

住宅の建替えに関する基礎的研究～(1) 居住者の現住宅評価～

○完戸和子* 杉本裕美** 小倉育代** 瀬部明*³ 岸本幸臣*(*大阪教育大学**大阪女子短大*³大阪府立看護大学短大)

【目的】近年、新規住宅建設における、建替えのシェアの拡大が続いているが、今回の研究では潜在的需要としての「建替え」の要求を把握し、その具体的内容と特性について考察を加えることとした。

【方法】調査は留め置き自記法によるアンケート調査方式を採用した。調査対象は居住年数や住宅規模、建築年度に均質に分布する、神戸市北区のS分譲住宅地とした。調査対象世帯は、931件で有効回収票は756票であった。調査実施期間は平成9年11月11日(火)～11月20日である。

【結果】(居住者の基本属性)世帯主年齢については「50才以上」が67.1%を占めており、全体的に高齢化傾向が強い。家族形態は核家族の割合が高い。世帯年収の平均は1087.3万円とかなりの高収入を得ている。居住者の現住宅の規模は、敷地面積、延床面積ともに大都市近郊の戸建住宅としては大きく、部屋数も多い。建築年数は、築後20年前後のものが最も多い。(住宅・住環境の評価)5段階評価法による現住宅の条件8項目の個別評価と総合評価は、概して「やや満足」側にあるが、標準偏差値から居住者の評価に幅がみられる。同様に住環境の評価についての個別条件8項目と総合評価は、「自然環境」を除いて、概ね「普通」から「やや不満」傾向にある。次に、住宅および住環境についての個別評価と総合評価との関係を捉えてみると、住宅については、「広さ」、「間取り」といった住宅内部の評価が総合評価に強く影響し、住環境については、「老人施設」等の生活関連施設に対する評価が総合評価に影響していることが分かった。