

住戸開放型店舗を有する集合住宅の空間・運営・居住に関する研究

－ 複数の「住み開き」が計画的に配された事例から －

Study on “Housing Complex with Unit-Integrated Stores” from the Point of View of Spatial Composition, Operations and Residence

37236179 元吉千遥

In modern society, where housing-community connections are weakening, Sumi-biraki —opening homes to the community— has gained attention. Traditionally seen in detached houses, it is now emerging in collective housing. This study defines such cases as “housing complex with unit-integrated stores” and investigates their characteristics. Through architectural analysis and interviews, the study explores spatial composition, operations, and residence. Findings highlight three key aspects: (1) Operators play a crucial role in fostering community engagement through events and concept explanations for residents. (2) Operational leadership evolves with residents’ participation. (3) Flexible spatial design supports diverse interactions, allowing adaptable use over time. These findings suggest that interaction among space, operators, and residents shape the success of such housing, enhancing both living experiences and community dynamics.

第 1 章 研究の枠組み

1.1 背景

住まいと地域との繋がりが希薄化した現代において、住居を地域に開き直す試みの一つとして「住み開き」が挙げられる。その実践の多くが戸建て住宅で行われてきたが、近年では集合住宅に住み開き住戸を配する事例も増加しており、住み開きが集積することによる可能性や居住者及び地域への効果と影響を把握する必要がある。

1.2 研究の目的と意義

本研究は、① 住戸開放型店舗を有する集合住宅の空間構成・運営実態・居住実態と② 3 者の関係性を明らかにすることを目的としている。これらの関係性を考察し、住戸開放型店舗を有する集合住宅の有効な計画手法に資する知見の獲得を試みる点において、本研究の意義がある。

1.3 用語の定義

本研究で取り扱う「住戸開放型店舗を有する集合住宅」を「居住者自身が、店舗として専属で運営することを予め企図している空間をもつ集合住宅」と定義する。

1.4 既往研究と本研究の位置付け

住戸開放型店舗を有する集合住宅と共通性をもつ試みとして、集合住宅内に付加的な室をもつ住戸が配された α 系住宅と、主に戸建て住宅で行われてきた住み開きが挙げられる。双方に関して、空間形態や運営手法、利用実態についての研究が数多く実践されている。

一方で、住戸開放型店舗を有する集合住宅は、集合住宅における住み開きという点において、従来の住み開きと異なる。また、 α 系住宅は、団地の一角に配置され、付加的な室の影響範囲が予め定められた上で計画が行われている点、居住者同士の関係性づくりや地域住民に向けたイベントを行う運営主体が不在な点等において住戸開放型店舗を有する集合住宅とは異なる。本研究ではこれらの既往研究で用いられている視点を参考にし、分析と考察を行った。

1.5 研究の対象

調査対象として、雑誌『新建築』の過去 10 年に掲載された集合住宅から、下記の条件に当てはまるもの 12 物件を抽出した。

- ・集合住宅の住戸の配置図に、店舗として活用できる空間が住宅に併設されている。
- ・解説文から、その店舗の運営者が集合住宅の居住者であることが読み取れる。

1.6 研究の構成と方法

本研究では、第 2 章にて、『新建築』に掲載された図面や文献を参照しながら、抽出された 12 事例の空間構成を、第 3 章では、そのうちの 4 事例について、運営主体のヒアリングや文献調査によって運営実態を明らかにする。さらに、第 4 章では、第 3 章で対象とした 4 物件について、居住者にヒアリングを行い、居住実態の調査を行った。最後に第 5 章にて空間・運営・居住の 3 者の有効な関係性について述べ、結論とした。

第2章

住戸開放型店舗を有する集合住宅の空間構成

2.1 住戸開放型店舗を有する集合住宅を構成する要素

住戸開放型店舗を有する集合住宅においても、既存の集合住宅のように、中庭や路地等の屋外共用空間、イベントなどに用いることのできる屋内共用空間などが見られた。屋外共用空間は特に住戸開放型店舗と関係性を作るように配置されている場合が多く、イベント時に空間を一体的に使うための設計的な工夫が読み取れる。

