

## 住まいへの愛着と終の棲家の意識からみた暮らし継がれる住まいについて

Research on houses where family lives take over from the view point of attachment to houses and views of the final abode

住居学科 江川 紀美子 小池 孝子 定行 まり子  
Dept. of Housing and Architecture Kimiko EGAWA Takako KOIKE Mariko SADAYUKI

**抄 録** 本研究では、住まいの愛着を形成する要因と、終の棲家に対する意識から将来の住まいの選択について分析し、長く住み続けることができる「暮らし継がれる住まい」に必要な要素について検討する。その結果、住まいを選択・決定する過程でこだわった点が愛着となること、現在の住まいを選択した時点では、終の棲家について具体的イメージを持っていなくても、年齢が上がるにつれて利便性が重視されることが明らかとなった。さらに、愛着が住み続ける選択に影響をあたえていること、安全性や利便性が住み続ける住宅に必要な要素であることが判明した。

**キーワード**：住み替え、居住形態、愛着、終の棲家、一戸建て、集合住宅

**Abstract** The purpose of this study is to research how people feel attachment to houses in relation to the sense of choosing houses from the viewpoint of the final abode. The results can be summarized as follows: 1) the point that became the decisive factor is when a person chose the house becomes the attachment; 2) At the time of choosing current house, the person does not have views of the final abode, but the person feels that convenience is necessary as they get older; 3) Attachment to the house affects living in continuously the same house; 4) Safety and convenience are necessary so that a person continues living in the same house for a long period of time.

**Keywords**: Housing Relocation, Residence style, Attachment Final abode, Detached Houses, Apartment Houses

### 1. 研究の背景と目的

近年、住まいに対する意識や価値観が多様化したことで、その選択肢は増えていると言え、都市部で定着した「住宅双六」と呼ばれた一戸建てを終着点とする暮らし継ぎ形態は多様化している。本研究における暮らし継ぎとは、居住地の移動を伴う住み替えと、リフォームを実施するなどして同一の住まいを住み継ぐこと、建て替えなどで住まいは更新されるが同一の土地に住み継ぐことが含まれると定義するが、住まいへの価値観が多様化する現代において、どのような暮らし継ぎが選択されているのか、将来の住まい方選択に影響を与える要因について検討することを目的とする。

2013年実施の「住宅・土地統計調査」<sup>注1)</sup>によれば、総住宅数は、5年前に比べ305万戸5.3%増加の一方で、空き家数は63万戸8.3%増加し、総住宅数に占める空き家の割合(空き家率)は13.5%となり、空き家の問題は、防災、防犯のみならず地域の問題として顕在化してきている。それらの空き家の多くは、住み替え後に売却や他の人に貸すことをしなかった、親から相続したもののその住宅に住み替えていないことが多くの原因である。子世帯はすでに住宅を取得し生活を確立しているため、相続した住宅に住まうことが難しく、場合によっては管理もされずそのまま放置されることもあり、住み替え、住み継ぎなどの選択は今後の住宅問題に影響を与えると考えられる。そのため本研究の視点は、長く住み続けることができる「暮らし継がれる住まい」に必

要な要素について検討するため、住まいの愛着を形成する要因と、今後の住まいの希望と終の棲家に対する意識に着目した。

本研究は、不動産グループの顧客に対する調査の分析であり、不動産取得が可能な所得層を対象としているが、戸建住宅、集合住宅、またはリフォーム経験者など、幅広い居住形態を経験している点が特徴である。

## 2. 調査方法

### 2-1. Web アンケート調査の概要

調査対象を首都圏の戸建て居住者、集合住宅居住者、リフォーム経験者とし、インターネットによるアンケート調査を実施した。表1の対象に対し、アンケート調査のURLを配布し、有効回答サンプル1,474件を得た。有効回答者の概要を表2に示す。

### 2-2. 訪問ヒアリング調査の概要

アンケート調査の結果から、居住歴別に分類し、了承頂いた方に自宅訪問によるヒアリング調査(表3)を実施した(2013.08.15~2013.10.25)。ヒアリング内容は以下の通りである。

1. 生まれてからこれまで住んだ住まいの概要と選択した理由、
2. 現在の住まいの満足・不満な点、
3. 愛着、
4. 今後の住まいに対する希望・終の棲家に対する考え方

## 3. 住まいへの愛着に対する意識と住宅選択

### 3-1. 住まいへの愛着を感じる項目

住まいへ愛着を感じる点は(図1)、間取りや採光・通風、リビング、キッチンなどの空間や住環境の他、インテリアやデザインなどの住空間全般のハード面が挙げられた。また、住みやすさや、交通や生活利便施設へのアクセスのしやすさなどの利便性に対して多くの意見が挙げられた。その他、立地や眺望など周辺環境に関する回答も多い。さらに、長く住んでおり住み慣れた場所であること、親族・友人が近くにいること、家族の思い出があることなどが挙げられ、ハード面だけでなく、ソフト面も住まいへの愛着を感じる点であることが明らかとなった。

年齢階級別にみると(図2)、戸建居住者の場合、年齢を重ねていくにつれて地域や立地、生活環境の利便性に愛着を感じる割合が増加した。集合住宅居住者の場合、どの年代も生活環境の利便性、地域・

表1 調査概要

実施時期	URL配布先	配布数
2013.1.10	三井ホーム(株)	47,000件
~2013.2.4	三井不動産レジデンシャル(株)	42,000件
回収数: 1,474件	三井不動産リフォーム(株)	3,000件

