

# 建物竣工年代別にみる 集合住宅リノベーション内容の変化に関する分析

## An Analysis by Decade of Trends in Condominium Renovation

住居学科 齋藤 紅寧 平田 京子 石川 孝重  
Dept. of Housing and Architecture Akane Saito Kyoko Hirata Takashige Ishikawa

**抄 録** 本研究では、近年増えている集合住宅リノベーションについて、建物竣工年代ごとのリノベーション内容の特徴、竣工年代によらない共通点を明らかにすることを目的としている。本稿では建物竣工年代が1960年代から2000年代における集合住宅について、間取りや家族構成などの基本情報、水廻り、平面図、リノベーション後に多くみられるようになったスペースの使い方、和室の5項目で分析・考察を行った。この5項目を竣工年代別に比較し、竣工年代ごとのリノベーションの傾向を明らかにした。

**キーワード**：リノベーション、集合住宅、竣工年代、間取り、和室

**Abstract** The purpose of this study is to clarify the renovation characteristics for selected buildings according to completion period and commonalities, regardless of the standard completion period for the renovation of condominiums, which has been increasing in recent years. We analyze condominiums built from the 1960s to the 2000s, using five items: basic information such as family type, water supply, floor plan, how to use spaces that have become common after renovation, and Japanese-style rooms. By comparing these five items according to completion age, we clarify the trends in renovation for each completion period.

**Keywords**: renovation, condominium, completion date, floor plan, Japanese-style room

### 1. はじめに

近年リノベーションへの関心が高まり、集合住宅のリノベーションが盛んに行われている。集合住宅では変えられない水廻りや共用部分などがあり、元の間取りや構造がリノベーションに大きく影響を与えることになると考えられる。

本研究は、建物竣工年代が1960年代～2000年代の集合住宅のなかで近年リノベーションされた物件を調査し、建物竣工年代ごとのリノベーション内容の特徴や建物竣工年代によらない共通点などを明らかにすることが目的である。

### 2. 研究対象と分析方法

調査対象は、リノベーション専門サイト「リノベリす」に掲載している企業8社<sup>1)~8)</sup>のホームページ

から建物竣工年が記載されている事例を取り出した829件を対象とし、改修前および改修後の両方を調査対象としている。

本研究で取り上げるリノベーションは間取り変更をしており、内装や設備が更新されたものとし、抽出する対象事例の条件は次の5項目とする。

- ① 集合住宅の建物竣工年・面積が記載されている
- ② 間取り変更をしている
- ③ オーダーメイドリノベーション
- ④ 施工前後の間取り図がある
- ⑤ 集合住宅が一般化したと考えられる建物竣工年代が1960年代～2000年代

収集した事例数の概要を表1に示す。合計829事例で比較分析を行う。対象地域は東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県、群馬県、愛知県、大阪府、福岡県などの14の都府県である。

表1 年代ごとの対象事例数

1960年代	1970年代	1980年代	1990年代	2000年代	合計
25事例	222事例	284事例	173事例	125事例	829事例

調査項目は間取りや床面積などの基本情報、キッチンやサンタリーなどの水廻り、平面図、リノベーション後に多くみられるようになったスペースの使い方、和室の5項目であり、分析と考察を行い、建物竣工年代別の特徴と建物竣工年代によらない共通点を明らかにする。

### 3. 集計結果からみたリノベーションの傾向

間取りや家族構成など、基本情報の分析結果を表2に、リノベーション前の間取りの全数分析結果を図1に示す。表2の( )内の数字はその建物竣工年代で項目が占めている割合を表している。リノ

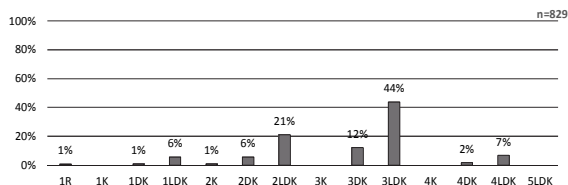


図1 リノベーション前の間取り (全数)

ベーション前の間取りは3LDKが44%で割合が最も高かった。

リノベーション後の間取りの全数分析結果を図2に示す。リノベーション前は1LDKの割合が最も高く、リノベーション後は居室数が2部屋以下の間取りの割合が高くなっている。リノベーション前後を比べると、リノベーション後には間取りのタイプ数が減っているという特徴がみられた。

