

住宅性能に対する居住者の意識に関する研究 - その2 住宅選定要素に着目した分析 -

正会員 ○野沢 亜子*1
正会員 久木 章江*2
正会員 石川 孝重*3

住宅性能 性能表示 居住者
重視度合 意識調査 調査年

§ 1 はじめに

前報に引き続き、居住者が住宅で重視する性能項目やその重視度合等に着目し、1990年以降に実施された調査結果の分析および比較等により居住者意識を把握する。

§ 2 調査年別の住宅性能重視度合の比較

前報では住宅性能表示制度の表示項目との比較・分析を行ったが、それ以外の項目を提示した調査や自由記述による回答による調査³⁶⁻⁴⁷⁾もあり、本報ではそれらも併せた分析を行う。また提示した性能項目数により重み付けが異なると考え、重視順位を質問項目数で除した割合(0~100%)を算定し、点数化による重視度合として比較した。なお、この値は小さい値になるほど優先順位が高い項目であることを示す。

算出した重視度合を調査年別に整理した。結果を表1に示す。近年では「耐火性」の重視順位が高く、「耐久性」も若干高くなっている。また、「省エネルギー」「結露防止」は近年重視順位が高くなった性能項目であることがわかる。なお、「寿命の長さ」「居住性」「構造の安定」も近年重視されている項目である。全体的には一定の傾向はみられないが、調査時期・調査対象等によるばらつきが大きい結果となった。

また調査で扱われた項目が、調査年別でどのように変化しているのかといった推移を比較した。「耐震性」は阪神大震災以降やや増加したものの徐々に項目の扱いが減少した。「高齢者への配慮」は1999年以降急速に多くなっている。また「広さ」「設備仕様」「周辺環境・景観」「価格」は調査年の違いが見られない。なお1999年以降に提示項目となった項目としては「維持管理への配慮」「省エネルギー性」「自然エネルギーの利用」「空気環境」「間取りの変容性」などがあげられる。このように調査時期や調査期間によって住宅性能は重視度合もその内容

も変化しているものであることがわかる。

§ 3 同じ性能項目に対する重視度合の比較

各調査結果を比較すると同項目に対する重視順位が異なるものも少なくない。結果の一部を表2に示す。

表2 重視順位の異なる調査の比較

文献番号	調査年	調査対象	調査人数	質問条件	劣化の軽減	結露防止	ホルムアルデヒド	冷暖房・空調設備	結果表示項目数
3a	2002	建築性能評価書交付住宅居住者	712	現在の住まい性能表示内		3			9
5b	2001-2002	東京都6件・神奈川県4件・千葉県2件・埼玉県1件の13物件のショールーム見学者	131	性能表示内		7			9
7	2000	月間ハウジング誌で、住宅建築を計画している世帯	1,009			1			10
5a	2001-2002	東京都6件・神奈川県4件・千葉県2件・埼玉県1件の13物件のショールーム見学者	131	性能表示以外		2			10
32	1994	東京都近郊の集合住宅居住者	2,394	集合住宅		9			11
29	1996	首都圏在住者	1,000	マンション		11			30
5a	2001-2002	東京都6件・神奈川県4件・千葉県2件・埼玉県1件の13物件のショールーム見学者	131	性能表示以外					10
7	2000	月間ハウジング誌で、住宅建築を計画している世帯	1,009						10
16	1999	関東地方在住の20代から70代までの男女の一般居住者	155	躯体性能					16
32	1994	東京都近郊の集合住宅居住者	2,394	集合住宅					11
3a	2002	建築性能評価書交付住宅居住者	712	現在の住まい性能表示内			2		9
7	2000	月間ハウジング誌で、住宅建築を計画している世帯	1,009				2		10
5b	2001-2002	東京都6件・神奈川県4件・千葉県2件・埼玉県1件の13物件のショールーム見学者	131	性能表示内			3		9
6	2000	18才以上の男女	1,312	機能・性能			9		20
15	1999	首都圏在住の一般男女	187				12		41
14	1999	東京都近郊在住の女子大生	208				15		21
12	1999	関東近郊の女子大生と全国の10代~70代一般女性	585					1	21
14	1999	東京都近郊在住の女子大生	208					1	21
5a	2001-2002	東京都6件・神奈川県4件・千葉県2件・埼玉県1件の13物件のショールーム見学者	131	性能表示以外					6 10
15	1999	首都圏在住の一般男女	187					6	41
26	1997	首都圏の賃貸居住者のファミリー層で現在の住宅が不満で都屋探し中の方	100	賃貸 機能・設備等				6	18
32	1994	東京都近郊の集合住宅居住者	2,394	集合住宅					11 11

「劣化の軽減」は今後住宅を建てる予定の人は9項目中7位の重視順位だが、既購入者は3位と重視順位が高い。また「結露防止」も調査による違いが大きく、近年の調査で上位となったため、時代変化による影響と考えられる。「耐湿性」「冷暖房・空調設備」も同様の結果となった。

表1 調査年別の重視度合

年	構造の安定	耐火性	防火性	耐久性	寿命の長さ	居住性	構造の安定	省エネルギー	自然エネルギー	空気環境	結露防止	ホルムアルデヒド	冷暖房・空調設備	結果表示項目数
2000	0~25	0~25	0~25	0~25	0~25	0~25	0~25	0~25	0~25	0~25	0~25	0~25	0~25	9
1999	0~25	0~25	0~25	0~25	0~25	0~25	0~25	0~25	0~25	0~25	0~25	0~25	0~25	10
1998	0~25	0~25	0~25	0~25	0~25	0~25	0~25	0~25	0~25	0~25	0~25	0~25	0~25	10
1996-7	0~25	0~25	0~25	0~25	0~25	0~25	0~25	0~25	0~25	0~25	0~25	0~25	0~25	11
1994-5	0~25	0~25	0~25	0~25	0~25	0~25	0~25	0~25	0~25	0~25	0~25	0~25	0~25	11
1993a	0~25	0~25	0~25	0~25	0~25	0~25	0~25	0~25	0~25	0~25	0~25	0~25	0~25	30

点数が低いものほど重視度が高い □項目なし ■0~25 ■~50 ■~75 ■~100

Research on Residents' Consciousness of Housing Performance

- Part 2 Analysis Paying Attention to Elements for Selection of Housing -

NOZAWA Ako, HISAGI Akie and ISHIKAWA Takashige

