

# 都市における単身者居住の住意識と共用空間に関する研究

## —学生寮のリノベーション計画を通して—

### Residential consciousness and common space for singles

### -A proposal of renovation project in dormitory for students-

11123007 千葉 香子

主査 篠原 聡子 教授

副査 佐藤 克志 准教授 宮 晶子 准教授

(単身者 共用空間 学生寮 リノベーション シェア)  
(singles, common space, dormitory, renovation, shared housings)

#### 序論

#### 第 1 章 研究の背景と目的

##### 1. 現代のシェア居住のニーズと実態

現在、都市部やその周辺地域では、住まい方は多様化の一途をたどっている。その要因は様々であるが、一つには家族形態の変化があげられる。戦後の居住形態は三世代家族が同居するような形態から脱し、核家族が独立して暮らす団地住まいや一戸建ての住宅などへ、そしてワンルームマンションでの単身者居住へと変化してきた。国立社会保障・人口問題研究所で行った、将来の人口数と世帯主率をもとにした日本の世帯数の将来推計によると、2005 年の東京の平均世帯人員は 2.16 人で 2030 年には 1.97 人になると予想されている。住居の基本単位は縮小を続け、世帯あたりの人数はますます減少している。

単身者居住が多く求められる中で、個々人がそれぞれのライフスタイルに合わせた住居をその時々を選び能動的に住まい方や過ごし方を決めていく、そのような住意識が徐々に単身者を中心に浸透しつつある。その一端を表しているのが、シェアハウスやルームシェア、コレクティブハウスなどの共有部を持ったシェア型の集合住宅である。また、従来のワンルームマンションのような完結した個室を持った住宅でも、居住者のための共用室や半共用空間を住戸の間に計画するなど、住戸内で完結しない単身者住居が近年注目を浴びている。

このような多様化した居住形態において、居住者の住意識、住へのニーズも多岐にわたっており、その動向を正確に知ることは難しい。

##### 2. 現在の学生寮の位置づけ

上記に述べたような新しい居住形態が着目される一方で、旧来の学生寮はどのような位置づけになるのだろうか。学生寮の居住者数は徐々に下がりつつある。少子化の影響も一因ではあるが、寮という居住形態自体が現代の居住者ニーズに果たして合致しているのかという疑問がある一方で、同年代の学生が集まる住まいには様々な行為や空間の共用の可能性があると考える。

##### 3. 研究の目的

現在、都市における単身者の集合住宅はシェアハウス、コレクティブハウスのように共用空間をシェアするスタイルや、デザイナーズマンションといわれるデザインに特化したものなど、その形態は多様化しつつある。

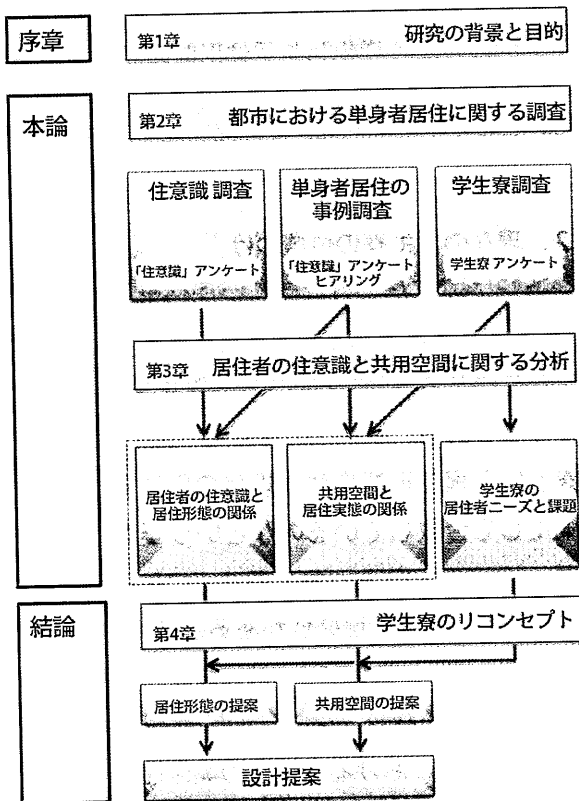
その一方で、学生の単身者居住に限って言えば、学生寮やワンルームなどの旧来の住形態にとどまっている例が多い。元々教育的な意味をもっていた学生寮も、もっていた役割が失われつつあり、画一的な間取りや管理される運営形態など、現代の居住者のニーズから離れてきている。

