

# 異世代ホームシェアリング実現のための運用・空間の分析

## - 東京都内の事例を中心に -



異世代 ホームシェア 高齢者  
NPO 法人 住宅 東京

AJ15068 豊田 允  
指導教員 志村 秀明  
担当教員 栗島 英明

### 1. 研究の背景と目的

日本では、2040年には高齢化率が35.8%となり、高齢者世帯の70.6%が単独・夫婦のみ世帯となると予測されている<sup>1)</sup>。高齢者の近隣とのつきあいも減少<sup>2)</sup>してきており、高齢者の孤立が懸念される。また、高齢者の多くが、一戸建ての持家を所有<sup>3)</sup>している。

一方、若者については、地方から上京して都内の大学に通う学生は多い<sup>4)</sup>ものの、都内の住宅の賃料が他県と比べ高い<sup>5)</sup>こともあり、学生の一人暮らしは経済的な負担が大きいという問題がある。

上記のような問題に対して海外では、高齢者の自宅が高齢者と若者が生活を共にする、異世代ホームシェア（以下、異世代HS）という暮らし方が提案されている<sup>6)</sup>。近年、日本でもそうした事業を行う団体が現れている。異世代HSに関しては、井上<sup>6)</sup>がフランスの事例を、宮原<sup>7)</sup>がアメリカの事例を調査している。しかし先行研究は、日本とは国民性や家屋が大きく異なる海外の事例がほとんどである。

そこで本研究では、東京都内における異世代HSの運用や空間について調査・分析を行い、日本の異世代HS普及に向けた検討を行う。

### 2. 研究方法

異世代HSについての先行研究や事業を行う団体について、文献やweb等で調査する。その後、異世代HS事業を行う都内の団体に対して、運営や高齢者と若者のマッチング、各団体の事業の特徴について聞き取り調査を行う。また、実際に異世代HSを行っている高齢者に対して、生活・交流実態や住居の使われ方・変遷について聞き取り調査を行う。最後に文献調査・聞き取り調査のデータを分析し、異世代HSの運用と空間を分析する。

### 3. 調査の結果および分析

#### 3-1. 調査によって得られた情報

##### (1) 団体について

今回調査を行った都内3団体（表1）では、対象とする若者が異なっていた。団体Bでは入居者の条件を若者全般としているが、他の2団体では大学生限定としていた。数年で卒業して入れ替わる大学生に限定することで、長期

的な同居による問題（依存等）の防止や、多くの若者に関わってもらえることがその理由である。

団体Aでは、同居だけでなく、異世代HSを行う大学生に地域活動へ参加してもらい、地域の担い手不足の解消や地域に活力を与えるという効果を期待していた。

団体Bは、代表が一級建築士ということもあり、高齢者の自宅を異世代HSに合わせて改築した事例があった。その際、高齢のオーナーに対して、ホームシェアの賃料のみで約2年間で費用を返済可能な改築が行われた。

団体Cでは、若者から賃料は取らず、若者側の負担は光熱費と会費のみであった。また、週に1~2日程度夕方を、高齢者と若者で共に過ごすことを推奨していた。これは、高齢者の収入目的ではなく、経済的な理由で上京を諦めてしまう学生の支援と、高齢者と若者の交流を重視する方針に基づくものであり、フランス・スペインの事例に近い。

表1 聞き取り調査対象

| 事例団体      | 事例 |
|-----------|----|
| NPO法人 団体A | 1件 |
| NPO法人 団体B | 2件 |
| NPO法人 団体C | 2件 |

##### (2) 異世代ホームシェアを行う人物の属性

今回の調査事例（表2）では、異世代HSを行う高齢者と若者が同性であることがほとんどであった。事例2のみ女性高齢者と男性若者が同居していたが、これは女性高齢者が男子を育てた経験があり、入居者として男性を希望していたためである。また、この高齢者は、大学教員を長く務めていたため、大学生は身近な存在であった。

表2 異世代ホームシェア実施者の基本的属性

| 事例 | オーナー |    | 入居者 |    |     |
|----|------|----|-----|----|-----|
|    | 年齢   | 性別 | 年齢  | 性別 | 職業  |
| 1  | 不明   | 男性 | 20代 | 女性 | 社会人 |
|    | 不明   | 女性 | 20代 | 女性 | 社会人 |
| 2  | 80代  | 女性 | 20代 | 男性 | 大学生 |
|    |      |    | 20代 | 不明 | 大学生 |
| 3  | 不明   | 女性 | 20代 | 女性 | 大学生 |
| 4  | 70代  | 男性 | 10代 | 男性 | 大学生 |
| 5  | 80代  | 男性 | 20代 | 男性 | 大学生 |

