

住み手からみた賃貸住宅におけるセルフリノベーションの有意性・有用性と仕組みの評価

ESTIMATION OF MECHANISM, SIGNIFICANCE AND USEFULNESS OF SELF-RINOVATION IN RENTAL HOUSES BASED ON RESIDENTS

建築計画分野 鈴木良

環境への配慮から持続型社会へと移行している現在、築年数の古い賃貸住宅は住み手の暮らしのニーズとの不一致より空き室が増加している。本研究では、空き室対策の一つとして増え始めている暮らしながら必要に応じて改修が可能なセルフリノベーション（SR）賃貸住宅の居住者を対象に、住まいの実態とSRの有意性・有用性、事業者が設定する契約・空間条件に対する評価を明らかにした。SRの有意性・有用性を高めつつ、SRを促進する条件を提起し、SR賃貸住宅の普及に向けた一般化を図る。

Sustainable society is coming because environmental conservation is needed. Vacant dwelling units are increasing because old houses for rent don't correspond with the life of the habitants. This study targets the habitants who increase as a part of provision for vacant dwellings and shows the evaluation for the contract and the space which the owner sets and the meaningfulness, the utility and actual conditions of SR. It aims at popularization of SR by raising the meaningfulness and the utility and suggesting requirement which promote SR.

1. 研究の背景と目的

環境への配慮から持続型社会へと移行している現在、建築分野では建物のストック活用が推し進められている。しかし、人々のライフスタイルは多様化し、築年数の経過した賃貸住宅では、住み手の暮らしのニーズとの不一致により空き室が増えているというのが現状である。増加する空き家を埋めるための一つの手法として、原状回復の義務を免除し自主的に改修が可能な集合住宅も増えてきている。

原状回復の義務を免除した賃貸住宅であるセルフリノベーション（以下、SR）賃貸住宅は住み手による改修が可能なため、暮らしながら必要に応じてプランの変更が可能である。これは、自らの住まいを自らつくことで住まいへの愛着や維持管理への意識を高め、居住環境を更新しながら住み続けることができるという点で持続型建築の本質に迫るものである。また、SR賃貸住宅を運営する事業者から見ても、SRが可能な賃貸住宅は他にはない付加価値のあるものとして借り手がつきやすく、修繕費など事業前の初期費用を抑えながらも住み手によって行われるSRによる居住性の向上は住戸の価値の向上につながる。これらの点から、SR賃貸住宅におけるSRの促進は賃貸住宅のストック活用に大きく寄与すると考える。そこで本研究では、賃貸住宅におけるSRの一般化に向けて、契約内容・SRの条件などのソフト面と貸し出す空間の

条件といったハード面の条件整理とともに、実際行われているSRの実態把握を行う必要があると考える。さらに、賃貸住宅でSRを可能とすることによるSRの有意性・有用性を明らかにし、ソフト・ハードの条件のどのような要因がSRを誘発することに繋がっているのかを明らかにすることで、SRの有意性・有用性を高めながら、SRを促すようなSR賃貸住宅の仕組みとしてあるべきソフトとハードの条件を提起する。

2. 調査概要

本研究は、東京・大阪・福岡・熊本にあるSR可能な賃貸住宅8事例を対象に、事業者ヒアリング調査を行い、8事例の居住者28名にヒアリング調査及び訪問調査により行った（表1、2）。

3. 賃貸住宅におけるSRの基本フロー

本研究では、SRの定義を『住み手が主体的空間のありようや改変の仕方について考え、自らの手によって、あるいは自らのアイデアを基に業者や友人などの手によって実践すること』としている。SR賃貸住宅において、SRを行うフローは以下のとおりである（図1）。



