

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等

国土交通省国土技術政策総合研究所
住宅研究部

目次

I. 調査実施の概要・・・P. 1
II. 調査・集計結果の内容と説明・・・P. 2
 【1】 回答工務店の全体像・・・P. 2
 【2】 実施業務の種類・・・P. 3
 【3】 維持管理業務への取組み・・・P. 4
III. 調査結果の概要・まとめ・・・P. 8
[参考]：調査票・・・P. 9

I. 調査の概要

- ・調査時期： 平成21年11月
- ・調査方法： 紙の調査票の郵送による選択・記述式のアンケート調査（調査票は末尾に添付）
- ・調査対象： 全建連・JBN(*1)登録会員 1,020社(*2)
- ・回答数： 453件（回収率44.4%）うち、規模分類別の集計対象：425件（同41.7%）(*3)

(*1) 全建連（社団法人全国中小建築工事業団体連合会）は、地域ごとに組織された会員団体の連合体であり、それぞれが建築関連の事業所、個人を組織しているため、必ずしも工務店経営者を組織しているわけではない。この全建連加盟会員のうちの工務店事業所の全国ネットワーク化、すなわち全国の業界組織化を目指して2007年11月に発足したのがJBN(Japan Builders Network)である。当初は、この組織の中に技術面、経営面などの支援業務を担う工務店サポートセンターが設置されていたが、全建連業務と分離させ、工務店支援業務に特化した組織として2009年8月一般社団法人工務店サポートセンターとなる。技術・経営面に関する支援全般、関連情報の作成・整備・蓄積・管理・活用等に関するサービス、人材の育成・能力向上に関する支援、国の補助事業の提案・申請・活用などの業務などを行っている。このサポートセンターのサービスを受けている工務店がJBNの会員となっている。

(*2) 調査対象がJBN登録会員に限られているため、調査結果は必ずしも、国内の戸建て木造住宅のつくり手である工務店等の一般的状況や全体像を示しているとは言えないことに留意する必要がある。以下の解説及び図中においては「工務店(JBN会員)」又は「回答工務店」と記している。

(*3) 今回特に、回答工務店を規模により分類・集計し、規模の違いによる取組状況の把握を試みている。

なお、一定の回収率を確保するため、調査票は、極力単純で簡単に回答いただける内容・形式のものとしたが、集計結果のみからは把握できない具体的な取組内容については、別途、個別にヒアリング調査等を行っている。これについては、各企業の業務内容に関わる個々の内容は公表していないが「III. 調査結果の概要・まとめ」においてその概要に言及している。

II. 調査・集計結果の内容と説明

【1】 回答工務店の全体像

1. 回答工務店の規模（年間新築住宅戸数）

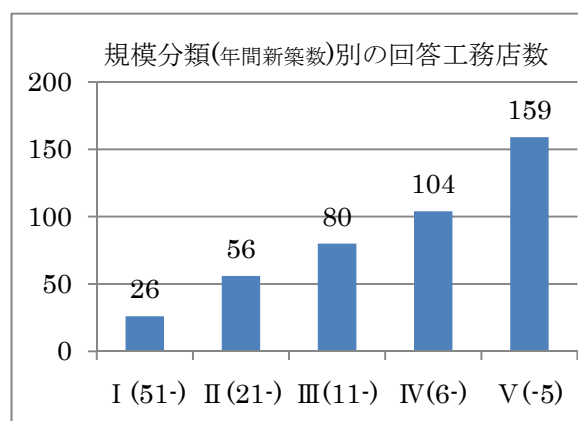
ここでは、回答いただいた工務店(JBN 会員)の規模を、年間に建設する住宅戸数(新築)を用いて5段階に分類した。【表-1】に各分類の「記号」と該当する回答工務店の数、構成比を示す。

集計結果では、回答工務店(JBN 会員)の3分の1以上が新築住宅戸数5戸/年までの小規模な工務店(V)、であった。また、10戸/年未満(IV+V)は約6割。20戸/年を超える工務店(I+II)は2割に満たず、50戸/年を超える工務店は約6%であった。