表1 住戸開放型店舗を有する集合住宅の主な構成要素

no. 物件名	戸数	屋外共用空間	屋内共用空間
1 大森ロッチ	16 6 [※]	中庭 居住者専用	「ギャラリー」
2 樺の音 terrace	13 6	テラス	「Do Space」
3 緑町の集合住宅	3 1	中庭	-
4 つながるテラス	28 12	路地	-
5 林寺2丁目長屋	5 2	-	-
6 BONUS TRACK	10 10	路地、広場	有
7 lsecho NEST	3 1	-	-
8 hocco	13 5	中庭	-
9 麻布十番の複合ビル	3 1	-	-
10 vita passo 楓の樹	12 4	-	-
11 六角橋の四軒長屋	4 4	-	-
12 メトロステージ代々木上原	5 5	-	-

※ うち住戸開放型店舗を有する住戸の戸数

2.2 住戸開放型店舗及び居住空間への動線

研究対象の12物件中9物件で、住戸開放型店舗を有する住戸と店舗空間のない居住専用住戸が混在していた。店舗への動線と居住空間への動線を分類したところ、居住空間と店舗空間への動線が重なる「共有型」、居住者自身が動線を選ぶことのできる「選択型」、居住者が店舗前を通過することのない「分離型」があった(図1)。

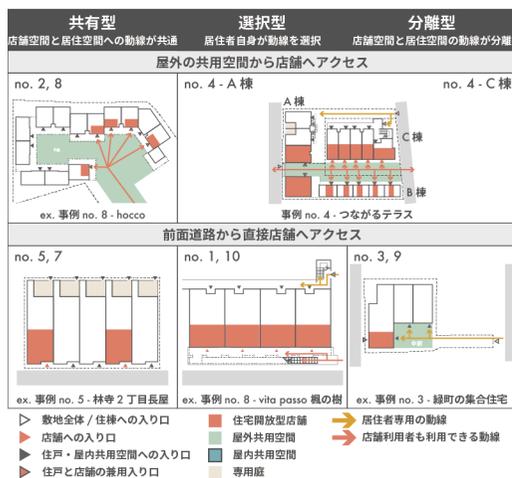


図1 店舗および居住空間への動線

2.3 住戸ごとの空間構成

住戸ごと空間構成として、住戸開放型店舗を有する住戸の内外部、住戸開放型店舗を有する住戸と居住専用住戸の相違について調査した。

外部空間構成として、立面の構えと上方向の構成要素を分類したところ、図2の通りとなった。立面の構えに関して、全体として透明度の高い事例が多く、特にピロティなど緩衝空間を前面に有する場合にその傾向が高いことがわかった。一方で、透明度の低い事例は事務所としての運用も視野に入れているなど必ずしも店舗としての運営を企図していない事例に見られた。

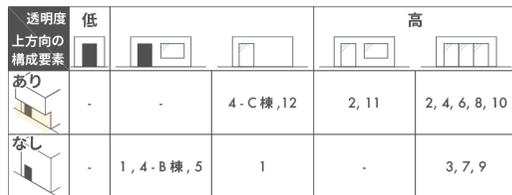


図2 住戸開放型店舗を有する住戸の外部空間構成

内部空間構成の断面構成としては、店舗空間と居住空間の配置関係から、3つに分類された(図3)。居室隣接型は、さらに仕切りの有無で分類され、仕切りを設けていない事例では、居住者のプライバシーに配慮が必要となるが、一方で、居住者自ら仕切りの有無も含む程度や位置を決めることができるため、ある一定の自由度を持たせた空間の作りであるとも言える。

