

# 居住の満足の揺らぎから —住まいの今後へ

弘本 由香里 *Written by Yukari Hiromoto* ◆ 大阪ガス(株)エネルギー・文化研究所 特任研究員

## はじめに

平成22年(2010年)国勢調査の全数集計に先立って、抽出速報集計結果が2011年6月に公表された。65歳以上人口が総人口に占める割合は23・1%となり、世界で最も高い水準に至っている。また、国勢調査で、一般世帯に占める「単独世帯(一人暮らし世帯)」の割合が31・2%となり、「夫婦と子供から成る世帯」28・7%、「夫婦のみ世帯」19・6%、「ひとり親と子供から成る世帯」8・8%を上回り、最も多い家族類型となっている。さらに、一般世帯のうち、65歳以上の世帯員がいる世帯は37・8%に達している。

こうした人口構造の大きな変化に対して、居住の安定をどう図っていくかは、最も大きな課題の一つである。持続可能な社会を目指す研究活動の一環として、当研究所(大阪ガス(株)エネルギー・文化研究所)では、2005年から毎年「これからの住まいとライフスタイルに関する生活意識調査」を実施している。そこで、調査項目の中に生活者の居住に関する簡単な問いを設けている。2011年の調査結果をベースに、2005年・2007年・2009年の同調査での共通設問への回答を一部参照しながら、居住の現状と今後への生活者の思いを見つめてみたい。

なお、2011年の同調査は1月20日～2月8日に郵送法により実施したもので、全国の21歳～75歳を対象とし、標本数は1155

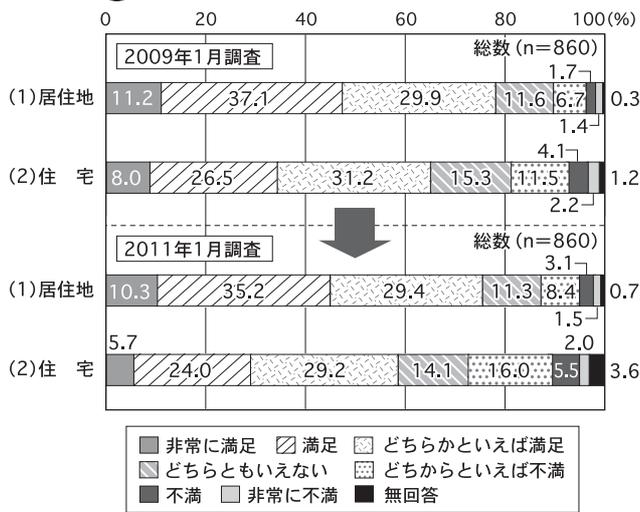
人(内回収数860人)、層化2段階無作為抽出法とエリアサンプリングを併用している。

2010年の調査時に、20代～30代の補充を行い、年齢構成を補正しているため、2005年～2009年と、2010年・2011年では、対象者の年齢構成が多少異なっている。参考までに、2009年の調査では、20代が5・6%、30代が15・8%、40代が24・0%、50代が24・3%、60代以上が30・3%であったが、2011年の調査では、20代が12・7%、30代が17・8%、40代が21・0%、50代が20・9%、60代以上が27・6%となっている。調査方法についても、2006年・2011年のみ郵送法で、2005年・2007年～2010年は留置記入依頼法である。調査方法や回答者の属性についての詳細は、本誌53ページから55ページの「これからの住まいとライフスタイルに関する生活意識調査(2011年)の全体概要・トピックス」を参照いただきたい。また、回答者に一人世帯が少ないことや一戸建比率・持ち家比率が高いことなどの偏りがある。その点は念頭に置きつつ、調査結果を眺めていきたい。

## 一戸建・持ち家層の 不満と不安

同調査の回答者が居住している住宅について、2005年調査では一戸建住宅が72・8%、2007年調査では78・5%、2009年調査

図1 現在の居住地・住宅への満足度



では81・4%に増加していたが、2011年調査では78・4%であった。この結果は、2010年度に年齢構成を補正するために、20代、30代を補充した影響と見られ、40代、60代以上の回答者だけ見ると、2009年と2011年では変化がない。

持ち家率も、2005年調査では73・3%、2007年調査では79・2%、2009年調査では82・6%に達していたが、2011年調査では82・0%であった。40代、60代以上の回答者だけ見ると、2009年に比べ2011年ではさらに持ち家率が増加していることがわかる。

