

コレクティブハウス

時間と空間を共有して、豊かな暮らしをつくる

パブリックコンサルティング事業部 主任研究員 山口 まみ

はじめに

コレクティブハウス (collective house) とは、女性の社会進出を背景に 1970 年代北欧で発祥した、居住者が空間・時間の一部を合理的にシェアしあう協同居住型の住宅である。居住者が少しずつハード (空間) とソフト (時間) を提供しあうことにより、かつての大家族や長屋的なものが担っていた相互扶助の仕組みや、ゆるやかで安心できるコミュニティを形成し、その中に住まうことで、個々の生活の質を上げる新しい暮らし方といえる。

米国では「コウハウジング (Co-Housing)」と呼ばれ、1991 年に第 1 号が誕生している。

日本では阪神淡路大震災後に、孤独死防止のために高齢者コミュニティ形成のための公営住宅としてコレクティブハウスが取り入れられたケースがあるが、民間事業者による多世代型コレクティブハウスの登場は、2003 年 6 月の「かんかん森」(東京都荒川区) が初めてとされる。具体的な物件が出来たことでその概念は一般にも少しずつ広がりつつある。

コレクティブハウスでの「住まい方」

■コモンスペースーハードの特徴

コレクティブハウスの基本形は、1 つの住棟内に複数の独立した通常の住戸 (専有部) と、生活の一部を共同化する空間・設備 (「コモンスペース」) が組み込まれたものである。居住者は通常の住宅としての専有部に加え、業務用の機材が完備されたキッチンや広々としたリビング、プレイルーム、保育室、書庫、ゲストルーム、ランドリー室などを、コモンスペースとして共用で使うことが出来る (コモンスペースに設置される機能は各ハウスによって異なる)。

1 つの住棟だけで納めるのではなく、まちを形成する場合もある。この場合、専有部にあたる個々の戸建住宅とは別にコモンハウスと呼ばれる共有の家を持つ。

この共有部であるコモンスペースは、専有部比で

10-15%程度の面積を占めるが、「空間を少しずつ【コモン】に供出して共有化できるものは共有化することで、結果的に居住者一人一人が専有部と合わせて使える空間を広げる」という考え方に基づいている。洗濯機は常時自宅に無くてもよい。蔵書はすべて自分の部屋に置かずに、書庫を共同化すればよい。その結果、専有部をより優先度の高い機能や設備に特化し、同じスペースでも広々と用いることが出来る。

また、コモンスペースに加えて、専有部も独立した住まいとして成り立つものとして配慮されているのがコレクティブハウスの特徴である。例えば共有部の大きなキッチンとは別に専有部にもキッチンが設置されており、自室でも食事を作ることができる。これはハード面だけで見れば、事務所で言うところのサービスオフィスに近い考え方もかもしれない¹。

なお、日本では賃貸型の物件が供給されているが、海外では所有型も多く存在する。

■自主運営管理ーソフトの特徴

コレクティブハウスの最大の特徴は、ハードもさることながらソフトの部分、具体的には、居住者による自主管理と時間のシェアによる運営にある。

居住者はハウス運営のために、空間だけでなく、時間も供出している。例えば居住者達は、自分たちでハウス全体の運営ルールを決め、交代で食事を作り (「コモンミール」)、コモンスペースの掃除や修繕をすることになる。

「コモンミール」の仕組みはコレクティブハウスを象徴するものである。共有部の大きなキッチンで、居住者が持ちまわりで他の居住者のために食事をつくる。それを事前に予約しておいた居住者が食べる。食事作りは月に 1、2 度、当番が回ってくる仕組みだ。ただしコモンミールの仕組みの詳細は各ハウスで少しずつ異なっており、必ず月に 2 回調理しなければならないというルールのハウスもあれば、調理する時間に帰宅が不可能な人は食器を洗うだけでも参加したことになるというルールのハウス

