

# 設計者が運営に関与するシェアハウス事例における運営実態と設計方法に関する研究

設計者                      運営                      設計  
 シェアハウス              コミュニティ              交流

1915037 武井和也  
 指導教員：脇坂圭一

## 1. 研究概要

### 1-1. 背景と目的

近年では、建築家や建築設計者は、建築や空間などのモノを創出する設計だけではなく、場の交流やイベント、コミュニティなどのコトを創出する運用まで職能を拡張する動きが見られるようになった。その背景には、少子高齢化や人口減少などが原因で人の交流が希薄化していることや、人のライフスタイルや、コミュニティの多様化が進む社会において、建築をデザインすることだけでは、その社会に追従しきれない<sup>1)</sup>と考えた建築設計者が増えてきたということが挙げられる。これらのことから、運営まで関与してプログラムと建築の両方をデザインする「デザインオペレーション」の手法も見られるようになった。

本研究では、コミュニティの醸成や、建築の質の向上が期待される設計者が運営に関与する事例に着目する。

シェアハウスでは、1つの建築の中に都市的なつながりが生まれる※2。そのため、設計者が運営に関与するシェアハウスでは、設計とプログラムを設計することでコミュニティの醸成がうまく行われているのではないかと考えた。対象に、その運営実態や設計趣旨、空間の特徴を整理することで、設計者が運営に関与することの意義を明らかにすることを目的とする（図1）。

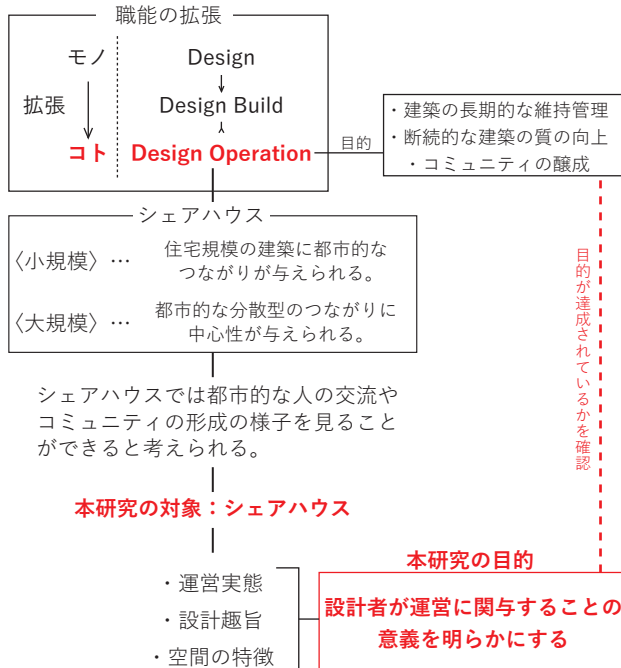


図1；本研究の背景と目的

### 1-2. 本研究の位置づけ

シェアハウスに関する既往論文は、運営者が建築家ではない事例に関する研究として平山らの研究<sup>2)</sup>が計画と運営の観点で行われており、丹羽らの研究<sup>3)</sup>が運営から空間構成の観点で行われている。馬場らの書籍<sup>4)</sup>では計画、運営、空間構成まで通して記されている。榎らの研究<sup>5)</sup>は建築家が運営に関わる事例も対象に含まれている（表1）。

表1：本研究の位置づけ

		計画	運営	空間構成
シェアハウス	非建築家の運営	平山 雄磨「仙台市内におけるシェアハウスの運営実態」,2016		
		丹羽 哲矢「居住住戸(シェアハウス)の設計手法に関する研究」,2005		
	建築家の運営	馬場正尊,Open A「エリアリノベーション変化の構造とローカライズ」,2016		
		榎 航太郎「建築雑誌にみる現代建築家による運営企画と建築表現」,2019		
		<b>本研究</b>		

## 2. 研究方法と対象

### 2-1. 研究方法

#### ①ヒアリング調査

対象事例の設計者や運営者を対象にヒアリングを行う。質疑項目は入居者、企画、運営、設計、企画×設計×運営の5つに大別される（表2）。UDS株式会社は運営と設計で部署を分けて行う体制のため、項目を一部変更している。

