



# キタケイ・レポート

地域に根ざした住まいづくり・地域住宅産業を支援します。

## 特集1

### 熟年社会の住宅を考える！ 高齢者対応住宅への準備が必要！

日本は先進国の中でも高齢化が最も進み、現在では世界一の長寿国になり、人生80年の時代に入っています。今後団塊の世代を含む大勢の人が定年を向かえますので、今「高齢者がこれからの20年を如何に生活してゆくか」が問われています。

今回、社団法人 住宅生産団体連合会が、成熟社会における高齢者に焦点をあてて、その現状と今後の居住形態の可能性についての調査結果を発表しました。生活の拠点となる住宅についての、様々な問題点が浮かびあがり、これからの住宅業界で考えるべき点も指摘されています。

本特集でその内容を見ながら、熟年社会の住宅について考えてみます。

#### 戸建住宅は住宅双六の「あがり」か？

戸建の住宅の所有に関する願望は強いものがあり、前号のリクルートの調査でもそれが現れていました。これを双六にたとえた住宅双六では、「あがり」と称しています。つまり、賃貸住宅、マンション、を経て最後にたどりつくのが戸建住宅であるとしているわけです。ですからこれまでは、可能な限り会社生活をリタイアする以前に戸建住宅を、それも郊外に取得して、リタイア後にゆったりとした生活をしたという願望が強かったわけです。

#### 「ついの住みか」の取得状況

これから高齢者に仲間入りをする年齢層の「65歳以降に住み続ける」と考えられる「ついの住みか」としての住居の取得状況は、右の表のとおりで約1/3が未取得の状態にあります。未取得の理由として次のようなことがあげられています。

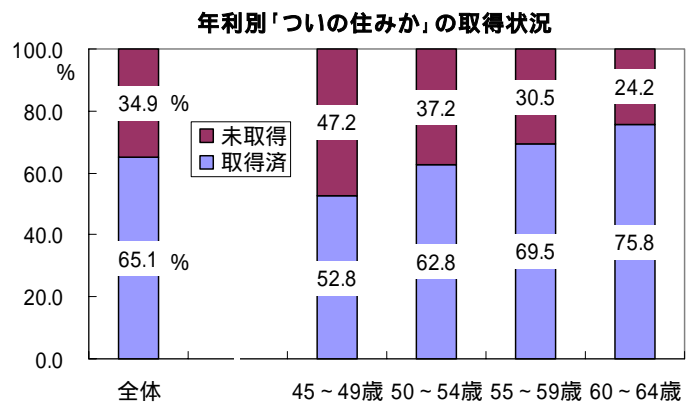
- 1位 退職後の設計が未定である
- 2位 まだ資金がない
- 3位 良い物件が無い

#### 現在の住居に老後も住みつづけるのか？

一方、取得した現在の住居に老後も住み続けるかどうかについては、次頁の表のとおり53%の人が住み続ける考えを持っていますが、約25%の人がどこか良いところへ移り住む考えをしています。まだ具体的に

#### 目次

- 特集：1 熟年社会の住宅を考える！  
高齢者対応住宅への準備が必要！
- 特集：2 省エネルギー対策を進めよう！  
住宅の省エネルギーを考える（8）  
「窓について」



出典：(社)住宅生産団体連合会

「熟年社会居住に関する研究報告書」より弊社作成

考えていない人も 22%います。老後に住みたい場所については、夫婦の考え方が食い違うなど、問題の発生することが多いので難しいことですが、大事なことは、元気なうちに又早い時期から生活設計をたてて、対処することが必要であると指摘されています。

### 現在の住宅は年をとっても快適に住めるか？

現在の住居に住み続けると考える人が半数以上いるわけですが、寿命も伸びてリタイア後の生活が長くなることや、その際の肉体的な能力低下を前提に生活のあり方についてもう少し深く考えると、拠点となる現在の住宅についてもよく考える必要が出てきています。

現在の郊外型戸建住に関して、将来的な問題点としてつぎのようなことが指摘されています。

高齢者対応設備を備えた住宅が少ない。

加齢による体力の低下や、病気等を考えると不安が多いわけですが、それへの対応ができていない住宅が少ないということです。住宅性能表示制度で「高齢者等への配慮」が評価項目のひとつに上げられていますが、現状の住宅では次のような問題点があり、この対応が不十分であるということです。

