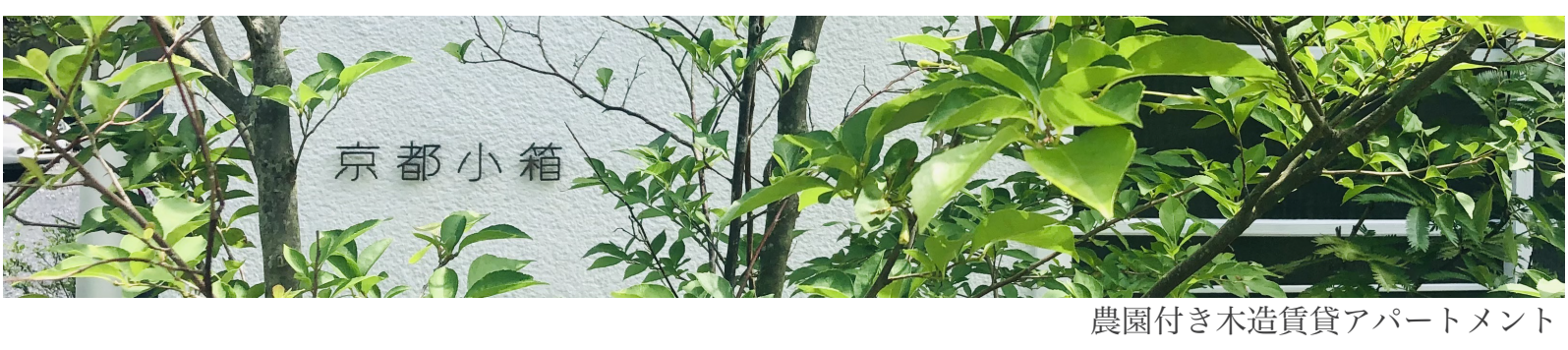



農園付き木造賃貸アパートメント

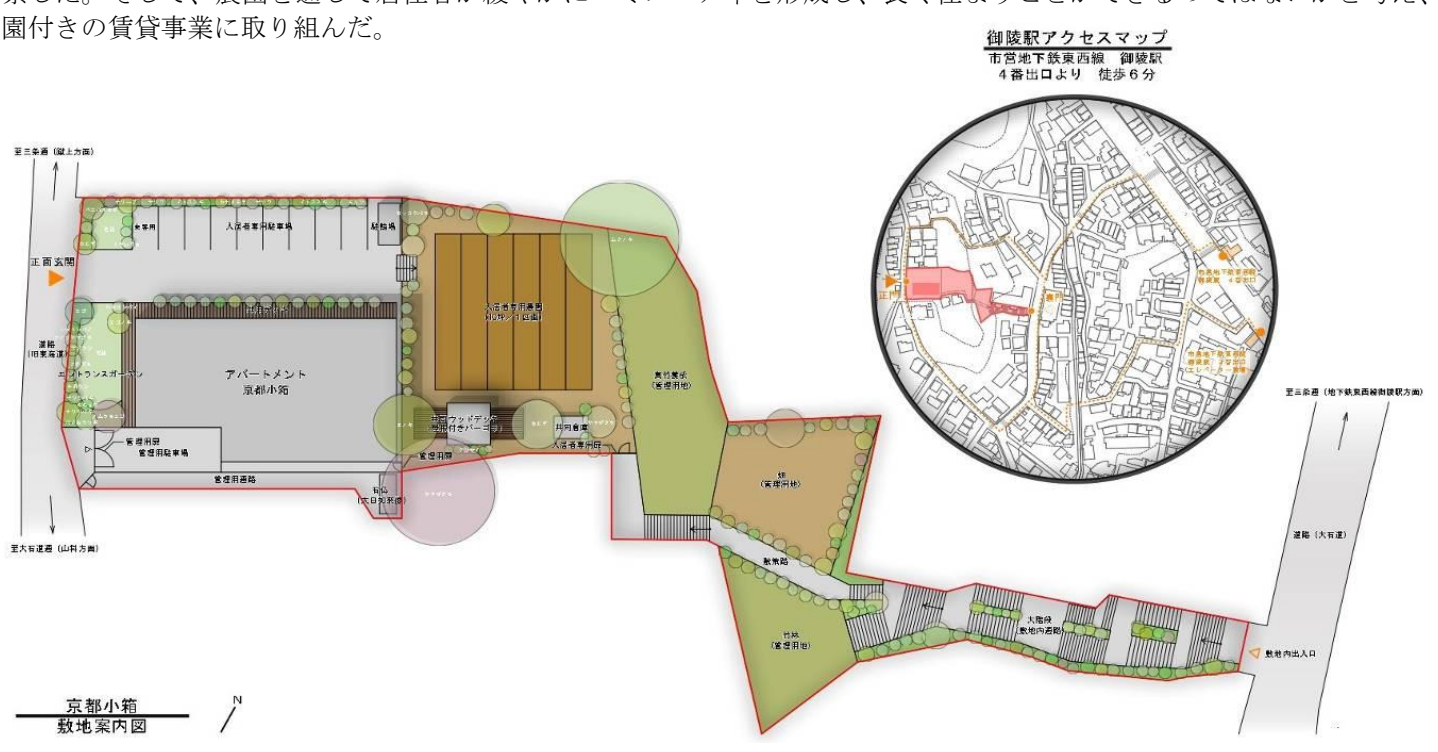
## 1. 社会的背景

当国の人口減少に比例して空き家の件数も上昇の一途を辿っている。各地方自治体やNPO法人等が地域活性化のため中古住宅促進策を支援・模索する中で今後は増々、若年層世代の定住化が大きなカギとなる。

