北方型住宅の新展開に関する研究

●研究担当：北方建築総合研究所　居住科学部居住科学グループ

研究の背景・目的

平成１７年度からスタートした新しい北方型住宅制度の登録件数は、平成２４年末で 1,844 件となった。年々、登録件数は伸びてきているが、建設地は札幌市や旭川市を中心とした都市に集中しており、地方にはまだ普及しているとは言い難い。

更なる普及を目指し、基準については計画・技術的な部分に対して見直すとともに、サポートシステムを含む制度についても、今後の保管方法、内容、使い易さなどに対して改良を行う必要がある。

また、高い住宅性能やサポートシステムによる家歴情報を有する住宅に対し、資産価値の評価を高めることも普及のための重要な要素である。

北方型住宅の今後の普及発展のため、各種調査を実施し、基準や制度の検討を行った。

研究の概要・成果

北方型住宅の現状を把握するために ECO 物件に加え一般物件に対しても断熱性能や設備機器などについて調査を行った。この結果、高断熱化は進んでいるものの、一次エネルギー消費量が非常に多く、削減対策が急務であることなどが明らかとなった。

基準については、事業者へのアンケート調査を行い、高齢化対策について対応が難しいと回答する事業者が多かった。

登録制度については、事業者へのアンケート調査を行い、サポートシステムの使い易さの向上、改修履歴情報の組み込みなどといった改良の方向性を得た。

また、北方型住宅が中古住宅となった場合の不動産価値について調査を行い、新築時の施工状況、設計図書などの有無によるユーザーの評価、中古住宅を購入する際に重視する項目、表示してほしい項目について回答を得た。この結果、性能・仕様等の各種住宅情報が無い場合に半数が購入したくないと回答するなど情報提供・表示の重要性が伺えた。

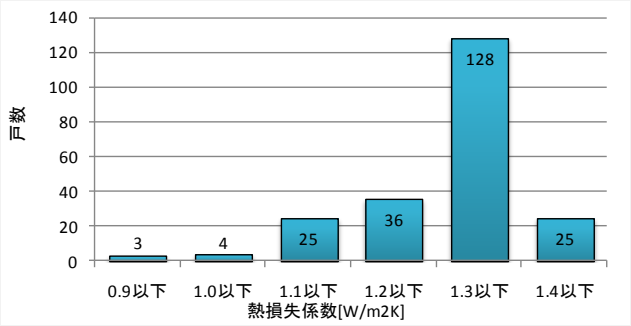
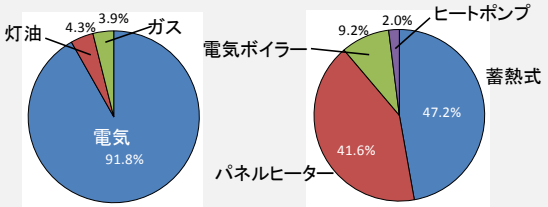


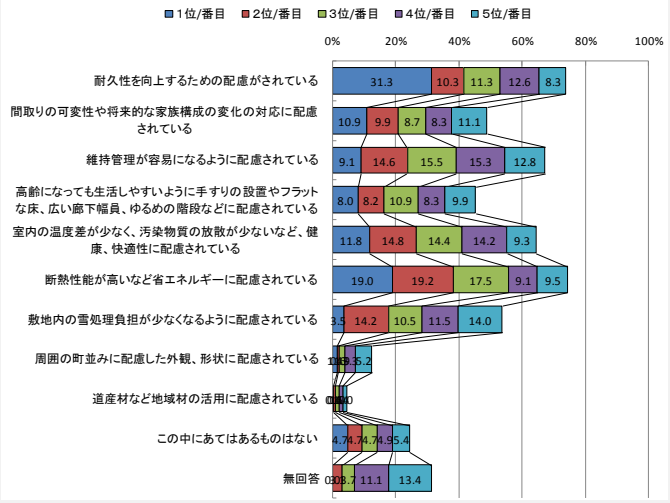
図１　北方型住宅 ECO の熱損失係数分布(H22 物件)



暖房熱源種類　　電気暖房器内訳

北方型住宅基準に関する事業者アンケート（上位 10 項目）

標準的に採用している項目	採用が困難な項目（単位の無い数字は mm）
1. 含水率20%以下	1. 廊下幅850以下、廊下に面する出入口幅1100以上
2. 小屋裏の有効開口面積の確保	2. 廊下幅850以下、廊下直角幅1100以上
3. 外壁の通気層	3. 便器の側方距離500以上
4. 換気量の確保	4. 廊下幅850以下、廊下突当たり室車椅子転回可能
5. 配水管の内面平滑、清掃容易措置	5. 便器の前方距離1000以上
6. 腰掛け便器	6. 脱衣室手すり設置
7. 階段蹴込み30mm以下	7. 便所、立ち座り用手すり設置
8. 階段手すり設置	8. 出入口幅員780(浴室600)
9. 配水管清掃口、清掃可能トラップ	9. 維持保全計画の作成・保管
10. 浴室内法寸法で2m²以上	10. 玄関、手すり設置もしくは準備



北方型住宅基準項目のうち中古住宅を購入する際に重視するもの

今 後 の 展 開

北方型住宅の熱的性能、消費エネルギーの現状、サポートシステムの利用状況などから、現在の北方型住宅の課題が得られた。また、ユーザーへの中古住宅価値調査などの結果から、今後の高性能な住宅の価値評価、表示項目などの情報が得られた。これらの結果を道などへ情報提供していく。

copyright by Hokkaido Research Organization Northern Regional Building Research Institute