

6) 住宅・都市研究グループ

6) - 1 住宅価値の長期的な維持・向上のためのマネジメント技術に関する研究【個別重点】

Study on the Management Technology for Long-Term Preservation and Improvement of Housing Value

(研究期間 平成 23~25 年度)

住宅・都市研究グループ
Dept. of Housing and Urban Planning

米野史健
Fumitake Meno

加藤真司
Masashi Kato

樋野公宏
Kimihito Hino

The aim of this study is to examine the management technology for long-term preservation and improvement of the value of urban housing. On sub-theme 1, we collected cases of repair and improvement works on rental apartments and described ways of implementation in partnership with owners and tenants. On sub-theme 2, we investigated cases of infill reforms and skelton improvement of condominiums and examined the process of decision making and adjustment between owners' association and residents. From all this information, we classified basic knowledge of management technology for improvement of existing system.

【研究目的及び経過】

我が国では少子高齢化と人口減少が進み、また価値観や世帯構成の変化等によって住まい方はますます多様化する傾向にあり、今後は住宅の選別化が進むことが予想される。住まい手にとって長く快適に住むことができる、住まい手の入れ替わりにあわせて住宅も改修が容易であるなど、住宅の利用価値に基づいた評価が重要になると考えられる。

本研究は、このように社会経済状況が変化し、居住ニーズも多様化する中で、持続可能で魅力的な都市居住を継続し、住宅価値の長期的な維持・向上を実現するための都市住宅のマネジメント高度化技術を開発し、新たな仕組みの提案、現行法令、基規準類の改善提案に必要な基礎資料を得ることを目的として実施した。

【研究内容】

都市住宅の一般的な形態となっている共同住宅（賃貸及び区分所有）を対象に、以下の研究項目を実施する。これにより、住まい手の居住・利用の視点を中心とした住宅価値を適正に評価し、住宅への改修投資を促すことで、住宅価値を長期的に維持・向上させるための合理的なマネジメント技術の開発及び関連法令、基規準類の整備・改善提案に必要な基礎資料の整理を行う。

- 1) 賃貸共同住宅の管理者と住まい手の協働による、住宅特性を活かしたマネジメント高度化技術の開発
- 2) 区分所有共同住宅の機能・性能向上を円滑に実現するためのマネジメント高度化技術の開発
- 3) 住宅価値の長期的な維持・向上型マネジメント推進のための制度改善・誘導方策立案に向けた基礎資料整理

【研究結果】

1) サブテーマ 1：賃貸共同住宅の管理者と住まい手の協働による、住宅特性を活かしたマネジメント高度化技術の開発

賃貸共同住宅の住宅価値に関する居住者（賃借人）及び所有者・管理者（賃貸人）双方の捉え方・評価項目等を、実務者や学識者へのインタビュー調査、都内の賃貸共同住宅居住者へのアンケート調査より把握・分析した。また、賃貸共同住宅の修繕・改修（性能向上を含む）の実態と、管理者と住まい手による管理区分や原状回復の取り決めなどに関して、既往文献の収集と、住宅管理者等へのインタビュー調査より整理・分析した。

住まい手の意向反映を導入した事例として、都市機構(UR)の賃貸住宅に着目し、DIY 住宅、PetitDIY 住宅等の事業の概要、対象団地及び住戸プラン、契約状況、DIY 実施状況等の調査を行った。また、フリープラン賃貸、カスタマイズ・リフォームの試行等、住まい手の意向反映を取り入れた UR の過去の事業制度との比較、変遷整理を行った。

UR 等の公的な事例の他、民間の取組も含めて既往文献や不動産情報等を基に収集し、居住者実施型の住戸改修・カスタマイズの事例シートとしてとりまとめた。これらを含む住戸改修事例の年代毎の特徴や取組が行われた社会的背景、及び改修を実現する仕組みや技術の動向について、体系的に整理した。

以上を踏まえて、住宅価値を維持・向上する改修の目的と取組内容について、オーナー・居住者双方の観点から整理し、マネジメントのあり方を検討した。

2) サブテーマ 2：区分所有共同住宅の機能・性能向上を円滑に実現するためのマネジメント高度化技術の開発
区分所有マンションにおける住宅価値の捉え方・評価項目等を、既往文献の収集・整理、実務者や学識者へのインタビュー調査、都内の区分所有マンション所有者（居住者）へのアンケート調査より把握、分析した。

住戸及び住棟の機能更新・性能向上のために実施される改修に関して、住戸専有部のリフォームを契機とした共用部改変の取組、及び共用部改変を契機とした住戸専有部リフォームの取組を収集し、事例シートとしてとりまとめるとともに、専有部分と共用部分の取り合いに係る技術的対応方策及び実施手順の実態と課題を整理した。これらの事例のうち特徴的なものを対象にケーススタディを実施し、過去の理事会記録、建物修繕記録、理事会役員へのインタビュー調査等を基にして、改修工事等の意志決定を含めた計画・実施プロセス、費用負担、管理規約・細則上の規定等の調査と整理を行った。