ちなみに、総務省統計局による2008年の

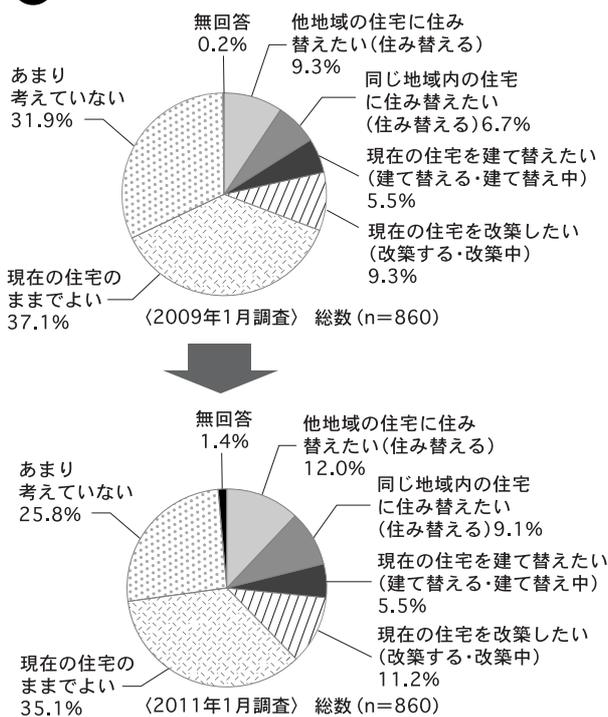
住宅・土地統計調査では一戸建住宅が55・3%、2010年の国勢調査(抽出速報集計)では持ち家率が62・7%である。当研究所による生活意識調査の回答者の一戸建比率・持ち家比率が非常に高いことがわかる。極めて高い一戸建比率・持ち家比率から、回答者の多くが比較的恵まれた居住水準にあると思われる反面、現在の居住地と住宅に関する満足度の回答からは、居住に関する不満と不安が芽生えつつあるのではないかと状況が垣間見えてくる。

現在の居住地に満足しているかどうかの問いでも、2005年調査では「満足」が55・1%、2009年調査では「満足」が65・7%に増加したのに対して、2011年調査では「満足」が58・9%に減少している。40代、60代以上の回答者だけ見ても、2009年に

比べて2011年で「満足」の割合が減少し、「不満」の割合が増えていることがわかる。

現在の居住地に満足しているかどうかの問いに、2005年調査では「満足」が70・8%、2009年調査では「満足」が78・2%に増加。しかし、2011年調査では「満足」が74・9%に減少している。40代、60代以上の回答者だけ見ても、2009年に比べて2011年で「満足」の割合が減少し、「不満」の割合が増えていることがわかる。

図2 住み替え・改築・建て替えなどの意向



比べて2011年で「満足」の割合が減少し、「不満」の割合が増えていることがわかる。

この結果から、一戸建・持ち家を手に入れていったんは満足を得た生活者が、家族や暮らしの変化等とともに、とりわけ住宅に関してギャップを強く意識し、不満や不安を覚えることができる(図1)。

**徐々に増える住宅の改築意向**

住み替え・改築・建て替えの意向について、2005年調査では「将来、他の住宅への住み替えや現在の住宅の改築・建て替えなどをする意向がある」が34・9%、「現在の住宅のま

までよい」が30・8%、「あまり考えていない」が33・2%であった。2009年調査では「同意向がある」が30・8%に減少、「現在の住宅のままでよい」が37・1%に増加、「あまり考えていない」が31・9%に減少。2005年に比べて2009年の時点で、現在の住宅に対する肯定感が強いのは、一戸建・持ち家の増加と連動しているものと思われる。

しかし、2011年調査では、「同意向がある」が37・8%に増加、「現在の住宅のままでよい」が35・1%に減少、「あまり考えていない」が25・8%に減少している。前項で触れているように、2009年に比べて2011年には、住まいに対する不満が膨らんできていると見られ、これに応じて住み替えや改築の意向が増加している様子が見てとれる。

