

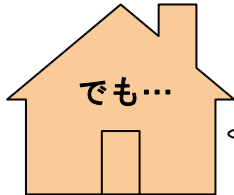
# 木造戸建住宅に対するユーザー用チェックリストに関する分析

## — 居住者の視点を重視したチェックリスト提案 —

住居デザインコース住居インテリア専攻 伊藤政美

### 1. はじめに

近年、住宅問題はメディアでもしばしば取り上げられている。中でも欠陥住宅や、悪徳リフォーム、耐震偽造については多く指摘されている。このような問題を解決するための一つとして、家を作るユーザーが、業者に任せてしまうのではなく、自分で確認する姿勢をもつことが重要だと考えられる。



住まい手が住宅の性能を自分で確認することは、専門的すぎて難しいという問題点が...

そこで、一般の人も簡単に利用することができ、自分の目でチェックしながら建てることのできる「チェックリスト」を活用することが良い。しかし、既存する「チェックリスト」には解らない用語や、確認すべき基準値等が定められていないことが多い傾向にある。

**本研究の目的**  
ユーザーにとって解りやすいチェックリストを作ること

### 2. 調査方法



### 3. 住宅の現状

近年の住宅問題として「欠陥住宅」・「悪徳リフォーム」・「耐震偽造」などの社会問題はあるが、基本的な構造安全性についてはここ数年数多く発生している大地震の影響も少ない。

1995年に起きた阪神淡路大震以降、鳥取、福岡、新潟等でも数多くの死傷者を発生する地震が起こっている。

また近年では東海地震、東南海地震、南海地震、首都直下地震など、巨大地震の発生も懸念されている。



さらには豪雪、風水害による住宅被害などもあり、ユーザーの安全意識に影響を与えているものと考えられる。

しかし、住宅生産の現状を調査した結果、建築物の着工床面積は、1.674平方メートル(対前年同月比1.8%増)で、新設住宅着工戸数は、125,343戸(対前年同月比8.3%増)と4ヶ月連続で増加している。(平成17年8月現在)

このように増え続ける住宅が、どのような性能レベルをもっているのか、あるいは自宅にどの程度の性能を期待するのかといった問題について、ユーザーが詳しく理解し、判断する責任が必要となりつつある。



### 4. 既存のチェックリストの分類と比較、分析

まずは既存のチェックリスト(14資料)を分析した。項目内容で多くのチェックリストに記載されていた項目は、「基礎について」「日当たり」「間取り」「構造」「立地環境」である。さらに文献2による「住宅選定要素59項目に対する重要度合と情報必要度合」の結果と照らし合わせて分析した。その結果、チェックリストの内容は、ユーザーが確認したい内容とほぼ一致していた。そのため、大枠としての方向は問題ないと考えられるが、用語の統一が無いこと、誤解するような表現の項目があるもの、漠然としていて、具体的に何をチェック出来るのかわかりにくいものなどがあった。比較表の一部を表1に示す。

表1 既存のチェックリスト比較表(一部抜粋)

第一項目 項目の大きな タイトル	第二項目	第三項目	備考欄	資料1	資料2	資料3	資料4	資料5
住み心地	玄関・廊下・浴室・トイレなど	廊下の幅は狭くないか。	約80cmが目安。	○		○ (内法で80cm以上がよい)		
		ベランダの広さは十分か、奥行きは90cm以上あるか。		○				
		室内に段差はあるか。	2~3cm以上の段差は危険である。	○	○	○		○

