

男山団地 C2-305 における 住戸改修実験

KS
DP 関西大学
戦略的研究基盤
編
団地再
リーフレット
Re-DANCHI leaflet

文部科学省 私立大学 戦略的研究基盤形成支援事業
『集合住宅“団地”の再編（再生・更新）手法に関する技術開発研究』

MARCH 2013
VOL. 115



UR 賃貸住宅における住戸改修実験

高度経済成長期に大量に建設された我が国の賃貸集合住宅団地は、設備等の老朽化・陳腐化と共に、標準設計による画一化が現代の居住ニーズに対応出来なくなっている。近年、この画一化している住戸を、現代の居住ニーズに即し多様な住戸へと再生することが課題となっている。その際に、居住者自身による住戸の改修は、画一化している住戸を再生する有効な手法であると言える。

UR 都市機構は、本プロジェクトの要請に応え京都府八幡市の UR 男山団地（写真 .1）を簡易な DIY 改修（Petit DIY 住宅）対象団地に指定した。そして、本プロジェクトに対し、DIY 改修のモデルとなる住戸改修を依頼した。

この住戸改修は、賃貸住宅である UR 男山団地の C2 号棟 305 号室を対象とし、5 人の大学院生によって、実験的に改修を行ったものである。改修の期間は、2012 年 12 月 10 日から 2013 年 1 月 31 日である。改修の内容は、塗装による改修が主であり、簡易な改修でいかに空間を変容させることができるかを検証した。

改修後の住戸は、現在モデルルームとして公開されている。モデルルームには入居希望者のみならず、

現団地居住者も多く訪れており、居住者改修への高い関心が伺える。しかし、現状の制度では、「Petit DIY 住宅」の対象者は新規居住者のみに限定されており、本実験を通して制度が抱える問題点もいくつか明らかになった。

本リーフレットでは、実験的に行った住戸改修の目標とプロセスを示し、改修前と改修後の比較を通して住戸改修の可能性、住戸改修や Petit DIY 住宅の課題を示す。大学院生たちのアイデアや試行錯誤をもとにした本稿が、今後 DIY 改修に取り組む人たちの手引きとなることを期待している。



図 .1 C2-305 住戸平面図

写真 .1 男山団地 C2 棟

1. 改修前の住戸

改修を行った住戸のプラン(図.1)は、3K(46.68㎡)の和室を中心に構成された階段室型住棟の標準的なプランである。現状の部屋は建具によって仕切られており、ただでさえ面積が狭い住戸を、さらに小さく分けていた。加えて、塗装された鴨居や廻り縁が壁面を分割し、なお一層狭さを感じさせた。

2. DIY レクチャーの開催

住戸改修を行う準備として、塗装職人を現地に招き道具の選び方や塗装の手順等のレクチャー(写真.2)を行った。その後、各部屋の配色を模型で検討した。配色は、DIY レクチャーの際に職人が塗装した赤色の壁面が、空間を大きく変容させたことがきっかけとなり、建築家ル・コ



写真.2 DIY レクチャー

ルビュジェの色彩デザインを参照し、赤・青・黄・黒・白の配色に決定した。

3. 改修の内容

UR 都市機構が定める「PetitDIY 住宅」の制度は、居住者の退去後に空家修繕業者によって現状復帰できる範囲内でのDIY改修を認め、退去時の現状復帰義務を免除する制度である。

