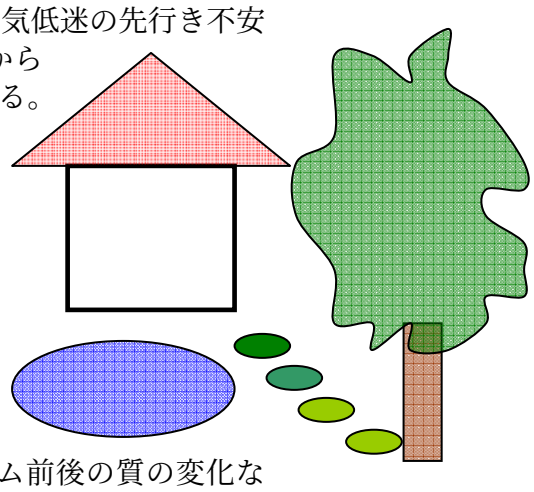
近年の住宅リフォーム事例に対する分析

―リフォームのきっかけおよびリフォーム内容に着目した傾向調査―

住居インテリアコース　住文化専攻
滝沢　美生

背景

住宅リフォームは新築住宅ほど時間的にも金銭的にも大掛かりではない。また、住んでいて出てきた不満を解消できるので、今の生活の状況を大きく変えることなく、住みなれた家を更にすみやすくできるというメリットがある。自らの生活にあった住宅改善となるため、人それぞれ、ライフスタイルの数だけリフォームの方法も内容も異なる。住宅リフォームは 1975 年前後に現れ、80 年前後には大手企業のリフォーム事業参入が始まり、景気低迷の先行き不安や、行政のバックアップ、時代背景などから住宅リフォーム需要は急激に拡大している。今後もリフォームの需要が増えると予測されるが、これまでの傾向について分析する。



目的・調査方法

本研究では、多くの住宅リフォーム事例を扱っている雑誌に焦点をあて、雑誌に載っている住宅リフォーム事例を基に住宅リフォームの意識変化やリフォーム前後の質の変化など、住宅リフォームの動向について研究した。1997 年～2002 年までのリフォーム傾向を知るため、住宅リフォームに対する意識変化、リフォーム時の家族構成、リフォームの改築場所、間取り変化、築年数、構造、動機、費用、対象空間の面積、方針、工期、設計会社、施工会社の 11 項目にわけ、221 データを入手し、これを整理して、データベース化し、さらに項目ごとに動向を調査した。

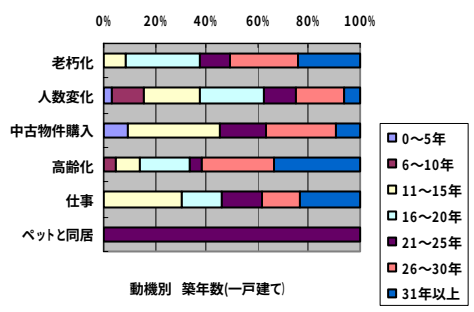
結果

・リフォーム動機の動向

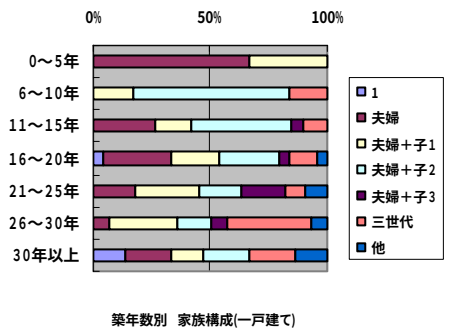
リフォームの動機としては、マンション・一戸建て共に老朽化が多い。今までは建物は古くなったら建て替えようという人々の意識が、費用の面と今の建物を残しリフォームというかたちでよりよく生活したいと変化していると考えられる。家族人数の変化によるリフォームという動機もマンション・一戸建て共に多い。建物に自分の生活を合わせるのではなく、自分の生活に合わせて間取りを変化させる人が増えたと思われる。

