

集合住宅の一棟リノベーションの計画に関する研究

—近年の事例の計画特性と事業主の取り組み—

A Survey of Whole Renovation of Apartment House
- Planning Characteristics of Recent Cases and Efforts of Developers -

○井上大輔*¹, 高井宏之*²

INOUE Daisuke, TAKAI Hiroyuki

This study is intended to clarify the planning characteristics and the efforts of the developers of “Whole Renovation of Apartment House”. The investigation method is an analysis of the main developers (13 companies) handling “Whole Renovation of Apartment House” and the apartment brand (15 types), and the things showing below were clarified.

1) Many existing buildings were built during the bubble economy, among them there are many company residences. 2) Because this buildings have the side of secondhand houses, developers are taking efforts that emphasize on safety. 3) Small-scale households are the focus of the target. Among them, differences were found in the renovation contents according to the distance from the station.

キーワード: 集合住宅, 建築計画, リノベーション, 事業, 改修

Keywords: Apartment, Architectural Planning, Renovation, Effort, Repair

1. 研究の背景・目的

1980年代後半、日本ではバブル経済が始まり、これに伴い多くの住宅が建設された。そして、このバブル経済が崩壊した後も住宅の増加は続き、また人口動態との関連の中で国内における空き家の割合が多くなってきた。この現象は都市部においても見られ、例えば関東大都市圏における賃貸の非木造集合住宅の空き家率は2008年が17.3%に対し、2013年は19.0%に増加している。^{注1} 今やこの空き家は全国レベルの社会問題の一つである。

また、日本の住宅はその有効とされる期間が約30年程度とされており、海外と比較しても短命である。^{注2} なお、これに関連する年数としては、実際に除去された住宅の平均年数の約26年^{注4}、RC造の集合住宅の法定耐用年数の47年、RC造の共同住宅の建物平均寿命（固定資産台帳調査2005年）の約45年^{注5}などがある。これは、建築の耐久性の違いもあるが、新築志向の強い日本の需要者ニーズとの関係も大きく、空き家問題の要因の一つ

と考えられる。

空き家問題の対策自体も、様々な取り組みが行われているが、その中で中古住宅を新築時の目論見とは違う次元に改修する「リノベーション」が注目されている。また、中古住宅をデベロッパーが一度購入し、改修した上で再販する形態も多く見られるようになった。本研究では、この再販型リノベーションの中でも住棟全体をデベロッパーが購入・改修・再販する「一棟リノベーション」について焦点を当てる。一棟リノベーションは通常の住戸単位のリノベーションとは異なり、共用部の改修が可能であるため、集合住宅全体の居住環境も向上させることができ、空き家を減少させる効果が期待できる。本研究はこの事業手法促進を念頭に、この計画特性と事業主の取り組みを明らかにすることを目的とする。

なお、本稿に関連する既往研究を見ると、集合住宅の共用空間のリノベーションについて、平井・山本^{注6}が一棟リノベーションを共用空間の改修の手法の一つとして

*1 名城大学大学院理工学研究科建築学専攻、修士前期課程、大学院生

*2 名城大学理工学部建築学科、教授、工博

Graduate Student, Dept. of Architecture Faculty of Science & Tech. Meijo Univ.

Prof., Dept. of Architecture Faculty of Science & Tech. Meijo Univ., Dr. Eng.

紹介している。また、一棟リノベーションを集合住宅の再生建築としてとらえるならば、建築家の青木茂氏が定義するリファイニング建築もこの実践の一つに位置付けることができる。青木氏はその実作を特に技術的な側面から多くの著書を通じ紹介しており、その一例として参考文献7が挙げられる。本研究は一棟リノベーションの事業全体に焦点を当て、またリファイニング建築とは異なる、企業が展開する事業としての側面を明らかとするものである。

なお、本研究は参考文献8、9をとりまとめ加筆したものである。

2. 一棟リノベーションの定義

一棟リノベーションとは、社宅や賃貸マンションなどに利用されていた建物全体を企業（デベロッパー）が買い取り、住戸と共に内装、共用部、外観など一棟全体に大幅な改修を施すものである。住戸は当初買い取られたものはすぐにリノベーション・販売される。また、賃貸住戸は当初はデベロッパーとの間で賃貸借契約が継続されるが、入居者が退去すると個別にリノベーション・販売され、最終的には全体が区分所有建物になる。リノベーション住宅協議会はこの形態をR3住宅（区分所有マンションの専有部+共用部を含む一棟全体）と位置付けている。^{注3}

