

「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—

主査 徳尾野 徹^{*1}

委員 横山 俊祐^{*2}, 西野 雄一郎^{*3}

大阪市住宅供給公社が、老朽団地の空き家を活用するために、新しい賃貸形式を採用した。初期投資を抑えるために、従前および新規居住者に対して、「原状回復義務なし」「裸貸し」「別宅賃貸」の方式で貸し出した。その事業内容や居住者の住まい方を分析した結果、このシステムは経済的にも空間的にも住み手主体のアフォーダブルな住まいを提供する優れた仕組みであることがわかった。さらに、新旧居住者の共存をスムーズに誘導し、団地コミュニティの持続性を獲得する団地再生の原理もみられた。収支面からは、2年足らずで初期投資を回収している。このシステムは特殊解ではなく、団地再生の手法としての展開可能性を持つ。

キーワード : 1) 原状回復義務, 2) 定期借家, 3) 裸貸し, 4) 本宅・別宅, 5) 改修自由, 6) アフォーダブル, 7) 団地コミュニティ, 8) 新裸貸しシステム, 9) ストック活用, 10) 団地再生

RENTAL APARTMENT HOUSES "WITHOUT REQUIREMENT OF RESTORATION TO ORIGINAL STATE"

— As New Added Values Connecting to Regeneration of Housing Stocks —

Ch. Tetsu Tokuono

Mem. Shunsuke Yokoyama, Yuichiro Nishino

Osaka Municipal Housing Corporation adopted a new rental system applied to unoccupied units in old housing estates. These units were rented to previous and new tenants 'without the requirement of restoring to original state' clauses, 'hadaka-gashi' and 'lease of second unit' for the reduction of first stage costs. From analyses of the content and activities of tenants of this enterprise, it was obvious that this system included an excellent mechanism that provided affordable dwelling units constructed by tenants economically and spatially. The coexistence of old and new tenants and creating sustainability of the community in housing estates was also shown.

1. はじめに

1.1 研究の背景

公的住宅団地供給における第一世代では量的充足を目指し、均一に均された住要求を基にして、計画者主体のトップダウン方式で画一的な住まいが大量に供給された。第一世代が残した大量のストック活用あるいは再生を迫られている第二世代では、住み手の住環境づくりへの主体的関与の必要性・有意性が認識され、維持管理やマネジメントへの主体的かかわりやこれまでの居住暦を活かした更新、画一性から多様性・個性といったボトムアップ的手法が模索されている。このような状況において、住み手参加型の計画づくりや二段階供給方式等が試みられているが、住み手主体の住環境づくりのモデルとしては限定的である。最も直接的な住み手による住環境づくりは自身による住戸改修であるが、一般的には分譲住宅に限られた手法となっている。横山ら^{文1)}、西野ら^{文2)注1)}、初見ら^{文3)}それぞれの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住戸改修ニーズがあり、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にもかかわらず、「原状回復義務」が障壁となり、改修は潜在的要求として抑え込まれている。

築年数の経った賃貸の公的住宅団地において、住み手による自由な住戸改修を促進し、主体的な住環境形成を可能にする「原状回復義務なし」の賃貸手法がうまく運用できれば、住み手だけでなく供給側も居住者の入れ替わりごとのリフォームコストを最小限に抑えることができ、さらに新たな志向の入居者により高齢化で沈滞した団地コミュニティの活性化を図ることができる等のメリットも考えられる。つまり、「原状回復義務なし」の賃貸手法は、空家を埋めるだけの単なる付加価値ではなく、住み手主体の住環境づくりのモデル、さらには団地再生にもつながる展開可能性を有している。

1.2 研究の目的

本研究は、住まいや暮らしづくりにおける住み手主体の特性・有意性を明らかにし、それらをサポートするシステムを評価することを目的とする。具体的には、大阪市住宅供給公社(以下、市公社)が政策空家の活用を意図

*1 大阪市立大学 講師

*2 大阪市立大学 教授

*3 大林組(当時 大阪市立大学大学院前期博士課程)

して始めた「原状回復義務なし」による賃貸事業の内容と経緯、居住者による改修の実態とそこでの住まい方、事業者・居住者の評価、改修可能な類似事業との違いを明らかにし、住み手主体の住環境形成を可能にする「原状回復義務なし」を老朽化したストックの活用を促進しかつ住み手の独創性を生み出す新たな手法として考察し、さらに事業面から供給側にとってもメリットのある賃貸システムとして積極的に位置づけ、供給側からも評価することを目的とする。また、入居率の増加や団地コミュニティの活性化、さらに老朽ストック活用にとどまらない団地再生の可能性についても考察する。本研究の対象は市公社による建替えを前提とする「原状回復義務なし」「定期借家」の賃貸共同住宅であるが、この研究結果は、全国の団地にストックされている住宅資源の活用策さらには団地再生策として、住み手主体の住環境形成を可能にする制度設計の新たな展開に寄与しうると考える。

2. 調査概要

2.1 調査対象団地

調査対象団地は大阪市都心近傍に位置する築 45～50 年程度の6団地 580 戸(賃貸)である(表 2-1)。各団地の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。各団地の賃貸住戸は 30 ㎡台の2DKが中心である。表 2-2 は団地ごとに住戸を賃貸形式別に集計したものである。賃貸形式には、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「一般定借」、同条件で従前居住者に対して貸し出した「勉強部屋」「倉庫」の三種類がある。賃貸形式は当該住戸の使用可能な水廻り設備(浴室・流し台・便所)により振り分けられた(表 2-3)。一般定借による新規入居世帯には従前居住世帯では極めて希な若年層が多かった。

2.2 調査内容と時期

調査方法は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及び戸別訪問調査(ヒアリング及び間取り・家具配置採取)とした。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、一般定借は 35 戸から回収(回収率 50.7%)、従前居住は 187 戸から回収した(回収率 63.4%)。戸別訪問調査は協力の得られた一般定借 11 世帯、別宅を借りている従前居住6世帯に対して行った。調査期間は、アンケート調査は 2008 年9月 28 日～10 月 5 日、戸別訪問調査は 10 月 31 日～12 月 14 日であった。

また、以上の調査の前後3度にわたって市公社の担当者へのヒアリング調査を実施した。さらに、居住者による自主改修可能な賃貸住宅を扱っているその他の事業者・関係者へのヒアリングや意見交換も行った。

3. 事業の経緯と内容

3.1 経緯

1) 発端と準備段階

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。

新たな賃貸事業を実施するに当たって、長年空家であった住戸を調査した結果、浴室防水の良・不良と補修費用を各住戸の賃貸形式決定の基準に設定した。事業性から最低限の初期投資に抑えるために使い古された畳や襖等の建具、さらに浴槽は原則撤去した(勉強部屋・倉庫では従前居住者の希望により畳・建具を残置したところが多い)。この貸し出し方を本論文では「裸貸し^{注2)}」と呼ぶ。裸貸しなので原状回復義務なしであるが、退去時には内装の所有権を放棄してもらう。

活用可能住戸の確認作業を進める一方で、一般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ち、建替え延期についてと空家活用のために一般定借で新規募集することを説明するとともに、従前居住者の勉強部屋・倉庫の需要を把握し、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。勉強部屋は公社としては工事費が少なくすむので、従前居住者に活用してもらうのが一番ありがたいということで先に募集を行って、空いたところを一般定借として貸し出した。

2) 募集

2005 年 11 月より一般定借の募集(1次)を6団地の 38 戸で行った。募集に際してはオープンハウスを行い、住

表2-1 調査対象団地概要

	〈YY〉*1	〈KY〉	〈SG〉	〈MH〉	〈NN〉	〈TM〉
用途地域	商業・第2種中高層	第1種住居	商業	商業	第2種住居	商業
構造・階数	RC 4F・(一部B1)	RC 5F	SRC 10F・B1(地下1F)	RC 5F	RC 4F	RC 5F
並存施設	店舗(A・B棟1F)	店舗(1Fの一部)	店舗・事務所(1・2F)	店舗・事務所(1F)	店舗(1F)	店舗・事務所(1F)
貸家戸数	204戸 ⁱ	52戸 ⁱ	84戸 ⁱ	116戸 ⁱ	32戸 ⁱ	92戸 ⁱ
敷地面積	5,909.16㎡	1,227.27㎡	1,004.56㎡	2,581.52㎡	2,001.54㎡	2,654.54㎡
建築面積	2,843.58㎡	561.11㎡	756.58㎡	1,557.20㎡	931.78㎡	1,396.57㎡
延床面積	10,694.80㎡	2,503.46㎡	6,392.09㎡	6,264.03㎡	2,443.85㎡	5,743.72㎡
居住開始	1958～62年	1963年	1964年	1961年	1964年	1962年

*1 〈YY〉は4街区6棟により構成されており、戸数・面積等の数値はそれらの合計

表2-2 調査対象団地の賃貸形式別住戸数構成

	〈YY〉	〈KY〉	〈SG〉	〈MH〉	〈NN〉	〈TM〉	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(うち空家)	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)
一般定借(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)

データは2008年8月現在の数値

表2-3 賃貸形式の区分

賃貸形式	浴室	流し台	便所	電気
一般定借	○	○	○	○
勉強部屋	×	○	○	○
倉庫	×	×	×	○

凡例 ○:使用可、×:使用不可

戸差のある現状を確認してもらった上、住戸単位で応募してもらった。結果として全体の平均倍率は 5.3 倍となり、特に〈MH〉(7.8 倍)と〈TM〉(15.9 倍)において高かった。その結果を受けてこの 2 団地において 2 次募集を掛けることになった(契約期間は 2006 年 4 月～2011 年 1 月)。借り手のつかなかった勉強部屋・倉庫用の住戸及び貸し出し対象外の中で比較的状态の良いものをピックアップしたところ 40 戸となり、それらに対してやや工事費が嵩むが、一般定借として貸し出すための補修工事が行われた。平均応募倍率は、1 次よりは下がったものの〈MH〉2.2 倍、〈TM〉7.8 倍と依然と高い値であった。

3.2 家賃設定と事業収支

1) 家賃設定

一般定借住戸の家賃は、従前居住住戸に倣って 30 m² 台で 2 万 5 千円前後となった。但し、〈YY〉の風呂無し住戸は 2 万円程度とした。勉強部屋も現状家賃と同額、倉庫は半額程度に設定された。

2) 事業収支

新たな賃貸事業における初期投資額には入居募集経費と補修工事費が含まれる。入居募集に当たって公社としては現地看板・パンフレット・ホームページを約 130 万円で作成した。補修工事費は 34.5 万円/戸(115 戸)で合計 4 千万円弱となった。初期投資の総額は 4 千万円強となった。一方家賃収入は、2006 年度は一般定借・勉強部屋・倉庫がそれぞれ 73 戸・23 戸・14 戸で 3000 万円程度あり、2007 年度もほぼ同程度であった。初期投資額は 2 年足らずで回収できた。〈MH〉ではデザインを委託してモデルルールをつくったが、希望する入居者に 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。

供給側としてはやむにやまれない事情で取り組んだ新たな試みであったが、当初の「中途半端な状態で貸し出すという新しい発想、というよりはこれしかなかった」という消極的な思考から、募集に対する反応をみて「予想外に反応があり公社スタッフの老朽ストックに対する意識が変わってきた」と肯定的な思考に変化してきた。

3.3 他の改修可能な共同住宅

市公社以外の居住者の自主改修による老朽共同住宅ストック活用の事例を点検しておく。公的住宅としては神奈川県住宅供給公社の「手づくりリフォーム制度」がある。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)であり、藤本ら²⁴⁾により「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ひとつに挙げられている。3 団地 35 軒で実施されたが、1999 年以降は希望する居住者がなく実施されなく

なった。藤本によると²³⁾その理由として「居住者のニーズとしてはより規模が小さな、数十万円程度、最大でも 50 万円位までの少額な改修ニーズが高い²⁴⁾」「居住者にとって自由度・選択性が限定されてしまうので、家主側からは制度化する上でメニュー方式は扱いよいが、普及はしにくい」「公社内でも全体が本制度に積極的とはいえなかった」等があげられている。また、既居住者を対象とする事業であり、新旧居住者を巻き込んだ事業となっていなかった。