このような住戸改修とあわせた共用部分改変や性能向上を伴う共用部改修に関する、規約・細則等における規定や課題の認識について、居住者へのWEBアンケートとリフォーム事業者への質問紙アンケートを実施した。

以上を踏まえて、共同住宅の領域と建物構成要素を分解して捉える考え方を検討し、改修実施の際に専有部分と共用部分の取り合いに関する適切なマネジメントを検討する枠組みを構築した。この枠組みを用いて改修工事の項目と対象となる建物構成要素の関係を整理した上で、合意形成の課題を整理した。あわせて、区分所有共同建物の仕様・設備等の変遷を踏まえて建築年代別の一般的モデルを整理した上で、各モデルで想定される改修実施の方向性と必要となるマネジメントの内容を整理した。

3) サブテーマ 3：住宅価値の長期的な維持・向上型マネジメント推進のための制度改善・誘導方策立案に向けた基礎資料整理

中高層 RC 造の共同住宅ストックに関する設備機器及び配管を中心とした維持管理・更新に関し、現状の法規制や規基準類の一層の整備に向けた課題整理等を行った。

賃貸共同住宅の住戸・住棟・団地の各レベルで行われる改修に関して、改修のメニューと実施主体の関係を整理した上で、目標の設定と計画の検討、効果の判断等のマネジメントの評価方法についてとりまとめた。

区分所有共同住宅の住戸・住棟・団地の各レベルで行われる改修に関して、改修内容の検討や費用対効果の判断、関係主体間の合意形成などを含むマネジメント全般の取り組み方を構造的に整理した上で、改修工事のタイプ毎にマネジメントが必要な項目を整理した。

改修の目的	劣化修繕	性能向上		機能対応
		性能向上a (法令対応)	性能向上b	
建物の長期活用・現行基準対応を目指した大規模な改修・改善	建物の基礎的な性能の確保 (主に住棟)			
入居者による可変を想定した住棟における居住者実施の取組等の実態の把握	現居住者の満足度の向上 (主に住戸)			
住宅管理者による新たなデザインの住戸への改修・提供			合意・ニーズ等の状況の踏まえ、適宜対応	新規居住者にとつての魅力付け
入居者自らによる入居時のカスタマイズ等の支援				
シェアハウス等の新たな居住スタイルの導入				
住棟・団地・地域の付加価値向上に向けた他用途・他機能の導入				

図 1 賃貸共同住宅の改修目的と取組内容

初期住宅公園中層型階段室型(分譲)の例

もの	スケルトン領域			インフィル領域	
	スケルトン	インフィル	インフィル	インフィル	インフィル
スケルトン	床板・スリッパ 床板・スリッパ	床板・スリッパ 床板・スリッパ	床板・スリッパ 床板・スリッパ		
インフィル				天井上・左官塗装 裏張り・床板	天井上・左官塗装 裏張り・床板
クレンジング	壁・天井・床 天井・床 天井・床	壁・天井・床 天井・床 天井・床	壁・天井・床 天井・床 天井・床		
給排水ガス				排水立管・排水横枝管・給水管・ガス管	排水立管・排水横枝管・給水管・ガス管
給電				自然換気(天井・窓)	自然換気(天井・窓)
給熱				自然換気(天井・窓)	自然換気(天井・窓)
電気	照明器具・コンセント	照明器具・コンセント	照明器具・コンセント	分電盤・照明器具・コンセント	分電盤・照明器具・コンセント
給気				換気扇	換気扇

図 2 改修を考える上での建物構成要素の分解

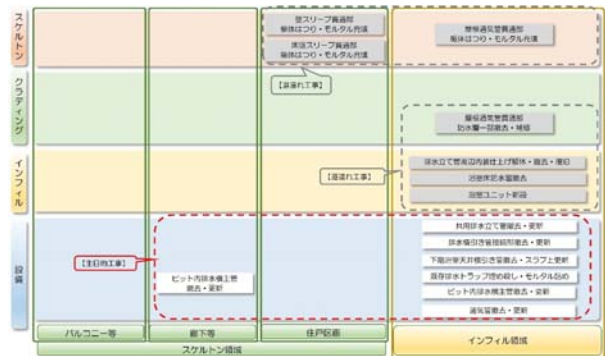


図 3 建物構成要素と改修工事内容の関係

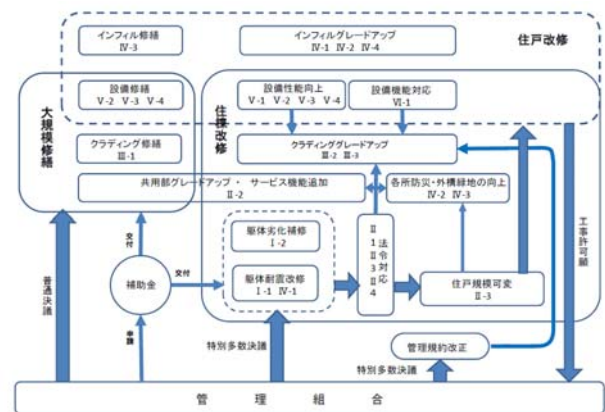


図 4 改修工事項目と管理組合の合意形成