

- 50%が築20年で建替
- 「家族の変化」に合わせての建替増える
- 煩わしいのは「引越し」「仮住まい」の手配
- 建替で40m<sup>2</sup> 広い住まいに

1992年3月31日  
株式会社 住環境研究所

東阪名の建替客を対象に  
住環境研究所が“建替”について初のアンケート調査  
— 建替の動機など意識調査にスポット —

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幅広い研究活動を進めている株式会社 住環境研究所（丸野和也社長、東京：略称JKK）は、このほど、積水化学工業の新規〈戸建住宅〉の建替客を対象に“建替”をテーマとした初のアンケート調査を実施しました。

住環境研究所の今回の調査は、建替に関する実態調査とともに、その動機やきっかけなど建主の建替意識面にもスポットを当てており、建替について今後も継続する調査研究の基盤となるものです。

わが国の住宅建設は今“建替需要”が急速に増え、大都市周辺の戸建て新築に占める割合は東京都で75%、大阪府73%、愛知県47%（1990年度・住宅金融公庫調べ）に達して注目されています。その要因としては、昭和40年代に建てた住宅が老朽化したことに加え、ここ10数年間の家族構成の変化や豊かさを背景としたライフスタイルの変化に対応して新たな住まいを求める需要が増大したものと推測されます。さらに地価の高騰にともなう住宅取得費用の上昇なども“住宅建替”に対して拍車をかけています。

今回の調査の特性をまとめますと次の3点です：

1. 調査対象を東京、大阪、名古屋の3大都市に絞った。
2. 調査対象がメーカーの新規ユーザーであるため、より具体的で密度の濃い回答が得られた。
3. 建替は全部〈積水化学工業〉独自のユニット工法で行われ、全体の9割が「居住専用」住宅であった。

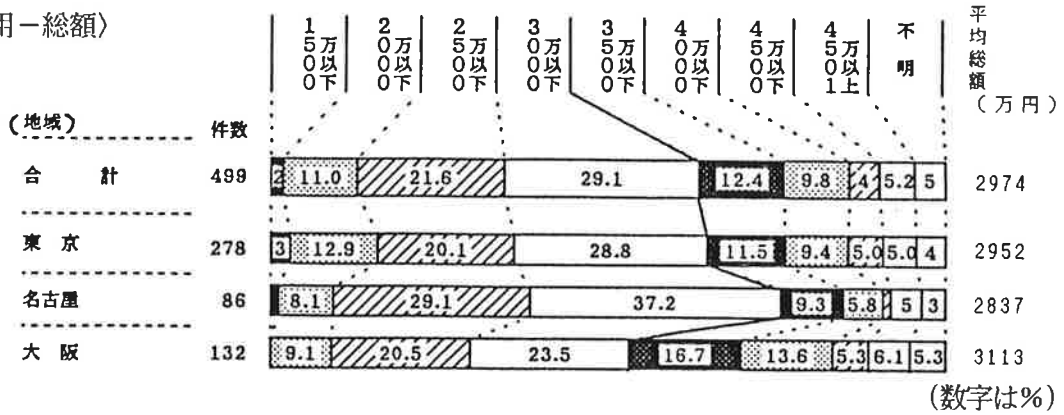
なお、今回の調査は、東・阪・名のセキスイハイム、セキスイツーユーホーム入居者のうち'90年10月～12月引き渡しの898人に調査票を郵送、有効回答499件を分析したものです。有効回答中東京が全体の56%を占め、大阪が27%、名古屋17%となっています。家族構成では「世帯主と子」が約半数で、2位の「世帯主と親と子」（23%）を大きく上回り、回答者の年齢は40代と50代合わせて全体の7割弱でした。

調査結果のまとめ

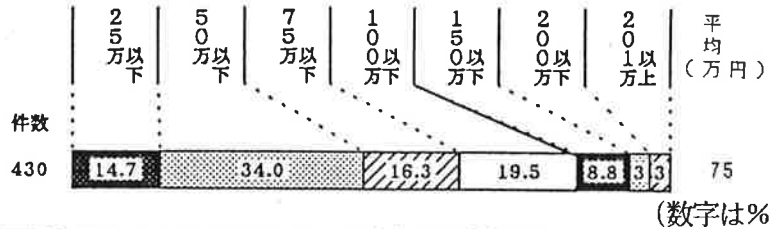
実態調査

■建替費用

〈建替費用－総額〉



〈引越し・仮住まい費用〉



※建替費用は平均2974万円。「2500～3000万円」層が一番多く29.1%を占めている。建替費用の中に占める引越し・仮住まい費用は平均75万円だが、仮住まい期間で大きな差が出ており、60日以内で62万円、121日以上で116万円と約2倍の負担増。

