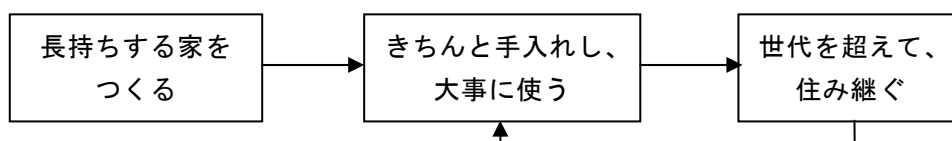


「戸建て木造技術部門」の研究成果〔2〕
「戸建て木造住宅の長寿命化のための維持管理業務に関する指針(案)」の概要

1. 主旨・目的等

(1) 長寿命化に向けた維持管理と住まい手の役割

住宅の長寿命化を実現するためには、次の図のようなプロセスがうまくつながり、機能していくことが必要である。とくに「きちんと手入れし、大事に使う」(即ち、維持管理の段階)については、住宅の「住まい手」の果たす役割が重要となる。



(2) 住まい手に対するサポートの必要性

しかし、住まい手の多くは、そのための十分な経験、知識や技術を持ち合わせていない。このため、維持管理については住まいの「つくり手」が住宅のライフサイクルにわたって「住まい手」をサポートしていくことが現実的であり、また効果的であると考えられる。

(3) 「指針(案)」の位置づけ

本「指針(案)」は、「住まい手」と「つくり手」とが、協力して住宅の長寿命化を実現していくための参考資料として活用することを念頭にまとめたものである。この中で、工務店などの住まいの「つくり手」が「住まい手」をサポートする立場で住宅の適正な維持管理を実現していくために行うべき事項を「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」としてまとめるとともに、住宅の維持管理や維持保全計画などに関する前提条件、考え方などを整理して記してある。また、「つくり手等行動指針」に関連して業務の実施面において役立つと思われるツール(使用する書式類や、ノウハウなど)を具体的な事例に基づいて提示している。

2. 「指針(案)」の概要

(1) 「第1章 基本事項」について

第1章では、指針(案)に関する基本的事項として、維持管理の定義と範囲、その担い手と役割(連携・サポートのパターン等)、一般的な維持管理のパターン、等について記している。

1) 維持管理の定義と範囲

定義と範囲については、「維持管理」を計画段階(維持保全計画の策定など)と実施段階(日常点検・保守、定期点検、修繕など)に分け、整理している。また、維持管理の継続的实施のために「体制の整備等」、「履歴情報」、「資金の確保」等が必要となることにも言及し、解説している。

2) 維持管理の担い手と役割

戸建て木造住宅の維持管理については、その建物の設計・施工から使用・維持管理の全ての

段階にわたり、関係する全ての人々が、各々の役割に応じて適切な取組みを実践していくことが必要である。

本「指針（案）」では、維持管理に係わる担い手を「住まい手」と「つくり手等」に、さらに後者を「工務店等」と「支援事業者等」に分け、これら三者の役割を維持管理に関連する行為・業務ごとに整理している。例えば、「維持保全計画の策定」、と「日常点検・保守」はともに「住まい手」が主体となり、「工務店等」、「支援事業者等」は（場合により重みは異なるが）専門的なノウハウや業務の提供という形でこれをサポートする。また、「定期点検等」については専門的な技術・経験・知識が求められるため、「工務店等」（場合により「支援事業者等」）の役割が大きくなる。

3) 担い手・役割の変化と様々なパターン

上記は、維持管理の各行為に対する一般的な担い手とその役割について示しているが、実際には、つくり手等（工務店等）の業務形態や規模、住宅の供給方法（注文住宅、分譲住宅の別）などの状況に応じた適切な対応が求められる。

次の〔図1〕のa.～d.は、住まい手、工務店等及び支援事業者等が戸建て木造住宅の維持管理にどのように連携し、対応するか、想定されるパターンを例示したものである。

これらに役割分担やそのパターンについては、時間経過・状況変化に応じた適正なあり方を、その都度、つくり手等と住まい手が協議しながら構築していくことが望まれる。

4) 維持管理のフロー

戸建て木造住宅の設計・施工から維持管理までを含む、一般的な流れについて〔図2〕に例示する。ここでは、1) 一般的なフロー(図の上段)と、2) 住まい手が替わる場合(下段)の2つを表している。

