

公的賃貸集合住宅における DIY 工房の設置方法と運営手法

A study on Installation and Operation Method of DIY Workshop in Public Rental Housing

○鄭研溶*¹

CHONG Pilyong

In this study, we researched the operation method, usage status, and exchange status of DIY workshops in public rental apartments. The following points have emerged as important items for promoting the use of DIY workshops and promoting exchanges through DIY workshops.

- Staff composition including housing residents who can serve as a contact point for DIY consultation
- Space configuration that can be used by multiple people at the same time

キーワード: DIY, ストック活用, コミュニティ施設, 公的賃貸集合住宅

Keywords: Do-It-Yourself, Utilizing of Building Stock, Community Base, Public Rental Housing

1. 研究の目的

近年、雑誌やテレビなどのメディアにおいて「DIY」という言葉が頻繁に取り上げられるようになり、理想とする生活に合わせて自らの住環境を自らの手で作り出す社会的な意識の高まりが見られる。2013 年度に国土交通省から「借主負担 DIY 型賃貸」のガイドラインが提示されて以降、原状回復義務なく DIY を行える「DIY 可」物件も登場した。このような住宅供給では公社などの各主体によって初心者にも取り掛かりやすいよう DIY 講師によるレクチャ付きなどの工夫もなされている。しかし、新規入居者を対象にしたサービスが主であり、騒音や作業スペース等の問題を鑑みた入居後も DIY を行えるサービスは乏しい。

そのような中で、特に作業環境を得るのが難しいと思われる公団/公社住宅で、団地内に共用の DIY 工房を設けている事例がある。これらは若い世代など新しい入居者の獲得を目的としてセルフリノベーション可能住宅の供給を進める団地で、居住者への DIY 支援のみならず

DIY を通じた人の繋がりやコミュニティ活性が期待され設置されたものである。

そこで本研究では、DIY 工房のコミュニティ形成拠点としてのあり方を検討するための基礎的研究として、公的賃貸集合住宅における DIY 工房の設置・運営・利用の実態を明らかにし、DIY 工房の利用促進、DIY 工房を通じた交流の促進のための知見を得ることを目的とする。

2. 研究の位置づけ

公的賃貸住宅における DIY 賃貸住宅の方式に関する研究としては、藤本ら¹⁾や徳尾野ら²⁾のように DIY 型賃貸が取り組み始められた初期のハード（改修範囲の責任形態を工夫した契約形式や別戸賃貸との抱き合せによる稼働率上昇など）による工夫の検証があり、後に現れ始めたソフト（入居前のフリーレント期間で DIY 講座付きなど）を絡めた工夫に対する西野ら³⁾の研究がある。この流れでは最新である納村ら⁴⁾による 2 段階改修（ワンルーム状態での供給+入居者による改修）の実験と検証

*1 神戸大学大学院工学研究科 研究員・博士（工学）

Researcher, Graduate School of Engineering, Kobe Univ., Dr.Eng

においても、DIY住宅普及において技術支援の必要性が述べられている。上記が入居時の制度のあり方に着目しているのに対し、本研究は入居後もDIYを行う環境のあり方に着目している。技術支援を入居時に注力するのは改修範囲を広く持つ上で効率的だが時間的制約から入居者への負担が大きいことを考えると、継続的に技術支援を行う場のあり方を検討することで、既往研究の課題への新たな知見に寄与することが期待できる。

DIYへの興味関心をサポートし活用することでまちの活性化を図る研究としては、セルフリノベーションを付加価値として若い世代を呼び込み空き家活用を進め、まちを活性化させる実践を通じた可能性と方法の検証⁶⁾があり、セルフリノベーションのプロセスが人々の交流にどう関与するかを知る上で示唆に富む。本研究はさらに手軽な住環境改善を対象にすることで、より広範な人々への適応可能性を目指しており、上記の関心を持つ研究分野において、新たな知見をもたらすことが期待される。その他に服部ら⁷⁾による千葉稲毛ニュータウンでの大学と地域住民ボランティアのNPOによるDIY講習やバリアフリー化などの改修サポートの取組みについて紹介があるが、成果や課題の検証はなされていない。

