

高齢期に対応した多世代共生型集住の有用性に関する研究

— 熟年コレクティブハウス「フェルドクネッペン」住運営の分析から —

主査 大橋 寿美子*¹

委員 松本 暢子*²

現在、日本では単身高齢者の増加に伴い自立状態の高齢期に共生する住まいが求められる。北欧の熟年コレクティブハウス「フェルドクネッペン」を対象とした生活・住運営実態調査を行い、入居後 25 年間の変化を踏まえて高齢期まで自立して住み続けられる条件を分析した。その結果、良好で安定した共生環境の継続には、①長期的な課題を整理し、性別や年齢構成、運営上の役割の観点からの慎重な入居者選定 ②住運営の組織化および運営方法のマニュアル化 ③運営の中心となる次代の人材育成 ④入居希望者を含む外部サポーターによるコレクティブ活動の支援 ⑤居住者相互の共助意識、が必要であるとの知見を得た。

キーワード：1) コレクティブハウス, 2) 高齢期, 3) 多世代共生型, 4) 住運営, 5) 生活実態, 6) 運営方式, 7) 入居者選定, 8) 供給方式, 9) スウェーデン, 10) グループリビング

RESEARCH ON EFFECTIVENESS OF MULTIGENERATIONAL-COLLECTIVE HOUSING FOR ELDERLY

- Operation analysis of collective housings “Fardknappen” for seniors -

Ch. Ohashi Sumiko

Mem. Nobuko Matsumoto

In Japan with increasing number of single seniors, assisted living facilities where self-sufficient seniors live together is required. We investigated life at “Collective House Fardknappen” and the operation of the facility to analyze factors that allow for independent living until a person’s advanced years. The following is required; 1) selecting residents based on the analysis results of issues and managerial roles, 2) systemizing/manualizing management of housing, 3) training the next generation, 4) assisting external supporters and 5) awareness of mutual co-operation among residents.

1. はじめに

近年、ひとり暮らしの高齢者の増加は著しい。前期高齢者の9割以上、後期高齢者の7割弱を占める自立状態の高齢者の心身ともに健康で生活の質を維持することが、我が国の課題となっている。しかしながら現状では、自立状態にある高齢者を支える地域包括ケアシステムは十分に整備されておらず、近隣の人々との自然な交流が希薄となるなか、「見守り」が求められている。ひとり暮らしの高齢者の生活実態は、みだりに日々の用事を依頼、相談できる相手を得にくく、「安心感」を得ることが難しい人が多い^{注1)}。日常的に他の誰かの気配が感じられることや、何気ない会話や情報交換が暮らしの「安心感」につながり、精神的な健康へ、最終的には生活の質をあげていくことになる。地域包

括ケアシステムや地域での支えあいが十分でない今日においては、日常的な自然な交流があり「安心感」を得ることができる「高齢期の住まい」が必要といえる^{注2)}。

現在、高齢期の暮らしの場として、要介護状態では多様な施設や住まいが供給されている。一方、自立状態の高齢期の共生型住まいの供給は限定的である(図1-1)。

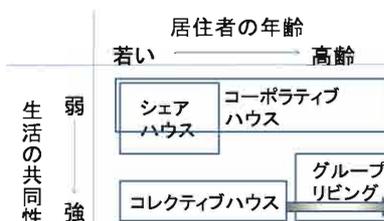


図 1-1 自立期の共生型

*¹ 大妻女子大学 教授・学術博士

*² 大妻女子大学 教授・博士 (工学)

多くの場合は、「安心感」を担保するために、相談機能と自立度の低下に伴うサービスを付帯する住宅となっている。

しかし自立した高齢者にとっての「安心感」の醸成には時間が必要であり、①多世代の自然な交流や支えあいを育む機会を持てる環境 ②自立度の低下に伴うサポート（インフォーマルなサポートも含む）を受けられる環境が求められている。また、新たな環境への適応能力の低い高齢者には、高齢期における転居は心身に与える影響が大きく望ましくない。コレクティブハウスは、高齢期に限定した集住ではなく多世代の居住者によって日常的な生活の一部（調理・掃除など）を協働する自主運営の共生型集住の住まいである。特に日本のコレクティブハウスでは、子育て世帯から単身高齢者までの多世代が同じ建物で共生し、日常的に自然な交流がみられる^{注3)}。コレクティブハウスで暮らすメリットは、協働による生活の合理性のみならず、さまざまな世代の人との交流や刺激、同じ建物にともに暮らす人を知っている「安心感」があることだと居住者は述べている^{注4) 注5)}。日本初の自主運営によるコレクティブハウス「かんかん森」では、創立メンバーの高齢化に伴い「役割分担を担えるのか、このまま住み続けられるか、不安を感じる」という意見が聞かれる。高齢期になって転居するのではなく、住み続けることで醸成された相互扶助的な交流をもとにした「安心感」の持てる住まいとして、「多世代で暮らす共生型集住」の有用性を検討する必要がある。

本研究は、継続的な人間関係と居住環境の中で、日常的な安心が担保され、住棟内に居住者間の交流と生活の一部を協働するシステムをもつ共生型集住（コレクティブハウス）を対象として、高齢期まで住み続けることができる自立期に有用な住運営システムの在り方について検討するものである。

本論では、継続して住み続けているコレクティブハウスが多数みられるスウェーデン社会における、現在までのコレクティブハウスの位置づけ及びコレクティブハウスの建設状況や住宅供給方法についてまとめる。その上で、ストックホルムにある居住25年が経過した先進事例、コレクティブハウス「フェルドクネッペン（以下FK）」を対象とした生活・住運営実態調査から、設立当時の経年変化分析を行い、住み続けられる要因を明らかにする。また、日本の共生型集住（グループリビング）の先駆的事例の調査から、生活実態や高齢期に有用な住運営についての知見を得る。

2. 北欧の熟年コレクティブハウスにおける高齢期に対応する住運営システム

2.1 スウェーデンの住宅供給とコレクティブハウス

20世紀初頭、スウェーデンでは都市部の住宅事情が貧しい状況下で都市労働者のための住宅として当時の建築家たちがコレクティブハウス—多様な共用空間やサービスの提供を行う大規模な集合住宅（サービスモデルのコレクティブハウス）—の提案を行い、いくつかの事例が建設された。その後、経営的理由からサービスが提供されなくなり、共同居住性が失われた。1960年代末から小集団による共同居住形態が芽生え、セルフワークモデルの「新しい」コレクティブハウスがストックホルム市議会の女性委員会（報告書1975）において示された。

現在のスウェーデンのコレクティブハウスは、独立した専用住戸の他に居住者共用のキッチン、ダイニングやリビングルームなどの空間を持ち、調理・清掃などの日常的生活行為の一部を協働するセルフワークモデルの共生型集合住宅が主流となっている^{注3)}。こうしたコレクティブハウジングの背景には、スウェーデン社会が独自の福祉政策とその一環としての住宅政策を進めてきたこと、とりわけ「共同生活型居住の基本的価値」が社会的に認識されていることと無縁ではないと考えられる。

2.1.1 スウェーデンの福祉政策と住宅政策

スウェーデンの高福祉高負担の社会システムは、社会民主労働党党首ペール・アルビン・ハンソンによる「国家の家」構想（1928年）に始まり、当時の労働者階級の居住水準の低さを背景とした「国民により良い生活環境を保障する住宅政策」の重視が特徴の一つであった。公平、公正などの理想の一つの要素として、「衛生的で快適な良質な住宅にすべての国民が住めること」を掲げ、それが生産性向上のための前提条件となり、国の存在の基礎となるとして、住宅供給を推進した。1933年には住宅社会調査委員会が設置され、福祉の枠組みの重要な機能として「住宅供給」が位置づけられていたといえる。一定の標準以上の広さの快適な住宅を保障するために、住宅供給が進められたほか、住宅手当制度が開始され、1970年代までの間、順次、拡充されていった^{注6)}。

