

# 30年暮らした家族による二世帯住宅の評価と住まい継承の実態

調査報告書

旭化成ホームズ株式会社

くらしノベーション研究所



## はじめに

この調査は、築30年前後の二世帯住宅を対象としています。

30年という歳月は、当時の子世帯が親世帯の年齢となり、世代交代を迎える時期です。また、ロングライフ住宅として60年の耐用年数を想定しているヘーベルハウスにとって、ちょうど折り返し点となります。

今年は旭化成ホームズが1975年に二世帯住宅を発売して、40周年の記念すべき年です。この機会に調査を企画したのは次の3つの理由からでした。

まず、二世帯住宅という形態そのもの、つまり一つ屋根の下に水廻りを2セット用意した家に対する評価をしたいと考えました。これについては、生活は別だが交流は盛ん、という同居スタイルが主流を占め、高い満足度の評価とともに、二世帯住宅という形態が受け入れられたことを確認できました。

次に、最近注目されている介護や育児に対する同居メリットの実証です。

築30年ゆえに、親世帯の介護を終えられた子世帯や、祖父母同居で育ち大人になった孫の評価を聞くことができます。介護を経験した子世帯のほとんどが同居してよかったと評価し、祖父母との交流が多かった孫ほど祖父母同居の満足度が高いなどの結果を得ることができました。

最後に、親世帯が亡くなった後の空間の活用実態を知りたかったためです。

孫が世帯を形成して二世帯として住み継がれた例が多数あったこと、同居している単身の孫の多くが家を継承したいと言っていたことは、大きな収穫でした。また、空いた状態のままでも空家のイメージはなく、よく管理されていたことも印象に残りました。しかし、賃貸等、家族以外が住まう活用法の例が少なく、今後の課題と認識しています。

最後になりますが、今回の調査にご協力いただいた方々に深く感謝申し上げますとともに、今回の調査報告・提案が今後の二世帯住宅を考える上でのご参考になれば幸いです。

平成27年5月  
旭化成ホームズ株式会社  
二世帯住宅研究所



# 目次

<b>第1章 旭化成の二世帯住宅に対する取り組み</b>	
1-1. 二世帯住宅発売以降の旭化成の取り組み	012
1-2. 建物分離度の定義	016
<b>第2章 調査概要</b>	
2-1. 調査目的	018
2-2. 30年間二世帯住宅に住まう家族像	020
<b>第3章 30年間の二世帯同居に対する評価</b>	
3-1. 30年間暮らした子世帯による建物分離度の評価	025
3-2. 経験者による二世帯同居に対する総評	033
<b>第4章 介護と子育て協力の実態/評価</b>	
4-1. 家族に生じている変化	039
4-2. 二世帯住宅における介護	045
4-3. 二世帯住宅における子育て協力	057
<b>第5章 二世帯住宅の継承</b>	
5-1. 築30年のHII二世帯住宅に対する建物評価	071
5-2. 孫世帯継承物件の実態	077
5-3. 二世帯住宅における継承意向	091
5-4. 賃貸化の実態	107
5-5. 空きスペース活用実態	113
<b>寄稿</b>	
調査結果をみて（千葉大学大学院工学研究科教授 小林 秀樹） - 二世帯住宅の将来に対する疑問に答えを出した貴重な調査 -	129
<b>別添資料</b>	
30年間の二世帯同居経験者による二世帯同居のコツ	133

# 《二世帯住宅に30年暮らした家族の実態と住まいの継承》概要

## 第1章 旭化成の二世帯住宅に対する取り組み

### HHにおける二世帯住宅の定義



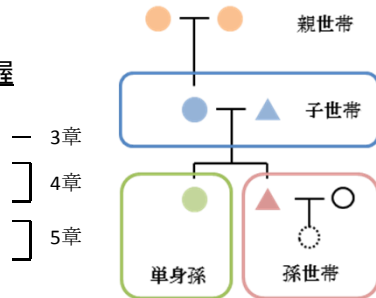
## 第2章 調査概要

### 2-1. 調査目的

#### 調査目的

世代交代を迎える築30年前後の二世帯住宅における実態把握

- ①キッチン等の水廻りや玄関が2つある二世帯住宅という住まい方に対する評価
- ②二世帯同居における介護や子育てメリットの実証
- ③二世帯住宅で育ち、成人になった孫による祖父母同居の評価
- ④親世帯逝去後の親世帯スペースの使われ方の実態
- ⑤子と孫による同居継続意向および住まいの継承意向



#### アンケート調査対象

1983. ~1986. 引渡のHH二世帯住宅にお住まいの建設時子世帯及び孫(単身孫/孫世帯)

※子世帯(243)/単身孫(109)/孫世帯(25)の3者に対して調査していることが特徴

### 2-2. 30年間二世帯住宅に住まう家族像

※回答者属性(30年前に二世帯住宅を建てた家族は、どんな家族構成だったか)

- ①同居開始時、両親同居だった割合が85%
- ②96%の家族には孫(子世帯の子ども)がいる
- ③現在、既婚孫は建設時の子世帯年齢に達している⇒世代交代のタイミングでの調査

	◇平均年齢	◇平均同居人数	◇同居継続率
同居開始時 ⇒ 調査時			
N=245邸 5.5人 ⇒ 3.5人			
親世帯父	66.5歳 ⇒ 88.4歳	34人 (施設入所中: 3人) / 逝去177人	17%
親世帯母	61.9歳 ⇒ 87.4歳	92人 (施設入所中: 12人) / 139人	43%
子世帯夫	37.2歳 ⇒ 66.3歳	同居229人 / 1人	95%
子世帯妻	33.8歳 ⇒ 62.7歳	236人 / 8人	97%
未婚孫	7.3歳 ⇒ 30.9歳	120件(162人) / 37件(77人)	68%
既婚孫	7.8歳 ⇒ 37.1歳	33件(34人) / 別居127件(209人)	14%
ひ孫	⇒ 8.4歳	33件(48人)	—

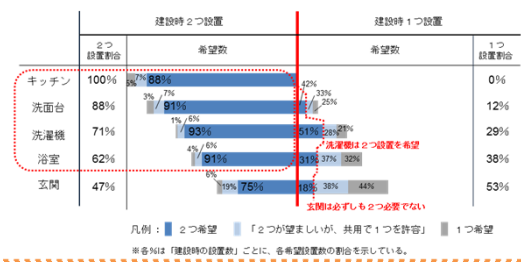
※既婚孫は建設時の子世帯夫年齢に達している

### 第3章 30年間の二世帯同居に対する評価

#### 3-1. 30年間暮らした子世帯による建物分離度の評価

- ①生活分離度は“生活は別だが交流は盛ん”が最多。
- ②建物分離度と生活分離度は相関している
- ③世帯別に設置した場合、**水廻りの世帯別設置は9割評価。**
- ④二世帯で**最も共用を許容するのは玄関、共用を許容しないのは洗濯機**

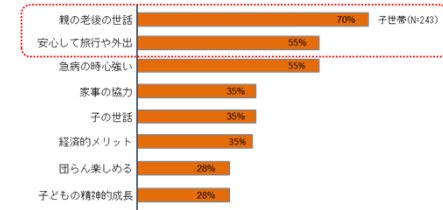
◇各空間/設備における建設時の設置数と希望数の割合



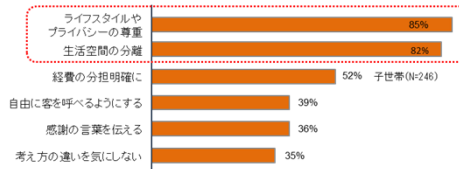
#### 3-2. 経験者による二世帯同居に対する総評

- ⑤二世帯同居でよかったことは『**介護**』と『**安心感**』
- ⑥二世帯同居で**配慮が必要な点**は『**プライバシーの尊重**』と『**生活空間の分離**』

◇二世帯同居でよかったこと



◇二世帯同居で配慮が必要なこと

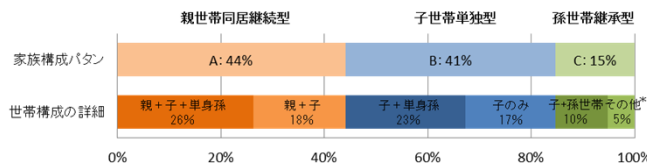


### 第4章 介護と子育て協力の実態/評価

#### 4-1. 家族に生じている変化

- ①同居家族は平均5.5人⇒3.5人へ
- ②家族構成変化パターンは3つ  
 A: 親世帯同居継続型 (43%)  
 B: 子世帯単独型 (41%)  
 C: 孫世帯継承型 (15%)

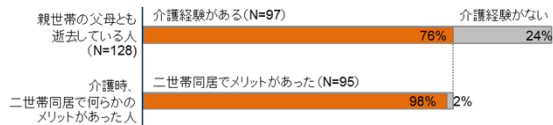
◇家族構成変化パターン



#### 4-2. 二世帯住宅における介護

##### 介護の実態

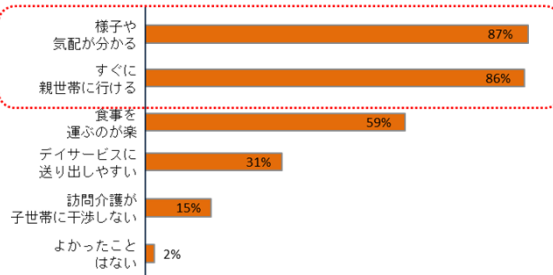
- ①子世帯の介護経験は、(配偶者介護のない)両親逝去者で多い
- ②介護経験者の同居評価は98%



##### 介護にあたっての二世帯同居評価

- ③**介護経験者は二世帯同居の“距離”と“気配”を評価**

◇介護にあたって二世帯住宅でよかったこと (親世帯逝去者かつ介護経験者のみ集計: N=95)



##### 建物分離度と介護サービス利用の相関

- ④デイサービスは、いずれの建物分離度でも利用
- ⑤**訪問介護は「融合」だと利用されづらい**

##### 子世帯により被介護意向

- ⑥孫(自身の子)からの介護意向は2割と低い

##### 孫世帯による子世帯への介護意向

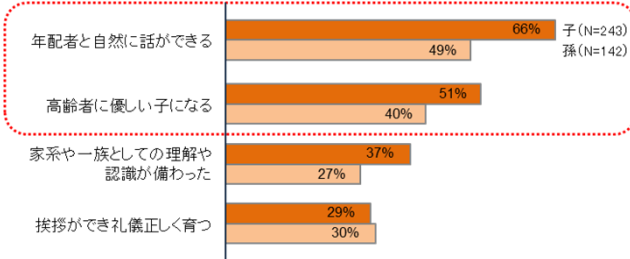
(『介護施設へ入居してもらおう』/『介護には関わりたくない』は、いない)

### 4-3. 二世帯住宅における子育て協力

#### 子育て協力の評価

- ① 子世帯／孫自身とも『高齢者に優しく接する子になる』と評価
- ② 祖父母同居による『悪い影響はない』と評価

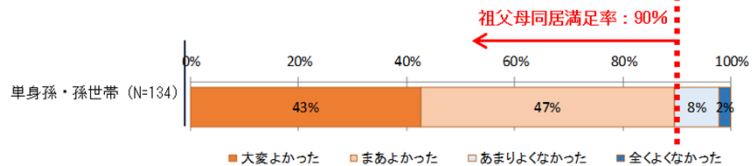
◇祖父母同居が孫へ与えるよい影響に対する子世帯/孫自身の評価



#### 祖父母同居に対する孫の評価

- ③ 9割の孫が祖父母同居をよかったと評価
- ④ 子育て協力頻度と祖父母同居満足度は相関がみられる

◇二世帯住宅で育った孫による祖父母同居満足度



#### 建物分離度との相関

- ⑤ 建物分離度があがっても、学齢があがっても、孫は同居祖父母に会っている

## 第5章 二世帯住宅の継承

### 5-1. 築30年のHH二世帯住宅に対する建物評価

- ① HH二世帯現存率：93.3%
- ② 9割以上は子世帯が居住継続
- ③ 空き家率はわずか3.3%

⇒現在も大多数が解体/売却されず、  
当時の家族が住み続けている

### 5-2. 孫世帯継承物件の実態

- ⑦ 親逝去かつ単身孫同居なしの場合、既婚孫の40%が同居(=孫世帯継承)を選択

- ⑧ 孫世帯継承時の住まい継ぎパターン3つ

- ・ 子世帯移行型 (38%)
- ・ 子世帯定着型 (38%)
- ・ 融合型 (25%)

- ⑨ 子世帯の現在のリビング階は75%が1階⇒自身の加齢配慮のため1階を選択

◇最も近い既婚孫の居住地

(親世帯が逝去し、同居の未婚孫がいない場合に限る：N=60)

	同居 隣居:2を含む	近居 (～車で15分)	遠居
親逝去 子世帯	既婚孫 二孫世帯		
親逝去 子世帯		既婚孫	
親逝去 子世帯			既婚孫
	40%	22%	38%



### 5-3. 二世帯住宅における継承意向

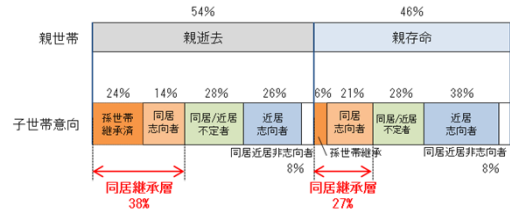
#### 孫(自身の子)との将来意向

④親逝去に限ると、孫世帯継承済と同居志向者を合わせた同居継承層は4割にのぼる

#### 孫の継承意向

⑤**単身孫の継承意向は75%**

⑥同居継続理由はいずれも地域や家に対する愛着



#### 二世帯住宅の継承について まとめ

- ・孫世帯継承は今後も増えると想定され、将来的には5割にのぼると推測。
- ・孫世帯継承以外の活用法開発が課題といえる。

### 5-4. 賃貸化の実態

⑩築30年二世帯居住者の

賃貸経験・意向者は1割のみ

#### 〈想定される理由〉

- ・当時は賃貸想定して建物を計画していない
- ・界壁設置や玄関増設してまでの賃貸意向が少ない

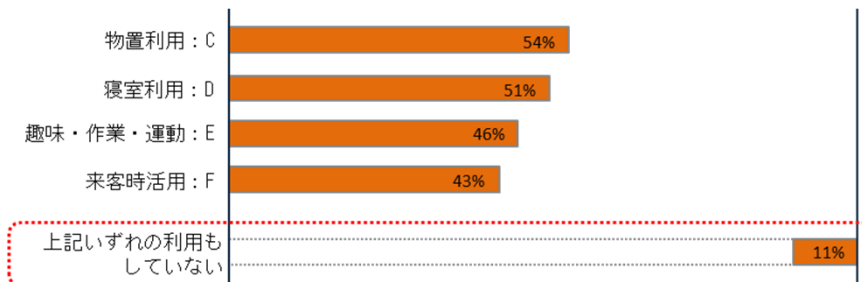
### 5-5. 空きスペース活用実態

⑪親世帯逝去しても、余っていると感じている人は少数

⑫親世帯が逝去しても、スペース毎もしくは世帯ごとに活用

⑬自由回答、訪問調査では別居孫の帰省時のために“あえてとっている”傾向がみられた。

◇同居家族が使わなくなった部屋の現在の使い方  
(両親とも逝去した物件：N=101)



#### まとめ

- ・親子で水廻り/玄関が2つある家に住む「二世帯住宅」という住まい方は、高い評価されている。
- ・キッチン/洗面台/洗濯機は、世帯別に計画することが望ましい。玄関は最も共用を許容。
- ・二世帯同居の長期的メリットとして「介護」「子育て協力」とも評価。
- ・二世帯同居で育った孫は、祖父母同居を自身の情操教育上よかったと評価。
- ・親世帯逝去後のスペースは孫世帯継承/賃貸化の他、同居家族や別居孫の帰省時に有効活用。
- ・二世帯住宅の約5割は、孫の世代へと住まい継がれると予想される。



---

## 第1章 旭化成の二世帯住宅に対する取り組み

---

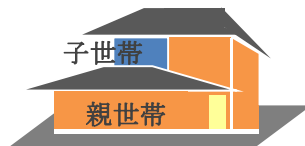
## 1-1. 二世帯住宅発売以降の旭化成の取り組み

### 1975年に旭化成が二世帯住宅を商品化

1970年代は、核家族化が進む一方、地価の高騰により子世帯が自力で家を持ってない時代でした。そして、親子同居というべったり同居しかなく、別居というと、都市の郊外にできたニュータウンに子世帯が家を建てるという選択しかありませんでした。  
この時代に親子同居の新しいかたちとして、1973年から二世帯住宅の研究に取り組み始めた旭化成ホームズでは、1975年二世帯住宅を初めて商品発売しました。  
こうした時代に、キッチンが世帯別にあり親子の生活空間を分けた二世帯住宅を旭化成ホームズがはじめて商品として提案し、二世帯住宅は親子同居の住まい方のひとつとして世の中に広く普及しました。

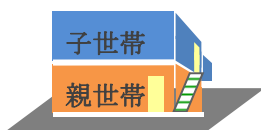
◇二世帯住宅を旭化成が商品提案した背景

べったり同居



三世代が一体世帯で暮らし、住まう

二世帯住宅



世帯別に住まい、暮らす

べったり同居か別居の2択しかなかった時代に、旭化成が二世帯住宅という住まい方を商品提案(1975)

別居



都市内に実家

子世帯

都市郊外のニュータウン

隣居は敷地細分化で供給  
近居の土地供給は少ない

核家族  
ニーズ

本調査の目的は、『二世帯同居という住まい方』についての長期的評価と実態の把握

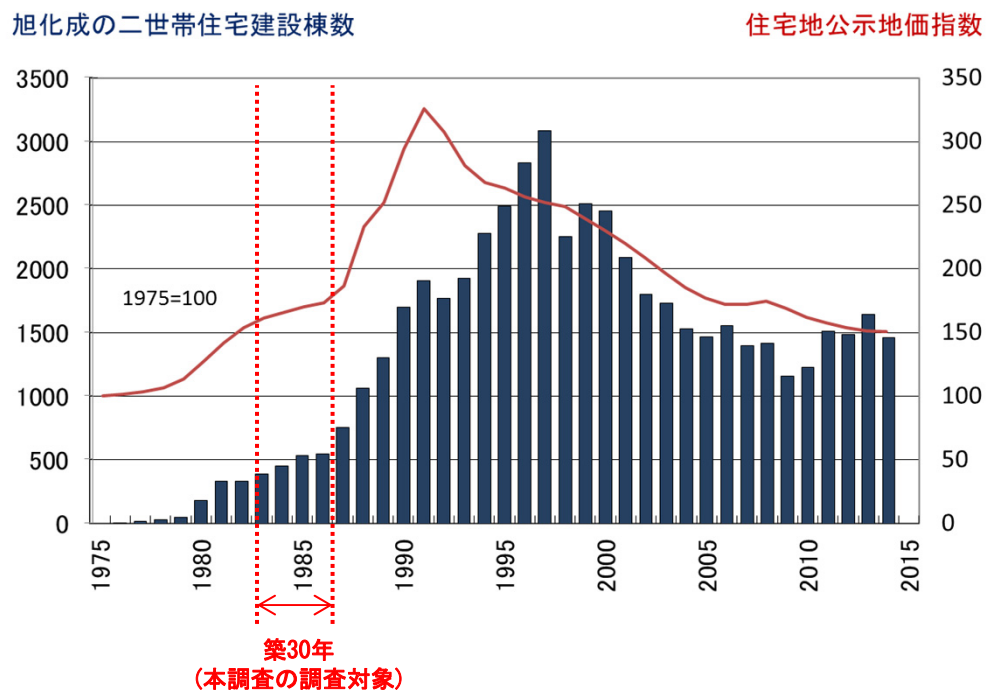
## 1-1. 二世帯住宅発売以降の旭化成の取り組み

### 二世帯住宅は1980年頃から認知され、広まっていった

下のグラフは、毎年旭化成が造ってきた二世帯住宅の実績です。また、赤い線は住宅地の地価の上下を1975年を100として指数化したものです。1975年の二世帯住宅発売後、二世帯住宅は1980年代に入って少しずつ認知されて棟数も増えていき、その後は住宅地の地価の上下に連動して増減する傾向がありました。しかし、2009年以降、地価下落傾向にもかかわらず二世帯は増え始めています。これは、以前のような経済的メリットよりも、子世帯の共働き増加による世帯間の協力や、三世代で楽しく交流できることなどにメリットを感じる方が増えているためではないかと推測します。

今回の調査では、二世帯住宅が認知され建設棟数が増え始めた、今から30年程以前の物件である、1983年から1986年のヘーベルハウス二世帯住宅引渡物件を調査対象としています。

#### ◇旭化成の二世帯住宅建設棟数



## 広く一般に対して啓蒙・普及活動を実施

### 二世帯住宅研究所を設立

- ・1979年から二世帯住宅研究会を住居学の先生を座長に迎え、社内有志で発足。
- ・同年、50件100世帯の入居宅訪問調査。
- ・本音を引き出せるよう、二人一組で訪問し、親世帯、子世帯別々にインタビューを実施。
- ・1980年に、本格的な研究と啓蒙・普及活動のため、二世帯住宅研究所を設立。

### 「親子同居と住まい方のシンポジウム」の開催

- ・二世帯住宅研究所およびNHK文化センター主催、旭化成協賛。
- ・1980年から1992年まで、計11回にわたって開催。
- ・二世帯住宅研究所による調査報告および識者・著名人によるパネルディスカッション。
- ・同居に関心のある一般の方対象。非常に関心が高く、毎回会場が満員に。
- ・第10回の記念シンポジウムでは、日比谷公会堂がほぼ満席になった。

第1回シンポジウム      シンポジウム資料



第10回シンポジウム  
2000人収容の日比谷公会堂がほぼ満席に。



シンポジウム:各回のテーマ

1. 親子同居のあり方—その歴史と実態
2. 二世帯住宅のプラン分析とコミュニケーション分類
3. 同居意識の東西比較—東京VS大阪
4. 世代間コミュニケーション—新二世帯住宅の可能性
5. 時間の経過と世代間コミュニケーション
6. 息子・娘夫婦同居の違いと住まい方提案
7. 世代別同居観の違いと住まい方提案
8. 息子・娘夫婦同居の違いと住まい方提案Ⅱ
9. 「将来同居」、その意識と住まい
10. 二世帯の望ましいかわり方
11. 50坪二世帯住宅 30の暮らし方提案

### 二世帯住宅研究所報「二重奏」の発行(季刊)

- ・1981年から1998年まで3ヶ月ごとに発行され、65号まで発行。
- ・研究所による研究発表や識者による寄稿、二世帯住宅の実例紹介など。
- ・お客様だけではなく、一般の同居に関心のある方、大学等の研究機関などにも配布、幅広く読まれた。

65号にわたって発行した「二重奏」



## 時代の動きと旭化成ホームズの主な二世帯住宅関連提案の歴史

1970～1980年代

### 【独立志向・核家族化】

1975年に旭化成ホームズがはじめて二世帯住宅を商品発売しましたが、当時の時代背景として、核家族化が進み、独立志向の家族が多かったことから、1975年の発売当時は最も分かりやすい分離型の形として外階段タイプに特化して商品化しました。

(P6,7参照)

その後、1987年に息子夫婦同居と娘夫婦同居による生活と意識の違いを提案に盛り込んだ「DUO」「DUET」を発売しました。(P8参照)

1990年代

### 【少子高齢化】

1990年代は、少子高齢化に向け住宅の研究提案が進み、1992年に建設省・建築研究所との共同研究に基づく「長寿社会対応モデル住宅」を建設し、1998年にはホームEVを採用して親世帯を日当たりのよい上階に計画する「Paren II」を発売しました。

2000～2010年代

### 【1.共働き世帯の増加】

2000年代になると、共働き世帯数が専業主婦世帯数を上回るようになり、この頃から二世帯住宅の提案も共働き家族の子育て協力に注力するようになりました。2003年には中庭を挟んでつながる連棟二世帯住宅「CoCo」を発売し、2010年には「孫共育」ゾーニングを提案しました。

### 【2.将来活用法の提示】

2005年に将来の家族変化に対応させる「ロングライフ二世帯住宅」を発売して以降、将来活用について提案するようになり、2010年には賃貸併用二世帯住宅「RONDO」、その発展系として家族の将来に多様に対応するための「+1住戸」を備える「 Rond・コンパクト」を発売しました。

### 【3.融合志向・少人数家族の集合】

片親同居や少人数同居といった親子同居の多様化に伴い、融合志向の家族が増えたことを背景に2007年に「融合二世帯」を発表しました。

2012年には、晩婚/非婚化による単身の兄弟姉妹とも暮らす「2.5世帯住宅」の発売、2013年には離れて暮らす家族との関係にも踏み込んだ「都市の実家」を発売しました。

このように、旭化成ホームズは時代の流れを敏感につかみ、常に新しい視点から二世帯住宅を見直し、そのあり方を提案し続けています。

1973 社内で二世帯住宅の開発が提案され、研究に着手

1975 二世帯住宅を商品発表



1979 二世帯住宅研究所会活動  
50軒100世帯の入居宅訪問調査

1980 『二世帯住宅研究所』設立

1980 親子同居と住まい方のシンポジウム開催  
～92 (計11回)

1981 二世帯住宅研究所報「二重奏」発行(季刊)  
～98 (65号まで)

1982 二世帯フォーラム委員会開催  
～83 同居経験のある親世帯/子世帯を集めて1年間議論

1987 「DUO」「DUET」発売

1992 建設省・建築研究所との共同研究に基づく  
「長寿社会対応モデル住宅」建設

1998 ホームEVで親世帯を日当たりのよい上階へ  
「Paren II」発売

2003 中庭を挟んでつながる連棟二世帯住宅  
「CoCo」発売

2005 今と将来の家族の変化に備える  
「ロングライフ二世帯住宅」発売

2010 賃貸併用住宅「RONDO」の発売  
「孫共育」ゾーニングの空間提案による  
「i\_co.i」の発売

2012 単身の兄弟姉妹とも暮らす  
「2.5世帯住宅」の発売

2013 「+1住戸」を備える「 Rond・コンパクト」の発売  
同居家族の関係を越えた幅広い関係性から  
「都市の実家」を発売

## 1-2. 建物分離度の定義

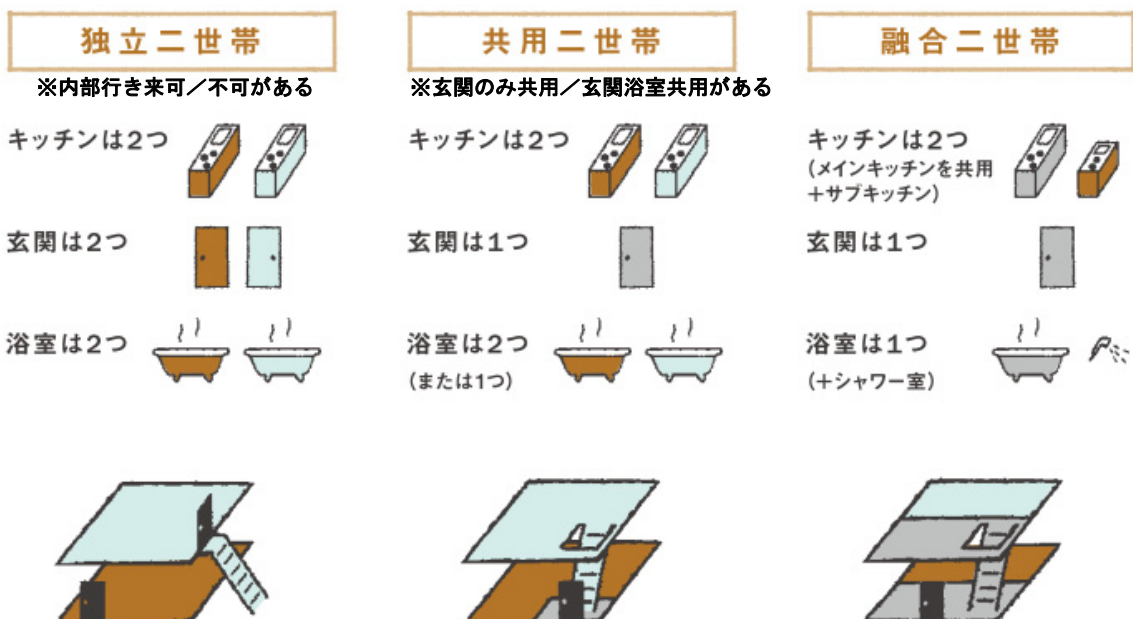
### 旭化成の二世帯住宅における建物分離度の定義

旭化成ホームズでは、二世帯住宅を「世帯別のキッチンを持つ住宅」と定義しています。さらに旭化成ホームズでは、設備の数、つまり両世帯の共用空間の状況によって二世帯住宅の建物分離度を次の3つのタイプに区分しています。

- **独立二世帯**: キッチン、浴室、玄関が世帯別にあり、独立した住戸であるもの
  - **独立 内部行き来不可**: 独立二世帯のうち、内部で行き来ができないもの
  - **独立 内部行き来可**: 独立二世帯のうち、内部で行き来ができるもの
- **共用二世帯**: キッチンが世帯別にあり、玄関や浴室を共用するもの
  - **玄関共用**: 玄関のみ共用し、キッチン・浴室は世帯別にあるもの
  - **玄関浴室共用**: 玄関と浴室を共用し、キッチンは世帯別にあるもの
- **融合二世帯**: 主キッチンが共用であり、いずれかの世帯専用のサブキッチンを持つもの

親子同居で居住している住宅であってもキッチンが1つのものは「一体型住宅」であり、二世帯住宅とは呼びません。※一体世帯住宅: キッチンが二世帯共用で一つしかないもの

#### ◇二世帯住宅における建物分離度の定義





---

## 第2章 調査概要

---

## 2-1. 調査目的

### 調査目的

建設後、世代交代を迎えることとなる築30年前後の二世帯住宅における実態把握

- ①キッチン等の水廻りや玄関が2つある二世帯住宅という住まい方に対する評価
- ②二世帯同居における介護や子育てメリットの実証
- ③二世帯住宅で育ち、成人になった孫による祖父母同居の評価
- ④親世帯逝去後の親世帯スペースの使われ方の実態
- ⑤子と孫による同居継続意向および住まいの継承意向

### 調査概要

#### ■ アンケート調査概要

調査時期:2014年11月

1983.01.～1986.12.引渡(築29～32年)の

HH二世帯住宅居住者(1642棟)に対し、

2014.10.10.に10.31.期限でアンケート依頼の  
往復はがき発送。

29棟が宛先不明戻り(顧客到達率:29/1642=98.2%)

∴実協力物件数:243/1613=15.1%

調査対象(有効回答数)

・建設時の子世帯票(243)

息子夫婦:息子(122)嫁(63)いずれか不明(1)／娘夫婦:婿(26)娘(29)／不明(2)

・建設時の孫のうち単身・未婚者票(109)男(59)女(49)不明(1)

・建設時の孫のうち孫世帯\*票(25)男(9)女(16)

\*孫世帯=建設時の孫のうち結婚後に自身の親(建設時の子世帯)と同居している世帯

※建設時の親世帯は、高齢/逝去の可能性が高く回答が難しいと判断し、対象外とした。

※子世帯の回答は必須とし、単身孫/孫世帯は回答協力者のみ各々加えた。

※単身孫/孫世帯が複数名同居かつ複数名協力可の場合、各々有効票とした。

#### ■ 訪問調査概要

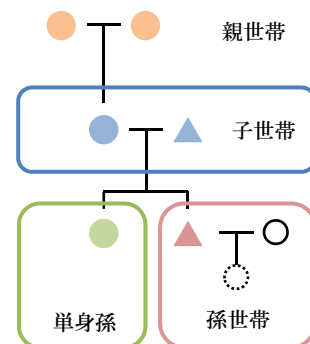
調査時期:2015年2～4月

調査方法:個別訪問調査

調査対象:6事例\*

孫世帯継承事例(2)、賃貸化事例(1)、子+単身孫世帯事例(2)、子世帯夫婦のみ事例(1)

\*5章の事例紹介では、電話リアレンジにて住まい方の変遷が把握できた2事例についても掲載。



## 2-1. 調査目的

### 回答者の居住地分布

本アンケートの回答者は、旭化成ホームズの事業地域の関係から、関東以西の太平洋側の都市部に限定されます。そのうち、東京（23区/23区外）・神奈川・埼玉は75%と多数を占め、東京23区内においては27%を占めています。1970年代後半～80年代は都市の拡大により地価が高騰しはじめた時期であり、当時二世帯住宅を建てた家族は、大都市において親世帯と二世帯同居を選択した家族であるといえます。

#### ◇築30年二世帯アンケート回答者の居住地分布



## 2-2. 30年間二世帯住宅に住まう家族像

### 同居開始時の家族は、86%が両親同居であり、96%は孫がいる。

築30年二世帯家族のうち、同居開始時に親世帯が父母ともいる両親同居の割合は86%で片親同居は14%しかいません。  
 また、96%の家族には孫がいて、子世帯に子どもがいない世帯は4%しかいません。  
 (同居開始時は子世帯は夫婦のみで、その後孫が生まれた家族は全体の15%でした。)  
 ちなみに、孫世帯に子どもがいる割合も9割を越えていました。

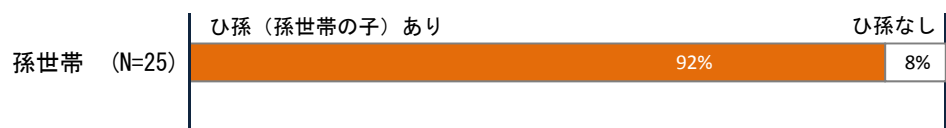
#### ◇同居開始時の親の有無



#### ◇孫の有無



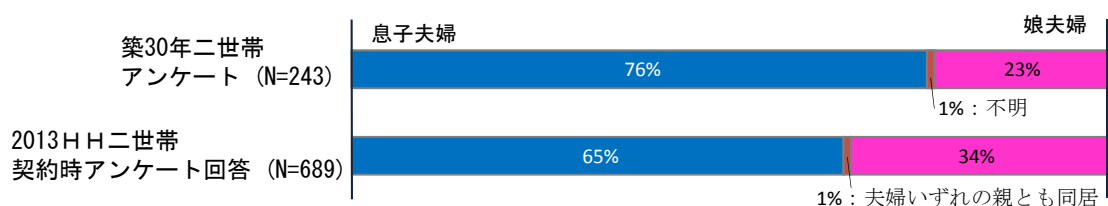
#### ◇孫世帯の子どもの有無



### 30年前の息子夫婦／娘夫婦同居の割合

築30年二世帯家族の息子夫婦／娘夫婦同居の比率は、8割弱が息子夫婦同居です。  
 2013年にヘーベルハウスで二世帯住宅をご契約いただいた方から得た契約時アンケートの家族構成と比較すると、こちらは娘夫婦同居が3割強を占めており、当時は息子夫婦同居がほとんどだったものの、現在では娘夫婦同居が増えていることが分かります。

#### ◇息子夫婦同居・娘夫婦同居の比率



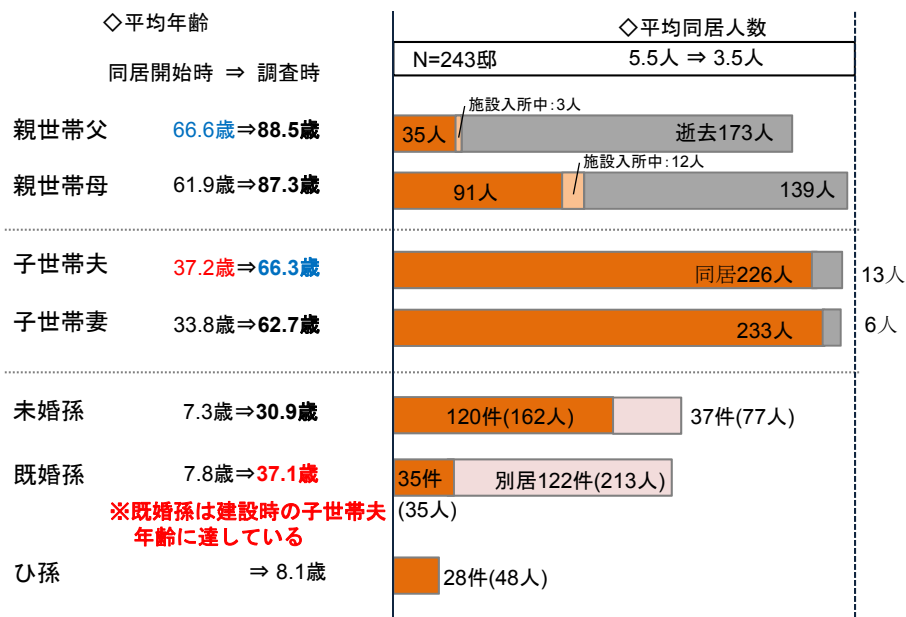
## 2-2. 30年間二世帯住宅に住まう家族像

### 既婚孫の平均年齢は子世帯夫の年齢に達している

同居開始時の家族それぞれの平均年齢と現在の同居家族の平均年齢をみると、現在子世帯夫は同居開始時の親世帯父の年齢に達し、既婚孫は子世帯夫の年齢に達していることが分かります。

また、親世帯は逝去により同居している場合が減り、現在同居している父は同居開始時の2割弱、母は4割強となっています。子世帯はほとんどの場合現在も同居しており、孫は二世帯同居時に孫がいた家族のうち未婚孫が同居継続している件数の割合は120件であり、既婚孫が同居している件数は35件になります。

#### ◇同居開始時と現在の同居家族の内訳



※未/既婚孫のグラフの長さは件数で表記し、平均年齢は総人数で算出。

※孫は同居後に生まれた孫も各属性の総数に含んで算出。

※孫世帯は、回答が得られた25件に加え、子世帯票から把握できた10件も加えて算出。



---

## 第3章 30年間の二世帯同居に対する評価

---





---

### 3-1. 30年間暮らした子世帯による建物分離度の評価

---

### 3-1-1. 建物分離度と生活分離実態の相関

#### 建物分離度と生活分離実態は相関がみられる

子世帯と親世帯が最も交流していた頃の二世帯の生活分離実態は「両世帯の生活はすべて別だが、交流は盛ん」が最も多く43%を占め、「両世帯の生活はすべて別でお隣さん感覚」22%と合わせて、最も二世帯が交流していた頃においても“二世帯の生活はすべて別”である家族は7割程度にのびます。

