

REPORT III

減築生活

- 低炭素型高齢社会に向けて -

社会研究部門 土堤内 昭雄
doteuchi@nli-research.co.jp

1. 住宅リフォームと「減築」

(1) 増改築・住宅リフォームの現況

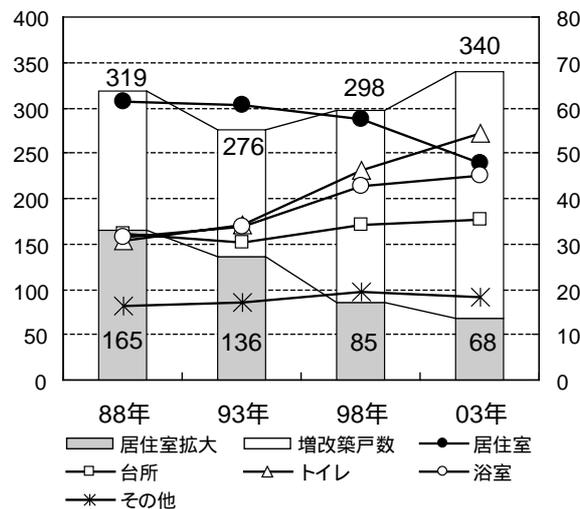
平成15(2003)年の総務省「住宅・土地統計調査」によると、持ち家の増改築は平成11年から15年の4年9ヶ月の間に約340万戸あり、持ち家全体2,867万戸の11.9%に相当する。単純に年平均にすると、毎年70万戸ほどの持ち家が増改築されていることになる。日本の新設住宅着工戸数が年間約120万戸前後であることから、新築に対して増改築の住宅戸数もかなりの数に上ることがわかる。

増改築の場所は、「トイレ」が全体の54.3%と最も多く、次いで「居住室」47.9%、「浴室」44.9%となっている。家計主の年齢別では60歳代以上の増改築が多く、場所別にクロスしてみると、55歳以上のすべての世代で「浴室」が、65歳以上で「トイレ」が最も多くなっている。また、増改築した結果、居住室が広がった住宅の割合は19.9%と前回調査(平成10年)の28.7%より大幅に少なくなっている。このように近年の増改築の特徴は、トイレや浴室などの水周りの改築が中心で、居住室の拡大する増改築が減っていることといえる。

一方、住宅リフォーム推進協議会「平成18年

度住宅リフォーム統計調査」によると、増改築に改装や設備更新などを加えた住宅リフォームの市場規模は年間約6.4兆円と推計されている。住宅リフォームの動機は、戸建て住宅では「間取りや水廻りの使い勝手」「構造・内装・設備等の老朽や劣化」「高齢者が暮らしやすい」が多く、マンションでは「好みの間取りやインテリア」「間取りや水廻りの使い勝手」「収納の不足」が上位に挙がっている。耐震改修、省エネ改修、バリアフリー改修の件数はそれぞれ2.4%、6.8%、11.6%となっている。

図表 - 1 増改築戸数と増改築場所別比率の推移
万戸 %



(注) 棒グラフの網掛け部分は、居住室が拡大した増改築戸数
棒グラフは左目盛、折れ線グラフは右目盛
(資料) 総務省「住宅・土地統計調査」(平成15年)より作成

(2) 「減築」とは

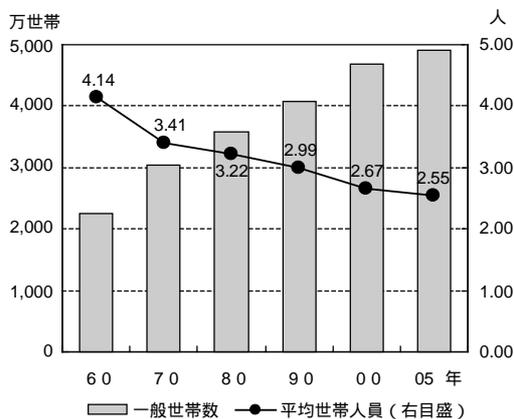
最近、「減築」という言葉が少しずつ聞かれるようになってきた。住宅・土地統計調査では、「増築」という用語を「既存の建築物のある敷地内において床面積が増加する工事」と定義している。そこで同様に「減築」を定義すると「既存の建築物のある敷地内において床面積が減少する工事」となる。しかし、ここではもう少し広義に解釈し、「床面積の減少」、「部屋数の減少」、集合住宅にあっては「戸数や階数の減少」など、住宅がコンパクト化することと捉える。本レポートは、近年、この「減築」が話題となってきた社会的背景およびその効用と意義について考える。

