

住宅性能に対する居住者の意識に関する研究
- その4 クロス集計による性能項目の分析 -

準会員 飯泉 知花*1
正会員 久木 章江*2
正会員 野沢 亜子*3

住宅性能 意識調査 アンケート
居住者 住情報 品確法

§ 1 はじめに

前報に引き続き、本報では住宅性能項目に対する居住者の必要度合および重視度合に着目した分析を行い、クロス集計の結果を含めて報告する。

§ 2 住宅選定要素の重視度合・情報必要度合

住宅購入時の選定要素についてはその1、2で実施した既往調査の分析結果で得られた59項目を提示し、各項目に対する回答者の重視度合と、情報としては必要だと考える度合についての回答を得た。結果を図1に示す。

重視度合と必要度合は差違のみられる項目も多い。重視されているが、情報としての必要度合が大幅に低い項目は「日当たりの良さ」「交通の便・通勤」「収納力」「周辺環境・景観」「駅からの時間」「生活の利便性」「スーパーの充実」であった。反対に必要度合が高くなったものは「火災時の安全性」「空気環境・ホルムアルデヒド」「耐火性」「長期のメンテナンス計画」「構造部材の耐久性」「非構造部材の耐久性」であった。これらの結果をみると、比較的自分で調べられる項目、判断できる項目は必要度合が低い。その該当項目は利便性に関するものが大部分である。

また重視度合と必要度合共高い項目は「価格」「基礎・地盤の安全性」「耐震性」「構造の安定」「防犯性」であった。なお、これらの項目以外に重視したい項目について質問した結果、「なし」という回答が大部分となり、居住者のイメージできる範囲の重視項目や必要項目はほぼ包含していると考えられる。

さらにお金をかけてもこだわりたい内容としては「キッチン」「日当たり」「間取り」「浴室」「収納」「構造・基礎」「内装」「周辺の環境」「交通・通勤の便」「広さ」「生活の利便性」「風通し」という回答が多い。これらの結果より、日常生活における居住性能を高める項目にはコストをかけて質を高めたい要求があると考えられる。

回答者の属性等による違いの傾向では、「経年性」「増改築・リフォームのしやすさ」は男性の重視度合が高く、「収納力」「風通しのよさ」「庭・緑化スペース」「図書館などの公共施設の充実」は女性の重視度合が高い。さらに「設備仕様」「経年性」が男性の必要度合が高く、「防犯性」「収納力」「日当たりのよさ」「駅からの時間」「風通しのよさ」「交通の便・通勤」「生活の利便性」は女性の必要度合が高かった。なお、住宅関係の雑誌等を読む回答者は「基礎・地盤の安全性」「耐久性」「増改築・リフォームのしやすさ」「設計自由度の高さ」などの重視度合が高く、読まない人は、「駅からの時間」「広さ」「部屋数」などの重視度合が高いといった傾向がみられた。

§ 3 性能表示制度項目の重視度合・情報必要度合

次に、性能表示制度内の項目をどの程度重視するのか、あるいは情報としてどの程度必要に思うかについて調査した結果、戸建住宅と集合住宅共に重視度合が高かった項目は「耐震等級(倒壊)」「地盤・杭の許容支持力など」「基礎の構造方法・形式」「ホルムアルデヒド対策」などであった。また「感知警報装置設置等級(他住戸)」「避難安全対策」「脱出対策」「維持管理対策等級(共用配

