

**科学研究費助成事業 研究成果報告書**

平成 29 年 6 月 22 日現在

機関番号：24402

研究種目：基盤研究(C) (一般)

研究期間：2014～2016

課題番号：26420615

研究課題名(和文) サスティナブルハウジングに向けてのセルフ・リノベーションの計画技術と社会性

研究課題名(英文) A RESEARCH ON THE PLANNING METHOD AND SOCIAL INFLUENCE OF SELF-RENOVATION BY TENANTS FOR REALIZATION OF SUSTAINABLE HOUSING

研究代表者

横山 俊祐 (YOKOYAMA, Shunsuke)

大阪市立大学・大学院工学研究科・教授

研究者番号：50182712

交付決定額(研究期間全体)：(直接経費) 3,800,000円

研究成果の概要(和文)：住み手自らのアイデアや労力による住戸改修をセルフ・リノベーション(SR)と定義し、特質・意義と促進条件を解明した。1) SRは住まいの今日化、新たな生活スタイル、住戸の個性化を実現し、住み手の住まいに対する満足感や愛着を高める。2) 大規模なSRは入居後2週間以内で、小規模なSRは随時行なわれる。3) SRは、計画と使用が直接的に連動した、即人的・即空間的・即時的な行為であり、自律性・多様性・個別性を備えている。4) SRを通して、住み手は、より良き住環境づくりに向けての協働者へと、位置づけを転換する。5) 簡便な改修申請、入居前の相談と協働改修、情報・技術・コスト面のサポートは活発なSRに繋がる。

研究成果の概要(英文)： Self-Renovation(SR), which can be defined as customizing a house by tenants themselves, is focused in this research.

The characteristics and significance of SR are as follow. 1) SR realizes the modernization, brand-new way of living and personalization of dwelling unit and increases tenants' satisfaction and generates the feeling of achievement and attachments to a house. Also, SR would raise new philosophy and methodology on housing, such as human inclusion, maturity with time, sustainable living, and human transaction with an environment. 2) Intensive and major SR is performed within two weeks after move-in. Also, small SR is done at any time. 3) The characteristic of SR is autonomy, diversity, individuality and the bottom-up type. 4) The management method of SR on rental houses would be required to support tenants' SR. 5) The simple and easy approval procedure, consultation with tenants and support system for SR promote active SR.

研究分野：建築計画

キーワード：セルフ・リノベーション テム 賃貸共同住宅 現状回復義務 ボトムアップ型 住戸の個性化 事業性向上 サポートシステム

### 1. 研究開始当初の背景

持続型社会の構築を背景として、高度成長期に建設されたマスハウジングの再生が求められている。近年増加する共同住宅のリノベーションの多くは、専門家が主体的に計画づくりを進めるものであり、トップダウンの計画によって住空間を画一的に効率よく現代化することを目的としている。そのために、マスハウジングからの脱却が求められる時代にありながら、依然として「他律的・画一性・標準解」の枠組みの中で単なる今日化を目指すリノベーションに留まり、枠組み自体の転換には至っていない。

これに対して、SR は、個別事情に応じた住空間を実現し、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、「自律的・多様性・個別性」への枠組みの転換を図るものである。その際、SR を可能とし、継承・発展させる仕組みづくりがSR の普及に向けた課題であり、現状回復義務によりSR が抑制されがちな賃貸住宅での実現が課題である。SR 促進とあわせて住みつぶしを防ぐ手法やカスタマイズされた住戸を住み継ぐ手法などの仕組みを整備する必要がある。SR を可能にする制度・空間条件を整理し、SR の計画条件を確立できれば、住み手と貸し手の双方にとって有意性・有用性のある計画となりうる。

### 2. 研究の目的

持続型社会の要請に対して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中で、本研究は、「他律的・画一性・標準解」の枠組みから「自律的・多様性・個別性」への転換を図るために、住み手主導のボトムアップ型リノベーション(セルフ・リノベーション 以下、SR)の手法・意義の確立を図るものである。そのために、SR を可能とし、かつ継承・発展させる契約・空間条件としての計画技術を解明する。また、取り組み実態に焦点をあて、SR によって生成される住空間、住意識の特性、住まいの社会性、事業性などの面からSR の有意性・有用性を明らかにし、住み手と貸し手の双方からみたSR の効果を解明する。また、SR の計画技術と有意性・有用性との関係性を明らかにし、賃貸共同住宅に適用可能なSR の合理的・効果的な実現手法について提起する。

