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

一公的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—

REALITY OF REFURBISHMENT BY TENANTS ON PUBLIC RENTAL HOUSING SUPPLIED
BY LOCAL HOUSING CORPORATION—A study on refurbishment by tenants as the management method of
public rental housing stock Part 1—

藤本 秀一*, 新井 信幸**, 小林 秀樹***

Hidekazu FUJIMOTO, Nobuyuki ARAI and Hideki KOBAYASHI

The purpose of this study is to clarify conditions to generalize the refurbishment on public rental housing by tenants. We researched the reality of the refurbishment, which used refurbishment system of Kanagawa Prefectural Housing Supply Corporation, and then studied conditions for generalization of the refurbishment by tenants through the reality analyses. As the result, it would be required for generalization of refurbishment by tenants to prepare various choice of refurbishment including expense.

Keywords : *refurbishment, stock management, public rental housing, housing regeneration*

リフォーム, ストック活用, 公的賃貸住宅, 団地再生

1. はじめに

1.1. 研究の背景・目的

初期に建設された公的賃貸住宅団地において再生の必要性がいわれて久しいが、これまではそのほとんどが大幅な増床をともなう建替え事業によって再生への対応が図られてきた。ところが、近年、都心回帰や人口減少の予兆にともなう郊外部の住宅需要の低下から、建替え事業が成立しにくい状況がみられている。そのため、ストックを活用して団地を再生していく方法の検討が急がれる。

一方、団地ストックを活用する場合には、老朽・陳腐化した住棟を随時改修していくことが不可欠となるが、住宅需要が低下している郊外部においては、改修費用を捻出可能な家賃水準を設定することが難しいといわれている。このため、団地ストックの活用にあたっては、改修において家主にかかる費用負担等のリスクの軽減が重要な要件となる。また、居住者のニーズは多様化しており、住戸部分の改修については、個々のニーズへの対応も重要な課題となっている。これらに対して、住戸のリフォームを居住者が自己の意思と負担に基づいて行うこと（以降「自主リフォーム」と呼ぶ）ができれば、賃貸住宅においても居住者の能動的な暮らしが可能となるほか、改修において家主にかかるリスクの軽減にも効果的であると考えられる。

これに関連して、平成3年の借地借家法の制定により、造作買取請求権が任意規定となったため、賃貸住宅においても賃貸借契約の工夫次第で、家主は居住者によるリフォームを認めやすくなった^{注1)}。しかし、現状では退去時の内装の取り扱い等に課題があり、依然として家主側からの制約が多い等、居住者によるリフォームが行いにくい状況にある。このため「自主リフォーム」の普及には、退去時も想定した家主、居住者の双方にとって合理的な仕組みの構築が不可欠であるといえる。

このようななか、神奈川県住宅供給公社では、「自主リフォーム」を促す制度として「手づくりリフォーム制度」^{注2)}を創設し、既存の賃貸住宅団地において1996年から約3年間実施してきた。その実態把握は、公的賃貸住宅団地におけるストック活用方策としての「自主リフォーム」の検討において意義が大きいといえる。

そこで、本研究では「自主リフォーム」の先駆的取り組みである「手づくりリフォーム」の実態把握を通して、公的賃貸住宅団地ストックの活用方策として有用と考えられる「自主リフォーム」の仕組みの要件を明らかにすることを目的とする。

1.2. 既往研究との対応

1) 「自主リフォーム」に関する既往研究

「自主リフォーム」に関する既往研究については、居住過程におけ

本稿は2004年度日本建築学会大会学術講演会にて発表した内容を加筆修正したものである

* 独立行政法人建築研究所 主任研究員・修士(工学)

** 財団法人コミュニティ財団
研究員・博士(学術)

*** 千葉大学工学部都市環境システム学科 教授・博士(工学)

Senior Researcher, Building Research Institute, M. Eng.

Researcher, Housing and Community Foundation, Ph. D.

Prof., Dept. of Urban Environment Systems, Faculty of Eng., Chiba Univ., Dr. Eng.

る住戸内の可変性をあらかじめ考慮して計画された住宅を対象にした研究と、そうでない住宅を対象にした研究がみられる。

住戸内の可変性をあらかじめ考慮して計画された住宅には「スケルトン賃貸住宅」があげられる。これに関して、高田らによる一連の研究では、内装（インフィル）の備えるべき要件を整理し¹⁾、内装の設置・変更における居住者支援と再使用促進の実態調査から、長期的・短期的課題を明らかにしている²⁾。また、沢田^{3) 4)}は住宅・都市整備公団（現・都市再生機構）が実施した「フリープラン賃貸住宅」におけるリフォームの実態を調査し、幼少の子供がいる核家族においては「子供室を区切る」といったリフォームがみられるものの、その他では、「工事費負担」等がネックとなり積極的にリフォームが展開されていないことを明らかにした。その上で、「簡単に仕上げが変更可能な間仕切り」や「張り替え易い仕上げ材」の必要性を指摘している。「スケルトン賃貸住宅」における賃貸借契約等、事業の仕組みに関連した法制度上の課題への対応に関しては、公団^{5) 6)}、藤本ら⁷⁾の研究がみられる。

