

建物種別にみるシェア居住の実態と評価

—京町家・大阪長屋・戸建て住宅・集合住宅の比較を通して—

建築計画分野 渡辺 啓介

近年、シェア居住を行うための住宅として続き間型の住宅である大阪長屋や京町家でのシェア居住が拡がりを見せている。本研究ではシェアハウスの管理・運営の実態、居住者の生活の実態から建物種それぞれの優位性・課題を明らかにし、京町家・大阪長屋のストック活用法としてのシェア居住を促進していくための知見とあり方を得ることを目的としている。京町家・大阪長屋のSHの入居者は個室の欠点をリビングで、またリビングの欠点を店の間で相互補完することによって個室や共用空間に対する満足度を高めている。またこのよう使い分けにより、行動の重心が私空間から公空間まで幅広く置かれ、入居者間の交流や共助の意識を高めていることが明らかになった。またこのSH内の関係の密接化により地域住民との付き合いの生起や地域活動への意識の高まりが見られ、SHと地域の領域の重なりが生まれている。

1. 研究の背景及び目的

近年、家族でない複数の居住者が台所や風呂・トイレ等の設備やリビング等の空間を共同利用する「シェア居住¹⁾」が浸透してきており、新しい単身者の住まいの選択肢の一つとして注目を集めている。この背景にあるものは非婚化・晩婚化やインターネットの発達、ファミリー向けストックの余剰などが考えられる。

シェア居住ではワンルームマンション等の賃貸住宅に単身で住むより安価で住める、または同程度の家賃でも充実した設備を利用できるというような経済性、費用対効果の高さや、居住者間の交流・共助が特徴として挙げられる。

そんな中、近年一般にシェア居住を行うための住宅として主に利用されている集合住宅や戸建て住宅のような公私室型の住宅だけでなく、続き間型の伝統的な都市型住居である大阪長屋や京町家でのシェア居住が拡がりを見せている。

そこで本研究ではまず契約方法や家賃の支払いなどのシェア居住の実態を明らかにすること、次に居住者の領域の交わりや交流、共助といった生活の実態から建物種それぞれの優位性・課題を明らかにすることで、現在空き家の増加や集合住宅や戸建て住宅などへの建て替えが続く京町家、大阪長屋のストック活用法とし

てのシェア居住を促進していくための知見とあり方を得ることを目的とする。

2. 調査対象

管理形態としてはSHの管理形態として以下の二種類の管理形態があり、双方を調査対象とした。また建物種としては京町家・大阪長屋・戸建て住宅・集合住宅を調査対象とした。

①事業者管理型SH 事業者が入居者の募集から管理・運営までを行っているSH

②入居者管理型SH SHの入居者となる複数人が一般の賃貸住宅を賃借または持家を利用し、入居者によって管理・運営が行われているSH

3. 調査概要

全ての建物種、管理形態のSHに対して以下のアンケート調査を69人、並びにその中から追調査としてヒアリング調査を17人、訪問調査を2軒のSHに対して行った(表1)(表2)(表3)。また訪問調査を行ったSHとアンケートに平面図の記載があったSHについては表4に平面図を示している。

4. 建物属性

(1) 入居者数

建物種別の入居者数(事業者管理型については定員)は京町家・大阪長屋では「2人」と「3人以上5人以下」によって占められており、戸建て住宅は「6人以上10人以下」が過半数を占めており最も多く、集合住宅は入居者が「3人以上5人以下」の割合が最も高く78%を占めている。(図1)

(2) 共用空間

共用空間、特にリビング(以下、L)、ダイニング

表1. 調査概要

ヒアリング調査	
目的	シェアハウスの運営、生活実態
対象	居住者
方法	ヒアリング調査
日時	2010年12月1日、8日、11日、16日
アンケート調査	
目的	シェアハウスの運営、生活実態
方法	郵送、メールでの配布、回収
日時	2010年12月～2011年1月
訪問調査	
目的	戸別の住い、方実態把握
対象	了解を得た居住者
方法	ヒアリング調査
日時	2010年12月8日、11日

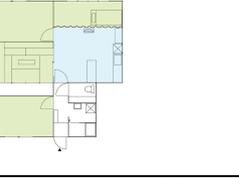
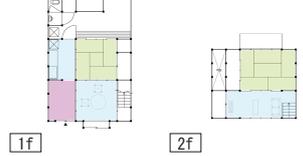
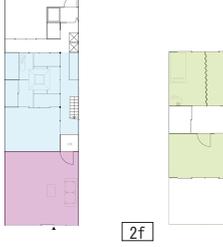
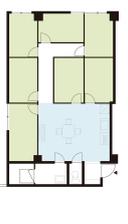
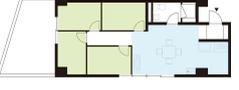
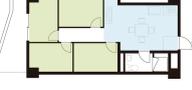
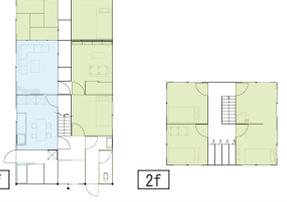
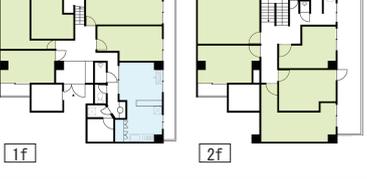
表2. 調査対象(建物種別)

