

住の安全安心に関する研究

～コレクティブハウジングの課題と将来像～

岸本達也

キーワード：公営コレクティブハウジング、入居者の意識、世代バランス、
コミュニティ支援

要 旨

阪神・淡路大震災の被災地に、全国で初めて導入された公営コレクティブハウジング。食堂などの共用スペースを備え、「住民同士、支え合いの暮らし」を理想とした先進モデルとして注目され、県内に10団地341戸が建設されたが、入居開始から10年が経過したことを受けて行った住民へのアンケート調査では、回答者の7割超が現在の生活に「満足」としたものの、3割超が入居者の高齢化に不安を抱いていたことが分かった。「みんな年老いた」「元気な人の負担が増えている」。入居者の平均年齢が70代半ばという高齢化の進行で、自治会活動やコミュニティ活動は停滞しがちで、若年層の入居を期待する声が高い。一方で、住民やボランティアらの継続的な活動で、住民交流、地域交流が進んでいる住宅もあった。

県外においても、兵庫の事例を参考に、長崎県や大阪府などで公営コレクティブハウジングが建設されたが、抱える問題は同様だった。民間によるコレクティブハウジングも分譲形式、賃貸形式でそれぞれの課題がみられた。

調査を踏まえ、公営コレクティブハウジングの将来像について①入居者の世代バランスを図る手法の検討②共有スペースをNPOの拠点にするなど、より積極的な外部からのコミュニティ活動支援③募集時の説明やコレクティブ間の住民連携などにおける県の積極的なかわりとサポート④既存の集合住宅でも共用スペースの確保などコレクティブ的要素の導入一を提言した。

阪神・淡路大震災の被災地に、全国で初めて導入された公営コレクティブハウジング。入居開始から10年が経過したことを踏まえて行った住民アンケートでは、回答者の3割超が入居者の高齢化に不安を抱いていた。高齢社会を見据えた「支え合いの暮らし」を理想にした先進住宅の課題と将来像を探る。

I 公営コレクティブハウジングの導入

1. 高齢化と、多様化する住宅

コレクティブハウジングは、もともと北欧諸国を中心に普及した集合住宅で、台所や浴室、トイレのある個室を確保しつつ、入居者同士がふれあう共有スペース（台所、食堂、談話室）を備えているのが特徴だ。こうしたコレクティブハウジングが公営住宅として、日本、さらには兵庫県に導入された背景には、1995年に発生した阪神・淡路大震災がある。

公営住宅は、公営住宅法の成立（1951年）によって整備が進み、現在までに全国で約217万戸が供給されている。当初は「一般世帯向け」が中心だった公営住宅だが、1960年代中期には「高齢世帯向け住宅」の供給が開始され、さらに3世代向けの「老人室付き住宅」、親子2代が隣接居住する「ペア住宅」の供給も始まった。

一方、単身の高齢者・障害者が公営住宅に入居できるようになったのは1980年、本格的な高齢者向け住宅として「シルバーハウジング」の事業が始まったのは1987年だった。シルバーハウジングは、高齢化が進行する社会において、住宅政策と福祉政策の連携をみたもので、段差の解消などバリアフリー化された住宅に、緊急通報システムを整備。さらには入居者の安否などに目を配る生活援助員（LSA）が配置されている。

民間住宅でも、多様化するライフスタイルと家族の形態に合わせ、コレクティブハウジング、グループリビング、コーポラティブハウジングといった住まいが注目されるようになった。

コレクティブハウジングは「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、そのような住コミュニティを居住者自身がつくり育てていく住まい方」（小谷部育子氏「コレクティブハウジングで暮らそう」）であり、日常の夕食の共同運営は、その生活の中心的な存在とされる。

2. 阪神・淡路大震災とコレクティブハウジング

阪神・淡路大震災は、20世紀の大都市で初めて起きた直下型地震であり、現代社会が抱えるさまざまな問題をあらわにした。その一つが高齢社会への対応である。被災者用の仮設住宅は計4万8000戸が建設されたが、高齢者の多い団地ではコミュニティ形成が課題となり、実際、高齢者がだれにもみとられずに亡くなる「独居死」が相次いだ。

兵庫県は、災害復興公営住宅の建設にあたって、バリアフリー化を進め、シルバーハウジングを各地で導入した。その中で検討されたのが、コレクティブハウジングである。当時、県が行った仮設住宅の入居者アンケートでは、「気心の知れた数世帯と一緒に居住できる共同住宅への入居を希望しますか」との質問に、12%が「希望する」と答えた。震災によって、支え合いの暮らし、コミュニティの重要性が再認識され、特に高齢者にとつ

ては生きる意欲にもつながっていた。研究者らの熱心な活動もあり、支え合いの暮らしを具現化する住宅として、全国初の公営コレクティブハウジングの導入が決まったのである。

被災地では、県営、神戸市営、尼崎市営あわせて10団地341戸の公営コレクティブハウジング（「ふれあい住宅」）が建設された。その多くは、シルバーハウジングを活用した高齢者向けの住宅であったが、全国にコレクティブハウジングという住まい方を知ってもらう結果にもつながった。

