

地方戸建住宅居住者の住宅選択行動に関する研究（第2報） 新築戸建住宅取得者による住宅と施工業者に対する評価

新田 米子・渥美 正子*

Clients' Evaluations of House Builders Regarding Their Own Detached Houses in Local Communities

Yoneko Nitta and Masako Atsumi

Summary

This paper aims to clarify clients' satisfaction with their own houses and the problems of house builders in regional areas. In 2001, a questionnaire survey was conducted on 224 homeowners in Gifu and Aichi prefectures. The results are as follows:

1) Clients who selected large house builders had the most dissatisfaction in the planning of their houses, while clients who selected local house builders had less dissatisfaction. In general, clients who did not spend sufficient time preparing for their house construction had more dissatisfaction than clients who spent an appropriate amount of time planning for construction.

2) Up to 80% of large house builders provided adequate, periodic aftercare on their houses. Local house builders and custom-made house builders, "Sanchoku", provided some aftercare, but they need to plan and conduct more frequent and better aftercare.

3) For the most part, the homeowners are satisfied with their new house. The level of their satisfaction correlated with the year their house was built, total floor area, the number of people buying their house, and the amount of preparations time spent before starting construction.

4) A few homeowners expressed the desire to rebuild their house in the future. We hypothesize this feeling was due to inadequate preparations time for the construction process.

5) We asked these clients what house builders they would select in the fu-

*愛知淑徳大学現代社会学部

ture when the time to build anew arose again. Those that used local constructors hoped to use them again in the future, and those that had selected major house builders or "Sanchoku" hoped to use them again, as well. Homeowners that had employed custom-made house builders hoped to select the best possible architect in the future. These homeowners were keenly involved in the architectural design.

Received Oct.27,2003

Key words: own detached house、local community、house builder、clients' evaluation、degree of satisfaction

1. はじめに

人々が住宅に求めることの優先順位は、時代や居住地域によって変化するものである。西川¹⁾は、我国におけるバブル崩壊後の10年間で、大都市圏での一般の住宅購入において変化したことについて、住まいを選ぶ視点が「投資としての不動産」から「暮らしを育む器」という本来のものになったことを指摘し、その意識変化の内容として、①安全性に対する意識の高まり②ライフスタイル実現に対するこだわり③地域を選ぶ際のこだわりに分類できると述べている。大都市圏でのこういった動きに対して、地方居住者の住まいのニーズはどうであろうか。

住宅金融公庫融資個人住宅に関する近年の調査によれば²⁾、基準金利適用住宅におけるタイプ別割合を全国地域で比較すると、バリアフリータイプの割合は南九州地方が、省エネルギータイプの割合は北海道及び青森、岩手、秋田等寒冷地で、耐久性タイプの割合は北陸地方がそれぞれ最も高いことが報告され、地域による住宅選択タイプの相違が示されている。また、平成7年度に岐阜県が実施した住まいに関する消費者ニーズ調査³⁾によれば、今後の住宅で関心のあることは、「耐震性・耐久性に優れた長持ちする住宅」「住む人にとって便利で快適な機能を備えた住宅」「高齢者に配慮した設備を備えた住宅」の順となっていて、本研究が対象とする東海地域では、今後予想される東海地震、東南海地震等の災害への対策が重要関心事であることがこれらの調査から容易に理解される。今日の社会および自然現象の流れの中で今後は、高齢化対応や自然環境への配慮といったことへの関心も高まっていくものと予想される。

しかし一方で、地方住宅の独自性や固有の住文化といった側面に対する一般の人々の関心は、今日ますます希薄化しつつあると考えられる。西山⁴⁾はかつて、地域の気候・風土や人々の生活様式に結びついた「地方性」が失われていく要因について、高度経済成長期に全国各地に出現したプレハブメーカーによる「ハウジング展示場」が、地域の伝統様式から人々をさそい出す大きな牽引となって、その宣伝によって養われる住宅選択眼で、国民はその中のどれを選ぶか、せいぜいそれに若干の注文をつけて変更させるくらいが関の山になりつつあると指摘したことが、今日では一層定着しつつあるように推察される。^{註1)}

このような状況において、地方の住文化を理解し、そこに住む人々の生活様式に合った住宅を供給していくことが期待される地元工務店や林産地域を拠点とする産直住宅業者が、地方居住者の視点からどのような評価が得られているのかを把握することは、今後の地方住宅の行方を探る上で重要なことと考えられる。しかしながら、既往研究では、住宅供給主体そのものに関する報告^{5) 6) 7)}の蓄積はある程度なされているものの、供給主体すなわち住宅建築業者と施主・居住者との関わりや居住者の住宅建築業者に対する評価に関する報告はあまりみられない。そこで本研究第1報⁸⁾では、居住者の業者選択の要因及び住宅着工までの準備など住宅選択プロセスを、依頼業者間で比較検討することを試みている。ついで本報告では、住宅建設時の施主と建設業者の関係及び業者の対応について居住者の視点から実態を明らかにする。さらに住宅完成後の居住者の満足感に及ぼす要因について明らかにし、より豊かな地方住宅の普及に向けて、住宅建築業者と居住者双方の課題を探りたいと考える。

2. 研究方法

研究方法は本研究第1報に準ずる。重複するが本報でもその概略を次に述べる。

(1)調査対象

調査対象は、愛知県、岐阜県において近年およそ15年以内に注文住宅を新築した居住者である。調査地は、名古屋市、愛知県長久手町・その他の市部、および岐阜県美濃地域・中濃地域の市部・郡部である。一般工務店や住宅メーカーへの施工依頼者の他に、産直業者への施工依頼者がある程度抽出するために、岐阜県産直住宅加入業者の中で協力の得られた業者からの居住者リストを調査対象に加えた。

(2)調査方法

世帯主または主婦を対象としたアンケート調査を実施した。調査方法は、調査票直接配布・郵送回収と一部郵送配布・郵送回収による留置自記法である。配布数432部に対し224部の有効サンプル数を得、有効回収率51.9%であった。調査時期は、2001年6月から7月にかけてである。