・リフォーム時の築後年数の動向

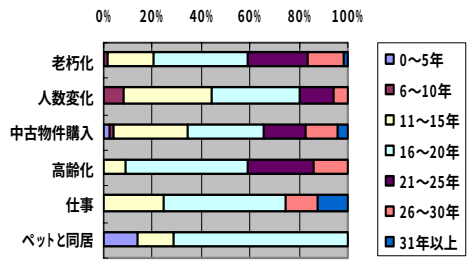
一戸建て、マンションともに築 16～20 年のリフォームが多い。日本の住宅の寿命は 26 年程度であるが、建替前にリフォームをして、長く住まう人々の意識の変化が言える。また一戸建ての場合、築 21～30 年経った建物に対するリフォームがマンションに比べると多い。



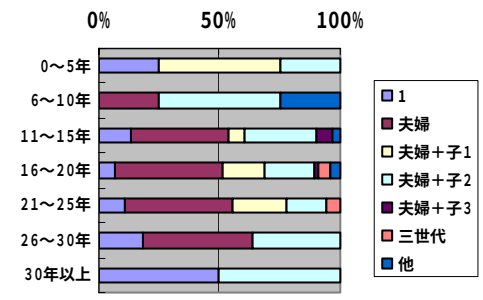
動機別　築年数(一戸建て)



築年数別　家族構成(一戸建て)



動機別　築年数(マンション)

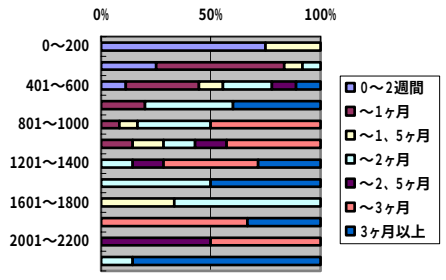


築年数別　費用(マンション)

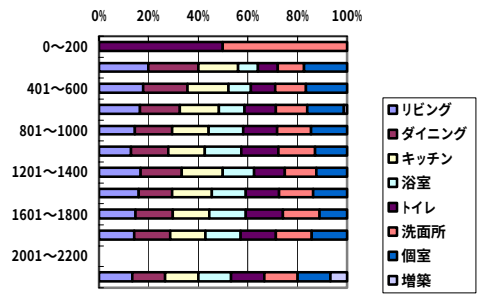
・リフォーム費用の動向

一戸建てのリフォーム費用は、比較的高い。これは土地に余裕がある場合の増築も含んでいたり、リフォーム部分の面積が広いこと、構造の強化を行ったりするためである。400 万円以下のリフォームは、キッチンのみ、浴室のみなど狭い範囲でのリフォームが多い。また 2000 万円以上のリフォームでは、増築、家全体をリフォームする場合が多い。

マンションのリフォーム費用は、601 万円～1000 万円が多い。マンションの場合、占有面積が狭い事に加えてリフォームできる面積が狭いこと、躯体を除いた内装のリフォームなのであまり高額な金額にならない。



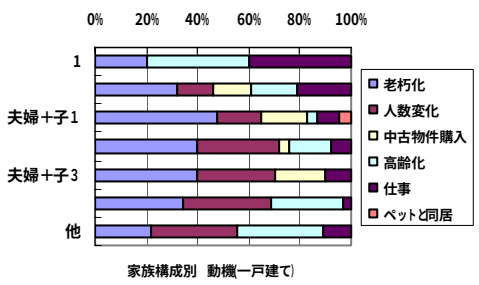
リフォーム費用別　工期(一戸建て)



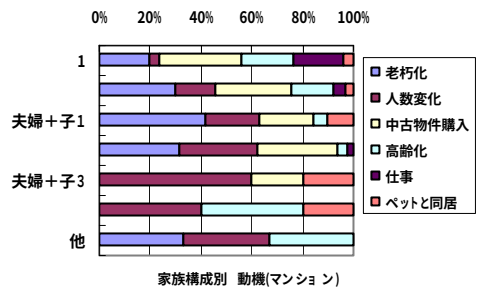
リフォーム費用別　場所(マンション)

