

地方のシェア居住向け住宅の現状と実情

— 山口県内における戸建て空き家に関する研究 その1 —

シェア居住 地方 空き家  
立地状況

準会員 ○山田 英恵\*  
正会員 大庭 知子\*\*  
正会員 牛島 朗\*\*\*  
正会員 中園 真人\*\*\*\*

1. はじめに

我が国の空き家問題は年々深刻になっており、平成 26 年度の住宅・土地統計調査によると、平成 25 年の全国の空き家数は 820 万戸、空き家率は 13.5% と共に過去最高の値を示している。空き家ストックの活用による居住世帯の増加と地域コミュニティの再生は重要な課題である。

このような中、非血縁者同士で同じ住宅に居住するシェア居住が若者を中心に増加しており、空き家ストックのシェア居住向け住宅への転換が、ストック活用の手法の一つとして注目されている。また、空き家化の進行と高齢化の進行は同地域で進むため、地域活性化の視点からも空き家活用は重要な役割を担っているといえる。

「シェアハウス」に関する研究はここ 10 年程の間に多くの蓄積が認められている。基礎研究としては研究分野や学会を越えた「シェアハウス」に関する既往研究の動向を把握し、多角的に捉えている研究などがあり、住空間の利用方法に着目した大都市においてシェア居住による住宅ストック活用の可能性を述べた研究、シェアハウスのコミュニティに着目した近年におけるシェアハウスの動向に関する研究、ストック活用に着目した研究では、一般的にシェアハウスに不向きとされる京町家・大阪長屋と公私型住宅の比較を通して続き間型平面の可能性を明らかにした研究もある。既往研究の多くが都市部のシェア居住に着目したものが多く、地方のシェアハウスに着目した研究は少なく、非血縁関係によるシェア居住の共用空間の使われ方に関して分析されたものは多いとはいえない。

以上の背景から、本研究では地方の木造一戸建てのシェアハウスに着目し、空間構成と居住者の行為の要因を分析する。また、今後のシェア居住の課題をあきらかにすることを目的とし、その 1 ではシェア居住向け住居の情報、その 2 では建物所有者・管理運営者のヒアリングと居住者の行動パターン分類、その 3 ではアンケート調査・共用部での過ごし方の実情調査により、シェア居住におけるメリットと今後の課題を明らかにしていく。

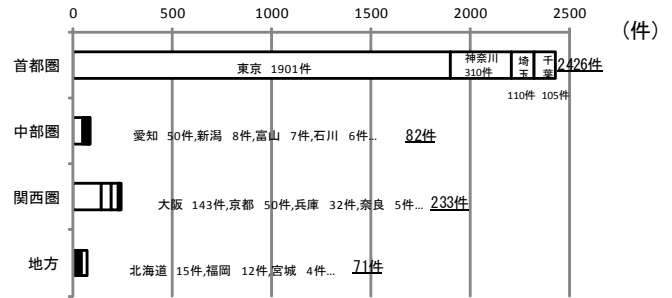


図 1. シェアハウスの立地

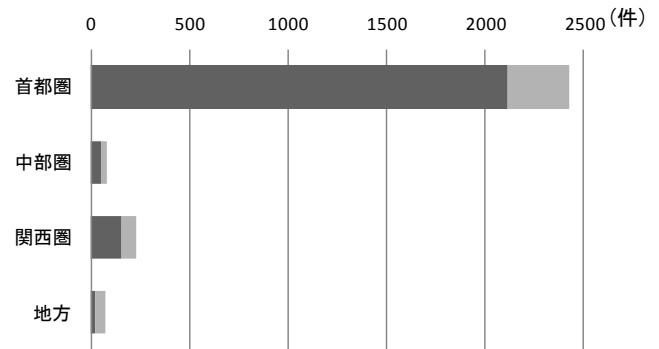


図 2. 建物タイプ

2. 基本情報

2.1 シェアハウスとは

近年、非血縁関係によるシェア居住の多様化が進んでいる。「シェアハウス」という言葉に明確な定義がなく、管理者や運営形態、入居者の種類によっていくつか分類することができる。本研究でとりあげる「シェアハウス」を①各自の個室の他に共用の居間や台所・便所・お風呂等があるもの。②シェアハウスの管理・運営を行う事業者が介入しているもの。の以上 2 点を満たしているものとする。