表2 アンケート調査対象者の概要

住宅形式		所有状況		居住地		年齢階級	
戸建 (注文)	541	持家	1138	東京都	734	20~29 歳	28
戸建 (建売)	146	賃貸	246	埼玉県	142	30~39 歳	352
集合住宅	755	社宅	55	千葉県	196	40~49 歳	421
併用住宅	8	親族所有	33	神奈川県	364	50~59 歳	320
その他	24	その他	2	その他	38	60歳 以上	353

表3 ヒアリング調査対象者の概要

居住形態の変遷(居住歴)				
実家:最も長い	独立後:最も長い	現在	宅訪数	
戸建(注文)			2	
戸建(注文)	集合 (分譲・賃貸)	戸建(注文)	4	
集合(分譲)	全ての居住形態		戸建(注文)	5
集合(分譲)	集合 (分譲・賃貸)	集合(分譲)	3	
戸建(注文)	集合 (分譲・賃貸)	集合(分譲)	4	
戸建(注文)	実家を出たことがない		1	

立地に愛着を感じている人が多く、年齢を重ねていくにつれて、眺めや見晴らしに愛着を感じる割合が増加した。

男女既婚未婚別にみると(図3)、既婚男性が愛着を感じるのは、「生活環境の利便性」「地域・立地」次いで「住空間」「設備・性能」である。未婚男性は、「生活環境の利便性」「地域・立地」次いで「特になし」となっている。一方、既婚女性は、「生活環境の利便性」に次いで「住空間」「通風・採光」「使い勝手」であり、未婚女性は「生活環境の利便性」「地域・立地」次いで「街並み・眺望」「緑・自然」となっている。男女、既婚未婚に関わらず「生活環境の利便性」が挙げられている一方で、未婚男性は利便性や地域立地以外は特に愛着を感じていないこと、既婚男性は立地や設備性能に、既婚女性は住宅内部の空間、環境やその使い勝手に、未婚女性は、街並みや自然に愛着を感じる事が分かった。

住まいへの愛着と終の棲家の意識からみた暮らし継がれる住まいについて

**住空間**  
 声: 時間が経過しても飽きの少ない住まい  
 集: モデルルーム販売だったため、インテリアなどが気に入っている。

**事業者・施工者**  
 声: 専任デザイナーに相談して間取りを決め、内装・設備も十分に検討してくれた。  
 声: デザイナーの方と一緒に考えたので満足度のいく家になっている。

**管理・メンテナンス**  
 集: マンションの管理組合がしっかりしているので、安心出来る、資産価値が高い。  
 集: 管理費が高いと思うが、共有部分がいつも清潔に保たれているので心地よい。

**マンションであること**  
 集: 都会の利便性を持ち、第一種低層住宅専用地的な将来的に落ち着いた環境に変化はない。低層高級マンションのため耐震性、防犯上も文句ない。3世代の定住者が多くコミュニティーも良い。  
 集: 高層階。

**採光・通風**  
 金: 日当たりがよくとても喜心地がよい  
 集: 将来的にも日当たりが悪くなる見込みがないこと。  
 集: 日当たり・通風が良い。冬場でも昼間暖房が要らない。

**間取り**  
 金: 使いやすの間取り  
 声: 階建てではあるが、夫婦二人の生活はすべて1階で住めるように設計されており、大変住みやすい  
 集: 間取りがよく、南向き、三角部屋で採光、眺望が良い

**庭・ベランダ**  
 声: 庭の野菜畑  
 集: コの字型のバルコニー。

**長く住んでいる**  
 金: 住み慣れた場所であること。  
 金: 長年住んだのでその意味では住処に愛着がある。  
 声: 80年以上住んでいるから

**生活の利便性**  
 金: 生活に必要な施設が一通り揃っている  
 声: 交通の利便性が非常に良くアクセスも良い。  
 集: 駅都心で全ての面で機能的で便利。

**全館空調**  
 声: どの部屋でも快適な温度で過ごせる。  
 声: 階建てなので、なかなかうまく空調がコントロール出来ないが、個別空調よりも断然便利だと思う。

**親族・友人が近所に住んでいる**  
 集: 現在の住まいは、夫婦共に実家から近いというところ。安心感と共に、やはり地元が好きという部分もあります。交通の利便性も大きな魅力です。

**交通利便**  
 金: 買い物や通勤に便利であり、基本的に満足している。  
 集: 駅への距離はこれ以上望むべくもない場所である点。  
 集: 駅近傍の割には閑静な住宅地内であり、近隣商店街も充実しているところ。

**地域・立地・周辺環境**  
 金: 物心ついた頃から住んでいるから、周辺に慣れていること  
 声: 生まれてからの居住なので安心安全な地区なので、昔ながらの下町の人情が残っている  
 集: 自然には恵まれていないが、ビルが多く都会的な環境でありながら、下町の様相も近隣で感じられる。

