集合住宅における経年変化によるリフォーム実態とシルバーステージの関係

シルバーステージからみた高齢期の居住環境に関する研究 その2

THE RELATION BETWEEN THE "STAGE OF ELDERLY" AND THE REMODELING
OF HOUSING COMPLEX THAT VARIES ACCORDING TO THE AGE
OF THE HOUSING COMPLEX

A study on the living environment of the elderly from the view point of the stage of their ages Part 2

番場 美恵子*, 竹田 喜美子**

Mieko BAMBA and Kimiko TAKEDA

The purpose of this study is, as the elderly living in urban housing complex is the subject of this study, to examine the change of their living environments and the process of transition. The variation of their remodeling, such as the scale, number of times and timing in their lives, depends on the "stage of their ages" are examined in Part 2.

The results are summarized as follows; 1) Interior renewal is main purpose of remodeling. Facility is the second and its percentage increases by the age of building. The number of remodeling increases in cases that the age of building is ten and more, and also that the age of the head of a family is fifty and more. 2) The number of times and the scale of remodeling are closely related with their financial circumstances. The people who do not have enough financial capability do not remodel their housing complex in seventies and above. 3) Though the timing of remodeling is mostly concentrated in "independence period", the scale and object of remodeling are different by the "stage of life cycle" to some extent, as the age of building varies by it.

Keywords: *The elderly, Remodeling, The stage of elderly, Life cycle, Housing complex*

高齢者, リフォーム, シルバーステージ, ライフサイクル, 集合住宅

1. はじめに

1-1 研究の背景・目的

本研究は、都市の集合住宅に居住する自立高齢者を対象に、長期化する高齢期をシルバーステージにより分類し、居住環境の変容過程を分析するものである。その1では、ステージによって住まい方が変化し、生活行為の優先すべき要素が3段階にわかれることを指摘したり。その2においては、住まい方に関係が深いと考えられる住戸リフォームに着目し、シルバーステージによってリフォームの実態がどのように変容するのかを検証する。なお、シルバーステージとは、60歳から年齢を5歳ごとに区切り、60～64歳をstage1、65～69歳をstage2、70～74歳をstage3、75～79歳をstage4、80歳以上をstage5と定義したものである。

30～40年前から都市において盛んに建設されるようになった集合住宅は、現在老朽化を迎えつつあり、建替え問題なども取り上げられてきている。同時に、当時から継続的に居住してきた居住者も高齢化を迎えている。一方で、可能な限り建物の長寿化を図り、地球環境の負荷を軽減するという考え方が主流になってきており、また高齢者自身も、住み慣れた土地に住み続けたいという希望は強い。継続して居住するためには、何らかのリフォームが必要になる。集合住宅の場合、共有部分と専有部分の2種類のリフォームがあるが、後者の実態

を捉えた研究蓄積は現在のところ僅少である。専有部分のリフォームは、居住者のライフスタイルや価値観が反映し生活要求が現出するため、その実態を把握することは極めて重要であると考えられる。本稿では、シルバーステージごとに専有部分のリフォーム実態を把握することにより、高齢期の各年代の変化に対応した住宅計画に示唆を与えることを目的とする。

1-2 既往研究と本研究の位置付け

既往研究として、築後30年程度が経過した住宅におけるリフォームの実態を捉えたものがいくつかみられる。高木ら¹⁾や亀井ら²⁾や林ら³⁾は、戸建て住宅を対象として、リフォームや建替えが行われる時期を、建物と居住者の関係から分析している。とくに林らの論文は、対象住戸の住宅歴・家族歴を詳細に調査しており、本研究と視点が類似している。しかし、全般的に戸建て住宅は、増築などの大規模なリフォームや建替えなどが中心に行われるため、本研究で対象とする集合住宅とは明らかに傾向が異なる。集合住宅を対象とした論文として、加藤ら⁴⁾は昭和40年代後半から昭和50年代前半に供給された大規模な集合住宅団地を対象に、居住者の立場からみた住宅リフォームの状況を分析している。対象住戸が本研究と類似しているものの、時系列による状況は把握されていない。

本稿は、集合住宅に居住する高齢者を対象として、リフォームの状

* 昭和女子大学生生活科学部生活環境学科 助手

** 昭和女子大学生生活科学部生活環境学科 教授・学博

Assistant, Dept. Environmental Design, Faculty of Living Science, Showa Women's University

Prof., Dept. Environmental Design, Faculty of Living Science, Showa Women's University, Ph. D.

