日本建築学会中国支部研究報告集 第39巻
平成28年3月

シェア居住向け住宅の歴史と住まい方
ー山口県内における戸建て空き家に関する研究　その 2ー

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　眞人****

シェア居住　地方　空き家

1. 序論

その１では、本研究の背景目的、シェアハウスの現状や調査対象事例の紹介を述べた。

その２では建物所有者・管理運営者に対するヒアリング調査結果、シェアハウス居住者の生活パターン分類を行い、シェアハウスを多角的に捉えることを目的としている。

2. 所有者ヒアリング結果

2.1 調査概要

建物所有者に対しヒアリング調査を行った。

本稿では、シェアハウスの至る経緯において多くの改変が加えられた事例２と事例３について取上げる。

ヒアリング項目を表１に示す。

2.2 調査結果

１） 事例２

元々住居として使われていた建物を現在シェアハウスに転用している。建築時期は不明であるが大正 13 年頃主屋・大広間など建築されたと考えられ、居住人数に応じた改築が繰り返されてきた。2 世帯居住になった際に、勉強部屋だった部屋を浴室・台所に改修が行われた。

シェアハウスを始める際に、トイレの改修、4 畳半居室の改修、木枠窓コーキングなどを行っている。

現在所有者は、建物の近くには住んでいないため、普段居住者との交流はないが、シェアハウスが開始される際に行われたイベントには参加をしている。

２）事例３

平成 16 年まで助産院として使われていた建物を、シェアハウスに転用している。助産院部分と、居住部分は壁一枚で仕切られている。助産院時代とシェアハウスまでの期間は、間貸しをしていたため、各部屋に電気メーターが付けられている。空き家の期間は、所有者が定期的に室内の清掃や、庭の手入れを行っていた。

シェアハウスを始める際には、トイレの改築、土間へ床板を張る、各居室へエアコンの設置が行われている。

所有者は現在シェアハウスとして使われている物件の隣に住んでいる。居住者と出会った際はあいさつなどはするが、自ら率先して交流を持ちかけることはない。

事例２・事例３共に所有する建物をシェアハウスに転用することは初めてであるが、管理者が熱心だったこともあり、提案を受け入れた。

表 1.　ヒアリング項目

ヒアリング項目
(1)建物の改修　(2)建物の居住歴　(3)建物の用途の歴史 (4)シェア居住向住宅について

表 2.　事例２　所有者ヒアリング結果

	家主と家族の居住歴	建物の増改築	居住形態
建築年代不明		土蔵・旧屋敷	血縁者居住
大正13年		主屋・大広間・別棟（土蔵以外）建築	
昭和25年	所有者 誕生		現所有者居住期間
昭和25～35年		物置1階部分を駐車スペース化	
昭和35年頃	曾祖母 祖父・祖母 父・母 現所有者・弟, 使用人(1名), 従姉妹(1名)：花嫁修業期間のみ	曾祖母離れ→撤去→勉強部屋新築	
昭和40年頃		主屋台所設置・庭一部居室化	
昭和42,3年		大広間（オモテ）2階部分増築	
昭和43年	所有者 高校卒業後長崎へ		
昭和45年頃	父・母・弟・弟嫁・弟娘(2名)	主屋食事室改修・玄関脇物置・洗面所増築	血縁者居住
昭和55年		勉強部屋→台所・浴室・洗面所設置	
平成10年		別棟2階部分和室→洋室	
平成14年	父（庸次郎氏）・弟 他界		
平成14～17年	弟妻・姪娘（2名）		
平成17～20年	留守番役居住・非血縁者（1名）		非血縁者居住
平成20～26年	空家		空家
平成26年		雨漏り補修,腐食部材補強・4帖半居室改修・木枠窓コーキング（隙間風対策）・トイレ温水便座設置・ボイラー,給湯器修理・白蟻,イタチ駆除	シェア居住

