

平成 23 年度

修士論文

公営コレクティブハウジングにおける高齢者等のコミュニティ形成に関する研究



指導教員 加藤彰一教授

三重大学大学院工学研究科建築学専攻

山本梨加

三重大学大学院 工学研究科

- 1-1 研究の目的と背景
 - 1-1-1. 社会的背景
 - 1-1-2. 住宅供給と住選択
 - 1-1-3. コミュニティの必要性
 - 1-1-4. 研究の目的
- 1-2 研究方法
- 1-3 論文の構成
- 1-4 用語の定義
- 1-5 既往研究
 - 1-5-1. 復興コレクティブハウジングに関する研究
 - 1-5-2. 公営コレクティブハウジングに関する研究
 - 1-5-3. 居室の利用に関する研究
 - 1-5-4. コミュニティ形成に関する研究

第2章 研究対象住宅の位置づけ

11

- 2-1 コレクティブハウジングとは
 - 2-1-1. 住まい方と住まいのかたち
- 2-2 コレクティブハウジングの歴史
 - 2-2-1. コレクティブハウジング誕生の経緯
- 2-3 各国のコレクティブハウジングの特徴
 - 2-3-1. 北欧コレクティブハウジング
 - 2-3-2. 北米コウハウジング
- 2-4 日本におけるコレクティブハウジング
 - 2-4-1. 復興コレクティブハウジング
 - 2-4-2. 公営コレクティブハウジング

第3章 協働活動実現に向けた諸室構成

28

- 3-1 本章の目的と方法
- 3-2 コモンスペースの利用実態
 - 3-2-1. 調査対象住宅におけるコモンスペースの概要
 - 3-2-2. コモンスペース別の利用実態と協働活動実態
 - 3-2-3. コモンスペースにおける協働活動実態と居住者意識
- 3-3 居室の利用実態
 - 3-3-1. 調査対象住宅における居室の概要
 - 3-3-2. 居室の設えと居住者の居住パターン

3-4 運営実態

3-4-1. 運営主体と運営方法

3-4-2. 運営費について

3-5 章のまとめ

第4章 小規模コレクティブハウジングにおける居住者のコミュニティ形成

56

4-1 本章の目的と方法

4-2 居住者について

4-2-1. 居住者の基本的属性

4-2-2. 入居理由

4-2-3. 入退去歴

4-3 コミュニティの形成状況

4-3-1. 近所づきあいの行動

4-3-2. 近所づきあいの範囲

4-4 コミュニティ形成に影響を与える要素

4-4-1. 居住者特性

4-4-2. 居住年数

4-4-3. 建築空間特性

4-4-4. コモンスペースの利用

4-4-5. 協働活動及び住宅の維持管理活動

4-5 章のまとめ

第5章 総括

65

5-1 各章の総括

5-1-1. 序論

5-1-2. 本論

5-2 高齢者が求める住環境

5-2-1. コミュニティ形成促進の手がかり

5-2-2. コミュニティ形成促進に向けた計画の在り方

5-2-3. コミュニティ形成促進に向けた運営支援の在り方

5-3 本研究の今後の課題

● 参考文献

● 謝辞

● 資料編

第1章 研究の概要

1-1 研究の目的と背景

1-1-1. 社会的背景

1-1-2. 住宅供給と住選択

1-1-3. コミュニティの必要性

1-1-4. 研究の目的

1-2 研究方法

1-3 論文の構成

1-4 用語の定義

1-5 既往研究

1-5-1. 復興コレクティブハウジングに関する研究

1-5-2. 公営コレクティブハウジングに関する研究

1-5-3. 居室の利用に関する研究

1-5-4. コミュニティ形成に関する研究

1-1 研究の目的と背景

少子高齢化が進む中、家族の小規模化や多様化が顕著になり、家族や地域社会の在り方が問われている。大規模災害や子供や高齢者を対象とした犯罪等の社会不安が蔓延する現在、安心感や帰属感のある、安全で互いに支え合いながら安心して暮らせる住まいを拠点としたコミュニティが必要ではないかと考える。本節では、本研究の主題である高齢者等のコミュニティ形成が重要となっている社会背景を概説し、それらの背景を踏まえた上で本研究の目的を述べる。

1-1-1. 社会的背景

近年、少子高齢化が進行し、家族の小規模化・多様化、地域コミュニティの弱体化など、家族の在り方や地域社会とのかかわりが変化してきている。

急速な少子高齢社会の到来により、高齢者の夫婦のみの世帯、単身世帯は急増し、今後も増加すると予想されている。また、晩婚化、未婚化、離婚の増加傾向も相まって、中年、壮年期の単独世帯も増えており、多様な世代による単独世帯の増加が予測される。それに伴い住居を拠点とした身近な住環境における人間関係が希薄になっている。相次ぐ大規模災害や子供や高齢者を対象とした犯罪が急増する社会の中、安全で互いに支え合いながら安心して暮らせる住まいやコミュニティが必要とされている。単独世帯の増加は、生活領域において孤立する個人の増加の可能性を示唆しており、特に高齢者においては健康面における不安や災害時の避難に対しての不安が危惧される。生活領域における孤立は、人と人との直接対面によるコミュニケーション不足をもたらし、現代人が抱える多くの心の問題につながりかねない。高齢者においては、阪神・淡路大震災の際、孤独死が大きな問題となった。このような不安解消のためにも「個」が孤立せず、ゆるやかに社会と結びつけるような、日常生活領域におけるコミュニティが必要であると考えられる。

また、住まいを拠点とした身近な住環境における人間関係が希薄となり、防犯意識や地域の子供・高齢者への関心の低下が懸念されている。かつて、伝統的な地域コミュニティは、限られた地域空間で生活する住民がさまざまな生活の共同体験を共有することによって形成されていた。しかし、都市化による人口の流動化、少子化、人間関係の多様化などによって地域コミュニティは弱体化していった。特に少子化によって、子供同士の交流や子供を通じての大人同士の交流の機会も減少させた。しかし、子育ては小規模化した家族で抱え込むのは不可能であり、子供の成長にも近隣住民での助け合いやコミュニティ内での交流が不可欠である。

大災害が続く近年、身近な地域のコミュニティ力の強化も唱えられている。多くの人は近隣関係を必要としていないわけではないが、地域活動に参加している人は少なく、ゆるやかな近隣関係構築のための機会や場所がないのが現状である。そこで、生活領域に、意図せず自然に参加が可能な場としての新たな共同の場が求められている。

1-1-2. 住宅供給と住選択

かつて、公営住宅は経済の高度成長を背景として標準的なファミリー世帯を想定した住宅として建設された。これらの住宅は鉄の扉一枚閉めると全く外部との関係性が遮断された空間となり、

隣近所との交流よりもプライバシーに重んじた設計で量産されてきた。やがて年月が経過し、経済社会の変動と重なり、夫婦と子供二人というかつての標準的な家族も子の成長・独立により、老夫婦という高齢者のみの世帯となり、遂には高齢者の単身世帯へと漸次移行していく。そこでは、一人暮らしの高齢者が隣人とふれあうこともなく、亡くなった後に発見されるという孤独死と呼ばれる悲劇や、幾日も誰とも会話することなく淋しく暮らす高齢者の姿がその実態として垣間見える。また、隣に誰が暮らしているかわからない居住環境では、いつ訪れるかわからない災害時や緊急時に、互いに支え合い、助け合いはできるのだろうか。

上記のような住宅供給の問題は、供給側や計画側だけの責任ではない。居住者自身の住宅の選択の責任でもある。居住者の実際の暮らしに合わせた住宅の在り方の意識、コミュニティの価値が軽視されてきたのではないか。

1-1-3. コミュニティの必要性

上記のような課題に対応するために、集住としての意味を考え、自分たちの望む人間関係や空間、生活を実現するために、居住者一人ひとりが協働して主体的に新しい共同の場であるコミュニティを形成していくことが重要である。

しかしながら、コミュニティ形成が可能となる住まいづくりは大変困難であり、居住者、専門家、事業者の多大な時間と労力を要する。また、このような住まいの一般的認知度も低く、事業者、専門家、居住者そのものが十分に発掘・育成されていないのが現状である。住まい手が集まり住んだからと言って、ひとりでにコミュニティは形成されていかない。主体的にコミュニティを形成させようとする意志を持った人の存在が欠かせず、そのような人や居住者組織の発達のための環境のあり方が問われている。

1-1-4. 研究の目的

本研究は、上記のような背景を踏まえ、集住の当事者である居住者が主体的かつ協調してコミュニティを形成し、互いに支え合いながら安心して暮らせる住まいが必要だと考えた。そこで、居住者主体のコミュニティ形成が顕著に認められている協同居住型住宅いわゆるコレクティブハウジングに注目し、以下の2点を研究の目的とする。

(1) 研究対象の公営コレクティブハウジングにおけるコモンスペース及び各居室の利用実態と生活実態を明らかにし、得られた知見を今後のコレクティブハウジングづくりの指標のひとつとすること。

(2) 協同居住に対する居住者意識、高齢者住宅に対する満足度を把握した上で、高齢者等のコミュニティ形成の要因について考察し、高齢者等が求める住環境に対する計画および運営の指針を得ることを目的とする。

1-2 研究方法

本研究では、豊橋市営の公営コレクティブハウジングから旭本町高齢者住宅及び池上住宅団地、

兵庫県営の復興コレクティブハウジングから片山ふれあい住宅及び金楽寺ふれあい住宅の計4事例をケーススタディとして選出し、COMMONSPACE及び居室の利用実態調査および入居者の居住者意識や交友関係などについてアンケート調査、また、各住宅の事業主体に導入経緯や運営実態についてヒアリング調査を行う。得られた意見やデータから、COMMONSPACE及び居室の利用実態と協働活動の運営実態及び現在形成されているコミュニティを明らかにする。そこから、協同居住に対する居住者意識、高齢者住宅に対する満足度を把握した上で、高齢者等のコミュニティ形成の要因について考察し、高齢者等が求める住環境に対する計画および運営の指針を得る。図1-1に研究の流れを示す。

研究の流れ

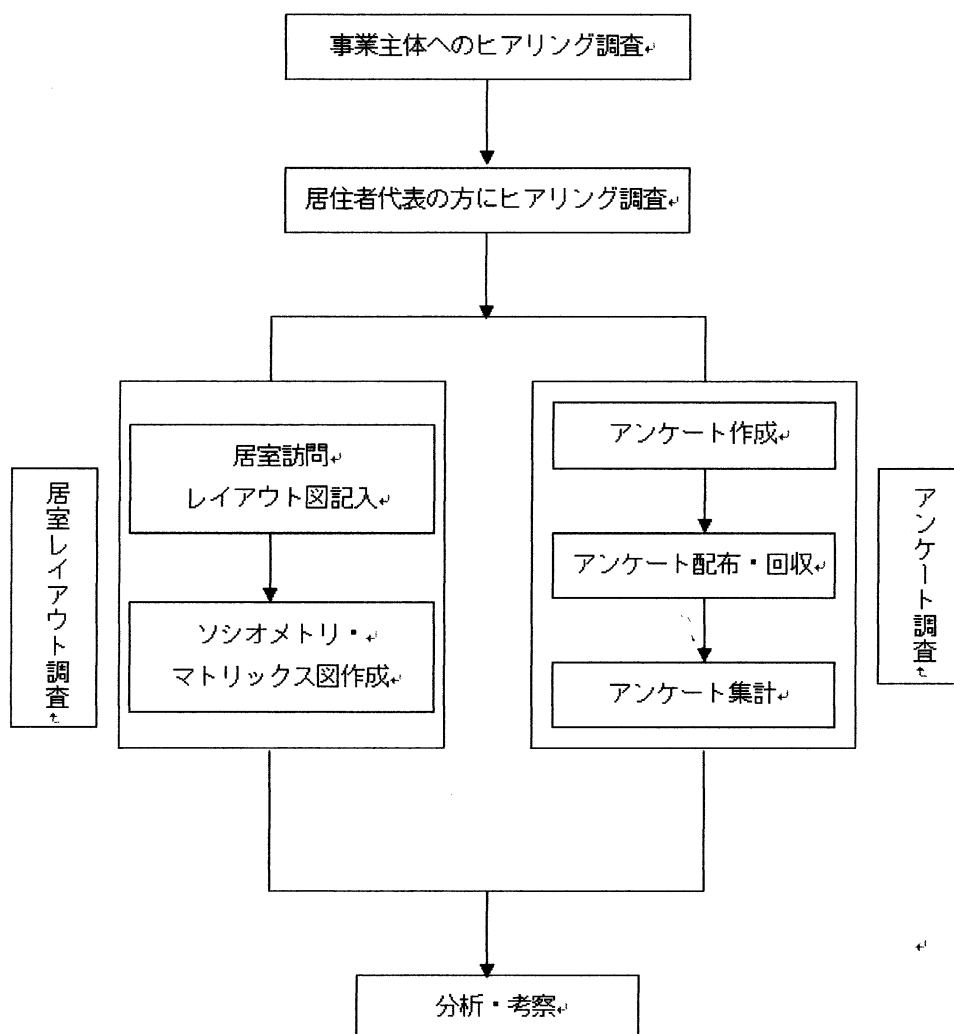


図 1-1. 研究のフローチャート

1-3 論文の構成

本論は、5つの章から構成されている。第1章は「研究の概要」、第2章は「研究対象住宅の位置づけ」、第3章は「協働活動実現に向けた諸室構成」、第4章は「小規模コレクティブハウジングにおける居住者のコミュニティ形成」、第5章は「総括」となっている。

第1章では、本研究の背景、目的及び方法を示し、本論全章に対して使用されるキーワードとなる用語を定義している。また、既往研究を紹介している。

第2章では、本文の主論であるコレクティブハウジングについてその趣旨、発祥、日本におけるコレクティブハウジングの現状を説明し、本研究における調査対象住宅の位置づけについて明らかにしている。

第3章では、本論の研究対象として取り上げた4事例におけるコモンスペースおよび居室の利用実態と運営実態を比較分析し、協働活動を実現させるためのコモンスペースおよび居室の在り方と運営方法について考察している。

第4章では、本論の研究対象として取り上げた事例から小規模コレクティブハウジング2事例でそれぞれ形成されているコミュニティをソシオメトリック・マトリックスで表現し、住戸配置や居住年数等からコミュニティ形成の要因を分析している。

第5章では、主に第3章及び第4章で得られた知見から、本研究における課題を検討しつつ、高齢者が求める住環境に対する計画および運営方法について言及している。

1-4 用語の定義

本節では、本研究で頻出する用語の定義づけを、住まいやコミュニティ形成に関する既往研究を踏まえ行う。

コレクティブハウジング

個人や家族の自由とプライバシーを前提としつつ、日常的な生活の一部やそのための生活空間を共同化・共用化し、それらを居住者の民主的合意によって成り立たせる集住体。1970年代以降、スウェーデン、デンマークなどの北欧を中心に積極的な取り組みがなされてきた。

公営コレクティブハウジング

地方公共団体が整備し、管理運営を行う賃貸住宅で、日常的な生活の一部や生活空間を共同化・共用化し、それらを居住者の民主的合意によって成り立たせる集住体。

コミュニティ

コミュニティの概念については多様な視点から論じられており、明確な定義がないのが現状である。近年では地域性にとられない集団についてもコミュニティと呼んでいる。本研究でも、コミュニティを広義にとらえ、地域性を含めず、心理的つながりも含めた共同性とし、「ある種の関心や問題、目標を共有し、相互交流を通じ、信頼性や連帯性のある人々の集団」と定義したい。

集住

集まって住むこと。

コモンスペース

居住者であれば誰でも自由に使用できる諸室以外のフリースペースと定義する。
本研究の調査対象施設において、談話室、共同玄関ロビー、共同廊下等がこれにあたる。

共同 (common)

- ① 二人以上の者が力を合わせることを。→「協同」と同義。
- ② 二人以上の者が同一の資格で関わることを。

協同 (cooperation)

共に心と力を合わせ、助け合って仕事をする。

協働 (cooperation, collaboration)

協力して働くこと。

本論文において、これらの使い分けとして、特に積極的な協力による働きである場合に「協働」とし、それ以外は「共同」を用いている。

1-5 既往研究

本節では、次のような本研究の対象や目的、方法に関する先行・既往研究を整理する。

- 1. 研究対象であるコレクティブハウジングに関する研究
- 2. 研究目的であるコミュニティ形成に関する研究
- 3. 分析方法である居室の利用に関する研究

1-5-1. 復興コレクティブハウジングに関する研究

・延藤安弘, 森永良丙, 斉藤由佳, 森祥子: 「ユーザー意識の高揚を伴った協同居住型集住体の設計プロセス (真野地区コレクティブハウジングの計画的研究 (1))」, 学術講演梗概集. E-2, 建築計画 II, 住居・住宅地, 農村計画, 教育 1997, 199-200, 1997 年

・大江七恵, 上野勝代, 佐々木伸子: 「ひょうご災害復興住宅におけるコレクティブハウジングに関

する研究」, 学術講演梗概集. E-2, 建築計画 II, 住居・住宅地, 農村計画, 教育 1999, 157-158, 1999 年

延藤らの論文では、神戸市営の真野ふれあい住宅において地域住民による疑似居住者の参加による計画について、その成立過程と住民の意識高揚と空間形成の相互作用として明らかにすることを目的としている。論文の中で、ワークショップや入居前トレーニングの有効性を示している。

大江らの論文では、復興コレクティブハウジング 6 事例において、居住者の特性と住まい方、居住者の評価を明らかにすることを目的としている。論文の中で、空間および住運営の仕組み上の課題が解決されれば、社会的意味のある住まいであることを示唆している。

1-5-2. 公営コレクティブハウジングに関する研究

・小池孝子, 定行まり子: 「公営コレクティブ住宅における居住実態に関する研究」, 学術講演梗概集. E-2, 建築計画 II, 住居・住宅地, 農村計画, 教育 2003, 209-210, 2003 年

・島本寛之, 加藤彰一: 「コレクティブ方式による市営住宅建替え計画に対する住民評価: 豊橋市池上住宅を事例として」学術講演梗概集. E-2, 建築計画 II, 住居・住宅地, 農村計画, 教育 2005, 165-166, 2005 年

・藤根六平, 加藤彰一: 「高齢者住宅としてのコレクティブハウジングのあり方～豊橋市営住宅の高齢者向け協同居住型住宅への建替を事例として～」, 豊橋技術科学大学修士論文, 2007 年

小池, 定行らの論文では、埼玉県営蕨ふれあい住宅において、コミュニティ形成の要因と課題を示している。要因として、入居者の顔が見える規模、自治会のコーディネート機能、各戸が共用室の鍵を持っていること等を挙げ、課題としては、入居までの新しい住まい方に対する理解やイメージの不足を挙げている。

島本らの論文では、豊橋市営池上住宅において、居住者の入居前意識を報告している。論文の中で、

藤根らの論文では、豊橋市営旭本町高齢者住宅において、入居者決定後のワークショップおよび入居者意識から、居住者の入居前の心境を明らかにし、それらがコレクティブハウジングでの協働生活に与える影響について考察している。論文の中で、計画期からの居住者や地域住民の参加の有効性と課題、入居後の居住者間および居住者と地域住民の交流の可能性と課題について報告している。(→第 2 章により、旭本町高齢者住宅におけるワークショップの概要において参考)

1-5-3. 居室の利用に関する研究

・芹沢由紀, 山田明子, 登張絵夢, 竹宮健司, 上野淳: 「個室型特別養護老人ホームにおける入居者による居室の住みこなしに関する考察」, 日本建築学会計画系論文集 (554), 123-130, 2002 年

・竹原弥里, 加藤彰一, 毛利志保: 「ケアハウスとコレクティブハウジングにおける高齢者の居住実態の差異」, 学術講演梗概集. E-2, 建築計画 II, 住居・住宅地, 農村計画, 教育 2010 年

芹沢, 山田らの論文では、特別養護老人ホームを対象に、それぞれの居室内の様子がどのような特徴を持っているのか、また入居者や家族がどのように場所を使い分け、居室を使いこなして

いるのかを明らかにすることで、特養における個室の役割や空間構成に示唆を与えている。論文の中で、入居者の居室の設え方は、個々の入居者の自立程度と痴呆程度、一日の生活展開の様相と深い関わりがあると述べている。(→第3章により、居室分類方法において参考)

竹原の論文では、公営コレクティブハウジングとケアハウスを対象に、入居者の社会的行動と居室利用を把握し、その生活展開の差異を比較することで、両者の課題を明らかにすることを目的としている。論文の中で、ケアハウスは内部の豊かな人間関係は築きやすいが、やや内向的な生活になる一方、公営コレクティブハウジングでは、生活は個人によって多彩であるが、内部での親密な関係を生み出すのは難しく、また、居室利用において、ケアハウスに比べコレクティブハウジングは個人の趣味や習慣に応じた場が創出されやすいと述べている。(→第3章により、池上住宅の居室利用事例において参考)

1-5-4. コミュニティ形成に関する研究

・櫻井典子「コレクティブハウジングにおける住コミュニティの発達と支援に関する研究」,日本女子大学学位論文,2003年

・佐々木 伸子, 上野 勝代, 村谷 絵美:「コレクティブ住宅のコミュニティ形成効果とその要因: 再開発受皿公営住宅におけるコレクティブ棟と一般棟の比較より」, 日本建築学会計画系論文集 (611), 109-116, 2007-01-30

櫻井の論文では、コレクティブハウジングの計画期から運営期における住コミュニティの発達とその発達過程における支援の在り方を考察することと、その考察から、今後の居住者主体の住コミュニティ形成のためのシステム構築に寄与する知見を得ることを目的としている。論文の中で、初動期、計画期、運営期それぞれにおいて住コミュニティ発達支援モデルを提案している。(→第1章により、用語の定義において参考)

佐々木、上野らの論文では、再開発受皿住宅として同じ従前コミュニティを取り込んで建設された一般集合住宅とコレクティブハウジングに着目し、両住宅の近所づきあいの意識や実際の行動を比較分析することで、コレクティブハウジングのコミュニティ形成効果とその要因を考察することを目的としている。論文の中で、コレクティブハウジングには、住宅の維持管理を共同で行うことで近所づきあいを促すといったコミュニティ形成効果があり、中でも孤立しがちな単身世帯や高齢者世帯にコミュニティ形成効果が見られたと記述している。(→第4章により、コミュニティ形成の分析方法において参考)