住宅事情の改善を求める国民に対し、1920年代以降、労働組合による運動が始められ、集合住宅の資金の積立と建設を兼ねる「住宅貯蓄協同組合」（Hyresgästernas sparkasse och byggnadsförening（以下HSB））などが設立された。この組合方式の集合住宅とは、組合員が資金を積み立てながら住宅の割り当ての順番を待ち、入居時に組合に代金の一部（10%程度）を支払い、その残額と維持管理費（ローン返済金、共益費、上下水道料）を毎月の利用料（家賃）として組合に払い込む。賃貸形式と違うところは、居住権つき住宅であるため、入居者兼組合員、または居住権の所有者でもある。居住権は資産価値を有し、銀行での担保として通用するし、転居するときには時価売買される。資金調達、計画と設計、建設、

割り当て、管理運営までを一貫して行う協同組合は、全国規模の運動であり、他の国にはみられない方式となっている。しかし、この組合による対応では住宅事情が改善されることはなかった。1942年に、政府は住宅建設に対する資金援助の増強が必要として、国庫からの住宅建設資金融資制度等が導入され、戦後の住宅政策の新たな可能性を開き、自治体行政による住宅供給管理の仕組みが構築された。1948年には各県に住宅委員会が設置され、国から権限が委譲された。欧州に台頭した社会主義的な政策の潮流の影響を受け、低所得層のための住宅供給を進めようとする政治の動きが大きくなり、以降長い間、良質で相対的に価格が低廉な住宅を供給してゆくための施策体系の基礎がこの時期に築き上げられたといえる。

1960年代には高度経済成長による住宅建設需要が高まり、住宅不足は重要な政策課題となった。その結果、1965年から10年間に100万戸の住宅を計画する「ミリオンプラン」が提案され、1970年代になると住宅不足は解消されたといわれるようになった。それは、1960年代後半からの需要の落ち込みに対し、高騰する家賃、大量供給の結果としての空き室の増加などが相まっての結果であろう。その後はバリアフリーなど、住宅の質の向上に政策努力が向けられるようになった^{注7)}。質的には問題を指摘されてはいるものの、住戸数の充足による居住条件の向上は高齢者福祉において、特に福祉サービスを担うコミュニティにとっての転機となった。1960年代に従来型の老人ホームの居住環境の劣悪さや社会からの隔離性が問題となって建築中止が打ち出され、1970年代には高齢者向けのケア付き集合住宅等がコミュニティによって公共集合住宅として整備されていくことになった^{注8)}。

2.1.2 1990年代以降の住宅政策の転換^{注9)}

1990年代初頭の経済危機を契機に、ハンソン内閣の提唱した「国家の家」構想から政策の方針は大きく転換されることとなった。その背景には、①新自由主義の台頭、②公的セクター主導による住宅市場の機能不全、③国政およびストックホルム市議会における右派の台頭、④EUへの加盟があることは周知のとおりである。こうした方針転換は、規制緩和および市場主義の経済政策がとられ、住宅供給においても民営化を推進することとなり、これまで築いてきたスウェーデン社会は大きく変化し、住宅政策も転換を余儀なくされた。

1980年代まで行政の責務として推進されてきた住宅政策は、1992年に住宅政策方針の転換について国会で審議され、住宅建設に対する国庫融資が全廃されたほか、協同組合住宅建設事業やコミュニティの住宅供給管理会社の優遇措置が廃止された。こうした公共サイドの後退に対し、新規住宅建設の減少、空き家の増加、公的賃貸住宅の払い下げが進み、民間事業者の参入による住宅価格の高騰や家賃の上昇などが顕在化している。住宅手当制

度が、「国家の家」構想を受け継いだ唯一の居住者保護策として重要度が増している。しかし、欧州各国では住宅手当制度の在り方について、1990年代以降、その財政的負担の拡大に頭を抱えている^{注10)}。さらに移民の増加が人口増加とともに住宅手当の負担を重くしている。

2.1.3 スウェーデン社会とコレクティブハウス

スウェーデン社会において、これまでコレクティブハウスの供給は住宅政策の一部に位置づけられることはなかった。それは、この居住形態があまり一般的なものではないため、社会的支持を得られなかったからである。ただし、1920年代からのこうした集住形式が支持され続け、1970年代には「共同生活型住居」の研究対象として注目され、欧州各国でも広がりを見せた。Vestbro(1982)は、こうしたコレクティブハウジングの歴史的展開を2つの悪循環の輪(図2-1)によって説明している。コレクティブハウス建設運動は左派の知識人が主導してきたことや住宅政策には取り上げられなかったことで、建設された住宅の居住者は特権階級であり、彼らの住宅と誤解された。一方、女性による政策決定や住宅計画への女性の影響力の低さなどが、居住者へのサービスの不在とされ、支持を得られる住宅とはなり得ていないと指摘している。この研究から30年以上を経た現在、コミュニティの住宅供給会社と住宅建設組合が建設の実績を上げ、女性の社会進出に伴って政策決定者や計画への関与も影響力を持ちだしている。さらに、「居住者参画」によるこうした住宅建設の実績が積まれるにつれ、より豊かな居住形態の誕生につながる可能性がみだされている。たとえば、特別なケアサービスニーズを持った居住者を対象とした施設に代わるものとしてグループホーム、熟年向けのコレクティブハウスなども登場しており、こうした「共同生活型住居」が社会的支持を得られる素地が整い始めているといえる。

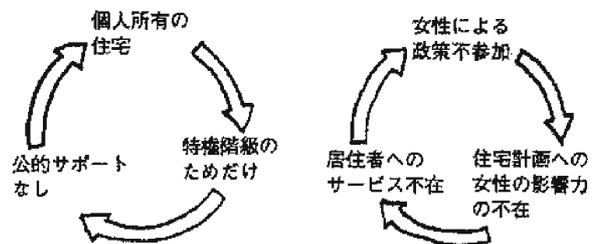


図2-1 Vestbroによるコレクティブハウジングの2つの悪循環^{注11)}

コレクティブハウスは、スウェーデン社会ならではの協同組合思想を基礎として、高齢でも独立した生活を維持する社会習慣とそれを支える社会サービスシステムの備わった「共同生活型住居」を実現する住宅となっている。特に、セルフワークモデルのコレクティブハウスは、

居住者のニーズに応えるかたちで「熟年層向け」「子育て家族向け」など、ニーズに応えるサービスを居住者間で提供しあうしくみをもった「共同生活型住居」として建設されている。現状では、公的サポートが得にくく、ニーズがあるにも関わらず建設されない状況にある^{注12)}。しかし、共同生活型住居の基本的価値、子ども達にとっての良好な環境や人間的交流や家事労働の単純化を見直そうとする運動として位置づけられている。

2.2 スウェーデンにおけるコレクティブハウスの現状

2.2.1 コレクティブハウスの建設状況

1984年にストックホルム県初の(セルフワーク型)コレクティブハウス「フラムティーデン」ができてから、2018年8月時点で、スウェーデンのコレクティブハウスの活動組織「Kollektivhus NU」(「コレクティブハウスを今」の意味)に登録されている事例は、計画中のものも含め58事例である。

①分布

ストックホルム県に23事例(現在計画中の2件を含む)、イエテボリ市に7事例(現在計画中の4件含む)と大都市に多く集まっているが、地方都市にも点在している状況である。(図2-2)

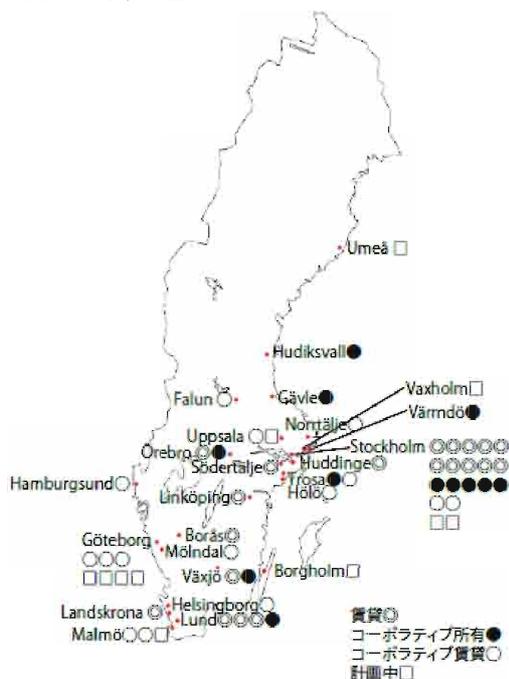


図2-2 コレクティブハウジングの分布

②規模

セルフワーク型コレクティブハウスの適正規模は、20~50世帯とされている^{注3)}。1980年代から現在にいたるまで、その適正規模内のコレクティブハウスが多い。1980年代以前に建てられた大規模のものには高齢者施設などが併設されているものがある(図2-3)。