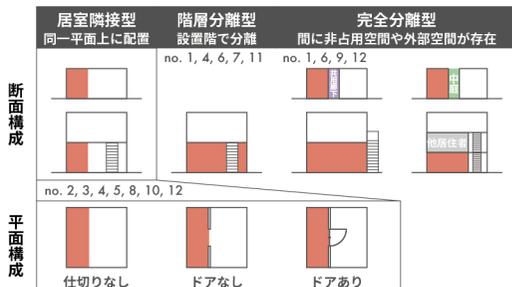


図3 住戸開放型店舗を有する住戸の内部空間構成

最後に、居住専用住戸の空間構成を、住戸開放型店舗を有する住戸と比較すると、店舗同様の空間構成を有する居住専用住戸(no. 5, 8, 10)は動線が共有型や選択型の事例が多く、一方で、分離型の動線をもつ事例は外部に対する透明性が低いなど店舗と異なる空間構成をもっていた(no. 1, 4, 7, 9)。no. 2のように、店舗とは異なる空間構成をもつものの、居住者が趣味や生業などをディスプレイできる透過度の高い窓が設置されている事例もあり、居住専用住戸の居住者も外部に対して開放的に暮らすための設計的な工夫が見られた。

第3章

住戸開放型店舗を有する集合住宅の運営実態

3.1 対象物件の概要

本章と次章では、住戸開放型店舗を有する住戸と居住専用住戸が混在している事例のうち、店舗空間と居住空間への動線が、共有型である櫛の音 terrace と hocco、選択型である大森ロッヂと vita passo 楓の樹の計4物件を対象に、それぞれ運営実態と居住実態の調査を行った。図4に各物件の概要を示す。

3.2 住戸開放型店舗を有する集合住宅の運営主体と特徴的な運営実態

住戸開放型店舗を有する集合住宅の運営主体として、それぞれの役割ごとに整理を行なったものを図5に示す。

住戸開放型店舗を有する集合住宅運営の特徴として、① 居住者向け・地域住民向けのイベント、② 運営主体によるサポート、③ 居住者による集合住宅の運営管理への参加があった。

1つ目の特徴としては、運営主体によってイベントが実施されていることが挙げられる。物件によってその対象が居住者のみ、または、地域住民にも向けたものかは異なるが、すべての物件において、屋内外の共用空間や店舗空間を用いてイベントが実施されていた。

2つ目の特徴が、運営主体によって入居希望者への面談が実施されたり、一部の物件では店舗の運営頻度が規定されたりなど、運営主体によるサポートがあることである。ある程度の制約があることや居住者の嗜好を絞ることによって、集合住宅の円滑な管理運営が実現されていると考えられる。

3つ目の特徴として、多数の運営主体の存在や居住者の管理運営への参加など、集合住宅の管理運営の主体が一つに定められない点がある。例えば、櫛の音 terrace や vita passo 楓の樹では、4つの運営主体が存在し、居住者が共用空間の管理や掃除を務める様子も見られた。