そこで本研究は、シェアする空間を有する単身

者の住居での共用空間のあり方、個室と共用部の関係性や、居住者の特性を調査することによって、現代の単身者居住のあり方について分析し、ケーススタディとして既存の学生寮の改修を計画し学生による新しいシェアの形を提案する。

#### 4. 研究の構成

本論文は序論となる第1章、本論として第2、3章があり、結論として第4章に設計提案をおこなう構成となっている。



#### 本論

### 第2章都市における単身者居住に関する調査

#### 1. 調査構成

調査は以下の三種類から構成される。

- ・「注意意識」調査
- ・単身者居住の事例調査
- ・学生寮調査

「注意意識」調査ではインターネットを使って「注意意識」アンケート調査を行い、「注意意識」指標の検証を行った。単身者居住の事例調査では事例物件でのインタビュー、「注意意識」アンケート調査、

学生寮調査では実態を知るためのアンケート調査を行った。

#### 2. 「注意意識」調査

##### 2.1 調査の目的

まず、「注意意識」指標の考え方に基づいて「注意意識」アンケートを作成した後、「注意意識」指標の統計的なデータを集めるために本調査を行った。本調査は「注意意識」指標の傾向と居住者属性を全国規模で把握することにより、居住者の注意意識をより詳細に分析・考察することを目的としている。

##### 2.2 「注意意識」アンケート

###### □「注意意識」指標作成の背景と目的

居住者の注意意識をより客観的に理解し、分析できるためのツールとして「注意意識」指標を作成した。「注意意識」指標は、住宅に対しての居住者の関心度を可視化するものである。居住者の得意とする住宅に対する傾向や能力を居住者自身が知り、また設計者も同時に理解することで、よりよい居住形態の選択や提案を行うことができることを目的としている。

###### □要素と因子による分類

人の注意意識に着目した際、様々な要因が関係していると考えられる。注意意識に関わるものとして、社会、自己、安心・安全が大きな前提だと考え、3つの要素を作成した。

SOCIAL：周囲の環境と調和して住む力

SELF：自分らしく住む力

SAFE：穏やかに安心して住む力

SOCIAL は周囲の環境（もの、人や地域など）を積極的に共有して調和しながら住むということを表し、SELF は自分の趣味・こだわりを住まいに反映させ自分にしかできないやり方で住むことをさす。SAFE は防犯・防災、地球環境への配慮など安心して暮らすために必要なことを示す。

### 3. 単身者居住の事例調査

#### 3.1 調査の目的

単身者居住の観察およびインタビュー調査と「住意識」調査で作成した「住意識」アンケートを用いてアンケート調査を行い、単身者居住の居住者の住意識について明らかにした。

#### 3.2 調査対象の選定

##### (1)事例の選定

事例の選定にあたり、以下の着目点と条件のもと、調査対象の抽出を行った。

- ①首都圏とその周辺郊外の単身者住居である
- ②以下のような住戸と共用空間をもつもの；  
居住形態として共用部の存在が必須のものから、全く依存していないもの
  - ・「共用部一体型」共用部が必須であるもの
  - ・「住戸＋共用部型」共用部に一部依存するもの
  - ・「住戸のみ型」共用部に全く依存しないもの

