近郊住宅地における居住者の住み替えと清掃管理意識に関する研究

－川崎市麻生区を対象として－

A study on residential relocation and residents' awareness of housing maintenance in suburban residential areas - A case study of Asao Ward in Kawasaki -

高木 真育*,室田 昌子**

Maiku Takagi *,Masako Murota**

In order to think about the future of the living environment in the suburbs of Tokyo, we grasped the residents' awareness of housing maintenance and intention to settle and relocate, and grasp the relationship between the burden of housing maintenance and relocation. In a detached house, it can be said that there is a relationship between the burden of housing maintenance for residents and the intention to relocate.

Keywords: Residential relocation, Residents' awareness of housing maintenance, Suburban residential areas

住み替え、清掃管理意識、郊外住宅地

1. 研究の背景と目的

近年、大都市近郊地域では、住宅の老朽化や管理不全化が進行しており、その予防が重要と考えられる。管理不全化には多様な原因が考えられるが、例えば、馬場ら①は、建物・周辺特性と所有者特性から要因を分析し、所有者特性では持分所有者が死亡やコミュニティ意識の可能性を指摘する。また、室田ら②は、遠郊住宅地での清掃管理を管理不全の予防と位置づけ、高齢者に加えて現役世代の清掃管理負担の課題を論じている。一方で、鈴木ら③は、住み替え希望の要因として特に高齢者の自宅の維持管理の負担を指摘する。

これら既往研究の指摘をもとに、本研究では、東京30km圏域の近郊にある川崎市麻生区を対象に、居住者の住宅に対しての清掃管理意識と定住意向や今後の住まいの希望を把握する。それぞれ住宅形態別の居住者の清掃管理意識の実態や定住意向、住み替え、地域継承のためのあり方を把握したうえで、清掃管理負担と住み替えの関係性を把握することを目的とする。

2. 調査対象地と研究方法

大都市近郊地域として、東京都庁から距離20km~30km圏内のは、東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県で合計69市町村が合計125市町村を含む。本研究の対象とした麻生区は、直線距離で17kmから25kmの範囲に広がる地域である。

麻生区では人口の増加が絶えずており、人口住民基本台帳によると過去10年の人口推移では6.79%の増加となっている。また、川崎市都市計画マスタープラン麻生区構想(2019年3月)でも、2030年までに人口増加が予測されている。一方で、高齢者比率も増加しており(2005年16.3%、2015年22.1%)、単独世帯率も続やかな増加傾向(2005年29.8%、2015年32.5%)が見られる。

本調査の対象地区は、調査対象地と研究方法が合計125市町村で、調査対象地を明らかにする。清掃頻度では週3回以上が4割以上、一方で、月3回以上が2割を超え管理不全予備軍と言える。清掃対象として自己評価では、「どちらかと言えば行き届いていない」が6割を越え、清掃に対して負担を感じている人は多いと言える。特に清掃管理担当者では、部屋の整理や掃除などを主に行うが、清掃管理負担は2割以上である。また、住宅の住み替え(以前の住まいと現在、定住・引っ越し)、自宅の維持管理(自宅の建て替え、改修、清掃管理)、自宅の状況と居住環境評価(自宅の状況と今後、居住環境評価)、属性(性別、年齢、世帯構成、世帯構成者、住宅の床面積)での構成比を明らかにする。

表1. 調査概要と回答者属性

<table>
<thead>
<tr>
<th>項目</th>
<th>回答者数</th>
<th>持之家数</th>
<th>持之家数</th>
<th>他家数</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>年齢</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>世帯</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>住宅の床面積</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
</tbody>
</table>

3. 自宅の清掃について

自宅の清掃管理の実態と意識について明らかにする。清掃頻度では週3回以上が4割以上一方で、月3回以上が2割を超え管理不全予備軍と言える。清掃対象として自己評価では、「どちらかと言えば行き届いていない」が6割を越え、清掃に対して負担を感じている人は多いと言える。特に清掃管理担当者では、部屋の整理や掃除などを主に行うが、清掃管理負担は2割以上である。住宅の住み替え(以前の住まいと現在、定住・引っ越し)、自宅の維持管理(自宅の建て替え、改修、清掃管理)、自宅の状況と居住環境評価(自宅の状況と今後、居住環境評価)、属性(性別、年齢、世帯構成、世帯構成者、住宅の床面積)での構成比を明らかにする。

*非会員 東京都市大学環境学部環境創造学科 (Restoration Ecology and Built Environment Studies, Tokyo City University)
**正会員 東京都市大学環境学部環境創造学科 (Restoration Ecology and Built Environment Studies, Tokyo City University)
4. 住み替えパターンと今後の意向

1) 住宅形態別の住み替えパターン

住宅形態別の住み替え意向では、持ち家戸建てと持ち家集合で「今後とも住み続けたい」と回答した割合は7割を超え、持ち家であると、戸建てでも集合住宅でも住み替え意向が高いことがわかる。一方で、賃貸集合で「できれば引っ越したい」、「引っ越す予定である」、「決めていない・わからない」と回答が分かれており、流動性の高さが確認できる。