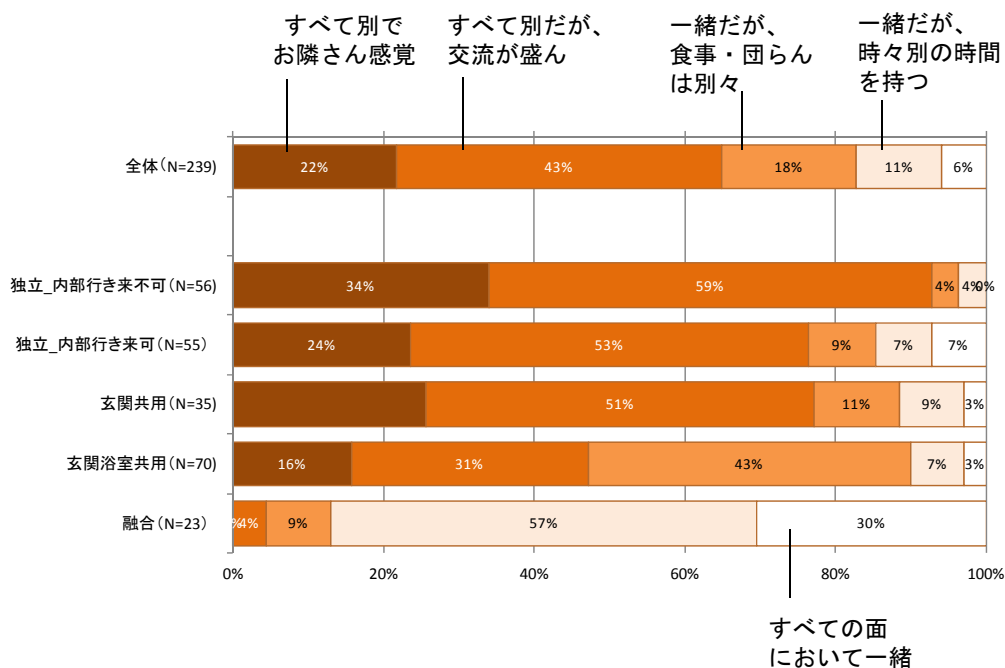
また、二世帯の生活分離度は建物分離実態と相関がみられ、「独立」は「内部行き来不可／可」とも半数以上が「両世帯の生活はすべて別だが、交流が盛ん」であり、「独立」でも「両世帯の生活が全て別で、お隣さん感覚」より多いことが特徴です。

「共用」を「玄関共用」と「玄関浴室共用」に分けてみると、「玄関共用」の場合の二世帯の生活分離実態は「独立\_内部行き来可」と似た傾向があり、生活分離意識の面では「独立\_内部行き来可」と相違が少ないといえます。

一方、「玄関浴室共用」は「生活はある程度一緒だが、食事、団らんは別々」が4割であり、二世帯の生活融合度合が高くなります。

一方、「融合」では「両世帯の生活は基本的に一緒だが、時々別の時間を持つ」が半数を占め、生活をともにしながらも世帯別の時間を確保させていたことが分かります。

#### ◇建物分離度と二世帯の生活分離実態の相関



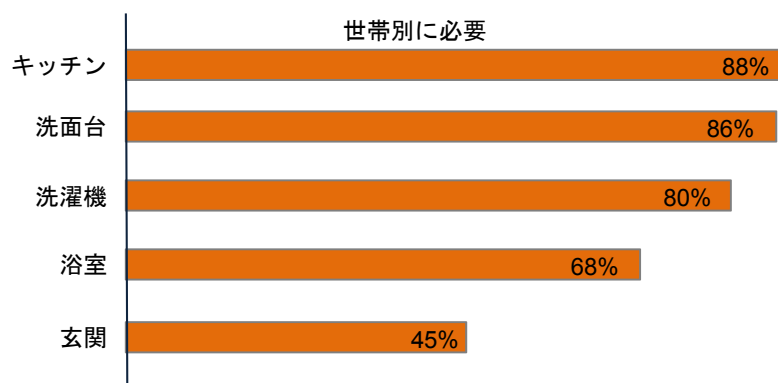
## 3-1-2. 同居経験を踏まえた希望の分離度

### 世帯別に必要だと感じた空間/設備は、①キッチン②洗面台③洗濯機の順

建物分離度の評価を詳細に把握するため、「同居経験を踏まえての世帯別に必要だと感じた空間/設備」を聞いたところ「キッチン」は「世帯別に必要」が88%と高く、旭化成の二世帯住宅の定義である「キッチンが2つある住宅」が、親子同居の住まいのあり方として高く評価されていることが改めて分かりました。

「キッチン」以外の空間/設備では、「洗面台」86%「洗濯機」が80%と8割を越える一方、「浴室」「玄関」は上位3設備よりも低く、「世帯別に必要」と答えた割合は「浴室」は7割弱、「玄関」では半数を切る結果となりました。

#### ◇同居経験を踏まえた各空間/設備の世帯別希望度



## 3-1-2. 同居経験を踏まえた希望の分離度

### 水廻りの2つ設置は9割評価。1つを許容するのは玄関／しないのは洗濯機。

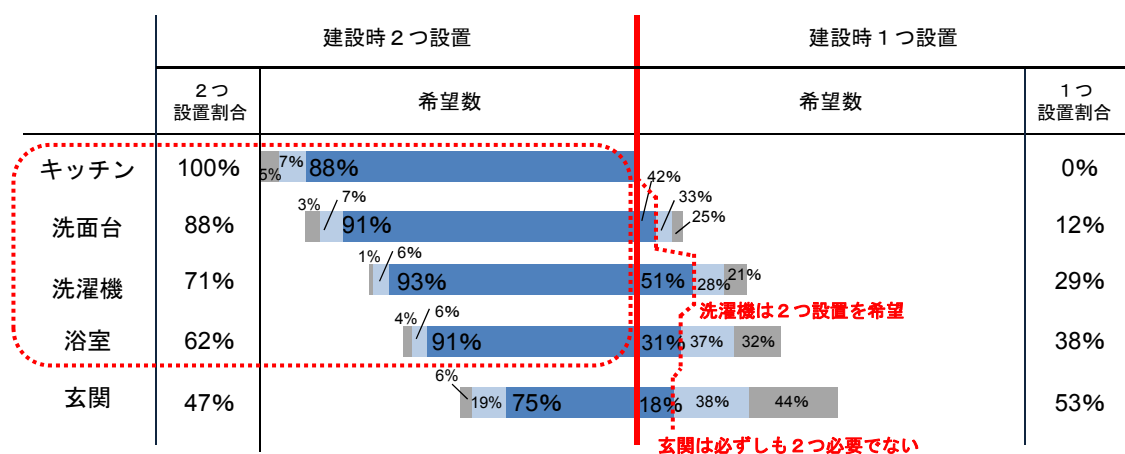
建設時のプランを邸別に確認したところ、下図の上位順に2つ、つまり世帯別に設置した割合が高くなり、「キッチン」を除く水廻りの2つ設置割合では「洗面台」約9割、「洗濯機」約7割、「浴室」約6割ですが、「玄関」は5割を満たしません。  
(ここで、二世帯住宅の定義として「キッチンが世帯別にある家」であるため、調査対象にはキッチン設置数が1つの場合は調査対象に含まれません。)

次に、建設時の設置数と希望数との差異を確認したところ、水廻りの各設備は2つ設置した場合、希望数も2つ設置である割合がそれぞれ9割前後を占め、2つ設置したことを評価していることが分かりました。

一方、1つ、つまり共用で設置した場合の希望数は、空間/設備によって異なる傾向が見られます。1つ設置した場合で希望数が2つである割合、つまり1つしか設置しなかったことを後悔している割合をみると、その割合が最も高いのは「洗濯機」で5割を超えており、以下「洗面台」4割「浴室」3割と続き、「玄関」では2割を切っています。

以上のことをまとめると、「キッチン」「洗面台」「洗濯機」は世帯別に計画することを前提とし、「浴室」「玄関」は建物規模や家族の関係、主に使用する時間帯の重なり具合等を検討しながら、2つ設置するか1つ設置して共用するかを、二世帯で決めるのがよいといえます。次頁に各空間/設備ごとに設置数と希望の設置数をまとめます。

◇各空間/設備における建設時の設置数と希望数の割合

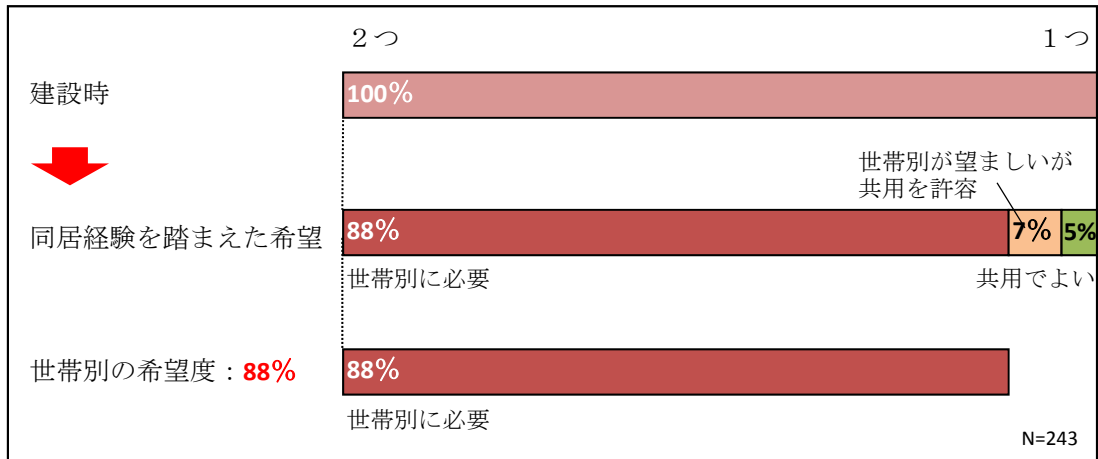


凡例：■ 2つ希望 ■ 「2つが望ましいが、共用で1つを許容」 ■ 1つ希望

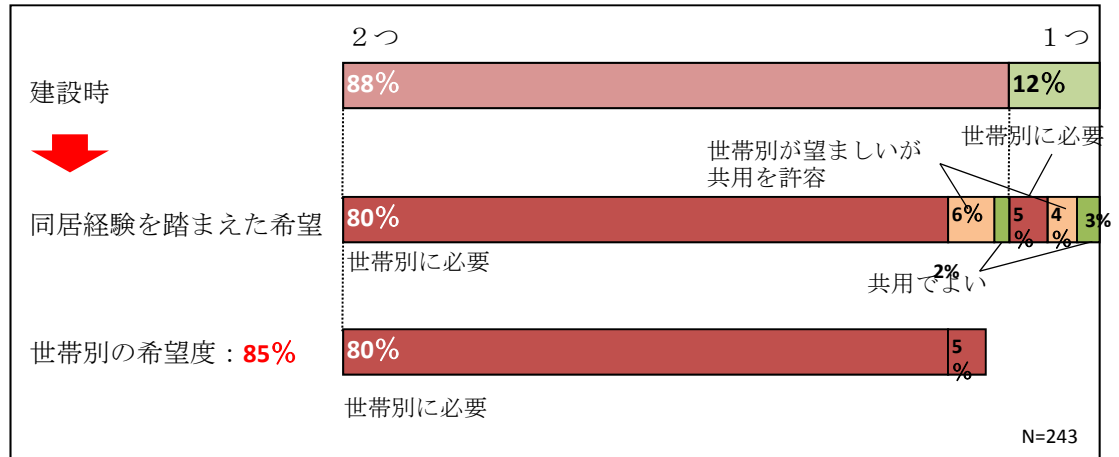
※各%は「建設時の設置数」ごとに、各希望設置数の割合を示している。

### 3-1-2. 同居経験を踏まえた希望の分離度

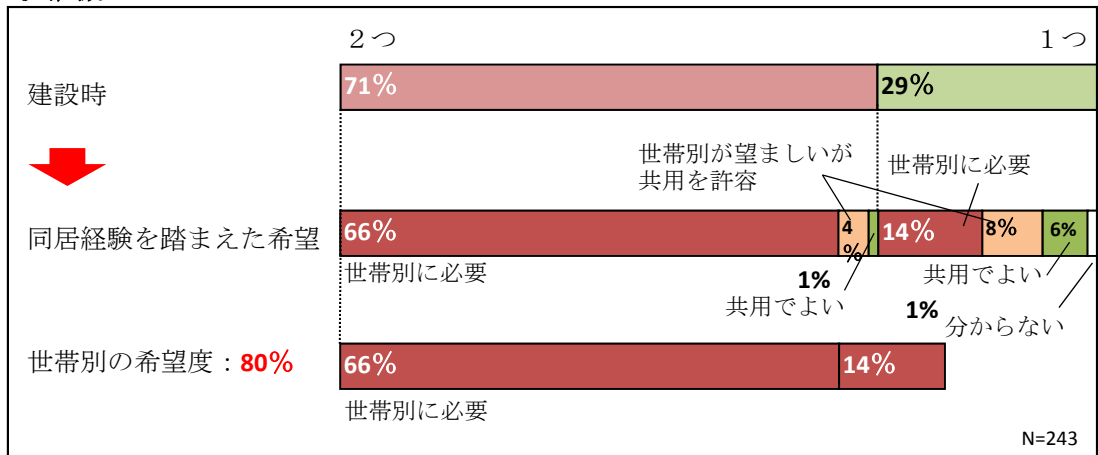
#### キッチン



#### 洗面台

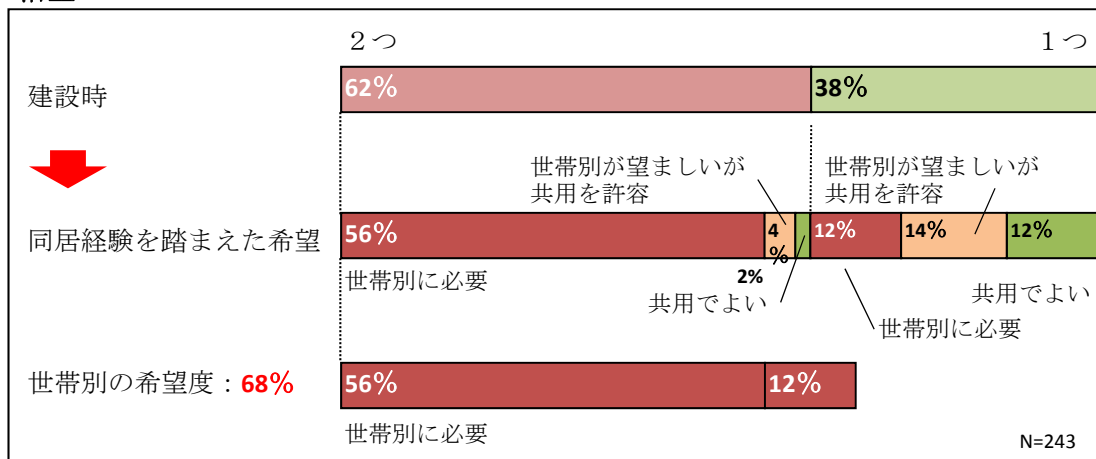


#### 洗濯機

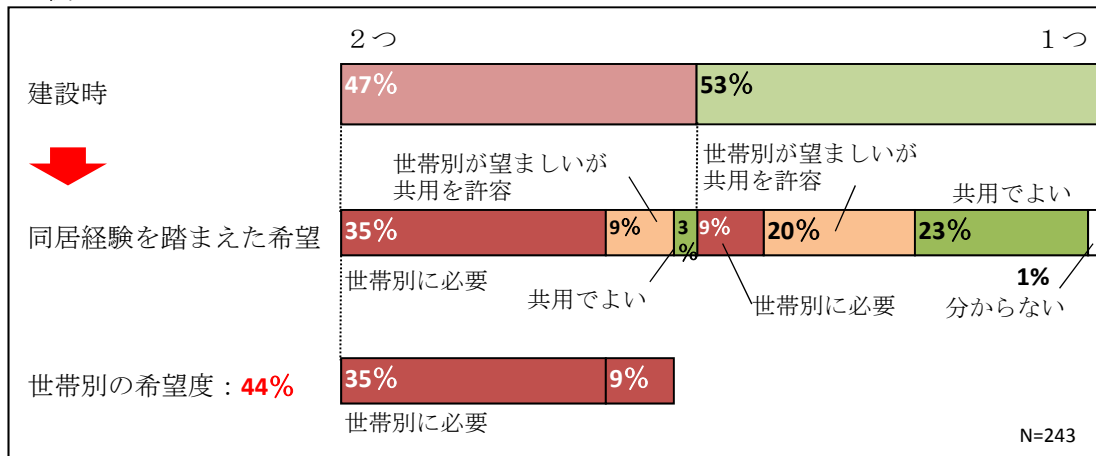


### 3-1-2. 同居経験を踏まえた希望の分離度

#### 浴室



#### 玄関



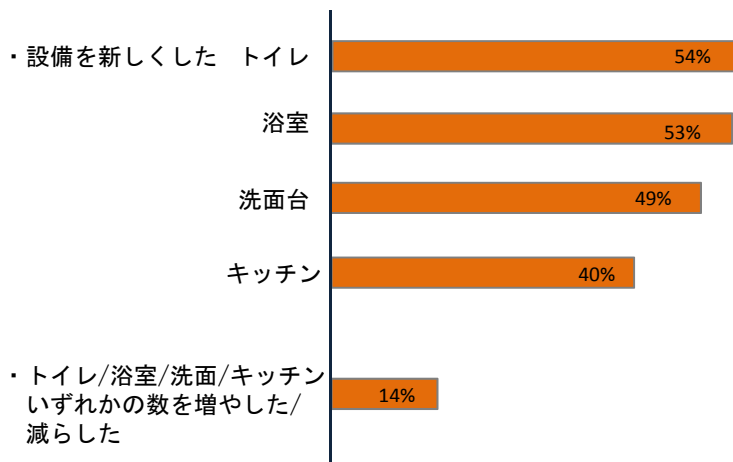
### 3-1-3. リフォームによる設備数増減の実態

#### 各空間/設備の数量増減は、ほとんどしない

各設備のリフォーム実態では、「トイレ」「洗面」「浴室」を同じ場所で新しく取り替えた人は5割程度、「キッチン」も4割います。  
一方、各設備の設置数を増減させた人は合計で14%しかいません。

前頁では各設備の設置数と同居経験を踏まえての望ましい数の相違について述べましたが、一度設置した設備は30年経っても数量を増減させるリフォームはほとんど行われておらず、使わなくなった水廻りはそのままにしておき、使い続ける(世帯側の)設備のみリフォームしている場合が多いようです。

#### ◇水廻り設備のリフォーム (N=243)



---

## 3-1-4. 30年間暮らした子世帯による建物分離度評価 まとめ

---

### **30年間二世帯住宅に暮らした子世帯は、二世帯住宅を高く評価している**

本節では、二世帯の生活分離実態では、「独立」であっても“（両世帯の生活はすべて別だが）二世帯間の交流が盛ん”である場合が最も多くを占めていることを把握しました。さらに、「キッチン」「洗面台」「洗濯機」「浴室」という水廻りと「玄関」について、建設時の設置数と二世帯同居を踏まえての望ましい数について把握しました。その結果、いずれの空間/設備とも世帯別に計画した場合はそのことを評価していることを把握しました。

これらの結果は、旭化成ホームズが打ち出した「親子で水廻りや玄関が2つ」という二世帯住宅という建物、二世帯同居という住まい方が評価されていることそのものだと思います。



---

## 3-2. 経験者による二世帯同居に対する総評

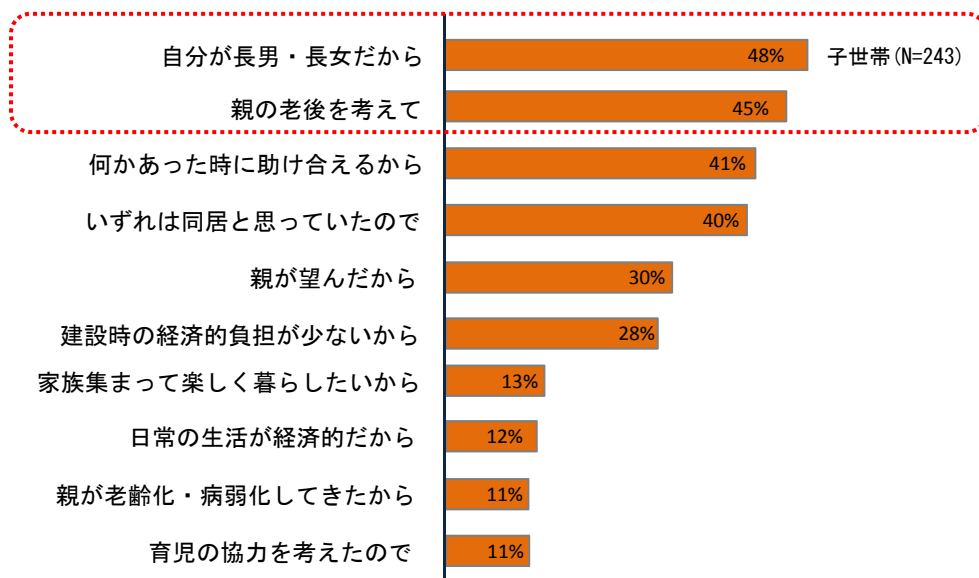
---

## 3-2-1. 30年間の二世帯同居を振り返って

### 同居理由は「長男・長女」「親の老後」など、『長子の意識』が最多

本調査の対象である、1980年代に二世帯同居をはじめた子世帯の二世帯同居理由は、「自分が長男・長女だから」という長子理由が約半数を占めています。さらにこの頃の二世帯同居子世帯の特徴として、「親の老後を考えて」「親が望んだから」という親世帯のことを考えてはじめた同居が多く、「日常の生活が経済的だから」「育児の協力を考えて」という子世帯側のメリットを感じての同居開始が少ないことが特徴として挙げられます。

#### ◇築30年二世帯アンケート回答者の二世帯同居理由

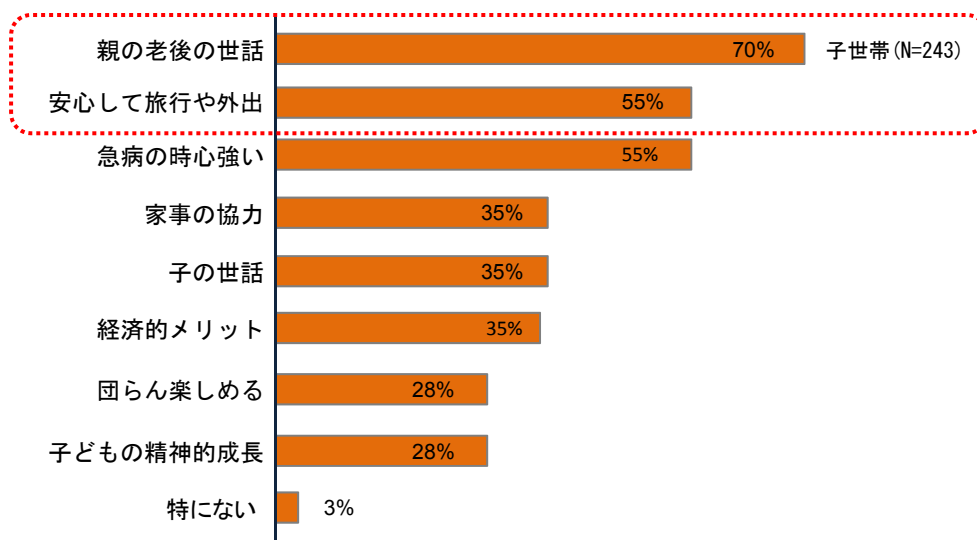


### 3-2-1. 30年間の二世帯同居を振り返って

#### よかった点は、『介護』と『外出・急病時の安心感』

二世帯同居でよかったことは「親の老後の世話」が7割にのぼり、多くが親世帯の介護を経験している子世帯は、二世帯同居メリットとして介護時メリットを最も感じています。また、「安心して旅行や外出ができる」「自分や家族の急病の時など心強い」も高く、二世帯同居で親世帯が近くことによる“安心感”もメリットとして感じています。

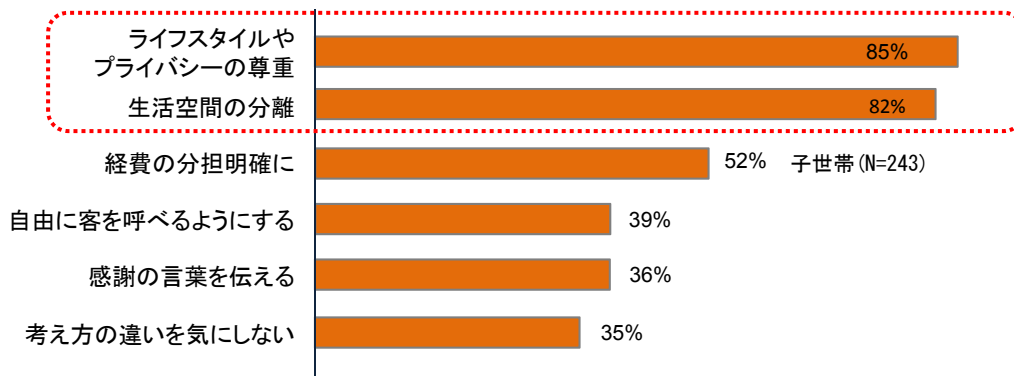
#### ◇二世帯同居でよかったこと



#### 配慮が必要な点は、『プライバシーの尊重』と『生活空間の分離』

二世帯同居で配慮が必要だと思う点は、「ライフスタイルやプライバシーの尊重」「生活空間の分離」が他の項目に比べて非常に高く、8割を越えます。また、「経費の分担を明確に」は5割に留まるため、家族によっては経費の分担にこだわらず二世帯同居をしていた一端を窺い知ることができます。

#### ◇二世帯同居で配慮が必要なこと



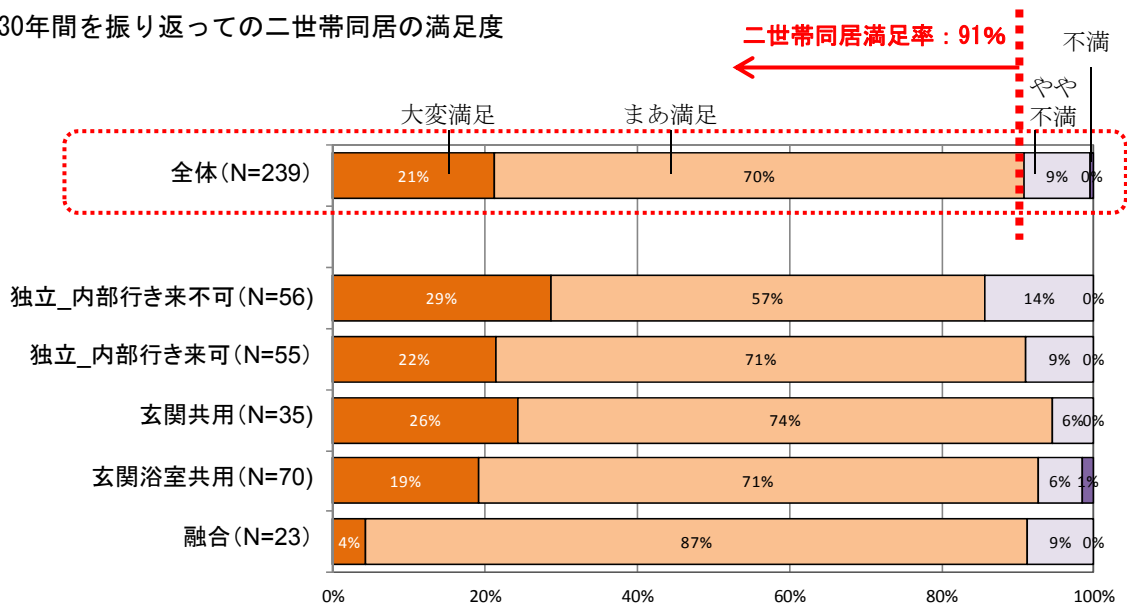
## 3-2-2. 30年を振り返っての二世帯同居満足度

### いずれの分離度とも二世帯同居満足度は9割程度

築30年二世帯アンケート回答者の“30年間を振り返っての二世帯同居の満足度合”における「大変満足」と「満足」を合わせた『二世帯同居満足度』は91%にものぼります。

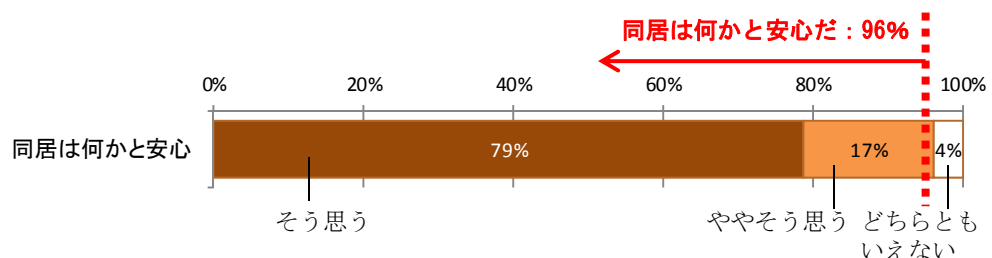
また、いずれの建物分離度でも二世帯同居満足度は90%程度であり、3-1の結果を踏まえて考察すると、二世帯間の生活分離実態と建物分離度は相関がみられる場合が多く、二世帯間の関係に合わせて建てられた二世帯住宅では、建物分離度に因らず非常に高い二世帯同居満足度であるといえます。

◇30年間を振り返っての二世帯同居の満足度



### 「同居は何かと安心」は96%にのぼる

親世帯との同居生活を振り返って「同居は何かと安心」だと考える子世帯は96%にのぼります。二世帯同居満足度の根拠としても、二世帯同居の安心感に対する評価の高さが影響しているのではないかと推察されます。



※「あまりそう思わない」「そう思わない」は回答なし

---

## 第4章 介護と子育て協力の実態/評価

---



---

## 4-1. 家族に生じている変化

---

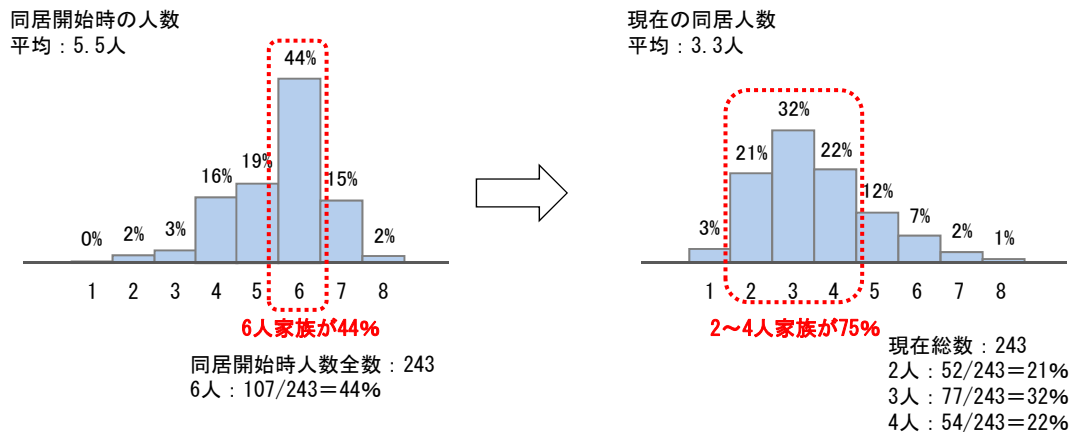
30年間で家族や家族構成に生じた変化を把握する

## 4-1-1. 30年間で家族に生じている変化

### 同居人数は5.5人から3.5人へ

同居人数は、二世帯同居開始時は6人である家族が一番大きな回答群であり、2章の結果より同居開始時の両親同居が8割を越えていることから、「両親+子世帯夫婦+孫2人」を指していることが推察できます。

その後30年の歳月を経て、同居人数が3人である家族を最多群として、多くが2~6人までの間に、なだらかに分散しています。これは、親の逝去や孫の独立で同居人数が減っているものの、親世代の長寿化や孫世代の晩婚・非婚化の影響による同居継続によるものと推測されます。



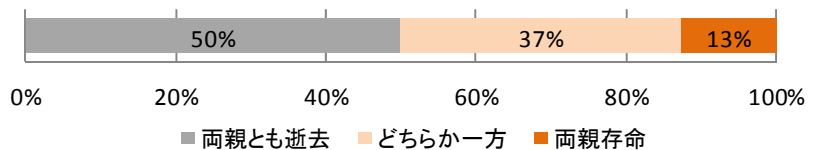
### 親世帯の長寿化や孫の晩婚/非婚化による二世帯同居の継続

親世帯のうち5割は両親とも逝去しており、父母のいずれかが逝去されている世帯は3割強になります。

現在同居している孫は単身の場合と孫世帯化している場合がありますが、単身孫の同居継続率は男性で6割超、女性で7割超、平均年齢は30歳を超えており、晩婚/非婚化の影響を受けているといえます。

#### ◇親世帯の現在の状況

(同居開始時、両親同居のみ集計：N=203)



#### ◇単身孫の同居比率





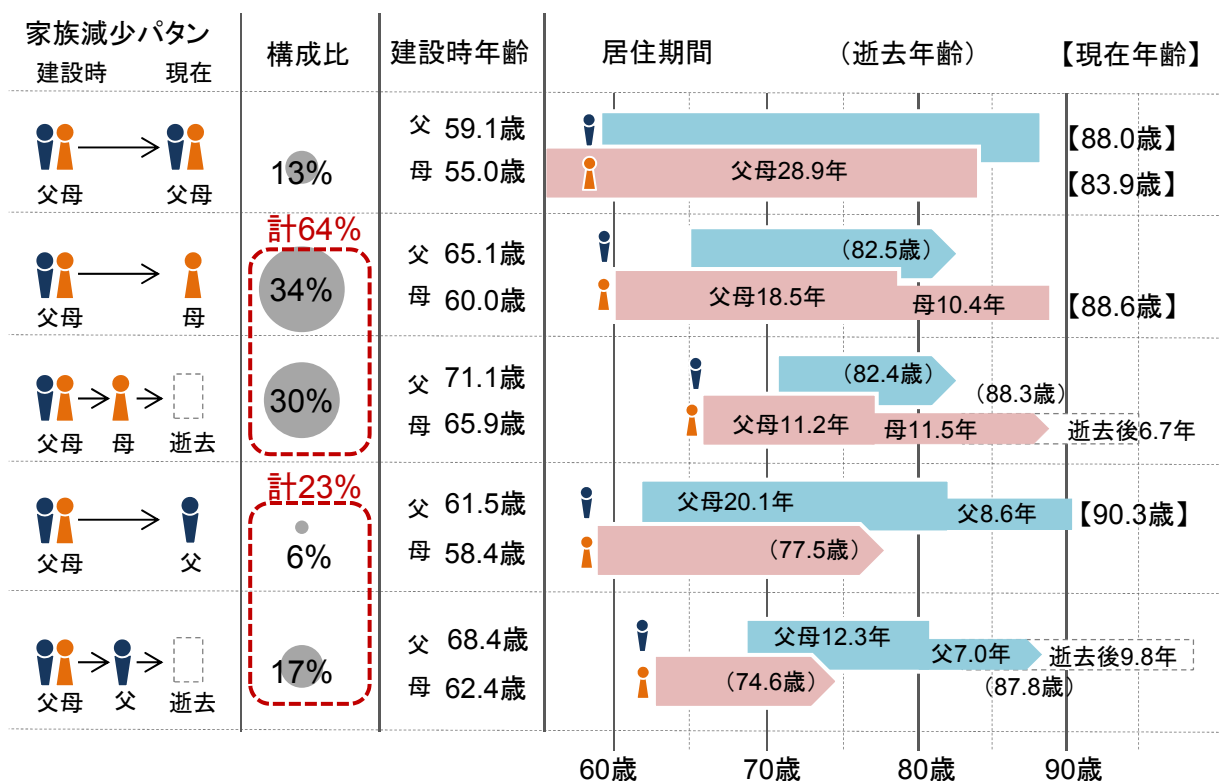
## 4-1-1. 30年間で家族に生じている変化

### 両親世帯の家族減少パタンの実態

親世帯の同居時の家族構成は、父母が揃っている世帯が85%を占めていたもので、その家族減少のパターンを分析してみました。現在も両親が揃っている例は13%に過ぎず、父が先に亡くなるケースが計64%と過半を占め、逝去年齢は80代前半です。両親→母のみ→逝去と移行したパターンから母のみの居住期間を調べると平均11.5年であり、65歳の平均余命の男女差約5歳と夫婦の年齢差約5歳の計よりも若干長くなっています。

母が先に亡くなる例は計23%と少ないものの、逝去年齢の平均は70代半ばと若くなっています。

#### ◇両親世帯の家族減少パタンの実態



凡例：  
 存命 居住年数 **【現在年齢】**  
 逝去 (逝去年齢) 居住年数 父のみ 母のみ 逝去後年数

※同居開始時点での両親同居は全体の85%(206/243)

※同居開始時、両親同居のうち、両親逝去年不明13件を除くN=193で分析

## 4-1-2. 家族構成の変化パターン

### 建設当時からの家族構成変化パターン

回答者のうち、孫がいた(建設後に孫が生まれた場合も含む)家族は92%になります。(2章参照)その家族が30年経った現在、どのような家族構成になっているかをパターン分けして示すと、大きく以下の3パターンに分けられます。

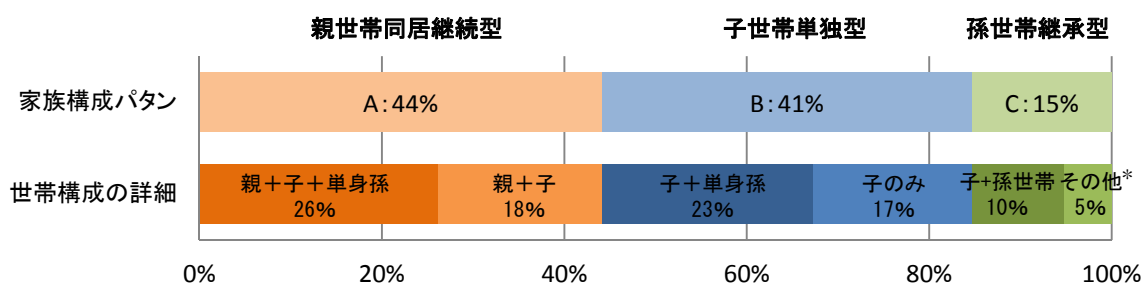
「A：親世帯同居継続型(親世帯が存命であるグループ)」は43%で、2章で述べた同居親の年齢が87歳であることを鑑みても、長寿化を反映した結果といえます。

また「A-3：親世帯+子世帯+単身孫」は全グループの中で最も多くを占めますが、単身孫が一人でも同居している場合にはこのグループに含んでいるため、孫兄弟がいた場合で独立している孫がいる場合は、家族人数としては減っている場合があります。

