

[マンションとリノベーション・コンバージョン] 公的賃貸住宅のリノベーション

米野史健

はじめに

公的集合住宅における住戸・住棟の改善は、公営住宅では1974年に「住戸改良事業」が制度化されており、公団賃貸住宅でも1982年から2戸1化の事業が行われるなど、すでに数十年に渡る長い歴史と多くの実績を持っている。もちろん当時は「リノベーション」などという言葉はなかったが、改善の考え方や内容は今日のリノベーションと共通するものであり、学ぶところが多いものと思われる。

本稿ではこのような観点から公的集合住宅で行われてきた改善事業の内容を概括し、その成果及び課題を整理するとともに、マンションのリノベーションに関しても若干の考察を行う。

リノベーションの類型化

公的集合住宅と一口に言っても、供給する主体には公営・公団・住宅供給公社など様々な種類があるが、リノベーションを行う目的は基本的に共通している。建設後年数を経て劣化した建物や設備を新築時点のレベルに回復させるとともに、今日と比べて相対的に低下した住宅の水準を向上させようとするものである。このような改善の方法として、これまでは古い建物を除却し新しく建設

し直す「建替」が主に取られてきたが、マスハウジング期に大量に建設されたストックが一斉に更新時期を迎え建替だけでは対応しきれないこと、建替には様々な経済的・社会的コストがかかり実施は簡単ではないこと、及び地球環境への配慮からストックを長期的に活用することが求められていることなどから、近年では建替からリノベーションに力点が移ってきている。

公営・公団・公社で行われるリノベーションは、事業の制度や方法はそれぞれ異なっているが、その内容はおよそ[図1]のような形で整理出来る。最も一般的な中層・南面平行の団地形式の集合住宅を想定しつつ、住戸の内部から共用部分・住棟、そして屋外へという順番で考えていくと、次に示す8つの類型に分けて捉えることが出来ると思われる。

(設備を)替える

劣化した給排水管を新しいものに取り替えるという機能回復的な対応から、電気機器をより高いアンペアに対応するよう切り替えたり、キッチンやトイレ・浴室などで古くなって機能の衰えた設備を現代的なものに取り替えるという機能向上的な対応まで、様々な設備の更新が行われる。

