日本建築学会大会学術講演梗概集
（北海道） 2004年８月

住宅性能に対する居住者の意識に関する研究
—その９　居住者の視点からみた住宅性能項目の評価—

正会員　○野沢　亜子*1
正会員　　久木　章江*2

住宅性能　　性能表示　　居住者
重視度合　　意識調査　　地域性

§１　はじめに

本研究では、居住者の重視する住宅性能および住宅性能に対する意識について分析を進めた。本報では住宅性能項目を総括的に整理し、地域性に着目した分析を行う。

§２　居住者の視点を重視した住宅性能項目

東京近郊の調査結果から、居住者の視点を重視した住宅性能項目について住宅性能を選定する段階別に分けて整理し、重視順位を整理した結果を**表１**に示す。

土地選定段階の項目は「お金をかけてもこだわりたい」という回答が多く、重視順位も高いが、竣工後変動する可能性があるもの、個人差があるものなど指標化は難しい項目が多い。

計画設計に関わる項目も全体的に順位は高く、居住者の重視度合が高い「間取り・収納力・広さ・向き」は指標化が期待されている。

また躯体設計段階は居住者にわかりにくい項目が多く、各種安全性の内容が混在して認識されている項目や、誤認も多い。これらの分類整理とわかりやすい情報提示が必要であろう。なお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。

表１　居住者の視点による住宅性能項目

性能を選択する必要がある段階	指標化の検討と再考が必要な項目 ■特に必要 ▒やや必要	総合順位 太字は25位以下	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	居住者に内容がわからない項目 (●→○→△はわかりにくい順)	お金をかけてもこだわりたい項目(順位)	住宅性能表示制度でも扱われている項目
土地の選定段階		**2**	基礎・地盤の安全性	2	5		6	○
	■	**13**	立地条件	22	14	△		
	■	**13**	駅からの時間	27	9		9	
	■	**19**	交通の便・通勤	37	3		9	
	■	**20**	周辺環境・景観	33	8		8	
		31	生活の利便性	48	11		11	
		33	地域の治安の良さ	39	22		8	
		39	教育環境	47	28	△	8	
		41	スーパーの充実	54	23		8	
		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	
		51	商店街の充実	57	40		8	
		54	図書館など公共施設の充実	55	46		8	
計画設計段階	▒	**5**	日当たりの良さ	15	2		2	○
	■	**8**	間取り	14	7		3	
	■	**10**	収納力	20	4		5	
	■	**17**	広さ	21	17		10	
	■	**18**	住戸の向き	23	16	△		
		27	風通しの良さ	35	18		12	○
		25	避難安全性	18	34	△		○
		30	部屋数	30	26			
		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			○
		50	庭・緑化スペース	51	45			
		53	設計の自由度の高さ	49	51			
躯体設計段階（安全性・耐久性）		**3**	耐震性	4	6		6	○
		4	構造の安全	3	10	△	6	○
	■	**9**	安全性	10	13	○		
	▒	**11**	耐久性	11	21			○
		28	構造部材の耐久性	13	42	○		○
		28	防災性	25	30	○		
		31	寿命の長さ	24	35	△		○
		35	非構造部材の耐久性	17	49	●		○
		36	経年性	31	36	●		
		58	耐風性	59	56	△		○
		59	耐雪性	58	59	△		○
材料・設備計画段階	■	**6**	防犯性	8	12			
	▒	**11**	火災時の安全性	7	25			○
		13	空気環境・ﾎﾙﾑｱﾙﾃﾞﾋﾄﾞ	9	27	○		○
	▒	**13**	外部騒音	16	20			○
		20	耐火性	12	29			○
	▒	**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			○
		34	結露防止	34	31			
		36	設備仕様	26	41	△	1、4	
		38	遮音性	36	33			○
		39	耐湿性	32	43	△		
		45	防水性	44	47	△		
		48	冷暖房・空気環境	46	48			
		48	気密性	41	53			
		51	自然環境への配慮	43	54	△		
		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			
全体計画	■	**1**	価格	1	1			
	■	**6**	アフターサービス	5	15	△		
		22	長期メンテナンス計画	6	37	△		○
		42	経済性	45	39	●		

