

**地域工務店等の連携による住宅の維持管理体制
(地域「いえ」まもりシステム)
整備に関する調査・研究**

報 告 書

平成22年3月

財団法人 鹿児島県住宅・建築総合センター

< 目 次 >

1. 調査実施方針・スケジュール	
(1) 調査の主旨	1
(2) 調査・検討体制	3
2. 住宅及び事業者の現況	
(1) 住宅供給動向	5
(2) 既存住宅の状況	8
(3) 事業者特性	19
3. 住宅の維持管理に関するアンケート集計結果	
3-1. 事業者アンケート	22
3-2. 住宅所有者アンケート	30
4. 住宅の維持管理に関するヒアリング調査結果	35
5. 維持管理・アフターメンテナンス体制に関する課題の整理	
(1) 所有者意識	41
(2) 業界・業者側の課題	41
(3) システム形成における課題	42
6. 住宅の維持管理体制整備方策の検討	
(1) 維持管理推進方策の検討	43
(2) 維持管理体制整備方策の検討	48
7. 住宅の維持管理体制整備に向けた意見交換結果	
(1) ワークショップ実施方針	52
(2) ワークショップ結果概要	53
8. 「地域『いえ』まもりシステム」の構築	
(1) 点検・改修機会を想定した活動展開モデルの検討	57
(2) 「地域「いえ」まもりシステム」の構成	59
9. 「地域『いえ』まもりシステム」の普及	
(1) システム普及方策の取り組み	61
(2) システム充実化の取り組み	64

<資料編>

- 事業者アンケート
- 住宅所有者アンケート
- 住宅の維持管理にかかる履歴情報活用

1. 調査実施方針・スケジュール

(1) 調査の趣旨

現在、国では、平成 21 年 6 月 4 日の「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」の施行など、「いいものをつくって、きちんと手入れして、長く大切に使う」、いわゆるストック型社会への転換を図るため、「長期優良住宅」の普及・促進に取り組んでいます。

(財)鹿児島県住宅・建築総合センターでは、県内唯一の住宅・建築に関するシンクタンクとして、長期優良住宅を推進するとともに、平成 20 年 3 月に鹿児島県が策定した「かごしま将来ビジョン」で二地域居住の推進が掲げられていること等から、今般、公益事業として、住替え・二地域居住の普及・定着を主眼におきつつ、「地域工務店等の連携による住宅の維持管理体制（地域「いえ」まもりシステム）整備」に関する調査・研究に取り組むこととしました。

住宅を長く使い続けられるようにすることは、良質なストックを将来世代へ継承する社会を形成するうえで重要な要素です。このためには、長期の使用に対応する住宅ストックの形成とともに、住宅の継続使用を支える維持管理等の仕組みが必要になります。ところが、実際には、所有者が変わったり、地域工務店が廃業したりすることなどにより、施工した工務店が継続して住宅の維持管理を担うことが難しくなってきたと推察されます。

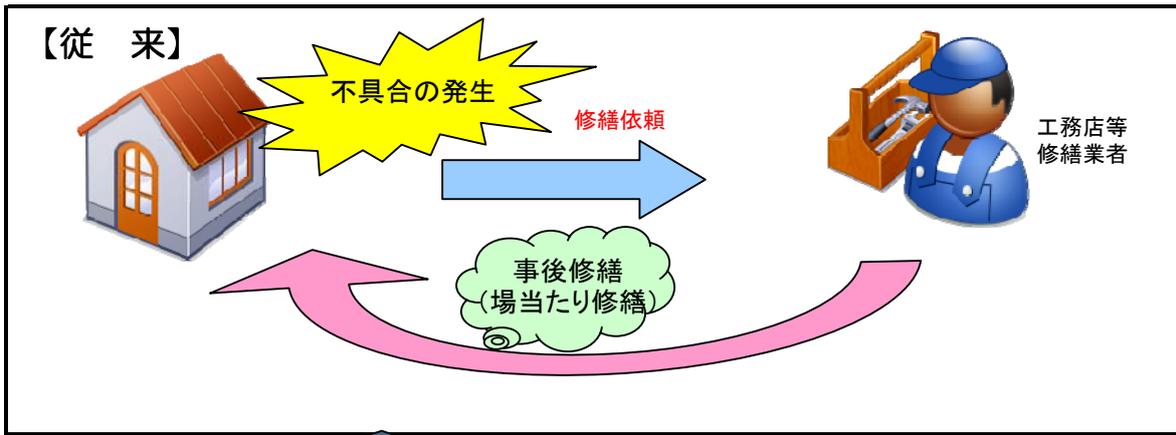
そこで、長く使い続けられる良質な住宅の普及と併せて、所有者や工務店が変わっても住宅の維持管理・点検・改修などについて、継続して実施できるようにするための仕組みが必要になります。特に、地域での住替えや二地域居住を推進するには、こうした仕組みを地域全体で支えていけるようにすることが重要であり、また、地域の状況に応じた取り組みが必要であると言えます。

このため、県内の大工・工務店を主な対象として、地域の大工・工務店等の連携による住宅の維持管理体制（地域「いえ」まもりシステム）の整備に向け、実態の把握や住宅の維持管理を推進するツール・体制のありかた等について検討を行うこととします。また、検討の成果を県下一円に向けて普及を図ることとします。

■調査項目

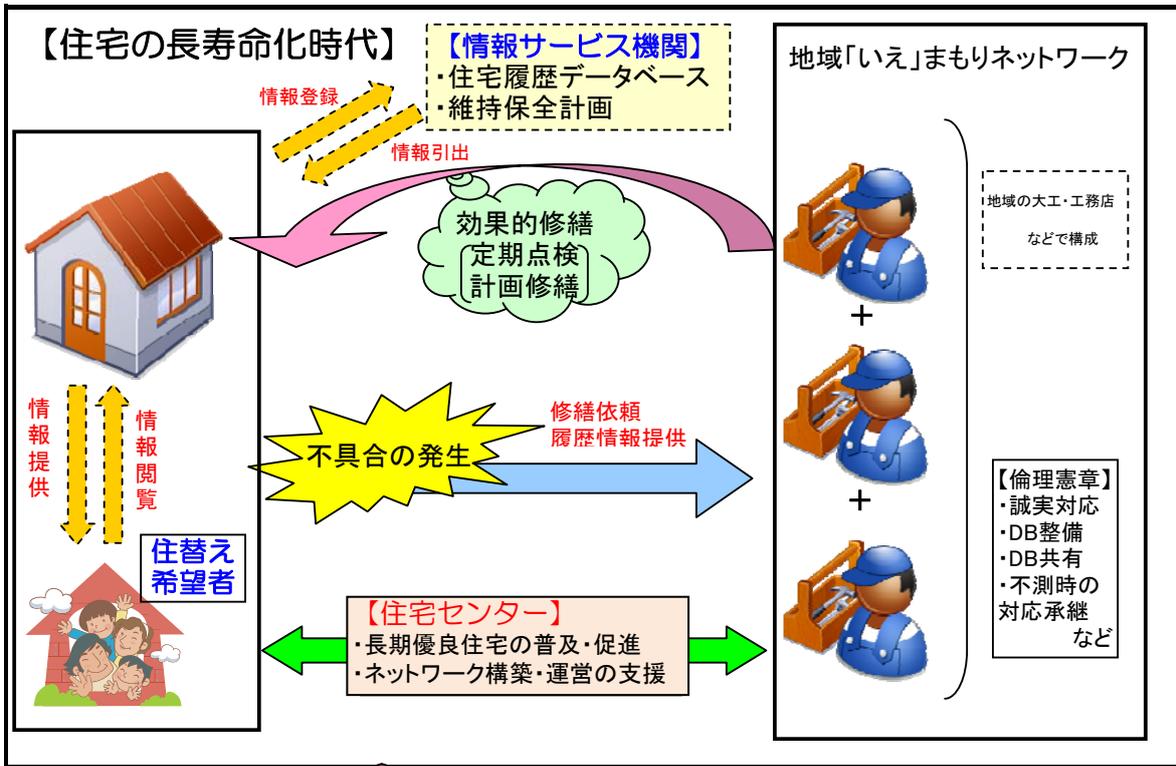
<主要項目>	<検討事項>
1. 地域における大工・工務店の維持管理・アフターメンテナンス体制の現況調査	(1) 基礎資料の収集・分析 (2) 維持管理・アフターメンテナンス体制の現況 1) 大工・工務店向けアンケート調査 ○維持管理等に関する実態や意識、取組みに向けた課題等の把握 2) 大工・工務店ヒアリング (3) 維持管理・アフターメンテナンスに関する課題の整理
2. 住替え・二地域居住推進に資する住宅の維持管理体制整備方策の検討	(1) 住宅の維持管理体制整備方策の検討 1) 維持管理推進方策の検討 2) 維持管理推進体制の検討 ○住宅センターに求められる機能 (2) 住宅の維持管理体制整備に向けた意見交換 1) 大工・工務店ワークショップ ○大工・工務店が担うこと、大工・工務店の活動を支える体制等
3. 「地域「いえ」まもりシステム」の構築・普及	(1) システムのモデルスタディ 1) 想定モデル地域における活動展開シミュレーション (2) システム推進体制の検討 ○住宅センターの役割 (3) システム普及方策の検討

■成果のイメージ



【問題点】

- ・住宅の修繕履歴(経緯)が残らない(引き継がれない)ため、効果的な修繕ができない。
- ・計画的な修繕が行われないため、住宅の短命化を招いている。



【効果】

- ・住宅の修繕履歴(経緯)が残る(引き継がれる)ため、効果的な修繕が可能となる。
→(例えば)懇意の工務店が廃業してもネットワーク工務店により引き継がれる。
- ・計画的な修繕が行われることから、住宅の品質確保・長寿命化に繋がる。
- ・倫理規定を遵守する工務店によるネットワークのため、悪質リフォームの防止に繋がる。

【住替え・二地域居住に資する効果】

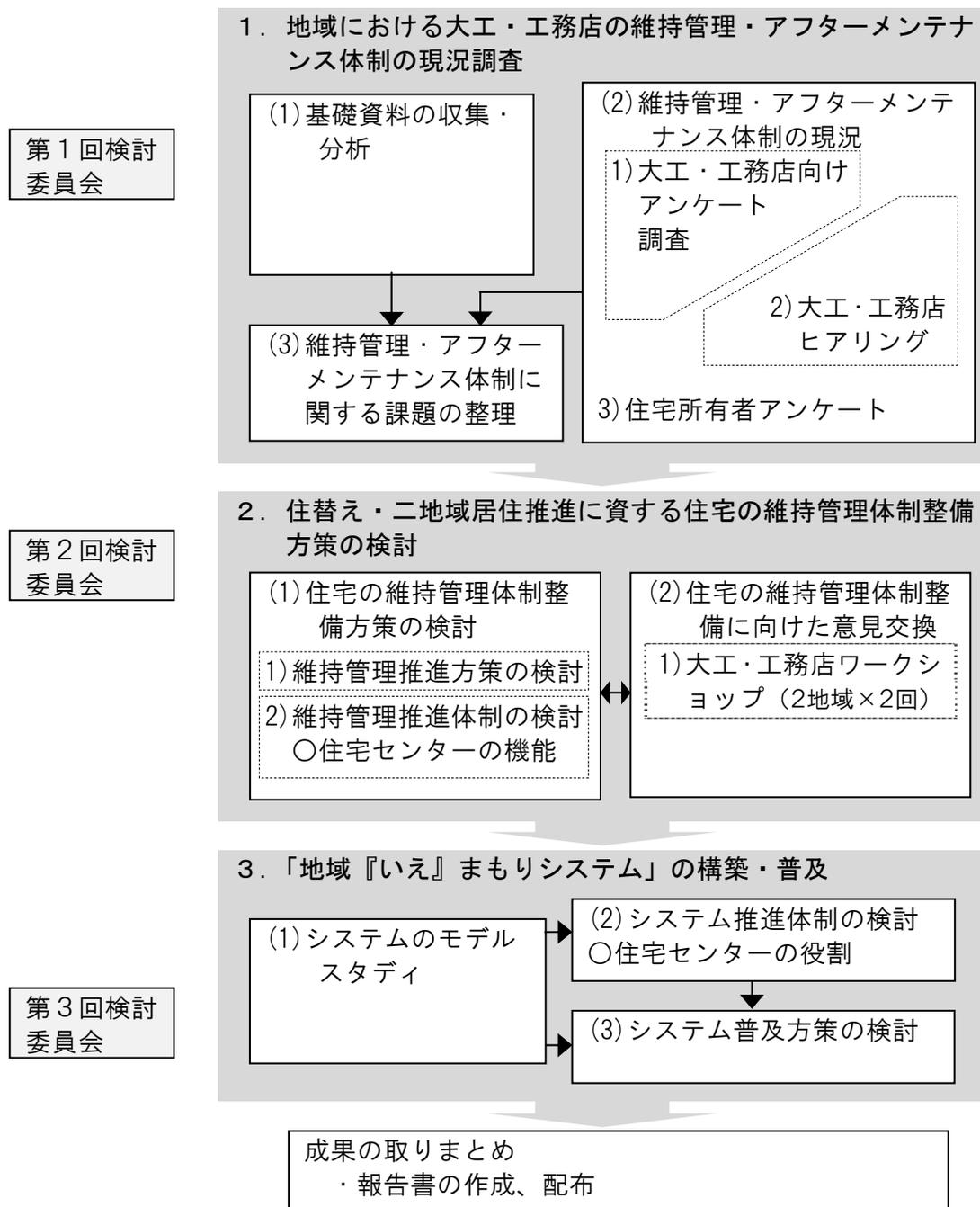
- ①低廉かつ一定の性能・品質が確保された既存ストックの構築・流通
- ↓
- ②住替え・二地域居住希望者の住宅取得負担の軽減化
- ↓
- ③住替え・二地域居住の促進

(2) 調査・検討体制

■調査・検討工程

検討委員会

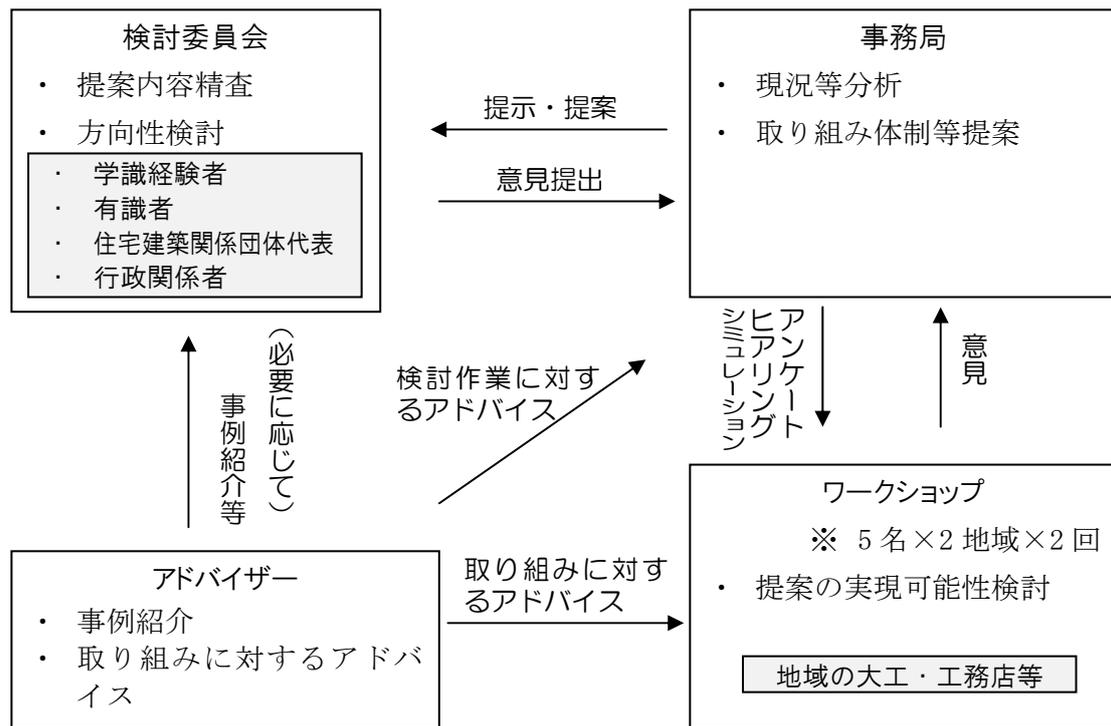
調査・研究作業



■「地域「いえ」まもりシステム」検討委員会の設置

これまでの取り組みからみた意見や県内各地域での展開を見据えた意見などを得て、より効果的な検討成果を得るため、学識経験者や有識者、住宅建築団体代表、行政関係者等で構成する「地域「いえ」まもりシステム」検討委員会を設置し、検討の節目で意見をいただきながら進めることとします。(3回開催)

なお、県外有識者に本調査・研究に関するアドバイスを依頼し、必要に応じて、県外事例等の紹介やワークショップへの取り組みに対するアドバイスをいただくこととします。



□各検討委員会テーマ

- 第1回検討委員会：・検討手順確認 ・アンケート方針説明
- 第2回検討委員会：・現況調査結果(アンケート結果) ・課題分析 ・維持管理方策案提示
- 第3回検討委員会：・モデル検討方針(システムイメージ) ・システム普及方策案提示

□検討委員会等名簿

委員長	石田尾 博夫	第一工業大学教授
委員	石窪 奈穂美	消費生活アドバイザー
委員	吉満 伸一	おじゃんせ霧島移住連絡協議会 事務局長
委員	深野木 信	(社)鹿児島県建築協会 理事
委員	今村 裕	(社)鹿児島県建築士事務所協会 副会長
委員	福迫 健	かごしま地材地建グループ連絡協議会 会長
委員	釜谷 智弘	鹿児島県土木部建築技監
委員	若松 隆雄	(財)鹿児島県住宅・建築総合センター理事
アドバイザー	野辺 公一	(株)オプコード研究所 所長

2. 住宅及び事業者の現況

(1) 住宅供給動向

①新築住宅の動向

○所有関係別新設住宅着工戸数の推移

鹿児島県における近年の新設住宅着工戸数は、平成20年度で約11,000戸となっており、平成17年度の約13,500戸をピークに減少する傾向にあります。

所有関係別でみると、持家住宅では減少傾向が続き（最近5年間で約1,000戸減）、平成20年度では5,000戸を下回っています。一方、分譲住宅着工数は年間1,000～2,000戸で推移しており、顕著な増減傾向はありません。なお、貸家は平成17年度以降急激な減少傾向にあります。

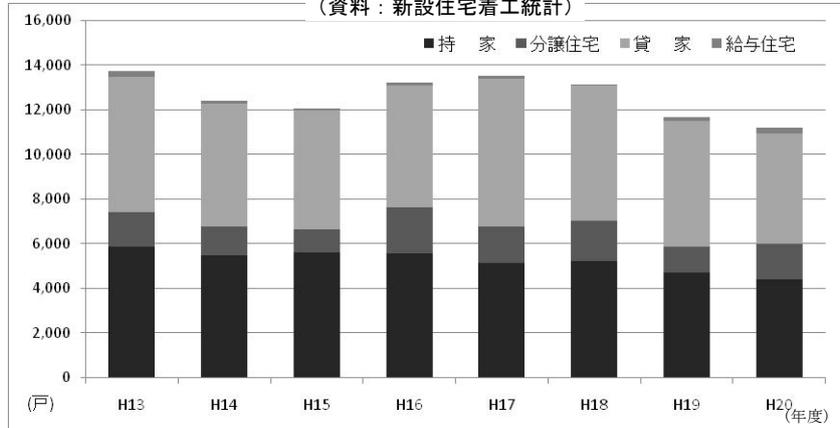
全国同様、全体的に減少傾向にあります。分譲住宅の供給の割合が少ないことが特徴となっています。

さらに、所有関係別新設住宅平均床面積の推移をみると、持家は120㎡前後であるのに対し、分譲住宅は100㎡前後と小さく、借家では50㎡程度とさらに小さい値で推移しています。

所有関係別新設住宅平均床面積の推移
(資料：新設住宅着工統計)

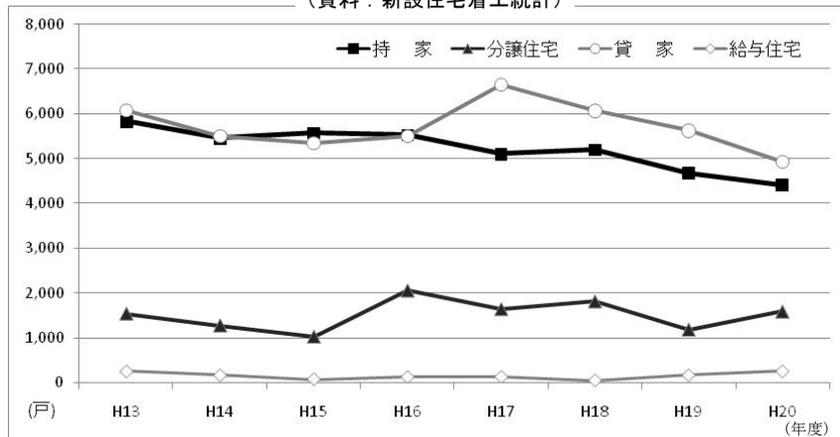
新設住宅着工戸数の推移（所有関係別合計）

(資料：新設住宅着工統計)



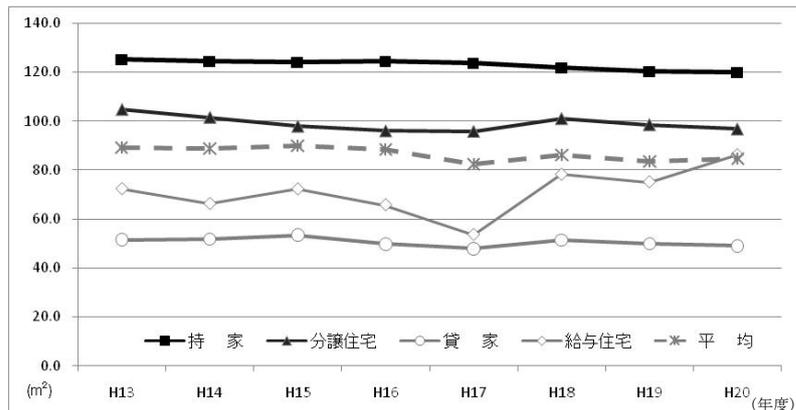
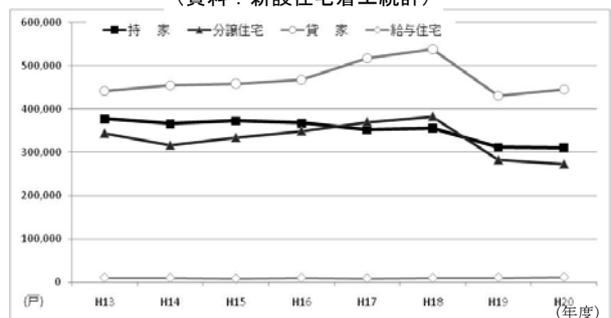
各所有関係別新設住宅着工戸数の推移

(資料：新設住宅着工統計)



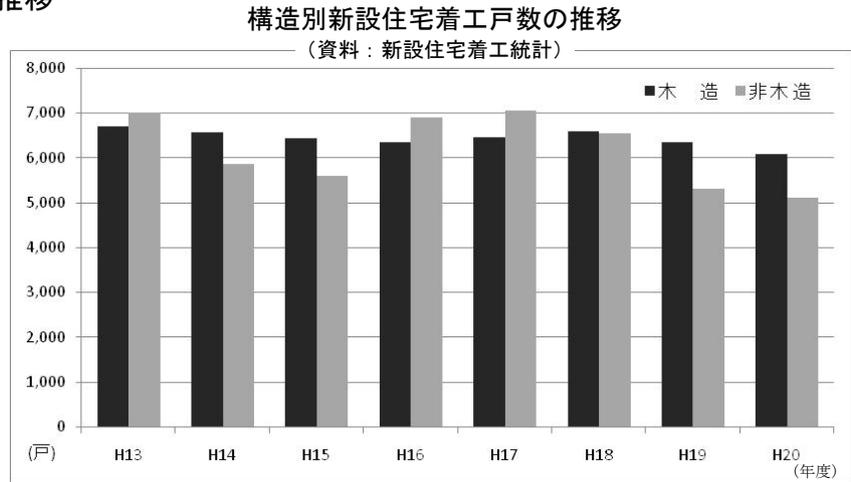
各所有関係別新設住宅着工戸数の推移(全国)

(資料：新設住宅着工統計)



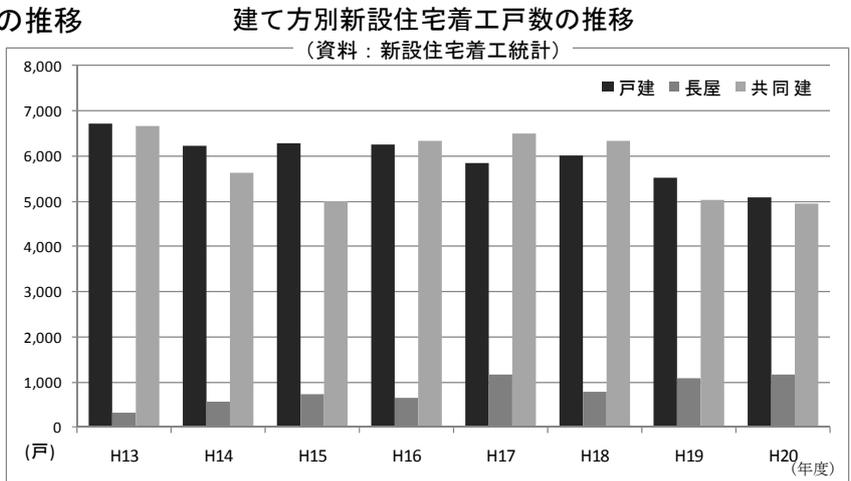
○構造別新設住宅着工戸数の推移

県内の新設住宅着工戸数の推移を構造別にみると、木造住宅戸数はやや減少傾向にあるものの年間6,000戸程度で推移しています。対して、非木造住宅戸数は近年減少傾向が顕著で、平成20年度では約5,000戸となっています。