第2章 研究対象住宅の位置づけ

2-1 コレクティブハウジングとは

2-1-1. 住まい方と住まいのかたち

2-2 コレクティブハウジングの歴史と我が国への導入

2-2-1. コレクティブハウジング誕生の経緯

2-3 各国のコレクティブハウジングの特徴

2-3-1. 北欧コレクティブハウジング

2-3-2. 北米コウハウジング

2-4 日本におけるコレクティブハウジング

2-4-1. 復興コレクティブハウジング

2-4-2. 公営コレクティブハウジング

2-1 コレクティブハウジングとは*1)*2)

本節では、本論で分析・考察を行うにあたって、踏まえておくべき基本的な事項や理論として、研究対象のコレクティブハウジングの概念とその関連理論について整理する。

2-1-1. 住まい方と住まいのかたち

コレクティブハウジングは、参加と共生を理念とする住まい方の概念であり、時代ごとに意味や定義が変化し、国や受け手によっても意味の捉え方や見解が異なる。

北欧を中心に定着してきているコレクティブハウジングとは、具体的にどのような住形態で、どのような居住様式なのか説明する。

まず、住まいの形としては、「一住棟あるいは一住宅団地内に、独立完備した複数の住戸と、日常生活の一部を共同化するための共用空間や設備が組み込まれている集住形態」と言える。具体的な共用空間や設備には食堂、厨房、居間、工作室、学童保育所、ティーンエージャー室、ゲストルーム、図書室、サウナ、庭、菜園、ランドリー、コンポスター等々。それらの内容や規模は、コレクティブコミュニティを構成する世帯数や、居住者が期待する生活の共同化の度合いによって異なる。また、これらの共用室は各住戸の面積を基準から10～15パーセント縮小するというかたちで生み出すというのが一般的で、家族数による最低専用床面積が決められている国でも、コレクティブハウジングの申請をすることでクリアすることができる。このことから共用室や共用設備はプラスアルファの付加価値的存在ではなく、個々の住戸の延長としてとらえられていることがよくわかる。集合の形としては、都市型の中低層住宅、郊外型の低層高密度住宅、単独のプロジェクト、住棟内あるいは住宅団地内の一部というように様々である。

一方、住まい方としてのコレクティブハウジングは、「あらゆる家族や年齢層に開かれており、個人や家族の自由や自立を前提として、日常的な生活の一部の共同化、生活空間の共用化によって、個人や小さな家族では、充足できない、より合理的で多様な可能性を持ち、参加により得られる喜びと安心感のある、結果として個人の生活の幅を広げ、自己実現を可能にする居住形式」と言える。そして重要なことは、居住者によって選択された生き方、住まい方であり、居住者自身により創られ育てられる住まいのかたちであるということである。したがって事業形式や所有形態にかかわらず、程度の差があるとしても、その計画・設計過程や入居後の管理運営に主体的な居住参加の仕組みをもつのが特徴である。コレクティブハウジングの特徴は、その住まい方と住まいのかたちから次項の表 2-1、図 2-1 のように説明されている。

*1)『共に住むかたち』*2)『コレクティブハウジングの勧め』より引用

表 2-1. 住まい方と住まいのかたちによるコレクティブハウジングの特徴

住まい方＝ 自立した個人の参画と協働	「個人や家族の自由でプライバシーのある生活を基本に、複数の世帯が日常生活の一部を共同化して生活の合理化をはかり、共用の生活空間を充実させ、そのようなコミュニティを居住者自身が作り育てていく」住まい方である。なかでもコモンミール（日常の夕食の共同運営）はコレクティブライフの中心的存在とされている。事業方式や所有形態に関らず、程度の差があるにしても、その計画過程や入居後の管理運営に主体的な居住者参加の仕組みをもつのが特徴である。
住まいのかたち＝ 住戸の延長としての共用室	「一住棟あるいは一住宅団地内に、独立完備した複数の住戸の他に、豊かな共用室や設備が組み込まれている」ことが特徴。共用室は、各住戸の面積を基準から 10%～15%縮小するかたちで生み出すのが一般的で、+αの付加価値的存在ではなく、個々の住戸の延長としてとらえられている。
コミュニティの価値： 可能性をひらく住まい	「個人や小さな家族では充足できない合理的で便利で、多様な可能性」と、「隣人を知っていることによる安心感と楽しみ」のある結果として「個人の生活の幅を広げ、自立と自己現実を可能」にする住まい。

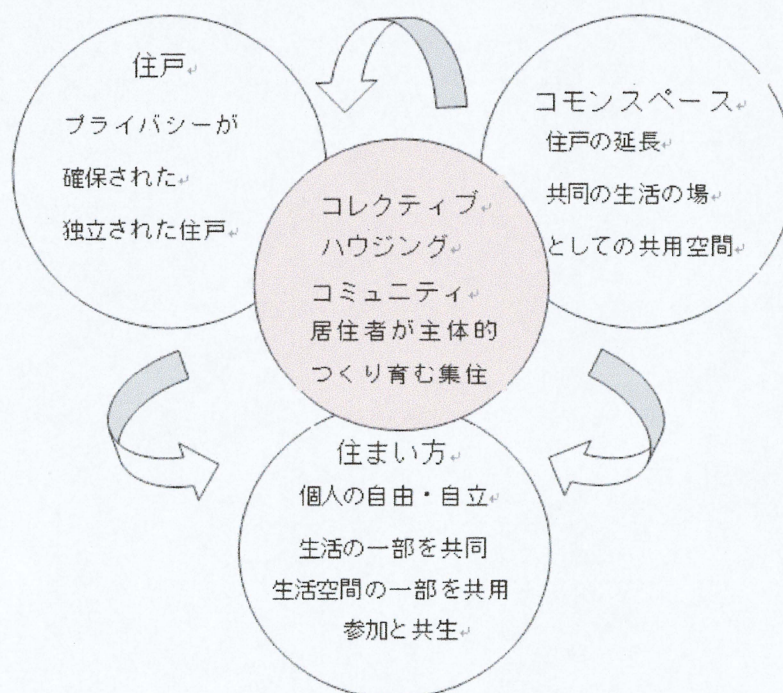


図 2-1. コレクティブハウジングの住まい方と住まいのかたち

2-2 コレクティブハウジングの歴史

本節では、コレクティブハウジングの歴史として、誕生の経緯を説明する。

2-2-1. コレクティブハウジング誕生の経緯

もともとの考え方のルーツをたどれば、19世紀初めのシャルル・フーリエやロバート・オーエンといったユートピア社会主義^{*3)}の考え方でさかのぼることができる。住まい手が共に働き、共に食べ、自分たちの問題については力を合わせて切り抜けていくという思想はコレクティブハウジングの原点ということができる。

スウェーデンでの最初のコレクティブハウスはマルケリウスという建築家によって1935年にストックホルムに建設された。この共同住宅は戸数54戸、住戸のほとんどはキッチンがついた二室からなり、共用の食堂、保育所、洗濯屋、日用品売店などが付属し、専従の使用人が雇われていた。中央に食堂があつて、リフトでもって各戸に食事が配給されるという今日のホテルサービス付きのアパートメントに近い。当時のコレクティブハウスは男女平等思想や機能主義的な思想を掲げながら、一方で中産階級の召使い不足解消という現実的な必要性から実現された面もある。

この時代のいわゆるクラシックコレクティブは現存しているが、そのままコレクティブハウスとして継続している例は、ほとんどない。ほとんどのサービス部門は経済的に成り立たなくなつて、60年代で閉鎖されている。1965年建設のヘッセルビの「ファミリーホテル」(図2-2)はスウェーデンのコレクティブハウスの歴史の中で現代につながる転換点になったものであるが、ここは1960年代に、先鋭的な女性運動家のグループやコレクティブハウジング運動家の活動拠点となつて、住民は食堂をはじめ運営に関していろいろな要求を所有者に出して対立する。70年代に入つて、所有者は経済的理由からレストランを閉鎖してしまうが、住民たちは1979年警察力によって排除されるまで、閉鎖したレストランを占拠して、自分たちで食事づくりを分担して、100所帯ぐらいのケータリングサービスを3年間続けた。こうした居住者によるワークコミュニティの実践経験が、その後の現在につながるコレクティブハウジングの思想におおきな方向付けを与えるわけである。



図2-2. ヘッセルビの「ファミリーホテル」

*3) ユートピア社会主義

ユートピア (u t o p i a) とは現実には存在しない理想的な世界のこと。トーマス・モアの造語。政治、信仰、文学、科学から論じられる究極の理想社会論。近代の初期の人間居住像という意味では、ロバート・オーエンの協同組合による理想村、シャルル・フーリエの共同体住居「ファランステール」が注目される。

2-3 各国のコレクティブハウジングの特徴

本節では、コレクティブハウジングが盛んに行われている北欧と北米を中心に、各国のコレクティブハウジングの特徴を説明する。

2-3-1. 北欧コレクティブハウジング

コレクティブハウジングの活発な国としては、スウェーデン・デンマーク・オランダがあげられる。これらの国では公共住宅の一タイプとして供給されている。自治体が行っているといっても、日本のように都営住宅や県営住宅のように、直接供給しているわけではない。自治体に所属している非営利組織、非営利の住宅会社が供給している。また、日本と大きく異なる点は、公共住宅の住宅供給シェアが断然大きいので、影響力も大きい。

コレクティブハウジングの数は80年代のスウェーデンで、約60プロジェクト、十何世帯のものから200世帯ぐらいのものまでである。全体の住宅供給割合から比べればマイナーな存在だが、量は少なくとも自治体の住宅会社が関わっているという点で、大きな意味をもっている。

プロジェクトごとによっても、住む人が違えば内容がそれぞれ違うわけだが、国によっても特徴がある。デンマークは昔からコーポラティブ運動が非常に盛んな国である。居住者が仲間集めをして住宅組合をつくり、土地探しや建築家も自分で選ぶという形が結構ある。集合形態としては都市近郊で接地型の低層高密度のものが多いいえる。

それに対しオランダは、居住者が主体的に取り組む点は同じであるが、自治体に所属する非営利の住宅協会が引き受けるものが多く、都市型の積層集合住宅が一般的である。移民の家族を受け入れたり、家庭内暴力とか、アルコールや麻薬問題で、カウンセラーの力を借りながら社会復帰が必要な十代の子供たちをフラットに受け入れたりするのも社会住宅としての特徴である。このような地域の複合的なニーズを入れて、一つのコレクティブハウジングのコンプレックスができていく。

2-3-2. 北米コウハウジング

近年、少子高齢化の進行や家族の多様化に加えて、かねてから人種問題も深刻であったアメリカでは、コウハウジングを含め、今までの家族の枠組みを超えた住まい方、暮らし方が一つの潮流となり始めている。高齢になった時の住まいの形態として、従来の「一人で住む」、「肉親と住む」、「リタイアメントホームに入る」という常識的な住まい方以外に、血縁関係のない人と暮らすという住まい方が広まっている。

アメリカへのコウハウジングは、1980年代にカリフォルニア在住の建築家チャールズ・デュレ

とキャサリン・マッカマン夫妻がデンマークのコレクティブハウジングを研究し、アメリカに合うように変更しながら、草の根的に広められ、の導入された*2)。コウハウジングの「コウ-Co」は一緒に、平等にという意味として名づけられた。

1991年にアメリカのコウハウジング第1号「ミューアコモンズ」が完成して以来、年々その数は増加し、2008年現在では、建設中を含め200軒以上に上る。

初期のコウハウジングコミュニティは、家事や育児の助け合いや自身で住まいを作っていく面白さに人々がひかれ、コミュニティを形成していたが、現在はオーガニックガーデン、省エネルギーや廃材の利用、環境への配慮を取り入れたコミュニティが増加しており、集まって暮らすことのメリットをより充実させようとしている。

アメリカのコウハウジングの主な特徴として以下の4つが挙げられる*2)。

1. 居住者のプロジェクトへの参加
2. コミュニティ全体を居住者が主体となり計画する
3. 居住者の協同の施設をもつ
4. 居住者が自分たちで協同して管理を行う

また、北欧の集合住宅型の形態とは異なり、戸建てやテラスハウス形式のものがアメリカでは多く見られる。

ここでは、アメリカの中でも特にコウハウジングが多く点在しているシアトルのコミュニティの中から2事例を抽出し、紹介する。以下に概要を示す。

表 2-2. コウハウジングの概要

名称	Jackson Place Cohousing	Songaia Cohousing
建築年	2001 年	2000 年
所在地	ワシントン州シアトル市	ワシントン州ボセル市
敷地面積	544.5m ²	4083.75 m ²
所有形態	区分所有	区分所有
戸数	27 戸	15 戸
コモンスペース	コモンハウス (42.35 m ²): キッチン、食堂、リビング、キッズルーム、倉庫、ランドリー、工作室、食品庫、テラス、ロビー、事務所	コモンハウス (30.25m ²): キッチン、食堂、リビング、キッズルーム、倉庫、ランドリー、工作室、食品庫、ゲストルーム、温室、菜園
居住者数	約 60 人	36 人



図 2-3. Jackson Place Cohousing 外観



図 2-4. Songaia Cohousing 外観

日本のコレクティブハウスとは異なり、コモンスペースがコモンハウスとして独立した棟となっていることがアメリカにおけるコウハウジングの大きな特徴である。コモンハウスの他にも温室や菜園、倉庫などのコモンスペースが敷地内に点在している。

充実した共用空間で、日本のコレクティブハウスにはあまり見られないキッズルームやランドリーを設けていた。食事以外にも子育てや家事など多くの日常生活を共同化している。また、コモンミールの他にグループ活動等、盛んに協働活動も行っている。

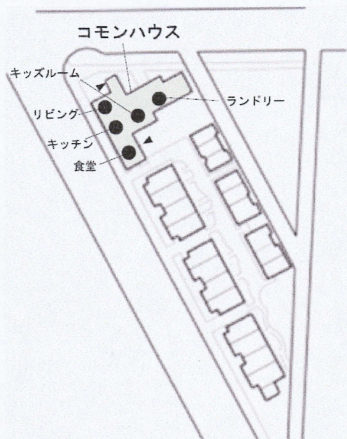


図 2-5. Jackson Place Cohousing 配置図

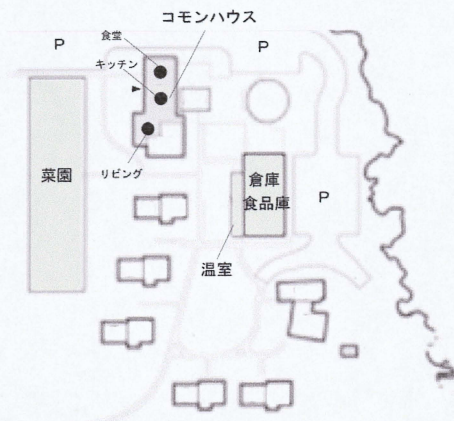


図 2-6. Songaia Cohousing 配置図

2-4 日本におけるコレクティブハウジング

本節では、日本におけるコレクティブハウジングの中でも、本研究で扱っている公営コレクティブハウジングについて概説し、研究対象住宅の位置づけを示す。

2-4-1. 復興コレクティブハウジング

(1) 兵庫県における住宅事情

①コレクティブハウジング導入の背景

日本においてコレクティブハウジングという名称が一般の目や耳に入るように名になったのは、未曾有の都市災害となった1995年1月17日の阪神淡路大震災の災害復興公営住宅として、主に被災高齢者を対象にした県営、市営のコレクティブハウジング「ふれあい住宅」(表 2-3) が、誕生し、マスコミに取り上げられるようになってからである。シルバーハウジングのプログラムにコレクティブハウジングの考え方を取り入れたものである。その受容のされかた、導入となった背景の特殊性から、コレクティブハウジングとは高齢者対応の福祉型住宅として、あるいはグループハウス、グループホームなどと、概念が明確でないまま区別されず認識されている観がある。小矢部育子女史^{*4)}によると1995年以降、過去5年間の新聞紙上(日本経済新聞、毎日新聞、読売新聞、朝日新聞、4紙の各東京版、関西版)での取り上げ方を通して日本における声

コレクティブハウジングの一般認識とニーズの傾向を読み取ったところおおむね以下の6つに集約できるということである。コレクティブハウジングは、プライベートな住戸の他に台所や食堂、リビングルームなどの豊かな共用室を持ち、

- ① 高齢者が住コミュニティの中で孤独・孤立から開放され、いざという時に安心して安全な暮らしができる、
- ② 阪神淡路大震災後に注目された公営、または公的は福祉型住宅。
- ③ 特に阪神地方では②③の認識が大きい。
- ④ しかし、コミュニティ形成型の住環境は、最近では首都圏で女性や子供、単身居住からも注目され、多世代対応の集住形態としても一部に理解されてきている。
- ⑤ 具体的事例は限られているものの徐々に民間個人やNPOが取り組む共生をキーワードにしたグループハウス、コーポラティブハウスなど多様な集住形態が注目されるようになってきた。

以上よりすなわち住宅形式としては、コレクティブハウジングは、他の「共生」をテーマにするものとおおむね区別されているが、一般的には、震災復興、公営、高齢者対応という福祉的イメージの強い住宅としての認識を形成していると捉えることができる。一方、コモンスペースでのふれあい生活が紹介されていても、コレクティブハウジングにとって重要なコモンスペースや共同生活の運営のされかたについては、ほとんど記述されていない。現実には、専門家によるボランティアグループによる継続的な共同生活支援活動が重要な役割を担っているわけであり、その事実にも注目するべきである。

コレクティブハウジングとは集合住宅の一つのタイプであり、居住者により選択されたライフスタイルであるという基本的な根本の認識に欠けていると考えざるを得ない。

*4) 日本女子大学家政学部住居学科教授

②兵庫県営及び神戸市営ふれあい住宅の紹介

兵庫県及び神戸市には、本章で取り上げる片山ふれあい住宅、金楽寺ふれあい住宅と合わせて計10棟の協同居住を取り入れた公営住宅が建替えまたは新築された。

(2) 調査対象住宅の概要

片山ふれあい住宅は、小規模コレクティブハウジングとして、金楽寺ふれあい住宅は、多世代混在型大規模コレクティブハウジングとして選出した。調査対象住戸は高齢者専用住戸のみを扱っている。表2・4に概要を示す。

表 2-3. 復興コレクティブハウジング概要

名称	供給主体	所在地	戸数・住戸タイプ	入居年	主なコモンスペース
県営片山ふれあい住宅	兵庫県	兵庫県神戸市	高齢者単身用 6戸 (1DK)	1997	協同室 (台所、食堂)、和室
県営南本町ふれあい住宅	兵庫県	兵庫県神戸市	高齢者単身用 19戸 (1DK) 高齢者家族用 8戸 (2DK)	1998	協同室 (台所、食堂)、和室、洗濯コーナー、日だまりコーナー (各階)
県営岩屋北町ふれあい住宅	兵庫県	兵庫県神戸市	高齢者単身用 16戸 (1DK) 高齢者家族用 6戸 (2DK)	1998	協同室 (台所、食堂)、和室、洗濯コーナー付き談話スペース (各階)
県営大倉山ふれあい住宅	兵庫県	兵庫県神戸市	高齢者単身用 32戸 (1DK)	1998	各階協同室 (台所、食堂、和室)
県営福井ふれあい住宅	兵庫県	兵庫県宝塚市	高齢者単身用 14戸 (1DK) 高齢者家族用 9戸 (2DK) 一般世帯用 7戸 (3DK)	1998	1階：生活相談室、協同室 (台所、食堂)、和室、各階：洗濯コーナー、談話コーナー
市営真野ふれあい住宅	神戸市	兵庫県神戸市	高齢者単身用 15戸 (1DK) 高齢者家族用 6戸 (2DK) 一般世帯用 8戸 (2DK, 3DK)	1998	協同室 (台所、食堂、談話室)、多目的室、出会いコーナー
市営久二塚西ふれあい住宅	神戸市	兵庫県神戸市	小家族向け 45戸 (1DK) 13戸 (2DK)	1998	協同室 (台所、食堂、談話室、和室)
県営脇の浜ふれあい住宅	兵庫県	兵庫県神戸市	高齢者単身用 32戸 (1DK) 高齢者家族用 12戸 (2DK)	1998	奇数階：協同室 (台所、食堂)、偶数階：談話コーナー、各階：洗濯コーナー
県営金楽寺ふれあい住宅	兵庫県	兵庫県尼崎市	高齢者単身用 32戸 (1DK) 高齢者家族用 22戸 (2DK) 一般世帯用 17戸 (3DK)	1999	1階：コミュニティプラザ、生活相談室、各階：協同室 (台所、食堂)、和室、談話コーナー、洗濯コーナー
市営久々知ふれあい住宅	尼崎市	兵庫県尼崎市	高齢者単身用 19戸 (1DK) 高齢者家族用 3戸 (2DK)	1999	協同室、協同風呂、談話室

表 2-4. 調査対象住宅の概要

名称	兵庫県営片山ふれあい住宅	兵庫県営金楽寺ふれあい住宅
所在地	兵庫県神戸市長田区片山町1丁目 22-25	兵庫県尼崎市金楽寺町1丁目 40
敷地面積	314m ²	3999m ²
建築面積	167m ²	不明
延床面積	322m ²	4835m ²
構造	木造2階建	鉄筋コンクリート造4階建
管理戸数	6戸	71戸
住戸タイプ ()内は 調査対象外	1DK 6戸	1DK 32戸、2DK 22戸、(3DK 17戸)
竣工年月日	平成9年5月	平成10年3月
入居年月日	平成9年8月	平成10年4月



図 2-7. 片山ふれあい住宅外観



図 2-8. 金楽寺ふれあい住宅外観

①片山ふれあい住宅の特徴

片山ふれあい住宅は、平成9年3月に完成した復興コレクティブハウジング第1号である。長寿社会対応住宅設計指針に基づき設計され、設備、計画上においてなされた多様な配慮について、以下に概要を示す。

設備

各戸及び共用室のキッチンユニットはオール電化方式が導入されている。また、全戸シルバーハウジングで、各戸に緊急警報装置が設置されている。

プランニング

1階南側の小庭に面してふれあい空間を配置し、一部を吹き抜けにすることで、2階の空間を一体化させている。共用室は廊下と隔てる壁がなく玄関を入ると自然と様子がわかるオープンな造りとしている。また、靴の履き替えについては、規模からも履き替えを共用玄関で行うことにより、一つ屋根の下に住む家族的な雰囲気を生み出す効果が期待できる。

