

非血縁者による住まいとコミュニティ創生に関する研究 シェアハウジングと住み開きの実態分析

押部 健之^{1*}・澤井 浩臣²・近藤 民代³

¹工学研究科建築学専攻博士前期課程

²工学研究科建築学専攻博士前期課程

³工学研究科建築学専攻

キーワード： 1家族=1住宅の解体、地域共生の住まい、住み開き、シェアハウジング

本稿では関東圏で実践されている多世代型のシェア居住、関西圏で実施されている住み開きの事例について報告する。シェアハウジングの実態分析では、多世代型シェアハウジングの居住者は、どのような動機で多世代型シェアハウジングを選択し、どのような点を評価しているのか。シェアハウジングは住み手にとってどのような住まいになり得るのか。入居事由は、居住費節約型と交流重視型に大別できるが、入居事由がどちらであっても共用部分の空間の質の高さや、ゆるやかな交流、助け合いが生活満足度の向上に有効に働いていることが明らかになった。住み開きの実態分析では、住み開きの概要、利用者像、「住み開き」に対する評価を把握した上で、利用者の「住み開き」住宅の周辺地域への愛着度の変化を測定し、その要因を考察した。その結果、「運営者の人柄」「地域住民の人柄」「イベントの満足度」の評価が高ければ、その周辺地域に対しての愛着度が増加することが示された。

1. はじめに

近代化は住宅を家族によって閉じられたハコに変質させた。三世同居は減少し、さらに地域社会との関わりを希薄化させることで、住宅は核家族だけで住生活を営む孤立化する装置となった。「1家族=1住宅」というシステムは、現代社会の中で増加し続ける共働き核家族世帯、ひとり親世帯、高齢者のみによって構成される世帯等にとって本当に望ましい住まいのかたちであろうか。

現在、我が国の高齢化率は25.1%¹⁾にのぼり、65歳以上の「高齢者のみの世帯」は56.7%²⁾と、過半数を占めている。世帯の細分化が進む今、血縁関係のある者が高齢者となる親を支えるのが難しくなっているのが現状である。65歳以上の高齢者のうち約8割³⁾は介護保険を要しない元気な高齢者であるが、多くの高齢者は様々なリスクを回避するため、選択肢の1つとしてすべての家事がパッケージ化された、「サービス付き高齢者住宅」を選択している。しかし、高齢者は他に選択肢がないため、この住宅を選択しているに過ぎないのではないだろうか。居住者の住む力を奪ってしまうようなサービスが大充実した住まいではなく、それぞれが自立していながらも、自然発生的に助け合いが生まれる住まい、「多世代型シェアハウス」も、元気な高齢者にとって選択肢の1つになりうるのではないだろうかと考える。また、近年増加傾向にある「ひとり親と未婚の子のみの世帯」、いわゆるひとり親世帯にとっても、他の居住者による育児支援が無料で受けることができ、家事などの負担低減が可能となる「多世代型シェアハウス」は魅力ある住まい方になると考えられる。

さらに、親と子だけで暮らすのではなく、様々な人と関わることで、閉塞した状況を打開し、親子の適切な距離感を保つことにも有効に働くのではないかと考えられる。

また、「住み開き」と呼ばれる居住者がいる状態で住宅空間の一部を交流の場所として活用する活動が最近になって見られるようになった。この活動は共通の趣味を通じて交流を目的とする事例もあれば、地域住民同士の交流を促進する目的で運営されている事例も存在する。地域内の対人関係の評価が高ければ地域への愛着が形成されることを示した先行研究⁴⁾を踏まえると、「住み開き」を通じて利用者の地域への愛着が形成されると考えられる。本稿ではシェアハウジングの実態分析と住み開きの実態分析をそれぞれ行い、以下の点を明らかにする。第1に、どのような動機で、多世代シェア居住を始め、どのような点を評価しているのか。第2に、シェアハウジングの空間に対する評価や、ゆるやかな交流が生活満足度にどのように寄与しているのか。第3に住み開きの参加者は、活動を通じて地域に対する愛着が増加するのか。

-シェアハウジングの実態分析- 2. シェアハウジングの類型

2.1 事例抽出の方法

現在、日本のシェアハウジングは若年層単身者向け、ひとり親世帯向けこそ数多く存在するが、多世代型のシェアハウジングは多数存在しているわけではない。しかしながら、実践されている全ての事例を抽出するのは到底不可能である。そこで本稿では「運営方式と所有者の

