

# 一般居住者の住宅性能に対する意識に関する研究

## —その1 全国7地域在住の30歳代一般居住者に対する アンケート調査結果の分析—

Research on Residents' Consciousness of Housing Performance

—Part I Analysis of Questionnaire Surveys of Residents in their Thirties,  
across Seven Regions in Japan—

○久木章江

HISAGI Akie

Recently, residents in Japan have increased their demands towards housing performance. It is important to determine how the individual's need for structural safety, as well as dwelling ability, affect this performance design. The purpose of this research was to clarify these needs.

A questionnaire survey of 423 residents in their thirties, across seven regions (Tokyo, Sapporo, Sendai, Nagaoka, Kobe, Fukuoka and Nagasaki cities) were completed.

Results indicated that residents' consciousness of housing performance, the degree of consideration for housing selections, difference in awareness among the seven regions in Japan and differences among individuals contributed to the house performance.

キーワード：住宅性能、性能表示、意識調査、居住者、性能レベル、品確法

*Keywords : Housing Performance, Performance Indication, Consciousness Investigation, Resident, Level of Performance, Housing Quality Assurance Law*

### § 1 はじめに

2000年4月に住宅性能表示制度が施行され、安全性や居住性等の様々な住宅性能を指標化することで、住宅性能レベルの比較が可能になった。

一方、地震災害、火災等による住宅被害が発生した場合、最終的には居住者が、自己責任としてその損害を負う。よって住宅性能レベルを最終決定するのは居住者になると考えられる。今後は居住者自身が自宅の住宅性能を十分に理解し、安全性をはじめとする各種住宅性能に対する判断や評価をしていくことが期待される。

しかし住宅性能は種類が多く、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が居住者の求める性能と必ずしも一致していない。これは多くの住宅性能表示制度利用者が現状の住宅性能表示項目に不足があると評価した調査結果<sup>1)</sup>からも明らかである。さらに現状では住宅性能の内容が専門的でわかりにくいなど、解決

すべき課題も残されている。

本研究では、居住者の重視する住宅性能および要求レベルなど、住宅性能に関する様々な意識を明らかにすることが目的である。そしてこの結果は、設計者が居住者の要求性能を把握し、居住者と話し合っ住宅の各種性能レベルを決定するための資料としての有用性があると考えている。

### § 2 調査方法

2003年2,3月および8,9月に首都圏（東京近郊）在住の30歳代既婚者にアンケート調査を実施した。さらに2003年7月～12月、北海道・札幌市近郊、宮城県・仙台市近郊、新潟県・長岡市近郊、兵庫県・神戸市近郊、長崎県・長崎市近郊、福岡県・福岡市近郊（以降、文中では札幌、仙台、長岡、神戸、長崎、福岡と記載）で東京近郊と同様のアンケートを実施した。調査概要を表1に示す。

年代によるばらつきを少なくするため、世代は30歳代に統一し、世帯主あるいはその配偶者の

うち、住宅性能の判断に決定権をもつ人に回答を依頼した。また対象地域は、過去に大きな地震被害のあった地域、台風の多い地域、積雪の多い地域等に注目して選定している。

調査内容は、災害に対する意識、期待する安全性レベル、住宅性能に対する知識、各種性能に対する必要性や重視度合に対する評価等である。属性の一部を図1～4に示す。その他の詳細は本研究の関連報告<sup>2, 3)</sup>による<sup>注1)</sup>。

### § 3 住宅が遭遇する

#### 災害に対する意識

居住地域における災害について居住者自身の評価を把握するため、自宅が遭遇する可能性の高い災害を質問した。結果を図5に示す。札幌と長岡の結果はほぼ同じで「地震」という回答が多く、60%を超えている。また「火災」の回答も多く、長岡では40%を超えている。なお、「積雪」は災害としての認識が少ない結果となった。また長岡では本調査以降に2004年新潟中越地震、2006年新潟県豪雪など多くの被害を受けたため、近年は意識が変化している可能性がある。

仙台は「地震」という回答がどの地域よりも高い。調査直前に比較的大きな地震に遭遇した影響も含まれたものと考えられる。安全意識や要求レベルは時代によって変動するが<sup>4)</sup>、本調

表 1 調査の概要

	東京近郊におけるアンケート調査		全国調査					
	一次調査	二次調査	平成15年10月～12月					
調査時期	平成15年2月下旬～4月	平成15年8月中旬～9月中旬	平成15年10月～12月					
調査地域	東京近郊 (東京・埼玉・神奈川・茨城)		北海道 札幌市 近郊	宮城県 仙台市 近郊	新潟県 長岡市 近郊	兵庫県 神戸市 近郊	長崎県 崎市近 郊	福岡県 福岡市 近郊
対象者	30歳代の男女							
調査数	75件	47件	59件	44件	34件	51件	65件	48件

