

UR 賃貸住宅における在居住者向け 借主負担型改修制度の在り方の研究

SEPTEMBER 2015
 VOL. 182

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』

1. 研究の背景と目的

1-1. 背景

1-1-1. 賃貸住宅における借主負担型改修

賃貸住宅において住宅は借主にとって「借り物」であり、退去する際は元の状態にして戻す「原状回復」という日本独特の制度が壁となり、借主である居住者が自分の住む場所に手を入れることは難しい状況となっている。この状況が居住者の住む場所への興味を薄れさせ、また住む楽しみの一つを奪っている。そこで、借主負担型改修に注目が集まっている。借主自身が手を入れることが出来るようにすることで、住む場所への愛着を取り戻し、ひいては地域への愛着へつながることとなる。

1-1-2. 社会的背景と借主負担型改修制度

実社会においても改装可能な賃貸物件だけを集めた不動産検索サイトの登場など借主による住戸内の改修が広がりを見せている。そのような流れを受けて、2014年3月20日に「個人住宅の賃貸流通の促進に関

する検討会」の最終報告において、「借主負担DIYの賃貸借」と「適切な空き家管理」の指針が示された (fig.1)。ここでの「借主負担DIY」は本論文における「借主負担型改修」と同義である。貸主が修繕義務を負わない代わりに借主が自費で自由に部屋の修繕や模様替えをする事が出来、そして原状回復義務も負わないというものである。

1-1-3. UR 賃貸住宅（ストック活用型）における借主負担型改修制度の必要性

UR 都市機構（以下 UR）のストック活用型の団地は入居開始後およそ40年前後を経ているが、未だ事業主体による全面的維持管理がなされている。整備対応を事業主体のみに委ねるのではなく、居住者の参加による自主的改修の道を開くべきである。具体的には、退去時の内装の原状回復義務の軽減・解消や、一定の範囲での自由な改修を許容する姿勢への転換が必要である。

UR 団地では、すでに新規入居者には一定の条件での借主負担型改修が可

能になる住戸を設けている。しかし、この制度は新規の居住者にのみ認められており、この制度を既存居住者にも展開するためには、専門家や制度が居住者を支援し、自らの住まいに手をかけることが出来る仕組みが必要である。

1-1-4. 借主負担型改修制度に対する居住者ニーズ

京都府八幡市男山団地にある「Petit DIY モデルルーム」やイベント「DIY ラボ」を訪れた現居住者の方々からは「自分の家でもやりたい」「誰かの助けがあれば出来そう」といった借主負担型改修の実施に前向きな趣旨の意見が聞かれた。しかし、それと同時に新規居住者のみに限られていることに対する落胆の声も多く聞かれた。

また、民間会社の賃貸住宅居住者を対象にした調査からは、自身の家に手を入れることに一定のニーズがあり、国土交通省指針内「借主負担型DIY」賃貸契約に対して半数近くが利用意向を示している。

1-2. 研究の目的

本研究は UR 賃貸住宅における借主負担型改修制度の現状、過去を明らかにし、新たな制度、システムの提案につなげることを目的としている。現状の制度は非常に複雑でよく整理されているとは言えない。それらを整理することで、問題点を洗い出し、新たな制度の在り方を探る。

なお、本論文では「生活を豊かにする改修」に焦点を当てて論ずる。本論文では「住戸への愛着」「生活する上での楽しみ」をもたらす改修を「生活を豊かにする改修」と呼ぶ。これにはただ単に機械的の利便性、安全

