

科学研究費助成事業 研究成果報告書

平成 28 年 5 月 26 日現在

機関番号：12501

研究種目：基盤研究(C) (一般)

研究期間：2012～2015

課題番号：24560735

研究課題名(和文)シェアハウス制度の国際比較による日本のストック型社会システムモデルの構築

研究課題名(英文) Construction of Japan stocked society system model using international comparison of shared housing system

研究代表者

丁 志映 (JUNG, Jiyoung)

千葉大学・工学(系)研究科(研究院)・助教

研究者番号：90463835

交付決定額(研究期間全体)：(直接経費) 4,200,000円

研究成果の概要(和文)：1990年代から、家賃の高い都心部において、若年単身者を中心にシェアハウスが注目を浴びている。しかし、シェアハウスの急激な増加に伴い、法整備が追いついていないことから、違法シェアハウスや脱法ハウスなどが社会問題になっている。そこで、本研究では、既存の建物を単身者向けのシェアハウスとして利活用している、フランス、ベルギー、スペイン、韓国における国際比較を通して、今後日本における「ストック型社会システム」の重要な構成要素としてシェアハウスを解明し、これらの制度や条件などの結果を踏まえて、最終的には単身者向けの「ストック型社会システムのモデル」の構築を行った。

研究成果の概要(英文)：From the 1990s, in the high-rent city center, shared house is in the spotlight at the center of the young single people. However, due to the rapid increase in the shared house, legislation has not caught up. Therefore, such as illegal shared house and house of circumvention of law has become a social problem. In this study, through the countries of utilization of the existing building as a shared housing - France, Belgium, Spain and South Korea -, we were to elucidate the shared housing system as an important component to a "stock-type social system" for single peoples in Japan, in the future. Moreover, based on this result, its model were become clarified that there is effective as one solution of social various housing problem.

研究分野：工学

キーワード：シェアハウス 国際比較 フランス ベルギー スペイン 韓国 ホームシェア ストック

1. 研究開始当初の背景

1990年代から、家賃の高い都心部において、若年単身者を中心にシェアハウスが注目を浴びている。シェアハウスの国内の研究動向をみると、住まいの基礎情報や物件ガイド、業者等を紹介した出版物はあるが、ストック活用や制度の観点からシェアハウスを取り上げている既往研究は筆者の発表論文以外にはほとんどない。文献やウェブ等の検索では、シェアハウスの中でも専門業者が管理・運営するゲストハウスの情報に限られており、個人家主が自宅を利活用して経営・管理する小規模のホームシェアやルームシェア関連の実態等を把握するのに限界があった。一方で国外では、単身者の住まいとして、シェアハウスは定着しており、専門家による研究も活発である。しかし、日本国内におけるシェアハウス関連の法・建築制度は未整備であり、欧米諸国や韓国の新たなシェアハウス制度などを踏まえて、日本を含む世界的な位置づけを整理する必要が生じているが、本格的な研究はなされていない。

2. 研究の目的

本研究では、国際比較を通して、今後日本における「ストック型社会システム」の重要な構成要素としてシェアハウスを解明し、これらの制度や条件を踏まえて、最終的には単身者向けの「ストック型社会システムのモデル」を構築する。

