

# 楽しむ空間としての住まい

『SUUMO』編集長／SUUMORサーチセンターセンター長

池本洋一 Ikemoto Yoichi

奥山晶子 取材・執筆

古里麻衣 撮影

住まいの快適性や利便性などにスポットを当てた議論は数多くあるが、楽しみにして論じられることは多くない。「おうち時間」の充実が求められる今、住まいにおける楽しさの意味を改めて考えてみるべきではないだろうか？

そこで、住まいのトレンドを見つめ続けてきた、不動産・住宅情報サイト『SUUMO』編集長の池本洋一氏に、楽しむ空間としての住まいの今とこれからについてお話を伺った。

## 「おうち時間」を楽しむのは一時的な現象か

壁いっぱい本棚を設けた読書空間、ゲーム機が所狭しと並ぶ部屋、音楽鑑賞だけのためにしつらえられたオーディオルーム。住まいにおける楽しみというと、そうした趣味を満喫するためにつくられた部屋が思い浮かぶ。特に今はコロナ禍の影響で、「おうち時間」の充実を求める風潮にあって、ベランダにテントを張ってキャンプを楽しむ「ベランピング」（ベランダ＋キャンピング）、家飲みを満喫するための家庭内バーカウンターなど、家の中で完結する趣味や遊びの空間がもてはやされている。さまざま

まな要素が家の中に取り込まれていくなか、今後も「楽しむ空間としての住まい」は進化し続けるのだろうか？

「もちろん、住まいを楽しむ空間として活用するという動き自体は、今後も続いていくでしょう。でも、今のコロナ禍のような巣ごもり的な楽しみ方は一時的なものだと思うのですよね」

疑問をぶつけた池本氏からは、意外な言葉が返ってきた。

「コロナ禍がこれからも続くのかどうか、その問題はあるかもしれませんが、そもそも、個室を中心とした閉じられた空間で趣味や遊びを享受するというスタイルは、近年のトレンドからは外れたものではないかと私は考えているんです」

## 「家を開く」ことが、近年の住まいのトレンド

「住まいの中に遊びや趣味の空間を設けるということ自体、その起源や歴史についてはっきりとしたことはわかりません。でも、富裕層を中心に昔から行われてきたことかと思えます。それがある程度一般的になってきたのは、バブル経済の前後でしょう。生活に必要な白物家電などがそろって、生活にゆとりが生まれる中でさ

「住まいの中に遊びや趣味の空間を設けるということ自体、その起源や歴史についてはっきりとしたことはわかりません。でも、富裕層を中心に昔から行われてきたことかと思えます。それがある程度一般的になってきたのは、バブル経済の前後でしょう。生活に必要な白物家電などがそろって、生活にゆとりが生まれる中でさ

らなる豊かさを求めて家に趣味や娯楽の要素をプラスしはじめた。寝食を共にして団欒するだけの空間構成に変化が生じた時期です」

さらに、バブル以後に地価が下がり広い家を手に入れやすくなったことも、住まいの中に楽しむための空間を取り入れる流れを助長したという。おおよそ、1990年代から2000年代にかけて、こうしたムーブメントが一般的になったと考えてよさそう。しかし、2010年前後を境にして、住まいのあり方に大きな変

化を与える出来事が起きたという。

「ひとつは、2008年のリーマンショックです。これにより、新築のマンションや戸建ての住宅供給が激しく落ち込むのですが(図1)、そのタイミングで、同時に『リノベーション』という言葉も起こってきます。家は新築であることが最も魅力的であるという価値観から、もともとある建物をうまく活用するのは良いことである、かっこいいことであるという風潮が生まれてきました」

そしてもうひとつが、2011年の東日本大震災です。未曾有の災害を目にして、いつどこで何が起こるかわからない、それに備えるためには地域の中で知り合いをつくっておこう、地域のコミュニティを大事にしようといった、共助力の重要性が語られはじめました。そのなかで、周囲とのつながりを維持するための取り組みに積極的になる人が増えていったんです」