表4．現在の住宅形態別の住み替えパターン

<table>
<thead>
<tr>
<th>項目</th>
<th>持ち家戸建て</th>
<th>持ち家集合</th>
<th>賃貸集合</th>
<th>他</th>
<th>合計</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>回答者数</td>
<td>245</td>
<td>175</td>
<td>245</td>
<td>128</td>
<td>529</td>
</tr>
<tr>
<td>住み替えについて</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>そのまま住みたい</td>
<td>15.5%</td>
<td>84.5%</td>
<td>100.0%</td>
<td>100.0%</td>
<td>100.0%</td>
</tr>
<tr>
<td>できるだけ住みたい</td>
<td>28.6%</td>
<td>71.4%</td>
<td>100.0%</td>
<td>100.0%</td>
<td>100.0%</td>
</tr>
<tr>
<td>できるだけ住みたい</td>
<td>15.5%</td>
<td>84.5%</td>
<td>100.0%</td>
<td>100.0%</td>
<td>100.0%</td>
</tr>
<tr>
<td>できるだけ住みたい</td>
<td>28.6%</td>
<td>71.4%</td>
<td>100.0%</td>
<td>100.0%</td>
<td>100.0%</td>
</tr>
<tr>
<td>できるだけ住みたい</td>
<td>15.5%</td>
<td>84.5%</td>
<td>100.0%</td>
<td>100.0%</td>
<td>100.0%</td>
</tr>
<tr>
<td>できるだけ住みたい</td>
<td>28.6%</td>
<td>71.4%</td>
<td>100.0%</td>
<td>100.0%</td>
<td>100.0%</td>
</tr>
<tr>
<td>できるだけ住みたい</td>
<td>15.5%</td>
<td>84.5%</td>
<td>100.0%</td>
<td>100.0%</td>
<td>100.0%</td>
</tr>
</tbody>
</table>

住み替えについて見ると、いずれの住宅形態においても以前の住まいが住まいの住み替えパターンと同様になる傾向が見られた。今後の住まいでは、持ち家戸建てと持ち家集合で定住（住み続けたい）が多く、賃貸集合では、集合住宅への住み替え、未定、定住意向の順に多く、戸建て住宅への住み替えは13%と少ない。

図1．住宅形態別の住み替えパターン
2) 今後の住宅の意向

今後の住宅についての意向についてそれぞれの現在の住宅形態ごとに、年代別、面積別に見た。今後の住宅広さの希望では、持ち家戸建て居住者について、いずれの年齢においても同等程度の広さ住宅の著者が高い。特に60代以上では広い住宅を望む人がない。面積別でも広い住宅ではどちらも、100㎡未満の住宅でも同じ程度の狭い住宅志向の割合が高くなっている。持ち家合併では、20~50代では広い住宅を望む者がいる一方で、60代以上は広い住宅を望む人がいない。賃貸集合では、60代以上で広い住宅を望む人が25%いるものの、同様に20~50代と比べて少ない割合となっている。床面積別では、現在の床面積が狭いほど、今後広い住宅を望む予想が高まる。したがって、40㎡未満では22.2%であり、比較的少ない割合となっている。

持ち家戸建て居住者の今後の住宅における住の有無の希望を年代別、床面積別に見た。年代を通じて広い住友よりも狭い住友、居なしの希望が強い傾向にある。20~30代では広い住友の割合が40.0%, 40.50代では31.0%と下がるが、60代以上になると36.0%となりまた上る。現在の床面積では、60㎡未満であると広い住友は選ばれておらず、140㎡以上であると60.0%が広い住友を選択しているが、100~140㎡で居なしが46.2%である。極端に狭い住宅や広い住宅では今後の住の有無に関係性が考えられるが、100~140㎡といった一般的な住友において狭い住友よりも居なしが多いていることは、今後の戸建て住宅の形態について考えるべきである。

表5. 現在の床面積別の属性と今後の住友の希望

<table>
<thead>
<tr>
<th>床面積</th>
<th>30代代</th>
<th>40代代</th>
<th>60代代以上</th>
<th>回答者数</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>20.0%</td>
<td>4.0%</td>
<td>6.0%</td>
<td>3.0%</td>
<td>2.0%</td>
</tr>
<tr>
<td>30.0%</td>
<td>3.0%</td>
<td>6.0%</td>
<td>3.0%</td>
<td>2.0%</td>
</tr>
<tr>
<td>40.0%</td>
<td>4.0%</td>
<td>6.0%</td>
<td>3.0%</td>
<td>2.0%</td>
</tr>
<tr>
<td>50.0%</td>
<td>5.0%</td>
<td>6.0%</td>
<td>3.0%</td>
<td>2.0%</td>
</tr>
<tr>
<td>60.0%</td>
<td>6.0%</td>
<td>6.0%</td>
<td>3.0%</td>
<td>2.0%</td>
</tr>
</tbody>
</table>