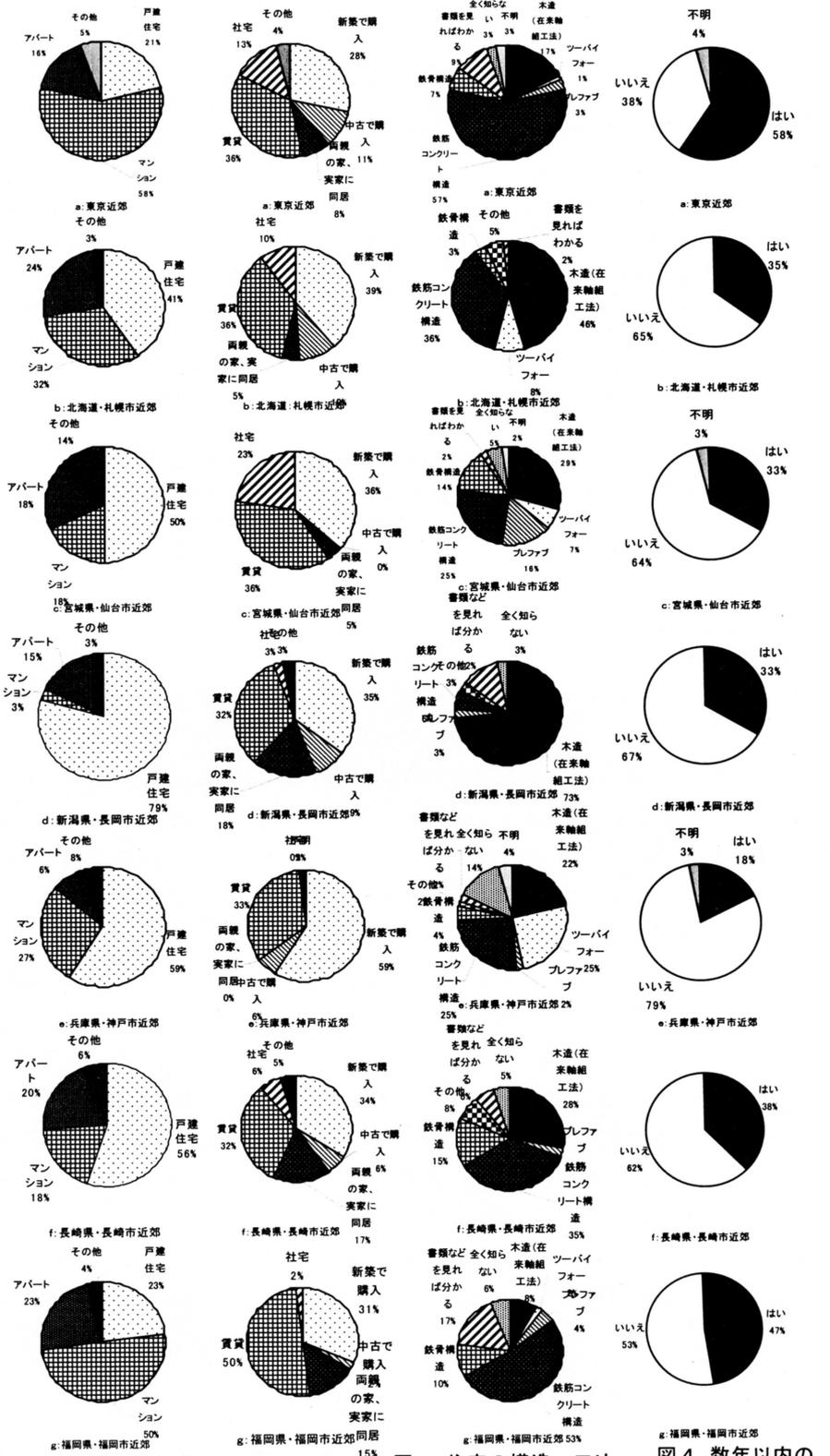


図1 居居の形態 図2 住居の入手形態 図3 住宅の構造・工法 図4 数年以内の住宅購入予定の有無

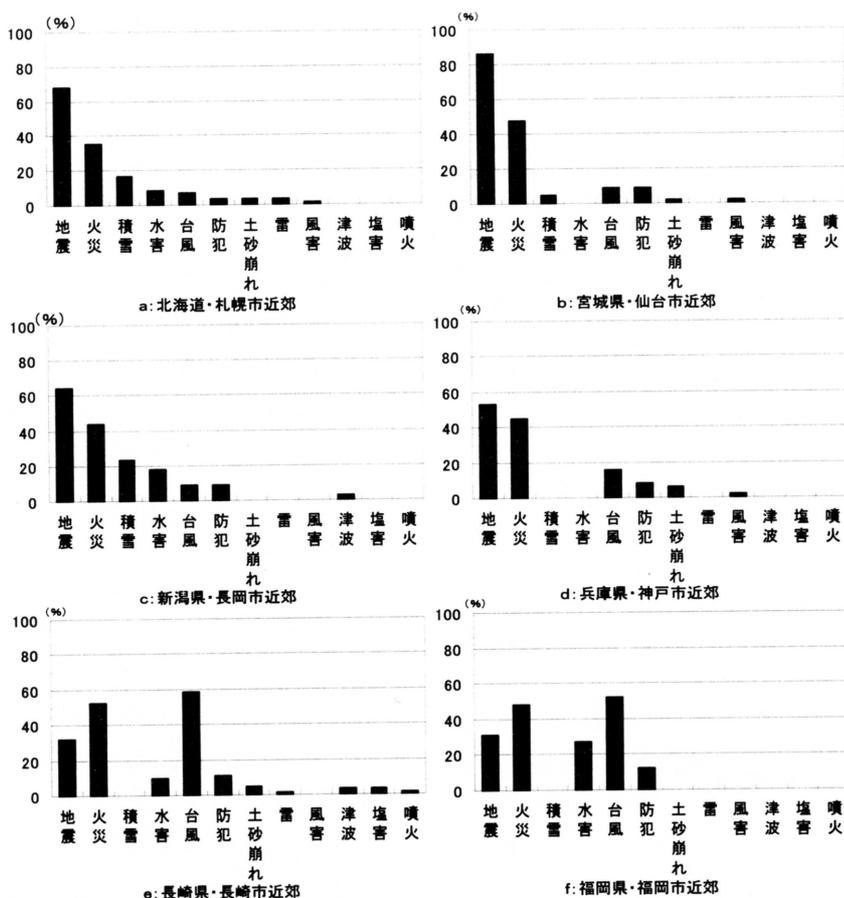


図5 自宅で遭遇する可能性の高い災害

査の結果にもその影響が含まれていると考える。

長崎と福岡はほぼ同様の回答で、遭遇する災害の一位が台風となった。斜面の多い神戸と長崎では土砂崩れの回答が他の地域より多い。福岡は「水害」の回答が多く、これも1999年福岡水害による影響と考えられる。

さらに「自然災害で住宅が被害をうけた場合、仕方がないと思うか」を質問した結果、「仕方がないと思う」という回答が最も多かった地域は長崎で約60%であった。他の地域は50%以上が「そう思わない」と回答し、仙台は70%と最も多い結果である。

全体的には日本人の災害感と考えられる「あきらめて受け入れる」という意識<sup>5)</sup>が垣間見える。

次に「東京における住宅の安全性や耐久性を1とした場合、〇〇(地震、台風、積雪、火災、劣化、防犯、洪水、津波等に対する安全性など)に対して、あなたの自宅に対して何倍程度の安全性および耐久性レベルを期待しますか?」という質問を行った。平均値の一覧表を表2に、結果の一部(地震安全性の場合)を図6に示す<sup>注2)</sup>。

