

1992年6月5日

## 住宅建て替え調査第2弾

## “満足度”を焦点に住宅の建て替え調査

積水化学工業株式会社の関連会社で、住宅と住環境にかかわる調査研究活動をすすめている株式会社 住環境研究所（丸野和也社長、東京：略称JKK）は、首都圏と近畿圏の総合住宅展示場来場者を対象にアンケート調査を実施しました。

今回の調査は前回、積水化学工業株式会社のユーザーを対象に行った第1次「建て替え」調査（'92.3.31発表）に続くものですが、同社物件も含む一般建て替え入居客を対象としたため、より客観性を増した調査結果が出ました。調査の方法は、首都圏と近畿圏の総合住宅展示場来場者の中から、実際に建て替えて入居済みの455人に対し郵送によるアンケートを行なったものです。

調査は1992年2～4月に実施し、256の有効回答を得ました。

わが国の住宅建設は現在、全国ベースで「建て替え」が増加し、今後の成長動向が注目されていますが、建て替えデータという面では不足気味で、特に“建て主の満足度”などについて本格的な調査が行われていないのが現状です。そこでこの調査では特に住宅建て替えの“満足度”にスポットを当てました。

調査結果を要約すると以下の通りです。

住宅建て替えの実態面は、――

- ・費用は平均3,523万円（住居専用）と高額化し、工法別ではプレハブ住宅の需要が増加傾向にあります。
- ・建て替え後の住宅の広さでは、部屋数で1.2部屋、延床面積で50㎡広い住宅になり、平均延床面積は152.9㎡と高水準に達しています。
- ・時期については、昭和40年代（築およそ20年）に建てられた住宅の建て替えが43%を占めていますが、昭和50年以降（築15年以内）も15.9%と高率で、老朽化等建物の物理的耐久性に起因しない“建て替え積極派”も増加しています。

満足度に焦点をあてた意識調査では、――

- ・建物については9割近くが建て替えて満足と回答しています。
- ・新しい傾向としては、建物そのものに対する満足度に加えて、住まいを建て替えたことで家族の関係が良くなるなど、予想外の心理的満足感を得て、“建て替え”を積極的に評価する層が増加しています。
- ・建て替え前の配慮点では工期・仮住まいを重視していますが、工期に対して期待通りだったという回答は7割にすぎませんでした。また、仮住まい期間が6ヶ月を超えると不満、期待はずれのウェイトが高くなります。

## 調査のまとめ

### 回答者属性について

- 入居時期別では'89年23.4%、'90年48%、'91年22.3%で過去3年以内の建て替えが94%を占めています。
- 地域別では、首都圏が51.9%、近畿圏46.1%（不明2%）。
- 家族構成では「世帯主と子」が全体の48.4%、「世帯主と親と子」が31.2%。
- 世帯主年齢では、40代が43.7%、50代が23.5%と両世代合わせて全体の約3分の2（平均年齢は48歳）を占めており、建て替え層のボリュームゾーンを形成しています。
- 住居専用住宅が、全体の90%。

## 実態調査

### ■建て替え費用

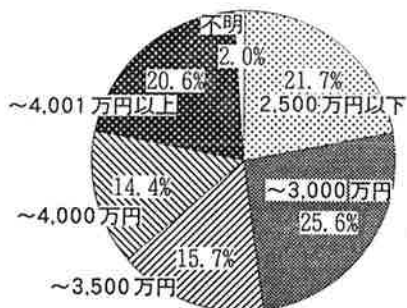
建て替え費用（住居専用）の中では、住宅建築費の他に、解体、引越し、仮住まい費用の合計で平均197万円（建て替え総費用の5.6%）を要している。  
工法別費用では、プレハブ住宅と在来木造住宅を比較しても、ほとんど違いは見られない。

建て替え費用総額平均

3,523万円

解体費用平均	94.7万円
引越し費用平均	30.7万円
仮住まい費用平均	72.0万円
建築費用平均	3,325.6万円

《建て替え費用総額の割合》



＜工法別費用＞

プレハブ平均：3,511.6万円

在来木造平均：3,504.4万円

その他平均：3,758.0万円

注) その他工法は、重量鉄骨建て、鉄筋コンクリート造など

### ■仮住まい期間

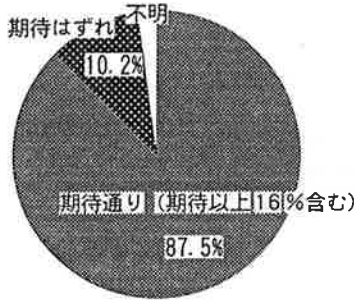
仮住まい期間は、平均で約6ヶ月にも及ぶ。工法別では、プレハブ住宅が在来木造に比べ、26日短縮されている。

