

ライフサイクルに対応した住宅リフォームの動向について

An Analysis of the House Remodeling Trend from the Viewpoint of Life Cycle

住居学科 小池 孝子 定行まり子 西田 恭子
Dept. of Housing and Architecture Takako Koike Mariko Sadayuki Kyoko Nishida*

抄 録 住宅の長寿命化の促進という課題に対し、ライフサイクルに対応したリフォームを行うことが一つの解となりうるのではないかとの仮説に基づき、リフォーム工事内容の分析を行った。リフォーム工事の多くは築後11～30年の段階で行われ、小数ながら新築住宅においても行われていた。ライフサイクルの視点から見ると、家族の拡大型・成熟期において、特に戸建住宅では家族の拡大型・成熟期かつ親世帯との同居期において多くのリフォームが行われていた。リフォームの動機についての分析からは、親子の同居、子の独立、定年、子の成長といったライフステージの変化がリフォームの契機となっているケースが4割程度を占めることが確認された。また、中古住宅購入など中古住宅への住み替えに伴うリフォームの事例からは、リフォームが中古住宅の流通性を高め、ひいては長寿命住宅の促進に役立つという可能性が示唆された。

キーワード：リフォーム、ライフサイクル、ライフステージ、中古住宅市場

Abstract We analyzed the house remodeling trend to verify that remodeling offers one solution to promoting long life among houses. In many cases, the houses were remodeled 11 to 30 years after they were built. Examining this from the viewpoint of Life Cycle, many of the home owners remodel their houses at the period of family formation. In about 40 percent of the cases, the motives for house remodeling were related to changes in the Life Stage. We considered the possibility that house remodeling can help improve fluidity in the used housing market, as well as promote long life among houses.

Keywords : remodel, life cycle, life stage, used housing market

1. 研究の目的・背景

住空間の計画においては、そこに住む人・家族のライフサイクルを十分に考慮することが求められる。家族の増減や子どもの成長に伴って経年的に変化する住要求の変化に対応するには、住み替えという選択肢も考えられるが、中古住宅市場における商品流通量が十分とはいえない中、住宅のリフォームが大きな意味を持っているといえよう。平成18年に施行された住生活基本法では、中古住宅市場の流動性を高めることを目標の一つとしているが、同時に循環型市場形成のために長寿命住宅の普及促進、リフォームの促進といった施策も盛り込まれてい

る。また、同法四条においては、住環境について「住民が誇りと愛着をもつことのできる良好な住環境の形成」を図ることが求められているが、愛着の持てる住環境を確保し続けるためにも、同じ場所で同じ住宅に住み続けられるリフォームという選択肢は大きな意味を持つと考えられる。

本稿は、住宅リフォームの実例を分析することにより、現在の住宅リフォーム市場においてライフサイクルの変化に対応するためのリフォームがどの程度の割合を占めているのか、またそれはどのような規模・内容であるのかを分析することにより、住宅の長寿命化促進という課題に対する解決策として今後リフォームが果たしていく役割を考察するものである。

*三井ホームリモデリング(株)

2. 調査概要

財団法人住宅リフォーム・紛争センターの主催する「住まいのリフォームコンクール」に、住宅リフォームに係わるM社が2006～2008年に応募した作品316件を対象として、コンクール応募書類に記載されたリフォーム動機・リフォーム内容について分析を行った。また、特徴的なリフォームを行っている事例について訪問調査を行った。

3. リフォーム工事の概要

3.1. 築後年数

築後年数を10年ごとにみると、全体(261住宅)のうち11～20年が95件(36.4%)で最も多く、続いて21～30年が76件(29.1%)、1～10年が38件(14.6%)、31～40年が27件(10.3%)、51年以上が13件(5%)、41～50年が6件(2.3%)、0年が5件(1.9%)となっている。平均築後年数は24.1年である(表1)。

戸建(193件)は、11～20年が67件(34.7%)で最も多く、続いて21～30年が57件(29.5%)で、約6割強が11～30年となっている。築100年以上のものが3件あり、最も古いものは築176年である。平均築後年数は26.2年である。マンション(68件)は、11～20年が28件(41.2%)で最も多く、続いて21～30年が19件(27.9%)となっており、約7割が11～30年である。もっとも古いものは築36年である。平均築後年数は18.2年である。戸建とマンションを比較すると、築後41年以上は戸建では19件(9.8%)だが、マンションは0件となっている。また、築後0年の新築住宅のリフォームはマンションが4件(5.9%)とやや多く、戸建は1件(0.5%)である。平均築後年数は戸建のほうが約8年長い。