	全住宅	京町家 大阪長屋	戸建て住宅	集合住宅
アンケート配布数	182	21	104	57
アンケート回収数	69	11	44	14
アンケート回収率	38%	52%	42%	25%
ヒアリング調査数(人)	18	8	9	1

表3. 調査対象(管理形態別)

	全住宅	入居者管理型SH	事業者管理型SH
配布数	182	41	141
回収数	69	25	44
回収率	38%	61%	31%

表4. 調査対象SHの概要

										 個室 LDK その他	
京町家	管理	(TK)		所在地	京都市上京区	戸建て住宅		所在地	京都市右京区	1階 LDK 2階 個室	
				入居者数(人)	2			入居者数(人)	7		
				知人同士の入居	知人のみ			知人同士の入居	混在		
				個室・ドミトリー室	個室のみ			個室・ドミトリー室	個室のみ		
				居室用途	LDK			居室用途	LDK		
					その他				作業室		
					個室				個室		
京町家	管理	(JO)		所在地	京都市下京区	集合住宅		所在地	京都市左京区	1階 LDK 2階 個室	
				家族人数(人)	2			入居者数(人)	3		
				知人同士の入居	知人のみ			知人同士の入居	知人のみ		
				個室・ドミトリー室	個室のみ			個室・ドミトリー室	個室のみ		
				居室用途	LDK			居室用途	LDK		
					個室				個室		
					その他				個室		
京町家	管理	(NK)		所在地	京都市中京区	集合住宅		所在地	大阪府箕面市	1階 LDK 2階 個室	
				入居者数(人)	2			入居者数(人)	2		
				知人同士の入居	知人のみ			知人同士の入居	非知人のみ		
				個室・ドミトリー室	個室のみ			個室・ドミトリー室	個室のみ		
				居室用途	DK			居室用途	LDK		
					個室				個室		
					L				個室		
					個室				個室		
京町家	管理	(DN)		所在地	京都市東山区	集合住宅		所在地	東京都新宿区	1階 LDK 2階 個室	
				入居者数(人)	3			入居者数(人)	2		
				知人同士の入居	非知人のみ			知人同士の入居	非知人のみ		
				個室・ドミトリー室	個室のみ			個室・ドミトリー室	個室のみ		
				居室用途	貸しスペース			居室用途	LDK		
					LDK				個室		
					個室				個室		
京町家	管理	(YK)		所在地	京都市上京区	集合住宅		所在地	東京都新宿区	1階 LDK 2階 個室	
				入居者数(人)	2			入居者数(人)	3		
				知人同士の入居	知人のみ			知人同士の入居	非知人のみ		
				個室・ドミトリー室	個室のみ			個室・ドミトリー室	個室のみ		
				居室用途	K			居室用途	LDK		
					個室				個室		
					個室				個室		
京町家	管理	(IS)		所在地	京都市	集合住宅		所在地	東京都新宿区	1階 LDK 2階 倉庫	
				入居者数(人)	2			入居者数(人)	4		
				知人同士の入居	知人のみ			知人同士の入居	非知人のみ		
				個室・ドミトリー室	個室のみ			個室・ドミトリー室	個室のみ		
				居室用途	LDK			居室用途	LDK		
					作業室				個室		
					倉庫				個室		
大阪長屋	管理	(FJ)		所在地	大阪市北区	集合住宅		所在地	東京都新宿区	1階 LDK 2階 個室	
				入居者数(人)	2			入居者数(人)	2		
				知人同士の入居	知人のみ			知人同士の入居	非知人のみ		
				個室・ドミトリー室	個室のみ			個室・ドミトリー室	ドミトリー室のみ		
				居室用途	LDK			居室用途	LDK		
					個室のみ				ドミトリー室		
					個室				ドミトリー室		
戸建て住宅	管理	(MA)		所在地	京都市左京区	集合住宅		所在地	大阪市東淀川区	1階 LDK 2階 個室	
				入居者数(人)	5			入居者数(人)	8		
				知人同士の入居	知人のみ			知人同士の入居	非知人のみ		
				個室・ドミトリー室	個室のみ			個室・ドミトリー室	個室のみ		
				居室用途	LDK			居室用途	LDK		
					個室				個室		
					個室				LDK		
					個室				個室		

