

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

一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) 一

改修	賃貸共同住宅	セルフ・リノベーション	正会員	○松本 侑也*	同	横山 俊祐***
住戸継承	空間条件	サポート	同	西野 雄一郎**	同	徳尾野 徹****
			同	西 将希*		

1. 1 研究の背景と目的

前稿では改修可能な民間賃貸共同住宅において住み手の主体的なリノベーション (セルフ・リノベーション: SR) を可能とし、SR 住戸が住み継がれる賃貸契約の特徴を明らかにした。本稿では SR 賃貸を導入し、最初の居住者を募集する時の住戸状態 (初期状態) と居住者の入れ替わり時に SR による住戸空間を継承 (住戸継承) した空間状態 (継承状態) の実態を把握する。また SR 可能範囲を把握し、初期状態や継承状態との組み合わせとして空間条件を明らかにする。以上から SR の向上のためのハードの空間条件を整理することを目的とする。また SR をサポートする取り組みの実態を明らかにする。

1. 2 研究方法

本研究は、SR および住戸継承が実践されている民間賃貸共同住宅を対象 (前稿の対象と同一) とし、建物所有者および不動産仲介業者に対して、住戸の空間条件や SR のサポートに関する聞き取り調査 (2013年8月~2014年2月) を行った。

2 初期状態における空間条件

①初期状態における空間タイプ: 表1は事業前改修と初期状態を指標として [改修後に仕上げ・建具のない状態 (Rh型)] [改修後に一部仕上げのない状態 (Rp型)] [改修後に内装を仕上げた状態 (Rf型)] [未改修で原型のままの状態 (O型)] の4種類に分類し、空間条件を示したものである。

[Rh型] 貸し手により事業前改修が行われ、SR賃貸開始時の住戸は建具、床・壁・天井仕上げが意図的に施されておらず、入居者は住み始める前にSRを実施することが求められる。内装が下地の状態のため居住者は自由なSRを行いやすい。

[Rp型] 貸し手により事業前改修が行われ、住戸は仕上げの

一部 (KMでは壁) が施されておらず、居住者は部分的なSRを実施するよう意図的に誘導される。

[Rf型] 専門家のリノベーションにより新築時と同様に仕上げられた状態となっており、そのままの状態に住むことが可能である。新しくなった状態を維持するため、改修可能範囲は一部の壁のみに限定されている。

[O型] 事業前改修は実施されていないため、住戸の間取り、内装の劣化状態、設備状況などの空間状況は住戸毎に異なり、そのまま住み始めることが可能な状態から入居前にSRが必要な状態まで様々である。大規模なSRを行う場合、畳やクロス等といった内装の撤去など居住者の負担が大きい。

②SR可能範囲: 間取り、仕上げ・造作でSR可能な7事例 (5事例では設備も可能) ではSRの自由度が高くなっている。それ以外の3事例では間取り、設備や一部の仕上げのSRが制限されており、承認主体が所有者である点が共通している。所有者は建築の専門知識が少ないことなどからSR可能範囲を制限することで改修承認の判断が難しい内容を避けている。

空間タイプにより居住開始前に必要なSRの程度が異なるため、入居者の個別事情に応じてフィルタリングされるだけでなく、入居時に実現できるSRの内容・自由度に違いが生まれる。この特性を活かし、貸し手側の改修をある程度に留め、居住者がSRを実践しやすい状況をつくることで意識的に一般的な居住者層をターゲットとする意見も聞かれた。

3 継承状態の特性

SR賃貸の多くは、住み替わり時に前居住者の退去した状態のまま住戸を貸し出している。表2は、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を基に、YMにおけ

