

2011年10月

2011年度 都市住宅とまちづくり研究会・第一生命経済研究所共同調査

震災時のコーポラティブハウスの コミュニティ機能に関する調査研究

NPO 都市住宅とまちづくり研究会 事務局

飛澤 玲奈

株式会社第一生命経済研究所 ライフデザイン研究本部 副主任研究員

宮木由貴子

1. 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、組合員が設計者とともに自分の居住部分を自由に設計できると共に、共用部分の構築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、カスタマイズされ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多額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、余分な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、共用部の設計、植栽や屋上の利用、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。

このように、将来の住民たちが、短くない年月を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特徴的である。

こうして手間隙をかけて建築した集合住宅は、単なる「マイホーム」としてのみならず、「私たちの建物 (our building)」として住民に意識され、住民自身の管理運営へのコミットメントが高い住宅として完成する。コーポラティブハウスではそれぞれの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、場合によっては子どもや鍵の預けあい、おすそ分け、旅行中の家の通風確保の依頼など、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。

このような住民同士の関係は、いわゆる同居と近居の中間的存在である「隣居」で

あるといえよう。隣居は、一般的には親子やきょうだいなどの、身内で別世帯という形態をとるケースが多く、他人同士で隣居を意識するケースはあまり聞かれてこなかった。しかし、「遠くの身内より近くの他人」といわれるように、即時的な助け合いができるのは、やはり物理的に近くにいる人となる。コーポラティブハウスでは、そういった意味で、これは身内以外との隣居ケースであるととらえてよいだろう。

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いかしたのだろうか。これについて、第一生命経済研究所と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、としまち研が関与した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、あくまで今後のマンション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。

2. 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	日時	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、年1回程度、マンション住民による懇親会を実施しており、居住年数は10年以下である。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。なお、ヒアリング対象者は、いずれの建物でも、居住者（少なくとも区分所有者について）全員について「〇号室の〇〇さん」と認識し、顔と名前が一致しており、家族構成や子どものおおよその年齢、職業等を把握していた。

3. 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や事務所に向かったケースが目立った。特に1人で在宅していた人からは、「いつも人がいる場所があるというのは、こういうときに安心感につながる」との声が聞かれた。店舗には、近隣の企業の勤め人も集まり、会話をすることで恐怖心を緩和したという。

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（エレベーターは非常停止）、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中では連絡が円滑に取れていたという実態がある。これらの経験を踏まえ、マンションネットワークの維持や危機管理手段として、SNSの活用を視野に入れるケースも今後は想定されると考えられる。

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。地震によってガス供給自体が停止したと思い込んでいた住民も多かったが、周囲に教えてもらって自ら再起動したり近隣の人に再起動をしてもらうことで、ほとんどの家庭がその日のうちに

ガスの利用を再開した。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。委託先のマンション管理会社にエレベーター管理会社への連絡をゆだねていたケースはほとんどみられなかった。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、自宅の間取りをモノ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と述べる人も散見された。とはいえ、やはり上階に行くほど揺れは大きかったとのことで、テレビやタンス等、大物の家具が移動あるいは破損したケースも多々見られている。

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。

4. その後のマンション管理と対応例

続いて、地震発生からしばらくたってからの、コーポラティブハウスの対応についてたずねたところ、「被害確認」「災害対策」「節電対策」などがあげられた。

被害確認は、理事会を中心に共用部分を回り、破損や故障の有無等について行われたり、各戸が自分の活用する共用部分についてチェックしたりと、様々な形で行われた。こうした情報を集約し、専門家を交えてひび割れや破損の状態や安全性を確認し、場合によっては補修工事を行うという行動が独自に行われた。

また、今後の災害対策としては、エレベーターチェアを設置した建物が複数件見られた。エレベーターチェアとは、エレベーターに閉じ込められた場合に活用できるよう、内部に水やラジオ、懐中電灯、簡易トイレといった防災グッズを格納した三角コーナー椅子である。また、水のストックや食料、防災グッズをマンション共用部にストックしたいとの声も聞かれている。さらに、これまであまり関心が高くなかった防災訓練の必要性を訴える声も聞かれている。今後こうしたプランを行動に結びつける努力が必要とされよう。

また、節電についても独自に実施した建物が多かった。この方法については、理事会が独断で共用部の電球を外し、後から掲示板等で告知をしたケースや、会合を開いてどういった節電を行うかの意見を事前にたずねたケースなど、そのやり方は様々で

