

一般居住者の住宅性能に対する意識に関する研究

—その2 30歳代および50歳代の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 II Analysis of Questionnaire Surveys of Residents in their Thirties and Fifties—

○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 150 residents in their thirties and fifties were completed.

Results indicated that residents' consciousness of housing performance, the degree of consideration for housing selections, difference in awareness among the thirties and fifties 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年に品確法が制定され、住宅性能表示制度の活用も進捗しつつある。また社会問題を通じて、耐震性などの安全性や、様々な性能に関心のある居住者も少なくない¹⁾。さらに地震災害、豪雪等による自然災害による住宅被害でも、最終的に居住者が自己責任を負うため、居住者は自宅の住宅性能やそのレベルについて、十分に理解しておくことが重要である。しかし、住宅性能の種類は非常に多く、現段階では居住者が種類や内容を理解できる段階には至っていない。そのため、住宅を建てる場合は専門家と性能レベルについて話し合い、合意を形成した上で最終決定することになると考えられる。

しかし専門家と居住者との間では専門用語の理解度、性能に対するイメージなどに隔たりがあることも少なくない。これらをつなぐ為には、現段階で居住者が住宅性能をどのようにイメージし、理解し、評価しているのかといった現状を明らかにすることが必要であると考えた。

本研究では居住者の重視する住宅性能および住宅性能

に対する意識を明らかにすることを目的としている。これは設計者が居住者の要求性能について理解する場合や居住者と話し合って合意形成の上で各種性能レベルを決定する際に必要な資料という位置づけである。

前報²⁾では、今後住宅購入を行う可能性の高い30歳代居住者を対象に、全国7カ所で実施したアンケート調査の結果について述べた。さらに住宅購入経験のある東京都近郊在住の50歳代居住者を対象に追加調査を行った。

50歳代居住者は既に住宅選定経験があるため、30歳代居住者の結果と比較し、世代間の違いに着目して住宅性能に対する意識の分析を行った。なお30歳代の結果については前報でほぼ示したため、本論文の図表は50歳代の結果を主に記載し、30歳代との違いは文中に記述する。

§ 2 調査概要

世代間の違いを分析するための調査概要の一部を表1に示す。調査項目は、住宅性能に対する意識、住宅選定時に重視する性能や情報として必要に思う性能等についてである。30歳代調査の詳細は文献^{2~5)}による。

表1 調査概要

	30歳代居住者	50歳代居住者
調査時期	平成15年2月～4月	平成16年8月～10月
調査地域	東京・埼玉・神奈川・茨城	東京・埼玉・神奈川・千葉・群馬
対象者	30歳代	50歳代
調査数	75件	75件
調査項目の概要	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅選定時に重視する住宅性能 ・住宅選定時に情報として必要と思う住宅性能 ・住宅性能表示制度に対する居住者の意識と理解度 ・住宅選定時にグレード選択できる項目数と情報として必要と思う項目数 	
	住宅選定時に考える性能項目の選定基準	性能表示方法に対する居住者の意識と理解度

50歳代回答者は男性57%、女性43%である。また住まいの形態および家族構成を図1、2に示す。(注1)

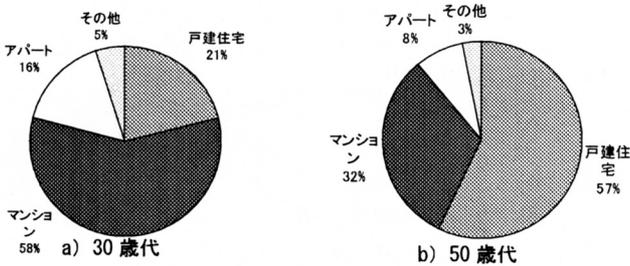


図1 回答者の属性(住まいの形態)

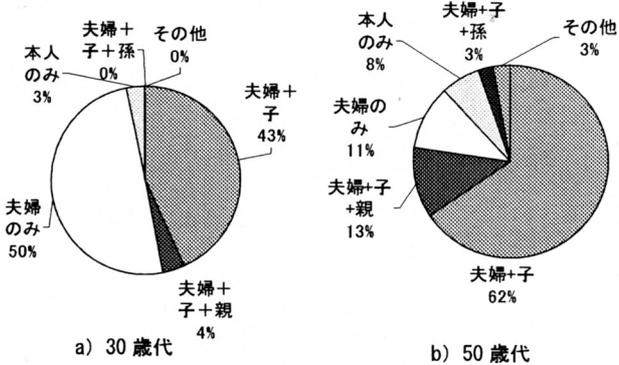


図2 回答者の属性(家族構成)

