

1 | 序論

1-1 研究の背景

高齢化の進展と共に、高齢単独世帯数が増加傾向にある我が国では、高齢期の孤立を防ぎつつ安心できるような住まいの備えが必要とされている。

この課題に対し、バリアフリー化や温熱環境性能向上等の住宅改善については住生活基本計画等でも具体的目標として明記されつつある。一方で、高齢期に空き室・空き設備を活用した「住み開き」や「異世代シェア居住」といった非血縁他者を受け入れ孤立を防ぐ住まい方(本研究では孤立を防ぐこのような住まい方に特に着目し、以降「高齢期のシェア」と呼ぶ)の工夫、つまりハードウェアだけでなくソフトウェアの工夫も重要であると考えられているが、諸外国に比べてなかなか普及に至らないという現状がある。

理由として物理的側面・文化的側面・制度的側面などの要因が複合的に存在していると考えられるが、既往研究をみると我が国においては特に「貸せる部屋がない」「住宅内の設備が整わない」等の理由、つまり物理的制約(家が狭い、設備が足りない等)が要因として大きいことが指摘されている。さらに、もし余裕空間があったとしても、限られた部屋数や設備をやりくりするために一定の改修(設備更新や、区画変更など)やそのための投資が必要となる点も高齢期のシェアへの難易度を高める要因となっていると考えられる。

1-2 研究の目的

そこで本研究では、部屋数や設備数の観点で通常の住宅よりも余裕があると考えられる二世帯住宅に着目する。その上で、二世帯住宅において高齢期・世帯縮小時に実際におこなわれた改修事例を分析することで、高齢期のシェアへの潜在的なニーズや、こうした新しい住まい方の受容可能性を考察し、基礎的な知見を得ることを目的としている。

2 | 調査の概要

2-1 調査対象

調査対象の概要は表 1 の通りである。物理的条件をそろえるために、改修時点で築 20 年以上経過していること、かつ、軽微な改修ではなく一定の投資(本研究では 500 万以上とした)を行い改修された二世帯住宅 107 件を対象とした。

表 1 調査対象の概要

調査対象	
【住宅メーカーA社の二階建て二世帯住宅】 107件	
絞り込み条件	(1)2017年に大型改装した(リフォーム金額500万以上の物件) (2)築年数:築20年以上

2-2 調査方法

本研究ではまず、国交省が策定した『高齢期の健康で快適な暮らしのための住まいの改修ガイドライン』から、高齢期のシェアと関係の深い改修項目を抽出した(図 1 の①の項目抽出)。

次に、改修された二世帯住宅 107 件の中から、高齢施主かつ世帯縮小(つまり二世帯で居住しておらず単世帯居住)に該当する 12 件を抽出し詳細に分析を行った。分析に際しては、改修ガイドラインとの対応関係にも遡りながら整理した(図 1 の①の構造化)。

さらに、具体的な改修ニーズを把握するために、アンケート調査やヒアリング調査等を補足的に行った。なお、ヒアリング調査については、2017 年度実施の改修に限定せず広くニーズを把握することに努めた(図 1 の②の考察)。

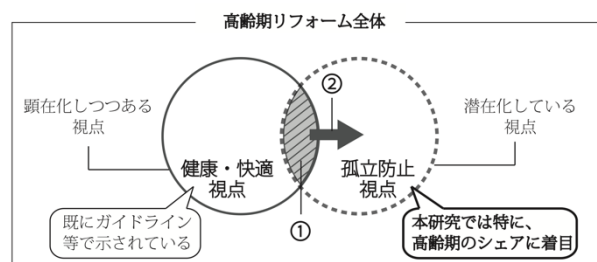


図 1 研究視点の構造図

3 | 高齢期のシェアに寄与する改修のあり方

国土交通省は、高齢期を健康で快適に過ごすために、早ければプレシニア期(50代)から、早めに住まいを改修することのメリットや改修の際に配慮すべきポイントをガイドラインとして取りまとめ公表している。具体的には、①温熱環境、②外出のしやすさ、③トイレ・浴室の利用のしやすさ、④日常生活空間の合理化、⑤主要動線上のバリアフリー、⑥設備の導入・更新、⑦光・音・匂い・湿度など、⑧余剰空間の活用、の8つの配慮項目が示されている。