### 3. 研究の方法

Web 検索によって確認したSR 可能な賃貸共同住宅から公共・民間の区別や住戸面積によらず、SR を行なうための手続き方法の違い、SR に関する入居前相談の有無、SR を支援する取組みの有無や内容といったソフトの設定と、提供される住戸の原状やSR 可能な部位のハードの設定に偏りがないよう配慮して抽出した23事例を対象とする。

各貸し手に対するヒアリング調査を行な

い、SR に関する契約、SR 許可に至る手続き、SR 可能範囲、住戸の空間状態などのソフト・ハードの設定を把握した。その上で、賃貸システムのタイプ化を行ない、全てのタイプを含めるよう13事例を抽出し、40世帯の住み手に対して時系列的なSR の内容や目的、住まいへの意識の変化に関するヒアリング、住戸図面採集およびSR 箇所の写真撮影による戸別訪問調査を行なった。

### 4. 研究成果

(1) SR の創出・発展的継承に向けた契約と事業の特性

事業者にとって望ましいSR 賃貸のあり様は、居住者によって住みつぶされずに自由で活発なSR を促し、その状態で円滑に退去し、退去状態のまま次の居住者へ貸し出すことを可能とするような契約・空間・住戸継承の仕組みの構築である。

SR の促進は、改修申請を気軽に行える環境、申請手段の簡便化、居住者の自由なSR を保証するハードの条件(SR を動機付け促進する余地のある空間計画・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・改修承認を得ずに行える部位の設定など)やSR のサポートによって、これを行うことができる。加えて、申請内容に対する助言・指導やSR 実践に対する技術・情報・金銭のサポートを行うことで、施工の精確性や質的向上、次の居住者への貸しやすさを担保することが可能である。

改修承認の手続きにおいては、承認主体が居住者の申請内容に対応して個別性を受容しながらも、建物性能・法的適合性・安全性を損なう内容は取り除くことが重要である。さらには、たとえ未承認で行ったSR であっても住戸の付加価値を高める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ことが必要である。そのためには、契約面では「造作買取請求権の放棄」を設定することで、居住者は円滑に退去でき、事業者はSR の価値を下げずにそのまま次の居住者へ貸し出すよう促すことができる。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れば、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うことができる。但し、これらを潤滑に行うためには、改修承認などSR のプロセスを通じて事業者と居住者の信頼関係をつくり出していくことも重要である。以上の手続きによって質の高い状態での退去を促し、次の居住者にそのまま貸し出すことで良好な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ることが可能である。

上記の契約・空間・住戸継承の条件によってなされるSR 賃貸は、結果的に異なる基準を持った三者(事業者・居住者・次の居住者)

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、事業者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）、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（家賃、入居率、メンテナンスコスト）の向上などである。また、居住者にとっては自由な 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。次の居住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、事業者と居住者の双方に対する SR の効果を高めるものとなる。

(2) SR 促進に向けて賃貸システムの類型化  
 入居前の SR を促す指標として「相談による入居前改修の有無」と「時間面で SR をサポートする取組みの有無」を用い、その組み合わせによって [ 直接誘導型(D 型) ] [ 間接誘導型(I 型) ] と [ 未誘導型(U 型) ] に分類する。また、入居後の SR を促す指標として「承認不要で SR が可能な部位の設定の有無」、「仕上げの SR を不可とする設定の有無」と「技術面で SR をサポートする取組みの有無」を用い、その組み合わせによって [ 誘導継続型(F 型) ] [ 放任型(N 型) ] [ 限定型(R 型) ] に分類する。[ 入居前-入居後 ] の型の組み合わせのうち実際に確認された [ D-F 型 ] [ I-F 型 ] [ D-R 型 ] [ U-F 型 ] [ U-N 型 ] [ U-R 型 ] の 6 タイプに関して、空間状態のタイプとの関係性や特色について考察する(表1)。

・[ 直接誘導-誘導継続型(D-F 型) ]: 内装や設備の老朽化した O 型や躯体現しの Rh 型といった大掛かりな SR を受容するハードを提供し、SR を直接的に誘導するソフトの仕組みを用意することで、入居前後を通じて積極的