50歳代は戸建住宅に住む回答者が半数以上であり、マンション住まいの多かった30歳代とは異なる属性となっている。また、家族構成も30歳代は夫婦のみが半数であったが、50歳代は夫婦+子が大半となっている。

§3 住宅性能およびその制度に対する意識

住宅性能表示制度の認知度について調査した結果、30歳代の調査結果と同様、55%の人が住宅性能表示制度を「知らない」と回答し、「聞いたことはあるが内容はわからない」と合わせると、80%以上の人が制度を認知していないことがわかった。

また自由記述として挙げられた意見で圧倒的に多かったのが「専門用語がわかりにくい」「専門家だけが分かる

様な表示制度では何ら意味がない」というものである。その他「住宅性能表示制度自体が良くわからない」「素人にも分かりやすく表してほしい」「情報を公開することはいいことだと思う」「何のためにその項目が必要なのか具体的な事例がないとわかりづらい」「住宅環境(駅からの距離、スーパーの有無、学校、病院等)は自分で調べるものだ」などの意見が挙げられた。

なお50歳代居住者に対して、住宅性能の決定主体に関する意見を質問した結果を図3に示す。

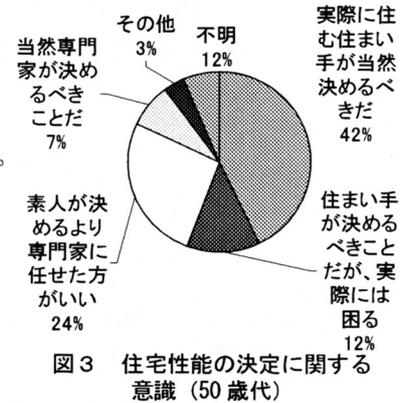


図3 住宅性能の決定に関する意識(50歳代)

性能レベルを住まい

手主体で選択・決定できる点について、「実際に住む住まい手が決めるべきことだ」という回答は30歳代35%、50歳代42%であった。

「住まい手が決めるべきことだが実際には困る」は30歳代31%、50歳代12%となり、「素人が決めるより専門家に任せた方がいい」という意見は30歳代14%、50歳代24%という結果となった。また「専門家が決めべきことだ」という意見は30歳代19%、50歳代7%となり、全体的に50歳代の方が専門家まかせにせず、住まい手が性能の決定に関わる必要性を強く認識している傾向となっている。さらに住まいに関する知識の知りたい度合について調査した結果を図4に示す。

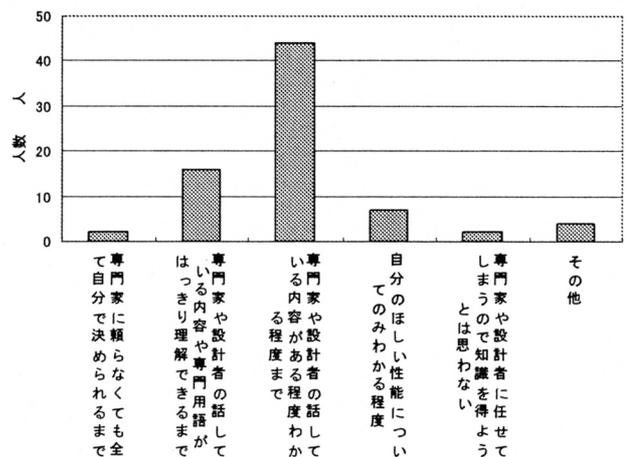


図4 住まいに関する知識の知りたい度合

専門家に頼らないでも良い程度、あるいは、専門家に任せるから必要ではないといった意見は少ない。ある程度わかる程度までを希望している居住者が最も多く、専門用語がはっきり理解できるレベルまで知りたいと考え