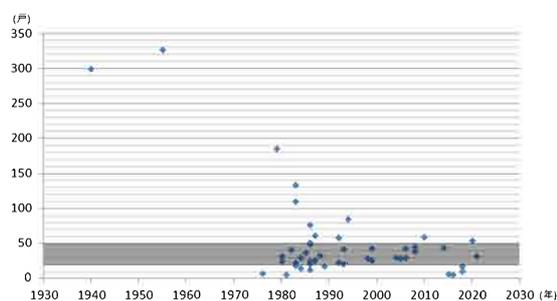


図2-3 建設年と規模

③タイプ

コレクティブハウジング研究の第一人者であるD.U. Vestbroは、コレクティブハウスの成立条件の一つに「すべての人に開かれていること」をあげており、多世代型コレクティブハウスが多くを占めている。しかしながら、居住者が計画段階から入居条件に40歳以上という年齢枠や子どもがいないことの制限を設けた事例も12事例(うち5事例が計画中)見られる。なお、40歳以上という年齢制限を設けた「ソケンスツェガン」(1999年)は現在、多世代型コレクティブハウスとなっている。

(2) コレクティブハウスの供給方式(表2-1)

コレクティブ推進活動をしている「Kollektivhus NU」所属でコレクティブハウスFKの居住者でもあるKerstin Kärnekull氏およびストックホルム市住宅供給会社ファミリーボシュターダに2018年に訪問ヒアリング調査を行った。その結果、現在スウェーデンのコレクティブハウスには、以下の供給方式があることを把握した。

①非営利住宅会社との直接賃貸方式

居住者と非営利住宅会社が直接賃貸契約を交わしている。スウェーデンでは、非営利住宅会社は各自治体の管轄にある。ストックホルム市においてコレクティブハウスを供給しているのは、ファミリーボシュターダ(5事例、228戸)、スヴェンスカボシュターダ(6事例、290戸)、ストックホルムズヘム(3事例、187戸)の3社であり、ストックホルム市の方針により、コレクティブハウスを供給している。コレクティブハウスと一般賃貸住宅との違いは、居住者全員が会員となっている居住者組合と住宅会社が契約を交わし、居住者組合が庭や廊下などのパブリックスペースの維持管理や、新規入居者の選定を行うことである。

②コーポラティブ(組合)所有方式

法人化した居住者組合が事業主から建物を購入し、居住者は、居住者組合から居住権を購入する方式である。住宅貯蓄協同組合HSBに居住者組合が属し、コーポラティブ所有方式のコレクティブハウスが建設されている。1992年に住宅政策方針が転換され、コーポラティブハウスの建設に対する優遇措置が廃止されたこと、またストックホルムでの住宅不足も重なり、居住権の販売価格が

年々高騰している。また、住宅の民営化に伴い、公的賃貸住宅がコーポラティブハウスへと払い下げられるようになり、賃貸方式のコレクティブハウスがコーポラティブ所有方式のコレクティブハウスになった事例が4件見られた。「住宅を所有すること」はコレクティブハウスの協同性と相容れない部分もあり、近年では管理運営の面で課題も生じている。

③コーポラティブ（組合）賃貸方式

居住者組合が事業主から建物を一括借上げ（サブリース）または購入し、居住者に居住権を転貸している。毎月の賃料徴収など不動産管理の作業を居住者自らが行う必要がある。事業主である住宅会社にとって簡便な方法であるため、2000年代に入り増加傾向にある。現在計画中の11事例中3件はコーポラティブ賃貸方式を予定している（2件は賃貸方式。他は未定。）

表 2-1 コレクティブハウジングの供給方式

	直接賃貸	コーポラティブ所有	コーポラティブ賃貸	
建物所有	事業主	組合	事業主	組合
居住権	事業主との賃貸契約	居住者組合から居住権購入	居住者組合から居住権転貸	
事業概念図				
事例数	21	12	14	

2.3 コレクティブハウス「フェルドクネッペン」の生活・運営実態

コレクティブハウス FK はストックホルム市の中心地から 30 分程度の利便性が良い立地に建っている、ストックホルム市の供給による都市型のコレクティブハウスである（建物概要 表 2-2、外観写真 図 2-4）。住戸数は 43 戸と中規模で、「45 歳以上で乳幼児期や学童期の子供が同居していないこと」を入居者条件としている。1993 年に入居開始して今もなお、多くの入居希望者がウエイティングリストに登録し、入居待ちが続いている。コレクティブハウスを管理するストックホルム市の住宅供給会社ファミリーボシュターダ（以下 FB）は、FK を最も良好で安定した住運営がなされているコレクティブハウスと評価している^{注 13)}。また、新たにコレクティブハウスを立ち上げる人たちが、運営方法や空間構成を手本としている事例である。日本では小谷部が著書の中で紹介^{注 14)}し、FK を参考にして、日本のセルフワーク型のコレクティブハウス第一号である「コレクティブハウスかんかん森」が計画された。

2.3.1 調査概要

FK の生活および住運営実態調査を行った。調査概要（表 2-3）に記したように、居住 1 年目の調査から現在までに計 7 回のアンケートやヒアリング調査を実施した。

表 2-2 FK 建設概要

所在地	Stockholm Fatbursgatan
構造	RC造、地下1階地上5階（一部7階）
入居時期	1993年6月
面積	延床3650㎡ / 敷地面積1112㎡
住戸	43戸 / 36~76㎡
居住者数	57名（2018年8月）
コモンスペース （延床面積=約500㎡）	地下 サウナルーム、バスルーム （※駐輪場、体探室、倉庫、ストックルーム） 1階 キッチン、ダイニング、リビング（図書スペース）パソコン室、木工室、ランドリー、アイロン室、クローク（※ゴミ置き場） 2、3階 ゲストルーム2室、オフィス 7階 サンルーム（※庭、コンポスト、ルーフテラス）



図 2-4 FK 外観写真

調査項目は生活の実態、共同の生活運営（食事作り・掃除・活動グループ）への参加、空間の使い方や評価、暮らしへの評価などである。

2016 年調査は、創立メンバーの高齢化に伴う住運営の変化の把握、および継続して高齢期も住み続けることができる要因の把握を目的としたものである。そのため新たに身体状況や在宅時間、将来の暮らしの意向に関する質問項目を追加した。また 2018 年入居者ヒアリング調査は、2016 年アンケート調査で回答を得られなかった若い年代（60 歳以下）を対象として、生活やコレクティブ活動の実態やコレクティブ活動への意識の把握を目的として実施した（表 2-3、表 2-4）。

表 2-3 調査概要・居住者数

調査方法	調査期間	調査対象者数・回収状況
アンケート調査 （郵送）	1994.12 ～1995.3	居住者53名 回答者数：32名（男6名、女26名） 回収率：60.3%
アンケート調査 （郵送）	1997.8	居住者55名、 回答者数：37名（男11名、女26名） 回収率：67.2%
アンケート調査 （郵送）	2007.8 ～ 2007.10	居住者50名 回答者数：33名（男4名、女24名、不明5名） 回収率：66.0%
ヒアリング調査 （訪問）	2007.8	居住者12名
アンケート調査 （郵送）	2016.9～ 11	居住者56名 回答者数：24名（男7名、女16名、不明1名） 回収率：42.9%
ヒアリング調査 （訪問 /Email）	2016.9 ～ 2016.11	Email：創立メンバー1名 訪問調査：5名
ヒアリング調査 （訪問）	2018.8	①FK居住者 7名（創立メンバー1名含む） ②住宅供給会社FB