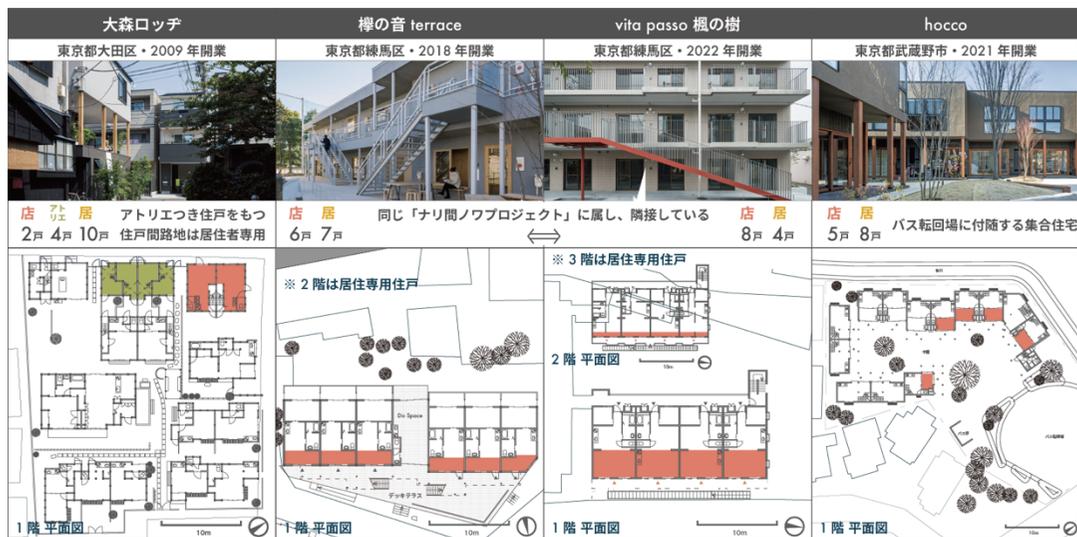


図4 4物件の概要

	大森ロッヂ	櫛の音 terrace/vita passo 楓の樹	hocco
施主	個人	個人	小田急バス
企画	個人	個人	小田急バス
設計	ブルースタジオ 古谷デザイン	つばめ舎建築設計サポート	ブルースタジオ
不動産	個人	個人	ブルースタジオ
管理運営	個人	住那栄商事	委託業者
居住	居住者	居住者	居住者

イベント 不動産 管理運営 方針の決定

居住者向けの懇親会企画実施

地域向けのイベント企画実施

入居希望者面談

入居希望者面談

地域向け・居住者向けのイベント企画実施

共用空間の鍵貸出

共用空間の掃除

地域向け・居住者向けのイベント開催

案内 引き受け

地域向け・居住者向けのイベント開催

イベントへの出店・サポート

図5 4物件の運営主体

第4章

住戸開放型店舗を有する集合住宅の居住実態

本研究において実施されたインタビューは、東京大学大学院工学系研究科研究倫理委員会の承認を得て実施された(承認番号:KE24-107)。

インタビューの概要を表2に、参加者の属性及びインタビュー結果を表3に示す。

表2 インタビューの概要

調査日時	2024. 11. 24 - 2025. 01. 13
所要時間	約20分 - 1時間程度
実施場所	参加者の自宅の玄関先または集合住宅共用空間
質問項目	共用空間・店舗の利用目的・頻度 / イベントへの参加度合 交流の内容・きっかけ / 居住の経緯 / 居住・交流への評価

4.1 居住者の属性と入居の動機

入居の動機としては、地元でのつながりの多さからや、近隣とのコミュニケーションを求めて入居したという事例が見られた。また、居住空間の作りや共用空間など、その空間的特徴に魅力を感じて入居したという居住者も見られた。住戸開放型店舗を有する居住者には、予算上の配慮という理由も見られ、特に初めて店舗を開く場合に多かった。

店舗の運営形態として、店舗の面積の小ささから、飲食店としての営業には限界があり、カフェなどの広い面積を必要としない運営形態や、立ち席のみまたは席を少なくするなど、工夫を凝らして運営されている様子が見られた。

4.2 居住者による空間利用実態

空間利用実態として、店舗や共用空間の利用実態やイベントの企画や参加の有無、居住空間の住みこなしについて調査を行った。

イベントについて、運営主体が企画するイベントに住戸開放型店舗を有する居住者だけでなく、一部居住専用住戸の居住者の参加も見られた。また、居住者自身がイベントを企画することもあり、これは特に運営主体によるイベントの企画の回数が低頻度であるなど、イベントの運営方針に余白がある場合で顕著であった。

居住空間の住みこなしとしては、第2章において分類した、内外部の空間構成によって異なる住みこなしが見られた(図6)。

例えば、透過度が高く店舗が屋外共用空間と接続するように配置されている事例では、透過ドアを大きく開けて店舗空間と屋外共用空間を空間的に繋いだ活用が見られた。また、内部空間構成に関しては、居住空間と店舗空間との間に仕切りがない場合の方が、居住者によって自由に店舗面積が設定され、より多様な店舗運営形態につながっていた。これにより比較的店舗面積が必要な飲食店なども、仕切りがない場合には、居住者が店舗面積を広く設定するなどして客席を確保する事例があった一方で、仕切りが予め設けられている事例では、飲食店を立ち席のみにするなど工夫が施されていた。