ている居住者も少なくない。よって、住まい手が決定主体である住宅設計において、自己責任の観点からある程度の知識の必要性は認識していることがわかる。

§ 4 住宅性能の重視度合および情報の必要度合

居住者の住宅性能に対する重視度合について59項目の住宅性能を対象に調査した。59項目の性能の選定は前報同様、文献5による。^{註2)}

重視度合は、「非常に重視する」から「全く重視しない」の4段階に分けて質問した。30歳代と50歳代それぞれについて、平均値をプロットした結果を図5に示す。

さらに性能の情報の必要度合についても同様に4段階で評価し、平均値をプロットした。結果を図6に示す。

なお前報²⁾において、30歳代の居住者の「重視する性能項目」と、「情報が必要だと考える性能項目」に違いがみられたため、本調査でもそれぞれについて質問した。

50歳代の重視度合について、「大変重視する」「やや重視する」と評価した合計人数が多かった住宅性能項目は、「耐震性」「日当たりの良さ」「価格」「基礎・地盤の安全性」「構造の安定」「耐久性」「防犯性」「風通しの良さ」などであった。

一方、30歳代の居住者は「価格」「交通の利便性」「収納力」といった項目が「耐震性」を上回る結果となっている。このように全体的に50歳代は安全性重視、30歳代は居住性(快適性)を重視する傾向がみられる。

また50歳代が「あまり重視しない」「全く重視しない」と評価した住宅性能項目は、「耐雪性」「耐風性」「自然エネルギーの利用」「増改築・リフォームし易さ」「設計の自由度の高さ」で、これについては30歳代居住者とほぼ同様の傾向となった。

また地球環境関連の性能項目に関する重視度合は全体的にやや低めであり、30歳代はその傾向が顕著である。また「高齢者への配慮」は50歳代でやや重視されているが、30歳代の評価は低い。反対に「教育環境」は50歳代での評価が低いが、30歳代では高い評価となっている。どの世代も、ライフステージの中で直面している項目についての注目度合が高いと考えられる。

なお全体的に30歳代の方が50歳代よりも重視度合が高く、50歳代はばらつきが小さい。50歳代居住者は、居住経験などの影響で住宅性能に対する評価がやや整理されているものと考えられる。なお、情報の必要度合は重視度合と比較すると世代差は少ない結果となっている。

さらに戸建住宅居住者(43名)と集合住宅居住者(32名)による傾向の違いを比較した。その結果、戸建住宅居住

者の方が全体的に性能の要求レベルが高い結果であった。なお集合住宅居住者の方が要求レベルの高い性能項目は、音に関する項目と高齢者対応に関する項目である。

§ 5 性能表示項目に対する理解度

次に住宅性能表示制度で提示されている住宅性能29項目^{註3)}に対する理解度(自己診断による評価)について質問した結果(50歳代居住者)を図7に示す。なお同図には同項目に対する重視度合の結果も併記している。

全体的な傾向は30歳代と50歳代でほぼ同様で世代の違いによる差異はみられなかった。

「あまりわからない」「全くわからない」という回答が多かった項目は「透過損失等級」「方位別開口比」「単純開口率」で、85%以上が「わからない」と回答した。

また「日当たりの良さ」「風通しの良さ」の重視度合は高いが、住宅性能表示制度で該当する「方位別開口比」という項目で質問すると、重視度合は低い。同様に「音環境」「遮音性」の項目も「透過損失等級」として質問すると、重視度合は大幅に低くなった。聞き慣れない用語を使用して評価を行うと、正しく認識されず、重視する項目が重視しない項目になる等の誤認要因となる可能性もある。

なお理解度の高い項目は居住者の重視度合にばらつきが大きく、居住者の個人差によるという傾向であるが、理解度の低い項目は重視度合が一定でやや高い評価となる項目が多い。これは「内容はよくわからないが重要そうである」というイメージで判断されている。

また「高齢者への配慮」「ホルムアルデヒド」など、メディアを通してよく耳にする言葉の理解度は高い。

さらに現在挙げられていない性能項目でレベル選択したい性能項目について自由記述で回答を求めた結果、「防犯」^{註3)}「アレルギー関連」「電気がどのくらい使えるか」「大工の棟梁の力量」「各項目の最低基準と性能レベルに見合った値段」などが挙げられた。

その他、購入時に駐車場だった南側の土地が、購入後ビルが建って自宅の日当たりがなくなったという経験から、「購入する住まいに隣接する土地の建築条件」といった項目を挙げた回答者もいる。