【表-1】 新築棟数による規模分類と回答工務店数等

| 分類 記号 | 年間新築 住宅棟数 | 回答 数 | 構成 比率 |
|-----------|--------------|---------|----------|
| I (51-) | 51 棟以上 | 26 | 6.1% |
| II (21-) | 21~50 棟 | 56 | 13.2% |
| III (11-) | 11~20 棟 | 80 | 18.8% |
| IV (6-) | 6~10 棟 | 104 | 24.5% |
| V (-5) | 5 棟以下 | 159 | 37.4% |
| 合計 | | 425 | 100% |

【図-1】 規模分類ごとの回答工務店数



2. 回答工務店の所在地域

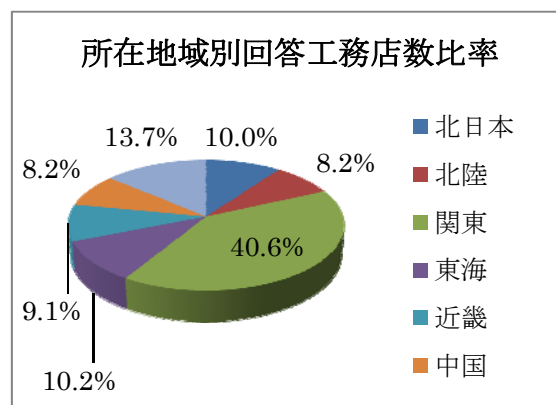
回答工務店の所在地域は、関東地方が約4割を占めるほかは、各地域とも約1割前後であった。

なお、北海道、四国は回答数(各5、15)が少なかったため、地域分類上は、それぞれ東北、九州と合わせ、「北日本」、「四国九州」として集計した。

【表-2】 回答工務店の所在地域

| 所在地域 | 回答数 | 比率 |
|------|-----|--------|
| 北日本 | 45 | 10.0% |
| 北陸 | 37 | 8.2% |
| 関東 | 183 | 40.6% |
| 東海 | 46 | 10.2% |
| 近畿 | 41 | 9.1% |
| 中国 | 37 | 8.2% |
| 四国九州 | 62 | 13.7% |
| 合計 | 451 | 100.0% |

【図-2】 回答工務店の所在地域



【2】回答工務店の実施業務概要

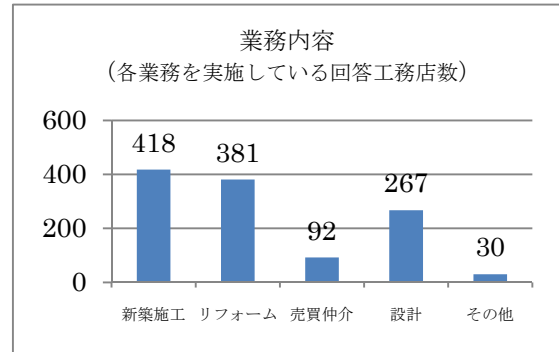
1. 実施業務の種類

回答工務店の業務（複数選択方式）については、ほとんどが、住宅の新築と、リフォームを手がけている。また、設計を行っている工務店も約6割ある。

【表-3】回答工務店の実施業務（複数回答）

| 業務内容 | 回答数 | 比率 |
|-------|-----|--------|
| 新築施工 | 418 | 92.3% |
| リフォーム | 381 | 84.1% |
| 売買仲介 | 92 | 20.3% |
| 設計 | 267 | 58.9% |
| その他 | 30 | 6.6% |
| 合計 | 453 | 100.0% |