(以下、D)、台所(以下、K)の面積は京町家・大阪長屋では「10畳以上15畳未満」が63%と最多を占めている。戸建て住宅は「15畳以上」が最も多く、京町家・大阪長屋に比べ大規模なLDKを有しており、集合住宅では「8畳以上10畳未満」が最も多いが「15畳以上」も京町家・大阪長屋より高い割合を示している(図2)。しかし、LDKを1人当たりの面積で示すと、京町家・大阪長屋は「4.5畳以上」と「3畳以上4.5畳未満」によって占められており、「3畳未満」と「3畳以上4.5畳未満」によって占められている戸建て住宅と集合住宅を上回り、1人当たりの面積としては最も広いLDKを有している建物種である。(図3)

(3) 個室

本研究で調査対象としたSHの個室の面積は京町家・大阪長屋では「8畳以上10畳未満」が最も多く、3つの建物種の中で個室面積が最も広い。集合住宅では「6畳以上8畳未満」が最も多く、戸建て住宅では「8畳以上10畳未満」が最も多いものの、京町家・大阪長屋、集合

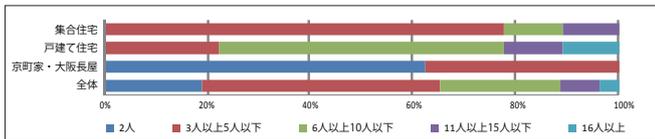


図1 入居者数

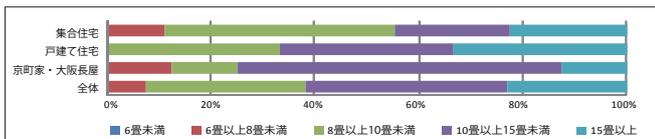


図2 LDKの広さ

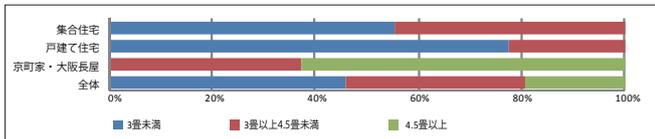


図3 1人当たりのLDKの広さ

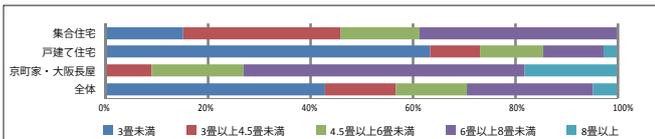


図4 個室の広さ



図6 家賃の割り方

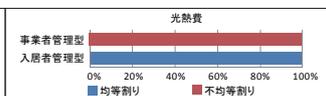


図7 光熱費の割り方



図8 各生活用品の共有の有無

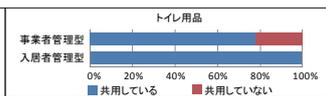


図8 各生活用品の共有の有無



図8 各生活用品の共有の有無

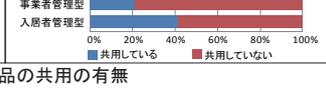


図8 各生活用品の共有の有無



図9 各生活用品の購入費の割り方



図9 各生活用品の購入費の割り方

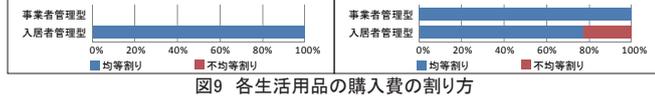


図9 各生活用品の購入費の割り方

住宅では見られなかった「4.5畳以上6畳未満」が27%見られSHそれぞれの個体差が大きい。(図4)

5. 入居者属性

(1) 性別

本研究でヒアリングもしくはアンケート調査の対象として選定した事例では京町家、大阪長屋、戸建て住宅、集合住宅の合計を示す「全体」の項目では女性が約60%を占めており男性の割合より高い。この要因としては、女性専用のSHが男性専用であるSHより多く存在することや、コメントにあるように女性のみでのシェア居住よりもむしろ男女でのシェア居住を好意的にとらえる女性がいる(表5[1])半面、男女混合のシェア居住を経験した後に女性のみで集まりシェア居住を再開する人(表5[2])がいるように女性専用のSHの需要が高いことが考えられる。

(2) 年齢

本研究でヒアリングもしくはアンケート調査の対象として選定した事例では京町家・大阪長屋では25歳以上35歳未満によって占められている。「全体」では20

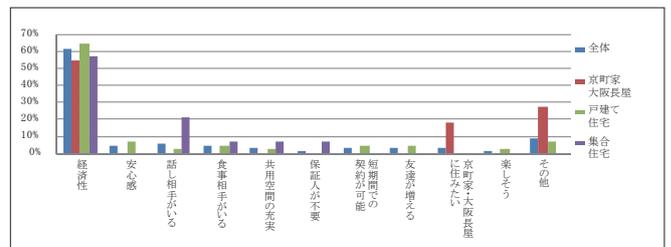


図5 シェア居住を始めたきっかけ

表5 ヒアリング結果(1)