居住関係」、「専有部分と水回りの関係」に着目し、異なるタイプの物件にそれぞれ調査協力を依頼した。快諾を得た2事例に対し、シェアハウスを運営する運営者側にヒアリングで調査を行うことに加え、どのような関係性が生まれているのかを分析するために、各物件に約1ヶ月間住み込み、行動観察調査とヒアリング調査を行った。また、地域に対する開放共用部分を有する事例では、来訪者に対するアンケート調査も実施した。

2.2 運営方式と所有者の居住関係からみる類型化

多世代型シェアハウジングは「所有者が居住しているか否か」「運営主体が所有者か管理会社か」という二つの軸によって図1のように類型化することができる(図1)。本稿では、「所有者は居住せず、運営は管理会社に任せ、ストックを貸し出す」タイプAに分類される事例(Ba)、「所有者が居住、運営し、ストックを貸し出す」タイプDに分類される事例(Sh)の2事例について詳しく見ていく。事例

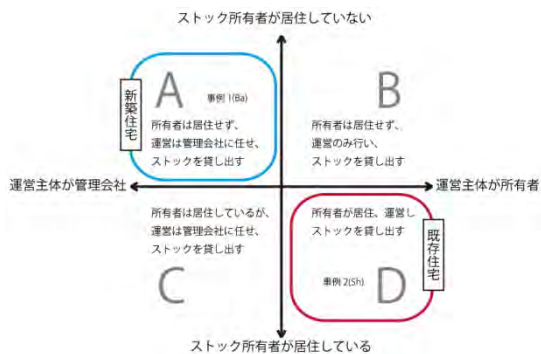


図1. 運営方式と所有者の居住関係からみる類型化

(Ba)では、ストック所有者は隣接する建物に居住しているが、運営に関しては、首都圏で多数のシェアハウスを運営する管理会社に委託している。入居者とストック所有者(以下、オーナー)の関わりは少ないが、隣接する建物に居住していることが入居者に安心感を与えている。事例(Sh)では、オーナーが共用部分の2階に居住しており、運営にも関わり、物件の管理や清掃などすべてを行っているため、入居者とオーナーの関わりは比較的密であり、オーナーとの距離に魅力を感じ、入居を決めた人もいる。

2.3 専有部分と水回りの関係からみる類型化

次に、専有部分と水回りの関係に着目すると以下のように類型化することができる(表1)。タイプAに分類される事例(Ba)は、専有部分が個室のみとなっており、キッチンや浴室、トイレなどの水回りはすべて共用部分に配置されている。一方で、タイプDに分類される事例(Sh)では、専有部分に水回りのすべてが完備されており、付加機能として共用部分にもキッチンとトイレを有する形になっている。利用者像を考えた際、夜間泌尿の問題を抱える高齢者や就寝時間から逆算し、子供を入浴させなければならないひとり親世帯にとっては、タイプDが有効なのではないかと考えられる。しかしながら、すべての個室に水回りが完備された場合、生活が専有部分で完結してしまうため、必ずしも水回りが専有部分に必要な世帯にとっては、入居者間でのコミュニケーションを取る機会が減ってしまうおそれもある。また、水回りが完備されると、メーターが個別化されるため、家賃や共益費以外にガスや水道などの基本料金を支払わなくてはならない状況になる。そのため、居住費の節約を求めて入居する世帯にとっては費用負担の増額となり、シェアハウスに入居するメリットが減ってしまう。

表1. 専有部分と水回りの関係からみる類型化

分類	関係概略図	平面図
A 事例(Ba)	専有部分は個室のみで、水回りはすべて共用部分にある。	1F 平面図 S=1,600 2F 平面図 S=1,600
D 事例(Sh)	専有部分に水回りのすべてが完備され、付加機能として共用部分にも水回りがある。	1F 平面図 S=1,600 2F 平面図 S=1,600

