



空家活用と社会貢献の両立をめざす ―ひとり親向けシェアハウスの実践―

立教大学 RPD研究員 葛西リサ



久留米母子世帯向けシェアハウスの外観

1. 日本の住宅政策と低所得階層の住まいの課題

- ・住宅金融公庫(1950年)⇒持家層への支援
- ・**公営住宅(1951年)⇒低所得階層への住宅供給**
- ・公団住宅(1955年)⇒中間層への住宅供給

⇒国交省の制度

-
- ・**生活保護住宅扶助(1945年)⇒民間賃貸住宅への決められた家賃扶助による救済** ⇒厚労省の制度

⇒公営住宅の供給量の不足、地域的偏在、生活保護の利用のしにくさが多くの居住不安定層が存在

2 空き家を活用した住宅支援にシフト

- ・民間賃貸住宅の活用を謳った、住生活基本法(2006)、住宅セーフティネット法(2007)
- ・2017年の住宅セーフティネット法改正では、登録住宅への改修費補助家賃補助等が導入
- ・補助対象は一般住宅、**シェアハウスにも**

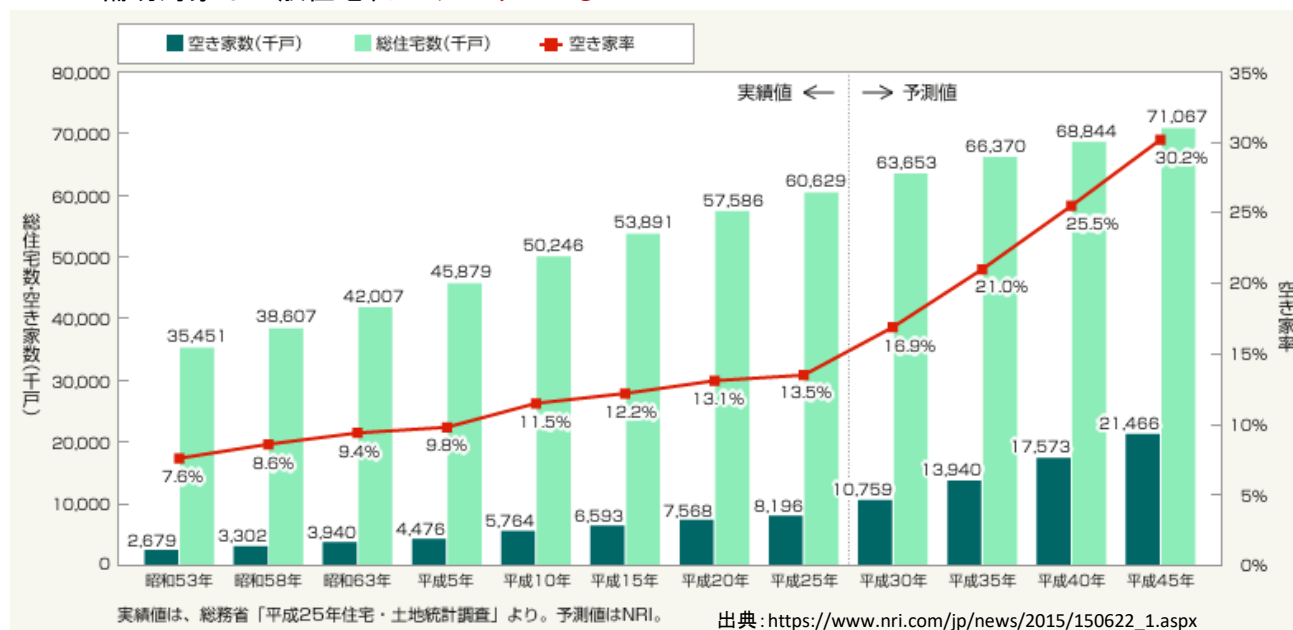


図1 空き家率の増大



3. 母子世帯の居住問題とは何か？

母子世帯向けシェアハウスのリビングの様子

- ・離婚率の上昇と貧困母子世帯の増加
1,237,700世帯(生別9割)、就労率85%、平均収入223万円(勤労収入181万円)