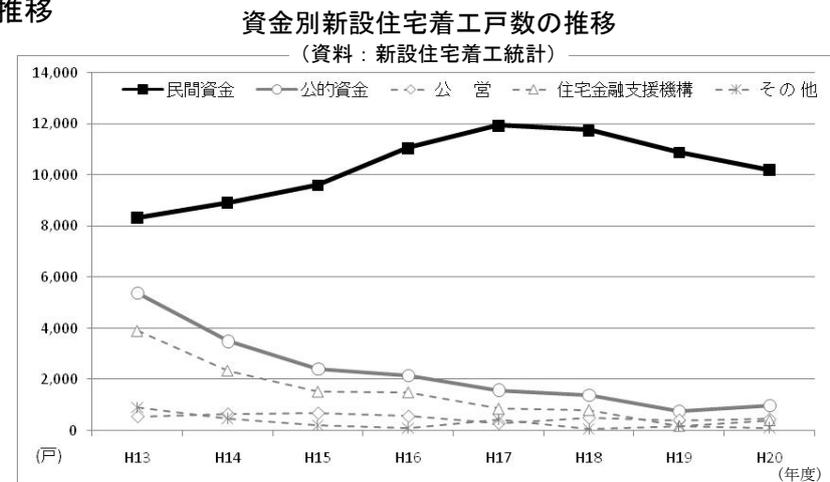
○建て方別新設住宅着工戸数の推移

建て方別に新設住宅戸数の推移をみると、戸建と共同建ては同数程度であり、平成20年度では年間5,000戸程度となっています。対して、また、どちらも近年は減少傾向が続いています。



○資金別新設住宅着工戸数の推移

資金別に新設住宅着工戸数の推移をみると、民間資金による住宅が、平成17年度を境に減少に転じているものの、平成20年度で10,000戸余りと多数を占めています。公的資金による住宅は減少し続けており、平成20年度で1,000戸余りと民間資金の1/10程度となっています。



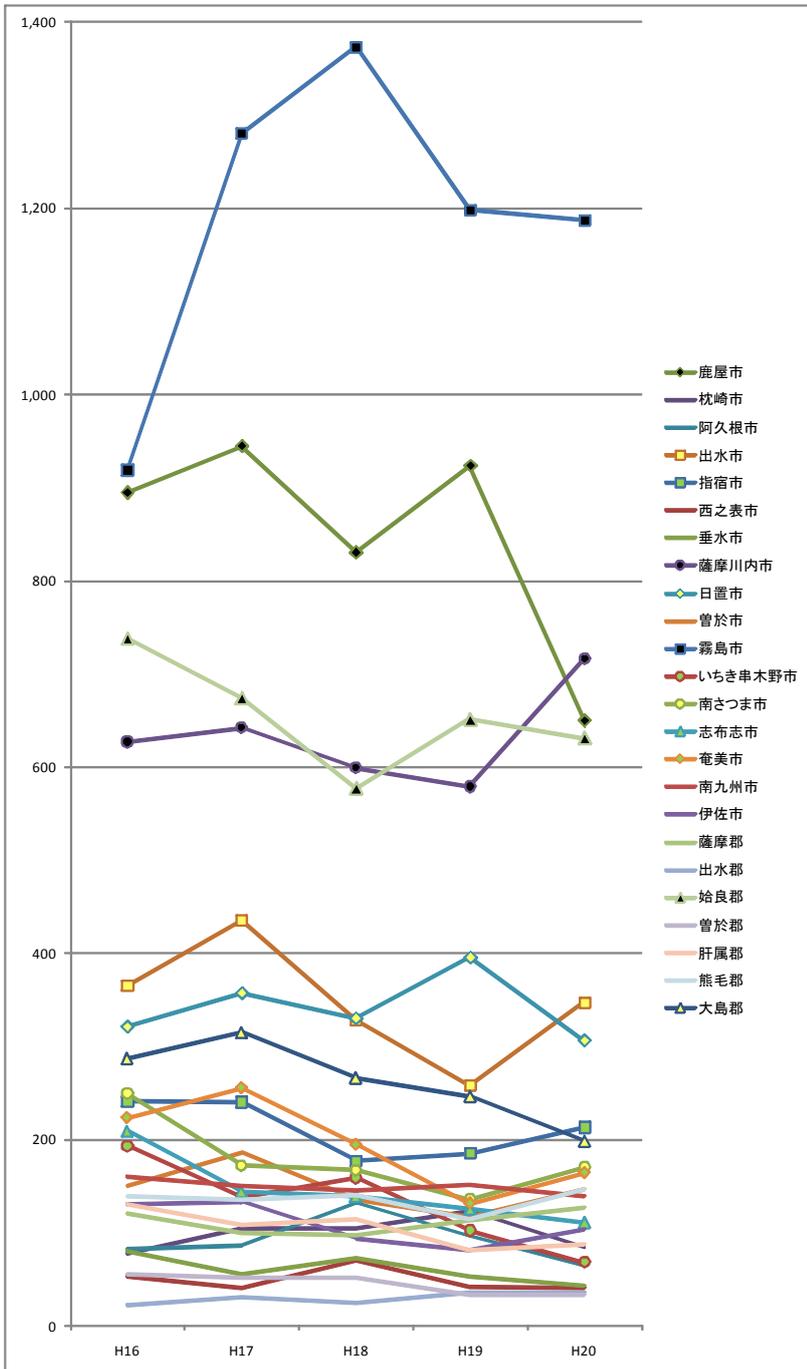
②地域別供給動向

○市・郡別新設住宅着工戸数の推移（H16-20、グラフは鹿児島市及び各町村を除く）

平成20年度の新設住宅約11,000戸のうち9,900戸を市部が占め、そのうち5,300戸（総数の約48%）を鹿児島市内が占めています。

一方、鹿児島市以外では、グラフで示すように、各市や郡部で傾向が大きく異なります。600戸を境に、霧島市・薩摩川内市・鹿屋市・始良郡のグループとそれ以外に二極化しており、中でも霧島市は1,000戸以上の新設住宅着工があり、近年減少傾向ながらも住宅建設が旺盛な地域といえます。また、鹿屋市では、これまで900戸前後の着工戸数が見られましたが、平成20年度は660戸と激減しています。

市町村別新設住宅着工戸数の推移
（資料：新設住宅着工統計）



	H16	H17	H18	H19	H20
合計	13,220	13,521	13,126	11,647	11,180
市計	11,727	12,106	11,855	10,373	9,922
鹿児島市	6,752	6,743	6,806	5,678	5,370
鹿屋市	894	944	830	923	650
枕崎市	78	105	105	123	84
阿久根市	83	86	132	96	65
出水市	365	435	328	258	347
指宿市	241	240	177	185	213
西之表市	53	40	70	42	40
垂水市	80	56	73	53	43
薩摩川内市	627	642	599	579	716
日置市	321	357	330	395	306
曾於市	150	186	135	117	146
霧島市	919	1,280	1,373	1,198	1,187
いちき串木野市	193	138	159	102	68
南さつま市	249	172	167	136	170
志布志市	209	144	139	125	111
奄美市	223	255	194	131	164
南九州市	160	150	145	151	139
伊佐市	130	133	93	81	103
鹿児島郡	0	0	0	0	0
三島村	0	0	0	0	0
十島村	0	0	0	0	0
薩摩郡	121	100	97	113	127
さつま町	121	100	97	113	127
出水郡	22	31	25	36	36
長島町	22	31	25	36	36
始良郡	738	674	577	651	631
加治木町	221	132	147	174	216
始良町	447	450	363	396	321
蒲生町	37	36	32	46	58
湧水町	33	56	35	35	36
曾於郡	56	52	52	33	33
大崎町	56	52	52	33	33
肝属郡	130	108	114	81	87
東串良町	34	15	20	18	22
錦江町	18	30	22	9	15
南大隅町	20	15	25	17	12
肝付町	58	48	47	37	38
熊毛郡	139	135	140	114	146
中種子町	34	27	31	24	34
南種子町	39	24	15	23	33
屋久島町	66	84	94	67	79
大島郡	287	315	266	246	198
大和村	3	2	6	3	5
宇検村	1	7	3	3	6
瀬戸内町	9	42	54	15	14
龍郷町	27	35	49	39	43
喜界町	52	81	18	53	33
徳之島町	56	46	59	64	41
天城町	35	25	16	16	13
伊仙町	4	9	19	24	8
和泊町	44	48	17	19	17
知名町	54	11	16	9	8
与論町	2	9	9	1	10

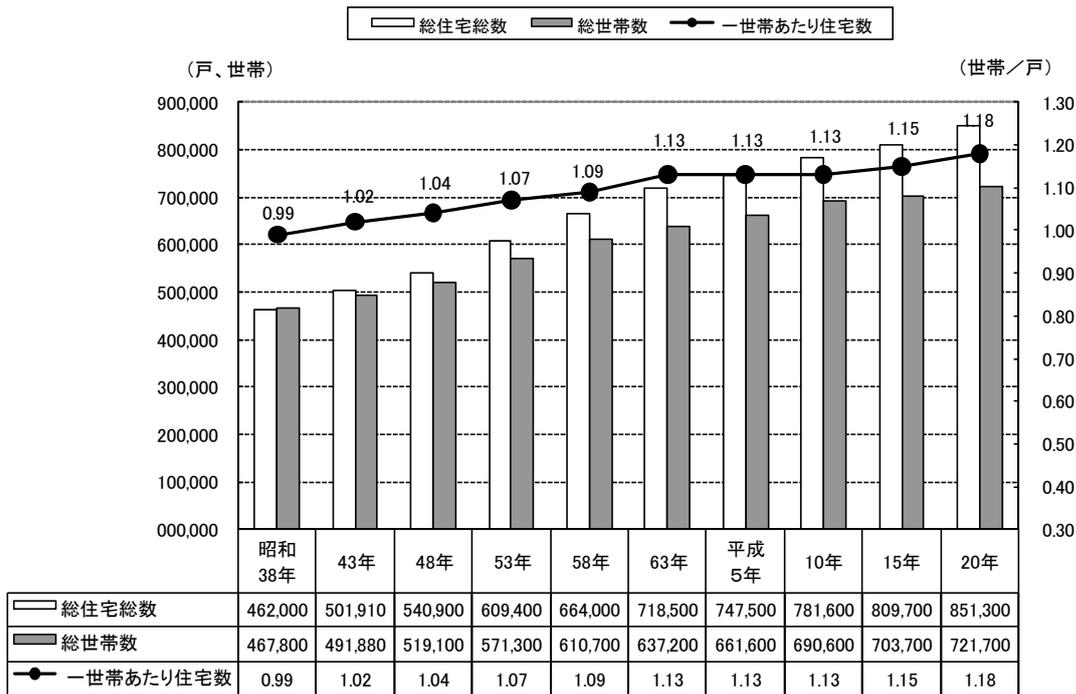
(2) 既存住宅の状況

① 既存住宅の質の状況

○ 総住宅数の推移

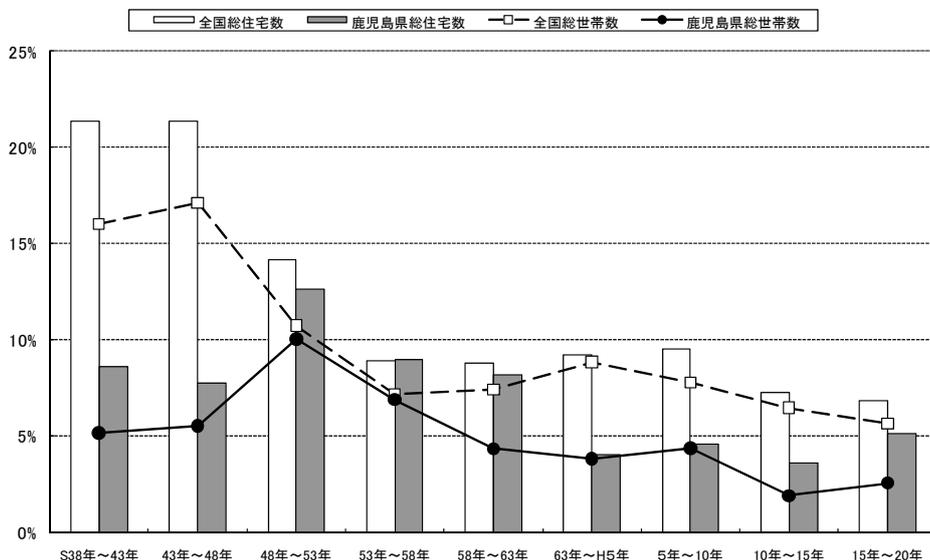
平成20年10月1日現在における鹿児島県の「総住宅数」は851,300戸であり、総世帯数(721,700世帯)より約13万戸多くなっています。1世帯あたり住宅数は1.18戸/世帯で、一貫して増加傾向となっています。

総住宅数、総世帯数、1世帯あたり住宅数の推移(鹿児島県)
(資料:住宅統計調査、住宅・土地統計調査)



5年ごとの総住宅数及び総世帯数の変動(伸び率)に着目すると、ともに総数は増加しているものの、総世帯数の伸び率は減少傾向にあります。総住宅数・総世帯数ともに、全国での伸び率より低い傾向が25年前から続いています。

総住宅数、総世帯数の伸び率の推移(全国、鹿児島県)
(資料:住宅統計調査、住宅・土地統計調査)



○空き家率の推移、空き家種類の推移

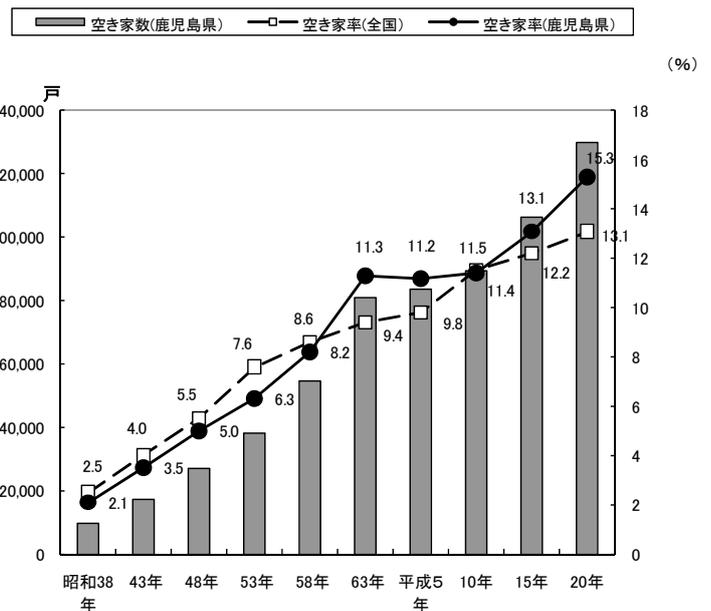
居住世帯の有無別の状況から、「居住世帯のある住宅」は719,000戸で、「総住宅数」の84.4%を占めています。また、「空き家」、「建築中の住宅」など「居住世帯のない住宅」は132,900戸で、「総住宅数」の15.6%を占めています。

「居住世帯のない住宅」のうち、「空き家」は129,700戸で空き家率は15.2%となっています。「空き家数」をみると、平成15年以降に大きく増加しており、「空き家率」も同様に増加を続け、全国の13.1%より高い値となっています。

「空き家」の内容をみると、平成15年以降、「その他」の空き家が増加する傾向が見られます。

ただし、「賃貸売却用の住宅」も大きく増加しており、「その他」の空き家の割合は減少していることから、賃貸売却用や二次的住宅など市場において供給可能な住宅は4割強と考えられます。

空き家数と空き家率の推移(鹿児島県)
(資料:住宅統計調査、住宅・土地統計調査)

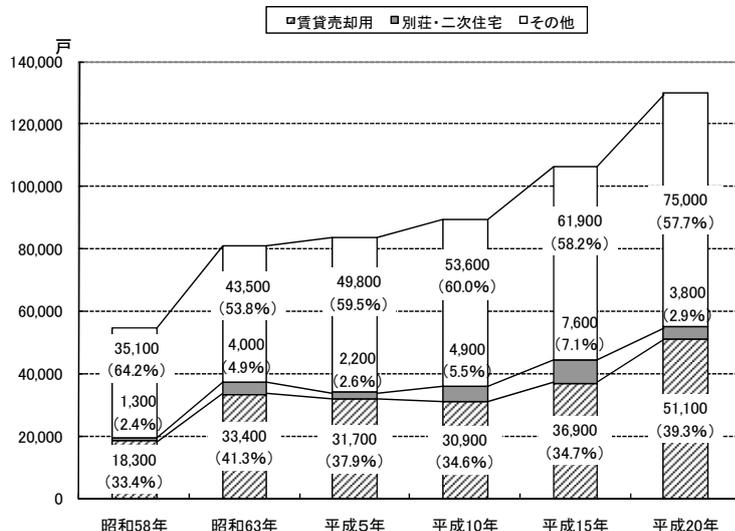


空き家数及び空家率の推移

	昭和38年	43年	48年	53年	58年	63年	平成5年	10年	15年	20年
空き家数(鹿児島県)	9,800	17,510	27,100	38,200	54,700	80,900	83,800	89,400	106,400	129,900
空き家率(鹿児島県)	2.1	3.5	5.0	6.3	8.2	11.3	11.2	11.4	13.1	15.3
空き家率(全国)	2.5	4.0	5.5	7.6	8.6	9.4	9.8	11.5	12.2	13.1

(資料:住宅統計調査、住宅・土地統計調査)

空家の種類別戸数の推移(鹿児島県)
(各年:住宅統計調査、住宅・土地統計調査)



空き家の種類

●別荘・二次的住宅

- ・別荘(避暑・避寒などの目的で使用され、普段は人が居住していない住宅)
- ・その他(普段住んでいる住宅とは別に残業で遅くなった時に寝泊りするなど、たまに寝泊りしている人がいる住宅)

●賃貸売却用

新築・中古を問わず、賃貸又は売却のために空き家となっている住宅

●その他

上記以外の方が住んでいない住宅(例:出稼ぎ、入院などで長期にわたる不在の住宅や建替などのために取り壊すことになっている住宅)

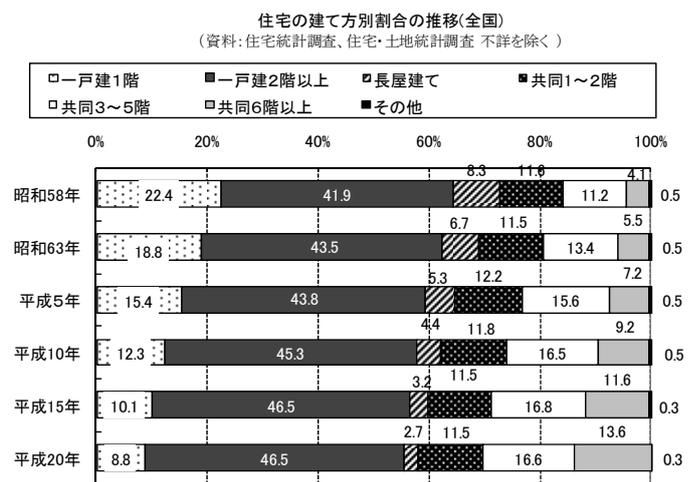
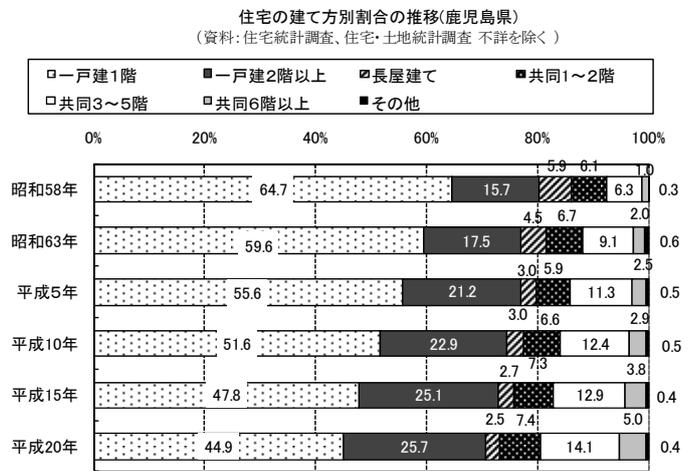
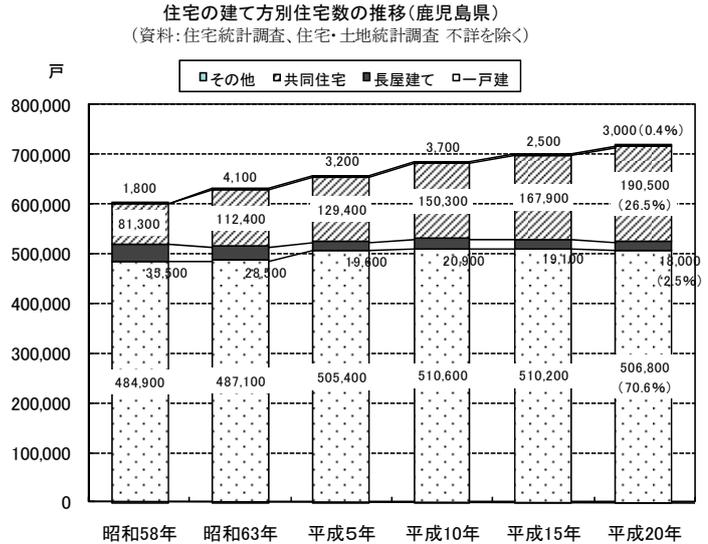
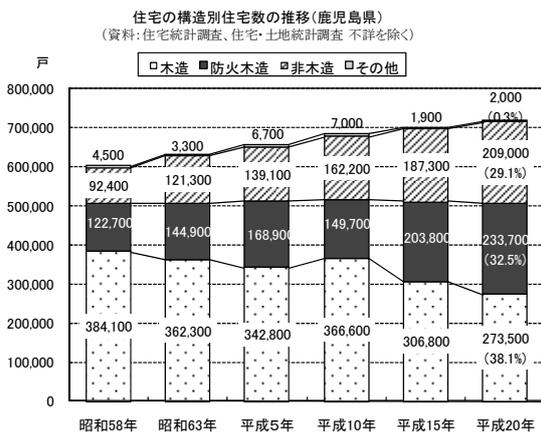
○住宅の建て方・構造

住宅の建て方をみると、一戸建てが506,800戸で住宅総数の7割を占めています。建て方別住宅数の推移をみると、共同住宅の増加が目立っており、昭和58年の2倍以上となっています。

建て方別割合をみると、「一戸建て1階」が総住宅数の半数近くを占めており、全国と比較して鹿児島県の特徴となっています。次いで「一戸建て2階以上」が多くなっています。また、その推移に着目すると、「一戸建て1階」の戸数及び割合は低下しており、「一戸建て2階以上」や「共同3～5階」などの割合が増加しています。

住宅の構造別住宅数をみると、木造住宅が273,500戸と最も多く、戸数別割合でも38.1%を占めます。一方、防火木造住宅や非木造住宅もそれぞれ20万戸以上存在しています。木造住宅と防火木造住宅を合わせると507,200戸(70.6%)となっています。

構造別戸数の推移をみると、木造住宅は近年大きく減少しており、総住宅数に占める割合は40%未満となっています。対して、防火木造住宅や非木造住宅は増加しており、防火木造住宅は平成15年から約3万戸増加し、非木造住宅は平成15年から2.2万戸増加しています。

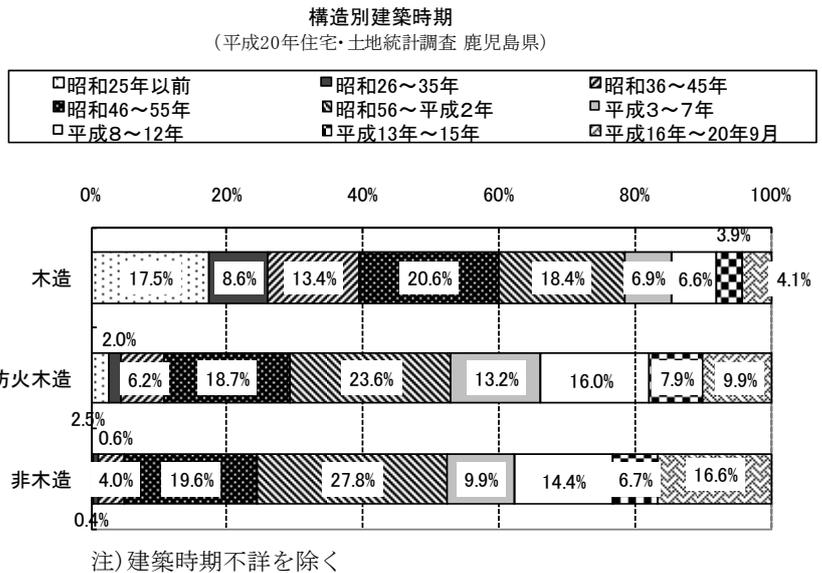


注) 住宅・土地統計調査における木造、防火木造の定義

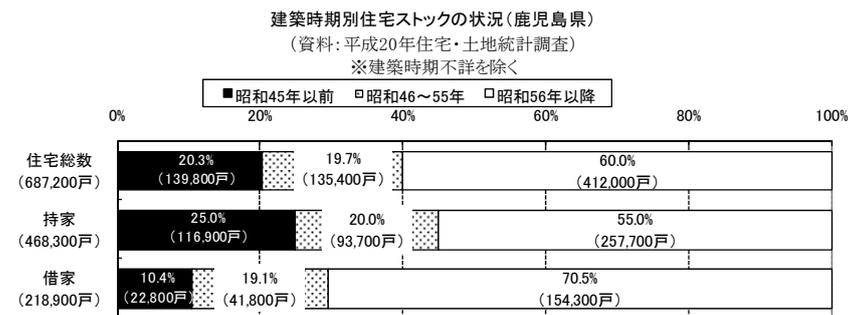
- ・木造(防火木造を除く)…建物の主な構造部分のうち、柱・はりなどの骨組みが木造のもの
- ・防火木造…柱・はりなどの骨組みが木造で、屋根や外壁などの延焼のおそれのある部分がモルタルサイディングボード、トタンなどの防火性能を有する材料でできているもの