況を時系列で捉えることと、シルバーステージによる差異を明らかにすることが特徴である。

1-3 研究方法

入居時以降の家族構成の変遷にリフォーム時期を挿入した図を住戸ごとに作成し、時系列によるリフォームの状況を把握する(図14,17参照)。1回あたりのリフォーム規模を「大規模」「中規模」「小規模」の3つに、リフォーム内容を「設備」「内装」「間取り変更」「バリアフリー」の4つに分類する(表1)。まずリフォーム状況の概略を把握し、その後にシルバーステージからパターンを分析する。また、居住者層や住宅規模によりリフォーム状況が異なると考え、タイプの異なる2団地を比較する。

2. 調査概要

2-1 調査方法

アンケート調査により、居住してから現在までの家族構成、リフォーム状況、および住まい方を記入してもらい、そのうち訪問可能な住戸においては、ヒアリング、図面採集、写真撮影を行った。

2-2 調査対象

調査対象はその1と同様で、築後年数が30年以上経過した集合住宅に居住する60歳以上である。本稿では経年変化によるリフォームの状況を把握するため、分譲住宅であるG団地とS団地の2箇所とする(市営賃貸であるA団地は、長期居住であってもリフォームはほとんど行われていない)。各団地とも、自治会が把握している高齢者居住世帯はおおよそ3割強である。そのうち、自治会から提供されたリストをもとに調査を実施し、計330戸の回答を得た。回収率は、G団地85.6%(214戸/250戸)、S団地76.3%(116戸/152戸)である。そのなかから、居住者属性として、居住年数が25年以上で、リフォーム経験のある住戸を選定した(212戸^{注1)})。さらにそのうち有効データとなる対象戸数はG団地85戸(26戸)、S団地46戸(23戸)の計131戸(49戸)である^{注2)}(カッコ内は訪問調査を実施した数)。調査年は2001～2002年である。

2-3 基本属性

世帯主年齢は60～86歳で、平均69.3歳である。シルバーステージでみると、stage1が40戸、stage2が28戸、stage3が36戸、stage4が19戸、stage5が8戸である(図1)。団地別では、S団地でstage1の割合が若干高い。家族構成は「夫婦のみ」が73戸(55.7%)と半数以上を占め、次いで「夫婦+子」35戸(26.7%)、「単身」13戸(9.9%)、その他10戸(7.6%)と続く(図2)。stage2から単身の割合が上昇する。家族人数は1～5人で、平均は2.3人、平均居住年数は28.9年である。

入居時の家族構成は夫婦+子2人の核家族が多い。ライフサイクルの傾向として、おおよそ、世帯主が30～40歳で子どもが誕生し、世帯主が55～65歳で子どもが結婚により別居し、その後夫婦二人の生活になるというパターンをとる。子どもは結婚するまで親と同居するのが一般的で、未婚の場合は子どもの年齢が上昇しても親と同居して

いることが多い。

2-4 住宅特性

調査対象である2団地の特性について触れる(図3)。G団地・S団地とも入居開始時期は1971(昭46)年で、調査時点の築年数はG団地が30年、S団地が31年である。G団地の1戸あたりの床面積及びプランは51㎡(3K)～102㎡(4LDK)で8タイプあるが、75㎡(3LDK)が中心で、次いで102㎡(4LDK)が多く、その他は少数である。供給主体は民間会社で、当時の販売価格は75㎡で約800万円である。S団地の1戸あたりの床面積及びプランはすべて55㎡(3DK)である^{注3)}。供給主体は住宅供給公社で、当時の販売価格は約450万円である。以上から、G団地の方がS団地より比較的経済的に恵まれた居住者層が多いといえる。