2.2 現状のシェアハウスの立地

現在日本でシェアハウスが最も多く立地しているのは東京都をはじめとした首都圏であり、次いで関西圏、中部圏となっている。首都圏の中でも東京都が大部分を占めており、1901 件が最も多く次いで多いのが神奈川県 310 件である大阪府は 233 件と 3 番目に多い。その他の地方にはあまり立地していない。

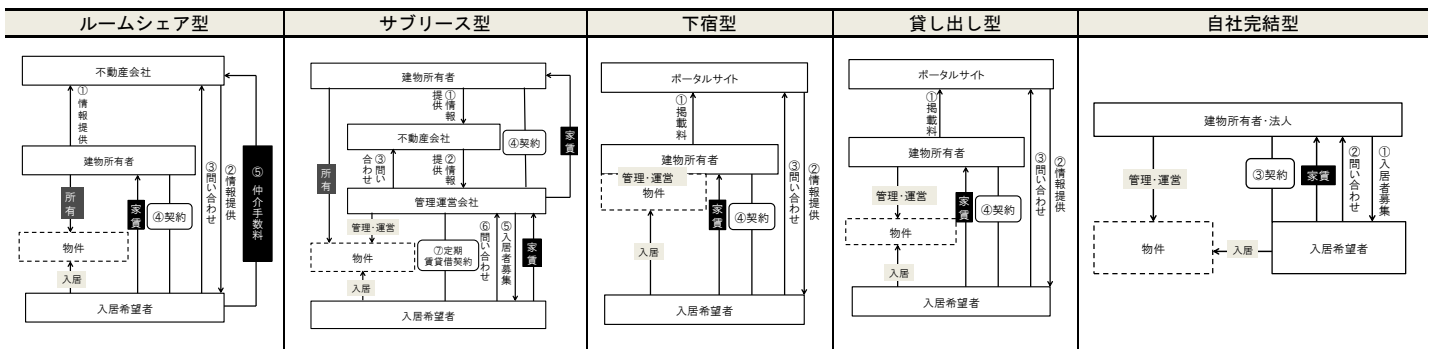


図 3. 経営形態

図 2より都市部に立地しているシェアハウスの多くが集合住宅のシェアハウスで、20戸以上の大規模なシェアハウスも多い。一方地方のシェアハウスでは、一戸建ての建物が多くその多くが既存の戸建て住宅を再利用したものが多く。山口県内には2015年1月現在4件のシェアハウスが立地しており、4件とも既存の戸建て住宅を利用した物件である。

### 2.3 シェア居住向け住居の運営形態

ここではシェアハウスの運営形態を大きく5つのタイプに分類し、整理を行う。(図3)

#### (1) ルームシェア型

入居者が不動産会社に問い合わせ一般的な賃貸物件に友人などと2名から複数名で居住する形態。

管理運営者がいないのが特徴で、普通の賃貸と同じく、不動産会社を仲介し、入居者は所有者と普通賃貸借契約を結ぶ事が多い。普通賃貸借契約が多いため、長期の契約が前提としている物件が多い。

#### (2) サブリース型

建物所有者から管理運営者が建物を又貸しして、入居希望者を募集する形態。入居者は、管理運営者と契約を結ぶ。中期～長期の契約を前提としている物件が多いが、相談次第では、短期契約も可能となる例もある。山口県内の4事例はいずれもこのタイプに分類される。

#### (3) 下宿型

建物所有者の居住している物件の空き部屋を間貸しする形態。あまり多くは見られが、インターネットのポータルサイトなどを通じて入居者の募集が行われ、入居者

はポータルサイトに問い合わせ建物所有者と契約を結ぶ。

比較的に短期間の契約が多い傾向がある。

#### (4) 貸し出し型

建物の所有者がポータルサイトなどを通じて入居者を募集し、管理運営まで行っている。元々社員寮やマンションであった建物を買い取り、シェア居住向けの住宅として転用していることが多い。又はシェア居住向けの建物を新しく建てるケースもある。

#### (5) 自社完結型

建物の所有者が入居者の募集から、管理運営まで自身で行う形態。建物も比較的大型のものが多く、シェアハウスの規模が大きいものが多い。貸し出し型との違いは、入居者の募集まで全て建物の所有者が行う点である。

