

戸建て木造住宅の維持管理業務に関する指針（案）

第1章 基本事項

1.1 本指針(案)における維持管理の定義と範囲

戸建て木造住宅の維持管理は、計画段階と実施段階で捉えられる。それぞれの段階で以下に掲げる事項が関係する。

〔計画段階〕

住宅の居住時に実施すべき点検や保守・修繕等の内容や方法及びスケジュール等に関する維持保全計画を策定することである。維持保全計画は、つくり手等が住まい手と協同して策定を行い、住宅の引渡し時点において、つくり手等から住まい手に対し提示されることとなる。

〔実施段階〕

住宅の居住時に行う点検及び保守、修繕、改修等の措置を意味し、日常的に行うもの、定期的に行うもの、災害後などに臨時的に行うもの及び特別の目的に合わせて行う点検等に分けられる。本指針（案）では、次の区分で捉えることとする。

- ・ 日常的に行う点検、保守及び補修等……「日常点検・保守等」と称する。
- ・ 定期的に行う点検、補修及び修繕等……「定期点検・修繕等」と称する。
- ・ 臨時的に行う点検、補修及び修繕等……「臨時点検・修繕等」と称する。
- ・ 特別の目的に合わせて行う点検、補修及び改修等
……「特別点検・改修等」と称する。

〔体制の整備等〕

こうした点検及び修繕等の措置については、その時期や実施する担い手、方法などを検討し、それらの対応のための体制を整備・構築することが必要である。

〔履歴情報〕

また、住宅の維持管理においては住宅履歴情報の整備・蓄積も重要である。住宅の引渡し時に設計、施工、申請等に関連する図書を情報として整備し住まい手に引渡すことに加え、点検及び修繕等の維持保全の実施した記録を蓄積し、活用できるようにする。

〔資金の確保〕

さらに、住宅の維持管理を円滑かつ継続的に推進していくためには、それらに要する資金を確保し、各段階で必要となる費用を計画的に準備しておくことが必要である。

本指針（案）は、以上に掲げたような戸建て木造住宅の維持管理に係る事項について、つくり手等（主に中小工務店）が住まい手等をサポートする観点から実施し、行動すべき内容を整理したものである。

なお、この指針（案）で用いる維持管理に関連する用語は、次表のように定義する。

表 本指針（案）における維持管理に関連する用語

用語	定義
維持管理	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のこと。
維持保全	構造躯体、仕上げ及び設備等について初期の機能及び性能を維持するための諸行為（点検、保守・修繕・改修等）のこと。
日常点検*	日頃の清掃などに合わせた建物要所の目視などによる点検のこと。
保守	部材や機器などの性能又は機能に劣化が確認された場合に、原状あるいは実用上支障のない程度の状態まで回復させること。例えば、部材や機器の機能劣化等を繕い直すことや、小部品を取替えること等。
補修	部分的に劣化した部位などの性能、機能を実用上支障のない状態まで回復させること。例えば、部分的な部位の機能劣化等を繕い直すこと等。
定期点検*	材料や工法の耐用年数などのほか、部位や部材の機能的重要度、劣化の生じ易さ、点検作業の難易度などを総合的に勘案して、決められた周期のもとに実施する点検のこと。
臨時点検*	台風や地震などの自然災害が生じた後や雨漏りや水漏れ等の緊急の事故が生じた場合など、日常以外の事態や要求に対する特定の目的で行う即時的な点検のこと。
修繕	部位や部材の性能又は機能に劣化が確認された場合に、原状あるいは実用上支障のない程度の状態まで回復させること。例えば、部位や部材の破損を繕い直すことや、部位や部材を交換すること等。
特別点検*	特別の目的に合わせて行う点検のこと。例えば、改修工事内容を検討することを目的として耐震性低下の有無や劣化事象の有無及びその範囲等を確認するために行う点検等で専門的な技術が必要となる場合がある。
改修	住宅又はその部分の性能や機能に、劣化又は陳腐化した状態が確認された場合に、初期の水準程度の状態まで回復するか、もしくは、初期の水準以上の要求される水準まで改善すること。
住宅履歴情報*	住宅の設計・施工、維持管理、権利及び資産等に関する情報。

