

今、リフォームの可能性が広がる

2007年に住生活基本法が制定されて、ストックの活用やリフォームに注目が集まりました。それから11年が経過し、高耐久住宅の普及、中古住宅流通量の増加、省エネルギー・リサイクルなどの環境重視といった質の高いリフォームの時代へと成長しています。基本性能が高いツーバイフォー住宅はライフステージの変化に応じたリフォームにより、長く住み続けることができます。今回は、長年にわたるリフォーム設計の経験を活かし、新しいリフォームのスタイルを提言する。西田恭子氏にお話を伺いました。

リフォームを取り巻く新しい社会環境

夫婦十子供の世帯は減り、単独世帯が増える

日本の人口減少の原因といわれる深刻な少子化が進行した理由に、晩婚化・非婚化が挙げられ、夫婦と子供の世帯は減り、結婚しない単独世帯が増えていきます。また、配偶者の死別後、高齢者が1人で暮らす単独世帯も増加。かつては親が1人になったら子供家族と一緒に住むという傾向がありました。が、今は親がそれを期待しない、あるいは求めないようです。女親だけでなく、男親も妻の死別後はそのまま1人でいいという人が増えています。



寝室をリビングのコーナーに配置した例。

居の隣にお母様が中古物件を購入してリフォームされたり、実家の近くに住む男性の単身世帯のリフォーム例もあります。そんな事例をみると、寝室でさえも個室にせず、扉をつけずにLDKとつなげたり、リビングの一角に設けたりすることも。これまで住宅は主にファミリー向けで個室の独立性を優先してきましたが、これからは、そうした住宅を単身者対応にリフォームするケースが増えていくと思います。

既存住宅流通量の増加に伴い、中古住宅購入&リフォームが増えていく

人口減少とともに新設住宅着工戸数が減っているだけでなく、空き家が増えています(図1)。しかし、既存住宅流通量は増加(図2)しているのです。並行して、中古住宅を購入してリフォームするケースが多くなっています。この傾向は、今後も引き続き伸びていくことが予想されます。

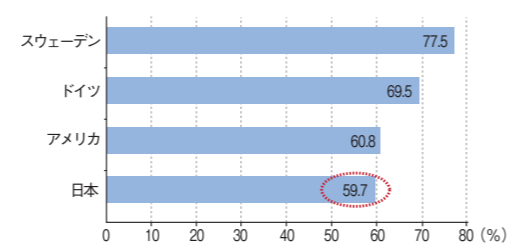
築30年以上の住宅リフォームが増加

30年ぐらい前は築15年前後の住宅のリフォームが多かったのですが、現在では築30年以上のものも増えてきています(図3)。これは、耐久性などの基本性能が高い住宅が増え、リフォーム

高齢者対応リフォームは早めに実施する

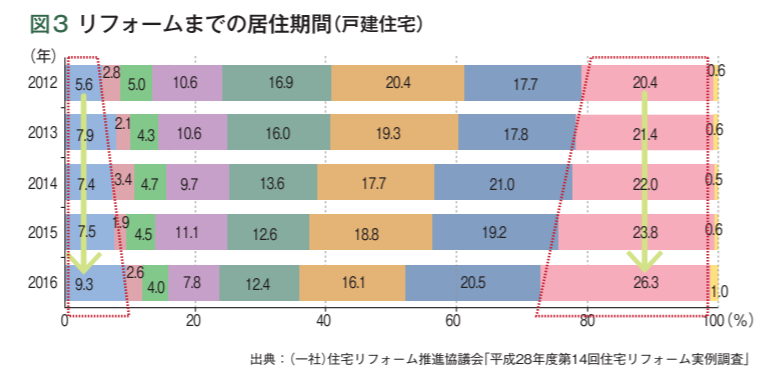
高齢者の生活について国際比較を行った調査結果があります。「住宅に何も問題を感じていない」と答えた高齢者は日本が最も少ないのです(図5)。日本人高齢者は、問題が多いと感じているにもかかわらず、身体機能が低下しても「現在のまま、自宅に留まりたい」と考える人が多く、また、「改築の上、自宅に留まりたい」と答えた人も16%以下という低い数値で4か国中最下位でした(図6)。