3. 居住者の永住意識

現在の永住希望は、G団地が約8割、S団地が6割である。入居時から現在の永住意識を比較すると、G団地では「永住したい」が60.0%から77.6%に増加しており、S団地では75.6%から60.0%に減少している(図4)。G団地では、入居時にはいずれ転居を考えていた住戸の7割が、高齢になって永住を希望している。一方、S団地では、入居時には永住を考えていた住戸の半数が、高齢になって転居を希望する、もしくはわからないと回答している。また、シルバーステージ別にみると、G団地ではstage1で「転居」「わからない」の割合が比較的高く、stage2以降「永住」が8割を超える。S団地では、stage3までは「永住」は半数程度で、stage4以降になると8割を超える。両団地に差異がみられるのは、住宅特性が影響している。S団地は、住宅規模が小さいこともあり、もともと転居率が高めである。加えて、バス停から坂道をのぼる立地にあり、高齢になって日常生活に困難を感じる居住者が多い。その他にも建物や設備の老朽化といった理由から、転居を希望したり、現在迷っている割合が増加している。これはリフォーム

図1 シルバーステージの分布

図2 家族構成の分布

	G団地	S団地
所在地	神奈川県川崎市	神奈川県川崎市
供給主体	民間会社	住宅供給公社
住戸数	55棟 1015戸	16棟 544戸
建物	RC造 壁式構造 階段室型5階建 EVなし	RC造 壁式構造 階段室型5階建 EVなし
床面積	51㎡(3K)～102㎡(4LDK)	55㎡(3DK)
入居開始年	1971(昭46)年	1971(昭46)年
中心的地なプラン		
	75㎡(3LDK)	55㎡(3DK)

図3 対象団地の住宅特性とプラン

表1 リフォーム規模と内容の定義

リフォーム規模	定義
大規模	リフォーム箇所数2箇所以上、もしくは複数内容で広範囲の改修 金額ではおよそ100万円程度
中規模	大規模と小規模の中間程度の改修 金額では10～100万円程度
小規模	リフォーム箇所数1箇所、1つの内容程度で小規模な改修 金額では～10万円未満程度
リフォーム内容	定義
設備	便器・浴槽・キッチン流しなどの設備機器の取り替え
内装	壁・天井・床の張り替え、建具の取り替え
間取り変更	間取りの変更を伴う大規模改修
バリアフリー	手すりの設置、段差解消

図4 入居時と現在の永住意識

ムにも影響を及ぼす要因になると考えられる。

また、団地の建替えについては、多くの居住者が、いずれ建替えをしなければならないと感じている。G団地では、建替え費用として、約4割が500万円以上、約1割が1000万円以上出してもよいと回答している。しかし、実際に建替えを実施するにあたり直面する経済的・時間的問題や計画を考えると、建替えよりも大規模修繕やこまめに修繕をした方がよいという意見が多い。両団地とも5階建てでエレベーターがないことに不満や不安を覚えており、エレベーター設置の要望が強い。現状では建替えが困難な分、リフォームに費用をかけるという居住者が、とくにG団地において存在する。

4. リフォームの概況

4-1 1回あたりのリフォーム状況

対象住戸131戸のリフォーム総数は356件である。1回当たりの規模をみると、全体では「中規模」が半数を占め最も多いが、G団地では「大規模」の割合も高く(41.9%)、一方、S団地では「小規模」が比較的多い(21.8%) (図5)。

内容をみると(n=603)、「内装」が5割、「設備」が4割で、「間取り変更」と「バリアフリー」は合わせても1割未満である(図6)。両団地とも壁式構造のため、取り外し不可能な構造壁が存在する。そのため間取り変更の大規模なリフォームには制約が生じ、実施数が少ない。1回当たりの内容の組み合わせをみると、「設備+内装」が約半数(48.3%)でもっとも多く、次いで「内装のみ」(30.6%)「設備のみ」(9.3%)と続く。G団地では1回に2種類の内容のリフォームをする割合が高く(55.7%)、S団地では1種類が多い(56.4%)。また、「間取り変更」と「バリアフリー」は、単独ではなく設備や内装と同時にされる傾向にある。