ガイドラインでは、①～⑧それぞれの配慮項目に対応する具体的な改修例も紹介されており、例えば、間仕切り壁の撤去による一室空間化が①④⑧のいずれにも紹介されているなど、改修項目としては重複しているものも見られた。

そこで、①～⑧のいずれかに該当する改修項目のうち、実は高齢期のシェアにも寄与し得ると考えられるものを抽出し、表2に示した。結果として、ア～キ)の7つの改修項目が抽出され、①②④⑧の4つの配慮項目との関連が見られた。

表2 高齢期のシェアにも寄与する改修項目

高齢期のシェアにも寄与する改修項目		(対応する配慮項目)
ア)	間仕切り壁の撤去 (広いLDKに変更)	①温熱環境性能の向上 ④日常生活空間の合理化 ⑧余剰空間の活用 (親戚や知人の招きやすさも向上)
イ)	引き戸への変更	①温熱環境性能の向上 ④日常生活空間の合理化 ⑧余剰空間の活用
ウ)	廊下の短縮	①温熱環境性能の向上 ④日常生活空間の合理化 (親戚や知人の招きやすさも向上)
エ)	玄関スペースの拡大	②外出のしやすさ向上 (親戚や知人の招きやすさも向上)
オ)	外部アプローチの整備	②外出のしやすさ向上 (親戚や知人の招きやすさも向上)
カ)	1Fデッキの設置	②外出のしやすさ向上 (親戚や知人の招きやすさも向上)
キ)	使っていない設備の更新	⑧余剰空間の活用 (親戚や知人の招きやすさも向上)
【選定理由】 孤立防止の観点から、「外出」「来訪」「交流」を促進するものを抽出した。		

4 | 改修の動機 (50代以上の全体傾向)

早ければプレシニア期(50代)から、早めに住まいを改修することが重要であるとするガイドラインを参考に、107件のデータの中から施主が50代以上のものを抽出し、改修理由を年齢別に集計した。

その結果、「単身・単世帯化」を理由に改修を実施する世帯は、50代にも一定程度存在していることがわかった。

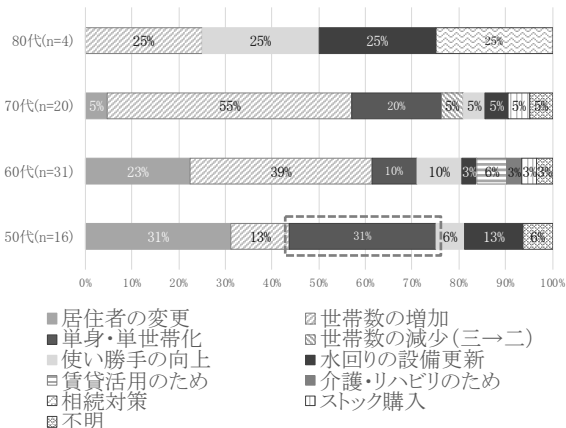


図2 改修の動機

5 | 高齢期単身・単世帯の暮らしと改修実態

5-1 高齢期単身・単世帯の改修の特徴

次に107件のデータの中から、本研究で着目する「高齢期・世帯縮小時(つまり単世帯化)に改修を行なっている世帯」を抽出したところ、12件であった。なお、件数が限られるため、本研究では60代以上を高齢期とした。

この12件について、A社の協力を得て、改修項目に加えて、実際の図面情報、改修経緯等の施主情報を把握し、詳細を表3にまとめた。

その結果まず、半数(6/12件)が、改修後にワンフロア(2階)に丸々の空きがあることがわかった。高齢期になると「1階のみでの生活」がニーズとして多く、2階は使わず手も加えないという選択をする世帯が高い割合で存在しているということが実態として把握できた。

