

シリーズ

くらしの最前線 36

住宅リフォームの実情と将来性

—リフォームの変遷とトレンド「減築」—

西 田 恭 子

1. 日本におけるリフォームとは？

2006年に住生活基本法が制定されたのを契機に、200年住宅構想の下、既存住宅の有効活用が叫ばれている。住宅メーカー各社も、60年あるいは100年住宅を視野に入れた商品開発となっている。リフォーム事業に関わる側から見ると、これは追い風であり、リフォームの必要性が正しく認識されるチャンスでもある。60年あるいは100年間もリフォームしないで済む住宅は有り得ない。住宅は家を建てたその時から「リフォームの予備軍」となる。

リフォームには大きく3つの役割がある。メンテナンスリフォーム、性能アップリフォーム、そして暮らし作りである。

日本ではリフォームが修理・修繕と、新築のメンテナンスの延長として考えられていたため、欧米のようにリモデルとかりペアといわれる、「家の資産価値はリフォームと共にある。」という考え方を築くことに時間がかかった。一方で三井ホームリモデリング株式会社のように、昭和55年から新築とは別にリフォーム分野を一つのビジネスとして成立させようと考えて

きた会社もある。近い将来フローからストックの時代は必ず来るという思いでスタートを切ったのである。今までは国の政策も住宅の戸数を増やすことに主眼がおかれていたが、昭和43年の時点で住宅総数が総世帯数を上回った。平成15年の時点では住宅数が世帯数を663万戸上回っており、住宅不足については解消したと言える（表1）。やっとメンテナンスだけではない、基本性能のアップも大事、そしてさらに暮らしそのものを創造するリモデリングの大切さが本当の意味で認識されてきた。

2. 最近のリフォーム事情は、「減築」？

現在は、「誰が住むのか？」という観点から世帯形態の問題が大きくクローズアップされてきている。図1によると平均的世帯形態が、「夫婦と子供」というパターンが主流だった時代から大きく変化している。夫婦と子供世帯が29.9パーセントに対して、「単独」及び「夫婦のみ」の二人以下の世帯が49.1パーセントとほぼ半数を占めている。少子・高齢化や、晩婚・非婚化に伴い、「高齢の夫婦2人世帯」や「30歳以上

表1. 住宅の総数と世帯数の推移

	S33	S38	S43	S48	S53	S58	S63	H5	H10	H15
A. 住宅数（万戸）	1,793	2,109	2,559	3,106	3,545	3,861	4,201	4,588	5,025	5,389
B. 世帯数（万世帯）	1,865	2,182	2,532	2,965	3,284	3,520	3,781	4,116	4,436	4,726
C. 住宅数－世帯数（A－B）	－72	－73	27	141	261	341	420	472	589	663

住宅・土地統計調査 総務省。

Kyoko NISHIDA 三井のリフォーム 住生活研究所 所長
 著者紹介〔略歴〕東京都生まれ。日本女子大住居学科卒、
 一級建築士。大手建設会社設計部を経て「三井のリフォー
 ム」でリフォームプランナーとして25年余り活躍中。
 現在、「三井のリフォーム 住生活研究所」所長。主な著
 書に『住まいをコンパクトに 減築リフォームでゆうゆう
 快適生活』『リフォームで活躍する女性たち』など。
<http://www.lifestyle-labo.com/>

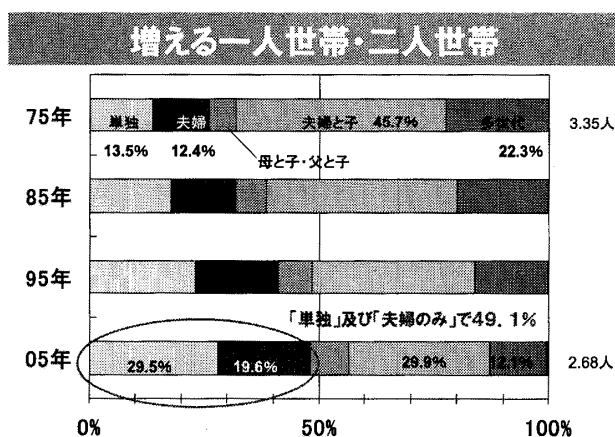


図1. 平成19年版 国民生活白書 資料編

独身者の1人暮らし」などの世帯が増加している。「家族が縮む時代」の到来である。そこで三井のリフォーム 住生活研究所では増築ではなく住まいの大きさそのものをコンパクトにする「減築」についての分析を行った。

3. 「減築」に関するネットアンケート調査結果

調査概要

■調査方法 インターネット調査

■調査地域 全国

■調査対象 30～69歳の男女個人／既婚者／480サンプル

■調査実施期間 2007年12月14日(金)～18日(火)

■調査実施機関 (株)電通リサーチ

※本ネットアンケート調査の「減築」とは、「建物の床面積を減らして住環境の改善を図るリフォーム」のことを示す。

■「減築」という言葉も考え方も一般的にはまだ浸透していない。

・「減築」経験者は480人中0名(部屋数を減らしたことがある人は1.3%)

・「減築」という言葉を聞いたことがある人は19.4%

・「減築」の内容を知っていた人は16.3%

■「減築」に興味のある人は3割弱。「居住面積を減らすこと」にはやや抵抗あり?

