

集合住宅の多様な改修事例のデータベース構築を通じた良好なストック形成に関する研究

代表 山田あすか（東京電機大学未来科学部建築学科 准教授）

委員 藤原 卓巳（東京電機大学未来科学部建築学科 学部生）

委員 五ノ井とも（宇都宮大学工学部建設学科建築学コース 学部生）

委員 古賀 誉章（宇都宮大学地域デザイン科学部

建築都市デザイン学科 准教授）

委員 八角 隆介（東京電機大学大学院未来科学研究科建築学専攻 修士課程）

〔研究報告要旨〕

近年では建物ハードの長寿命化・居住者像の多様化・設備技術の進化やその刷新速度の変化などが生じている。このため、建物の耐用年数の方が、居住者や居住者のニーズの変化スパンよりも長くなっている。我が国のストック総数の多くを占める集合住宅でも、長く住み続けられる住宅の供給や、既存の集合住宅の長寿命化が時代の趨勢となっている。

これまでの研究では、個別の案件や概念がそれぞれクローズアップされる一方で、民間主導／公的機関主導の取り組みの混在等の理由により、その全体像を整理し今後のストックの活用と形成に寄与する基礎資料は整えられていない。

本調査研究は、団地を含む分譲・賃貸集合住宅の改修実態をデータベース化することで、集合住宅が長く使われるために行われてきた工夫や配慮を整理することを目的とする。この成果は、良好なストックとなる集合住宅の計画・供給や、現在ある集合住宅の良好なストック化に資する知見となると考える。

第Ⅰ部では、文献調査と設計者へのヒアリング調査によって集合住宅の改修事例データベースを作成した。これをもとに間取りの変化と水回りの構成の変化に着目して特徴を分析し、寝室数が減少し、LDKが拡大される傾向にあること、またWICや土間、収納などの付加価値空間を有する改修事例が、特に分譲住宅で多いことを示した。賃貸住宅の場合には流通性の確保の観点からあまり特徴的な物件は好まれない。さらに、便所・風呂・脱衣・洗面・洗濯機スペースの水回りに着目した改修前後のプラン分析から、水回りの各スペースへのアクセス数が増えること、長期間使いやすいタイプがあることなどを指摘した。

第Ⅱ部では、公共住宅の長期居住可能性に着目し、公共住宅の居住者に対するアンケート調査をもとにした、住環境へのニーズの変化や齟齬の表れとしての住戸改修への意識と、その背景要因となる居住者属性等情報を集め、居住歴等と改修ニーズの関係を分析した。建物全般の経年劣化や設備の陳腐化、を理由として、水回りや床・壁・窓まわりの改修ニーズが高い。また、原状回復義務があることは自主的な改修による資産価値やQOLの向上の妨げとなっている。他に、共用スペースの型による改修意向の偏り、間取りによって継続居住年数が異なることなど、特徴的な傾向を指摘した。