3.2. 構造

戸建(193件)は、在来木造が91件(47.2%)で最も多く、続いて2×4構法が67件(34.7%)、鉄筋コンクリート造が12件(6.2%)となっている。マンション(68件)は、鉄筋コンクリート造が44件(64.7%)、続いて鉄骨鉄筋コンクリート造が20

表1 築後年数

	全体		戸建		マンション	
	件数	%	件数	%	件数	%
0年	5	1.9	1	0.5	4	5.9
1～10年	38	14.6	26	13.5	12	17.6
11～20年	95	36.4	67	34.7	28	41.2
21～30年	76	29.1	57	29.5	19	27.9
31～40年	27	10.3	22	11.4	5	7.4
41～50年	6	2.3	6	3.1	0	0.0
51年以上	13	5.0	13	6.7	0	0.0
不明	1	0.4	1	0.5	0	0.0
計	261	100	193	100	68	100
平均	24.1年		26.2年		18.2年	

表2 構造

	全体		戸建		マンション	
	件数	%	件数	%	件数	%
在来木造	91	34.9	91	47.2	0	0.0
2×4構法	67	25.7	67	34.7	0	0.0
RC造	56	21.5	12	6.2	44	64.7
SRC造	21	8.0	1	0.5	20	29.4
鉄骨造	14	5.4	10	5.2	4	5.9
軽量鉄骨造	3	1.1	3	1.6	0	0.0
鉄骨系プレハブ	4	1.5	4	2.1	0	0.0
木質系プレハブ	1	0.4	1	0.5	0	0.0
その他	4	1.5	4	2.1	0	0.0
計	261	100	193	100	68	100

表3 総工事費

	全体		戸建		マンション	
	件数	%	件数	%	件数	%
0～299万円	5	1.9	2	1.0	3	4.4
300～599	27	10.3	19	9.8	8	11.8
600～899	28	10.7	21	10.9	7	10.3
900～1199	39	14.9	24	12.4	15	22.1
1200～1499	41	15.7	27	14.0	14	20.6
1500～1999	55	21.1	42	21.8	13	19.1
2000～2499	24	9.2	21	10.9	3	4.4
2500～2999	13	5.0	12	6.2	1	1.5
3000以上	29	11.1	25	13.0	4	5.9
計	261	100	193	100	68	100
平均	1,624万円		1,713万円		1,372万円	

表4 築後年数からみた総工事費

	0年	1～10年	11～20年	21～30年	31～40年	41～50年	51年以上	不明
0～299万円	1	2	2	0	0	0	0	0
300～599	1	12	7	5	0	1	1	0
600～899	1	4	14	8	1	0	0	0
900～1199	0	8	18	6	3	1	3	0
1200～1499	1	1	16	18	3	1	1	0
1500～1999	1	5	17	20	10	2	0	0
2000～2499	0	4	7	9	2	1	1	0
2500～2999	0	1	3	3	4	0	1	1
3000以上	0	1	11	7	4	0	6	0
計(件)	5	38	95	76	27	6	13	1
平均	1,498万円	1,634万円	1,627万円	1,631万円	1,625万円	1,616万円	1,726万円	

件 (29.4%)、鉄骨造が4件 (5.9%) となっている (表2)。

3.3. 総工事費

全体 (261住宅) のうち1,500～1,999万円が55件 (21.1%) で最も多く、続いて1,200～1,499万円が41件 (15.7%)、900～1,199万円が39件 (14.9%)、3,000万円以上・600～899万円・300～599万円・2,000～2,499万円がそれぞれ1割程度と分散している。平均総工事費は1,624万円である (表3)。

戸建 (193件) は、1,500～1,999万円が42件 (21.8%)、1,200～1,499万円が27件 (14%)、3,000万円以上が25件 (13%) と続き、平均総工事費は1,713万円である。マンション (68件) は、900～1,199万円が15件 (22.1%)、1,200～1,499万円が14件 (20.6%)、1,500～1,999万円が13件 (19.1%) と続き、平均総工事費は1,372万円で、戸建よりも約350万円安くなっている。

