

居住者のこだわり度と満足度のギャップを考慮した住宅における各要素の評価
(第2報) 戸建住宅居住者のこだわりと満足に関する考察

	正会員	○石神 諒*
	同上	永野 浩子*
	同上	村田 幸隆*
	同上	深尾 精一**
戸建住宅	満足度	居住者

1. 目的

住宅の長寿化が進み、戸建住宅においても、築年の古いストックが増えている。これらの住宅は、基本性能に課題がある他、内装・設備等が現在の生活スタイルに合わなくなっているだけでなく、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。

戸建住宅においては、持家が多いため、所有者による住宅改修等が一定程度行われているが、費用やタイミング等、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、前報*に引き続き、戸建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

戸建住宅居住者の、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、首都圏の戸建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	2015 年 03 月 26 日 (木) ~ 28 日 (土)
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) ・ 戸建住宅に居住
回収数	526 人 ※サンプルは、国勢調査を参考に、戸建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。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 ○住まいの寒さの感じ方、改善意向

表2 回答者及び居住する住宅の属性

	30~39歳	40~49歳	50~59歳	60~69歳	計
持家	108 (20.5%)	120 (22.8%)	116 (22.1%)	154 (29.3%)	498 (94.7%)
賃貸	6 (1.1%)	8 (1.5%)	6 (1.1%)	8 (1.5%)	28 (5.3%)
計	114 (21.7%)	128 (24.3%)	122 (23.2%)	162 (30.8%)	526 (100.0%)
	築10年未満	築10~19年	築20~29年	築30~39年	築40年以上
持家	117 (22.2%)	144 (27.4%)	118 (22.4%)	66 (14.6%)	15 (8.0%)
賃貸	2 (0.4%)	5 (1.0%)	4 (0.8%)	95 (1.5%)	63 (1.7%)
計	119 (22.6%)	149 (28.3%)	122 (23.2%)	161 (30.7%)	78 (9.7%)

注：割合は合計 526 に対する比率

3. 調査結果

住宅の各要素(30 項目)を列挙し、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。最もこだわり度が高いのは「10.浴室シャワー湯量」で 80.0 となっている。次いで「5.キッチンの収納が充分」(76.4)、「24.リビングの生活音」(74.3)となっている。

②満足度

「21.洗面台の湯量」で 85.2%、次いで「10.浴室シャワー湯量」(84.8)、「20.洗面所の電源」(82.0)である。

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	60.1	76.6	16.5	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	60.4	74.6	14.2	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	57.5	76.4	18.9	A 好みの色や質感
4 キッチン扉の取手ノブが自分好みであること	46.4	76.2	29.8	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	76.4	71.8	-4.6	C 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くこと	73.2	68.3	-4.9	C 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	69.1	76	6.9	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	58.8	77.7	18.9	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	58.6	66.4	7.8	C 収納
10 浴室のシャワーのお湯が十分に出ること	80.0	84.8	4.8	E 設備
11 浴室のシャワーに節水機能があること	59.5	63.9	4.4	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	55.9	77.4	21.5	A 好みの色や質感
13 洗面台(洗面ボウルやカウンター)の色や質感が自分好みであること	56.6	77.5	20.9	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	72.2	66	-6.2	C 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くこと	72.9	68.2	-4.7	C 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	53.1	76.7	23.6	A 好みの色や質感
17 洗面台下の収納、扉の取手ノブが自分好みであること	43.6	73.6	30	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	50.8	73.8	23	B 好みの機能
19 洗面台の鏡が自分好みであること	50.7	77.9	27.2	B 好みの機能
20 洗面台回りの電源が足りていること	65.8	82	16.2	B 好みの機能
21 洗面台のお湯が十分に出ること	69.6	85.2	15.6	E 設備
22 洗濯機回りの収納スペースが充分にあること	67.7	61.6	-6.1	C 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	71.3	77.3	6	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聞こえないこと	74.3	74.2	-0.1	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	44.6	75.8	31.2	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	65.8	75.7	9.9	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	73.0	51.3	-21.7	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	66.8	46.2	-20.6	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	65.6	46.4	-19.2	F 真冬の寒さ
30 真冬でも、室(リビングや寝室など)の近くで寒さを感じにくいこと	69.0	52.1	-16.9	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
Part2: Study on residents' demands and satisfaction with detached housing

ISHIGAMI Ryo, NAGANO Hiroko,
MURATA Yuktika, 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、「25.リビングの室内に、自分好みの絵や写真を飾る」で 31.2 ポイント、次いで「17.洗面台下の収納、扉の取手／つまみが自分好み」(30.0 ポイント)となっている。