・家族人数の動向

一戸建てのリフォーム時の家族構成は、三世代のリフォームも多い。夫婦と親の同居は別会計であることも多く、プライバシーの問題もある関係上、リフォームが必要となっている。マンションの場合は、一人や夫婦で住んでいる割合が多い。結婚して比較的安いマンションを購入しライフスタイルに合わせてリフォームをするマンション購入や、将来の暮らしに合わせたバリアフリーなどのリフォームをする傾向にある。



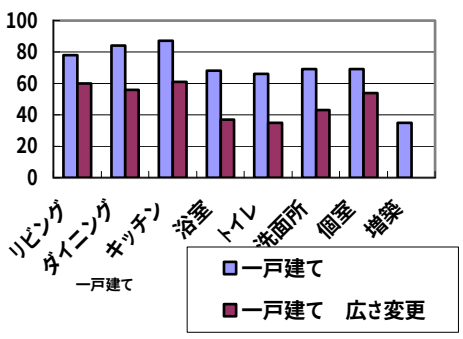
家族構成別　動機(一戸建て)

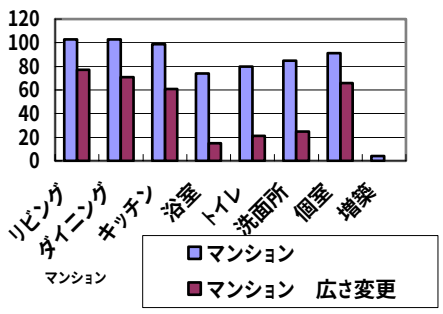


家族構成別　動機(マンション)

・リフォーム部位の動向

一番多い場所はリビング、ダイニングで、キッチン、個室と続く。キッチンをリフォームすると、ダイニング、リビングも一緒にリフォームする例が多い。三つの空間は昔のように区切られているのではなくひとつの共有の空間と見ていることが言える。





まとめ

本研究から、築年数の古い住宅に関してリフォームにている割合が高くなっていたことが分かった。今後は中古住宅のストック活用により、今後ますます築後年数の経った住宅に対してリフォームされることは必死である。それに伴い、一戸建てのリフォームを前提とした中古物件購入も多く見られるようになるのではないだろうか。

