

工務店等（戸建て木造住宅のつくり手）による維持管理業務への取組みに関する  
アンケート調査の結果概要等の公表について

国土交通省国土技術政策総合研究所  
住宅研究部

ポイント

- 戸建て木造住宅の長寿命化の推進に際して適切な維持管理を行うことは不可欠で重要な業務。その担い手としての役割が期待される、「つくり手」（工務店等）の、「維持管理」への取組状況をアンケートを通じて把握。
- アンケートに回答いただいた工務店等は、そのほとんど（9割以上）が維持管理関連業務に取り組んでいる状況が把握された。
- 住宅の長寿命化に向けて求められている「定期点検の実施」、「維持管理計画の策定」、「建物設計情報等の作成保存」といった業務についても一定の取組みはなされている。ただし、規模の違いによる集計結果からは、規模の比較的小さな工務店等において、自社では一部に実施していないケースがみうけられる。
- 別途行ったヒアリング調査等からは、維持管理業務については、規模が小さい工務店等においても、それぞれの特色を活かした有効な取組みがなされていることが把握されている。規模が小さいこと自体は必ずしも不利ではなく、それぞれの特徴を活かして維持管理業務を実践していくことが重要と考えられる。
- 戸建て木造住宅の長寿命化を推進するため、規模の比較的小さな工務店等においてもそれぞれの特徴を発揮した維持管理への取組みがなされるよう、維持管理業務・関連業務の実施をサポートする体制・しくみの整備と取組みを充実していく事が望まれる。

謝辞： この調査は、国土技術政策総合研究所が平成20年度より3カ年計画で進めている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」の一環として行ったものです。調査に協力いただいた(社)全国中小建築工事業団体連合会及び同工務店サポートセンターの関係者の皆様、ご助言いただいた「戸建て木造住宅の長寿命化のための指針検討WG」の委員の皆様及び関係の皆様に深く感謝を申し上げます。

○ この資料に関する問合せ先

国土交通省 国土技術政策総合研究所 住宅研究部 住宅計画研究室 森 正志

Tel: 029-864-4228 Fax: 029-864-6771(ファックスの場合には連絡先をご記入ください。)

## 調査実施の背景・目的等

### ○ 住宅の長寿命化への取組み

国土交通省では、人口減少や少子高齢化の進展、地球環境問題の深刻化といった状況に対応し、将来の世代に貴重な資産や資源を継承して行く観点から、長期優良住宅など、住宅の長寿命化に関する施策を推進しています。同省の研究所である国土技術政策総合研究所においては、これらの一環として、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」を平成20年度～22年度の3カ年計画で進めております。

### ○ 長寿命化のために不可欠な「維持管理」

住宅の長寿命化を実現するためには、新築時に、長持ちさせるための様々な設計上の工夫をしたり、住宅の設計内容等に関する情報を作成・保管したりすることのほか、永年住み続ける過程において適切な維持管理を行っていくことが必要です。特に、戸建て木造住宅の場合には、「住まい手」と「つくり手」等とが協力し、役割を分担しながら日常の手入れ・点検から定期点検、必要に応じた修繕などを適切に進めて行くことが重要になります。各地域の住宅に関する専門的な知識・技術と経験を有する「つくり手」(工務店等)には、「住まい手」をサポートしつつ、これら住宅の維持管理に関する業務を担っていくことが期待されています。

### ○ 調査の目的と実施

国土技術政策総合研究所では、上記の3カ年のプロジェクトのうち、戸建て木造住宅に係る技術分野、特に維持管理のあり方に関する検討のなかで、戸建て木造住宅の「つくり手」である、中小規模の工務店における、住宅の維持管理業務への取組み状況を把握するため、社団法人全国中小建築工事業団体連合会(以下「全建連」という)の協力をいただき、平成21年11月に国内の工務店等による住宅の維持管理への取組に関するアンケート調査を行いました。

### ○ 調査対象と集計結果について

調査対象となった工務店等は、全建連・JBN(Japan Builders Network の略、全建連会員のうち、一般社団法人工務店サポートセンターのサポートを受ける工務店により構成される。) 会員として登録された事業所です。同センター及び、集計結果に関する留意点については、「I. 調査の概要」の注意書きをご参照ください。

上に記したように、住宅の長寿命化の推進が重要な課題となっている状況において、戸建て住宅に関する維持管理への取組みは非常に重要です。今回の調査結果を、各工務店や関連する団体、公的機関等において今後の取組みの方向を考える上で参考にしていただければ幸いです。