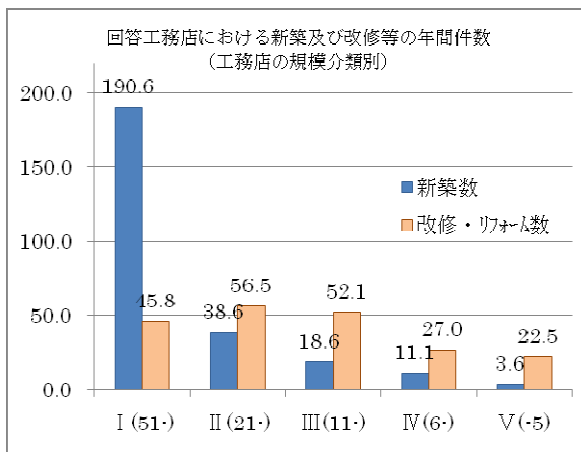
【図-3】回答工務店の実施業務（複数回答）



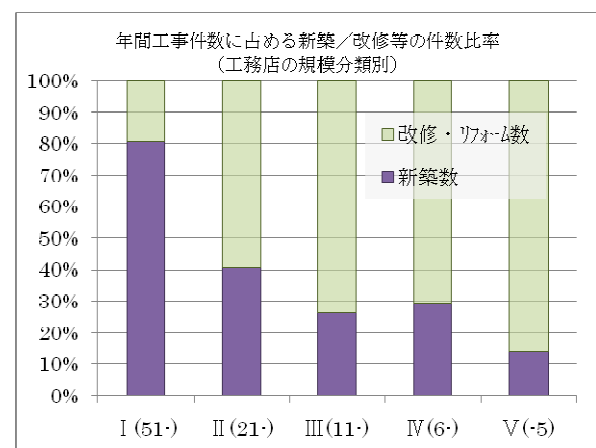
2. 新築とリフォーム

年間の新築戸数とリフォーム件数との関係を規模別に見ると、（新築数については、ここでの工務店規模の定義上（【1】1.参照）、規模により大きな差があるのは当然であるが、）リフォーム件数については規模による差が余り顕著ではなく、新築を含む合計工事件数に対するリフォーム件数の割合は、規模の小さな工務店ほど大きい傾向にある。ただし、設問においては「改修・リフォーム住宅」の定義を明確にしていなかったため、回答者によりその解釈に差がある可能性があることに留意が必要である。

【図-4】回答工務店の新築及び改修・リフォーム工事棟数の比較（最近3年間の平均件数・規模分類別）



【図-5】回答工務店の年間工事棟数に対する改修・リフォームの比率（最近3年間の平均件数・規模分類別）



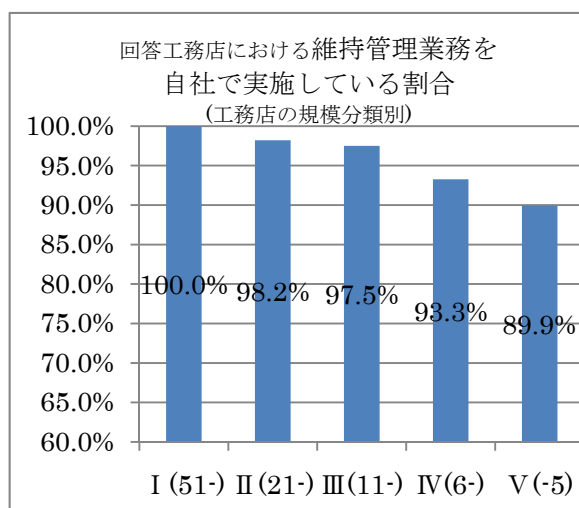
【3】 回答工務店の維持管理業務への取組み

1. 維持管理業務の実施について

維持管理業務（定期的な点検や修繕工事など）を自社で実施しているか否かについては、この項目の回答数 437 のうち 399 社(91.3%)が「自社で実施する」としており、ほとんどの工務店(JBN 会員)が自社で実施している。「維持管理を実施しない」は 29 社(6.6%)、「他社に委託して実施」は 17 社(3.9%)であった。

なお、維持管理の自社実施率を規模分類別に見ると、いずれの規模分類でもほぼ9割を超える高い比率となっているが、小規模な工務店(分類Ⅳ、Ⅴ)においてその比率がやや低くなっている。

【図-6】 回答工務店の自社での維持管理業務実施率（規模分類別）



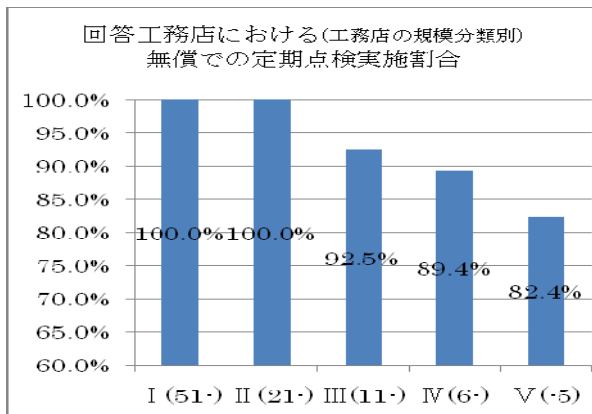
【3】回答工務店の維持管理業務への取組み(その2)

