

今あるものづくりを その先の未来へ

# e 建具

TATEGU

2012

10月号



中古住宅の市場規模

# 肥大化するストック住宅市場を調査

## 中古住宅の市場の実態



新築住宅は平成8年に年間160万戸建てられていたが、それから15年で半減の80万戸という事態となった。これは景気後退による所得の不安定さも大きな要因だが、住宅戸数が充足し、中古ストック住宅市場が形成されていったことも大きな要因だ。住宅産業は新築中心からリフォーム中心に転じると唱えられてきたが、では実際の中古市場実態はどうなのだろうか。今後の産業構造に関連する中古住宅の市場規模に焦点を当ててみた。

### 巨大市場の建築物ストック

国土交通省は10月3日、平成24年1月1日現在の「建築物ストック統計」を発表した。この調査は国内の建築物を対象とし、住宅・土地統計調査、法人建物調査及び建築着工統計を基に、用途別、構造別、竣工年

別などに床面積の総量を推計した建築物のストック統計の統計となっている。調査の結果、国内の建築物ストックの総面積は72億3167万㎡。このうち住宅は54億1854万㎡、非住宅は18億1313万㎡であり、両方とも前回調査よりも増加している。

なお、この数字には東日本大震災

の被災物件が含まれていない。東日本大震災により津波被害のあった建築物のうち、全壊及び大規模半壊の被害があった建物については、「津波被災市街地復興手法検討調査」において約17万8000棟となっており、当該建物の延べ床面積は、「住宅・土地統計調査」、「法人建物調査」から把握した各県ごとの住宅、非住宅の割合とそれぞれの1棟当たりの平均延べ床面積に基づき、仮に算定すると、約2976万㎡（全体の約0・41%）になる。このうち住宅は約2167万㎡（住宅ストックの約0・40%）、非住宅は約810万㎡（非住宅ストックの約0・45%）と推計される。

次にストック建築物の特徴を見てみよう。新耐震基準が定められた昭和56年以降に建てられた建築物の延べ床面積は、全体の約67・0%。7割近くの物件が新耐震基準を満たしていることになる。これは床面積から割り出された数値なので、実際の棟数となると別な比率が出る可能性もあるが、スクラップ・アンド・ビルドの過程で耐震基準を満たさない物件が再建築されていたと考えて良いだろう。

# 第39回国際福祉機器展

## 高まるバリアフリーのリフォーム需要 医療系建築物向けのドアも多数登場

### 家庭内事故の防止アイデア

第39回国際福祉機器展が9月26日から28日までの3日間、東京都江東区の東京ビッグサイトで開催された。

国際福祉機器展はハンドメイドの自器具から最先端技術を活用した福祉車両まで世界の福祉機器を一堂に集めた国際展示会。保健医療・福祉・介護の各分野の制度改革や事業活動を紹介する国際シンポジウム、セミナー情報などに関する情報を発信している。ここでは会場に展示された製品の中から特徴のある品の情

報を紹介する。

高齢者や要介護者の生活環境で最も重要視されるのが、家庭内事故をいかに防止するかだ。内閣府による「平成23年度版高齢社会白書」によると、転倒や転落といった事故が発生するのは家庭内が63・3%と高い割合を占めており、そのうち居室で発生しているものが25・8%と最も多い。こうした家庭内事故が発端となつて寝たきりになつてしまうケースが多々あることから、床材の変更依頼は意外にも多くなつてきているのだという。

(株)ノダの松本副主査は「床材の変

更は、手すり設置と同じくらいメジャーな住宅改修となりつつあります。比較的小規模の工事で家庭内事故を最大限に防止できる費用対効果が認知されてきたのでしょうか」と語る。

同社の床材「ネクシオ」はMDFを特殊なクッション材で挟み込み衝撃吸収性を向上。また、表面に防汚塗装が施される。実際に腰を落としたり膝をついたりしてみたが、体に響くような衝撃は感じられなかった。同社はより完成度の高いバリアフリーリフォームを実現するため、ケアマネジャーや工務店を対象としたケア連携型のマッチングや勉強会も開催している。松本氏は「介護リフォームの、相談窓口は一般的にはケアマネジャーですが、今後は工務店の方々も介護保険の知識や提案力が求められるようになってくる」と語った。

また、床材と同様、需要が高まりつつあるのが介護用の畳だ。極東産業(株)の営業本部、村上主任によると「最近では在宅の高齢者はベッドを嫌がって設置せず、畳敷きを希望される方が非常に増えている」のだという。同社の介護用防水ソフト畳は、



賑わう会場の様子



車椅子でも使いやすい洗面台

元々は施設向けに開発されたものだが、こうした需要を受け、戸建住宅への設置にも対応を始めた。この製品は防水性とクッション性、省メンテナンス性に優れており、昨年度は200以上の施設や住宅に設置された実績を持つ。来期はさらに20%増を目標としている。ただし、畳の張替えて介護保険を適用させる場合には、畳の設置による段差の解消と、「床への完全な固定」を行うため床一面に敷き詰めることが必要となる。村上氏は「現状は床材の変更に畳を適合させるためには工夫が必要ですが、これから施工例を積み



転倒防止の機能を加えた床材

上げることによって、一般的な介護リフォームの手法になり得る可能性がある」と今後の展開に期待を寄せている。

### ドアは「折れ戸」に注目集まる

これまで、開口部の介護リフォームでは、病院や介護施設での実績がある「引き戸」タイプに変更されるのが一般的だったが、数年前から「折れ戸」タイプに注目が集まっている。(株)アルミックスの山脇社長によると「戸建住宅では開き戸を改修するとき、スペースの問題で戸袋や吊り



建具類は折れ戸の提案が多かった

戸の上枠レールを設置できない場合が非常に多いが、内外折れ戸であれば既存のドア枠をそのまま使うことができる。また、内側・外側の両方向から開閉が可能となるため、不意の事故が起きても中に閉じこめられる心配が無いのも大きな利点」だという。一般的な住宅の開口部は910cmが多いが、この内外折れ戸は800cm〜1200cmまで選ぶことができ車イスにも対応可能だ。また、折れ戸のため、ドアの開閉軌道が小さく済むため、トイレや浴室などの限られたスペースにも設置できる。

品以外で目を引いたのが車イスに対応したものだ。一般的に車イスの人の目線の高さは1m程度と言われており、小学生よりも低いものとなっている。LIXILの「ウエルライフ」は座った姿勢で調理や配膳が行えるようにトップの高さを730mm〜850mmの間で13段階の高さを選べるほか、水がはねにくい浅型シンクや、低い位置から物を取り出しやすい収納、コンロと連動するレンジフードなどを装備している。



指先で押すドアノブなども登場

多階建ての多い狭小地に住む車イスの人にとって、ホームエレベーターは生活の必需品となる。パナソニックの車椅子対応ホームエレベーター「ジョイモダンS200」は今年7月に販売を開始したばかり。ピットの深さが業界最小の200mmとなっており、基礎改修の負担軽減を可能としたことで、価格を抑えることに成功した。

車イス対応の製品となると、介護リフォームが大規模なものとなるケースが多いが、最近では介護保険のほかにも独自に補助金制度を設ける自治体が増えてきており、介護リフォームの追い風となっているようだ。