本報告の分析に用いた主な調査項目は、1. 居住者属性、2. 住宅建築年、3. 延べ床面積、4. 持ち家取得回数、5. 住宅依頼業者、6. 建設準備期間、7. 住宅建設時の家族の関与の仕方、8. 住宅取得後に希望通りにできていないと思う事柄、9. 業者について感じること、10. 住宅完成後の業者の対応・点検、11. 住宅満足度、12. 住宅に住み続ける意識、13. 将来の設計・施工業者選択についてなどである。

3. 結果および考察

(1)回答者の基本属性・住宅概要

回答者の基本属性および住宅概要は、表1、2に示す。

回答者の年齢は、40歳代、50歳代が中心で30歳代以下が13%、60歳代以上が25%で平均年齢

表1 回答者の基本属性

	実数	%
年齢	20歳代	5 2.2
	30歳代	25 11.2
	40歳代	70 31.3
	50歳代	67 29.9
	60歳代	40 17.9
	70歳代以上	16 7.1
	不明	1 0.4
	(合計)	(224) (100.0)
		Av.=51.8歳
家族構成	夫婦のみ(～59歳)	15 6.7
	夫婦のみ(60歳～)	23 10.3
	夫婦+子	103 46.0
	3世代	62 27.7
	単身	3 1.3
	その他	14 6.3
	不明	4 1.8
	(合計)	(224) (100.0)
職業	事務、販売、サービス職	54 24.1
	専門、技術職	65 29.0
	個人業主	19 8.5
	その他	24 10.7
	無職	60 26.8
	不明	2 0.9
	(合計)	(224) (100.0)

表2 対象住宅の概要

	実数	%
建築年	1989年以前	25 11.2
	1990,1991年	22 9.8
	1992,1993年	28 12.5
	1994,1995年	37 16.5
	1996,1997年	33 14.7
	1998,1999年	48 21.4
	2000,2001年	29 12.9
	不明	2 1.0
(合計)	(224) (100.0)	
延べ床面積	100㎡未満	15 6.7
	100～132㎡	37 16.5
	132～165㎡	77 34.4
	165～200㎡	48 21.4
	200㎡以上	42 18.8
	不明	5 2.2
	(合計)	(224) (100.0)
施工依頼先	地元工務店・大工	81 36.2
	大手住宅メーカー	94 42.0
	産直住宅業者	29 12.9
	その他	12 5.3
	不明	8 3.6
(合計)	(224) (100.0)	
設計・施工の業者の別	設計・施工同一業者	168 75.0
	設計は設計事務所	46 20.5
	設計は家族	4 1.8
	その他	1 0.4
	不明	5 2.2
	(合計)	(224) (100.0)

は51.8歳である。家族構成は、核家族が半数弱、3世代家族が3割弱、夫婦のみ世帯が2割弱となっている。持ち家取得回数は、2回目以上が48%を占め半数近くが持ち家取得経験者となっている。

住宅は、阪神淡路大震災（1995年）以前建設のものが66%、それ以降建設の新しい住宅が34%を占める。延べ床面積は平均値が155.1㎡で、愛知・岐阜両県の住宅金融公庫融資住宅の最近10年間の平均延べ床面積（150㎡前後⁹⁾）に近似していて、調査対象住宅はほぼ平均的な水準にあるといえる。

住宅の施工依頼先は、「大手住宅メーカー」が42%、「地元建築業者」が36%、「産直業者」が13%、「その他」が5%であり、設計の依頼先は「施工と同一業者」が多く75%を占め、「設計事務所」に依頼は2割程度であった。

(2)計画・建設段階の家族の関与

地方戸建住宅居住者の住宅選択行動に関する研究（第2報）

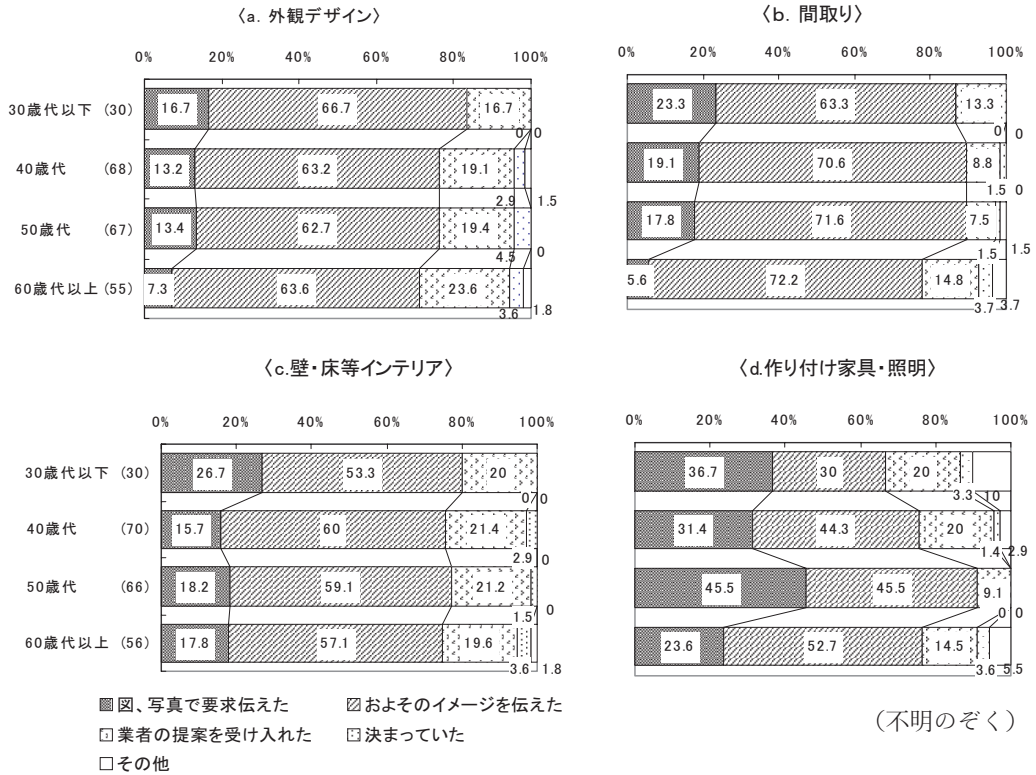


図1 計画・建設への家族の関与 一年齢別

住宅を計画、建設する過程において、施主である家族が住宅づくりに積極的に関わることは、住宅完成後の満足感や希望する住宅を得るために重要なことと考える。前報では、住宅取得のための準備期間、情報収集方法、家族の取り組みについての反省について、依頼業者間での差異について述べた。本報ではさらに、施主が計画・建設段階で設計・施工に関しどのような仕方業者に意向を伝えたのかをみていく。