- ・ 在宅看護がしにくい。
- ・ 車椅子への対応が難しい構造になっている。
- ・ 寝たきり、転倒、や閉じこもりを発生し易い構造や環境になっている。

住宅や庭が広すぎて管理が大変である。

高齢者夫婦だけ、又一人暮らしになると、部屋や庭の管理が大変になってきます。

車の運転がないと、生活し難い地域構造になっている。

生活必需品の買い物、学習や娯楽のための施設、病院等への距離があり、車が無ければ不便であり、加齢後に車での移動をどうすべきか不安が残ります。

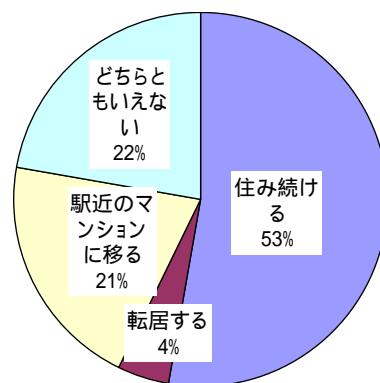
### 現在の住居について、何らかの対策が必要な世帯が多く残っている。

従って、高齢者が安全且つ快適に、又介護が必要な場合でも十分に目的が達成できるいわゆる高齢者対応の住居が必要となりますが、現在の生活の基盤となっている住居を建て替えやリフォームするか、又は思い切って住み替えをするか等何らかの住まいの衣替えの対策が必要になってきます。しかし、このような対策はなかなかとられていないのが現状です。衣替えの必要な需要層は全国で推定 350 万世帯あるわけですが、これまでに衣替えを済ませた世帯は 1/3 の 127 万世帯です。今後これらの需要が出てくると推測されます。

### 建て替え、リフォーム需要への対応

近年、高齢者用のグループホームや介護施設が多く建設されていますが、高齢化の勢いに追いついていません。このため、高齢者への対応として既存の住宅の建て替えや高齢者対応のリフォームなどが行われる事例が増えてくると考えられます。このところ関心の高い耐震への対応とも併せて、今後これらの需要に的確に対応して行く必要があります。

現在の住居の居住継続性



出典：(社)住宅生産団体連合会

「熟年社会居住に関する研究報告書」より弊社作成

H6～H10年度での持家の衣替え 単位:万戸

衣替え	実績	需要	実現率
増改築	87.3	238	36.7%
建替え	16.5	66	25.0%
住替え(持家へ)	14.7	22	66.8%
住替え(持家以外へ)	8.4	24	35.0%
合計	126.9	350	36.3%

出典：(社)住宅生産団体連合会

「成熟社会居住に関する研究報告書」より弊社作成

## 特集 2

# 省エネルギー対策を進めよう！

### 住宅の省エネルギーを考える（8）「窓について」

#### 窓の機能

窓は様々な機能をもっていますので、住宅の部位の中でも重要な役割を果たしています。窓は、採光、音の遮断、熱の遮断、太陽熱の取り入れ、空気の出し入れ、外観のデザイン性など多くの機能を持っています。これらの機能に関係したそれぞれの性能は、窓のサッシの種類や使用するガラスの性能によって異なってきます。性能とサイズ、色、価格、が複雑に絡み合っ、窓の選択はなかなか難しいものです。

#### 断熱と窓

このような窓の機能の中でも、熱の流入失についての機能、言い換えれば断熱機能は大事な機能です。住宅の省エネルギーを考える場合、躯体の断熱性能を高める必要があります。

下記図のとおり、室内のエネルギーは、屋根や壁、床、窓などの開口部から流失して行きます。他の部位と比較して熱が一番移動し易いのは窓やドアの開口部です。図のように冬の暖房時には、室内の熱の48%も開口部から流失して