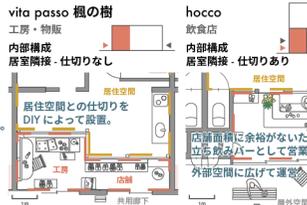
表3 インタビュー参加者の概要とインタビュー結果

label	インタビュー参加者概要				店舗運営・利用頻度		屋内共用空間		イベントへの参加		交流実態			
	店舗 / 居住	職業	人数	居住年	運営	利用	利用用途	出店	企画	対店舗 イベント 対住戸 対住戸	対店舗 対住戸 対住戸	対店舗 対住戸 対住戸	対店舗 対住戸 対住戸	対店舗 対住戸 対住戸
大森ロッチ	o-s 1	店舗 飲食店・物販	副業	1人	2017	週5回	月1回	イベントの企画	-	○	×	○	×	○
	o-s 2	店舗 飲食店	本業	2人	2015	週3回	月4回	イベントの企画	-	○	×	○	×	○
	o-r 1	居住	会社員	1人	2023	-	半年に1回	×	-	○	○	×	×	×
	o-r 2	居住	自営業	1人	2021	-	月12回	展示会を企画	-	×	○	○	○	○
樺の音 terrace	t-s 1	店舗 物販	副業	1人	2018	週4回	月4回	お手洗い貸出	○	○	×	○	×	○
	t-s 2	店舗 物販	副業	2人	2022	週2回	月2回	×	○	×	×	○	×	×
	t-s 3	店舗 飲食店	副業	1人	2023	週4回	月2回	客席として貸出	○	○	×	○	×	○
	t-r 1	居住	会社員	1人	2018	-	月8回	テレワーク	○	×	○	×	○	×
	t-r 2	居住	会社員	1人	2024	-	半年に2回	×	○	×	×	×	○	×
vita passo 楓の樹	v-s 1	店舗 物販・工房	副業	2人	2022	週2回	月4回	×	○	○	○	○	○	×
	v-s 2	店舗 飲食店	本業	1人	2022	週5回	月2回	×	○	×	×	×	×	○
	v-r 1	居住	自営業	1人	2022	-	月8回	イベントの企画	○	○	○	○	×	○
	v-r 2	居住	自営業	1人	2022	-	月12回	×	○	×	○	○	○	×
hocco	h-s 1	店舗 飲食店	本業	2人	2023	週5回	月8回	×	○	×	×	×	×	×
	h-s 2	店舗 物販	本業	居住なし	2021	週5回	月4回	-	○	×	○	○	○	×
	h-r 1	居住	-	1人	2021	-	月12回	-	×	×	○	×	×	○
	h-r 2	居住	会社員	2人	2021	-	半年に3回	-	-	○	×	○	×	×

住戸開放型店舗・外部空間の空間利用実態



住戸開放型店舗・内部空間の空間利用実態



居住専用住戸の空間利用実態



図6 居住者による居住空間の住みこなし

居住専用住戸の内部構成に関しては、店舗同様の外部空間に対する透過度の高さや土間空間をもつ事例において、居住者による開放的な住まい方が実現されていることがわかった。これには、居住空間の空間構成だけでなく、運営主体による集合住宅のコンセプトの説明や、理想的な住まい方の提示など、働きかけを行うことによって実現されていると考えられる。