住み替え・改築・建て替えの意向のうち、「地域の住宅に住み替えたい(住み替える)」が、2005年調査では14・5%、2009年調査で9・3%に減少したが、2011年調査では12・0%に増加している。「同じ地域内の住宅に住み替えたい(住み替える)」が、2005年調査では8・1%、2009年調査で6・7%に減少したが、2011年調査では9・1%に増加している。「現在の住宅を建て替えたい(建て替える・建て替え中)」が、2005年調査では5・3%、2009年調査・2011年調査ともに5・5%と横ばいである。「現在の住宅を改築したい(改築する・改築中)」が、2005年調査では7・0%、2009年調査で

9・3%に増加し、2011年にはさらに11・2%に増加している(図2)。

## 将来の楽しみと安心への備え

住み替え・改築・建て替えの意向がある場合の理由は、2005年調査では第1位「生活の快適性・利便性のため」(52・1%)、第2位「老後の安心のため」(25・2%)、第3位「子どもの成育・教育のため」(24・7%)、第4位「趣味やライフスタイルのため」(13・3%)、第5位「老親の世話のため」(10・8%)。2009年調査では第1位「生活の快適性・利便性のため」(54・7%)、第2位「老後の安心のため」(31・7%)、第3位「趣味やライフスタイルのため」(14・0%)、第4位「子どもの成育・教育のため」(12・1%)、第5位「老親の世話のため」(10・2%)。2011年調査では、第1位「生活の快適性・利便性のため」(59・6%)、第2位「老後の安心のため」(33・3%)、第3位「趣味やライフスタイルのため」(18・2%)、第4位「子どもの成育・教育のため」(17・6%)、第5位「心身の健康のため」(13・3%)となっている。

第1位の「生活の快適性・利便性のため」は、2005年・2009年・2011年と回を追うごとに増加。第2位の「老後の安心のため」も、2005・2009年・2011年調査と回を追うごとに増加。第3位は2005年には「子どもの成育・教育のため」だったものが、

2009年・2011年には「趣味やライフスタイルのため」に変わっている。自身の暮らした楽しみや、安心を支える住まいを望み、将来に備える意識の動きがうかがえる。

## 希望する住まいと指向の変化

将来の住み替えや改築・建て替えなどに際して、希望している住まいの形態について、2011年調査では、第1位「建築家の設計で注文住宅を建てる」(28・4%)、第2位「住宅メーカーの住宅を建てる」、第3位「既築の一戸建住宅を購入・改築する」、第4位「新築の建売住宅を購入する」、第5位「民間の賃貸マンションを借りる」、第6位「親族から相続もしくは親族と同居する住宅を改築する」、第7位「既築の分譲マンションを購入・改築する」、第8位「中高層の新築分譲マンションを購入する」、第9位「セカンドハウス(別荘など)を所有する」、第10位「公的な賃貸住宅を借りる」などとなっている。

注目すべき点のひとつが、2005年・2009年・2011年いずれの調査でも「既築の一戸建住宅を購入・改築する」が、「新築の建売住宅を購入する」よりも上位となっていることである。さらに、2011年調査で初めて「既築の分譲マンションを購入・改築する」が、「中高層の新築分譲マンションを購入する」よりも上位となっている。こうした意識の変化

に、新築よりも安価でかつ自分らしい改修が施せる住宅への指向が着実に広がりつつある状況を捉えることができる。

## おわりに

冒頭でも述べたとおり、同調査の回答者は一戸建・持ち家比率が非常に高いという特徴を持っている。したがって、同調査での居住地や住宅の満足度や、住み替え・改築・建て替えの意向には、一戸建・持ち家層の住まいに対する意識が強く反映されている。

2009年・2011年いずれの調査でも、高齢期の住まいに関する問いでは、「現在の住まいで安心して住み続けられるように、体が不自由になる前から住まいの改修をしておきたい」が6割弱に対して、「そう思わない」が2割弱。「体が不自由になっても在宅の医療・福祉サービスを受けながら住み慣れた住宅に住み続けたい」が6割強に対して、「そう思わない」が1割弱。「元気なうちは、思う存分自分の趣味を楽しめる住まい方を優先したい」が8割弱に対して、「そう思わない」が0・5割前後である(図3)。

自分が手に入れた住まいを、自分の暮らしの形に合わせながら生きていきたいとい

図3 高齢期の住まい方に関する考え (2011年1月調査)



う願望の強さが、改築意向の増加に見られる。一方で、新築住宅以上に既築住宅に価値を見出す指向が広がりを見せてつあり、今

後は改築以外の選択肢として自分らしい住まいを手に入れるための住み替えをサポートする仕組みの充実も、求められていくのではないだろうか。

CEL