札幌と長岡は、「積雪に対する安全性」以外の項目は東京とほぼ同じレベルを期待しているが、積雪安全性は北海道で1.6倍、長岡で1.9倍と高いレベルを期待している。一方、図5の結果では積雪による災害の可能性を高く評価していなかった。期待する安全性能レベルが確保出来ている、あるいは経験により、「災害には至らないだろう」という意識があるものと推察される。

仙台は全体的に期待する性能レベルが高めの評価となっており、「地震安全性」「劣化耐久性」「積雪安全性」は東京より3割高い安全性レベルを期待している。神戸は「地震安全性」の平均値が7地域の中で一番高い。また「火災安全性」「劣化耐久性」「台風安全性」も高めの評価だが、「防犯安全性」は7地域の中で最も高い評価となった。

福岡と長崎は全体的に東京と同じレベルだが、台風安全性は他の地域より評価が高い。なお、長崎では「洪水安全性」と「津波安全性」に対する意見が二分され、居住地域が川の近くや海岸沿いか否かといった状況に影響されたと考えられる。

なお図6の地震安全性に期待するレベルのばらつきをみると、札幌、長岡は1倍から1.2倍に集中しているが、福岡や長崎では6割未満の安全性でよいと考えている居住者も少なくない。また仙台や神戸では、東京の1.6倍以上の安全性レベルを期待する居住者も多く、評価のばらつきが大きい結果となっている。