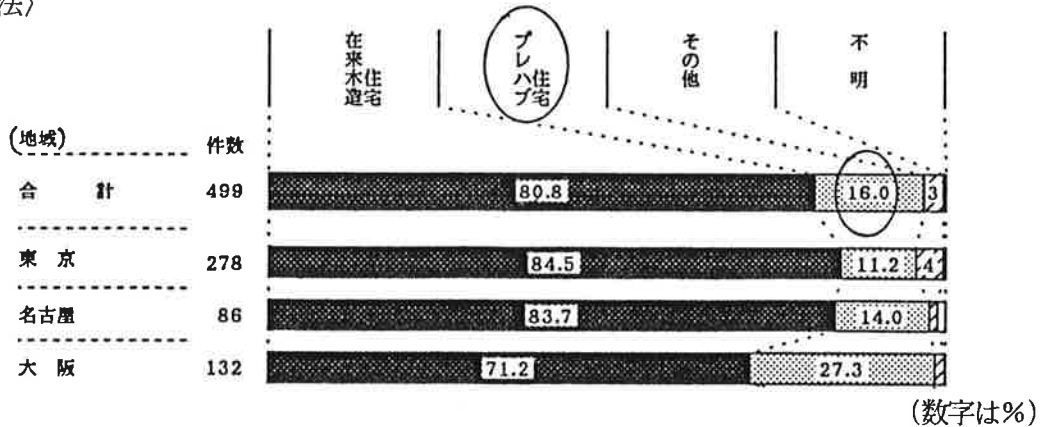
■旧住宅の建築時期・工法

〈建築時期〉	昭和30年代以前	昭和40年代	昭和50年代以降	%
	36.4	48.9	13.0	

無回答1.7

※約半数が昭和40年代に建てた家で、築20年で建替ということになるが、昭和50年以降（築15年未満）が13%を占めているというのも注目に値する。

〈旧住宅工法〉



■旧・新住宅の比較

	平均延床面積	平均部屋数
旧住宅	100m <sup>2</sup>	5.7室
新住宅	142m <sup>2</sup>	6.4室

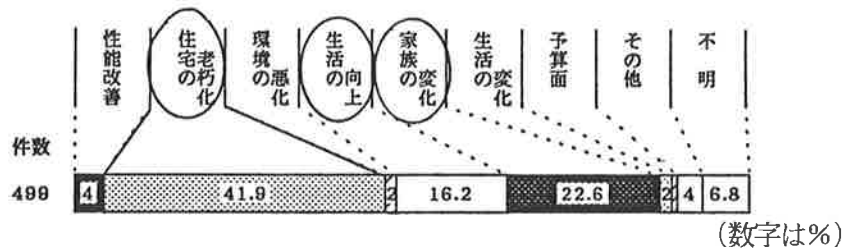
※建替後の床面積は42m<sup>2</sup>広くなり、部屋数も増えているが、全体にゆったりした余裕のスペースをとった間取りとなっている。

意識調査

■ 〈建替前の住宅でとくに不満だった点は〉（複数回答）の問いに、「老朽化」が58.3%とトップで、「サニタリー」46.3%、「キッチン」43.1%、「部屋のつながり」37.5%、「住宅の広さ」32.3%とつづいている。これを建築時期の面からみると、新しいものほど「住宅や部屋の広さ」などに不満が多く、古いものほど「老朽化」に加え「プライバシー」「部屋のつながり」「サニタリー」などライフステージの変化による機能面の不満が増えている。

■ 〈建替の理由は〉の質問では、旧住宅の不満をそのまま反映して「老朽化」が41.9%と最も多く、次に子供の成長や高齢化など「家族の変化」が22.6%となっている。第3位は「生活面の向上」の16.2%だが、これは建築時期の新しいものほど高率で、安定した豊かさが続く中で“より良い生活を望む”向上意識の高まりがうかがえる。

〈建替理由〉

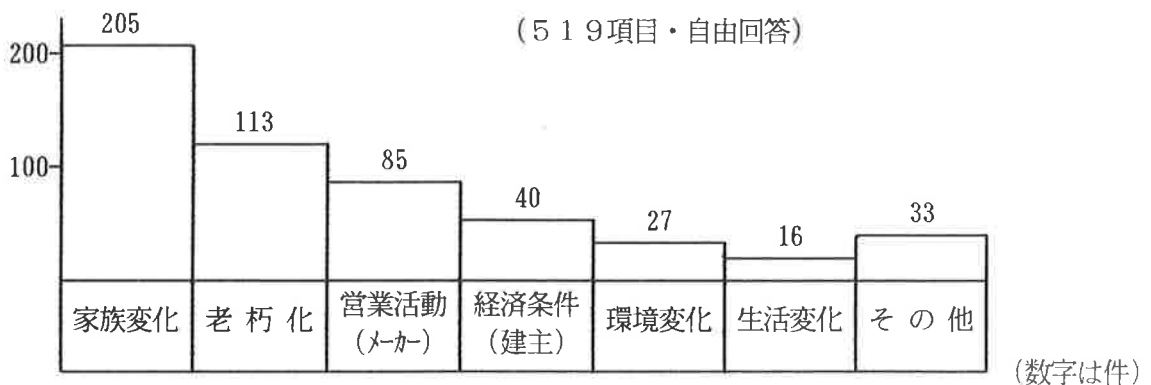


※大家族や3世代家族では「家族の変化」(38.9%)が「老朽化」(36.1%)を上回り、同居の必要に迫られた建替が多いことが注目される。

■ 〈何がきっかけで建替に踏み切ったか〉の質問は、自由回答方式のため様々な要因の組み合わせがあり、全部で519の回答を得た。分類すると前問の「理由」とは必ずしも一致しない点があり、いくつかの「きっかけ」で潜在していた希望が触発されたことが分かり興味深い。特に「家族の変化」が「老朽化」を大きく引き離していることは、ハード面の動機もさることながら“新しい家族の人間関係に対応できる住宅を”という要望の強いことが理解される。