4.3 居住者同士及び居住者と来訪者との交流

交流実態として、集合住宅内で交流が生じている場所とその内容、及びその深度について調査を行った。

まず、交流の内容については、偶発的に行われる交流と居住者同士が示し合わせて生まれる能動的な交流の双方が見られた。

偶発的な交流は、屋外共用空間やそこに接続する店舗先空間で生じる場合が多く、特に動線が「共有型」である檜の音 terrace や hocco ではその傾向が顕著に見られた。交流の内容としては、店舗前での挨拶などが挙げられる。

一方で、能動的な交流は、屋内共用空間や特に飲食店として営業している住戸開放型店舗で行われていることが多かった。屋内共用空間を有する大森ロッヂや檜の音 terrace は、その利用に予約が必要なため、居住者の懇親会やイベントなど示し合わせて交流が生じていた。また、vita passo 楓の樹では、集合住宅内の飲食店が週に1回、居住者向けに店舗を開いており、そこでの能動的な交流も見られた。

さらに、交流の深度について、それぞれ対居住者、対来訪者との関係性を、「プライベートな付き合い」と「仕事上の付き合い」に分類した。

プライベートの付き合いの内容としては、集合住宅内の飲食店や懇親会での交流、お裾分けなどのものの共有、悩みごとの相談など、多岐にわたる交流が見られた。また、仕事上の付き合いとしては、住戸開放型店舗を有する居住者への商品の発注やイベント企画の誘い、居住専用住戸の居住者の仕事に関わる依頼などが見られた。

居住者同士及び地域住民との交流の幅は、住戸開放型店舗を有する居住者の方が広いものの、居住専用住戸の居住者にも持続可能な関係性の構築が見られた。仕事上の付き合いも生じており、これは集合住宅のコンセプトに共感した、編集者やカメラマン、建築関係の居住者など、住戸開放型店舗を有する居住者と相乗効果を生みやすい居住者が集まっているためではないかと考えられる。

第5章 結論

5.1 住戸開放型店舗を有する集合住宅の空間・運営・居住の関係性

住戸開放型店舗を有する集合住宅において、空間・運営・居住が密接に関係しあうことで、居住者の豊かな交流を生み出されている。例えば、集合住宅の計画段階から、集合住宅の運営を担う主体と設計者とが密接に連携し、開業後の運営を見据えた空間設計が行われていた。また、透明度や自由度の高い空間設計及び運営主体による理想的な住まい方の提示により、外部と繋がりがながらの住みこなしや、居住者の運営への参加にもつながっていることがわかった。

5.2 住戸開放型店舗を有する集合住宅におけるデザインの論点

前節で整理した空間・運営・居住の関係性から、集合住宅のデザインの論点を抽出した(図7)。

まず重要となるのが、「同嗜好性を促すデザイン」である。これは、例えば、空間構成として、居住専用住戸も住戸開放型店舗を有する住戸と同様に外部空間に対して開放的なデザインにすることや、運営手法として、入居希望者に予め集合住宅のコンセプトの共有を行って募集することによって実現される。一定の共通性をもつ空間デザインや嗜好をもつ居住者の募集により、一体感のある集合住宅運営を目指すことにより、店舗を有するか否かにかかわらず共感度の高い居住者が入居し、居住者同士が店舗利用やイベントなどを通じて交流し合うことが期待される。

次に、「運営主体による緩やかな伴走をデザインすること」も重要である。これは、居住者の役割、運営方針の、時間や時期、集合住宅の経年に合わせた変化を受け入れる集合住宅の在り方のデザインのことをさす。運営手法に余白をもたせることにより、居住者のフィードバックをもらいながら経年変化とともに集合住宅の在り方を考えることができる。

さらに、「利用の伸縮を受け入れるデザイン」も重要である。ここでいう「伸縮性」とは、目的や場面によって空間のパブリックとプライベートの境界が変化し、空間を伸び縮みさせるように居住者が住みこなせる空間的性質のことを指す。この実現のためには、公私の境界の曖昧性を持たせることや、運営主体による理想的な暮らし方の提示が重要となる。これにより、居住者の意識としても、居住空間の明確な境界がなくなり、積極的な店舗や共用空間の利用、住戸への招き合いなどの交流にもつながることが期待される。