*記のある用語については、具体的に行為を担う者の事例を含め、1.3に再度示す。

参考)

「木造建築物の耐久性向上技術」 国土開発技術研究センター（1986年）

「木造住宅の耐久設計と維持管理・劣化診断」 （財）日本住宅・木材技術センター（2002年）

「建築物の調査・診断指針（案）・同解説」 （社）日本建築学会（2008年）

「これからは『住宅履歴情報』のある家があたりまえになるって本当？」住宅履歴情報整備検討委員会

1.2 維持管理の担い手と役割

1) 維持管理の担い手と一般的な役割

戸建て木造住宅の維持管理を適切に実施するにあたっては、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、そこに係わる全ての人々の、それぞれの立場に応じた適切な関与が必要である。

本指針（案）では、維持管理に係わる担い手を住まい手、つくり手等（工務店等）、つくり手等（支援事業者等）の三者に区分して捉える。それぞれの担い手の位置づけと、維持管理に係る一般的な役割は次のように捉えられる。

①住まい手

ここでは、戸建て住宅を所有し居住している者をいう。（賃貸住宅については所有者。場合により賃借して居住する者も含む。）

住宅の維持管理上の責任は基本的には住まい手（所有者）にあると考えられ、特に日常行う点検や保守等に対しては住まい手が主体的に取り組むことが求められる。しかし、そうした措置のうち、専門的な技術・知識等を要する部分については、つくり手等が委託等を受け代替して実施することが適当である。また、住まい手は居住段階に行う維持管理情報の蓄積の主体でもあるが、その継続的な実施についてもつくり手等のサポートが不可欠といえる。

②つくり手等（工務店等）

設計者、施工者（施工管理者）、専門工事業者（大工、内装工事業者等）など、住宅の設計・建設に直接携わることを主な業態としている者。

住宅の設計・建設の段階において住まい手と共に維持保全計画を策定し、点検や保守及び修繕等の方法について住まい手に情報を提供する。また、維持管理上不可欠な情報となる、設計図面、施工関連図書などを整備し、引渡し時に住まい手に対して提供する。一方、引渡し後の段階にあつては、住まい手からの依頼などにより、住まい手が行う維持保全をサポートし、あるいは、代替して実施する。

③つくり手等（支援事業者等）

工務店等以外で、住宅の維持管理に係わる各種のサービスを提供する者。工務店等や住まい手が行う維持管理に必要な情報提供やハード・ソフト面のバックアップを業務として行う事業者で、点検、情報管理、保険・金融等の専門事業者がこれに位置づけられる。また、最近では材料供給メーカーなどが工務店等の維持管理をトータルにサポートする事業を展開している例もみられる。（〔参考2〕末尾の【(5)C】参照）

以上のことを整理すると、次表のようになる。

表 維持管理における担い手及び役割の一般的な整理

行為	担い手	住まい手	つくり手等	
			工務店等	支援事業者等
維持保全計画の策定		◎	○	○ (維持管理サポート事業者等)
日常点検・保守等		◎	○	
定期点検・修繕等		(※)	◎	○ (専門技術者等)
臨時点検・修繕等		(※)	◎	○ (専門技術者等)
特別点検・改修等		(※)	○	◎ (住宅検査・診断会社等)
住宅履歴情報の蓄積と活用	引渡時の情報	○(※)	◎	○ (情報サービス機関等)
	維持管理情報	◎	○	○ (情報サービス機関等)
維持管理費用の確保の措置		◎		○ (保険会社、金融機関等)