行きます。躯体の断熱を考える際に、躯体を構成する開口部の窓やドアの断熱性能について特に注意を払わなければならないのはこのためです。

窓の選択が非常に重要になってくるわけです。

屋根、壁、床などは、躯体からの熱の移動をコントロールするために、断熱材を設置して、躯体の断熱性能を高めることができます。同様に開口部のドアは断熱材を組み込んだもので、断熱効果を上げることができます。しかし窓はサッシとガラスで構成されていますので、断熱材を設置することができません。そこで、サッシの材料やガラスに工夫を凝らして断熱性能の高い窓を仕上げる必要があるわけです。いろいろな仕様の組み合わせがありますので、どのような断熱性能の窓を選ぶかが重要になってくるわけです。

開口部特に窓の断熱性能の重要性は、品確法の中でも取り上げられています。品確法の住宅性能表示基準でも評価項目の「温熱環境」については、基準の中に

断熱構造とする部分の基準（どこを断熱するか）

躯体の断熱性能等の基準（断熱材の種類や厚み、断熱材や気密層の施工方法をみる）

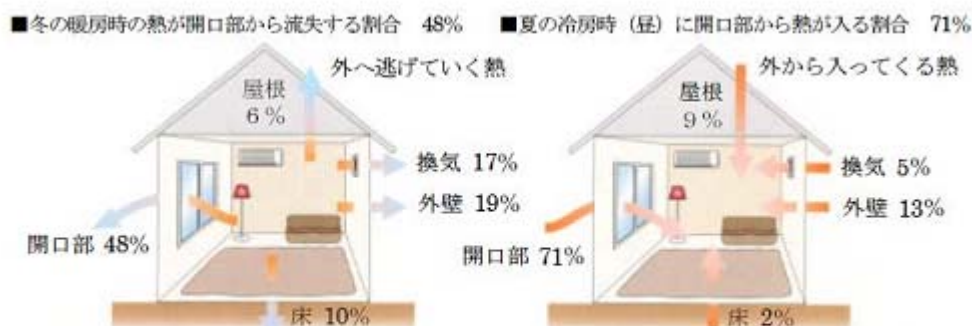
開口部の断熱性能等の基準（窓やドアの断熱性能をみる）

の三つの基準を設けています。

このように基準の中で、特に開口部の断熱性能を重視しているわけです。

#### 窓のサッシの種類

サッシの種類をその材料面からみると大きく分けて次のように分類されます。



出典：(財)建築環境・省エネルギーセンター  
出典：(財)建築環境・省エネルギーセンター

※1992年の基準で建てた住宅モデルにおける例  
(次世代省エネ基準ではありません)

- アルミサッシ
- アルミと樹脂
- 樹脂サッシ
- 木製サッシ
- 鋼製サッシ

各々材料の持つ特性もあり断熱性能にも違いがあります。鋼製サッシは住宅には殆ど使用されていません。

サッシは、**アルミサッシ** **アルミ熱遮断構造サッシ、アルミ樹脂複合サッシ** **樹脂サッシ、木製サッシ** と性能が上がっていきます。

### 窓のガラスの種類

サッシにはめ込まれるガラスの種類は次のように分類されます。

- 単層ガラス（フロート板）
- 二重ガラス
- 二重ガラス真空
- 二重ガラスアルゴンガス入り
- 二重ガラス金属コーティング（LOW-Eペアガラス）〔 遮熱 、断熱 〕
- 三重ガラス

使用するガラスの枚数、ガラス間の空間の状態、ガラスの表面への加工などで断熱性能が変わってきます。

三重ガラスは多くは使われていません。

ガラスは、**単板（フロート板）ガラス** **複層ガラス** **遮熱複層ガラス、高断熱複層ガラス** と性能が上がっていきます。

### 窓の断熱性能はサッシとガラスの組み合わせで変わる

上記のように、サッシやガラスの性能が材料、仕様によって異なっていますので、この組み合わせによって断熱性能を高めることができます。サッシとガラスの組み合わせによる断熱性能がどのよ



出典:「日本建材産業協会」資料より弊社作成

うに変わるかは、右の表のとおりです。

窓の選択は専門家にご相談下さい

このように窓の選択は、断熱性能だけでも複雑であるのに、加えて遮音性能、日射取得、デザインなど様々な要素がありますので非常に複雑です。是非弊社にご相談下さい。