

賃貸共同住宅におけるセルフ・リノベーションの計画技術に関する研究

2016年3月

西野雄一郎

賃貸共同住宅におけるセルフ・リノベーションの計画技術に関する研究

2016年3月

大阪市立大学大学院

工学研究科

にしのゆういちろう
西野雄一郎

第1章	序論	P. 1
1.1	研究の背景と目的	
1.1.1	研究の背景	
1.1.2	研究の目的	
1.1.3	研究の位置づけと意義	
1.2	研究の方法	
1.2.1	研究方法	
1.2.2	調査対象の概要	
1.2.3	調査方法	
1.2.4	用語の定義	
1.3	論文の構成	
第2章	貸し手からみたセルフ・リノベーション可能な賃貸システムの特性	P. 22
2.1	本章の目的	
2.2	SR賃貸住宅の開始に至る経緯	
2.3	SRを実現する賃貸契約・運営の特性	
2.3.1	SRを可能としSRの促進・質の向上を図る契約・運営の方策	
2.3.2	住戸継承の仕組み	
2.4	SR住戸の空間条件	
2.4.1	初期状態の空間条件	
2.4.2	継承状態における空間の特性	
2.5	ソフト・ハードの関係からみる事業面でのSRの位置づけ	
2.6	小括	

第3章 住み手からみたセルフ・リノベーションの実態と特性

P. 44

3.1 本章の目的

3.2 住み手の概要

3.2.1 住み手の属性

3.2.2 入居経緯

3.2.3 SRに対する住み手の能力・経験・関心・意欲

3.3 SRの実態と特性

3.3.1 SRの内容

3.3.2 SRへの向き合い方

3.3.3 施工の主体・方法の特性

3.3.4 SRの実施時期

3.3.5 SRの取り組み方

3.4 小括

第4章 住み手と貸し手の双方からみたセルフ・リノベーションの有効性

P. 74

4.1 本章の目的

4.2 住み手からみたSRの有効性

4.2.1 個別の住要求への対応

4.2.2 新たな住まい方の獲得

4.2.3 SRによる住まいづくりの達成感

4.2.4 SRによる住意識の変化

4.2.5 SRを媒体とする繋がり創出

4.3 貸し手からみたSRの有効性

4.3.1 事業性

4.3.2 契約の負担感と新たな職能

4.3.3 貸し手と住み手との関係性の変化

4.4 小括

第5章	セルフ・リノベーション可能な賃貸システムの評価と効果	P. 92
5.1	本章の目的	
5.2	SRを実現する契約・運営に対する評価	
5.2.1	SRを可能としSRの促進・質の向上を図る契約・運営に対する評価	
5.2.2	住戸継承の仕組みに対する評価	
5.3	入居時の空間条件に対する評価	
5.3.1	入居時の空間状態に対する評価	
5.3.2	SR可能範囲に対する評価	
5.4	ソフト・ハードの条件に対する評価とSRの実践状況との関係性	
5.5	小括	
第6章	結論	P. 113
追補		P. 124

第 1 章

序論

第1章 序論

1.1 研究の背景と目的

1.1.1 研究の背景

わが国における共同住宅の建設は、戦後になって本格的に始まり、その歴史は僅か70年程度に過ぎない。しかし、戦後の経済的発展、人口や世帯の変化を受けて、住宅計画・供給の方法は大きく変化してきた。

(1) 戦後の大量供給に応えるための住宅計画・供給

戦後、深刻な住宅不足を解消するために、公共主導により住宅を大量に供給することが大きな課題であった。住宅を迅速かつ安価に大量供給するために、不特定多数の要求に応え得る住宅の型を専門家が計画する方法が試みられた。その結果、建設当時の一般的な家族観、価値観、家族生活、そして供給側の計画および建設技術力等を基準として設定される住宅の型（標準設計）による共同住宅が大量に建設された。初期の公営住宅の標準設計として、「食寝分離」と「就寝分解」の両立が意図された1951年の「五一C型」^{1)注1)}が著名であり、ダイニングキッチン(DK：食事の出来る台所)の提案は、その後の住宅計画・供給に大きな影響を与えた。1955年に発足した住宅公団は、家族人数に基づく1DKから3DKまでの標準設計を用いた型別供給によって住宅団地やニュータウンの建設を本格化させ、「初年度2万戸弱から始まり、最盛期の1971年度には公団だけで年間8万3千戸」^{2)注2)}もの住宅供給を達成する。大量供給を理念に公共・民間が一丸となって建設に取り組んだ結果、飛躍的に住宅の量的不足は解消していった。

(2) 量から質への移行

1973年には全ての都道府県で住宅数が世帯数を上回り、住宅不足を解消せんとする戦後の住宅供給の目標は達成された。同年に起きたオイルショックによって消費が低迷し、新規建設住戸数が落ち込み、大量供給のための住宅計画は、高度経済成長の終焉とともにその役割を終えた。とともに、不特定多数の住み手を想定して標準化された住戸計画に対して、個性的な住まい方の抑制、住み手個々のライフスタイルと住空間との不適合、与えられた住まいに住まわされるといった住まい方の受動性、合理性の追求による地域性・伝統性の欠如、つ

注1) 文献1、p.47 参照

注2) 文献2、p.32 参照

くり手と使い手の分離など、様々な問題が提起される。そうしたなかで、住宅計画・供給の理念は、量的供給から質的向上へ、すなわち「量から質へ」と大きな転換を遂げる。住宅の「質」は多様に解釈され、この頃よりわが国の住宅供給は、急速に複雑化する。「質」の向上を図る住宅計画・供給の試みは、「地域性の反映」と「多様化する住要求への対応」とに大きく分けられる。

「地域性の反映」について、大量供給を標榜する時代には立地や風土といった個別性への対応が十分になされなかったことへの反省から、地域性や人間性を重視した住宅づくりがなされるようになる。そのような動きの端緒となるものが、六番池団地(茨城・公営賃貸住宅・1976年)であり、囲み配置・起伏に富む中庭・日本瓦の勾配屋根など地域性や共同性に配慮した住宅になっている。以降、さまざまな地方公営住宅において地域性を反映した計画が展開されていく。また、1983年には旧建設省によってHOPE(地域住宅)計画³⁾が創設され、地域に根ざした住宅づくりの動きがますます活発化する。

「多様化する住要求への対応」については、①面積の拡充による住要求への対応、②可変性の計画による個別性への対応、③住宅の間取り・面積の豊富化、の3つの方法が試みられていく。

①面積の拡充による住要求への対応：戦後供給された公営住宅の多くは、木造・簡易耐火であり、第一種(比較的収入の多い層)では10.5～11坪、第二種(収入の少ない層)では8.5～9.3坪と狭小なものであった^{注3) 4)}。老朽化や住環境の悪化が目立ってきたこと、地価高騰による用地取得の難しいことから、1975年頃より公営住宅の建替事業が増加する。当初は、戸数を増やすことを重視するフロー対策型の建替事業が多くなされたが、徐々に住居水準の向上を重視するストック対策型が中心に行なわれるようになっていく。マスハウジング期の住宅の多くが住宅建設五箇年計画(1966年)に示された最低(誘導)居住水準^{注4)}に満たなかったことなどを背景として、建替事業の増加とともに、1970年代～80年代にかけて、増築や住戸改修が数多く実施される。公的賃貸住宅を中心に、当時(1970年代頃)の一般的な住要求であった狭小性克服に対して、バルコニーの先への1室・2室増築あるいは2戸1改修といった標準解的改修手法が広く施された。面積拡張により一定の問題解決がなされたが、その一方で家賃の大幅な増加、改修後の使い勝手の悪さ、世帯縮小後の部屋の余剰といった課題もみられた⁵⁾。その後は、世帯規模が縮小したことなどから単純な床面積拡張あるいは室数確保に対する住要求は減少し、エレベーターの増築や高齢世帯向けの改修などが増加する。

②可変性の計画による個別性への対応：新たに住宅を供給する際に、あらかじめハード・ソフトの可変性を計画することで、個別性や住要求の変化への対応を実現しようとする試みがなされていく。初期の研究として代表的な「順応型住宅の研究(1974・75)⁶⁾」では、個々の世

注3) 参考文献4、p.8参照

注4) 住宅建設五箇年計画で定められる以下のような目標基準。

最低居住水準:健康で文化的な住生活の基礎として必要不可欠な水準。例)4人世帯:50㎡

誘導居住水準:住宅ストックの質の向上を誘導する指針。例)4人世帯:91㎡(市居住型誘導居住水準)

帯の個別の要求や家族の成長変化による要求の変化に応じてある程度変更しうるような住宅計画が必要であり、間仕切りに可変性を付与することが有効であるとの提案がなされた。その後、順応型住宅の提案は多様に解釈され、可変性に偏重しつつ以降の住宅計画・供給へと引き継がれていく。可変性の計画の代表的なものとして、スケルトン(躯体や外構など)とインフィル(間取りや内装など)とを分離して供給することで、住要求の多様性と住宅の公共性との両立を図る二段階供給方式⁷⁾、内装と躯体を分離するフリープラン方式(光が丘パークタウンいちよう通り八番街(東京・公団賃貸住宅・1986年)など)、可動間仕切などを導入した可変型住宅(長崎県営住宅(長崎・公営団地・1990年)⁸⁾など)、入居者が間取りや内装材料などを選べるメニュー方式⁹⁾や「躯体システムに工業化されたオープン部品を組み込むことにより、設計施工の合理化をはかると同時に、部品の互換性、可変性を利用して、容易に入居者のニーズに対応できるシステム」¹⁰⁾を目指すKEP(Kodan Experimental housing Project)などが挙げられる。これらの住宅供給の方式は、多様ではあるがいずれも、住み手や住まいの個別性や多様性と供給者が求める公共性や効率性の要求をどのように調和させるかという課題に対するアプローチであったと言える。しかし、その供給数は共同住宅全体の供給量に比べると遥かに少数であった。

③住宅の間取り・面積の豊富化：住棟内あるいは住棟単位で複数の面積・間取りの住戸を用意することによって、多様な住み手のライフスタイルや住要求に対応する住宅を計画・供給する方法である。代表的なものとして、ネクサスワールド(熊本・1991)、幕張ベイタウン(東京・1995)、ハイタウン北方(岐阜・1998)、東雲キャナルコート(東京・2003)などが挙げられる。多様な住宅の型が供給されることで、多様化・個別化する住要求への対応がなされたが、その一方で住み手の経時的な住要求の変化には対応することが難しいといった課題もみられた。

以上の住宅計画・供給の方法は、いずれも不特定多数の住み手を対象としており、計画者主体の個性化対応であった。

(3) 住み手の計画への参加による個性化の実現

一方で、高度成長期のマスハウジングにおける供給者主導の計画づくりや画一的な住宅供給への反発から、住み手が直接的に計画・設計・建設過程に参加することで住戸の個性化を図る方法が試みられるようになる。このような試みとして、新規住宅の計画・建設に住み手が参加する①コーポラティブ方式や②建築再生における住み手参加がみられる。

①コーポラティブ方式：住み手の計画への参加がもたらす多くの有効性のうち、住要求に応じた個別の住戸設計を特に重視し、個性化を希求する動きとしてコーポラティブ方式がある。わが国初のコーポラティブ方式による共同住宅と言われる「コーポラティブハウス千駄ヶ谷(1968年竣工・4戸)」にはじまり、1970年代～80年代にかけて数多くの取組みがなされ、全国に展開されていく。コーポラティブ方式は、住み手が自らの住要求を自ら実現しようとする点において、専門家が一般的な家族像やライフスタイルを解釈して間接的に計画する従来の住まいづくりの枠組みからの転換を図るものである。住宅計画における住み手の参

加は、その発展・展開が大いに期待されているものの、計画に時間や手間がかかること、入居希望者集めが必要なこと、住み手間の要求の調整が難しいことといった課題から一般に普及するには至らず、1968年～2003年に供給された住戸は9,520戸に留まる。特に、賃貸共同住宅における住み手参加は、コーポラティブ方式の「あるじゅ（1993年竣工・RC造地上4階・13戸）」など少数に留まっている。

②建築再生における住み手参加：建築再生は、「公営住宅では、昭和55年以降、建替が新規建設を上回り、また平成10年以降は、改善が建替を上回る」⁵⁾など、マスのハウジング期に建設された共同住宅の老朽化にともない「建替」(既存住棟の改築)や「リノベーション」(既存住棟・住戸・外部環境の改善・改修)が増加していく。建築再生によって居住水準の向上が達成されるものの、建替に伴う家賃負担の上昇、戻り入居率の低下、従前の住環境やコミュニティの崩壊、転出による環境移行など、様々な課題が提起される¹¹⁾。このような計画者主体の住宅計画・供給による課題を解決するために、住み手参加による「建替」や「リノベーション」が行なわれるようになる。建築再生への住み手参加は、現に居住する特定少数の住み手を対象とすることや、従前の住宅における集住様式・人間関係・コミュニティといった文化的・社会的な環境構造を継承可能であることなどの特性がある。まず、「建替」における住み手参加の先駆的事例としては、みずき団地(北九州市北方地区・市営住宅・1990年)、内島団地¹²⁾(兵庫県城崎町・町営住宅・1991年)、西片町団地(熊本県八代市・市営住宅・1994年)、島団地¹³⁾(和歌山県御坊市・市営住宅・1997年)、植柳上町第一団地(熊本県八代市・市営住宅・2002年)がある。これらの「建替」における住み手参加は、戻り入居の住み手、計画者(設計事務所、大学等)、行政などが計画当初から協働で計画づくりを進めるものであり、趣向を凝らしたワークショップの開催など住み手との対話を重視する参加のプロセスに特徴がある。つぎに「リノベーション」における住み手参加の先駆的事例としては、東新川団地(山口県宇部市・市営住宅)がある。ここでは、現に居住する住み手、計画者(山口大学)、行政が関わり、まず大学による住み方調査・改善要望調査が行なわれ、次いで調査結果を基に行政によって作成された住戸改善案に関する住み手との話し合いが行なわれた。その後、住み手による改善案の実物を使つての実験とアンケート調査が行なわれ、その結果を受けて改善案の詳細が決定された。以上のような「建替」や「リノベーション」における住み手参加の計画では、住み手個々に対応した個別化・多様化した住戸・住棟の空間が実現され、住環境への親和性が継承され、潤滑な環境移行が可能となっている¹⁴⁾。しかし、このような住み手参加の計画の有効性・重要性にも関わらず、計画に時間や手間がかかることなどからその広がりは見られず、供給戸数は僅か少数に留まっている。

(4) 共同住宅の計画・供給におけるリノベーションの隆盛

近年、共同住宅の計画・供給の方法は、これまでの新築住宅の建設から既存建物の改修による再生＝リノベーションにシフトしてきている。また、環境への配慮や持続型社会の構築

5) 参考文献 14、P.101 参照。

への社会的要請からも、老朽化や機能の陳腐化が進んだ建物を長期的に使い続けることの意義がますます高まっている。たとえば、「UR 賃貸住宅ストック再生・再編方針について(2007年)」では、都市再生機構(UR)が保有する賃貸住宅約 77 万戸について改修による再生・活用を重視していく方向性が提示され^{注6)}、また国交省が取り纏めた「中古住宅・リフォームトータルプラン(2014年)」では、2020年までに中古住宅流通・リフォーム市場の規模を 20兆円へと倍増する目標が設定されるなど^{注7)}、新築や建替からリノベーションへの移行が顕著である。公的賃貸住宅のリノベーションの現況について、URは、既存住棟のバリアフリー化・居住性能向上・環境への配慮等、さらに減築も含めたストック再生実証実験(ルネッサンス計画：ひばりが丘団地(2009年)・向ヶ丘第一団地(2012年))を実施し、長期活用に向けたリノベーション手法開発を試みている¹⁵⁾。さらに、URが民間事業者に住棟を賃貸し、民間事業者がこれを改修して新たな活用を図る試みが2009年より多摩平団地において開始された。2011年には、同団地において民間事業者のリノベーションによって団地型シェアハウス、菜園付き賃貸住宅、高齢者専用賃貸住宅の3つの賃貸住宅が実現された。そのほか、UR団地では、民間事業者と連携してリノベーションを行なう観月橋団地(2012年)、「MUJI×UR」の全国の団地(2013年～)、花畑団地(2014年)や自治体や民間企業などと連携してリノベーションからまちづくりまで行なう洋光台地区内の3団地(2012年～)など、民間事業者などのアイデアを取り入れながら活発に団地再生を進めている。民間賃貸住宅のリノベーションについては、全45戸の賃貸共同住宅を住戸単位で徐々にリノベーションを進める山王マンション(福岡・2003年～)、倉庫を賃貸共同住宅にリノベーションしたRE-KNOW 東日本橋(東京・2004年)、オフィスビルをSOHO向け賃貸共同住宅にリノベーションしたラティス青山(東京・2004年)、既存共同住宅の構造補強を兼ねて住戸を刷新したイプセ都立大学(東京・2008年)、RC造の社宅を賃貸共同住宅にリノベーションしたC.U.T(東京・2006年)・Sasayama Flat(東京・2008年)・ホシノタニ団地(神奈川・2015年)、木造住宅の改修アイデア帳「モクチンレシピ」^{注8)}を用いて再生した木造賃貸住宅、1人の大家が所有する複数の木造賃貸住宅を順次リノベーションする大森ロッヂ(東京・2009年～)、京町家をシェアハウスにリノベーションした京だんらん東福寺(京都・2011年)など、構造種別や規模を問わず、また社宅や工場からの用途変更やSOHO・シェアハウスといった新たな居住スタイルの提案もともないながら数多く実践されている。

このように2000年代初頭よりはじまるリノベーションの増加は、2001年のJ-REIT市場創設による不動産証券化にともなって遊休不動産への投資が行なわれたこと¹⁶⁾、建物の老朽化

注6) 約77万戸についての平成30年度までの再生・活用方針の内訳は以下の通り。①全面・一部建替え等による団地再生：約16万戸、②適時・適切な計画的修繕やバリアフリー改修等によるストック活用：約57万戸、③用途転換：約1万戸、④土地所有者等への譲渡、返還等：約3万戸

注7) 国土交通省：中古住宅・リフォームトータルプラン，
2014.3, http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000349.html

注8) 「モクチンレシピ」：モクチン企画は「モクチンレシピ」というデザインツールを公開し提供することで、木賃アパートの再生を展開している。

や間取りの陳腐化の進む建物の更新時期を迎えたこと、リノベーションという目新しい取り組みによって一般賃貸住宅との差別化を図ることなどが背景となっている。しかし、その多くは、事業者や専門家が主導して計画づくりを進めるトップダウン型であり、計画の他律性・住戸の標準性・生活の規定性・計画と生活の分離性等、マスハウジングと同様の課題を有する。

(5) 賃貸共同住宅におけるセルフ・リノベーションの展開

これに対して、改修費用削減のために住み手にもリノベーションを分担してもらいたいとの大家の考えなどから、原状回復義務^{注9)}の一部免除などによって「住み手主体の改修によるリノベーション(セルフ・リノベーション: Self-Renovation=以下 SR)」を可能にしようとする動きがみられる^{注10)}。この動きを代表する初期のSR可能な賃貸住宅(SR賃貸住宅)が、安田不動産の賃貸住宅「ROOP」(東京・2001年)である。「ROOP」は、原状回復義務の撤廃や敷金・礼金・管理費・更新料を不要とする契約によって住み手のSRを誘導し、SRによって老朽化した空きビルの価値を高め、SRを継承していくことが意図されたものである。その賃貸事業の方法はテレビなど各種メディアに取り上げられる。この頃より東京R不動産の「改装可能」賃貸(東京・2003年～)や大阪市住宅供給公社の解体までの団地活用策(大阪・2006年～)など賃貸住宅におけるSRが試みられるようになる。2008年のリーマンショックによる景気悪化の影響からリノベーションのための財源を確保することが難しくなってきたこと、リクルート住宅総研による報告書「愛ある賃貸住宅を求めて」¹⁷⁾が発行され、海外の賃貸住宅におけるSRや国内の先駆的なSR賃貸住宅が報告されたこと^{注11)}、空き家増加への対応策が模索されていたことなどを背景として、2011年よりSR賃貸住宅は急速に増加する。2011年に、UR都市機構の「DIY住宅^{注12)}」、メゾン青樹の「カスタムメイド賃貸^{注13)}」、SR賃貸住宅のみを取り扱う不動産仲介webサイト「DIYP」や大手の賃貸住宅検索サイト「suumo」の「賃貸カスタマイズ^{注14)}」情報を発するwebサイトなどが立て続けに開始され、メディアに大きく取り上げられたことが、その後のSR賃貸住宅の普及の基礎を築いた。さらに2014年3月には、国土交通省が賃貸住宅でSRを実現する契約・運営のガイドラインを発表したことなどから、SR

注9) 原状回復を行なう義務。原状回復を「賃借人の居住、使用により発生した建物価値の減少のうち、賃借人の故意・過失、善管注意義務違反、その他通常の使用を超えるような使用による損耗・毀損を復旧すること」と定義。国土交通省:原状回復をめぐるトラブルとガイドライン(再改訂版),平成23年8月,
http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000021.html 参照

注10) 住み手が自ら付加した物を大家に時価で買い取るよう請求できる権利(造作買取請求権)があることを理由に、貸し手は、金銭トラブルの原因となる住み手の改修等を許可しないことが多かった。しかし1991年の借地借家法では造作買取請求権の放棄が可能になった。

注11) 文献13参照。2011年より先駆的に開始されたSR賃貸住宅「ロイヤルアネックス」の大家である青木氏が、著書「大家も住人もしあわせになる賃貸住宅のつくり方」の中でリクルート住宅総研の報告書を読んでSR賃貸の開始を着想したと述べている。

注12) UR都市機構では、住み手が住まいをDIYできる賃貸を「DIY住宅」と名付けている。

注13) 「ROYAL ANNEX」では、住み手が壁紙を自由に選べる賃貸を「カスタマイズ賃貸」と名付けている。

注14) 賃貸において入居前、あるいは入居中に希望に沿った内装リフォームを施すこと。

賃貸住宅の認知度が一層高まり、その数は近年急増し^{注15)}、多様化が進んでいる。

賃貸住宅におけるSRは、現状では、リノベーションの工事費削減や一般賃貸住宅との差別化を図る方法として評価されるに留まっている。図1-1に示すように、住宅計画・供給の歴史において、コーポラティブ方式や建築再生における住み手参加といったボトムアップ型の住宅計画のひとつに位置づけられるSRは、「住み手が自らの住要求を自ら実現しようとする点において、専門家が一般的な家族像やライフスタイルを解釈して間接的に計画する従来の住まいづくりの枠組みからの転換を図る」可能性がある。

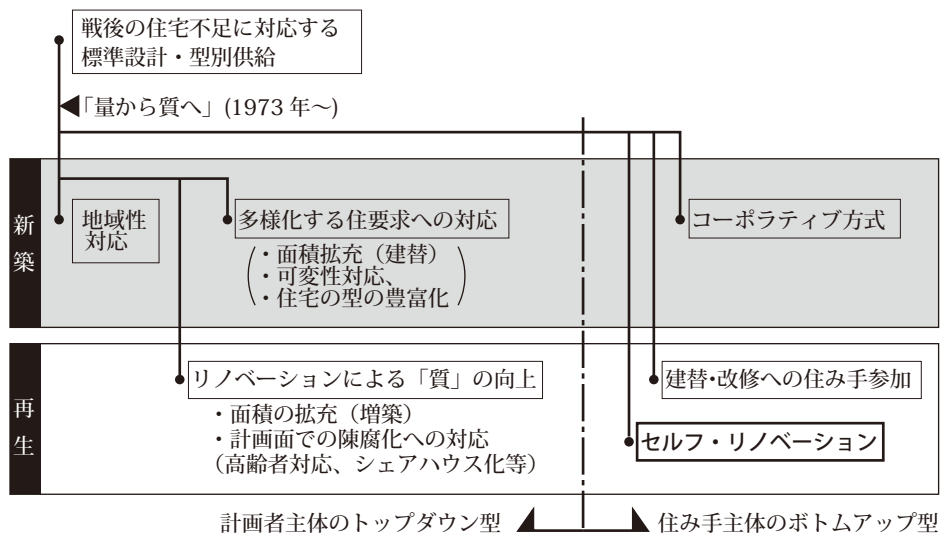


図1-1 住宅計画・供給史におけるセルフ・リノベーションの位置づけ

1.1.2 研究の目的

マスハウジングからの脱却が持続型社会の課題のひとつであるとするならば、SRが広く普及するために貸し手と住み手の両者にとって合理性のあるSR賃貸住宅を供給するシステムを構築することが求められる。本研究では、セルフ・リノベーション(Self-Renovation:SR)を「住み手が主体的に住空間のありようや変更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他者の手を借りて改修を実践すること」と定義し、賃貸住宅におけるSRの創出・継承要件とSRの実態と特性および有効性を明らかにし、効果的なSRの計画技術を提起することを目的とする。具体的には、以下を明らかにする。

(1)SRのソフト・ハードの賃貸システム：SRを可能とし、SRを継承・発展させる賃貸契約やルール、SR促進の空間条件など、ソフト・ハードの条件を解明する。そのために、住み手

注15) 株式会社レオパレスが運営するSR賃貸住宅「お部屋カスタマイズ」は、事業開始から約3年後の2015年3月3日時点で、全国18万戸あり、契約数は2万件を突破。<http://www.leopalace21.com/customize/top.html>参照。

が主体的に SR に取組むことを可能とし、SR 住戸の質的向上・住み継ぎを実現する契約・運営の仕組みを解明する。また、入居時の内部仕上げの状態・改修可能な部位や範囲の設定・設備の老朽度などの空間実態を明らかにし、住み手に SR を動機付け、促進するような入居時の空間条件を解明する。

(2) **SR の実態と特性**：SR の実態と特性を明らかにし、SR は、①暮らしながら必要に応じて随時、継続的に住環境づくりを進める点において持続型居住の本質に迫るものであること、②単に住まいをストックとして活用するに留まらず、住まいづくりの枠組みをトップダウン型から「自律・個別・(計画と使用の) 一体」へと転換を図るボトムアップ型の手法となる可能性があること、③個々の生活に根ざした住空間を実現し、人間・環境の関係を「与えられた住まいに生活を合わせる」といった環境決定論から「自らに相応しい住まいを自ら創り出す」相互浸透論へと転換し得ることを検証する。

(3) **SR の有効性**：住み手と貸し手の双方の視点から「SR の有効性」を解明する。一つ目に、SR が住み手個々に異なる住要求をいかに実現するか、住まいに対する住み手の親和性や愛着・我が家意識などをいかに醸成するかを検証する。加えて、SR 技術の情報交換などによる新たな共同住宅コミュニティ・住まいを人に開く意識から得られる社会性などがどのように実現されるのかを明らかにし、住み手に対する SR の有効性を解明する。二つ目に、SR 導入によって家賃・空室率・メンテナンスコストなどの採算性、建物の耐久・持続性、建物所有者と居住者の関係性などがいかに向上したかを検証し、事業性・住まいの持続性・住み手と貸し手の人的つながりなど、貸し手に対する SR の有効性を解明する。

(4) **SR 可能な賃貸システムの評価と効果**：SR のためのソフト・ハードの条件が、住み手にどのように評価され、SR に対する意欲の喚起や積極性の変化、SR の内容・方法・出来映えにどのような効果をもたらすかを明らかにし、SR の促進や質的向上を図るソフト・ハードの要件を解明する。住み手にとっての自由度の高い SR を促し、SR の質の向上を図る合理的な SR 賃貸住宅のソフト・ハードの要件を解明する。

以上を踏まえ、住み手と貸し手との SR の有効性を高める効果的な「SR の計画技術」を提起する。

1.1.3 研究の位置づけと意義

(1) 賃貸共同住宅のリノベーションに関する研究

賃貸共同住宅における増築、住戸改修などのリノベーションに焦点をあてた既往研究には、2K から 1DK への住戸改修による高齢世帯の住まい方の変化を明らかにし、改修方法を評価したもの¹⁸⁾ ¹⁹⁾や、近年実施された都市再生機構(UR)の多様な団地再生手法を整理し、改修が施された住まいに対する住み手の評価の分析からリノベーションの方法を評価したもの²⁰⁾などがある。これらは、計画者が主導するリノベーションによって住まいの現代化が行なわれた事例を対象として、改修住戸と住み方との対応関係をみたものである。また、これら研究で

は、住み手のライフスタイルや住まいに対する価値観によっては、全体で一律にリノベーションされた住まいが、住み手の住まい方に合わないことや必ずしも住み手に評価されていないといった課題が示されている。

技術的な面でのリノベーションに関する研究では、UR 団地の再生実験であるルネッサンス計画における間取りの変更・バリアフリー化・EV 設置・居住性能向上・環境性能向上など計画・構造・環境・施工を含めた総合的なストック再生手法の検討を行い、長期活用に向けた計画手法開発が試みられている²¹⁾²²⁾。

(2) 賃貸共同住宅における住戸改変に関する研究

賃貸共同住宅における住戸改変に関する研究には、①ハードの可変性に関するもの、②ソフトの計画による SR の誘導に関するもの、③無許可での SR に関するもの、④SR の実践的研究の 4 つの方向性がみられる。

1) ハードの可変性に関する研究

ハードの可変性に焦点をあてた既往研究には、スケルトン賃貸住宅を対象とした高田ら²³⁾、フリープラン賃貸住宅を対象とした沢田ら²⁴⁾、可動家具・間仕切の計画された住宅を対象とした横山ら²⁵⁾²⁶⁾の、空間的な可変性が予め仕組まれた(可変型)住戸において SR を実現する可変性のハード・ソフトの仕組みのあり方を検討したものがある。これらの研究は、予め計画されたハードの技術によって SR が実現される事例を対象としたものである。

2) ソフトの計画によるSRの誘導に関する研究

ソフトの計画による SR の誘導に関する既往研究には、築年数の経った神奈川県住宅供給公社の賃貸住宅のリフォーム制度²⁷⁾や接地型公営住宅団地の増改築を承認する自治体規約²⁸⁾の制度と SR の内容や SR による住まい方の実態を明らかにした研究がある。リフォーム制度に関する研究では、公社がリフォームの受発注窓口となるパッケージ方式(メニューから選択、実施例のほとんどが工事費 100 万円以上)であり、「一層のリフォームの自由度・選択性の向上」が一般化に向けた要件の一つに挙げられている。SR を実現する手法としては、実施例数の拡がり、住環境づくりの自由度、高コストといった点で限定的である。増改築に関する研究では、接地型の賃貸住宅を対象とする点や公営住宅の自主的増築を中心に扱い、既存住宅の改修をあまり取り扱わない点から、研究成果をそのまま一般の賃貸共同住宅に適用することが難しい。

3) 無許可での SR に関する研究

契約や規約に違反して無断で行なわれる SR に焦点をあてた既往研究には、同潤会アパートにおける増築や改修の実態や意義を解明する松本²⁹⁾や大月³⁰⁾の研究や、公的賃貸共同住宅における長期居住者の改修や住みこなしの実態把握を通して長期間居住を可能にする手法として SR を評価する南³¹⁾の研究がある。南らの研究では、長期居住を可能にするために SR に関する諸制度の再構築が必要であることを指摘し、その要件として「居住者自身による改修工事の制度化」や「退去時における入居者自身による改修工事の取り扱い」が求められるこ

とを明らかにしている。払い下げ後の同潤会アパートにおける増築や改修では承認を得て行なわれたものもあるが、その他の増築や改修は SR を許可する制度的な整備がない状況で行なわれたものであるため、公共性や持続性に欠けている。

4) SR の実践的研究

住み手の住戸改修による賃貸共同住宅のリノベーションに焦点をあてた既往研究について、初見³²⁾、鈴木³³⁾や筆者³⁴⁾ 注16)は、それぞれの調査研究及び実験的改修により、公的賃貸住宅の住み手には主体的な SR のニーズがあり、かつ実践的にも RC 造の老朽ストックは多様な住空間創造の可能性を有することを明らかにしている。しかし、賃貸住宅における SR の拡がりを促すという点では限定的である。

以上から、SR の実践に向けて、SR を計画的・事業的に位置づけていくことが求められる。本研究は、SR が可能な賃貸共同住宅を対象として、SR が住まいづくりの枠組みをトップダウン型の「他律・標準・(計画と使用の)分離」によるストック活用からボトムアップ型の「自律・個別・一体」へと転換し得ることを検証する点に意義がある。さらには、貸し手と住み手の両面から SR の特性や有効性を解明し、民間・公共を問わず賃貸共同住宅において SR を効果的に運用・普及する SR のソフト・ハードの計画技術を提起することに本研究の独創性がある。また、一般的に普及する賃貸共同住宅における許可された SR を扱う研究がほとんどなされていないなかで、貸し手と住み手の視点から SR の実態を描出する点に本研究の資料的価値がある。また、空き住戸の増加や個別化指向を背景として急増する SR に対して、制度的・空間的な計画指針の確立を求める社会的要請に応えるものである。

注16) 西野雄一郎他:西武庫団地住戸改修実験プロジェクト、都市住宅学会関西支部、2007年実施(参考文献33)

1.2 研究の方法

1.2.1 研究方法

本研究は、SRの実態と特性やSRがもたらす住み手と貸し手の双方にとっての有効性を踏まえ、SRを可能とし、SRを発展・継承させるソフト・ハードの「計画技術」を提起する。その際、住み手におけるSRの自由度・満足度と貸し手における事業性との間で合理的なバランスが得られる条件や両者が相乗的に高まる条件を析出することで、SRの有効性を最大化するために最適な「計画技術」を提起する。本研究は、以下に示す4つの手続きに沿って進める。

(1) 貸し手からみたSR可能な賃貸システムの特性（2章に対応）

SRの誘導、質の向上、継承といった貸し手にとっての契約・運営・空間の仕組みと、住み手にとってのSRの自由度とを指標としてソフト・ハードの賃貸システムを評価することで、自由度の高いSRに取り組むことを可能とし、SR住戸の質的向上・住み継ぎの実現に寄与する条件を解明する。

1) SRを可能かつ発展・継承させる契約と運営

SRのための契約・運営から、①SRを可能・促進するための方策（原状回復義務の扱い方、SR実施前の改修承認の有無、SRの実施許可条件・SR可能な範囲の設定など）、②SRの質を高める手法（改修工事のルール・貸し手からのアドバイス・SRに取り組む住み手をサポートする取組みなど）、③SR住戸の住み継ぎに向けた方策（退去時のルール・次の入居者への貸し出し方など）を整理し、住み手にとってのSRの自由度の視点から評価する。

2) SRを触発・促進するための住戸の空間条件

SRは住意識や住まい方などの住要求だけでなく、壁・水回りの位置などの空間特性や老朽度・内装状態などの空間状況により、SRに向かう住み手の意欲や出来映えが異なることが予想される。そのため、入居時の空間条件をどのように設定するかを検討する。構造種別（木造・RC造・S造）、入居時の状態（平面形状・間取りなど）、空間的な仕掛け（改修可能な部位・範囲の設定など）、空間状況（内装・設備の老朽度など）など入居時の空間条件を把握し、住み手にとってのSRの自由度の視点から評価する。加えて、SR申請図等の資料収集からSRの実践状況を把握し、貸し手にとっての事業性の視点からSRが施された住空間を評価する。

(2) 住み手からみたSRの実態と特性（3章に対応）

住み手の視点からSRの実態と特性を明らかにし、SRが住まいづくりの枠組みをトップダウン型の「他律・標準・（計画と使用の）分離」からボトムアップ型の「自律・個別・一体」へと転換しうることを検証する。さらに、住み手の趣味・嗜好・ライフスタイルなど経時的に変化する住要求をSRによりどのように実現しているかについて、SRが施された住空間の実態を時系列的に明らかにし、随時、継続的な住環境づくりがSRにより実現されているかを検証する。実施したSRの内容に基づいて各事例を分類し、SRへの向き合い方や取り組み

方との相互関係を解明することで、SR の特性を解明する。

(3) 住み手と貸し手の双方からみた SR の有効性 (4 章に対応)

1) 住み手からみた SR の有効性

SR の実態を時系列的に明らかにし、住み手の趣味・嗜好・ライフスタイルなどにより経時的に変化する住要求を、SR により実現し得るかを検証する。加えて、住まいへの意識(愛着・我が家意識・メンテナンス意識など)や住環境評価(近隣関係、団地内の活気、住み心地など)などの住み手の住意識が SR によりどのように変容したかを検証することで、住み手にとっての SR の有効性を解明する。

また、空き住戸の増加や居住者の高齢化が進む共同住宅に対して SR を導入することで、SR を志向する新たな居住者層の流入が予想される。SR を媒体として、どのような人的つながりやコミュニティが形成されるかについて、そのプロセスや構造を検討する。SR により、住居の開放化や社会性(接客意識・設えなど)、近隣関係・集住コミュニティ(新旧居住者の付き合い・新居住者同士の付き合い・SR 技術や知識の交換などによる人的つながり)がどのように変化・活性化したのかを明らかにし、新旧居住者が混在するコミュニティミックス、「SR 仲間」といった住み手同士の新たな連携、来客が増加するといった住まいの開放化など、SR が集住コミュニティにどのような効果をもたらすかを検証する。

2) 貸し手からみた SR の有効性

一般賃貸住宅において、SR を可能とし、広く普及するために、収益や入居率など SR の事業性を高めることが課題となる。SR 導入前後の家賃・空室率・メンテナンスコストの変化などを指標として事業性を評価するとともに、建物の持続性、貸し手と住み手の関係性の変化を明らかにし、賃貸共同住宅において SR を導入することによる事業面での効果と課題を整理し、貸し手にとっての SR の有効性を解明する。

(4) SR 可能な賃貸システムの評価と効果 (5 章に対応)

SR 承認に至るまでに求められた手続きや承認条件(契約、事前の改修承認申請など)、SR の促進・質的向上を図るために貸し手が用意する様々な取組み(申請内容へのアドバイス、工具の貸出しなど)、入居時の空間条件(住戸の空間状態、SR 可能範囲)などのソフト・ハードの賃貸システムに対する住み手の評価と SR の実践状況との相互関係を考察する。SR のソフト・ハードの各条件が住み手の SR に対する意欲の喚起、積極性の変化、SR の促進や出来映えにどのように作用したかを検証し、各条件の必要性・有用性を解明する。住み手にとっての自由度の高い SR を促し、SR の質の向上を図る合理的な SR 賃貸住宅のソフト・ハードの要件を解明する。

1.2.2 調査対象の概要

SR 賃貸住宅は、2011 年以降、その数が急速に増加する。SR 賃貸住宅を取り巻く社会的状況や事例数が大きく変化するなかで、本研究では、まず 2008 年に解体を前提とした SR 賃貸住宅を対象として [調査 1・2] を行い、つぎに 2013～15 年に継続的な建物活用を前提とする SR 賃貸住宅を対象として [調査 3・4] を行なった。

ここで、本研究において対象とした事例の位置付けと調査の概要を説明する。表 1-1 に、各調査について、調査期間、住宅タイプ、調査の対象・方法、どの章に対応するかを示す。また、表 1-2 に、調査対象の概要を示す。

表1-1 調査概要

	調査期間	住宅タイプ	調査対象	調査方法	章
調査1	2008年	大阪市住宅供給公社住宅 (6事例)	貸し手(大家・管理者)	ヒアリング調査	2章・4章
調査2	2008年	大阪市住宅供給公社住宅 (アンケート6事例) (戸別訪問調査3事例)	住み手(全世帯:アンケート調査) 住み手(11世帯:戸別訪問調査)	アンケート調査 戸別訪問調査	3章・4章・5章
調査3	2013- 2015年	公共・民間賃貸共同住宅 (22事例)	貸し手(大家・不動産仲介業者 管理者・建築設計者)	ヒアリング調査	2章・4章
調査4	2013- 2015年	公共・民間賃貸共同住宅 (14事例)	住み手(29世帯)	戸別訪問調査	3章・4章・5章

(1) 解体を前提とする SR 賃貸住宅 [調査 1・2]

[調査 1・2] の対象は、大阪市住宅供給公社(市公社)が公的賃貸住宅団地における政策空家の活用を意図して始めた「裸貸し」「原状回復義務なし」「マルチユニット利用^{注17)}」による賃貸共同住宅である。調査対象は、大阪市都心近傍に位置する築 45～50 年程度の 6 事例【KO(1)～(6)】である。【KO(1)】の一部の階段室型以外は片廊下型住棟であり、各事例の1階あるいは1・2階には区分所有の商業・業務用途及び事業者用住宅が入る。各事例の住戸は 30 m²台の2DKが中心である。賃貸形式には、従前からの居住世帯が住む「既居住」の他に 5 年間の定期借家・原状回復義務なしで新規に一般募集を行った「SR 定借」、同条件で従前世帯に対して貸し出した「勉強部屋」「倉庫」の三種類がある。これらは当該住戸の使用可能な水廻り設備により振り分けられた^{注18)}。

建替えに備えて 1997 年より新規募集が停止されていた市公社の老朽賃貸住宅の政策空家は、建替えが 2011 年以降に延期になったために有効活用が図られることになった。そこで考案されたのが 2006 年1月から 2011 年1月までの 5 年間の定期借家である。初期投資を最低限に抑えるために使い古された畳や襖等の建具、および浴槽は原則撤去した^{注19)}。この貸し出

注17) 複数住戸を使うことを「マルチユニット利用」と呼ぶ。

注18) 3種類の貸し方についての使用可能な水廻り設備は以下のとおりである。「SR 定借」:浴室・流し台・便所・電気が使用可、「勉強部屋」:浴室が使用不可、流し台・便所・電気が使用可、「倉庫」:浴室・流し台・便所が使用不可、電気が使用可

注19) 「勉強部屋」「倉庫」では住み手の希望により畳・建具を残置したところが多い。また、「SR 定借」における一部の住戸にも希望により畳・建具が残置された。

表1-2 調査対象概要

	調査	所在地	建築年	SR賃貸開始年	構造・規模	標準的な住戸の面積/家賃	SR可能住戸数 / 総戸数
【KO】 (1)~(6)	調査1・2	大阪府大阪市	(1)1958~62年 (2)1963年 (3)1964年 (4)1961年 (5)1964年 (6)1962年	2006年	(1)RC造・地上4階 (2)RC造・地上5階 (3)SRC造・地上10階地下1階 (4)RC造・地上5階 (5)RC造・地上4階 (6)RC造・地上5階	35㎡ / 2.5万	(1)9/204 (2)8/52 (3)3/84 (4)36/116 (5)4/32 (6)17/92
【TS】	調査3	東京都新宿区	1967年	2012年	木造・地上2F	38㎡ / 11.8万	3/3
【HG】	調査3	東京都世田谷区	1993年	2011年	S造・地上2F	36㎡ / 9.0万	4/10
【CK】	調査3	東京都世田谷区	2011年	2011年	RC造・地上3F	33㎡ / 12.0万	10/10
【YM】	調査3	東京都渋谷区	1969年	1993年	RC造・地上8F	46㎡ / 14.0万	82/82
【IM】	調査3	千葉県松戸市	1974年	2012年	RC造・地上8F	57㎡ / 5.5万	6/143
【AM】	調査3	千葉県松戸市	1974年	不明	RC造・地上6F	48㎡ / 4.3万	6/50
【KM】	調査3	大阪府大阪市	1995年	2012年	RC造・地上14F	52㎡ / 8.0万	16/82
【DS】	調査3	大阪府大阪市	1971年	不明	RC造・地上7F	46㎡ / 8.5万	1/27
【IH】	調査3	兵庫県宝塚市	1972年	2013年	S造・地上2階	60㎡ / 6.3万	5/5
【ME】	調査3・4	東京都豊島区	1969年	2014年	RC造・地上4階	30㎡ / 7.0万	6/13
【RA】	調査3・4	東京都豊島区	1988年	2011年	RC造・地上13階	35㎡ / 12.0万	54/63
【CN】	調査3・4	東京都杉並区	1985年	2012年	RC造・地上3階	24㎡ / 6.8万	6/13
【UR】 (1)(2)(3)	調査3・4	大阪府	(1)1985年 (2)1979年 (3)1978~83年	2011年	(1)RC造・地上2階 (2)RC造・地上8階 (3)SRC造・地上14階	56㎡ / 6.7万	(1) 19/219 (2) 31/ 468 (3) 8/1003
【GB】	調査3・4	大阪府堺市	1968年	2003年	木造・地上2階	60㎡ / 6.5万	8/18
【SD】 (1)(2)	調査3・4	福岡県福岡市	(1)1967年 (2)1977年	2011年	(1)RC造・地上6階 (2)RC造・地上7階	43㎡ / 6.4万	(1) 33/45 (2) 37/58
【YO】 (1)(2)	調査3・4	福岡県福岡市	(1)1976年 (2)1983年	2013年	(1)RC造・地上3階 (2)RC造・地上4階	34㎡ / 4.5万	(1) 7/10 (2) 3/20
【NI】	調査3・4	熊本県熊本市	1984年	2012年	RC造・地上3階	70㎡ / 5.0万	11/11
【HA】	調査3・4	熊本県熊本市	1974年	2014年	RC造・地上4階	55㎡ / 4.0万	10/32

し方を本研究では「裸貸し」^{注20)}と呼ぶ。「SR 定借」募集開始の半年程前から各団地自治会と事前の話し合いを持った。建替え延期と空家活用について説明するとともに、従前世帯の「勉強部屋」「倉庫」賃貸の需要を把握し、貸し出しのための補修工事実施住戸の位置と戸数を決めた。「勉強部屋」「倉庫」の方が少ない工事費で済むため、従前世帯に対して先に募集を行い、残ったところを「SR 定借」の対象とした。本研究では、「SR 定借」のみをSR 賃貸住宅として取り扱う。

(2) 継続活用を前提とするSR 賃貸住宅 [調査3・4]

[調査1・2] では、5年間のみ居住可能かつ次の入居者への貸し出しを行なわないという限定的な条件の基で生起するSR の考察・分析に留まったために、さらに、継続的な活用を前提とする公共・民間のSR 賃貸住宅を対象として [調査3・4] を行なった。調査では、web 検索^{注21)} によって確認したSR 可能な賃貸共同住宅から立地、築年数、構造や住戸数の条件に偏りがないように調査対象22事例を抽出した。

注20) 本来は「近世において借家を賃貸する形式の一。障子・襖・板戸などの建具及び畳などを付けなくて貸すこと」(建築大辞典 第2版、彰国社)を意味する。

注21) web 検索は、以下のキーワードについてのand 検索により行なった(2013年1~12月および2013年5月~2015年10月)。「賃貸」と「セルフリノベーション可」あるいは「改修可」、「改装可」、「DIY 可」、「カスタマイズ可」、「原状回復義務なし」

調査対象は、関西(大阪・兵庫)7事例、関東(東京・千葉)9事例、九州(熊本・福岡)6事例であり、都市から郊外まで多様な立地である。基本的には、築後30年以上が経過し、総戸数は10～60戸程度、構造はRC造、住戸面積は30～60㎡程度である。【UR(1)・(2)・(3)】は住棟が複数ある団地である。住棟については、接地型が3例(【IH】【TS】【UR(1)】)、階段室型が2例(【NI】【ME】)、中廊下型が1例(【SD】)、片廊下型がその他16事例である。【RA】【UR(2)・(3)】【YM】【SD(1)】【IH】の1階あるいは1・2階には商業・業務用途及び事業者用住宅が入る。全住戸に占めるSR賃貸住戸の割合は事例毎に異なるが、22事例中17事例(以降、17/22例のように表記する)では1住棟のなかに一般賃貸住宅契約^{注22)}の世帯とSR賃貸住宅契約の世帯が混在しており、【TS】【NI】【CK】【YM】【IH】の5事例では全ての世帯がSR賃貸住宅契約である。

1.2.3 調査方法

本研究では、継続活用を前提とするSR賃貸住宅を中心に、解体を前提とするSR賃貸住宅を加えて、SR賃貸住宅を実現している事例として評価する。各事例に対して、貸し手へのヒアリング調査〔調査1・3〕および住み手への戸別訪問調査〔調査2・4〕を行なった。住み手へのアンケート調査は、〔調査2〕の事例【KO(1)～(6)】に対してのみ行なった。具体的な調査方法を以下に示す。

(1) 貸し手へのヒアリング調査〔調査1・3〕

〔調査1・3〕では、公共・民間のSR賃貸住宅28事例の貸し手(大家、不動産仲介業者、管理者、建築設計者)に対するヒアリング調査および図面や契約書類等の資料収集を行いSR賃貸住宅のソフト・ハードの条件を把握した〔調査1〕2008年2月～8月、〔調査3〕2013年8月～2015年10月。調査では、SR導入の経緯、募集・契約・入居・退去と進むSR賃貸住宅の事業プロセスにおける賃貸契約、SRに関する取決め・申請手続き、運営の方法、SR導入前後の家賃・空室率・メンテナンスコストの変化、住み手との関係性の変化についてのヒアリング並びに契約書やSR申請図等の資料収集を行った。

(2) 住み手へのアンケート調査〔調査2〕

貸し手へのヒアリング調査からSRのソフト・ハードの条件を把握した上で、【KO】の全賃貸住宅居住世帯に対する直接配布直接回収のアンケート調査を行なった〔2008年9月～10月〕。表1-3にアンケート調査の結果を示す。アンケート調査は、調査票を配布した364戸に対して222戸から有効回答を得た(回収率61.0%)。内訳は、SR定借世帯は35戸から回収(回収率50.7%)、従前世帯は187戸から回収した(回収率63.4%)。勉強部屋・倉庫賃借は従前世帯187戸のうち22戸であった。なお、本研究ではSR定借世帯の調査結果のみを扱う。

注22)一般賃貸住宅契約とは、国土交通省住宅局が平成23年8月に公表した「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン(再改訂版)」pp128-137,資料5・賃貸住宅標準契約書(改訂版)に記載された内容とする。

