# UR賃貸住宅の維持保全の取り組み

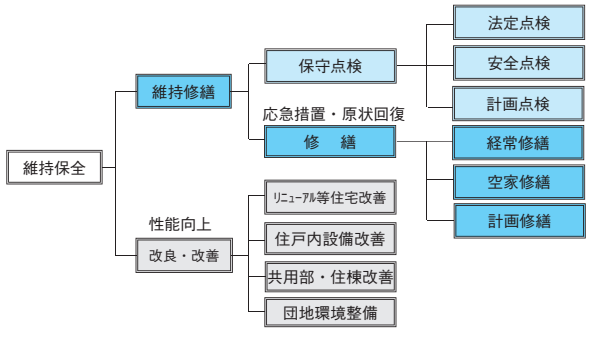
独立行政法人都市再生機構 住宅経営部 保全技術チーム
主査 山田（やまだ） 勝保（かつやす）

## 1. はじめに

UR都市機構では，日本住宅公団の設立（1955年）以来，賃貸住宅の供給および管理を実施してきたところであり，現在，約75万戸（平成25年3月末時点）のUR賃貸住宅を管理している。

UR賃貸住宅については，これまでも計画的に維持修繕が行われており，その結果，一定の年月が経過した賃貸住宅においても，その機能を健全に維持し，建設時から現在に至るまで居住者が安心して住み続けられる環境を提供している。

一方，少子高齢化，人口減少社会の到来を背景に，社会構造や事業環境の変化が進みつつあるため，これらに適切に対応しつつ，UR賃貸住宅の適切な管理水準の維持と経営持続性の向上を図ることが重要である。




図―1　維持修繕の体系

本稿では，UR都市機構が実施している維持保全に関する取り組みを紹介する。

## 2. 維持保全の体系

UR賃貸住宅の維持管理は現状復旧や機能維持を適切に実施するために行う「保守点検」および「修繕」をまとめた「維持修繕」と，住宅および設備水準の向上や高齢化社会に対応するバリアフリー化等，さまざまな社会ニーズに対応するために行う「改良・改善」に大別される（図―1）。

## 3. 保守点検について

UR賃貸住宅を適切に維持保全していくためには，居住者の安全安心な生活を確保することおよび予防的修繕に努め，修繕コストの抑制と平準化を図るための，日常的な団地巡回時の確認行為のほか，定期的かつ重点的な点検が必要である。法令等に定めのあるもののほか，居住者の安全に関わる不具合等の確認および修繕計画策定上必要な建物等の劣化等に関する状況を把握することを目的に，「法定点検」「安全点検」「計画点検」として定期的に実施している。

### (1) 法定点検

建築基準法，エネルギーの使用の合理化に関する法律およびその他法令等の定めに基づき実施する点検。

### (2) 安全点検

居住者等の事故等を未然に防止するため，建築，土木・造園，機械および電気の区分ごとに定められた項目（表―1）について，安全性を欠く恐れのあるものおよび居住上支障を来す恐れのあるもの等の点検。

### (3) 計画点検

一定の期間を経た点検対象物を対象として，建築，土木・造園および電気の区分ごとに，定められた項目（表―2）について，修繕計画策定の判断材料とするため，計画修繕の周期に合わせ建物等の損耗・劣化の進行度合を点検。

表―2　計画点検の実施項目

| | | |
|---|---|---|
| 計画点検 | 建築 | ①外壁（モルタル塗り下地の上に，塗装またはタイル張り仕上げ）<br>②外壁（コンクリート打放しの上に，塗装またはタイル張り仕上げ）<br>③PC目地<br>④鉄部塗装（外廻り鉄部，外廻り建具，屋外工作物）<br>⑤その他指示するもの |
| | 土木・造園 | ①下水管<br>②道路<br>③法面・擁壁<br>④遊戯施設<br>⑤通路<br>⑥外柵<br>⑦雨水浸透施設<br>⑧その他指示するもの |
| | 電気 | ①共用灯設備<br>②屋外灯設備<br>③動力設備<br>④その他指示するもの |