Ⅱ 公営コレクティブハウジングの現状

1. 県内の公営コレクティブハウジング

阪神・淡路大震災の復興住宅として、県内に建設された公営コレクティブハウジングは次の通り。（かっこ内は所在地、入居開始年、戸数）

- (ア) 県営片山ふれあい住宅（神戸市長田区、1997年～、6戸）
被災地で最初に完成した公営コレクティブハウジング。
- (イ) 県営南本町ふれあい住宅（神戸市中央区、98年～、27戸）
- (ウ) 県営岩屋北町ふれあい住宅（神戸市灘区、98年～、22戸）
- (エ) 県営HAT神戸脇の浜ふれあい住宅（神戸市中央区、99年～、44戸）
- (オ) 県営大倉山ふれあい住宅（神戸市中央区、98年～、32戸）
- (カ) 神戸市営久二塚ふれあい住宅（神戸市長田区、98年～、58戸）
- (キ) 県営福井ふれあい住宅（宝塚市、98年～、30戸）
- (ク) 尼崎市営久々知住宅（尼崎市、99年～、22戸）
- (ケ) 県営金楽寺ふれあい住宅（尼崎市、98年～、71戸）
- (コ) 神戸市営真野ふれあい住宅（神戸市長田区、98年～、29戸）

2. 現状と課題～聞き取り調査から

公営コレクティブハウジングの導入から10年が経過したことを踏まえ、2008年秋、上記（ア）～（ケ）の住宅の自治会長、または住民代表から、現状と課題について聞き取り調査を行った。

(1) 高齢化への不安

聞き取りで、不安の声が最も多かったのが、高齢化の問題である。聞き取り時点では、最も古いコレクティブハウジングで入居から11年、新しい住宅でも9年が経過している。公営コレクティブハウジング341戸のうち、60歳以上を入居対象としたシルバーハウジングは7割を超え、一般の復興住宅でも公営住宅の性格ゆえ、自然と年金暮らしの高齢者が増える傾向にある。県内の復興住宅の高齢化率（65歳以上）は、2008年11月現在で47.8%に上り、神戸市内では50%を超えていた。一般県営住宅

(22.8%)の倍以上である。

復興住宅で導入されたコレクティブハウジングの場合、特に「高齢者同士の支え合い」の側面が強い。しかし、入居当初から住民は10年前後、年を重ねており、「すっかり体が弱った」との声が聞かれるようになった。

高齢化による弊害として指摘が多かったのは、入居者同士の活動、支え合いの限界、である。住民らは入居当初、ボランティアの応援なども得ながら、食事会などを積極的に開いていたという。今もほとんどの住宅で食事会など住民が集まるケースはあるが、その回数は減少傾向にあり、その理由について「高齢」をあげる理由が多かった。

入居者の声を紹介したい。

「4年ほど前までは近所の人を招いて食事会をしていたが、高齢でできなくなった」

「共用スペースの掃除は最初みんなでしたけど、今は元気な人だけでやっている」

「施設に移る人もおり、高齢で集まるのが難しくなった」

「食事会の料理は、昔はみんなでしたけど、今はできずに注文している」

(2) ふれあい活動

以上に述べたように、入居者同士の交流を目的とした食事会は、高齢などを理由に当初に比べ回数は減っている。しかし、こうした活動が現在も、入居者のコミュニティ形成にとって重要な役割を果たしていることも事実だ。

食事会など共用スペースを使った交流活動のペースは、月1回のところから、年2、3回、全くない、というところまでさまざま。自治会が主催するところが多く、みんなが集まる定例会の後に、というケースもある。定例会などとあわせて行う場合は、参加割合も高いようだ。また、地域のボランティアが食事会を開く住宅もある。その場合は、対象を住宅内の住民だけでなく、地域の住民にも広げている点が特徴だ。被災地における公営コレクティブハウジングには、地域全体でのコミュニティ形成が理念として掲げられており、こうした点が実践されているといえる。地域のボランティアが体操教室や手芸教室を開いている例もあるが、これは今や少ない例となった。

食事会などの費用は、共益費から出すところ、開催のたびに参加者から参加費を徴収するところに分かれる。地域住民の参加があるところは、参加費を徴収しており、住宅内住民より地域住民の方が参加費を高く設定しているケースもある。これは、食事会で利用される共用スペースについては住宅内住民の共益費によって光熱費などがまかなわれている、との考えに基づいている。

また、食事会の開催を階ごとの住民に任せ、やるところ、やらないところ、と分かれる住宅もあった。

住宅に配置されている生活援助員(LSA)が、安価でコーヒーサービスなどを提供している住宅もある。ある住宅では、LSA室横の部屋において、50円でコーヒーを提供。毎日のように、住民が集まっている。食事会の開催やイベントについて、LSAが参

加しているところもある。

ふれあい活動が盛んなところは、一定のコミュニティーが形成されているといえ、「住民全員が顔見知りであることは、やはり安心できる」との声が多く聞かれた。ある自治会長は「顔見知りなら安心感があり、各部屋のドアは開けっ放しでも大丈夫」と話す。入居者での旅行を計画する住宅もあった。

逆に、全く食事会がない、という住宅では、「全く顔を知らない人がいる」との声があった。共用スペースにかぎがかけられ、必要なときにしか開けないという住宅もあった。

(3) 清掃

住宅内の清掃活動も、自治会にとっては大きな課題となっていた。高齢化により、人手の確保が困難になっているためだ。

清掃の対象は、共用のふれあい空間や台所、廊下、住宅の周囲で、日時を決めて住民全員でというケース、順番を決めて交代で、というケースまでさまざま。ただ「時間を決めても、参加しない人もいる」との指摘もあった。「かつては、来ない人は罰金1000円」としていた住宅も、その後、罰金制度をやめた。「高齢によって、参加したくても体力的に無理な人が出てきたため」という。一方で、罰金制度を続けている住宅もある。ただし、体力的に難しい人は罰金も免除されているのだという。

こうした事情から、「結局は特定の入居者が自主的に掃除をしている」とケースも少なくない。高齢化によって、活動の負担が元気な人だけに偏ってくる、という典型例だろう。しかし、参加したくても参加できず、そのことを心苦しく感じている高齢者もいるという。