図5 「住宅に何も問題を感じていない」と回答した高齢者の割合



出典：内閣府「平成27年度第8回高齢者の生活と意識に関する国際比較」

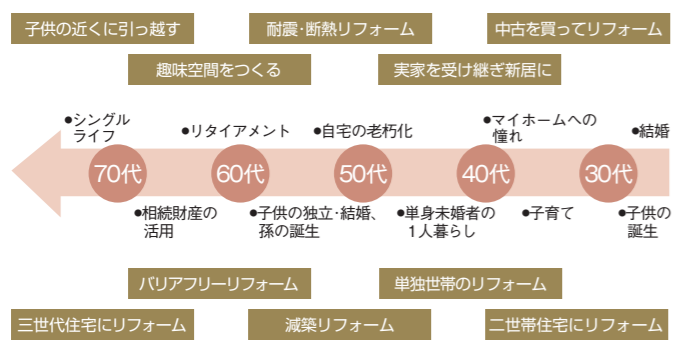
各世代のライフスタイルに見るリフォーム事情



して長く住み続けることができるという認識が広まったのだと思います。入居前、あるいは入居直後にリフォームするケースも増えていきます。中古住宅を購入したり、または親や祖父母から受け継ぐ住宅があり、すぐにリフォームを行っているのだと思います。

ウエイトが置かれています。そしてそのリフォームの際には、使い勝手が悪くなったところの補修や5年・10年周期で計画しているメンテナンスを一緒に行うことが一般的になっています。ライフステージ・ライフスタイルの変化への対応については、「年代別の住まいのニーズ」(図4)に例示されているようなリフォームで解決することができます。

図4 年代別の住まいのニーズ

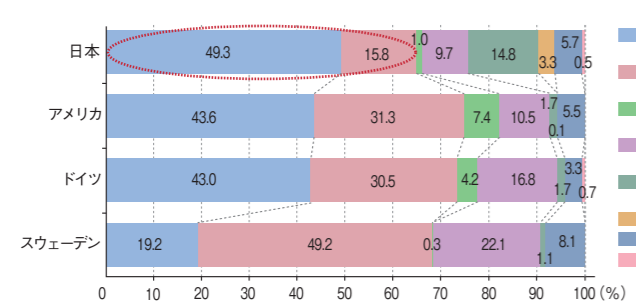


高齢者ほど古い家に住み、高齢者の家ほどバリアフリー対応になっていないのが現実です。そこで高齢になる前にリフォームを行い、いつまでもわが家で快適に過ごしていただきたいと思っています。



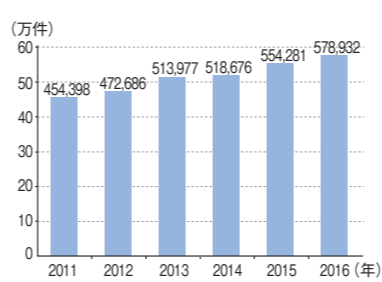
車いすを置く広さを確保した玄関の例。

図6 身体機能が低下した場合の高齢者の意識



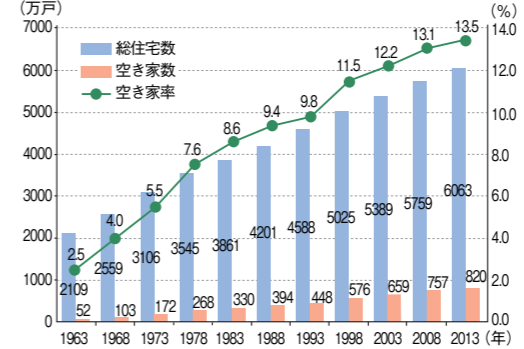
出典：内閣府「平成27年度第8回高齢者の生活と意識に関する国際比較」

図2 既存住宅流通量の推移(推計値)



出典：(一社)不動産流通経営協会「既存住宅流通量の地域別推計」(平成29年11月)

図1 総住宅数、空き家数及び空き家率の推移(全国)

