

41 非営利組織による空き家活用型シェアハウスの事業プロセスに関する実践的研究

A Practical Study on the Business Process of a Vacant-House-Based Shared Housing Project by a Nonprofit Organization

建築デザイン学コース 古川 鈴音

This study aims to clarify the business process of a vacant-house-based shared housing project operated by a nonprofit organization, focusing on the relationship between planning and operation. It examines a case implemented by the NPO Tsunagari Design Center in Sendai City, Miyagi Prefecture, based on participant observation conducted from the planning stage through operation, complemented by interviews with stakeholders and comparative case analysis. The results indicate that operational policies, including lifestyle support for residents, were reflected in the spatial configuration and planning of common spaces from the early stages. Treating planning and operation as an integrated and continuous process that allows flexible adjustments contributes to residential stability and the formation of moderate, non-intrusive relationships among residents.

Key Words: Vacant houses, Shared housing, Nonprofit organization, Business process, Lifestyle support

1. 研究背景と目的

近年、空き家の増加は深刻な社会課題となっており、特に地方都市や郊外地域において顕在化している。総務省「令和5年住宅・土地統計調査」^①によれば、宮城県仙台市においても6万7千戸を超える空き家が確認されているが、現行制度では除却支援が中心であり、改修や活用を促進する仕組みは不十分である。その結果、建築ストックとして活用可能な空き家が解体される事例も多い。

一方、人口構成の変化やライフスタイルの多様化により単身世帯が増加し、多様な住まい方への対応が求められている。このような状況のもと、共同生活を前提としたシェアハウスは、低廉な住居費と入居者同士のゆるやかなつながりを両立し得る住まいとして注目されている。しかし、空き家活用型シェアハウス事業は、企画・設計・改修・運営に至るまでのプロセスが複雑であり、その実態は体系的に整理されていない。

また、仙台市では空き家活用の市場や支援体制が十分に確立されておらず、採算性を前提とした民間事業では対応が難しい領域が存在している。こうした背景のもと、非営利組織はそれらを補完する主体として重要な役割を担っている。したがって、非営利組織による空き家活用事業は、空き家問題の解決と多様な住まい方の実現の双方

に寄与する可能性を有していると考えられる。

以上を踏まえ、本研究では、非営利組織が取り組む空き家活用型シェアハウス事業を対象として、企画から運営に至る一連の事業プロセスの実態を明らかにすることを目的とする。具体的には、シェアハウス事例の比較分析、参与観察調査、ヒアリング調査を通じて、計画と運営の関係や、運営過程において生じる調整の実態を明らかにし、持続可能な住まい方としての成立条件に関する実践的知見を提示する。

2. 調査方法

2.1 参与観察調査

本研究では、NPO法人つながりデザインセンター（以下、つなセン）が実施する空き家活用型シェアハウス事業を対象に、参与観察調査を実施した。筆者は、企画・設計・改修・運営の各段階に定期的に参加し、実践への関与を通じて、一連の事業プロセスを把握した。

主たる調査期間は、2024年6月から2025年3月までとし、その過程を記録した。また、2025年6月から2026年1月にかけて補足的に関与し、入居後の運営状況や計画内容の調整過程についても確認した。

調査対象のつなセンは、地域におけるコミュニティ形

成支援や住生活支援に継続的に取り組む非営利組織である。本事業においても、企画から運営までを実践主体として一体的に担っている。また、建築の専門家や大学研究室が事業に参画可能な体制を有し、実践と研究を組み合わせた取り組みが可能であることから、本研究の調査対象として位置付けた。つなセンの組織概要を Table 1 に示す。

Table 1 Organizational Overview of the NPO Tsunagari Design Center

組織名称	NPO 法人つながりデザインセンター
代表	A市営住宅住民の会 会長 (代表理事)、T大学教授 (副代表理事)
設立時期	2016年10月
拠点住所	宮城県仙台市
会員属性	大学、NPO法人、一般社団法人、社会福祉法人、不動産、建設会社、その他
活動内容	コミュニティ形成支援 (災害公営住宅)、まちづくりコーディネート、住生活支援、地域コモン創出 (空き家活用)、新しい住まい方に関する調査研究・コンサルティング、情報発信 (つなせん NEWS・SNS・講演会等)

