

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3報) 建て方・所有関係別の改善必要度に関する考察

戸建住宅
満足度

集合住宅
充足度

居住者

正会員 ○永野 浩子*
同上 石神 諒*
同上 村田 幸隆*
同上 深尾 精一**

1.はじめに

前報(その1)では、集合住宅居住者対象、前報(その2)では、戸建住宅居住者対象とした報告を行った。本報では、築年の古い住宅について、低廉なコストで住み手の満足度を向上させる方策について、建て方・所有関係別に明らかにすることを目的としている。

2.調査概要

住宅の各要素(30項目)に対して、「こだわり」と「満足」の二軸から4点法による評価を把握するために、首都圏に居住する男女を対象に、2回に分けてアンケート調査を実施した。詳細は、前報(その1・その2)に示している。

3.分析方法

分析にあたっては、表1に記す指標を算出した。前報(その1・その2)では、①と②について報告したが、本報では、③と④について建て方及び所有関係別に分析を行い、住宅の各要素(30項目)の中から改善必要度が高い項目を抽出した。

表1 分析に用いた指標

- ① こだわり度 = 「こだわる」 + 「ややこだわる」の合計の割合
- ② 満足度 = 「満足」 + 「やや満足」の合計の割合
- ③ 「こだわり」に対して「満足」が充足していない人を「こだわり不足者」*1とし、「こだわり不足者」の回答者数に対する比率を「③こだわり不足者比率」と定義
- ④ 「こだわり不足者」の「こだわり」に比して満足が不足する度合いを「こだわり不足度」*2として、こだわり不足度の平均値を「④平均こだわり不足度」*3として算出

*1 こだわり不足者は、下記の網掛けに該当する人数と定義する。
こだわり不足者数はこだわり不足者の和とする。
こだわり不足者数 = e+i+j+m+n+o

	満足	やや満足	やや不満	不満
こだわる	a	e×1度	i×2度	m×3度
ややこだわる	b	f	j×1度	n×2度
あまりこだわらない	c	g	k	o×1度
こだわらない	d	h	L	p