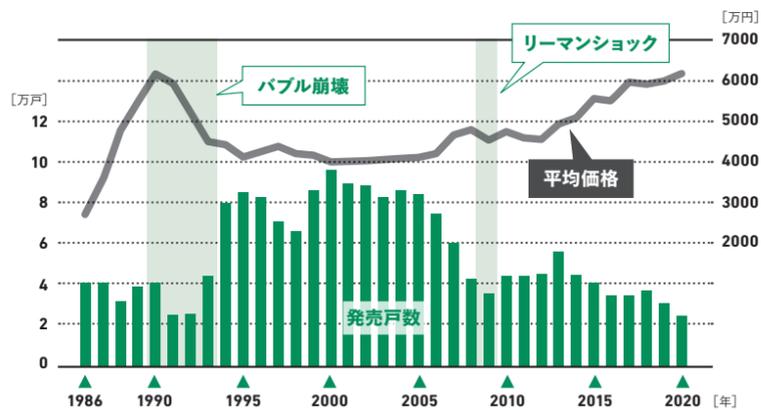
これらのふたつの要因により、これまでとは違った住まいへの意識が生まれた。それは、「今ある家を上手に生かし、地域の人たちと交わる装置として利用しよう」という機運だ。例えば、自宅をリノベーションして1階部分を週末カフェとして使ったり、作家がアトリエで作品展示を行ったり。家の一部の機能を地域の人がひととシェアするように活用しようとする動きが強まっていったのだという。

「こうした動きを見て、SUUMOでは『家を開く』というトレンド予測を提示しました。家をプライベートに閉じられた空間としてではなく、周囲とつながりを持つために開かれた空間として利用していく動きがトレンドになると考えたのです」

## 「家を開く」の最新事例 PLAT295

「家を開く」というトレンド予測を提示したのは2013年。文化活動家のアサダワタル氏が「住み開き」を提唱したのも同時期で、この頃

図1：首都圏マンションの平均価格と発売戸数の推移



リーマンショックの影響により新築マンションの供給が落ち込み、その後、発売価格はバブル期なみに高騰した。出典／不動産経済研究所調べ



コワーキングスペース、シェアオフィス、シェアキッチン、住居などが一体となった「PLAT295」。1階のシェアキッチンを外から見たところ。ガラス張りもオープンな雰囲気を後押ししている。写真提供／PLAT295

から住まいを開放しようという動きが注目されていったといえるだろう。その後もこうした実践例は増え続け、さまざまな進化を遂げているようだ。

そうした「家を開く」の最新の事例として池本氏が挙げたのが、スカイツリー近くにある東京・押上(おしあが)の「PLAT295」だ。2020年8月にオープンしたコワーキングスペースで、1階と2階を共用部分としてシェアオフィスに作り替え、3階から上を賃貸や居住スペースとしたものだ。

「これは築60年の2階建て家屋と、築40年のRC造ビル2棟の建て替えで、運営に企業が関わっている少し特殊な事例かもしれませんが、地域に開かれた場所にしようというビルオーナーの目的にそってつくられています。さまざまな人が出入りする1階のコワーキングスペースにはシェアキッチンが備わった多目的スペースが併設しており、上の階の居住者や地域の人々がカフェのように利用することができる。そこで老若男女問わずさまざまな人が集まってきて交流が始まり、居住者の子どもたちも地域の人々とふれあってお互いの顔を覚えたりする。地域の教育とか防犯とか、そんな問題にも寄与する場所になっているようです」

オフィス、交流スペースなどさまざまな機能を住まいの中に複合的に取り込み、人びとのつながりを生んでいく。こうした「PLAT295」のような「家を開く」事例は、全国の

値が高く、将来の売却時に値崩れを起こしにくい。しかしその分、購入時の坪単価も高くなるため個室はとれない。だったら、リビングでできることはリビングでやろうという発想になるということだ。

「限られた居住空間で無理に個室をキープするより、一番広くて、明るくて、通風もよいリビングで、各自好きなことをやる方がいい。人間、一番快適な空間に、長く居たいですからね。そんな風潮もあって、リビングの多機能化が進んでいったと思います。ちなみに、こうした流れをSUMOでは『リビ充(リビングの充実)』と呼んでいました。あまり浸透しませんでした(笑)」

こうした「リビ充」の例をいくつか紹介しよ



フリーライミングが趣味の家主が、リビングの吹き抜けにクライミングウォールを設置した事例。色とりどりのホールドが、デザイン的にも空間のアクセントになっている。  
写真提供/有島忠男設計工房



大人の筋トレや子どもの遊び場として使えるように、リビングにうんていを取り付けた事例。カラフルなデザインのため、インテリアとしてもおしゃれ。  
写真提供/リノベる株式会社



都内の交流型賃貸住宅「ネイバーズ目黒」にある共用部の個室型ワークスペース。24時間いつでも利用可能。  
写真提供/株式会社グローバルエージェンツ

いたるところで実践されているという。

「こうした流れを見ていくと、『家を楽しむ』の意味も変わってきているように思えないでしょうか。個人だけで楽しむのではなく、地域の人たちとかかわり、共に活動することに對して楽しみを見出そうとしている。閉じるのではなく、開くという方向へトレンドは向かっていると思うのです」