一方、福本ら⁸⁾は住戸内の可変性を考慮した計画がなされていない一般的な分譲と賃貸の住宅団地を対象に、リフォームの実態及び意向を調査し、各々のリフォーム内容の相違を分析している。その上で、賃貸住宅においてもリフォームニーズに対応した仕組みの必要性を指摘している。

2) 団地再生に関する既往研究

公的賃貸住宅の団地再生に関する研究では、これまで、家主である公的主体主導の建替え事業に対して居住者の意向の反映を目指し、居住意向の類型化⁹⁾あるいは、計画づくりへの居住者参加の方法¹⁰⁾の考察が行われてきた。また、最近では、高齢社会に対応する再生の基本方針を、居住実態・意向から示す研究¹¹⁾がみられるが、団地ストックの活用方法を具体的に論じている研究はみられない。

3) 本研究の位置づけ

本研究は、主に上記のスケルトン賃貸住宅の研究を参考しつつ、公的賃貸住宅団地におけるストック活用の具体的手法の一つとして「自主リフォーム」を位置づけ、その合理的な仕組みの構築に向け、賃貸借契約、融資を含めて多角的に検討しているところに独自性があるといえる。

1. 3. 調査概要

1) 調査対象

調査対象（表1）は、神奈川県住宅供給公社賃貸住宅のS団地である。S団地は、1973年に管理が開始され、住戸数は892戸、最寄駅から徒歩15分に位置する。手づくりリフォーム制度が初めて導入された団地で、これまで17世帯の実施がみられている^{注3)}。

2) 調査方法

S団地における調査概要を表2に示す。S団地において「手づくりリフォーム」を実施した世帯（以降「リフォーム世帯」）及び、実施しなかった世帯（以降「一般世帯」）へのアンケート調査を行った。「リフォーム世帯（17世帯）」には、あわせてインタビュー調査と住戸間取りの採取も実施した。アンケート対象とする一般世帯は、2DKの住棟及び3Kの住棟を各1棟ずつ任意に選定した。

また、居住者への調査に加えて、事業関係主体である公社（家主）、信販会社、リフォーム会社を対象にインタビュー調査を実施した（表3）。

表1. 調査対象団地

所在地	神奈川県相模原市
	供給	神奈川県住宅供給公社
	竣工年	1973 年（昭和 48 年）
	住棟概要	板状／4, 5 階建て・25 棟
	住戸数	892 戸（3K：612 戸 2DK：280 戸）
	住戸概要	3K：45.56㎡ 2DK：36.41㎡

表2. S団地での調査の概要

	住戸タイプ	3K	2DK	合計
アンケート調査	リフォーム世帯	13	4	17
	一般世帯	27	31	58
	合計	40	35	75
	リフォーム世帯	13 (100%)	4 (100%)	17 (100%)
	一般世帯	26 (96%)	28 (90%)	54 (93%)
	合計	39 (98%)	32 (91%)	71 (95%)
インタビュー	リフォーム世帯	10 (77%)	2 (50%)	12 (71%)
アンケート配布日：2003年10月29日				
アンケート回収日：2003年11月5日、9日				

表3. インタビュー調査・住戸間取り採集の概要

- ◇ S団地リフォーム世帯：2003年11月5日、9日
- ◇ 神奈川県住宅供給公社：2003年8月22日、12月17日
- ◇ 信販会社：2004年2月26日
- ◇ リフォーム会社：2004年2月26日

2. 手づくりリフォーム制度の概要

2. 1. 手づくりリフォーム制度導入の経緯

1987年に設置された「公社賃貸住宅管理問題懇話会」での議論が手づくりリフォーム制度の企画のきっかけとなった。懇話会の主な話題は家賃改定のルールづくりで、この際の大きなポイントは修繕費の確保であった。しかし、居住者、公社ともに満足できる修繕を行えば費用がかさみ、家賃の大幅アップにもつながる。このようななか、居住者自らの手で何か出来ないか、公社が何か支援できないかという議論に繋がり、支援制度創設を検討すべきとの答申がなされ、手づくりリフォーム制度の創設に向かった。

2. 2. 手づくりリフォーム制度の仕組み

手づくりリフォーム制度の仕組みについて、その特徴を以下に整理する^{注4)}。

1) 居住者の費用負担

家主がリフォームを行って費用を家賃で回収するという方法ではなく、居住者の費用負担でリフォームを実施する。

2) パッケージ化されたリフォームメニュー

キッチン、居室、浴室、トイレ、玄関等の部位ごとにスタンダードからハイグレードまで数パターンのメニューを用意している。これらは各部位ごとに仕様、金額、工期（最高20日）がパッケージ化されており、居室などのクロスやタイル、キッチンの面材、床材等の色は自由に選択できる。

