

一般財団法人大阪科学技術センター 住宅産業フォーラム21
平成25年度 第2回フォーラム活動記録

テーマ：『家族像の変容とすまいの変化 -シェア居住に着目して-』

趣旨：人口減少、少子高齢化、晩婚化・未婚化、離婚率や非正規雇用の増加、価値観・ライフスタイルの多様化が進む中、標準的な核家族世帯は減少し家族像は変容しています。住宅産業においては、家族像の変容を配慮した住まいの提案が今後求められるでしょう。

本フォーラムでは、まず、家族社会学からみた家族像の変容、そしてそれに伴う住まい方の変化についてご講演いただきます。続いて、多様化する住まい方のひとつであるシェアハウスに着目し、住まい手像や事業の仕組みなどをシェアハウスの現状についてご講演いただきます。

開催日時：平成25年10月15日(火) 13:30~17:00

開催場所：大阪科学技術センタービル4階 401号室

参加人数：42名

時間	プログラム・内容
13:30~13:40	開会挨拶 住宅産業フォーラム21 座長 柏原 士郎氏 趣旨説明 企画WG委員 伊丹 絵美子氏
13:40~14:50	■ 講演 (70分) 「家族像の変容とそれにともなう住まい方の変化」 日本大学 文理学部 社会学科 准教授 久保田 裕之氏
14:50~15:40	■ 講演 (50分) 「シェア住居とは何か」 株式会社ひつじインキュベーション・スクエア 代表取締役 北川 大祐 氏
15:40~16:00	休憩 (20分)
16:00~16:50	■ 総合討論 (50分) パネリスト：久保田氏、北川氏 コーディネイタ 赤崎 盛久氏 (企画WGリーダー)、伊丹氏 (企画WG委員)
16:50~17:00	まとめ閉会の挨拶 住宅産業フォーラム21 副座長 高田 光雄氏

■ 開会挨拶

住宅産業フォーラム21 座長 柏原 士郎氏

少子高齢化が進む中、これからの家族像はいつたどのようになるのか。それはヨーロッパ・アジアなど文化によっても様々であり、非常に複雑な問題である。またその家族像は住宅のありかたにも大いに関係してくる問題である。しかし、困難な課題であるからこそ、そこにビジネスチャンスが見いだせる可能性も秘めている。

本日は新しい試みや知見をお話し頂き、これからの住宅のあり方を考える機会にしたい。

■ 趣旨説明

企画WG委員 伊丹 絵美子氏

近年、単身世帯が増加している一方で夫婦と子ども世帯が減少する傾向にある。またひとことに単身世帯といっても統計には現れて来ない様々な家族形態の変容が伺える。こういった家族形態の変容は直接的に住まいのあり方に関わってくると考える。したがって、家族像のこれまでとこれからを知ることが、今後の住まいを考えるためのヒントとなるはずである。

そこで本フォーラムでは住まいの変化のうち近年利用者が増えていると思われるシェアハウスに重点をおき、その現状と課題についての理解を深めたいと思う。

■ 講演

「家族像の変容とそれにともなう住まい方の変化」

久保田 裕之氏 (日本大学 文理学部 社会学科 准教授)

家族社会学から福祉、政治哲学まで幅広く研究を行っており、2003年からはシェアハウスについても研究を始め自身も2003年からシェアハウスに居住し実践者として分析を行っている。本日は専門とする家族をテーマに話を進める。

□ 昨今の家族形態の変化

平均余命の伸長や出生力率低下により、少子高齢化が進み、年代別人口統計は逆ピラミッドへと移行している。そして2013年よりいよいよ人口減少が開始し、今後減少の一途を辿ると考えられている。出生率の低下に関しては日本に留まらず、台湾や韓国などでも課題とされ、男女雇用機会均等や子育てに関する支援が必要とされる。

少子化の主な原因は非婚化・晩婚化などのライフコースの変容にある。1965年前後には誰もが一度は結婚を経験する皆結婚社会にあった日本も、2005年の段階での未婚率は男性で30%、女性40%にまで転落している。また2050年には4人に1人が結婚できない、所謂「婚活時代」が到来する。また離婚率についても増加している。特に、厚生年金の分割に関する法案の後押しもあってか、昨今の増加傾向にある20年以上連れ添った夫婦の離婚率は注目に値する。

2005年の国勢調査によると単身世帯も3割を越え、夫婦と子どもという世帯は少数派に転落。一方で最近では離婚して親元にもどる「2.5世帯」の割合が増加するなど、このように家族の現実が大きく変化してきている。しかし、家族というものに対する願望は根強く、「いずれは結婚したい」と考える人は9割にもものぼるものの、「誰もが結婚しなければ行けない」「子どもを持たなければいけない」といった家族へのイメージは明らかに崩れつ