全体的に、各地の居住者は居住地域で遭遇する災害を把握しており、遭遇する可能性の高い災害に対する安全性レベルを高め要求する意識が存在していることがわかる。

#### §4 住宅選定要素から抽出した

##### 住宅性能項目59項目に対する重視度合の評価

次に居住者が各種住宅選定要素の中から重視する性能に関する調査を行い、優先順位とその度

表2 住宅に期待する性能レベルの平均値（東京を1とした場合）

	地震安全性	台風安全性	積雪安全性	火災安全性	劣化耐久性	防犯安全性	洪水安全性	津波安全性
東京近郊	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
北海道・札幌市近郊	1.12	0.95	1.62	1.09	1.05	1.09	0.99	0.88
宮城県・仙台市近郊	1.38	1.04	1.34	1.09	1.28	1.09	0.97	0.91
新潟県・長岡市近郊	0.99	1.01	1.91	1.02	1.07	0.93	1.03	0.86
兵庫県・神戸市近郊	1.44	1.11	0.86	1.18	1.19	1.34	0.86	0.85
福岡県・福岡市近郊	1.09	1.19	0.84	1.09	1.08	1.10	1.05	0.83
長崎県・長崎市近郊	1.00	1.14	0.71	0.99	1.02	1.06	0.94	0.93

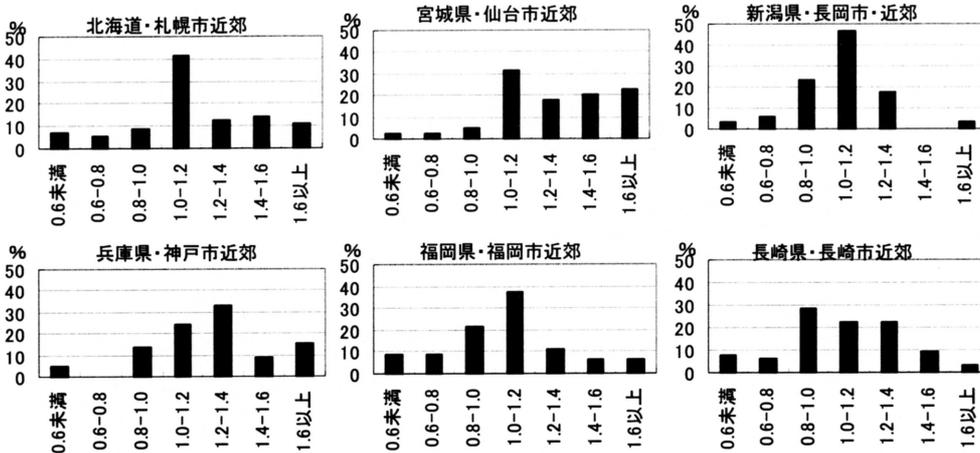


図6 東京を1とした場合の住宅に期待する安全性レベル（地震安全性の場合）  
 合に対する評価について分析する。

1990～2002年の間に実施された60調査を比較し<sup>6)</sup>、住宅選定時の判断要素となる要因を整理した<sup>注3)</sup>。得られた150の要因項目から、多くのアンケート調査で採用されている項目、重視度合・重視順位が高い項目などを判断基準として、住宅性能59項目を選定した。これらの項目に対し、居住者が重視する度合(以降、重視度合)とその性能に対する情報が必要とされる度合(以降、必要度合)についてそれぞれ「非常に重視する(必要である)」から「全く重視しない(必要でない)」の4段階に分けて質問した。平均値をプロットした結果の一部(重視度合)を図7に示す。

札幌では、「断熱性」「結露防止」の重視度合が他の地域に比べて高い。また「経年性・耐久性」「住宅内環境」に関しても比較的重視度合が高い。

長岡では全体的に他の地域より住宅性能に対する重視度合は低い。仙台は比較的全体の中間程度重視度合だが、「耐震性」の重視度合は突出しており、地震被害経験地域であることが強く影響していると考えられる。

東京は「シェルター機能(住宅材質に関する項目)」「経年性・耐久性」の重視度合よりも、利便性などの「地理的環境」に対する重視度合が高い。

また神戸と福岡は東京と同様、「シェルター機

能」に関する項目の重視度合は低いが、他の項目は平均的な値となっている。

どの地域も断熱性や遮音性の重視順位は高いが、遮音性の重視度合には地域差がみられ、東京や福岡では重視されているが、札幌と長岡ではあまり重視されていない。

なお東京の70%と仙台の半数は「自分の家の音が漏れるよりも外からの音が入らない方が重

要だ」と回答したが、その他の地域では「自分の家の音が外部に漏れないことの方が外からの音が入ることよりも重要だ」という回答が多く、音環境に対する意識にも地域差がみられる。

