

1996年12月11日

株式会社住環境研究所

## 住宅建て替え実態調査

昭和50年代の住宅も建て替え期に突入  
敷地が年代を追って狭くなる中で、  
建て替えによる住まいの『広さ』確保は・・・

住宅と住環境にかかわる調査研究活動を進めている株式会社住環境研究所（積水化学工業株式会社の関連会社、社長：丸野和也、本社：東京、略称：JKK）では、このたび戸建て住宅“建て替え”に関する実態調査をとりまとめました。

この調査は、'91年から首都圏・近畿圏を対象に実施しており、全国規模では'94年に次ぐ第2回目の調査です。今回は特に、◆1.旧住宅の建築時期◆2.建築時期別にみる敷地と建物の面積関係◆3.旧住宅の工法◆4.新居選びのポイントに焦点をあて調査・分析し、前回調査との比較を行なうなど建て替え市場の実態を探ろうと試みています。

また、既存の「JKK住意識・外観嗜好調査」\*の再分析を行い、建て替え層の◆5.優良ストック型住宅に対する意識も明らかにしようと試みました。（P4）

調査は'94年、'95年の「JKK住意識・外観嗜好調査」回答者の中から、建て替えを行い既に入居済の世帯を抽出しアンケートを発送（'96年7月）、回収率53%、516票（邸ベース）の有効回答を得て集計しています。

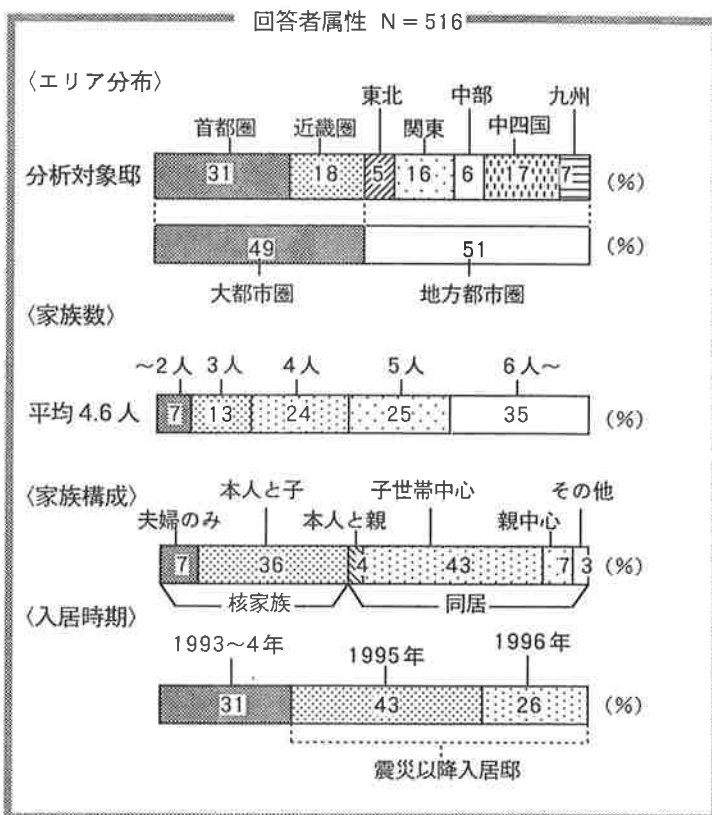
※「JKK住意識・外観嗜好調査」は、当研究所が全国の住宅総合展示場、一般来場者を対象に毎年実施しているものです。

## 1. 旧住宅の建築時期

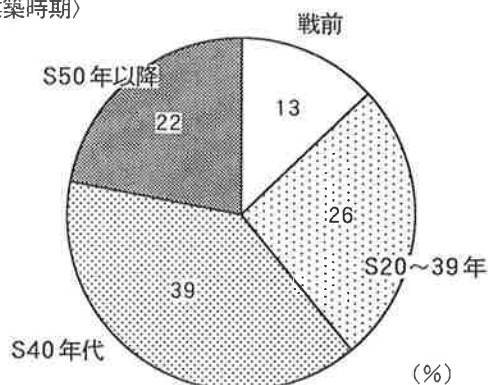
## ●昭和50年以降の新しい建て替えが増加

まず今回調査（'96年調査）の旧住宅建築時期をみると、最も多いのは「昭和40年代」の39%、以下「昭和20年～39年」の26%「昭和50年以降」の22%、「戦前」の13%と続きます。

これを前回調査（'94年調査）と較べてみました。全体的には大きな違いはない（前回調査：「昭和40年代」40%、「昭和20～39年」28%、「戦前」17%）ものの、「昭