離婚後の転居率の高さと住宅確保の困難

- ・離婚直後、緊急に利用できる支援はない
- ・資金、保証人確保問題、入居差別など
- ・行き場がなく、仮住まいを繰り返す割合も高い

育児と就労の両立困難

- ・私的な育児支援を求めた居住地選定
- ・公的保育の不足を実家等からの援助に期待する
- ・私的支援者がいない場合にはより深刻な状態に

ハードの安定供給にケアをコンバインさせた仕組みが有効

4. なぜシェアハウスなのか

事業者側のメリット; 規模の大きな住宅の借り手がつかない⇒細分化で採算を併せる
 利用者側のメリット; 集住による助け合いが必要な層(ひとり親、高齢者、障害者など)
 入居のしやすさ、コミュニティへの帰属など

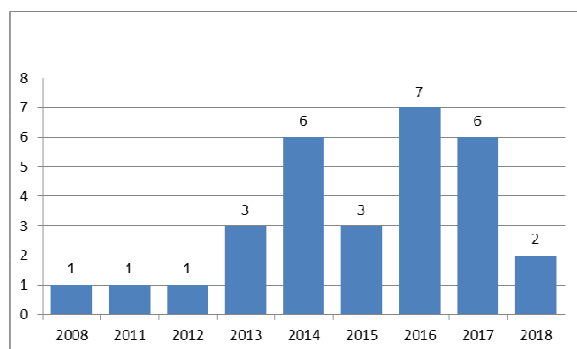
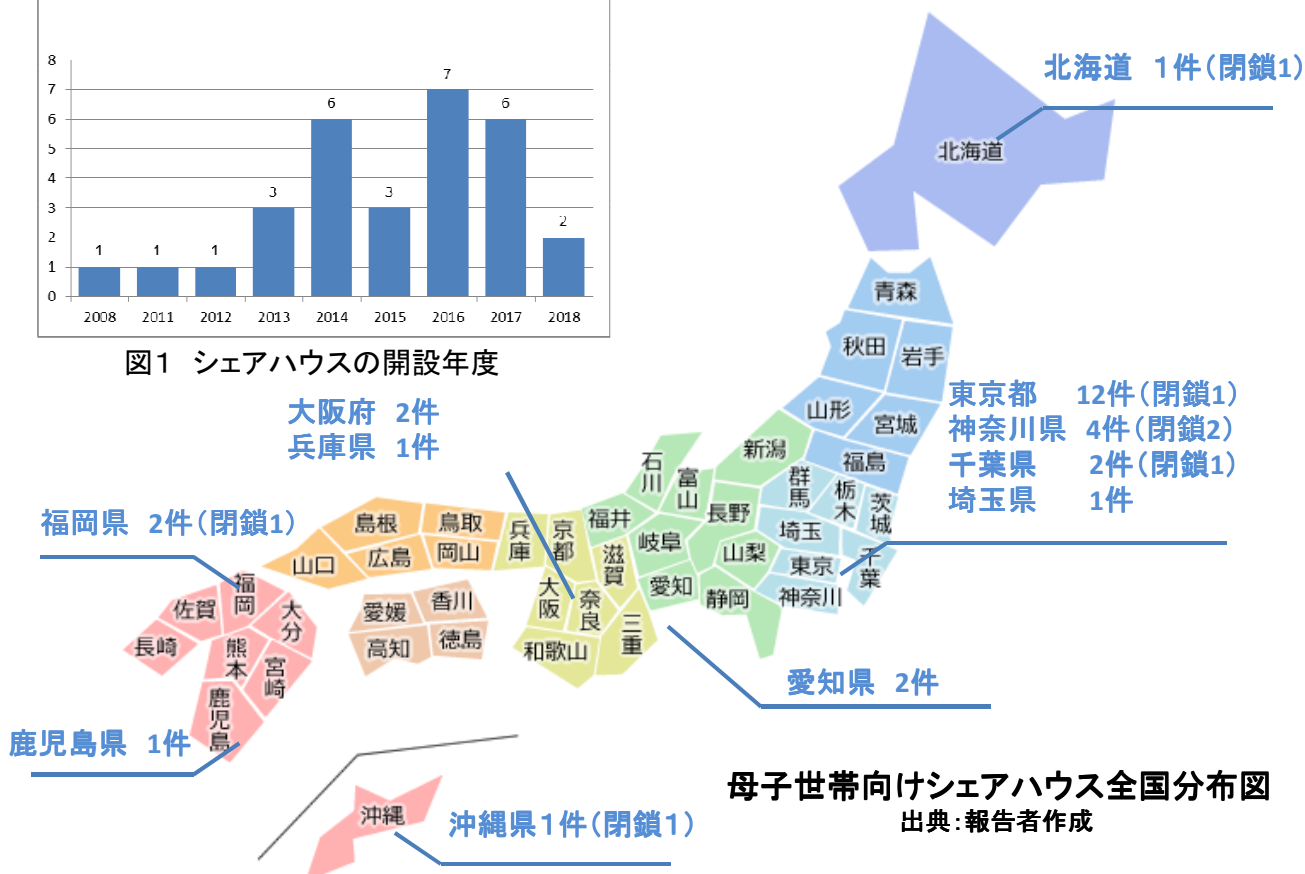