図1：SR賃貸住宅でSRを行う基本フロー

3. SR賃貸住宅の居住者によるSRの実態

3.1 居住者のDNA

ヒアリングで得られたSR賃貸住宅の居住者の「能力、技術」、「経験」、「関心」、「意欲」の4項目からSRに対するDNAを8つに分類した(表3)。

- (1)実験的SR型:4項目ともに高く、ビジネスへの転換など高い目的意識のもとSRを行っている。
- (2)原状不満型:原状回復義務のある今の賃貸住宅のシステムに疑問を感じ、賃貸でも自由な暮らしをしたいと考えている。
- (3)日常的SR型:今までの住まいでも日常的にSRを行っており、SR賃貸住宅でも今までと変わらない暮らしをしている。
- (4)意欲開花型:住宅に対してこだわりはあるが、自分でSRするという考えはあまりなく、SR賃貸住宅を知ったことを契機にSRする意欲が掻き立てられている
- (5)こだわり型:住宅に対してこだわりがあり、家具などもこだわって自分好みの暮らしをしているが、SRをしようとまではしない。
- (6)お試し型:SR賃貸住宅というのを今まで知らなかったが、たまたま見つけて面白いと感じて入居している。
- (7)不測型:SR賃貸住宅と知らずに入居してしまったが、入ったからにはやるしかないと考えている。

表3:SRに対するDNA分類表

TYPE	SRに対するDNA(◎:高、○:中、△:低)			
	能力・技術	経験	関心	意欲
実験的SR	◎	◎	◎	◎
例:UR UKa	・工具一式会社にあり	・仕事は建築デザイン(監督経験あり)	・仕事でDIYに注目・自分で経験して仕事に適用	・実験的に色々試したい
原状不満	○	○	◎	◎
例:CA CNi	・一般的な工具あり	・家具制作経験有・大学は建築専攻	・日本の賃貸のシステムに疑問	・自分のやりたいうにやる
日常的SR	◎	◎	△	○
例:GB GSa	・工具一式あり・家具・照明制作	・バイク修理工と大工(半年)経験あり	・古いもの手を加えて使う習慣	・これまで日常的にSRしていた
意欲開花	△	△	○	◎
例:UR UFu	・電動ドリルは購入	・DIY経験なし・小物作りは好き	・中古で手を加えられる一軒家を探していた	・DIYモデルルームを見てSR意欲が増大
こだわり	△	△	○	△
例:TA TYa	・手回しの工具・組立家具作成	・アメリカに友人あり・アメリカのDIY文化を知っている	・新築嫌いでいかな物件に興味あり	・自分好みの暮らしにこだわりがある・家具にもこだわり
お試し	△	△	○	○
例:NI NSa	・ドリルは購入、ハンマードリルは借り	・DIY経験なし	・夫はインテリアは好き・物件探しにはこだわりはある	・たまたま見つけて面白いと感じた・自分で作れていい
不測	△	△	△	◎
例:NI NMo	・ドリルは購入	・DIY経験、モノ作り経験全くなし	・今までは新築の建物に住んでいた	・リノベーションしてもらえると勘違いして入居・入るからにはやる
一般	△	△	△	△
例:YO YGo	・なし	・なし(父が屋根工事の仕事)	・なし	・面白そうと思った・友達に薦められて入居

(8)一般型:SRに対する興味や、住まいに対するこだわりが少ない。

3.2 SRを助けるネットワーク

SRを行う際に参考にしたものや協力者の有無は、居住者のDNAとともに実施されたSR内容に変化を与えている。実験的SR型や日常的SR型は「能力、技術」「経験」といった項目が高いため協力者が少なく、「関心」「意欲」の高い居住者は参考にしたものや、協力者は多い。試行型は、ネットワークを活用するタイプとあまり活用しないタイプに分かれる。