また、どの地域の居住者も半数以上が「上下階の音よりも外からの音が入ってこないことの方が重要である」と考えている傾向であった。

なお、重視度合と必要度合の評価結果に違いのある性能項目も多い。重視度合が高く、必要度合が低い項目は「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」である。反対に必要度合が重視度合よりも高い項目は、「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。

これらの結果より、自分で調べられる項目、判断できる項目は、重視度合が高いが必要度合は低い評価になっており、これらには利便性に関する項目が多く該当している。

重視度合と必要度合が共に高い項目は「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、これらの提示項目以外に重視したい性能項目について質問した結果、「なし」という回答が大部分であった。よって、

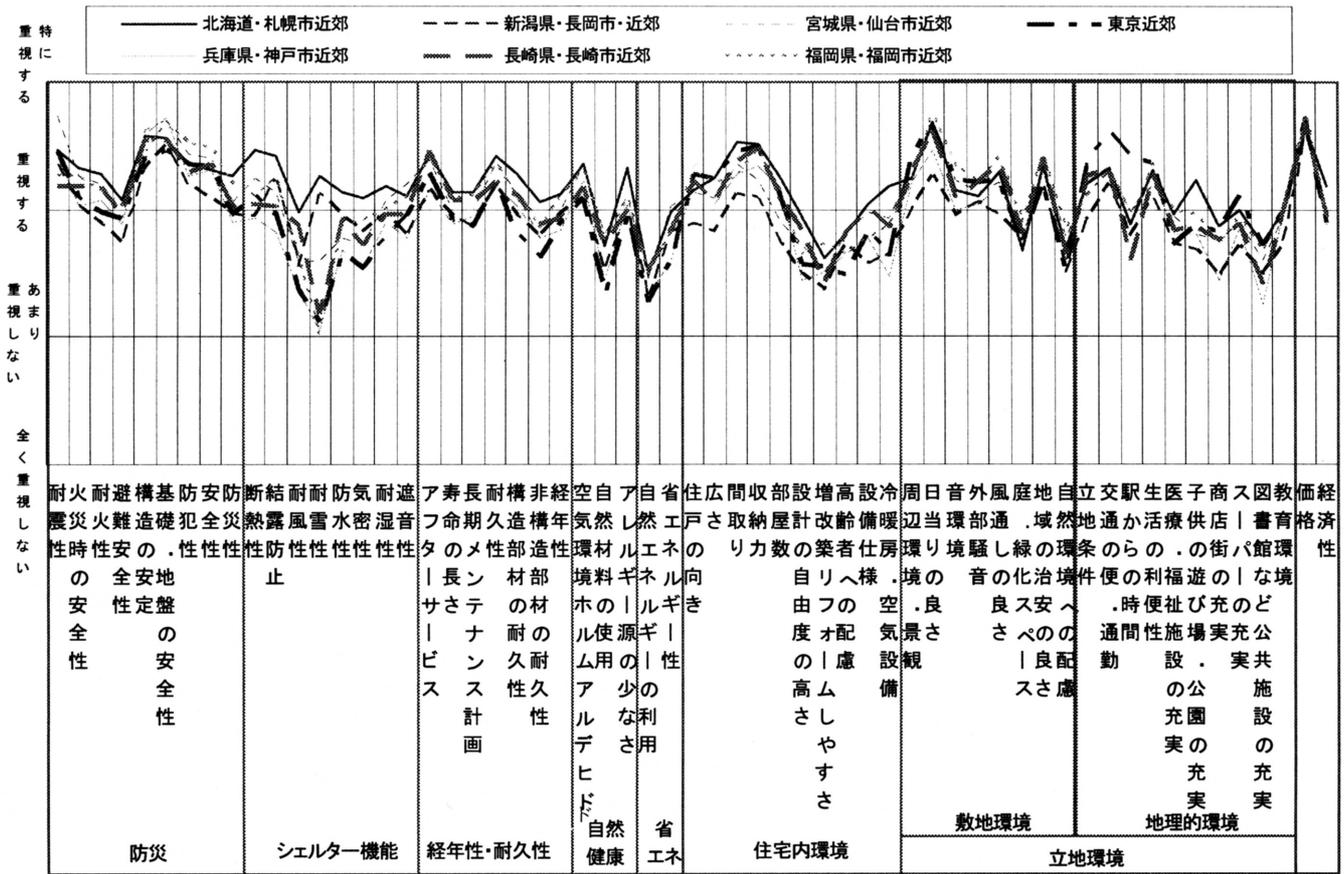


図7 住宅選定要素に対する重視度合

本研究で扱った59項目は居住者のイメージできる範囲の重視項目や必要項目を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項目は、「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」などの回答が多い。日常生活における居住性能を高める性能項目にはコストをかけても質を高めたい要求があると考えられる。