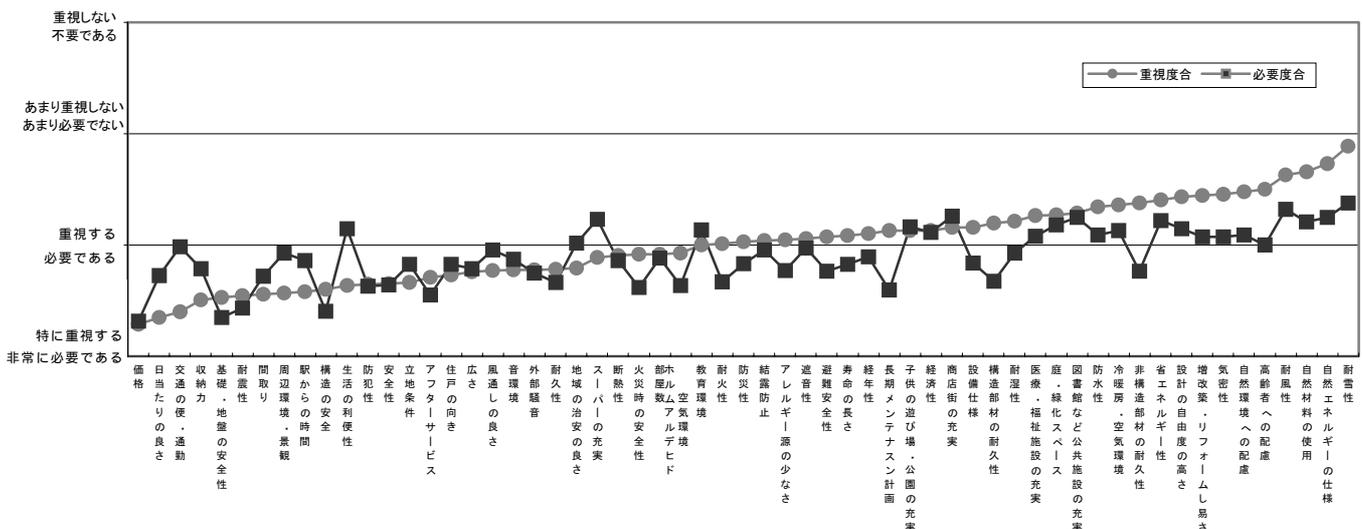


図1 住宅選定要素に対する重視度合と情報必要度合

管)」「重量床衝撃音対策」「軽量床衝撃音対策」「透過損失等級(界壁)」「透過損失等級(外部開口部)」は戸建住宅においてあまり重視度合が高くないが、集合住宅では重視度合が戸建住宅よりも大幅に高く、基本的に集合住宅に必要とされる性能項目であると考えられる。なお住宅性能表示制度における性能項目については、重視度合と情報必要度合がほぼ同様の結果となっている。

§ 4 戸建住宅居住者と集合住宅居住者の比較

次に戸建住宅居住者と集合住宅居住者の違いについて、住宅選定要素 59 項目に対する重視度合と情報必要度合に関する比較を行った。

「駅からの時間」「生活の利便性」「広さ」「住戸の向き」など、主に地域や住宅の外に關係する項目は戸建住宅居住者よりも集合住宅居住者の方が重視度合は高い。逆に「寿命の長さ」「防水性」「増改築・リフォームのしやすさ」「設計自由度の高さ」などの主に住宅自体に関する項目は戸建住宅居住者の方が重視度合は高い。

また必要度合は「間取り」「広さ」「駅からの時間」「部屋数」「住戸の向き」「庭・緑化スペース」などが戸建住宅居住者よりも集合住宅居住者の方が高くなっている。住宅性能表示制度の項目に対する重視度合について質問した結果、「耐雪等級」「耐風等級」「基礎の構造方法及びその形式」「火災時の安全性」は戸建住宅居住者の方が集合住宅居住者よりも大幅に重視度合が高い結果となった。

§ 5 既購入者と購入予定者の比較

次に過去五年以内に住宅を購入したことのある回答者 24 名と数年以内に住宅を購入予定の回答者 34 名を対象に結果の比較を行う。住宅購入時に選定要素として考えられる 59 項目の重視度合と情報必要度合を比較した。

その結果、「耐震性」「耐久性」「火災時の安全性」「断熱性」「結露防止」などが購入予定者の重視度合が高くなり、全体的に見て既購入者よりも購入予定者の方が重視度合は高くなる傾向になった。

