

- 4 住み手のニーズ対応型住戸改修手法に関する研究

Study on Remodeling Method of Dwelling Units in Existing Apartment Houses Based on Residents' Needs

(研究期間 平成 14～16 年度)

建築生産研究グループ
Dept. of Production Engineering

藤本秀一
Hidekazu Fujimoto

Synopsis- This study aims to propose a remodeling method of dwelling units in existing apartment houses based on residents' needs. Firstly, the real conditions of remodeling of dwelling units were investigated. Secondly, problems of remodeling method based on residents' needs were grasped from the viewpoints of planning, production engineering, finance and condominium ownership. Finally, a remodeling method of dwelling units was proposed for effective use of existing apartment houses.

【研究目的及び経過】

成熟社会においては、都市住宅は都市居住者の生活基盤として、多様なニーズ及びその変化に対応できる良質なストックとし、長く有効活用していくことが求められる。集合住宅を長く有効活用していくためには、共用部分を中心としたメンテナンス、計画修繕のほか、住要求の多様化や生活水準の向上にあわせた住戸部分（専用部分）の改修が重要となる。しかし、区分所有マンションではその建物形態、所有形態からくる物理的、制度的制約から機能向上を伴う住戸改修が行いにくく、賃貸集合住宅では住み手のニーズを反映できない硬直性が問題となっている。こうした事情から既存集合住宅が住宅市場において陳腐化しやすく、都市の生活基盤としての有効活用が進んでいない状況にある。

本研究では、集合住宅の住戸改修に係る物理的、制度的な制約、工法及び生産システムの実態を解明し、住み手のニーズに対応した合理的な住戸改修手法の整理を行うことを目的とする。

【研究内容】

既存集合住宅における住戸改修の実態把握と課題整理を行い、ニーズに対応した合理的な改修手法を探るために以下の項目について調査検討を実施した。

(1) 区分所有マンションの住戸改修の実態と課題

既往文献及び調査データ、リフォーム会社等へのヒアリング調査をもとに区分所有マンションの住戸改修の実態把握と課題整理を行う。住戸改修の課題に関しては、構造躯体等の物理的制約、区分所有法及び管理規約の規定等の制度的制約等の観点から整理を行う。

(2) 区分所有マンションの住戸改修の合理化手法

既往文献等による住戸改修の課題整理に基づき、設備水準の向上や間取り変更等、機能向上を目指した住戸改修を合理的に実施するための方策を検討する。

(3) 賃貸集合住宅の住戸改修の実態と課題

既往文献、事例収集により公共賃貸を中心に賃貸集合住宅における居住者ニーズを反映した住戸改修の実態把握を行う。また、ニーズ対応型改修の事例等について、建物の所有・管理者（賃貸人）、居住者（賃借人）等、関係主体への調査を実施し、賃貸住宅におけるニーズ対応型改修に関する建物条件等の物理的制約、賃貸借契約上の制約、資金調達上の制約等の課題を整理、検討する。

(4) 賃貸集合住宅のニーズ対応型住戸改修手法

賃貸でのニーズ対応型改修の実態把握と課題整理、事例調査等の結果をもとに賃貸集合住宅においてニーズ対応型の住戸改修を合理的に実施する手法の検討を行う。

【研究結果】

上記の項目について調査検討を実施した結果を以下に示す。

(1) 区分所有マンションの住戸改修の実態と課題

住戸改修の実態

区分所有マンションの住戸改修の実態に関して、改修の動機・目的、内容・箇所、規模・工事費からその特徴をみると以下の通りである。

全体としては、傷みや汚れの回復を目的とし、掛かる費用・日数が小さい壁紙等の内装やり替えが圧倒的に多い。機能向上、間取り変更を伴う改修としては、既存設備の陳腐化を背景とした設備機器の更新、ライフスタイル変化への対応を目的とした間取り変更、和洋室変更が比較的多くみられる。これらは費用・日数が掛かる場合でも、ほぼ居つき改修が前提となっている。規模の大きな改修は、中古購入による入居前改修でも多くみられ、台所、浴室、洗面等の設備機器の取り替え、間取り変更等が行われている。近年は内装全体を丸ごとやり直すいわゆる「スケルトンリフォーム」も増加傾向にある。

住戸改修の課題

区分所有マンションの住戸改修に関して、リフォーム

会社等からは以下の課題が挙げられている。

1) 既存建物の躯体等による物理的制約

住戸内の構造壁や梁形等が、間取り変更や設備の更新等の改修設計に影響する。また、図面の不備・食い違いや躯体精度も施工上の手間を生じることになる。

2) 区分所有法・管理規約の規定等による制度的制約

機能向上を伴う改修では、給湯器の能力アップ・機器の大型化、間取り変更に伴う照明・排水経路の変更等に関連して、躯体等、共用部分への工事を伴うことがある。具体的な取り扱いは管理組合ごとの管理規約に従うことになるが、管理組合（理事長）の承認を要する旨の規定以外に改修工事に係る規定がないのが一般的で、これが制約条件となることがある。