表1-3 調査対象の賃貸形式別住戸数およびアンケート票配布・回収状況

	KO(1)	KO(2)	KO(3)	KO(4)	KO(5)	KO(6)	総計	
総計(うち空家)	204(41)	52(17)	84(27)	116(9)	32(4)	92(15)	580(113)	
既居住(同上)	151(9)	27(2)	58(6)	67(4)	26(3)	61(8)	390(32)	
勉強部屋(同上)	10(0)	4(3)	4(3)	7(0)	0(0)	4(0)	29(6)	
倉庫(同上)	20(17)	5(4)	8(7)	4(1)	2(1)	5(1)	44(31)	
定借住戸数(同上)	9(1)	8(0)	3(0)	36(2)	4(0)	17(1)	77(4)	
使用不可(同上)	14(14)	8(8)	11(11)	2(2)	0(0)	5(5)	40(40)	
アンケート票配布・回収状況								
従前世帯(配布数)	122	22	36	52	17	46	295	
従前世帯(回収数)	88	12	16	34	13	24	187	
SR定借(配布数)	6	7	3	33	4	16	69	
SR定借(回収数)	2	2	1	16	1	13	35	
合計(配布数)	128	29	39	85	21	62	364	回収率
合計(回収数)	90	14	17	50	14	37	222	61.00%

賃貸形式別住戸数のデータは、2008年8月時点の数値。単位は「戸」。

「従前世帯(回収数)」各欄の()内の数字は、勉強部屋・倉庫の賃借世帯数。内数。

(3) 住み手への戸別訪問調査 [調査2・4]

貸し手への調査を行なった28事例のうち協力の得られた17事例において、40世帯の住み手への戸別訪問調査を行なった(〔調査2〕2008年10月～12月、〔調査4〕:2013年11月～2015年11月)。戸別訪問調査では、住み手へのヒアリング調査により、住み手の属性、入居経緯、SRに対する考え方やきっかけ、SRのソフトとハードの条件に対する評価、住まいへの意識(愛着・自信・メンテナンス意識など)の変化、集住環境(近隣関係、団地内の活気、住み心地など)の評価、SRをサポートする取組みに対する評価等を把握し、時系列に配慮しながら、SRの実施部位、内容や施工方法などの改修実態を、図面採集や写真撮影によって把握した。

1.2.4 用語の定義

本研究で使用する SR に関わる用語の定義を、1 章以降のものも含めて整理しておく。

- セルフ・リノベーション (Self-Renovation:SR)

「住み手が主体的に住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他者の手を借りて改修を実践すること」。ここでの改修とは、棚や造り付け家具の壁への設置といった小幅な内容から壁へのペンキの塗装、床の仕上げ変更、壁の撤去・新設、トイレ・風呂等設備機器の更新、電気配線の変更といった大幅な内容まで、住まいに手を加える行為全般を意味する。また、SR の施工は、住み手自らが行なう DIY(DoIt Yourself)や友人と協働で行なうものだけでなく、自らのアイデアを基に専門業者に依頼して行なうものも含む。

- 入居前

「家財を運び込み、生活拠点として住みはじめる日（入居日）より前の期間」。
- 入居前改修

「入居前に住み手と貸し手との相談を経て行なう改修」。SR の方法の一つ。
- 改修承認

「住み手が SR を実施するにあたり貸し手に対して改修の承認を得ること」。事例毎に承認を得るための方法は異なるが、一般的には、住み手が改修申請を行い、承認主体(大家などの貸し手)が申請内容を確認して実施の可否を判断するといった手続きにより進められる。
- 住戸継承

「SRによって間取りや仕上げの変更といったカスタマイズがなされた住戸を次の入居者が住み継ぐこと」。
- 初期状態

「SR 賃貸事業を開始した当初の空間状態。また 1 番目の入居者の募集を行なう際の空間状態」。
- 継承状態

「2 番目以降の入居者が賃借する際の空間状態」
- 住みつぶし

「住み手の一方的あるいは過剰な SR によって居住環境や住戸性能の著しい低下を招くこと」

1.3 論文の構成

本論文は6章で構成される。論文構成のフローチャートを図1-1に示す。

第1章 序論

本研究の背景、目的、位置づけ、方法を示し、調査概要について述べている。

第2章 貸し手からみたセルフ・リノベーションの可能な賃貸システムの特性

貸し手の視点から、SRを可能とし、発展・継承を図る契約・運営・空間の条件を整理し、住み手が自由度の高いSRに取り組むことを可能とし、SR住戸の質的向上と住み継ぎを実現するソフト・ハードの要件を解明する。

第3章 住み手からみたセルフ・リノベーションの実態と特性

住み手の視点から、SRによって住み手個々に異なる趣味・嗜好・ライフスタイルなどの住要求をどのように実現しているかについて、SRの実態を把握し、SRへの向き合い方や取り組み方の特性を解明する。

第4章 住み手と貸し手の双方からみたセルフ・リノベーションの有効性

SRがもたらす効果を住み手と貸し手の双方から明らかにするために、SRのつくられ方、住空間・住意識の変化、事業性などの面でのSRの有効性を解明する。

第5章 セルフ・リノベーション可能な賃貸システムの評価と効果

2章で明らかにしたSR賃貸住宅のソフト・ハードの賃貸システムが、住み手にどのように評価され、SRの実践状況にどのように作用しているかを明らかにし、効果的なSRのための契約・運営・空間の要件を解明する。

第6章 結論

これまでの章で明らかにした成果を総括するとともに、貸し手と住み手の両面からみたSRの有効性を整理し、住み手におけるSRの自由度・満足度や貸し手における事業性などのSRの有効性を最大化するために最適な計画技術を提起する。

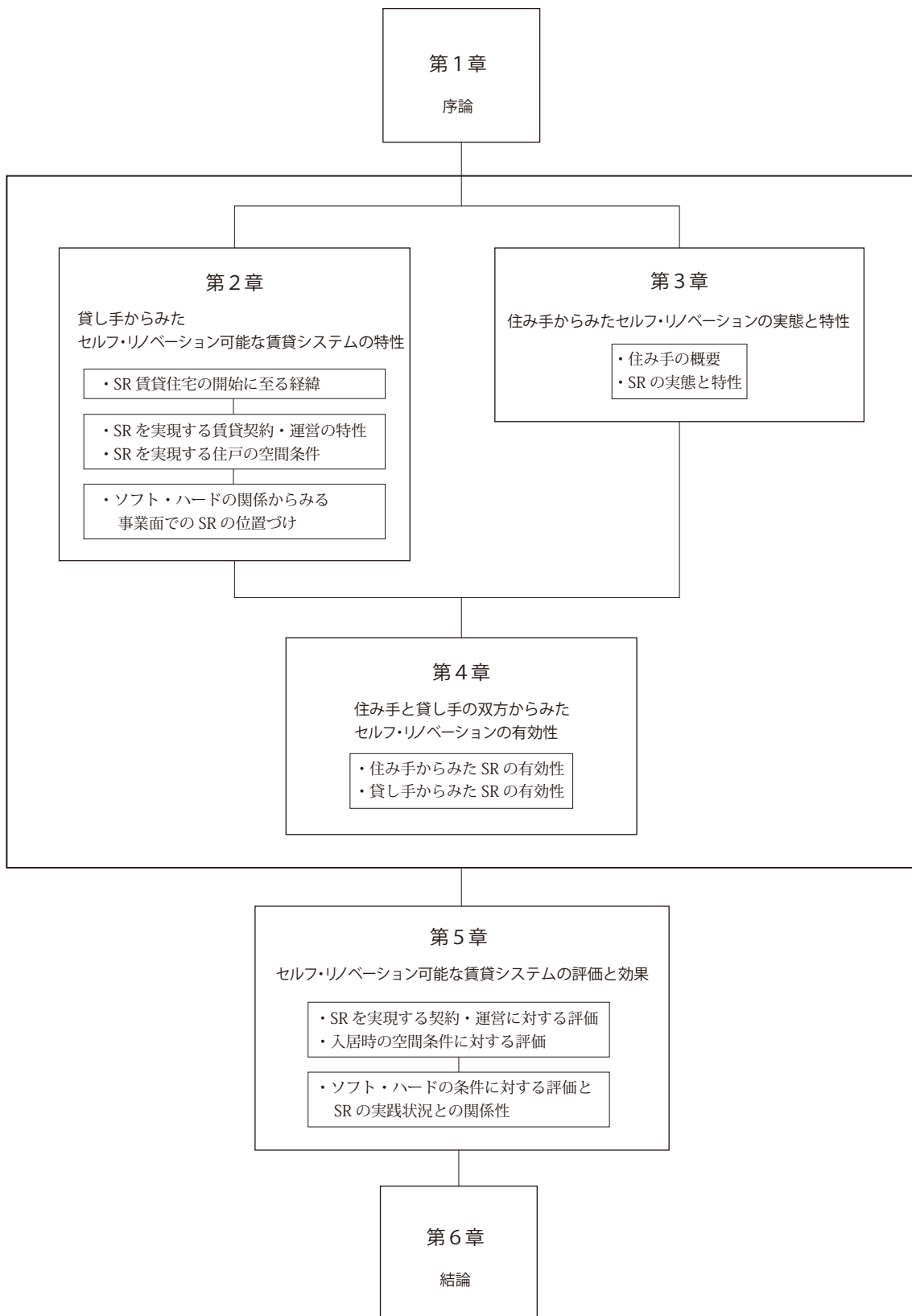


図 1-2 論文構成

〈参考文献〉

- 1) 吉武泰水山脈の人々編集委員会編:吉武泰水山脈の人々, 2011年8月, 鹿島出版
- 2) 財団法人 住宅総合研究財団編:現代住宅研究の変遷と展望, 平成21年9月, 丸善株式会社
- 3) 白石昌之, 横山俊祐, 武藤剛, 内田真治:HOPE 計画による地域主体の住まい・まちづくり活動の変容の評価-住まい・まちづくり活動の地域浸透に関する研究(2), 日本建築学会大会学術講演集, pp.459-460, 2000.9
- 4) 日本住宅協会:「住宅」, 2001年10月
- 5) 門脇耕三:団地型公共集合住宅における大規模改修の取り組み, 第20回ハウジング研究報告集, pp.39-46, 日本住宅協会, 2004.3
- 6) 東京大学 鈴木研究室:順応型住宅の研究, 財団法人新住宅普及会住宅建築研究所報 1974, 1974年
- 7) 高田光雄, 巽和夫, 坂田保司, 安部暁, 高井宏之, 長屋義隆:二段階供給方式による公共分譲住宅の実現化に関する研究 その1 二段階供給方式の意義と実際の適用の課題, 日本建築学会大会学術講演梗概集, pp.800-801, 1980.9
- 8) 小川洋平:住戸の可変性・改変性に関する研究-長崎県の公営住宅のケーススタディ, 熊本大学工学部建築学科平成9年度卒業論文, 1997年
- 9) 齋藤広子, 高田光雄:スケルトン型賃貸集合住宅に対応した可変インフィルの供給・管理上の課題, 都市住宅学, vol.29, pp.70-77, 2000.spring
- 10) 松岡宏吉:多様な住まい方に応える可変型集合住宅への試み, 近代建築, vol.36, pp.33-39, 2983.06
- 11) 大家亮子, 加藤由利子:公団「建替事業」に伴う住居費負担変化, 傾斜家賃制度についての考察-移転層・戻り入居層別課題-, 日本建築学会計画系論文集, vol.501, pp199-206, 1997.11
- 12) 重村力, 平山洋介, 八木景子, 蘆荦明, 浅井保, 馬詰建, 宇野健一:住要求の具体性と公的住宅供給-城崎町・公営住宅建替え計画を通じて-(その1)研究の枠組み, 日本建築学会大会学術講演梗概集, 建築計画・農村計画, pp229-230, 1989.09
- 13) 御坊市:ワークショップ・ハウジング-島団地再生事業のプロセスとその意味-, 和歌山県御坊市, 1998.03
- 14) 本間博文, 小林秀樹, 藤本信義編:生活科学Ⅱ-住民主体の居住環境形成-, 財団法人放送大学教育振興会, 2006.03
- 15) UR 都市機構ルネッサンス計画ホームページ(<http://www.ur-net.go.jp/rd/rn1/index.html>)
- 16) 株式会社ネクスト HOME'S 総研: STOCK & RENOVATION, 2014.05
- 17) リクルート住宅総研:愛ある賃貸住宅を求めて NYC, London, Paris & TOKYO 賃貸住宅生活実態調査, 2010.09
- 18) 中園真人, 大庭知子, 佐々木俊寿:RC造2DK型住戸における住戸改善前の高齢世帯の住まい方-公営住宅ストックの高齢世帯向け住戸改善に関する研究その1-, 日本建築学会計画系論文集, No.609, pp.107-114, 2006.11
- 19) 中園真人, 大庭知子, 佐々木俊寿:宇部市におけるRC造2K型住戸の1Kへの改修による高齢単身世帯の住まい方の変化-公営住宅ストックの高齢世帯向け住戸改善に関する研究その2-, 日本建築学会計画系論文集, No.639, pp.1133-1141, 2009.5
- 20) 清水結衣, 岡本哲弥, 小見康夫:UR都市機構による種々の団地再生手法の比較分析と入居後評価 高経年団地の再生手法及びその評価・改善に関する研究:その1, 日本建築学会大会学術講演梗概集, pp227-228, 2015.09

-
- 21) 星田逸郎, 鈴木克彦, 毛利悟, 滝井洋:ルネッサンス計画 1:向ヶ丘第一団地での再生実証試験, 日本建築学会, 建築デザイン発表梗概集 2010, pp150-151, 2010.07
 - 22) 山本一郎, 中對浩之:団地再生の取組み:UR 都市機構のルネッサンス計画について(その 1), 日本建築学会大会学術講演梗概集, 材料施工, pp293-294, 2011.07
 - 23) 高田光雄他:スケルトン賃貸型集合住宅のインフィル・マネジメント・システム(IMS)の開発と適用に対する居住者の評価-「ふれっくすコート吉田」における実験・調査を通じて-, 日本建築学会技術報告集, No.18, pp.235-238, 2003.12
 - 24) 沢田知子, 曾根里子, 丸茂みゆき:「フリープラン賃貸住宅」25 年歴における住まい方変化とインフィル変更動向-スケルトンの長寿命化に対応する住まい方に関する時系列的調査研究-, 日本建築学会計画系論文集, Vol.78, No.686, pp.755-764, 2013.4
 - 25) 木下博人, 横山俊祐:可動収納を持つ可変型住戸における住まい方の特性と評価に関する研究, 日本建築学会大会学術講演梗概集, pp147-148, 2004.08
 - 26) 堀田千春, 小川洋平, 横山俊祐:可変型住戸の活用状況と評価-公営住宅における住み手による住戸改変に関する研究 その 3, 日本建築学会大会学術講演梗概集, pp331-332, 1998.09
 - 27) 藤本秀一, 新井信幸, 小林秀樹:公社賃貸住宅団地における自主リフォームの実態と一般化に向けた課題-公的賃貸住宅団地のストック活用方策としての自主リフォームに関する研究 その 1-, 日本建築学会計画系論文集, No.605 号, pp.7-13, 2006.7
 - 28) 横山俊祐, 延藤安弘:公営住宅における住み手の自主的増改築の考察-住み手主体の集住環境生成に関する研究-, 日本建築学会計画系論文集, No.471, pp.47-56, 1995.5
 - 29) 宇多田裕久, 野村東太, 松本恭治, 吹沢弘:同潤会アパートに於ける増築の自由度について都市住宅の生活史的考察-その 3-, 日本建築学会大会学術講演梗概集, 計画系 49, pp931-932, 1974.08
 - 30) 清水泰輔, 石堂大祐, 大月敏雄, 橋本文隆:同潤会江戸川アパートメントにおける住戸ユニットの増築と改修に関する研究, 日本建築学会計画系論文集, No.613, pp15-22, 2007.03
 - 31) 南一誠, 大井薫, 竹ノ下雄輝:公的賃貸住宅団地に於ける長期居住履歴に関する研究, 日本建築学会計画系論文集, vol75, No.651, pp997-1005, 2010.05
 - 32) 早川龍星, 横山圭, 初見学, 井出健:公団賃貸住宅団地における住戸の自主改修実験と検証, 日本建築学会技術報告集, No.24, pp.299~302, 2006.12
 - 33) 鈴木克彦他:高経年住宅団地の住戸内自主改修によるストック改善効果の検証-UR 西武庫団地における試み-, 日本建築学会住宅系研究報告会論文集, No.3, pp231-238, 2008.12
 - 34) 西野雄一郎, 杉山茂一, 中川征大:住戸改修の実態と可能性に関する研究-大規模分譲高層 N 団地を対象として(その 2)-, 日本建築学会近畿支部研究報告集・計画系, No.47, pp.85~88, 2007.6

第2章

貸し手からみたセルフ・リノベーション可能な賃貸システムの特徴

第2章 貸し手からみたセルフ・リノベーション可能な賃貸システムの特徴

2.1 本章の目的

専門家主導でのリノベーションが普及する状況において SR を一般化するためには、貸し手の視点から合理的に SR が可能な賃貸住宅(SR 賃貸住宅)を供給するシステムを構築することが求められる。そこで SR 賃貸住宅において、①SR を可能とし促進する手法、②SR の質的な向上を図る手法、③住み手の一方的あるいは過剰な SR によって居住環境や住戸性能の著しい低下を招くこと(住みつぶし)を防ぐ手法、④間取りや仕上げの変更といった SR が施された住戸を次の入居者へ引き継ぐ(住戸継承)手法、などのソフト・ハードの条件がどのように計画されているかを明らかにする。その上で、賃貸住宅において SR を実現するためには、どのような契約を行えばよいか、空間としてどのようなものを用意すればよいか、住まいの継承をどのように考えるかといった懸念される事業面での課題に対する解決方法を提起することを目的とする。

2.2 SR賃貸住宅の開始に至る経緯

まず、SR 賃貸住宅がどのような経緯で開始されているかを把握する。表 2-1 に、各事例の SR 賃貸住宅開始時の築年数、開始の目的や SR の発案者をまとめる。また表 2-2 は、SR 賃貸住宅開始に至る経緯に関する大家、管理者、不動産仲介業者、建築設計者への聞き取り結果を KJ 法により分類し、その代表的なコメントをまとめたものである。本文中の〈数字〉は表の意見の通し番号に対応する。

(1) SR 賃貸住宅の背景

SR 賃貸住宅の開始時点における築年数は、0 年(新築時)が 1 例、15～20 年が 2 例、20～30

表2-1 SR賃貸住宅の開始に至る経緯

事例	RA	UR (3例)	YO (2例)	NI	HA	CN	TS	IM	AM	KO (6例)	GB	ME	CK	KM	DS	HG	SD (2例)	IH	YM
SR賃貸住宅開始時の築年数 (年)	23	26,32 ,33	37, 30	28	40	27	45	38	不明	48,43,42, 45,42,44	35	45	0	17	不明	18	44, 34	41	24
目的	大家の手間や経済的負担 の低減	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	×	×	×	×	×
	一般賃貸住宅との差別化	○	○	○	○	○	○	×	×	×	×	×	○	○	○	○	×	×	×
	住み手の欲求の実現	○	×	×	×	×	×	○	○	×	×	×	○	○	○	×	○	○	○
発案者	大家	○	○	○	×	×	×	×	×	○	○	×	○	×	×	×	○	○	×
	仲介業者	×	×	×	○	○	○	○	○	×	×	○	×	○	○	○	×	×	×
	住み手	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○

注) ○:該当、×:該当せず

年が5例、30～40年が7例、40年以上が11例、不明が2例である。28事例中23事例(以降、23/28例と表記する)と大半の事例が築20年以上である。間取りの陳腐化や内装・設備の老朽化が進んだことや、そのことにもなって空室率が増加したことが、SR賃貸住宅開始の背景になっている。

(2) 賃貸住宅事業におけるSRの目的

SRを開始する目的の一つは、SRに対する潜在的な需要層の的確な把握とその顕在化という新規性のある取り組みによって一般の賃貸住宅との差別化を図り、新たな賃貸需要層を掘り起こし、空室数を縮減することである(01)。二つ目には、築年数の長い事例では老朽化が進んでいると考えられ、それらを中心に住戸の老朽化対策にかかる手間や改修費用などの大家の負担軽減を可能とすることである(02)。三つ目には、賃貸住宅でも改修してみたいという住み手の欲求を叶えたいとの大家の考え方を反映することである(03)。SRの目的は、概ね、「大家の負担軽減」や「差別化」、あるいは両者の組み合わせといった事業性に重点が置かれており、逆に住み手の欲求反映といった住み手の便宜を図ることは少ない。

(3) 発案者

賃貸住宅におけるSRの発案は、大家(16/28例)、不動産仲介業者や建築設計者などの企画者(11/28例)、住み手(1/28例)によってなされている。大家が発案者の場合には、経済的なリスクをとらずに住み手が喜ぶ方法(04)、長期的に住まいの価値を高めていく方法(05)、住戸価

表 2-2 SR賃貸住宅事業開始に至る経緯に関する代表的コメント

<p>【一般賃貸住宅との差別化】 (01) 空室に対して既存の策をとっても決まらなかったときに知人の仲介業者の方とどうしようかと話していて、原状回復無しにしてカスタマイズできるようにしようということになりました。築20年になるのでいろんなところを変えるのにちょうどいい時期だしどうせやるなら住人さんが変えられる余白を残しておいてそこを住人さんと選びつつやろうとしました。【HG】</p>
<p>【大家の負担する改修費用の低減】 (02) 全面的に改修する案の見積額に対して予算があるからね、6割にしないとかかんから、何かを削らないとかかんということで、壁はそのままでいいからオイルステイン塗ってほしいとか後からつくれるものは後にしてよってお願いしたんです。2階の床も貼らなくていいですって。住む人によって量がよかったり、フローリングがよかったり、コルクボードでもよかったりするの、後からできるのは削って削って予算内に落ち着いたんです。【GB】</p>
<p>【住み手の欲求の実現】 (03) 原状回復がある物件をいいと思ったことがなくて、なんてうざい仕組みでおかしいだろうって思っていて、住んでる感覚としても押しピン、画鋸をさすのにも不安を感じながらさすじゃないですか。おかしいだろうって思ってた。【IM】【AM】</p>
<p>【経済的なリスクをとらずに住み手が喜ぶ方法としてのSR】 (04) オーナーとしての理由としては空き部屋がたくさんあった。なのでその一つ一つにオーナーが持ち出してお金を投資してリノベーションをしたらってことは正直難しいと。一番リスクを取らないで住み手が喜ぶ仕掛けって何だろうといったときに、このマンションは基本的に壁紙が貼られていたので、下地とかを考えるともう一回壁紙を貼り直すのが一番楽というところから、どうせ張り替えるなら住み手に選んでもらったらいじやんって、そのぐらいの理由からですね。【RA】</p>
<p>【長期的に住まいの価値を高めていく方法としてのSR】 (05) 新築と同じように改修する従来のリノベーションの仕組みから脱却して、時間の経過とともに価値が高まっていくような方向に転換しなければならなかったんです。その方法を色々考えている中の一つにこの(SR賃貸住宅)事業があって、入居者さんだけでDIYするんじゃないかと、私たちと一緒に作ることでコミュニティもしっかり築いて、建物について一緒に語ったり、建物と一緒に好きになったりするきっかけなとて考えて始めました。【SD】</p>
<p>【貸し手からの提案】 (06) ヨーロッパだと釘を打ったりペンキを塗ったりするのは賃貸住宅でもやらせてもらったりするのに、原状回復が必要なので全然そういうことはできないというのは、やっぱり住み手にとっては面白くないって思ってたみたいです。【KM】</p>
<p>【居住者要望の実現】 (07) ワンルームとして住宅を改装しようと考えていた所に、おもしろい入居者が来て、ああしたいこうしたいっていうようになって少しずつ広がっていったんです。【YM】</p>

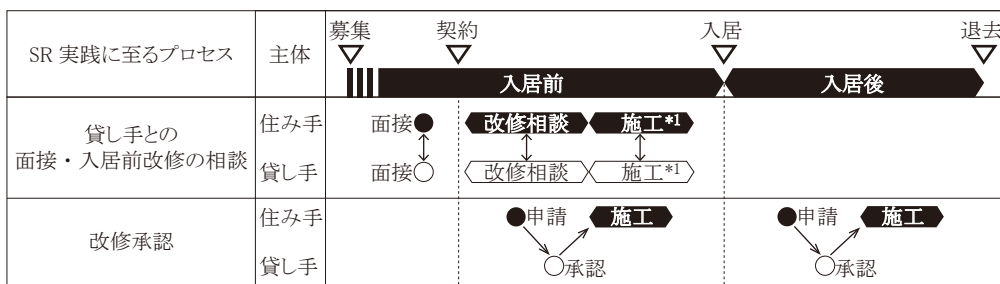
値向上のために行なう改修の費用を低減する方法、SR を当然とする大家の考え方など、大家の SR に対する多様な捉え方を基に SR 賃貸住宅が導入されている。企画者が発案者の場合には、内装・設備の老朽化や空き家の増加の打開策として企画者が提案を行なったことで SR 賃貸住宅が導入されている〈06〉。その中でも、【IM】【ME】では、企画者が大家から住戸を賃借して原状回復義務のリスクを負担し、住み手に又貸しすること(サブリース)で SR を可能とする特徴的な賃貸方式がみられる。住み手が発案者の場合には、住み手から貸し手に「スケルトン状態で借りて SR を行ないたい」と相談したことをきっかけに、SR 賃貸住宅は開始されている〈07〉。

2.3 SRを実現する賃貸契約・運営の特性

募集・契約・入居・退去と進むSR賃貸住宅の事業プロセスにおける賃貸契約、SRに関する取決め・申請手続きや、SRの促進・質の向上に作用する取組みを把握し、これらの関係性を整理することからSRを実現する賃貸契約の特性をまとめる。

2.3.1 SRを可能としSRの促進・質の向上を図る契約・運営の方策

SR を合理的・効果的に運営するための契約内容をまとめると、一般賃貸住宅契約^{注1)}とは異なる原状回復義務の扱い方や SR に関わる契約内容の追加がみられる。SR 賃貸住宅では、一般的に、住み手が SR 実施に際して貸し手に対して改修の承認を得ること(改修承認)により、SR が可能となる。そのほか、貸し手との入居前の面接が求められる事例や相談による入居前改修が行なわれる事例がある。図 2-1 に、改修承認・面接・相談による入居前改修のそれぞれについて、契約・入居・退去の各段階における主体別の SR 実施に至るプロセスを整理する。事例毎に方法が異なる、SR を実現する契約・運営を以下に示す。



*1) 事例によっては、住み手や貸し手が施工を行わずに、専門業者が施工を行なう

図 2-1 事業プロセスの各段階における主体別の SR を可能とする手続き

注1) 一般賃貸住宅契約とは、国土交通省住宅局が平成 23 年 8 月に公表した「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン(再改訂版)」pp128-137,資料 5・賃貸住宅標準契約書(改訂版)に記載された内容とする。

(1) 原状回復義務の扱い方

原状回復義務は、「住み手が退去時に原状(入居時の住戸の状態)への回復を行なう義務」であり、絵を飾るための釘打ちやポスターを貼るための画鋸差しといった軽微な住まいに対する働きかけをも抑制してきた。表2-3に、各事例の契約における原状回復義務の有無やSRに関する契約内容を示す。

22/28例において原状回復義務の存在が確認された。しかしながら、基本的には住み手が改修実施前に大家などに対して改修の承認を得ること(改修承認)でSRが可能となるとともに、退去時の原状回復義務が免除される。その代わりに、SRによって付加された仕上げや棚など諸造作の買取りを貸し手に対して請求する権利を放棄するよう「造作買取請求権の放棄」を設定し、退去時に貸し手にかかる負担を避けることが計画されている。原状回復義務の免除による住み手の負担軽減と「造作買取請求権の放棄」による貸し手の負担軽減は、SRを可能とするだけでなく、SRに関する両者の利害の均衡を図るものである。【KO(1)~(6)】(6/28例)では、5年後に建物を解体することが予定されており、次への貸し出しを行なわないことから原状回復義務が撤廃されている。但し、躯体や設備の損傷を未然に防止するために改修承認が求められる。また、【YO】では、契約的には原状回復義務が存在するものの、改修承認を行なわずともSRが許可されるとともに、退去時の原状回復が不要である。但し、貸し手と住み手との相談による入居前改修を通して両者の信頼関係が築かれることが前提となっている。

表2-3 原状回復義務の扱い方

事例	KO (6例)	YO (2例)	CK	HG	TS	KM	DS	NI	CN	RA	UR (3例)	ME	IM	AM	SD (2例)	IH	HA	GB	YM
原状回復義務の有無	無	有	有	有	有	有	有	有	有	有	有	有	有	有	有	有	有	有	有
改修の承認を得た内容は原状回復義務を免除する	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
「造作買取請求権の放棄」を契約書に明記	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	×

注) ○:該当、×:該当せず

(2) 入居前の面接

SR 賃貸住宅の特徴のひとつは、入居する前に大家、管理者や企画者などの貸し手と入居希望者の間で面接が行なわれることである(【NI】【RA】【ME】【YO】)。面接は、SRに関する最低限の注意事項の説明、入居者の人物像やDIY技術の確認、互いに顔を知ることによって遠慮がなくなりSRの申請しやすさにつながる等の趣旨で行なわれており、SRの促進効果が期待できる。【YO】【RA】では、面接の際に、入居希望者の計画するSRの内容やSRへの意欲などを確認し、単に壁を壊す行為を楽しみたい住み手やSRに消極的な住み手の入居を断ることが行なわれており、活発なSRを促す機会としても捉えられている。

(3) 相談による入居前改修

9/28例では、入居前に、住み手がSRの内容や方法・箇所に関して貸し手(大家、管理者、企画者、建築設計者)と相談する機会が設けられ、貸し手からSRのイメージを喚起し、意欲

表2-4 貸し手との相談による入居前改修

事例	相談相手	相談内容	相談内容の分類	施工者	費用負担
ME	企画者	間取り、仕上げ、設備等のSR内容、SR方法	DIY型	企画者・専門業者・住み手	大家・住み手・企画者
YO	大家・建築設計者	間取り、仕上げ、設備等のSR内容、SR方法	DIY型	大家・専門業者・住み手	大家
CN*	管理者	間取り、仕上げ、設備等のSR内容、SR方法	DIY型	専門業者・住み手	大家
YM	管理者	間取り、仕上げ、設備等のSR内容、SR方法	DIY型	専門業者・住み手	大家・住み手
SD*	大家兼管理者	間取り、仕上げ、設備等のSR内容、SR方法	DIY型	大家・住み手	大家・住み手
		間取り、仕上げ、設備等のSR内容	オーダーメイド型	専門業者	大家
RA	大家	間取り、仕上げ、設備等のSR内容、SR方法	DIY型	専門業者・住み手	大家・住み手
	大家・建築設計者	間取り、仕上げ、設備等のSR内容	オーダーメイド型	専門業者	大家
	大家	壁紙の選択	セレクト型	専門業者	大家
CK	大家	壁紙の選択	セレクト型	専門業者	大家
HG	大家	壁紙の選択	セレクト型	専門業者	大家

*一部の住戸でのみ相談による入居前改修を行なう

を高め、活発なSRを促すようなアドバイスがなされる。表2-4に、貸し手との相談による入居前改修が設けられている事例における相談者、相談内容、施工の方法や費用負担者を示す。

入居前改修は、その内容や方法によって〈セレクト型〉〈オーダーメイド型〉〈DIY型〉の3つのタイプがある。〈セレクト型〉は、壁紙等の仕上げの種類や施工部位について相談するものである。貸し手からカタログの提示や住み手の趣味・嗜好に合わせた色や柄の提案がなされ、1～3回程程度の相談によって選ばれた内容が専門業者によって施工される。内装の仕様が画一化しがちな一般賃貸住宅との差別化を重視し、簡便なSRで住戸の個性化を促しつつ、施工の質を確保しようとする貸し手の意図が窺われる。〈オーダーメイド型〉は、間取り・仕上げ・設備等の内容を相談し、専門家の設計、専門業者の施工によってSRを行なうものである。概ね2ヶ月程度の相談期間中に、大家や建築設計者から理想の住まいに対するイメージを膨らませ、活発なSRを促すようなアドバイスがなされ、住み手の住要求に見合った改修プランが提案される。専門家が住み手の要望を的確に捉えて改修プランを計画し、専門業者が施工を行なうことで、住み手の個別の住要求を高く満足するとともに、質の高いSRによる住戸水準の向上によって次への貸しやすさを確保しようとする貸し手の意図が窺われる。〈DIY型〉は、間取り・仕上げ・設備等のSRの内容や方法について相談し、概ね2ヶ月程度の相談期間中、貸し手(大家・管理者・企画者・建築設計者)からSRへの意欲を高め、活発なSRを誘導するようなアドバイスがなされ、住み手の要望に合わせた改修プランが提案される。さらに、改修プランの施工方法について相談を行い、施工の手間・部位・難易に応じて、専門業者、貸し手、住み手が分担して施工を行なう。基本的には、施工の技術や知識が求められる間取りの変更や設備の更新については専門業者による施工とすることでSRの質を確保し、比較的簡便な仕上げの変更については住み手や貸し手による施工とすることで経済的負担を軽減しようとする大家の意図が窺われる。【RA】では、入居前の住戸の状態や住み手のDIY技術・知識の有無に応じて、3つの入居前改修のタイプのなかから最適と考えられる方法が採られている。

入居前改修の費用は、大家が全額を負担することで住み手の費用負担を軽減し、活発なSRを促すよう意図されている(【YO】【CN】【SD】【RA】【CK】【HG】)。一方で、改修費用が高額になる場合には、一定期間家賃を下げる契約とする代わりに住み手にも費用を負担してもらい、

初期投資にかかる貸し手の負担軽減を可能にしている（【ME】【YM】【SD】【RA】）。たとえば【RA】では、大家が150万円、住み手が50万円を支払い、合計200万円の改修費用をかけて間取りの変更や設備の更新といった大幅なSRを入居前に実現している。住み手にしてみれば一時的に費用を負担することになるが、当初2年間は通常より2万円安い家賃で住戸を賃借する契約によって、2年住めば48万円分の改修費用を回収できる。そして3年目からは通常家賃になる。

(4) 改修承認の仕組み

改修承認は、住み手が改修申請を行い、承認主体(一般的には仲介業者や大家)が申請内容を確認して実施の可否を判断するといった手続きにより進められる。但し、【YO】では相談による入居前改修の際にSRに関する注意事項の説明を行なっていることなどから、改修承認なしで自由に入居後のSRを行うことが認められている。表2-5に、各事例における申請方法、承認主体、承認記録の残し方を整理する。表2-6は、改修承認に関する大家、管理者、不動産仲介業者、建築設計者への聞き取り結果をKJ法により分類し、その代表的なコメントをまとめたものである。本文中の〈数字〉は表の意見の通し番号に対応する。

1) 改修申請の方法

改修申請には、①住み手が承認主体に口頭やメールでSRの内容を説明する方法(4/28例)、②住み手が承認主体に手書き図面など任意の書類を提出する方法(12/28例)、③住み手がフォーマット図面・項目リストにSRの内容や部位を記入して承認主体に申請を行なう方法(8/28例)、④住み手が貸し手とSRの内容や方法について協議する厳密な方法(2/28例)がある。なお、【YO】では改修申請が不要である(2/28例)。

①口頭やメールでの説明による改修申請は、簡便な手続きによって気軽にSRに取り組むことが特徴である。貸し手と住み手との信頼関係が築かれているため、簡便な方法であっても特に問題がないとの意見もある(08)。但し、SRの内容や部位を詳細に特定しづらいことや貸し

表2-5 改修承認の仕組み

事例	YO (2例)	ME	RA	GB	IH	YM	CK	HG	KO (6例)	IM	AM	DS	CN	TS	NI	KM	HA	UR (3例)	SD (2例)
改修承認の要否	不要	必要	必要	必要	必要	必要	必要	必要	必要	必要	必要	必要	必要	必要	必要	必要	必要	必要	必要
申請方法	口頭・メールでの説明	×	○	○	○	○	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
	スケッチ・製品カタログ・手書き図面などの書類提出	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	×	×	×	×	×	×	×
	フォーマット図面による申請	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	×
	貸し手との協議	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○
承認主体	大家	×	○	○	○	○	○	○	○	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○
	仲介業者(兼:管理者)	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	×	×	×	×
	企画者	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	×	×	×	×
承認記録の残し方	メールで申請・承認のやり取りを行い、記録をデータとして保存	×	○	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
	書面で承認を行い、住み手と承認主体の両者が書類を保管	×	×	×	×	×	○	○	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	×
	改修承認を行った内容を特約へ明記	×	×	×	○	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
	申請書類を保管	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	×	×	×	×	×	×	×	×

注) ○:該当、×:該当せず

手と住み手との解釈が異なる可能性があることなどから、両者の解釈を擦り合わせて申請内容を明確にすることで退去時のトラブルを未然に防ぐことが求められる。

②書類の提出による改修申請は、希望するSRの内容を示すスケッチ、使用する壁紙等の製品カタログ、手書き図面など任意の書類の提出を行なう方法である〈09〉。提出された書類で申請内容をチェックすることよりも、むしろ無断でのSRを未然に防ぐことやどのようなSRを実施したかを後から確認できるようにすることを目的として簡便な改修申請の方法が採られており、住み手の申請のしやすさにつながり、気軽なSRを促す効果が期待できる。

③フォーマット図面・項目リストでの改修申請は、素人でも気楽にSRについて考え、検討しやすい方法とすることでSRを促すように考えられている〈10〉。また、貸し手にとっては、気軽なSRを促し、SRの内容・部位の確認や承認の記録を容易に出来るよう意図されている。図2-2に、フォーマット図面の例を示す。また、図2-3に、フォーマット図面とともに配布される申請書類の書き方や設備は位置図を示す。

④住み手と貸し手(大家兼管理者)との協議による改修申請は、両者が直接会って相互理解を深め、貸し手と住み手の両者の利益につながるSRを実現するように考えられている。加えて、施工は、管理者単独あるいは管理者と住み手との協働で行なうことが求められる。一般的な賃貸住宅では住み手と貸し手との直接的な関係づくりが契約時に限られるのに対して、両者の協議による改修申請は、お互いの信頼関係を深め、貸し手からのアドバイスが得られる機会になり、両者にとって質の高いSRの実現に寄与する。

建物内に承認主体の管理事務所(【YM】)、会社事務所(【GB】【RA】【HA】)、自宅(【CK】)があることから、承認主体に直接会って申請・相談することが可能な事例では、入居後も気軽に申請を行いやすい状況にあることが窺える。また、一部の事例(【NI】【HA】【CN】【GB】【YM】)では、釘打ちやペンキ塗装など比較的簡便なSRの場合には、改修申請を不要とする取決めがある。

表 2-6 改修承認に関する代表的コメント

<p>【口頭での簡単な説明】 (08)申請は口頭で。契約書には書いてない。履歴も特にとってないね。本当はいいのかわからないけど、コミュニティができていくと、紙面上での約束事っていうのは重要度が薄らいでいくのよ。本当は何が起こるか分からないからそういうのはちゃんとした方がいいんだらうけど。【IH】</p>
<p>【書類提出による改修申請】 (09)改装届けは出すように言っているんです。気付いたらわけわかんないことになるのはいやなんで。基本的には内容とスケジュール、どこをいじるか、それに付随する参考資料があればつけてくださいとしています。【IM】</p>
<p>【SRの考えを深めるためのフォーマット図面での申請】 (10)基本はフリー(何をやってもOK)ですよ。僕らが唯一重要と思ってることは、(SRを行なうことを)追跡できるかどうか。勝手にやらせないっていうことだけはすごく大切だと思ってます。こういう風に塗りま〜す、赤に！って宣言してやるってことは、一旦ちょっと考えるんですよ、思いつきではやらないじゃないですか。思いつきでやったら、原状復旧は必要です。そこが結構大切なんじゃないかと僕は思ってますね。【NI】</p>
<p>【貸し手と住み手の両者に利益のあるSRを実現する相互協議による申請】 (11)基本的に管理会社であるうちの会社にこうしたっていう相談を一度入れていただいて、それから話しながら決めていくっていう考えです。勝手にしていいですよっていうのではないです。共通の認識がある中で手を入れていかないといい積み重ねはできないので、そこはちゃんと一線は引いて。【SD】</p>
<p>【貸し手と住み手とのコミュニケーションの機会としての改修申請】 (12)オーナーさんが前に出てバンバン一緒に(SRを)やるとコミュニティはできるんですけど、その分オーナーさんとしての負担が大きくなる。オーナー側が管理に入りこむことで、そこまでは大きくはないけどある程度(SRとコミュニティを)築きたいっていう仕組みとしてリノっしょが使っているんですね。【SD】</p>

2) 承認主体

承認主体は、大家が21例、仲介業者が6例、企画者が2例である。【ME】では大家と企画者の2者、【NI】では2者に仲介業者を加えた3者が承認主体となり、技術面や事業面など複数の視点から申請内容を確認することが行なわれている。仲介業者は管理業務を兼ねて承認主体となり、大家には難しいSR実施の承認の判断を専門家の目から行うことでSRの質を担保している。一方、大家は改修申請の窓口になることで仲介業者を経由する手間を省き、改修承認の簡略化、迅速化がみられることが特徴である。SR賃貸住宅開始から10年以上が経過する【YM】【GB】では、大家が承認主体となり図面や資料の提出が不要な口頭説明のみによる改修申請を認めるなど、契約の簡便性によってSRを積極的に促そうとする意図が伺える。

3) 承認記録

承認の際に「メールで申請・承認のやり取りを行い、記録をデータとして保存」(2例)、「書面による承認を行い、住み手と承認主体の両者が書類を保管」(10例)、「改修承認を行った内容を特約へ明記」(2例)や「申請書類を保管」(8例)することで承認の記録を残し、SRが申請通り行なわれているかを確認する資料として用いることで、退去時に原状回復を求める内容と求めない内容の判断をトラブルなく行えるよう計画されている。

4) 承認基準の設定

表2-7に、各事例の改修承認における承認可否の判断基準、過去に承認しなかった内容を整理する。一般的に、躯体への影響があるものを除き、塗装の色などのSRの内容に関する承認基準が明確に設定されている事例は見られず、申請毎に内容に対する判断が行われている。但し、【UR】では、「壁面等へのコンクリートアンカープラグ等の埋込み長さは30mm以下とする」「内装材はF☆☆☆☆^{注2)}のみ使用可とする」といった承認基準が設定され、SRの仕様や性

表2-7 改修承認の承認基準

事例	SR承認可否の判断基準	過去に承認しなかった内容
YM	・構造に負荷がかからないこと	・戸境壁の撤去 ・床へのコンクリート打設
CN	・近隣に影響がないこと ・安全性	・窓ガラスを網入りから透明へ変更 ・浴室の電気変更
TS	・近隣に影響がないこと ・安全性	・浴室の造作
UR	・内装材の仕様や性能に関する基準の設定	無
RA	・設置物の重量, 位置	無
GB	・安全性	無
KM	・設置物の重量, 位置	無
NI	無	・階段踊り場に看板取り付け ・天井への重量物の取り付け ・コンクリート壁のコア抜き

注2) ホルムアルデヒドの発散量による等級区分を表示する記号の1つで、F☆☆☆☆は発散量が最も少ないもの。居室に使用する建材は、F☆☆☆☆では使用量に制限がなく、F☆☆☆・F☆☆☆・記号なしの第一種～第三種ホルムアルデヒド発散建築材料では使用量に制限がある。H14 国交省告示 1113・1114・1115 参照

能に関わる質を一定以上に保つように考えられている。また、戸境壁の撤去や窓ガラスを網入りから透明へ変更することを禁じるなど、建物性能、法的適合性、安全性や近隣への影響を判断の尺度とする事例（【CN】【TS】【GB】）、設置物の重量や電気配線の位置に対する曖昧な基準のある事例（【RA】【KM】）、重量物の壁への設置といった安全性への配慮が必要な内容は専門業者の施工の場合のみSR可能とする事例（【RA】）など、住戸水準の低下や集住環境の悪化を招く過剰な改修や住みつぶしを防ごうとする意思が見て取れる。また、【UR】【NI】【HA】【KM】では、施工の時間帯やゴミの廃棄方法などに関するガイドラインを配布して事前に注意喚起することで、SRが引き起こし易い相隣問題を未然に防止しようとする対策が講じられている。

(5) SRをサポートするその他の取組み

1) SRを促す取組み

SRにかかる住み手の負担を軽減するために、各事例において、表2-8に示す情報・時間・費用の面からSRをサポートすることでSRを促す様々な取組みがなされている。

時間面では、大半の事例で入居前に家賃なしで1・2ヶ月程度住戸を賃借できる「フリーレント」が設定され（18/28例）、時間的・費用的なサポートによってSRの負担を軽減し、生活の制約がない状態で床仕上げの変更など大掛かりなSRを実践しやすいように意図されている。

情報面では、製品カタログ（3/28例）やモデルルーム（3/28例）が設置され、SRに使用できる材料やSRによって実現可能な住空間のイメージを実際に確認できるようになっている。そのことは、SRの意欲を喚起し、SRを促す効果が期待できる。

費用面では、壁紙の原価販売（2/28例）、保管している資材の無償提供（1/28例）、DIY作業ができる共用室や共用部の改修に使用可能な費用を住み手に提供（1/28例）といった取組みが行なわれている。費用面でのサポートには、資材を購入・入手しやすい状況をつくることで、SRを促進しようとする貸し手の意図が窺われる。

表2-8 SRを促す取組み一覧

事例		CK	HG	RA	UR (3例)	YM	GB	IM	AM	NI	HA	CN	YO (2例)	ME	SD (2例)	KO (6例)	KM	IH	TS	DS	
時間	フリーレントを設定する(貸し手との入居前改修の相談期間を含む)	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	×	×	×
	壁紙のカタログを用意	○	○	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
情報	モデルルームを設置(賃借も可能)	×	×	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	×	×	×	
	クロスなど内装の品番を大家に伝えれば原価で購入可能	○	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
費用	仕上げや設備が完備されていない場合、管理者が用意する物から選べば無償で提供・設置	×	×	×	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
	倉庫に保管してある資材などを無償で提供	×	×	×	×	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
	管理者から住み手に資金提供(共用室や共用部の改修費用などに使用可能な資金)	×	×	×	×	×	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	

注) ○:該当、×:該当せず

2) SRの質の向上を図る取組み

各事例において、表2-9に示す技術・情報の面からSRをサポートし、質的向上を図る様々な取り組みがなされている。

技術面では、改修申請に際して施工方法などの助言・指導を行うことが行なわれ(15/28例)、技術的サポートによって住戸性能の低下を招くようなSRを未然に防ぎ、SRを質的に向上させることに有効である。工具の貸し出し(9/28例)、DIY作業可能な工房を用意(6/28例)、他の住み手が施工を手伝うこと(4/28例)が行なわれており、理想とするSRの実現に対して技術的・人的にサポートするものであり、SRの促進や質的向上に効果的である。

技術・情報面では、DIYワークショップの開催やwebにてDIY情報を公開することが行なわれる。技術・情報を組み合わせて提供することによりSRのアイデアやバリエーションが拡がり、SRの質・量的向上を期待できる。

表2-9 SRの質の向上を図る取組み一覧

事例	YO (2例)	IM	SD (2例)	YM	RA	GB	AM	TS	CN	ME	CK	HG	NI	UR (3例)	KM	IH	DS	HA	KO (6例)
技術	改修申請に対して施工方法や施工業者情報などをアドバイス	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	×	×	×	×
	大家が電気ドリルなどの工具を貸し出し	○*2	○	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○*3	×	×	×	×	×
	DIY作業可能な工房を用意	○*2	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○*3	×	×	×	×	×
	大家を介して他の居住者が施工を手伝い	○	×	×	×	○	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
技術・情報	大家や管理者がDIYワークショップを開催し、アイデア・技術を普及	○	○	○	×	×	×	○	×	×	×	×	×	○	○	○	×	×	×
	仲介業者がwebサイトの開設や紹介によりDIYアイデア・技術を普及	×	○	×	×	×	○	○	○	○	×	×	×	○	○	×	×	×	×

*1) ○:該当, ×:該当せず、*2) YO(1)のみ該当、*3) UR(2)のみ該当

(6) SR賃貸住宅のソフトの条件分類

入居前の面接・相談による入居前改修・改修承認の有無を指標として、SRを可能としSRの促進・質の向上を図る契約・運営の条件は以下の5つのタイプに整理する。図2-4に、各タイプについて、契約・入居・退去の各段階における主体別のSR実践に至るプロセスを示す。

[面接○・相談○・改修承認×]

入居前および入居後に一貫して積極的かつ意欲的なSRの促進と質の向上を図るソフトの仕組みである。貸し手は、面接や相談による入居前改修における住み手との密なやりとりを通して積極的なSRを誘導し、お互いの信頼関係の構築を通して、暗黙のうちにSRのガイドラインを共有することで入居後の改修承認不要でのSRを認め、入居前後一貫して自由に活発なSRを促している。とともに、貸し手が行なう時間面・技術面・情報面でのサポートによってスムーズな相談による入居前改修を可能とし、貸し手と住み手の双方にとってのSRの質の向上が図られている。