3. 入居動機と共用部評価

3.1 入居動機

事例(Ba)、事例(Sh)で居住者へのヒアリング調査を行った結果、居住費の節約を求めて多世代型のシェアハウジングを選択する居住費節約型の人も存在するが、入居者間の多世代交流を重視して入居する交流重視型の人も存在することが明らかになった。入居動機は人それぞれ異なっているが、そのほとんどがこの2つに大別できる。前者においては、「家賃、共益費」に対して使用できる面積が大きく、光熱費や通信費も共益費に含まれている場合があり、居住者の費用負担は比較的少ない(表2)。また、多世代型のシェアハウジングでは家電や食器、浴室など、多くの設備がファミリー向けの物となっており、それが自由に、かつ費用負担なしで使用できる点にメリットを感じる入居者もいる。後者においては、入居者自身が様々な人との交流を望んでいる場合も見受けられるが、子供の人格形成に大きく関係する少年期に、幅広い年代の人々と交流してほしいという想いから入居した家族もいる。また、ひとり親世帯は、子供同士で遊ばせられることや、常に子供と1対1で過ごさなくてもいいなどのソフト面を重視して入居を決めている。育児と仕事の両立が最も難しいと言われている乳児期の悩みを、様々な世代の入居者に相談することで精神的負担が和らぎ、それが大きな魅力となっている。高齢者にとっても、リスクとなる事象(例えば室内における熱中症、ふいの転倒による骨折などで歩行が困難になる事案、ぎっくり腰など)へ対処ができる安心感が得られることや、孤独感が解消できること、多くの人と交流することで認知症の予防になるなど、数多くのメリットがある。

3.2 共用部分の評価と生活満足度の関係

専有部分、共用部分の空間に対するハード面の評価とソフト面も含めた生活満足度について、アンケート調査の結果をもとに図式化を行った。その結果、たとえ専有部分の評価が低い場合でも、共用部分の評価が高ければ生活満足度が高くなる傾向がみられた。共用部分で過ご

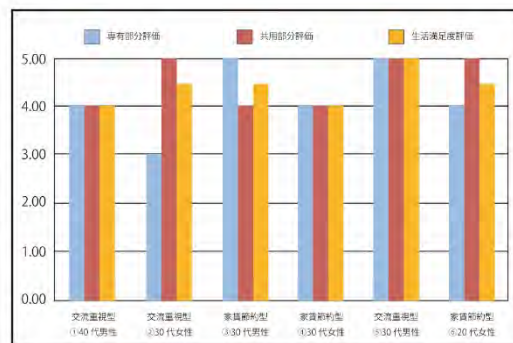


図 2. 事例(Ba)における各項目の評価

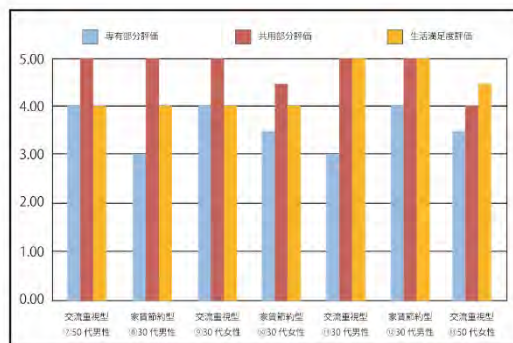


図 3. 事例(Sh)における各項目の評価

表 2. 専有面積と居住者の負担費用

	事例(Ba) [神奈川県川崎市]	事例(Sh) [東京都世田谷区]
相場専有面積	15㎡～25㎡(12.08帖～15.09帖)	15㎡～25㎡(12.08帖～15.09帖)
相場賃料	71,000円+共5,000円～10,000円 電気・ガス・水道・インターネット別途個別契約	79,000円+共5,000円～10,000円 電気・ガス・水道・インターネット別途個別契約
共用部分面積(LDK)	71.21㎡(43帖)	27.8㎡(16.79帖)
専有部分面積	14.91㎡～21.52㎡(9帖～13帖)	21.9㎡～24.3㎡(13.22帖～14.67帖)
複数人での居住	全室可能	一部の部屋で可能(102・103)
賃料	個室: 65,000円～73,000円	個室: 60,000円～70,000円 個室同居: 20,000円(大学生以上) 10,000円(中高生) [小学生以下無料]
共益費	10,000円/1人(中学生以上) 5,000円/1人(中学生未満) 電気・ガス・水道・インターネット・清掃費含む	個室: 5,000円 個室同居: 150円/1日 電気・ガス・水道・インターネット別途個別契約
初期費用	敷金: 賃料の1ヶ月分(退去時15,000円償却) 契約事務手数料: 20,000円 指定火災保険: 10,000円/年	敷金: 賃料の1ヶ月分 契約事務手数料: 不要 別途火災保険料実費
更新手続費用	20,000円	不要
契約形態	定期賃貸借契約(1年)	定期賃貸借契約(1年)
連帯保証人	不要	不要
年齢制限	なし(要支援・要介護認定者は不可)	なし(要支援・要介護認定者は要相談)