表2 建物竣工年代別 基本情報の分析結果

	全体	1960年代	1970年代	1980年代	1990年代	2000年代
リノベーション前の間取り	3LDK(44%)	2LDK(52%)	3LDK(31%)	3LDK(39%)	3LDK(64%)	3LDK(57%)
	2LDK(21%)	3DK(16%)	2LDK(20%)	2LDK,3DK(18%)	2LDK(20%)	2LDK(26%)
リノベーション後の間取り	1LDK(41%)	1LDK(48%)	1LDK(49%)	1LDK(45%)	2LDK(47%)	2LDK(46%)
	2LDK(38%)	2LDK(36%)	2LDK(30%)	2LDK(36%)	1LDK(31%)	1LDK(33%)
面積	60~69㎡(32%)	50~59㎡(40%)	60~69㎡(34%)	60~69㎡(29%)	60~69㎡(39%)	70~79㎡(40%)
	70~79㎡(27%)	60~69㎡(20%)	50~59㎡(22%)	70~79㎡(27%)	70~79㎡(29%)	60~69㎡(30%)
家族構成	ファミリー(42%)	シングル(38%)	ファミリー(39%)	二人暮らし(47%)	ファミリー(53%)	ファミリー(46%)
	二人暮らし(41%)	二人暮らし(33%)	二人暮らし(37%)	ファミリー(37%)	二人暮らし(37%)	二人暮らし(44%)
構造	ラーメン(91%)	ラーメン(92%)	ラーメン(93%)	ラーメン(85%)	ラーメン(91%)	ラーメン(99%)
リノベーション費用	1000~1500万円未満(34%)	1000~1500万円未満(38%)	800~1000万円未満(36%)	1000~1500万円未満(37%)	1000~1500万円未満(36%)	1000~1500万円未満(32%)
	800~1000万円未満(28%)	800~1000万円未満(31%)	1000~1500万円未満(28%)	800~1000万円未満(33%)	800~1000万円未満(23%)	600~800万円未満(21%)
エリア	東京23区(57%)	東京23区(88%)	東京23区(67%)	東京23区(56%)	東京23区(47%)	東京23区(46%)
	神奈川県(15%)	東京23区以外(8%)	その他の地域(14%)	神奈川県(17%)	神奈川県(17%)	神奈川県(24%)

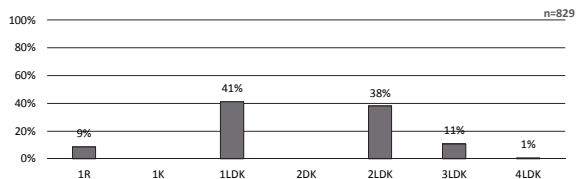


図2 リノベーション後の間取り (全数)

面積は 60～69 m<sup>2</sup>の割合が 32%で最も高くなっている。家族構成はファミリーが42%で最も割合が高いが、2番目に多い二人暮らしは41%で、差はほとんどない。二人暮らしやファミリー層が多いことから、60～79m<sup>2</sup>のファミリータイプの大きさの間取りの割合が高くなっていると考えられる。

構造種別では、ラーメン構造が91%だった。間取り変更をしている事例を対象にしていることから、間取り変更がしやすいラーメン構造の割合が高くなっているものと考えられる。

リノベーション費用は 1000～1500 万円未満の割合が 34%で最多であり、800～1000 万円未満が 28%で2番目に高くなっている。エリアは東京 23 区が 57%で最も高い。この結果は、8社中7社の企業が東京都に本社や本店があることに影響していると考えられる。

リノベーション後の間取りと家族構成のクロス集計の分析結果を図3に示す。居住人数が多くなるほど、居室数が2部屋以上の間取りの割合が高くなっている。シングルでは居室数が1部屋以下の間取りが87%を占めていた。二人暮らしでは居室数が1部屋以下の間取りが52%で、居住人数よりも居室数が少ない部屋に住む人が約半数を占めている。ファミリーでも居室数が3部屋以上の間取りの割合は20%と、居室数が2部屋や1部屋の間取りの割合よりも低いという結果になった。