「B：子世帯単独型(親世帯が両親とも逝去し、孫世帯との同居もしていないグループ)」は42%ですが、「B-1：子世帯夫婦のみ」は全体の19%と2割弱しかおらず、前述のとおり、親世帯の長寿化と孫の晩婚・非婚化を反映した結果といえます。

「C：孫世帯継承型(結婚した孫が同居しているグループ)」は全体の15%で、そのほとんどが「C-2：子世帯+孫世帯」で、親世帯が逝去した後に孫世帯が子世帯と二世帯同居をしているグループです。また、ごく少数ですが、「C-X：その他-1(子世帯+孫世帯+単身孫)」や「C-X：その他-2(親世帯+子世帯+孫世帯)」もあります。

#### ◇家族構成変化パターン



※四捨五入により100%にならない場合がある

注1) 施設入所している親世帯がいる場合、親は同居していないものの親世帯スペースはそのまま確保していることが多いことから、一律に親世帯同居継続としています。

また、片親のみ存命している場合も、親世帯同居継続としています。

注2) 単身孫は、たとえ独立している兄弟姉妹がいても、孫のうち一人でも単身孫が同居している場合には、単身孫同居としています。

また、離別/死別により同居している孫のうち、ひ孫がいない場合は単身孫としています。

注3) 孫世帯には、離別/死別により同居した孫のうち、ひ孫(孫の子)がいる場合を含みます。

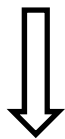
\*：「その他」は、「その他-1」(6)、「その他-2」(6)の総計になります(次頁参照)。

\*：回答者の「その他-2」に該当する家族は、いずれも親世帯は施設入所しておらず、多世帯で同居している家族です。

## 4-1-2. 家族構成の変化パターン

### ■親世帯+子世帯（孫あり）の家族変化パターン

【建設当時（30年前）】



229\*

親世帯

子世帯

孫

親世帯+子世帯（孫あり）

【現在】

#### A：親世帯同居継続型（101）

60

親世帯

子世帯

単身孫

A-3：親世帯+子世帯+単身孫

41

親世帯

子世帯

孫独立

A-2：親世帯+子世帯

#### B：子世帯単独型（93）

53

親逝去

子世帯

単身孫

B-2：子世帯+単身孫

40

親逝去

子世帯

孫独立

B-1：子世帯夫婦のみ

#### C：孫世帯継承型（35）（親世帯同居物件6含む）

6

孫世帯

子世帯

単身孫

C-X：その他-1  
（子世帯+孫世帯+単身孫）

23

孫世帯

子世帯

孫独立

C-2：子世帯+孫世帯

6

孫世帯

親世帯

子世帯

孫独立

C-X：その他-2  
（親世帯+子世帯+孫世帯）

二世帯住宅での世帯の  
組み合わせパターンは、それぞれ

凡例の説明

家族構成パタンの  
グループを表す



世帯数を表す

\* 子世帯票の有効243のうち、孫なし(10)の他、  
現在の同居家族が、その他：子+親族(2) 孫のみ(1)家族事情により居住せず(1)を除外した229について記載



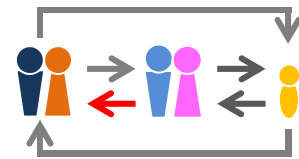
---

## 4-2. 二世帯住宅における介護

---

介護について“親⇄子⇄孫”の関係でみる

## 4-2-1. 二世帯住宅における介護実態



### 母の介護は8割経験し、介護期間は母が平均5年

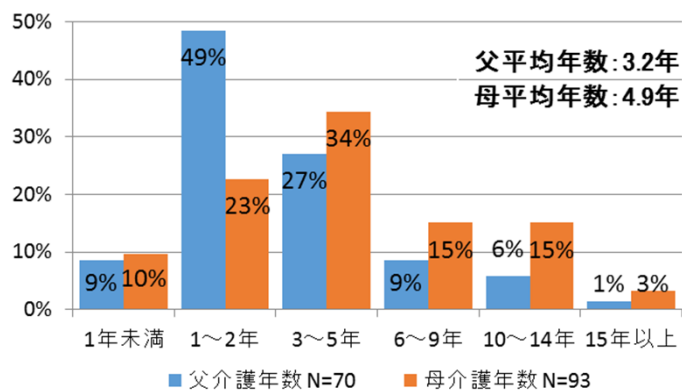
子世帯による親世帯の介護経験率は、母の介護が8割、父も6割を越え、介護年数は父は約半数が1～2年、母は3～5年を最多群としてなだらかに分散しています。  
平均介護年数は、母が4.9年と父より約2年長くなっています。

- ◇親世帯/同居祖父母の介護経験率
- ◇親世帯への介護経験率



### ◇親世帯の介護経験年数

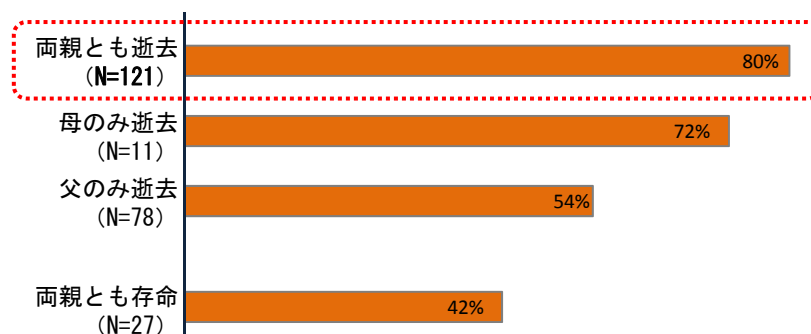
介護経験者のうち、現在介護している場合  
(父5名、母14名)は除いて算出



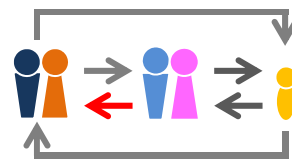
### 子世帯の介護経験は、(配偶者介護のない)両親逝去者が多い

親世帯の父母とも逝去している家族のうち子世帯による親世帯の介護経験者は80%います。一方、父母いずれかのみ逝去している場合や両親とも存命の場合には介護経験率が下がります。これは、両親とも逝去した場合は、配偶者介護がなくなり、子世帯による介護比率が増えるためだと推察されます。

### ◇親世帯の現在の状況と介護経験率



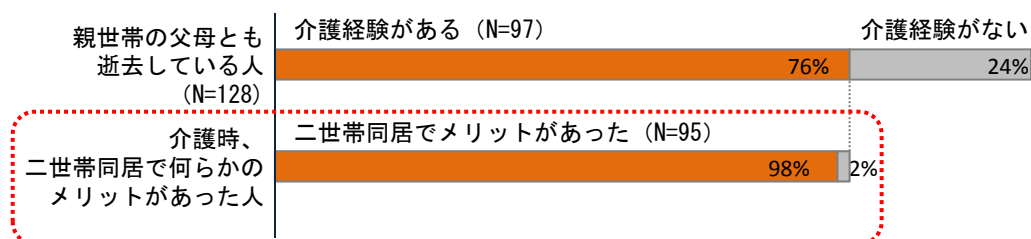
## 4-2-1. 二世帯住宅における介護実態



### 両親とも逝去している介護経験者は、二世帯同居を98%が評価

前述のとおり、親世帯の父母とも逝去している場合76%は親世帯の介護を経験していますが、このうち“二世帯同居で何らかのメリットがあった”と回答した子世帯は98%にのびります。

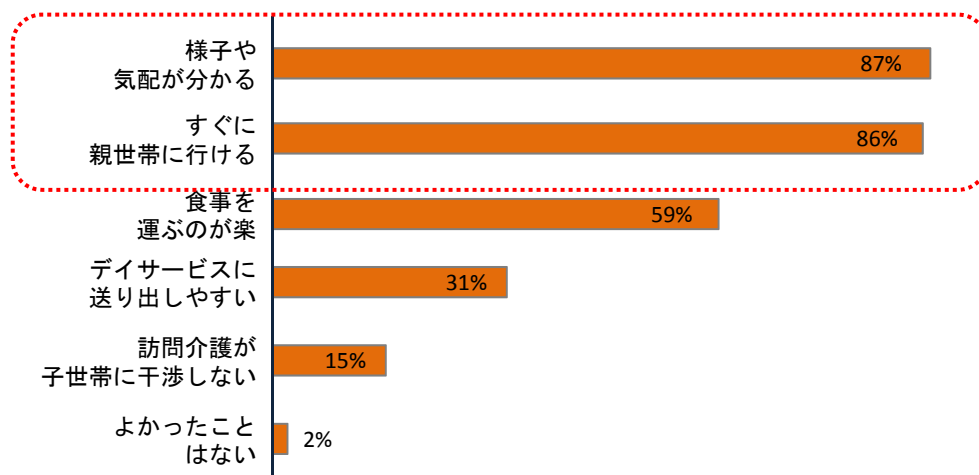
◇親世帯逝去物件における介護経験者割合と  
その中に占める「介護時に二世帯同居メリットを感じた」割合



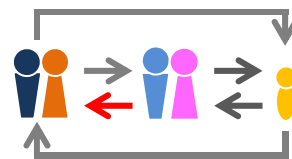
### 介護経験者は二世帯同居の“距離”と“気配”を評価

「介護にあたって二世帯住宅でよかったこと」を親世帯逝去者かつ介護経験者にしぼってみると、「様子や気配が分かる」「すぐに親世帯に行ける」といった“距離”や“気配”に関する項目が9割近くを占めます。

◇介護にあたって二世帯住宅でよかったこと (親世帯逝去者かつ介護経験者のみ集計 : N=95)



## 4-2-1. 二世帯住宅における介護実態

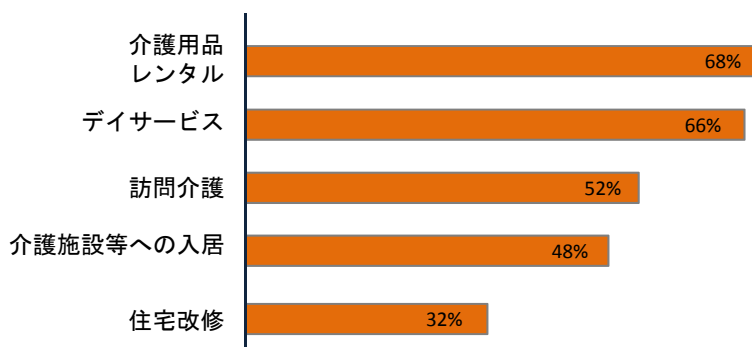


### 介護保険利用者は在宅介護サービスを利用

両親逝去物件で介護保険を利用した子世帯が、介護時に利用した介護保険サービスは「介護用品レンタル」の他、「デイサービス」や「訪問介護」といった、在宅介護サービスを利用しています。

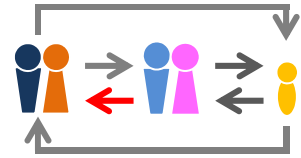
子世帯が介護サービスを活用して、親世帯を在宅介護している実態が分かります。

◇介護時に利用した介護保険サービス（両親逝去かつ介護保険利用者のみ集計：N=69）





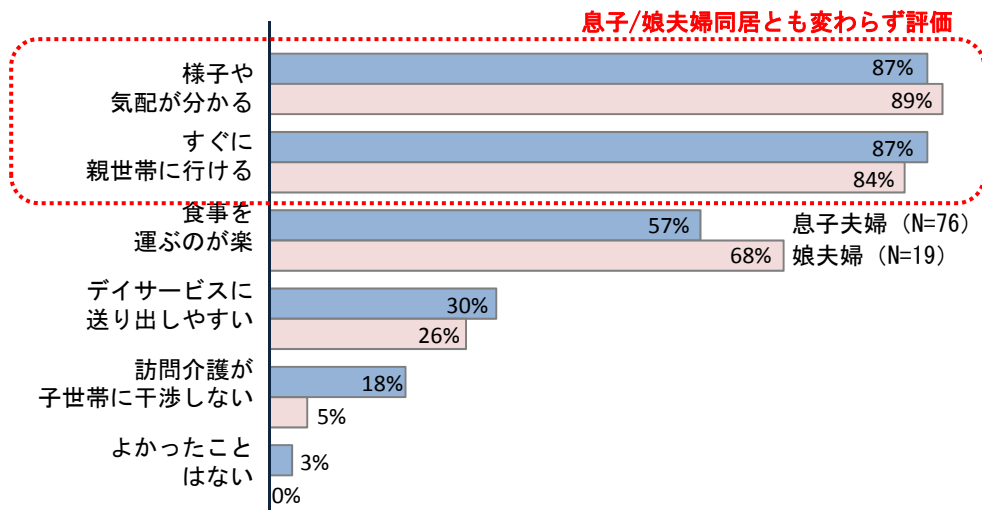
## 4-2-1. 二世帯住宅における介護実態



### 二世帯同居時の介護メリットは息子・娘夫婦同居とも同等に評価

「介護にあたって二世帯住宅でよかった」ことは、息子夫婦・娘夫婦同居による差は少なく、いずれの家族関係においても二世帯住宅ならではの介護時メリットを高く評価しています。

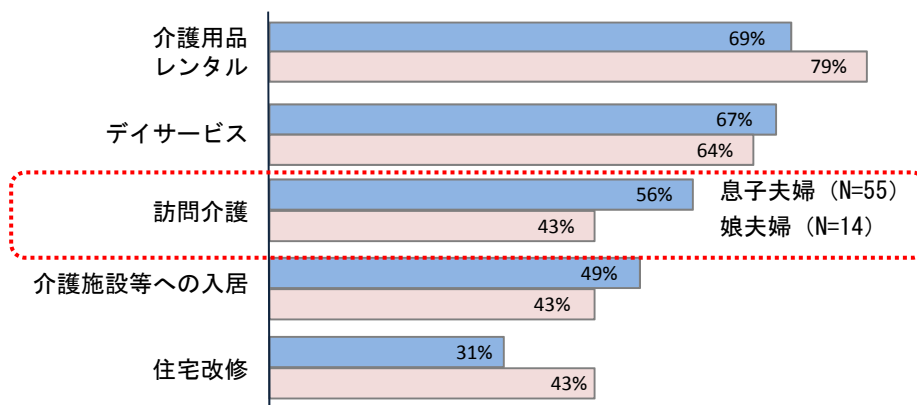
◇介護にあたって二世帯住宅でよかったこと（親世帯逝去者かつ介護経験者のみ集計）



### 息子同居は「訪問介護」利用が多い。娘夫婦同居の場合、より在宅で介護。

「デイサービス」の利用は息子夫婦・娘夫婦同居とも高い割合を占めますが、介護を担うことの多い女性が、実子でなく嫁である息子夫婦同居の方が「訪問介護」を利用しています。また、「介護用品レンタル」「住宅改修」は娘夫婦同居の方が利用されていることや、「介護施設等への入居」は若干ですが息子夫婦同居の方が多いため、娘夫婦同居の方が、より在宅で介護しているのではないかと推察されます。

◇介護時に利用したもの（両親逝去で介護保険利用者のみ集計）

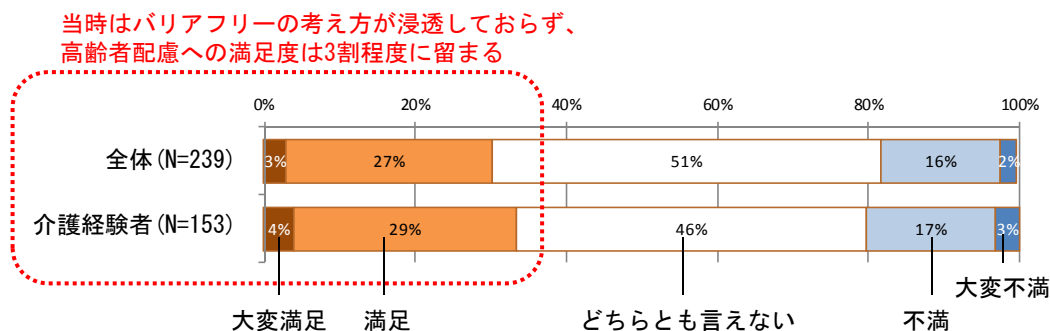


## 4-2-2. 住まいの高齢者配慮に対する満足度

### 子世帯は“加齢配慮設計の大切さ”を痛感

1980年代当時、世の中にも旭化成の仕様にもバリアフリーの考え方が浸透しておらず、住まいの高齢者配慮への満足度は3割に留まっており、不満も2割を越えています。これは介護経験の有無によらず同様の結果となっており、親世帯の高齢化を間近で見ている子世帯は加齢配慮設計の大切さを痛感していることが分かります。

#### ◇住まいの高齢者配慮への満足度



#### ◇介護にあたって、建設時に工夫しておいてよかったこと

- 客間が介護のための部屋に利用できた。／息子夫婦同居(息子): 独立
- 1Fに親世帯でよかった。／息子夫婦同居(息子): 共用
- 共用の部屋があったことで身近に世話できた。(応接間など)／娘夫婦同居(婿): 融合
- 親の部屋の近くにトイレがあったこと。／息子夫婦同居(嫁): 共用

#### ◇介護にあたって、建設時に対応しておけばよかったと感じること

- 建設時(昭和61年)バリアフリーがなかったが、建物内の段差が気になっている。(特にトイレ、風呂等)／息子夫婦同居(息子): 独立
- 親世帯の浴室やトイレのドアの開閉の向き、サポートする際に極めて使い勝手が悪く、スペースとともにもう少し先の事を考えておく必要があった。／息子夫婦同居(息子): 独立
- 2階の子世帯で作った料理を1階の親世帯に運ぶ際、外階段を通過していたので、雨など降っていると不便さを感じた。／息子夫婦同居(嫁): 独立
- 親世帯が2Fでの生活を望みそうしたが、高齢になると大変だとつくづく感じている。／息子夫婦同居(嫁): 共用
- 当時はなかったが、1階-2階の室内エレベーターがあれば検討していたと思う。階段の昇降に苦勞し、最終的には1階の食堂が寝室になった。／息子夫婦同居(息子): 独立(連棟)
- 末期には老親の室内に(押入れをつぶして)トイレを増設せざるを得なくなった。／息子夫婦同居(息子): 共用

## 旭化成ホームズの加齢配慮設計の歴史

旭化成ホームズの加齢配慮設計の経緯には、3つの大きな流れがあります。

### 1. 加齢配慮設計の萌芽期

1988～1991	建設省建築研究所(当時)との共同研究に携わるなど、高度な学術研究に参画。
1992	共同研究に基づいた『長寿社会対応モデル住宅』を駒沢展示場に建設。建設省と共同発表。
1995	建設省『長寿社会対応戸建住宅設計指針』を都道府県などに通知。旭化成ホームズが参画した研究成果が、国の指針として採用される。

### 2. AICS I

高齢期の自立を守るための標準装備。  
他社に先駆けて早い時期から仕様へ導入し、設計指針を整備。

1993	指針に準じた仕様を総合して、AICS Iとして商品化二世帯住宅(親世帯)を軸に「安心住宅」として販促を行う。
1997	介護保険導入を踏まえて、在宅介護の空間研究に着手。
2000	設計指針を発行。



### 3. AICS II

在宅介護の案件が顕在化する中、将来車椅子になった場合の準備対応を包含したAICS IIを導入。

2005	AICS I・IIの枠組みなどを整理した社内向けマニュアルとしてAICS概要書を発行。
2006	収納・防犯配慮とともに『暮らしを支える3つのプランニングシステム』カタログを発行。ロングライフ住宅の観点の一つとして、加齢配慮設計をまとめる。



※AICSとは、Asahikasei Independent and Comfortable Systemの略で、生涯安全・安心な暮らしを実現するためにヘーベルハウスが目指すべき姿を表現する思想であり、安全に快適に、自宅においてできる限り自立した生活を営むための提案として生まれたものです。

### 4-2-3. 建物分離度と介護実態/評価の相関

#### 介護時、二世帯住宅の“距離”と“気配”は建物分離度に因らず評価

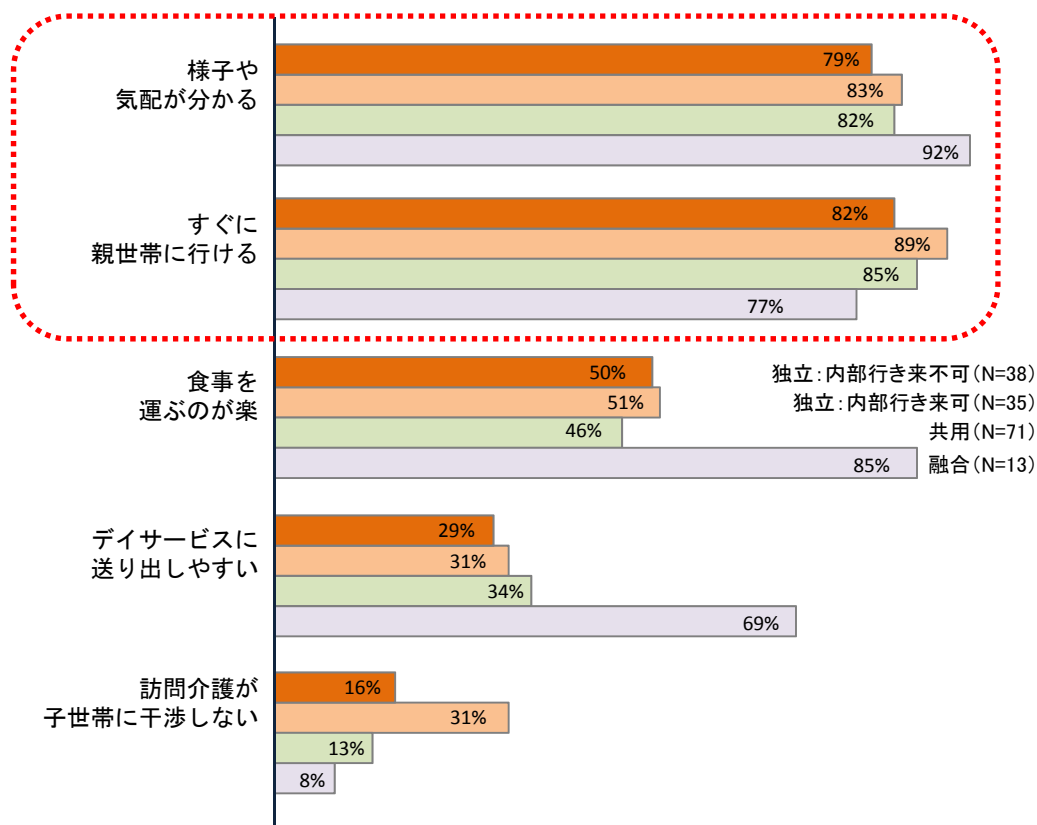
建物分離度と介護の実態についての相関をみていきます。

「介護にあたって二世帯住宅でよかった」ことを建物分離度別でみていくと、前述した「様子や気配が分かる」「すぐに親世帯に行ける」といった“距離”や“気配”に関する項目は、建物分離度に因らず高く評価しています。また、玄関と浴室の数による評価の差も見られませんでした。子世帯が建物分離度に因らず、二世帯同居したことによって、親のすぐ傍で介護ができたことそのものを子世帯が評価しているといえます。

(ここで、「融合」において「すぐに親世帯に行ける」の割合が他の建物分離度より低いのは、そもそも「融合」には“他世帯側のスペースに行く”という概念がないからではないかと思われます。)

#### ◇介護にあたって二世帯住宅でよかったこと

(介護経験者のみ集計)

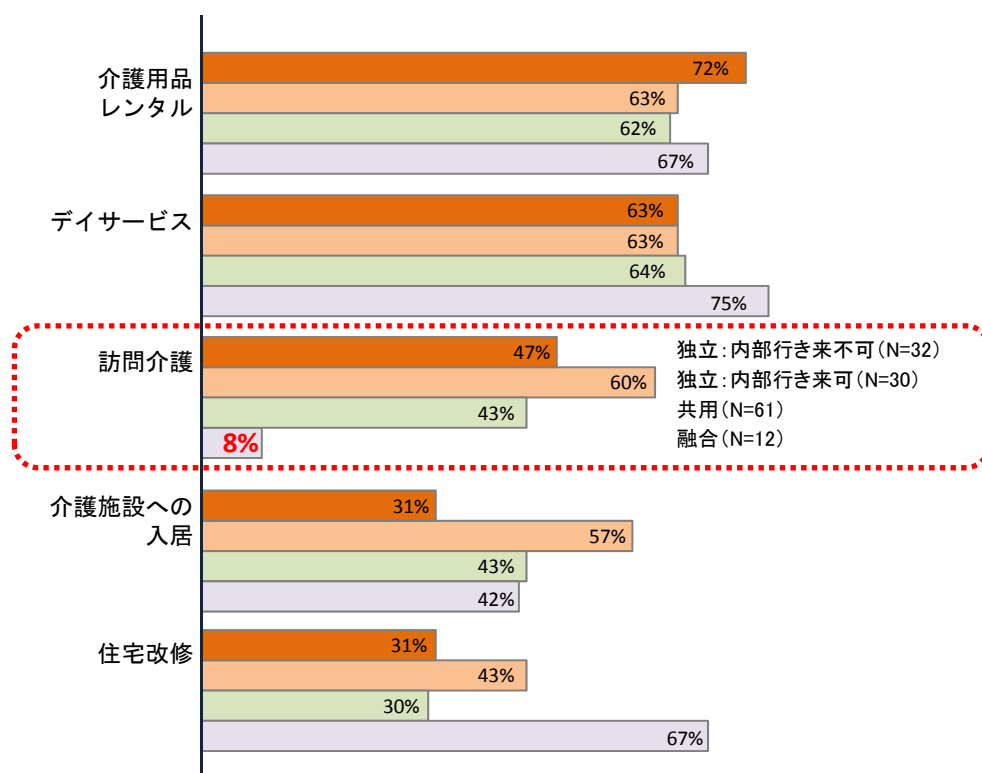


### 4-2-3. 建物分離度と介護実態/評価の相関

#### 「融合」だと訪問介護は利用されづらい

介護時に介護保険サービスを利用した場合の利用内訳と建物分離度の相関をみると、「デイサービス」は建物分離度に因らず利用されている一方、「訪問介護」は「融合」ではほとんど利用されていません。これは、「融合」はキッチンが共用であるために、同居家族と訪問介護者が家の中で鉢合わせになる可能性が高く、訪問介護者を受け入れづらいためだと推察されます。

#### ◇介護サービス利用 (介護保険利用者のみ集計)



## 4-2-3. 建物分離度と介護実態/評価の相関

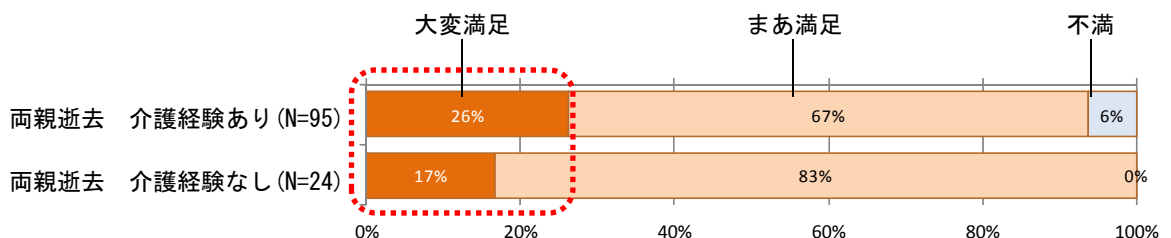
### 介護経験のある子世帯の二世帯同居満足度は、より高い

両親とも逝去している場合の介護経験有無によって『二世帯同居満足度』の内訳をみることにします。

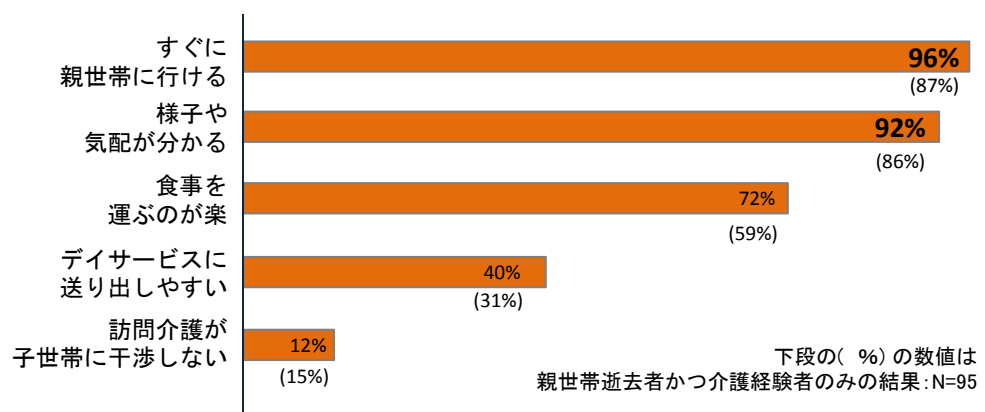
介護経験者の中には、介護を不満要因ととらえている子世帯も若干見受けられますが、「大変満足」と回答した子世帯は「介護経験あり」の方が高く、26%を占めます。介護を経験した子世帯の方が「大変満足」の割合が高いことは、二世帯同居における介護時メリットが実証されていることの裏付けであるといえます。

また、大変満足と回答した介護経験者の介護時メリットは、「必要な時すぐ親世帯に行くことができる」96%(全体結果：87%)「様子や気配が分かる」92%(全体結果：86%)と、介護経験のある子世帯全体の傾向に比べて、二世帯同居の“距離”と“気配”をさらに高く評価しています。

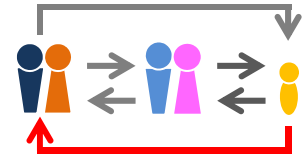
#### ◇介護経験有無と二世帯同居満足度の相関



#### ◇両親逝去・介護経験者のうち二世帯同居が「大変満足」と回答した子世帯による介護時メリット (N=25)



## 4-2-4. 孫による祖父母の手伝い

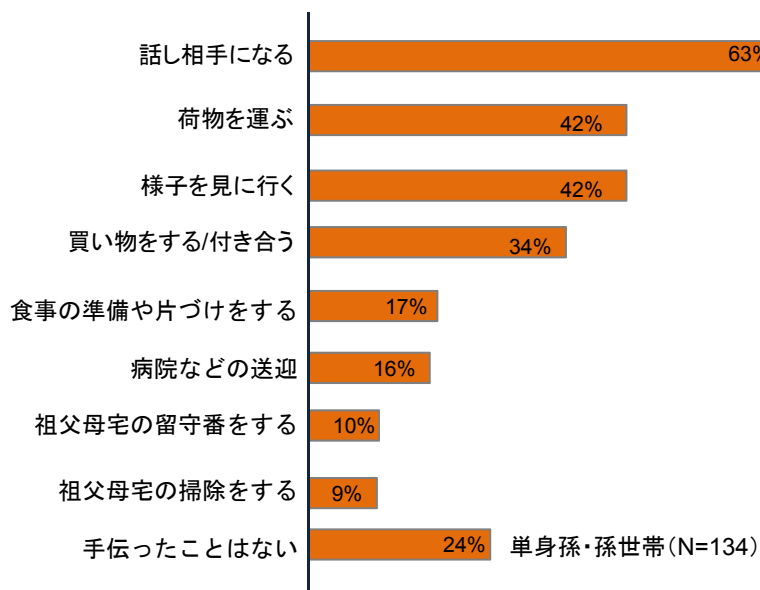


### 祖父母を手伝ったり様子を見に行き、介護の一端を担う孫

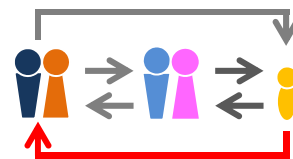
孫は、同居の祖父母に対して行っていた手伝いとして、「話し相手になる」6割、「荷物を運ぶ」「様子を見に行く」各4割と、祖父母の手伝いをしていた場合が多く、「手伝ったことはない」孫は2割強しかおらず、祖父母に対して日常的に何らかの手伝いをしていたことが分かります。

こうした孫による祖父母の手伝いは、介護時に求められる事項でもある「話し相手になる」「荷物を運ぶ」「様子を見に行く」等であり、同居孫が介護の一端を担っていることが分かります。

#### ◇孫による同居祖父母への手伝い



## 4-2-4. 孫による祖父母の手伝い



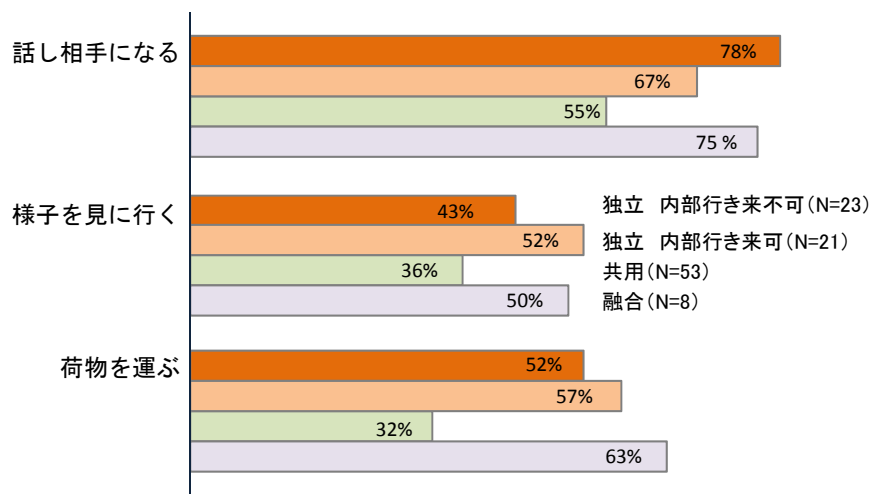
### 孫による祖父母への手伝いは、「共用」より「独立」の方が多い

同居の祖父母に対して孫が介護の一端となる手伝いの上位3項目を建物分離度別にみると、「融合」は3項目とも高くなっています。これは、「融合」は生活空間の多くを親世帯と共用しているため、必然といえるのかもしれませんが。

一方、「独立」と「共用」を比べると、「内部\_行き来可/不可」に関わらず「独立」の方が「共用」に比べて3項目とも高いことが特徴的です。

このことは、過去の調査でもみられた傾向で、旭化成の二世帯同居に対する主張の一つである、“生活を分けると気持ちがかくつつく”（それぞれの生活を大切にすることで、両世帯の交流にもプラスにはたらく）ことを現しているといえます。

### ◇孫による同居祖父母への手伝いと、建物分離度の相関





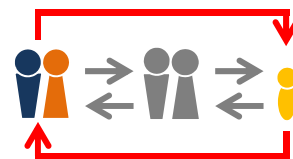
---

### 4-3. 二世帯住宅における子育て協力

---

子育てについて“親⇄子⇄孫”の関係でみる

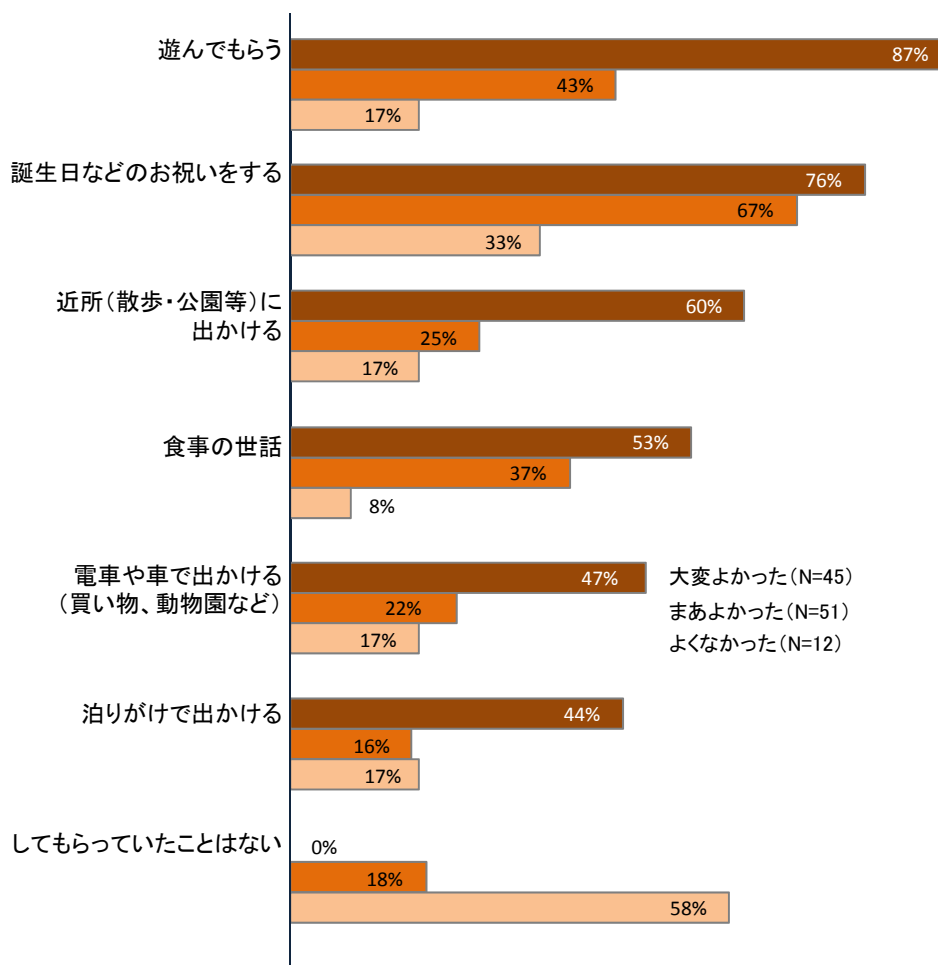
## 4-3-1. 孫と祖父母との交流実態



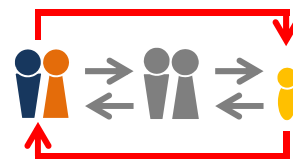
### 祖父母同居満足者の祖父母との交流は、日常/イベント時を問わず交流する

孫が子どもの頃、親世帯(孫からみた同居の祖父母)にしてもらったことと、孫による祖父母同居満足度の相関では、祖父母同居満足度を「大変よかった」とする孫は、「誕生日などのお祝いをする」「食事の世話」といった家の中での交流も、「近所(散歩・公園等)に出かける」「電車や車で出かける」「泊りがけで出かける」といった外出を伴う交流も祖父母と行っており、「してもらっていたことはない」はいません。このため、祖父母同居を満足と評価している孫は、屋内外、日常/イベント時を問わず親世帯(孫からみた同居の祖父母)と交流していることが分かります。

◇孫が子どもの頃、同居の祖父母にしてもらったこと (N=108)