つあり、これまでの「家族」は宿命から選択へと転落してしまっただけだ。

従って、これまで家族で担われてきた活動を社会全体で担っていく必要がある。しかし、その社会制度もこれまでの「家族」を中心として設計されており、変革も困難な状況にある。例えば、介護保険制度においては家族介護者の存在を前提としていることや、住宅関連の制度であれば、特に日本の場合は政府支出が少ないこと、また高等教育に関してはその費用の家族負担が大きいことなど、いずれにしてもこれまでの「家族」を中心とした社会制度からなかなか脱却できないことが問題として挙げられる。

以上をまとめると、産業構造の変化を背景に人口構造、ライフコース、世帯構成は大きく変化しているものの、人々の結婚観や家族観にはそれほど変化が見られないように思われる。しかし、それらは自由に個人が選ぶものであるという規範意識といった側面ではかなり変化してきている。これに対して社会制度は依然として旧来型の「家族」を中心に設計されており、その変革は遅々として進まず、社会状況との齟齬が生じ始めている。

□ 歴史から見る日本の「家族」の概念

中国では現在でも叔父さんは父親のようなもの、従兄弟は兄弟のようなものであると「家族」を捉えるように、国によってはその概念は親族、一族まで含む場合もある。

また、日本でも現在では「家族」という言葉を核家族を中心に考えるものの、1920年代～1930年代頃まではその概念は今よりもはるかに広いものであり、共に生活し、共に商業を担う共同生活経営体が家族の単位であった。これは近代以前、「家」は住む場所、寝る場所であると同時に生産の場でもあったことが影響しており、「家」というものは血縁や親密さではなく、共同生活実践から定義されていた。

つまり、ここ数十年の変化だけで見ると「家族」という普遍的な存在が崩壊して行く過程のように感じられるものの、現在我々がイメージする「家族」というもの自体、それほど安定した概念ではないと考えられる。核家族と一緒に食卓を囲むようになったのも明治時代以降のことであり、それまでは箱膳で別々に食事をとっていた。居住にしろ食卓にしろ、現在我々が考える「家族」というものはせいぜい17～18世紀頃に生まれた非常に特殊な形態である。とりわけ、家族が親族共同体から切り離されるというのは大正頃のことであり、親子の無理心中が問題となりはじめるのもこの時代からである。

従って、「家族」が社会の中で機能するような小さな単位となったのは近代以降のことであり、それ以前は親族や村落があるのみで、「家族」自体存在しなかったと言っても過言ではない。

□ 子ども観、親子観から見る家族像

このような家族像に関しては子ども観や親子観からも見て取ることができる。

現在の「子ども観」とは次のようなものである。子どもが大人とは異なる、特別な愛情と特別な教育を注がれるべき特殊な対象である。また、連続的に大人になっていくのではなく、ある時期子どもは白い石盤のようなもので、そこに何を書き込むのかによって一生が決まる存在であり、その期間には学校における合理的な教育と家庭における無条件な愛情が注がなければならない。さらに、子どもは保護されなければならない、少年法がそうであるように何度失敗しても罰せられてはいけないという。このように、現在では子どもは「子ども期」として特別視されなければならない対象にある。



写真1 久保田氏の講演風景

しかし、フランスの歴史学者であるフィリップ・アリエス（1914-1984）は著書『〈子供〉の誕生』（1960年）において、16世紀末までにはこういった子ども観が存在しなかったことを、当時の挿絵や版画をもとに示し、現在普通であると考えている子ども観が必ずしもそうではなかったのかもしれないという議論を引き起こした。

また親子観については、フランスの歴史学者、哲学者であるエリザベート・バダンテールは著書『母性という神話』（1991年）の中で、母親が子どもを自然にかわいがる「母性」という考え方が18世紀にルソーが『エミール』を著すまで存在しなかったことを示している。

このような業績と平行し、イギリスの社会史家であるエドワード・ショーターは、夫婦の愛情、親子の愛情、そして家族がひとつの愛情の共同体であるという考え方は18世紀にできたものであるという『近代家族』という概念を提出する。

このように我々が今現在思い描く家族像というものは非常に不安定なものであることが分かる。

□ 日本における近代家族の特徴

家族社会学者である落合氏は、日本における近代家族には以下のような特徴があると述べる。

- ・ 職住分離
- ・ 強い情緒関係で結ばれている
- ・ 子ども中心主義的
- ・ 性別分業
- ・ 社交の衰退とプライバシー（客間の喪失）
- ・ 子どもに一部屋を与えるのかどうか
- ・ 非親族の排除