民間事例では、「要は普通に貸し出しては入居者がつかないんですね。入居者が見つかってその人が『こういう風にしてほしい』というのであれば、オーナーさんが『ここまで持つよ』という仕組みにしましょうということです」(インターネット不動産仲介事業者)、「当社がやっていることを、一般的に行うには相当にリスクがあると思います。我々は、自ら設計、デザイン、施工ができて、私たちの関係者(もしくは私)がオーナーであるので、私の信用の元で可能になっています」(設計施工事業者)というように限定的な条件の下での事業である。

4. 一般定借住戸の改修と住まい方

4.1 居住者・居住世帯

一般定借への入居世帯をみると(図 4-1)、単身が 7 割弱で 2 人世帯が 2 割弱と続き、小規模世帯が大部分を占める。単身世帯の性別を確認すると、39 才以下の層(以下、若年層)は 11 人中 7 人、60 歳以上の層(以下、高齢層)では 8 人中 6 人と女性の割合が高い。40～59 才層(以下、中年層)では 4 人中 3 人が男性と逆転する。次に現在居住の団地選定理由をみると(図 4-2)、「家賃が適当」が 9 割弱とほとんどの世帯が選択しており、「立地が良い」が 6 割強、「住まいの広さが適当」が 26%で続く。立地や広さとも連動することであるが、周辺の賃貸相場に対しての家賃の割安感が団地選択の主要因となっている。選択理由としては「住まいの改修ができる」は 14%とそれほど多くない。入居動機としての「原状回復義務なし」の影響は(図 4-3)、全体でみると「大いに関係」は 1 割弱と少ないが、「多少関係」を加えると 44%となる。年代別にみると若年層で評価が高く、高齢層が続き、中年層ではあまり評価されていない。

4.2 住戸改修

1) 住戸改修内容

一般定借住戸の改修実施の程度は(図 4-4)、全体では「最大限」が 2 割弱で「ある程度」が 3 割強、これらを合わせた比較的改修をおこなった世帯が 5 割を超えている。若年層においてより積極的におこなわれている。具体的な改修内容をみると(図 4-5)、まずは床を設えなければ生活ができないので「畳の設置」「床の変更」がそれぞれ 5

表4-1 一般定借世帯戸別訪問調査結果(1)

住戸タイプ	Rリノベーション型				
	w ワンルーム化		f 床仕上げ変更		
事例記号	[Rw1]	[Rw2]	[Rf1]	[Rf2]	[Rf3]
改修後平面図					
団地	(MH)	(MH)	(MH) 隣接	(MH)	(TM)
改修費用	20~40万円	20~40万円	10~20万円	20~40万円	20~40万円
世帯構成	単身(30代男性)	単身(30代女性)	カップル(30代)	単身(30代女性)	単身(40代男性)
世帯主職業	フリーター	個人事業主 (服飾・パタンナー)	常勤(非建築関係)	常勤(設計事務所事務職・通信制建築専門学校生)	事業主 (型枠大工・工務店共同経営)
住戸改修 ④改修方針 ⑤改修内容 ⑥改修費用 ⑦近隣の配慮	④壁は初めから撤去しようと思ってた。広さがあればいいなと思ったくらいです。ワンルーム空間に拘りがあった訳ではありません。 ⑤工期は2週間位でした。 ⑥業者に見積もりを取って、一番安いところが28万円だったのでそこに決めました。予算の上限は決めていませんでしたが、50万円というところもあったので。 ⑦隣が集合所なので多少うるさくても文句言われなかなとここを選びました。工事に関する苦情を面と向かって言われたことはないですね。そこから辺で1事してましたから。	④ワンルームにして、床をクッションフロアかフローリングかこういったPタイルかに変えるというのが頭にあって、あとこまごまとしたことを業者さんと色々話して。 ⑤青白い壁の冷たい感じが嫌で、でも予算の関係でそれは業者に任せてもらったので、自分で塗りました。 ⑥3社ぐらい見積もりをとってもらって27万円ぐらいだったんですけど、またまそこは30万円で出来たので、家賃と敷金が高いので普通の住宅よりも安く入れるし、保証金も考えて考えれば普通かなという感じですね。	④2部屋の間取りと同じですが、部屋の雰囲気は違いますね。寝る部屋とリビングです。 ⑤この部屋を受け渡してから実際に住むまでは一週間ないくらいですかね。1事は自分たちでしました。開仕切壁は抜いたアランテで公社から言われたんですけどね、傾いて、なんやんや。抜いていいやんや。ほんまはこの壁が抜けたらベストなんですけど。 ⑥保証金の算段で考えましたね。普通の賃貸を借りるときに保証金としてじゃないんですか、これは保証金が普通の賃貸より安いで、保証金で払ったと思って改装すればいいかなと思って。 ⑦お隣さんが倉庫として使ってるみたいなんです。だから音を気にせずにテレビをガンガンつけても大丈夫だろう、ということでこちらをリビングにしました。1事はそんなにガンガンしてないし、大きい音出でなかったんちゃうかな。上の階の人は業者を入れてやってたのでやっぱりうさかったんですね。	⑥フローリングは友達二人でやりました。怪は怪屋さん、浴槽とかは公社向けの会社があったので、本当は全部フローリングにしたかったんですけど時間がなくて、やっぱり取ってあげようかった。今からだ大変ですよ？ ⑦以前の家具は7万円、あと1年住んで、初期投資と家賃の差額を計算したらトントンだったので、引越し費用とか全部含めて50万円ぐらいでしたね。 ⑧1事するとき下階や自治会長に挨拶しました。でもこれは慣れているので、またやるのをわみたり感がないかな。	④今の日本の住宅って開仕切りが入っているチマチヤしてすまよね、アレがすごく嫌いなんですよ。 ⑤全部1人でやりました。ホームセンターで高級品探してきた。1事に1ヶ月ぐらいかかったかな。知らなかったんですよ。知ったら開仕切壁も抜いて1室にしてましたね。 ⑥隣は空家でもう片方は何度訪ねて出てこないし、下は店舗やからええかと。自治会役員にはみんな挨拶に行きましたね。自分で1事するので音が出ますけどって。
住まい方 ⑧住まい方 ⑨住環境・問題点	⑧友達はそんなに来ないですけど、音楽が好きなのでよくCDをかけます。今のところ音が出るというトラブルはないので良かったと思っています。 ⑨やっぱり面積が広いと光熱費は高いですね。	⑧以前の住まいも仕事場と生活の間が一掃でした。 ⑨隣の声とか聞こえますからね。そんなうるさいということではないですけど。学校とかの音も響きます。夜中に大きなトラックの音とか。そんなに静かではないですよ。台所がすごく使いにくい。流し台がこっちにある、作業台はこっちで、なぜコンロがこっちにあるみたいな。	⑧2作りの使い分けは寝る部屋とリビングです。両方とも住宅として使っています。来客が多いです。友達が泊まりに来るとなると両方開放するんですけど、最初はこの部屋(リビング)のインテリアを作るときには人が来てほしいという風に作ったんです。できるだけ生活感のあるものは向こうの部屋(寝室)に置いてやって、 ⑨隣や上の声とか、夜静かなので、体育館の壁で反響して外に出ていくような声とかリアルに聞こえてきますよ。あと配管を通じて下の部屋の音とか会話が聞こえるんですよ。お風呂湯船とか台所の排水溝がマイクのようになって音が入ってきますかね。	⑧壁で空間を使い分けるというところはあまりないですね。一人で住んだらワンルームとして使えたかな。 ⑨基本的に静かです。改修自由というところで騒音が起こることも特に文句を言われることもなくやり易かったです。お隣で近隣で少々音が出ても何も、言わないようにするなど、「お互い様」という気遣いがあるように思いました。	⑧ほんまはワンルームにしたいですね。生活する場所は家具とかモノで仕切るのが好きなので。あんまり家にいないんですよ。家で寝るのも半分ぐらゐやし、ほとんど現場に行ってますから。 ⑨壁は厚いと思うんですけどスラブがある。上の音がよく響くからね。作り始めてから天井にスタイロフォームでも貼れば良かったなって思いました。
評価 ⑩愛着感・満足感 ⑪セキリティ・マナー ⑫原状回復義務なしについて	⑩愛着はすごいですね。水栓で言えばもっといいんですけど。この家賃だとずっとなついてます。5万円位の価値ですかな。 ⑪以前は面談ひとつダメという雰囲気だったんですけど、こはいえと思えます。昔がなかったことに対して全然不満はなかったですね。	⑩やっぱり愛着はありますよ。住宅としてもまあ満足です。今の状態なら5万後半分ですね。 ⑪それは最初から聞いていたから特に…。改修自由が一般的になればすごい嬉しいです。釘を打つにしても気を遣うじゃないですか。	⑩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。細々した失敗はいっぱいあるけど逆に楽しいかな全然にないんじゃないですか。相場としては10万円ぐらいではうまいけど、10万円だったから狭くてもキレイなこと借りた方が賢いかなと思います。 ⑪内装の継ぎ目について既に他の人のスタイルになっていても、不便を感じるかというとそうでもないですね。そこには塗装が必要なんですよね。「元に戻したいくらゐ、それをしなければいけない」とうらすがまずありきならOKです。「これやったらニュートラルにしてもってそこら自分でやるわ」という。	⑩愛着が湧くし部屋を大切に使う気持ちがあります。通常、賃貸住宅ではありえないことでしょ。今は嫁居勤務なのでずっと居心地がいいのでこれを売れなくて、毎日2時間かけて通っているんですけど。 ⑪最初、中を見たら本当に何もないのでびっくりしたけど、実際に住んでいる知合いがいたので。	⑩すごい気に入ってますよ。広さも一人やったら十分やからね。住める状態なら5、6万位とれるんじゃないかな。 ⑪最初に鍵をもって中を見たときはビックリしたよ。床がボロボロで、公社からあまり聞かれてなかったですね。もっと占めて、安く中を自由に改修してくださいというのほ僕にしたらありがたいですね。
コミュニティ ⑬近所付き合い ⑭セキリティ・マナー ⑮新田混在 ⑯参加	⑬やっぱり定借で入ってきた人だけですね。自治会の人も挨拶はしますけど。 ⑭ゴザ出しマナー等を面と向かって言われたことはないけど、そういう空気を感じたことはあります。夏に北側の道路でおばちゃんたちが立ち話をしていたりしているように感じて、つまらないですね、安心と感じないとかダメなんじゃないかな。 ⑮住む方には、一緒に住んでもかまわないですけれど、あまり過剰に一緒に行事しようというようことはしないほうがいいと思います。 ⑯団地の前の掃除が半年に一度あって、手伝いをしたことあります。あと町会の運動会の応援団をお手伝いしたことがあります。そこには定借の居住者もおられましたよ。	⑬挨拶は結構しますね。隣のひととちょっとの会話したりとか。今まで住んでいたときよりはそう言うことはスムーズに出来ますね。周りの人がすごくフレンドリーというか、よくしゃべりかけてくれるというイメージがあります。 ⑭ゴザの出し方や自転車の置き方はみんなちゃんとやっていると思いますよ。 ⑮自治会の活動にはあまり参加してないです。公園の掃除ぐらいかな。運動会とか遠足には行かないですね。	⑬こっち側は北側のベランダから人の目があるから全くの死角にはならないですね。見る人は見ているやらならないのは安心感もあるけど、逆にやっぱりね。それは感じるけど町内会とかであるようになったらそんなに気になるなくなりましたかね。 ⑭ミックスしてる方が絶対良いよな。もちろんそれを面倒くさがる人もいるやろし、確かに11にいる感じと感じる部分も確かにあるとは思ってます。最初は温度差があるじゃないですか。新しく入った人をどう思うのかはわからないですけど、人が新しく入って騒がしくなったと感じてる人がいたり、逆に若い人が入ってきてうれしそう、という人もいます。その温度差は感じていたのですが、参加するものビブキしてしまったり最近では全然ですね。その温度差を無くしたいから自治会の活動にも行ってみたいですけど。 ⑮新居住者の参加はないですね。限られた人だけです。たまに企画あんなんという話を聞くようになってから参加するようになったけど、最初の頃はあり。掃除はもう義務で行くようにしてますけど、運動会だの慰安旅行だのは、	⑬隣は古い方で、集金に来てくれる時に話してるんですけど他の人とはいいですね。ただ顔をみたら挨拶できるような態度ではありませんね。 ⑭確かににお年寄りから警戒されている気はするんですけど、それが勝手に勝手になるんですけど、でも挨拶すれば返してくれる。逆に以前のオートロックがあったときのほうが不安で、全然オートロック関係なくつづけて。ルール・ゴザ出し等が守られていないと回覧板で回ってきません。 ⑮自治会には行ったことがないです。運動会なんかは誘われるし、粗品も持ってこられるし。旅行にも誘われるので行くし、いろいろと、なかなかスケジュールが合わないから、	⑬全然ないです。会えば挨拶はしますが、話づらいというのではなくて、別にしゃべる必要ないからね。 ⑭自治会役員はここではしてないけど、前に住んでいたときは副会長してるんですよ。だから順番が回ってきたらしゃべりたいと思うから。最低限必要なことはやります。

