居住者が期待する住宅の要求性能及び表示方法に関する研究　（指導教員　久木）　建築デザインコース

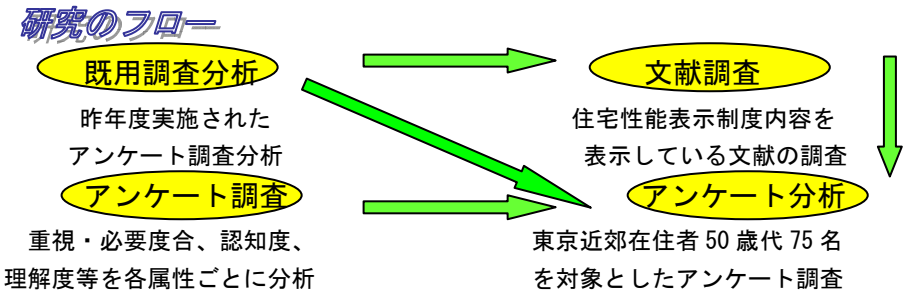
―東京近郊在住者を対象としたアンケート調査の分析―

中嶋　三知代

1. はじめに

住宅性能表示制度はその内容が専門的すぎる点、用語が居住者にわかりにくい点等から、普及していないのが現状である。そこで東京近郊の 50 歳代 75 名を対象としたアンケート調査を行い、住宅性能に対する意識・認識・要求レベルを調査した。

2. 研究のフロー



3. 居住者の期待する要求性能

・選定要素５９項目の重視・必要度合

住宅選定要素である 59 の項目に対する重視度合や情報必要度合を質問した結果を**図１**に示す。

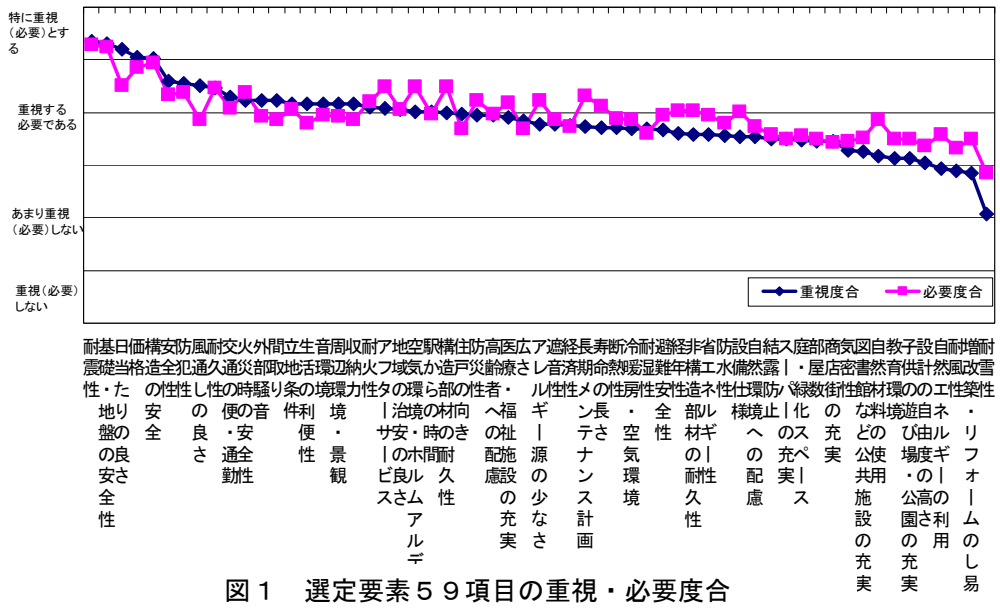


図１　選定要素５９項目の重視・必要度合

特に重視されている項目は、「耐震性」「基礎・地盤の安全性」「構造の安全」のような防災に関する項目であった。自分で調べられる項目、判断できる項目は必要度合が低くなり、「利便性」に関するものが多い。また必要度合の高い項目は自分で判断できない項目で、住宅購入時には判断し得ない経年性に関するものが多い。

