

# 愛着のある団地づくりの一方策に関する研究

—武庫川団地DIY住戸改修を事例として—

横野 真結香

[指導教員：武庫川女子大学教授 大坪 明]

キーワード：団地再生、住戸改修、住戸・団地への愛着、DIY住戸、武庫川団地

## 1. 研究の背景

戦後の日本の住環境を支え暮らしを豊かにした団地は、現在、空き家の増加が問題となっている。2013年度の日本の空き家は820万戸・空き家率は13.5%と年々増加しており、その半数以上を賃貸住宅が占めている。空き家増加による犯罪や維持管理費の増加、地域の活力減退など多くの問題が引き起こされる。一方、現代では災害時等に、より一層の住民相互間の絆の強化が求められている。

## 2. 研究の目的

団地の空き家を解消し、防災や防犯に繋がるコミュニティ力を強化する方策を探る必要がある。空き家削減と、コミュニティ強化策の一つとして、住民による住戸のDIY改修が考えられる。それによって、自らの住戸という感覚＝住戸への愛着を強め、更には地域社会への愛着の増大に繋がる可能性があると考えた。本研究では、本学の学生がDIYに取り組み、空き住戸を女子大生の為のシェアハウスとして自主改修したプロジェクトの活動報告とともに、DIYによる住戸改修を通じてコミュニティを強化する方向に住民を向かわせることが出来るか、また、自身で住戸に手を加え住み良くなることで賃貸住宅でも住戸に愛着は生まれるのか、それがコミュニティ力の強化に繋がるのかを探ることを目的とする。

## 3. 武庫川団地DIY住戸自主改修

### 3-1 概要

武庫川団地は兵庫県西宮市高須町にある西日本最大戸数の高層住宅団地である。2014年に武庫川女子大学とUR都市機構は、武庫川団地及び浜甲子園団地の活性化に資することを目的とした包括連携協定を締結したことにより、『UR×武庫女×団地DIY』プロジェクトが実現した。賃貸住宅で現状回復義務が免除されるDIY住戸の制度を武庫川団地に導入し、住戸を住民が好みやニーズに応じてカスタマイズが出来ることで、空き家率の改善に繋げる取り組みの一環である<sup>2)</sup>。

### 3-2 改修住戸プランニング

対象住戸は高層棟の3DK・64.08㎡であり、女子大生の為のシェアハウスとして設計を行った。コンセプトは『MAK UNOUCHI』で、幕ノ内弁当をイメージし、お弁当を作るような手軽さで住まいを楽しくカスタマイズし、味わいを選べる暮らしを提案した。