あった。共用部にかかるコストを最小限にするために、震災以前から照明等を最低限にしていたとの建物もあり、そうしたところではもはや節電をする余地がなかったとのケースもあった。フレキシブルかつ迅速な対応が、住民自身の音頭とりで小回りよくできる点も特徴である。

5. コーポラティブハウスの特性が活きたと感じた点

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。特に ML では多くの住民個人からの情報発信が活発に行われることで、ローカルな情報が共有されたり、ウワサやデマの火消しが早期に行われたりといったことが行われた。

一方、住民が設計から基礎構築、建築など、すべての過程において細かく説明を受け、コミットをすることで、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、近隣との交流が比較的少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。

6. コーポラティブハウスの「安心感」

住民のつながりが希薄といわれる都心のマンションで、あえて長屋的コミュニティを形成して暮らすことの動機は様々である。しかし、コーポラティブハウスの住民のほとんどが共通して「安心」を根底のキーワードとしている点が、今回の調査で改めて確認された。

震災時のコーポラティブハウスに安心感をもたらしたのは、人的安心と建物的安心であると述べたが、これについてより詳細に表したものが次ページの図表である。人的安心と建物的安心は、それぞれさらに「抽象的安心」と「具体的安心」に分けられる。抽象的安心は、人的安心であれば「人とつながっている」「近くに知っている人がいる」といったことによるものであり、建物的安心であれば「自分を含め、多くの第三者の目を通して確認された建物設計」「地盤に関する事前説明」といった、心理的な

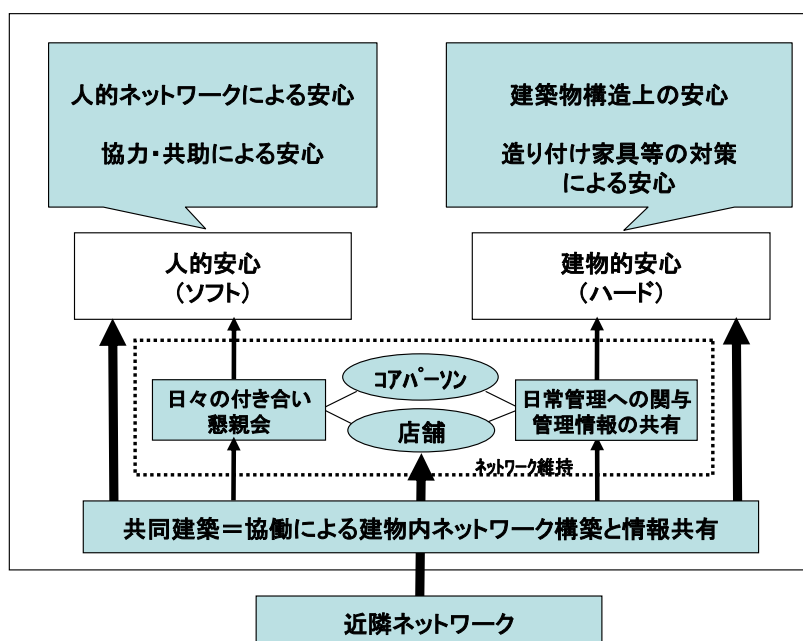
安心感である。一方、具体的安心は、人的安心であれば実際の人との助け合いや情報交換であり、建物的安心であれば自室に造り付け家具を設置したり耐震対策を行ったりといった、目に見える部分での行動を伴う安心感である。

これらの安心感を下支えしているのが、共同建築という長期にわたる「協働」によってもたらされた建物内ネットワークの存在と、それによる情報共有である。ただし、ネットワークは構築したあと、継続的なメンテナンスを行わなければ短期間で形骸化する。そのため、多くのコーポラティブハウスでは懇親会等を行うことで互いの保有情報を更新し、交流を維持している。また、管理会社との連絡を行いつつ、建物に関する情報についても住民で共有することで、建物への関心を維持する。

こうしたネットワークの維持に関する要素が、既述した人的・建物的安心を下支えしているのだが、ここでキーワードとなるのが「コアパーソン」と「店舗」である。コアパーソンとは、コミュニケーションを活性化させ、積極的にコミュニティを刺激する人であり、理事会メンバーであるケースも多々ある。さらに今回の特徴的な結果として、建物内の店舗がネットワークの維持と安心感に寄与している点が指摘された。平日の昼間という、在宅率の低い時間帯に、「常に人がいる」「扉が開いている」状態である店舗があることは、未曾有の震災に驚愕した住民にとって大きな安心となった。特に今回の調査ケースでは、店舗スタッフがコーポラティブハウス住民であり、さらに地域に詳しい旧地権者が多かった点も安心感につながった。店舗は地域とのネットワークがあるケースが多く、住民が店舗を通じて間接的に地域にコミットすることが可能となるからである。