・各属性別重視項目

一般居住者を「居住形態の違い」「築年数の違い」「家族構成の違い」「建築工法の違い」「今後希望する居住形態の違い」という軸に分け、各属性の重視度合や情報必要度合を分析した結果を**表１**に示す。安全性に関する項目を重視する属性が多いが、必要とする項目は安全性・居住性に関する項目が同数の属性に選択されていることがわかる。また、同じ項目を重視・必要とする属性が多く、全体的に重視・必要度合が共に高かった「耐震性」「基礎・地盤の安全性」「構造の安全」はほぼ全員が重視・必要した項目で、属性別分類の中には該当しなかった。

表１　各属性の重視・必要項目

	重視項目	必要項目	重視	必要
戸建住宅	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	安全性	居住性
子供あり	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		
築 15 年以上	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	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		安全性
RC・鉄骨	長期メンテナスン計画 寿命の長さ 音環境	長期メンテナスン計画 寿命の長さ 音環境		
今後戸建住宅居住を希望	防水性 耐久性 断熱性	結露防止 設備仕様 断熱性		
夫婦＆本人のみ	スーパーの充実 商店街の充実 交通の便・通勤	アレルギー源の少なさ 耐火性 図書館など公共施設の充実	居住性	
今後集合住宅居住を希望	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		
築 15 年以下	商店街の充実 周辺環境・景観 交通の便・通勤	図書館など公共施設の充実 自然環境への配慮 気密性		居住性
集合住宅	スーパーの充実 部屋数 価格	長期メンテナスン計画 音環境 高齢者への配慮		

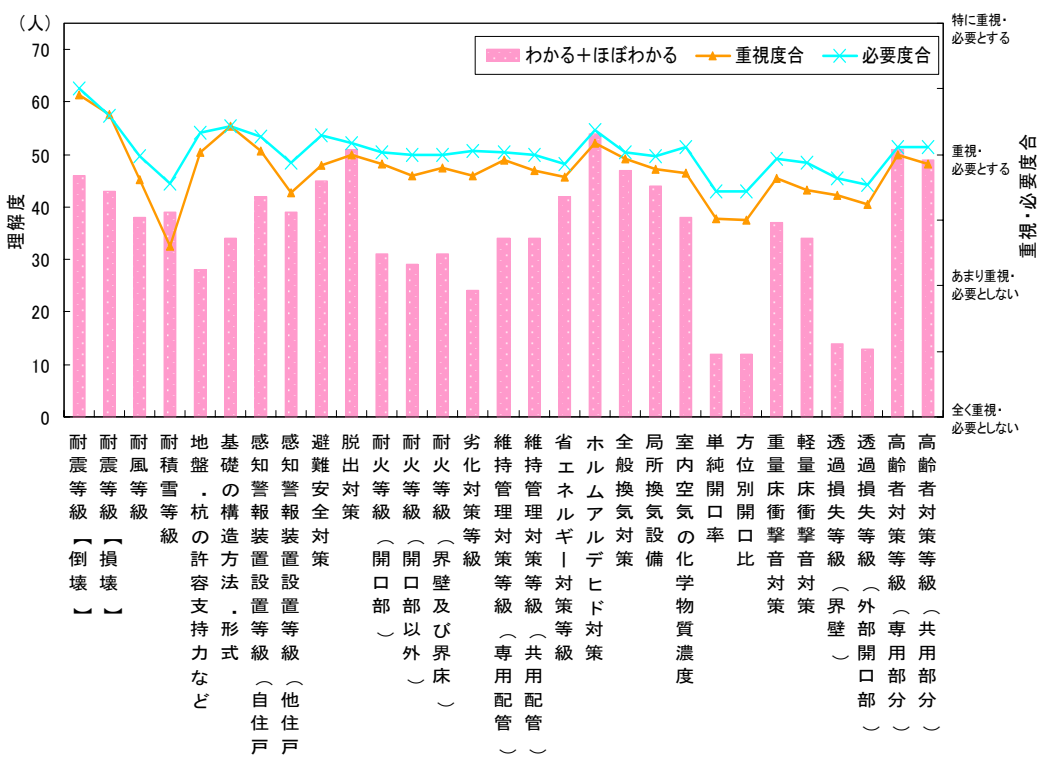


図２　住宅性能表示の重視・必要度合と理解度の比較

4. 表示方法から見る重視度合・理解度

・重視度合と理解度の関係性

住宅性能表示制度 29 項目についての理解度と重視度合の関係性を**図２に**示す。「方位別開口比」や「透過損失等級」といった普段聞き慣れない言語が住まい手にとって理解しにくいことがわかった。理解度の高い項目は重視度合にも差が生じて、居住者が自ら選択している様が伺えるが、理解度の低い項目は重視度合が一定であり、高い結果となっている。“高齢者への配慮”“ホルムアルデヒド”といった近年メディアを通してよく耳にするようになった表現も理解度の高い結果となった。

