

## 研究開発課題概要書（終了課題）

### 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、制度的制約等を解明し、住み手のニーズに対応した合理的な住戸改修手法を整理することを目的とする。

### 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、物理的、制度的課題等を整理する。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. 研究開発の成果

リフォーム会社、住宅管理者、居住者等を対象とした調査、既往文献整理をもとに、集合住宅における住戸改修の実態把握及び課題整理を実施し、以下の解決策の提示を行った。

区分所有マンションにおいて、機能向上を伴う住戸改修の促進方策として、物理的課題に対する技術的対応を、管理組合の使用細則等で改修ルールとして明確化する手法を提示し、改修ルールの位置づけ、規定する項目等の例を示した。

賃貸集合住宅において、建物の管理者と住み手で管理・改修を分担する手法を提示し、その際の管理・改修範囲、費用負担の区分、退去時の内装改修部分の取り扱い方針、資金調達・保証の方法の例を示した。また、住み手が内装の整備・改修をしやすい新たな賃貸住宅の手法（賃貸借契約例）を提示した。