

事業名 スーパーリフォーム事業 スーパーリフォーム事業試行 団地

〔高齢社会対応・循環型社会対応の都営住宅改
善事業〕

受賞機関 東京都住宅局建設部住宅改善課、東京
都住宅局東部住宅建設事務所工事課、
東京都住宅局東部住宅建設事務所設
備課

事業実施期間 平成9年12月19日～平成10年9月16日

事業費 681百万円

技術等の特徴と評価

老朽化した公営住宅の建替には膨大な費用と時間を要することが予想される。そのため躯体（スケルトン）を保持しつつ、内装・設備（インフィル）を全面的に更新する改修事業を「スーパーリフォーム」として位置づけている。

施工にあたり、バリアフリー化、設備水準の向上など建替と同レベルまで居住性を向上させ、躯体を再利用することにより廃棄物量の削減、工期短縮が図られたことが評価できる。

事業の概要と効果

都では、昭和39年以前に建設された都営住宅について順次建替を進めているが、昭和40年代に大量に建設された住宅（約108,000戸）の建替には、長期間を要することが予測されている。このため、従来からの建替事業を着実に進めていくとともに、高齢化、世帯人数の減少化傾向、地球環境問題等社会経済状況の変化に対応するため、既存ストックを再生し、有効に活用する新たなスーパー



スーパーリフォーム後 住棟外観



台所



浴室

施工前

施工後

リフォーム事業を創設した。主な特徴は下記のとおりである。

・クール制の採用

本事業では、既存住宅の内部を全面的にリフォームするため、居住したままでの施工は困難であり、一時移転先住宅を確保しなければならないため、クール制を創設した。

・リフォーム工事期間の短縮

従来改造方式（1戸→1戸）では、工期が8～10カ月かかっていたものを、乾式工法の採用、住宅部品のユニット化により、約2カ月程度で実施できた。

効果として、

・居住者の高齢化に対応した室内外のバリアフリー化により、高齢者が安心していきいきと暮らしていく基盤が整備できる。

・本事業は、既存の躯体を残して活用することにより、建設廃棄物の軽減化を図る（通常建替の10%以下に軽減）ことで環境に配慮し、また、躯体の耐用年数限度まで使用することで、資源の有効利用を図る。

・リフォーム工事期間の短縮により、居住者への負担の軽減が大幅に図れた。

・クール制を採用したスーパーリフォーム事業の手法や技術のノウハウを蓄積することにより、民間マンション等も含め、今後大量に発生する集合住宅のリフォーム工事に活用することが期待できる。