〈旧住宅建築時期〉



和50年以降」についてみると、前回調査では15%だったのが、今回調査では7ポイント多い22%と、目立った増加をみせています。

●50年代前半に集中

「昭和50年以降」が増加していたことに着目し、さらに50年以降を細分化して較べてみました。

前回調査では「50年以降」の15%のうち「50～54年」が12%、「55年以降」が3%を占めています。一方、今回調査では全体22%のうち、「50～54年」は17%、「55年以降」は5%に増加しています。

全体が増えつつも、特に昭和50年代前半に集中して増えていることがわかりました。

昭和50年以降の住宅は耐久性、品質に優れストック性が高まったことから、特に50年代後半からの新しい建て替えについては大きく増えないとも推測できます。今後ともこの調査を継続してその推移を見てゆきたいと考えています。

2. 建築時期別にみる敷地と建物の面積関係

敷地条件が厳しい首都圏に限定して、建築時期別敷地面積の変化と建物延床面積の変化、そして両項目の関係を見てみました。

●敷地利用度が上昇

旧住宅建築時期が新しければ新しいほど敷地面積は狭くなっています。

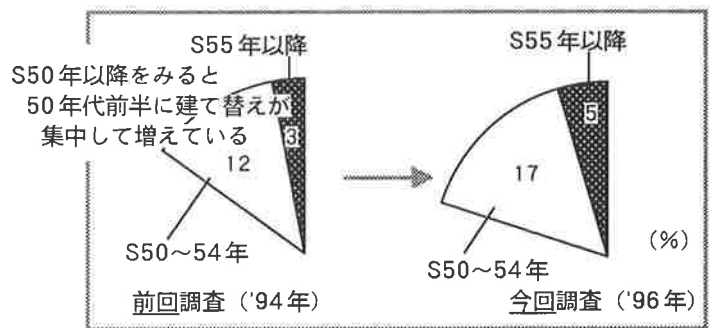
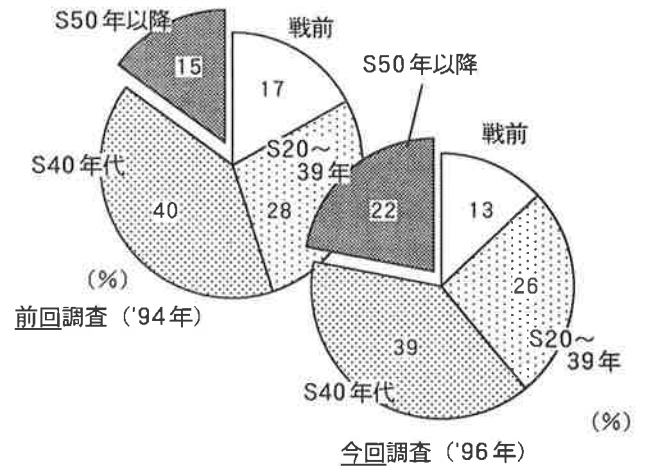
しかし、住宅の延床面積は新・旧とも、戦後については大差ありません。

また、新・旧の延床面積を較べてみると、新居面積は旧住宅より格段に広がり、戦後各年代で約50㎡アップと『広さ』確保がなされていることがわかりました。

敷地と新居の面積関係を容積率でみると、敷地が年代を追って狭くなっているため、実質利用された容積率（延床面積÷敷地面積×100）は比例して高くなっています。前回調査の「昭和50年以降」と較べた場合も、約14ポイント高くなっていました。

敷地面積について、今後ともこの傾向が続きさらに狭くなれば、容積率の限度から新居延床面積は必然的に減少へ転じることが予測されます。

〈旧住宅建築時期の推移〉



〈旧住宅建築時期別、敷地及び建物面積〉

'96年調査 住居専用・首都圏 (N = 147 邸)

面積・容積年代	敷地面積	旧延床面積	新居延床面積	新居容積率
戦前	229㎡	123㎡	137㎡	73.0%
S20～39年	218㎡	96㎡	150㎡	84.6%
S40代	195㎡	94㎡	143㎡	85.8%
S50～	169㎡	92㎡	150㎡	100.1%

'94年調査 住居専用・首都圏 (N = 106 邸)