図5 リフォーム規模

図6 リフォーム内容 (件数)

次に、時系列でリフォーム状況を把握する。リフォームを行った時期を、建物の築年数5年毎に区切ってみると、築後10年超から件数が増える(図7)。G団地では「16~20年」「21~25年」「26~30年」がほぼ同数で多い。S団地は築年数が増すごとに件数も増え、「26~30年」がもっとも多くなる(注4)。また、築年数別に規模をみると、G団地では

「~5年」は「中規模」が7割を占めるが、それ以降は「大規模」と「中規模」が半々で、「11~15年」「16~20年」では「大規模」の割合が高い(図8)。S団地では、「~5年」では「小規模」、「6~10年」「11~15年」では「中規模」が多く、それ以降は「大規模」が増加する。内容別では、「内装」はすべての時期を通して多く、「設備」は築年数の経過とともに増加する(図9)。「バリアフリー」は「26~30年」に多く、「間取り変更」はS団地で「16~20年」に若干多くみられる。

また、リフォームを行った時期を、世帯主年齢5歳ごとに区切ってみると、年齢50歳超から件数が増える(図10)。G団地では、世帯主年齢「55~59歳」が、S団地では「65~69歳」がもっとも多い。G団地は年齢があがってもリフォームをする割合は高いが、S団地では70歳を超えると減少する。

4-2 1戸あたりのリフォーム状況

1戸当たりのリフォーム回数は1~6回で平均は2.7回である。G団地は平均が2.9回で、「2回」「3回」が多く、「1回」は少ない(図11)。S団地は平均が2.4回で、「1回」と「3回」が多い。

リフォームにかかった費用をみると、G団地は30~1600万円で平均は501万円、S団地は10~850万円で平均は237万円であり、平均費用(件数)

図7 築年数別リフォーム件数

図8 築年数別リフォーム規模

図9 築年数別リフォーム内容

は倍以上の差がある。G団地では約半数が500万円以上をかけており、1000万円以上も9戸でみられる。一方、S団地では500万円以上は3戸のみである。

リフォームのきっかけを尋ねたところ、「内装汚損」や「設備の老朽化」などハード面の理由が高い割合を占めるが、これは直接的な理由であり、きっかけとしては、「家族人数の変化」「生活の変化」といった変化に対する改善要求、「現状のままでは使いづらい」「モノが増えた」といった不便に対する改善要求、「気分転換」といった心理的なものなどがあげられる(図12)。内装リフォームの場合は、それ自体が汚損したからといって直接的に生活に困難をきたすというものではないため、数値としては高くないが、「気分転換」や「快適な空間にしたい」といった心理的な要素が内包されていると考えられる。

1戸あたりの規模の組み合わせから、「大規模1回」「中小規模1回」「大規模のみ複数」「大規模+中小規模」「中小規模のみ複数」の5つに分類する(図13)。G団地では、「大規模+中小規模」が半数以上を占めもっとも多く(54.1%)、次いで「中小規模のみ複数」(23.5%)、「大規模のみ複数」(17.6%)と続く。7割弱の住戸が大規模リフォームを実施しているが、そのうちの4割弱が、大規模を複数回行っている。回数が少ない場合は大規模のみ、多くなると大規模と中小規模の組み合わせ、さらに多くなると中小規模のみを複数回行うというパターンになる。S団地では、「中小規模のみ複数」がもっとも多く(34.8%)次いで「大規模+中小規模」(30.4%)、「中小規模1回」(23.9%)と続く。大規模リフォームを実施した住戸は4割程度で、全体的には中小規模を1回のみか、もしくは数回行うというパターンが主流である。