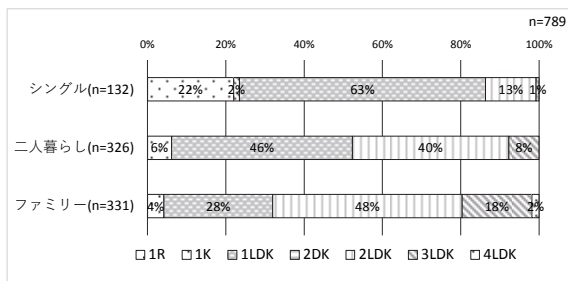


図3 リノベーション後の間取りと家族構成の関係

#### 4. 建物竣工年代別の集計結果からみたリノベーションの傾向

建物竣工年代別の間取りや家族構成などの基本情報の建物竣工年代別の分析結果を表2に、建物竣工年代別のリノベーション前の間取りを図4に示す。1960年代は2LDKが52%で最も割合が高くなっている。それ以外の年代は3LDKの割合が最も高い結果になった。

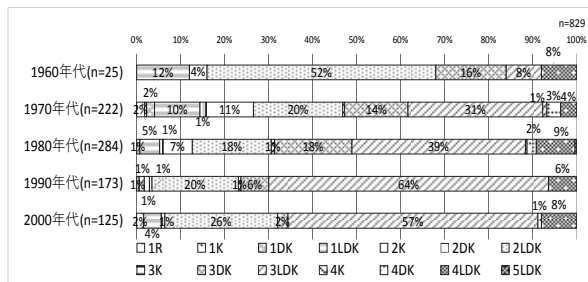


図4 建物竣工年代別にみるリノベーション前の間取り

建物竣工年代別のリノベーション後の間取りの分析結果を図5に示す。リノベーション後は1960年代～1980年代は1LDK、1990年代～2000年代は2LDKの割合が最も高くなっている。2番目に多いのは1960年代～1980年代は2LDK、1990年代～2000年代は1LDKというように、1LDKと2LDKが全ての年代で80%近くを占めていた。

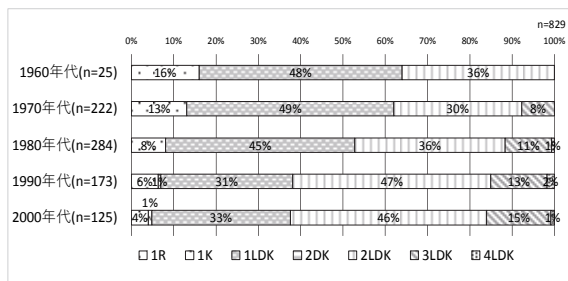


図5 建物竣工年代別にみるリノベーション後の間取り

建物竣工年代別の面積の分析結果を図6に示す。建物竣工年代別で割合が最も高かったのは1960年代が50～59m<sup>2</sup>で40%、1970年代が60～69m<sup>2</sup>で34%、1980年代が60～69m<sup>2</sup>で29%、1990年代が60～69m<sup>2</sup>で39%、2000年代が70～79m<sup>2</sup>で40%だった。建物竣工年代が今に近づくほど、面積が大きくなる割合が高い傾向がみられた。

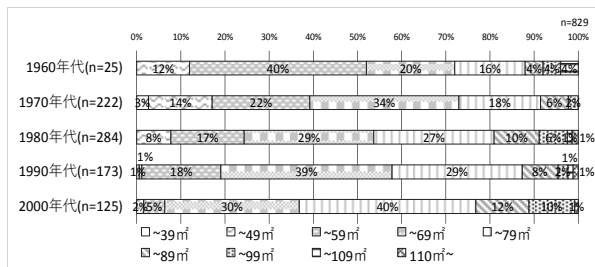


図6 建物竣工年代別にみる面積

建物竣工年代別の家族構成の分析結果を図7に示す。1960年代がシングル，1980年代が二人暮らし，1970年代と1990年代と2000年代でシングルの割合が最も高くなっている。シングルは1960年代で38%，1970年代で24%，1980年代では16%，1990年代では10%，2000年代では10%というように，1990年代～2000年代の割合は同じだったが，他の年代では建物竣工年代が現代に近づくほどシングルの割合が低くなる傾向がみられた。二人暮らしの割合は1980年代が47%で最も高く，ファミリーは1990年代が53%で最も高くなっている。