表 2-4 2018 年ヒアリング調査概要

	調査日時	2018年8月18・19日
暮らし方調査 (個別)	対象者	4名 50～60歳代 (FKでは若い層)
	場所	18日FKのリビング、19日FKのサンルーム
	調査項目	家族構成、入居動機、 コレクティブ活動、高齢者との共生意識
①運営方法調査 (グループ) ②コレクティブ ハウスの動向 調査 (個別)	対象者	18日3名 (70歳代1名、60歳代2名) 19日1名 (70歳代1名、創立メンバー・ 推進活動家)
	場所	18日FKのリビング、19日FKのサンルーム
	調査項目	①FKの居住者属性、入居者選定方法、 身体状況とコレクティブ活動、 ②スウェーデンのコレクティブの建設状況・ 運営方式動向、建設までの経緯、住宅を 取り巻く状況

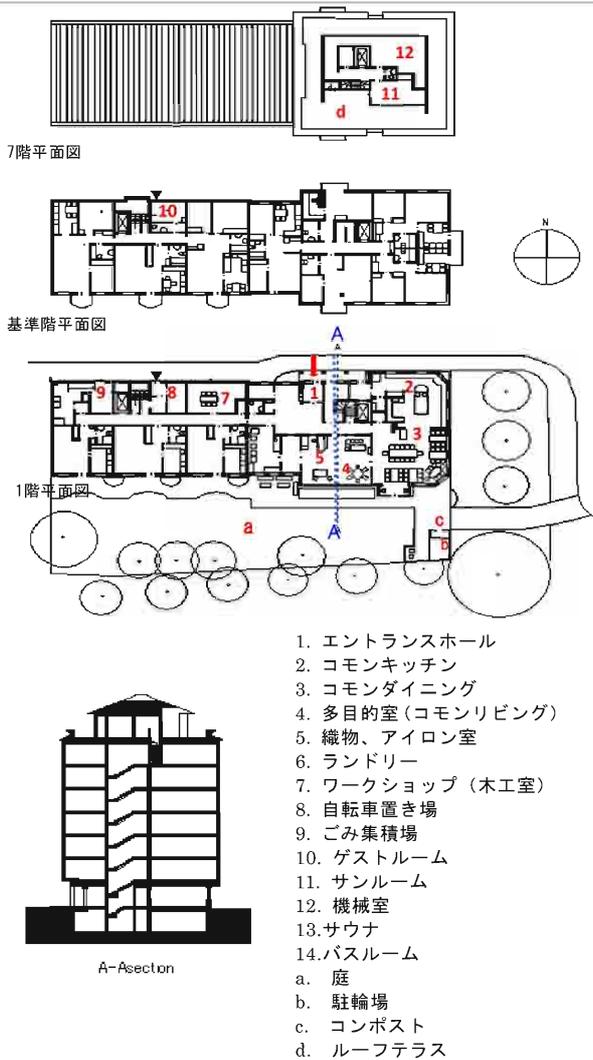


図 2-5 FK 平面図 (上) 断面図 (下)

また 2016 年と 2018 年のヒアリング調査では、FK の居住者全体の動向や運営実態、高齢化への対応、スウェーデンのコレクティブハウスの現状などについて、創立に関わった居住者 Kerstin Kärnekull 氏らから話を伺った。さらに 2018 年には、管理している住宅供給会社 FB へ FK の管理運営の実態やスウェーデンのコレクティブハウスの現状について、ヒアリング調査を実施した (表 2-4)。

なお本稿では、2016 年に実施したアンケート調査や 2018 年のヒアリング調査結果を中心に、経年変化も併せて分析する。

2.3.2 FK 居住者の属性

FK の居住者全体の現状と動向について、ヒアリング調査結果をまとめる (調査概要表 2-4)。

①居住者数・男女比

全 43 戸に暮らす居住者は、2018 年は 57 名である。居住者数は竣工当時から 50 名～57 名と若干の変動はみられるが、住戸は常に満室の状態が続いている。FK の暮らし方への魅力のみならず、ストックホルム中央駅からの利便性が良い立地であることが理由の一つである。

男女の比率は、2018 年は 3 (男 19 名) : 7 (女 38 名) で 2016 年とほぼ同じ比率であるが、2007 年以前より男性が増えていた。この理由は、居住者が行う入居者選定で、男性を優先項目とした結果であった。また竣工時から現在まで、女性が 77% を超えたことはなく、男女の割合を入居者がコントロールしている。

②年齢構成

全居住者の年齢構成は、アンケート調査を実施した 2016 年は 60 歳代が最も多く 23 名 41%、次いで 70 歳代 16 名 29%、50・80 歳代は各々 7 名 13%、90 歳代 5% と続き、40 歳代はいない。2018 年は 70 歳代が 21 名 57% に増えているが、70 歳代以上の割合は 30 名で約半数で 2007 年から大きな変化はない。平均年齢は、2007 年は 69.2 歳、2016 年は 69.8 歳、2018 年は 70.7 歳であった。高齢化の進行がみられない理由は、入居者の選定時に「男性」次に「若い人」を優先し、年齢構成もバランスを調整しながらコントロールしていることがあげられる。

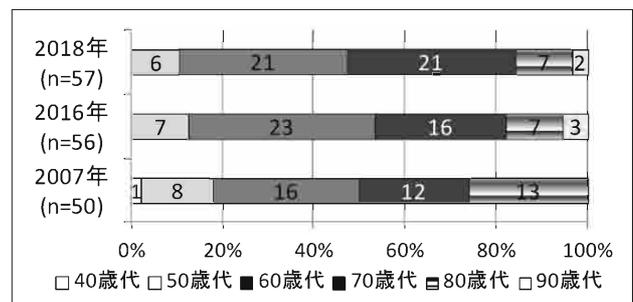


図 2-6 居住者の年齢構成

③世帯構成

夫婦 (パートナーを含む) は、2018 年は 14 組、2016 年は 13 組である。2007 年 9 組、1993 年 8 組と比較すると、近年はパートナーと暮らす人が増えている。夫婦以外は単身者で、2018 年は 51%、2016 年は 54% で約半数である。世帯構成についても、人員を増やすために単身者より夫婦を優先した、入居者選定の結果である。

④居住歴 (創立メンバー割合)

創立メンバーで現在も継続して住み続けている人は、2016年は56名中20名で約36%、2018年は57名中16名で全体の29%と年々減少し、25年間住み続けている人は全体の約3割となった。

⑤職業と特性

先生、司書、ジャーナリストなどの専門職の人が多く、時間的に自由度が高い職業の人が入居している傾向がある。収入は高額ではないがスウェーデンの平均収入額より上の人が多いという。またコレクティブハウスの共助の考え方に賛同する人を選定している。

2.3.3 住運営方法

住運営の方法について、創立時から運営に関わっている居住者を中心としたヒアリング調査の結果をまとめる。2018年の調査で詳細を把握することができた、住宅供給方式、住運営体制、入居者選定方法、高齢者対応について整理する。

①住宅供給方式

FKの住宅供給方式は「直接賃貸」である。居住者とストックホルム市の住宅供給会社の一つであるFBが直接賃貸契約を結んでいる。家賃は一般の賃貸住宅と同額である（コモンスペース分、水道代、電気代を合わせた金額）。またFKの居住者組合はFBと、運営と管理に関して「特別合意」を締結している。「特別合意」で規定されている範囲内（緑地、屋上テラス、建物内）は、FK居住者組合が清掃などの維持管理を行い、年間約100万円程度の報酬を得て住運営に充てている。