住宅の「a.外観デザイン、仕上げ」「b.間取り」「c.壁・床などの室内仕上げ、インテリア」「d.作りつけ家具、照明」の4項目について、「1.具体的に図、写真、カタログ、仕上げ材などを示し要求を伝えた」「2.おおよそのイメージを伝え、業者・設計士と相談しながら決めた」「3.業者・設計士の提案をおおよそ受け入れた」「4.はじめから決まっていた」「5.その他」の中から該当する行動についての回答を得た。年齢別では(図1)、〈30歳代以下〉で、a、b、c、の各項目について「1.具体例を示した」という積極的な関与が他の年齢層より目立ち、〈60歳代以上〉の高齢世代での同比が相対的に低くなるのが特徴である。

これを業者別で比較を試みるが、地元建築業者は〈地元〉、大手住宅メーカーは〈大手〉、

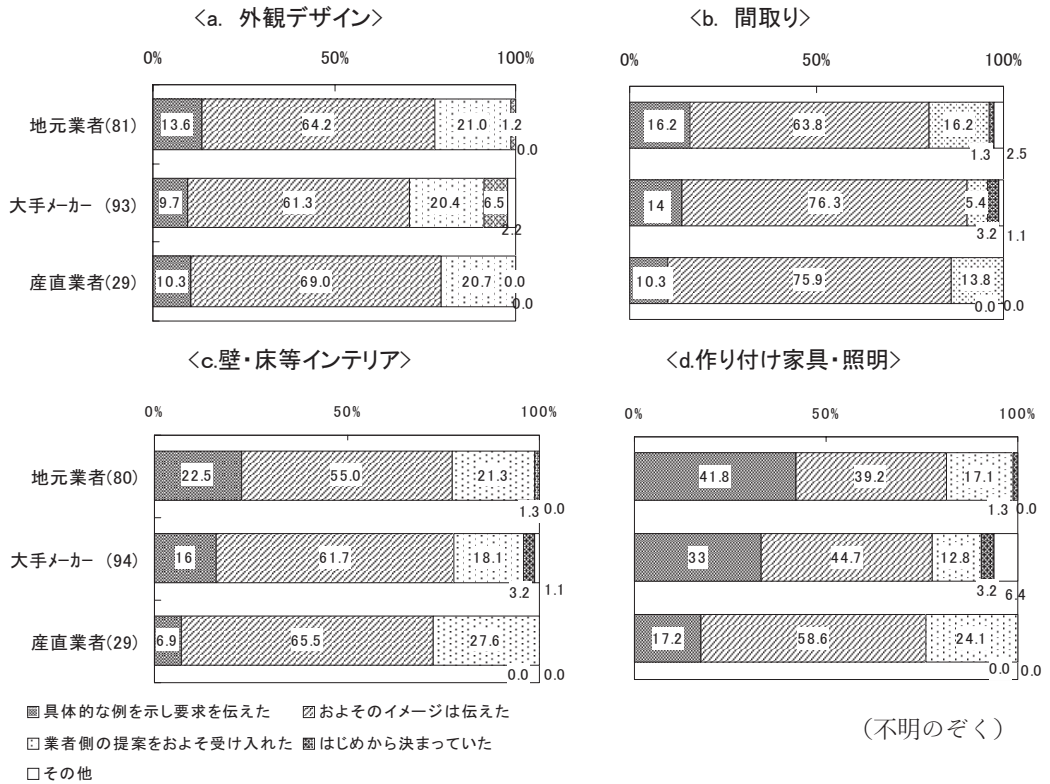
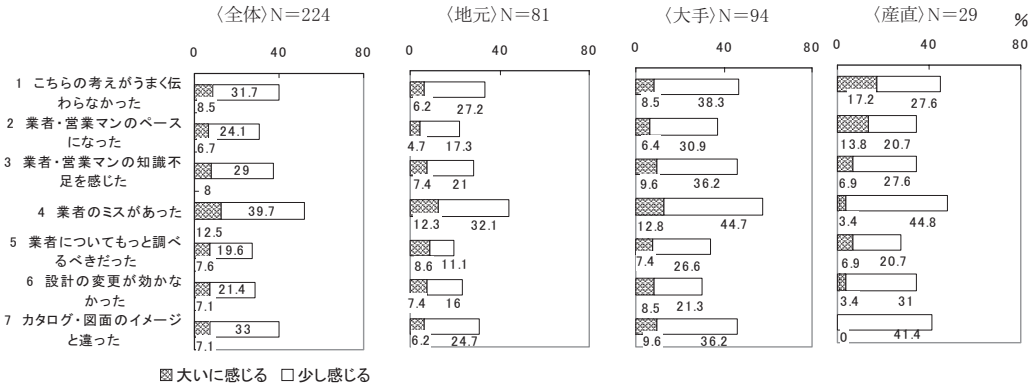


図2 計画・建設への家族の関与 — 施工業者別 —

産直住宅業者は〈産直〉と以後略記し、その他の業者は件数が12と少ないので除いて業者間比較を行うものとする(図2)。「a.外観デザイン」や「b.間取り」については、業者間での大きな開きはみられず、全体的には施主側が具体的な要望を示す割合が1割前後と低いものとなっている。「c.壁・床等インテリア仕上げ」では〈地元〉の2割強が具体的な要望を示し、また「d.作り付け家具・照明等」のように居住者が比較的意見を提示しやすいインテリア装備に関しては〈地元〉の4割、〈大手〉の3割強が具体的な提案を示しているが、いずれについても〈産直〉居住者の同比は低いものとなっている。この結果から、〈産直〉の施主が住宅づくり関与に受動的であるとみるか、あるいは業者側の提示案がある程度施主の納得いくものが多かったことによるとみるかは今回の結果のみから断定することは難しいが、〈産直〉施主の準備期間の長さから推測し、〈産直〉施主の住宅づくり関与が受動的であるとは考えにくい。この場合は、業者側の提示内容が施主にとって納得のいくものであったことをその理由とするのが妥当と考えられるが、この事項に関するさらなるデータの積み重ねが必要といえよう。

