ドイツにおける異世代ホーム シェア事業 Wohnen für Hilfe の運営システム

THE MANAGEMENT SYSTEM OF THE INTERGENERATIONAL HOMESHARE PROGRAMME “Wohnen für Hilfe” IN GERMANY

小林 稜 ——— * 1 菊地吉信 ——— * 2
井上早帆 ——— * 1

Ryo KOBAYASHI ——— * 1 Yoshinobu KIKUCHI — * 2
Saho INOUE ——— * 1

キーワード：
異世代ホームシェア, ドイツ, 運営システム, パートナーシップ

Keywords:
Intergenerational homeshare, Germany, Management system,
Partnership

The purpose of this paper is to clarify and analyse the actual condition of the Intergenerational Homeshare programmes in Germany. In Germany, the programmes started in 1990s and have been managed jointly by different organisations with partners such as the universities and local authorities. The forms of partnership are various in different programmes and the stable structure is one of the most important points to make the programme sustainable. Their management systems and partnerships could be applied as precedence to Japan.

1. はじめに

欧米諸国では、空室のある住宅に住む高齢者が、その空室を学生等に貸し共同生活を送る異世代ホームシェアが広く採り入れられている。近年では日本においても、高齢化と世帯規模の縮小に伴う空室の増加を背景として、一部地域で実践され始めている^{1) 2)}。しかしながら、日本における実績はいまだ極めて少ない。異世代ホームシェアという新しい住まい方についての認知度が低いことや、運営システムが未確立であることがその要因と考えられる。

そこで本研究^{注1)}では、日本における異世代ホームシェア事業の進展に役立てることを念頭に、ドイツにおける異世代ホームシェア事業の運営システムを明らかにすることを目的とする。

欧米各国の異世代ホームシェアに関する研究報告の蓄積は近年急速に進んでおり、アメリカ³⁾、スペイン^{4) 5) 6)}、フランス^{6) 7)}等がある。こうした研究を通じて、欧米各国における異世代ホームシェアの特徴が次第に明らかとなってきた。本稿は、これら一連の研究にドイツにおける異世代ホームシェア事業の運営システムに関する知見を加え、国や地域によって異なる多様な運営方法についての理解を深化させるとともに、日本に適した異世代ホームシェア事業の運営システム構築に資することを最終的な目的としている。

2. 調査概要

インターネット^{注2)}等によりドイツの異世代ホームシェア事業について事前調査を行い、ドイツ国内 26 事例の中から調査対象として 5 事例を選定した。調査対象の選定に当たっては、所在都市の人口規模、運営主体の性格、連携するパートナー等を考慮し、特徴の異なる事例を対象とした。そして 2014 年 6 月に現地を訪問し、事業運営担当者にヒアリング調査を行った。

今回の調査では、大学、行政機関、非営利福祉団体、学生支援協会と異なる性格の 4 団体を主な対象とし、さらにドイツにおける異

世代ホームシェアの創始者である Anne-Lotte Kreickemeier 氏に対して、発案の経緯と全般的な状況を尋ねることとした（表 1）。主なヒアリング項目は表 2 に示すとおりである。

表 1 調査対象

人物・団体名	所在地	運営主体	ヒアリング対象者
Anne-Lotte Kreickemeier 氏	ダルムシュタット市 (Darmstadt)	大学・赤十字	Anne-Lotte Kreickemeier 氏 (事業創始者)
BURGER INSTITUT	フランクフルト市 (Frankfurt)	非営利福祉団体	Henning Knapheide 氏
Wohnungsamt Landeshauptstadt Düsseldorf	デュッセルドルフ市 (Düsseldorf)	行政機関	Lidia Wilhelm 氏
Universität zu Köln	ケルン市 (Köln)	大学	Heike Bermond 氏 Sandra Wiegeler 氏
Studentenwerk im Saarland e.V.	ザールブリュッケン市 (Saarbrücken)	学生支援協会	Heike Savelkoul-Diene 氏 Oliver Siegemund 氏

表 2 ヒアリング項目

主な項目	内容
1.ホームシェアの目的と意義	①開始時期、目的 ②事業の意義
2.運営システム	①役割や担当業務
3.連携組織	①連携する組織 ②主な連携内容
4.運営資金	①収支 ②登録費・年会費等の有無
5.広報	①高齢者、若者への広報の方法
6.マッチングの方法	①入居までのプロセス
7.実績	①実際の利用者数
8.課題・問題点	①運営に関する問題点 ②トラブルと対処法
9.将来の展望	①将来の展望、目標
10.その他	①その他

