

平成 17 年 4 月 20 日

旭化成ホームズ株式会社

世帯間の空間融通性を高め、長く住み継がれる都市の住まい ヘーベルハウス「ロングライフ二世帯住宅」新発売

旭化成ホームズ株式会社（本社：東京都 新宿区、代表取締役社長：岡本 利明）は、業界に先駆けて昭和 50 年から発売してきた二世帯住宅シリーズの経験を踏まえ、世帯間の空間融通性を高め、将来にフレキシブルに対応するヘーベルハウス「**ロングライフ二世帯住宅**」を、平成 17 年 4 月 22 日（金）より発売します。

今回の二世帯住宅の提案では、経年による家族と暮らし方の変化に対応して「日常分離」・「加齢対応」・「賃貸活用」の大きく 3 つのステージを想定しました。ヘーベルハウスの提供するユニバーサル空間のなかで、どのステージにも対応できるプランニングとすることが特徴です。

当社の二世帯住宅研究所では、供給して 20 年以上を経過した二世帯住宅の入居者の実態調査を実施しました。その結果、当初 54.7%を占めていた 6 人以上の家族が、現在では 22.7%へ減少、ご高齢となられた家族の介護を経験された世帯は約半数に達するとともに、ご相続が発生した世帯も 45%を超えていることがわかりました。このことから、親世帯の高齢化の進展とともに家族構成やライフスタイルが大きく変化し、二世帯住宅にも想定以上に世帯間の空間融通性や柔軟なプラン変更性が求められていることが明確になってきました。

二世帯住宅研究所ではこの調査結果に基づき、都市において住み継がれる二世帯住宅を実現するための手引きとして、小冊子「二世帯同居成功の鉄則」を作成しました。

当社では、今回の提案によりヘーベルハウスの都市型住宅としての強みを生かし、低迷する都市部の建替え需要の活性化を図ることで、都市の優良な住宅ストックの形成に一層努めてまいります。

※本商品は、新たな二世帯住宅の住まい方を提案する住ソフト提案商品です。当社の提供する全商品にて展開いたします。

I. 開発の背景

当社では昭和 50 年に「二世帯住宅シリーズ」を発売して以来、30 年間にわたり二世帯住宅を供給してきました。

平成 14 年に、そのストックの中から、入居して 20 年を超える入居者を対象に実態調査を行いました。その結果、次のような興味深い結果となりました。

◆二世帯同居の良かった点・不満点

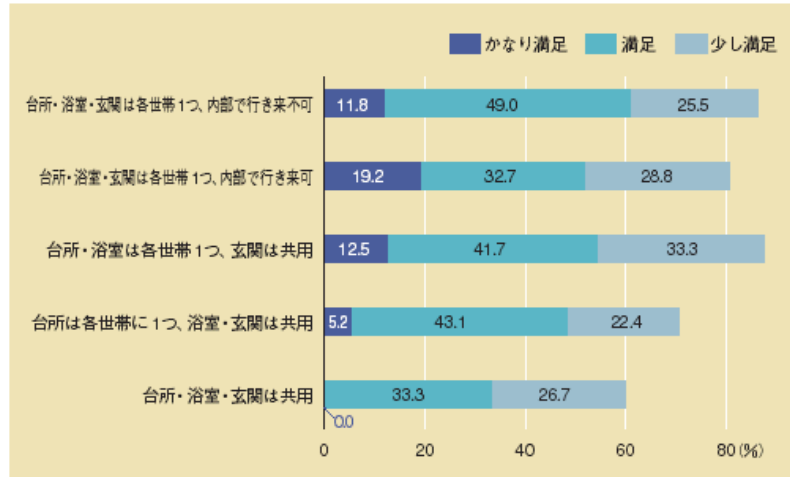
親世帯、子世帯ともに「急病の時の心強さ」「安心して旅行や外出ができる」といった安心感が高く評価され、子世帯では「子供の精神的な成長に役立つ」、親世帯では「家族的雰囲気での団欒が楽しめる」などの回答が目立ちました。