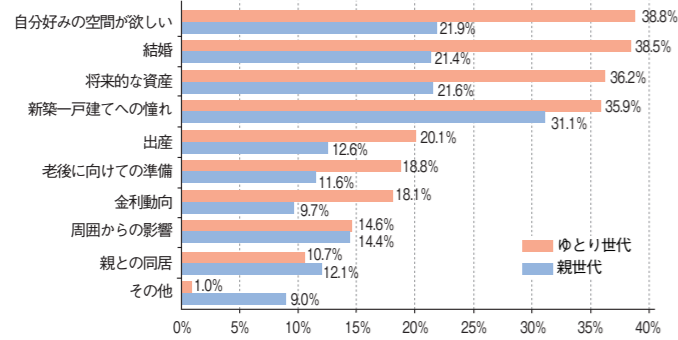


出典：総務省「平成25年住宅・土地統計調査」



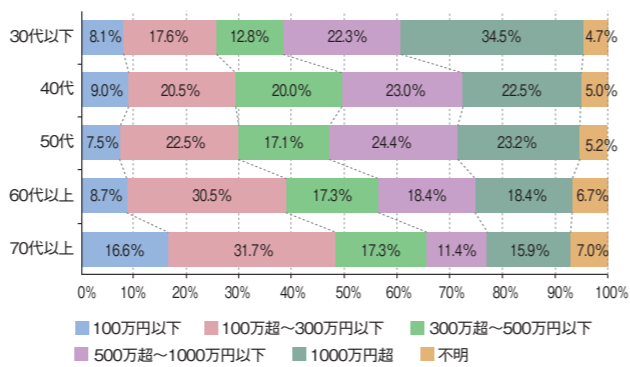
西田恭子氏
Kyoko Nishida
一級建築士、日本女子大学住居学科専攻、三井のリフォーム住宅研究所所長を10年間務めたのち、西田設計住宅研究所所長として各種委員会、コンクール審査員、エッセイ執筆やセミナーの講演を行う。「リフォーム成功の素敵なレシピ」など著書多数。日本女子大学・文化学園大学非常勤講師を務める。

図9 ゆとり世代の家づくりのきっかけ(複数回答)



出典：イエノミカタ・熊ホールアウト「ゆとり世代の住宅観に関する調査」

図8 年代別のリフォーム契約金額(戸建住宅)



出典：(一社)住宅リフォーム推進協議会「平成28年度第14回住宅リフォーム実例調査」



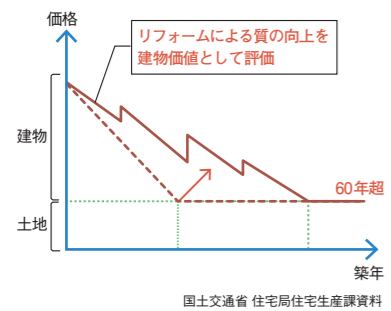
シューズクローカーからクローゼットへと続く集中収納の例。

「ゆとり世代(20代)のリフォーム事情」

ゆとり世代(ゆとり世代)教育を受けた世代は家づくりのきっかけについて、「自分好みの空間が欲しい」が一番多く約39%でした(図9)。これは親世代の回答と大きく異なります。こだわりが強い場合、好みはハッキリしているため、たとえばデザインについては、具体的な形や色など詳細に至るまで話し合うことが大切です。

収納については、各室各所に分ける「分散収納」を優先させるのか、一カ所に集める「集中収納」にするのか方向性を決めることが大事です。クローゼットだけではなくシューズクローカーの要望も多くあります。「見せる収納」「隠す収納」についても検討します。オープン棚にするのか、ガラス戸で飾るようになるのか、半透明のポリカーボネートで少し見えるようにするのか。引き戸か、開き戸か。また、壁に収納棚を造り付けるのか、システム収納で組むのかなど、使いやすい収納のかたちを見定める必要があります。

図10 リフォームによる資産価値の向上【目指すべき方向性】



国土交通省 住宅局住宅生産課資料

「建築の利用価値を高めるリフォーム」

資産価値がアップするリフォーム

住宅は築年数で建物評価が下がる、20年を過ぎたらゼロに等しいといわれた時代から移り変わり、現在は、ストック型住宅市場へと政策の転換が図られました。リフォームによって質の向上した良質な住宅ストックを適正に評価するインセンベクションが行われ、住宅の資産価値を60年超にすることが目標となっています(図10)。

既存住宅の流通量が増加し、不動産業界では建物の査定評価を本格的に実施し始めました。こうしたなか、中古住宅を購入する場合は、「リフォーム

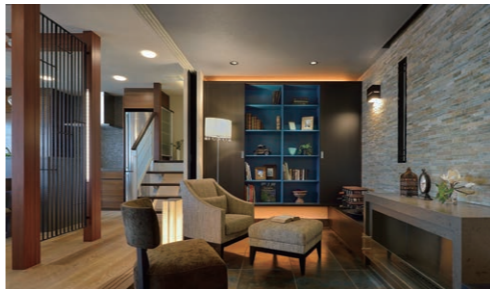
も検討してくれる会社」を選ぶという声が増えています。

構造上のルールが明確なツーバイフォー住宅は確実かつ円滑にリフォームを行えるので、そのルールを理解している会社に依頼すると安心して進められます。ツーバイフォー住宅は適切なメンテナンスで50年、100年と住み続けることができます。リフォームにより、その価値をさらにアップさせることができます。