表2：質疑項目

左：設計事務所で企画から設計を行う事例への質疑項目  
 右：UDS株式会社への質疑項目

入居者	企画	運営	設計	企画×設計×運営
1 家賃	1 家賃	1 家賃	1 家賃	1 家賃
2 家賃設定基準	2 家賃設定基準	2 家賃設定基準	2 家賃設定基準	2 家賃設定基準
3 入居者ターゲット	3 想定していた入居者像	3 想定していた入居者像	3 想定していた入居者像	3 想定していた入居者像
4 選定基準/方法	4 選定基準/方法	4 選定基準/方法	4 選定基準/方法	4 選定基準/方法
5 設計者と入居者との関わり	5 設計者と入居者との関わり	5 設計者と入居者との関わり	5 設計者と入居者との関わり	5 設計者と入居者との関わり
6 プロジェクトのきっかけ	6 プロジェクトのきっかけ	6 プロジェクトのきっかけ	6 プロジェクトのきっかけ	6 プロジェクトのきっかけ
7 企画コンセプト	7 企画コンセプト	7 企画コンセプト	7 企画コンセプト	7 企画コンセプト
8 この物件や敷地を選ばれた理由	8 アート&カルチャーにした理由	8 アート&カルチャーにした理由	8 アート&カルチャーにした理由	8 アート&カルチャーにした理由
9 設計者自身で運営しようと思った理由	9 リーシング手法	9 リーシング手法	9 リーシング手法	9 リーシング手法
10 リーシング手法	10 シェアハウス内のルール	10 シェアハウス内のルール	10 シェアハウス内のルール	10 シェアハウス内のルール
11 シェアハウス内のルール	11 イベント・行事	11 イベント・行事	11 イベント・行事	11 イベント・行事
12 イベント・行事	12 設計コンセプト	12 設計コンセプト	12 設計コンセプト	12 設計コンセプト
13 設計コンセプト	13 家具レイアウト	13 家具レイアウト	13 家具レイアウト	13 家具レイアウト
14 家具レイアウト	14 設計時に運営者が提案したこと	14 設計時に運営者が提案したこと	14 設計時に運営者が提案したこと	14 設計時に運営者が提案したこと
15 改修時の構造的課題	15 改修時の構造的課題	15 改修時の構造的課題	15 改修時の構造的課題	15 改修時の構造的課題
16 竣工後の空間操作	16 竣工後の空間操作	16 竣工後の空間操作	16 竣工後の空間操作	16 竣工後の空間操作
17 入居者からの希望から取り入れたこと	17 入居者からの希望	17 入居者からの希望	17 入居者からの希望	17 入居者からの希望
18 設計者自身が運営するメリット	18 設計部と運営部の情報交換の頻度	18 設計部と運営部の情報交換の頻度	18 設計部と運営部の情報交換の頻度	18 設計部と運営部の情報交換の頻度
19 設計者自身が運営するデメリット	19 運営から設計に生かされたこと	19 運営から設計に生かされたこと	19 運営から設計に生かされたこと	19 運営から設計に生かされたこと
20 運営から設計に生かされたこと	20 設計趣旨が運営後も活かされているか	20 設計趣旨が運営後も活かされているか	20 設計趣旨が運営後も活かされているか	20 設計趣旨が運営後も活かされているか
21 運営してわかったこと	21 運営者が設計者に希望すること	21 運営者が設計者に希望すること	21 運営者が設計者に希望すること	21 運営者が設計者に希望すること
22 運営事業の今後の課題	22 今後の課題	22 今後の課題	22 今後の課題	22 今後の課題

