

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)—

賃貸共同住宅 セルフ・リノベーション 賃貸システム 正会員 ○徳尾野 徹* 同 鈴木 良**
改修承認 契約 空間条件 同 西野 雄一郎*** 同 横山 俊祐****

1. はじめに

1.1 研究の背景と目的

戦後大量供給された賃貸共同住宅のリノベーションが進むなか、本研究は、住み手主体のリノベーション(セルフ・リノベーション^{注1)}:SR)に着眼する。SRは、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可能な住まいの本質に迫るものであり、ストック活用の枠組みを「他律・標準・(計画と使用の)分離」から「自律・個別・一体」へと転換するボトムアップ型的手法である。既報^{注2)}では賃貸共同住宅においてSRを実現する契約システムを明らかにした。本編では、賃貸システムに対する居住者の評価を通して、SRを促進し質の向上を図るためのハード・ソフトの要件を明らかにする。

1.2 研究の方法

SR可能な賃貸共同住宅(SR賃貸)の中から抽出した事例(表1)を対象とし、28名の居住者に対して住戸を訪問してのヒアリング調査^{注3)}を行い、SRのソフト(契約、SR許可条件など)とハード(住戸の空間条件、SR可能範囲など)の条件に対する評価を把握した。

2. SR許可に至るプロセスと許可条件への評価

SR賃貸では、SRが許可されるまでに、面接、内容相談、申請手続きなどの手順を踏む。また、入居当初の住戸の空間状態は事例毎に異なる設定である。そこで、SRの諸条件に対する居住者の評価を明らかにする。SRの賃貸システムに関する代表的な居住者のコメントをまとめる(表1)。本文中の(01)…の数字は表1の意見の番号に対応する。

2.1 入居時の面接

入居する際の所有者・運営者と入居希望者との間での面接に対して(【NI】)、居住者は、SRの内容やお互いの人柄を知る機会と捉え、特に煩わしさを感じていない(1)。オーナーからはSRを気兼ねなく行えるような言葉を掛けられており、SRに対する遠慮が取り除かれ、何かあったときはオーナーに頼れるという安心感が生まれている(2)。

2.2 所有者・事業者・管理者との直接相談

SRの内容や方法・箇所に関してオーナーとの直接相談の機会が設けられている。【YO1・2】、【ME】では、入居前の改修プランの打ち合わせから施工までオーナーや企画設計者が一緒に行っている。オーナー側の手間や経費は増えるが、SRを行う意欲の向上(3)や、住戸価値が低下するSRを未然に防ぐことにつながる(4)。【SA】、【TA】では、住み手が管理会社にSRの内容や方法を相談し、管理会社単独、あるいは両者の共同によりSRを行う。直接相談は改修のアイデアを提供してもらえる(5)、専門家の意見によりSRの幅が広がる(6)などの肯定的な評価であり、不慣れなSRの促進と質の確保に寄与している。

2.3 SRの改修承認

居住者は改修承認を積極的に評価し、改修承認はSRの障壁ではなく、必要な手続きと捉えている(7)。SRの承認申請には、以下の2つの方法がある。

① [口頭説明による申請]: 【GB】では、居住者が口頭でSRの内容を直接説明する方法をとっている。口頭説明は、居住者にとって気軽に簡便な申請方法であり、所有者との良好な関係がつけられ活発なSRを促す。但し、両者の