居室はすべて1DKで和室タイプと洋室タイプがある。

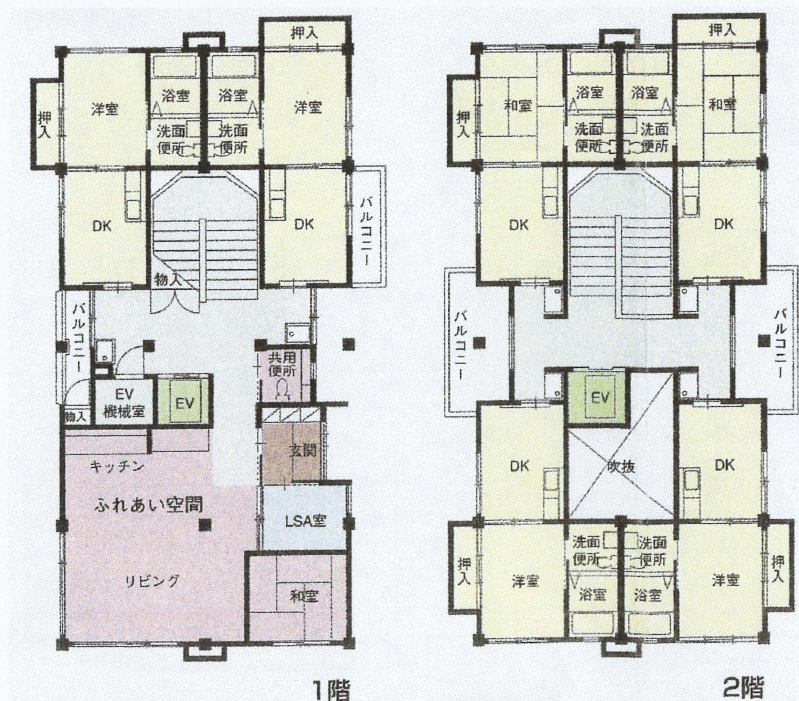


図 2-9. 片山ふれあい住宅平面図

②金楽寺ふれあい住宅の特徴

金楽寺ふれあい住宅は、全 71 戸の大規模コレクティブハウジングで、単身高齢者向け住戸（シルバーハウジング）32 戸の他に、高齢者夫婦世帯向け住戸 22 戸、一般世帯向け住戸 17 戸と多世代型のコレクティブハウジングである。設備、計画上においてなされた多様な配慮について、以下に概要を示す。

設備

各戸にユニットバスとして高齢者対応（松下電工アクアハート）、各戸及び共用室のキッチンユニットはオール電化で車椅子対応のものが使用されている。また、各戸に緊急警報装置が設置され、さらに万が一に供え、トイレが一定時間使用されなかった場合、水流センサーによる警報装置が作動するようになっている。

プランニング

居室をコの字型に配置し、中央に中庭を設けている。1 層 1 グループ構成とし、各階にふれあい空間を配置した。一部を吹き抜けにすることで、広々とした明るいリビングとしている。また、靴の履き替えについては、各階のエレベーターホールで行い、各階ふれあい空間の他に小規模な談話コーナーや洗濯コーナーを配置している。

居室は、単身高齢者向け住戸はすべて 1DK で和室タイプである。

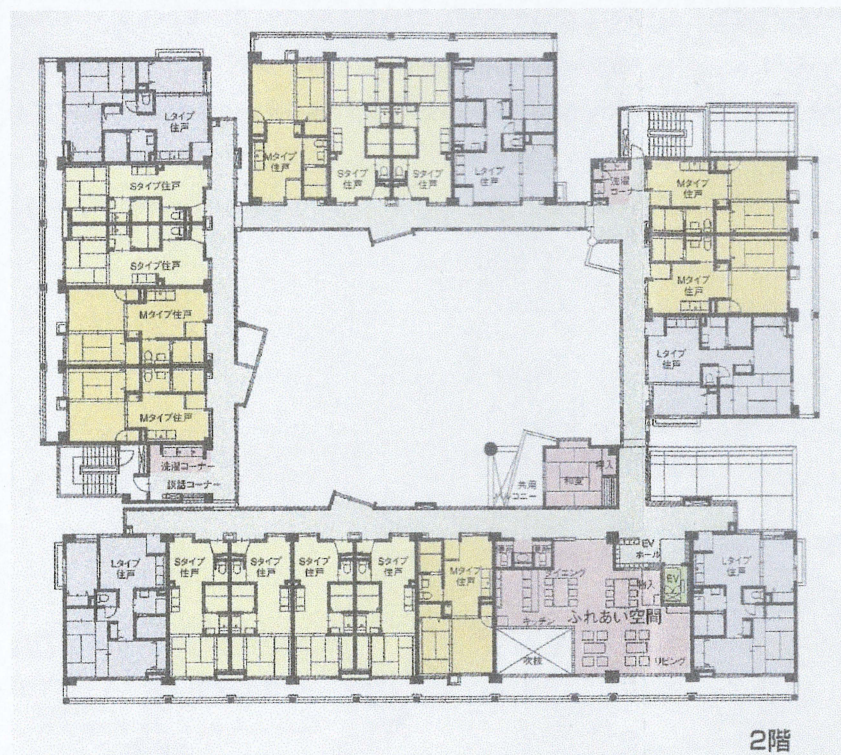


図 2-10. 金楽寺ふれあい住宅平面図

2-4-2. 公営コレクティブハウジング

日本における公営によるコレクティブハウジングは、阪神淡路大震災後に仕組みが導入され、平成 10 年に神戸市に復興公営住宅「ふれあい住宅」が誕生したのが嚆矢である。以後、大阪府、長崎県、愛知県豊橋市、北海道釧路町と公営 CH の供給事例は増えつつある。今回、調査対象住宅として、公営コレクティブハウジングからは、愛知県豊橋市から 2 事例を選出した。

(1) 豊橋市における住宅事情

①豊橋市の方針

豊橋市住宅マスタープラン

豊橋市では、平成 22 年度を目標年次とした「住宅マスタープラン」が策定されている。この計画は、本市の 21 世紀の住宅・宅地施策の新たな方向性を示すとともに、市民の安心で豊かな住生活を支えるために、多様な選択を可能にする住宅・宅地を整備するための具体的な方策が提示されたものである。

このマスタープランには次の 4 つの基本目標がある。

- ①循環型社会に向けた環境と共生する住宅・住環境の整備
- ②高齢社会に向けた住宅・住環境の整備
- ③多様なライフスタイルを支える住宅・住環境の整備
- ④まちづくりと連動した創造的な豊橋の住宅・住環境整備

当面对応すべきとする主な事業内容は次の 4 項目が掲げられている。

①環境共生住宅の普及

豊橋市は自然環境や地形に恵まれており、これらを生かし、地球環境や地域環境に配慮した環境共生住宅として、地域のまちづくりにつながる整備を目指し、池上住宅建替事業を推進している。

また、太陽エネルギーを活用した豊橋型住宅の基準を設定し、住宅金融公庫の割増融資制度の活用により地球環境に配慮した住宅の普及を推進する。

②高齢者対応住宅の普及

入居者と近隣住民が心のふれあいを通して互いにささえあえる協同居住型住宅(コレクティブハウジング)を推進している。

また、住宅のバリアフリー化に対する総合的な相談窓口の設置を検討している。

③都心居住の促進

都心居住ゾーンを中心に、市街地再開発事業や優良建築物等整備事業を推進し、商業施設など生活支援機能を併設したファミリー向け分譲住宅として、商業住宅複合再開発事業を供給する。

民間の土地所有者に良質な賃貸住宅を積極的に供給してもらうための本市独自の豊橋型賃貸住宅供給促進制度を創設する。

④豊橋型住宅の創設・普及

三河材を使用したシックハウス対策や住環境の向上に寄与する住宅を、地域の風土にあった豊橋らしい住宅として位置づけ、住宅金融公庫の割増融資制度の活用を図るとともに、産地との連携により三河材の利用促進を図り、豊橋型住宅の創設・普及を目指す。

②コレクティブハウジング導入の背景

2020年には65歳以上の人が全人口の25パーセントを超すと予測され、前例のない超高齢化社会が目前に迫っている。豊橋市においても例外ではなく、2010年には約5人に1人が65歳以上となる高齢社会を迎えると予想されている。そしてそれに伴い自らの力では適正な居住を確保することが困難な低所得高齢者や一人暮らしの高齢者が増加することが予想される。これら近い将来を見据えて高齢者対応住宅の整備を進めることが急務な課題である。

また近年、社会環境の変化に伴い、近所づき合いが希薄になっている。特に、鉄の扉一枚で外部とのつながりが遮断されがちなRCの公営住宅団地においては、隣人のことをほとんど知らないという状況も珍しくないほどコミュニティが弱体化している。一方、家庭での介護や育児などの機能低下も問題になっており、地域住民がお互いに支え合いながら、生き生きと暮らせるような良好なコミュニティを育成して行くことの必要性が再認識されている。

豊橋市営旭本町住宅は、昭和26年に建設された市内で最も小さい市営住宅であり、立地はJR豊橋駅から東へ直線距離で約2kmの国道1号線沿いで、周辺は交通の便もよく近隣には豊橋公園が存在する。豊橋市は、これを高齢社会への対応の必要性、敷地周辺校区の高齢者との交流に力を入れているという地域性から、高齢者専用住戸8戸に共用室を持つ高齢者向け協同居住型住宅いわゆるコレクティブハウジングとして建替を計画した。

③豊橋市営共同居住型住宅の紹介

豊橋市には本章で取り上げる旭本町高齢者住宅、池上住宅と合わせて計3棟の協同居住を取り入れた公営住宅が建替えまたは新築された。

表 2-5. 共同居住型導入豊橋市営住宅

住宅名	事業内容・特徴	構造・管理戸数
旭本町高齢者住宅	共用室を持つ高齢者専用協同居住型住宅へ建替え。	R C 造 3 階建 8 棟 86 戸
池上団地住宅 (図 3-1)	環境共生、高齢者対応をテーマに建替え。	R C 造 2 階建 8 戸
南大清水住宅 (図 3-2)	多様化される市民の居住及びニーズへの対応をテーマに S I 住宅として新築。	R C 造 6 階建 75 戸



図 2-11. 南大清水外観

(2) 調査対象住宅の概要

旭本町高齢者住宅は、小規模コレクティブハウジングとして、池上住宅は、多世代混在型大規模コレクティブハウジングとして選出した。調査対象住戸は高齢者専用住戸のみを扱っている。以下に概要を示す。

表 2-6. 調査対象住宅の概要

名称	豊橋市営旭本町高齢者住宅	豊橋市営池上住宅
所在地	愛知県豊橋市旭本町 48 番地	愛知県豊橋市老津町池上 106-1
敷地面積	646.77 m ²	15602.73m ²
建築面積	349.41 m ²	1447.27m ²
延床面積	655.24 m ²	2807.95m ²
構造	鉄筋コンクリート造 2 階建	鉄筋コンクリート造 3 階建
管理戸数	8 戸	86 戸
住戸タイプ () 内は調査対象外	1DK 4 戸 2K 4 戸	1DK 24 戸、2DK 17 戸、1LDK 1 戸 (3DK 44 戸)
竣工年月日	平成 13 年 3 月	平成 14 年 6 月
入居年月日	平成 13 年 5 月	第一期 1~3 棟 平成 14 年 8 月 第二期 4~6 棟 平成 16 年 5 月



図 2-12. 旭本町高齢者住宅外観



図 2-13. 池上住宅外観

①旭本町高齢者住宅の特徴

旭本町住宅は、長寿社会対応住宅設計指針に基づき設計され、また、豊橋市における公営協同居住型住宅のモデルケースとして設備、計画上において多様な配慮がなされている。以下に概要を示す。

設備

各戸にユニットバスとして高齢者対応（松下電工アクアハート）、各戸及び共用室のキッチンユニットはオール電化で車椅子対応のものが使用されている。また、各戸に緊急警報装置が設置され、さらに万が一に供え、トイレが一定時間使用されなかった場合、水流センサーによる警報装置が作動するようになっている。なお、共用室の照明器具、床暖房、エアコン、TVなどの電力や屋外照明塔、エレベータの電力はソーラー発電（4.4kw/h×3器）から供給される。

プランニング

共用廊下を南側に設け、居室の1室がこれに面するリビングアクセス方式が採用された。この形式では、住戸と共用廊下との間に積極的な関係性関係性が得られる。これにより、近代化の中で忘れ去られた昔ながらの路地裏空間のような濃厚な近隣関係の成立が期待できる。

共用室は廊下と隔てる壁がなく玄関を入ると自然と様子がわかるオープンな造りとし、床暖房を備えている。また、靴の履き替えについては日本における協働居住型住宅に特有の問題であり、下足の履き替え位置について様々な見解がある。本住宅では、談話室を土足対応とし各住戸の玄関で履き替える方式と、共用玄関で履き替える方式が検討され、入居者決定前に行われた地域住民によるワークショップで後者に決定された。この理由は、土足では共用室の掃除が大変になるとの意見が多く、また参加者が高齢者ということもあり、室内で靴を履くという生活をイメージしづらかったということが考えられる。規模からも履き替えを共用玄関で行うことにより、一つ屋根の下に住む家族的な雰囲気を生み出す効果が期待できる。

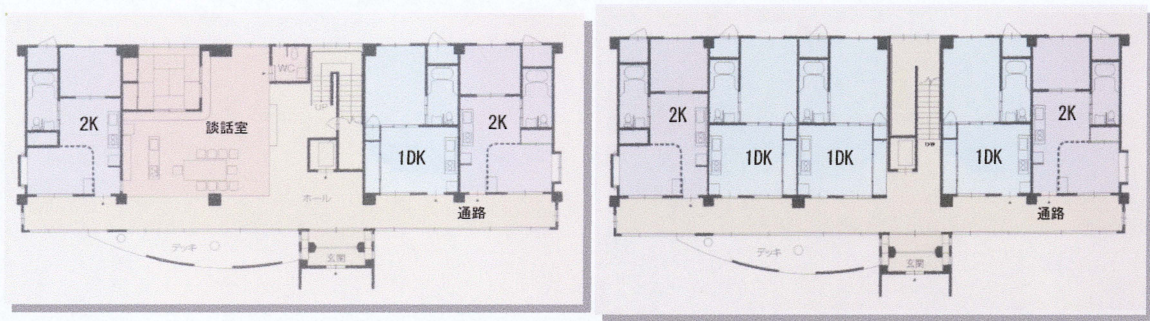


図 2-14. 旭本町高齢者住宅平面図

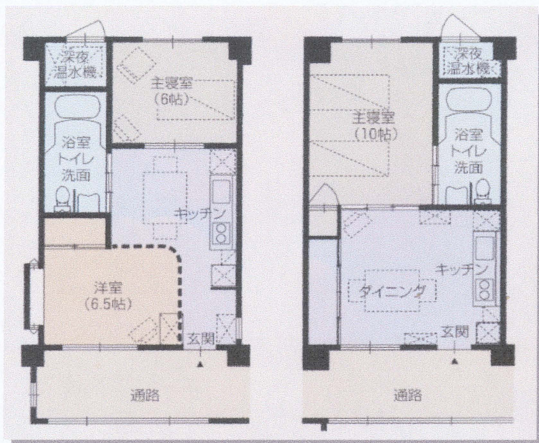


図 2-15. 旭本町高齢者住宅の居室平面

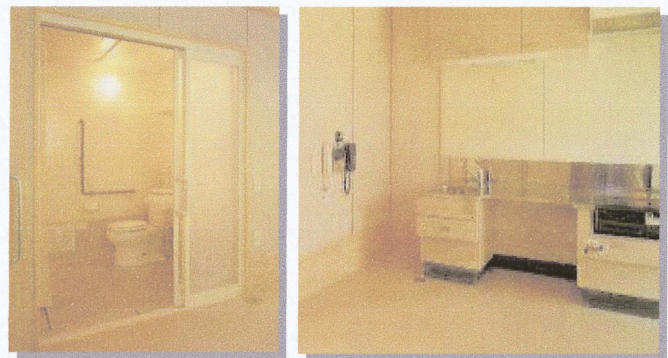


図 2-16. バリアフリー仕様の居室内

②池上住宅の特徴

豊橋市営池上住宅は、今後住まいと自然との共生がテーマとなる、資源循環型社会の到来を想定し、環境共生型住宅と、全体的に実践したノウハウが少ない高齢者対応住宅としての協同居住型住宅（コレクティブハウジング）を組み合わせた新しいタイプの住宅団地として建設された。立地は、豊橋市の南西の老津町にあり、大清水駅から南に徒歩20分の距離にある。農業用の大きな池（嵩山池池下）に面しており、周囲は田畑や緑に囲まれている自然環境の多く残された土地である。

次に池上住宅団地のコンセプトを示す。

- ① 地球環境や地域資源に配慮し、自然に恵まれた地形を生かした環境共生住宅とし地域のまちづくりにつながる整備を行う。
- ② 高齢者が孤独にならないよう、車椅子でも生活が行え、世代間交流を目指した協同居住型住宅（コレクティブハウジング）として整備する。

設備

環境共生住宅として、屋上緑化や風の通りを考え、風通しのよい省エネルギー型住宅として設計され、太陽光発電の採用、雨水利用など様々な環境共生技法を取り入れている。さらに環境共

生の取り組みは解体工事から始まり、コンクリートを現地で破碎し、再生資材としても活用するなど、廃棄物の排出を極力抑えた手法も取り入れている。

プランニング

居住者の年齢構成を考え、若年層・壮年層・高齢者層をミックスした住宅とする。1～2階を一般世帯向けに、3階を高齢者世帯向けに設定し、一般世帯向け住宅にはメゾネットを採用している。また、ミックス型住宅の年齢構成を生かすため、菜園や花壇などを多く設置し自然とふれあい、次代に引き渡せる「育成型管理」方式を採用している。

3階部分の高齢者住宅は裏路地をイメージし、人と人とのふれあいやぬくもりが感じられ、井戸端会議が活発に行える交流空間を設けた。そのため、それぞれの棟を空中裏路地（共用通路）でつなぎ、中間にエレベータを設置した。

高齢者世帯向けに設計された住戸は1DKと2DKがある。

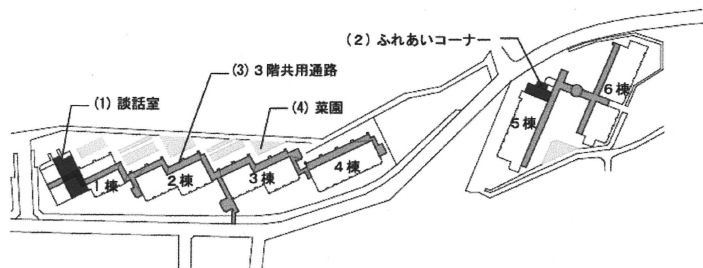


図 2-17. 池上住宅の配置図

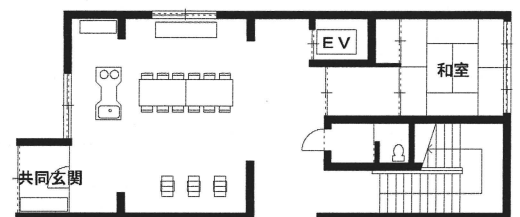


図 2-18 池上住宅の1階談話室



図 2-19 池上住宅の居室平面 (2DK)

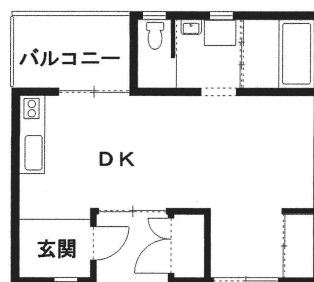
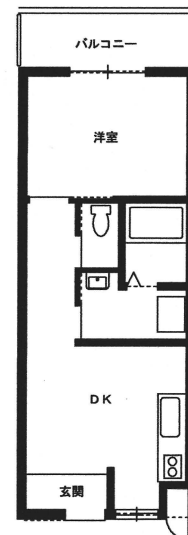


図 2-20 池上住宅の居室平面
(1DK 2タイプ)



第3章 協働活動実現に向けた諸室構成

3-1 本章の目的と方法

3-2 コモンスペースの利用実態

3-2-1. 調査対象住宅におけるコモンスペースの概要

3-2-2. コモンスペース別の利用実態と協働活動実態

3-2-3. コモンスペースにおける協働活動実態と居住者意識

3-4 居室の利用実態

3-4-1. 調査対象住宅における居室の概要

3-4-2. 居室の設えと居住者の居住パターン

3-3 運営実態

3-3-1. 運営主体と運営方法

3-3-2. 運営費について

3-5 章のまとめ

3-1 本章の目的と方法

この章では、公営コレクティブハウジング4事例それぞれにおいて、コモンスペース及び居室がどのように使われているのか、また協働生活はどのように運営されているのかその実態を把握し、居住者の意識や居住実態と併せて考察、分析することによって、居住者が公営コレクティブハウジングでの協働生活をどのように送っているのかを明らかにすると共に、より積極的な協働活動や居住者のコミュニティ形成を促進させるコモンスペース及び居室の在り方、また、高齢者による継続的自主運営のための公的支援について提言することを目的としている。

コモンスペースの利用実態の調査・分析方法としては、まず、各住宅の居住者代表である管理人の方々にコモンスペースでどのような協働活動が行われているか等について、ヒアリング調査を行ったうえで、各居住者に対して、コモンスペースにおける協働活動の現状やそれらに対する居住者意識について、聞き取り調査およびアンケート調査を行った。次に、それらの結果から得られたデータをもとに現状を把握し、4事例の比較、分析を行い、協働活動や居住者のコミュニティ形成を促進させるコモンスペースの在り方について考察した。

居室の利用実態の調査・分析方法としては、まず、任意の居住者の居室を訪問し、家具のレイアウト図を作成する。次に、就寝や食事、テレビなどの生活上必要最低限の場の他に、趣味の場などの個人の嗜好に合った付加的な場が創出されているか、居室に他人を招き入れる場を設けているかどうかについてそれぞれの事例を分析し、居室の滞在時間と家具のレイアウトから、居室中心型（趣味中心型、交流中心型）、中立型（趣味中心型、交流中心型）、外出中心型と分類する。そこから、コミュニティ形成を促進させる居室利用の特徴について考察した。

運営実態の調査・分析方法としては、まず、各住宅の居住者代表である管理人の方々に居住者による自主運営について、事業主である行政の担当者の方に、行政主体の運営についてそれぞれヒアリング調査を行った。次に、それらの結果から得られたデータをもとに現状を把握し、4事例の比較、分析を行い、各運営主体における課題や問題点、そこから考えられる運営支援について考察した。