**子どもが育った場所**  
 声: 子どもたちの成長に合わせて毎年柱にかけた集がある  
 声: 子どもたちが育ち友人がいる場所(子どもにとっての故郷の確保)

**家族との思い出**  
 声: 中央に吹き抜けの空間があり、その他の部屋も適宜に配置されている。どの部屋からも他の部屋の様子が見えるので、現在の老人二人の生活に安心感が得られている

**眺望・見晴らし**  
 金: 見晴らしが良いこと  
 声: 3階からの眺めが良い。  
 集: 見晴らしがよく、食卓から富士山が見えるところ。  
 集: 権威及び部屋からのViewが良い。

**緑・自然・街並み**  
 金: 自然環境の良さ  
 集: 新宿副都心と遠くの時五方面の山並みが見える。

**凡例**  
 金: 声達、集合住宅共通  
 声: 声達  
 集: 集合住宅

図1 住まいへの愛着を感じる項目

	住まいへの愛着				
	1位	2位	3位	4位	5位
戸建居住者 (687)	20・30歳代 (124)	住空間(58)	地域・立地(21)	家族・友人宅の近辺(19)	自分で考えた(16)
	40・50歳代 (326)	住空間(108)	地域・立地(48)	設備(48)	生活環境の利便性(44)
	60・70歳代 (237)	地域・立地(47)	設備(44)	住空間(41)	生活環境の利便性(35)
集合住宅居住者 (755)	20・30歳代 (246)	生活環境の利便性(102)	地域・立地(53)	住空間(42)	特になし(33)
	40・50歳代 (399)	生活環境の利便性(138)	地域・立地(70)	眺め・見晴らし(58)	採光・通風(56)
	60・70歳代 (110)	生活環境の利便性(26)	地域・立地(24)	眺め・見晴らし(19)	緑・自然(18)

図2 年齢階級別住まいへの愛着

最も回答の多かった「生活環境の利便性」は、男性でも特に未婚男性の回答の割合が多いのに対し、「地域・立地」に関しては、未婚女性の回答割合が多かった。また、「長く住んでいる」「子どもが育った場所」というソフト面は、既婚女性の回答割合が多い。男女既婚未婚別で愛着を感じる点が多かった。

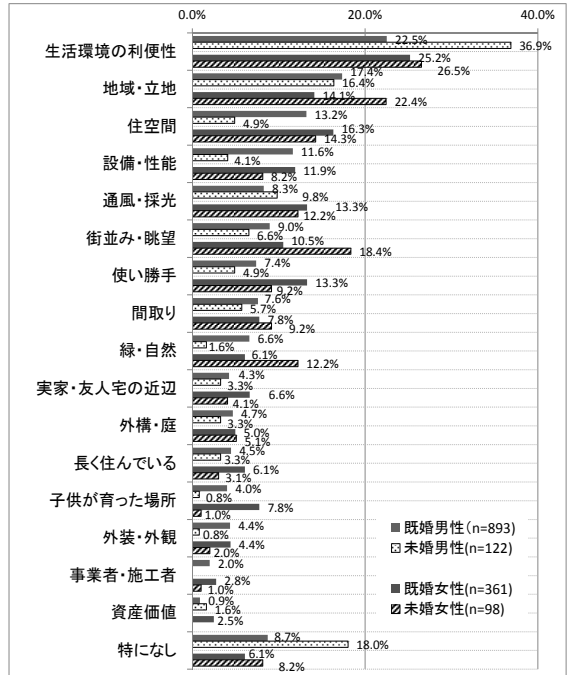


図3 男女既婚未婚別住まいへの愛着



### 3-2.住宅形式別にみる住まいへの愛着

住まいへの愛着を感じる点について住宅形式別にみると(図4)、戸建居住者の場合、住空間に愛着を感じている人が多く、次いで設備・性能、地域・立地、間取りとなっている。集合住宅居住者の場合は、生活環境の利便性が圧倒的に多く、次いで地域・立地、眺望などに愛着を感じている人が多い結果となり、それに反して特になしと答える人も少なくないことが分かった。

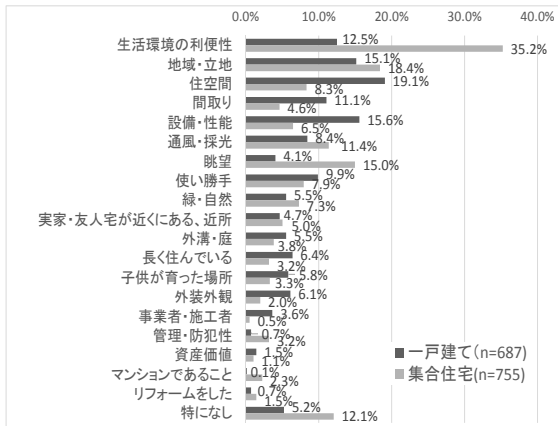


図4 住宅形式別住まいへの愛着

居住形態・所有状況別に、愛着を感じる項目の詳細を集計し、コレスポネンダンス法によって分析を行ないさらにクラスター分析(フォード法によるユークリッド距離)によって分類を行った。その結果は、図5,6のように3分類することができた。一戸建て