す時間が長くなれば、居住者同士の交流も盛んになり、結果として良好な居住者関係を生む。つまり、このような一連のサイクルにより、生活満足度が向上しているとも言える。シェアハウジングはソフト面の仕組み作りばかりに目を向けられがちであるが、上記のようにハード面においても、良好な居住者関係を築きやすい環境を整えていくことが重要だと言える。

4. 共用部分の使われ方

4.1 居住者専用の共用部分の使われ方

次に、行動観察調査から明らかになった共用部分の使われ方について見ていく。図4は事例(Ba)の平日における共用部分の空間と時間の使われ方を示している。平日の朝は各世帯出勤時間がばらばらなため、比較的混雑は避けられている。ダイニングでそろって食事をすることは少ないが、その時にリビングにいる他の世帯と会話をしているシーンが多く見られた。事例(Ba)は玄関から共用部分に直接つながる平面構成になっているため、帰宅後は必ず共用部分に顔をのぞかせることになり、夕方から夜にかけて交流頻度が増加する。居住者の帰宅時間は概

ね同じ時間帯であることが多く、長時間会話をしたり、リビングでくつろいだりしていることが多い。また、子供は様々な居住者との会話を楽しみにしており、共用部分にいる居住者と積極的に交流している。入浴については自然と子供のいる世帯から順に入っているようになっており、2階にも1階と同様、ファミリータイプの浴室が設けられており、2階の居住者は2階の浴室を使用することが多いことなどからあまり混雑はしていない。事例(Ba)では22時に子供が就寝することになっており、居住者の多くはこの時間帯をめぐりに共用部分から専有部分に移動する流れができています。

4.2 地域に対する開放共用部分の使われ方

地域に対して開かれた開放共用部分を持つ事例(Sh)はどのような使われ方をしているのか。図5は事例(Sh)の平日の共用部分の空間と時間の使われ方を示している。バーチャートからも見て取れるように、前述の事例(Ba)とは全く異なる使われ方をしていることが一目で分かる。仕事が休みの居住者は共用部分でくつろいだりしているが、水回りが部屋に完備されていることもあり、朝晩共に居住者同士の交流はほとんど無いが、来訪者との交流