②住運営体制（図2-7）

居住者と非居住者の会員（入居希望者やサポーター）で構成されている居住者組合を組織し、日常生活運営（居住者は活動グループへの参加は必須）を行う。運営体制や運営方法は大きな変化はなく、入居当時の仕組みが継続されていた。また居住者はコモンミールプランニング、ハウスキープ、ガーデニング、インテリアなどの興味あるアクティビティグループに所属している。それぞれの活動内容はマニュアル化され、メンバーの入れ替わりに対応できるようになっている。



図2-7 住運営体制

③入居者選定（図2-8）

a. 入居希望者の入居決定までのプロセス

住宅への入居希望者はストックホルム市の公的住宅斡旋所で住宅ウエイティングリストに登録をする。登録項目には「住みたい地域」の他に「住みたい住宅タイプ」の問いがあり、入居希望者は「コレクティブハウス」を選択し登録する。登録はオンラインでも出来るようになっている。住宅ウエイティングリストはFBが管理し、コレクティブハウス希望者については、市と各コレクティブハウスの居住者組合とで共有する。さらに具体的に入りたいコレクティブハウスがある場合は、各コレクティブハウスの居住者組合の会員（委員会メンバー、サポートメンバーを兼ねる）になる。FKの外部会員は2018年現在61名で、ほぼ皆ウエイティング登録をしている人である。

FKでは空室になった、あるいは空室になりそうな段階で、まず現入居者の中で部屋の移動希望や家族の居住希望を優先し、希望者がいない時に会員に告知がある。コレクティブハウスへの入居は平均6～7年待ちだが、優先項目に該当する場合は待ち時間が短い人もいた。居住者組合が候補者を決定後、居住者組合のコンタクトグループによる候補者インタビューが行われ、次にFBによる経済的な審査により、入居が決定する。

b. 居住者組合による入居者選定

以下の選定手順で入居者を選定する。ただし年に一回程度しか空室が生まれません。

新たな入居者の人選は、コンタクトグループが今後のコレクティブハウスの運営のために必要な人、貢献できそうな人という観点から検討する。具体的には、現在の入居者の年齢構成や男女比、また補うべき活動や役割を課題も含めて整理し、多くの時間をかけて優先項目を話し合う。その結果、近年は若い年齢層、男性、そして夫婦（カップル）を優先している。本来は公平性を保ちウエイティング順とすべきだが、継続して良好な暮らしの場として運営を行うためには仕方がないという。人選は、書類審査の段階で時間をかけて何度も話し合い決定する。

候補者へのインタビューでは「入居動機」「どんな暮らしがしたいのか」「何が貢献できるのか」「定年後は何ができるのか」などについて確認する。インタビュー後に居住者組合から断った例は今までない。

住宅供給会社FBは、継続して良好な暮らしの質を維持するには、適切な入居者を選ぶ力が重要なこととし、FKはこの力を持っているコレクティブハウスだと評している^{注15)}。1年以上暮らしていると居住権が発生し、一度入居した居住者の強制退居は容易ではなく、入居者選定を誤った場合にはコミュニティに影響が出る。良好なコミュニティや住環境の維持のためにも、慎重に時間をかけて人選が行われていた。

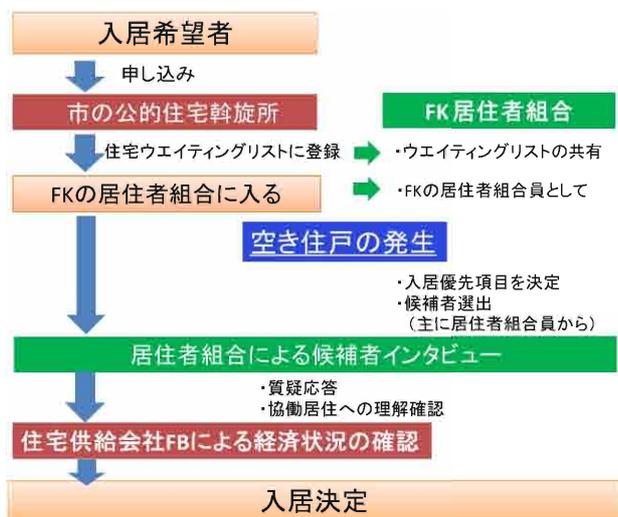


図 2-8 入居希望者の入居決定までのプロセス

④ コモンミールの運営方法

「共に作り共に食べる」コモンミールはコレクティブハウスのコミュニティの核となる活動で、調理当番は居住者の義務になっている。コモンミールの運営は、コモンミールプランニンググループが中心となってメンバーの構成、開催日、食材管理などを検討する。平日の夕食に週5回（月～金）行っている。1グループ（2～3人）が1週を担当するため、6週間に一度の担当となる。2016年に1SEK 値上げした以外、コモンミールの運営も25年間大きな変化はみられない。また80歳以上の高齢者や体調の悪い人には、役割分担を軽減し（義務となっている活動全て軽減）、居住者やFKの会員である外部サポーターがサポートする。

⑤ 高齢者への対応、高齢期のコレクティブハウスの有効性について

高齢者向けという特別な対応はなく、助けられることは互いに助け合って暮らす。この共助の考え方がスウェーデンのコレクティブハウスの暮らしのベースにある。またコレクティブハウスは一般の賃貸住宅より健康で長生きをする傾向があると言われている^{注16)}。FKでのヒアリング調査ではその理由に、一人ではなく、刺激があり、異なった考えの人と話をし、他の人と一緒に食事をする、おいしい食事があること、をあげている。

FKの供給方式および運営方法を表2-5に整理した。

2.3.4 2016年アンケート調査結果

アンケート調査結果から、FKでの居住者の生活実態、コレクティブ活動の実態および意識について分析する。

① 回答者の年齢構成（図2-9）

1994年や1997年の調査では、40～50歳代からの回答も得られたが、2007年では50歳代2名となり、2016年の回答者は60歳代以上の人のみの回答となり、70歳代以上の人が半数以上であった。図2-6をみると2016年は

表 2-5 FKの建物特徴・運営方法

土地建物所有・事業主体	ストックホルム市住宅供給会社FB (ファミリーボシュターダ)	公的賃貸住宅
住戸数	43戸	中規模
入居条件	45歳以上で18歳未満の子どもが同居しない	熟年型
入居開始	1993年、25年経過	古い
立地	ストックホルム市中心市街地	都市型
住運営主体	居住者組合フェルドクネッペン	セルフワーク型
契約方法	住宅供給会社FBと居住者個人が賃貸契約	直接賃借方式
建物の修繕	住宅供給会社FB	
空室・入居者管理	経営的運営管理はFB 入居者選定は居住者組合	
共用空間の維持管理	居住者組合組合 FBとの特別合意：共用空間維持管理への報酬契約（約100万円/年）	セルフワーク型

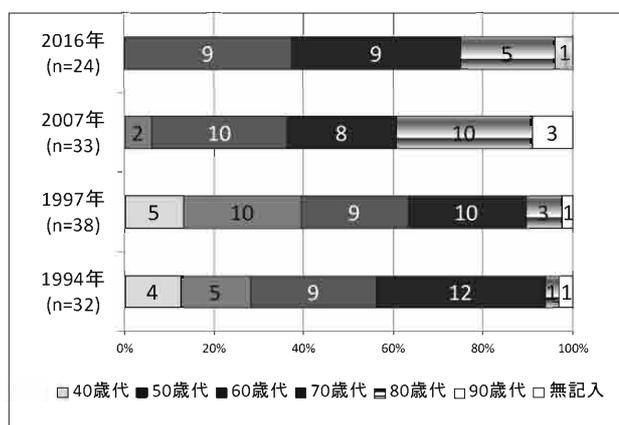


図 2-9 2016年アンケート回答者の年齢構成

40歳代の人はいないため、50歳代7名の若い年齢層の居住者からの回答が得られなかったということがわかる。また回答者のうち退職者は2016年は7割、2007年は約3割と、増加していた。退職者の増加は、在宅時間や自由裁量時間の増加と連動していた。

