

第4回もうひとつの住まい方研究大会 2008

【分科会C】 コミュニティで支えあう、多ニーズに応える住まい方 小規模・多ニーズ対応型住宅の定点観測から見えるもの

コーディネーター：浦田慶信（㈱生活科学運営 常務取締役）

パネリスト：井上亮子（NPO福祉マンションをつくる会 理事長）

古閑順子（ワーカーズ・コレクティブ「やどりぎ」 理事長）

石原由理子（生活クラブ生活協同組合・東京 役員室住宅整備課課長）

影山知明（マージュ西国分寺 事業主）

コメンテーター：園田真理子（明治大学 理工学部建築学科准教授）

浅川澄一（日本経済新聞社 編集委員）



分科会主旨説明：コーディネーター

浦田慶信（㈱生活科学運営 常務取締役）

第1回大会でニーズ先行型住宅をコンセプト整理し、「小規模多ニーズ対応型住宅」、「自主管理型福祉共同住宅」という概念を打ち出した。どちらにも「参加型」、「相互扶助・福祉サービス」、「独立性と協同」というキーワードが当てはまる。小規模多ニーズ対応型住宅の解釈は、「提供側のお仕着せでなく、利用者の個人的若しくは時間経過的に発生する多様なニーズに応えるため小規模であり、施設でなくあくまでも住宅である」というもの。今後の高齢化社会の中で、分離や隔離ではなく、多世代の多様な住まい方が選択肢として正しいのではないかという前提。「上布田つどいの家」、「パスレル保谷」、「マージュ西国分寺」の事例報告を通して定点観測で見えるものを整理していきたい。

事例報告1：井上亮子（NPO福祉マンションをつくる会 理事長）

古閑順子（ワーカーズ・コレクティブ「やどりぎ」 理事長）

<上布田つどいの家>

第1回大会が開催された翌年から、川崎市多摩区布田での「小規模多機能型居宅介護」、「認知症対応型共同生活介護」、「賃貸住宅」を組み合わせた「上布田つどいの家プロジェクト」を担当することになった。住まい手の多様なニーズを話し合い、人間関係の中で解決していくことが重要と考え、賃貸住宅の中にミニキッチン付の談話コーナーを設けた。福祉マンションをつくる会会員との会合の中で、建物が完成するまでの間に住まい手の意見を反映させる機能を設けた。会員に対しては有料老人ホームとの違いの説明に苦労した。入居者だけでなく地域住民にとっても有用な場所にしたいという思いから、地域住民にも輪を広げたセミナーを開催。100名以上の参加があった。開設祝賀会も地域へ解放したスタイルとした。当初は全世帯型賃貸住宅を想定していたが入居率が芳しくなく、6戸を高専賃登録したところ問合せが増加した。開設後は有料老人ホームの入居者懇談会をヒントに、福祉マンションをつくる会がリードして月1回の会合を設定。入居者家族も参加している。1階の食堂や八

ウス長の古閑さんが運営する近隣の W.Co から弁当を注文し、各種イベント・勉強会を開催した。騒音など、暮らしの中で発生する問題解決の場としても役に立っている。在宅福祉を支える地域の応援をもらいながら、そこで暮らし続ける機能の一役を談話コーナーが担っている。(井上)

2・3階の賃貸住宅入居者の年齢構成は40～90代。現在はようやく空室1室となり今月中には満室予定。1階のグループホーム入居者は女性ばかりで73～95歳。小規模多機能は61～94歳まで18名の利用者がいる。小規模多機能利用者は近く歩いて5分、遠くて車で20分の距離に住んでいる。働いている W.Co「やどぎり」のスタッフは29～78歳までいて、働く時間も人により様々。多様な住む人を多様な人々が支える上布田つどいの家で、温かく豊かなものを相互で受け渡ししているのだと思う。(古閑)