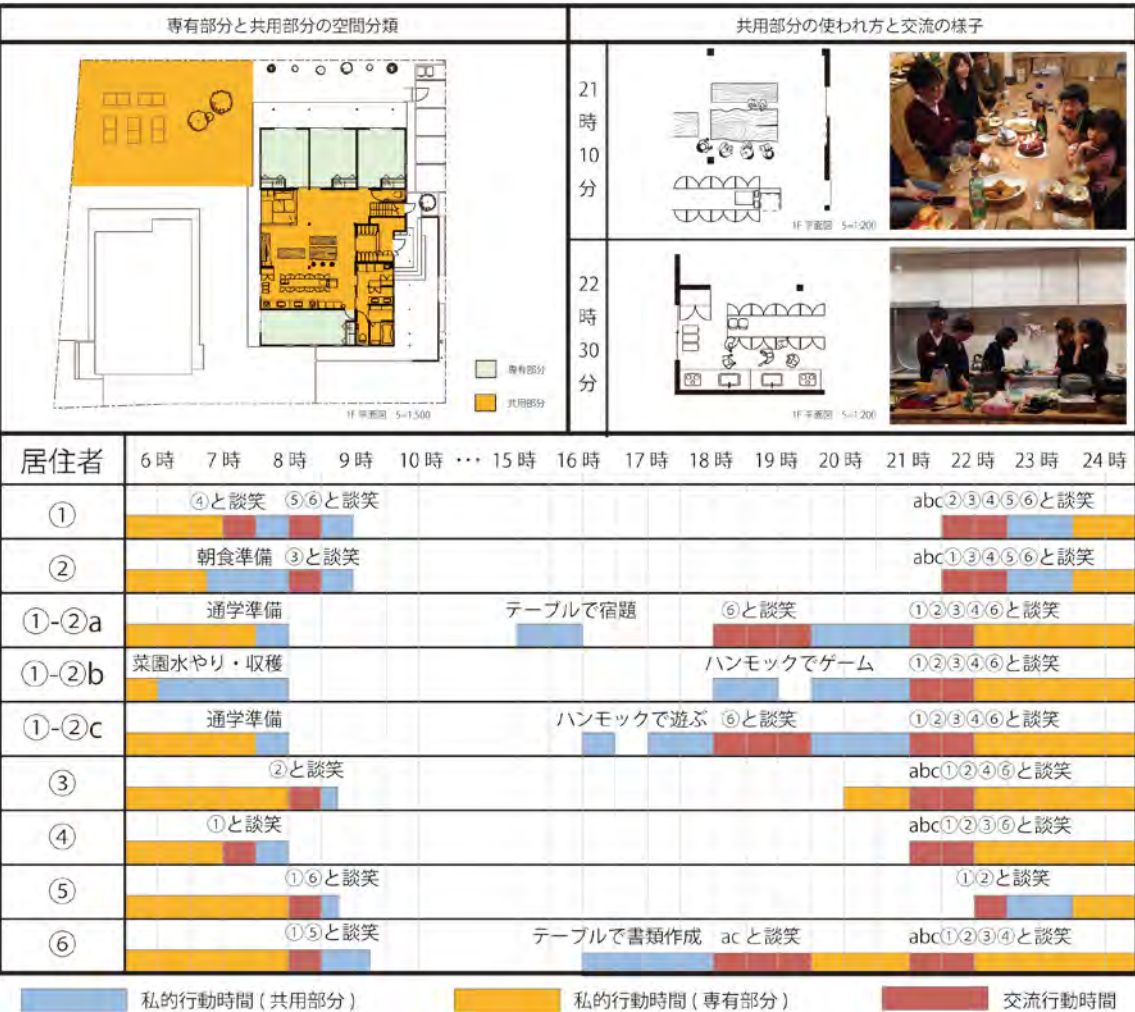


図4. 事例(Ba)における平日の共用部分の使われ方

は積極的に行われている。地域に対して開かれた開放共用部分に併設されたパン屋が12時からの営業のため、事例(Sh)では午後から多くの人々が訪れる。来訪者像としては、乳幼児や保育園児、幼稚園児を子供に持つ30～40代の女性が70%、50代～70代の比較的高齢な女性が20%、残りの10%が男性といった形となっている。アンケート調査を行った結果、来訪する目的の多くがパンの購入にあるが、子供をウッドデッキで遊ばせながら、母親同士で子育ての情報交換を行うことができるなどといった意見も多数見られ、地域住民のコミュニティの場としても機能していることが明らかになった。さらに、乳幼児を持つ母親からは、様々な人と関わることで、親子の閉塞した状況を打開することができ、ストレスの軽減にも繋がっているという声も聞くことができた。

5. 小括

多世代型シェアハウジングへの入居理由は、居住費節約型と交流重視型に大別できるが、入居理由がどちらであっても共用部分の空間の質の高さや、ゆるやかな交流、助け合いが生活満足度の向上に有効に働いていることが様々な調査により明らかになった。シェアハウジングはソフト面の仕組み作りばかりに目を向けられがちであるが、ハード面においても良好な居住者関係を築きやすい環境を整えていくことが重要だと言える。事例(Sh)の地域に対して開かれた開放共用部分は住み開きの活動に似ている部分もあるため、次節以降の住み開きの実態分析にも注視し、多世代型シェアハウジングのあり方について考察する。