一棟リノベーションの大きなメリットとしては、共用空間・施設の改修が挙げられる。一般的なリノベーションでは個々の住戸の範囲でしか価値を高めることができない。その点、一棟リノベーションでは廊下やエレベータ、エントランスなど共用部分を含めて、生活環境全体の改善を図ることができる。また、近年の社宅の需要の低下や個人経営されている賃貸マンションのメンテナンスの不十分さは、空き家の増加を加速していると考えられる。このような集合住宅を一棟リノベーションすることは、住宅の質を向上させ、結果として空き家を減少させる効果が期待できる。

3. 研究の対象と方法

不動産経済研究所は2005～2016年7月の期間内において行われた一棟リノベーションの調査の報告資料を公開している。^{文11}この資料に掲載された一棟リノベーションを手がける企業を中心に、計13社の15種のブランドの事例を調査対象とする。

調査方法等は表1に示した。これらの事例について公

式ホームページなどに掲載された情報をもとに現在の一棟リノベーションの実態を把握する。その後、調査対象の13社の企業に郵送によるアンケート調査を実施し、事業主として力を入れている取り組みなどを調査する。また、15種のブランドの中から愛知県に事例を持つ企業にヒアリング調査を行い、当該事例に関するより詳細な情報を把握する。

4. 一棟リノベーションの計画特性

(1) 建築概要

2017年7月の時点での調査対象全体の事例数は92(表2)確認でき、これらの事例を対象に実態把握を行った。これにより、基本特性として以下の図1～7が得られた。

所在地(図1)は首都圏に多い。首都圏は高地価であるため、一棟リノベーションが割安な住宅を実現する手段・手法として評価されていると考えられる。改修前の用途(図2)は、社宅が最も多い。

既存建物竣工年(図3)は、既存建築物がバブル経済直後の1990年代前半に竣工したものが多い。リノベーション竣工年(図4)から一棟リノベーション事例が2010年以降、安定し供給されていることが確認できる。

表1 調査概要

調査A 計画特性調査	
調査対象・方法	次の手順で収集・分析を行った。 1) 参考文献11を参考に、一棟リノベーションを手がける主な企業(13社)のマンションブランド(15種)を、公式ホームページなどから基本的な建築概要等の把握を行う。(本稿4章(1)) 2) 上記の事例について1)で得られた情報から建築概要等の各項目についてグラフを作成し、実態把握を行う。(本稿4章(1)) 3) 上記の事例について改修前の用途別に2)と同様にグラフを作成し、事態把握を行う。(本稿4章(2))
調査時期	2017年4月～9月
調査B 企業へのアンケート調査	
調査対象	調査Aと同様の企業(13社)
調査方法	郵送によるアンケート調査
調査時期	2017年12月～2018年1月
調査C 企業へのヒアリング調査	
調査対象	調査Aの調査対象のマンションブランドの中から、愛知県に事例を持つ企業
調査方法	現地視察を兼ねてのヒアリング調査
調査時期	2016年12月、2017年11月

表2 一棟リノベーションを手がける主な企業とブランド^{文6}

企業名	ブランド名	事例数
穴吹興産	アルファステージ	3
ウィルゲイツ・インバストメント	リドレス	3
コスモスイニシア	リノマークス	3
サンヨーホームズ	サンリーフ	5
大京穴吹不動産	グランディーノ	3
東京急行電鉄	ライエ	3
東新住販	ベルグ グランデ	6
長谷工リアルエステート	リネオ	3
フージャースコーポレーション	デュオリスタ	2
ユニホー	リ・ノヴァス	7
リビタ	リノア	19
	ルクラス	6
	リアージュ	6
リビングライフ	リリファ	15
住友林業	フォレストピア	8
計		92