入居者での清掃が限界、との理由から、定期的に業者に委託している住宅が、聞き取り調査を行った9住宅中3住宅あった。さらに、「住民の高齢化が進む中で、外注化も考える必要がある」との住宅もほかにあった。また、ゴミステーションの掃除については、力仕事であることなどから、特定の入居者に1回1000円の「手間料」で任せているケースがあった。

(4) 共益費

ふれあい空間などの共用スペース、共用廊下、エレベーターなどの光熱費などは、入居者が負担する共益費でまかなわれている。

聞き取りを行った9住宅で、共益費（管理費含む）が最も高かったのは、月6000円（2住宅）。最も安かったのが、2500円（1住宅）だった。ほかは5000円（1住宅）、4700円（1住宅）、4000円（2住宅）、3000円（2住宅）である。住宅の規模が大きいほど安くなる傾向がみられる。規模の小さい住宅でも、ふれあい空間は一定の広さがあり、エレベーターもある。光熱費は規模の大きい住宅と大差なく、どうしても1世帯あたりの共益費負担が高くなるためだ。

共益費の使い道は、共用部分での光熱費、水道代、共用スペースでの新聞代、共用ス

ペース設置のテレビのNHK放送受信料、エレベーターの電気代などが基本。エレベーターの電気代は高いということが、多くの住宅の不満であった。また、食事会での食事費に使う例、清掃委託費、クリスマス会や敬老会でのプレゼント用、正月のもち代などもあった。

およそ「現状でとんとん」「少しおつりが出るくらい」という声が多く、中には、年末に余った共益費を住民に還付する住宅もあった。

共益費は1住宅をのぞいて、すべての住宅で開設当初より値下げがされていた。当初は9000円～13000円。特に12000円、13000円という住宅が半数以上を占めていた。これは、県や市が設定したケースが多い。だが、年金暮らしの高齢者が多い中で、家賃とは別に10000円以上の共益費があることは、入居者にとっては大きな負担だったといえよう。

また、共用スペースの電球を減らすなど、徹底した節約で共益費の負担を減らすよう工夫している自治会もあった。

(5) 横の連携

公営コレクティブハウジング10カ所による「ふれあい住宅連絡会」がある。住宅連絡会は当初、2カ月に1回程度の会合を開いていた。各住宅の自治会役員らが集まり、課題などを報告し合った。連絡会の会費は1世帯につき50円という。住人同士の交流会も開かれていた。

しかし、最近は、連絡会の会合も開かれていないという。日程調整の難しさや開催そのものに消極的な住宅もある。「連絡会の会合では、どうしても、困った話、困った住民がいる、という話を中心になってしまう。つらい」との声もあった。ただ、「ほかのコレクティブハウジングがどのようにしているのか、知りたい。情報がほしいが集まる機会がない」と連絡会の開催を望む意見も出ている。

各住宅において、自治会役員への期待は大きい。高齢者が多く、「具合が悪い」「救急車を呼んでほしい」などの急を要する知らせが入る。一般住宅や自治会ではこうしたことはなく、コレクティブハウジングの入居者同士が顔見知りであるゆえだと考えられる。そうした意味で、コミュニティー形成の役割は大きい。ただ、自治会長を長く務めている人もおり、通常の自治活動、ふれあい活動とあわせ、負担が集中しやすいことが課題である。

(6) 行政への要望

多かったのは、若い世代の入居、募集時の説明徹底、より積極的な関与、である。

若い世代の入居を望む声は、進む高齢化への不安がある。県はシルバーハウジングにおいても「新婚・子育て優先枠」を一部で導入するが、戸数に限りがある。「新婚世帯が入居してくれたら。電球一つ代えるのも大変。子供がいたら、みんなでみてあげる。若い世代は3年ぐらいで次々入れ替わるのが理想では」「元気な人に来てほしい」との声が聞

かれた。

募集時の説明徹底は、入居者が入れ替わる中、コレクティブハウジングという住まいを意識せずに入居する住民が多い、という背景からきている。聞き取りによると、各住宅の開設時期から現在も入居しているのは、約6割程度。残りの4割は、亡くなるか、施設などへの転居が大半だ。県や市は空き住宅が出た際、募集をかけるわけだが、その際に、「コレクティブハウジングのことをきっちり理解して入ってきてほしい」という意見である。

これに関連する要望が、行政の積極的な関与である。入居開始から10年前後がたち、ふれあい活動が停滞する住宅もある中、県などによるアドバイス、支援がほしい、という声である。「行政が建設した以上、コレクティブハウジングのことをもっと理解してほしい」という声は、行政の担当者は変わり、関心が薄まる中でも、ずっとここで暮らし、これからも暮らし続ける住民の切実な思いだろう。コレクティブハウジング間の住民連絡会などの開催についても「県が音頭をとってほしい」との要望が出ている。

Ⅲ 公営コレクティブハウジング入居者の意識

1. 「公営コレクティブハウジング入居者アンケート調査」の概要

(1) 調査の目的

阪神・淡路大震災の被災地で、全国で初めて導入された公営コレクティブハウジング。震災体験から、助け合いによる生活、コミュニティーの大切さが見直されたことをきっかけに、入居者が自立しつつも、助け合って生活できるスタイルとして導入されたものの、今回行った聞き取り調査からは、年月を経て、住民の高齢化が進み、交流活動の停滞や今後への不安が増していることがうかがえた。

兵庫県などが、先駆的に取り組んだコレクティブハウジングはその後、被災地だけでなく、全国でも広がりつつあるが、抱える課題の検証は、全国のコレクティブにとっても有用と考えられる。

県内の公営コレクティブハウジングに暮らす住民に、聞き取り調査による内容を確認する意味も含め、アンケート調査を実施することにした。

(2) 調査の方法

2008年11月から12月にかけて、自治会などの協力を得た9住宅269世帯にアンケート用紙を配布。用紙に直接書き込んでもらう方式で、160世帯(59%)から回答を得た。9住宅の内訳は、県営7(神戸市内5、宝塚市内1、尼崎市内1)、神戸市営1、尼崎市営1。