¹ ただしサービスオフィスのソフトは原則的にお金を払って与えられるものであり、協働によって生み出すコレクティブハウスとは大きく異なる点に注意。サービスオフィスの詳細については、拙稿「サービスオフィス」(http://www.vmi.co.jp/pdf/bv/bv04/bv04_10.pdf) 参照。

もある。毎日食事を作る世帯にとっては、コモンミールがあることで当番の日だけ食事を作ればよいことになり、家事の負担が大幅に軽減されるというメリットがある。少しずつ「時間」を共有化することで、結果的に自分で使える時間が増えるのである。一方で普段料理をしない人には、月に1、2回、他人のために食事を作るという新たな生活習慣を作り出す面もある。

その他、何でも話し合いで決めることから、全員参加のミーティングを開く機会も多い。各種運営ルールの見直し、イベント等の計画、諸課題解決のための協議など、話し合う内容は様々である。

こう聞くと、「共同」「協働」の縛りがキツすぎて個人の生活が蔑ろにされるのではないか、逆に依頼心が強い人にもたれかかれるのではないかという疑問がでてくる。

コーディネートをしているNPOや居住者によれば、コレクティブハウスの居住者に不可欠なものは「独立心」であるといい、プライバシーの確保は大前提であるという。基本的に他人の専有部には入らない。コモンスペースに出てこなくても呼びにいかない。コモンミールは自分が希望するときだけ予約すれば良く、予約した人は自分の好きな時間に食べればよい。忙しくて分担した仕事ができない人がいれば、糾弾するのではなく、どうすれば参加できるかを皆で考え、参加出来るような工夫をする。このように、協働すべきところはする一方で、互いの生活に立ち入らないという、適度な距離感を保った暮らしが徐々に出来上がっていくのである。

■居住者の特性

コレクティブハウスは、基本的には多世代居住型の住宅であるが、日本では前述の通り、震災後の供給物件の印象から高齢者向けというイメージを持たれることが多い。

しかし、発祥の地北欧では居住者は子育て期の家族やシングルの女性などが多い。家事を分担して個々の負担を減らすことで、ワーキングマザーの日常はぐっと楽になるであろう。

高齢者は、世代の違う者と協働することで生きがいを得て、精神的に若さを保つこともできる。「かんかん森」では80代の居住者が、居住者組合の役員を担っている。

子どもはコモンスペースで安全に遊ぶことができるだけでなく、家族以外の大人とも常時接触する機会を得ることで、社会的な教育が施されることになる。

海外では特定の目的や理念に沿った人だけが集まって住む例もある。例えば、スウェーデンにはエコを強く意識したコレクティブハウスがあり、建物建築時の建材や塗料等の選択、排泄物やゴミの循環の仕組み（堆肥利用等）に工夫がなされているという。

日本での民間供給事例では賃貸物件であるが、「かんかん森」においてはすでに半数近くの居住者が入れ替わっ

たという。これは他の居住者とのトラブルといったネガティブな理由ではなく、転勤、介護など、生活のフェーズがわるることによる住み替えが多く、退去者がハウスを故郷のように気軽に訪問することもあるという。

コンバージョンによる事例—スガモフラット

「スガモフラット」は、民間企業とNPOによるコレクティブハウスとしては2件目に当たるが、日本初の「コンバージョンによるコレクティブハウス」という側面も有している。ここでは事業の視点からコレクティブハウスを見てみよう。

従前は平和不動産が分譲した築13年の分譲マンション「フロール巣鴨」(地上14階、地下1階)の2階部分で、豊島区の児童館が入居していた。平成17年、区内施設見直しの一環として児童館の移転が決まったことから、平和不動産が後継テナントの検討を開始した。しかしこの場所は都営地下鉄三田線西巣鴨駅から徒歩6分、JR・三田線巣鴨駅から徒歩13分とオフィス立地として弱く、また1フロア約150坪という広さがネックとなった。美容院、学習塾、消費者金融などを検討したが、看板を目立たせることが出来る白山通り沿いの50坪だけ貸して欲しいという引き合いはあっても、残りの部分はテナントがつきにくい。トランクルームでは5,000円/坪前後と店舗系(共益費込みで1万円弱/坪)の半額程度しか家賃がとれない。

