

第 I 編 「戸建て木造住宅の長寿命化のための維持管理指針（案）」

はじめに

〔指針検討の背景・住宅の長寿命化と社会資産としての位置づけ〕

木造の建築・住宅は、我が国固有の住環境を長らく形成し、豊かな地域性を育んできた。このような木造住宅を多世代にわたって継続的に利用（つまり長寿命化）していくことは、

- ・ 少子高齢化などの社会経済状況を踏まえた居住機能、居住環境の形成・維持
- ・ 廃棄物やCO₂排出量削減などの地球環境の保全・保護

などの観点から、現在、強力に推進していくべき重要課題となっている。

この前提としては、住宅が、住まい手のよりよい住生活を実現するためにあるとの認識に加え、今や、多世代で利用する社会的資産でもあるという考え方がある。そのために長期優良住宅関連の諸施策や、住宅履歴情報などを含む各種の取組みが推進されているところである。

〔維持管理の重要性〕

戸建て木造住宅の長寿命化を実現していくためには、総合的・継続的な対応が必要不可欠であり、長寿命化に配慮した設計・施工を行うほか、その特性を踏まえ、適時・的確、きめ細かな維持管理を行うことが重要となる。そのために、住まい手、つくり手、行政など様々な主体が各段階においてそれぞれ適切な役割を果たしていくことが必要である。

〔戸建て木造住宅の特性と維持管理〕

特に、戸建て木造住宅の多くは、個人の持ち家であるため、「所有関係・管理責任は単純明快である一方、個人の属性・判断による影響が強く働く」という特性がある。さらに、「維持管理」は、現に「住まい手」が居住・使用している（あるいは居住・使用しようとしている）住宅を対象とするものであることから、「住まい手」の主体的な関与なしには戸建て木造住宅の適切な維持管理の実現は難しい。

〔維持管理の本来の目的と実状〕

本来、適切な維持管理は、住まい手が住まいに対して愛着をもつことができる豊かな住生活を実現するために行われるべきものである。

しかし、我が国においては、（一部に地域の伝統や先祖から受け継がれた習慣として行われている例や先進的な取組みを除き）戸建て住宅に関する日常的な点検を含む維持管理が一般的に定着しているとは言い難い。逆に、マンションとの比較において戸建て住宅では「管理費などがかからない」ことなどがメリットとされるような誤解もある。適正な「維持管理」を社会に

定着させていくためには、このような誤解を解くための取組みが各方面において求められるとともに、個々の実施面においても、住宅の維持管理等に関する専門的知識・経験を有する「つくり手等」による適時・的確なサポート(情報提供・技術的支援など)のしくみの確立が必要となる。

[維持管理への取組みと指針(案)の位置づけ]

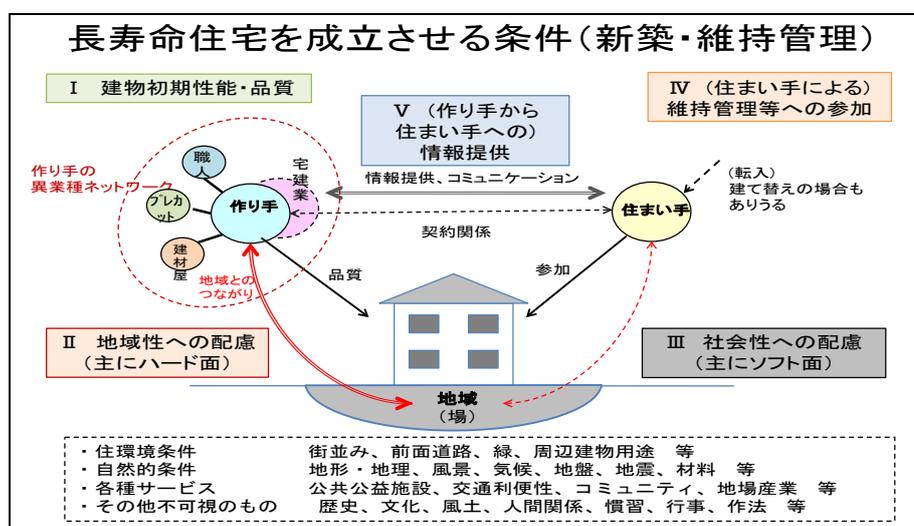
一方、戸建て木造住宅の維持管理について、地域の特性、「つくり手」や「住まい手」がおかれた状況に応じ、多様な形態・方式による取組みが実際に見られることも事実であり、それぞれに優れた点が認められる。重要なことは、個々の状況に応じて「住まい手」との間の信頼関係を醸成し、「住まい手」と「つくり手等」との協力関係を構築しつつ、個々の状況に見合った維持管理を実現・継続していくことである。

このため、適切な維持管理を普及・促進するためには、維持管理の計画・実施にあたって重要と考えられる事柄を、指針と言う自由裁量を許容できる形で示すことが効果的であると考えられる。

[本指針(案)の構成等]