つまり、現代の住居が家族のための入れ物になったという歴史的な事実と深く関係しており、このことは血縁関係性愛関係にない他人と、生活空間の一部を共用するシェアハウスでも課題となる。

□ シェアハウスの課題と展望

シェアハウスは様々な共同生活のバリエーションのうち家族と住む以外のものと言えるものの、そもそも日本ではこれまでに明確に定義されてこなかった。しかし、昨今なぜシェアハウスのような他人との共同生活が注目されているのか。その問いの裏には、そういった共同生活がヨーロッパではごく一般的であるのに対して、なぜ日本ではこれまでほとんど普及してこなかったのかという問いが存在する。この問いに対する答え、つまり普及を抑制してきた要因を探ることがシェアハウスの未来を展望するために求められる課題である。

□ 家族周期からみるシェアハウス

近代以降、家制度や親族共同体から切り離され、子どもがある時期になると家を出て別の世界を形成することができる、あるいは結婚して別の家で暮らすことができるようになって初めて「家族周期」という概念が生じる。

それは家族をひとつの生き物のように捉え、生まれて死んでいくという過程で表現する考え方である。

家族周期における段階とその特徴は以下のようなものである。

- ・子ども期 親元で育つ
- ・青年期 親元から離れる、親と同居
- ・夫婦 夫婦で暮らす
- ・子育て期 夫婦で子どもを育てる
- ・高齢期 夫婦で暮らす、施設で暮らす
独居、子どもと同居

この家族周期において青年期と高齢期については孤立しがちであり、シェアハウスはそういった時期において、特に青年期の段階をどのように生活するのかという文化的・制度的戦略のひとつであり、イギリス、アメリカ、カナダ、オーストラリアなど欧米諸国では学生寮やシェアハウスを整備するなどして、助け合って暮らすことが文化的に用意されている。

しかし一方で、日本では青年期を親元で過ごしたり、あるいは親の資金援助により一人暮らしをしたりすることが一般的であるように、家族中心主義が根強く、このことがシェアハウスの普及を抑制している大きな要因のひとつである。さらに、これまでは誰でもすぐに結婚できるような状況であったことや、また日本では企業の手当による社宅が一般的であること、そして家族以外は信用できないといった社会規範が存在することなども要因として挙げられる。こういった文化的・制度的要因も、家族形態の変容とともに少しずつ崩壊し、それに伴いシェアハウスが試みられる素地が生じてきた。

つまり、シェアハウスは、かつて家族によって支えられてきた青年期や高齢期の経済的・社会的な脆弱性を、その家族が崩壊していく中でどのように解決していくのかという社会制度的な対応のひとつと捉えることができる。

□ 事例紹介

・コープ住宅（アメリカ合衆国ボストン）

大人の寮のようなシェアハウス。週3日の炊事や近隣のコープ住宅とも関連を持ちながらみんなで暮らす、新しいライフスタイルを提案している事例。

・ミングルタイプ

久保田氏がはじめて住んだシェアハウスであり、2部屋が1つになっているタイプの賃貸住宅を指す。シングル（シングル・ルーム）に対する造語とされ、玄関はひとつであるが、室内に入れば寝室は別で鍵がかけられ、台所や浴室は共同で利用する。中には台所は別々で浴室は同じといったタイプも存在する。家賃を分担し、1人で部屋を借りるよりも効率的に豊かな生活が獲得できる。

・コレクティブハウス

0歳から70歳までの多世代型のシェアハウスがNPO法人による非営利型のものとして実践されている事例。ここでは月に1度居住空間について居住者による多数決をとらない話し合いが終日執り行われている。

・ホームシェア（ヨーロッパ）

久保田氏が現在調査を行っている事業。一人暮らしの高齢者の自宅に学生や若者を無料で住ませるもの。居住する学生や若者へは平日晩22時の門限が課せられ、高齢者の見守りとともに、金銭的余裕のない学生の福祉も同時に達成しようとする試みである。

□ まとめ

長期的な観点に立った場合、現在進行しているのは「シェアハウスブームの始まり」ではなく、家族でなければともに住めないという意味での「近代家族ブームの終焉の始まり」といえる。すなわち、特殊な家族観を背景に特殊な経済環境の中で成立した、「恋愛関係」もしくは「血縁関係」になければ一緒に住めないといった鎖が緩み始め、これはどのような速度で今後進行するかは分からないものの、決してもどることはないと思う。

戦後の一時期のみ成立した誰もが結婚して家族を持ち、一生離婚せず子どもを育てるという共同性、そしてそれに合わせて作られた住宅モデルだけでは、もはや現代的な状況を支えきれない。かといって全ての人に孤立した生活を保証すべきかということ、災害時や高齢期のケアに起こりうる様々な問題を考えると難しい。

