

居住者のこだわり度と満足度とのギャップを考慮した住宅における各要素の評価
(第 1 報) 集合住宅居住者のこだわりと満足に関する考察

集合住宅 満足度 居住者

正会員 ○永野浩子*¹ 正会員 村田幸隆*¹
同上 齋藤茂樹*² 同上 深尾精一*⁴
同上 呉祐一郎*³

1. 目的

築 30 年を超える集合住宅が増加しており、特に築年の古い中層階段室型の集合住宅は、基本性能（耐震・バリアフリー・断熱等）に課題がある他、内装・設備・間取りにおいても現在の生活スタイルに合わなくなっている。住み手においても、入居から数十年が経過し、ライフステージが変化したことで、住空間に対するニーズが変化してきている。

これらを解決するための様々な取組みが行われてきているが、分譲・賃貸いずれの場合においても、コストや合意形成が課題となり、解決には至っていない。集合住宅という特性故に、居住者個々の取組みで基本性能の向上を図るには限界がある。

そこで、本研究は、低廉なコストで住み手の満足度を向上させる方策を検討することを目的とし、本報においては、集合住宅居住者を対象としたアンケート調査結果について報告する。

2. 調査概要

集合住宅居住者の、住宅の各要素に対するこだわりと満足の関係及び住宅改善の実態と課題を把握するため、首都圏の集合住宅に居住する男女を対象に、アンケート調査を実施した。(表 1)

表 1 アンケート調査概要

調査方法	インターネット調査会社に登録しているモニターを対象にアンケート調査を実施した
調査期間	2014 年 03 月 28 日 (金) ～ 30 日 (日)
調査対象	次の条件を満たす 30 代から 60 代の男女 ・首都圏(東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県) ・3 階建以上の集合住宅に居住
回収数	1,040 人 ※サンプルは、国勢調査を参考に、3 階建て以上の共同住宅居住者における年代別・所有関係別の分布が首都圏の実態に即するように抽出した(表 2)。性別も男女が同数になるよう抽出した。
調査項目	○住宅の各要素に対するこだわり度と満足度 ○住宅改善の各項目に対する魅力度・実施度・実施しない理由、実施する場合の主体、想定費用 ○住宅改善(リフォームや D I Y 等)の推進方策

表 2 回答者の概要

	30-39 歳	40-49 歳	50-59 歳	60-69 歳	計
持家	96 (9.2%)	142 (13.7%)	128 (12.3%)	108 (10.4%)	474 (45.6%)
賃貸	222 (21.3%)	148 (14.2%)	106 (10.2%)	90 (8.7%)	566 (54.4%)
計	318 (30.6%)	290 (27.9%)	234 (22.5%)	198 (19.0%)	1,040 (100.0%)

注:割合は合計に対する比率を示す

3. 調査結果

住宅の各要素(30 項目)を列举し、各項目について、「こだわり」と「満足」をそれぞれ 4 点法により評価を得た。30 項目を内容に応じて、A～F の 6 カテゴリに分類した。(表 3)

①こだわり度

「こだわる」+「ややこだわる」の合計の割合を「こだわり度」とした。最も大きいのは「浴室シャワーの湯量」で 82.2%となっている。次いで「リビングの生活音」(79.4%)、「キッチンの収納が充分」(72.5%)となっている。

②満足度

「満足+やや満足」の合計の割合を「満足度」とした。最も大きいのは「洗面台の湯量」で 77.6%となっている。次いで「浴室シャワーの湯量」(77.0%)、「洗面台周りの電源」(73.6%)となっている。

