

# 3 一般的な賃貸住宅と「コレクティブハウス」の違い

まとめると、一般的な賃貸事業と比べてコレクティブハウスが新しい理由は、次のような違いにあります。

## 「古くなった」という理由では家賃は下がりません

- 居住者が良好なコミュニティを維持し、付加価値を高めてくれます。
- 愛着を持って居住者組合の責任で維持管理することで、建物がキレイに保たれます。

## コミュニティづくり・ルールづくりを居住者組合が行います

- 居住者組合立上げの際の労力と資金は、居住者組合が負担します。

## コーディネーターが継続的にサポートします

- 大家さんと居住者の間に第三者（コーディネーター）が立ち、利害関係の調整を図るため、お互いの関係を良好に保てます。

## 居住者は事業主のパートナーです

- 事業主と居住者はクレームを言い合う関係でなく、よりよい暮らしを継続する「コレクティブハウス事業」のために、お互いが協力しあう関係です。

## トラブルを自分たちで未然防止します

- 居住者同士の関係や近隣関係は居住者自身がつくっていき、何かあれば居住者組合で話し合っ解決していきます。

# 4 京都府の取り組みについて

- 京都府では、「子育て環境日本一」の実現を目指し、子育て家庭の皆さんがゆるやかであたたかなつながりの中で安心して暮らせる住まい方の選択肢のひとつとして、コレクティブハウスの普及・啓発に取り組んでいます。
- 関係団体と連携したモデル物件の検討や、居住者・事業者・コーディネーター三者のパートナーシップ構築のノウハウの提供、様々な機会を通じた広報等、事業者を支援します。

京都府HP>  
京都版コレクティブハウスの推進



# 新しい共生賃貸住宅のつくりかた コレクティブハウス事業ガイド



※既存コレクティブハウスの事例（詳細は、特定非営利活動法人コレクティブハウジング社HP [www.chc.or.jp](http://www.chc.or.jp) をご覧ください）



**コレクティブハウスかんかん森**  
所在地：東京都荒川区  
事業開始：2003年～  
延床面積：1,994m<sup>2</sup>（2フロア）  
住戸数：28戸、大人40名程度  
事業主：(株)生活科学運営

**スガモフラット**  
所在地：東京都豊島区  
事業開始：2007年～  
延床面積：508m<sup>2</sup>（1フロア）  
住戸数：11戸、大人15名程度  
事業主：個人事業主

**コレクティブハウス聖蹟**  
所在地：東京都多摩市  
事業開始：2009年～  
延床面積：1,100m<sup>2</sup>（一棟）  
住戸数：20戸、大人25名程度  
事業主：個人事業主

**コレクティブハウス大泉学園**  
所在地：東京都練馬区  
事業開始：2010年～  
延床面積：396m<sup>2</sup>（一棟）  
住戸数：13戸、大人15名程度  
事業主：平和不動産（株）

**コレクティブハウス元総社 commons**  
所在地：群馬県前橋市  
事業開始：2013年～  
延床面積：648m<sup>2</sup>（1フロア）  
住戸数：12戸、大人15名程度  
事業主：群馬県住宅供給公社

## これからの居住ニーズに応える「コレクティブハウス」のすすめ

「コレクティブハウス」は、1970年ごろから北欧で始まった暮らし方です。女性の社会進出や自立に伴い、子育てを助け合ったり、家事の一部を共同して行うことなどによって、孤立せず安心できる暮らしを作り出そうと始まったものです。現在、世界的には、欧米諸国を中心にひとつの居住スタイルとして定着しています。

日本でも少子高齢化やシングル化が進む中、暮らしの孤立や、育児や介護などを含むさまざまな家事労働の孤立を解決していく方法が求められています。そのような社会の要請を背景に、空間と暮らしの仕組みによって、多様な人が関わり合い、助け合いの関係を生み出せる住まいとして、コレクティブハウスへの関心が高まっています。

◆コレクティブハウスについて興味をお持ちの方は、下記の連絡先にお問い合わせください。

発行/京都府健康福祉部こども・青少年総合対策室 〒602-8570 京都市上京区下立売通新町西入敷ノ内町  
☎ 075-451-4581 ✉ kodomo@pref.kyoto.lg.jp  
企画・制作/ときどき家族プロジェクト 監修/特定非営利活動法人コレクティブハウジング社

