

わかりやすい



リフォーム基礎知識

一級建築士 西田 恭子

(三井のリフォーム 住生活研究所 所長)

リフォーム適齢期のシニア世代 その2

かなりの大型リフォームが多い

シニア世代が行うリフォーム内容を見てみましょう。「定年後を、ゆっくり暮らす夢の家」「車いすを念頭においた、これからの20年」「介護を見すえた、60代の生活拠点づくり」とテーマはいろいろですが、動線のコンパクト化や回遊動線*を取り入れたプランが目につき、かなりの大型リフォームになっています。

高齢期を見すえると、バリアフリーは必須です。1995年に施行された「長寿社会対応住宅設計指針」以前の建物か、それ以降の物件かが気になる場所ですが(図表1参照)、築20年~30年の住宅に住んでいることが多いシニアは(図表2参照)、当然これ以前の建物でバリアフリー対応ができていないことが多いのです。階段に手すりが付いていない、和室は畳の厚さ分、床が上がっている、トイレと廊下に段差がある、バリアフリー対応のバスルームになっていない、などなど、リフォームでどこまで改修していくのか考えなければなりません。

もしかすると、もっと築年数の浅い物件に移り住むという選択肢も考えられます。実際当社事例でも築20年の物件から築6年の物件に買い換えた方がいらっしゃいました。もちろん自分流の暮らしにするためリフォームは行っています。メンテナンス中心ではなく、好みのデザインをふんだんに盛り込んだリフォームです。築6年ですから、バリアフリーのための床の解体を行う必要もなく、断熱性能を高めるためのリフォームも不要です。「次世代省エネ基準」の導入は1999年です。この基準もクリアした築年数の浅い物件を購入し、ライフスタイルを中心にリフォームすることは、ある意味賢い選択だったのではないのでしょうか。

シニア世代のリフォームのポイントは?

今お持ちの不動産価値と建物の築年数、そしてリフォームの予算を掛け合わせて高齢期を見すえたわが家を考える必要があります。

備えておくべき「基本性能」として、耐震1.0以上の評点を確保することを念頭に建物強度の確認。開口部だけではなく床・壁・天井の断熱性能の向上。耐火性能の確保も大事でしょう。築年数が古いほど基本性能向上への費用はかかりますが、今後20年を安心・快適に過ごすためには必須です。そして性能だ

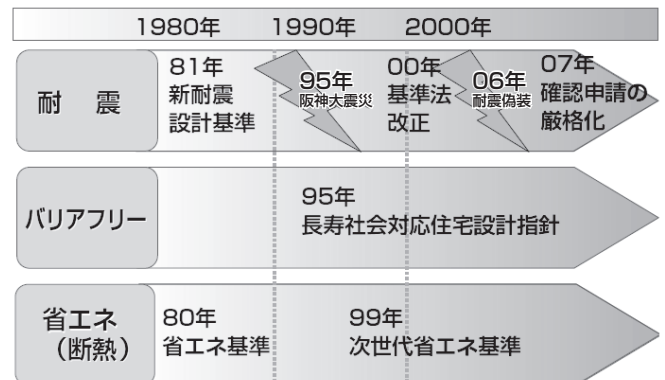
けではなく「暮らし方への配慮」も大事です。

夫婦が共存するための知恵としてプライベートゾーンをどう考えるのがテーマになります。「夫婦別寝室やそれぞれの書斎」を検討する必要があります。またものの管理も夫用収納・妻用収納・共用収納と収納設定を「所有者で分ける収納」が大事になってきます。

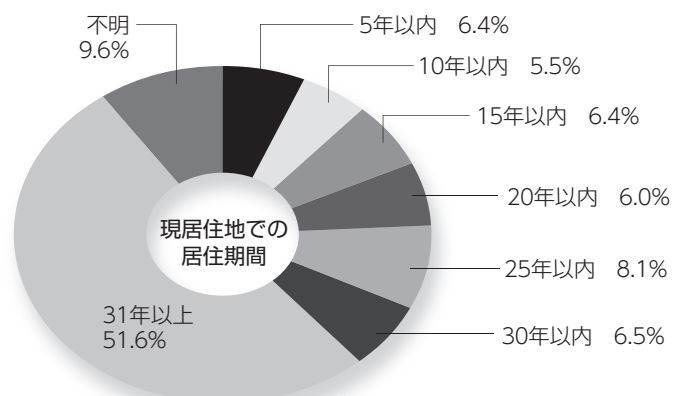
シニア世代のリフォームとして、家事軽減のための「ワンフロアー化」や「回遊動線プラン」など将来の介護も念頭においての家作りが求められています。

*動線とは、家の中を人や物が移動する軌跡のこと。回遊動線とは、同じところを通らずに一周できる通り道のこと。

図表1●住宅性能基準の経年変化



図表2●高齢者の居住歴



出典:内閣府「高齢者の住宅と生活環境に関する意識調査結果(2011年)」