③こだわりと満足の「ギャップ」

「満足度」と「こだわり度」の差を「ギャップ」とした。ギャップが正值に大きければ、「こだわりに比して満足度が高い」すなわち住まいの要素としては良好である

表 3 住宅の各要素 (30 項目) の評価

	こだわり度 A	満足度 B	ギャップ B-A	カテゴリ
1 台所スペースの床壁の色や質感が自分好みであること	53.2	69.8	16.6	A 好みの色や質感
2 キッチンのカウンターの色や質感が自分好みであること	53.5	69.5	16.1	A 好みの色や質感
3 キッチン扉の色や質感が自分好みであること	51.0	69.2	18.3	A 好みの色や質感
4 キッチン扉の取手/つまみが自分好みであること	39.5	68.0	28.5	A 好みの色や質感
5 キッチンの収納スペースが充分にあること	72.5	62.4	-10.1	D 収納
6 キッチンの収納スペースが、自分にとって使いやすいこと	72.0	62.5	-9.5	D 収納
7 キッチンのコンロの機能が自分に合っていること	66.2	69.5	3.4	B 好みの機能
8 浴室の床壁の色や質感が自分好みであること	51.5	68.8	17.3	A 好みの色や質感
9 浴室の収納スペースが充分にあること	52.2	60.6	8.4	C 収納
10 浴室のシャワーのお湯が十分にでること	82.2	76.9	-5.3	E 設備
11 浴室のシャワーに節水機能があること	46.4	53.3	6.8	B 好みの機能
12 洗面所スペースの床壁の色や質感が自分好みであること	51.6	71.2	19.5	A 好みの色や質感
13 洗面台(洗面ボウルやカウンターの)の色や質感が自分好みであること	51.7	68.2	16.4	A 好みの色や質感
14 洗面台回りの収納スペースが充分にあること	67.8	59.3	-8.5	D 収納
15 洗面台回りの収納スペースが自分にとって使いやすいこと	69.5	61.5	-8.0	D 収納
16 洗面台下の収納、扉の色や質感が自分好みであること	46.4	67.1	20.7	A 好みの色や質感
17 洗面台下の収納、扉の取手/つまみが自分好みであること	36.4	64.9	28.5	A 好みの色や質感
18 洗面台の照明が自分好みであること	45.4	70.4	25.0	B 好みの機能
19 洗面台の鏡が自分好みであること	46.6	71.0	24.3	B 好みの機能
20 洗面台回りの電源が足りていること	59.5	73.6	14.0	B 好みの機能
21 洗面台のお湯が十分にでること	69.8	77.6	7.8	E 設備
22 洗濯機回りの収納スペースが充分にあること	63.7	55.5	-8.2	D 収納
23 リビング(ふだんくつろぐスペース)の床壁の色や質感が自分好みであること	68.7	75.6	6.9	A 好みの色や質感
24 リビング(ふだんくつろぐスペース)で、周りの家の生活音が気になること	79.4	63.3	-16.2	D 生活音
25 リビング(ふだんくつろぐスペース)の室内に、自分好みの絵や写真などを飾ること	43.1	71.3	28.2	A 好みの色や質感
26 家具が自分好みのデザインであること	63.0	70.5	7.5	A 好みの色や質感
27 真冬でも、浴室で寒さを感じにくいこと	66.7	53.7	-13.1	F 真冬の寒さ
28 真冬でも、洗面所で寒さを感じにくいこと	61.0	54.6	-6.3	F 真冬の寒さ
29 真冬でも、トイレで寒さを感じにくいこと	58.7	56.8	-1.8	F 真冬の寒さ
30 真冬でも、窓(リビングや寝室など)の近くで寒さを感じにくいこと	67.7	53.5	-14.2	F 真冬の寒さ

注: 網掛けは「ギャップ」の負値が大きい 10 項目

Evaluation of each element of housing considering the gap between demands and satisfaction with their residence
Part1: Study on residents' demands and satisfaction with apartment housing

NAGANO Hiroko, SAITO Shigeki, GO Yuichiro,
MURATA Yukitaka, FUKAO Seiichi,

ことを示し、ギャップが負値に大きければ、「こだわりに比して満足度が低い」すなわち改善が必要な状況であることを示す。

「ギャップ」の正値が最も大きいのは、「キッチン扉の取手／つまみが自分好み」(28.5 ポイント)「洗面台下の収納、扉の取手／つまみが自分好み」(28.5 ポイント)の2項目で、次いで「洗面台の照明が自分好みであること」(25.0 ポイント)となっている。

「ギャップ」について、負値が最も大きいのは、「リビングの生活音が気にならないこと」(-16.2 ポイント)となっている。次いで「真冬でも、窓(リビングや寝室など)の近くで寒さを感じにくいこと」(-14.2 ポイント)、「真冬でも、浴室で寒さを感じにくいこと」(-13.1 ポイント)となっている。

④カテゴリ別のこだわり度と満足度

6つのカテゴリ毎に「こだわり度」と「満足度」を整理した。(図1)

このうち、「A：好みの色や質感」と「B：好みの機能」では「満足度」が「こだわり度」を上回っている。すなわち、「こだわりに比して満足度が高い」要素であり、住まいの要素としては良好であることを示している。一方で、6カテゴリのうち、「D：生活音」「F：真冬の寒さ」については、「満足度」が「こだわり度」を下回っている。すなわち、「こだわりに比して満足度が低い」要素であり、住まいの要素としては改善が必要な状況であることが示されている。

⑤築年別の整理

6カテゴリ毎に、住宅の築年別にこだわり度と満足度を整理した。(図2～6)

どのカテゴリも総じて、築年が古くなるにつれ、こだわり度も満足度も低下傾向となっているが、こだわり度に比して満足度の低下が著しいことが読み取れる。

特に、「F：真冬の寒さ」では、築年が古くなるにつれ、「ギャップ」が拡大している。比較的新しい集合住宅においては、平面計画の変化や躯体性能の向上により「寒さの感じにくさ」は改善されているが、築年の古い集合住宅における改善が課題となっている。