割前後で最も多い。空間の質を大きく変える和室のフローリング化等の「床の変更」の年齢層を確認すると、17軒中 10 軒が若年層であり、より変化の大きいワンル

ム化と考えられる「壁の撤去」4 軒もこの中に含まれている。原型通り 2 室の和室ともに「畳の設置」は 14 軒あり、年齢層を確認すると 6 軒は高齢層であり、5 軒は中年層

表4-1 一般定借世帯戸別訪問調査結果(2)

住戸タイプ	O 原型復元型					
	a 全面		s 最小限			n 改修なし
事例記号	[Oa1]	[Oa2]	[Os1]	[Os2]	[Os3]	[On1]
改修後平面図						
団地	〈MH〉	〈TM〉	〈YY〉	〈YY〉	〈MH〉	〈KY〉
改修費用	40～60万円	60～80万円	10～20万円	10万円未満	10～20万円	0円
世帯構成	夫婦(60代)・子	単身(70代女性)	単身(70代男性)	単身(70代女性)	単身(70代女性)	単身(60代男性)
職業	事業主(非建築関係)	非常勤	無職	非常勤	常勤	無職
住戸改修 ④改修方針 ⑤改修内容 ⑥改修費用 ⑦近隣への配慮	④使えるところは使ってという感じやわ。自分からというものはほばないな。 ⑤コンパネなど大1さんに最初基礎的なことをやってもらったけど、ホームセンターで怪なものを買ってきて自分でやったな。 ⑥以前の家賃との差額は1年で42万円になるな。それで工事をやったんや。大体これくらいとは思ってて、実際それくらいに納まったな。 ⑦1年間だけやけど2・3日であっても隣の人はずっと住んでるから、多少は気を使わなくちゃいけないし、挨拶もするし、そういうこともないかなって。	④住めるようにキレイにして、任せて見にも来なかった。畳も襖もそっくり、使えるようなものじゃなかった。 ⑤全部業者に任せて、いついつに引越して行くからって。改修自由を知らなかったから。それやったらもっと向こう(ベッドがある部屋)も板張りにしたかってんだけど。それと流しも変えたかってんだけど。 ⑥以前の文化は風呂なしで4万円。それ考えたら5年と10年と15年と20年と30年と40年と50年と60年と70年と80年と90年と100年と110年と120年と130年と140年と150年と160年と170年と180年と190年と200年と210年と220年と230年と240年と250年と260年と270年と280年と290年と300年と310年と320年と330年と340年と350年と360年と370年と380年と390年と400年と410年と420年と430年と440年と450年と460年と470年と480年と490年と500年と510年と520年と530年と540年と550年と560年と570年と580年と590年と600年と610年と620年と630年と640年と650年と660年と670年と680年と690年と700年と710年と720年と730年と740年と750年と760年と770年と780年と790年と800年と810年と820年と830年と840年と850年と860年と870年と880年と890年と900年と910年と920年と930年と940年と950年と960年と970年と980年と990年と1000年と1010年と1020年と1030年と1040年と1050年と1060年と1070年と1080年と1090年と1100年と1110年と1120年と1130年と1140年と1150年と1160年と1170年と1180年と1190年と1200年と1210年と1220年と1230年と1240年と1250年と1260年と1270年と1280年と1290年と1300年と1310年と1320年と1330年と1340年と1350年と1360年と1370年と1380年と1390年と1400年と1410年と1420年と1430年と1440年と1450年と1460年と1470年と1480年と1490年と1500年と1510年と1520年と1530年と1540年と1550年と1560年と1570年と1580年と1590年と1600年と1610年と1620年と1630年と1640年と1650年と1660年と1670年と1680年と1690年と1700年と1710年と1720年と1730年と1740年と1750年と1760年と1770年と1780年と1790年と1800年と1810年と1820年と1830年と1840年と1850年と1860年と1870年と1880年と1890年と1900年と1910年と1920年と1930年と1940年と1950年と1960年と1970年と1980年と1990年と2000年と2010年と2020年と2030年と2040年と2050年と2060年と2070年と2080年と2090年と2100年と2110年と2120年と2130年と2140年と2150年と2160年と2170年と2180年と2190年と2200年と2210年と2220年と2230年と2240年と2250年と2260年と2270年と2280年と2290年と2300年と2310年と2320年と2330年と2340年と2350年と2360年と2370年と2380年と2390年と2400年と2410年と2420年と2430年と2440年と2450年と2460年と2470年と2480年と2490年と2500年と2510年と2520年と2530年と2540年と2550年と2560年と2570年と2580年と2590年と2600年と2610年と2620年と2630年と2640年と2650年と2660年と2670年と2680年と2690年と2700年と2710年と2720年と2730年と2740年と2750年と2760年と2770年と2780年と2790年と2800年と2810年と2820年と2830年と2840年と2850年と2860年と2870年と2880年と2890年と2900年と2910年と2920年と2930年と2940年と2950年と2960年と2970年と2980年と2990年と3000年と3010年と3020年と3030年と3040年と3050年と3060年と3070年と3080年と3090年と3100年と3110年と3120年と3130年と3140年と3150年と3160年と3170年と3180年と3190年と3200年と3210年と3220年と3230年と3240年と3250年と3260年と3270年と3280年と3290年と3300年と3310年と3320年と3330年と3340年と3350年と3360年と3370年と3380年と3390年と3400年と3410年と3420年と3430年と3440年と3450年と3460年と3470年と3480年と3490年と3500年と3510年と3520年と3530年と3540年と3550年と3560年と3570年と3580年と3590年と3600年と3610年と3620年と3630年と3640年と3650年と3660年と3670年と3680年と3690年と3700年と3710年と3720年と3730年と3740年と3750年と3760年と3770年と3780年と3790年と3800年と3810年と3820年と3830年と3840年と3850年と3860年と3870年と3880年と3890年と3900年と3910年と3920年と3930年と3940年と3950年と3960年と3970年と3980年と3990年と4000年と4010年と4020年と4030年と4040年と4050年と4060年と4070年と4080年と4090年と4100年と4110年と4120年と4130年と4140年と4150年と4160年と4170年と4180年と4190年と4200年と4210年と4220年と4230年と4240年と4250年と4260年と4270年と4280年と4290年と4300年と4310年と4320年と4330年と4340年と4350年と4360年と4370年と4380年と4390年と4400年と4410年と4420年と4430年と4440年と4450年と4460年と4470年と4480年と4490年と4500年と4510年と4520年と4530年と4540年と4550年と4560年と4570年と4580年と4590年と4600年と4610年と4620年と4630年と4640年と4650年と4660年と4670年と4680年と4690年と4700年と4710年と4720年と4730年と4740年と4750年と4760年と4770年と4780年と4790年と4800年と4810年と4820年と4830年と4840年と4850年と4860年と4870年と4880年と4890年と4900年と4910年と4920年と4930年と4940年と4950年と4960年と4970年と4980年と4990年と5000年と5010年と5020年と5030年と5040年と5050年と5060年と5070年と5080年と5090年と5100年と5110年と5120年と5130年と5140年と5150年と5160年と5170年と5180年と5190年と5200年と5210年と5220年と5230年と5240年と5250年と5260年と5270年と5280年と5290年と5300年と5310年と5320年と5330年と5340年と5350年と5360年と5370年と5380年と5390年と5400年と5410年と5420年と5430年と5440年と5450年と5460年と5470年と5480年と5490年と5500年と5510年と5520年と5530年と5540年と5550年と5560年と5570年と5580年と5590年と5600年と5610年と5620年と5630年と5640年と5650年と5660年と5670年と5680年と5690年と5700年と5710年と5720年と5730年と5740年と5750年と5760年と5770年と5780年と5790年と5800年と5810年と5820年と5830年と5840年と5850年と5860年と5870年と5880年と5890年と5900年と5910年と5920年と5930年と5940年と5950年と5960年と5970年と5980年と5990年と6000年と6010年と6020年と6030年と6040年と6050年と6060年と6070年と6080年と6090年と6100年と6110年と6120年と6130年と6140年と6150年と6160年と6170年と6180年と6190年と6200年と6210年と6220年と6230年と6240年と6250年と6260年と6270年と6280年と6290年と6300年と6310年と6320年と6330年と6340年と6350年と6360年と6370年と6380年と6390年と6400年と6410年と6420年と6430年と6440年と6450年と6460年と6470年と6480年と6490年と6500年と6510年と6520年と6530年と6540年と6550年と6560年と6570年と6580年と6590年と6600年と6610年と6620年と6630年と6640年と6650年と6660年と6670年と6680年と6690年と6700年と6710年と6720年と6730年と6740年と6750年と6760年と6770年と6780年と6790年と6800年と6810年と6820年と6830年と6840年と6850年と6860年と6870年と6880年と6890年と6900年と6910年と6920年と6930年と6940年と6950年と6960年と6970年と6980年と6990年と7000年と7010年と7020年と7030年と7040年と7050年と7060年と7070年と7080年と7090年と7100年と7110年と7120年と7130年と7140年と7150年と7160年と7170年と7180年と7190年と7200年と7210年と7220年と7230年と7240年と7250年と7260年と7270年と7280年と7290年と7300年と7310年と7320年と7330年と7340年と7350年と7360年と7370年と7380年と7390年と7400年と7410年と7420年と7430年と7440年と7450年と7460年と7470年と7480年と7490年と7500年と7510年と7520年と7530年と7540年と7550年と7560年と7570年と7580年と7590年と7600年と7610年と7620年と7630年と7640年と7650年と7660年と7670年と7680年と7690年と7700年と7710年と7720年と7730年と7740年と7750年と7760年と7770年と7780年と7790年と7800年と7810年と7820年と7830年と7840年と7850年と7860年と7870年と7880年と7890年と7900年と7910年と7920年と7930年と7940年と7950年と7960年と7970年と7980年と7990年と8000年と8010年と8020年と8030年と8040年と8050年と8060年と8070年と8080年と8090年と8100年と8110年と8120年と8130年と8140年と8150年と8160年と8170年と8180年と8190年と8200年と8210年と8220年と8230年と8240年と8250年と8260年と8270年と8280年と8290年と8300年と8310年と8320年と8330年と8340年と8350年と8360年と8370年と8380年と8390年と8400年と8410年と8420年と8430年と8440年と8450年と8460年と8470年と8480年と8490年と8500年と8510年と8520年と8530年と8540年と8550年と8560年と8570年と8580年と8590年と8600年と8610年と8620年と8630年と8640年と8650年と8660年と8670年と8680年と8690年と8700年と8710年と8720年と8730年と8740年と8750年と8760年と8770年と8780年と8790年と8800年と8810年と8820年と8830年と8840年と8850年と8860年と8870年と8880年と8890年と8900年と8910年と8920年と8930年と8940年と8950年と8960年と8970年と8980年と8990年と9000年と9010年と9020年と9030年と9040年と9050年と9060年と9070年と9080年と9090年と9100年と9110年と9120年と9130年と9140年と9150年と9160年と9170年と9180年と9190年と9200年と9210年と9220年と9230年と9240年と9250年と9260年と9270年と9280年と9290年と9300年と9310年と9320年と9330年と9340年と9350年と9360年と9370年と9380年と9390年と9400年と9410年と9420年と9430年と9440年と9450年と9460年と9470年と9480年と9490年と9500年と9510年と9520年と9530年と9540年と9550年と9560年と9570年と9580年と9590年と9600年と9610年と9620年と9630年と9640年と9650年と9660年と9670年と9680年と9690年と9700年と9710年と9720年と9730年と9740年と9750年と9760年と9770年と9780年と9790年と9800年と9810年と9820年と9830年と9840年と9850年と9860年と9870年と9880年と9890年と9900年と9910年と9920年と9930年と9940年と9950年と9960年と9970年と9980年と9990年と10000年と10010年と10020年と10030年と10040年と10050年と10060年と10070年と10080年と10090年と10100年と10110年と10120年と10130年と10140年と10150年と10160年と10170年と10180年と10190年と10200年と10210年と10220年と10230年と10240年と10250年と10260年と10270年と10280年と10290年と10300年と10310年と10320年と10330年と10340年と10350年と10360年と10370年と10380年と10390年と10400年と10410年と10420年と10430年と10440年と10450年と10460年と10470年と10480年と10490年と10500年と10510年と10520年と10530年と10540年と10550年と10560年と10570年と10580年と10590年と10600年と10610年と10620年と10630年と10640年と10650年と10660年と10670年と10680年と10690年と10700年と10710年と10720年と10730年と10740年と10750年と10760年と10770年と10780年と10790年と10800年と10810年と10820年と10830年と10840年と10850年と10860年と10870年と10880年と10890年と10900年と10910年と10920年と10930年と10940年と10950年と10960年と10970年と10980年と10990年と11000年と11010年と11020年と11030年と11040年と11050年と11060年と11070年と11080年と11090年と11100年と11110年と11120年と11130年と11140年と11150年と11160年と11170年と11180年と11190年と11200年と11210年と11220年と11230年と11240年と11250年と11260年と11270年と11280年と11290年と11300年と11310年と11320年と11330年と11340年と11350年と11360年と11370年と11380年と11390年と11400年と11410年と11420年と11430年と11440年と11450年と11460年と11470年と11480年と11490年と11500年と11510年と11520年と11530年と11540年と11550年と11560年と11570年と11580年と11590年と11600年と11610年と11620年と11630年と11640年と11650年と11660年と11670年と11680年と11690年と11700年と11710年と11720年と11730年と11740年と11750年と11760年と11770年と11780年と11790年と11800年と11810年と11820年と11830年と11840年と11850年と11860年と11870年と11880年と11890年と11900年と11910年と11920年と11930年と11940年と11950年と11960年と11970年と11980年と11990年と12000年と12010年と12020年と12030年と12040年と12050年と12060年と12070年と12080年と12090年と12100年と12110年と12120年と12130年と12140年と12150年と12160年と12170年と12180年と12190年と12200年と12210年と12220年と12230年と12240年と12250年と12260年と12270年と12280年と12290年と12300年と12310年と12320年と12330年と12340年と12350年と12360年と12370年と12380年と12390年と12400年と12410年と12420年と12430年と12440年と12450年と12460年と12470年と12480年と12490年と12500年と12510年と12520年と12530年と12540年と12550年と12560年と12570年と12580年と12590年と12600年と12610年と12620年と12630年と12640年と12650年と12660年と12670年と12680年と12690年と12700年と12710年と12720年と12730年と12740年と12750年と12760年と12770年と12780年と12790年と12800年と12810年と12820年と12830年と12840年と12850年と12860年と12870年と12880年と12890年と12900年と12910年と12920年と12930年と12940年と12950年と12960年と12970年と12980年と12990年と13000年と13010年と13020年と13030年と13040年と13050年と13060年と13070年と13080年と13090年と13100年と13110年と13120年と13130年と13140年と13150年と13160年と13170年と13180年と13190年と13200年と13210年と13220年と13230年と13240年と13250年と13260年と13270年と13280年と13290年と13300年と13310年と13320年と13330年と13340年と13350年と13360年と13370年と13380年と13390年と13400年と13410年と13420年と13430年と13440年と13450年と13460年と13470年と13480年と13490年と13500年と13510年と13520年と13530年と13540年と13550年と13560年と13570年と13580年と13590年と13600年と13610年と13620年と13630年と13640年と13650年と13660年と13670年と13680年と13690年と13700年と13710年と13720年と13730年と13740年と13750年と13760年と13770年と13780年と13790年と13800年と13810年と13820年と13830年と13840年と13850年と13860年と13870年と13880年と13890年と13900年と13910年と13920年と13930年と13940年と13950年と13960年と13970年と13980年と13990年と14000年と14010年と14020年と14030年と14040年と14050年と14060年と14070年と14080年と14090年と14100年と14110年と14120年と14130年と14140年と14150年と14160年と14170年と14180年と14190年と14200年と14210年と14220年と14230年と14240年と14250年と14260年と14270年と14280年と14290年と14300年と14310年と14320年と14330年と14340年と14350年と14360年と14370年と14380年と14390年と14400年と14410年と14420年と14430年と14440年と14450年と14460年と14470年と14480年と14490年と14500年と14510年と14520年と14530年と14540年と14550年と14560年と14570年と14580年と14590年と14600年と14610年と14620年と14630年と14640年と14650年と14660年と14670年と14680年と14690年と14700年と14710年と14720年と14730年と14740年と14750年と14760年と14770年と14780年と14790年と14800年と14810年と14820年と14830年と14840年と14850年と14860年と14870年と14880年と14890年と14900年と14910年と14920年と14930年と14940年と14950年と14960年と14970年と14980年と14990年と15000年と15010年と15020年と15030年と15040年と15050年と15060年と15070年と15080年と15090年と15100年と15110年と15120年と15130年と15140年と15150年と15160年と15170年と15180年と15190年と15200年と15210年と15220年と15230年と15240年と15250年と15260年と15270年と15280年と15290年と15300年と15310年と15320年と15330年と15340年と15350年と15360年と15370年と15380年と15390年と15400年と15410年と15420年と15430年と15440年と15450年と15460年と15470年と15480年と15490年と15500年と15510年と15520年と15530年と15540年と15550年と15560年と15570年と15580年と15590年と15600年と15610年と15620年と15630年と15640年と15650年と15660年と15670年と15680年と15690年と15700年と15710年と15720年と15730年と15740年と15750年と15760年と15770年と15780年と15790年と15800年と15810年と15820年と15830年と15840年と15850年と15860年と15870年と15880年と15890年と15900年と15910年と15920年と15930年と15940年と15950年と15960年と15970年と15980年と15990年と16000年と16010年と16020年と16030年と16040年と16050年と16060年と16070年と16080年と16090年と16100年と16110年と16120年と16130年と16140年と16150年と16160年と16170年と16180年と16190年と16200年と16210年と16220年と16230年と16240年と16250年と16260年と16270年と16280年と16290年と16300年と16310年と16320年と16330年と16340年と16350年と16360年と16370年と16380年と16390年と16400年と16410年と16420年と16430年と16440年と16450年と16460年と16470年と16480年と16490年と16500年と16510年と16520年と16530年と16540年と16550年と16560年と16570年と16580年と16590年と16600年と16610年と16620年と16630年と16640年と16650年と16660年と16670年と16680年と16690年と16700年と16710年と16720年と16730年と16740年と16750年と16760年と16770年と16780年と16790年と16800年と16810年と16820年と16830年と16840年と16850年と16860年と16870年と16880年と16890年と16900年と16910年と16920年と16930年と16940年と16950年と16960年と16970年と16980年と16990年と17000年と17010年と17020年と17030年と17040年と17050年と17060年と17070年と17080年と17090年と17100年と17110年と17120年と17130年と17140年と17150年と17160年と17170年と17180年と17190年と17200年と17210年と17220年と17230年と17240年と17250年と17260年と17270年と17280年と17290年と17300年と17310年と17320年と17330年と17340年と17350年と17360年と17370年と17380年と17390年と17400年と17410年と17420年と17430年と17440年と17450年と17460年と17470年と17480年と17490年と17500年と17510年と17520年と17530年と17540年と17550年と17560年と17570年と17580年と17590年と17600年と17610年と17620年と17630年と17640年と17650年と17660年と17670年と17680年と17690年と17700年と17710年と17720年と17730年と17740年と17750年と177				