2. 高齢化と「減築」

(1) 縮む家族

日本は人口減少社会に向かいつつあるが、国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計(2003年10月)」によると、世帯数は2015年まで増加するとみられている。その理由は、世帯規模が縮小し続けるからだ。家族類型別世帯数は、「夫婦と子」世帯や三世帯など「その他」世帯が大幅に減少し、「単独」世帯や「夫婦のみ」世帯が増加する。その結果、一般世帯の平均世帯人員は、1960年の4.14人から

図表 - 2 一般世帯数と平均世帯人員の推移



(資料) 総務省「国勢調査」より作成

2005年は2.55人に減少、2025年には2.37人になると推計されている。つまりこれからの少子高齢社会は「家族が縮む」時代なのだ。

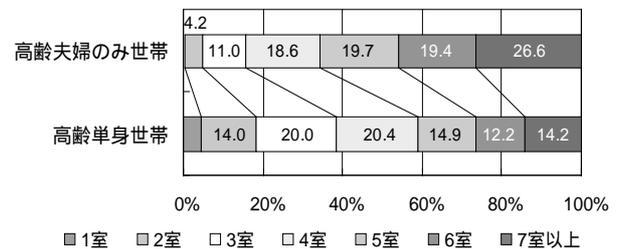
「減築」による住宅と世帯のミスマッチ解消

日本の住宅総数は世帯数とともに増加しており、今後も総人口が減少するものの住宅総数は増加すると思われる。2003年の住宅総数は5,389万戸だが、その中には空き家(別荘などの二次的住宅、賃貸用の住宅、売却用の住宅等)659万戸が含まれている。空き家率は12.2%で、その10年前に比べると212万戸(47.3%)増加しており、今後も空き家数は増え続けるとみられる。

空き家が増加する背景には、現在の住宅ストックと世帯構造の間のミスマッチが考えられる。最初の住宅取得は家族が成長・拡大する時期が多く、やがて子どもの独立などにより家族が縮小してもそのまま住み続ける人も多い。60~70年代の高度経済成長期に作られた大都市圏近郊のニュータウンなどでは、子どもが世帯分離し、高齢夫婦だけが住む一戸建て住宅が多くみられる。

平成15年の総務省「住宅・土地統計調査」では、「高齢単身」世帯および「高齢夫婦のみ」世帯の住宅室数は平均で4.36室と5.47室で、高齢者世帯はかなり部屋数の多い住宅に住んでいることがわかる。このようなミスマッチを解消するには、既存の住宅ストックを活用して部屋数を減らす「減築」が有効と思われる。

図表 - 3 高齢者世帯の居室数(2003年)