な SR を促す賃貸システムである。入居前相談・改修により貸し手と住み手の両者の要望を取り入れて陳腐化した間取りや老朽化した内装を大幅に現代化できること、住み手にとっては入居前に SR を計画・実施する猶予期間としてフリーレントが用意され、かつ貸し手が改修費用を負担する等の手厚い支援を受けての SR が可能になるなど、多重のメリットを享受する。

・[ 間接誘導-誘導継続型(I-F 型) ]: 内装や設備の状態が比較的良い O 型や Rh 型などの大掛かりな SR を受容するハードを提供し、入居前相談はないものの、情報・技術・時間等のサポートシステムなどの SR を間接的に誘導するソフトの仕組みを用意することで、入居前後に一貫して SR を促す賃貸システムである。フリーレントを設定することで改修にかかる費用や手間を低減しながら SR を促し、住戸の個性化と Rh 型や一部下地状態の Rp 型住戸の未仕上げ部分の補完を期待できる。

・[ 直接誘導-限定型(D-R 型) ]: O 型や Rp 型等の SR を受容しやすいハードを提供し、セレクト型によって入居前改修を誘導し、入居後の SR を指定部位のみに限定する仕組みを用意することで、簡便な SR を促す賃貸システムである。入居者が決まる前に行なっていた原状回復のための補修を、入居者が決まった後に協働で僅かな手間だけで行なうに留まる簡便な賃貸システムであり、入居後も SR 可能な部位・範囲・方法が限定されるため SR の管理が容易である。

・[ 未誘導-誘導継続型(U-F 型) ]: Rh 型や全ての部位が仕上げられた Rf 型住戸を提供し、入居後の SR を技術面でサポートする仕組みを用意することで、SR の実施を住み手の裁量に委ねる賃貸システムである。・内装を概ね仕上げることで貸しやすさを高め、・住み

表1 ソフト・ハードの設定方法による賃貸システムの分類

ソフト・ハードの条件 事例	SRを誘導する方策 ●:あり,-:なし										SRをサポートする取組み ●:あり,-:なし					SR可能範囲 ●:改修承認不要でSR可、○:SR可 △:入居前のみSR可、×:SR不可			空間状態のタイプ(戸数)					
	相談による入居前改修			費用負担		申請方法					設備	仕上変更 その他	仕上変更 その他	仕上変更 その他	仕上変更 その他	O型	Rh型	Rp型	Rf型					
	相談方法		費用負担	入居前	改修	口頭	手書き	写真	図面	貸し手														
	DIY型	オウスメイト型	他型	貸し手	住み手	面接	承認	メールでの説明	書類の提出	写真・図面による申請	貸し手の協議	費用面	技術面	壁	床	天井								
賃貸システムの分類 直接誘導-誘導継続型 [D-F型]	YO	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	3	3	-	-
	RA	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	○	○	○	○	○	○	○	58	-	-	-
	ME	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	○	○	○	○	○	○	○	6	-	-	-
	YM	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	○	○	○	○	○	○	○	3	79	-	-
	CN*1	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	○	○	○	○	○	○	○	1	-	-	-
	SE	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	○	○	○	○	○	○	○	20	-	-	-
	CK	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	○	○	○	○	○	○	○	10	-	-	-
	HG	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	○	○	○	○	○	○	○	-	-	4	-
	CL	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	○	○	○	○	○	○	○	-	5	-	-
SD*1	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	○	○	○	○	○	○	○	1	-	-	-	
間接誘導-誘導継続型 [I-F型]	NI	-	-	-	-	●	●	●	●	●	●	●	●	○	○	○	○	○	○	○	6	-	5	-
	HA	-	-	-	-	●	●	●	●	●	●	●	●	○	○	○	○	○	○	○	6	1	-	-
	GB	-	-	-	-	●	●	●	●	●	●	●	●	○	○	○	○	○	○	○	-	8	-	-
	IM	-	-	-	-	●	●	●	●	●	●	●	●	○	○	○	○	○	○	○	6	-	-	-
	CN*1	-	-	-	-	●	●	●	●	●	●	●	●	○	○	○	○	○	○	○	-	5	-	-
	UR	-	-	-	-	●	●	●	●	●	●	●	●	○	○	○	○	○	○	○	58	-	-	-
	AM	-	-	-	-	●	●	●	●	●	●	●	●	○	○	○	○	○	○	○	6	-	-	-
直接誘導-限定型 [D-R型]	LE	-	-	●	●	-	-	-	-	-	-	-	-	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	TD	-	-	●	●	-	-	-	-	-	-	-	-	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	RM	-	-	●	●	-	-	-	-	-	-	-	-	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
未誘導-誘導継続型 [U-F型]	TS	-	-	-	-	●	●	●	●	●	●	●	○	○	○	○	○	○	○	○	-	3	-	-
	SD*1	-	-	-	-	●	●	●	●	●	●	●	○	○	○	○	○	○	○	○	-	-	-	69
未誘導-放任型 [U-N型]	DS	-	-	-	-	●	●	●	●	●	●	●	○	○	○	○	○	○	○	○	1	-	-	-
	IH	-	-	-	-	●	●	●	●	●	●	●	○	○	○	○	○	○	○	○	-	-	-	5
未誘導-限定型[U-R型]	KM	-	-	-	-	●	●	●	●	●	●	●	○	○	○	○	○	○	○	○	-	-	-	16

