

「改正住宅セーフティネット法」連続講座 《第5回講座》2018.2.10

「シェアハウスの実践と新たな住宅セーフティネット」

住まいの貧困に取り組むネットワーク他主催

## 住宅困窮者のためのシェアハウス運営 8か月の実践報告

発言者：奥山たえこ (okuyamataeko@gmail.com、090-9147-8383)

杉並区在住。2003年5月～2015年4月杉並区議会議員（無所属）→落選。

1999年頃ホームレスを支援する杉並区内の団体（いんくるーしぶ杉並）に参加。

ハウスのブログは「柏あさひハウス」。ジモティー：千葉/柏/シェアハウス

### ①なぜシェアハウス（SH）をはじめたのか、動機や背景など

◆動機：落選後、ミッションの実践の場を持ちたいと考えた。自分の一番のテーマである貧困、わけても困っている人のための住まいを確保したいと考えた。

◆物件探しの経緯：当初は、ホームレスのためのアパート一棟のサブリースを懇意の不動産屋に依頼。適当なものなく、半年程後「あったわよ♪」は柏駅近くだった（。\_\_。杉並のアパートから片道1時間半。往復電車賃1,440円）。当時奥山は60歳目前であり、このプロジェクトは10年かかるから次を探す間などない、セーフティ法の改正による補助金も待てない、とにかく始めてみようと思った。

◆対象は、高齢者、収入の不安定な人、シングルマザー（男児歓迎）とした。：高校生男児、LGBTも想定し、女性限定ではなくて「女性向け」とした。

◆シェアハウス物件探しの難点：又貸しOKの大家は少ない（空き家増加の一因）。

### ② 物件と資金についての概要、家賃設定など

◆物件の基礎情報：常磐線・東武野田線柏駅徒歩7分（途中に信号なし）。2000年新築（＝耐震工事不要）。Pana Home、敷地敷40坪、建物総二階建138㎡。4LDK（1部屋9畳くらい）。作り付けの収納部たっぷり、浴室含めてバリアフリー。特注のドアなど贅沢な作り。→広い4部屋を8つの個室（2.7畳、3畳3室、4.5畳3室、6畳1室）に（費用をかけて）間仕切り工事した。家賃の絶対額を抑えるため。2017年5月スタート。家賃2万円（2.7畳の窓付き納戸）～4.5万円（6畳）。

◆契約概要：10年の事業用賃貸借契約（定期借家契約の申し出は断った。月額家賃二十数万円、相場より少しだけ値引き。所有者は当地に居住の意思なし）、連帯保証人は奥山の兄弟、保証会社の保証は不要としてくれた（奥山は無職・無収入なので、審査が通らない）。不動産屋の説明を経由し奥山のミッションを理解してくれた。造作自由、原状回復不要、一方奥山は造作の買取り請求しない。

◆柏駅の特徴：SH運営上、立地は重要な要素。

上野駅から28分、特別快速停車駅。徒歩10分圏内にSHはほとんどない。駅から遠いか、沿線に移動して2、3駅行くと多数あり。但し朝は柏駅へのバスが渋滞、通勤電車もめちゃ混む。生活は、駅周辺に量販店多数、求人貼紙多数。駅徒歩30分ほどの郊外には、工場が多数で夜勤仕事あり（入居者情報）。ハウスは門限なし。

◆近隣住民との関係：引越後、蕎麦を持って知人の高齢女性とご挨拶に回った。当ハウスでは、ごみ当番＝カラスよけネットのお世話＝が必須、しかし、出来ない（当番の日程が予め確定していないので）→お話し合いの末、免除してもらっている。

◆靴箱は十分なスペースあり（80足くらい）。収納部：部屋によっては無い（部屋を区切ったため）。すべての3畳間は天井までの収納あり。

◆資金額と資金元：開設までの所要額約400万円（入居初期費用＝敷金は戻る分あり、間仕切り工事費＝知人に依頼し格安。当面必要な備品＝テーブル・椅子はジモティーで調達、前住民の立派なソファや家具などは引取らなかった）。資金は奥山の地方議員年金（制度は廃止済）解約戻り金を充当。