*2 こだわり不足度は、こだわり不足者数と不足度合いの積と定義する。
こだわり不足度 = (e+j+o)*1+(i+n)*2+m*3

*3 平均こだわり不足度 = こだわり不足度 / こだわり不足者数

4.調査結果

住宅の各要素(30項目)及びそれらを内容に応じてA~Fの6カテゴリに分類し、それぞれについて表1に示す③④を算出したものを表2に示す。

なお、ここでは、建て方(集合・戸建)と所有関係(持家・借家)別に整理をし、データ数が少なかった戸建借家(N=28)は分析対象外とした。

表2 30項目と6カテゴリの評価

	集合持家 (n=474)		集合借家 (n=566)		戸建持家 (n=498)		カテゴリ
	こだわり不足者率	平均こだわり不足度	こだわり不足者率	平均こだわり不足度	こだわり不足者率	平均こだわり不足度	
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	0.19	1.25	0.26	1.41	0.19	1.32	A
2 キッチンカウンターの色や質感が自分好みであること	0.19	1.19	0.24	1.43	0.19	1.32	A
3 キッチン扉の色や質感が自分好みであること	0.16	1.23	0.23	1.44	0.16	1.38	A
4 キッチン扉の取手/つまみが自分好みであること	0.13	1.22	0.20	1.40	0.15	1.34	A
5 キッチンの収納スペースが充分にあること	0.35	1.35	0.41	1.54	0.34	1.46	C
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	0.33	1.33	0.42	1.49	0.36	1.47	C
7 キッチンのコンロの機能が自分に合っていること	0.23	1.34	0.32	1.50	0.25	1.39	B
8 浴室の床壁の色や質感が自分好みであること	0.19	1.16	0.24	1.41	0.21	1.27	A
9 浴室の収納スペースが充分にあること	0.21	1.42	0.34	1.40	0.28	1.37	C
10 浴室のシャワーのお湯が十分に出ること	0.24	1.26	0.36	1.43	0.21	1.31	E
11 浴室のシャワーに節水機能があること	0.23	1.28	0.34	1.39	0.29	1.32	B
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	0.15	1.19	0.24	1.40	0.17	1.35	A
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	0.17	1.26	0.26	1.45	0.18	1.23	A
14 洗面台回りの収納スペースが充分にあること	0.30	1.27	0.42	1.48	0.35	1.43	C
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	0.28	1.30	0.40	1.48	0.33	1.43	C
16 洗面台下の収納、扉の色や質感が自分好みであること	0.16	1.17	0.25	1.40	0.17	1.26	A
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	0.16	1.21	0.22	1.37	0.15	1.32	A
18 洗面台の照明が自分好みであること	0.13	1.19	0.23	1.34	0.16	1.33	B
19 洗面台の鏡が自分好みであること	0.12	1.18	0.22	1.39	0.15	1.25	B
20 洗面台回りの電源が足りていること	0.16	1.30	0.26	1.37	0.18	1.37	B
21 洗面台のお湯が十分に出ること	0.18	1.22	0.29	1.44	0.16	1.19	E
22 洗濯機回りの収納スペースが充分にあること	0.33	1.31	0.40	1.53	0.34	1.51	C
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	0.22	1.24	0.29	1.35	0.24	1.29	A
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らないこと	0.37	1.44	0.47	1.57	0.28	1.36	D
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	0.14	1.17	0.22	1.31	0.14	1.25	A
26 家具が自分好みのデザインであること	0.26	1.18	0.30	1.36	0.27	1.20	A
27 真冬でも、浴室で寒さを感じにくいこと	0.31	1.36	0.44	1.54	0.45	1.52	F
28 真冬でも、洗面所で寒さを感じにくいこと	0.28	1.38	0.40	1.51	0.45	1.47	F
29 真冬でも、トイレで寒さを感じにくいこと	0.25	1.33	0.39	1.55	0.45	1.44	F
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	0.33	1.35	0.45	1.55	0.42	1.47	F
カテゴリA 好みの色や質感	0.18	1.21	0.25	1.39	0.19	1.29	
カテゴリB 好みの機能	0.17	1.26	0.27	1.40	0.21	1.33	
カテゴリC 収納	0.30	1.33	0.40	1.49	0.33	1.44	
カテゴリD 生活音	0.37	1.44	0.47	1.57	0.28	1.36	
カテゴリE 設備	0.21	1.24	0.32	1.43	0.19	1.25	
カテゴリF 真冬の寒さ	0.29	1.36	0.42	1.54	0.44	1.48	

* こだわり不足者数が0.4以上、こだわり不足度が1.4以上が濃い網掛け
こだわり不足者数が0.2未満、こだわり不足度が1.2未満が薄い網掛け

Evaluation of each element of housing considering the gap between demands and satisfaction with their residence

NAGANO Hiroko, ISHIGAMI Ryo,
MURATA Yukitaka, FUKAO Seiichi

Part3: Study on residents' evaluation based on types of building and ownership.

① 30 項目の評価

こだわり不足者比率が最も高い項目は、集合借家の「24.リビングの生活音」である。次が5項目あり、集合借家の「30.窓の近くの寒さ」及び戸建持家の「27.浴室の寒さ」並びに「28.洗面所の寒さ」「29.トイレの寒さ」「30.窓の近くの寒さ」となっている。

平均こだわり不足度が最も高い項目は、集合借家の「24.リビングの生活音」で、次いで同じく集合借家の「29.トイレの寒さ」「30.窓の近くの寒さ」となっている。

こだわり不足者比率が 0.4 以上、平均こだわり不足度が 1.4 以上の項目を「改善必要度が高い」とすると、集合借家では9項目が該当し、戸建持家では4項目が該当する。集合持家では該当するものはなく、住宅の各要素に対する居住者の評価は、「集合持家」>「戸建持家」>「集合借家」であることが把握された。

②カテゴリ別の評価

こだわり不足者比率が高いカテゴリは、集合借家の「D」「F」「C」、戸建持家の「F」となっている。

平均こだわり不足度が高いカテゴリは、集合借家では5項目と多く、戸建持家では、「F」「C」が高い。

③カテゴリ・築年別の評価

表 3 に示す通り、「D：生活音」は集合借家（全築年）及び築 30 年以上の集合持家において「改善必要度が高い」と抽出された。

「F：真冬の寒さ」は、集合持家では築 30 年以上、集合借家と戸建持家では築 10 年以上「改善必要度が高い」と抽出された。

「C：収納」及び「E：設備」は、築 30 年以上の集合借家において「改善必要度が高い」と抽出された。

戸建の「収納」・「設備」は、築年が古くてもこだわり不足者率が大きく変化しない。これは、住宅改善の好影響があると推察できる。一方、戸建の「真冬の寒さ」は、築 10 年以降から改善必要度が高まっていくことから、寒さの改善に向けた断熱・設備等の改修が行われていないことがわかる。