一方、「日常的に気遣いが増える」「生活時間帯が違う」といった不満点が挙げら

れています。

また、生活の満足度を二世帯住宅の分離度別に見ると、最も満足度が高いのは「完全分離で内部で行き来できるタイプ」であることが分かります。（表 1）

■ 建物の分離度と二世帯同居の満足度（子世帯）



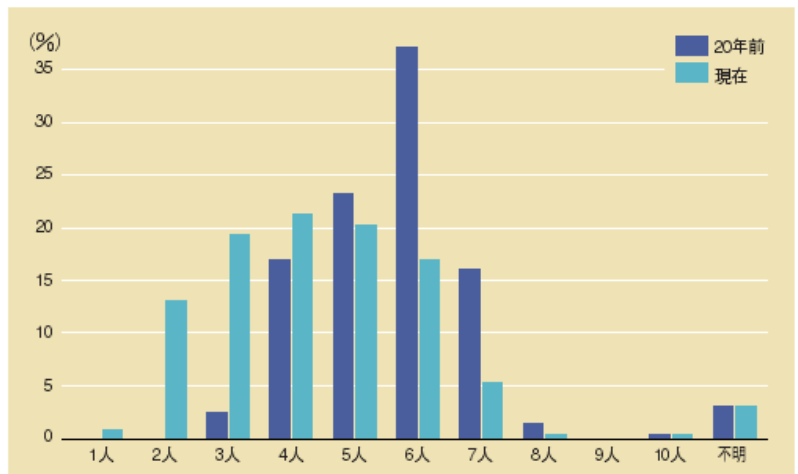
（表 1）

◆ 20年の家族と暮らしの変化

新築当初は 6 人以上の家族が 54.7%を占めましたが、現在では 22.7%へ減少し、平均で 4.3 人となっています。（表 2）

また、子世帯の子供も 32%がすでに結婚しており、親世帯の高齢化に伴い、介護を経験した世帯も約半数に上っています。また、建物の建つ敷地の相続を経験した世帯が 45%と半数近くにもなっています。

■ 家族人数の変化



（表 2）

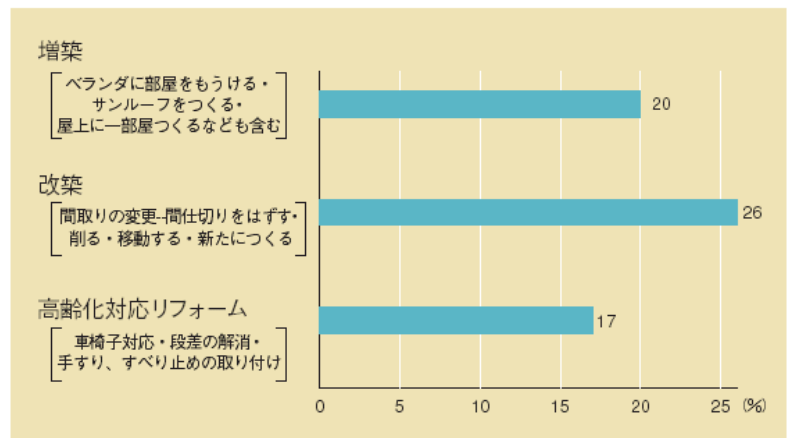
◆ 増改築やリフォームの状況

20 年も経過すればさまざまなメンテナンスが行われていますが、約 20%の世帯が増床を伴う増築工事を、26%の世帯が間取りの変更を行う改築を、また 17%の世帯が高齢化対応リフォームを実施しています。（表 3）

一方、二世帯住宅の一つが空いた場合に、空いたスペースを賃貸した世帯は、わずか 4%に過ぎませんでした。

「考えたことは無い」という回答が 84%もあり、貴重な資産が活用されていない状況が伺えます。

■ 増改築・リフォームの実施率



(複数回答)