本稿では、現地ヒアリング調査により解明した各団体における運営システムの比較を行う。3 章にて各団体の異世代ホームシェア事業の概要、実績等について示し、4 章では運営におけるパートナーシップの形と連携内容に注目し分析する。

¹⁾ 福井大学大学院工学研究科建築建設工学専攻 博士前期課程 (〒910-8507 福井県福井市文京 3-9-1)

²⁾ 福井大学大学院工学研究科 准教授・博士 (工学)

¹⁾ Graduate Student, Graduate School, Univ. of Fukui

²⁾ Assoc. Prof., Univ. of Fukui, Dr. Eng.

表 3 各団体の実績

団体名	事業期間	実績(総数)	都市の総人口(2011)
Deutschen Roten Kreuz in Darmstadt	1996 年設立～ 2001 年終了	26 組	ダルムシュタット市 149,052 人
BURGER INSTITUT	2004 年設立～ 2014 年 6 月現在	127 組	フランクフルト市 691,518 人
Wohnungsamt Landeshauptstadt Düsseldorf	2008 年設立～ 2014 年 6 月現在	15 組	デュッセルドルフ市 592,393 人
Universität zu Köln	2005 年設立～ 2014 年 6 月現在	799 組 (2009 年以降)	ケルン市 1,017,155 人
Studentenwerk im Saarland e.V.	2010 年設立～ 2014 年 6 月現在	125 組	ザールブリュッケン市 176,135 人

3. 各団体の異世代ホームシェア事業の概要

3-1 Wohnen für Hilfe 事業の始まり

ドイツにおける異世代ホームシェアの創始者である Anne-Lotte Kreickemeier 氏によると、1992 年に、当時 Fachhochschule Darmstadt (ダルムシュタット応用科学大学) の教授であった同氏により異世代ホームシェア事業が発案された。

同氏によれば、当時は①戦後の住宅政策の中で学生の住まいが配慮されてこなかったこと、②ダルムシュタットでは学生の住居費が高かったため劣悪な環境で暮らす学生が多く、ガス事故による怪我人まで出たこと、③ダルムシュタット市の行ったアンケートにより多くの単身高齢者世帯の存在が明らかとなったこと、の 3 つをきっかけとして異世代ホームシェアが構想された。そして同氏は、住宅を求める学生と地域の単身高齢者をマッチングする異世代ホームシェア事業の実現について検討した。その事業は「Wohnen für Hilfe (以下 WfH と略す)」と名付けられ、1996 年より Deutschen Roten Kreuz in Darmstadt (ドイツ赤十字ダルムシュタット支部) が主体となり実際の運営が開始された。その後ドイツ各地の大学のある都市で実践されることとなり、現在までに 26 の事業が生まれている。

各地の事業運営は、学生支援協会 (Studentenwerk、日本の大学生協に相当) や行政機関が、地域の高齢者団体や非営利団体と連携して行っているケースが多い。ダルムシュタット以外の都市における設立のきっかけは、今回の各団体へのヒアリング結果より、主に以下の 3 つの項目であるといえる。

- (1) 高齢者の孤独の解消、自宅に住み続けられる暮らしの実現
- (2) 学生の住居費負担の軽減、劣悪な住環境の改善
- (3) 空き室の活用による居住空間の確保

また、WfH 事業を行う団体のネットワーク組織として Wohnen für Hilfe in Deutschland が形成され、毎年一回、各地の運営団体が集まって情報共有を行っている。

3-2 WfH 事業の運営主体とメリット・デメリット

実施主体が大学や行政機関である場合、人件費に自主財源を活用でき、公的な組織のため地域社会における信頼性も高いというメリットがある一方で、担当者が WfH 事業以外にも様々な業務を兼任するケースが多く WfH 事業だけを集中的に行えないことや、大学の場合は高齢者への、行政機関の場合は学生へのコンタクトがそれぞれ困難であるというデメリットを抱えている。

非営利団体の場合は、個人や企業などからの寄付を受けやすい点や担当者が WfH 事業に労力をかけられる点などはメリットである一方で、継続的な運営資金の確保や学生と高齢者双方へのコンタクトが難しいこと等がデメリットである。

