

# 居住者主体による住まいづくりの可能性

## A REPORT ON THE POSSIBILITY OF HOUSING BY RESIDENTS

福岡大学 工学部建築学科 助教

西野雄一郎

Assist. Prof., Faculty of Eng., Fukuoka Univ.

NISHINO Yuichiro

はじめに



**空き家**

**13.5%・820万戸**

**+**

**人口(2065年)**

**8808万人  
(現在—3900万人)**

**団地を代表とする  
賃貸共同住宅の老朽化**

# はじめに



空き家をどのように活用し、再生し、居住の質を向上するか検討する必要がある。

これまで建築家が主導してきた再生に対して、近年、居住者が主体となって住居を再生する例がみられるようになってきている。この居住者主体の住まいづくりには、事業者の再生コストを低減するだけでなく、生活者の視点から住まいの価値を高める可能性がある。

本報告では、公共・民間の賃貸住宅の再生における居住者主体の可能性と、それをサポートする実践について発表します。

# ①民間賃貸共同住宅の再生



# ①民間賃貸共同住宅の再生



## 居住者主体に関するトピック

借地借家法の公布

1991



2000

J-REIT 開始  
R-Project 開始 @ 東京

2003 年問題

リーマンショック

「愛ある賃貸を求めて」リクルートレポ<sup>o</sup>ート  
toolbox 開始 @ 東京  
MAD City Project 開始 @ 千葉

2011

DIYP 設立 @ 東京

リノっしょ 開始 @ 福岡

あぐら不動産 設立 @ 熊本

DIY 不動産 設立 @ 東京

「借主負担 DIY の賃貸借」国交省報告書  
SUUMO カスタマイズ・DIY 検索開始 @ 全国

## 居住者が改修可能な賃貸住宅

ROOP @ 東京  
G-BOX @ 大阪  
東京 R 不動産「改装可能」賃貸 @ 東京

大阪市公社 6 団地 @ 大阪  
冷泉荘 @ 福岡

ROYAL ANNEX @ 東京  
UR DIY 住宅 @ 関西・関東

Calme 西荻窪・太陽荘 @ 東京  
いどころマンション @ 千葉  
コーシャハイツ港 @ 大阪  
UR カラーセレクト @ 関東  
レオパレス お部屋カスタマイズ @ 全国  
ニレノキハウス @ 熊本

吉浦ビル @ 福岡  
はくすいビル @ 熊本

⋮

# ①民間賃貸共同住宅の再生

～ その有効性



入居前の状態

- ・「計画・つくる・つかう」が一体となった住まいの再生・個性化
- ・改修工事には専門知識・技術を有する人物が関与し、質が担保されている



妻の好きな黄色のキッチンタイル



夫婦の好きな薄緑色に塗ったリビング壁



ベッドスペースの壁紙

# ①民間賃貸共同住宅の再生

～ その有効性

- ・大家や近隣住民とのつながりを生む
- ・住まいへの愛着を育み、共用部分・外構のリノベーションに発展する



入居前改修の完成後に記念撮影（施工者・住み手・大家・仲介業者）



住み手の要望を取り入れ敷地内にバイクガレージを設置

## ②公営住宅における居住者(利用者)主体

団地や地域の活性化につながる活動に取り組むNPO等の団体に対して、高齢化の進む市営住宅の1階空き住戸を活動拠点として貸し出す

### 《活動内容》



#### 地域コミュニティの活性化

地域のシルバー人材を活用した、周辺住民の生活利便性向上のためのサービス提供  
花づくり活動などの地域緑化活動の拠点  
など



#### 高齢者の生活支援

介護支援サービス、生活支援サービス  
高齢者の寄り合いスペース、交流の場の提供  
訪問介護ステーション等のサテライト  
など



#### 子育て支援サービス

子育てサークルの運営、子育て相談  
保育サービス  
ベビーシッターや家事サービス  
など



## ②公営住宅における居住者(利用者)主体



高齢者ふれあいサロン

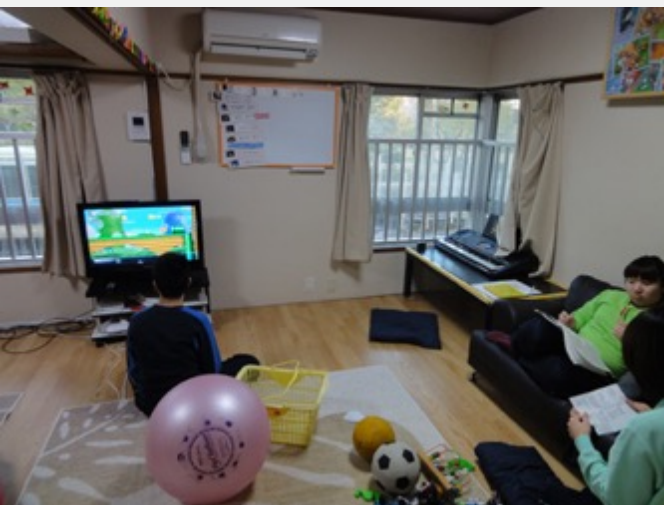


子育て支援・若者支援・児童デイサービス等

ふれあいサロンの活動には、以下のような多様な機能が認められる。

- ①高齢者を中心に住民が福祉の知識や情報を得られる
- ②団地住民同士の接点ができるコミュニティ形成の場になる
- ③介護が必要な住民の情報を共有する見守りの場になる
- ④電球の交換や買い出しなど生活サポートにも発展しうる