2. 無償での定期点検実施について

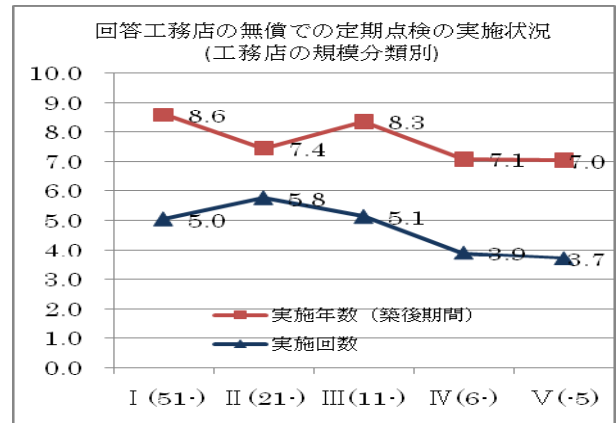
無償での定期点検の実施については、この項目の回答数 437 のうち、380 社(87.0%)が実施していると回答。その期間は、平均新築後 7.5 年、回数は 4.4 回となっている。

なお、回答工務店の規模による比較では、無料での実施率、無料点検の平均回数ともに、規模の比較的小さな工務店(Ⅳ、Ⅴ)において規模の比較的大きな工務店よりも低い値となっている。

【図-7】回答工務店の無償での定期点検実施率(規模分類別)



【図-8】回答工務店の無償での定期点検実施状況(築後実施期間(年目まで)と実施回数・規模分類別)



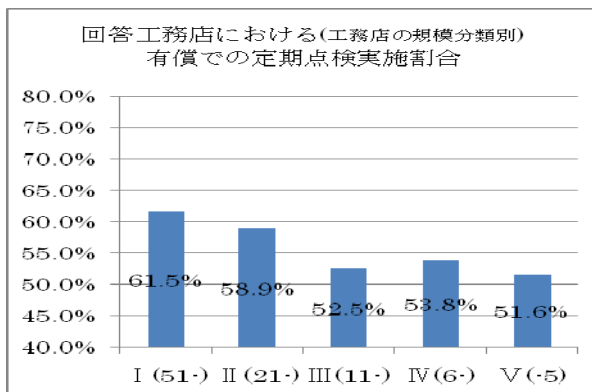
3. 有償での定期点検実施について

有償での定期点検の実施については、この項目の回答数 437 のうち、229 社(52.4%)が実施していると回答。その期間は、(新築後平均)16.5 年(*)まで、頻度(周期)は平均 2.5 年毎となっている。

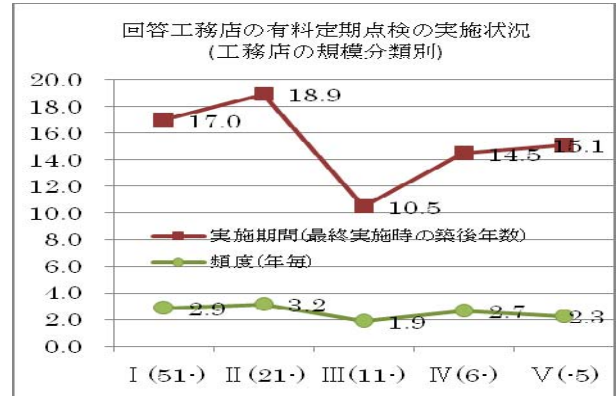
回答工務店の規模分類による比較では、規模の比較的小さな工務店(分類Ⅲ、Ⅳ、Ⅴ)において規模の比較的大きな工務店(分類Ⅰ、Ⅱ)よりも低い値となっている。実施期間や頻度については規模による違いは必ずしも明確ではない。

(*) 有償の定期点検は、一般的に無償点検期間の終了後一定の期間を定めて計画される。ここでは有償点検の実施が、新築後何年目まで予定されているかを聞いている。

【図-9】回答工務店の有償での定期点検実施率(規模分類別)