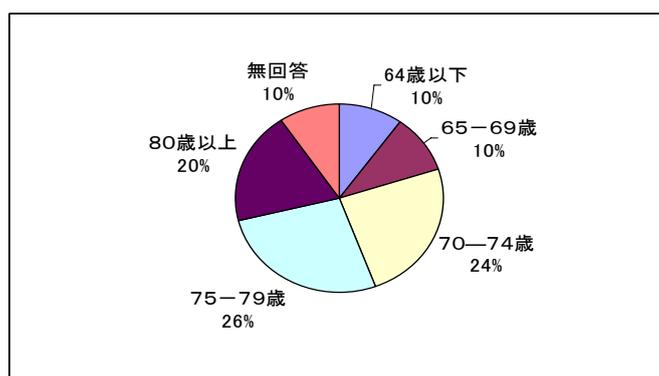
2. アンケート結果

(1) 65歳以上が8割

アンケートに回答した世帯主の平均年齢は74.4歳、住民の平均年齢は72.4歳に達していた。最高齢は93歳である。最若年は6歳。住民に占める65歳以上の割合(高齢化率)は80%と驚異的な高さである。聞き取り調査で聞かれた「高齢化への不安」は、実際の年齢上でも当然といえる。

住宅別では、世帯主の平均年齢が77.9歳に達するところがあった。最も低いのは69.6歳であったが、ここはやはり、一般向け世帯も入居可能な住宅であった。アンケート回答者の性別は男性34.4%、女性56.9%、無回答8.8%となっている。職業は、「無職」が68.8%と最多。「パート・アルバイト」が9.4%、「会社員・公務員」が1.3%。世帯全体の年間収入は、「100万円未満」が28.8%、「100万円以上200万円未満」が33.1%と多い。「200万円以上300万円未満」は13.8%、「300万円以上」が4.4%だった。

図1 「全住民(同居者含む)の年齢分布」



(2) 入居の理由—「家賃が安い」多数

震災で学んだ「助け合い」の大切さ。それを教訓に、コレクティブハウジングでは入居者同士の助け合いが期待されている。では、現在の入居者はどうして、コレクティブハウジングを選んだのだろうか。

最も多かったのが、「家賃が安かったから」で4割を超えた。家賃は、一般県営住宅と同じで、低い家賃に抑えられている。先に見たように、半数以上の世帯が年間収入200万円以下と回答するなど、年金暮らしの高齢者にとって、家賃を理由に選ぶのは必然だろう。

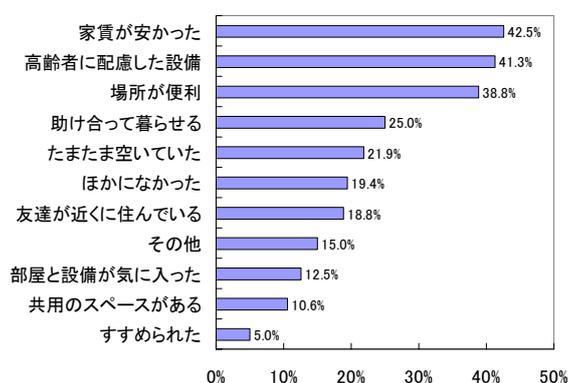
希望者は必然高齢者が多く、「高齢者に配慮したシステム、設備が気に入ったから」も4割を超えていた。シルバーハウジングでは、生活援助員(LSA)が配置され、緊急通報システムがある。またバリアフリーで使いやすいことが、選択の決め手になったともいえる。

「買い物や病院、通院に便利な場所だから」が次いで多かった。公営コレクティブハウジングは、高齢者向けゆえ、都市部の便利のいいところに設置されているところが多い。

住宅によっては、この回答が8割を超えたところもあった。

「住民同士助け合って暮らせる」と考えたのは4人に1人の割合で、全体では4番目。「たまたまここが空いていた」「ほかになかった」も2割前後ある。開設当初は、被災者向けの復興住宅の募集が相次いで行われており、当時は「どこでもいいから早く」との期待があったことも確かである。また、現在においても、都市部の公営住宅は人気が高い。そんな折りに、希望者が空いている住宅を見つけ、ほっとした人は多いのではないだろうか。

図2 「コレクティブハウジングに入居した理由」



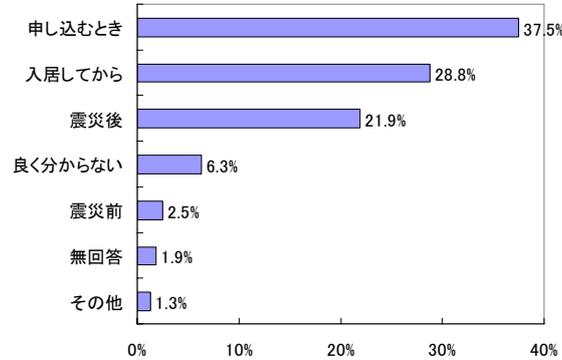
(3) コレクティブ、いつ知ったか—3割、入居してから

コレクティブハウジングのことをいつ知ったか、尋ねた。日本では震災前から導入に向けて、運動するグループもあったが、ほとんど知られていなかったと聞いていいだろう。「震災前から知っていた」は2.5%にすぎない。

兵庫県などが災害復興公営住宅建設の過程で、コレクティブハウジングの導入は検討されており、「震災後に知った」が21.9%、「申し込むとき知った」は37.5%だった。これは、空き住宅募集で応募した人もこのケースが多いとみられる。