### ITツールの普及で変化した リビングを充実させる最先端の住まい

さらに池本氏は、「開く」というキーワードは、別の点においても最近の住まいのあり方の変化を把握するためのキーワードになっているとも言える。その変化が見られる場所は、リビングだ。

「リビングの中心にはソファがあったり、昔であればちゃぶ台、コタツがあって、そこに家族が集まって同じテレビを見ながら過ごす。こうした団欒のかたちが、長く日本のスタンダードでした。しかし2015年頃から、リビングでの過ごし方が変わってきました。そのきっかけは、ITツールの普及です。

家族はみんなリビングに集まっているけれど、同じことをやっているわけではありません。パソコンを使って仕事をしたり、スマホでSNSをしたり、タブレットで動画を見たり、携帯ゲームを楽しんだり、音楽を聴いたり(図2)。同じ空間にいながら、めいめいが別々のことを

う。例えば最近流行のボルダリングを楽しむために、ホールド(手でつかんだり足場にしたりする突起物)をリビングの壁に設置している例がある。ホールドのポップな色使いがインテリアのアクセントにもなり、SNS映えもすると人気なようだ。また、うんていを取り付けて、大人の筋トレや子ども遊び場として使ったり、キッチン脇にターンテーブルを設けてDJブースをつくったり、趣味や遊びの要素をリビングに持ち込む例は枚挙にいとまがない。

「もちろん、個室だからこその趣味もあって、それを充実させようということ自体は今も多くあると思います。でも、趣味のためのスペースが、個室でなければならぬということでは、もはやなくなってきているのではないで

行っている。これが現代のリビングのあり方なのです。イヤホンと端末があれば疑似的な壁ができて、自分の空間ができてしまうので、わざわざ個室で区切る必要性が薄れたといえます。これは個室という、家族の成員それぞれの閉じられた空間からの開放というように見ることもできます」

個室をわざわざつくるといった流れが廃れている背景には、なるべく駅近の都心に住みたいという昨今のニーズも見え隠れするという。利便性が高いことはもちろん、都心の物件は資産価値

でしょうか。こういった意味でも、住まいのかたちは変わってきていると思います」

さらに、コロナ禍によってテレワークが増えたり、飲み会や習い事にもオンラインの利用が活発化してきた。対面して、直接人を招き入れるわけではないが、他人に自分の家の空間を見られる機会は増えてきた。これもある意味、開くというベクトルのひとつと言ってもいいかもしれない。

「もちろん、それをすべて『開く』というワードでひとくくりにするのは乱暴かもしれませんが、実際に閉じる方向に向かっているものもあります。顕著なのはテレワークスペース。やはり居住空間と仕事の空間は分けたいと思う人が多いですし、特にオンライン会議などを行う

■図2:新しいリビングでの過ごし方



母親は仕事をしながら家族を見守り、父親はタブレットを見ながら息子と遊び、娘はスマホで音楽を聴きながら猫と過ごしている。好きなことをスマートに楽しめるITツールの普及がリビングを変えた。  
提供/株式会社リクルート

時には、周囲の目や音から遮断された空間でやる方がいい。そのために、自宅にちょっとした専用スペースを設ける例は多いようですし、最近のコワーキングスペースなども共用空間だけではだめで、個室ブースをつけるようなことも出てきている。やはり機能や目的によっては、すべて開くのではなく閉じるという方向に向かっていくものもあると思います」

### 職住融合も視野のひとつに 急速に進む「住まいの民主化」

さて、トレンドは「家を開く」という方向に向かってきたが、コロナ禍によりその流れが堰き止められてしまっているように思える。それでも、池本氏は今後、家を開いて楽しむ方向に戻るといふ。なぜそのように考えるのだろうか。「コロナの蔓延がこれからどうなるかにもよるとは思いますが、いずれはこれまでの流れに戻るのが自然なのではないでしょうか。外で人と交わりたいたいという欲求は、人びとのなかですつと高まっていると思いますしね。そもそも、人とのつながりを持たなければいけないという危機意識の裏には、やはり地域のコミュニティの崩壊があって、防犯や教育といった例だけでなく、過疎化、空き家、防災といったさまざまな問題を解決していかなければならないという現実から生じたものです。だから、そのための取り組みは活発化していくべきだという願いもあります」。