(資料) 総務省「住宅・土地統計調査」(平成15年)より作成

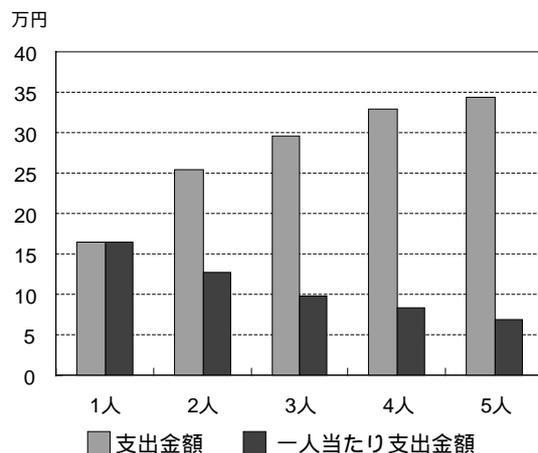
「減築」による家計補填

2006年の世帯人員別の世帯消費支出をみると、単身世帯は163,699円、5人世帯は344,326円となっている。一人当たりの消費支出を比べると単身世帯の場合は5人世帯の一人当たり68,865円の2.38倍になっている。これは世帯に共通した住居費や光熱費など固定費部分が共有されるために世帯規模のスケールメリットが働くからである。

このように世帯人員規模と一人当たりの消費支出には負の相関関係がある。今後も世帯の縮小が続き、特に一人暮らしや夫婦のみ世帯といった小規模世帯が多い高齢者世帯では、家計効率の低下が起こり、生活水準を維持・向上させるためには新たな所得の確保が必要だ。

高齢者世帯のフロー所得は全世帯平均に比べて低いものの、貯蓄は多く、負債が少ない。特に、高齢者の持ち家比率は非常に高く、かつ住宅ローンの残債は少ない。また、相続する子どもも少なくなり、住宅という不動産資産を自ら有効活用することが可能だ。そこで過剰な部屋数の住宅を「減築」し、余剰スペースを活用して効率の低下する家計を補填することは有効ではないだろうか。

図表 - 4 世帯人員別の支出金額と一人当たり支出金額（2006年）



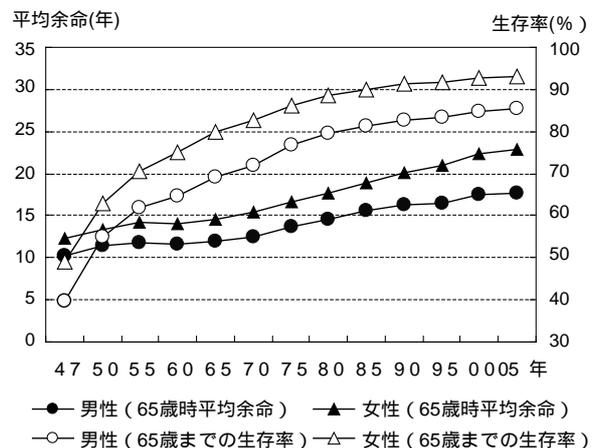
(資料) 総務省「家計調査年報」(平成18年)より作成

(2) 伸びる寿命(長寿化)

総務省が2007年の「敬老の日」にちなんで発表した統計トピックスによると、65歳以上の高齢者人口は2,744万人、高齢化率は21.5%と過去最高となった。65~74歳の前期高齢者は1,475万人と前年より33万人増加、75歳以上の後期高齢者は1,269万人と54万人増加した。高齢者に占める後期高齢者の割合は46.2%、2020年には52.2%と過半数を超えると推計されている。また、80歳以上の人口は713万人となり、初めて700万人を突破した。今後、日本は高齢者の一層の高年齢化が進み、超高齢社会を迎える。

高齢化とはすなわち長寿化である。日本人の平均寿命は2006年には男性79.00年、女性85.81年となり、「人生80年時代」を迎えている。また、65歳時の日本人の平均余命(2006年)は、男性18.45年、女性23.44年となり、現在の高齢者は平均83~88歳まで生きることができるようになった。そして、出生から65歳までの生存率(2006年)は、男性86.1%、女性93.3%と9割前後の人が高齢期を迎える。それは、多くの日本人が高齢期を人生の一時期として過ごすことが当たり前の時代になったということを示している。

図表 - 5 65歳時の平均余命と生存率



(資料) 厚生労働省「簡易生命表」より作成

「減築」による加齢対応住宅の整備

高齢者の寿命が伸びたことにより要介護高齢者が増加し、特別養護老人ホームや老人保健施設、有料老人ホームや介護付き住宅などさまざまな高齢者施設が整備されるようになった。しかし、一方では元気な高齢者も増加し、最期には介護が必要になるとしても、それまでかなり長い高齢期を過ごすことになるのである。これらの多くの元気な高齢者にとっては、加齢に伴う高齢期の身体機能を考慮した加齢対応住宅が必要だ。