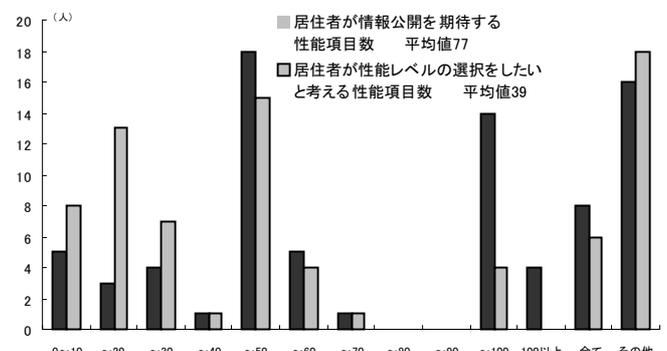
必要度合は「医療・福祉施設の充実」が既購入者の方が高く、「構造部材の耐久性」「地域の治安の良さ」「防災性」「自然エネルギーの利用」などは購入予定者の方が高い結果となっている。

住宅性能表示制度内の項目に対して質問した結果で比較すると、戸建住宅に対する重視度合は「維持管理対策等級(共用配管)」については既購入者の方が若干高く、「ホルムアルデヒド対策」については購入予定者の方が高くなった。また集合住宅は「維持管理対策等級(共用配管)」「ホルムアルデヒド対策」「高齢者対策(共用)」に対する購入予定者の方が重視度合は高い。戸建住宅に対する必要度合は既購入者・購入予定者ともに戸建住宅

に対する重視度合とほぼ同じ傾向になっている。集合住宅に対する必要度合では「基礎・杭の許容支持力及びその設定方法」「ホルムアルデヒド対策」に対して購入予定者の方が必要度合を高く評価する結果となった。

§ 6 情報公開項目数とレベル設定項目数

数百年ある住宅の選定要素のなかで、何を住宅性能表示項目にするべきかといった判断は難しい。本報で使用している調査はその 1, 2 の結果をふまえて既往調査に使用されている項目を整理した 59 項目について質問を行ったが、項目数が多すぎると感じた回答者も少なくない。情報は基本的に開示すべきといった社会的なコンセンサスも増えつつあるが、居住者も専門家も選択肢が多すぎるとかえって混乱する場合や、判断が難しくなる場合も想定される。そこで居住者が期待する住宅性能の項目数について、情報公開として表示を期待する項目数と、性能レベル設定等を行うための項目数に分化して、適切だと考える項目数について質問した。結果を図 2 に示す。



居住者が期待する情報公開する住宅性能の項目数は 50 項目という回答が 22%、100 項目という回答 18%で、平均値は 77 項目であった。一方、性能レベルが選択できる項目数としては 50 項目が 19%、20 項目が 14%で、平均値は 39 項目となった。情報公開する住宅性能項目数は、「情報は可能な限り公開して欲しいし、すべきである」という回答が多い一方、「あまり細かすぎても専門的で困る」という回答もみられた。またレベル選択できる住宅性能の項目数は「あまり多いと判断が難しい」という意見が圧倒的で、平均値も情報公開を期待する性能項目の半分程度となった。これらの結果より、性能レベルの選択ができる住宅性能項目は 20~30 項目程度、情報公開はできるだけ 100 項目以内といった範囲で多くしてほしいといった居住者の意識を読み取ることができる。

§ 7 おわりに

本報では居住者の住宅性能に対する重視度合・必要度合について報告した。次報ではこれまでの結果を居住者の視点で整理した住宅性能項目について提案する。

* 1 文化女子大学 学生

* 2 文化女子大学 住環境学科 専任講師・博士(学術)

* 3 文化女子大学 大学院生

* 1 Student, Dept. of Dwelling Environment, Bunka Women's Univ.

* 2 Lecturer, Dept. of Dwelling Environment, Bunka Women's Univ., ph. D

* 3 Graduate student, Dept. of Dwelling Environment, Bunka Women's Univ.