② 継続居住者

回答者の約4割が創立メンバーで、回答者の半数が20年以上住み続けている人であった。

③ 健康状態

「少し良くない」と回答した1名以外は「健康」「ほどよく健康」で、全体的に健康状態は良好である。

④ コモンミール（共同で調理・食事・片付け）

コモンミール当番を「楽しい」とする回答は24名中17名で、「やれる」5名、「大変」1名であった。これは身体状況に応じて役割を軽減する配慮がある結果といえる。また利用頻度は、回答者24名中「週4～5回」が8名、「週3～4回」が9名で、7割の人が週3回以上利用していた（図2-10）。週3回以上利用の割合は2007年調査もほぼ同数である。以前よりもコモンミール利用が減った理由には、「時々孫が来るから」「ご飯を食べる事ができない時がある」などがあげられていた。

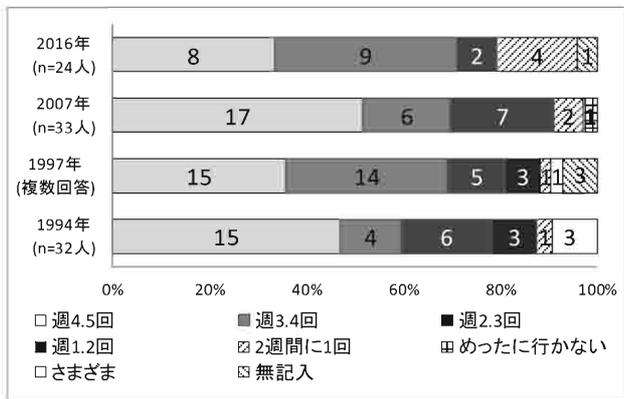


図 2-10 コモンミールの利用頻度

⑤共用空間の掃除

2016年に掃除当番を「楽しい」「負担だがやれる」と回答した人が24名中19名79%である。「大変」と回答した人は2016年に1名で、1997年には3名いた(図2-11)。この理由は、回答者は全員65歳以上で、掃除の当番を負担に感じている人もいることが分かる。

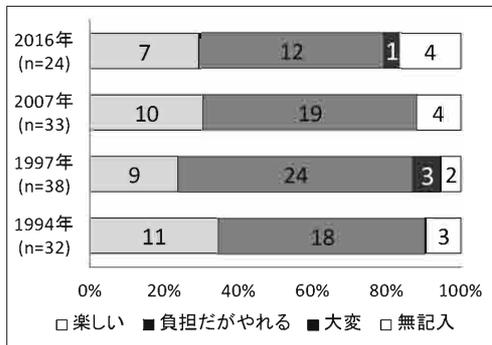


図 2-11 共用空間の掃除への意識

⑥アクティビティグループへの参加

アクティビティグループへの参加は、「活動的でない」は1名のみで、24名中23名の人々が「非常に活動的」「まあまあ活動的」に動いていると答えており、2016年が最も活動的であった(図2-12)。また5年前からテラスでティータイムが行われ、コモンリビングやテラスなどのコモンスペースの利用も増えていた。

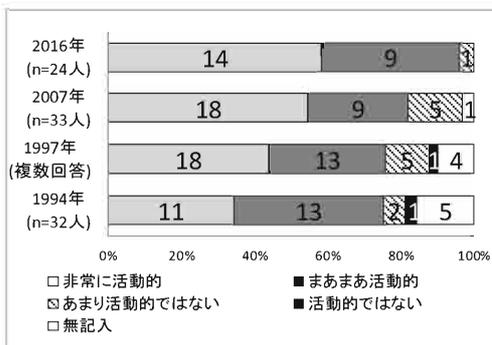


図 2-12 アクティビティグループへの参加

⑦今後の意向

「いつまで住み続けたいか」という質問に対し、80%は「身体が動かなくなってもずっと」、20%は「身体が動かなくなるまで」と回答している。「引っ越しを考えている」という人は1名もおらず「ここは私の家、居住者は家族」「死ぬまで住み続ける」との回答も見られた。

2.3.5 2018年入居者ヒアリング調査結果

アンケート調査で回答を得られなかった50歳代7名のうち、4名の若い居住者(2016年調査時点で60歳以下)に訪問による個別ヒアリング調査を行った。調査項目は、生活実態とコレクティブ活動への参加、住まい方への意向、入居決定までのプロセスなどである。調査概要は表2-4に、調査結果は表2-6に記す^{注17)}。

①入居動機・過程

前に他のコレクティブハウスに住んでいた経験のある人から、コレクティブハウスの存在を知らずに友人からの勧めやパートナーの希望で暮らすことになった人まで、様々であった。4名は全員、家族以外の人との交流がある暮らしを求めてコレクティブハウスを選択している。中でもFKを選んだ理由は、熟年型の大人だけのコレクティブであったこと、立地が良いことが多く、偶然空き室があった、などの回答もあった。A, B, Dの男性3名は、会員になってから入居までの期間が1年以内と平均ウエイティング時間よりかなり短い。

②コレクティブ活動について

FKの義務となっているコモンミールの調理・掃除・戸締りについては、4名全員が自身に割り当てられた当番は休むことなく行っていた。「現役で働いている人にとって仕事との両立は楽ではない」と全員から聞かれた。一方で、アクティビティグループの活動は、現役で働くの1名のみ活動していなかったが、他の3名は楽しみながら積極的に活動していることがわかった。多様なアクティビティグループの活動は、趣味が合う人や気が合う人と親しい関係を築くことになり、FKの生活を充実させていた。またAは自分の暮らしの場の良好な居住環境の維持のために、組合組織の一員として仕事であるという意識をもって、取り組んでいた。

③高齢者と共に暮らすことについて

できることは自分でいき、高齢者のみならず助けられることは助け合うことは、人間として自然なことだと考えている。サポートが必要な高齢者を居住者やサポーターで支えていて、高齢期まで住み続けたいという若い居住者の継続居住希望へつながっていた。またBのように、50歳代の若い人でも入院した時に毎日見舞いに来てもらうなど、高齢者だけでなく年齢にかかわらず必要な時に支え合って暮らしていた。高齢になっても元気な高齢者が周りにいると励まされ、元気になるとの意見も聞かれるその一方で、若い人が増えることを居住者は望んで