3. 研究の方法

UR都市機構（以下UR）のHPにてDIY工房を設置した最初の事例として紹介されている箕面栗生第3団地の担当者へのヒアリングにより、DIY工房を持つ事例は全国的に少なく関西圏が主であることがわかったため、その担当者より紹介された他の事例から外部評価も高く調査可能なもの3事例を選定し、調査対象とした。

調査方法：DIY工房の運営・管理者へのヒアリングと現地視察による物理的環境の把握（図化）による。

調査内容：物理的環境（立地、空間、工具等から可能作業の把握）、運営内容（運営者／方法、サービス内容）、利用実態（利用頻度、利用者属性）、DIY工房を通じた交流の有無を調査する。

4. 調査対象の概要

① UR箕面栗生第3団地「DIY COBO」

URは2011年よりDIY可能な賃貸住戸の供給を試験的に開始し、箕面栗生第3団地はDIYのコンセプトを全面に押し出して売り出した先駆的な団地である。そのブランディングの一環として集会所の一室をURのDIY部が改修し、新規入居者が契約後のフリーレント期間か

表1. 調査の概要

| 事例 | 日時 | インタビュー対象者 |
|-----|------------|------------------|
| M団地 | 2021年6月14日 | UR都市機構K氏(運営管理者) |
| C団地 | 2021年6月24日 | UR都市機構K氏(運営管理者) |
| | 2021年6月26日 | 壁紙屋本舗LAB N氏(運営者) |
| T団地 | 2021年6月14日 | ガザールホームN氏(運営者) |

ら使用できる共用の貸しDIY工房を設けている。

② UR千島団地 壁紙屋本舗LAB内の「DIY工房」

人口流出問題を抱えていた大阪市大正区と、入居者の高齢化と空き住戸の増加が顕著であったUR千島団地がタイアップし、DIYをテーマに地域活性化プロジェクトに取り組む中で、千島団地を全住戸DIY可能な「まるごとDIY団地」（2020年度都市住宅学会賞業績賞受賞）として売り出している。その1階にはDIYグッズネット販売大手の壁紙屋本舗が入り、店舗内にDIY工房も設けることで、DIY住宅入居者へのサポート体制を築いている。

③ 大阪府住宅供給公社の茶山台団地「DIYのいえ」

茶山台団地はDIYレクチャ付きDIY住戸や、ニオイチなど積極的な改修で若い入居者を呼び込み団地再生の成功例として注目されている。その団地再生活動の一つとして、空き住戸を改装し民間の工務店とDIYに精通した団地住人らによって運営される工房「DIYのいえ茶山台」（2021年都市住宅学会賞受賞）がある。公社と協働して、住まいの困りごとの解決やDIY技術レクチャなど、住戸の自主的改修に関わる窓口業務を担っており、団地内外の住民らが気軽に立ち寄る拠点となっている。

以降では、各事例をM団地（①UR箕面栗生団地）、C団地（②UR千島団地）、T団地（③茶山台団地）と示す。調査概要を表1に、各事例の団地概要（住戸数など）とDIY工房の設置経緯を表2に示す。

設置の経緯を見ると、M団地は「DIYを通じた住民同士のコミュニケーションのため」にBBQテラスと併せて設置、C団地は「活性化拠点」に「DIY住宅入居者へのサポート体制を構築」、T団地は「リタイア世代男性がコミュニティ活動に入って元気を取り戻すきっかけ」と、いずれもコミュニティ活性に資する目的も併せ持って設置されている。