### 3. 調査概要

本研究では、山口県内3事例の分析を行うにあたり3点の調査手法を用い研究を進めた。表1に調査対象者・実施した調査・目的、方法をまとめた。

建物所有者には建物の改修・居住歴に関してヒアリング調査を行い、管理者にはシェアハウスの管理運営に関してのヒアリング調査を行った。また居住者に対しては生活の実情を把握する為、アンケート調査・ヒアリング調査・使われ方調査を実施した。

本研究では地方都市に位置する戸建ての建物を活用したサブリース型シェアハウスの事例を取上げる。

表 1. 調査概要

	調査対象		
	アンケート	ヒアリング	使われ方
建物所有者	-	2015年11月22日～24日	-
管理運営者	-	2015年11月20日	-
シェアハウス居住者	2015年10月24日～11月2日	2015年11月15日～11月28日	事例1:2015年11月18日～25日 事例2:2015年11月30～12月6日 事例3:2015年12月7日～13日
調査概要	目的	シェアハウスでの居住生活を把握する。	シェアハウスの運営、その建物に空間構成と使われ方の関係性を明らかにするため。
	方法	直接配布、その場で回収	直接話を伺う。実際に生活しながら、より詳細な観察調査を行う。

### 1) 事例1

大通りから少し奥に位置しており、敷地周辺は住宅地ではあるが、最寄り駅まで徒歩 12 分、コンビニや郵便局も近く便利な場所に立地している。木造 2 階建ての建物で、空き家期間は 1 年である。

家賃は 2.8 万～3.1 万であり、学生には 5000 円引きの学割もある。居住者は 30 代の男女が多く、それぞれの生活リズムを尊重した落ち着いたシェアハウスである。

キッチンダイニングとリビングが繋がっているため、共用部が広いので、半年に 1 回程度居住者全員でご飯を食べるなどのイベントを開催している。

住宅の設備について表 1 に示す。備え付けの家具家電のほかに、食器や調理器具などを居住者が持ち込んでいて、それぞれ持ち込んだものを使っている。共用の食器もあるが、数が多くないため、あまり使われていない。

### 2) 事例2

細い小道に囲まれた住宅地にある物件で、最寄り駅まで徒歩 12 分、空港まで徒歩 12 分、コンビニまで徒歩 2 分と、交通の便もよく便利な場所に立地している。築 91 年木造 2 階建ての建物で空き家期間は、6 年である。

部屋数が 9 部屋に共用スペースが 3 部屋、浴室・台所がそれぞれ 2 箇所ある広大な物件である。最大居住人数は 9 名である。現在居住人数は 7 名で、20 代中盤の男女が多く、交流が盛んなシェアハウスである。

共用空間が広く、リビングダイニングキッチンが空間にあるため、イベントが行われることが多い。日常生活の中で居住者同士一緒にご飯を食べる回数も多く、イベント時には外部の人を招いてイベント行うこともある。

住宅設備について表 2 に示す。備え付けの食器のほか、それぞれの居住者が持ち込んだ食器や調理器具、ゲーム機も全て共有品として居住者全員で使っている。

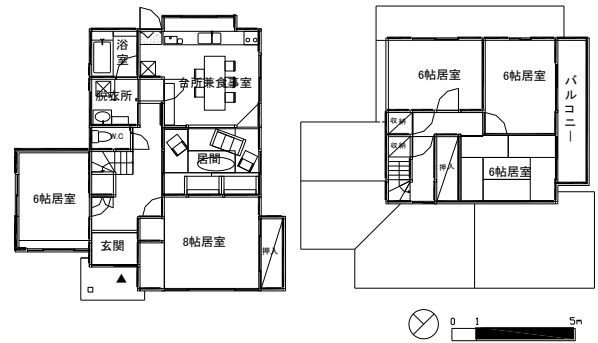


図 6. 事例 1. 平面図

表 2. 事例 1 住宅設備

備え付けの家具・家電・備品	下駄箱 ・ 洗濯機 ・ 乾燥機 ・ ガスレンジ(HH) ・ 冷蔵庫 ・ 電子レンジ ・ オープントースター ・ 炊飯器 ・ テレビ ・ ダイニングテーブルセット ・ ソファセット ・ 食器 ・ 棚 ・ 電気ストーブ ・ こたつ・電気ケトル
居住者が持ち込んだ家具・家電・備品	食器・調理器具(各自自分で持ち込んだものを使う)
個室の備え付けの家具・家電・備品	エアコン ・ カーテン ・ 照明