表 1-1 単身者居住の事例

事例	分類	用途	所在地	住戸数	竣工年
A	共用部一体型	一戸建て	東京都新宿区	6 室	2012
B	住戸＋共用部型	共同住宅、店舗	東京都国分寺市	9 戸	2008
C	住戸＋共用部型	共同住宅	千葉県中央区	19 戸	1994 (2009 改修)
D	住戸＋共用部型	共同住宅	東京都杉並区	21 戸	2011
E	住戸のみ型	共同住宅	東京都杉並区	6 戸	2010
F	住戸のみ型	共同住宅	東京都杉並区	12 戸	2005
G	共用部一体型	一戸建て	東京都世田谷区	14 室	1983

##### (3)調査実施人数

調査は事例の見学・観察とヒアリングの許可を得られた居住者（1物件1~10名程度）に対して行った。調査した事例数は7物件、アンケート調査のみは18名、アンケートとヒアリング調査は12名行った。

### 3.3調査内容

#### (1)「住意識」アンケート

- ・「住意識」設問：45問
- ・属性情報

#### (2)インタビュー調査の内容

インタビューでは「住意識」アンケートの設問内容に沿って、居住者の住意識やその住宅を決めたきっかけ、共用部の利用の実態などを聞いた。

### 4. 学生寮調査

#### 4.1 調査の目的

本調査では、ケーススタディを行う東京世田谷にある学生寮（事例G）を調査することで、現在の共用空間の使われ方、また居住者の住宅への意識、そして現在の学生寮の評価とニーズについて把握し、現在の実態と居住者のニーズを把握して設計の提案の下地にすることが目的である。

#### 4.2 学生寮アンケート

##### (1)実施人数

実施人数は学生9名でアンケート調査を行った。

##### (2)学生寮アンケート調査内容

本調査では、居住者の住意識やその住宅を決めたきっかけ、共用部の利用の実態などを聞いた。

##### □属性

##### \_1. 現状

現在の学生寮での空間の利用、居住者との関係、外部との関係などをきいている。

##### \_2. 生活行動

居住者の学生寮内での生活行為を平日・休日（日曜）の2つの場面に分けて聞いている。時間帯・場所・行為を聞くことで、寮全体での居住者の行動を詳細に把握することが目的である。

##### \_3. 居住者評価と要望

居住者が経済・個室・共用空間・建物のデザイン・他の居住者との関係についての満足度を聞いている。また、改善してほしいことや、個室・共用空間にほしい機能などを具体的に質問している。

### 第3章 居住者の住意識と共用空間に関する分析と考察

#### 1. 分析の構成

第2章の調査の結果をうけて分析と考察を行う。

#### 2. 居住者の住意識と居住形態の関係

第2章の「住意識」調査、単身者居住の事例調査と、学生寮調査より居住者の住意識と居住形態の関係について分析と考察を行う。

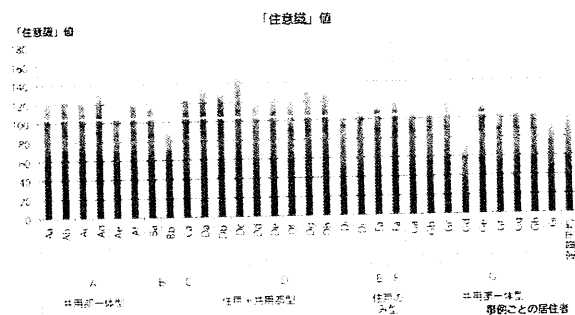
#### 2.1 「住意識」指標の傾向

事例A-Gの居住者、また「住意識」調査から得られた「住意識」値および居住者属性より、居住者の住意識と居住形態の関係を分析する。

#### □ 「住意識」総合値の比較

総合値の比較をする。定量調査では平均点は100.0点であったが、今回の事例調査の物件は全てこの平均点を超えることから、比較的住意識の高い居住者が多かったことがわかった。

表 1-2 「住意識」値グラフ



#### (3) 居住歴・住居を選択する理由と居住形態の関係

「知人・友人との共同生活」の居住経験が多くみられたのは「共用部一体型」の事例Aと「共用部+住戸型」の事例Bである。事例AもBもコミュニティ意識が高く、共用する空間が比較的大きいことから、コミュニティの強い単身者居住を選ぶ居住者は比較的、過去に似たように、共同生活を行っていた経験をもつ人が多いということが言える。