\*1) [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 \*2) 指定壁の全体または長押部分のみSR可  
 \*3) 正確な住戸数は不明であるが[LE]では2万戸以上、[RM]では980戸以上 \*4) 賃貸システムを特徴付ける分類指標のうち該当するものを、入居前は破線、入居後は一点鎖線で囲う

手の付加的な SR によって住まいの個性化、利便性の向上や長期居住につながることを期待でき、・住み手にとっては随時 SR を行なえる自由度の高い住まい方を実現できる。

・[未誘導-放任型(U-N型)]: 空間状態の良い O 型や Rf 型住戸を提供し、SR を承認するソフトの仕組みのみを用意し、SR の実施を住み手の裁量に委ねる賃貸システムである。[U-F 型] と類似した特色を示すが、SR をサポートする取組みが用意されていない点で SR を促す効果が弱まり、どのような内容や方法(時間の掛け方や使用工具等)で SR を行なうかは住み手の裁量に委ねられる。

・[未誘導-限定型(U-R型)]: Rf 型住戸を提供し、SR 可能範囲を指定部位のみに限定する仕組みにより、SR を限定する賃貸システムである。・内装を概ね仕上げることで貸しやすさを高め、・SR 可能な部位が限定されるため SR を管理しやすく、・住み手にとっては部分的ではあるが随時 SR を行なえる住まい方を実現できる、といった点にある。

内装・設備の老朽化が進んだハードの場合には積極的な SR を促すようなソフトの仕組みが用意され、また内装が完全に仕上げられた状態に近いハードほど SR を抑制するようなソフトの仕組みが用意されるなど、ハードの設定とソフトの仕組みとが相補的に関係づけられている。その中でも賃貸システムには 2 つの傾向がみられ、[D-F 型] や [I-F 型] では、貸し手と住み手の両者の経済的負担を低減するように協働で SR を行ない、老朽化・陳腐化した住戸を現代化することが重視される。一方、その他 4 つの賃貸システムでは、貸し手が予め改修するなどした状態のよい住戸を用意しておき、どのような SR が行なわれるかは住み手の裁量に委ねられている。D 型や I 型といった入居前の段階で積極的な SR を促す場合には、入居後も継続的に SR をサポートし促進していく(F 型)傾向にある。

### (3) 事業面での SR 賃貸の有効性

SR 導入による採算性や契約業務などの変化を検証し、SR 賃貸の事業としての有効性を考察する(表 2)。

事前改修への初期投資: リノベーションを事業者が負担する一つとして初期投資がある。裸貸しの Rh 型、部分仕上げの Rp 型、完全仕上げの Rf 型の事前改修では、住戸内改修のみ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の場合がみられる。住戸内改修は 1 戸から試行的に SR 賃貸を開始でき、入居状況を確認した上で、空きが出る度に SR 賃貸の住戸数を増やすことが出来る。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、また SR の自由度を高めることが可能である。一方、原状通りの 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。