平均	在来木造住宅	プレハブ住宅
181日	193日	167日

## 意識（満足度）調査

### ■建て替え満足度

《建物に対する満足度》

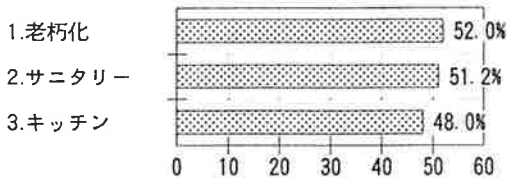


「期待以上」、「期待通り」を合わせると建物自体は9割近くが満足している。住宅展示場で高いグレードのものを見ているにもかかわらず、満足度は高い。

#### ＜建て替え住宅それ自体に対する期待、こだわり＞

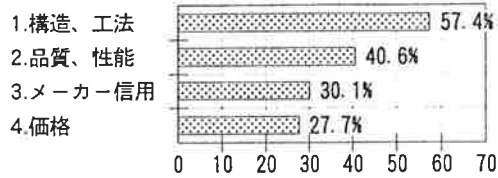
旧住宅に対する不満（複数回答）

ベスト3は下記の通りで、トップは「老朽化」。「サニタリー」「キッチン」等、住宅設備機器に対しては、開発テンポが早いいため、建築時期にかかわらず不満が多い。



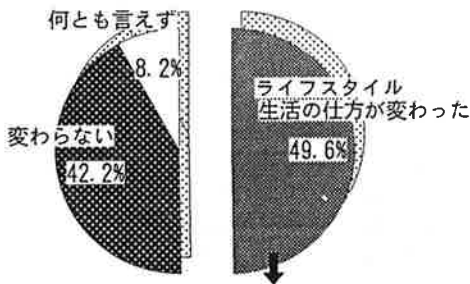
建て替え住宅選定基準（3つまでの複数回答）

トップは「構造・工法」で、外観などによらない建物自体の基本部分に対する建て主の“こだわり”が感じられる。



#### 《心理的満足度：生活の変化》

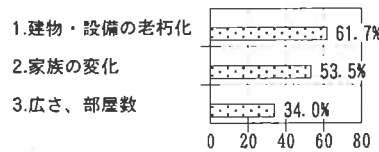
住まいを建て替えたことで「ライフスタイルや生活の仕方が変わった」のが、約5割を占めた。これらは「家族の関係が良くなった」など、予想外の心理的満足感をも得られた“建て替え”評価層でもある。つまり、これらは「建て替えへの期待（建て替え理由、きっかけ）」以上の“建て替え効果”と言える。