2.2 ヒアリング調査

つなセンが運営する二つのシェアハウスの入居者およびシェアマネージャーを対象に、ヒアリング調査を実施した。調査対象は、入居者6名とシェアマネージャー2名であり、共同生活の実態、入居前後の生活変化、生活支援の実態を把握した。本調査の概要を Table 2 に示す。

シェアマネージャーは、入居者の相談対応や住宅の維持管理など、生活支援と運営の双方を担う存在である。

本研究では、入居者4~5名程度の小規模シェアハウスを対象として、戸建て住宅を活用した空き家の企画・設計・改修・運営に至る一連のプロセスと、その運営実態を総合的に分析した。

Table 2 Overview of the Interview Survey

ヒアリング調査 ①	
調査対象	シェアハウス入居者 (計6名)
実施期間	2025年10月4日~11月22日
内容	<ul style="list-style-type: none"> 入居に至る経緯、シェアハウスを選んだ理由 共同生活について、入居前後の生活変化 交流頻度について
ヒアリング調査 ②	
調査対象	シェアマネージャー (計2名)
実施期間	2025年12月9日、12月15日
内容	<ul style="list-style-type: none"> 業務内容、業務の流れ 入居者の相談対応、コミュニケーションについて 建物や共用部の使われ方に対する認識

3. 空き家活用型シェアハウス事業の概要

3.1 つなセンにおけるシェアハウス事業の展開過程

つなセンは、これまで二つの空き家活用型シェアハウ

ス事業に取り組んできた。まず、「シェアハウス長町南」を先行事例として実施し、その後「シェアハウス中江」へと事業を展開している。両事業の外観を Photo 1 に示す。

シェアハウス中江では、長町南で得られた計画・運営上の知見を反映し、企画から運営に至る各段階において段階的な改善が行われており、事業経験の蓄積を活かした取り組みが確認された。



Photo 1 Exterior views of the two shared houses (left: Nagamachi-Minami, right: Nakae)

3.2 シェアハウス長町南

つなセンが運営するシェアハウス長町南は、2017年1月に計画が開始し、2018年12月に開設された。本事業の概要を Table 3 に示す。

敷地内の庭には、入居者同士および地域住民との交流を促すことを目的として菜園スペースを設けている。

対象建物は長期間未使用であった戸建て住宅であり、内装改修を中心とする計画により、改修費用を抑えつつ活用を図った。改修では、続き間に間仕切り壁と廊下を新設することで、個室数を3室から5室へと増設し、完全個室化を実現した。また、共用部のリビング・キッチンに隣接する101号室をワークスペースへ転用し、プライバシー確保と利便性向上を図るとともに、入居者の多様な働き方に対応する空間構成としている。改修前後の平面図を Fig. 1 と Fig. 2 に示す。

Table 3 Project Overview of Share House Nagamachi-Minami

事業名称	シェアハウス長町南
建物概要	<ul style="list-style-type: none"> 木造2階建て 築51年 個室数: 4室 (改修前3室、2室増設後1室をワークスペースへ転用) 長町南駅から徒歩7分 コンセプト: 「菜園付きシェアハウスでのスローシェアライフ」 入居者で共用可能な菜園スペース付き
改修期間	約3か月間
改修費用	約350万円
家賃	3.6万円 (+共益費17,000円)
入居者属性	女性限定
経緯	長町地区で高齢者向け配食サービスを実施しているつなセン会員が、空き家所有者と親しい関係にあり、空き家の未活用を懸念していた所有者に対して、つなセンによる活用を提案した。これを受け、当該会員を介して、長町南の空き家活用がつなセンへ依頼された。



Fig. 1 Floor Plan of Share House Nagamachi-Minami
before Renovation



Fig. 2 Floor Plan of Share House Nagamachi-Minami
after Renovation

3.3 シェアハウス中江

同様につなセンが運営するシェアハウス中江は、2024年8月に計画が始動し、2025年3月に開設された。本研究では、中江を主軸として参与観察調査を実施した。本事業の概要を Table 4 に示す。

敷地内では既存倉庫を撤去し、電動キックボード等のシェアサービスである LUUP のポートを設置している。この取り組みは、シェアハウスの家賃収入に加えた新たな収入源の確保を試みている。