3. 研究の方法

目的に沿って本研究が行う調査の一覧を下記に示す。

(1) フランス調査

1次調査(2013.2): シェア居住関連のNPO、協力機関、民間企業、研究機関、居住者、行政機関に対する詳細調査

2次調査(2013.10): 異世代ホームシェア関連の運営団体、居住者に対する詳細調査

(2) ベルギー調査

総合調査(2013.11): シェア居住関連のNPO、協力機関、居住者に対する詳細調査

(3) 韓国調査

総合調査(2012.12): シェア居住関連の協力機関、民間企業、運営者に対する調査

(4) 日本調査

総合調査(2012-2014): シェア居住関連のNPO、民間会社、居住者に対する詳細調査

(5) スペイン調査

総合調査(2015.10-11): シェア居住関連のNPO、公益機関、大学、行政機関、居住者に対する詳細調査

4. 研究成果

調査対象国の実態を踏まえて、シェアハウスの関連制度や社会的諸要因、システム等による単身者向けの「ストック型社会システムの

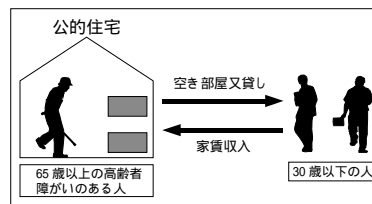
モデル」の構築とその可能性を探る。

(1) フランス

単身高齢者の孤独死と若者の住宅問題

2003年には異常気象によって一人暮らしの高齢者を中心とした1万以上が日射病と脱水症状のため死亡した。高齢者の大部分が家族と連絡を取っておらず、誰にも助けを求めることができない状態であった。猛暑後、フランス社会で高齢者と家族のあり方が問われ、高齢者の孤独な住まい方が注目を集めることになった。一方で、パリ市を中心とした大都会では若者や学生の数は増加しつつあるが、若者向けの住宅不足が深刻である。

Molle法の制定とNPO団体のネットワーク
2009年3月Molle法(下図)の制定により、



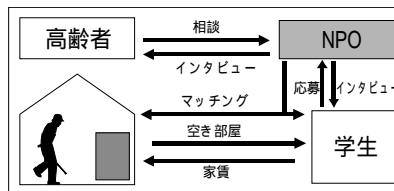
公的住宅に住む高齢者や障害者が空いている部屋を30歳以下の若者に又貸しし

やすくなった。以上の社会的な背景および法制度の整備等により高齢者の孤独死の解消と若者に安価な住宅を提供するために、2004年以降、NPO団体等を中心に異世代シェア居住がフランス全国に広まった。

異世代ホームシェア

高齢者と若者のマッチングシステム

NPOのスタッフは、高齢者や学生に直接面会



し、インタビューを通して双方のニーズや希望条件等を把握する。

その後、シェア居住をする候補者を決め対面する機会をつくる。契約の判断は、居住者同士が最終的に決める。NPOは、その際の関連書類の準備や手続き等の手伝いを行う。

入居後のケア

異世代シェア同居が始まった場合、NPOは定期的に住宅訪問や、メールと電話等で居住者と連絡をとり、生活の中でミスマッチが生じていないかを確認する。

契約方式

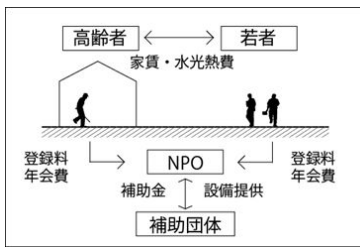
契約方式は、各NPOによって2つまたは3つの段階に分けて設定されている。高齢者の健康度合と一緒に過ごす時間によって家賃が変化する。サービス提供が無く、時間帯の制限がかからない場合が一番家賃が高く、毎晩ともに時間を過ごし週末も家にいる場合は家賃が無料になる。

告知方法

高齢者に関しては、雑誌やラジオまたは高齢者介護のNPOと協力し告知している。また、学生には主にインターネットや口コミ等が用いられている。高齢の親を持つ50から60

歳の方を告知のメインのターゲットとしている。

活動資金



基本的には補助金と、年会費でまかなう。団体によって異なるが割合として補助金 50%と

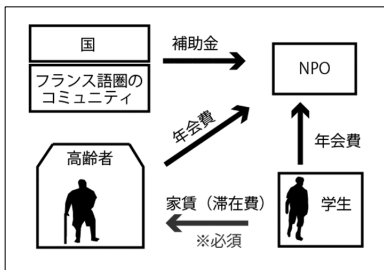
年会費 50%である。

フランスにおける異世代ホームシェアは、居住者が互いに尊重し合いながら緩やかな関係によって学生を含め、高齢者が異世代シェア居住によって安心感を多く得ている。特に異世代との同居は高齢者の意識面でポジティブな方向に働く効果がある。また、学生にとっては、留学や上京時の生活不安の軽減、経済的な負担軽減等の効果がある。

(2)ベルギー

異世代ホームシェア

2009 年度からフランスの異世代ホームシェアシステムを参考に、独自の展開をみせている。フランスの3種類の契約方式を参考に、ベルギーの法律で実現困難な【無料住居】を除く2種類の契約方式で推進している。また、賃貸契約ではなく、【Hébergement】として最