凡例 ◎：主たる担い手、○：サブとなる担い手

※：定期点検等については、専門的知識等を要する等の理由から、つくり手等の側を主たる担い手としているが、いずれの項目についても、実施の最終的な責任は住まい手(所有者)にある。

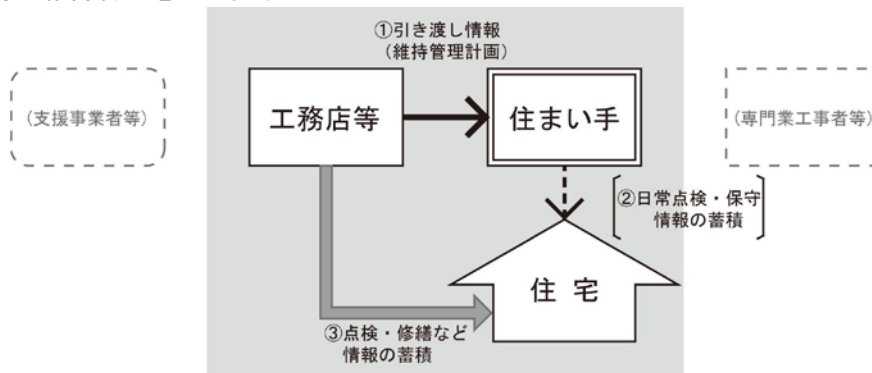
2) 担い手の役割の変化について

維持管理の各行為に対する担い手の役割は、一般的には1)のように捉えられる。しかし、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)などによっては、各担い手の役割は必ずしもこの限りではなく、それらの状況に応じた適切な対応が求められる。

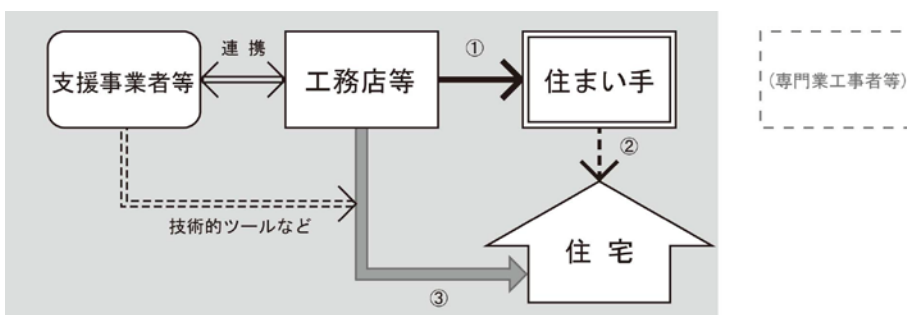
また、時間経過にともなって、維持管理の担い手である住まい手、つくり手等が他者へ移行する場合がある。すなわち、住宅の引渡し時点で関係づけられた維持管理の担い手を、その後も変わらない(固定的な)ものとして捉えることは現実的でなく、変化に応じた適正な役割分担の在り方を、その都度、つくり手等と住まい手が協議しながら構築していくことが望まれる。

次頁の図は、住まい手、工務店等及び支援事業者等の戸建て木造住宅の維持管理への対応方法として想定されるパターンを例示したものである。通常想定されるのは、工務店等が担い手となるパターン(a)であるが、支援事業者等が工務店等と連携して参画するパターン(b)や住まい手からの依頼を直接受けた専門工事業者等が行うパターン(c)も想定される。時間経過にともない、パターンが変化することも考えられる。また、分譲住宅のパターン(d)では、売主により初期支援が行われ、売主等の紹介によりその後の維持管理を専門工事業者等が担うことなどが想定される。

