

住居の住み替えと評価に関する研究

岩重博文

(2002年9月30日受理)

A study on house move conditions and its evaluation

Hirofumi Iwashige

Most of Japanese family want to live in thier own house. But it is very difficult to obtain their own house for younger family because of the social financial conditions today.

On the other hand, every family at each life stage has their housing requirements for their life comfortable. It will change gradually for every life stage. The house move is one of the easy methods to clear up the housing requirements of a family.

This study was held by questionnaires. The questionnairng was conducted on 100 detached house families and 83 condominium families. From the above results, the increase of house move times makes many house owners, who lived in rental house before. The most popular requirements by which they want to house move are (1) the large space and many rooms in his house, (2) the convenience to go to his office or school. The requirements for ideal house to move into are the good environment conditions of inside and outside of a house for their healthy and comfortable life.

The number of requirement to move into detached house is more than that of condominium. In the case of comdominium, it is not so easy to clear up the housing requirements. In a group of under 40 years old, the housing requirement difference between the ideal house and the house inwhich they live now, is very large. So, it is a good reason to house move for them. In a group of over 40 years old, they want to make the open space for their hobby, and to arrange the house equipments to make their house comfortable for their future life.

But, if it still remains the problem, we have to find suitable house move for each life stage.

Key words: House move, Detached house, Condominium

キーワード：住み替え，戸建住宅，集合住宅

1. はじめに

日本社会では、平均余命の伸び、女性の高学歴による晩婚化、少子高齢化など日常生活に大きな変化が認められる。このような社会状況の変化にともない個人のライフステージおよび家族の生活にも変化が生じている。このようなライフステージの変化に対応した生活を営むためには、住居についてもライフステージに適した住宅確保のために住生活の改善などが必要であろう。その一例として住居の住み替えがある。

我が国では一般的に持ち家志向がかなり高いといえ

る。しかし今日の社会経済情勢の中では、地価の値上がりや経済不況などにより住宅を購入することは若年層にとって容易なことではない。このためライフステージに適した居住内容を満たすためには、マイホームを入手する前に何回か住居の住み替えを行うことによって当面の住居問題を克服している。自然環境条件、社会環境条件、人的環境条件などの多くを満たす住居を見つけることは決して容易ではなく、また経費もかかるため住み替えについても住居費に余裕が必要と思われる。

本報告では、住み替えに対して居住者が抱いている

意識の調査、過去の住み替え経験とのかかわりなどから、ライフステージの変化が住み替えにもたらす影響などについて明らかにし、今後の住み替えに対する検討事項などを抽出し、今後の住み替えの指針を示すことを目的とする。

調査時期は1998年11月、各世帯に調査用紙を持参配布し、後日回収した。調査内容は家族構成、住宅の概要、過去の住み替え経験、理想的な住み替えにおける各項目の重要度、現在の住宅に住み替えた時の重視点および今後の住み替え希望などである。調査は年齢別に行い、ライフステージごとに整理する。

2. 調査の概要

2.1. 調査の目的

各ライフステージに視点を置きながら、住み替えの必要性および重要性などについて検討するための調査を行う。理想とする住居における重要事項、および現在の住宅に対する重視事項とその評価などについて調査し、ライフステージの特徴が住み替えにもたらす影響および今後の住み替えに重要と思われる事項について検討する。

2.2. 調査対象、調査内容および調査方法

人口約10万人の地方都市である東広島市内の戸建住宅および集合住宅の居住者にアンケート調査を行った。

3. 結果と考察

3.1. 回答者の属性

調査対象住宅は、同市内の住宅団地2カ所およびマンション3棟であった。有効な回答数は計183戸であり、そのうち戸建住宅100戸、集合住宅83戸であった。世帯主の年齢区分を表1に示す。これによると、戸建住宅では40歳代および50歳代の世帯主、また集合住宅では30歳代の世帯主が最も多かった。

表1. 世帯主の年齢区分

上：実数（人） 下：構成比（%）

	20歳代	30歳代	40歳代	50歳代	60歳代	70歳代	N.A.	合計
戸建住宅	0	15	37	34	12	1	1	100
	0	15.0	37.0	34.0	12.0	1.0	1.0	100
集合住宅	2	53	13	9	4	2	0	83
	2.4	63.8	15.7	10.8	4.8	2.4	0	100
合計	2	68	50	43	16	3	1	183
	1.1	37.2	27.3	23.5	8.7	1.6	0.6	100

