

シングルマザーの居住ニーズから考える — 空き家と住宅セーフティネットの未来

「追手門学院大学地域創造学部准教授」
葛西リサ Kusunishi Risa

母子世帯を取り巻く環境は厳しく、住宅に窮する親子は多い。一方、空き家の増加とともに広がりを見せているのが、民間企業が運営する母子世帯向けシェアハウスである。ひとり親の居住貧困問題について研究を続けてきた葛西リサ氏が、行政による施策の現状と課題を明らかにし、課題解決の一翼を担う民間の試みを紹介する。

1. 増加するシングルマザーの住宅事情と、背景にある社会問題

厚生労働省の調査(2017「*1」)によると、母子世帯数は、123・2万世帯と推計されている(図1)。そのうちおおよそ9割が離婚等の生別母子であり、その多くが婚姻時の家を出るという傾向がある(葛西2017「*2」)。「婚姻時に住んでいた持ち家が夫名義のためそこを出た」、「離婚後、夫が支払っていた家賃額が負担できないため住み替えた」、「育児等手助けを求め実家に戻った」、更には「夫からの暴力や搾取などから逃れるため」など、その転居理由は多岐にわたる。

問題は、婚姻時の家を出たあと、新たな住ま

いの確保が難しいケースが相当数存在すること、更に、その多くが緊急性を伴っていることである。

人間にとって、住宅は雨露を凌ぐだけの屋根という機能以外に、地域社会との接点という重要な要素を含む。特に、居所を中心に子の学区や保育所等の成育環境は整備されるし、母子世帯向けの手当などの福祉支援も住所地をベースに支給される。とりわけ、学齢期の子がいる家庭については、転居前後で切れ目のない学びを保障することが求められるが、それも住まいが確保できなければ叶わない。

現実には、短期間であっても居所喪失の経験をしている母子世帯は一定数存在し、実家に戻る、親類宅に身を寄せる、知人宅に仮住まいす

本稿では、このような構造的な母子世帯の居住貧困の実相を概観するとともに、これを空き家の利活用等により救済する民間力の実態に迫る(図2)。

2. シングルマザーの切実な居住ニーズと施策のズレ、制度の不在

住宅に窮する母子世帯に対して公は何ができるのか。まず、緊急的な行き場として、児童福祉法第38条に位置づく、母子生活支援施設の提供がある。これは、夫からの暴力被害による精神的な後遺症や、育児を含む生活課題を抱える

世帯にとって重要な社会資源ではあるが、他方で、一般的な周知度が低いうえ、施設というワードにためらいを感じるケースもあり、できれば住宅を手当てしてほしいと望む声は少なくない。

続いて、母子世帯が利用できる施策として公営住宅がある。公営住宅は募集時期や入居時期が決まっており、タイミングの面で彼女らのニーズに合致しにくいことが言われている。離婚係争中であれば応募を認める自治体がある一方で、夫からの暴力があり、かつ公的な証明がある場合を除いて、入居時に離婚が成立してい

る、行き場がなく「安いビジネスホテルで寝泊まりした」など、見えにくいレベルで不安定居住を綱渡りしている事例も確認されている。なぜ、これほどまでに、彼女らの住宅確保は難しいのか。

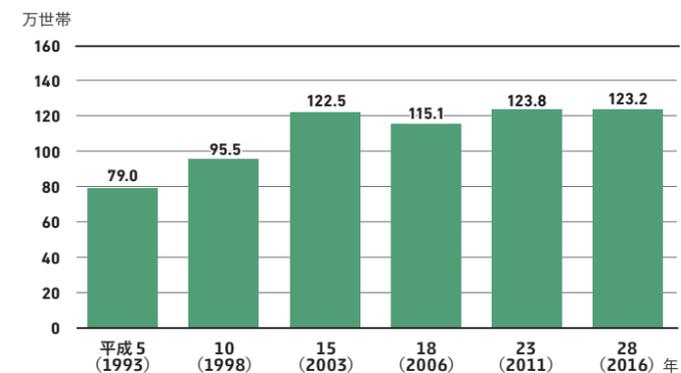
行き場を確保するため不動産仲介業者の門を叩くも、生計が不安定なために貸し渋りにあつたという声は多く聞かれる。先の厚生労働省の調査では、婚姻時に就労していた母子世帯は7割を超えるが、その大多数が非正規職である。事業者の側に立てば、専業主婦やパート等という地位は、家賃不払いのリスクが極めて高いと判断せざるを得ないということである。更に、一時金も保証人もないなどの悪条件が重なれば、確実に賃貸住宅市場からの排除の対象となる。