## 4-3-1. 孫と祖父母との交流実態



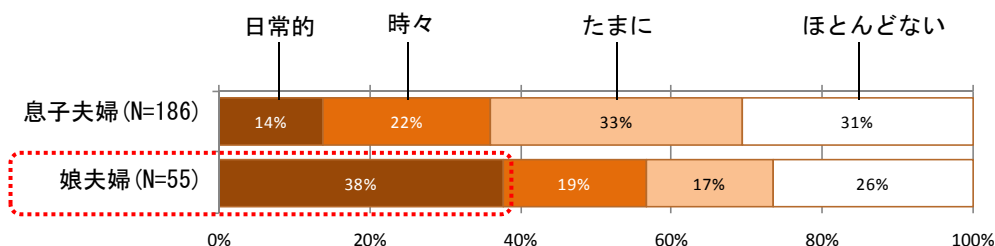
### 娘夫婦同居では4割が日常的に子育て協力を受けていた

子育て協力頻度は、子世帯が息子夫婦同居か娘夫婦同居かにより傾向が分かります。

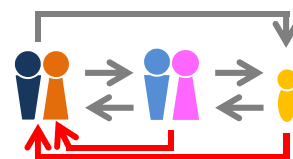
息子夫婦同居では「外出時など、たまに手伝ってもらっていた」が最も多く3割を占めますが、娘夫婦同居では「日常的に手伝ってもらっていた」が4割近くを占め、娘夫婦同居の方が日常的に親世帯から子育て協力を受けていたことが分かります。

さらに、息子夫婦同居では31%、娘夫婦同居では26%が「ほとんど手伝ってもらっていません」と回答しており、二世帯同居しても育児協力せずに世帯ごとに独立して生活していた家族が一定割合あることも特筆すべき点といえます。

#### ◇子育て協力度と親子関係の相関



## 4-3-2. 祖父母との二世帯同居への評価

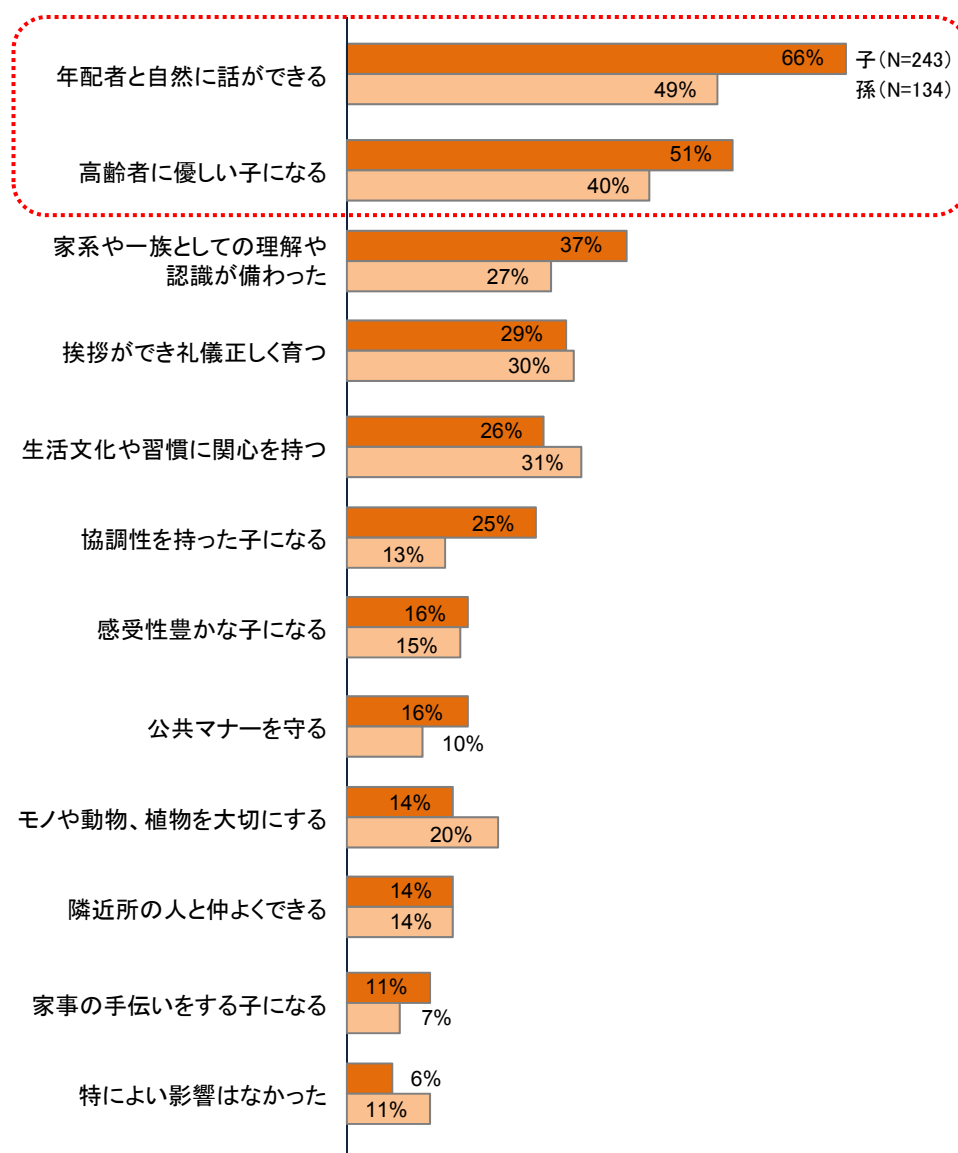


### 子／孫とも『高齢者に優しく接する子になる』と評価

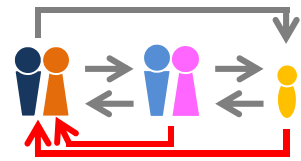
孫が親世帯(孫からみた同居の祖父母)と同居してよかった点では、子世帯・孫自身とも「年配者と自然に話ができるようになる」「高齢者に優しい子になる」について高く評価しており、子世帯・孫自身とも“二世帯同居をしたことで、高齢者に優しく接する子になった”と評価していることが分かります。

その他、礼儀に対する意識等でも、子世帯・孫自身とも祖父母同居を評価している結果となっています。

#### ◇祖父母同居が孫へ与えるよい影響に対する子世帯/孫自身の評価



## 4-3-2. 祖父母との二世帯同居への評価

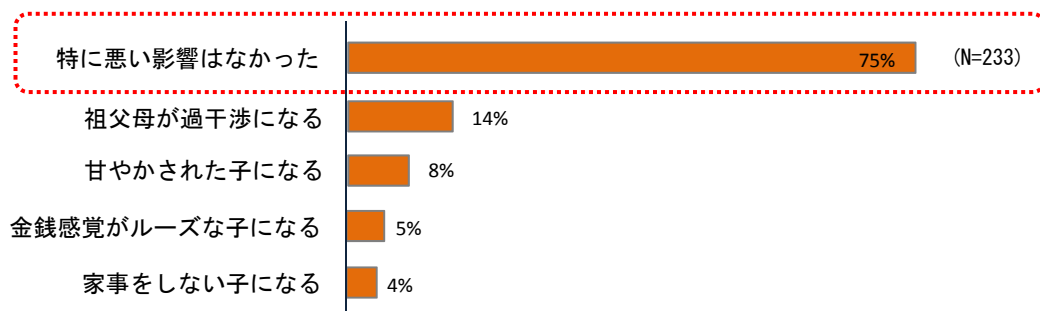


### 祖父母同居による“孫への悪い影響はない”と評価

前頁と反対に、孫が親世帯と同居してよくなかった点を子世帯に質問したところ、「祖父母との同居による悪い影響はなかった」が7割を越えています。次点の「祖父母が過干渉になる」は14%しかなく、前頁の結果と合わせると多くの子世帯が“孫が祖父母と二世帯同居することによる悪い影響はなく、孫は高齢者に優しく接する子になる”と評価しているといえます。

#### ◇祖父母同居が孫へ与える悪い影響に対する子世帯の評価

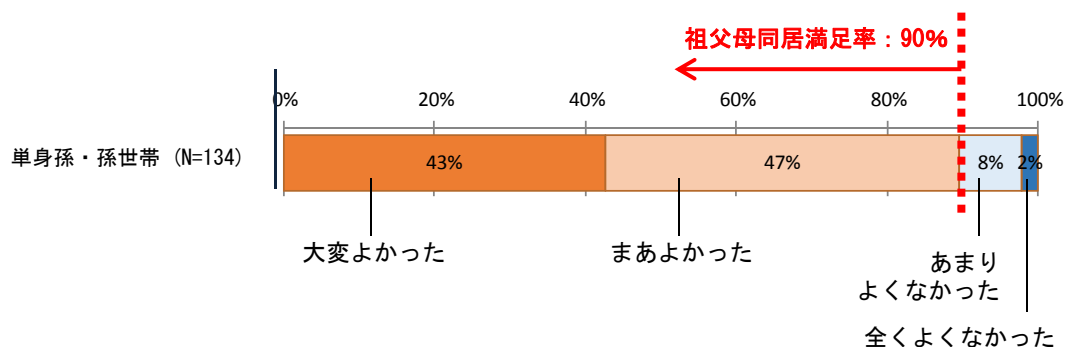
(同居孫がいた家族のみ集計：N=233)



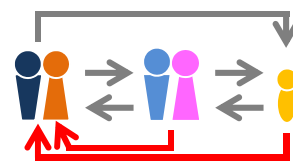
### 孫による祖父母との同居満足度は90%

孫(単身孫・孫世帯)による祖父母と同居満足度は、90%にのびります。上記の結果と合わせ、子世帯からみても祖父母(親世帯)と同居して育った孫自身からみても、孫が祖父母と二世帯同居することは非常に高く評価されているといえます。

#### ◇二世帯住宅で育った孫による祖父母同居満足度



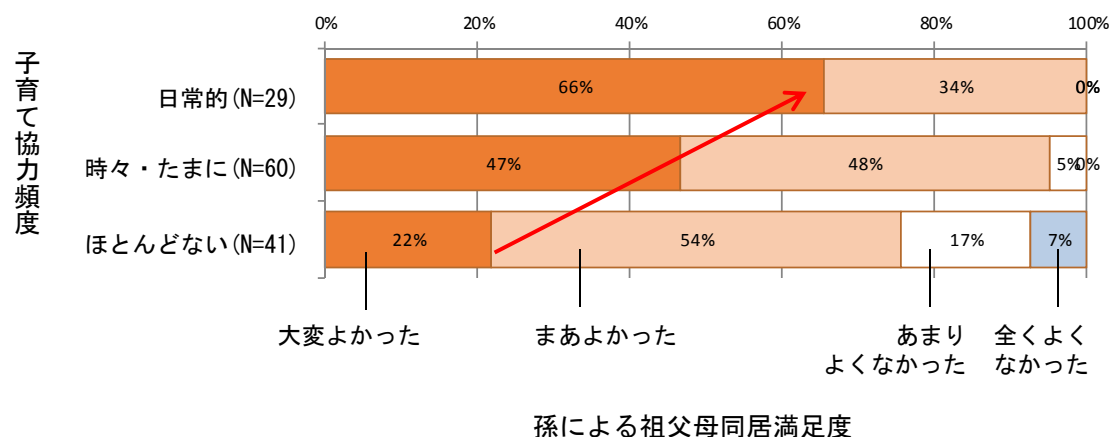
## 4-3-2. 祖父母との二世帯同居への評価



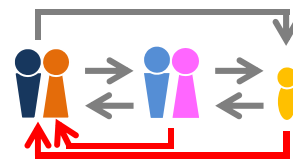
### 孫と祖父母との関わり度合が、祖父母同居満足度に直結する

親世帯から受けた子育て協力頻度と孫による祖父母同居満足度の相関をみると、全体的な傾向として、親世帯による子育て協力頻度と孫による祖父母同居満足度は相関がみられます。さらに、「日常的」に子育て協力があり、孫と親世帯の関わりが密接だった場合、孫による祖父母同居満足度（「大変よかった」と「まあよかった」の計）は100%を占め、「大変良かった」に限っても66%にのびります。つまり、孫と祖父母との関わり度合が祖父母同居満足度に直結しているといえます。

#### ◇子育て協力頻度と孫による祖父母同居満足度の相関



## 4-3-2. 祖父母との二世帯同居への評価



### 厳しくも優しい祖父母との同居生活エピソード（同居の単身孫）

※自由回答の記述をそのまま記すため、必要に応じて建設時の呼称を（＝）で追記。

#### ◇祖父母からの躰や学び

小さい頃から、上の人と接し、**学生のときのマナー等、役に立った。**／女性：40代

週末に共に食事をしながら自分のルーツなどを知ることができた。／男性：20代

祖父は様々なことを教えてくれ、温かく見守ってくれた。  
祖母は生活の知恵や家事について、繰り返し話をしてくれた。／女性：20代

**両親以外の価値観を得ることができた。**／男性：20代

趣味の一つである電子工作のきっかけが出来た。／男性：30代

**異なる生活習慣を一つ屋根の下で学べた。祖母世代と接する抵抗がなく育った。**／女性：20代

#### ◇祖父母からの愛情

**幼い頃からとても大事に育ててもらったことはこれからも宝物で、すばらしいことだと思う。**／女性：30代

食事を共にする機会が多く、会話がたくさん出来た。／男性：30代

**最期まで一緒にいられた。離れて暮らしていると年に数回しか会うことが出来ない。**／女性：40代

**親は厳しかったが、祖父母は優しく接してくれることが多く、バランスがとれていたように思う。**／男性：30代

祖父母とも、時には厳しかったけど、いつもは優しく大好きだった。／男性：30代

祖父とのケンカ等、色々な出来事があったが、最終的に自分のためになったので、とても感謝している。  
／男性：20代

#### ◇二世帯同居のおかげで寂しい思いをしなかった

両親とも仕事をしていたので、**幼少期は祖父母がいてくれて、寂しくなかった。**／女性：20代

**家に誰かいるので安心**できた。／女性：30代

両親共に働いていたので、話し相手、遊び相手になってもらい寂しい思いをしなかった。／女性：20代

**常に家に誰かがいて、不安感やさみしく感じる事が少なかった。**／女性：30代

**すぐに様子を見にいける。**常に家に誰かしらいるので安心できる。／女性：20代

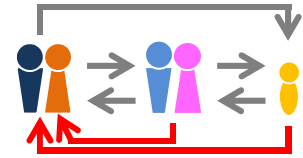
#### ◇祖父母との二世帯同居への不満・その他

いつも怒られてばかりで、一緒にいると楽しくなかった。／男性：20代

私には同居でない生活は経験がない。自分に与えられた環境を受け入れるしかない。／女性：10代

祖父は話が難しく気難しい人だった。いつも会っていたので好きとか嫌いとかあまり考えたことがない。  
／女性：30代

## 4-3-2. 祖父母との二世帯同居への評価



### 厳しくも優しい祖父母との同居生活エピソード（同居の孫世帯）

※自由回答の記述をそのまま記すため、必要に応じて建設時の呼称を（＝）で追記。

#### ◇祖父母からの躰や学び

祖父は大変博識で、生き様、経験、全てに対して尊敬できる人だった。  
家族を愛し、常に心配してくれて、家長としても夫、父、祖父どの面から見ても素晴らしい人だったと思う。  
／女性:20代

**年代によって、生活は全く異なることを学んだ。（食事、生活時間、ならわし…）**／女性:30代

口やかましいと思っていたが、**今思うと自分の為になる事が多い。**／女性:50代

母子家庭だったが、祖父は父がわりになって遊んでくれたり工作等を教えてくれたりもした。  
祖母は大変アクティブな人で、**いろいろと影響を受けている**と思う。／女性:30代

#### ◇祖父母からの愛情

親は共働きで夜勤もあった為、小さい頃は日常生活も面倒を見てもらった。  
1人っ子だった為、毎日遊んでもらったり遊びに連れて行ってもらったり、**とても楽しく過ごさせてもらった。**  
／女性:30代

編み物を教えてもらったり、服を作ってもらったりした。**親とケンカしたときに、頼れる人(祖母)がいた。**  
／女性:30代

私の子ども(ひ孫)が生まれてから、とてもかわいがってくれた。  
**子ども(ひ孫)たちも進んで介護中の祖父の食事の準備をしてくれた。**／女性:30代

可愛がられている実感が持てた。／女性:20代

#### ◇二世帯同居のおかげで寂しい思いをしなかった

日中、母と兄だけでなく祖母がいたことで**人との関わりが多様だった。**／女性:40代

祖父母がいてくれた事で寂しさがまぎれた。／女性:40代

うちは父が早くに亡くなっていたので、母が働いてくれた。  
母子家庭で鍵っ子でいるより祖父母がいてくれたからさみしさ等は感じないでいられたと思う。／女性:30代

#### ◇祖父母との同居への不満・その他

祖母は良くも悪くも世間知らずなところがあるが、上品な人。  
時に傷付くような物言いをすることがあるので苦手だった。／女性:20代

一緒にいる分、ありがたみを感じる事が不足しがちだった。／女性:30代

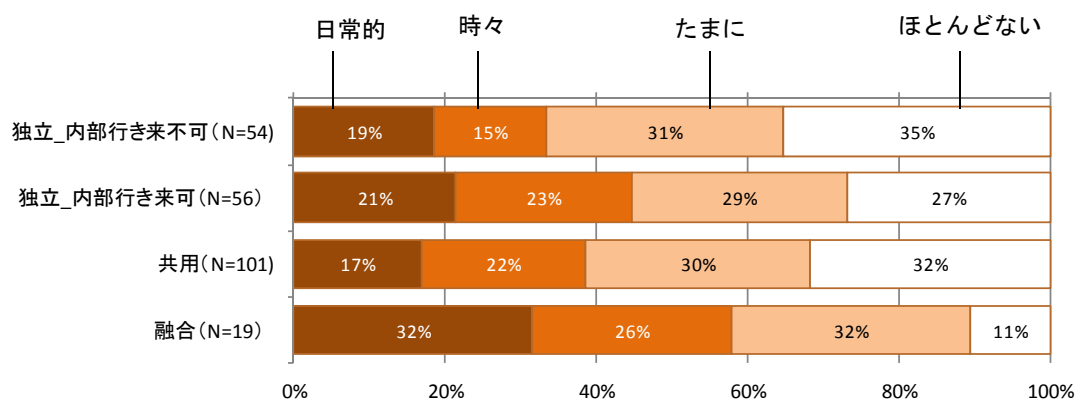


### 4-3-3. 建物分離度と子育て協力頻度の相関

#### 「独立」「共用」の子育て協力頻度は同程度

親世帯による子育て協力頻度は、「独立\_内部行き来不可」「独立\_内部行き来可」「共用」では似た傾向が見られ、各建物分離度とも「外出時など、たまに手伝ってもらっていた」と「ほとんどない」の割合が高く、それぞれ3割程度を占めます。30年前に二世帯住宅を建てた家族は、核家族化の影響の中で子世帯の独立志向が高いことが分かります。一方、二世帯で生活空間の共有度合が高い「融合」では「ほとんどない」が1割程度であり、「日常的に」の割合が3割を越えます。

#### ◇子育て協力頻度と建物分離度の相関



### 4-3-3. 建物分離度と子育て協力頻度の相関

#### 建物分離度が高くても、学齢が上がっても、日常的に祖父母に会う孫

孫が親世帯と会う頻度について考察します。

(ここでは、建物の性格上、二世帯で生活空間の多くを共有し、必然的に祖父母と日常的に会うこととなる「融合」を除いて考察することとします。)

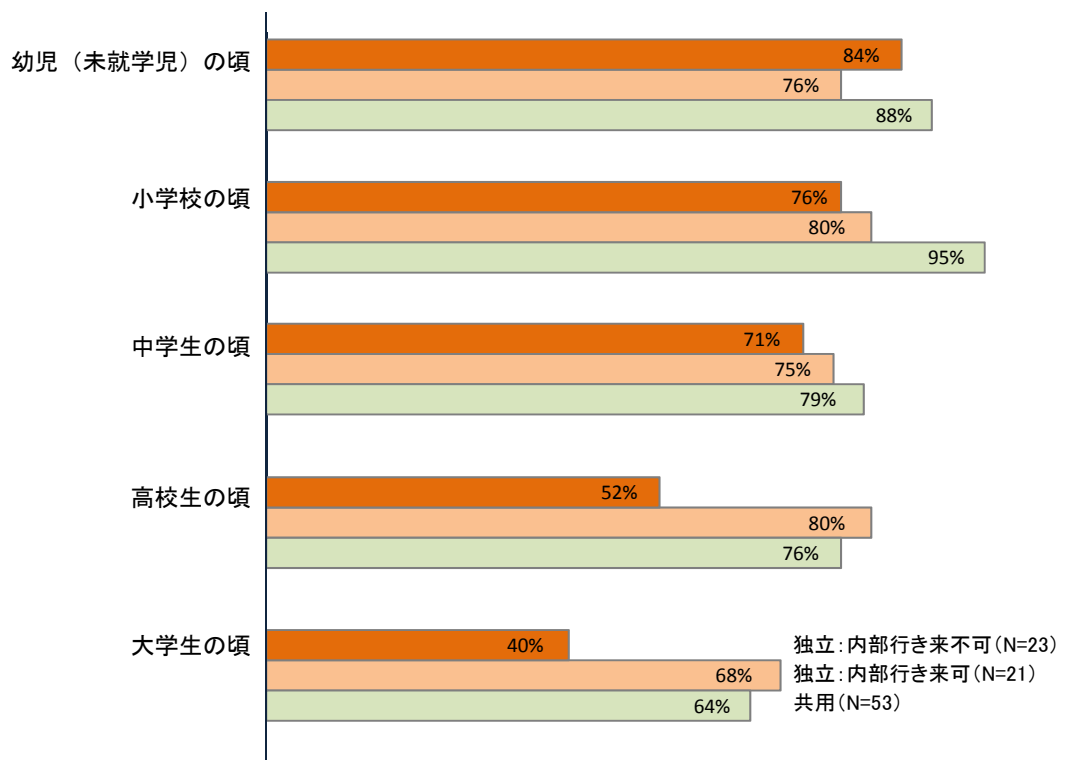
「独立\_内部行き来可」「共用」は似た傾向が見られ、中学生・高校生でも8割程度、大学生になっても7割弱は週に1度以上祖父母に会っています。

また、「独立\_内部行き来不可」も注目すべき結果であり、中学生までは「独立\_内部行き来可」「共用」と同様の傾向が見られること、また、高校生・大学生ではその差が開きますが、それでも高校生の時で5割、大学生になっても4割は週に一度以上祖父母に会っています。互いの玄関を経由しないと他世帯に行けない「独立\_内部行き来不可」でこの結果であることは特筆すべき点だといえます。

建物分離度が高くても、学齢が上がっても、日常的に祖父母と会うことを習慣化して育った孫が多くいることが分かります。

#### ◇孫が、各学齢期において親世帯に週に1回以上会っていた割合

\* 建物の性格上、二世帯で生活空間の多くを共有し、必然的に祖父母と日常的に会う「融合」を除いて考察



## 4-3-4. 孫(自身の子)への子育て協力意向



### 孫(自身の子)への子育て協力は、親世帯からの子育て協力と同程度を希望

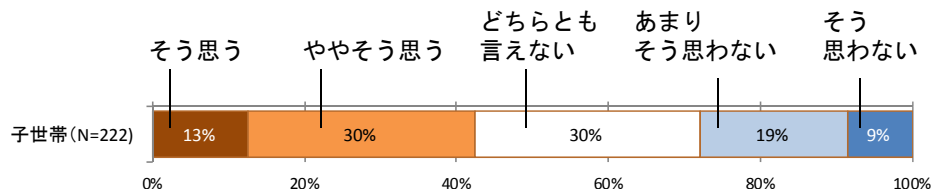
子世帯の孫(自身の子)に対する子育て協力意向は、全体傾向として協力意向者(「そう思う」「ややそう思う」)が4割強を占めており、非協力意向者(「あまりそう思わない」「そう思わない」)よりも多いことが特徴です。

また、子世帯が親世帯から受けた子育て協力頻度と子世帯の孫(自身の子)に対する子育て協力意向との相関をみると、「日常的」に親世帯から子育て協力を受けていた子世帯の場合、孫(自身の子)への子育て協力意向者の割合は半数程度を占め、自身が親世帯から子育て協力を受けたように、孫(自身の子)に対しても子育て協力したいと考える傾向が強いといえます。

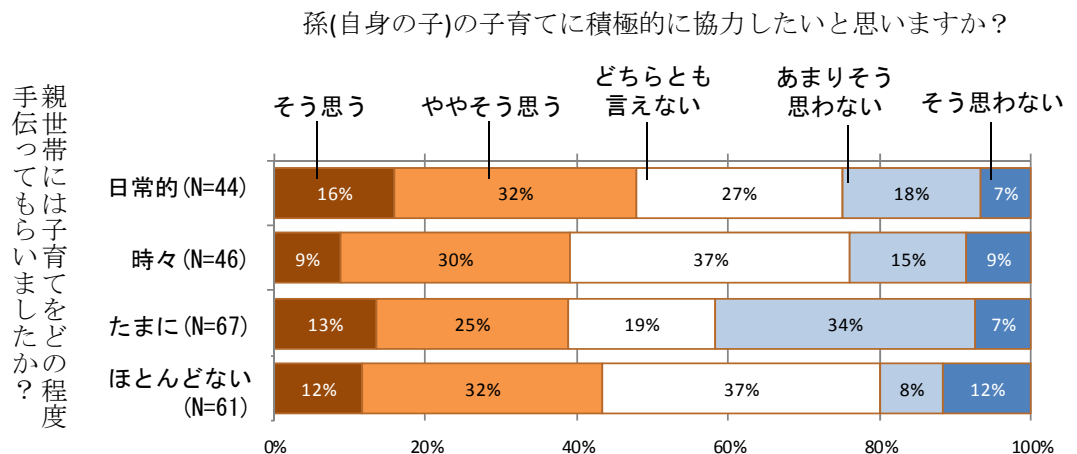
また、親世帯からの子育て協力が「たまに」であった子世帯は、協力意向者(38%)と非協力意向者(41%)が同程度に分かれ、こちらも親世帯からの子育て協力と同程度の関わりを孫(自身の子)の子育て協力に対して考えている結果といえます。

一方、親世帯から子育て協力をほとんど受けていなかった子世帯は、その反動からか、非協力意向者の割合が最も低く、孫(自身の子)の子育てに協力したいと考える傾向があるのではないかと推察されます。

#### ◇子世帯の孫世帯に対する子育て協力意向



#### ◇親世帯の子育て協力頻度と、子世帯の孫(自身の子)に対する子育て協力意向の相関



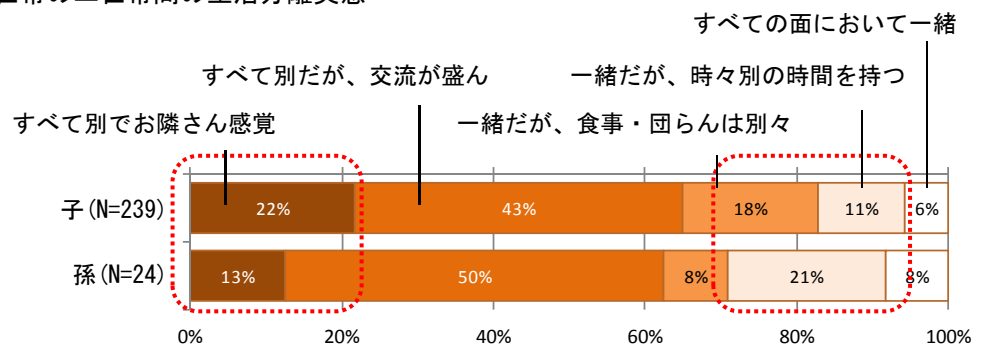
## 4-3-5. 孫世帯への子育て協力実態



### 孫世帯同居は、親世帯との二世帯同居時より生活分離意向が低い

子世帯と孫世帯との二世帯同居では、子世帯と親世帯との二世帯同居時と同様に「両世帯の生活はすべて別だが交流が盛ん」が最も多く、半数を占めます。一方、異なる傾向として、「すべて別でお隣さん感覚」は親世帯同居時(22%)の約半数である13%と非常に少なく「両世帯の生活は基本的に一緒だが時々別の時間を持つ」は親世帯同居時(11%)の約2倍となる21%であることが特徴です。このことから、二世帯同居で育った孫が二世帯継承する場合、その家族は大勢で住むことに抵抗が少なく、生活分離意向が低いと推察されます。

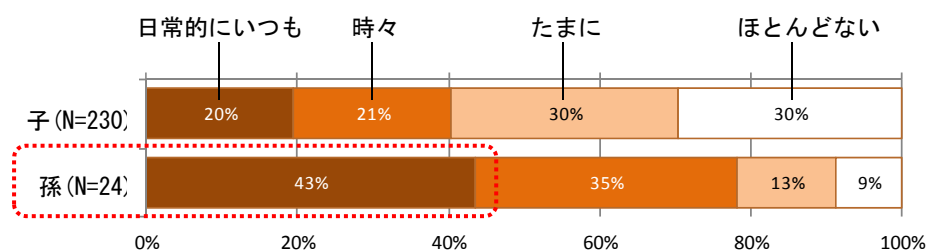
#### ◇子世帯・孫世帯の二世帯間の生活分離実態



### 孫世帯に対する子育て協力頻度は“日常的に”が約半数

ひ孫がいる孫世帯同居物件における子世帯からの子育て協力頻度を孫世帯に質問したところ、「日常的にいつもお世話になっている」が約半数を占めています。これは子世帯が親世帯と同居していた頃のうち子育てを最も協力してもらっていた頃に比べても非常に高く、孫世帯継承している家族は、子世帯が親世帯と同居していた頃に比べて、二世帯同居における子育て協力メリットの恩恵を受けながら二世帯同居している様子が分かります。

#### ◇子世帯・孫世帯に対する子育て協力頻度



---

## 第5章 二世帯住宅の継承

---

二世帯住宅の継承(孫世帯継承・賃貸化・空きスペース活用)について



---

## 5-1. 築30年のHH二世帯住宅に対する建物評価

---

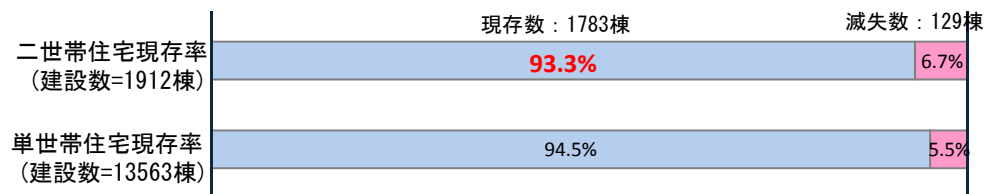
## 5-1-1. 築30年のHH二世帯住宅現存率は9割以上

### HHの二世帯住宅の大多数は解体/売却されず、当時の家族が住み続けている

1983.01.01～1986.12.31.に建設されたヘーベルハウス(2015.01.01.現在で築29～32年)は二世帯住宅でも単世帯住宅同様に9割以上が現存し、解体されたものは1割に満たない数しかありません。比較として、2013年度のヘーベルハウス契約物件において、ヘーベルハウスへの建替前の既存家屋(木造、非木造含む)の築年数を調べると、約3割が30年以下でヘーベルハウスへの建替予定であることが分かります。このため、築30年前後のヘーベルハウスは、そうでない場合と比べて単世帯/二世帯住宅ともに高い現存率であるといえます。

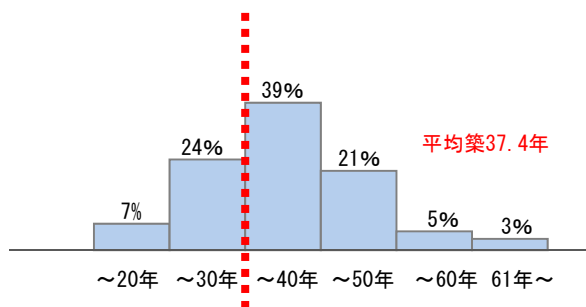
また、現在、建設地住所にオーナーが住んでいるオーナー居住率は90.2%であり、現存数からオーナー居住数を除いたすべてが空き家だったとした場合の空き家率は3.1%に留まります。アンケート依頼時に把握できた転売のケースはわずか数件に留まるため、オーナー居住数に含まれるほとんどには当時の家族が住み続けていると推察されます。これらの結果から、30年前に建てられた二世帯住宅の大多数が解体・売却されず、当時の家族が住み続けているといえます。

#### ◇1983～86年建設のHH現存率 (2014. 11. 現在)

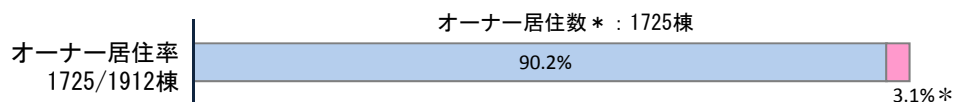


#### ◇HHへ建て替え時の既存建物の築年数分布 (2013年度契約)

HHへの建替時、既存建物は30年以下の解体が3割を超える



#### ◇HH二世帯住宅のオーナー居住率



\* 仮に、現存数からオーナー居住数を引いたすべてが空き家とした場合の空き家率



## 5-1-1. 築30年のHH二世帯住宅現存率は9割以上

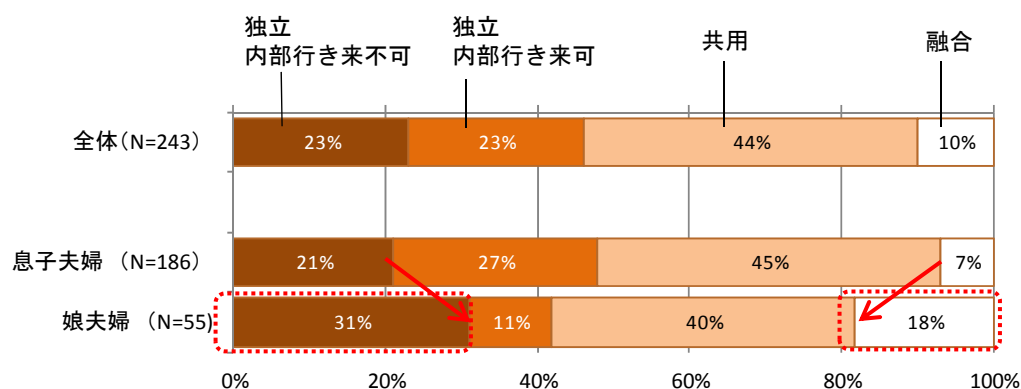
### 当時から親子関係に着目した住まいづくりを実践

建設当時の建物分離度は「融合」は10%しかなく、「独立」46%「共用」44%となっています。べったり同居が当たり前だった時代に、二世帯住宅における世帯ごとの独立性が評価されて建設された物件が多いために、「融合」が少なく「独立」「共用」が多数を占めているのではないかと思います。

これを親子関係別にみると、息子夫婦同居では「融合」はさらに少なく7%しかなく、「独立」48%「共用」45%でほぼ2分されます。これは、息子夫婦同居における嫁姑関係に配慮し、世帯別の独立性を高めた提案の結果であるともいえます。一方、娘夫婦同居では、息子夫婦同居に比べて、「独立\_内部行き来不可」と「融合」の2極化の傾向が強まります。娘夫婦同居では、母娘の家事協力志向による生活空間の共用度合いが高い「融合」が2割を占める一方、名字の異なる婿への配慮から「独立\_内部行き来不可」が息子夫婦より多く3割を占めているのではないかと推察されます。

30年前から旭化成ホームズが、息子夫婦同居／娘夫婦同居という親子関係に着目して、プラン提案していたことが分かります。

#### ◇本アンケート調査回答物件の建物分離度

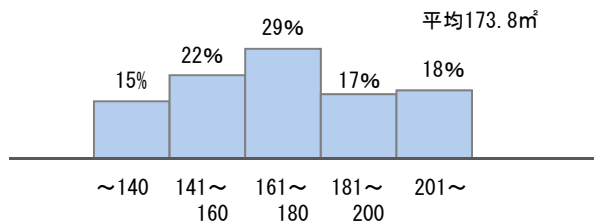


## 5-1-1. 築30年のHH二世帯住宅現存率は9割以上

### 30年前のHH二世帯住宅の建物大きさ

築30年二世帯アンケート回答物件の総面積の平均は、173.8㎡(52.57坪)になります。20㎡ごとに区切った場合のボリュームゾーンは161～180㎡であり、3割がここに属します。当時の二世帯住宅も、50坪前後で建てられることが多かったようです。

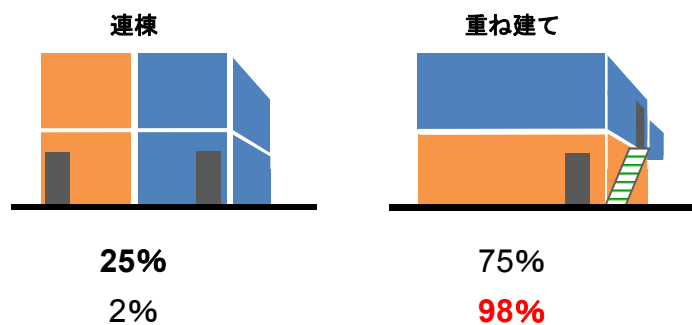
◇築30年二世帯アンケート回答物件の総面積



### 当時多かった連棟。最近は重ね建てが大多数。

アンケート回答者のうち、連棟とよばれる二世帯を左右に分けて建てる二世帯住宅は25%にのびます。しかし、最近の二世帯住宅では連棟はごくわずかしかなく、二世帯が上下階に住み分けている重ね建てが大多数を占めています。

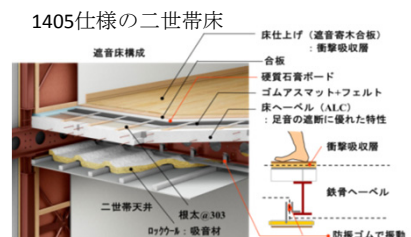
30年前は二世帯住宅がまだ一般的に広まっておらず、建物の建て方として長屋や町屋等で馴染みのある連棟が一定程度占めていたといえます。その後、重ね建ての二世帯住宅が認知されたことや、連棟は階段2つ必要になることに比べて重ね建ては1つで済むことなどから、最近では重ね建ての二世帯住宅が大多数を占めるようになりました。



column

### ヘーベルハウスは重ね建てが得意

旭化成ホームズでは、発売当初より全階の床を耐火性と遮音性に優れたヘーベル版でつくっており、重ね建ての二世帯住宅との相性がよいといえます。耐火性については、下階の火元に対する安心感を、上階で暮らす世帯に与えています。遮音性については、最近ではさらに衝撃吸収層を設けたり、防振ゴムや吸音材等を用いることで、より一層二世帯間の床遮音性能を進化させています。