5. 得られた結果

物理的環境の調査結果を表3に、運営内容、利用実態、DIY工房を契機とした交流の調査結果を表2に示す。以下、3事例の比較に見る特徴に沿って要点を述べる。

■物理的環境について

・工具等（可能作業）：どの工房も一通りの作業（切断、

表 2. 調査事例における DIY 工場の設置経緯、運営内容、利用実態 ※表内の「WS」はワークショップを示す。

| 事例 | ① M 団地 (UR 箕面栗生第 3 団地 DIY COBO) | ② C 団地 (UR 千島団地壁紙屋本舗 LAB 内 DIY 工房) | ③ T 団地 (大阪府住宅供給公社茶山台団地 DIY のいえ) |
|---------------|--|---|---|
| 設置団地の概要 | 所在地：大阪府箕面市栗生間谷西 2 丁目 竣工：1979 年 戸数：679 戸(利用対象の第 1, 7 団地含む) | 所在地：大阪府大阪市大正区千島 2 丁目 竣工：1972 年 戸数：2236 戸 | 所在地：大阪府堺市南区茶山台 2 丁目 竣工：1960 年 戸数：981 戸 |
| 設置時期 | 2014 年 11 月 | 2016 年 11 月 | 2019 年 2 月 |
| 設置の経緯 | ・リノベ可能住戸の売り出しに伴い UR が設置 ・入居時 3 ヶ月フリーレント時の作業場の確保と DIY 団地のブランディング ・UR の DIY 部がセルフリノベーション ・団地住棟に有名 DIY プロガーによる DIY リノベーションモデルルームもある ・工具のコーディネートは DIY Factory Osaka(DIY 大手通販サイト) ・DIY を通じた住民同士のコミュニケーションのために BBQ テラスを併設 | ・なんばまでバス一本 20 分でアクセスできる利便性の高い場所にありながら、人口流出が止まらない大正区 ・空住戸問題を抱えていた千島団地 ・大正区と UR が連携し、地域活性化のためにもづくりの街として栄えた大正区の特徴をいかし、DIY をテーマに千島団地をまるごと DIY 団地とするプロジェクトを開始。(2016 年) ・空きテナントであった団地の 1 階部分を活性化拠点とする ・大正区に本社を移した DIY グッズ販売大手の壁紙屋本舗も連携に加え、DIY 住宅入居者へのサポート体制(DIY グッズショールーム、貸工房、相談窓口、レクチャ)を構築 | ・運営者であるカザールホーム(工務店)の、 - 空き家改修事業の展開 - リタイア世代男性がコミュニティ活動に入って元気を取り戻すきっかけとして「リタイア男性集めて空き家改修」事業が堺市のコミュニティ再生事業に採用される ・空き家探しで苦労していたところ、堺市に「大企業とコラボビジネス」の公募を薦められ、大阪府住宅供給公社(団地空き住戸)と泉北鉄道(駅中空きテナント)と共同で取り組む ・大阪府住宅供給公社が空き住戸の増加する茶山台団地に若い世代を集める DIY 住戸事業を進めるためカザールホームに DIY 相談や技術サポートを行う窓口を依頼し、協働で DIY のいえを設置 |
| 運営者及びスタッフ | ・運営者：UR (窓口業務など管理サービス事務所に委託) | ・運営者：UR ・壁紙屋本舗 LAB が工房利用受付窓口 ・壁紙屋本舗店員が常駐し、DIY に関する技術的相談やサポートも行う | ・運営者：カザールホーム ・アルバイトと団地住民(ほぼボランティア)が常駐し、技術的相談やサポートを行う |
| 運営内容 | ・サービス：貸し工房(工具付き) ・イベント：オープン当初の DIY レクチャと URDIY キャンパン(2016 年 10 月 20 日) | ・サービス： - DIY 工房：貸し工房、道具貸出 - 壁紙屋本舗 LAB：DIY レクチャ WS、DIY サポート、DIY グッズショールーム(販売はオンライン) ・イベント： - DIY 工房：無し - 壁紙屋本舗 LAB：DIY レクチャ WS(壁紙・床材貼り、塗装) 2 回/週 | ・サービス：貸し工房、DIY レクチャやものづくりなど WS、作品販売、DIY サポート、団地内住戸 DIY 出張(壁紙直し、手すり設置など) ・イベント：DIY レクチャ WS 1 回/月程度(収納棚、グラススタンド、ブローチ、壁塗り、クロス張り、木箱など) ※コロナ禍はオンラインで相談窓口実施 |
| 利用料 | 240 円/1 時間 | 240 円/1 時間 | 無料 (WS のみ今後は有料の予定) |
| 利用対象者 | 団地居住者 | 団地居住者 (WS は団地外も対象) | だれでも |
| 利用時間 | - 月～金：9 時半～12 時半 - 土：9 時半～16 時半 ※一日一組限定 ※事前予約要 | - 月～水、金～日：10 時半～17 時 ※木曜定休日 ※一組ずつの利用 | - 土日：10 時～17 時 ※7 月からは平日も 1 日開ける予定 |
| 利用者属性 利用頻度 | ・利用実績：年 1 組程度 ・団地居住者(年齢などデータ残ってなく追えない) | ・利用実績：数ヶ月に 1 組、最大 2 組/月 ・団地居住者リピーター(主婦 30 代と男性 20 代) ・作られるものは、棚など大きめの家具 ・一回の WS 定員は 5.6 人(コロナ禍は 2,3 人に限定) ・WS スペースは工房とは別。 | ・利用実績： - 開所～2 ヶ月目：0 人/月 - 2 ヶ月～6 ヶ月目：20～50 人/月 - 7 ヶ月～2 年 3 ヶ月目：50～70 人/月 - 2 年 4 ヶ月～現在：60～80 人/月(MAX30 人/日) |

