

日本国内の住居の現状と好ましい居住環境

The present condition of the dwelling housing in Japan
and
the favorable living environment

9730119 杉浦 円香 Madoka SUGIURA

指導教官 田中 辰明 Tatsuaki TANAKA

1. はじめに

戦後、先進国といわれるまで成長した日本だが、国民の居住環境は必ずしも満たされているとはいえない。1998年に建設省が行った「住宅需要実態調査」によると、自分の居住環境について「非常に不満」が4.9%、「多少不満」が30.9%と、不満足度は35.8%である。では、どのような環境が一般的に住みよいといえるのであろうか。

本研究では、ナレッジマネジメントシステムを利用して、現在の日本の居住状況に関するデータを分析し、我々にとって好ましい居住環境について研究し、提案することを目的とする。

2. 方法

2-1 ナレッジマネジメントの研究

2-2 日本の住宅データ収集

・ 総務庁統計局

「平成10年 住宅・土地統計調査」

調査概要

住宅及び世帯の居住状況の実態を把握し、その現状と推移を全国及び地域別に明らかにするため、住宅及び住宅以外で人が居住する建物及びこれらに居住している世帯に関する実態を調査の対象とし、5年ごとに実施される標本調査である。

基礎研究として、上記の資料を主に参考にし、日本の現在の居住状況を把握する。

2-3 アンケート調査

実際にアンケート票で調査することで、データ上から読み取れる居住環境の現状と居住者の意識の差を知ることを目的とした。

調査概要

東京郊外の都市ベッドタウンの住宅地3地区にて、住宅をとりまく環境を評価の対象とし、評価の実態をアンケート票で詳細に調査した。

地域の特性上、対象は全て一戸建て居住者。3地区200軒に配布し、回収率は38.5%(持ち家75票、賃貸2票)であった。

2-4 ナレッジマネジメントのシステムによる解析

3. ナレッジマネジメント

3-1 Knowledge Management

個人が持ち備えている知識(知恵)は、計り知れない膨大な量である。その膨大な量の知識を個人や個々のグループのみでとどまらず、組織全体で共有することはできないであろうか。その膨大な量の知識を形に変え(データ化)、より有効的に活用できないだろうか。それを実現させるのが、ナレッジマネジメントである。

つまり、ナレッジマネジメントとは、個人の知的財産をデータベース化して管理して組織全体で共有化し、問題解決・意思決定の為の回答を引き出すための一種の手法である。ビジネス・スピードが加速している現在で、ナレッジマネジメントにすばやく取り組むかどうかで、1年後、2年後には取り返

しのつかないほど企業競争力に差がつくと言われている。

3-2 ナレッジマネジメントの仕組み

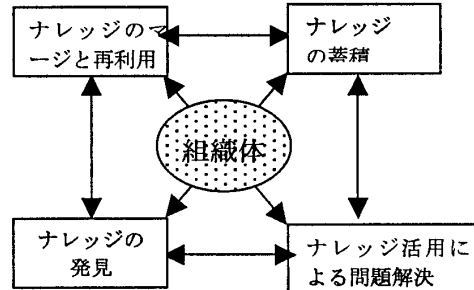


Figure.1 The correlation of the knowledge and the organization

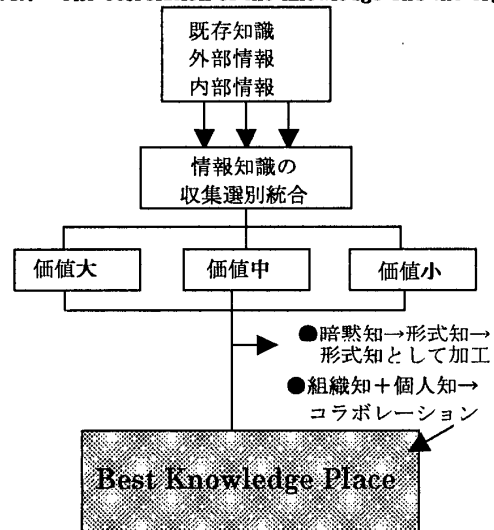


Figure 2 The mechanism of Knowledge management.

4. 住宅データ分析結果及び考察

PLI^{註1)}を基準に全国の都市を住みよさ順にランキングされているデータがある。このランキングと住宅のデータとの相関分析を行なった。結果を以下に示す。

Table 1 The correlation coefficient with PLI.

項目	相関係数
空き家率	0.004
1ヶ月あたりの家賃・間代	0.198
居住世帯あり住宅-持ち家率	0.166**
居住世帯あり住宅-借家率	-0.148**
1住宅あたり居住室数-持ち家	0.454**
1住宅あたり居住室数-借家	0.090*
1住宅あたり延べ面積-持ち家	0.507**
1住宅あたり延べ面積-借家	0.203**
通勤時間-持ち家	-0.429**
通勤時間-借家	-0.468**

** 相関係数は1%水準で有意(両側)

* 相関係数は5%水準で有意(両側)

Table 1 から、居住室数、延べ面積、通勤時間が大きく関係していることがわかる。居住室数も延べ面積も持ち家と借家では、持ち家の数値が大きくなっているのは、日本人の持ち家傾向に関連があると考えられる。

日本国民が自分の家を持ちたがる一因として、借家の質の悪さが上げられる。持ち家と借家について比較する。Figure 3 では、面積によって、持ち家と借家の質を比較した。借家は 50 m²以下の住宅が 6 割以上を占める。持ち家では 50 m²以下の住宅はほとんどなく、70 m²以上の住宅が 8 割を上回る。Figure 4 には居住室数の比較を示す。借家は 1 室から 4 室の住宅がそれぞれ 2 割から 3 割を占めているが、持ち家は、4 室以上がほとんどである。明らかに借家は狭く、単身で住むならばともかく、1 家族が住むには不十分である。

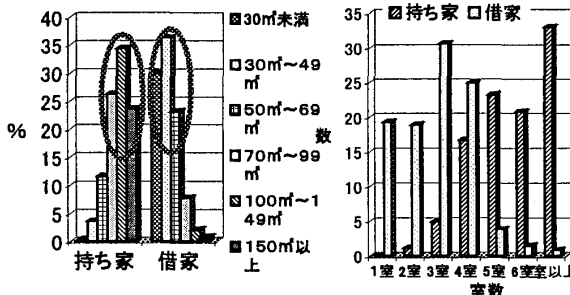


Figure 3 The total area of owned houses and rented houses¹⁾
Figure 4 The number of dwelling rooms of owned house and rented houses.

