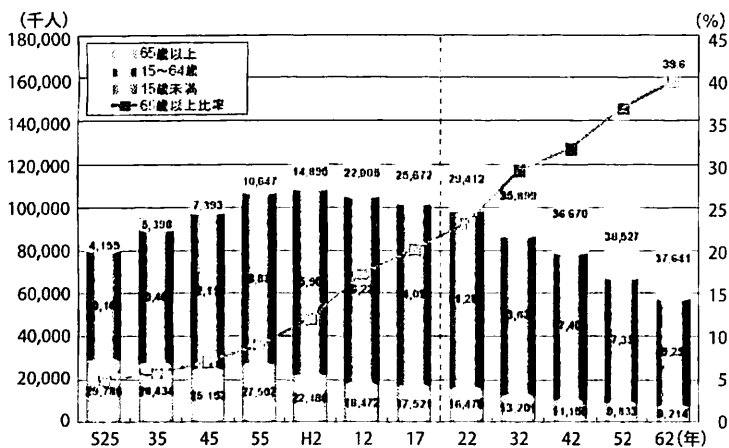


# 新しい住まい方シェア居住の動向

増加する一人世帯

一人世帯は、1985年には21%であったが、2005年には28%に増加している。この傾向は、今後も継続して、2025年には35%になると予測されている（国立社会保障人口問題研究所）。東京都では一人世帯は二一四万世帯で全世帯の39%を占めているが、このうちの二一六万世帯が六五歳以上の高齢単身世帯である（平成15年土地・住宅統計調査）。

大都市で急増している若年単身世帯向けに、住宅設備が一通り備わったワンルームマンションが大量に供給されてきた。かつてのトイレや台所などの設備共用のアパートと異なつて、ワン



資料：平成17年以前は、各年総務省「国勢調査」による。平成22年以前は、国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口」（平成18年12月推計）出生中位（死亡中位）推計による。

図1 世帯類型別世帯数と世帯人員の推移

海老塚良吉  
えびづか・りょうきち  
法政大学現代福祉学部兼任講師

ルームマンションは他人とのわずらわしい人間関係をもたず、プライバシーが完全に守られた生活が営める。しかし、二〇平方メートル程度のワンルームマンションの家賃は、文京区のような都心部では八万円、世田谷区で六万円、多摩の郊外でも五万円と家賃負担は重い。

家賃負担を軽減するには、建築コストのかさむ台所や浴室などの設備を共用すればよい。戦後、大都市に流入した大量の人口を受け入れるために建設された設備共用の木造アパートは、

経済成長の過程で設備専用のアパートに大部分が置き換わっていった。住宅は独立した生活が営めるものとして、設備の専用化が進んだが、立地の良いところで家賃負担が軽減できるルームシェア（単身者同士が賃貸住宅を共同で賃貸）、ホームシェア（住宅所有者が賃貸人と共同居住）、事業者が運営するゲストハウスという住まい方が、この数年急速に進んでいる。

ブームの背景となったのは、海外で留学した際のホームステ

イなどの経験である。欧米では広い住宅に割安な家賃で住む方式として、ルームシェアが一般化している。海外居住の経験者が増加する中で日本に帰国後もルームシェアをしたいとする若者が増え、日本に居住する外国人と交流できるとしてゲストハウスが人気をもち、日本人同士によるシェア居住も普及してきている。

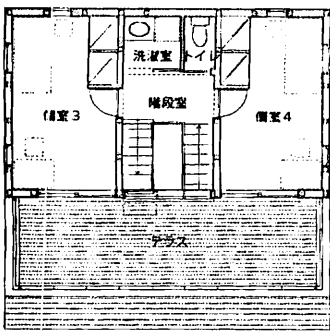
東京都文京区のシェアード住宅

2004年4月に文京区本郷五丁目に住居している七〇歳の老夫婦が、古い一戸建ての住宅を取り壊して建て替える予定していた。夫婦は近所に建設されたワンルームマンションの反対運動にかかわり、地元との交流のないワンルーム居住は好ましくないと考えていた。近所の多くの戸建住宅では、建て替えに際して、立地を生かして上階に賃貸住宅を建設していた。

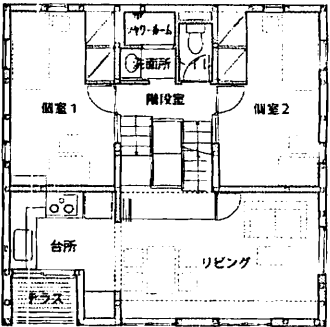
老夫婦の長女はドイツ経済の研究者で私の研究会で交流があり、自宅のみの建て替えではなく何かの住宅事業ができない

か、と私に相談をしてきた。敷地面積は約一〇〇㎡、前面道路が四m幅のために容積率は一六〇%、自宅部分が八〇㎡として、残り八〇㎡を四人でシェア居住する企画を考えた。工事費は五千万円、家賃は相場よりも割安な六万円と想定して月額二四万円、賃貸部分の工事費は一〇年間で回収できると提案したところ、老夫婦の快諾を得た。

