サステ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に関する研究

代表 横山 俊祐 (大阪市立大学大学院工学研究科 教授)
委員 徳尾野 徹 (大阪市立大学大学院工学研究科 准教授)

[研究報告要旨]

本研究では、住み手自らのアイデアをもとに、自らの手、もしくは専門家の手を借りながら住戸の改修を行なう仕組み(これをセルフ・リノベーションと定義する。以下SR)に焦点をあて、SRを、トップダウン型の旧来の枠組みから「自律・個別・一体」へと転換し、住みながら環境の個別化・個性化を図る持続型居住の本質であると捉え、ハード・ソフトのSRを可能とする賃貸システムの特徴、それに対する居住者の評価とSRの取組実態や有意性、SR賃貸の事業性を解明し、効果的なSRを誘導する賃貸システムのあり様を提起している。

事業者によるSR可能範囲の設定や、承認制度、相談の機会など、SRによる住みつぶしや価値の低下を抑制し、トラブルを防止する方策も設定されているものの、改修に関する簡便な口頭説明や図面提出などの規約設定、工具の貸出しや材料提供、技術指導などのサポートによって、寧ろ気軽に自由なSRが触発・誘導されている点に特徴がある。居住者は、規約を煩わしいものではなく、SRを触発し、事業者との関係をつくる機会と捉えて、積極的に活用している。そのために全住戸で活発で自律的なSRが行なわれ、機能重視・間取改変と意匠重視・仕上改変といった目的・内容や程度が異なる個性化が実現されている。個性化には、居住者のSR技術・経験・嗜好と契約方法や住戸空間における改修の「余地」といった賃貸システムが影響している。SRは、居住者に強い達成感や愛着、誇り、新たな住まい方やハウジング概念、住まいの開放化、人のつながりや賃貸コミュニティの活性化などを生起し、「人間包摂」「時熟」「持続型居住」「領有」「相互浸透」など、住宅計画における新たな理念や方法を提起している。

SR賃貸システムの要件は、異なる基準を持った三者(事業者・居住者・次の居住者)の希求する多様なSRの質(次への貸しやすさ、建物性能、法的適合性、安全性の維持向上、事業性、自由なSR、容易な施工、入退居のスムーズさ)を同時に高めていくような契約・空間・住戸継承の条件の整備である。