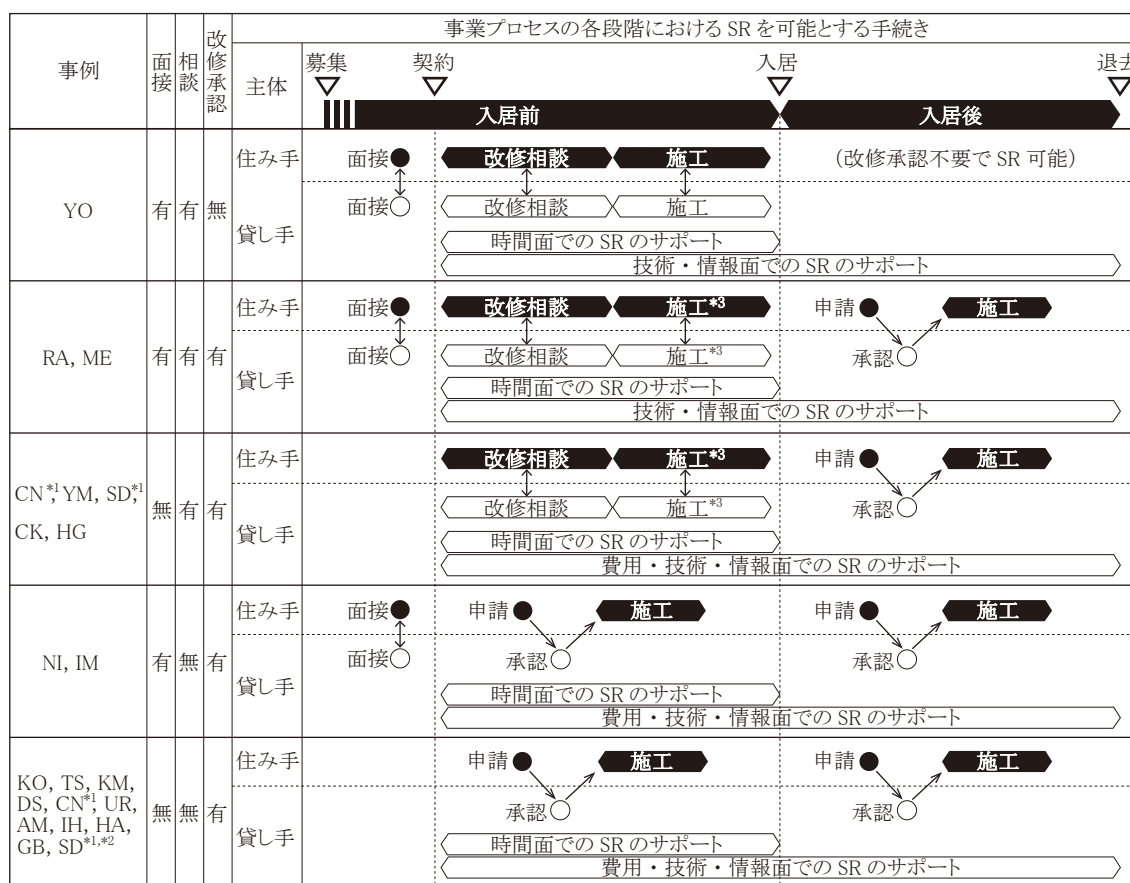
[面接○・相談○・改修承認○]

特に入居前に集中して積極的かつ意欲的なSRの促進と質の向上を図るソフトの仕組みである。貸し手は、面接や相談による入居前改修における住み手との密なやりとりを通して積極的なSRの促進・質の向上と、お互いの信頼関係を構築との実現を可能としている。とともに、貸し手が行なう時間面・技術面・情報面でのSRのサポートによってスムーズな相談による入居前改修や入居後のSRを可能とし、貸し手と住み手の双方にとってのSRの質の向上が図られている。入居後のSRには改修承認を求めることで、無断でのSRによる一方的な改変を防ぎつつも、随時SRを行なえる仕組みとなっている。

[面接×・相談○・改修承認○]

基本的には[面接○・相談○・改修承認○]と同様に入居前に集中して積極的かつ意欲的なSRの促進と質の向上を図るソフトの仕組みである。但し、面接によって住み手のSRへの意欲の喚起や動機付けができないため、相談による入居前改修がもたらすSRの促進・質の向上効果を弱める可能性もあり得る。

以上の3つのタイプは、入居前における住み手と貸し手との直接的な関係づくりを通して両者が協働で活発なSRを進めるソフトの計画方法と言える。



*1) 【CN】 【SD】 では、住戸ごとにSRを可能とする手続きが異なる
 *2) 【SD】 では、貸し手との協働、あるいは貸し手単独での施工が行なわれる
 *3) 事例によっては、住み手や貸し手が施工を行わずに、専門業者が施工を行なう

図2-4 事業プロセス別・主体別のSRを可能とする手続き

[面接○・相談×・改修承認○]

貸し手との入居前の面接を通して住み手のSRへの遠慮を取り除き、入居前後の改修承認を求めるソフトの仕組みである。時間面・費用面・技術面・情報面でSRをサポートすることからSRを促すよう意図されている。

[面接×・相談×・改修承認○]

貸し手との面接や相談を用意せずに、入居前後の改修承認を求めるソフトの仕組みである。時間面・費用面・技術面・情報面でサポートすることからSRを促すよう意図されている。

以上の2つのタイプは、住み手に特に働きかけることなく、住み手の自主性に委ねるようなソフトの計画方法と言える。

2.3.2 住戸継承の仕組み

SRが持続的に行なわれるSR賃貸住宅の構築に向けては、一番目の住み手によるSRを継承することと、それに重ねるように二番目以降の入居者もSRに取り組むことができるような仕組みが必要である。SR住戸の継承に向けて、退去時のSRに関する契約・規定と次の入居者への貸し方に分けて、SRの継承の仕組みを分析する。表2-10に、各事例の退去時および次

表2-10 住戸継承の仕組み

契約・規定		実施事例		
退去時の規定	改修	改修承認を行った内容は原状回復義務を免除する	20	KO(1)~(6)およびYO(1)(2)以外
		無条件で原状回復義務を免除する	8	原状回復義務なしの契約であるKO(1)~(6)および改修承認不要のYO(1)(2)
		改修承認を行った内容のうち棚などの造作物は居住者が撤去して明け渡す	1	KM
		改修承認を求めない内容については無条件で原状回復義務を免除する	6	GB, YM, NI, HA, YO(1)(2)
	チェック等	管理者や大家が改修申請書類などと現状を照合する	11	CK, HG, CN, IM, AM, DS, TS, KM, UR(1)(2)(3)
		大家が退去時の現状を確認し、原状回復を求めるか求めないかの判断をする	5	YM, GB, NI, RA, HA
		改修承認を行った内容でも、退去時の状態が良くない場合は補修・改修用の費用を敷金などから徴収する	3	YM, CN, TS
	他	改修で使用した内装材(床材など)の持ち出しを許可する	11	CN, TS, IM, AM, NI, KO(1)-(6)
		カーテンや家具など所有物の残置を許可する	5	YM, HG, CK, YO(1)(2)
		退去前に次の入居者を見つけることが出来れば住み手に報奨金を与える	2	IM, AM
次の居住者への貸し方	居住者の退去が決まったら、退去までの期間中、生活をしている状態で内覧させてもらう	1	RA	
	前居住者の退去状態のまま内覧する	21	KMおよび次入居者への貸し出しのないKO(1)-(6)以外	
	次入居者が家具など残置物を選定し、不要なものは大家が撤去する	5	YM, HG, CK, YO(1)(2)	
	退去時の状態が良くない場合は前居住者から徴収した補修費で改修する	3	YM, CN, TS	
	大家が入居希望者の内覧に立ち会い、反応を見て前居住者の改修を自主変更する	2	GB, NI	
	改修可能部分は未補修、その他は補修して貸出す	1	KM	

の入居者への貸し方に関する契約・規定を示す。

(1) 退去時の規定

「改修承認を行った内容は原状回復義務を免除する」(20/28例)あるいは「無条件で原状回復義務を免除する」(8/28例)ため、承認を受けたSR部位は退去時に原状回復の必要がない。一方で、退去時に「改修申請書類などと現状を照合」し、改修承認を行った内容(ペンキ塗装の色や壁の位置など)と退去時の状態が異なる場合は承認を得た通りの内容への回復、未承認で行った内容は原状への回復が原則として求められる。【KM】では、「改修承認を得た内容でも棚など造作物は撤去して明け渡す」ことが求められ、SRによって付加された棚などが原因でケガをしてしまうことや次の入居者の入居中に脱落してしまうことといったトラブルを未然に防止している。【YM】【GB】【NI】【RA】【HA】では、申請と異なる内容や未承認で行った内容であっても、退去時の状態を確認し原状回復を求めるか求めないかを柔軟に判断している。その際、改修承認における建物性能、法的適合性や安全性の判断基準が徹底され、安全性が低下する手摺子の撤去といった内容に対しては原状回復を求めること、躯体の損傷がみられるような内容に対しては補修費を実費徴収して改修が行われている。「退去前に次の入居者を見つけてくれることが出来れば住み手に報奨金を与える」(2/28例)ことは、住み手へ費用面でインセンティブを与えることで次の入居者も気に入るような内容や施工精度の高いSRの生成を期待するものであり、SRの継承や空室リスクを低減することにも有用である。

(2) 次の入居者への貸し方

次の入居者に対しては、前居住者の退去状態のまま内覧し、貸出す(21/28例)ことが基本であるが、次の入居希望者の内覧に立ち会い、必要に応じて貸し手が残置物の撤去(5/28例)や前居住者のSRを補修(3/28例)・自主改修(2/28例)すること、あるいは改修可能部分を一部の壁のみに限定しているため、それ以外の部分は補修して貸出しを行うこと(【KM】)など、スムーズに次の入居者に貸し出す工夫がなされている。【RA】では、可能な場合には「居住者の退去が決まったら、退去までの期間中、生活をしている状態で内覧させてもらう」ことが行なわれる。このことは、入居希望者に生活のイメージを喚起するとともに、現居住者からSRされた住まいの特徴や魅力を直接伝える機会となり、SRの継承や円滑な住み継ぎを促す。他に、改修に使用した内装材(床材など)の退去時の持ち出しを許可する例や、カーテン・家具など所有物の残置を許可することでSRが施された空間に見合った物財の継承を行なう例もみられる。これらの契約や規定によって質の高い状態での退去を促し、次の入居者にそのまま貸出すことで合理的にSRを蓄積するとともに、貸し手にかかる手間を軽減する継承の仕組みがとられている。

次の入居者への賃貸を行わない【KO】以外の事例では、SRの継承に向けた契約・規定・運営の仕組みが用意されており、SRによって持続的・自律的に住まいが更新されることを期待する貸し手の意図が窺われる。

2.4 SR 住戸の空間条件

住戸の老朽度や内装状態などにより、SRへの意欲、積極性や出来映えが異なると考えられる。SR賃貸住宅を開始した当初の空間状態(初期状態)と2番目以降の入居者が賃借する際の空間状態(継承状態)、およびSRが可能な範囲(SR可能範囲)を把握する。

2.4.1 初期状態の空間条件

(1)初期状態における空間タイプ

契約前に、予め貸し手によって、住戸性能の向上を図る目的で行なわれる間取り・仕上げ・設備などの改修(事前改修)の有無と初期状態を指標として[未改修で原状のままの状態(O型)][事前改修済みながら仕上げ・建具のない状態(Rh型)][事前改修済みながら一部仕上げのない状態(Rp型)][事前改修によって全ての内装を仕上げた状態(Rf型)]の4種類に空間タイプを分類する。表2-11に各事例における空間タイプ別の住戸数を示し、図2-5に空間タイプの特徴を表す空間のイメージを示す。4つの空間タイプの特徴を以下に示す。

[O型]:事前改修が実施されておらず、原状のまま SR 住戸として賃貸される。設備の老朽度や内装状態は住戸毎に異なり、状態の良いものから劣化の進んでいるものまで、初期状態は多様である。O型は、一般的に、住戸の内装や設備が劣化していても入居できると判断される場合にそのままの状態でも賃貸され、SRによって住空間が現代化されることを期待するものである。SRを行う場合、壁の撤去や畳・クロスなど仕上げの撤去などに手間がかかるため、SRの制約になる可能性がある。



図 2-5 入居時の空間条件

[Rh 型]：事前改修によりワンルーム化などの間取り変更や設備更新が行われるが、床・壁・天井の下地のない躯体現しの状態あるいは下地剥き出しの状態に留められている。そのため従前の仕上げを撤去する作業が不要で SR を促す、あるいは引き出すような初期状態となっているが、基本的には住み始める前に SR を行う必要があり、住み手にとってのことが求められ入居前の負担は大きい。Rh 型は、仕上げを施さないことで事前改修に対する大家の経済的負担を軽減し、床・壁・天井の仕上げを行なうなどの大掛かりな SR によって住戸の個性化につながることを期待するものである。

[Rp 型]：事前改修により間取りの現代化、仕上げや設備の更新が行われるが、壁などの一部が下地状態に留められている。壁仕上げなどの SR を誘導する初期状態である。Rp 型は、事前改修によって概ね仕上げが施されることで貸しやすさを高め、限定された部位における SR での住戸の個性化を期待するものである。

[Rf 型]：事前改修により間取りの変更や仕上げの更新が行われ、新築同様に仕上げられた状態である。SR を行わずに初期状態のまま住むことができるため、SR の必要性は、他の空間タイプに比べて小さい。Rf 型は、貸し手が仕上げた住まいへの小幅な SR や質の高い SR によって住まいの個性化が行なわれることを期待するものである。

事前改修を行った空間タイプは、間取り変更や設備更新などによって間取りの陳腐化や仕上げ・設備の老朽化を改善し、貸しやすさを高めている。また、[Rh 型] [Rp 型] では、SR を触発する余白を計画的に残そうとする意図が伺え、SR の促進効果が期待できる。

1 棟棟に複数の空間タイプを混在させる事例では、O 型と Rh 型・Rp 型・Rf 型のいずれかとの組み合わせになっており、そのままの状態でも賃貸可能な住戸は O 型として、内装や設備の劣化が顕著な住戸は事前改修が施された Rh 型・Rp 型・Rf 型として賃貸されている。事前改修を計画する際に、大家の経済的負担の軽減を重視する場合や SR による住戸の現代化・個性化を期待する場合には Rh 型、入居のしやすさを重視する場合には Rp 型・Rf 型が選択される。複数の空間タイプを混在させることで、SR の意欲や関心の高い住み手から興味はあるが多少手を加えるだけでよいと考えるような住み手までを賃貸事業の対象にすることが可能となり、空室リスクを低減することが意図されている。

表2-11 入居時の空間条件

事例名称		UR (3例)	RA	ME	IM	AM	DS	CK	HA	YO (2例)	NI	GB	YM	CN	KO (6例)	TS	HG	SD (2例)	IH	KM		
住戸の 初期状態 (戸)	O型[事前改修無、現状のまま]	58	54	6	6	6	1	10	6	3	6	0	3	1	0	0	0	1	0	0		
	Rh型[事前改修有、仕上げ無]	0	0	0	0	0	0	0	1	3	0	8	79	5	77	3	0	0	0	0		
	Rp型[事前改修有、仕上げ一部無]	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5	0	0	0	0	0	4	0	0	0		
	Rf型[事前改修有、仕上げ有]	0	0	0	0	0	0	0	0	3	0	0	0	0	0	0	0	69	5	16		
SR可能範囲	躯体	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×		
	電気・水回り設備	○	○	○	○	○	○	×	○	×	○	○	○	×	×	×	×	×	×	×		
●:改修 承認不要 ○:改修 承認必要 ×:SR不可	壁	塗装・クロス等の貼り替え	○	○	○	○	○	○	○	●	●	●	●	○	○	○	○	○	○	○	○	
		その他(壁の新設・撤去等)	○	○	○	○	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	○	×	○	○	×	
	床	仕上げの変更	○	○	○	○	○	○	○	○	●	●	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×
		床下地の撤去	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×
	天井	塗装・クロス等の貼り替え	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×
		その他(天井撤去等)	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×

(2) SR 可能範囲

各事例における SR 実施可能な部位(SR 可能範囲)を表 2-11 に示す。SR 可能範囲は、壁が 28/28 例、床・天井が 27/28 例、電気・水回り設備が 19/28 例である。躯体および共用部は、全ての事例で認められていない。全体の傾向として、建物の安全性に関わる躯体を除くほとんどの部位を SR 可能範囲とし、SR の自由度を高めることから、SR を促進しようとする意図がみてとれる。また、【NI】【HA】【YO】【GB】では、壁・床・天井の仕上げを中心として改修承認不要の SR 可能範囲を設定することで表層的な SR を促そうとする意図がみてとれる。但し、電気・水回り設備については、O 型住戸を中心に賃貸する事例では SR が可能であり、事前改修を行なった Rh 型・Rp 型・Rf 型の住戸が中心の事例では SR が認められていない。O 型住戸では、SR によって、住まいの現代化だけでなく老朽化する設備の更新までも促そうとする貸し手の意図が読み取れる。事前改修を行なった住戸では、水漏れや漏電等による近隣への影響に配慮して、設備改修などの専門性や安全性が求められる部位は予め除外される、もしくは専門業者の施工が求められるなど、建物の性能を保持することが図られている。

一方、壁の撤去・新設が不可ならびに床・天井仕上げの変更も不可など、間取りや仕上げで相対的に SR に制約の大きい【CK】【HG】【KM】の 3 事例は、築年数が比較的浅く承認主体が大家である点が共通しており、事前改修で仕上げた内装が改変されないため、あるいは素人の大規模改修による質の低下や次の入居者への貸し方への懸念などから過剰な SR を抑制するために SR 可能範囲を制限し、実施してほしくない内容や改修承認の判断が難しい内容を予め避けている。

2.4.2 継承状態における空間の特性

仲介業者が web サイトに掲載した【YM】の入居者募集用住戸データ^{注 2-3)}を基に、継承状態の空間条件を整理する。表 2-12 に、19 戸の入居者募集時における空間条件について、SR によって変更された部位を示す。また図 2-6 に、継承状態の例を示す。空きが出るたびに事前改修によって住戸のワンルーム化と仕上げの撤去を行い、スケルトン状態の Rh 型として貸し出しを行なう。また、比較的状態のよい一部の住戸では事前改修を行なう前に入居者募集を行ない、O 型のまま賃貸する。初期状態では Rh 型・O 型であった住戸が、継承状態では SR によって間取りや仕上げなどの変更が行なわれている。加えて、一般賃貸住宅における設備更新は本来大家により一律に実施されるのに対して、SR による設備の個性化がみられる。事務所利用が認められることから、設備を撤去する事例も確認される。

各住戸の仕上げ(床材や壁紙の種類、ペンキ塗装色など)、造作建具の有無や設備の種類・状態などの空間状況は一つとして同じものがない。また、SR によって個性化・現代化された住戸は、初期状態に比べて次への貸しやすさが高まっている。設備機器が撤去された住戸で

注 2-3) <http://www.diyp.jp>(DIYP ホームページ)(2013 年 10 月 19 日参照)

は、事務所利用の場合はそのまま入居することも可能であるが、住居利用の場合は入居前に機器の設置が求められる。仕上げや設備機器の設置が不十分な継承状態の住戸では、住み手が設置を希望する場合に大家がこれらを設置することで入居を促している。継承された住空間は仕上げや設備の更新による住戸性能の向上が窺え、また、一般賃貸では見られない個性化された住戸が創出されている。

表2-12 【YM】の継承状態一覧

事例	SRの実践状況 (○:SRによって変更された部位、-:変更されていない部位、×:撤去された部位)							
	間取り	仕上げ			その他 (建具等)	設備		
		床	壁	天井		キッチン	風呂	トイレ
YM-1	○	○	○	○	○	○	○	○
YM-2	○	○	○	○	○	○	○	-
YM-3	○	○	○	○	○	○	○	-
YM-4	○	○	○	○	○	○	○	-
YM-5	○	○	○	○	○	○	×	-
YM-6	○	○	○	○	○	○	×	-
YM-7	○	○	○	○	○	○	×	-
YM-8	○	○	○	○	○	○	×	-
YM-9	○	○	○	○	○	○	×	-
YM-10	○	○	○	○	○	○	×	○
YM-11	○	○	○	○	○	×	○	○
YM-12	○	○	○	○	○	×	×	○
YM-13	○	○	○	○	○	×	×	○
YM-14	○	○	○	○	○	×	×	-
YM-15	○	○	○	○	○	×	×	-
YM-16	○	○	○	○	○	×	-	-
YM-17	○	○	○	○	○	-	-	-
YM-18	○	○	○	○	○	-	-	-
YM-19	-	-	-	-	-	-	-	-



【YM-15】



【YM-18】



【YM-19】（建設時の状態のまま）



【YM-3】



【YM-13】



【YM-19】（建設時の状態のまま）

* 写真転載：http://www.diyp.jp(DIYP ホームページ) (2013年10月19日参照)

図 2-6 継承状態の例

2.5 ソフト・ハードの関係からみる事業面でのSRの位置づけ

これまでに明らかにしたソフト・ハードの条件の組み合わせから、入居前および入居後のSRの捉え方を考察する。入居前のソフトの条件として、SRを誘導する「相談による入居前改修」と「時間面でのサポート」との両方が用意されるものを「重点誘導型(J型)」、「入居前の面接」や「時間面でのサポート」が用意されるものを「配慮誘導型(H型)」、相談・面接・

表2-13 SRの位置づけ

分類	事例	契約・運営 ●:あり、×:なし			運営 ●:あり、×:なし					SR可能範囲 ●:改修承認不要、○:改修承認必要、×:SR不可					空間 タイプ (戸)		
		SR承認に至るプロセス			SRを促す 取組み			質の向上 の取組み		設備	壁		床			天井	
		相談による 入居前 改修	入居前 の面接	改修 承認 の 要否	時間 面	費用 面	情報 面	技術 面	技術・ 情報		仕上 変更	その 他	仕上 変更	その 他		仕上 変更	その 他
重点誘導- 誘導継続型 【JK型】	YO*1	● (DIY型)	●	不要	●	×	×	●	●	×	●	●	●	○型(3) Rh型(3)			
	RA	● (DIY型・オー ダーメイド型・ セレクト型)	●	必要	●	×	●	●	×	○	○	○	○	○型(58)			
	ME	● (DIY型)	●	必要	●	×	×	●	●	○	○	○	○	○型(6)			
	YM	● (DIY型)	×	必要	●	●	×	●	×	○	○	○	○	Rh型(79) ○型(3)			
	CN*1	● (DIY型)	×	必要	●	×	×	●	●	×	○	○	○	○型(1)			
	SD*1	● (オーダーメイド 型)	×	必要	●	×	×	●	●	×	○	○	○	○型(1)			
	CK	● (セレクト型)	×	必要	●	●	●	●	×	×	○	×	○	○型(10)			
	HG	● (セレクト型)	×	必要	●	●	●	●	×	×	○	×	○	Rp型(4)			
配慮誘導- 誘導継続型 【HK型】	YO*1	×	●	不要	×	×	×	●	●	×	●	●	Rf型(3)				
	NI	×	●	必要	●	×	×	●	×	○	●	○	●	○	○型(6) Rp型(5)		
	HA	×	×	必要	●	×	×	×	×	○	●	○	●	○型(6) Rh型(1)			
	GB	×	×	必要	●	●	×	●	×	○	●	○	○	Rh型(8)			
	IM	×	●	必要	●	●	×	●	●	○	○	○	○	○型(6)			
	CN*1	×	×	必要	●	×	×	●	●	×	○	○	○	Rh型(5)			
	UR	×	×	必要	●	×	●	●	●	○	○	○	○	○型(58)			
	AM	×	×	必要	●	×	×	●	●	○	○	○	○	○型(6)			
未誘導-誘 導継続型 【MK型】	TS	×	×	必要	×	×	×	●	●	×	○	○	○	Rh型(3)			
	SD*1	×	×	必要	×	×	×	●	●	×	○	○	○	Rf型(69)			
未誘導- 放任型 【MH型】	DS	×	×	必要	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○型(1)			
	KO	×	×	必要	×	×	●	×	×	×	○	○	○	Rh型(77)			
	IH	×	×	必要	×	×	×	×	●	○	○	○	○	Rf型(5)			
未誘導- 抑制型 【MY型】	KM	×	×	必要	×	×	●	×	●	×	○	×	×	Rf型(16)			

*1)【YO】【CN】【SD】は、住戸の空間状態によって「相談による入居前改修」の有無が異なる

時間面でのサポートのいずれも用意されていないものを〔未誘導型(M型)〕とする。また、入居後のソフト・ハードの条件として、SRを触発する「承認不要のSR可能範囲」や「技術面のサポート」が用意されているものを〔誘導継続型(K型)〕、用意されていないものを〔放任型(H型)〕、さらに「床・壁・天井仕上げの変更が不可のSR可能範囲」が設定されるものを〔抑制型(Y型)〕とする。入居前および入居後のソフト・ハードの組み合わせから、①入居前J型-入居後K型の〔重点誘導-誘導継続型(JK型)〕、②入居前H型-入居後K型の〔配慮誘導-誘導継続型(HK型)〕、③入居前M型-入居後K型の〔未誘導-誘導継続型(MK型)〕、④入居前M型-入居後H型の〔未誘導-放任型(MH型)〕、⑤入居前M型-入居後Y型の〔未誘導-抑制型(MY型)〕の5タイプに各事例を分類する。表2-13に、各タイプを特徴づける契約・運営・空間の条件を示す。以下、各タイプと空間状態のタイプとの関係について考察する。

〔O型・Rh型〕：事前改修を行わずに貸し手の手間や改修費用を軽減するO型や事前改修の初期投資を最低限に抑えるRh型の住戸を賃貸する場合、〔JK型〕や〔HK型〕の割合が高く、ソフト面では、入居前の面接や相談によって住み手と貸し手との関係性の構築を図り、直接的な対話や簡便な改修承認を通じてSRを誘導することが計画されている。とともに、入居前の時間的・経済的な負担を軽減するための時間面でのサポートも用意されている。さらにSRの促進と質の向上を図る技術面・費用面・情報面での取組みも行なわれるなど、入居前のSRによって住戸の個性化や現代化を図ろうとする貸し手の意図が窺われる。一方、一部の事例は〔MK型〕〔TS〕や〔MH型〕〔DS〕〔KO〕であり、貸し手からSRを誘導することよりも住み手の主体性に委ねようとする考えが読み取れる。

〔Rp型・Rf型〕：貸し手が事前改修によって概ね住まいの現代化を行うRp型やRf型の住戸を賃貸する場合、〔JK型〕〔HK型〕〔MK型〕〔MH型〕〔MY型〕のいずれのタイプもみられる。〔JK型〕〔HK型〕〔MK型〕のソフト面では、セレクト型の貸し手との相談による入居前改修、面接や貸し手との協議による改修承認など、貸し手がSRに関わることで、SRの質を高めることが意図されている。〔MH型〕〔MY型〕では、ワークショップの開催による技術・情報の提供や限定的なSR可能範囲の設定によって、限定的な部位・内容における表層的なSRを促そうとする意図が窺われる。

以上から、〔JK型〕、〔HK型〕や〔MK型〕では、貸し手からSRへの働き掛けを継続的に行なうことで、住み手と貸し手との協働による老朽化・陳腐化の解消や住まいの個性化を図ろうとする意図が窺われる。一方で〔MH型〕や〔MY型〕では、SRを住み手の自主性に委ね、一般賃貸住宅との差別化や住まいの個性化を図ろうとする意図が窺われる。

2.6 小括

ソフト（契約・運営など）、ハード（住戸の空間条件）を踏まえ、SR 賃貸住宅の課題を解決する契約特性・方法を整理し、本章のまとめとする。

現況のSRのソフト・ハードの賃貸システムは、一番目の住み手の自由で活発なSRや円滑な退去を可能とし、退去状態のまま次の入居者へ貸し出し、二番目以降の入居者の自由なSRと円滑な退去を再び可能とするように考えられている。このようにSRを効果的に進めるために、SRを可能・促進する方策、SRの質の向上を図る方策、住戸の継承性を高める方策が用意されている。そのための契約・運営・空間の条件は、「ソフトの簡便性」、「貸し手と住み手のSRの負担軽減」、「貸し手と住み手との密な関係性」の3つの点が基盤となる。具体的なソフト・ハードの条件を、SRを可能かつ促進・質的向上を図るための方法と、SRの継承のための方法に分けて以下に示す。

(1) SRの促進と質の向上を図るソフト・ハードの条件

ソフト面では、まず改修承認による原状回復義務の免除によってSRを可能とする仕組みが用意されている。そのうえで、SRの促進・質の向上を図る方法の一つ目は、入居前の面接や相談を通じた貸し手から住み手への積極的な働きかけによってSRへの遠慮を取り除き、意欲を高めることである。特に、貸し手と住み手とが共同で行なう入居前改修の相談は、貸し手の事前改修にかかる費用の低減と次への貸しやすさに配慮したSRの実現を可能とし、住み手の施工の負担低減と大掛かりで質の高いSRの促進が意図されている。二つ目は、改修承認手続きの簡便性によって、貸し手が確認・記録しやすく、住み手が申請しやすい状況をつくっていることである。現況の改修承認手続きのうち、口頭・メールでの説明、素人でも分かりやすいフォーマット図面での申請、任意の書類での申請は、貸し手と住み手の両者の手続き上の簡便性を高め、貸し手との協議は、住み手のSRの負担を軽減する方法である。貸し手と住み手との密な関係性を築くことで、いずれの改修申請の方法もSRを促す効果が期待できる。また、改修承認の手続きにおいては、承認主体が住み手の申請内容に対応して個別性を受け容れながらも、建物性能・法的適合性・安全性を損なう内容を取り除く機会ともなっている。三つ目は、SRをサポートする取組みである。時間(フリーレントの設定)・情報(モデルルームの設置等)・費用面(材料の提供等)でのサポートによってSRを促し、技術(工具の貸出し等)・情報面(ワークショップの開催等)でのサポートによってSRの質の向上を図ることが意図されている。

ハード面では、住み手の自由なSRを保証するハードの条件として、SRを動機付け促進する余地性のある初期の空間状態、仕上げや設備の自律的改変を促す幅広いSR可能範囲の設定、承認を得ずに行える部位の設定がなされている。

(2) 円滑な住戸継承のためのソフトの条件

改修承認の際の申請内容に対する助言・指導や SR 実践に対する技術・情報・費用面のサポートを行うことは、施工の精度の確保や次の入居者への貸しやすさを担保することにつながる。さらには、たとえ未承認で行った SR であっても住戸の価値を高める SR は残し、建物性能・法的適合性・安全性などを損なう内容には厳密に原状回復や補修費を請求するなどの判断を退去時にトラブルなく行うような仕組みが認められる。それらは、継承時に住戸の質や性能を維持・向上するとの意図が窺われる。

契約面で「造作買取請求権の放棄」を設定することには、住み手の円滑な退去を促し、住み手による SR を経済的負担なしで受け取り、次へ継承するといった優位性がある。また、改修申請をフォーマット図面を用いて行うことや書面による承認を行うことなどから承認記録の正確性を高め、退去時に原状回復を求めるか否かの判断をスムーズに行えるような仕組みが採られている。さらに、これらを円滑に行うために、改修承認など SR のプロセスを通じて貸し手と住み手の信頼関係をつくり出す工夫も認められる。以上の手続きによって質の高い状態での退去を促し、次の入居者にそのまま貸出すことで SR を蓄積するとともに、煩雑な入退去管理業務を軽減しながら事業性を高めようとする貸し手の意図が窺われる。

第3章

住み手から見たセルフ・リノベーションの実態と特性

第3章 住み手からみたセルフ・リノベーションの実態と特性

3.1 本章の目的

現在進められるリノベーションの多くは、専門家が主導して計画づくりを進めるものであり、マスハウジングの住まいづくりの枠組みは維持されたままである。それに対して、SRは、住まいづくりの枠組みをトップダウン型の「計画の他律性・住戸の標準性・計画と使用の分離性」から「計画の自律性・住戸の個別性・計画と使用の一体性」へと転換を図る可能性があるか、住まいの現代化につながるか、継続的な住環境づくりを進める持続型居住をもたらすかを検証し、トップダウン型のリノベーションと異なるSRの特性を明らかにする。

本章では、2章においてSRのソフト・ハードの賃貸システムを明らかにした28事例のうち協力の得られた17事例の住み手40世帯の住み手を対象として、SRの目的・内容・方法、SRに対する向き合い方や取り組み方などの特性やSRによる住まい方の実態を明らかにすることを目的とする。

3.2 住み手の概要

3.2.1 住み手の属性

戸別訪問調査を行なった40世帯の住み手の属性を表3-1にまとめる。単身世帯が22/40例、複數人世帯が18/40例であり、40代以下の若い世帯が34/40例と8割以上を占めている。特に、単身者では女性が15/22例と過半を占め、うち12例が20-30代と若い世代であることが特徴的である。また、大工・左官・型枠大工や建設業、建築設計、プロダクトデザインなど、建築やものづくりに従事している世帯が15/40例を占めており、SR賃貸住宅は、若い女性やSRに関連のあるものづくり系の職種の価値観や志向性に対応している。

住居以外にもオフィス兼住居(6例)、店舗兼住居(1例)としての利用がみられるなど、計画当初の条件とは異なる住まい方が展開していることが確認できる。

3.2.2 入居経緯

入居経緯に関する住み手への聞き取り調査の結果をKJ法により分類し、表3-2に各事例の入居の動機を示し、表3-3に代表的なコメントをまとめる。本文中の〈数字〉は表の意見の通し番号に対応する。

表3-1 住み手の属性

事例	世帯構成	SRの能力・経験	事例	世帯構成	SRの能力・経験	事例	世帯構成	SRの能力・経験	事例	世帯構成	SRの能力・経験
NI	NTu 女性・30代・フリーライター【SOHO】	×	RA RYo*	女性・30代・事務(不動産管理)	○	SD (2)	SMo 女性・40代・フリーライター【オフィス兼住居】	○	KO (1)	KUe 男性・70代・無職	○
	NMo 夫・30代・運送業妻・30代・主婦長男・小学生、長女・幼稚園	×	ME MTa*	女性・30代・事務(建材会社)	○		SYa 女性・30代・HP制作	×		KO (2)	KMy 男性・60代・無職
	NOK* 夫・30代・左官職人妻、娘	○	YO (1)	YMa 女性・20代・書道家【オフィス兼住居】	×	GB	GKa* 夫・30代・プロダクトデザイン妻・30代・テキスタイルデザイン	○	KO (4)	KKi 男性・30代・無職	×
	NYo 夫・30代・農機整備妻・30代・主婦、長女・小学生	○		YGo* 女性・30代 エクステリアプランナー	○		GSa 男性・飲食店経営	○		KYa* 女性・30代・パタンナー【オフィス兼住居】	○
	NSa 夫・30代・美容師妻・20代・主婦、娘	×	YO (2)	YKa* 男性・30代・大工(入居時は広告代理店勤務)	×	HA	HIn* 男性・40代・建設業、男性・水道整備【オフィス兼住居】	○	KO (6)	KOk 男性・30代・会社員女性・30代・会社員	○
	NWa 男性・30代・教職員	○		YNi* 夫・30代・内装設計妻・病院受付	○		HTu 女性・30代・宝飾販売員男性・30代	○		KYs 女性・20代・会社員	×
	NNa 男性・50代・ホテルマン女性・50代・音楽教室講師	×	CN	CNi 女性・20代・出版	○	UR (1)	UNa* 寡婦・ホームセンター勤務長男・20代、次男・10代三男・高校生、三女・中学生	○	KO (6)	KMi* 女性・30代・事務(建築設計事務所)	○
	NMa* 夫・30代・公務員(建築)妻・30代	○		CKi 女性・20代・出版	×		UR (2)	UFu 夫・IT関係妻・主婦、娘		×	KSu 夫・60代・非常勤妻・60代・無職、長男
	NSo 夫・30代・花屋長男・高校生、次男・小学生【店舗兼住居】	○	SD (1)	SGo 夫・30代・IT関係妻・30代・主婦、長女	○	UR (3)	UKa* 夫・40代・建築設計妻・20代・インテリアコーディネーター【オフィス兼住居】	○	KO (6)	KTa* 男性・40代・型枠大工	○
	NYa 夫、妻・20代・主婦子供・0才	○	SD (2)	SMa* 女性・30代・事務(不動産管理)	○	KO (1)	KTm 女性・70代・パート	×		KKt 女性・70代・パート	×

凡例) *:建築やものづくりに従事する世帯、○:SRの能力・経験あり、×:SRの能力・経験なし

SR に対する多様な捉え方を基にした入居が見られる。SR 可能であることが入居のきっかけに影響している住み手には、「引っ越す際にリノベーションを重点的に探す」や「内装も自分で仕上げたいとの願望」など SR 賃貸住宅に出会う前から SR に対する強い意欲を有して入居するもの〈01〉〈02〉、これまでの「壁に画鋸をさすこともできない」といった原状回復義務に対する不満から自由に手を加えられる SR 賃貸住宅を志向するもの〈03〉、さらには、SR に対する興味や憧れからの入居〈04〉〈05〉など、賃貸住宅が SR 可能であることは、入居のきっかけとなり得ている〈06〉(26/40 例)。他にも、SR に関心がないものの、事前改修によって生み出された土間空間や内装仕上げのない躯体現しの空間に惹かれての入居〈07〉〈08〉や、自分自身で SR を行なうことよりも、寧ろ希望する SR を貸し手がオーダーメイド的に行なってくれることに期待しての入居もみられる〈09〉。このように SR 賃貸住宅に対する潜在的、顕在的な志向性を有する住み手が一定数(31/40 例)存在していることが確認できる。入居のきっかけは、SR 可能であることに留まらず、SR に関連する空間の雰囲気など、多岐に渡っている。特に、ものづくり系の 14/15 例では SR 可能であることが吸引力となっている。一方で、SR に対する関心のない、ないしは低い住み手が存在している。SR 可能であることを知らずに、

表3-2 入居経緯

		CNi	MTa	UKa	NTu	UFu	CKi	YNi	YMa	HIn	HTu	KYa	NYo	KMi	GKa	KOk	RYo	SMa	YGo	YKa	NSa	
入居経緯	SRへの意欲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○								
	原状回復義務に対する不満	○	○	○											○	○						
	SRへの興味や憧れ	○			○	○											○	○	○	○	○	○
	貸し手との入居前改修への期待	○	○					○	○								○	○	○	○		
	事前改修で生まれた空間に惹かれる															○						○
	家賃の安さ・空間の広さ・立地の良さ						○	○			○	○	○	○	○	○						○
住み手		NMa	NWa	NMo	NOK	UNa	NNa	GSa	NSo	SGo	NYa	SMo	SYa	KKi	KTa	KSu	KKt	KUe	KTm	KYs	KMy	
入居経緯	SRへの意欲																					
	原状回復義務に対する不満																					
	SRへの興味や憧れ	○	○	○	○	○	○															
	貸し手との入居前改修への期待																					
	事前改修で生まれた空間に惹かれる	○	○					○	○	○	○	○	○									
	家賃の安さ・空間の広さ・立地の良さ			○	○			○	○	○	○	○	○		○	○	○	○	○	○	○	○

SR よりもむしろ家賃の安さ、空間の広さ、立地の良さに惹かれて入居するものである〈10〉〈11〉。

表 3-3 入居経緯に関する代表的コメント

<p>【SRに対する強い意欲】 〈01〉中古の一軒家を買って自分たちでカスタマイズできたらいいと考えていた。しかし中々いいのが見つからず、その流れでURのホームページを見て賃貸でもDIYができることを知り、試しにモデルルームを見学してみたら一目ぼれしてしまった。【UFu】 〈02〉宝飾関係の販売員という仕事柄、部屋を飾る・アレンジするというのが好きでした。リノベーションに関心があって、引っ越すとなった際にリノベーションを重点的に探していました。【HTu】</p>
<p>【原状回復義務への不満】 〈03〉SRができることに特に興味はなかったが、都会に出て来た時に賃貸住宅で壁に画鋲をさすということもできないことにストレスを感じていた。自分で作れる方がリラックスできるなと思い引っ越した。【GKa】</p>
<p>【SRへの憧れ】 〈04〉建築職の公務員で、駅修繕などを行っている。自主的改修には興味があり、町家などで自分なりに改修して住みたかったんです。オープンハウスで現在の住戸を知り原状回復がなくてそのまま出て行っていいこと面白そうだと感じました。【NMa】 〈05〉外国人が自分で壁を塗ったりしているのに憧れがあり、ネットで発見したオープンハウスに興味本位で行ったことがきっかけ。【NTu】</p>
<p>【SR可能であることが入居のきっかけとなる】 〈06〉自分たちで手を加えてそこに住むっていう自由さが一番惹かれましたね。【NOK】</p>
<p>【事前改修によって生まれた空間に惹かれる】 〈07〉好きなように家を作れるから一番都合がいいのではと思い入居しました。建築やインテリアには関心はなかったです。住戸を決めた理由はリビングにある程度広さがあったことで、内装がはがしてある状態でコンクリート打放しの空間にも惹かれました。【NSa】 〈08〉リノベーションという言葉も知らずにたまたま見つけて、空間がカワイイと感じて入居しました。【NYa】</p>
<p>【貸し手との入居前改修への期待】 〈09〉自分で作って好きなようにしていいけど、費用は自分で負担してくださいっていうのが普通じゃないですか。ネットで探したら、オーナーさんが全部負担してあげるっていう物件があったんで、何かおもしろそうやなって思って。それで、賃貸の会社に電話しました。【YKa】</p>
<p>【家賃の安さ・空間の広さ・立地の良さに惹かれる】 〈10〉「原状回復義務なし」の説明はなかったね。改装自由とか言われへんかったよ。ええ加減に聞いてたんかもしれへん。【KKt】 〈11〉日本に帰ってきて探しても納得いく住宅がなくて、半ば諦めかけていた時に今の住戸に出会いました。入居を決めたのは、広さと自分の好きな雰囲気であったからで、SRができることは知りませんでした。【SGo】</p>

3.2.3 SRに対する住み手の能力・経験・関心・意欲

SRに対する住み手の能力・経験・関心・意欲に関する住み手への聞き取り調査の結果から、SR賃貸住宅に入居するまでの建築やものづくりに関する職業に従事した経験やDIY経験の有無を指標として、SRに対する住み手の能力・経験の有無を表3-1に示す。SRの能力・経験は、ものづくり系の職業に従事する住み手やDIY経験(家具の造作、壁のペンキ塗装、床貼りなど)の豊富な住み手といった能力・経験の高いものから、DIY経験の浅い、あるいは全くない住み手といった能力・経験の低いものまでバラツキが大きい。住み手のSRの能力・経験の高低差は大きいですが、前項で示したように32/40例では入居時点でのSR実践に対する意欲や関心は高い。そのうち、23/32例では電動丸ノコやインパクトなどの工具を所有していたり、過去に使用したことがあるなど能力・経験が高く、9/32例では能力・経験が浅い。また、8/40例ではSRに対する意欲や関心は低く、そのうち3/8例では能力・経験が高く、5/8例では能力・経験も低い。

3.3 SRの実態と特性

3.3.1 SRの内容

戸別訪問による住み手へのヒアリングと観察調査からSRの内容を部位別に詳しくみる。表3-4に、各事例について、入居前の空間状態、実施時期別のSRの内容(間取り変更、仕上げ変更、設備更新・変更、その他)、SRへの向き合い方をまとめる。SRの内容に関する住み手への聞き取り調査の結果をKJ法により分類し、その代表的なコメントを表3-5に示す。本文中の〈数字〉は表の意見の通し番号に対応する。また、図3-1・2・3に、SR内容の特徴がみられる事例の中から抽出した代表的事例について、SRの実施部位、間取りの変化やSRの内容と理由との相互関係を示す。

(1) 壁の撤去・新設(15/40例)

壁を撤去・新設する大掛かりなSRは、15/40例で実施されている。そのうち壁の撤去は、リビング・ダイニング・寝室をつなげて空間の関係性を強める、個室をつなげて空間を拡張ワンルームのオフィス兼住居へと住空間の使い方を変える(図3-1:【UKa】)、大きな家具が納まるスペースを創る(図3-2:【CNi】)、子供の個室が閉鎖的にならないように壁に窓を設置する(【NMo】)、鴨居を撤去して隣接する室をつなげ、大きめのLDKを創る(【UFu】)、家族人数の減少に合わせて不要になった個室をなくす(【GKa】)などのために、行なわれる(11/40例)。一方、壁の新設(10/40例)は、水回りや収納スペースの確保(図3-1:【YNi】)あるいは友人同士や仕事仲間同士が同居する場合のプライベートスペースの確保(図3-2:【HIn】)といった新たな空間を創出するために実施される。壁の撤去・新設によって空間を大幅に変えることで求められる、住み手個々の住要求に合わせた住まい方が実現されている。壁の撤去・新設(15例)の実施を促す要因には、入居前改修の相談(7/15例)やSRの経験・知識の高さ(ものづくり関係の住み手9/15例)があると考えられる。その一方で、素人で入居前改修の相談を行わずとも壁の撤去・新設を行なった4例では、SRの意欲や関心の高さが大掛かりなSRの実施要因となっていることが窺われる。

(2) 仕上げの変更(36/40例)

仕上げの変更は、床が31/40例、壁が27/40例と実施される割合が高く、天井が16/40例と他の部位に比べて実施される割合が低くなっている。

1) 床仕上げ (31/40例)

変更後の床材は、インターネットで見つけた無垢板フローリング、工事費を安くするためにホームセンターで探した低廉な杉板(12)、小さい娘が汚しても掃除しやすい塩ビシート、自然素材へのこだわりから特注で製作したコンクリートブロック、多数のカタログを取り寄せて選んだ見栄えの良いタイル(13)など、住み手の趣味・嗜好や住まいに対する考え方に応じた多様な仕様がみられる。下地も木軸を組む本格的なものからスタイロフォームで畳厚分かさ上げる簡便なものまでみられる。加えて、フローリングをヘリンボーン貼りすること

表3-4 SRの概要

居住者	相談による入居前改修の有無	入居前の空間条件(面積)	居住年数	SRの内容															SR内容の分類	SRへの向き合い方		
				空間改変		仕上げ変更							設備 (水回りの更新・変更、電気配線変更など)	その他		機能面 (凡例) F:用途変更 C:不便解消 N:SR実施なし	意匠面 (凡例) I:理想実現 A:状況対応 N:SR実施なし					
				新設(部位)	撤去(部位)	塗装	壁紙貼り	タイル貼り	木板貼り	フローリング貼り	C/F敷き	タイル貼り		その他	塗装			その他		(1) 釘、フック、棚、造付家具などの壁への取り付け	(2) 建具変更、腰痛設置、下がり天井設置等	
UKa*	-	O (56㎡)	5ヶ月	① (水回り)	① (個室間)	①	○			①	①	① (コンクリートパネル)	①			①電気配線 ▼電気配線	○棚×3、ブラインド	①喜輪製上り框、キッチンの壁一部に開口、洗面所入口の建具塗装と取っ手変更、コンクリートブロックの腰壁	空間改変型	F	I	
GKa*	-	Rh (60㎡)	8年	① (個室)	○ (個室)	○										①電気配線	①2F壁棚、③キッチン棚、ハンガーパイプ、④2F壁棚撤去	③浴室すのこ床 ④収納スペースに引き戸取り付け	空間改変型	C	A	
NTu	-	O (70㎡)	2年 3ヶ月	○ (戸塞ぎ)	① (個室間)	①	①			①	①						○ (壁紙)	①キッチン戸棚の塗装、トイレ配管の塗装	空間改変型	C	I	
CNi	○	O (24㎡)	1年	○ (押入)	○ (個室間)	○	○			①				▼ (床下地)	▼ (撤去)		①壁付け棚 ○テレビ棚		空間改変型	C	I	
RYo*	○	O (35㎡)	9ヶ月	▼ (水回り)	▼ (個室間)	▼				①	▼			○ (塗装)	▼ (壁紙)	▼風呂の更新・電気配線	①棚		空間改変型	C	I	
YNi*	○	O (40㎡)	7ヶ月	▼ (玄関・水回り)	▼ (個室間)	①	②			①	▼				①	▼洗面器の設置・電気配線	①棚×2、ベンチ、靴棚 ○棚	①キッチン戸棚の仕上げ変更、下がり天井設置	空間改変型	C	I	
YMa	○	Rh (29㎡)	2週間	▼ (水回り)		①				①	▼					▼風呂・トイレ・キッチンの更新・電気配線			空間改変型	F	I	
YGo*	○	Rh (34㎡)	2週間	▼ (水回り・WIC)		①				①	▼					▼風呂・トイレ・キッチンの更新・電気配線	①キッチン台		空間改変型	C	I	
YKa*	○	Rh (29㎡)	1年	▼ (水回り)		①				①	▼					▼風呂・トイレ・キッチンの更新・電気配線	①ハンガーパイプ ○棚×2		空間改変型	C	I	
Hln*	-	O (55㎡)	8ヶ月	① (棟・玄関)		①	①	①	○						①	①浴室撤去 シャワー設置	①棚、デスク、洗面台	①コンクリートブロックの腰壁、木製のルーバー×2、キッチン戸棚を塗装、冷蔵庫を塗装	空間改変型	F	A	
NMo	-	O (70㎡)	2年	② (個室間)		①	○					①	①				①押入れに掃了と掃 ○ハンガーパイプ、キッチン棚	①建具塗装、キッチン戸棚に木材貼り、ドアに木材貼り塗装、ドアにスタンドガラスはめ込み	空間改変型	C	I	
MTa*	○	O (30㎡)	8ヶ月	■ (個室間)		①	①	①								■(協働作業) 風呂・トイレ・キッチンの更新	■キッチン棚、洗面台 ○カーテンレール、棚	①建具に麻の生地貼り付け	空間改変型	C	I	
KKi	-	Rh (35㎡)	2年 7ヶ月	▼ (押入)							▼					▼給湯器・シャワー・洗面器設置			空間改変型	C	A	
KYa*	-	Rh (35㎡)	2年 5ヶ月	▼ (押入)		①	○				▼					▼給湯器・シャワー・浴槽・洗面器設置	○釘、フック		空間改変型	F	I	
UFu	-	O (55㎡)	1年 11ヶ月	○ (鴨居)		②	②	○			②						②棚 ○棚、キッチンカウンター	②キッチン戸棚に壁紙貼り ○カーテンレール上に棚板設置	空間改変型	C	I	
NSa	-	Rp (70㎡)	2年			①	①	②			①						②棚×12、靴棚、タネレール キッチン棚		仕上変更型	C	A	
NMa*	-	Rp (70㎡)	2年 6ヶ月			①	①	①									①ブラインド用フック ○靴棚タネレール		仕上変更型	C	I	
KTa*	-	Rh (35㎡)	2年 7ヶ月			①					①	①					①釘、フック ○造付家具	①造付カウンター	仕上変更型	C	I	
NOk*	-	O (70㎡)	2年 6ヶ月			①										①電気配線 ○電気配線	①カウンター、○カーテンレール×2、ハンガーパイプ、収納box		仕上変更型	C	A	
UNa*	-	O (96㎡)	1ヶ月			②	①				①						○棚	○前庭にタイル敷き	仕上変更型	C	I	
HTu	-	O (55㎡)	9ヶ月			②	○									○電気配線	○ハンガーパイプ		仕上変更型	C	I	
CKi	-	Rh (24㎡)	1年 6ヶ月			②	○									②	②ベーパーホルダー ○棚、フック、ベーパーホルダー		仕上変更型	C	I	
NWa	-	Rp (70㎡)	1年 3ヶ月			②											②棚	②造付家具の塗装	仕上変更型	C	A	
SGo	-	Rf (51㎡)	1年 9ヶ月			▽											▽棚×3、ハンガーパイプ、洗面棚、キッチン棚		仕上変更型	C	A	
SMo	-	Rr (43㎡)	5年													▽	▽造付収納、棚 ▽ハンガーパイプ		仕上変更型	C	A	
SMa*	○	O (43㎡)	3年 1ヶ月			▼					▼	▼				▼風呂・トイレ・キッチンの更新・電気配線	▼棚	▼建具新設、押入ハンガーパイプ	仕上変更型	C	I	
NYo	-	O (70㎡)	2年 7ヶ月								②					②電気配線・蛇口取替	○物置棚	②照明×2、シーリングファン、ライトレール、○トイレ戸開き勝手を反転、家具塗装、ドアクリール設置	仕上変更型	C	A	
KOk	-	Rh (35㎡)	2年 10ヶ月								①					▼給湯器・シャワー・浴槽設置	①釘、フック ○棚×3		仕上変更型	C	I	
KMi*	-	Rh (35㎡)	1年 7ヶ月								①					▼給湯器・シャワー・浴槽・洗面器設置			仕上変更型	C	A	
KSu	-	Rh (35㎡)	2年 7ヶ月								▼					▼給湯器・シャワー設置	①棚×3		仕上変更型	C	A	
NNa	-	Rp (70㎡)	2年 3ヶ月								②(タイルカーペット) ○程					②浴室床 ○畳2.5帖		○トイレ配管を塗装、アルミ製の便座	仕上変更型	C	A	
GSa	-	Rh (36㎡)	8年													▼給湯器・シャワー・浴槽設置	②ハンガーパイプ ○キッチン棚、棚×3	②間仕切りルーバー ○照明制作、シャワーカーテンレール	仕上変更型	C	A	
KKt	-	Rh (35㎡)	2年 7ヶ月								▼					▼(畳)	○棚	▼建具新調×4	仕上変更型	C	A	
KUe	-	Rh (35㎡)	2年 9ヶ月								▼					①電気配線、給湯器	○棚×3、釘、フック	▼建具新調×2	仕上変更型	C	A	
KTm	-	Rh (47㎡)	2年 7ヶ月								▼					①電気配線、給湯器	○棚		仕上変更型	C	A	
KVs	-	Rh (35㎡)	2年 6ヶ月								▼(畳) ○(トルクシート)					▼給湯器・シャワーの設置			仕上変更型	C	A	
NSo	-	Rp (70㎡)	2年 7ヶ月														②棚×3、タネレール、タネレールキッチン棚、物掛けフック	○サンドバック、ビッチャーレール×2	造作付加型	F	I	
NYa	-	Rp (70㎡)	2年 7ヶ月														○フック、コートハンガー		造作付加型	C	A	
SYa	-	Rf (43㎡)	4年 5ヶ月																未実施型	N	N	
KMy	-	Rh (32㎡)	2年 10ヶ月																	未実施型	N	N