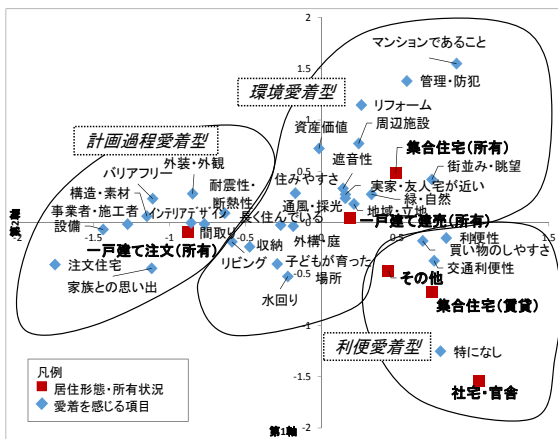


図5 住宅形式別住まいへの愛着の分類

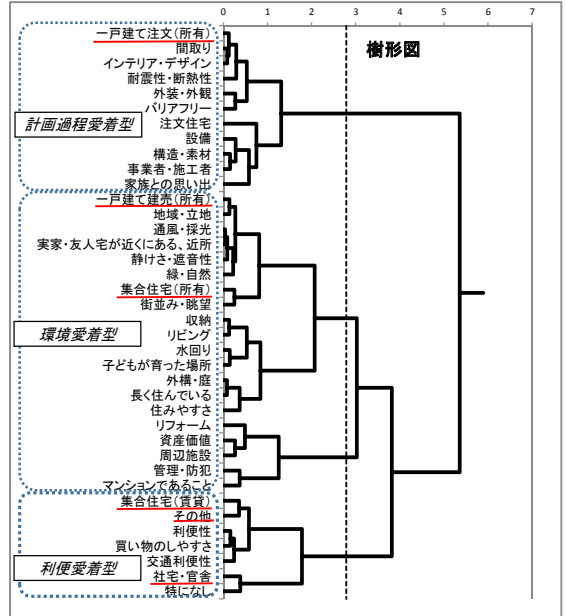


図6 住まいへの愛着の分類(クラスター分析)

注文住宅(所有)居住者は、設備・性能や間取り、インテリアデザインなどの住空間、外観、事業者・施工者の他、注文住宅であること、家族との思い出に愛着を感じていることが判明した。注文住宅で自らが検討した結果、選択・決定したことに対して愛着を感じており、計画過程愛着型である。

一方、集合住宅(賃貸)居住者、社宅・官舎、その他住宅居住者は、同分類となり、買い物のしやすさ、交通利便性、利便性に愛着を感じる利便愛着型といえる。

集合住宅(所有)と一戸建て建売(所有)は同分類となり、地域・立地、街並み・眺望、緑・自然などの周辺環境のほか、住みやすさやリビングや収納、水回りなどの住空間、通風・採光などの住環境、資産価値に対して愛着を感じており、環境愛着型である。また、ソフト面では、子どもが育った場所、長く住んでいることが挙げられている。

特にヒアリング調査で詳細に聞き取ったところ、注文住宅居住者は、土地探し、計画段階から自らの意思で決定したため、計画時にこだわった点があるまま愛着を感じる点になっていることが判明した。また、建設後、愛着を感じるが故にメンテナンスを自分でやっている事例もあり、その行為がさらなる愛着を生んでいることが推測される。一方、集合住

宅居住者の場合、その住宅に決めた要因の一つに立地が挙げられ、それを愛着と感じている人が多く、その理由として駅に近いなどの生活利便を挙げる人が多いことが分かった。このように、戸建居住者と集合住宅居住者では愛着を感じる項目について共通点はあるものの、内容や愛着につながる経緯は異なることが判明した。

#### 4. 終の棲家への意識

##### 4-1. 終の棲家に対するイメージ

終の棲家に対して抱いているイメージを、自由回答から読み解くと、誰と住まうか、どのような暮らし方をするかという回答が多い結果(表4、図7)となった。項目別の人数で見ると「夫婦二人で」が圧倒的に多く、次いで「のんびり、ゆっくりと」であった。それぞれの回答を、A:家族・人、B:暮らし方、C:自然環境、D:場所、E:施設環境、F:居住形態、G:都市環境、H:家、I:なしと分類し、それぞれどのような組み合わせの回答が多かったかを示したものが表5である。A:家族とB:暮らし方、A:家族とD:場所、A:家族とF:居住形態の回答が多く、次いで家族と自然環境、家族と施設、家族と都市環境についての回答が続いている(表5)。このことから「終の棲家」としてイメージするのは、「誰とすまうか」、のんびり・仲良くなどの「どんな暮らし方か」、故郷・愛着のある場所などの「どんな所に住まうか」であることが分かった。終の棲

表4 終の棲家への意識

分類		終の棲家のイメージ		(人)	位
A	家族人	A1	夫婦二人で	685	1
		A2	家族(子ども、孫と)	264	3
		A3	同居	61	13
		A4	近居	56	15
		A5	一人で	80	9
B	暮らし方	B1	のんびり、ゆっくりと	287	2
		B2	静かに	101	8
		B3	仲良く、笑顔、元気に、健康に	112	6
		B4	趣味を楽しむ	63	12
C	自然環境	C1	自然豊かな場所、緑	66	11
		C2	郊外、田舎	39	18
D	場所	D1	故郷、愛着のある場所	10	23
		D2	海外	15	22
E	施設環境	E1	老人ホーム、介護施設	59	14
F	居住形態	F1	マンション	69	10
		F2	一戸建て	28	19
G	都市環境	G1	利便性	112	6
		G2	都心、都会	52	16
H	家	H1	このまま、今の家で	116	5
		H2	安全性、免震、安心	28	20
		H3	日当たり	19	21
		H4	間取り、設備	47	17
I	なし	I1	考え中、思いつかない、なし	173	4