3) 仮移転先の確保

リフォーム期間中の当該居住者の仮住居として、同一団地内の空家を月額1万円で貸与している。

4) リフォームクレジット（ローン）

賃貸住宅への融資は不動産担保がないため金額に制約があることから、ここでは公社（家主）が信販会社と提携して、「手づくりリフォーム」専用のクレジットを用意している。返済期間は最長10年で、

図1. 「手づくりリフォーム」に関わる主体間の関係

300万(300万円を超える500万までは収入証明が必要)までは無審査、無担保の低利融資が可能である。融資を受けるには家賃などの滞納がないこと等が条件となっている。

5) 退去時の取扱い

賃貸借契約上は一般賃貸と同様に原状回復としている。しかし、これでは実質リフォームは不可能なため、リフォーム部分の所有放棄(造作買取請求権の放棄)によって、公社は原状回復を免除としている。また、返済期間中に退去する場合はクレジット残額を一括返済することとしている。

6) 主体間の関係

「手づくりリフォーム」に関わる主体間の関係は図1に示す通りである。リフォームの受発注については、公社が窓口となって実施している。従って、居住者は公社にリフォームを発注し、公社はこの発注を受けて、リフォーム会社へリフォーム工事を発注する。工事の完了を受けて公社は居住者に賃貸する。

融資については、居住者がクレジットを希望した場合、公社を通して借り入れ申込者(居住者)に対する一般的な信用調査を信販会社がリフォーム相談時に実施する。

工事費のクレジット返済については、居住者は信販会社に返済する。債権保全の考えから、融資額の完済までリフォーム部分の権利(所有権)は信販会社のものとしている^{注5)}。

世帯タイプ	世帯no.	世帯コード	住戸形式	家族構成(年齢)	居住年数	実施年度	リフォーム箇所	工事費(円)
中高齢夫婦世帯	1	St	2DK	世帯主(49), 妻(50)	25	1997	B,K	0
	2	Gt	2DK	世帯主(65), 妻(71)	26	1996	B,K,H,6	100万
	3	Is	3K	世帯主(72), 妻(63)	25	1997	全室	200万
	4	Oi	3K	世帯主(68), 妻(67)	33	1997	全室	300万
	5	Ky	3K	世帯主(63), 妻(58)	15	1996	全室	400万
	6	Sm	3K	世帯主(68), 妻(64)	26	1996	全室	400万
	7	Tk	3K	世帯主(66), 妻(63)	22	1996	B,K,H	400万
	8	On	3K	世帯主(75), 妻(67)	25	1997	全室	400万
中高齢家族世帯	9	Km	3K	世帯主(56), 母(79)	33	1996	全室	400万
	10	Sh	3K	世帯主(57), 妻(54), 長男(20)	33	1996	全室	400万
	11	Os	3K	世帯主(62), 妻(51), 長女(25), 次女(22)	33	1997	全室	400万
	12	Sn	2DK	世帯主(61), 妻(54), 長男(21)	32	1996	全室	400万
	13	Hn	3K	世帯主(56), 妻(53), 長女(24)	23	1996	全室	400万
	14	Tb	3K	世帯主(56), 妻(49), 長男(25), 長女(23)	26	1996	B,K,H	400万
若年家族世帯	15	Ao	3K	世帯主(39), 妻(35), 長女(5), 次女(2)	7	1997	B,K,H,4,5	400万
	16	Ys	3K	世帯主(46), 妻(41), 長女(7)	7	1997	B,K,H	400万
	17	Sr	2DK	世帯主(31), 妻(30), 長女(0)	6	1998	B,K,H	400万

図2. 手づくりリフォームの実態(S団地)

表4. 手づくりリフォーム対象団地と実施件数

	S団地	H t 団地	F s 団地
所在地	相模原市	平塚市	藤沢市
竣工年	1973年	1975年	1977年
構造・規模	RC壁式構造 4・5階建、25棟	RC壁式構造 4・5階建、16棟	RC壁式構造 5階建、19棟
住戸数	892戸	532戸	450戸
住戸面積	36.41㎡(2DK) 45.56㎡(3K)	39.94㎡(2DK) 46.69㎡(3K)	46.69㎡(3K)
リフォーム世帯	17件	10件	8件
リフォーム世帯の割合	1.9%	1.9%	1.8%

3. 「手づくりリフォーム」の実態

3.1. リフォームの実施状況

手づくりリフォーム制度は、S団地に加えてH t 団地、F s 団地で導入され、この制度が実質的に終了した1999年までに計35件の実施がみられた(表4)。しかしながら、どの団地においても「リフォーム世帯」の件数は少なく、広く普及するまでには至っていない。以下ではリフォーム実施世帯が最も多いS団地における実態をみていく。