「1)」については次の①～④の通りである。

- ①維持保全計画（住宅履歴情報として位置づけ）に基づいて、維持保全を開始する。
- ②維持保全計画の、点検に関する計画や、保守及び修繕に関する計画に基づいて、保守、修繕、改修等を実施する。
- ③各段階での保守、修繕、改修等の完了時に、措置内容の記録を作成し、事後の維持保全行為での活用に備えてそれらを住宅履歴情報に蓄積する。
- ④維持保全の状況等に応じて、維持保全計画の見直しを検討する。

この①から④の流れは、一つのサイクルになっており、住宅が存する長期にわたり状況に応じて変化しつつ繰り返されることとなる。

(2) 「第2章 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（案）」について

この「指針(案)」では第2章を特に、「つくり手等行動指針(案)」とし、先述の内容を前提に、つくり手等（主として中小工務店）が、住まい手等をサポートする観点から戸建て木造住宅の適切な維持管理を実現するために行うべき事項を整理している。（「指針(案)」の中に「行動指針(案)」がある、いわば「入れ子」的な構成になっている。）

本節は「2.1 指針項目の全体一覧（案）」、「2.2 指針項目の解説検討」の2つの部分で構成され、「2.1 指針項目の全体一覧（案）」では、1.2 に位置づけた維持管理の各行為別に、取り組むべき事項を指針項目として掲げ、一覧の形で整理している。

「2.2 指針項目の解説検討」では、指針項目別にその具体的内容や留意事項並びに有用と考えられる維持管理ツール等（維持管理を円滑・効率的に行うための道具立て、手段、工夫等）を例示して説明を行っている。

各項目ごとの主旨とポイント等については以下の通りである。

「(1) 共通基本事項」について

この「行動指針(案)」は、工務店などのつくり手の方々が、住宅の長寿命化の観点から維持管理業務に取り組む上で参考としていただくことを念頭に整理されている。そのため、以下の各項目それぞれに「住まい手に対するサポートのあり方」、「維持管理業務を適切に実施するための体制づくり」、「将来の状況変化などを考慮しながら長期の継続性を確保」という3つの観点から整理していることを述べている。

「(2) 維持保全計画の策定」について

維持管理を継続的に適切に実施して行くためには、「住まい手」の主体的な関与が必要不可欠である。このため「維持保全計画」がつくり手など業務提供者からの「押しつけ」や「単なる形式的な資料」になってしまわないよう、その策定時から「住まい手」に積極的に参画してもらうような工夫が必要となる。

「(3) 日常点検と保守等の実施」について

維持管理、維持保全の取組みの中で、日常的な点検等は「住まい手」等の役割が最も重要な部分となる。つくり手等の側は様々なアイデアやツールを活用しつつ、継続的な情報提供や臨機の助言などにより、住まい手の取組みを、適切にサポートしていくことが必要である。

「(4) 定期点検と修繕等の実施」について

定期点検等については、日常点検等に比べて内容が専門的になり、一定のコストなども必要となる一方、より確実・効率的な実施が求められるものであるため、実施時期・体制や内容などについて、住まい手と連携・調整するとともに、実施に向けた準備などを含め、その必要性・主旨等について理解を得ていくことが必要となる。

「(5) 臨時点検と修繕等の実施」及び「(6) 特別点検と改修等の実施」について

定期的な点検以外にも、災害で被災した場合など、専門家によるチェックとこれに基づく修繕等が必要となる場合がある。緊急時等において住まい手からの問合せ・連絡に適切に対応することや、特に自然災害など一時に膨大な数の住宅が被災した場合への対応などについて、「住まい手」を含めてあらかじめ準備しておくことが必要である。