表 3.　事例３　所有者ヒアリング結果

	家主と家族の居住歴	建物の増改築	建物の用途
昭和33年	母屋：所有者夫婦 助産院1階部分：前妻の子供	助産院1階部分と母屋を繋げる。 外部だったところを土間に。	母屋：居住（一部助産院） 助産院1階部分：助産院＋居住
昭和36年	娘誕生		母屋：居住（一部助産院） 助産院1階部分：助産院＋居住
昭和37年	母屋：所有者家族＋前妻の子供1人 助産院2階部分：前妻の子供1人＋その友	助産院2階部分増築	母屋：居住 助産院1階部分：助産院
昭和41年	母屋：所有者家族 助産院2階部分：湯田温泉に勤める仲居さん	-	母屋：居住 助産院1階部分：助産院
昭和58年	母屋：所有者＋娘 助産院2階部分：湯田温泉に勤める仲居さ	-	
昭和59年	母屋：所有者 娘が結婚により転居	-	
平成元年	母屋：所有者 助産院2階部分：湯田温泉に勤める仲居さん	物干しを作る。	
平成16年	母屋：所有者 助産院1階・2階部分：間貸し入居者	個室2部屋をキッチンに改築。 各部屋に電気メーターを付ける。	母屋：居住 助産院1階・2階部分：間貸し
平成26年	母屋：所有者 助産院1階・2階部分：なし		空き家
平成27年	母屋：所有者 助産院1階・2階部分：シェアハウス入居者	トイレを改築。 個室にエアコンをつける。	母屋：居住 助産院1階・2階部分：シェアハウス

The Shared House history and life in the region
- Study on the detached vacant houses in Yamaguchi Prefecture　Part 2

YAMADA Hanae,OHHA Tomoko,USHIJIMA Akira,NAKAZONO Mahito

表 4.　管理・運営者ヒアリング結果

ヒアリング項目	ヒアリング結果
所有者と管理者の契約方式	他者の所有物件を借り上げて運営（サブリース）
	普通賃貸借契約（2年ごとに更新）
入居者と管理者の契約方式	定期借家契約（期間は特に定めてないが、最長で2年）
家賃（最低家賃と最高家賃）	（　2.3　）～（　4.0　）万円
入居者を募集する際に活用している広告手段	HP　・　FACEBOOK
入居者の募集に条件はあるか（年齢、性別、その他）	年齢　：　（　18　）歳　～　（　39　）歳
	性別　：男女問わない
	その他：常識のある方
管理方法	定期的に巡回
シェア居住向け住宅の管理を始めたきっかけ	自身のシェア居住経験から。
	事業を通じて社会に貢献したいから。
	地方をおもしろくしたと思ったから。

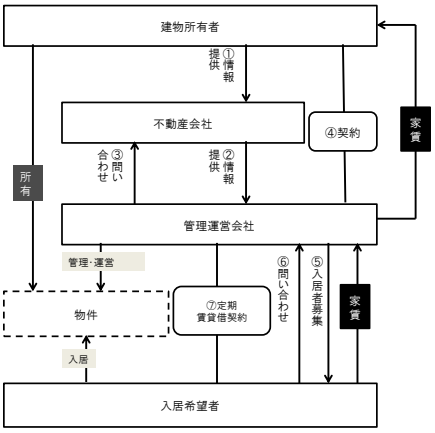


図 1.　入居までのプロセス

3. 管理・運営の実態

今回の調査対象の 3 事例は同一の管理運営ため、管理運営者 1 名にヒアリングを行った。(表 4) また入居希望者がシェアハウスに入居するまでの流れを図 1 に示す。入居者は管理者の運用するＨＰまたはＳＮＳを通じて管理者に問い合わせ、1 度物件の見学を行った上で入居となる。自身のシェア居住経験から、地方でもシェアハウスを始めたらおもしろいのではないか、と考えシェアハウスの管理運営を始める。

物件はインターネットなどで空き家を探し、不動産会社を経由して所有者にシェアハウスの話を持ちかける。山口県内ではシェアハウスがあまり浸透していないため、様々な資料を作成し、まずはシェアハウスへの理解をしてもらうことから始めた。

4. シェア居住者の生活パターン分類

4.1 調査概要

3 事例に 1 週間ずつ滞在し詳細な観測調査を行った。(表 5)

