

椋山女子学園大学、名古屋商科大学、名古屋大学

村上・川野研究室（椋山女子学園大学）、納村研究室（名古屋商科大学）、恒川・太幡研究室（名古屋大学）

UR フリースタイルハウス

URフリースタイルハウス（URFSH）とは？
UR都市機構（UR）中部支社と高蔵寺ニュータウン研究会によるプロジェクト。研究会の学生がDIY手法を取り入れてURの提供賃貸住戸において、若者向けの住空間を提案・実現しました。



特徴
DIY改修であるため多様なニーズへの対応が可能です。また、DIY手法を取り入れる際に契約に含まれる原状回復義務（＝退去時に入居前の状態に戻す義務）を取り除くことで、自分好みの改修を可能にしています。DIYは自費で行われますが、URが負担する家賃3ヶ月分の額をDIY費用に充てることで住居所有者であるURと入居者の双方が費用を抑えられます。

- プロジェクトの流れ
- STEP1: 実施計画案の策定
 - ①URによる1次工事 ②オープンルームでの一般公開
 - STEP2: 計画案に関する評価
 - アンケートからURFSHの問題点や可能性を探る
 - STEP3: 設計・施工結果の分析と評価
 - ①学生による施工の記録 ②改修住戸の公開の記録



STEP 3. 設計・施工結果の分析と評価

STEP2から若者を中心としたDIY賃貸住戸への興味・関心を確認できました。しかし、実際に施工する場合未経験者が多く作業の難航が予想されたため、工務店や研究会の援助やアドバイスによる入居者サポート体制を整え、建築的に質の高い設計プラン・素人でも扱いやすい材料・施工方法を選択しました。

主な作業	道具・費用	材料・費用
天井・壁塗装		
搬入	刷毛	シーラー16L/3缶
説明	ペイントマーカー	エマルジョンペイント
養生	バケツ	
塗装	布マスク	
養生剥がし	マス킹テープ	
＝72.3時間	＝¥11,864	＝¥51,750
		借りた道具
		脚立・養生シート



改修の結果
(1)作業時間と作業日程からみる作業効率の向上
塗装作業 1日目→1500分で作業完了（天井半面）
2日目→1260分作業完了（残り半面＋壁面塗装）

杉板フローリング材を用いてフローリングの増し張りを行い、張り始めはプロの指導の元作業しました。

主な作業	道具・費用	借りた道具
資材搬入	電動ドライバー	丸ノコ
道具搬入	メジャー	スライドハンマー
説明		ハンマー
張り作業	＝¥8,978	ノコギリ
資材の移動	材料・費用	カンナ
＝71.7時間	杉板	L字金尺
	ビス55mm	
	シリコンボンド	
	＝¥108,000	



(2)施工難度
フローリング作業では専門的な道具や技術が必要なため、プロのレクチャーにより円滑に作業を進めることができました。

(3)賃貸住宅特有の施工手順
賃貸住戸では資材の保管場所の確保が困難ですが、次の作業内容や進行状況に合わせて資材の保管位置を考慮することが作業時間の短縮に繋がると考えます。

①

③

STEP 2. 実施計画案の策定 ②オープンルームでの一般公開

オープンルームで住戸を一般公開し入居者を募集しました。来場者にURFSHの魅力が伝わるよう会場内に学生が若者向けに提案した7つのDIY改修案のパネル展示を行いました。

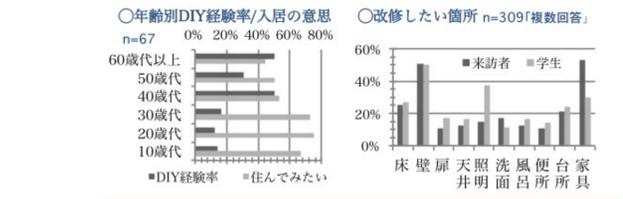


STEP2. 計画案に関する評価（来場者・大学生アンケート）

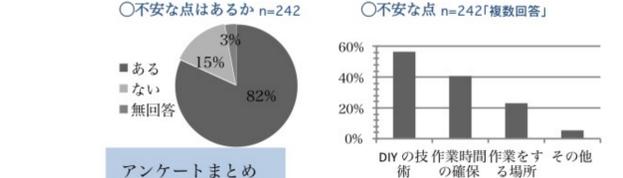
回答では、URFSHに住んでみたいは来場者が62%、学生が68%。「賃貸なのに自分好みにできる」が最多で、URFSHへの興味を認識できました。「ワンルームが魅力的」という回答からURFSHは少数のニーズに対応しているとわかりました。



来場者アンケートから、30歳代以下ではDIY経験率が20%以下で、改修したい箇所は両者とも「壁（壁紙を貼る・ペンキを塗る）」が最多でした。



学生の82%が不安点があると回答し、理由の大半を「DIYの技術」が占めていました。住みたくなないと回答した学生だけにサポートの充実により入居意志が変わるか質問すると、45%が変わると回答しました。



URFSHの自分好みに改修ができるという点が興味・関心を集め、その需要は若い年齢層が中心となっています。また、この年代はDIY経験率が低いためDIYに対する技術不足への不安を感じていることがわかりました。

②

完成したURFSH



ワンルームの空間に机を斜めに配置し、生活と趣味の領域をつくり出しました。

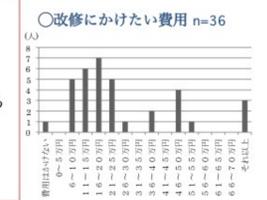


URFSHを通じてDIY賃貸住宅の可能性に気づきました。DIYを仲間と行うことによって“ふれあい”が生まれたり、近隣の人が話しかけてくれたりすることで“コミュニケーション”が生まれます。そのようなことから、DIY賃貸住宅は住みづくりだけでなく、街づくりにも可能性を秘めていると感じています。これからもこのような取り組みがニュータウン内で行われることにより、活気や魅力が生まれることを期待しています。

名古屋大学院 博士後期課程 服部 昌直（プロジェクトメイン担当）

評価のまとめ

改修にかけたい費用は、URFSHが家賃（¥51,200+共益費¥2,800=¥54,000）の3ヶ月分（¥162,000）免除される費用程度回答が多く、免除分相当を改修費用に割り当てることが予想されました。



欲しいサポート n=36
「工具の貸し出し」が最多回答。ホームセンターのシステム利用が望ましいと考えます。

まとめ

自主改修可能賃貸住戸は若い年齢層を中心に興味・関心を持たれていますが、DIY経験は少ないため、高度な自己改修は難しいと予想されました。しかしプロのアドバイスのもとで自主改修を行った結果、誤差は生じるものの施行内容は素人でも実施可能だと確認できました。思い通りの改修を進めるには、作業進行に応じた資材配置など、考慮する点は多くありましたが、改修住戸の公開により、一般市民の興味を抱かせることができたことから、住戸の公開が住まい手による改修可能賃貸住戸の普及への手がかりとなると推測することができました。

④