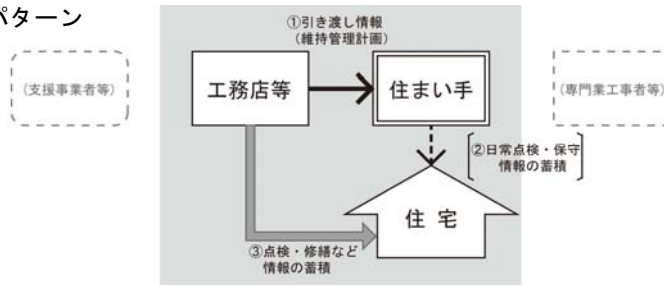
「(7) 住宅履歴情報の整備・蓄積と活用」について

住宅履歴情報の整備・蓄積については、今後社会的に定着させていくことが望まれる。現時点ではその取組みが始まったばかりであるが、情報蓄積・管理などのサービスの提供について様々な提案がなされており、それぞれの特徴等を見極めつつ、住まい手、つくり手等、それぞれに使いよく、かつ、高い信頼性と確実性が確保されるよう対応していくことが必要である。

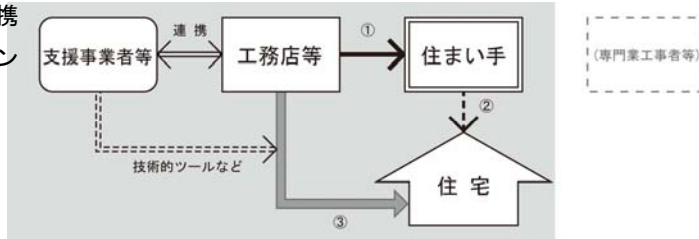
3. 今後の課題等

今回の「指針(案)」の検討の過程においては、住宅の長寿命化の観点から維持管理を一般に定着させていく上で、今後取り組んでいくべき課題についても議論がなされた。例えば、適切な維持保全計画の策定のためには、それぞれの時点における住宅関連の部品・部材の耐久性や工事を含めたコストなどに関するオープンな情報の整備と提供が必要であること、維持管理の長期にわたる継続的な実施を確保する上で、維持管理に関する(住まい手と業務提供者との間の)契約のあり方などについても整理していくことが必要であること、一方で、定期点検などの点検とこれに基づく専門的な判断が適切に行われるよう、必要な人材確保が必要であり、その育成方策などについての検討も必要であること、などである。

