

コレクティブハウジング社の事業

コレクティブハウジング社事務局長 宮 前 真理子

(1) 日暮里コミュニティ内 コレクティブハウスか んかん森

1) プロジェクトの経緯と概要

事業主である(株)生活科学運営より、日本女子大教授小谷部育子（現 NPO コレクティブハウジング社理事長）が2000年5月に計画中の日暮里PJへの設計企画段階からの参加を要請され、2001年より立ち上げたNPOコレクティブハウジング社（CHC）としてコレクティブハウス実現の為のコーディネートをを行う事になった。

計画建物は2003年5月末に竣工している。

全体は12階建て、1階に診療所、認証保育園、有料老人ホームのレストランや多目的室、フロントなどがあり、4階から11階は有料老人ホーム（ライフ&シニアハウス日暮里）、12階は老人ホームの展望浴室である。

コレクティブハウスかかん森は2、3階にあり、専用の階段と玄関をもつ全戸数28戸の賃貸住宅である。28戸は24㎡～62㎡という多様な面積の住戸からなり、コレクティブハウスの大きな特徴である、全体で合計166㎡ほどの共用の空間をもっている。共用空間も居住者により賃貸されており、大きなダイニングルームとリビングルーム、業務用の機器を備えたコモンキッチン、共同の洗濯室、家事コーナ、事務室、倉庫、在宅オフィススペース、身障者対応の共用トイレなどがある。その他、戸外の空間として、ウッドデッキやコモンテラス、工作テラス、菜園テラスなど、豊かな空間をもっている。

こうした空間を含め、設備などのメンテナンス、フロア全体の掃除等の日常管理等も居住者による自主管理、自主運営でおこなわれている。

居住者は3歳から78歳までの幅広い多世代で、居住者組合「森の風」をつくっており、月1回の定例会、全員で担う作業（共用部分全体の清掃、週3回の共同の夕食づくりの担当、ガーデンの水撒きなど）

と様々なグループ活動によって、ここの運営、管理を行っている。

2) 事業内容

NPOとしての業務内容の最も大きな部分は、こうした自主的に担いあうコレクティブな暮らし方を理解して、参加して居住者となる人を探し、体験したことのない暮らしの豊かなイメージを掴んでもらう事、いわばコレクティブ人を育てることであった。そのため、ワークショップという参加型の手法を徹底的に用い、参加者が、基本的なゾーニングやプランの検討、共用空間の種類、住戸の設計、実際の管理費の算定、共用空間の設え、暮らし方のルール、共同運営の作業、活動の内容の検討等、ほとんどの事を、オープンに自らの問題として話し合えるように、CHCがプログラムや資料、作業用のシート、キットなどつくりワークショップ（WS）を運営して進めてきた。

以下に示すものが、CHCが行ったコーディネートの内容である。

- 1：参加者募集のための説明会、セミナー開催
- 2：参加希望者へのコレクティブをつくろうWS
- 3：居住希望者の参加による設計や暮しづくりのWS
- 4：居住希望者間のコミュニケーションWS
- 5：コレクティブハウスフロア基本計画、
- 6：設計者、監理者、施工者への支援 コーディネート
- 7：賃貸契約内容の検討
- 8：事業主体との調整
- 9：居住者組合の暮し運営立ち上げ支援、WS
- 10：居住希望者ウエイティングリストの管理

現実的には、これらの項目は相互に関連し、何度もフィードバックがあり、切り離せないものとして複雑にからみながら、全体計画や日々変化する状況にも合わせて動いていたものである。

いくつかの項目については現在もコーディネート作業が継続している。

設計にWSの結果や住まい手の意見を反映していくためには、設計者との綿密な調整が必要であるが、計画を行っている設計事務所には、人員的にも時間的にも対応できる体制が無く、またコレクティブについて知識も少ないことから、結果として、NPOがWSの為のエスキースおこなっていきなから、基本プランをつくっていった。最終的にコレクティブ階の基本設計はNPOに委託されたような形になった。CHCは理事長をはじめもともと建築関係のメンバーが多く、コレクティブの研究や設計に関する知識、技術もあり、設計に関しては応援もえて基本図をつくり、それを設計事務所が正式に作図するという形で設計コーディネータ的な役割を果たした。

2002年3月に着工してからは、居住者組合もでき、居住者の自主的活動も少しづつおこなくなり、その円滑化の支援という枠組みに活動を切り替えた。暮らし方のルール、管理の内容、管理費や共同出資の額など算定したり、コミュニケーションのためのWSをおこなった。

新たな居住者を集めるための説明会は2年半を通して月に1回～2回は定期的に開催した。

着工後の現場監理についても、現場での定例打合せに参加し、2、3階部分の内装の検討や、監理にかかわった。

3) 組織の運営

こうした事業を実行するにあたり、NPO内ではプロジェクトチーム制を取り、各事業は独立してプロジェクトマネージャー(PJM)の責任者のもとに採算もふくめて推進していく方法をとった。かんかん森PJのメンバーは最初は12人ほどで、コーディネートのワークに参加したいメンバーを募って構成した。