◆家賃設定：（奥山の初期所要額を除いて）部屋の8割方が埋まれば、月の収入でトントン維持できるラインに設定。さらに、ほぼ満室になり10年継続すれば、奥山の初期投資に少し充当出来るくらいの設定に。→家賃は、2～4.5万円。管理光熱費は1万円とした。しかし空き室率、光熱費の実費が想定外にかかったため、家賃を若干値上げ、管理光熱費は1.5万円とした。

### ③ 入居者と募集方法

◆呼びかけ先：当初は、市民運動のML、困窮者支援団体（もやい）などに呼びかけるも、3か月ほぼカラッポ。

SHの募集は通常の不動産屋ルートがない。市民運動系の人は基本 住まいに困っていない。（奥山の住む）都内から柏は遠い……。シェアハウスの有名ポータルサイトHに打診するも、住環境が規定以下（3畳以下の部屋が半数）なので掲載不可。他サイトで規定クリアするも、2x5センチのバナー広告で月2万円、払えない。→ダメ元で、ジモティー（インターネットの無料掲示板）に掲載後すぐに応募あり、入居に至るケースあり。

◆入居者の決定方法：申し込み順ではない。メールや見学でやり取り、困窮の度合いを優先（故に未納、滞納者が増える構造的問題あり）。断った人も数名。生活パターンが同じ人ばかりにならないよう案配している。

◆4.5万円（6畳）の部屋は全く引きがない。

◆シングルマザー（シンママ）：貧困状況が深刻。何人も、また（同一人から）何度も問い合わせあるも入居に至るケース少ない。実際にやり取りしたケースでは、夫との家に住んでいるので少なくとも今晚の住まいはある。しかし自分の手持ち金がほとんどゼロ。さらに生活費を夫が出さない、児童扶養手当も夫が受領＝兵糧攻

め状況。実家の援助があれば幸いだが。

◆現在の入居者の属性、状況：シングルマザー（+幼児）、男女単身者、高齢者。犬。バググ一つで入居する人、部屋に入りきらないほどの荷物の量の人など。

#### ④ 管理、運営をどうするか、留意点など

◆運営方針を決めるために：経験者（運営者、居住者）にレクチャー受けた。知人たちにお泊まりに来てもらい、当ハウスの使い勝手を聞いた。→食材は、調味料を含め、各自調達・保管とすることに決めた。お鍋・食器類は共用。

◆玄関はディンプルキーを、番号鍵に変えた（工事費3万円弱、出張費込）（合鍵を渡すのはコワイ→住人が変わるたびに番号を変える）。個室の鍵は基本番号付き南京錠（鍵の紛失防止）。各自の名前を書いた個別ポストあり（A4サイズ）。ハウスの備品など宅配便は在宅者に受取ってもらう。奥山との連絡はメール又は携帯電話番号メールで。

◆ハウスの管理状況：いつ行っても、大変きれいに維持されている。共用部の清掃は管理人奥山が通って担当（多忙につき回数を減らし、今は月に3回）。日常的には、フローリングにワイパーをかける、共用タオルを洗う、台所をきれいに保つ、トイレを軽く掃除する、お風呂排水溝の髪の毛詰まり除去など、入居者が清掃してくれている（但し特定の人に集中する＝課題）→当番制の導入を検討中。

◆入居者の生活状況、交流など：最近入居者によっては家事技術のレベルの差ありケース発生（主婦経験者と男性やもめ）。使ったカップを置きっぱなし。鍋を焦がして煙が出る＝火事の不安など。けれど、家事レベルを合わせるのはお互いにとってストレスになる→一時置き場所を作った。さらに改善方法を検討中。

