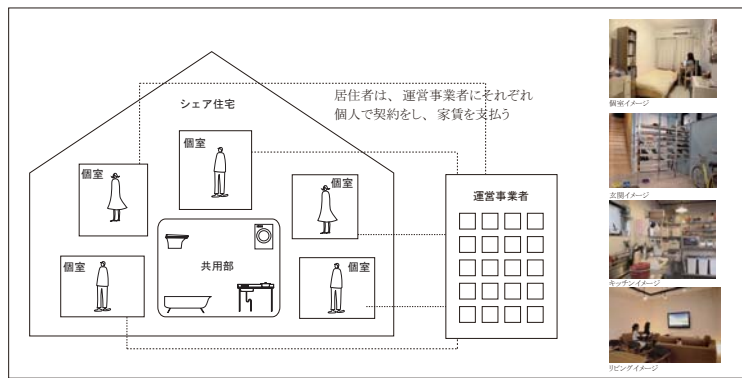


■ 研究の背景と目的

戦後、核家族化という家族構成の変化から、n個の居室とリビング、ダイニング、キッチンから構成されるnLDK住宅が普及した。しかし現代、少子高齢化に加えた都市部の単身世帯の増加という社会現象から、nLDK住宅が住要求に合わず空間を持て余してしまうなどといった問題がある。一方で20代後半から30代前半の若者世代を中心としたシェア住宅は新たな住まい方として増加傾向にあり、中でもデベロッパーなどの事業者によって運営・管理される事業者介在型のシェア住宅は新たなビジネスモデルとして、ここ近年話題を呼んでいる。それらのシェア住宅は、住宅を共有することによって安く住まうという経済性を求める傾向のみならず、空間を共有することによって得られる快適性への需要があるという見方もある。しかし、それらの空間の共有に関する研究は数少なく、その実態や計画上の課題が明らかにされていない。そこで、本研究では運営事業者介在型のシェア住宅を研究対象とし、それらの空間構成や動線計画に着目し傾向を明らかにすることによって、より快適なシェア住宅の設計手法を開発し、具体的に設計提案を行うことを目的とする。

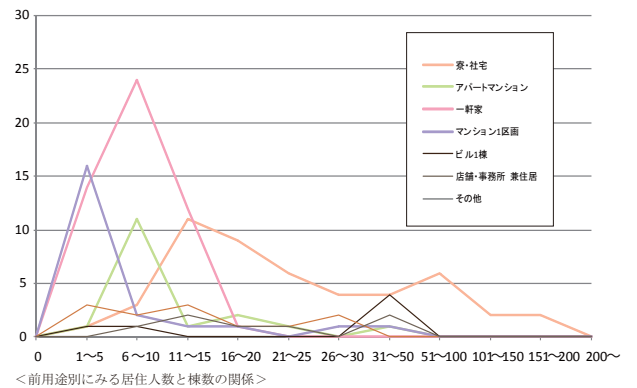
■ 運営事業者介在型シェア賃貸住宅とは

本研究で扱う運営事業者介在型シェア賃貸住宅とは、住宅内で台所・便所・風呂等の設備や空間を居住者で共同利用するシェア型住宅の中でも特に、営利目的・非営利目的問わず、不動産業者や大家が運営・管理を行うものである。入居者は個人が運営者と契約し賃料も個人で支払う形式をとる。一般的にはゲストハウスやシェアハウスと呼ばれていることが多い。



■ 運営事業者介在型シェア賃貸住宅の実態

それらのシェア賃貸住宅はほとんどが既存建物改修である。前用途を、居住者人数の規模ごとにみると、小～中規模の前用途は「マンション1室」「一軒家」「アパート・マンション」が多く、大規模になると、前用途が「寮・社宅」のものが目立つ。現存する運営事業者介在型シェア賃貸住宅の多くは、前用途が上記の4タイプであることが分かる。