■ 企画から運営までまとめて行う企業のみ

太字：UDS株式会社のみ

表3：本研究の対象事例と概要

設計	勝亦丸山建築計画		勝亦丸山建築計画		RFA		らいおん建築事務所+夏水組		UDS株式会社 設計部		Studio Tokyo West		
運営	勝亦丸山建築計画		勝亦丸山建築計画		RFA鳩山コミュニティマルシェ		北九州家守舎		UDS株式会社 運営部		Studio Tokyo West		
事例名称	西日暮里のシェアハウス		今川のシェアハウス		はとやまハウス		シェアハウスこくらす		アンテルームアパートメント大阪		井の頭アンモナイツ		
写真													
所在地	東京都北区田端		東京都杉並区今川		埼玉県比企郡鳩山町		福岡県北九州市小倉北区		大阪府池田市栄本町		東京都三鷹市井之頭		
構造	延床面積	木造	約96.06㎡	木造	約154.10㎡	木造	約99.8㎡	RC造4階	約142.2㎡	RC造4階	約1,419.25㎡	木造3階	約137.07㎡
階数	開設年	2階	2017年	2階	2019年	2階	2019年	4階のみ	2019年	1,2,3階	2013年	3階	2018年
業務形態	新築・既存	賃貸	既存	賃貸	既存	賃貸	既存	賃貸	既存	賃貸	既存	賃貸	既存
個室数	個室面積	5室	8.28~15.43㎡	5室	6.61~17.56㎡	4室	10.8㎡	5室	10.0~14.5㎡	48室	8.66~21.45㎡	4室	10.04~11.86㎡
共有空間	L,D,K,SR,T		L,D,K,BR,T,TR,Library		L,D,K,BR,T,TR		L,D,K,BR,T		L,K,,D,BR,R,TR,Library,Café,Loft		L,D,K,BR,T,WS,Atelier		
家賃	共益費 管理費	55,000~ 68,000円	4000円	57,000~ 80,000円	4,000円	25,000円	10,000円	33,000円	9,000円	47,500~ 65,000円	15,000円	65,000~ 75,000円	13,500円
清掃	経営者居住	居住者	近居	居住者	別居	居住者	近居	居住者	別居	業者	別居	居住者	同居

②空間分析

対象事例の図面を読み込み、ヒアリング調査、現地調査から得た設計方法の特徴を整理する。

2-2. 本研究の対象

本研究では、企画から運営までのプロセスの中で設計と運営を部署に分けて組織として一貫して行うものと、設計事務所がまとめて一貫して行うものの2つの体制に当てはまるものであり、新建築や住宅特集、WEBマガジン「COLOCAL」に掲載されている企業のシェアハウス事例を対象とした(表3)。

3. ヒアリング調査

ヒアリングを行った内容から各事例の運営の特徴をまとめた(表4)。3-1では、運営に関する共通点を述べた。3-2では、設計が関係する運営の特徴を整理した。

3-1. 運営の共通点

1) 入居者選定

家賃設定やシェアハウスのコンセプトを持たせることで、入居者を選定している事例が複数見られた。それにより、運営者の想定に近い人が入居するようになり、トラブルの防止や、地域との交流に繋がっていることがわかった。

2) イベント

積極的にイベントを行おうとする事例では、シェアハウス内の交流だけでなく、地域の人を巻き込んだイベントや、入居者自身で企画して行うイベントや活動まで行われていることがわかった。

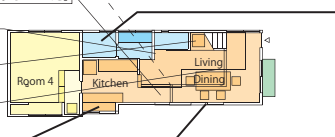
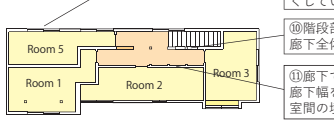
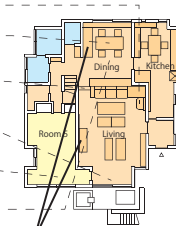
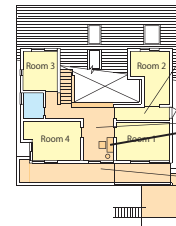
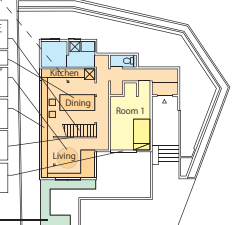
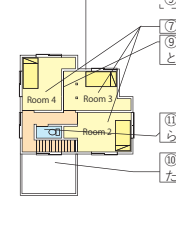
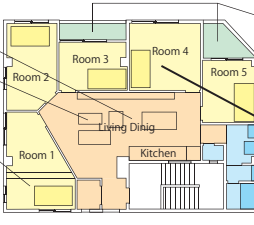
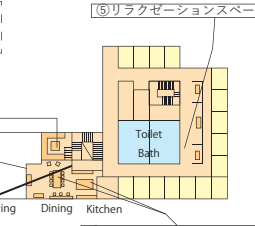
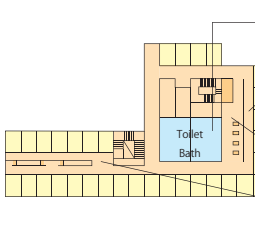