またこの6件については、ほぼ全ての設備と十分な数の居室が空きになっているという現状から、物理的条件として、高齢期シェアに対応しやすい状況が把握できた。

5-2 50代の単身・単世帯の改修との比較

図2で示したように、50代にも世帯縮小時に改修する層が一定程度存在したことから、107件から該当する7件を抽出し、具体的な改修項目について、高齢期単身・単世帯である12件との比較を行った。その際、表2の改修項目の中で「オ)外部アプローチの整備」については、データ化されていなかったことから項目自体を割愛した。

その結果、高齢期単身・単世帯は、50代単身・単世帯よりも、表2の改修項目の実施率が高いことや、居室内に比べて玄関周りや住戸外の改修実施率は低いこと、使っていない設備の更新を行なった世帯が一定数存在すること、などがわかった。

表3 高齢期・世帯縮小時の改修データ概要

高齢期・世帯縮小時の改修データ概要									
No.	現居住者	子どもの有無 (非同居も含む)	新築時点での 世帯タイプ	世帯数変化	築年数	改修 実施理由	改修概要	改修後の空き室	改修後の空き設備
1	60代夫婦	-	子世帯	二→単	32	単世帯化	1F単層生活に向けた、1Fのみの改修	2F全て(LD,3個室)	K,浴室,洗面,トイレ
2	60代夫婦	○	子世帯	二→単	25	単世帯化	1F単層生活に向けた、1Fの改修 2F一部設備の更新(→子世帯同居の可能性)	2F全て(LD,3個室)	K,浴室,洗面,トイレ
3	70代夫婦	○	子世帯	二→単	32	単世帯化	1F単層生活に向けた、1Fの改修 2F一部設備の更新(→子世帯同居の可能性)	2F全て(LD,2個室)	K,浴室,洗面,トイレ
4	60代夫婦	-	子世帯	二→単	28	単世帯化	1F単層生活に向けた、1Fのみの改修	2F全て(D,3個室)	K,洗面,トイレ
5	70代夫婦	○	不明	二→単	26	単世帯化	もともと1F単層で生活、1Fのみの改修 2FのK減少(使っていない設備の減少)	2F全て(2個室)	洗面,トイレ
6	70代夫婦+子(40代)	○	子世帯	二→単	20	水回りの設備更新	水回りの設備更新	1,2F一部(3個室)	サブK
7	60代夫婦	-	子世帯	二→単+賃貸	29	単世帯化-賃貸活用	賃貸活用部分のみの改修		
8	60代夫婦	○	子世帯	二→単	22	介護・リハビリのため	介護・リハビリのため、1Fを改修	1,2F一部(2個室)	
9	60代女性	○	子世帯	二→単身	26	単身化	もともと1F単層で生活、1Fのみの改修	2F全て(D,3個室)	K,浴室,洗面,トイレ
10	70代男性	○	子世帯	二→単身+賃貸	22	単身化-賃貸活用	賃貸活用部分のみの改修		
11	60代夫婦	-	子世帯	*ストック購入	32	*ストック購入	単世帯で広く活用するための改修 2FのサブK減少(使っていない設備の減少)	2F一部(3個室)	洗面
12	60代夫婦+子(大学生)	○	子世帯	単→単	26	居住者入れ替え	単世帯で広く活用するための改修	2F一部(LD)	K

なお、使っていない設備の更新については4件が実施をしており、その中の2件が賃貸活用のためという実施理由であることから、現段階でも空き室・空き設備を含む自宅の有効活用を考える世帯が少数ではあるが存在していることが確認できた。

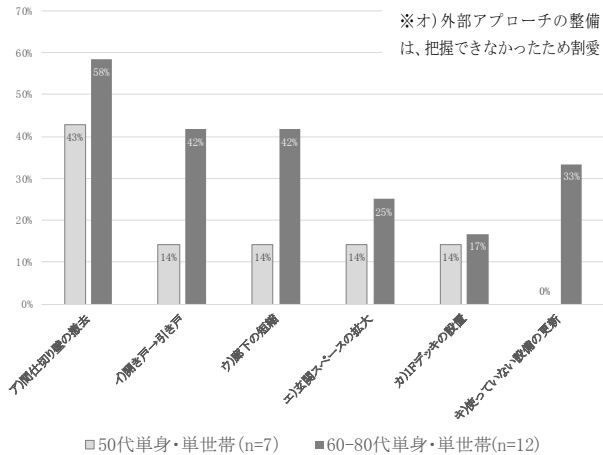


図3 実施された改修内容

図4は、実施された改修項目間の対応関係を表している。この図より、高齢期単身・単世帯の実施項目においては、「ア)間仕切り壁の撤去」「イ)引き戸へ変更」「ウ)廊下の短縮」の3項目間に強い対応関係が見られた。このことから、自宅において長い時間を過ごすLD空間に生活空間を集約し、快適性を向上させようとする傾向があると考えられる。

