

現代の住宅建築におけるクライアントの〈能動性〉に関する研究

平塚 桂^{※1}

本研究は、住宅生産における施主の能動的関与の実態と意義を明らかにすることを目的とする。109件のインタビュー分析から、設計・施工への参加が知識・技術の習得や協働関係の深化、住宅への愛着形成に寄与することを確認した。一方で、その実践は個別的にとどまり、社会的展開が限定的である。英国との比較により、能動性が制度的に支援されることで持続的に展開される可能性を示し、日本における制度的枠組みの必要性を指摘する。

1 研究の背景と目的

本研究は、住宅の施主側（オーナーや借り手など）に焦点を当て、なぜ現代社会において自律的かつ共同的な住宅建設が求められるのか、またそれがいかに実践されているのかを探るものである。契機となったのは、筆者が雑誌等の取材を通じて 2007 年からつづけてきた、住宅施主へのインタビューにある。

住宅の施主に接していると以下のような、〈能動的〉な行動に直面することがしばしばあった。

- ・コストや目的に応じて複数事業者をリサーチし、最適な組み合わせを探る。
- ・電気工事士の資格まで取得し、施工を極力自身で行う。

彼らはただ自邸に夢を乗せるだけではなく、現実のプロジェクトの計画・推進に大きな役割を果たしていた。またその行動に設計・施工者が突き動かされることで”記念的

作品”が生み出され、施主が技術や知識を獲得し自律的にメンテナンスを進めるといった現象へとつながることもあった。

しかし現代日本の状況を俯瞰すると、住宅生産は分業化・工業化が進展し、生産過程はブラックボックスに包まれ、住み手が主体的に関与する機会は減少傾向にある。住宅は短期的に消費される対象と捉えられ、維持管理の困難や空き家問題の拡大といった社会課題を招いている。

こうした状況下、前述のような〈能動的〉施主の存在は頼もしく映る。ただし住宅施主の行動に焦点を当てた研究は国内では限られる。そこで彼らの行動や考えを掘り下げれば、上述の住宅課題を解決するヒントが見つかるのではないかと考えた。これが窓研究所・研究助成に応募した経緯である。

2 日本の現代住宅のクライアントの動向

2-1 調査対象の概要

まず住宅施主のインタビューを分析した。対象は筆者が 2007～2024 年に住宅(全 109

※1 京都大学 地球環境学堂 研究員

【様式 2】

件)を訪ね、話を聞いた施主・居住者である。訪問目的は非専門家向けの雑誌取材が 100 件を占める。新築/改修の別は、新築 64 件、改修 41 件、移築 1 件である。竣工年は 2004～24 年で概ね均され、エリアも広域にわたる。住宅建設の依頼・相談先の核となった専門家は設計事務所が 91 件、工務店 8 件、リノベーション会社 3 件、直営・自主施工が 5 件である。また床面積は平均 130.3 m²、把握し得た限りの平均工事費は新築 2565.4 万円、改修 1967.5 万円と一般的範囲におさまる。したがって標本は非専門家向けに建物の魅力や家づくりのノウハウを伝える目的で選ばれたものが多く、規模や建設費は平均的である。

2-2 分析内容

つづいてインタビュー分析に取り組んだ。質的データ分析ソフト「MaxQDA」を用い、施主/居住者の能動的行動や意思決定を抽出し、建設プロセスに沿って分析を進めた。抜粋し紹介する。

◎計画段階—設計プロセスへの関与とコミュニケーション

設計作業への関与は 109 件中 11 件で確認され、施主が自ら平面図を描き設計者と役割分担を行う事例や、専門家の指導のもと図面や見積作成にまで関与する協働が見られた。また、デザインや美術関連の素養を持つ施主による部分的な設計参加も確認され、部品や色彩の設計などを担う共同設計の形態が成立していた。これらは信頼関係を基盤とし、設計行為を学びの機会として肯定的に捉える傾向がうかがえた。

設計者とのコミュニケーションは多様で、打ち合わせに多くの時間を費やす事例や、現場に頻繁に関与し調整役を担う事例が確認された。要望伝達の方法は、設計者の創造性を喚起する言語的表現と、雑誌やスクラップ等を用いたイメージ共有に大別される。

施主は言葉やメディアを駆使して理想像を共有する。その内容が設計者らの意欲を刺激し、単なる受発注関係を超えた協働のプロセスが形成されることもある。

以上より、計画段階においては、施主の関与が知識獲得や相互理解を促し、設計者との協働関係を深化させるプロセスとして機能していることが把握できた。

◎施工段階—自主施工の実施

顕著なのは施工への参加であり、109 件中 24 件で確認された。たとえば雨漏りや床下浸水などの根本的課題を解決したいと考えた施主が 2 年半にわたり RC 造住宅を自力で改修した事例や、家族ぐるみで施工に関わり、その参加が小学生の子どもを含む愛着やメンテナンス意識を高めた事例が見られた。専門家側からの働きかけも目立ち、8 件では設計者がコスト削減や愛着、メンテナンス意識の醸成を目的に施工参加を勧めていた。