全体として施主は、外観デザイン・仕上げや間取りなど、ある程度専門的な知識が必要とさ

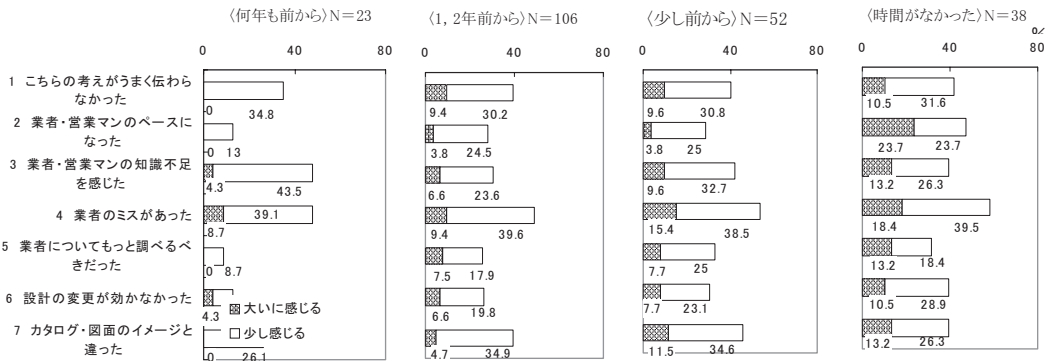
地方戸建住宅居住者の住宅選択行動に関する研究（第2報）



■ 大いに感じる □ 少し感じる

χ^2 検定結果(P<0.05で有意差がみられる変数) 変数3：産直>地元

図3 施工業者について感じる事 — 施工業者別 —



χ^2 検定結果(P<0.01で以上で有意差がみられる変数) 変数2：何年も前から・1, 2年前から<時間がなかった

図4 施工業者について感じる事 — 準備期間別 —

れる事柄については設計士や業者に判断を任せ、より身近なインテリア装備等については比較的積極的な関与を示す傾向が把握される。

(3) 施工業者に対する評価

1) 業者について感じる事

ここでは、計画、建設段階での施主と業者との関係について住宅取得後に居住者が感じることを業者別、準備期間別^(註2)で分析を行う。比較項目は、施主と業者のコミュニケーションに関する事、業者の対応の不備に関する事、設計内容に関する事など7項目について「1. 大いに感じる」「2. 少し感じる」「3. 感じない」の3段階評価で回答を求めた(図3, 4)。

「3. 業者・営業マンの知識不足を感じた」について、〈地元〉と〈産直〉の間で有意差がみられ、後者の方が「大いに」と「少し」感じる比の合計値が大で業者に対する不満がより強い

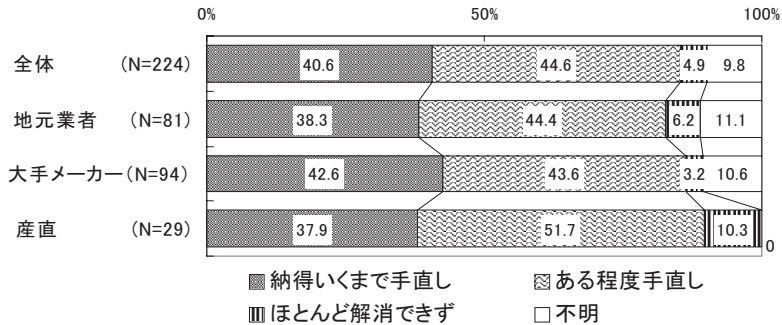


図5 住宅建設完了後の不具合への対応 —施工業者別—

といえる。また「1. こちらの考えがうまく伝わらなかった」「2. 業者・営業マンのペースになってしまった」「3. 業者・営業マンの知識不足を感じた」「4. 業者のミスがあった」「5. 業者についてもっと調べるべきだった」といった計画の進め方や業者の不備に関する項目全般について、〈大手〉居住者の訴えが高率を占める傾向がみられ、それぞれ4割弱から6割弱を示し、業者に対する否定的評価項目が目立つことが注目される。つぎに設計内容や完成した住宅に関して「6. 設計の変更が効かなかった」とするのは〈産直〉が34.4%と目立ち、「7. カタログ・図面でのイメージと違った」と感じるのは（「大いに」と「少し」の合計値）、〈大手〉46.8%、〈産直〉41.4%の順となり、いずれの項目においても〈地元〉居住者の示す同率は低く、依頼業者に対する評価は3業者間の中では肯定的な受け止め方となっている。

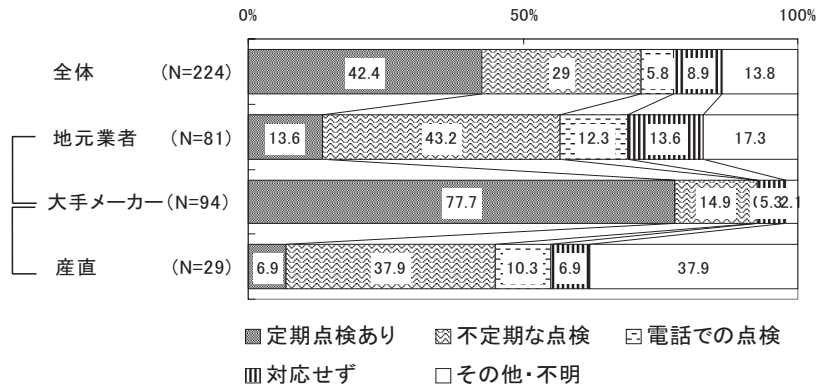
さらにこれらを準備期間別で比較すると、「2. 業者・営業マンのペースになってしまった」と感じる割合が、「何年も前から準備した」や「1, 2年前から準備した」層に比べ「時間がなかった」層は有意に高率となる結果が得られた。また「時間がなかった」層は「1. こちらの考えがうまく伝わらなかった」（42.1%）、「4. 業者のミスがあった」（57.9%）、「5. 業者についてもっと調べるべきだった」（31.6%）、「7. カタログ・図面のイメージと違った」（39.5%）などについても訴え率が高くなる傾向にあり、準備期間と業者に対する評価との間で関連が確認される。