3.4. 築後年数からみた総工事費

築後年数別に総工事費をみると、各区分で最も多い総工事費は、1～10年では300～599万円、11～20年では900～1,199万円、21～50年では1,500～1,999万円、51年以上では3,000万円以上となっており、築後年数が古いほどリフォームにかかる総工事費が高くなる傾向にある (表4)。

3.5. 総工事面積

全体 (261住宅) のうち60～79㎡が47件 (18%)、120～149㎡が41件 (15.7%)、80～99㎡が36件 (13.8%)、100～119㎡・40～59㎡・150～199㎡がそれぞれ1割程度となっている。平均総工事面積は104.3㎡である (表5)。

戸建 (193件) は、120～149㎡が38件 (19.7%)、150～199㎡と60～79㎡が23件 (11.9%) と続き、平均総工事面積は111㎡である。マンション (68件) は、60～79㎡が24件 (35.3%)、80～99㎡が15件 (22.1%) と続き、約6割が60～99㎡である。平均総工事面積は85.6㎡で、戸建と比較して約25㎡小さい。

3.6. リフォーム対象部分

家全体のリフォームが80件 (30.7%) で全体の約3割に上る。部分的なリフォームでは、LDK (67

件) などの公的空間が合わせて100件 (26.1%) で、続いて浴室・洗面所・トイレ (39件) やキッチン (17件) などの水回り空間が合わせて86件 (33%)、和室が79件 (30.3%)、玄関が43件 (16.5%) となっており、プライベートな空間よりも家族や来客などが使用する公的空間のリフォームの方が多いことがわかる (図1)。

中でも特に多いのがLDKと和室である。LDKは家族が集まる場所であり、家の中でも中心的な役割を持つ大切な空間である。また、和室はそのLDKの近くに位置していることが多く、リフォーム前にはうまく使いこなせていなかった世帯が多いことが推察される。水回り空間は浴室・洗面所・

表5 総工事面積

	全体		戸建		マンション	
	件数	%	件数	%	件数	%
0～19㎡	13	5.0	11	5.7	2	2.9
20～39㎡	18	6.9	14	7.3	4	5.9
40～59㎡	28	10.7	21	10.9	7	10.3
60～79㎡	47	18.0	23	11.9	24	35.3
80～99㎡	36	13.8	21	10.9	15	22.1
100～119㎡	29	11.1	22	11.4	7	10.3
120～149㎡	41	15.7	38	19.7	3	4.4
150～199㎡	28	10.7	23	11.9	5	7.4
200㎡以上	20	7.7	19	9.8	1	1.5
不明	1	0.4	1	0.5	0	0.0
計	261	100	193	100	68	100
平均	104.3㎡		111㎡		85.6㎡	

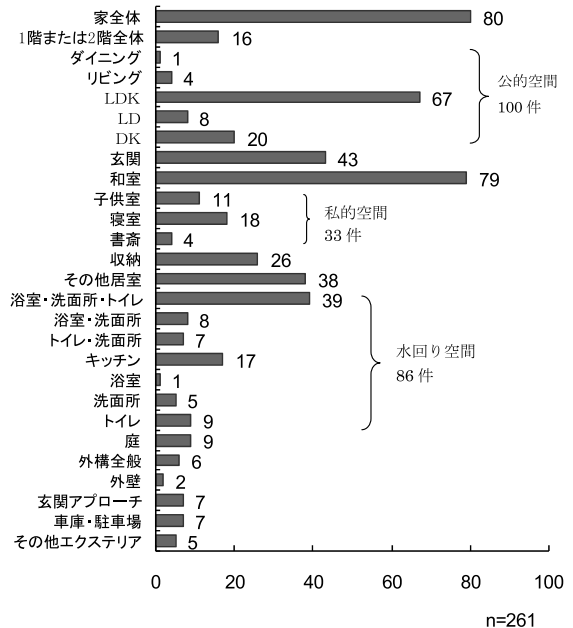


図1 リフォーム対象部分

トイレの3か所をまとめてリフォームすることが多く、1か所のみをリフォームすることは少ない。特に浴室のみをリフォームする例は極めて少ない。

具体的にどのようなリフォームが行われているかを、図面での変化から読み取り分類したものが表6である。「台所改修」が131件で最も多く、そのうち「台所の形状の変更」が24件、「台所の位置の移動」が107件である。「和室をリビングに取り込む」が70件、「和室を洋室にする」が61件と和室に関するリフォームが多い。また、「居室の新設」「増築」「減築」といった戸建のみが行えるものを除くと、戸建とマンションでリフォーム内容には大きな差は見られない。