NO. 27

	所在地	家族構成	改築内容 全体	L 広さ	L 材質	L 家具	D 広さ	D 材質	D 家具	K 広さ	K 材質	K 家具	浴室 広さ	浴室 材質	浴室 家具	トイレ 広さ	トイレ 材質	トイレ 家具	洗面所 広さ	洗面所 材質	洗面所 家具	個室 広さ	個室 材質	個室 家具	増築	部屋数	築年数	構造	工事費	きっかけ：動機 家族人数の変化	高齢化	ペットと同居	仕事	中古物件	古い	方針	延床面積(㎡)	リフォーム面積(㎡)	工期	備考
浅見さん宅	東京都府中市	夫婦		×			×			○	○ 床壁天井	システムキッチン	×			○	○ 床壁天井		○	○ 床壁天井		×			×		16	マ	320						○	和洋融合の優美なLDK 低い桟手を向上			2週間	設:施→マリオプランニング
Hさん宅	東京都新宿区	夫婦＋子2	○ ×		○ 床壁天井	ソファー	×	○ 床壁天井	机、椅子	×	○ 床壁天井		×	○ 床壁天井		×	○ 床壁天井		×	○ 床壁天井		○		収納	×	3LDK→3LDK	15	マ	1000					○		LDKを一つの空間に お客さんの帰る部屋			2,5ヶ月	設:施→ホームイング渋谷
水野さん宅	千葉県流山市	千葉県流山市	○ ○		○ 床壁天井	ソファー、机	○	○ 床壁天井	机、椅子	○	○ 床壁天井	システムキッチン	×	○ 床壁天井		×	○ 床壁天井		×	○ 床壁天井		○		収納	×	4LDK→3LDK	15	マ	720	○				○	○	アメリカンリビング おもてなしとくつろぎのLDK			1ヶ月	設→天城デザイン研究所 施→匠技設株式会社　1ヶ月
神鳥さん宅	東京都世田谷区	夫婦＋子2		○	○ 床壁天井	ソファー、机	○	○ 床壁天井	机、椅子	○	○ 床壁天井	システムキッチン	×	○ 床壁天井		×	○ 床壁天井		×	○ 床壁天井		○	○ 床壁天井		×	3DK→3LDK	15	木造2	800	○				○		広々リビング 子供部屋を分割			4ヶ月	設→ピ&リビコリ 施→太高建設
辻田さん宅	京都府船井郡	夫婦		○	○ 床壁天井	ソファー、机	○	○ 床壁天井	机、椅子	○	○ 床壁天井	システムキッチン	×	○ 床壁天井		×				○ 床壁天井		×	○ 床壁天井		×	4LDK→3LDK	13	マ	1200			○			○	暖炉を囲んで集う 動線を考えた設計			2週間	設:施→ルーミング京都西
飯島さん宅	東京都新宿区	1		○	○ 床壁天井	ソファー、机	○	○ 床壁天井	机、椅子	×	○ 床壁天井	システムキッチン	×			×			×			○	○ 床壁天井	収納	×	2LDK→1LDK	0	マ	530			○		○		曲線を使ったデザイン やさしく広々LDK			1ヶ月	設:施→三井デザインテック
福田松江さん宅	千葉県松戸市	祖父母 夫婦＋子1																							○ 親世帯	8	木造2	3000	○	○					玄関を共有 親世帯を隣接			6ヶ月	設→マツナガ設計 施→太初工務店
山本さん宅	東京都武蔵村山市	祖父母 夫婦		○	○ 床壁天井	ソファー、机	○	○ 床壁天井	机、椅子	○	○ 床壁天井	システムキッチン	○	○ 床壁天井		○	○ 床壁天井		○	○ 床壁天井		○	○ 床壁天井		○ 外階段	8K→7LDK	30	木造2	1840	○	○				○	福祉 床暖房の設置 バリアフリー			3ヶ月	設→斎藤洋介設計事務所 施→第一建設
小池大内さん宅	神奈川県川崎市	祖父母 夫婦＋子2	○ ○		○ 床壁天井	ソファー、机	○	○ 床壁天井	机、椅子	○	○ 床壁天井	システムキッチン	○	○ 床壁天井		○	○ 床壁天井		○	○ 床壁天井		○	○ 床壁天井		×	4LDK→6LDK	18	木造2	1400	○	○					開放感のあるLDK バリアフリー			3ヶ月	設:施→東急アメニックス
Mさん宅	東京都目黒区	夫婦+子1																	×	○ 床壁天井		○	○ 床壁天井	大型クローゼット	×	2LDK→2LDK	25	マ	590						○	大型クローゼットで収納満載 解體時は1体立ったら迅速シンプ	100	68	1ヶ月	設:施→コスモスモア