2) 不具合の対応・点検

住宅建設完了後に不具合が生じた時の業者の対応と点検について業者間比較を行う。

まず不具合の対応については（図5）、どの業者においても「納得いくまで手直しをしてもらった」または「ある程度手直しをしてもらった」と答える割合が高く、問題は少ないといえるが、「ほとんど解消できなかった」と答えた居住者が〈地元〉で6.2%、〈産直〉で10.3%、〈大手〉で3.2%と、全体に占める割合は少ないものの若干の不適切な業者がそれぞれのグループにみられ課題とされる。このようなケースでは施主と業者との間で具体的にどのようなやり

地方戸建住宅居住者の住宅選択行動に関する研究（第2報）



χ^2 検定結果 ※※※有意水準P<0.001で有意差あり

図6 住宅建設完了後の点検状況 —施工業者別—

取りが行われたのか詳細な検討が必要であるが、この点に関する分析は別稿にゆずりたい。

また完了後の点検の実施状況では（図6）、アフターケアを特徴とする〈大手〉の「定期点検あり」が77.7%と点検実施率の高さは他の業者を大きく引き離している。しかし「不定期な点検あり」や「電話での点検あり」まで含めると、〈地元〉が69.1%、〈産直〉が55.1%の割合でなんらかの点検を実施していることがわかる。全体的に点検の実施程度は良好といえようが、今後は点検内容とその後の対応など、さらに具体的な業者ごとでのアフターケアについても追究していく必要があると考えられる。

(3)住宅満足度

現在の住宅を総合的にみて満足しているかどうかをたずね「1. 満足」「2. まあ満足」「3. やや不満」「4. 不満」の4段階評価で回答を得た。全体では（表3）、「満足」が27.4%、「まあ満足」が60.1%と満足率が高い結果となっているのは、対象住宅の多くが築後約10年以内の比較的新しいものであることとの関連が考えられるが、そのほか持ち家取得回数、延べ床面積、住宅建設準備期間、施工業者などによる満足感への影響も考えられるので、これらの視点からの分析を試みた。

これらの結果から、居住者の満足度とある程度関連が認められる傾向にある要因は、住宅建築年、持ち家取得回数、延べ床面積、建設準備期間であり、施工業者による差はあまり認められなかった。詳細にみていくと、建築年別では〈1996年以降〉の阪神淡路大震災以後建設のものに、持ち家回数別では〈2回以上〉の住宅取得経験豊富な層で、延べ床面積別では〈165～200㎡〉以上のより広い住宅で、そして建設準備期間別では〈1,2年前〉以前からある程度時間をかけて準備した層での「満足」率が全体比より上回ることが確認される。

全体として「不満」または「やや不満」の割合は1割強程度で不満率は低いものではあるが、

表3 住宅満足度—建築年別、持ち家取得回数別、延べ床面積別、準備期間別、施工業者別

	満足	まあ満足	やや不満	不満	合計	(N)
全 体	27.4	60.1	8.5	4	100.0	(223)
建築年別						
1995年以前	23.2	58	13.4	5.4	100.0	(112)
1996年以降	31.2	62.4	3.7	2.8	100.0	(109)
持ち家取得回数別						
1回	19.8	64.5	10.7	5	100.0	(121)
2回以上	36.6	54.5	5.9	3	100.0	(101)
延べ面積別						
約132㎡未満	21.2	53.8	15.4	9.6	100.0	(52)
132～165㎡	27.3	63.6	6.5	2.6	100.0	(77)
165～200㎡	29.2	64.5	6.3	0	100.0	(48)
200㎡以上	31.7	56.1	7.3	4.9	100.0	(41)
準備期間別						
何年も前から準備	43.5	56.5	0	0	100.0	(23)
1、2年前から準備	27.6	62.9	6.6	2.9	100.0	(105)
少し前から準備	19.2	61.5	15.4	3.8	100.0	(52)
時間がなかった	28.9	50	10.5	10.5	100.0	(38)
施工業者別						
地元工務店	21.2	62.5	8.8	7.5	100.0	(80)
大手メーカー	29.8	59.6	7.4	3.2	100.0	(94)
産直業者	27.6	65.5	6.9	0	100.0	(29)

単位：％（不明のぞく）

不満の要因を探るため、計画当初希望していたことで完成時に希望通りにできていないと思う点について考察する。

表4は、希望通りにできていない事柄を業者別に表したものである。それぞれの項目が全体に占める割合は「収納」に関する2割弱が最高値で、他は1割強からそれ以下であり、住宅満足度の高さにほぼ対応した結果を示している。各項目の訴え率が1割を超えているのは、「防音性」「自然光が十分入る」「間取り」などの居住性に関する基本的な事柄であり、「耐震性」「省エネルギー」「高齢化対応」など今後より必要とされる事柄についての不満の訴えは低いものとなっている。また業者別比較で、表中アンダーラインで示した数値は全体比より高い値を示すが、その項目数が4業者の中でもっとも少ないのは〈地元〉であることがわかる。反対にその項目数が多いのは〈産直〉であり、採光・通風に関すること、材料に関すること、設備関係などである。材料に関することや採光・通風に関することは、〈産直〉がより力を入れている事柄といえるが、他業者の居住者よりそれらに対して不満が多く指摘されるということは、それらに対する居住者の期待の度合いが大きいためとも考えられ、〈産直〉としての独自性をより重視した設計・施工を心がけ、施主の期待に応えるさらなる努力が必要とされているといえる。