3.7. 小結

住宅のリフォームにおける工事内容の傾向を把握することができた。マンションと比較して戸建では築後年数が高いものもリフォーム対象となっており、工事費・工事面積も大きい傾向にある。工事の対象部分や内容については戸建・マンションとも同様の傾向にあり、公的空間・水周り空間を対象とするものが多くなっている。いずれにおいても築後年数の浅い段階からリフォームを行っているケースが見られ、新築住宅をリフォームしてから住むというケースも少数ながら見られる。

4. 居住者の状況

4.1. 居住者人数

住宅の居住者人数は、全体（261住宅）では2人が86件（33%）で最も多く、続いて3人が68件（26.1%）、4人が51件（19.5%）、5人が25件（9.6%）、1人が19件（7.3%）、6人が9件（3.4%）、7人と8人が各1件（0.4%）となっている。平均居住者人数は3.05人である（表7）。

戸建（193件）は、2人が64件（33.2%）、3人が48件（24.9%）、4人が40件（20.7%）、5人が23件（11.9%）で、平均居住者人数は3.15人である。マンション（68件）は、2人が22件（32.4%）、3人が20件（29.4%）、4人が11件（16.2%）、1人が9件（13.2%）で、平均居住者人数は2.76人と、1人世帯の占める割合が高い傾向が見られる。

4.2. 世帯構成

応募書類から世帯構成が読み取れる217件について、以下の4つの世帯類型に分類した。なお、ここでは二世帯住宅についても全体を世帯として捉え、分類を行っている。

表6 リフォーム内容

		全体 (n=261)		戸建 (n=193)		マンション (n=68)	
台所改修	形状の変更	24	9.2%	19	9.8%	5	7.4%
	位置の移動	107	41.0%	79	40.9%	28	41.2%
和室を洋室にする		61	23.4%	47	24.4%	14	20.6%
LDKをワンルームにする		43	16.5%	30	15.5%	13	19.1%
和室をリビングにする		70	26.8%	51	26.4%	19	27.9%
居室の新設		74	28.4%	63	32.6%	11	16.2%
洋室を和室にする		10	3.8%	6	3.1%	4	5.9%
水回りの移動		20	7.7%	18	9.3%	2	2.9%
間仕切りの移動		5	1.9%	3	1.6%	2	2.9%
壁を可動間仕切りにする		4	1.5%	2	1.0%	2	2.9%
廊下をなくす		6	2.3%	5	2.6%	1	1.5%
間仕切りを増やす		10	3.8%	6	3.1%	4	5.9%
増築		22	8.4%	22	11.4%	0	0.0%
減築		5	1.9%	5	2.6%	0	0.0%

表7 居住者人数

	全体		戸建		マンション	
	件数	%	件数	%	件数	%
1人	19	7.3	10	5.2	9	13.2
2人	86	33.0	64	33.2	22	32.4
3人	68	26.1	48	24.9	20	29.4
4人	51	19.5	40	20.7	11	16.2
5人	25	9.6	23	11.9	2	2.9
6人	9	3.4	6	3.1	3	4.4
7人	1	0.4	1	0.5	0	0.0
8人	1	0.4	1	0.5	0	0.0
不明	1	0.4	0	0.0	1	1.5
計	261	100	193	100	68	100
平均	3.05人		3.15人		2.76人	

表8 世帯構成

	全体		戸建		マンション	
	件数	%	件数	%	件数	%
単身世帯	17	6.5	8	4.1	9	13.2
夫婦のみ世帯	63	24.1	46	23.8	17	25.0
ファミリー世帯	96	36.8	64	33.2	32	47.1
多世代世帯	41	15.7	38	19.7	3	4.4
不明	44	16.9	37	19.2	7	10.3
計	261	100	193	100	68	100

て、以下の4つの世帯類型に分類した。なお、ここでは二世帯住宅についても全体を世帯として捉え、分類を行っている。

A：単身世帯

B：夫婦のみ世帯

C：ファミリー世帯：夫婦またはひとり親と子供からなる世帯

D：多世代世帯：3世代以上が同居している世帯

全体（261住宅）のうち、ファミリー世帯が96件（36.8%）で最も多く、続いて夫婦のみ世帯が63件（24.1%）、多世代世帯が41件（15.7%）、単身世帯が17件（6.5%）となっている。（表8）