図1 シェアハウスの開設年度



※明確な数字を捉えることは難しい⇒主にネット調査
 ソース: ひつじ不動産サイト <https://www.hituji.jp/comret-family>

多様なタイプのシェアハウスが出現



5 多様なハウスのカタチ

- ・空き家、空地の利活用を目的とした事例が多い
- ・複合ビル、官舎、一軒家、二世帯住宅、集合住宅の(メゾネット式)オーナーズルーム
- ・定員は、2世帯～23世帯
- ・住居費は25000円から150000円(同じターゲットでも家賃は幅広)

6 行政主導によるシングルマザー向けシェアハウス事例



- ・区が空き家を募集し家主をNPOがサポート
- ・改修費の2/3 を国が補助、残りは家主が負担
- ・NPOが、入居募集、入居後のサポートまでを実施
- ・定員2世帯(現在、1世帯が入居)
- ・最寄り駅(高円寺)から徒歩6分
- ・木造2階建て(1階がキッチン、風呂、トイレ)が2戸
- ・家賃67000円、共益費3000円、水道代無料
- ・引っ越し代金をNPOが補助

※群馬県では公営住宅をシングルマザーのシェアハウスにする予定



※イメージ図



(株)ポラリス提供

7 就労、住まい、保育をオールインワンで支援

○[介護業界](#)において母子世帯向けの住まいを保障し、人材の確保に乗り出す事業者が登場

○人材募集、広告費をハウス運営費に回すことで効率的に事業がまわる？

○未婚シングルマザー等も視野に入れ、保育所、就労の場、シェアハウスが入る複合施設

○定員9世帯、個室は25㎡、水回り付き（家賃3万円）

東京町田 ペアレンティングホーム合掌苑



介護施設で就労することを条件に、福利厚生の一環としてハウスを提供
家賃35000円、共益費15000円に設定 時間外保育あり

千葉県南流山の就労、保育合築型シェアハウス

1階には、小規模保育園を併設

0, 1, 2歳の子を同伴する世帯の多くがハウス1階の小規模保育園を利用



保育園の向かい側に緑豊かな公園も



小規模保育園オハナゆめキッズハウス



- ・ハウス1階に洗濯代行店WASH & FOLDを開設
- ・本業を優先し、空いた時間で居住者でシフトを組む⇒Wワークの負担を減らす目的
- ・無職で相談に来たケースには、個人的に職業紹介も行う

○ 保育資格を有するアクティブシニアが管理人となるハウス

シニアと地域が支える現代版“下宿”