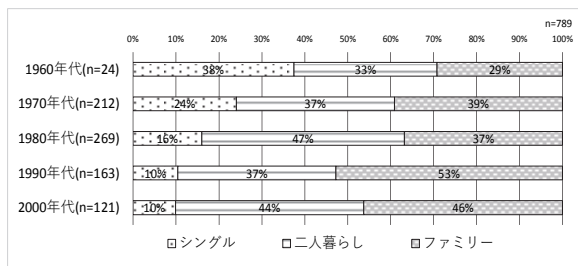


図7 建物竣工年代別にみる家族構成

建物竣工年代別の構造の分析結果を図8に示す。全ての年代でラーメンの割合が80%を超えており，2000年代では99%がラーメンだった。

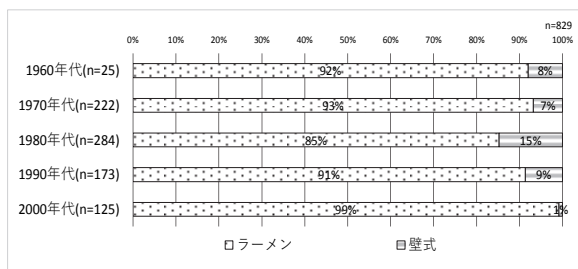


図8 建物竣工年代別にみる構造

建物竣工年代別のリノベーション費用の分析結果を図9に示す。1960年代と1980年代～2000年代は1000～1500万円未満，1970年代は800～1000万円未満の割合が最も高くなっていた。

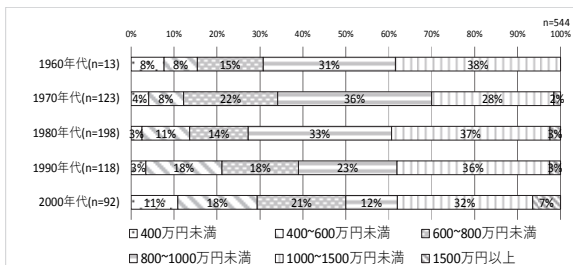


図9 建物竣工年代別にみるリノベーション費用

建物竣工年代別のエリアの分析結果を図10に示す。全ての年代で東京23区の割合が最も高くなっている。1970年代ではその他の地域（東京都，神奈川県，埼玉県，千葉県以外のエリア）の割合が14%で他の年代に比べて高い結果になった。また，1980年代と1990年代の神奈川県の割合が同じだった。2000年代では，神奈川県などの東京都から近いエリアの割合が他の年代に比べて高い結果になった。

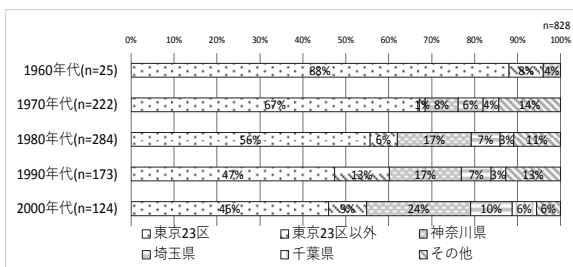


図10 建物竣工年代別にみるエリア

これらの結果から，建物竣工年代が昔のものほど都心に近い物件のリノベーションが多くなる傾向がみてとれる。

## 5. 水廻り・平面図・室内写真からみた竣工年代別の傾向

### 5.1 水廻りの変化

建物竣工年代別の水廻りの変化を表3に示す。同表では，キッチン，脱衣所・浴室，トイレの変更率をレーダーチャートに表した。表中で（ ）内の数字は，その建物竣工年代で各項目が占めている割合を表している。

2000年代はチャートが小さくなっており、他の年代に比べて水廻りを変更している割合が低い。また、1970年代と1980年代は他の年代に比べて、脱衣所・浴室の大きさ変更率が高い結果になった。

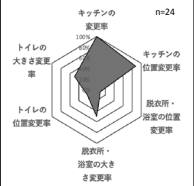
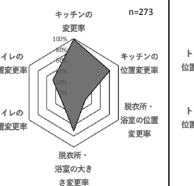
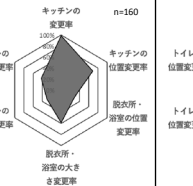
リノベーション前のシステムキッチンまたはブロックキッチンのタイプは1960年代と1970年代が壁付キッチン、1980年代～2000年代が独立キッチンの割合が最も高い。