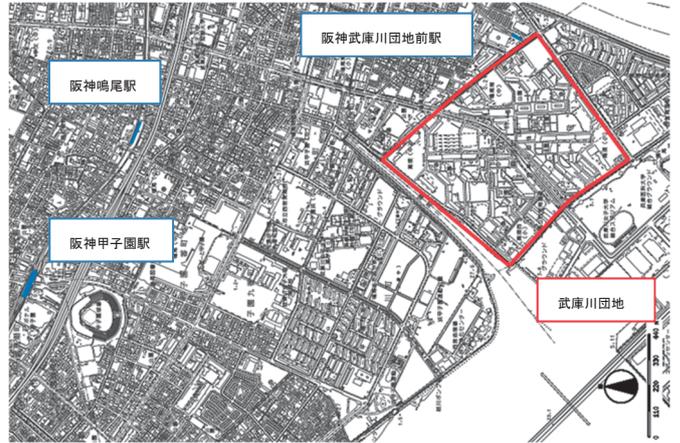


図1 敷地周辺図

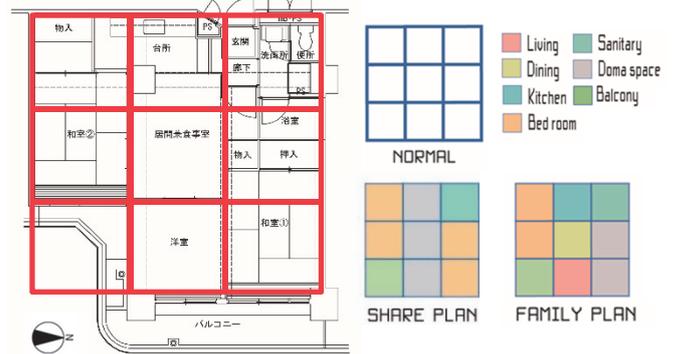


図2 既存住戸平面図及びグリッド 図3 ダイアグラム

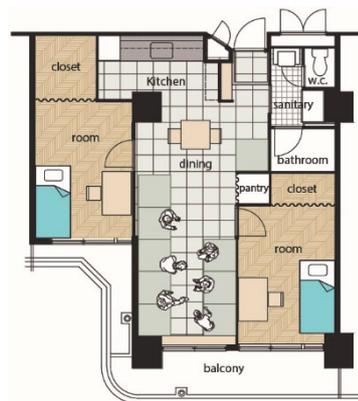


図4 19号棟 207号室改修後

### 3-3 DIY概要

DIYの参加者は、住環境・地域デザイン研究室に所属している6名が運営としてプロジェクトをまとめ、大学内で有志を募り合計で43名が作業を行った。



図5 DIY作業風景



図6 完成写真

#### 4. アンケート調査による結果及び考察

10月24日にUR都市機構主催のDIYキャラバンツアーというイベントでDIY住戸が公開された。見学者に対するアンケート調査により、自分の意志で住戸に手を加えることで、その住まいに愛着がわき長期居住に繋がる、地域への愛着・帰属意識は高まると考えている人が多い事がわかった。また、住戸以外の共用部や地域に、自分達の意志を反映することや、住まいや地域をより良くするために、住民の意志を反映させることへの関心も非常に高いことが分かり、この方策がコミュニティ力の強化に繋がると考えている人が多いことが判明した。このことから、DIYを賃貸住宅に取り入れることに肯定的な意見が多く、ニーズがあることが分かる。住まいの種類別の集計では持ち家と賃貸住宅の居住者の間で改修経験がある人の割合に大きな差はなかったが、改修の内容で比較すると、賃貸住宅では戸建住宅・分譲集合住宅に比べ、小規模な改修が多かった。また、賃貸住宅居住者にDIYをしない理由を問うと半数以上が自分の所有する住宅ではない事と技術が無いことを理由として挙げた。

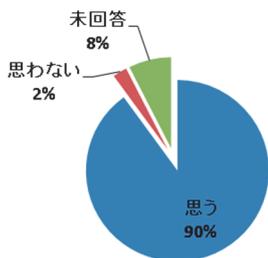


図7 自分の意志で自分の住戸に手を加えることが出来たらその住まいに愛着がわき長期居住に繋がると思うか。

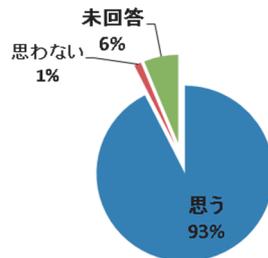


図8 自分の住まいや自分の住む地域の改善に、住み手の意志を反映させることはコミュニティ力の強化に繋がっていくと思うか。

#### 5. DIY参加者に対する結果及び考察

参加して良かったことではコミュニティが広がったことを多くの参加者が挙げた。理由としては、初対面同士でも、作業を通じた会話で短時間に参加者同士で打ち解けることがで

きたことが考えられる。団地に初訪問という参加者が多かった中で、DIY参加者全員が住戸に愛着がわいたと答えた。また、今回のDIY参加者が当該住戸に住みたいと言ってくれ、実際に契約を経て居住することになったことも、自分の意志で自分の住戸に手を加えることが、その住まいに愛着がわき長期居住に繋がるという仮説を裏付ける結果である。今後DIYを続けたいという意見も多く、やりがいや達成感を感じていることが分かった。このことから、DIYに触れる機会を設け、実際にやってみるという経験が大切であると考えられる。また、DIY参加者同士のコミュニティが広がったことにより、団地住民が共同で共用部の改修をDIYで行うことにより、絆の強化に繋がることが示唆された。

#### 6. DIY住戸の居住体験

本学科の学生2名が12月～2月まで居住し、居住体験を行った。DIY参加の居住者からは「自分が普通に一人暮らしをすると、生活に不安を感じると思うが、改修に参加したので、不安無く自然に生活を始められた」という意見もあり、生活をする前に住戸や団地を知れたことで、親元を離れての暮らしに対する心理的な負荷が軽減された様だ。また、今回の意見から住戸の気になるところを住みながら今後さらに住戸に手を加えて改善しながら住み継いでいくことで、より住みよい住戸になり愛着も深まっていくと考える。

#### 7. 結論および今後の課題

活動を通し、やってみたいが道具がない、作る場所がない、やり方がわからないという意見が多かった為、施工前のレクチャーや入居後サポート体制を整える必要がある。また、DIYが自由にできる作業場のような工具が揃っている場所を空きスペースなどに設置すべきだと考える。そこで住民同士で教え合えるワークショップなどの仕組みを作ることで、更にコミュニティが広がると考える。賃貸住宅での原状回復義務が取り払われたことで、自らが住まいの可能性を開拓しオリジナル化する要因が生まれ、自分で住み良い住戸を作る事が可能になった。失敗した部分があっても、それを含めて思い出として住戸と居住者のヒストリーとなり、それさえも住戸への愛着に繋がるだろう。DIYによる住戸改修は団地の空き住戸を減らし、かつ、コミュニティ強化の一方策であると共に、団地を知ってもらい興味をもってもらうための一つの手法でもあると考える。団地に足を運んでもらい、団地に対する固定概念を払拭し、どんな場所であるのかを実際に知ってもらおう。更に、住戸に手を加え、[楽しい][わくわくする]というような体験をしてもらうことが重要であり、団地に愛着をもってもらう為の大きな一歩になると考える。

#### 参考文献

- 総務省統計局『日本の住宅・土地平成25年住宅・土地統計調査』  
(<http://www.stat.go.jp/data/jyutaku/index.htm>)
- 独立行政法人都市再生機構『DIY住宅の手引き武庫川団地』