一方で、玄関周りや住戸外の改修項目(「エ)玄関スペースの拡大」「カ)1Fデッキの設置)」については、50代単身・単世帯と高齢期単身・単世帯のどちらにおいても実施数が少なく、他改修項目との対応関係も弱かった。これに関しては、住戸外の改修はA社以外に発注している可能性も考えられ、改修データのみでは正確な実施数を捉えることができなかったということが少なからず影響していると考えられる。

また、「キ)使っていない設備の更新」において、50代単身・単世帯の実施数が0となっている点については、別途詳細を把握したところ、3/7件が使っていない設備そのものを撤去していることがわかり、撤去せずに更新活用する傾向のある高齢期単身・単世帯との差が見られた。

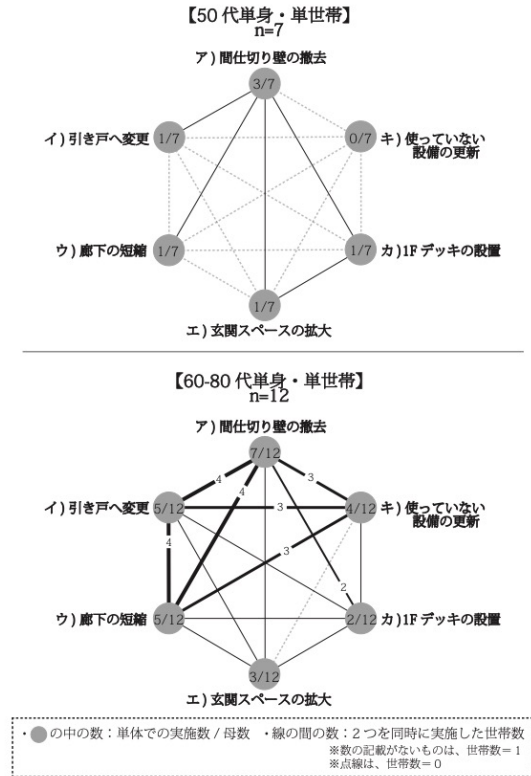


図4 実施された改修項目間の対応関係

6 | 補足調査

これまでの調査に加え、自宅活用に対する関心・意向を把握するため、12件を対象としてアンケート調査を行なった。回答者は表3の中の、No.2とNo.10の世帯である。

アンケートでは、高齢期のシェアに寄与する表2の改修項目とそれらがもたらす効果をイラスト等で分かりやすく例示した上で、興味のある改修項目と改修目的を回答してもらった。表4に調査の概要を示す。

アンケートの結果、No.2 の世帯では、現状でも実施率の高かったア)イ)ウ)の3項目に加えて、「エ)玄関スペースの拡大」「オ)外部アプローチの整備」も選択された。A社のデータでは必ずしも外構工事が把握しきれていないものの、潜在的な改修ニーズがあることをうかがわせた。

No.10 の世帯では、「余剰空間を他者に一定期間貸す部屋として利用する」という目的で、表2の改修項目全てが選択された。実際この世帯では、賃貸活用を行い、その活用部分に対して7項目全てが実施されていた。

なお、No.10 の世帯については、ヒアリング調査も行うことができた。ヒアリングでは、賃貸活用を行うことになったきっかけとして、居住者減少に伴う「片付け・荷物の処分」があったことが挙げられた。これは、物が減ったことで使っていないスペースが目で見えてわかるようになり、勿体無い・有効活用したいと思い始めたとのことであった。このことから、体力・気力が残っている早い段階での余剰空間の可視化が、自宅の有効活用や高齢期リフォームの実施を促すきっかけとなる可能性があることが示唆された。