本指針(案)は、以上の背景と考え方に基づき、多世代利用総プロ 戸建て木造技術部門において、平成21年度に検討した成果をもとにとりまとめたものであり、戸建て木造住宅の長寿命化を実現するために「つくり手等」の側が維持管理に関して行うべき取組みを指針とその解説という形で記述するとともに、具体的な取組事例をもとに、地域や工務店の状況を想定していくつかのケーススタディを示している。

今後、戸建て木造住宅の「つくり手等」つまり各工務店やメーカー等が、本指針(案)を参考としつつ、それぞれの状況・実態にふさわしい「維持管理」のあり方を検討・構築していくことが望まれる。



1 章 本維持管理指針(案)の目的・対象範囲等

1. 1 目的・位置づけ

[本指針(案)の目的等]

戸建て木造住宅をめぐる昨今の状況や、戸建て木造住宅が有する特徴を踏まえつつ、多世代にわたって利用可能な戸建て木造住宅に求められる維持管理業務・機能を整理・抽出し、実際の業務や関連する各種の取り組みのために有効な資料として提示することが、本維持管理指針(案)の目的であり、これにより多世代にわたって利用可能な戸建て木造住宅の社会への普及と定着に資することをめざしている。

[つくり手等のための指針(案)]

本指針(案)は、現行の法令・制度を前提に、住宅の「つくり手等」(生産者、維持管理サービス供給者等)に対して、戸建て木造住宅の適切な維持管理を実現・継続するために行うべき事項を示し、その業務等を実施する上で参考にできる資料として提示するものとする。

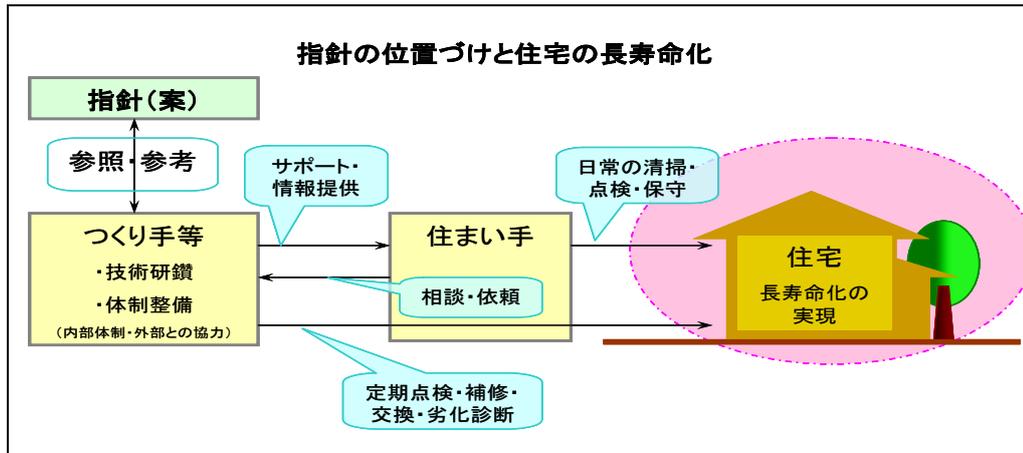
(* 「つくり手等」：現状においては、戸建て住宅の維持管理を業務として行っているのは、工務店や、住宅メーカー(またはその関連会社)などが多いと考えられるが、これら住宅の建設業者とその後の維持管理等の業者が同一である必要はなく、住み手は自分や住宅に合った業者(サービスを提供する者)を自由に選択できることが基本である。また、「維持管理」に関わる各種のサービスを提供する業者は、単一とは限らない。さらに、今後この分野に、住まい手の生活に関連する様々な分野までを取り込んだ多様な業態のサービス提供者が参入することも想定される。このため、ここでは「維持管理」に係る各種のサービスを提供する業者を「つくり手等」ということとする。)

[適切な維持管理実現のための参考資料]