○住宅の建築時期（構造別と合わせた老朽化の状況）

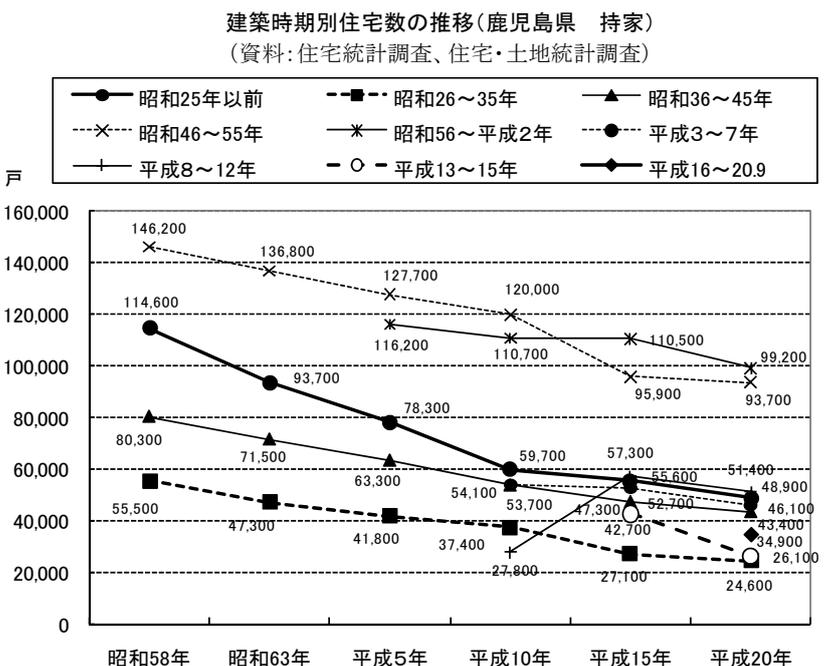
構造別にみると、木造住宅では、昭和25年以前に建築された住宅の割合が17.5%と多く、昭和55年以前に建築された住宅でも6割を占めています。一方、防火木造住宅では、昭和56年以降の住宅が7割以上であり、非木造住宅でも同様に7割以上を占めます。また、防火木造住宅や非木造住宅は、木造に比べ、平成8年以降に建てられた住宅の割合が多くなっています。



所有関係別に建築時期別住宅数をみると、昭和45年以前の住宅ストック数は住宅総数の20%を占めており、持ち家においては25%と1/4を占めています。昭和55年以前の住宅ストック数については、住宅総数の40%、持ち家においては45%を占めています。



また、持ち家における建築時期別住宅数の推移をみると、昭和55年以前の住宅において減少傾向が明確であり、これらの住宅の減失が進んでいる事が伺えます。なお、平成10年から平成15年の間で昭和46～55年に建築された住宅数の減少傾向が顕著であり、この年代の住宅が多く減失しています。一方、昭和25年以前の住宅の減少幅が以前より小さくなっている傾向が伺えます。



○住宅の住み替え等の状況

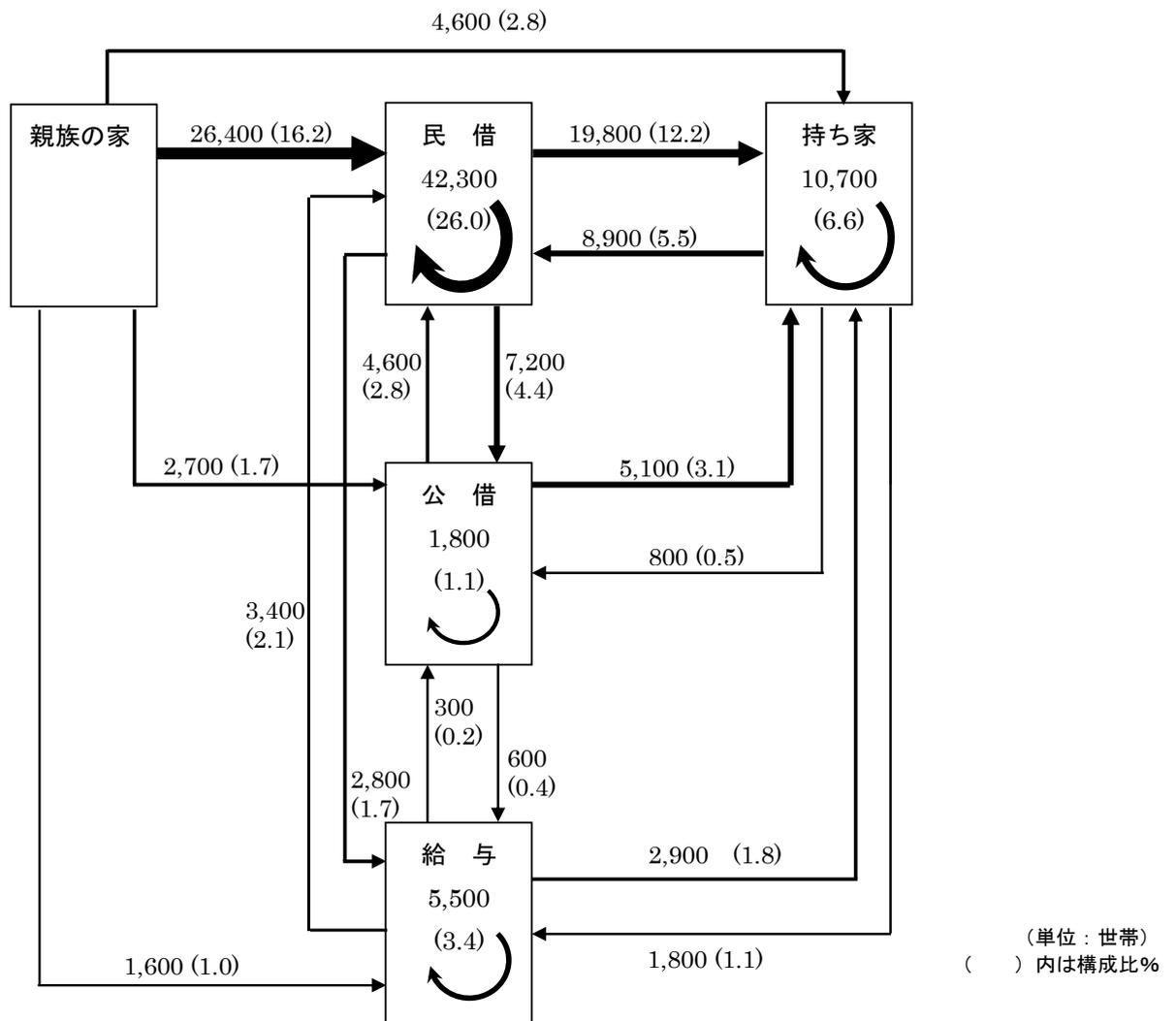
平成16年1月～20年9月の5年間に移転変化した世帯は163,700世帯となっています。

移転変化の内容をみると、民借から民借への住み替えが26.0%で最も多く、次いで親族の家から民借(16.2%)、民借から持家(12.2%)となっており、うち、親族の家から移転した世帯は26,400世帯(移転した世帯の約2割)であり、民借への住み替えが最も多くなっています。

また、持ち家への住み替えは、民借からが最も多く、次いで持ち家間での住み替えが多くなっています。一方で親族の家から持家への住み替えはさほど多くなく、一定期間民借で住んだ後、持ち家へ居住という傾向が伺えます。

平成16年～20年9月の間に入居した普通世帯(鹿児島県)

主世帯総数 163,700(その他含む)



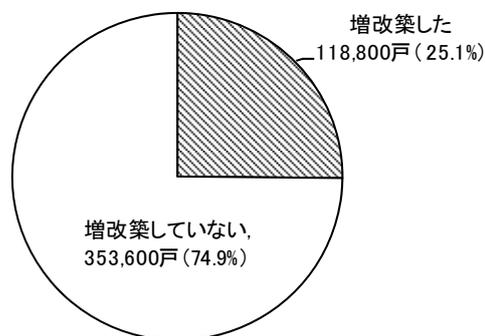
(単位: 世帯)
()内は構成比%

(資料: 平成20年 住宅・土地統計調査)

○住宅の増改築の状況

平成16年1月以降の約5年間で増改築を行った持ち家は、全体の5万戸（25.1%）程度であり、年間で換算すれば5%程度でなっています。

平成16年1月以降の増改築の有無(持ち家)
(資料:平成20年住宅・土地統計調査)



○耐震化の状況

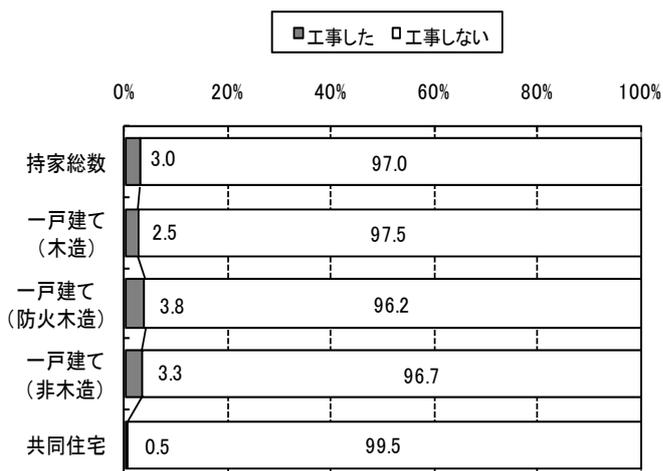
鹿児島県で耐震工事をした世帯は、持家全体の3.0%となっています。

また、一戸建ての木造住宅では2.5%であり、一戸建て防火木造(3.8%)や一戸建て非木造(3.3%)と比べても、耐震工事を行った住戸数の割合は低くなっています。

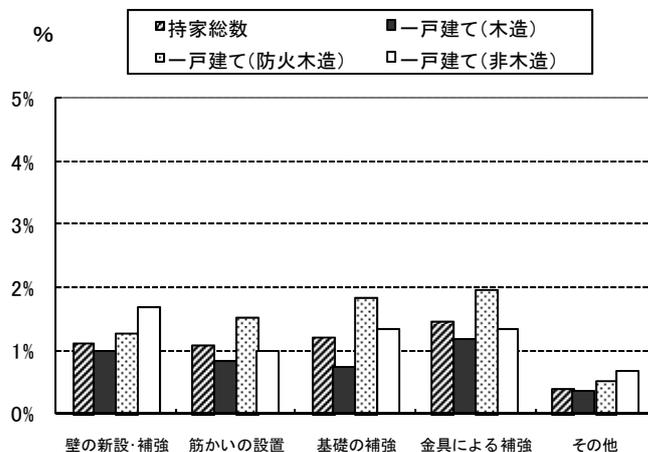
耐震工事の内容に着目すると、持ち家全体では金具による補強が比較的多く、壁の新設・補強、筋かいの設置や基礎の補強はやや少なくなっています。

いずれの構造でも類似した傾向にありますが、一戸建ての防火木造では、金具による補強が最も多く、次いで基礎の補強が多くなっています。

耐震工事の有無-総数(鹿児島県)
(資料:平成20年住宅・土地統計調査)



耐震工事の内容-総数(鹿児島県)
(資料:平成20年住宅・土地統計調査)



○高齢者向け住宅仕様の整備状況

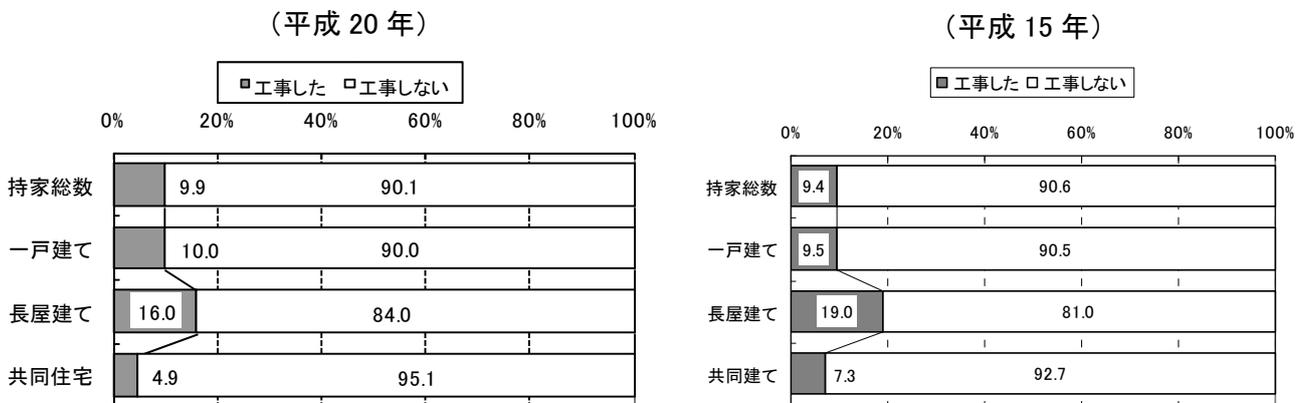
持家世帯における高齢者向け設備工事を行った世帯の割合について、平成20年時点と平成15年時点と比較すると、持家総数では9.9%と平成15年(9.4%)よりもやや増加しています。

持家総数を対象として設備工事の内容別に世帯の割合を見ると、「便所」や「手すり設置」を行う世帯の割合が多く、平成15年時点と比べると、一戸建て居住世帯において「便所」、「浴室」工事を行う割合が増加しています。

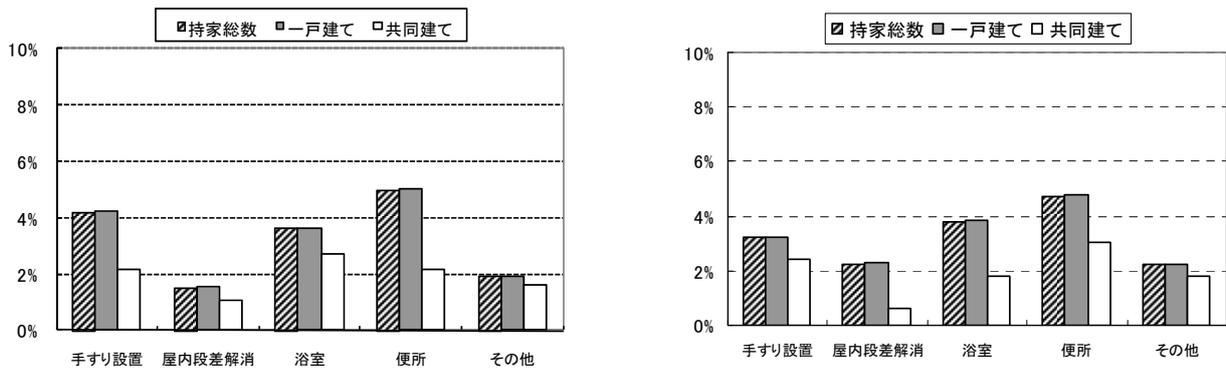
高齢者がいる世帯を対象として同様な割合をみると、一戸建て居住世帯において「手すり設置」を行う割合が増加し、共同建て居住世帯では「浴室」工事が増加しています。

高齢者等の設備工事の有無（持家世帯）

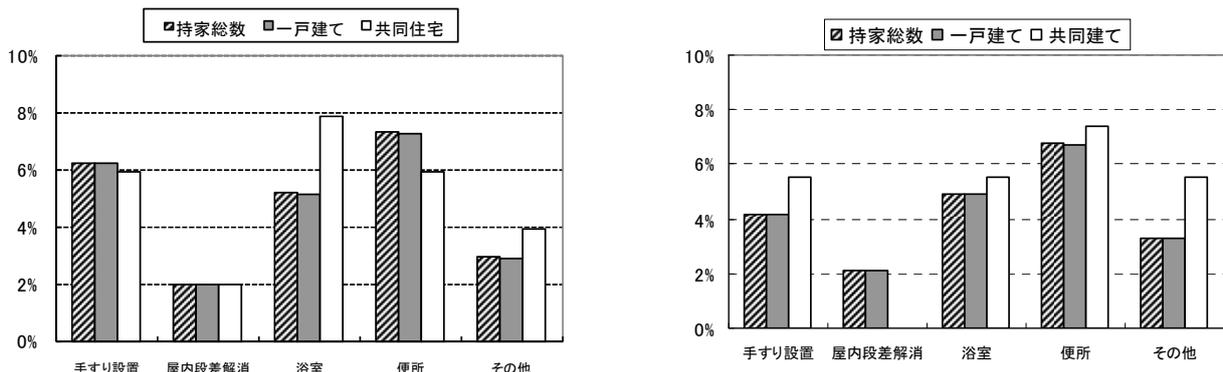
(資料:住宅・土地統計調査)



設備工事の内容別工事の有無（持家世帯）



(高齢者がいる持家世帯)

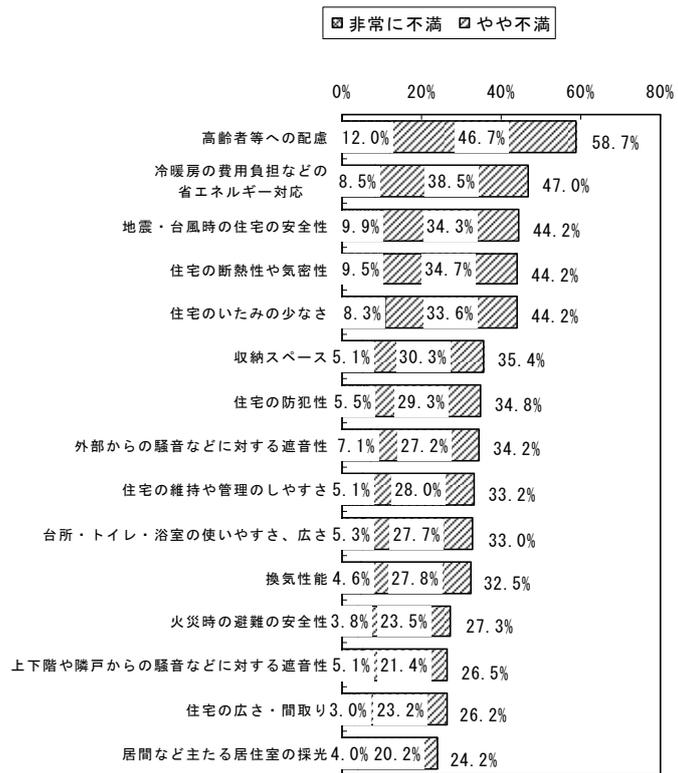


②居住者意識

○住宅の評価（不満率）

住宅に対する評価について、住宅の各要素に対する不満を見ると、最も不満率の高い要素として、「高齢者等への配慮」（58.7%）が挙げられています。非常に不満とする割合もこの要素が最も不満率が高く、次いで、省エネルギー対応や災害時の住宅の安全性が挙げられています。なお、平成15年時点と比べて不満率は全体的に低下していますが、省エネルギー対応についてはやや高くなっています。

住宅の各要素に対する不満率
（資料：平成20年住生活総合調査）

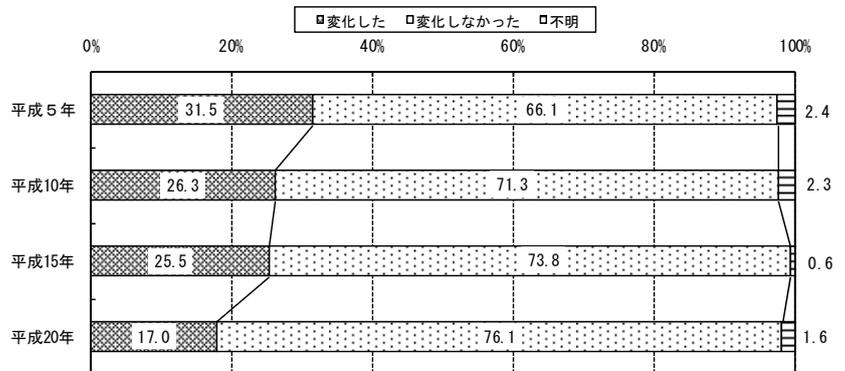


○居住状況の変化

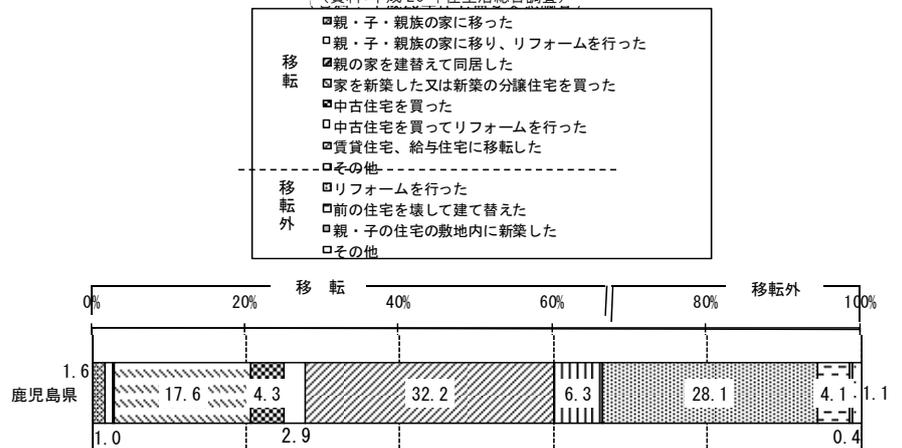
居住状況に変化があった世帯は、平成20年時点で全体の17.0%であり、平成15年時点と比べて減少しています。一方、変化がなかった世帯は平成20年時点で76.1%に上っており、居住状況の固定化が一層進んでいる様子が伺えます。

居住状況の変化の内容について、全国での傾向と比較してみると、「賃貸住宅、給与住宅に移転した」は全体の32.2%と多く、次いで、「リフォームを行った」28.1%、「家を新築した又は新築の分譲住宅を買った」17.6%となっています。住宅の移転を伴うリフォームを加えると、リフォームを行った世帯は全体の29.1%となっています。

居住状況の変化の有無（鹿児島県）
（資料：住宅需要実態調査、住生活総合調査）



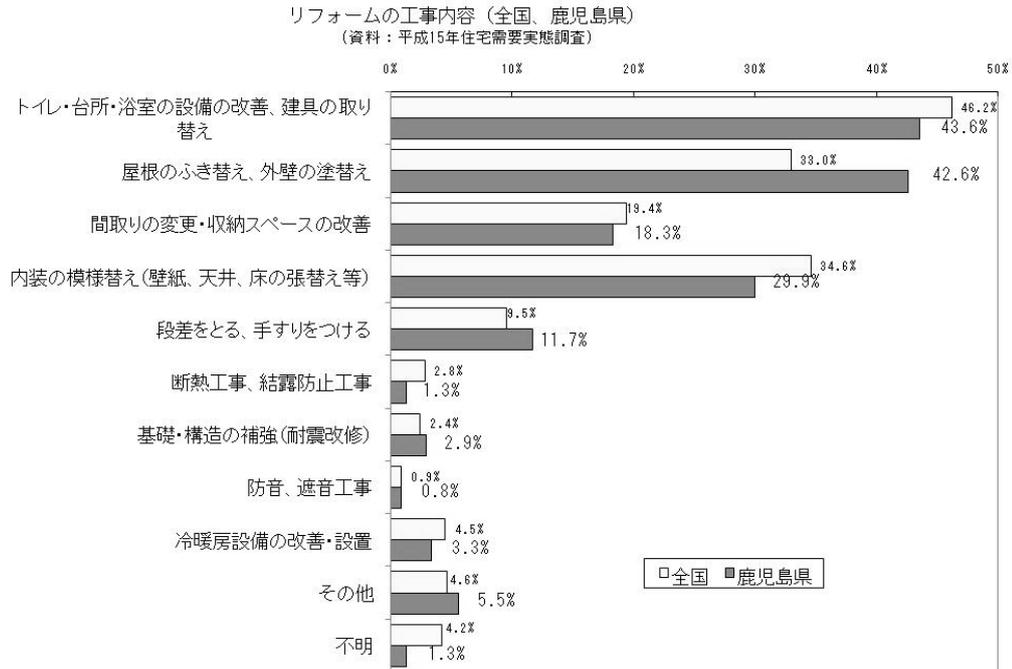
居住状況の変化の内容
（資料：平成20年住生活総合調査）



○リフォーム工事の内容

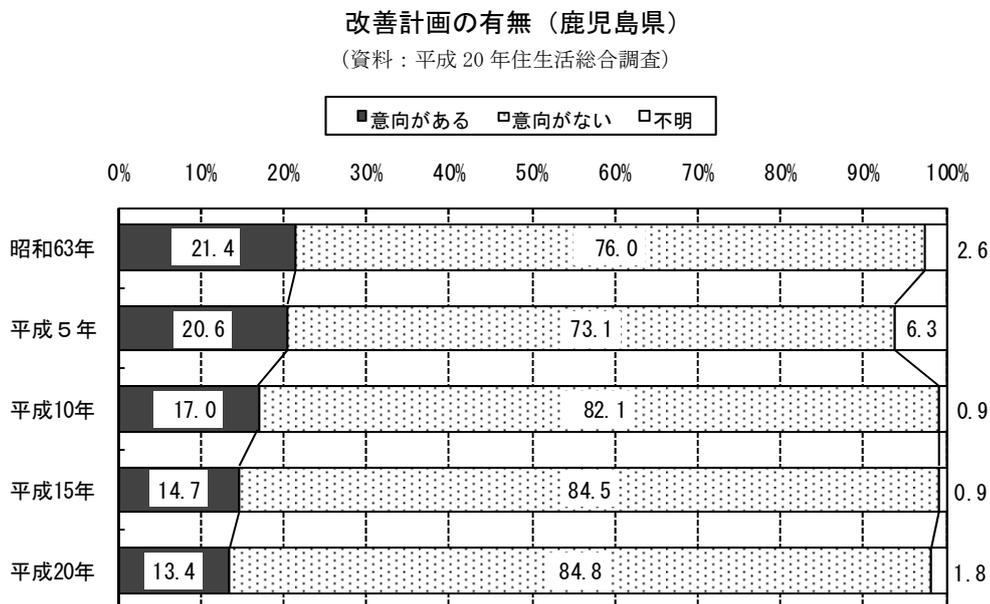
リフォームの工事内容について、平成15年調査の結果からみると、「台所・トイレ・浴室等の設備の改善、建具の取り替えを行った」が43.6%と最も多く、次いで「屋根のふき替え、屋根・外壁の塗り替え等を行った」42.6%と多くなっています。全国での値と比較して屋根のふき替えや外壁の模様替えを行った割合が多いことが特徴となっています。