【図-10】回答工務店の有償での定期点検実施状況(築後実施期間(年目まで)と実施回数・規模分類別)



【3】回答工務店の維持管理業務への取組み(その3)

4. 住宅の設計施工や維持管理などに関する情報の作成・保存

住宅の設計施工や維持管理などに関する情報(住宅の履歴に関する情報)の作成・保存について「自社で行う」とした比率は、この項目についての回答者数 451 のうち 327 社(72.5%)、「他社に委託」は 52 社(11.5%)であった。一方、単に「行わない」とした工務店(JBN 会員)も 60 社(13.3%)あった。

規模別に見ると、規模の小さい工務店(分類Ⅳ、Ⅴ)では自社で行うとした比率は相対的に低く、「行わない」とした比率が高い。また、規模が比較的小さい工務店では「他社へ委託」とした比率も規模が比較的大きな工務店(分類Ⅰ、Ⅱ)に比べ低くなっている。(図-11)

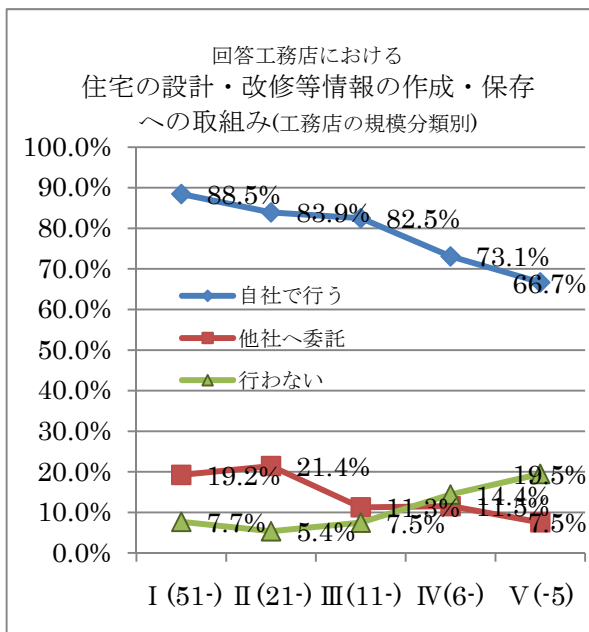
なお、この設問においては括弧書きで(住宅履歴情報)との説明を入れているが、回答が、必ずしも住宅履歴情報整備検討委員会における「住宅履歴情報」の定義を正確に認識した上で行われているとは限らないことに留意を要する。

5. 維持管理計画の作成

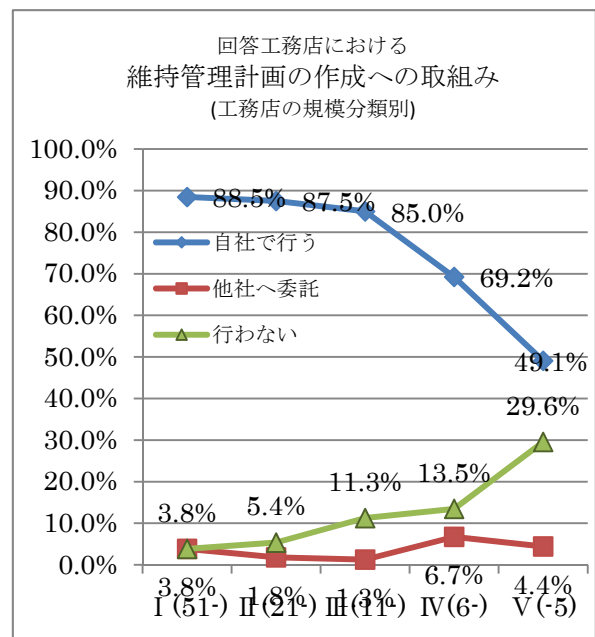
住宅の新築時、維持管理業務開始前にあらかじめ行う、維持管理計画の作成について「自社で行う」とした比率は、この項目について回答のあった 451 のうち 297 社(65.9%)、「他社に委託」は 18 社(4.0%)であった。一方、単に「行わない」とした工務店も 75 社(16.6%)あった。