## 5-1-2. 築30年のHH二世帯住宅の建物性能に対する評価

### 「耐久性」「耐震性」に対する評価は9割を超える

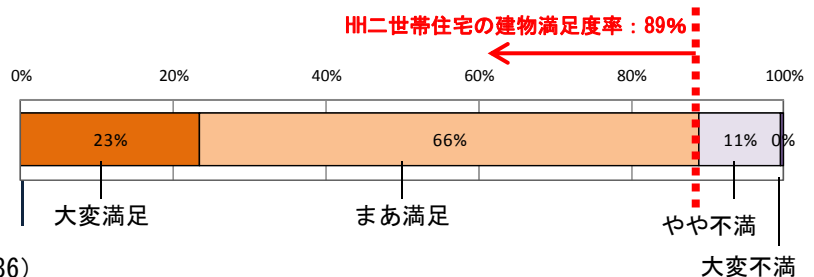
建物に対する評価は、「耐久性」「耐震性」の満足度が9割を超えています。ヘーベルハウスの基本性能となる「耐久性」「耐震性」に対する評価は、築30年を迎えてもなお多くのお客様に支持されているといえます。

「アフターサービス」の満足度は30年を経ての不満がわずか4%と非常に少ない一方、今後お客様との関係の中で満足度を伸ばしていくべき項目だと考えます。

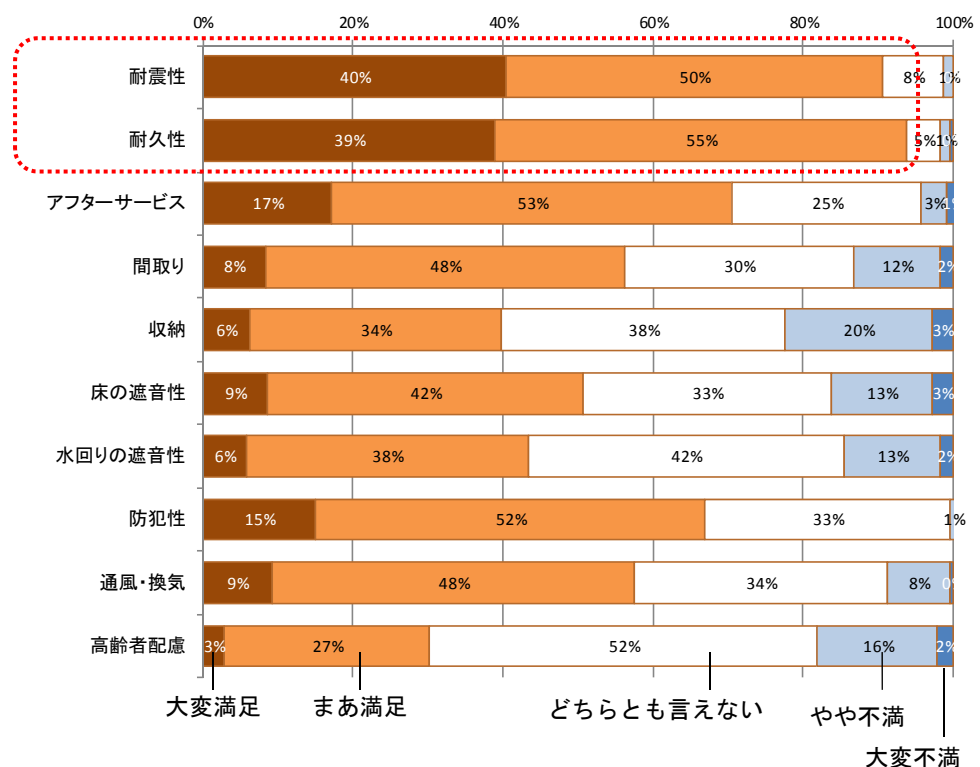
「間取り」「収納」の満足度は6割弱程度に留まりますが、これは当時の計画に対する評価に加え、間取りや収納量が家族の変化や家財道具の増加により合わなくなっているためだと考えられます。

「遮音性」は現在の仕様に比べて十分な遮音性能が確保されておらず、「床の遮音性」「水回りの遮音性」とも満足度は5割に留まります。「防犯性」「通風・換気」「高齢者配慮」の満足度は、当時これらに対する住宅性能評価基準が設けられておらず、旭化成の性能・仕様も十分とは言えず低く留まっています。その後、高齢者配慮設計や通風換気計画、防犯設計について社内でも研究が進められ、性能・仕様向上されています。

◇建物の満足度 (N=236)



◇各建物性能の満足度 (N=236)





---

## 5-2. 孫世帯継承物件の実態

---

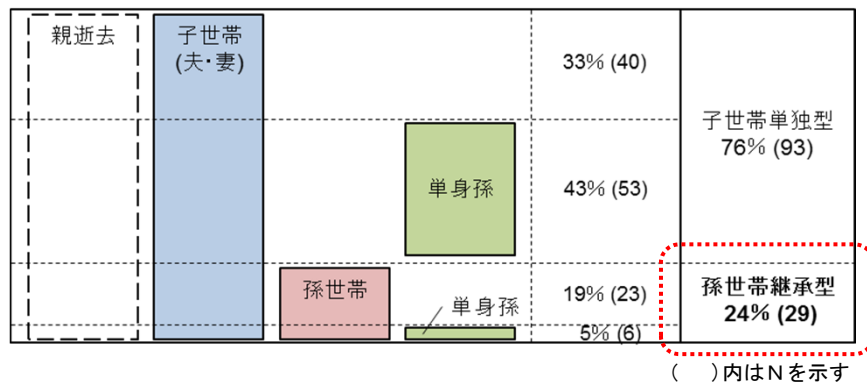
## 5-2-1. 孫世帯への二世帯同居継承実態



### 親世帯逝去時の孫世帯継承は24%

4章で述べた家族構成変化パタンのうち親世帯が逝去している場合に限ってみると、既婚孫が同居している、つまり孫世帯継承している場合は24%にのぼり、約1/4が孫世帯継承していることが分かります。

#### ◇親世帯逝去の場合における家族構成変化パターン



### 親世帯逝去時、既婚孫は同居可能なら同居を選択

孫が結婚した場合、居住地として二世帯同居(つまり、孫世帯継承)が選択されているかを調べるため、親世帯が逝去して同居の未婚孫がいない(既婚孫からみた兄弟姉妹もいない)場合における、子世帯と既婚孫の居住距離を調べました。結果として、孫世帯継承である同居が最も多く、40%を占めています。勤務地等の都合も想定される遠居の既婚孫も38%いますが、近居は最も少なく、22%しかいません。このため、既婚孫の近居選択者は少なく、既婚孫が同居を選択肢として考慮できる状況(勤務地等の関係から同居を選択できない場合を除いた状況)においては、既婚孫が同居を選択することが多いと推測されます。

#### ◇最も近い既婚孫の居住地

(親世帯が逝去し、同居の未婚孫がいない場合に限る : N=60)

		同居 (24:隣居2を含む)	近居 (13)	遠居 (23)
親逝去	子世帯	既婚孫 二孫世帯		
親逝去	子世帯		既婚孫	
親逝去	子世帯			既婚孫
		<b>40%</b>	<b>22%</b>	<b>38%</b>

近居: ~車で15分

## 5-2-1. 孫世帯への二世帯同居継承実態

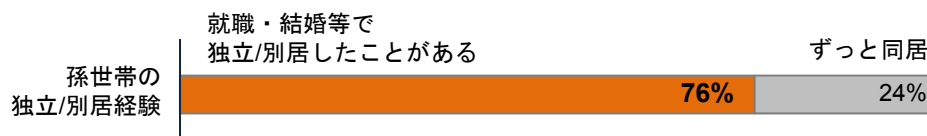


### 孫世帯同居の76%は別居/独立を経験し、意志を持って再同居

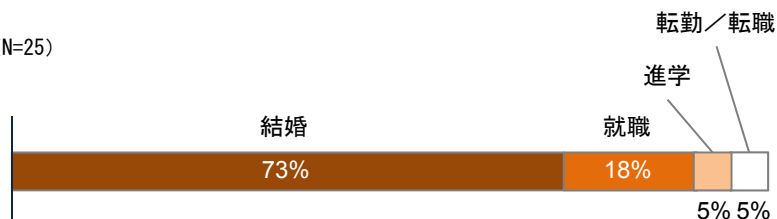
孫世帯同居者のうち、進学・就職・結婚等で一度別居/独立を経験した人は、76%に上り、別居/独立した理由の最多は結婚で、その場所は車や電車で15～2時間の遠居地になります。

このため、孫世帯は、結婚を機に一度は別居/独立した後、改めて二世帯同居のメリットを感じて意志を持って子世帯(自身の親)と再同居していることが分かります。

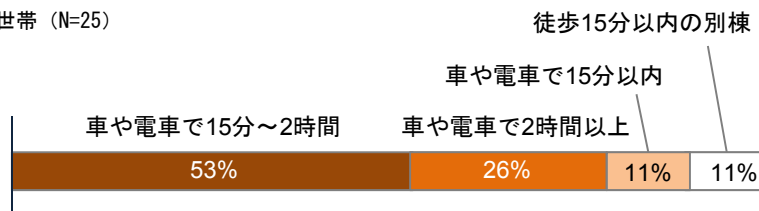
#### ◇孫世帯の別居/独立経験割合 孫世帯 (N=25)



#### ◇別居/独立した理由 孫世帯 (N=25)



#### ◇別居/独立していた場所 孫世帯 (N=25)



## 5-2-1. 孫世帯への二世帯同居継承実態

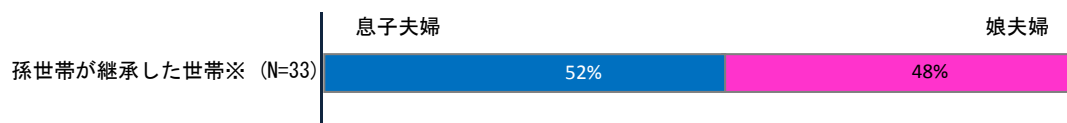


### 孫世帯との二世帯同居の場合、5割は孫が娘夫婦同居

孫世帯との二世帯同居では、(孫、つまり現在が)娘夫婦同居である場合が半数程度にのぼり、親世帯と子世帯での建設当時や最近の二世帯住宅契約物件のいずれと比べても、娘夫婦同居割合が高くなっています。ちなみに、別居を含む既婚孫の男女比は、男性47%女性53%とほぼ変わらず、既婚孫に女性が多い訳ではありません。

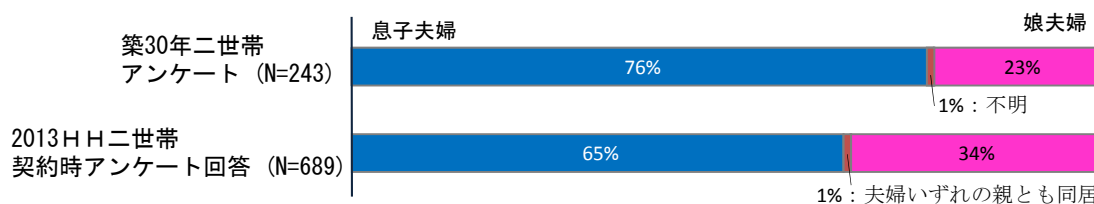
二世帯住宅で育った孫が世帯を持って孫世帯継承する際、女性（二世帯住宅で育った孫娘）の方が二世帯同居での子育て協力や介護時のメリットをより感じて二世帯同居を選択していると推察できます。

#### ◇孫世帯同居の息子夫婦・娘夫婦同居の比率



※子世帯回答から把握できた内訳のため、孫世帯票(25)より多い。

#### ◇息子夫婦同居・娘夫婦同居の比率





## 5-2-1. 孫世帯への二世帯同居継承実態



### 孫世帯同居理由・きっかけ

※自由回答の記述をそのまま記すため、必要に応じて建設時の呼称を（＝）で追記。

#### ◇祖父母スペースが空いたから

建設時の親世帯が亡くなりスペースが空いた。結婚後も近所に住んでおり、頻繁に来たり、仕事上に場所も借りることがあった。仕事での独立や子ども(ひ孫)小学校進学などの転機もあり、父(=子世帯夫)から二世帯同居を提案され、すぐ決定した。／男性:40代

祖母のスペースがあいていたので、結婚を期に同居。／女性:40代

親(=子世帯)が部屋が空いているので言い出した。／女性:40代

#### ◇親のため

親(=子世帯)が病気をした時にどちらからともなく話が出た。／女性:40代

父(=子世帯夫)の身体に障害がある為、母(=子世帯妻)だけのサポートでは大変だと思い私から言い出した。

私の世帯が共働きの為、父母から生活的支援、私世帯より金銭的支援も行なえる為。／女性:20代

母親(=子世帯妻)の他界、兄の転勤で父が1人暮らしになるため。／女性:30代

#### ◇孫世帯家族の変化

元々ゆくゆくは同居をしたいと思っていたので私から話はしてあり、第一子出産の前に帰省→そのまま新生児がある程度なるとかなるあたりで夫にも引越してきてもらった。既に私の祖父は他界してしまったが、娘(=ひ孫)が3才になるまでは同居していて、ひいおじいちゃんと一緒に赤ちゃんが大きくなれたことは(そして別れを経験したことも)良かったと思っている。／女性:30代

配偶者が亡くなり、子ども(=ひ孫)もまだ小さかった為、すぐに働く事も出来なかった為、経済的な事を考え私自身が決めた。／女性:30代

#### ◇その他

マンションの立ち退き依頼がきっかけ。／男性:40代

両親(=子世帯夫婦)から一つの選択肢として提案された。／男性:30代

## 5-2-2. 孫世帯継承時の空間利用変化パターン

### 孫世帯継承時の空間利用変化パターン

孫世帯継承物件において、孫世帯継承時の住まい継ぎ方を把握するため、建設時の親/子世帯の空間の使い方に対し、現在の子/孫世帯のLDKがある位置の推移を分析します。(ここでは、孫世帯物件のうち増築(1)を除いて分析することとします。)

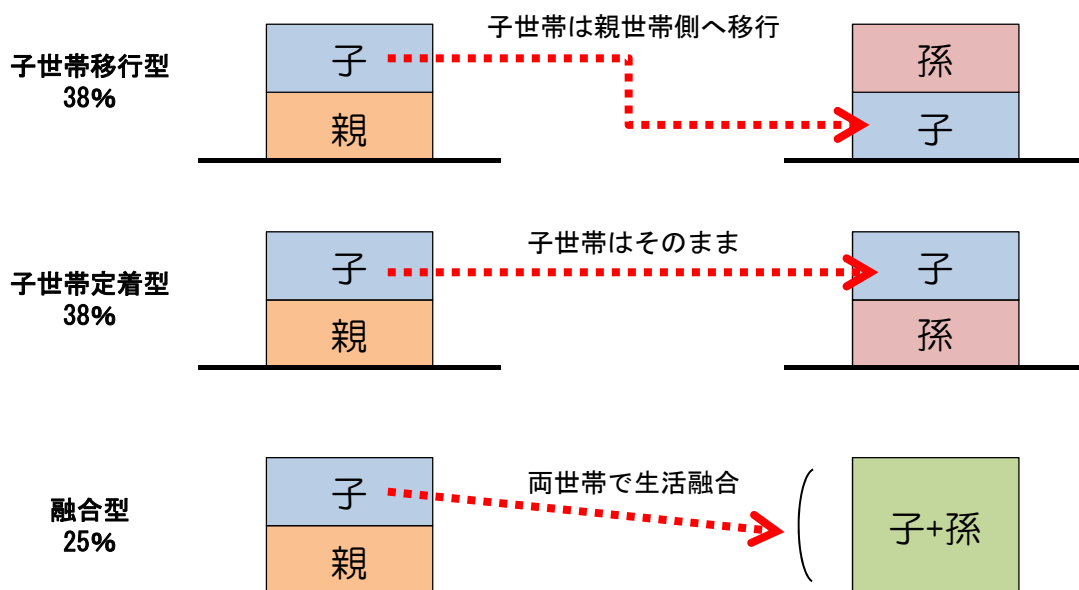
子世帯が空いた親世帯スペースに移行して、元の子世帯スペースに孫世帯が入居する「子世帯移行型」が9件、子世帯はそのまま孫世帯が空いた親世帯スペースに入居する「子世帯定着型」が1階定着型(5)と2階定着型(4)の合わせて9件、子世帯と孫世帯が生活スペースを分けず暮らす「融合型」が6件あります。

#### ◇子世帯リビング位置の移動パターン

子世帯移行型…子世帯が、親世帯スペースに移動 (9)

子世帯定着型…子世帯は移動せず、孫世帯が親世帯スペースに居住 (9)

融合型 …子世帯と孫世帯が生活スペースを分けずに居住 (6)



親世帯スペースが空いた後…(N=24\*) \* 孫世帯票のうち、増築(1)を除く

\* 1 : 連棟型や子世帯が建設当時1階に住まう場合もあるが、本頁では表現省略。  
(詳細は次頁に掲載)

\* 2 : 子世帯の移行時期は、孫世帯入居時期より先の事例もあれば、ほぼ同時の事例もある。

## 5-2-2. 孫世帯継承時の空間利用変化パターン

### 「子世帯移行型」が最も多い

「子世帯移行型」の典型は、建設時に親世帯LDKを1階、子世帯LDKを2階に計画し、孫世帯同居時に子世帯が1階にLDKを移し、孫世帯が2階へ入居するものです。

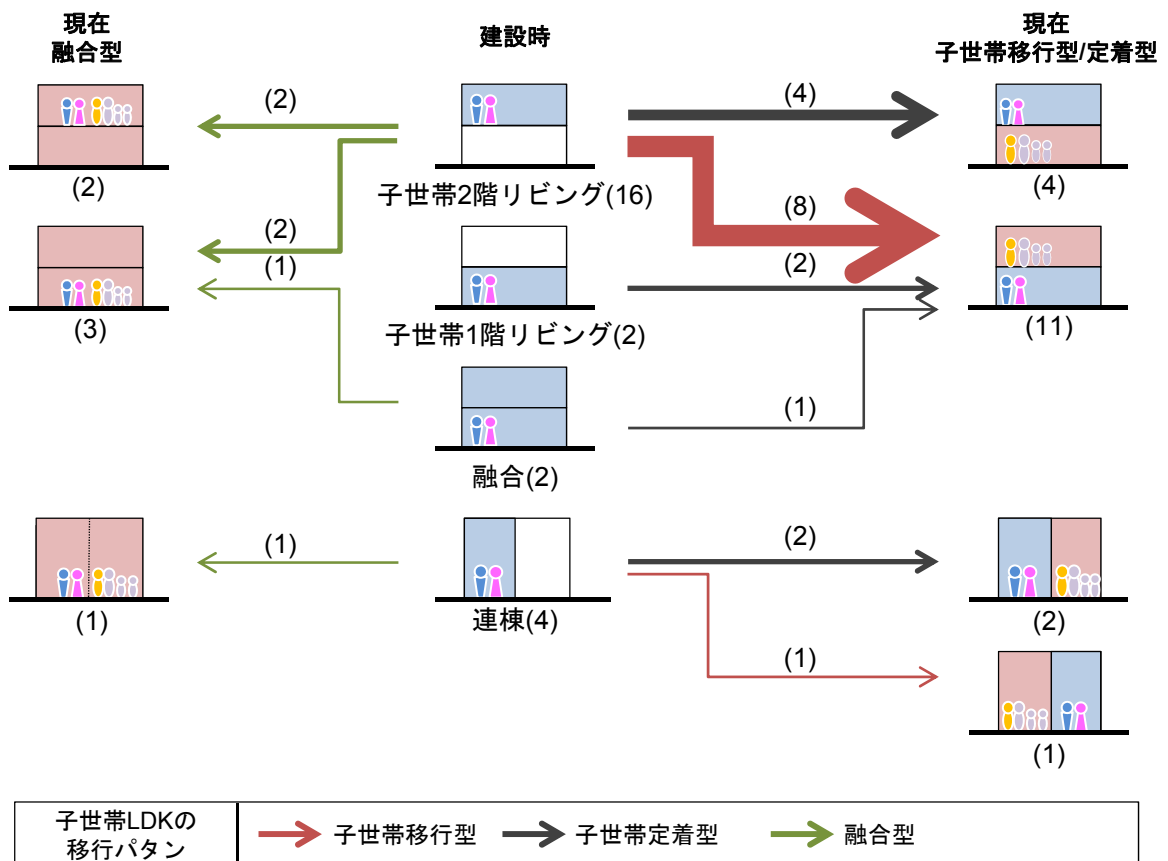
建設時の親世帯の世代となった子世帯にとって、バリアフリー改装などを行って1階に住むことができます。連棟でも子世帯移行型の事例があり、子世帯主人からは“二世帯の間取りからいって入れ替えた方がしっくりくる(子育て世代である孫世帯が広いLDKがある方を使い、和室のある当初の親世帯側に子世帯が移るのがよい)と考えたため”との回答が得られています。

この「子世帯移行型」は子世帯が住みながら空いた親世帯スペースをリフォームした後に移ることができるため、引っ越しが1度で済み、仮住まいが不要であるメリットがありますが、孫世帯が入居できるのは子世帯が移動した後となり、継承は計画的に進める必要があります。

「子世帯定着型」では、空いている親世帯に孫世帯がすぐ入居できます。

「融合型」は建設当時の建物分離度が「融合」だった1件と、孫世帯同居時に子世帯と孫世帯でLDKを分けずに生活を融合させて住んでいる5件があります。

#### ◇孫世帯継承時の子世帯のリビング位置移動パターン



## 5-2-2. 孫世帯継承時の空間利用変化パターン

### 子世帯は自身の加齢配慮のため、1階を現在のLDK階として選択

孫世帯継承後の現在、1階に子世帯LDKがある物件は75%あり、子世帯は自身の加齢配慮のために階段昇降の必要がない1階をLDK階として選択することが多いといえます。

◇孫世帯継承物件における、子世帯の現在のLDK階



column

### 融合化して孫世帯継承する物件の特徴

建築時の建物分離度が「融合」ではなく、孫世帯との同居にあたって、生活スペースを分けず「融合」化して子世帯と孫世帯が暮らしている家族の特徴として、子/孫世帯のいずれかの世帯が離別・死別したことによる再同居など、二世帯がより強い協力関係を求めて孫世帯同居を開始している場合が多いことが、自由回答等から分かっています。

### 5-2-3. 孫世帯継承時のリフォーム実態

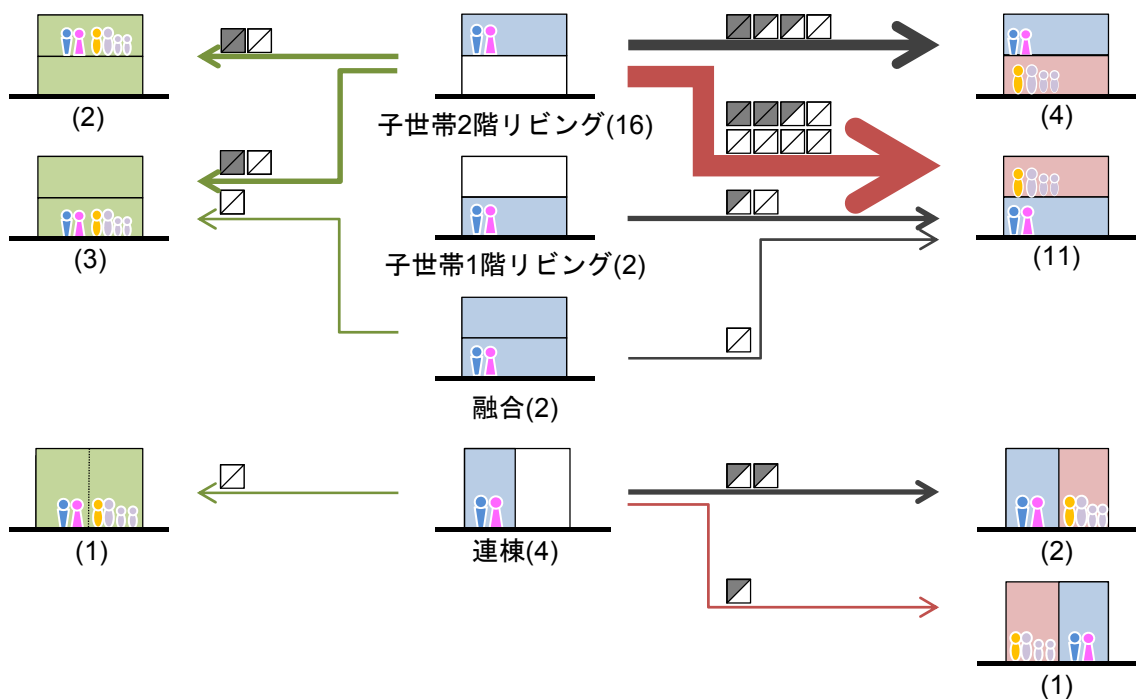
#### 孫世帯の同居開始時、半数がリフォームを実施。

先程の孫世帯継承パターン別にリフォーム実施の有無をみると、孫世帯継承時のリフォーム有無は半数ずつに分かれます。

このうち「子世帯定着型」は、子世帯リビング階が1階の場合も2階の場合もリフォーム実施する場合の方が多く、子世帯がリビング位置を変えずに孫世帯が空いた親世帯側に入居する場合は、リフォームする機会が多いといえます。

またリフォーム実施物件のうち、リフォーム場所が片世帯側か両世帯側かをみると、「孫世帯側のみ」実施している物件が7件、両世帯とも実施している物件が5件あり、「子世帯側のみ」リフォームしている物件はありませんでした。

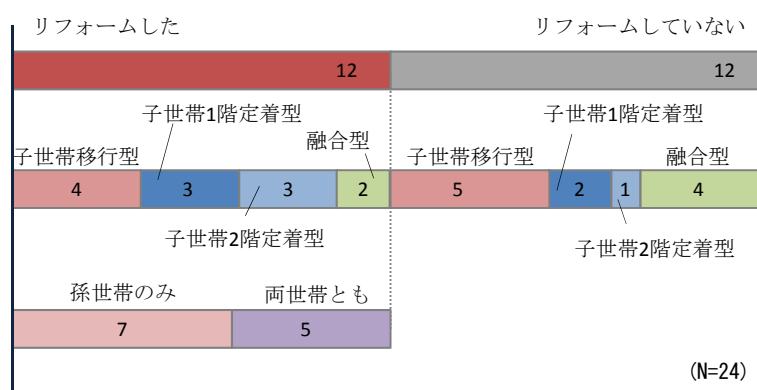
◇孫世帯継承時のリフォーム実施状況



子世帯LDKの移行パターン	<span style="color: red;">→</span> 子世帯移行型 <span style="color: black;">→</span> 子世帯定着型 <span style="color: green;">→</span> 融合型
孫世帯同居時のリフォーム	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #ccc; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 両世帯実施 21% (5/24) <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #eee; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 子世帯のみ実施 0% (0) <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #ddd; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 孫世帯のみ実施 29% (7/24) <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #fff; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 実施なし 50% (12/24)

## 5-2-3. 孫世帯継承時のリフォーム実態

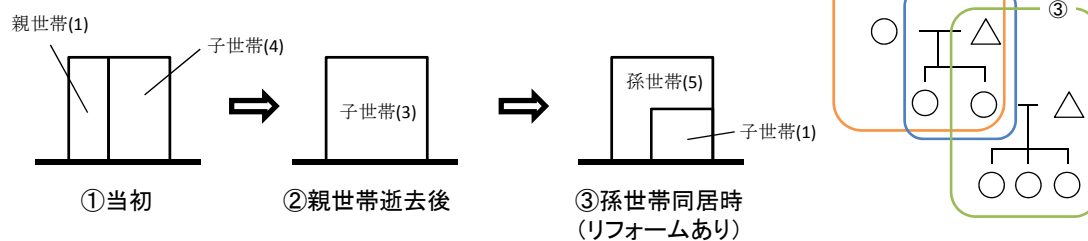
### ◇孫世帯との同居にあたってのリフォーム実施状況



\* 孫世帯票(N=25)のうち、増築(1)を除く

### ◇孫世帯継承物件の事例紹介◇

片親になった子世帯妻と孫世帯がリフォームして同居



この事例では、父の逝去後に連棟の二世帯住宅を建て、息子夫婦同居として母+子世帯が二世帯同居していました(①の時代)。

その後、母と夫が亡くなり、子世帯妻と孫(長男・次男)の一世帯で住んでいたこともあったようですが(②の時代)、長男世帯との孫世帯化にあたり、2階全体を長男世帯が使えるように、子世帯側のLDを2部屋に仕切って子世帯妻の寝室を設け、孫世帯化したそうです(③の時代)。

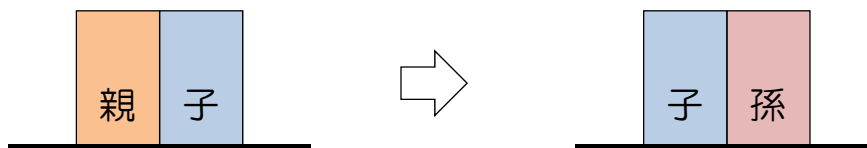
同居する各世帯の人数によって、家全体をフレキシブルに使っている事例といえます。

---

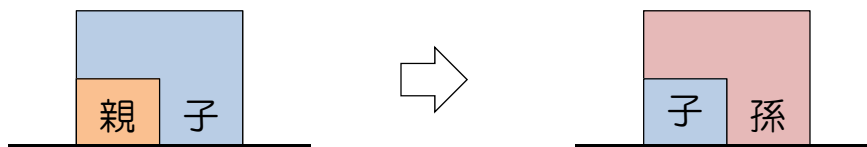
## 5-2-4. 孫世帯継承物件の実例紹介

---

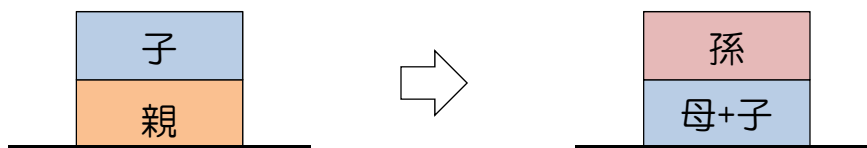
事例1：長男世帯が近居⇒同居へ。嫁としての同居から姑としての同居へ。

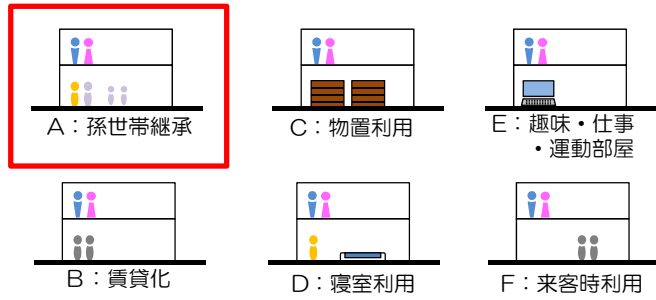


事例2：空いた親世帯スペースへの入居。娘夫婦同居で育児協力。



事例3：子世帯は片親と1階で同居し、二階は孫世帯が居住。





**事例1：長男世帯が近居⇒同居へ。子世帯が親世帯側へ移動し、孫世帯継承。**

息子夫婦同居  
独立二世帯(内部行き来可)：連棟  
同居家族人数：6名

■建設時のゾーニング

■父逝去・孫(長男次男)独立時

母+子世帯夫婦  
独立二世帯(内部行き来可)：連棟  
家族人数：3名

■当時のゾーニング

※長男夫婦は近居。次男夫婦は海外赴任。

■現在

孫世帯継承  
独立二世帯(内部行き来可)：連棟  
同居家族人数：6人

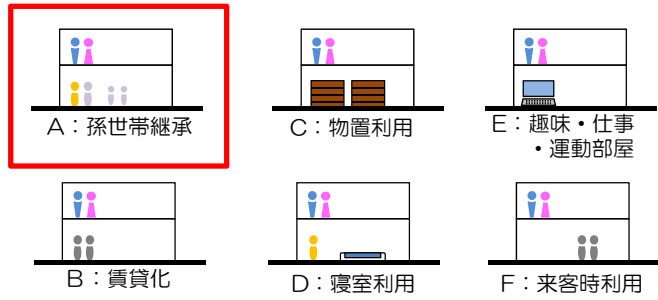
■現在のゾーニング

家具で塞いでいる

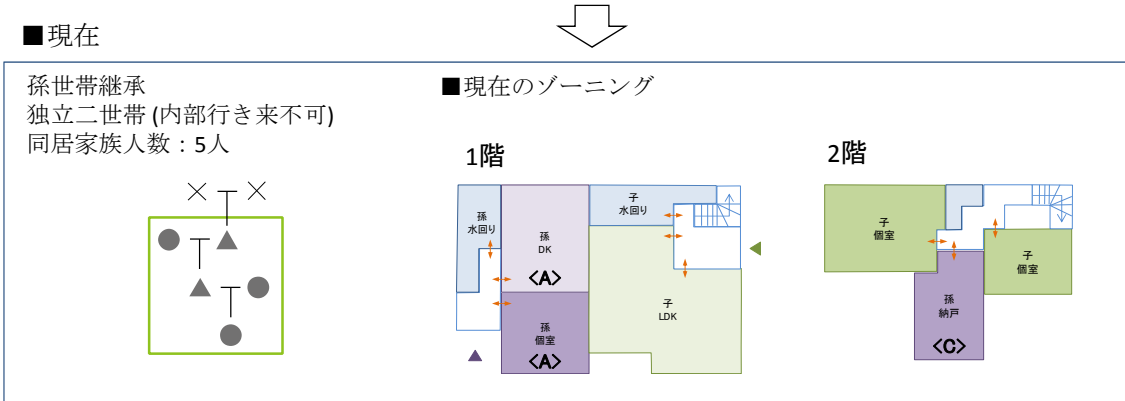
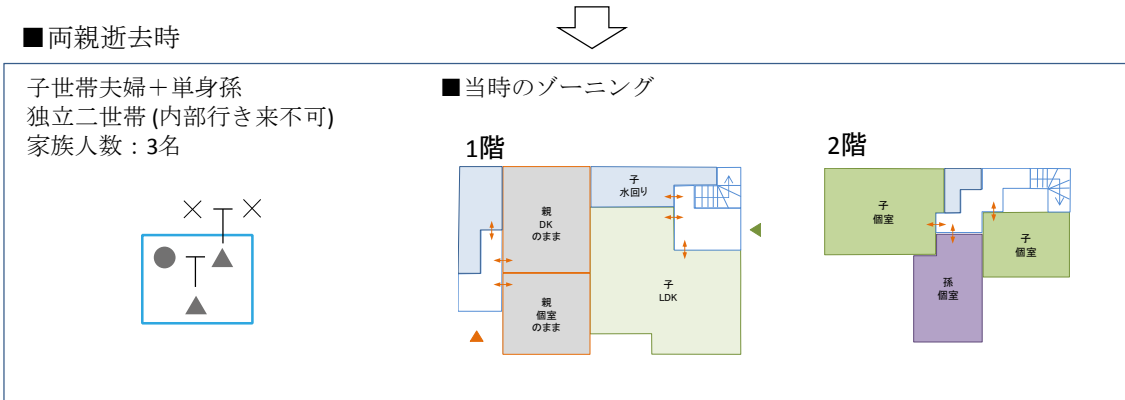
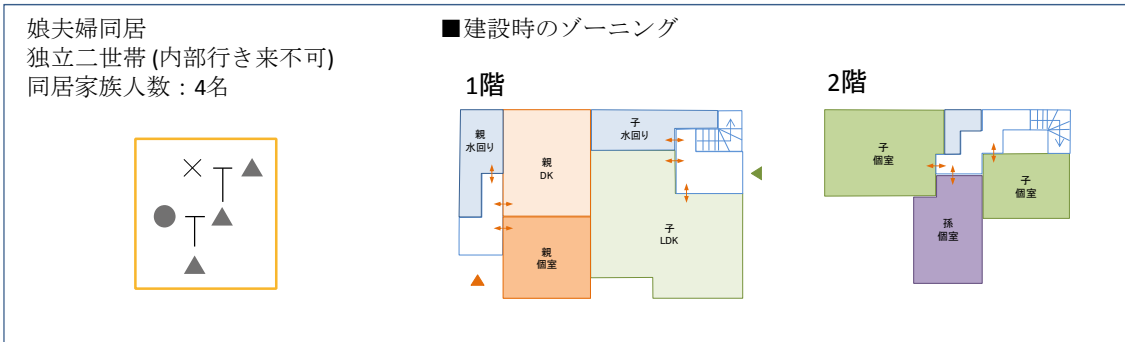
※子世帯は親世帯側へ移る。

- 現在の住まい方になったきっかけ、現在の使い方等
- ・両親の介護期間が長く、**母の逝去前から両親逝去後のことは常に考えていた。**
  - ・母が亡くなって2~3か月で長男との同居に向けて動き始めた。
  - ・長男には母の逝去後子世帯夫から同居話を持ちかけ、長男はすぐに了承した。
  - ・リフォーム終了後、GWを使って、試しに泊まりに来ようという話になり泊まって、結局そのまま・・・
  - ・**間取りのつくりから、西側が年寄り(=子世帯)、東側は若世帯(=孫世帯)が使った方がいいだろうと思った。**
  - ・子世帯夫婦の荷物移動が大変だったが、どう考えても子世帯が親世帯へ移行するのがよいと思った。
  - ・親世帯同居時は1階広縁からも行き来できたが、現在は家具で塞ぎ、行き来は2階の納戸経由のみになっている。