京都府健康福祉部こども・青少年総合対策室

# コレクティブハウスとは？

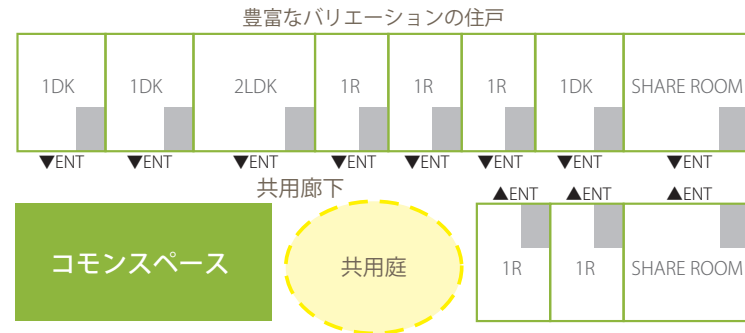
コレクティブハウス（Collective House）とは、暮らしに欠かせないさまざまな家事を居住者が共同で行ったり、居住者同士で助け合ったりすることで、子育てや、介護や、一人暮らしの孤立をなくす住まい方です。



## 1 建物と暮らしのしくみ

### 独立した住戸+コモンスペース

- 自立した暮らしができる広さと設備が整った専有住戸と、コモンスペース（共用空間）や共用設備を備えています。コモンスペースは他の居住者と一緒を使うほか、一人でも自由に使えます。
- ハウスの立ち上げ時に「居住者組合」をつくり、生活の一部を共同運営します。それによって孤立せずお互いの尊厳を大切にしたい信頼関係をつくり、持続的なコミュニティを築きます。



### 【空間の必要条件】

- 多様な人の住まいとして、また、ライフステージや生活状況の変化によって住み替えができるように、住戸プランにはできるだけ広さや間取りのバリエーションを用意します。
- コモンスペースとしてどのような空間や設備を用意するかは、建物や敷地の規模と、居住者が選択する暮らしの共同化や運営の仕方に合わせて検討します。

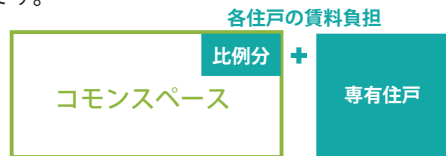
### 典型的なコモンスペースの例

- ① 共用キッチンやダイニング（コモンキッチン、コモンダイニング）
  - ② 共用の居間（コモンリビング）
  - ③ 洗濯室（ランドリールーム）
  - ④ 子どもの遊び場
  - ⑤ ゲストルーム
- その他、配慮すべき空間計画
- ⑥ 共用廊下などの動線と環境
  - ⑦ 庭やテラスなどの屋外共用スペース
  - ⑧ 共用倉庫

### 賃料等費用の仕組み

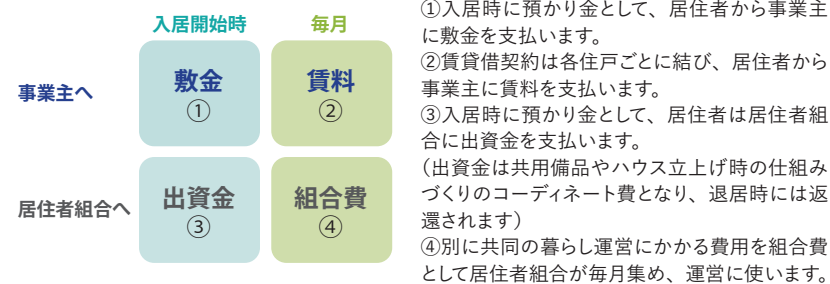
#### 【コモンスペースの家賃分担】

- コモンスペースは、住戸面積に比例した面積を供出して生み出すため、住戸と共に家賃収入が発生します。
- 住戸内に何もかもを持ち込むのではなく、たとえば洗濯機や掃除道具のように共用できるものは共有し、専有部をコンパクトにした分を出し合っってコモンスペースを生み出すという考え方です。



#### 【居住者組合への出資金と組合費の負担】

- コレクティブハウス事業では、居住希望者はあらかじめ他の居住者と面談を行い、納得の上で入居ができます。これによって入居時の連帯保証を居住者組合で行うことが可能となります。



