

#### ④技術の検証部門

##### ■提案概要

No. 2-45

提案名	高齢世帯所有の部屋ストック有効活用の可能性 ～ホームシェアプログラムによる活用提案	部門	技術の検証
提案者	NPO 法人ハートウォーミングハウス		
概要	ハウスシェアリングの普及活動を行う NPO 法人による、世田谷区における高齢世帯の住宅をルームシェアにより活用する社会実験の提案。		

##### ■概 評

ハウスシェアリングに係る改修の課題の抽出などハードの検証だけでなく、居住実験や流通システムの検証実験を対象にしたものであり、ストック活用の一つの方策として評価した。

##### ■提案の基本的考え方

###### 1) 日本の現状と、ストック型社会における住宅のあり方の課題

日本の「滅失住宅の平均築後年数」は約 30 年と言われ（住宅・土地統計調査による国土交通省推計値）、諸外国に比べても著しく短い。この背景には、住宅ローンをようやく完済した時には住宅の市場価値がゼロになってしまうということ、また、これらの住宅が「社会的資産」としてうまく循環利用されていないことが、その要因として指摘されている。ローン完済時期は、「家族縮小期」でもあり、将来への健康面で、もしものときを想定し「早めの引っ越し」を考える時期とも重なる。この一連の流れが、住宅の維持管理についての視点を欠落させ、結果として住宅の循環利用につながっていかない現状となっている。

このような現状から、NPO 法人ハートウォーミングハウスは、「ストック型社会」の考えのもと、新たな住宅のあり方として、「家族縮小期」における住宅の維持管理、個人の資産としての価値の向上、ならびに社会的資産としての「住宅の循環利用のしくみづくり」が必要であると考え。このしくみの実現により、これまで簡単に取り壊されてきた住宅が再利用されることになり、長く地域の中で使われていくことが期待される。

※NPO 法人ハートウォーミングハウスは、いままでの家族や住まい、福祉といった既成の概念にとらわれない、シェアな暮らし、『みんなと暮らせばもっと楽しい!』を実現することを目的とした NPO であり（2004 年設立）。これまで世田谷区内の 2 カ所（北沢と烏山）で、シェアハウスを実際に運営しながら、シェアの概念の普及に努めてきた団体である。

###### 2) 高齢社会における住宅有効活用のしくみの先進例

今回検証対象としている「ホームシェア」（高齢者宅における異世代間のハウスシェアリング）は、「家族縮小期における」住宅の有効活用を目的に、価値のある住宅を有しながらうまく活用できない高齢者と、収入の少ない若者を結びつけるシェアプログラムであり、アメリカ、ヨーロッパなど先進 8 カ国で広がっている居住形態のひとつである。また、この異世代間のホームシェアは、「家族縮小期における」住宅の有効活用の側面のみではなく、高齢者の在宅、長年住んでいた環境での生活を可能とし、安全面、交流、そして自立の手助けなど心的効果への評価も挙げられており、高齢者人口の人口比 21.5%（2007 年 9 月・総務省発表）と超高齢社会を迎えた日本においても、先進的事例として注目すべきプログラムのひとつである。