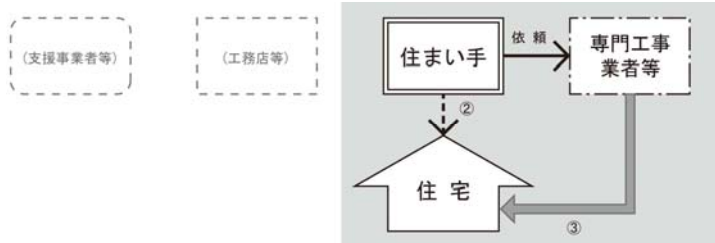
a. 工務店等が維持管理を主に担うパターン



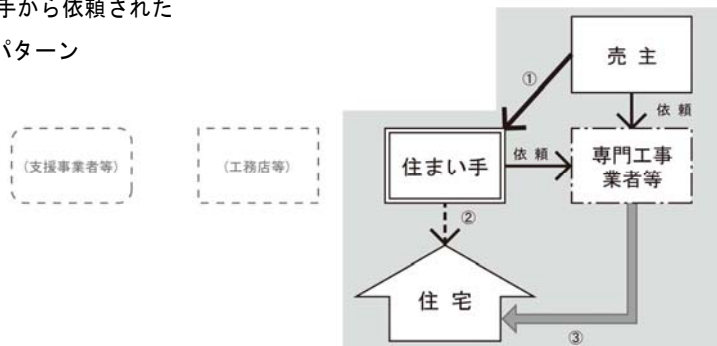
b. 工務店等が支援事業者等と連携して維持管理を主に担うパターン



c. 専門工事業者等が住まい手からの依頼により維持管理を主に担うパターン（引渡し後一定期間経過時など）



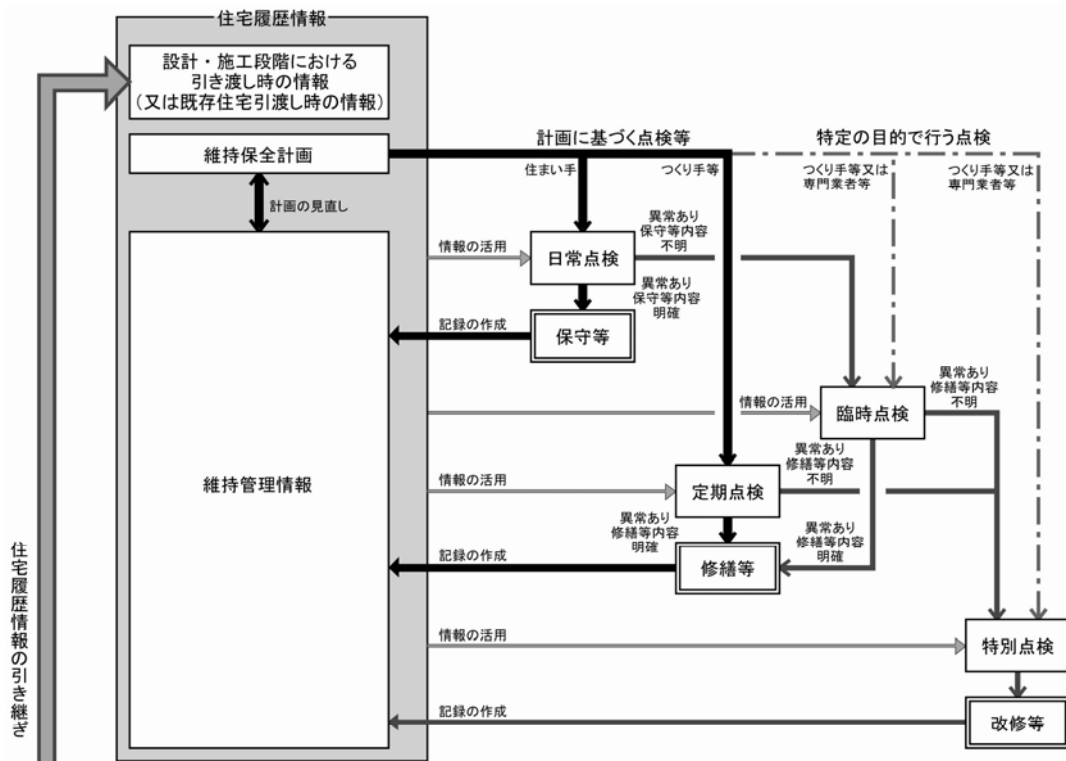
d. 分譲住宅における、売主又は住まい手から依頼された専門工事業者等が維持管理を主に担うパターン



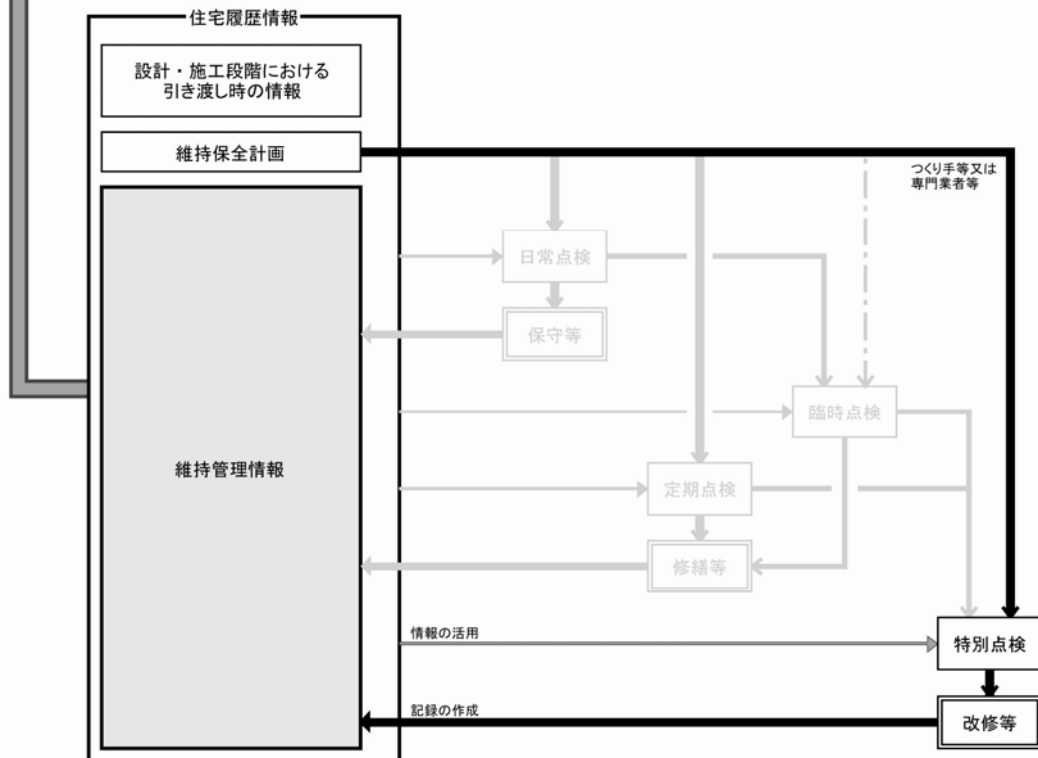
この図において、住まい手とは、戸建て住宅を所有し居住している者（賃貸住宅では所有者。場合により賃借して居住する者も含む）。専門工事業者とは、大工や内装工事業者等、専門的な技術を身につけている者をいう。