### シェアハウスやコーポラティブハウスとの違い

特徴	コレクティブハウス	シェアハウス	コーポラティブハウス
居住空間	独立住戸(水廻り専有)+共用空間	独立部屋+水廻り共有	独立住戸(共用空間)
形態	賃貸	賃貸	分譲
つくり方	参加型	—	参加型
運営主体	居住者組合	運営業者	管理組合
暮らし方	家事の一部共同化	—	—
その他	多世代が基本	一般的に若者向け	—

シェアハウスとコレクティブハウスの最大の違いとは、住まいの空間がシェアハウスの場合は水廻りを共用した「部屋」であるが、コレクティブハウスはトイレやお風呂、台所などの設備を付帯した「住戸」であること

# コレクティブハウス事業のはじめかた

コレクティブ居住者が暮らしを共同運営でき、よりよい住まいと人間関係を持続していきけるよう、コレクティブハウスのコーディネーターがソフトとハード両面からサポートを行い、実現します。

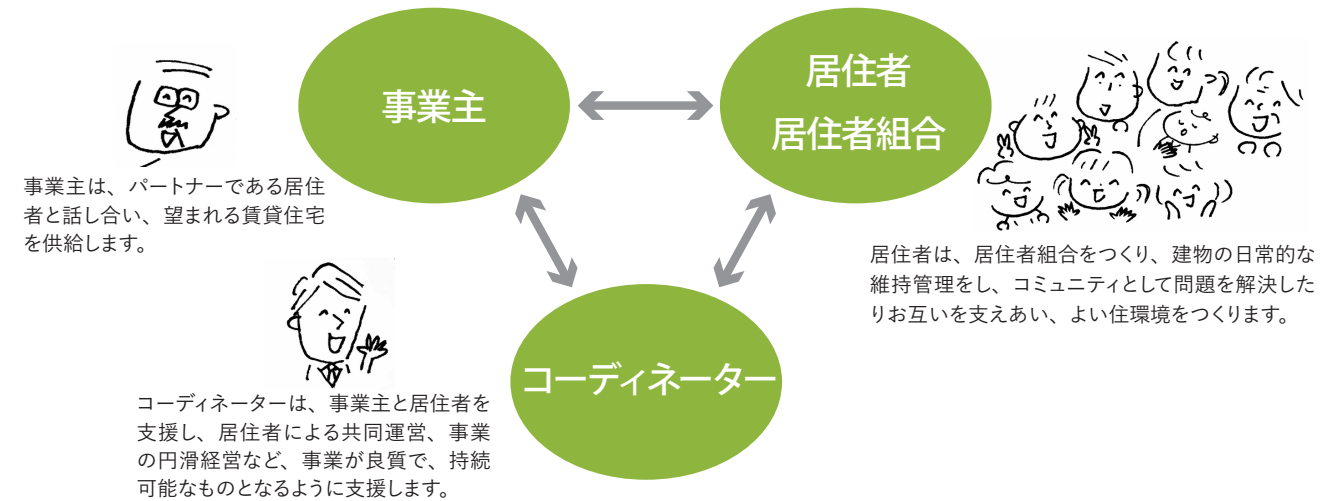


## 2 事業のしくみ

### 居住者・事業主・コーディネーターの三者で支えるパートナーシップ事業

● コレクティブハウス事業は 事業主だけが事業のリスクを負うのではなく、この住まいの居住者と、暮らしの仕組みを持続させる支援をする専門家（コーディネーター）の三者が、お互いに役割と責任を持って行う「パートナーシップ型賃貸事業」です。

● 事業開始にあたってはまず準備期間を設け、事業主、居住希望者、コーディネーターの事業パートナーチームをつくるのが、最もこの事業の仕組みとして重要です。



### 事業化のフロー

- コレクティブハウス事業は事業開始の順に特徴があります。※事業化に関する京都府の支援内容は4Pをご覧ください
  - ① コーディネーターとなる専門家を選定し、事業を支えるパートナーづくりをする
  - ② 住まい手となる事業参加者を最低5名ほど集め、ここを核として居住希望者を広げる
- ※事業の発意は、事業主、住まい手のグループ、専門家のどこからでも起こる可能性があります。