材料・設備の計画段階も重視度合が高い項目は多いが、内容のわかりにくい項目や内容の混在した項目が異なる評価を受けたものも多い。また「防犯性」は首都圏という地域性による特徴的な項目とも考えられるが、重視度合はきわめて高く、今後の指標化が期待される。

そのほか「経済性(価格)」「アフターサービス」なども重視度合が高く、指標化が期待される。

また「日当たりの良さ」は現在の住宅性能表示制度による単純開口率という物理的指標以外の指標が期待されている。このように住宅性能表示制度で扱われているような項目についても内容が居住者の期待と異なるものも多く、これらに該当する「日当たりの良さ」「耐久性」「音環境」「火災時の安全性」などは再検討が求められる。

今回調査で提示した項目は、既往調査で使用されている項目であるが、調査側が同じ意味で質問した場合でも、その項目名によって居住者は違う意味で捉えるものも少なくない。具体的には「耐久性」「構造部材の耐久性」「非構造部材の耐久性」や、「音環境」「外部騒音」「遮音性」、「価格」「経済性」などである。各種調査で同様の意味、あるいは総合的な項目として扱われているが、提示名称によって居住者がイメージする内容に違いがあり、重視度合の順位にも大きな影響がある。また全体的に内容がわかりにくい項目は順位が低くなる傾向がある。今後は学会等で一般市民説明用の用語集などで共通名称を検討し、その説明内容などの検討が必要になる。

§３　全国７地域の住宅性能重視順位の比較

上記の分析について、全国７地域の調査結果において同様に整理した結果を**表２**に示す。

各地域の特徴をまとめると、住宅の密集している東京近郊では「遮音性」や「防犯性」に対して重視順位が高くなっている。また、都心ということもあり交通に関して重視度合が高く、逆に建物の強さに関する項目は低い結果であった。福岡県でもほぼ同様の結果となった。

長崎県・長崎市近郊は東京近郊に似たタイプだが、東京近郊では高い「駅からの時間」に対しては非常に低い

Research on Residents' Consciousness of Housing Performance
－Part 9　Evaluation of Housing Functionality from the Resident's Perspective－