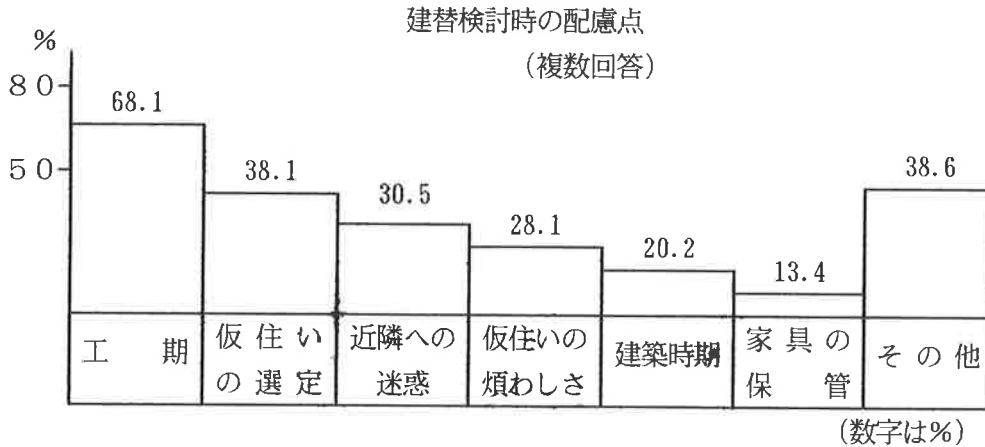
建替のきっかけ

(519項目・自由回答)



※古くなったから建替えるのではなく、ライフステージの変化に対応して建替える層が増加している。この内訳は「子供の成長」41.9%、次いで「同居・2世帯」26.8%、以下結婚・自立、相続、定年、退職、転勤などが続いている。

■ 〈建替検討時とくに気遣った点は〉の質問では、全体の7割弱が「工期」を挙げており、「仮住いの選定」38.1%や「近隣への迷惑」30.5%を大きく上回っている。これは「工期」がすべての面に影響を及ぼすとともに、直接的には家賃面の心配を反映したものと予想される。

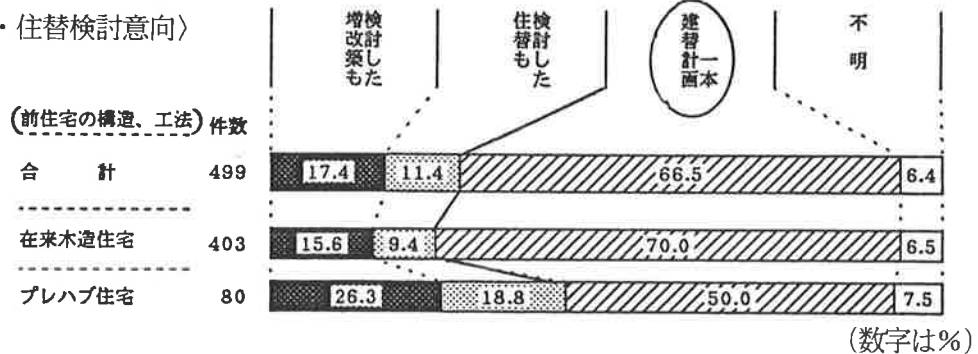


■ 〈建替が終わってみて何が煩わしかったか〉(自由回答)の問いに、「引越し」「仮住い」「近隣への配慮」の3点が最も多かった。ただ、東京、大阪、名古屋で微妙な差がみられ、特に「近隣への配慮」では、大阪が高率で地域性が感じられる。

※仮住まいの期間が4ヶ月を越えると3分の2が煩わしかったとしており、建替は工期が一つのキーポイントといえる。

■ 〈建替を決める際、増改築や住み替を検討したか〉の問いには、およそ3分の1弱が検討したとし、これを旧住宅の面からみると「在来木造住宅」の居住者で25.0%、「プレハブ住宅」では45.1%とかなり差がある。また、建築時期の新しいものほどこの傾向は強い。

〈増改築・住替検討意向〉



■ (増改築や住み替を検討した方に) 〈建替を選んだ理由は〉の質問では、次の回答が最も多かった。

増改築に対して

1. 老朽化の根本治療が必要
2. 構造面から良い仕上がりが期待できず
3. 費用が割高

住み替に対して

1. 今の環境を維持したい
2. よい土地・家がない
3. 費用面で建替が一番

〈自由回答〉

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)住環境研究所

〒101 東京都千代田区内神田2-16-11

内神田渋谷ビル 担当：金子、岡本

電話 03-3256-7574 (代)

FAX 03-3256-5993