〔図1〕維持管理の担い手と役割のパターン

a. 一般的な維持管理のフローの例



b. 住まい手が替わる場合の維持管理開始に伴うフローの例



図中「専門業者等」とは、検査・診断等を専門におこなう業者等をいう。

〔図2〕維持管理のフローの一例

〔表1〕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（案）

大項目	内容
(1) 共通基本事項	その1 住まい手サポート（説明責任・情報提供・参画容易性）
	その2 体制構築・整備
	その3 継続性の確保

大項目	中項目	指針項目（内容）
(2) 維持保全計画の策定	a 基本事項	2.1 長期間にわたる住宅の維持保全計画を策定し、住まい手と共有すること。
	b 住まい手サポート	2.2 維持保全計画の策定にあたっては、住まい手の参画を得ること。建物仕様の選択時には、材料や部品の寿命、手入れや点検・修繕等の容易性等に配慮し、住まい手の理解を得ること。
		2.3 維持保全計画書の作成にあたっては、住まい手にも分かり易い様式や表現を用いるよう配慮すること。また、その内容を住まい手に対し説明すること。
	c 体制構築・整備	2.4 維持保全計画書には、点検計画、保守及び修繕等計画の内容を、相互に関連づけて明示していること。特に点検・修繕等の時期は、部材の耐久性等に基づいて合理的に設定していること。
2.5 維持保全計画の中に、保証の期間や内容を盛り込んでいること。また、保証の目的や範囲、転売時における引継ぎの可否などの情報を明示していること。		
d 継続性の確保	2.6 維持保全計画は、状況に応じて見直しを行い、より妥当なものとする。	
	2.7 住まい手に対し、維持管理を適切に行うためには、そのための費用を確保することが必要であることを伝えること。また、維持保全計画書の中に、一般的に必要と考えられる維持管理費用についての参考情報を明示することが望ましい。	
(3) 日常点検と保守等の実施	a 基本事項	3.1 日常点検・手入れの必要性・効果を理解し、住まい手の取り組みを支援すること。
	b 住まい手サポート	3.2 住宅に関連する日頃の対処のしかたについて、住まい手に説明し、情報を提供していること。
	c 体制構築・整備	3.3 日常点検の時期、対象となる部位や方法を設定し、住まい手に提供していること。
		3.4 保守・補修の方法、道具や材料の入手方法などについての情報を整理し、住まい手に提供していること。
d 継続性の確保	3.5 日常点検が確実に行われるよう、住まい手に対する継続的な情報提供等を行うこと（連絡、訪問サービスなど）。	
(4) 定期点検と修繕等の実施	a 基本事項	4.1 維持保全計画書の定期点検計画、保守及び修繕等計画に基づき点検等を実施して、実施内容を住まい手と共有すること。