表1 調査対象概要

事例名称	【GB】	【YO1・2】	【NI】	【CN】	【HA】	【UR】(3団地)	【SA】・【TA】	【ME】
建物概要								
総戸数	18	10・20	11	13	32	219・468・1003	45・58	13
入居数/SR可能住戸数	5/8	4/7・3/3	10/11	5/6	9/10	17/19・26/31・6/8	30/33・35/37	6/6
訪問調査住戸数(計28戸)	2	3・1	10	2	2	1・1・1	4	1
契約時における入居者の面接	なし	有	有	なし	なし	なし	なし	なし
改修承認の有無	有	有	有	有	有	有	有	有
承認主体	所有者	所有者 (2事例同一)	管理会社、所有者、 企画設計者	管理会社	管理会社、所有者	管理会社 (3団地同一)	管理会社 (2事例同一)	所有者、企画設計者
所有者・事業者・管理者との直接相談	×	●	×	×	×	×	●	●
申請手段	●	●	●	×	×	×	●	●
フォーマット図面に明記して提出	×	×	●	●	●	●	×	×
申請方法								
現地立ち合いで申請	×	●	×	×	×	×	×	×
承認主体に直接会って申請	●	●	×	×	×	●	●	●
電話やメール・FAXで申請	×	×	●	●	●	●	×	●
退去時の規定								
改修承認を得た内容は原状回復義務を免除	●	●	●	●	●	●	●	●
原状回復を求める場合	退去時の状態により判断する	なし	次居住者が入居不可能な場合	申請されていない内容がある場合	著しい破損がある場合	申請されていない内容がある場合	申請されていない内容がある場合	退去時の状態により判断する
入居時の空間条件(戸)								
O型(事前改修無、現状のまま)	0	0・3	6	0	6	19・31・8	0・0	6
Rh型(事前改修有、仕上げ無)	8	3・0	0	6	1	0	0・0	0
Rp型(事前改修有、仕上げ一部無)	0	0・0	5	0	0	0	0・0	0
Rf型(事前改修有、仕上げ有)	0	4・0	0	0	3	0	33・37	0
SR可能範囲								
躯体	×	×	×	×	×	×	×	×
電気・水回り設備	○	×	○	×	○	○	×	○
壁								
塗装・クロス等の貼り替え	●	●	●	○	●	○	○	○
その他(壁の新設や撤去など)	○		○		○			
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(ファン設置、天井撤去等)								

Evaluation of the residents about rental system of self-renovation
Evaluation of self-renovation in rental apartment houses vol.1

TOKUONO Tetsu, SUZUKI Ryo
NISHINO Yuichiro, YOKOYAMA Shunsuke

良好な関係が前提となる(8)。

② [フォーマット図面による申請]: フォーマット図面による申請を行っている居住者の多く (15/17) が申請方法に対して肯定的であり、その必要性を認めている(9)。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。また、SR 経験のない居住者にとって図面申請は、専門家の目線から内容のチェックによりトラブルを未然に防げること(10)、SR の行為に対する安全性を担保する。

【GB】【CN】【NI】【HA】で、簡便な SR の場合には、申請を不要とする取決めがある。そのことも申請の煩わしさを低減し(11)、SR の促進につながっている。

3. 入居時の空間条件の評価

SR 賃貸を開始した当初の住戸空間の状態は、①原状 [0 型]、②事前改修により内装を撤去した状態 [Rh 型]、③事前改修を行なうが内装の一部の仕上げを保留 [Rp 型]、④事前改修で仕上げる [Rf 型] がある。タイプ毎に、SR の容易さに関する居住者の評価を整理する。

①0 型 [原状貸し出し] 【YO】・【NI】・【HA】・【UR】・【ME】

居住者の多くは、予めリノベーションされていないので自分なりに改造出来る(12)、古い魅力的な素材・部材を残すことができる(13)、SR による大きな変化を楽しめる(14)などの評価である。SR の未経験者から建築関係に携わる経験豊富な入居者まで幅広い層が見られる。

②Rh 型 [事前改修あり、仕上げ無し] 【YO1・2】・【CN】

内装が全て撤去してあり、相対的に SR の必要量が多いタイプであるが、建築についてほとんど知識・技術のない素人の入居者が多い。【YO1・2】【CN】は入居前にオーナーの工事費負担による改修や企画者の改修計画へのアドバイスが組み込まれていることによって、素人の入居を容易にしている。また、下地だけが整えられた状態からであれば、改修は足し算で済むので手が増え易い(15)、

何もないスケルトン状態だから間取りや生活がイメージし易い(16)など、Rh 型を評価しており、SR を強制するというよりも、促進要因と捉えられている。

③Rp 型 [事前改修あり、一部仕上げあり] 【NI】・【TA】

Rp 型は事前の改修によって SR の余地を狭めているものの、SR にかけてられる時間・費用・技術などの制約から、大掛かりで活発な SR は難しいと考える居住者に対する誘引力を有する(17)。予め空間がある程度仕上げられているため、SR 経験の浅い居住者を中心に、試しに何かやってみたい意欲や何か出来そうといった期待感を居住者に抱かせ(18)、気軽な SR を促している。

④Rf 型 [事前改修あり、仕上げあり] 【GB】・【TA】

SR 賃貸を始める前に専門業者によってリノベーションされているため、間取り(19)、壁の色(20)などを気に入っての入居が多く、逆に、SR 可能であることは殆ど評価されていない。Rf 型は、新築と同様に仕上げられており、SR の余地が少なく、入居後の SR も不活発である。