「ギャップ」の負値が最も大きいのは、「28.真冬でも、浴室で寒さを感じにくいこと」の-21.7 ポイント、次いで「28.真冬でも、洗面所で寒さを感じにくいこと」(-20.6 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」「B：好みの機能」では「満足度」が「こだわり度」を 10 ポイント以上上回っている。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、「F：真冬の寒さ」については、「満足度」が「こだわり度」を約 20 ポイント下回っている。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て満足度の低下及びギャップの拡大が著しく、比較的築年が新しい築 10-19 年の満足度が大きく低下していることが注目される。

また、「E：設備」は、築浅の時点では評価は高いが、築年が古くなるにつれて評価が低くなっている。

4.まとめ

戸建住宅居住者の住宅における各要素に対する評価は、前報と同様に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」に関する評価は、比較的築年が新しい築 10-19 年時点から低下が著しく、H17 年までに建てられた住宅と H18 年以降の住宅では寒さに対する居住者の評価が大きく異なっていることがうかがえる。

今後は、満足していない人の割合及びそれらの人の満足していない度合いの分析を加え、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】

永野浩子他「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」日本建築学会大会 2015

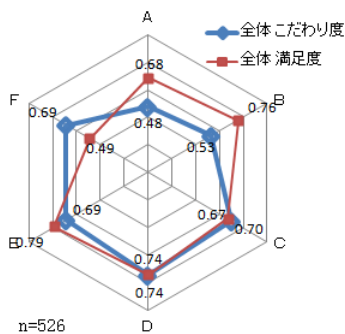


図 1 6 系列のこだわり度と満足度 (全体)

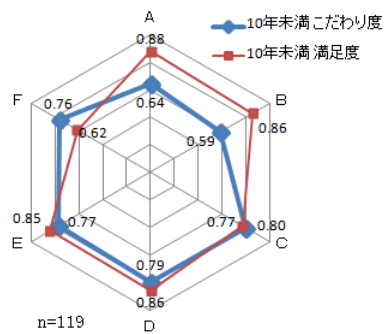


図 2 6 系列のこだわり度と満足度 (築 10 年未満)

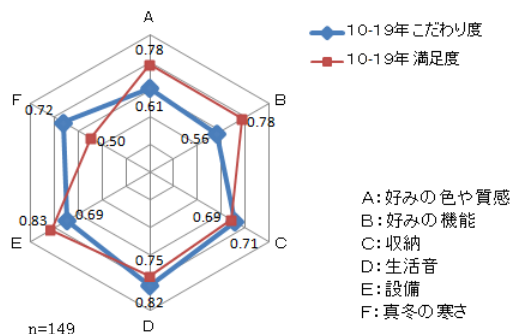


図 3 6 系列のこだわり度と満足度 (築 10-19 年)

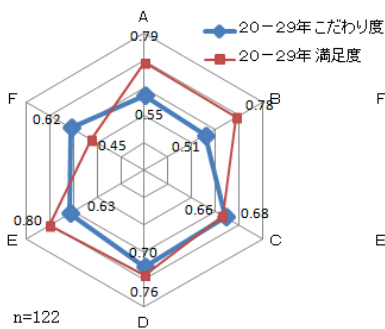


図 4 6 系列のこだわり度と満足度 (築 20-29 年)

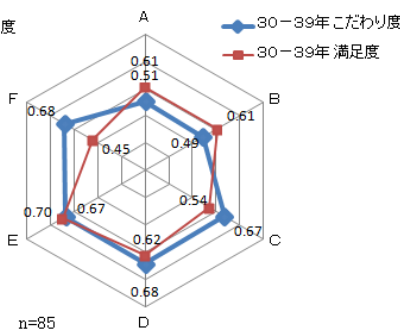


図 5 6 系列のこだわり度と満足度 (築 30-39 年)

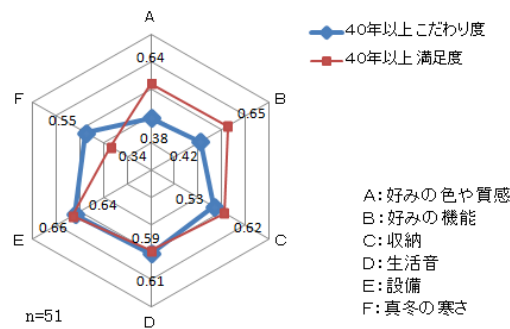


図 6 6 系列のこだわり度と満足度 (築 40 年以上)

*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

*Sustainable Living Research Center, Center for Better Living

**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

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