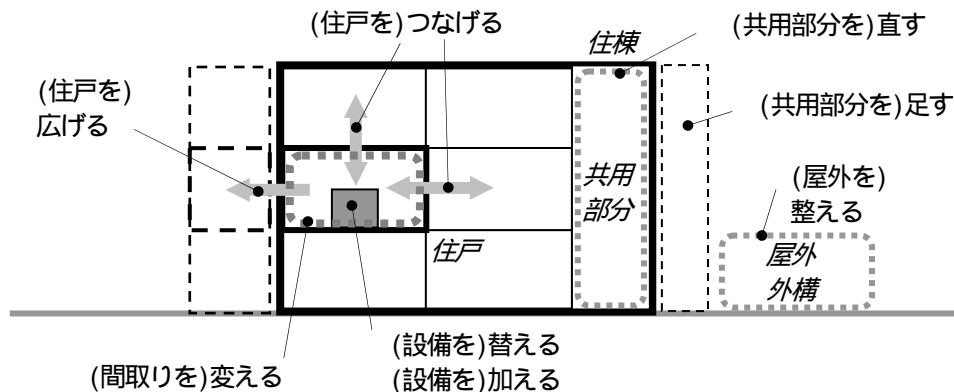




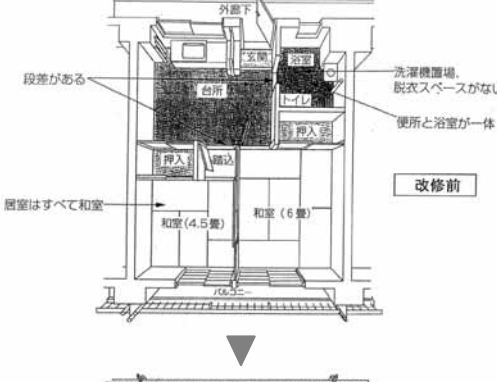


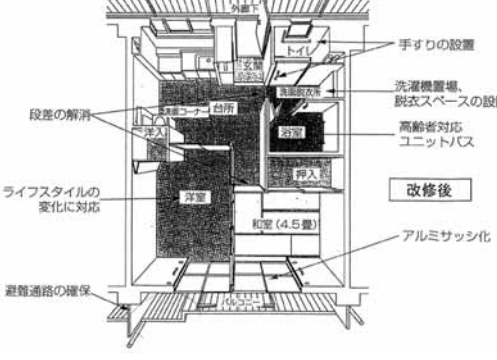

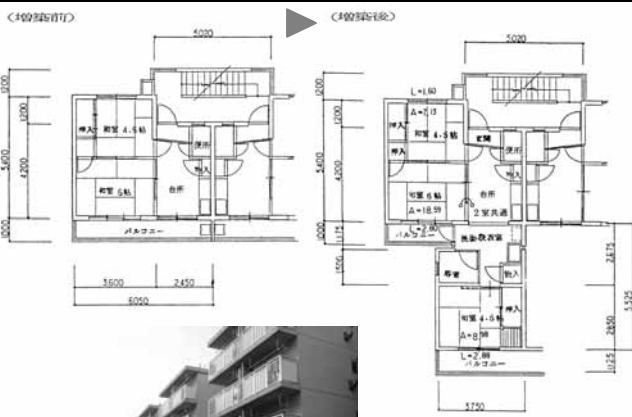




図1 公的賃貸住宅で行われるリノベーションの類型化

リノベーションの各類型の具体例（特徴的なものとして、～，～を紹介する）

	概要	図面・写真			
（設備を）替える	<p>[スーパ-リフォーム事業]</p>				
（設備を）加える	<p>東京都 都営住宅 壁式RC造 廊下型 5階建て 2DK(和室) 2DK(和+洋)</p>	 <p>改修前</p>	 <p>新たに設置された洗面化粧台</p>	 <p>トイレは位置を変えて新設、手摺りを設置し、ドアはスライド式に</p>	
（間取りを）変える	<p>1970年建設 2001年実施</p>	 <p>改修後</p>	 <p>洋室・70リガに変わった居室</p>		
（住戸を）広げる	<p>[増築・南] 大阪府 府営住宅 壁式RC造 階段室型 5階建て 2DK 3DK+浴室 1957年建設 1988年実施</p>	 <p>増築後の外観</p>	 <p>既存建物側から見た増築部分</p>  <p>増築棟に設置された浴室</p>		

	概要	図面・写真			
(住戸を)広げる	<p>[増築・北]</p> <p>大阪府 市営住宅 壁式RC造 階段室型 5階建て 2DK 2LDK+浴室 建設年不明 1994年実施</p>		 <p>増設部に新設された洗面台</p>	 	<p>改装され LDKと なった 部分の キッチン と リビング</p>
	(住戸を)つなげる	<p>[水平型]</p> <p>愛知県 公団住宅 壁式RC造 階段室型 5階建て 2LDK 5LDK+S 1973年建設 1990年実施</p>		 <p>改装後の 台所と 冷蔵庫置場</p>  <p>一方の 玄関は 塞がれ 物入に 改装</p>	 <p>台所側からみた 廊下(接続部分) 右手奥が洗面・ 洗濯室</p>
	<p>[刈 衦型]</p> <p>愛知県 公団住宅 RC造 階段室型 8階建て 2DK 4LDK 1976年建設 1990年実施</p>		 <p>階段部分 を上階 から見る</p> 	<p>LDKに改装 された下階 南側居室</p>	
(共用部分を)足す	<p>[EV設置]</p> <p>大阪府 市営住宅 壁式RC造 階段室型 5階建て 1967年建設 1994年実施</p>	 <p>階段室：設置前</p>	 <p>設置後</p>	 <p>階段室毎に EV棟を設置</p>	 <p>住棟とEV棟 の接続部分</p>

リノベーションの課題・問題点

このような形で行われている公的賃貸住宅のリノベーションであるが、課題も多い。まず、リノベーションで出来る間取りが、必ずしも住みやすいものではない点が挙げられる。で住戸内の間取りを変えとしても、そもそもが狭いため対応には限界があり、で増築をする場合には、既存棟と増築棟の接続部分は中途半端な空間になりがちである。の2戸1でも、居住者は部屋自体の広さには満足しているものの、台所・水回りを中心に使いにくいとの意見があり、特にメゾネット型では階段の設置により減った収納の少なさを不満に思う声があるという¹⁾。このような問題は、リノベーションの場合には建築的・技術的な制約が多く、制約をクリアすることを第一に改善方法が検討されがちなため、居住者のニーズを反映することが行いにくいと思われる。

