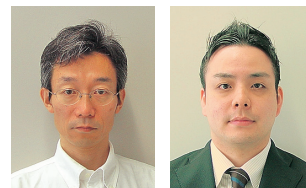


戸建て木造住宅の維持管理業務に関する指針(案)について

住宅研究部 住宅計画研究室
(同) 住宅生産研究室

室長 森 正志
研究官 角倉 英明



(キーワード) 木造住宅、長寿命化、維持管理

1. はじめに～研究の背景と目的

総合技術開発プロジェクト『多世代利用型超長期住宅及び宅地の形成管理技術の開発』(H20～22年度)の木造技術分野の検討の中で、H21年度は、木造住宅の長寿命化・多世代利用に向けた維持管理のあり方について検討し、その成果を「戸建て木造住宅の維持管理業務に関する指針(案)」(以下「指針(案)」)としてとりまとめた(下記参照)。

(<http://www.nilim.go.jp/lab/ibg/index.htm>)

住宅の長寿命化は、地球温暖化対策などに貢献しつつ魅力ある住生活を実現する上で、極めて重要であり、国も重要施策として推進している。本「指針(案)」は、民間(工務店等)における住宅の長寿命化に向けた取組みの促進を目的としている。

2. 本指針(案)の概要

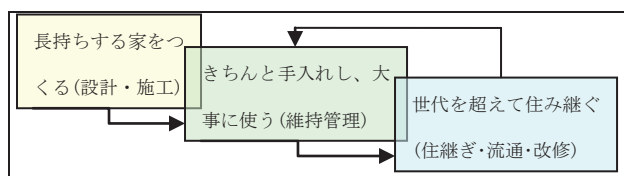


図1 住宅の多世代利用のプロセス

上記の目的のためには図1のプロセスを実現していくことが必要であり、特に維持管理段階は、「住まい手」とこれをサポートする工務店など「つくり手等」の役割と相互協力が重要である。

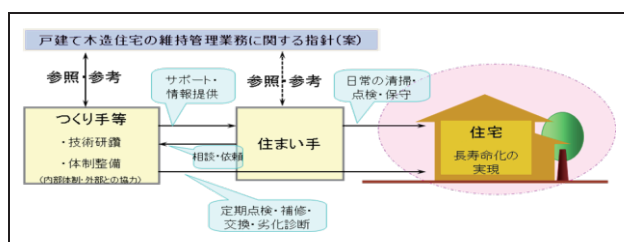


図2 指針(案)の位置づけと住宅の長寿命化

「指針(案)」は、全国の工務店等に対するアンケート調査(別稿参照)、先進的な取組み事例に関する実態調査の結果等に基づいて作成されている。

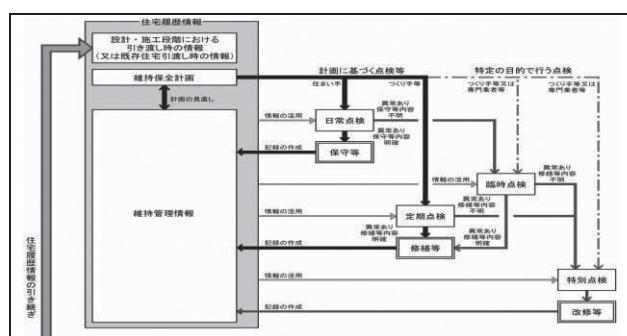


図3 木造住宅の長寿命化のための一般的な維持管理フロー

この中で、住宅の適正な維持管理のために、その主体となる「住まい手」に対して、「つくり手等」が行うべき支援・サポートの基本的考え方を、「戸建て木造住宅の維持管理に関するつくり手等行動指針」としてまとめ(表1)、住宅の点検や維持保全計画の考え方、様々な事象への対応のあり方などを整理・記述している。また、関連する業務の実施に際して活用できるツール(使用書式類や、ノウハウ等)を具体例に基づいて提示している。

- | | |
|-----------------|-------------------|
| (1) 基本指針 | (5) 臨時点検と修繕等の実施 |
| (2) 維持保全計画の策定 | (6) 特別点検と改修等の実施 |
| (3) 日常点検と保守等の実施 | (7) 住宅履歴情報の整備・蓄積等 |
| (4) 定期点検と修繕等の実施 | |

表1 つくり手等行動指針を構成する7項目

3. おわりに

木造住宅の「住まい手」、「つくり手」の方々が、本「指針(案)」を参考に、互いに連携して戸建て木造住宅の長寿命化に向けた維持管理を実践されることを期待している。