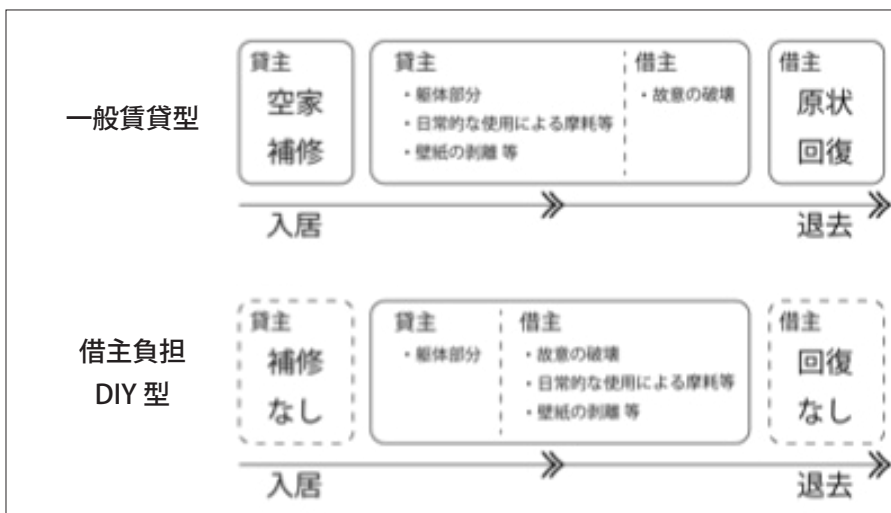


図1. 賃貸一般型と借主負担DIY型の違い

	模様替え申請	DIY住宅	PetitDIY住宅
対象	在居住者	新規居住者	新規居住者
自由度	低	高	中
原状回復	一部無し 細かな工作基準有	原則無し	一部無し
事前の申請	必要	必要	必要
空き家修繕	有	無(最低限のみ)	有
サービス		3ヶ月家賃無料 一年以上の継続入居義務付	商品券
契約	賃貸借契約	使用貸借契約 賃貸借契約	賃貸借契約

図2. 借主負担型改修制度の比較表

「模様替え想定問答集」より (UR都市機構)
 Q. 新基準の基本的考え方如何。
 A. 新しい模様替えの基準は居住者からの要望にできるだけ対応し、居住者サービスの向上に資することをその基本方針としており、建物の構造躯体に影響がある変更及び近隣居住者に影響を及ぼすなど、管理上問題があるもの以外は原則として原状回復を条件として承諾できることとし、さらに公団が将来的に設置等を予定しているものや、後居住者が引き続き使用しても支障がないものについては、原則として原状回復義務を免除することとしている。

図3.

	模様替え申請	DIY	Petit DIY
1. 釘類等の使用	(1) 木造部分 ○	○	○
	(2) コンクリート ○	○	×
2. 多目的スリーブ孔の穿孔免除	○	○	×
3. 造作	(1) 造作 ×	○	×
4. 床の仕上げ	(1) 畳の取替え ○	○	○
	(2) 畳床のフローリング化 ○	○	×
	(3) フローリング床材の増張 ○	○	○
	床材の変更 ×	○	×
	(4) 玄関床シート張り ○	○	○
	(5) バルコニー床防水 ○	○	×
	(6) 浴室洗い場のタイル増張 ○	○	×
	(7) 浴室洗い場の段差解消(床の嵩上げ) ○	○	×
	(8) 便所床の段差解消(床の嵩上げ) ○	○	×
5. 壁の仕上げ	(1) 壁紙の張替え ○	○	○
	(2) 壁のタイル張り ○	○	×
	(3) 壁の塗装 ○	○	○
	(4) 台所壁のパネル化 ○	○	×
6. 天井の仕上げ	(1) 居室天井の仕様変更 △	○	×
	(2) 浴室天井の改修 △	○	×
7. その他	(1) 網戸の設置(バルコニー、手すりがなく落下の恐れがある場合) ×	○	×
	(2) ふすまの材質変更(和ぶすまから量産ぶすま) ○	○	×
	(3) ふすまの張替え ○	○	○
	(4) カーテンレール ○	○	×
	(5) 住戸内安全手すり ○	○	×
	(10) DK・和室の一室化(間仕切り襖・中鵬居の撤去) ○	○	×
	(11) DK等の引き戸の取替 ○	○	×
	(12) 押入れのクローゼット化 ○	○	×
8. 機械	1. 給水栓等 △	○	×
	2. 便器(当初設置した型式と異なるものを設置する場合) ×	○	×
	4. 洗面化粧台 ○	○	△
	6. 浄水器 ×	○	×
	8. キッチンシステム ○	○	×
	9. 吊戸棚 △	○	△
	3. インターホン(テレビモニター付き含む) ×	○	×
	7. スイッチの取替え(ワイド) ○	○	○

図4. 借主負担型改修制度項目別比較

京都住まいセンター(14.4.1~15.1.20)

総申請数	464件
設備	72.6%
安全(防犯、バリアフリー)	18.1%
建具	3.9%
床、壁、天井	2.2%

図5. 利用状況

性を生み出す改修は含まず、居住者自身が自分で考え、決断する事で趣味趣向が現れ、居住者満足に繋がる改修を含む。

2.UR 賃貸住宅における現状の借主負担型改修制度

現在、URには借主負担型改修制度は3種類ある。まず、制度の方向性として在居住者と新規居住者向けに分けられ、入居率が89.5%(H22年度末現在)であるUR賃貸住宅において新規居住者のみを対象とした制度は広がりを見せるとは思えない。しかし、唯一の在居住者向け制度である「模様替え制度」は項目数で対比すると自由度が高いと見えるが、工作基準という細かな決まりのため、居住者が「生活を豊かにする改修」を自由に行うことができない(図2、図4)。