表4 希望どおりにできていない事柄 — 施工業者別 —

	地元業者 (N=81)	大手 (N=94)	産地 (N=29)	その他 (N=12)	全体 (N=224)
耐久性等構造に関すること					
1. 耐震・耐久性	6.2	3.2	13.8	8.3	6.7
2. 高气密・高断熱	4.9	4.3	3.4	8.3	4.9
3. 構造材	4.9	3.2	0	16.7	4.5
4. 防音性	13.6	11.7	3.4	8.3	11.6
採光・通風関係					
5. 自然光が充分に入る	13.6	10.6	17.2	0	11.6
6. 風が通る窓の配置	6.2	10.6	10.3	0	8
7. 結露しないこと	7.4	6.4	10.3	16.7	8
8. 省エネルギー	6.2	4.3	10.3	8.3	6.3
デザインに関すること					
9. 外観デザイン、仕上げ	9.9	7.4	6.9	33.3	9.4
10. 壁・床インテリア	7.4	5.3	13.8	8.3	7.1
間取りに関すること					
11. 間取り	16.1	10.6	10.3	0	11.6
12. 収納	13.6	18.1	34.5	16.7	18.3
13. 高齢化対応関係	6.2	8.5	24.1	0	9.8
材料に関すること					
14. 健康に良い材料	0	6.4	10.3	0	4
15. 天然素材の使用	1.2	3.2	6.9	0	2.7
設備関係					
16. トイレ・浴室の設備	3.7	10.6	20.7	8.3	8.9
17. キッチン設備	4.9	9.6	6.9	0	6.7
18. 証明	1.2	5.3	13.8	0	4.5
19. 建設費関係	3.7	9.6	6.9	8.3	8
20. メンテナンスのしやすさ	1.2	7.4	6.9	16.7	6.3

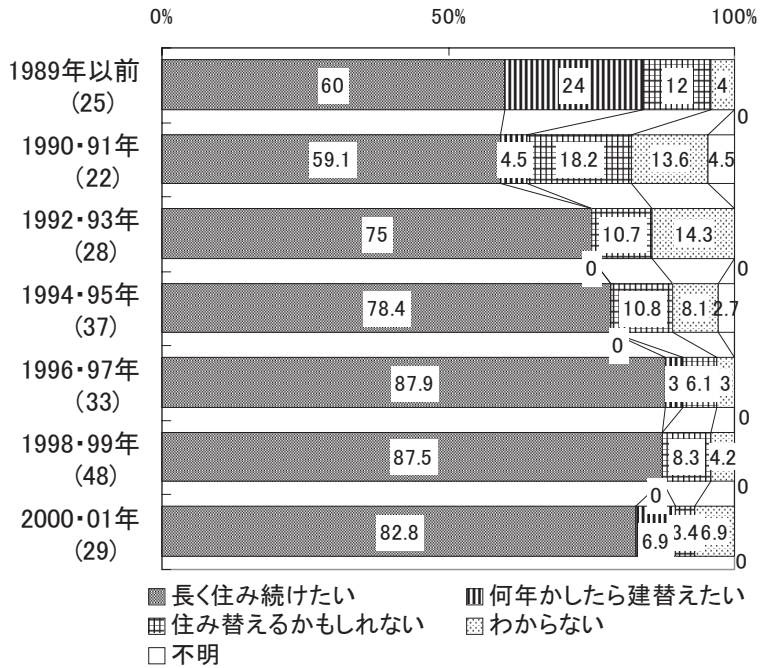
※アンダーラインのある数値は全体の比率より高い値を示すものを表す 単位：％

(4)現住宅に住みつづける意識

対象住宅は築後年数が浅いので、一般的にはこの住宅に今後もずっと住みつづけるものと予想されるが、不具合や不満がある居住者の中には建て替えを希望する例もあると考えられる。そこで、現住宅にこれからも住みつづけるかどうかをたずね、住宅建築年別、施工業者別に比較を行い、さらに建て替え希望者については、建て替えの希望要因を探るためそれらの居住者の諸特性を概観することを試みた。

現住宅に住みつづけるかどうかの意識は、建築年別では〈1995年以前〉グループと〈1996年以降〉グループ間で有意差が認められたが、建築年を2年ごとの小グループ間で比較すると〈1989年以前〉の築後10年以上経過した住宅に24%と比較的高い割合で「建て替たい」とする希望がみられる（図7）。また〈2000,01年〉の築後間もない新しい住宅においても6.9%（2件）ではあるが、建て替え希望がみられることは注目すべきである。

業者別では（図8）、〈地元〉で4.9%（4件）、〈大手〉で6.4%（6件）の建て替え希望が見出されたので、これら10件の居住者の特性を詳細にみていくこととする（表5）。まず住宅満足度をみると、半数以上の7件が「満足」または「まあ満足」の回答を示し、住宅の総合評価



χ^2 検定結果 ※有意水準P<0.05で有意差あり 1994・95年以前>1996・97年以降

図7 現住宅に住みつづける意識 —建築年別—

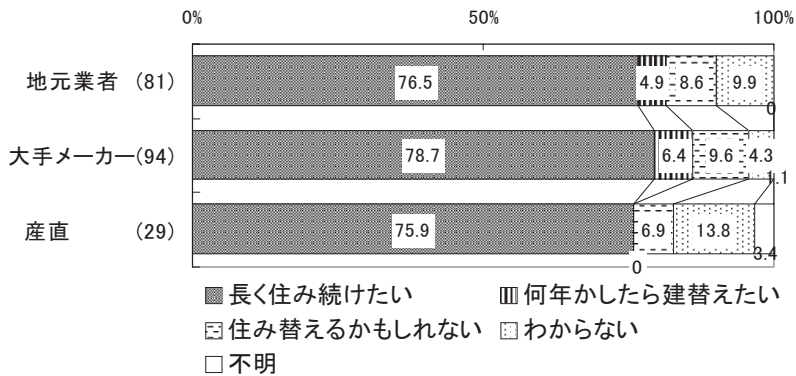


図8 現住宅に住みつづける意識 —施工業者別—

との関連があるとはいえない。希望通りできていない点については、各々のケースごとに訴えが異なり一定した傾向はうかがえない。〈ケース6〉の場合のように、現住宅の依頼先が〈大手〉で、希望通りできていない点が「防音性能」「天然素材」「構造材料」であり、取り組み反

