

子育てシェアハウスについて

東京急行電鉄株式会社 都市開発事業本部 不動産ソリューション事業部
コンサルティング部 賃貸住宅担当

牛山 博宣

今年3月、東京都渋谷区に「子育てシェアハウス」が誕生しました。渋谷区が遊休施設の活用策として、閉鎖していた区職員住宅の土地と建物を、東京急行電鉄株式会社に貸し出すことで実現したとのことです。今回、その内容を紹介していただきました（じっきょう家庭科資料編集部）。

1 はじめに

マンションやアパート、1Rや1LDKなどの既存の住宅の区分にとらわれない住まいとして、シェアハウスという住まいがあります。

かつては、学生向けの下宿や外国人向けのゲストハウスなど、とにかく賃料を安くというニーズに応えるために、自宅の一部を使用したり、古いマンションや寮などを利用した物件が多く、建物や設備は最低限の機能を有している程度のものでした。

今から15年ほど前になると思いますが、友人同士で一部屋を借りられないか、という問い合わせが、ちらほらと出てきました。その時の入居者は、それまでの学生や外国人ではなく、普通の日本の若者でした。彼らは、もちろん賃料を安く済ませたいということもありましたが、どちらかという、ひとりよりは複数で大きな物件を借りた方が、より良い物件を借り、良い生活ができるという、前向きな考え方でした。今でいうルームシェアにあたります。

10年ほど前になると、事業者が、空き家になった既存の寮などをきちんとリニューアルして、シェアハウスとして貸し始めました。外国でこういった住居に住んだことのある日本人が増えてきたこともあるでしょうし、メディアの影響もあるかもしれませんが、このころからシェアハウスという言葉が一般的になってきたように思われます。

その後、多くの事業者がさまざまなシェアハウスを提供し、入居者も住居を単に住むだけでなく、自らのライフスタイルを実現するツールの一つとしてとらえ、市場規模も大きくなっていきました。

そのような中、2011年3月11日、東日本大震災がおきました。それまであまり感じていなかった人も、人と人とのつながりや、コミュニティについて考えるようになりました。人と人とのつながるこ

とで、いざという時の助け合いや安心感、楽しい時や気分を分かち合う何とも言えない心地よさなどをあらためて意識するようになりました。町内会や分譲マンションの管理組合もありますが、シェアハウスは、ひとつ屋根の下で人と人がつながり、理解し助け合って暮らすことのできる住まいということで、あえてそこに住む、という新たな価値が生まれてきているのではないかと考えています。

2. なぜ、シングルペアレント向けシェアハウスか

① 東急電鉄の賃貸住宅事業

弊社は鉄道会社と思われがちですが、鉄道会社として発足する2年前の田園都市株式会社という不動産会社に由来しており、現在でも営業利益は不動産事業が最も多くなっています。その中で賃貸住宅事業は2008年から展開してきており、2014年3月末でスタイリオブランドを中心に26物件1,075戸を東急沿線に供給してきました。



【スタイリオ山下公園】



【スタイリオ旗の台II】

近年は、東急沿線も他の沿線と同様、人口減少や高齢化、都心回帰の動きも見え、今後戸建てや集合住宅の空き家が増加してくることが想定されました。そこで、その解決方法として、リノベーションによる物件再生、シェア型住宅による再利用を考え

るようになりました。

また、先述したように、住まいの仕掛けとしてコミュニティというものの必要性を感じており、今後手がける物件において、新築、リノベーションを問わず、何らかの取り組みをしなければならないと感じていました。

② 当物件を取り巻く環境

今回の建物は、1965年に竣工した築49年の物件であり、建築確認申請は「寄宿舎」での申請でした。今回は物件が古く、用途変更をすることは非効率であることから、寄宿舎での利用を行うこととし、寄宿舎の一種であるシェアハウスでの活用とすることとしました。

しかし、今回のオーナーが渋谷区ということで、単に若い単身者向けのシェアハウスを作るのでは、区の施策や福祉という観点にあまり沿っていませんでした。また、高齢者向けのシェアハウスという考えもありましたが、エレベーターがない4階建てということで、規模やコストの観点からは、実現性は低いものでした。