規模別に見ると、規模の小さい工務店(分類Ⅳ、Ⅴ)では、自社で行うとした比率は低くなり、「行わない」とした比率が高くなっている。(図-12)

【図-11】 回答工務店の設計施工や維持管理等に関する情報の作成・保存の実施状況(規模分類別)



【図-12】 回答工務店の維持管理計画の作成の実施状況(規模分類別)



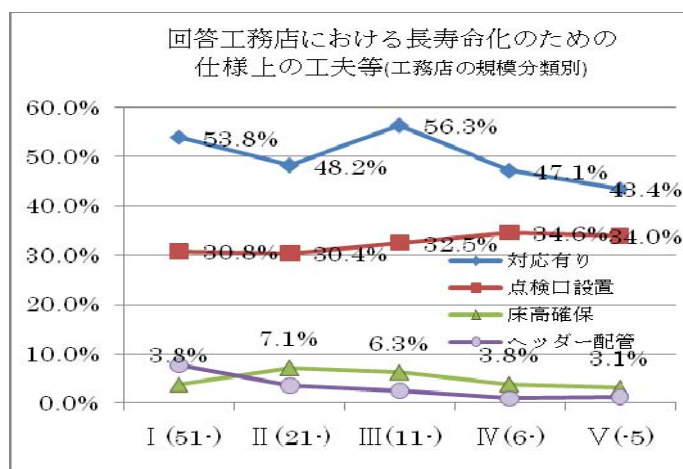
5. 住宅の設計仕様上の配慮

維持管理を行い易くするなどの、住宅の長寿命化に向けた住宅の設計仕様上の配慮としては、この項目について回答のあった451社の何らかの配慮/対応を行っているとした工務店が209社(46.3%)。具体的には「点検口の設置」を挙げた工務店が142社(31.5%)あったものの、人通口設置、床の高さ、ヘッダー配管等の対応については少なく、1～5%の範囲であった。

また、このような取組については、工務店の規模による差はほとんどない。

(なお、この設問については、仕様の具体的基準(例：床下空間の高さなど)を示さずに回答を求めているため、仕様上の配慮については回答者の主観に基づくものであり実際にはバラツキがあると考えられることに注意が必要である。)

【図-13】回答工務店における長寿命化に向けた設計・仕様上の配慮
(規模分類別)



Ⅲ. 調査結果の概要・まとめ

今回の調査は、戸建て木造住宅の長寿命化に向けて極めて重要な維持管理業務について、その主たる担い手としての役割が期待される「つくり手」(工務店等)の取組み状況について、その概要を把握することを目的に行った。Ⅰ.にも記したが、調査対象は全建連の・JBNの会員であり、必ずしも国内の工務店の平均像を示しているとは言えず、むしろ新たな課題に前向きに取り組もうとしている工務店が多いとも想定されるが、これを念頭におきつつ、調査結果について、以下のような整理を試みた。

規模の比較的小さな回答工務店については、現状でも日常業務に占める「改修等」の比率が高いなど、既存住宅の維持管理に関連する業務の比重は大きく、今後も戸建て木造住宅の維持管理業務の担い手としての役割が期待される。

しかし、維持管理に関連して近年求められている各種の業務(定期点検等の実施、設計・改修等の情報の作成・保管、維持管理計画の作成など)については、相当程度の取組みはなされているものの、特に、比較的小規模の小さな工務店の一部には自社では対応できない場合があることが想定される。

一方で、具体的な取組事例に関して別途行ったヒアリング調査からは、小規模な「つくり手」においては、地域に密着し、経験に裏打ちされた「住まい手」との直接のコミュニケーションによる各種のサポートを行うなど、その特長を活かした取組みがなされ、有効に機能していることが把握されている。規模が小さいことは、「維持管理」業務に関しては必ずしも不利ではなく、それぞれの特長を活かし、地域に密着した取り組みを進めていくことが重要と考えられる。

適切な維持管理の実施は、戸建て木造住宅の長寿命化を促進し、様々な課題に対応していくために不可欠であり、上記の結果を踏まえて、今後、小規模の「つくり手」等が活用できるサポート(特に従来なかった履歴情報や計画の作成・保管や点検等に係る専門的な技術・知識の取得等)のための仕組み・体制を整備、充実して行くことが重要と考えられる。