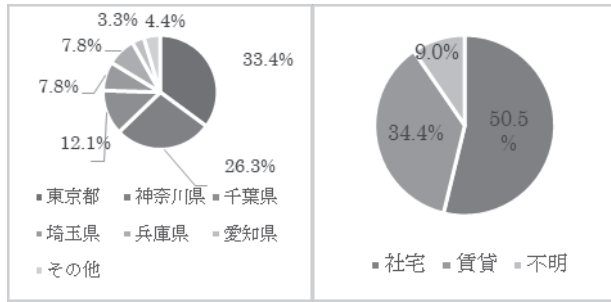


図1 所在地 (N=92)

図2 改修前の用途 (N=92)

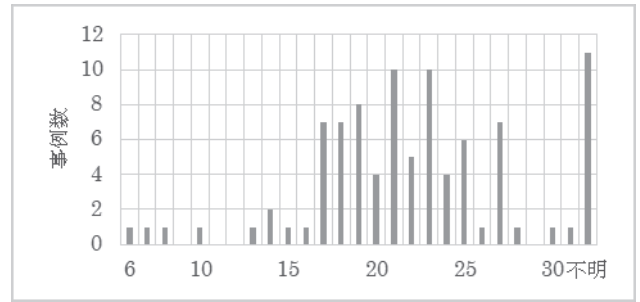
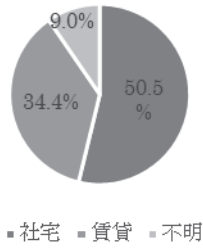


図5 改修スパン

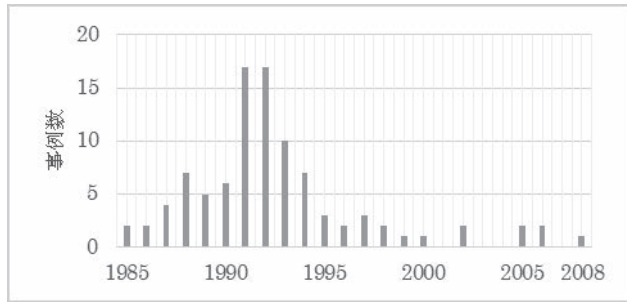


図3 既存建築物竣工年

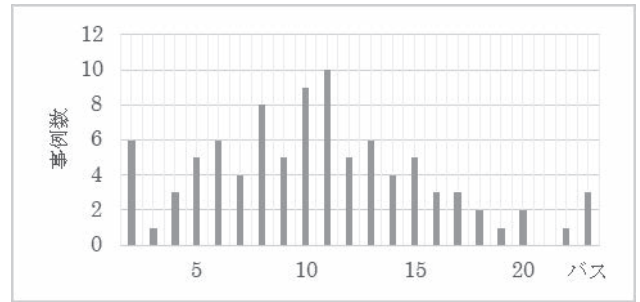


図6 最寄り駅からの所要時間 (分)

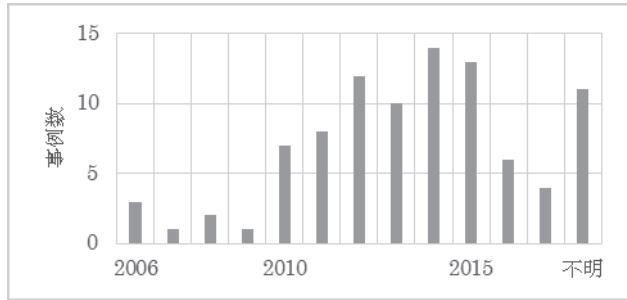


図4 リノベーション竣工年

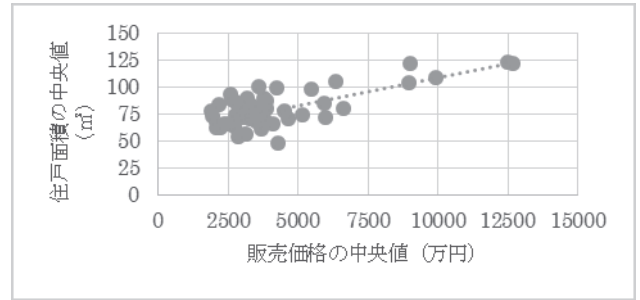


図7 販売価格と住戸面積 (中央値)