3) 居つき工事による工事環境的制約

改修工事では、当該住戸や隣接住戸等に居住者が居住しているなかで行うのが一般的な形態となる。このため施工時の騒音・振動対策、臭気・粉塵対策等、施工方法等に配慮が求められる。

(2) 区分所有マンションの住戸改修の合理化手法

物理的制約に関しては、部品・工法開発等のハード技術を中心とした対応が有効である。制度的制約に関しては、管理規約細則等で躯体へのアンカー打ち、コア抜き等の処理方法等、具体的な事項、工事方法等を取り決めておくことが有効である。工事環境的制約に関しては、工法開発等のハード技術での対応も有効であるが、施工体制の合理化や工事案内の周知等も求められる。

(3) 賃貸集合住宅の住戸改修の実態と課題

居住者ニーズを反映した住戸改修の事例としては、都市再生機構の「住戸内設備改良（ライフアップ）」、神奈川県住宅供給公社の「手づくりリフォーム」がある。前者は設備改修の内容に応じて追加家賃が加算され、後者は持家同様に改修費用を居住者が負担、支払う仕組みである点に特徴がある。手づくりリフォーム制度の概要を表 1、リフォーム住戸の例を図 1 に示す。

賃貸住宅でのニーズ反映には、改修した内装部分の権利設定と費用負担の関係、賃貸借契約上の原状回復義務との関係を整理する必要があり、実用化に向けての大きな課題といえる。手づくりリフォームの制度設計においても居住者の資金調達、退去時の改修内装の取り扱いには苦慮の跡がうかがえる。

(4) 賃貸集合住宅のニーズ対応型住戸改修手法

賃貸住宅での長期居住者には持続的な居住意向が比較的高く、住戸改修等、自身の居住環境改善への意欲も高い傾向が見られる。現状では建物管理者（賃貸人）の住戸改修への投資余力はほとんどなく、居住者個々のニ

表1 手づくりリフォーム制度の概要

<p>居住者の費用負担</p> <ul style="list-style-type: none"> 費用を居住者負担とする。家賃として考えない。 <p>パッケージ方式の採用</p> <ul style="list-style-type: none"> キッチン、居室、浴室、トイレ、玄関等の部位ごとに数パターン用意。パッケージパターンの組合せでプラン作成。インテリアコーディネーターが相談対応。 各部位ごとに仕様、金額、工期（最大20日）までをパッケージ化。 <p>仮移転先の確保</p> <ul style="list-style-type: none"> リフォーム期間の仮住戸として、同一団地内の空家を月額使用料1万円で貸与。 <p>リフォームクレジット（ローン）</p> <ul style="list-style-type: none"> 信販会社と提携し「手づくりリフォームクレジット」を用意。返済期間は最長10年。300万円まで無審査、無担保。 <p>退去時の取り扱い</p> <ul style="list-style-type: none"> 賃貸借契約上は原状復帰（一般賃貸と同様）であるが、リフォーム部分の所有放棄（買取請求権の放棄）によって、公社は原状復帰を免除。 返済期間中の退去はクレジット残額を一括返済。
--

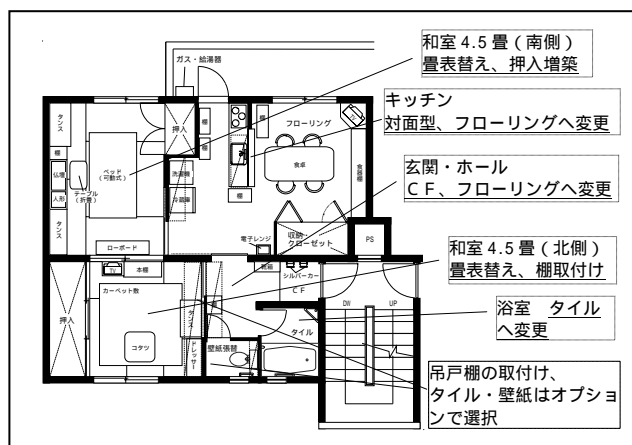


図1 手づくりリフォーム実施住戸の例

ズも多様なため、良好な居住・建物環境の維持に向けて、適切な役割分担に基づく賃貸住宅への再構成が求められている。既存の賃貸ストックにおいては、退去時の原状回復の免除と所有放棄（無償残置）を明確に示し、居住者の費用負担によるニーズ反映の住戸改修を導入したスケルトン賃貸化が合理的と考えられる。

【参考文献】

1) 藤本秀一、小林秀樹、他：「賃貸共同住宅の活用方策に関する研究 その1～3」、日本建築学会大会梗概集（分冊 E-2）、pp.131-136、2004.8
 2) 「住宅ストックのリフォーム技術等に関する調査報告書」、（財）住宅リフォーム・紛争処理支援センター、2002.3