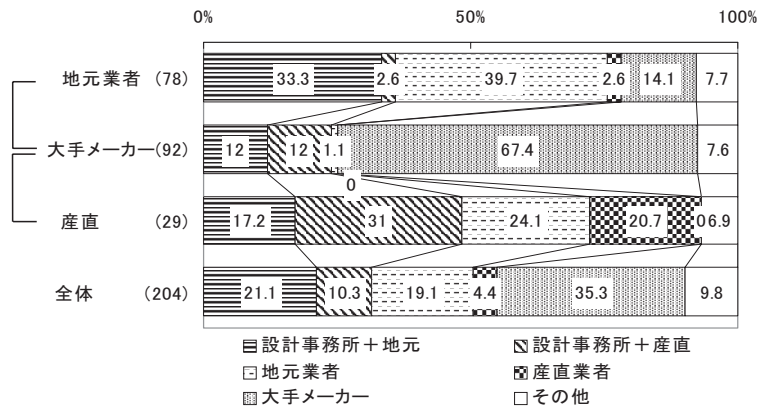
地方戸建住宅居住者の住宅選択行動に関する研究（第2報）

表5 現住宅建て替え希望者の特性

	回答者 年齢	施工業者	将来希望する 依頼業者	住宅 満足感	希望通り できていない点	取り組み反省点	今後取り入れた こと
ケース1	50歳代	地元業者	すべて地元	やや不満	なし	・時間不足(「少し感じる」)	なし
ケース2	50歳代	地元業者	すべて地元	まあ満足	・結露しない ・自然光充分に入る ・立地	・もっと家族と話し 合うべきだった	・日当たりのよ い家
ケース3	50歳代	地元業者	すべて大手メーカー	やや不満	・家相・方位	・時間不足	・LDKと和室の続き間
ケース4	20歳代	地元業者	設計事務所 +地元	まあ満足	・外観デザイン ・耐震性・耐久性 ・家具・建具デザイン	なし	なし
ケース5	50歳代	大手メーカー	すべて大手 メーカー	まあ満足	・キッチン設備 ・トイレ・浴室設備 ・将来増改築できること	・業者のミスがあった ・業者についてもっと 調べるべきだった	なし
ケース6	40歳代	大手メーカー	設計事務所 +産直	満足	・防音性能 ・天然素材 ・構造材料	・時間不足	・玄関庇充分に ・自転車置き場
ケース7	60歳代	大手メーカー	すべて大手 メーカー	まあ満足	・間取り ・通風よい窓配置 ・収納	・時間不足 ・見積書よく理解で きなかった ・業者のミスがあった ・カタログのイメージと違った	・広い家
ケース8	40歳代	大手メーカー	すべて大手 メーカー	満足	なし	・業者の知識不足 (「少し感じる」)	なし
ケース9	50歳代	大手メーカー	その他	やや不満	・キッチン設備 ・収納 ・通風よい窓配置	・時間不足	・収納スペース を多く
ケース10	20歳代	大手メーカー	その他	まあ満足	・外観デザイン	・もっと家族と話し 合うべきだった	・和風の家

※「取り組み反省点」の断り書きのないものは「大いに感じる」と答えた事柄を示す。

省点では「時間不足」を訴え、将来の依頼先は「設計事務所+産直」を希望するというように、建て替え希望の理由と将来計画がある程度結びつく傾向を示す例が少ないことが特徴といえる。しかし、取り組み反省点に「時間不足」や「もっと家族と話し合うべきだった」の項目が多くあげられていることと、現住宅の業者〈地元〉4例のうち3例が将来も〈すべて地元〉か〈設計事務所+地元〉を希望するのに対し、〈大手〉の6例では、将来の希望が〈すべて大手〉は3例の半数で、あとの3例は〈その他〉2例と〈設計事務所+産直〉1例となり、現住宅依頼先と将来の希望依頼先(将来の業者選択については次の項で詳細にふれる)が異なる傾向がみられることに注目すべきである。またこれらのケースには、建て替え希望の決定的な理由となる要素があまり見当たらない。ケース数が少ないため断定することはできないが、住宅建設時に十分な時間をかけず、家族での話し合いが不十分なままに業者選択をし、建設したケースにおいて、できれば建て替えたいと考えさせる要因は、ある程度の時間やエネルギーを費やすことによってたらされるだろう住宅に対する思い入れや建設後の充足感の欠如によることも少なくないと推測される。



χ^2 検定結果 ※※※有意水準 $P < 0.001$ で有意差あり

図9 将来の設計・施工業者選択 —施工業者別—

(5)将来の業者選択

設計・施工の依頼業者選択について、現状から将来の希望がどのように変化するのかを明らかにするため「今後また家を建てる機会があるとしたら、設計・施工の依頼はどこにしたいか」の回答を求めた。

全体では(図9)、「設計事務所+地元」(21.1%)と「すべて地元」(19.1%)を合わせた地元系希望が4割弱と最多を占め、ついで「すべて大手」(35.3%)、「設計事務所+産直」(10.3%)と「すべて産直」(4.4%)を合わせた産直系が15%の順となっている。これを現住宅の依頼先別でみると、〈地元〉では「すべて地元」が約4割、「設計事務所+地元」(33%)、「設計事務所+産直」(3%)、「すべて産直」(3%)まで含めた地元および産直系希望が8割近くとなる。

〈大手〉では、7割近くが再び「すべて大手」を希望し、また「設計事務所+地元」と「設計事務所+産直」の合計割合が24%と設計事務所希望も散見される。

〈産直〉では「設計事務所+産直」(31%)と「設計事務所+地元」(17%)と設計事務所希望が最も多く設計へのこだわりが強くみられる他、「すべて地元」(24%)、「すべて産直」(21%)、「その他」(7%)を希望し、ほとんどが産直、地元系業者を選択する傾向がみられ、他業者の居住者とは異なったより明確な志向が認められる。

4. 要約

愛知県、岐阜県の市部および郡部における新築戸建住宅取得者の住宅計画・建設時の取り組み姿勢、また住宅と施工業者に対する評価から、住宅取得時の居住者のあり方、および施工業