事例1の高齢者は夫婦であり、旅行等で家を空けることが多いことも、異世代HSを行うきっかけとなった。

また事例5は、後述のようにマンションでの同居であったが、高齢者・若者ともに幼少期にホームステイ等の経験などがあったため、他人との同居に抵抗感はなかった。

総じて、異世代HSを行う高齢者は、異世代との交流や価値観の違い等に対して前向きに捉えており、かつ必要以上の生活における干渉を避ける傾向にあった。

### (3) 異世代ホームシェアを実施する住宅

今回調査した事例の住宅を、各階で高齢者と若者の生活空間が完全に独立したタイプⅠ、共用部は玄関のみで他の生活空間が分かれたタイプⅡ、各々の居室以外全てが共用部のタイプⅢの3つに分類した(表3)。今回の調査では、かつて二世帯住宅として使用していた住宅や各階にバス・トイレを有する住宅を異世代HSに転用し、各々の生活空間の独立性を保つ事例が多く見られた。

表3 住宅タイプ

| I. 完全独立型 | II. 共用玄関+別ユニット型 | III. 完全シェア型 |
|----------|-----------------|-------------|
| 事例1      | 事例2、事例3、事例4     | 事例5         |

表4 シェアの状況

|     | 玄関 | リビング | キッチン | バスルーム | トイレ | 冷蔵庫 |
|-----|----|------|------|-------|-----|-----|
| 事例1 | ○  | ○    | ○    | ○     | ○   | ○   |
| 事例2 | ●  | ○    | ○    | ○     | ○   | ○   |
| 事例3 | ●  | ○    | ○    | ○     | ○   | ○   |
| 事例4 | ●  | ●    | ○    | ●     | ●   | ○   |
| 事例5 | ●  | ●    | ●    | ●     | ●   | ●   |

●=シェアしている ○=シェアしていない

## 3-2. 異世代ホームシェアの分析

### (1) 運用に関する分析

他人との同居である異世代HSをトラブルなく行うためには、マッチング段階での審査とマッチング後のサポートが必要である。今回調査した各団体の人員は数人程度と少なく、数多くの件数をサポートできない。今後異世代HSを拡大していくためには、団体スタッフの増員や、複数団体との連携が必要であると考えられる。

また若者の申し込みは多い一方、受け入れ先の高齢者は少ない。高齢者本人がホームシェアになじみがないことに加え、親族が反対することも多い。異世代HS事業に参加する高齢者を増やす対策が必要である。

### (2) 空間に関する分析

今回の調査では、高齢者と若者の使用するバス・トイレが分かれている事例が4件あった。バス・トイレのようなプライベート性が求められる空間が分かれていることが、ホームシェアをしやすいとされていると考えられる。

事例2・3では、各階で高齢者と若者の生活空間が分かっていた。加えて玄関付近に階段があり、お互いの生活

への干渉を最小限に抑えられていると考えられる。階段の昇降が必要な2階部分は高齢者になると利用しづらい空間となることが多く、2階部分を若者に貸して収入や若者との交流を生み出す異世代HSは、独居や夫婦のみの高齢者にとって二階建て戸建住宅の有効的な活用法であると考えられる。

その一方で、住宅内で高齢者と若者が交流を行う限られた空間があった。事例2・3では、玄関のそばに高齢者の使用するリビングがあり、玄関を起点に挨拶等の交流が行われていた。事例4・5では、定期的に夕食を共にしており、ダイニングが交流の場であった。生活空間が分かれているため、同居しながらもお互いの生活への干渉は少ないものの、玄関やダイニングなどの空間で挨拶や食事等の交流が行われていた。相手との適度な距離感、隣人程度の関係性の構築することが、異世代HS成功の鍵の1つと考えられるが、そこに空間の果たす役割は大きいと考えられる。

最後に、高齢者の持ち家の中でも多くを占める木造の戸建住宅は、改築が容易である上に比較的ボリュームも大きい住宅であることから、複数人とのホームシェアを行いやすい。複数人とのホームシェアであれば賃料収入により改築費用を短期間で返済することも可能である。高齢者の自宅を利用した異世代HSは、今後十分に実現可能性のある暮らし方であると考えられる。

## 4. 結論

本研究では、東京都内の異世代HS事例における団体運営、住宅等の実態を分析した。資金繰りや団体の人員不足等の課題は残されているが、高齢者・若者共にメリットのある異世代HSは、今後拡大する可能性はあると考えられる。さらなる事例の蓄積と分析が今後の課題である。

## 引用・参考文献

- 1) 国立社会保障・人口問題研究所：日本の世帯数の将来推計（平成30年推計）、2018.1
- 2) 内閣府：平成30年度高齢者の住宅と生活環境に関する調査結果、2019.6
- 3) 日本学生支援機構：平成28年度版学生生活調査、2018.3
- 4) 全国賃貸管理ビジネス協会：全国家賃動向（2019年8月調査）、2019.8
- 5) 藤谷和廣：若者と高齢者、2世代間の絆を育むーフランスの異世代ホームシェアー、SYNODOS、2017.7
- 6) 井上早帆・菊池吉信：フランスCOSIネットワークによる異世代ホームシェアの運営システム、日本建築学会計画系論文集、79(703)、pp.1985-1994、2014.9
- 7) 宮原真美子：異世代間シェア居住の可能性ーアメリカ事例に見る住宅を活用したコミュニティ形成に関する考察ー。住総研研究論文集、No.39、pp.1-12、2012.3