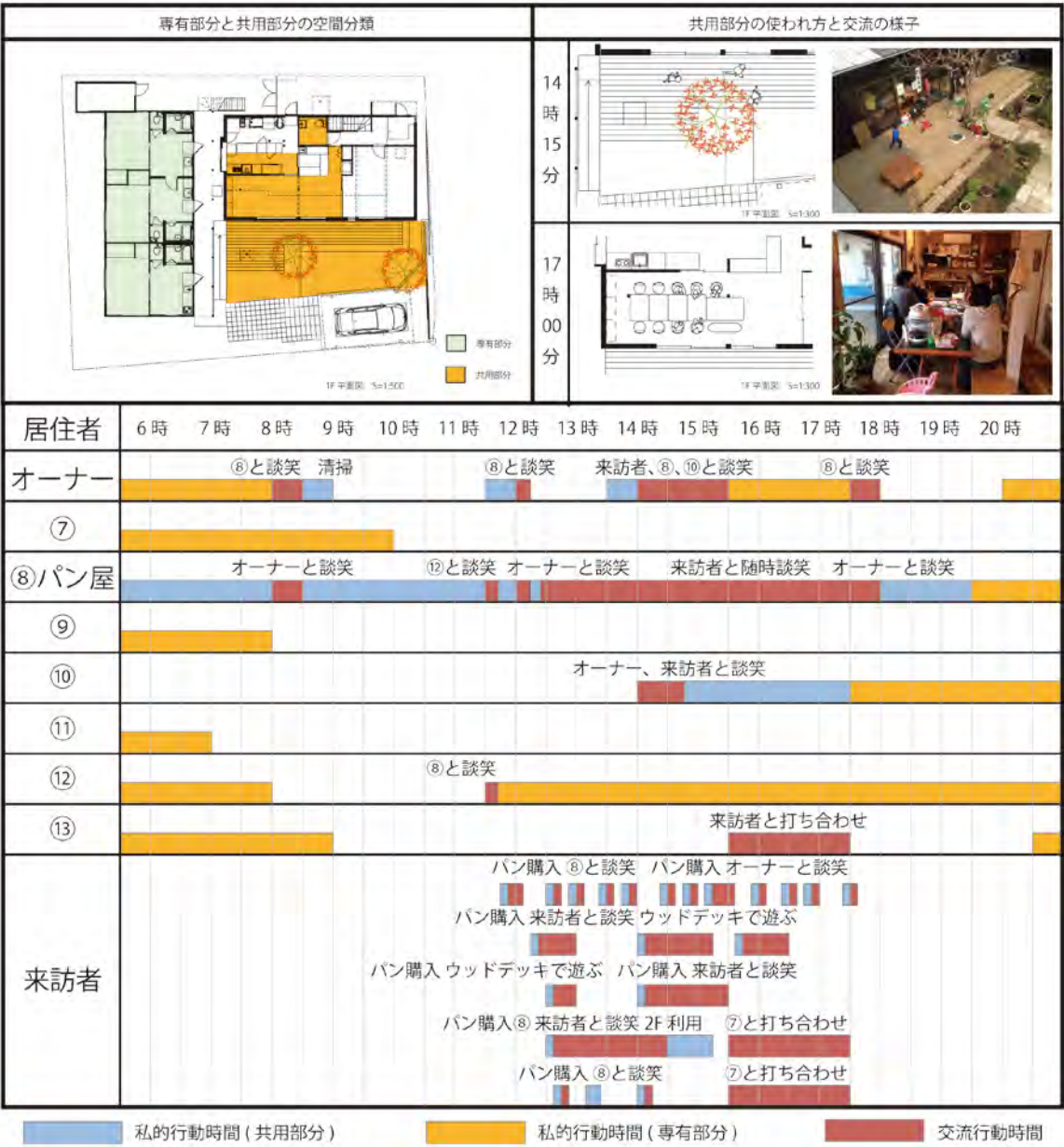


図 5. 事例(Sh)における平日の共用部分の使われ方

6. 「住み開き」の利用者像と「住み開き」に対する評価

6.1 用語の定義と調査の概要

「住み開き」を「居住者が、自身の住宅を交流場所として開設し、居住者以外の人間が定期的に訪れている事実がある活動のこと（但し、集合住宅の場合は、自身の居室を開放している場合のみに限る）」と定義した。平成 26 年 10～12 月に実地調査 8 件、運営者 9 名及び利用者 114 名へのアンケート調査を行った。「住み開き」に対する評価は 5 件法を用いて尋ねた。

6.2 「住み開き」の概要

「住み開きの概要については、表 3 の通りである。

6.3 「住み開き」の利用者像

運営者の目的から、「住み開き」を趣味交流型と地域交流型に分類し、利用者へのアンケート調査から分かった利用者像を類型ごとに示す。

6.3.1 趣味交流型の利用者像

女性（56.9%）が多く、若者から高齢者まで広く分布している。活動を知ったきっかけは、友人・知人からの紹介が多く（38.4%）、SNS やインターネットを通して利用し始める者（21.9%）がいる。また、遠方から訪れる利用者が多い（63.0%）。開放日の情報は運営者から直接得ており（28.7%）、それ以外では、SNS やインターネットを使用している（31.9%）、主に開催されるイベントを目標に訪れている（33.8%）となっている。利用頻度では、定期的に訪れているものも見られるが、好きな時に訪れている傾向がある（43.1%）。

