

住宅の「つくり手」による 維持管理への取組みについて

住宅研究部 住宅計画研究室 室長 森 正志
(同) 住宅生産研究室 研究官 角倉 英明

(キーワード) 木造住宅 長寿命化、維持管理、工務店



1. はじめに

住宅研究部では、戸建て木造住宅の長寿命化に係る諸課題の検討の一環として、工務店など「つくり手」の維持管理業務への取組み状況に関する調査を行った。ここではその結果概要を報告する。

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

2. アンケート調査の概要

(1) 調査の実施概要

調査は、平成 21 年 11 月、工務店等を対象に、簡易な調査票を送付するアンケートの形で行った。

対象は、(社)全国中小建築工事業団体連合会の「工務店サポートセンター」に登録された会員企業である。(必ずしも国内のつくり手の一般的状況を直接示すものではないことに留意。)調査票は会員1,020社に送付、453の回答(回収率44%)を得た。回答工務店の所在地域は、北海道から九州まで全国にわたる。

(2) 回答工務店の規模

回答工務店の規模を、年間新築住宅棟数(3年間の平均)を用いて分類し、分析した。(表-1)

【表-1】回答工務店の規模分類(年間新築戸数)と構成比

分類記号	I	II	III	IV	V
年間新築棟数	51~	21-50	11-20	6-10	~5
構成比(%)	6.1	13.2	18.8	24.5	37.4

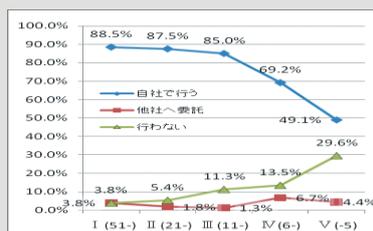
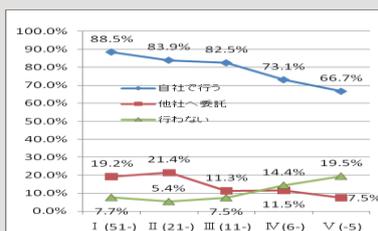
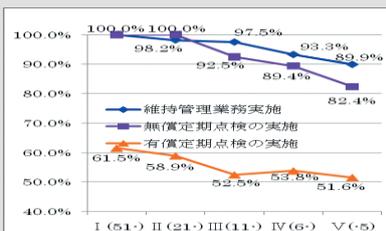


図1 維持管理業務(青)、無償(紫)有償(橙)定期点検

図2 維持管理情報作成等

(自社：青、他社委託：赤、実施せず：緑)

図3 維持管理計画作成

図1~3は、いずれも上記アンケート調査による、「つくり手」の各業務の実施率等を表-1の規模分類別 (I:規模大~V規模小) に示したものである。

3. 結果概要

調査結果では、規模の比較的小さな回答工務店については、日常業務に占める改修など維持管理に関連する業務の比重が大きいが(表-1の分類III~Vで業務件数の7割~8割以上が「改修等」)。また、①維持管理業務全般、無償・有償での定期点検(図1)はそれぞれ94%、89%・54%が、②改修・維持管理等情報作成・保存(図2)は75%が、③住宅の維持管理計画の作成(図3)は68%が、「自ら実施している」と回答しているが、いずれについても比較的小規模の工務店等で相対的に実施率が低く、自社では対応できない場合が一部にあると考えられる。

4. まとめ

維持管理の適切な実施は、住宅の長寿命化などの諸課題への対応上極めて重要である。小規模な工務店等でも、その特長を活かした維持管理業務への効果的な取組み例は少なくない。今回の結果からも住宅の維持管理業務の担い手としての役割が今後も期待される。今後、小規模の「つくり手」等が活用できるサポート(特に、履歴情報や維持管理計画の作成・保管、点検等に係る専門的な技術・知識の提供等)のための仕組み・体制整備が重要と考えられる。