家賃の変化: 家賃の値上げが可能となる事例が多い。Rh 型では建物全体改修を行い、SR 賃

貸開始時に 3 万円程度の値上げを行っている。O 型では住戸継承の際、前住者の 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。

入居率の変化: 入居率の向上が確認された。長い間空室だった事例や上質な壁紙・設備による改修を行っても入居者が増えなかったものが、SR 賃貸として募集することで入居率が向上するだけでなく、入居期間が長くなることも確認された。また、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。

メンテナンスコストの変化: SR 後の住戸継承の経験がある 4 事例では、前住者の退去状態のまま次へ貸し出すため、補修などのメンテナンスコストは低下する。反面、入居時の SR にかかる費用や個性的な SR の復旧を大家が一部負担する場合には、メンテナンスコストは高くなっている。また、設備の SR が可能な 5 事例では、居住者の自律的な設備の管理・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。

### (4) SR の特質と意義(表 3)

住み手は、個々の住要求に対して、機能的には自らに相応しい、意匠的には自らに好ましい住環境づくりを目的として、SR を行なう。住み手個々の住まい方、趣味嗜好、経済的事情、技術や経験などの個別の条件の差異が SR の個性化に直結する、計画と使用が直接的に連動した、即人的・即空間的・即時的な行為である。

住み手は、自らの暮らしを起点として SR を行なうにも関わらず、好き勝手に構造躯体に手を加えるといった過剰な SR や不適切な 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。

SR は、他律的に計画された住戸の個別化、陳腐化した間取りや内装の更新を自律的に行ない、その質を高めるボトムアップ型のリノベーションである。SR は、住み手の考え方の直接的な表現という意味で住まいの今日化である。

壁の撤去・新設、仕上げや設備の大幅な更新等の大掛かりな SR は、契約から入居後 2 週間までの短期間に集中する。一方、棚や造付家具の設置等の軽微な SR は、随時実践される。

SR を通じて住み手とハード・ソフトの集住環境

表 2 事業性

空間タイプ	事例	事前改修内容 (初期投資)	SR賃貸前後の変化 (●:上昇, ▲:変化なし, ■:低下, -:比較不可)			初期投資を家賃で回収するの必要な年数
			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)	
Rh型	[VM]	住戸内改修(不明)	▲ (14万)	● (算出不可→97.6%)	● (不明)	不明
	[GB]	建物全体改修(約375万/戸、8戸)	●*2 (3.8→6.5万)	● (25.0%→77.8%)	■ (0円)	4.8年
	[CN]	建物全体改修(不明)	▲ (6.9万)	● (61.5%→100%)	- (継承未経験)	不明
	[TS]	建物全体改修(約533万/戸、3戸)	●*3 (8→11.8万)	● (0%→100%)	- (継承未経験)	3.8年
Rp型	[HG]	住戸内改修(約250万/戸、4戸)	▲ (8.7万)	● (50.0%→90.0%)	- (継承未経験)	3.0年
Rf型	[KM]	住戸内改修(約150万/戸、16戸)	▲ (9万)	● (86.5%→100%)	- (継承未経験)	1.4年
O型	[CK]	(新築時からSR賃貸を行っているため記載しない)				
	[IM]	事前改修なし	●*4 (3.4→5.5万)	● (算出不可)	■ (0円)	0年
	[AM]	事前改修なし	●*4 (4.3→6.2万)	● (算出不可)	■ (0円)	0年
	[DS]	事前改修なし	●*4 (7.5→8.5万)	● (算出不可)	- (継承未経験)	0年

\*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改修によりメノ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: 居住者の住み替わり時に値上げを行っている

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、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。

従来は、貸し手からは不信の対象と捉えられ、原状回復義務などによって管理されていた住手が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、貸し手にとって信頼に足りる存在になり、より良き住環境づくりに向けての協働者へと、その位置づけを転換する可能性がある。SR賃貸においては、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生起する。  
 (5) 賃貸システムとSRの実施状況との関係  
 賃貸住宅におけるSRを事業面でのように位置づけるかという貸し手の考え方に依ってソフト・ハードの設定が相乗的に組み合わせられ、賃貸システムが構築されている。6タイプの賃貸システムは、住まいの現代化・個性化につながるSRを促す点で共通しているが、その方法には大きく2つの方向性が見出され、SRの取り組み実態もそれに対応した傾向がある。