またURの立場に立ってみると管理費用に直結する空家修繕の有無、修繕内容は重要なポイントだ。1-1-3で述べた国の指針における「借主負担DIY型」の賃貸住宅は貸手の修繕義務がなしになっていることで借主負担型改修が認められており、安易に空家修繕有りである「模様替え制度」を「DIY住宅」と同じ自由度にするべきと言う事は出来ない。

3. 在居住者向け借主負担型改修制度「模様替え制度」の詳細

3-1. 模様替え制度の変遷

1955年に日本住宅公団が設立された7年後に制定された模様替え申請は、1997年に基準が大幅に緩和され、原状回復免除項目も大幅に増加した。その後も居住者のニーズにあわせて原状回復免除の項目が追加

●管理画面で具体的に選択することが出来る模様替え項目

- ・洗面化粧台
- ・改良キッチンユニット
- ・天井付収納ユニット
- ・レンジフード型給湯器
- ・多機能便座
- ・モニター付インターホン
- ・畳床のフローリング化
- ・DK、和室の一室化（間仕切り襖、中鴨居の撤去）
- ・押入のクローゼット化
- ・ドロップインコンロ
- ・その他（記述式）

図6. システム管理画面より

(例)

- ・1DK-ア ←和室タイプ
- ・1DK-イ ←洋室タイプ
- ・1DK-アA ←和室タイプでエアコン付
- ・1DK-アC ←和室タイプでエアコンと液晶モニタ付インターホン両方設置済み

図7. 管理区分の例

●HP上から読み取れる情報

- ・住戸番号
- ・管理区分（間取り、タイプ）
- ・床面積
- ・家賃、共益費
- ・割引制度等
- ・平面図
- ・団地概要

図8. UR賃貸募集ページより

されていった。

このころにUR内で作成された資料によると基本的に模様替え申請は居住者サービスの一環であり、原状回復の有無の境界は「管理上問題が無いかどうか」「URの今後設置する予定があるかどうか」「後の居住者が引き続き使用できるかどうか」であることがわかる（図3）。

3-2. 利用状況

約2,300戸を管理する京都住まいセンターの管轄エリアにおいて、約10か月間で464件の申請が行われた。これは最大でも全体の2%ほどしか利用していないこととなる。内訳としては設備と安全関係の項目の申請が9割を占め、「生活を豊かにする改修」が行われているとは言えない（図5）。

3-3. 管理状況

これから居住者、UR双方が納得する方法で模様替え制度の改定を行っていくには現在、URが住戸をどのように管理しているかを理解する必要がある。

3-3-1. 住戸管理システム

UR社内において各住戸はパソコン上の画面で一つ一つ管理される。社内システムであるため、画面の画像を記載することは出来ないが、模様替え制度利用の有無は10項目（図6）のみ選択することが出来、それ以外の項目は「その他」という項目に自由記述で処理される。この「その

他」の項目に記載する種類が増加するとURとしては管理が煩雑になる。3-3-2. 管理区分
URが管理、入居者募集するにあたって管理区分というものがある。住戸の間取りの後ろに和洋室、設置されている設備等を記号で表してい

る（図7）。しかし、この表記は模様替え制度の項目すべてに対応しているわけではなく、間取りの後ろの記号は主要な追加設備のみ記載されている。例えば、追加記号として記号が割り振られていない模様替え制度項目「壁紙の張替」などが残置されている場合であっても募集上は同じ