高齢者等への配慮に関連する工事内容としては、トイレ等の設備の改善のほかに、「段差をとる、手すりをつけるなどした」が比較的多く、全国での値よりも多くなっています。

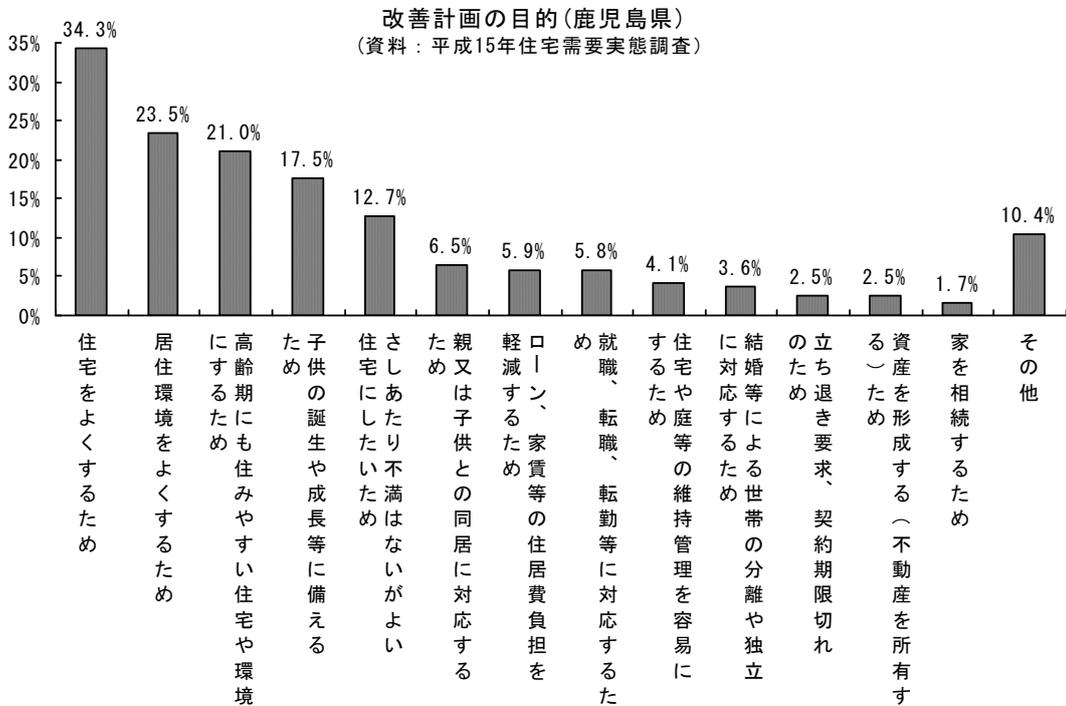


○改善計画

住宅改善の「意向がある」世帯は、全体の13.4%であり、また、これまでの推移をみると、改善計画の意向がある世帯は継続して減少する傾向にあります。

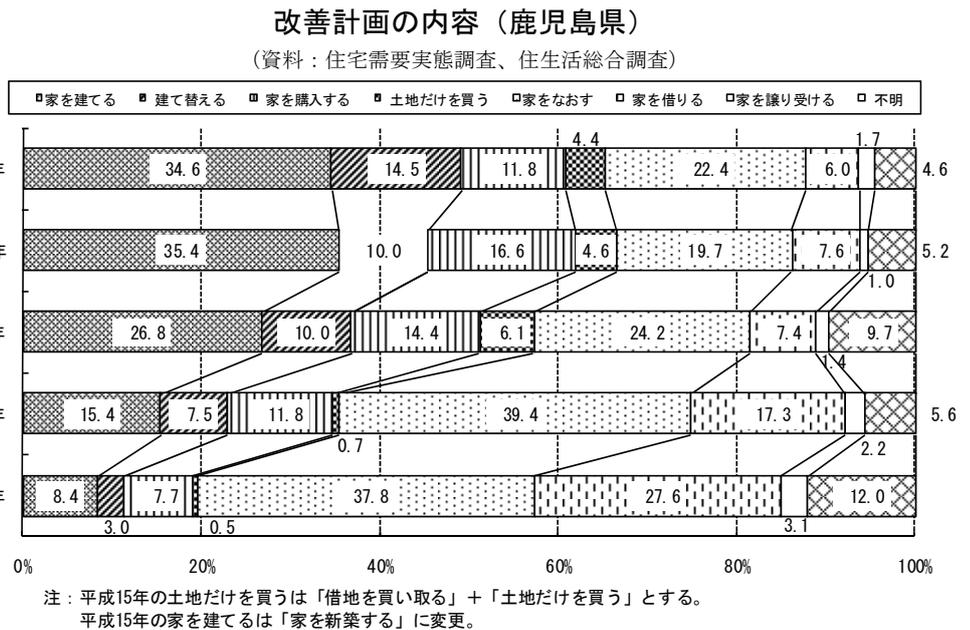


改善計画の目的について、平成15年調査の結果からみると、多い順に、「住宅をよくするため」が最も多く、「居住環境をよくするため」や「高齢期にも住みやすい住宅や環境にするため」が次いで多くなっています。一方、「親又は子供との同居に対応するため」は6.5%にとどまっています。



改善計画の内容に関する割合をみると、「家をなおす」が最も多く、次いで「家を借りる」や「家を建てる」の順となっています。

これらの割合を平成15年時点と比べると、「家をなおす」が1.6ポイントの減少に対し、「家を借りる」が10.3ポイントの大幅な増加をしています。また、「家を建てる」が7.0ポイント、「家を購入する」が4.1ポイントの大幅な減少をしており、改善計画がストック中心に移行しており、また、取得するよりも借りる傾向が明確になっています。

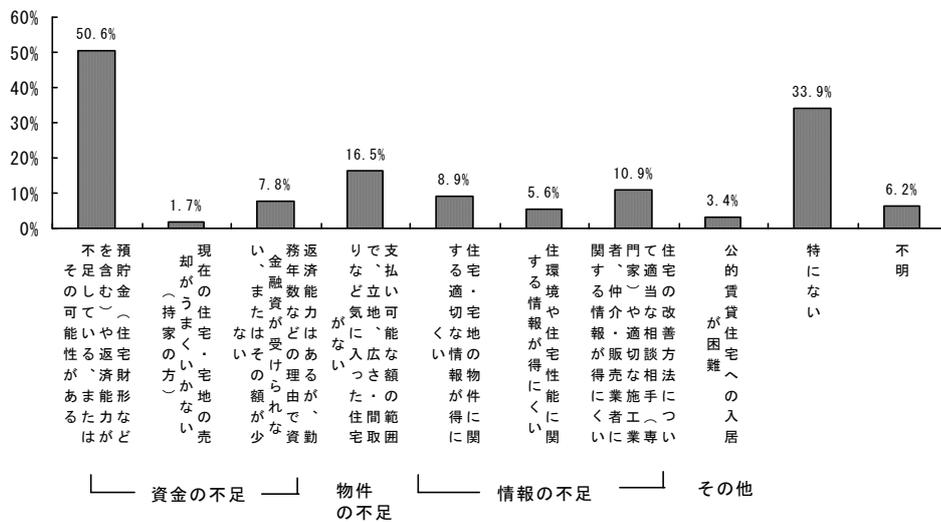


○計画実現の阻害要因

改善計画の実現に際し困っている点について、平成15年調査の結果からみると、「預貯金や返済能力が不足している、またはその可能性がある」が50.6%で最も多くなっています。次いで「支払い可能な範囲で、立地、広さ・間取りなど気に入った住宅がない」16.5%、「住宅の改善方法について適当な相談相手や適切な施工業者、仲介・販売業者に関する情報が得にくい」10.9%が多くなっています。

「預貯金や返済能力が不足している、またはその可能性がある」は、全国を5.3ポイント上回っており、資金不足が大きな理由となっている傾向が伺えます。

計画実現の疎外要因(第1位～2位)(鹿児島県)
(資料：平成15年住宅需要実態調査)

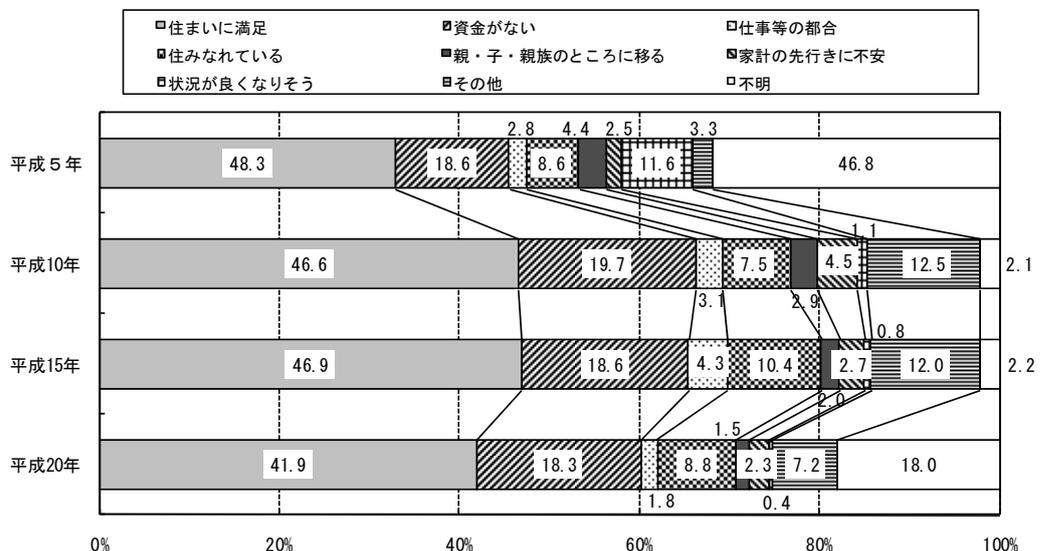


改善計画がない理由は、「住まいに満足している」が40%程度を占めて最も多く、次いで、「資金がない」や「住みなれている」が多くなっています。

平成15年時点と比較すると、「住まいに満足している」世帯の割合が減少し、他の理由を挙げる世帯の割合も減少しています。

改善意向のない理由(鹿児島県)

(資料：住宅需要実態調査、住生活総合調査)



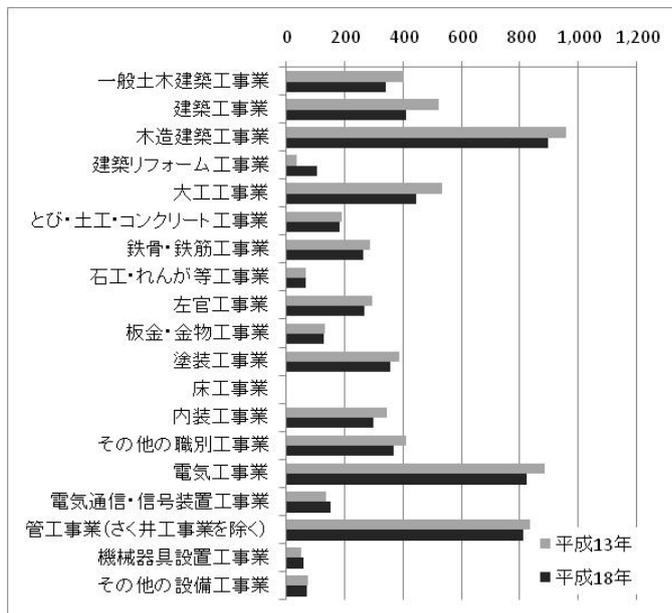
(3) 事業者特性

①事業所の業種・事業所規模別傾向

○業種区分別事業所数

鹿児島県内の関連業種別事業所数をみると、木造建築工事業が最も多く、建築工事関連では、大工工事業や建築工事業が多くなっています。一方、電気工事業などの特定工事に対応する事業所も多く存在します。5年間の変動に着目すると、多くの業種が減少している一方で、建築リフォーム工事業が、事業所数は少ないものの大幅に増加しており、リフォーム等の需要が増大している傾向が伺えます。

○業種区分別事業所数（平成13年・18年）

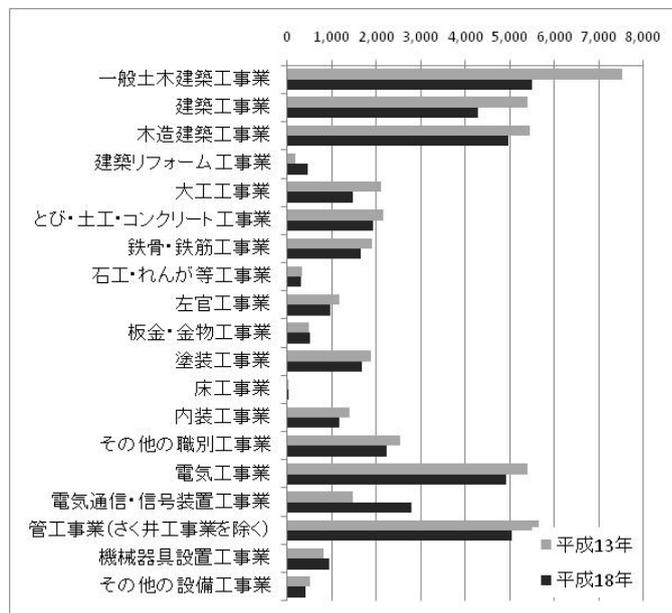


資料：事業所統計

○業種区分別従業員数

鹿児島県内の関連業種別従業員をみると、一般土木建築工事業の他に木造建築工事業や建築工事業が多く、また、事業所数と同様に、電気工事業など特定工事に従事する従業員も多くなっています。5年間の変動に着目すると、多くの業種で従業員数が減少しており、特に、一般土木建築工事業や大工工事業では大幅に減少しています。これに対して、建築リフォーム工事業や電気通信・信号設置工事業の従業員は大幅に増加しています。また、事業所数が最も多い木造建築工事業における従業員数は、わずかながら減少となっています。

○業種区分別従業員数（平成13年・18年）



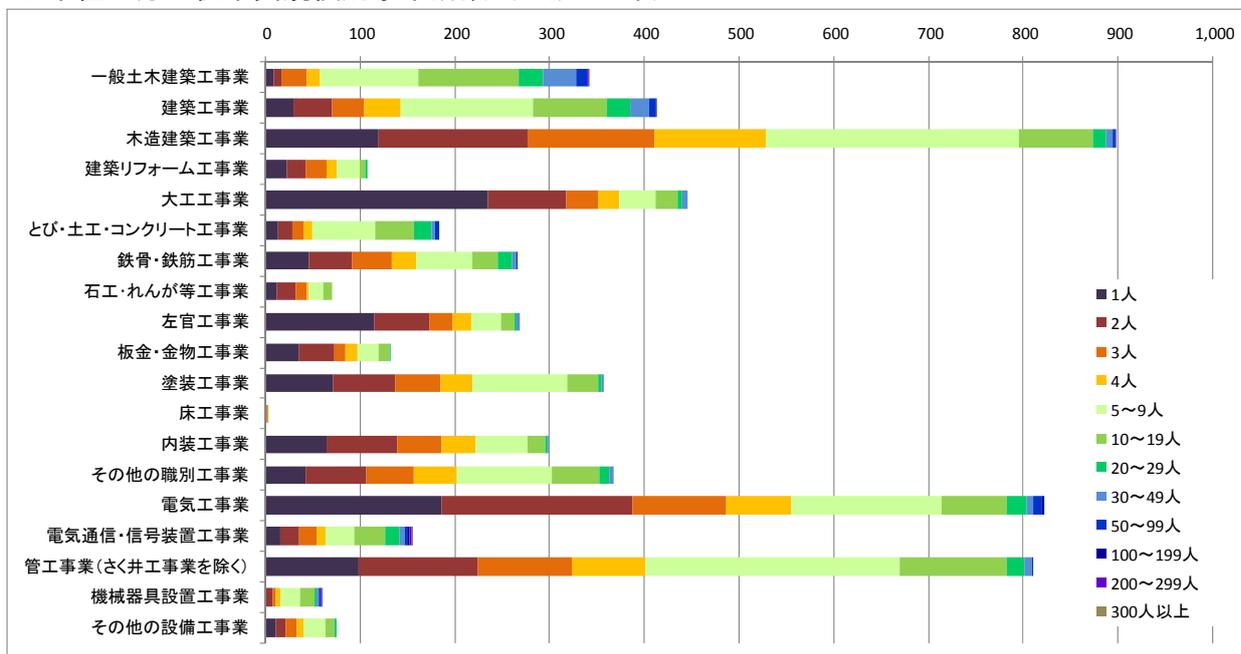
資料：事業所統計

○業種区分・従業員規模別事業所数

鹿児島県内の関連業種別事業所数について、さらに従業員規模別の傾向をみると、最も事業所数が多い木造建築工事業では、従業員数が1人から200人程度まで幅広く、その多くが9人までの小規模な事業所となっています。中でも、大工工事業は、従業員数が9人までの小規模

な事業所が大半であるうえ、従業員1人が半数以上を占めていることから、際だって事業所規模が小さいという特徴があります。なお、建築リフォーム工事業は、従業員1人から29人以下まで多様な規模が存在しています。

○業種区分・従業員規模別事業所数（平成18年）

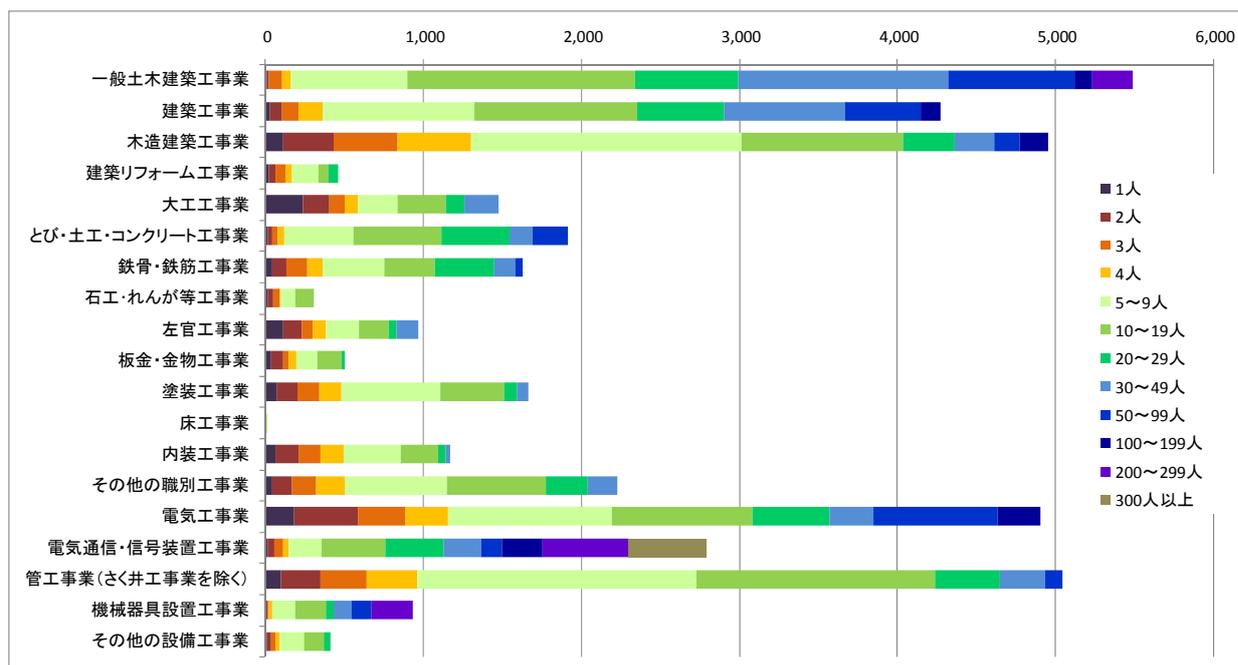


資料：事業所統計

○業種区分・従業員規模別従業員数

鹿児島県内の関連業種別従業員数について、さらに従業員規模別の傾向をみると、従業員数が多い一般土木建築工事業や建築工事業では30人以上の事業所に所属する従業員が比較的多いに対し、木造建築工事業では、29人以下の事業所に所属する従業員が比較的多く、4人以下の事業所に所属する従業員も比較的多くなっています。一方、大工工事業は、従業員規模別に見ると4人までの小規模な事業所に属する従業員が全体の半数程度となっています。

○業種区分・従業員規模別従業員数（平成18年）



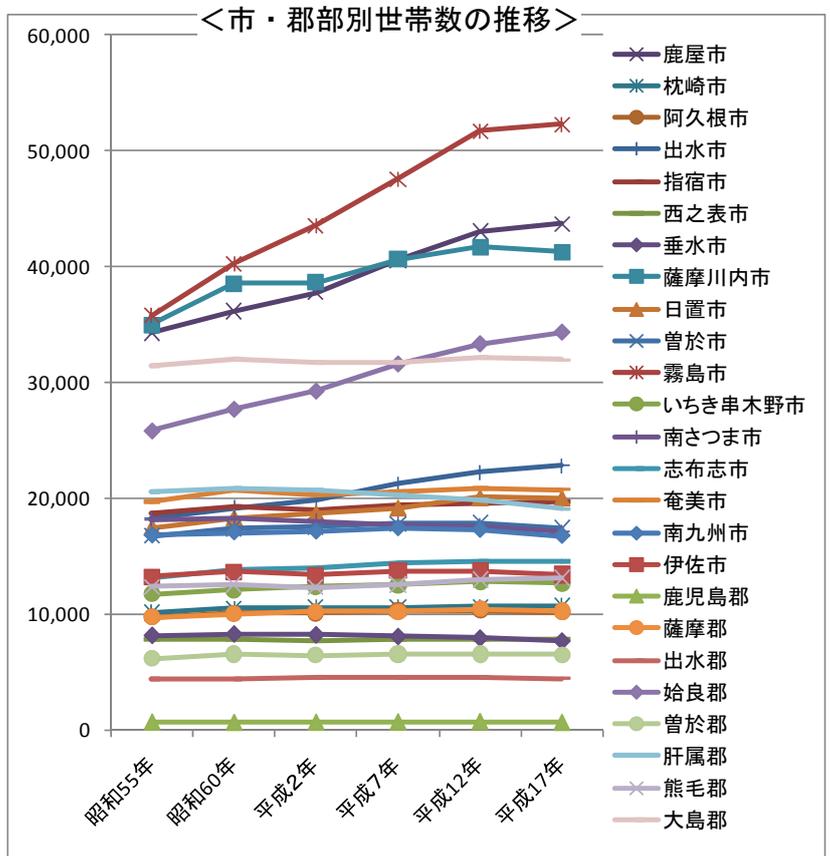
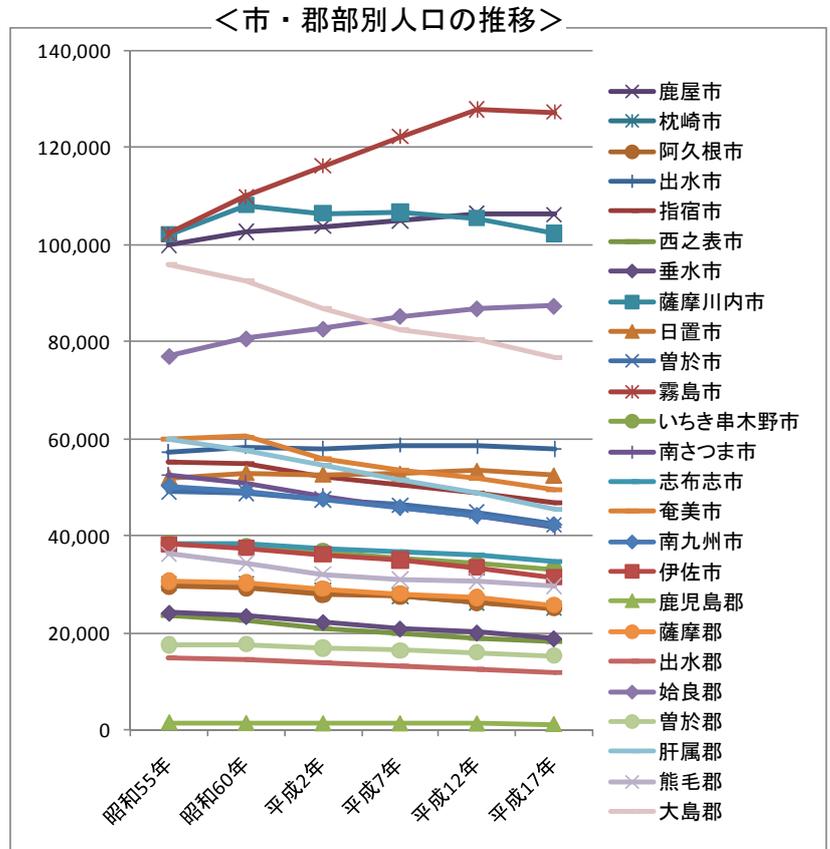
資料：事業所統計