これに加え、既存建物が竣工してから改修されるまでの期間である改修スパン (図 5) を見ると、築 20 年前後のものが多くなっている。これは大規模修繕の時期にあたることから、各建物の所有者が追加投資を求められる時期に、デベロッパーへの売却の意思決定を行っていると考えられる。なお、個人経営の賃貸住宅の場合は、これに加え相続の問題も少なからず関係しているものと推測される。

最寄り駅からの所要時間 (図 6) は徒歩 10 分前後の事例が多い。また、徒歩 2 分以内の事例も改修されている。これは、駅から徒歩圏の事例を中心に改修していると考えられる。^{注4}販売価格と住戸面積 (図 7) の関係性は、住戸面積約 80 m²、販売価格約 3500 万円の付近に集中している。これらのことから、一棟リノベーションは比較的利便性の高い、割安感のある住宅を求める需要者のニーズに応える住宅であると考えられる。

(2) 改修前用途別建築特性

改修前用途別にグループ分け(社宅、賃貸マンション、不明)したものを図 8~11 に示す。

改修前用途別の既存建物竣工年 (図 8) から、既存物件が多く建てられている 1990 年代前半には社宅の割合が多いことがわかる。これは、バブル経済の時期に社宅が多く建てられ、これが一棟リノベーションの形で現れていると考えられる。改修前用途別のリノベーション竣工年 (図 9) では、この社宅が早い段階から一棟リノベーションの対象となっていることが確認できる。これはリーマンショックなどにより企業の業績が悪化した時期と概ね符合する。

改修前用途別の所在地・最寄り駅からの所要時間 (図 10・11) では、社宅より賃貸マンションであった事例の方が東京都に集中しており、最寄り駅からの所要時間も近くなっていることがわかる。これは社宅の立地特性の現われであり、結果として立地における事例の利便性は賃貸マンションの方が優れていることがわかる。

5. 事業主の取り組み (アンケート調査)

アンケート調査は先述の 13 社に依頼し、10 社から回答を得た。(回収率 76.9%)