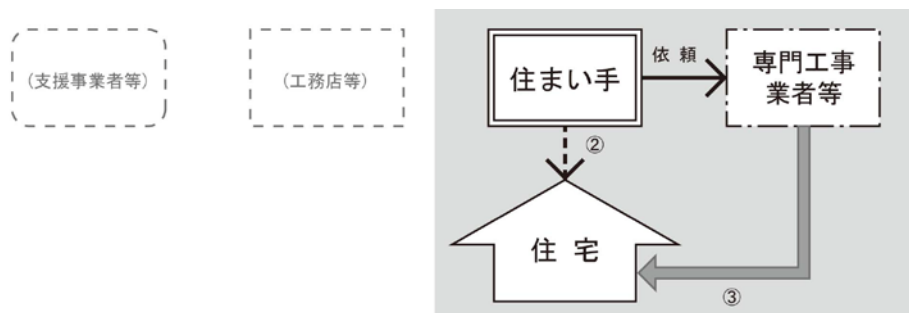
a. 工務店等が維持管理を主に担うパターン



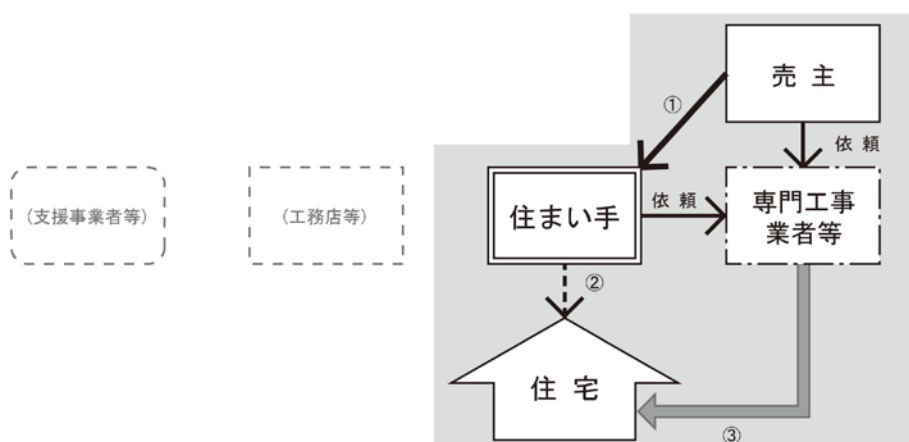
b. 工務店等が支援事業者等と連携して維持管理を主に担うパターン



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 維持管理の担い手と役割のパターン

1.3 維持管理のフロー

戸建て木造住宅の設計から施工及び維持管理の、一般的な流れについて例示する（本節(1.3)末尾の図 維持管理のフローの一例）。この維持管理フローの例は、以下の1)と2)の2つで構成されている。なお、ここでは維持管理の担い手については詳細に言及せず、維持管理の各行為の相関性について示している。

1) 一般的な維持管理のフローの例

図の上段(a)は「一般的な維持管理のフローの例」を示している。ここで想定している維持管理行為の流れは、次の通りである。

- 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) 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

図の下段(b)は「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」を示している。ここで想定している維持管理行為の流れは、次の通りである。この場合、つくり手等が改修を終えてから、販売を行う場合や、新しい住まい手が確定してから点検・改修を行う場合など、様々な維持管理のパターンが想定される。いずれの場合にあっても、新しい住まい手は、住宅を所有した段階で住宅履歴情報を承継することになる。

- ①つくり手等又は検査・診断会社等の専門業者等による特別点検を実施する。
- ②点検結果に基づいてその後の措置を検討し、必要に応じて改修等を実施する。
- ③改修等の完了後、措置の結果を記録し、それらを住宅履歴情報に蓄積する。
- ④従前の維持保全計画の見直しを検討し、必要な場合には変更する。

引継ぎの完了後は、1)の「一般的な維持管理のフロー」に移行する。

3) 各行為の具体的事例

図中に示している各行為の内容について以下に補足する。それぞれの用語の定義は1.1の表にもあるが、ここでは、より具体的に担い手や相互の行為への展開について示している。各項目に付した()内の数字は2節の「行動指針」の項目番号を示す。また、各行為の実施時期等に関してはあくまで一例であり、具体的には諸条件を勘案して設定することが必要である。実際の運用にあたっては、2.2節で示している行動指針を参考にされたい。