表 3 6 カテゴリ・築年別の評価

	(n)	こだわり不足者比率						平均こだわり不足度						
		A	B	C	D	E	F	A	B	C	D	E	F	
集合持家	10年未満	138	0.14	0.13	0.25	0.35	0.21	0.21	1.16	1.26	1.38	1.54	1.16	1.27
	10-19年	161	0.21	0.18	0.32	0.42	0.21	0.26	1.22	1.21	1.32	1.37	1.23	1.30
	20-29年	94	0.15	0.18	0.30	0.26	0.19	0.37	1.22	1.22	1.22	1.58	1.20	1.34
	30年以上	81	0.20	0.22	0.35	0.43	0.24	0.40	1.24	1.36	1.41	1.34	1.45	1.53
集合借家	10年未満	84	0.18	0.19	0.34	0.42	0.23	0.28	1.36	1.47	1.42	1.49	1.36	1.39
	10-19年	176	0.25	0.25	0.38	0.48	0.27	0.38	1.37	1.39	1.48	1.52	1.22	1.47
	20-29年	148	0.21	0.25	0.36	0.45	0.31	0.36	1.40	1.29	1.45	1.56	1.44	1.61
	30年以上	158	0.31	0.36	0.49	0.51	0.44	0.59	1.42	1.47	1.54	1.65	1.60	1.58
戸建持家	10年未満	117	0.14	0.17	0.30	0.21	0.16	0.38	1.20	1.21	1.28	1.36	1.09	1.25
	10-19年	144	0.18	0.21	0.34	0.29	0.18	0.45	1.28	1.31	1.39	1.29	1.22	1.50
	20-29年	118	0.20	0.21	0.34	0.30	0.16	0.46	1.31	1.46	1.56	1.43	1.29	1.49
	30年以上	119	0.23	0.25	0.34	0.32	0.24	0.48	1.36	1.35	1.53	1.37	1.37	1.62

※こだわり不足者数が0.4以上、こだわり不足度が1.4以上が濃い網掛け。
 こだわり不足者数が0.2未満、こだわり不足度が1.2未満が薄い網掛け

注：A=好みの色や質感、B=好みの機能、C=収納、D=生活音、E=設備、F=真冬の寒さ

5.考察

建て方・所有関係の中では、集合借家において、居住者の評価が低く改善必要度が高い項目が多くなっている。集合借家では、居住者が自らの意思で住宅改善を行うことは行われにくいことから、居住者のこだわりに比して満足が充足していない項目が多くなったと考えられる。

各カテゴリ毎に、「改善必要度が高い」と抽出された建て方・所有関係・築年を、我が国の住宅ストック数に置き換え、改善が必要な住宅数を算出（表 4）してみると、改善が必要な住宅数が最も多いのは、「F：真冬の寒さ」である。図 1 に示す通り、築年が古くなるにつれ改善必要度が高まっていることに加え、特に戸建持家では、築浅であっても、居住者の評価が低く、改善必要度が高いことが明らかとなった。

本研究の知見は、住宅改修時において、改善必要度が高い項目を優先させることで居住者の評価を高めること、すなわち住宅改修の費用対効果を高めることに活用され、住宅改善が一層促進されることを期待したい。

【参考文献】

日本建築学会編「よりよい環境創造のための環境心理手法入門」技法堂出版（2000.5）

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

表 4 カテゴリ別の改善が必要な住宅戸数

カテゴリ	改善が必要な住宅数	比率
F: 真冬の寒さ	31,172,200	70.8%
D: 生活音	10,875,100	24.7%
C: 収納、E: 設備	4,548,600	10.3%

注：本調査で対象としたのは、居住世帯のある住宅総数約 5,200 万戸（H25 年住宅土地統計調査）のうちの約 4,400 万戸（84.5%）である。2 階建以下の共同建及び長屋建・その他建は対象としていない。

「建築の時期（7 区分）」は、本調査の「築 10 年以上」は「平成 17 年以前」、「築 30 年以上」は「昭和 55 年以前」とみなした。

比率は、4,400 万戸に対する比率を示す。

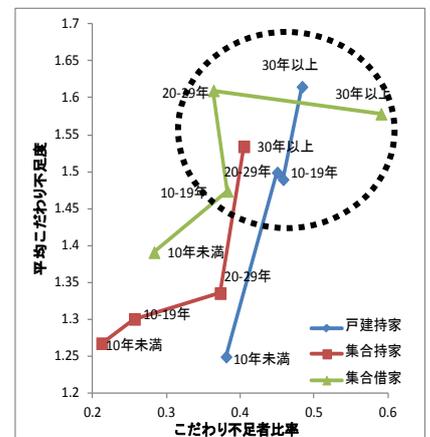


図 1 「F：真冬の寒さ」(築年別)

*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