6.3.2 地域交流型の利用者像

女性（85.7%）が多く、60 歳以上の割合は 89.8% である。活動を知ったきっかけは、友人・知人からの紹介で利用し始めた者が多い（68.6%）が、地域の掲示板（5.6%）から活動を知ったという回答が見られた。また、近隣に住んでいる利用者が多い（69.4%）。開放日の情報は運営者から直接得ており、それ以外では住宅の玄関先での看板や、定期配布している「新聞」から情報を得ている。利用者は決まった日に訪れる傾向があり、地域交流型の開放日が定期的であることが関係している。

7. 住み開き利用前後の地域愛着度の変化

7.1 用語の定義と調査の概要

本稿では、「地域への愛着」を「利用者個人と『住み開き』を行っている住宅が立地する地点の周辺地域との肯定的な感情のつながり」と定義した。アンケート調査では、「住み開き」の利用前後での地域への愛着の変化を利用者に対して尋ねた。有効回答者数は 111 名（趣味交流型：62 名、地域交流型：49 名）であった。アンケートでは「定住意向」「所属意識」「土地の重要さ」「住民の重要さ」

「住みやすさ」「地域への関心」について 5 点尺度を用いて尋ねた。質問紙の冒頭では、『住み開き』を行っている住宅が立地する地点の周辺地域を想定した上で回答するように教示した。

7.2 調査結果

地域愛着度の変化は、趣味交流型、地域交流型で以下の図 6 のようになり、同様の変化度となった。

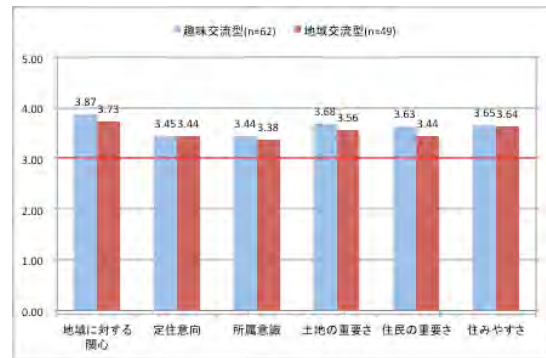


図 6. 類型毎の地域愛着度の変化

8. 地域愛着度の変化の要因分析

8.1 仮説

「住み開き」に関連する 4 指標に対する評価を地域愛着度の増加に影響を与える可能性のある要因とし、『運営者の人柄』『地域住民の人柄』『地域住民との交流頻度』『イベントの満足度』の評価が高ければ、地域愛着度が増加する」と仮説を立てた。

8.2 尺度の信頼性

「地域愛着度の変化」及び『住み開き』に対する評価に関して、複数の質問項目からなる変数の内的整合性を検証するため、信頼性係数(Cronbach's α)を算出した。その結果「地域愛着度の変化」は 0.89 であったことから、十分な内的一貫性が示された。また、「住み開き」に対する評価の α 係数は 0.67 であった。一般的に α 係数は 0.8 以上が内的整合性の判断基準とされるが、変数間の相関関係や差を検討する際には、それほど高い値が必要とされず、0.6 以上であれば一定の内的整合性が持たれていると判断される場合もある。このことから本稿では、これらの変数は一定の内的整合性を持つと考え、分析を進める。

8.3 分析

8.3.1 相関分析と結果

「住み開き」に対する評価と地域愛着度の変化の関連性を検討するために、相関分析を行った。この時、「地域愛着度の変化」は各項目の相加平均を算出し、合成変数を作成した（地域愛着度の変化：Me=3.67, SD=0.66）。また、「住み開き」に対する評価と地域愛着度の変化の具体的な関連性を検討するために、「住み開き」に対する評価は合成変数を作成せずに、各項目の評定値を分析に用いた。

表3 「住み開き」の概要

[illegible]

すなわち、「運営者の人柄」「地域住民との交流の頻度」「地域住民の人柄」「イベントの内容」の評定値を用いた。分析の結果、全ての「住み開き」の評価項目と地域愛着度の変化の間に有意な相関係数が示された(表 4)。