3.2. リフォーム世帯の特性

S団地における「リフォーム世帯」の世帯主年齢(図3)は、「60歳以上」が53%と過半を占めている。また「40歳代」が28%、「20歳・30歳代」がともに12%で、リフォームを実施しなかった「一般世帯」と比べて年齢層が高い傾向にある。家族構成(図4)は、「夫婦のみ」と「夫婦と子」による構成が約半数ずつである。入居年(図5)は、1979年以前からの入居(入居後25年以上)が過半を占め、「一般世帯」と比べて長期居住の傾向が顕著である。

以上から「リフォーム世帯」は、長期居住の割合が高く、かつ、高齢者の割合が高いことが特性といえる。

図3. 世帯主年齢

図4. 家族構成

図5. 入居年

図6. クレジットがなかった場合のリフォームの可能性

3.3. リフォーム費用と資金調達

リフォームにかけた費用は、300万円以上が9件と過半を占め、50万円未満は1件のみとなっており、高額な費用を投じたリフォームが多くみられている(図2)。

資金調達については、クレジットを利用した世帯が11件で、そのうち全額利用が2件であった。一方、6件はクレジットを利用せず全額自己資金でリフォームを行っている。

次にクレジットが用意されていなかった場合について尋ねたところ(図6)、それでも「リフォームを行った」が71%(12件)で大半を占めた。

以上のことから、リフォームクレジットは、手づくりリフォームを利用した主に長期居住の高齢世帯といった需要層に対して、大規模リフォームのための高額な投資を後押しする効果はあったが、幅広い層へのリフォーム需要の喚起という点においてはあまり効果がみられなかったといえる。

3.4. リフォームの実施動機

リフォームを実施した主な動機については、インタビュー調査(表5)からは、「部屋が汚かったことが要因(表5①)」「洗濯機置き場、風呂、台所が使い勝手が悪い(同②)」というように、内装の老朽箇所に対する改善意向、さらに、「永住するだろうから(同③)」「マンションに住み替えるのも、高齢なため入居を許してもらえないので大変。でも、より良く住みたいので(同④)」のように永住意向があげられる。この2点が主な動機といえるが、「モデルルームを見て、魅力を感じた(同⑤)」のように、モデルルームの設置が実施を後押ししたこともうかがえる。また、アンケート調査(図7)では、「長く住み続けるつもりだから」と答えた割合が75%と圧倒的に高かったことから、リフォームの実施動機には、永住意向が深く関わっているといえる。

3.5. リフォーム事例の詳細分析

リフォーム世帯は、家族構成、長子年齢から「中高齢夫婦」、「中高齢家族」、「若年家族」に大別することができる(図2)。「中高齢夫婦」、「中高齢家族」では、全室にわたる大規模リフォームが中心で、「若年家族」では、台所、浴室等の設備に係るリフォームが中心に行われている。ここでは、積極的にリフォームを実施している事例のなかから、世帯タイプ、住戸タイプ(2DK, 3K)の異なる3事例を抽出し、リフォームの実施動機及び評価等について詳細な分析を行う。

1) 中高齢夫婦世帯のリフォーム事例(図8)

3K住戸のSm邸は入居から26年の長期居住者で、世帯主(68)と妻(64)のみの中高齢夫婦世帯である。

リフォームは1996年に実施しており、約370万円をかけて、「対面型キッチン化(図8①)」、「4.5畳の部屋とキッチンを一体的にフローリング化(同②)」、「各室の壁・天井の貼り替え」、「浴室のタイル貼り(同③)」、「玄関のフローリング化(同④)」等を行っている。

リフォームを実施した動機は、モデルルームを見たことがきっかけである(同⑤)。リフォームの評価については、「台所が広くなったので調理しながら洗濯できるようになった。毎日洗濯したくなった(同⑥)」など、使い勝手がよくなったことを評価している。一方、「材料が悪い割に価格が高い(同⑦)」のように、リフォームの質と費用についての不満がみられている。「住み続けるつもりだったが、町が

表5. リフォーム実施の動機(インタビュー調査より)

【老朽箇所の改善意向】

- ・部屋が汚かったことが要因(①)。
- ・ガスをつける部分がない風呂釜であればどんなに広いだろうと思って。
- ・洗濯機置き場、風呂、台所が使い勝手が悪い(②)。
- ・洗濯機置き場がなかったから
- ・風呂のシャワーが冬になると水しかでなかったので変更したかった。

【永住意向】

- ・子ども二人も独立したし、よりよく住み続けるため。
- ・永住するだろうから(③)。
- ・マンションに住み替えるのも、高齢なため入居を許してもらえないので大変。でもよりよく住みたいのでリフォームした(④)。
- ・マンション購入も考えたが、友人も多く団地で住み続けようと思ったため。
- ・長く住むから。子どもも独立したし、世話をかけたくなかったから。

【モデルルームの魅力】

- ・元々、壁などが汚くて、いずれリフォームしなくてはいけないだろうと思っていたところに、近くの棟にモデルルームが開設されていたため。
- ・モデルルームを見て魅力を感じた(⑤)。