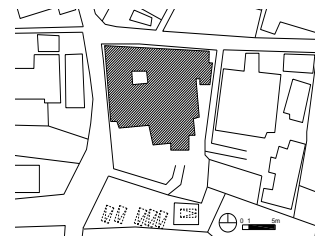


図 7. 事例 2 位置図



図 8. 事例 2 配置図



写真 3. 事例 2 外観



写真 4. 事例 2 内観

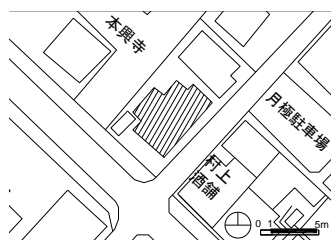


図 4. 事例 1 位置図

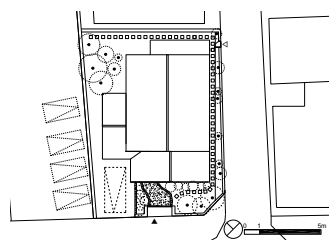


図 5. 事例 1 配置図

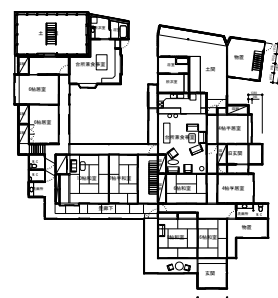
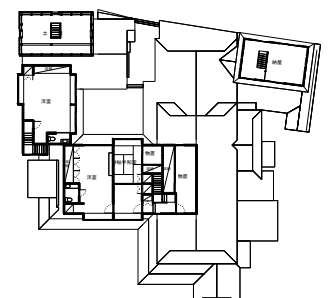


図 9. 事例 2 平面図



0.1 5m

表 3. 事例 2 調査概要

備え付けの家具・家電・備品	下駄箱 ・ 洗濯機 ・ 乾燥機 ・ ガスレンジ(HH) ・ 冷蔵庫 ・ 電子レンジ ・ オープントースター ・ 炊飯器 ・ テレビ ・ DVD (BD) プレイヤー ・ ソファセット ・ ハンモック ・ 食器 ・ 棚 ・ wi-fi ・ こたつ・石油ストーブ
居住者が持ち込んだ家具・家電・備品	食器・調理器具・ゲーム機(全て共有して使う)
個室の備え付けの家具・家電・備品	カーテン ・ 照明 その他:洗面台・トイレ(2名)



写真 1. 事例 1 外観



写真 2. 事例 1 内観

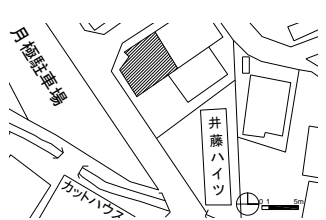


図 10. 事例 3 位置図

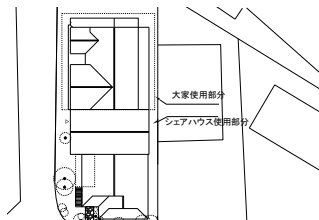


図 11. 事例 3 配置図



写真 5. 事例 3 外観



写真 6. 事例 3 内観

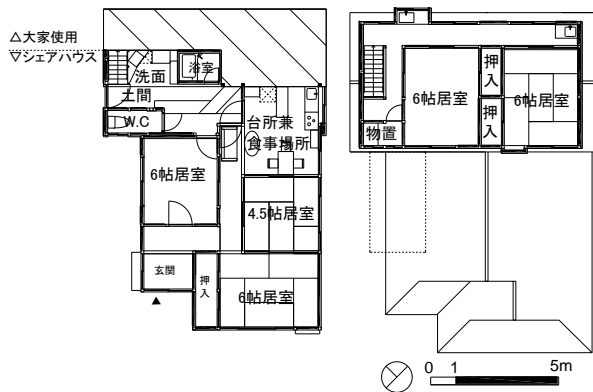


図 12. 事例 3 平面図

表 4. 事例 3 住宅設備

共用部の備え付けの家具・家電・備品	下駄箱・洗濯機・乾燥機・ガスレンジ(BH)・冷蔵庫・電子レンジ・オーブントースター・炊飯器・テレビ・DVD(BD)プレイヤー・ダイニングテーブルセット・ソファセット・食器(コップ3つ)・棚・wi-fi・石油ストーブ
居住者が持ち込んだ家具・家電・備品	食器・調理器具(各自自分で持ち込んだものを使う)
個室の備え付けの家具・家電・備品	エアコン・カーテン・照明・収納

