

住宅建て替え調査・第3弾

年間「仮住まい人口」100万人時代に対応して、仮住まいの実態調査

「希望する仮住まいの条件は」

1993年1月18日

株式会社 住環境研究所

社長 丸野 和也

住宅需要が建て替えにシフトしていく中で、戸建て住宅の建て替え戸数から推測した「仮住まい総人口」は、現在の90万人から近い将来年間100万人を数える規模となることが予測されます。

仮住まいは建て替え後の楽しい新生活へのステップにすぎず、できれば煩わしい仮住まい生活を少しでも快適なものにすることが望まれています。

そこで今回の調査では、「仮住まい」に焦点をあて、快適な仮住まいとは何か、住宅建て替えの体験者による検証を試みました。

「仮住まいもまた楽しからずや」の諸条件を洗うと――

調査手法としては、前回のアンケート調査(755票)を基に、建て替え体験者を対象として深層取材を意図して「個別面接方式」を採用しました。
実査期間は2ヵ月('92年10、11月)で、対象は35名です。

体験者が希望する仮住まいの条件は

仮住まい住居の選定条件は、場所、広さ、費用、時期が重要ファクター。調査の結果、

1. 場所は買物・通勤・通学の便が変わらないところで、建て替え進捗状況をできるだけ頻繁に見に行けるよう工事現場に近いところ。
2. 広さは必要な荷物が置け、高齢者(親)を含め家族全員がある程度余裕をもって生活できる広さ。3DK以上。
3. 費用は建て替えの建築資金に可能なかぎりまわしたいので、なるべく少なく。仮住まい家賃は月10万円程度。
4. 入居時期は、取り壊し時期に合わせてタイムリーに確保。仮住まい期間はできれば3ヶ月以内。
5. その他ではペットが飼えるところ、周辺環境が良く、駐車場スペースが有ることなど。

参考：<前回('92年6月発表)調査結果>

過去2回の建て替え実態調査で、住宅建て替えの気苦労な点として、引っ越し・仮住まいがクローズアップされました。最大の課題は、仮住まい期間にあり、期間が長期化すれば、費用も精神的負担も増加し、煩わしさの度合いが高くなるというものでした。

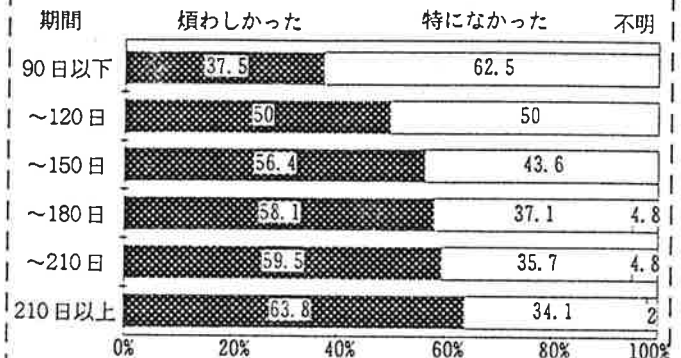
・仮住まい期間

平均で約6ヵ月にも及ぶ。工法別ではプレハブ住宅が在来木造に比べ、26日短縮されている。

平均	在来木造住宅	プレハブ住宅
181日	193日	167日

・仮住まい期間別・煩わしさの有無

仮住まい期間が長びくにつれ、建て替えは煩わしいと感じる。仮住まい90日以下では6割以上の人が煩わしさを感じていないが、6ヵ月を過ぎると逆に6割近くの人が煩わしさを実感している。