研磨、穴あけ、組立、塗装)を行える設備がある。

・作業環境：どの工房も団地内でアクセスの良い立地であり、騒音などの影響も気にならない環境である。

・作業スペース(床面積)：M 団地と C 団地(18m²程度)に比べ、T 団地(122m²)が作業ごとのコーナーを備えており、複数人でのワークショップ(以下 WS)も容易である(写真 1, 2)。M、C 団地では、複数人の使用には狭いと考えている(図 1)。



写真 1. T 団地の WS の様子 1 (※カザールホーム提供)



写真 2. T 団地の WS の様子 2 (※カザールホーム提供)

[M 団地 K 氏] 複数人での同時作業には狭いため一日一組の利用としています。
[C 団地 N 氏] スペース的に、大きなものだと 1 人、小さいものでも 2 人で作業すると部屋一杯ですね。
[T 団地 N 氏] 住棟 1 棟が解体予定で空いていたから、WS で作業がしやすいように住戸 2 つ分借りて切断とか塗装とかの各作業のためのコーナーを設けている。

図 1. 作業スペースに関する発言

■運営内容について

・利用料：M 団地と C 団地は共に 240 円/時間で、運営者は利用しやすい金額設定と考えている。T 団地は人々の立ち寄りやすさを優先して無料(今後 WS 参加費は有料)とし、人件費などの経費は営業経費として運営者である工務店負担としている。(図 2)

[M 団地 K 氏] 1 時間 240 円と安く設定しています。
[T 団地 N 氏] とにかく使ってもらえるように無料としている。工房のある 3 住戸は会社から無料で借りているが、維持管理費、バイト、少なくとも申し訳ないけど有償ボランティアのお金は営業経費として自分で負担している。・・・今度からは WS の参加費だけはもらおうと考えている。

図 2. 利用料設定に関する発言

- ・利用時間：M 団地と C 団地が週 6 日利用可能（うち M 団地は事前予約制）で、T 団地は土日のみである。
- ・利用対象者：M 団地と C 団地では団地住人に限られ、T 団地では団地外の人でも利用可能である。C 団地では

団地外住民から利用したいという要望が多くあるが、UR の管理上、断っている（図 3）。

【C 団地 N 氏】 団地外の人から使わせてほしいとたくさん要望がありますが、UR の管理に従い団地内の人のみ使えます。
 【T 団地 N 氏】（住宅改修の）顧客開拓も目的なので、公社に対して団地外の住民もつかえるという条件は譲らなかった。