3-2 コモンスペースの利用実態

本節では、各住宅におけるコモンスペースの紹介と、アンケート調査及びヒアリング調査結果より、コモンスペースにおける協働活動実態と居住者意識を明らかにし、積極的な協働活動を促進させるコモンスペースの在り方について考察する。

3-2-1. 調査対象住宅におけるコモンスペースの概要

(1) 豊橋市営旭本町高齢者

①談話室（1階）

談話室は廊下と隔てる壁がなく玄関を入ると自然と様子がわかるオープンな造りとし、床暖房を備えている。また、靴の履き替えについては日本における協働居住型住宅に特有の問題であり、下足の履き替え位置について様々な見解があるが、本住宅では、共用玄関で履き替える方式が採用されている。

談話室の設備としては、車いすでも利用可能な電磁調理器付きキッチン、トイレが完備され、和室も設けられている。

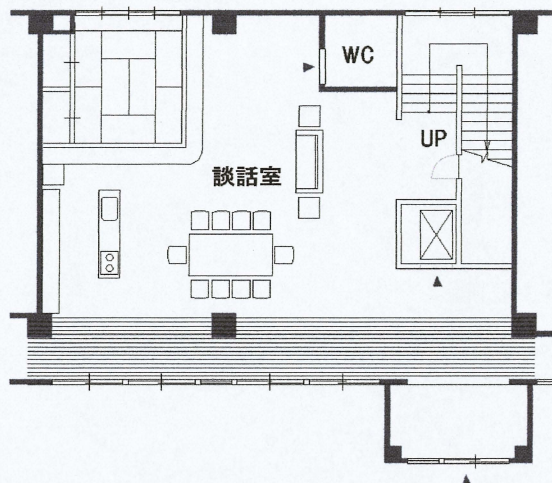


図 3-1. 旭本町高齢者住宅の談話室



図 3-2. 旭本町高齢者住宅の談話室内（左図：ダイニング、右図：和室）

②南側廊下（1・2階）

共用廊下を南側に設け、居室の1室がこれに面するリビングアクセス方式が採用されている。この形式では、住戸と共用廊下との間に積極的な関係性が得られる。これにより、近代化の中で忘れ去られた昔ながらの路地裏空間のような濃厚な近隣関係の成立が期待できる。



図 3-3. 南側廊下

(2) 豊橋市営池上住宅

①談話室（1棟1階）

談話室は玄関を入ると自然と様子がわかるオープンな造りとし、床暖房を備えている。また、靴の履き替えについては、本住宅では、共用玄関での履き替え方式が採られており、履き替えを共用玄関で行うことにより、一つ屋根の下に住む家族的な雰囲気を生み出す効果が期待できる。

談話室の設備としては、車いすでも利用可能な電磁調理器付きキッチン、洗面所、トイレが完備され、談話室の奥には和室も設けられている。

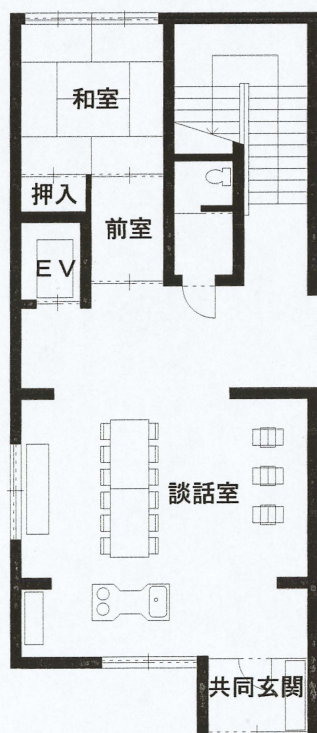


図 3-4. 池上住宅の談話室



図 3-5. 池上住宅の談話室内（ダイニング）

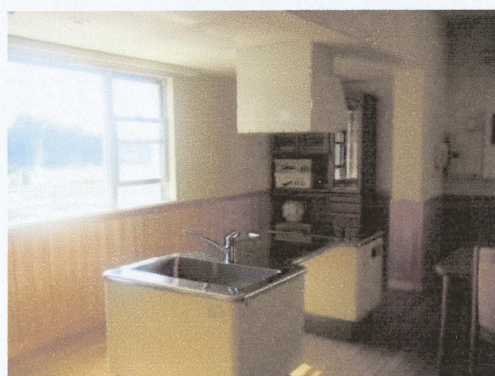


図 3-6. 車いすで使用できるキッチン

②ふれあいコーナー（5棟1階）

5棟に配置された共用室は、1棟の談話室に比べると和室もなく手狭なものになっているが、設備は同様にキッチン、洗面所およびトイレが完備されている。こちらも下足を履き替えて使用するが、1棟の談話室とは異なり、ふれあいコーナーを通して居室に向かう配置ではないため、共同玄関としての役割は担っていない。

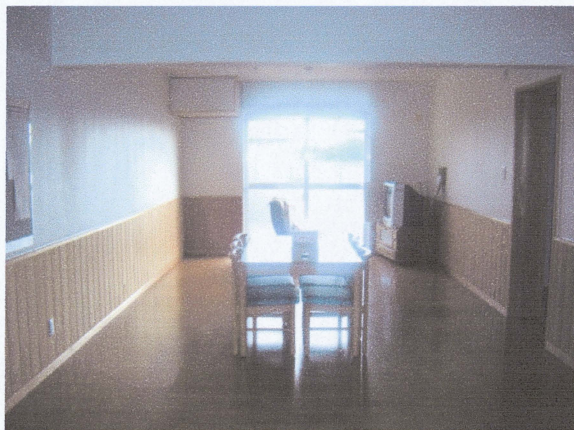


図 3-7. 5棟ふれあいコーナー

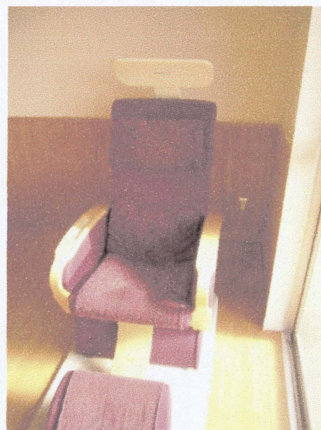


図 3-8. ヘルストロン

③共用通路（3階）

1～4棟および5～6棟をつなぐ共用通路は、ただ通るだけではなくベンチなども設置されており、住民の交流の場となる。3階は高齢者世帯の住戸のため、昔懐かしい裏路地をイメージして設計しており、車いすでも通過できるように幅も広く採られている。また通路に沿って花壇が設置されている。雨水を利用した貯水タンクが設置されているため、水やりの際に利用している。



図 3-9. 共用通路(5～6棟)



図 3-10. 共用通路(1棟)

(3)兵庫県立片山ふれあい住宅

①ふれあい空間（1階）

1階南側の小庭に面してふれあい空間を配置している。一部吹き抜けにすることで、1、2階の空間に一体感を出している。廊下と隔てる壁がなく、玄関を入ると自然と様子がわかるオープンな造りとしており、靴の履き替えは、共用玄関での履き替え方式が採られている。また、オール電化方式を導入し、電磁調理器付きキッチン、トイレが完備され、談話室の奥には和室も設けられ、LSA執務室が隣接している。

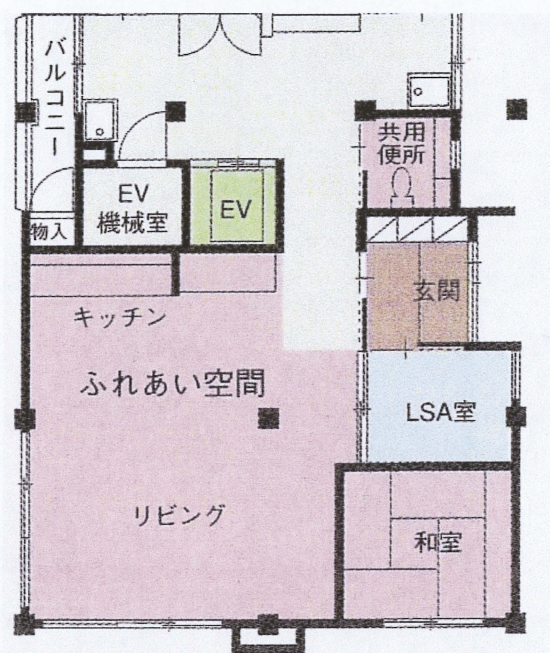


図 3-11. 片山ふれあい住宅のふれあい空間



図 3-12. ダイニング



図 3-13. 和室

(4)兵庫県立金楽寺ふれあい住宅

①ふれあい空間（各階）

1層1グループ構成とし、各階にふれあい空間を配置し、吹き抜けにより広々とした明るい空間としている。ふれあい空間の設備としては、電磁調理器付きキッチン、男女トイレが完備され、

廊下を挟んで和室も設けられている。履き替えは各階のエレベーターホールで行い、各階に小規模な談話コーナー、洗濯コーナーを配置している。

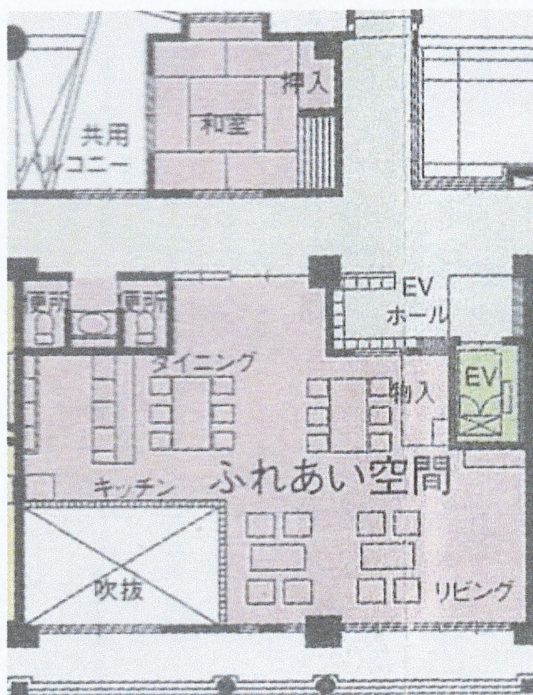


図 3-14. 金楽寺ふれあい住宅のふれあい空間



図 3-15 . ダイニング



図 3-16 . 吹き抜け



図 3-17. 洗濯コーナー

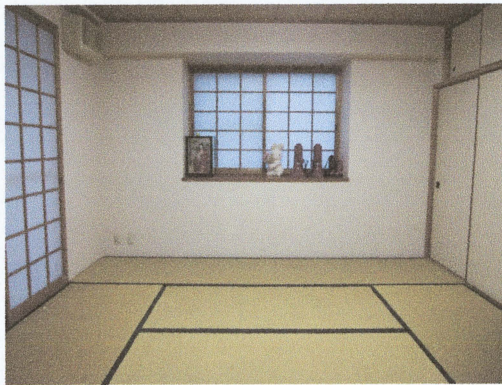


図 3-18. 和室

②集会室（１階）

各階に配置されたふれあい空間とは別に、居住者全体向けに集会室が設置されている。エントランスポーチから前室を通して直接アクセスできる。また、倉庫も配置されている。

③相談室＋洋室・給湯室（１階）

集会室に隣接して配置されており、相談室と洋室は、仕切りが取り外せるため、一部屋としても利用できる。また、廊下と併用して給湯室も配置されている。廊下を挟んで、LSA 執務室が配置されている。車いす対応トイレも設置されている。



図 3-19. 集会室



図 3-20. 相談室

3-2-2. コモンスペース別の利用実態と協働活動実態

居住者に対するヒアリング調査を行う前に、各住宅の管理人の方々に、コモンスペース別の利用や協働居住の現状などについて聞き取り調査を行った。

(1) 豊橋市営旭本町高齢者

表 3-1. 各コモンスペースの利用実態

談話室	居住者によるイベントなどの定期的な利用は特にない。不定期的に、議題があれば居住者による会議の場として利用される。また、現在、和室の利用はない。 居住者や地域住民によるヘルストロンの使用により、会えば雑談をすることもある。また、特定の居住者数名で毎日談話室に集まって雑談をしている。
南側廊下	主に、洗濯物や布団の干し場となっている。夏は涼しく、冬は一日中、日が入り暖かいため、ござを敷いて昼寝をすることもある。戸を開け放し、すだれを垂らしていたり、私物を置いていたりなどの利用が見られる。また、住民同士で立ち話をすることもある。

(2) 豊橋市営池上住宅

表 3-2. 各コモンスペースの利用実態

1棟談話室	<p>定期的な利用は、年に2回ある総会で居住者のほとんどが参加している。また、自治会の定例会には管理人と各棟の組長、役員の13人で月に1回会議を行っている。その他、年に1回消防署と連携して行う防災訓練が行われている。</p> <p>その他の利用としては、同学年の子供をもつ若年層世帯の母親が中心となって設立した子供会が、月に一回談話室を利用して食事会やイベントなどを盛んに行っている。(図 5-1、5-2) しかし、高齢者が主となるイベントはほとんどなく、さらなる有効利用が望まれる。1棟の居住者は談話室を通して居室に向かうため、1棟居住者間の交流が生まれ、コミュニティ形成の要因となっている。また1棟居住者が花を生けてローボートに飾るなど、談話室の装飾も見られる。(図 5-3)</p>
5棟ふれあい室	<p>5棟に設置されたふれあい室は1棟の談話室に比べ狭いため、主に役員会議に利用される程度でイベントにはほとんど使われていない。また、5、6棟の居住者も日常的に利用することはなく、特定の居住者が一人でテレビを見ていることが多い。キッチンやトイレも完備されているが、利用されておらず持て余している。ランニングコストを考えるとより積極的な有効利用が望まれる。</p>
空中裏路地	<p>共用通路の脇には花壇が設けられおり、居住者による植栽や植木鉢が並んでいる。ほぼすべての花壇が使用されており、自然を通じての交流も行われている。(図 5-4、5-5) また5棟と6棟を結ぶ共用通路には、ベンチなども設置されており、交流の場となっている。共用室などを積極的に利用していない高齢者世帯にとって、共用通路での交流が最も盛んであり、生活の一環としての持続可能な交流が行われている。</p>



図 3-21. イベントの様子 (左図：1棟談話室 右図：1棟談話室キッチン)



図 3-22. 談話室の装飾（1 棟）



図 3-23. 共用廊下の植木鉢

(3) 兵庫県営片山ふれあい住宅

表 3-3. 各コモンスペースの利用実態

ふれあい空間	<p>定期的な利用は、月に 1 回の居住者による食事会や会長と会計の役員会議である。また、マッサージ機やテレビ、新聞を利用するためにふれあい空間を利用する居住者も多く見られ、そこで雑談することもある。隣接した和室は、居住者の家族や友人の宿泊室としても使用されており、1 泊 1000 円である。</p>
--------	---

(4) 兵庫県営金楽寺ふれあい住宅

表 3-4. 各コモンスペースの利用実態

ふれあい空間	<p>あまり使用されていない。自治会主催で月 1 回行われている誕生日会では、ローテーションで各階のふれあい空間が使用されている。家具も必要最低限しか設置されておらず、まれに居住者が個人的に日向ぼっこや体操に使用している。向かいに配置した和室は、居住者の家族や友人の宿泊室としても使用されており、1 泊 1000 円である。また、洗濯コーナーは、洗濯機の設置も見られず、使用されていない。</p>
集会室	<p>集会室は、居住者全員を対象とした自治会主催の月 1 回行われているイベントや LSA 主催の月 2 回開催されているカラオケ、月 1 回開催されている手芸教室など盛んに使用されている。</p>
相談室＋洋室	<p>喫茶を行っており、一人一日につき一杯コーヒーを飲むことができる。また、LSA 執務室と隣接しており、高齢の居住者が LSA 職員の方々と雑談をしている。主に相談室と洋室は仕切りを取り払って使用している。</p>

3-2-3. コモンスペースにおける協働活動実態と居住者意

居住者によるコモンスペースにおける協働活動の現状やそれらに対する居住者意識について、聞き取り調査およびアンケート調査から考察する。

(1) 利用頻度について

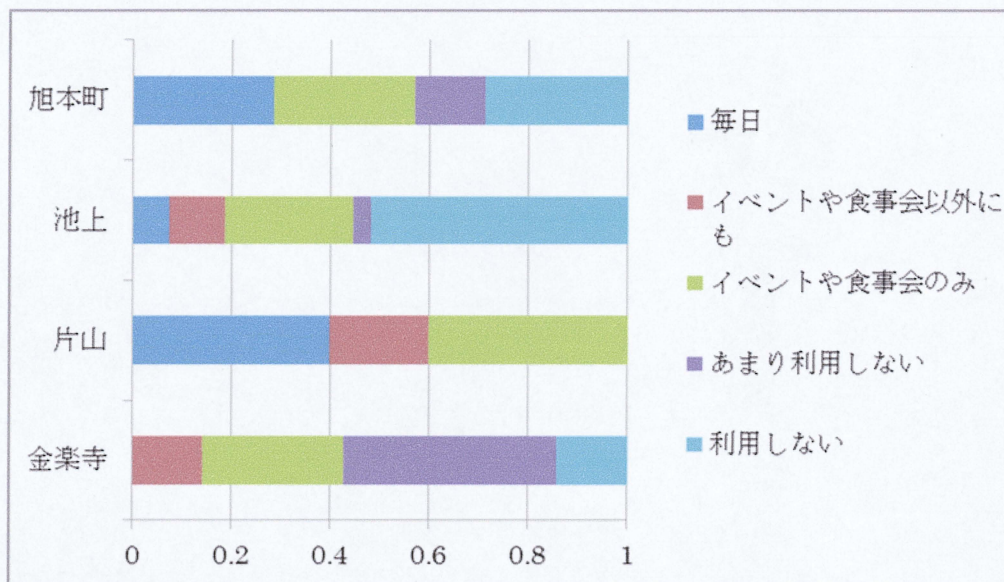


図 3-24. コモンスペースの利用頻度

旭本町高齢者住宅では、約 6 割の居住者が「毎日」、または、「イベントや食事会以外にも」利用すると回答している。

池上住宅では、半数以上の居住者が「あまり利用しない」、または、「利用しない」と回答しており、利用頻度が低いことがわかる。

片山ふれあい住宅では、「毎日」、「イベントや食事会のみ」と回答する居住者がそれぞれ 4 割、残りの 2 割が「イベントや食事のみ」と回答しており、「あまり利用しない」、「利用しない」と回答する居住者はいなかった。

金楽寺ふれあい住宅では、約 6 割の居住者が「あまり利用しない」、または、「利用しない」と回答しており、池上住宅同様、利用頻度が低いことがわかる。

(2) 利用目的について

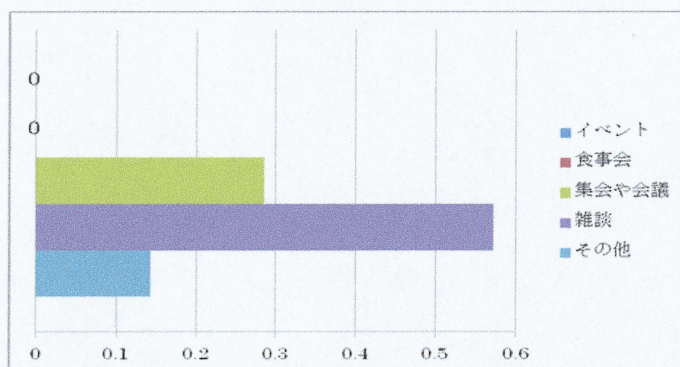


図 3-25. コモンスペースの利用目的 (旭本町高齢者住宅)

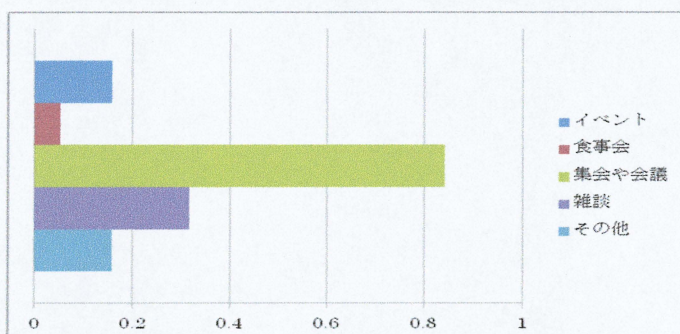


図 3-26. コモンスペースの利用目的 (池上住宅)

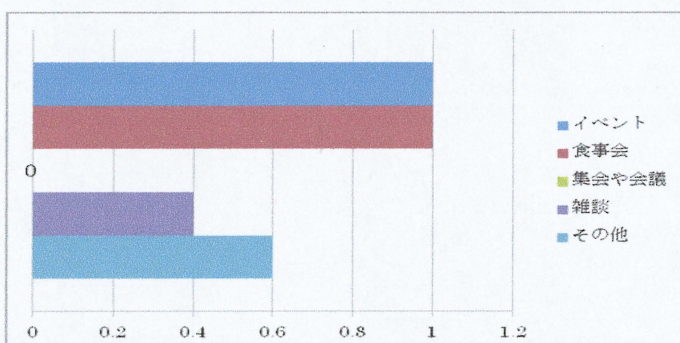


図 3-27. コモンスペースの利用目的 (片山ふれあい住宅)

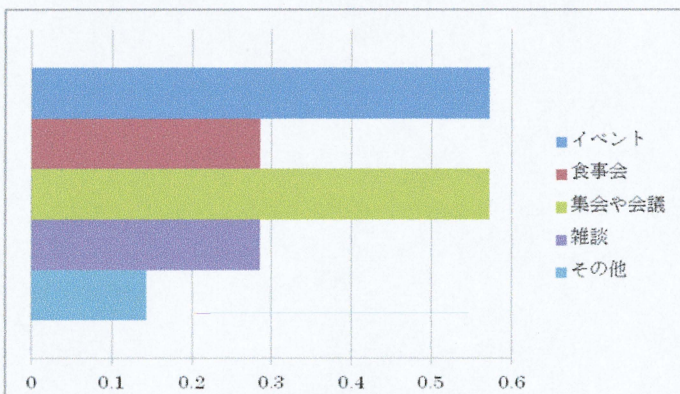


図 3-28. コモンスペースの利用目的 (金楽寺ふれあい住宅)