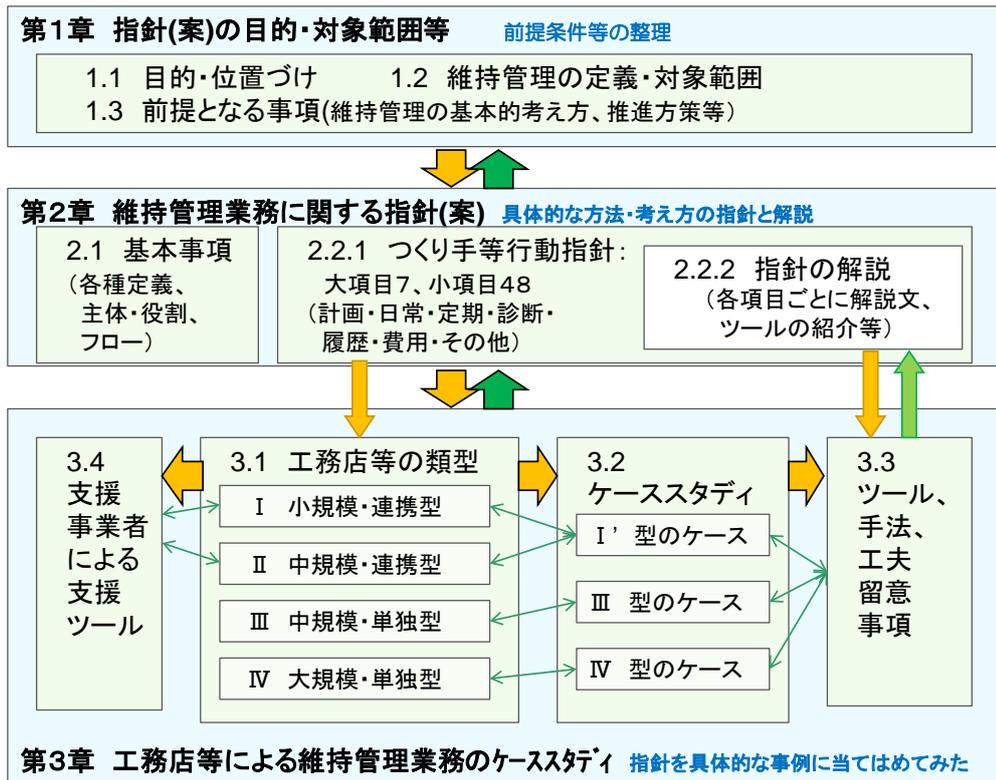
具体的には、「つくり手等」が、自らの体制、個々の住まい手や住宅そのものの状態・条件に基づいて、維持管理計画の策定、住まい手への情報提供、具体的な維持管理業務などを進めていくに際して、参考資料となるものとして構成しており、「つくり手等」や「住まい手」に対する義務付けや、何らかの規制を行うための基準等とすることを前提とはしていない。(1.3.2 参照)

[維持管理の限界]

なお、多世代利用を実現するためには、設計・施工を含めた総合的な対応が必要であり、適切な維持管理は極めて重要であるが、維持管理だけの対応には一定の限界があることに、留意が必要である。(1.2.2 参照)



戸建て木造住宅の長寿命化のための維持管理指針(案)の使い方のイメージ



1. 2 本指針（案）における維持管理とその範囲

1.2.1 「維持管理」について

〔維持管理の本来的な意義〕

適切な維持管理は、本来、住まいを良好な状態に維持し、住まい手の豊かな住生活を実現するために行うものである。この本指針(案)においては、「戸建て木造住宅の長寿命化」の観点から「維持管理」を取り上げているが、これが結果的には「豊かな住生活」を「経済的・合理的」に実現することにつながるという考え方を基本としている。

〔本指針(案)における定義〕

本指針(案)においては、既往の調査・報告資料などをもとに、「維持管理」を次のように定義した上で、この範囲の業務・行動等に加え、これら維持管理業務実施の前段階の作業として行われるべき、維持管理計画の策定(立案)業務を含めた範囲を対象とする。詳細については、本指針(案)第2章を参照されたい。

本指針（案）における「維持管理」の定義

戸建て木造住宅（関連する設備等を含む）の性能又は機能を常時適切な状態に維持する目的で行う維持保全の諸活動並びにその関連業務を効率的に実施するために施す管理活動。（点検、保守・交換、(保全)、劣化診断、修繕、(補修)、改修を含む。）

1.2.2 対象となる住宅等（想定される条件・範囲）

ここでは、本指針(案)において想定する住宅の位置づけ・範囲を整理し、明確化しておく。

戸建て木造住宅には、立地条件や経済・社会的環境を含め、多種多様なものが含まれるが、多世代利用にふさわしい住宅を想定した場合、その成立には一定の条件がある。

このような住宅の成立要件としては、地形・地盤や都市計画規制などを含めた立地条件、存在する地域に想定される住戸密度、工法(構法)と仕様のレベル、さらに住まい手を含む維持管理主体の種類・属性・状態など様々な項目が考えられる。本指針(案)については、以下に掲げる各項目に記した条件・範囲に当てはまる住宅を想定している。（ただし、これは、この範囲の外の木造住宅を「多世代利用」になじまないものとして排除するというわけではない。これらについては、本指針(案)に記した内容を踏まえ、その応用課題として維持管理のあり方を個別に検討することが望まれる。）