### §5 住宅選定要素に対する評価の属性別比較

次に、回答者の性別による違い、戸建住宅と集合住宅の居住者比較など、属性別の傾向について分析する。地域差等の影響を除くため、以降は東京の調査結果を用いて属性別の傾向を整理した。

#### 5.1 回答者の性別による違い

「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平均を上回った。また「設備仕様」「経年性」は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い。なお、これらの違いは図7に示す4段階評価によるもので、数値での比較は難しいが、縦軸を100%とすると、25%程度の違いがみられる結果となった。

男女差に顕著な違いはみられないが、全体的にはハード面の項目を男性が重視し、ソフト面の項目を女性が重視する傾向がみられた。

#### 5.2 戸建住宅居住者と集合住宅居住者の違い

次に戸建住宅居住者と集合住宅居住者の住宅選定要素59項目に対する重視度合と必要度合の違いを比較した。

「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関係する項目の重視度合は戸建住宅居住者よりも集合住宅居住者の方が高く、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、主に住宅自体に関する項目の重視度合は戸建住宅居住者の方が高い。これらも前項同様、縦軸を100%として換算すると30%前後の違いに相

当している。

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」などの項目において、戸建住宅居住者よりも集合住宅居住者の方が高く評価している。

### 5.3 住宅の既購入者と購入予定者による違い

過去五年以内に住宅を購入したことがある回答者 24 名(既購入者)と数年以内に住宅を購入予定の回答者 34 名(購入予定者)を対象に結果を比較した。その結果「耐震性」「耐久性」「火災時の安全性」「断熱性」「結露防止」の項目は購入予定者の重視度合が特に高く、全体的に購入予定者の方が既購入者よりも重視度合が高くなる。この傾向は縦軸を 100% とすると 15% 前後の違いであった。

また、既購入者が必要度合を高く評価した項目は「医療・福祉施設の充実」であり、購入予定者が重視度合を高く評価した項目は「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」等であった。

### § 6 住宅性能に対する考え方のタイプ別分類

これまでの傾向を整理し、東京近郊の居住者が重視する住宅性能を分類し、タイプ別に整理した。結果を図 8 に示す。なお、ここでは比較する 2 項目に 1 割程度の違いがみられた場合を「やや多い」、2 割程度の違いがみられる場合を「多い」と評価して、分類した。

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、前者がやや多い。また「居住性重視」の傾向は集合住宅居住者に多く、「安全性重視」の傾向は戸建住宅居住者に多い。

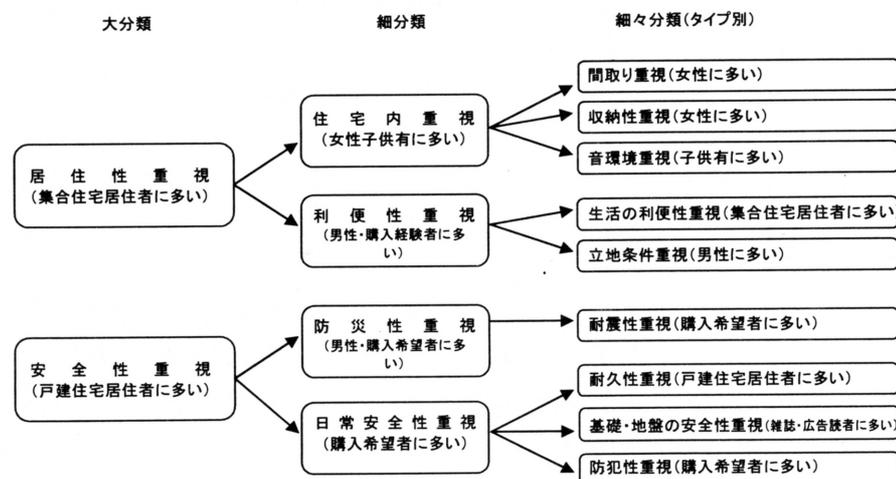


図 8 居住者のタイプ別重視性能分類(東京近郊居住者の場合)

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「住宅内重視型」と、男性や既購入者に多かった「利便性重視型」に分かれた。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」の回答者は「防災性重視」と「日常安全性重視」の傾向に二分される。前者は比較的男性や購入予定者の重視度合が高く、後者は購入希望者が多く回答した。

なお購入予定者は安全性に関する性能項目を重視する傾向が強い。また「防災性重視」の回答者は耐震性を重視しており、「防災」というキーワードに対して耐震性をイメージしていることがわかる。「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に多い。

この評価は限られた調査データによる傾向ではあるが、専門家が居住者の大まかな住宅性能の重視傾向を把握しておくことは、住宅設計時の性能等を決定する際に必要であると考えられる。