（表 3）

現在、高度成長社会から成熟社会へと大きく社会が変化するなか、団塊ジュニア世代が世帯形成期を迎え、積極的に分譲住宅を中心とした住宅の一次取得を行っています。一方、都市の既存住宅については、建替え需要が潜在化し、ストックの更新が停滞しています。今後少子高齢化が一層加速され、介護期を迎える世帯が増大することや都市部の既存市街地住宅ストック更新の両面から鑑みれば、同居型住宅のあり方の見直しと新たな提案が必要と考え、平成14年に実施した調査の分析と商品への反映を行ったものです。

II. 商品の特徴

◆世帯間の空間の融通性を実現するユニバーサル空間

ロングライフ住宅ヘーベルハウスは、耐震・耐火性に優れた都市型住宅として家族の安全と幸せを60年を超えて守り続けます。しかし、家族の変化に伴う住まい方の変化は予想し難く、空間の柔軟性は不可欠です。この空間の可変性を実現するのが、制震構造を標準装備し大空間を創出するハイパーフレーム構造とシステムラーメン構造によるユニバーサル空間です。頑強で災害に強いこの基本構造が、内部の可変性に富んだ、長期にわたり住み継がれる社会ストックともいえるロングライフ住宅を実現します。

◆加齢対応を容易に行える準備システム

親世帯のプランニングに際して、加齢による身体機能の変化に備え、室内の段差解消・手摺設置準備・生活動線の工夫・通路幅員の確保といったこれまでの対応に加え、寝室内にトイレ・洗面所を増設するためのプレ配管「AGL」を設置するとともに、簡単に開口枠を拡大できる「後付け開口枠建具」などの用意を追加しました。

◆3つのステージを想定したプランニング

経年による家族と暮らし方の変化に対応して「日常分離」・「加齢対応」・「賃貸活用」の大きく3つのステージを想定し、プランニングを行います。

「日常分離型」日常生活を分離し、共用空間を設ける場合も完全分離できるプラン。

親世帯側に両世帯が集まれるゆとりを持つ。

「加齢対応型」親世帯は高齢化を受け縮小。子世帯は子供の成長で拡大する。高齢者の自立継続を促しつつ、管理するエリアを狭める。来客対応、食事・入浴などの共同化も検討。

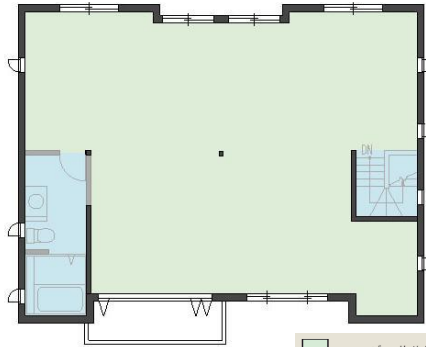
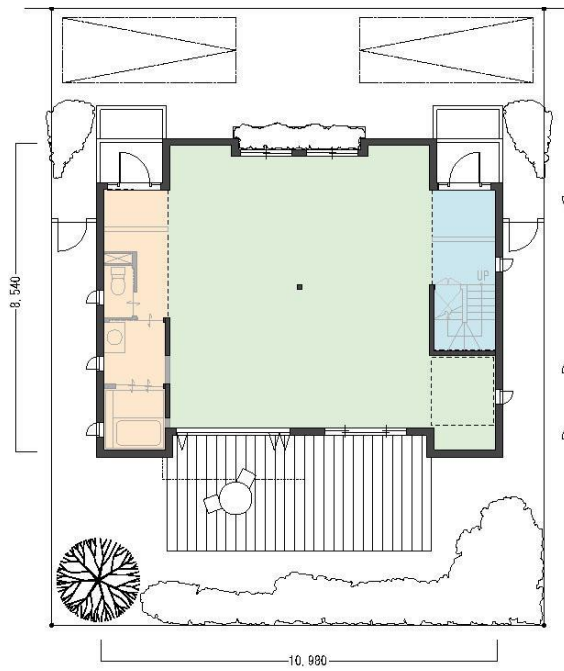
「賃貸活用型」建物が単世帯となった場合、片方の世帯を賃貸として活用する形態を当初から想定。