図7. リフォーム実施の主な動機(単数回答)

3 K 中高齢 夫婦世帯 リフォーム事例	世帯コード	住戸タイプ	介護・対象	家族構成	世帯主・68歳 妻・64歳		
	Sm	3 K	世帯主	リフォーム内容			
	リフォーム時期	リフォーム費用	クレジット金額	部位	床	壁	天井
	1996年	370万円	110万円	キッチン	フローリング	クロス	クロス
				和室1	畳替え	クロス	クロス
				和室2	畳替え	クロス	クロス
				和室3	フローリング	クロス	クロス
				浴室	タイル	タイル	タイル
				トイレ	—	クロス	クロス
				玄関	フローリング	クロス	クロス
				オプション (注6) 玄関吊戸棚、キッチン吊戸棚			
<p>リフォーム前</p>							
<p>主な意見 (インタビュー調査より)</p>							
<p>手づくりリフォーム実施の動機</p>							
<p>・下階に手づくりリフォームのモデルハウスができて、それが素晴らしく見えたので、同じようにリフォームしてもらえよう要望した (⑤)。</p>							
<p>リフォーム内容・効果について</p>							
<p>・台所が広くなったので調理しながら洗濯できるようになった。毎日洗濯したくなった (⑥)。</p>							
<p>・材料が悪い割に価格が高い。それにリフォーム業者の仕事が雑。トイレが特にひどかったのも、その後、壁紙を他の業者に依頼して貼り替えた (⑦)。</p>							
<p>永住意向</p>							
<p>・住み続けるつもりだったが、町がさびれてきたので不便。宝くじが当たればもっと便利なところに住みたい (⑧)。</p>							

図8. 3K中高齢夫婦世帯のリフォーム事例

さびれてきたので不便。宝くじが当たればもっと便利なところに住みたい(同⑧)」からは、住戸の改修を行ったものの地域環境に対する将来不安が永住意向に影響を与えている様子が窺える。

2) 中高齢家族世帯のリフォーム事例(図9)

3K住戸のKm邸は、S団地の入居開始当初から住み続けている

3 K 中高年齢 家族世帯 リフォーム事例	世帯コード	住戸タイプ	リノビ-1-対象	家族構成	世帯主(女性)・56歳 母・79歳
	リフォーム時期	リフォーム費用	クレジット金額	リフォーム内容	
	1997年	374万円	200万円		

部位	床	壁	天井
キッチン	フローリング	クロス	クロス
和室1	畳替え	クロス	クロス
和室2	畳替え	クロス	クロス
和室3	フローリング	クロス	クロス
浴室	タイル	タイル	タイル
トイレ	—	クロス	クロス
玄関	C F	クロス	クロス

建具
塩ビフラッシュガラススリット戸襖
オプション注6)
玄関吊戸棚、和室2吊戸棚、キッチン吊戸棚、押入、全自動給湯器

リフォーム前

主な意見 (インタビュー調査より)

手づくりリフォーム実施の動機

- ・永住するだろうから(④)。マンション購入も考えたが、友人も多く、団地で住み続けようと思ったから(⑤)。

リフォーム内容・効果について

- ・台所が若向きで高い。老人には低いタイプがほしい(⑥)。
- ・メニューの価格をみたとき高いと思ったが、完成した時には新品同様のので妥当だと思った。
- ・使い勝手が良くなった。特に対面キッチン、洗濯機置き場、浴室が気に入った(⑦)。

永住意向

- ・30年以上住み続けている。子供も独立して、母親と今同居している。リフォーム後は定住意向が強くなった。

クレジットについて

- ・ずっと住み続けるつもりなので、支払いが少ない方がいいと思って200万円しか借りなかった。
- ・クレジットがなくても、リフォームするつもりだった(⑧)。

退去時の取り扱いについて

- ・退去の所有放棄は、退去を考えていないので、そのまま良いと思う(⑨)。
- ・公社が時価で買い取る方式があればそれよりよいが、退去は考えていないので別にいい。

主な意見(インタビュー調査より)

手づくりリフォーム実施の動機

- ・永住するだろうから(④)。マンション購入も考えたが、友人も多く、団地で住み続けようと思ったから(⑤)。

リフォーム内容・効果について

- ・台所が若向きで高い。老人には低いタイプがほしい(⑥)。
- ・メニューの価格をみたとき高いと思ったが、完成した時には新品同様なので妥当だと思った。
- ・使い勝手が良くなった。特に対面キッチン、洗濯機置き場、浴室が気に入った(⑦)。

永住意向

- ・30年以上住み続けている。子供も独立して、母親と今同居している。リフォーム後は定住意向が強くなった。

クレジットについて

- ・ずっと住み続けるつもりなので、支払いが少ない方がいいと思って200万円しか借りなかった。
- ・クレジットがなくても、リフォームするつもりだった(⑧)。

退去時の取り扱いについて

- ・退去の所有放棄は、退去を考えていないので、そのまま良いと思う(⑨)。
- ・公社が時価で買い取る方式があればそれもよいが、退去は考えていないので別にいらない。