(参考) 人口・世帯数の推移 (合併後の市町村区分による)

鹿児島県における近年の市町村別人口動向は、鹿児島市以外では、霧島市や鹿屋市、始良町を含む始良郡など、人口8万人を超える市・郡部等を中心に増加する傾向があるものの、人口6万人より少ない他市及び郡部では減少する傾向が続いており、特に、肝属郡や南さつま市、垂水市など25年間で約20%減少している市・郡部もあります。また、大島郡でも人口減少傾向が顕著になっています。

世帯数の動向は、鹿児島市以外では、霧島市や鹿屋市、始良町を含む始良郡など、3万世帯を超える市・郡部等では大幅に増加する傾向があるものの、2万世帯より少ない他市及び郡部では世帯数の大幅な増加はなく、肝属郡や南さつま市、垂水市などでは減少する傾向が見られます。

○人口・世帯数の推移 (鹿児島市を除く)



資料: 国勢調査報告

3.住宅の維持管理に関するアンケート集計結果

3-1.事業者アンケート

■調査諸元

- 調査対象：鹿児島県内の「まもりすまい保険」（住宅瑕疵担保責任保険）登録業者
- 調査日程：平成21年9月25日～ 回収期限 平成21年10月5日
- 回答者数：186件（配布数721件、回収率25.8%）
- 調査票：（後述）

■回答結果の概要及び結果考察

【回答者属性の傾向】

所在地は鹿児島市内が45%を占めます。業種は元請工務店や総合建設業が大半であり、維持管理・リフォーム部門を有する業者が半数近く見られます。従業員数は5人以下が多く、10人以下では2/3近くを占めます。

【住宅の維持管理に関する業務】

業者によって受注件数や受注対象に違いがあることを踏まえて、維持管理の促進における課題や普及策等を検討する必要があります。

特に、維持管理の要望がない状況や要望がなくても実施している実態、点検が定期的に行われていない状況、業者による維持管理住棟数の違い等について、留意する必要があります。

【対象住宅の範囲、関係】

維持管理を行う住宅は、自社で手掛けたもの以外も扱う業者もみられます。また、無償であったり非契約であったりするなどの場合が多く、維持管理業務における責任の所在や範囲が曖昧になっていることが懸念されます。また、維持管理期間が明確でないことや10年以内であることなど、長期的な使用に応えるには至っていない状況にあります。

【住宅履歴情報の保管】

住宅履歴情報を作成している業者は半数程度であり、履歴情報を活用した経験がある業者はさらにその半数と、まだ十分に普及・活用されているとはいえない状況にあります。なお、住宅履歴情報の保管形態は、データベース化が半数程度進んでいること、資料内容については、経緯等に応じて適宜対応されていることがわかります。

【住宅の維持管理における効果と課題】

住宅の維持管理による効果として、点検による劣化や被害の回避・抑制が多く挙げられている他、施主の信用獲得なども効果の一つに挙げられています。また、履歴情報の活用や維持管理情報の把握など情報面での効果も挙げられています。これらから、点検等を励行するとともに情報・記録の蓄積を充実化することが効果的であると言えます。

一方、住宅の維持管理における課題としては、維持管理等の進め方に関する事項が多く挙げられています。他には、費用が過大であることや無償サービスとの線引きが難しいこと、施主の対応などが挙げられています。維持管理に係る責任や負担を明確にして施主の理解を得ながら維持管理を実施できるようしていくことが課題であると言えます。

【これからの維持管理のための取り組み】

継続的な維持管理に向けて、維持管理に対する所有者・事業者の意識向上が必要であるとの意見が多く、維持管理業務での回答で示された内容（責任が曖昧なまま取り組まれている状況など）や課題で示された内容とも整合します。また、住宅履歴情報の充実・更新も挙げられており、住宅履歴情報の普及・活用が必要であると言えます。

「地域「いえ」まもりシステム」については、事業性や構成メンバー実施体制などに留意することが、システムの普及に必要なであると言えます。

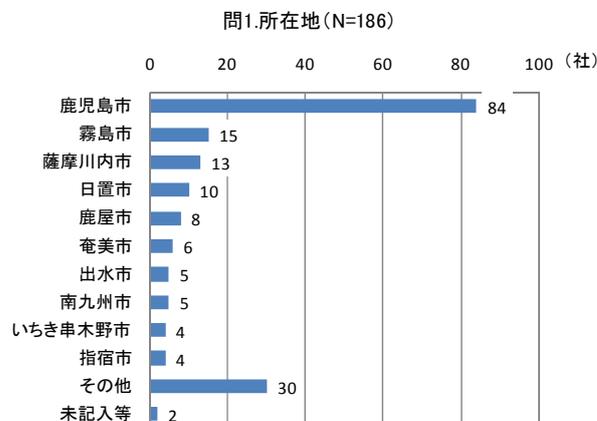
また、維持管理等にかかる公的組織の役割は、スキルアップや普及・啓発が多く、業界を先導する役割が期待されていることがわかります。

■単純集計結果

【回答者属性】

○所在地

- ・回答者の所在地は、鹿児島市が全体の45%を占めます。



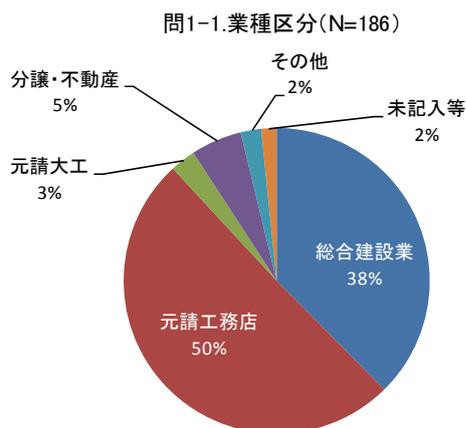
問1.所在地の内訳

鹿児島市	84
霧島市	15
薩摩川内市	13
日置市	10
鹿屋市	8
奄美市	6
出水市	5
南九州市	5
いちき串木野市	4
指宿市	4
その他	30

(その他内訳)
 3社: 南さつま市、曾於市、加治木町、大崎町、知名町
 2社: 伊佐市、志布志市、天城町
 1社: 枕崎市、西之表市、始良町、瀬戸内町、中種子町、南種子町、湧水町、与論町、東京都

○業種

- ・回答者の業種は、元請工務店が94件(全回答数の50%)と最も多く、次いで総合建設業が70件(同38%)と多くなっています。

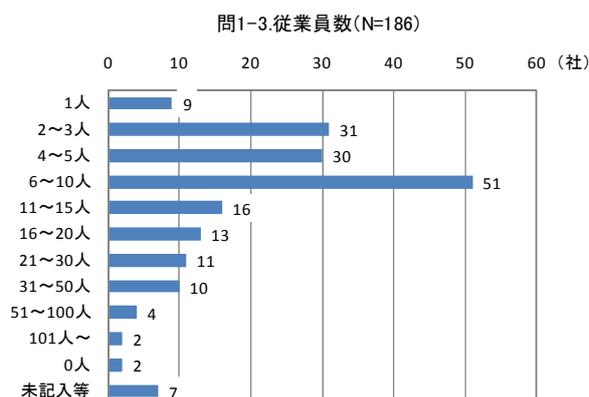


所在地(地域)別業種別集計表

	総合建設業	元請工務店	元請大工	分譲・不動産業	その他	未記入等	合計
鹿児島市	32	41	0	8	2	1	84
霧島市	9	4	1	1	0	0	15
薩摩川内市	8	4	0	0	0	1	13
日置市	2	6	2	0	0	0	10
鹿屋市	6	2	0	0	0	0	8
奄美市	4	2	0	0	0	0	6
出水市	3	1	1	0	0	0	5
南九州市	0	5	0	0	0	0	5
いちき串木野市	1	3	0	0	0	0	4
指宿市	0	4	0	0	0	0	4
その他	5	21	1	0	2	1	30
未記入等	0	1	0	1	0	0	2
合計	70	94	5	10	4	3	186

○組織

- ・回答者のうち、維持管理・リフォーム部門を有する回答者は73件(同41%)と半数近くあります。
- ・従業員数は、5人以下が70件(同38%)あり、10人以下では121件(同65%)を占めています。
- ・後継者がいる回答者は84件(同46%)と、半数近くにのびります。一方、後継者が未定である回答者は57件(同31%)となっています。



回答者の組織(維持管理・リフォーム専門部門)

	件数	構成比
専門部門あり	73	41.5%
専門部門なし	103	58.5%
合計(未記入等除)	176	100.0%

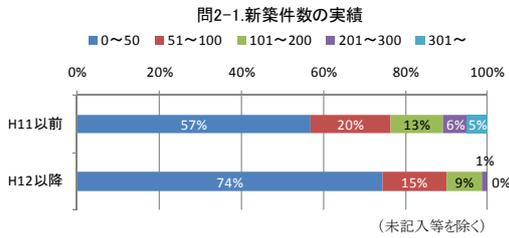
後継者の有無

	有り	なし	未定	その他	合計
件数	84	39	57	2	182
(%)	(46.2)	(21.4)	(31.3)	(1.1)	(100.0)

【住宅の維持管理に関する業務】

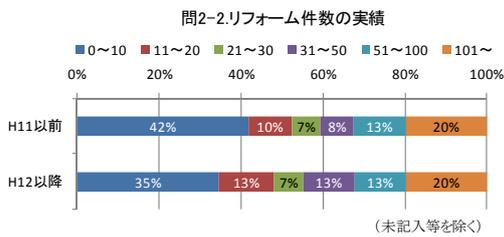
○受注件数

- ・回答者の受注棟数は、新築では50棟以下が大半を占めています。リフォームでは、10棟以下が多くを占める一方、30棟以上も多くを占めています。



<新築>

棟数区分	H11以前	H12以降
0~50棟	58	111
51~100棟	20	23
101~200棟	13	13
201~300棟	6	2
301棟~	5	0
合計	102	149



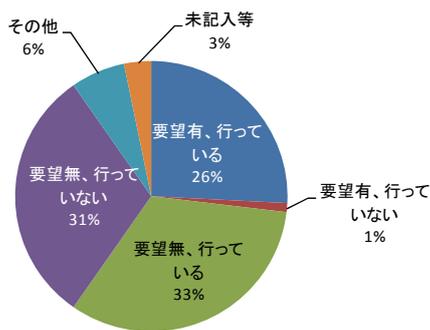
<リフォーム>

棟数区分	H11以前	H12以降
0~10棟	36	44
11~20棟	9	17
21~30棟	6	9
31~50棟	7	16
51~100棟	11	16
101棟~	17	25
合計	86	127

○住宅の維持管理に関する業務受注件数

- ・住宅の維持管理について施主の要望がある回答者は50件（同27%）であり、そのうちのほとんど（48件、同26%）で維持管理を行っています。
- ・維持管理を行っている回答者は121件（同65%）と2/3近くを占めており、そのうち施主の要望がない状況で維持管理を行っている回答者は61件（同33%）あります。

問3.施主からの要望と維持管理の取組状況(N=186)



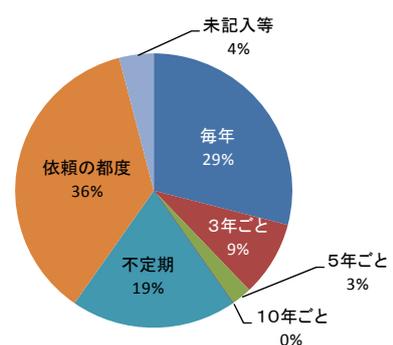
	維持管理 を行っている	維持管理 は行っていない	合計
施主の要望がある	48	2	50
施主の要望はない	61	57	118
合計	109	59	168

*その他12件、未記入等6件を除く

○住宅の定期点検頻度

- ・住宅の定期点検頻度は、「施主から依頼のあった都度」が45件（維持管理実施回答者のうち36%）と最も多く、「不定期」(24件、同19%)と合わせると、半数以上の回答者が定期的でなく点検等を行っている状況にあります。また、「毎年」と回答した回答者は36件あります。

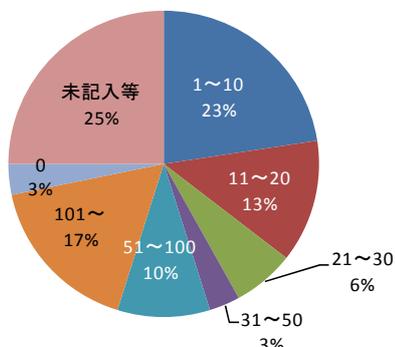
問4.定期点検の頻度(N=124)



○維持管理住宅の概要

- ・維持管理住宅棟数は、10棟以下が28件（同23%）と最も多くを占めます。
- ・維持管理住宅の形式は、独立建が109件（同92%）を占めます。また、維持管理住宅の構造は、木造が105件（同89%）を占めます。

問5.維持管理を行っている住宅数(N=124)



維持管理住宅の形式

	件数	構成比
独立建(戸建)	109	92.4
共同建	9	7.6
合計	118	100.0

維持管理住宅の構造

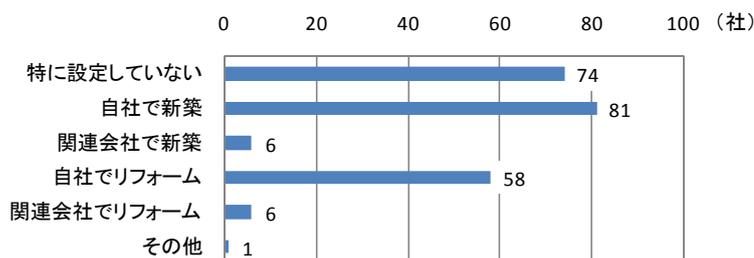
	木造	鉄骨造	RC造	その他	合計
件数	105	1	11	0	117
比	89.7	0.9	9.4	0	100.0

【対象住宅の範囲、関係】

○維持管理対象住宅の範囲（複数回答）

- ・維持管理の対象とする住宅のうち、最も多いのは「自社で新築」で81件あり、次いで「自社でリフォーム」が58件あります。一方、「特に設定していない」場合も74件と多く、維持管理の対象は回答者によって異なる傾向が伺えます。

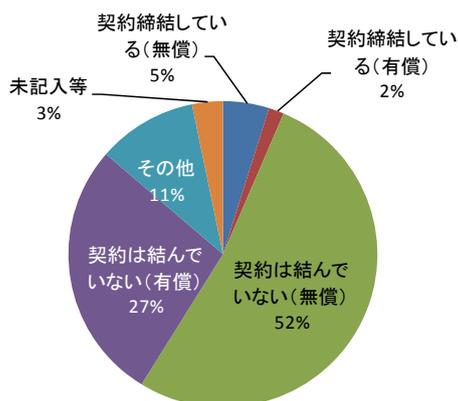
問6.維持管理の対象となる住宅(N=226)（複数回答）



○維持管理に関する契約関係

- ・維持管理に関する契約については、契約を結んでいない回答者が99件（同79%）と多くあります。そのうち無償である回答者は65件（同52%）あり、非契約回答者の2/3を占めています。
- ・維持管理に関する業務が無償である回答者は71件（同57%）であり、維持管理を無償で行っている回答者が半数以上にのぼっています。

問7.維持管理に関する契約関係(N=124)



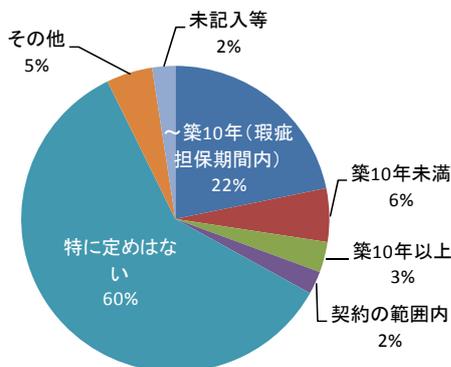
費用支払	無償	有償	合計
契約締結	件	件	件
維持管理契約を締結している	6	2	8
維持管理契約を締結していない	65	34	99
合計	71	36	107

*その他13件、未記入等4件を除く

○維持管理期間

- ・維持管理期間については「特に定めはない」が最も多く、74件（同60%）あります。
- ・維持管理期間を定めている回答者の中では、「築10年まで（新築住宅の瑕疵担保期間内）」とする回答者が27件（同22%）が多く、「築10年以上」の回答者は4件（同3%）とごく一部です。

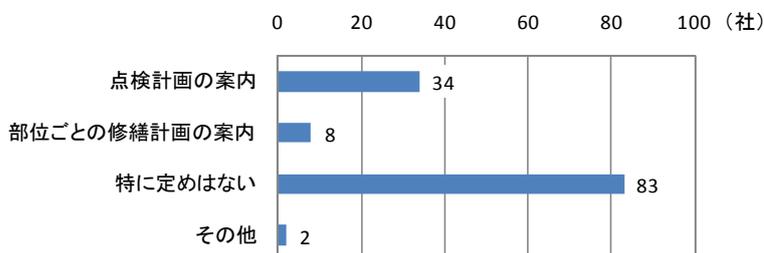
問8.維持管理の期間(N=124)



○維持管理に関する基本仕様の周知（複数回答）

- ・維持管理に関する基本仕様の周知は、「特に定めはない」とする回答者が最も多く、83件あります。また、「定期的な点検計画を所有者へ案内している」回答者が34件あり、部位ごとの修繕計画を案内している回答者よりも多く存在する傾向が伺えます。

問9.維持管理に関する基本仕様の周知(N=127)(複数回答)

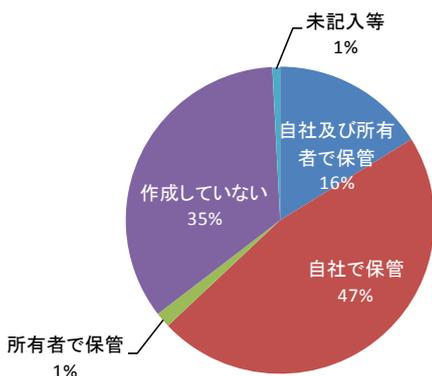


【住宅履歴情報の保管】

○住宅履歴情報の作成・保管

- ・住宅履歴情報を作成している回答者は80件（対象回答者数の64%）になり、維持管理を行っている回答者の約2/3（全回答者の43%）で住宅履歴情報を作成しています。
- ・住宅履歴情報の保管場所は、「自社のみで保管」が58件と多くを占めています。

問10.住宅履歴情報の作成・保管(N=124)

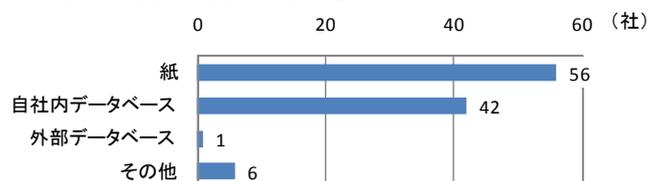


		件数
作成している	1.自社及び所有者で保管	20
	2.自社で保管	58
	3.所有者で保管	2
4.作成していない		43
未記入等		1
合計		124

○住宅履歴情報の保管形態（複数回答）

- 住宅履歴情報の保管形態は、「紙」である回答者が最も多く、56件あります。一方、「自社データベース」で保管する回答者は42件あり、データベースも主な保管方法となっています。

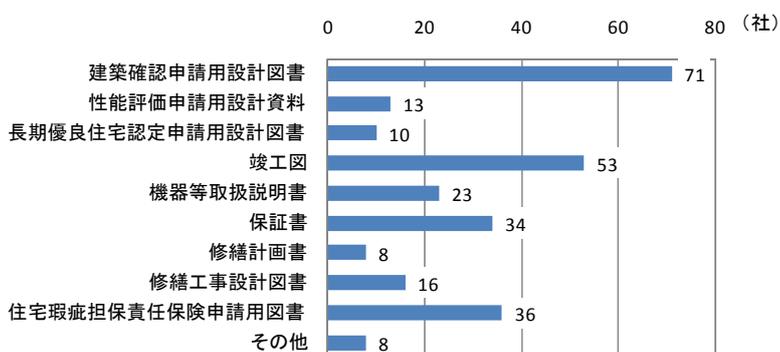
問11.住宅履歴情報の保管形態(N=105)(複数回答)



○住宅履歴情報としての保管資料（複数回答）

- 住宅履歴情報として保管する資料は、「建築確認申請用設計図書」が最も多く、71件あります。次いで「竣工図」が多く、53件あります。保管資料として他に多数の資料が挙げられており、経緯や住宅内容等に応じて適宜保管資料が用意される傾向があると考えられます。

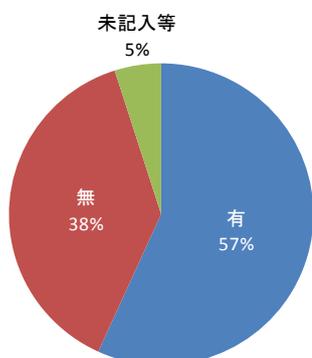
問12.住宅履歴情報として保管している資料(N=226)(複数回答)



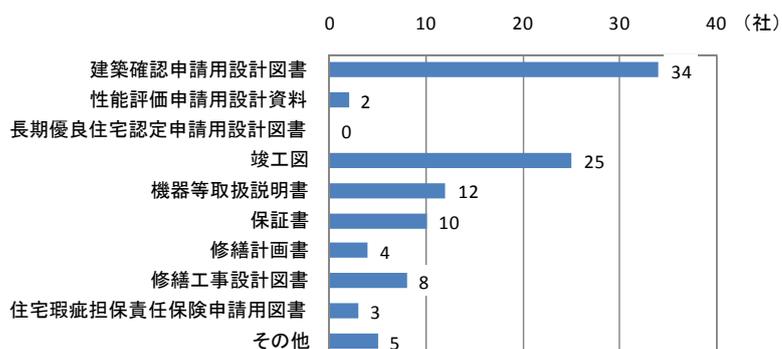
○住宅履歴情報の活用経験

- 住宅履歴情報を活用した経験がある回答者が46件（設問回答者数の57%）と、半数以上あります。ただし、全回答数(186件)を対象とすると、その1/4になります。
- 活用している情報としては、「建築確認申請用設計図書」が最も多く、次いで「竣工図」が多くを占めています。

問13.住宅履歴情報等の活用について(N=81)



問13-1.活用している住宅履歴情報の種類(N=103)(複数回答)



【住宅の維持管理等の効果と課題】

【住宅の維持管理等による効果】（記述解答）

- 住宅の維持管理等による効果として回答があった69件のうち、**点検等により住宅部材の劣化を未然に防ぐことや蟻害等の早期発見などが最も多く（36件）挙げられています。**その内容は、屋根や壁の劣化や剥離、漏水、ボルトの緩み等の他、白蟻被害等の早期発見・駆除なども含めた幅広い対応を行っています。
また、劣化等を防ぐことの延長として長寿命化につながることを挙げた回答も見られます。
- また、効果の一つとして**施主の信用・信頼獲得**を挙げた回答があります。一部では、維持管理を行うことが施主からの新たな仕事獲得につながったとする回答もあります。
- この他では、住宅の履歴情報の存在が有効であったとする回答や、維持管理により住宅の情報を得られることが他の住宅への対応を含め有効であったとする回答もあり、**維持管理を通じた情報の有効活用**が期待される効果の一つとなっているといえます。

【住宅の維持管理等における課題】（記述解答）

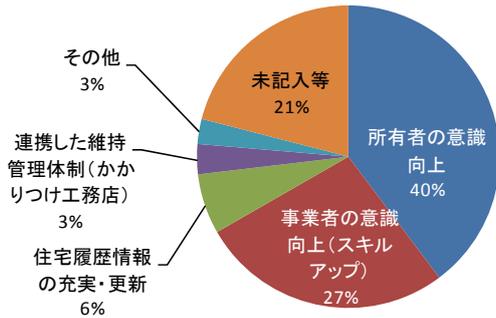
- 住宅の維持管理における課題として回答があった63件のうち、**維持管理等の進め方に関する課題が最も多く（21件）挙げられています。**
その内容は、定期点検の計画的な実施をはじめ、こまめな点検の実施、早い段階での施主との相談、記録の作成、維持管理を踏まえた設計・施行等があります。また、施主の高齢化や仕様状況の変化に応じた対応、部品の耐久性と保証期間のギャップ調整、交換部品の確保なども挙げられています。
- これに次いで、**維持管理にかかる費用が多大である**ことが多く挙げられています。特に、人件費の負担が大きいことや、工事規模が小さく割高となること、長期間継続することの労力等の負担がかかることなどが挙げられています。
- また、事業者として**有償と無償との線引きが難しい**ことや、維持管理の実施が施主から無償サービスの延長であるとみなされることなどが、多く挙げられています。**施主との共通認識を持つことや、明確に示しうる基準の設定、築年数が経過した物件での扱い等、様々な対策を講じることの必要性**が示されています。
- 施主との対応に関して、アフターサービスの要求が多いことへの対応、施主が行うべきメンテナンスが不充分であるなど、**維持管理の必要性等に関する施主の意識**が課題であるとの回答が見られます。
- 維持管理に係る情報の充実化**に関しては、履歴情報の資料作成が十分でなく定期的な維持管理には耐えられないケースや修繕履歴等の情報が反映されていないケース等が課題として挙げられています。また、法規の変更に伴う不適合部への対処方法をマニュアル化することなども、維持管理に係る情報面での取り組み課題として挙げられています。
- 維持管理に関する責任の所在が不明確**であるためのトラブルとして、補修が必要な不具合の原因が使用によるものか施工によるものかといった点や、業者間での工事側と材料提供側との区分け、受注者と工事実施者とのギャップ等が、課題として挙げられています。