新しいニーズに対応するリフォーム

これまでは、劣化や壊れたところを修繕したり、収納不足や間取りの不便さを解消したり、基本性能を高める住宅リフォームなどが多かったと思いますが、現在は、新しいコンセプトのリフォームが増えてきました。

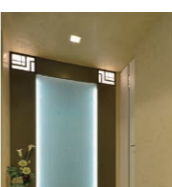
使っていない実家を賃貸住宅にする大規模リフォーム、オーナービルを店舗にする、銭湯をデイケアサービスセンターにするコンバージョンなどさまざまです。こうした建築の利用価値を高めるリフォームによって、収益につなげることも可能になると思います。



リビングの一部を引き戸で仕切って趣味の読書の場所に。



洗面室とトイレの仕切りにはスモークガラスを使用。



正面に大きな光壁を設けて明るい玄関を創出。

「セカンドライフの住まい」

子供の独立後、夫婦2人暮らしの住まいにリフォームする場合、ワンフロアだけで生活できるように、LDK、浴室・洗面・トイレ、寝室のすべてを1階にまとめることをおすすめします。廊下のないオープン空間にして、回遊動線を確保すると、スムーズに動ける暮らしやすい住まいになります。

「シニア世代(60代以上)のリフォーム事情」

60代になり自分たちの老後を意識するようになった夫婦が、80代のお父様と同居する家をリフォームした事例がありました。リフォームでの改善点はまず介護スペースを考慮した水回りです。そのためには「廊下を取り込み面積を確保する」どこまで引き戸に

「団塊ジュニア(40代)・ポスト団塊ジュニア(30代)世代のリフォーム事情」

「団塊ジュニアやポスト団塊ジュニアは、新築と並行して、実家を二世帯住宅にするリフォームや中古住宅購入＆リフォームを視野に入れています。」

「新築したいが、資金が足りなくて土地しか買えない。考えてみたら実家の2階が空いている」という具合で、最近では子供のほうから親へ同居を申し入れるケースも増えています。そうした事例では、玄関と浴室が共用の二世帯住宅にした娘さん家族の場合や、室内階段を外して完全二世帯住宅にした息子さん家族の場合、いずれにおいても設計の話と同時に、「資金は誰が出すのか」「名義はどうするのか」という打ち合わせは必須です。前者では、資金を出す娘は相続の対象外であるため、その土地・建物を購入するという判断をされました。後者では息子さんからの要望で親子それぞれの名義に

図7 同居・隣居・近居・遠居スタイルと家族間の交流

対応項目	居住スタイル			
	同居	隣居	近居	遠居
1 育孫	←→	←→	←→	←→
2 介護	←→	←→	←→	←→
3 騒音対策	←→	←→	←→	←→
4 プライバシーの配慮	←→	←→	←→	←→
5 庭・エクステリアの共有	←→	←→	←→	←→
6 車の共有	←→	←→	←→	←→
7 おかずのやりとり	←→	←→	←→	←→
8 宿泊場所の必要性	←→	←→	←→	←→
9 集うスペースの確保	←→	←→	←→	←→
10 経済的メリット	←→	←→	←→	←→
11 家の継承	←→	←→	←→	←→
12 共同体としての意識共有	←→	←→	←→	←→

凡例：居住スタイルによる家族間の交流のしやすさ

- ←→ 可能
- ←→ (点線) 条件により可能
- ←→ (赤) 不要
- ←→ (赤点線) 条件により必要
- ←→ (緑) 高い
- ←→ (緑点線) 低い

出典：三井のリフォーム 住生活研究所



ダブルベッドの「完全同寝室」。

収納で区別した「緩やかな同寝室」。

寝姿の変化

「年代別のリフォーム契約金額」の調査結果(図8)によると、1000万円超のリフォームを行っているのは30代以下が最も多いことに注目しましょう。中古住宅を購入してのリフォームや親の家に住むためのリフォームなど新築に相当するような大規模リフォームに、1000万円以上を費やして真剣に取り組んでいるということです。

「変わる寝室」

寝室事情に変化が見られます。夫婦の自立と共生を、寝室という限られたスペースのなかでどう確保するか考えたとき、空間を共用するのが当たり前という間取りから、「緩やかな同寝室」「緩やかな別寝室」「完全別寝室」をリフォーム時に選択する方も増えています。

ライフスタイルを見直すきっかけに寝室の考え方も話し合う時代がきています。