

空き家利用したシェアハウスの課題

森と木のクリエイター科 木造建築専攻 山下 輝

1. 背景

アカデミーでの学びや既存建物調査のインターンシップを通じて、空き家の利用に対する興味が増し、合計四年間のアカデミー生活が空き家を改修したシェアハウスであったこともあり、シェアハウスとしての空き家利用にも関心を持った。

これらの理由から、空き家を活用したシェアハウスに関する調査を行い、課題を特定し解決策を提案することを目的に、課題研究を行った。

2. 日本の空き家の現状

国土交通省の調査によれば、利用や解体が行われずに放置されている空き家は年々増加している。また、空き家の所有者に対する実態調査では、「空き家のままにしておく」という意向が最も多く、解体や利用が行われない空き家が増加していることが明らかになっている。このように放置された空き家が増えると、雑草の繁茂や外壁の劣化、ゴミの不法投棄などによって景観が損なわれ、最悪の場合には倒壊の危険性も高まる。そのため、放置された空き家の増加を抑制する必要がある。

3. 空き家のシェアハウス利用についてヒアリング

空き家をシェアハウスとして利用することには、所有者と運営者、入居者にそれぞれ利点があるはずだ。所有者の利点は「家の長寿命化や節税、地域貢献ができること」。運営者の利点は「需要があり空室リスクが少なく、地域貢献できること」。入居者の利点は、「低価格で住め、入居者や地域と交流ができること」である。しかし、実際に空き家をシェアハウス利用している運営者にヒアリングを行った結果、騒音やゴミの分別不足などシェアハウスの問題が多いと、需要の低下や地域貢献が達成しにくくなり、三方ともに不利益な形となることがわかった。

一般社団法人インク
Q.シェアハウスにした理由
A. 学生に町を活用してほしいと考えていた時に偶然空き家利用の依頼が来て維持管理費がかかるより利用して収入を得ようと考えたから
Q.どんな効果があったか
A. 利益はほとんど無いが、シェアハウスを通して町に若い世代が居てくれるようになる
Q.課題点
A. 4つのシェアハウス同士の交流が少ないことや、様々なトラブルが発生しているため管理方法を見直さないといけない

こずみのANNEX
Q.シェアハウスにした理由
A. 空き家の所有者から要望があり、シェアラウンジを計画していたが運営費を賄うためシェアハウスも追加した
Q.どんな効果があったか
A. 入居者と地域住民が関わりあい、地域コミュニティ活性化ができていて、家賃収入で改修費と運営費が損得なし
Q.課題点
A. ハウスルールの引継ぎが上手く行ってないことと、入居者の募集方法を考えないといけないこと
明舞団地
Q.シェアハウスにした理由
A. 団地住民の高齢化に伴うコミュニティ機能の衰退を避けるためにシェアハウスにして若い世帯を呼び込んだ
Q.どんな効果があったか
A. 団地に若者が増えて高齢者の手助けや地域の交流が行われている
Q.課題点
A. 騒音やゴミの分別不足、一部住民の交流不足などのトラブルがあることや、自治活動やイベントの案内が上手く行かず参加が少ない

4. 課題の抽出

シェアハウスのメリットが上手く機能すれば、全ての関係者が満足し、空き家の利用促進に繋がるのではないかと考えられる。しかし、設計やルールの管理不足からトラブルが目立ち、そういったシェアハウスが増えると、空き家をシェアハウスに利用されにくくなると考えられる。

改善には運営者の役割が大きいと考え、運営者向けのトラブル回避策を提案することにした。

6. トラブルの調査

不動産業者やシェアハウスの運営者が提供する情報サイトを利用し、さらにインクのシェアハウス入居者を対象にアンケートを実施することで、具体的なトラブル事例を調査した。情報サイト調査の結果、ルールの明確化とその遵守を促す工夫が必要であること、入居者へのアンケートでは、共用スペースの使用方法、温熱性能の不足が分かった。

7. 対策の仮説

運営者ができるトラブルの回避策は[設計][ルール][契約]の三つの要素に分けることができ、それぞれどんな考え方をすればトラブル回避できるのか考えた。

[設計]では、「靴箱や物干しスペースは人数分つくる」など、一軒の家を、違う生活スタイルの複数人が住むシェアハウスに変えることによる工夫が考えられた。

[ルール]は主に三つのカテゴリーに分類され、「共用スペース利用時のルール」「生活スタイルのルール」「共用スペースの管理のルール」について詳細に検討し、明確化を行った。