維持保全計画（2節「行動指針」 2.1～2.7）

住宅の竣工後適切な性能・機能の水準が保持されるように、維持保全の対象部位、点検や保守及び修繕等の時期・担い手・方法、住宅履歴情報の整備・活用、保証等についての計画を策定する。年数の経過等に応じて、随時計画の見直しを行う。なお、計画の対象とする期間は、例えば住まい手の代が替わる概ね25年から30年程度の周期（1世代）を基本単位として、これを連続させて長期の計画とすることが考えられる。

日常点検（2節「行動指針」 3.1～3.5）

日頃住まい手が行う清掃などに合わせて行う点検で、部材・機器の異常等の有無を確認し、異常等が確認された場合には、住まい手自らが保守等（小部品の取替え等）を行う。日常点検と保守は、住まい手が行うことが基本となるが、つくり手等がその役割を担うことも想定される。住まい手による点検ではその後の対応（補修等）の内容が不明である場合は、つくり手等による臨時点検や特別点検に移行する。

定期点検（2節「行動指針」 4.1～4.12）

つくり手等による定期的な点検で、目視や打診等による点検や簡便な測定機器等を用いた点検を想定している。定期点検により部位・部材等の劣化等が確認された場合は、修繕等（部位や部材の交換等）を実施する。点検結果に基づいて行うべき補修や修繕の内容を確定できない場合は、必要に応じて建物診断の専門業者等の参画を求めて特別点検を実施する。定期点検の時期は、竣工後の初期段階では頻度を多くし、一定時間経過後は例えば3～5年程度の周期（軽微な点検と比較的精度の高い点検を繰り返す方法もある）とすることが考えられる。

臨時点検（2節「行動指針」 5.1～5.6）

台風や地震などの自然災害により被災した後や雨漏りや水漏れ等の事故が生じた場合などに、緊急的に行う点検である。臨時点検では、災害等で被害を受けた部位や事故等が生じた部位を集中的に点検し、その点検結果に基づいて、修繕等を実施する。

特別点検（2節「行動指針」 6.1～6.5）

特別点検は、改修を行う場合、住まい手の代が替わる場合、住宅を転売する場合などに、それぞれの目的に合わせて行う点検である。また、日常点検、定期点検、臨時点検において、修繕等の範囲や内容を特定できない場合にもこの特別点検に移行する。特別点検では、腐朽・蟻害を含む劣化事象等の有無や範囲を確認するために詳細で専門的な点検を実施することも想定される。点検結果に基づいて必要な改修等を実施する。

