

研究開発課題概要書

1. 課題名(期間)

住み手のニーズ対応型住戸改修手法に関する研究(平成14～16年度)

2. 主担当者(所属グループ)

藤本秀一(建築生産研究グループ)

3. 背景及び目的・必要性

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。そこで、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。

4. 研究開発の概要・範囲

区分所有マンションにおいて、現状の改修方法の実態を調査し、建物形態、所有形態からくる物理的、制度的課題を整理する。これら課題の解決策を検討し、合理的な住戸改修手法としての整理を行う。

賃貸集合住宅において、住み手のニーズを反映した改修を実現する方策を検討する。ニーズの反映と改修に係る費用負担の仕方、改修規模等に関する課題を整理し、これら課題を解決する契約方法、工法等を検討し、住み手のニーズ対応手法として整理を行う。

5. 達成すべき目標

区分所有マンション、賃貸集合住宅に対して、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。

6. 進捗状況(継続課題のみ)

リフォーム会社等を対象とした調査より、集合住宅における住戸改修の実態及び課題についての事例、情報収集、公的賃貸集合住宅の管理者及び住み手を対象とした調査より、賃貸住宅における改修、ニーズ対応についての意識、実態把握を行った。

これらの調査結果をもとに、区分所有マンションについては、機能向上を伴う住戸改修に関する躯体の制約等の物理的課題、区分所有法および管理規約等による制度的制約・課題を整理した。賃貸集合住宅については、住戸改修に関する物理的課題のほか、住み手のニーズ反映に対する建物管理側の課題、賃貸借契約上の課題を整理し、対応方策の検討を行った。