居住者の負担で修理または取り替えるもの

	種別	内容
建具	障子紙、ふすま紙、戸ふすま紙	張替え
	障子の棧及びかまち、ふすまの縁及び骨、戸ふすま、浴室の屋内に面する窓	修理又は取替え
	浴室、便所、物置その他屋内間仕切り（可動間仕切りを含む。）の扉、引き戸、開き戸、折れ戸及びアコーディオンカーテン	修理又は取替え（ドアクローザーを除く。）
	建具の引き手その他附属物及びガラス	修理又は取替え
天井	塗り	部分塗り替え
	吹き付け	部分吹き付け
	ビニールクロス	部分補修
壁	塗り	部分塗り替え
	ビニールクロス	部分補修
	タイル張り	部分張替え
	パネル張り	部分張替え
床	石・タイル張り	修理又は部分張替え
	カーペット	修理又は部分張替え
	フローリング	修理又は部分張替え
	合成樹脂系複合床材	修理又は部分張替え
備品その他	水切り棚（ステンレス製）	取付け緩み直し及び使用上の汚損若しくは破損による修理又は取替え
	つり戸棚	扉の建付調整及び附属金物、レール、棚板、ガラス戸、防虫網、換気孔等の修理又は取替え
	下駄箱	扉の建付調整及び附属金物、レール、棚板等の修理又は取替え
	化粧箱（棚）及び化粧鏡	取付緩み直し及び本体附属物の修理又は取替え
	台所流し ステンレス部分	修理又は取替え
	台所流し 下部戸棚	扉の建付調整及び附属金物、棚板、すのこ、防虫網、換気孔等の修理又は取替え
	物入れ・物置	扉の建付調整及び附属金物、棚板の修理又は取替え
	収納ユニット（洋服ダンス、収納棚、ベッドテーブル等）	扉等の建付調整及び附属金物、棚板、マットその他の附属品等の修理又は取替え（可動式家具を含む）

図9. 居住者の負担で修繕又は取り替えるもの

表記である。そのためUR職員も実際に現地を訪れて最終確認をしかない。

模様替え制度の適用する項目を今後拡大していった場合、この管理区分が無限に増加し、UR側も管理が困難になるため、項目の大幅な拡大には消極的となっている。

3-3-3. 募集方法 (HP)

現在のHPでは模様替え制度原状回復免除項目の残置状況は読み取ることができない(図8)。平面図に関しても同じ住戸タイプはすべて同じ図面が表記されている。今後、原状回復免除項目拡大を目指していった場合、同じ住戸タイプでも「壁紙が貼り替えられている」「キッチンが取り替えられている」など微妙な差異が生まれると考えられる。そういった違いを入居希望者が確認できるようにしていく必要があるだろう。

3-3-4. 修繕周期

UR賃貸住宅におけるUR自身が行う住戸修繕には「経常的修繕」「計画的修繕」「空家修繕」に分けられ、基本的に天井、壁、床の小さな損傷は居住者で負担し、建具、収納においてはほぼ全てが居住者側の負担となっている(図9)。だが、実際に行われている修繕内容については未だ不明であり、今後明らかにする必要がある。

3-4. 工作基準

次に模様替え制度で各項目別に細かく定められている工作基準について記述する。この工作基準に則って行わなければ原状回復免除は認められない

今回は模様替え制度の項目の中で「生活を豊かにする改修」につながる項目を取り上げ、設備関連やバリアフリーに関する項目は今回割愛する。

3-4-1. 塗装

塗装は一般の人でも気軽に取り組むことができ、その色使いによって部屋の雰囲気を変える事が可能であ

る。しかし、現在の工作基準では使える色は限られ、薄く地味な色が多い。これはURが居住者退去後の空き家改修によって簡単に白に戻すことができる事を基準にしていると考えられる。現状の少ない色数から範囲を拡大していくことで、居住者の選択肢が広がるが、管理する側からすると、濃い色を使用された場合に起こる問題が不安点として残る。たとえば、濃い色に塗られた壁を薄い色に塗り替えようとした際に何度も上塗りしないといけないのではないかなど、施工上の問題である。

また、塗装を行える場所は既存塗装壁面のみであり、建具、壁紙が貼られている面は塗装不可である。「既存塗装面」という条件は同じであるのに制度上、違いがある事に疑問が残る。

既存壁紙部分に塗料を上塗りすることに関してはURと工務店へのヒアリングでは意見が食い違っている。また壁紙職人によると「壁紙をはがす際の手間」など人件費に関わる問題なども出てきている。天井部分への塗装については他のいくつかの企画住戸において実施されている(図10)。

3-4-2. 壁紙の張替

壁紙に関する工作基準は色、柄などにおいて自由度が高い。これは空家修繕の際に既存壁紙と手間はかわらな

いからということが考えられる。比較的自由的なこの項目を使い、部屋の印象を変えることは可能であるが、しかし、現在の模様替え申請の利用状況を見ても、この項目は利用されていない。これは居住者自身が張り