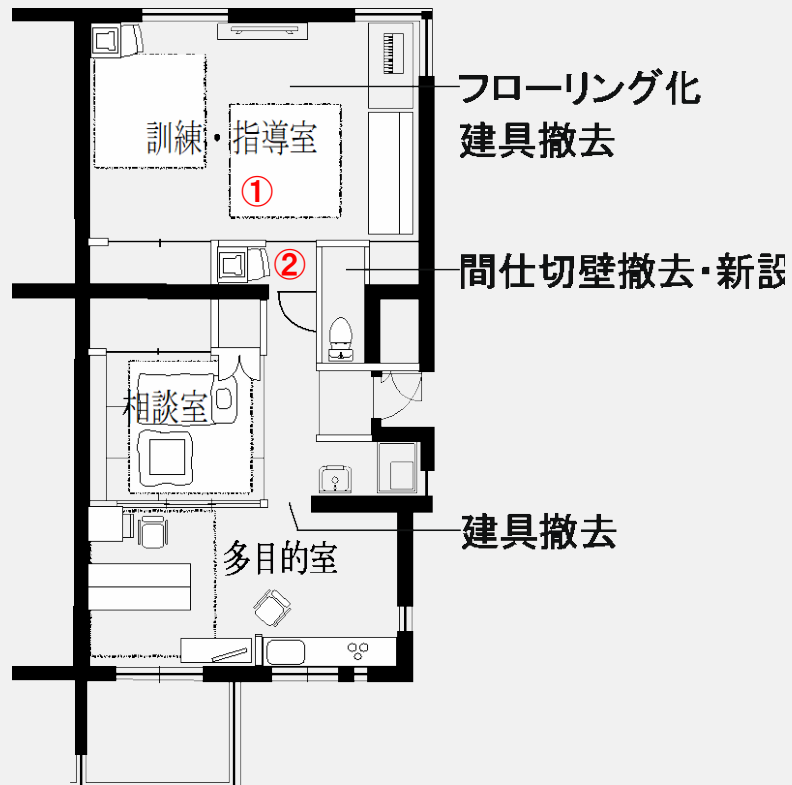
# 児童デイサービス 社会福祉法人【A】



①  
一室化した訓練・指導室



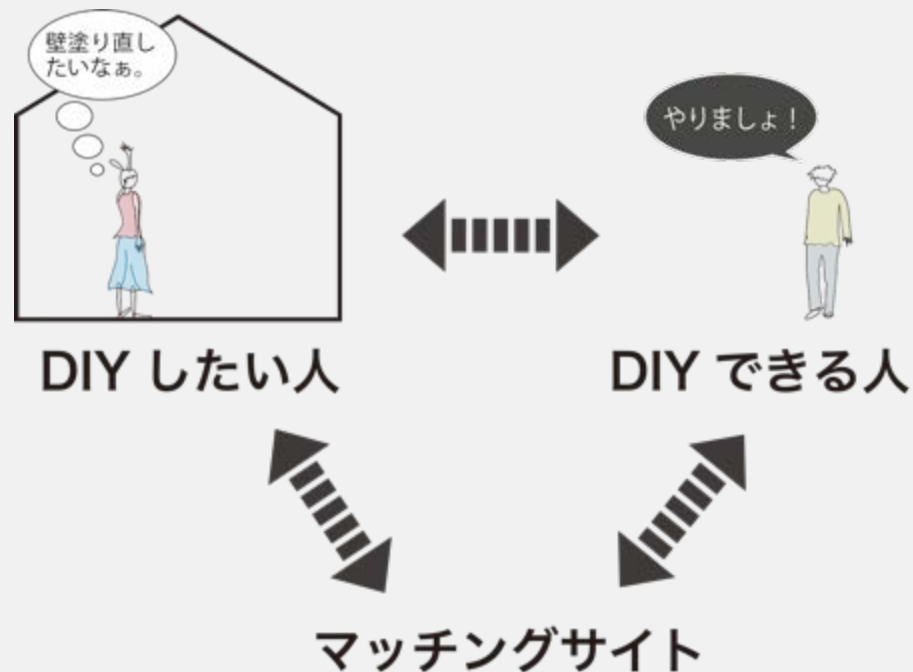
② デンのような空間



団地に住居以外の用途が入居することを認め、  
利用者の改修を許可できれば、空家活用を通じて  
地域の課題解決につながる可能性がある。

### ③実践

空間づくりをサポートする仕組みがあれば、居住者主体の動きを促し、質を高められるのではないかな？



<b>壁ヴィンテージ塗装</b>	<b>イベント看板作り</b>	<b>ヴィンテージな棚</b>	<b>イベントスタンド</b>
講師料 ¥10,000/日	講師料 ¥8,000/日	講師料 ¥10,000/日	講師料 ¥10,000/日
エリア 大阪市内・京都市内	エリア 大阪市内	エリア 大阪市内	エリア 大阪市内
niguchin	大工の今村	にしやん	大工の今村
★★★★★	★★★★☆	★★★★☆	

### ③実践



### ③実践

# 動産屋

t o b o r o w a

古いモノに、新たな歴史を。

Home

About

Category

Contact



# まとめ

住宅の再生における居住者主体を有効に機能させるためには、

- ・賃貸であっても改修や他用途利用を認める柔軟な制度運用が必要
- ・居住者の改修やDIYをサポートする仕組みが求められる
- ・居住者が住まいづくりに関わる余地を計画する