凡例) * : ものづくり系に従事する住み手、①: 契約から入居までのSR、②: 入居当初(入居後概ね2週間以内)のSR、○: 入居後概ね2週間以降のSR、▼: 居住者の要望を基に入居前に業者が行ったSR
▽: 居住者の要望を基に入居後に業者が行ったSR、■: 居住者と業者とが入居前に協働で行ったSR、□: 居住者と業者とが入居後に協働で行ったSR

(図 3-1【YNi】)や床貼り端部をモザイクタイル貼りとして難しい納まりを避ける(14)など、住み手の嗜好、予算、施工技術に合わせた材料の選択や内容の工夫がみられる。

2) 壁仕上げ (27/40 例)

壁仕上げの変更では、塗装・左官が高い割合で実施され(22/40 例)、ペンキ(白、青、緑、黒、えんじ色など)、黑板塗料、漆喰、珪藻土など材料は多様である。その他、キッチンや間仕切壁へのタイル貼り、壁紙貼り、木板貼りもみられる。また、壁やキッチンが赤く塗られた前居住者のSRを好みの薄緑色に塗り変えるなど、たとえ好ましくないSRがなされていた場合でも変えれば良いと判断して入居し、SRを気軽に進める住み手の楽観的態度(15)が読み取れる。

特に、ペンキ塗装や壁紙貼りは、広く普及したSR技術であり、好みや希望のイメージを反映しやすく、施工が比較的容易で、施工する楽しみもある(16)。また、住まいを一律に同じ色や素材で統一するのではなく、壁面ごとに色や素材を使い分けることで住み手固有の価値観に基づきめ細やかな空間づくりが実現されている。

3) 天井仕上げ (16/40 例)

天井仕上げの変更は、壁仕上げ同様に施工が容易で、材料の種類が豊富なペンキや珪藻土などの塗装・左官が中心である(13/40 例)。また、カフェのような空間をつくるために既存の天井を撤去してコンクリートスラブ現しとする事例(図 3-2:【CNi】)や別荘のイメージを実現するために天井を木板貼りとする事例(17)など、理想を実現するために多様な仕上げの方法がとられている。壁を塗って余ったペンキで天井を施工するといった「ついで的行為」からもSRを行なう部位は連鎖的に拡がり、自らの嗜好がより投影された空間が生成される。

(3) 設備改修 (21/40 例)

契約上の制約があるものの、蛇口の取替えや電気配線の変更などの自主施工が8例、シャワーや浴槽の設置などの入居前の業者施工が7例、大家が改修費用を負担し、住み手の要望を取り入れながら専門業者単独、あるいは協働での施工が7例である。専門的な技術を要する内容や住戸性能に直結する内容には、専門業者に施工を依頼することで、SRの質は担保されている。一方で、天井撤去に合わせて火災警報機を撤去してしまうなど安全性を低下させるSRがみられ、建物の安全性や快適性を担保するためには、禁止事項や専門業者による工事を求める内容を明確にしておくことが求められる。

(4) その他 (34/40 例)

仕上げに釘やビス穴をあける可能性が高く、一般賃貸住宅では躊躇されがちな棚、フック、造作家具の設置など小物や造作物を付加することが、住み手のSRの経験や能力によらず、またソフト・ハードの条件によらず34/40例と高い割合で実施されることがSRの特徴である。食器の置き場所に困ってあるいは便利の良い場所に置くために棚を設置するなどして使い勝手をよくする(図 3-3:【SGo】【GSa】)、エアコン使用時にワンルームの空間を区切れるようカーテンレールを設置して快適性を高める(図 3-3:【GSa】)、好きで集めた流木をつかってハンガーやサーフボード掛けを設置して収納不足を解消する(図 3-3:【GSa】)など日常的・突発的

に生じる要求に対して、軽微な SR によって随時利便性を高めている〈18〉。さらに、材料や部位へのこだわりから、銘木を使ったベンチや下がり天井(図 3-1)、真鍮製の上り框の設置、キッチン戸棚や造付家具の塗装・壁紙貼りなど、住み手の個性が表現された SR が実施されている〈19〉。このような SR は、身近な材料からこだわりの材料まで、手軽な方法から難度の高い方法まで、小さい内容から大きい内容まで、住み手個々の住まい方・使い方に応じたきめ細やかで多様な考え方が投影されたリノベーションである。

表 3-5 SR の内容に関する代表的コメント

<p>【SR 内容や材料選択の個別化】 〈12〉床材は足場板を使いたかったんだけど、めっちゃ高かったの。それでどうしようって思ってホームセンター行って、一緒に行った子と相談して、杉板は安いしいんちやうって言って決めた。【CNI】 〈13〉素材を活かしたかったんです。だからコンクリートはコンクリート、クロスはビニルじゃなく紙と麻で出来た自然素材。タイルもそこそこ見栄えのいいやつを。素材にこだわりました。【UKa】 〈14〉フローリングの納まりは、端っこ難しいからどうしよかって相談して。貝殻を敷いたりタイルを敷いたり。隙間が難しいから。【CKi】</p>
<p>【気軽な SR】 〈15〉壁は何色に塗られててもいいかな。最悪黒だったとしても別の色に塗ればいいです。【NWa】</p>
<p>【容易で楽しい施工】 〈16〉妹と母と家族総動員で一緒に塗りました。壁を塗れるってあんまりないじゃないですか。好きに塗っていいよって言って。まあ後から塗りなおさないとダメでしたけど。すごいペンキまみれで楽しそうでしたよ。【NWa】</p>
<p>【イメージの実現】 〈17〉妻が別荘みたいにしたって言ったから、木材を使いました。【NYo】</p>
<p>【随時・継続的に行う SR】 〈18〉生活しているとココにフックがあったら掛けられるのになーと思うけど、そういうちょっとしたことがこの賃貸ではやりやすいかな。コート掛けてるフックも絶対あそこにあつたら良いし。【CKi】</p>
<p>【SR への関心の拡がり】 〈19〉ベンチは、ワイドサンダー通してバンドソーの痕入れてもらって。下には反り止めの蟻栈が入ってます。【YNI】</p>
<p>【自律的な SR の内容決定】 〈20〉ほんまは自転車壁を壁に掛けたかったんですよ。器具も買ってあるんですけど、次に自転車好きじゃない人が入ったら困るし、かわいそうかなと思って。【NWa】 〈21〉この棚は私だったらこれ以上置いたら壊れるっていうのは分かるけど、次の人は強度が分からないだろうし壊していった方がいいかなと思う。【CNI】</p>

事例	世帯構成	入居時の状態	居住年数
Uka	夫・40代・建築設計、妻・20代・インテリアコーディネーター	Rh型 /1LDK(メ/ネット) /60㎡	5ヶ月

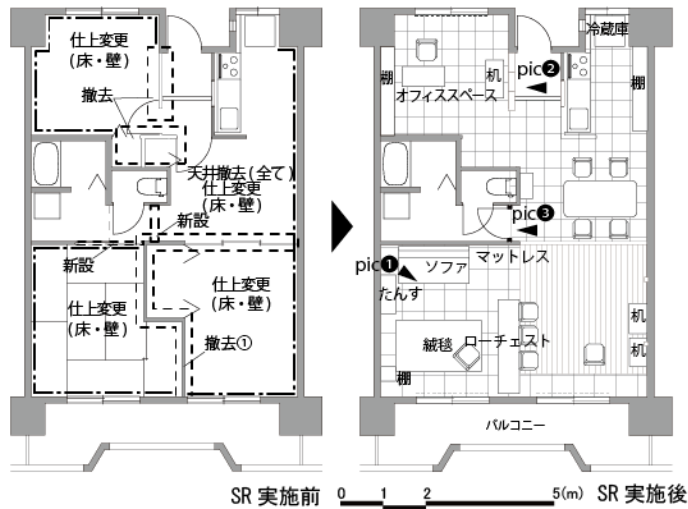
主なSRの内容と理由

①ワンルームのデザイン事務所兼住居を実現するためにほぼ全ての部位の仕上げを解体

ワンルームのデザイン事務所兼住居をつくりたいと考え、設備部以外全ての床・壁・天井を解体し、ほぼスケルトンの状態から壁の新設や仕上げの施工など大掛かりなSRを行なった。オフィススペースと生活スペースが空間的につながる、生活感のない住空間をつくることが重視されている。

②自然素材にこだわったSR

自然素材を使って仕上げるのがSRのコンセプトである。特注で製作したコンクリートタイル(1000円/枚・600角)、特注で製作した真鍮製の上り框、見栄えの良い石のタイル、麻の壁紙、真鍮製のレバーハンドル、耳付きの棚板など、素材選びに時間と費用(約100万円)をかけている。



事例	世帯構成	入居時の状態	居住年数
CNi	女性・20代・出版	O型 /1DK/24㎡	1年

主なSRの内容と理由

①カフェのような空間づくりのために天井・壁を撤去

天井を撤去して床スラブ現しとし、壁を撤去して開放的なワンルーム空間とすることで、雑誌で見たカフェの空間イメージを実現した。

②読書のための空間づくり

本の編集者という仕事柄、家で頻繁に本を読む住み手は、読書のための空間づくりをコンセプトとしてSRに取り組んだ。壁付けの棚を床から天井まで6段設置して大量の本を収納できるようにした。落ち着いた本を読むよう、暗めの色味のペンキで壁の塗装を行なっている。

③ベッドを納めるために壁を撤去・新設壁の撤去・新設を行なうことで押入を縮小し、ベッドを丁度納められる空間を創出

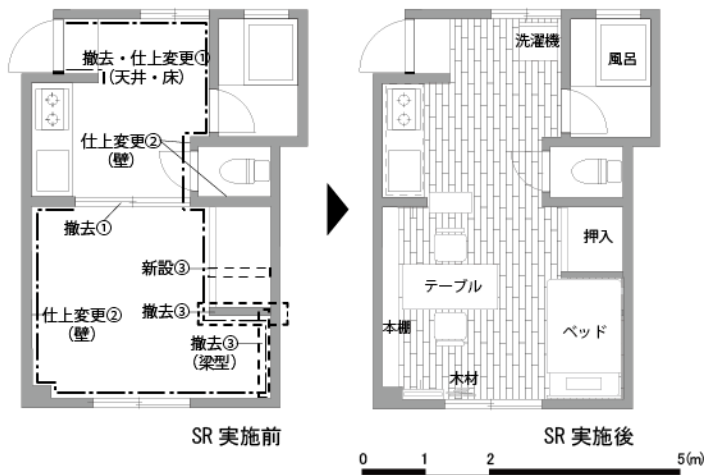


図 3-1 SRの内容-1

事例	世帯構成	入居時の状態	居住年数
YNi	夫・30代・内装設計、妻・病院受付	O型/2DK/40㎡	7ヶ月

主なSRの内容と理由

①ダイニングスペース・収納スペースづくりのために壁を撤去・新設

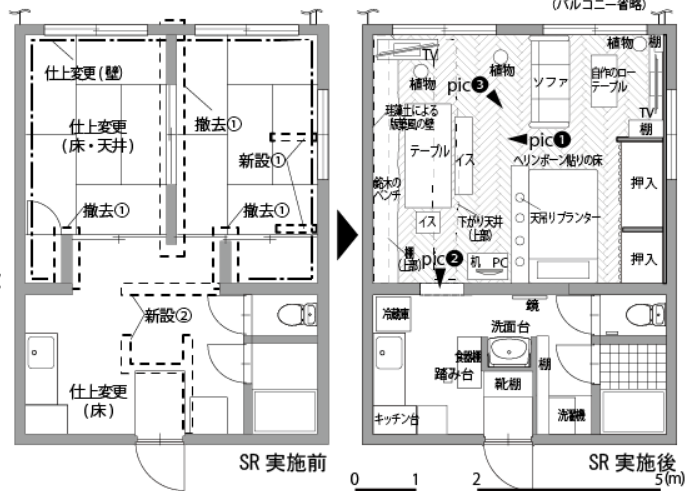
人を呼べる広く大きなダイニングスペースをつくるために、個室間や押入の壁を撤去し、新たな押入の壁を新設するなど、間取りを大幅に変更。広い空間をつくることで居食寝は空間的につながるが、それよりも空間を拡げることが優先されている。

②水回りスペースづくりのために壁を新設

手洗いをする洗面器がなく不便だったため、玄関周囲に壁を設置して洗面スペースを確保した。

③コンセプトに基づいたSR

斜めパターンをデザインコンセプトとし、床はヘリンボーン貼り、押入垂れ壁は木板斜め貼りと、理想のSRを追求。



事例	世帯構成	入居時の状態	居住年数
HIn	女性・20代・出版	O型/1DK/24㎡	1年

主なSRの内容と理由

①シェアオフィス兼住居として使うため壁の新設、床・壁・天井仕上げの変更

建設業に従事する水道工と建設業者の2人の共同オフィス兼セカンドハウスとして使うため、壁を新設して公私の空間を分離する住まい方を実現。仕上げや造作には、仕事で余った様々な素材を巧みに使い分けることで、モデルルームとしても使えるようにSRを行なった。

②個人スペースづくりのための仕上げ変更

各人の個室には、それぞれの好みの色や素材が使われており、独自の空間がつけられている。

③浴室をシャワーブースへ変更

既存の浴槽・タイルを撤去し、仕事で余ったタイルやシャワーを使って広めのシャワーブースを実現した。

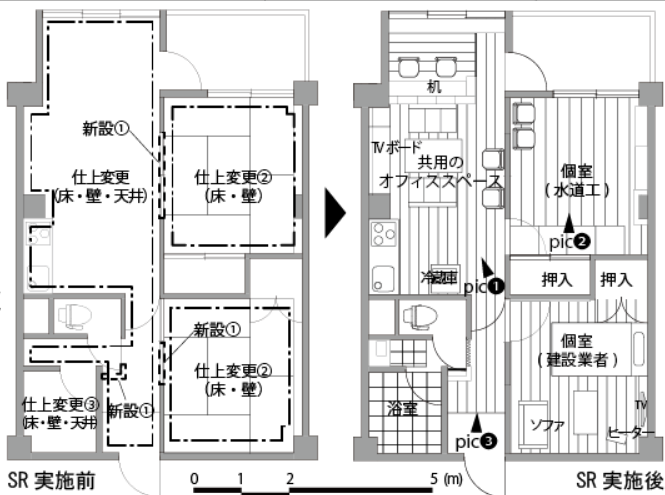


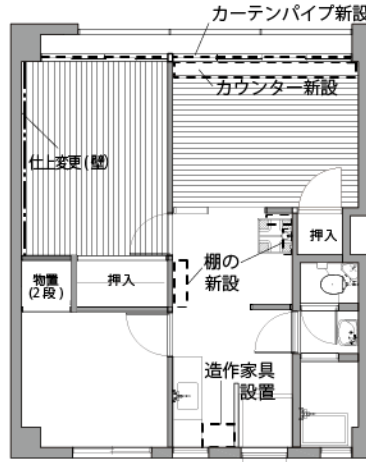
図 3-2 SRの内容-2

事例	世帯構成	入居時の状態	居住年数
SGo	夫・30代・IT関係、妻・30代・主婦、長女・1才	Rf型/2LDK/51㎡	1年9ヶ月

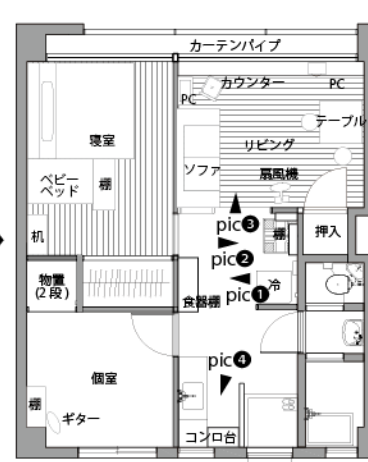
主なSRの内容と理由

機能改善のためのSR

食器の置き場所に困って棚を設置する、コンロ台の高さを調整する、洗濯機まわりに物干パイプや棚を設置するなど、造作を付加するSRによって住まいの使い勝手を随時高めている



SR実施前



SR実施後

0 1 2 5(m)

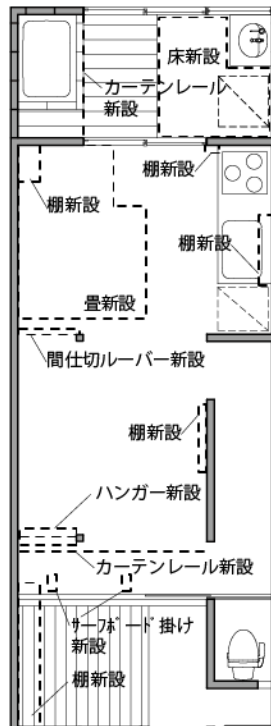
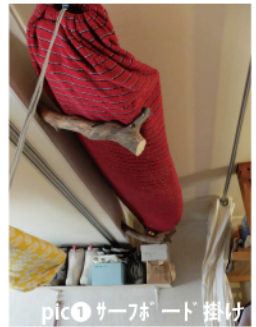


事例	世帯構成	入居時の状態	居住年数
GSa	男性・飲食店経営	Rh型/1R/36㎡	8年

主なSRの内容と理由

機能改善のためのSR

食器を便利の良い場所に置くために棚を設置するなどして使い勝手をよくする、エアコン使用時にワンルームの空間を区切るようカーテンレールを設置して快適性を高める、好きで集めた流木をつかってハンガーやサーフボード掛けを設置して収納不足を解消するなど日常的・突発的に生じる要求に対して、軽微なSRによって随時利便性を高めている



SR実施前



SR実施後

0 1 2 5(m)

図3-3 SRの内容-3

(5) SR 内容の分類

以上より SR の内容は大きく、①壁の撤去・新設を行なう空間改変が 15/40 例、②床・壁・天井の仕上げ変更を行なう仕上変更が 36/40 例、③設備の改変・新設を行なう設備変更が 21/40 例、④棚やフックの取付けを行なう造作付加が 31/40 例、⑤建具変更や腰壁設置を行なう間仕切変更が 18/40 例である。各世帯の SR を、壁の撤去・新設によって大掛かりな空間の改変を行なう [空間改変型(15/40 例)]、空間の改変は行なわず床・壁・天井仕上げの変更を行なう [仕上変更型(21/40 例)]、空間の改変や仕上げの変更を実施せず棚やフックの取付けなどの SR を行なう [造作付加型(2/40 例)]、SR を全く行なっていない [未実施型(2/40 例)] に分類し、各タイプの特徴を分析する(表 3-6)。

各タイプの仕上変更を行なった部位の数をみると、[空間改変型] では、床・壁・天井の 3カ所が 11/15 例、いずれか 2カ所が 3/15 例、いずれか 1カ所が 1/15 例である。[仕上変更型] では、床・壁・天井の 3カ所が 3/21 例、2カ所が 6/21 例 1カ所が 12/21 例である。[造作付加型] および [未実施型] では、全事例 0カ所である。空間改変をとまなう大掛かりな SR を行なうほど、より多くの仕上げ変更も行なうことが示されている。つぎに、各タイプの設備変更を行なった事例は、[空間改変型] では 10/15 例、[仕上変更型] では 11/21 例、[造作付加型] および [未実施型] では 0 例である。空間改変を行なう大幅な SR は、設備変更にもつながることが示されている。さらに、各タイプの棚やフックの取付けを行なう造作付加についてみると、[空間改変型] では 12/15 例、[仕上変更型] では 18/21 例、[造作付加型] では 2/2 例、[未実施型] では 0 例である。造作を付加するような簡易な SR は、タイプに関わらず、高い割合で実施されている。各タイプの建具変更や腰壁設置を行なう間仕切変更についてみると、[空間改変型] では 8/15 例、[仕上変更型] では 9/21 例、[造作付加型] では 1/2 例、[未実施型] では 0 例である。

SR 内容の分類と入居時の空間条件との関係を見ると、[空間改変型] では、O 型が 9/15 例、Rh 型が 6/15 例である。[仕上変更型] では、O 型が 5/21 例、Rh 型が 10/21 例、Rp 型が 4/21 例、Rf 型が 2/21 例である。[造作付加型] では、Rp 型が 2/2 例である。[未実施型] では Rh 型が 1/2 例、Rf 型が 1/2 例である。即ち、O 型や Rh 型では大幅な SR、Rp 型や Rf 型ではより限定的な内容の SR が実践されている。特に、O 型と Rh 型を比較すると、SR の実施部位や間取り・仕上げの改変は O 型が多く、設備の更新は Rh 型が多い特徴がある。

各タイプと相談による入居前改修の有無との関係を見ると、1/8 例が [仕上変更型]、7/8 例が [空間改変型] と相談による入居前改修は大幅な SR を促進している。

表3-6 SR内容の分類の特徴

	仕上げの変更部位(床・壁・天井)			設備変更	棚やフック等 造作付加	空間状態のタイプ			
	3カ所	2カ所	1カ所			O型	Rh型	Rp型	Rf型
空間改変型 (15/40例)	11	3	1	10	12	9	6	0	0
仕上変更型 (21/40例)	3	6	12	11	18	5	10	4	2
造作付加型 (2/40例)	0	0	0	0	2	0	0	2	0
未実施型 (2/40例)	0	0	0	0	0	0	1	0	1

(6) SRの実施部位のタイプ

調査時点での各事例のSRの実施部位をみると、SRを実施していない2/40例を除き、①住空間全体が22/38例、②公室中心が3/38例、③個室中心が3/38例、④特定部位限定が10/38例である。表3-7に、各事例のSRの実施部位を示す。SRの実施部位の4つのタイプについて、その特徴をまとめる。また、図3-4に、SRの実施部位を示す典型事例について、SRの実施部位、間取りの変化やSRの内容と理由との相互関係を示す。

①住空間全体にSRを行なうタイプ：公室(リビング、ダイニング、キッチン)、私室、トイレや洗面所といった住空間全体にSRを行なうものである。その中でも、住空間に対する全体イメージをもって各部位を仕上げるものと、各部位毎の使い方に合わせて異なる仕上げを行なうものとの2つのタイプがある。全体のバランスを重視する前者のタイプは、明確な理想のイメージを持ってSRに取り組み、同じ色調や素材感を意識して住空間全体を仕上げている。各部位毎に異なる仕上げを行なうタイプについて、典型例として(図3-4：【NMo】)では、本やネットの参考事例を見て扉の枠や鴨居など壁のフレームとなる部位を水色に塗装し、子ども部屋の壁を黄色に塗装し、押入にハシゴと柵を設置して子どもの遊び場を製作し、玄関土間をレンガ敷きし、カントリー風のキッチンにするために戸棚に木板を貼付けるなど、部位毎に異なる理想を持ち、それを実現している。

②公室を中心にSRを行なうタイプ：家で過ごす時間の最も長い公室(リビング、ダイニング、キッチン)を主な対象として、開放的で快適なワンルーム空間(【KKi】)、入居のきっかけになったモデルルームと同じ素材や色調のLDK(図3-4：【UFu】)、天井を撤去して広くて開放的なリビング(【NYo】)を実現するためにSRを行なうものである。【UFu】【NYo】では、当初より住空間全体のSRを行なうことを予定し、そのための端緒として重点的に公室のSRに取り組んでおり、玄関や廊下にもSRの範囲が広がっている。

表3-7 SRの実施部位

事例	UKa	NTu	CNi	RYo	YNi	HIn	NMo	MTa	YMa	YGo	YKa	KYa	NSa	KTa	CKi	SMa	KOk	KMi	KSu	NNa	
実施部位																					
住空間全体	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
公室中心	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
個室中心	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
特定部位限定	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
入居前の空間条件	○	○	○	○	○	○	○	○	Rh	Rh	Rh	Rh	Rp	Rh	Rh	○	Rh	Rh	Rh	Rp	
事例	KSu	NNa	KKt	NOK	KKi	UFu	NYo	GKa	UNa	HTu	NMa	NWa	SGo	SMo	GSa	KUe	KTm	KYs	NSo	NYa	
実施部位																					
住空間全体	○	○	○	○	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
公室中心	-	-	-	-	○	○	○	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
個室中心	-	-	-	-	-	-	-	○	○	○	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
特定部位限定	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
入居前の空間条件	Rh	Rp	Rh	○	Rh	○	○	Rh	○	○	Rp	Rp	Rf	Rf	Rh	Rh	Rh	Rh	Rp	Rp	

注) ○:該当、-:該当せず

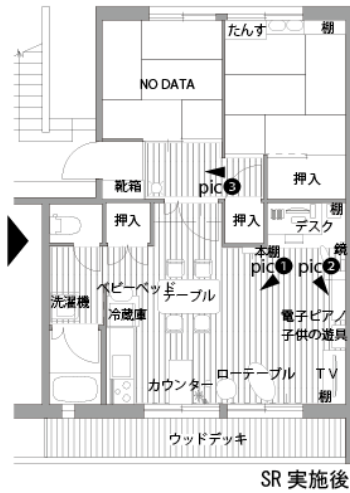
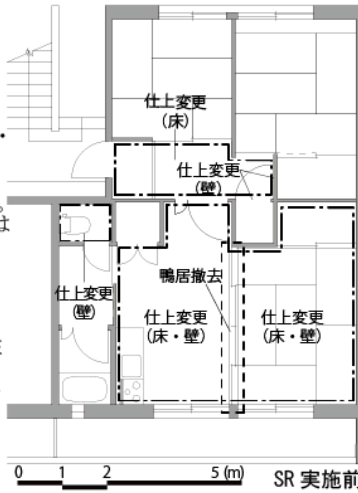
事例	世帯構成	入居時の状態	居住年数
UFu	夫・IT関係、妻・主婦、娘	O型/2DK/55㎡	1年11ヶ月

主なSRの内容と理由

①モデルルームのイメージを再現するために仕上げの変更を行なう

入居のきっかけになったモデルルームのイメージを再現することをコンセプトとし、床・壁仕上げの変更を中心としたSRを行なう。床のフローリング調塩ビシート、壁の漆喰はモデルルームと同じ素材を使用している。一方で、一部の壁やキッチン戸棚などには住み手の好みの色や柄が使われており、独自の空間がつけられている。

②SRの経験を通して新たなSRを行なう
SRの経験を通してやりたいことが増え、住空間より良くしたいと考えようになり、鴨居の撤去やウッドデッキの設置など、大掛かりなSRを実施している。



事例	世帯構成	入居時の状態	居住年数
NMo	夫・30代・運送業、妻・30代・主婦、長男・小学生、長女・幼稚園	O型/3DK/70㎡	2年

主なSRの内容と理由

①参考事例を真似して仕上げの変更

リノベーション住宅の事例集やインターネット情報を参考に理想のイメージを膨らませ、気に入った色味やアイデアを取り入れながらSRを行なう。たとえば、扉の枠や鴨居など壁のフレームとなる部位を水色に塗ること、子どもの部屋の壁を黄色に塗ること、押入にハンゴと柵を設けて子どもの遊び場へと作り変えること、玄関土間をレンガ敷にすること、キッチン戸棚に木板を貼付けてカントリー風につくり変えることなど、部位毎に異なる理想をもって取組み、それを実現している。

②子ども部屋をつなぐために壁に小窓設置

2人の子どもの部屋間にある壁を一部撤去し、蚤の市で見つけた小窓を設置することで、お互いの様子を伺い合えるようなつながりを創り出している。

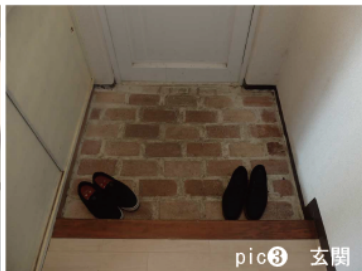
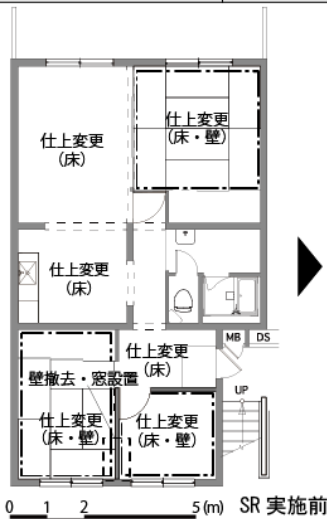


図 3-4 SRの実施部位

③個室を中心に SR を行なうタイプ：シェア居住をはじめ 2 人の住み手(【GKa】)がプライベート空間をつくるために、あるいは 5 人家族の住み手(【UNa】)や同棲中の男女 2 人の住み手(【HTu】)が各人の室を個性化するために、個室を中心に SR を行なうものである。特に、壁の仕上げ変更が中心に行なわれる。各個室には、各人の趣味・嗜好がダイレクトに投影された仕上げの色や素材が使用されており、室毎に異なる個性的な空間が実現されている。

④気になる特定部位に限定して SR を行なうタイプ：全体をどう仕上げるかのイメージを持たず、空間状態を確認して自らの嗜好や考え方と合わない部位に SR を行なう、あるいは住み手の住要求の変化などに伴って不便が生じる度に SR を行なうタイプである。典型的な例として夫婦 2 人で暮らす【NMa】では、キッチン正面の壁に妻の好きな黄色のタイルを貼付けることで料理を楽しめる空間を創り、ベッド横の壁一面に深い紫色の壁紙を貼ることで落ち着いた就寝空間を創り、ダイニングの壁一面に夫婦の好きな薄緑色のペンキ塗装を行なうことで居心地の良い食事空間を創るなど、使い方・住まい方に見合った住空間づくりがなされている。加えて、玄関に靴棚がないことを不便に感じ、壁付けの靴棚を設置することで住まいの利便性を高めている。

一般的には均質的に仕上げられることの多い住まいにおいて、SR は、特定の部位を重点的に仕上げることで住み手なりの空間の個性やヒエラルキーをつくること、一続きの住空間であっても部位毎に使用する色や素材を変えて使い方に合わせた場所をつくること、といった住み手の価値観がダイレクトに投影された空間を実現する。

(7) 自律的な SR

SR の特徴は、一つ目に、可能範囲内で SR を行なうなど SR のルールを遵守していることである。二つ目には但し、次の住み手の使い勝手を想像しながら SR 内容を検討すること(20)や設置した本棚を安全性に配慮して撤去してから退去する考え(21)など、次の住み手に対する配慮をともないながら実践される。これらの配慮は住み手の自主的なものであり、住み手の SR に対する自律性と解釈し得る。唯一 1 事例【NSo】では、申請せずに行なった SR が確認された。無申請で済む SR の内容を住み手が勘違いし、無断で天井スラブにアンカーを打ち込んでサンドバッグを設置した SR は、上階にサンドバッグ打ちの振動が伝わるトラブルを招いた。このことから、トラブルを未然に防ぐためには改修承認の実施が重要であることが理解される。

3.3.2 SR への向き合い方

住み手は、住まいの機能性や意匠性を高める・改変するなど機能面や意匠面の必要に応じて随時大幅から小幅までの SR を行っている。住み手ははじめて機能面の SR を行なう際の動機・目的には、住居利用としての住まいを SOHO 等へと改変する【用途改変型(5/38)】、住まいの不便さの解消や使い勝手の向上を図る【不便解消型(33/38)】の 2 タイプがある。また、意匠面では、住まいに対する理想のイメージの実現を図る【理想実現型(20/38 例)】、自

らの好みや意図に合わない部位をSRによって変更する【状況対応型(18/38例)】の2タイプがある。住み手がどのような動機や目的をもってどのようなSRを行なうか(SRへの向き合い方)の特徴を整理する。表3-8に、SRへの向き合い方の分類からみたSRの実践状況について示す。また、図3-5に、各タイプについて、SRの実施部位、内容、施工方法やSRへの評価に関する代表的な事例をまとめる。

機能面について、【用途改変型】は、住空間を自宅兼事務所・アトリエ・ギャラリー・店舗に改変するためにSRを行うものである。既存の計画された住空間に対して、大掛かりなSRを行なうことで新たな使い方とそれに応じた空間を創出することが特徴である([空間改変型]4/5例)。典型例として、書道家の【YMa】(図3-5)は、住空間を自宅兼書道家のアトリエ・ギャラリー・イベントスペースに改変するために、書道作品を飾るためのピクチャーレール・ライティングレールの設置やマグネット塗装、作品製作で汚れても良いよう簡易な合板の床仕上げといったSRを行なっている。【不便解消型】は、暮らしに合わせて生じる不便さを解消するため、使い勝手を向上するためなど住まいの機能を改善するためにSRを行うものであり、棚やフックを壁に設置する軽微なもの(【造作付加型(1/33例)】)から壁を撤去するもの(【空間改変型(11/33)】)まで多様なSRがみられる。典型例として、【NOK】(図3-5)では、洗濯物を室内で干せないことを改善するために壁にカーテンポールを設置、トイレに収納が欲しいと考えて壁にカラーボックスを設置、子供の成長に合わせてダイニングのカウンターを勉強机に改造など、気になる箇所に随時SRを行ない、暮らしに合わせて生じる不便さを解消している。

意匠面について、【理想実現型】は、住み手個々の生活スタイルや嗜好性などに基づいて、たとえば雑誌で見たカフェの内装といった住まいに対する理想のイメージを持ち、全体をどう仕上げるかを考えた上で、理想を具現化するためにSRを行う。各部位同士の調和や全体のバランスを考えながら計画的にSRを進める点や理想の住空間を実現するために大幅な改変を行なう点に特徴がある([空間改変型]12/20例)。典型例として【YMa】(図3-5)では、和モダンをコンセプトに部屋全体のバランスを考えてSRを進め、黒と白を基調とした空間に仕上げることで理想のイメージを実現した。一度、天井を白に塗装したが、黒に再塗装して空間のコンセプトをより強調している。【状況対応型】は、内装材の老朽程度、汚れ具合、色味といった空間状況に対し、空間全体をどう仕上げるかのイメージをもたずに、自らの好みや意図に合わない部位をSRによって変更するものである。典型例として【NOK】(図3-5)では、来客が多いため、壁紙の剥がれや汚れが目立つ内装をきれいにするためにSRを行なう。客を招く居間とダイニングを中心に、臭いを抑え、ハウスダストを除去するのに有効な

表3-8 SRへの向き合い方

SRへの向き合い方の分類	機能面					意匠面					
	用途改変型 (5/38例)		不便解消型 (33/38例)			理想実現型 (20/38例)			状況対応型 (18/38例)		
SR内容の分類	空間改変型	造作付加型	空間改変型	仕上変更型	造作付加型	空間改変型	仕上変更型	造作付加型	空間改変型	仕上変更型	造作付加型
事例数	4	1	11	21	1	12	7	1	3	14	1

*未実施型2例を除く

【YMa】			
世帯構成	SRへの向き合い方	図面(SR実施前)	図面(SR実施後)
女性・20代・書道家	【機能性】：用途改変型 【意匠性】：理想実現型	<p>(スケルトン状態)</p> <p>Rh型 / 1R/29 m²</p>	<p>0 1 2 5(m)</p>
用途改変のためのSR 住空間を自宅兼アトリエ・ギャラリー・イベントスペースに改変するためにSRを行う。書道作品を飾るためのピクチャーレール・ライティングレールの設置やマグネット塗装、作品製作で汚れても良いよう簡易な合板の床仕上げといったSRを行なうことで、新たな使い方とそれに応じた空間を創出している。		SR内容 ①天井塗装 (白→黒) ②壁面塗装 ③壁面マグネット塗装 ④アンティーク扉取付け ⑤床貼り ⑥床塗装 ⑦キッチン壁面タイル貼り ⑧トイレ内部塗装 ⑨ライティングレール設置 ⑩ピクチャーレール設置 ⑪フック取付け	
理想実現のためのSR 和モダンをコンセプトにイメージ画像を数多く収集して理想のイメージをもち、それを実現するためにSRを行なう。部屋全体のバランスを考えてSRを進め、黒と白を基調とした空間に仕上げる。天井を白に塗装したが、空間のコンセプトをより強調するために黒に再塗装した。		【Nok】	
世帯構成	SRへの向き合い方	図面(SR実施前)	図面(SR実施後)
夫・30代・左官職人、妻、娘	【機能性】：不便解消型 【意匠性】：状況対応型	<p>O型 / 3LDK/70 m²</p>	<p>0 1 2 5(m)</p>
状況対応のためのSR 入居前の内装材の汚れ具合を見て、自らの好みや意図に合わない仕上げをSRによって変更。来客が多いため、客を招く居間とダイニングを中心にSRを行なう。SRでは、臭いを抑え、ハウスダストを除去するのに有効な珪藻土やジュラクで壁を仕上げることで、子供により良い環境、自慢の住まいをつくりあげている。夫が左官職人であることから、自らの技術を活かしたSRを行なっている。		SR内容 ①造付カウンター設置 ②コンセント移設 ③珪藻土塗り ④ジュラク塗り ⑤全ての天井塗装 (白) ⑥靴箱塗装 (茶色) ⑦カラーボックスを壁付け ⑧カーテンパイプの打付け ⑨カーテンレールの打付け ⑩鏡壁付け ⑪コンセント移設	
不便解消のためのSR 子供の成長に合わせてカウンターを作り変えるなど、暮らしに合わせて生じる不便さを解消するため、気になる箇所随時SRを行なう。		不便解消のためのSR 子供の成長に合わせてカウンターを作り変えるなど、暮らしに合わせて生じる不便さを解消するため、気になる箇所随時SRを行なう。	



図 3-5 SRへの向き合い方

珪藻土やジュラクで壁を仕上げることで、子供の身体にも良い環境の自慢の住まいをつくりあげている。全体の調和よりも気になる箇所だけを対象に、アドホックにSRを行なうことが特徴であり、[仕上変更型]が14/17例である。意匠面については、いずれのタイプも床・壁・天井の仕上げやそれに付随する造作や家具等表層的なものに対する関心が高い。

住み手は、単に機能面や意匠面のいずれか一方を重視するのではなく、両面からSRを行なう。機能面に関しては、大幅から小幅までSRの程度の差が大きい。意匠面に関しては、概ね表層的なSRを行なうが、SRへの向き合い方は、計画的かアドホックかで異なる。

3.3.3 施工の主体・方法の特性

戸別訪問調査によって得られた SR の施工方法の特性をまとめる。表 3-9 に、各事例について SR の施工主体、施工費用を SR 内容の分類別に整理する。また、SR の施工に関する住み手への聞き取り調査の結果を KJ 法により分類し、その代表的なコメントを表 3-10 にまとめる。本文中の〈数字〉は表の意見の通し番号に対応する。

(1) 施工の主体と内容

SR の施工は、未実施型 2 例を除き、住み手単独(5/38 例)よりも、手間・技術不足を補うために、住み手自身と友人・知人・家族・同じ賃貸共同住宅の住み手・貸し手・施工業者など様々な人との協働(33/38 例)で行なうという特徴がある。住み手単独の場合には、2/5 例が建築やものづくり系の職業に就く住み手であり[空間改変型]もみられ、3/5 例が SR の経験や能力の低い素人であり [仕上変更型] [造作付加型] など小幅な内容が中心である。住み手と他者とが協働で施工を行なう 33/38 例のなかで、建築やモノづくりに従事する住み手(13/38 例)の場合には、住み手自身の技術を活用するだけでなく、友人・知人・貸し手・専門業者の手も借りながら大掛かりな SR に取り組む([空間改変型]8/13 例)。一方、その他の住み手(25/38 例)の場合には、協働施工者のなかに SR に関する知識・技術を有する人物が関わるものが 15/25 例と、過半を占めている。また、住み手が施工を行なわないものは、僅かに 3/38 例に留まる。

以上をまとめると、92.1%(35/38 例)の住み手が施工にも主体的に取り組み、76.3%(29/38 例)と高い割合で SR に関する技術・知識を有する人物が関与している。壁の撤去・新設を含め大掛かりな SR を行なう [空間改変型] では、専門業者や素人でも建築業経験のある友人・知人・貸し手が SR に関わるものが 13/15 例である。また、[仕上変更型] では、住み手や友

表3-9 SRの施工概要

事例	協働施工者						SR費用(万円) ※特記なし:住み手 企:企画者 大:大家	SR内容の 分類	事例	協働施工者						SR費用(万円) ※特記なし:住み手 企:企画者 大:大家	SR内容の 分類	
	住み手	友人・知人	親族	同じ賃貸の住み手	大家	貸し手				大家以外の施工業者	住み手	友人・知人	親族	同じ賃貸の住み手	大家			貸し手
YKa*	○	○			○	○	150(大)	空間改変型	SMa*					○		不明(大)	仕上変更型	
YGo*	○	○			○	○	130(大)		NSa	○	○	○						30~40
MTa*	○	○				○	50, 50(企), 100(大)		SMo	○	○*			○	○	○		不明(大)
RYo*	○	○*					100(大)		KSu	○	○*					○		40~60
GKa*	○	○					10		KOk	○	○*					○		10~20
YNi*	○			○			200(大)		KKt	○	○					○		60~80
UKa*	○						100		CKi	○	○					○		20
KYa*	○						26		NYo	○	○							4
HIn*	○						10		NWa	○	○							0~1
CNi	○	○*					10未満		KTm	○		○				○		~10
NTu	○	○*	○				30		GSa	○		○						数万円
YMa	○	○	○		○	○	不明(大)		SGo	○					○			不明(大)
UFu	○	○	○				10		KUe	○						○		10~20
NMo	○		○	○			10		KYs	○						○		10~20
KKi	○						27		NNa	○								30
KMi*	○	○*					20~40		HTu	○								5
NOK*	○	○*					5~6		NSo	○	○*							0.5
UNa*	○		○*				3		NYa	○								0~1
NMa*	○		○				5		SYa	○								0
KTa*	○						20~40	KMy								0		

*建築やものづくりに従事する住み手または友人・知人

人・知人・大家・貸し手の中にもものづくり系の人物、施工業者が関わるものが13/21例と過半を占めている。素人が単独で施工する場合に比べて、各人が有する施工技術の発揮、豊富なアイデアや保有工具の提供、細かな作業の先導といった特徴が発揮され、施工時間の短縮、工事費の節約、施工精度の向上につながっている(22)。なかには、素人で技術を有する知己のネットワークのない人であっても、床貼りだけを施工業者に依頼し、自分だけではできない施工も実践している(23)。SRの難易に応じて、素人集団と専門業者とを使い分けるといった合理性が窺われる。

(2) 施工の特性と評価

施工の特性の一つは、SRでは、住み手は自身の経済状態や改修に当てる時間的余裕、保有技能等を勘案して、施工方法を個別に工夫し、相応の方法をとることが可能なことである。そのために、養生なしで通常より早く珪藻土を塗る(24)、建具や造り付け家具をつくる際に型枠材を用いる(25)といった独自の施工方法が考案される。さらには、DIYでの施工は費用を抑えることも大きな目的の一つであるが、住み手は手を加えること自体を楽しむ(26)など、空間のみならず施工方法もカスタマイズされていると言えよう。

二つ目には、SR賃貸住宅では原状回復義務が免除されているため、SRによる失敗もやり直すことができ(27)、改修が気に入らなければ変更できるといった(28)、SRに対する気楽な向き合い方である。そのために専門業者のような緻密で完璧な仕上がりを目指さず、逆に、手作り感を評価する意識も窺われる。さらに、素人であっても施工技術について、事前によく学んだうえでSRを行うため(29)、質の低下につながるわけではない。加えて、あくまでも自らの暮らしを起点に考えられているものの、好き勝手に設備や手を加えて居住性能を損なうことや過度に個別化することで快適性を損なうといった過剰なSRはみられない。

その一方で、三つ目には、自律的な施工が展開されていることである。図3-6に、1住棟のなかにSR賃貸住宅による世帯と一般賃貸住宅の従前世帯とが混在する【KO】の住み手に対する、施工に気を遣った点についてのアンケート調査の結果を示す。これをみると、「近隣への配慮(騒音等)」が21/34例で選択されており、さらに、「デザイン・見栄え」(7/34例)とともに、「資材の搬入」(7/34例)、「工事の時間帯」(6/20例)も選択されるなど、集住環境に配慮した施工が行なわれている状況が窺われる。戸別訪問調査においても、騒音が出ることによって近隣に迷惑がかからないようにとの配慮から施工方法を決定したり(30)、施工日時を周知徹底する、材料搬入の際に共用廊下に養生を行うなど、工事における行動や配慮は、住み手の自主的なものであり、住み手の改修に対する自律性

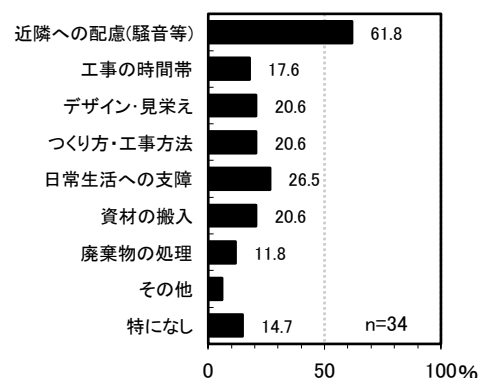


図3-6 工事で気を遣った点(複数回答)

と解釈し得る。近隣への配慮は、後になっての良好な近隣関係づくりに作用している〈31〉。

表 3-10 SR の施工に関する代表的コメント

<p>【知己のネットワークを活かした施工】 〈22〉床は、昔大工をしていた友達にやってもらいました。畳だったので段差があるし、自分では無理かなと思って。壁の撤去も友達にしてもらいました。私は見てましたね。【NTu】</p>
<p>【素人でも理想の SR を実現する方法】 〈23〉床貼りをやってくれるお兄さんは toolbox で紹介してもらった。やってくれるんじゃないかと、レクチャーしながら一緒に楽しくやりましょうみたいな感じでした。【CKi】</p>
<p>【独自の施工方法】 〈24〉素人は結構材料を落とすと思うので床まで全部きっちり養生せんといかんでしょ。うちらはあんまり落とすことがないので、養生もそんなぎっちりはないですね。リビングの壁は、うちの知り合いと二人で塗ったんですけども、3 時間かからないぐらいで塗ってますね。【NTu】 〈25〉カウンターなんかも全部型枠なんです。床も型枠材貼ろうかと思ったけど、さすがに具合悪いなと思ってフローリングを買ってきて。【KTa】 〈26〉細々した失敗はいっぱいあっても逆に楽しいから全然気にしていないんですけど。【KOk】</p>
<p>【SR への気楽な向き合い方】 〈27〉自分の好きなように部屋を作れるってなかなかない。失敗したらまたやり直せる。【NSa】 〈28〉靴箱は全部一旦緑っぽい色にしたんですけど、全部をあの色にするといまいちやなって思っ、上からまた白に重ねた部分があるんです。一部だけ白い差し色を入れた方が可愛かったの。【NWa】</p>
<p>【SR の事前学習】 〈29〉情報として頼りにしてたのはインターネットです。壁の塗り方も床やタイルの貼り方も全てがありました。こういう時はどうすればいいんだろうと。全く知識がなくて、どうい風で釘を打って、このペンキだったらどうしてとか、その都度その都度検索ワードで調べました。【NSa】</p>
<p>【自律的な施工】 〈30〉フローリング貼りは工事の音が大きくてビックリしちゃった。全部接着剤にしてもらって。そしたら逆に早く終わってよかった。【CKi】 〈31〉上に住んでた方は、夜も工事をして音が出ましたが、ずっと続くわけじゃないので別に気にならない。協力しないんですね。ごあいさつもするし、分からん人じゃないので別にいいやと思って。分からん人がドタバタしてたら、いつ終わるんだろうって思うけど。【NSo】</p>