事例報告2：石原由理子（生活クラブ生活協同組合・東京 役員室住宅整備課課長）

<パスレル保谷>

パスレルはフランス語で「人が歩いて渡れる架け橋」のこと。プロジェクト期間は3年5ヶ月を要し、先日1周年を迎えた。4階建てで、1階がデポー・コミュニティカフェ・保育園、2階がデイサービス・イベントスペース・シェアードオフィス・市民事業所、3・4階が住居となっている。道を挟んだ目の前が旧保谷市役所で、生活クラブ生協保谷センターと社会福祉法人悠遊の建物の跡地への計画だった。生活クラブ生協の組合員、地域資源、事業者の力を持ち寄ってパスレル保谷の基本設計が出来上がった。運営開始後の状況としては、デポーの組合員は1100名、毎日247名の利用者がいる。コミュニティカフェでは人とのコミュニケーションが豊かに育っている。月極保育の登録者が46名、6ヶ月～3歳までの子供達が利用し、リピート率が高い。今年で15周年を迎える NPO たすけあいワーカーズ・ハミングが20名規模のデイサービスを運営。スタート時のスタッフは3名で現在の利用者は多い日で19名。130名の訪問介護も実施している。NPO プラス・ド・西東京がコミュニティカフェ・イベントスペース・シェアードオフィスを運営。NPO ひらけごまは西東京市の104名の会員に対する移動サポートを行っている。多数の関係者がパスレル保谷に足を運ぶことで、豊かなコミュニティが形成できたと思う。パスレル保谷の1周年記念・パスレル祭は地域の方も多数集まった。住まい手にとってのパスレル保谷は多世代自立共生の住まい。当初は子育て世代の問合せもあったが、最終的には契約に至らなかった。9/10室が区分所有されていて、7世帯が生活を開始している。契約者の年齢構成は40～80代。同居している家族には20代もいる。単身女性が5名、家族が4世帯。プライバシーは普通のマンションと同じだが、いざという時のために住まい手同士で家族・友人を含めた連絡先名簿を共有している。その他、住まい手の希望から企画された避難誘導訓練などのイベントも実施している。つかず離れず、プライバシー・コミュニケーションそれぞれを大事にした画一的でない関係性を築いている。ハード面では、建物不具合の対応の遅れという課題が残っている。

事例報告3：影山知明（マージュ西国分寺 事業主）

<マージュ西国分寺>

もともと自分の実家があった場所に集合住宅を立ち上げた。私が小さな頃周りは全て森だったが、アスファルトとコンクリートで埋められていき、唯一実家の周りにのみ土が残っている状況となった。森の遺伝子を未来に引き継ぎたいという思いがまずあった。プロジェクトの本当のきっかけは、3年半前に弟が若くして亡くなり、一人暮らしだったため1週間誰も気が付かなかったということだった。そこから単なるマンションにはしたくないという思いが強くなった。今日の事例の横並びのテーマは「関係性こそが問題解決能力の源泉」ということではないだろうか。建物概要は1階に3ブースのシェアードオフィス・お店、2～5階が9戸の住宅で、4階にコモンスペース・テラスがある。入居者構成は20代が一番多く、SOHOは40・50代、メゾネットに夫婦+子供、2DKを男性2名がシェア、私の叔母の60代が1名、20・30代は一人暮らし。シェアハウスの要望が強かった。コモンスペースにはキッチン、ダイニングスペース、ランドリーがあり、テラスには菜園がある。叔母は未婚で一人暮らしのため、老若男女の知り合いが出来ることで安心感が得られたり老化を防ぐ効果もあると考えている。4階

がプライベートコモンスペースならば、1階のクルミドコーヒー（お店）はパブリックコモンスペース。初めはテナントを検討したが、西国分寺のまちが飲み屋街になることに加担したくない、「西国分寺をいけてるまちに」という考えから結果的には自分自身で運営している。お店を始めてからまちを歩いて挨拶する回数が激増している。コモンスペースさえあれば関係性が出来るわけではなく、入居までのプロセスや入居後の関係性維持向上を丁寧に行ったことを強調したい。コミュニティで共益費を下げる提案や、建物内の地域通過発行をしている。暮らしのルールは基本10か条を用意し、それ以外は常識の範囲内で行っている。

<コーディネーターコメント> 浦田慶信（株式会社生活科学運営 常務取締役）

「人間同士の関係性」、「暮らし方のルールは常識の範囲内」、「経年変化のニーズ対応」、「住む人は少なくとも利用者はとても多い」、「地域の力を使っている」、「同じような建物がたくさん必要」がキーワード。

<事例報告後のコメント> コメンテーター：園田真理子（明治大学 理工学部建築学科准教授）

浅川澄一（日本経済新聞社 編集委員）

- ・地縁型でなくテーマ型のコミュニティに着地。多ニーズとはいえシビアなセグメンテーションを議論したい。
- ・世の中は緊急性のある高齢者が多数いる。土地があるならばそういったニーズ対応できる建物を作ってほしい。
- ・高齢者に特化するのではなく、住居としての建物も地域の縮図で良いのではないか。
- ・人間同士の関係性がキーワードであり、必要に応じて地域資源とネットワークを組むことが課題だと思う。
- ・多世代の住まいは面白いが、多世代の住まいを構成する積極的仕掛けをもっと考えても良いのではないか。
- ・一人暮らしが多い中で関係性による相互扶助はこれからの価値観ではないか。高齢者だけというのはどうか。
- ・ニーズより理念先行で行い、間違っただけの理念を押し付けるから入居者が入ってこないのではないか。
- ・高齢者や要介護者をひとまとめにするのではなく地域ごとの多ニーズを丁寧に紐解き未来から現在を見てはどうか。
- ・セミプロがプロジェクトマネージャーをする事例が入っていると良いと思った。
- ・3事例は資本投下の主体がいるラッキーな事例。誰が資本を投じるのかというのはポイント。

以上