§ 6 住宅性能に対する考え方の属性別分析

住宅性能表示項目で使用されている29項目に対する50歳代の居住者の評価結果について、様々な属性で2項目に分化し、重視度合・必要度合の高い項目を比較した。その結果、分化した2項目間で差がみられた属性^{註4)}(住まいの形態、家族構成、築年数、構造種別、将来希望する居住形態)の結果を表2に示す。

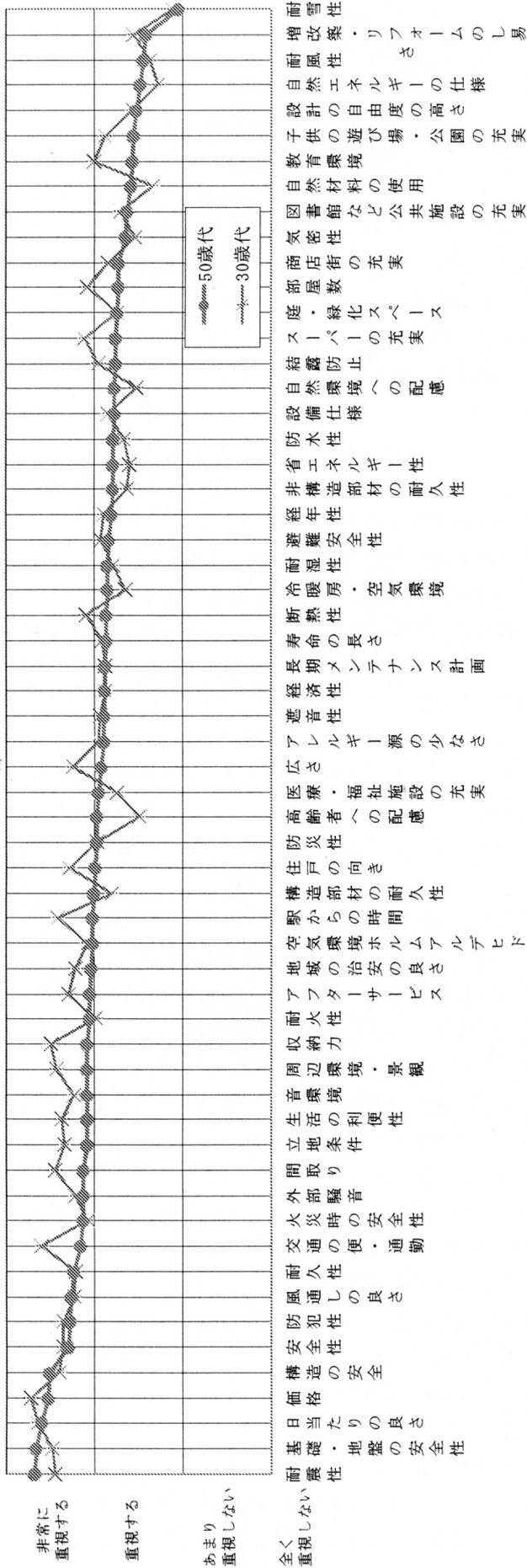


図5 各住宅性能項目に対する重視度合

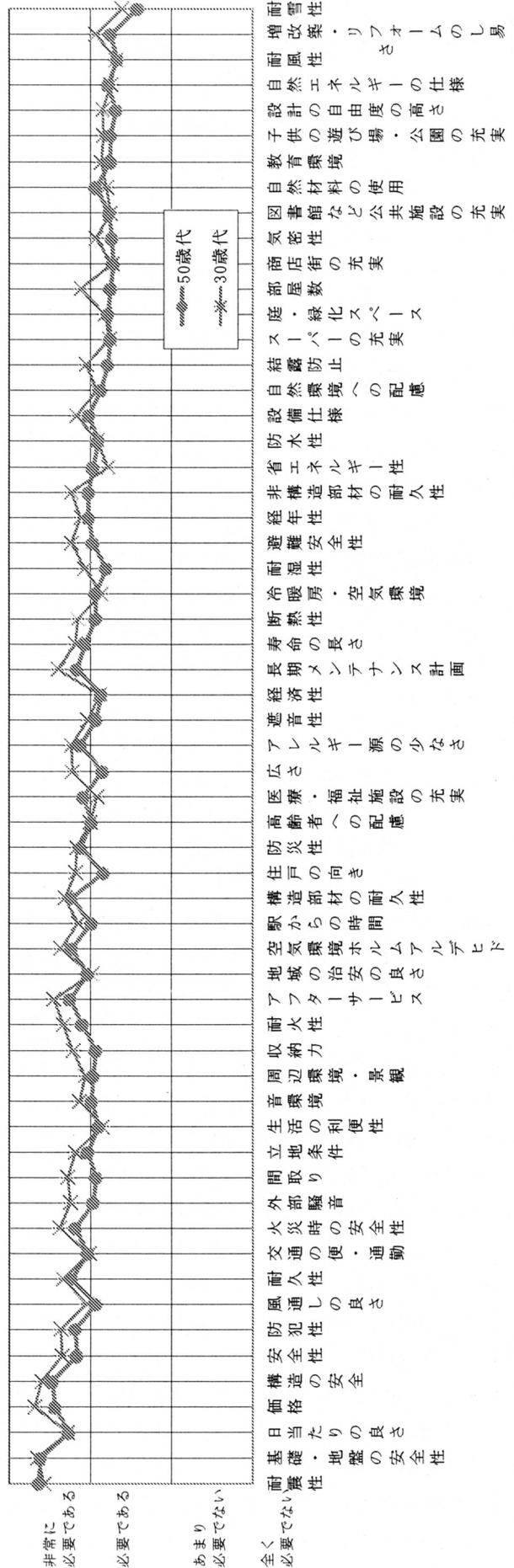


図6 各住宅性能項目に関する情報の必要度合

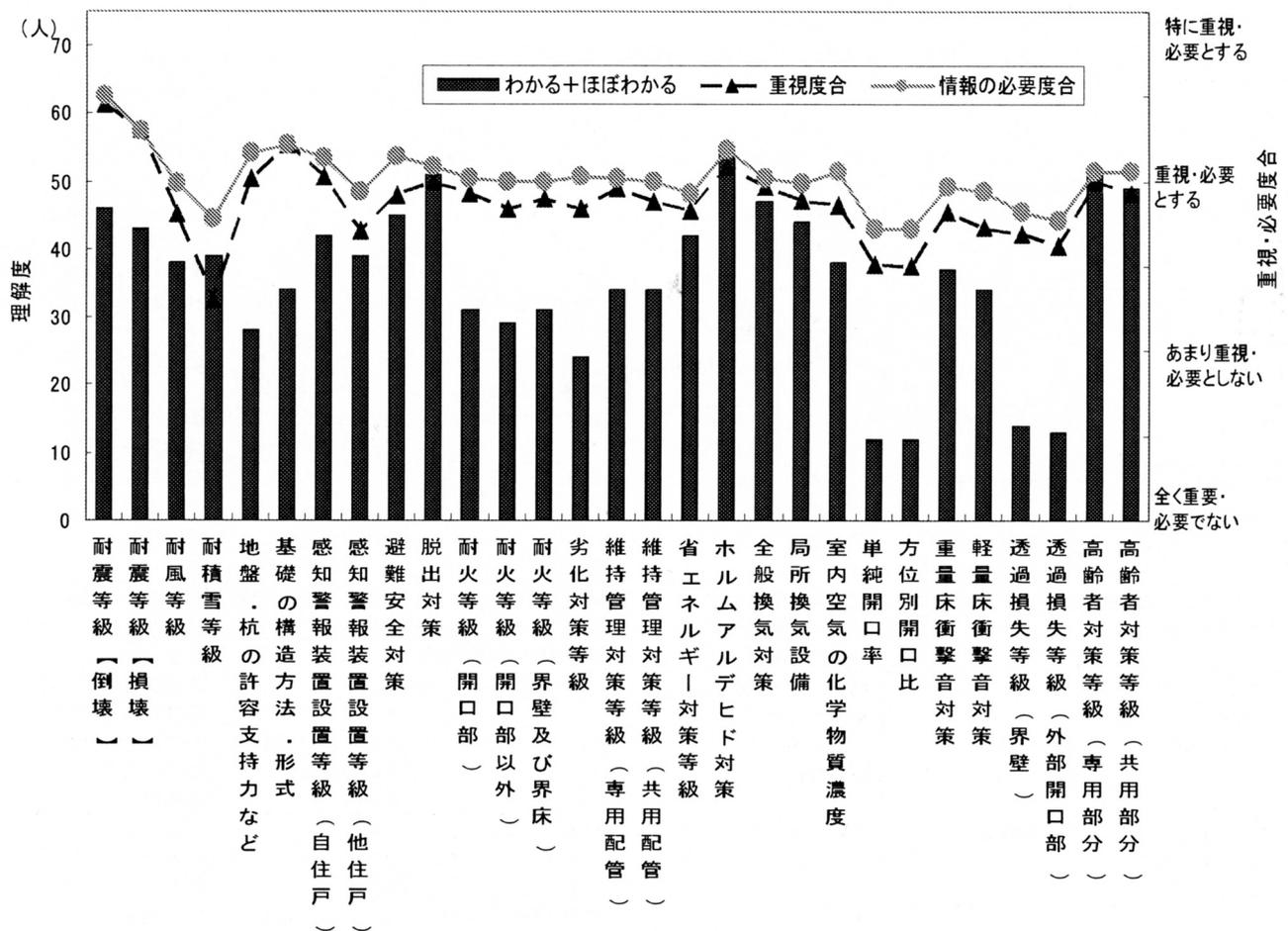


図7 住宅性能表示制度の29項目に対する理解度と性能重視・情報必要度合(50歳代)

29項目の結果では、全体的に耐震等級や基礎・地盤など、安全性に関する項目を重視する属性が多い。

また戸建住宅居住者と木造住宅の居住者は耐火等級を重視し、集合住宅居住者は音に関する性能と避難安全性を重視する傾向にある。また子供のいる住宅と築年数の長い住宅の居住者は耐震等級を重視する傾向がみられた。

次に、既往文献調査等で使用されている住宅性能項目の整理・分類により抽出した59項目⁶⁾で同様に比較した結果⁴⁾を表3に示す。