### § 7 住宅性能重順位に対する地域別の比較

次に居住者の視点を重視した住宅性能項目について、住宅性能の選定段階に分類して重視順位を整理した。結果を表 3 に示す。

土地選定に関わる項目は、全体的に重視順位が高い。しかし利便性に関わる内容は変動の可能性も高く、性能レベルの指標化が難しいものも多い。

計画設計に関わる項目は全体的に重視順位が高い。また居住者の重視度合が高い「間取り、収納力、広さ、向き」などは表示項目として指標化が期待されている。

躯体設計段階は現在の性能表示制度にも評価されている項目が多く含まれるものの、居住者にとってわかりにくい項目が多く、各種安全性の内容が混在して誤認されている項目も少なく

表3 住宅性能項目の地域別重視順位一覧

性能区分	東京 (過去2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1風水害あり)	新潟 (過去1豪雪被害あり)	
性能区分 土壌の選定段階	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	10 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 商店街の充実	
	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	58 商店街の充実	
	性能区分 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 採納力	11 採納力
		8 間取り	9 採納力	23 間取り	12 住戸の向き	14 採納力	6 間取り	21 間取り
		10 採納力	17 間取り	26 採納力	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 採納力	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 広さ	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・リノールのし易さ		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・リノールのし易さ	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	48 増改築・リノールのし易さ	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・リノールのし易さ	56 増改築・リノールのし易さ	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・リノールのし易さ	
53 設計の自由度の高さ		59 庭・緑化スペース	58 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 設計の自由度の高さ	57 設計の自由度の高さ	
性能区分 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	9 耐久性	8 耐久性	7 耐震性
		11 耐久性	15 構造部材の耐久性	9 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 耐震性	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 防火性
		28 防火性	22 安全性	23 寿命の長さ	25 防火性	19 防火性	19 寿命の長さ	16 安全性
		31 寿命の長さ	23 防火性	32 防火性	28 寿命の長さ	22 構造部材の耐久性	32 防火性	18 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 耐震性	29 経年性	54 耐震性	53 耐震性	45 耐震性	59 耐震性	29 非構造部材の耐久性	
	59 耐震性	47 耐震性	58 耐震性	58 耐震性	59 耐震性	59 耐震性	50 耐震性	
	性能区分 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・ホルムアルデヒド	8 防犯性	15 防犯性	8 空気環境・ホルムアルデヒド
		11 火災時の安全性	10 空気環境・ホルムアルデヒド	9 空気環境・ホルムアルデヒド	11 防犯性	8 空気環境・ホルムアルデヒド	16 空気環境・ホルムアルデヒド	9 アレルギー源の少なさ
		13 空気環境・ホルムアルデヒド	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 耐震性
		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 耐震性	22 音環境	34 耐震性	29 音環境	30 音環境	24 防水性
		34 結露防止	29 防水性	28 耐震性	36 設備仕様	26 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 耐震性	34 結露防止	32 断熱性	
39 遮音性		41 冷暖房・空気環境	30 結露防止	38 結露防止	34 遮音性	33 遮音性	33 省エネルギー性	
39 耐震性		36 気密性	41 遮音性	41 遮音性	36 気密性	36 耐震性	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 耐震性	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	
性能区分 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	

ない。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。なお地域差はあるが、耐震性、耐久性はどの地域でも重視順位が10位以内になっていた。また耐風性・耐雪性は比較的地域差が大きい。このように地域によって重視度合が異なる性能項目の扱いも今後の検討課題である。

材料・設備の計画段階には重視度合の低い項目が多い。わかりにくいと評価された性能項目も多く、同様の内容を示す他の項目と異なる評価を受けている項目もあり、誤認が含まれていると考えられる。地域別に比較すると、重視する項目や優

先順位のばらつきも大きい。全体的には音、空気、熱などの環境・設備関連の項目に対する順位が低い評価となっている。

「経済性(価格)」「アフターサービス」などは重視度合が高く、指標化が期待される項目である。

今回調査で提示した性能項目には、既往調査で使用されていた項目を使用した。調査側が同じ意図で質問している場合でも、性能の名称によって居住者が違う意味で捉えてしまう項目も少なくない。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」などであり、回答者から「これらの違いがわからない」というコメントも得られている。

また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ても、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る。そのため項目名の表現が重視度合の順位に大きく影響した項目もある。

居住者は住宅性能を躯体や材料などの「ものの質」といったとらえ方ではなく、比較的生活や居住性と関連づけた内容として住宅性能を認識しているため、名称からイメージできない項目や、内容のわかりにくい項目は重視順位が低くなる傾向になった。今後は日本建築学会等で一般市民説明用の共通名称やわかりやすい説明内容に対する検討も必要であると考えている。