驚くべきは「入居してから知った」という回答が28.8%あったことである。「一刻でも早く、住居を落ち着かせたい」という気持ちから、「当選するならどこでも」と応募した人も多いのだろう。住宅によっては、この回答が4割を超えている。このことは、聞き取り調査でみられた「募集の際に、コレクティブハウジングという住まいをしっかりと説明してほしい」という自治会の要望とも一致している。

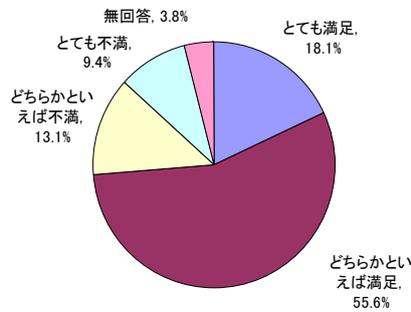
図3 「コレクティブハウジングのことをいつ知ったか」



(4) 満足度—「満足」7割超える

現状の生活に「満足」「どちらかといえば満足」があわせて7割を超える高率となった。「不満」「どちらかといえば不満」という層は2割強で、大きな差がある。住宅別では、1住宅のみ、「満足」層と「不満」層がちょうど半々に分かれたが、以外の住宅では、「満足」層の方が高かった。

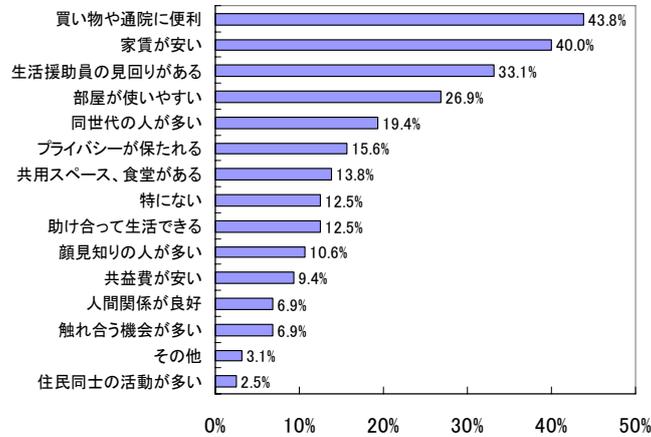
図4 「現状の生活に対する満足度」



「よいところ、満足なところ」で最も支持を集めたのは「買い物や通院に便利」である。2位は「家賃が安い」、3位は「生活援助員（LSA）の見回りなどがあり安心できる」。上位3つはいずれも、先に記した「入居の理由」と重なっており、入居当初の期待が、実現されていることをうかがわせる。

逆に、入居理由で25%が回答した「助け合って暮らせる」は、満足ポイントとしては12.5%になっており、期待が外れた、という人が半数程度いたことになる。先程来、高齢化への不安ばかりを記してきたが、「同世代の人が多い」ことも一定の支持があることは留意したい。

図5 「現状の生活に満足なところ」



(5) 高齢化への不安強く

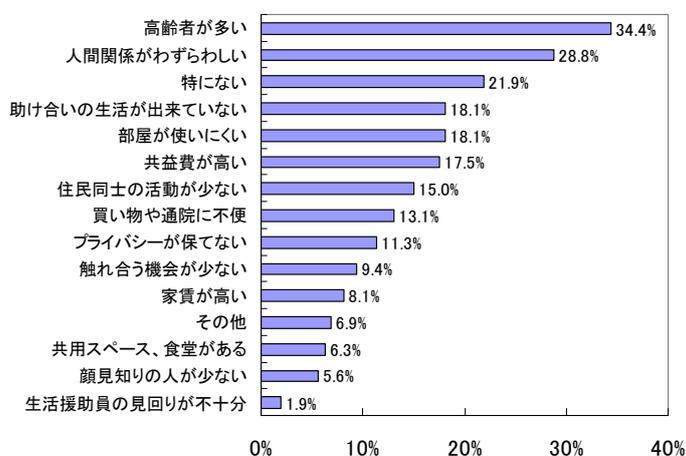
「いやなところ、不満なところ」のトップは、「高齢者が多い」。聞き取りなどで訴えていた不安が、アンケートでも示された。住宅によって、6割に達している。

2番目に挙げたのが「人間関係がわずらわしい」である。これはコレクティブハウジングで暮らしていく上で、重要である。「わずらわしい」というのが、果たして現在の人間関係を指しているのか、それとも人との交流そのものが「わずらわしい」のか不明である。後者であれば、人間関係こそ大切にするコレクティブハウジングという住まい方は困難であろう。前者にしても、入居者を入れ替えるわけにはいかないであろうから、解決は難しい。先の質問で、現状の生活に「不満」と思っている層に限ったクロス集計では、「人間関係がわずらわしい」が61.1%にもなり、かなりストレスとなっている可能性がある。

「特にない」に続いて、「助け合いの生活ができていない」が2割弱。「助け合い」への期待があることがうかがえる。

共益費については、5割超が「高い」と感じている住宅があった。実際、この住宅はコレクティブハウジングでも高い方であった。

図6 「現状の生活に不満なところ」

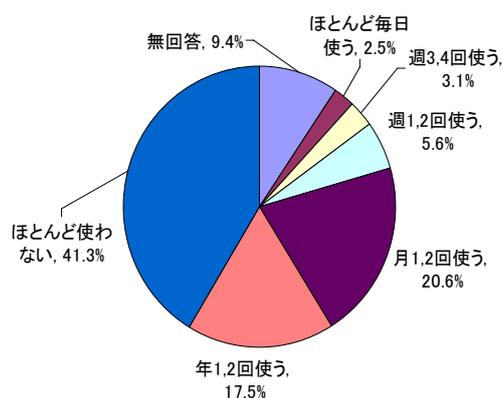


(6) コミュニティー—交流参加7割—共用スペースは使われず

各住宅にある食堂やふれあい空間といった共用スペースは、「協同」生活の基盤として、入居者らが集まり、だんらんの場として期待される。聞き取り調査では、当初は食事会などが頻繁に開かれていたが、現在は全く開かれていない住宅もある。

