

Life Design Focus

震災時のコーポラティブハウスのコミュニティ機能

第一生命経済研究所 ライフデザイン研究本部 研究開発室 宮木 由貴子

<コーポラティブハウスの特徴>

コーポラティブハウスとは、当該物件への入居希望者が組合を結成し、土地の取得や建物の設計の段階から企画運営して建設する集合住宅である。コーポラティブハウスでは、組合員が設計者と居住部分を自由に設計できるとともに、共用部分の設計についても関与できることで建物全体に自分の意見が反映されるなど、自分に合わせた暮らし方ができる。また、従来型の分譲マンションと異なり、モデルルームなどの広告宣伝費がなく、自室の内装などは自分達で吟味しながら決めるため、支出を抑えることができるのも住民のメリットとなる。他方、入居するまでの間（通常2～3年）に組合の会合が幾度も開催され、各種手続きのほか、共用部分の設計、エレベーターなどの設備の選定、日々のマンション管理のルール設定等について検討が行われる。将来の住民たちが、自分の部屋だけでなく土地の取得や建設、共用部分の設計などに年月を費やすことで、互いのライフスタイルを把握し、交流を深めることができ、入居時には既に建物内でのコミュニティができあがっているという点が、コーポラティブハウスの大きな特徴である。

手間隙をかけて建築した集合住宅は、住民自身の管理運営への関与度合いが高い。コーポラティブハウスでは各家庭の家族構成やライフスタイルが住民間で把握されている。このため、互いが配慮し、声を掛け合うことにより助け合い、通常の「隣人以上身内未満」という距離感での付き合いが展開されているケースも珍しくない。さらにこうしたやりとりが、近隣トラブルの未然回避にも役立っている。

このように、日常のコミュニケーションが活発であり、近隣情報が共有されているコーポラティブハウスにおいて、住民は東日本大震災時にそのコミュニティ機能をどのように活かしたのだろうか。第一生命経済研究所では、コーポラティブハウスの企画運営を手がけるNPO都市住宅とまちづくり研究会（以下、「としまち研」と表記）と共同で、コーポラティブハウスの住民（都内）にヒアリング調査を実施した。以下では、そこで得られた知見について考察する。なお、本レポートは、コーポラティブハウスの普及を直接狙うものではなく、あくまで今後の集合住宅コミュニティ形成と維持のヒントを見出すことを目的としている点を付記する。

＜調査概要＞

ヒアリング調査を実施したマンションについては、以下のとおりである。なお、プライバシーや個人情報の点から、情報は抽象化している。

物件	ヒアリング 月日	特徴		
		規模	用途・形態	竣工年
A	6月 9日(木)	11階建て	住宅(賃貸含む)18戸	H19
B	6月 13日(月)	8階建て	住宅(賃貸含む)8戸+店舗1区画	H18
C	6月 13日(月)	10階建て	住宅11戸+事務所2区画	H14
D	6月 14日(火)	13階+地下1階 建て	住宅(賃貸含む)63戸+住民店舗5区画	H15
		※コーポラティブ住宅ではなく、共同建替え+分譲形式		
E	6月 17日(土)	10階建て	住宅11戸+事務所2区画	H14
F	6月 17日(土)	10階建て	住宅(賃貸含む)17戸+事務所1区画	H16
G	6月 19日(月)	5階+地下1階 建て	住宅14戸	H13
H	6月 23日(木)	6階建て	住宅(賃貸含む)27戸	H19
I	7月 20日(水)	8階+地下1階 建て	住宅(賃貸含む)21戸+店舗3区画(住民 店舗1区画)	H17
J	7月 23日(土)	10階建て	住宅(賃貸含む)20戸+住民店舗1区画	H21

*賃貸住宅については、入居者は事前にコーポラティブハウスである点について説明を受け、管理組合の構成員としてコミュニティへの参加が求められるため、活動や方針に賛同した人が入居している。