表2. 住み替え時の年齢

上：実数（人） 下：構成比（%）

	1 回目		2 回目		3 回目		4 回目		5 回目	
	戸建	集合	戸建	集合	戸建	集合	戸建	集合	戸建	集合
25歳以下	42	29	6	11	2	3	0	0	0	0
	42.4	35.4	7.1	15.1	3.3	5.8	0	0	0	0
26～30歳	36	44	40	28	11	8	4	5	2	0
	36.4	53.7	47.1	38.4	18.0	15.4	10.8	17.9	9.5	0
31～35歳	16	6	27	29	30	24	10	8	2	3
	16.2	7.3	31.8	39.7	49.2	46.2	27.0	28.6	9.5	30.0
36～40歳	2	0	9	3	9	13	14	10	7	1
	2.0	0	10.6	4.1	14.8	25.0	37.8	35.7	33.3	10.0
41～45歳	1	2	3	2	3	1	7	3	7	2
	1.0	2.4	3.5	2.7	4.9	1.9	18.9	10.7	33.3	20.0
46～50歳	0	0	0	0	3	1	0	1	2	1
	0	0	0	0	4.9	1.9	0	3.6	9.5	10.0
51～55歳	1	0	0	0	2	0	1	1	0	1
	1.0	0	0	0	3.3	0	2.7	3.6	0	10.0
56～60歳	0	0	0	0	0	2	1	0	0	2
	0	0	0	0	0	3.8	2.7	0	0	20.0
61歳以上	1	1	0	0	1	0	0	0	1	0
	1.0	1.2	0	0	1.6	0	0	0	4.8	0
合計	99	82	85	73	61	52	37	28	21	10
	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

表3. 住み替え後の所有形態

上：実数（人） 下：構成比（%）

	社会人になって最初		1 回目		2 回目		3 回目		4 回目		5 回目	
	戸建	集合	戸建	集合	戸建	集合	戸建	集合	戸建	集合	戸建	集合
持ち家	9	14	15	14	30	27	25	22	20	15	12	7
	9.0	16.9	15.0	16.9	30.0	32.5	25.0	26.5	20.0	18.0	12.0	8.4
借家	83	55	80	65	56	44	36	26	17	13	11	3
	83.0	66.2	80.0	78.3	56.0	53.0	36.0	31.3	17.0	15.7	11.0	3.6
その他	7	11	4	4	1	3	0	1	0	0	0	0
	7.0	13.3	4.0	4.8	1.0	3.6	0	1.2	0	0	0	0
N.A.	1	3	1	0	13	9	39	34	63	55	77	73
	1.0	3.6	1.0	0	13.0	10.8	39.0	41.0	63.0	66.3	77.0	88.0
合計	100	83	100	83	100	83	100	83	100	83	100	83
	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

3.2. 住宅の概要

住宅の所有形態については持ち家171戸（93.4%）、借家10戸（5.4%）およびその他であった。戸建住宅については敷地面積の平均値は約237m²（約71.8坪）、建築面積約118m²（約35.8坪）であり、また集合住宅については建築面積約74m²（約22.4坪）であった。

3.3. 住み替え年齢と住宅所有形態

各住み替え時における世帯主の年齢区分を表2に示す。これによると、戸建住宅と集合住宅ではわずかに差はあるが、年齢区分が若年から45歳へと移るに従い、住み替え回数が徐々に増加することが認められる。また、住み替え後の住宅の所有形態を表3に示す。これによると、住み替え回数が増すに従い持ち家率が借家率を上回っていく様子が見とれる。ここでN.A.の多くはすでに持ち家であるため回答していないと考えられる。

3.4. 住み替え回数と住み替え理由

表4は、各住み替え時（1～5回目）における住み替え理由を項目別に示したものである。戸建住宅においては、住み替え回数が増すにつれ次のような住み替え理由の傾向がみられる。「全体の広さ、部屋数が多いため」「日当たり、通風の良さ」「騒音などの環境条件の良さ」「子供の保育や教育の条件の良さ」など居住空間の広さ、室内外環境条件の良さ、子供の教育条件の良さなどが住み替え理由の多くの部分を占めている。また、住み替え回数の多い理由として転勤をあげることが多い。集合住宅においては、内容は部分的に異なるかもしれないが項目としては「全体の広さ、部屋数が多いため」「通勤、通学の利便さ」「日常の買い物の利便さ」「子供の保育や教育の条件の良さ」などが住み替え理由の多くの部分を占めている。なかでも通勤・通学・買い物の利便さは住み替え回数に関係なく常に高い比率を示している。