旭本町高齢者住宅では、現在協働活動が行われておらず「イベント」や「食事会」としての利用は見られなかったが、5割以上の居住者が「雑談」で利用すると回答している。

池上住宅では、8割以上の居住者が「集会や会議」と回答し、次に「雑談」としての利用が3割となっている。旭本町高齢者住宅同様、協働活動の利用が低いことが分かる。

片山ふれあい住宅では、居住者全員が「イベント」や「食事会」として利用する回答しており、コモンスペースが積極的に協働活動に利用されていることが分かる。また、「その他」、が6割と、次に多く、共同で取っている新聞を読むやマッサージチェアを使うなどの利用が見られた。

金楽寺ふれあい住宅では、5割以上の居住者が「イベント」、や「集会や会議」として利用する回答している。金楽寺ふれあい住宅では、居住者主催の自治会の他に、LSA 主催のイベントも行われており、居住者の参加が多く見られたと考えられる。

(3) 利用意欲について

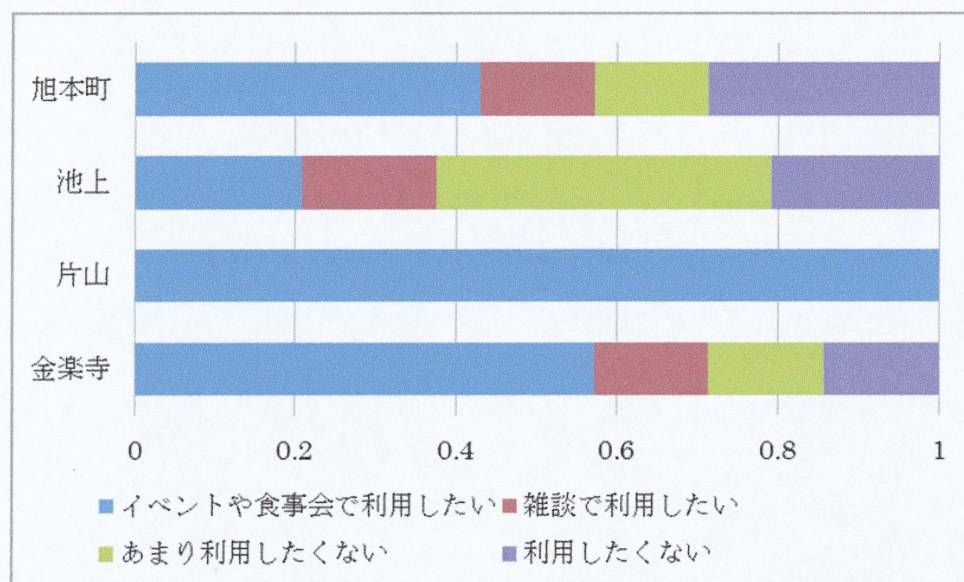


図 3-29. コモンスペースの利用意欲

旭本町高齢者住宅では、4割以上の居住者が「イベントや食事会で利用したい」と回答しており、現状ではイベントや食事会は行われていないが、今後の協働活動に対する居住者意識が伺えた。

池上住宅では、6割以上の居住者が「あまり利用したくない」、または、「利用したくない」と回答している。

片山ふれあい住宅では、居住者全員が「イベントや食事会で利用したい」と回答しており、協働活動に対する高い居住者意識が伺えた。

金楽寺ふれあい住宅では、約6割の居住者が「イベントや食事会で利用したい」と回答している。利用頻度では、約6割の居住者が「あまり利用したくない」、または、「利用したくない」と回答していたが、今後の協働活動に対する高い居住者意識が伺えた。ヒアリングでは、「体調不良や体が不自由になってきて、最近はイベントに参加できていない」という意見が多く聞かれ、高齢化による身体の衰えなどによって、協働活動に対する意識はあっても、高齢者は参加できないのが現状であり、今後の課題でもある。

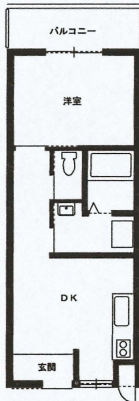
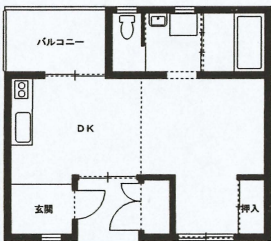
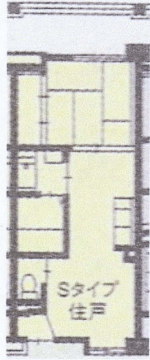
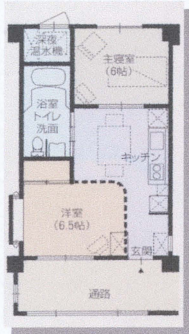
3-3 居室の利用実態

本節では、各住宅における居室の利用実態を明らかにし、居住者のコミュニティ形成を促進させる居室の在り方について考察する。

3-3-1. 調査対象住宅における居室の概要

この項では各住戸のアンケート及びヒアリング調査対象者の内から、高齢者単身世帯を対象として調査を行った。調査によって得られた居室を訪問して得られた居室の設えと、居住者の生活行動から、居住パタンごとに分類し、居住者のコミュニティ形成を促進させる居室の在り方について考察した。各住宅における住戸タイプと事例数は以下の通りである。

表 3-5. 各住宅における住戸タイプと事例数

住戸タイプ	旭本町高齢者住宅	池上住宅	片山ふれあい住宅	金楽寺ふれあい住宅
1DK	4 事例 	タイプ 1 : 2 事例  タイプ 2 : 4 事例 	5 事例 	5 事例 
2K	2 事例 			

3-3-2. 居室の設えと居住者の居住パターン

【居室中心型】：日中の6割以上の時間を居室内で過ごす、【両立型】：居室で過ごす時間と外出している割合が大体半々である、【外出中心型】：日中の6割以上の時間外出している、の3類型に大別することができた。さらに、各場所での過ごし方を考慮し、同じ滞在時間であっても、【居室中心型】1) 家族や居住者と過ごす、2) ひとりで過ごす、【両立型】1) 家族や居住者と過ごす、2) ひとりで過ごす、【外出中心型】という5種類の居住パターンに分類することができた。(表3-6)

また、5種類の居住パターンに関して、それらに該当する入居者の居室の事例を図3-7に示す。

表 3-6. 居住パターンの特性

		居住パターン		属性		居室内環境	設えの様子	該当する入居者
		過ごし方	居室に滞在する時間帯	自立程度	年齢			
居室中心型	家族	家族や友人、居住者との交流が盛ん。訪問者が多く、TVを見たり、会話をしながら過ごす。	買い物や通院以外ほとんどの時間	高	70代	TVをベッド上と椅子から見られるよう配置し、静養空間とくつろぐ空間を考慮	生活環境が豊かで、訪問者の居場所も確保されている	A2, A7, I3, Ka1
	ひとり	家事やTVを見たり、静養をして過ごす	買い物や通院以外ほとんどの時間	中～高	70後半～80後半	TVをベッド上から見たり、読書などの趣味ができるようにベッド周りに家具を配置	ベッド上で過ごしやすい環境	Ka6, A3, Ki2, I4
両立型	家族	外出先は、散歩や買い物や本屋など。訪問者が多く、居室ではTVを見たり、会話をしながら過ごす。	朝食後と昼食後以降または午前中と夕方以降	高	60後半～80後半	TVをベッド上と椅子から見られるよう配置し、静養空間とくつろぐ空間を考慮	生活環境が豊かで、訪問者の居場所も確保されている	I1, I5, ki3, Ki4, Ki5, Ka3
	ひとり	外出先は病院か買い物など。居室では、TVを見たり、趣味をして過ごす	朝食後と昼食後以降または午前中と夕方以降	中～高	70前半～80前半	読書や編み物、パソコンなど自分の生活に合わせた環境が生成され、小物を配置	生活環境が豊かで、本人の空間	Ki1, A6, A8
外出中心型		外出は病院や買い物など様々だが、居室にいる時間はTVを見ていることが多い	日中はほとんど居室に滞在しない	高	60前半～70後半	家具が少なく、ベッドではなく布団を使う居住者も多い	比較的物品の持ち込みが少ない	A5, I2, I6, Ka2, Ka5

【居室中心型】

(家族や居住者と過ごす)：自立程度は高く、年齢は70歳代の居住者が分類された。家族や友人、居住者との交流が盛んで、訪問者が多く、会話をしたり、TVを見たりして過ごしている。本人が過ごし易いよう、多くの物品が持ち込まれ、静養空間やくつろぐ空間、また、訪問者の居場所も確保されている。

(ひとりで過ごす)：自立程度は中～高程度で、年齢は70歳代後半～80歳代後半と高齢の居住者が分類された。居室では、ほとんどの時間を家事や静養、TVを見るなどして過ごしている。ベッド上で過ごしやすいように、ベッド周りにTVや本棚などの家具を配置している。

【両立型】

(家族や居住者と過ごす)：自立程度は高く、年齢は60歳代後半～80歳代後半の居住者が分類された。外出先は散歩や買い物、本屋など活発な行動が見られた。居室内では、TVを見たり、訪問者と会話をしたりして過ごしている。本人が過ごし易いよう、多くの物品が持ち込まれ、静養空間やくつろぐ空間、また、訪問者の居場所も確保されている。

（ひとりで過ごす）：自立程度は中～高程度で、年齢は70歳代前半～80歳代前半の居住者が分類された。外出先は病院か買い物など生活する上で必要な外出と言える。居室では、TVを見たり、趣味をしたりして過ごしている。本人が過ごし易いよう、多くの物品が持ち込まれ、特に読書や編み物、パソコンなど趣味のための小物が多く配置されている。

【外出中心型】：自立程度は高く、年齢は60歳代前半～70歳代後半と比較的若い居住者が分類された。外出先は病院や買い物など様々だが、居室にいる時間はTVを見て過ごすことが多い。居室にいる時間が短いため、物品の持ち込みが少なく、ベッド上で過ごすことが少ないため、ベッドではなく、布団を使う居住者も多く見られた。

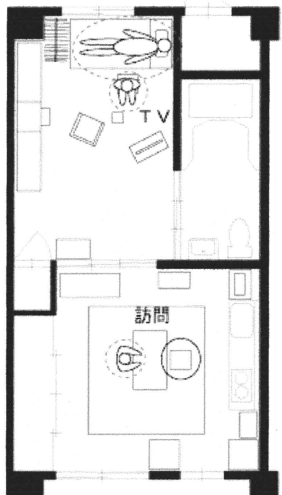
家族や居住者との交流が多く見られた【居室中心型】の1）家族や居住者と過ごすタイプと、【両立型】の1）家族や居住者と過ごすタイプによく見られた居室内環境の特徴として、ベッドのある静養空間、TV等を見るくつろげる空間、また訪問者のための空間をそれぞれ設置し、ベッドの配置を工夫したり、ついたて等を用いたりして、訪問者から静養空間が見えないように設えていることが分かった。

また、【居室中心型】【両立型】の2）ひとりで過ごすタイプには、自立程度が低い居住者が見られ、自立程度が低下すると居住者間の交流頻度は低下する傾向が見られた。

さらに、【外出中心型】は60歳代前半～70歳代後半と比較的若い居住者が見られ、年齢が増すにつれて、外出頻度が減少する傾向も見られた。

以上より、入居者の設え方は、個々の居住者の自立程度や年齢、一日の生活展開の様相と深い関わりがあると言える。

表 3-7. 居室中心型の事例

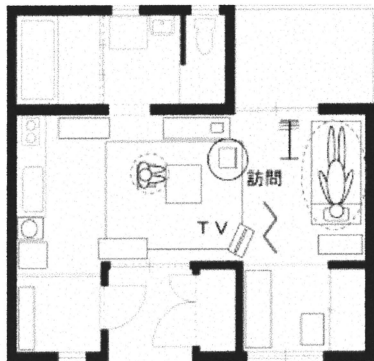
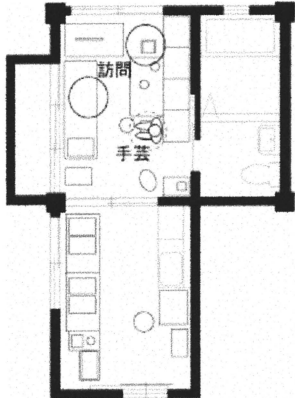
居室中心型	家族や居住者と過ごす		<table><tr><td>行動</td><td>夕方1時間程度、コモンスペースで居住者と雑談をしている。居室内では静養したり、TVを見たりして過ごしている。家族が月1回訪問する他、居住者の訪問もある。</td></tr><tr><td>設え</td><td>ベッド周りにはTVや座椅子、その他生活用品を集中的に配置している。DK 空間には座布団を配置し、訪問者の居場所を設けている。</td></tr></table>	行動	夕方1時間程度、コモンスペースで居住者と雑談をしている。居室内では静養したり、TVを見たりして過ごしている。家族が月1回訪問する他、居住者の訪問もある。	設え	ベッド周りにはTVや座椅子、その他生活用品を集中的に配置している。DK 空間には座布団を配置し、訪問者の居場所を設けている。
行動	夕方1時間程度、コモンスペースで居住者と雑談をしている。居室内では静養したり、TVを見たりして過ごしている。家族が月1回訪問する他、居住者の訪問もある。						
設え	ベッド周りにはTVや座椅子、その他生活用品を集中的に配置している。DK 空間には座布団を配置し、訪問者の居場所を設けている。						

A2[♂]

性別：男性[♂]

年齢：77^歳

自立度：高^い

	<table><tr><td>行動</td><td>午前中は買い物や病院に出かけることが多い。午後は、居室内で趣味の手芸や読書をして過ごしている。家族や友人、居住者の訪問が多い。</td></tr><tr><td>設え</td><td>採光や暖のため、南側に面するDKの窓辺にベッドを配置し、ついたてで隠している。ソファや座布団、椅子などを多く配置し、訪問者の居場所を設けている。</td></tr></table> <div>A7 性別：女性 年齢：71 自立度：高</div>	行動	午前中は買い物や病院に出かけることが多い。午後は、居室内で趣味の手芸や読書をして過ごしている。家族や友人、居住者の訪問が多い。	設え	採光や暖のため、南側に面するDKの窓辺にベッドを配置し、ついたてで隠している。ソファや座布団、椅子などを多く配置し、訪問者の居場所を設けている。
行動	午前中は買い物や病院に出かけることが多い。午後は、居室内で趣味の手芸や読書をして過ごしている。家族や友人、居住者の訪問が多い。				
設え	採光や暖のため、南側に面するDKの窓辺にベッドを配置し、ついたてで隠している。ソファや座布団、椅子などを多く配置し、訪問者の居場所を設けている。				
	<table><tr><td>行動</td><td>居室内での趣味にあてる時間が多く、一人の時間も好んでいる一方、家族の訪問も多く、家族との交流時間も長い。</td></tr><tr><td>設え</td><td>ついたてを用いてDK空間と居室空間、のれんを用いて物置空間を区分している。椅子を配置し、他人を招き入れる場を設けている。</td></tr></table> <div>13 性別：女性 年齢：70代後半 自立度：高</div>	行動	居室内での趣味にあてる時間が多く、一人の時間も好んでいる一方、家族の訪問も多く、家族との交流時間も長い。	設え	ついたてを用いてDK空間と居室空間、のれんを用いて物置空間を区分している。椅子を配置し、他人を招き入れる場を設けている。
行動	居室内での趣味にあてる時間が多く、一人の時間も好んでいる一方、家族の訪問も多く、家族との交流時間も長い。				
設え	ついたてを用いてDK空間と居室空間、のれんを用いて物置空間を区分している。椅子を配置し、他人を招き入れる場を設けている。				
	<table><tr><td>行動</td><td>非常に活発で、住宅内の様々な場所で居住者と交流している。居室内では殆どの時間を椅子に座って、仕事である手芸をして過ごしている。</td></tr><tr><td>設え</td><td>DKは手芸用品や荷物などの置き場となっている。また、娘と孫が毎日訪問するため、ソファ、ベットと子供用の椅子を置いている。</td></tr></table> <div>Ka1 性別：女性 年齢：79 自立度：高</div>	行動	非常に活発で、住宅内の様々な場所で居住者と交流している。居室内では殆どの時間を椅子に座って、仕事である手芸をして過ごしている。	設え	DKは手芸用品や荷物などの置き場となっている。また、娘と孫が毎日訪問するため、ソファ、ベットと子供用の椅子を置いている。
行動	非常に活発で、住宅内の様々な場所で居住者と交流している。居室内では殆どの時間を椅子に座って、仕事である手芸をして過ごしている。				
設え	DKは手芸用品や荷物などの置き場となっている。また、娘と孫が毎日訪問するため、ソファ、ベットと子供用の椅子を置いている。				

ひとりです

行動	午前中は買い物や病院に出かけることが多い。午後は、居室内でTVを見たり、趣味の編み物や読書をしたりして過ごしている。
設え	奥の部屋を静養、趣味の場として創出している。また家族は半年に1回、友人が月に1回程度訪問するため、DKには、他人を招き入れる場を設けている。

Ka6

性別：女性

年齢：80

自立度：高

行動	居室内では、家事やTVを見て過ごしている。家族の訪問は半年に1回程度で、友人や居住者の訪問は殆どない。
設え	北側の部屋を静養として創出している。テレビを寝ながら見易いよう配置している。家具の配置で玄関と居間を仕切っている

A3

性別：女性

年齢：76

自立度：高

行動	居室内ではほぼ静養している。家族が月に数回訪問に来る他、LSAが毎朝訪問、ヘルパーが週1回訪問する。
設え	テレビを寝ながら見易いよう配置している。DK空間には、椅子を設け、他人を招き入れる場を設けている。

Ki2

性別：女性

年齢：86

自立度：中

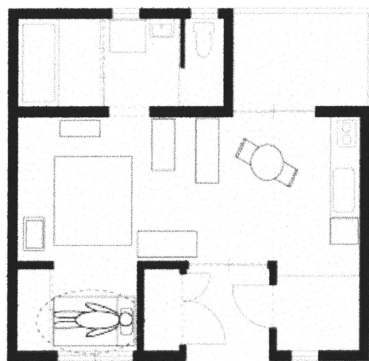
		<table><tr><td>行動</td><td>居室内では静養して過ごすことが多く、特に趣味もない。</td></tr><tr><td>設え</td><td>家具配置により、DK空間とリビング空間、寝室空間を区分している。テレビの前にはカーペットのみで座卓など配置されていない。</td></tr></table>	行動	居室内では静養して過ごすことが多く、特に趣味もない。	設え	家具配置により、DK空間とリビング空間、寝室空間を区分している。テレビの前にはカーペットのみで座卓など配置されていない。
行動	居室内では静養して過ごすことが多く、特に趣味もない。					
設え	家具配置により、DK空間とリビング空間、寝室空間を区分している。テレビの前にはカーペットのみで座卓など配置されていない。					
		<div><p>I4</p><p>性別：女性</p><p>年齢：80代前半</p><p>自立度：高</p></div>				

表 3-8. 両立型の事例

両立型

家族や居住者と過ごす

行動

外出行動が多く、多趣味。居室内では趣味に使う時間が多い。また、友人の訪問が多い。

家族との交流も非常に多く、家族の宿泊も多々ある。

設え

DK空間では椅子を複数設け、訪問の場が創出されている。折りたたみ式の机を用いており、より広い空間をつくることが可能。

I1

性別：女性

年齢：60代後半

自立度：高

行動

外出が非常に多く、日中に居室にいることは少ない。

設え

ついたてを用いてDK空間と寝室空間に区分している。イスを多く設け、訪問の場が創出している。トレーニング用品・健康用品が多い。

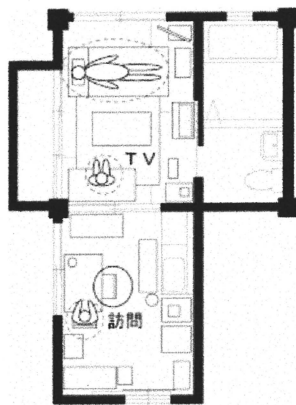
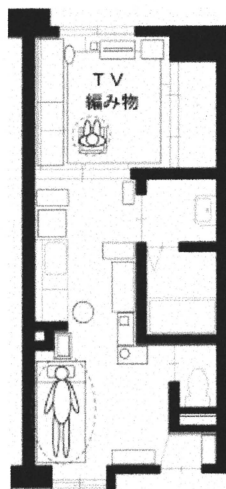
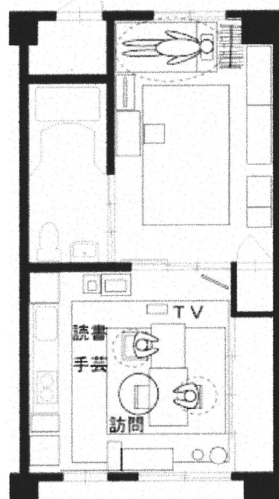
I5

性別：男性

年齢：83

自立度：高

	<table><tr><td>行動</td><td>毎朝散歩に出かけている。また、体操をするためコモンスペースも利用している。居室内では家事やTVを見て過ごしている。家族が月1回訪問する他居住者の訪問もよくある。</td></tr><tr><td>設え</td><td>DK 空間に椅子を配置し、他人を招き入れる場を設けている。テレビの向きを寝ながら見易いよう工夫している。</td></tr></table> <div>Ki3₄ 性別：女性₄ 年齢：83₄ 自立度：高₄</div>	行動	毎朝散歩に出かけている。また、体操をするためコモンスペースも利用している。居室内では家事やTVを見て過ごしている。家族が月1回訪問する他居住者の訪問もよくある。	設え	DK 空間に椅子を配置し、他人を招き入れる場を設けている。テレビの向きを寝ながら見易いよう工夫している。
行動	毎朝散歩に出かけている。また、体操をするためコモンスペースも利用している。居室内では家事やTVを見て過ごしている。家族が月1回訪問する他居住者の訪問もよくある。				
設え	DK 空間に椅子を配置し、他人を招き入れる場を設けている。テレビの向きを寝ながら見易いよう工夫している。				
	<table><tr><td>行動</td><td>週3回午前中に買い物や本屋など外出している。居室内では、読書やTVを見たりして過ごしている。家族が月1回訪問する他居住者の訪問もよくある。</td></tr><tr><td>設え</td><td>DK 空間に椅子を複数とテレビを配置し、訪問者の居場所を設けている。また、台所を隠すようについたてを設置している。</td></tr></table> <div>Ki4₄ 性別：女性₄ 年齢：88₄ 自立度：高₄</div>	行動	週3回午前中に買い物や本屋など外出している。居室内では、読書やTVを見たりして過ごしている。家族が月1回訪問する他居住者の訪問もよくある。	設え	DK 空間に椅子を複数とテレビを配置し、訪問者の居場所を設けている。また、台所を隠すようについたてを設置している。
行動	週3回午前中に買い物や本屋など外出している。居室内では、読書やTVを見たりして過ごしている。家族が月1回訪問する他居住者の訪問もよくある。				
設え	DK 空間に椅子を複数とテレビを配置し、訪問者の居場所を設けている。また、台所を隠すようについたてを設置している。				
	<table><tr><td>行動</td><td>週3回午前中に買い物や本屋など外出している。居室内では、読書やTVを見たりして過ごしている。家族が月1回訪問する他居住者の訪問もよくある。</td></tr><tr><td>設え</td><td>テレビを寝ながら見易いようベッドを配置している。また、折り畳みベッドを使用し、来客があれば折り畳んで部屋を広く使う。DK空間に椅子、玄関についたてなど訪問者の居場所を設けている。</td></tr></table> <div>Ki5₄ 性別：女性₄ 年齢：75₄ 自立度：高₄</div>	行動	週3回午前中に買い物や本屋など外出している。居室内では、読書やTVを見たりして過ごしている。家族が月1回訪問する他居住者の訪問もよくある。	設え	テレビを寝ながら見易いようベッドを配置している。また、折り畳みベッドを使用し、来客があれば折り畳んで部屋を広く使う。DK空間に椅子、玄関についたてなど訪問者の居場所を設けている。
行動	週3回午前中に買い物や本屋など外出している。居室内では、読書やTVを見たりして過ごしている。家族が月1回訪問する他居住者の訪問もよくある。				
設え	テレビを寝ながら見易いようベッドを配置している。また、折り畳みベッドを使用し、来客があれば折り畳んで部屋を広く使う。DK空間に椅子、玄関についたてなど訪問者の居場所を設けている。				