当時、シェアハウス経験者が家庭を持った時に、「また家族でシェアハウスに住みたい」というニーズが広がっていました。家族、親子でのシェア型生活を考える中で、集まって住まうことのメリットが活きる形として、ひとり親世帯が浮かんできました。

2010年時点で、ひとり親世帯は、全国で約146万世帯、東京都では約17万世帯（祖父母等との同居を含む）であり、ひとり親になった時の年齢はより低年齢化し、ひとり親になった時の子どもの年齢も

低年齢化しており、社会経験も少なく手助けが必要なひとり親が増える傾向にありました（下表参照）。

このようなひとり親世帯にシェア型住宅を提供することで、民間ならではのひとり親を支援する仕組みができるのではないかと考えました。例えば、ひとり親同士がつながり共感することで、困った時に助け合うことができますし、ひとり親ならではの悩みも共有し解決することも可能です。また、子どもにとっても、他の子どもと生活することで、親子だけの生活よりも、ルールを知ったり、助け合う気持ちをはぐくんだり、心身共に成長の手助けになることも可能です。

さらに、今回の物件では、エレベーターがなく、共用部の大きさに制限があるなどのデメリットを逆手に取り、全戸を親子向けの住居にするのではなく、約半数を単身者向けの住居としました。ひとり親世帯と単身者が一緒に住むことにより、子どもにとっては年の離れたお兄さんお姉さんが一緒にいるような安心感や楽しさ、単身者にとってはひとりでは経験のできない、屈託のない子どもの笑顔と暮らす生活を体験でき、これまでにない新たな暮らし方ができるのではないかと考え、実現に向けてさまざまな取り組みを行いました。

3. ハード面での工夫

① 全体レイアウト、入居制限

本物件は4階建てです。うち1、2階が11戸、3、4階が10戸となり、1、2階をひとり親向け、3階以上を単身者向けとしました。また、1階および2階の階段には、腰の高さのドアを設置し、小さい子

ひとり親になった時の親及び末子の年齢
母子家庭になった時の母親の年齢

		20歳未満	20～29歳	30～39歳	40～49歳	50歳以上	不詳	平均年齢
母子家庭	平成18年	0.7%	26.6%	46.2%	18.7%	1.8%	6.0%	33.9歳
	平成23年	1.6%	30.3%	41.3%	16.3%	1.6%	9.0%	33.0歳
父子家庭	平成18年	—	19.6%	37.7%	30.7%	7.5%	4.5%	37.4歳
	平成23年	—	13.9%	34.8%	29.6%	7.3%	14.4%	38.5歳

母子家庭になった時の末子の年齢

		0～2歳	3～5歳	6～8歳	9～11歳	12～14歳	15歳以上	不詳	平均年齢
母子家庭	平成18年	31.0%	24.9%	13.9%	10.0%	7.1%	3.6%	9.5%	5.2歳
	平成23年	34.2%	20.4%	11.8%	9.6%	5.2%	2.5%	16.3%	4.7歳
父子家庭	平成18年	19.6%	28.6%	20.1%	14.1%	8.5%	3.5%	5.5%	6.2歳
	平成23年	22.6%	23.7%	16.8%	13.2%	7.1%	5.7%	10.9%	6.2歳

平成23年度全国母子世帯等調査結果報告（平成24年9月：厚生労働省）



【外 観】

もが階段に入り転落することを防ぐ工夫をしています。

また、子どもの年齢は1歳以上小学校卒業までと制限をしています。下限を1歳以上としたのは、通常産休、育休で0歳のうちは親が子どもについてあげられることと、夜泣きなど生活時間

帯がずれることでの共同生活への悪影響を想定したためです。上限を小学校までとしたのは、共用部や居室の大きさに制限があるためです。

② キッチン

共用のキッチンやダイニングをどこに配置するべきか、ということについては、社内でも議論がありました。4階まで居室があるので、1階よりは上階にあった方がいいのではないかと、また1階よりは2階の方が気持ちいい空間を作れるのではないかと、など多くの意見がありました。