【これからの維持管理のための取り組み】

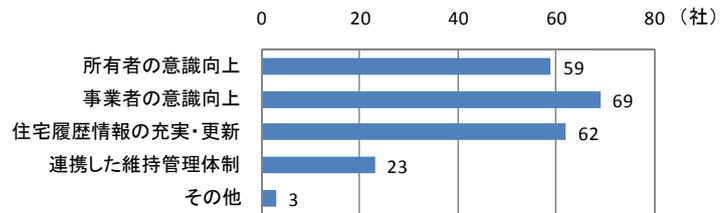
○継続的な維持管理に必要な取り組み（複数回答）

- ・継続的な維持管理に最も必要な取り組みとして、「所有者の意識向上」を挙げる回答者が最も多く、74件(全回答者数の40%)あります。次いで、「事業者の意識向上(スキルアップ)」を挙げる回答者が多く、50件(同27%)あります。
- ・継続的な維持管理にその他重要である取り組みとしては、上述の他に住宅履歴情報の充実・更新を挙げる回答者が多くあります。

問15.継続的な維持管理体制について(最重要)(N=186)



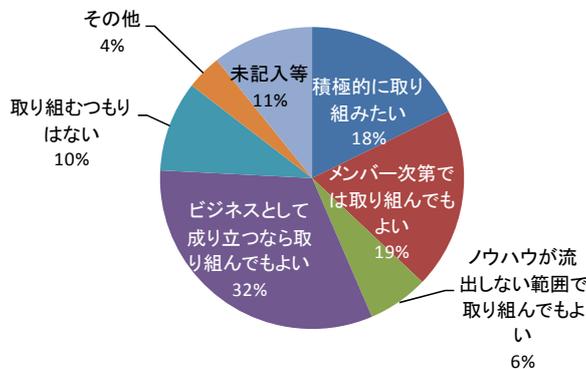
問15.継続的な維持管理体制について(その他重要)(N=216)(複数回答)



○地域「いえ」まもりシステムの取り組み

- ・共同で維持管理に取り組む「地域「いえ」まもりシステム」の取り組みことについて、「ビジネスとして成り立つなら」取り組むとする回答者が最も多く、60件(同32%)あります。次いで「メンバー次第」が36件(19%)、「積極的に取り組みたい」が33件(18%)と多く、事業性だけでなく業者間の関係に留意して取り組む必要があることが伺えます。

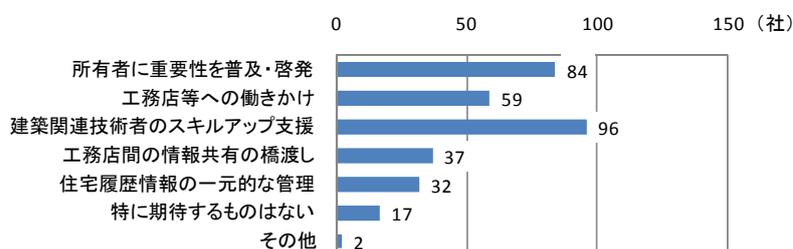
問16.地域「いえ」まもりシステムについて(N=186)



○維持管理等について公的組織に対する期待（複数回答）

- ・維持管理等における公的組織への期待として、多くの項目について期待する意見が挙げられています。特に、「スキルアップ支援」が96件と最も多く、次いで「普及・啓発の役割」が84件となっています。

問17.公的組織に期待する維持管理の役割(N=327)(複数回答)



3-2.住宅所有者アンケート

■調査諸元

- 調査対象：県民（消費生活フェア来場者）
- 調査日程：平成22年2月6日～平成22年2月7日（現地で回答及び回収）
- 回答者数：128件（直接配布方式、配布数128件）
- 調査票：（後述）

■回答結果の概要及び結果考察

【回答者属性の傾向】

〔回答結果概要〕居住地は、大半の方が鹿児島市内です。世帯主年代は、50代以上で大半を占め、70代以上の方が最も多く、半数近くを占めています。世帯人数は2人が最も多く、世帯人員3人までで8割以上を占めています。家族構成は、単身世帯や夫婦のみ世帯で半数近くになります。これらから、高齢少人数世帯が回答者の主要な層であると推察できます。

【住宅の概要】

住宅の建設時期は、昭和56年以前が全体の約1/3を占め、平成10年以前で8割近くになります。構造は、木造が6割、階数は2階までのものが多く、築10年以上の木造低層住宅が主な層であると言えます。

新築時の業者は、大工・工務店が多く、合わせて6割近くになります。新築時業者を建築時期別及び構造別にみると、大工・工務店が手掛けた物件は、昭和56年以前の物件において多くみられる傾向にあります。

【住宅の維持管理について】

住宅の定期的な点検を行っている件数は、全回答数の半数弱程度あり、未回答を除けば6割程度になります。点検の頻度はまちまちで、数年に1回程度が多く見られます。点検費用の負担については、回答数の中では負担している回答が多く見られます。

新築時の建設業者との付き合いの有無については、回答数の中では付き合いがないものが半数同程度見られます。付き合いがない理由は、倒産・廃業を挙げている回答が散見されます。

【住宅履歴情報の保管】

住宅履歴情報の保管については、自らが保管しているケースが最も多く、全回答数の6割程度見られます。

また、保管している情報を比較すると、新築時の図書を挙げた回答が多くを占める一方、点検時の記録を挙げた回答数は少なく、新築時の図書に比べて保管されていない傾向がうかがえます。

【維持管理の実施に向けて】

維持管理の実施に向けて重視することとしては、業者との関係を挙げた意見が最も多く、設問回答数の6割程度見られます。また、費用の明確化や情報提供、保証期間の明確化についても回答数の約半数が挙げており、いずれも維持管理の実施に向けて重視すべき事項であると考えられます。

- 点検の頻度は総じて多くなく、記録も残されていないことから、点検を充実する必要があることが課題として挙げられます。
- 新築時業者との付き合いがないケースが一定数見られ、理由として廃業等が上がっていることから、新たに維持管理を担うことができる業者の存在が重要であると考えられます。
- 維持管理の実施に向けた重視事項はいずれも支持されており、維持管理を支える体制や情報提供などの充実を図る必要があると言えます。

■単純集計結果

【回答者属性】

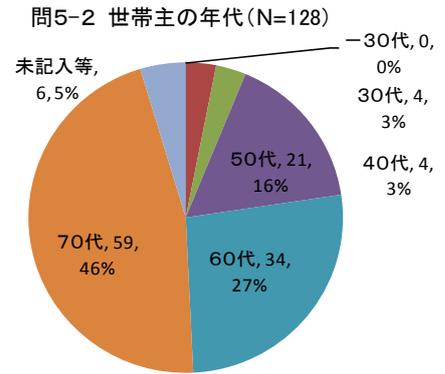
○所在地

- ・回答者の居住地は、大半の方が鹿児島市内です。

居住地	回答者数
鹿児島市	103
霧島市	1
日置市	1
合計	105

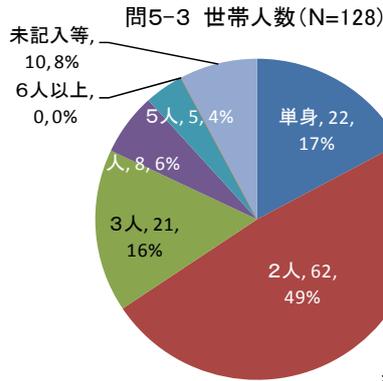
○世帯主年代

- ・世帯主年代は、50代以上が8割以上の大半を占め、中でも70代以上の方が最も多く、全体の半数近くを占めています。

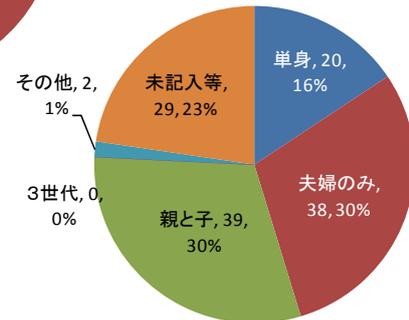


○家族構成

- ・世帯人数は2人が最も多く、世帯人員3人までで8割以上を占めています。家族構成は、単身世帯や夫婦のみ世帯で半数近くになります。これらから、回答者の中心となる層は、高齢少人数世帯であると推察できます。



問5-4 家族構成(N=128)

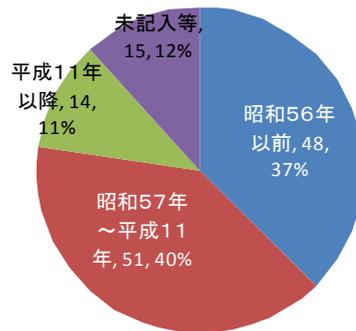


【住宅の概要】

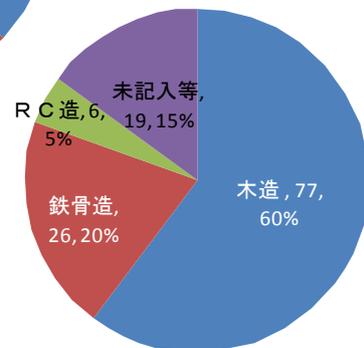
○建設時期、構造

- ・住宅の建設時期は、昭和56年以前が全体の約1/3を占め、平成10年以前で8割近くになります。
- ・住宅の構造は、木造が6割、階数は2階までのものが多く、築10年以上の木造低層住宅が主な層と言えます。

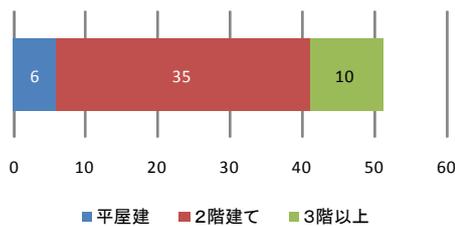
問1-1 建築時期(N=128)



問1-2 構造(n=128)



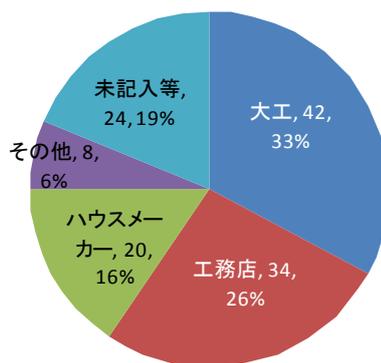
問1-3 階数(n=51)



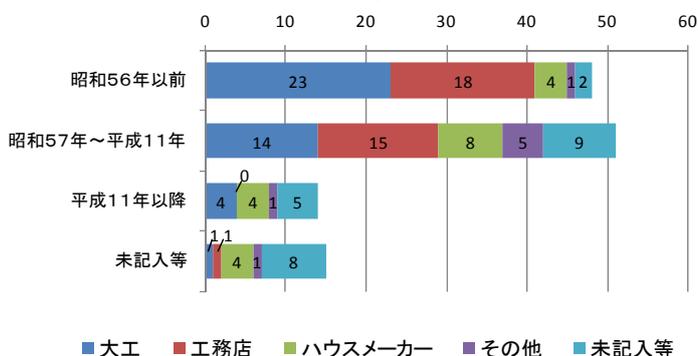
○新築時の建設業者

- ・新築時の建設業者は、大工や工務店である場合が多く、合わせて全回答数の6割近くになります。
- ・新築時の業者について、建築時期別及び構造別にみると、大工・工務店が手掛けた物件は、昭和56年以前の物件において多くみられる傾向にあります。また、構造との関連では、木造住宅において、大工・工務店が手掛けた物件が多数を占めていることが伺えます。

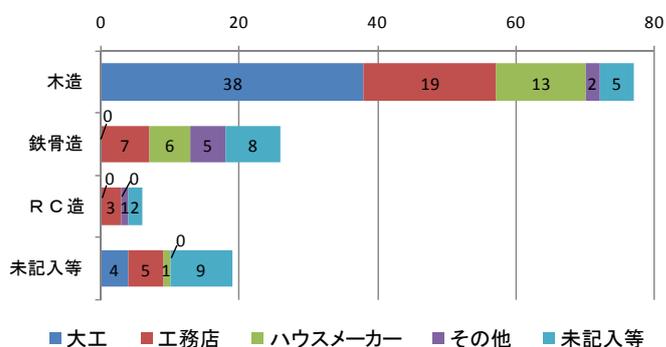
問1-5 新築時の業者(N=128)



問1-1×1-5 建築時期と新築時の業者



問1-2×1-5 構造と新築時の業者

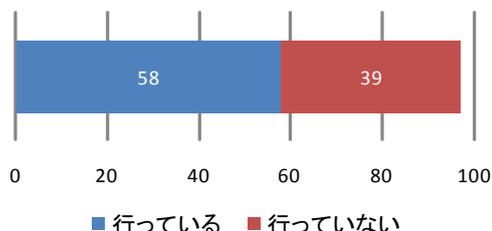


【住宅の維持管理】

○定期的な点検の実施状況

- ・点検を実施している件数は、全回答数の半数弱程度あり、未回答を除けば6割程度になります。

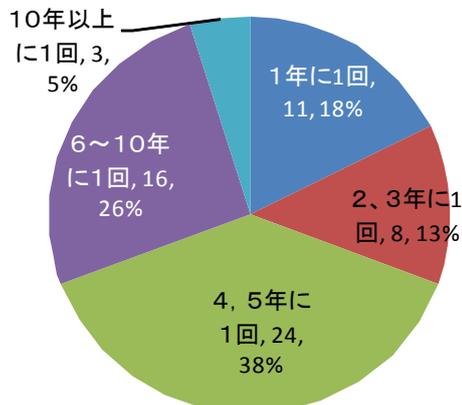
問2-1 定期点検(n=97)



○住宅の点検頻度

- ・点検の頻度は、年に1回の場合から、5年以上空いている場合まで、まちまちです。全般の傾向としては、数年に1回程度の頻度である場合が比較的多く見られます。

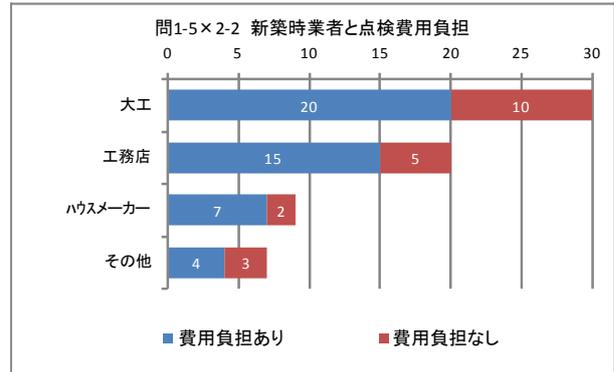
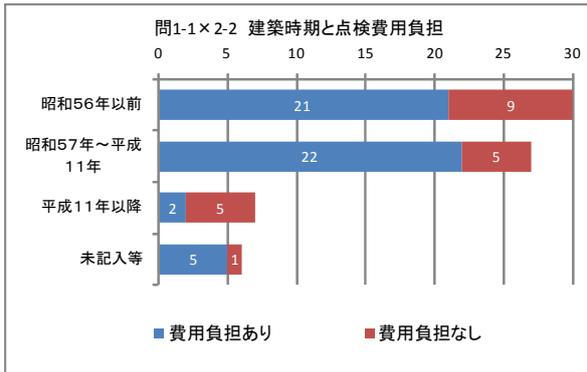
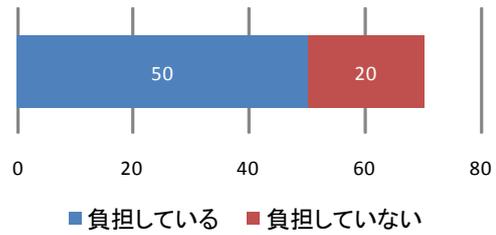
問2-2 点検の頻度(n=62)



○住宅の点検における費用負担

- ・点検費用の負担については、設問回答数の中では点検費用を負担している回答が多数を占めています。
- ・建築時期別に費用負担の傾向をみると、合計数は少ないものの、平成11年以降の比較的新しい物件の場合に点検費用を負担していない場合が多く見られます。
- ・新築時業者別では、あまり大きな違いはありませんが、大工の場合に費用を負担していない場合が比較的多く見られます。

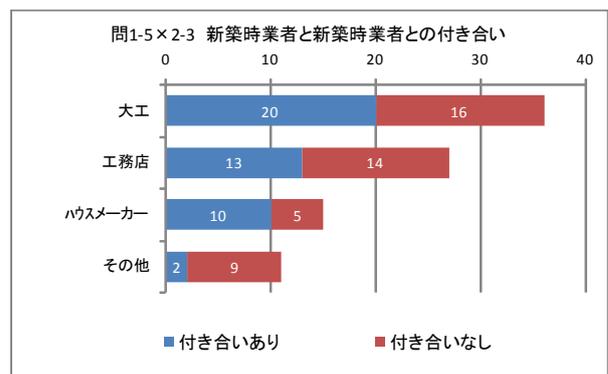
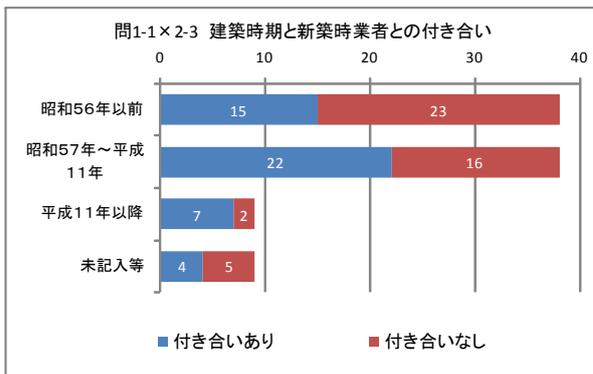
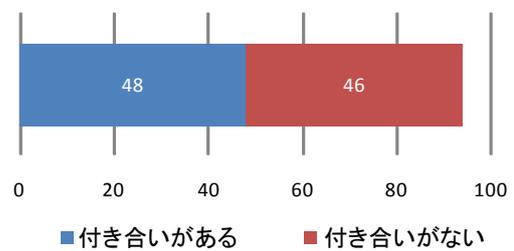
問2-3 点検費用の負担 (n=70)



○新築時の建設業者との付き合い

- ・新築時の建設業者との付き合いの有無について、設問回答数の中では、付き合いがない場合と付き合いがある場合とが同数程度見られます。
- ・付き合いがない理由の中には、倒産・廃業を挙げている回答も見られます。また、死去・病気などの回答も見られます。
- ・建築時期別に傾向をみると、合計数は少ないものの、建築時期が古いほど付き合いがない場合が多く見られます。
- ・新築時業者別では、あまり大きな違いはありませんが、大工及び工務店の場合に付き合いがない場合が比較的多く見られます。

問2-4 新築時業者との付き合い (n=94)

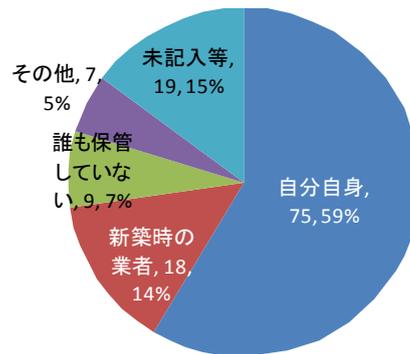


【住宅履歴情報の保管】

○住宅履歴情報の保管

- ・住宅履歴情報の保管については、自らが保管しているケースが最も多く、全回答数の6割程度見られます。

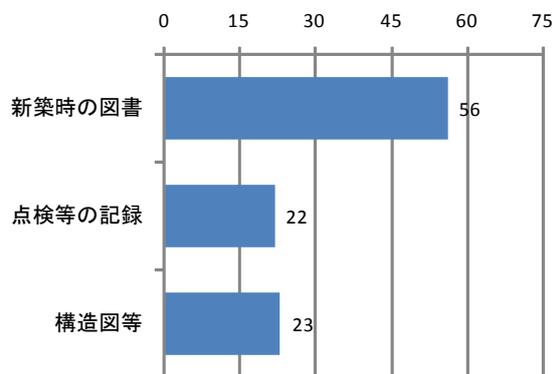
問3-1 情報の保管 (N=128)



○補完している情報

- ・保管している情報を比較すると、新築時の図書を挙げた回答が多くを占める一方、点検時の記録を挙げた回答数は少なく、新築時の図書に比べて保管されていない傾向がうかがえます。

問3-2 情報の種類 (n=71;複数回答)

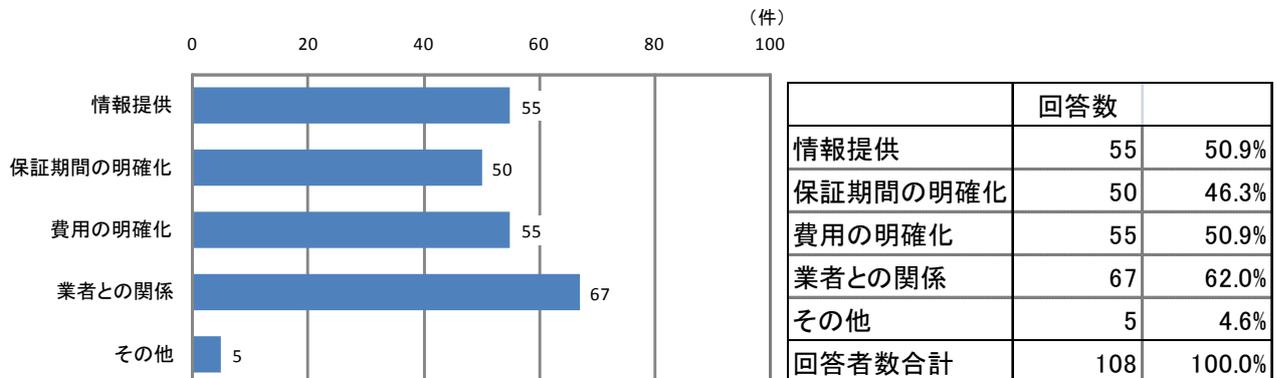


【維持管理の実施に向けて】

○維持管理の実施に向けて重視すること

- ・住宅の維持管理に向けて重視することとしては、業者との関係を挙げた意見が最も多く、設問回答数の6割程度見られます。また、費用の明確化や情報提供、保証期間の明確化についても回答数の約半数が挙げており、いずれも維持管理の実施に向けて重視すべき事項であると考えられます。

問4 維持管理の実施に向けて重視する事項 (n=108;複数回答)



4. 住宅の維持管理に関するヒアリング調査結果

■調査諸元

○調査日程：平成 21 年 10 月 29 日～平成 21 年 10 月 30 日

○対象事業者概要

事業者	所在地	職種	従業員数	事業内容(維持管理への対応等)
A社	西之表市	元請工務店	13人	維持管理は行っていない
B社	南種子町	元請工務店	11人	維持管理は行っていない
C社	鹿児島市	元請工務店	1人	維持管理を行っている (依頼のあった都度)
D社	鹿児島市	総合建設業	6人	維持管理を行っている (依頼のあった都度)
E社	鹿児島市	総合建設業	6人	維持管理は行っていない
F社	薩摩川内市	総合建設業	35人	維持管理は行っていない
G社	薩摩川内市	元請工務店	9人	維持管理を行っている (毎年)

注) 表記職種等はアンケート調査での回答による

■ヒアリング項目（ヒアリング前に提示したもの）

注）貴社が実施している内容等に応じて、回答可能な項目をお答えください。

(1) 住宅の維持管理の実施状況

- ①「計画的な維持管理実施のための取り組み」として、何を行っていますか。
…（例）計画的な維持管理の必要性を事業の早い段階で提示（説明）、など
→
- ②「維持管理の実施における重要な事項」は何だとお考えですか。
…（例）社内の体制の充実、独自の維持管理方法の提示、ベテラン社員の存在、など
→
- ③「維持管理に対する施主の意識」について、お答えください。
…施主の依頼内容、アフターサービス等との区分に対する施主の認識について
→

(2) 住宅履歴情報に関する情報及び意見

- ①「自社の住宅履歴情報における特徴」は、どのような点ですか。（履歴情報を保管している場合）
…（例）独自のカルテや点検シート、維持管理計画の提示、など
→
- ②「住宅履歴情報を存続・継承するために必要な取り組み」を何か行っていますか。
…住宅の持ち主や業者が変わっても履歴情報を継承できるようにどんな工夫がありますか。
（例）資料（情報）の集約化や簡素化、など
→
- ③「住宅の点検・改修等に際して効果的な履歴情報の使い方」について、お考えがありますか。
…点検・改修等を効率的に行うために、履歴情報にはどのような工夫が考えられますか。
（例）点検や改修等に備えた設計図書の整理、保証内容の一覧化、など
→
- ④「住宅履歴情報導入のメリット」について、どのようにお考えですか。
…一般的な住宅履歴情報導入の効果として示される、計画的な維持管理や合理的なリフォーム、売買での有利性、災害時の迅速な対応等について、どのように考えられますか。
（例）生活の変化に伴うリフォーム等に的確に答えられる、など
→

(3) 住宅の維持管理における課題

- ①「施主・所有者意識への対応」について、どのような取り組みが必要だとお考えですか。
…計画的な維持管理、維持管理に対する適切な費用負担等への理解を得るために必要な取り組み
→
- ②「維持管理を推進していく」ために、何が必要だとお考えですか。
…維持管理事業を成立させるために必要な方策（普及策、業務区分の確立、事業の効率化・スケールメリット、事業の安定化、など）、及びその実施に向けた具体的な取り組み
→
- ③「地域の特性・業界の傾向等を踏まえた維持管理のあり方」について、どのようにお考えですか。
…（例）地元工務店が人手を出し合うことによる効率的な維持管理の可能性
→