性別	
[1](男女でのシェア居住は)特にこれといってデリケートな問題もないですね。個室がある中でプライベートに関ることがあればそこです。逆い女の子だけの方が意外と大変そうだなって思ったり。なんか男の人だから許せる、女の人だから許せるってところがたぶんどっかポイントはあると思うんで、お互いに。	
[2]以前のシェアハウスでは男女のシェアで長期的に住むのはきつかった	
入居経緯	
[3]シェアが目的ではなく、実家を出たいなと思って格安家賃で検索かけた。(SI)	
[4]シェアをしようと思ったわけではなくて仕事場の近くに家があってこの家の写真を見せてもらって、表のスペースがいいなと思いました。(DN)	
[5]家賃の問題と、1人暮らしとゲストハウスのいいところがありSHみたいな感じで。(SI)	
[6]町家に住むと思ったらちょっと家賃が高いんですよ。だからそれを補うていう。安い物件があったら1人で住んでたかもしれない。(JO)	
家賃の分担	
[7]バランス良く4つの部屋のメット・デメリットがあって家賃は均等に割っている。例えば和室は大きな収納があって、ただフローリングがいいという人がいたりとか。洋室は3つとも同じような広さ・環境で、プライベート性が高いのは玄関脇の洋室で、ここはカーテン・簡易の壁を大家がつくってる。一番プライベート性がない部屋には大きな窓があって明るいうつメットがある。(MB)	
[8]細かいこと言い出したらきりが無いけど。密着に考えたら値段変えるべきかもやけど、言うても千円二千円の話やしいいかなー。(DN)	
[9]そんなに言い出したらきりないからね、ある程度妥協しない。っていう意味でまあ誤差の範囲じゃないかな。(SI)	
[10](〇〇さんのときは)私のときより広いかもしれんけど、プライバシーがほとんどないから私やったらここは絶対嫌やし。まあ大体同じかっていう。(FI)	
家賃、光熱費の支払い方法	
[11]1人で4万円、合計16万円出し合って、(16÷11)5万円から支払っている。(MB)	
[12]毎月2万円ずつ。光熱費と食費とか洗剤とか。(NK)	
[13]1人一万円ずつ家賃にプラスして集めて共益費にして、ネットと光熱費に充てる。(MA)	
共用している物の購入費	
[14]台所洗剤は共用。洗濯洗剤は〇〇さん1人でもってる。私と△△さんは共用で、買って来的时候に、お金をもらう。トイレットペーパーなど3人で割るものは月末に精算。(DN)	
[15]生活用品は半分ですね。ひと月ごとにまとめて。月の終わりに光熱費とその他もろもろを精算するということにしています。(IS)	
[16]月に一回のミーティングまでに食費などのレシートを提出して、〇〇さんがエクセルで全部入力して均等に割って、会議の時に今月はこんだけかかったから、こんだけ僕に払ってくださいという感じ。(SI)	
[17]1万円ずつ出し合って光熱費とか全部差し引いて余ったお金から洗剤とかトイレットペーパーとかサンラップとか食費なりに使ってる。(TK)	
[18]最初は買った方がお金もらうってしてたけど最終は結局そうしてないですね。ちょうどいい言われたらやるけどお互い言わないからやらない。(JO)	
[19]最初は共同で買った。でも洗剤も結構私補充してた。なんか家の掃除とかあんまりしないからその分物で補充しようとした。(FJ)	

歳以上25歳未満が25%、25歳以上30歳未満が42%、30歳以上35歳未満が23%、35歳以上40歳未満が7%、40歳以上50歳未満が4%を示している。これよりSHが主に若年層の住まいの受け皿として機能していることが明らかである。

(3) シェア居住開始のきっかけ

シェア居住を始めたきっかけとしての最多回答は京町家・大阪長屋で55%、戸建て住宅で67%、集合住宅で60%と全ての建物種で入居者の60%前後を占める「経済性」である(表5[3])。また経済性に加えて空間の良さをSHに求めている入居者(表5[4])、「楽しそう」というような、集まって住むことにより得られると考えられる住まい方を求めている入居者が見られる(表5[5])。

京町家・大阪長屋の入居者の特徴としては「京町家に住みたい」という回答に表れているように、京町家への入居希望をシェア居住を行うことにより実現している入居が見られる点にある(表5[6])。

「その他」の内容としては、SHへの外国人の入居が少ないことに対する「語学の習得」、事業者管理型では家事や家具が備え付けられていることに対する「日用品がすべてそろっていて便利だった」といったような回答によって占められている。(図5)

6. SHの管理・運営実態

(1) 家賃

家賃の支払いは6割程度の入居者管理型で均等に支払われている。それ以外では入居者の1人の持ち家のSHでは持ち主が家の修理や改装を行うことを条件に他の入居者より安い家賃を払っている例や、部屋の広さに応じて家賃を支払っている例が見られた。しかし多少の条件の差により家賃に差を付けることは入居者管理型では少ない(表5[7][8][9][10])。それに対して事業者管理型では均等割りが15%程度と低く、部屋の広さや条件の差に対応して家賃にも差がつけられる傾向に