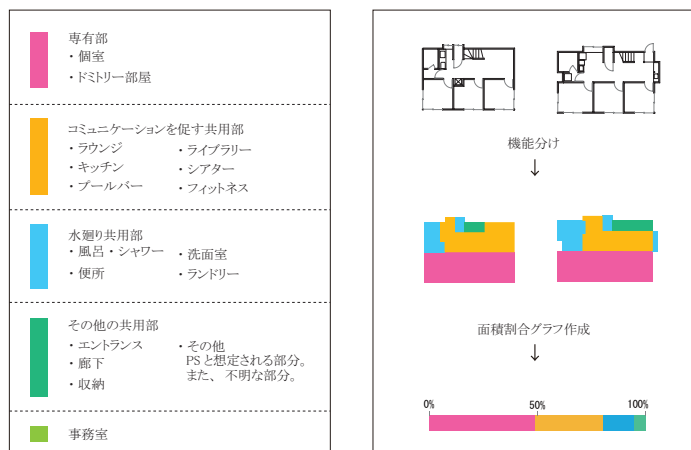
■ 空間構成分析 1

シェア賃貸住宅を運営している代表的な事業者4社による事例を43事例取り上げ、機能別にみる面積割合の分析を行った。具体的に、分析事例の平面図を凡例に従い、5つの機能に分け、面積割合を調査した。

全ての事例において、専有部面積は50%前後ということが分かる。前用途が「寮・社宅」のものは、規模が大きくなるため、廊下面積が増えることから、「その他の共用部」の割合が高い。

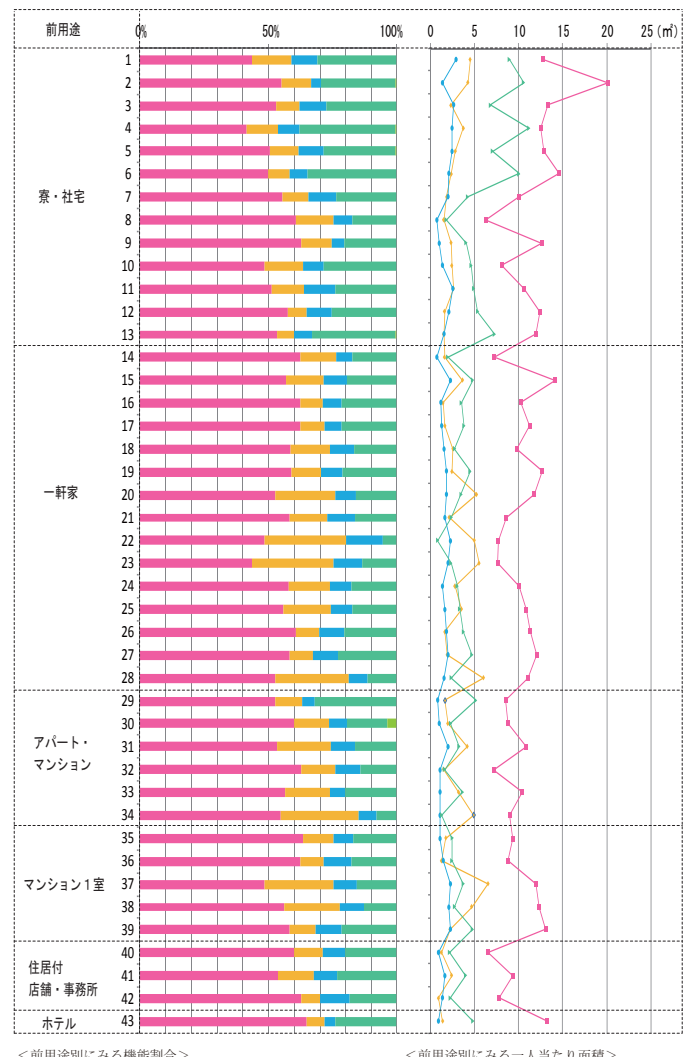
人数に対する相関係数を見ていくと、「専有部」、「水廻り共用部」、「その他の共用部」より、「コミュニケーションを促す共用部」の方が低く、人数との関係が低いことが分かる。