戸建（193件）は、ファミリー世帯が64件（33.2%）で最も多く、続いて夫婦のみ世帯が46件（23.8%）、多世代世帯が38件（19.7%）、単身世帯

は8件(4.1%)である。マンション(68件)は、ファミリー世帯が32件(47.1%)で約半数を占めており、続いて夫婦のみ世帯が17件(25%)、単身世帯が9件(13.2%)、多世代世帯が3件(4.4%)である。

4.3. ライフステージ

応募書類からライフステージを読み取れる200件について以下の9つに分類した。なお、夫婦それぞれの年齢が2つの分類にまたがる場合には、年齢の高い方で分類を行っている。

- a：単身若年：40歳未満の単身居住世帯
- b：単身中年：40歳以上の単身居住世帯
- c：夫婦若年：40歳未満の夫婦のみ世帯
- d：夫婦中年：40歳以上65歳未満の夫婦のみ世帯
- e：父母と同居期：夫婦または夫婦と子からなる世帯に、夫か妻の両親またはひとり親が同居している世帯
- f：ファミリー成長期：夫婦またはひとり親と子からなり、子が15歳未満の世帯
- g：ファミリー成熟期：夫婦またはひとり親と子からなり、子が15歳以上からなる世帯
- h：高齢単身：65歳以上の単身居住世帯
- i：高齢夫婦：65歳以上の夫婦のみ世帯

全体(261住宅)のうち、ファミリー成長期とファミリー成熟期が47件(18%)ずつで最も多く、合わせて約4割を占めている。続いて父母と同居期が41件(15.7%)、夫婦中年が37件(14.2%)、高齢夫婦が15件(5.7%)、単身中年が8件(3.1%)、夫婦若年と高齢単身が2件(0.8%)ずつ、単身若年が1件(0.4%)となっている。なお、父母と同居期の世帯の子世帯のライフステージは、ファミリー成長期が17件、ファミリー成熟期が12件、夫婦若年・中年が9件である(表9)。

戸建(193件)は、父母と同居期が38件(19.7%)で最も多く、続いてファミリー成熟期が32件(16.6%)、夫婦中年とファミリー成長期が30件(15.5%)ずつ、高齢夫婦が10件(5.2%)、単身中年が3件(1.6%)、単身若年と夫婦若年と高齢単身が1件(0.5%)ずつである。マンション(68件)は、ファミリー成長期が17件(25%)で最も多く、続いてファミリー成熟期が15件(22.1%)、夫婦中年が7件(10.3%)、単身中年と高齢夫婦が5件(7.4%)ずつ、父母と同居期が3件(4.4%)、

表9 ライフステージ分類

	全体		戸建		マンション	
	件数	%	件数	%	件数	%
単身若年	1	0.4	1	0.5	0	0.0
単身中年	8	3.1	3	1.6	5	7.4
夫婦若年	2	0.8	1	0.5	1	1.5
夫婦中年	37	14.2	30	15.5	7	10.3
※父母と同居期	41	15.7	38	19.7	3	4.4
ファミリー成長期	47	18.0	30	15.5	17	25.0
ファミリー成熟期	47	18.0	32	16.6	15	22.1
高齢単身	3	1.1	1	0.5	2	2.9
高齢夫婦	14	5.4	10	5.2	4	5.9
不明	61	23.4	47	24.4	14	20.6
計	261	100	193	100	68	100
※子世帯のライフステージ						
夫婦若年・中年	9	22.0	8	21.1	1	33.3
ファミリー成長期	17	41.5	16	42.1	1	33.3
ファミリー成熟期	12	29.3	11	28.9	1	33.3
不明	3	7.3	3	7.9	0	0.0
計	41	100	38	100	3	100

夫婦若年と高齢単身が1件(1.5%)ずつである。

また、65歳以上の高齢者がいる世帯は、全体(261住宅)のうち48件(18.2%)で約2割に上る。

4.4. 小結

リフォームを行う住宅の居住者の状況についての傾向を把握することができた。世帯人数では2~4人が7割以上を占め、ライフステージでは家族が拡大していくファミリー成長期・成熟期が多い傾向にある。戸建では父母と同居期かつ子世帯がファミリー成長期・成熟期が多い傾向にあるがマンションでは父母との同居は少ない。また単身世帯については実数としては多くないがマンションで単身中年期がやや多い傾向にある。