・引っ越し・仮住まい費用平均：102.7万円

これらの希望条件に優先順位をつけるのは個人差もあって難しいですが、普通家族・小家族では、新居からの距離を最重視、大家族では距離よりも広さを最重視しています。

実態調査の結果

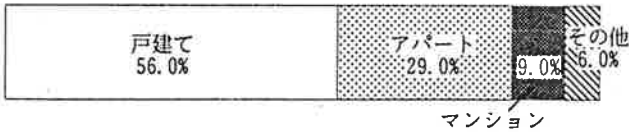
<広さ>

「仮住まい」で希望する広さは圧倒的に3DK以上ですが、予算の関係もあって最終的には「2DK、2K」が43%、「3DK、3K」46%、「4K以上」11%でした。

<住居形態>

仮住まいの住居形態としては、戸建て56%、アパート29%、マンション9%、その他6%で戸建て住宅が主流となっています。

仮住まいの住居形態は、



<仮住まい期間>

- ① 最初の2ヵ月程度は仮住まい生活をむしろエンジョイしている。
- ② 煩わしさ、苦勞をがまんできるのも新居ができる楽しい目的があるから。
- ③ 仮住まい短期間組は煩わしさ、苦勞、不満感の意識は少ない。
- ④ 長期間組は煩わしさ、不便、苦勞意識が増大している（特に季節の変わり目による衣替え、暑さ・寒さ対応、なじめないアパート暮らしが長引くと苦勞意識は大きくなる）。
- ⑤ 3～4ヵ月間が仮住まい我慢許容期間と推定。

仮住まい期間と煩わしさの関係を整理すると、以上のようになります。

煩わしさ・不満度の増幅要因としては、① 予定より仮住まい期間が伸びた時（特に具体的な支障が出た場合は大きい）② 仮住まい期間が季節にまたがった時（衣類の取り替え、購入、暑さ・寒さ対策）③ 工事の進捗状況がつかめない、思わしくないなどが挙げられています。

<荷物>

仮住まいとなると上手な引っ越しをする必要があります。荷物を捨てる、預ける、持参するといった選別判断も要請されます。とくに処分するとなると、愛着があることもあってなかなか捨て切れませんが、逆に大量に処分して後悔するケースもあるよう

です。仮住まい生活用の荷物選別手引き書が求められている所以です。

荷造りの梱包、保管先の選定も大事な問題です。

日本経済の繁栄を象徴するように家の中はモノであふれています。いざ引っ越すとするとそれが実感できます。引っ越しの時処分したものは台所用品から家具、衣類、書籍、電化製品など多岐にわたっています。

新築住宅に造りつけ収納・家具やシステムキッチン等を組み込んでいることもあって、タンスや食器棚等予想以上に大型家具が処分されています。

荷物の預け先は「貸倉庫」31%、「実家、親戚宅」15%、「特になし」44%。また、ピアノに関しては全員ピアノ専門業者に預けています。

<処分家財例>

タンス	台所用品	家具	衣類	寝具	電化製品	冷暖房器	書籍関係	その他
和洋タンス 押入タンス 整理タンス 布団タンス	食器棚 食器類 ガスレンジ ガス台	応接セット ダイニング テーブル ソファ サイドボード	古い衣類 子供の服 親の衣類	ベッド 布団	洗濯機 テレビ 冷蔵庫 クーラー 掃除機	ストーブ 火鉢 こたつ クーラー 扇風機	本箱 机 椅子 本	下駄箱 古い履物 飾り物 額 ミシン 趣味道具 おもちゃ カーペット カーテン

<植木>

植木も注意事項です。「処分した」のが40%、「新築の庭隅にまとめて移植」17%、「専門業者に預けた」13%、「そのまま」13%、「仮住まい先の庭に移植」10%、「近所にあげた」が7%で約半数の人が大事に育てた植木を失っています。

<ペット>

「犬を飼っている家族」は33%あり、ペットは家族の一員という考えで「ペット可愛さからマンションをあきらめ戸建てを探した」は16%いました。

< 駐車場 >

駐車場も大事な要因として挙げられています。「駐車場探しが大変だった」は41.7%と半数近くが駐車場付きの仮住まいを希望しています。

こんな仮住まいは避けたい

一方、仮住まい生活を楽しくないものにする要素についても検証を試みました。“戸建て組”と“アパート・マンション組”にわけ、体験者が挙げたワースト・スリーは――

仮住まい住居が“戸建て組”は、

- ① 住宅の質の面では、狭い、ガタガタ揺れる、汚い台所・風呂といった古い家
- ② 周辺環境では、夜中の騒音、スーパーが遠い、虫が出るといった場所にある家
- ③ 日常生活の面では家具、ダンボールに囲まれた圧迫感のある生活、冷暖房のない暑さ・寒さが身にしみる生活、台所用品不足で食事メニューも制限せざるを得ない