しかし、住宅の購入だけが定住化の促進をはかるとは限らず、特に京都市域は賃貸需要が一定の割合で高く、県外への人口流出を防ぐ方策として『賃貸でも長く住める住環境を提案』することで、長期移住や定住化が見込める。

## 2. コンセプト

一般的には住まいを決める要因として、＜低家賃＞＜利便性＞＜間取り＞の３つが大きく挙げられる。
上記の３つが多くの割合を占めており、利便性と間取り(専有面積)で家賃相場が決まってしまうため、結局は価格競争により需要の大半が決定づけられる。したがって、事業者側は住宅設備やセキュリティの強化、共用部等の充実性を建物に付加する事で競争相手との差異を生むよう凌ぎを削っている。しかし本来は建物以上に、敷地内の外部環境を充実させるかが最も重要であると考え、当事業では専有部分と『それ以外』の関わりを如何に深く結びつけることができるかを追求した。
その中で、敷地内に農園スペースを設けることにより、居住者が外部環境に意識を向け、自然と深く関わることができると考察した。そして、農園を通して居住者が緩やかにコミュニティを形成し、長く住まうことができるのではないかと考え、農園付きの賃貸事業に取り組んだ。




## 3. 具体的内容や特徴

＜建物について＞

この２階建ての木造共同住宅は1950-60年代の高度成長期に建設された文化住宅(アパート)と呼称される当時の間取りとしてはごく一般的な長屋状に住戸が並んだ賃貸共同住宅であり、それを全面的に改修した事業である。元々は各住戸が同じ間取りで構成されているため、上下階の２住戸を１つに集約し、階段を設ける事でメゾネット式の住戸として改修工事を行った。また、外部に面する共用の各片廊下は各住戸の専用ポーチやバルコニーとして利用できるよう専有部分を拡張した。

特に玄関先の専用ポーチは居住者の生活空間が外部にはみ出すエリアとなっており、玄関ポーチと共用デッキを同じ材種で統一することで、ポーチ～共用デッキ～植栽帯が連続性を保ち、内部と外部の中間的領域を形成している。また、内部と外部を隔てる外壁は２層分の縦格子によって光と風を遮らず、プライベート性を高める。

＜居住空間＞

各住民のライフスタイルに合わせられるよう多くの間仕切り壁や奇抜な色合いを避け、できる限り簡素なつくりとした。これは住民が入居後に自分たちの手でリノベーションできるよう配慮することで、住まいに愛着を持ってもらい、長く住んでもらえればと考えた結果である。

内装に関しても、建材で用いられる下地材(構造用合板)を仕上材として用いる事で棚などを設置しやすくなるよう考慮している。

既存の構造梁の制限を受けることで階段の位置が決められてしまい、洗濯機が脱衣室に設置するスペースが確保できなかったが、リビングスペースの造作カウンターの下部に備品として設置することで解決をはかる。

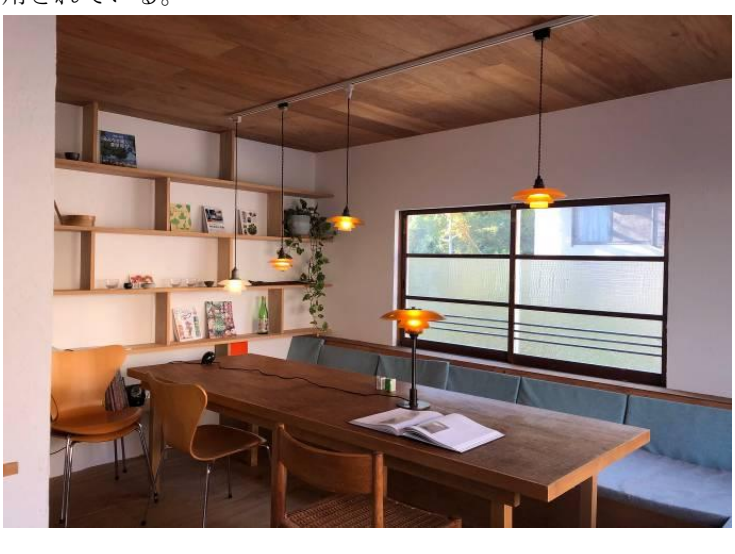
＜セルフビルド＞

工務店の指導のもと、建築やプロダクトデザインを志す学生の協力を仰ぎ、内装の一部を手掛ける。
コミュニティスペースや管理室の大半は下地から内装工事に至るまでセルフビルドによって施工が行われた。