5. 住宅リフォームの動機

5.1. リフォーム動機の種類

リフォームの動機について、自由記述により記載された文から動機についてキーワード化を行い、大きく①~⑩に分類した(図2)。

「住環境の改善」が184件(70.5%)で最も多くなっている。続いて、「ライフステージの変化」109件(41.8%)、「設備性能の改善」78件(29.9%)、「インテリアデザイン性の向上」52件(19.9%)、「バリアフリー」31件(11.9%)の順となっている。以下に、主な項目についての詳細を述べる。

①ライフステージの変化(109件)

「家族構成の変化」が42件で最も多く、中でも「親・子との同居」が22件で半数を占め、同居を機に二世帯住宅にしたい(9件)、増築したい(4件)、

好みの空間にしたい (3件) という要望が見られる。また「子供の独立 (14件)」では、夫婦2人の生活をより快適にしたい (7件)、使用しなくなった子供室などの余った空間を有効活用したい (2件) という要望があり、「家族の年齢の変化」の「定年 (14件)」でも、夫婦2人の生活を快適に過ごしたい (4件) という要望が多い。「子供の成長」では、手狭になってきたためスペースを広げたい (3件) という要望が多かった。

「将来のため・老後のため (12件)」では、将来に親との同居を考えている (3件)、老後に備えバリアフリーにしたい (9件) という要望がみられた。

「新築・中古住宅の購入 (20件)」のうち、新築の購入が4件で、要望として間取りを現在のライフスタイルに合わせたい (2件)、デザインを一新したい (2件) などがあげられた。中古住宅の購入は16件で、設備を一新したい (3件)、間取りを現在のライフスタイルに合わせたい (4件)、デザインを一新したい (5件) などの要望があげられた。

②住環境の改善 (184件)

「住環境の改善」は大きく「間取り変更」(174件)と「住宅性能の向上」(78件)に分けられ、特に「間取り変更」は全体の66.7%を占める。「間取り変更」の中で最も多かったのは「狭さの改善」(50件)で、次いで「収納率の向上」(40件)、「使わない部屋の活用」(34件)、「その他居室の新設」(23件)、となっている。「その他居室」とは、寝室、パソコンコーナー、ピアノスペース、畳スペースなどが挙げられる。「住宅性能の向上」は全体の29.9%を占め、改善項目で最も多かったのは「採光」(42件)で、次いで「老朽化」(16件)、「耐震性」(13件)、「暑さ・寒さ」(11件)、「通風」(10件)となっている。「住宅性能の向上」をあげた世帯の約半数は「採光」に何らかの不満もっている。

③設備性能の改善 (78件)

最も多かったのは「キッチン」(39件)で、水回り設備の中でもトイレ (3件) や浴室 (9件)、洗面所 (5件) に比べると、はるかに多い。「住宅設備機器」(25件) では、具体的な設備の要望はあまりみられなかったが床暖房 (3件) や浴室暖房器などがあげられた。

④バリアフリー (31件)

最も多かったのは「水回りスペース」(11件)で、そのうち浴室が4件、トイレが3件、洗面室が3件、

全般が1件でスペースを広げ動きやすくしたいという要望もみられる。次いで「老後のため」(10件)、「段差をなくす」(8件)となっている。

⑦建物の保存・再生・継承 (14件)

築後年数が176年、140年、130年などの古い住宅が含まれており、「元の趣を変えずに再生したい」、「こだわりを持って建てられた洋館のイメージを残しながら、現在のライフスタイルのインテリアに合うよう改修したい」など、古い建物を生かしながら住みやすくリフォームしたいという要望が多い。

5.2. 小結

リフォームの動機にライフサイクルの変化が含まれるものが全体の約4割程度あることが把握できた。主なものとして家族人数の増加・減少があり、増加については親子の同居開始が多くを占め、減少については子の独立に伴いスペースの有効活用を求めるものが多くみられる。家族の年齢によるものは子の成長のほか定年を契機とするものが多いことが一つの傾向といえ、将来に備えたバリアフリーへ