S50～	219㎡	90㎡	141㎡	86.2%
------	------	-----	------	-------

昨今、都市部の狭小地では優良ストック型住宅の条件「広さ」に代表される「豊かさ」を求めて、3階建てや地下室など敷地を上下に積極利用するケースが目立ち始めました。

しかし将来さらに敷地が狭くなった場合、今以上に3階建てほか、限られた敷地を有効活用する手段が求められるでしょう。規制緩和促進への取り組みが社会的に注目されている現在、「住」においても容積率の緩和など、抜本的な見直しが今後迫られそうです。

当研究所では、建て替え調査に於て敷地と建物面積の変化を時系列で追い、その相関について特に注目してみたいと思います。

### 3. 旧住宅の工法

#### ●プレハブも建て替え期に

前回調査と今回調査の旧住宅の工法を較べました。両調査とも圧倒的に在来木造が占める割合が高いものの、今回調査では若干の減少(4ポイント減)をみせています。その分プレハブは前回の7%に比べ今回は5ポイントアップの12%に増加しました。

プレハブ住宅の建て替えが10%を超えたのは、プレハブが昭和40年代以降著しく成長した結果と言え、初期物件を中心にプレハブも建て替えが始まっていることを示しています。

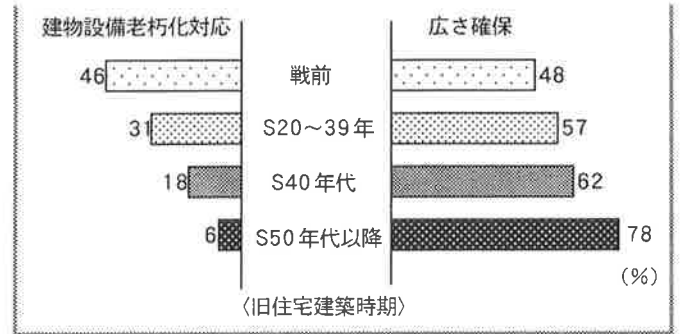
### 4. 新居選びのポイント

#### ●かけがえのない安心

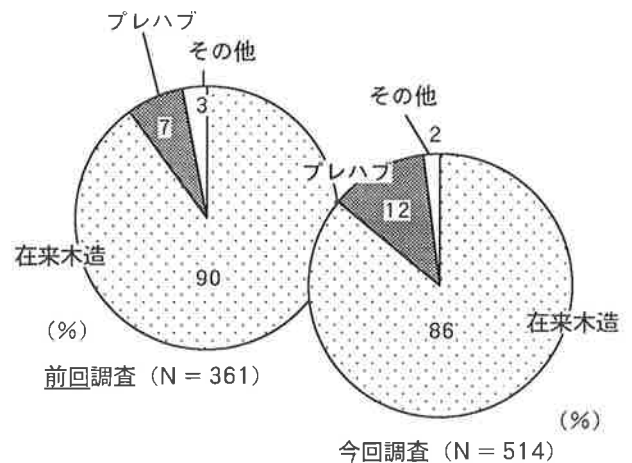
次に建て替えるにあたり特に重視した点を挙げてもらいました。トップは「構造的に丈夫で安心」が68%と群を抜いて高く挙げられ、次いで「外観デザイン」(34%)、「断熱・遮音性能」(30%)、「素材や仕上がり」(25%)などが上位に続きます。これは回答者の約7割が阪神大震災以降の入居者であることから、その影響が色濃く出た結果と言え、安心へのこだわりを強く感じます。

前回調査のトップは同様に「構造的に丈夫で安心」。しかし、数値は13ポイント低い55%でした。また、前回調査で34%あった「割安な価格」が今回調査では12ポイント減の22%になっており、やはり価格ではなくかけがえのない「安心」をとったことを伺わせます。

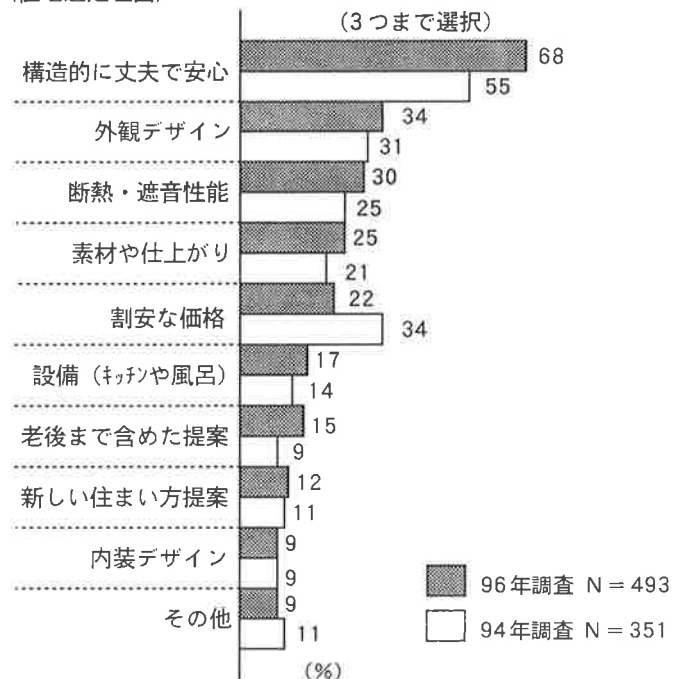
■建て替え理由 (全国、N = 491)  
年代が新しくなるにつれ「広さ確保」が建て替え理由の大きなウエイトを占める。