図13 リフォーム規模の組み合わせ

また、2つの特徴的なリフォームの方途がみられる。ひとつは、1～4年以内に2回程度に分けて行うもので(以下分散リフォームとする)、G団地では24戸(28.2%)、S団地では6戸(13.0%)でみられる。大規模リフォームをするのに、費用や工期を理由に分散させている。もうひとつは、入居から現在までの居住期間で住戸内の全室をひととおりリフォームするという方途で(以下一巡リフォームとする)、G団地では31戸(36.5%)、S団地では4戸(8.7%)でみられる。これは、不便に対する改善要求よりも、家族や生活の変化、もしくは気分転換という要因が強いようである。事例を図14に示す。

5. シルバーステージからみたリフォーム

5-1 築年数とライフサイクルの関係からみたリフォーム

リフォームは居住者の生活改善要求からくるものであるが、要求を引き起こす要素のひとつとして、家族構成やライフステージが大きく関わると考えられる⁵⁾。建物の経年変化である築年数というハードと、居住者の経年変化である世帯主年齢および家族構成というソフトを対応させると、図15のようになる。例えば、築0～5年のstage1における世帯主年齢は30～39歳、stage5では50～59歳と、シルバーステージにより、世帯主年齢と築年数の段階が異なる。世帯主年齢によって、ある程度ライフサイクルの時期が規定できると考え、シルバーステージ別に築年数とライフサイクルの関係からみたリフォームの状況を、事例をあげて把握していく。なお、ここではより実質的な現状を把握するため、上述の分散リフォーム(1つのリフォームを何回かにわけて行ったもの)に関しては、1回のリフォームとカウントする。

[stage1] 入居時の世帯主年齢は30～39歳と若く、子どもが生まれて間もない時期か、もしくは入居後しばらくして生まれるというステージである。G団地では、築年数「11～15年」と「21～25年」のリフォームの割合が高いが、とくに「11～15年」が相対的に高い(図16)。この時期、世帯主は41～49歳で、子どもは成長期の10～20歳に当たり、内装+設備の大規模なリフォームが多く行われている。S団地では、築年数「21～25年」の割合が高い。この時期は、世帯主は51～59歳で、定年直前である。また、子どもが結婚により別居する時期にも当たる。

事例にあげるF宅は居住年数29年で、築年数11年目(世帯主年齢41歳)、16年目(46歳)、25年目(55歳)の3回リフォームを行っている(図17)。費用の総額は約600万円である。1回目は子どもにそれぞれの個室を持たせる時期で、母も同居しており部屋数が不足したため、居間と寝室の内装を変え、自分で簡単に間仕切りをつくった。2回目が最大のリフォームで、母が亡くなったのをきっかけに、水まわりを中心に、設備と内装をなおした。3回目は子どもが独立して夫婦

図10 世帯主年齢別リフォーム実施の割合

図11 1戸あたりのリフォーム回数

図12 リフォームのきっかけ

分散リフォーム事例 T宅 (6団地75㎡)

一巡リフォーム事例 I宅 (6団地75㎡)

図14 分散リフォームと一巡リフォームの事例

図15 シルバーステージ別世帯主年齢と築年数の関係

二人になった時期である。気分転換に居間の内装を変え、落ち着いた空間にした。今後のリフォーム予定はないが、浴室と居間と寝室を高齢化に対応した仕様にしたいという希望はある。

[stage2] 入居時の年齢は35～44歳で、子どもは小学校就学前後が多い。G団地では、築年数「16～25年」のリフォームの割合が高い。この時期の世帯主は51～64歳で、定年前後、および子供が結婚により別居する時期にあたる。内装・設備の大規模なリフォームが多いが、他の時期と比べ、とくに設備の割合が高い。また、「21～25年」では、間取り変更やバリアフリーもみられる。S団地では、築年数「21～25年」の割合が高い。

S宅は築年数22年目(世帯主年齢59歳)のときに1度だけリフォームを行った。長男が結婚により別居し、夫婦二人になったのと、母を預かることになったことがきっかけである。リフォームをするからに