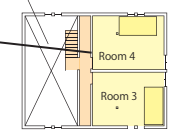
3-2. 設計が関係する運営の特徴

竣工後に空間の変更を行うことで新たな居場所や交流が生まれている事例が見られる。また、挑戦的に設計した空間の利用される様子を確認できるため、設計にフィードバックされやすいことがわかった。

表4：各事例の運営の特徴

西日暮里のシェアハウス	行政と行うイベント。向かいのテナントをワークスペースとして利用した近隣大学生とのイベントがある。 外部ベンチを製作することによる地域を巻き込むイベントがある。	入居者選定で「つくる人」で集まりたいというスタンスを表明。 部屋ごとに家賃料を変えることで違う価値観を持つ多様な人が集まる。 内覧は必ず入居者がいる時に行うことで入居者との相性を見る。
今川のシェアハウス	シェアハウス内で行う行事がある。	定期的な家具や仕上げの変更を行い、居住者との関わる機会を増やす。
はとやまハウス	学生専用シェアハウス。積極的に交流を持ち、生活をSNSに発信できる学生を募集。 居住者が鳩山マルシェでバイトすることで家賃軽減。 月1の面談で居住者の大学生生活の状況を聞き、生活全体をサポート。 鳩山マルシェでの地域を巻き込んだイベントがある。 入居者によるイベントがある。	
シェアハウス coclass	女性専用。DIY好きな人、自分らしく暮らしたい人を募集。 事業性から相場より割高な家賃に設定し、生活水準の高い人が集まり、トラブルを防止。 元々は男女共同。先に男性が入居すると女性が入居しづらくなるため、女性専用に変更。 ルールなどを特に決めていない。 家具や家電の変更は入居者の自由。 事業性を考え、やや強引に5室にしたが、生活しづらいとわかり、現在は4室で満室。	
アンテルーム アpartment大阪	「アート&カルチャー」をテーマとし、共感する人が集まることを狙った。 テーマを定めることで入居者に共通項ができ、自然と交流につながる。 クリエイティブなテーマに共感する人は生活の意識が高いことを過去の事例から学んでいた。 清掃は業者に依頼している。 UDSが運営する別の事例と連携した地域を巻き込んだイベントがある。 入居者によるイベントがある。 運営者も設計時に空間的な提案をした。 ライブラリの本は入居者の希望やUDSが選書したものを取り入れ。 挑戦的に行った空間を実際に利用する様子を確認できるため、フィードバックが得やすい。 企画チームの人が運営の責任者となる体制のため、コンセプトが維持されやすい。	
井の頭アンモナイツ	居住者と価値観が合うかどうかで入居を判断。 生活の質が高い人が集まるように、相場より高い家賃設定。 シェアハウス内の行事がある。 入居者によるイベントがある。 コロナの影響により、リモート会議が増えたため、防疫対策をした。	