ルールが守られる仕組みとして「ルールの周知」「チェック」「見直し」を繰り返すように動き、ルールの細かさを調整可能にして、そのシェアハウスに合ったルールを設定できるようにした。

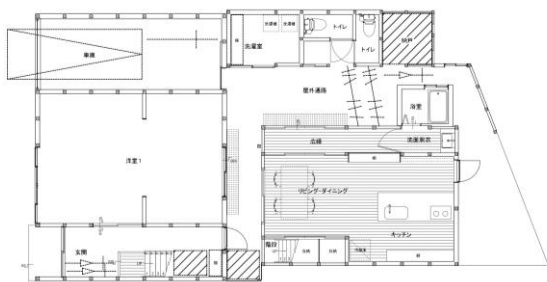


[契約]については、ルールの徹底を促すための抑止力として「デポジットの没収」を明記することが効果的だと考える。

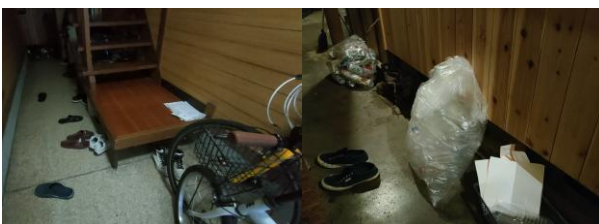
8. 対策の提案

これまでに提案したトラブル対策の仮説をもとに、具体的にどのような設計やルール、契約を導入すべきかを、インクのシェアハウスを対象に、それぞれの改善策を考察した。

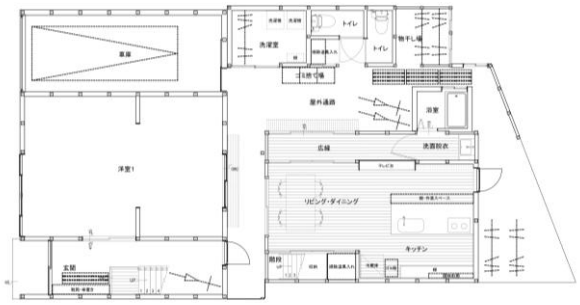
[設計]は、実際に起きた問題やアンケートで集まった不満をもとに設計した。



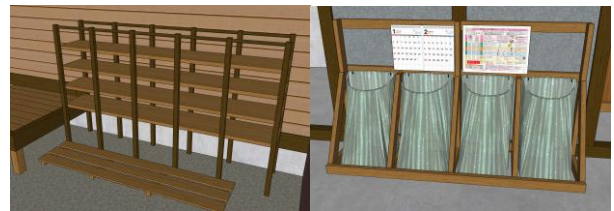
現状は、靴箱やゴミ置き場が無く、物干しスペースの場所も広さも不十分である。また、斜線部はデッドスペースとなっており、使い道を検討する必要がある。



玄関、廊下の現況写真



改修案では、靴箱とゴミ捨て場を設計し、物干しスペースは人数分用意した。デッドスペースは物干しスペースや自転車置場として活用した。



靴箱、ゴミ捨て場のイメージ図

[ルール]は細かすぎると逆効果になる可能性があるため、内容よりも適用項目の調整の方法が重要だと考えた。調整は、「共用スペースの利用時のルール」「生活スタイルのルール」「共用スペース管理のルール」の三種類を、三段階のレベルに分けてルールブックを作成し、問題が起こった際、段階的に厳しくしていく方法で行う。運営者はシェアハウスの状況を確認し、必要に応じて次のルールブックを渡すことで、三種類のルールそれぞれが、入居者たちに合ったルールに調整できると考えている。

[契約]は、厳しくしたルールでさらに違反があった場合にデポジットを没収することを決めると良いと考えた。

9. まとめ

空き家を利用したシェアハウスの課題として、トラブルの発生が挙げられることが分かり、設計、ルール、契約の各視点から回避策を検討することができた。トラブルによって生じる問題や不安、さらにはマイナスのイメージを解消し、空き家のシェアハウス利用の促進に少しでも寄与できれば幸いである。

9. 謝辞

研究の調査及び分析にあたり、一般社団法人インクの中島氏、同社の下田氏、こずみの ANNEX の前川氏、明舞団地の志井氏、前原氏にはひとかたならぬお世話になりました。ありがとうございました。