表5 終の棲家のイメージの組み合わせ

		A	B	C	D	E	F	G	H	I
		家族	暮らし方	自然環境	居住形態	施設環境	都市環境	場所	家	なし
A	家族	29.4%	45.0%	7.0%	7.2%	3.4%	9.5%	2.0%	11.9%	0.6%
B	暮らし方	91.7%	13.1%	9.4%	3.7%	0.9%	8.3%	0.7%	10.5%	0.9%
C	自然環境	76.2%	50.5%	17.1%	12.4%	0.0%	21.0%	1.9%	3.8%	0.0%
D	場所	92.0%	16.0%	8.0%	4.0%	4.0%	4.0%	12.0%	4.0%	0.0%
E	施設環境	66.1%	8.5%	0.0%	27.1%	18.6%	8.5%	1.7%	15.3%	0.0%
F	居住形態	84.5%	21.6%	13.4%	6.2%	16.5%	29.9%	1.0%	11.3%	1.0%
G	都市環境	66.5%	28.7%	13.4%	17.7%	3.0%	20.7%	0.6%	13.4%	0.6%
H	家	64.8%	28.1%	1.9%	5.2%	4.3%	10.5%	0.5%	22.4%	0.5%
I	なし	4.0%	2.9%	0.0%	0.6%	0.0%	0.6%	0.0%	0.6%	94.2%



図7 終の棲家のイメージ

家としては、現在の住まい以外ではあまり具体的な住まいのイメージが無いことが明らかとなった。

年齢階級別（表6）にみると、「夫婦二人で」はどの年代でも共通して意識しており、若い世代は「自然・郊外」が上位だが、年齢が重なるにつれて「利便性」を重視すると分かった。また、高齢になると「このまま・今の家で」や「老人ホーム」が上位になり、終の棲家が確立してくると読み取れる。

居住形態別（表7）にみると、どの居住形態も「夫婦二人で」というイメージを持っている人が多く、2・3位で「考え中」、「のんびり、ゆっくりと」、4位は「安全性、免震、安心」となっている。一戸建て居住者のうち10%強が「老人ホーム、介護施設」と回答しているのに対し、集合住宅居住者の9%が「近居」と回答している。一戸建て居住者は、施設居住も視野に入れており、将来戸建て住宅に住み続けることにに対し不安を持っていることが窺える。

表6 年齢階級別終の棲家のイメージ

順位	20代(n=28)		30代(n=352)		40代(n=421)	
	イメージ	割合	イメージ	割合	イメージ	割合
1位	夫婦二人で	53.6%	夫婦二人で	49.7%	夫婦二人で	46.6%
2位	のんびり、ゆっくりと	28.6%	のんびり、ゆっくりと	27.8%	のんびり、ゆっくりと	25.9%
3位	家族(子供、孫)と	21.4%	家族(子供、孫)と	25.3%	家族(子供、孫)と	18.3%
4位	静かに	14.3%	考え中、思いつかない、なし	11.4%	考え中、思いつかない、なし	13.5%
5位	郊外、田舎	10.7%	自然豊かな場所、緑	8.5%	利便性	8.3%
順位	50代(n=320)		60代(n=300)		70代(n=53)	
1位	夫婦二人で	48.4%	夫婦二人で	40.0%	夫婦二人で	45.3%
2位	家族(子供、孫)と	15.3%	このまま、今の家で	16.0%	このまま、今の家で	17.0%
3位	のんびり、ゆっくりと	14.7%	家族(子供、孫)と	13.7%	老人ホーム、介護施設	11.3%
4位	考え中、思いつかない、なし	11.3%	考え中、思いつかない、なし	11.0%	利便性	11.3%
5位	利便性	10.9%	同居	10.0%	考え中、思いつかない、なし	9.4%

表7 住宅形式別終の棲家のイメージ

単位(%)	注文一戸建て(n=541)	建売一戸建て(n=146)	集合住宅(n=755)		
1位	夫婦二人で	夫婦二人で	夫婦二人で	夫婦二人で	夫婦二人で
2位	考え中、思いつかない、なし	のんびり、ゆっくりと	考え中、思いつかない、なし	のんびり、ゆっくりと	のんびり、ゆっくりと
3位	のんびり、ゆっくりと	考え中、思いつかない、なし	のんびり、ゆっくりと	のんびり、ゆっくりと	のんびり、ゆっくりと
4位	安全性、免震、安心	安全性、免震、安心	安全性、免震、安心	安全性、免震、安心	安全性、免震、安心
5位	老人ホーム、介護施設	老人ホーム、介護施設	近居	近居	近居

家族構成別（表8）のうち、単身者、夫婦のみ、ふた親+子、片親+子に着目してみると、単身者や片親+子は「一人で」を強く意識すると分かるが、単身者については「夫婦二人で」が多いことから、現在単身者であっても生涯の最後は夫婦二人で暮らしたいとかがえる。

家族構成別に、終の棲家の項目の詳細を集計し、コレスポネンダンス法によって分析を行ない、さらにクラスター分析（フォード法によるユークリッド距離）によって分類を行った。その結果は、図8、図9のようにプロットし3分類することができた。

単身と片親+子は同分類となり、「一人で」というイメージを持っている。夫婦二人、パートナー（A：家族）と仲良く健康（B：暮らし方）に、今の家もしくはマンション（F：居住環境）、介護施設（E：施設環境）と考えているのは、夫婦のみの世帯と親戚などで住んでいるその他の家族形態であることが判明した。

夫婦二人、パートナー（A：家族）と仲良く健康（B：暮らし方）に、今の家もしくはマンション（F：居住環境）、介護施設（E：施設環境）と考えているのは、夫婦のみの世帯と親戚などで住んでいる