図 3. 利用対象者に関する発言

表. 3 調査事例の物理的環境

| M 団地 (箕面粟生第 3 団地 DIY COBO) | C 団地 (DIY 工房 @ 壁紙屋本舗 LAB) | T 団地 (DIY のいえ茶山台) |
|--|--|--|
|  <ul style="list-style-type: none"> ・周囲の住棟から距離を取って立地する管理サービス事務所が入る集会所内にある ・周辺の第 1 団地と第 7 団地住民も利用対象 |  <ul style="list-style-type: none"> ・ 3 号棟 1 階の空き店舗を転用した壁紙屋本舗 LAB 内に立地 ・ 貸し音楽スタジオ、コインランドリー&フィットネスと隣接 |  <ul style="list-style-type: none"> ・ 撤去予定の 16 棟（居住者無し）の 1 階の 2 戸と 2 階の 1 戸を利用して設置 ・ 16 棟は団地の中央に位置する |
|  <ul style="list-style-type: none"> ・ 集会所の和室 6 畳を DIY 工房に改修 ・ 庭には DIY COBO の設置と併せて、住民同士のコミュニケーションのため BBQ テラスも設けられている ・ 床面積：17m² ・ 可能な作業：切断、穴あけ、研磨、組立、塗装 ・ その他サービス：なし |  <ul style="list-style-type: none"> ・ 店舗の奥に立地 ・ WS スペースとともにガラス張りでアーケードから中の様子が見える ・ 1 階部分はテナント、駐車スペースで階高があり、工房の天井は深く、上階への騒音影響少ない ・ 床面積：18m² ・ 可能な作業：切断、穴あけ、研磨、組立、塗装 ・ その他機能：相談、技術支援、技術 WS、資料閲覧、託児 |  <ul style="list-style-type: none"> ・ 1 階の 2 戸分のスペースには、ワークスペースの他に、住まいの困りごとや DIY の方法に関する相談スペース、作業中に子供を預けられるキッズスペース、利用者作品の展示販売スペースがある ・ ワークスペースも、切断、穴あけ、研磨、組立て、塗装とコーナーが分かれている ・ 2 階の 1 戸は DIY で何が可能かを知ってもらうためのモデルルーム（利用者との協働で運営者が施工） ・ 床面積：122m² ・ 可能な作業：切断、穴あけ、研磨、組立、塗装 ・ その他機能：相談、技術支援、技術 WS、資料閲覧、託児、展示販売 |
|  <p>全景 1</p>  <p>DIY ウォール</p>  <p>BBQ テラス</p> |  <p>WS スペースからの見え</p>  <p>全景 1</p>  <p>DIY 工房前から店舗内の見え</p> |  <p>相談スペース</p>  <p>ワークスペース</p>  <p>キッズスペース</p> |

・サービス内容：M 団地では工具付き作業スペースの貸出しのみだが、C、T 団地では専門スタッフが常駐し、DIY レクチャなど技術支援の WS や、相談窓口、技術サポート、託児スペースを用意し、一般的な入居者が訪れやすく DIY を始めやすい環境を目指している(図 4)。

[C 団地 N 氏] DIY 工場の工具の使用方法やわからないことなど相談も受け付けています。
 [C 団地 N 氏] WS や店内を眺めている間の子供たちの居場所としてキッズコーナーもあります。
 [T 団地 N 氏] 家の環境の困りごとについてなんでも相談できる場所、つくりたいものをどうやってつくればいいのか相談できる場所。
 [T 団地 N 氏] 親子連れでも子供達だけでも来られるようキッズスペースもある。

図 4. 誰でも気軽に利用できる環境づくりに関する発言

■利用実態について

・利用実績：M 団地では年 1 組あるかないか、C 団地では数ヶ月に 1 組程度とほぼ利用されていない。M 団地ではその原因を「周知が足りない」と考えており、C 団地では「簡単な模様替えまでしか許容していない住戸がほとんどなので DIY 工房までを必要としない」と考えている。一方で、C 団地では、週に 2 回の WS 利用者は毎回定員超えの申込があるほど人気だが、団地外の人のみであり、団地居住者の利用は無い。T 団地ではスタッフに団地住人を加えた頃から徐々に増え、今では月に 80 人と土日のみの開所だが頻繁に使われている。その内訳は団地内と外の利用者が半々である。(図 5)