つまり、家族をこえる、あるいは家族をつつみこむ古くて新しい共同性のモデル、他人との生活のモデルをどのように住宅に具現化していくのかが非常に大きな課題であり、シェアハウスはまさにそのひとつのヒントになる実践であると言える。

■ 講演

「シェア住居とは何か」

代表取締役 北川 大祐 氏

（株式会社ひつじインキュベーション・スクエア）

□ 主な事業内容

「ひつじ不動産」は賃貸住宅を扱うインターネットメディアである（図1）。弊社では賃貸住宅の中でもシェアハウスに特化し、2005年5月よりそのメディアの運営を通して入居者と貸し主の間をつなぎ、これまでに累計約1,500棟（日本全国合計）、20,000戸の物件を取り扱い、また変動はあるものの月間2,000~3,000件の問い合わせがあり、累計12万件にのぼる。

また、シェア住宅に興味のあるオーナーや不動産事業者、設計事務所、管理会社やディベロッパー向けに“質の良いシェア住宅の供給”をめざし、日本全国で「シェア住宅管理士講座」を1日8時間×4日間といったカリキュラムで開講している（表1）。



図1 ひつじ不動産 HP

(<http://www.hituji.jp>, 2013.10.11)

表1 シェア住宅管理し講座で取り扱う内容
(出典：配布資料から抜粋)

第1回	シェア居住市場の基礎知識
	シェア居住の定義と類型、現代シェア居住のニーズ分析、事業体介入型運営が拡大する背景、最新の市場トレンド・先端事例、運営管理の最重要ポイント、シェア居住事業の課題とリスク、成功するシェア居住企画
第2回	シェア居住の入居契約と入居調査
	運営管理の最重要ポイント、シェア居住事業の課題とリスク、成功するシェア居住企画、入居者募集時の注意事項、入居審査の最重要ポイント、慎重な対応を要する典型例、入居審査のケーススタディ（演習）
第3回	ルーチン管理業務とトラブル対策
	日常管理業務、実施手法・実施頻度、様々な管理手法の成功率、長期維持のポイント、共用部清掃、消耗品の取扱い、備えるべき備品、日常のコミュニティ管理、トラブル類型、典型的トラブル例、トラブル対応のセオリー
第4回	設備毎の運用のポイント
	各種設備におけるトラブル・パターンと対策/玄関周り、リビング、キッチン、廊下、バスルーム、ランドリー、トイレ、専有部、バルコニー、喫煙室
第5回	これからのシェア居住づくり
	企画のポイント、市場の進化・変化の織り込み方、共用設備の設計ポイント、大型物件企画、中小規模物件企画、これから起こる変化



写真2 北川氏の講演風景

□ シェアハウスとは

シェアハウス、ルームシェア、ゲストハウスなどは正式に定義付けされた上ではじまったものではなく、またこれらは使われ方にはっきりと分けがあるわけでもない。そのため弊社では「シェアハウス」という言葉は使用せず、次のように定義する「シェア居住」という言葉を用いることで正確なコミュニケーションをはかっている。

【シェア居住】

入居者同士の交流を十分に楽しむことができる、育むことができる、屋内の共用設備を備えた住まい（住宅）全般のこと。

□ シェア居住の事業・運営管理における類型

シェア居住を事業・運営管理により類型に分けると、以下のようなふたつに分けることができる。

① DIY型（自主運営型）

生活者自身が全て自己責任で開始・運営する、個人感の信頼関係にもとづく相互扶助的な枠組み。

特徴：自由度が高い反面、入居者にとっても事業者にとっても金銭面や運営面での振れ幅が非常に大きく、ハイリスクハイリターンを選択（表2）

② 事業体介入型

一般に生活の当事者ではない外部の事業者が介入し生活者の経済リスク・運営負担を吸収。

特徴：入居者にとっても事業者にとっても金銭面や運営面での負担は避けられないものの、バランスのとれたミドルリスク・ミドルリターンを選択。（表3）

表2 DIY型運営のシェア居住における入居者と事業者にとってのメリット・デメリット
(出典：配布資料から抜粋)

	入居者	事業者/オーナー
メリット	◎高稼働時は1人あたりの賃料負担が非常に軽い ◎全て自分たちで作り上げる醍醐味	◎管理の手間が掛からない
デメリット	△稼働率変動時の1人あたりの賃料負担変動 ※実質的に賃貸経営状態 △トラブル解決や運営負担は全て自己責任・自己解決 △身の回りで入居者を揃えることが難しい △長期間持続できないケースが少なくな い>住まいとしては根本的に不安定	△管理状態をコントロールできない △入居後の状況予測が困難 △入居者を選べない