(旧住宅の工法と経年変化)



(住宅選定理由)



## 5. 優良ストック型住宅への意識

“長く快適に住み続けられる住まい”優良ストック型住宅への意識について分析しました。質問内容は「耐久性」「可変性」「快適性（加齢配慮意識と健康配慮意識）」に対する意識です。

既存の'95年「JKK住意識・外観嗜好調査」の回答結果を再分析し、建て替え計画者の優良ストック型住宅に対する意識を明らかにしようと試みました。

建て替え計画者：N = 702 <比較>新築計画者：N = 922

### ●建て替え層は優良ストック型住宅への要望が高い

それぞれについて建て替え層が新築層を上回って優良ストック型住宅を要望していることがわかりました。

#### 耐久性意識は：

建て替え層は新築層に比べ「孫の代まで」が多く、より耐久性を求める傾向にあります。

#### 可変性意識は：

6割近くが「間取りの変更や増改築を想定した家づくりを」と回答。将来の家族の変化に対応できる住まいづくりを希望していることがわかりました。

#### 加齢配慮意識（段差なしや手すりの設置など将来の高齢化に備えた安全配慮）は：

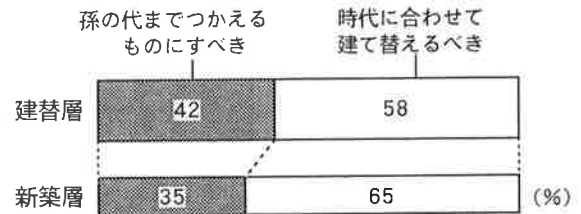
この住意識調査の中で最も強く要望されています。建て替え層に配慮派が多いのは、老人同居や高齢層が多く、より必要性を実感しているためと言えます。

#### 健康配慮意識（浄水器や換気システムなど健康に配慮した設備・仕様の組み込み）は：

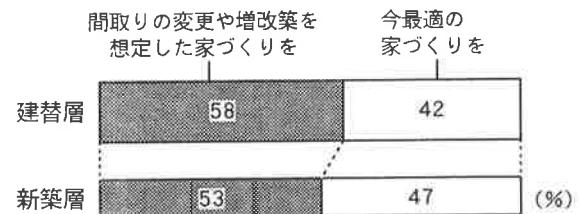
事前配慮の「あらかじめ組み込み」派が約7割と多数派を占めます。昨今の健康志向が住まいづくりにも反映されていることを伺わせます。

■以上、住宅の“建て替え”実態について検証して参りました。今後もこの調査を継続して実施することにより、建て替え市場の動向を的確に把握してゆきたいと考えています。

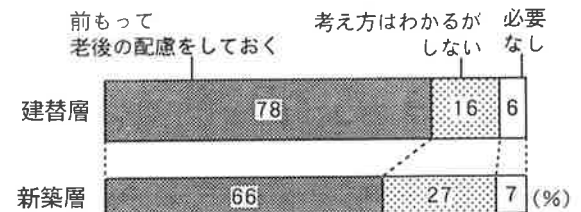
#### 〈耐久性意識〉



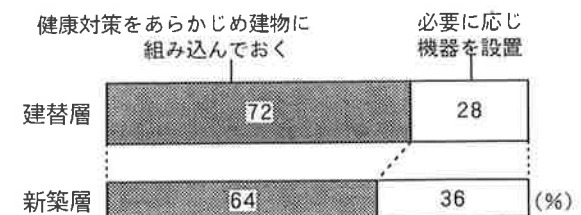
#### 〈可変性意識〉



#### 〈加齢配慮意識〉



#### 〈健康配慮意識〉



本件に関するお問い合わせは、下記までお願い致します。

株式会社住環境研究所 担当：奥野、岡本

☎ 03 - 3256 - 7571 (代) FAX.03 - 3256 - 5993