実動の中心は4名ほどで、1)事務総務会計、2)PJコンセプト組み立て、3)実施対応、渉外、4)ワークショップの四項目の活動をそれぞれがカバーしながら運営した。のこりのメンバーはWSの支援が主であった。

2年半近い活動の初期1年3カ月は、WSもNPO主導でどんどん投げかけて進めるスケジュールで、2週間に1回はWS、定例会などのなんらか

の会合予定を組んでいた。ゾーニングや空間の計画、広さの体験、暮らしの物語づくりといった参加者が手や体を動かす内容も多く、実施設計との整合をとりながらであったため、スピードを必要とし、かなりのハードスケジュールであった。プロジェクトチームの素早い意志決定が求められる事がおこった。少人数のPJチームであった事はその点ではよかった。

着工後は管理運営や暮らしのソフト・暮らし方やコミュニケーションのためのWSや情報提供を住まい手の活動のニーズにあわせて行い、実動メンバーは5人程度で最後の1年は2人がほぼ専任化してPJを推進した。

4) 経営の実体

コレクティブハウスの実現という日本では初めての事業を実施することになったため、作業の内容とそれにともなう経費がどのくらいか不明確のまま事業が開始され、契約の形態、支払いの方法などが決められず、ボランティアベースでコーディネートが進んだ。PJの全体コーディネート費、設計の下請けとしての経費などが個人あるいは個人の事務所に短期的に支払われたが、NPOとしての契約がなかなかできなかったため、NPOには収入がないという形で2年半が経過した。やむおえない部分もあったとはいえ、NPOの経営としても、PJチームの採算も全く先行投資となり、担保も運転資金も持たないNPOの経営は成り立たなかったといえる。

竣工まぎわに、今回のコーディネートの費用ということで、事業主と話し合いが付き、コレクティブ部分全賃貸料の2カ月分相当とすることが、覚書としてとりかわされ、支払い時期としては、入居後ということになった。

これだけ時間が経過した事は、プロジェクトのコーディネートを委託業務的に考えていたNPOとサブリース的に考えていた事業主との食い違いが原因であったが、事業として、契約なしに進む事は今後あってはならないと思っている。

5) 問題点と課題

問題点、課題も事業を推進するごとに出てくるが、大きなものを2つ上げてみる。

問題点1：NPOと企業のコラボレーションの在り方。

今回、事業主とNPOのコミュニケーションが、円滑になされないまま事業がスタートし、事業者側も、NPOに何を求めているのかがハッキリしなかった。また、NPOの成り立ちとしてメンバーの個々の参加の動機が個人に由来し、まちまちあることはいなめない。そのためグループとしてのアイデンティティをもつ事がなかなか難しいという問題があったと思う。事業を行うNPOとして何ができるのかという事が提案できていなかった。

どのように、何を共同して事業遂行するのが、文書化されるのが契約書であり、その内容をきちんとつめる事なく、プロジェクトをスタートしてしまつたところが今後に向けての大きな反省点である。特に事業リスクの問題は、十分話合われなくてはならないと思う。事業には様々なリスクがあるわけであるが、NPOが関わることにリスクヘッジへの意識が薄い場合が多く、安い報酬で仕事を受けてしまい結果として無責任になったり、個人に負担がかかたりする事を助長していると思う。また、事業者としても契約にも関わることであり、採算計画をNPOときちんと討議すべきであり、パートナーとしてオープンにコミュニケーションをとることが求められる。

何をどうコラボレーションするのか、できるのか。そのためにはどのような契約形態が可能か、NPOの情報公開の在り方と企業の広告宣伝など、一つの例をとっても、誰のために、何を目的に事業を行うのか、どちらを向いているのかに大きな違いがあり、民間事業者との共同のありかたはオープンに十分に討議しなくてはならない今後の大きな課題であると思う。

問題2：現行法規制とNPOの住宅事業

今回の事業のなかで直面したもう一つの大きな問題は、様々な法的な資格をNPOが持たずに、住宅事業をすることが可能なのかどうかということである。例えば1級建築士事務所登録、宅地建物取引業登録、などがある。こうした資格を持つ人はNPOメンバーにも多くいるが、NPOが持つためには、供託金1千万円や、主任者、管理者をおくなどし、設計事務所や仲介業者にならなければならない。建築や、暮らし方の説明をすることは、当然行うわけで、それが、グレーゾーンだという事になれば、NPOとしての事業は限定されたものになる。

例えば、社会性をもって、住まい手の視点に立って、コレクティブハウジングという新しい暮らし方のできる住宅事業を進めようというCHCが、コレクティブハウスかんかん森について、住む事を希望する人に紹介する事すら宅建業法違反になりかねないということで事業の主体になれないとすれば、NPOの持つ意味や役割について大きな問題を感じざるをえない。

しかし、住宅事業は、住まい手の生命、安全、権利や資産の保全といった非常に大きな責任をとるものであり、十分な技術力、信頼性などが必要である。そのために、NPOが非営利で社会的意義をとらないつつかわる事については新たな位置付けや仕組みを考えることが今後の課題であると思う。