図10. ひる石天井を塗装した企画住戸



図11. クローゼットを解体し、収納以外として利用



図12. 下部扉の無いキッチン

替えの施工を行うことについては技術的な心配や問題があるようだ。

これに対して、壁紙張り替えの技術を教える講座や張り替えをサポートする仕組みを導入することで居住者が気軽にこの項目を利用できるようになるのではないだろうか。

3-4-3. 畳のフローリング化

工作基準により工法の詳細が決められており、それに従わなければ原状回復を求められる。しかし、施工をする業者、大工の技量により工法は変更されることがあり、今後も技術の発展や施工者の技量の変化により、様々な工法が出続けることがありうる。詳細な工法を指定せずに遮音性能（L40等の遮音等級）のみ測定するといった方法もあると思われる。

3-4-4. 押し入れのクローゼット化

団地の押し入れの中段を取り壊すなどし、ハンガーパイプ付きのクローゼットにすることができる項目である。既存の押し入れには「深くて使いにくい」という意見が多く聞かれ、中段が無くなることにより、その場所に家具を置くことや部屋の一部として使うなど、利用の幅が広がる (fig.11)。

また、UR社内では企画住戸等で収納が減った住戸について「収納は足りているのか」という議論があり、居住者の収納量の実態を把握し、議論を深めていくべきであろう。

3-4-5. キッチン取替え

居住者は現状と同等以上の性能を持つキッチンに自費で取り替える事ができる。そしてキッチンに付随する収納に関しては既存と同等の収納力が必要であり、これには扉の有無なども含まれ扉が無い物は認められない (図 12)。

しかし、一方、居住者の意見では「吊戸棚は使いにくい」という意見も聞かれる。これも押し入れのクローゼット化と同じく、企画住戸の収納量に疑問を呈する議論が行われており、今

	課題	解決にむけてやるべき事
壁の塗装	・色の種類の少なさ ・塗装可能箇所の制限	・修繕時の施工上の問題の検証(色移り) ・修繕時の施工性(人件費) ・企画住戸の施工法の検証(天井の塗装)
壁紙の張替	・住民側のノウハウ不足	・ノウハウを伝えるWS、技術的支持をする仕組み作り
畳のフローリング化	・詳細な工法の指定 ・遮音基準の設け方	・基準の再検討
押し入れのクローゼット化	・中段の要否	・収納量の実態の把握 ・企画住戸の評価
キッチンの取替え	・扉の要否等の収納量の捉え方	・収納量の実態の把握 ・企画住戸の評価
襖の張替	・量産襖張替の可否 ・枠は原状回復 ・外した建具の置き場所	・実情にあった制度の検討 ・建具撤去、保管の仕組み
釘類の使用	・付鴨居以外への打ち込みが認められていない	・修繕費も考慮した、木造壁(下地部分)へのビスの打ち込み可否に対する議論

図 13. 工作基準の課題

後居住者の意見も含めた議論を深めていく必要がある。

3-4-6. 襖の張替

ふすまの張替に関して、基準上は張替可となっているが、UR賃貸住宅では本来和襖であったものが、量産襖(ダンボール襖)に取替えられている。量産襖は本来、張替を行うようなものではなく、使い捨てにされることが多い。制度と実態があっていないと考えられる。

3-4-7. 釘類の使用

壁にビス等の釘類を打ち込むことを認める項目である。木造壁では基本的に胴縁に、コンクリート部分には家具転倒防止のみでしか釘類の使用は認められていない。

3-4-8. 小結

今後、模様替え制度の適用範囲を拡大していくには、まずURと協力しながら工作基準を定めている理由を一つ一つ実験、検証していく必要がある。また、現在の企画住戸で開発、実験的に行われている工法を検証し、通常の住戸の模様替え制度の項目として導入可能かの検討を行うべきである (図 13)。