- ① 立地条件・地域 :
- 1) 気候条件： 気候条件については、一般的な地域（主として次世代省エネルギー基準のⅢ・Ⅳ・Ⅴ地域）を想定する。また、多雪地域、強風地域等における配慮事項についても検討する。
 - 2) 市街化・密度： 過度に密集していない、大都市部近郊～郊外部、及び、地方都市に立地する住宅（住宅周囲に一定のスペースを確保することが可能、かつ、専門業者等による一般的な関連サービス供給が可能）を主な対象として設定する。（大都市中心部などに近年見られるいわゆる「ミニ戸建て」などについては、「多世代利用」を想定した設計・施工・維持管理には特別な仕様・作業や配慮が必要と想定されるため、今回の検討の対象とすることは難しいと考えられる。）
- ② 工法・構法 : 本指針(案)においては、特定の供給者に限定されないオープン工法（在来(大壁・真壁)工法、ツーバイフォー）の住宅を主たる対象として考える。ただし、これ以外の各種の工法・構法の住宅についても、個々に特性等を考慮した上で、本指針(案)の適用を検討することは可能と考えられる。
- ③ 仕様・性能のレベル等 : ここでは、「多世代利用」にふさわしい、一定の仕様・性能を有しており、かつ、多世代利用について一定の配慮を行った住宅を対象として設定する。（例として、②とも関連するが、近年主流となっている大壁工法の場合、外装をはがしてみないと壁の劣化状況はわからないなど、改修等を含む維持管理のコストに大きく影響するため、多世代利用とするために設計・施工上の特別な配慮を要することに留意する必要がある。）
- ただし、これは「長期優良住宅」の基準を満たすものに限定するという意味ではなく、個々の仕様等を勘案しつつ本指針(案)の適用を検討することは可能と考えられる。
- ④ 新築・既存 : 既存住宅については、個々の設計仕様、おかれた状況、劣化等の状態があまりに多様であるため、一律に対策を検討することは難しい。ここでは、新築住宅を主たる検討対象とする。ただし、維持管理関連の業務について、新築住宅と既存住宅・中古住宅とで基本的な違いはないと考えられ、既存住宅などについても、個々の状況・状態を勘案した上で本指針(案)の適用を検討することは可能と考えられる。

1. 3 その他指針の前提となる事項について

1.3.1 維持管理が目指す住宅の性能レベル

住宅の維持管理は、住宅を単に「長持ちさせる」だけではなく、住宅を「魅力ある住まい」として保つために行うものである(1.2.1参照)。その際に重要となるのが、劣化状態を早め早めに見つけて性能が一定レベル以下に落ちないように予防的な措置を講ずる「予防保全」の考え方であり、日常の手入れや、定期的な点検、小規模の修繕並びに改修などのタイミングとそのレベルをどのように設定するかが重要となる。また、住宅として求められる性能も、将来的に変化していくことも考えられ、計画の見直しなどを含め、臨機応変の対応が求められる場合も多くなると考えられる。ここでは、維持管理業務が目指す住宅の性能レベルについて整理する。

(1) 本指針(案)における維持管理の目標・目的

本指針(案)においては、基本的には、新築時の性能・機能を維持管理の目標レベルとして設定し、このレベルからの経年による性能劣化(*)を一定の範囲にとどめる(つまり、自然な経年変化をある程度は許容するものの、住まい手の生活の質に影響するような劣化には至らない程度にとどめる)ことを維持管理業務の目的とする。そのために住宅の各部分の劣化が一定レベル以下となる前に各種の手当を講ずる「予防保全」の考え方を基本におく。その上で現時点での知見をもとに、具体的な例としての維持管理への取組・維持管理計画の基本的考え方と具体的な取組み事例を提示することとする。

(* 木造住宅の構造材等を構成する木材の性能は、劣化外力・劣化環境がなければ低下することはない。ここでの「性能劣化」とは、木材以外の外皮(外回り)仕上げの自然減耗、直射日光の影響等による劣化を考慮した、住宅全体としての性能の劣化を指す。)

(2) 維持管理計画の考え方

上記の維持管理の目標・目的を前提として、次のような考え方を基本に維持管理計画が策定される。(ただし、実際の策定手順は様々な方法・形式が考え得る。)

- ・ 住宅の構造・仕様、地域の気候や住まい手等による日常の手入れ等の状態を勘案して部材・材料の経年劣化の状況を想定
- ・ 上記に基づいて住宅の機能・性能を一定のレベル以上に保つことを念頭に、点検・修繕等の実施頻度(時期)やその内容・レベルを設定
- ・ 上の内容を長期の維持管理計画という形で表現

(耐久性に劣る仕様、気候が厳しい(多湿、多雪、強風など)、また、適切な日常の手入れが期待できない、といった場合は維持管理の業務を高い頻度で行う、実施レベルを上げるなどの対応が必要となる。)

また、修繕等の作業についても、毎回同じことを行うのではなく、中期的な間隔で、より規模の大きい（コストと手間のかかる）修繕工事等が必要となる。(*)

維持管理計画の策定に際しては、これらの諸要素に加え、実施面での効率性・効果などを十分に検討することが必要である。なお、住宅の状況によっては計画を適宜見直す必要が生じることも想定し、住まい手にも説明しておくことが重要である。

（* さらに場合によっては、新築時のレベル以上の性能実現を目的として、通常の維持管理の範囲を超えた大規模なりニューアル工事・改良工事が実施される場合もあるだろうが、このような場合には、改めて維持管理計画を見直し、場合によってはリセットして新たな計画に基づく維持管理を再スタートさせることも考えられる。）