表3 事業体介入型運営のシェア居住における入居者と事業者にとってのメリット・デメリット
(出典：配布資料から抜粋)

	入居者	事業者/オーナー
メリット	○稼働率変動時も賃料負担は一定 ◎トラブル等を運営事業者にご相談できる ◎良質な物件が数多く供給され選びやすい	◎高稼働時の収益性が高い ○管理状態をコントロールできる ○入居者を選ぶ事ができる
デメリット	△特別に賃料が安いという事はない △事業者の規約に従う必要がある	△独特の管理ノウハウが必要 △管理は合理化が可能だが、結局はある程度手間がかかる △低稼働時の収益リスク負担

しかし、実際は事業者が入って管理・運営する「事業体介入型」でなければ経営が困難であるということが「シ

シェア住居」の実態である。また、昨今増加しているといわれるシェア住居も、そのほとんどが「事業者介在型」である。

□ シェア住居（事業者介在型）拡大の背景

晩婚化により単身者の絶対数が増加し、それに伴い単身者として過ごす時間も伸びている。シェア住居の主要なユーザーはこういった単身者であり、そのほとんどが一定程度の賃料を負担してでも DIY 型ではなく事業者介在型のシェア居住を選択している。

この背景には、事業者介在型のもつ信頼性と、昨今のシェアハウズブームに惑わされず手堅く住まいを選択する単身者の存在がある。また、「きちんとした住宅を提供して欲しい」「きちんとした契約をさせて欲しい」「信頼できる管理会社について欲しい」「安心感のある住まい方を提供して欲しい」といったユーザーの要望を事業者介在型のシェア住居が満たすことが出来るようになってきたことも、その拡大の背景である。

つまり、昨今の単身世帯は豊かに暮らすための住まいを求めており、事業者介在型のシェア住居はそのニーズにうまく応えられる状況にある。

□ 豊かな暮らしとシェア住居の展開

単身者が長期間単身者として過ごす際に求められる豊かな暮らしとは、いったいどういったものなのかということについては、次のようなものが考えられる。

まず、単身者としての期間が長い世帯は、人付き合いという意味での社会関係が非常に貧しい状況にある。したがって、これからのシェア住居ではこうした単身者に対しては、家族にかわる新しい人間関係を提供することが求められる。そのためには、ソフトによる取り組みに留まらず、こういった新たな暮らし方を支えるハード（建築物）による取り組みもまた必要となる。現在様々な実践がなされているもののまだまだ発展途上であると言える。

次に、先ほど挙げた「安心感」の提供ということもまた重要なテーマである。このことに関しては、住まいの提供というハードの側面だけではなく、人間関係におけるトラブルなどに対して一定のノウハウをもって対処できるような信頼できる事業者の存在というものもまた不可欠である。あらたな暮らし方を維持していくためには、事業者の介在による一定のコントロールが必要となる。

最後に、責任主体を明確にすることもまた重要である。そうすることで、住まいへの安心感を生み、だからこそ弊社はシェア住居の入居者だけではなく事業者へも幅広くサポートを行っている。

□ データで見るシェア住居

図 2 に示すように事業者介在型のシェア住居の居住者の年齢層は 3 年間で 20 代前半の割合は徐々に縮小し、最も拡大しているのは 30 代で、40 代も増加傾向にある。

また、2010 年まで拡大を続けていた 20 代前半の割合は 2012 年までに 9%ほど縮小し、20 代後半は 35~36%で安定して推移している。一方、30~40 代では合計 8%（30 代前半が 4%、30 代後半が 2%、40 代が 2%）の拡大となっている。さらに、データ解析の結果、平均年齢については 5 年間で 1.2 歳上昇している。（2007 年は 27.7 歳、2012 年は 28.9 歳）

次に、図 3 に示すように雇用形態についてはサブプライム問題が生じた 2009 年以降、正規雇用の割合が非常に増加している。また時を同じくして、供給サイドである事業者が「豊かさ」を付加価値としたシェア住居の供給に取り組み始めたことで、これまでシェア住居を選択肢として考えて来なかった一般社会人層が関心を向け始め

た。

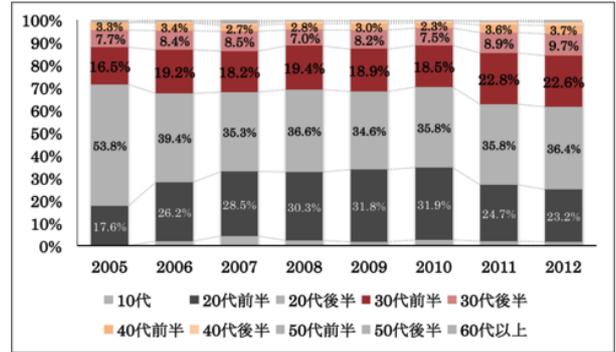


図 2 居住者の年齢構成 (出典：配布資料から抜粋)