リノベーション後は全ての年代でペニンシュラキッチンの割合が最も高くなっている。1960年代と

1970年代、1990年代と2000年代はリノベーション前後で割合が最も高いものと2番目に割合が高いものの結果が同じになった。

リノベーション前のトイレと脱衣所・浴室の関係は1960年代と1980年代、1990年代と2000年代の最も割合が高いものが同じだった。リノベーション前後で最も割合が高いものに変化があったのは1970年代だけだった。リノベーション後は全ての年代で脱衣所以外からトイレにアクセスするものの割合が高い結果になった。

表3 建物竣工年代別にみる水廻りと和室の分析結果

	1960年代	1970年代	1980年代	1990年代	2000年代
水廻りのレーダーチャート					
リノベーション前のキッチンのタイプ	壁付キッチン(67%) 独立キッチン(21%)	壁付キッチン(66%) 独立キッチン(20%)	独立キッチン(51%) 壁付キッチン(38%)	独立キッチン(44%) セミオープンキッチン(41%)	独立キッチン(37%) セミオープンキッチン(33%)
リノベーション後のキッチンのタイプ	ペニンシュラキッチン(33%) 壁付キッチン(25%)	ペニンシュラキッチン(36%) 壁付キッチン(23%)	ペニンシュラキッチン(42%) 独立キッチン(16%)	ペニンシュラキッチン(47%) 独立キッチン(21%)	ペニンシュラキッチン(44%) 独立キッチン(18%)
リノベーション前のトイレと脱衣所・浴室の関係	脱衣所以外からトイレにアクセスでき、隣接している(42%)	脱衣所からトイレにアクセスできる(40%)	脱衣所以外からトイレにアクセスでき、隣接している(45%)	脱衣所以外からトイレにアクセスでき、隣接していない(50%)	脱衣所以外からトイレにアクセスでき、隣接していない(55%)
リノベーション後のトイレと脱衣所・浴室の関係	脱衣所以外からトイレにアクセスでき、隣接している(50%)	脱衣所以外からトイレにアクセスでき、隣接している(42%)	脱衣所以外からトイレにアクセスでき、隣接している(48%)	脱衣所以外からトイレにアクセスでき、隣接していない(46%)	脱衣所以外からトイレにアクセスでき、隣接していない(51%)
リノベーション前の和室の有無	和室なし(47%) 和室1室(41%)	和室1室(45%) 和室2室(31%)	和室1室(67%) 和室なし(20%)	和室1室(79%) 和室なし(20%)	和室1室(55%) 和室なし(45%)
リノベーション前に和室1室がある間取りのタイプ	2LDK(43%)	3LDK(35%)	3LDK(49%)	3LDK(74%)	3LDK(77%)
リノベーション後の和室の有無	和室なし(94%)	和室なし(92%)	和室なし(86%)	和室なし(89%)	和室なし(87%)
和室がリノベーション後に何に変わったか	LDKの一部(78%) 小上がり・WIC(11%)	LDKの一部(66%) 寝室・ベッドスペース(20%)	LDKの一部(64%) 寝室・ベッドスペース(14%)	LDKの一部(61%) 子ども部屋・洋室(12%)	LDKの一部(47%) 和室・畳スペース(12%)

### 5.2 リノベーション前後の平面図の比較

リノベーション後の事例数が最も多かった居室配置をまとめたものを表4に示す。2000年代はデータが3件のため例示である。( )内の数字は本研究における事例番号、( )の前の数字は建物竣工年を表している。

表4 建物竣工年代別にみるリノベーション前後の1LDK

リノベーション後					リノベーション前
1960年代	1970年代	1980年代	1990年代	2000年代	
1968(19)	1974(32)	1987(397)	1995(549)	2001(745)	1976(45)

※「洋」は洋室、「脱・浴」は脱衣所・浴室を表している

リノベーション後の建物竣工年代が1960年代～1980年代のものは脱衣所・浴室が四隅、居室を反対側の中央に配置しているものが最多であった。1990年代は脱衣所・浴室と居室を同じ側の四隅に配置しているものが多く、2000年代は脱衣所・浴室を中央、居室を同じ側の四隅に配置しているものがみられた。どの年代もリノベーション前に最も多かった、居室と脱衣所・浴室を反対側の四隅に配置している居室配置とは異なる。リノベーション後の間取りは建物竣工年代別でも最も多い間取り配置(2000年代を除く)が異なり、居室配置のパターンの数が増える傾向にある。