知人に呼びかけて簡易コンペを行い、七人の設計者から設計図を提出してもらった。老夫婦は、SE構法によるスキップフロアの提案をしたフォルムスの田中友章氏の案(\*)を選定



上階平面図



下階平面図

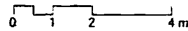


図2 4人がシェア居住する住宅

して、一年余りかけて建て替え工事を行い、2006年冬に竣工した。

工事期間中に、千葉大学小林秀樹研究室の丁志映氏から、ワークショップを開催してシェア居住の計画作りを手伝いたいとの申し出を受けて、四回のワークショップを開催していただいた。入居する居住者への宣伝効果もあると期待したのであるが、結果としてはワークショップ参加者の中から実際の入居者ではでなかった。シェア居住に関心のある専門家や学生の参加が多く、中には東大の学生のように、タイミングが合わずに別の

住宅でシェア居住を開始して、入居ができなかったケースもあった。

ワークショップ参加者の意見から、浴槽を入れると掃除等の手間が生じるとしてシャワー室のみに設計変更することになり、家主部分の設計変更により賃貸部分の各個室が一畳半程度小さくなることも、家賃収益が下がるのではと私は危惧したが、共用居間などの部分が充実していれば問題ないだろうとして変更された(図2)。

入居者の募集は竣工の二カ月前から行った。一般の不動産屋では取り扱いが難しいと思われる、ルームシェアやゲストハウスのインターネットの掲示板を利用した募集と東大生協の掲示板による募集を私が行うことにした。二〇人以上の入居希望者からのメール内容を読んで、単に家賃が安いから入居を希望したのではなく、一人すまいはコミュニケーションができなくて孤独になりやすい、防犯上も避けたいとするなどのルームシェア居住を積極的に好むとした三

〇歳前後のOLの三人と、東大で社会人研究者として勤務している四〇歳代の週末は諏訪の自宅に帰る単身赴任の男性を選定して、老夫婦と四人全員で面談を行い、合意を得て入居していただいた。募集の条件として私があ家主に提案したのは、男女混在、外国人居住も可能として同意を得ていたが、応募者の七割は女性で、管理上から女性専用にしたほうが安全かとも迷ったのであるが、女性家主の、男性が居住していると緊張感があつて家がきちんと管理されて良いという一言で、安心して予定通り男女混在とした。

住まい方のルールはワークショップでも検討してある程度まとめていたが、四人の入居者は独自に話し合いながら緩やかなルールで共同生活を始めた。入居後、何回かは企画者である私や設計者などの関係者で意見交換会をもったが、外部の人が来ることは個人生活を乱すことになるとして見学会などの開催も断られるようになって、入居者と家主による自主管理に任せ

ることとした。二年を経過した時点で社会人研究者が任期を終了して退去し、東大の男子学生が新たに入居している。

新築の住宅でシェア居住を企画したこのようなケースはまれなようであるが、家賃水準の高い立地の良い地区では、木造密集地でも十分に事業採算は取れる。自己資金が少ない家主の場合も、自宅の建て替えをこの方式で実施できると思われる、次の事業機会の実現を設計者仲間と探している。

#### 高齢者と若者のホームシェア

一人世帯は高齢者でも増加している。夫婦で居住しているときには十分な年金が受給できて家賃支払いが容易であるが、夫が死亡すると年金は半減される。年金受給額が月額一〇万円程度になると家賃支払額は負担となり、公団賃貸住宅に継続して入居できなくなつて公営住宅に移転する人がいる。

多摩ニュータウンの永山団地では、公団の空き店舗を活用した福祉亭が昼食を五〇〇円で毎

日提供するなどして、2002年から高齢者の見守り活動を継続している。2007年から私は福祉亭に何度か通つて、ルームシェア居住の仲人役を担ってもらいたいと依頼した。そのような活動はできないと断られたが、活動に関係している地元大学の先生が、九州から大学院に入学予定の女子学生が高齢者とのシェア居住を希望していることを伝え、福祉亭理事の寺田美恵子氏が受け入れてくれる一人住まいの高齢女性を見つけてくれ、2008年4月よりテラスハウス永山(分譲住宅)で高齢者と若者によるホームシェアが始まった。永山団地は公団のハウスシェアリング制度の対象団地に指定されていないために、賃貸住宅では探すことができなかった。

受け入れてくれた高齢者の方は、数年前に夫と死別、子供は別の場所で独立した世帯を持っているために、一人生活を続けていた。家族の家具が残っている二階の一部屋に学生がシェア居住することになる。高齢者が

朝夕の二人分の食事をつくり、後片付けは学生が行うという共同生活がおこなわれている。部屋代と食費等を含む下宿代は月額五万円、これは多摩地区での留学生の下宿代の事例を参考に決めたとのことだが、光熱水道費などのすべてを含むことを考えると、高齢者がシェアを好意的に受け入れているということであろう。高齢者の子供たちにとっては、一人住まいの母親が六〇歳代とまだ若いとはいっても心配があり、同居者がいることで安心していただろう。また、学生が話す学校生活の話題や高齢者の話す地元の話など、異なった世代の会話は相互に刺激となつて、生活にはりあいをもたらしている(2009年2月の比較住宅政策研究会報告より)。