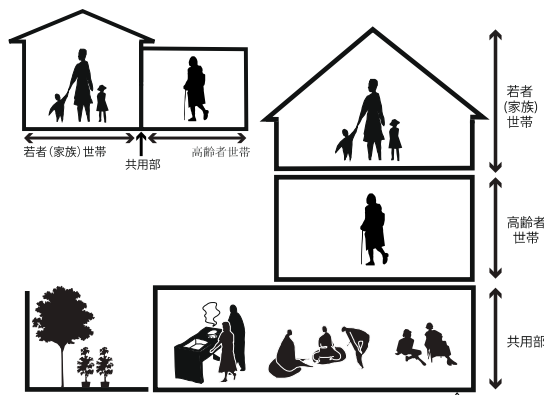


長 10 ヶ月 (9 月から翌年の6月まで) の滞在契約が用いられている。マッチング

団体は、契約後も見守りの役割を果たす。また、介護度の変化、高齢者の体調・要望の変化にも対応している。

カンガルー住居 (下図)

1980 年代のベルギーには、高齢化、多世代交流と住居の不足という大きく3つの社会的な問題があった。入居を希望するすべての高齢者を収容するほどの施設数は確保できず、



また、高齢者の需要も自宅で長く生きたいという世帯が大半であった。その中で、自宅に居るメリットと福祉施設に居るメリットを生かした、「カンガルー住居」と呼ばれる新たなシェア居住形態が誕生した。これは、プライバシーを有し、援助・安心感を得られる暮らしである。

各居住者の生活実態からわかる最も大きな特徴は、ルールが少なく、共用部を有しながらも各世帯がそれぞれ独立した生活を送っており、他の世帯が近くにいる安心感が得られるという点にある。高齢者が子どもの面倒をみたり、家族世帯が高齢者の介護をしたりといったサービスはルール化されておらず、自然に相互関係が生まれるのみである。

(3)韓国

都市型生活住宅

単身者向けの小規模住宅供給が不足していることから、韓国政府と地方自治体では1~2人世帯のために【都市型生活住宅】のような小規模賃貸型共同住宅政策を検討・提案している。都市型生活住宅は、2009年2月に改正された『住宅法』に基づいて、5月に施行された新たな住宅制度である。また、2010年4月には住宅に分類されないが、事実上住居機能を提供する住居類型として住宅法上【準住宅】という概念の住宅制度ができた。

準住宅のシェアハウスと課題

都市型生活住宅のワンルーム型の問題解決および、既存の小規模不法建築物と厨房設置が不可能なコシウォンのような準住宅の合法的な代案として、2011年9月韓国の第一号のシェアハウスが建設された。これは準住宅のコシウォンの住宅制度を利用した。

韓国のシェアハウスは初期段階であり、社会的に認知度も低い。韓国独自のシェアハウスの試みがあるものの、個人事業主は建設後の建物管理・運営について専門性がなく不安を感じている。また、韓国のシェアハウスは制度上、一般住宅ではなく準住宅扱いで、日本の特殊建築物扱いと類似している。

2012年現在、関連企業等が政府と駐車場法の緩和や共用空間の建設に対する税金優遇等について協議中であるが、今後シェアハウスは、事業者側のこれまでのような投機対象ではなく、利用者側の交流を含む居住環境の向上を図るための一つの住居形態であることを認識する必要がある。

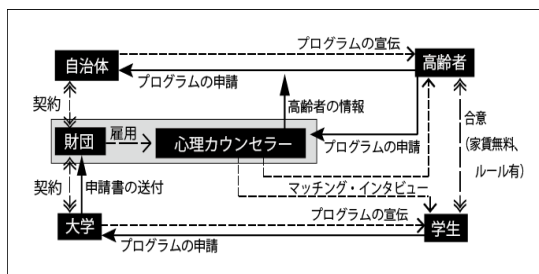
(4)スペイン

異世代ホームシェア

スペインの大都市では、日本と同様に高齢者の孤独化、遠方・他国から来る学生の住居問題(住宅不足、高額の家賃など)が深刻である。そこで、地元貯蓄銀行が両者の問題を解決し、家族のような関係を構築するために、社会事業の一環として、異世代ホームシェアのプログラムを開始した。これは、高齢者宅で学生が家賃を払わずに、両者が契約するの