表 2-6 2018 年 住 居 者 生 活 ・ 活 動 実 態 ヒ ア リ ン グ 調 査 結 果

対象者	A	B	C	D
年齢	61歳	54歳	60歳	60歳
性別		男性 (フィンランド出身)	女性	男性 (フィンランド出身)
入居年	2014	2016	2008	2016
職業	大学教授	神学校の学生・警備員・介護ヘルパー	小学校教師	セールスマン
同居家族	妻(ジャーナリスト)	無し 独身	夫(幼稚園の先生)	パートナー(看護師)
同居していない家族	子	無し	子一人(娘)	子
入居動機・経緯	・別のコレクティブハウス(高齢者施設併設)に住んでいたが、子供が大人になり、退去一俵の賃貸集合住宅に居住。子供や犬がいなくて近隣コミュニティを作れないので、再度コレクティブハウスの居住を希望した。	・スウェーデンの田舎に住んでいた時は近所づきあいがあつたが、ストックホルムではなくなった。近所づきあいがあつた暮らしを探していた。 ・地域新聞で空室情報を見た友人に勧められた。 ・建物が好きになり、立地もよい。自分の住戸もありプライバシーも確保されている。 ・入居の10か月前にFKの会員になった。	・10年前の60歳で入居 ・友人がCHに居住、CHがどのような暮らしなのかは知っていた。 ・CHの入居を検討していて、さまざまなCHを見学して回った。 ・FKはインターネットで検索して見つけた。FKの会員になったが、当時20歳の娘も同居していたので、FKへの入居は考えていなかった。 ・会員になって1年後に20歳の娘も同居(1年で独立し別居)できることで、入居することにした。	・2015年のオープンハウスにサンボさんが参加し、FKの会員になることを決めた。 ・パートナーは北部からストックホルムに引っ越してきてから、友だちがなかった。 ・アクセスが良い立地と近隣住宅より安い家賃も魅力 ・入居の6か月前に会員になり、空室の連絡を受け、1週間後にインタビューを受け、1週間後に入居が決定した。
コレクティブ活動・生活の様子	・活動グループ:コンタクトグループ(入居者選定など)	・活動グループ:ドラマグループ、ワインを飲む会、ジレンマグループ(悩み相談会)、 ・コモンミール当番:調理は好きだが、メニューに迷う ・コモンミールの利用 週に1~2回ほど夜間学校に通っているため少ない メニューを見て決める。ヘルシーなメニューが多いため。 ・多忙なため、積極的に関わっていないが、共同の作業は楽しい。	・活動グループ:コーラスグループ、バンド、パーティーグループ、料理グループ(代表)、調理代表の仕事は、チームバランスを見ながらメンバーの調整。 ・当番:コモンミール当番、掃除、戸締りを仕事と勘違いして行っている。食事は、6週間に1回作れば、週5回食べられるので自由時間が増えた。 ・一日の生活行動:自分の部屋で朝食→CSで新聞→出勤→帰宅→CSでCM(疲れているときは家に帰っていき、食べる)	・活動グループ:何も入っていない。リタイア後にガーデニンググループに参加する予定。 ・コモンミール当番・掃除:行っている。 ・コモンミールの利用:3回/週くらい。肉が少ないと感じているが、コモンミールがあることをとても気に入っている。 ・生活の変化:友だちが増えた。飲んだり映画を見るなどの外出も一緒にする。
高齢者と共に暮らすこと	・高齢者同士や居住者間で助け合いながら暮らすことがよい。 ・90歳以上の人が元気にくらしている様子を日々見てると、前向きな気持ちになる。	・子どもと一緒に暮らすのは、熟年者という感じが落ち着くが、高齢すぎると物足りない時もある。 ・40代、50代の人が増えるといい ・若いことを理由に多く働くことはない。自然な助け合いがよい。 ・骨折した際、居住者が毎日お見舞いに来て、様々なサポートをしてくれた	・50歳で入居したときは一番若かったのですが、みんなの味として今も家族のように暮らしている。 ・疲れているときは、適度に放っておいてくれる。	・特に意識していない。 ・高齢者の日常的な手助けなど、やれることをごく自然なこととしてやっている。
今後の居住予定	・残りの人生はできるだけ長くFKで暮らすことを希望	・長く暮らしたいと思うが、調理などのコレクティブ活動とプライベートの調子が負担になっている。参加できないときは参加できないとはっきり伝えていく。	・ずっと暮らしたいと思っている。	・高齢期もずっとここに住みたいと思う。
その他	①ライフステージとコレクティブハウス 子育て期は、子どもがいるCHがよく、熟年になったらは熟年を対象としたCHが暮らしやすい。ライフステージに合わせて、CHを住み替えるのもよいと考える。	①利用頻度の高い空間 ・サウナ、ジム、ゲストルーム サウナはコミュニケーションの場 ②理想の居住者構成について ・「リタイアした人仕事をしている人」「男女」それぞれの比率が50%ずつが理想。現在はリタイア後の人が多い。	①学びと人間関係 どのように人間関係の問題を解決するか、学び、成長している。会話が日常の刺激になってよい。 ②適度な距離感 ・疲れているときは、適度に放っておいてくれる。住戸があるのでプライベートも確保できて良い。 ③入居者インタビューでの質問項目 ・入居者選定のインタビューでは、何がFKでできるか、リタイア後も含めて聞かれた。対話することが好きで、集まりに参加すること、アイデアを提示できることをプレゼンテーション。 ・調査日に、居住者、子ども友人を招いてコンゴダイニングで60歳の誕生日パーティ(日頃の感謝を必ず)を自身で開催。	①コモンスペースの利用 コモンスペースを使うことはあまりない。土曜の朝に新聞を見たり、屋上で過ごす ②コレクティブハウスの認知 これまでは、コレクティブハウジングのことは知らなかった。 ③理想の居住者構成について もっと若い人に入居してもらいたい

いて、若い人が少ないと運営が回っていかないことも事実だという。

2.3.6 FKの生活・運営実態のまとめ

退職後の高齢者は、積極的にコレクティブ活動やコモンミールに参加し、コレクティブハウスの組織の一員として運営に貢献していた。時間的余裕がある高齢期こそ、多くの人と住宅内でコミュニケーションをとりながら共に暮らすコレクティブハウスの生活を享受できている。しかしながら高齢者だけでは運営には体力・知力ともに難しく、40~60歳代の若い人たちの存在が重要であることもわかった。新しく迎える入居者はどのような人にするか、良好な居住環境を継続させるためには、入居者選定が住運営上の重要事項である。次代の中心的な役割を担う人を見つけ育成することや、運営方法やアクティビティグループの活動内容をマニュアル化し平準化することで良好なコミュニティを持続させ、安定した居住環境を構築していた。

また規模的にはFKの住戸数は43戸で、コレクティブハウスの中で中規模である。近年はFKでは80歳以上の高齢者が2割を超えないよう調整していた。FKはセルフワーク型コレクティブハウスの適正規模内の住戸数^{注18)}であるが、高齢者を支えていく場合にも同様の住戸数や、共用空間の規模が適正であるのか。立地や規模の異なる

事例との比較検証を今後実施する予定である^{注19)}。

FKの供給方式は、FBと居住者が直接賃貸契約を交わす直接賃貸型である。近年増えてきている一括借り上げによるコーポラティブ賃貸方式では、熟年型のコレクティブでは居住者間での家賃回収に関する対応などが難しい場合がある^{注20)}。良好な人間関係を保っていくには、現時点では直接賃貸型が望ましいのではないだろうか、という意見が聞かれた。供給方式についても、他の方式の事例との比較検証を今後行う予定である。

3. 日本の高齢期に対応した共生型集住(グループリビング)の実態

日本の自立期の高齢期に対応した共生型集住(グループリビング)の生活・運営実態の把握のために、「COCO湘南台」「COCOたかくら」を訪問し、主に運営者にヒアリング調査を行った。

3.1 調査概要

NPO COCO湘南台が運営している「COCO湘南台」「COCOたかくら」を訪問し、NPO COCO 湘南台事務局(グループリビング運営協議会事務局を兼務)や、各事例のライフサポートアドバイザー、居住者2名へのヒアリング調査を2017年12月に実施した。

3.2 調査結果

3.2.1 事業・運営方法

a. COCO湘南台

1999年に開設、土地は約300坪、建物・木造2階建て住戸数は10戸である。所有者は近所の梨園のオーナーで、所有者からNPO COCO湘南台が一括借り上げをしている。居住者とは10年間の利用権契約を結び、所有者とは満室時の賃料で契約している。空室リスクはNPOが負担する。現在、この契約方法では財政的に厳しいため、見直しを考えているという。

b. COCOたかくら

2006年に開設し住戸数は10戸である。日本自転車振興会の建設費補助を得て土地建物を建設した。NPO湘南台が土地建物を所有している。

c. NPO COCO湘南台の運営

ライフサポーターへの費用やNPOの運営費は主に「COCOたかくら」の家賃を充てている。以前は創立者が一人で経営していたが、現在も「COCO湘南台」に暮らしてはいるが高齢になったため、現在の理事長に経営を交代した。創立者の人脈や著書を見て入居する人が多かったが、近年退去者が増えている。



図 2-13 外観写真 左「COCO 湘南台」右「COCO たかくら」

3.2.2 日常生活の実態

現在65歳以上の人が入居している。高齢者の居住者自身による生活の共生を目的とするグループリビングであるが、現在は居住者の高齢化が進み介護が必要な人も入居している。居住者にも年齢差があるために、介護ニーズが異なり、サポートが不公平になるのが課題となっていた。どこまで介護ニーズへ答えるか、日常生活のサポートを行うか、はライフサポートアドバイザーに任されている。食事は、夕食はワーカーズコレクティブによる料理の提供があり、入居者は当番制で配膳などを手伝い、皆で揃ってリビングで食べている。朝食や昼食は各自、自室でとるが夕食の量が多いため、残った料理で朝食や昼食の大半を賄うことができていると入居者は云う。風呂の準備は居住者が行い、清掃は外部サービスを利用している。また月一回のミーティングや共益費の管理は、居住者自身で行っている。全員が集まるのは、夕食と3時のお茶や体操の時間で、リビングに出てくる。またリビングの一角のスペースにライフサポートアドバイザー