は前とまったく変わっていないと意味がないという思いで、住戸全部のリフォームを行った。費用は1000万円である。リビングと続き間の和室6帖と隣の4.5帖をワンルームにし、すべてフローリングにして、壁一面にクローゼットをつくった。また、母のことを考えて、床はバリアフリーにし、トイレにも手すりをつけた。今後のリフォーム予定はないが、高齢化にそなえて、浴室と廊下に手すりをつけたいという希望はある。

[stage3] 入居時の年齢は40～49歳で、子供は小学生が中心である。G団地では、築年数「11～15年」と「26～30年」でリフォームの割合が高い。前者の時期は定年前、後者は前期高齢期である。築年数16年以降、大規模の割合が高く、内容は設備が相対的に多い。また、「26～30年」ではバリアフリーも行われている。S団地では、築年数「16～20年」と「26～30年」で割合が高く、中規模が主流である。

D宅はこれまで6回のリフォームを行っている。そのうち、3回目と4回目、5回目と6回目は分散リフォームである。1回のリフォームは部分的なものが多い。最後に行った水まわり部分は、高齢期に備えてバリアフリーにした。今後は、現在仕事で使っている和室をイス坐にするために、床をフローリングにする予定である。高齢になって、快適に暮らしたい、きれいな住環境にいたいという思いが強くなったという。

[stage4] 入居時の年齢は45～54歳で、子供は高校生以上が多く、成人している場合もある。築年数「11～15年」以降、満遍なくリフォーム

が行われているが、とくに「6～10年」「11～15年」が相対的に多い。この時期は世帯主が定年前、もしくは子どもが別居するライフサイクルにあり、築年数からするとリフォームをするのには早い時期であるが、生活の変化が優先されている。S団地では、やはり築年数「11～15年」の割合が高い。

H宅は3回リフォームを行っており、費用は300万程度である。1回目と2回目は、子どもが独立し、夫婦二人になった時期の前後で、築年数9年目と14年目である。床の張り替えのほか、トイレの便器交換とウォシュレットの取り付け、キッチンの流し台交換など、部分的な設備の交換をした。今後のリフォーム予定や希望はない。防災用に家具転倒防止の処置をしたため、動かすのが面倒だということと、なるべくゴミを出したくないという思いがある。

[stage5] 入居時の年齢は50～61歳で、子どもは成人している。子どもは同居して数年で結婚等により別居しており、夫婦2人の時期が圧倒的に長い。対象戸数が少ないため、数値ではなく住戸ごとに個別にみると、傾向として大規模は少なく、1戸あたりの回数も少なめである。築年数21年以降の割合が高く、それ以前はほとんど行われていない。

M宅は2回リフォームを行っているが、費用は70万円程度である。設備の老朽化によって行うリフォームが主で、水まわりのみ行っている。今後はトイレ浴室に手すりをつけたいと考えている。

5-2 シルバーステージとリフォーム時期の関係

上記の結果から、リフォームが行われる割合が高いライフサイクルの時期として、以下の3つが挙げられる。各時期のライフサイクルと住要求をみると、次のようになる。

- ①成長期：世帯主が40～50歳、子どもが10～20歳くらいの成長期にあたる。住要求としてプライバシーの確保、公室・私室の確立などがある。家族人数が多くかつ子どもが成長期にあるため、設備や内装などのハードの消耗が激しく、要求も強い時期であると推察される。
- ②独立期：世帯主が55～60歳、子どもが25～30歳くらいで、結婚により独立（別居）する時期に当たる。家族人数が変化し、夫婦二人の生活になる前後で、高齢期に入る直前の時期でもある。また、ちょ

図16 築年数別リフォーム件数

うど世帯主が定年を迎える時期と重なるため、生活の大きな転換期となり、生活の変化に合わせたリフォームが要求される時期であると推察される。

③高齢期：夫婦が65歳を超え、高齢期に突入する時期である。高齢期の心身変化のため、手すりの設置や段差解消など、それに対応した住要求が生じる。また、在宅時間が拡大するため、住宅設備の充実、趣味スペースの充実なども要求されると推察される。