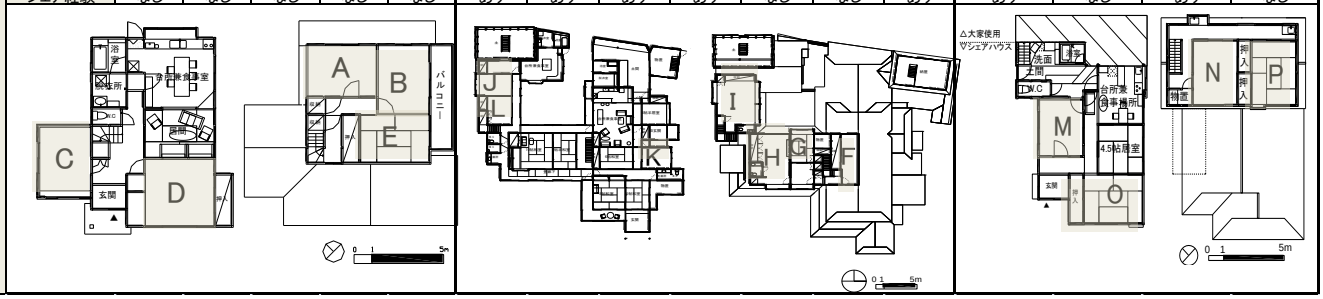
居住者属性を表 6 に示す。全体的に 20 代後半～30 代が多く、男女比は、7:10 で若干女性のほうが多い。また入居者の殆どが勤め人であり、残りの少数は学生・アルバイトとなっている。滞在調査時に居住者Ａ、Ｌ、Ｎは退去していたためアンケート・ヒアリング調査のみ実行している。

表 5.　滞在調査概要

調査概要			
目的	空間構成と使われ方の関係性を明らかにするため。		
対象	事例1	事例2	事例3
方法	実際に生活しながら、より詳細な観察調査を行う。		
調査期間	2015年11月18日～25日	2015年11月30～12月6日	2015年12月7日～13日

表 6.　居住者属性

		事例1					事例2							事例3			
建物情報	所在地	山口県宇部市					山口県宇部市							山口県下市町			
	建物形態	木造戸建て					木造戸建て							木造戸建て			
	家賃	2.8万～3.1万					2.8万～4.0万							2.2万～2.8万			
	駐車場	あり(1台分。敷地外に4台分)					あり							あり(敷地外)			
	開始時期	平成25年9月					平成26年10月							平成27年2月			
居住者属性	居住者	居住者A	居住者B	居住者C	居住者D	居住者E	居住者F	居住者G	居住者H	居住者I	居住者J	居住者K	居住者L	居住者M	居住者N	居住者O	居住者P
	性別	女性	女性	女性	男性	男性	男性	男性	女性	女性	女性	男性	男性	女性	女性	女性	男性
	年齢	30-34歳	20-24歳	30-34歳	30-34歳	30-34歳	25-29歳	25-29歳	20-24歳	30-34歳	20-24歳	20-24歳	25-29歳	20-24歳	30-34歳	30-34歳	25-29歳
	職業	勤め人	勤め人	勤め人	勤め人	自営業	勤め人	学生	勤め人	勤め人	学生	勤め人	勤め人	学生	勤め人	勤め人	アルバイト
	居住歴	1年6ヶ月	1ヵ月	5ヶ月	1年10ヶ月	2年1ヵ月	2ヶ月	3ヶ月	3ヶ月	1年2ヶ月	3ヶ月	1ヵ月	1ヵ月	2ヶ月	3ヶ月	10ヶ月	1ヵ月
	通勤・通学手段	自家用車	自転車	自家用車	自家用車	自家用車	自家用車	自家用車	自転車	自家用車	自家用車	自家用車	徒歩	電車	自家用車	自家用車	徒歩
	通勤・通学時間	15-30分	30-45分	15-30分	5-15分	30-45分	5-15分	5-15分	5-15分	5-15分	5-15分	15-30分	15-30分	5-15分	5-15分	5-15分	15-30分
	駐車場	敷地外	敷地外	敷地外	敷地外	敷地内	敷地内	敷地内	敷地内	敷地内	敷地内	敷地内	利用無し	利用無し	敷地外	敷地外	利用無し
	シェア経験	なし	なし	なし	なし	なし	あり	あり	あり	あり	なし	なし	あり	あり	なし	あり	なし