以上より、施工段階では、身体を通じた実践が知識や技術の習得を促し、建物への理解・愛着・維持意識を高めるプロセスとして機能していることが把握できた。

2-3 対象と手法の限界

ここまでの内容で一度学会発表を試みたが、そこでは本研究の方法および標本構成に対して慎重な評価が示された。標本の偏りには自覚があった。主に雑誌取材を通じて収集したデータであるため、バイアスがかかった情報にしかなりえない。また研究は一般に、社会構造の欠陥を把握するといった理由から弱者に焦点をあてることが多いが、対象は比較的豊富な文化資本・社会関係資本を有する層に偏っていた。家づくりに特別お金をかけているわけではないが、職種は芸術関係や研究者、経営者など、リチャード・フロリダが言う「クリエイティブ・クラス」が多くを占めていた。

【様式 2】

そして分析対象数が多く、質的分析としての精緻化に課題が生じた。既往研究にも質的研究の教科書的書籍にも 100 を超える数を対象とするケースは確認できなかった。以上の点から本研究の方法には一定の制約があると判断し、あらためて既往研究をあたることとした。

3 施主の〈能動性〉にまつわる既往研究

住宅生産プロセスにおける施主の〈能動性〉に焦点をあてた研究は、国内では限られる。①設計段階の施主と設計者ら専門家との対話に着目した研究、②住宅工事における施主の参加に注目した研究、③住宅の維持管理における居住者と施工者等事業者との関係に着目した研究が散見されるが、住宅をつくるという複合的なプロセスを包含するものは見当たらなかった。

そこで英語圏の研究に目を移したところ、関連研究の蓄積が豊富に存在することが確認された。セルフビルド^{註1)}が研究対象として主流化し、たとえば文献 1)では英国中心のセルフビルド・グループセルフビルドに関する研究実践および政策動向が多岐にわたる分野／観点からまとめられ、文献 2)では草の根的な供給形態を持つ住宅が”Collaborative Housing=協働型住宅”と総称され、それらに関する 1990-2017 年刊行の査読論文 195 件の体系的レビューがなされている。

住宅施主に焦点を当てた研究も見られ、たとえば Brown は英国の 6 件の住宅施主へのインタビューから、「新しい情報やスキルの習得、複雑な問題解決をもたらす達成感」が得られ、住宅生産プロセスへの参加が「自己肯定感に満ちた経験」であると指摘している³⁾。こうした創造的参画が高い満足感や達成感をもたらす効果は、複数文献により指摘されている。また特にグループセルフビルドにおいては、地域計画への参

加を通じた「場所づくり」が地域コミュニティ形成や強化に役割を果たすなど、住宅の自律的・共同的な建設・運営が個人・集団の社会的・環境的資本を育む効果が文献 4)をはじめ複数文献から見出されている。

一方で住宅生産プロセスに積極的に参加する施主が比較的裕福であることも指摘されている。英国でセルフビルドに特に注目が集まる背景には住宅不足、住宅価格の高騰という社会課題がある。だが実際に土地を取得し住宅を建設する上では資金調達やプロジェクト・マネジメントにおいて複雑なスキームが伴うことなどから、実態としては豊富な文化的・社会的資本を持つ中産階級によって実施されているという⁴⁾。

上述の指摘は、3 章で筆者が把握した、住宅生産プロセスへの能動的参加の効果や、その施主の属性と重なる。自身の研究と直接的接点を持つ研究蓄積の存在に、大きく勇気づけられた。

4 英国のセルフビルド／コミュニティ主導型住宅に関する動向

4-1 制度化・組織化による支援

しかし文献を読み進めていく中でさらに興味深く感じたのは近年の英国（特にイングランド）で、セルフビルドという個人の裁量範囲が大きい事象を支援する政策が導入され、あわせて住宅建設に取り組む個人およびグループに対し、知識や技術を共有・指導する等の組織的支援が展開されていることである。

たとえば 2011 年 7 月には、政府と業界合同のワーキンググループにより、主要な障壁として「土地アクセス」「資金調達」「計画制度」「情報不足」の 4 点が整理され、同時にセルフビルドを推進する 29 のアクションプランが示された⁵⁾。

また 15 年 3 月には「Self-build and Custom Housebuilding Act 2015（いわゆ

【様式 2】

る” Right to Build”）」が制定された。これは自ら住宅を建設したい人々の登録リストの作成と維持を各自治体に義務づけるもので、計画規制の強さなどを要因に大手事業者に偏りがちなイングランドの土地供給構造を、個人や地域団体、中小住宅建設業者にも開かれたものとするを目的とする。