そして現在の居住者の収納に対する満足度、及び住戸の実態を把握し、制度に反映することが必要である。

また、居住者自身がDIY的に施工することをサポートするような取り組みを行うことでよりこの制度を活用してもらうことが可能になると考えられる。

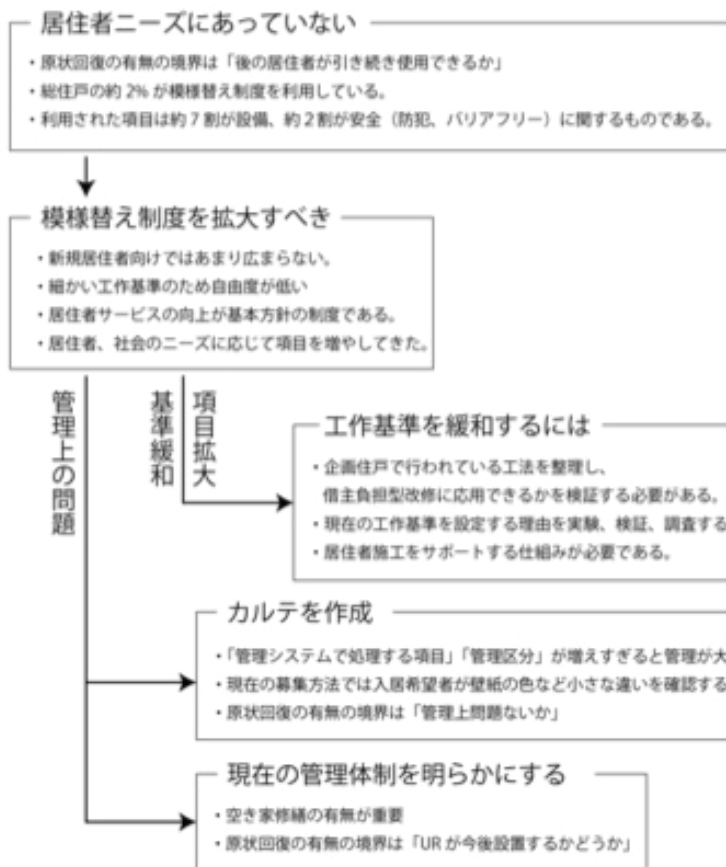
4. 考察と結論

4-1. 考察

これまでの考察を整理し、まとめる。以上の考察より、現在の制度では居住者のニーズを満たしておらず、在居住者向けの制度で、居住者サービスとして存在する「模様替え制度」を拡大していくべきである。そして、現状の工作基準を緩和、見直しする必要がある (図 14)。

また、住戸を管理する視点から言えば現在の管理区分を増加させることなく、居住者による「壁紙の張替え」「壁の塗装」などを修繕履歴を管理するデータベースに組み込み、入居希望者がその住戸の補修、借主負担型改修の状況を確認出来るようにすべきである。

なお、居住者ニーズ、現在の修繕実態については継続的に調査をする必要がある。



(a) 塗装
既存塗装部、クロスの上からの塗装を認める。天井、建具の塗装も認める。ひる石天井の場合、ポンド塗り固めの上、塗装を行うこと。



(b) 壁紙の張替（現状制度基準のまま）
壁紙はF☆☆☆☆を満たしていれば良い



(c) 畳のフローリング化
細かい作業基準をなくし、防音性能のみ順守すれば認める。



(d) 押入のクローゼット化
押入の中段を撤去することを認める。居住者自身で撤去する場合は撤去部分を平滑にすること。



(e) キッチンの入替
収納量に関しては既存の下部収納と同等数確保すれば良い物とし、吊戸棚の設置は自由とする。



(f) 襖の張替
襖の上張り紙を張り増し、または張替を認める。襖紙の取替も既存同等以上の物であれば認める。



(g) 柵の固定
家具転倒防止目的以外でも住戸内の木製間仕切壁へのビスの打ち込みを認める。ビスは下地に打ち込むこと。退去時に柵は撤去するものとし、ビス穴を補修した後、クロス張替を義務付ける。

図 14. 下部扉の無いキッチン

4-2. 結論 -UR 賃貸住宅における新たな居住者向け借主負担型改修制度-

(1) 模様替え制度の作業基準の緩和

これからの UR 賃貸住宅において、居住者が生活を豊かにする改修を行うことが出来る新たな在居住者向け借主負担型改修制度を提案する。これと同時に既に入居している居住者に DIY 住戸への契約変更を一定数認める。

(2) 修繕履歴データベースに改修・修繕カルテ組込

現状の修繕履歴データベースを入居希望者も閲覧可能にし、空家修繕と借主負担型改修を一括管理することにより、各住戸で行われた工事の履歴を容易に確認する事が出来るようにする。新制度を利用し、住戸の改修を行った居住者にはカルテ作成を義務づける。

〈引用・参考文献〉

- (1) 内閣府 個人住宅の賃貸流通の促進に関する検討会 報告書 (2014)
- (2) UR 都市機構 「住まいのしおり」 (2014)
- (3) UR 都市機構 西日本支社 (<http://www.ur-net.go.jp/kansai/>)
- (4) MUJI × UR 「高島平団地リノベーション完成ここだけの話」 (http://www.muji.net/ie/lifestyle/danchi/talkevent4_03.html)
- (5) 男山団地 子育てリノベーション (http://www.ur-net.go.jp/kansai/otokoyama_danchi/kandai/entry/)