

住宅性能に対する居住者の意識に関する研究 —その5 居住者の視点から考える住宅性能表示項目のあり方—

正会員 ○久木 章江*1
正会員 野沢 亜子*2

住宅性能 性能表示 居住者
性能レベル 情報公開 品確法

§ 1 はじめに

2000年に住宅品質確保の促進等に関する法律(品確法)が施行され、住宅性能表示制度等も整いつつある。ユーザーが自己責任をもつ以上、耐震安全性をはじめとする安全性や居住性に関する様々な住宅の性能についても居住者の関与が不可欠であると考えられる。しかし、現制度で扱われている性能項目は居住者の求めるものと一致していない場合があり、また項目とそのレベル設定の内容が難しいために判断基準をもちにくいといった課題がある。そのため、本研究では居住者の視点を重視した住宅性能表示項目を考え、最終的にはその指標化を専門家とともに提案していくことを目的としている。その1から5の一連の報告では、この目的の第一段階として、居住者の視点を重視した住宅性能項目を整理することとしている。その1、2では既往調査を中心に、その3、4ではアンケート調査の結果を中心に、居住者が重視するあるいは必要としている住宅性能項目に関する一連の分析を行った。本報ではさらに居住者のタイプ別分類や各住宅性能項目の相関分析および今後指標化をおこなう必要のある性能項目の抽出等についての結果をまとめた。

§ 2 居住者の期待する性能項目について

居住者の期待する性能項目について必要項目と重視項目を整理・分類した。結果の一部を表1に示す。「構造の安全」「基礎・地盤の安定性」「耐震性」は重視度合も必要度合も高く、居住者が高く期待している項目である。重視度合は高いが必要度合が低い項目は主に建物の周りや利便性に関する項目で、「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」等であった。逆に必要度合の方が高い項目は安全性に関する項目で、具体的には「アフターサービス」「長期

表1 必要度・重視度と性能項目

重視度が高い項目	必要度が高い項目
日当たりの良さ	火災時の安全性
交通の便・通勤	空気環境・ホルムアルデヒド
収納力	耐火性
周辺環境・駅からの時間	長期メンテナンス計画
生活の利便性	設備仕様
地域の治安の良さ	構造部材の耐久性
スーパーの充実	非構造部材の耐久性
必要項目と重視項目がほぼ一致している項目	
医療・福祉施設の充実	経年性
自然材料の使用	防災性
自然エネルギーの利用	自然材料の使用

これらの項目の

相関分析を行った結果「構造の安定」と「耐震性」、「構造部材の安全性」と「非構造部材の安全性」の間にそれぞれ相関が見られ、やや相関が見られた項目は「防犯性」と「安全性」、「耐風性」と「耐雪性」、「耐風性」と「防水性」、「空気環境・ホルムアルデヒド」と「アレルギー源の少なさ」、「自然材料の使用」と「自然エネルギーの利用」、「防災性」と「経年性」であった。

§ 3 住宅性能に対する考え方のタイプ別分類

次にこれまでの結果および傾向等を整理し、居住者のタイプ別に重視する住宅性能について分類した。結果を図1に示す。

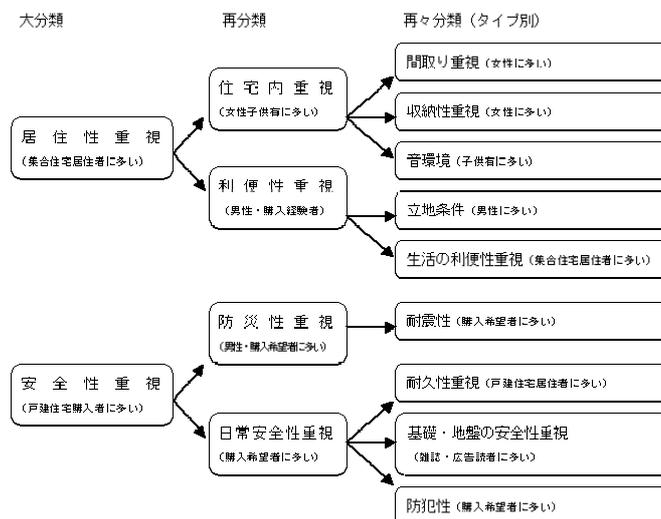


図1 居住者のタイプ別重視性能分類

居住者の傾向を大別すると『居住性重視』と『安全性重視』に分類される。居住性を重視するのは集合住宅居住者に多く、安全性重視は戸建住宅居住者に多い。

さらに細分類した結果、『居住性重視』の回答者は女性や子供のいる世帯で多い「住宅内重視」と、男性や既購入者に多かった「利便性重視」にわかれた。さらに「住宅内重視」の回答者を分類すると、間取り重視、収納重視、音環境重視に大別できる。なお、音環境重視の回答者は子供がいる世帯に多いなどの特徴がみられた。

また『安全性重視』の回答者を分類すると「防災性重視」と「日常安全性重視」の傾向にわかれ、前者は比較的男性や購入予定者の重視度合が高く、後者は購入予定者に多い傾向であった。購入予定者にとっては安全性に

関する性能項目は重視される傾向が強い。また「防災性重視」の回答者は耐震性を重視しており、防災というと耐震性をイメージしていることがわかる。また「日常安全性重視」の回答者は、耐久性、基礎・地盤の安全性重視、防犯性を重視するタイプの3つに分類できる。なお、耐久性を重視する回答者は戸建住宅在住者が多かった。

全体的に重視度合が高かった項目は「価格」「日当たりの良さ」「交通の便・通勤」であるが、これはほぼ全員が重視した項目で、タイプ別分類の中には該当しなかった。

また、戸建住宅居住者と集合住宅居住者では重視する性能には差がみられ、戸建住宅居住者は安全性に関する項目を重視し、集合住宅居住者では居住性に関する項目を重視する傾向にあった。このように現状の住宅種別によって期待する性能項目も異なっている。