### 提案チェックリスト1部抜粋

第一項目(対象となる部屋)、第二項目(チェック項目)、第三項目(目安)、また、備考欄に分けて説明をする。

第三項目には、基準値や、確認方法を明記する。

法規との整合性を示す。

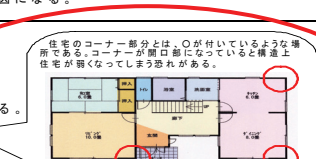
第一項目	第二項目	第三項目	備考欄	資料1	資料2	資料3	資料4	資料5
対象となる部屋	チェック項目	どの程度かという具体的な目安	必要な指示					
玄関	玄関は防犯面、間取りから適切な位置にあるか	①道路から覗かれるなどのプライバシー上の問題はないか ②子供が直接道路に飛び出す危険性はないか ③全体の間取りとして適切な位置にあるか(玄関から内部の部屋の様子が丸見えになるなど)	①②③とも暮らしてみた場合には重要な要素。ただし、判断が難しい場合には、専門家、あるいは第三者に相談することが望ましい。					
	玄関(出入り口)の幅は十分な広さがあるか★	幅は、内法80cmが標準。	将来車椅子を使用するときに一番必要とされることである。					○
	玄関の靴や傘を入れる収納部分にゆとりがあるか★	靴箱は、家族1人当たり10足程度は入れられるとよい。さらに、傘を家族人数分入れられるスペースが必要です。	各自の靴が入るかを確認しておくこと。					
	玄関の段差(ドア枠と外のポーチ)は大きくないか★	差は、3~5センチが標準。	車椅子などを利用するには段差がないものを理想とする。					○
(一階も二階共通)	玄関の土間と廊下の床(上がり框【カマチ】)の高さは高すぎないか★	高さは、15~20cmが標準。	住まい手に高齢者がいる場合は本人に確認することが望ましい。					○
	床はきしまないか	床全体を踏みしめてみる。	きしみが気になる場合は専門家に相談すること。					
	幅は狭くないか★	約80cmが目安。車椅子を使用する場合は90cm以上にすることが望ましい	将来車椅子を使うことも考慮に入れて考えるとよい。					○
外回り	すりがある場合、握りやすい高さか★	手すりは床から75~80cmの間が高齢者には握りやすい高さである。						○
	壁と床・天井に隙間がないか	部屋全体を見て、気になる隙間はみられないか。本来(新築)はほとんど隙間はないものである。基本的に1cm以上のたわみがある時は、専門家に問い合わせをすること。	住んでいるうちにたわみで隙間ができる時もある。中古の時は注意すること。					○
	建物の壁にヒビが入っていないか★	ヒビは2~3mm以上だと、危険である。ヒビを見つけた場合は、直ちに専門家に問合せをすること。	ヒビになっていた場合、ヒビが入っている場所から、中の鉄筋が錆びたりすることがあり、構造の弱くなる原因になる。					○
	開口部が建物のコーナー部分にきていないか	柱とも建物はコーナー部分に1本1本柱が入っているものであるが、コーナーが開口部になっていると、柱が入っていない事になるため、構造的に弱くなることを考える。	耐力上有効な壁が必要になってくる。					○
	庭にコンセント、水道設備							

動線の並びにする

ユーザーが読めないと考えられる専門的な用語にはフリガナを明記

第三項目に基準値が記載されていることを★表す。

解りにくい表現の説明を絵や写真で表す。



分析結果より、下記のポイントが改善内容として挙げられる。

- ユーザーにとって専門用語が多いため、解らない用語に説明や絵、または写真が入っている方が間違いも少なくなり、理解できるようになる
  - 1つの項目に対して、基準値を明確に示すことで、チェックしてOKなのか否かがわかりやすくなる
  - 項目のチェック内容を具体的な方法まで明記することで、ユーザーが自分でチェックしやすいものになる
- この3つの特徴や、分析結果を提案するチェックリストにいかすことにする。

## 5. 住宅購入者の意識調査

次に、チェックリストを活用するユーザーの住まい購入等に対する意識、業者に対する考え等について、調査した。



アンケート対象者 (2005年7月実施)

- ①過去5年以内に家を建てた人
- ②今家を建てている人
- ③家を建てようとして計画している人

主な調査対象は家を建てた経験者と考え、「過去5年以内に家を建てた人」とした。さらに建てる前の段階では知識がどの程度かを把握するため、「現在家を建てている人、建てようと考えている人」も追加で対象とした。調査内容は、既存のチェックリストの分析時に抽出した疑問点 (28項目) に対する意見としている。チェックリストの活用状況 (利用度) を調べた結果を図2に示す。

チェックリストを使った人は全体の約6%であり、存在を知らないと回答した人が70%を占めている。インターネットや住宅情報雑誌等の身近な媒体で容易に入手出来るチェックリストではあるが、認識が少ないため、家を建てる段階で自ら確認するという意識が少ないと考えられる。

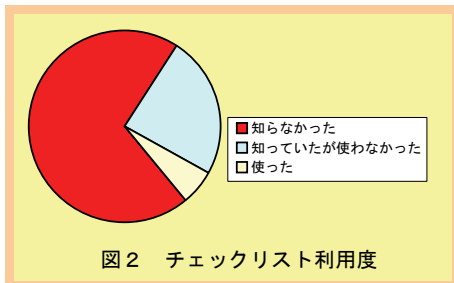


図2 チェックリスト利用度

チェックリストのメリット  
家を建てる道筋・セオリー的なものが見えたこと

チェックリストのデメリット  
既存のチェックリストのなかには、作成会社に都合のよい内容も多く、信用出来るのか不安になる。



またチェックリストのメリットとデメリットに関する意見では、上記のような回答もある。チェックリストの公平な判断が見えにくい点はユーザーに不安となる。そのため、法規などの内容も含め、基準値や判断基準となる具体的な指標の明記も必要である。ユーザーが住まいを建築する段階で疑問が発生した際の解決方法について質問した結果を図3に示す。