Table 4 Project Overview of Share House Nakae

事業名称	シェアハウス中江
建物概要	<ul style="list-style-type: none"> 木造2階建て 築43年 個室数：5室（改修前4室、2室増設後1室をワークスペースへ転用） 仙台駅から徒歩約30分 コンセプト：「川のほとりのシェアハウスでの自分らしい暮らし」 貸し駐車場（1台分）+ LUUP のポート（4台分）
改修期間	約2か月間
改修費用	約240万円
家賃	3.3～41万円（+共益費17,000円）
入居者属性	女性限定
経緯	空き家所有者が宮城県外へ転居するにあたり、つなセンのホームページを通じて、中江の空き家活用を依頼した。

対象建物は内装改修を中心とした計画により、改修費用を抑えつつ活用を図った。改修では、間仕切り壁の設置によって個室数を4室から6室へと増設し、完全個室化を実現した。続き間が1室のみであったため、新たな廊下を設ける必要がなく、長町南と比較して改修コストを

低く抑えることができた。また、改修前に書斎として利用されていた201号室は、入居率向上を目的としてワークスペース兼多目的室へ転用した。この転用により、入居者の多様な生活様式や利用実態に対応する共用空間が確保された。なお、中江および長町南におけるワークスペースへの転用は、いずれも事業開始後の運営段階にあたる2025年9月に実施された。改修前後の平面図を Fig. 3 と Fig. 4 に示す。

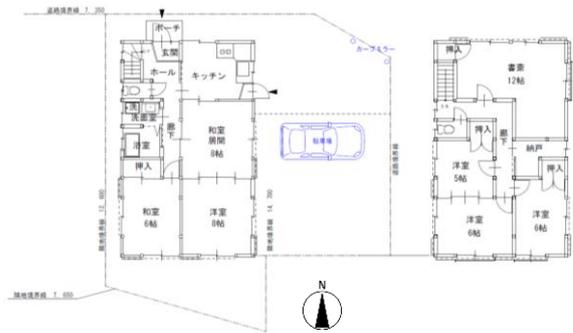


Fig. 3 Floor Plan of Share House Nakae before Renovation

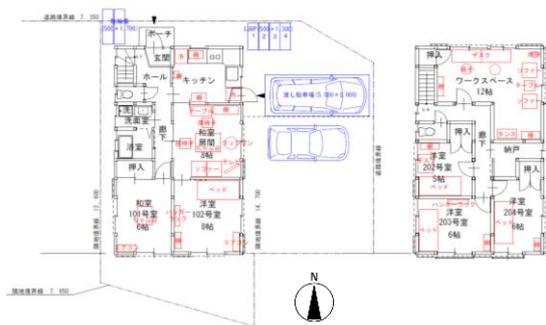


Fig. 4 Floor Plan of Share House Nakae after Renovation

4. 計画と運営の関係およびその調整過程

4.1 シェアハウス事例の比較分析結果

つなセンが運営するシェアハウス長町南および中江の空間構成と計画上の特徴を把握するため、規模・立地・事業形態の異なる五つのシェアハウス事例との比較分析を行った。結果を Table 5 に示す。

第一に、つなセンのシェアハウスにおける共用部面積比率は、一般的なシェアハウスと同程度、もしくはやや高い水準に位置していることが確認された。

第二に、共用部面積比率の高さが、必ずしも入居者間のイベント開催頻度の高さと関連するものではないことが示された。共用部の規模とイベント開催頻度との間には単純な対応関係は見られず、交流イベントは一定のバランスを保った水準にとどまっている。

第三に、共用部の用途別面積比率は、特定の用途に偏ら

ず、共用部の使い方を強く規定しない計画となっていることが確認された。

以上より、つなセンのシェアハウスは、規模やイベント開催頻度の点において一般的なシェアハウスの範囲内に位置づけられる一方、共用部にわずかな余白を持たせ、用途を固定しすぎない計画となっていることが明らかとなった。このような空間構成により、交流を空間規模やイベントによって過度に誘導するのではなく、入居者が日常生活の中で自ら関わり方を選択できる住環境が確保されていると考えられる。