NOZAWA Ako and HISAGI Akie

表２　住宅性能項目の地域別重視順位一覧

性能を選択する段階	東京（過去に地震被害あり）		北海道（近年の地震被害あり）		宮城（近年の地震被害あり）		兵庫（近年の地震被害あり）		福岡（近年の水害あり）		長崎（過去に風水害あり）		新潟（過去に豪雪被害あり）	
土地の選定段階	2	基礎・地盤の安全性	3	基礎・地盤の安全性	1	基礎・地盤の安全性	1	基礎・地盤の安全性	2	基礎・地盤の安全性	2	基礎・地盤の安全性	2	基礎・地盤の安全性
	13	立地条件	17	生活の利便性	10	地域の治安の良さ	8	地域の治安の良さ	5	地域の治安の良さ	11	交通の便・通勤	5	地域の治安の良さ
	13	駅からの時間	17	地域の治安の良さ	13	周辺環境・景観	20	交通の便・通勤	25	交通の便・通勤	11	周辺環境・景観	18	交通の便・通勤
	19	交通の便・通勤	20	交通の便・通勤	14	生活の利便性	22	立地条件	27	立地条件	13	立地条件	26	周辺環境・景観
	20	周辺環境・景観	26	立地条件	16	立地条件	22	周辺環境・景観	30	周辺環境・景観	14	地域の治安の良さ	28	立地条件
	31	生活の利便性	29	周辺環境・景観	17	交通の便・通勤	24	生活の利便性	35	生活の利便性	19	生活の利便性	31	生活の利便性
	33	地域の治安の良さ	39	子供の遊び場・公園の充	39	教育環境	35	駅からの時間	38	医療・福祉施設の充実	39	教育環境	35	医療・福祉施設の充実
	39	教育環境	45	駅からの時間	41	駅からの時間	38	教育環境	42	子供の遊び場・公園の充	40	子供の遊び場・公園の充	42	駅からの時間
	41	スーパーの充実	49	教育環境	43	医療・福祉施設の充実	42	医療・福祉施設の充実	43	教育環境	42	医療・福祉施設の充実	49	教育環境
	43	医療・福祉施設の充実	49	スーパーの充実	46	スーパーの充実	44	スーパーの充実	45	スーパーの充実	45	スーパーの充実	52	スーパーの充実
	44	子供の遊び場・公園の充	49	医療・福祉施設の充実	49	子供の遊び場・公園の充	46	子供の遊び場・公園の充	47	駅からの時間	49	駅からの時間	53	子供の遊び場・公園の充
	51	商店街の充実	54	商店街の充実	52	商店街の充実	56	商店街の充実	56	商店街の充実	51	商店街の充実	56	図書館など公共施設の充
	54	図書館など公共施設の充	56	図書館など公共施設の充	54	図書館など公共施設の充	58	図書館など公共施設の充	57	図書館など公共施設の充	57	図書館など公共施設の充	59	商店街の充実
計画設計段階	5	日当たりの良さ	8	日当たりの良さ	11	日当たりの良さ	5	日当たりの良さ	12	日当たりの良さ	5	収納力	11	収納力
	8	間取り	9	収納力	23	間取り	12	住戸の向き	14	収納力	6	間取り	21	間取り
	10	収納力	17	間取り	26	収納力	13	風通しの良さ	16	風通しの良さ	7	日当たりの良さ	22	日当たりの良さ
	17	広さ	28	部屋数	29	住戸の向き	14	間取り	19	住戸の向き	19	住戸の向き	34	部屋数
	18	住戸の向き	33	住戸の向き	34	広さ	18	収納力	28	間取り	25	風通しの良さ	37	風通しの良さ
	27	風通しの良さ	35	避難安全性	34	避難安全性	28	広さ	32	避難安全性	25	部屋数	40	住戸の向き
	25	避難安全性	36	風通しの良さ	37	風通しの良さ	29	部屋数	37	広さ	29	広さ	42	避難安全性
	30	部屋数	39	広さ	40	部屋数	32	避難安全性	39	部屋数	33	避難安全性	44	高齢者への配慮
	46	増改築・ﾘﾌｫｰﾑのし易さ	48	設計の自由度の高さ	44	高齢者への配慮	45	庭・緑化スペース	50	増改築・ﾘﾌｫｰﾑのし易さ	48	高齢者への配慮	47	広さ
	47	高齢者への配慮	52	高齢者への配慮	53	設計の自由度の高さ	49	増改築・ﾘﾌｫｰﾑのし易さ	51	庭・緑化スペース	49	設計の自由度の高さ	47	庭・緑化スペース
	50	庭・緑化スペース	55	増改築・ﾘﾌｫｰﾑのし易さ	56	増改築・ﾘﾌｫｰﾑのし易さ	51	高齢者への配慮	53	設計の自由度の高さ	53	庭・緑化スペース	55	増改築・ﾘﾌｫｰﾑのし易さ
	53	設計の自由度の高さ	59	庭・緑化スペース	56	庭・緑化スペース	53	設計の自由度の高さ	55	高齢者への配慮	57	増改築・ﾘﾌｫｰﾑのし易さ	57	設計の自由度の高さ
躯体設計段階（安全性・耐久性）	3	耐震性	1	構造の安全	1	耐震性	3	構造の安全	3	構造の安全	2	構造の安全	3	耐震性
