

# 既存住宅の居住性向上に係る 改修内容の組合せ実態

(研究期間：平成30年度～)



住宅研究部 住宅性能研究官 (博士(工学)) 長谷川 洋 住宅計画研究室研究官 (博士(工学)) 渡邊 史郎  
住宅計画研究室 室長 藤本 秀一

(キーワード) 既存住宅、居住性、リノベーション、性能向上

## 1. はじめに

建築後一定の年数が経過した既存住宅は、省エネルギー性、バリアフリー性等の水準は低く、また間取りや設備の陳腐化等が進んでいる。ストックの有効活用の観点から、多様な世代が快適に居住できるための総合的な居住性向上の改修の促進が必要とされている。本稿では、共同住宅の1棟リノベーション事例の調査、事業主体へのヒアリング調査をもとに、居住性向上に係る改修内容の組合せの特徴、確保されている性能水準の分析結果を紹介する。

## 2. 1棟リノベーション(棟単位改修)の現状

共同住宅の住戸(専用部分)の内装・設備と建物の構造躯体・屋根・外装等(共用部分)をあわせて改修し、住宅性能を向上させる改修を、本稿では1棟リノベーションと呼ぶ。近年の主な事例として、①公的賃貸住宅の全面的改善、②民間賃貸住宅のオーナー改修、③買取再販業者による改修がある。

## 3. 改修内容の組合せ、性能水準の特徴

### (1) 公的賃貸住宅の全面的改善

耐震性等が確保されていることを前提に「バリアフリー化(EV設置)」「住戸改善」「耐久性向上(外壁)」「住戸改善」の組合せが多い。耐震性が不足している場合は上記に「耐震化」が加わる。「住戸改善」では内装・設備の改善、バリアフリー化(段差解消・手摺り設置)のほか、間取りや住戸規模の変更(2戸1化等)で多様な世帯への対応も図られる。

「耐久性向上(外壁)」とあわせ、外断熱化による「省エネ・断熱性向上」の組合せもみられる。

こうした改修の組合せにより、既存公営住宅においても性能水準としては新築の公営住宅整備基準レベルへの性能向上を目指している。

### (2) 民間賃貸住宅のオーナー改修

入居率が低下した賃貸住宅での全面的改修で「耐震化」「省エネ・断熱性向上」「住戸改善」のほか、外観デザインの変更が主要な内容である。バリアフリー化は建物入口付近等、共用部が中心である。省エネ性能水準を高く設定する例もみられる。

### (3) 買取再販業者による改修

社宅や賃貸住宅を買い取って改修後に分譲するもので、事業採算面から耐震基準を満足した建物を対象に実施される。「省エネ・断熱性向上」「住戸改善」のほか、外観デザインの変更、バリアフリー化は共用部が中心である。1階では一部の住戸を子育て世帯向けの共用施設等へ変更し、ソフト的な対応を図る点においても特色がある。

## 4. まとめ

公的賃貸住宅では高齢世帯、民間住宅では若年世帯をメインターゲットとした性能項目を中心とした組合せ改修が実施され、共用部分のバリアフリー化は新築の平均的な水準への改善が実現されている。



図-1 EV設置・廊下型アクセスへの変更

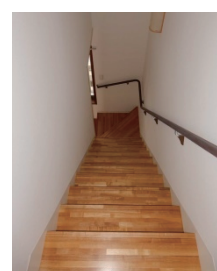


図-2 メゾネット住戸への変更



図-3 トイレ手摺の設置



図-4 間取り改善によるLD一体化