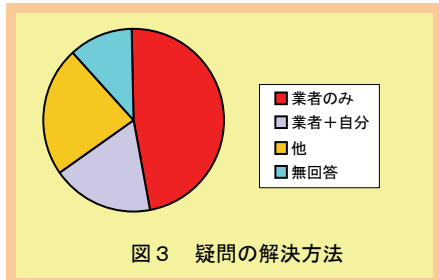


図3 疑問の解決方法

業者のみに聞いて解決する人が、約半数で、業者のみに頼らず、自分で調べると回答した人は、17%で、大半の人が、業者を信用し、自己責任の意識が薄いと考えられる。なお、意識が高い回答者の中には、「住宅に詳しい、第三者に聞く」という回答も得られた。

このような結果を踏まえて、判断基準も明確に示すことにする。

## 6. チェックリスト作成と評価

既存のチェックリストの問題点と特徴、ユーザー意識の調査結果より、チェックリストを作成した。ユーザーが確認しやすいように、項目内容の並びを工夫し、チェックリスト項目には基準値や、確認方法を記載した。また、解りにくい言葉や専門用語の部分には、写真の記載や備考欄で注意点を明記する。さらにチェックリスト内容との法律と整合性についても記載する。詳細は記のチェックリスト一覧表で説明を行う。さらにこのチェックリストを、ユーザー側の視点で「解かりやすい文章か」「解かりやすい言葉遣いか」等を評価してもらった。

評価対象者 (2005年12月実施)

- ・建築の知識を持っている
  - ・ユーザーの考えもわかる
- 文化女子大学住環境学科の学生



結果を踏まえ、改善したチェックリストの一部を以下の表に示す。

## 7. チェックリストの使い方、作り方

改善したチェックリストは、ユーザーの使い勝手に応じて調整出来るよう、エクセルデータとして巻末に添付した。ここにはすべての情報が記載されており、ユーザーは必要な部分以外を削除して利用すればよいものである。また、室数に応じてチェックする場所は異なるが、このようなことにもコピー等で対応出来る。作り方を図4に示す。これにより、ユーザーは自分仕様のチェックリストを入手出来る。

図4 チェックリストの作り方

## 8. おわりに

住まい手は、自分の家の性能を専門家に任せせず、できる範囲は自ら確認することが必要である。これを実現するため、使いやすい「チェックリスト」を提案した。これを利用することで、家のつくりに対する意識が高まり、住宅のトラブルを事前に防ぐ対策のきっかけの一つとなることを期待している。

### 提案チェックリスト1部抜粋

法律との整合性の詳細について明記することにした。  
法律は、「建築基準法」「金融公庫基準法」「ハートビル法」「品確法」を採用する。

建築基準法	金融公庫基準	ハートビル法	品確法 (1~5段階評価: 1が病状が軽い人、5が病状が重い人)
建築物の最低基準を示した法律	住宅の規模のみならず性能の向上、住宅の価値によって誘導し得る金利体系に関する法律	高齢者や身体障害者が日常生活を円滑に利用できる建築の促進に関する法律	住宅の品質確保の促進に関する法律
		○車椅子使用者が地上に行くために利用する出入り口(玄関、居室から、駐車場から)の1つの幅は内法を80cm以上とする。	○⑤:有効幅員(突起物を省いた内法寸法)80cm以上 ○④:有効幅員75cm以上 ○③②:規定なし
	○くつずり(ドアの下枠)と玄関外側の高低差は2cm以下、くつずりと玄関土間の高低差は5mm以下とする。	○車椅子使用者が通過する際に支障となる段を設けないこと。	○②~⑤:高低差2cm以下 ○①:規定なし
	○上がり框は18cm以下とし、やむを得ない場合は式台を設置する。設置できるスペースを設け、土間と式台との段差及び式台上がり框の段差を各18cm以下とする。	同上	○④⑤:11cm以下(接地階においては18cm、踏み段を設ける場合36cm以下) ○①~③:規定なし
	○内法78cm以上(柱の存在する部分がある場合は、内法を75cm以上)とする。	○幅は内法を85cm以上とする。	○⑤:有効幅員が85cm以上 ○④:有効幅員が78cm以上 ○①:規定なし
○床及び梁のたわみ量がスパンの1/250以下であること。(床の長さ÷250の数値より小さい数値のたわみの大きさをないといかない。)		傾斜路には手すりを設けること。	○護壁等の高さが65cm以上80cm未満の場合は、床面から80cm以上の高さに設けること。護壁の高さが65cm未満の場合は護壁等から80cm以上の高さに設けること。
			○レベル③仕上げ材と構造材にまたがった幅0.5mm以上のヒビ割れ ○レベル②仕上げ材と構造材にまたがった幅0.2以上0.5mm未満のヒビ割れ ○レベル①レベル2.3に達しないヒビがあること

内容については、法律で定められている、基準値を明記されたものを示す。