		<table><tr><td>行動</td><td>毎日買い物に出かける。居室にいる時間は殆ど家事をしたり、TVを見たりして過ごしている。家族や友人の訪問は殆どないが居住者と居室で交流することはある。</td></tr><tr><td>設え</td><td>DK に、訪問者の居場所を設けている。ベッドの頭上にはひ孫の写真を飾り、テレビの向きを寝ながら見易いよう工夫している。</td></tr></table> <div>Ka3[Ⓐ] 性別：女性[Ⓐ] 年齢：83[Ⓐ] 自立度：高[Ⓐ]</div>	行動	毎日買い物に出かける。居室にいる時間は殆ど家事をしたり、TVを見たりして過ごしている。家族や友人の訪問は殆どないが居住者と居室で交流することはある。	設え	DK に、訪問者の居場所を設けている。ベッドの頭上にはひ孫の写真を飾り、テレビの向きを寝ながら見易いよう工夫している。
行動	毎日買い物に出かける。居室にいる時間は殆ど家事をしたり、TVを見たりして過ごしている。家族や友人の訪問は殆どないが居住者と居室で交流することはある。					
設え	DK に、訪問者の居場所を設けている。ベッドの頭上にはひ孫の写真を飾り、テレビの向きを寝ながら見易いよう工夫している。					
ひとりで過ごす		<table><tr><td>行動</td><td>週3回病院に通っている。居室内では、読書や編み物、TVを見たりして過ごしている。家族が月1回訪問する。</td></tr><tr><td>設え</td><td>座って作業ができるように、台所に椅子を配置している。玄関に入ってすぐのDK空間にベッドを配置し、静養空間にしている。</td></tr></table> <div>Ki1[Ⓐ] 性別：女性[Ⓐ] 年齢：80[Ⓐ] 自立度：中[Ⓐ]</div>	行動	週3回病院に通っている。居室内では、読書や編み物、TVを見たりして過ごしている。家族が月1回訪問する。	設え	座って作業ができるように、台所に椅子を配置している。玄関に入ってすぐのDK空間にベッドを配置し、静養空間にしている。
行動	週3回病院に通っている。居室内では、読書や編み物、TVを見たりして過ごしている。家族が月1回訪問する。					
設え	座って作業ができるように、台所に椅子を配置している。玄関に入ってすぐのDK空間にベッドを配置し、静養空間にしている。					
		<table><tr><td>行動</td><td>午前中は家事をして、午後に買い物や病院に出かけることが多い。午後は、居室内でTVを見たり、読書をしたりして過ごしている。</td></tr><tr><td>設え</td><td>北側の部屋を静養の場として創出している。家族が週1回訪問するため、DKには、他人を招き入れる場を設けている。</td></tr></table> <div>A6[Ⓐ] 性別：女性[Ⓐ] 年齢：84[Ⓐ] 自立度：高[Ⓐ]</div>	行動	午前中は家事をして、午後に買い物や病院に出かけることが多い。午後は、居室内でTVを見たり、読書をしたりして過ごしている。	設え	北側の部屋を静養の場として創出している。家族が週1回訪問するため、DKには、他人を招き入れる場を設けている。
行動	午前中は家事をして、午後に買い物や病院に出かけることが多い。午後は、居室内でTVを見たり、読書をしたりして過ごしている。					
設え	北側の部屋を静養の場として創出している。家族が週1回訪問するため、DKには、他人を招き入れる場を設けている。					

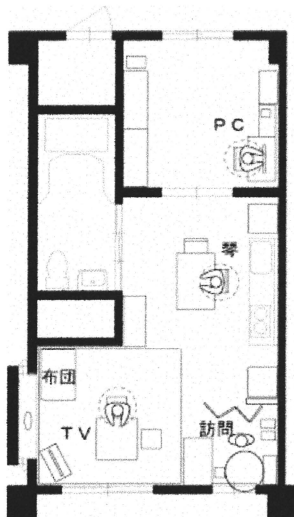
	<table><tr><td data-bbox="825 250 896 380">行動</td><td data-bbox="896 250 1345 380">週3回は、午前中から夕方にかけて病院に頼っている。その他の日は居室内で趣味のパソコンや音楽鑑賞、琴を演奏して一人で過ごしていることが多い。</td></tr><tr><td data-bbox="825 380 896 544">設え</td><td data-bbox="896 380 1345 544">北側の部屋を趣味の場として創出している。家族の訪問は年2回程度で、友人や居住者の訪問も殆どない。玄関前についたてを設け、訪問者に居室内の様子が見えないよう工夫している。</td></tr></table> <div data-bbox="829 571 989 712"><p>A8_ウ 性別：女性_ウ 年齢：71_ウ 自立度：高_ウ</p></div>	行動	週3回は、午前中から夕方にかけて病院に頼っている。その他の日は居室内で趣味のパソコンや音楽鑑賞、琴を演奏して一人で過ごしていることが多い。	設え	北側の部屋を趣味の場として創出している。家族の訪問は年2回程度で、友人や居住者の訪問も殆どない。玄関前についたてを設け、訪問者に居室内の様子が見えないよう工夫している。
行動	週3回は、午前中から夕方にかけて病院に頼っている。その他の日は居室内で趣味のパソコンや音楽鑑賞、琴を演奏して一人で過ごしていることが多い。				
設え	北側の部屋を趣味の場として創出している。家族の訪問は年2回程度で、友人や居住者の訪問も殆どない。玄関前についたてを設け、訪問者に居室内の様子が見えないよう工夫している。				

表 3-9. 外出中心型の事例

外出中心型

The floor plan shows a rectangular house layout. On the left side, there is a large room labeled '布団' (Futon) for sleeping. To its right is a living area containing a 'TV' and a small table with two chairs. Further right is a kitchen area with a sink and stove. At the bottom of the plan is a bathroom. The entrance is located at the bottom center.

行動

毎日午前中は、病院と福祉センターに通っている。午後、居室にいる時間は体操をしたり、TVを見たりして過ごしている。また、夕方1時間程度、コモンスペースで居住者と雑談をしているが、居室への訪問はない。

設え

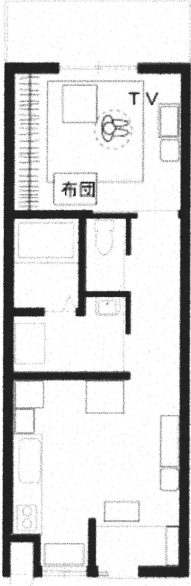

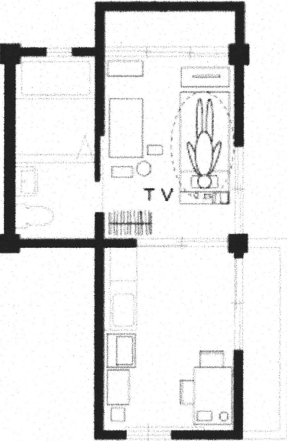
全体的に持ち込まれている物品の数は少ない。

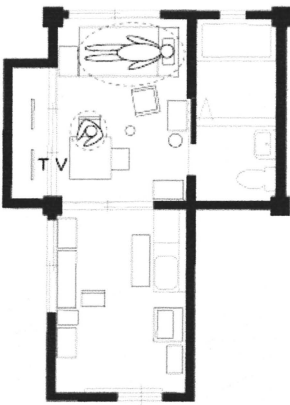
A5_ウ

性別：女性_ウ

年齢：73_ウ

自立度：高_ウ

	<table border="1"> <tr> <td>行動</td><td>外出行動が多い。居室内ではTVを見て過ごしていることが多い。</td></tr> <tr> <td>設え</td><td>全体的に持ち込まれている物品の数は少ない。静養空間の壁一面を収納に利用している。</td></tr> </table> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p>I2 性別：男性 年齢：60代後半 自立度：高</p> </div>	行動	外出行動が多い。居室内ではTVを見て過ごしていることが多い。	設え	全体的に持ち込まれている物品の数は少ない。静養空間の壁一面を収納に利用している。
行動	外出行動が多い。居室内ではTVを見て過ごしていることが多い。				
設え	全体的に持ち込まれている物品の数は少ない。静養空間の壁一面を収納に利用している。				
	<table border="1"> <tr> <td>行動</td><td>外出行動が非常に多い。居室にいる時間はTVを見て過ごしている。また、趣味活動が活発であり、園芸を趣味としている。</td></tr> <tr> <td>設え</td><td>ついたてを用いて物置空間を区分している。DK空間を広くとり、寝食を一体としている。</td></tr> </table> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p>I6 性別：女性 年齢 70代後半 自立度：高</p> </div>	行動	外出行動が非常に多い。居室にいる時間はTVを見て過ごしている。また、趣味活動が活発であり、園芸を趣味としている。	設え	ついたてを用いて物置空間を区分している。DK空間を広くとり、寝食を一体としている。
行動	外出行動が非常に多い。居室にいる時間はTVを見て過ごしている。また、趣味活動が活発であり、園芸を趣味としている。				
設え	ついたてを用いて物置空間を区分している。DK空間を広くとり、寝食を一体としている。				
	<table border="1"> <tr> <td>行動</td><td>毎日買い物やパチンコに出かけるため、日中は外出している。居室にいる時間は殆どTVを見て過ごしている。家族や友人の訪問は余りない。</td></tr> <tr> <td>設え</td><td>DKには、食卓を配置しているが、比較的家具が少ない。寝ながらTVを見易いよう枕元にリモコンやマグカップを置いてある等、ベッド上で過ごし易い環境になっている。</td></tr> </table> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p>Ka2 性別：男性 年齢 71 自立度：高</p> </div>	行動	毎日買い物やパチンコに出かけるため、日中は外出している。居室にいる時間は殆どTVを見て過ごしている。家族や友人の訪問は余りない。	設え	DKには、食卓を配置しているが、比較的家具が少ない。寝ながらTVを見易いよう枕元にリモコンやマグカップを置いてある等、ベッド上で過ごし易い環境になっている。
行動	毎日買い物やパチンコに出かけるため、日中は外出している。居室にいる時間は殆どTVを見て過ごしている。家族や友人の訪問は余りない。				
設え	DKには、食卓を配置しているが、比較的家具が少ない。寝ながらTVを見易いよう枕元にリモコンやマグカップを置いてある等、ベッド上で過ごし易い環境になっている。				

	行動 毎日炊き出しに出かけるため、日中は外出している。居室にいる時間は殆どTVを見て過ごしている。家族や友人の訪問は殆どない。
	設え DK には、収納家具を配置し、食事の場等居場所の創造は特にならない。奥の部屋では、押入れにTVを配置して空間を広く使用している。
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> Ka5₁ 性別：男性₁ 年齢：63₁ 自立度：高₁ </div>	

3-4 運営実態

本節では、ヒアリング調査結果より、各運営主体における運営実態を明らかにし、高齢者による継続的自主運営のため公的支援について考察する。

3-4-1. 運営主体と運営方法

各事例とも、現在運営主体として関わっているのは、事業主体である①市または県と、運営主体である②居住者自治会であるが、金楽寺ふれあい住宅のみ LSA が在駐することから、LSA 主体でも協働活動が運営されている。(表 3-10)

また、各運営主体による事業内容は表 3-11 の通りである。

基本的に行政は、入居前は居住者に対して WS や見学会・説明会を行うが、入居開始後は、居住者による自主運営に任せている。また、途中入居者に対する WS や勉強会など、具体的なアフターフォローは見られなかった。

また、担当者の変更や、兵庫県においては CH 建設（ハード）とその後の入居者管理（ソフト）は課が異なり、継続的に居住者と関わっていくことが困難であることなど、行政の運営体制にも課題が見られた。

居住者自治会では、旭本町高齢者住宅以外では、協働活動が行われていた。旭本町高齢者住宅では、開設当初は食事会やイベント等を行っていたが、高齢化を理由に継続が困難になり、現在は活動していない。また、旭本町高齢者住宅に限らず、高齢化を理由に協働活動への参加が困難になっている居住者も見られ、すべての住宅において協働活動の持続のため、高齢化への対応、支援が必要となっている。

その支援の一つとして、金楽寺ふれあい住宅においては、LSA が在駐しており、居住者自治会の他に、LSA 主催のイベントや手芸教室を開催しており、高齢者が継続的に協働活動に参加できる仕組みが取り入れられている。

表 3-10. 各住宅における運営主体

住宅名	旭本町高齢者住宅	池上住宅	片山ふれあい住宅	金楽寺ふれあい住宅
事業主体	豊橋市	豊橋市	兵庫県	兵庫県
運営主体	自治会	自治会	自治会	自治会 LSA

表 3-11. 各運営主体による事業内容（旭本町高齢者住宅と池上住宅）

	事業内容	
運営主体	旭本町高齢者住宅	池上住宅
豊橋市	談話室のレイアウトについて入居前 WS の運営や入居者選定を行ってきた。現在は、定期的な WS や途中入居者に対する勉強会などは行っていない。	談話室のレイアウトについて入居前 WS の運営や入居者選定を行ってきた。現在は、定期的な WS や途中入居者に対する勉強会などは行っていない。
居住者自治会	CH居住者による自治組織であり、CHに住む居住者すべてが参加し、会長1名を選出し、運営している。コモンスペースの管理運営を行っている。	CH居住者による自治組織であり、CHに住む居住者すべてが参加し、会長、副会長、会計、書記、さらに管理人を各1名ずつ選出し、運営している。コモンスペースの管理を行っている他、子供会による季節ごとのイベントなど協働活動や交流活動の運営を行っている。

表 3-12. 各運営主体による事業内容（片山ふれあい住宅と金楽寺ふれあい住宅）

	事業内容	
運営主体	片山ふれあい住宅	金楽寺ふれあい住宅
兵庫県	公営住宅課では、CHの整備・建設を行い、住宅管理課では、CH建設後から入居希望者に対する見学会や説明会、入居者選定など居住者管理を行っている。定期的な WS や途中入居者に対する勉強会などは行っていない。パンフレット配布のみ。	公営住宅課では、CHの整備・建設を行い、住宅管理課では、CH建設後から入居希望者に対する見学会や説明会、入居者選定など居住者管理を行っている。定期的な WS や途中入居者に対する勉強会などは行っていない。パンフレット配布のみ。
居住者自治会	CH居住者による自治組織であり、CHに住む居住者すべてが参加し、会長1名、会計1名を選出し、運営している。主に、季節ごとのイベントや食事会などの協働活動や交流活動の運営を行っている。	CH居住者による自治組織であり、CHに住む居住者すべてが参加し、会長1名、副会長2名、会計1名、さらに各階班長2名ずつを選出し、運営している。主に、清掃などコモンスペースの管理や季節ごとのイベントや誕生日会など協働活動や交流活動の運営を行っている。
LSA	在駐はしていないが、市からの委託により週1回 LSA 職員を派遣し、各住戸を訪問している。	市からの委託により LSA 職員を派遣している。平日9時～17時まで LSA 職員1名が在駐している。また、毎朝、高齢者単身世帯を訪問している。また、LSA 主催の協働活動として、カラオケや手芸教室を開催している。

3-4-2. 運営費について

協働活動の運営費については、表 3-13 の通りである。

コモンスペースの電気代を太陽光発電でまかなっているため、旭本町高齢者住宅の運営費が最も安価であった。

また、共同で新聞を取り、毎月食事会を開催していることから、片山ふれあい住宅の運営費が最も高価であった。

また、清掃費については、多世代型大規模コレクティブハウジングである池上住宅と金楽寺ふれあい住宅は、居住者が行っているが、旭本町高齢者住宅と片山ふれあい住宅については、居住者の高齢化により、コモンスペースの清掃は業者に委託しているため、清掃費が必要となる。高齢化に伴い、居住者の自主管理運営は次第に困難になることが伺え、運営支援の必要性が今後の課題と言える。

表 3-13. 協働活動の運営費

		旭本町高齢者住宅	池上住宅	片山ふれあい住宅	金楽寺ふれあい住宅
運営費		1,100 円/世帯・年	1,700 円/世帯・月	6,000 円/世帯・月	2,500 円/世帯・月
内訳	共用部の水道代	約 5,000 円/月	約 6,000 円/月	約 1,400 円/月	2,300 円/世帯・月
	共用部の電気代		不明。	約 16,500 円/月	
	清掃費	不明。		10,000 円/月	
	食事会代			残り	200 円/世帯・月
	新聞代			4,000 円/月	
共用部の電気代		太陽光発電でまかなっている。売電金の余剰分は市が利用。			
町会費		650 円/月	10,000 円/世帯・回 (住人への香典や見舞金)		
祭礼費		3000 円/世帯・年 (神社 2ヶ所に対して)	4,000~6,000 円/世帯・年 (所得によって異なる。また、75 歳以上は免除。)		

3-5 章のまとめ

公営コレクティブハウジング 4 事例を対象に各諸室の利用実態と運営実態を比較した結果、各住宅に違いが現れた。以下にコモンスペースと居室の利用実態と運営実態について得られた知見と分析結果をまとめる。

(1) 公営コレクティブハウジングにおけるコモンスペースの利用に関して、以下の知見を得ることができた。

①設備や広さが充実したコモンスペースであっても、居住者に殆ど利用されておらず、協働活動の促進につながっていないものも見られた。イベントや食事会を行える設備や広さの充実したコモンスペースは大規模コレクティブハウジングであっても一つしか利用されていないため、ランニングコストや維持管理の負担を考えると各住宅の一つで十分であると考えられる。しかし、旭本町高齢者住宅や池上住宅に見られるような広い廊下は、居住者の生活動線でもあるため、居住者間の雑談の場になり、交流を促進させている。

②協働活動や行われていない旭本町高齢者住宅においては、今後の協働活動に対する高い居住者意識が伺えた。しかし、その一方で、高齢化による身体の衰えなどによって、協働活動に対する意識はあっても、活動できないのが現状であり、今後の課題である。

(2) 公営コレクティブハウジングにおける居室の設えに関して、以下の知見を得ることができた。

①同じ公営コレクティブハウジングの中でも、生活用品や家具が充実した部屋から、物品が殆どなく簡素な居室まであり、その設えは居住者によって異なり様々である。

②こうした居室の設え方、生活実態の様相は、入居者の一日の生活行動とも相互関係がある。このことを「3-3-2. 居室の設えと居住者の居住パターン」で詳述したが、以下のように要約することができる。まず、居住者の 1 日の生活展開の様子を、【居室中心型】、【両立型】、【外出中心型】に類型化できることを示した。【居室中心型】では、1) 自立程度が高く、家族や居住者などの訪問

が多く、居室の生活環境が豊かに整えられているタイプと、2) 自立程度が中～高程度の比較的高齢な居住者で、ベッド上で過ごす時間も多ことから、ベッド周辺環境が充実しているタイプ、の2種類が見られる。【両立型】では、1) 自立程度が高く、家族や居住者などの訪問が多く、居室の生活環境が豊かに整えられているタイプと、2) 自立程度が中～高程度で、本人が過ごし易いよう趣味のための小物が充実しているタイプ、の2種類が見られる。【外出中心型】自立程度は高く、年齢は比較若い居住者で、居室で過ごす時間が少ないことから、物品の持ち込みが少ないタイプが見られた。

こうした関係をまとめて、表 3-6 に示したが、入居者の設え方は、個々の居住者の自立程度や年齢、一日の生活展開の様相と深い関わりがあり、こうした相互関係のあらましを示し得たことは本稿の一定の成果であると考えられる。

以上のように、居住者一人一人の個性が異なるように、その居室の設えも固有の背景によって異なっているが、家族や居住者との交流が多い居室の設えの特徴として、静養空間と本人が過ごしやすいくつろげる空間、また、訪問者の居場所が確保され、静養空間と訪問者の居場所が分離されている点が挙げられる。居住者との交流やコミュニティ形成を促進させる居室の在り方としては、居室内でそれぞれ過ごし方の性質の異なる空間を具現化できるような自由度のある居室計画が求められる。

(3) 公営コレクティブハウジングにおける運営に関して、以下の知見を得ることができた。

①行政は、入居前は居住者に対して WS や見学会・説明会を行うが、入居開始後は、居住者による自主運営に任せており、途中入居者に対する WS や勉強会などが見られなかった。また、担当者の変更や、コレクティブハウジングの建設（ハード）とその後の入居者管理（ソフト）は課が異なり、継続的に居住者と関わっていくことが困難であることなど、行政の運営体制にも課題が見られた。協働活動を理解し、積極的に活動する居住者が少ない住宅では、居住者主体の運営を支援する必要がある。居住者間の協働居住に対する考え方の違いを調整する継続的な支援、途中入居者がコレクティブハウジングの価値を理解し、協働居住のかたちに納得して入居する仕組みが望まれる。