住宅履歴情報（2節「行動指針」 7.1～7.8）

住宅履歴情報は、住宅を適正に長期に維持していくために必要な情報であり、新築段階と、引渡し後の維持管理段階での2段階で整備する。

新築段階においては、設計図書、各種手続書類等の新築時の情報（売買時の価格を除

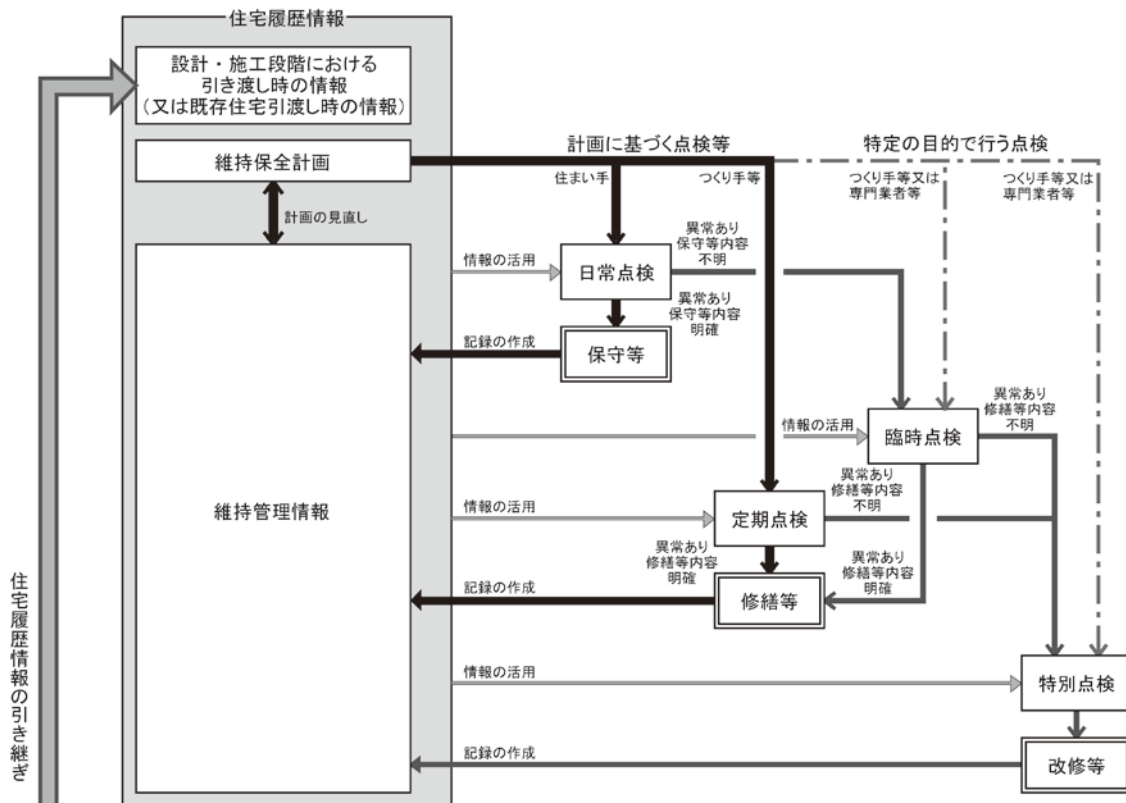
く契約に関する情報を含む) や住宅の機能や性能を維持するために計画する維持保全計画等の情報を保管する。維持管理段階においては、維持保全計画に基づいて実施した点検・修繕等の維持管理情報を蓄積し、次期の点検時等にそれらの情報を活用する。

(下記参照)