■ 入居者選定に関する共通点    ■ イベントに関する共通点  
太字：設計と運営が関係するもの

<p><b>西日暮里のシェアハウス</b> 設計・運営：勝亦丸山建築計画</p> <p>①改修の際に、構造上必要な柱は残されていた。</p> <p>②通り土間により、外部との高低差を減らしていた。</p> <p>③リビングダイニングの壁を隣の建物の外壁と同じ色に塗装していた。</p> <p>④洗濯機を階段下に隠すように設置していた。</p> <p>⑤土間と床の高低差を利用してダイニングの椅子として使っていた。</p> <p>⑥キッチンスペースの収納が足りなかったことからキッチンの窓の前に食器棚を新たに追加した。</p> <p>⑦東京の冬が想定より寒かったことから、床断熱と断熱用の内窓を製作して加えていた。</p> <p>⑧シャワールームでは、シミが自立し始めたことから、居住者と協力して左官工事をしていた。</p> 	<p>⑨隣接する建物とのよりが近いので、窓を大きくしていた。</p> <p>⑩階段部分では廊下側にも開口を設けることで廊下全体を十分な明るさを確保していた。</p> <p>⑪廊下では、壁を柱幅よりも壁を少し薄くし、廊下幅を広げており、間接照明を使うことで個室間の境界を曖昧にさせる工夫がされていた。</p> <p>⑫シェアハウス前の外部には、向かいのテナントを利用して、ベンチを製作しており、地域の人も自由に使える空間となっていた。</p> 
<p><b>今川のシェアハウス</b> 設計・運営：勝亦丸山建築計画</p> <p>①暖炉のある広いリビング</p> <p>②暖炉のリビングを中心に居場所を点させる既存住宅の設計</p> <p>③リビングとダイニングでは段差があり、高低差を利用して居場所を創り出していた。</p> <p>④リビングと庭との境は、既存で床の素材と同じ赤いタイルが使われており、外部と内部が繋がるような工夫がされていた。</p> <p>⑤1階の個室は和室であり、庭へ直接アクセスできるようになっていた。</p> <p>⑥ダイニング上部は吹抜けで2階と緩やかにつながる。</p> <p>⑦設計者や入居者関係者が新しく家具を追加していく。</p> 	<p>⑧Room 2の前にはセミプライベートスペースが設けられている</p> <p>⑨ライブラリースペースが設けられ、個室以外での作業スペースとして使われていた。</p> <p>⑩設計者や入居者関係者が新しく家具を追加していく。</p> <p>⑪ライブラリースペースを設けることで誰でもテラスへアクセスできるようになり、緊急時の避難経路としても利用できるようなっていた。</p> 
<p><b>ほどやまハウス</b> 設計：RFA</p> <p>①改修の際に、構造上必要な柱梁は残されていた。</p> <p>②階段をキッチンとリビングの間に新設することで、居住者が共有部へアクセスしやすように設計されていた。</p> <p>③ダイニングには大勢で囲める大きなテーブルがある。</p> <p>④リビングには立って作業できるような背の高い丸テーブルがある。</p> <p>⑤リビングとダイニングを繋ぐように1人で作業できるカウンターがある。</p> <p>⑥新設された階段のリビング側にはFPS板が用いられており、2階からの採光をリビングまで通るような設計。</p> <p>⑦1階の個室の窓は既存の物よりも小さくしており、個室のプライベート性を高めていた。