が常駐している「COCOたかくら」では、アドバイザーとの会話を楽しみに、リビングに居住者が集まることで日常的な自然な交流が生まれていた。

3.2.3 ライフサポートアドバイザー

ライフサポートアドバイザーはケアマネージャーや介護福祉士につなぐ役割を担っている。日中は2人体制で常駐し、各部屋への日々の声掛け、夕食時に伝言などを行っていた。ライフサポートアドバイザーのキャラクターや気質が、リビングの雰囲気や住み心地を左右しているようであった。現在仕事の範囲があまり明確でないため、どの程度サポートするのかのルール作りが今後の課題だという。

3.3 考察

運営の中心者の高齢化にともない、NPOの運営体制の見直しを行う時期を迎えていた。居住者個々の意思を尊重した柔軟な対応とともに、個人の采配や裁量のみならずライフサポーターの仕事内容も含め運営体制のルール化が目指されていた。

調査を実施した2つの共生型集住（グループリビング）では、居住者の年齢や身体状況に差があり、現在は居住者による主体的な生活運営はほとんどみられなかった。一方で生活や精神面を支え、物理的な介護のサポートなどを行うライフサポートアドバイザーの存在が大きいことがわかった。今後、コレクティブハウスにおいても、ライフサポートアドバイザーの役割を担うしくみ（居住者の中から選出など）の導入の検討も有効であろう。

4. まとめ

高齢期まで住み続けることができる良好で安定した共生環境の継続には、住まいであっても一つの組織としての組織づくりが重要であることがわかった。組織を構成する居住者をどのように確保するのか。つまり入居者選定時に将来を見据えて長期的な課題を整理し、居住者の年齢構成、性別、組織としての役割などを総合的に考えて選定することが求められる。

FKでは、運営の中核を担ってきた創立メンバーも含め居住者が高齢化していく中で、年齢構成バランスを保つために ①60歳代以下の若い年代の居住者が一定数必要であること ②女性ばかりに偏らないように男性やカップルを優先すること ③次代の中核的メンバーとなる人材を選び育成すること ④役割分担や活動に関して誰もができるようにマニュアル化し平準化すること、などが行われていた。また、役割分担作業が困難な高齢者へは、居住者や外部のサポートメンバーによる支えがみられた。スウェーデンの社会ならではの協同組合思想を基礎として、日ごろは自分のことは自身で行う「自立」が前提であるものの、困った時にはお互いに助け合う「共助」の

考え方がコレクティブハウス居住者同士の関係のベースにある。高齢者に対してのみならず、若い人で手助けが必要な人に対してもできることをお互いに行う。このことは、若い人にとっても安心して住み続けることができる住まいを意味し、高齢期まで住み続けたいという希望につながっていた。すなわち、住み続けることでサポートが循環していくシステムが重要な条件であろう。

スウェーデンのコレクティブハウスは、スウェーデンならではの協同組合思想を基礎とした、寒く長い冬を集まって助け合ってもともに暮らす高齢期に有用な「共同生活型居住」の住宅であった。日本のコレクティブハウス「かんかん森」は、2019年には竣工16年目を迎える。現在、65歳以上の高齢の居住者は12%と少ないが、今後は創立メンバーも含め、住み続けを希望する高齢者の増加が予想される。FKの組織づくりやサポート循環システム、日本のグループリビングにみるライフサポートアドバイザーの存在など、今回の調査結果から得た知見について、日本のコレクティブハウスでの実践とその検証に、今後取り組んでいく予定である。

<注>

- 1) 内閣府：平成20年度高齢者の生活実態に関する調査, 2008
- 2) 松本暢子, 佐藤滋編：高齢社会へのまちづくり「まちづくりの科学」, 鹿島出版会, p135~145, 1999
- 3) 参考文献3)による
- 4) 堀切三紗子, 大橋寿美子, 小谷部育子：コレクティブハウジングにおける住運営の持続可能性に関する研究-スウェーデンの先進事例を通して, 日本建築学会2011年度大会学術梗概集, 2011
- 5) 大橋寿美子, 小谷部育子他7名：居住者参加型の賃貸コレクティブハウジングに関する研究(10)コレクティブハウスかんかん森における居住者のライフスタイル, 日本建築学会2009年度大会学術梗概集, 2009
- 6) 藤井威：スウェーデン・スペシャル【I】高福祉高負担政策の背景と現状, 新評論, 2004, p. 75~83
- 7) 竹崎攻：スウェーデンはなぜ生活大国になれたのか, あけび書房, 2003, p. 111~145
- 8) 藤井威：スウェーデン・スペシャル【III】福祉国家における地方自治, 新評論, 2004, p. 143
- 9) 水村容子：スウェーデン「住み続ける」社会のデザイン, 彰国社, 2014
- 10) Peter Emms SOCIAL HOUSING, A European dilemma?, SAUS, 1990
- 11) スヴェン・ティーベ編著(外山義訳)：スウェーデンの住環境計画, 鹿島出版会, 1996, p. 231
- 12) FBへのヒアリング調査結果では、賃貸住宅住宅希望の登録2000件の内、約3割がコレクティブハウスを希望している。

- 13) 2018年8月に行ったファミリーボシュターダへのヒアリング調査結果による。
- 14) 参考文献1)、小谷部育子, 岩村和夫他：土曜建築学校4共に住むかたち, 1997. 11
- 15) FBはFKの居住者は知識と経験があり、入居者を選ぶ力をもっていると評価していた。
- 16) FBは、2007年と2018年のヒアリング調査にて、他の賃貸住宅の居住者より健康で長生きする傾向があると説明した。
- 17) 2016年調査時点で60歳以下の居住者は7名、内4名にヒアリング調査することができた。2名は同年代のパートナーと暮らしているため、実態を把握することができた。残る1名についても入居経緯や活動実態実態については本人から確認し、若い層の生活実態を把握することができた。
- 18) 参考文献6)
- 19) 表2-3, 2018年ヒアリング調査②③ドンデルバッケン、ソフィエルンドの調査結果による
- 20) FKを参考に2010年に入居開始したドンデルバッケンでは、高齢者が多く居住者間で家賃未納などの対応は負担が多いため、居住者組合が一括借り上げのコーポラティブ賃貸型から、直接賃貸へFBとの契約方法を変更する予定である。

<参考文献>

- 1) 小谷部育子：コレクティブハウジングの勧め, 丸善, 1997
- 2) スヴェン・ティーベ編著(外山義訳)：スウェーデンの住環境計画, 鹿島出版会, 1996
- 3) 小谷部育子+住総研コレクティブハウジング研究委員会：第3の住まい—コレクティブハウジングのすべてがわかる本一, エクスナレッジ, 2012
- 4) 小林秀樹：組合所有は区分所有に代わりうるか, 日本不動産学会誌, 2009. 4
- 5) 小谷部, 大橋, 岡崎他：熟年コレクティブハウジングにおける住コミュニティの持続の要件(1)(2)—コレクティブハウス「フェルドクネッペン」における入居14年目の居住者属性と居住者評価から—コレクティブハウス「フェルドクネッペン」における入居14年目の住運営活動から—, 日本建築学会大会学術講演梗概集E-2分冊, 2008
- 6) 西條節子：高齢者グループリビング「COCO 湘南台」, 生活思想社, 2000

<研究協力者>

岡崎愛子 一般財団法人 住総研 上席研究員

<謝辞>

調査にご協力くださいました Kerstin Kärnkull 様、フェルドクネッペンの居住者の皆様、ファミリーボシュターダの皆様、NPOCOCO 湘南台の土井原奈津江様、コレクティブハウスかんかん森の坂元良江様、浦恵美子様に深く感謝いたします。