また分譲マンションの管理組合からは、居住環境に配慮した慎重なテナントリーシングが望まれていた。住居系、特にワンルームマンションへの転換も検討したが、管理規約で2階部分は事務所系に限定されていた上、管理組合側からはファミリータイプのマンションではなくワンルームマンションへの転換に対する不安も出たという。

そこへ、事業企画を依頼した(株)都市デザインシステム(UDS)がNPO法人コレクティブハウジング社(CHC)と共同で賃貸形式のコレクティブハウスの企画を提案した。CHCは「かんかん森」の立ち上げ、運営サポート実績を有している。UDSもコレクティブハウスを研究しており、日本への導入を検討していた。この案に平和不動産が興味を示し、管理組合からも支持され、管理規約が変更された。

平和不動産は2階部分の別の会社の所有部分を買取り(5~6,000万円)コンバージョンを開始、3ヶ月で工事を終了した。従前は階高3.3mで、水回りの配管のため床を25cm上げて天井高2.4m以上を確保できた。管理組合の意向によりファサードを変更できないので、窓は既存サッシ枠のはめ殺しガラスを撤去し、枠内に引き違いサッシをいれ、開口部を確保し、バルコニーは作らず避難梯子を室内に設置した。

コンバージョン物件ということで、配管の制約があることから、キッチンを窓側に設置、寝室を廊下寄りに配置した。通常は寝室は家の奥に配置する事が多く、玄関＝「外」に近い部分を寝室にするというのは心理的に嫌がられる配置であるが、コレクティブハウスの場合は「外」＝見知らぬ他人が歩く場所、ではなく、「外」＝廊下＝大きな家の中であることから、むしろ「安心感」に通じたという。寝室が白山通り沿いの窓際の部屋ではなく内側に入ること、外部からの騒音も軽減できた。

中に1室シェアハウスがある。これは、法規制および複雑なスケルトン形状によりつくられた面積の大きな住戸だが、収益や募集を鑑み、シェアタイプとすることで、結果的には二重のコレクティブハウスのような面白い要素を生み出し、大きな1室に比べて賃料単価を若干高めに設定できた。

専有部は11世帯（シングル5戸、ファミリー2戸、シェアルーム1戸4世帯）と、「かんかん森」の28戸に比べると小規模である。通常コモン率は前述のように10%台であるが、戸数に関わらずコモンスペースを十分に確保すべきというCHCの哲学により、コモンスペースの比率を20%とした。廊下は単なる通路ではなくコモンスペースとして捉え、玄関部分を引っ込め2m以上の幅のある部分もあり、立ち止まって対話できるようにし、フローリングを敷いたことで「大きな家の中」的なイメージを強めた。居住者は専有部の前に鉢花を置いたり、椅子を置いたりして楽しんでいるという。

コンバージョンの総費用は約7,000万円、600～700万円/戸と新築でもシャビーなワンルームができる価格ではあるが、物件のグレード・満足度は同価格のワンルームよりも高い。賃料は10㎡のシェアルームで5.3万円、53㎡のファミリータイプで14.5万円と周辺相場+α程度として、コモンスペースの負担は専有部の面積按分とした。利回りは6%台を確保している。

通常のワンルームマンションなどでは共有部である廊下もコモンスペースとして自主管理されていること、賃貸であるにもかかわらず居住者に「自分たちの家」という意識が強く、居住者組合を作り日常の清掃、小規模な修繕などを居住者自らがきめ細かく行っていることも、大家にとってのメリットであろう。

居住者の中心は30代女性であるが、0歳から50歳代まで、幅広い多世代居住が実現している。

コレクティブハウスの自主管理運営をCHCがサポートしており、賃貸住宅であるにもかかわらず、最初の入居予定者達に竣工前からワークショップを行うなど、きめ細やかな対応を行ってきた。入居後もCHCが賃貸管理と自主管理運営支援をしており、そのフィーは事業主体である平和不動産から支払われているという。