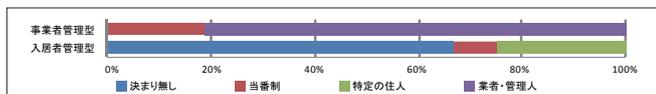


図10 掃除の取り決め

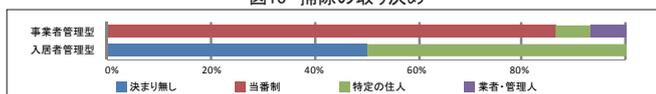


図11 ゴミ出しの取り決め

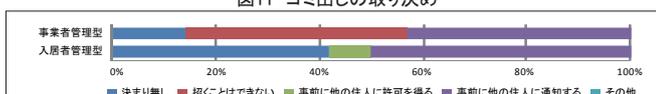


図12 友人の招待に関する取り決め



図13 個室の広さに対する満足度

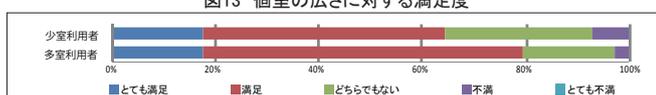


図14 個室の居心地に対する満足度

ある。

(2) 光熱費

光熱費の支払いは事業者管理型では個別に支払われているが、入居者管理型では家賃の徴収時に共益費を上乗せして徴収し、それを光熱費に充てるSHも見られる。(表5[11][12][13])

(3) 共用している物

①台所用品(調味料や油など) 共用されている割合として事業者管理型の約60%に比べ、入居者管理型では約80%の高い割合で共用されている。

②風呂用品(シャンプーやボディソープなど) 入居者管理型では約30%の割合で共用されているのに対して事業者管理型では全ての入居者がそれぞれの専用として購入しており、共用はされていない。

③トイレ用品(トイレットペーパーなど) 入居者管理型では全てのSHで、事業者管理型でも約80%のSHで共用されており、日用品の内最も高い割合で共用されている。

④洗濯用品 入居者管理型では75%の割合で共用されているのに対して事業者管理型では共用しているSHは21%と低い割合を示している。

(4) 共用している物の購入費の割り方

事業者管理型ではトイレットペーパーなど共用している物の購入費は共益費として事業者を支払っている為均等割りのみである。それに対して入居者管理型では各用品それぞれ7割程度のSHで均等割り(表5[14][15][16][17])で支払われているものの、3割程度のSHでは「個人持ち」(表5[18][19])というように個人で購入し共用されている。

(5) 掃除

掃除は事業者管理型の内、81%のSHで業者・管理人によって行われており、残り20%を入居者の当番制で行われている。それに対して入居者管理型の75%のSHには取り決めがなく、「気づいた人」によって掃除が行

表6 ヒアリング結果

掃除
[1]掃除は気づいた人。みんな汚いのは嫌やから気づいた人がやってる。風呂・トイレは気づいた人がやってる。水周りは汚いと気持ち悪いからみんなやってる。(DN)
[2]係りは家賃払うのと備品と洗い物と掃除、ゴミ捨て。これぐらいかな。(MA)
[3]掃除週間があって一週間1人の人が大雑把に掃除する。普段からすると全くしない人が分かれすぎて、する人の負担がでかすぎるってことで。途中からそうしてる。(SI)
ゴミ出し
[4]ゴミ出しは気づいた方ですね。明日朝燃えるゴミやから起きようって言いあって、私が対外起きてやってた。でもまあ気づいた方が出しよう。(TK)
[5]ゴミ出しは結構でかい。前は私が早起きだからしてたけど今はしてない。担当が決まってくるとすごい微妙なところ。気づいた人がする。ゴミ出しをしなくなったのはみんなしないから。ゴミ出すところを知らない人もいた。(SI)
[6]いや決まりは特になかった。共用の部分に関しては気づいた方がやるということにしたけどほとんど僕がしてました。(IS)
友人の招待
[7]一応みんなに知らせてる。ホワイトボードに友達に来ることを書いてたりしてる。(SI)
[8]それはやっぱり事前に知らせた。(IS)
[9]知らせるようにはしてました。〇〇君(同居人)が住んでるからやっぱり気になって言ってきましたね。あつちも言ってきました。(JO)
[10]うん、事前にメールが来てた。でも直前のことが多かったけど。(FJ)
部屋の利用の多様さ
[11]読書は自分の部屋か表のスペースか、表のスペースでは本読んだり、飾りつけとか。私が一番あそこ使ってるかも。みんな居場所選べるから。(DN)
[12]ケースバイケース。3~4人やったら和室でパーティー、食事会。大きなパーティーは貸しスペース(店の間)。(DN)
[13]1階を全部開放して、〇〇君の荷物を2階に上げたりしてやっていた。(JO)