大項目	中項目	指針項目（内容）	
	b 住まい手サポート	4.2 定期点検・保守及び修繕等の範囲、スケジュールなどの情報について、住まい手に提供していること。	
		4.3 定期点検時に住まい手にも立会いを依頼し、住宅の状況を把握してもらうこと。併せて、住まい手の維持管理の意識の醸成につとめること。	
	c 体制構築・整備	1) 定期点検に関して	4.4 定期点検の時期、対象部位、費用などを設定していること。
			4.5 定期点検の方法は、共通の点検方法書等（点検シート）に定めること。
			4.6 定期点検日の連絡や日程調整の方法を確立していること。
			4.7 継続的に適切な定期点検等を実施するための体制を整備すること。必要に応じて、他の事業者等との連携を検討すること。
		2) 修繕等に関して	4.8 修繕等は維持保全計画に位置づけられた定期点検等の結果に基づいて実施すること。そのために、建材や部品等の調達にあらかじめ配慮していること。
			4.9 補修・修繕技術の習得・維持や向上につとめること。また、新しい工法や材料等を用いる場合は情報収集を行い準備すること。
	d 継続性の確保	4.10 修繕等で得た技術的知見を、その後の設計仕様、施工管理、維持保全方法等の検討にフィードバックすること。	
		4.11 定期点検や修繕等の実施状況を踏まえて、後の事業の健全化につとめること。	
		4.12 定期点検や保守及び修繕等の引継ぎに配慮していること。	
	(5) 臨時点検と修繕等の実施	a 基本事項	5.1 緊急の事態や要求に対して、適確な点検・修繕等の措置を講じること。
b 住まい手サポート		5.2 緊急時における連絡方法について、住まい手と共有していること。	
		5.3 緊急時、収集した情報を基に緊急の度合いを迅速に判断し、その後の対応について住まい手に伝えること。	
c 体制構築・整備		5.4 自然災害が生じた場合、臨時点検・修繕等に対応できる自社内の体制を整備していること。また、専門技術者等との連携体制を構築していること。	
		5.5 緊急の事故が生じた場合、連絡受付や修繕等の対応体制を整備していること。	
d 継続性の確保		5.6 臨時点検・修繕等の実施状況を踏まえて、維持保全計画等の見直しを検討すること。また、後の事業の健全化につとめること。	
(6) 特別点検と改修等の実施	a 基本事項	6.1 目的に合わせた特別点検を実施し、適切な改修等の措置を講じること。	
	b 住まい手サポート	6.2 特別点検の結果や改修等の必要性は、住まい手に分り易く伝えて理解を求めること。	

大項目	中項目	指針項目（内容）
	c 体制構築・整備	6.3 特別点検・改修等のための自社内の対応体制を整備していること。また、検査・診断会社等の専門業者等との連携体制を構築していること。 6.4 特別点検の対象部位や方法を設定し、共通の方法書等を定めていること。
	d 継続性の確保	6.5 特別点検・改修等の実施状況を踏まえて、維持保全計画等の見直しを検討すること。また、後の事業の健全化につとめること。
(7)住宅履歴情報の整備・蓄積と活用	a 基本事項	7.1 住宅履歴情報整備の必要性やメリットを理解し、その整備・蓄積と活用のための体制を整えること。
	b 住まい手サポート	7.2 住宅履歴情報の整備・蓄積の方法を理解し、住まい手に説明すること。
	c 体制構築・整備	7.3 住宅履歴情報の範囲を設定し、運用方法を構築すること。 7.4 竣工時に引渡しが必要な情報を把握すること。その際、建材や製品の情報について、将来の更新に有用な情報を記録しておくこと。 7.5 住宅の維持管理時に蓄積する必要な情報を把握すること。 7.6 住宅履歴情報の媒体が、効率よく、容易に扱える種類のものであり、かつ、長期間の保存に対応できるものであること。
	d 継続性の確保	7.7 住宅履歴情報の更新を容易に行える体制、方法を構築していること。 7.8 住宅の売却時やつくり手等の廃業時等においても、住宅履歴情報を引継ぎできるように配慮していること。