表 4 入居のプロセス

手順	内容
①申請・面接	参加希望の高齢者、若者は運営担当者へ連絡し申請 その後、若者はオフィスで、高齢者は自宅で事業の説明 や要望の聞き取り
②ペアの選定	双方の要望に合うように担当者がペアを決定
③マッチング	主に高齢者の自宅で顔合わせ、住宅の状況を確認
④試行期間	双方で期間を決めてホームシェアを試行
⑤ホームシェア開始	試行期間に問題がなければ契約書にサインし本格開始
⑥アフターケア	実施中のペアの状態を電話やメール・訪問で確認

3-3 実績

各団体の実績を表 3 に示す。目標件数などは設定されておらず、ケルンでは最初の 3 年間は期限付きのプロジェクトとして行われ、資金切れのため一時中断していたこともあり正確な記録がない。

表 3 をみると、人口規模の大きい都市のほうが実績も多いといえるが、ザールブリュッケンのように比較的小さな地方都市でも実績を上げていることから、運営システムやパートナーシップの構築の仕方しだいでは中小都市でも展開は可能であることを示している。

3-4 運営上の問題点

各団体に共通して問題となっているのは、運営にかかる人件費や広告費などの財源を継続して確保することの難しさであった。「市内だけでは利用者を受け入れる住宅が足りないため、隣の市にも事業を拡大しなければならないと考えているが、そのための宣伝用の資金の確保が問題」(ザールブリュッケン)、「第三者からの経済的な援助は期限付きのものが多く継続的な運営に支障が出る。また、市の財政悪化などによる影響を受けてしまう」(ケルン)、「数年単位で予算を確保できないと毎年予算の見直しと確保が必要となり、その分時間を取られてしまう」(フランクフルト)といった声が聞かれた。

こうした問題をカバーするためにも、他組織とのパートナーシップの構築が不可欠であると考えられる。各団体のパートナーシップに関しては次の 4 章に述べる。

4. 運営システムの概略

4-1 入居のプロセス

WfH 事業の入居のプロセスは団体によって多少異なるが、基本的なパターンは表 4 に示す 6 つの段階を経ている。このうち「②ペアの選定」まではどこも共通しているが、③～⑥の段階では団体により以下に述べるような違いが見られた。

4-2 マッチング

③マッチングの際、5 団体中 3 団体 (ダルムシュタット、フランクフルト、ザールブリュッケン) は必ず担当者が学生に同行して高齢者の自宅に赴き 3 者で面談しているが、残りの 2 団体では担当者は同行しないか、もしくは最初の 2、3 回のみ同行するという方法であった。同行する理由は「同行することでホームシェアに関する質問などが出た場合に答えられるから」(ザールブリュッケン)であり、それとは反対に、同行しない理由は「担当者が同席しない方が双方の関係作りには適していると考えから」(ケルン)とのことであった。また、ザールブリュッケンではマッチングの回数も 1 回に限定せず、双方が希望する限り何度でも行うようにしている。

4-3 費用の設定

今回調査したいずれの事業でも家賃は設定せず無料としており、その代わりに「学生は提供された個室 1 ㎡当たり 1 時間の高齢者に

に対する支援を行う」という支援の基準を設けている。これを考案した Anne-Lotte Kreickemeier 氏によると、これは家賃に相当する金額分を奉仕するものであり、金銭ではなく高齢者への生活支援を通じて互いの関係を築くことを目的として考え出された。生活支援の具体的な内容は契約の際に学生と相談して決めることになっており、最初に交わされる契約書に記載される。

しかしながら、この支援の基準はあくまでも基本的なコンセプトであり、実際の運用はケースバイケースである。デュッセルドルフの担当者は、大事なのは世代間交流であり、この基準により学生に対して支援を強制してしまうことを危惧しており、適用していない。またザールブリュッケンでは、規模の大きな持ち家が多い地域のため、面積に応じた支援を課すことにすると学生の負担が大きくなりすぎるとの理由で適用していない。その代わりに、光熱費のみを学生の負担としたり、月々の支払い 100 ユーロ+5 時間の支援をルールにしたりと、ペアによって柔軟に条件を変えている。

4-4 アフターケア

入居後のアフターケアの方法は各団体で異なっていた。定期的なアフターケアを行うのは 5 団体中 1 団体のみで、まったく行わないのが 2 団体、問題が起こった場合のみ行うのが 2 団体と、3 つのパターンに分けられる。