表1. 初期状態の空間条件

空間タイプ	事例名称	SR賃貸開始に向けた改修				初期状態 (用意されている場合○)				SR可能範囲							承認主体	継承状態		
		間取り変更	仕上げ更新	仕上げ撤去	設備更新	建具	仕上げ・造作	設備	躯体	間取り	仕上げ・造作	設備	共用部							
Rh型	YM	○	×	○	×	-	×	×	×	○	×	○	○	○	○	○	×	所有者 (管理者)	前居住者の退去時状態	
	GB	○	×	○	○	-	×	×	×	○	×	○	○	○	○	○	×	所有者 (管理者)	前居住者の退去時状態	
	CN	○	×	○	○	-	×	×	×	○	×	○	○	○	×	×	×	仲介業者 (管理者)	前居住者の退去時状態	
	TS	○	×	○	○	-	×	×	○	○	×	○	○	○	×	×	×	仲介業者 (管理者)	前居住者の退去時状態	
Rp型	HG	×	○	-	○	○	○	×	○	○	×	×	○	○	×	×	×	所有者	前居住者の退去時状態	
Rf型	KM	○	○	-	×	○	○	○	○	○	×	×	×	○	×	×	×	所有者	SR可能部は棚等の造作物を撤去し、それ以外は原状回復	
O型	CK	-	-	-	-	○	○	○	○	○	×	×	○	○	○	×	×	×	所有者	前居住者の退去時状態
	IM	×	×	×	×	○	○	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	○	仲介業者 (管理者)	前居住者の退去時状態
	AM	×	×	×	×	○	○	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	×	仲介業者 (管理者)	前居住者の退去時状態
	DS	×	×	×	×	○	○	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	×	仲介業者 (管理者)	前居住者の退去時状態

Spatial conditions and support systems for the improvement of self renovation –Research on the mechanism of self-renovation and the succession of dwelling units in private rental apartment houses where refurbishment by tenants is allowed Vol.2-

MATSUMOTO Yuya, NISHINO Yuichiro  
NISHI Masaki, YOKOYAMA Shunsuke  
TOKUONO Tetsu

る継承状態を整理したものである。

初期状態では事業前改修により住戸をワンルーム化し、仕上げの撤去を行いスケルトン状態(Rh型)として貸し出した。SRにより住戸継承時にはRh型であった住戸が仕上げの施されたRf型・Rp型へと変化している。さらに、本来は所有者により設備の更新が実施されるのに対して、ここではSRによる設備の更新がみられた。また、建具の造作も見られ、他の住戸とは異なる個性的な住戸が形成されている。各住戸の仕上げや設備の種類・状態などの空間状態は一つとして同じものがなく、個別化された住戸は、嗜好の合う入居者を呼び込んでいる。このようにSRによって住戸の質的向上が行われている。

Rp型では仕上げが撤去され下地の状態となっており、入居者は住み始める前にSRが求められる。設備の不足しているYM-7~19では、事務所として利用する場合はそのまま入居することも可能であるが、住居として利用する場合、入居者は住み始める前に設備の設置が求められる。仕上げや設備に不足がある場合でも、YMでは管理者のサポートによりこれらを設置することで居住できない状態を防いでいる。

#### 4 SRのサポートシステム

表3に示すように各事例において費用・技術・情報の面からSRをサポートする様々な取り組みが確認された。

工務店の紹介、施工のアドバイスや工具の貸し出しなどの取り組みは、理想とするSRの実現に対して技術的にサポートすることからSRの質的向上に寄与すると考えられる。カタログ、モデルルームの設置などにより情報を与えることは、SRへの意欲を向上させる効果が期待できる。壁紙などの原価販売、仲介業者の利益の一部を居住者に還元、保管している資

表2. 継承状態一覧

空間タイプ	事例	空間状況(用意されている場合○)						
		建具	仕上げ・造作			設備 (オリジナル*○, 更新◎)		
			床	壁	天井	風呂	トイレ	キッチン
Rh型	YMの初期状態	×	×	×	×	○	○	○
Rf型	YM-1	○	○	○	○	○	○	○
	YM-2	○	○	○	○	○	○	○
	YM-3	×	○	○	○	◎	○	○
	YM-4	×	○	○	○	○	○	○
	YM-5	×	○	○	○	◎	◎	○
	YM-6	×	○	○	○	◎	○	○
	YM-7	×	○	○	○	×	○	◎
	YM-8	×	○	○	○	×	○	◎
	YM-9	×	○	○	○	×	◎	◎
	YM-10	×	○	○	○	×	◎	○
	YM-11	×	○	○	○	×	○	○
	YM-12	○	○	○	○	×	○	○
Rp型	YM-13	×	×	○	○	×	○	○
	YM-14	×	×	○	×	×	○	×
Rf型	YM-15	×	○	○	○	×	◎	×
	YM-16	×	○	○	○	×	○	×
	YM-17	×	○	○	○	×	◎	×
Rp型	YM-18	×	○	○	○	◎	◎	×
Rp型	YM-19	×	×	○	○	○	○	×