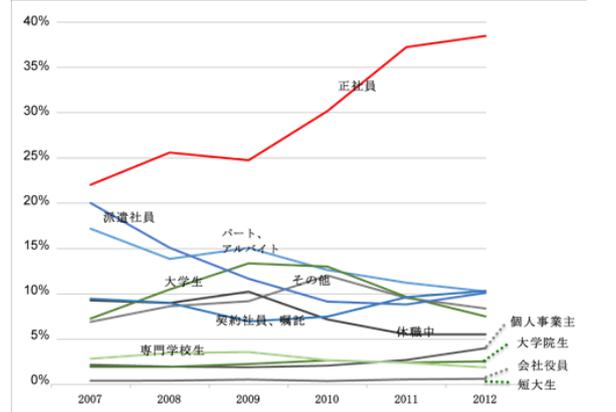


図 3 居住者の雇用形態 (出典：配布資料から抜粋)

また、図 4 に示すように男女比についてみると、女性が 8 割を超えることもあり、シェア住居は女性が牽引してきたマーケットであると言える。しかし、一方でそういったデータが市場を引っ張ってしまい、需給がねじれてしまっているのが実態である。

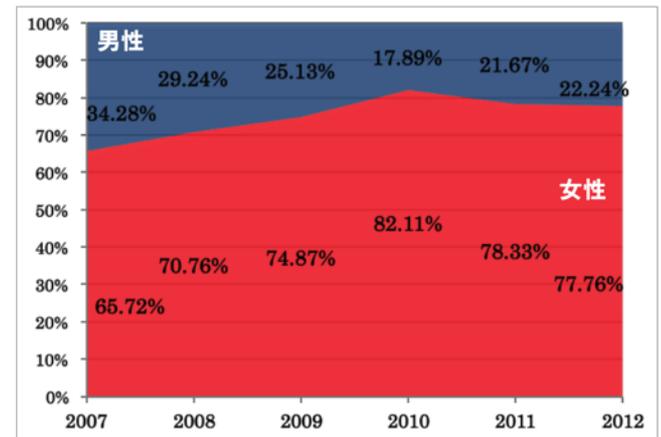


図 4 居住者の男女比 (出典：配布資料から抜粋)

ここ数年で突如増加した印象を持たれがちなシェア住居であるが、実は以前からコンスタントに増加し続けている。ここ数年では年率 30%ほどで増加し、3 年間で 2 倍となった。2013 年の 3 月末時点で、累計供給数は 1,378 物件、19,208 戸となり、年末までには 1,700 物件、21,000 戸になる見込みである (図 5, 図 6)。

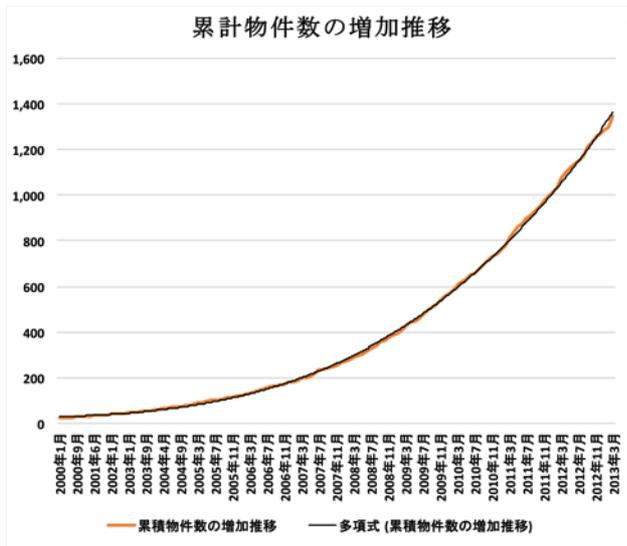


図5 累計物件数の増加推移
(出典：配布資料から抜粋)

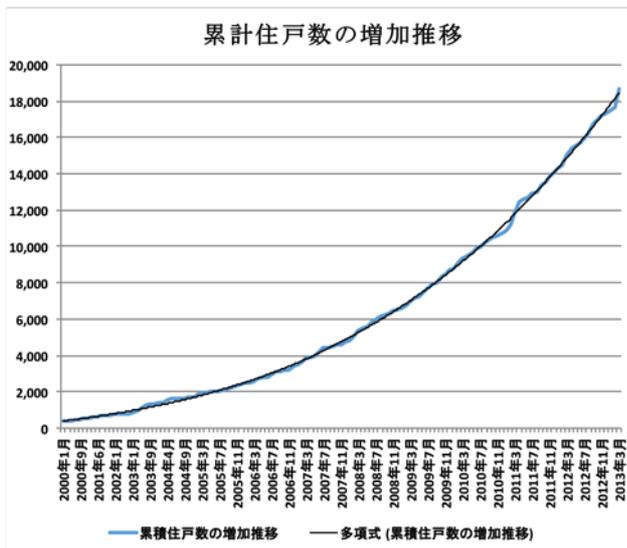


図6 類型住戸数の増加推移
(出典：配布資料から抜粋)

