

# 明日を支える

道総研建築研究本部

2018

## 研究・活動報告 ⑧



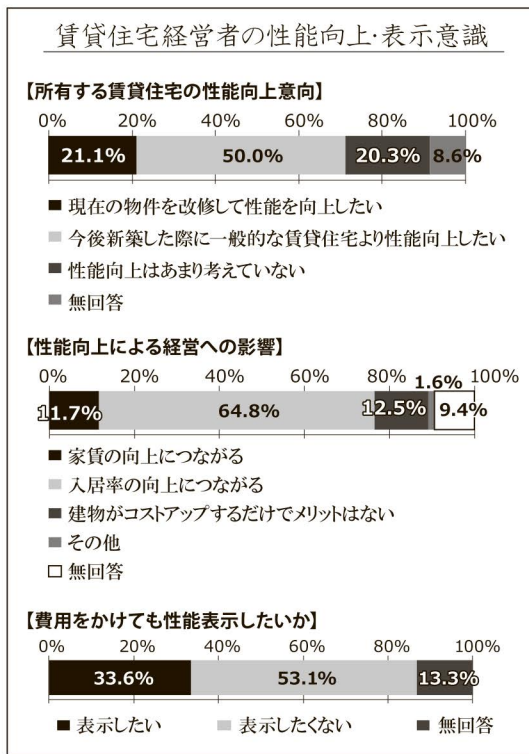
北海道では、北方型住宅などの取り組みにより高性能な戸建て住宅が普及し始めてから約30年が経過し、高性能な戸建て住宅が標準的なものとして受け入れられるようになっていきます。このような住宅で生まれた世代が入学や就職を機に親元を離れる時期となっており、今後賃貸住宅へ高性能を期待する方が増えていくと考えられます。実際に当本部で実施し

た賃貸住宅入居者へのアンケート調査では、約7割が暖房や断熱、結露、遮音に関する性能を知りたいと考えているなど住宅性能に対し意識の高い傾向が見られています。一方、道内の民間賃貸住宅の仕様調査では外壁の断熱材厚さが100ミリであることが多く、これは1992年の国の省エネ基準程度で、高性能化が進んでいない状況です。現在の省エネルギー基準を満たすには、柱の外側に断熱材を付加することが必要で施工コストがかさむため敬遠されていると推測できます。他の理由として、居住

# 良質な賃貸住宅ストックを

北総研地域研究部地域 システムグループ主査 高倉 政寛

# 「性能の見える化」重要に



者と建て主それぞれの要求が異なる、つまり居住者が求める快適性と経営者が求める収益性が相反していると考えられます。賃貸住宅の経営者や企画会社へのヒアリング調査でも性能を犠牲にして初期投資を抑えるという考えが見受けられます。

しかし、当本部が実施した経営者へのアンケート調査では、賃貸住宅経営者の約6割は住宅性能を向上することで入居率の改善につながる、約7割は今後改修などの際に性能を向上したい、3割以上の方が住宅の性能

を費用をかけても表示したいと回答しています（図）。このことから、性能の向上・表示で経営安定化を図ろうとする経営者も少なくないことが分かります。居住者の要望とそれに

応えようとする経営者の意識をうまくつなげる。こうした仕組みの構築により、戸建て住宅で進んでいる良質なストック形成を賃貸住宅にも波及させることがわれわれの業務として重要です。道と建築研究本部は、建築事業者の登録、住宅性能の見える化、住宅履歴の保管を行う「きた住まい」制度を戸建て住宅を中心に進めてきました。今後は、高性能な賃貸住宅ストックが形成されるような市場環境に寄与するプラットフォームづくりを進めるため、集合賃貸住宅などへ対象を発展

させる予定です。