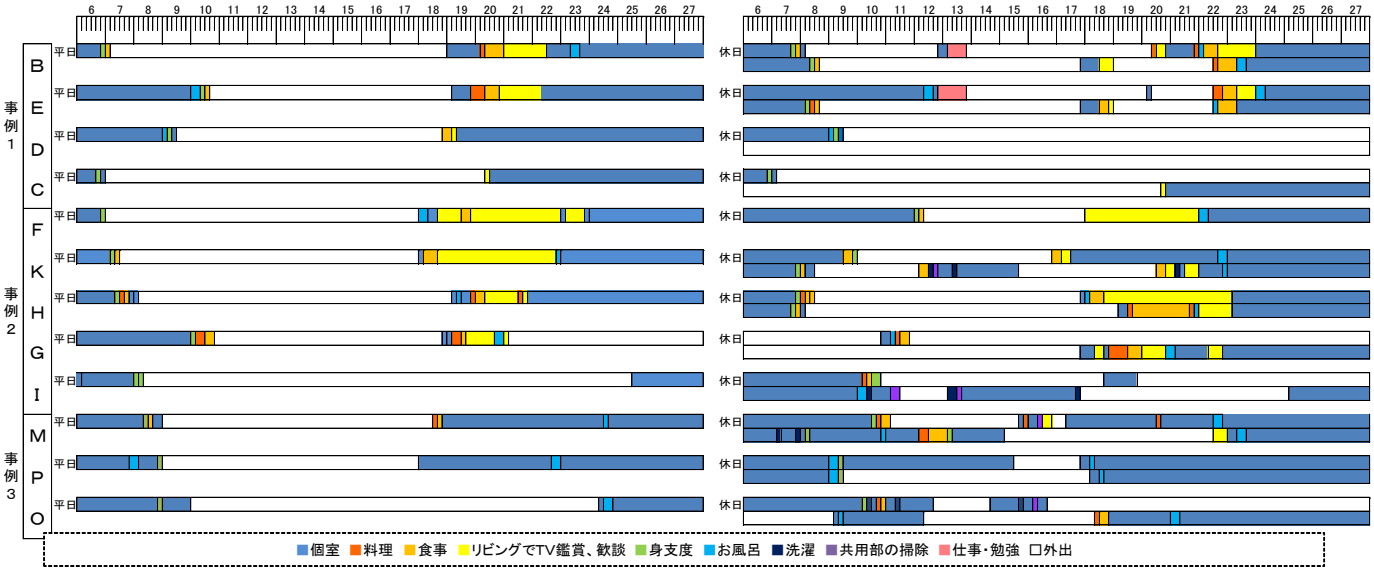
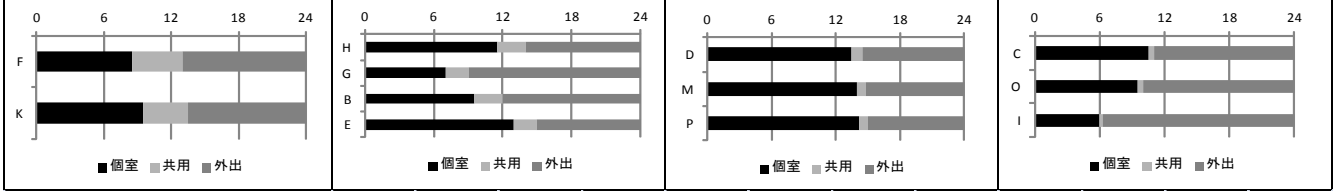


図 2.　1 週間の平均生活時間

表 7.　パターン分類

共用部中心型				バランス型				個室中心型				外出中心型			
滞在時間	個室	共用	外出	滞在時間	個室	共用	外出	滞在時間	個室	共用	外出	滞在時間	個室	共用	外出
F	8.5	4.5	11	H	11.5	2.5	10	D	13.5	1	9.5	C	10.5	0.5	13
K	9.5	4	10.5	G	7	2	15	M	14	0.8	9.2	O	9.5	0.5	14
				B	9.5	2.5	12	P	14.2	0.8	9	I	6	0.25	17.75
				E	13	2	9								



4.2 パターン分類

1 日の過ごし方 1 週間の平均から、共有空間での滞在時間・個室の滞在時間・外出している時間の割合より、物件に関係なく分類を行い、以下の 4 パターンが見られた。