居住者はハウスの中にコミュニティが形成されること

で、セキュリティ上の安心感や、社会とつながることに価値を見出しているという。募集後1ヶ月で100%埋まり、ウェイティングリストが作られる人気ぶりである。

【スガモフラット概要】

住所：東京都豊島区巣鴨
最寄り駅：JR・都営地下鉄三田線巣鴨駅徒歩13分、都営地下鉄三田線西巣鴨駅徒歩6分
事業主体：平和不動産（株）
設計監修・居住者コーディネート：NPO法人コレクティブハウジング社
事業企画・設計監理：（株）都市デザインシステム
改修面積：507.52㎡
建物：SRC造14階 地下1階 コンバージョンは2階部分
竣工年：1993年
コンバージョンの完成時期：2007年1月
戸数：8戸11世帯（10～53㎡）+コモンリビング（57㎡）
家賃：5.3～14.5万円

結びに代えて

スガモフラットに関わった3者は、それぞれの立場からコレクティブハウスを増やして行きたいとの意欲を見せているが、現在ではまだ事例が少なく、コレクティブハウスの本質が理解されにくいのが課題であるという。文献だけでは日常生活の実際がつかみ難い面もあり、かんかん森、スガモフラットは見学も積極的に受け入れているが、より多くの人に知ってもらうためには、さらに物件を増やしていくことが不可欠であろう。

この新しい住居形態に対して興味を持った事業主や金融関係者からの問い合わせも増えているという。これら供給サイドへの広がりも期待したい。

ただし、今後数を増やす、あるいは地方での展開を図るには、自主管理運営が軌道にのるまでのサポートができる人材の育成が鍵となるだろう。

かんかん森やスガモフラットは賃貸型であるが、所有型、例えばコーポラティブ方式（複数の人が共同で「建てたい家」をつくるために集まり、土地の仕入れ、設計、管理などを自ら行うもの）で建設したコレクティブハウスについても、展開が期待される。事例にみたように、コンバージョンにもなじむ場合があることから、マーケットが合致しなくなった場所でのオフィス・店舗からの転用などによる、新たな床需要の創出も期待され、中心市街地の活性化などへの展開も期待できよう。

参考文献

- [1] 山口まみ (2007) 「コンバージョンによる日本初の『コレクティブハウス』」(株)不動産経済研究所 不動産経済ファンデレビュー 2007.7.5号
- [2] NPO法人コレクティブハウジング社HP
(<http://www.chc.or.jp/>)
- [3] NPO法人コウハウジング・パートナーズHP
(<http://cohousing.jp/index.html>)
- [4] 平和不動産HP「スガモフラット」
(<http://www.heiwa-net.co.jp/sugamo/index.html>)
- [5] ミュアコモنز (Muir Commons) HP
(<http://www.muircommons.org/>)