(3) 維持管理計画策定に必要なデータ等

良好な維持管理を実現していくためには、将来にわたる長期的な取組みの有効性が（不確定な要素があることも含め）、「住まい手」にも理解され、実践されることが必要である。これには資金の確保、部品・部材の耐久性に関するデータなども含まれるが、現時点においては、標準的な数値データ等を具体的かつ網羅的に示すことは難しい。

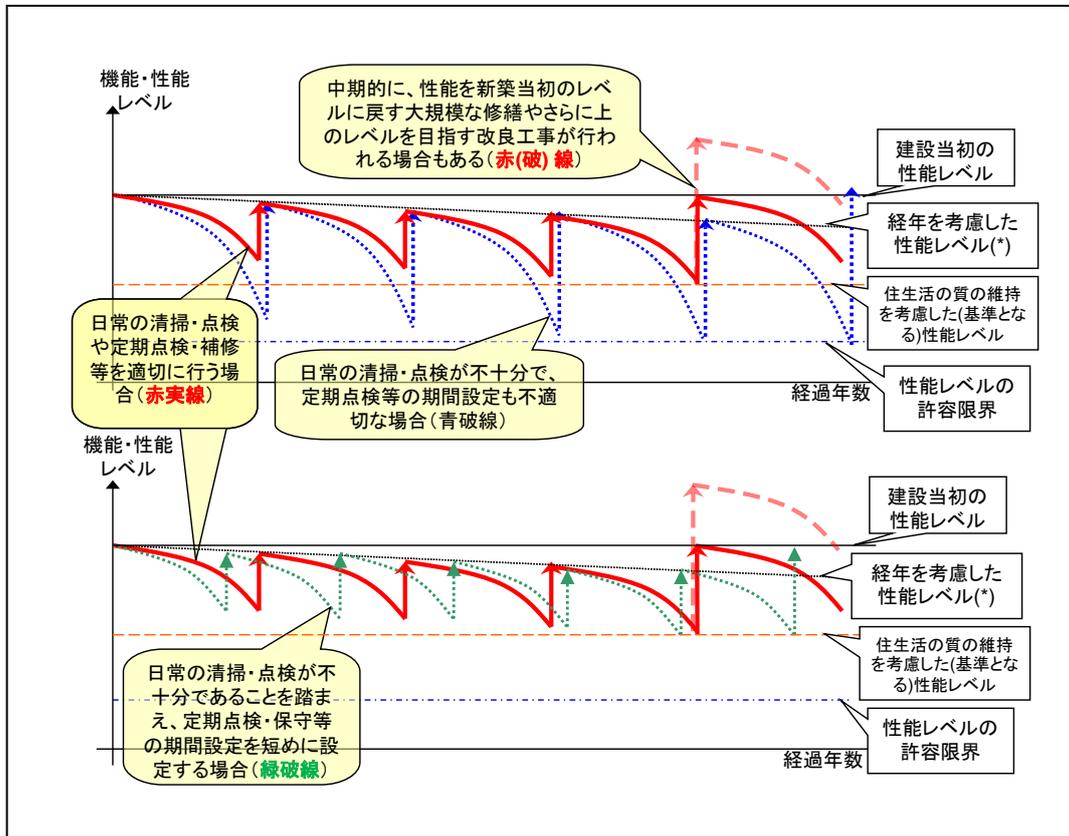
しかし、今後、維持管理業務を社会に定着させて行く上では、維持管理業務の具体的な内容や費用などが適正であるかを判断する上で必要なデータ及びその根拠となる資料が整備され、公表されていくことが求められる。これは、住まい手が安心して維持管理業務をサービス提供者に依頼できるような、健全な市場としてこの分野を育成し、サービスの品質や信頼性をないがしろにした単なる低価格競争の場にしないうためにも重要と考えられる。既に一部の関係団体等においてこのような取組が行われつつあるが、社会一般に受け入れられる形でこのような取組が普及していくことが期待される。

【参考】各種部材等に関する、点検・更新・取り替え等の目安となる期間や、補修・改修等に要する費用に関する資料などがメーカーや第三者的な機関により示されているが、それぞれに示された内容については、大きな差異がある場合や、経験・実態と異なる場合がある。これは、前提とする住宅等の条件や資料の使われ方などが様々であるため、それぞれの目的に沿った内容になっていることが背景にあると考えられる。このような状況を踏まえると、現時点で、具体的な数値を標準的な値として示すことは、様々な問題を誘発する恐れもあり、不適當と考えられる。ただし、本指針(案)においては第3章のケーススタディにおいて、このようなデータが掲載された資料を例示しているので、上のような背景を踏まえ、参照していただきたい。

(4) 住まい手の参画

なお、住まい手も維持管理の重要な担い手であることから、維持管理計画の策定に際しては、可能な限り住まい手の参画を得、その意見等を計画に反映させることが、実際の維持管理(日常点検等)への住まい手の取組みを促し、その実効性を高める上でも重要である。