表6. 持ち家戸建て居住者の今後の住の有無と属性

<table>
<thead>
<tr>
<th>属性</th>
<th>20代代</th>
<th>30代代</th>
<th>40代代</th>
<th>60代代以上</th>
<th>回答者数</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>20.0%</td>
<td>4.0%</td>
<td>6.0%</td>
<td>3.0%</td>
<td>2.0%</td>
<td>2.0%</td>
</tr>
<tr>
<td>30.0%</td>
<td>3.0%</td>
<td>6.0%</td>
<td>3.0%</td>
<td>2.0%</td>
<td>2.0%</td>
</tr>
<tr>
<td>40.0%</td>
<td>4.0%</td>
<td>6.0%</td>
<td>3.0%</td>
<td>2.0%</td>
<td>2.0%</td>
</tr>
<tr>
<td>50.0%</td>
<td>5.0%</td>
<td>6.0%</td>
<td>3.0%</td>
<td>2.0%</td>
<td>2.0%</td>
</tr>
<tr>
<td>60.0%</td>
<td>6.0%</td>
<td>6.0%</td>
<td>3.0%</td>
<td>2.0%</td>
<td>2.0%</td>
</tr>
</tbody>
</table>

5. 清掃管理と住み替え

1) 清掃管理と住み替え

清掃管理については自己評価を基に、定住意向が下がると想定した。住宅形態ごとに清掃管理と定住意向との関係性をスピアマンの順位相関係数を求めた。なお、「決めていない/わからない」を除いている。

持ち家戸建てでは、自己評価で狭い住友が確認され、清掃が行う住み立っているという評価ほど住み替え意向が高く、行き立っていないと住み替え意向が高くなる。持ち家戸建てではさらに居の清掃管理と定住意向の関係性をみた。事前に居のない回答者を除いて住友を計行を行なった。室内の清掃管理と居の自己評価についての住友の相関付けができた。賃貸集合では、持ち家戸建てと違い、自己評価で居が見られなかったものの、清掃負担世において住の相関付けを確認することができた。清掃負担世が低いほど住み替え意向は高く、負担負担世が高いほど定住意向が高まるという関係性が見られた。
2) 清掃管理と住まいの選択

最後に、清掃管理が今後の住まいの選択に関係があるのか、現在の住宅形態ごとに把握する。清掃管理意識が高いほど、今後の広い住宅や庭を求めて住み替えを行うと予想した。

清掃頻度では、持ち家集合で正の相関関係が見られた。清掃頻度が高くなると今よりも狭い住宅を選ぶ関係性を見ることができた。

表7. 定住意向と清掃管理意識

<table>
<thead>
<tr>
<th>項目</th>
<th>定住意向</th>
<th>定住意向と清掃意識:</th>
<th>定住意向と清掃意識:</th>
<th>定住意向と清掃意識:</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td></td>
<td>とてもよく行き届いている</td>
<td>とても中々行き届いていない</td>
<td>それほど中々行き届いていない</td>
<td>あまり行き届いていない</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>21.3%</td>
<td>14.3%</td>
<td>10.0%</td>
<td>2.0%</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>19.0%</td>
<td>20.0%</td>
<td>20.0%</td>
<td>20.0%</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>12.3%</td>
<td>14.3%</td>
<td>10.0%</td>
<td>2.0%</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>14.3%</td>
<td>14.3%</td>
<td>10.0%</td>
<td>2.0%</td>
</tr>
</tbody>
</table>

6) 結論

近郊地域である麻生区において清掃管理意識と住まい替え意向、及び両者の関係性を把握した。本研究を通じて以下の知見が得られた。

① 清掃頻度では、月1回以下の住户外で15%、庭外で80%であり、清掃管理が行き届いていないという評価が20%も存在する。持ち家集合居住者は85%が週1回以上の清掃を実施しているものの、清掃負担感を抱いている人が58%と多く見られた。

② 定住意向は、持ち家集合居住者で今後の住まいは狭い家志向が64%であり、賃貸集合住宅居住者で狭い家志向の割合は95%と比較して高い。今後の住まいは広い家志向を希望するが、清掃頻度が低くなると今よりも狭い住宅を選ぶ関係性を見ることができる。

③ 清掃管理意識と定住意向では、持ち家集合居住者の室内の清掃自己評価と定住意向でも相関関係が見られた。清掃などの維持管理の大きさが住まい替え意向を高める可能性がある。

以上より清掃管理意識によって今後の住まいのあり方も変化し、比較的広い住宅が多い麻生区で、狭い家志向の高まりがあることは、郊外地域においての住宅のあり方をより一層考えていく必要があると言える。

なお本研究は、一般財団法人上崎新都心住みやすい街研究助成を受けて実施したものであり、ここに感謝の意を表します。

参考文献

1) 馬場弘樹：空き家管理不全要因とその傾向：川口市空き家実態調査の分析、日本建築学会計画系論文集、第749号、1263-1271、2018年7月

2) 室田昌子ら：首都圏遠郊外住宅地の管理不全住宅の実態と居住空き家の管理不全要因とその傾向、都市計画報告集、第773号、1481-1489、2020年7月

3) 鈴木佐代ら：中高年世帯の住み替えによる郊外戸建住宅のストレス活用に関する研究、横浜市マポリーシーハイツを事例として、日本建築学会計画系論文集、第634号、2725-2732、2008年12月