改修の内容は、「PetitDIY 住宅」の制度に沿ったDIY改修と、実験的な改修の2種類に分かれ、以下の7項目で改修実験を行った(図.2)。

○「PetitDIY 住宅」制度に沿ったDIY改修

- 1) 塗装による色の塗り分け
- 2) 簡易押し入れの部分的な解体
- 3) 作り付け棚の取付
- 4) 壁掛けメッシュパネルの取付

○実験的な改修

- 5) 型板ガラスから透明ガラスへの取替
- 6) ウッドデッキの設置
- 7) 大鏡の設置



写真.3 和室6畳改修前

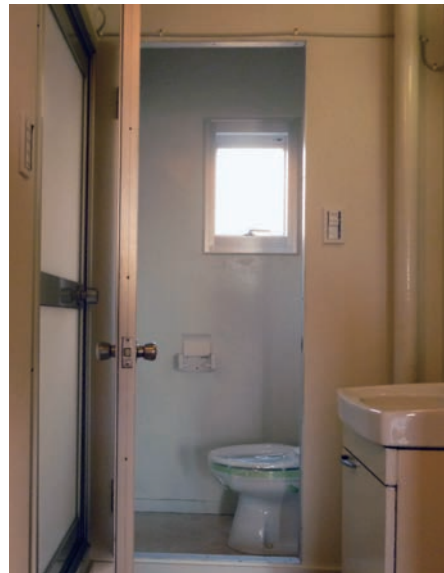


写真.4 トイレ/風呂/洗面所改修前

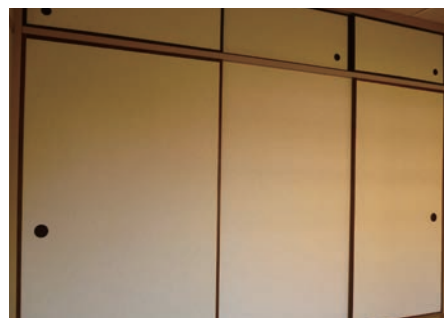


写真.5 和室4.5畳改修前



写真.6 和室3畳改修前

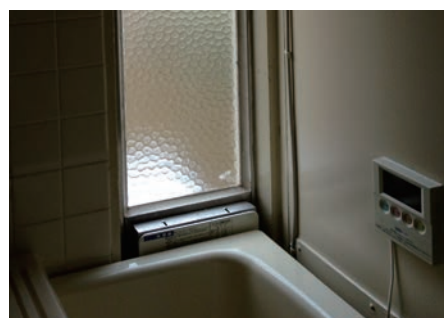
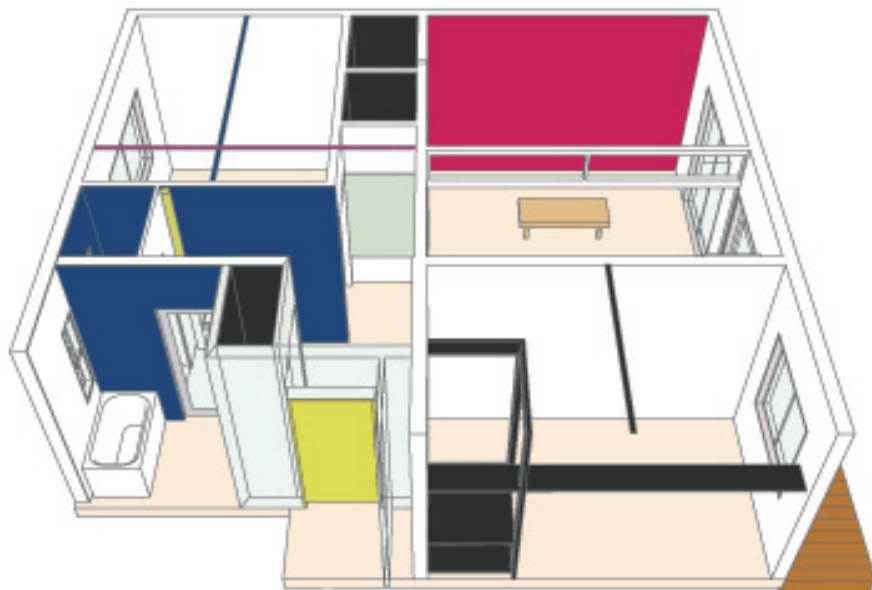