§ 4 居住者の視点を重視した住宅性能表示項目

これまでの結果をもとに、居住者の視点を重視した住宅性能表示項目について整理した結果を表2に示す。

この順位は居住者の重視度合や必要度合等を総合評価したものである。現状の制度等で取り扱われていない項目の中で、今後の指標化等が望まれる項目としては「経済性（価格）」「防犯性」「アフターサービス」「間取り・広さ・収納力」「駅からの距離等の利便性」が挙げられる。なお、調査対象が首都圏在住者のため耐風性・耐雪性などは順位が低い結果であるが、地域によっては重要となる性能である。「防犯性」などは首都圏といった地域性による要求度合の高い項目であるとも考えられる。

また「日当たりの良さ」は居住者が大変重視する項目であるが、現在の性能表示制度における単純開口率といった物理的指標以外の指標が期待されていると考えられる項目もある。このように現制度で扱われているものの、その指標内容が居住者の期待するものと異なる項目については、再度検討することも今後の課題である。これに該当する項目としては、「日当たりの良さ」「耐久性」「音環境」「火災時の安全性」が挙げられる。不足している項目、再検討が必要なこれらの項目に対して居住者の理解も得られる客観的評価指標の提案が今後の課題である。

§ 5 おわりに

本報では多数の住宅性能項目を整理・分類し、居住者の視点から考えて必要あるいは期待されている項目の順位付けを行った。前半の報告では既往調査の整理・分類結果を報告し、現在の住宅性能表示制度に関する評価を行った。後半の報告では調査対象を限定したアンケート調査の結果を報告し、居住者の属性による違いやタイプ別分類の分析を行った。

現段階では住宅性能表示制度の認知度も低く、「性能レ

表2 居住者の視点から整理した

住宅性能項目

指標化の検討と再考が必要な項目	総合順位	性能項目一覧 並び順は必要度合と重視度合を合計した総合順位による	必要度合の順位	重視度合の順位	内容がわからない項目	お金がかかるとわかった項目(順位)	住宅性能表示制度で扱われている項目
	1	価格	1	1			
	2	基礎・地盤の安全性	2	5		6	○
	3	耐震性	4	6		6	○
	4	構造の安全	3	10	△	6	○
	5	日当たりの良さ	15	2		2	○
	6	防犯性	8	12			
	6	アフターサービス	5	15	△		
	8	間取り	14	7		3	
	9	安全性	10	13	○		
	10	収納力	20	4		5	
	11	耐久性	11	21			○
	11	火災時の安全性	7	25			○
	13	立地条件	22	14	△		
	13	駅からの時間	27	9		9	
	13	空気環境・ホルムアルデヒド	9	27	○		○
	13	外部騒音	16	20			○
	17	広さ	21	17		10	
	18	住戸の向き	23	16	△		
	19	交通の便・通勤	37	3		9	
	20	周辺環境・景観	33	8		8	
	20	耐火性	12	29			○
	22	長期メンテナンス計画	6	37	△		○
	23	音環境	29	19	△		○
	24	アレルギー源の少なさ	19	32	△		○
	25	断熱性	28	24			○
	25	避難安全性	18	34	△		○
	27	風通しの良さ	35	18		12	○
	28	構造部材の耐久性	13	42	○		○
	28	防災性	25	30	○		
	30	部屋数	30	26			
	31	生活の利便性	48	11		11	
	31	寿命の長さ	24	35	△		○
	33	地域の治安の良さ	39	22		8	
	34	結露防止	34	31			
	35	非構造部材の耐久性	17	49	●		○
	36	設備仕様	26	41	△	1, 4	
	36	経年性	31	36	●		
	38	遮音性	36	33			○
	39	耐湿性	32	43	△		
	39	教育環境	47	28	△	8	
	41	スーパーの充実	54	23		8	
	42	経済性	45	39	●		
	43	医療・福祉施設の充実	42	44	△	8	
	44	子供の遊び場・公園の充実	50	38		8	
	45	防水性	44	47	△		
	46	増改築・リフォームのし易さ	40	52			
	47	高齢者への配慮	38	55			○
	48	冷暖房・空気環境	46	48			
	48	気密性	41	53			
	50	庭・緑化スペース	51	45			
	51	商店街の充実	57	40		8	
	51	自然環境への配慮	43	54	△		
	53	設計の自由度の高さ	49	51			
	54	図書館など公共施設の充実	55	46		8	
	55	省エネルギー性	53	50			○
	56	自然材料の使用	52	57			
	57	自然エネルギーの仕様	56	58			
	58	耐風性	59	56	△		○
	59	耐雪性	58	59	△		○

ベルは住まい手が決めるべきであると考えても実際には困る」という意見も多いが、4割以上の人は性能レベルを明らかにすることは大変よいと評価した。情報公開項目数やレベル設定項目数に関する調査結果では、レベルを設定する性能項目は約30、情報公開を期待する項目は約80となった。

住宅性能表示制度の項目は難しすぎるという意見も圧倒的に多く、項目名も含めた今後の検討が必要であると考えられる。

住宅選定要素として重視する項目は居住性に関するものが多かったが、必要な性能項目とい

った観点では安全性に関する項目が重視されるという傾向もみられた。

居住者の住宅性能に対する評価結果より、現在の住宅性能表示制度における性能項目には改善を期待する部分も多く、早急に解決する課題であることがわかった。具体的には性能項目の再検討と居住者にわかりやすい表示方法の検討が必要である。

*1 文化女子大学 住環境学科 専任講師・博士(学術)

*2 文化女子大学 大学院生

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

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