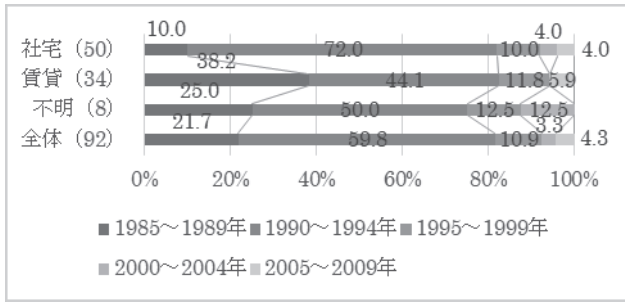


図8 改修前用途別 既存建築物竣工年

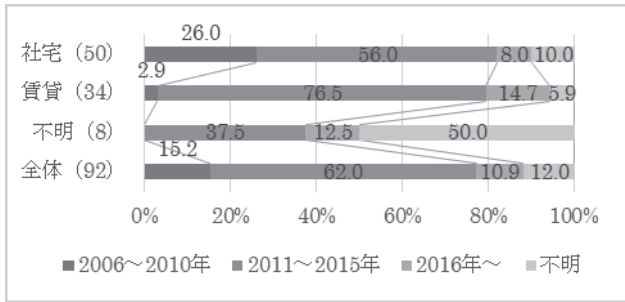


図9 改修前用途別 リノベーション竣工年

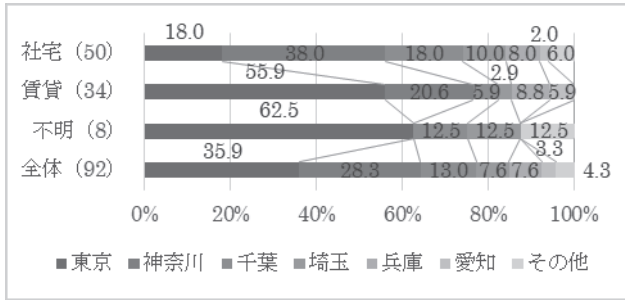


図10 改修前用途別 所在地

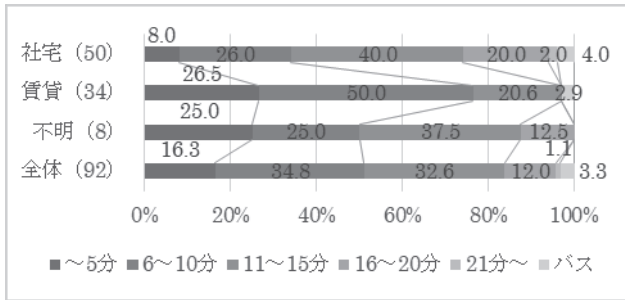


図11 改修前用途別 最寄り駅からの所要時間

この調査結果から一棟リノベーションは主に首都圏を中心(図12)に中規模事例(図13)において展開されており、その主要なターゲット層は30代(図14)の小さな子供を持つ家族など(図15)に向けて供給されていることがわかった。これは既存建築物の規模との関連が大きいと考えられる。

商品企画の重視点(図16)においては、主に15、16などの安心感に関わる項目が重視されていることがわかった。これは、中古住宅としての側面を持つ一棟リノベーションに対する需要者の不安感を少しでも取り除こうと配慮していると考えられる。また、既存建物の選定時

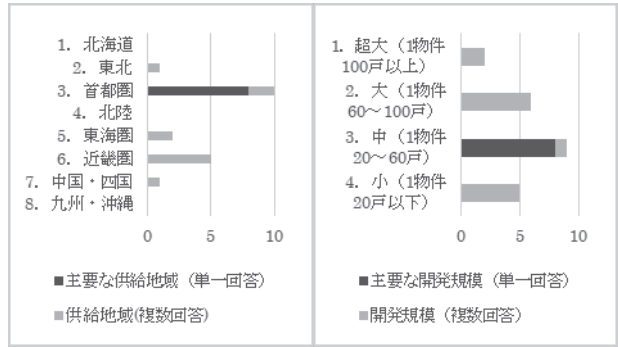


図12 供給地域 (N=10)



図13 開発規模 (N=10)

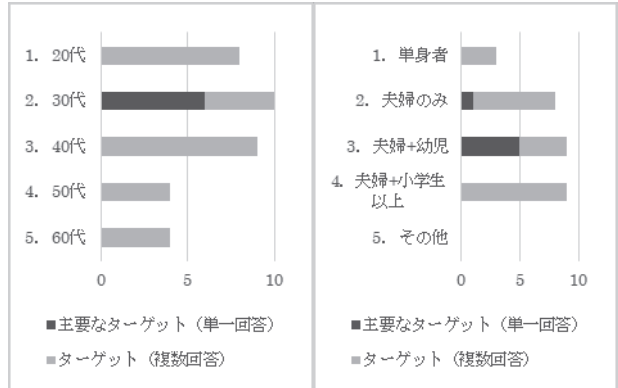


図14 ターゲット (年齢層) (N=10) (左図)

図15 ターゲット (家族構成) (N=10) (右図)

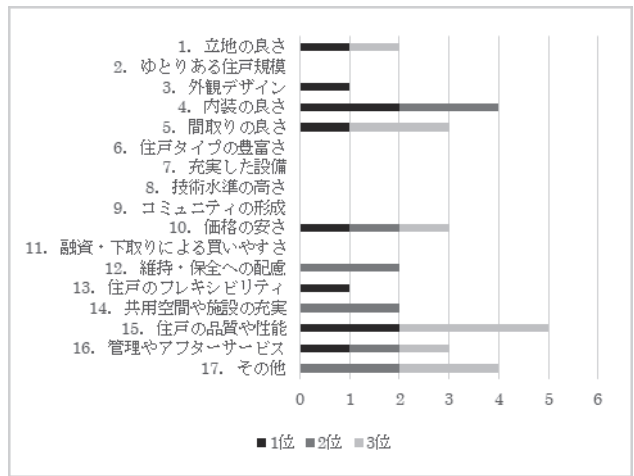


図16 商品企画の重視点 (複数回答/N=10)