などが挙げられています。

“アパート・マンション組”は、

- ① 住宅の質の面では、暗い部屋、狭い、古い、間取りが悪い所
- ② 周辺環境では、高速道路の騒音、スーパーが遠い、騒音とホコリ、近くの飲み屋の喧騒音が強い所
- ③ 日常生活の面では、不慣れなアパート生活、窮屈な生活、荷物のために6畳1間の生活、荷物に囲まれた生活、忍び足の毎日、音のノイローゼ、夜中のトイレの我慢などアパート生活になじめない

などの問題点を挙げています。

また、仮住まい中に、荷物で困った点として、① 台所用品の不足で、料理が色々つくれない、② 仮住まいが長引き、季節の衣類が不足、③ 荷物を一部屋に詰め込みすぎて使えなかった、④ 季節の変わり目毎に衣類を取りに行った（貸倉庫、実家）ことなどを挙げていますが、これは仮住まい期間と大きな関係がありません。

近隣への気遣い、苦勞については、① 近隣への挨拶、② 飼い犬の鳴き声、③ 子供の声や物音、④ 夜中のトイレなどが要素として挙げられています。

メーカーへの期待は

ユーザーが住宅メーカーに望むサービスは、トップが「仮住まい住居の斡旋」、次いで「荷物預かり先の斡旋」と「引っ越し業者の斡旋」が並んでいます。

項目	夫婦のみ	夫婦+子	親+夫婦+子	計
1.仮住まい生活用の荷物 選別手引書	4	6	3	13
2.荷物預かり先の斡旋	1	5	7	13
3.諸手続きの手引書	1	3	2	6
4.諸手続きの代行サービス	0	5	4	9
5.引越し業者の斡旋	3	7	3	13
6.仮住まい住宅の斡旋	4	10	8	22

今回の仮住まいの実態調査の示唆することは、長期の仮住まいというものは「辛抱・忍耐の生活」という側面もあり、それをとり除き快適な仮住まい生活を実現していくことが住宅メーカーの大きな役割になってきたということです。

本件に関するお問い合わせは、下記にお願い致します。

株式会社住環境研究所 担当：金子、熊沢
☎03-3256-7574(代)

“仮住まいも亦楽しからずや” のための条件を探る

当研究所で進めてきた住宅の建て替えに関する調査や研究を通して、建て替えが日本の住生活の向上に非常に大きな関わりをもっていることがわかってきた。『古くなったから…』、『故障が多くなったから…』新しいものに更新するという単純なものではなく、“自分の”“家族の”生活を思いきって豊かなものに変えたいという欲求が非常に強いこと。また、建て替えてみて『予想以上に新しい豊かな生活が実現され、人生観まで変わってしまったようだ』と心から喜んでいる様子などがひしひしと伝わってくる。

また、建築資金やどういう家にするかなどの基本的な事がら以外に、どうにかなるであろうとそれ程重視していなかった「仮住まい」や「引っ越し」に予想外に苦勞していることなどが明らかになってきた。

日本で年間に建て替えられる戸建て住宅は年によって多少のばらつきがあるが、約20万戸といわれており、4.39人/1家族（住環境研究所調べ建て替え調査による）としても1,000万人近い人々が6～7ヶ月の仮住まい生活を送っていることになる。この人達が苦勞している「仮住まい探し」や「仮住まい生活」について詳しい実態を把握しておくことは非常に重要に思われる。

そこで当研究所では最近住宅を建て替えた「体験者」を対象に個別面接取材方式による「仮住まい実態調査」と座談会形式によるグループ・インタビューを別々に実施した。今回発表するのは実態調査部分についてである。

1月下旬には、グループ・インタビュー結果についても公表する予定だが、更にこれらの調査結果を踏まえ、社会的提言となる研究成果を発表する予定でいる。

株式会社 住環境研究所
所長 金子昌平