表1:調査対象事例一覧

	No.	GB	YO	NI	HA	UR	TA	ME	CA
基本情報	事例名称	G-BOX	第二吉浦ビル/大橋吉浦ビル	ニレノキハウス	博水ビル	UR(DIY住宅)	山王マンション/新高砂マンション	目白ホワイトマンション	calme西荻窪
	所有者	Hさん	有限会社吉浦ビル	Sさん	アドベンチャー	都市再生機構	スペースRデザイン	Aさん	不明
	仲介業者	みんなの不動産	未来ビル	ひごスマイル	エイブル	-	-	不明	R/バンク
	建築年	1968年	1976年/1983年	1984年	1974年	-	1967年/1977年	1969年	1985年
	SR賃貸募集開始時期	2003年~	2013年11月~	2012年2月~	2014年2月~	2011年9月~	2011年~	2014年3月~	2012年
	全住戸数	18戸	10戸 / 20戸	11戸	32戸	-	45戸 / 58戸	13戸	13戸
	入居数/SR可能住戸数	5/8(メゾネット6、シングル2)	4/4 / 3/3	10/11	9/10	-	不明/33/不明/37	6/6	5/6
	所有者ヒアリング	●	●	●	●	●	●	x	x
	仲介業者ヒアリング	●	●	●	x	●	●	x	●
	居住者ヒアリング(計28名)	2	4	10	2	3	4	1	2
SRに関する取り決め	入居者の面接	なし	有	有	なし	なし	なし	なし	なし
	所有者との相談有無	なし	有(Rh型入居時のみ)	なし	なし	なし	有(必ず)	有(入居時のみ)	無し
	改修承認の有無	有(取り外せるものはなし)	なし	有	有	有	有	有	有
	承認主体	所有者	-	管理会社、所有者、企画設計者	管理会社、所有者	所有会社	所有会社	所有者、企画設計者	管理会社
	申請手段	口頭説明	-	図面による申請(口頭でも可)	図面による申請	図面による申請	口頭説明	口頭説明	図面による申請
	申請方法	現場立ち合い、直接会って申請	-	メールやFAX(電話でも可)	メールやFAX	集会所へ提出、直接会って提出	現場立ち合い、直接会って申請	直接会って申請(メールでも可)	メールやFAX
	退去時の規定	退去時に判断して場合によっては原状回復を求める	なし	人が住める状態であれば原状回復を求める	明らかな破損のみ原状回復を求める	人が住める状態であれば原状回復を求める	過激な色の使用などは場合によっては原状回復を求める	人が住める状態であれば原状回復を求める	改修承認を得たものは原状回復義務を免除
入居時の空間条件	○[事前改修無、現状のまま]		○(3戸)	○(6戸)	○(6戸)	○(不明)		○(6)	
	Rh[事前改修有、仕上げ無]	○(8戸)	○(3戸)		○(1戸)				○(6)
	Rp[事前改修有、仕上げ一部無]			○(5戸)					
	Rf[事前改修有、仕上げ有]		○(4戸)		○(3戸)		○(70戸)		
SR可能範囲(●:事前確認不要)	躯体	x	x	x	x	x	x	x	x
	電気・水回り設備	○	x	専門業者によるものは可	専門業者によるものは可	○	x	○	x
	壁			●(ビス打ちも可)	●	○(アンカーΦ6程度)	○	○	○
	その他	○	●	○	○		○(壁の新設・撤去は不可)	○	○
	床			●	●	○	○	○	○
	天井			●	●	○	○	○	○
SRサポート	実施されているサポート	工具の貸し出し、施工業者の紹介	モデルルームの設置、DIY工房(作業場所)、WSの開催	モデルルームの設置、施工業者の紹介、フリーレント期間(1ヵ月)	モデルルームの設置(スケルトン状態)、施工業者による一部事前施工可、DIY工房(作業場所)、フリーレント期間(1ヵ月)	モデルルームの設置、DIY工房、フリーレント期間(3ヵ月)	WSの開催、材料の調達	WSの開催、施工業者による施工協力、SR資金補助	施工業者による一部事前施工、フリーレント期間

3. 5 住み継ぎの評価

[前居住者のSRに対する評価]

(1)住み継ぎ未経験者の評価

前入居者がSRを行っていた住戸に入居（住み継ぎ）することに対して、抵抗感は少なく、気に入らなければSRして変えればよいと考えている。自分の好みに合えば、手間が省けるといった肯定的な意見もあった。また次に住む人のためのヒントとして残すという次居住者への配慮もみられた（表4、5）。

(2)住み継ぎ経験者の評価【NWA】

本研究では1居住者について調査を行うことができた。実際に入居する時には、好みに合わないところは自分で塗り変えればよいといった考えのもと入居し、実際に自身の趣味に合わせて色を変更していた。

[次居住者に対する配慮]

14/21事例の居住者が、退去時の事は考えずに自分の好きなようにSRを行っている。しかし、退去する時に、次の居住者のSRの参考にしてもらえるように部分的に残す、自分のしたもので危険な者は撤去するといった次居住者への思いやりも見られた。