と、ワンルーム化「壁の撤去」の4軒中1軒は、フローリング化等の「床の変更」17軒中9軒は業者なしで、つまりDIYで施工されている。

表4-1(1)(2)は11例の一般定借世帯に対する戸別訪問調査の結果をまとめたものである。改修内容を見ると、住まい方に合わせて空間の質を変えようとする意図が伺える[リノベーション型](5例)と、元の状態に戻すあるいは残置物(畳・襖)を再利用する[原型復元型](6例)に大きく分けられる。さらに前者は、間仕切壁撤去による[ワンルーム化](2例)と、間仕切壁はそのままで和室部分の床材をフローリングやカーペット等に変更する[床仕上げ変更](3例)がみられ、後者は、40・50万円以上掛けて畳を初めとして全面的に更新した[全面](2例)、畳+α程度の[最小限](3例)、畳も襖も全て残置物を再利用の[改修なし](1例)がみられる。

[リノベーション型]は30才代単身が中心である。そのうち[ワンルーム化]の2例は業者による工事であり、[床仕上げ変更]3例は畳以外の床工事は、知り合いの協力を得ながらも居住者自身が行っている。共通して一室空間化の志向がみられるが、保有技術・知識や経済力、時間的余裕を鑑みて、床材の選択や使い分け、間仕切り撤去の程度等が決定され、その結果として多くのバリエーションが生み出されている。30才代カップルは2戸並びで一般定借と勉強部屋を借り、住まい方に合わせてデザインを変えている。従前居住者が生活を継続する中で工事を行いそして生活を始めるために、集会所や倉庫の隣あるいは店舗の上階を選択する等の住戸位置決定における考慮や事前の挨拶廻り等、近隣への気遣いがみられ、次に誰も住めないような無茶な改修は行われていない。

[原型復元型]は60・70才代単身が中心である。一般的な賃貸において家主が行うような改修を代替した[全面]の2例は、定期借家であるにもかかわらず長期居住を希望している。[最小限]の2例[os1][os2]は公営住宅に当選するまでのつなぎとして、1例[os3]は住宅購入資金を貯めるために、それぞれ家賃の高い民間賃貸から転居してきている。[改修なし]は文化住宅から転居してきた年金暮らしの高齢者である。[原型復元型]といっても経済力や居住理由によって、コストをかけた[全面]から全くコストをかけない[改修なし]までバリエーションがある。

2) 工事費

改修工事にどれほどのコストを掛けているか(図4-7)

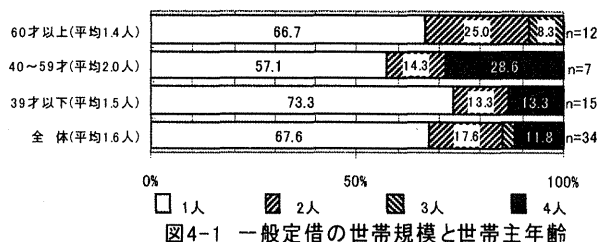


図4-1 一般定借の世帯規模と世帯主年齢

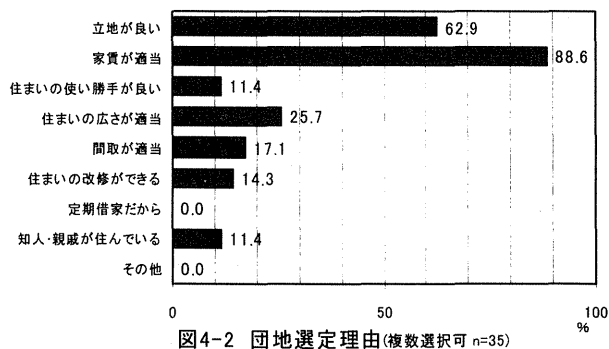


図4-2 団地選定理由(複数選択可 n=35)