いずれのコーポラティブハウスでも、居住年数は10年以下であり、年1回程度、マンション住民による懇親会を実施している。また、マンション内に旧地権者が在住し、店舗があるケースが複数件みられた。ヒアリング対象者は、主にマンション理事会の理事長(居住者が持ち回りで担当)ないしマンション内の店舗主などの震災時在宅者を中心に依頼した。

＜地震発生時とその後の対応例＞

地震発生時の2011年3月11日(金)14時46分頃は、平日だったこともあり、マンションの在宅率はどこも高いものではなかった。在宅していたのは専業主婦(少数)と高齢者が主だったが、今回のヒアリング対象においては店舗等を有する建物が多かったため、店舗等のスタッフが建物内におり、地震への恐怖心から自宅に残留できなかった住民は店舗に向かったケースが目立った。

さらに、複数のコーポラティブハウスでは、在宅していた人が階段を使って全戸を回り、各戸の呼び鈴を押して安否確認を行っていた。また、いくつかのコーポラティブハウスでは、住人専用のメーリングリスト(以下、「ML」と表記)が活用されており、順次安否情報が送信された。これを見た外出中の住民も、自ら安否や所在を送信したり、居住者の子どもの下校有無等が確認されるなど、情報が共有された。ただし、ツイッター等のSNS(ソーシャル・ネットワーク・サービス)が活用された例は見られなかった。今回の震災では、地震直後しばらくの間、メールの送受信に混乱が生じ、実際には通常よりかなり受信に時間がかかるなど、即時的な連絡手段としてはメール

が機能しなかった。その一方で、SNS は機能していたことが確認されており、日頃からこれらのサービスを活用していた人の間では連絡が円滑に取れていたという実態があることから、コーポラティブハウスにおいても今後の検討課題といえる。

また、ほとんどの住居でガスが自動停止したが、ガスの再起動方法についても住民が伝え合ったり ML でやり方を掲載するといったことが行われた。また、エレベーターもすべての建物で停止したが、住民が自らエレベーター管理会社に電話をするなど、住民からの積極的な働きかけが実施されたマンションでは復旧が早かった。このように、各戸それぞれが共通で必要とする情報の入手や外部への連絡が効率化され、随時情報共有したことにより、不要な通信の利用や無駄な動きが少なかった住居が多かったのが特徴的である。

さらに、居住空間が自由設計で造られているため、自宅の間取りを所有物の量に合わせて設計し、家具も造り付けにしていたケースも多く、その結果、揺れによる被害が少なかったのではないかと述べる人も散見された。

地震発生当日から翌日にかけての対策としては、各戸の備えに加え、例えばベランダ伝いで住居をつなげた住居同士（親類ではない）では、お互いに行き来ができるよう、ベランダ側の窓を施錠せず、何かあった場合には互いが出入りできるように確認しあったところもあった。入居前から親しかった家族では、こうした特殊な間取りで設計ができたところも、コーポラティブハウスの特徴である。