老朽化や陳腐化の進むO型や仕上げの施されていないRh型などのハードの場合には、積極的なSRを促すソフトの仕組みが用意され、貸し手と住み手との協働による住まいの現代化・個

表3 SRの概要

事例	居住者	世帯構成	人居前の空間条件(面積)	居住年数	SRの内容															SR費用(万円)	SR費用の注記	施工主体(※居住者本人を除く)	SR内容の分類	SRへの向き合い方	
					空間変更					仕上がり変更					天井	設備 (水回りの更新・変更、電気配線変更など)	その他	機能性 (凡例) F:形態 C:不変 N:SR実施なし	意匠性 (凡例) I:理想 A:実現 状況 対応 N:SR実施なし						
					新設(部位)	撤去(部位)	塗装	壁紙貼	壁紙剥	木板貼	フローリング貼	C/F敷き	タイル貼	その他										塗装	その他
NTU	女性・30代・フリーター【SOHO】	〇	2年	〇	2年	〇	①	①	①	①	①	①	①	①	①	〇	①	2カ所	30	友人5人(大工1人)、父	空間改変型	C	I		
	夫・30代・運送業 妻・30代・主婦 長男・小学生、長女・幼稚園	〇	2年				②	①	①									①1カ所 ②2カ所	10	妻母、妻妹、NOK	空間改変型	C	I		
	夫・30代・左官職人 妻、娘	〇	2年															①電気配線 ②電気配線	5~6	友人(左官職人)	仕上変更型	C	A		
	夫・30代・農機整備、妻・30代・主婦、長女・小学生	〇	2年															②4カ所 ③3カ所	4	友人(内装大工)	仕上変更型	C	A		
	夫・30代・美容師 妻・20代・主婦、娘	Rp	2年															②6カ所	30~40	妻父、妻叔父、友人	仕上変更型	C	A		
	夫・30代・教職員	Rp	1年															②1カ所	数千円	友人 教子	仕上変更型	C	A		
	男性・50代・ホテルマン 女性・50代・音楽教室講師	Rp	2年															〇2カ所	30	-	仕上変更型	C	A		
	夫・30代・公務員(建築) 妻・30代	Rp	2年															①1カ所 ①1カ所	5	夫妹、妻父	仕上変更型	C	I		
	夫婦・30代・花屋【住居兼店舗】 長男・高校生、次男・小学生	Rp	2年															②6カ所	〇3カ所	0.5	友人(家具大工)	造作付加型	F	I	
	夫・妻・20代・主婦 子供・0才	Rp	2年															〇2カ所		数千円	-	造作付加型	C	A	
HA	男性・40代・建設業、男性・水道整備【SOHO】	〇	8ヶ月															〇浴室撤去 〇シャワー設置	〇3カ所	〇5カ所	10	-	空間改変型	F	A
	女性・30代・宝飾販売員	〇	9ヶ月															〇電気配線	〇1カ所		5	-	仕上変更型	C	I
UR	夫・40代・建築設計 妻・20代・インテリアコーディネーター【SOHO】	〇	5ヶ月															①電気配線 ②電気配線	〇4カ所	①4カ所	100	専門業者	空間改変型	F	I
	夫・11関係 妻・主婦、娘	〇	14年															②1カ所 ②2カ所	②1カ所 ②1カ所	10	妻父母弟、夫母、友人	空間改変型	C	I	
UNA	夫婦・30代・勤務 長男・20代、次男・10代 三男・高校生、二女・中学生	〇	1ヶ月															〇1カ所	〇1カ所	3	家族、婿(ワズ職人)	仕上変更型	C	I	
	女性・20代・出版	〇	1年															①1カ所 ①1カ所	10未満	友人2人(大工経験者)、専門業者	空間改変型	C	I		
CN	女性・20代・出版	Rh	1年															②1カ所 ②3カ所	20	友人4人、専門業者	仕上変更型	C	I		
	夫・30代・プログラマー 妻・30代・デザイナー	Rh	6ヶ月															①1カ所 ①3カ所	〇2カ所	10	友人	空間改変型	C	A	
GB	夫・30代・プログラマー 妻・30代・デザイナー	Rh	8年															②1カ所 ②4カ所	②1カ所 ②2カ所	数万円	GKa	仕上変更型	C	A	
	男性・飲食店経営	Rh	8年															①1カ所 ①2カ所	〇2カ所	数万円	GKa	仕上変更型	C	A	
ME	女性・30代・事務(建材会社)	〇	8ヶ月															①1カ所 ①2カ所	①1カ所 ①2カ所	50, 50(全)、100(所)	全面設計者、友人、知人、施工業者	空間改変型	C	I	
	夫・30代・内装設計 妻・病院受付	〇	7ヶ月															①1カ所 ①1カ所	①2カ所	200(所)	施工業者、Yka	空間改変型	C	I	
YO	女性・20代・書道家【SOHO】	Rh	2週間															①1カ所	不明(所)		建物所有者、YNI、両親、友人、施工業者	空間改変型	F	I	
	女性・30代・エステティシャン	Rh	2週間															①1カ所	130(所)		所有者、YNI、友人、施工業者	空間改変型	C	I	
YKa	男性・30代・大工(居時・広告代理店)	Rh	1年															①1カ所 ①2カ所	150(所)		所有者、YNI、友人、施工業者	空間改変型	C	I	
	女性・30代・事務(不動産管理)	〇	3年															①1カ所	①2カ所	不明(所)	管理会社	仕上変更型	C	I	
SD	夫・30代・内装設計 妻・30代・主婦、長女	Rf	1年															①6カ所	不明(所)		管理会社	仕上変更型	C	A	
	女性・40代・フリーター【SOHO】	Rf	5年															②2カ所 ①1カ所	不明(所)		管理会社 友人、知人	仕上変更型	C	A	
SYa	女性・30代・HP制作	Rf	4年																0		-	未実施型	N	N	