・表示用語理解度の関係性

一般居住者向けの項目内容を噛み砕いた表現に対する用語理解度と住宅性能表示項目の表現の比較を**図３**に示す。理解度の低い表現は光・視環境に関する表現で、属性別でも一貫して理解度の低い項目であった。「局所換気設備」のように噛み砕いて説明することで理解度の上がっている項目より、「耐震等級【損壊】」のように噛み砕いて説明することで理解度の下がっている項目の方に差が生じた。それらの項目は性能表示で理解度の低い項目であるにも関わらずさらに理解度が下がっている点は問題である。

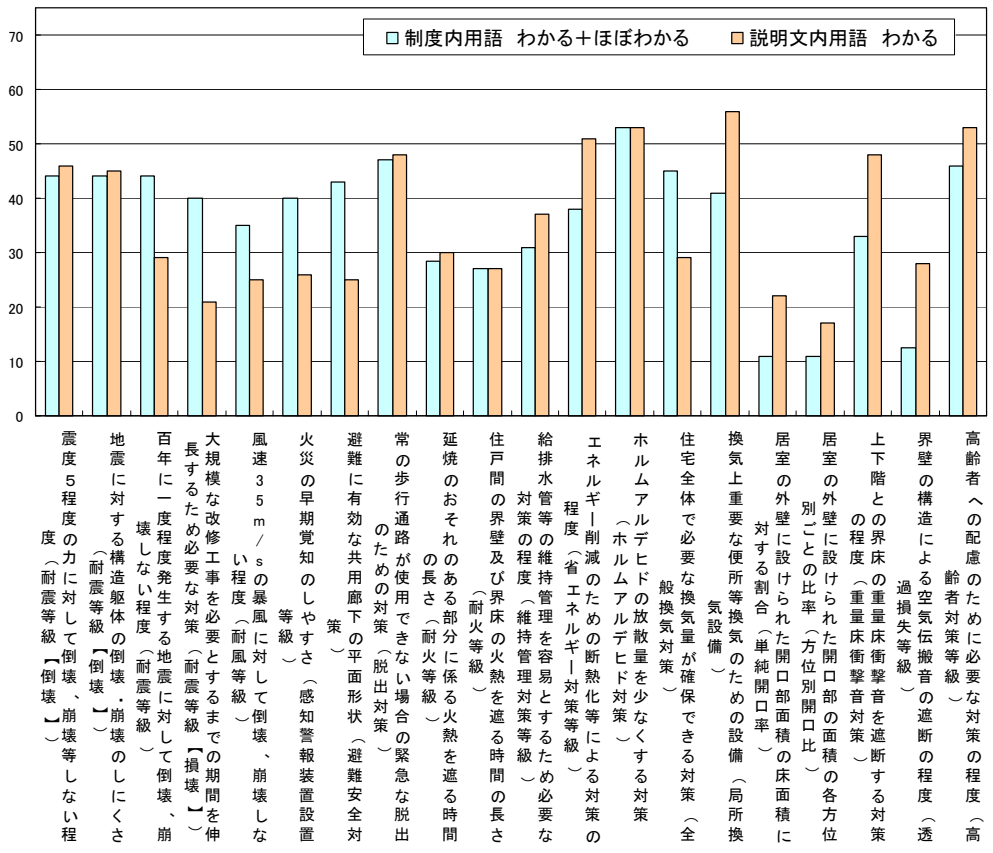


図３　用語理解度の比較

5. おわりに

居住者の住宅性能に対する理解度は未だ低く、情報開示と説明が必要な項目は多い。また説明が適当でないために居住者の理解度を低下させ、困惑させる現状も明らかとなった。性能は理解度を高めることを重視しすぎると表現が曖昧になるなど表現が難しいため、慎重な対応が必要である。