

## 住宅性能に対する居住者の意識に関する研究 —その1 既往調査の重視度合に着目した分析—

正会員 ○柴田 幸枝\*1  
正会員 久木 章江\*2  
正会員 野沢 亜子\*3

住宅性能 性能表示 居住者  
重視度合 意識調査 品確法

### § 1 はじめに

2000年4月の住宅性能表示制度施行以降、居住者が住宅性能を比較することや、レベル設定等に関与することが可能になりつつある。しかし住宅の性能種類は数多く、現在の性能表示項目もその一部に過ぎない。またこれらの表示項目自体が居住者の期待する性能項目とは限らず、住宅性能表示制度利用者の大部分が現状の住宅性能表示制度に不足項目があると認識しているという結果<sup>1)</sup>もある。そこで本報では住宅性能のあり方の提案を最終目的として、居住者が住宅を選定する際に重視する性能に関する既往調査の結果を整理・分類し、現状を把握する。

### § 2 調査方法

1990年以降に実施された既往調査から、住宅を選定する際の重視項目について居住者に質問した60調査を分析対象とした。その1では現状の住宅性能表示制度における性能表示項目の位置づけを明らかにするため、それらの項目を含む42調査<sup>1-35)</sup>について分析した。

### § 3 結果および考察

住宅性能表示項目の重視度合の順位を表1に示す。各欄の数値は「優先順位/質問項目総数」を示す。なお、住宅性能表示制度の性能項目は大枠9項目と29の詳細項目が使用されているため、本報ではこれらの項目で比較した。

『構造の安定』は全体的に重視度合が高い。詳細項目では「基礎・地盤の安全性」の重視順位が高く、「耐風性」「耐雪性」は低い。これは調査対象が関東近県のものが多いことも要因と考えられる。『火災時の安全性』では詳細項目「耐火性」「避難安全性」の優先順位は中程度であるが、「火災時の安全性」の重視順位は若干高い。『劣化の軽減』では「構造部材の安全性」「寿命の長さ」の重視順位が高いが、他は中程度である。また『維持管理への配慮』は全体的に重視度合が低い結果であった。

『温熱環境』には「結露防止」など重視度合の高い項目もあるが全体的に重視順位が低く、「設備の省エネルギー」「自然環境の利用」も中程度と比較的軽視されていない。「空気環境」は「アレルギー源の少なさ」がやや低順位だが、他はいずれも重視順位が高く、ホルムアルデヒドを含む室内の空気環境に関する意識は高いことがわかる。

『光・視環境』では「日当たりのよさ」の重視順位は非常に高く、全体でも最も重視度合が高い項目である。『音

環境』は重視度1位から低順位の調査まであり、ばらつきが大きい。これは音を外部騒音、内部騒音、上下階の音などの何をイメージしたかの違いによると考えられる。また『高齢者への配慮』は比較的重視順位が低い、これは回答者の属性が比較的若い層を対象としたものが多いことによる影響も要因の一部であろう。

なお文献1と5bは住宅性能表示制度内の項目のみを選択肢にあげた調査である。両調査共に重視順位の高い性能は『空気環境』となった。文献1は住宅性能表示制度を実際に利用した人を対象とした調査で、文献5bは今後住宅購入予定者を対象とした調査という違いもあるが、前者は1位が『音環境』、2位が『光・視環境』となり、後者は『構造の安定』が1位になっている。

これらの結果より、現状の性能表示項目では『音環境』『維持管理対策』の意識が薄く、「基礎・地盤の安定性」「構造部材の安全性」「寿命の長さ」「ホルムアルデヒド対策」「日当たりのよさ」に対する意識が高いことがわかる。なお扱った調査結果には地域性の影響や対象世代の影響も含まれる傾向があり、結果として同じ項目でも重視度合の高い項目と低い項目の混在もみられた。

### § 4 おわりに

本報では住宅性能のあり方を分析するため、居住者の住宅選定時における住宅性能の重視度合について住宅性能表示制度の使用項目に着目した分析を行った。次報では住宅性能表示制度以外の性能項目も含めた重視度合の分析と、対象・時期、住宅種別等による分析を行う。

#### 【引用文献】

- 1) <http://www.intermarcom.co.jp/mega/gt.cgi?347> 株式会社インターマコム(メガライアラー)
- 2) <http://www.exte.org/investigation/1.html>
- 3) 国土交通省住宅局住宅生産課：平成13年度住宅市場動向調査(性能評価アンケート)報告書,2002年3月。
- 4) [http://www.18bank.co.jp/naga/naga\\_3/200206takuchi01.htm](http://www.18bank.co.jp/naga/naga_3/200206takuchi01.htm)
- 5) 池浦春華,井上勝夫,福田友記,阿部今日子：住宅購入時の消費者要求と住宅性能表示制度—その2 アンケート調査結果と考察,日本建築学会大会学術講演会梗概集,pp.83~84,2002年8月。
- 6) 株式会社流通情報センター編：住宅についての意識調査,住まい&ファッション総合統計資料集2001,2001年1月5日。
- 7) 株式会社流通情報センター編：住宅建築意向者に関する調査2000,住まい&ファッション総合統計資料集2001,2001年1月5日。
- 8) 株式会社流通情報センター編：2000年住まい選びの(希望と現実)実態調査,住まい&ファッション総合統計資料集2001,2001年1月5日。
- 9) 株式会社流通情報センター編:長期居住者と建替え者の住まいの維持管理に関する比較調査,住まい&ファッション総合統計資料集2001,2001年1月5日。
- 10) [http://www.so-dan.net/public/p\\_enquete\\_result.html](http://www.so-dan.net/public/p_enquete_result.html)
- 11) <http://www.okinawa-lda.or.jp/with-chousa.html>
- 12) 沼田竜一,石川孝重,平田京子：ユーザーの要望を踏まえた性能設計の構築

Research on Residents' Consciousness of Housing Performance

— Part 1 Analysis of Performances Regarded as Important in the Past study —

SHIBATA Yukie, HISAGI Akie and NOZAWA Ako