実際には子どもの年齢によりライフサイクルの時期が前後することを考え、独立期を世帯主年齢50～65歳とし、それ以前を成長期、それ以後を高齢期と規定する。リフォームが多く行われる時期を、両団地の傾向を総括してシルバーステージ別に対応させると、図18のようになる。stage1では成長期と独立期、stage2では独立期、stage3と4では独立期と高齢期、stage5では高齢期のリフォームがそれぞれ相対的に多い。全体でみると独立期に集中しているが、シルバーステージにより独立期の築年数が異なるので、内容（とくに設備）や規模に若干差異がみられる。具体的には、独立期において築年数が長いstage1では、トイレや浴室、キッチンをそれぞれ全面的にリフォームし、設備も総取替える割合が比較的高く、築年数が短いstage4では、例えばトイレでは便器の交換、暖房便座の取り付けなど、部分的な交換が多い。設備のリフォームが行われる割合は変わらないが、その程度が異なる。規模で見ると、stage2で大規模の割合が高い。これは、築年数とリフォーム回数(何回目のリフォームか)が関係すると考えられる。

事例	居住年数	回数	築年数	世帯主年齢	リフォーム時の家族構成及び年齢	規模	場所	内容
stage1 F宅	29	1回目	11	41	夫(41)妻(40)長男(13)長女(10)祖母	大	居間・寝室	内装
		2回目	16	46	夫(46)妻(45)長男(18)長女(15)	大	玄関・トイレ・浴室・洗面・キッチン	設備・内装
		3回目	25	55	夫(55)妻(54)	中	居間	内装
stage2 S宅	30	1回目	22	59	夫(59)妻(57)祖母	大	全部	設備・内装・間取り変更・バリアフリー
		2回目	10	50	夫(50)妻(48)長男(18)	中	居間・浴室	内装
		3回目	15	55	夫(55)妻(53)長男(23)	中	浴室・洗面・居間	内装
stage3 D宅	30	1回目	19	59	夫(59)妻(57)長男(27)	中	玄関・浴室	設備・内装
		2回目	20	60	夫(60)妻(58)	中	寝室・キッチン	設備・内装
		3回目	29	69	夫(69)妻(67)	中	廊下・キッチン	内装
stage4 H宅	30	1回目	9	58	夫(58)妻(51)長男(26)	大	トイレ・居間・キッチン	設備・内装・バリアフリー
		2回目	14	63	夫(63)妻(56)	大	浴室・洗面・廊下・居間	設備・内装
		3回目	27	76	夫(76)妻(69)	中	居間・寝室	内装
stage5 M宅	30	1回目	4	54	夫(54)妻(52)次女(19)	小	浴室	設備・内装
		2回目	27	77	夫(77)妻(75)	中	トイレ・浴室・キッチン	設備・内装

図17 シルバーステージ別リフォーム事例

図18 シルバーステージ別ライフサイクルとリフォームの関係

また、高齢期のリフォームはstage3～5でみられるが、ステージによって規模が異なり、stage5では小規模が多い。一方、成長期においては、stage1以外では、築年数が比較的短い時期にあるため、あまり行われていない。

5-3 今後のリフォーム希望

今後のリフォームについては、G団地では7割、S団地では5割が希望している。G団地において、具体的にどのようなリフォームをしたいか尋ねたところ、内装と設備がほぼ同数で多いが、「車椅子介護可能なトイレ」、「深くまたがないで入れるような浴室」など、高齢化対応の設備の取り替えが目につく。費用は平均235万円で、中には1000万円かけてもよいという住戸も3戸でみられる。

シルバーステージ別にみると、高齢になるほどリフォームの希望が少なくなり、G団地ではstage3から、S団地ではstage2から減少する。(図19)。希望しない理由については、「費用がかかる」「面倒くさい」などが比較的高い割合を占める。また、希望する場合も、費用はステージが上昇するごとに減少する。stage5では、「わからない」「お金がたまったら」といった回答がみられ、費用のことを考えるまで具体化しておらず、あくまで希望にとどまっている様子が伺える。