アフターケアを行う場合は、電話もしくは直接訪問によって行われている。アフターケアを行っていたダルムシュタットでは、社会教育学者がカウンセリングを担当していた。問題が起こった場合のみ行っているフランクフルトとザールブリュッケンでは、「担当者から電話などはしない、問題があれば当事者のほうから連絡があり、それに対処する」(ザールブリュッケン)、「頻度は決めず、心配な場合のみ行うようにしている。長く続いているペアには行わない」(フランクフルト)。一方で、アフターケアを行わないケルンとデュッセルドルフでは、「運営の人手が足りないので行えないが、代わりに満足度のアンケートを送りフィードバックしている」(ケルン)、「問題が起きた場合は学生支援協会と協力して対応するようにしている」(デュッセルドルフ) とのことであった。

4-5 運営組織の作業負担

入居までの一連の作業は、全般にわたって主に運営主体によって担当されている。担当者の人数は図 1 に示すとおりである。ケルンの担当者は 2 名で、「2 人で行うことで相互チェックが効く。WfH を専属で担当することでうまく運営できており、行き届いたケアが可能」であるという。また、ザールブリュッケンでは、渉外担当 (パートナー組織とのやり取り)、学生の面接担当、高齢者の面接担当と 3 人でそれぞれの担当を効率的に分担し、運営している。

5. パートナーシップ

ドイツの WfH 事業は複数の団体の連携により運営されている。今回調査した団体と連携関係にある組織と連携の内容について、表 5、図 1 に示す。

表 5 各団体のパートナー組織

運営主体	パートナー組織	連携内容
Deutschen Roten Kreuz in Darmstadt	①市内の大学	広告、運営資金の提供
	②Studentenwerk Darmstadt	チラシやビラ配りの協力
	③地域の高齢者(シニア学生)	高齢者の斡旋
BURGER INSTITUT	①Stadt Frankfurt	運営資金の 15%の援助(残りの資金は寄付金)
	②個人、企業(寄付金)	
	③各市町村	団体の紹介、広告の配布
	④Studentenwerk Frankfurt am Main	学生の斡旋
	⑤BURGER INSTITUT 関連組織	各団体のサービスなどで高齢者に紹介
	⑥介護団体	
Wohnungsamt Landeshauptstadt Düsseldorf	①Studentenwerk Düsseldorf	学生の斡旋 緊急時の学生の受け入れ先の提供
Universität zu Köln	①Stadt Köln	人件費、広告費の提供
Studentenwerk im Saarland e.V.	②Seniorenvertretung	高齢者の斡旋
	①ザールランド州政府	運営資金の提供
	②職業安定所	
	③Saartoto(宝くじ)	
	④各スポンサー	
	⑤ザールブリュッケン市	広報の支援
	⑥ザールランド州の大学	学生の斡旋
	⑦Landesseniorenbeirat	高齢者の斡旋
	⑧Kreuznacher Diakonie

図 1 各都市における組織間関係図 (図の数字は表 5 の各組織に対応)

5-1 広報

広報に関しては、運営主体の団体が学生と高齢者に関係のある団体と連携することで双方への広報をスムーズに行っている。

学生との関わりが薄い団体（非営利団体や行政機関）では、大学や学生支援協会と連携し学生への広報を補っている。一方、高齢者との関わりが薄い団体（大学や学生支援協会）では、地域の高齢者団体や介護・医療・福祉系の団体と連携することで補っている。このような相互の連携により、学生と高齢者双方の参加を促進している。ケルンの事業担当者によれば「高齢者団体の存在はプロジェクトの支えとなっている」とのことであった^{注3)}。

5-2 資金調達

前述のように、多くの事業主体にとって運営資金の確保は問題となっている。大学や行政機関では多少なりとも独自の資金があり、チラシやポスターなどの広告費や人件費をパートナー組織から得る形が多い（ケルン、デュッセルドルフ）。一方、非営利団体では、行政機関と連携して資金調達を行う場合が多く、不足分を個人や企業からの寄付により補っている（フランクフルト）。

資金調達に関しては行政機関と連携することが一番有効である。ザールブリュッケンでは多くの団体と連携し、各団体から援助を受けていることにより、短い期間（4年）で多くの実績を上げることができているといえる。