(4) その他

- ①「計画的な維持管理の実施や住宅履歴情報の普及等に向けた体制」として、どのようなものが望ましいとお考えですか。
…業者間の協力・連携、第三者機関（センター等）の関わり、等に向けて必要な取り組み

■ヒアリング結果概要

	ヒアリング項目	A社	B社
(1) 住宅の維持管理の実施状況	① 計画的な維持管理実施のための取り組み	特に具体的な取り組みは行っていない。	引き渡し時に点検が必要であることを説明している(効果はなし)
	② 維持管理の実施における重要な事項	定期的な訪問。施主とのコミュニケーション。	すぐに駆け付けられること、交換時期等を分かっていること
	③ 維持管理に対する施主の意識	引き渡し時に維持管理の方法や保証の内容等を十分に説明する必要がある。	点検はタダだと思われる。部材の交換も他所との比較により負担の認識が変わる
(2) 住宅履歴情報に関する情報及び意見	① 自社の住宅履歴情報における特徴	建築士法における設計や工事監理記録のみ	独自のものはなし。計画の提示は悪印象が強くできない。
	② 住宅履歴情報を存続・継承するために必要な取り組み	特になし	なし(中古住宅として施主が変わることはない。)
	③ 住宅の点検・改修等に際して効果的な履歴情報の使い方	各工事の施工業者、使用材料等の記録の整備	独自のチェックシートを作りたい。保証内容が一目でわかるようなものにしたい。
	④ 住宅履歴情報導入のメリット	将来の増改築時にスムーズに対応できる。	ある。特に若い人には受け入れられるだろう。
(3) 住宅の維持管理における課題	① 施主・所有者意識への対応	引き渡し時や定期的な訪問時に十分な説明、一般的な材料の耐用年数等	持ちかけると営業しすぎていると見なされ逆効果になる。話が出来るときっかけが必要。
	② 維持管理事業推進方策の導入	施主への意識付け、定期的なDMの送付、法整備等	手引きなどが有効。
	③ 地域の特性・業界の傾向等を踏まえた維持管理のあり方	特になし	シロアリ、台風などの対策が独自のものである
(4) その他	① 計画的な維持管理の実施や住宅履歴情報の普及等に向けた体制の構築	耐震、シックハウス、白蟻等専門業者の連携が必要ではないか。そのとりまとめに第三者機関が関与。	第三者機関の存在に期待したい。
	○ その他の意見	なし	なし

	ヒアリング項目	C社	D社
(1) 住宅の維持管理の実施状況	① 計画的な維持管理実施のための取り組み	維持管理は計画的に行っていない。	過去の竣工物件の図書や日誌は全て保管しており、維持管理に役立てている。
	② 維持管理の実施における重要な事項	特になし	経験と知識が必要。
	③ 維持管理に対する施主の意識	住宅性能保証で10年間保証という言葉が覚えられて、全ての部材が10年間保証であると受け止められたために苦労したことがあった。維持管理は無償であるという意識が強い。	新築後6,7年してから相談が来るようになるので、その際に対応している。
(2) 住宅履歴情報に関する情報及び意見	① 自社の住宅履歴情報における特徴	<ul style="list-style-type: none"> ・持っていない。 ・自らの手で新たにデータを作ることは労力の面で難しい。 ・協力会社名の記録が重要である。 	記録を保管していることで当時の業者や施主とのやり取りなどを踏まえて対応できる
	② 住宅履歴情報を存続・継承するために必要な取り組み	データ化できればよい。	特になし (木造の場合は図面だけでなく一部解体してみる人が多い)
	③ 住宅の点検・改修等に際して効果的な履歴情報の使い方	特になし	特になし(書類のデータ化を一部行っている。)
	④ 住宅履歴情報導入のメリット	リフォームなどにつながることを期待する。	施主に詳しい情報を提示できる点では有効。木材等は材料の質によって耐久性が異なること等を伝える必要がある。
(3) 住宅の維持管理における課題	① 施主・所有者意識への対応	直接の声掛けは、施主に営業活動が多いと受け止められ、疎んじられる。	業者側からの声かけはしていない。費用についても適宜説明している。
	② 維持管理事業推進方策の導入	葉書やDMを年に1,2回出して、物件の様子を聞いている	特になし
	③ 地域の特性・業界の傾向等を踏まえた維持管理のあり方	<ul style="list-style-type: none"> ・新築物件は収益が低い。 ・リフォーム物件の方が、金額は少ないものの収益は見込める。但し、見積金額を一旦出すと変えられないといったリスクはある。 	維持管理を頼まれている物件(賃貸共同住宅)があり、対応している。
(4) その他	① 計画的な維持管理の実施や住宅履歴情報の普及等に向けた体制の構築	<ul style="list-style-type: none"> ・勉強の機会があることが重要である。 ・信頼関係のある業者でなければ業者間連携は難しい。 	データの共有は考えにくい。業界内では互いに切磋琢磨することを前提で考えたい。
	○ その他の意見	修繕等の要請があれば自らが対応できる範囲は無償で対応している。それ以上の場合は施主と協議し、外注が入る場合は有償にしている。	設計施工一貫で事業を進めており、維持管理はその延長として行っている。

	ヒアリング項目	E社	F社
(1) 住宅の維持管理の実施状況	① 計画的な維持管理実施のための取り組み	特になし	引渡時に完成書類（仕上表、アフターサービス基準書、緊急時連絡表、等）を提出 点検実施以外に訪ねて修繕等につなげる こと等は行っていない
	② 維持管理の実施における重要な事項	特になし	顧客に対するの安心感、社内における連絡体制の明確化
	③ 維持管理に対する施主の意識	維持管理は無償でという意識が強い。費用がかかるものであれば有償にしてもらうケースがある。	アフターサービス基準書を作成し、顧客に確認して理解を求める 最近の顧客（特に若い層）は親が建てた住宅を改修する際、施工した業者ではなく自分の知り合い等に依頼する等、つながりを軽視する傾向がある
(2) 住宅履歴情報に関する情報及び意見	① 自社の住宅履歴情報における特徴	自社物件の図面はあるが活用しているかどうかは不明。	引渡所の保管を求めている、定期点検（3カ月、6か月、1年、2年時）の実施 問題等があれば点検表に記載し保管する（修繕等の対応は施主の判断による）
	② 住宅履歴情報を存続・継承するために必要な取り組み	特になし（整理されているかは曖昧）	資料の保管、顧客情報としてデータベースにしている 持ち主が変わり依頼がなくなればフォローはしていない（人件費がかかるため）
	③ 住宅の点検・改修等に際して効果的な履歴情報の使い方	改修の場合は、木造住宅であれば一部解体してから作業内容等を判断するため、図面の有無等はあまり関係ない。	図面、引渡書類の保管（年度ごとに分かりやすく保管） 改修等を行う際には必ず現地調査を行うため、設計図書は参考にする程度。
	④ 住宅履歴情報導入のメリット	メリットは多いと想像するが具体的なイメージはない	リフォーム等に伴い明確な資料が準備できるため、顧客に対するの安心感や迅速な対応が可能である
(3) 住宅の維持管理における課題	① 施主・所有者意識への対応	特になし	継続的な維持管理を行っていき、アフターサービス基準書に基づいて説明、理解を求める 施主に対して維持管理への意識を高めることは難しい
	② 維持管理事業推進方策の導入	特になし	事業として確立、専門の部署を設けること
	③ 地域の特性・業界の傾向等を踏まえた維持管理のあり方	特になし	今後は維持管理業務をやっつけていかねばならないことは考えられるが、現段階で具体的な取り組みは挙げられない
(4) その他	① 計画的な維持管理の実施や住宅履歴情報の普及等に向けた体制の構築	特になし	業者間の協力等は、競争関係にあるなかでの対応になるため難しい 現段階ではリフォームについては持ち込みのみを対応している。また、事業規模や収益の面から積極的な獲得には否定的
	○ その他の意見	現在は戸建て物件が少ないが、今後はリフォームなどが増えると考えている。	施主との付き合いがあるうえ将来の改修などが約束されないことなどを考えると住宅の維持管理

	ヒアリング項目	G社
(1) 住宅の維持管理の実施状況	① 計画的な維持管理実施のための取り組み	<ul style="list-style-type: none"> ・ 営業及び契約の段階で、維持管理計画の説明をする。 (1. 2. 3. 5. 10年の維持管理計画) ・ 定期的に施主へ郵便物を送り、案内をしている。説明の仕方次第で疎まれることはない ・ 維持管理やリフォーム等の要望に対応する専属のスタッフを配している。
	② 維持管理の実施における重要な事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 完成後、早い年度では建具・電気・給排水はもちろん、建物・外回りの全体的な確認を行う。 ・ 確認を行う際、経年劣化の状況等、長年の経験を持つベテラン社員の存在は不可欠
	③ 維持管理に対する施主の意識	<ul style="list-style-type: none"> ・ 人それぞれではあるが、いつまでもクレームと思っている施主もおり、施主の要望とアフターサービスは明確に行う ・ アフターサービス点検表の提出
(2) 住宅履歴情報に関する情報及び意見	① 自社の住宅履歴情報における特徴	<ul style="list-style-type: none"> ・ 営業時の要望事項及び計画時の議事録、工事中の議事録、完成図面仕様書、アフターサービス点検表、チェックシート
	② 住宅履歴情報を存続・継承するために必要な取り組み	<ul style="list-style-type: none"> ・ リフォームも含めて施主ごとのカルテを作成保管し、社内で情報を共有している。
	③ 住宅の点検・改修等に際して効果的な履歴情報の使い方	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建物グレードに対しての仕様書 ・ 設計図書、改修及び営繕工事等の工事履歴、定期点検等の記録のデータベース化
	④ 住宅履歴情報導入のメリット	<ul style="list-style-type: none"> ・ メリットとして、見積時の調査の簡素化及び住宅売買時の履歴消滅を防げる ・ 自社で使う為には作成している。
(3) 住宅の維持管理における課題	① 施主・所有者意識への対応	<ul style="list-style-type: none"> ・ 社内保証書を発行する。 ・ 社内保証書年度以外は、施主所有者に説明・理解してもらったうえ、見積を提出し処置を行う。
	② 維持管理事業推進方策の導入	<ul style="list-style-type: none"> ・ 契約時に、業種別の保証内容、年数の提示 ・ アフターサービスの内容の説明
	③ 地域の特性・業界の傾向等を踏まえた維持管理のあり方	<ul style="list-style-type: none"> ・ 自社で施工した物件で他社にしてもらうことはない。地元工務店の経営的なメリット・デメリットを考慮すれば、単独での維持管理対応をした方がよい。 ・ 民間の建物でそれぞれの客の要望によりお互いの了解のうえで工夫したもので、他社の建物を維持管理の中では、作ったときの仮定の確認が大事
(4) その他	① 計画的な維持管理の実施や住宅履歴情報の普及等に向けた体制の構築	<ul style="list-style-type: none"> ・ 各企業の負担があまりない形での体制づくり ・ 情報の内容の平均化
	○ その他の意見	<ul style="list-style-type: none"> ・ センターへ登録している業者で、センター側の内容の確認、業者側の協力不具合内容、施主のそれに対する考え方を了承のうえ確認 ・ 基本的には施工会社がメンテナンスリフォームを行うことではないかと思うが、それにこだわらない施主については、第三者機関で、維持管理に関わることを登録した業者リストを作成し、施主に選択させる方法はどうだろうか。

5. 維持管理・アフターメンテナンス体制に関する課題の整理

事業者の状況やアンケート調査・ヒアリング調査結果等を踏まえて、維持管理やアフターメンテナンス体制に関しては、次のような課題があると考えられます。

(1) 所有者意識

- 所有者の中には、住宅の維持管理・アフターメンテナンスについては、かかる費用を負担するという意識がなく、サービス提供されるもの（サービスの延長である）と考えていることがある。このため、維持管理等が業務として認知されない。
- 点検の記録等が残されにくい傾向があり、維持管理の充実の上では課題である。
- 新築時業者との付き合いがなくなるケースが見られ、新たに維持管理を担うことができる業者の存在が重要である。
- 維持管理の実施に向けて、業者との関係や費用負担の適正化などを図る必要がある。
- 所有者と業者との関係において、公的な第三者が介在することで、客観性のある（信頼を得られる）調整が可能となる点は有効である。

⇒所有者に対して、本来行うべき維持管理業務を明示してサービス提供との違い・区分を明らかにし、維持管理業務への理解を得ることが必要です。

⇒維持管理業務において、第三者を介在させることにより、所有者に対する信用を獲得するとともに業務としての明確化を図ることが必要です。

(2) 業界・業者側の課題

- 日常的なサービスで行っている部分と別途対価をもらう部分との線引きが難しく、サービスの延長になってしまいがちである。
- 業者間での協力に対する意識が低い。（反対意見が強い。）
 - ・ノウハウの提供につながる行為となることには否定的である。
 - ・ユーザーに対するアドバンテージを失う可能性があることには否定的である。
 - ・連携のイニシアチブをとることが難しい。業者間のネットワークの組み方については、検討する必要がある。
- バックアップ機能の存在、公的な第三者の介在、等により、業者間で個々のしがらみを挟まない形での相互協力を得ることはやりやすくなると考えられる。
- 小規模企業が多い中で、スケールメリットを求めることができることは有効である。
 - ・メンテナンス業務の実施
 - ・窓口の一本化（業界離職者の採用によりコスト低減）
 - ・メンテナンスにかかる費用をユーザーが積立方式（共同住宅修繕積立金）で確保する場合、スケールメリットがある。（参加するユーザー数が多い。）
- 知識・情報の不足を補うことができる勉強会の開催等により意識を高めることが効果的である。

⇒業者間での協力体制構築に向け、予め協力事項等を明確にするなどの検討が必要です。
特に、協力体制構築のメリットを明確にして協力者の拡大を図ることが必要です。
(長寿命化仕様を支える仕組みとしての維持管理面の充実等のメリットを明確にすることや、過剰なサービスの発生に伴う負担等との比較などを検討することが考えられます。)
⇒維持管理にかかる過大な費用負担を抑えるため、事業効率化の徹底などの工夫が必要です。

(3) システム形成における課題

- 小規模な事業者が安心して参画できる体制の充実が必要である。
- 住宅所有者の需要に対応したシステムとする必要がある。
- メンテナンス（維持管理）等の実施においては、実施費用と効果との関係等を含んだ評価を把握し、そのうえで（有効である取り組み方等を理解したうえで）対応することが必要である。

⇒小規模な事業者等、典型的な事業者の参画を重視したシステム・体制の検討が必要です。
⇒体制については、第三者の関わり方に留意して検討する必要があります。
⇒維持管理に係る情報を明らかにするため、住宅履歴情報の普及・活用を図ることが必要です。
⇒維持管理に係る費用対効果とそれに関わるシステムのあり方等を整理することが必要です。
⇒維持管理に関する公的組織の役割として、スキルアップや普及啓発などをはじめ、システム形成を先導することが必要です。

6. 住宅の維持管理体制整備方策の検討

(1) 維持管理推進方策の検討

1) 計画的な維持管理の意義 <維持管理のあり方>

①維持管理の目的と役割

維持管理業務の実施において、維持管理の位置づけが明確でないことによる課題が見られます。竣工時などに施主と事業者との間で維持管理の範囲と内容を明確にしておくこと等が必要ですが、未契約や無償で維持管理を行う実態があることや営業活動の一環として行われてきた経緯などを考慮して、維持管理の目的や役割を簡明に伝え、関係者の意識醸成を図る必要があります。

例えば、次のように、維持管理の目的と役割の位置づけを明示します。

【住宅の維持管理の目的】

○住宅を長く使い続けられるようにするため、経年の劣化や性能の低下を抑えるよう、点検や部材の交換等を計画的に行います。また、使用状況の変化にも対応します。加えて、住宅の資産価値を保ち続けることや住まいへの愛着を持つことに配慮して、実施します。

【住宅の維持管理の役割】

○維持管理の主体と対象範囲、有償で行うこと等を明らかにして、住宅の品質の確保における責任範囲を明確にします。

○維持管理の計画を明らかにすることで、住宅を長く使い続けるうえでの不安な要素を抑え、維持管理にかかる負担の効率化を図ります。

2) 維持管理情報の確立 <維持管理の推進・支援方策>

①維持管理対象の明確化（関係者の意識付け）

住宅の維持管理に係る契約等の普及を図るには、維持管理に対する事業者及び施主等の意識付けが重要です。このためには、計画的な維持管理等による効果や効果的な維持管理の進め方等を簡明に紹介する資料の提示などによって進めることが考えられます。

特に、これまでアフターサービス等の延長として扱われがちだった作業について、本来行うべき維持管理の一部とするには、事業者や施主に関連する具体的なメリットの提示が考えられます。例えば、対象範囲や負担のあり方等を明確にすることによって中長期的に維持管理が適切に行われる事などが挙げられます。

これらの取り組みは、第三者機関などが中心となって対応することが考えられます。

②主な維持管理事項

大まかな維持管理の実施事項とその実施主体や対応する情報の管理等を次に示します。

計画的な維持管理の実施においては、このような**維持管理事項を明確にし**、また、**実態に即した具体的な内容を反映**させて、柔軟な対応を図ります。特に、維持管理の実施主体と対応する情報の蓄積・管理に留意して維持管理事項を整理します。

維持管理事項と対応する情報

	主要な維持管理事項	実施主体	対応する情報
新築時	○完成検査の立会 (構造、工法等の特徴把握) ○日常的な管理事項の確認	施主	○関係図書の受取、 内容確認、リスト 作成、保管
定期点検 (日常的な 点検)	○外観状態の点検 ・屋根や外壁、屋内天井、換気口等 →清掃、換気の実施等 →業者への報告、相談 *豪雨や地震等の後に臨時点検を実施	施主 (適宜事 業者へ 相談)	○定期点検記録の 作成、保管 (簡便な記録の作 成) 施主と事業者の間での 責任範囲について、 予め調整を行う。
定期点検 (数年毎) 及び 修繕	○修繕周期に応じた点検 ・劣化等により修繕や取り換え等が必要となる部材の点検を実施 (p45 参考資料) 〔 ・屋根、外壁：数年毎に点検 ・基礎、床組：数年毎に点検 ・天井、内壁、柱梁：10年毎に点検 ・ドア、ふすま：数年毎に点検 ・設備機器：随時点検 〕 *蟻害等を防ぐための点検等は、部材の劣化等と関係なく定期的に実施	事業者	○定期点検及び修繕記録の作成、保管 (修繕工事履歴の作成) 点検・修繕を計画的に 実施し、負担の抑制と 長寿命化を図る。
	○各部位の修繕(計画修繕) ・各部材の修繕期間及び劣化状況等に応じて修繕や取替えを実施	事業者	
診断 (住宅性能 の把握)	(○耐震診断)	事業者	○診断記録の作成 ○住宅性能表示制度の利用
改修	○暮らし方に応じた改修 ・バリアフリー化等	事業者	○改修記録の作成 関係図書(図面等)の保管

(留意事項)

○住宅が長期使用される中で実施主体(施主及び事業者)の変更や複数化、部分的な参画等が生じることを念頭に置く必要があります。このため、維持管理の手順や情報の蓄積に関しては基本的な情報の共有化はもとより時系列を踏まえた整理が必要です。

■参考資料：住宅の定期点検及び修繕の目安

点検部位		主な点検項目	点検時期の目安	更新・取替えの目安	
屋外部分	布基礎	割れ、蟻道、不同沈下、換気不良	5～6年ごと	—	
	外壁	モルタル壁	汚れ、色あせ・色落ち、割れ、はがれ	2～3年ごと	15～20年位で全面補修を検討
		モルタル壁	汚れ、割れ、はがれ	2～3年ごと	15～20年位で全面補修を検討
		サイディング壁(窯業系)	汚れ、色あせ・色落ち、シーリングの劣化	3～4年ごと	15～20年位で全面補修を検討
		金属板、サイディング(金属系)	汚れ、さび、変形、緩み	2～3年ごと	15～20年位で全面補修を検討(3～5年ごとに塗替え)
	屋根	瓦葺き	ずれ、割れ	5～6年ごと	20～30年位で全面葺替えを検討
		彩色石綿瓦葺き	色あせ・色落ち、ずれ、割れ、さび	4～6年ごと	15～30年位で全面葺替えを検討
		金属板葺き	色あせ・色落ち、さび、浮き	2～3年ごと	10～15年位で全面葺替えを検討(3～5年ごとに塗替え)
	雨どい	詰まり、はずれ、ひび	2～3年ごと	7～8年位で全面取替えを検討	
	軒裏(軒裏天井)	腐朽、雨漏り、はがれ、たわみ	2～3年ごと	15～20年位で全面補修を検討	
	バルコニー	木部	腐朽、破損、蟻害、床の沈み	1～2年ごと	15～20年位で全面取替えを検討(2～3年ごとに塗替え)
鉄部		さび、破損、手すりのぐらつき	2～3年ごと	10～15年位で全面取替えを検討(3～5年ごとに塗替え)	
アルミ部		さび、破損	3～5年ごと	20～30年位で全面取替えを検討	
躯体部分	土台、床組	腐朽、さび、蟻害、床の沈み、きしみ	4～5年ごと	土台以外は20～30年位で全面取替えを検討(5～10年で防腐・防蟻再処理)	
	柱、はり	腐朽、破損、蟻害、割れ、傾斜・変形	10～15年ごと	—	
	壁(室内側)	割れ、雨漏り、目地破断、腐朽、蟻害、さび	10～15年ごと	—	
	天井、小屋組	腐朽、さび、はがれ、たわみ、雨漏り、蟻害、割れ	10～15年ごと	—	
	階段	沈み、腐朽、さび、蟻害、割れ	10～15年ごと	—	
屋内部分	床仕上げ	板張り床	きしみ、反り、汚れ	随時	状況に応じた検討
		カーペット床	カビ、ダニ、汚れ	1～2年ごとに本格的クリーニング	6～10年で敷き替えを検討
		たたみ床	凹凸、ダニ、変色、汚れ	年1～2度たたみ干し、2～3年裏返し	裏返してからさらに2～3年
		ビニル系の床	はがれ(めくれ)、汚れ、劣化による割れ	随時	状況に応じて検討
		玄関床	タイル等の汚れ・割れ、はがれ	随時	状況に応じて検討
	壁仕上げ	カビ、はがれ、汚れ、変色	随時	状況に応じて検討	
	天井仕上げ	シミ、汚れ	随時	状況に応じて検討	
建具	外部	玄関建具・窓、アルミサッシ	隙間、開閉不良、腐食、付属金物異常	2～3年ごと	15～30年位で取替えを検討(建付調整は随時)
		雨戸・網戸	さび、腐朽、建付不良	2～3年ごと	15～30年位で取替えを検討(建付調整は随時)
		窓枠、戸袋などの木部	さび、雨漏り、コーキング不良	2～3年ごと	建具取替えの際更新
	内部	木製建具	隙間、開閉不良、取付金具の異常	2～3年ごと	10～20年位で取替えを検討(建付調整は随時)
		ふすま、障子	隙間、開閉不良、破損、汚れ	1～3年ごとに貼替え	10～20年位で取替えを検討(建付調整は随時)
設備	給排水	給水管	水漏れ、赤水	1年ごと(水漏れは直ちに補修)	15～20年位で全面取替えを検討
		水栓器具	水漏れ、パッキングの異常磨耗、プラスチック部分の腐食	1年ごと(3～5年でパッキング交換)	10～15年位で取替えを検討
		排水管、トラップ	水漏れ、詰まり、悪臭	1年ごと(水漏れは直ちに補修)	15～20年位で全面取替えを検討
		台所シンク、洗面設備	水漏れ、割れ、腐食、換気不良、さび、シーリングの劣化、汚れ	1年ごと(水漏れは直ちに補修)	10～20年位で全面取替えを検討
		便所	便器・水洗タンクの水濡れ、悪臭、カビ、換気不良、金属部分の青錆、つまり	1年ごと(水漏れは直ちに補修)	15～20年位で全面取替えを検討
	浴室	タイル仕上げ	タイルなどの割れ、汚れ、カビ、シーリングの劣化、排水口のつまり	1年ごと	10～15年位で全面取替えを検討
		ユニットバス	ジョイント部の割れ・隙間、汚れ、カビ、排水口のつまり	1年ごと	10～15年位で全面取替えを検討
	ガス	ガス管	ガス漏れ、劣化、管の劣化	1年ごと	15～20年位で全面取替えを検討
		給湯器	水漏れ、ガス漏れ、器具の異常	1年ごと(水漏れ、ガス漏れは直ちに補修)	10年位で取替えを検討
	その他	換気設備	作動不良	1年ごと	15～20年位で全面取替えを検討
		TV受信設備	固定不良、さび、破損、変形	1年ごと	12～18年位で全面取替えを検討
		電気設備	作動不良、破損	1年ごと	15～20年位で全面取替えを検討

住宅金融支援機構/一戸建木造住宅「マイホーム維持管理ガイドライン」より(外構除く)

3) 維持管理の取り組みに対する支援策

住宅の適切な維持管理を推進するため、維持管理を行う事業者や施主等に対して、次に示すような支援策の導入が有効であると考えます。

支援主体については、「地域「いえ」まもりシステム」の関係者や公的主体などが考えられ、支援にかかる負担と併せて今後検討する必要があります。

①維持管理対象住宅の仕様に関する支援策

○長寿命化仕様の導入に関する支援

長く使い続けられる住宅とするには、住宅部材自体の長寿命化に対応することや、維持管理計画の長期間化を想定した維持管理の仕組みづくりなどが考えられます。

これらの住宅の維持管理に関しては、長期間の維持管理に対応した適切な維持管理計画の作成及び実施が重要となることから、長寿命化仕様に対応した維持管理に係るノウハウの構築や長期的な維持管理を支える仕組みの構築が必要です。しかし、事業者単独での対応には限界があることから、第三者の介入や事業者間連携等による支援策を講じることが必要であり、また、住宅の長寿命化仕様導入においては有効です。