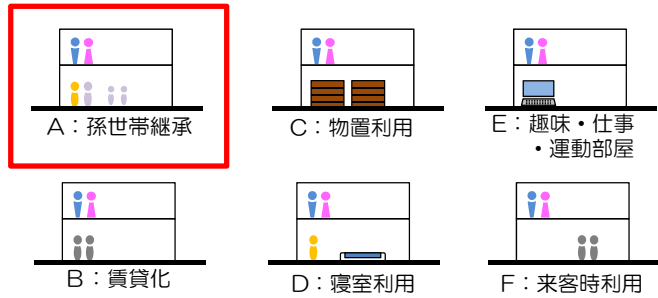


**事例 2：空いた親世帯スペースへの入居。娘夫婦同居で育児協力。**

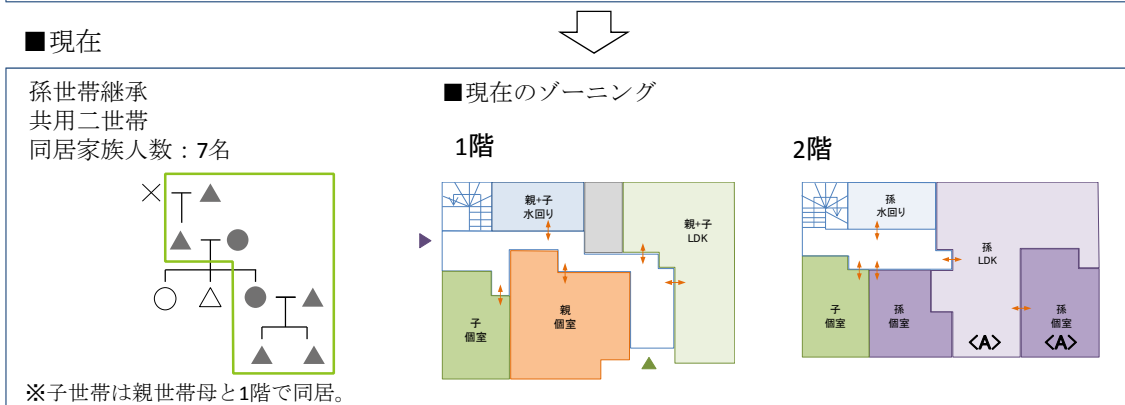
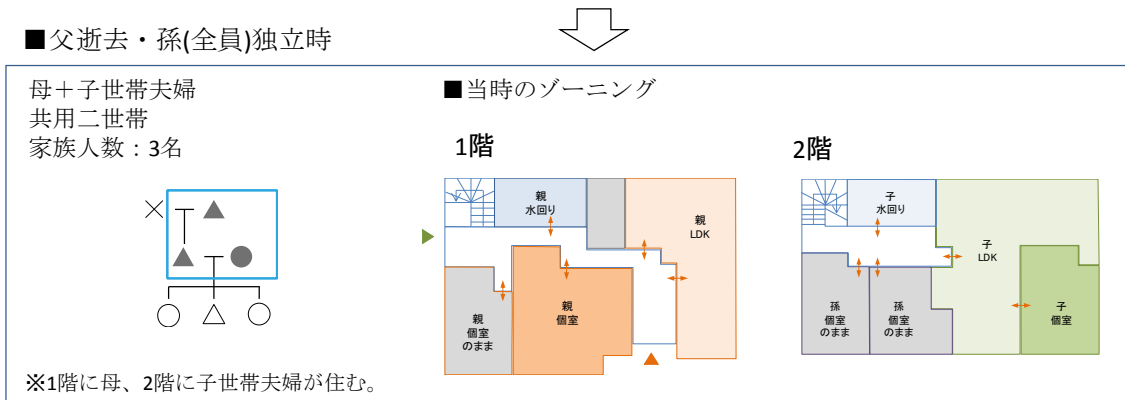
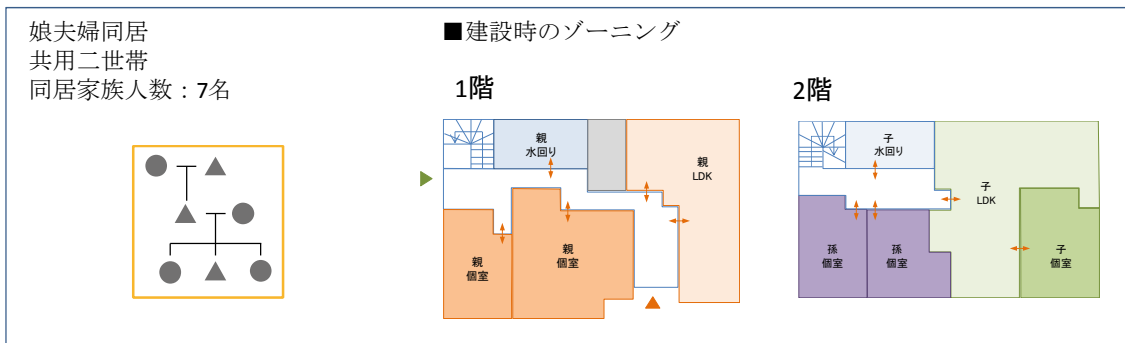


■現在の住まい方になったきっかけ、現在の使い方等

- ・孫世帯同居開始よりも前に、子世帯妻の姉妹で母の遺品の整理をした。
- ・その頃はまだ長女(孫)は結婚しておらず、親世帯のその後の使い道も特に考えていなかった。
- ・長女(孫)の結婚を機に、空いた親世帯スペースに孫夫婦が入居し、孫世帯継承することになった。
- ・孫世帯の夫は、外部行き来しかできない独立なら...と同居を承諾し、その後ひ孫(孫世帯の子)が生まれるまではお隣さん感覚だったが、ひ孫ができてからは本当の家族になった感じがしている。(子世帯妻談)
- ・孫世帯から子世帯に対しては、同居当初より家賃を払っている。(家賃額は、賃貸相場から何となく決めた。)
- ・鍵は親世帯同居時、孫世帯同居時とも、家族全員両世帯の鍵を持っている。



### 事例3：子世帯は片親と1階で同居し、二階は孫世帯が居住。



#### ■現在の住まい方になったきっかけ、現在の使い方等

- ・父の逝去後、3年半ほど母が一人で1階に住んでいた。(2階は子世帯夫婦二人で使っていた。)
- ・**長男世帯(孫世帯)と同居することとなり、それを機に子世帯夫婦が1階へ移り、母+子世帯夫婦が1階に住む。**
- ・孫世帯同居時に1階キッチンリフォーム。
- ・将来的に母もしくは子世帯夫婦が亡くなったら、また違う使い方をする(孫世帯が2階全て、さらには建物全体を使う)ことになるだろうと認識している。
- ・**「現在の住まい方は暫定的だという認識であるが、長く持つ家だと思うのでうまく住み継いでいきたい。」**  
(子世帯夫談)

---

### 5-3. 二世帯住宅における継承意向

---

継承意向について“親⇔子⇔孫”の関係でみる

## 5-3-1. 孫(自身の子)との将来意向



### 子世帯は自身の子と“そばにいと安心だが互いに自立すべき”と考える

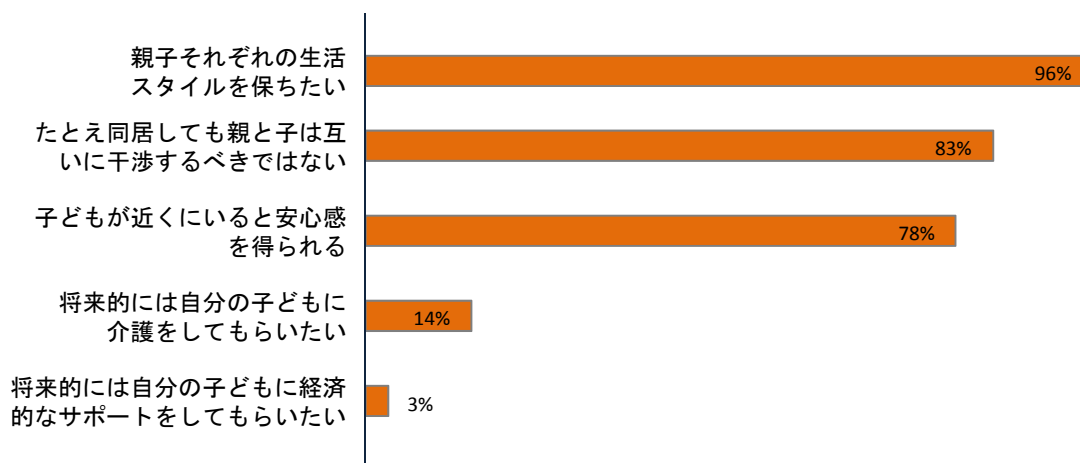
子世帯に孫(自身の子)との関係性の希望について聞いたところ、「親子それぞれの生活スタイルを保ちたい」は96%と非常に高く、「たとえ同居しても親と子は互いに干渉すべきではない」も83%にのぼり、子世帯は孫(自身の子)に依存せず、自立志向が高いことが伺えます。

また、「子どもがそばにいと安心感を得られる」が7割を超える一方、「将来的には自分の子どもに介護してもらいたい」14%、「経済的なサポートをしてもらうことを期待している」3%と、孫(自身の子)に対する介護や経済的支援への期待度は非常に低い結果となりました。

これらの結果から、“子どもがそばにいと安心だが頼りたいとは思っていない、互いに自立するべき”と思っている子世帯の意向が分かります。

#### ◇子世帯が希望する孫(自身の子)との関係性

(同居孫がいた家族のみ集計：N=233)



## 5-3-1. 孫(自身の子)との将来意向



### 孫(自身の子)との将来意向について

#### ◇子世帯の孫との将来意向に関する分析方法

ここでは、子世帯が孫(自身の子)に対する同居/近居意向の要因を把握するため、アンケート設問の「今の家で子どもと同居したい」と「同居は嫌だが近居したい」の回答の組み合わせによって子世帯の意向を4つに分類し、建物のつくりや親世帯との関係についての相関を把握することとします。

		・今の家で子どもと同居したい				
		そう思う	やや そう思う	どちらとも 言えない	あまりそう 思わない	そう 思わない
・同居 は嫌 だが 近居 したい	そう思う	3	3	2	2	2
	やや そう思う	3	3	2	2	2
	どちらとも 言えない	1	1	3	3	3
	あまりそう 思わない	1	1	3	4	4
	そう 思わない	1	1	3	4	4

- 1 : 同居志向者=今の家で自身の子と同居したい人
- 2 : 近居志向者=同居は嫌だが、近居したい人
- 3 : 同居/近居不定者=同居したいか近居したいか、どちらともいえない人
- 4 : 同居/近居非志向者=同居も近居もしたくない人

## 5-3-1. 孫(自身の子)との将来意向



### 親世帯逝去物件の“同居継承層”は4割程度いる

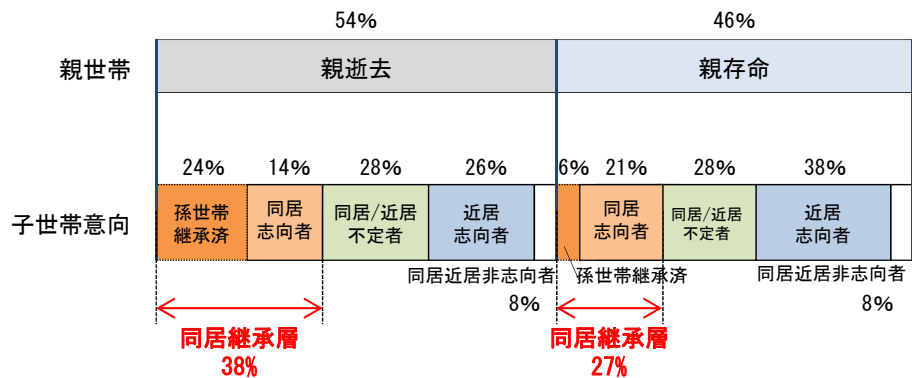
子世帯における孫(自身の子)との将来意向について、親世帯が逝去しているか否かによって分け、各々の内訳をみていくこととします。

親世帯が存命の場合と逝去した場合とで若干の傾向の差は見られますが、いずれの場合も、子世帯の意向は同居志向者、同居/近居不定者、近居志向者でおよそ3分割され、同居/近居非志向者は8%と少数です。

親世帯逝去物件では、同居志向者と孫世帯継承している場合を合わせた“同居継承層”は38%と、最も高い割合を占めています。

#### ◇子世帯に聞いた孫(自身の子)との将来意向

(同居孫がいた家族のみ集計(未回答を除く): N=228)



## 5-3-1. 孫(自身の子)との将来意向



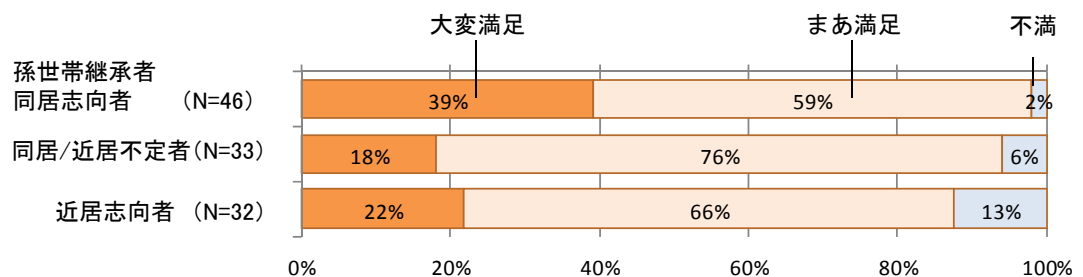
### 孫(自身の子)との同居/近居志向の要因把握

同居志向者と近居志向者の違いをもたらす要因を明らかにするため、以下の5の視点について、分析を試みるものとします。

- ①親世帯との同居満足度
- ②自分の子(孫)との関係について
- ③自分が同居した理由
- ④同居メリット
- ⑤同居の評価

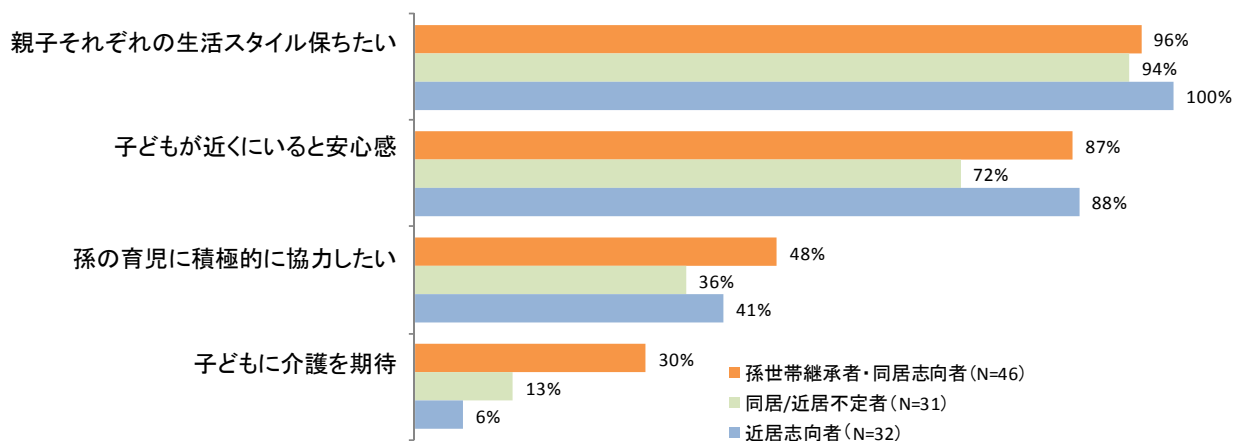
#### 親世帯との同居満足度

同居志向者では、「大変満足」の割合が高くなっています。



#### 孫(自分の子)との関わり方への意向の相違

子世帯と孫(自身の子)との関わり方については、同居志向者、近居志向者とも、「親子それぞれの生活スタイルを保ちたい」「子どもが近くにいると安心」という意識が強くなっています。一方、孫への子育て協力、子からの介護期待についての意識は、同居志向者の方が高いものの、それほど高くありません。

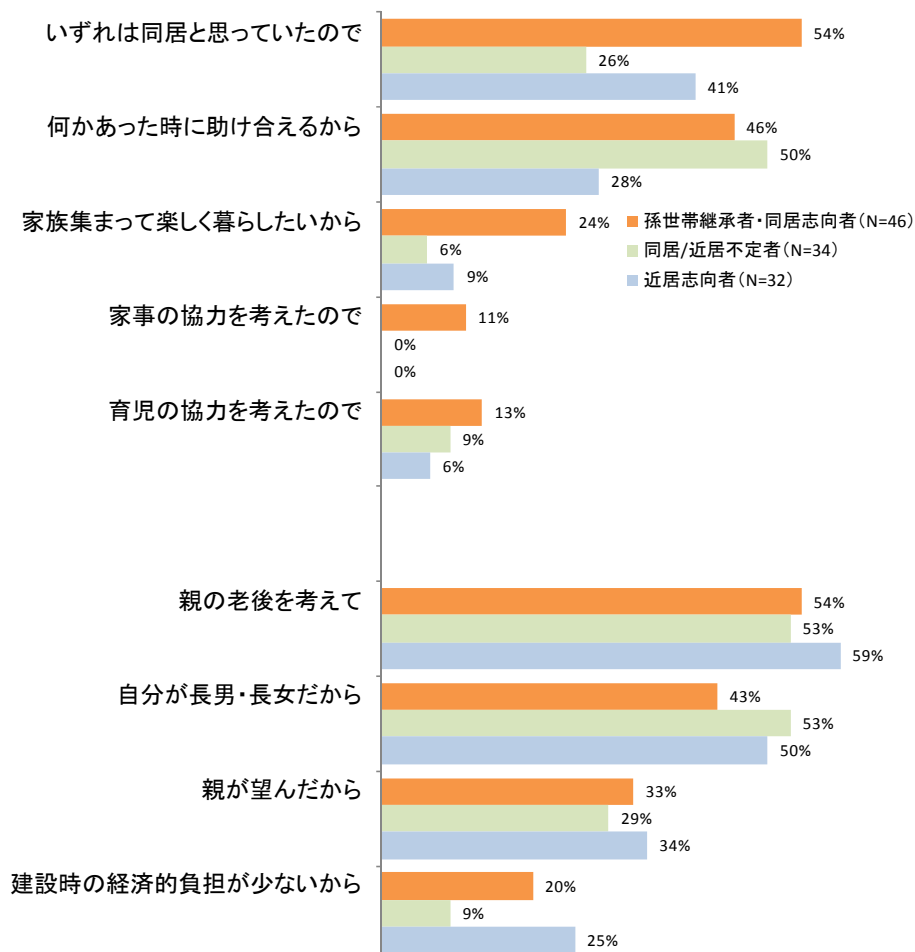


## 5-3-1. 孫(自身の子)との将来意向



### 二世帯同居した理由の相違

30年前の建設当時の同居理由をみると、子世帯の孫(自身の子)との同居意向者では、「いずれは同居と思っていたので」「何かあった時に助け合えるから」の割合が高い一方、近居意向者は、「親の老後を考えて」「自分が長男・長女だから」「親が望んだから」「建設時の経済的負担が少ないから」といった、親世帯の意向や親世帯への配慮、経済的な理由が多くなっています。



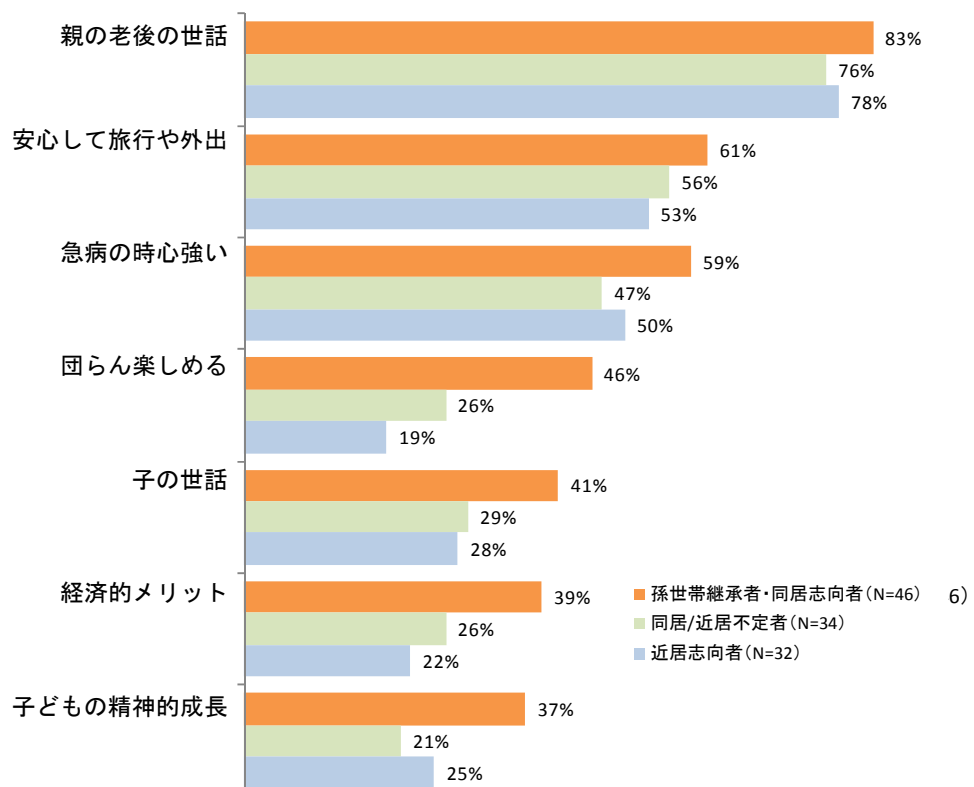


### 5-3-1. 孫(自身の子)との将来意向



#### ■ 子世帯が感じた同居メリットの相違

子世帯が30年間を振り返っての同居メリットでは、子世帯の孫(自身の子)との同居志向者、近居志向者ともに「親の老後の世話ができた」ことを二世帯同居メリットとして高く認識していますが、その他のメリットについては、近居志向者は同居志向者より割合が低く、二世帯同居メリットの認識が低いことが分かります。

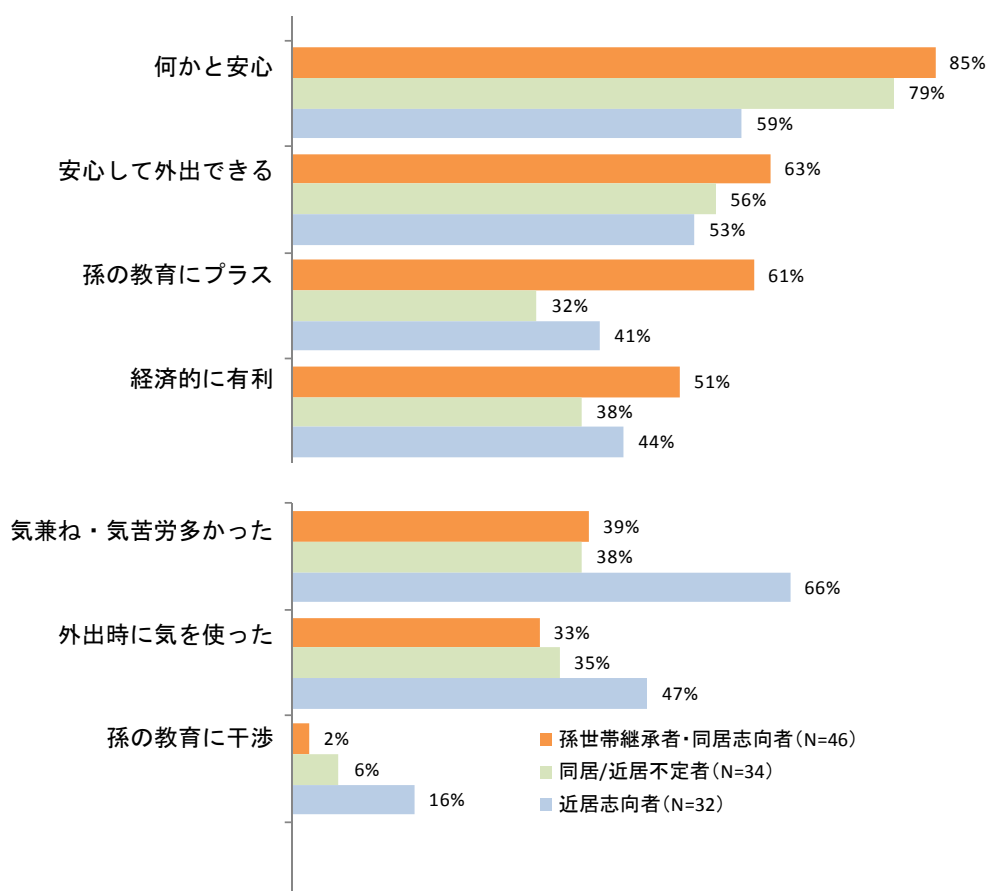


## 5-3-1. 孫(自身の子)との将来意向



### 二世帯同居に対する評価の相違

親世帯との二世帯同居評価では、子世帯の孫(自身の子)との同居志向者は「何かと安心」や「安心して外出できる」といった二世帯同居での安心感や教育上の効果についての評価が高い一方、近居志向者は「気兼ね・気苦労が多かった」「外出時の気づかい」が多かったと回答した割合が高くなっています。



### 子世帯の近居志向者は、積極的理由での二世帯同居でなかった人

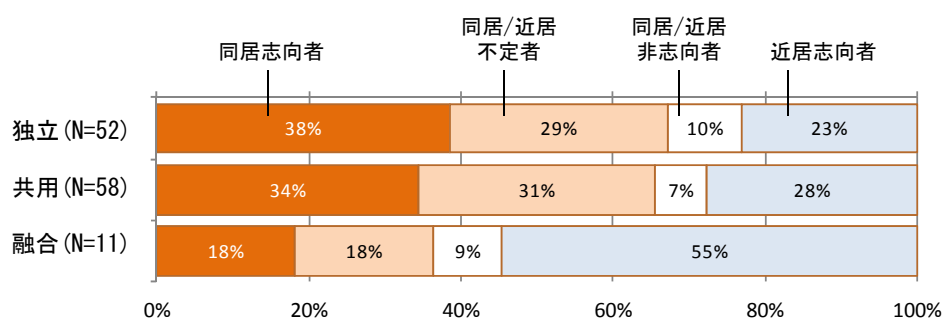
前頁までの5つの視点の結果をまとめると、子世帯の近居志向者は、親の希望や老後の対応など必ずしも自発的、積極的ではない理由で二世帯同居をし、同居後、親の世話ができたことには一定の評価をしているものの、自らのメリット(病気時のサポートや、親世帯による育児家事協力など)はあまり得られず、他方、気兼ね気苦労が多かったと感じている人たちである、と考えられます。

## 5-3-2. 住まいと継承意向の相関(子世帯の意向)

### 建物分離度が高いほど、孫（自身の子）との同居志向が高まる

建物分離度別に同居/近居の割合を見ていくと、建物分離度が高いほど、同居志向者が増え、「独立」では4割近くが同居を志向していることが分かります。なお、同居も近居もしたくない、「同居・近居非志向者」は各分離度とも1割以下しかおらず、少数派であることが分かります。

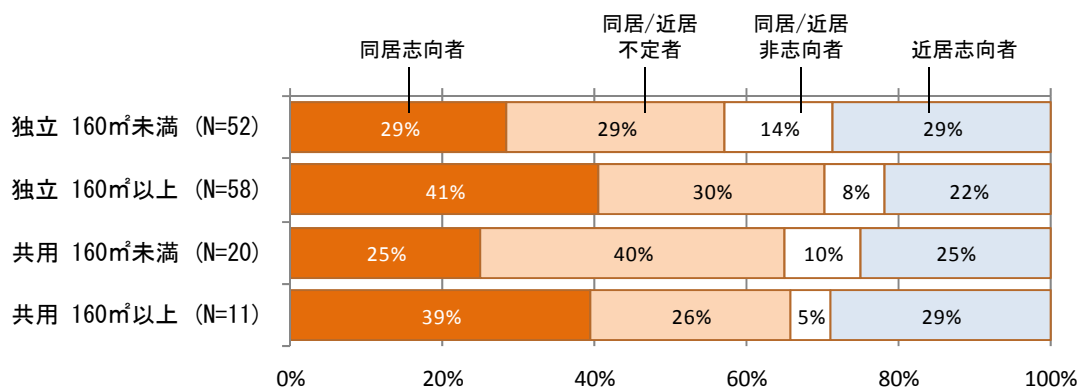
#### ◇同居/近居志向の建物分離度による差異



### 延べ面積50坪以上では同居志向者が増える

建物の延べ面積との相関では、「独立」「共用」とも延べ床面積が160㎡を超えると、同居志向者が増えることが分かります。前述した建物分離度に加え、建物が大きくて広さに余裕があると、同居志向者が増えるといえます。

#### ◇同居/近居志向の延べ面積による差異



### 5-3-3. 孫による住まいの継承意向



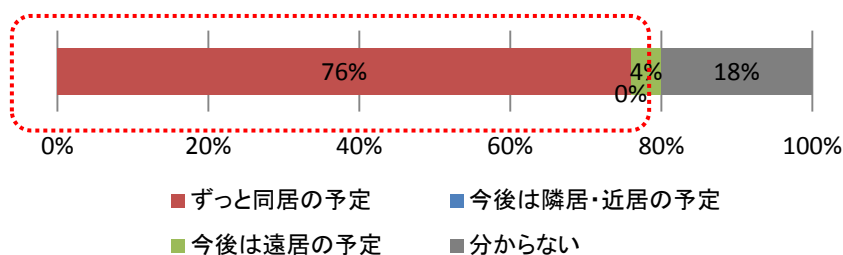
#### 孫世帯の同居継続意向者は約8割

前節は子世帯の孫(自身の子)との意向に関する結果ですが、本節では孫による住まいの継承意向についてみていきます。

まず、孫世帯の今後の同居志向では、約8割が「ずっと同居予定」と回答し、「今後は隣居・近居予定」の回答者は0%で、遠居予定も4%しかいません。

このため、孫世帯同居者は、家を購入するためなどの一時的な同居ではなく、多くが今後も二世帯同居することを望んで子世帯と同居していることが分かります。

◇孫世帯の同居継続意向 孫世帯 (N=25)

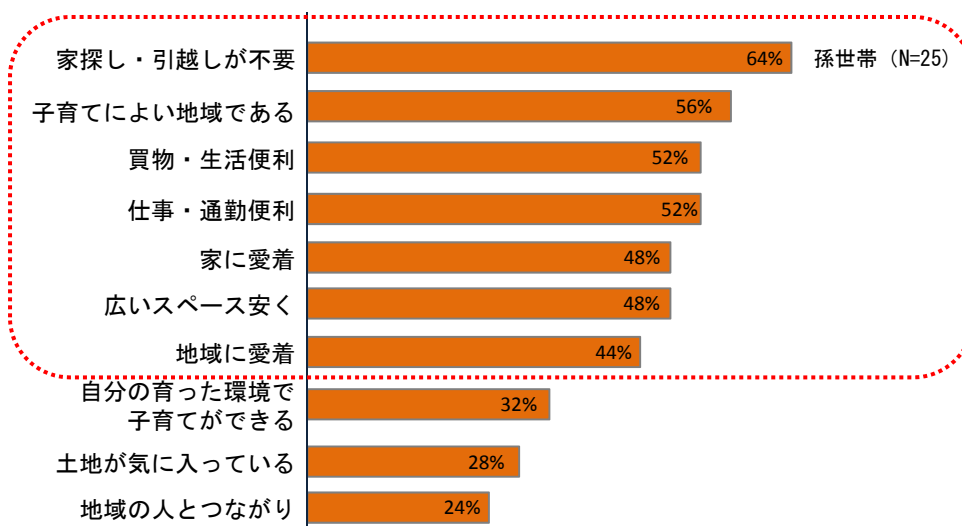


#### 孫世帯が住み続ける理由は地域や家に対する愛着

現在、二世帯住宅に住み続けている理由を孫世帯に聞くと「家探しや引っ越しが不要」「子育てによい地域である」「買い物や日常生活に便利」「仕事や通勤に便利」といった利便性を半数を超える人が挙げています。

上記の結果も踏まえると、孫世帯は自身が育った住み慣れた家や地域の利便性を重んじて、長く住むための居住地として、実家(つまり築30年のHH二世帯住宅)を選択しているといえます。

◇孫世帯が現在の住まいに住み続ける理由



### 5-3-3. 孫による住まいの継承意向



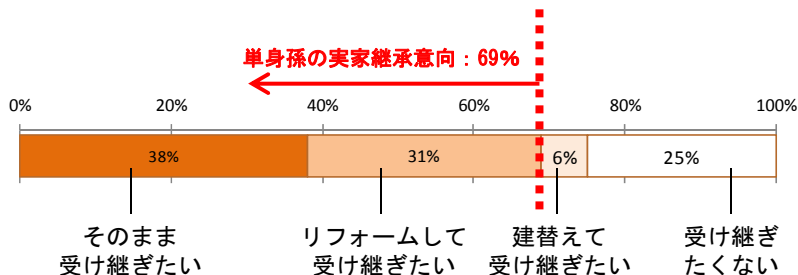
#### 単身孫の実家継承意向は69%。理由は孫世帯同様、地域や家に対する愛着。

単身孫の実家継承意向は、「そのまま受け継ぎたい」「リフォームして受け継ぎたい」を合わせると69%にのびます。

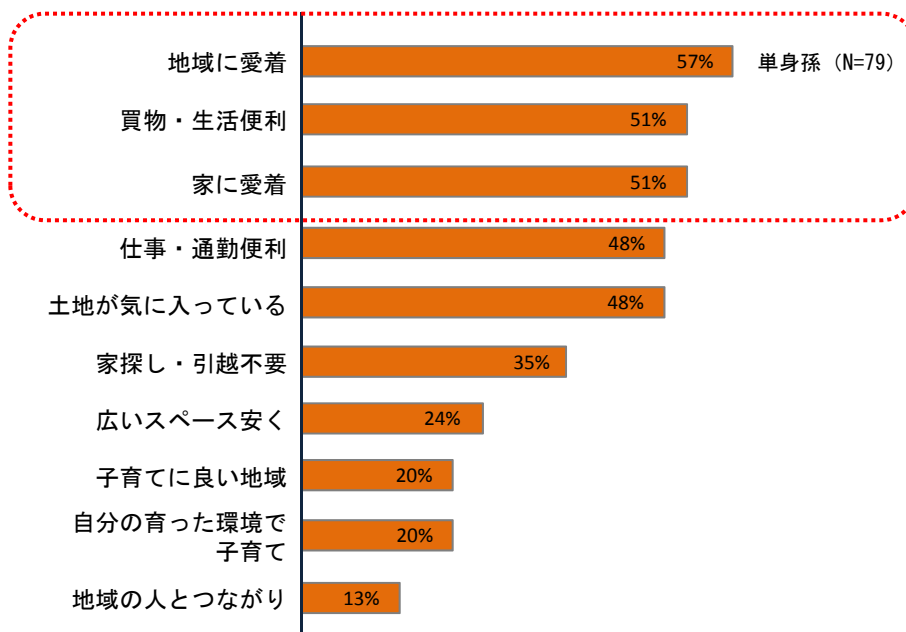
継承意向者の継承理由では、「地域に愛着」「買い物や日常生活に便利」「家に愛着」の3項目が5割を超えており、孫世帯の同居継続理由と同様、自身が育った家や地域に対する利便性を挙げる人が多くいます。

#### ◇単身孫の実家継承意向

単身孫 (N=105)



#### ◇単身孫の継承意向理由



### 5-3-3. 孫による住まいの継承意向

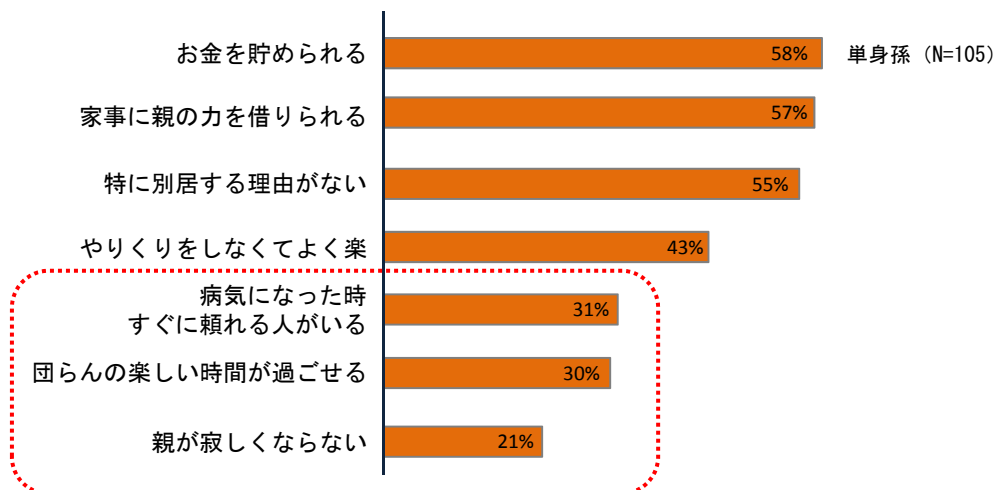


#### 単身孫の同居理由は、経済性や家事メリットだけではない

単身孫の同居理由は、「お金を貯められる」「家事に親の力を借りられる」といった、経済性や家事メリットを挙げる人が半数を超えています。

また、「病気になった時、すぐ頼れる人がいる」「団らんの楽しい時間が過ごせる」といった一人暮らしでは得づらい“急病時や団らんのメリット”を挙げる人が3割いることも特徴といえます。さらに、「特に別居する理由がない」と回答した人が5割を超えることは、日常の同居満足度が高いことの裏返しであるといえます。

#### ◇単身孫の同居継続理由



単身孫には集居メリットを感じての居住継続者が一定割合いる

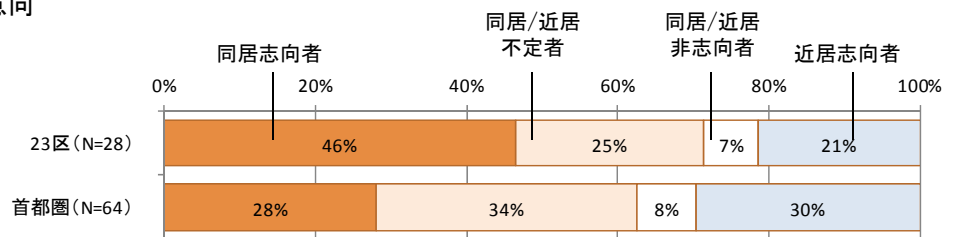
### 5-3-3. 孫による住まいの継承意向



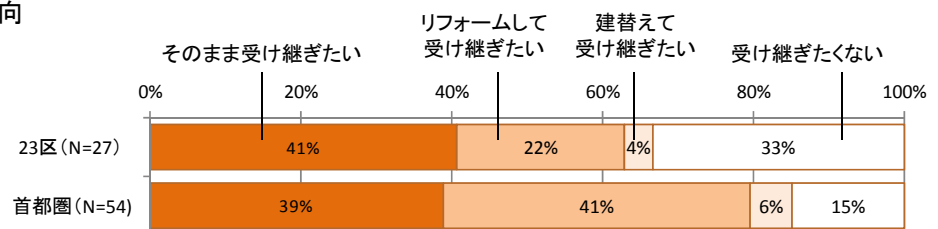
#### 単身孫の継承意向はエリアの利便性に限らない

子世帯の孫(自身の子)との同居意向者は23区で半数近くを占めますが、首都圏では3割程度に留まります。一方、単身孫の継承意向は異なる傾向がみられ、23区では6割程度に留まりますが、首都圏では8割近くにのぼります。  
同居の単身孫は、子世帯が思う以上に、エリアの利便性に限らず自身が育った土地や家进行评估し、継承意向が高くなっているのではないかと推察されます。