なければ基本的には辞退が求められる。婚姻の解消はスムーズに進むケースばかりではないし、別居から離婚に移行する事例も少なくない。この婚姻と離婚の間のグレーゾーン期の住宅確保ニーズが極めて高いにもかかわらず、ここを支える住宅政策がないことが大きな問題と言える。

離婚前後の居住不安を切り抜け、彼女らは、何とか安定した住まいに移行してゆく。しかし、支払い能力の問題から低質な住宅に依存する母子は多い。母子世帯の半数は借家に依存しているが、公営住宅に暮らす母子は1割程度である。2018年時点のひとり親の相対的貧困率が48・1%であることを勘案すれば、その大多数が公営住宅の本来階層と言える。しかし、公営住宅のストック数は192万戸、全住宅戸数のたった3・6%しかない(総務省2018「*3」)。ひとり親世帯に対して、公営住宅の優先入居制度を導入している自治体は多いが、これが、応募したからといって必ず入居できる類の「優先」ではないことに注意を要する。エリアによっては、長期的に空室になっている住戸の入居者を「常時募集」しているものもある。しかし、そういった物件は利便性や、老朽化等の課題を抱えているものが多い。

特に、立地面で折り合いがつかず入居をあきらめる世帯は多い。仕事と育児の両立に迫られる母子世帯にとって、地域のインフラは極めて重要な要素である。子どもの学区・保育所等を含めた成育環境、親類等からの手助けが届く工

■ 図1：母子世帯数の推移



※平成23年以前は、厚生労働省「全国母子世帯等調査」、平成28年は厚生労働省「全国ひとり親世帯等調査」より
 ※各年11月1日現在
 ※母子世帯は、父のいない児童(満20歳未満の子どもであって、未婚のもの)がその母によって養育されている世帯。母子以外の同居者がいる世帯を含む
 ※平成23年値は、岩手県、宮城県及び福島県を除く。平成28年値は、熊本県を除く
 出典：『令和元年版 男女共同参画白書』(内閣府)より作成

■ 図2：母子家庭の現状

	母子世帯
1 世帯数 [推計値]	123.2万世帯
2 ひとり親世帯になった理由	離婚 79.5% 死別 8.0%
3 就業状況	81.8%
就業者のうち 正規の職員・従業員	44.2%
うち 自営業	3.4%
うち パート・アルバイト等	43.8%
4 平均年間収入 [母自身の収入]	243万円
5 平均年間就労収入 [母自身の就労収入]	200万円
6 平均年間収入 [同居親族を含む世帯全員の収入]	348万円

※平成28年度「全国ひとり親世帯等調査」より
 ※「平均年間収入」及び「平均年間就労収入」は、平成27年の1年間の収入
 ※集計結果の構成割合については、原則として、「不詳」となる回答(無記入や誤記入等)がある場合は、分母となる総数に不詳数を含めて算出した値(比率)を表している

リア、子ども食堂や無料学習支援など、子どもの「居場所」とも言える地域資源は、代替が利かない貴重な財である。安価で良質な住宅があっても、そこに生きていくためのインフラがなければ、人間の生活は成り立たない。