### 5.3 リノベーション後に多くみられるようになったスペースの使い方

建物竣工年代別のリノベーション後に多くみられるようになったスペースの使い方は図11のように変化した。1960年代～1990年代はWIC(ウォークインクローゼット)と土間拡張を組み合わせた割合が最も高く、2000年代はその組み合わせに加えて、WICのみの割合も高くなっている。竣工年代が現代に近づくほど、元からWICがある事例が増えるため、このような傾向になると考えられる。

また、全ての年代で土間拡張を行っている割合が高くなる。

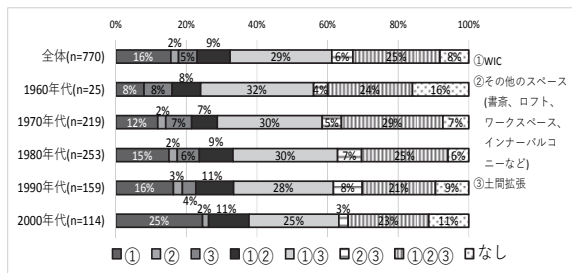


図11 建物竣工年代別にみるスペースの使い方

### 6. 和室からみたリノベーションの傾向

建物竣工年代別の和室の分析結果を表3に示している。リノベーション前は1960年代以外で和室1室の割合が最も高くなっている。和室1室がある間取りのタイプは1960年代が2LDK、1970年代～2000年代は2LDKの割合が最も高く、基本情報のリノベーション前に最も多い間取りのタイプと同じという結果になった。リノベーション後は全ての年代で和室がない割合が最も高く、1960年代と1970年代は90%以上、1980年代～2000年代は85%以上であった。

リノベーション後に和室が変わったものは全ての年代でLDKの一部になっているものの割合が高く、竣工年代が昔のものほど割合が高くなる傾向がみられた。1960年代は小上がりとWIC、1970年代～1990年代は寝室や子ども部屋などの居室、2000年代は和室や畳スペースの割合が2番目に高くなっている。

### 7. おわりに

リノベーション後の建物竣工年代別の特徴として、1960年代～1980年代は1LDK、1990年代～2000年代は2LDKの割合が最も高くなり、竣工年代が昔のものほど和室をLDKの一部に変える傾向が強いことなどが分かった。

リノベーション後はキッチンのタイプはペニンシュラキッチンの割合が最も高くなること、リノベーション後に和室がない割合が86%以上になる共通点があることなどの傾向も明らかになった。

全体として水廻りの変更率が高いが、トイレと脱衣所・浴室の位置関係にあまり変化がないことから、サニタリーまわりについて大きな位置変更が行われない傾向が認められた。このことから、リノベーション前の水廻りの位置は、リノベーションに影響を与える要因であることが確かめられた。

またリノベーション後に間取りのパターンは減るが、居室配置のパターンが増える傾向にあることから、居室数ではなく、居室配置がライフスタイルの多様化の影響を受けるものと考えられる。

## 引用文献

- 1) リノベる：リノベーションの施工事例をみる, <https://www.renoveru.jp/renovation>, 2020年5月28日閲覧.
- 2) ニューユニークス：施工事例, <https://n-u.jp/gallery/>, 2020年5月28日閲覧.
- 3) エフステージ, リノステージ：事例ギャラリー, [https://www.fstage.co.jp/app/gallery\\_event/gallery](https://www.fstage.co.jp/app/gallery_event/gallery), 2020年5月28日閲覧.
- 4) グローバルベース：リノベーション事例集, <https://www.globalbase.jp/case/>, 2020年5月28日閲覧.
- 5) 東京テアトル：リノまま リノベーション事例, <https://www.renomama.jp/works/>, 2020年5月28日閲覧.
- 6) 水工房：事例集, <https://suikoubou.co.jp/works>, 2020年5月28日閲覧.
- 7) sumarch：KURABO 施工事例, <https://kulabo.co.jp/work/works41/>, 2020年5月28日閲覧.
- 8) groove agent：ゼロリノベ 事例紹介, <https://www.zerorenovation.com/blog/kawagoe-case97-s/>, 2020年5月28日閲覧.