凡例) ①: 契約から入居までのSR, ②: 入居後2週間以内のSR, 〇: 入居後2週間以降のSR, ▼: 居住者の要望を基に入居後に業者が行ったSR, ▽: 居住者の要望を基に入居後に業者が行ったSR

表4 賃貸システムのタイプ別のSRの実施状況

SRの内容	賃貸システムの分類						直接誘導-限定型 [D-R型]	未誘導-誘導継続型 [U-F型]	未誘導-放任型 [U-N型]	未誘導-限定型 [U-R型]
	直接誘導-誘導継続型 [D-F型]			間接誘導-誘導継続型 [I-F型]						
	空間タイプ(戸)	O型(5)	Rh型(3)	Rp型(2)	O型(10)	Rh型(3)				
空間改変(壁の撤去・新設等)	4	3	0	6	1	0	0	0	0	
仕上変更	床・壁・天井すべて	4	2	0	5	2	1	0	0	
	床・壁・天井のうち2部位	1	1	1	5	0	1	0	0	
設備変更(器具・配線変更等)	床・壁・天井のいずれか	0	0	1	0	1	4	1	0	
	造作付加(釘・フック・棚等)	5	2	2	10	3	6	1	2	

注1) 調査対象は、[D-F型]:YO,RA,ME,CN,SD,HG, [I-F型]:NI,HA,GB,CN,UR, [D-R型]:RM, [U-F型]:SD, [U-N型]:IH, [U-R型]:KM

性化が目指される。これに対応する[D-F型]や[I-F型]のほとんど全ての事例において活発で大掛かりなSRが入居前や入居当初に完了しており、そこには住み手の多様な住要求が直接的に投影されている。個性的現代化を実現する貸し手との協働型の賃貸システムである。

内装が完全に仕上げられた状態に近いRp型、Rf型やO型のハードの場合には、セレクト型や入居前相談・改修が実施されない等、SRを抑制するようなソフトの仕組みが用意され、住み手の裁量で、あるいは指定された範囲で限定的なSRが行なわれることによって住まいが個性化される。SRへの関心を特にもたず、事前改修によって現代化された空間に惹かれるなどして入居した住み手が、軽微なSRによって住まいに個性を加えるなど、簡便性の高いSR賃貸システムである。

賃貸システムは、方法は異なるものの、全体としてはSRを契機とした住まいの現代化と個性化を実現し、住み手の住まいへの愛着や満足度の高まりを生起するように作用している。