### 3) 事例 3

駅と温泉街の間にあるシェアハウスで最寄り駅まで徒歩 3 分、コンビニにまで徒歩 3 分、郵便局まで徒歩 3 分と便利な場所に立地している。築 57 年木造 2 階建ての建物で、空き家期間は 1 年である。

部屋数が 5 部屋に共用スペースが 1 部屋の比較的小さな建物である。最大居住人数は 5 名で、現在居住人数は 4 名で、20 代前半から 30 代前半の幅広い年代の男女が暮らしている。

共用空間が狭く、その半分がキッチンになっているため、共用空間に人が集まることが少なく、居住者は、個室中心の生活を送っている。

共有空間が狭いため、家の中では交流が殆どないが、居住者同士で出かけることがたまにあり、家の外では交流がある。

住宅設備に関して表 3 に示す。食器・調理器具に関しては事例 1 と同様各自のものを使うことが多い。テレビなども共用空間に置いてあるが、あまり鑑賞されることがなく、各自部屋でテレビを観賞することが多い。

### 4. まとめ

以上得られた知見を以下にまとめる。

現在国内のシェアハウスは 8 割近くが首都圏に立地しており、中でも東京都が圧倒的に多い。都市部のシェアハウスの多くが大規模な集合住宅で、一方地方のシェアハウスは戸建ての物件が多いことが分かった。また、シェアハウスの運営は大きく 5 つに分けられる。次編以降では、山口県内に位置するサブリース型のシェアハウスのついて比較分析を行う。

### 参考文献

- 1) 司馬麻未・三好庸隆：「シェアハウス」に関する研究動向，日本建築学会大会 近畿支部 研究報告集，計画系，pp. 41-44, 2014. 5
- 2) 一般社団法人 日本シェアハウス・ゲストハウス連盟「シェアハウス市場調査 2014 年度版 2015 年 5 月」  
[http://www.jgho.org/wp-content/uploads/2014/02/201505\\_Sh\\_Reserch.pdf](http://www.jgho.org/wp-content/uploads/2014/02/201505_Sh_Reserch.pdf) (2016. 1)
- 3) シェアハウスのオシャレオモシロフドウサンメディアひつじ不動産「シェアハウス探し」  
<https://www.hituji.jp/> (2016. 1)
- 4) 丁志映・大森一樹・小林秀樹：「シェア居住におけるストック活用の可能性に関する研究-ファミリー向け住宅を利用したシェア居住の促進に向けて-」，日本建築学会大会学術講演梗概集，選抜梗概，pp. 1401-1404, 2008. 9
- 5) 鈴木優里・司馬麻未・三好庸隆：近年におけるシェアハウスの動向について-シェアハウスの動向と実態に関する研究(その 1)-，日本建築学会近畿支部研究報告集，計画系，pp. 1-4, 2012. 5、司馬麻未・鈴木優里・三好庸隆：シェアハウスの暮らしの実態について-同(その 2)-，日本建築学会近畿支部研究報告集，計画系，pp. 5-8, 2012. 5
- 6) 西原隆泰・田中広幸・横山俊祐・徳尾野徹：「シェア居住における続き間型平面の可能性に関する研究-京町家・大阪長屋と公私型住宅の比較を通してその 1-」，日本建築学会大会学術講演梗概集，pp. 1401-1404, 2008. 9

\* 山口大学工学部感性デザイン工学科 学部生

\*\* 横須賀市都市政策研究所 非常勤研究員 博士(工学)

\*\*\* 山口大学大学院理工学研究科 助教・博士(工学)

\*\*\*\* 山口大学大学院理工学研究科 教授・工博

\* Undergraduate, Dep. of KANSEI Design Eng., Faculty of Eng., Yamaguchi Univ.

\*\* The Urban Policy Institute, Yokosuka city' Dr.Eng.

\*\*\* Assistant Professors, Yamaguchi Univ., Dr.Eng.

\*\*\*\* Professor, Yamaguchi Univ., Dr.Eng.