1人当たりのそれぞれの面積を見ると、ばらつきはあるが、「コミュニケーションを促す共用部」について、規模の大きい「寮・社宅」は、その他のものに比べ小さいことが分かる。「コミュニケーションを促す共用部」は、居住人数が増えても、その居住人数に合わせて大きくしなくても成立すると言える。



■ 空間構成分析 2

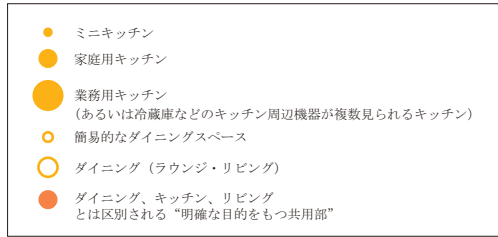
空間構成分析1を受けさらに細かく、コミュニケーションを促す共用部に関する分析、空間配列の分析、動線の分析の3つの分析を行った。



## □ “コミュニケーションを促す共用部” についての分析

### ✍ 分析方法

分析対象の“コミュニケーションを促す共用部”を下図に従って書き出し、居住者人数との関係性を見る。

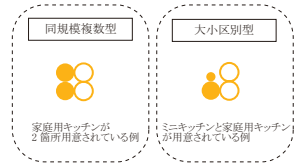


### ◇ “明確な目的をもつ共用部” について

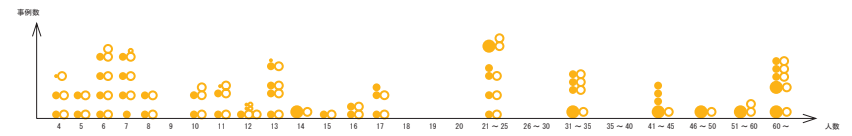
居住者人数 41 人以上の規模になると、ダイニングキッチンやリビングの他に、シアタールームやフィットネスルームなどの部屋が用意される事例が見られる。

### ◇ キッチンについて

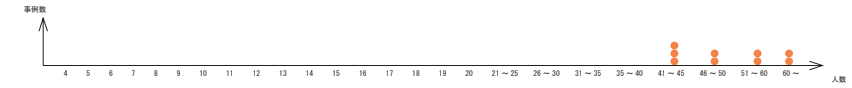
居住者人数 11 人以上の規模から、家庭用キッチンとミニキッチンというように複数キッチンが用意される事例がみられる。居住者人数が 14 人以上の規模から、家庭用キッチンよりも大きな規模のキッチンが見られ始める。複数キッチンをもつものの中では、次の2つのタイプが見られる。