6) 今後の展望

NPOの考える非営利の採算性と企業が考える営利の採算性には、どのような違いがあるのだろうか？事業をするNPOは、社会的責任を負うのであるから、ボランティアでは不可能で、相応の経費や人員は必要であり、採算がとれなければ継続性はない。そういう意味では企業と大きな差がないといえる。

しかし、NPOのもつ採算性の根底には、社会全体の仕組みの中での採算を考えられるという点があるとおもう。それは、長期にしか回収されないかもしれないが、例えばかんかん森であれば、賃貸であっても住まい手が自主運営自主管理する。その住宅を使っている本人達が管理するわけであるから、当然きめ細かく使いやすくでき、エコロジーに配慮したり、スピーディに問題に対応できる。相談してプロに頼む事も住まい手が決められる。さらに、自分達が行うのであるから、壊したり、汚したりしなくなり、大切にする。

そういう長期間にわたる、メンテナンスのよさ、様々なコストの軽減、そしてなにより暮らしの心地良さ、安定したコミュニティの存在が測りしれないプラスとして採算性に含まれ、社会に還元されていく。そのためには、計画・コーディネート費、建設費、管理費などあらゆる住宅事業の内容とコストの透明化が目指される必要があるだろう。

そのうえで開かれたものとして、住まい手自身が何をどうするかを検討できるものになると思う。また、そうなれば企業も参加しやすいものになるので

はないだろうか。コレクティブハウスには、そういう大きな可能性がある。

社会基盤の保全、地域コミュニティの再生といったことは、誰かに指導されるようなものではなく、当事者である市民が担うことで豊かなものになり、行政コストも削減されると思う。こういった新しい社会全体の採算性の考え方に社会が転換していく必要があると考える。

かんかん森が実現した事で、自由で、自立し、緩やかなネットワークをもつコレクティブハウスを成り立たせるために必要な事がかなり明確になってきた。この経験を活かし、暮らしのきめ細かなディテールをよりわかりやすくして暮らし方の選択肢として望めば誰もが選択できるものにしていきたい。

(2) 松陰コモンズ

1) プロジェクトの経緯と概要

2002年春、世田谷の松蔭神社近くに築150年の民家をシェアードハウスとして活用し、コレクティブな暮らし方を試み、さらに、広い座敷を地域活動の場として開く、松陰コモンズプロジェクトがスタートした。

2) 事業内容

「松陰コモンズ」はCHCのサブリース事業である。

CHCは民家を2007年までの5年間の契約で一括して借り上げ、入居者に個別に転賃貸している。住まい手は7人で20代～60代のシングルの男女。

松陰コモンズは大きくわけて居住者のプライベートな個室、居住者のコモンスペース、地域に開かれるパブリックコモンスペース（20畳の座敷）の3つのスペースに分けられている。座敷は居住者の管理運営により様々なイベントの会場として、地域にも開放され利用できるスペースとすることが、コレクティブハウジング社が居住に際して居住者にお願いしている事である。

居住者は利用料をとり、現在座敷を開放しており、音楽会、演劇、展覧会、会議室などとして利用されている。

3) 組織の運営

PJの運営はCHCのプロジェクトチームで担当しているが、座敷の運営、活用方法などについては、居住者が主体となり、関連する9つの団体が運営会

議を開いて決めている、

4) 経営の実体

地主から壊すより活用したいという申し出を受け、非常に安い金額でサブリースしているので、居住者の家賃も安いのであるが、いまのところコンスタントに入居者があり、大規模な修繕も発生していないので、経営的にはNPOの定期収入として、比較的安定して推移している。しかし、古い建物の活用はメンテナンスのリスクは大きい。居住者の交替にたいしてはルールを定めており、空室待のウエイティングリストも整備している。

5) 問題点と課題

松陰コモンズは民家を再生とはいってもほとんど手を加える事なく利用しているため、個の空間のプライバシーや設備が基本的にCHCが考えている水準にはなっていない。CHCが推進していく住宅の質としては問題があるが5年間限定というなかで、例外的にシェアードハウスとして、低家賃で資源をいかしつつ共同の暮らしの在り方を探る事がこのPJの実験目的と言える。

共同の掃除や庭の手入れなどの維持管理作業でもネットワークはできる。しかし、居住者はみな忙しく在室している時間も短いのでどうやら成りたっているようなところもあるように見え、コレクティブハウスのように緩やかだが安定したネットワークを形成するのはむずかしいようだ。居住者の入れ代わりの時は特になかなかスムーズにはいかない。人数が少ないため1人が変わるとかなり大きく暮らしが揺らぐということが原因であるとおもわれ、人数が共同の暮らしの質にかなり影響することも推測できる。

課題としてはパブリックコモンと呼ばれている座敷の運営の可能性の検証がある。

6) 今後の展望

CHCがこのようなシェアードハウスをサブリース的に手掛ける事は今後はないかもしれないが、暮らしについて考えるきっかけとしてはこのPJは様々な事を提起していけるとおもっている。

特に、パブリックコモンが地域を含む暮らしのネットワークの形成にどのような役割を果たすか残りの3年で豊かさを生み出す1つの解法になったらいいと思う。