また、住民向けにも内装を自由に施工できる賃貸借契約を交わしており、床、壁の塗装、造り付け本棚、バルコニーのウッドデッキ、オーニングの設置等、それぞれが事業者と相談しながら自由にＤＩＹを楽しんでいる姿が見受けられる。

＜コミュニティスペース＞

集会室は居住者が自由に利用できるフリースペースとなっており、知人や親族と貸し切っての利用が可能である。ただし、現在はCOVID-19感染症の影響により、飲食を伴う会合を制限しており、単独でのリモートワークや学習スペースとして活用されている。



＜農園＞

1世帯10坪の区画を無料で提供している。完全無農薬、有機肥料で作物を育てるルールのもと、自然農法を目指している。元々は放置竹林を伐採して開墾した土地であったため、土質が酸性で粘りが強く、畑の土には適さなかったため、土作りから始まった。消石灰等で中性化し、京堆肥(バーク)のみ使用しながら半年ほど土壌の撹拌を繰り返している。

現在も住民と共に作物を育てながら良質な畑の土づくりのため改良を続けている。

※現在、COVID-19感染症の影響により自粛生活を余儀なくされた私達の生活環境は大きく一変してしまったが、住民の多くが自粛期間中も畑作業に取り組む姿をみると、専有部分からはみ出し外部環境の重要性を改めて感じる。

＜庭園＞

前面の道路に面したスペースを全て庭園としている。自然に近いイングリッシュガーデンを参考に、40種以上の樹種が植栽されている。外構に関しては全て学生と事業者の手で施工されており、現在は居住者のみならず近隣住民にも開放している。

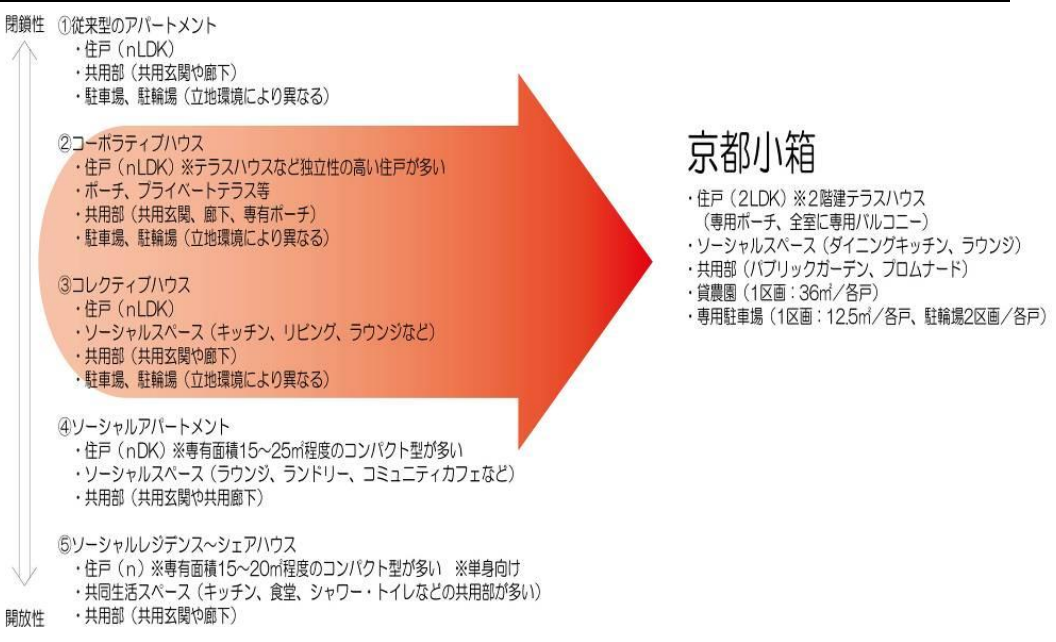
## 4. 社会的な影響・効果

文化住宅をメゾネット式に改修することで、新しい事業展開が可能である。また、コレクティブハウスやコーポラティヴハウス形式を採用し、農園を通じて住民の繋がりが深まり自然とコミュニティが形成される。

当事業では、上記の枠組みの中で、住民と事業者が深く関わり合う方法を模索した結果、入居時の面談、賃貸借契約、入居後の相談や畑作りに至るまで、全てを一貫して管理する運用を選択した。

居住空間に縛られることなく、住民が畑づくりを通して豊かな日々を送ってもらえる事を期待している。

そしてこの取り組みを通じて、多くの方々に共感していただき、事業の輪が広がっていく事を願っている。




## 0. 概要

| | | |
|---|---|---|
| 所在／名称 | ： | 京都府京都市山科区日ノ岡坂脇町21／京都小箱 |
| 業態／業種 | ： | 賃貸住居／賃貸管理・運営　※築50年の木造共同住宅を全面改修 |
| 構造／規模 | ： | 木造／地上２階、地下０階（敷地面積2,107.09㎡、延べ床面積480.68㎡） |
| 住戸構成 | ： | 2LDK（50.16㎡）×5戸、2DK（34.86～42.50㎡）×3戸、集会室、管理室 |
| 付帯施設 | ： | 駐車場、駐輪場、共用庭園、専用農園、共同農具庫、共用デッキ、共同東屋、竹林エリア |