表4. 住み替え理由

上：実数（人） 下：構成比（%）

	1 回目		2 回目		3 回目		4 回目		5 回目	
	戸建	集合	戸建	集合	戸建	集合	戸建	集合	戸建	集合
全体の広さ・部屋数が多いため	18	24	29	29	21	19	12	18	8	2
	9.0	13.5	14.9	17.7	15.7	16.6	15.0	25.3	18.1	9.5
風呂・台所・便所などの設備面の充実	19	17	23	11	7	7	9	5	4	0
	9.5	9.6	11.7	6.7	5.2	6.1	11.3	7.0	9.1	0
日当たり・通風の良さ	25	16	24	13	16	9	9	8	7	4
	12.5	9.0	12.3	7.9	11.6	7.9	11.3	11.2	15.9	19.0
通勤・通学の利便さ	49	43	29	38	18	26	9	13	6	6
	24.5	24.3	14.9	23.3	13.4	22.8	11.3	18.3	13.6	28.5
日常の買い物の利便さ	22	22	15	26	10	19	5	10	2	3
	11.0	12.4	7.6	15.9	7.5	16.6	6.3	1.4	4.5	14.2
子供の保育や教育の条件のよさ	5	5	21	13	17	12	7	10	5	4
	2.5	2.8	10.7	7.9	12.7	10.5	8.8	1.4	11.4	19.0
騒音などの環境条件のよさ	10	4	19	7	16	3	9	0	3	0
	5.0	2.2	9.7	4.3	11.9	2.6	11.3	0	6.8	0
収納スペースが多いため	1	5	2	0	3	3	3	0	1	0
	0.5	2.8	1.0	0	2.2	2.6	3.8	0	2.2	0
結婚のため	13	15	9	3	2	1	1	1	0	0
	6.5	8.5	4.6	1.8	14.9	0.8	1.3	1.4	0	0
転勤のため	18	5	9	5	13	2	9	4	6	1
	9.0	2.8	4.6	3.1	9.7	1.7	11.3	5.6	13.6	4.7
社宅の期限	3	2	0	2	0	1	0	0	0	0
	1.5	1.1	0	1.2	0	0.8	0	0	0	0
その他	17	19	15	16	11	12	7	2	2	1
	8.5	10.7	7.6	9.8	8.2	10.5	8.8	2.8	4.5	4.7

(複数回答)

表5. 現在の住居へ住み替えた年齢

上：実数（人） 下：構成比（%）

	1回目		2回目		3回目		4回目		5回目	
	戸建	集合	戸建	集合	戸建	集合	戸建	集合	戸建	集合
25歳以下	2 16.7	1 11.1	0 0	2 9.5	0 0	1 4.0	0 0	0 0	0 0	0 0
26～30歳	1 8.3	3 33.3	6 22.2	4 19.0	2 8.3	2 8.0	0 0	4 22.2	2 8.7	0 0
31～35歳	4 33.3	4 44.4	12 44.4	13 61.9	9 37.5	12 48.0	2 14.3	5 27.8	2 8.7	3 30.0
36～40歳	2 16.7	0 0	4 14.8	2 9.5	7 29.2	7 28.0	5 35.7	8 44.4	7 30.4	1 10.0
41～45歳	0 0	0 0	2 7.4	0 0	1 4.2	1 4.0	5 35.7	1 5.6	7 30.4	2 20.0
46～50歳	0 0	0 0	0 0	0 0	3 12.5	0 0	0 0	0 0	2 8.7	1 10.0
51～55歳	1 8.3	0 0	0 0	0 0	1 4.2	0 0	1 7.1	0 0	0 0	1 10.0
56～60歳	0 0	0 0	0 0	0 0	0 0	2 8.0	1 7.1	0 0	0 0	2 20.0
61歳以上	1 8.3	1 11.1	0 0	0 0	1 4.2	0 0	0 0	0 0	1 4.3	0 0
N.A.	1 8.3	0 0	3 11.1	0 0	0 0	0 0	0 0	0 0	2 8.7	0 0
合計	12 100	9 100	27 100	21 100	24 100	25 100	14 100	18 100	23 100	10 100