地域による違いをみると、東京や福岡は「遮音性」や「防犯性」の重視順位が高い。また交通に関する重視度合が高く、建物の強さに関する項目への重視度合が低い点が特徴であった。札幌では「遮音性」や「防犯性」の重視度合が低く、建物の強さに関する項目は高い。仙台と神戸は似た傾向を示しており、地震や長期的な耐久性に関する項目の重視度合が高く、「敷地環境」は若干低い結果であった。

また性能を選択する段階や時期によって、居住者のニーズや性能確保に必要なコスト、リスクは異なる傾向にある。さらに居住者が重視していない項目でも、地球環境など、意識を高める必要のある性能も存在する。

このような現状を理解した上で、設計者は居住者と共に住宅の性能を定めていく必要がある。

## § 8 おわりに

本研究では全国7地域在住の30歳代居住者423名を対象に住宅性能に対する意識調査を実施した。そして災害に対する認識や意識、住宅性能の重視度合や情報の必要度合、安全性の要求レベルなどの調査結果を整理し、分析を行った。

その結果、居住者が重視している性能項目は居住性に関するものが多いこと、情報を必要としている性能項目は安全性に関するものが多いことがわかった。また、地域によって重視する性能や期待する性能とその要求レベルに差がみられる性能

項目も少なくないことが明らかとなった。

実設計において、性能レベルを地域ごとに分化するか否かについては議論のある事項であり、地域性に関する特徴については専門家が把握しておくべき内容として位置づけている。

なお、性能の最終決定主体である居住者に対し、専門家は性能の情報開示や説明を行う必要がある。現段階では項目や説明内容の表現が不統一であり、誤解も少なくないため、これらの検討も今後の課題であると考えている。

設計者をはじめとする専門家は、数多い住宅性能項目の中から、地域性や属性別の傾向を認識した上で、居住者の要求性能を理解する必要があり、本研究の結果は、専門家が居住者と対話する際の有用な資料になると考えている。

### 【謝辞】

アンケートにご協力頂いた方々および各地域でのアンケート調査にご協力下さった多数の皆様にご心から深謝する。また30歳代の一般居住者に対するアンケート調査は元文化女子大学大学院生 野沢亜子氏にご協力頂いた。ここに深謝する。なお本研究の一部は、平成14～16年度文部科学省科学研究費補助金（課題番号14780066）による。

### 【引用文献】

- 1) 国土交通省住宅局住宅生産課：平成15年度住宅市場動向調査（住宅性能表示制度アンケート）報告書，平成16年3月
- 2) 野沢亜子，久木章江，他：住宅性能に対する居住者の意識に関する研究—その3 首都圏在住30代既婚者に対するアンケート調査—；—その4 クロス集計による性能項目の分析—；—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—，日本建築学会大会学術講演梗概集，pp.1203～1208，2003年9月。
- 3) 久木章江，野沢亜子，他：住宅性能に対する居住者の意識に関する研究—その6 全国7地域に対するアンケート調査の概要—；—その7 全国7地域における意識の比較—；—その8 全国7地域に対するアンケート調査の概要—；—その9 居住者の視点からみた住宅性能項目の評価—，日本建築学会大会学術講演梗概集，pp.1373～1380，2004年8月。
- 4) 久木章江，石川孝重：住宅の構造安全に居住者が求める性能およびその水準に関する研究，日本建築学会構造系論文集，第513号，pp.51～58，1998年11月。
- 5) 石川奈津子，石川孝重，伊村則子：防災力を高めるための防災教育に関する研究—その1 地震時の災害行動の事例分析にみる災害観—，日本建築学会大会学術講演梗概集，pp.755～756，2005年9月。
- 6) 野沢亜子，久木章江，他：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—；—その2 住宅選定要素に着目した分析—，日本建築学会大会学術講演梗概集，pp.1199～1202，2003年9月。

### 【注釈】

- 注1) 回答者の男女比、年齢は地域により多少ばらつきがある。調査は各地域在住の研究者および知人に依頼し、紹介等によるものが大部分となっている。全体的には女性の回答者が多く、年齢は30歳代前半が多い。
- 注2) 居住者がイメージする「東京における住宅の安全性」はばらつきがあると考えられる。この設問は数値の根拠に言及せず、地域差をどうイメージしているかという居住者の相対評価の抽出を目的としたものである。
- 注3) 行政・民間等の実施した調査から、「住宅購入時に何を重視したか」等について居住者に質問している60調査を分析した。重複する性能表現を整理した結果、性能項目は59項目となり、本調査ではこれを使用した。なお回答者の年齢や居住地による違い、項目名の表現による影響、時代変化などもあることがわかった。