ふれあい空間の使用頻度について尋ねたところ、「ほとんど使わない」が4割を超えた。聞き取りでは、食事会などを開いている住宅の方が多かったため、予測以上の高さであった。「使う」とした中では、「月1、2回」が最も多く、「年1、2回」が次いだ。「週1、2回」が最も多い住宅も1つあり、ここでは、「毎日」との回答もあった。「ほとんど使わない」が9割近い住宅もある。

図7 「共用スペースを利用する頻度」



人付き合いは「あいさつをする程度」が6割超。「ほとんどつきあいが無い」は6.9%にとどまったが、住宅によっては1割を超えるところもある。「よくつきあいがある」が5割を超える住宅もあり、住民同士の親密なつきあいが推測される。

人付き合いの変化では、「変わらない」がほぼ半数。「減った」が3割近かった。高齢

化の中で、交流が減っているのだろうか。人付き合いの深さは、生活の満足度に比例しており、今の生活に満足している人の32.2%は「よく付き合いがある」としたが、不満層では「ほとんど付き合いがない」が19.1%あり、「人付き合いが減った」も4割を超えていた。

図8 「人付き合いの現状」

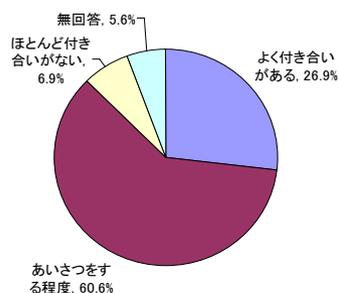
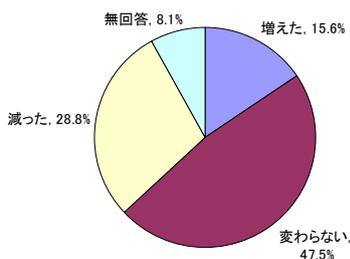
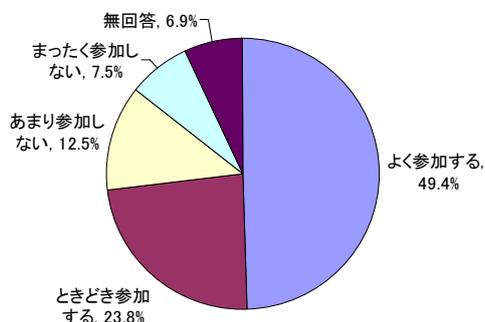


図9 「人付き合いの変化」



さらに、共用スペースでの食事会、お茶会やイベント、掃除などへの参加度合いを尋ねた。「よく参加する」が半数近く、「ときどき参加する」も含めると、7割に達している。これは、一般地域、一般公営住宅、集合住宅などに比べると、かなり高率ではなかろうか。入居時には、経済的利点、立地面などを優先した世帯も、コレクティブハウジングという住まい方、コミュニティー形成に参加しようとの気持ちが読み取れる。たとえ、半ば強制的な側面があったとしても、だ。思いはさまざまであっても、結果としては、コミュニティーの親密さは高いといえよう。

図 10 「共同のイベントに参加する頻度」



(7) 負担感一家賃、共益費「ちょうどいい」

公営コレクティブハウジングの家賃は、一般県営、市営住宅と基準は同じ。実際の値は8000円から3万円台までだった。負担感は「ちょうどいい」が半数近くだった。

共益費は、聞き取り調査でも述べたように、住宅によって、3000円から6000円に分かれる。当初は1万円を超える住宅が多かったが、負担感が強く、節約などの工夫の中で段階的に下げられてきた。「ちょうどいい」が5割を超えたが、なお「少し高い」「高い」も計3割を超えている。一般集合住宅に比べると、そう高い方ではないが、家賃に比べると、負担感があるのだろう。「かなり高い」が5割の住宅もある。

図 11 「家賃に対する負担感」

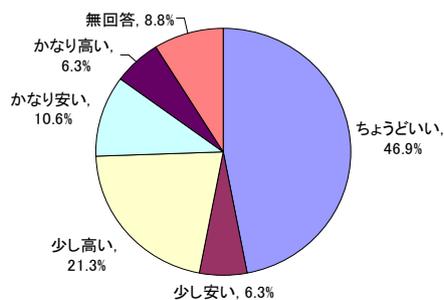
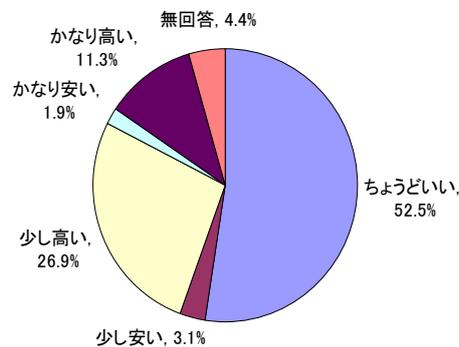


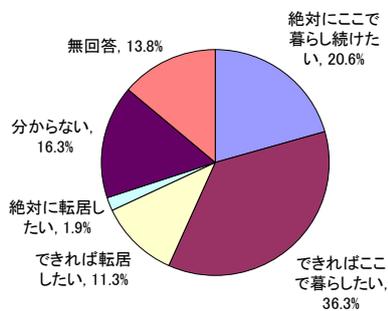
図 12 「共益費に対する負担感」



(8) 暮らし続けたいが5割超

今後の希望を尋ねた。「絶対にここで暮らし続けたい」「できればここで暮らしたい」が合わせて5割を超えた。先の満足度で、「満足」層が7割に達しており、そうした思いが反映していると考えられる。高齢者にとっては「終のすみかに」との思いも強いだろう。よって、不満層では、「できれば転居したい」「絶対に転居したい」が4割近くもあり、「暮らし続けたい」との回答を上回っている。