同嗜好性を促すデザイン

一定の共通性をもつ空間デザインや嗜好の居住者の募集により、一体感のある集合住宅運営を目指す

緩やかな伴走のデザイン

空間や居住者の役割、運営方針の、時間や時期、集合住宅の経年に合わせた変化を受け入れる

利用の伸縮を受け入れるデザイン

目的や場面によって空間の公私の境界が変化し、空間を伸び縮みさせるように居住者が住みこなせる



図7 住戸開放型店舗を有する集合住宅におけるデザインの論点

5.3 住戸開放型店舗を有する集合住宅の課題と可能性

本研究において、住戸開放型店舗を有する集合住宅が居住者や地域住民に及ぼす良い影響について多く観測したが、その可能性をさらに高める論点についても提示したい。

まず1点目として、居住者による運営へのより積極的な関与が挙げられる。運営主体への負担を分散させることで、持続可能な集合住宅の運営が期待される。

2点目に、居住者の流動性の高さだ。本研究で扱った住戸タイプを有する集合住宅はまだ少なく、居住者が居住地ではなく住戸タイプを重視して入ってくることもあり、地域に新しい属性の居住者が流入するという利点もある一方で、居住者が地域に定着せず、地域住民との交流や地域課題の解決に直結しないという課題がある。

3点目に、居住者同士で強固なコミュニティが構築される一方で、その地域への波及には課題が残される。地域に既存の施設との連携やより地域課題に合わせた空間設計及び運営手法の変更により、地域への波及効果を期待したい。

5.4 今後の研究課題

本研究は雑誌『新建築』の過去10年分に記載された物件のみを対象としており、掲載外の物件の実態把握や居住者の住みこなし、交流実態の経年変化調査に関しては限界がある。従来の住まい方に囚われない居住ニーズへ対応し、居住者及び地域住民にとっての居場所としての役割を担うという点において、住戸開放型店舗を有する集合住宅は大きな役割を果たすため、そのあり方のより詳細な調査と考察が求められる。

【主な参考文献】

- 荒川千恵子(1993)「生活提案型住宅における設計計画の検討 - +α系住宅の住まい方と評価 -」、『茨城大学教育学部紀要』, 1994年43号, p. 93-111
- 南一誠・竹ノ下雄輝・古屋順章(2009)「付加室付き共同住宅の居住実態に関する研究」『日本建築学会技術報告集』, 2010年16巻32号, p. 223-236
- 向咲重・中井邦夫・鈴木成也(2019)「公開領域と構えからみる家びらきを行なう住宅の空間構成」『日本建築学会大会学術講演梗概集』, 2019年, p. 121-122
- 張文博・川北健雄・小伊藤亜希子(2022)「開かれた住宅の用途と空間構成型に関する研究 - 『新建築住宅特集』2006-2020の掲載事例を分析対象として -」『日本建築学会計画系論文集』2022年87巻793号, p. 499-509
- 郷原詩乃・近藤民代(2016)「住空間開放による家族を超えた生活交流の実態に関する研究 - 戸建住宅における居場所づくりに着目して -」『日本建築学会計画系論文集』, 2016年81巻721号, p. 519-528
- 張文博・小伊藤亜希子・綱本琴・土井脩史(2023)「改修による大阪長屋の利活用と開かれた空間で生まれる交流 - オープンナガヤ大阪のネットワークを通じた事例から -」『日本建築学会計画系論文集』, 2023年88巻813号, p. 2852-2863
- 富永美保・伊藤孝仁(2017)「家開き住宅史: 他者と出会う家がつくる未来」『新建築住宅特集』2017年10月号, p. 4-9
- アサダワタル(2012)『住み開き: 家から始めるコミュニティ』, 筑摩書房
- 西田司・神永侑子・永井雅子・根岸龍介・若林拓哉・藤沢百合(2022)『小商い建築、まちを動かす!』, ユウブックス