・「減築」に興味あり29.0%/興味なし44.4%

・「居住面積を減らしたい」現在3.3%→10年後8.8%

・「部屋数を減らしたい」現在4.6%→10年後14.0%

・居住面積・部屋数ともに「減らしたい」が最も高いのは50代

・いずれの年代でも、面積や部屋数を減らすなら「今すぐ」よりは「10年後」

■何とかしたいスペースの筆頭は、『子供が独立した後の子供部屋』

・「減築」に興味のある人(N=139人)は、部屋/スペースを有効に活用できていないと回答した人が過半数

・有効活用できていないスペースがあると回答した人(N=193人)では、余っている部屋/スペースとして「子供部屋」45.6%、「収納」33.2%、「客間」29.0% 特に年齢別では、60代で「子供部屋」64.4%

■「減築」の魅力点

・冷暖房の効率がよくなる42.7%

・掃除の負担が軽くなる40.8%

・耐震性が上がる37.5%

・固定資産税を減らせる32.3%

・家の中の移動が楽になる24.4%

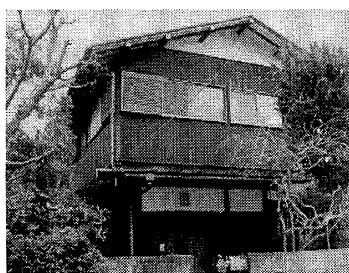
ネットアンケート調査から見た減築の傾向は以上の結果であった。

4. 三井のリフォームでの事例検証

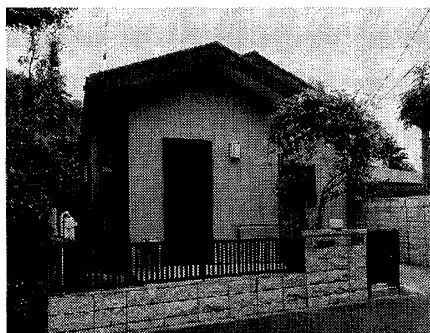
次に、この状況を裏付ける事例を追った。減築の一般的な定義としては、建物の床面積を減らして住環境の改善を図るリフォームであるが、広い意味においてライフステージの変化に合わせて、「住まいを引き算する」リフォームまでを含めた。結果としては、価値観や暮らし方の多様化により、個のプライベートスペースの充実を求める一方、潤いのある暮らしを求めて、同居する家族や友人・隣人とのコミュニケーションを取り易くする工夫がこれからの住まいには求められていることが浮かび上がった。また、体力の衰えを受け入れざるを得ない状況での選択肢とは? 本当に過ごしたいことに時間を使うためにはどのような住まいがよいのか? 後世に残したいほどの物がどれだけあるだろうか? リフォームはそれらの問いかけを我が家にするチャンスであることも浮かび上がった。

移り変わっていく家族の暮らしを「家」に合せるのではなく、「暮らし」に合せて住みやすい家にするのがリフォームである。したがって、子供が独立して家族が減った場合の「減築」は、現代の家族や家の問題を考える上で、当然やって来るテーマだと言える。

くらしの最前線



before: リフォーム前の2階建
築44年



after: リフォーム後の平屋

平成18年「住まいのリフォームコンクール」※で国土交通大臣賞を受賞

※「住まいのリフォームコンクール」

主催: 財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センター

後援: 国土交通省

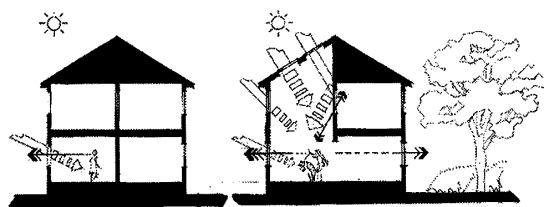


図2.

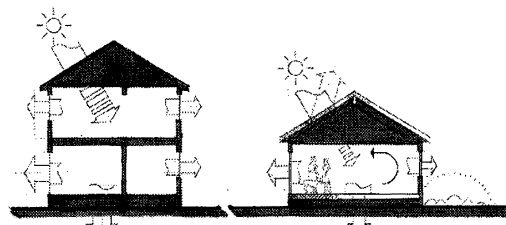
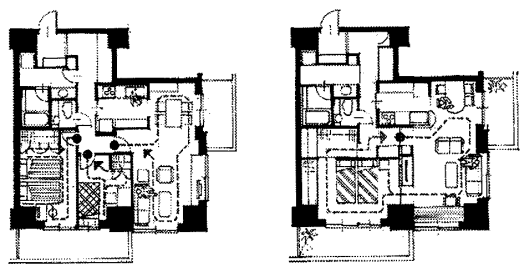


図4.



.....➡ は掃除の動線

図3.

5. 「減築」のメリット

以下、減築のメリットを列挙した。留意点として減築も構造躯体を変更するにあたり、増築時と同じように耐震上のチェックを必要とすることは言うまでもない。

1. 「通風や採光」がよくなる (図2). 2. 「耐震性」の見直しができる. 3. 「バリアフリー化」を実現でき

る. 4. 「間取りや生活動線」が整理され、掃除が楽になる (図3). 5. 「冷暖房費」の軽減ができる (図4). 6. 「メンテナンス費」を低減できる. 7. 「省エネ・ロハス」な家作りができる.

6. まとめ

リフォーム業界の市場は、総住宅数の「量的充足」と、その内38%が新耐震設計基準施工前の「耐震補強」必要物件であること、「中古住宅の流通量」が増大傾向にあること等、成長市場であると言われている。その他にも「住生活基本法」による量から質への政策転換や、シニアマーケットが控えていること、リサイクル資源環境重視と見逃せない要因を含んでいる。そのような中、今後拡大するであろうリフォーム業界にとっての「人材の確保」が急務の状況下で、建築に関わる女性の戦力化が強く望まれている。