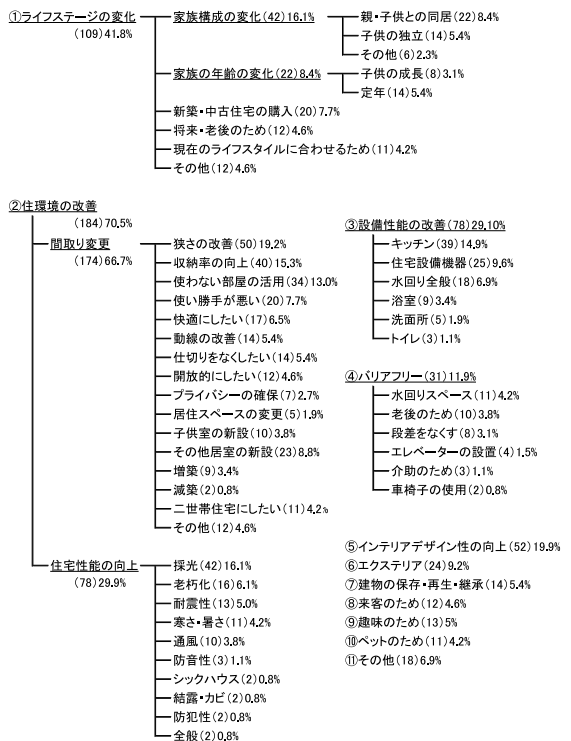


図2 動機の種類 n = 261 複数回答

の要求もみられる。新築・中古住宅の購入を機とするものも20件でそのうち中古住宅の購入が16件とリフォーム件数全体の6.1%を占めており、長寿命住宅を推進する今後の中古住宅市場を考察する視点となりうる事が示唆された。

6. 事例から見るライフステージの変化と住宅リフォーム

6.1. 戸建の二世帯分割

事例1は、戸建ツーバイフォー住宅を増築・改築し二世帯住宅としたものである。子世帯が子の誕生というライフステージの変化を機に住宅取得を考え始め、親世帯住居のリフォームにより二世帯で同居することになった。親世帯にとっても、加齢により2階部分の使用が面倒になってきていたこともあり、親世帯にとっては老後を見据えた単一平面での生活の実現という意味も持っている。

リフォーム前の2階は親世帯主寝室と子供室で構

成されていたが、使用されていたのは主寝室のみであった。2階は増築した上で外階段による親世帯とは別のアプローチを設け、全体を子世帯の3LDKの住居およびルーフバルコニーとした。



玄関および車庫など外部からのアプローチも親世帯・子世帯で離れた位置にあり、居住者は日常生活は完全に分離されているが、お互いに安心感を持って生活できる点を評価している。

親世帯の住居については、リフォーム前はリビングであった居室をLDとし、キッチンが動かさずにダイニング部分を寝室とした。これにより親世帯の生活空間は1階部分と庭という単一平面となった。2階へのアクセスを遮断したため、階段だった部分は収納スペースになっている。

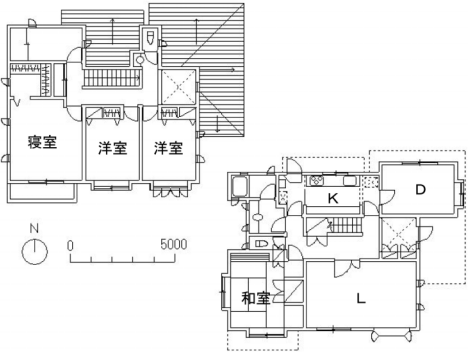
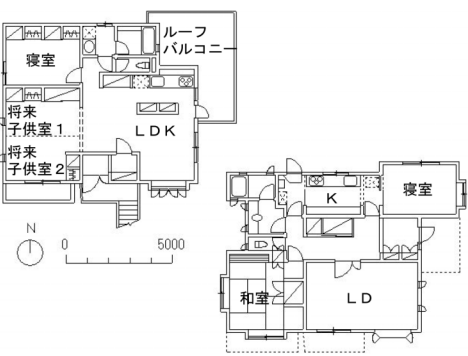
この事例は子世帯の住宅取得に伴う二世帯住宅へのリフォームというだけでなく、親世帯の高齢期という次のライフステージに備えた住居のバリアフリー化という側面も持っており、親世帯・子世帯それ

リフォームのテーマ『エコ隣居こそ「次世代省エネ生活」
～親世帯の空き部屋活用で、環境負荷の少ない・子育て支援の暮らし～』

調査日：2009年1月18日
 調査対応者：夫婦、息子夫婦
 所在地：東京都大田区
 建物形態：戸建
 構造：ツーバイフォー構法
 築後年数：19年
 総工事床面積：143㎡
 総工事費：1,880万円
 居住者構成：夫婦、息子夫婦＋長女(2歳)