図：日常の点検等の実施状況、定期点検・保守の実施と機能・性能レベルの劣化状況の変化のイメージ（「住まい手」による日常の点検等が全体の維持管理に影響する・・・）



注) 木造住宅の構造材等を構成する木材の性能は劣化外力・劣化環境がなければ低下することはない。図中、「経年を考慮した性能レベル」を示しているが、これは、木材以外の外皮(外回り)仕上げの自然減耗、直射日光の影響等による劣化を考慮した、住宅全体としての性能の推移を表している。

1.3.2 適切な維持管理実施の推進策について

これまで、主として本指針(案)の前提となる、維持管理業務の範囲や概要について述べてきたが、先に記したとおり、我が国において、特に戸建て住宅の維持管理業務は、一般的に適正な形で行われているとは言い難い状況である。ここでは、戸建て木造住宅を対象とした維持管理業務を社会に定着させていくための方策について整理しておく。

(1) 資金面での優遇策との組合せ

戸建て住宅における維持管理の普及・定着を推進するためには、所有者による積極的な維持管理の取組みにインセンティブを与える方法（所有者自身にわかりやすいメリットを提示すること）が現実的で実効性のある方策である。具体的な維持管理によるメリットとしては、例えば、税制優遇措置、補助金などが挙げられ、長期優良住宅に関する各種制度もこれらの方策を施策に位置づけている。

【参考】 例として、長期優良住宅認定制度では、税制面で手厚い優遇措置を講じる一方、建築主等には維持保全計画の策定、定期点検と補修交換等の実施、履歴情報の整備などを義務づけ、所管行政庁に必要に応じた報告・指導・命令等の権限を与えるとともに、計画に従って建築・維持保全を行わず、所管行政庁から系善を求められても従わない場合等には認定を取り消すなどの措置が講じられる場合があることとなっている。

このような、「義務づけ」を優遇措置とセットにすることは、維持管理のしくみを社会に普及する上で有効と考えられる。今後、その実効性を向上する上でどのような仕組みがより望ましいか、検討していくことが望ましいと考えられる。

(2) 健全な市場の整備

本来的には、「住宅の長寿命化のために維持管理を実施することは個々の住まい手のより豊かな住生活を実現する上で必要なものである」(1.2.1 参照)との考えが社会に普及すれば、それは自然に定着していくものと考えられる。

しかし、維持管理に関わる諸データ・資料が未整備で、市場が確立されていないことがその阻害要因となっている側面がある。

このため、これまで述べてきたような各種の情報提供を含む諸条件の整備により、適切に維持管理が行われてきた住宅が適切に評価される(不動産取引時の査定額が実態に即した適切なものとなる)ような市場を確立していくことが、維持管理を普及・定着させていく上で効果的であると考えられる。今後、住宅履歴情報の蓄積・活用の普及などと合わせ、各方面での取組みが期待される。

【参考】法令による「義務づけ」について

戸建て木造住宅の維持管理を定着させるための方策の一つとして考えられるのが、法令による義務づけであるが、以下、その可否について、マンションとの比較により整理する。

マンションについては、維持管理に関するルールが法令で定められ、関係者に各種の「義務」が課されている。

具体的には、建築基準法等に基づく建築物・建築設備等の定期検査や、マンション管理適正化法や区分所有法に基づく区分所有者や管理組合等に課された義務などである。

これらの法令上のルールや義務は、マンションが、都市部を中心とした持家の形態として重要性を増している一方で、

- ・ 区分所有者間の共同生活に対する意識の総意と意思決定の難しさ
- ・ 権利利用関係の複雑さ
- ・ 建物構造上の技術的判断の難しさ

と言った、維持管理上の多くの課題を有しており、かつ、維持管理が良好に行われない場合、区分所有者らの居住環境の低下のみならず、周辺の住環境や都市環境の低下など、深刻な問題を引き起こす可能性があること、などが背景としてあると考えられる。(参考:マンションの管理の適正化に関する指針(平成13年国土交通省告示第1288号))

また、建築基準法に関しては、マンションが、多数の居住者が年間を通じて終日過ごす場であり、一般的には規模も大きいことから特殊建築物として安全性確保の必要性が極めて高いことが理由と考えられる。

一方、戸建て木造住宅の多くは、個人の持ち家であるため、所有関係・管理責任は単純明快であり、かつ、規模も大きくはないため、既に既存の法令で定められている以上に維持管理に関する義務を課す必要性は一般的には認められないと考えられる。

また、これら戸建て住宅は、構造、仕様、住まい手の関与なども様々な形態があり、現時点において、一律のルールにはなじまないうえ、小規模・高い個別性といった特徴から、様々な理由により、必ずしも長期利用が合理的でない場合も多く生じ得ると考えられる。