②居住者主体の自治会では、旭本町高齢者住宅では、協働活動が行われていなかった。開設当初は行っていたが、高齢化を理由に継続が困難になったという。他住宅でも、高齢化を理由に協働活動への参加が困難になっている居住者も見られ、協働活動の持続のため、高齢化への対応、支援が必要となっている。その支援の一つとして、金楽寺ふれあい住宅で見られた LSA による支援が考えられる。金楽寺ふれあい住宅では、高齢者が継続的に協働活動に参加できている。

③運営費については、多世代型大規模コレクティブハウジングである池上住宅と金楽寺ふれあい住宅では、若い世帯も混在しているため、清掃は居住者によって行われているが、旭本町高齢者住宅と片山ふれあい住宅については、居住者の高齢化により、コモンスペースの清掃は業者に委託している。高齢化に伴い、居住者の自主管理は次第に困難になることが想定され、自主管理においても支援が必要である。

以上より、小規模コレクティブハウジングにおいて、今後の協働活動に対する高い居住者意識が伺えたにも関わらず、居住者の高齢化に伴い協働活動や居住者の自主管理運営が困難になっていることが示された。また、高齢化による自立程度の低下につれ、居室に居る時間が増え、居住者間の交流も減少していることが分かった。これらの課題に対して、単身高齢者世帯のみで構成された小規模コレクティブハウジングにおける居住者の高齢化への対応として公的支援の必要性が伺える。今後の公的支援の方向性として、コレクティブハウジングの考え方を公営住宅に導入する場合は、高齢者の自立支援のための LSA などの福祉サービスとの連携等、福祉住宅としての構築と持続的な居住者主体の協働活度の後方支援の必要性を見出した。

本章の結果より、小規模コレクティブハウジングである旭本町高齢者住宅と片山ふれあい住宅に、高齢者等のコミュニティ形成において着目し、第4章においては、両住宅に焦点を当て、単身高齢者によるコミュニティ形成状況を把握し、課題と要因の分析、及びコミュニティ形成を発達させる手がかりを見出すことを目的とする。

第4章 小規模コレクティブハウジングにおける居住者のコミュニティ形成

4-1 本章の目的と方法

4-2 居住者について

4-2-1. 居住者の基本的属性

4-2-2. 入居理由

4-2-3. 入退去歴

4-3 コミュニティの形成状況

4-3-1. 近所づきあいの行動

4-3-2. 近所づきあいの範囲

4-4 コミュニティ形成に影響を与える要素

4-4-1. 居住者特性

4-4-2. 入居年数

4-4-3. 建築空間特性

4-4-4. コモンスペースの利用

4-4-5. 協働活動及び住宅の維持管理活動

4-5 章のまとめ

4-1 本章の目的と方法

この章では、前章で得られた「小規模コレクティブハウジングにおいて、後の協働活動に対する高い居住者意識が伺えたにも関わらず、居住者の高齢化に伴い協働活動や居住者の自主管理運営及び居住者間交流が困難になっている」という結果から、LSA や一般世帯が混在していない高齢者等のコミュニティ形成に着目し、旭本町高齢者住宅と片山ふれあい住宅に焦点を当てて考察する。

両住宅を対象に、ヒアリング及びアンケート調査によって得られた居住者のコミュニティ形成の現状と課題を把握する。さらに、居住者の居住年数と併せて考察することで、コミュニティ形成の要因を分析し、高齢者の継続的居住のためのコミュニティ形成を発達させる手がかりを見出すことを目的としている。

4-2 居住者について

本節では、アンケート調査結果より、両住宅の居住者の基本属性や入退去実態について明らかにする。

4-2-1. 居住者の基本的属性

表 4-1 に居住者の基本的属性を示した。平均年齢は、旭本町高齢者住宅が 76.5 歳、片山ふれあい住宅が 75.5 歳である。どちらも全居住者が単身世帯である。

表 4-1. 居住者の基本属性

	旭本町高齢者住宅(2011 年 9 月現在)								片山ふれあい住宅(2011 年 12 月現在)					
居住者	A1	A2	A3	A4	A5	A6	A7	A8	K1	K2	K3	K4	K5	K6
性別	女	男	女	女	女	女	女	女	女	男	女	男	男	女
年齢	84	77	76	68	73	84	71	79	79	71	83	77	63	80
平均	76.5 歳								75.5 歳					
世帯	単身	単身	単身	単身	単身	単身	単身	単身	単身	単身	単身	単身	単身	単身
仕事の有無	×	×	×	×	×	×	×	×	○	×	×	×	×	×
通院の有無	不明	○	○	○	○	○	○	○	×	○	○	○	○	○
介護サービス利用の有無	不明	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	不明	○	×
居住年数	10 年 4 力 月	10 年 4 力 月	10 年 4 力 月	7 年 2 力 月	1 年 4 力 月	10 年 4 力 月	10 年 4 力 月	8 年 2 力 月	14 年 4 力 月	4 年 5 力 月	14 年 4 力 月	14 年 4 力 月	2 年 8 力 月	9 年 4 力 月

4-2-2. 入居理由

アンケート調査の結果により、各住宅の居住者の入居理由が明らかとなった。

旭本町高齢者住宅では、「高齢者向け住宅だから」という回答が約 7 割で最も多く、次に「環境や生活の便が良い」が多かった。「コレクティブハウジングだから」と回答した居住者は、一人も

おらず、コレクティブハウジングにおける協働居住をライフスタイルとして選択した居住者はいないと言える。

片山ふれあい住宅では、「環境や生活の便が良い」、「家族が近い」が最も多かった。「高齢者向け住宅だから」、「コレクティブハウジングだから」との回答が少ない理由は、石東らによると、初期プロジェクトである片山ふれあい住宅の応募数は他のシルバーハウジングに比べてかなり低く、決定した居住者の殆どは、被災した高齢者であり、一刻も早い安住の地を求めているため、コレクティブハウジングを十分理解し、自分のライフスタイルとして入居したのではないと報告されている。

全体として、「コレクティブハウジングだから」と回答した居住者は少なく、コレクティブハウジングを十分理解し、自分のライフスタイルとして選択した居住者はほとんどいないと言える。

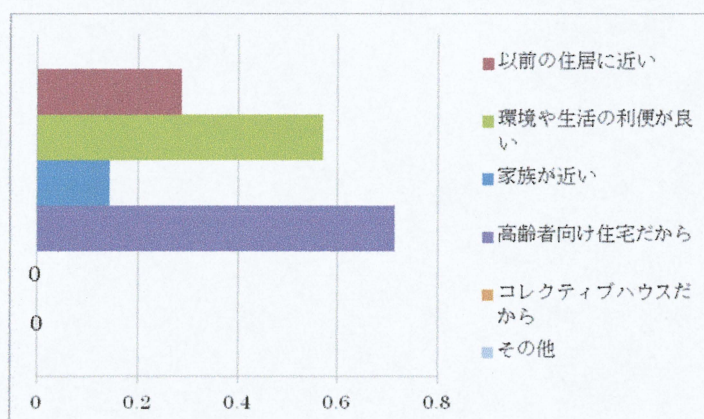


図 4-1. 旭本町高齢者住宅における入居理由（複数回答可）

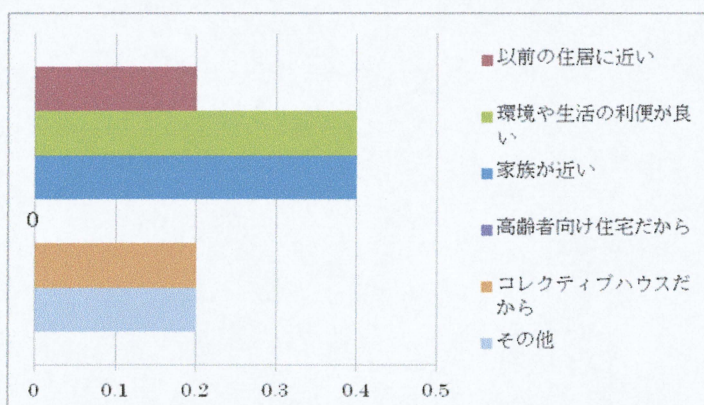


図 4-2. 片山ふれあい住宅における入居理由（複数回答可）

4-2-3. 入退去歴

行政及び居住者に対するヒアリングより、各住宅の居住者の入退去歴及び退去事由、移転先が明らかとなった。

旭本町高齢者住宅では、8 名中 5 名が開設当初からの居住者である。入退去歴としては、これまで 5 名の居住者が退去したが、行政に対するヒアリングによると 4 名が通常退去、1 名が他の市営住宅への入居替えとなっているが、居住者に対するヒアリングによると、居住者間でのトラ

ブルが原因で転居したという声も聞かれた。転居先を見ると特別養護老人ホームや家族との同居が見られ、退去後も単身で生活している居住者は少ない。

片山ふれあい住宅では、6名中3名が開設当初からの居住者である。入退去歴としては、これまで4名の居住者が通常退去を理由に退去したが、こちらも居住者に対するヒアリングによると、居住者間でのトラブルや病状の悪化などが原因で転居したという声が聞かれた。転居先を見ると特別養護老人ホームや家族との同居が見られ、退去後も単身で生活している居住者は少なく、病状の悪化により公営コレクティブハウジングでの自立した生活の継続が困難になったことが退去の要因として考えられる。

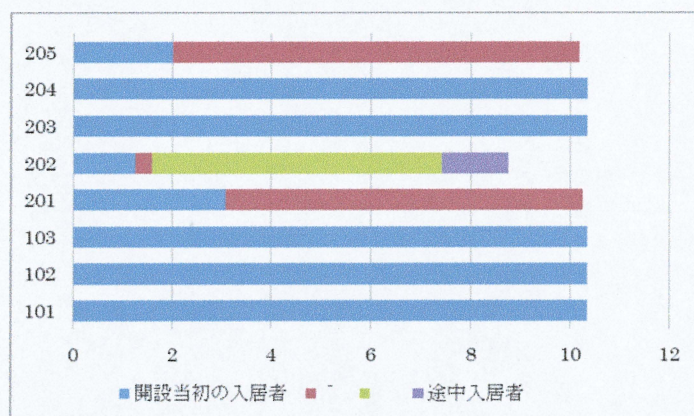


図 4-3. 旭本町高齢者住宅における入退去歴

表 4-2. 退去理由と移転先（旭本町）

	退去事由	移転先	居住年数
201-1	通常退去	子と同居	3年1ヵ月
202-1	入居替	他の市営住宅	1年3ヵ月
202-2	通常退去	親族と同居	4ヵ月
202-3	通常退去	親族と同居	5年10ヵ月
205-1	通常退去	特別養護老人ホーム	2年

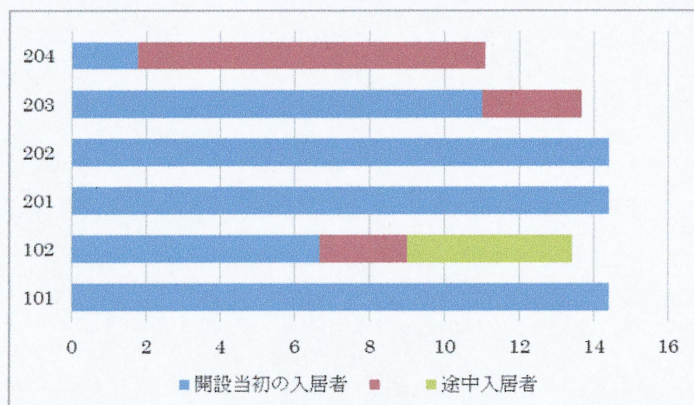


図 4-4. 片山ふれあい住宅における入退去歴

表 4-3. 退去理由と移転先（片山）

	退去事由	移転先	居住年数
102-1	通常退去	特別養護老人ホーム	2年4ヵ月
102-2	通常退去	親族と同居	6年7ヵ月
203-1	通常退去	親族と同居	11年
204-1	通常退去	民間住宅	1年9ヵ月

4-3 コミュニティ形成状況

本節では、住宅内の近所づきあいの行動と意識より、両住宅のコミュニティ形成状況を明らかにする。

4-3-1. 近所づきあいの行動

日常的な近所づきあいの有無を尋ねた結果を図 4-5 に示す。両住宅とも小規模コレクティブハ

ウジングであるため全員顔見知りであり、「日常の挨拶」と「会えば立ち話」は全員が行っている。「おすそわけ」や「互いの部屋の訪問」など個人的なつきあいをしている人は限られており、近所づきあいをする人としらない人に分かれる。両住宅を比較すると、特徴的のものは片山ふれあいでは、「互いの部屋を訪問」といった親密なつきあいをしている居住者が6割以上いた。一方、旭本町高齢者住宅では、「一緒に出掛ける」という居住者は見られたものの、一部の居住者に限られたものであった。

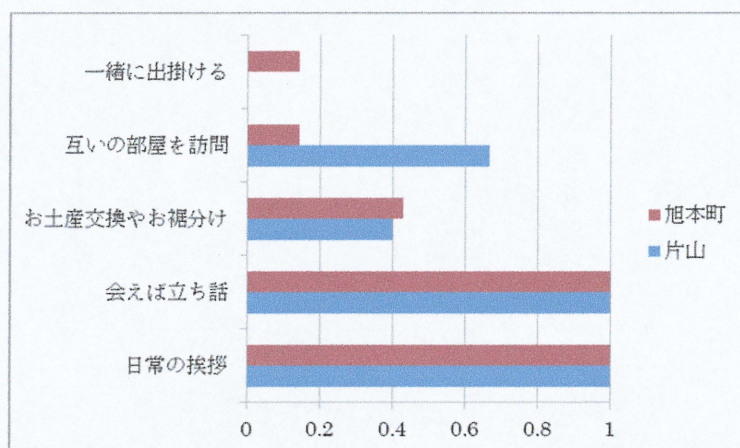


図 4-5. 近所づきあいの行動

4-3-2. 近所づきあいの範囲

本項では、住戸の配置と近所づきあいに焦点を当てた分析を行う。アンケート調査より得られた近所づきあい関係について、ソシオメトリック・マトリックスに置き換えたもの図 4-6 に示す。この図は、縦軸の調査対象世帯が、横軸のどの入居世帯とどの程度の近所づきあいを行っているのかを示している。

この図より読み取れる各住宅の特徴を以下にまとめる。

(1) おすそわけの数

お土産の交換やおすそわけをする相手の平均人数は、旭本町高齢者住宅では 0.57 人に対して、片山ふれあい住宅では 1.0 人である。おすそわけをしない人を除いた平均値は、旭本町高齢者住宅では 1.33 人に対して、片山ふれあい住宅では 2.5 人である。おすそわけをする相手の数は片山ふれあい住宅の方が多い。

(2) おすそわけ相手との位置関係

おすそわけと住戸の配置の関係は、旭本町高齢者住宅では居住階とは関係なく分散する傾向が見られ、片山ふれあい住宅では同じ階におすそわけが集中する傾向が見られた。

(3) おすそわけ相手と居住年数の関係

おすそわけ相手と居住年数の関係は、旭本町高齢者住宅では、居住年数が 1 年 4 か月や 8 年 2

か月の居住者など途中入居者によるおすそわけが見られ、居住年数に関係なくおすそわけを行っていた。一方、片山ふれあい住宅では、居住年数が2年8か月や4年5か月の居住者など途中入居者によるおすそわけは見られず、居住年数の長い居住者によるおすそわけが見られた。

旭本町高齢者住宅 入居世帯

1 階		2 階				
女	男	女	女	女	女	女
10 年 4 カ月	10 年 4 カ月	1 年 4 カ月	10 年 4 カ月	10 年 4 カ月	8 年 2 カ月	7 年 2 カ月
A3	A2	A5	A7	A6	A8	A4

調査対象世帯	1 階	女	10 年 4 カ月	A1	○	○	●		×	×	△
		女	10 年 4 カ月	A3		○	●	○	○	△	○
		男	10 年 4 カ月	A2			●	×	×	×	×
	2 階	女	1 年 4 カ月	A5	○	○			×		
		女	10 年 4 カ月	A7				○	○	○	△
		女	10 年 4 カ月	A6					●	△	
		女	8 年 2 カ月	A8				○			
		女	7 年 2 カ月	A4					×		

片山ふれあい住宅 入居世帯

				1 階		2 階		
				男	女	女	女	男
				4 年 5 カ月	14 年 4 カ月	14 年 4 カ月	9 年 4 カ月	2 年 8 カ月
				K2	K1	K3	K6	K5
1 階	男	4 年 5 カ月	K2	<div></div>	○	×	×	△
	女	14 年 4 カ月	K1	○	<div></div>	○	●	○
2 階	男	14 年 4 カ月	K4	△	○	●	●	△
	女	14 年 4 カ月	K3	△	○	<div></div>	●	△
	女	9 年 4 カ月	K6	△	○	●	<div></div>	△
	男	2 年 8 カ月	K5	△	○	×	×	<div></div>

調査対象世帯

☒ おすそわけ ☐ 立ち話 ☐ 挨拶 ☐ 交流なし ☐ 回答拒否世帯
 外枠：居住階 中枠：性別と居住年数
 内枠：☐ 調査対象施設 ☐ 調査対象外施設

図4-6. 近所づきあいのソシオメトリック・マトリックス

4-4 コミュニティ形成に影響を与える要素

ここまで両住宅の近所づきあいの行動と意識を考察した結果、片山ふれあい住宅のほうに、活発で親しい近所づきあいが見られた。旭本町高齢者住宅には、開設当初の入居者による従来のコミュニティ形成だけでなく、途中入居者も加えた新たな付き合いが発生していた。本節では、このようなコミュニティ形成の違いに影響を与える要素について考察する。

4-4-1. 居住者特性

コミュニティ形成状況が異なる理由として、片山ふれあい住宅に付き合いや協働居住に対して活発な人が多く入居している、また、近所づきあいを促すリーダー気質を持った居住者がいるということ居住者特性が影響を与えていると考えられる。

図 4-7 は両住宅における協働居住に対する意識を表したものである。旭本町高齢者住宅では、4割の居住者が「わずらわしい」回答しているのに対して、片山ふれあい住宅では、「わずらわしい」と回答した居住者は2割であった。また、片山ふれあい住宅では、2割の居住者が「楽しい」と回答しており、協働居住に対して活発で前向きな居住者が多いと言える。

また、旭本町高齢者の自治会会長は A2 だが、図 4-6 を見ると、一人の居住者からは「おすそわけ」をすると回答されているが、3人の居住者から「交流なし」との回答が得られ、旭本町高齢者の会長からは居住者との積極的に交流は見られなかった。会長に自身が体調不良で居室にこもりがちであるなど、現在、旭本町高齢者住宅では、居住者に対してコミュニティ形成や交流を促すリーダーは不在である。一方、片山ふれあい住宅の自治会会長は K1 だが、図 4-6 を見ると全員の居住者から「おすそわけ」または「立ち話」をすると回答されており、会長が居住者と積極的に交流を深めていることがわかる。会長がリーダーシップを発揮し、毎月イベントや食事会を計画しており、毎回居住者全員が参加している。

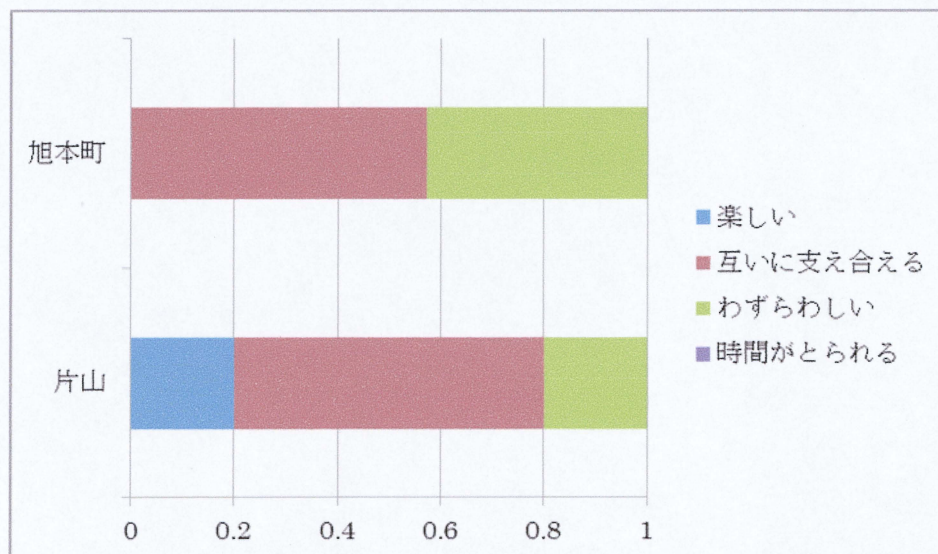


図 4-7. 協働居住に対する意識

4-4-2. 入居年数

居住者の入居年数もコミュニティ形成に影響を与える要素となりうる。図 4-6 より、旭本町高齢者住宅では、居住年数が 1 年 4 か月と短い途中入居者によるおすそわけも見られ、居住年数に関係なくコミュニティが形成されていたが、片山ふれあい住宅では、居住年数が短い途中入居者によるおすそわけは見られず、居住年数の長い居住者によるコミュニティ形成が盛んであった。図 4-3、4-4 より、旭本町高齢者住宅では、開設当初からの居住者は全居住者 8 人中 5 人、片山ふれあい住宅では、全居住者 6 人中 3 人とどちらも半数以上が開設当初からの居住者である。途中入居者が孤立せず、従来のコミュニティに参加しやすい環境作りが重要である。

4-4-3. 建築空間特性

建築空間の特徴もコミュニティ形成に影響を与える要素となる。旭本町高齢者住宅では、片廊下の単調な動線であるため、居住者同士が出会う場所が少ない。片山ふれあい住宅では、2 階は中廊下となっており、住戸が向かい合っている。また、廊下空間に洗濯機置き場があるため、家事をコモンスペースで行うこととなり、自然と居住者との出会いが増す作りとなっている。共用廊下での立ち話がしやすい作りは、出会いの場を増やし、コミュニティ形成を促す役割を持つと言えよう。また、談話室やふれあい空間などのコモンスペースで協働活動や維持管理を行う空間があることによってコミュニティ形成が促進される面も大きいと考えられる。

