

# A113 団地型公共集合住宅における戸別改修に関する研究

## A Research on the One-unit-at-a-time Renovation in Public Residential Buildings

松本 真澄 (助手)

門脇 耕三 (助手)

深尾 精一 (教授)

藤本 秀一 (協力者, (独)建築研究所)

Masumi MATSUMOTO (Res. Assoc.), Kozo KADOWAKI (Res. Assoc.)

Seiichi FUKAO (Prof.) and Hidekazu FUJIMOTO (COE Collaborator, BRI)

### ABSTRACT

The purpose of this research is to obtain the problems in renovating vacant units one-unit-at-a-time in public residential buildings built in the mass-housing era, to promote the continuous living using the existing housing stock. Firstly, we conducted a questionnaire survey to the residents of a housing estate built in 1976, to grasp their needs for housing renovation. Secondly, we conducted two field observations of renovating works one-unit-at-a-time in the units constructed in 1971 and in 1980, to grasp the subjects for the renovating technologies.

キーワード：改修ニーズ，施工性      Keywords: Needs for Renovation, Work Efficiency

### 1. はじめに

1960年代から1970年代にかけて供給された住宅団地の住戸プランは画一的であり、経年による内装や設備の老朽化、生活水準の向上による設備などの陳腐化、家族やライフスタイルの多様化による住要求の変化などにより、住戸改善やリフォームのニーズが顕在化している。こうしたニーズを的確に把握し、これに対応する構法や技術を開発することは、既存ストックを活用した持続的な居住を図る上で、重要な課題である。

そこで本研究では、改修ニーズを明らかにするため、公団賃貸住宅（現：UR賃貸住宅）の居住者を対象に住戸改善・改修ニーズに関するアンケート調査を行うとともに、戸別改修技術の課題を把握するため、公団の分譲団地における戸別改修の施工調査を行った。

### 2. 公共賃貸住宅の改善・改修ニーズ調査

1976年に供給された多摩ニュータウン内のM団地約400戸のうち、7棟200戸（5階建て5棟120戸、8階建て2棟80戸）を対象とし、居住者へのアンケート調査を実施した。空住戸25戸を除いた配布数は175戸であり、回収数97票、回収率55.4%であった。

調査結果のうち、現在の住宅に対する満足度を、図1に示す。また、改善手法を、事業者主導型、自己責任型、主体不問型に分類し（表1）、そのニーズを把握したところ、現状復帰義務を免除するという条件であれば、自分で行いたい（自己責任+主体不問）とするものが2割近く存在した（図2）。自己責任型においては、業者の紹介、改善の相談、と

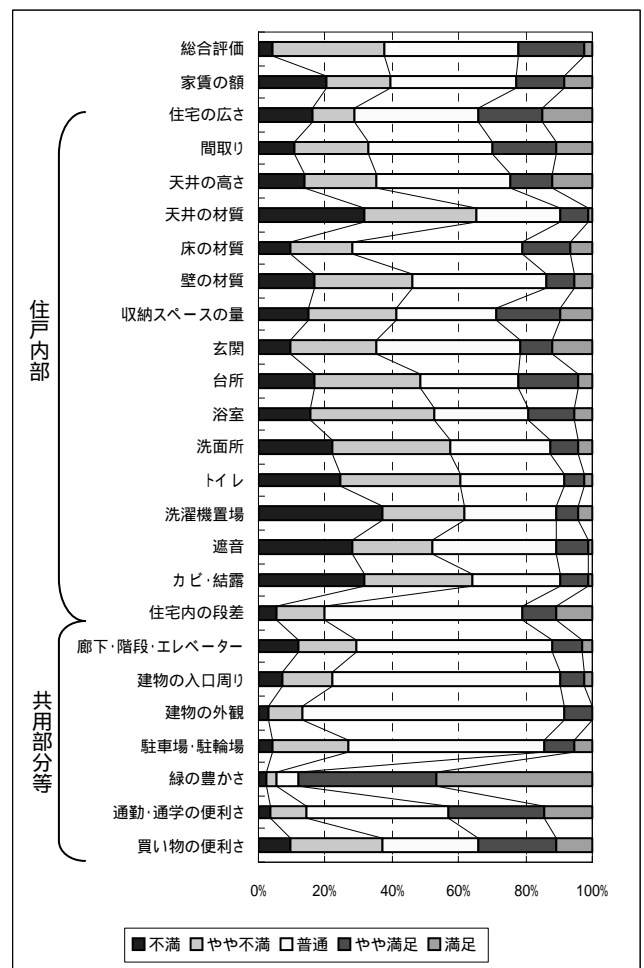


図1 現在の住宅に対する満足度

いったソフト面の要求が目立つ。また、改善ニーズは、居住期間や、既に行われている改修の状況に影響を受けることがわかった。

表1 改修手法の分類

事業者主導型	居住者が改修部分を選択し、改修内容に応じて家賃が上昇する方法
自己責任型	原状回復義務がないと想定し、居住者が改修を自己負担で行う方法
主体不問型	家賃上昇型、自己負担型 どちらでも行いたい場合

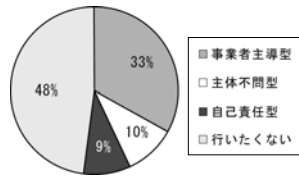


図2 改修手法の要望

3. 戸別改修工事の施工調査

1) 工数・工程に関する分析

1980年及び1971年に日本住宅公団（現：都市再生機構）が供給した、標準的な平面形式の5階建て階段室型住棟における、戸別改修工事2件の施工調査を行った。一つは、民間業者による内装の全面更新工事が行われた分譲住宅の2階の一室であり、いま一つは、都市再生機構の協力会社による内装の部分更新工事が行われた賃貸住宅の5階の一室である。