ではなくあくまでも合意というかたちでホームシェアする仕組みである。しかし、金融機関の再編・国有化に伴い自治体が引き継ぎ、民間公益基金として設立した財団が運営を行っている。

財団・自治体・大学の連携と運営（下図）
財団側は、プログラムの主体団体であり、役割としては心理カウンセラーとの契約や電話対応や申請書の受諾などを行っている。自治体側は、プログラムに参加する高齢者を集める宣伝活動を主に行っている。また、心理カウンセラーがインタビューを行った高齢者の中には軽い認知障がいの方や経済的に厳しい方などいるため、ソーシャルワーカーを派遣して、風呂入れ等のお世話をしている活動も行っている。大学側は、プログラムに参加する学生と財団の仲介役を行っている。主に学生から届いた申請書を財団へ送付、大学のHP上にプログラムの宣伝活動等を行っている。心理カウンセラーの仕事は、高齢者と学生の間にいる干涉役である。また、両者の情報やインタビューから条件を把握し、ペアを組むマッチング等も行っている。関連する専門資格を持っているため、このような業務は財団の社員よりも問題への対応や対象の心理を見分けられることから雇われている。



(5) 単身者向けの「ストック型社会システムのモデル」の構築と可能性

サブレット型の「異世代ホームシェア」モデル（フランス）

日本では賃貸住宅において又貸しが法制度上禁止されているが、フランスでは法制度を改正し公的住宅に住む高齢者が空き部屋を若者に又貸すことを許容し、福祉政策の一環として経済的なサポートを行っている。年金収入以外の一部家賃収入があり「経済」的側面でも効果を期待できる。

3世代疑似家族型の「カンガルー住居」モデル（ベルギー）

運営する団体や事例により、シェア形態に違いはあるものの、その特徴から生まれる「プライバシーが守られるが、孤独ではない」という入居者が感じる利点は共通している。1980年代のベルギーにおける問題と同様に、今後日本における高齢化対策や住居のストック活用が注目される中、カンガルー住居というシェア居住形態は、先進的な事例として大いに参考となるのではないだろうか。

産学連携の社会貢献型の「異世代ホームシ

ェア」モデル（スペイン）

財団主体でありながら、自治体と大学が役割を分担して連携し、運営している。特に、高齢者と学生を入居前のマッチングから入居後のアフターケアまで行う、心理カウンセラーの役割は大きい。また、日本やスペインでは又貸しが法制度上禁止になっているが、このプログラムでは「契約」ではなく、「合意」というかたちでホームシェアできる仕組みになっている。他国と比べて高齢者宅の空き部屋を学生に無料で提供しており、日本においても所有形態に問わず高齢者宅の空き部屋が利活用でき、今後高齢者と若者が【共助】の関係を作り出す異世代ホームシェアの必要性は高まると思われる。

「ストック型社会システムのモデル」としての可能性と課題

異世代ホームシェアは、高齢者にとって話し相手ができたり、寂しさの解消、いきがいに繋がったりと「情緒」的側面に非常に効果がある。また、高齢者が子どもと離れて暮らしていても若者が共に居住することで、万が一何かあった際に連絡をしてもらうなどの「見守り」のような効果が期待できる。さらに、高齢者が所有または、利用している家の空いている部屋を利活用することで、地域に新しい世代が加わり、高齢化が進む地域の活性化にも寄与できる可能性がある。これは筆者らの実践例（地域活性型のホームシェア）でも実証されている。異世代ホームシェアは、高齢者が長く自宅に住み続けたいというニーズを満たすと同時に、日本の医療・福祉政策において医療費の負担を減らすことにも寄与すると考えられる。

高齢者が安心して暮らすための[情緒][経済][見守り][介護予防]の4要件、地域社会の活性化に繋がるための[若者世代の流入][ストックの利活用]の2要件を満たす、この住まいの必要性は、今後日本においても益々高まるでしょう。

しかしながら、日本における異世代シェア居住モデルの普及のための課題として、初段階により認知度が低く、若者が介護を行うイメージが強い 空間構成による若者の居場所が無い 他国に比べ募集対象や告知対象範囲が狭いことなどが挙げられる。

5. 主な発表論文等

（研究代表者、研究分担者及び連携研究者には下線）

〔雑誌論文〕(計9件)