＜コーポラティブハウスの特性が活かした点＞

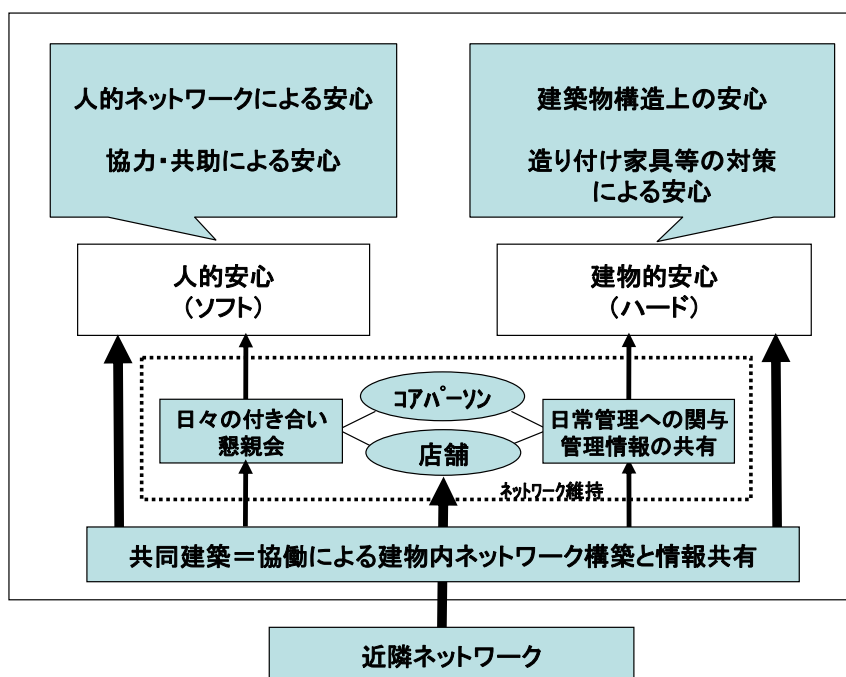
今回の地震において、コーポラティブハウスならではの特性として感じた部分についてたずねたところ、大きく「人的安心」と「建物的安心」の2点があげられた。

人的安心については、隣近所の顔と名前が一致しており、いざというときにどこかの居宅に駆け込めるといふ点である。実際に水や食べ物を分け合ったりした住居もあったようだが、人と顔を合わせて体験を語り合うことで、恐怖心を緩和し、声を掛け合うことで安心感を得るといふ部分が最も多かったようである。さらに、既存の ML やエレベーター前などに設置された掲示板（ML がないコーポラティブハウスでは掲示板を活用して個人からの情報発信が使われた）を活用するなどして、効率的な情報共有が積極的に行われたことも安心感につながったとされている。

一方、住民がマンションの設計から建築まで、すべての過程にかかわったことで、建物に対する構造理解が進み、それにより建物の耐久性に対して信頼を確立している点が建物的安心である。懇親会が少ないなど、近隣との交流が他のコーポラティブハウスに比べて多くないコーポラティブハウスでも、建物への信頼感からくる安心感を指摘する声が多々確認されている。

震災後も、被害確認や防災対策、節電対策について、早期から独自に対策を行ったコーポラティブハウスも少なくなかった。

震災時におけるコーポラティブハウスの「安心感」



＜コーポラティブハウスからみえる集合住宅コミュニティのヒント＞

今回の調査により、「安心」につながる項目を整理したものが、以下の6点である。各項目が、今後のより安心感のあるコミュニティ形成に向けたヒントになる。これらの点については、コーポラティブハウスのみならず、一般的な集合住宅の管理組合等においても、今後再検討が必要となってくると考えられる。

- ① 平時における人的なネットワークの活性化と相互理解
- ② 建物への信頼性維持にかかわるメンテナンスと情報共有
- ③ 店舗を含むコアパーソンの有効活用
- ④ 情報通信ネットワークの活用
- ⑤ 各集合住宅の仕様にあわせたスタイルでの定期的な防災訓練
- ⑥ 備蓄・機材確保等の日頃の備え

住民の防災、コミュニティに対する意識が比較的高まっている震災後の今を対策の機会と捉え、安心感のある集合住宅コミュニティの形成に向けて管理規約の改正や管理の委託内容の見直しなどの議論をはじめることが重要である。

コーポラティブハウスのほかにも、他人と生活の一部を共有する「コレクティブハウス」や「シェアハウス」といった共住の方法がある。これらの居住形態が、震災後、注目を集めているという。震災は様々な側面で、人との関係性を見つめなおすきっか

けとなっているのである。

コーポラティブハウスの事例を含め、今回の調査から得られた結果が、今後の集合住宅におけるコミュニティ形成や、住宅選択の際のヒントとなることを願ってやまない。

(みやき ゆきこ 副主任研究員)