4-4-4. コモンスペースの利用

コモンスペースの利用はコミュニティ形成とどのように関係しているのだろうか。コモンスペースである談話室（旭本町高齢者住宅）及びふれあい空間（片山ふれあい住宅）の利用状況は、前章の「図 2-24. コモンスペースの利用頻度」より、旭本町高齢者住宅では、約 6 割の居住者が「毎日」、または、「イベントや食事会以外にも」利用すると回答しているが、4 割以上の居住者が「あまり利用しない」または、「利用しない」と回答している。一方、片山ふれあい住宅では、「毎日」、「イベントや食事会のみ」と回答する居住者がそれぞれ 4 割、残りの 2 割が「イベントや食事のみ」と回答しており、「あまり利用しない」、「利用しない」と回答する居住者は見られず、利用頻度は大きく異なる。また、前章の「図 2-25. (片山ふれあい住宅は図 2-27.) コモンスペースの利用目的」より、旭本町高齢者住宅では、現在協働活動が行われていないため、「イベント」や「食事会」としての利用は見られなかったが、5 割以上の居住者が「雑談」で利用すると回答しており、居住者間の雑談の場として日常的に利用する空間となっている。片山ふれあい住宅では、居住者全員が「イベント」や「食事会」として利用する回答しており、毎月のイベントや食事会で利用する空間となっており、利用目的も異なっていた。

コモンスペースの利用は、居住者が集まるイベントなどの協働活動や雑談などの日常的な交流によって入居者の出会いの場となり、コミュニティ形成のきっかけ作りとしての役割を担っている。

4-4-5. 協働活動及び住宅の維持管理活動

入居者同士が協力し合って行う活動もコミュニティ形成に影響を与える。先述したとおり、旭本町高齢者住宅では、現在入居が協力し合って何かを行うということはない。片山ふれあい住宅では、毎月の食事会や季節ごとのイベントなど居住者が協力し合って協働活動を運営しており、小規模であるため全員参加で行われることが多い。この活動が片山ふれあい住宅の親密なコミュニティ形成を促しているといえよう。

しかし、前章で課題として挙げたとおり、居住者の高齢化が進む中で、現在の活動を維持していくことは難しいと思われる。現に、旭本町高齢者住宅では、開設当初は定期的に行っていた協働活動を、高齢化を理由に、現在行われていない。また、両住宅において、コモンスペースの清掃も、開設当初しばらくは居住者が行っていたが、現在は業者に委託している。片山ふれあい住宅には、週に1回 LSA による訪問はあるものの、協働活動に対しての支援は両住宅ともない。高齢者ばかりで維持管理や協働活動を行わなくてはならないことの負担は大きい。

4-5 章のまとめ

小規模高齢単身世帯の公営コレクティブハウジングである旭本町高齢者住宅と片山ふれあい住宅を対象に、近所づきあいの行動や意識を比較した結果、両住宅のコミュニティ形成状況に違いが現れた。以下にコミュニティ形成現状とその要因について分析結果をまとめる。

(1) どちらの住宅もコレクティブハウジングを意識して入居した居住者は少なく、住宅の選択に居住形態はあまり影響していなかった。入退去歴としては、旭本町高齢者住宅では8名中5名が、片山ふれあい住宅では6名中3名が開設当初からの居住者である。両住宅ともこれまでの退去者は、居住者間でのトラブルや病状の悪化などが原因で転居したという。

(2) 近所づきあいの行動では、片山ふれあい住宅のほうに、活発で親しい近所づきあいが見られた。旭本町高齢者住宅には、開設当初の入居者による従来のコミュニティ形成だけでなく、途中入居者も加えた新たな付き合いが発生していた。

(3) 近所づきあいを促すリーダーの有無やコモンスペースの利用、協働活動がコミュニティ形成に影響していることが実際のつきあい行動より伺われた。イベントや食事会の開催や雑談での日常的交流など居住者が集まれるコモンスペースの存在がコミュニティ形成の促進に関係していると考えられる。しかし、居住者の高齢化によって、協働活動を継続していくことは困難であり、持続可能なコミュニティ形成のための支援が必要である。

以上より、旭本町高齢者住宅ではコモンスペースにおける日常的交流によって、片山ふれあい住宅では、コモンスペースにおける協働活動によって、つまりコレクティブという住宅面でのしかけが要因となってコミュニティ形成が促されていることが示された。また、一般的には孤立しがちな高齢単身世帯においてコミュニティ形成が見られた。今後、居住者の高齢化に対応し、持続可能な交流や協働活動実現のための支援が課題である。

第5章 総括

5-1 各章の総括

5-1-1. 序論

5-1-2. 本論

5-2 高齢者が求める住環境

5-2-1. コミュニティ形成促進の手がかり

5-2-2. コミュニティ形成促進に向けた計画の在り方

5-2-3. コミュニティ形成促進に向けた運営支援の在り方

5-3 本研究の今後の課題

5-1 各章の総括

以下に各章で得られた研究結果を総括し、本研究の公営コレクティブハウジングにおけるコミュニティ形成の要因の考察から、高齢者が求める住環境について言及する。最後に本研究の課題を述べる。

5-1-1. 序論

第1章では、本研究の背景と目的を述べた。本研究の主題である高齢者のコミュニティ形成が重要と考えられる社会的背景を述べ、そこから導き出された研究目的と、具体的な研究方法を述べた。また、本論全章に対して使用されるキーワードとなる用語の定義を行った。

第2章では、コレクティブハウジングについてその趣旨、発祥、日本におけるコレクティブハウジングの現状を説明し、本研究における調査対象住宅の位置づけを行った。

5-1-2. 本論

第3章 協働活動実現に向けた諸室構成

第3章では、我が国において最初に導入されたコレクティブハウジング、阪神・淡路大震災後の復興住宅「ふれあい住宅」から2事例と、その後愛知県豊橋市で取り組まれた公営コレクティブハウジングから2事例の計4事例を対象とした。各住宅において、運営主体である自治体および居住者の代表者にヒアリング調査と居住者アンケートを行い、コモンスペースの利用実態、居室の設え、および運営実態を明らかにした。そして、今後の協働活動をより積極的に行うための諸室構成について考察した。

これらの結果から、本研究においても公営コレクティブハウジングでも安心して緩やかな交流と助け合いの住まいである可能性を再確認した。その背景として、主体的取り組み意識の高い居住者の存在や誰もが気軽に利用できる心地よいコモンスペースが有効である可能性が認められた。

一方、課題として、小規模コレクティブハウジングにおいて、今後の協働活動に対する高い居住者意識が伺えたにも関わらず、居住者の高齢化に伴い協働活動や居住者の自主管理運営が困難になっていることが示された。そこで、これらの課題に対して、単身高齢者世帯のみで構成された小規模コレクティブハウジングにおける居住者の高齢化への対応として公的支援の必要性が伺える。今後の公的支援の方向性として、コレクティブハウジングの考え方を公営住宅に導入する場合は、高齢者の自立支援のためのLSAなどの福祉サービスとの連携等、福祉住宅としての構築と持続的な居住者主体の協働活度の後方支援の必要性を見出した。

第4章 小規模コレクティブハウジングにおけるコミュニティ形成

第4章では、前章で高い居住者意識と持続的な居住者主体の協働活動への課題が認められた小規模コレクティブハウジングである、豊橋市営旭本町高齢者住宅と兵庫県営片山ふれあい住宅の2事例を対象とした。両住宅において、居住者アンケート結果により得られた近所づきあいのソシオメトリ・マトリックス図を用いて、コミュニティ形成状況を明らかにした。そして、コミュ

ニティ形成に影響を与える要素について考察した。

これらの結果から、旭本町高齢者住宅ではコモンスペースにおける日常的交流によって、片山ふれあい住宅では、コモンスペースにおける協働活動によって、つまりコレクティブという住宅面でのしかけが要因となってコミュニティ形成が促されていることが示された。また、一般的には孤立しがちな高齢単身世帯においてコミュニティ形成が見られた。

一方、課題として前章でも述べたが、今後、居住者の高齢化に対応し、持続可能な交流や協働活動実現のための支援が必要である。

5-2 高齢者が求める住環境

以下にコミュニティ形成の要因の考察から促進の手がかりを示し、高齢者が求める住環境として、コミュニティ形成促進に向けた計画および運営支援の在り方について言及する。

5-2-1. コミュニティ形成促進の手がかり

4章のコミュニティ形成に影響を与える要素の考察より得られたコミュニティ形成促進の手がかりは、以下の通りである。

- 1) 近所づきあいや協働活動を促すリーダーの存在
- 2) 途中入居者に対する公的支援
- 3) 持続可能な日常的交流を促すコモンスペースの配置
- 4) 持続可能なコモンスペースの利用と協働活動

5-2-2. コミュニティ形成促進に向けた計画の在り方

1) 持続可能な交流のためのコモンスペースの在り方

コモンスペースの利用は、居住者が集まるイベントなどの協働活動と雑談などの日常的な交流によって入居者の出会いの場となり、コミュニティ形成のきっかけ作りとしての役割を担っている。しかし、前述したとおり、小規模の高齢単身世帯においては、高齢化に伴い持続的な居住者主体の協働活動は困難になっている。そこで、持続可能な交流のためのコモンスペースの在り方としては、食事会やイベント等の協働活動の場としてのコモンスペースのみならず、日常的交流の促進の場としてのコモンスペースの配置の必要性が考えられる。特に共用廊下などの居住者の生活動線となるコモンスペースに家事空間を併用させ、自然と居住者との出会いが増す作りとする等が考えられる。雑談が発生しやすいコモンスペースは、持続的な交流を増やし、コミュニティ形成を促す役割を持つと言えよう。

2) 居住者間の交流を促す居室の在り方

入居者の設え方は、個々の居住者の自立程度や年齢、一日の生活展開の様相と深い関わりがあることが認められた。居住者一人一人の個性が異なるように、その居室の設えも固有の背景によって異なっているが、家族や居住者との交流が多い居室の設えの特徴として、静養空間と本人が過ごしやすいくつろげる空間、また、訪問者の居場所が確保され、静養空間と訪問者の居場所が

分離されている点が挙げられる。居住者との交流やコミュニティ形成を促進させる居室の在り方としては、居室内でそれぞれ過ごし方の性質の異なる空間を具現化できるような自由度のある居室計画が求められる。

5-2-3. コミュニティ形成促進に向けた運営支援の在り方

1) 入居者の選定

コレクティブハウジング導入にあたり、協同居住に積極的な入居者の選定が困難であり、地方自治体による継続的な支援には限りがある。旭本町高齢者住宅や片山ふれあい住宅においても、居住者のほとんどがコレクティブハウジングを理由に入居しておらず、コレクティブハウジングの理念や価値を理解し、自分のライフスタイルとして選択した居住者はほとんどいないと言える。また、コミュニティ形成に影響を与える要素として認められた、近所づきあいや協働活動を促すリーダーの存在も大きく、そのような素質を持った居住者の選定、または育成が重要である。さらに、入居年数もコミュニティ形成に影響を与える要素として認められ、短期間での居住者の入れ替わりも見られたことから、途中入居者に対するコレクティブハウジングにおける価値や協同居住の考え方の理解も必要であると言える。公営住宅にコレクティブハウジングを導入には、入居者への説明や選定はもちろん、世間へのコレクティブハウジングへの理解や価値の普及が重要である。

2) 持続可能な居住者主体の協働活動および運営管理

一般世帯やLSA等による支援のない小規模コレクティブハウジングにおいては特に、居住者の高齢化に伴い協働活動や居住者の自主管理運営が困難になっていることが示された。また、それにより、維持管理費も増し、居住者の負担となっていることが認められた。単身高齢者世帯のみで構成された小規模コレクティブハウジングにおいて、持続可能な居住者主体の協働活動および運営管理に向けて、公的支援の必要性が伺える。今後の公的支援の方向性として、コレクティブハウジングの考え方を公営住宅に導入する場合は、高齢者の自立支援のためのLSAなどの福祉サービスとの連携等、福祉住宅としての構築と持続的な居住者主体の協働活動の後方支援の必要性を見出した。

5-3 本研究の今後の課題

本研究は、居住者主体のコミュニティ形成が顕著に認められるコレクティブハウジングにおいて、高齢者等のコミュニティ形成促進の手がかりから、計画および運営支援の在り方を考察した。高齢者等のコミュニティ形成促進に向けて、本研究の今後の課題を以下に述べる。

1) コレクティブハウジングという理念の普及と居住者の選定・育成

入居者へのコレクティブハウジングに関する説明や協同居住に対する意識の高い居住者の選定はもちろん、世間へのコレクティブハウジングという理念の理解や価値の普及を通じて、居住者を育成していくことが重要である。

2) 持続可能な居住者主体の協働活動および運営管理のための公的支援

居住者の高齢化に対応した、持続可能な居住者主体の協働活動および運営管理のための公的支援が必要である。具体的には、高齢者の自立支援のための LSA などの福祉サービスとの連携等、福祉住宅としての構築と持続的な居住者主体の協働活度の後方支援が考えられる。

3) 持続可能な交流のためのコモンスペースの在り方

居住者の高齢化に対応し、持続可能な交流のために、日常的交流の促進の場としてのコモンスペースの配置が必要である。生活動線となる空間にコモンスペースを配置し、自然と居住者との出会いが増す作りとすることが重要である。

参考文献一覧

1. 小谷部育子・岩村和夫・卯月盛夫・延藤安弘・中林由行：共に住むかたち,建築資料研究社,1997年
2. 小谷部育子：コレクティブハウジングのすすめ,丸善,1997年
3. 石東直子+コレクティブ応援団：コレクティブハウジングただいま奮闘中,学芸出版社,2000年
4. 芹沢由紀,山田明子,登張絵夢,竹宮健司,上野淳：個室型特別養護老人ホームにおける入居者による居室の住みこなしに関する考察,日本建築学会計画系論文集 (554), 123-130, 2002年
5. 櫻井典子：コレクティブハウジングにおける住コミュニティの発達と支援に関する研究,日本女子大学学位論文,2003年
6. 佐々木 伸子,上野 勝代,村谷 絵美：コレクティブ住宅のコミュニティ形成効果とその要因：再開発受皿公営住宅におけるコレクティブ棟と一般棟の比較より,日本建築学会計画系論文集 (611), 109-116, 2007年
7. 藤根六平：高齢者住宅としてのコレクティブハウジングのあり方～豊橋市営住宅の高齢者向け協同居住型住宅への建替を事例として～,豊橋技術科学大学修士論文,2007年
8. 竹原弥里,加藤彰一,毛利志保：ケアハウスとコレクティブハウジングにおける高齢者の居住実態の差異,学術講演梗概集. E-2, 建築計画 II, 住居・住宅地, 農村計画, 教育 2010年
9. 山本梨加,加藤彰一,毛利志保：公営コレクティブハウジングにおける共用空間の利用に関する研究,学術講演梗概集. E-2, 建築計画 II, 住居・住宅地, 農村計画, 教育 2010年
10. 山本梨加,加藤彰一,毛利志保：北米コウハウジングにおける共用空間と協同活動,東海支部研究報告集 (49), 545-548, 2011年
11. 山本梨加,加藤彰一,毛利志保：公営コレクティブハウジングにおける運営実態からみた高齢者の居住継続性に関する研究—釧路町公営住宅遠矢団地の事例から—,東海支部研究報告集, 2012年
12. 日本住宅協会 住宅 VOL.50、2001 特集／コレクティブハウジング
13. 豊橋市役所ホームページ：<http://www.city.toyohashi.aichi.jp/>
14. 兵庫県庁ホームページ：<http://web.pref.hyogo.jp/>

謝 辞

本研究を行うにあたり、多くの方々よりご指導、ご助言、ご協力を賜りました。心から感謝申し上げます。

本大学院、加藤彰一教授、毛利志保助教には、本研究を進めるにあたり、終始ご指導いただき、深く感謝申し上げます。

また、調査を快く承諾していただいた豊橋市住宅課の皆様、兵庫県住宅管理課・住宅整備課の皆様にも感謝申し上げます。

そして調査に協力していただき、またあたたかく迎え入れてくださった豊橋市営旭本町高齢者住宅、池上住宅、兵庫県営片山ふれあい住宅、金楽寺ふれあい住宅の入居者の皆様にも大変お世話になりました。ありがとうございました。

2012年2月

三重大学大学院工学研究科建築学専攻 博士前期課程2年 山本梨加

公営コレクティブハウジング入居者アンケート

※アンケートは【I】～【V】まで、全4ページあります。

【I】あなたについてお尋ねします。

1. あなたについて以下にご記入ください。

お名前			
身体状態	自立している ・ 介護サービスを受けている		
要介護度			
世帯構成	単身世帯 ・ 夫婦世帯 ・ その他()		
性別	男 ・ 女	年齢	歳
職業		居住年数	年 か月
以前の住まい (○をつけて下さい)	一戸建て(持家) ・ マンション(持家) ・ アパート ・ 賃貸マンション ・ 社宅 その他()		
入居理由 (○をつけて下さい 複数記入可)	家族が近くに住んでいる ・ 以前の住居に近い ・ 環境や生活の利便が良い 高齢者向け住居だから ・ 家賃が安い ・ コレクティブハウスに興味があった その他()		
今後の住まい (○をつけて下さい)	今のところこのまま住み続ける予定 ・ まだ考えていない いずれ転居する予定 { 家族と同居 ・ 福祉サービスが受けられる施設 ・ その他() }		

【Ⅱ】交友関係についてお尋ねします。

1. 住宅内での居住者間での交流について、ご記入ください。

	お名前	交流内容 (○をつけて下さい)	交流場所 (○をつけて下さい・複数記入可)
よく交流する 入居者 (3名挙げて下さい)		一緒に出かける・ おすそわけやお土産を交 換・互いに部屋を訪ねる・ 会えば立ち話・挨拶程度	住宅内 (共用室・廊下・居室) 住宅外・その他 ()
		一緒に出かける・ おすそわけやお土産を交 換・互いに部屋を訪ねる・ 会えば立ち話・挨拶程度	住宅内 (共用室・廊下・居室) 住宅外・その他 ()

		一緒に出かける・ おすそわけやお土産を交換・互いに部屋を訪ねる・ 会えば立ち話・挨拶程度	住宅内 (共用室・廊下・居室) 住宅外・その他 ()
あまり交流のない入居者 (3名挙げて下さい)			

2. 家族との交流について、あてはまるものに○をご記入ください。

家族と会う頻度	週1回以上 ・ 月1回以上 ・ 半年に1回以上 ・ 年に1回以上 ほとんど会わない
家族との続柄	息子 ・ 娘 ・ 孫 ・ その他()
家族が訪問に来る頻度	週1回以上 ・ 月1回以上 ・ 半年に1回以上 ・ 年に1回以上 ほとんど来ない

3. 地域での交流活動について、あてはまるものに○をご記入ください。

地域行事の参加	毎回参加する ・ まあまあ参加する ・ あまり参加しない ・ 参加しない
地域のクラブや サークルへの参加	参加している ・ 参加していない サークル・クラブ名 ()
近所の方との 交流内容	一緒に出かける ・ おすそわけやお土産を交換する ・ 互いに部屋を訪ねる 会えば立ち話 ・ 挨拶程度 ・ ほとんど交流しない
交流場所 (○をつけて下さい 複数記入可)	住宅内 (共用室 ・ 廊下 ・ 居室) ・ 住宅外 その他()

【Ⅲ】お住まいの住宅の利用についてお尋ねします。

1. 共用室の利用について、あてはまるものに○をご記入ください。

利用頻度	毎日 ・ イベントや集会のとき以外にも ・ イベントや集会のときのみ あまり利用しない ・ 利用しない
利用目的 (複数回答可)	イベント ・ 食事 ・ 集会や会議 ・ 雑談 ・ その他 ()
イベントの参加頻度	毎回参加する ・ まあまあ参加する ・ あまり参加しない ・ 参加しない ・ イベントがない
イベント・協働活動 について	楽しい ・ 互いに支え合える ・ わずらわしい ・ 時間が取られる
利用意義 (複数回答可)	誰かに会える ・ 広くてのびのび使える ・ 色々な活動ができる みんなで集まれる ・ 一人でもくつろげる ・ 子供のスペース
今後の利用意欲	イベントや食事会などで利用したい ・ 雑談などで利用したい 集会や会議などで利用したい ・ あまり利用したくない ・ 利用したくない

備品・家具について	充実している ・ 不足している ・ 不要である 私物を持参している ()
よく使う設備 (複数回答可)	エレベーター ・ 手すり ・ その他 ()

2. ご自身の住居空間の利用について、あてはまるものに○をご記入ください。

友人が訪問に 来る頻度	週1回以上 ・ 月1回以上 ・ 半年に1回以上 ・ 年に1回以上 ほとんど来ない
よく使う設備 (複数回答可)	手すり ・ 緊急通報装置 その他 ()
工夫している点 (複数回答可)	畳を敷いている ・ のれん等を取り付けている ・ ついたてを利用して いる ・ 網戸を取り付けている ・ 園芸をしている (室内 ・ ベランダ ・ 廊下) その他 ()

【Ⅳ】生活実態

1. 1日の生活について、ご記入ください。

〈記入例〉場所と内容をご記入ください。

時刻 9時	12時	15時	18時	21時
<div style="display: flex; justify-content: space-between; border-top: 1px solid black; border-bottom: 1px solid black; height: 20px;"></div>				
部屋：テレビ、昼食 洗濯	外出：買い物 病院	部屋：夕食。手芸	共用室：雑談	部屋：寝る

時刻 9時	12時	15時	18時	21時

2. あなたの生活について、あてはまるものに○をご記入ください。

趣味 (複数回答可)	園芸・手芸・料理・読書・散歩・茶道・書道・華道 買い物・麻雀・折り紙・パズルやクイズ・ない その他 ()
居室で趣味に 使う時間	()時間/日
散歩に行く頻度	毎回・週4～6回・週1～3回・月1～3回・それ以下
買い物に行く頻度	毎回・週4～6回・週1～3回・月1～3回・それ以下
病院に行く頻度	毎回・週4～6回・週1～3回・月1～3回・それ以下
その他() に行く頻度	毎回・週4～6回・週1～3回・月1～3回・それ以下

【Ⅴ】そのほかお気づきの点がございましたら、ご記入ください。

(協働居住として暮らす上で困っていること、公営コレクティブハウスに対する改善点など)

ご協力ありがとうございました。

行政向けヒアリングシート

① 入居者について

基本属性	平均年齢(年齢別の割合)	
	男女比	
	家族構成(単身者世帯、家族世帯)	
	居住者数	

② 運営実態について

運営実態の概要	入居前ワーク ショップ	募集から入居までのプロセス
		開催回数
		参加者数
		内容
	入居後の関わり	定期的なWSや勉強会の有無
		イベント開催の有無
		住宅内のルール決めについて
		途中入居者へのアフターフォローの有無

③ 協同居住型住宅について

1. 家賃		
2. 問題発生時の解決方等		
3. マネジメント(共用部分の利用・維持費)		
4. 家賃のほかの負担費用		
5. その他		