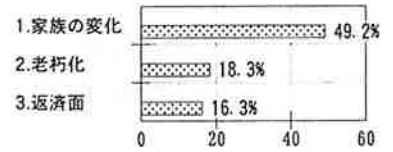
#### ＜建て替えに対する期待＞

建て替えの理由、きっかけ

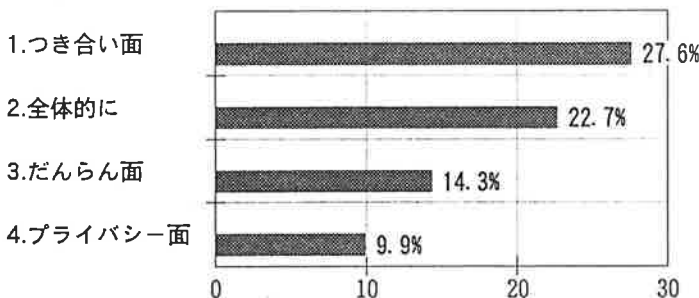
＜理由＞（複数回答）



＜きっかけ＞（自由回答）



#### ＜具体的な変化＞（自由回答）

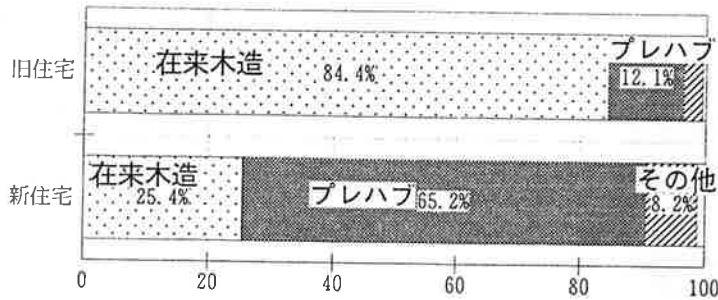


- ☐ 子供の友達や家族ぐるみの来客増
- ☐ のんびり、張り合い、快適、プライド  
(一方で外出が減少⇔在宅時間増)
- ☐ 家族で一緒に過ごす時間、機会、会話増
- ☐ 子供部屋や居間、寝室の区別で個人意識に変化  
2世帯プライバシー確保

■建て替え前と後の住宅比較

<工法>

旧住宅の工法は在来木造が中心だったが、建て替え住宅は、プレハブ工法を選択する層が多く約3分の2を占めた。



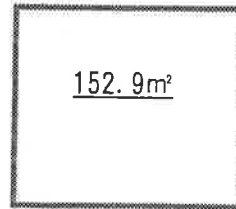
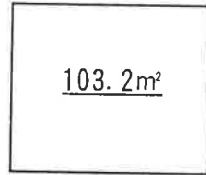
<広さ、部屋数（住居専用）>

建て替え後は、広さで48%増の152.9㎡、部屋数で1.2部屋増の7.0部屋に増加している。部屋数の割に平均延床面積が50㎡と大きく増えているのは、各部屋の広さが大きくなり、全体にゆとりのある設計のため。（新住宅の広さを見ると、世界的にも高水準）

<旧住宅>

<新住宅>

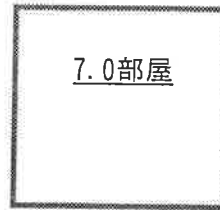
-平均延床面積-



<旧住宅>

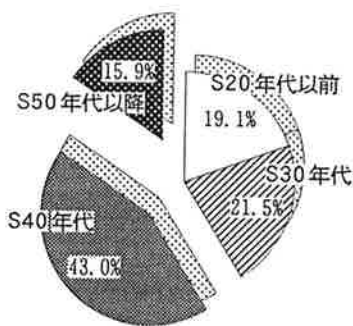
<新住宅>

-平均部屋数-



■旧住宅の建築時期

<建築時期>

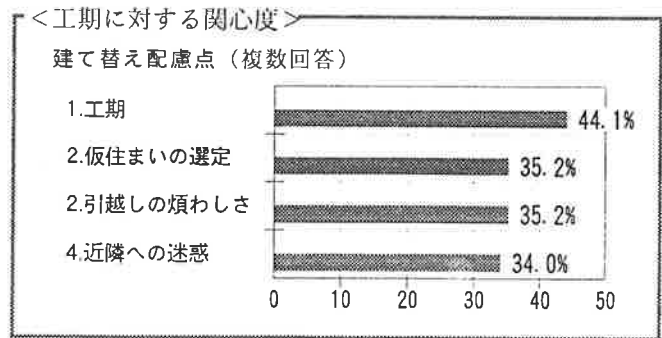
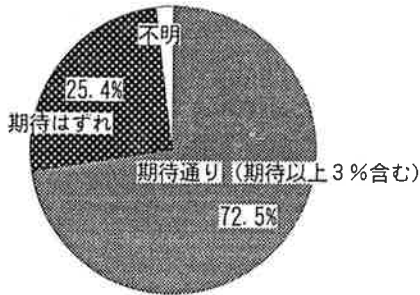


昭和40年代が最多で43%を占める。築15年以内（昭和50年代以降）でも15.9%と高率で、建物の古さよりもライフスタイルや家族構成の変化が要因となる“建て替え積極派”が意外に多いと言える。