リノベーションにかかるコストも大きな問題である。リノベーションのコストは、改修後の家賃で回収することが原則であり、家賃を上げて住み手がみつかる、立地等の条件の良い場所でありリノベーションは実施出来ない。このような場所では出来るだけ居住環境を向上させて魅力的な住戸をつくり、新規入居者を集めることが求められるが、多額のコストがかかり家賃が上がりすぎれば借り手がつかないため、かけるコストと得られる居住環境をどのあたりでバランスを取るかというのは、難しい課題である。

また、～のような改善をする場合、空家となった個々の住戸毎に工事を行ったのでは、手間と費用は非常に大きくなる。やの住戸拡大、やの共用部分の改修も、居住者が住んでいる状況の中で行うのは、時間がかかりコストもかさむ。そのため、住棟全体を空家とした上で多数のメニューを同時に行うべく、前述のようなトータルな改修手法が開発されたわけである。しかし、リニューアルが実施出来るような条件の良い物件では空家はなかなか出ないのであり、実施が望ましい物件でこそ大規模なリノベーションは難しいという、相反する状況が生じてしまう。

これまでの様々な取り組みを通じて、リノベーションを行う技術自体は確立されてきている。問

題となっているのは、技術面以外の社会的・経済的な部分であり、これらの課題を乗り越えて、望ましいリノベーションを多くの住戸・住棟に対して広めていき、公的賃貸住宅の居住環境や価値を高めてストックを適切に活用していくことが、現在問われていることだといえよう。

マンションの場合との比較考察

最後に、マンションで行われているリノベーションと対比させながら、公的賃貸住宅・マンションそれぞれの今後のリノベーションのあり方について考えてみる。

今日のマンションでは、～に該当する、住戸内のリフォームは数多く行われている。居住者が生活の変化に合わせて自ら改善を行う場合や、新規に購入した人が間取りや内装を全面的に入れ替えて住み始めるという場合が多く見られる。行われるリフォームのタイプも多種多様であり、質・量ともに公的賃貸住宅をはるかに超えているといえる²⁾。区分所有によって住戸を専有するマンションだからこそ出来ることであり、居住者＝所有者がそれぞれに自分の望むリノベーションを行うことによって、居住環境が大きく高まることを表していよう。

この点については、公的賃貸住宅はマンションに学ぶ部分が多いといえる。所有者＝大家である公的機関が改修を行って居住者に住んでもらうだけではなく、居住者自らが改修を行う・改修に参画するような仕組みが求められる。居住者自らが、というのは現在の管理運営の仕組みのもとでは難しいだろうが、スケルトンとインフィルを分離する考え方を取り入れ、建物＝スケルトンは公的機関が所有して貸し出し、内装＝インフィルは居住者自らが整備する・手を加えるという形が出来れば、より望ましい住戸が生まれるのではないかと¹⁾。居住者による整備を前提として建物の賃貸料を抑え、インフィルの改装の自由度を高めれば、現在は人気がなく空家の多い団地でも希望者が出てきて、公的機関では思いもよらない個性的な発想の住まいをつくって住み始めるのではないかとと思われる³⁾。これは、沈滞化した団地の活性化にもつながろう。

一方で、マンションの場合には、～の住戸を対象とした改善は行われているものの、～の共用部分については、大幅な改善はそれほど行われておらず⁽⁴⁾、手をつけているのは一部の意識の高い管理組合で、それも共用空間の充実した団地形式のものが中心かと思われる。住戸への関心が強く共用部分にまで意識が向かないためか、それとも共用部分を改善しようという考えがそれほど普及していないためなのかは分からないが、公的賃貸住宅での様々な取り組みを参考としてマンションでも検討されることが望ましい。

また、公的賃貸住宅で数多く実施されているやに関して、マンションで行われることは少ない。の増築は公的主体が分譲した団地型マンションでいくつかみられるが、となると事例はないかあってもごくわずかなのではないか。このようなリノベーションを行うとなれば、専有部分と専有部分、その間の共用部分とを合わせて扱うため、私有と共有とが入り交じるマンションで実施するのは難しいのであろう。しかし、今後マンションに長く住み続け、狭い住戸を改善しようとすれば、おのずとこのような対応も考えざるを得ない。その意味で、公的賃貸住宅で培われたものを活かさない手はないであろう。特に団地型のマンションであれば、公的賃貸住宅と建物の形状や構造は同様であって、リノベーション手法の多くはほぼ共通するものであり、蓄積された技術や経験を十分に活用出来よう。