表4：住み継ぎに対する評価

事例名称	居住者名	住み継ぎに対する評価		UR	UNa	UFu	TYa	YKa	NSa	NMa	NWa	NYa	NTu	NNa	NMo	HTu	
		前居住者への評価	時居住者への配慮		TA	TYa	YO	YKa	NSa	NMa	NWa	NYa	NTu	NNa	NMo	HTu	
GB	GKa	○※	△	YO	YKa	○	△	YO	YKa	○	△						
NI	NSo	—	△	NI	NSa	—	△	NI	NSa	—	△						
	NYo	○	△		NMa	○	△		NWa	○	○※						
	NOK	○	○※		NWa	○	○※		NYa	△	—						
TA	TMo	○	△	NI	NTu	○	△	NI	NNa	—	○						
YO	YNi	—	○		NMo	△	△		HTu	○※	△						
HA	TIn	△	△	HA	HTu	○※	△										
UR	UKa	○	△														
ME	MTa	—	○														
CA	CNi	△	○※														
CA	CKi	○	△														

【前居住者への評価】○：抵抗なし、△：気に入れば入居
【次居住者に対する配慮】○：配慮した、△：配慮していない

表5：住み継ぎに対する評価のヒアリング抜粋

※前居住者に対する評価の特征的意見
自分の好みに合えばそのままだし、なんか邪魔だなと思ったら、改修するし。どっか分という残しますかね。そのまま住める方が安いじゃないですか、改修費用もかからないし。なんか活かすような感じで考えるかもしれないですね。【GKa】 自分と同じ価値観の人だから嬉しい。会いたい。友達になれる気がする。引越すときに悲しくなりそうですね。また人いっぱい呼んで。 次の人が入っても残してほしいところはタイルかな。思い入れがある。あとは好きにやっちゃってくださいって。あとは黒板かな。でも妻がメッセージ入りまくってるから、次入る人は気持ち悪いから消しちゃうかな。でも黒板はそのまま、消して良いから使ってほしい。次に入る人にメッセージを残してもいいかも！出て行く人がみんな書いていくみたい。楽しい。どうしよう。この建物が取り壊される時に同窓会とかやったりして。【OKi】
※次居住者に対する配慮の特征的意見
ちょっと今チャリンコ置き場みたいになってるんですけど。ほんまはチャリンコを掛けたかったんですよ。それで掛けるやつもあるんですけど、なんか以外にちょっと抵抗がある。出る時に、次の方がいいかなって。チャリンコ好きじゃない人が入ったら、チャリのあれは困るやろうなって。【NWA】 棚はどうしようかと思ってる。これは次の人のことを全く考えてないから、強度とかも分かってないだろうし、治せないんじゃないかと思ってる。分からないけど。私だったらこれ以上置いたらやばいっていうのは分かっているけど。さっき言ったみたい。一回剥がれて強度を高めたからあそこには物を置いていいけど、こっちはあんまり置きたくないなとかそういうのがあるから、壊していった方がいいかなとか思う。【CNI】 もうそのまま残してきます。で、まあもし私が出た後に新しく入られる方が、あつこういうこともできるんだっていうのを…考えられるかなと。暮らしていくヒントになる感じが。リフォームっていうかやり替える見本ではないんですけど、そういう…こういうこともできるよっていうの。【NOK】

4. 賃貸住宅におけるSRの有意性・有用性

4. 1 SRの評価

[SRの意義]

(1)SRのプロセス

■SRをイベントとしてみんなで楽しむ

SRを共にすることで、友達とはSRがイベント化して遊びに来る感覚でSRを手伝いに来た友達との友情

が深まる。夫婦間でのSRでは、自分たちの家の何を残して何を变えるか、色や素材は何を使うかを一緒に考え、作業するなかで会話が増え、夫婦間の新たなコミュニケーションツールともなっている。家族間でのSRでは、SRの手伝いを家族に頼むことで壁を塗る、セメントを敷くといった普段の生活ではできない経験から、楽しさや苦勞を共同作業を通して共有でき、家族間の新しい関わりが生まれる。

■場当たりのなトライ&エラー

SR賃貸住宅では、SRによる失敗もやり直すことができ、借りものである賃貸住宅でも気に入らなければ変更できるといった、気兼ねのない暮らしができる。さらに、SRは住まいに対する自身の要求を満たすためのものであり、技術についてはよく学んでSRを行うので、気兼ねない暮らしが質の低下につながるわけではない。

(2)SRの結果

■新しい感覚や価値観の創出

SRを行うことは、これまでにない感覚や価値観が芽生えるきっかけを作る。SRによるモノづくりによってイメージーションが育まれる。日常にあるものや古いものを活かすといった工夫をする精神が育まれる。空間に合うものや家具を意識して買うといった興味の变化が生まれ、SRを実践することモノづくりの面白さを知り、大工になるなどSR賃貸住宅では視野を広げる機会が得られる。