以上

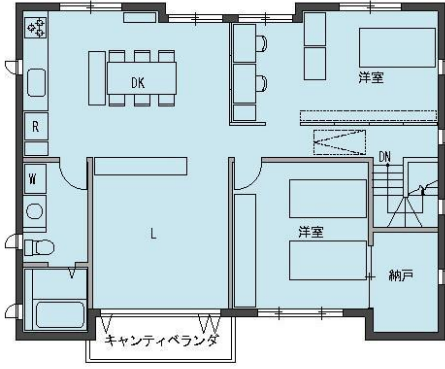
<本件に関するお問い合わせ先>

旭化成ホームズ株式会社 広報室 木村、岩本、帯屋 tel 03-3344-7115
〒160-8345 東京都新宿区西新宿 1-24-1 エステック情報ビル

◆コアゾーンとユニバーサル空間 の基本ゾーニング計画



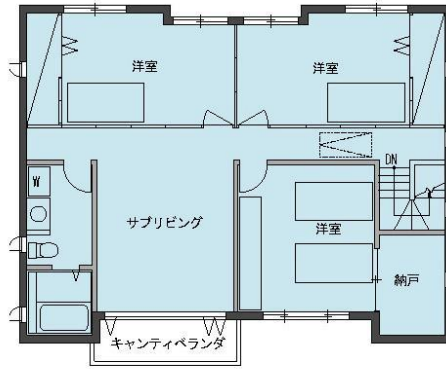
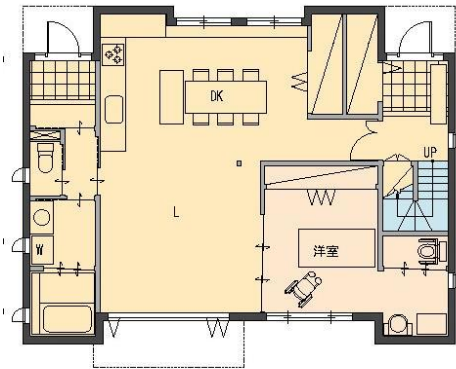
ユニバーサル空間	
コアゾーン（親世帯）	
コアゾーン（子世帯）	
1階床面積	87.43㎡(26.45坪)
2階床面積	91.90㎡(27.80坪)
延べ床面積	179.33㎡(54.25坪)



建築時 日常分離型



お互いの玄関から行き来する、完全に独立した暮らし。
2つの玄関が象徴するように、両世帯が完全に独立した生活をおくれる間取りです。1階の親世帯納戸には、将来、トイレと洗面化粧台を設置できるよう配管を準備。それぞれのLDKは大きく開いた南面で外とつながる気持ちのいい空間となっています。



15年後 加齢対応型



1階に共用のLDKを設け、親世帯の高齢化に対応。
親世帯の玄関は勝手口として利用し、子世帯の玄関だけを使用。親世帯の和室をお母様の寝室とし、隣接する納戸にトイレと洗面化粧台を設置しました。以前の親世帯LDKと寝室は、共用のLDKに。お母様の寝室に近く、介護もしやすくなっています。2階には、子世帯だけでくつろげるサブリビングも確保しました。



30年後 賃貸収入型



2戸の賃貸スペースから、老後の安定収入を確保。
勝手口に使っていた親世帯玄関を賃貸用に復活させ、さらにもう1つ玄関を増設して、1階に1DKとワンルーム、2戸の賃貸スペースを設けました。子世帯の子供は二人とも独立したため、夫婦それぞれに個室を設け、ゆとりある暮らしを。空いた1階を効率よく活用して、2戸分の家賃をリタイア後の安定収入とします。



【ロングライフ二世帯住宅】二階建プロトタイプ外観