表 4 「住み開き」の評価と地域愛着度変化の関連性

	地域住民との		イベント内容	
	運営者の人柄	交流頻度	地域住民の人柄	の満足度
運営者の人柄				
地域住民との交流頻度		*0.29		
地域住民の人柄	**0.27		*0.63	
イベント内容の満足度	**0.26	*0.32		*0.29
地域への愛着	*0.36	*0.47	*0.54	*0.45

(*p<0.01,**p<0.05)

8.3.2 重回帰分析と結果

「住み開き」に対する評価が地域愛着度の変化に与える影響を検討するために、これらの項目を用いて重回帰分析を行った。相関分析と同様に「地域愛着度の変化」は各項目の相加平均を算出し、それを目的変数として用いた。また、説明変数は具体的な要因の影響を検討するために、相加平均ではなく、各質問項目の評定値を説明変数として採用した。その結果、地域愛着度の変化に影響を与える要因は、「運営者の人柄」「地域住民の人柄」「イベントの満足度」であることが分かった。(図 7)

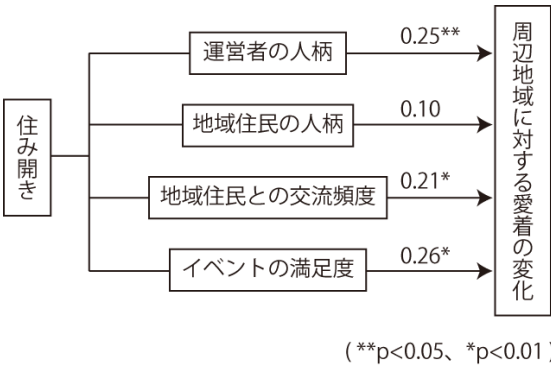


図 7 地域愛着度の変化に影響を与える要因

9. 小括

本稿で「住み開き」が住宅形式、所有形態、居住形態を問わずに行われ、年齢、性別を問わずに誰でも行える活動であることが分かった。運営コストがかからず自分の好きなようにできるという理由から自宅を活用し、活動内容は運営者が自由に決めている。また、「住み開き」の利用者像に関しては、趣味交流型では遠方に住む者が運営者や他の利用者とイベントを通じて交流し、思い思いの時間を過ごすことのできる強制力の無い交流場所となっている。地域交流型では、主に近隣の高齢の女性が利用しており、毎回開催日が固定しているので、利用者にとって開催日が分かりやすく、「住み開き」を利用する

ことが生活の一部となっている。地域への愛着形成過程では、「住み開き」利用前後において利用者の地域愛着度が増加し、「運営者の人柄」「地域住民の人柄」「イベントの満足度」の評価が高ければ、その周辺地域に対しての愛着度が増加することが示された。利用者は運営者や他の利用者とのイベントを通じた交流を通してその人柄に触れ、周辺地域への愛着を育んでいく。地域愛着度の変化が2種類とも同様の変化となったのは、趣味交流型では遠方から訪れる利用者が多く、定期的に訪れることでその地域が馴染み深い場所となり、そのことが愛着度の変化に表れていると考えられる。一方で、地域交流型の利用者では周辺地域に居住している者が多く、従来からその地域に接しているため、趣味交流型と比べた際にその増加度が大きいものにならなかったことが考えられる。

10. 結論

本稿では多世代型によるシェアハウジングや住み開きの実態解明を通じて、それらが「1家族=1住宅」というハウジングシステムを超える住まいとして機能していることを実証した。近代化は住宅を核家族だけで住生活を営む孤立化する装置と変質させ、地域社会との関わりを希薄化させてきた。本稿で取り上げた萌芽的な住まいは、地域に開かれた住まいへの回帰を求めていることを実証している。ただし、それは単なる回帰に留まらない。血縁者だけに閉じない非血縁者の住生活による共同化は、今後さらに進んでいく高齢社会、世代の縮小化、ひとり親世帯の住まいに対するニーズに対応した新たな住まい方として多くの可能性を秘めている。

参考文献

- 1) 「平成26年版高齢社会白書」、厚生労働省、(2014)
- 2) 「平成25年版国民生活基礎調査」、厚生労働省、(2014)
- 3) 「平成26年版情報通信白書」、厚生労働省、(2014)
- 4) Lewicka, M: Ways to make people active: The role of place attachment, cultural capital, and neighborhood ties, Journal of Environmental Psychology. Vol25, (2005)