3.3.4 SRの実施時期

SR賃貸住宅が開始されて2～3年程度が経過している事例が多いため、居住年数も2年前後に集中しているが、短期間で活発なSRが進められている。その中でも、SRの実施時期は「入居前」、「入居当初」、「以降」の三段階に大別できる。「入居前」は、家財を運び込み、生活拠点として住みはじめる日（入居日）より前の期間である。「入居当初」は、入居日から

表 3-11 実施時期別のSR内容

入居前		入居当初	以降		今後の予定
改修期間	SR内容	SR内容	SR内容	居住年数	SR内容
*4ヶ月	MTa 空・仕・設・他	NYo 仕・設・他	UFu 空・仕・他	1年11ヶ月	HIn 空1・仕1・設1
*3ヶ月	UKa 空・仕・設・他	NWa 仕・他	GKa 空・仕・他	8年	YMa 空1・仕1・他1
*2ヶ月	RYo 空・仕・設・他	GSa 仕・他	CNi 空・仕・他	1年	KMi 空1・仕2
*2ヶ月	YKa 空・仕・設・他	UFu 仕・他	HTu 仕・設・他	9ヶ月	NYo 仕6・他1
*2ヶ月	YNi 空・仕・設・他	CKi 仕・他	NTu 空・仕	2年3ヶ月	RYo 仕3・他1
*2ヶ月	YGo 空・仕・設・他	NSa 仕・他	GSa 仕・他	8年	CKi 仕2・他1
*1ヶ月	HIn 空・仕・設・他	NMo 空	CKi 仕・他	1年6ヶ月	HTu 仕2・他1
*3ヶ月	GKa 空・仕・他	NNa 仕	NMo 仕・他	2年	UNa 仕2・他1
*2ヶ月	YMa 空・仕・設	YNi 仕	NNa 仕・他	2年3ヶ月	CNi 仕1・他4
1ヶ月	KYa 空・仕・設	HTu 仕	UKa 仕・他	5ヶ月	YGo 仕1・他2
1ヶ月	KKi 空・仕・設	UNa 仕	KYa 仕・他	2年5ヶ月	UKa 仕1・他1
*1ヶ月	NTu 空・仕・他	NSo 他	SGo 仕・他	1年9ヶ月	NOk 仕1・他1
*1ヶ月	CNi 空・仕・他	MTa ×	SMo 仕・他	5年	NYa 仕1・他1
*1ヶ月	NOk 仕・設・他	UKa ×	NOk 設・他	2年6ヶ月	NSa 空1
1週間	KOk 仕・設・他	RYo ×	RYo 仕	9ヶ月	UFu 仕2
不明	KKt 仕・設・他	YKa ×	HIn 仕	8ヶ月	KYa 仕1
不明	KUe 仕・設・他	YGo ×	KYs 仕	2年6ヶ月	SGo 仕1
*不明	SMa 仕・設・他	HIn ×	NYo 他	2年7ヶ月	KTm 設1
不明	KSu 仕・設・他	GKa ×	YNi 他	7ヶ月	NNa 他3
不明	KTm 仕・設	YMa ×	UNa 他	1ヶ月	SYa 他3
不明	KYs 仕・設	KYa ×	NSo 他	2年7ヶ月	YKa 他2
不明	KMi 仕・設	KKi ×	MTa 他	8ヶ月	KOk 他1
12ヶ月	NMa 仕・他	NTu ×	YKa 他	1年	GSa 他1
1ヶ月	KTa 仕・他	CNi ×	KOk 他	2年10ヶ月	SMa 他1
*1ヶ月	NMo 仕・他	NOk ×	KKt 他	2年7ヶ月	SMo 他1
*1ヶ月	NSa 仕	KOk ×	KUe 他	2年9ヶ月	KYs 特になし
*3ヶ月	UNa 仕	KKt ×	KTm 他	2年7ヶ月	YNi 特になし
0	NYo ×	KUe ×	NMa 他	2年6ヶ月	NSo 特になし
0	NWa ×	SMa ×	KTa 他	2年7ヶ月	MTa 特になし
0	GSa ×	KSu ×	NYa 他	2年7ヶ月	KKt 特になし
0	UFu ×	KTm ×	NWa ×	1年3ヶ月	KUe 特になし
0	CKi ×	KYs ×	NSa ×	2年	NMa 特になし
0	NNa ×	KMi ×	YGo ×	2週間	KTa 特になし
0	HTu ×	NMa ×	YMa ×	2週間	NWa 特になし
0	NSo ×	KTa ×	KKi ×	2年7ヶ月	KKi 特になし
0	NYa ×	NYa ×	SMa ×	3年1ヶ月	KSu 特になし
0	SGo ×	SGo ×	KSu ×	2年7ヶ月	KMy 特になし
0	SMo ×	SMo ×	KMi ×	1年7ヶ月	GKa 退去済み
0	SYa ×	SYa ×	SYa ×	4年5ヶ月	NTu 退去済み
0	KMy ×	KMy ×	KMy ×	2年10ヶ月	NMo 退去済み

※1) 入居前：家財を運び込み、生活拠点として住みはじめる日（入居日）より前の期間、入居当初：入居日から概ね2週間程度までの期間

※2) 空：壁の撤去・新設、仕：床・壁・天井仕上げの変更、設：設備改修、他：その他、×：実施なし

※3) *：フリーレントを利用して入居前のSRを実施

※4) 「今後の予定」欄の数字は箇所数を示す。例) 仕2：仕上げ変更2箇所

概ね2週間程度までの期間である。「以降」は、「入居当初」以降である。入居前、入居当初、以降のSRの実施時期と内容との関係と今後のSRの予定についてみる(表3-11)。

1) 入居前

入居時点での環境を整えることを目的に、27/40例で、入居前に住み手自身や貸し手との協働で活発にSRが実践される。入居前に家具など作業の邪魔になる物が無い状態で、壁の撤去・新設、床・壁・天井仕上げの変更、設備の更新といった大掛かりなSRが実践されている。フリーレントを利用すること(15/27例)や家賃を払って入居せずに自主的な改修期間を確保すること(12/27例)によって、概ね1・2ヶ月の間に入居前のSRが行なわれる。SRの計画や実践にかけられる期間が長い程、貸し手や友人・知人等の協力を得て、壁の撤去・新設、壁・床・天井仕上げの変更、設備の改修といったより多くの部位、大掛かりな内容のSRが実施されている。入居前のSRによって、入居開始時には住環境が整った住まいになっている。特に、フリーレントの設定は、入居時点での住環境を整えるための積極的なSRの動機付けになっている。

2) 入居当初

入居後すぐの段階で住環境を整えることを目的に、12/40例で、入居当初に集中してSRが実施される。入居前にSRを実施していない場合(8例)や入居前にやり残したSRがある場合(4例)には、引っ越しの際に作業場所を避けて家具を配置しておくことにより、作業の邪魔になるものが少ない状態で床・壁・天井仕上げの変更や棚の設置を中心とするSRが実践されている。入居前には大幅なSRが活発に実践されるのに対して、入居当初では仕上げの変更や棚の設置など表層的で軽微な内容のSRが中心となっている。

3) 以降

入居当初以降では、棚や造作家具の設置、部分的な仕上げの変更といった軽微な内容を中心に、SRは、随時、継続的に実践されている(30/40例)。そのなかには、入居当初から継続して活発なSRを行なうものから、以降では小幅なSRに留まるものまで多様な取り組み方がみられる。また、入居当初までに全くSRに取り組まない場合でも、それ以降にはじめてSRを行なうものがみられる。今後の予定については、25/40例では、壁の撤去・新設、仕上げの変更、棚の設置など、活発なSRの実践が予想される。12/40例では、現状の住まいに満足していることや引っ越しの予定があることなどから、今後のSRは予定されていない。

3.3.5 SRの取り組み方

(1) SRの取り組み方の特性

各世帯の時系列的なSRの取り組み方には、入居前などの早い段階で一気に仕上げるもの、一定の間隔をおいてSRを行なうもの、継続的に新たなSRに取り組むものという3つの方法がみられる(表3-12)。ここでは、世帯毎に異なるSRの動機、実施時期や内容の時系列的な変化を比較分析することから3タイプのSRの取り組み方のメカニズムを解明する。

表 3-12 SR の取り組み方

取り組み方の特徴	分類	取り組み方の模式図	事例
(1) 早い段階に集中的に SR を行い、一気に仕上げてしまう SR の取り組み方。理想実現などのために、計画的に SR に取り組むことに特徴がある。	収束型	<p>The graph shows the degree of SR (空・仕・設・他) on the y-axis and the number of years since moving in (入居年数) on the x-axis. The curve starts at zero, rises sharply to a peak during the '入居前' (before moving in) phase, and then gradually declines through the '入居当初' (initial moving in) phase, leveling off in the '以降' (after) phase. A label '実施なし' (no implementation) is placed near the x-axis.</p>	20 例 NTu, RYo, KYa, YKa, KOc, KTm, SMa, NSa, HIn, MTa, KKt, KUe, YNi, KSu, KMi, KYs, NMa, KTa, KKi, NwA
(2) 間隔をおいて繰り返し実践する SR の取り組み方。住要求の変化に応じた住環境を実現するために、随時、SR を行なうことに特徴がある。	間欠型	<p>The graph shows the degree of SR (空・仕・設・他) on the y-axis and the number of years since moving in (入居年数) on the x-axis. The curve shows multiple distinct peaks of varying heights occurring at irregular intervals throughout the timeline.</p>	9 例 GSa, GKa, NOk, NNa, NMo, NSo, NYa, SMo, SGo
(3) SR の経験を通して漸次的に実践部位や内容が拡大する SR の取り組み方。計画的、場当たりの、連鎖的に SR を行う点に特徴がある。	拡大型	<p>The graph shows the degree of SR (空・仕・設・他) on the y-axis and the number of years since moving in (入居年数) on the x-axis. The curve shows a steady, almost linear increase in SR intensity over the entire period.</p>	9 例 UKa, UFu, UNa, NYo, CNI, CKi, HTu, YGo, YMa

* 取り組み方の模式図は、入居前あるいは入居当初に SR を行なう場合の例を示す

①早い段階で仕上げる SR の取り組み方〈収束型〉

入居前や入居当初などの早い段階に集中して SR を行うことで一気に仕上げてしまい、その後は SR を行なわない、あるいは SR の実施頻度が低下する〈収束型〉の取り組み方は、20/38 例で見られる。入居前の空間状態と住み手の住要求との不適合を補正するために、あるいは理想のイメージを実現するために、早い段階で計画的に SR に取り組むことに特徴がある。SR によって仕上げられた理想の空間に満足することや短期間で仕上げようと過剰に作業を頑張ることで SR に疲れてしまうことで、それ以降の SR に対する意欲や SR の実践頻度は低下する。〈収束型〉は、入居時点での住環境を整えることを重視する SR の取り組み方である。図 3-7 に、〈収束型〉の典型例に関する入居前・入居当初・以降の SR の内容と方法を示す。

【YNi】では、人を呼べる広くて大きなダイニングスペースを中心とした一体感のある空間を実現するために、計画的に SR を進める点に特徴がある。壁の撤去・新設、床・壁・天井仕上げの変更、棚の設置、設備の新設など大掛かりな SR を入居前に行い、ダイニングスペースを彩る主役としての左官仕上げを入居当初に行なうことで、理想とする空間イメージを実現している。他にも、入居当初に棚やフックの設置などを行い、生活してはじめて分かる不便さを SR によって解消している。一方で、入居当初までに仕上げるために「仕事に支障が出る」ほど手間ひまをかけたことで SR に疲れてしまったことや、近々子どもが生まれるため引っ越しを予定していることから、入居当初以降はほとんど SR を行っていない。

リノベーションや SR に関心のある【NwA】の住み手は、前入居者の SR によって壁などが赤や黒に塗られた住戸を内覧し、好みの色ではなかったものの「塗り替えればい」と判断して入居している。自らの好みに合わない部位に対して、パステル調の色使いによる北欧風の内装を実現するために SR を行なう。入居当初に、赤く塗られた部位を好みの薄緑色に塗り変え、あわせてリビング、個室やトイレの壁を水色や薄黄色に塗装を行なうことで、理想の空間イメージを実現している。その後、壁の撤去、床仕上げの変更、壁掛けフックの設置といった SR を検討したが、時間的・金銭的余裕がなかったため断念した。近々、転勤によって引っ越

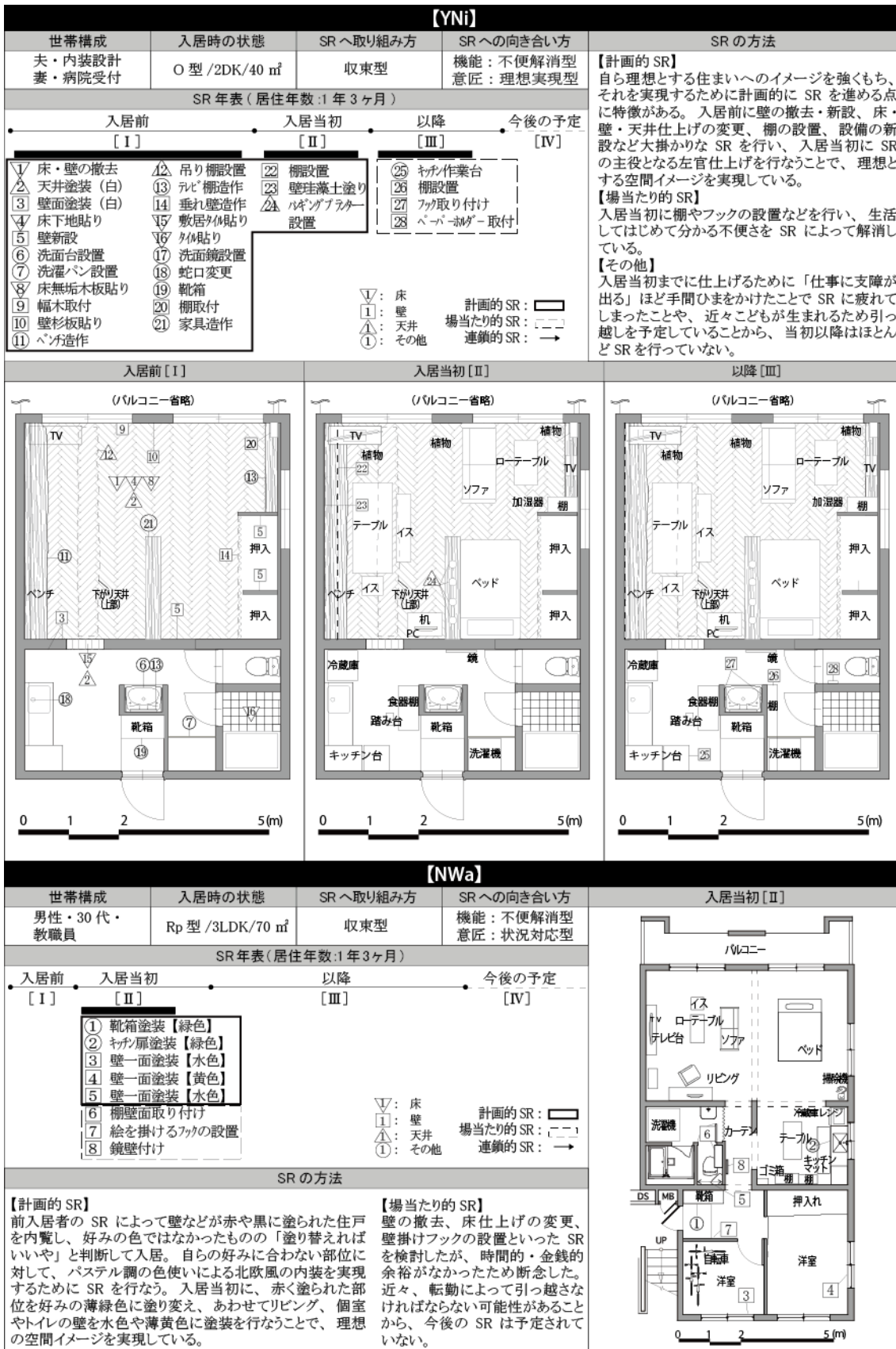


図3-7 SRの取り組み方(収束型)

さなければならぬ可能性があることから、今後のSRは予定されていない。

②一定の間隔においてSRを行なう取り組み方〈間欠型〉

一定の間隔において、繰り返し実践する〈間欠型〉のSRの取り組み方は、9/38例で見られる。〈間欠型〉は、住空間と住まい方との不適合を解消するために、あるいは家族人数の変化、子どもの成長、不便さの解消、使い勝手の向上といった一定期間生活することで生じる変化対応・機能改善といった住要求に応じた住環境を実現するために、気になる部位に対して随時、大幅から小幅までのSRを行なうことに特徴があり、継続的な住環境づくりに寄与するものである。〈間欠型〉の典型例を以下に示す。また図3-8に、典型例に関する入居前・入居当初・以降のSRの内容と方法を示す。

花屋兼住居として使える住まいを探していた【NSo】の住み手は、事前改修によって整えられた土間空間のある間取りやコンクリート現しの空間状態に惹かれて入居を決めている。入居当初に、花や備品を陳列する棚・ピクチャーレール・フックの設置といったSRによって、使い勝手の良い理想的な店舗・居住空間を実現している。その後は、室内物干用フックの設置や増えてきた自慢のトロフィーを飾る棚の設置など、必要に応じてアドホックなSRを実践することで、生活に合わせて生じる要求を適宜実現させている。

【GKa】では、デザイン関連の企業に勤める友人同士の女性2人(YとK)がメゾネット住戸(1LDK・吹抜けあり)を内覧し、SRを行なうことでシェア居住に適した使い勝手のよい住まいを実現できると考え、入居を決めている。下階を共用のリビング兼デザイン作業スペース、上階をプライベートスペースとして使うために、入居前に、壁を新設することで上階に2つの個室を確保し、また吹抜に床を新設して収納スペースをつくることで収納不足を解消した。入居後にY・Kがともに同棲をはじめたことで4人での同居生活となったが、Yカップルは入居5年目に退去する。2人の退去に合わせて不要になった個室の壁を撤去し、また過去に設置した床を撤去することで吹抜けを復活させ、2人で生活するのに適した開放的な空間へと作り変えた。それと同時期に、天井を白ペンキで塗装することで部屋の暗さを解消し、棚の設置を行なうことで不便さを解消している。

住空間の面白さを重視して賃貸住宅を探していた【SGo】の住み手は、事前改修によって仕上げられた空間の雰囲気や間取りに惹かれ、SR賃貸住宅であることは知らずに入居している。入居から約一ヶ月後、キッチンの使い勝手に不満を感じた住み手は、管理会社に相談した際にSRが可能であることを知った。それ以降、使用するうちに使い勝手の悪さを感じていたコンロ台を改善するために台の拡張や高さ変更を行い、生活する中で日用品が増え置き場所に困ってきたためダイニングや水回りの壁面に棚を設置し、雨の日でも洗濯物を干したいと考えて屋内物干用パイプを設置し、結露してカビが付着した壁を綺麗にするためにペンキ塗装を行い、子どもが成長して窓際のライニングに登れるようになり窓から落下する危険性があったため、カウンターを造作して登れないようにするなど、生活とともに生じる不便さを随時、SRによって解消している。

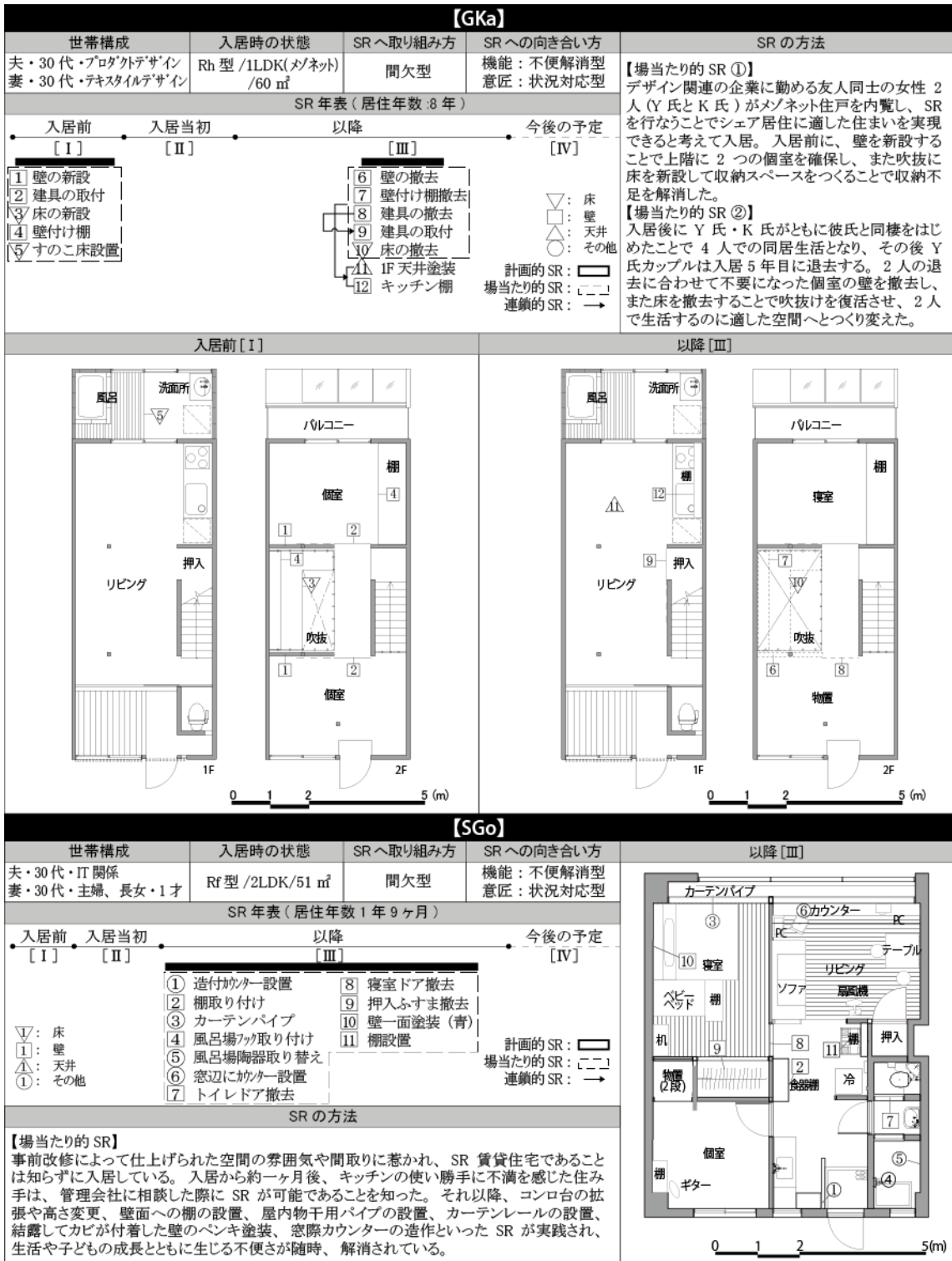


図3-8 SRの取り組み方(間欠型)

③漸次的に実践部位や内容が拡大する取り組み方〈拡大型〉

漸次的に実践部位や内容が拡大する〈拡大型〉のSRの取り組み方は8/38例で見られる。〈拡大型〉は、理想的な住まいを実現するために、あるいは入居時の住空間を自らの好みや意図にあわせるためにSRを行なう点、計画的なSRの経験が起点となり新たな要求が生じることによって連鎖的・場当たりのSRへと発展・拡大していく点、SRを行い空間がよくなったことで隣接部位や未SR部位にも手を加えていくといった部位の拡がりが見られる点に特徴がある。〈拡大型〉は、住まいの個性化と機能性の向上を随時実現する点において、持続型居住の本質にせまるものである。〈拡大型〉の典型例を以下に示す。また図3-9に、典型例に関する入居前・入居当初・以降のSRの内容と方法を示す。

SRに関心がありSR可能な賃貸住宅を探していた【UFu】の住み手は、SRによって仕上げられたモデルルームを見学して「一目惚れ」し、自分もSRをやってみたくて強く感じて入居している。モデルルームを理想のイメージとし、それを再現するために全体のバランスを考えながら計画的にSRを進めている。入居当初に床・壁・襖・キッチン戸棚などの仕上げ変更を行ない、それ以降にも壁・建具の未SR部位の仕上げ変更や一度仕上げた部位をより良くするために再塗装を行なうことで、理想的な空間イメージを追求し続けている。入居当初のSRの経験によってSRに対する自信が芽生え、新たに行ないたいSRの内容や部位が増え、継続的にSRに取り組んでいる。そのことは、料理がしやすいようにキッチンカウンターを造作するといった不便さを解消するSRや、子どものトイレトレーニングがはじまるのに合わせてトイレにキャラクターの描かれた貼り付けて楽しい空間を演出するといった子どもの成長に合わせたSRなど、必要に応じてアドホックに実践されるSRに繋がっている。さらには、LDKや玄関を中心に仕上げたことでその他の部位も気になりはじめ、バルコニーや個室にもSRの範囲が広がるという連鎖的・発見的なSRもみられる。SRの範囲は、入居当初にはLDKや玄関まわりなど人の目につきやすい部位だけであったのに対して、その後には寝室やトイレといったよりプライベート性の高い空間へと広がっている。

【Cni】の住み手は、本の編集者という仕事柄、家で頻繁に本を読むため、読書のための空間づくりをコンセプトとし、全体のバランスを考えながら計画的にSRに取り組んでいる。入居前に壁や天井の撤去、床仕上げの変更、壁付け本棚の造作といった大幅なSRを行い、入居後に壁の塗装を行なうことで理想とする空間イメージを実現している。さらに、空間が仕上がったことで気になる部位が増え、一度白く塗った壁を青色に再塗装、キッチン戸棚の塗装といったSRを連鎖的に行い、自らの好みにより投影された空間へと創りかえている。他にも、壁の撤去・新設を行なうことで押入を縮小し、ベッドを丁度納められるスペースをつくるといったSRをアドホックに行ない、生活する中で生じる不便さを解消している。調査時点まではリビング・ダイニング・寝室を兼ねたスペースのSRが中心であったが、今後、キッチン上部の戸棚撤去、キッチンカウンターの造作や照明用の天井レール設置などが計画されており、住戸全体へ、詳細部分へとSRの意識が広がっている。



図3-9 SRの取り組み方（拡大型）

(2) SRのモメント

住み手をSRに向かわせる力(SRのモメント)を明らかにするために〈収束型〉〈間欠型〉〈拡大型〉の3つのSRの取り組み方のパターンを比較分析する(表3-13)。

〈収束型〉では、1) 理想とする住まいのイメージの実現や住まい方・使い方に合わせた住空間の実現などの「自己実現への欲求」や2) 貸し手と協働で行なうSR、住み手のSRを受容する余地のある空間やSRによる変化の度合いが大きいRh型やO型の空間状態などの「SRを促すソフト・ハードの条件」がSRのモメントであり、入居前や当初での活発なSRを促す点や大掛かりなSRにつながる点に特徴がある。

〈間欠型〉では、3) 使い勝手の向上、収納の増加、快適性の向上への欲求などの「機能性向上への欲求」、4) 居住人数の増減、家族状況の変化、ライフスタイルの変化などの「住要求の変化」、5) 間取りや空間状態と住み手の住要求との不適合など「入居時の空間条件」がSRのモメントであり、入居後にアドホックに随時実践されるSRを促す点や軽微なものから大規模なものまで多様なSRにつながる点に特徴がある。

〈拡大型〉では、〈収束型〉・〈間欠型〉の両者の特徴がみられ、さらに6) SRの実践を通じた技能・知識の向上やSRへの自信の醸成などの「SRの経験」や7) 空間をよりよくしたいとの住まいづくりへの意欲の向上や新たなSRの発見など「SRの発展意欲」がモメントとなり、継続的なSRへと繋がっている。

このようなSRのモメントによって、多様なSRの取り組み方がなされている。特に、初期のSRは間取りや仕上げの現代化につながり、随時実践されるSRは自律的なメンテナンスにつながるものがSRの特徴である。そのため、ソフト・ハードの計画によって継続的にSRを促すことが重要である。ソフト面では、必要に応じて貸し手がSRに関わることで、理想の住まいに対するイメージの形成をサポートし、DIY技術を教え、住み手のみにSRの負担がかかりすぎないように支援することが有効である。さらに、達成感の得られるようなSRの経験を以て発見的・連鎖的・継続的なSRへとつなげていくことは、住み手と貸し手との双方の住まいの価値を高めることに寄与する。ハード面では、SRを触発するような余地のある空間がSRを促す。

表3-13 SRのモメント

SRの種類	SRのモメント	
〈収束型〉 入居前・当初のSR	自己実現への欲求	理想の実現、住まい方・使い方に合わせた住空間の実現
	SRを促すソフト・ハードの条件	貸し手と協働で行なうSR、手の加え易い空間、変化の度合いが大きい空間
〈間欠型〉 入居後・間欠的なSR	機能性向上への欲求	使い勝手の向上、収納の増加、快適性の向上への欲求
	住要求の変化	居住人数の増減、家族状況の変化、ライフスタイルの変化
	入居時の空間条件	間取りや空間状態と住み手の住要求との不適合
〈拡大型〉 入居後・継続的なSR	SRの経験	SRの実践を通じた技能・知識の向上、SRへの自信の醸成
	SRの発展意欲	空間をよりよくしたい意欲の向上、新たなSRの発見

3.4 小括

多様な SR 賃貸住宅のソフト・ハードの条件のもとで生起する SR の実態と特性を、住み手の視点から解明した。これまでの分析結果を整理し、賃貸共同住宅における SR の特性と意義を示すことを以て本章のまとめとする。

(1) SR の特性と意義

1) SR の潜在的需要

入居動機、SR に関する経験・技術・関心、生活スタイル・価値、嗜好性等に関わらず、たとえ、SR 可能であることを知らずに入居しても殆ど全ての住み手は、自らの要求に応じて大幅から小幅までの SR に取り組む。これは、SR に対する潜在層・顕在層の多さ、並びに、従来 of 原状回復義務がいかん SR を抑制していたかを示している。

2) 即地的・即人的・即時的な行為としての SR

住み手は、個々の住要求に対して、機能的に自らに相応しい、意匠的に自らに好ましい住環境づくりを目的として、SR を行なう。SR は、住み手個々に異なる意匠面・機能面での住要求の差異が SR の個性化に直結する、即地的・即人的・即時的な行為である。

3) 計画すること・つくること・使うことの統合による住まいの個性化

SR は、計画すること・つくること・使うことが直接的に連動した行為であるがゆえに、住み手の個別の条件(住まい方、趣味嗜好、経済的事情、技術や経験など)や SR の行為(改変・変更・付加・撤去)、部位(全体・公室・私室・特定部位)、仕様(素材、色味など)、施工方法(住み手単独、家族・友人・貸し手などとの協働、専門業者との協働など)の差異が直接的に住まいの個性化につながっている。さらに、その内容は、棚やフックの設置といった簡便で軽微なものから間取りの改変や床・壁・天井仕上げの変更といった高度で大掛かりなものまで、多様な SR が展開されている。

4) SR の自律性

住み手は、あくまでも自らの暮らしを起点として SR を行なうが、改修承認手続きや可能範囲といった SR のルールを遵守し、好き勝手に設備に手を加えて居住性能を低下させるようなことはなく、近隣に配慮した施工を行なうなど、SR の可能性や利点を活かすような改修を行なう自律性を備えているケースがほとんどである。このことから、住み手の一方的あるいは過剰な SR によって居住環境や住戸性能の著しい低下を招くこともなく、SR は、そのまま次の住み手へ継承可能と言える。

5) 質の高い SR の施工

SR では、未実施型 2 例を除き、35/38 例の住み手が施工にも主体的に取り組む。SR の施工は、住み手単独(5/38 例)よりも、手間・技術不足を補うために、住み手と友人・家族・貸し手・施工業者など様々な人との協働(33/38 例)で行なうという特徴がある。さらには、29/38 例と高い割合で SR に関する技術・知識を有する人物が関与しており、SR の経験や能力の如何

を問わず活発に質の高いSRが実践されている。

6) 現代化の直接的な表現としてのSR

SRは、他律的に計画された住戸を自らに相応しい、好ましい環境へと個別化し、陳腐化した間取りや内装の個別化を自律的に行なうことから住まいの質を高める、ボトムアップ型のリノベーションである。これまで、専門家が現代化を解釈して間接的に計画してきたリノベーションに対して、SRは、住み手の考え方の直接的な表現という意味で現代化につながる。

7) SRの持続可能性

住み手の内発的なSRのモメントだけでなく、「SRを促すソフト・ハードの条件」が外発的なSRのモメントとなり、入居初期段階の活発なSRや入居後の随時、継続的なSRが促進されている。特に、壁の撤去・新設、仕上げの大幅な変更や設備の更新といった大掛かりなSRは、入居前あるいは入居当初に集中して実践され、老朽化した住まいの間取りや仕上げの現代化につながる。これに対して、棚や造付家具の設置といった軽微な内容を中心とするアドホックなSRは、機能性向上への欲求などがモメントとなり入居前後を問わずに活発に実践され、自律的な住まいのメンテナンスや適時的な住要求に応じた住まいの実現につながる。

第4章

住み手と貸し手の双方からみたセルフ・リノベーションの有効性

第4章 住み手と貸し手の双方からみたセルフ・リノベーションの有効性

4.1 本章の目的

住戸の老朽化・陳腐化とともに空室の増加や家賃の低下が進む賃貸住宅ストックに対して、事業者・計画者は当時の住み手のニーズを把握し、改修計画に反映させてきた。その際、専門家が現代化を解釈し、不特定多数の住み手が気に入ると考えられる一般性を重視した計画によって改修が施されてきた。このような再生事業は、住み手からすれば依然として標準解を与えられるトップダウン方式であり、計画・設計への住み手の関わりは非主体的・非個別的・非直接的である。また、住み手は、原状回復義務によって壁に少しでも傷がつくことを恐れ、僅かに家具の配置変更などのしつらえレベルでの模様替えができる程度である。そのことは、与えられた住まいに生活を合わせるといった住まいへの意識を生み出し、居住環境との関係は希薄になる。このようなトップダウン型のリノベーションに対して、住み手が自らの住まいの計画・生産・使用に一体的に関わる SR によってどのような効果がもたらされるかを検証することが必要であろう。

本章では、SR にともない住意識、住まい方、コミュニティなどがどのように変化したか、入居率やメンテナンスコストなどの事業性がどのように向上したかなど、住み手と貸し手の双方の視点から、賃貸住宅において SR を行なうことでどのような有効性がみられるかを説明することを目的とする。

4.2 住み手からみた SR の有効性

4.2.1 個別の住要求への対応

SR による個別の住要求への対応に関する住み手への聞き取り結果を KJ 法により分類し、SR の内容と個別の住要求との対応関係を表 4-1 にまとめる。

住み手の多種多様な住要求を整理すると、①住まいの使い勝手など機能を向上・改善したいという [機能改善]、②内装など表層的な意匠を変更したいという [意匠改善]、③内装や設備など住機能として不足する物を充足しようとする [新設対応]、④老朽物を変更したいという [老朽改善]、⑤間取りを変更したいとの [間取改善]、⑥生活とともに生じる変化に対応しようとする [変化対応] の6つのタイプがある。

① [機能改善] では、水回りや玄関を便利に使えるようにしたい、使用頻度の高い服や小物

表4-1 住要求とSRとの対応関係

住要求	事例数	SRの内容
機能改善		
使い勝手の向上	35/38	壁の新設、造作付加(家具、棚、フック、ハンガーパイプ等)
収納不足の解消	14/38	造作付加(家具、棚、フック、ハンガーパイプ等)
環境快適性の向上	10/38	[光環境・明るさ]:床の撤去、ペンキ塗装(白色塗装)、カーテンレール設置、 [温熱]:床・壁仕上げ変更、カーテンレール設置
仕事(オフィス・作業・アトリエ)仕様への対応	9/38	壁付け本棚設置、マグネット塗装、ピクチャーレール、ライティングレール
不便さの解消	7/38	棚の設置、ドアクローザー設置、設備機器の変更(蛇口など)
意匠新設・改善		
意匠趣味の反映	29/38	床・壁・天井・建具・家具等の仕上げの変更、小物設置(照明、装飾物など)
たのしみの付与	7/38	ペンキ塗装(黒板塗料)、壁紙貼り(キャラクターもの)、小物設置
付加対応		
不足物(内装・設備)の充足	16/38	仕上げの設置、設備機器の新設
老朽改善		
老朽物の刷新	10/38	仕上げの変更、設備機器の変更
間取改善		
居室の狭さの改善	9/38	壁の撤去
新たな空間づくり(水回り、収納など)	6/38	壁の新設、建具の設置
室間の関係づくり	4/38	壁の撤去、建具の設置
私室の実現	2/38	壁の新設、建具の設置
変化対応		
仕上げに対する嗜好の変化への対応	6/38	ペンキ塗装、畳設置
子どもの成長への対応	2/38	壁紙貼り、造作家具の設置
同居人数の減少への対応	1/38	壁の撤去

を便利の良い場所に置きたいといった「使い勝手の向上」に対する要求が35/38例と最も多く、壁の新設や造作付加(棚、フック等)を行なわれる。たとえば【CKi】では、「玄関まわりの空間をもっと便利にしたい」といった新たな欲求が芽生える度にSRを行い、住まいの利便性を高めている(図4-1)。「CNI」の住み手は、生活する中で使い勝手の悪さを改善したいと考えるようになり、壁を撤去・新設して押入幅を縮小することでベッドが丁度納まるスペースをつくり出している(02)。その他の「機能改善」では、「収納不足の解消(14/38例)」、光環境や温熱環境などを改善・向上させたいという「環境快適性の向上(10/38例)」、建築等のデザインオフィスや芸術家のアトリエ兼住居としての使い方、あるいは家でも頻繁に仕事をする使い方に適した空間を実現したいという「仕事使用への対応(9/38例)」、既存のドアの締まりの悪さやコマ式蛇口の不便さを解消したいという「不便さの解消(7/38例)」があり、棚・フック・ピクチャーレール・カーテンレールなど小物の設置など軽微なSRを中心として、床の撤去や設備の変更といった大掛かりなSRも実施される。

②「意匠改善」では、住み手のライフスタイルや嗜好性に基づいた理想のイメージ(和モダン風・カフェ風・北欧風・アンティーク風等)を実現したいといった「意匠趣味の反映(29/38例)」に対する要求が38例と最も多く、床・壁・天井・建具・家具など様々な部位の仕上げ変更を中心としてSRを行なわれる。その他、住み手自身が生活を楽しむ場にしたいと考える「たのしみの付与」に対する要求が7/38例でみられ、家に遊びに来た友人がメッセージを残せるように梁を黒板塗装すること(【CKi】)や、仕切られた空間に動きをつけるために、アクセントとして波模様に切った壁紙を障子に貼付けること(【SMo】)などが行なわれている。

③入居時に施されていない内装や設備を新設する「新設対応(16/38例)」では、空間状態に応

じて床・壁・天井仕上げや設備機器の新設が行なわれる。

④壁紙やタイルなどの仕上げや設備のうち、入居時点で老朽化が目立つものや経年とともに老朽化したものを改善・刷新したいという〔老朽改善(10/38例)〕では、床・壁・天井仕上げや設備機器の新設が行なわれる。

⑤〔間取改善〕では、個室をつなげて広い空間をつくりたいといった〔居室の狭さの改善(9/38例)〕への要求に対して、壁の撤去が行なわれる。また、水回りや収納スペースを新たにつくりたいといった〔新たな空間づくり(6/38例)〕、個室間、キッチン-室間やLDK間をつなげて関係を強めたいといった〔室間の関係づくり(4/38例)〕やプライベートな空間をつくりたいという〔私室の実現(2/38例)〕などの要求に対しては、壁や建具の新設が行なわれる。

⑥〔変化対応〕では、一度仕上げた内装をつまらなく感じるようになり仕上げを変更したいと考えるなどの〔仕上げに対する嗜好の変化(6/38例)〕や子どもの成長に合わせて住まいをつくり変えたいという〔子どもの成長への対応(2/38例)〕に対して、仕上げの変更や造作家具の設置が行なわれる。たとえば【UFu】では、子供のトイレトレーニングがはじまるのを機に、トイレに子供の好きなキャラクターが描かれた壁紙を貼ることで、狭いトイレを少しでも楽しめる空間につくり変えた(図4-1)。また、入居後4年が経過して同居人数が4人から2人に減少した【GKa】では、〔同居人数の変化への対応〕として、壁の撤去を行ない広くて開放的な住まいを実現している。多くの住み手がSR賃貸住宅に入居して1~2年程度しか経過していないことから〔変化対応〕の住要求はそれほど多くみられないものの、要求に見合った住空間がSRによって実現されている。

以上のように、経時的な変化も含めた多様で個別的な住要求に肌理細やかに即応可能なことがSRの有効性であり、状況に合わせた即時的なSRの結果、個性的な場が生成される。



子どもが楽しめるトイレ空間の実現

コートや小物を掛けられるフックを設置し便利な玄関空間を実現

図4-1 個別の住要求への対応

4.2.2 新たな住まい方の獲得

3章で明らかにしたSRの実態を踏まえ、既存の住空間に対してSRを行なうことで獲得される住まい方を整理する。表4-2に、SRによって得られた住まい方を示す。

SRによって実現される新たな住まい方の一つ目は、機能面で、「住みながら必要に応じて

利便性を向上」可能なことであり、27/40 例と高い割合で行なわれている。釘一本打てないといった規定された住まいに対して、壁の撤去・新設から棚やフックの設置(図 4-2)まで、大幅から小幅までの SR によって、住み手の要求の経時的な変化にあわせて利便性を高める住まい方が実現されている。

二つ目は、和室やスケルトン状態の住空間にペンキ塗装など仕上げの変更を行ないカフェ風・北欧風・湘南風・ブルックリン風(図 4-2)などの多様なスタイルに応じた空間に仕上げる「洋風化(20/40 例)」、逆に洋室やスケルトン状態の住空間に畳を設置する「和風化(8/40 例)」(図 4-2)、家具を用意するのではなく壁に棚を設置してテレビ台・本棚・靴棚・洋服棚などに仕立てる「壁の家具化(19/40 例)」(図 4-2)、白の内装で統一された均質な空間に部位別・室別に複数の色や多様な材料で床・壁・天井を仕上げる「空間の不均質化(17/40 例)」(図 4-2)、天井の撤去によって天井高さを高くすることや居・食・寝の住機能を分割した狭い空間を間仕切壁の撤去によって広げる「住空間の拡大(13/40 例)」(図 4-2)、一般に流通する化学物質を含んだ材料で仕上げられた材料を撤去し、自然素材の麻の壁紙、調湿性が高く子どもの成育環境に適した珪藻土の左官、真鍮の金物といった天然素材を用いて仕上げる「天然素材志向(3/40 例)」といった標準化できない内装の嗜好性を捉えた住まい方である。

三つ目は、畳の空間やスケルトン状態にフローリングや塩ビシートなどを貼りつけて「椅子座化(18/40 例)」することや、逆に板貼りの空間やスケルトン状態に畳を設置あるいはフローリング貼りした上にコタツを設置して「床座化(11/40 例)」することといった既存の住空間が規定する起居様式に囚われない住まい方である。

表4-2 新たな住まい方の獲得

		事例 (n=40)	
		数	名称
機能	住みながら必要に応じて利便性を向上	27	UKa, GKa, CNi, YNi, YKa, NMo, MTa, KYa, UFu, NSa, NMa, KTa, NOK, Una, HTu, CKi, NWA, SGo, SMo, NYo, KOk, GSa, KKt, KUe, KTM, NSo, NYa
空間・内装の志向性	洋風化	20	UKa, NTu, CNi, RYo, YNi, YMa, YGo, YKa, HIn, NMo, MTa, KKi, KYa, UFu, NSa, KTa, CKi, SMA, KOk, KMi
	和風化	8	KMi, KSu, NNa, GSa, KKt, KUe, KTM, KYs
	壁の家具化	19	UKa, GKa, GSa, CNi, RYo, YNi, YKa, HIn, NMo, MTa, NSa, NMa, CKi, SGo, SMo, NYo, KUe, KTM, NSo,
	空間の不均質化	17	UKa, NTu, RYo, YNi, YGo, HIn, UFu, NSa, NMa, KTa, UNa, CKi, NWA, KOk, KMi, NNa, NSo
	住空間の拡大	13	UKa, GKa, NTu, CNi, RYo, YNi, YMa, YKa, MTa, KKi, KYa, NYo, KOk
	天然素材志向	3	UKa, YNi, NOK
起居様式	椅子座化	18	UKa, NTu, CNi, RYo, YNi, YMa, YGo, YKa, HIn, NMo, MTa, KKi, KYa, UFu, SMA, KOk, KMi, KKt
	床座化	11	NSa, KTa, CKi, KMi, KSu, NNa, GSa, KKt, KUe, KTM, KYs
住まいの使い方	空間の一体化・多機能化	12	UKa, NTu, CNi, RYo, YNi, YMa, YGo, YKa, MTa, KKi, KYa, UFu
	職住一体化	9	UKa, GKa, NTu, CNi, YMa, HIn, KYa, GSa, NSo
	住まいの開放化	6	UKa, YNi, YMa, HIn, NOK, CKi
	住戸の非完結化	4	YMa, HIn, KTa, KOk
	1住戸多世帯使用	2	GKa, HIn

四つ目は、室間の間仕切壁を撤去することでリビング・ダイニング・ベッドルームなど複数の機能を一つの空間にまとめる「空間の一体化・多機能化(12/40例)」(図4-2)、壁の撤去・

<p>利便性を向上【YNI】</p>  <p>洗面所にフックを設置</p>	<p>洋風化(ブルックリンのカフェ風)【YKa】</p>  <p>コンクリート打ち放しと暗めの色使いの塗装</p>	<p>和風化・床座化【GSa】</p>  <p>畳の設置</p>	
<p>壁の家具化【NSa】(左)・【NSo】(右)</p>  <p>壁に洋服棚を設置</p>  <p>台所に食器棚を設置</p>		<p>住空間の拡大【NYo】</p>  <p>天井撤去・板張り</p>	
<p>空間の不均質化【NWA】</p>  <p>黄色に塗装された室</p>	 <p>水色に塗装された室</p>	<p>空間の一体化・多機能化【UKa】</p>  <p>リビング・ダイニング・ベッドルーム ・オフィススペースを一体化</p>	
<p>住まいの開放化【CKI】</p>			
<p>世帯構成</p> <p>20代・女性・出版</p>	<p>入居時の状態</p> <p>Rh型/1R/24㎡</p>	<p>図面</p>	
<p>住まいの開放化</p> <p>友人との思い出がつまった住まいへの満足度・愛着は極めて高い。「見に来たいっていう人もいるし、私も見せたがりだから来て来てみたいな感じ」と住まいを開く意識が生まれている。</p>  <p>Pic① 黒板塗装にメッセージを残す</p>  <p>Pic② 訪問客へのメッセージ</p>		 <p>0 1 2 3 4(m)</p>	

図4-2 新たな住まい方の獲得

新設、作品制作で汚れてもよいラフな床といった床仕上げの変更、芸術作品を吊るすピックアップレール等の小物設置などによって住居兼ギャラリー兼アトリエ、SOHO、住居兼店舗、働く場所を自由に選択し家でも仕事を行なうノマドワーキングといった使い方に適した空間をつくる「職住一体化(9/40 例)」、SR を通じて我が家に対する愛着が生まれ、人に見てもらいたい・来てもらいたいとの意識の発揚につながり、壁や梁に黒板塗装をして来訪者へのメッセージを綴る場所を計画する(図 4-2)といった来客意識に基づく「住まいの開放化(6/40 例)」、二拠点居住をしており 1 住戸で全ての住機能を満足する必要がないため、古い浴槽を撤去して簡易なシャワールームにすること、個室や就寝スペースを最小限にすることといった「住戸の非完結化(4/40 例)」、続き間やワンルームの空間に壁を新設することで公私の空間を分離して友人同士などで住まいをシェアする「1 住戸多世帯使用(2/40 例)」など、自由な空間の使い方に基づく住まい方である。

このように、既存の住空間を改変することで得られる、住み手個々のライフスタイルや住まいに対する考え方などに応じた住空間・住環境が実現されている。

4.2.3 SR による住まいづくりの達成感

SR の計画・施工のプロセスや SR によって仕上げた住まいへの評価に関する住み手への聞き取り結果を KJ 法により分類し、その代表的なコメントを表 4-3 にまとめる。本文中の〈数字〉は表の意見の通し番号に対応する。

SR を通して、自らに好ましい、相応しい住環境を自らのアイデアと腕でつくり出したことへの満足感や達成感は極めて高い。そのことが次の SR の展開のモチベーションとなり、

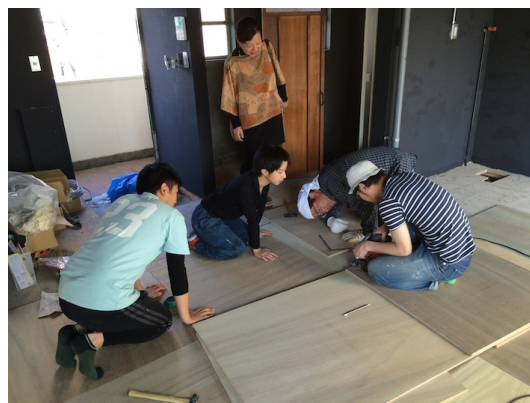


図 4-3 貸し手や家族との協働施工

愛着や誇りなどの原点ともなる。SR を行って出来上がった住まいから、これまでの苦労や楽しかった思い出の詰まった家として大きな満足感を得ることができる〈01〉〈02〉〈03〉。図 4-3 に示す貸し手との相談・施工などの SR の負担を軽減するソフトの計画や SR による空間の変化の度合いが大きい余地性のあるハードの計画は、住み手の SR への取り組みやすさを高め、SR 行為の満足感や達成感につながる。