図9. 3 K中高年齢家族世帯のリフォーム事例

長期居住者である。家族構成は、子どもが独立し、さらに母(79歳)を呼び寄せて同居しており、現在は世帯主(女性・56歳)と母との二人暮らしである。

リフォームは1997年に実施しており、約380万円をかけて、「対面型キッチン化(図9①)」、「4.5畳の部屋とキッチンを一体的にフローリング化(同②)」、「各室の壁・天井の貼り替え」、「浴室のタイル貼り(同③)」等を行っている。

リフォームを実施した動機には、「永住するだろうから(同④)」「マンション購入も考えたが友人も多く、団地で住み続けようと思ったから(同⑤)」をあげている。また、退去時の内装の取り扱いについては「退去を考えていないからこのまま(所有放棄)でよい(同⑨)」としている。

リフォームの評価については、対面キッチンや洗濯機置き場など使い勝手がよくなったとしている(同⑦)が、キッチンの高さなどの問題点(高齢者のため低いキッチンを希望)もあげられている(同⑥)。

資金面に関しては「クレジットがなくてもリフォームするつもりだった(同⑧)」としている。また支払いが少ない方が良いという考えから、クレジットは費用全体の半額程度に抑えている。

2DK 若年 家族世帯 リフォーム事例	世帯コード	住戸タイプ	リノビ-1-対象	家族構成	世帯主・31歳 妻・30歳/娘・0歳																												
	Sr	2DK	妻																														
	リフォーム時期	リフォーム費用	クレジット金額	リフォーム内容																													
	1998年	160万円	0万円	<table border="1"> <tr> <th>部位</th> <th>床</th> <th>壁</th> <th>天井</th> </tr> <tr> <td>キッチン</td> <td>フローリング</td> <td>クロス</td> <td>クロス</td> </tr> <tr> <td>和室1</td> <td>畳替え</td> <td>クロス</td> <td>クロス</td> </tr> <tr> <td>和室2</td> <td>—</td> <td>—</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>浴室</td> <td>タイル</td> <td>タイル</td> <td>塗装</td> </tr> <tr> <td>トイレ</td> <td>—</td> <td>クロス</td> <td>クロス</td> </tr> <tr> <td>玄関</td> <td>C F</td> <td>クロス</td> <td>クロス</td> </tr> </table>		部位	床	壁	天井	キッチン	フローリング	クロス	クロス	和室1	畳替え	クロス	クロス	和室2	—	—	—	浴室	タイル	タイル	塗装	トイレ	—	クロス	クロス	玄関	C F	クロス	クロス
部位	床	壁	天井																														
キッチン	フローリング	クロス	クロス																														
和室1	畳替え	クロス	クロス																														
和室2	—	—	—																														
浴室	タイル	タイル	塗装																														
トイレ	—	クロス	クロス																														
玄関	C F	クロス	クロス																														

主な意見(インタビュー調査より)

手づくりリフォーム実施の動機

- ・洗濯機置き場がなくて玄関に置いてあった。洗濯パンを置きたかった。玄関入ってすぐのところに置いておくと邪魔で大変(③)。台所の方に移動してスマートにしたかった。
- ・10年ぐらいで償却できると思ったからやろうと思った(④)。

リフォーム内容について

- ・リフォームは水周りだけでよかった(⑤)。
- ・メニューの価格は安いとは思えない。

実現できなかったもの

- ・和室のフローリングは50万円アップで高いと思ったので、あきらめた。

リフォームの効果

- ・使い勝手、住み心地が良くなった。収納が多くなったのでよかった(⑥)。
- ・使い勝手がよくなったので住み続けたい(⑦)。

図10. 2DK若年家族世帯のリフォーム事例

3) 若年家族世帯のリフォーム事例(図10)

2DK住戸のSr邸は1998年に入居しており、夫(31)、妻(30)、娘(0)の若年家族世帯である。

リフォームは入居した1998年に実施しており、約160万円をかけて、「キッチンのフローリング(図10①)」、「浴室のタイル貼り(同②)」、「各室の壁・天井の貼り替え」、キッチン、トイレ、玄関などにクロスの貼り替えを行っている。

リフォームを実施した動機には、洗濯機置場の不便さなどの改善要求(同③)があげられている。また、「10年ぐらいで償却できると思ったから(同④)」というように、永住意向でなくても、この先の居住年数の想定で減価償却を考え、退去時の内装所有放棄が苦にならない程度の費用でリフォームを実施している。

リフォームの評価として、使い勝手や住み心地がよくなったとしており(同⑥)、それによる定住意識の高まりがみられている(同⑦)。一方、「本当はリフォームは水周りだけでよかった(同⑤)」のように、メニューのバリエーションについては、多少不満があったことがうかがえる。