	4	構造の安全	4	耐震性	3	構造の安全	4	耐震性	6	安全性	8	安全性	4	構造の安全
	9	安全性	7	耐久性	6	安全性	6	安全性	6	耐久性	9	耐久性	7	耐雪性
	11	耐久性	15	構造部材の耐久性	8	耐久性	9	耐久性	13	耐震性	10	耐震性	10	耐久性
	28	構造部材の耐久性	21	耐雪性	18	構造部材の耐久性	15	構造部材の耐久性	18	経年性	17	構造部材の耐久性	15	防災性
	28	防災性	22	安全性	23	寿命の長さ	25	防災性	19	防災性	27	寿命の長さ	16	安全性
	31	寿命の長さ	23	防災性	32	防災性	25	寿命の長さ	22	構造部材の耐久性	32	防災性	16	経年性
	35	非構造部材の耐久性	25	寿命の長さ	32	経年性	31	経年性	22	寿命の長さ	37	非構造部材の耐久性	24	構造部材の耐久性
	36	経年性	29	非構造部材の耐久性	47	非構造部材の耐久性	33	非構造部材の耐久性	33	非構造部材の耐久性	37	経年性	29	寿命の長さ
	58	耐風性	29	経年性	54	耐雪性	55	耐風性	58	耐風性	45	耐風性	39	非構造部材の耐久性
	59	耐雪性	47	耐風性	58	耐風性	58	耐雪性	59	耐雪性	59	耐雪性	50	耐風性
材料・設備計画段階	6	防犯性	6	断熱性	7	防犯性	7	空気環境・ﾎﾙﾑｱﾙﾃﾞﾋﾄﾞ	8	防犯性	15	防犯性	8	空気環境・ﾎﾙﾑｱﾙﾃﾞﾋﾄﾞ
	11	火災時の安全性	10	空気環境・ﾎﾙﾑｱﾙﾃﾞﾋﾄﾞ	9	空気環境・ﾎﾙﾑｱﾙﾃﾞﾋﾄﾞ	11	防犯性	8	空気環境・ﾎﾙﾑｱﾙﾃﾞﾋﾄﾞ	16	空気環境・ﾎﾙﾑｱﾙﾃﾞﾋﾄﾞ	9	アレルギー源の少なさ
	13	空気環境・ﾎﾙﾑｱﾙﾃﾞﾋﾄﾞ	11	結露防止	11	火災時の安全性	16	耐火性	11	火災時の安全性	18	火災時の安全性	12	防犯性
	13	外部騒音	12	火災時の安全性	15	断熱性	17	火災時の安全性	15	耐火性	21	耐火性	13	火災時の安全性
	20	耐火性	13	防犯性	19	耐火性	19	アレルギー源の少なさ	16	結露防止	22	外部騒音	13	結露防止
	23	音環境	13	アレルギー源の少なさ	20	アレルギー源の少なさ	21	外部騒音	21	音環境	24	断熱性	18	耐湿性
	24	アレルギー源の少なさ	16	耐火性	21	遮音性	25	断熱性	24	断熱性	27	設備仕様	20	外部騒音
	25	断熱性	26	耐湿性	22	音環境	34	耐湿性	26	外部騒音	30	音環境	24	防水性
	34	結露防止	29	防水性	28	耐湿性	36	設備仕様	29	アレルギー源の少なさ	30	アレルギー源の少なさ	27	耐火性
	36	設備仕様	36	音環境	30	外部騒音	37	音環境	31	耐湿性	34	結露防止	32	断熱性
	38	遮音性	36	冷暖房・空気環境	30	結露防止	39	結露防止	34	遮音性	34	遮音性	33	省エネルギー性
	39	耐湿性	41	気密性	36	設備仕様	41	遮音性	36	気密性	36	耐湿性	36	遮音性
	45	防水性	42	遮音性	38	省エネルギー性	43	防水性	40	防水性	41	冷暖房・空気環境	37	気密性
	48	冷暖房・空気環境	42	省エネルギー性	41	自然材料の使用	47	自然環境への配慮	44	自然環境への配慮	42	防水性	40	音環境
	48	気密性	44	外部騒音	45	自然環境への配慮	47	省エネルギー性	45	設備仕様	47	省エネルギー性	44	自然材料の使用
	51	自然環境への配慮	46	設備仕様	48	冷暖房・空気環境	49	自然材料の使用	47	省エネルギー性	51	気密性	46	設備仕様
	55	省エネルギー性	53	自然材料の使用	49	防水性	52	気密性	47	自然材料の使用	54	自然材料の使用	51	自然環境への配慮
	56	自然材料の使用	56	自然環境への配慮	49	気密性	54	冷暖房・空気環境	51	冷暖房・空気環境	55	自然環境への配慮	54	冷暖房・空気環境
	57	自然エネルギーの利用	58	自然エネルギーの利用	59	自然エネルギーの利用	57	自然エネルギーの利用	54	自然エネルギーの利用	56	自然エネルギーの利用	57	自然エネルギーの利用
全体計画	1	価格	2	価格	4	価格	1	価格	1	価格	1	価格	1	価格
	6	アフターサービス	5	アフターサービス	5	アフターサービス	10	アフターサービス	4	アフターサービス	4	アフターサービス	6	アフターサービス
	22	長期メンテナンス計画	24	長期メンテナンス計画	25	経済性	29	長期メンテナンス計画	10	長期メンテナンス計画	23	長期メンテナンス計画	22	長期メンテナンス計画
	42	経済性	33	経済性	26	長期メンテナンス計画	40	経済性	40	経済性	42	経済性	29	経済性