結果として、キッチンは1階に設けることになりました。理由の一つは、小さい子どもを持つ家庭が1階に借りた場合、2階に子どもを抱いて上がるのは大変ではないかという点です。もう一つは、子どもが外から帰ってきたときに、人気を感じられるようにした方がいいのではないかとという点です。

そこで、キッチンは最もエントランスに近い位置に配置し、入り口門扉に向けた窓はそのまま活かし、エントランス側にも窓を新たに設けました。子どもが帰ってきたときに、お互いの顔が見える事でお互い安心できるような工夫をしています。

システムキッチンは3台用意しました。通常のシェアハウスでは2台程度ですが、親子ということで夕食の時間が重なるのではないかと考え、3台にしています（下表参照）。

また1階にキッチンを配置したことで、上層階の



【キッチン（リビングから）】



【キッチン（門扉側）】

使い勝手が悪くならないよう、2階から4階の各階にミニキッチンを用意しました。朝の忙しいときや、ちょっとお茶を飲みたいときなどに利用することができます。

③ リビング

キッチンからつながるリビングは、イスとテーブルではなく、床に座るスタイルとしました。子どもの成長に比較的柔軟に対応できること、広く使いたいときに簡単にテーブルを動かして、遊んだりみんなで何かを作ったりする場を設けられることがその理由です。また、大型テレビのほかにプロジェクターも用意しました。スクリーンの代わりをする



【リビング】

ひとり親世帯の親の帰宅時刻

		18時以前	18～20時	20～22時	22～24時	深夜・早朝	一定でない	不詳
母子家庭	平成18年	37.3%	37.9%	5.5%	2.7%	3.7%	11.9%	1.0%
	平成23年	35.8%	39.8%	6.1%	1.7%	3.2%	11.9%	1.5%
父子家庭	平成18年	20.1%	40.7%	14.9%	6.7%		14.9%	2.6%
	平成23年	18.0%	47.3%	15.6%	4.1%	4.5%	9.0%	1.6%

平成23年度全国母子世帯等調査結果報告（平成24年9月：厚生労働省）



【リビング
(落書きボード)】

「落書きボード」には、自由に書いたり消したりすることができます。さらに身長を測る目盛りも端に用意し、子どもの成長を写真などにおさめる事ができます。

廊下との間のドアについても、ガラス張りにしたり壁を丸くくりぬいたりして、キッチンと同様、

廊下を行き来したり遊んでいる子どもと顔を合わせられる工夫も行いました。

④ 浴室、シャワー

通常のシェアハウスでは、水量を少なくしたり使用時間を短くしたりするために、浴室を設けずシャワーブースのみにするケースがよくあります。しかし今回は、あえて浴室を4室、シャワーブースを1室設けました。コストダウンのために元々あった浴室を有効活用したいという点、また親子での狭いシャワーブースの利用が難しいという点もありましたが、ひとり親世帯ということで、なかなか一緒に過ごす時間がない中、少しでも親子での時間を作るにはどうしたらいいかと考えた結果、浴室をしっかり作り、一緒にお風呂に入れるようにしようとしたことが最も大きな理由としてあげられます。

そこで、特に小さいお子さんを対象とした1階は大きめの浴室とし、親子一緒に入ることや、子ども同士でも楽しくお風呂に入れるように工夫しています。

⑤ 屋上

この物件には広々とした屋上スペースがあり、周辺にあまり高い建物がいないことから、広がりのあるスペースを確保することができました。

一部にウッドデッキを貼っていますが、子どもが走り回ったりしたときに、熱を吸収して熱くならな



【屋上】

いよう、また転んだりしたときにケガを少なくするよう、大部分には遮熱効果のあるやわらかいシートを貼っています。

また、野菜が育てられるプランターを用意し、子どもと一緒に野菜を育てたり、その野菜を使い、みんなで料理を作って食べるイベントなどが行えるよう想定をしています。

⑥ 居室

居室は、最も多いタイプは約7畳の大きさになっています。

室内には、ロールスクリーンで隠すことができる、ハンガーパイプが備え付けられています。ここには、コンセントを設置し、冷蔵庫を置くこともできますし、衣類が多い親子はハンガーパイプいっぱいにも使うこともできます。また、単身者にはシングルベッドが備え付けられており、シーツや身のまわりのものを用意するだけですぐ生活することができます。