全面更新工事が行われた住戸における職種別工数を図3に、大工工事と水道・電気工事の作業日毎の工数を図4に示す。戸別改修の場合、狭い住戸内で複数の職種が錯綜することが工事の問題点の一つであるが、ここでは、電気・水道工事を工程の初期と終盤に収集させることで、この問題に対処しており、特に壁下地工事の工程には電気工事がほとんど重なっていない。一方で、壁仕上げを行おうとする際に計画通りに電気工事が行われていないことが判明し、手戻りが多く発生するなど、課題も残されている。

さらに、同様の分析を、部分更新が行われた住戸についても行い、両者を比較することによって、既存の住戸の構法、新しく設置される内装の構法、改修工事の工法などが施工性に与える影響や、戸別改修工事における問題点を把握した。

2) 廃棄物に関する分析

図5に、部分更新工事が行われた住戸と、30m<sup>2</sup>程度の1K都営住宅の建替え時に発生した、内装の廃棄物量と廃材の構成を示す<sup>注1)</sup>。部分更新工事では、建替えの場合と比して、廃棄物の総量は少ないが、混合廃棄物が多く発生している。これは、戸別改修工事の場合、内装の解体と施工を同時に行うため、分別が困難であることが一つの要因である。

4. まとめ

本研究では、居住者の戸別改修に関するニーズ、及び戸別改修工事の実態を明らかにし、集合住宅における戸別改修の課題を明確にした。今後は、これらの知見を統合するとともに、実施プロジェクトを通じて、望ましい戸別改修のあり方を提示する所存である。

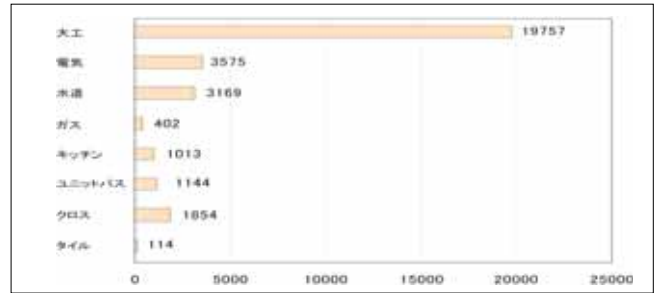


図3 全面更新が行われた住戸における職種別工数

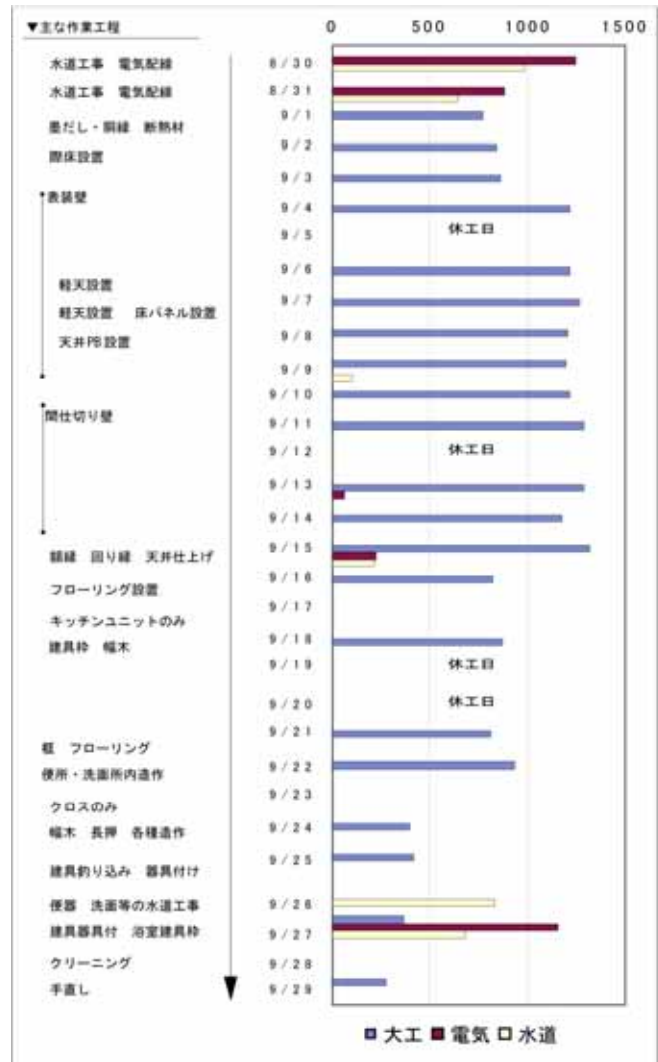


図4 大工工事と水道・電気工事の日ごとの工数（人・分）

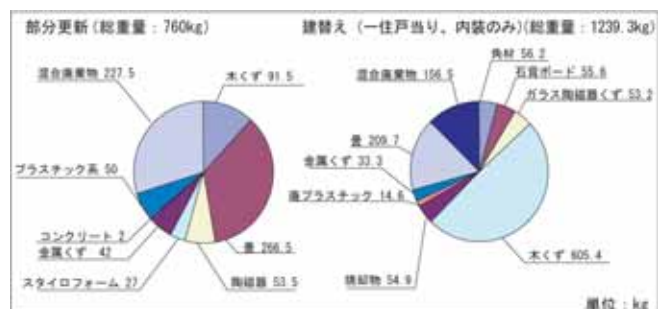


図5 廃棄物量の比較 部分更新と建替え

注1) 建替え時の廃棄物量に関するデータは、解体研究会（角田誠 東京都立大学助教授，清家剛 東京大学助教授，名取発 東京理科大学助手ほか）にご提供いただいた。