

# 木造住宅の質決定の現状調査 の報告

平成20年度

建築基準整備促進補助事業



社団法人 日本木造住宅産業協会

建築の質について、かつては建設業者や建築主とも建築基準法をクリアすれば良いとの考えが根本にあり、設計や施工を請け負うときにその質のレベルの打ち合わせも無いまま施工されることが多くみられた。

建築基準法の性能規定化や住宅性能表示制度等が始まり、建築の質・性能レベルをどの程度にするかという意味を確認する必要も出てきて、またそれが出来る具体的な尺度も出てきた。

同時期に消費者契約法も施行され、請負や売買の契約に際して、建築の質・性能レベルの確認・説明が不可欠なものとなってきた。また、11/28施行の改正建築士法の重要事項説明義務化においても、この建築の質・性能レベルの確認もさらに外せないものと思われる。

このような状況の中で、現在の木造住宅建設において、建築の質・性能レベルは誰がどこでどうやって決めているのか、そのときの決定要素は何か等を調査し、今後の質の向上を目指すときに、ネックとなる事項や効果的な改善点・手法等を探る。

建築の質・性能レベルの決定には、設計時(建築主の要望・予算、設計者の知識・情報等)、材料手配(間違いのない材料・配送・養生等)、施工時(手順・技量、施工者の知識・情報、工事監理等)、さらには引渡し時(正しい使用法、メンテナンス説明等)も関係している。これらの中から、調査手法的にも可能で、かつ結果の活用価値があるもの等に絞って、調査・集計し考察を加えて報告書を作成した。

### 調査の背景と調査対象

#### 建築の質が維持発揮される要件

設計段階(適切な対応)

材料手配(適切な対応)

施工段階(適切な対応)

使用段階(維持管理)(適切な対応)



#### 建築の質をどう捉えるか

意匠面における質

性能面における質

施工面における質

今回の調査対象

長期間にわたって使用可能な良質な住宅ストックに形成

調査対象は(社)日本木造住宅産業協会的一种正会員(建設業)308社を対象とした。  
有効回答数は149社、有効回答率は48.4%であった。

※アンケート内容は添付資料参照

## 考察

### 標準仕様と質

#### 標準仕様を設定されている場合

住宅の仕様のうち、標準仕様の占める割合は平均80%近くである。

標準仕様は、耐久性、断熱性など、住宅の基本的な性能を中心に設定されており、「売り(セールスポイント)」とされている。

標準仕様の見直しは、毎年行う等、かなり頻繁にされており、「売り」を含め、自社内における独自の研究開発をもとに検討されている。

標準仕様設定等に際しての情報収集は、建材・設備メーカーから得るところが大きい。

建築主からの仕様変更の要望は設備面に関することと使用建材・機器に関する事で、住宅の基本性能に関わることへの要望はあまりない。

#### 標準仕様を設定されていない場合

仕様の検討に際しては、耐震性や耐久性、断熱性等の住宅の基本的な性能と使用建材・機器のグレードの高さを「売り」としている。

仕様の検討等のための情報収集は、標準仕様決定時と同様、建材・設備メーカーから得るところが大きい。

建築主の要望は、標準仕様を設定されていないことから、耐震性、耐久性、メンテナンス、断熱性といった住宅の基本的な性能に関わることが多い。

仕様を決定するのは、建築主が50~60%程度、設計者が30%程度、施工者が15%程度である。

上記は、あくまで住宅供給者からの見方であり、設計者や消費者から見た場合には少し違った状況となるものと考えられるが、概ね、現在の木造住宅建設における質決定の状況を表していると思われる。

## 考察

### 住宅性能表示制度の利用と質

住宅性能表示制度の利用状況や性能項目の重要度等について、木造住宅の供給者は、現状は以下のような状況であることが、今回のアンケート調査によりわかった。

#### 現状の利用率

##### 建設評価

利用率平均6%程度(各社)

全く利用していない60%超え

##### 設計評価

利用率平均9%程度(各社)