6. まとめ

本研究により明らかになった点を、リフォーム概況、団地別、ステージ別にまとめると以下ようになる。

図19 今後のリフォーム希望

1) リフォーム概況

内容は内装が中心で、築年数の経過とともに設備も増加する。築年数では10年超から、世帯主年齢では50歳以上で件数が増える。また、分散リフォームと一巡リフォームという特徴的な方法がみられる。

2) 団地別リフォーム状況

2団地で回数や規模に差異がみられたが、これは居住者の経済状況にも深く関係しているといえる。経済的に余裕がある場合は、回数・規模ともに拡大し、高齢になっても比較的多く行われる。しかしあまり余裕がない場合は、高齢期（とくに70歳超）では行われない。

3) シルバーステージ別リフォーム状況

どのシルバーステージにおいても、ライフサイクルの独立期にリフォームが集中している。しかし、同じ独立期であってもシルバーステージによって築年数が異なるので、内容や規模に差が生じる。また、stage1では成長期にもリフォームが行われ、stage5では高齢期のみ、小規模のリフォームがみられる。

集合住宅では、共用部分が勝手に直せない、水まわりを大きく動かせない、増築できないなど、内容に限界がある。したがって、決められた範囲のなかで、全般的にどの住戸も同じようなリフォームが行われる。リフォームが行われる要因としては、まず設備や内装の老朽化といったハードの改善が契機となり、生活の変化や不具合に対する解消があり、次の段階として、気分転換を図るために快適な空間をつくるということがあげられる。加齢とともに、経済的不安や気力減衰が進むと、リフォームを億劫に感じるようになる。シルバーステージとしては、stage3がリフォームを行う意志や実行力の境界になるため、独立期～高齢期前期のうちに、将来を見据えた大規模なリフォームを行い、高齢になって必要な部分のみを追加するというスタイルが推奨される。

注

- 1) 居住年数25年以上の住戸のうち、リフォーム経験があるのは9割を超える。
- 2) 本調査は、リフォームのほかにも、住まい方、親子の居住ネットワーク、近隣交流、活動など質問項目が多岐に渡り、本稿で主題としているリフォームに関する項目のうち、内容を時系列で把握することが可能な住戸のみを対象としたため、対象数の割合が調査数に比べ低い結果となった。
- 3) その1でS団地の床面積が50㎡と書いたが誤りで、正しくは55㎡である。
- 4) 時期を合わせるため、S団地の31年目のリフォームも25～30年に含めた。ちなみに、築31年目のリフォーム件数は7件で、これを差し引いても、「25～30年」のリフォーム件数をもっとも多い。
- 5) 参考文献3) p.17で、亀井らも指摘している。

参考文献

- 1) 番場美恵子、竹田喜美子：都市集合住宅居住の自立高齢者における「個」を中心とした住まい方の変容過程 シルバーステージからみた高齢期の居住環境に関する研究その1，日本建築学会計画系論文集第592号，pp.25-31，2005.6
- 2) 高木恭子他：千里ニュータウンにおける戸建て住宅のリフォームと建替えの実態—長寿命化を目的とした住宅のリフォーム手法に関する研究—，日本建築学会計画系論文集第556号，pp.189-195，2002.6
- 3) 亀井靖子、曾根陽子：1970年台前半の民間建売住宅・団地の増改築・建替に関する研究—建売住宅・団地の変容過程に関する研究その1—，日本建築学会計画系論文集第571号，pp.17-24，2003.9
- 4) 林知秀他：住宅歴・家族歴からみた住宅リフォームの実態に関する研究—豊橋市におけるケーススタディ—，日本建築学会大会学術講演梗概集，pp.315-316，2005.9
- 5) 加藤田歌、福本哲二他：多摩ニュータウン初期開発団地における住宅リフォームの実態調査（その1）—賃貸団地と分譲団地のリフォーム内容の比較—，同（その2）—分譲団地における間取りの変更を伴うリフォーム事例—，日本建築学会大会学術講演梗概集，pp.123-126，2004.8

(2006年1月10日原稿受理，2006年4月7日採用決定)