また、No.10 の世帯は、自宅の有効活用をしたいと思っただ段階ではまだ明確な活用イメージを持っておらず、まずは自宅を建てた住宅メーカーに相談するという選択をしていた。

表4 アンケート調査の概要

アンケート調査		
調査時期	2020年12月上旬配布/12月中～下旬回収	
配布数	回収数	回収率
10	2	20%
調査内容	1) 居住者属性(外部との関わり度合い) 2) 住まいの遍歴(居住者・ライフステージ変化、リフォーム歴) 3) 空き部屋・設備の状況、活用意向 4) 自宅の将来計画 5) 高齢期リフォームでハードルとなる要素 6) 高齢期対応のリフォームに関する興味・関心	

加えて、高齢期のシェアの先行事例に関する文献調査からは、表2の7項目が実際の事例においても、効果的な改修内容として実施されている現状を捉えることができた。中でも、より多くの人が入り居る住み開きにおいては「玄関周りや住戸外の改修」、日常生活における偶発的な交流の発生が重要となる異世代シェア居住においては「LDKの一室空間化に向けた改修」、が特に効果のある改修項目として示されていた。

また、体力・気力の面で、介護期に入ってから改修の難しさを示している事例があったことから、やはりできるだけ早い時期の改修が望ましいと言える。

7 | まとめと考察

7-1 まとめ

高齢期のシェアへの潜在的なニーズや受容可能性について、本研究で明らかになったことを以下に示す。

まず、高齢期・世帯縮小時に改修を行なっている12件の分析から、①1階を中心に生活空間をコンパクトに集約し、滞在率の高いLD空間の快適性を向上しようとするニーズがあること、②2階を中心に空き室・空き設備が多く残されていること、③設備については(撤去せず)更新活用または温存する傾向があること、などがわかった。

具体的な改修項目としては、表2に示した7つの改修項目が、現状幅広く実施されていることもわかった。①～③とあわせて考察すると、これは将来の同居や資産継承の可能性を残しているためと考えられるが、使っていない空き室・空き設備を活かすことで、現状でも高齢期のシェアへの親和性が高いことがわかった。

一方で、ヒアリングからは、残存荷物等によって余剰空間・設備が可視化されていない状況や、可視化されたとしても既に自身がフレイル期や要介護期にさしかかっている場合、活用が現実的でなくなる状況があることがわかった。

7-2 考察

以上より、高齢期のシェアが顕在化しやすくなる条件を考察すると、プレシニア期など、できるだけ早い時期に片付けや荷物の処分等によって余剰空間を可視化することと、余剰空間・設備を活用した高齢期の住まい方について考えることがまず重要であると言える。このことは、二世帯住宅ほど広くない一般の住宅であればより重要となる。

その上で、将来の住まい方と空き室・空き設備活用の見通しを(高齢期のシェアを含み)幅広く考える機会を設け、複数の将来シナリオと改修との関係(例えば最大公約数的な改修)を早い段階から検討することが有効であろうと考えられる。

なお、本研究で対象とした二世帯住宅は、住み継ぎを念頭に建てられることから、一般の戸建て住宅より資産継承性も高いと考えられる。こうした特徴を踏まえ二世帯住宅におけるプレシニア期への意向調査や具体的なアプローチのあり方の検討等については、今後の課題としたい。

【参考文献】

- 1) 野本学, 大原一興, 藤岡泰寛: 高台丘陵住宅戸建住宅地における地域資産の活用に関する研究, 日本建築学会大会学術講演梗概集, 2018.9
- 2) 『高齢期の健康で快適な暮らしのための住まいの改修ガイドライン』, 国土交通省策定, 2019.3

【謝辞】

本研究実施に際して、アンケート・ヒアリング調査にご協力いただいた皆様に感謝申し上げます。
 なお、本研究は科研費(基盤研究(c)課題番号19K02354 代表: 藤岡泰寛)の助成を受けたものです。研究に際し、旭化成ホームズ株式会社くらしノバージョン研究所 山田恭司氏、松本吉彦氏には多大なるご助言を賜りました。ここに記して謝意を表します。