適切な維持管理を実現していくためには、上記の(1)、(2)に述べたような促進策や、健全な市場整備を推し進めることがむしろ効果的と考えられる。

以上から、本指針(案)は、「つくり手等」が望ましい維持管理等を実施する上で自由に参照する資料として位置づけ、実際の維持管理は、個々の住宅、つくり手、住まい手や地域の状況などに応じて、適切な維持管理を工夫し実施できるものとすることを念頭に記述している。

表：法令等による維持管理の義務づけ状況（「マンション」と「戸建て住宅」の比較）

| | | マンションの場合 | 戸建て住宅の場合 |
|--------------|----------|--|---|
| 特性 | 規模 | 大規模・高層のものも多く、入居者数も多い。 | 基本的には1～3層程度で小規模。居住者・所有者も単一の世帯又は個人である場合が多い。 |
| | 権利関係 | 共有部分、専用部分などの区分けの複雑さに加え、年数を経たものについては、所有者と居住者が異なるなどの状況が混在し、権利関係は複雑になっている場合が多い。 | 所有者と居住者が同一の場合がほとんど。借家であっても権利関係は比較的単純な場合が多い。 |
| 行政上の課題 | 管理の容易性 | 合意形成が難しく、管理等が適切に行われないうおそれ。 | 一般的には単一の所有者・居住者の意向に左右される。結論を出すための合意形成に係る調整等の難しさはない。 |
| | 安全・衛生・環境 | 管理等が適切に行われないう場合、安全・衛生面での問題が発生するおそれ。また、大規模であること等により構造・設備等に関する技術的判断が難しい(手間・コストもかかる)。上記の問題はマンション居住者のみならず周辺エリアにも広範囲に悪影響(安全面、環境面等)を及ぼすおそれ。 | 技術的判断は、比較的容易。安全・衛生面での問題が生じた場合にもその影響は当該所有者・居住者に限定される場合がほとんどで、周辺への影響は比較的小さい。 |
| 現行の法令等における扱い | | 区分所有法 →区分所有者の権利・義務、管理者、管理組合法人等に関する規定 マンション管理適正化法 →管理適正化指針、管理組合・区分所有者の努力義務 建築基準法 →一般的な維持保全の努力義務のほか、特定行政庁の指定により特殊建築物として、また、一定の建築設備について定期的な調査・検査等が義務づけられている。 その他の法令（消防法、水道法等） →消防用設備等の他、水槽、受電設備等が一定規模を超える場合、定期的な保守点検等が義務づけられている。 | 建築基準法 →一般的な維持保全の努力義務指定された場合にのみ一定の建築設備について定期的な調査・検査等が義務づけられる。 その他の法令（消防法等） →消防用設備等の他、水槽、受電設備等が一定規模を超える場合、定期的な保守点検等が義務づけられている。 |

1.3.3 適切な維持管理を実現・継続するための体制の構築等

(1) 本指針(案)において想定する維持管理の体制(住宅の「主治医」)

本来、住宅の維持管理は「住まい手」の豊かな住生活を経済的・合理的に実現していくために行われるものであること(1.2.1参照)を踏まえると、「つくり手等」には、「豊かな住生活」が実現・維持されていることを「住まい手」が実感できるような専門家としての助言や各種のサポートを行っていくことが求められる。

本指針(案)においては、適正な維持管理を実現するうえで実効性のある体制として、「つくり手等」が、住宅に関する「町の主治医」的な役割を担い、必要に応じて専門的な業者を紹介し、あるいはその協力を得るなどの対応を図る、「つくり手等」を軸とするネットワークを想定している。これは、「つくり手等」と「住まい手」との間の信頼関係を前提としたソフトなネットワークである。このような立ち位置を確立するためには、「つくり手等」の側に、「主治医」としての「信頼」を得るためのコミュニケーション能力や、「専門家」としての技術力・情報力の維持向上の努力などが求められる。(つくり手等は、単独とは限らず、工務店が他の専門業者のサポートを受ける場合や、工務店同志が協力体制を形成する場合なども含まれる。)(2)以下においては、上記のような体制を想定して、適切な維持管理を継続・実現するために求められる方策について記しておく。

なお、将来的には、いわゆる「つくり手等」以外の、維持管理専門の業者や、維持管理の特定の分野のみを専門的に担う業者などが参入する場合も想定されるが、必要に応じて固有の検討を行いつつ本指針(案)の適用することが可能と考えられる。

(2) 相互の信頼関係の構築

「信頼関係の構築」は必要不可欠ではあるものの、改めて指針などで説明するような事項ではないとも考えられる。指針(案)の検討と並行して行われた各種調査においては、各「つくり手等」がそれぞれの規模・体制・技術・地域などの状況を踏まえ、住まい手側との信頼関係構築の努力を行い、これが成功に結びついていることがあらためて把握された。具体的には第2章以下に記述するが、日頃から地域に根ざしたきめ細かなコミュニケーションにより住まい手とつくり手等とが互いに「顔と名前が分かる」(あるいはそれ以上の)関係を築いている場合や、インターネットや高級感のある印刷物の提供などにより広域的なサービスに高い付加価値を付ける例など、様々な形態がある。各「つくり手等」の独自の工夫と努力が求められる部分である。