これまでの郊外庭付き一戸建て住宅に代わり、新たな終の住処として介護付き住宅などの高齢者住宅が登場したが、そこに至るまでの長い高齢期を過ごす住宅メニューが住宅すごろくの空白地帯となっている。平成15年の総務省「住宅・土地統計調査」によると、65歳以上の世帯員がいる住宅1,379万戸のうち高齢者のための工事をした住宅は211万戸（15.3%）にとどまっており、今後は高齢期を安心して暮らすためにも「減築」による世帯構成や身体機能に適した加齢対応住宅の整備が必要だ。これから伸びる寿命にあわせて一層積極的に高齢期の世帯構造に合致し、身体機能にふさわしいコンパクトな住宅が求められる。

(3) オールドタウン化するニュータウン

1960年代にできた大都市近郊の大規模ニュータウンがオールドタウン化している。60～70年代に入居した当時の30歳代の入居者がいっせいに高齢者となり、急速な高齢化が進んでいるからだ。

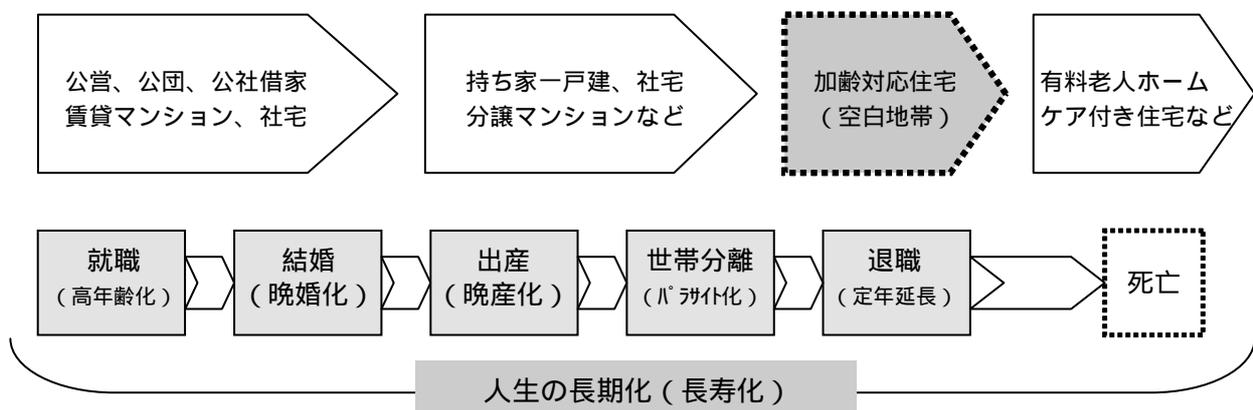
また、当時のニュータウンは4～5階建てのエレベーターのない中層住宅が多く、しかも地勢的にも高低差がある丘陵地では高齢者の生活が困難になっている。その結果、高齢者の退去も増えて、ニュータウンには空き家が多く発生している。空き家を放置すると治安の悪化や孤独死の発生なども懸念される。

「減築」によるニュータウン再生

高齢化するニュータウン再生のために、バリアフリー化や間取りの変更、高齢世帯の1階への移転などが進められている。ドイツでは99年の東西ドイツ統合以来、旧東ドイツの都市で急速な人口減少が起こり、ニュータウンに空き家が発生、それを解消するために住戸の削減、すなわち「減築」によるニュータウン再生を行っている。旧東ドイツのライネフェルデ市の「減築」による団地再生が有名で、都市の縮小政策（Shrinking Policy）と呼ばれている。