このような制度上のミスマッチから、母子世帯の多くが民間賃貸住宅に依存することとなる。但し、民間賃貸住宅は、公的な補助が一切なく、支払い能力がダイレクトに質に反映されるうえ、住居費、住居費負担率ともに、公営住宅よりも高くなるのが課題である。かつて筆者が大阪府大阪市の母子世帯に対して実施したアンケート調査では、民間借家に暮らす世帯の住居費負担率はいずれも35%を超えていた(葛西2017再[*2])。住居費については、家計の30%までを適正とし、それ以上を高負担、あるいは住居費過重負担と位置づける学説が多い(式2013、川田・平山2015、阪東2019、2020[*4][7])。これらのことから、民間賃貸住宅に暮らす世帯への家賃補助は、彼女らの貧困を抑止するための一助となる可能性は高い。

3. 新たな住宅セーフティネット制度と居住支援、空き家の活用とケアのあり方

総務省の報告によれば、2018年の時点で、全国の空き家率は13.6%と戦後最高を更新した[*3]。空き家が増えることの弊害は、地域の衰退、治安・景観の悪化など多岐にわたることから、2000年代の後半から、その解消

は自治体が予算化しなければ利用することはできない。

2022年7月、家賃の低廉化措置に対する補助を行っているのは、全国でたった40団体のみである。専用住宅の数は伸び悩み、2022年12月現在、全国でわずか3,156戸という状況である。

この背景には、登録手続きが煩雑なうえ、トラブルが生じた場合の行政対応の不透明性、また、自治体によっては改修や家賃に対する補助もなく、登録するメリットがないという大家側の意向があると推察される。

空き家と住宅確保要配慮者をつなぐことは簡単なことではない。目先の家賃収入のために、リスクのある入居者を引き受けて、トラブルが発生すれば、それを解決するために更なる支出が必要となり、住宅の価値は低下する。これを回避するために、同制度では、不動産を貸す側のリスクを低減しようと、事業者と入居者の間を取り持って、契約をサポートし、入居後も継続的な支援を担う、居住支援法人の設置を推奨しており、2022年11月現在594法人が設置されている。

4. 民間企業が行う、空き家をいかした居住支援のバリエーション

驚くべきことに、ここ数年、不動産市場が母子世帯を「消費者」として意識し始めている。

2000年代の後半から、空き家を活用した

が熱心に叫ばれるようになった。

一方で、この瞬間にも、住む場所に困り命を削る人がいるという皮肉な現実がある。

国は、2017年、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律を一部改正して、住まいの確保に困る人々を住宅確保要配慮者と位置づけ、これと空き家をつなぐ仕組み、いわゆる新たな住宅セーフティネット制度を構築した。

図3が具体的な支援の流れである。政府は、空き家の情報を登録できるポータルサイトを準備している。大家側はそこに、家賃、エリア、間取り等のほか、入居要件などの情報を掲載することができる。加えて、積極的に入居を認めると良いと考える対象、例えば、外国人、高齢者、DV被害者、子育て世帯など、20項目の中から複数選択することもできる。

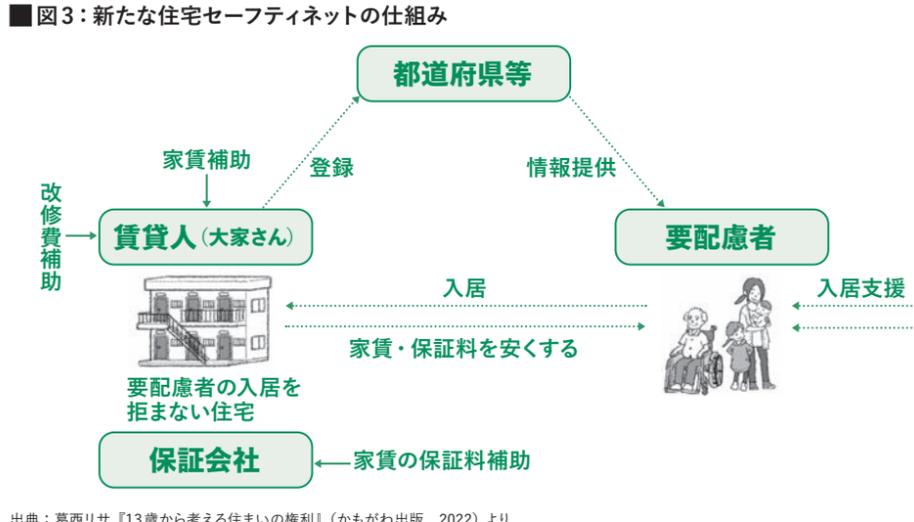
これを利用すれば、住宅確保要配慮者側は、自分にマッチした住宅が見つかり、仲介業者に行って無駄な労力を使わずにすむという想定である。