の重視点(図17)においては、4が着目され、中古住宅が流通している地域が、一棟リノベーションが成立する要件との認識が見られた。また、11、13などの適切な管理がされていることが条件として挙げられた。

既存建築物の劣化状況の調査・検査(図18)は躯体関係の部位で多く実施されており、商品企画と同様に安心感に配慮していることがわかる。また、配管や外壁などは竣工20年頃に劣化の兆しがあり、多くの調査・検査が行われている。設備システムの劣化も多く見られ、共用部の修繕にもあまり手が回っていないためと考えられる。

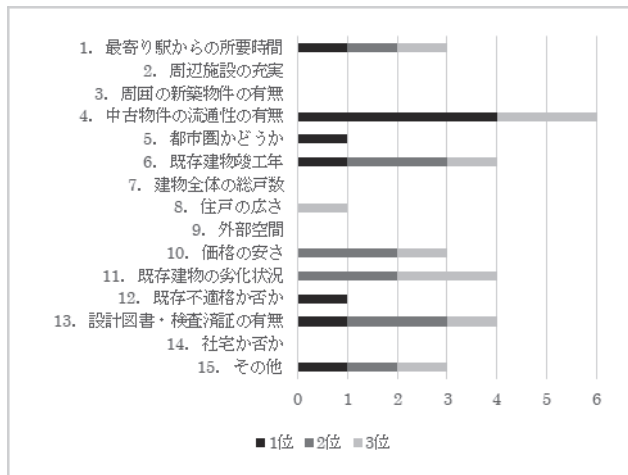


図 17 既存建築物を選ぶ時の重視点 (複数回答/N=10)

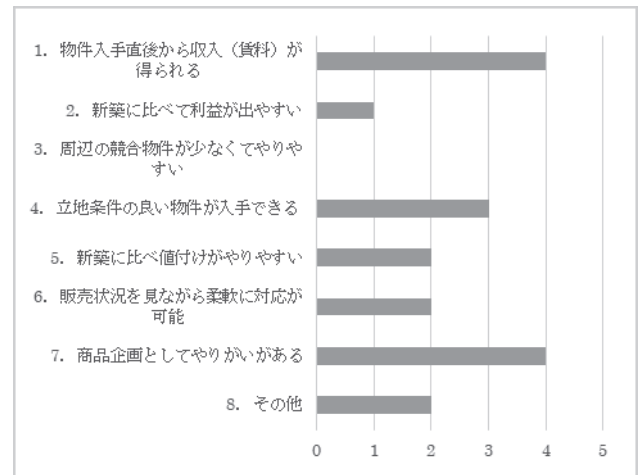


図 20 メリット・良い所 (複数回答/N=10)

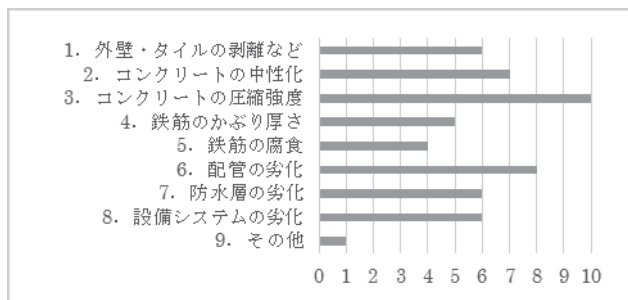


図 18 実施している劣化状況の調査・検査 (複数回答/N=10)

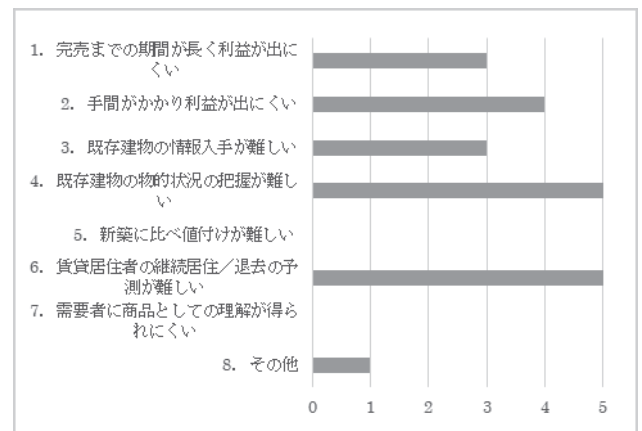


図 21 デメリット・課題 (複数回答/N=10)