5. アンケート結果

Figure 5 は仮に住み替えをする場合に重視する点について質問した結果である。地域柄、自然を重視する人が多い。実際は、郊外に住みつつ世帯主は東京へ勤務しているという世帯が約半数で、それに伴い、通勤時間は 90 分以上という回答が約 44% であったが、居住において通勤時間も重要な条件となっている。

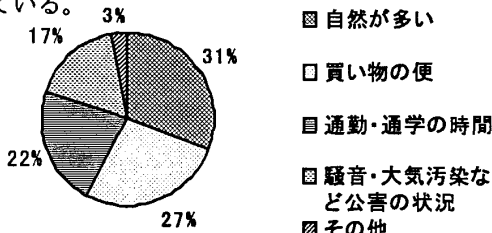


Figure 5 The important condition of living environment.

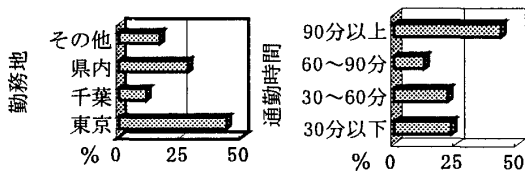


Figure 6 The place of business. Figure 7 The time spent commuting.

Figure 8 に、室内環境の評価に関するアンケート結果を示す。調査対象住宅が一戸建てで窓が多いことから、日当たりや採光による室内の明るさに対する満足度の高さが見られる。不満率の最も高い項目としては間取りや使い勝手、次に自宅内外での音の漏れであった。これらに関してはアンケート対象の約半数が建売住宅であったことが原因の一つと考えられる。建売住宅は住宅間の距離が近くなりやすいため、相互の音の漏れも気になる。

【項目】①室内の色彩や雰囲気②広さや収納③間取りや使い勝手④庭・ベランダ・室内などの日当たり⑤窓からの採光による室内の明るさ⑥自宅の部屋同士の間での音の漏れ⑦家の中から外への音の漏れ⑧上の階の足音や家具の移動音などの騒音や振動⑨すぐ隣の住戸からの騒音や振動

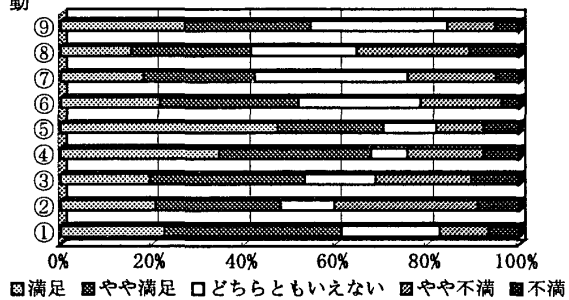


Figure.8 Satisfaction rating of the interior space.

また自由記述欄で、『近所の住人との関係』『ペットを飼う上でのマナー』についての書き込みが多かった。その他には、家族のライフステージに応じて求める環境も変わってくるという意見もみられた。子供が幼い時期には広さを求め、普段の買い物にも車が必要な郊外へ移り住んでも、子供が独立して自分たちが年老いたときには、その状況が不安につながるという。

6. 総括

以上より、好ましい居住環境には、住宅の広さや短い通勤時間等が重要視されるが、好みや近所付き合いなど、数値では表しきれない重要な要素が多いことがわかった。また、日本の住宅政策がもたらしめている日本人の持ち家志向は、今回の一部の地域における調査結果でもみられた。結果では通勤時間が短い方が好まれる傾向にあるのだが、持ち家志向が通勤時間を長くしていると考えられる。

また、自分の子供の家族との同居を望む人は少なく、「住居」は自分や配偶者の老後を思って残したいと考える人が多かった。人々の老後を支えている年金政策への不安が高まる今、早めに安定した住居を手に入れ、無駄に家賃を払わずに、その分貯蓄を考える人々が増えていくと予測される。それに比例して、長い時間をかけて通勤する人もさらに増え、結果的には求めている居住環境には当てはまらない。日本では住教育は、食物、被服、家庭経済などの後回しにされてきたため、遅れているといえる。今後は国民一人一人がより良い住教育を受け、健全な住居観を持つことで、我々の居住環境が理想に近づくと考えられる。

【謝辞】調査にご協力下さいました多数の方々、本研究を進めるにあたり協力を得た藤田潔氏に、深く謝意を表す。

【参考文献】

- 1) 総務庁統計局「平成 10 年 住宅・土地調査」
- 2) 国土交通省；平成 13 年 土地白書(2001)
- 3) 高橋正樹, 宮田紀元；住宅の居住後評価の実態と評価に影響する要因；日本建築学会計画系論文集第 488 号 101-110(1996)
- 4) 沖野桂子；日本とドイツの住宅に関する比較研究 平成 11 年度卒業論文

注 1) PLI (「新国民生活指標」)：豊かさ指標とも呼ばれ、生活水準・豊かさを統合的に把握するための目安となる生活統計指標である。PLI とは people's life indicators の略。