日本では昨年から都市再生機構が東京都東久

図表 - 6 住宅すごろくの空白地帯



(資料) ニッセイ基礎研究所作成

留米市のひばりが丘団地で、住戸数を減らす「減築」の実験を始めている。日本でも少子高齢化が進みこれから本格化する人口減少時代には、「拡大・成長」のまちづくりから「縮小・成熟」のまちづくりが求められている。

3. 温暖化と「減築」

(1) 増える「家庭部門」の温室効果ガス

今年7月の北海道洞爺湖サミットでは地球温暖化が中心議題になるといわれていることもあり、最近、地球温暖化に関するテレビ番組や新聞報道が増えている。昨年12月には、地球温暖化防止を話し合う国連気候変動枠組み条約締約国会議(COP13)がインドネシアのバリ島で開催された。COP13では温室効果ガスの削減数値目標が盛り込まれなかったものの、アメリカや中国、インドなど大量の温室効果ガス排出国を含めたすべての締約国が参加する枠組みが確認された。今後、2009年末を交渉期限として数値目標や途上国への技術移転などが検討され、「ポスト京都議定書」が決まることになる。

日本では2005年2月に発効した京都議定書に基づく温室効果ガス削減の第一約束期間が今年4月に始まり、1990年度の排出量を基準として6%の削減目標を達成しなければならない。しかし、実際の温室効果ガスの排出量は1990年度の12.6億トンから2005年度は13.6億トンと7.8%増加している。部門別にみると産業部門は5.5%減少しているが、家庭部門は36.5%増加しており、全体の12.8%を占めている。

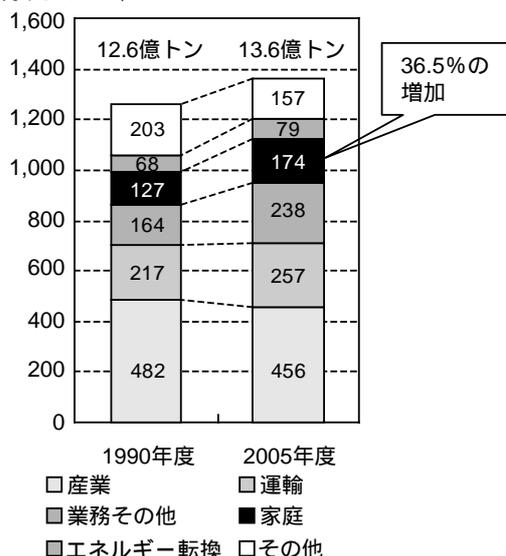
「減築」による住宅エネルギー効率の改善

家庭部門のエネルギー消費が増加している背景には、われわれの生活の利便性や快適性を求めるライフスタイルの変化があることは確かだが、それ以外に少子高齢化による世帯の縮小という家族形態の変化が深く関わっている。世帯が縮小すると住宅エネルギー効率が低下する。平成18年の総務省「家計調査年報」の世帯人員別「月間光熱・水道費」をみると、1人世帯が10,267円、5人世帯が28,064円で、一人当たり換算すると1人世帯は5人世帯のほぼ2倍の支出をしている。

今後、日本の人口が減少しても、世帯が縮小することにより世帯数は増加し、家庭部門のエネルギー消費は増加する可能性が高い。政府は住宅の省エネ性能の向上や省エネ機器の買い替え促進、高効率照明の普及などを進めている。しかし、日本の住宅総数4,686万戸(2003年)のうち省エネ設備のある住宅は、太陽熱利用の温水器がある住宅が309万戸(6.6%)、太陽光利用の発電器がある住宅が28万戸(0.6%)、二重サッシや複層ガラスがある住宅が460万戸(9.8%)と、決して広く普及している状況にはない。

戸建て住宅に比して集合住宅は冷暖房のエネルギー効率が優れており、今後、家庭部門の温室効果ガスを削減するためには、集合住宅の比率を高めることが必要である。したがって既存