4.2 計画プロセスおよび事業スキーム

本節では、参与観察調査を通じて明らかになった、シェアハウス中江における計画プロセスおよび事業スキームについて整理する。シェアハウス中江の計画プロセスを Fig. 5 に示す。

まず、企画・設計・改修・運営の各段階における作業内容を、計画や運営に関わるソフト面と、建物や設備に関わるハード面に区分して整理した。両面の作業は同時並行で進められており、各段階は直線的に進行するのではなく、相互に行き来しながら重なり合っている。また、運営段階で得られた知見が、再び計画や空間構成の見直しへと反映される構造となっている。

さらに、本事業の計画プロセスを企画・設計段階と改修・運営段階の二つに整理した。事業スキームを Fig. 6 と Fig. 7 に示す。企画・設計段階では、つなセンを中心に、空き家所有者や大学と連携しながら現地調査や計画検討を行い、空き家活用の方向性を定めている。一方、改修・運営段階においても、つなセンが中心的役割を担い、大学や建設会社、シェアマネージャーと協働しながら改修および運営を行っている。

また、外注施工に加えてDIY改修を取り入れることで、

大学や入居者など事業に関わる主体が空間づくりに参加できる体制が構築されている。入居者も改修に参加できる体制を整えることにより、参加の有無に関わらず、住まいを単なる提供物として受け取るのではなく、つくる側の視点からも捉える契機が生まれている。

以上より、本事業では、計画時点で完成形を固定するのではなく、運営過程を通じて段階的に調整・更新していく循環型の事業プロセスが形成されていることが確認された。このような進め方は、入居者の利用実態や運営上の課題に応じた柔軟な対応を可能とし、事業の持続性を担保する上で有効であると考えられる。

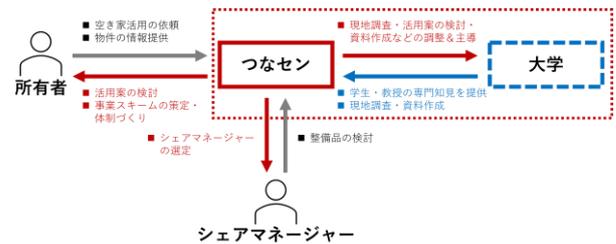


Fig. 6 Business Scheme in the Planning and Design Phase

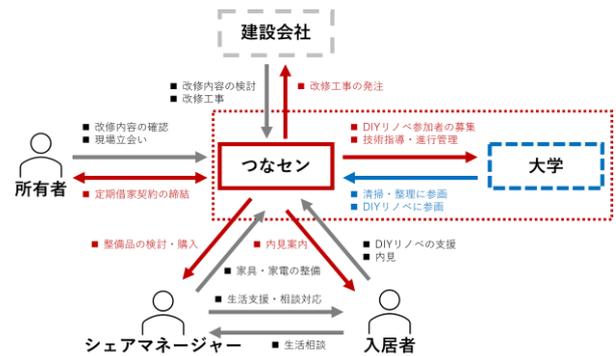


Fig. 7 Business Scheme in the Renovation and Operation Phase

Table 5 Comparison of Common Space Planning and Operational Characteristics among Share House Cases