表―1　安全点検の実施項目

| 点検区分 | 業務区分 | 点検項目 | | |
|---|---|---|---|---|
| 安全点検 | 建築 | ①外壁<br>(1)バルコニー等上裏・袖壁，階段室で外部に開放された上裏・内壁の奥行きおおむね1.0m，庇等上端および手すり等笠木を含めた全見付面積から手すり金物部および見付開口部を除いた部分の壁面<br>(2)その他指示するもの<br>②外壁以外<br>(1)階段室等壁・天井<br>(2)階段室等床<br>(3)建具等<br>(4)防火戸<br>(5)手すり<br>(6)雨樋等 | (7)付属金物等<br>(8)屋根<br>(9)エキスパンション･ジョイント<br>(10)落下防止庇<br>(11)クーラー用室外機置き場<br>(12)高置水槽 | (13)自転車置場・オートバイ置場<br>(14)看板・広告等<br>(15)自走式立体駐車場内<br>(16)その他指示するもの |
| | 土木・造園 | ①排水施設<br>②道路（駐車場上部構造および車室下部構造含む）<br>③法面・擁壁 | ④遊戯施設<br>⑤休息施設<br>⑥通路<br>⑦囲障 | ⑧調整池<br>⑨橋梁<br>⑩その他指示するもの |
| | 機械 | ①屋内給水設備（管）<br>②屋内排水設備（管）<br>③屋内ガス設備（管）<br>④地域暖房給湯設備（管） | （住棟セントラルを含む）<br>⑤煙道点検<br>(1)CF型風呂釜用煙道<br>(2)FF型風呂釜用煙道 | (3)BF-D型風呂釜用ダクト型煙道<br>⑥屋外給水設備<br>⑦屋外排水設備<br>⑧その他指示するもの |
| | 電気 | ①共用灯設備<br>②配線器具<br>③盤類<br>④換気設備<br>⑤テレビ・FM共同受信設備<br>⑥雷保護設備 | ⑦屋外灯設備<br>⑧鋼管ポール<br>⑨架空配線設備<br>⑩地中配線設備<br>⑪太陽光発電設備<br>⑫段差解消機 | ⑬防犯カメラ設備<br>⑭自動ゲート<br>⑮送受信機<br>⑯J型受信機<br>⑰車路管制設備<br>⑱その他指示するもの |

## 4. 維持修繕について

UR賃貸住宅の維持修繕は，日常的に発生する不具合をその都度補修する「経常修繕」と，修繕周期などの基準を定めて計画的に実施する「計画修繕」に区分して実施している。

また，これらのほかに居住者の退去後に住戸内を補修する「空家修繕」を実施している。

### (1) 経常修繕

経常修繕は居住者の安全安心な生活を確保するため，日常的に発生する不具合等（保守点検により発見した不具合を含む）に対し，適切に対応（補修）することが必要である。補修に当たっては，不具合の原因等を調査の上，その後の計画的修繕の実施予定時期等にも留意して，適時適切な修繕となるよう，補修範囲，補修方法等を判断し，速やかに実施するように努めている。

### (2) 計画修繕

計画修繕は予防保全および修繕コスト抑制の観点から，修繕周期，修繕仕様等を定めた基準に基づき，立地環境，計画点検で把握した損耗状況および日常的な不具合の発生状況等，各団地の特性

表―3　計画修繕項目

| 修繕項目 | 修繕内容 | 周期 | 修繕を要する状況 |
|---|---|---|---|
| 外壁修繕 | 外壁の不具合（ひび割れ，浮き等）を修繕の上，棟単位で全面塗装 | 18年 | 修繕周期を参考として，<br>・部分修繕（経常）経歴の多いもの<br>・モルタル等の浮きまたはひび割れの多いもの，または全体的に劣化等の著しいもの |
| 屋根断熱防水 | 屋根を棟単位で断熱防水（屋根断熱防水実施済み住棟については，やり替え） | 12年 | 修繕周期を参考として，<br>・部分修繕（経常）経歴の多いもの<br>・全体的に劣化等の著しいもの |
| 階段室床防水 | 階段室等床を棟単位で全面塗膜防水 | 18年 | 修繕周期を参考として，<br>・モルタル等のひび割れ等が著しく，漏水の恐れのあるもの |
| バルコニー床防水 | バルコニー床を棟単位で全面塗膜防水 | 18年 | 修繕周期を参考として，<br>・部分修繕（経常）経歴の多いもの<br>・全体的に劣化等の著しいもの |
| 鉄部塗装 | 鋼製手すり等を団地単位で全面塗装 | 3年 | 修繕周期を参考として，<br>・発錆，塗膜のはがれ，ひび割れ等の著しいもの |
| | 外廻り建具を団地単位で全面塗装 | 6年 | |
| 給水管取り替え | 給水管（屋外管）を団地または棟単位で取り替え | 18年 | 修繕周期を参考として，<br>・漏水しているもの<br>・腐食等が著しく，漏水の恐れのあるもの |
| | 給水管（屋内管）を団地または棟単位で取り替え | 25年 | |
| 雑排水管取り替え | 台所流し用排水管を棟単位で取り替え | 18年 | 修繕周期を参考として，<br>・漏水しているもの<br>・腐食等が著しく，漏水の恐れのあるもの |
| エレベーター設備修繕 | エレベーターのかごおよび三方枠をかご単位で取り替えまたは塗装 | 20年 | 修繕周期を参考として，<br>・劣化の著しいもの<br>・腐食の著しいもの |
| 照明器具取り替え | 共用部分（廊下，階段等），屋外の照明器具を団地または棟単位で取り替え | 10年 | 修繕周期を参考として，<br>・劣化の著しいもの<br>・腐食の著しいもの<br>・照度の低下が著しいもの |
| 道路修繕 | 道路・通路舗装の部分打ち替えおよび側溝等修繕 | 20年 | 修繕周期を参考として，<br>・劣化の著しいもの |
| 耐震改修 | 耐震性能が不足する住棟について，耐震改修工事を実施 | ― | 耐震診断により耐震性能が不足していることが確認された住棟 |