図 13 「今後の希望について」



(9) 若い世代待望

半数以上が「暮らし続けたい」という今の住宅。では、コレクティブハウジングでよりよく暮らすために、どうしたらよいだろうか。行政への要望、住民意識について尋ねた。

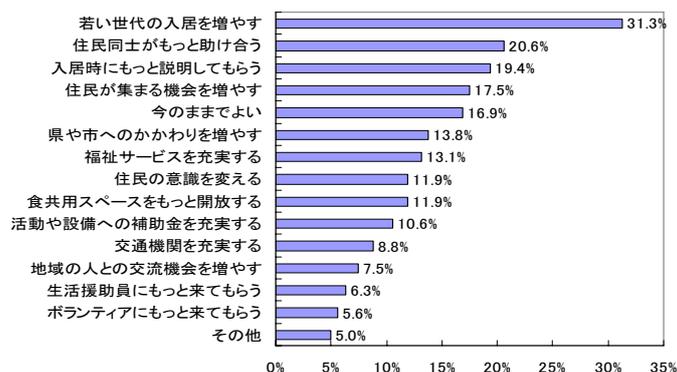
不満面で「高齢者が多い」が多かったのと比例し、「若い世代の入居を増やす」が3割を超え、トップだった。高齢化によって停滞しつつあるコミュニティ活動を、若い世代による入居で活性化させたい、との思いが読み取れる。ただ、「若い世代」をどう定義するかは聞いておらず、「高齢者の中でも若い世代」と考えている回答者もいると思われるが、いずれにせよ、一定の世代のばらつきを期待していると思われる。

「住民同士がもっと声をかけあい、助け合う」「食事会やお茶会など、住民が集まる機会

を増やす」など住民による自助努力を促す回答も一定あった。

聞き取り調査でも聞かれた「入居時、コレクティブハウジングのことをもっと説明してもらおう」は3番目に多かった。

図 14 「住宅に対する要望」



(10) 住民像

アンケートから、コレクティブハウジングに暮らす住民像を探った。

高齢者が多いゆえに、通院者の割合は高いが、買い物も「毎日」が3人に1人おり、通院以外でも外出の機会が多いようだ。4人に1人が介護サービスを利用していると答え、最も多いのは家事などを援助してくれるホームヘルプサービスの利用だった。

「暮らしの楽しみ」については、半数近くが「テレビ・ラジオ」を挙げた。「買い物」や「食事」がそれに続く。住宅内での食事会やイベントを楽しみにしている人も比較的多い。「生活援助員（LSA）との会話やつきあい」は5人に1人が回答、高齢者にとってLSAがよき話し相手になっていることがうかがえる。「特にない」は1割あった。

図 15 「外出の頻度」

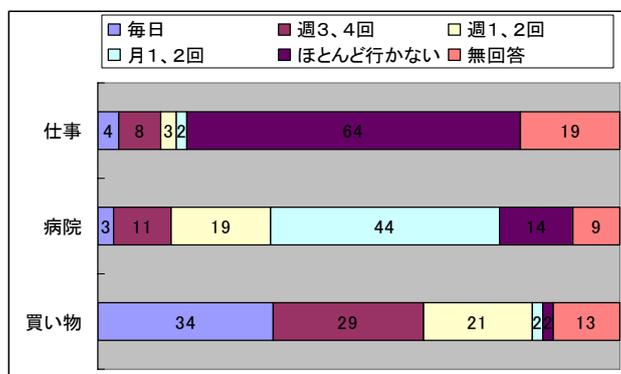


図 16 「暮らしの楽しみ」

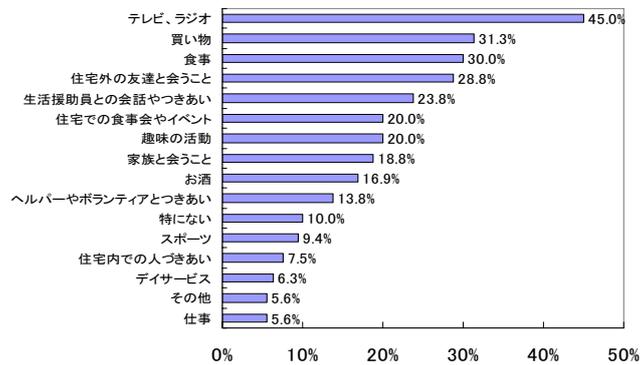
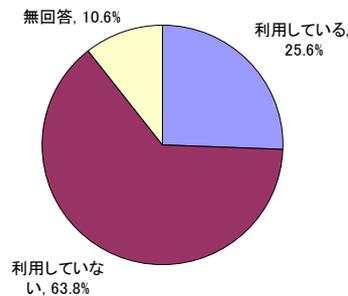


図 17 「介護サービスの利用状況」



IV まとめと政策提言

兵庫県のコレクティブハウジング導入後、県外の府県でもモデル的に公営コレクティブハウジングを導入する例がみられた。実際に、長崎県営、大阪府営のコレクティブハウジングを訪ね、聞き取りを行ったところ、兵庫の例と同様、入居者の高齢化への不安が強かった。ただ、長崎県では、世代バランスをとるため、同じ60歳以上でも募集段階で「70歳以下」に絞るなどの工夫がみられた。