事例名称	シェアハウス長町南	シェアハウス中江	コミュニティ シェアハウス Liberty 1	Roopt 石巻中央 -COMICHI-	コレクティブハウス かんかん森	シェア矢来町	LT 城西
運営者	NPO 法人 つなセン	NPO 法人 つなセン	株式会社 まるいち	株式会社 巻組	居住者組合 森の風	株式会社 TAILAND	有限会社 デクーン
竣工年	2018	2025	2015	2015	2003	2012	2013
建設形態	改修	改修	新築	新築	新築	新築	新築
所在地	宮城県仙台市 太白区長町南	宮城県仙台市 青葉区中江	宮城県仙台市 青葉区台原	宮城県石巻市 中央	東京都 荒川区	東京都 新宿区	愛知県 名古屋市
主構造	木造 2F	木造 2F	木造 2F	混構造 3F	SRC 造 12F (2F・3F)	鉄骨造 3F	木造 2F
個室数 (2026年時点)	4 (女性限定)	5 (女性限定)	20 (ドミトリー:1)	7	28	7	13
家賃 (+共益費)	3.6万円 (17,000円)	3.3~4.1万円 (17,000円)	2.7~4.7万円 (17,500円)	3~3.5万円 (15,000円)	7.1~15.3万円 (0.7~1.1万円)	7.3万円 (12,000円)	4.8~5.4万円 (17,600円)
イベント頻度	数か月に1回程度 (食事会等)	数か月に1回程度 (食事会等)	月1.2回程度 (季節イベント等)	不定期 (食事会等)	週2.3回 (コミュニティ等)	不定期 (食事会等)	不定期
延床面積	113㎡	119㎡	417㎡	非公開	1944㎡	184㎡	321㎡
専有部:共用部	50:50	43:57	49:51	49:51	55:45	43:57	53:47
共用部の 用途別 面積比率	リビング・キッチン:27% 洗面所・浴室・トイレ:15% 玄関・廊下・階段・収納:45% ワークスペース:13%	キッチン・居間:30% 洗面所・浴室・トイレ:12% 玄関・廊下・階段・収納:31% ワークスペース:27%	リビング・キッチン:23% 洗面所・浴室・トイレ・サンルーム:20% 玄関・廊下・階段・収納:55% 書庫:2%	リビング・キッチン:38% 洗面所・浴室・トイレ:26% 玄関・廊下・階段・収納:36%	リビング・キッチン:23% ランドリールーム・トイレ:3% 玄関・廊下・階段・収納:59% 事務室・倉庫・ゲストルーム:3% 工作テラス・菜園テラス:12%	リビング・キッチン:31% 洗面所・シャワー・トイレ:9% 廊下・階段:21% 作業場:33% コモンテラス:6%	リビング・キッチン:65% 洗面所・シャワー・トイレ:13% 玄関・廊下・階段・光とリススペース:22%