写真.7 ガラス取替前



和室4.5畳 <ul style="list-style-type: none"> ・赤の塗装 ジョイントカバー ・青の塗装 配線カバー ・黄色の塗装 廻り縁 ・白の塗装 4面(建具を含む) ・黒の塗装 押し入れ ・建具の取り外し 2枚 ・ガラスの変更 1カ所 	和室6畳/台所 <ul style="list-style-type: none"> ・赤の塗装 1面 ・白の塗装 3面 ・黒の塗装 押し入れ ・建具の取り外し 8枚 ・ガラスの変更 3カ所 	その他 <ul style="list-style-type: none"> ・黄の塗装 玄関扉(内側) ・白の塗装 廊下壁 ・黒の塗装 納戸 ・大鏡の設置 ・ウッドデッキの設置 	トイレ/風呂/洗面所 <ul style="list-style-type: none"> ・青の塗装 6面 ・黄の塗装 バイブ ・白の塗装 1面 ・ガラスの変更 4カ所 ・壁掛けメッシュパネルの設置 	和室3畳 <ul style="list-style-type: none"> ・白の塗装 4面 ・黒の塗装 フレーム・天板 配線カバー ・押し入れの解体 ・ガラスの変更 1カ所 ・パイプハンガー付き棚の設置 ・ガラスの変更 1カ所
--	---	---	--	--

図.2 提案モデル



写真.8 和室6畳改修後



写真.9 トイレ/風呂/洗面所改修後



写真.10 和室4.5畳改修後



写真.11 和室3畳改修後

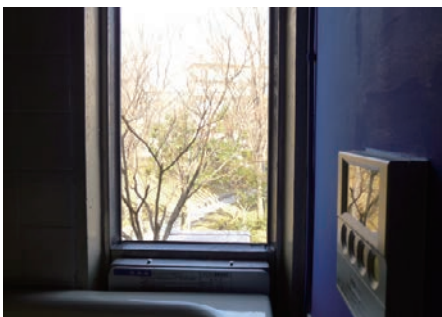


写真.12 ガラス取替後

4. 改修のプロセス

4-1. 作業前準備

塗装作業を始める前準備として、作業スペースを確保するために住戸内の建具を全て外し、和室6畳に運んだ。その後、床の養生を行った。また、鴨居や廻り縁等の木部は、塗料を定着させやすくするためにヤスリがけを行った。

4-2. DIY改修

1) 塗装による色の塗り分け

和室6畳/台所：一壁面を赤色に塗装し、押し入れ内を黒色、その他を白色に塗装した(写真.3、8)。

風呂/トイレ/洗面所：各壁面を青色で塗装し、トイレの扉のある壁面のみ白で塗装した(写真.4、9)。

和室4.5畳：建具を含めた壁面を黄色に塗装した。しかし、圧迫感を与えたため配色を変更した。黄色を見付けのみ残し、その他は黒色を塗り直した。ところが、黒色の塗装は、北向きの部屋により暗い印象を与えたため、白色を塗り直した。三度の変更を経て、最終的に現在の配色となった(写真.5、10)。

2) 簡易押し入れの解体

和室3畳：押し入れは、施工時に簡易的な仕組み(パネル式)で設置されたため、安易に解体することができた。押し入れ内の中段を残し、机として転用することで椅子座を想定した(写真.6、11)。

3) 作り付け棚の取付

和室3畳：壁面にブラケットを4カ所取り付け、2枚の集成材を渡した棚を設置した。棚下にはステンレスのパイプを通し、洋服などを掛けることができるパイプハンガーを設えた。

4) 壁掛けメッシュパネルの取付

洗面所：壁下地の木軸組に対し、メッシュパネル(1200mm×450mm)を受け金具で4カ所固定した。

4-3. 実験的改修

5) 型板ガラスから透明ガラスへの取り替え

住戸のサッシ・ドアの型板ガラスを、全て透明ガラスに取り替えた。改修前は型板ガラスの影響で外の景色が見えなかったが、住戸内から外の景色が見えるようになり、空間に広がりを与える効果を得た。