</p> <p>⑧将来的に学生と共同でテラスを製作する計画もあり、今後さらに居場所が増えていく可能性がある。</p> 	<p><b>運営：RFA (鳩山町コミュニティ・マルシェ)</b></p> <p>⑥既存の壁には元の壁紙を残している。</p> <p>⑦個室は全て6畳+0.5畳の収納で空間を統一していた。</p> <p>⑧新設された壁は石膏ボードの仕上げとし、既存の壁と区別できるようになっていた。</p> <p>⑨トイレ部分が入れ戸状になっており、テラスの窓からの光を廊下の奥まで届かせるように設計されていた。</p> <p>⑩2階にはテラスがあり、階段から直接アクセスできるため、誰でも入りやすい場所となっていた。</p> 
<p><b>シェアハウス coclass</b> 設計：らいおん建築事務所+夏水組</p> <p>①リビングを中心に置き、全ての個室から直接アクセスできるように設計がされている。</p> <p>②内装はアンティークなインテリアが揃えられており、壁紙は色鮮やかなものがリビングだけでなく、各個室に使われている。</p> <p>③個室1は高低差のある個室となっている。</p> <p>④個室3と個室1にはベランダが付いている。</p> <p>⑤5部屋満室となると洗濯スペースが足りなかったり、使い勝手での問題が発生したため、現在は使われていない。</p> 	<p><b>運営：北九州家守舎</b></p>
<p><b>アンテールームアパートメント大阪</b> 設計・運営：UDS 株式会社</p> <p>①ビルの歴史を感じられるように天井をむき出しにしたり、床タイルを剥がして、クリア塗装するだけといったように作り込みすぎないようにしている。</p> <p>②大きなダイニングテーブル キッチンの作業用テーブル</p> <p>③段差を設けて、テーブルを囲うようにソファが配置された空間</p> <p>④壁は白で統一されていた</p> <p>⑤アーティストの滞在製作で作られた作品をいくつか壁に展示している</p> <p>⑥リラクゼーションスペース</p> 	<p>⑦風呂、トイレを共有部として中心にまとめられていた。</p> <p>⑧女性専用部屋があり、その手前の廊下は女性専用廊下とされていた。</p> <p>⑨カフェスペースと居住者が自由に使えるキッチンがある</p> <p>⑩ライブラリースペース</p> 
<p><b>井の頭アンモナイト</b> 設計・運営：Studio Tokyo West</p> <p>①風呂は既存の石造りのものを現在でも綺麗に使っている。</p> <p>②1階にはワークスペースがあり、居住者がワークショップを開いたり、町に開いた活動を行うことができる。</p> <p>③各個室は全て引っ越しの際にいた居住者がレイアウトを考えて設計されている。</p> <p>④居住者数より1人分多くの居場所を作ること意識し、全員が別のことをしても気にせず共有部に居られるような環境をつくった。</p> <p>⑤家具は1人では使いきれないほどスケールの大きいものを配置したり、家電は一人暮らしでは買うのが難しいものを使うことで通常の賃貸ではできない豊かな生活を送れるようにしていた。</p> 	<p>⑥3階へは、吹抜けによりリビングと緩やかにつながる。</p> <p>⑦コロナによりリモート会議が増えたことで、生活音がマイクに入ってしまう問題が発生したため、防音対策を行った。</p> 