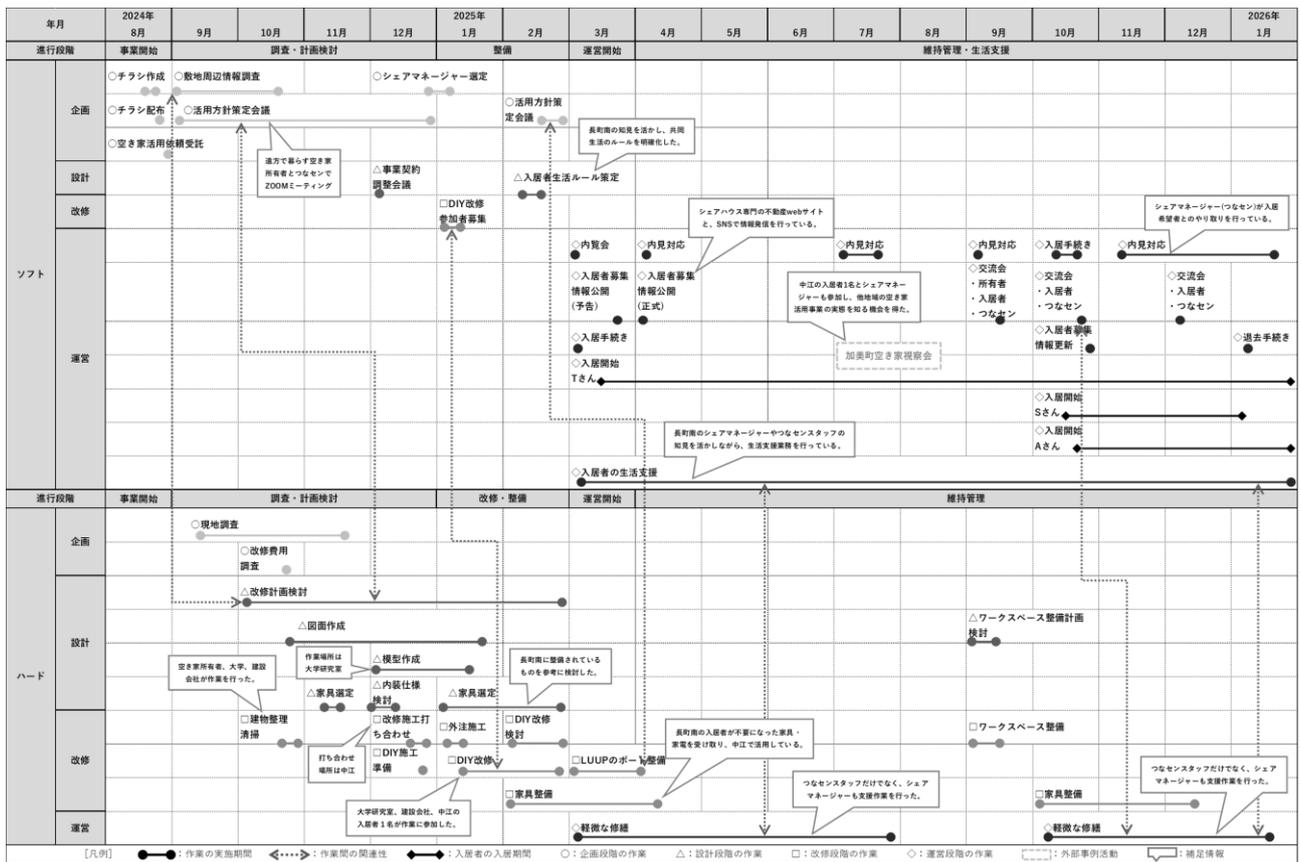


Fig. 5 Planning Process of Share House Nakae

4.3 入居者の居住実態と入居前後の変化

本節では、シェアハウス入居者へのヒアリング調査を通じて、共同生活の実態および入居前後の生活変化を把握する。小規模のシェアハウスであることから、評価を一括して整理するのではなく、入居者の属性や生活背景の違いに応じた個別の評価に着目した。なお、以下に示す入居期間はいずれも調査時点のものである。

シェアハウス長町南では、30代公務員（入居期間：約8か月）が、庭に面した1階居室において防犯面での安心感を得ながら生活しており、入居者同士の関係についても、干渉しすぎない適度な距離感の中で、ゆるやかなつながりを感じていると述べている。また、職場とは異なる背景を持つ入居者との交流を通じて、自身のライフスタイルや働き方を見直す契機になったと語っている。

30代会社員（入居期間：約3か月）は、リモートワーク環境の利便性を重視して入居しており、交流を主目的としないシェアハウスの運営方針を評価している。交流については、数か月に一度のイベントや偶発的な食事会程度が自身にとって適切であると述べている。

30代外国籍のワーキングホリデー滞在者（入居期間：約3か月）は、個室が確保されている点や女性限定である点に安心感を覚え、一人の時間を大切にしたい自身の生活スタイルに合っていると評価している。

30代アルバイト（入居期間：約2年）は、帰宅時に誰かがいることへの安心感や、交通利便性の向上に満足しており、現在の生活全体に対して高い満足感を示している。

シェアハウス中江では、20代オンライン教育職の入居者（入居期間：約1か月）が、短期滞在を可能とする入退きの柔軟さや少人数規模である点を評価し、ワークスペースを活用することで生活と仕事を分けられている点を挙げている。

20代会社員（入居期間：約8か月）は、以前居住していた大規模シェアハウスとの比較から、少人数であることにより共用部が利用しやすい点や、相談内容に応じてつなセンと入居者との間で連絡手段を柔軟に選択できる点を評価している。

以上より、入居者の評価は一律ではなく、入居前の期待と入居後の実感には、属性や生活背景に応じた差異が確認された。一方で、共通してみられたのは、交流が過度に促されるものではなく、日常生活の中で自然に生じる範囲にとどめられている点である。この適度な距離感が、入居者にとっての安心感や居住の継続性に寄与していると考えられる。

4.4 シェアマネージャーによる運営と生活支援の実態

本節では、シェアマネージャーへのヒアリング調査結

果を整理し、本事業の運営および生活支援の実態を把握する。

シェアハウス長町南のシェアマネージャーは、就任以前からつなセンのシェアハウス事業とは異なる活動に関与しており、長町南が開設されてから5年目にあたる時期にシェアマネージャーを務め始めた。