表 4-3 SR による達成感に関するコメント

<p>【手を加えられることへの評価】 〈01〉ここに住んですごく楽しいですね。【NMa】 〈02〉結構大変ではありましたが、最初に色々な本とか見て、こういうのをやりたいっていうのから、入居までにそれをしないとイケないっていう、引越し以外に先に手を加えてから入らないといけないという大変さがありました。でも工事をやってみて楽しかったですよ。【NMo】</p>
<p>【人生を変えた SR】 〈03〉自分で改修をやっほとんどに良かったです。人生変わりました。業者に頼まずに自分でやって手伝ってくれた友達とも友情が深まったし、愛着が湧くし、あとは家に限らず、やればなーんでも出来るなみたいな勘違いが強まる。新しい友達が増えるし。ほんとに良いことだらけ。【CKi】</p>

4.2.4 SRによる住意識の変化

SRによる住まいへの意識に関する住み手への聞き取り結果をKJ法により分類し、その代表的なコメントを表4-4にまとめる。本文中の〈数字〉は表の意見の通し番号に対応する。

(1) 愛着

自分で計画して自分でつくことは家に対しての愛着を生む〈04〉〈05〉や「家をわが子のように可愛く思えるようになる〈06〉」など、手を加えることによって住まいが個性化することで、住まいに対する「愛着」や「我が家らしさ」というアイデンティティの高まりが生起する。そのためSRを促進することは、賃貸住宅＝借り(仮り)の住まいという従来のイメージに対して、持家とも賃貸とも異なる持家的賃貸住宅とも言うべき住まいの実現につながる可能性がある。図4-4に、住み手自らの趣味・嗜好を反映したSRの代表的事例を示す。

(2) 住まいに対する関心の高まり

SRは一度で完結するのではなく、連鎖的、派生的に次のSRや住まいへの意識の向上につながるというオープンエンドな展開に特徴がある。そのために、住まいについて考える機会の増加、住まいに対する新たな興味の拡張〈07〉をもたらす。SRは、住まいづくりの実体験であり、それを契機として、住まいに対する関心や思考が深まるという住教育の場となっている〈08〉〈09〉。加えて、SRの経験や知識は住まいや材料に対するこだわりを深め、既製品にとらわれず好みに合うものがない場合は、自分で家具を作る〈10〉といった、新しい生活の価値観や創造力を育むきっかけとなる。

(3) ハウジング概念の芽生え

SRの経験を通して、「家族の成長とともに家も成長していく〈11〉」あるいは、「住まいは自分で作っていくもの〈12〉」など、住まいに対する意識が変容し、静態的な「住まい」ではなく、ダイナミックに変化するものとしての「住まいづくり(ハウジング)」の概念が培われ、その本質的な重要性や面白さが意識されている。生活するなかでSRを思いつく度に気軽に実践できるように改修承認の簡便性を高めることが、ハウジング概念の醸成に繋がっている。



住み手の地元を感じられるよう貝殻を細部に使用 祖母の形見のミシンを使った洗面台 浜辺で拾った流木を使った#ボード掛け

図4-4 愛着を育むSR

表 4-4 SR による住意識の変化に関するコメント

<p>【愛着・自慢】 (04) 愛着は100%越えてますよね。買いたいくらいの。うん、愛着すごいよね、やっぱり家に人呼びたくなるし、なんかね、引っ越してきたときはね、毎朝目が覚めるとにやにやした。夢じゃなかったみたいなの。【MTa】 (05) いや、めっちゃいいですよ。自慢もできるし。中に入るとこんなだから女の子はコロッといきますね。【YKa】 (06) 家がかわいいって感じ。子どもみたいってうか。作品みたいなの。趣味が家みたいなの。やったことというよりは、こうやっていろんな友達ができたことが良かった【CKi】</p>
<p>【住まいに対する関心の高まり】 (07) 自分で何かするっていうのはすごい楽しいですね。お買い物行っても、これを窓枠にしたらかワインじゃないかとか。普段そんな風に思ったことなかったんですけど。今まで考えられなかったようなことがどんどん。【NMo】 (08) 今まで家のことに興味がなかった娘がここをああしようとかこうしようとか言ってくるので、最近やたらホームセンターとかインテリアのお店とかゼビパホームとか、そういうところばかり行ってますね。【UNa】 (09) あんまりやらせてあげられる経験ではないなと思ったんで、この壁は、子どもも含めて家族総動員で一緒に塗りました。ローラーで好きに塗っていいよってさせてさしました。すごいペンキまみれで楽しそうでしたよ。その当時、1年生と年中さんかな。そのあとにローラーとか残してたんですけど、ペンキ塗りごっこはよくしてましたね。【NMo】 (10) この家具は作りました。板は道具屋さんで買いましたよ。ここに来て初めてそういうことをしました。目覚めたんですよ。チョー汚いけど。【NSa】</p>
<p>【ハウジング概念の芽生え】 (11) 住まいは作っていくものって感じですよ。家族の成長によって必要なものも変わってきますし。それに合わせてこの家も成長していけるように頑張ります。【UFu】 (12) ここに入ってから感覚が変わったかもしれないですね。なんか完成したきれいなところに入っていくよりも自分で造っていくってその時の感じが変わっていくような場所、使い方によって替えていけるような方向に。【YMa】</p>

4.2.5 SR を媒体とする繋がりの創出

SR を媒体とする繋がりに関する住み手への聞き取り結果を KJ 法により分類し、その代表的なコメントを表 4-5 にまとめる。本文中の〈数字〉は表の意見の通し番号に対応する。

(1) 活気・コミュニティミックス

【KO】の住み手に対するアンケート調査結果から、SR 賃貸住宅による新規入居世帯と従前世帯との別が分かるように世帯主の年齢構成を集計した (図 4-1)。SR 賃貸住宅世帯には従前世帯では極めて希な若年層が多い。いずれの事例も 60 歳代、70 歳代が中心で高齢化が進んでいるが、SR 賃貸住宅世帯は若年層が多く、【KO(4)】【KO(6)】では年齢構成のバランスが変化してきている。

SR 賃貸住宅は、基本的には、築年数の古い建物であり、既居住者は高齢者が多い。一方、SR 賃貸住宅に新規に入居する年齢層は 30 代を中心とした若年世帯が多いため、全体でみると若返りを果たしている。新規の入居者による高齢者への声掛けや〈13〉、小さい子供を可愛がってもらえることから〈14〉、SR 賃貸住宅を開始することで新たな関係づくりにつながって

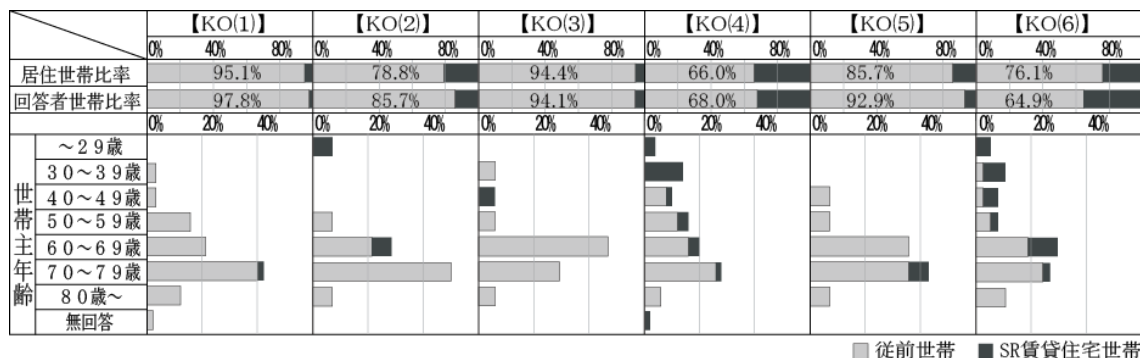


図4-5 新旧居住世帯の構成【KO】

いる。また、住棟の全部がSR賃貸住宅である場合、住棟の一部がSR賃貸住宅である場合に
関わらず、基本的にはSR行為が近隣トラブルにつながるケースはみられない<15>。唯一聞
かれたSRが原因のトラブルは、住み手が無申請で済む簡便なSRを憶測で拡大解釈し、申請
せずに天井アンカーを設置してサンドバックを据え付けたことで、サンドバックを打った振
動が上階に伝わってしまうというものであった。その際、管理業者が住み手にサンドバック
を撤去するよう指導することで大きなトラブルにはつながらなかった。トラブルを招くよう
なSRを防止するために、入居前に明確に申請手続きを説明することが求められる。

表 4-5 SRを媒体とする繋がりに関するコメント

<p>【活気・コミュニティミックス】</p> <p><13>一応前に住んでらっしゃる御夫婦の方年配なので何かあったらすぐ声かけてくださいねっとはお伝えはしています。 【SYa】</p> <p><14>周りの方々は、お年寄りが多くて、子供と同じ年頃の子はほとんどいないんですけど、カワイイねとか言ってくれて可愛 ってもらえたり、おじいちゃんおばあちゃんが孫みたいな感じでバイバイってやってくれたり。【UFu】</p> <p><15>結構最初の方は、皆さんされてたんで色んなところから音がしてましたね。(うるさかったですか?) まあでも、多分 みなさんそういう家だと思って入ってきてるんで、うちは苦情とかも言われたことないですし、何か言われてるのを 聞いたこともないです。【NMa】</p>
<p>【SR賃貸住宅の住み手同士の繋がり】</p> <p><16>同時期に入居した1階の人に、余ってる板をあげたんです。管理会社の方に材料あげていいか相談したら、欲しいか聞きに行 ってくれて。それで欲しいって言われたから、直接渡しに行きました。電ノコも貸した。【CKi】</p> <p><17>上に住んでた方は、夜も工事をして音が出ましたが、ずっと続くわけじゃないので別に気にならない。協力しないとす ね。ごあいさつもするし、分からん人じゃないので別にいいやと思って。分からん人がドタバタしてたら、いつ終わるんだらうっ て思うけど。【NSo】</p> <p><18>他の方は、結構仲いいと思います。若い人とお年寄りとの分裂みたいなもないっすね。ちなみにおれ班長やってるし。町 会費集めたり、回覧板回したり。役員会があるけど、仕事で出られへんからって言って、隣のおばちゃんに出てもらってます。 【GSa】</p> <p><19>女の子が自分の部屋にびったりな棚がほしいので誰かインパクト貸してください住人だけのfacebookのグループに投稿をした ら4月から住み始めたDIYが得意な男の子と一緒にやりますよって言ってきて、廊下とかで切ったりインパクトで留めたりして ましたね。【RYo】</p> <p><20>私がこの日に床を貼るんですけど手伝ってくれませんかって投げたら何人かが手伝いに来てくれて。手伝いに来てくれた人も 私が手伝ったことのある人とかだって、あるとき手伝ってくれたから手伝ってあげるよって手伝ってくれて。【RYo】</p> <p><21>屋上でヨガやったり、飲み会したりした後にじゃあ誰々の部屋を見に行こうってなって、部屋を見て回るのがお決まりのコース になっていてって感じですね。新しく住人さんが入ってくるのであの辺まだ見たこと無いから見てみたいってなって家主もおい でってなって見に行ってますね。【RYo】</p>
<p>【家族・友人・知人との繋がり】</p> <p><22>つなぎもお揃いで買った。ビデオも借りて来て、床貼るところも撮って。家をつくってるときにひとつのイベントに なってますよね。楽しかった。これ一生忘れないですね。何かがない限りずっと住みたいです。【CKi】</p> <p><23>妻のお父さんが結構ものづくりが好きで、壁紙貼るのも靴棚つくるのも、お父さんに手伝ってもらって一緒にしまし たね。お父さんがいなかったら大変だったかなと思います。楽しくやりました。【NMa】</p> <p><24>主人と共通の趣味なかったんですけど、音楽の趣味も合わないですし、やっとういいうので同じ趣味を見つけた感じですね。こ ここうしたいって思うけどどう?とか話します。義理の母も靴箱作ってくれたり、けっこう家族みんな楽しんでるというかあんまり 重苦しく考えてないというか。【UFu】</p> <p><25>作業は、大体二人と、妻のお父さんが結構そういう作るのとか好きなんですよ。で、テレビの両側の棚もお父さんが作った。無 印の棚と全く同じ寸法で頼んだら、かなり安く、材料代ぐらいで作ってくれた。で、壁紙貼るのはさすがに大変だったんで、そ の時もお父さんに手伝ってもらった。もう、向こうのお父さんとか、妹とか家族だけですよ。【NMa】</p> <p><26>壁紙の材料は娘の旦那さんに仕入れてもらって、材料費だけで、休みの日に貼ってくれたので、上の階の3部屋を含めて壁だ けで3万円くらいですね。トイレの床も余り物のクッションフロアがあるからって、上の階も下の階も張り替えてもらったんです。 工賃はなしです。休みの日に来て、ご飯食べさせてあげて。【UNa】</p> <p><27>手伝ってくれた友達は、えーと、5人ぐらいだったかな。ああ、あとパパとママも。お兄ちゃんは荷物運んだだけけど。これが イガイガするんですけど、これをやすりをノバがかけてくれて。とか、友達が途中で曲がってた釘をガンってして、これ俺の証みた いな、これ俺みたいいな。実はみんなの思いが詰まってるんですよ、ここのあの難しいところとかYNiさんが。めっちゃすごいんです よね。なんかみんなここは俺が塗ったみたいいな。【YMa】</p>

(2) 住み手と他の住み手・家族・友人・知人らとの繋がり創出

表 4-6 に、各事例の SR の施工について、住み手とともに施工を行なった協働施工者（同じ SR 賃貸住宅の住み手、友人・知人、親族、大家などの貸し手、施工業者）の有無を示す。

【住み手同士の繋がり】

特に、余った資材・工具の貸し借り、工事前の挨拶や SR を手伝い合うなど、SR を媒体として住み手同士の交流が生まれ、繋がりを育むきっかけとなっている<16>。SR を媒体とする隣人や貸し手との付き合いは、互いの信頼関係を生み、多少の生活音についても顔見知りであるから許容できたり<17>、設備の不具合も管理会社に相談しやすくなるといった、日常生活の中の良好な関係作りにも役立っている。その結果、自治会の班長を引き受けるといった集住意識<18>や SR の施工を相談し、時には手伝い合うといった助け合いの意識が芽生える<19><20>、SR によってつくり上げた自慢の住まいを披露するお部屋見学ツアーが度々開催されるなど<21>、SR は、集まって住む上での関係性づくりに寄与している。【NI】【CN】のように、複数の住み手が一斉に入居し、同時期に SR を行なう場合には、より住み手同士の繋がりが生成されやすい。

【家族・友人・知人との繋がり】

SR は、友人や家族と SR の内容や施工方法などについて一緒に考え、協働作業のなかで会話が增えるなど、他者との関係を深める機会となる<22><23>。夫婦による SR は、住まいと一緒に考え、作業することで住まいづくりが共通の趣味となり、会話が增えるといった効果が見られた<24>。家族で行う SR では、日曜大工などの経験により SR に慣れている親世代にとって腕の見せ所となり、家族間の新たな関わりが生まれるとともに知らなかった実力や性格の一面を知るきっかけともなっている<25><26>。また、友人に協力してもらい SR を行った際には、釘打ちに失敗して変形したまま打ちこんだ痕跡やそういったハプニングを含む SR の一連のプロセスが共通の思い出となっている<27>。SR が単なるモノづくりではなく、出来事を生み出す根源となる可能性を示している。

表4-6 SRの施工概要

事例		NMo	YNi	KTm	GSa	YMa	UFu	NTu	NSa	YKa	YGo	SMo	MTa	RYo	KMi	KOk	CNi	KKt	KSu	NWa	GKa
協働施工者	同じ賃貸の住み手	○	○	○	○																
	友人・知人					○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	親族	○				○	○	○	○												
	大家					○				○	○	○									
	貸し手 (大家以外)					○				○	○	○	○								
	施工業者		○	○		○				○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
事例		Nok	NYo	NSo	CKi	UNa	NMa	SGo	SMa	UKa	KUe	KYs	KKi	KYa	NYa	KTa	HIn	HTu	NNa	SYa	KMy
協働施工者	同じ賃貸の住み手																				
	友人・知人	○	○	○	○																
	親族					○	○														
	大家																				
	貸し手 (大家以外)							○	○												
	施工業者				○					○	○	○	○	○	○						

4.3 貸し手からみたSRの有効性

SR 賃貸住宅を普及するためには、家賃収入や入居率などの事業性を高めることが課題となる。そこで SR 賃貸住宅導入による事業性や契約業務などの変化を検証し、事業としての有効性を考察する。

4.3.1 事業性

表4-7に、SR導入にともなうSRの初期投資、家賃・入居率・メンテナンスコストなどの事業性の変化を示す。また、事業性に関する貸し手への聞き取り結果をKJ法により分類し、その代表的なコメントを表4-8にまとめる。本文中の〈数字〉は表の意見の通し番号に対応する。

(1) 事前改修への初期投資

リノベーションを貸し手と住み手が共同で行う分担の一つとして初期投資がある。事前改修を行なった事例では、住戸内改修のみ行う場合とそれに加えて外装工事や防水工事も含めた建物全体改修を行う場合がみられる。戸当たりの改修費用は、建物全体改修を実施している【GB】・【TS】が、住戸内改修を行う【YM】・【CN】・【HG】・【KM】・【KO】に比べて高くなっている。

表4-7 事業性

事例	事前改修 内容 (初期投資)	初期投資 を家賃で 回収する のに要す る年数	SR賃貸住宅前後の変化 (○:上昇、△:変化なし、■:低下、-:比較不可)			住戸の初期状態(戸)			
			家賃*1	入居率*1	メンテナンスコスト (住戸継承時 の補修費)	O型	Rh型	Rp型	Rf型
【IM】	事前改修なし	0年	○*4 (3.4→5.5万)	○ (算出不可)	■ (0円)	6	0	0	0
【AM】	事前改修なし	0年	○*4 (4.3→6.2万)	○ (算出不可)	■ (0円)	6	0	0	0
【DS】	事前改修なし	0年	○*4 (7.5→8.5万)	○ (算出不可)	- (継承未経験)	1	0	0	0
【GB】	建物全体改修 (約375万/戸、8戸)	4.8年	○*2*3 (3.8→6.5万)	○ (25.0%→77.8%)	■ (0円)	0	8	0	0
【TS】	建物全体改修 (約533万/戸、3戸)	3.8年	○*3 (8→11.8万)	○ (0%→100%)	- (継承未経験)	0	3	0	0
【CN】	建物全体改修 (不明)	不明	△ (6.9万)	○ (61.5%→100%)	- (継承未経験)	1	5	0	0
【YM】	住戸内改修 (不明)	不明	△ (14万)	○ (算出不可→ 97.6%)	○ (不明)	3	79	0	0
【KO】	住戸内改修 (約35万/戸、115戸*5)	約2年*6	△ (2.5万)	○ (61.7%→80.5%)	- (継承しない)	0	77	0	0
【HG】	住戸内改修 (約250万/戸、4戸)	3.0年	△ (8.7万)	○ (50.0%→90.0%)	- (継承未経験)	0	0	4	0
【KM】	住戸内改修 (約150万/戸、16戸)	1.4年	△ (9万)	○ (86.5%→100%)	- (継承未経験)	0	0	0	16

*1 :家賃および入居率はSR賃貸開始前と調査時点の変化を表す

*2 :2戸1改修によりマグネット化しているため同面積での家賃比較を表すものではない

*3 :SR賃貸開始時に値上げを行っている *4 :住み手の住み替わり時に値上げを行う

*5 :住戸内改修を行なった115戸の内、SR賃貸住宅として貸出す住戸は77戸

*6 :【KO】では約2年で初期投資を回収済み

住戸内改修は1戸から試行的にSR賃貸住宅を開始でき、入居状況を確認した上で、空きが出る度にSR賃貸住宅の住戸数を増やすことが出来る(28)。Rh型は内装を下地までに留めているため、Rp型やRf型に比べて初期投資を低減できるだけでなく、SRの自由度を高めることが可能であるものの、住み手の初期負担が大きくなる(29)。一方、O型は事前改修を行わないため初期投資が不要であり、また工事期間も必要としない。そのため契約内容を整備すれば、即時開始することが出来るのが特徴である。【KO】については、改修費用や宣伝費など初期投資の内訳、家賃収入等の事業性を詳細に把握できたため、事業フローの詳細を述べる。SR賃貸住宅の入居者募集に当たって大阪市住宅供給公社は現地看板・パンフレット・ホームページを約130万円で作成し、補修工事費は計4千万円弱(115戸)となり、初期投資総額は4千万円強であった。一方、家賃収入は、初年度(2006年)は3千万円程度、次年度も同程度であった。初期投資は2年足らずで回収できた。【KO(4)】ではデザインと工事を委託してモデルルーム(1戸)をつくったが、入居希望者に50数万円の実費で譲ったために、事業費には含まれていない。

(2)家賃の変化

家賃の値上げが5事例で可能になった。Rh型の【GB】・【TS】では建物全体のリノベーションを行っており、SR賃貸住宅開始時に3万円程度の家賃改定を行っている。O型の【IM】・【AM】・【DS】では、住戸継承の際、前の居住者のSRによって仕上げや設備の個性化、間取りの現代化がみられた場合に居住者の入れ替わりに合わせて1・2万円程度の値上げを行っている(30)。住戸継承の経験がない場合でも、入居時よりもSRによって価値が上がったと判断できる場合は家賃改定を行うことを検討している(31)。

(3)入居率の変化

全事例でSR賃貸住宅開始にともなう入居率の向上が確認された。長い間空室であった住戸や原状回復型の改修や上質な壁紙・設備の導入を行っても入居者の付かなかった住戸であっても、募集開始後すぐに入居が決まっている(32)(33)。SR賃貸住宅導入の効果として、空室率の低下だけでなく、住戸の追加賃借があることや入居期間が長くなることも確認された(34)(35)。個別的なSRが継承された住戸は嗜好の合う次の居住者を呼び込む効果をもたらしている(36)。

【KO】では、建替えに備えて1997年より新規入居者の募集が停止されていた空家190戸のうち使用可能な150戸が貸し出され、109戸が賃借された(内訳「SR定借」73/77戸、「勉強部屋」23/29戸、「倉庫」13/44戸)。これまで放置されてきた政策空家は、活気の低下を招きかねない空き空間から家賃収入を生み出す居住空間へと変化している。

(4)メンテナンスコストの変化

住戸継承の経験がある5事例では、原則前居住者の退去状態のまま貸し出すため、補修にかかるメンテナンスコストは低下する(37)。一方で、【YM】では大家が入居時のSRにかかる費用を一部負担していることや、自由なSRを許可することで個性的なSRがなされた場合には大家が費用を一部負担し、補修すれば良いと考えていることから、メンテナンスコスト

は高くなっている〈38〉。また、設備のSRが可能な5事例では、住み手の自発的な改変による設備の管理・更新も期待でき、メンテナンスコストを削減する効果を望める。

事前改修を行わない3例では、O型住戸の老朽化した内装・設備や陳腐化した間取りが住み手のSRによって再生されている。また事前改修を行なった7事例中、主にRh型住戸を賃貸する5事例では、躯体現しの状態や内装下地の状態だった住戸がSRによって仕上げられ、住まいの価値が高められている。その他の2事例では、事前改修によってRp型やRf型に仕上げられており、SRよりも貸し手の改修によって住まいの現代化が行なわれている。

表4-8 事業性に関するコメント

<p>【初期投資】</p> <p>〈28〉このシステムの良いところは、全部一気にやらなくても良くて数部屋とかでできるので、それでうまくいったら次もやろうという話で始めました。どちらにしても内装や設備を変えないといけなかったのも、それが抑えられるなら良いのではないかと。あと最悪、募集がうまくいかなかったときはここからクロスを貼るとか、途中で止めている状態なので、オーナーさんからすると初期費用が抑えられることがメリットですね。床を張ったり、内装の表層的なところを掛けなくていいので、初期費用を抑えられる。【CN】</p> <p>〈29〉(改修案の)見積額に対して予算があるからね、6割にしなないとあかんから、何かを削らなとあかんということで、壁はそのままでもいいからオイルステイン塗ってほしいとか後からつくれるものは後にしてよってお願いしたんです。2階の床も貼らなくていいですって。住む人によって畳がよかったり、フローリングがよかったり、コルクボードでもよかったりするんで、後からできるのは削って削って予算内に落ち着いたんです。【GB】</p>
<p>【家賃の変化】</p> <p>〈30〉増額後の家賃は僕らが査定するんですけど、このぐらいで借りてくれるだろうという金額をウェブで出して、応募がなければ下げてどこで決まるかって話ですね。市場原理が決めてくれるだろうという所ですね。【IM】</p> <p>〈31〉今後家賃を上げるかはまだ考えていませんが、そんなには上げないと思います。プロが施工をやってくれていたり、綺麗に床も張ってくれていて、いい木材を使ったフローリングの物件って普通ないじゃないですか、だからその部屋は価値が上がっています。退去した状態を見て判断にはなるんですけど、プラスにはできるかなと思っていますが、一万円以上上げるのは難しいと思います。【CN】</p>
<p>【入居率の変化】</p> <p>〈32〉(原状回復型のリフォームをした住宅を見ながら)これは失敗例です。これが駅から5分のところにあればたぶん住む人は居るはずなんです。壁紙も織物調の海外のものなんです。トイレも便座をいいものにした。でもここは2年くらい空いたままです。どうしてもここに住みたい理由がないんですよ。カスタマイズ可能な賃貸の募集を開始したらすぐ決まりましたね。そのときは一日に4件とか内見が来ましたね。【HG】</p> <p>〈33〉今はカスタマイズできる賃貸の供給戸数が少なく、立地が悪くても皆さんそんなにこだわらないのですぐに埋まるというのがオーナーさんのメリットです。【TS】</p> <p>〈34〉今までありがたいことに比較的長く住んでくれるんですよ、うちは。退去する人が少なくて。あと追加で借りたいというのもありますね。住み替わりは、今の時点ですと10件弱くらいありますね。結構すぐに次の居住者は見つかりますね、ありがたいことに。どちらかと言うと溢れていないと仕入れないので。常にウェイティングがある状態です。基本需要の方が多い状態をキープしようとしていますね。でするので結構すぐ埋まりますね。【IM】</p> <p>〈35〉みんな結構長く住む感じですね。留学行く人もそのまま借りているし、結婚してもそのまま住もうと思ってる人とか、それだけ本人たちも労力をかけているので、転勤とかが無ければ住みたいという意向はあると思います。それはオーナーさんからしてもいいことですね。【CN】</p> <p>〈36〉入居者の方がやった改修って、面白いのとかいいのと発想が自由なんです。今のところ退去されたらその後すぐに次の方が入居しますよ。【YM】</p>
<p>【メンテナンスコストの変化】</p> <p>〈37〉いい改修をしてくれた人はそのままの状態で見せてどうするか決めてもらう。悪い改修したのはまだないけど撤去するかもしれない。【HG】</p> <p>〈38〉基本的にうちでやってあげるの床を張り替えることと壁を塗り替えることだね。自分でやるからこのままで良いっていう人には、それじゃあローラーで好きな色塗ったらって言って。個性だからね、こっちは形にはめないっていうことしかない。床の半分は白とか半分は黒とか。次の人はまず嫌がるでしょうね。嫌ならそれはうちで張り替えたい。【YM】</p>

4.3.2 契約の負担感と新たな職能

SRのための契約や運営に関する住み手への聞き取り結果をKJ法により分類し、その代表的なコメントを表4-9にまとめる。本文中の〈数字〉は表の意見の通し番号に対応する。

SRを志向する入居希望者へ募集情報を伝える方法やSRによる住みつぶしを防ぐ方法などが一般的に整備されていないことから、一般の仲介業者では取り扱いが難しい〈39〉〈40〉。一般的な賃貸住宅契約にはみられない改修承認や住戸継承時の空間チェックは、手間が増加すること〈41〉や専門知識を必要とすることから、適切な人材の確保が課題となると考えられる。しかし、これらの業務を行う仲介業者は大きな負担を感じていない〈42〉。その理由として、若い住み手が増えたこと、これまであった家賃滞納の問題が解消し、家賃収入が安定したこと〈43〉、一般的な賃貸住宅を供給していた会社がSR賃貸住宅を開始したことで世間に対するブランドイメージの向上を感じていること〈44〉、貸し手としては政策空家を有効活用するためにやむを得ず取り組んだ試みであったが、若い入居者が増えることへの従前居住者

表4-9 契約の負担感と新たな職能に関するコメント

<p>【SR賃貸住宅のための不動産仲介業務】</p> <p>〈39〉オーナーさんがある日DIYオッケーって言ったら埋まるかといえば埋まらないと思うんですね。オーナーさんの声がやりたい人にどうやったら届くのですかって話なので、普通の不動産に言っても響かない場合も多いでしょうし、普通オーナーさんってそういうお客と付き合いたくないと思うんですね。面倒くさいですし、リスクだけありますし。で、DIYやりたいと言うとして究極言えばお金余って忙しい人は業者に頼むと思うんです。それをやりたくないし自分でいじって楽しみも味わいたいとかじゃないですか。基本的にはどこか安くあげたいという気持ちもあると思うんです。一般的に、いろんなことやってみたいとかは不動産屋としては迷惑で来て欲しくない客なんで、静かに何もいじらないし迷惑かけないし、極端に言えば生きてるか死んでるかかわからない人であつお金を持っている人が不動産屋にとって一番いいと思うんです。だから、ギャップがすごくあるんですね。僕らはそのギャップを埋めてるから居住者がついてるのではないかとそんな気はします。【IM】</p> <p>〈40〉募集の手間があるから普通の不動産屋じゃ扱ってもらえないですからね。原状のまま貸すってなると貸す方も借りる方もリスクが高いし、不動産屋さんもそう。何か起こった時に、不動産屋さんが間に挟まれることになる。【GB】</p> <p>〈41〉仲介業者としてデメリットは一般賃貸と比べて手間がかかるということですね。人員的にもさけるかってとこですね。普通の賃貸に比べて、改修の相談などに労力をさかれることがあったり、見に行ったりとか労力がかかるので、まあその分オーナーさんから手数料を貰ったりという方法もあると思うんですけど、やっぱりその辺が今後整備していかなければならないところでもあります。【CN】</p>
<p>【契約の負担感】</p> <p>〈42〉貸し手としては、求められていることをしているので意義があるのかなと思っていますね。あとはこちらとしても楽しい。管理会社としても、楽しんで住もうとしている人、積極的に住もうとしている人のお手伝いができるというのは本望と思ってますし、リノベーションの会社なので、できあがった状態でなくて、自分でリノベーションするというのが提案できているし、会社としても理にかなっているし、私がやっても楽しいというのがモチベーションとしてかなりいいなと思ってます。【CN】</p> <p>〈43〉昔うちが管理していなかったときに、年配の方や働いてない方が多かったですり保証会社に入っていなかったり家賃滞納の問題があったみたいです。オーナーさんは安定して家賃収入があることが絶対事項ですので、居住者の若返りを図れて、滞納の問題もなくなるというのも良かったかなと。【CN】</p> <p>〈44〉役員の人に、事業を始めたことで会社のブランドイメージが高くなったから、それはお金に代えがたいねって言ってもらった。【KM】</p> <p>〈45〉割と世代間のギャップを良い意味でとられていたようですね。モデルハウスを監修していて苦情を聞いたことがなかったですね。既入居者の対応がよくて本当に予想外で、期待されているのだなと感じました。【KO】</p>
<p>【新たな職能】</p> <p>〈46〉普通の不動産屋さんに扱ってもらえないですからね。不動産屋さんはどうやってお客さんに勧めたらいいのって。最初は断られたんです。ちよつとちは取り扱いするの無理やわって。よう説明できないわって。理解ができないんです。今まではちゃんとした物件しか貸さないし。でも不動産屋さんもしばらくしたらこんなとこでも借りてくれる人がいるんやって思う訳ですね。【GB】</p> <p>〈47〉原状のまま貸すってのはどっちにとってもリスクが高いんですよ。何か起こった時に、不動産屋さんが間に挟まれることになるじゃないですか。雨漏りとか水漏れとか。それが原状渡してなると貸す方も借りる方もリスクが高いし、不動産屋さんもそうですよね。結局後々面倒やと思うんですね。面倒なことに時間をつかいたくないって普通の不動産屋さんは思うじゃないですか。組織をつくってやっている人たちは建築士軍団の中に不動産屋も含んでいて、ああいう人たちは問題が起こることを前提で貸すじゃないですか。またお客さんもそういうことが分かっている前提なので良いんですけど、そのためにはサイトをつくって集めないでダメじゃないですか。こういうところでもいくら案内しても中々ね。【GB】</p>

の期待を感じ、SR 賃貸住宅事業への使命感を持つこと〈45〉などが聞かれた。このような事業効果や事業性の向上によって契約業務の増加・複雑化による負担感は軽減されている。加えて、このような業務の増加には、専門家の職能を活かす新たな管理業務としての可能性も見出される。効率的に入居者を募集するためには、入居希望者とのマッチングもポイントとなる〈46〉。そのため、募集時に専門家が介在すること〈47〉や改修承認のフォーマット図面・書類を整備することなどから、SR 賃貸住宅の特徴や魅力、リスクを伝える方法を確立することが事業の成立や SR 賃貸住宅の普及に向けた課題である。

4.3.3 貸し手と住み手との関係性の変化

SR 賃貸住宅を開始したことで貸し手と住み手との関係性の変化に関する住み手への聞き取り結果を KJ 法により分類し、その代表的なコメントを表 4-10 にまとめる。本文中の〈数字〉は表の意見の通し番号に対応する。

一般の賃貸住宅では大家や管理者などの貸し手は住み手と関わりを持つ機会が少ないが、SR 賃貸住宅では改修承認など SR のプロセスを通じた繋がりが生成されている〈48〉。貸し手と住み手が連絡を取り合うことで信頼関係が生まれ〈49〉、貸し手が住み手の自己実現をサポートする気持ちの醸成〈50〉、SR を行いやすいよう作業ができる工房を住棟内に設置（図 4-6）、居住者間交流をサポートする運営〈51〉、外構の整備による居住環境の向上〈52〉〈53〉、住み手の要望を取り入れた新たな共用部の創出〈54〉（図 4-6）、住み手の住み手の外装への意識の生成〈55〉など多岐にわたる相互効果を生み出している。

表 4-10 貸し手と住み手との関係性に関するコメント

<p>【貸し手と住み手との関係性】</p> <p>〈48〉カスタマイズ化していったり、原状回復しないでお客さんがぐっと中に入ってくるのいいことは工事をやった側が、エンドユーザーが見えることなんですよ。デザインも全部写真取ったりするんですよ。仲介業者・所有者・施工業者・居住者の関係者 4 人とかで。そうすると目の前でお客さんの喜んでる顔がみえるじゃないですか。そうするとじゃあしょうがないなってなりますよね。見えないとやっぱり楽しくないので。だからそれはいいシステムなのではないかと。【HG】</p> <p>〈49〉一般賃貸では、入居者と管理会社は入居してから退去まで会わないので関わりはあまりないです。ここは私が担当ですけど、入居者と世代も近いし改修の申請があったり密に連絡を取ることもあるので、信頼関係はあります。【CN】</p>
<p>【関係性の変化がもたらす有意性】</p> <p>〈50〉床を全部張り替えて、壁を塗り直して、床を抜きたい、天井も取りたいって言われて、そういうのは業者をお願いしたり。まあ、いろんなお客さんいるからこっちはクッションでやってあげないとね。これこれって決めちゃうと向こうもきつくなっちゃうし。【YM】</p> <p>〈51〉今は自転車置く場所がないので、今度バイクガレージをつくらうと思ってるんです。自転車が好きな人は外に置いておきたいので。そのときにみんなでペンキを塗ろうかって話があります。そうすることで愛着とかも湧きますし。【HG】</p> <p>〈52〉カスタマイズ可能でやったら住人同士仲良くなって今度女子会するとかでうちの奥さんが呼ばれてましたね。そうなるとうちちょっとコミュニティが形成される場が欲しいなと思って今度ウッドデッキとパーゴラを前に作ってあげようかなと思ってます。【HG】</p> <p>〈53〉この外観写真は以前の状態なんですけど、タイルがかなり剥がれてたんですよ。それで防水兼ねて全部グレーに塗っちゃったんです。そしたら居住者からなんで塗っちゃうのって、前の良かったのって言われました。【YM】</p> <p>〈54〉屋上は住人に屋上で何したいってヒアリングをしてそれをもとにつくっているので住人の意見といえれば意見ですね。ヨガしたいって意見があったので芝生貼ったりとか、菜園をつくりたいってのでプランターをつくらたりとか。【RO】</p> <p>〈55〉基本的に月に一回とか入居者同士コミュニケーションを取るとかあるし、エリア全体として、会社全体としてのイベントがあればそれにお誘いする。物件ごとのコミュニティもあるし、エリアのコミュニティは僕らがやっていますね。入居者がこんなことやりたいってコンテンツを出してくれる頻度が高くなってきていますね。そのときに、僕らは自社で持って運用しているスペースがあるんですけど、そことかを使ってイベントやってもいいよ、場所とか用意するよ、相談にも乗るよとかしてます。【IM】</p>



住み手がSRを行いやすいようにDIY工房を設置



住み手の要望を取り入れ敷地内にバイクガレージを設置

図 4-6 貸し手と住み手との関係性の変化

4.4 小括

これまで原状回復義務などによって抑制されてきた賃貸住宅における SR によってどのような効果がもたらされるかを住み手と貸し手の双方の視点から考察した。SR の有効性と可能性を以下に整理する。

(1) 貸し手からみた SR の事業性

賃貸住宅における SR は、入居率や家賃の向上を実現するなど事業性の高い賃貸事業である。大家は、自らの経済的事情や住宅の老朽程度に応じて、まずは事前改修を行なう行わないを判断し、次いで住戸の事前改修を行なう場合には、仕上げのない Rh 型、一部仕上げのない Rp 型、全て仕上げた Rf 型を選択可能である。そのうち、O 型、Rh 型、Rp 型では、仕上げの施工や機能性の向上にかかる初期投資を低減しつつ、住み手の SR によって住まいの現代化を図ることが可能である。【IM】【AM】【DS】では、事前改修を行わず初期投資なしで、SR 賃貸住宅が実現されている。

SR 賃貸住宅は、かつて画一性・一般性・標準解を迫及して建設した賃貸共同住宅において、多様性・個別性・特殊解を求める住み手をも受け入れることが可能であり、これまで賃貸住宅を選択対象としてこなかった新たな需要を掘り起こすことによる入居率の向上が期待できる。実際に、全ての事例で入居率が向上し、若年世帯が流入している。

さらには、SR による住まいの現代化がみられる場合には家賃をアップさせるなど、貸し手にとってメリットの多い賃貸事業である。

(2) 住空間利用の可能性を拡げる SR

住み手は、意匠面、機能面、老朽対応や変化対応など、多様で個別的な住要求に応じた住環境を大幅から小幅までの SR によって実現している。さらには、既存の住空間を改変することで得られる、北欧風などの時代性を反映した内装スタイル、天然素材への志向を反映した住環境、床座の起居様式や住まいの開放化など、一般的な賃貸住宅ではみられない新たな住まい方が実現されている。SR は、漸次的な住戸の現代化を促すことに加えて、既存の間取りに囚われない新たな住空間の使い方を実現するなど、住空間利用の可能性を拡げている。

(3) 住環境づくりに能動的に関わる当事者意識の喚起

SR の経験を通じて住み手と集住環境との親密な関係性が築かれ、住まいに対する愛着、アイデンティティ、関心が育まれる。そのことは、住まいを所有せずとも、空間を使用し、住まいのメンテナンスや集住コミュニティといった住環境づくりにも主体的に関与する意識・態度を創出する。但し、自らの住まいを自らつくりあげたことへの満足感や達成感を得られるような SR の経験が前提となる。そのような SR を促すためには、改修承認の簡便性、貸し手との入居前改修、SR による変化の度合いが大きい空間などのソフト・ハードの条件が効果

的である。

(4) 貸し手と住み手との協働による住環境づくりの可能性

SR 承認に至るプロセス（面接・相談・SR 申請等）や日常会話を通じて住み手と貸し手との SR に対する相互理解を得られれば、これまで原状回復義務などによって管理の対象とされていた住み手が信頼に足りる存在になりうることを、SR は示している。SR 賃貸住宅においては、原状回復によって維持管理を図るのではなく、持続的な SR をサポートすることから住み手と貸し手が協働で住環境を維持、更新する管理の方法が必要となる。たとえば、水回り設備の更新といった住まいの価値向上に直結する SR は改修費用を貸し手と住み手で分担することや工具の貸出しや施工のアドバイスなど技術・情報・費用面で積極的に SR をサポートすることといった、住み手の負担を軽減するようなソフトの計画が考えられる。

第5章

セルフ・リノベーション可能な賃貸システムの評価と効果

第5章 セルフ・リノベーション可能な賃貸システムの評価と効果

5.1 本章の目的

SR 賃貸住宅では、SR が許可されるまでに、貸し手との面接から始まり、入居前に行なう SR の内容や方法に関する貸し手との相談、さらには、改修の承認を受けるための申請手続きなど、様々な手順を踏む必要がある。こうしたプロセスは、SR の質の確保や SR にまつわる大家と住み手間のトラブルを回避するためには必須と考えられるが、その一方で住み手に煩わしさや負担を感じさせ、SR に対する意欲を低下させ実践をためらわせる可能性もあり得る。また、入居当初の住戸の空間状態も SR の促進・抑制に作用すると考えられる。そこで、2章で整理した契約、運営、空間などのソフト・ハードの賃貸システムを対象に、一つ目はそれに対する住み手の評価を明らかにすること、二つ目は SR の実施状況との相互関係を明らかにすることを目的とする。その上で、住み手にとって自由で気軽な SR が促進され、SR の質的向上を図るようなソフト・ハードの条件を解明・提起する。

5.2 SRを実現する契約・運営に対する評価

5.2.1 SR を可能とし SR の促進・質の向上を図る契約・運営に対する評価

(1) 原状回復義務の扱い方

原状回復義務が免除される契約は、条件付き・無条件に関わらず、積極的に評価され、SR を促す効果がみられる。

1) 条件付きで原状回復義務が免除される契約（【KO(1)~(6)】を除く）

条件付きで退去時の原状回復義務が免除される契約に関する住み手への聞き取り結果を KJ 法により分類し、表 5-1 にその代表的なコメントをまとめる。改修承認を行なうことなどにより原状回復義務が免除される契約は、SR によって住まいの使い勝手を改善できること〈01〉やアトリエ兼住居といった住居専用とは異なる住まい方とそれに応じた空間を実現できること〈02〉といった、既存の住まいの機能性を向上させる効果がみられる。また、住まいの独自性・個性を家具のレイアウトだけでなく空間の直接的な改変によって表現できること〈03〉や古い住まいでも SR によって現代的な住環境を実現できること〈04〉など、意匠面での評価も高い。さらに、壁や床に傷がついても SR によって補修・改修すればよいと考え気を遣わずに生活できること〈05〉〈06〉、賃貸でも手を加えられることで暮らしを楽しめること

〈07〉や住みながら徐々に手を加えていけることへの期待感があること〈08〉などが評価され、SR の促進とそれに伴って住まいを能動的に変えていこうとする意識を喚起することにつながっている。

表 5-1 条件付きでの原状回復義務の免除の評価に関する代表的コメント

<p>【機能性を向上させる SR】</p> <p>〈01〉前住んでた家は、キッチンだけ自分で作ってたんですよ。キッチンが小さいやつだったんで勝手に増設して。そういうことを本気でやりたいと思ったらやっぱ、ここはすごく楽しかったです。しんどかったけど。【YNi】</p> <p>〈02〉作品制作する場所を探していたんです。何でも塗り替えたりとかやり替えたり、自分で制作して汚れてもいいようなところを探して。一番良かったのは、自分で何でもできるしこういうフロアもまあちょっと汚しても大丈夫だしってところかな。【GKa】</p>
<p>【意匠面で住まいの個性化・現代化につながる SR】</p> <p>〈03〉賃貸だと現状維持で使わないといけないじゃないですか。あとは家具の配置だけでしかオリジナリティを出せない。ここはオリジナリティが自分でやっていたい。普通の賃貸だと、例えばクロスの色が気に入らないって思ったら入らないと思います。【NYo】</p> <p>〈04〉普通に賃貸を探してたときに全然いいのが見つからなかったんです。そのあとリノベに興味をもったけど、なんか私が手が届くところって訳ありってというか何か足りなかった。たまたま本を読んでたときにここを見つけて、ふーん、自分でつくればいいんだなって思って。【CKi】</p>
<p>【気を遣わずに住める】</p> <p>〈05〉(以前は)綺麗な所に住んでたけど、綺麗すぎてフローリングに傷なんてつけられへんって思いました。汚したらすごい凹むとか。なんか暮らすって汚すことですよ。生きていくって汚れていくってことじゃない。それで自分の動きに制限があるのは嫌でした。だから、ここみたいに汚してしまったらもう一回ペンキ塗ったらいいやんっていう家に住みたいなって思っていました。【CNI】</p> <p>〈06〉改修できるって聞いた時自分の思うような空間ができるなって思いました。それと、都会に引っ越してきてなんか壁に画鋲とか挿したら怒られるじゃないですか、そういうほうがすごいストレスだったんです。自分で作れるっていうほうが、なんかリラックスできるなって思いました【GKa】</p>
<p>【賃貸でも自分だけの住まいを実現】</p> <p>〈07〉もう、カスタマイズできることじゃないと住めないでしょうね。楽しくないですもんね。自分の家でしかできなかったことが、賃貸でもできるってすごいなって思ったんです。【NSo】</p>
<p>【随時手を加えられることへの期待】</p> <p>〈08〉自分で手を入れることができるっていうのが分かって、相手手間はかかるだろうなって思ったけど、すぐ引っ越すことも考えてなかったの、とやあえすばちばちやれたらいいかなっていうのがあって。【GKa】</p>

2) 原状回復義務の免除された契約 (【KO(1)~(6)】)

【KO】では、一部の住み手は、「無条件での原状回復義務」を知らずに家賃の安さに惹かれて契約を行ない、入居後に初めて SR 可能な契約であることを認識している。そのため、表 5-2 に、入居前および調査時の「無条件での原状回復義務の免除」の評価に関する住み手のコメントをまとめ、契約に対する評価の変化を明らかにする。無条件で原状回復義務が免除されることに対して、入居前には積極的評価(2/11 例)、消極的評価(3/11 例)、興味はあるが不安(2/11 例)、あるいは特殊な賃貸形式であることを知らなかった(3/11 例)など多様な評価であったが、調査時には積極的評価の割合が高くなっている(8/11 例)。「原状回復義務の免除」は、住まいに手を加えられること、気を遣わずに暮らせることや SR によって自らの志向に沿った住環境づくりができることなどが評価され、SR の促進に繋がっていることが窺える。無条件で原状回復義務が免除される【KO】の契約は、何をやっても許されるといった無責任な考えに基づく過剰な SR を誘発することが懸念されるものの、実態としてそのような事例はみられなかった。その一方で、「今はあと二年ちょっとあるから、あんまり冒険してえらいこっちゃってならんようにしてるんですけど、ラスト追い込みかけたいなと思ってます。どうせやったら遊びとしてでも。」(【KOK】)など、退去時に原状回復が不要であることを良しとする過剰な SR を誘発する危険性を孕んでおり、集住環境の悪化、質の低下につながることを

懸念される。そのため、改修承認などの一定の手続きを求めることなどから危険を防止するソフトの条件を設定する必要があると考えられる。

表5-2 無条件での原状回復義務の免除の評価に関するコメント

	入居前	変化	調査時
【KKi】	【消極的】広くて安いところを探していました。(原状回復義務なしは)入居時にはほぼ関係ないですね。	↗	【積極的】以前の賃貸は画鋸一つダメという雰囲気だったので、良いですここは。(裸貸しは)不満はなかったです。
【KMii】	【不安】最初から分かっていたのですが、(下見の時)何もなくてスラブだけで最初は悩みましたけど、いろいろと手を加えられることが大きかったです。	↗	【積極的】人がそうやっている(間仕切撤去)なら自分もやっていいのかなって思いますけどね。本当はもっといろいろやりたいと思っているんですけど。
【KTa】	【知らなかった】自分でやるうとは全然思っていなかった。知らなかったので中に入ったとき、最初エツて思ったけどね。	↗	【積極的】もっと古くても、安くても中を自由に改修してくださいというのは僕にしたらありがたいですね。
【KTm】	【知らなかった】それは聞いてなかったんですけどね。何もなかったのが最初びっくりしたんですよ。	↗	【積極的】量なんか安いですからね。1年もいたら家賃が高いと相当になりますよ。(裸貸しは)悪くないですよ。
【Kkt】	【知らなかった】いい加減に聞いてたかも知れへん。壁だけ塗ってあってんけど、量ないし襖もポロポロで、ビックリした。	↗	【積極的】改修自由というのは良いのと違うかな、好きにできるから。
【KSu】	【消極的】改修自由よりやっぱり家賃が安いことかな。	↗	【積極的】(内装継承)新築は無理やろうけど古い所でこの条件で貸すとして、前の人の改修を気に入ればいいんじゃないかな。その上自分で手を加えられるなら魅力的やろな。
【KYa】	【積極的】以前も壁を塗りました。「原状回復義務なし」は大きかったです。ちょっと釘打ったりしたいじゃないですか。	→	【積極的】改修自由が一般的になればすごくうれしいです。
【KOk】	【積極的】以前も手を入れてもいい家だったんですね。手を入れられる家がいいなと思っていたときにちょうど見つけたんで。やっぱり気を遣わなくてもいいというのは大きいですね。	→	【積極的】(内装継承)既に他の人のスタイルになっていても、不便と感じるかというところでもないですね。そこには選択肢が必要なんですよ。「元に戻したら家賃いくら、戻さなければいくら」という話がまずありきならOKです。
【KYs】	【不安】下見の時は量がなかったからどうしようと思ったけど、先に住んでいた友達が量敷いたら大丈夫と言ってくれたから踏ん切りがついた。	→	【無関心】自分で改修することは出来ないし時間も無いし、てか面倒臭い。
【Kue】	【消極的】余り関係ないね。この団地が建った時から住んでいる人は便利いいようにしているかもしれないけどね。	→	【問題外】一般賃貸ではそりゃ認めんでしょう。壁や柱を取っ払うとかは民間では絶対認めませんわ。
【KMy】	【無関心】自分でするやつやろ、関係なかったわ。年やし、金もないし。	→	—