- 丁 志映、障がい者のもう一つの住まいの選択肢【シェアする暮らし】、日本グループホーム学会誌、査読無、46、2015、pp.2-3
- 江国智洋・丁 志映、日本初の賃貸型コーポラティブハウスの居住者主体による賃貸システム改変の変遷に関する研究、都市住宅学、査読有、91、2015、pp.124-129
- 高田健司・沼田汐里・江国智洋・小林秀樹・

丁 志映、日本初の賃貸型コーポラティブハウスの経年変化に伴う居住者主体の住環境運営と生活実態に関する研究、都市住宅学、査読有、91、2015、pp.118-123
高田健司・小林秀樹・森永良丙・丁 志映、コーポラティブ住宅の経年変化を通してみた持続的な住民の主体的住環境運営の可能性に関する研究、日本建築学会計画系論文集、査読有、709、2015、pp.485-494
丁 志映他、重度知的障がい者と健常者の福祉型シェアハウス計画に関する実践研究、都市住宅学、査読有、87、2014、pp.104-109
高田健司・丁 志映他、経年変化後の小規模集合住宅における管理運営実態に関する研究、都市住宅学、査読有、87、2014、pp.122-127
丁 志映、世界の助け合いハウジングシステムから、近未来の日本社会を救う解決策を探ろう-フランス編：異世代ホームシェア、KENCHIKU TOKYO、査読無、597、2014、pp.9-12
丁 志映他、フランスにおける高齢者と若者のホームシェアの効果と課題、虹の旗、査読無、34、2013、pp.31-36
丁 志映、高齢者と若者が都市で住まう「新異世代型ホームシェア」、住宅会議、査読無、89、2013、pp.41-44

[学会発表](計 33 件)

丁 志映、都市における新たな建物利用(招待)、都市的土地利用研究会、2016.3.26、日本大学(東京)
丁 志映、日本の都心の住居再生の新たな代案(招待)、韓国光州広域市、2015.12.17、光州広域市 CityHall (韓国)
上松幸平・四ツ釜直哉・丁 志映、フランスにおけるストックを活用した公共賃貸住宅(HLM)のタウン型シェア居住「Beguinages」について、日本建築学会、2015.9.4-6、東海大学(神奈川)
沼田汐里・高田健司・江國智洋・丁 志映、全居住者のヒアリングからみる「あるじゅ」入居の価値と課題、日本建築学会、2015.9.4-6、東海大学(神奈川)
江國智洋・丁 志映、居住者主体による賃貸システム改変の変遷、日本建築学会、2015.9.4-6、東海大学(神奈川)
高田健司・江國智洋・丁 志映他、賃貸型・区分所有型コーポラティブハウスの比較による居住者意識の考察、日本建築学会、2015.9.4-6、東海大学(神奈川)
津本匡徹・津田祥子・辻祐太郎・丁 志映他、日本の住居型ゲストハウスにおけるコンセプト型と一般型の居住者の生活実態比較及びシェア消費行動、日本建築学会、2015.9.4-6、東海大学(神奈川)
津田祥子・津本匡徹・丁 志映他、日本のルームシェアにおける居住者の生活実態とNPOの介在事例について、日本建築学会、