(3) 技術の維持・向上(人材育成)

維持管理業務には、住宅の新築と異なる固有の能力(知識・技能等)が求められる。本指針(案)の検討と並行して行われた調査においても、大規模な住宅メーカーから、中小規模

の工務店に至るまで、社内に固有の技術資格制度・試験制度を設ける、関係業者との勉強会を開催するなどにより、人材育成・関係技術者の技術・能力の向上を積極的に進めていることが把握された。

このような「知識・技能」を有する「人材」は、維持管理業務を適切に推し進めていく上で、必要不可欠なものであり、求められる能力（知識・技能）も、一般的なものから、特定の会社や地域など限定された特殊な範囲において求められるもの、より専門性の高いものなど、極めて多様である。

特に、維持管理等の場合、「適確な住宅の状態把握を基にした補修・改修の必要性やその工法などの判断」、「機械化が難しく、柔軟性に富んだ対応が求められる現場作業」、など、新築とは異なる特殊な技能・ノウハウが求められる。その内容は、非常に個別性が高く、コスト見積もりなどまでを含め、施主・消費者への説明能力も求められよう。（具体的には、①点検、診断等に関する知識・技能、②長期計画の策定に関する知識・技能、③補修・修繕工事の設計並びに当該工事に関する知識・技能、等を挙げることができる。）

本指針(案)においては、現行の法令制度を前提としているため、人材育成、知識・技能の向上のための取組みの必要性について述べ、ケーススタディにおいて例示するにとどめるが、木造住宅の維持管理業務を社会に定着させていくためには、社会一般に通用する人材と、その育成環境及びその社会的しくみが、広範に整備されることが不可欠であり、公的な資格制度のあり方も含めた検討が望まれる。

【参考】維持管理のための契約について

(1) で述べた維持管理の体制については、「つくり手等」と「住まい手」の間での契約の締結等を前提しない、「ソフトな」ネットワークを想定しており、本指針(案)においても契約について詳細には記していない。しかし、今後の住宅の維持管理に関する市場整備や多様な業種の参入の可能性を考慮すると、維持管理に関する契約の重要性が増していくことが想定される。このため、以下に、維持管理に係る契約についての現状と課題について簡単に整理しておく。

〔維持管理に関する契約の現状〕

戸建て住宅の維持管理業務について当該業務を実施する者との間で契約を締結するか否かは各住まい手等個人の判断に任されているが、現時点において実際に、そのような契約を締結している例は少ない。これは、次のようなことが背景にあると考えられる。

- ・ 維持管理業務は、「つくり手等」と「住まい手」との信頼関係に基づいて実施されており、契約締結という発想自体がない場合が多いこと
- ・ 維持管理業務自体（その範囲・方法、対価など）が、現時点においては必ずしも

- 確立されておらず、契約というかたちにはなじみにくいと考えられていること
- ・ また、同様の状況から、契約が無いことにより維持管理を継続的に行うことに支障が生じるような事態が少ないか、あるいは、顕在化していないこと

(マンションなどの維持管理には、管理主体たる管理組合の意思決定などの難しさもあるため、維持管理業務についても契約に基づいて実施されることが一般的であるが、戸建て住宅では、基本的には所有者個人の意思決定に基づいて、維持管理業務の内容とその必要性などが判断され、また一方では、瑕疵に対する保証制度などが整備されてきていることから、維持管理のための契約の必要性は相対的に低く認識されていると考えられる。)

[今後の検討の必要性]

以上のような現況はあるものの、次のような状況が今後顕在化していくことが想定され、戸建て木造住宅についても維持管理に関する契約締結が求められるようになる可能性がある。このような状況を想定し、今後、契約のあり方について検討していくことが望まれる。

- ① 1. 1 の注意書きや、本節(1)の末尾に記したとおり、将来的には、さまざまな維持管理業務が多様な業態により提供される状況になることも想定される。具体的には、いわゆる「つくり手等」以外の、維持管理専門の業者や、維持管理の特定の分野のみを専門的に担う業者などが参入する(この場合、住宅の維持管理を複数の業者が分担して行う)場合などである。このような業務形態等の多様性が住まい手側に混乱を生じるおそれもあり、契約締結の必要性が増大することが考えられる。(現状においても、例えば、防犯関係のサービスを担う業者などにおいて、契約締結の例をみることができる。)
- ② 多世代利用住宅は、現行の瑕疵担保制度が対象としている期間(10年等)をはるかに超えた長期間の維持管理を担保することが求められ、このための一つの方策として契約締結を考慮する場合が想定される。
- ③ 今後、いわゆる「悪徳業者」の参入してくる恐れもあり、その場合、消費者保護等の観点から、契約締結を検討する必要性が大きくなることが想定される。