

D 11 中層集合住宅の維持管理に関する研究(その5)公社A住宅の修繕実態

大谷女短大 ○藤本佳子

奈良女大家政 足田洋子

目的 中層集合住宅の管理主体側の住戸、住棟の維持修繕状況、修繕行為の工種、数量費用を把握し、建物にかかる修繕量、修繕費及び修繕時期を明らかにし、維持管理基準策定のための基礎資料とする。

方法 瑕疵補修を除いた建設初年度からの修繕記録を入手できた公社賃貸A団地を選び住宅団地サービスセンター所蔵の修繕台帳と修繕実施状況表をもとに、計画修繕、一般修繕の内容、費用の分析。資料は543年4月～56年3月の13年間。対象住宅は、千里ニュータウン内の543年建設の5階建16棟610戸。3DK。フラットタイプ。住戸面積、54㎡。

結果 ①修繕は、一般修繕と計画修繕に大別され、前者は日常発生する故障<sup>(バグとクラック)</sup>に対する経常修繕と、入居者の退去により行なう退去跡修繕がある。②13年間の総修繕平均1.8/54㎡/年(5年価格)。内一般修繕1.3589㎡/年。計画修繕費4565円/年。③経常修繕の部屋別には便所が0.068件/年。942円/年と多い。④経常修繕を修繕部位別にみると件数では、住戸専用部分の給排水設備0.072件/年。外部建具0.059件/年と多い。費用では住戸専用部分の給排水設備が943円/年と多い。⑤経常修繕で時期的に特徴のあるのは、給水管、器具の取替、衛生陶器の取替、取り付け直し等で10年後に後者は急激に修繕件数が増加している。⑥退去跡修繕は、4565円/年、555円/年である。⑦退去跡修繕は公社と個人の負担区分があり、その区分には変動があり、個人負担が増加している。⑧計画修繕として鉄部塗装、植樹、自転車置場設置、集会所、生垣等設置で環境整備が含まれている。⑨鉄部塗装は建設後9年目に1度行なわれただけである。