者の計画、設計、施工上の課題を検討した。結果を要約すると以下ようになる。

(1)計画・建設への家族の関与程度は、30歳代以下の若い世代で高く、60歳代以上の高齢世代で低くなる傾向がみられる。業者別では〈地元〉〈大手〉の順で関与度が高く、〈産直〉では他2者に比べ関与度が低く、業者の提示したプラン内容に同意する傾向がみられる。

(2)居住者の施工業者に対する評価は、業者別、準備期間別である程度の差異が認められた。〈大手〉居住者は他の居住者に比べ、計画の進め方や業者の不備に関する項目での訴え率が高く、反対に業者に対する否定的評価の割合が全般的に低かったのは〈地元〉居住者である。また準備期間で「時間がなかった」とする居住者ほど業者に対する不満項目が多くなることが確認された。

(3)住宅完成後の不具合の対応については、どの業者においても「おおよそ納得いくまで手直ししてもらった」または「ある程度手直ししてもらった」の割合が高く問題は少ないといえるが、「悪い点はほとんど解消できなかった」とする居住者も若干あり課題が残る。また完了後の点検では、アフターケアを特徴とする〈大手〉の定期点検実施率が最多で、他の業者との差がみられる。しかし〈地元〉〈産直〉においてもなんらかの方法で点検を実施している割合は、6～7割強に達していて点検状況は概ね良好といえるが、今後はこれらの業者においては、点検方法・内容をさらに検討し居住者の要請に応じていく努力が必要とされている。

(4)現住宅の総合評価としての満足度は、全体的に満足感が高く「満足」が3割弱、「まあ満足」が6割を占めている。これは対象住宅の多くは築後約10年以内と経過年数が浅いことによるものと考えられるが、その他の要因として、持ち家取得回数、延べ床面積、準備期間などとの関連がある程度認められ、業者間での差はあまりみられなかった。

(5)対象住宅の中で築年数が比較的古い〈1995年以前〉建設住宅の約4分の1に「何年かしたら建て替えたい」とする希望が示された。その内訳は〈大手〉が6件、〈地元〉が4件である。これらの建て替え希望者の特性をみると、すべての居住者が現住宅に「不満」を示しているわけではなく、建て替え希望の決定的な理由が見出せないケースが少なくないことが注目される。これら10ケースに共通した傾向をあげれば、準備時間の不十分さ、家族での話し合いの不十分さがあげられる。すなわち居住者の不十分な準備による業者選択、住宅建設の結果が、どこもなく不本意な住宅取得となってしまったという不満意識をもたらしていると考えられ、消費者の住宅計画時の取り組みに対して、業者選択・住宅建設に関する適切な情報提供や助言が求められているといえる。

(6)今後再度住宅建設の機会があれば、どこに依頼したいかを、現住宅の施工業者別に比較検討を行った。全体では、「設計事務所+地元」と「すべて地元」を合わせた地元系を4割が希望し最多となり、ついで「すべて大手」が4割弱、「設計事務所+産直」と「すべて産直」を合わせた産直系が15%の順となっている。

現住宅〈地元〉では、地元系または産直系希望が合計8割を占め現状依頼業者と同様な業者

志向を強く示している。現住宅〈大手〉では7割近くが再び「すべて大手」を希望し、やはり現状の業者選択と同様な志向が強くみられるが、「設計事務所+地元」や「設計事務所+産直」と設計事務所への設計希望も1割強みられることが注目される。また現住宅〈産直〉では、全業者の中で設計事務所希望が5割弱と最も高く設計へのこだわりが感じられる。またこの〈産直〉居住者は、ほとんどが産直系および地元系業者を再度選択し、他業者の居住者とは幾分異なった一貫した住宅選択志向を示すことが把握された。

(7)現段階では地方居住者に支持の最も高い地元工務店や、また支持率は高いとはいえないが設計にこだわりをもち、準備に十分時間をかける居住者に支持される傾向の強い産直住宅業者など設計事務所を含めた地元系設計・施工業者が、今後地域住宅としての独自性を地方居住者にどのように明示していくのが課題とされる。

また居住者は、どのような住宅を建設したいのかという明確なヴィジョン形成とそれに見合う業者選択眼の養成が必要とされているといえる。

なお、本研究の概略は、日本家政学会第54回大会（2002年）および2002年度日本建築学会大会において発表した。

註

註1) 新田米子：地方独立住宅の伝統性の継承に関する研究—伝統性表出の地域差—、岐阜聖徳学園大学短大紀要、33、85—98（2001）の中で著者は、地方のとくに市部の新築戸建住宅において地域の伝統的住様式が減少傾向にあることを明らかにしている。

註2) 本研究第1報（引用文献8）において、住宅を建てるまでの準備期間が「何年も前から準備した」とする居住者が〈産直〉で21%の最多を占め、〈地元〉〈大手〉では同値が1割以下となっていることを明らかにしている。

引用文献

- 1) 西川裕子：これからの住まい情報に求められること、『都市住宅学』、32、29—34（2000）
- 2) 住宅金融公庫建設サービス部：平成9年度個人住宅規模規格等調査、『住宅』、2月号、53—56（1999）
- 3) 岐阜県：『住まいと住環境に関する消費者ニーズ調査報告』、22—23（1996）
- 4) 西山卯三：『住まい考今学—現代日本住宅史』、彰国社、東京、419—420（1989）
- 5) 秋山哲一：住宅生産・供給システムの地域的再編成に関する検討、『現代ハウジング論』（巽和夫編）、学芸出版社、京都、233—251（1986）
- 6) 秋山哲一：地域の住宅生産システム、その独自性と課題、住宅総合研究財団研究年報、26、19—29（1999）

地方戸建住宅居住者の住宅選択行動に関する研究（第2報）

- 7) 松村秀一：戸建住宅生産の分類可能性に関する考察、住宅総合研究財団研究年報、26、31－42（1999）
- 8) 渥美正子、新田米子：地方戸建住宅居住者の住宅選択行動に関する研究（第1報）新築戸建住宅取得者の施工業者選択、現代社会学部論集（愛知淑徳大）、9、59－76（2003）
- 9) 住宅金融公庫：公庫融資利用者調査報告マイホーム新築融資編、（1993－2001）