十分にゆとりのある広い住宅に一人で住んでいる高齢者は数多くいるが、一般的に日本人は他人を自分の家に住ませるといふ習慣がない。しかし、健康に不安がある高齢者の中にはシェア居住を希望する人もいるで

あろう。私の義母は、福島県で一人住まいをしていた際に、夜間に別室で泊まってくられる女性に手当てを払つて来てもらっていた。一方、家賃負担が安くて済むならば、シェア居住をしてもよいとする若者がいるものと思われる。ルームシェアが日本で普及しないのは、両方のニーズを満たす相手を引き合わせる仲介役の組織がないためと思われる。アメリカでは三〇年以上前からルームシェアの仲介をするNPO組織があつて、広い持ち家にシェア居住を実現させている(\*)。

#### 学生同士のルームシェア

東京の高島平団地では、大東文化大学の山本孝則氏が始めたプロジェクトの一環として、公団賃貸住宅を借り上げて学生がルームシェアすることが2008年4月から始まっている。入居する学生は団地内で地域活動などのボランティア役を担うことが期待され、空き店舗を利用しての学生と住民による交流活動も実施している。千葉の西小

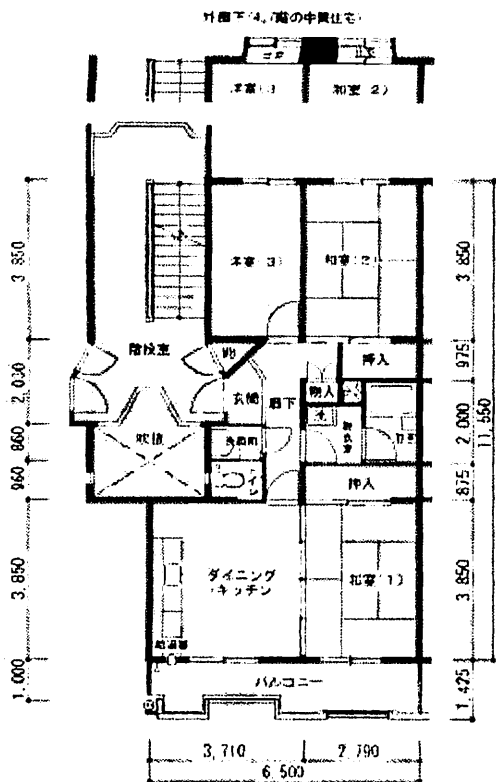


図3 グリーンヒル寺田団地の間取り

仲台団地では、千葉大学の小林秀樹氏が分譲住宅の二戸を借りて学生のルームシェア居住を行っている。以上の二つのケースは大学の先生が関与する組織で住宅を借りて学生に転貸する方式を取っているが、学生同士が直接に家主と契約してシェア居住を行う方式が定着すれば、全国各地の団地で応用ができる。

交通の便の悪い郊外団地では、空き家が多くなり高齢化率が高まっている。八王子市のURグリーンヒル寺田団地は京王線めじろ台駅からバスで一〇分ほどの山の中にあり、自然環境は良いものの利便性が低いために、比較的多くの空き室がある。法政大学多摩校舎はこのバス路線の終点にあり、徒歩でも十分の距離にある。賃貸住宅の場合、世帯人員が少なく、二DKなどの大きな住宅の応募者が少なくなくなっているが、たとえば、図3のような家賃約七万円の住宅に学生三人がシェア居住するならば、一人二〜三万円で居住することができ、広いDKや浴

室を共用で利用することができ

る。これまでシェア居住が普及していないのは、入居者の組み合わせを行って斡旋をする仲介組織がなかったためと思われる。

ルームシェアの希望者をプールして、マッチングを行い斡旋するならば、このような居住形態を受け入れる学生は潜在的にはかなりいるのではないかと。若い学生が居住して空き住宅が減少すれば、高齢化の進んでいる団地も活性化される。空き店舗を活用して高齢居住者と学生による生活支援活動が展開できれば、コミュニティが再生できる。計画的に建設された郊外団地は住宅の質も良く、店舗や集会所、便利施設なども整備されていて、居住者が増えれば貴重な社会的資産を活用することができ

る。古い公的団地の多くは標準世帯向けに計画されていて、単身者が増加しつつある現在では適合しなくなっているが、これを建て替えずに活用するためにはルームシェア居住がひとつの解

決策になると思われる。今後、シェア居住の促進を図るための仲介組織の設立など、制度的な支援策が必要とされている。

〔注〕

\*1 計画案については、筆者のホームページ (<http://homepage1.nifty.com/ebiz/ENR/>) から民間非営利組織による住宅事業を参照されたい。

\*2 宮原真美子「異世代・非血縁間シェア居住の可能性——アメリカにおける高齢者・若者間のシェア体験を通して」『月間住宅工統計』2008年10月号によれば、カリフォルニア州の1972年設立の非営利団体では、79年よりホームシェア事業を進め、大規模な住宅に一人暮らししている高齢者と収入の少ない若者等を結び付けてきた。