図 スガモフラット

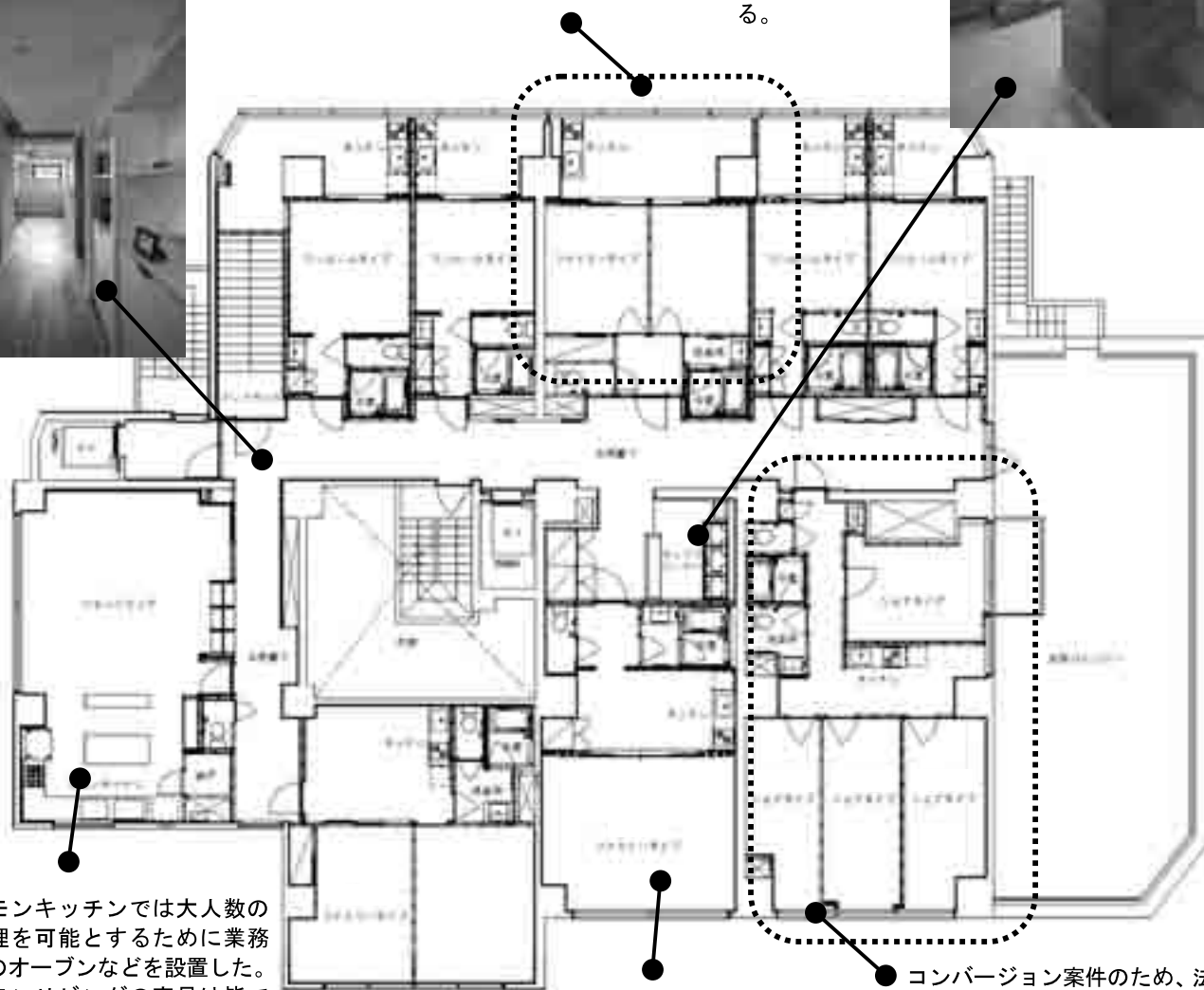
隣人の存在が安心感に繋がる空間。程よい距離感のコミュニティはさしずめ現代の「長屋」のよう。

廊下は 1.6mの幅を確保、フローリングを張り、突き当りを窓として抜くことで「通路」ではなくコモンスペースとして位置づけている。住人は家の前に花を飾ったり、椅子を置いたりして楽しんでいる。



建物の制約による排煙の都合でキッチンを窓際、白山通り沿いに、廊下寄りの部屋を寝室にした。通りから離れた寝室は夜静かで、廊下からの音は「安心」を生み出している。

室内に置く必要がないランドリーは共有化。予約制で利用するといったルールは住民が決める。



コモンキッチンでは大人数の調理を可能とするために業務用のオープンなどを設置した。コモリビングの家具は皆で相談して購入。子ども達はよくこの部屋で遊ぶという。来客者もこの場所でくつろぐ。

専有部。従前の階高が 3.3mあったため、床を 25cm上げても広々としている。

コンバージョン案件のため、法規制およびスケルトン形状からつくられた面積の大きな部屋を、シェアタイプにした。二重のコレクションハウスのような面白要素となり、坪単価も上昇。