同時に重要なのが中間支援組織の存在だ。たとえば 2008 年に設立された業界団体 National Custom and Self Build Association (旧 NaSBA) は、消費者、専門家、政策主体を結びつける媒介的役割を担う。同団体と設立・運営面で関係が深い大型展示施設 National Self Build & Renovation Centre (NSBRC) では、住宅建設に関する知識や技術が広く普及されている。

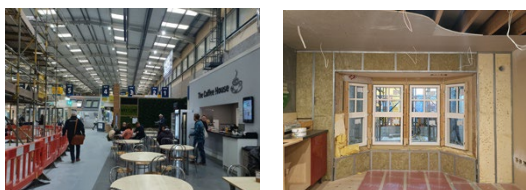


図 1 国立の住宅展示施設・NSBRC

コミュニティ主導型住宅と呼ばれる、共同住宅を自主建設する領域においても、住民主体で計画・運営されるコハウジング、地域で土地を所有・管理するコミュニティ・ランド・トラストなど、分野ごとに中間支援組織が存在し、役割分担のもとで普遍的手法の確立が模索されている。

4-2 制度化・組織化による支援

英国における実践と、こうした制度的・組織的支援を探るため 2026 年 3 月、現地調査を実施した。調査対象として、地域や手法が多様かつアクセス可能なコミュニティ主導型住宅 5 件を選定した。そして各施設を訪問し、主導的な 5 者に半構造化インタビューを実施した。ヒアリング内容は漸次整

理を進めているところである。

①2026 年 3 月 14 日

- ・ザ・ヤード
- ・メリー・ヒル
- ・ローワー・ノール・ファーム
(上記すべてブリストル)

②2026 年 3 月 15 日

- ・ホルム・ハウス・ファーム (ケンダル)

③2026 年 3 月 16 日

- ・ランカスター・コハウジング
(ランカスター)



図 2 ザ・ヤード 図 3 メリー・ヒル



図 4 ローワー・ノール・ファーム



左／図 4 ホルム・ハウス・ファーム 右
／図 5 ランカスター・コハウジング

5 考察

本研究により、以下の 3 点が明らかになった。

①日本:個別・プロジェクト依存型の能動性

【様式 2】

国内調査からは、施主が計画・施工プロセスに能動的に関わる実態と効果が把握できた。特に技術習得や計画への参加により、自己実現やメンテナンス意識の向上、協働的プロセスを通じた円滑なコミュニケーションにつながり、結果的に満足度が高く愛着をもたらす住宅の実現につながることを示された。一方で各取り組みは個別的でプロジェクトごとに完結しノウハウが共有されにくい傾向がある。

②英国:制度・組織により構造化された能動性

英国でも、自律的な建設プロセスへの参加による技術習得や計画への参加を通じた自己実現といった特徴は多数の文献から分析・報告されているが、それが拡張し、地域や集団の連帯に対する貢献にも触れられ、その上で政策や中間支援組織の整備を通じ、これら取り組みが構造的に推進されている点に特徴がある。

両者の違いは、住宅建設における施主らの能動性、つまり住宅の計画および建設、運営プロセスに対する主体的参加への、制度・組織的支援の有無にある。なお本比較には、日本は主に個人住宅、英国は個人住宅と共同住宅の両者を対象としているという制約がある。だが共同住宅に視野を広げても、たとえば日本型コハウジングにあたるコレクティブハウジングや、英国の協同住宅と概念的に共通点があるコーポラティブ住宅に対する、制度的な支援や水平的な展開性は強いとはいえない。

住宅の開発や再生において住民の能動的関与を促し、良質なコミュニティ創出を促し、社会的・環境的資本を強化するためには、日本においても、住民の能動性を個別の実践に留めず、制度的に位置づける必要性が示唆される。

今後は英国調査を整理すると共に、コミュニティ主導型住宅にあたる国内事例を調査分析することで、日英のより明快な比較を行い、現代社会における自律的かつ共同的な住宅建設の意義を明らかにしたい。

注 1) セルフビルドの定義は地域により異なり、この分野の研究蓄積が豊富な英国ではDIY的建設に限らず、日本では注文住宅と呼ばれる供給形態もセルフビルドに含まれる。

主要参考文献

- 1) Benson, M. and Hamiduddin, I. (2017) *Self-build Homes: Social Discourse, Experiences and Directions*, UCL Press
- 2) Lang, R. et al (2018) *Collaborative Housing Research (1990–2017): A Systematic Review and Thematic Analysis of the Field*. *Housing, Theory and Society*, 1–30.
- 3) Brown, R. (2007) *Identity and Narrativity in Homes Made by Amateurs*. *The Journal of Architecture, Design and Domestic Space*, 2007 (3)pp.261-285.
- 4) Wallace, A. et al (2013) *Build-it-yourself? - Understanding the changing landscape of the UK self-build market*, Centre for Housing Policy at the University of York; Lloyds Banking Group
- 5) NaSBA (2011) *An Action Plan to promote the growth of self build housing - The report of the Self Build Government-Industry Working Group*. NaSBA