クレジットについては、利用せず全額自己資金でリフォームを行っている。

4) リフォーム事例分析の小括

3つの事例を比較しながら要点をまとめると、「手づくりリフォーム」の実施については、中高年齢層の世帯では永住意向が大きく影響し、若年層の世帯ではこの先の想定する居住年数と費用負担の関係を考

慮して意思決定していることがわかる。

リフォームの評価については、中高年齢層、若年層ともに住み心地の改善という点で評価されているが、高齢者へのきめ細かな対応や永住意向でない若年層向けの小規模リフォームなど、メニューの細かさや選択の自由度、および、リフォームの質と費用において不満があげられている。

4. 自主リフォームの潜在的需要

「一般世帯」に、「自主リフォーム」を実施する場合の条件を尋ねたところ(図11)、「自由度の高いリフォームで費用は居住者が全額負担する」が6%、「メニューなどの自由度はやや低いが、費用は居住者と公社で分担する」が24%であった。これらは期待するリフォーム自由度や費用負担の考え方に相違はあるものの「自主リフォーム」の潜在的需要として捉えることができる。一方、「費用がかかるならリフォームはしない」は68%となっている。

次に、「費用がかかるならリフォームしない」を選択した世帯に、今後の居住意向を尋ねたところ(図12)、「リフォームしながら住み続ける」が18%を占めた。これらの世帯は、転居よりは定住を望み、定住に際してリフォームニーズはあるものの、費用は極力かけたくない層と理解できる。これらの世帯についても、退去時の内装の取り扱いを含めて、費用面での選択肢が拡げればリフォーム需要が顕在化する可能性があるといえよう。これは「一般世帯」全体でみると12%を占めており、前述の費用負担を伴うリフォーム需要とあわせれば、約40%で潜在的需要があるとみることにもできる。この他では「リフォームをせずに住み続ける」が50%、「他の賃貸住宅に住み替える」が12%、「持ち家に住み替える」が18%となっており、これらは転居による居住環境の改善を図るか、そのための資金貯蓄のため辛抱して住み続けることを選択する層とみることができる。

以上から、「手づくりリフォーム制度」を基準にして考えると、「自主リフォーム」の潜在的需要に応えるためには、少額リフォームや費用負担の仕方を含めたメニュー、選択性の一層の多様化を図ることが必要といえよう。

5. まとめ

本稿では、「自主リフォーム」の先駆的事例である「手づくりリ

フォーム制度」の仕組みを把握し、「手づくりリフォーム」の実態と「自主リフォーム」の潜在的需要について分析を行ってきた。ここでは、その分析結果を整理し、それをふまえて「自主リフォーム」の一般化に向けた要件について考察する。

5.1. 分析結果の整理

1) 退去時にリフォーム部分の所有権放棄によって原状回復を免除する仕組みは、永住意向の長期居住者(高齢世帯)には比較的受け入れられ、リフォーム実施に繋がっている。一方、リフォーム後の居住年数の想定と減価償却の考えに基づいた費用でのリフォーム実施も若年世帯でみられるが、こうした捉え方は少数にとどまっている。

2) リフォームクレジットは、大規模リフォームへの高額投資を資金面から後押しする点で効果がみられるが、幅広い層へのリフォーム需要を喚起する点では効果が薄かった。この要因として、リフォーム需要はあっても、多くは小規模で費用を極力かけないものが望まれていることがあげられる。

3) パッケージ化されたリフォームメニューは、居住者の需要に対して選択の自由度がやや狭く、十分とはいえなかった。また、退去時の所有権放棄を考慮すれば、メニューの構成が高額なものに偏り、居住者側の費用負担意識とのバランスを欠いた感がある。

4) 「自主リフォーム」の潜在的需要は全体の3割程度に存在することがうかがえる。リフォーム自由度と費用負担の仕方の工夫により、負担感を軽減できれば、さらに需要を喚起できる可能性があるといえる。

5) 以上を通じて、「手づくりリフォーム制度」をストック活用手法としてみると、家主側のリスクの軽減には効果的な仕組みとなっているが、居住者側のリフォームニーズ、費用負担の意識からは、きめの細かさ、選択の多様性においてズレがあり、その結果、全体でのリフォーム実施の割合が低く、広く普及するまでには至らなかったといえる。

5.2. 「自主リフォーム」の一般化に向けた要件

上記の分析結果をふまえ、賃貸住宅での「自主リフォーム」の一般化に向けた要件を以下で考察する。

賃貸住宅での「自主リフォーム」の阻害要因としては、大きくは「退去時の原状回復義務」「リフォーム資金調達(融資)の困難さ」が指摘されていた。これに対して「手づくりリフォーム制度」では退去

図11. 自主リフォームをする条件

図12. 「費用がかかるならリフォームはしない」回答世帯の居住意向

図13. 手づくりリフォームの実態と「自主リフォーム」の一般化に向けた要件

時の所有権放棄とクレジットの導入で一定の解決の可能性を示した。しかし、退去時の所有権放棄という条件だけでは、リフォームは永住意向の居住者に限られるという限界もみられた。また、賃貸居住者のリフォームの潜在的需要への対応として、小規模・少額リフォームを含めた選択の自由度、多様性の向上が求められている。