[M 団地 K 氏] 過去のデータを見返すと、ほとんど使われていません。UR が DIY 住戸の売り上げが期待通りでないため、周知をもうあまり行っていないから、住民さんに知られていないのかもしれませんが
 [C 団地 N 氏] (DIY 工房は) 2,3 ヶ月に 1 回使われているかどうか。多くても月に 2 回でしょうかね。・・・WS の方は毎回定員超えでありがたいです。でも参加者はみんなこの団地外の人、しかも県外の人もあります。
 [C 団地 K 氏] プチ DIY (模様替えまで) の住戸がほとんどなので、DIY 工房までを必要とする人が少ないんじゃないでしょうか。
 [T 団地 N 氏] (開設してから) 最初の 2 ヶ月は本当に 0 人やった。どうしようかと困って地元の DIY が得意な人たちに相談して、スタッフになってからではだんだんと利用者が増え始めた。・・・今では大体月に 60 人~80 人が来ている。多い日は 1 日に 30 人来るね。
 [T 団地 N 氏] 利用者は団地内と外で半々程度。
 [T 団地 N 氏] インスタ、FB を使って若い人向けに意識して発信しているからか、若い人の利用が多い。

図 5. 利用者利用実績に関する発言

■DIY 工房を通じた交流について

・利用者間の交流の有無：M 団地は利用実績からして無いと思われる。C 団地では、WS 参加者同士の交流の様子は認められるが、団地住人以外である。T 団地では、利用者同士の交流の有無は把握できなかったが、スタッフ自身が団地住人であり、住まいの困りごとやちょっとした DIY などについて、スタッフを頼りに団地住人や近

隣の住人が気軽に訪れる関係を築いている。このスタッフは、DIY のいえ開所以前から茶山台で行われていたリノベーションスクールの受講生であり、やまわけキッチン(住民による手作りの食堂)の DIY 改修も行った経験者である。身近で頼りになるスタッフがいる工房という評判が近隣に広がり、地域の薬局から足踏み消毒スプレー噴射器、少年野球チームからトンボの製作を依頼されるなど地域にも認知され利用されている。(図 6)

[C 団地 N 氏] WS 参加者同士では知り合いになって仲良くなれる人がいますね。(WS 参加者は) リピーターが多く、来られるタイミングも似通ってくるので、数回顔を合わせる中で、仲良しげに話されて知り合いになっているようです。
 [T 団地 N 氏] スタッフ自体が団地の住民で要は顔見知りやから、用もないのに世間話に来たりする人がいる。子供らも遊びに来るね。ついでにちよつとなんか作って行ったり。やっぱり住民(がスタッフ)だから来やすいんやろね。・・・よそ者の工務店が来て営業目的かなんかやと怪しまれるのとはそらわけが違うわね。
 [T 団地 N 氏] ボランティアスタッフさんたちはみな団地住民で、DIY のいえ以前から茶山台のリノベーションスクールを受講し、DIY イベント(セルフリノベによるやまわけキッチンなど)で活躍した中年男性たち 3~4 人で、実力十分、DIY 大好きな人たち。活躍の場を得たからか、とても熱心にやってくれている。
 [T 団地 N 氏] 来やすいし、なんでも相談に乗ってつくってもらえるから、それが良い評判で広まったんやと思うわ。団地外からもお願い事されるようになって。近所の薬局にお願いされてアルコールスプレーを足踏みで噴射するスタンドつくったし、少年野球のチームからはトンボつくってほしいって言われて作ったぞ。

図 6. DIY 工房を通じた利用者の交流に関する発言

・DIY を通じた共用部の環境改善：M、C 団地では見られない。T 団地では、集会所(まちライブラリー)の壁画(写真 3)、団地住民によりつくられたレモン畑ややまわけキッチン(食堂)、コミュニティガーデンのフェンスやサイン(写真 4)といった、DIY 工房を拠点とした団地内の環境改善が見られる。



写真 3. 集会所の壁画 (筆者撮影)



写真 4. レモン畑の造作 (筆者撮影)

6. 考察

以上の結果から、特に C 団地と T 団地では作業環境や可能作業、サービス内容などで差が無いにも関わらず、利用実績において C 団地ではあまり利用されず、T 団地では団地内の環境改善にまで発展しているという差がなぜ現れるのかという課題が浮かび上がる。得られた知見より次の 2 点とその理由として考えられる。