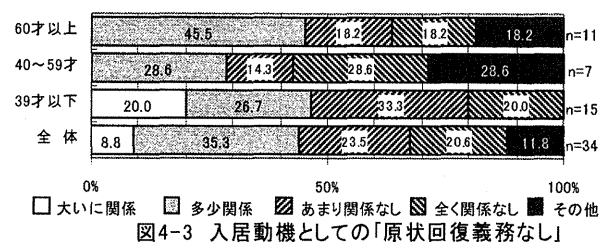


図4-3 入居動機としての「原状回復義務なし」

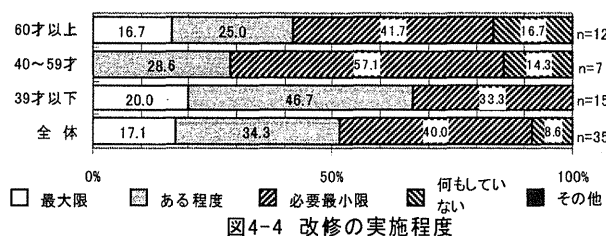


図4-4 改修の実施程度

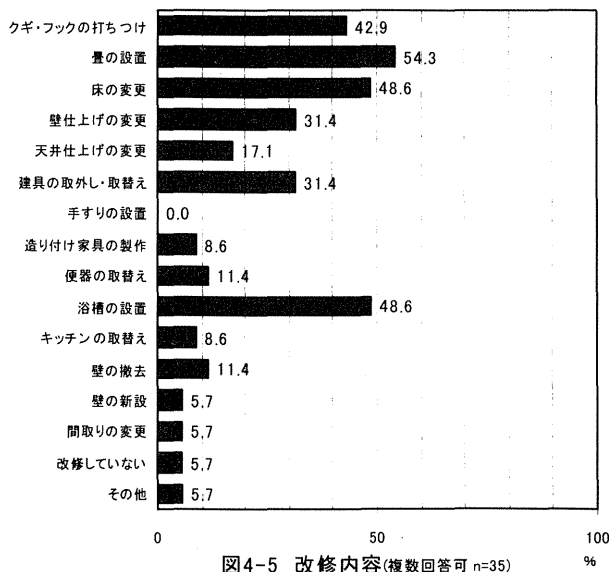


図4-5 改修内容(複数回答可 n=35)

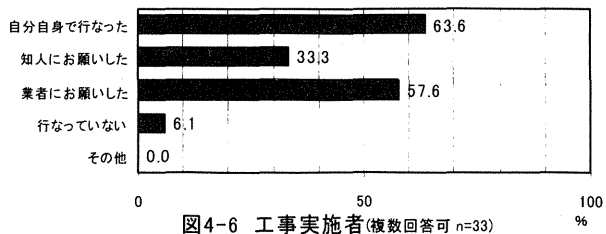


図4-6 工事実施者(複数回答可 n=33)

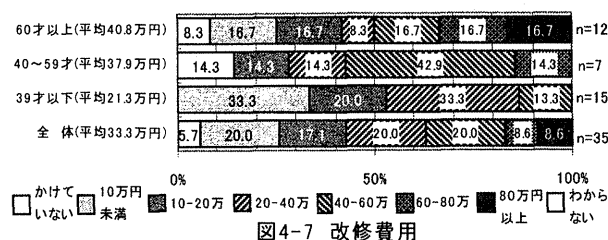


図4-7 改修費用

をみると、全体の平均で 33.3 万円であり、若年層(平均 21.3 万円)ほど抑えている。30 数㎡という適度な床面積、現在ではロースペックの住宅設備もコストを抑える要因となっている。コストのスケール感を、戸別訪問調査事例 11 例のうちの3例[Rf2][Oa1][Oa2]が以前の家賃との差額を基準に捉えており、2例[Rw2][Rf1]が一般的な賃貸住宅の「保証金」程度と捉えている。家賃約 2.5 万円、敷金約 7.5 万円(3ヶ月分)と周辺の民間賃貸に対して割安感はあるが、裸貸しのために、入居に当たってはある程度の投資が必要となってくる。それ故、コストをかけることができない若年層は、自身で工事を行うことになる。

4.3 住まい方

戸別訪問調査事例を通して一般定借住戸における住まい方をみる(表 4-1)。- リノベーション型
のうち[ワンルーム化]2例は空間の広さを志向している。[Rw1]は生活空間として、[Rw2]は SOHO(パタンナー)として使っており、デスクや大型のプロッター、2体のトルソー等の設置スペースが必要となるためである。[床仕上げ変更]3例のうち[Rf2][Rf3]は建具が撤去された間仕切りによって、私的な就寝空間と公的度合いの強いリビング空間、そして台所を緩やかにつなげて開放的に生活している。しかし、実際はワンルーム化を望んでいたものの、間仕切り壁を撤去してもよいことを知らなかったために自制した現状の改修となっている。2住戸を借りている[Rf1]は、来客も招き入れる公的度合いの強いリビング住戸と生活感あるものを収容する私的な寝室住戸に用途区分し、仕切り板を撤去したバルコニーで行き来している。

[原型復元型]においては、襖が撤去されていても新設あるいはアコーディオンカーテン等で区切ることににより、元の2DKの空間区分で生活している。親子3人の[Oa1]は息子の個室を確保するためであり、単身の[Oa2][Os2][Os3]では私的な就寝空間をきっちりと区切るためである。単身といえども就寝空間を分離する志向がみられる。[Os1]は北側の大幹線道路からの騒音を緩和させるために、就寝時はキャスター付のベッドを中央の 4.5 畳に移動させている。[On1]は唯一続き間でない間取りであり、北側の部屋は物置でほとんど立ち入らないという。

裸貸しにもかかわらず入居者に若年層及び高齢層の単身女性が多く、また入居理由の「改修自由」の少なさと入居動機としての「原状回復義務なし」からみても、当初入居者は「原状回復義務なし」を「改修自由」というよりも、経済的・空間的にアフォーダブルな住まいを提供する仕組みと理解しているようである。また、「原状回復義務なし」+「裸貸し」では、居住者の住まい方の志向に合わせて公私室一体、連結あるいは分離のいずれにも対応可能であり、幅広い年齢層、個々の居住者の経済力に合った

バリエーション豊かな住まいが形成される。裸状態から自身でコストを掛けて、多くの場合は自身も工事にかかわるために、また従前居住者が生活を継続する中で工事を行うために、無茶な工事、無茶な改修は少ない。

5. 本宅・別宅の住まい方と改修

5.1 住まい方

1) 勉強部屋・倉庫を借りた理由

勉強部屋・倉庫賃借世帯に対するアンケート結果より住まい方の実態をみていく。勉強部屋・倉庫を借りた理由は(図 5-1)、「住宅が手狭だったから」を半数強が選択しており、「家賃が安かったから」も4割が選んでいる。家族人数増や世帯構成の変化への対応とみられる「家族人数が多いため」「多世代で暮らすため」が続く。住戸選択の際に気をつけた点は(図 5-2)、「自分の住まいに近い」が8割強と最も多くあげられている。勉強部屋・倉庫の用途は(図 5-3)、「個室」が7割強で最も多く、「物置」が4割で続く。選択されている割合は少ないが、「趣味ス

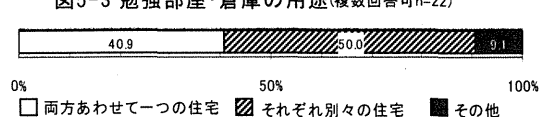
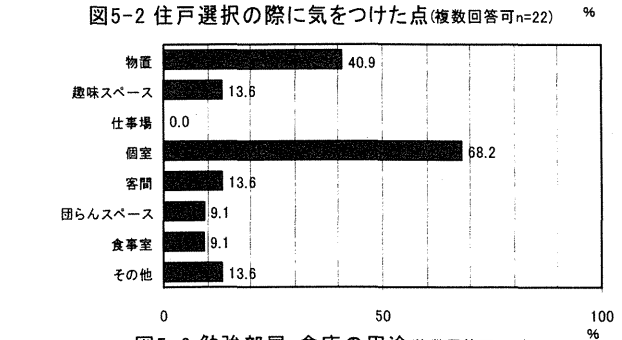
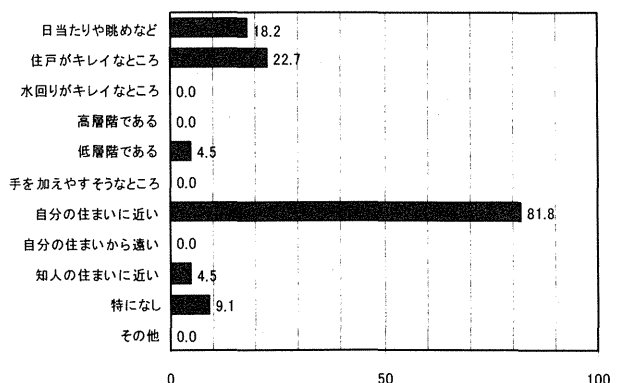
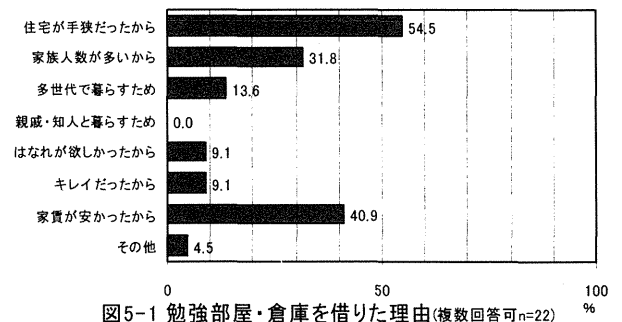
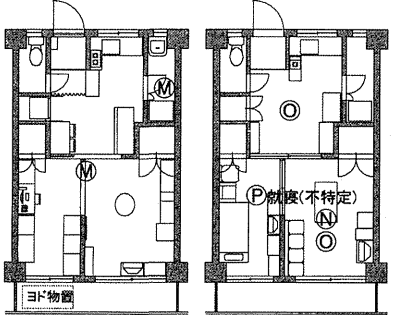
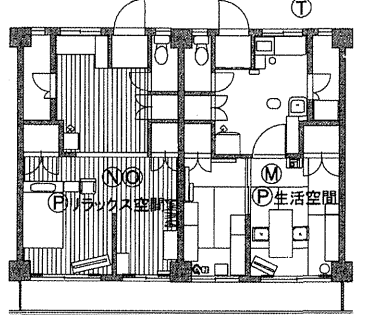
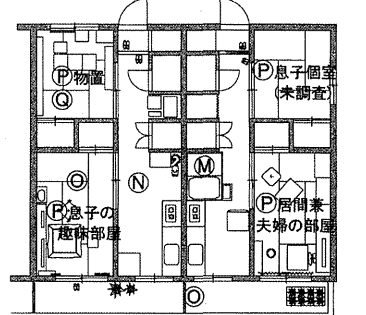


図5-4 本宅・別宅の使い分け(n=22)

表5-1 別宅賃借世帯戸別訪問調査結果(1)