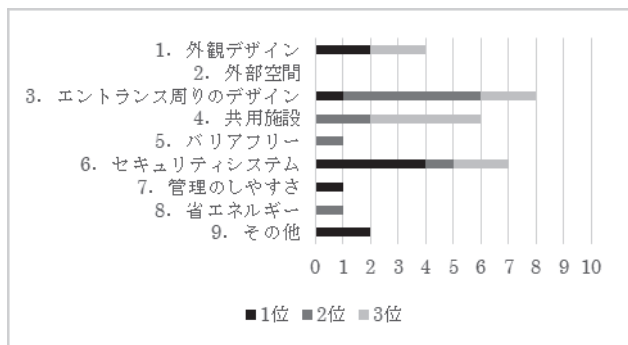


図 19 共用部の改修の重視点 (複数回答/N=10)

6. 事業主の取り組み (ヒアリング調査)

2つの事例A・Bに関するヒアリング調査を現地視察と共に実施した。この2事例の各項目に対する比較を行った。(表3)

事例Aは最寄り駅より少し距離のある、小さな子供を持つ小規模な家族がターゲットとなっている。それゆえマンションの居住者同士や地域住民とのコミュニティの形成に力を入れ計画されている。その具体策として、駐輪場や住戸をコミュニティスペースへと改修し、イベントを開催することで人々の触れ合いの機会を生み出している。さらに、外部空間を子供の成長を促すことを考慮した庭園へと改修した。また、販売段階では、住戸のスケルトンの状態を公開しており、実物を見ながら建物の状態を確認することができる形とした。

これに対し、事例Bは最寄り駅に極めて近い、1~3人の世帯がターゲットとなっている。そのため利便性を重視した設計となっており、セキュリティの充実などに力を入れている。コミュニティスペースは図書コーナーとパティオの2か所のみとし、駐車場にはシャッターゲートを増設するなどセキュリティの強化を図っている。

共用部の改修内容の重視点(図19)は、エントランス周りのデザインやセキュリティシステムの強化に重点を置かれている。既存建築物が多く竣工している1990年代前半頃はオートロックの普及率が低く、現在のニーズに合わせるために増設されたと考えられる。^{※2}また、社宅や賃貸マンションを分譲マンションに変更する際に、設備水準の差異を解消することも要因として考えられる。

メリット(図20)は賃貸マンションの場合、既存建築物を買い取った時点で既存居住者から賃料が得られること、立地条件が良好な物件を入手可能なことが挙げられた。デメリット(図21)は従前居住者が退去するまで改修ができないこと、良好な物件の情報の入手が困難なこと、既存の建築物や従前居住者の状況の把握が難しいことが挙げられた。

この2事例の共通点の第一は物件の価格である。新築で同じ条件のものを購入する場合に比べて安価で購入できる(ヒアリング対象者談)。第二はエントランス周りの改修である。オートロックの強化や宅配ボックスの設置など、利便性向上が施されている。また、改修するにあたって、第三者調査機関による建物の劣化状況等の調査が行われており、その結果を踏まえた耐久・安全性が保証されている。

以上のことから、一棟リノベーションは約20年前の中古集合住宅を、現在の新築に近い水準まで上昇させるものであるといえる。また、賃貸から分譲へと所有形態が移行するにあたって存在する質的差異を埋めることも可能であり、実際の利用状況を見ながら専有部・共用部の改修を行える点が新築と比較して利点である。

7. まとめと展望

(1) まとめ

本稿では一棟リノベーションについて主に以下のような特徴を明らかにすることができた。

計画特性としては、既存建築物はバブル経済期に建てられたものが多く、約20年のスパンで改修がされている。その中でも社宅の割合が多いが、立地条件は賃貸マンションの方が優れている。また、主要なターゲット層は30代の小規模世帯が中心となっている。その中でも駅からの距離に応じて、改修内容に相違点が見られた。