別にも仕事を持ちながら、自分の店を持つ夢を叶え、地域の人びととの関係を深く築くことができているという。

さらに池本氏は、リーマンショック以降、「住まいの民主化」が進んできたことも、「家を開く」という住まいづくりが続いていく理由のひとつと見ている。

「UR、デベロッパー、ハウスメーカーなど、供給者の論理で住まいについて提案するというよりも、住まい手が自らの家のあり方を見つめ直すフェーズに入っていると感じます。ソーシャルメディアなどを通じてリノベーションやDIYの情報を得て、すぐに『自分もやって



「好きなことを自宅の一角で行い、それを地域の人たちに開くことで個人の暮らしはもちろん、街自体もずっと楽しくなる」と池本洋一氏。



上/東京都練馬区の「櫻の音 terrace」。下/2階に自宅兼アトリエショップを持つ「ちゃらっぽこ」。店主が日本各地を旅して出会った、日本の伝統文化を守る作り手による“手仕事雑貨”を販売している。  
写真提供/つばめ舎建築設計

そう言ってしまうと、難しく堅い提言になっ

てしまいそうなのですけど、『家を開く』と言って取り上げてきた事例って、自分たちの好きなことをやりながら、楽しんで取り組んでいるものが多いと思うんです。家の中の一角に自分の趣味を楽しむ場所をつくって、そのスペースを地域の人と共有できるように広げて、さらには小商いを始めてみたり。そんな風なことを楽しみとして取り組んでいる人が多いのではないのでしょうか。そうした楽しい活動を通して、

みよう』と実践したり、『自分はこうしよう』と工夫したりします。つまり、主導権が供給側から住まい手側に、徐々に移っている。すると、そこに多様性が生まれ、進化の速度も上がってきます。このような住まいの民主化が、『家を開く』を後押しすると思います」

### 「自分が楽しい」がベースの住まいを

そうした事例を聞くと、「私も地域に開かれた楽しむための住まいをつくりたい」と考えるかもしれない。その場合、どのようにアプローチすればよいのだろうか。趣味空間の充実は個人の工夫でできても、複合的課題を解決し、かつ楽しみを見出すための住まいを実現させることは困難なように思える。

「最近の大学では地域のニーズをきちんと把握して、空き家の活用方法をワークショップで考えるといった実践型教育が各地で行われています。地域資源をうまく利用しながら交流装置をつくることを提案するプレイヤーは、この10年で劇的に増えました。そういったリノベーションプレイヤーを輩出するスクールとして『リリリ・リノベーション』が挙げられます。全国各地の空き家や空き店舗、古アパートなどを題材に、複数人で構成するグループがユニットマスターの指導のもとリノベーションを行うのです。こういった取り組みを地元で探せば、地域に開くデザインを行っているプレイヤーが

地域も活性化していくのだと思いますよ」

例えば、東京都練馬区の「櫻の音 terrace」。かつての日本でよく見られた、軒先が店舗、奥が居住スペースという暮らし方を現代版にアップデートした賃貸アパートだ。1階のオープンテラス部分が店舗空間に、奥が暮らしの空間にした店舗兼住宅になっており、住まいの中に自分自身の店を持てる。2階はより手軽に創作を楽しみたい人向けの住宅で、作品を展示できるディスプレイ窓が設置してある。人によっては

見つかるでしょう」

ただ、あまりに地域の課題を解決することばかりを目的にすると、楽しさの本質を見失う恐れもあるという。最後に、池本氏はこう補足した。

「あくまで自分が楽しいと思えることを提案し、興味のある人に開くという気持が大事だと感じています。他人を楽しませることばかりが目が行き、『地域のためにはオープンカフェが必要』という結論に達しても、コーヒーに何の興味もない人がそれをやったところで、長く続かないでしょう。楽しい住まいづくりの源泉は、自分がワクワクする空間をイメージすることで」

あくまで個人的な「楽しい」住まいを大事にしながらも、他者とそれを共有する。数年前に始まった家開きのブームは、ニューノーマル時代を迎えた後も続いていくだろう。

池本洋一（いけもと・よういち）

株式会社「SUUMO」編集長。SUUMORサーチセンターセンター長。1972年、滋賀県生まれ。1995年上智大学新聞学卒業。同年に株式会社「SUUMO」入社。住宅領域にて編集を4年、営業を7年経験。2006年、首都圏「新築マンション」フリーペーパー地域版の創刊リーダー。2007年「都心に住む」、2008年「住宅情報タウンズ」の編集長を経て現職。メディアを通じ、住まい領域の発信を行う。そのほか、日本版CRC構想有識者会議、良質住宅ストック形成のための市場環境整備促進事業、ZEHロードマップ検討委員会、賃貸住宅における省CO<sub>2</sub>促進モデル事業など国土交通省、経済産業省、環境省、内閣官房などで多数の委員を歴任している。