われている(表6[1])。また当初は取り決めがなかったものの、途中から取り決めとして定められたSHもある(表6[3])。

(6) ゴミ出し

ゴミ出しは掃除に比べ取り決めがない割合は低く、入居者管理型では取り決めがない割合が50%を示しており、特定の入居者により行われている割合が高い。事業者管理型では87%のSHで当番制がとられている。

(7) 友人の招待

入居者が友人をSHに呼ぶ際に関する取り決めについては、入居者管理型では事業者管理型に比べ取り決めがない割合が25%程度高いものの「事前に他の住人に通知する」が50%程度を占めている。またこの回答の中には、元々取り決めとして作っていなかったが生活していく上で常態化した暗黙の了解である。また事業者管理型の内、取り決めがないSHについても宿泊については制限されているものや長時間の滞在を制限されているものがあり、入居者管理型に比べ友人の招待に関する制限が多く設けられている。

6. 生活実態

(1) 利用室数

食事、会話、テレビ観賞、音楽鑑賞、読書、仕事・勉強、お茶、飲酒、パーティー、休憩の10の行為それぞれに利用する部屋数の平均値を平均利用室数とし、平均利用室数が1室より多い入居者(以下、多室利用者)、平均利用室数が一室以下の入居者(以下、少室利用者)に分け分析を行った。

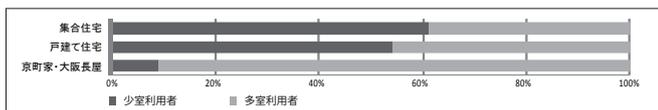


図15 建物種別多室利用者、少室利用者割合

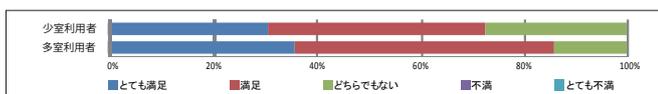


図16 LDの居心地に対する満足度

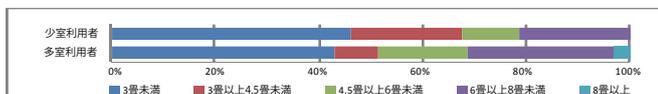


図17 個室の広さ



図18 事例:DN

京町家・大阪長屋では個室やLDK以外に店の間など公私のみに縛られない多様な部屋があり、多様な使い分けを可能にしており、多室利用者が91%を占めているのに対して戸建て住宅には多室利用者は46%、集合住宅の入居者には38%に留まっており、京町家・大阪長屋の入居者の部屋の選択肢の多様性が顕著に表れている(図15)。またヒアリングによれば京町家では自発的な使い分け(表6[11], 図18)やパーティーの際の来客人数による使い分け(表6[12][13])が見られた。またその中でも特に(JO)と(NK)では個室と隣り合うリビングを一体として利用するという公私の領域を超えた利用法が見られた。

7. 入居者による評価

(1) LDの居心地

LDの居心地に対する評価として多室利用者の内、「とても満足」、「満足」と回答した入居者がそれぞれ約36%、約50%であり合計86%を占めている。それに対して少室利用者の内「とても満足」と「満足」と回答した入居者の合計は約73%であり、多室利用者のリビングダイニングに対する満足度が高いことを示している。(図16)

(2) 個室の広さ

多室利用者の内、個室の広さに対して「とても満足」、「満足」と回答した入居者が合計61%いるのに対して少室利用者は43%であり、前者より17%低い割合を示している。また個室の広さとしては多室利用者の方が大きい傾向を示しているものの、それを上回る割合で