表8 家族形態別終の棲家のイメージ

単位(%)	単身(n=157)	夫婦のみ(n=459)	ふた親+子(n=710)	片親+子(n=54)
1位	老人ホーム、介護施設	夫婦二人で	夫婦二人で	老人ホーム、介護施設
2位	自然豊かな場所、緑	仲良く、笑顔、元気に、健康に	考え中、思いつかない、なし	自然豊かな場所、緑
3位	夫婦二人で	考え中、思いつかない、なし	仲良く、笑顔、元気に、健康に	考え中、思いつかない、なし
4位	仲良く、笑顔、元気に、健康に	間取り、設備	自然豊かな場所、緑	同居
5位	考え中、思いつかない、なし	近居	一戸建て	夫婦二人で

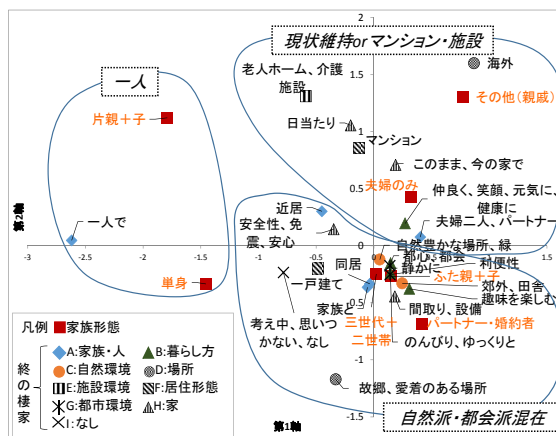


図8 家族形態別終の棲家のイメージ分類



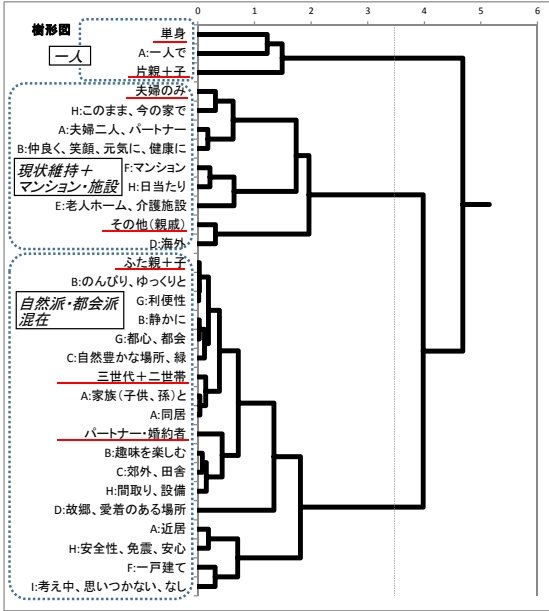


図9 終の棲家のイメージ分類 (クラスター分析)

その他の家族形態である。この家族形態の分類は、「現状維持 or マンション・施設」を望む傾向といえる。

家族 (A: 家族) や同居や同居 (A: 家族) で、のんびり・ゆっくりと、静かに、趣味を楽しむ (B: 暮らし方) 暮らしを郊外や自然豊かな場所 (C: 自然環境)、愛着のある場所 (D: 場所) で過ごしたい、または反対に都心・都会で利便性 (G: 都市環境) の高い暮らしをしたい、とイメージしているのは、ふた親+子の世帯、三世代+二世帯、パートナー・婚約者のいる人である。「自然派・都会派混在型」といえる。また、免震など安心安全や、間取りや設備を終の棲家に求めていることが分かった。

このことから、夫婦のみの世帯は、現在の住まいか、そのまま住み続けることに不安を感じ、施設へ

の入居を視野に入れながら夫婦やパートナーと健康的な暮らしをイメージしていること、複数世代のいる世帯や婚約中という若い世帯は、都心での利便性を求めるか、自然の豊かな場所で静かな暮らしと二分されることが判明した。夫婦のみ世帯の方が、終の棲家をより具体的に考えていることが推察できる。

#### 4.2. 事例から見た居住歴と終の棲家への意識

事例 a は、複数の居住地および居住形態を体験している事例 (図 10) である。夫婦ともに子どもの頃は一戸建てに住み、進学を機に学生寮に入り、結婚後は、分譲マンションから、夫の転勤のため海外での賃貸アパートを経て、帰国や家族の増加に伴い賃貸アパート、賃貸一戸建て、建売一戸建て、注文一戸建てなどを経験している。その住み替え理由は、子どもの出産に伴う家族の増加、夫の怪我によるバリアフリー化、夫の転勤などが転機となっている。現在の住まいを「終の棲家」とイメージし、夫婦二人で過ごすことを考えている。現在の住まいは子どもが独立後に住み替えた一戸建て注文住宅であり、子どもにとってはあまり馴染みのない住宅であるが、子どもやまだいない孫が宿泊できるスペースは確保している。

事例 b は、結婚を機に、社宅のアパートに住んでおり、その間、夫転勤などで夫は単身赴任をするなど、ずっと集合住宅で過ごしてきた事例 (図 10) である。現在は、社宅を出て会社に紹介され、これまで住んだことのない地域の分譲マンションに住んでいる。しかしながら、住み替えを考えており、その理由は、もう少し都心に住みたいためである。設備などは、新築マンションが最も充実しているため、新築分譲マンションを検討中である。子どもがいないため、最後は老人ホームの可能性も考えているが、都心で映画を見るというような生活ができる場所に施設が無いことに不満を持っている。