#### ◇子世帯の同居意向



#### ◇単身孫の継承意向



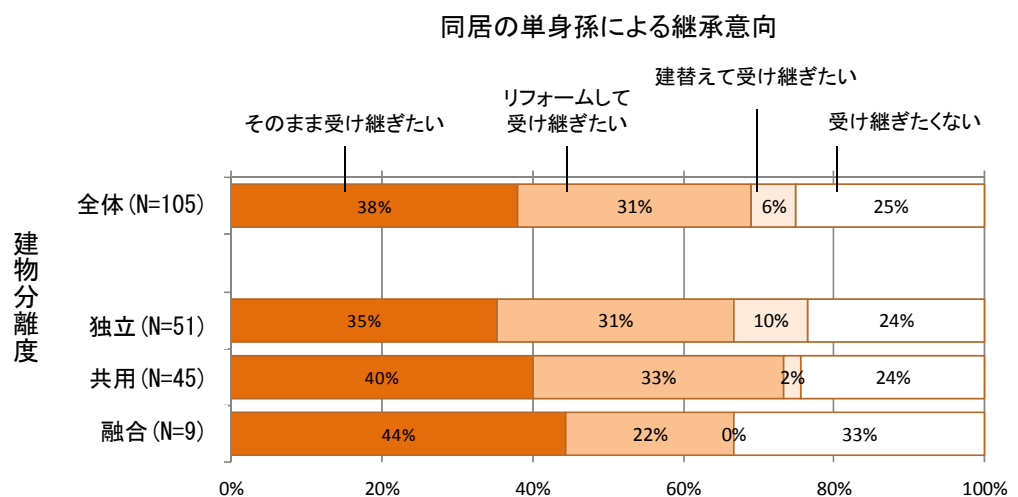
首都圏：東京23区外・神奈川県・埼玉県・千葉県を指す。

## 5-3-4. 住まいと継承意向の相関(孫の意向)

### 単身孫は、建物自体の継承意向が強い

単身孫の実家継承意向の割合は建物分離度に因らず7割程度を占めています。また、継承意向の内訳をみると各建物分離度とも「建て替えて受け継ぎたい」が1割に満たないことが特徴といえます。このため、単身孫は自身が育った二世帯住宅という建物を“家”として受け継ぎたいと考えていることが分かります。

#### ◇同居の単身孫による継承意向と建物分離度との相関





## 5-3-5. 二世帯住宅の継承 まとめ

### 孫世帯継承は将来的に5割程度に達すると予測

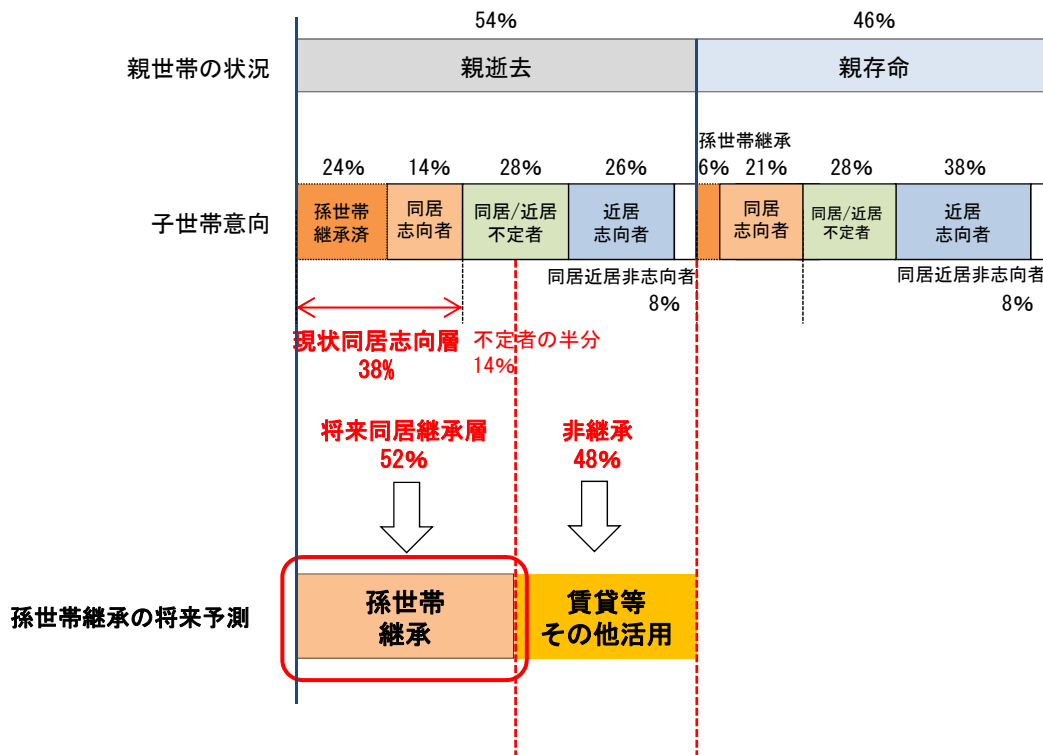
本章でみてきたように、二世帯住宅で育った孫が世帯を持ったケースのうち4割が同居を選択しており、同居している単身孫による今後の継承意向が75%にのぼることから、孫による継承は今後とも増えると予測されます。最後に将来孫世帯継承がどの程度まで進むのか、比率を予測してみたいと思います。

両親とも逝去している場合で考えると、孫世帯継承済がすでに24%あり、子世帯の孫世帯との同居志向者も14%いるので、現状でも38%が同居志向と言えます。さらに同居/近居不定者、すなわち同居近居のどちらにするかまだ意向が定まっていない人の半分程度の14%が同居を選択すると仮定した場合、将来的に5割強が同居継承層になると予想されます。

残りの5割弱は、親世帯の空いたスペースを子世帯自身で使っていくことに加え、賃貸化の提案開発とともに、他の新たな利用法を考案し選択肢を増やしていくことが今後の課題と考えられます。

#### ◇子世帯に聞いた孫(自身の子)との将来意向

(同居孫がいた家族のみ集計(未回答を除く) : N=228)





---

## 5-4. 賃貸化の実態

---

## 5-4-1. 賃貸意向・実績

### 築30年二世帯居住者の賃貸経験・意向者は1割

築30年二世帯アンケート回答者のうち賃貸経験・賃貸意向者は1割に留まります。東京23区内に限ってみると2割に増えますが、それでも大多数は賃貸意向がないことが分かります。

たとえ親世帯スペースが空いていても、当時二世帯住宅を建てた人で賃貸すると考える人は少なく、別居の孫世帯や来客時に活用する方が現実的だと考えている人が多いと推測されます。

#### ◇賃貸経験者および意向者の割合



### 賃貸化実績はほぼ東京23区内に限られる。『独立』担保して賃貸。

築30年二世帯アンケート回答者のうち賃貸化の実績がある物件は全体のわずか2%である6件に留まり、1件を除き「東京23区内」になります。うち4件は子世帯の転勤等により一時的に子世帯部分を賃貸しており、親世帯の逝去、子世帯の別居による継続的な賃貸化は各1件のみでした。

また、賃貸化した時点での建物分離度はいずれも「独立」で、建設時「共用」だった物件もリフォームにより「独立」を担保して賃貸していることがその後の調査で分かっています。

#### ◇賃貸経験があると回答した物件の内訳

建設地	⑤建設時の建物分離度	賃貸場所	賃貸期間	年数	賃貸化にあたって	
東京都	独立	子世帯	港区	1987～1989	2年	—
			目黒区	1990～1992	2年	
			品川区	1997～現在	18年 (現在継続中)	
神奈川県 逗子市	1986～1992		7年間			
東京都	共用	豊島区	1994～1999	6年間	子世帯が海外赴任時、 借り手は外階段→勝手口から出入り	
		杉並区	親世帯	2007～現在	8年間 (現在継続中)	リフォームして独立二世帯化後、賃貸。

## 実例から生み出された賃貸併用・賃貸想定の子世帯住宅

◇旭化成ホームズにおける併用住宅の提案

1981年 賃貸併用住宅を一部のエリアで販売開始

1988年 エスコートの提案（賃貸併用、店舗併用等）

その中には

「当初二世帯だけど、賃貸への転用を考えている」

「当初賃貸併用だけど、家族の一部は賃貸部に居住している」

という事例が出てきました。

- ・事例1. 将来、二世帯利用を考えている賃貸併用住宅の例
- ・事例2. 将来、二世帯利用か賃貸室増加を考えている賃貸併用住宅の例
- ・事例3. 賃貸のフロアーに成人の子供が居住している賃貸併用住宅の例

そのため、事例を元にした提案型の商品として、

2010年に賃貸併用二世帯住宅「ヘーベルハウス RONDO（ロンド）」を発売し、

2013年には自己居住用住戸に加え、面積と用途に可変性を持つ「+1住戸」を設ける「ヘーベルハウス ロンド・コンパクト」を発売しました。

家族の構成の変化に対応したい

ここに住み継いでいきたい

安定した収入を確保したい



都市部の敷地がもつ  
経済的利点を活かして住み続ける提案

それが賃貸併用二世帯住宅  
「ヘーベルハウス RONDO（ロンド）」

ヘーベルハウス RONDO（ロンド）



ヘーベルハウス ロンド・コンパクト



築30年二世帯住宅の回答者の賃貸意向は1割に留まりますが、これは当時の二世帯同居では両親同居が85%の大多数を占め、住宅金融公庫の融資も自己居住用にしか実行されなかったために、1世帯ごとの面積が大きく部屋数も多く、二世帯住宅のつくりが賃貸を想定していないためであるといえます。また、「内部行き来の独立」や「共用」「融合」では、賃貸化する際壁設置や玄関増設等のリフォーム工事が必要となりますが、リフォームしてまで賃貸化する意向が少ないためではないかと推察されます。

一方、近年では賃貸併用住宅に対しても低金利で融資が実行され、二世帯同居の中で両親同居が占める割合が半数以下となり、片親同居や2.5世帯住宅(親世帯+子世帯に加え、単身の兄弟姉妹が住む住宅)等、二世帯住宅の一部を単身者用の間取りで計画することが増えたことや、同居開始時点での親世帯年齢が80歳代を超える物件が増えたため、事例のように賃貸想定をした二世帯住宅が増えていると考えられます。

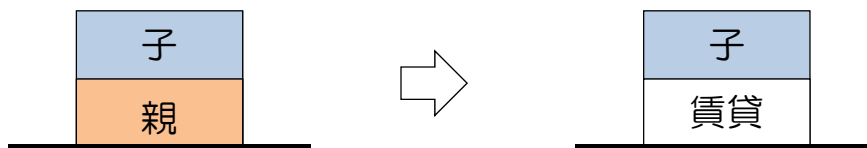
RONDOやロンド・コンパクトのように、当初より賃貸想定をして二世帯住宅を計画することは、二世帯住宅において生じる家族・世帯変化に建物として対応できる解決策の一つになると思います。

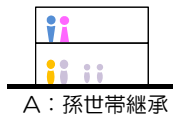
---

## 5-4-2. 賃貸活用の実例紹介

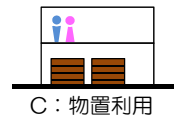
---

**事例4：玄関を増設して親世帯部分を賃貸化**





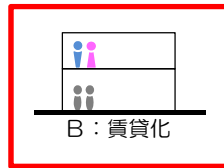
A：孫世帯継承



C：物置利用



E：趣味・仕事・運動部屋



B：賃貸化



D：寝室利用

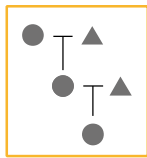


F：来客時利用

## 事例4：玄関を増設して親世帯部分を賃貸化

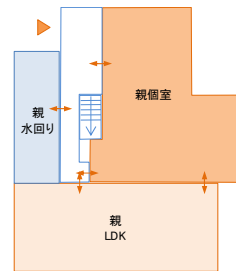
### ■建設時

息子夫婦同居  
共用二世帯  
同居家族人数：5人

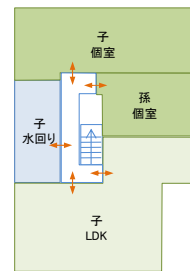


### ■建設時のゾーニング

1階

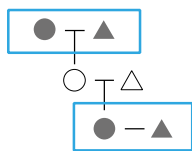


2階



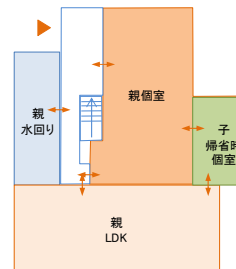
### ■子世帯別居時

父母+孫世帯夫婦  
共用二世帯  
家族人数：4名

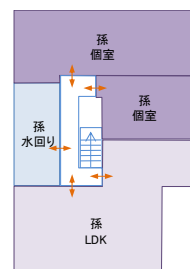


### ■当時のゾーニング

1階



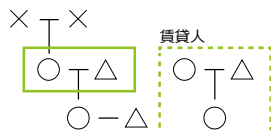
2階



※子世帯夫婦は仕事の都合へ他県へ

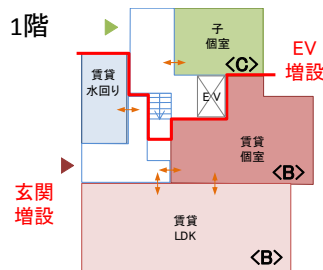
### ■現在

子世帯夫婦+賃貸化  
独立二世帯(内部行き来不可)  
※玄関増設のリフォーム実施  
同居家族人数：2人(+賃貸人)

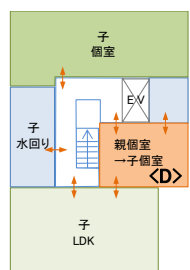


### ■現在のゾーニング

1階



2階



※孫世帯は遠方へ。子世帯夫婦が戻る。

### ■現在の住まい方になったきっかけ、現在の使い方等

- ・子世帯夫婦が仕事の都合で他県へ引っ越す際、空いた2階には両親の見守りもあり、長男夫婦が住む。
- ・両親の介護の必要性が生じ、赴任先へ両親を引き取った後は暫く1・2階とも空いていて、時々帰省する程度だったが、**人が住んでいない家がどんどん古びていくのを目の当たりにし子世帯妻が強くリフォームを希望。**
- ・元々1階を賃貸用に改築したいと思い、旭化成には1階を3戸の1Kにする案も出してもらったが、設備数が多く費用がかかるので、最終的に1階の形状をほぼ変えずに、玄関だけ増築する形とした。
- ・**2階の方が住み慣れていて環境もいいので、2階を人に貸すことは全く考えなかった。**(EV設置し、2階に居住)
- ・2階に母の介護室を設け、母の逝去後は孫夫婦帰省時のゲストルーム化。
- ・息子夫婦は仕事の都合で遠方にいるため、**自分たち夫婦が80歳までこの家で住めたらそれでいい。**





---

## 5-5. 空きスペース活用実態

---

## 5-5-1. 空きスペースの活用パターン

### 親世帯が逝去していても『余っているとすごく感じている』は1割程度

両親逝去後の二世帯住宅において、一旦空きスペースとなった親世帯側をその後家族がどのように活用し、その状態をどのように感じているかについて把握していきます。

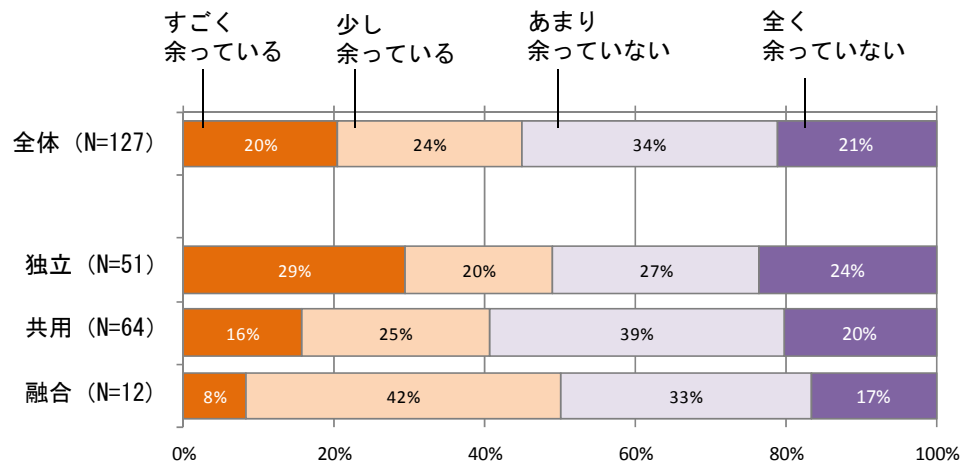
下の表は親世帯の父母とも逝去して孫世帯が同居していない場合に「スペースが余っていると感じるか」について子世帯に質問したところ、「すごく余っている(と感じる)」は2割に留まります。

ただし、建物分離度による差がみられ「独立」は「すごく余っている(と感じる)」が3割に増え、「融合」は1割いません。

「独立」は建物が世帯ごとに完結しているため、空いた世帯側へ浸食して活用していくという行動が起きづらく、さらに“世帯ごと使っていない状態を何とか日常的に活用しないといけない”という意識が強く働くのかもしれない。

#### ◇空きスペースに対して余っていると感じるか

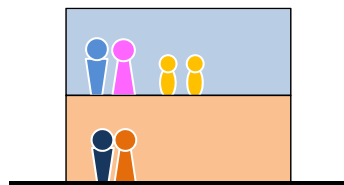
(親世帯逝去物件のみ集計)



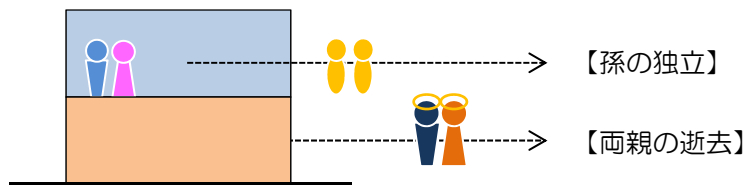
## 5-5-1. 空きスペースの活用パターン

### 親世帯が逝去した場合の空間利用パターンは6つ

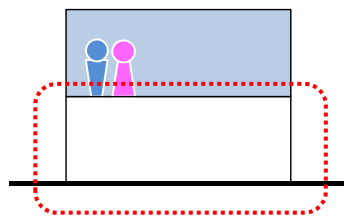
①【建設当時（30年前）】



②【両親の逝去や孫の独立】

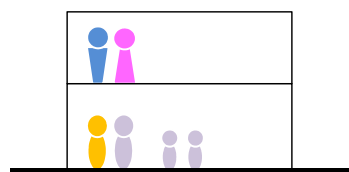


③【親世帯スペースが空く】



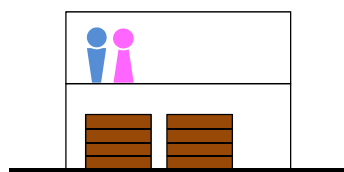
④【使い方の分化】

◇空きスペースに家族が住む

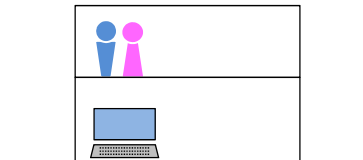


A：孫世帯継承

◇空きスペースをスペース毎に活用する

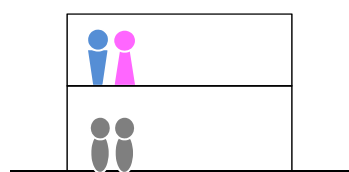


C：物置利用

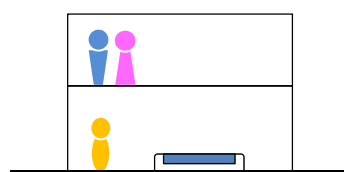


E：趣味・仕事・運動部屋

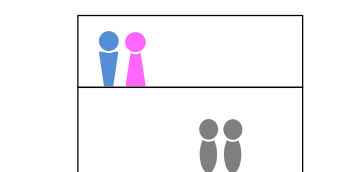
◇空きスペースを貸す



B：賃貸化



D：寝室利用



F：来客時利用

## 5-5-1. 空きスペースの活用パターン

### 同居家族が以前使っていた部屋は、目的別に活用している

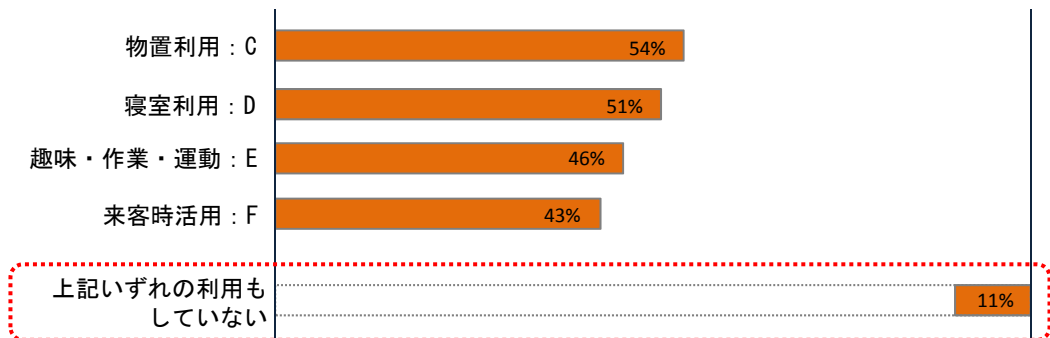
「両親とも逝去して、以前同居していた家族が使わなくなった部屋がある人」が、その部屋を現在どのように使っているかについて聞いたところ、物や衣類を置く「物置利用：C」と家族や来客が寝る「寝室利用：D」が5割を超えます。寝室利用の場合は、別居している孫(单身孫・孫世帯)の帰省時に使う場合と、空いた個室を使って子世帯夫婦が別寝化する場合があることが自由回答から分かっています。「趣味・作業・運動(健康器具の使用)：E」をする場所としての利用(46%)は、空いた個室を現在住んでいる家族が“寝室以外の第二の個室”として活用しているといえます。「来客時活用：F」も4割を超えています。

また、「両親とも逝去し、家族が使わなくなった部屋がある」ものの、その部屋をC～Fのいずれとしても使っていない場合は、わずか1割に留まります。

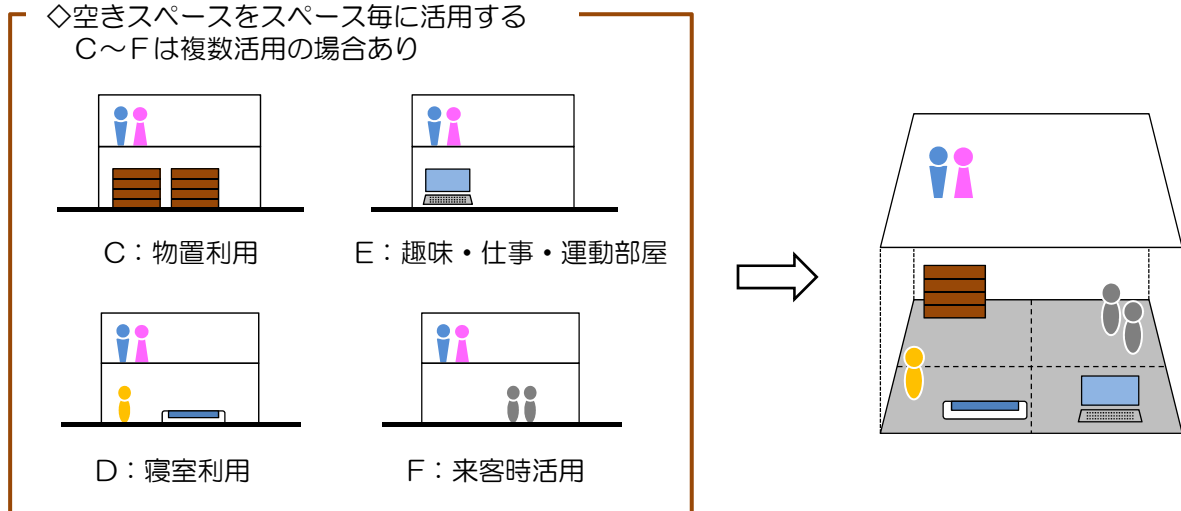
これらの結果から、同居家族が以前使っていた部屋を、現在住んでいる家族が目的別に活用している実態が分かります。

#### ◇同居家族が使わなくなった部屋の現在の使い方

(両親とも逝去した物件：N=101)



#### ◇空きスペースをスペース毎に活用する C～Fは複数活用の場合あり



## 5-5-1. 空きスペースの活用パターン

### 空きスペース活用の具体例

※自由回答の記述をそのまま記すため、必要に応じて建設時の呼称を（ ）で追記。

#### ◇家族変化に応じて用途を変えて、使われる部屋

建設時来客用に設けた部屋が1Fにあるが、**一時期長女の部屋として使っていた。長女が結婚して家を出た後は再び客用として使用している。**／親世帯+子世帯+単身孫

**親の寝室だった部屋を子ども部屋に変更。子ども(孫)が自立後は、子ども(孫)が帰省時に使用。現在は作業室兼納戸として使用している。**／親世帯+子世帯+単身孫

母親の介護のためにリフォームした部屋を今は来客のお泊まり用に使っている。／子世帯のみ

親の寝室と仏間を来客時や法事等に使っている。／子世帯のみ

1F親の使っていたLを応接室に。1F和(6帖)を来客時の宿泊に使っている。／子世帯のみ

#### ◇別居している孫（世帯）の帰省時に活用

子供部屋として使っていた部屋を、子どもたちが孫を連れて泊まりに来た時、年に数回使う。  
／親世帯+子世帯

親のリビング、寝室だった部屋を、子供の家族が帰省した時の居室、寝室として使用。／子世帯のみ

親の寝室だった部屋を娘や親戚が泊まりに来た時に寝室として、月に一回使う。／子世帯のみ

子供部屋を結婚した子どもが帰省して寝室に使う。孫が誕生したので2ヶ月以上連続で使った。今後は3週間に一度ずつ帰省の予定。／親世帯+子世帯+単身孫

※孫世帯継承物件を除き、「不定期に使う部屋がある」としてその用途についての自由回答が得られた物件のうち、4割以上の物件(35/84)から「別居している孫（世帯）の帰省時に使用する」との回答が得られました。

たとえ普段は使っていないなくても、そこは別居している孫（世帯）を受け入れるための“必要スペース”であることが分かります。

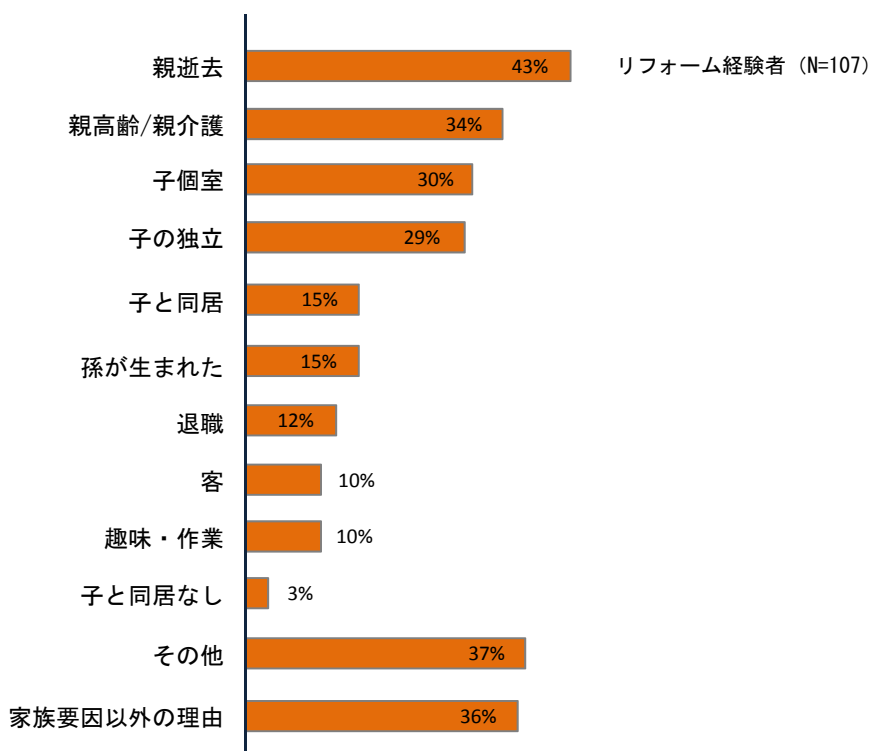
## 5-5-2. 家族変化によるリフォーム実態

### 家族変化によるリフォーム理由の最多は“親の逝去”

家族の変化や暮らしの変化が理由でリフォーム経験した人のうち、「親が亡くなったので」と回答した場合は最も多く43%で、次点も「親の高齢や介護のため」が34%と、親の逝去・介護を理由としてリフォームしている人が多いといえます。

一方、「子ども(孫)の個室が必要になったので」30%「子ども(孫)が独立したので」29%と、親の逝去・介護に比べると、子ども(孫)の成長・独立を理由としたリフォームは若干少ないことが分かります。

#### ◇家族変化によるリフォーム実施理由



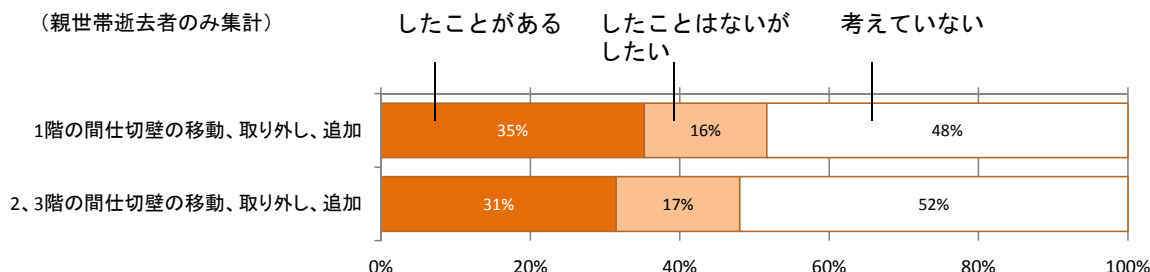
## 5-5-2. 家族変化によるリフォーム実態

### 親世帯逝去後、間仕切壁の位置変更を3割程度実施

親世帯逝去物件において「間仕切り壁位置を変更したことがある」場合は、1階35%、2・3階は31%であり、3割程度が間仕切り壁位置の変更を行っていることが分かります。また「リフォームしたことはないがしたい」リフォーム意向者は2割程度います。

#### ◇間仕切り壁移動のリフォーム実施状況

(親世帯逝去者のみ集計)

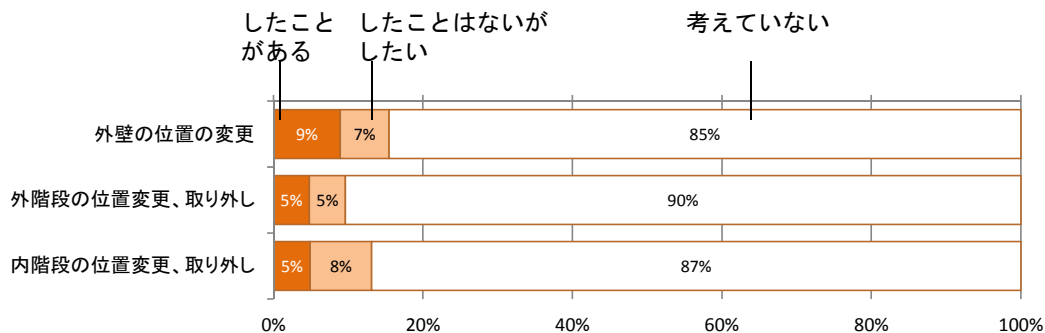


### 外壁や階段位置変更を実施した世帯も存在する

大規模なリフォーム工事のうち、「外階段の移動・取り外し」「内階段の移動・取り外し」を実施した人は少ないながら存在し、「外壁の位置変更」は1割弱います。旭化成ホームズの建物は躯体の耐久性が高いため、家族のニーズにより適宜、大小のリフォームを実施して、長く住まい続けていることが分かります。

#### ◇外壁移動や階段位置変更/取外しのリフォーム実施状況

(親世帯逝去者のみ集計)



## 5-5-2. 家族変化によるリフォーム実態

### 家族変化によるリフォーム事例

※自由回答の記述をそのまま記すため、必要に応じて建設時の呼称を（＝）で追記。

#### ◇孫の成長・独立

子ども部屋を独立させ増やした。大部屋から個室へ。／息子夫婦同居：子のみ

子ども部屋を2つに仕切るため、間仕切り家具を設置した。／娘夫婦同居：子+孫(未婚)

子ども(=孫)たちが結婚し、**孫(=ひ孫)を連れて帰省した時のために浴室、洗面台をリフォームした。**  
／息子夫婦同居：親+子

家で仕事をするようになったので、玄関に接客スペースを設けたり、**祖母の部屋を事務所にした。**  
／息子夫婦同居：親+子

子世帯の子ども(=孫)が独立したので子供部屋をなくし居間を広くした。／息子夫婦同居：親+子+孫(未婚)

#### ◇親の高齢化・介護

親世帯のトイレと浴室を高齢化に伴い、トイレ・浴室を一体にしてバリアフリーにした。  
／息子夫婦同居：子+孫(未婚)

親の介護が必要になった時のため、一部屋増設し押入→トイレに洗面所(ミニ)を設置。  
／娘夫婦同居：子+孫(既婚)

母親が脳梗塞となり、車椅子生活となったので、トイレ、浴室、廊下の段差の解消、畳からフローリングにリフォームを行った。／息子夫婦同居：子のみ

母親が亡くなり、父の世話が必要になったので、内階段を新設した。／息子夫婦同居：子+孫(未婚)

両親の介護の経験を生かし、**自分たちが高齢化したときの準備を早めに行うために全面リフォームを実施した。**／息子夫婦同居：子+孫(未婚)

親の介護のため、スロープを付け、勝手口から車いすが出入りできるようにした。／娘夫婦同居：子のみ

母親の希望で部屋にトイレと洗面所を作った。浴室もバリアフリーにリフォームした。  
／息子夫婦同居：親+子+孫(未婚)

#### ◇親世帯の逝去

1階の親の台所を親がなくなった後、震災補修の機会に新しいものにした。／息子夫婦同居：子のみ

親世帯側のみリフォームした。／息子夫婦同居：子のみ

親が亡くなった後と子供(=孫)達が独立した後の二度リフォームした。／息子夫婦同居：子のみ

新築時は1階に親世帯、2・3階に子世帯が住んでいた。その後親世帯が老後の準備として老人ホームに入居し、1階部分を趣味の部屋として使用していた。家財道具がそのままの状態で父が亡くなり、子ども(=孫)も就職のため家を出たため、それを機に1階部分の家財の整理と自分達の老後の為にリフォームをした。又、年に何回か帰省する私達の子(=孫)の為に、2・3階部分も最小限だがリフォームした。  
／娘夫婦同居：親+子



## 5-5-2. 家族変化によるリフォーム実態

### 家族変化によるリフォーム事例

※自由回答の記述をそのまま記すため、必要に応じて建設時の呼称を（＝）で追記。

#### ◇孫世帯との同居化

親が亡くなり私が元の親が暮らしていた所に移動し、私の元いたところに子ども(=孫)世帯が入居するので設備を更新した。／息子夫婦同居:子+孫(既婚)

リビングを二部屋にしきって寝室とリビングにし、2階から1階へ寝室を移動。(2F部分を孫たちが使うようになった為。)／息子夫婦同居:子+孫(既婚)

**親との同居用から子との同居用にニーズ変化に合わせて大改造。**／息子夫婦同居:子+孫(既婚)

建設時は、親が1F、子供(=私)の家族が2Fに住んだが、親が亡くなり、子供(私、妻)が1Fに移動、長男家族が外から2Fへ移ってきた。／息子夫婦同居:子+孫(既婚)

親がなくなって1階に移りたいと思った最大の理由は2階で買っていた大型犬が先々外階段をおりてこられなくなるかもしれない、ペットのためのリフォーム考えた。／息子夫婦同居:子+孫(既婚)

**息子家族が同居を希望してきたのでリフォームを決意。**

私がキッチンにいても孫(=ひ孫)の様子が見られるようにLDKにした。／娘夫婦同居:子+孫(既婚)

設備のみ古く汚れてきたので美しくした。間取りはそのまま。**昔親と子が住んでいたのを今、子と孫世帯に変わっただけ。**親の住んでいたところに子が住んでいたところに孫世帯が住んでいる。

／息子夫婦同居:子+孫(既婚)

退職を控え、**家で過ごす時間を快くしたいと考え、台所と居間を完全に一体化したり、アイランドキッチンなど、欲しかったものを取り入れた。**

その後、親世帯の方は内装をリフォームした。(両親が亡くなったので)／息子夫婦同居:子+孫(既婚)

内部はほとんど全部リフォーム。2人(親)+2人(子と孫:各1人)→1人(子)+4人(孫世帯)となったので。／娘夫婦同居:子+孫(既婚)

#### ◇空きスペース活用

親が亡くなり、1階の親住居が空いてしまったので、**和室を洋室に変え音楽室に、二部屋を一部屋にして広く使えるようにリフォームした。**／娘夫婦同居:子のみ

1階の親が亡くなったので、**自分の老後を考えて1階をリフォームして2階から移った。**

／息子夫婦同居:その他(現在、姪家族と同居)

自分達の子(=孫)が同居しない状況で、**残る自分達の生活を中心に考えた。**／息子夫婦同居:親+子

親世帯がなくなり、二階から一階に生活の場を移すため、一階をリフォーム(6人から2人になったため)客室・浴室だけを残し、小部屋をなくした。／息子夫婦同居:子のみ

親が亡くなり、**1・2Fをすべて子世帯で使うようになった為。**／息子夫婦同居:子+孫(未婚)

## 5-5-2. 家族変化によるリフォーム実態

### 今後の家族変化が流動的なためにリフォームしていない事例

※自由回答の記述をそのまま記すため、必要に応じて建設時の呼称を（＝）で追記。

#### ◆高齢の親の今後が分からず、リフォーム未実施の事例

高齢の親が健在で大規模なリフォームは控えている。／娘夫婦同居：親+子+孫（未婚）

今後、親がどうなるか（介護の状態）がわからないし、老齢になった自分たちの健康状態も今の健康がいつまで続くか分からないので、そのままにしている。また、年金生活となり、リフォームする余裕（金銭的）もない。外壁塗装や屋上防水シートの張替え負担についても私ども子世帯のみで、不満が残った。

／息子夫婦同居：親+子

#### ◆親の逝去後、誰が住むか（住み続けるか）分からず、リフォーム未実施の事例

子世帯はそのままにし、将来子ども（＝孫）が使用するときにはリフォーム予定。  
（親が亡くなり、親世帯側のみリフォームして、そこに移り住んだ。）／息子夫婦同居：子のみ