このような要素が複合的に作用することで、コミュニティ機能の強いコーポラティブハウスでは、様々な側面で安心感を得ることができたと考えられる。

震災時におけるコーポラティブハウスの「安心感」



以上をまとめると、今回の調査により、コーポラティブハウスにおいては、人的なネットワーク、建物に対する信頼が土台となり、コアパーソンなどの活動が触媒となって、住人の安心へとつながり、自助と共助のポジティブ・スパイラルが形成される、すなわち住人が自分だけでなく、他人を気遣い助け合うことにより、日々の暮らしでは安心感を、有事の際は実質的なサポート（得るのみでなく、提供することを含む）を実現できる点が確認された。

7. 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。

- 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

調査対象となったコーポラティブハウスでは、①②③については概ね行われていることが確認されたが、④⑤⑥については十分であるとの手ごたえを得なかった。

④の情報通信については、MLを保有するコーポラティブハウスは散見されたものの、震災直後は携帯電話回線がパンク状態となり、メールが使えなかったことから、即時的に機能したとはいえなかった。これに対し、震災時でも機能したSNSを活用することでリスクヘッジを行うことも今後の課題である。高齢者が多い、操作が難しいなどのハードルはあるものの、それらを補完する人的資源を有するのもコーポラティブハウスである。例えば現段階であれば、理事会メンバー等のコアパーソンを中心に、いくつかのハブ的な拠点を設け、情報を集約して共有できる仕組みなどを構築するというやり方が現実的であるといえるかもしれない。

また、⑤については、ほとんどのコーポラティブハウスが独自の防災訓練を行っておらず（規定上不要とされているケースも少なくない）、独自の判断で行動したとの経緯がある。今回、都内は震度5強から5弱程度であり、調査対象としたコーポラティブハウス内で火災等が発生したケースは確認されなかったが、今後より大規模な地震が発生した際には今回の被害では済まないケースも想定される。建物内の高齢者や乳幼児、身体障がいを持つ人に合わせた避難方法や対処方法も含め、震災後のこの時期、住民の防災意識が下がる前に検討・発案する必要がある。元々、各居宅の構成メンバーや主な属

性を把握しているコーポラティブハウスでは、新たな情報の収集がほとんど必要ない分、こうした対策は比較的講じやすいものと想定される。特に、規模の大きな、あるいは店舗を有するコーポラティブハウスでは、消防法上の義務で防火・防災管理者などの研修を受けた人がいるケースもあり、防災関連のコアパーソンとしての期待もできる。

さらに⑥についても今後の検討課題である。今回の調査では、食料品や水など、各戸がそれぞれ備蓄しているケースが見られた。こうした自助努力は非常に重要であり、今後も継続する必要がある。ただし、防災用機材や燃料など、過度なストックが必要ない備蓄品については、建物内の共用部分に備蓄するなどといった対策を講じることで、漏れや重複を回避した効率的な備蓄が可能となると考えられる。防災訓練と備蓄品の消費期限チェックと入れ替えのタイミングをセットにしたケースは多いが、これに懇親会をつけるといったアイデアも聞かれている。実際にヒアリングでは、「懇親会は炊き出しの訓練ととらえている」といった声も出たが、電気を使わないバーベキューや、非常食での懇親会は、ネットワーク強化と防災訓練という点で一石二鳥の試みであるといえよう。

以上のような検討課題を中心に、コーポラティブハウスの各管理組合においては、今回の震災後の一連の対応についてレビューし、不足した部分を補い、包括的な対応を検討することで、より安心感の高い暮らしを実現することができるだろう。このようなレビューは、コーポラティブハウス事業の企画運営をする立場であるコーディネーターを通じて、今後のコーポラティブハウスの展開にフィードバックすることにより、より安心感の高いコーポラティブハウスの実現にもつながる。

一般的なマンション等の管理組合においては、④～⑦のみならず、①～③についても十分な検討が必要となってくると考えられる。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今後の対策の機会と捉え、安心感のある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」といった住まい方がある。これらの居住形態が、震災後、注目を集めている。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。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。

以上