

岐阜せり大 中野 迪代

1. 目的 住宅における需要者被害が社会問題化し、種々の対策が動き始めている。これらの対策実施に際しては、その対象設定が重要である。つまり、住宅の需要者被害への関心度に応じた段階的対策を行う必要がある。本研究は商品住宅の典型であり、これらの問題が累積している建売住宅に的を絞り、その住宅購入時および欠陥発見時の行動と意識から、建売住宅需要層の「住宅の需要者被害」への関心度を明確にしたいと考える。

2. 方法 岐阜市東北部の30戸以上の建売住宅団地5ヶ所を対象とし、1979年9月1～7日に留置自記法による調査を実施した。意図的にプレハブ建売を30%程度混入させ、在来木造建売需要層との差の分析も含めて行った。調査実施戸数は124戸である。

3. 結果 ①在来木造建売とプレハブ建売では住宅購入時および欠陥発見時の行動等に差がある。②プレハブ建売購入層の方が、住宅購入時にまんべんなく下調べをし、住宅決定にあたっては業者信用度やアフターサービスを重視している。欠陥発見時にも業者に働きかけ、業者の対応も良い。③情報収集は比較的良く行われているが、表面的なものや、業者が一時的提供情報の範囲をえない。④建売住宅需要層は、住宅購入時・欠陥発見時の行動から、表のように各々3タイプに分けられる。住宅の需要者被害対策は、これらの各タイプに対応した方法を検討すべきである。

	住宅購入時の行動	欠陥発見時の行動	備 考
1	資料も集めず下調べもない	価格が安いからとあきらめ許さない	低価格建売購入層に多い
2	一応表面的に情報収集や下調べを行う	業者に訴えるが反応が遅いとあきらめてしまう	大部分がこの層である。
3	住宅専門誌を読んだりして情報を集め下調べも慎重に行う	徹底的に解決しようとする。	プレハブ建売購入層に多い