浅井さん宅	東京都大田区	夫婦	○ ○		○ 床壁天井		○	○ 床壁天井		×	○ 床壁天井		×	○ 床壁天井		×	○ 床壁天井		○	○ 床壁天井		○	○ 床壁天井	洋室→和室	×	2LDK→1LDK	20	マ	715		○				○	床下配管もリフレッシュ 騒音防止で窓手二重サッシ	51.4	51.4	38日間	設:施→日架ホームプラザ鶴
Aさん宅	東京都荒川区	1	○ ○		○ 床壁天井		○	○ 床壁天井		○	○ 床壁天井		×	○ 床壁天井		×	○ 床壁天井		○	○ 床壁天井					×	3DK→LDK	14	マ	818							人の集えるパーティールームに 収納たっぷり	52.25	52.25	1ヶ月	設:施→ダイチ
布施さん宅	愛知県名古屋市	夫婦	○ ×		○ 床壁天井		×	○ 床壁天井		×	○ 床壁天井		○	○ 床壁天井		○	○ 床壁天井		○	○ 床壁天井		○	○ 床壁天井	洋室→和室	×	3LDK→3LDK	20	マ	1445		○					バリアフリー 低価性と機能の楽しさ	81	81	45日間	設:施→セキスイハーミング
Fさん宅	千葉県松戸市	夫婦	○ ○		○ 床壁天井		○	○ 床壁天井		○	○ 床壁天井		×	○ 床壁天井		×	○ 床壁天井		×	○ 床壁天井		○	○ 床壁天井	和室→洋室	×	4LDK→2LDK	26	マ	1461		○			○		バリアフリー 配管類や給水給湯設備も一新	83	83	74日間	設:施→JS日本総合住生活鶴
本多鈴木さん宅	東京都世田谷区	祖父母 夫婦+子1	○ ○		○ 床壁天井		○	○ 床壁天井		○	○ 床壁天井		○	○ 床壁天井		○	○ 床壁天井		○	○ 床壁天井		○	○ 床壁天井		×	4LDK→3LDK	22	マ	700		○					広々リビングの二世帯住宅 戸建住宅のイメージで	110.2	110.2	21日間	設:施→雅産住宅相互鶴
塩入さん宅	東京都渋谷区	夫婦＋子2																				○	○ 床壁天井	子供部屋	○ 子供部屋		23	一戸建て	162	○						賃貸の一部屋を子供部屋に インテリアにも気を配る	80	40	14日間	設:施→リフォーム工房
熊谷さん宅	東京都町田市	夫婦＋子2		○	○ 床壁天井		○	○ 床壁天井		○	○ 床壁天井														○ LDK		8	一戸建て	823							広が りのある L 光と風様の生かせるルーフバ		44	3ヶ月	設:施→ホームイング
Mさん宅	埼玉県入間市	夫婦＋子2		○	○ 床壁天井		○	○ 床壁天井		×	○ 床壁天井														○ LDK		13	一戸建て	1033				○			ダンス教室のできる広い空間 トップライトから光が差し込む		86.87	3ヶ月	設:施→東急アメニックス
飯村さん宅	東京都豊島区	夫婦		○	○ 床壁天井		○	○ 床壁天井		○	○ 床壁天井		○	○ 床壁天井		○	○ 床壁天井		○	○ 床壁天井		×	○ 床壁天井		×		35	一戸建て	2016						○	バリアフリー、水廻り環境 楽しく過ごせる住空間づくり	102	102	70日間	設:施→東京ミサワホームイング
Mさん宅	東京都足立区	夫婦+子1	○ ○		○ 床壁天井		○	○ 床壁天井		○	○ 床壁天井		○	○ 床壁天井		○	○ 床壁天井		○	○ 床壁天井			○ 床壁天井		×	4LDK→5LDK	28	一戸建て	2829						○	基礎と柱を残し全面リフォーム 開放的空間と収納を充実	142	142	5ヶ月	設:施→横山彰人建築設計事務所
辻さん宅	兵庫県神戸市	祖母 夫婦+子1	○ ○		○ 床壁天井		○	○ 床壁天井		○	○ 床壁天井		○	○ 床壁天井		○	○ 床壁天井		○	○ 床壁天井		○	○ 床壁天井	大型クローゼット	×	6LDK→5LDK	25	一戸建て	3500		○				○	構造補強を充実 バリアフリー	142	142	6ヶ月	設:施→住友林業ホームテック