図表 - 7 部門別温室効果ガス排出量の推移
百万トンCO₂/年



(資料) 環境省資料より作成

の団地の住宅ストックを省エネ構造に改修し、人口減少にあわせたコンパクトなまちづくりや世帯規模に見合った住宅の「減築」により、低下する住宅のエネルギー効率の改善を図ることが重要である。

4. 低炭素型高齢社会に向けて

(1) 低炭素型高齢社会のライフスタイル

京都議定書に続く「ポスト京都議定書」では、温室効果ガスの一層の削減目標が示されることは必至である。これから大きな課題となる家庭部門の温室効果ガスを削減するためには、われわれのライフスタイルの見直しが不可欠であり、新たな低炭素型高齢社会を生きるためのライフスタイルが必要となっている。

CO₂の削減は日常の生活習慣を見直すことから始まる。冷暖房の温度調節や水道・電気・自動車の使い方、買い物や商品の選び方などライフスタイルを見直す「CO₂ダイエット」が必要だ。

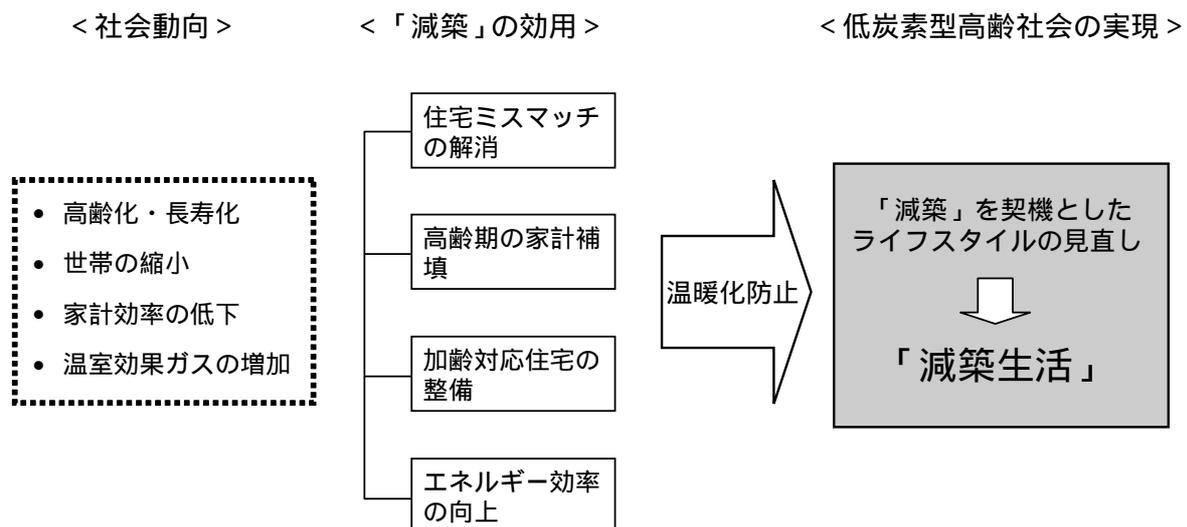
最近では、商品の購入時に一部コストを負担して排出権を取得するカーボンオフセットへの関心も高まっており、カーボンオフセット付きの雑誌定期購読プログラムや海外旅行商品も販売されている。

(2) 「減築生活」～住宅リフォームを超えて

これまでみてきたように、「減築」の背景には急速に進む高齢化の影響がある。高齢化による世帯の縮小は、既存住宅ストックのミスマッチや家計効率、住宅エネルギー効率の低下をもたらすが、これら課題を解決するために「減築」はひとつの有効な手段と考えられる。

しかも、「減築」は単なる住宅リフォームの一形態ではなく、「減築」した住宅に住み替えるライフスタイルの変更を含むものである。それは低炭素型高齢社会の暮らしを考える大きなヒントとなる。「減築」がもたらす「減築生活」は、住宅リフォームを超えた低炭素型高齢社会に向けたライフスタイルのリフォームなのである。

図表 - 8 「減築」の背景・効用と「減築生活」



(資料) ニッセイ基礎研究所作成