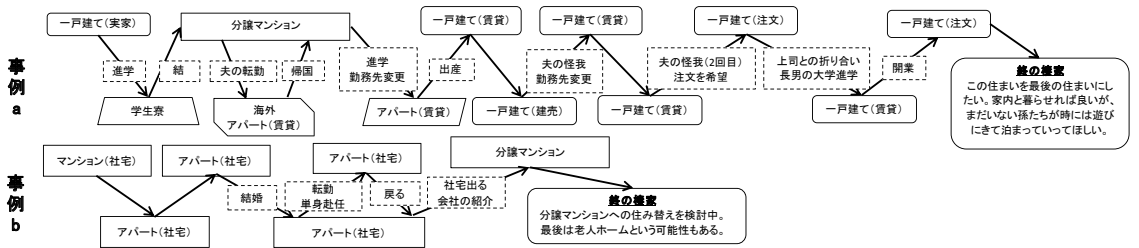


図 10 住まいの移り変わり終の棲家の希望

終の棲家は、家族の状況やこれまでの居住歴の影響を受け、さらに今後どのような生活をしたいか含めてイメージが形成されていることが分かる。

## 5. 今後の住まいへの選択

### 5-1. 家族の大きな変化時の住まいの選択

住宅形式・所有形態別にみる(図11)と、建て替えやリフォームで現在の場所に住み続けることを希望したのは、一戸建て注文(所有)が最も多く、リフォーム24.3%、建て替え4.6%である。一戸建て建売(所有)も同様に、リフォーム17.7%、建て替え7.8%である。集合住宅では住み続けることを希望したのは、1割前後であり、「リフォーム」は所有で10.7%、賃貸で6.1%にすぎなかった。

反対に、「住み替える」と現在の場所からの移動を希望したのは、集合住宅(所有)が最も多く54.6%、集合住宅(賃貸)48.2%、次いで社宅・官舎43.6%である。一戸建て注文(所有)は、一戸建て建売(所有)34.0%に比して極端に住み替え希望者が少なく、18.6%にすぎず、集合住宅居住者は、住み替えを希望するのに対し、一戸建て注文(所有)は、できるだけリフォームを実施し住み続ける意識が強いことが判明した。一戸建て建売(所有)は、建て替えやリフォームで住み続ける意識をもっているものの、一方では住み替えを選択する人も少なくないことが判明した。

愛着の分類でみると、計画過程愛着型である一戸建て注文(所有)が、建て替えとリフォーム合わせて約29%、思いつかない28.4%、予定なし24.0%と、現在の場所に住み継いでいくと考えている人が多い。

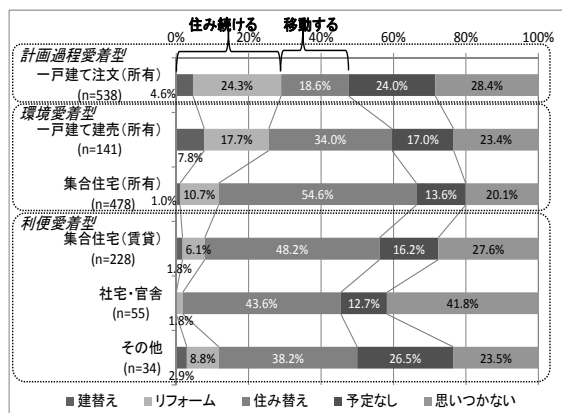


図11 家族の変化時の住まいの希望

環境愛着型は、移動を考えている人が多い一方、リフォームを考えている人が10~20%いるのに対し、利便愛着型は、建て替え、リフォームが極端に少なく、移動を伴う住み替えが40%前後いる結果となり、愛着が住まいの選択に影響を与えていることが推察される。

### 5-2. 愛着からみた今後の住まいの選択

戸建居住者(図12, 13)は居住期間が長い程愛着を感じる点が多く、自らの要望を住宅に導入した家を建設し、住まいへの思い入れが強い人が多かった。今後の住まいの希望・予定では、このまま住み続けたいと答える人がほとんどで、老後の不安要素として階段があること、特に浴室など水回りが2階にある住まいでは、階段を不安な点として挙げる人もいたが、不便な点はリフォームしてでも住み続けたいという意見が多かった。一方で一部の人は子どもに今の住まいを残し、自分たちは集合住宅への住み替えを考えている人もいた。

集合住宅居住者(図12, 13)は、生活にも環境にも利便性に愛着を感じる人が多く、集合住宅ならではの管理が安心という声もあった。今後の住まいの希望予定では、住み替えを希望する人がほとんどで、住まいよりも周辺環境に愛着を感じており、住み替

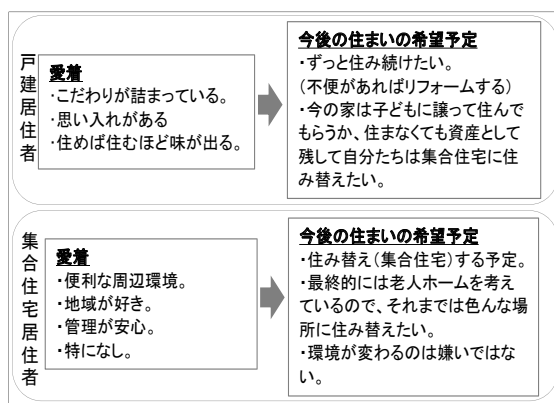


図12 住宅形式別愛着と今後の住まい

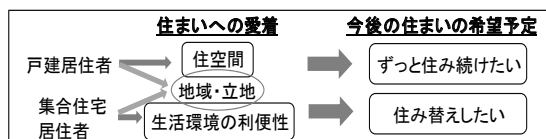


図13 住まいへの愛着からみた今後の住まい



えることを目的としている人が多かった。また、住み替えを考える人は管理が楽でフラットな生活が送れることから高齢でも住みやすい都心のマンションを終の棲家として意識していた。