■住まいづくりの糧に

SR賃貸住宅に住んだ経験として、住まいは自分で作っていくものだとわかる。また、建物を建てる際の知識として生かされる。実家の建て替えに伴い退去した居住者の中には、SR賃貸で使っていたお気に入りの小窓を退去時に新居へ持っていき新居で使うといった思い出の継承も起こっている。

(3)経時的な住要求の変化への対応

SR賃貸住宅では日ごろの小さい不便の解消やライフスタイルの変化にSRによって解消可能であり、間取りにとらわれない自由で健全な暮らしを持続することができる。

[SRで形成された住まいに対する評価]

(1)愛着の創出

自分で計画し作るとは家に対する愛着を生む。その愛着によって定住意識が芽生える。住まいは作っていくものであり家族の成長とともに家も成長していくような感覚を持つようになる。

(2)自己実現

住まいをSRすることによって自分の理想の空間を実現することができる。

(3)自慢の住まいを開く意識の芽生え

SRによってできた住まいには自信や愛着が生まれ、それに伴って自慢の住まいを人に見せたくなり、住まいを開く意識が芽生える。

4. 2 コミュニティの評価

[建物内の活気]

SR賃貸住宅は築年数の古い建物のため、既居住者は高齢者が多い。一方、SR賃貸に入居する年齢層は若者が多いため建物全体で見ると若返りを果たしている。SR賃貸の入居者による声掛けや、小さい子供を可愛がってもらえることから、SR賃貸を開始することで新たな関係づくりにもつながっている。

[近所付き合い(新・旧のミックス)]

(1)SR時の近隣への配慮

SR賃貸住宅の居住者によるSR行為からトラブルになったケースはなかった。挨拶や貼り紙、作業時間の遵守などSRの上で近所迷惑にならないようにしていることが効果として表れているのが窺える。

(2)旧(既)居住者との付き合い

SR賃貸住宅は老朽化した賃貸住宅の再生手法として取り入れられている。そのため一般賃貸として以前から住まわれていた旧居住者とSR賃貸住宅として入ってきた新居住者がいる。旧居住者とは特に際立った付き合いは少なく、挨拶程度という関係がほとんどであるが、SRを行う際にトラブルがあったという事例は見られなかった。

(3)新居住者との付き合い

新居住者とも、普段の付き合いは挨拶程度である。他居住者がどのようなSRを行っているかなど気になっている点もある。その中でもNIはNOKの野菜のおすそ分けなど付き合いが多い。それはBBQの開催が最初のきっかけとなり、SRを媒体としたつながりへと影響している。事業者側から最初のきっかけを作ると良い付き合いに発展していく可能性が大きい。CAにおいても仲介業者のKが間に入ることで円滑な交流が生まれている。

[事業者との付き合い]

事業者との付き合いは、一般賃貸住宅よりも多くなっており、SRを行う上で関わることあるため、家のお披露目会や、資材の共有や一緒に部屋を作るなどSRを介してのオーナーと居住者の新しい関係が見られる。事業者による交流のきっかけ作りが新居住者同士を仲良くする役割を果たしている。

[SRを媒体とした近所付き合い]

新居住者の中でも近所付き合いがある人は、工具の貸し借り、お部屋の訪問、SRに関する相談といった交流がある。また、BBQをきっかけに、事業者の提案による部屋の見せ合いから左官仕事のレクチャーを行うなどSRで繋がるきっかけとなった。

5. 賃貸住宅におけるSRを促進するソフト・ハードの要因

5-1. SRに対する取り決め

(1)入居時の面接

面接はお互いの顔合わせ程度のもの、SRに伴う最低限の注意事項の説明、互いに顔を知ることによって遠慮が軽減されて面接以降の申請しやすさに関わってくることから、SR賃貸住宅を運営する上では重要な役割を果たしている。