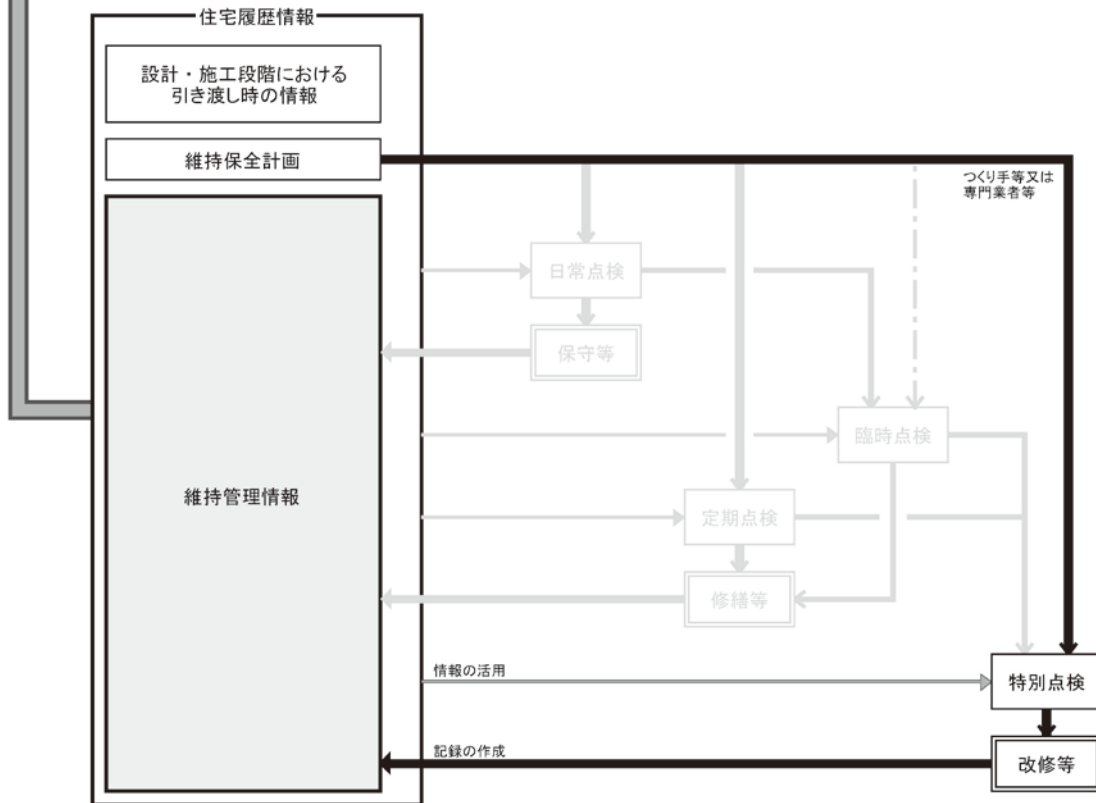
「住宅履歴情報とは」 <http://www.iekarute.or.jp/public/index.html>

「住宅履歴情報」と「いえかるて」パンフレット等 <http://www.iekarute.or.jp/index.html>

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 維持管理のフローの一例

1.4 維持管理方法に影響を与える諸要素（つくり手等の業務規模、立地地域等）

木造戸建て住宅の維持管理の方法は、つくり手等（工務店等）や住まい手の属性あるいは住宅の立地環境など、住宅を取り巻く諸要素が関係して方向づけられると考えられる。ここでは、関連する諸要素を、維持管理の基本的方法の決定に関連性が高いものと、維持管理の具体的方策の検討に関連性が高いものの2つに分けて捉えることとする。

関連する諸要素を下記に掲げる。維持管理方法の検討にあたっては、こうした諸要素について留意し、自社が行うべき維持管理の方法を適切に方向づけることが大切である。特につくり手等（工務店等）の業務規模や、他の事業者との連携への取り組みなどの業務形態に関する要素は、維持管理の基本的方法の決定要因となる場合が多く、検討の際に重視すべき要素といえる。

（1）維持管理の基本的方法の決定に関連する要素

①業務規模（対象地域の広狭）

新築住宅の供給棟数又は維持管理対象となる棟数。もしくは、業務地を特定しているか、全国展開しているかといった業務圏域の広狭。例えば、業務規模（棟数）の多寡は維持管理担当の専従・兼務の別、すなわち維持管理体制の整備のしかたに係わる。

②業務形態（業務の独立度の度合い）

工務店等が自社単独で維持管理業務を含む業務を行うか、他の事業者や工務店等と連携して業務を行うかといった要素。これにより、工務店等が自社で行うべき維持管理業務の範囲や内容等が方向づけられる。

（2）維持管理の具体的方策の検討に関連する要素

③業務地の立地環境

業務地が都市か地方であるか、あるいは住宅地の密度が高いか低いといった要素。それにより維持管理の実施に際して特別な配慮が必要になることがあると想定される。

④住まい手との役割分担

住まい手の家族構成や住まいへの愛着度などによっては、住まい手の自主的な維持管理への指向や対応度が高い場合がある。そうした場合には、住まい手が担う維持管理範囲を設定して適正に役割分担するなどの対応が求められる。また、住まい手の属性や指向は、時間経過により変化する場合があり、柔軟に対応していく必要もある。