1) 共用部中心型（居住者Ｆ，Ｋ）

共用空間で過ごす時間が比較長い。共用空間で調理・食事以外の行為も行っており、歓談やＴＶ鑑賞をして過ごしている。

2) バランス型（居住者Ｈ，Ｇ，Ｂ，Ｅ）

個室にいる時間も長いが、共用部でも過ごす。調理・食事を共用空間で行うが、その他の行為はそれほど行うことはない。

3) 個室中心型（居住者Ｄ，Ｍ，Ｐ）

家にいる間ほとんど個室で過ごす。食事も個室で行う場合が多く、調理・入浴以外は個室で生活を行っている。

4) 外出中心型（居住者Ｃ，Ｏ，Ｉ）

家に居る時間よりも、外出している時間の方が長く、あまり家に居ない。家にいるときも個室で過ごすことが多いため、居住者との交流の多くはない。事例２のように共用空間が広い事例には共用部中心型・バランス型が多く、事例３のように共用空間が狭い事例では個室中心型が多く共用空間の広さも関係していることが分かる。

また共用部での過ごし方の内容から、共用空間で長く過ごす人がいれば、その人が交流の契機になっているように思える。

5. シェア居住生活の実態

5.1 調査概要

対象事例に居住している住人にアンケート調査を行った。直接配布を行いその場で回収を行った。(表 8)

5.2 調査結果

図 3 より、平日・休日とも家での過ごし方は食事以外あまり変化がないことが分かる。個室での過ごし方は、インターネット、読書などという回答が多く、共用室では、食事、ＴＶ鑑賞、歓談という回答が多かった。個室で居住者と歓談・仲の良い居住者同士で飲酒を行うという回答もあり、居住者間でよい関係が築けていることが分かる。また個室・共用室共に、くつろぐという回答がどちらも 50%近くあり、他人と共生するシェアハウスでくつろげている人が多いことが分かる。

表 8.　アンケート実施率

	全事例	事例1	事例2	事例3
居住人数	17	5	7	4
アンケート配布数	17	5	7	4
アンケート回収数	17	5	7	4
アンケート回収率	100%	100%	100%	100%

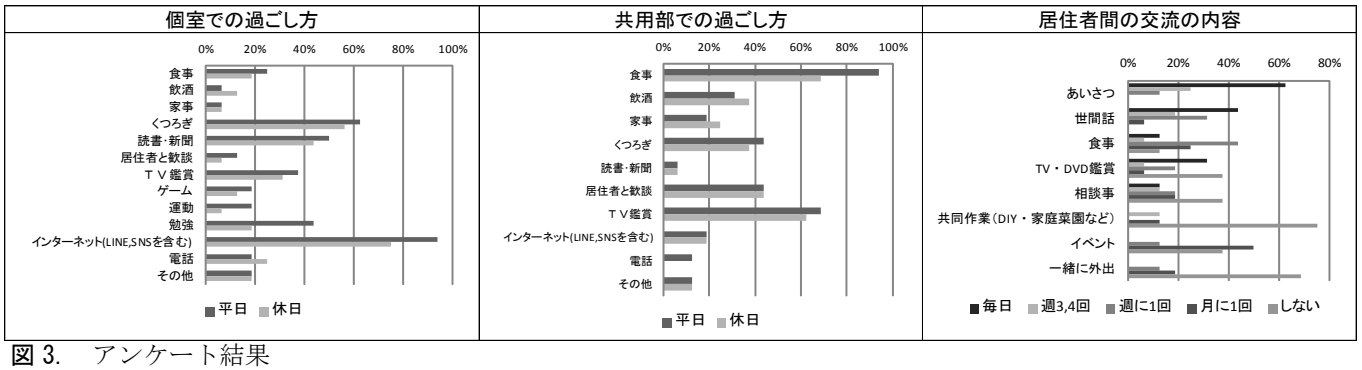


図 3.　アンケート結果

表 9.　（平日）食事の仕方

		自炊	当番制	主に買う	主に外食	食べない	合計	構成
共用室でひとり	朝	4	0	2	0	0	6	37.5
	夜	4	0	0	0	0	4	25
共用室で居住者と	朝	1	0	0	0	0	1	6.25
	夜	5	0	0	0	0	5	31.25
個室でひとり	朝	1	0	0	0	0	1	6.25
	夜	2	0	3	0	0	5	31.25
個室で居住者と	朝	0	0	0	0	0	0	0
	夜	0	0	0	0	0	0	0
家では食べない	朝	1	0	2	0	4	8	50
	夜	0	0	0	2	0	2	12.5
合計	朝	7	0	2	0	4	16	100
	夜	9	0	2	2	0	16	100
構成		43.75	0	12.5	0	25	100	
		56.25	0	12.5	12.5	0	100	