(2)オーナーとの相談

Y0、TA、MEではSRに伴ってオーナーとの相談を設けている。Y0、MEでは特にプランの打ち合わせから施工までオーナーや企画設計者が一緒に行っている。オーナー側の労力は増えるが一から協力してくれることで、居住者とオーナーとの関係性は一般賃貸に比べて良好になる。また、事業者側のアドバイスのもと、住まいを造ることで住まいに対する考え方が変わりSRを行う意欲の向上につながっている。今後SRするときにも困ったことがあれば聞きやすい環境となり、危険なSRや住戸価値の下がる恐れのあるSRは未然に防ぐことができる。

(3)申請手段

調査から、本研究では口頭説明とフォーマット図面による申請の2つの申請手段が見られた。

[口頭説明]

GBでは、SRの申請手段として口頭で説明する方法を取っている。契約的に特殊な契約もなく、説明の簡易なため言わずに行うといったこともある。また、口頭で説明することによって所有者との接点が生まれるためSRしやすい環境となっている。さらに、口頭説明に派生する形で工具が借りられるなど、SR役立つ情報が得られる。

[フォーマット図面による申請]

フォーマット図面による申請を行っている15/17の居住者がフォーマット図面による申請に対して肯定的である。退去時のトラブルを防ぐ役割を果たすほか、SRの経験のない居住者にとっては図面の申請は専門家による安全確認の機会が得ることができ、SRの行為に対する安全性を担保する。また、図面に描き込んでいくことによって、想像が膨らみ他のSRの思いつきに派生する効果もある。また、NI、HAではSRの内容によっては申請を不要とする項目も設けている。返答期限を一週間以内にする事による簡易さが煩わしさを軽減しており、SRの促進を妨げることなく安全性を担保することを可能にしている。申請図の簡易さを見誤ると危険なSRのリスクも伴うため、SRを促進しつつ危険を防止するために入居時にはきちんとした説明が必要である。

5-2. 空間条件

(1)O型【原状貸し出し】

O型に入居する多くの反応として、自分の思い通りの空間に出来ることや、古い素材を部分的に残して活かすことができる、変化が劇的で分かりやすいといった評価が得られた。SRの経験がほとんどない入居者から建築の職業に携わっていたなど経験豊富な入居まで幅広い層が見られる。

(2)Rh型【事前改修あり、仕上げ無し】

建築についてほとんど知識のない居住者の入居。空間への評価ではコンクリートの素材感が好きなのか、0の状態から自分の住まいを構築できることのほうが壁など要素がないので考えやすいということがある。Y0ではオーナーと一緒にSRしていくことで高い満足と意識の変化がみられた。

(3)Rp型【事前改修あり、一部仕上げあり】

居住者は、主に働きながら時間が取れるか分からないことや、SRの経験のあまりない人が試しにやってみようと思入居することが多い。その中でも、入居してSRをすることで目覚めて意欲が芽生えるといった効果が見られた。この空間条件は、何か出来そうな期待感を生む効果を持っている。

(4)Rf型【事前改修あり、仕上げあり】

既に改修されているため、プランが気に入って入居することが多く、SRできることが要因での入居はない。そのため、空間条件だけで見るとSRはあまり促進されいない。

5-3. SRサポート

[実施されているサポート]

SRを促す要因となるものとして、SRを行いやすいようなサポートの整備がある。どのサポートにおいてもSRを促進効果は見込めるが、いくつかの課題も見つかった(表6)。

表6: SRサポートに対する評価

事例	空間条件	SRサポート	SRサポートに対する評価
GB	Rh	資材の無償提供	○そこを開けば何かある【GSa】
		工具の貸し出し	○借りる時にアドバイスももらえる【GKa】
YO	Rh	工具の貸し出し	○工具がなくてもできる【YGo】
		DIY工房	○音も気にすることなく、住みながらできる【YNi】
NI	Rp、O	施工業者の紹介	△自分たちでできる【NSo】 △専門業者に頼むのは敷居が高い【NTu】 △自分たちでやりたい【NSa】
		フリーレント期間	○大きなSRが行いやすい【NSa】
		モデルルームの設置	○部屋の使い方の参考に【NSo】 ○(天井を抜いた後の)イメージの参考に【NYo】
		一部事前施工	○手間が省けた(和室畳→フローリングに)【Htu】
HA	O	フリーレント期間	△前の家の引き払いがすぐだったのであまり活用できていない【HTu】
		DIYルーム	△使いたいと思っていたが運営の事情で使えていない【HTu】
UR	O	DIY工房	△すぐに使えない(一か月前の申請必要)、工具の使い方が分からない【UFu】
		モデルルームの設置	○モデルルームのような空間を目指すSRの意欲に【UFu】
		フリーレント期間	△一気に引越したので使えていない【UFu】
TA	Rf、Rp	モデルルームの設置	○部屋の取り方をSRの参考に【SGo】
		WSの開催	●WSはやりたいことがあってやるので住要求の解消には向かない【TMo】
ME	O	施工の手伝い	○工具の貸し出しと使い方を知らないと怖いのでレクチャーは便利【MTa】
CA	O、Rh	一部事前施工	○自分でできないことをしてもらえる【CNI】