※SR賃貸開始時の設備

材の無償提供など費用面でのサポートによりSRの量的促進が望める。さらに、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は、技術・情報の組み合わせにより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。その中で「貸し手が限度額内で費用を負担し、居住者要望の一部を業者工事により実現」することはRh型(3/4事例)、Rp型(1/1事例)、0型(1/4事例)でみられ、入居時の空間状態でなんらかのSRが必要な場合に実施されることが多い。これは居住者の初期投資を緩和することから、入居時における居住者の自由なSRを実現することに有効である。

#### 5 まとめ

入居時の空間条件によりSRの必要性や自由度が異なる。承認主体が高い専門知識を持つことができればSR可能範囲を広げ、SRの自由度を高める空間条件を設定することが可能になる。SRの自由度を高めた上で、初期状態や継承状態、居住者の個別事情に応じて適切なサポートを行い、SRの向上を進めることが重要である。空間タイプとサポートの関係について、Rh型・Rp型は仕上げが撤去されている状態であり、入居時のSRが求められるため質的向上のサポートが効果的である。また、0型・Rf型は入居時の状態のまま居住できるため、既にある空間をつくり変えることに重点を置いたサポートが重要である。住戸継承された空間は仕上げや設備の更新による住戸の質の向上が窺え、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。今後はSRの質的向上・促進に向けて、SRの実践状況を確認することから空間条件とサポートの組み合わせを検討することが課題である。

謝辞：研究に際してご協力いただいた関係者の皆様に記して感謝の意を表します。本調査は公益財団法人 LIXIL 住生活財団の研究助成を受けて実施しました。

表3. SRのサポートシステム

	分類	サポート内容	実施事例				
			Rh型	Rp型	Rf型	0型	
質的向上	●	改修申請時に内容と居住者が出来る部分を確認し、出来ない部分については所有者お抱えの工務店を紹介	YM GB				
	●	仲介業者が改修申請時に施工方法・業者などをアドバイス	CN TS				
	●	所有者が電気ドリルなどの工具を貸し出し	YM			IM	
	●	所有者を介して他の居住者が施工を手伝い	GB				
	●	● 仲介業者がDIYワークショップを開催し、技術やアイデアを普及			KM	IM AM	
	●	● 仲介業者がwebサイトの開設や紹介によりDIYアイデア・技術カタログを普及	CN TS		KM	IM AM	
	●	● 貸し手が限度額内で費用を負担し、居住者要望の一部を業者工事により実現(ただしGBでは初期費用として保証金を通常よりプラスする)	YM CN GB	HG		CK	
		● 所有者が壁紙のカタログを多数用意		HG		CK	
		● 所有者がモデルルームを設置(賃借も可能)			KM		
	●	● 年に一度、仲介業者は利益の一部を居住者に還元。共用室や共用部の改修費用などに使える				IM	
	量的促進	●	● 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の中から選ばば無償で提供・設置	YM			
		●	● クロスなど内装の品番を所有者に伝えれば原価で購入可能		HG		CK
●		● 所有者の倉庫に保管してある資材などを無償で提供	GB				

\*大阪市立大学大学院工学研究科 前期博士課程

\*\*日本学術振興会特別研究員 DC・大阪市立大学大学院工学研究科 後期博士課程

\*\*\*大阪市立大学大学院工学研究科 教授

\*\*\*\*大阪市立大学大学院工学研究科 准教授

\* Graduate Student, Graduate School of Eng., Osaka City Univ.

\*\* Research Fellow of Japan Society for the Promotion of Science・Graduate Student, Graduate School of Eng., Osaka City Univ.

\*\*\*Prof., Graduate School of Eng., Osaka City Univ.

\*\*\*\* Assoc. Prof., Graduate School of Eng., Osaka City Univ.