① DIY 相談窓口となれる住人を加えたスタッフ構成

T 団地の運営者が利用者増の契機と捉えているのが、団地住人がボランティアスタッフとして運営に加わったことである。このスタッフはそれまで住宅供給公社が DIY 住戸への居住者獲得のため展開してきたリノベーションスクール(DIY 講座)の参加者であり、団地内に設けられた住民発の食堂「やまわけキッチン」を DIY で実現した際も主要なメンバーであった。つまり既にその能力は団地内で広く知られており、DIY に不慣れな者が気軽に立ち寄り相談できる関係性を築く上で適任であったと考えられる。現に用事もなく世間話に訪れる人もいる。この関係性が、利用者増→良い評判→近隣への口コミでの広がり→団地内外での創作の要望・依頼という好循環と発展を生み出したと考えられる。

② 複数人で同時使用できるスペースの構成

M 団地、C 団地とも作業スペースとしては見知らぬ同士が二人で作業するには狭い。現にどちらも 1 組ずつの利用に限られている。一方で、T 団地では数人が並行して作業しており、WS もここで行われている。M 団地でも開所時に集会所内を全て利用して DIY レクチャイベントを行ったことを考えると WS 等を行えないわけではないが、普段は工房のみを利用すると考えると理想的な広さではない。C 団地の WS では工房の手前のスペースを利用している。この WS では参加者同士が意気投合し WS の都度出会う場が形成されているが、団地住人の参加は無い。この原因は今回調査では明らかにできなかったが、改善できれば団地内外住人の交流が期待できる。

上記の①②の点については、T 団地において、物理的環境が整っているにも関わらず、スタッフが地元住民になってから利用実績が増えたことを考えると、①が②より重要度の高い要件であると考えられる。

公的賃貸集合住宅における DIY による住環境形成の普及について、納村ら⁵⁾は手を入れやすいワンルーム状態の住戸の提供に加え入居時 DIY での技術的支援を要件として論じているが、入居後の継続的な DIY 環境を支える DIY 工房の利用促進のためには、C 団地で WS や技術的相談と支援を行う場を設けられているにも関わらず、利用実績がほとんどないという事実を踏まえると、技術的支援に加え、上記の 2 点も利用促進のために考慮されるべき点と考えられる。

7. まとめ

本研究では、団地内に DIY 工房を設置した数少ない事例において、その運営内容と利用実態について明らかに

した。得られた結果より、DIY 工房の利用促進、DIY 工房を通じた交流促進のために、次の 2 点が重要だという結論を得た。

①DIY 相談窓口となれる団地住人を加えたスタッフ構成 ②複数人で同時使用できるスペース構成

今後の課題としては、上記知見についてさらに利用者の観点から考察し、検証したい。特に、利用実績の多い T 団地において、利用者の利用目的や施設への満足度、利用者同士の交流の実態、それらと空間及び運営方法との関連について明らかにすることが必要であると考えられる。また、C 団地で見られた、DIY レクチャ WS へなぜ団地住人の参加者が皆無なのか、団地住人への意識調査等で明らかにすることで利用促進に関する重要な示唆が得られると考える。

参考文献

- 1) 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」, 日本建築学会計画系論文集第 605 号, p.7-13, 2006 年
- 2) 徳尾野 徹, 横山 俊祐, 西野 雄一郎, 「「裸貸し」「原状回復義務なし」「マルチユニット利用」の公的賃貸共同住宅-住み手によるボトムアップ型ストック活用の評価-」, 日本建築学会計画系論文集第 77 巻第 672 号, p.265-274, 2012 年
- 3) 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第 81 巻第 720 号, p.259-269, 2016 年
- 4) 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第 82 巻第 733 号, p.579-589, 2017 年
- 5) 納村 信之, 服部 昌直ほか, 「公的賃貸集合住宅の二段階改修実験 (UR フリースタイルハウス) の実践と検証」, 都市住宅学 105 号, p.151-158, 2019
- 6) 原田 陽子, 山脇 啓輔, 野嶋 慎二, 「大阪市空堀地区における新規流入者の創造的な暮らし方に関する研究-セルフビルドと創造的機能に着目-」, 日本建築学会計画系論文集第 76 巻第 667 号, p.1641-1650, 2011 年
- 7) 鈴木雅之, 陶守奈津子, 服部 啓生, 「NPO と住民の協働による団地再生のためのリフォーム・高齢者支援コミュニティビジネス」, 日本建築学会技術報告集第 23 巻第 667 号, p.385-388, 2006 年