表3 事例A・B 各項目比較

	事例A	事例B
所在地	長久手市	名古屋市
用途地域	第一種住居地域	商業地域
改修前用途	賃貸マンション	賃貸マンション
既存建物竣工年	1996年	1994年
リノベーション竣工年	2015年	2015年
価格	2050~2590万円	3390~3998万円
構造/規模	RC7階建て	RC14階建て
総戸数	45戸	39戸
専有面積	64.11~65.73㎡	70.04~85.17㎡
最寄り駅からの所要時間	徒歩14分	徒歩2分
ターゲット	子持ち家族(小規模)	DINKS等(1~3人)
コンセプト	シンプルで豊かな暮らし	利便性という満足感
重視点	コミュニティ	セキュリティ
主な共用部のリノベーション	・駐輪場→アズマヤ ・住戸→チャノマラウンジ ・外部空間→庭園 ・オートロックの新設	・外部空間→パティオ ・共用玄関に図書コーナーの増設 ・駐車場にシャッターゲートの増設 ・オートロックの領域拡大
スケルトン住戸	有	無
イベントの開催	有	無

取り組みとしては、中古住宅の側面を持つため、安心感を重視した取り組みが多くされている。また、既存建築物の劣化や従前居住者の状況把握を行っている。しかし、後者は容易ではないとの指摘もあった。

(2) 今後の展望

今後、本研究では条件の異なる事例のヒアリング調査を行い、より多面的かつ精緻な実態把握を行う。また、一棟リノベーションの事例の居住者を対象にアンケート調査を行い居住者・需要者側から見た一棟リノベーションの評価を把握する。

注釈

- 1) 参考文献1、2における資料『空き家の種類(5区分)、腐朽・破損の有無(2区分)、建て方(4区分)、構造(5区分)別空き家数一大都市圏』の中の、「関東大都市圏」、「賃貸用の住宅」、「共同住宅」、「鉄筋・鉄骨コンクリート造」および「鉄骨造」にあたる数値を関東大都市圏における賃貸の非木造集合住宅の【空き家戸数】とし、『住宅の種類(2区分)、住宅の所有の関係(5区分)、建て方(4区分)、構造(2区分)、延べ面積(6区分)別住宅数一大都市圏』の中の、「関東大都市圏」、「借家」、「共同住宅」、「非木造」の「総数」にあたる数値を関東大都市圏における賃貸の非木造集合住宅の【総戸数】として算出したものである。
- 2) 参考文献3によれば、滅失住宅の平均築後年数は、日本32.1年、アメリカ66.6年、イギリス80.6年となっている。
- 3) 本研究では参考文献10の「適リノベーション住宅」のR3住宅を一棟リノベーションと定義した。
- 4) 参考文献12によれば、「駅から徒歩圏」とは10分以内と考える回答が最も多く、平均は12.6分であった。

参考文献

- 1) 総務省統計局：平成25年住宅・土地統計調査、2015.3
- 2) 総務省統計局：平成20年住宅・土地統計調査、2011.3
- 3) 国土交通省：平成29年度 住宅経済関連データ
- 4) 建設白書：平成8年度版
- 5) 小松幸夫：建物寿命の現状、日本建築学会・総合論文誌 No.9、pp.23~26、2011.1
- 6) 平井元貴、山本幸子：一棟丸ごとリノベーションによる分譲マンション再生手法に関する研究、日本建築学会大会梗概、pp.1361~1362、2016.8
- 7) 青木茂：長寿命建築のつくりかた いつまでも美しく使えるリノベーション、株式会社エクスマレッジ、2015
- 8) 井上大輔、高井宏之：集合住宅の一棟リノベーションに関する基礎的研究、日本建築学会東海支部研究報告集 第56号、pp.529~532、2018.2
- 9) 井上大輔、高井宏之：建築特性と事業主の取り組み 集合住宅の一棟リノベーションの計画に関する研究 その1、日本建築学会梗概、pp.1337~1338、2018.9
- 10) リノベーション住宅推進協議会：<https://www.renovation.or.jp/>
- 11) 株式会社不動産経済：不動産経済マンションデータニュース〜一棟リノベーションマンション動向、2016.10
- 12) 不動産情報サイト事業者連絡協議会：一般消費者対象「不動産広告に関するアンケート」調査結果、2012.4