2階子供室を子世帯LDKに
子世帯車庫とアプローチ
(車庫右隣は親世帯のアプローチ)

事例1 戸建の二世帯分割

それぞれのライフステージの変化に対応したリフォーム事例であるといえる。

6.2. マンションの世代間継承

事例2は祖母から孫へと相続された築36年のマンションを、孫の結婚を機にリフォームを行ったものである。祖母の居住時にも2回リフォームを行っている。孫である現世帯の夫は独身期に7年程度このマンションに居住していたが、リフォームは行っていなかった。

リフォームはマンション全体の設備機器の更新に合わせて行われ、老朽化した専有部分の設備も全て更新した。築年数が古く、排水管がスラブ貫通のために水回りを大きく動かすことはできなかったが、既存位置から先を壁排水とすることでキッチンを中心を2m程度動かしている。

夫婦は現在の住居に対しては築年数の古さを感じさせないとして満足しているが、将来的には子の誕生に伴う戸建への住み替えを希望している。その時に祖母から孫へと住み継いだマンションをどうするかについては未定である。

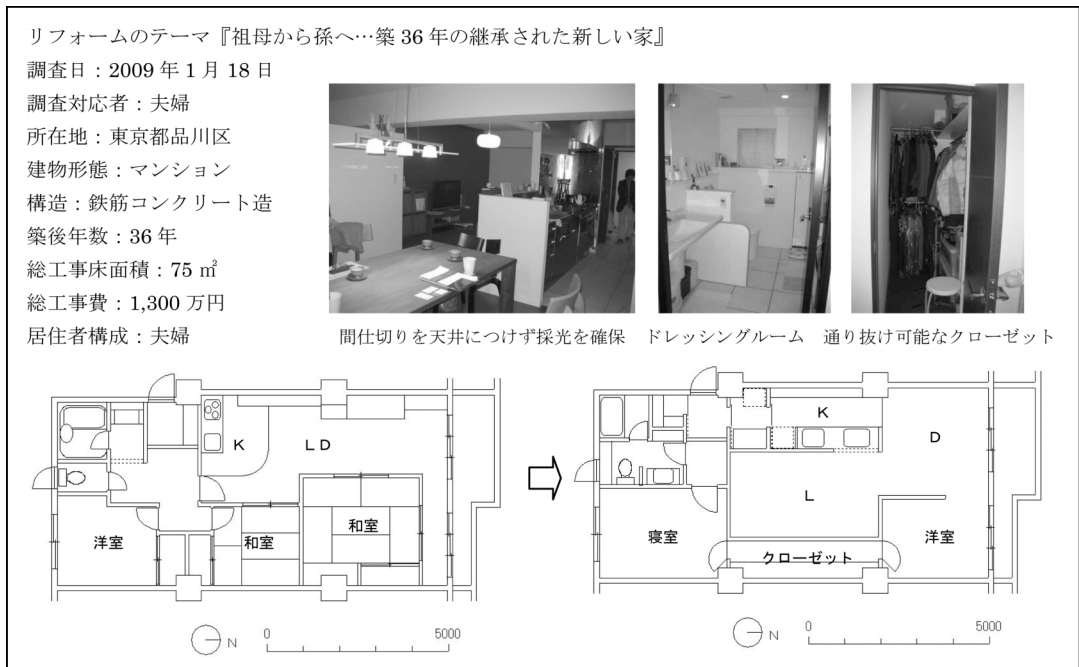
この事例は結婚というライフステージの大きな変

化に伴ってリフォームを行っている点と、祖母から孫という同居を伴わない住居の継承が特徴である。マンションであるために建物全体の維持管理がしっかり行われていることが前提になるが、戸建でも同様の住み継ぎは可能と考えられ、長寿命住宅を実現するための一つの解であるといえよう。

7. まとめ

リフォーム工事内容およびリフォーム動機の分析により、ライフサイクルに対応したリフォームが数多く実施されていることが確認できた。現在住んでいる住宅のリフォームだけでなく中古住宅への住み替えに伴うリフォームも行われていることから、リフォームは一つの家族による長期居住だけでなく、中古住宅の世代継承による住み継ぎや中古住宅市場の活性化を通して、住宅の長寿命化の促進に一定の役割を果たせるものと考えられる。

本報告は卒業研究をもとにまとめたものです。卒論性の磯部友栄さん、訪問調査にご協力いただいた皆様に感謝申し上げます。



事例2 マンションの世代間継承