◆提供サービスの特徴

1. 平日 夜ご飯提供
2. 管理人シニア在宅・お迎え
3. 地域に開いた地域食堂 & サロンカフェ

◆1階では…

- ・シニア先生寺子屋
- ・英語・そろばんなど塾開催
- ・宿題サポート
- ・母親以外のつながりができる
- ・コミュニケーションの場

生活に必要な機能を集約することによるメリット

○離婚直後と比較すると、自由時間が2時間も増えている

- ・収入については減っているが、子と過ごす時間と資格取得時間を確保
- ・ハウス入所から1年弱で、専門職に転職し、ハウスから卒業
- ・コミュニティを維持するために、ハウスの近くに転居

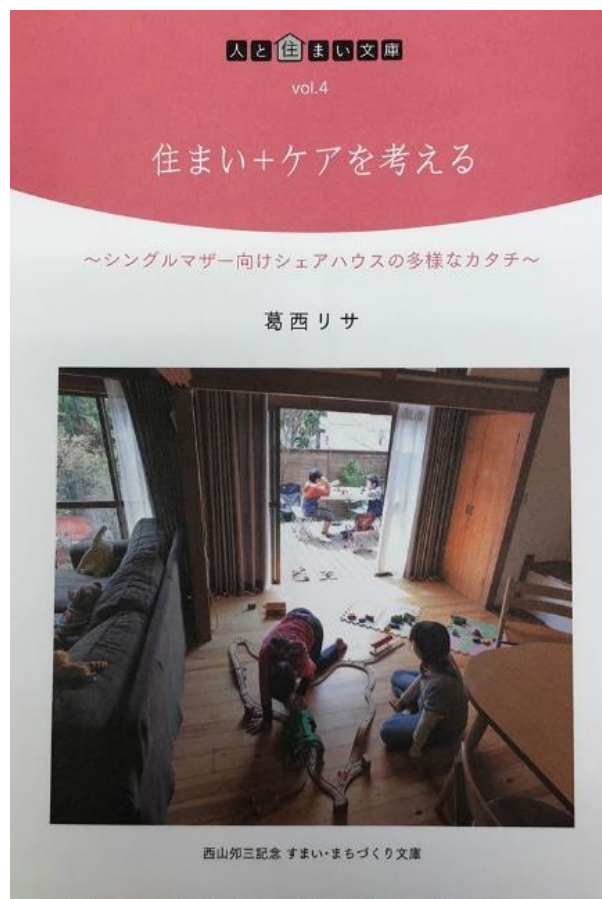
Aさんのタイムスケジュールの変化



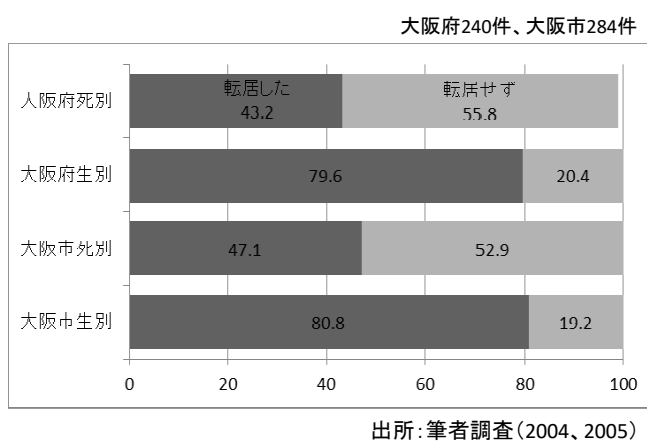
出典： マムハウス居住者の回答より葛西作成



- あらゆる社会課題を空き家を活用して解消する可能性は充分にある
- 但し、社会的な課題を抱える人々への支援は、住まいだけでは不十分な場合が多いため
様々なサポート、ケアが付帯できる仕組みが必要
- 安定的なハードをいかに確保するか⇒民間活力を巻き込んだ施策へ移行
・階層性に対応しうる事業モデルを展開するには、公的な家賃補助の導入は必須
- 住宅に恒常的なケアを如何に安定的に供給していくか⇒地域の多様なアクターや公的制度を利用
・福祉系、NPO等との連携を促す仕組みを(NPOが不動産部門にしやすい仕組み?)
- 民間の活力のリスクと課題 マニュアルやガイドライン? 認定制度?
・民間事業者のみに事業を任せることのリスクをどう考えるか