全く利用していない60%弱

#### 自己評価として活用

自己評価約40%が活用

要望がなければ何もしない約56%

#### 音環境・光・視環境

重要及び多少重要60%

不要及びあまり重要でない35%

住宅の質・性能レベル向上のためには性能を定量的に図る物差しが必要であり、住宅性能表示制度が、物差しとして期待される反面、未だ活用率が低い現状がある。

## 考察

### 建築基準法等の法改正・法整備と質について

最近の建築基準法等の法改正・法整備が住宅の質向上にどのように影響しているかを調査したものである。

最近の法改正・法整備のうち、住宅の質向上に役立つかについて調べた。

次世代省エネ基準制定(H11)

10年の瑕疵担保責任義務付け(H12)

構造関係規定(壁配置・補強金物等)見直し(H12)

シックハウス対策義務付け(H15)

省エネ法・省エネ基準改正(H21)

法改正や法整備に関する情報は、木住協等の建設業の業界団体・協会、建築士会・建築士事務所協会、確認検査機関・住宅性能評価機関、建材・設備メーカー等から得ている。

## 考察

### 質についてのフリーアンサー

#### 問1今後重点を置きたいことや配慮したいこと

キーワードとなる言葉 (回答数が多い順)

断熱、省エネ、次世代省エネ基準、エコ住宅、断熱性能

構造、耐震、免震

長寿命、長期優良住宅、200年住宅、ロングライフ

施工記録、施工管理、施工品質、自主検査、教育

メンテナンス、アフターメンテナンス、維持管理

法規制、建築基準法、住宅性能表示

その他(耐久、環境【CO2削減、太陽光】、地産地消等)

全体の方向としては省エネ基準や長期優良住宅といった消費者へのアピールができる法基準・制度の対応・活用しながら、基本的な性能である構造安定性や耐久性をベースとしている様子である。

#### 問2質を低下させる要因として考えられること

キーワードとなる言葉 (回答数が多い順)

施工上の問題、施工品質、ミス、チェック、職人の質・高齢化

コスト、無理なローコスト、価格競争、資材高騰、デフレ

その他(無理な設計、法規制への対応手間、法整備の遅れ、建材メーカーの不正認定取得、各担当の知識不足・教育不足)

企業が、かかえる問題が、キーワードとしてあらわれている。自らの企業が抱える問題点をきちっと把握していると考えられる。

## 考察

### 質についてのフリーアンサー

問3法や制度改正・補助金などの住宅施策が「質」の向上につながったこと、障害になったこと

#### 向上につながったとされる事項

長期優良住宅・モデル事業

CASBEE

住宅用火災警報器

シックハウス対策

省エネルギー基準改正

省CO2モデル事業

瑕疵担保履行法

建築士法改正

エコキュート及び太陽光発電の補助制度

・改正された法律や新しく導入された制度が多数あげられ、質の向上につながったと評価を受けている。

#### 障害になったとされる事項

確認申請の厳格化

変わりすぎる法律・法制度に振り回される

法改正による手続きの手間増大と期間延長

・建築確認申請の厳格化、改正が続く法制度等に戸惑う面が表れている意見もある。

## 考察

### 質についてのフリーアンサー

#### 問4その他、住宅の「質」の向上に関してのご意見

- ・質、性質というものが数値だけで判断できるものではないと考えています。
- ・耐震性を高め、構造躯体がしっかりしてこそ、その他の部分の耐久性を高めることが意味を持つ。
- ・設計者及び施工者が、「質」の向上へ誘導しようとしても、施主側からの要求で決定されてしまうことがある。施主に説明して、どのように理解させるかということで、知恵を絞っています。等

ここでも、様々な意見をいただいた。それぞれ、現場からの意見として貴重なものである。

建築の質＝品質・性能は目に見えず、建設された住宅に期待どおりの品質・性能の水準が実現されているかどうかを確認することは不可能である。質を高めたいといっても目に見えないので評価されづらく、質を切りつめてコストを下げても目に見えないもだから消費者には分からず、質を切りつめた者への利益は大きくなる。

だからこそ建築業界は、設計や施工に携わる方たちの、専門職としてのモラル・プロとしてのプライド・より良いものを生み出そうとする情熱、といったものが支えていかねばならず、これらに加え、こまかな配慮も必要と思われる。