回答者の重視項目や必要項目にはばらつきが大きく、住宅性能表示で提示されている29項目に含まれていない重視項目も多く選択されている。よって、居住者の立場から考える住宅性能項目は、この29項目だけでは十分とはいえないという意識を鑑みることが出来る。

また同じ内容の項目についても、項目の名称によっては居住者の重視度合の評価が異なっている。そのため、専門家が居住者と性能項目について話し合う場合も、専門用語の表示方法についてわかりやすい言葉で統一するなどの配慮が今後の課題であると考えられる。

§7 おわりに

本研究では、居住者の捉えている住宅性能の実状と、重視度合や情報必要度合といった要求レベルについて調査を行った。前報²⁾では30歳代居住者を対象に全国7地域で実施した調査の分析結果をまとめたが、本報では東京都近郊在住の50歳代居住者を対象とした追加調査を行い、30歳代の居住者と比較して世代間の意識の違いについて分析を行った。地域差は比較的過去の災害経験などに影響される傾向がみられたが、世代間の違いについては本調査の結果から、世代によって重視する住宅性能に差異があることがわかった。

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。

今後の住宅設計では、設計者と居住者が話し合い、合意の上で住宅性能レベルを決定することが望まれるが、専門家は本研究の結果から得られたような世代別で性能意識が異なること、性能項目の表現によって影響がある