共用部の管理や入居者対応においては、入居者一人ひとりの特性に応じて対応方法を使い分けている点が特徴である。トラブル発生時には、その内容や深刻度に応じて個別対応と全体への注意喚起を選択している。こうした判断は個人の裁量に委ねるのではなく、つなセンという組織の方針に基づいて行われていることが確認された。また、入居者との距離感については、一定の近接性を保ちつつも過度に介入しない関係性を意識しており、数か月に一度の交流頻度が入居者の安心感につながっていると認識されている。空間面では、洗面所と脱衣所が分離されている点が生活のしやすさに寄与しており、入居者の入れ替わりを通じて、居住環境における安定と変化が保たれていることが示された。

シェアハウス中江のシェアマネージャーは、中江事業開始時から運営に関与している。大規模なイベントは実施されていないが、数か月に一度の食事会を通じて小規模な交流が生じており、その頻度が適切であると認識されている。一方で、洗面所と脱衣所が一体化していることによる入浴時間の重なりは、生活上の課題として把握されている。

以上より、シェアマネージャーは、単なる管理者ではなく、信頼関係を基盤に入居者の特性に応じた柔軟な運営を行う調整主体として機能しているといえる。制度的に交流を設けるのではなく、日常的な関わりの中で生活上の課題を把握し、必要に応じて介入する体制が構築されている。このような運営のあり方が、入居者の安心感および居住の安定を下支えしていると考えられる。

5. まとめ

本研究では、シェアハウス事例の比較分析、参与観察調査、ヒアリング調査を通じて、非営利組織による空き家活用型シェアハウス事業に関する以下の知見を得た。

まず、比較分析の結果、つなセンが運営するシェアハウスでは、共用部にわずかな余白を持たせ、用途を固定しすぎない空間構成となっていることが確認された。交流を共用部規模やイベントによって積極的に誘導するのではなく、入居者が自ら関わり方を選択できる計画とすることが、個々の生活リズムや価値観に応じた多様な暮らしを可能にしていると考えられる。

次に、参与観察調査の結果、本事業ではソフト面およびハード面の作業を同時並行で進め、運営過程を通じて計画内容を段階的に調整・更新していく循環型の事業プロセスが形成されていることが確認された。企画から運営までを分断せず、一連の流れとして捉える進め方が、事業の柔軟性と持続性を支えているといえる。

さらに、ヒアリング調査の結果、入居者の入居前後における生活や意識の変化、ならびにシェアマネージャーによる生活支援を含めた運営実態を具体的に把握することができた。生活支援を組み込んだ運営は、入居者の安心感を高めるとともに、過度な交流に依らないゆるやかなコミュニティ形成を支え、居住の継続性に寄与していることが示された。

以上より、空き家活用型シェアハウス事業においては、空間整備のみならず、生活支援を含めて企画から運営までを一体的に捉え、事業の進行に応じて調整・更新していく可変的な手法が重要であると結論づけられる。

本研究から、小規模・低交流型の住宅モデル、シェアマネージャー等による生活支援の仕組み、住民・学生参加型の改修プロセス、企画から運営までを一体で捉える視点は、地域特性に応じた事業展開に資する要素であると考えられる。

一方で、他地域への展開にあたっては、地域特性や事業条件に応じて、運営主体の組織的特性、入居者属性、共用部の役割や開き方、地域住民との関係性などを個別に調整する必要がある。これらの要素を企画段階から運営段階まで適切に反映することにより、立地条件が必ずしも有利でない場合であっても、想定する入居者像や用途を工夫することで、空き家活用型シェアハウス事業は多様な地域においても展開し得る。

表注

注1) シェアハウス事例の比較分析における各事例の家賃は、2026年時点の募集金額に基づく。

注2) コレクティブハウスかんかん森では、一般的なシェアハウスにおける共益費に相当する「組合費」が設定されている。

組合費は、一人居住7,000円、二人居住11,000円である。

なお、本数値は鈴木の研究⁽²⁾に掲載された表を参照した。

参考文献

- (1) 宮城県企画部統計課：令和5年住宅・土地統計調査 住宅及び世帯に関する基本集計－宮城県の結果概要－，統計課資料第1605号，2025.3.28
- (2) 鈴木歩実：開かれた共生型集住（コレクティブハウス）に関する研究，人間生活文化研究 Int J Hum Cult Stud. No.31, 2021