3.5. 現在の住居への住み替えについて

表5は、現在の住居に住み替えた時の住み替え回数とその時の世帯主の年齢についてまとめたものである。これによると、戸建住宅と集合住宅とはわずかに差はあるが、年齢区分が26歳から45歳の間に現在の住居に移り住んだものが多く、年齢区分の上昇とともに住み替え回数も増加している。集合住宅に比較し現在の戸建住宅への住み替え年齢は5歳程度遅れていることが多い。また、表2に示した住み替え年齢と表5の現在の住居への住み替え年齢を比較すると、表2の最頻値と表5の最頻値の間には1つの年齢区分（5歳）程度のずれが認められ現在の住居への住み替えが遅れている。これより住み替え頻度の高い年齢区分の次の年齢区分において、現在の住居に移り住んだ人が多いと判断される。

3.6. 理想的住宅における重要度

図1は住み替え時において理想とする住宅について各項目ごとの重要度（1.重要とは思わない～5.重要と思うを、5段階評価で示す）を項目グループ別に図示したものである。図1は戸建住宅と集合住宅の比較の形で示している。項目別グループA「周辺の環境」には、学校や図書館が近くにある・交通の便がよい・買い物に便利である・

- A. 周辺の環境
- B. 屋外スペースの利用
- C. 住宅の広さ
- D. 住宅内における部屋の機能
- E. 住宅設備の充実
- F. 住宅の内部環境

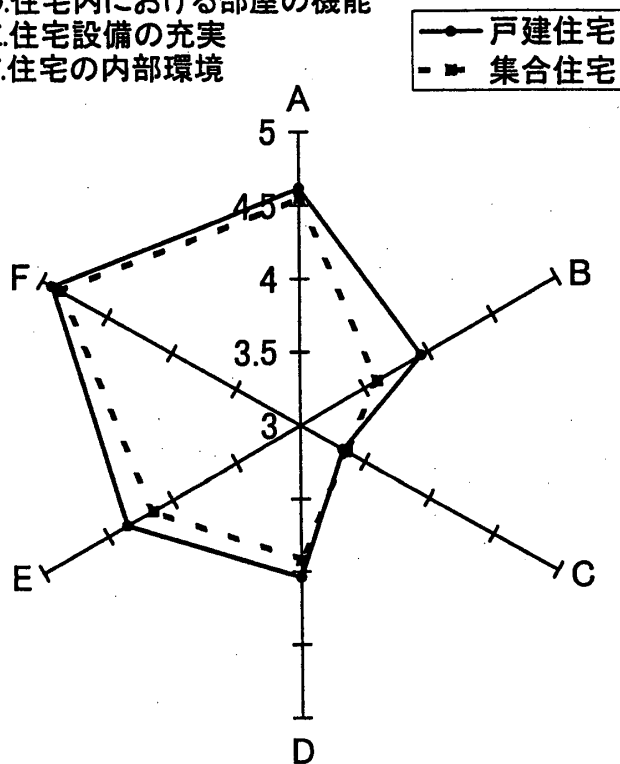


図1. 理想的住宅における重要度 (戸建住宅と集合住宅の比較)

騒音がなく静かである、の項目を含んでいる。グループB「屋外スペースの利用」には、ペットを飼うことができる・ガーデニングのできるスペースがある・安全な子供の遊び場がある・最低1台分の駐車スペースがある、の項目を含んでいる。グループC「住宅の広さ」には、玄関が広い・二世帯が同居できる・現在の住まいより部屋数が多い、の項目を含んでいる。グループD「住宅内における部屋の機能」には、客間が確保できる・子供全員に個室がある・最低1部屋は和室がある・自分の書斎がある・家族団らんのある場がある、の項目を含んでいる。グループE「住宅設備の充実」には、広いシステムキッチンがある・納戸などの収納スペースがある・段差のない家である・階段に手すりがある、の項目を含んでいる。グループF「住宅の内部環境」とは、日当たりや風通しがよい、である。(現在の住宅については、グループG「外部からの要求」として、家主から立ち退き要求をされる、などである)。また、このAからGまでのグループ分けは図1～図4まで適用する。図1によると、戸建住宅と集合住宅ではあまり大きなポイントの差は認められず、A「周辺の環境」とF「住宅の内部環境」は戸建住宅および集合住宅とも特にポイントが高い。これは健康的で、快適かつ便利な生活環境を理想としているものと考えられる。また、集合住宅においてわずかにポイントの低い項目もみられる。