□ シェア住居の変遷 (図7)

新聞やテレビにおいてシェア住居が取り上げられる際には、基本的に需要が先行する「マーケットイン」といった考えにもとづいて説明される。

しかし実際、その市場はむしろ供給が先行し需要を掘り起こすという「プロダクトアウト」によって形作られてきた。つまり、新規開拓の地域では、まず需要をつくることから始める必要があり、先行者には苦勞の伴う事業ですらある。したがって、テレビや映画で取り上げられたり、TwitterやFacebookなどのSNSが普及したり、または震災による絆需要が生じたりといったことがシェア住居の需要に影響を与えたという事実はなく、常に質の良い供給が牽引してきた市場である。

また、シェア住居の歴史について見ると、その発生時期はワンルームマンションとほぼ同時期であり、海外からのビジネスマンに対して企業の寮や下宿を貸し出したのが始まりである。その後、日本人にも海外在住経験者から普及をはじめた。サブプライムショック前後の一時期、低所得層向けの供給が増大したがコミュニティのオペレーションが困難を極め、1,2年で市場内の競争に敗れ駆逐されてしまう。

しかし近年、事業体介在型による実践的なノウハウの集積から、付加価値となるコミュニティの適切なオペレーションが可能になってきたことが普及の背景にある。住まいにおいて生活者同士が多くの接点を持つことには、良い面も悪い面もある。そして、どちらの面でもインパクトが大きい。住まいにおいてコミュニティは、最高の財産にも最悪の瑕疵にもなる。

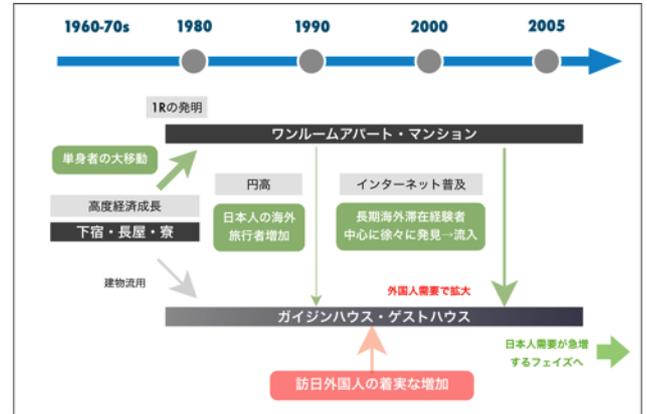


図7 都市部の単身者向け住宅の変遷
(出典：配布資料から抜粋)

□ シェア住居の今後の展望と課題 (表4)

今後は単身世帯に留まらず、ファミリー向けのサービス提供や首都圏以外への展開、また集合住宅との融合などについても進めていく。そして、家族類型の変化や、今後の暮らし方、さらに低層住宅地の未来を考える上でも、シェア住居単体ではなく地域とのつながりに焦点を当てることは極めて重要な課題である。しかし、現代シェア居住の訴求する価値観は『楽しい家の方が魅力的』『人がいる家の方が楽しい』といったような、本来時代も人も問わない普遍的なものである。

表4 シェア居住の展望と課題
(出典：配布資料から抜粋)

前提	長い年月を単身者として過ごす人々の「豊かに暮らすための住まい」が必要とされている
要件	新しい住まいに求められるもの 1. 家族に代わる「新しい人間関係(新しい家族)」 2. それを支える新しい発想のハード(設備・設計) 3. 住まいとしての安心感(居住性・信頼性/安定性(経済面・管理面・持続性・安全性))
解き方	有力なソリューション候補としての事業体介在型シェア住居 1. 第三者の介在と蓄積されるノウハウが柔軟なコミュニティ環境を実現 2. 市場原理が新分野における設備・設計の成熟を加速 3. 責任主体の明確化により生まれる形式的・実質的信頼性の担保

■ 総合討論・質疑応答

パネリスト 久保田 裕之氏

北川 大祐氏

コーディネイタ 赤崎 盛久氏 (企画 WG リーダー)

伊丹 絵美子氏 (企画 WG 委員)