住戸タイプ	j 柔軟活用		U 一体活用型		u 用途明確	
	[Uj1]		[Uu1]		[Uu2]	
	事例記号					
本宅・勉強部屋別	本宅	勉強部屋	勉強部屋	本宅	勉強部屋	本宅
改修後平面図						
	団地 (MH) 1住戸挟んだ並び		団地 (MH) 隣接		団地 (YY) 隣接	
これまでの改修費用	10～20万円		100万円以上		40～60万円	
世帯構成(居住年)	夫婦(50代)+息子(居住22年)		単身(40代女性)(居住14年)		夫婦(70代)+息子(40代)(居住47年)	
主な用途	就寝(就寝者非固定) 食事・団欒・風呂・就寝		就寝・テレビ(リラックス空間) 食事・風呂(日常生活)		趣味(テレビ・パソコン)・物置 食事・団欒・風呂・就寝	
世帯主の職業	自由業(非建築関係)		個人事業主(非建築関係)		無職	
住戸改修	⑩自分でする範囲でやっています。床は昔のままです。上にカーペットを敷いてますが、20年位前に引越してきたのですが、そのとき浴槽は取り外されていたので(旧地用)を自分で選んで入れました。間のアルミ製網戸は、もったいのを主人が自分で設置しました。本当は「当りの柱を取ってしまいたいのだが、公団にたすねたらダメだと言われた。⑨きれいな部屋というよりは、一番(本宅に)近いところを選びました。でも比較的にきれいな部屋でした。⑩間取りは特に変えていないですけど、私のできる範囲で模様替えをするという事はしています。カーペットを張ったり、トイレの床を張ったり、あと台所のフローリングシートもホームセンターで買って自分で張りました。和室には畳を入れて使っています。一部屋のうち、一部屋はベッドを置いて使い、もう一部屋は昔の部屋として使っています。		⑩何百万払ったかな。建具から塗りまで全部変えたもん。大工さん来て、こすりつけてますけど？っていいはるから、はいはいって感じで。最初は壁の塗りだけのつもりが、壁塗ったらほかと違和感があるやんか。ほなもう全部って思うやん。死ぬまでずっと住んで決めてるし、前の家賃と10万違うから百万くらい払ったって、1年住めばチャラやって思うじゃないですか。⑨キレイでしょ？だから借りてん。改修するんやったら借りてなかったと思う。それに隣から借りてん。でも離れてたら借りてないと思う。⑩物を置いたはしたけど、手は全く入れてない。10何年前に隣が工事してたんは知ってたけど、こんなキレイにするとはいへんかった。でも、クーラーはいるし、ベッド買わなアカン……っていったら何十万かいったわけやん。5年やけどまあいいかと思って借りたけど。		⑩風呂をつけたな。30年位前に。風呂行くのに下降りるのはな。夏なんかはしょつゆシャワーするしな。近所の人に誘われて、ほんなら付けようかって。あとは棚は作ったな。アングルで。当時鉄1所にのったからな。何にもせへん人がそれだけやったわ。⑨息子も、隣やったらまあ行くけど、隣とか、隣やったら嫌やって、うってました。初めはいらなくて、うってました。⑩壁はついてました。壁を白く塗ったくらいで、しばらく臭くてな。色が汚かったのを白く塗りましてん。換気扇も取り付けたね。ペランダの仕切りを取らせてくれた。それはアカンといわれまして。取れたら行き来できて便利良いのね。	
住まい方	⑩以前は呼び寄せた主人の母が勉強部屋を使っていたが、亡くなってからは適当に使っています。家族3人ですので今日は、一人が向こうで寝ようか、というように使っています。台所とお風呂はこちら(本宅)で向こうは寝る部屋という形で使っています。		⑩向こう(勉強部屋)が生活する場所(ここ(本宅)は寝るだけ)。早はむこうでテレビ見よかと思うん！帰ってくるでし、夜の仕事やから、帰ってきたら、わーっとお風呂入って、はよむこうでテレビ見よって思うもん。向こうのほうが絶対ええもん。ヒーっと居るのが。		⑩勉強部屋は！日だけ息子がちよろつてテレビ見たりパソコンしたり。もったいないような気がするけど、退いてくれと、はかれたら荷物の置くところがないしな。食前から風呂まで生活は全て本宅です。本宅の方は廊下側が息子の部屋で、ペランダ側が居間兼夫婦の部屋です。	
評価	⑩自分で住まいに手を入れれば愛着がわいてきました。		⑩あるある、すごい愛着ある。部屋によるんやと思うわ。住んだら表汚くて、中綺麗ほうがいやん。⑨一般定借、友達にも、うってあげてん。でも5年がネックやってん。それで住んだらもいれは、辞めたももってん。改修に50万使っても5年おたら得やんか。その50万がなくて住めないももったわけや、保証金代わりにそういうふうにできる人がいたらいいんやうかな。		⑩倍の広さになっても、こっちは結局私には関係ないといつかね。なんかよその家に来たみたいで落ちつきませんね。それでも人違いいますね。これがあるけど。荷物持ちこめるしね。⑩満足感、そうやね。もうどうせそんな長いことおれへんやん。	
コミュニティ	⑩階段でおばあさんの荷物を持ってあげるとい人もいれば、挨拶しても知らん振りという人もおられます。若い人たちが入ってきて、じゃ共に(町会活動)できるか、といえはなかなか難しいんですよ。旅行や運動会など行事もいろいろあって、声をかけると中には協力してくださる方もいるんですけど、昔から住んでいらっしゃる方と新しい方がコミュニケーションをとるのは難しいですね。⑨当時自治会長だったので、一般定借を募集する時に公団から説明を聞いたんですけど、私たちがお願いした条件は、地域の中に入って頂く、団地の行事に参加して頂く、連合の町会にも入って頂く、ということでした。けど、なかなか厳しいですね。中には協力してくれる方もおられますが、迷惑をかけられているということを開くこともあります。		⑩個人的な付き合いはあまりないかな。⑨夜中に廊下でひったくりにおうことあるねん、10年位前かな。若い人が住んでくると遅くまで起きてるやんか、そういう意味で、帰ってくる時に暗いイメージがないやんか。それであたしはよかったなって思って、ものすごい明るくなったイメージやなって思ってん。⑨若い人が入ってイメージが明るくなったけど、でも馴染んでないんやうかな。年輩の70代80代の人か、新しい人は30くらいとかで差が大きいも。⑨私も班長やって、いやな部分は8割やったけど、いいところも2割あるわけ。知らん人に会えて友達できてよかったなとか、こんな仕組みになってんやとかね、勉強になったから。ええところあるんやなって思ったし。		⑩出て行った人もいるしね。最初からのところは2・3軒しかいってないわ。⑨自治会長は、中あるよ。副会長は伊中もあけるけどね。	

ペース」「客間」といった狭小住戸では真っ先に削られる余裕空間の復活がみられる。本宅との使い分けは(図5-4)、「それぞれ別々の住宅」が半数を占め、二戸一改修等の面積拡張だけではみられない、2ユニットを活用した住まい方が展開されていると考えられる。以下に具体的な使い分け、住まい方をみていく。

2) 本宅・別宅の使い分け

表5-1(1)(2)は6例の別宅賃借世帯に対する戸別訪問調査の結果をまとめたものである。5例が同一団地内に勉強部屋を借りた世帯であり、1例が大幹線道路の反対側に位置する異なる団地に一般定借を借りた世帯である。ここで従前からの賃借住宅を「本宅」と呼び、別に借りた

勉強部屋あるいは一般定借住戸を「別宅」と呼ぶ。

本宅と別宅の2住戸の使い分けからみると、本宅に従前から暮らし続けるひとつの世帯が、一つの住まいとして使っている[一体活用型](3例)と、本宅世帯から分離していた家族が近居するために別宅が追加された[別宅追加型](3例)に大きく分けられる。前者には、別宅の用途や使用者が明確でない[柔軟活用](1例)と用途や使用者が明確な[用途明確](2例)がみられる。後者には、2住戸の生活や使用者が完全分離していない[非完全分離](2例)と、完全分離している[完全分離](1例)がみられる。一般定借の[Rf1]は[一体活用型・用途明確]である。

本宅・別宅の位置関係と使い分けを比較する。一般定借の[Rf1]も含んだ[一体活用型]4例のうち3例は隣接し

表5-1 別宅賃借世帯戸別訪問調査結果(2)

住戸タイプ	A 別宅追加型					
	n 非完全分離				p 完全分離	
	[An1]		[An2]		[Ap1]	
事例記号	[An1]		[An2]		[Ap1]	
本宅・勉強部屋別	本宅(実測未実施)	勉強部屋	本宅	勉強部屋	本宅	一般定借(実測未実施)
改修後平面図						
団地	〈TM〉 同一棟の階違い		〈YY〉 同一団地の棟違い		〈YY〉	〈KY〉
これまでの改修費用	40～60万円		10万円未満	10万円未満	40～60万円	60万円
世帯構成	夫婦(50代)+娘 (居住28年)		元夫婦(50代)+娘 (居住21年)	元夫+娘(個室はこちら)	夫婦(60代) (居住25年)	息子+彼女
主な利用者	夫婦	娘(食事・風呂は本宅)	元妻+娘(就寝は本宅)	元夫+娘(個室はこちら)	夫婦(60代) (居住25年)	息子+彼女
世帯主の職業	常勤		無職(元妻)	常勤(元夫・非建築関係)	常勤	常勤
住戸改修	⑩20年くらい前に業者にお風呂と玄関のタイルをしてもらって、壁紙を自分で貼りました。釘打ちは気にしてなかったですね、最初から。		⑩自分で壁紙を貼ったんですよ。傾もやりました。あと下駄箱の後ろを切ったんです。水屋を置くのに邪魔だったから。浴室の床のブロック(すのこの上台)が邪魔でセメントで埋めました。出るときに元に戻さなくては思いましたけど、でもずっといるやろなと思って。		⑩改修は壁紙と畳ぐらい。壁紙が30万、畳は25万。営業が飛び込みで来たんですよ。息子に彼女ができて連れてくる頃。明るくなりました。引越できないのなら壁紙だけでもいいこと。あと、昔2畳間を板間にした。(原状回復について)壁がきれいになったら、公社に怒られるわけはない。2畳のところは結構みんなやってるし。	
⑩本宅改修内容	⑩勉強部屋で借りれるのは少なかったの、その中で一番近かったのがここなんです。日当たりもいいし、部屋がきれいだったんで。		⑩希望したのは同じ棟の2階だったんですけど、抽選になって負けて、そしたらそこが空いてなかったんです。		⑩お風呂の付いている向かいの棟もあったんですけど、外れて。お風呂がどうしても欲しいということできくYへ。	
⑩別宅選択理由	⑩畳は業者に頼みました。フローリングについて業者に聞いたんですよ。フローリングは高いって、高いというか階下に響かないようにするには難しいんじゃないかって言われて、5年間なのでそんなにお金を掛けられないですね。工事のときはちゃんと挨拶いきましたよ。		⑩(お手製の)ドアをつけたのと、1部屋は畳にしてもう1部屋はフローリングにしました。畳は頼みましたけど、ほかは元ダンナがしました。この機は本宅のなんです。高さはぴったりだけど、ちょっと長さがね。		⑩60万位かかった。和室・2室全部板間にしました。お風呂も入れて、壁もして。1部屋にしたかったと言ってた。大丈夫と知っていたら壁を取り外していただいでしょうね。	
⑩別宅改修内容	⑩娘は仕事から帰ってきて、ご飯食べてお風呂に入ってから下に戻ります。個室がひとつ増えたという感じですね。ここは勉強部屋で借りているのでお風呂が使えないんです。排水溝もふさがれているので洗濯機も置けなくて便利が悪いです。		⑩勉強部屋には元ダンナが住んでいます。息子が住むはずだったんですよ。先に住んじやったから、息子はマンション借りてます。ここ(別宅北側)は娘の勉強部屋で寝るのは本宅。本宅では私は南側で寝て、娘は北側のソファベッドで寝てます。		⑩3人のときは6畳に夫婦で、子どもは2畳間に寝てた、閉めきって独立させて、机と本箱を置いて。勉強部屋は、息子が彼女とマンションに住んでいてお金が貯まらないと言ったら、「ここ来たら家賃の差額で貯まるよ」と言っ。8.5万円のところにいたから改修費を1年で取り戻せた。	
住まい方	⑩娘は仕事から帰ってきて、ご飯食べてお風呂に入ってから下に戻ります。個室がひとつ増えたという感じですね。ここは勉強部屋で借りているのでお風呂が使えないんです。排水溝もふさがれているので洗濯機も置けなくて便利が悪いです。		⑩娘は仕事から帰ってきて、ご飯食べてお風呂に入ってから下に戻ります。個室がひとつ増えたという感じですね。ここは勉強部屋で借りているのでお風呂が使えないんです。排水溝もふさがれているので洗濯機も置けなくて便利が悪いです。		⑩娘は仕事から帰ってきて、ご飯食べてお風呂に入ってから下に戻ります。個室がひとつ増えたという感じですね。ここは勉強部屋で借りているのでお風呂が使えないんです。排水溝もふさがれているので洗濯機も置けなくて便利が悪いです。	
⑩住まい方	⑩娘は仕事から帰ってきて、ご飯食べてお風呂に入ってから下に戻ります。個室がひとつ増えたという感じですね。ここは勉強部屋で借りているのでお風呂が使えないんです。排水溝もふさがれているので洗濯機も置けなくて便利が悪いです。		⑩娘は仕事から帰ってきて、ご飯食べてお風呂に入ってから下に戻ります。個室がひとつ増えたという感じですね。ここは勉強部屋で借りているのでお風呂が使えないんです。排水溝もふさがれているので洗濯機も置けなくて便利が悪いです。		⑩娘は仕事から帰ってきて、ご飯食べてお風呂に入ってから下に戻ります。個室がひとつ増えたという感じですね。ここは勉強部屋で借りているのでお風呂が使えないんです。排水溝もふさがれているので洗濯機も置けなくて便利が悪いです。	
評価	⑩いずれ出て行くやろけど、やっぱり1つの住宅に住めたらいいねんけど。娘にしたら気楽でいいって。		⑩手を入れているけど愛着感はないですね。元ダンナが近くにいるのがいや。あっち(勉強部屋)はお風呂がないから、こっちに引っ越してきたみたいなのと言ったから。そしたら出ようか、となった。名義はあの人まやからね、こも。		⑩子供がいるときはやっぱり6畳のところにベッドでも置いて、案に住まわせてあげたいから勉強部屋を借りるけど。2人になったら、食べて寝て。私も仕事して、寝るだけの家だからね。息子の定借は、最初は手を入れなければならいけど、家賃は2.5万円なので長い目で見たらねえ。	
⑩愛着感・満足感	⑩不満。本宅の隣がうるさいから、前は静かだったのに。定借の若い家族がフローリングにして非常うるさいです。工事もうるさかったけど、子供の走る音もすごいさいます。入居のときは挨拶に来ましたが、工事のときはなかったですね。夜遅くの工事もありました。		⑩手を入れているけど愛着感はないですね。元ダンナが近くにいるのがいや。あっち(勉強部屋)はお風呂がないから、こっちに引っ越してきたみたいなのと言ったから。そしたら出ようか、となった。名義はあの人まやからね、こも。		⑩子供がいるときはやっぱり6畳のところにベッドでも置いて、案に住まわせてあげたいから勉強部屋を借りるけど。2人になったら、食べて寝て。私も仕事して、寝るだけの家だからね。息子の定借は、最初は手を入れなければならいけど、家賃は2.5万円なので長い目で見たらねえ。	
⑩裸貸し/「原状回復義務なし」について	⑩不満。本宅の隣がうるさいから、前は静かだったのに。定借の若い家族がフローリングにして非常うるさいです。工事もうるさかったけど、子供の走る音もすごいさいます。入居のときは挨拶に来ましたが、工事のときはなかったですね。夜遅くの工事もありました。		⑩手を入れているけど愛着感はないですね。元ダンナが近くにいるのがいや。あっち(勉強部屋)はお風呂がないから、こっちに引っ越してきたみたいなのと言ったから。そしたら出ようか、となった。名義はあの人まやからね、こも。		⑩子供がいるときはやっぱり6畳のところにベッドでも置いて、案に住まわせてあげたいから勉強部屋を借りるけど。2人になったら、食べて寝て。私も仕事して、寝るだけの家だからね。息子の定借は、最初は手を入れなければならいけど、家賃は2.5万円なので長い目で見たらねえ。	
コミュニティ	⑤古くからの人はしゃべったりする人もいますし、大体顔なじみというか。		⑤今は年寄りばかりであり外に出てこないからね。子どもが小さいころはそこそこ付き合いがあったけど、2階の人とか、大きくなったらね、会ったら挨拶する程度。		⑤ここは結構居心地がいいですよ。隣近所との付き合いがあって。雨降ってきたことを知らなかったら洗濯物を入れてくれる。洗濯機の上に籠にたんで置いてくれる。長屋だから誰かは分からないけど、お互い様で。	
⑤近所付き合い	⑦空家が減った安心感というよりやっぱり静かな方がいいですからね。以前は建物全体の雰囲気よかったから。		⑦どこが新しい人かあまり知らない。		⑦この団地は開放的だけれど結構4階ぐらいから見ると、「この前男の人が2人来てたよ(筆者のこと)」とか言っ。結構目があるのかな。	
⑦セキュリティ・モラル	⑦年配の方が多くて落ち着いていましたが、新しい人が入ってにぎやかになったというより、うるさくなったと聞きますね。ここは歩いてる音が響くし、生活の時間帯が違うんですよ。今の人は夜型でしょ。そういうところも公社には考えはしなかったですね。		⑦最初に会長したときは旅行に行きましたけどね。たまたま1回だけ。ちょうど勉強部屋がどうたらこうたらうときだったんで結構合合がありましたよ。あっちこっち、言いに行ったり。		⑦知っている人の息子さんで、うちにもきたことがあるんだから、こっちから「頑張れや」とか声をかけてる。	
⑦新旧混在	⑦自治会の行事はありますね。でも行く人は決まっています。班長さんや会長さんが参加されてますけど。以前は参加してました。		⑦最初に会長したときは旅行に行きましたけどね。たまたま1回だけ。ちょうど勉強部屋がどうたらこうたらうときだったんで結構合合がありましたよ。あっちこっち、言いに行ったり。		⑦自治会活動はあまりない。決めごとやめ事もないし。みんな若くないから。役員を決めるときが譲り合いするだけで、行事もあまりない。	
⑦参加	⑦自治会の行事はありますね。でも行く人は決まっています。班長さんや会長さんが参加されてますけど。以前は参加してました。		⑦最初に会長したときは旅行に行きましたけどね。たまたま1回だけ。ちょうど勉強部屋がどうたらこうたらうときだったんで結構合合がありましたよ。あっちこっち、言いに行ったり。		⑦自治会活動はあまりない。決めごとやめ事もないし。みんな若くないから。役員を決めるときが譲り合いするだけで、行事もあまりない。	