表2 住宅性能表示制度の29項目に対する属性別の重視項目と情報の必要項目(50歳代)

属性(人数)	重視する性能項目	情報を必要とする項目
戸建住宅居住(43)	耐火等級	耐火等級
集合住宅居住(32)	重量床衝撃音対策 軽量床衝撃音対策 等価損失等級 劣化対策等級 避難安全対策	重量床衝撃音対策 軽量床衝撃音対策 等価損失等級 避難安全性
子あり居住者(62)	地盤・杭の許容支持力	耐震等級(倒壊)
夫婦2人または単身世帯(13)	省エネルギー対策等級 室内空気の化学物質濃度	ホルムアルデヒド対策 室内空気の化学物質濃度
築15年以下の住宅居住者(28)	基礎の構造方法・形式 耐火等級	維持管理対策等級 省エネルギー対策等級
築15年以上の住宅居住者(47)	耐震等級(倒壊)	耐震等級(倒壊)
木造住宅の居住者(33)	耐火等級 省エネルギー対策等級	耐火等級
R・C・鉄骨造住宅の居住者(32)	耐震等級(損壊) 耐風等級	重量床衝撃音対策 軽量床衝撃音対策 等価損失等級
将来、戸建住宅での居住を希望する居住者(53)	地盤・杭の許容支持力 単純開口率 方位別開口比 室内空気の化学物質濃度	地盤・杭の許容支持力 単純開口率 方位別開口比 耐火等級
将来、集合住宅での居住を希望する居住者(20)	高齢者対策等級	高齢者対策等級