3.7. 現在の住宅に対する重視点

図2は、現在の住居に入居する時に重視した各項目に対して、5段階評価で示したものである。実線は戸建住宅、破線は集合住宅の場合である。これによるとF「住宅の内部環境」については両住宅とも重視度が特に高い、A「周辺の環境」についても両住宅の重視度はやや高い。その他の項目のB「屋外スペース」、C「住宅の広さ」、D「住宅内における部屋の機能」、E「住宅設備の充実」については、戸建住宅においてほぼ中程度の評価であるが、集合住宅においてはさらに重視度は低くなっている。これは集合住宅の場合、コーポラティブハウスではないためすでに建築された建物から選ぶこととなり、居住者の希望を反映することはかなり困難であるため、重視度が低くなったものと思われる。

- A. 周辺の環境
- B. 屋外スペースの利用
- C. 住宅の広さ
- D. 住宅内における部屋の機能
- E. 住宅設備の充実
- F. 住宅の内部環境
- G. 外部からの要求

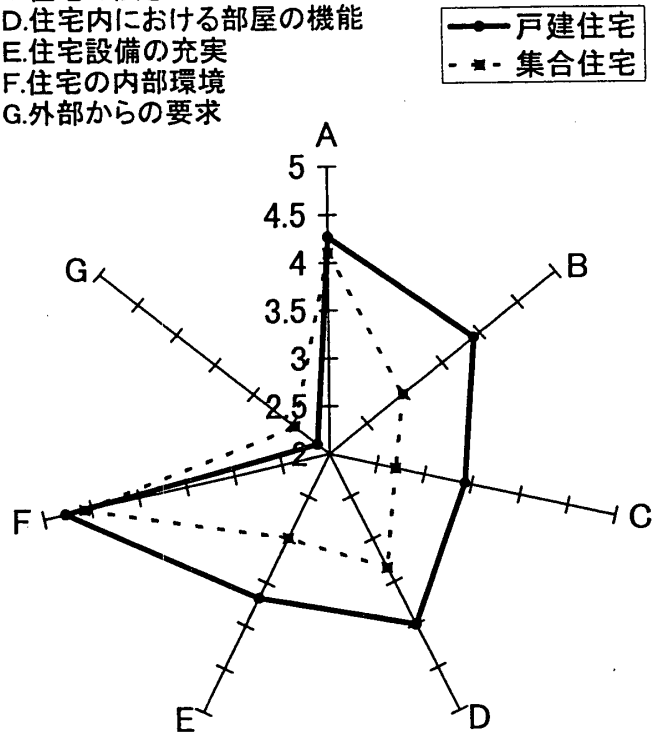


図2. 現在の住宅における重視度 (戸建住宅と集合住宅の比較)

- A. 周辺の環境
- B. 屋外スペースの利用
- C. 住宅の広さ
- D. 住宅内における部屋の機能
- E. 住宅設備の充実
- F. 住宅の内部環境

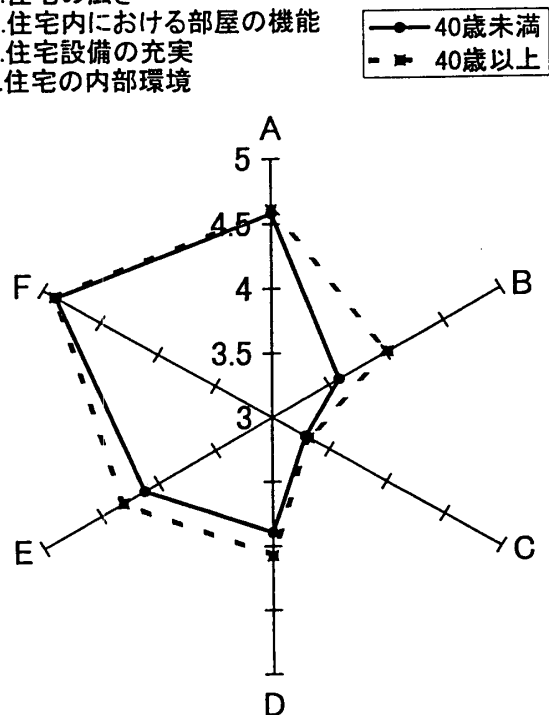


図3. 理想的住宅における重要度 (世帯主の年齢別比較)