#### (6)まとめ SRの普及に向けた要件

マスハウジング期に建設され老朽化・陳腐化の進む大量の住戸が存在している今日、それら住まいの現代化・個性化を進めることは大きな課題である。その際、貸し手が単独・主導するよりも、住み手との協働によってSRに取り組む方法には、住み手個々の多様な住要求の直接的な反映が可能であり、個性的現代化を実現し得る有意性が認められる。

協働によるSRの普及に向けては、積極的に大掛かりなSRを行ないたいと考える住み手から壁紙を選ぶ簡便なSRのみでよいと考える住み手まで、SRへの多様な考え方に対応する賃貸システムを構築する必要がある。そのための方法として、相談による入居前改修を用意し、簡便でよいと考える住み手には貸し手が現代化を行なったハードを提供した上でセレクト型とし、軽微なSRからはじめて、多様なサポートシステムによって徐々に継続的なSRへと誘導し、住まいの個性化へと繋げていくことが考えられる。一方で、積極的にSRを行ないたいと考える住み手に対しては、保有するSRの知識・技術や時間的余裕などの個別事情に応じて、大幅な改修を行なうオーダーメイド型やDIY型とすることで、住まいの個性的現代化につながる。DIY型で費用面・計画設計面・施工面にわたって貸し手と住み手が分担・協働でSRを行なうことは、オーダーメイド型の採用が難しい場合でも個性的現代化の実現を可能にする。とともに、協働によるSRを行なう際に求められる、SRを計画・実施する期間、やりとりの手間、改修費用といった負担を低減する仕組み(時間面・費用面・技術面・情報面でのSRのサポートなど)を備えることが重要である。

#### 5. 主な発表論文等

〔雑誌論文〕(計3件)

西野雄一郎, 横山俊祐, 徳尾野徹: 賃貸システムとセルフ・リノベーションとの関係性 - 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 -, 日本建築学会計画系論文集,

Vol.82, 733, pp.579-589, 2017年(査読有)

西野雄一郎, 横山俊祐, 徳尾野徹: 住み手からみたセルフ・リノベーションの特性と有効性 - 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1 -, 日本建築学会計画系論文集, Vol.81, 720, pp.259-269, 2016年(査読有)

西野雄一郎, 横山俊祐, 徳尾野徹: 賃貸共同住宅におけるセルフ・リノベーションの契約と事業の特性, 日本建築学会技術報告集, 第21巻, 第47号, pp.231-236, 2015年(査読有)

〔学会発表〕(計8件)

西野雄一郎, 松本侑也, 横山俊祐, 徳尾野徹: 賃貸システムとセルフ・リノベーションの実態との関係性 - 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5 -, 日本建築学会大会(九州) 学術講演, 2016年8月26日, 福岡大学(福岡県福岡市)

松本侑也, 西野雄一郎, 横山俊祐, 徳尾野徹: 賃貸システムからみる事業面でのセルフ・リノベーションの位置づけ - 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4 -, 日本建築学会大会(九州) 学術講演, 2016年8月26日, 福岡大学(福岡県福岡市)

鈴木良, 西野雄一郎, 徳尾野徹, 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(関東) 学術講演, 2015年9月4日, 東海大学(神奈川県平塚市)

西野雄一郎, 鈴木良, 徳尾野徹, 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(関東) 学術講演, 2015年9月4日, 東海大学(神奈川県平塚市)

徳尾野徹, 西野雄一郎, 鈴木良, 横山俊祐: 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2) -, 日本建築学会大会(関東) 学術講演, 2015年9月4日, 東海大学(神奈川県平塚市)

西野雄一郎, 横山俊祐: サスティナブルハウジングに向けての賃貸共同住宅におけるセルフ・リノベーションの有効性, 人間・環境学会第22回大会ポスター発表, 2015年5月16日, 東洋大学(埼玉県朝霞市)

〔その他〕

ホームページ等

<http://www.arch.eng.osaka-cu.ac.jp/plan/history.html>

#### 6. 研究組織

##### (1) 研究代表者

横山 俊祐 (YOKOYAMA Shunsuke)

大阪市立大学・大学院工学研究科・教授

研究者番号: 50182712

##### (2) 研究分担者

徳尾野 徹 (TOKUONO Tetsu)

大阪市立大学・大学院工学研究科・准教授

研究者番号: 80237065