表3 住宅性能の59項目に対する属性別の重視項目と情報の必要項目(50歳代)

属性(人数)	重視する性能項目	情報を必要とする項目
戸建住宅居住(43)	断熱性 防水性 省エネルギー性	設備仕様 冷暖房・空気環境 省エネルギー性
集合住宅居住(32)	スーパーの充実 部屋数 価格	長期メンテナンス計画 音環境 高齢者への配慮
子あり居住者(62)	防災性 アフターサービス 経年性	日当たりの良さ アフターサービス 交通の便・通勤
夫婦2人または単身世帯(13)	スーパーの充実 商店街の充実 交通の便・通勤	エネルギー源の少なさ 耐火性 公共施設の充実
築15年以下の住宅居住者(28)	商店街の充実 周辺環境・景観 交通の便・通勤	公共施設の充実 自然環境への配慮 気密性
築15年以上の住宅居住者(47)	省エネルギー性 冷暖房・空気環境 結露防止	住戸の向き 交通の便・通勤 間取り
木造住宅の居住者(33)	断熱性 自然エネルギーの利用 構造部材の耐久性	設備仕様 構造部材の耐久性 自然材料の使用
R・C・鉄骨造住宅の居住者(32)	長期メンテナンス計画 寿命の長さ 音環境	長期メンテナンス計画 寿命の長さ 音環境
将来、戸建住宅での居住を希望する居住者(53)	防水性 耐久性 断熱性	結露防止 設備仕様 断熱性
将来、集合住宅での居住を希望する居住者(20)	スーパーの充実 商店街の充実 住戸の向き	結露防止 耐湿性 断熱性

ことも十分に理解しておく必要がある。

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、居住者の世代別、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る、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は心から深謝する。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、50歳代ユーザーへの調査は元文化女子大学学生 中嶋三知代氏にご協力頂いた。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) 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.
- 2) 久木章江: 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—, 日本建築学会住宅系研究論文報告会論文集, No. 1, 005, pp. 39～46, 2006年12月.
- 3) 野沢亜子, 久木章江: 住宅性能に対する30歳代一般ユーザーの意識に関する研究—その1 首都圏の居住者に対する調査概要および集計結果の分析—;—その2 加集計および住宅性能項目のあり方に関する分析—, 日本建築学会関東支部研究報告集, pp. 337～344, 2003年度.
- 4) 久木章江, 野沢亜子: 住宅性能に対する30歳代一般ユーザーの意識に関する研究—その3 全国7地域におけるアンケートの調査分析— 日本建築学会関東支部研究報告集, pp. 349～352, 2004年度.

- 5) 久木章江, 野沢亜子: 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, 日本建築学会大会学術講演梗概集, pp. 1373～1374 2004年8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) その他の回答者の属性としては、住宅を新築で購入した回答者が約半数で、中古も合わせると購入経験者は全体の2/3程度である。また築年数は10年以下が3割強、10～20年が3割、20～30年が3割強であった。(表2、3では比較的傾向に違いがみられた築15年を属性の区切りとした)。さらに構造種別はほぼ半数が木造住宅の居住者である。また将来の住まいについて質問した結果、戸建住宅を希望する居住者が2/3を越える結果となった。
- 注2) 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。
- 注3) 調査当時は住宅性能表示制度の性能項目に挙げられていなかった防犯に関する項目は、平成18年4月より、「防犯に関すること」という項目として追加された。詳細項目は「開口部の侵入防止対策」であり、結果的に現在(平成19年7月)は10項目32事項となっている。
- 注4) 「回答に差がみられる」は、二分化した属性間で、重視度合・必要度合の上位となる項目が異なることを意味している。なお、「やや重視・必要」以上の評価となった性能を記載した。