結果であった。災害に対しては台風に対して若干重視する程度であり、どの地域でも一様に発生する可能性のある火災に対して高い結果となった。北海道・札幌市近郊、東京近郊で高い「遮音性」や「防犯性」は低く、建物の強さに関する項目は高くなり、都心とは逆の傾向になった。

宮城県・仙台市近郊と兵庫県・神戸市近郊では同様の結果が得られ、地震や「長期的な耐久性」に対して重視度合が高く、「敷地環境」などが若干低くなっている。どちらかというと北海道に似た結果が得られた。

また、新潟県・長岡市近郊では全体的に重視度合等の傾向で特筆すべき事項はみられなかった。

§４　おわりに

一連の本報告（その６～９）では、居住者の住宅性能に対する様々な意識について広い範囲で世代を絞った詳細な調査を行った。さらに住宅性能の重視度合や情報としての必要度合、期待する性能レベルなどの調査結果を整理し、要因分析を行った。この結果は専門家がユーザーと対話する上での必要な情報資料になると考えている。

居住者が重視する項目は居住性に関するものが多く、必要と評価した項目には安全性に関する事項が多く挙げられた。また居住者が重視する項目には、周辺環境、交通の便、教育環境など、レベル設定や客観的評価が難しい項目もあるが、そのような項目は情報開示と説明が必要な項目として位置づけられる。

また地域性による影響のある項目も多いが、地域別にレベルを分けるか否かは議論のあるところである。現段階において、地域性の特徴は専門家が把握しておくべき内容との位置づけと考えている。今後の設計者をはじめとする専門家は、住宅性能についてレベル設定項目と情報開示項目とを分化し、居住者との話し合いの際に居住者の要求性能、地域性や属性別の傾向などを認識する必要がある。

【謝辞】

本研究の一連の調査・分析を行うにあたっては、日本女子大学・石川孝重教授ならびに文化女子大学・小原誠教授にご指導いただいた。ここに深謝する次第である。

*1　元文化女子大学　大学院生　修士（生活環境学）
*2　文化女子大学　住環境学科　助教授・博士（学術）

*1 Graduate student, Dept. of Dwelling Environment, Bunka Women's Univ.
*2 Assoc. Prof., Dept. of Dwelling Environment, Bunka Women's Univ., ph. D