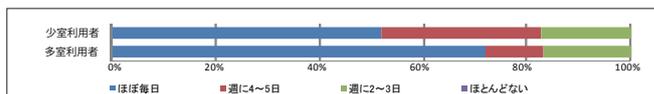


図19 同居人との付き合いの頻度

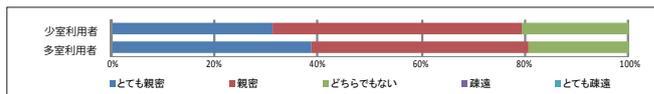


図20 同居人との関係

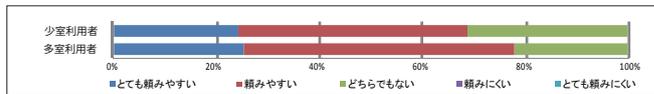


図21 同居人に対する家事の頼みやすさ

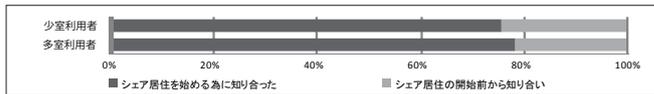


図22 入居前からの知人の有無

表7 ヒアリング結果

個室の広さ
[7]個室はそんなに広くなくていいと実感する。(DN)
[8]本当に寝るだけで2畳でもいいかな。(SI)
[9]2畳で十分。(SI)
病気の助け合い
[10]風邪引いたらメール送ったらご飯作りに帰ってきてくれたりとか、冷えピタを買ってきてくれたりとかありましたね。買い物とかをあげたこともありますね。(TK)
[11]買い物をお願いしたり、ご飯を作ってもらったことはあった。(JO)
[12]今まで病気がいい。大きな病気したら、熱が出たりしたときは頼んでほしい。□
[13]心がけたいと思ってる。自分はまだ風邪とかないけど。同居人が風邪ひきやすそうなときに、心配になるんで、なんかかましかつたら買ってくるっていうようなことは声は先にかけていたいと思ってる。せっかく一緒に住んでるから。今までにはないけど。
[14]あんまりやったかな。去年みんな風邪はひいてたけど、あんまりそういのはなかった。
[15]ほとんどなかったですね。頑張らせて言うくらい。頼まれたらするけどそこまで頼まれたりなくて。
[16]近くにスーパーがあるから、買い物は自分でいい。

多室利用者の個室の広さに対する満足度は高い。つまり複数の部屋を使い分けることで、入居者の個室の広さに対する満足度が高まっている傾向がある。またヒアリングでも多室利用者の個室の広さに対する満足度の高さ(表7[7][8][9])が見られた。(図17)

(3) 個室の居心地

個室の居心地に対する満足度は多室利用者は少室利用者に比べて「とても満足」と「満足」と回答した入居者の合計が16%多く、利用室数の多さが個室の居心地の高さに影響を与えていると考えられる。

(4) 同居人との関係

SHの同居人との付き合いの頻度は多室利用者が「ほぼ毎日」付き合いがあると回答した入居者の割合は少室利用者に比べ約20%高い値を示している。(図19)

また同居人との関係としては多室利用者は少室利用者に比べ「とても親密」と回答した入居者の割合が13%高く、「とても親密」と「親密」と回答した合計入居者数の割合は4%高い値を示している。(図20)

付き合いの内容としては「あいさつ」、「世間話」、「一緒に食事をとる」、「仕事の相談」、「住人同士のパーティー」、「部屋の行き来」の項目で多室利用者が少室利用者より高い値を示しており、多室利用者である入居者間の交流の度合いの高さが見られる。

同居人に対する家事の頼みやすさは「とても頼みやすい」では13%の割合で多室利用者が少室利用者より高い。(図21)

(5) 地域住民との関係

地域住民との関わりは地域とのかかわりが「特になし」と回答した少室利用者は多室利用者より10%程度高い34%を示しており、地域住民との関わりを持たない入居者が多い。また「あいさつ」や「立ち話」、「家の行き来」、「その他」の全ての項目で多室利用者の方が少室利用者より高い割合で存在しており、利用室数の多い入居者の地域住民との関わりが強さを示している。(図23)

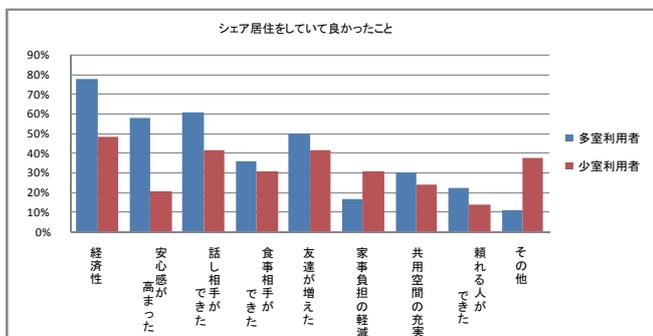


図22 シェア居住をしていて良かったこと

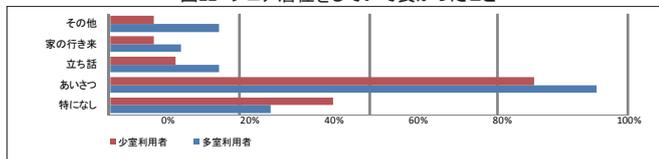


図23 地域活動への関わり

8. 結論

シェア居住を開始する最も大きな動機は経済性にあり、SHの入居者はそれについて入居後も高い満足度を示している。しかし入居者はそれだけでなく、「安心感が高まった」や「話し相手が増えた」、「友達が増えた」と回答しているように集住生活に高い満足度を示している。

そのシェア居住を実現するためには「入居者管理型」として複数の入居者が集まり一般の賃貸住宅を賃借する形態と「事業者管理型」として事業者が行う入居募集に対して入居する二つの形態が主流であり、後者に比べ前者で入居者による自主的な管理による経済的かつ合理的なSHの運営がなされている傾向がある。

SHを建物種別に京町家・大阪長屋と戸建て住宅、集合住宅の比較を行ったところ、京町家・大阪長屋のSHの入居者は特に個室やLDK以外に店の間や二畳間のような用途を与えにくい空間を使うことによって多種多様な空間の使い分けを行っている。それに対して戸建て住宅のSHや集合住宅のSHでは個室とLDKのみによって構成されているSHが多く入居者の部屋の選択の余地が少ないため部屋の使い分けはされにくい傾向がある。