◆冷蔵庫内は、各自のスペースを用意して名前シールを貼る。野菜引き出しでは、レジ袋に入れて各自の名前シールを貼った洗濯バサミをつける。大型冷蔵庫の内部は8組いても、空いている（単身者はほぼ自炊しない）。コンロは、IHではなくてガスの直火。「怖い。IHがいい」とSH経験者。→使用の都度、栓を閉める決まりに。消耗品（トイレトペーパー、石鹼・洗剤、教養のタオルなど）は、ハウスの支給。細かい生活マニュアルあり。

◆この人はSHに向かないと考えざるをえない人がいる：不安を抱えている人は、他者を受付けられない。ある日知らない人がハウスに来たことに不安を覚える人がいる。「来るならせめて、奥山が連れてきてほしい」＝4時間かかる、無理。事前に判っている入居は貼紙で告知している。しかし困っている人ほど、緊急に宿を必要としている。→今後、SHとはそういうものだとして了解した人のみ入居OKとする。

◆退去してもらった人もいる：夜中の電話の声大きい。

◆ある日消防署と市役所がやって来た→高齢者の受入れに制約が！：消防署の職員がジモティーサーフィンして連絡してきた。消防署の指導は、煙探知機、消化器の設置など。市役所は「寝たきりの人はいませんか。もしいたら、みなし介護施設と

なりますが。」と市役所職員。→スプリンクラーが必要になる（4～5百万円）。→「介護保険を使って、ヘルパーの出入り自由に」と考えたが、今後は募集に「高齢者（但し介護が必要になったら…、お移り頂くかもしれません）」と追記するしかないか…。少なくとも、身寄りのない高齢者は当ハウスでは受入れ不可能。

◆法律関係：建築基準法、住宅セーフティーネット法など

- ・東京都建築安全条例ガイドライン：シェアハウスは最低面積が7㎡=4.5畳。
- ・千葉県・柏市：特別な条例及びガイドラインなし。→3畳の部屋を作った。
- ・住宅セーフティーネット法（2017年10月施行）の利用は実質上できない：入居者募集のための登録住宅制度は手続き・登録後の対応が煩雑な一方、メリットなし。柏市＝中核都市なので市独自の計画策定が必要＝供給計画の策定は「県がまだ策定中。2～3年かかる」と担当者。（計画が未策定なので）入居者への家賃補助制度は利用出来ない。さらに、今回の国のシェアハウス標準ガイドラインの最低面積は6畳。当ハウスの該当部屋は1部屋のみ（4.5万円だからか、全く引きがない）。早く計画を策定して、国も認めている面積要件の緩和をしてほしい。

◆見学に来てくれた人たち：SHやシングルマザーの住まい方を研究している人。議員。高齢者のサークルグループ。同様なハウスを検討している人など。

◆新聞の「ひと欄」で紹介してくれた。それを見た、実践に共感する人からの連絡あり。

## ⑤その他：課題と今後の展望

◆家賃の入金状況：空っぽの時期からだんだん入居するも、その半数は常に滞納・未納。さらに3ヶ月滞納のあげく夜逃げされたケースも。現在全8室満室、しかし依然家賃収入は半分が滞納・未納。なお生活保護利用者は当初「0円」で入居することになる（保護費が出る2～3週間後家賃支払い、その後追いつく）。初期費用なしが当ハウなので、今晚から入れてほしい。「これから一生懸命働いて、お支払いします」という人も入居受入れている（当面の食料を奥山や友人からカンパ、困窮者支援窓口を紹介）。

◆当ハウスの存在は必要な支援だと思うので、奥山の一代で終わるのではなくて、次に続いてほしいと考えている。モデルになりたいと思っている。なので、（奥山の初期費用を除いて）運営が経済的に引き合わなければ、他の人に引継げない。現在、そのための方策を模索中。

◆シェアハウス運営の市民的ノウハウを共有したい：（貧困ビジネスではなくて）市民運動としての運動。現在、市民運動的ネットワークは不存在。

観点：管理のシェア。空室リスク、未払い・夜逃げリスクへの対応。

以上