表 1-3 事例別コミュニティ実態

分類		共用部一体型	住戸+共用部型				住戸のみ型		共用部一体型
			A	B	C	D	E	F	
事例		A	B	C	D	E	F	G	
住戸数 (居室数)		7室	9戸	19戸	21戸	6戸	12戸	14室	
コミュニティ	オーナーシップ	自治	オーナー+自治	—	大家	大家	—	寮長+自治	
	ミーティング	週1回	月1回	—	—	—	—	週1回	
	管理	当番制	各自+業者	—	—	—	—	当番制	
	内部でのイベント	○	○	△	△	△	×	◎	
	内部での関係性	◎	◎	△	×	×	×	◎	
外部との関係	地域でのつながり	△ 町内会に会費	カフェが地域のイベントに参加	×	×	×	×	×	
	外部へ発信	○ イベント (月0.5回) 地域・知人	◎ カフェ (毎日) 地域	×	×	×	×	○ 行事 (年2回) OB	
	地域資源の個人利用	△	△	△	△	◎	◎	△	

## 2.2 コミュニティ・外部との関係性

### 2.2.1 事例別の表による分析

単身者居住の事例調査より、コミュニティの実態について考察する。表 1-3 は事例別に居住者コミュニティと外部との関係について比較したものである。

#### □事例 A・G・B について

共用部と住戸の関係が「共用部一体型」である事例 A、G、そして「住戸＋共用部型」の事例 B はオーナーシップがおおかた居住者の自治によって運営されており、ミーティングを定期的にもうけていることが分かった。

#### □事例 C・D・E・F について

その一方で、「住戸＋共用部型」の事例 C、D、「住戸のみ型」の E、F は内部でのコミュニティに関しては、居住者のオーナーシップはみられなかった。また、地域の店やスポーツ団体など地域資源を積極的に個人で利用している居住者が全体の中で「住戸のみ型」の事例 E、F で多かった。

### 2.2.2 マトリックスによる分析

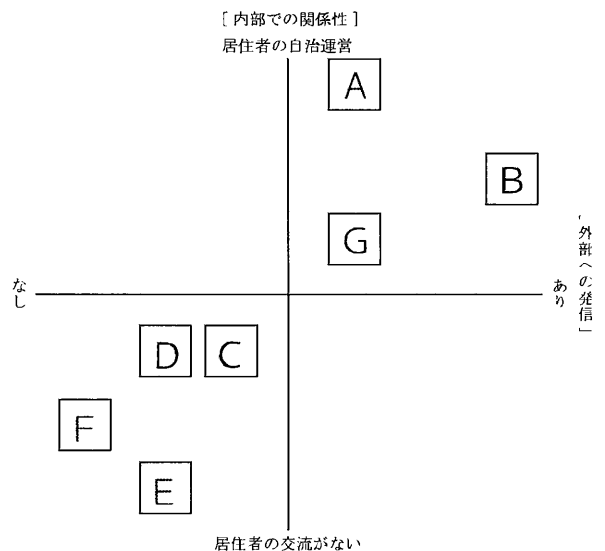
以上の事柄をまとめて表 1-4 に述べる。縦軸が内部での関係性を示し、上にいくほど居住者の自治運営がすすみ、下にいくほど居住者の交流がない状態を表す。また、横軸は外部との関係性を示し、右へいくほど居住者コミュニティが地域へと発信していき、左へいくほど居住者コミュニティではなく居住者単体が地域資源、例えば店舗や図書館、スポーツ施設などを利用し地域に居場所また、「共用部一体型」が内部での関係性の上の方に位置しており、かつ外部との関係性も地域への発信まではいかずとも特定のグループ内での共用空間の開示がなされていることが分かる。

「住戸のみ型」は内部での関係性では居住者の交流がない上、外部での関係性も地域へ発信する共用部がないため、むしろ住宅内部ではなくて地域にあるつながりを外に持っていることがわかる。