従って「自主リフォーム」の一般化に向けては、家主側の対応能力も考慮しつつ、「退去時の所有放棄以外（内装の自由売買等）の取り扱いも含めた費用負担の選択の多様化」「一層のリフォーム自由度・選択性の向上」が要件としてあげられる（図 12）。これらの要件を満足しうる「自主リフォーム」の仕組みの構築、提案が今後の課題である。これについての検討は、次稿で報告を行う予定である。

謝辞

本研究を進めるにあたり、協力いただいた神奈川県住宅供給公社の方々、S 団地にお住まいの方々、手づくりリフォームの事業関係主体の方々に記して感謝の意を表します。

注

- 1) 旧借家法では、造作買取請求権は片面的強行規定として規定されており、この規定に反する特約で賃借人に不利なものは無効とされていた。このため賃貸人（家主）は賃借人（居住者）のリフォームに同意を与えると、退去時に時価で買い取りを求められるため、リフォームに同意しないといわれていた。現行の借地借家法では、賃貸借契約の特約で造作買取請求権の放棄が可能である。
- 2) 手づくりリフォーム制度を利用して実施したリフォームを「手づくりリフォーム」と表記し、その仕組みを指すものは「手づくりリフォーム制度」と区別して表記する。
- 3) 手づくりリフォーム制度は、S 団地を含めて 3 団地で実施されている（表 4）。この中で最もリフォームの実施世帯が多く、かつ、リフォーム規模が大きいという理由から S 団地を調査対象として採り上げている。
- 4) 手づくりリフォーム制度は、その仕組み自体は公社で考案され、リフォームメニューの設定等、制度設計の段階での住まい手の参加は行われていない。
- 5) 附合（民法第 242 条）の原則から内装部分に独立した所有権を主張することは困難であるが、信販会社として、リフォームクレジットに関しては金銭消費貸借契約上、このような取り決めをしているという。
- 6) リフォームメニューの項目としてあるオプションであり、メニュー以外のリフォーム内容を示すものではない。

参考文献

- 1) 高田光雄：利用型ハウジングシステムとしてのスケルトン賃貸型集合住宅の開発，日本建築学会大会学術講演梗概集 E2，pp.377-378，1999
- 2) 高田光雄，瀬渡章子，安枝英俊，李容圭，宮脇愛：スケルトン賃貸型集合住宅のインフィル・マネジメント・システム（IMS）の開発と適用に対する居住者評価 - 「ふれっくすコート吉田」における実験・調査を通じて -，日本建築学会技術報告集 第 18 号，pp.235-238，2003.12
- 3) 沢田知子：住戸平面の特徴および居住者属性の変化からみた住まい方の経年変化 - 二段階供給方式による集合住宅の居住者過程に関する研究 (1) -，日本建築学会計画系論文集 第 493 号，pp.99-107，1997.3
- 4) 沢田知子：「内装譲渡方式」およびインテリアの個性化傾向に関する考察 - 二段階供給方式による集合住宅の居住者過程に関する研究 (2) -，日本建築学会計画系論文集 第 505 号，pp.83-90，1998.3
- 5) 日本住宅協会：特集・スケルトン賃貸住宅方式 - 利用権方式をめざして，住宅 VOL.33，pp.2-41，1984
- 6) 稲垣拓男他：新住宅供給方式（フリープラン賃貸住宅）の展開に関する考察，住宅 VOL.35，pp.69-78，1986
- 7) 藤本秀一他：長期賃借権によるスケルトン賃貸の仕組み，都市住宅学 43 号，pp.72-77，2003
- 8) 福本哲二，山田あすか，松本真澄，上野淳：多摩ニュータウン初期開発団地における住宅リフォームの実態調査，日本建築学会技術報告集 第 20 号，pp.227-232，2004.12
- 9) 渡部行房，瀬戸口剛，佐藤滋：昭和 30 年代建設公団住宅地における居住者の住環境改善意向に関する研究，日本都市計画学会学術研究論文集 No.23，pp.121-126，1988
- 10) 山田朋来他：コラボレーションによる団地更新計画に関する考察 - 公団武蔵野緑町団地における公団と住民のパートナーシップ方式について，日本都市計画学会学術論文集 No.28，pp.61-66，1993

市計画学会学術論文集 No.28，pp.61-66，1993

- 11) 新井信幸，延藤安弘，森永良丙：高齢社会における公団賃貸住宅団地再生計画の基礎的研究 - 高齢者の生活環境からみた全面建替え型再生事業の評価 -，日本都市計画学会 都市計画論文集 No.39-3，pp.613-618，2004

（2005 年 9 月 10 日原稿受理，2006 年 3 月 14 日採用決定）