凡例) ↗:向上、→:変化なし

(2) 入居前の面接 (【NI】・【RA】・【ME】・【YO】)

入居前の面接に関する住み手への聞き取り結果をKJ法により分類し、表5-3にその代表的なコメントをまとめる。本文中の〈数字〉は表の意見の通し番号に対応する。

事例【RO】や【MT】では入居前の面接が設けられているものの、【RYo】と【MTa】の住み手は、貸し手からSR賃貸住宅への入居を打診されており、特に面接は行なわれていなかった。そのため【RYo】と【MTa】を除く住み手の入居前の面接に対する評価をみる。【YKa】【YNi】【YMa】【YGo】の住み手は、住戸内覧時などに貸し手とのSRに関する話合いを行なっており、それが面接の代わりになっている。一方、事例【NI】の住み手は、テレビ電話による面接の機会が用意されている。住み手は、面接に対して、SRの内容を伝え、日常会話を交えながらお互いの人柄を知る機会と捉えており特に煩わしさを感じていない〈09〉〈10〉〈11〉との評価である。

面接の効果は、大家からはSRを気兼ねなく行えるような言葉を掛けられることでSRに対する遠慮が取り除かれること〈12〉、お互いの顔を知ることでSRの申請しやすさにつながることで、何かあったときの安心感が生まれること〈13〉、住み手がSRの経験や知識の浅い場合には施工方法のアドバイスをもらえる機会になること〈14〉などが認められる。【NI】では、面接の内容

が、日常会話程度の場合にはSRの促進効果が小さく、SRの内容や方法について相談する場合
には貸し手からアドバイスが得られるなどSRの促進効果が認められる。

以上より、貸し手とSRの内容や方法に関する相談を行った場合や貸し手からSRへの遠慮を
取り除くような声掛けがなされた場合には「SRの促進効果あり」、いずれも該当しない場合に
は「促進効果なし」とし、表5-3に、各事例の入居前の面接のSRの促進効果を示す。

表5-3 入居前の面接に対する評価

代表的コメント																
【面接に抵抗なし】																
(09) 最初は面倒臭いと思ったんですけど実際は画面越しにお会いして、まあ好きにやっってくださいみたいな感じですね。オーナーさん も感じの良い方だったので、話せる機会があってよかった。【NOK】																
(10) 全然抵抗なかったですね、そんな厳しいとこなんやー落ちたらどうしようとかぐらいですね。オーナーさんもすごく気さくな方で。普 通に雑談したぐらいですね。【NWA】																
(11) 面接でオーナーに会いました。こういう風にしたいんですってのはお伝えした気はします。オーナーもすごいいい方なんで、はいっ て言われた気がします。【NTu】																
【SRへの遠慮を取り除くような声掛け】																
(12) どんなことしますかと聞かれました。建物が古いのでジブンの柄が大嫌いだったのでやっていいですかと聞いたら、やっちゃっ てくださいって。【NYo】																
【何かあったときの安心感につながる】																
(13) 何が好きですかとか、どういう風にしたいですかとか聞かれて、まあできるか分からないですけど壁塗ったりしてみたいなと思ってま すぐらい。そんなに面接って感じではなくて普通にお話してって感じでした。最初面接って聞いてびっくりしたんですけど。やさし そうな方で、「あーいいですねー」「あーそうですかー」みたいな感じで、和やかに。オーナーさんと今までの賃貸で知り合うことっ てなかったのでもかあった時に安心感っていうのは、あります。お顔を知っているの。【NYa】																
【SRへのアドバイスをしてもらえる】																
(14) あとは壁一面に棚を付けたいって思っていました。大家さんがすごい丁寧に教えてくださったんですよ、棚の付け方を。板を買ってL 字の留め具でって、簡単ですよって。(まだ)してないですけど。(面接の時にですか?)面接の時に棚付けたいんですって言ったら 話してくださって、BBQの時にまた詳しく教えてくださって。【NOK】																
入居前の面接の効果																
事例	NMo	NTu	RYo	MTa	YKa	YNi	YMa	YGo	NOK	NYo	NSa	NWa	NNa	NMa	NYa	NSo
SRの促進効果	○	△	-	-	△	△	△	△	○	○	△	△	-	-	○	△
SR内容の分類	空間改変型								仕上変更型						造作付加型	
凡例) ○: 効果あり、△: 効果なし、-: 不明																

(3) 相談による入居前改修 (【RA】・【ME】・【YO】・【CN】・【SD】)

貸し手との相談による入居前改修に関する住み手への聞き取り結果をKJ法により分類し、
表5-4にその代表的なコメントを示し、相談相手、協働施工の有無を整理する。本文中の〈数字〉
は表の意見の通し番号に対応する。相談の方法は、7/8例が聞き取り等のSRの内容や施工
方法について相談を行なうDIY型、1/8例がSRの内容について相談を行なうオーダーメイド
型であった。

オーダーメイド型の相談に対して、住み手は、カタログ等のなかから好みの内装を選ぶ相
談方法を、要望を聞いてもらえるうえに手間がかからないと積極的に評価している〈15〉。DIY
型の相談に対して、住み手は、相談の際に貸し手が積極的にアイデア出し等に協力してくれ
ることで理想的な住まいに対するイメージが膨らむ〈16〉〈17〉、想像を超えるアドバイスをし
てもらえる〈18〉、建築設計に従事する住み手の場合は複雑なやりとりもなく簡単な相談でよ
かった〈19〉など高い評価である。一方で、煩雑な予算調整が必要となる場合や貸し手と住み
手との意見に食い違いがある場合〈20〉、貸し手と相談する機会が少なく住み手がほぼ単独で

進める場合(21)などには、住み手のSRに要する手間や負担が増えて面倒であり、SRへの意欲が低下するとの評価である。

表5-4 相談による入居前改修に対する評価

代表的コメント	
【簡便なオーダーメイド型の相談方法を評価】	
(15) (要望出される時は、カタログなどから選ばれたんですか?)そうです。お風呂に鏡は必要ですか?とか、鏡だったら上か下かどちらにあった方が良いですか?とかを聞いてくれました。すごいラッキーでしたね。ほかにも、元々脱衣所に扉がなかったので、目隠しの扉はほしいと思って、それをお願いしました。【SMa】	
【DIY型の協働でのSRを高く評価】	
(16) 入った時からイメージがあったわけではなく、相談していくうちにイメージが湧きすぎて。スクリーンショットを100枚ぐらい撮って押し入れとか床の間とかこういうのが良いみたいに言ってたんです。【YMa】	
(17) (間取りやデザインは、大家のYさんと)二人で一緒にずっと考えました。(中略)参考にしたのは、ブルックリンパーラーとインテリア雑誌ですね。あとはYさんが持ってきたブルックリンの写真。設計の期間にそれ見ながらアイデアを増やして。【YKa】	
(18) 意見を聞いたりして、ここ抜いちゃいなよ気持ちいいからって言われたりして、抜いたりとか。(いきなりやれって言われたらできますか?)いきなりやれって言われたらできなかったと思いますね。壁紙を変えるくらいしか。【RYo】	
(19) こんなんにしますよっていうスケッチを描きました。大家さんのにもまあオッケーやった感じなので、そのまま進めた感じですかね。具体的な業者のやり取りは全て僕の方で。で、請求は大家さんにしてもらったっていうかたちですね。【YNi】	
【SRの負担が大きい】	
(20) 予算オーバーをして、すごいねんかした。2回くらい設計者のSさんとけんかして。洗濯機が外だった。私は絶対嫌だと思った。で、外でも良いじゃんっていうのと、絶対中がいいっていうので、中に入れるだけで、この造作をしないとダメなから、ここともと無かったし。【MTa】	
(21) それまで大工さんともちゃんと話したことがなかったので、どうしていいかわからなくて。最初憂鬱で。最後お尻を叩かれて二ヶ月くらいでぱっとやりました。【RYo】	
【理想を越えるSR】	
(22) 和モダンが良いっていうイメージはあるけど、まさかあの空間がこうなるとは想像してなかったです。想像を超えました。【YMa】	
【住み手と貸し手との関係性の変化】	
(23) 賃貸でオーナーと会うことはないですよ。オーナーにここまでやってもらっていいんですかって思います。負担大きいですよ。【YGo】	
(24) これ合うかなとか、自分だと素人だから分からないので、相談できる方がいるとやりやすいですね。【YGo】	
(25) ここまで全部壊してくださるところには巡り会えないと思った。仲介業者の方に相談したら先に天井も撤去してあげるよって言ってくれたり、結構私のわがままを聞いてくれたからここがいいなって思って、そのときになんとなくプランは考えてたかな。【CNI】	
【貸し手との協働施工による施工技術・精度の向上】	
(26) 工事は(大家の)Yさんや(建築設計者の)Nさんに教えてもらいながらやっています。自分でできれば自分でやりたいんですけど。このあの難しいところはNさんが。めちゃすごいですよね。【YMa】	
【貸し手のSRの質を高める入居前改修】	
(27) (オーナー:設備に残るものは、ちゃんときれいにしてねって言ってます。)厳しい目があったわけです。【YGo】	
(28) 洗面器は替えたんですけど、はじめはコストを抑えるために諦めようとしたんです。だけど、大家さんがそこは前からこだわっていたところだから「(予算を)オーバーしてもやりなさい、ボーナスだと思って洗面台をつくらしてあげるよ」ってしてくれたので替えました。【RYo】	

相談による入居前改修の概要と効果								
事例	YKa	YMa	YGo	MTa	YNi	RYo	CNi	SMa
相談方法	DIY型							オーダーメイド型
相談相手	大家 建築設計者	大家 建築設計者	大家 建築設計者	大家 建築設計者	大家	大家	管理者	大家兼管理者
施工者	大家、建築設計者、友人、施工業者	大家、建築設計者、両親、友人、施工業者	大家、建築設計者、友人、施工業者	建築設計者、友人・知人、施工業者	同じSR賃貸住宅の住み手、施工業者	友人 施工業者	友人 施工業者	施工業者
施工業者の施工	設備や内装 下地	設備や内装 下地	設備や内装 下地	設備や内装 下地	設備や内装 下地および 一部仕上げ	設備や内装 下地および 一部仕上げ	設備や内装 下地	設備や内装 など全部
SR内容の分類	空間改変型							仕上変更型
SRの促進・質向上 効果	○	○	○	○	○	○	○	○
凡例) ○:効果あり、△:効果なし								

相談の効果は、SR の知識や技術がほとんど無い住み手でも想像をはるかに越えた SR を実現可能なこと〈22〉、相談による入居前改修を行なった DIY 型の 7/8 例が [空間改変型]、オーダーメイド型の 1/8 例が [仕上変更型] と大掛かりな SR が活発に実践されることといった SR に関するものだけでなく、貸し手と住み手が協働で SR を進めることで両者の関係は良好になること〈23〉、それにともなって以降の SR の際にも困ったことがあれば大家に相談しやすい雰囲気・状況がつけられること〈24〉などが認められる。

また入居前改修の施工に対して、住み手は、相談を通じて自らつくり上げた SR の内容の全部(1/8 例)あるいは一部(7/8 例)を専門業者が施工してくれることを高く評価している〈25〉。結果として、住み手は、SR の知識や技術を有する相談者が資材の調達や施工をもサポートしてくれることに感謝し、貸し手の期待に応えようと意欲的・積極的に SR に取り組んでいる。そのことは、施工費の負担を軽減しようとする大家の意図とも整合しており、施工の技術や精度が向上する効果も相まって〈26〉、SR の質の向上や過剰な SR の防止につながっている〈27〉。入居前改修の相談・施工は、単に住み手の希望する SR を実現するだけでなく、大家の意向も組み込まれることで、住戸性能の向上や次への貸しやすさを担保した SR を実践する機会となっている〈28〉。

以上より、入居前改修の相談や施工において住み手の SR の負担を軽減するような取組みがみられる場合や貸し手から積極的な SR を促すようなアドバイスがなされる場合には「SR の促進・質の向上効果あり」、いずれも該当しない場合には「促進・質向上効果なし」とし、表 5-4 に、各事例の相談による入居前改修の SR の促進効果・質向上効果を示す。相談による入居前改修は、住み手と貸し手との協働による SR であり、大幅かつ活発な SR の実現と両者にとっての SR の質の向上とを同時に実現し、両者の良好な関係性の構築や SR の負担感の軽減につながる

(4) 改修承認

改修申請の方法の評価に関する住み手および貸し手への聞き取り結果を KJ 法により分類し、表 5-5 にその代表的なコメントを示す。本文中の〈数字〉は表の意見の通し番号に対応する。

1) 口頭・メールによる説明 (【RA】・【ME】・【GB】)

口頭やメールでの説明に対して、住み手は、SR 実施前に「軽く内容を伝える程度」など気軽に申請出来る簡便さを評価している。口頭やメールによる申請方法には、口頭説明のついでに大家から工具に関する情報が得られる、あるいは工具が借りられるため〈29〉、SR の質の向上や施工の効率化を図る機会となることや、口頭で説明することによって大家との良好な関係が築かれ、SR しやすい環境となること〈30〉といった効果が認められる。申請を簡便化しつつも承認記録を正確に残すために、大家は口頭でのやり取りを書類に記録し、退去時のトラブルを回避している〈31〉。簡便であるがゆえに過剰な SR や危険な SR を誘発することが懸念されるものの、現状では、実態としてそのような事例はみられない。

2) 手書き図面・スケッチ等の書類の提出による申請 (【KO】)

改修内容を記載した手書き図面や項目リストなどの書類提出が求められる住み手は、その大半(9/11 例)が、SR 実施前の改修申請が必要であることを認識していなかった。契約前に貸

表5-5 改修承認に対する評価

		代表的コメント																			
		【SRをサポートする機会になる口頭申請】																			
		(29) 施工するときに工具こんな売ってますかと聞いた気がする。工具もオーナーさんに借りる。【GKa】																			
		【口頭申請によって築かれる住み手と貸し手とのつながり】																			
		(30) 手を加えやすいのは、大家さんとの関係性があるからですね。いくらリノベーションできるといっても、大家さんの感覚と合って長続きする関係性ならすごく良くなると思います。建物よりも人って感じですね。【GKa】																			
		【口頭申請によるトラブルを回避する方法】																			
		(31) 当事者同士でできる場合は、契約書も全部私がつくります。その間にやりとりをして、そのときにこういうことをやりたいかという話をしておくといいですね。【GBの大家】																			
		【申請は必要なもの】																			
		(32) 改修の申請はやらないとあかんことやし、別に面倒くさいとは思ってないです。ざっくりだし、反対されることはないです。【CNi】																			
		(33) 最後はちょっと面倒臭くはなりましたね。あくまで賃貸だから、承認をもらわないといけないという気はしますね。そこまでは思わないですね。【NMa】																			
		【フォーマット図面での申請は煩わしくない】																			
		(34) 申請書は、やり始めてまだ手探りな感じっぽくて、そんなに細かくないというかアバウトな感じですね。【CNi】																			
		【トラブルを未然に防ぐ方法】																			
		(35) 原状回復なしといっても壁に穴あけるのは許可があるだろうと思っていたので、手順踏んで許可を頂いた方が安心でした。後々文書で残るんで口頭よりもいいと思います。【NMo】																			
		【専門家の目からSRをチェックしてもらえる】																			
		(36) きちんとせなあかんのかなーって感じはありました。素人でできないとか、クオリティを求められるとできないところもあるし、業者がしやなあかんところも当然あるんやろうっていうのもあって。そこには抵抗感は別になかったです。当然やなって思いました。最低限は書面で提出するぐらいがいいです。【Nwa】																			
		(37) 改修の許可は多めに取っています。改修内容について書いた物をPDFとかにして送ったりしてやり取りをするから管理会社の方とは結構やりとりをしています。事前チェックがあつて逆によかったですね。素人だから何をしていたか分からないし、チェックになる。勝手にやっちゃうと收拾がつかないし、プロにチェックしてもらえるからいい。あとで揉めることもないし。【CKi】																			
		【SRへのイメージが膨らむ申請方法】																			
		(38) 申請書を書いてみると、自分のイメージも出来て来て、やりたいことが出てきたりとか。例えばトイレに棚がなかったのに気がついて棚を付けました。そういう意味では申請を出すっていうのは結構いいと思います。で、こういう見取り図を最初に用意してくれてたんですよ。だけん、これ見てどこに何をとか、そういうのが結構頭に浮かんでくるので。【Nok】																			
		【貸し手のアドバイスが役に立つ】																			
		(39) 自分の部屋だから自分の好みにすればいいと思うんですけど、自分自身が立体に弱いし、客観的な意見も聞きたいし、自分だけで判断するのが心配なんです。だから、管理会社のアドバイスが役立つ。【SMo】																			
		改修承認のSR促進効果																			
事例		GKa	GSa	RYo	MTa	KKi	KYa	KOk	KMi	KTa	KSu	KKt	KUe	KTm	KYs	KMy	NOk	NWa	NMa	CKi	HTu
改修申請の方法	口頭・メールによる説明	○	○	△	△	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	手書き図面・スケッチ等の書類提出	-	-	-	-	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	-	-	-	-	-
	フォーマット図面・書類による申請	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	○	○	○	○	○
	貸し手との協議	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
事例		CNi	HIn	UKa	UFu	NMo	NTu	NYo	NSa	NNa	UNa	NSo	NYa	SMa	SGo	SMo	SYa	YNi	YKa	YMa	YGo
改修申請の方法	口頭・メールによる説明	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	手書き図面・スケッチ等の書類提出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	フォーマット図面・書類による申請	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	■	-	-	-	-	-	-	-
	貸し手との協議	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	○	○	○	○	-	-	-

凡例) ○：効果あり、△：効果なし、■：抑制、-該当せず

し手からのSRに関する手続きや注意事項の説明を受けなかったこと、5年後に建物の解体が予定されていることや無条件で原状回復義務が免除される契約を拡大解釈することから、住み手は無断でSRを行なっている。書類提出による改修申請を行なった住み手(2/11例)は、専門業者に工事を依頼して間取りの改変を行なった〔空間改変型〕であり、業者の描いた図面と簡単な改修内容リストの提出を行なっており、申請の負担を感じていない。

3) フォーマット図面による申請 (【Ni】・【CN】・【HA】・【UR】)

図面による申請を行なうことに対して、住み手は、SRの障壁ではなく、必要なものとして捉える(32)〈33〉、SRの内容や部位に関する簡易な、あるいは大まかな申請として捉える(34)、図面申請は内容の可視化と記録が残ることで、「言った、言わない」といった退去時のトラブルを防ぐ役割を果たすと捉える(35)など、特に煩わしさを感じておらず、肯定的に評価している。申請方法は、SR経験のない住み手にとって図面申請は、専門家から内容チェックをしてもらう機会となること(36)、SRの行為に対する安全性を担保すること(37)、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の思い付きへと派生すること(38)といった効果がある。図5-1に、図面申請の記入例を示す。

4) 貸し手との協議 (【SD】)

貸し手との協議による申請に対して、管理者として建物に訪れる貸し手に会った際に相談する、あるいは電話で相談するなど気軽に申請できることを住み手は高く評価している。貸し手と協議することの効果は、SRのアイデアが広がること、専門家からアドバイスをもらえ

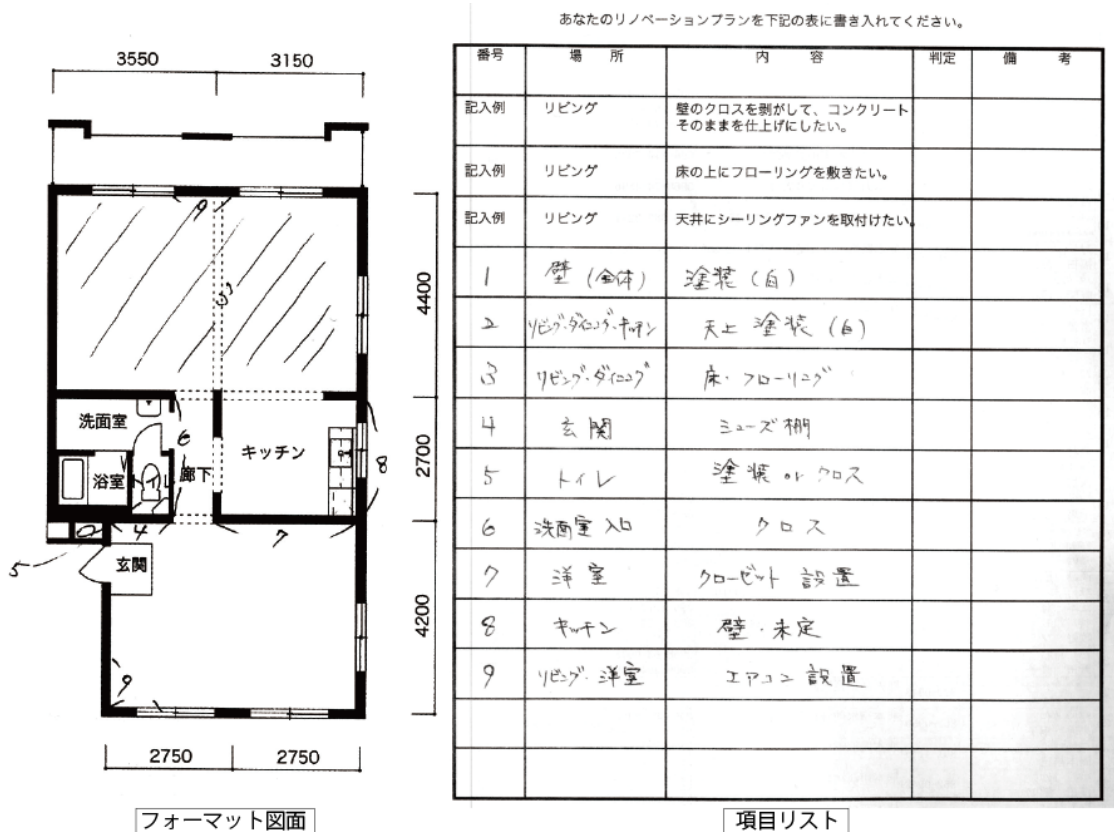


図5-1 図面申請の記入例

るため安心感が得られること〈39〉、自分だけでは出来ない SR でも実現可能なことといった効果が認められる。より SR を促すためには、住み手と貸し手との日常的な関係性を築くことなどによって、申請・協議しやすい状況をつくることが求められる。

以上より、住み手が改修申請の方法を簡便であると捉える場合には「SR の促進効果あり」、煩わしいと捉える場合には「抑制」とし、表 5-5 に、各事例の申請方法の SR の促進効果を示す。

(5) SR をサポートし、SR の促進・質の向上を図る取組み

SR の促進・質の向上を図る時間面・費用面・情報面・技術面での取組みに関する住み手への聞き取り結果を KJ 法により分類し、表 5-6 にその代表的なコメントを示す。本文中の〈数字〉は表の意見の通し番号に対応する。

[時間面で SR をサポートする取組み]

時間に関してのフリーレントの設定は、20/40 例で設定されている。時間面でのサポートには、住み手は家賃を負担せずに家具や生活用品を搬入する前の作業の行いやすい状態で SR を実施できるため、時間をかけて施工できること、仕事が終わった後に数時間だけ施工することや土日にまとめて施工すること〈40〉といった無理のない時間調整ができること、ワークショップと称して多数の知人を集めて施工すること〈41〉といった効率的な施工などを実現できる効果が認められる。[空間改変型] 15 例のうち 12 例がフリーレントを活用し、[仕上変更型] 21 例のうち 4 例がフリーレントを活用しており、特に壁の撤去・新設といった大掛かりな SR が促進されている。時間面で SR をサポートすることには、大掛かりな SR を促進する効果が期待できる。但し、引っ越しの都合などからフリーレントが設定されていてもすぐに入居しなければならない事例では、時間面でのサポートは機能せず、住み手の評価は高くない。

[費用面で SR をサポートする取組み]

費用に関して、倉庫に保管してある資材の無償提供が活用されている〈42〉。SR の経済的負担を軽減し、実施を促す有効なサポートである。

[情報面で SR をサポートする取組み]

情報に関してモデルルーム (SR 済みの空き住戸、若しくは専門業者によるリノベーション済みの住戸) は、専門知識や経験が不足する住み手の SR の手本や目標となり、SR への意欲を掻き立て、積極的な SR を促すことにつながっている〈43〉〈44〉。

[技術面で SR をサポートする取組み]

工具の貸出し〈45〉、資材置き場の確保〈46〉、作業場所・資材の廃棄場所の提供〈47〉などモノや場の提供・循環を生み出すサポートの需要は多い。資材保管・廃棄、作業に使えるスペースを設け、個人では持ちにくい工具を整備することで SR の促進や質の向上が期待できると言える。また、改修承認の判断ができる貸し手と直接やり取りできることを評価する意見もあり〈48〉、専門家の指導・助言といった技術や知識の提供は、SR の質の向上に有効である。

[技術・情報面で SR をサポートする取組み]

専門知識や経験が不足する住み手に対しては、DIY ワークショップの開催(49)や専門業者の紹介(50)による情報や技術の提供により、直接的なSRの質の向上もみられる。

入居時にSRが求められるような場合には、SRの質の向上を図る取組みが効果的である。また、入居時の状態のまま居住できる場合には、既にある空間をつくり変えることに重点を置いたSRを促す取組みが有効である。

表5-6 SRをサポートしSRの促進・質の向上を図る取組みに対する評価

代表的コメント																
【時間面でSRをサポートする取組み】																
(40) 入居までのフリーレント一ヶ月の土日全部は来れなかったから、その時に最低限、家具を置くであろう壁を塗る・床を全部敷く、ワックスを乾かす・本棚、これだけではないと。私の荷物はほとんど本だから前の家を空けないと思って。ここまででは絶対にやるって決めてやったので、一ヶ月である意味住めるようにはなっています。【CNi】																
(41) 4月は3週間に渡って、ワークショップを毎週末やっていた。まずは、塗装ワークショップをやって、塗装は1度塗りと2度塗りがあるから、1度塗りは子供とかも呼んでやって、大家さんの子どもと建築設計者さんの子どもと、大家さんの友達の子ともか来て、塗った。2度目は仕上げだからちゃんと大人でやって。【CKi】																
【費用面でSRをサポートする取組み】																
(42) 改修用の部材とかは、倉庫にめっちゃ入ってますよ。建具めっちゃあったりとか。結構便利ですよね。なんかやりたいときに、そこ開ければなんかあんちやうかって。で、駐車場にも木材ばって立てかけてあるから、あんなんも適当に使いやみたいに言われてて。【GSa】																
【情報面でSRをサポートする取組み】																
(43) モデルルームを見に来て一目ぼれして、場所的にも、主人の勤務先が新大阪だったんでそんなに遠くないですし、条件が色々そろってここに決めました。【UFu】																
(44) ここはこうやったら変わりそうだなとか考えるより、モデルルームをすごいイメージしてました。この原型がああモデルルームになったんだっていう夢を。それが結構希望になって頑張ろうって。【UFu】																
【技術面でSRをサポートする取組み】																
(45) 脚立をネットでレンタルしましたね。【CKi】																
(46) 資材置き場とかがあったほうがいいです。資材の交換とかはあった方がいいかもしれないけど、こういう端切れとか本当に使えるのかとかがあるので現実的にはどうなんでしょうね。【CNi】																
(47) 廃材とか捨てるのが大変で小さく切ったりしないといけないし、石膏ボードが捨てるのが業者頼まないといけないからするのでそこが不便ですね。ゴミを捨ててくれるサポートがあったらいいですね。【CNi】																
(48) 事前申請があつてよかったです。ど素人だからあれもできかなって言ってやっちゃうと壊れたり炎上みたいな事件があると困るから、これでプロにチェックしてもらえると安心。あとでもめないし。ソッコーで返事もらえる。【CKi】																
【情報面でSRをサポートする取組み】																
(49) 改修の見本とか結構自分でいろいろ行きました。珪藻土のレクチャーしてくれるところがあったから4月ごろ行きました。そういうセミナーとかあれば行きたいです。【CKi】																
(50) 仲介業者の方に床の材料と施工が一体になった商品を紹介してもらって、それで実際にやりました。【CKi】																
各種取組みの効果																
事例	YGo	YKa	YMa	MTa	RYo	CNi	GKa	YNi	NMo	NTu	HIn	UKa	UFu	KKi	KYa	
促進	時間面	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	△	-	-	
	費用面	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	情報面	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	○	○	○	
質の向上	技術面	○	○	○	○	○	○	-	-	-	-	-	○	-	-	
	技術・情報	○	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
SR内容の分類		空間改変型														
事例	NSa	SMa	NOk	UNa	NYo	CKi	HTu	GSa	KOk	NMa	SGo	NWa	SMo	NYa		
促進	時間面	○	○	○	○	△	△	△	-	-	-	-	-	-		
	費用面	-	-	-	-	-	-	○	-	-	-	-	-	-		
	情報面	-	-	-	-	-	-	-	△	-	-	-	-	-		
質の向上	技術面	△	-	-	-	-	○	○	-	-	○	○	△	-	○	
	技術・情報	-	○	-	-	-	-	-	-	-	-	-	○	-		
SR内容の分類		仕上変更型													造作付加型	
凡例) ○：効果あり、△：効果なし、-該当せず																

5.2.2 住戸継承の仕組みに対する評価

退去時の規定や次の入居者への貸し方に関する住み手への聞き取り結果を KJ 法により分類し、表 5-7 にその代表的なコメントをまとめる。本文中の〈数字〉は表の意見の通し番号に対応する。

退去時には手を加えた部位を自分の痕跡として残したい〈51〉、次の人が SR を行なう際にヒントになるよう残しておく〈52〉、次の人が引き継いでくれたらうれしい〈53〉など、SR された住戸を継承することは積極的に評価されており、退去時に次の住み手に配慮する住み手の意識を醸成する効果もある。また、退去時の「造作買取請求権の放棄」は明確に理解されており〈54〉、住み手から貸し手への内装譲渡がトラブルなくスムーズに行なうことが可能になっている。SR で使用した内装材の持ち出しを許可する退去時の規定に対して、空間に合わせて設置したフローリング材や造作家具などの容易に撤去できないものはそのまま残しておく、棚やフックなどの小物はお気に入りのものや必要なものだけ持ち出すことが予定されている〈55〉〈56〉。退去が決まった後、可能な場合には入居中の状態の内覧する規定に対して、住み手は、SR を行なった住まいを次の入居者に引き継ぐ機会と考え、不要になったベッドやオーダーメイド的に作ったカーテンなどのモノを継承する機会として肯定的に捉えている〈57〉。

前居住者が SR を行なった住戸を住み継ぐことに対しては、まず、気に入らなければ入居しない、気に入れば入居するとの第一段階での入居・非入居の選択肢があり、入居の場合には、

表 5-7 住戸継承の仕組みへの評価に関するコメント

<p>【退去時の規定に対する評価】</p> <p>〈51〉 (SR したものを)残していきます。僕の傷跡ですから。全部残しますね。【YKa】</p> <p>〈52〉 退去時に何か、持って行くことは、しないです。もうそのまま残していきます。で、まあもし私が出た後に新しく入られる方が、あつこういこともできるんだっていうのを考えれるかなと思って。暮らしていくヒントになる感じです。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、こういうこともできるよっていうのを。【Nok】</p> <p>〈53〉 (自分で施工した)床は次の人が希望したら置いていきます。できれば今あるものをそのまま次の人が引き継いでくれたらいいですね。自分でつくったので、あの部屋をいいて言ってくれたらうれしいじゃないですか。じゃあこのまま住んでくださいって。全然違う部屋になったら寂しいから、できれば引き継いでくれたらうれしいとか。【RYo】</p> <p>〈54〉 退去する時はそのまんまで出てもらって構いませんっていうのが条件だったんです。だけん、このまんま残していけるので、好きにできるっていう感じです。費用かけたんだから、ちょっとぐらい退去する時にほしいなんていうのは思わないですね。元々こういうことをするっていうかたちで入ってるので、そういうのはないですね。【NOK】</p> <p>〈55〉 棚は持っていくな。フックとか気に入っている物は外すかも。床は置いていくな。この部屋用に作ってるし。【CKi】</p> <p>〈56〉 退去する時、付けてるものでどれを持って行くかはもう次のところ次第ですね。もう次のところで入らなければ多分これは置いていくと思いますね。【NMa】</p> <p>〈57〉 (退去前に次の入居希望者を内覧し、住んでいる状態を見せると)お互い質問ができるんですよ。ベッドが新しい家に持っていけないので、これを置いていこうと思うんですけど言ったら新しい人がじゃあそのまま使いますって。カーテンとかもこの部屋に合わせてつくったので次の家に持っていけないので使いますかってやりとりがあったりとか。</p>
<p>【次の居住者への貸し方に対する評価】</p> <p>〈58〉 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。【GKa】</p> <p>〈59〉 人が手を加えたものに住むってことに対する抵抗感はないですね。自分でまた変えていけばいいってことですよね。たぶんこの感じが気に入って住む人と、こっからどうにかできる！っておもって住む人と二つに分かれるんでしょうね、きっと。【NTu】</p> <p>〈60〉 どっちかというと残しますかね。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】</p> <p>〈61〉 パーティションがあるのはこの部屋の元からのスペックだったのでここを選びました。あと、他に見た部屋よりも圧倒的に綺麗でした。ここは前の人が住居として使っていたみたいで綺麗だったんです。【CNi】</p> <p>〈62〉 前に住んでた居住者の内装が良くても、その趣味嗜好を引き継ぐことはしないかもしれない。壊せるかは見るかもしれないです。やっぱり自分でしたいんでしょうね。前の人がやったものを壊せるかなとか、これは残してもいいのかなとか部分的に選んでいくのかな。上から塗るとかはするけど。【CNi】</p>

次いで、気に入る部位をそのまま使い、気に入らない部位を変更するといった多重の選択肢が用意されているが故に、現居住者の抵抗感は少なく、入居に気楽さを付加している〈58〉〈59〉。前居住者が残した SR が嗜好や住まい方に合っていれば、SR の手間が省け、改修費用を節約できること〈60〉、複数の SR 住戸を見学した上で自らの嗜好に合った特徴のある住まいを選択できること〈61〉など、「前居住者の退去状態のまま内覧する」取り決めは積極的に評価されている。その上で、前居住者が行った SR を確認し、新たに SR を加える部分を判断する〈62〉、あるいは SR をせずに、そのまま住むという選択的な居住が可能となる。

5.3 入居時の空間条件に対する評価

5.3.1 入居時の空間状態に対する評価

入居時の空間状態に関する住み手への聞き取り結果を KJ 法により分類し、表 5-8 にその代表的なコメントを示し、入居前の空間状態がもたらす SR の促進効果をタイプ別にまとめる。本文中の〈数字〉は表の意見の通し番号に対応する。

1) O 型(14/40 例) [事前改修なし、現状]

住み手は O 型の空間状態に対して、誰の手も入っていないので自分なりに改造出来る〈63〉、古い魅力的な素材・部材を残すことができる〈64〉、SR による大きな変化を楽しめる〈65〉など、積極的な評価である。その一方で、ある程度綺麗な空間状態の場合には、SR の促進効果がされにくい可能性もあり得る〈66〉。SR の実践状況は、[空間改変型]が 9/14 例、[仕上変更型]が 5/14 例であり、フローリングで仕上げられた洋室や一室空間などを志向する住まい方に対して、入居時の空間状態（畳、老朽化した仕上材、素材の色味など）や空間特性（壁や建具で小さく分節された間取りなど）が、大幅な SR を促している。

2) Rh 型(17/40 例) [事前改修あり、仕上げ無し]

住み手は Rh 型の空間状態に対して、下地だけが整えられた状態からであれば、SR は足算で済むので手が加え易い〈67〉、何もない躯体現し状態だから間取りや生活がイメージし易い〈68〉など、積極的に評価している。加えて、躯体現しの状態そのものを魅力と捉えられて [Rh 型] を評価する住み手も存在する〈69〉。Rh 型は、SR を強制するというよりも、促進要因と捉えられている。SR の実践状況は、[空間改変型]が 6/17 例、[仕上変更型]が 10/17 例、[未実施型]が 1/17 例であり、Rh 型は、仕上げが施されていない部位を補完的に仕上げることのみならず、間取りの変更といった大掛かりな SR を促している。なお、【RM_y】は、貸し手が廃棄する予定であった畳の残置を希望し、そのまま使用しているため、Rh 型ながら SR を行なわない [未実施型] となっている。

3) Rp 型(6/40 例) [事前改修あり、一部仕上げあり]

Rp 型は、SR にかげられる時間・費用・技術などの制約から、大掛かりで活発な SR は難しいと考える住み手に対応しやすい〈70〉。空間がある程度仕上げられているため、試しに何か

表5-8 入居時の空間状態に対する評価

代表的コメント																				
■O型																				
【誰の手も入っていない】																				
(63) ここがほとんど何も触ってない状況であったのが一番ですかね。何も手を加えられていない方が自分がより色んなことをできるっていうやつですよ。【NOK】																				
【SRによる変化が大きい】																				
(64) これをリノベーションして住めるっていうのを知ってるから、あれ捨てる、どこ残したいとかを探す。キッチンのCFを見たときにすごく気に入って、これ絶対残してくださいって言いました。【MTa】																				
(65) すごいトイレとか汚かったです。きれいにしてやろうかと思っていました。ここをこう変えればいいんじゃないみたいなのはあった気がします。イメージは凄いいいので、しやすかったのかもしれない。イメージがわいた理由は、普通の色塗るだけでも変わる度合いが大きいということ。色塗るだけで変わるんじゃないかなって。変わりようが面白い。【NTu】																				
【そのまま住める】																				
(66) 入居する時点で大体住めるような状態で、極端にボロボロではなかったですね。まあちょっと古いぐらいな感じで、全く住めない状態ではなかった。【HTu】																				
■Rh型																				
【足し算で済む】																				
(67) 全部剥がしてあって、ベースは整えられているからあとは自分でやったらいいっていう。プラスαするだけだったからやりやすいし、水廻りも整って新品にしてもらってるし。それが大きな違い。私にもやれそう。【CKi】																				
【イメージが湧いた】																				
(68) この部屋が一番(改修したあとの住まいを)イメージできたんですよ。最初何もないスケルトンの状態で見せてもらったんですけど、何かここにお風呂造って、ここにクローゼット造ってみたいなイメージができたのがこの部屋だった。で、その時に設計を手伝ってくれる方も図面持って来てくれて。色々こうしたらいいんじゃないって話しをして、そのあとは即決でした。じゃあここ住みますみたいな。【YGo】																				
【躯体現しの素材感を気に入る】																				
(69) 最初コンクリ張りの賃貸を探してたんです。賃貸であっても自分で好きなようにつくっていいけど、費用は自分で負担してくださいというのは普通じゃないですか。ネットで探したら、オーナーさんが全部負担してあげるっていう物件があったんで、内装も全部自分でできるのはおもしろそうだと思う。【YKa】																				
■Rp型																				
【大掛かりなSRは難しい住み手に対応する】																				
(70) セルフリノベでゼロからされてる方もいるけど、正直そういう時間も取れないですし、お金もかけられないと思ったので、ある程度リノベしてるところが良かった。【NMa】																				
【何か出来そうな期待感】																				
(71) 入るときにもうすでにこういう内装とかをはずした状態で、もうコンクリート打ちっばなしの空間みたいな。入る時はそれにひかれました。あと広さと雰囲気、なんでもできそうみたいな雰囲気が。【NSa】																				
【間取りや素材感を評価】																				
(72) 一番良かったのは土間で、水仕事するんで、普通の家だったら、間違ったら大変なんですけど、土間なんで。神経質にならなくていいかなと思って。【NSo】																				
(73) リノベーションというのを殆ど知らなかったです。こんなのあるんだっていう感じで。見に来て…あっカワイイなと思って、決めました。カワイイって思ったところはドアがなかったり、床が一面白だったりですかね。【NYa】																				
■Rf型																				
【嗜好と一致】																				
(74) 壁の色が気に入っていいって思いましたね。絶妙なラベンダーで、人の肌の色もきれいに見える。【SYa】																				
(75) 一番良かった理由は広さと雰囲気がですね。色や設計者がやろうとしていたテーマが私の好みと合致したんだと思います。【SGo】																				
入居前の空間状態のSRの促進効果																				
事例	NMo	NTu	MTa	CNi	UKa	UFu	Ryo	YNi	HIn	NYo	NOK	SMa	HTu	UNa	YKa	YMa	YGo	KYa	KKi	GKa
空間状態	O型	○	○	○	○	○	△	△	△	○	○	△	△	△	-	-	-	-	-	-
	Rh型	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	○	○	○	○	○	○
	Rp型	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Rf型	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SR内容の分類	空間変更型										仕上変更型			空間変更型						
事例	CKi	KOK	KMi	KTa	Gsa	Ksu	Kkt	KUe	Ktm	Kys	Kmy	Nsa	Nwa	Nna	Nma	Nso	NYa	SGo	Smo	SYa
空間状態	O型	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Rh型	○	○	○	○	○	○	○	○	○	△	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Rp型	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	○	○	○	○	△	△	-	-	-
	Rf型	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	△	△
SR内容の分類	仕上変更型										未	仕上変更型			造作付加型	仕上変更型		未		
凡例) ○：効果あり、△：効果なし、-：該当せず、未：未実施型																				

やってみたい意欲や何か出来そうといった期待感を住み手に抱かせ〈71〉、気軽な SR を促している。また、入居して SR をすることに目覚めて意欲が高まるといった効果も見られた。専門家によって既に改修された部位や空間（土間や木床・コンクリートなどの素材、空間の広さ・開放感）などを高く評価するといった全ての住み手に共通の特徴がある〈72〉〈73〉。Rp 型では、仕上げや家具など表層的な内容に関する SR が中心である。

4) Rf 型(3/40 例) [事前改修あり、仕上げあり]

SR 賃貸住宅を始める前に事前改修によって仕上げられているため、間取り、壁の色〈74〉〈75〉などを気に入った入居が多く、SR の余地は少ない。そのため、SR 可能であることを活かす機会が少なく、SR は不活発である。

O 型・Rh 型で活発かつ大幅な SR が実践され、Rp 型、Rf 型の順に SR の内容・規模や頻度が低くなっている。SR を触発・促進する空間は、SR 行為のきっかけになるとともに、SR の経験を通じて次の SR を実践する意欲を刺激し、連鎖的に SR を生み出す力を有している。

5.3.2 SR 可能範囲に対する評価

SR 可能範囲に関する住み手への聞き取り結果を KJ 法により分類し、表 5-9 にその代表的なコメントを示し、SR 可能範囲がもたらす SR の促進効果をタイプ別にまとめる。本文中の〈数字〉は表の意見の通し番号に対応する。

SR 可能範囲に対して、住み手は概ね満足しており(33/40 例)、SR 可能範囲が広いことを理由に入居を決めること〈76〉や SR できる部位が壁に限定されるとつまらない〈77〉など、可能範囲の設定は SR 賃貸住宅の魅力を高めることにつながっている。また、簡便な SR の場合には申請を不要とする SR 可能範囲の設定は、申請の煩わしさを低減すること〈78〉〈79〉や、SR の促進につながっている。一方で、電気・水回り設備の SR が認められていない場合には、キッチンの更新が認められない〈80〉や水回り位置の移動が認められない〈81〉などのように SR は抑制され、不満が残る。共用部の SR は、全事例で認められていないが、SOHO 事例での看板設置や玄関戸の変更〈82〉、外壁の塗装、ソーラーパネルの設置〈83〉などの要望も聞かれる。また、無申請で済む簡便な SR を住み手が臆測で拡大解釈して、危険な SR や過剰な SR を引き起こす危険性もある。申請図面作成の簡易さを見誤るとトラブルを招く SR のリスクも伴うため〈84〉、SR を促進しつつ危険を防止するために入居時には明確に申請手続きを説明することが求められる。

表5-9 SR可能範囲に対する評価

代表的コメント																				
【SR賃貸の魅力を高める】																				
〈76〉 躯体以外全部いじってくれていいって言ってくれたのはここだけやし。ほかはペンキだけとかやった。【CNi】																				
〈77〉 壁だけ改修してもいいですよって改修の範囲が限られてたら物足りないのかなー。他が素敵だったらいいけど、他がボロいままだったらなかなか。【CKi】																				
【SRを促す申請不要の可能範囲の設定】																				
〈78〉 申請図は出してないのあります。大きいアンカーを掘ったりとかをしない限りはど触ってもいいってことをオーナーさんが言ってらしたので。【NOK】																				
〈79〉 壁塗るとかは申請しなくてもいいみたいで申請書提出はなかったですね。壁を抜くとか、ちょっと特殊なことをするときには声かけてってだけで。そんなに縛りはなかったですね。自由にやってよって感じですね。申請は最初入る時に、ざっくりプランを教えてって言われたんでその時だけですね。言ったのは、チャリンコ付けたい、床を貼り替えたい、キッチン自体を付け替えたい、そのぐらいです。壁の事、キッチンとシューズボックスの塗装も言ってないです。色を付けるぐらいは全然言わなくてオッケーよみたい。【NWA】																				
【可能範囲に対する不満】																				
〈80〉 使いにくいキッチンではあったんですよ。だけん、替えれるなら替えたいくらいですね。これたぶん設計が悪いと思うんですけど、火の横に水があって作業台があるんですよ。逆なんですよ。洗い物している泡がご飯に入るじゃんみたいな。例えば費用の半分を補助してくれるとかだったら替えてたかもしれないですね。【NMo】																				
〈81〉 間取りについて一番思ったのは、水回り設備を動かせないのがあんまり気に入らなかったです。【UKa】																				
〈82〉 お店っぽくしたかったので入口のドアを木製のものに変えたかったんですけど、それはやめてくださいって言われました。あと入口のところに看板を付けていいかって聞いたら、それもダメでした。【NSo】																				
〈83〉 外観や玄関のドアは、このアパートの景観だから、それは崩さないでって。外観崩せないんでソーラパネルの設置を断念しました。古臭いからいいじゃんと思うけど。外壁も色塗れるんなら塗りたいと思いますね。【NYo】																				
【申請なしのSRの危険性】																				
〈84〉 サンドバックは申請図に書いてない。これは、何でもいんだと思ってやったら、不動産屋さんから電話あって、だめですと言われた。すみませんもう打ちませんって言って、取るのも大変なんで(そのままにしている)【NSo】																				
SR可能範囲のSRの促進効果																				
事例	CNi	NTu	YKa	RYo	MTa	YNi	YMa	YGo	GKa	HIn	UFu	KYa	NOK	NSa	NWa	SMa	NNa	NMa	CKi	SGo
SR可能範囲	○	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△
事例	SMo	GSa	HTu	KOK	KTa	KSu	KKt	KUe	KTm	KYs	NYa	SYa	KMy	NMo	UKa	KKi	NYo	UNa	KMi	NSo
SR可能範囲	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	■	■	■	■	■	■	■
凡例 ○：効果あり、△：効果なし、■：抑制																				

5.4 ソフト・ハードの条件に対する評価とSRの実践状況との関係性

(1) ソフト・ハードの賃貸システムの分類とSRの実践状況との関係性

2章において行なったソフト・ハードの賃貸システムの分類とSRの実践状況との関係性を考察し、SRの促進要件を分析する(表5-10)。

① [重点誘導-誘導継続型 (JK型) 8/40例] : JK型の7/8例が[空間改変型]、1/8例が[仕上変更型]であり、O型・Rh型の空間タイプを問わず間取りの改変をとまなう大掛かりで活発なSRが実践されている。特に、全ての事例に共通する入居前における「相談による入居前改修」や「時間面でのサポート」、および入居後における「技術面でのサポート」が大幅なSRの促進につながっていることが読み取れる。

② [配慮誘導-誘導継続型 (HK型) 18/40例] : HK型のうちO型・Rh型の空間タイプ(12/18例)では、6/12例が[空間改変型]、6/12例が[仕上変更型]と大掛かりなSRが活発に実践されている。また、Rp型の空間タイプ(6/18例)では、4/6例が[仕上変更型]、2/6例が[造作付加

型]であり、仕上げの変更や棚の設置等の表層的なSRが中心である。[HK型]では、入居前における「面接」や「時間面でのサポート」、および入居後における「技術面でのサポート」や「承認不要のSR可能範囲」がSRの促進につながっていることが窺われる。

③ [未誘導-誘導継続型 (MK型) 3/40例] : MK型の3例は空間タイプがRf型であり、2/3例が[仕上変更型]、1/3例が[未実施型]と、小幅なSRが実践されており、時間面や情報面でのサポートがSRへの意欲を喚起していることが窺われる。

④ [未誘導-放任型 (MH型) 11/40例] : MH型の11例は空間タイプがRh型であり、2/11例が[空間改変型]、8/11例が[仕上変更型]、1/11例が[未実施型]であり、仕上げの変更を中心として、間取りの変更もとれないながら活発なSRが実践されている。貸し手からSRへの働き掛けをほとんど行なうことなく、住み手の主体性に期待する[MH型]では、Rh型の空間タイプが活発なSRを促していることが読み取れる。

以上から、SRのソフト・ハードの賃貸システムは、住み手の活発なSRを促進しており、その促進効果が高いものから順に[JK型]、[HK型]、[MH型]、[MK型]である。即ち、入居前