[必要なサポート]

工具の貸し出しはどの事例においても、工具の貸し出しはSRを促すことに最も効果的なサポートとして居住者からの要望が挙げられている。SRの頻度を考え、工具を買う費用に見合った使い方にはならないという理由が多い(表7)。

6. 結論

SR賃貸住宅の居住者は、一定の水準の能力や高い意欲を持つ居住者だけではなく、能力・技術、経験の有無や関心、意欲に関係なく居住者がSR賃貸住宅でSRを実践していた。そこには協力者や情報の有無が実践内容に大きくかかわっている。

賃貸住宅におけるSRの有意性・有用性にはSRの実践しやすい環境が重要である。SR賃貸住宅の多くが築年数の経過した賃貸住宅で既居住者が住んでいる。SRをするために入居した新居住者と既居住者の良好な関係作りが重要である。事業者はSR実践の際の規則を定め、既居住者からは理解を得る必要がある。また、新居住者同士・事業者と居住者の関係性がSRを促すことに大きく反映されることも明らかとなっている。新居住者同士の関わりはコミュニティを良好にする有意性・有用性として働くため、事業者は新居住者同士を繋げる役割を担うことは重要である。

事業者が設定する契約・空間条件を一般化するにあたって効果的な条件は、SRの取り決めではフォーマット図面による申請が最も効果的である。図面の申請がトラブルを防ぐ記録となり、安全性の確認や質問、イメージの喚起としても働く。事業者の負担も最小限で済む。承認が不要な項目や回答までの時間などの設定のバランスが重要である。

参考文献

- 1) 西野雄一郎: 原状回復義務なしの「新裸貸し」住戸による住まい方の拡張、2009年、大阪市立大学修士論文
- 2) 西野雄一郎、横山俊祐、徳尾野徹: 賃貸共同住宅におけるセルフ・リノベーションの契約と事業の特性、2015年、日本建築学会技術報告集

表7: 必要なSRサポート

名称	空間条件	作業場所の有無	工具の貸し出し	施工業者の紹介	施工の助言	WSの開催	材料のシェア	ゴミの処理
GKa	Rf		○		○			
YGo	Rh				○			
YNi	O		○		○			
NTu	O					○		
NSa	Rp		○					
NMa	Rp	○	○					
NOk	O		○					
NWa	Rp		○		○			
NMo	O				○			
NNa	Rp				○			
NYa	Rp			○				
HTu	O					○		
TIIn	O		○					
UFu	O		○					
TMa	Rf					○		
MTa	O		○		○			
CNi	O							○
CKi	Rh		○				○	

討議

討議 [倉方先生]

これは修士論文とはちょっと認められません。私も趣味でセルフリノベーションには関心があるので知っていますが、セルフリノベーションについての文献は読みましたか。toolbox、SUMMO・島原万丈さんのレポート、坂田夏水の本について。今発表した内容は文献をちょっと調べれば出てきます。

回答

それらの文献については読めてないです。

討議 [倉方先生]

セルフリノベーションの定義ができていない、曖昧です。今の定義だとリノベーションも入ってしまっている。今何が足りてないと思いますか？これから何をしないといけないですか？

回答

はい、今は実態の分析が全て済んでいないので分析をして、条件の評価は今の段階だと居住者が単に述べたことを評価として捉えているだけで、はたしてそれがセルフリノベーションを実際に促進しているのかといったことが判断できないので実態に照らし合わせてきちんとした評価を出さないといけないと思っています。

討議 [佐久間先生]

今回の発表ではセルフリノベーションの光の部分に焦点が当てられていたので、闇の部分についても語ってほしい。そこから見える課題と可能性をについて述べるとよいのではないのでしょうか。

回答

分かりました。ありがとうございます。