<居住者人数とキッチンの関係>



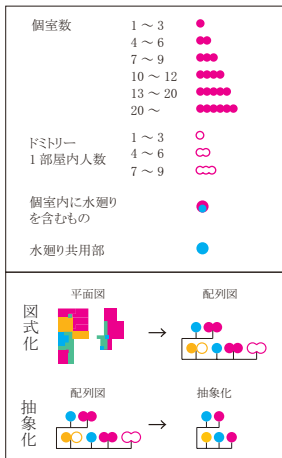
<居住者人数と“明確な目的をもつ共用部”の関係>



## □ 空間配列についての分析

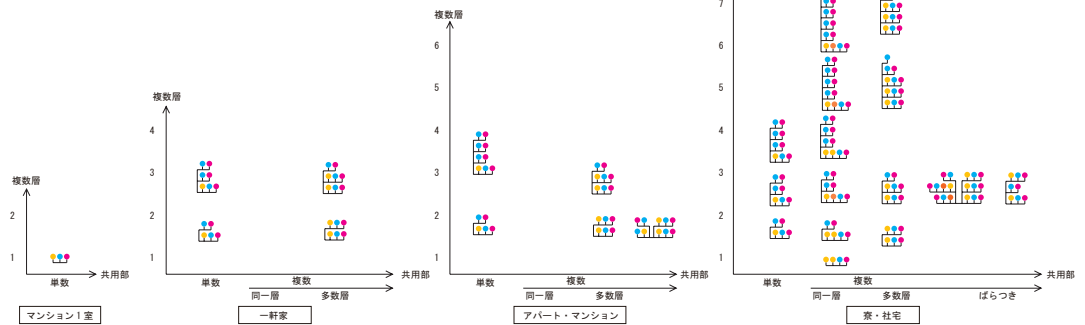
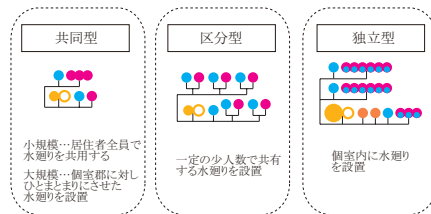
### ✍ 分析方法

空間配列を図式化し配列図を作成し、水廻りと専有部の関係性を見る。さらに配列図を抽象化し、“コミュニケーションを促す共用部”と“専有部”の関係性を見る



### ◇ 水廻りと専有部との関係性

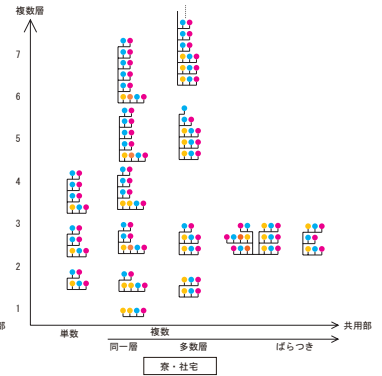
水廻り共用部と専有部の関係について、大きく分けると次の3タイプが見られる。



### ◇ “コミュニケーションを促す共用部” と“専有部” との関係性

建物積層数が5層以上の事例から共用部は必ず複数みられる。前用途ごとに、建物の積層数と共用部の関係性を見ていくと、「寮・社宅」規模では、多様なタイプが見られることがわかる。しかし、4層以上の事例で共用部が複数層に分かれ、上階まで分散している事例は見られない。

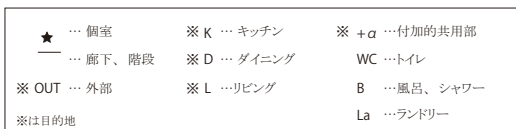
<前用途別に見る“コミュニケーションを促す共用部”と“専有部”の関係>



## □ 動線についての分析

### ✍ 分析方法

個室をスタート地点とし、目的地を3つを設定し、通る場所を凡例に従って分類し傾向をみる。さらに、その分類において少数あるいは1事例のみの事例を特殊動線として取り出し、その特殊動線の要素を抽出する。

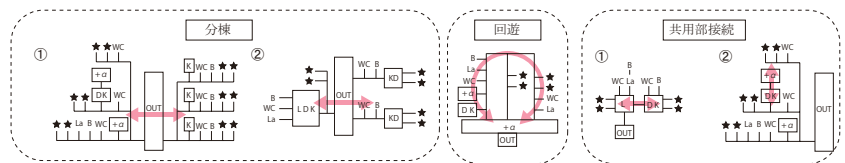


### ◇ 動線の傾向

個室からキッチンの動線を見ると、外部を通る事例が一つもないため、分棟になっている事例でも各個室、キッチンは同じ建物内に配置していることがわかる。規模が大きくなると個室から廊下のみで結ばれる事例が多くなる傾向がみられた。