表 10.　（休日）食事の仕方

		自炊	当番制	主に買う	主に外食	食べない	合計	構成
共用室でひとり	朝	3	0	2	0	0	5	31.25
	夜	4	0	0	0	0	4	25
共用室で居住者と	朝	2	0	0	0	0	2	12.5
	夜	2	0	0	0	0	2	12.5
個室でひとり	朝	0	0	1	0	0	1	6.25
	夜	2	0	0	0	0	2	12.5
個室で居住者と	朝	0	0	0	0	0	0	0
	夜	0	0	0	0	0	0	0
家では食べない	朝	1	0	0	2	4	8	50
	夜	0	0	1	6	1	8	50
合計	朝	7	0	2	0	4	16	100
	夜	9	0	2	2	0	16	100
構成		43.75	0	12.5	0	25	100	
		56.25	0	12.5	12.5	0	100	

また、居住者間の交流は「あいさつ」や「世間話」を毎日行う居住者が多いことが分かる。どの事例でも殆どの居住者間で交流が行われていることが分かる。

表 9-10 より、平日・休日共に朝食は食べない人が 50%近くおり、朝食を食べない人が多いことが分かる。また、平日の夜は「共用室で居住者と」、「個室でひとり」と回答した居住者が多く、事例によって回答が大きく分かれた。休日の夜は、50%の人が「家では食べない」と回答しており、外食する人が多いことが分かる。居住者のパターンに個室中心型が多い事例と共用部中心型が中心となる事例では回答が大きく異なったことより、共用部中心型がなにかしら交流の契機になっていることが分かる。

6. まとめ。

本論で得られた知見は以下の通りである。

1)調査対象事例の建物所有者の方にヒアリングを行った。事例２は元々住居として使用されていたが、2 世帯で居住していた時もあったため、浴室・台所が 2 箇所ある。事例３は元々が医療系建築物であり診察室や個室が多くそのまま居室として転用しているため、シェアハウス開始時とくにに大きな改修は行われていない。

2)対象の事例の管理運営は全て同一の管理者が行っており定期的な巡回を行い管理している。自身の経験より地方でもシェアハウスを始めたらおもしろいのではないか、と考えシェアハウスの運営を始める。

3)生活のパターン分類を行った。

各事例に 1 週間ずつ滞在し、居住者の生活を観察した。その記録を基に、居住者を共用部中心型・バランス型・個室中心型・外出中心型の４つのパターンに分類した。

事例ごとの共用部の広さや、交流の契機になる居住者がいるかどうかによって、共用空間での過ごし方や滞在時間に差が出ている。

4)室内での過ごし方に関して、個室ではインターネット、共用室では食事という回答が最も多く、平日・休日とも回答にあまり差は見られなかった。また、3 事例とも殆どの居住者間で「あいさつ」「世間話」などの交流が行われていることが分かった。朝食は食べない人が多く、休日の夜は外食をする人が多いが、平日の夜は事例によって回答が大きく分かれた。共用室の広さや、各事例に入居している居住者のパターンにより、結果が左右されている。

参考文献

1)津田祥子・津本匡徹・丁志映・小林秀樹：「日本のルームシェアにおける居住者の生活実態とNPO の介在事例について　各国におけるシェア居住に関する研究　その7」，日本建築学会大会学術講演梗概集, pp. 1049-1050, 2015. 9

2）飯田詠子・藤田みなか・初見学：「シェア居住からみる都市共住の在り方　その１」, 日本建築学会大会学術講演梗概集, pp. 45-46, 2006. 9、同　その２, 日本建築学会大会学術講演梗概集, pp. 47-48, 2006. 9

3）澤和也・高井宏之：東海地域におけるシェア居住の実態－管理・運営者を持つシェアの登場とその拡がり－，日本建築学会東海支部研究報告集, pp. 525-528, 2012. 2、澤和也・高井宏之：同　－同　その２－，日本建築学会大会学術講演梗概集, pp. 1173-1174, 2012. 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.