3.8. ライフステージにおける住宅の重要度

今回の調査はライフステージにおける住居の評価をみるため年齢区分に基づき整理している。ここでは調査協力者を年齢により大きく2分し、図3に住み替え時において理想とする住宅について各項目グループ別に重要度を図示している。調査協力者の年齢平均から40歳未満と40歳以上の2つの年齢グループに分割して図示した。F「住宅の内部環境」やA「周辺的环境」については40歳未満・40歳以上いずれにおいても重要度はかなり高い。しかし、その他の項目グループについては重要度が少し低くなっている。また、E「住宅設備の充実」やB「屋外スペースの利用」については、40歳未満より40歳以上において重要度が高くなっている。これは高齢期に向けて住宅設備の改善・充実をはかり快適な生活を営むとともに、退職後の趣味をいかすための空間確保のためと思われる。

3.9. 理想的住宅の重要度と現在の住宅の重視度

図4に住み替えの時に理想とする住宅に対する項目グループの重要度および現在の住宅へ入居する時の項目グループに対する重視度を示す。ここでは40歳未満の場合を扱っている。これによると、F「住宅の内部環境」やA「周辺的环境」については重要度はかなり高く、その他の項目グループについてはやや低い。これは室内外環境と利便性などに重要性を感じているためであろう。実線で示す理想的住宅の重要度と破線で示す現在の住宅での重視度については、図4において理想的住宅の重要度のほうが現在の住宅に比較し常に高い値を示している。すなわち住宅に対する理想はかなり高く現在の住宅との間に容認できない誤差を感じていると考えられる。これらの誤差は子供の成長その他の理由により生じたものであろう。これらの要因は、住居の問題を解決するために自己の住宅の増改築や住み替えを行う必要性を示している。

- A.周辺的环境
- B.屋外スペースの利用
- C.住宅の広さ
- D.住宅内における部屋の機能
- E.住宅設備の充実
- F.住宅の内部環境

●— 理想的住宅の重要度
- - - 現住宅の重視度

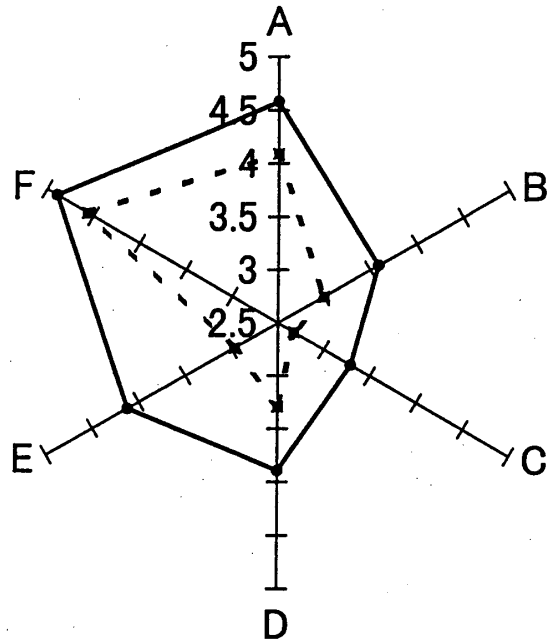


図4. 理想的住宅の重要度と現在の住宅の重視度 (40歳未満)

3.10. 今後の住み替えについて

これからの住み替え希望について表6にまとめ示している。これによると戸建住宅については「5年以上住み続けるが56%」で現在の住宅にとどまる者がかなり多い。しかし、集合住宅については「5年以上住み続けるが約33%」「わからないが約49%」で、将来の住まいについて変更の可能性の高いことを示している。このことより、集合住宅を過渡的な住まいと考え、戸建住宅を最終的な住まいとする者が多いことが推察される。