【居室（親子タイプモデルルーム）】



【居室（単身者タイプモデルルーム）】

⑦ その他

そのほか、キッズセキュリティや、シェアボード、遊び道具を収納できる下足入れ、共用ランドリヤや物干しコーナーなど、子育てや生活に必要な設備を備えています。

4. ソフト面での対応 (AsMama)

本物件では、AsMamaの子育てシェアサービスを導入しています。

子育てシェアサービスは、子育てに関し、助けて

欲しい人と助けたい人を結ぶ仕組みで、いわゆるベビーシッターではありません。従って、報酬ではなく謝礼という考え方で、現在は1時間500円のワンコインで助け合える仕組みとなっています。支払いにはクレジットカードが使えるなど、気がねなくお金を支払う仕組みができていますが、実際には助けたり助けられたりしていけば、この報酬は相殺されていき、昔からある共助の仕組みに近づいていくと言えます。

また、最近ベビーシッターによる事件が起きましたが、子育てシェアでは、5,000万円までの保険に加入しています。しかしながら、もっと重要なのは、預ける人がどんな人かわかっている事です。AsMamaでは、ネット経由で助けをお願いする際、自分が頼みたい人達だけに依頼することができます。そして、気兼ねなく安心して頼みたい人に出会えるために、親子交流イベントなどを開催し、出会う機会を作っています。今回は建物内の方々には、お願いごとを頼みやすい環境づくりと、万が一のための保険機能を使うために、AsMamaに加入するようお願いをしています。今のところ、子どもが小さい方が多く、他の子どもを助ける余力がないためにあまり使われていませんが、今後有効に活用していただけることを期待しています。

5. おわりに

実際に開業をしてしばらく時間がたちましたが、いくつかわかってきたことがあります。

一つは子どもの年齢です。当初は、いろんな世代の子どもがいるシェアハウスを想定しており、むしろ小学校を卒業するようになって、退去させるときはどう伝えるべきか、ということ悩んだりしていました。しかし、実際には3歳以下の子どもが多く、おむつの処理やハイハイしているときの段差や家具の角のカバーなどの対策を考えなければなりません。やはり、本物件のような環境は、まだまだ自立できない小さい子どもを抱える世帯に必要されていると実感しています。

もう一つは、単身者の入居です。ひとり親向けシェアハウスがあまりない事から、ひとり親世帯の方々の募集の方が大変だろうと思っていましたが、実際には親子のコミュニティの中に入り暮らすことに尻込みしてしまう単身者が多く、当初は単身者の入居はありませんでした。

現在は、開業後4ヶ月がたち、1歳の子どもから、成人の単身者まで、多世代入居が実現しています。まだ人数が少ないので、課題もそれほど多くありませんが、今後入居者数が増え、多くの親子と単身者が住んだときに、どのようにすれば円滑に共同生活が送れるのか、良いコミュニティがはぐくまれていくのかを、入居者の皆さんと一緒に試行錯誤しながら、よりよい住まいを作り上げたいと思っています。

【参考スタイリオウィズ代官山 ホームページ】

<http://stylio.jp/with/daikanyama/>

AsMamaで出来ること

① 支援の依頼



子育ての「困った!」をワンコインで解決。育児知識や実務経験が豊富なので安心＆気兼ねせず、もう1人で悩まないで!

② 支援の提供



経験や空き時間を活かして、送迎・保育のお手伝い。やりがいも収入も得られます。無料の研修制度や保険も完備!

③ ママサポーターや地域親子との交流



会員同士やAsMama 公認支援者「ママサポーター」と交流できる親子イベントを全国で実施。顔が見える安心な関係作りをサポート。