京町家・大阪長屋のSHに代表されるような個室以外に多様な部屋の使い分けを行っている入居者は個室の欠点をリビングで、またリビングの欠点を店の間で埋め合わせているように空間の相互補完をすることによって個室や共用空間に対する満足度を高めている。

またこのように空間の使い分けを行うことにより、血縁家族の住む住宅と違い住宅内にも公私の領域が存在するSHにおいて行動の比重が私空間から公空間まで幅広く置かれ、それにより入居者間の交流や共助の意識を高めていることが明らかになった。またこのSH内の関係の密接化により地域住民との付き合いの生起や地域活動への意識の高まりが見られ、SHと地域の領域の重なりが生まれている。

以上に示す通り、京町家・大阪長屋はSHとしての活用に適しており、空き家の増加や取り壊しの続く京町家・大阪長屋の活用策としてシェア居住が果たす役割は大きい。

1) シェア居住：家族でない複数の居住者が台所や風呂・トイレ等の設備やリビング等の空間を共同利用する住まい方

討 議 等

◆討議 [嘉名光市先生]

入居者管理の場合はLDKと個室以外の空間を自分たちで決めていけばいいんですよね。そういう変遷をもう少し教えてもらえませんか。

◆回答：本研究の対象事例の一つの京町家では元々戸建て住宅でシェア居住を行っていた代表者が住宅に必要な機能が付加できることをシェアハウスの良さにとらえていたことと、店の間に元々電気店の売り場であった空間を持つ京町家に出会ったことでLDや個室以外の空間を持つ京町家のシェアハウスが生まれるに至った事例がありました。その他の事例では2畳間や3畳間のような個室にもLDにもしづらい空間をそれら以外の用途に用いるに至っています。

◆討議 [嘉名光市先生]

すごくフラットに評価されている気がしてね、うまくいってないケースもあるんじゃないかと思うんですよ。その辺をもう少し教えてもらえませんか。

◆回答：本研究では間取りが暮らし方に与える影響を明らかにすることを主眼に置いているためその点には言及していませんが、シェアハウスの入居者は経済性という最大のメリットを得ている為に小さなデメリットには目をつむる傾向があるように思われます。

◆討議 [嘉名光市先生]

そうするとシェアハウスっていうのが素晴らしい新しい住まい方であるということで、本当はもっと色々あるんじゃないかっていう所が見えてこないんですよね。

◆回答：シェアハウスの問題点として具体的には風呂やトイレの利用の重なりが挙げられていることと、他の入居者の生活する音が生活に影響を与えるということが入居者の意見として実際にありましたが、音に関してヒアリングをした入居者は音に慣れているように環境に順応して住んでいるというような意見が見られているように問題点よりも経済性を含めたメリットをより強く感じている入居者が多かったという結果が得られました。

◆討議 [宮本佳明先生]

シェアハウスって欧米が起源でリビングダイニングが

あって個室が並んでるタイプがあって、それを日本で展開するにあたって最もやりにくそうな京町家が使われている所がおもしろいんですよね、そこでの工夫とかか軋轢とかいうか。その一線で攻める方が絶対おもしろいと思うんですけど、どうですか。

◆回答：本研究ではその点について続き間でシェア居住を行っているシェアその点については継続して調査をしていきたいと思います。

◆討議 [内田敬先生]

シェアハウスの運営がうまくいく条件は固有の話であると思うんですけど、その辺はどうですか。空間がプラスに作用しているとか。

◆回答：ある京町家の事例では個室にもLDにも属さない貸しスペースという空間に対して入居者が改善の意識を持っていることでシェアハウスの運営が円滑に行われていることからシェアハウスにおいてLDで個室でもない空間がプラスに作用していると思います。

◆討議 [鈴木広隆先生]

入居者の意識の高さや人間関係の方が支配的で、建築の方は微々たるものという印象を受けたが、そうではないのか。

◆回答：私はシェアハウスの中に個室やLD以外の空間があることで、共用空間の使い分けを可能にしている、それによってシェアハウス内の入居者の動き、交流が活性化していて、それによって入居者間の関係が密になっていると考えています。

◆討議 [黒木宏一先生]

京町家とか続き間で個室にしている所もあると思うんですけど、そこで住んでいる時に色んな気づかいとかがあってそれから交流とか相互扶助が生まれていたりとか、その辺はどうでしょうか。

◆回答：階ごとに個室を分けているシェアハウスや、二階の個室が階段ホールによって分かれているように隣同士の部屋に住むという住まい方はごく少数のシェアハウスにしか見られなかったものの、個室をカーテンで仕切っている事例では目覚まし時計の音を出さないことや、一方の入居者の流す音楽を複数の入居者で聞くというような気づかいや複数で住むことの弊害というよりはむしろ楽しさに魅力を感じている入居者が複数見られました。