「住戸＋共用部型」の事例 B は住戸が完結しているために、個人のスペースを開示する必要なく、

地域へ開くことができる一方で、「共用部一体型」の事例 A、G は比較的個人の領域に近いところでの共用空間の開放することとなり、事例 B の対象が不特定多数であるのに対し、事例 A、G はある特定のグループという対象を絞っていることから、住戸と共用部の関係が直接に外部へ開く度合いに影響を与えているものだと考察した。

表 1-4 マトリックス・コミュニティ実態



- 事例 : 「共用部一体型」の事例
- 事例 : 「住戸＋共用部型」の事例
- 事例 : 「住戸のみ型」の事例

## 3. 共用空間と居住実態の関係

第 2 章の単身者居住の事例調査と学生寮調査より、事例 A-G の 7 物件の共用空間とその使われ方について分析と考察を行う。

調査を通して、居住者がよく利用している共用空間の種類を以下の 3 種類に分けられると考えた。

①外部へ開かれる共用部： 地域や特定のグループなど居住者以外にも開かれることがありながら、その集合住宅に属する共用空間のことを指す。

②居住者の集まる共用部： 居住者が他の居住者と過ごすための空間であり、まとまってイベント

利用される共用部の種類		要素		
		a 視線	b 生活	c 広さ
①	外部へ開かれる共用部	外部からのアクセスのしやすさ	居住者の生活とある程度距離がある	大
②	居住者の集まる共用部	外部からの視線があまりない	居住者の生活行為や、とどまる行為がある	中
③	単独で利用される共用部	内外からの視線があまりない		適宜

表 1-5 利用される共用部とその要素

を催したり、ミーティングを行ったりと積極的な行動が起こる共用空間のことを指す。

③単独で利用される共用部：居住者のための空間であるが、集まって何かを行うわけではなく、個人で別々に過ごす共用空間のことを指す。

### 3.2 利用される共用部の傾向の分析

居住者がよく利用している共用空間の内、①外部へ開かれる共用部、②居住者の集まる共用部、③単独で利用される共用部の三種類は今回の調査より観察することが出来た。また、これらの利用される共用部をつくりだす要素を「a 視線」「b 生活」「c 広さ」の三種類と考え、分析を行った。

### 3.3 各共用部の種類の事例

#### 3.3.1 ①外部へ開かれる共用部

外部へ開かれる共用部に必要な要素は、アクセスのしやすさ(a 視線)、居住者の生活する場からある程度切り離されていること(b 生活)、人の集まれる大きめな空間があること(c 広さ)である。

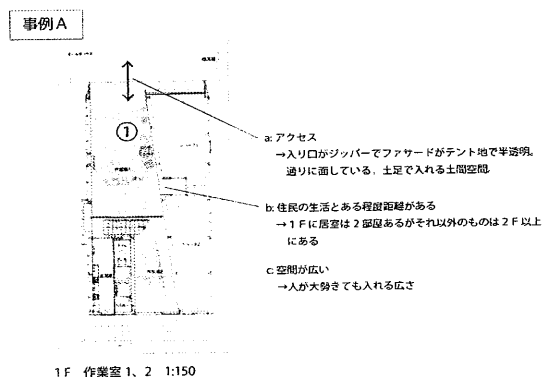
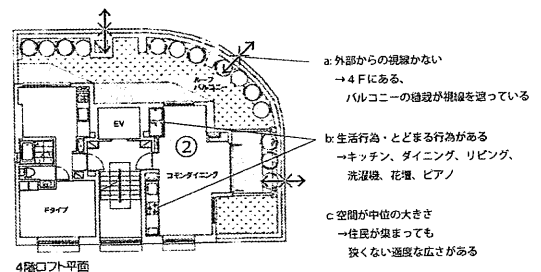