### ◇ 特殊動線の要素

特殊動線を次の3つ抽出した。



## ■ 考察

建物規模が大きくなると、一人当たりのコミュニケーションを促す共用部の面積は減るが、大きいキッチンや付加的の共用部があるなど、居住者は一般的な住宅では利用できない空間を利用することができる。つまり、シェア住宅ならでは空間を用意するには、建物規模が大きいものが有効だと言える。また、大規模な建物で、コミュニケーションを促す共用部は最低限確保し、個室数を増やすほど、運営事業者は利益を得ることができる。ただし、利益性を求めるほど、居住者から見た快適性は損なわれる可能性がある。運営事業者が最低限の利益を得ることができ、居住者にとっても快適な住空間といえる計画をすることが重要である。

それぞれの分析からの考察を、居住者のプライバシーと居住者間のコミュニケーションという2つの視点で評価し、まとめたものを次の表に示した。これにより、居住者のプライバシーに比重をおいたものと、居住者間のコミュニケーションに比重をおいたものは、主に空間配列と動線計画によって操作できることがわかる。

		プライバシー	コミュニケーション	
キッチン	同規模複数型	△	△	
	大小区別型	◎	◎	
空間配列	水廻り共用部	独立型	△	
		区分型	△	
		共同型	○	
	多数層にわたるコミュニケーションを促す共用部	△	◎	
動線	外部と個室の接続	◎	△	
		分棟	◎	△
	要素	回遊	◎	○
		共用部接続	△	◎

## ■ 居住者間のコミュニケーションに比重を置いた設計提案

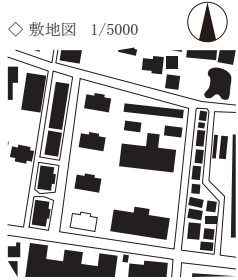
考察における評価表のコミュニケーションの評価の高い要素を用い、居住者間のコミュニケーションが促されやすい提案とする。

◇ 評価表

		プライバシー	コミュニケーション
キッチン	同規模複数型	△	△
	大小別型	◎	◎
空間配列	水廻り共用部	独立型	△
		区分型	△
	共同型	△	○
	多数層にわたるコミュニケーションを促す共用部	△	◎
動線	外部と個室の接続	◎	△
	要素	分棟	◎
		回遊	◎
	共用部接続	◎	◎



◇ 敷地図 1/5000

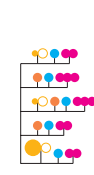


- ・敷地概要  
: 新宿区内
- ・改修対象  
: 団地1棟 (10住戸)
- ・既存建築概要  
: 壁式プレキャスト  
鉄筋コンクリート構造  
5階建て

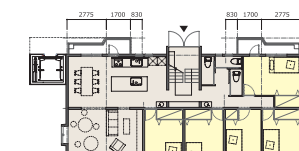
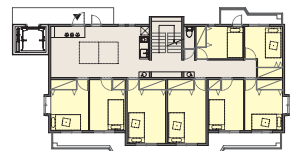
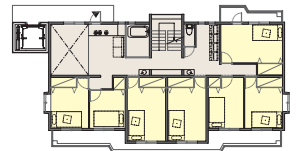
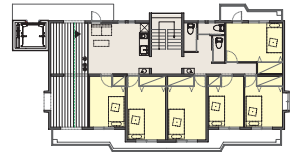
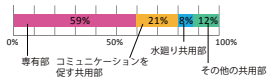
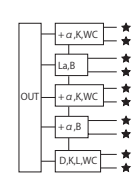
◇ 計画概要

延べ床面積	613.6㎡
規模	5階
居住者人数	32人
最大個室面積	13.2㎡
最小個室面積	6.8㎡
個室面積平均	11.4㎡
専有部面積合計	364.1㎡
コミュニケーションを促す共用部面積合計	128.6㎡
水廻り共用部面積合計	46.8㎡
その他の共用部面積合計	74.1㎡