また、夜に外から眺めると、生活の灯が塗装した壁面に反射し、彩りのある光が漏れ出る様になった(写真.7、12)。

6) ウッドデッキの設置

コンクリート仕上げのベランダには、厚み150mmの杉板で加工したウッドデッキ(1800×900×100mmが2セット、1200×900×100mm1セット)を設けた。木の暖かさを感じさせるウッドデッキは、居住者の生活と外をつなげる仕掛けとなった(写真.13、15)。

7) 大鏡の取付

玄関正面の壁面に大鏡(1000×1500mm)を取付けた。鏡の反射によって部屋には奥行きが生まれた。各部屋を繋ぐ場所に設置したことで、住戸内に広がりをもたらす大きな効果を得た(写真.14、16)。

5. 改修作業の工数と改修費

5-1. 改修作業の工数

改修作業の工数を表1に示す。改修作業の総工数179(時間・人)のうち、塗装作業における工数は163(時間・人)、作り付けの家具の施工作業工数は16(時間・人)であった。

5-2. 改修費

改修実験に要した費用を表2に示す。塗装作業における改修費は、58,800円であった。取り付け家具の施工における改修費は、パイプハンガー付き棚が14,400円、壁掛けメッシュパネルが2,700円であった。施工業者に依頼したガラス工事費は、100,000円であった。

6. まとめ

空間の変容については、色の塗り分けと建具の取り外しによって住戸内は一体となり、広がり生まれた。印象的な色彩の壁は、目どまりとなり、部屋に奥行きをうんだ。

3畳の和室は押し入れの解体によって、視線が抜け、空間の広がりを与える大きな効果を上げた。

作業日数に関しては、18日間、総工数179時間と、実際に改修を行うと、想定した以上の時間数となった。これは4.5畳の和室にみられるように模型検討と実際に施工した印象が異なり、塗り直しを行ったことが原因である。

費用に関しては、DIY改修の施工費（塗装、家具取付け）をみれば、比較的安価での改修であった。ガラス工事は専門業者による施工であったが、空間変容の大きな効果があった。DIY改修と専門家による改修それぞれに役割があり、組み合わせにより効果的な改修が実現出来た。

制度等の問題点としては、建具の保管場所（建具は退出時に要現状復帰）が無いことが挙げられる。本住戸改修では、玄関の押入に取り外した建具を保管しているが、実際に生活をするを考えると、数少ない収納が機能しなくなることは避けなければならない。

居住者による住戸改修は、自らの住まいを対象に試行錯誤を繰り返し、苦労や成功を体験することが住まいへの愛着につながると感じた。そして、なにより改修作業を楽しめるという点がDIY改修の大きな魅力であり、そこに重要な意味がある。