図 1-1 外部へ開かれる共用部詳細

#### 3.3.3 ②人の集まる共用部

人の集まる共用部に必要な要素は、外部からの視線が少ないこと(a 視線)、居住者の生活行為やとどまる行為を誘発する仕掛けがあること(b 生活)である。また c 広さは、住宅の住戸数にもよるが居住者が集まっても狭くない中程度の広さが必要である。

事例B



4F コモンルーム+バルコニー 1:150

図 1-2 居住者の集まる共用部詳細

#### 3.3.4 ③単独で利用される共用部

単独で利用される共有部に必要な要素は、内外からの視線があまりないこと(a 視線)、②人の集まる共用部と同様に、生活行為・とどまる行為が誘発される仕掛けがあること(b 生活)である。また、空間の広さ(c 広さ)は様々であるが、適度な狭さや奥行きをもった例が多い。利用される共用部の①、②は部屋であることが多いが、③は通路や階段など動線の一部など部屋の形態を取らないものも多かった。

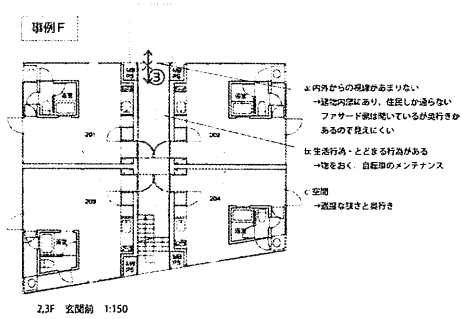


図 1-3 単独で利用される共用部詳細

①の外部への発信まで行かずとも、共用部があることで居住者内部のコミュニティ意識を持つために、②と③の共用部があることが分かった。

「住戸のみ型」である事例Fは③の単独で利用される共用部が見られたが、事例Eでは共用部がなく、共用部のない独立した住戸では③の共用部があるかどうかという現状が分かった。

利用される共用部の種類		共用部一体型	住戸+共用部型		住戸のみ型		共用部一体型
		A	B	C	D	E	F
①	外部へ開かれる共用部	●	●	—	—	—	△
②	居住者の集まる共用部	●	●	●	—	—	●
③	単独で利用される共用部	●	●	●	—	●	●

表 1-6 事例別共用部の種類と実態

### 3.4 共用部の種類と居住形態による実態

共用部に求められる性質はそれぞれの居住形態に基づき、求めているコミュニティ意識の度合いによっても異なる。

共用部への依存している「共用部一体型」の事例A、Gと、コミュニティ意識の高い「住戸+共用部型」である事例Bは①、②、③の全ての共用部がみられた。②の居住者の集まる共用部は積極的に居住者コミュニティの核を作る上で重要である。しかし、それと同時に③の単独で利用される共用部があることで、コミュニティ意識をもちながらも居住者同士の適度な距離感を作り出すことができるため、②と③はどちらも重要であると考えられる。さらに、①があることで、外部の人を巻き込んで外へコミュニティを広げるとともに、居住者は外部の人を認識することにより、さらに密なコミュニティを形成していることが分かる。居住者がコミュニティを築くためには②と③が必要で、さらに地域へ根付きコミュニティとして成熟するためには①が重要であるということが考えられる。

「住戸+共用部型」の事例C、Dに関しては、

## 第4章 学生寮のリコンセプト

### 1. 分析から

#### 1.1 提案の構成

第3章の居住者の住意識と共用空間に関する分析をうけて、第4章では学生寮のリコンセプトの提案をおこなう。それにあたり第3章の居住者の住意識と居住形態の分析から居住形態の提案、ならびに共用空間と居住実態の分析より共用空間の提案を行う。

#### 1.2 設計対象の選定

設計対象の選定にあたり、以下の着目点と条件のもと、抽出を行った。

##### ①居住形態

- ・共用部一体型の学生寮であること

同世代の学生が集まる住まいには様々な行為や空間の共用の可能性があると考え、学生を対象とした学生寮を選んだ。また、「住意識」調査より、若年層への多様な空間や住形態の経験がその後の住意識に大きな関心を与えることがわかったため、居住経験のまだない学生のための住宅を考える。

##### ②建物の規模