《工期への期待に対する満足度》

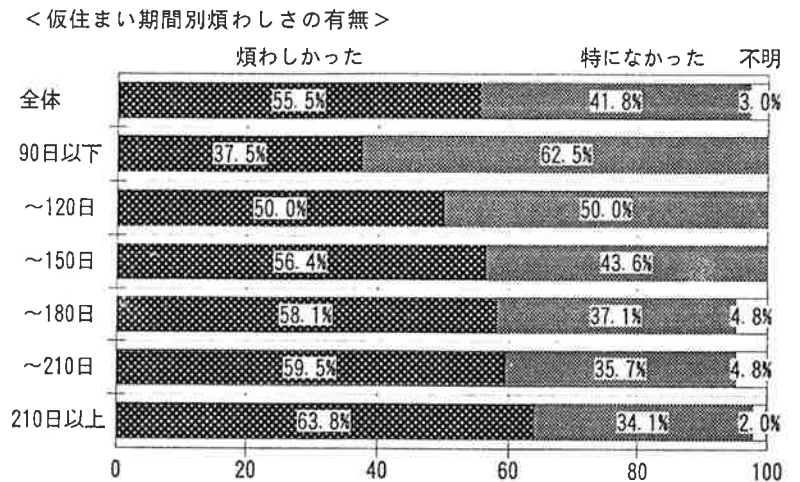
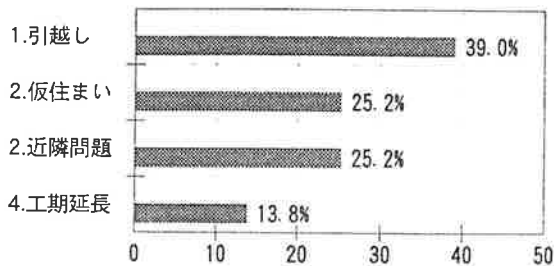
工期の点では、7割が「期待通り」と回答している。「期待はずれ」は、『絶対的な工期の長さ』に対する不満と『工期延長』といった予定変更に対する不満である。（仮住まい期間別では、仮住まい期間6ヶ月を越えると「期待はずれ」が急増）

建て替えに際しての事前の配慮点では、仮住まい期間に直接影響する「工期」が44.1%で最も多く、関心度の高さが伺える。



■建て替えの煩わしかった点（自由回答）

引越し、仮住まい、近所への配慮、工期延長などが建て替えの煩わしさだが、仮住まい期間が長い程、建て替えは煩わしいと感じる。仮住まい90日以下で37.5%、90日を過ぎると50%を超え、以降さらに増加傾向をたどる。



以上

本件に関するお問い合わせは、下記までお願いいたします。  
株式会社住環境研究所 担当：金子、岡本  
☎ 03-3256-7574 (代)

活性化する住宅建て替えの背景  
死語となるか「うさぎ小屋」

「老朽化して住めなくなったから建て替えをする——」というのが、住宅建て替えの一般的図式と思われるが、今回の調査では必ずしもそうでないことが明らかになった。このことは、建て替え前住宅の建築時期から推察される。

昭和40年代は経済成長に伴う都市への人口集中により、住宅建設が活性化し、特に昭和40年代後半は住宅史上最大のブームとなった。しかし、この時期に建設された住宅は、地価高騰の影響もあって質的には問題を残し、特に広さや部屋数の点で、現在の住生活を満たすレベルに程遠い状態にある。今回の調査では、現在の経済力に見合った“質の高い住生活”への要求が、「子供の成長」や、「親との同居」等をきっかけに、この時代の住宅の建て替えを促進しているという現況を、図らずも浮き彫りにしている。

築20年程度でどんどん建て替えられている様は、非常に日本的ではあるが、以上のような背景によるものである。

また、昭和40年代から50年代初めにかけて建設された住宅（持家）は、現存する住宅の1/3以上になり、特に都市部に集中している。ある意味で、この時代の住宅が日本の住宅を代表している形になっており、“うさぎ小屋”と呼ばれる所以になっている。今回の調査では、建て替え後の住宅の延床面積の平均が152.9㎡と、建て替え前住宅の103.2㎡に比べて49.7㎡（約15坪）も増えており、このまま昭和40年代の住宅を中心に建て替えが推進されれば、日本の住宅は世界水準\*を抜くレベルに達し、近い将来「うさぎ小屋」という言葉は死語となるものと思われる。

株式会社 住環境研究所  
所長 金子昌平

\* <戸建て住宅（ストック）>平均延床面積：国際比較

国名	調査年	広さ（㎡）
アメリカ	1985	153
イギリス	1986	86
フランス	1984	105

※広さは調整値（社）日本住宅協会発行“住宅”より