写真3 総合討論の風景

Q : 久保田氏に対して、「家族をこえる家族をつつみこむ古くて新しい共同性のモデル」とあるが、その具体的なモデルへの提言はあるのかをお聞きしたい。北川氏に対して、シェアハウスの管理は賃貸住宅とは違い、居住者のプライベートにまで及ぶのかをお聞きしたい。

久保田 : いくつか模索の方向性があり、いろいろなモデルを実験台にしながら探していかなければならず、また万人に開かれた唯一のものを目指すわけでもない。

北川 : シェア住居の管理は難易度も高く業務量も多いが、そのノウハウは運転免許のようなもので、ある程度体系化されている。プライベートにも多少は踏み込む必要もあるが、その場合にも対応の雛形がある。

A : 大阪と京都でアンテルームアパートメントというシェアハウスの運営を行っている。コミュニティの運営に関しては、コミュニティを引っ張る入居者の取り込みを意識している。そのため物件のコンセプトを明確にしたり、またイベントを打ち出したりするなどの工夫をこらし、その結果稼働率も非常に高い状態にある。

A : 京都の町家でシェアハウスを運営している。経営を安定させるため、カフェやゲストルーム、コモンスペースを取り入れるなどの工夫をこらしている。また、大まかな規則はオーナーが決定し、細かい内容に関しては入居者同士で話し合っ

Q : 大阪市の公社をシェアハウスに転用することで、新しい需要の発掘や、空き家対策、また地域との連携を進めたいと考えていた矢先「違法貸しルーム対策に関する通知」を受けた。現在、シェアハウスの運営に関して、その通知に対する対策はどのように行っているのか。

北川 : シェア住居への転用はストックを新しい人口構成、世帯類型に合わせて活用していく非常に優れた対策であると考えている。しかし今回の通知によって、その道も断たれようとしている。これ

に関しては、法運用の問題であり、多方面から地方自治体や行政機関に対して働きかけていくしか仕方がない状況である。

Q : 現在のシェア住居は若年層の短期居住が主流を占めているものの、今後晩婚化が進むにあたっては長期居住への対応や、また高齢期に関してもケアを中心にした共同について考えていく必要がある。こういった今後の展望について、事業体介在型による方向性、また現場のトラブルなども含めてご意見を伺いたい。

久保田 : 長く住んでいる住居が必ずしもいい住居であるとも言えず、これからの暮らし方の評価軸を再構築していく必要がある。また高齢期のケアを中心とする共同生活に関しては、他人でケアが担えるのかといった課題が存在する。イギリスでは介護事業者がシェア住居のようなものを運営し介護予防を提供している事例も見られ、こういった形で事業体が介在するということが今後考えられるのではないかと。

北川 : 居住期間が2年にも満たない住居ではよくないと考え、また経営面から考えても問題である。シェア住居の居住年数は事業者のオペレーション能力に比例するため、居住年数はシェア住居にとって重要な評価軸である。シェア住居に30代前後の割合が多いのは、その世代の居住の流動性やオペレーションのしやすさから供給側がターゲットとしているためである。つまり、高齢者や家族など他の世帯を対象とする場合には、より高度なオペレーションの技術が必要となり、その成熟には少なくとも10年を要する。

Q : 北川氏にお聞きしたい。シェア住居の運営においては、単身者の従前の居住(親元、一人暮らし)や、また関西と関東というような地域の影響もあるのではないかと。

北川 : 2008年時点で入居者の出元は、親元から、ワンルームから、シェアから、そして海外帰省という項目で4等分されており、シェア住居は引っ越しの際の選択肢のひとつであるといった印象がある。また地域の違いについては、フェーズの違いで捉えられると考える。現に関西圏でも2012年あたりから東京型の市場の動きが根付いてきている。このフェーズの上で地域性が影響してくることは考えられ、また需要をつくり出す必要はるものの、事業体介在型シェア住居の運営には再現性があり段階を経て浸透していく。

■ まとめ閉会の挨拶

住宅産業フォーラム21 副座長 高田 光雄氏

久保田氏は、近代家族論から住まいを見つめ直しシェア住居の必然性を説き、またその普及や促進についても家族周期からの戦略を試みられた。北川氏はビジネスからの実践的な試みを体系的に説き、具体的な課題に対し多くの示唆を与えた。さらに今後の展開についても明快な指針を示した。かつて住宅は世帯を単位として供給されるものであったが、現在はその世帯という概念が崩壊し、今後は個人の自立支援が住宅計画上の課題となるとともに、住宅ストックの活用もまた問題である。こういった状況の中で、家族論から生活面を、ビジネスから住宅面をそれぞれ整理して頂いた。住宅は建築物としての技術面だけでなく、運営・管理などのソフト面もまた同じく重要であるということをご再認識することができた。