また、「D：生活音」は、築年に関わらず、こだわり度は高いが満足度はこれに比べて低く、こだわりに対して住宅性能が応えられていないことが読み取れる。

4. まとめ

集合住宅居住者の住宅における各要素に対する評価は、築年が古くなると総じて低くなることが把握された。特に「真冬の寒さを感じにくいこと」に関する評価は、築年による低下が著しく、これの改善が求められている。

今後は、所有関係や建て方による分析を加え、既存住宅における性能向上のための改修促進方策について検討していきたい。

【参考文献】

鈴木雅之他「築年の古い公的集合住宅のD I Yリフォームによる実践的研究」住宅総合研究財団研究論文集 NO. 33、2006 年版
UR 都市機構「UR 賃貸住宅の長寿命化に関する計画」H26. 4

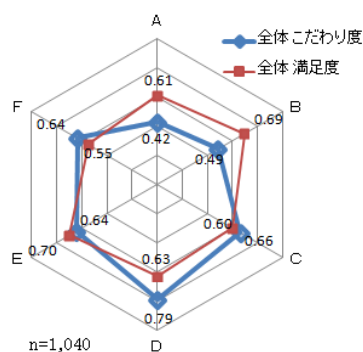


図1 6系列のこだわり度と満足度 (全体)

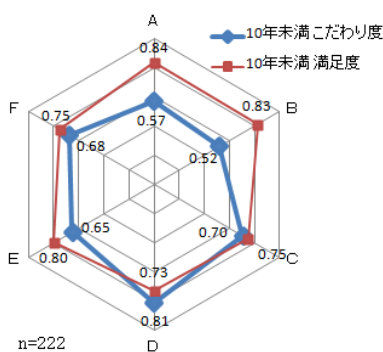


図2 6系列のこだわり度と満足度 (築10年未満)

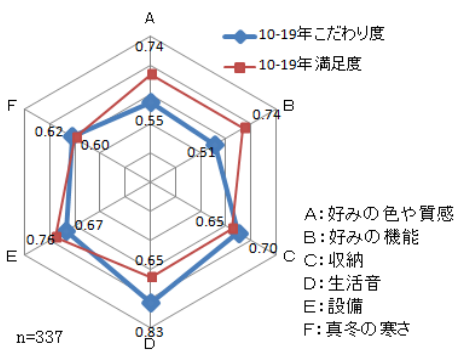


図3 6系列のこだわり度と満足度 (築10-19年)

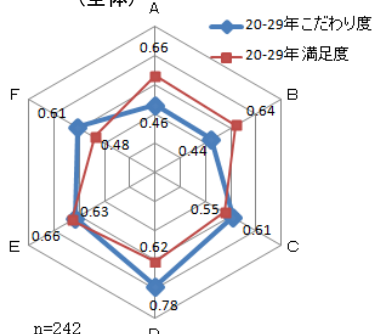


図4 6系列のこだわり度と満足度 (築20-29年)

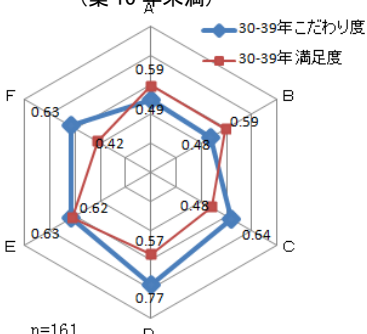


図5 6系列のこだわり度と満足度 (築30-39年)

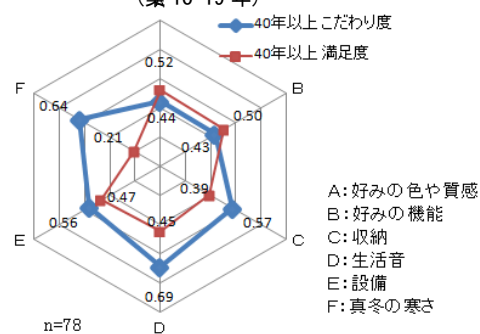


図6 6系列のこだわり度と満足度 (築40年以上)

*1 一般財団法人ベターリビングサステナブル居住研究センター

*2 前) 一般財団法人ベターリビング サステナブル居住研究センター
現) 北海道立総合研究機構北方建築総合研究所

*3 前) 一般財団法人ベターリビング サステナブル居住研究センター
現) 国土交通省国土技術政策総合研究所

*4 一般財団法人ベターリビングサステナブル居住研究センターセンター長

*1 Sustainable Living Research Center, Center for Better Living

*2 Former: Sustainable Living Research Center, Center for Better Living
Present: Northern Regional Building Research Institute

*3 Former: Sustainable Living Research Center, Center for Better Living
Present: National Institute for Land and Infrastructure Management, Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism

*4 Director of Sustainable Living Research Center, Center for Better Living