以上のように考えてみると、公的賃貸住宅とマンションとの間では、[図2]のような形での相互作用が期待されよう。公的賃貸住宅は一般型マン

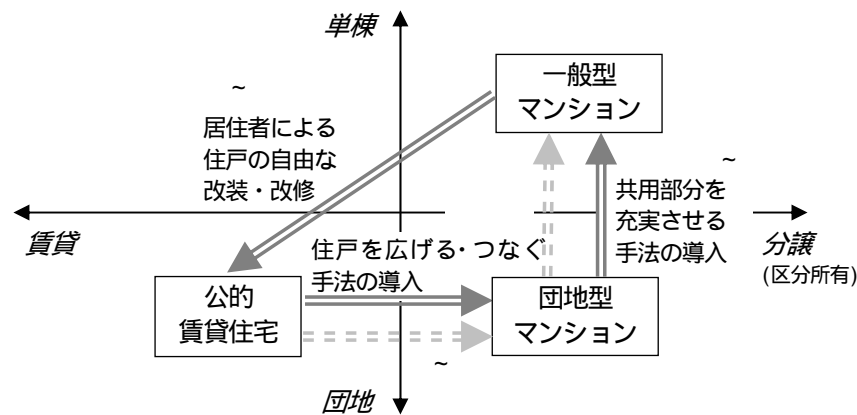


図2 リノベーションの相互作用のイメージ

ションから～の住戸内の自由な改装・改修の考え方を取り入れ、より豊かで個性的な居住空間を作り出す。団地型マンションは形状等の同じ公的賃貸住宅で行われている、の住戸を大胆に広げる・つなぐ手法を取り入れ、居住水準の向上を目指す。一般型マンションでは～の共用部分に対する改善の考え方を取り入れ、住棟や敷地全体としての環境を高めていき、いずれはの住戸の拡大も図る、というようにである。

[補注]

(1)神奈川県住宅供給公社では、居住者が自ら費用を負担してリフォームを行うという「手づくりリフォーム」を一部の団地で実施している。公社が設定したパッケージから選択する方式だが、実施した人の満足度は高く、定住意向も高いという²⁾。

(2) マンションリフォーム市場規模の推計によると、2000年時点の公的賃貸住宅の専有部分のリフォームは 35400件・168.8億円でストック1戸当たり0.013件・6346円なのに対し、自住マンションでは277800件・1875.5億円で戸当たり0.092件・61959円と、件数・金額ともにマンションが大幅に多い³⁾。

(3) 逆の形ではあるが、大阪府住宅供給公社では、建築家竹原義二氏による大胆なリフォーム(2DKをワンルームに変更、土間を持つ和風の空間をつくるなど)を行った結果、希望者が多数集まり入居待ちの状況になったという⁴⁾。

(4)先のリフォーム推計³⁾では、公的賃貸住宅の共用部分リフォームが1067.1億円・40117円/戸に対して、自住マンションは1321.4億円・43654円/戸であり、専有部分に比べると大きな差はなく、公的賃貸住宅の方が共用部分へのリフォームを積極的に行っているといえる。

[参考文献]

- 1)川野紀江・村上心「公団賃貸集合住宅の2戸1再生における居住者評価」建築学会学術講演梗概集 F-1, p1355-1356, 2003.9
- 2)水上弘二「公社賃貸住宅における手づくりリフォーム」住宅no.567, p29-33, 1999.12
- 3)マンションリフォーム推進協議会『マンションリフォーム市場将来需要推計報告書』2002.3
- 4)竹原義二「生き残る建築 - 再生する団地群」都市住宅学会大会資料集, p25-36, 2001.11
- 5)建築学会集合住宅管理小委員会『集合住宅のリノベーション』技報堂出版, 2004.3
- 6)建築学会関東支部住宅問題専門研究委員会『団地再生・リノベーション』建築学会関東支部研究発表会シンポジウム資料, 2002.3
- 7)公団住宅のリノベーションに関する調査研究会『集合住宅のリノベーション - その手法とケーススタディ』2002.6