2023年1月現在の空き家登録件数は824,830戸である。家主側が、住宅確保要配慮者だけに貸すことを約束する、「専用住宅」として物件を登録する場合、改修費補助や家賃低廉化への補助(1戸あたり最大月4万円、限度額年480万円、最大20年)、家賃債務保証料低廉化への補助(最大月6万円)といったメニューが準備されている。但し、これらの支援

シングルマザーシェアハウス(以下、SMSH)が登場している。全国に約40カ所存在するSMSHのほとんどが営利企業(個人事業主含む)により運営されている。企業が、所得の低いシングルマザーをターゲットにするようになった背景には、やはり、空き家の増加がある。標準世帯や経済的に安定している層だけを対象にしているのは、空き家の解消は不可能なため、リスクヘッジをしながら、多様な世帯の入居を促す仕組みを検討する事業者が急速に増加しているのである。

全国24事業者28のSMSHを対象とした調査(葛西・室崎・岡崎2018[*8])によると、平均家賃は57,632円であるが、最低家賃は35,000円、最高家賃は107,000円とかなり幅広い。多くが定期借家契約、保証人不要、入居時の一時金をなしとしており、「費用あり」としていても、家賃1カ月分程度とハードルを低くしているところが多い。

SMSHの中には、入居者の生活をトータルにサポートしようと、ハウス内に保育機能を設けたり、就労の場を提供したりする事例もある。SMSHの現場では家賃の不払い、居住者間の揉め事はもとより、DVによるPTSD、精神疾患や障害に端を発する生活困難など複層的な課題が頻発している。そのため、事業者の中には、福祉、医療、保健領域(DV、貧困、障害、精神疾患等)との連携を進めつつ、入居者のケアに勤しむケースも多い(葛西2018[*9])。



出典：葛西リサ『13歳から考える住まいの権利』(かもがわ出版、2022)より

しかし、営利企業である以上、支払い能力に問題があれば、入居を断らざるを得ず、わずかも補助があれば、救えるケースもあると訴える事業者は多い。

新たな住宅セーフティネット制度は2020年より国が独自に基準をつくり、SMSHも制度対象に含めたが、家賃の低廉化措置等を予算化しない自治体も多く、利用はほとんど進んでいない。そういった中、住宅セーフティネット制度登録物件としてSMSHを運営している事業者が横浜市にある。

4-1. 家賃補助を使って不安定期を支える

YOROZYUAが設定するシェアハウスの家賃は、通常60,000円から89,500円(水道光熱費、ネット代込み)であるが、制度を利用すれば、最低2万円で住むことができる。2棟並ぶ住宅の1軒をシェアハウスとし、隣家に大家が暮らす。困りごとがあれば、いつでも相談できる環境があり、必要に応じて、行政支援利用のためのサポートもする。補助を利用する前は、相談があっても家賃の折り合いがつかず、入居が叶わないケースも多々あったという。生活保護受給の支援も行ってきたが、基準に嵌まらない世帯については、どんなに生活が苦しくても自費入居をすすめるほかなかった。補助があることで、入居のハードルが大きく下がりが、拠点ができることで、自活への途もスムーズに