子ども（＝孫）がどうするか今後を見通せないなので、汚損部分を主体に必要な最低限の改造にとどめている。  
／息子夫婦同居：子のみ

これから誰と住むか分からない状態でのリフォームだったので迷うことがたくさんあった。  
／息子夫婦同居：子+孫（未婚）

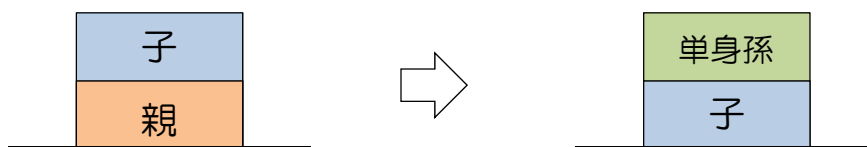
ロングライフ住宅ということで、現在31才の息子（＝孫）が30年後に戻ってきた時に、又リフォームしてすみ続けられれば…と思いき、子世帯が暮らす部分と残りのスペースの最低限のリフォームのみにしている。  
（本人の好みもあるので、後は自分でリフォームすればいいと思っている。）／娘夫婦同居：親+子

---

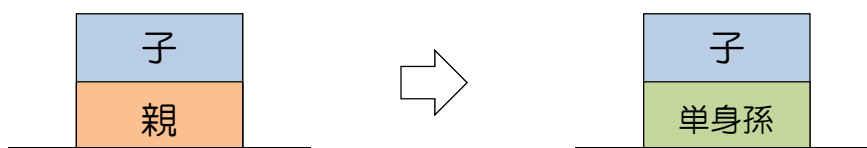
### 5-5-3. 空きスペース活用の実例紹介(子、子+単身孫)

---

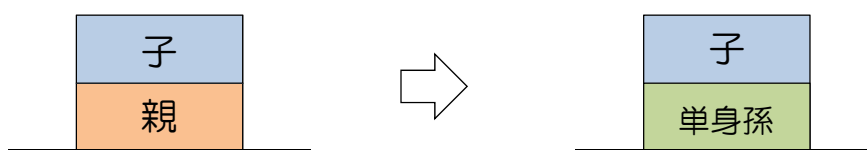
事例5：単身孫が子世帯スペースに一人で住む



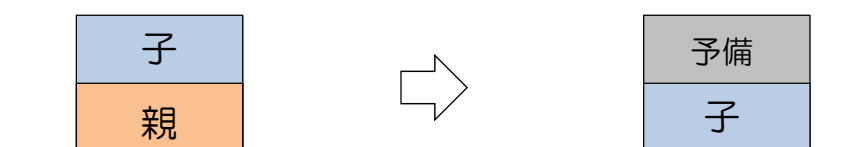
事例6：単身孫が親世帯リビングを仕事場として使う

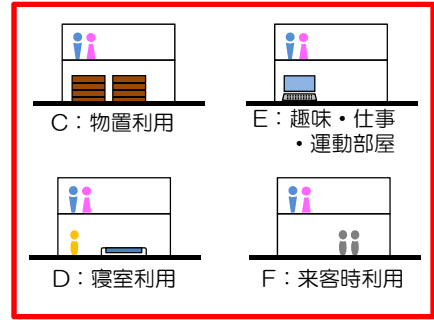
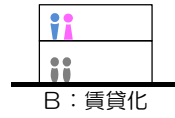
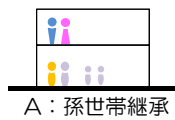


事例7：単身孫が親世帯寝室を自分の部屋として使う



事例8：将来同居も想定し、孫世帯帰省時の予備室を確保。

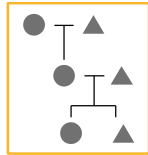




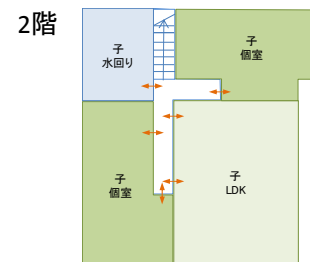
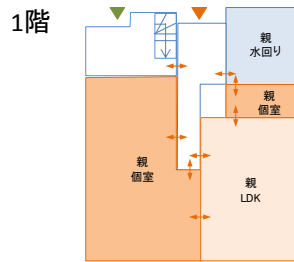
## 事例5：単身孫が子世帯スペースに一人で住む

### ■建設時

息子夫婦同居  
独立二世帯(内部行き来可)  
家族人数：6名

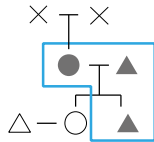


### ■建設時のゾーニング



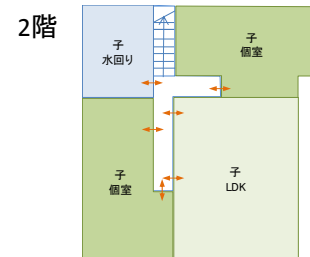
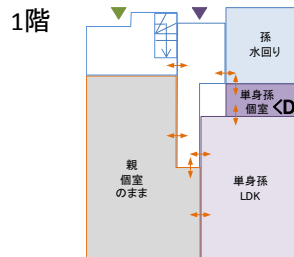
### ■両親逝去・孫(長男)独立時

子世帯夫婦+単身孫  
独立二世帯(内部行き来可)  
家族人数：3名



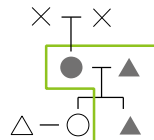
※長女(単身孫)が1階に住む。

### ■当時のゾーニング



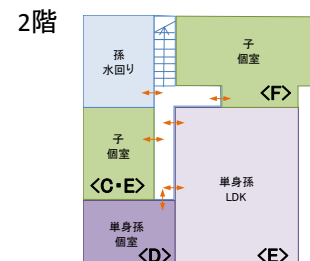
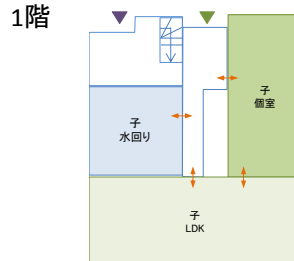
### ■現在

子世帯夫婦+単身孫  
独立二世帯(内部行き来可)  
家族人数：3名



※子世帯夫婦が1階へ移る。

### ■現在のゾーニング

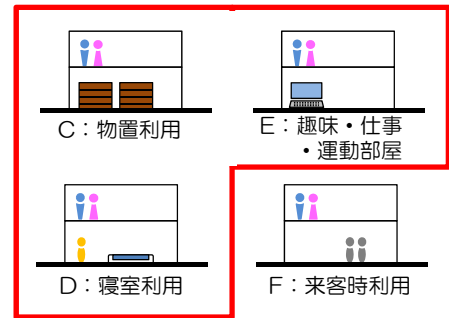


### ■現在の住まい方になったきっかけ、現在の使い方等

- ・1階を空き家にしておくのも古びていだけだし、長女(単身孫)が使ったら?という話になった。
- ・自立するためにもいいのでは?と親(子世帯夫婦)から提案があった。それまではお手伝い程度だったが、1階に住むようになってからは身の回りの家事をするようになった。
- ・1階の西側個室は仏壇や親世帯の荷物もあったので、長女は1階の東側半分で過ごしていた。
- ・親世帯の介護経験から、子世帯夫婦は最期までここで暮らしたいと思い、1階を大規模リフォーム。
- ・現在、2階に暮らす長女(単身孫)からは、「広いプライベート空間ができて、好きな時にキッチンも使えるし、一人暮らしより広く安く暮らせるから結構いい。」との話があった。



A：孫世帯継承

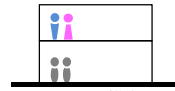


C：物置利用

E：趣味・仕事・運動部屋

D：寝室利用

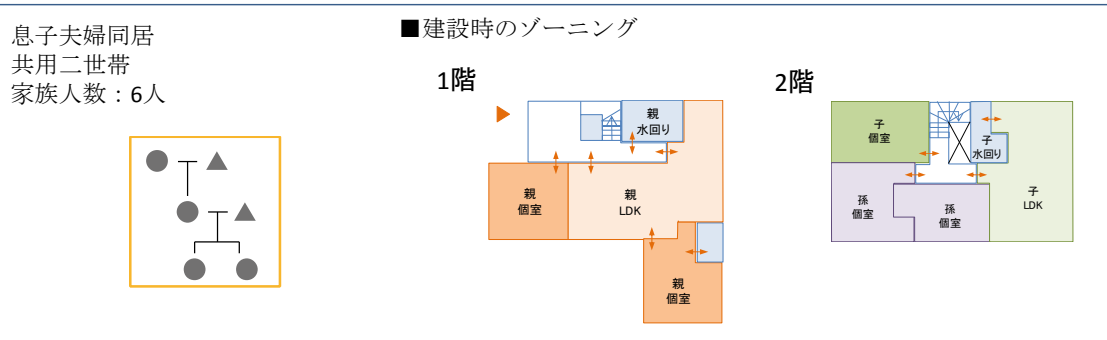
F：来客時利用



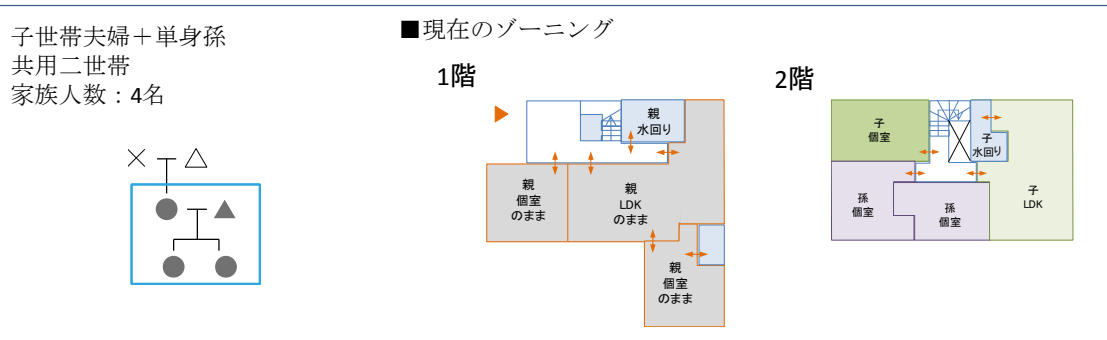
B：賃貸化

## 事例6：単身孫が親世帯リビングを仕事場として使う

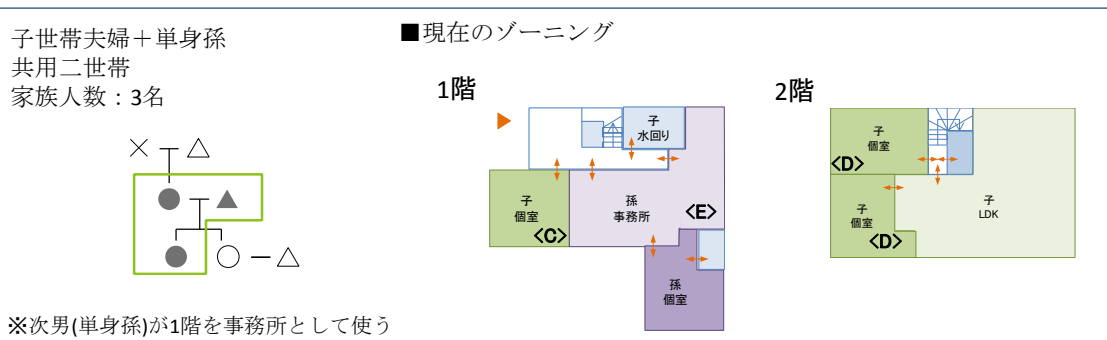
### ■建設時



### ■父逝去・母施設入所時



### ■現在

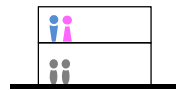


### ■現在の住まい方になったきっかけ、現在の使い方等

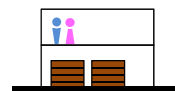
- ・元々次男(単身孫)は外に自分の事務所を設けていたが、母が施設入所後もう自宅に戻ることはないだろうということになり、**1階親世帯の居間を事務所として使うこと**にした。
- ・次男(単身孫)の寝室は元々2階の南西だったが、事務所を1階に設けたタイミングで1階にある元々親世帯寝室だった部屋を次男は寝室として使い始めた。
- ・それを機に、**子世帯夫婦は2階の個室を使って別寝化**。
- ・(子世帯妻の想いとしては)母がどうなるか分からないが、将来的には子世帯も高齢になるので、来る時が来たら**リフォームして子世帯夫婦が1階に移り住み、2階を次男に使わせたい**と思っている。



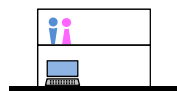
A：孫世帯継承



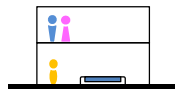
B：賃貸化



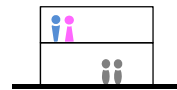
C：物置利用



E：趣味・仕事・運動部屋



D：寝室利用

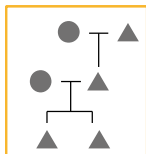


F：来客時利用

## 事例7：単身孫が親世帯寝室廻りを自分の部屋として使う

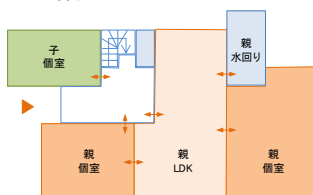
### ■建設時

娘夫婦同居  
共用二世帯  
家族人数：6人

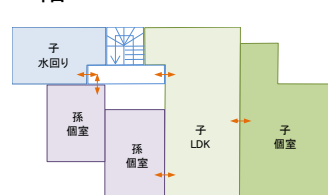


### ■建設時のゾーニング

1階

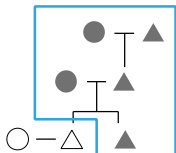


2階



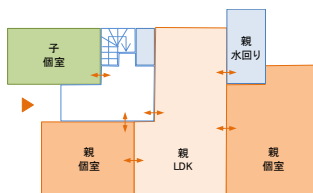
### ■孫(長女)結婚による独立時

父母+子世帯夫婦+単身孫  
共用二世帯  
家族人数：5人

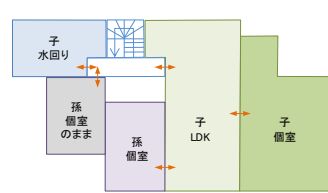


### ■当時のゾーニング

1階

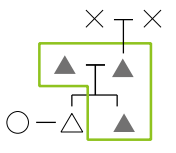


2階



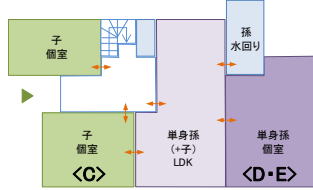
### ■現在

子世帯夫婦+単身孫  
共用二世帯  
家族人数：3人

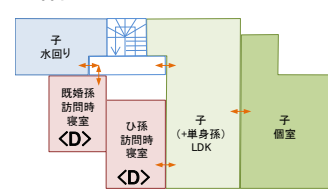


### ■現在のゾーニング

1階



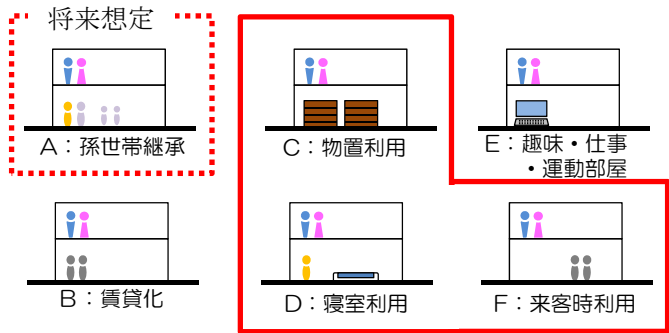
2階



※1階の親世帯寝室を次女(単身孫)が使う

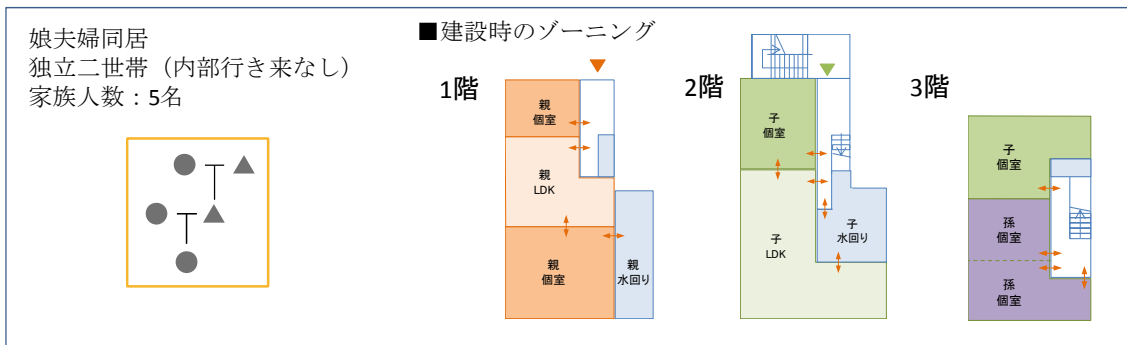
### ■現在の住まい方になったきっかけ、現在の使い方等

- ・両親とも逝去後1年を過ぎたあたりで、親世帯の荷物を整理し、捨てるものは業者に依頼。
- ・次女(単身孫)も夫も本が大好きで、妻が次女(単身孫)に『大量にある本を捨てるか、1階が空いているからそこを使うならそれでもいいけれど、どちらかにしなさい!』と言って、次女に片づけを促した。
- ・子世帯夫も1階寝室を書斎として使えることに興味を示したが“早い者勝ち”と言ったらすぐに次女が1階へ荷物を移し、親世帯寝室(10畳)を使うようになった。
- ・現在、3人とも朝食は2階で食べ、昼夜は1階で食べる。(軽食用の食材・調理器具を2階、その他を1階に用意。)
- ・浴室は1階のみリフォームし、1階を使用している。

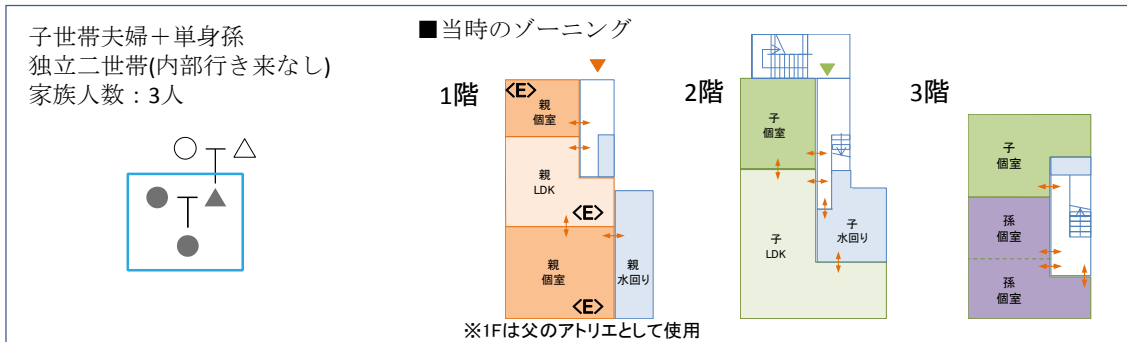


## 事例8：将来同居も想定し、孫世帯帰省時の予備室を確保。

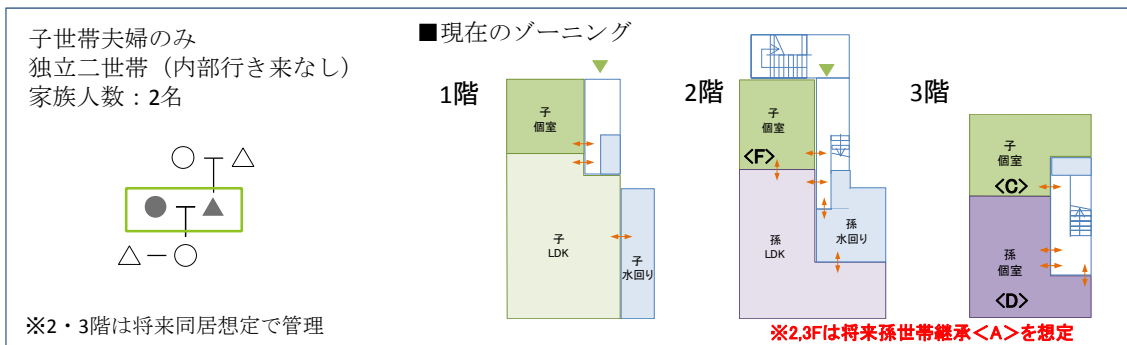
### ■建設時



### ■両親施設入所時



### ■現在



### ■現在の住まい方になったきっかけ、現在の使い方等

- ・同居の両親は70代前半で高齢者住宅へ早めの移住をした。
- ・高齢者住宅入居後、1Fは父のアトリエとして使用。高齢者住宅と自宅とをバスで行き来していた。
- ・父の逝去後、母の足腰が弱まり、**高齢者住宅からもう自宅へ戻らないと判断したタイミングで、子世帯夫婦は1階へ移り住む。**
- ・上階の設備は刷新せず、クロスの変更のみ行い、別居する長男(夫婦)の帰省時に使用。
- ・**「賃貸化すれば？」という知人もいるが、息子の帰る場所がなくなるので、貸さずにいる。**
- ・**「日常の暮らしやすさ=1階居住」と「何かあった時や別居家族のためのバッファ=上階スペース」という暮らし方を実践している。**





有識者コメント

調査結果をみて

千葉大学大学院工学系研究科  
教授 小林秀樹

## 二世帯住宅の将来に対する疑問に答えを出した貴重な調査

筆者は、二世帯住宅の意義を評価する一方で、その将来変化に疑問をもっていた。それは、建設時の親子世帯のライフスタイルに適合させるほど、将来、住み方が変化したときに対応することが難しいのでは、という疑問である。このため、旭化成が30年後の調査を実施したと聞いて、その結果を心待ちにしていた。このような長期変化をとらえる調査は、対象サンプルを探すことが難しいため大学での実施は容易ではない。そのような中で、顧客名簿を生かしつつ学術的にも価値がある調査を実施したことに、まず敬意を表したい。

### 最初に二世帯住宅に注目する理由から

親子世帯が隣接して住む形式は、古くから存在した。例えば、敷地内の別棟に老夫婦が居を構える形式があり、西南日本にみられた隠居慣行を典型とした。しかし、それを親子が気兼ねなく同居できる「都市的ライフスタイル」として再定義し、しかも、「ひとつの建物内」で住む形式を発展させた点で、二世帯住宅の意義は大きい。とりわけ、高齢者福祉では担えない情緒機能（楽しさや生き甲斐）を満たし、さらに共働きが一般化する中で子育てを補完できる点で、現代社会での意義は高まっている。

そして、ひとつ屋根の下で二世帯が住む結果、玄関や風呂など何を共用し、何を別にするかについて多様な住宅形式が登場することになる。

### 将来変化への疑問とは何であったか

しかし、多様な住宅形式が登場するとともに一つの疑問が生まれた。それは、いつかは老親も片親となり、そして逝去する。その時の変化に対応できるのだろうかという疑問である。とくに、建物が一つで増改築が難しいことが、その疑問を大きくした。

筆者は、一時、このような疑問から、母屋を広くとったアパート併用住宅として設計し、子世帯が結婚してアパート部分に住み、親が片親になったら母屋に移り、アパートは賃貸に戻すのはどうかという提案をした。しかし、それが成り立つのは賃貸需要がある立地に限られる。一般的な二世帯住宅での答えは不明であった。

### 本調査の驚くべき結果—孫世帯への継承

親世帯が逝去した後、空いたスペースはどうなるのだろうか。もちろん売るとは難しい。空けたままか、家族で利用するか、それとも貸すかという選択になる。

調査結果をみて驚いた。親世帯が逝去した後、孫世帯との同居に利用している例が24%に達していたことである。しかも、同居の未婚孫がない場合に限ると、なんと孫世帯の40%が二世帯同居を選択している。今日の都市部では異常に高い同居率だ。

調査対象が初期の事例で立地がよく、孫世帯の同居意欲が高いと予想されるが、それにしても半数近い孫世帯が同居している実態は驚きである。このことは、二世帯住宅で育った家族が、その住宅形式の良さを実感している結果と評価してよいだろう。

さらに、未婚の孫についても将来の同居希望が75%と高い。もちろん、結婚相手の同意に左右されるため割り引く必要があるが、それでも孫の結婚が進むとともに同居率は24%から上昇し、最終的には結婚した孫の50%、孫全体では非婚化の影響を考慮して40%近くの二世帯同居率になるだろう。二世帯住宅の将来は、第一に、孫世帯との同居に継承されるという結果であった。

## 二世帯住宅の将来に対する疑問に答えを出した貴重な調査

### 賃貸利用は稀だが結論を出すのは時期尚早

しかし、孫世帯の勤務地の都合で同居できない場合も多い。さらに、同居を希望しない場合もある。既婚孫の近居22%という数値は、勤務地の都合ではなく、意図して同居を選択しなかった割合を示している。さらに、結婚しない孫も一定数存在する。

その場合、空いたスペースはどうなるのだろうか。大多数はそのまま余裕スペースとしている。空けたままとする理由は、孫の帰省や将来の同居に備えるためだという。経済的にゆとりがあれば賃貸する必要はないと判断することが一般的といえる。

一方、賃貸した例は、わずか6件（245件中）であり、しかも親逝去による空き住宅の賃貸は1例のみだ。この結果を踏まえて、賃貸利用は無視してよいのだろうか。

賃貸した例をみると、別玄関を増設し広い住宅を分割して貸している。このことは、もともと賃貸しやすい住宅形式であれば、賃貸利用は増えることを示唆している。

とくに、将来の賃貸希望が1~2割あることが注目される。最近では、シェア居住の普及により、広い住宅のままでの賃貸利用の可能性が広がっている。ただし、その利用には法規制の問題がある。賃貸利用は法制度を含めて引き続き検討したいテーマである。

### 親介護は在宅サービスを利用しつつ円滑に実施

実は、親の介護についても懸念があった。それは普段の生活を別々にしているため、親の介護が必要になった段階で、子世帯が介護できるだろうかという懸念だ。

この点は調査結果（介護経験のある子世帯の98%が二世帯同居を評価）をみるかぎり、杞憂であった。

とくに、二世帯住宅ならではの項目として、「訪問介護」の受け入れやすさがある。調査では訪問介護のメニューまでは分からないが、身体介護は同居でも利用できるが、生活援助は同居では原則利用できない。しかし、共働きなどの事情により利用が認められることがあり、生活が別々であればその事情が理解されやすい。総じて親の介護はうまくいったと評価できるが、その背景には、介護保険や民間の在宅サービスの充実がある点は留意しておきたい。

その他、孫の成長への効果など、二世帯住宅は高評価を得ている。惜しむらくは、回答率が15.4%と低いため、回答者に偏りがある可能性を捨てきれないことだ。今後も継続調査することで、調査結果を補強して欲しいと思う次第である。

千葉大学大学院工学系研究科 教授 小林秀樹



---

別添資料

---

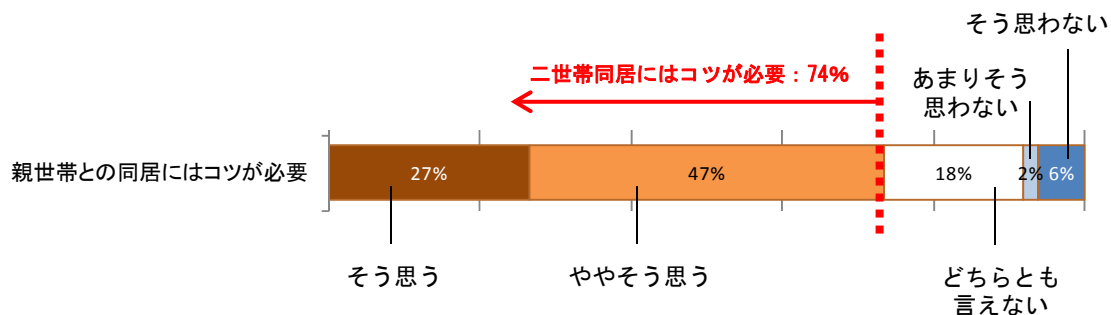
## 30年間の二世帯同居経験者による二世帯同居のコツ

### 子世帯の74%が二世帯同居にコツが必要と考える

本調査で旭化成ホームズがこれまで提案してきた二世帯同居という住まい方のメリットを実証しましたが、「そうはいつでも親世帯との同居にはコツが必要」だと考える子世帯が7割を超えており、二世帯同居は諸手を挙げてよいことばかりではなく、両世帯が互いに他世帯への気遣いや配慮をもって二世帯同居をしてきた様子が想像できます。

ここでは、アンケートにご回答いただいた子世帯から寄せられた二世帯同居のコツについてご紹介致します。

#### ◇親世帯との二世帯同居にコツは必要か。



## 30年間の二世帯同居経験者による二世帯同居のコツ

### 30年間二世帯同居した子世帯が語る、二世帯同居のコツ

#### ◇世帯間の関わり方

**親子それぞれの生活スタイルを保ち、楽しく生活するよう時々みんなで団欒を持つ**ことも大切。

／娘夫婦同居(娘):融合

食事のおかずやもらいものを分けたり、一緒に食事やお茶を飲んだりして交流をする**(親に顔を見せる)ことが、親が安心し二世帯同居を円満に**することができると思う。

／息子夫婦(息子):共用

**互いの生活に干渉しないこと。時々食事を一緒にすること。必要なときに助け合うこと。**

／娘夫婦同居(婿):融合

**義母は2Fの私達の所に来る時も必ずインターホーンで知らせて、突然顔を出すようなことはしなかった。**お互いを尊重して何かあった時の気持ちを大切に。

／息子夫婦同居(嫁):共用

生まれや育ちがかなり異なることもあり、そういう事を認めつつ、無理な交流はせず、自然に…

**母が亡くなる前に「楽しませてもらった」と言っていたので良かったのかなと思う。**

／息子夫婦同居(嫁):共用

特に義父の人間性に支えられて成立した同居だったように感じている。

二世帯ながらも同居している間はいろいろな問題がありその都度悩んだりもしたが、**今となっては自分の少しばかりの成長の糧をなっただけではと思える。**もっと優しくできたらよかったのに、とも思う。

／息子夫婦同居(嫁):独立

**お互いに思いやりの心で接すれば通じる。これに尽きる。**

／息子夫婦同居(嫁):共用

世代のちがう親世帯との同居は、**親がまだ若いうちは一緒に楽しむ、そして老いていってからは家の管理も含めて親世帯を助ける気持ち**が大切だと思う。

／娘夫婦同居(娘):独立

私の両親はあまり孫の面倒をみない親だった。私が仕事で忙しい時など、不満が残った。

一緒に暮らしていたのでなおさらだった。

私は出来るだけ孫が生まれたら手助けしようと考えている。逆に、面倒を見すぎないようにしようとも思う。

／娘夫婦同居(娘):共用

**血縁のある方が理解し、うまく舵を取る事。**

／息子夫婦同居(息子):共用

同居の話が出た時点で、話し合いを多く持つ(親夫婦・子夫婦、全員で)。

**親も子も必要以上に口、手を出さない。**

／息子夫婦同居(嫁):独立

**必要以上にお互い入り込まない。できることは極力自分で行う。**

手を出さない。役割をきっちり決めておく。

／息子夫婦同居(息子):融合

当初より完全2世帯で、便利に暮らしていた。あまりストレスも感じず、互いの階を行き来して、交流はたくさんあった。**つかず、離れずのよい位置関係だった。**

／息子夫婦同居(嫁):独立

**自分(他人)の時間、自分(他人)の場所を確保すること。**

／息子夫婦同居(息子):融合

## 30年間の二世帯同居経験者による二世帯同居のコツ

### ◇建物や間取りについて

#### 【自身の建物・建物分離度への評価】

世帯毎の生活スタイルやプライバシーを互いに尊重できる空間が持てるレイアウト(設計)の構築が必要。

／息子夫婦同居(息子):独立

**娘夫婦同居だが、会いたくない時には会わなくて済む空間的配慮が必要と思う。**我が家はよかった。

／娘夫婦同居(娘):独立

親子といえども生活に干渉しないほうがいいと思うし、**住宅として配慮が必要とは思。**

**そうかといって完全に全てを別にすべきとは思わない。**

／息子夫婦同居(息子):共用

玄関は同じだったが、台所、風呂場、洗面所、トイレなど生活部分は全て別にしたのがよかった。

**時々玄関も別にしたらよかったのではと思うこともあったが、適当に親世帯の気配が分かるので、仲良く親しく暮らせたコツかも知れない。**

／息子夫婦同居(嫁):共用

**完全同居は絶対無理だと思う。少なくとも水回りだけは別にすべきだと断言できる。**

孫がいるといいクッションになる。

／息子夫婦同居(嫁):独立

生活空間がすべて別で、特に**自分の親ができるだけ気兼ねなく家に来ることができたのはうれしかった。**

／息子夫婦同居(嫁):独立

#### 【自身の建物・建物分離度への後侮】

**お互いに生活スペースの共有と個別との工夫が必要。**

／息子夫婦同居(嫁):融合

水回りは別々にする。**生活時間の違いを認識しておく。**

／息子夫婦同居(息子):共用

**義母が年をとり、食事を運ぶ時には内階段があれば良かったかなと思う。**

／息子夫婦同居(嫁):独立一外階段

### ◇意識について

親世帯も子世帯も我慢していることがあるので、ことば、態度になるべく出さないように気をつけていた。

**相手が不快に思う言葉は言わないようにしていた。**

／息子夫婦同居(嫁):独立

実の親子でも世代の差による考え方、生活スタイルが異なるのでできるかぎり干渉せず、それぞれの生活習慣を尊重することが大切と思う。**近くに居てそっと互いに見守られていると感じる程度でよいと思う。**

／息子夫婦同居(息子):独立

親と同居するにせよ、子供と同居するにせよ、それなりの事情があるからだと思うが、お互いの立場を理解しながら、自分中心にならないことが大切。

**どんなに親しい家族でも所詮は人間同士。互いに思いやりと感謝の気持ちを忘れないことが一番大切。**

／娘夫婦同居(婿):独立

**親が元気で健康なうちはおとなりさんの関係でいて、いろいろな手伝いが必要になったときには、誠意を尽くして手伝える。**親から感謝の言葉をたくさんもらったので良い思い出として残っている。

／息子夫婦同居(嫁):独立



## 30年間の二世帯同居経験者による二世帯同居のコツ

### ◇金銭面

完全に分離した、区分所有建物にしたので、固定資産税、電気、ガス、水道など、**費用を明確に分離できて、お互い金銭的に文句の言いようがなく、よかった。**

**金銭的メリットは大きかった。**

／息子夫婦同居(息子):独立

お遣いで買い物を頼んだときは少し多めにつり銭なしで渡す。

／息子夫婦同居(嫁):独立

**お互いが経済的に独立して依存しないこと。**

親たちが自発的に金銭的な(子世帯、孫世帯に)援助をし、それによって交流があるのも否めない。

／息子夫婦同居(嫁):独立

金銭的な取り決めをしておくこと。

／娘夫婦同居(婿):共用

義理の両親が経済的に援助してくれた。

浄化槽の工事費の負担をしてくれるなど、子育てで経済的に苦しかった時はありがたかった。

／息子夫婦同居(嫁):独立

### ◇その他

**親世帯が高齢になってからの同居は難しい。早めの同居がうまくいくコツではないか。**

／息子夫婦同居(息子):独立

常に自分の考えていることを相手に伝え、相手の話をよく聞き、**お互いを理解する努力をすることは、育った環境、世代の違いを乗り越えるうえで大切**だと思う。

そのうえで、思い込みで判断しない、相手がなぜそのような発言・行動したかをよく考えるよう心掛けた。

／息子夫婦同居(嫁):独立

義理の両親は孫のために骨惜しみなく動いてくれた。

愛情深い祖父母に接して育った孫(子どもたち)は幸せだと思う。

／息子夫婦同居(嫁):独立

同居してから母と兄の介護をするようになり、**別居ではできなかったと思うので、二世帯住宅で介護はやりやすかった。**

／娘夫婦同居(娘):共用

親世帯が年の功で子世帯に愛情をそそげば、お互いに頼り、頼られる関係が築ける。人生の最終末期は子供を頼らざるを得ないとの思いを自覚していることを徐々にわかってもらうようにする。

／息子夫婦同居(嫁):共用

親の老後を引き受けることはたやすいことではない。親世帯にとっては同居ほど心強いことはないが。

**また、本当に面倒をみるなら同居が必要だと思う。**

／息子夫婦同居(嫁):独立

同居する年齢にもよるので3人3様の考え方があってもよいのではないか。

／息子夫婦同居(嫁):独立

コツとかはない。うまくいってるか、わからないが続いている。

イヤなことの方が多いと思うが、やめなかったのは、そうでないより「経験」ということが人生を豊かにしてくれたと思う。一人で過ごしたよりも…。感謝の日々でもある。

／息子夫婦同居(嫁):共用

---

## あしがき：二世帯住宅＝住まいとくらしの継承

---

### 集住のメリットを活かし、住まいとくらしを継承できる住まい方

二世帯住宅は、親子同居といえばべったり同居しかなかった時代に、新しい親子同居のかたちとして提案され、その後親子同居の住まい方のひとつとして定着しました。

本調査の回答者属性をみても、30年前に二世帯住宅を建てた家族は、『親世帯夫婦と子世帯夫婦と孫』といった二世帯住宅として標準と考えられる家族構成が大多数を占めていましたが、最近では二世帯住宅を建てる家族構成は、親世帯が片親であったり、祖父母同居であったり、子世帯夫婦の単身の兄弟姉妹との同居である2.5世帯であったり、多様化しています。最近増えてきたこうした二世帯同居であれ、親世帯夫婦と子世帯家族との二世帯同居であれ、二世帯住宅には複数の世帯、家族が一つの建物に住まうことが特徴です。

本調査では、介護や子育て協力に対する実態や評価について触れていますが、二世帯同居では家族のこうした様々なライフステージにおいて、親と子／子と孫／親（つまり祖父母）と孫／が互いに助け合い、集住のメリットを活かして長い年月にわたって家族内で共助の関係を築いてきた一端を知ることができました。

そして、二世帯住宅で育った孫たちは、自身の情操教育上も二世帯同居をよかったと振り返り、自身が大人になった今、二世帯住宅を継承したいと考えている人が多いことや実際に孫世帯継承をして、住まいとくらしを継承している家族がいらっしゃることは、二世帯住宅が長期的にみて、そこで生活してきた家族に受け入れられてきたこと、そのものであると思います。

孫世帯継承物件（1985年引渡物件）



2013年発売『都市の実家』プロトプラン





調査報告書執筆者

旭化成ホームズ株式会社  
くらしノバージョン研究所長  
二世帯住宅研究所長

松本 吉彦

旭化成ホームズ株式会社  
くらしノバージョン研究所  
二世帯住宅研究所 主任研究員

井村 理恵

本調査の意義 執筆者

千葉大学大学院工学研究科  
建築・都市科学専攻  
教授

小林 秀樹



30年暮らした家族による二世帯住宅の評価と住まい継承の実態

調査報告書

---

発行： 2015年5月26日

発行所： 旭化成ホームズ株式会社  
くらしノバージョン研究所  
二世帯住宅研究所

〒160-8345 東京都 新宿区 西新宿 1-24-1 エステック情報ビル  
電話 03-3344-7045