表5-10 SRのソフト・ハードの条件と実践状況との関係

ソフト・ハードの賃貸システムの分類															SRの実践状況			
分類	事例	契約・運営 ●:あり,×:なし			運営 ●:あり,×:なし				SR可能範囲 ●:改修承認不要,○:改修承認必要,×:SR不可						空間タイプ(戸)	SR内容の分類	数	事例 名称
		SR承認に至るプロセス			SRを促す取組み		質の向上の取組み		壁 設備	床 仕上変更	天井 仕上変更	その他 仕上変更	その他					
		相談による入居前改修	入居前の面接	改修承認の可否	時間面	費用面	情報面	技術面						技術・情報				
重点誘導-誘導継続型 [JK型]	YO*1 (DIY型)	●	●	不要	●	×	×	●	●	×	●	●	●	●	O型	空間改変型	1	YNi
	RA (DIY型)	●	●	必要	●	×	●	●	×	○	○	○	○	○	O型	空間改変型	1	RYo
	ME (DIY型)	●	●	必要	●	×	×	●	●	○	○	○	○	○	O型	空間改変型	1	MTa
	CN*1 (DIY型)	×	×	必要	●	×	×	●	●	×	○	○	○	○	O型	空間改変型	1	CNi
	SD*1 (オーダーメイド型)	×	×	必要	●	×	×	●	●	×	○	○	○	○	O型	仕上変更型	1	SMa
配慮誘導-誘導継続型 [HK型]	NI	×	●	必要	●	×	×	●	×	○	●	○	●	○	O型	空間改変型	2	NTu,NMo
		仕上変更型	2	NOk,Nyo														
	HA	×	×	必要	●	×	×	×	×	○	●	○	●	●	O型	仕上変更型	4	NSa,NMa,NNa,NWa
		造作付加型	2	NSo,NYa														
		空間改変型	1	HIn														
	GB	×	×	必要	●	●	×	●	×	○	●	○	○	○	Rh型	仕上変更型	1	HTu
		空間改変型	1	GKa														
CN*1	×	×	必要	●	×	×	●	●	×	○	○	○	○	Rh型	仕上変更型	1	CKi	
UR	×	×	必要	●	×	●	●	●	○	○	○	○	○	O型	空間改変型	2	UKa,UFu	
	仕上変更型	1	UNa															
未誘導-誘導継続型 [MK型]	SD*1	×	×	必要	×	×	×	●	●	×	○	○	○	Rf型	仕上変更型	2	SGo,SMo	
		未実施型	1	SYa														
未誘導-放任型 [MH型]	KO	×	×	必要	×	×	●	×	×	×	○	○	○	Rh型	空間改変型	2	KKi,KYa	
		仕上変更型	8	KTa,KOk,KMi,KSu Kkt,KUe,KTm,KYs														
		未実施型	1	KMy														

*1)[YO][CN][SD]は、住戸の空間状態によって「相談による入居前改修」の有無が異なる

の「面接」、「相談による入居前改修」、「時間面でのサポート」や入居後の「承認不要のSR可能範囲」や「技術面のサポート」、O型やRh型の空間タイプがSRを促進する要因であることが読み取れる。

(2) ソフト・ハードの条件に対する評価とSRの実践状況との関係性

ソフト・ハードの条件に対する評価とSRの実践状況との相互関係を分析し、SRの促進と質の向上を図る要件を解明する。表5-11に、入居時における空間状態別・SR内容の分類別の、SRのソフト・ハードの条件に対する評価を整理する。

【O型・空間改変型】(9/40例)

入居時の空間状態が【O型】かつSRの実践状況の分類が【空間改変型】の事例では、【O型】の空間状態、貸し手との相談による入居前改修や時間面でのSRのサポートが、高く評価され、SRの促進につながっている。特に、フリーレントの設定による時間面でのSRのサポートは、作業時間の確保や作業しやすい状態での大掛かりな施工を可能とし、住み手のSRにかかる負担を軽減している。【O型】の空間状態によるSRの促進効果は、効果の大きい事例(6/9例)と効果の特にみられない事例(3/9例)の2つのタイプに分かれる。促進効果が大きい事例では、SRによって空間が変わる度合いが大きいことや誰の手も入っていないことといった【O型】の空間特性がSRへの意欲を高める。促進効果が特にみられない事例では、貸し手との直接的なコミュニケーションを通じた相談による入居前改修が大掛かりなSRを促す。その他、技術面・情報面でのサポートに対する評価が高い。

【O型・仕上変更型】(5/40例)

入居時の空間状態が【O型】かつSRの実践状況の分類が【仕上変更型】の事例では、【O型・空間改変型】と同様に、【O型】の空間状態、貸し手との相談による入居前改修や時間面でのSRのサポートが、高く評価され、SRの促進につながっている。住み手の家族人数や希望する空間の使い方といった入居時の住要求と入居時の空間条件とを照合し、空間の改変が必要な場合には【O型・空間改変型】となり、不要な場合には【O型・仕上変更型】となっている。

【Rh型・空間改変型】(6/40例)

入居時の空間状態が【Rh型】かつSRの実践状況の分類が【空間改変型】の事例では、【Rh型】の空間状態、貸し手との相談による入居前改修や時間面でのSRのサポートが、高く評価され、SRの促進につながっている。特に、【Rh型】の空間状態は、足し算で済むためSRを行ない易いことやSRによって空間が変わる度合いが大きいことなどの空間特性によってSRへの意欲を高め、大掛かりなSRの実践を促している。加えて、技術面でSRをサポートする取組みへの評価が高いことが特徴的であり、SRの質の向上に意欲的な住み手の意識が窺える。

[Rh 型・仕上変更型] (10/40 例)

入居時の空間状態が [Rh 型] かつ SR の実践状況の分類が【仕上変更型】の事例では、[Rh 型] の空間状態が、SR を促している。[Rh 型・空間改変型] と [Rh 型・仕上変更型] とで異なる点は、フリーレントの有無、面接・相談や改修承認の手続きを通した住み手と貸し手

表5-11 SRの実践状況からみたソフト・ハードの条件に対する評価

事例	入居時の空間状態	SR内容の分類	入居時の空間状態のSRの促進効果					改修承認のSRの促進効果					SRをサポートする取組み				
			O型	Rh型	Rp型	Rf型	入居前の面接	貸し手との入居前改修の相談	改修申請の方法				促進			質の向上	
									口頭・メールによる説明	スケッチ・カタログ等書類による申請	フォーマット図面・書類による申請	管理会社との協議	時間面	費用面	情報面	技術面	技術・情報面
MTa	O型	空間改変型	○	-	-	-	○	不明	△	-	-	-	○	-	-	○	-
CNi			○	-	-	-	-	○	-	-	△	-	○	-	-	○	-
NMo			○	-	-	-	○	-	-	-	△	-	○	-	-	-	-
NTu			○	-	-	-	△	-	-	-	△	-	○	-	-	-	-
UKa			○	-	-	-	-	-	-	-	△	-	○	-	-	-	-
UFu			○	-	-	-	-	-	-	-	△	-	△	-	○	○	-
RYo			△	-	-	-	○	不明	△	-	-	-	○	-	-	○	-
YNi			△	-	-	-	△	○	-	-	-	-	○	-	-	-	-
HIn			△	-	-	-	-	-	-	-	△	-	○	-	-	-	-
NOK			○	-	-	-	○	-	-	-	○	-	○	-	-	-	-
NYo			○	-	-	-	○	-	-	-	△	-	△	-	-	-	-
SMa			△	-	-	-	-	○	-	-	-	○	○	-	-	-	○
UNa			△	-	-	-	-	-	-	-	△	-	○	-	-	-	-
HTu			△	-	-	-	-	-	-	-	○	-	△	-	-	○	-
YKa	Rh型	空間改変型	-	○	-	-	△	○	-	-	-	-	○	-	-	○	-
YMa			-	○	-	-	△	○	-	-	-	-	○	-	-	○	-
YGo			-	○	-	-	△	○	-	-	-	-	○	-	-	○	○
KYa			-	○	-	-	-	-	-	△	-	-	-	-	○	-	-
KKi			-	○	-	-	-	-	-	△	-	-	-	-	○	-	-
GKa			-	○	-	-	-	-	○	-	-	-	○	-	-	○	-
CKi			-	○	-	-	-	-	-	-	○	-	△	-	-	○	-
KOk			-	○	-	-	-	-	-	-	△	-	-	-	△	-	-
KMi			-	○	-	-	-	-	-	-	△	-	-	-	-	-	-
KTa			-	○	-	-	-	-	-	-	△	-	-	-	-	-	-
GSa			-	○	-	-	-	-	-	○	-	-	-	○	-	-	-
KSu			-	○	-	-	-	-	-	-	△	-	-	-	-	-	-
KKt			-	○	-	-	-	-	-	-	△	-	-	-	-	-	-
KUe			-	○	-	-	-	-	-	-	△	-	-	-	-	-	-
KTm	-	○	-	-	-	-	-	-	△	-	-	-	-	-	-		
KYs	-	○	-	-	-	-	-	-	△	-	-	-	-	-	-		
KMy	未実施型	-	△	-	-	-	-	-	△	-	-	-	-	-	-	-	
NSa	Rp型	仕上変更型	-	-	○	-	△	-	-	-	△	-	○	-	-	△	-
NWa			-	-	○	-	△	-	-	-	○	-	-	-	-	△	-
NMa			-	-	○	-	不明	-	-	-	○	-	-	-	-	○	-
NNa			-	-	○	-	不明	-	-	-	△	-	-	-	-	-	-
NYa		造作付加型	-	-	△	-	○	-	-	-	■	-	-	-	-	○	-
NSo		-	-	△	-	△	-	-	-	-	△	-	-	-	-	-	-
SGo	Rf型	仕上変更型	-	-	-	△	-	-	-	-	○	-	-	-	○	-	
SMo			-	-	-	△	-	-	-	-	-	○	-	-	-	-	○
SYa			未実施型	-	-	-	△	-	-	-	-	-	○	-	-	-	-

凡例) ◎ : SRの促進効果大、○ : SRの促進効果ややあり、△ : SRの促進効果特になし、■ : SRの抑制効果あり
 - : 該当なし

との直接的な関係性の有無であり、これらソフトの条件がSRの実践状況を左右すると考えられる。

[Rh型・未実施型] (1/40例)

内装が下地のままで生活する場合を除けば、[Rh型]の空間状態では、一般的に仕上げの施工が求められる。しかし【KMy】では、例外的に全くSRを行わずに入居している。

[Rp型・仕上変更型] (4/40例)

入居時の空間状態が[Rp型]かつSRの実践状況の分類が【仕上変更型】の事例では、[Rp型]の空間状態やフォーマット図面による改修申請が、SRを促している。[Rp型]の空間状態は、下地状態で留められた部位に手を加えることを誘導する。

[Rp型・造作付加型] (2/40例)

入居時の空間状態が[Rp型]かつSRの実践状況の分類が【造作付加型】の事例では、入居時の面接がSRを促している。小幅なSRに留まっており、事前改修によって仕上げられた空間状態が維持されている。

[Rf型・仕上変更型] (2/40例)

入居時の空間状態が[Rf型]かつSRの実践状況の分類が【仕上変更型】の事例では、管理者との協議による改修申請がSRを促している。[Rf型]は住空間が完全に仕上げられているため、SRを行わずに生活することが出来るが、貸し手との直接的なコミュニケーションによってSRの促進と質の向上を実現している。

[Rf型・未実施型] (1/40例)

入居時の空間状態のまま生活している。但し、管理者との協議による改修申請を行なっている途中のため、今後SRを行なうことを予定している。

以上より明らかになった、タイプ別のSRの促進効果が大きいソフト・ハードの条件を表5-12にまとめる。

表5-12 SRの促進効果

入居時の空間状態	SR内容の分類	空間、契約、運営の条件
O型	空間改善型	[O型]の空間状態、貸し手との入居前改修の相談、時間面でのSRのサポート
	仕上変更型	[O型]の空間状態、貸し手との入居前改修の相談、時間面でのSRのサポート
Rh型	空間改善型	[Rh型]の空間状態、貸し手との入居前改修の相談、時間面でのSRのサポート
	仕上変更型	[Rh型]の空間状態
	未実施型	特になし
Rp型	仕上変更型	[Rp型]の空間状態、フォーマット図面による改修申請
	造作付加型	入居時の面接
Rf型	仕上変更型	管理者との協議による改修申請
	未実施型	(実施予定の内容:管理者との協議による改修申請)

5.5 小括

(1)ソフト・ハードの条件のSRに対する効果を高める方策

現況のSR賃貸住宅のソフト・ハードの条件は、住み手に肯定的に評価されており、SRの意欲の喚起や質の向上につながっている。各条件のSRに対する効果をより向上させるためには、以下の方策が有効である。

ソフト面では、①面接については、貸し手から、SRの意欲や技術が高い住み手に対しては気兼ねせず活発にSRを行なうよう声掛けし、SRの関心や経験が不足する住み手に対しては理想のSRへのイメージを膨らませ、SRの方法をアドバイスするような方法が有効である。②貸し手との相談による入居前改修では、貸し手からのアドバイスによって住み手のSRへの意欲を喚起し、必要に応じて専門業者の施工を組み込むことで、SRの促進と質的向上につながる事が重要である。その際、貸し手と住み手が協働でSRに取り組むことで、両者の密な関係性を構築し、また両者のSRの負担を軽減することが可能である。③改修承認では、住み手が気軽に改修申請を行なうことができ、またSRの考えを深め、貸し手から直接的なアドバイスを受けられるような機会とすることが有効である。④SRをサポートする取組みは、いずれも積極的に評価され、有効に作用している。SRの促進のためには時間・費用・情報を提供する取組みが有効であり、SRの質の向上のためには技術・情報を提供する取組みが有効である。

ハード面では、⑤空間状態について、住み手は、自らのSRに対する考え方を基に空間状態を選択して入居しているため、[O型][Rh型][Rp型][Rf型]のいずれの空間状態も評価が高い。SRを促すためには、表5-12に示した空間状態別のソフト・ハードの条件が有効に作用する。⑥SR可能範囲では、出来る限り多くの部位でのSRを可能とすることが有効である。それによってSRを促し、改修承認などのSRのプロセスを通して質の向上を図ることが重要である。

(2)SRの促進と質の向上を図るSR賃貸住宅の要件

SRの実施状況を踏まえ、効果的なSR賃貸住宅のためには、遠慮がちな住み手のSRへの意欲を高め、活発なSRを促しつつ、質を高めるような計画が重要だと言える。そのための契約・運営・空間条件は、「貸し手と住み手との密な関係性をつくる仕組み」、「ソフト面での簡便性」、「SRの負担を軽減する仕組み」、「ハード面でのSRの余地性」を備えることが重要である。具体的なソフト・ハードの要件を以下に整理する。

1) 貸し手と住み手との密な関係性

入居前の面接や相談によって、貸し手と住み手との関係性を築くことは、住み手のSRへの遠慮を取り除き、意欲を高めることに効果的である。加えて、直接的なアドバイスによってSRの質を高めることも期待できるため、SRの促進と質の向上を図るためには、入居前の面接や相談を設定することが重要である。入居前のSRは、より自由で大幅なSRの実現につながる。また、貸し手への直接的な改修申請（口頭・メールでの申請・貸し手との協議）は、

入居後の SR の質の向上に有効である。

2) ソフト面での簡便性

口頭・メールでの説明や素人でも分かり易いフォーマット図面での申請は、改修承認の簡便性を高め、SR の促進効果が期待できる。

3) SR の負担を軽減する仕組み

ソフト・ハードの両面で住み手にかかる SR の負担を軽減すれば、SR は促される。ソフト面では、貸し手との相談による入居前改修や施工、時間面・情報面・技術面・費用面から SR をサポートする取組みは、SR の計画や実践にかかる負担を軽減することから、SR の促進につながっている。ハード面では、[Rh 型] の空間状態は、不要な壁の解体や内装の撤去といった施工の手間を軽減し、SR の実践しやすさを高める。

4) ハード面での SR の余地性

ハード面では、SR への意欲や積極性を高め、SR を受容するような余地のある空間があれば、SR は促進される。SR による変化の度合いが大きい空間は、SR 行為の達成感や住まいの愛着や我が家意識を育み、新たな SR を動機付ける。内装が施されていない空間状態は、SR を強制するというよりも SR への意欲を芽生えさせる。また、老朽化・陳腐化した内装や間取りは、現代化を図る積極的な SR への意識を喚起する。Rh 型や O 型には、そのような空間が揃っている。一方、余地のある空間を計画できない場合であっても、SR 可能範囲を明確に設定することで SR を促すことができる。

第6章

結論

第6章 結論

本研究では、改修可能な賃貸共同住宅において SR を可能とし、SR を継承・発展させるソフト・ハードの条件の分析を行った。また、SR 賃貸住宅の多様なソフト・ハードの条件のもとで生起する SR の実態と特性を解明し、その有効性、あるいは各条件との相互関係についても検討を加えた。本章では、これまで得られてきた知見を整理した上で、住み手と貸し手の SR の有効性を最大化するような「SR の計画技術」を提起する。

2章では、現況の SR のソフト・ハードの賃貸システムは、一番目の住み手の自由で活発な SR や円滑な退去を可能とし、退去状態のまま次の入居者へ貸し出し、二番目以降の入居者の自由な SR と円滑な退去を再び可能とするように考えられていることを明らかにした。このように SR を効果的に進めるために、SR を可能・促進する方策、SR の質の向上を図る方策、住戸の継承性を高める方策が用意されており、そのための契約・運営・空間の条件は、「ソフトの簡便性」、「貸し手と住み手の SR の負担軽減」、「貸し手と住み手との密な関係性」の3つの点が基盤となることを示した。具体的なソフト・ハードの条件を、SR を可能かつ促進・質的向上を図るための方法と、SR の継承のための方法に分けて以下に示す。

(1) SR の促進と質の向上を図るソフト・ハードの条件

ソフト面では、まず改修承認による原状回復義務の免除によって SR を可能とする仕組みが用意されている。そのうえで、SR の促進・質の向上を図る方法の一つ目は、入居前の面談や相談を通じた貸し手から住み手への積極的な働きかけによって SR への遠慮を取り除き、意欲を高めることである。特に、貸し手と住み手とが共同で行なう入居前改修の相談は、貸し手の事前改修にかかる費用の低減と次への貸しやすさに配慮した SR の実現を可能とし、住み手の施工の負担低減と大掛かりで質の高い SR の促進が意図されている。二つ目は、改修承認手続きの簡便性によって、貸し手が確認・記録しやすく、住み手が申請しやすい状況をつくっていることである。現況の改修承認手続きのうち、口頭・メールでの説明、素人でも分かりやすいフォーマット図面での申請、任意の書類での申請は、貸し手と住み手の両者の手続き上の簡便性を高め、貸し手との協議は、住み手の SR の負担を軽減する方法である。貸し手と住み手との密な関係性を築くことで、いずれの改修申請の方法も SR を促す効果が期待できる。また、改修承認の手続きにおいては、承認主体が住み手の申請内容に対応して個別性を受け容れながらも、建物性能・法的適合性・安全性を損なう内容を取り除く機会ともなっている。三つ目は、SR をサポートする取組みである。時間(フリーレントの設定)・情報(モデルルームの設置等)・費用面(材料の提供等)でのサポートによって SR を促し、技術(工

具の貸出し等)・情報面(ワークショップの開催等)でのサポートによって SR の質の向上を図ることが意図されている。

ハード面では、住み手の自由な SR を保証するハードの条件として、SR を動機付け促進する余地性のある初期の空間状態、仕上げや設備の自律的改変を促す幅広い SR 可能範囲の設定、承認を得ずに行える部位の設定がなされている。

(2) 円滑な住戸継承のためのソフトの条件

改修承認の際の申請内容に対する助言・指導や SR 実践に対する技術・情報・費用面のサポートを行うことは、施工の精度の確保や次の入居者への貸しやすさを担保することにつながる。さらには、たとえ未承認で行った SR であっても住戸の価値を高める SR は残し、建物性能・法的適合性・安全性などを損なう内容には厳密に原状回復や補修費を請求するなどの判断を退去時にトラブルなく行うような仕組みが認められる。それらは、継承時に住戸の質や性能を維持・向上するとの意図が窺われる。

契約面で「造作買取請求権の放棄」を設定することには、住み手の円滑な退去を促し、住み手による SR を経済的負担なしで受け取り、次へ継承するといった優位性がある。また、改修申請をフォーマット図面を用いて行うことや書面による承認を行うことなどから承認記録の正確性を高め、退去時に原状回復を求めるか否かの判断をスムーズに行えるような仕組みが採られている。さらに、これらを円滑に行うために、改修承認など SR のプロセスを通じて貸し手と住み手の信頼関係をつくり出す工夫も認められる。以上の手続きによって質の高い状態での退去を促し、次の入居者にそのまま貸出すことで SR を蓄積するとともに、煩雑な入退去管理業務を軽減しながら事業性を高めようとする貸し手の意図が窺われる。

3章では、住み手の視点から賃貸共同住宅における SR の実態と特性を明らかにした。

(1) SR の特性と意義

1) SR の潜在的需要

入居動機、SR に関する経験・技術・関心、生活スタイル・価値、嗜好性等に関わらず、たとえ、SR 可能であることを知らずに入居しても殆ど全ての住み手は、自らの要求に応じて大幅から小幅までの SR に取り組む。これは、SR に対する潜在層・顕在層の多さ、並びに、従来の原状回復義務がいかに SR を抑制していたかを示している。

2) 即地的・即人的・即時的な行為としての SR

住み手は、個々の住要求に対して、機能的に自らに相応しい、意匠的に自らに好ましい住環境づくりを目的として、SR を行なう。SR は、住み手個々に異なる意匠面・機能面での住要求の差異が SR の個性化に直結する、即地的・即人的・即時的な行為である。

3) 計画すること・つくること・使うことの統合による住まいの個性化

SR は、計画すること・つくること・使うことが直接的に連動した行為であるがゆえに、住み手の個別の条件(住まい方、趣味嗜好、経済的事情、技術や経験など)や SR の行為(改変・変更・付加・撤去)、部位(全体・公室・私室・特定部位)、仕様(素材、色味など)、施工方法(住

み手単独、家族・友人・貸し手などとの協働、専門業者との協働など)の差異が直接的に住まいの個性化につながっている。さらに、その内容は、棚やフックの設置といった簡便で軽微なものから間取りの改変や床・壁・天井仕上げの変更といった高度で大掛かりなものまで、多様な展開がなされている。

4) SR の自律性

住み手は、あくまでも自らの暮らしを起点として SR を行なうが、改修承認手続きや可能範囲といった SR のルールを遵守し、好き勝手に設備に手を加えて居住性能を低下させるようなことはなく、近隣に配慮した施工を行なうなど、SR の可能性や利点を活かすような改修を行なう自律性を備えているケースがほとんどである。このことから、住み手の一方的あるいは過剰な SR によって居住環境や住戸性能の著しい低下を招くこともなく、SR は、そのまま次の住み手へ継承可能と言える。

5) 質の高い SR の施工

SR では、未実施型 2 例を除き、35/38 例の住み手が施工にも主体的に取り組む。SR の施工は、住み手単独 (5/38 例) よりも、手間・技術不足を補うために、住み手と友人・家族・貸し手・施工業者など様々な人との協働 (33/38 例) で行なうという特徴がある。さらには、29/38 例と高い割合で SR に関する技術・知識を有する人物が関与しており、SR の経験や能力の如何を問わず活発に質の高い SR が実践されている。

6) 現代化の直接的な表現としての SR

SR は、他律的に計画された住戸を自らに相応しい、好ましい環境へと個別化し、陳腐化した間取りや内装の個別化を自律的に行なうことから住まいの質を高める、ボトムアップ型のリノベーションである。これまで、専門家が現代化を解釈して間接的に計画してきたリノベーションに対して、SR は、住み手の考え方の直接的な表現という意味で現代化につながる。

7) SR の持続可能性

住み手の内発的な SR のモメントだけでなく、「SR を促すソフト・ハードの条件」が外発的な SR のモメントとなり、入居初期段階の活発な SR や入居後の随時、継続的な SR が促進されている。特に、壁の撤去・新設、仕上げの大幅な変更や設備の更新といった大掛かりな SR は、入居前あるいは入居当初に集中して実践され、老朽化した住まいの間取りや仕上げの現代化につながる。これに対して、棚や造付家具の設置といった軽微な内容を中心とするアドホックな SR は、機能性向上への欲求などがモメントとなり入居前後を問わずに活発に実践され、自律的な住まいのメンテナンスや適時的な住要求に応じた住まいの実現につながる。

4 章では、住み手と貸し手の双方の視点から SR の有効性と可能性を明らかにした。

(1) 貸し手からみた SR の事業性

賃貸住宅における SR は、入居率や家賃の向上を実現するなど事業性の高い賃貸事業である。大家は、自らの経済的事情や住宅の老朽程度に応じて、まずは事前改修を行なう行なわないを判断し、次いで住戸の事前改修を行なう場合には、仕上げのない Rh 型、一部仕上げ

のない Rp 型、全て仕上げた Rf 型を選択可能である。そのうち、O 型、Rh 型、Rp 型では、仕上げの施工や機能性の向上にかかる初期投資を低減しつつ、住み手の SR によって住まいの現代化を図ることが可能である。【IM】【AM】【DS】では、事前改修を行わず初期投資なしで、SR 賃貸住宅が実現されている。

SR 賃貸住宅は、かつて画一性・一般性・標準解を追及して建設した賃貸共同住宅において、多様性・個性・特殊解を求める住み手をも受け入れることが可能であり、これまで賃貸住宅を選択対象としてこなかった新たな需要を掘り起こすことによる入居率の向上が期待できる。実際に、全ての事例で入居率が向上し、若年世帯が流入している。

さらには、SR による住まいの現代化がみられる場合には家賃をアップさせるなど、貸し手にとってメリットの多い賃貸事業である。

(2) 住空間利用の可能性を拡げる SR

住み手は、意匠面、機能面、老朽対応や変化対応など、多様で個別的な住要求に応じた住環境を大幅から小幅までの SR によって実現している。さらには、既存の住空間を改変することで得られる、北欧風などの時代性を反映した内装スタイル、天然素材への志向を反映した住環境、床座の起居様式や住まいの開放化など、一般的な賃貸住宅ではみられない新たな住まい方が実現されている。SR は、漸次的な住戸の現代化を促すことに加えて、既存の間取りに囚われない新たな住空間の使い方を実現するなど、住空間利用の可能性を拡げている。

(3) 住環境づくりに能動的に関わる当事者意識の喚起

SR の経験を通じて住み手と集住環境との親密な関係性が築かれ、住まいに対する愛着、アイデンティティ、関心が育まれる。そのことは、住まいを所有せずとも、空間を使用し、住まいのメンテナンスや集住コミュニティといった住環境づくりにも主体的に関与する意識・態度を創出する。但し、自らの住まいを自らつくりあげたことへの満足感や達成感を得られるような SR の経験が前提となる。そのような SR を促すためには、改修承認の簡便性、貸し手との入居前改修、SR による変化の度合いが大きい空間などのソフト・ハードの条件が効果的である。

(4) 貸し手と住み手との協働による住環境づくりの可能性

SR 承認に至るプロセス（面接・相談・SR 申請等）や日常会話を通じて住み手と貸し手との SR に対する相互理解を得られれば、これまで原状回復義務などによって管理の対象とされていた住み手が信頼に足りる存在になりうることを、SR は示している。SR 賃貸住宅においては、原状回復によって維持管理を図るのではなく、持続的な SR をサポートすることから住み手と貸し手が協働で住環境を維持、更新する管理の方法が必要となる。たとえば、水回り設備の更新といった住まいの価値向上に直結する SR は改修費用を貸し手と住み手で分担することや工具の貸出しや施工のアドバイスなど技術・情報・費用面で積極的に SR をサポートすることといった、住み手の負担を軽減するようなソフトの計画が考えられる。

5章では、ソフト・ハードの賃貸システムを対象に、それに対する住み手の評価を明らかにし、またSRの実践状況との相互関係を明らかにし、住み手にとって自由で気軽なSRが促進され、SRの質的向上を図るようなソフト・ハードの要件を解明した。

(1)ソフト・ハードの条件のSRに対する効果を高める方策

現況のSR賃貸住宅のソフト・ハードの条件は、住み手に肯定的に評価されており、SRの意欲の喚起や質の向上につながっている。各条件のSRに対する効果をより向上させるためには、以下の方策が有効である。

ソフト面では、①面接について、貸し手から、SRの意欲や技術が高い住み手に対しては気兼ねせず活発にSRを行なうよう声掛けし、SRの関心や経験が不足する住み手に対しては理想のSRへのイメージを膨らませ、SRの方法をアドバイスするような方法が有効である。

②相談による入居前改修では、貸し手からのアドバイスによって住み手のSRへの意欲を喚起し、必要に応じて専門業者の施工を組み込むことで、SRの促進と質的向上につなげることが重要である。その際、貸し手と住み手が協働でSRに取り組むことで、両者の密な関係性を構築し、また両者のSRの負担を軽減することが可能である。③改修承認では、住み手が気軽に改修申請を行なうことができ、またSRの考えを深め、貸し手から直接的なアドバイスを受けられるような機会とすることが有効である。④SRをサポートする取組みは、いずれも積極的に評価され、有効に作用している。SRの促進のためには時間・費用・情報を提供する取組みが有効であり、SRの質の向上のためには技術・情報を提供する取組みが有効である。

ハード面では、⑤空間状態について、住み手は、自らのSRに対する考え方を基に空間状態を選択して入居しているため、[O型][Rh型][Rp型][Rf型]のいずれの空間状態も評価が高い。SRを促すためには、表5-12に示した空間状態別のソフト・ハードの条件が有効に作用する。⑥SR可能範囲では、出来る限り多くの部位でのSRを可能とすることが有効である。それによってSRを促し、改修承認などのSRのプロセスを通して質の向上を図ることが重要である。

(2)SRの促進と質の向上を図るSR賃貸住宅の要件

SRの実施状況を踏まえ、効果的なSR賃貸住宅のためには、遠慮がちな住み手のSRへの意欲を高め、活発なSRを促しつつ、質を高めるような計画が重要だと言える。そのための契約・運営・空間条件は、「貸し手と住み手との密な関係性をつくる仕組み」、「ソフト面での簡便性」、「SRの負担を軽減する仕組み」、「ハード面でのSRの余地性」を備えることが重要である。具体的なソフト・ハードの要件を以下に整理する。

1) 貸し手と住み手との密な関係性

入居前の面接や相談によって、貸し手と住み手との関係性を築くことは、住み手のSRへの遠慮を取り除き、意欲を高めることに効果的である。加えて、直接的なアドバイスによってSRの質を高めることも期待できるため、SRの促進と質の向上を図るためには、入居前の面接や相談を設定することが重要である。入居前のSRは、より自由で大幅なSRの実現につながる。また、貸し手への直接的な改修申請（口頭・メールでの申請・貸し手との協議）は、

入居後の SR の質の向上に有効である。

2) ソフト面での簡便性

口頭・メールでの説明や素人でも分かり易いフォーマット図面での申請は、改修承認の簡便性を高め、SR の促進効果が期待できる。

3) SR の負担を軽減する仕組み

ソフト・ハードの両面で住み手にかかる SR の負担を軽減すれば、SR は促される。ソフト面では、貸し手との相談による入居前改修や施工、時間面・情報面・技術面・費用面から SR をサポートする取組みは、SR の計画や実践にかかる負担を軽減することから、SR の促進につながっている。ハード面では、[Rh 型] の空間状態は、不要な壁の解体や内装の撤去といった施工の手間を軽減し、SR の実践しやすさを高める。

4) ハード面での SR の余地性

ハード面では、SR への意欲や積極性を高め、SR を受容するような余地のある空間があれば、SR は促進される。SR による変化の度合いが大きい空間は、SR 行為の達成感や住まいの愛着や我が家意識を育み、新たな SR を動機付ける。内装が施されていない空間状態は、SR を強制するというよりも SR への意欲を芽生えさせる。また、老朽化・陳腐化した内装や間取りは、現代化を図る積極的な SR への意識を喚起する。Rh 型や O 型には、そのような空間が揃っている。一方、余地のある空間を計画できない場合であっても、SR 可能範囲を明確に設定することで SR を促すことができる。

SRの有効性の整理

以上の成果を踏まえ、貸し手と住み手の両者にとってのSRの有効性を、在来のリノベーションの効果と比較しながら今一度整理する。

(1) 貸し手にとってのSRの有効性

1) 事業性の向上

一般的に、リノベーション実施後は経年とともに価値が低下するのに対して、SR賃貸住宅では、SRによる現代化・個性化が進められるたびに入居率や家賃の向上、メンテナンスコストの低減につながる事業性の高さが特徴的である。このことは、長期的にみれば、構造補強、共用部改修、内外装補修などに対して適切に投資する経済的余裕を生み出し、さらなる建物の魅力化・長寿命化につながる可能性が高い。

2) 老朽化・陳腐化した住まいの再生

これまで、専門家が現代化を解釈して間接的に計画してきたリノベーションに対して、SRは、住み手の考え方の直接的な表現という意味で、老朽化・陳腐化した住まいの再生につながる。一方で、SRによる過度な個性化への懸念が予想されるが、現に居住する住み手の住要求に応じてつくられた空間は、決して特異なものではなく、むしろ時代性をダイレクトに捉えた公共性を兼ね備えている。

(2) 住み手にとってのSRの有効性

1) 個別の住要求への即応と新たな住まい方の実現

在来のリノベーションでは計画者と住み手が分離されるのに対して、SRは、自ら計画し、自らつくり、自ら住まうという計画・生産・使用の統合という新たな構図を創り出す。それは、住み手個々の住要求に応じる即人性、空間の特性をふまえる即地性、その時々に応じた即時性を重視したきめ細やかな計画づくりによって、意匠面、機能面、老朽対応や変化対応など多様で個別的な住要求に応じた住環境の実現を可能にする。さらには、SRによって、標準化された賃貸住宅ではみられない空間・内装の志向性、起居様式の柔軟性、住まいの使い方、継続的な住まいへの働きかけといった新たな住まい方が実現されている。

2) 自律的な改修による住まいの現代化

SRは、他律的に計画された住戸を個別化し、陳腐化した間取りや内装の現代化を自律的に行なうことから住まいの質を高める、ボトムアップ型のリノベーションである。加えて、住み手は、あくまでも自らの暮らしを起点としてSRを行なうにも関わらず、好き勝手に設備に手を加えるといった過剰なSRを行なうことはなく、SRの可能性や利点を活かすような改修を行なう自律性を備えているケースがほとんどである。

3) 環境決定論から相互浸透論への転換

SRは、住み手個々の住要求に対して、機能的、意匠的に自らに相応しい住空間の実現を可能にする。そのことは、個々の生活に根ざした住空間を実現し、人間と環境の関係を住まいに生活を合わせる受動的な住まい方（環境決定論）から、自らに相応しい住まいを自ら創り

出す能動的な住まい方(相互浸透論)へと転換するものである。

4) SRの持続可能性

一般的には建物の経年にもなうメンテナンスや陳腐化対応のために改修が実施されるのに対して、SRは、棚やフックの設置といった小幅な内容から壁の撤去・新設といった大幅な内容までが随時、継続的に実践される可能性が高く、住環境を自律的に更新し続ける価値更新型のリノベーションと言える。

5) 「住まいづくり」の概念の創出

SRの経験を通じて住まいに対する愛着、我が家意識、関心が育まれる。そのことは、住まいを所有せずとも積極的に空間を使用し、住まいのメンテナンスなどの住環境づくりにも主体的に関与する当事者意識や能動的態度を創出する。与えられた静態的な「住まい」ではなく、動的に変化するものとしての「住まいづくり(ハウジング)」の概念が培われ、結果的に、「所有」から「利用」への価値の転換を生起する。

6) 定住型賃貸住宅の新たな可能性

一般的な賃貸住宅は、必要に応じて転居する仮の住まいというイメージであるのに対して、SR賃貸住宅は、住要求の変化とともに住まいも変化していくような長期居住の可能性を示している。SRは、自然災害への懸念などから近年増加する賃貸定住派にも対応する、定住型賃貸住宅あるいは持家にも似た持家的賃貸住宅とも言うべき賃貸の新たな位置づけを創り出すことにつながる。

SR の計画技術の提起

本研究では、貸し手と住み手の両者の視点から SR の考え方や成立要件、あるいは両者の懸念に対する課題とその解決方策などを総合的に明らかにした。これらを踏まえ、貸し手と住み手にとって望ましい SR を実現するための計画技術を提起する。

最適な SR 賃貸住宅のあり様は、次への貸しやすさや事業性といった貸し手にとっての有効性を向上させるとともに、個別性の実現、住要求の変化への対応、住まいへの愛着や関心の高まりといった住み手にとっての有効性を獲得することである。これまでの知見から、異なる基準をもつ住み手と貸し手との SR の有効性を同時に高める要件は、「随時、継続的な SR の促進」である。「随時、継続的な SR の促進」は、「住み手と貸し手との協働性」、「住み手と貸し手に利益のある仕組み」、「ソフト面での簡便性」、「ハード面での SR の余地性」の 4 要素を備えたソフト・ハードの条件によって実現することができる。特に、入居前の SR の経験は、継続的に SR へ向かう住み手の意識を醸成し、実践に向かうモメントとなっているため、「入居前」を的確に計画することが重要である。以上を踏まえ、「随時、継続的な SR の促進」に向けて入居前を計画する、最適な SR の計画技術を提起する。

(1) ソフトの要件

- ①改修承認を行なった内容については原状回復義務を免除する契約は、SR を可能とする基盤であるとともに、住み手と貸し手との関係性を築く改修承認の機会をつくるものである。
- ②貸し手と住み手との面接は、入居前の SR を促す大きなポイントとなる。貸し手から、SR の意欲や技術が高い住み手に対しては気兼ねせず活発に SR を行なうよう声掛けし、SR の関心や経験が不足する住み手に対しては理想の SR へのイメージを喚起し、SR の方法をアドバイスするような方法が効果的である。
- ③貸し手と住み手との相談による入居前改修は、両者の密な関係性を築き、住み手の SR への遠慮を取り除き、意欲を高めることで活発な入居前の SR を促す機会となる。さらに入居前改修の施工を住み手と貸し手との協働で行なうことは、貸し手の事前改修にかかる費用の低減と次への貸しやすさに配慮した質の高い SR の両立を可能とし、達成感の得られるような SR の経験によって発見的・連鎖的・継続的な SR へと繋げていく起点となる。
- ④改修承認手続きの簡便性は、貸し手の確認・記録のしやすさと、住み手の申請しやすさを高める。特に、素人でも分かりやすいフォーマット図面での申請は、住み手の SR への考えを深め、貸し手からアドバイスを受けられる機会となり、継続的な SR を支援する方法である。
- ⑤SR に取り組む住み手をサポートする取組みとして、時間面(フリーレントの設定)でのサポートは、活発な入居前の SR の促進に有効な方法である。また情報面(モデルルームの設置等)・費用面(材料の提供等)でのサポートによって SR を促し、技術面(工具の貸出し等)・情報面(ワークショップの開催等)でのサポートによって SR の質の向上を図ることが可能である。

(2) ハードの要件

①SR への意欲や積極性を高め、SR を受容するような余地のある空間があれば、SR は促進される。特に、内装が施されていない空間状態(Rh 型)や老朽化した内装・陳腐化した間取り(O 型)は、現代化を図る積極的な SR への意識を喚起し、入居前の意欲的な SR を促す。住空間が自らの手によって大きく変化した SR の経験は、SR による住まいづくりの達成感、住まいへの愛着や我が家意識を育み、新たな SR を動機付ける起点となる。

②余地のある空間を計画できない場合であっても、SR 可能範囲を明確に設定することで SR を促すことができる。

上記のソフト・ハードの計画技術による SR 賃貸住宅は、結果的に異なる基準を持った三者（貸し手・住み手・次の入居者）の希望する多様な SR の質を同時に高めていくことにつながる。SR の質とは、貸し手にとっては次への貸しやすさ（内装や設備の更新・個性化、間取りの現代化など）の向上、建物性能（構造耐久性、持続性）・法的適合性・安全性の維持や向上、事業性の向上などである。また、住み手にとっては自由な SR が出来ること、施工がしやすいことやスムーズな退去ができることである。次の入居者にとっては借りやすさや手の加えやすさなどである。このことは、原状回復義務を免除することにつながり、貸し手と住み手の双方に対する SR の意義を高めるものとなる。

以上の成果は、SR 賃貸住宅の初期段階におけるものとして位置付けられることを追記しておく。現況の SR 賃貸住宅の多くは事業開始から 2～3 年と間もない状況であり、住戸の老朽化・陳腐化の解消が主な目的であることや遠慮がちな住み手が多いことから、SR の促進・質の向上・継承を図る方策が必須であることを指摘し、そのための計画技術を提起した。最後に、SR 賃貸住宅の可能性と今後の課題を整理しておく。

SR 賃貸住宅の可能性と課題

持続型社会の構築に向けては、今後、SR 賃貸住宅の市場をどのように拓けるかを検討しておく必要があると考えられる。賃貸市場を拡大するためには、より広範な貸し手と住み手に訴求効果のある SR 賃貸住宅の研究や計画方法の立案が求められる。たとえば、貸し手の視点からは、賃貸住宅のライフサイクルコストの低減を図る手法として SR を評価することが考えられる。また、住み手の視点からは、高齢者や SR の関心・意欲・技術の少ない人にもアピールする方法の立案などが考えられる。それについては、知識のない素人でも気軽に行なえる「釘打ち」などの軽微な内容から SR をはじめ、徐々に継続的な SR へと繋げていく方法が考えられる。具体的には、日常生活のなかで生じる「機能性向上への欲求」や「住要求の変化への対応」などのモメントに対して反応できるよう、貸し手から住み手に働きかけ情報面・技術面で SR をサポートすることが効果的である。また、入居前の面接や相談は、貸し手と住み手との直接的な対話を通して SR を触発する有効な方法である。このように、両者の直接的な関係性が、効果的な SR 賃貸住宅の要件であり、両者が協働で進める改修による持続型の居住計画の方向性を示すものである。

今後は住戸継承が進み、SR が蓄積していくことで、SR を行なう必要性の少ない住戸が増えると予想される。そのような場合にも SR 賃貸住宅の重要なポイントである住み手と貸し手との協働性を高めていく方法の例として、住み手と協働でエントランス、外構、廊下、DIY 作業スペースやゴミ出し場といった共用部づくりを進めることが有効である。そうすることで、これまで住戸内で完結していた SR は、住み手同士、あるいは住み手と貸し手との関係づくりを促すとともに、建物全体の魅力を高めるものとなる。

追補

<本研究に関する論文（※査読あり）>

第2章

- 1 セルフ・リノベーションの創出と発展的継承に向けた契約システム-改修可能な民間賃貸共同住宅におけるセルフリノベーションの仕組みと住戸継承の実態(その1)
西野雄一郎, 松本侑也, 西将希, 徳尾野徹, 横山俊祐, 日本建築学会大会学術講演梗概集, E-2 建築計画Ⅱ 2014, pp1271-1272, 2014年9月

第3章

- 2※ 住み手からみたセルフ・リノベーションの特性と有効性
西野雄一郎, 横山俊祐, 徳尾野徹, 日本建築学会計画系論文集, No.720, pp.259-269, 2016年2月

第4章

- 3※ 「裸貸し」「原状回復義務なし」「マルチユニット利用」の公的賃貸共同住宅
ー住み手によるボトムアップ型ストック活用ー
徳尾野徹, 横山俊祐, 西野雄一郎, 日本建築学会計画系論文集, No.672, pp.265-274, 2012年2月

第5章

- 4※ 賃貸共同住宅におけるセルフ・リノベーションの契約と運営の特性
西野雄一郎, 横山俊祐, 徳尾野徹, 日本建築学会技術報告集, Vol.21, No.47, pp.231-236, 2015年2月

<査読あり>

「原状回復義務なし」賃貸共同住宅に関する研究
-ストック再生につながる新たな付加価値として-
住宅総合研究財団研究論文集, No.36, pp.165-176, 2009年3月
徳尾野徹, 横山俊祐, 西野雄一郎

<査読なし>

セルフ・リノベーションの賃貸システムに対する居住者の評価
-賃貸共同住宅におけるセルフ・リノベーションの評価(その1)
日本建築学会大会学術講演梗概集, E-2 建築計画Ⅱ 2015, pp1003-1004, 2015年9月
徳尾野徹, 西野雄一郎, 鈴木良, 横山俊祐

賃貸共同住宅におけるセルフ・リノベーションの実態と特性
-賃貸共同住宅におけるセルフ・リノベーションの評価(その2)
日本建築学会大会学術講演梗概集, E-2 建築計画Ⅱ 2015, pp1005-1006, 2015年9月
西野雄一郎, 徳尾野徹, 鈴木良, 横山俊祐

賃貸共同住宅におけるセルフ・リノベーションの成果
-賃貸共同住宅におけるセルフ・リノベーションの評価(その3)
日本建築学会大会学術講演梗概集, E-2 建築計画Ⅱ 2015, pp1007-1008, 2015年9月
鈴木良, 西野雄一郎, 徳尾野徹, 横山俊祐

セルフ・リノベーション向上のための空間条件とサポートシステム
-改修可能な民間賃貸共同住宅におけるセルフ・リノベーションの仕組みと住戸継承の実態(その2)
日本建築学会大会学術講演梗概集, E-2 建築計画Ⅱ 2014, pp1273-1274, 2014年9月
松本侑也, 西野雄一郎, 西将希, 徳尾野徹, 横山俊祐

賃貸事業面でのセルフ・リノベーションの実現可能性に関する研究
-改修可能な民間賃貸共同住宅におけるセルフ・リノベーションの仕組みと住戸継承の実態(その3)
日本建築学会大会学術講演梗概集, E-2 建築計画Ⅱ 2014, pp1275-1276, 2014年9月
西将希, 西野雄一郎, 松本侑也, 徳尾野徹, 横山俊祐

改装自由の賃貸共同住宅における住まい改修の実態
-原状回復義務なしの「新裸貸し」による住まい方の拡張(その1)
日本建築学会大会学術講演梗概集, E-2 建築計画Ⅱ 2009, pp147-148, 2009年7月
西野雄一郎, 徳尾野徹, 横山俊祐

政策空家の活用によるストック再生への従前居住者の反応と評価
-原状回復義務なしの「新裸貸し」による住まい方の拡張(その2)
日本建築学会大会学術講演梗概集, E-2 建築計画Ⅱ 2009, pp149-150, 2009年7月
徳尾野徹, 西野雄一郎, 横山俊祐

-謝辞-

本論文は、筆者が大阪市立大学大学院前期博士課程および後期博士課程に在籍した 5 年間の研究成果を学位論文「賃貸共同住宅におけるセルフ・リノベーションの計画技術に関する研究」としてまとめたものです。

本論文は、その大半を、恩師である横山俊祐大阪市立大学教授、徳尾野徹大阪市立大学准教授ならびに本論文と直接関わりのあるテーマで修士論文、卒業論文を執筆された鈴木良氏、松本侑也氏との共同研究の成果に負っています。本論文の執筆にあたっては、多くのご指導や貴重な助言をいただきましたことを、改めてここで感謝いたします。

横山俊祐教授には、前期博士課程および後期博士課程において常に温かくご指導いただきました。横山教授は、多忙を極める中、昼夜を問わず浅学の筆者との議論に実に多くの時間を割き、研究の基礎から丁寧にご指導してくださいました。本論文は、横山教授との対話を通して骨格が形作られ、発展し、彩りが増していきました。「研究は社会を変える」と真摯に研究に取り組む姿勢、仮説を実証する方法論や研究を魅力的に他者に伝える技術など、実に多くのことを学びました。新たな発見を報告した際に誰よりも喜んで頂ける姿に幾度となく励まされ、それが活力となり研究を続けることができました。感謝の念に堪えません。

徳尾野徹准教授には、共同研究を通してご指導を賜るとともに、研究の進め方や日常的な研究活動において多くの相談にのって頂きました。また、本論文をまとめるにあたり、なかなか執筆の進まない筆者への温かい励ましや細部にわたってのご助言を繰り返し頂きましたことを深く感謝申し上げます。

副主査をお引き受け頂いた環境都市計画分野の日野泰雄教授、建築環境工学分野の梅宮典子教授には、大変お忙しい中、本論文の審査をしていただき、審査を通じて貴重なご意見やご指導を賜ったことを深く感謝申し上げます。今後の研究に向けての多くの示唆をいただきました。

杉山茂一大阪市立大学名誉教授には、学部時代に本論文のきっかけとなる卒業論文の指導をしていただきました。思えば、卒業論文を通して、緻密な現状把握と暮らしの描出・分析を行なうことで社会に対して望ましい住まいの提案を行うことができるという研究の楽しさを学んだことが、現在の研究の原動力となっています。杉山先生には、大阪市立大学退官後も折にふれて助言と励ましを頂きましたことを深く感謝いたします。

大阪市立大学建築計画研究室に在籍した計 6 年間の間に、先輩方、同級生、後輩には、様々な研究指導や協力をしていただきました。夏の暑い日のアンケート配布や図面採取など、研究室の方々の協力があったおかげで論文を仕上げることができました。深く感謝いたします。

なにより、多くの賃貸共同住宅の大家、不動産仲介業者、建築設計者、管理者や入居者の方々の協力なしには、本論文を完成させることはできませんでした。自らの進める賃貸事業や自らセルフ・リノベーションを行なった住まいについていきいきと説明して下さる姿をみて、研究をより深く追求する想いが強くなり、研究成果をまとめることができました。深く感謝申し上げます。

また、筆者が研究活動と併行して実践活動を続けていく中で、2013年から2016年にかけてのリノベーション研究会や2014年から2015年にかけての「リノベ@大正区」の活動では、委員の方々との議論を通して本研究のテーマや研究内容に多くの示唆をいただきました。大阪市大正区の筋原章博区長をはじめ大正区職員の方々、大阪市住まい公社の川幡祐子氏をはじめ大阪市住まい公社職員の方々、SHU建築の中山雄介氏、ムラヤマの溝口真一郎氏、OPEN Aの大我さやか氏、久米まり氏、コロリエの田中しのぶ氏、平尾商店街の方々他、多くの方々に、深く感謝申し上げます。

公聴会では、学界から近畿大学の鈴木毅教授、寺川政司准教授、武部俊寛氏、実務者から芥田暁氏、池田裕彦氏、亀山寿浩、川幡祐子氏、鈴木良氏、三谷幸司氏、安原秀氏、マスコミから賃貸住宅新聞の金本奈絵氏、筆者の所属する建築計画研究室の方々など他分野から出席していただき、多くのご指摘や示唆をいただきました。深くお礼を申し上げます。

最後に、常に筆者の健康を気遣い研究活動を支えてくれた妻の西野奈央子、両親に改めて感謝し、結びと致します。

2016年3月 西野雄一郎