また、これまで同一の家に住み続けている人は少なく、ほとんどの人が戸建と集合住宅の両方を経験しており、どちらかの住宅形式しか経験がない場合は、経験のある住宅形式に住む傾向があった。しかしながら夫婦で異なる住宅形式に住んできた場合は、経験のない住宅形式を選択する場合もみられた。

## 6. まとめ

本論文では、住まいの愛着を形成する要因を以下のように明らかにした。

- ① 住まいへの愛着を感じる点は、住空間や住環境といったハード面、交通便利や生活利便施設へのアクセスのしやすさなどの生活環境の利便性である。さらに、住み慣れた場所である、家族の思い出があるなどのソフト面も愛着を感じる要素である。
- ② 男女、既婚未婚に関係なく、生活環境の利便性は愛着を感じる点である。利便性の他には、未婚男性は、地域・立地以外は特に愛着を感じていない。それに対して既婚男性は、立地や住宅の設備・性能に、既婚女性は住空間、住環境と使い勝手に、未婚女性は街並みや自然に愛着を感じ、男女・既婚未婚別で愛着を感じる点は異なる。
- ③ 戸建て注文住宅居住者は、住空間や外観、事業者・施工者などに愛着を感じており注文住宅を計画・建設する過程でこだわった点が愛着となっていること、集合住宅（所有）、一戸建て建売（所有）居住者は、地域・立地、街並み・眺望、自然などの周辺環境や通風・採光などの住環境、資産価値に愛着を感じている。

これらのことから、性別や居住形態別でも愛着を感じる点に共通点はあるものの、愛着を形成する過程は異なること、特に住宅の選択時に配慮した事項を愛着と捉えていることが推察された。住まいを選択・決定する過程でこだわった点が愛着を形成する要因となること、さらに家族の思い出などソフト面は居住の過程で愛着が生まれることを明らかにした。

さらに、終の棲家については以下のことが明らかとなった。

- ① 「夫婦二人で」「のんびり・ゆっくり」の回答が多く、終の棲家に対して具体的な住まいのイメージを持っている人は少ない。
- ② 年齢が上がるにつれて利便性を重視し、今の家で、または老人ホームなどの施設入居が上位となり、終の棲家のイメージが確立する。特に、夫婦のみの世帯は、現在のままの住まいでと考える人が多い一方で、住み続けることに不安を感じ、施設入居なども視野に入れ、より具体的に考えている。
- ③ 集合住宅居住者は、安全性や利便性などを考慮して終の棲家をイメージしており、一戸建て住宅居住者は、住み続けることを希望するが浴室などの水回りが2階にあるなどの理由で不安を感じることも少なくない。
- ④ 住み替えを考えている人も、現在所有している住まいを子どもに残す希望を持っていたり、親世帯と同居している人は、将来親世帯に自分たちが移動し、子ども世帯との同居を想定していたり、親世帯を賃貸することを考えているなど、すでに所有している住まいを売却するだけではない活用を視野に入れている。

現在の住まいを選択した時点では、終の棲家について具体的イメージを持っていなくても、住み続けるにしたがって、イメージが確立し、年齢が上がるにつれて利便性が重視されることが分かった。

戸建て住宅居住者は、住空間や設備など住まいそのものに愛着を持つ人が多く、住み続けたいと思う人が多い一方で、それが可能か不安を持つ人も少なからずいることが分かった。集合住宅居住者は、生活環境の利便性に愛着を持っており、終の棲家も利便性が高く立地が重視され、住み替えを希望する人が多い。

住宅を選択したときにこだわった、配慮した事項が愛着として認識されており、その愛着が将来の住まいの選択に影響を与えていることが明らかとなった。特に、住み続ける選択に影響を与えており、例え住み替えを希望しても子どもに残すことを考えるなど、愛着が住まいを暮らし継ぐ要因となっていることが判明した。さらに、水回りや寝室が1階にあるなどの安全性が確保されており、買い物や移動手段が確保されていることが、高齢になっても住み継ぐことのできる住宅であるといえる。また、家族との思い出などのソフト面や、自分で手入れなどの管

理をしたことが愛着につながっている例も見られ、今後、住んでいる経過が愛着につながるよう、住まいのお手入れなどに着目し、暮らし継がれる住まいを実現していく必要がある。

### 謝辞

本研究は三井不動産グループ（三井ホーム(株)住まいと暮らしの研究所、三井不動産レジデンシャル(株)、三井不動産リフォーム(株)商品企画室）と日本女子大学定行研究室の委託研究契約によって実施された調

査研究の一部をまとめたものです。本研究にあたり、調査にご協力いただきました皆さま、日本女子大学卒業生小川紗貴子氏、水谷奈津乃氏に心から深謝申しあげます。

### 注釈

注1) 平成25年住宅・土地統計調査 速報集計結果、平成26年7月29日、URL:[http://www.stat.go.jp/data/jyutaku/2013/10\\_1.htm](http://www.stat.go.jp/data/jyutaku/2013/10_1.htm)