離婚直後から始まる母子世帯の居住貧困



- ・死別は婚姻時の住宅に住み続けが可能
- ・離婚後の転居率は極めて高い。

持家の名義、賃貸住宅の契約者の関係
住居費の安いところに住み替える
生活支援を得るため実家に戻る
ドメスティックバイオレンス等

⇒賃貸住宅のハードルの高さ: 資金、保証人確保問題、入居差別など

公営住宅優先入居制度

緊急に利用ができない、当たらない、希望する地域に団地がないなど利用が難しい

母子生活支援施設

施設の残余化、一般のニーズに合わない、**緊急性の低いものの排除**

住宅資金・転宅資金(母子福祉資金)

利用に際する厳格な審査(保証人の確保が難しい場合は有利子、面接、返済計画等)

⇒自助努力で住宅を確保せざるを得ないのが実情

親類宅、低家賃借家に依存する

		転居先						合計
		持家	公営	民借	親類等	施設	その他	
大阪府	事前転居	3	1	10	26	1	1	42
		7.1%	2.4%	23.8%	61.9%	2.4%	2.4%	100%
	同時転居	2	1	37	32	1	2	75
		2.7%	1.3%	49.3%	42.7%	1.3%	2.7%	100%
	事後転居	7	12	20	11	2	1	53
		13.2%	22.6%	37.7%	20.8%	3.8%	1.9%	100%
大阪市	事前転居	3	3	17	31	1	1	56
		5.4%	5.4%	30.4%	55.4%	1.8%	1.8%	100%
	同時転居	2	2	51	38	1	3	97
		2.1%	2.1%	52.6%	39.2%	1.0%	3.1%	100%
	事後転居	8	9	23	11	3	4	58
		13.8%	15.5%	39.7%	19.0%	5.2%	6.9%	100%

出所：筆者調査（2004、2005）

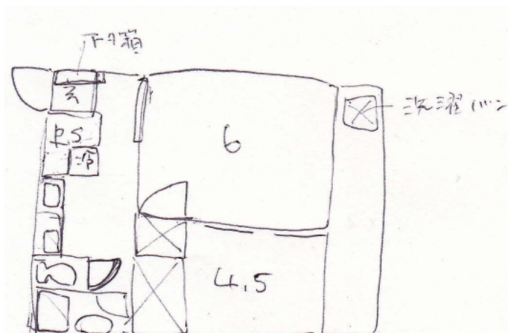
- ・親類宅、民間借家に移動したものの一定数が短期間のうちにそこを退去している
- ・短期間に、複数個所を転々とする事例も。
- ・低家賃という側面に拘った結果、劣悪な居住環境に耐えられず転居するケースも
⇒欧米であればホームレスの定義にあてはまる

19

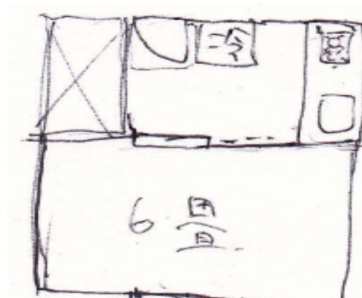
母子世帯の居住貧困・子どもの空間貧困

○確保した住宅の質的問題

- ・借家率が高い（民間借家32.6%、公営住宅18.1%） 持家率29.8% 出所：H23全母調
- ・住居費負担率の高さ（報告者調査：民間賃貸住宅35%程度）
- ・狭小住宅への集中（報告者調査：民間賃貸住宅の最低居住水準未満の割合高い）
- ・同居世帯の問題（家賃負担者が2割。都市部では公営住宅等に同居する割合も多い）
- ・子どもの空間貧困をどう考えるか？勉強するスペースがない、男女同室で就寝させることの違和感



当事者が書いた現在の住まい



当事者が書いたかつての住まい