6. おわりに

本稿ではドイツの一部の地域における WfH 事業の運営システムの実態、運営におけるパートナーシップの形を明らかにした。主な知見をまとめると以下のようである。

- (1)事業の運営手順は、基本的にはどの事業でも共通しているが、マッチングの際の同行と回数、試行期間の有無と期間、アフターケアの実施と手段のそれぞれにおいて、実際の参加者の希望を重視し若者と高齢者双方がよりよい共同生活を実現できるように配慮されている。
- (2)運営上の業務連携、広報、資金調達の3点において、運営主体だけでは不十分な点を他組織とのパートナーシップによって補うことにより、都市の規模にかかわらず実績を上げている。
- (3)広報と資金調達について外部のパートナー組織と連携することにより、事業運営主体はマッチングやアフターケアなどの業務に集中して担当できる。また、担当者が複数確保できる場合は相互に確認しながら業務を行うことができ、全体として円滑な運営につながっている。
- (4)広報については、ドイツでは学生支援協会の活動が活発であり学生生活との関わりが深いため、学生の参加を促すには格好の存在であるといえる。一方、高齢者に対しては、地域で活動する高齢者団体や介護、福祉、医療団体のような高齢者関連団体との連携が非常に重要であり、それにより高齢者の参加を促すことができている。
- (5)資金調達については、ドイツでは大学や行政機関、民間企業といった独自の財源を持つ組織と連携することで、人件費や広告費などの運営主体の資金だけでは不足する部分を補っている。中でも、大学や行政機関のように信頼性があり、継続的な資金調達が期待できる組織との連携は事業の継続に強く影響する。

以上にみてきたドイツの運営システムとパートナーシップの特徴は、これからの日本における異世代ホームシェア事業の発展を考える上で参考になる点が多い。

都市や地域の状況に応じた関係組織間のパートナーシップを構築し、各団体の長所を生かし短所を補い合うことにより継続的な運営システムを構築することにより、異世代ホームシェアがこれからの日本における新たな住まい方の選択肢となることを期待したい。

注

注1) 本稿は一般財団法人全労済協会による2014年度公募委託調査研究の一部として行った結果をまとめたものである。

注2) Wohnen für Hilfe のホームページ (<http://www.wohnenfuerhilfe.org/>)のほか、各運営団体や自治体のホームページ等を参照した。

注3) 以上に加えて、ケルンの事業担当者は「プログラムを継続していくためには政治的な力を持った人や組織との連携が大事である。信頼を得ることが必要であり、市や県、大学などの研究機関とのパートナーシップが不可欠」であると考えており、実際にケルンではそういった組織と連携することで多くの実績を上げ、継続的な運営が実現している。さらにザールブリュッケンの担当者は、「ザールラント州は小さな州ではあるが、小さいが故に省庁や州政府と話をしやすく、提案が行動に移るまでのプロセスと意思決定が迅速である。またスポンサーや連携関係にある組織が互いのことをよく知っており、話が進むのが早い」という、地方都市であるが故のメリットもあるという。実際に、ザールブリュッケンはフランス国境沿いにある人口規模の比較的小さな地方都市ではあるが、最初の2年間で65組のペアを成立させている。

参考文献

- 1) 園原一代，木村直紀，奈良朋彦：ホームシェアプログラムによる高齢者世帯の部屋ストックの活用～ホームシェア居住実験を通して～，住宅，日本受託教会，第59巻，第11号，pp.22-28，2010.11
- 2) 菊地吉信，井上早帆：地方都市における高齢者所有住宅の空き室を活用した新たな下宿事業の提案，平成24年度国土交通省国土政策関係支援事業研究成果報告書，2013.3
- 3) 宮原真美子，西出和彦：異世代間シェア居住の可能性 - USAにおける高齢者－若者シェアの事例を通して -，日本建築学会計画系論文集 第76巻 第661号，pp.513-520，2011.3
- 4) 石橋鉄子，草野篤子：現代スペイン社会における世代間交流プログラム，「多様化社会をつむぐ世代間交流一次世代への『いのち』の連鎖をつなぐ」，三学出版，pp.74-83，2012.8
- 5) 小林稜，菊地吉信，井上早帆：スペインにおける異世代ホームシェアの運営システムに関する研究 グラナダ、バリエドリッド、マドリードの調査から，日本建築学会学術講演梗概集，建築社会システム，pp.379-380，2014.9
- 6) 久保田裕之：EUにおける高齢者と若者の共同生活の試み - ホーム・シェアリングの国際比較に向けた調査報告 -，21世紀ひょうご，第14号，pp.32-43，2012.4
- 7) 井上早帆，菊地吉信：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，Vol.79，No.703，pp.1985-1994，2014.9
- 8) Anne-Lotte Kreickemeier and M.^a Asunción Martínez Román (dir.), *Alojamiento Compartido a Cambio de Ayuda en Europe (Homeshare in Europe)*, Universidad de Alicante, Alicante, 2001

[2014年10月14日原稿受理 2015年2月16日採用決定]