表6. 今後の住み替えについて

	上:実数(人) 下:構成比(%)					合計
	1年以内に住み替えたい	3~4年は住み続ける	5年以上は住み続ける	わからない	N.A.	
戸建住宅	4	3	56	36	1	100
	4.0	3.0	56.0	36.0	1.0	100
集合住宅	4	11	27	41	0	83
	4.8	13.3	32.5	49.4	0	100
合計	8	14	83	77	1	183
	4.3	7.7	45.4	42.1	0.5	100

4. 今後の課題と展望

居住者の過去の住み替え回数の平均は約3回であり、また約80%の人が2回以上の住み替えを経験している。住み替え後の住宅の所有形態は、住み替え回数が増すに従い持ち家率が高まる傾向にあり、借家は徐々に減少している。これらより日本における持ち家志向が依然高いことが伺える。住み替えの理由としては「住居全体の広さ、部屋数が多いため」「通勤、通学の利便さ」などが上位を占めている。本調査における通勤時間で最も頻度の高いものは60～70分未満でありかなり長いといえる。

戸建住宅と集合住宅いずれにおいても、理想的住み替えにおいて居住者が特に重要と考えている事項は、「日当たりや風通しがよい」などの住宅の内部環境や周辺環境であり、健康的で快適な生活をめざして住居を選択している。戸建住宅においては理想的住宅と現在の住宅に入居する時の重視点との差が比較的少ない、しかし住宅設備については差が認められる。これは住宅設備の中の「段差のない家である」「階段に手すりがある」などの項目であり、今までは気にしていなくても、だれもがこれから迎える高齢期のために関心を持っているためと思われる。現在の住宅に住み替えた時に重視した項目についてみると、戸建住宅に比較し集合住宅の居住者は重視した項目の数が少なくなっている。これは集合住宅において、戸建住宅に比較し居住者の居住内容の希望を具体的に反映し難い状況にあるためと考えられる。また、このことは集合住宅から戸建住宅へ住み替える大きな要因ともなっている。

世帯主を40歳未満と40歳以上に2分した年齢別集計によると、40歳未満のグループにおいて理想とする住宅の重要度と現在住んでいる住宅に入居する時の重視度との間に大きな差があり、後者の方が小さい値となっている。これは子供の成長やその他の要因により、現在の住宅に住み替えた時と、現在理想と考える住宅との間に大きな違いが発生し、このことが今後の住み替えを決断させる要因となっている。ライフステージと住み替えとの関連をみると、長子の年齢によって最初の子供室の必要性が生じるなど、ライフステージと住

居内の部屋の機能や環境整備との間には密接な関わりが認められる。また、40歳以上の居住者は、趣味のための屋外スペースや住宅設備の充実を重要と考えており、今後迎える高齢期における私生活を豊かなものにするための住宅改善を考慮しているものと推察される。

以上の諸問題に対応するためには、住宅の建て替え、増改築などがあるが、ここでは住み替えを中心に、ライフステージに適合した住生活の改善を考察したものである。

この調査を行うにあたり終始ご援助いただいた元広島大学学生江川まみ嬢に感謝いたします。

【参考文献】

- 吉野正治「ザ・ハウス／ザ・ホーム 豊かで確かな選択に向かって」家政教育社，pp.174-190 (1985).
- 湯川聡子，井上洋子「新版 住居学入門」学芸出版，pp.112-114 (1995).
- 国民生活センター編「住宅と生活—大都市の持ち家取得をめぐる—」光生館，pp.244-263 (1982).
- 小澤紀美子編「豊かな住生活を考える—住居学」彰国社，pp.20-21, p.121 (1995).
- 磯田知子，住田昌二「都市居住者の住宅像に関する研究—戸建持ち家層とマンション層の比較を中心に—」日本家政学会誌，Vol.44, No.9, pp.769-779 (1993).
- 住田昌二編「現代の住まい—基礎住居学—」光生館，pp.38-44 (1986).
- 鈴木博志，玉置伸悟「転居による住宅改善計画・行動のモデル化と関連要因のパス解析—住宅改善行為の統計的分析—」日本建築学会計画系論文報告集，第359号，pp.83-94 (1986).
- 坂東，清水，小伊藤，片方「ライフステージにみる住宅改善行為につながる住み方に関する研究—京都市都心部の併用住宅集積地域の調査から—」日本建築学会計画系論文報告集，第462号，pp.117-125 (1994).
- 大学住居学研究会編「改訂 資料住居学」建帛社，pp.10-11 (1984).