また、民間のコレクティブハウジングには、賃貸と分譲の2パターンがある。分譲では、コレクティブハウジングという住まい方への意識は高いとみられるが、経済的な負担が高く、入居は一定の所得層のみが対象となりがちだ。一方の賃貸は、比較的気楽に入居できるが、入居者の入れ替わりも激しくなり、コミュニティー形成においては継続的な住民の取り組みが必要になってくる。

これまで、兵庫県内の公営コレクティブハウジングについて、その後建設された民間コレクティブハウジングの現状などもみながら、その課題を探ってきた。課題をふまえ、そ

の将来像を探ってみたい。

1. 世代バランスを探る

聞き取り調査、アンケート調査で見てきたように、兵庫県内の公営コレクティブハウジングでの最大の課題は高齢化の進行であった。留意すべきは、単に60歳以上、65歳以上の高齢者が増えた、ということではなく、入居から約10年がたつ中で、高齢者の中でも70代、80代が急増している、ということである。シルバーハウジングが全体の7割を占めるゆえ、高齢世帯が多数を占めるのは必然だが、その中でバランスがとれないものだろうか。

高齢化の進行によって、自治会活動やコミュニティー活動は当初と比べて停滞しつつあり、「入居者の顔を知らない」との声もあった。また、活動の負担が特定の入居者に偏りつつある現状もある。行政は、入居募集の段階で世代バランスを考慮し、一定の年代のみを募集にかけることも検討してよいだろう。たとえば、長崎県営コレクティブハウジングで、同県が「今回の募集は60代に限る」としているような手法である。

あるいは、開設から10年が経過した今、新たなモデル事業として、空き住宅での若年層の入居を優先させ、多世代モデルの検証を行ってもよい。すでに、一部では「新婚・子育て世代」の優先募集を行っているが、その拡大も検討すべきだ。いずれにせよ、入居者の中には、コミュニティーの活性化を望む声が多かった。そのため、世代バランスをとる方法を考えるべきときだろう。

2. コミュニティー支援—外部の力で

アンケート調査では、共有スペースを「ほとんど使っていない」とする入居者が4割に上った。コレクティブハウジングという住まい方において、ふれあい空間など共有スペースの活用は、コミュニティー形成の上で大きな役割を持つ。その空間が、日ごろ使われることが少ない、というのはもったいない。

入居者だけによるコミュニティー活動が限界である場合、住宅外のNPOやボランティアによるスペースの積極的な活用も打開策の一つだ。住民だけでは限界のある共用スペースの運営、コミュニティー活動を、外部にゆだね、活性化させるのだ。開設当初は、地域のボランティアらによる支援も盛んだったが、現在ではそうした活動は少なくなっている。一方、近年になって、地域ボランティアらが定期的に食事会を開き、住宅内外の地域コミュニティー形成を支援している住宅もある。NPOなどの民間組織が、共有スペースを拠点として活動できるようにしてもよい。その場合、NPOは住宅内の住民だけでなく、地域全体のサービスを担うのがいいだろう。実際、民間コレクティブでは、NPOが共有スペースでのミニデイサービスなどを展開している。

このことは、住宅の「福祉施設化」に近づけることにもなるが、公営コレクティブハウジングのあり方として、一つの将来像を示せるのではないか。

3. 行政のサポート

1と2で示した提案は、公営住宅である以上、行政のサポートなしでは実現しえない。行政の積極的なコミュニティー支援を求めたい。

まず入居募集時だが、世代バランスの考慮以上に、コレクティブハウジングという住まい方をより丁寧に説明することが重要だ。アンケート調査では、現在入居しているコレクティブハウジングについて「入居してから知った」との回答が3割近くもあった。コレクティブという住まい方について、「理念通りに」と四角四面に考える必要はないが、少なくとも、そうした生活を望んだ住民と、全く非協力的な住民が同居することは不幸である。応募者がコレクティブハウジングという住まい方にあっているかどうか。行政による「見極め」も大切だと考える。

また、NPO、ボランティアの活用などによる住宅のコミュニティー支援を積極的に行うべきだ。県では、復興住宅のコミュニティー支援として「高齢者自立支援ひろば」を展開しており、この「コレクティブ版」である。自治活動は、入居者自身によって行うべきものであろうが、コミュニティー活動が入居者だけでは限界になりつつある今、先駆的に行政によって建設された住宅である以上、コレクティブ間の交流活動も含め、積極的な側面支援を求めたい。

4. 既存集合住宅でのコレクティブ的要素の導入

兵庫県などが、阪神・淡路大震災の復興住宅建設を契機として、公営コレクティブハウジングを導入した意義は大きい。高齢化、ライフスタイルの多様化の中で、コレクティブという新しい住まい方を全国に発信し、その後、公営住宅で取り組む府県が現れ、民間での建設も進んだ。

今回の聞き取り調査、アンケート調査の結果からは、さまざまな課題が提起されたが、住民の多くは、その強弱こそあれ、「支え合い」の生活を求め、実践したい、と思っていることがうかがえる。さらに、今後の高齢社会の進行を考えたとき、支え合い、助け合いのコミュニティーの重要性は、コレクティブハウジングに限らず、すべての地域において指摘されることである。こうしたコミュニティー形成は、災害発生時の救援・救助活動などでも多いにその力が発揮されることは、阪神・淡路大震災で経験済みである。

被災地の災害復興公営住宅では現在、復興基金を活用し、高齢者の見守りとコミュニティー支援を兼ねた「高齢者自立支援ひろば」が展開されている。また、大阪府では、より入居者の自立的なコミュニティーづくりを促す「ふれあいリビング事業」を展開している。

コレクティブハウジングのような住まい方は、コレクティブハウジングでないとできないわけではなく、既存の地域、集合住宅でも、むしろ求められるべき暮らしだろう。公営住宅でのコミュニティー支援など積極的な支援を求めたい。