ており、残りの1例も1住戸挟んだ並びと近接している。一方、[別宅追加型]は階違い、棟違い、団地違いと本宅と別宅が離れている。本宅・別宅の位置関係と使い分けには密接な関係がみられる。但し、当初全6例は本宅に近い住戸を望んでおり、隣接住戸を借りた2例[Uu1][Uu2]は、隣でなかったら借りていない、という。

3) 本宅・別宅における住まい方

[一体活用型]3例において、[柔軟活用]の[Uu1]では別宅の当初の利用者である高齢の母親が亡くなった後、特定の使用者を決めないまま就寝空間として使っている。3人の家族がそれぞれ少しずつ、別宅の余裕空間を享受している。[用途明確]の[Uu2]は前述の[Uu1]と同じ3人家族であるが、別宅の一部屋は息子の趣味部屋で、もう一部屋は物置として本宅からのあふれ出しを吸収している。

他の2人は余裕空間を直接享受することはない。40才代単身女性の[Uu1]では生活空間(本宅)とリラックス空間(別宅)とに明確に用途区分されている。仕事から帰宅して、ベッドに入ってテレビを見ることが無常の喜びとなっている。これら3例では一体活用であるにも関わらず、本宅における長期の生活物の蓄積を無秩序に余裕空間である別宅に持ち込まず、2ユニットの同質化を回避している。[別宅追加型]の3例では、[非完全分離]2例のうちの[An1]では同じ棟の階違いの別宅に近所のワンルームから娘が戻ってきており(食事と風呂は本宅で)、[An2]では離婚した元妻が本宅で、元夫が同じ団地の別棟にある別宅で生活しており、名古屋から戻ってきた娘は本宅で就寝しているが、別宅にも個室を確保している。

本宅・別宅の組み合わせによる生活によって、余裕空間のある生活、単に面積を拡張するだけでは収容できない

い住まい方や家族生活が可能となってくる。

5.2 住戸改修

戸別訪問調査事例を通して本宅・別宅の住戸改修の実態をみていく(表 5-1)。長期居住の本宅では必要に応じて様々な自主的改修がなされてきた。原状回復義務を認識しながら「死なん限りずっと住もって決めてたから」[Uu1]、「元に戻さなあかんと思いましたけど、でもずっとおとおると思って」[An2]いたり、「壁がきれいになったら公社に怒られる訳ないし」[Ap1]と認識して改修を実施した。

別宅の改修内容は[原型復元型]が多いが[Uj1][Uu2][An1]、使用者の好みで和室のフローリング化もみられる[An2][Ap1]。[Uu1]の別宅フローリング化は以前の居住者が実施したものであり、現居住者は手を加えていない。フローリング化に関しては[An1]の別宅においても当初検討されたが、階下への音の影響を考慮して自制された。本宅で使わなくなった襖の別宅での転用もみられた[Uu2]。

本宅・別宅の使い方や設えは、2ユニット間の距離と別宅賃貸前後の居住家族の変化に関係する。本宅に隣接あるいは同一階で近接する場合は、余裕空間(リラックス・趣味)や本宅の補完機能(本宅のあふれ出しを吸収)として本宅と一体的に使われ、余裕空間部分は本宅との同質化を避けるように設えられる。別宅使用者は従前からの居住者である。本宅と階違いあるいは棟違いの場合は、日常生活のつながり程度の差はあるものの、別宅は使用者が決まった別住宅あるいはそれに近い形で使われ、設えも使用者の意向による。別宅使用者は離れていた家族の団地外からの転入である。

別宅賃貸は、隣接あるいは離れた2ユニットを柔軟に使いこなすことによる、既成の「住宅」「家族」といった概念を超えた住まい方誘発の意義が大きい。同じ専有面積でも単一ユニットではなしえない、家族形態等の変化に追従できる生活展開が可能となる。

6. 「裸貸し」「原状回復義務なし」「定期借家」の評価

6.1 一般定借

1) 住まいの評価

まず、アンケート調査による一般定借居住者全般の傾向をみる。手を加えた住まいの評価は(図 6-1)、全体では「とても満足」「満足」を合わせると6割弱と過半を占める。若年層、高齢層で満足度が高く、中年層では「不満」が4割強と他に比して多い。手を加えた住まいへの感想(図 6-2)は、「愛着が湧いた」が6割弱あり、その他肯定的な感想が選択されている。「改修をやり直したい」「手を加えなければよかった」等の否定的な感想はわずかである。無関心と思われる「特になし」の改修程度を確認すると、9軒中7軒において「必要最小限」あるいは「何も

していない」と改修に消極的な居住者である。

戸別訪問調査事例(表 4-1)の11例全てにおいて、居住者は住まいに対して概ね満足しており、多くの事例で手を加えることにより愛着が湧いたという。特に[リノベーション型]5例において顕著である。

2) 賃貸形式の評価

入居者による「裸貸し」の評価は(図 6-3)、全体でみると「家賃が適当だから畳などなくてもよい」と「家賃が今より安いなら、もっと状態が整ってなくてもよい」を合わせると8割弱と大部分を占め、低家賃と併せての評価が非常に高い。年代別にみると「原状回復義務なし」と同様に若年層及び高齢層で評価が高く、中年層では他に比して低い。「原状回復義務なし」+「裸貸し」の賃貸形式は、賃貸条件を正確に理解せずに裸状態に驚いたり[Rf3][Oa2]、理解していても実際に見て不安になったり[Rf2][Os2][Os3]もするが、アンケート結果からは、実際に生活を始めてみると、自身の経済状態に合わせた住まい形成ができる非常に合理的な賃貸手法だと評価されていることが読み取れる。

一方、従前居住者が生活している団地において改修工事が必要となるこの形式では、近隣への配慮は不可欠である。工事を行う上で気を使った点・苦勞した点を聞いたところ(図 6-4)、騒音や振動に対する「近隣への配慮」が6割強で圧倒的に多い。戸別訪問調査においても、住戸位置の選択や工事における近隣への配慮について聞かれた[Rw1][Rf1][Rf2][Rf3][Oa1]。しかし、一般定借の入居者が多い<MH><TM>の当時の自治会長は、「すごい工事で近所迷惑で大変だったんですけど、文句は全部会長のところに来ましたよ」「工事前の挨拶なんか来ない。他人に迷惑がかかっているなんて思わない」と、一部の入居者に限ったことかもしれないが、近隣への配慮がなかったことを指摘している。

5年間という定期借家期間の評価は(図 6-5)、「もっと長いほうがよい」が9割強と圧倒的に多く、高齢層では100%である。その理由は(図 6-6)、7割が「家賃が適当」、6割強が「立地がよい」といった賃貸物件としての好条件を選択しているが、「せっかく手を加えた」が4割弱ある。団地選定理由(図 4-2)では「住まいの改修ができる」は少なかったが、住まいに手を加えることによって居住者にとって新たな価値が生じていることが伺える。

6.2 勉強部屋・倉庫

戸別訪問調査事例(表 5-1)の6例のうち、手を入れることにより愛着が湧いたというのは2例[Uj1][Uu1]であるが、各世帯は20年以上居住しているので、別宅賃貸により住まいの評価が大きく変わるということはないようだ。