2015.9.4-6、東海大学(神奈川)
岸毅明・丁 志映他、団地ストック活用による多世代向け複合型シェア居住の可能性に関する研究、日本建築学会、2015.9.4-6、東海大学(神奈川)
丁 志映、各国のシェアハウス制度と先進的な事例からみる少人数世帯向けの新たな福祉型シェア居住の可能性(招待)、日本グループホーム学会、2015.7.11、京都市民総合交流プラザ(京都)
丁 志映、住まい手が参加する住まいと暮らし(招待)、AHLA、2015.6.19、芝浦工業大学(東京)
丁 志映、シェアする暮らしのデザイン:実践者の立場から(招待)、日本デザイン学会、2015.6.14、千葉大学(千葉)
辻祐太郎・四ツ釜直哉・青木茂樹・丁 志映他、ベルギーにおけるカンガルー住居の特徴と有用性について、日本建築学会、2014.9.12-14、神戸大学(神戸)
田中大樹・津本匡徹・丁 志映他、フランスと日本における異世代シェア居住の比較、日本建築学会、2014.9.12-14、神戸大学(神戸)
四ツ釜直哉・青木茂樹・辻祐太郎・丁 志映他、フランスの公共賃貸住宅における初の多世代型シェア居住 Babayaga の事例に関して、日本建築学会、2014.9.12-14、神戸大学(神戸)
津本匡徹・田中大樹・丁 志映他、日本における異世代シェア居住の実態、日本建築学会、2014.9.12-14、神戸大学(神戸)
青木茂樹・四ツ釜直哉・辻祐太郎・丁 志映他、フランスとベルギーにおける新たな異世代ホームシェアの推進状況の比較、日本建築学会、2014.9.12-14、神戸大学(神戸)
丁 志映、日本型コーポラティブハウスの過去・現在住まいと未来の課題、西山文庫、2014.8.8、清水ハウス総合住宅研究所(京都)
丁 志映、障がいのある方とない方の様々な住まい事例(招待)、特定非営利活動法人ひだまり、2014.1.19、千葉市長沼原勤労市民プラザ・多目的ホール(千葉)
丁 志映、生活の一部をシェアする暮らし方(招待)、目黒区エコライフめぐり推進協会、2013.11.25、東京目黒区総合庁舎別館(東京)
21 丁 志映他、知的障害者と健常者のミックス型シェアハウス計画に関する研究、日本建築学会、2013.8.30-9.1、北海道大学(北海道)
22 尹凌穎・田中大樹・丁 志映他、韓国における単身者向けの新たな住宅制度とシェアハウスに関する研究、日本建築学会、2013.8.30-9.1、北海道大学(北海道)
23 田中大樹・四ツ釜直哉・丁 志映他、非営利団体によるマッチングシステムおよび活動実態について、日本建築学会、2013.8.30-9.1、北海道大学(北海道)

- 24 四ツ釜直哉・田中大樹・丁 志映他、事例からみる居住者の生活実態について、日本建築学会、2013.8.30-9.1、北海道大学（北海道）
- 25 木下彰子・丁 志映他、都市近郊における空き家活用事例の比較分析による活用促進の成立要件、日本建築学会、2013.8.30-9.1、北海道大学（北海道）
- 26 大友景祐・丁 志映他、千葉市西小中台団地におけるシェア居民事業の実態、日本建築学会、2013.8.30-9.1、北海道大学（北海道）
- 27 丁 志映、世界のシェア制度から、近未来の日本社会を救う解決策を探る-日本・フランス・韓国・ドイツ・アメリカの5ヶ国の調査事例を通して（招待）西山卯三記念すまい・まちづくり文庫、2013.6.22、大阪梅田スカイビルタワーウェスト（大阪）
- 28 丁 志映、障がいのある方とない方の様々な暮らし（招待）千葉大学附属特別支援学校、2013.1.26、千葉大学附属特別支援学校（千葉）
- 29 丁 志映、コーポラティブ住宅の経年変化による自主管理の課題と領域意識の変化（招待）日本建築学会、2012.11.30、日本建築学会会館（東京）
- 30 丁 志映、単身者の居住問題 - 空き家・空き部屋の有効活用（招待）都市的土地利用研究会、2012.10.20、日本大学（東京）
- 31 塩野敬子・足立結実・松本吉彦・丁 志映他、用途転用による二世帯住宅の活用実態の事例について、日本建築学会、2012.9.12-14、名古屋大学（名古屋）
- 32 足立結実・塩野敬子・西尾悠子・伊藤香織・丁 志映他：横浜市 A 邸二世帯住宅のシェアハウス改修計画、日本建築学会、2012.9.12-14、名古屋大学（名古屋）
- 33 丁 志映、分かち合いの住まい - 異世代のシェアハウスの可能性（招待）NPO むすび、2012.6.9、NPO むすび（東京）

〔図書〕（計3件）

- 丁 志映他、日本建築学会関東支部、東京の住宅地・第四版、2014、220（206-209）
丁 志映他、彰国社、建築のサプリメント、2014、200（106-107）
丁 志映他、彰国社、私たちの住まいと生活、2013、128（78-81）

〔その他〕

千葉大学丁志映研究室
<http://jung-lab.tu.chiba-u.ac.jp/>

6. 研究組織

(1) 研究代表者

丁 志映（Jung Jiyoung）
千葉大学・大学院工学研究科・助教
研究者番号：90463835