◇ 空間配列図



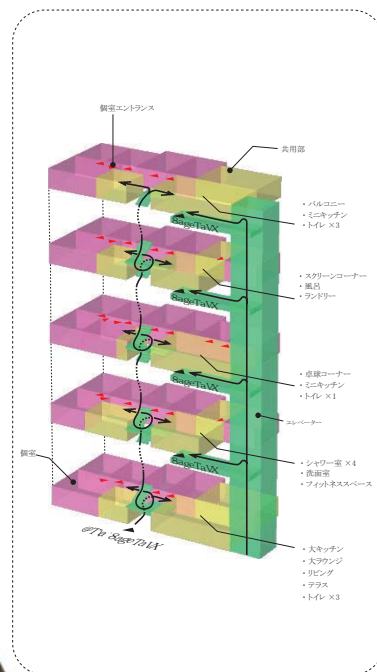
◇ 動線図



<平面図>



<空間構成ダイアグラム>



# ■ 居住者のプライバシーに比重を置いた設計提案

考察における評価表のプライバシーの評価の高い要素を用い、居住者のプライバシーがより保たれやすい提案とする。



◇ 評価表

		プライバシー	コミュニケーション
キッチン	同規模複数型	△	△
	大小区別型	◎	◎
空間配列	水廻り共用部	独立型	△
		区分型	△
	多層層にわたるコミュニケーションを促す共用部	共同型	△
			◎
動線	要素	外部と個室の接続	△
		分棟	◎
		回遊	◎
		共用部接続	◎

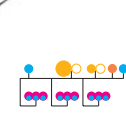
◇ 敷地図 1/2500



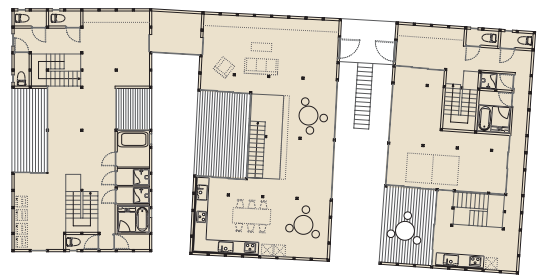
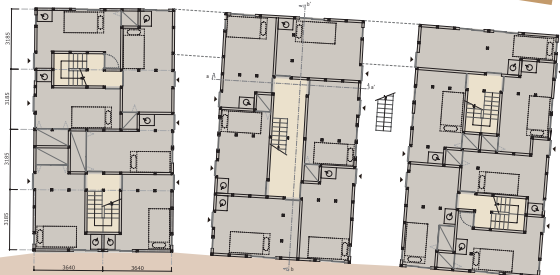
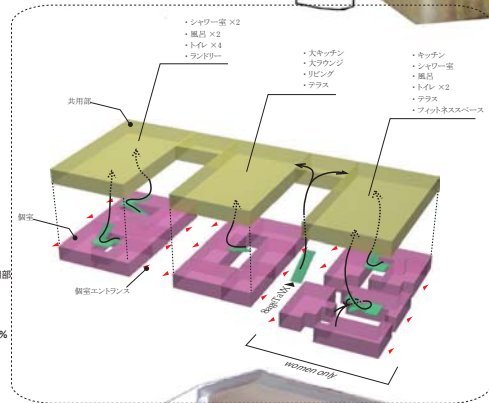
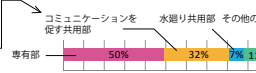
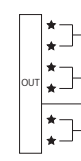
- 敷地概要  
: 墨田区内
- 改修対象  
: 長屋3棟 (12 住戸)
- 既存建築概要  
: 木造・平屋

延べ床面積	491㎡
規模	2階
居住者人数	18人
最大個室面積	14.9㎡
最小個室面積	12㎡
個室面積平均	13.5㎡
専有部面積合計	243.5㎡
コミュニケーションを促す共用部面積合計	155.9㎡
水廻り共用部面積合計	36.5㎡
その他の共用部面積合計	55.1㎡

◇ 空間配列図



◇ 動線図



<平面図>