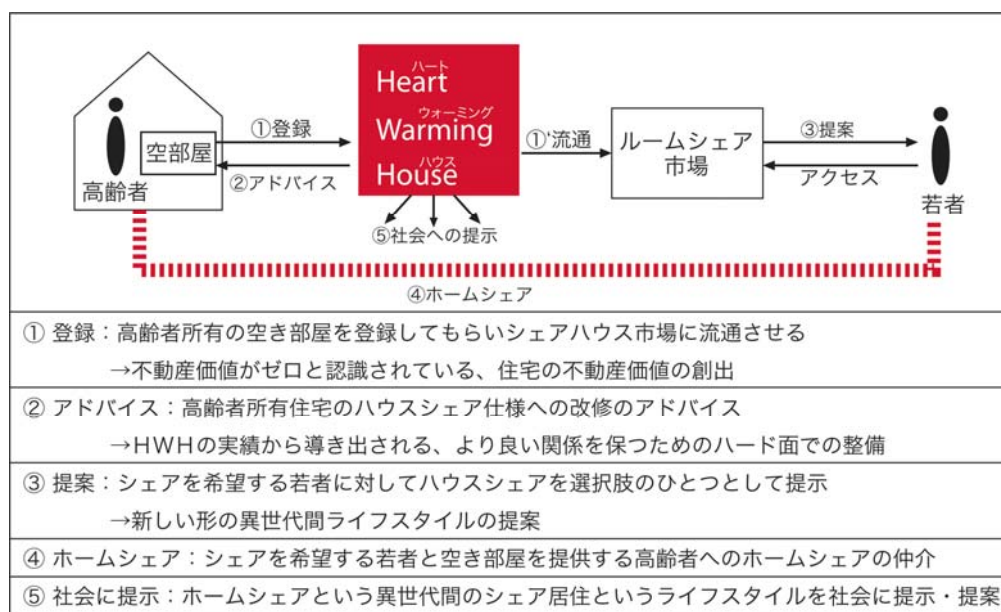
###### 3) 調査対象地となる世田谷区の現状

今回、超長期住宅先導的モデル事業の実験対象とした世田谷区は、持ち家では 65 歳以上の夫婦のみの世帯が最も多く、ついで 65 歳以上の単身世帯、55 から 64 歳の夫婦+子世帯となっている。また、持ち家・借家別の 1 住宅あたりの延べ面積は、持ち家が 101.3 ㎡に対し、借家は 37.6 ㎡となっている（住宅・土地統計調査・平成 15 年）。高齢世帯だけでなくその予備軍である団塊の世代世帯が延べ面積の大きな住宅を所有し、そのなかの数部屋が空き部屋になっているのが実態であり、今後その対策の必要性が読み取れる。

## ■提案内容

本提案は、前述の通り、「社会的資産」となりうる潜在的な空き部屋があることが予想される現状を受けた、本格的シェアプログラムの提案である。高齢者の多くが持つ「住み慣れたまちに住み続けたい」という希望を実現するため、日本における住宅を所有する高齢者と、収入の少ない若者とを結びつけるシェアのマッチングプログラムのあり方を探り、調査を元にして具体的な展開の仕方について提案するものである。

本事業では、(1) ホームシェアの意向調査 (2) シェア居住実験 (3) 流通システムの検証の3つの手法を用いて、社会的資産としての住宅ストックのあり方などハード面と、ホームシェアというプログラムを通して得られる人と住むあたかさなどソフト面の2つの側面から提案プログラムの検証を行う。以下に、本プログラムと、その検証方法を示す。



### (1) ホームシェアに関する意向調査 (調査期間：平成20年12月～1月)

- 目的：若者と高齢者のマッチングを行う際の課題を把握
- 内容：
  - ・なじみの薄いホームシェアに対して、懸念されている事項の把握
  - ・世代ごとのホームシェアに対する認識の把握
- 調査対象：東京都世田谷区北沢地域の戸建て住宅に居住者
- 調査方法：
  - ・アンケート調査 (無作為抽出による戸建て住宅への直接投函、郵送回収、A4見開き4ページ 3000件に配布 (35%で1050件回収) を想定)
  - ・協力者への聞き取り調査 (アンケート調査から得られた協力者への聞き取り調査、1件につき1時間程度・訪問形式、おおむね20件程度を想定)

### (2) シェア居住実験 (調査期間：平成21年1月～6月)

- 目的：シェアの約束書の作成と、改修チェック項目作成
- 内容：
  - ・モデルケースによる、詳細かつ具体的なシェア居住の生活実態を把握
  - ・住宅内での問題抽出、物理的な問題点、改修の必要性の検討
- 実験住居：古澤さん宅 (北沢地域の戸建て住宅：60代、夫婦二人暮らし)
- 実験方法：
  - ・ホームシェアの体験実験 (半年間程度ホームシェアを実施し、課題・注意点・必要なルールなどの調査、借家人は20代の学生または社会人を想定)
  - ・課題解決のための家屋調査 (体験実験から出た課題の中から改築等で解決しそうな部分についての家屋調査、専門家による調査、提案作成を想定)

### (3) 流通システム検証実験 (調査期間：平成21年6月～10月)

- 目的：ハウスシェアのマッチングと空き部屋流通に関する課題の把握
- 実験内容：
  - ・プログラム試行による具体的なハウスシェアのマッチングの課題を把握
  - ・空き部屋の応募が一定量確保できるか、流通が円滑に行われるかの検証
- 実験方法：ホームシェア物件を試験的にシェア市場に流通させ、マッチングプログラムを試行 (5ヶ月)