に勘案して適切に実施している。また，複数の修繕項目を同時に実施するなど，効率的な修繕の実施に努めている（表―3）。

### (3) 空家修繕

空家修繕は現状回復を基本としながらも，団地の立地等特性に応じて適切な補修方法と補修範囲により，修繕コストの抑制と需要喚起の両立に努めている。

## 5. 居住水準の維持・向上

UR賃貸住宅においては，保守点検，維持修繕のほか，昭和40年代から50年代前半に管理開始した住宅を中心として住宅および設備水準の向上や，高齢化社会に対応するバリアフリー化等，多様なニーズに対応するための住戸内改良工事を実施している。併せて，共用部分や屋外空間についてもバリアフリー化や安全性の向上，社会ニーズに対応するための改良・改善工事を実施しているところである。

今後もUR賃貸住宅ストックに求められる役割を持続的に果たしていくため，改良・機能向上等に関する以下の取り組みについても，団地特性ごとの必要性に応じて適切に実施していく。

### (1) リニューアル等工事

昭和40年代から50年代前半に管理開始された住宅を中心として，間取り改善（LDK化，和室の洋室化），床段差を解消するバリアフリー化，設備性能の向上等，多様なニーズに対応するための「リニューアル住宅」および「高齢者向け優良賃貸住宅」への改良工事を実施（写真―1，2）。

写真―1　従前住戸例

写真―2　リニューアル工事後住戸例

### (2) ライフアップ工事

昭和40年代から50年代前半に管理開始された住宅を中心として，居住水準の向上を目的に浴室設備の改良（シャワー付き風呂釜，大型浴槽化），洗面化粧台の設置，キッチン設備の改良（システムキッチン化，給湯器付きレンジフード取り付け）を実施（写真―3～6）。

写真―3　浴槽（従前）

写真―4　浴槽（ライフアップ工事後）

写真―5　台所（従前）

写真―6　台所（ライフアップ工事後）

### (3)　住棟改修

外壁修繕等の大規模修繕工事の周期に合わせて住棟共用部を中心とした改修工事を同時に一体的に実施することで，工事の効率化によるコスト縮減と住棟全体の魅力向上による入居促進を図る（写真―7，8）。

写真―7　ベランダ手すり（従前・鋼製）

写真―8　ベランダ手すり（住棟改修後・アルミ化）

### (4)　団地環境整備（屋外）

団地内の屋外空間について，新たな社会ニーズに対応するため，屋外環境の総合的リニューアルを計画的に推進する（写真―9，10）。

写真―9　団地環境整備（従前）

写真―10　団地環境整備（工事後）

## 6.　おわりに

UR都市機構は本格的な少子・高齢化，人口・世帯減少社会の到来，住宅セーフティネットとしての役割の重点化の要請等を背景に，社会構造や事業環境の変化に適切に対応しつつ，独立行政法人として経営の健全性を確保することが従来にも増して求められている。

居住者の居住の安定に十分に配慮しつつ，将来にわたり国民共有の貴重な財産として活用するため，地域および団地ごとの特性に応じた維持管理を適切に実施していきたい。