■ 個室 ■ 共有部 ■ 水回り ■ 外部

----- 既存      ———— 共有部を豊かにする工夫      ———— 竣工後の空間の変更

図2：空間の特徴のまとめ

#### 4. 空間分析

本章では、3章のヒアリングの結果や、現地調査の内容を踏まえ、空間分析を行う。そして、設計者が運営に関与するシェアハウスの設計方法の特徴を明らかにする。4-1では、設計方法に関する特徴を述べる。4-2では、運営が関係する設計方法の特徴をまとめる。

##### 4-1. 設計方法の特徴の整理

各事例の空間の特徴をまとめた(図2)。

設計に関する特徴としては、どの事例でも共有部を豊かにしたり、居心地を良くするために工夫がされていることがわかった。その工夫は事例ごとに様々な方法で行われていることがわかった(表5)。

表5：共有部を豊かにするための設計の工夫

西日暮里のシェアハウス	土間より外部とのレベル差を緩和したり、壁を隣の建物と同じ色で塗装することで、外部とのつながりを生み出す(図2,③)。
	土間と床のレベル差を利用して、ダイニングの椅子として使うことで段差による境界を曖昧にする(図2,⑤)。 既存の梁をダイニングテーブルの上に架かるように見せることで段差による境界を視覚的に曖昧に見せている(図2,①)。
今川のシェアハウス	暖炉を中心にダイニングやキッチン、ライブラリなど居場所を点在させている(図2,②)。
	設計者や入居者、関係者が家具を新しく追加することで居場所が増えていく(図2,⑩)。
ほとやまハウス	ダイニングとリビングの間の階段を配置し、共有部へアクセスしやすいように設計している(図2,②)。
	ダイニングには大勢で囲める大テーブル、リビングには立って作業ができる背の高いテーブル、リビングとダイニングをつなぐ1人で使えるカウンターなど居住者に多様な使い道を与えている(図2,③④⑤)。
シェアハウス coclass	リビング空間をアンティーク調なインテリアで揃える(図2,②)。
アンテールーム アパートメント大阪	リビングに段差を付けた空間を設けている(図2,③)。
	廊下にも居場所となる空間をつくり、居住者に多くの選択肢を与えている(図2,⑤⑨⑩)。
	ビルの歴史を感じられるようなラフなデザインにすることで居住者がリラックスできる環境にしている(図2,①)。 「アート&カルチャー」に合わせたアート作品を展示している(図2,⑧)。
井の頭アンモナイト	共有部には居住者+1人分の居場所をつくり、全員が別のことをしていても同じ空間に居られる環境を作っている(図2,④)。 1人では使いきれないようなスケールの大きい家具や、高価な家電を使うことで通常の賃貸ではできない生活が送れるようにしている(図2,⑤)。

##### 4-2. 運営が関係する設計方法の特徴

竣工後に空間を変更することで、生活上の問題を解決したり、劣化した部分を補修している事例が見られた。また、新たに家具を配置したり、居場所となるものを製作している事例も見られた。

シェアハウス coclass では、事業性から5室収まるように設計されていたが、5室満室になると生活しづらいことから1室空きの状態で満室としていることで運営により調整されていた。

#### 5. 設計と運営の関係

ヒアリングや空間分析から設計と運営が関係する特徴があることがわかった。これらのことから、設計者が運営に関与することで得られる効果をまとめる。

##### 1) 設計者に対する効果

設計料以外の収益が得られることで設計時事務所としての経営が安定すること、運営について深く理解することができ、事業に関する提案に説得力が増すこと、人体や身体の解像度が上がり、利用者像をより明確に想像できるようになることで設計に活かされることがわかった。また、運営に関与する事例が増えていくことで、挑戦的に設計した空間の利用状況を確認できるため、設計にフィードバックされることも確認できた。

##### 2) 空間に対する効果

竣工後も空間の変更ができることで、生活上の問題を解決し、建築の質を高めることができること、新たな居場所を創出することで居住者の生活を豊かにすることができることがわかった。

##### 3) 交流に対する効果

シェアハウス内に留まらず、外部にも新たに居場所を創出することで、地域の人との交流の場が生まれる事例を確認できた。

#### 6. 結論

本研究では、運営の特徴や、設計方法の特徴を整理し、設計と運営の関係性を明らかにした。運営の共通点としては、家賃設定やシェアハウスのコンセプトによって入居者を選定していること、地域の人を巻き込んだイベントや、入居者自身で活動しているという共通点が見られた。設計方法では、共有部を豊かにするために様々な工夫がされていることがわかった。設計者が運営に関与することで設計者に対する効果、空間に対する効果、交流に関する効果があることがわかった。

##### 7. 今後の展望と課題

今後の展望としては、入居者の意見を聞き、空間の使われ方などを見ていきたい。また、設計者が運営に関与していない事理と比べることで、さらに設計者が運営に関与する意義を明らかにできるのではと考える。

##### 【参考文献】

- 1) 門脇耕三：「シェア」の思想／または愛と制度と空間の関係、2015
- 2) 平山雄磨「仙台市におけるシェアハウスの運営実態」日本建築東北支部研究報告集計画系第79号,2015,06,pp.135-136
- 3) 丹羽哲矢「共住住居(シェアハウス)の設計手法に関する研究ーその空間構成と利用形態、住宅ストックの活用の改変事例についてー」住宅総合研究財団研究論文集 No.32, 2005, pp.189-200
- 4) 馬場正尊+ Open A「エリアリノベーション 変化の構造とローカライズ」学芸出版,2014
- 5) 榎航太郎「建築雑誌にみる現代建築家による運営企画と建築表現」日本建築学会大会学術講演梗概集, 2019,09, pp.1073-1074