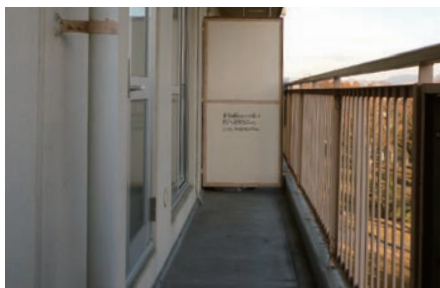


写真.13 ウッドデッキ取付前

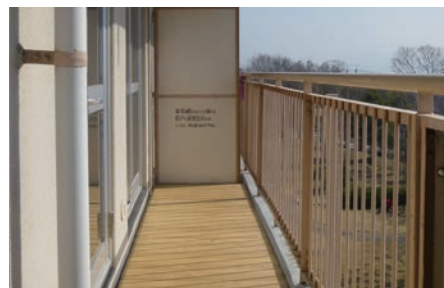


写真.15 ウッドデッキ取付後

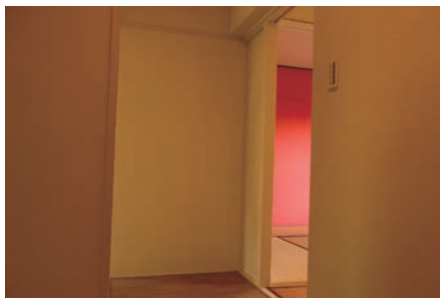


写真.14 大鏡取付前

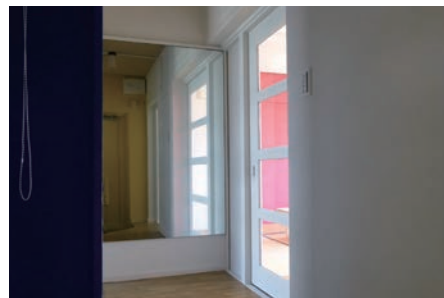


写真.16 大鏡取付後

表.1 改修作業の工数

	部屋名	作業項目	工数 (時間・人)	部屋別	総
塗装作業	和室 6畳	1面を赤色に塗装	-	17	163
		押し入れ内を黒色に塗装	4		
		3面を白色に塗装	13		
	和室 4.5畳	4面を白色に塗装	6	55	
		1面を黄色に塗装	17		
		押し入れを黒色に塗装	5		
		黄色に塗装した1面の変更、見つけの黄色を残し、黒色に塗装	11		
		黒色に塗装した1面の変更、白色に塗装	6		
	和室 3畳	4面を白色に塗装	9	24	
		押し入れのフレーム、天板を黒色に塗装	15		
	トイレ/ 風呂/ 洗面所	全て青色に塗装	25	31	
		青色に塗装した1面の変更、白色に塗装	6		
	その他	廊下の壁を白色に塗装	6	36	
玄関扉内を黄色に塗装		6			
納戸内を黒色に塗装		3			
養生・ヤスリがけ		10			
修正作業		11			
作り付け 家具 施工作業	和室 3畳	押し入れを解体、フレームと天板を残し、机へ転用	1	14	16
		パイプハンガー付き棚施工	13		
	トイレ/ 風呂/ 洗面所	壁掛けメッシュパネル施工	2	2	

表.2 改修費

改修項目	詳細		金額 (円)	計 (円)
	塗料			
塗装作業	青・(4L) 黄(4L)・白(16L)・黒(16L)		49,000	58,800
		ローラー・刷毛・バケツ等	5,000	
	養生材 (マスキングテープ・ウエス等)		3,500	
		下地材 (パテ・紙ヤスリ等)	1,300	
作り付け家具 施工工事	パイプハンガー付 き棚	棚 (パイン材・プランケット等)	8,400	14,400
		パイプハンガー (パイプ・ソケット等)	6,000	
	壁掛けメッシュ パネル	メッシュパネル (1200×450)・受け金具	2,700	2,700
ウッドデッキ費	9箇所 計18枚		65,000	65,000
ガラス工事費	大2 (1800×900×100) 小1 (1200×900×100)		100,000	100,000

『男山団地 C2-305 における住戸改修実験』

執筆者：辻村 修太郎 (関西大学大学院 博士前期課程)
 企画・作業メンバー：江川 直樹 (関西大学 教授) 安原 秀 (OLA の会)
 荒木 公樹 (空間計画株式会社) 坂口 文彦 (関西大学大学院博士前期
 課程 以下同) 辻村 修太郎 中尾 礼太 吉浦 啓史 吉田 祐介

本リーフレットは、文部科学省私立大学戦略的研究基盤形成支援事業
 「集合住宅“団地”の再編 (再生・更新) 手法に関する技術開発研究
 (平成23年度～平成27年度)」によって作成された。

発行：2013年3月

関西大学
 先端科学技術推進機構 地域再生センター
 〒564-8680 大阪府吹田市山手町3丁目3番35号
 先端科学技術推進機構 4F 団地再編プロジェクト室
 Tel : 06-6368-1111 (内線:6720)
 URL : <http://ksdp.jimdo.com/>