4. まとめ

SR に関する契約や手続き、空間条件など、過剰な SR や住みつぶしを抑制し、SR に伴うトラブルを防止するための賃貸システムは、SR を抑制するのではなく、寧ろ、触発、促進するように作用している。その一方で、無申請で済む簡便な SR を居住者が憶測で拡大解釈して、危険な SR や過剰な SR を引き起こす危険性もある(21)。SR を促進しつつ危険を防止するために、SR を促す余地性のあるハードの計画を行い、SR 許可のプロセスにおいて SR の質を高める手続きを採ることで、貸し手と居住者が共同で持続的に更新し続ける SR 賃貸が可能になる。

注

- 1) 参考文献 1 において、セルフ・リノベーション (SR) を「住み手が主体的に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業者や友人などの手によって実践すること」と定義。
- 2) 参考文献 1: 西野雄一郎, 横山俊祐, 徳野野徹: 賃貸共同住宅におけるセルフ・リノベーションの契約と運営の特性, 日本建築学会技術報告集, vol.21, No.47, pp.231-236, 2015.2
- 3) 調査は 2013 年 11 月~2014 年 12 月に行った。

表 1 賃貸システムに対する居住者の代表的意見

<p>●入居時の面接</p> <p>(1)面接は簡単な日常会話でした。どんなことをしたいかというより、相手がどんな人か知りたいといった感じでした。【NSa】</p> <p>(2)どういう風にしたいですかと聞かれて壁を塗りたいって言いました。やさしそうな方で、あーそうですかみたいな感じで和やかに。賃貸でオーナーさんと知り合うことはなかったのですがあった時に安心感があります。【NYa】</p> <p>●所有者・事業者・管理者との直接相談</p> <p>(3)オーナーに相談していくうちにどんどんイメージが湧いてきました。最初に全部決まないとはいけなくて思ってたけど、オーナーに入ってから造ってほしいと言われて安心しました。【YMa】</p> <p>(4)(オーナー:色に関しては、費用もかからないので思いっきりやたらって言ってます。失敗したら塗り直せばいいって。ただ設備で残るものは、ちゃんときれいにしておいて。) 厳しい目があったわけです。【YGo】</p> <p>(5)管理会社の女の子が 4 人来て、作戦会議になった時に図案を描いて提案してくれた。【TMo】</p> <p>(6)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。【TMo】</p> <p>●SR の改修承認</p> <p>(7)事前チェックがあって良かったです。素人だから何をしたいかわからないしプロにチェックしてもらえらるからいい。あとで揉めることもないし。【CKi】</p> <p>(8)改修の申請はやらないとあかんことやし、別に面倒くさいとかは思っていないです。ざっくりですし、そんな反対されることはないです。【CNi】</p> <p>(9)いくらリノベーションできても気の合わない人には入らない。大家さんの感覚と合って、長続きする関係性ならば手を加えやすくなると思う。【GKa】</p> <p>(10)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】</p> <p>(11)壁塗るとかは申請書提出はなかったです。壁を抜くとか特殊なことをすると</p>	<p>きは声かけてっていうだけで。自由にやってよっていう感じですね。【NWa】</p> <p>●入居時の空間条件の評価</p> <p>(12)ここを選んだのは、人がやったのじゃないから面白いかなと思って、全て自分でやりたいなって思いました。他のプランも見ましたが、色々できる方が住みやすいかなと思って、こっちにしました。【NTu】</p> <p>(13)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、どこ残したいかを探る。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】</p> <p>(14)イメージは薄い湧いたのでもやすかったかも。変わる度合いが大きいかというか、普通の色塗るだけでも変わるんじゃないかなって。変わりようが面白い。【NTu】</p> <p>(15)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たらいいっていう。プラス α するだけだからやりやすいし、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。私にもやれそうって。【CKi】</p> <p>(16)この部屋が一番イメージができたんです。スケルトンの状態で、床も何もない状態だったんですけど、ここにお風呂造ってとか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。【YGo】</p> <p>(17)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】</p> <p>(18)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の。入るとき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。【NSa】</p> <p>(19)きれいなのに昔っぽい部屋が新鮮で、キッチンが分かれてる間取りもすごく好きですね。【TMa】</p> <p>(20)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。【TYa】</p> <p>(21)天吊りのサンドバックは申請図に書いてない。何でもいんだと思ってやたら、不動産屋さんから電話あって、だめですよと言われた。すみませんもう打ちまっせんで言って、取るのも大変なんでそのままにしています。【NSo】</p>
---	--

*大阪市立大学大学院工学研究科 准教授

**有限会社 SHU 建築

***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

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

** SHU kenchiku.inc.

***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.