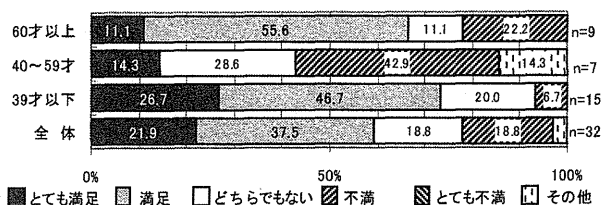


図6-1 手を加えた住まいの評価

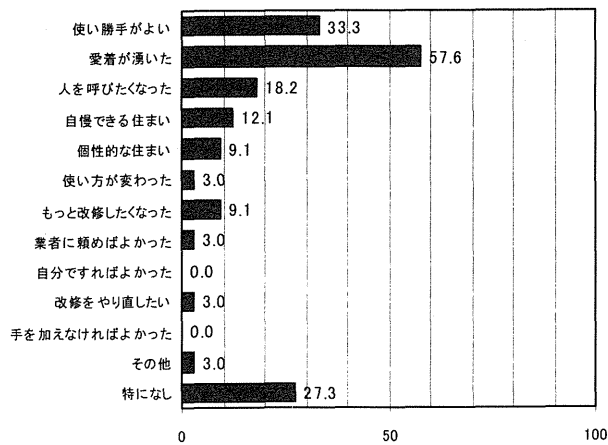


図6-2 手を加えた住まいの感想(複数回答可 n=33) %

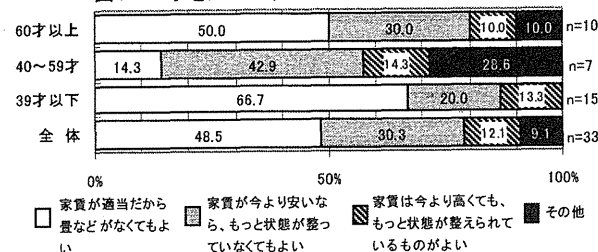


図6-3 「裸貸し」の評価

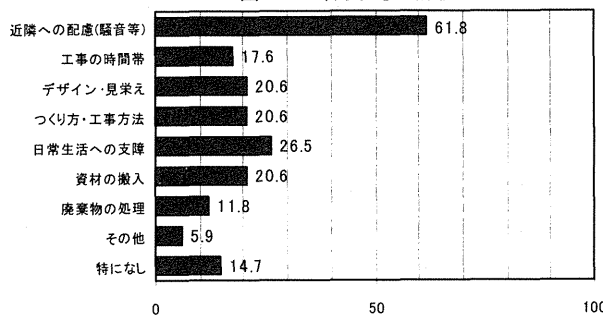


図6-4 工事で気を使った点(複数回答可 n=34) %

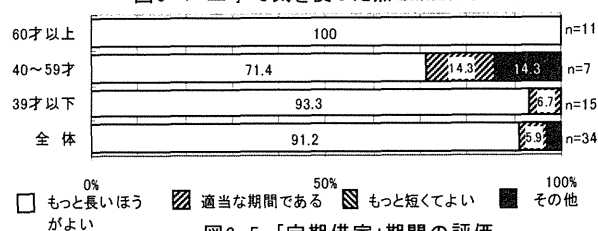


図6-5 「定期借家」期間の評価

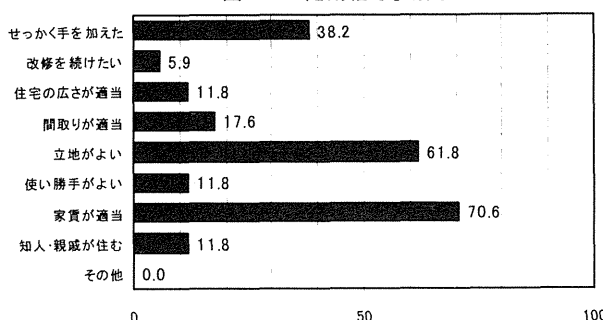


図6-6 「もっと長いほうがよい」理由(複数回答可 n=34) %

「原状回復義務なし」+「裸貸し」は、すぐに居住できない状態での貸し出しであるが、入居者自身の経済状態に合わせた住まい形成が可能な非常に合理的な賃貸手法である。また、居住者は好むと好まざるに関わらず手を入れなければならないが、多くの場合、それにより住まいに新たな価値を生じさせてそれが愛着感へと結びつくという、好ましい循環がみられる。

一方課題としては、まず「原状回復義務なし」+「裸貸し」の内容及び改修可能な範囲等の情報を入居者が理解できるよう正確に伝えることである。次に、改修内容によって程度の差はあるが、工事が発生するので近隣との調整や配慮が必要となることである。多くの新規入居者は騒音や振動に対して配慮しているが、一部でトラブルにもなっている。団地自治会による事前の調整があれば、新居住者との共存はスムーズにいくと思われる。居住期間については、定期借家に更新制度があれば、より豊かな住まいづくりが展開されることが考えられる。

7. 団地コミュニティ

図7-1は各団地居住世帯の従前と一般定借の構成及び世帯主年齢の構成を集計したものである。いずれも60才代あるいは70才代が中心で高齢化が進んでいることが見て取れる。しかし、一般定借世帯は若年層が多く、一般定借住戸の多い〈MH〉〈TM〉では年齢構成のバランスが変化してきている。

図7-2は、一般定借及び別宅賃貸によって空家が活用される前後における団地住み心地の変化を全従前居住者に尋ね、その回答を集計したものである。「ゴミ出しや自転車の置き方」「近隣からの騒音や振動」は、「悪くなった」「非常に悪くなった」をあわせた悪化の割合が他の項目より明らかに多い。一般定借住戸の多い〈MH〉では対策として、マナー違反があるとすぐに回覧板が回される〔R12〕〔Oa1〕。一方、「ゴミ出しや自転車の置き方」を除くと「変化なし」が8割前後を占め、各項目に関して大きくは変化していない。しかし、割合としては少ないが、「団地内の自治会の運営」「団地内の活気」「近所づきあい」、そして全体的な「団地の住み心地」はそれぞれ悪化よりも「良くなった」「非常に良くなった」の割合が大きく、既存団地コミュニティの活性化の兆しを読み取ることができる。

〈MH〉では事前に公社に対して新居住者の団地行事や町会等への参加の申し入れをしたが、前章まとめに記述したように、より積極的な団地自治会の働きかけがあれば、コミュニティの活性化はより確かなものになる。

8. 結論

「原状回復義務なし」は「裸貸し」と併せて運用すると「改修自由」ということで、老朽ストックを活用するに当たって大きな付加価値になるのではないかと、という考え

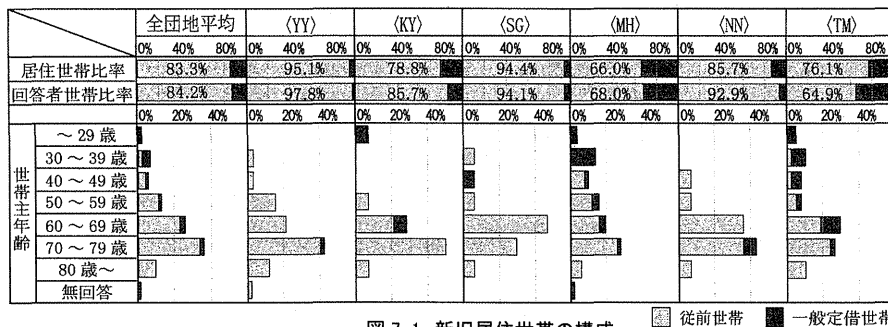


図 7-1 新旧居住世帯の構成

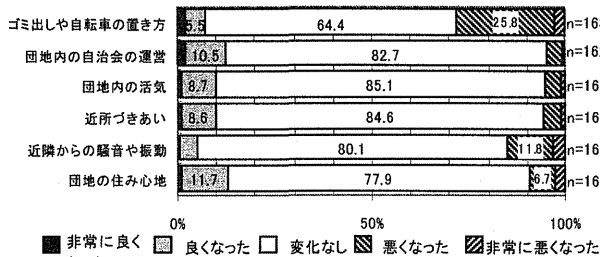


図 7-2 従前居住者の団地住み心地の変化

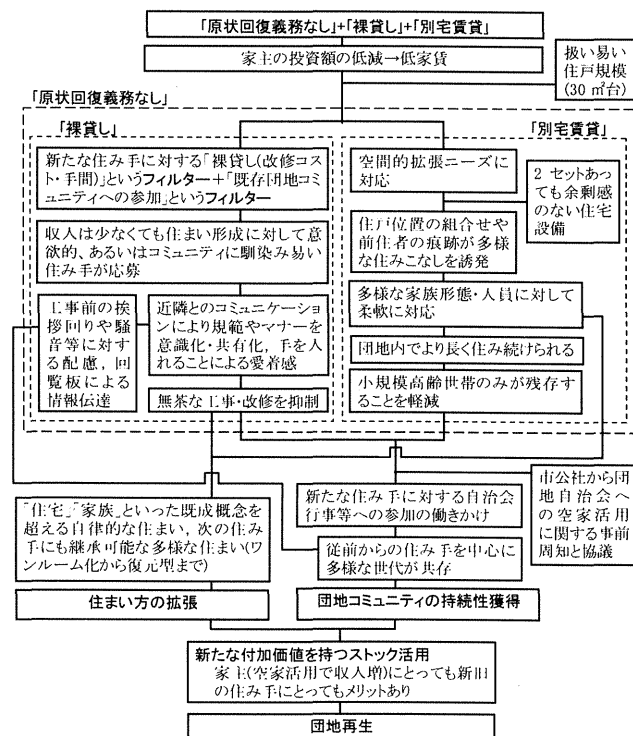


図 8-1 新裸貸しシステムによる団地再生の原理

で本調査研究を始めたが、実際は付加価値程度ではなく、経済的にも空間的にも住み手主体のアフォーダブルな住まいを提供する優れた仕組みであることがわかった。また、裸貸しのために入居者は必ず手を入れなければ住めないが、自身の裁量で手を入れることが住まいへの愛着感につながり、さらに従前居住者が生活する中での改修であるために、様々な改修バリエーションがみられるものの、一定の自制が働き、無茶な改修はみられない。「別宅賃貸」においては、従前居住者が本宅・別宅の2ユニットを既成の「住宅」「家族」といった概念を超えて柔軟に使いこなし、これまでの本宅での居住を維持しつつ、新たな機能や新たな家族生活を取り込むことを可能にし

ている。これは単なる面積拡張ではありえない住まい方であり、家族の変化に追随可能な安定した住まいを提供する仕組みでもある。

「原状回復義務なし」「裸貸し」「別宅賃貸」の3つを組み合わせることにより、空家を埋めるだけの単なるストック活用ではない、より大きな可能性が考えられる。これら3つの

賃貸手法を組み合わせたシステムを「新裸貸しシステム」とし、その団地再生につながる原理を図 8-1 に示す。まず、「裸貸し」及び「既存団地コミュニティへの参加」というフィルターは意欲と順応性ある住み手を選ぶ。裸貸し故に必ず発生する改修工事を介することで、近隣とのコミュニケーションの機会が増え、新たな住み手はその中で団地における規範やルールを理解する。従って改修自由であるが住みつづすような無茶な改修は自制され、次の住み手への継承も可能となるような自律的な住まいを形成する。一方、既存コミュニティからの若干の働きかけがあれば、新旧の住み手の共存はより円滑になり、団地コミュニティの持続性をも獲得することになる。

新裸貸しシステムは特殊例ではなく、団地再生の方策として多くの団地においても展開可能性を持つ。

謝辞

調査に際して多大なご協力を頂いた団地居住者の方々、資料提供やヒアリングにご協力を頂いた市公社担当の方々、市公社以外の改修自由賃貸事業に関して有益な情報を提供頂いたヒアリング対象の方々に対して、ここに記して謝意を表します。

<注>

- 1) 西野雄一郎他:西武庫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
- 2) 「近世において借家を賃貸する形式の一。障子・襖・板戸などの建具および畳などを付けずに貸すこと」^{文5)}
- 3) 参考文献4の著者への聞き取りによる。
- 4) 実施例のほとんどが 100 万円以上であった。

<参考文献>

- 1) 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
- 2) 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
- 3) 早川龍星、横山圭、初見学、井出健:公営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
- 4) 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—公営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、pp.7~13、2006.7
- 5) 建築大辞典 第2版、彰国社、pp.1332、1998.4