②維持管理内容に関する支援策

○維持管理対象の設定に関する支援

事業者と施主が住宅の維持管理で担う範囲を明らかにして維持管理を速やかに実施できるようにするため、維持管理範囲の明確化による効果等を周知するためのツール（資料等）作成などを支援することが考えられます。

○住宅履歴情報の導入に関する支援

住宅の履歴情報作成を進め、計画的な維持管理を推進するため、住宅履歴情報整備の効果を知するためのツール（資料）や一般的な住宅に関する基本的な情報や図書、定期点検や修繕等の計画等を提示するとともに、住宅履歴情報作成の手順等を示し、事業者や施主による住宅の履歴情報作成を支援することが考えられます。（p45 参考資料参照）

特に、住宅の基本属性を示す情報と事業者独自情報の区分、システムの共通データベース作成、維持管理によるデータ蓄積等を考慮して、適切な住宅履歴情報作成を促すことが考えられます。

○定期点検等の実施に関する支援

長期修繕計画に基づく定期点検・修繕等を計画的に実施するため、計画の充実や点検時の記録作成等の適切な実施等を助言し、計画作成及び実施を支援することが考えられます。特に、チェックリスト（点検対象、修繕周期等の一覧表）や計画修繕の手引きの見本等を提示して、事業者と施主が一体となった定期点検・修繕等の実施を促進します。

また、修繕等に伴う計画の変更、ネットワークによるバックアップ、点検時期の通知などを組み入れて点検や修繕等を的確に実施できるような仕組みづくりを支援することが考えられます。

なお、住宅の長期的な利用継続に対応するため、ネットワークでの連携により事業者側の実施体制を充実すること、施主（利用者）変更時に資料を承継すること等を図り、定期点検・修繕等の継続実施を図ります。

■参考資料：住宅履歴情報のススメ

【必要性】

住宅を長持ちさせ、快適に暮らすためには維持管理が必要です。

住宅を世代にわたって住み継いでいくには、新築時に丈夫に作るのは当然のことですが、点検や修繕等の維持管理がきちんに行われていくことが大切です。

【住宅履歴情報管理によるユーザーのメリット】

メリット1 計画的な維持管理

竣工時の仕様の情報や過去に実施された維持管理の情報が明らかなため、必要な維持管理を計画的かつ効率的に実施できます。

メリット2 合理的なリフォーム

住宅履歴情報を活かし修繕・改修リフォームの計画を立てることができ、的確な予算・工期で希望にかなう合理的なリフォームを実現できます。

メリット3 売買に有利

設計、施工、維持管理等の情報がある住宅は既存住宅として売買するときに、安心・納得して売買が出来るだけでなく、住宅の資産価値が適切に評価されます。

メリット4 災害時の迅速な対応

災害時に住宅履歴情報に基づいて迅速かつ適切な復旧や修繕が出来ます。
設備機器等に不具合があった場合の交換等の対応が円滑に実施できます。

【住宅履歴情報の主な情報】

○新築段階の主な情報：戸建住宅で新築段階に蓄積する主な情報

新築段階	建築確認	新築住宅の竣工までに、建築確認完了検査などの諸手続のために作成された書類や図面。
	住宅性能評価	住宅性能評価書及び住宅性能表かを受けるために作成された書類や図面。
	新築工事関係	住宅が竣工した時点の建物の状況が記録された各種図面や書類で、竣工までの様々な変更が反映されたもの。

○維持管理段階の主な情報：戸建住宅で維持管理段階に蓄積する主な情報

維持管理段階	維持管理計画	住宅の計画的な維持管理に役立つ、点検や修繕の時期及び内容の目安となる情報が記載された書類や図面。
	点検・診断	住宅の点検や調査などを行ったときに作成・提供される書類、図面、写真等。
	修繕	住宅の修繕工事を行った時に作成される書類、図面、写真等。
	改修・リフォーム	住宅の改修・リフォーム工事を行ったときに作成される書類、図面、写真等。

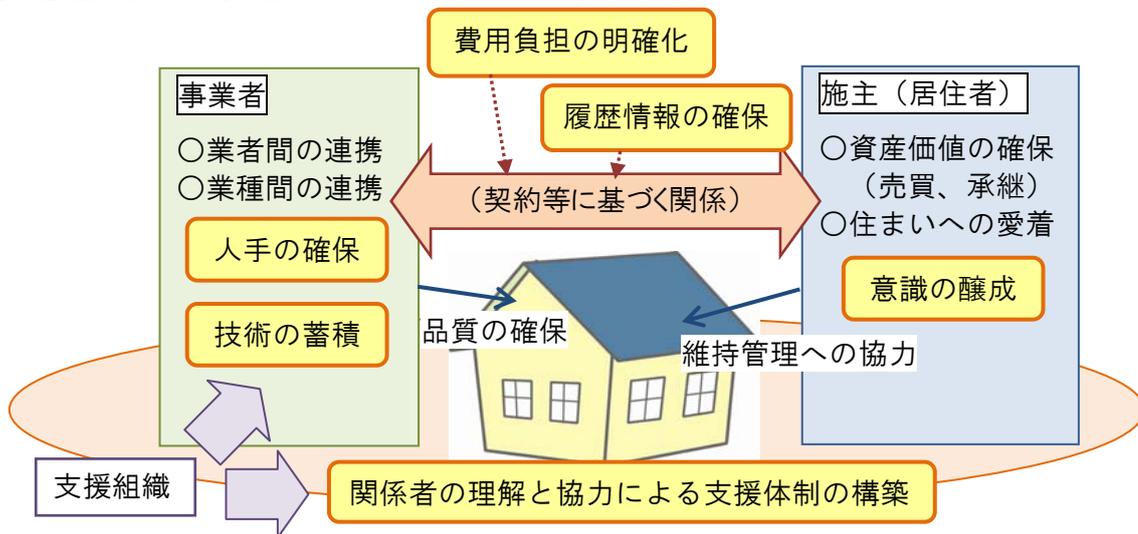
(2) 維持管理体制整備方策の検討

1) 実施及び支援の体制の考え方

①維持管理実施及び支援の体制づくりにかかる取り組みのイメージ

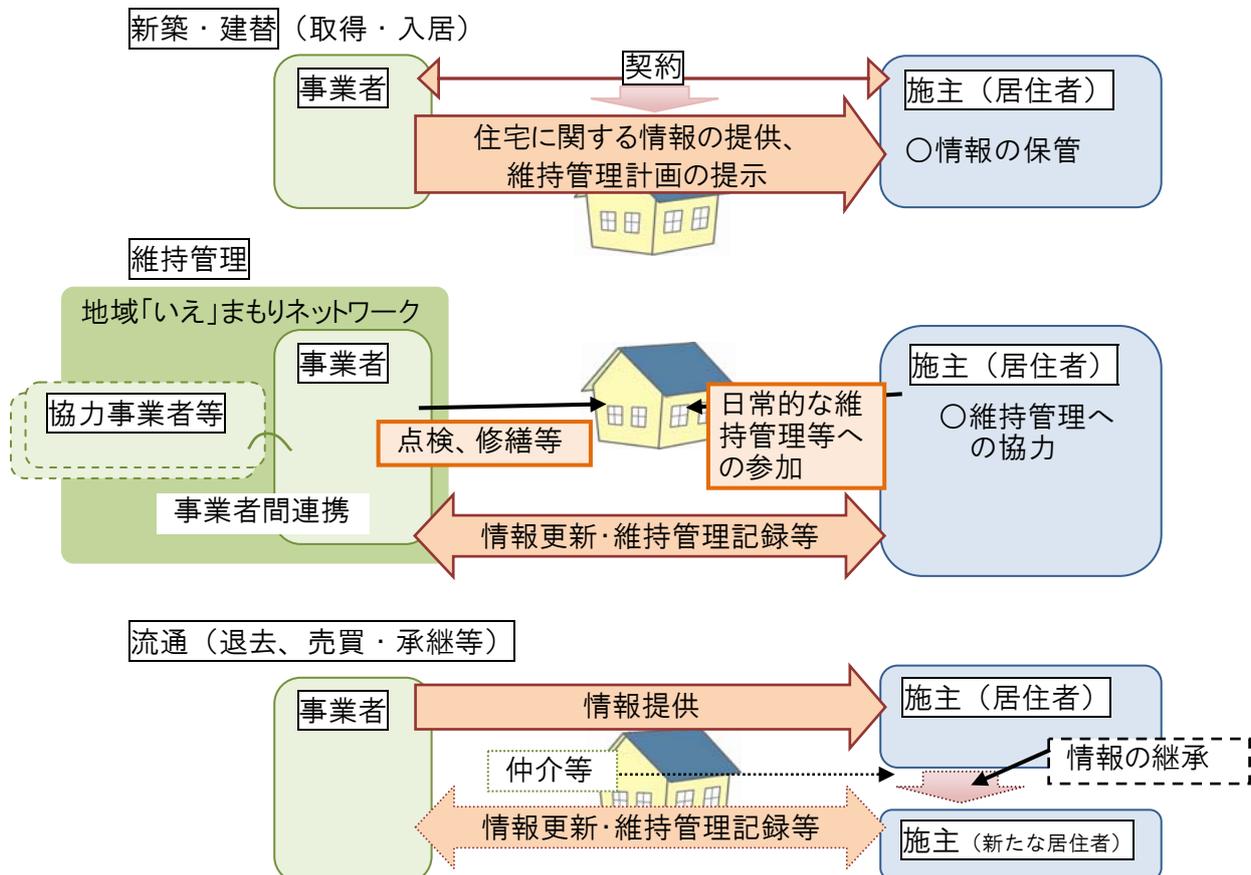
維持管理業務の実施においては、人手の確保や費用負担の問題をはじめ、維持管理に必要な情報の確保、関係者の理解と協力など、様々な課題に応える必要があります。このため、維持管理の実施においては、事業者の取り組みを促し、また、取り組みを支える体制が必要です。次に、体制づくりにかかる取り組みのイメージを示します。

維持管理の実施及び支援の体制づくりにかかる取り組みのイメージ



②維持管理における関係者の関わり方

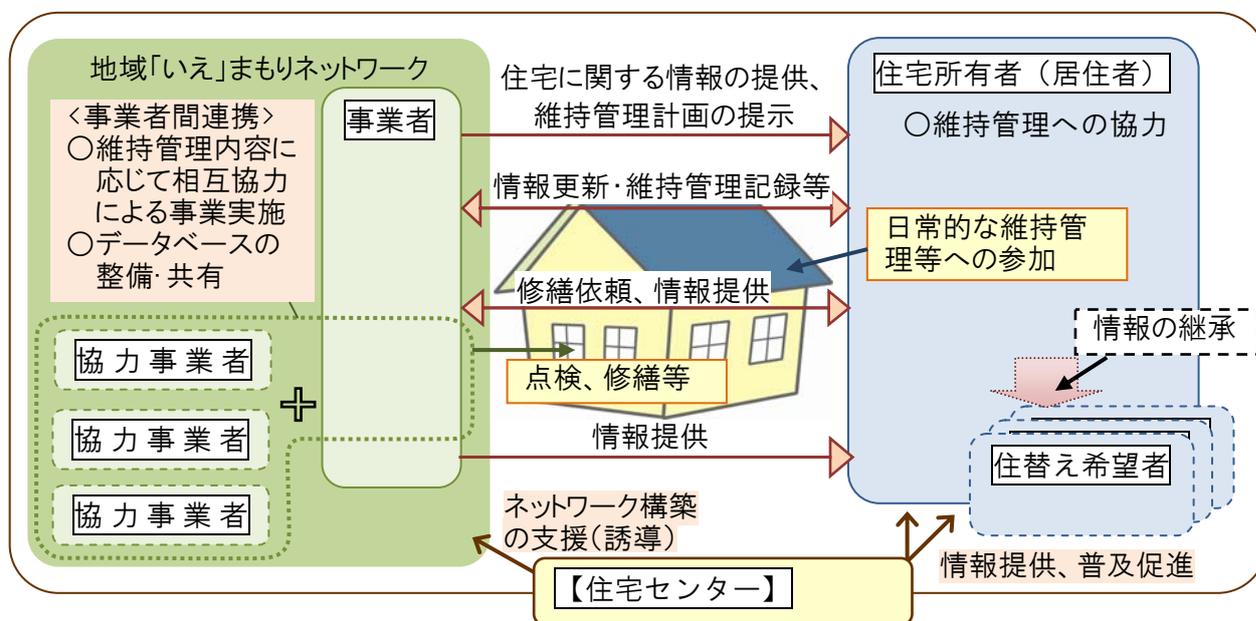
住宅への入居（新築・建替）等から維持管理対応、退去（流通）等の主要な過程における住宅の維持管理に係る関係者の関わり方及び必要な取組み事項を示します。



2) 維持管理推進体制の検討

①地域「いえ」まもりシステムのイメージ

地域単位で住宅の維持管理を推進する仕組みとして、事業者間の連携体制である「地域「いえ」まもりネットワーク」を含む「地域「いえ」まもりシステム」の構築を図ります。



【ネットワーク構築による事業者のメリット】

メリット1 効率的な維持管理

互いの地域性・得意分野を発揮することなどにより、効率的かつ合理的な維持管理を提供することができ、維持管理業務の収益性確保や負担軽減などが想定されます。

メリット2 所有者の信頼・安心確保

住宅所有者の住宅処分等における住宅履歴情報の承継や業者間での連携等が可能となるため、所有者の信頼・安心を確保でき、受注機会の増加が想定されます。

【ネットワーク構築による住宅所有者（居住者）のメリット】

メリット1 住宅の長期使用を可能にする支援体制の形成

維持管理への対応が可能な体制が整備されることで、同じ住まいに長く住み続けることが容易になります。

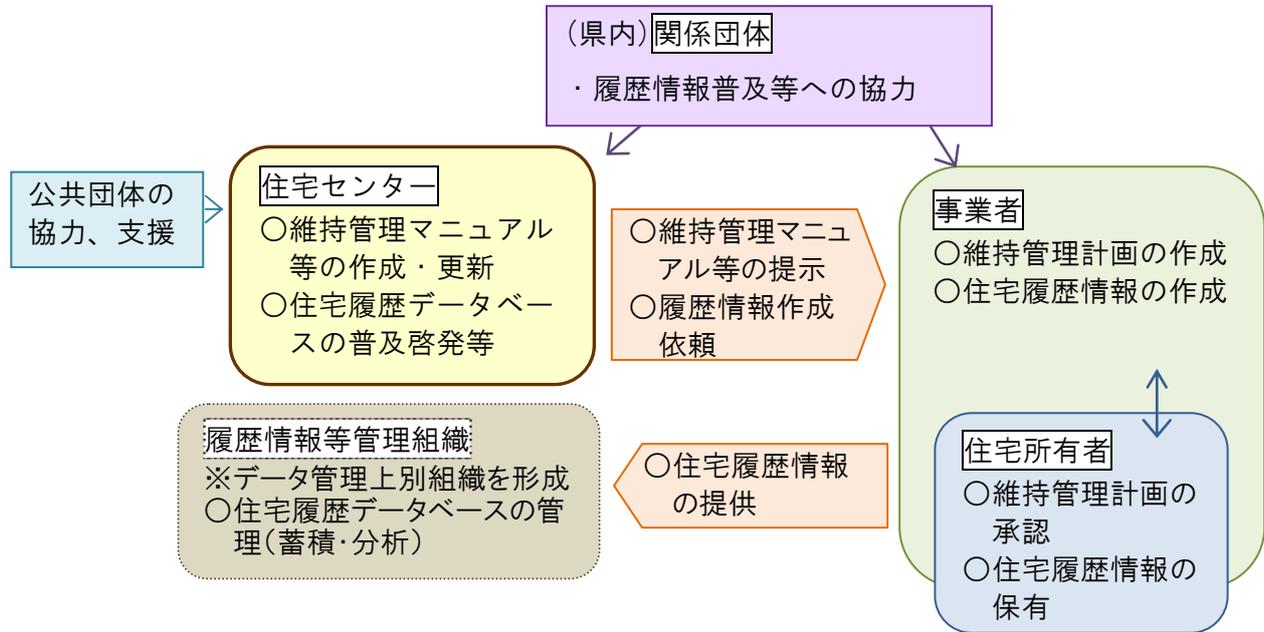
メリット2 住宅の価値向上

住宅に関する正確な情報の提供や継承が可能となるため、資産価値としての評価や市場における評価を高めることが期待されます。

②住宅センターの役割に関するイメージ

ネットワーク構築の支援や施主との調整、住替え希望者への情報提供などを担う住宅センターの役割について、そのイメージを次に示します。

住宅センターの役割と関連体制のイメージ



住宅センターが担う機能・役割（素案）

【関係団体等の先導】

- 維持管理マニュアル等の作成・発行（更新）、関係団体等への提示、勉強会開催等
- 施主向けPR(安心できるリフォームのすすめなど)資料の充実、提示

【住宅所有者への働きかけ】

- 維持管理に対する意識醸成の誘導（先進事例の紹介等）
- 住宅履歴情報等の普及促進

【情報等管理組織の形成・維持支援】

- データを用いた分析等による傾向把握（分析結果を関係団体等へ報告）

3) 維持管理体制整備方策の検討

①維持管理における事業者間連携の強化

住宅の維持管理において複数事業者で対応することやデータベースを共有化すること等のために、組織内の事業者間連携を強化する必要があります。

特に、定期点検や修繕等を協力して取り組む場合には、部材の取り換えや修繕等において各事業者独自のノウハウに触れる可能性があること等に留意しながら作業を進めることが予想されることから、**関係者間で事前調整や役割分担等を行ったうえで定期点検等を協力して進める**ことが考えられます。

②住宅の履歴情報に関するデータベースの普及

住宅の履歴情報に関するデータベースを標準化することにより、履歴情報に関する水準の向上や、多くの関係業者が関与可能となることによる住宅の維持管理・改修等市場の活性化を図ることが期待できます。これより、**データベースの普及・標準化**を図る方策を検討します。また、住宅履歴の**データベースを蓄積**し、特性や動向を把握することにより、住宅の維持管理や改修等の市場の安定的な発展を図ることが期待できることからデータベース活用方策を検討します。

データベース普及の取組みイメージ

○住宅履歴情報マニュアル（鹿児島県版）の作成 【住宅センター等】
…県内（必要に応じ地域内）の実情に即した履歴情報の作り方・扱い方等

○住宅履歴データベース蓄積及び分析にかかる体制・主体の設定 【国の機関等】
…維持管理推進体制と連動して対応

③事業者の情報収集・交流等の強化

長く住み続けられる住宅の仕様や維持管理に関する先進事例等の情報収集等を通じて、各事業者の能力向上・ノウハウの充実を誘導するとともに、事業者間のネットワークを強化することが期待されます。このため、住宅センターの先導による情報提供とともに、**事業者間の情報交流等の機会**を用意します。

④施主向け啓発活動の実施

維持管理を効率的に行うには、維持管理対象範囲の明確化や住宅の日常的な点検等、施主側の意識醸成を図り、一定の役割を担ってもらうことが重要になります。施主に対して維持管理における役割等を説明し周知を図ることや、前述(P47 参考資料：住宅履歴情報のスズメ)のように、施主側で行うべき取り組みの意義・効果や取り組み方を具体的に示すことが住宅の維持管理を推進する体制として必要な取り組みの一つです。

具体的な取り組みの例を次に示します。

施主向け啓発活動の取組みイメージ

○住宅履歴情報のスズメの作成、周知活動
…住宅履歴情報作成の効果・作成方法等の紹介

○維持管理事項とその対応方法等の提示、周知活動
…維持管理事項明確化による効果、日常的な点検事項の紹介、事業者側の体制・対応策の提示（維持管理体制の周知）

7. 住宅の維持管理体制整備に向けた意見交換結果

～ワークショップの実施～

(1) ワークショップ実施方針

①目的

- 長期優良住宅仕様等の長く使い続けることができる住宅の普及と併せて、住宅の適切な維持管理等を促進するための「地域「いえ」まもりシステム」の形成を目指す。
- 県内大工・工務店の方に、住宅の維持管理等の実態を紹介いただき、現状を把握する。
- 出席者の皆さまから維持管理等における課題を示すとともに、支援体制のあり方、維持管理を支える履歴情報の整備等について意見交換を行い、今後の取り組みに活かす。

②実施方針

■対象者(参加者)

- 県内大工・工務店代表者（10業者程度）とする。
- 「鹿児島市内業者」と「他市町村業者」の2グループに分けて開催する。
 - ・維持管理への対応、住宅履歴情報の扱い等に経験を有する業者を対象とする。（課題指摘等の回答がある業者、代表的・先進的事業経験のある業者、等）
 - ・業種間の意見の違い等を含めて整理するため、複数業種を対象に設定する。

■主要議題(案)

<STEP 1：住宅の維持管理の進め方>

- ①住宅の維持管理の取り組み状況（これまでの取り組み、対象範囲、施主との関係等）
- ②点検・修繕の対象、実施方法、記録作成の状況
- ③事業収益性確保（費用負担軽減）の方法
- ④施主及び事業者の意識醸成について
- ⑤維持管理支援体制（事業者間ネットワーク、住宅センターへの期待等）

<STEP 2：住宅履歴情報導入・活用策（履歴情報の試用）>

- ①住宅履歴情報の捉え方（これまでの取り組み、基本仕様・共通項、個別項目等の抽出）
- ②仕様の設定、履歴情報シート等のイメージ
- ③履歴情報活用方法、保存の仕方等
- ④施主説明、履歴情報の効果的な扱い方の検討
- ⑤履歴情報整備と保存活用体制について（地域における事業者連携での展開）

■進め方

- STEP 1 と STEP 2 の2回に分けて実施する。
- 各STEP で2時間程度（次の時間割）で進行する。
 - ・主要議題に関する出席者意見提示（30分）
 - ・意見の集約（20分）
 - ・中間まとめ（30分）
 - ・中間まとめを受けた意見の提示、最終意見集約（30分）

(2) ワークショップ結果概要

1) 実施結果

○対象：地域で活動する工務店・建設業者の方々(アンケートで参加意向有りの方)
 (地域による違いを考慮して、鹿児島市内と他市町村の2つに分けて設定)

○進め方：取り組み状況と今後の方策を協議していただくため、テーマを区分し、
 次の要領で、2回に分けて実施しました。

(各回2時間程度)

	テーマ	会場、出席者
第1回 平成21年 11月30日	住宅の維持管理の状況、維持管理 の実施状況と取り組み課題	○鹿児島市 参加者 5名 ○霧島市 参加者 6名
第2回 平成21年 12月21日、22日	定期点検等の実施状況、維持管理 体制について	○鹿児島市 参加者 5名 ○霧島市 参加者 5名

○アドバイザー

- ・アドバイザー (株)オプコード研究所 代表取締役所長 野辺公一氏
 (全国木造住宅機械プレカット協会 常務理事 高橋秀通氏：初回参加)

○ワークショップの様子



鹿児島市
会場

霧島市
会場

○進行結果

- ・第1回は、各々の取り組み状況を互いに認識していただくため、参加者の方々からの状況報告を中心に意見交換を行いました。

<第1回意見要旨>

[鹿児島市]：5業者

○生産履歴の保有状況（参加者意見の総合）

- ・書類の構成、媒体、施主への提示等について、対応が徹底されていない意見が出された。点検での対応との連動についても課題として挙げられた。

○完成後の点検や修繕等への対応（主要個別意見）

- ・アフターメンテナンスとクレーム対応に苦慮。
- ・メンテナンスは採算性が低いという認識があるため、積極的になりにくい。
- ・定期点検は、苦情対応と分けて対応するところが見られる。
- ・定期点検の事前アナウンスにより不規則なクレームを減少。点検作業の効率化とマンパワーの効率化に有効である。
- ・少額の点検でも、連続させることで効率化や採算性確保を図れる可能性がある。

○維持管理業者不在の住宅への対応（主要個別意見）

- ・他業者が引き継げるようにできれば収益事業として見込むことができる。
- ・経験を有する職人の活用により点検作業に対応できる可能性がある。

[霧島市]：6業者

○生産履歴の保有状況（参加者意見の総合）

- ・紙媒体での保管、独自書類の提示等、業者によって対応がまちまちである。

○完成後の点検や修繕等への対応（主要個別意見）

- ・点検結果は施主に説明するリストの他に詳細な内容を記した記録を別途作成。
- ・10年目より後の点検費用は営業経費と見るべき。
- ・10年目より後の点検費用は状況等により判断。負担を納得してもらうよう検討。
- ・施主への事前アナウンスや効率的な点検実施、人材の効率的配置等が必要である。
- ・施主への費用負担は施主との関係や図面の有無等で判断している。

○維持管理業者不在の住宅への対応（主要個別意見）

- ・施主や住宅の状況を調べたうえで慎重に判断している。
- ・点検記録等で施主の理解を得てから対応する。

○地域での工務店間連携（主要個別意見）

- ・不規則な修繕対応を小規模な工務店どうしが連携して作業を分担すること等の連携によって、様々なニーズに対応することが考えられる。

- ・併せて、アドバイザーの野辺氏から、全国での取り組み状況（後述の定期点検先進事例等）を紹介いただき、地域の工務店が抱えている課題等について、共通認識を得ることができました。

- ・第2回は、第1回の結果を踏まえて、参加者の定期点検実施状況をお聞きしたうえで、アドバイザーより先進事例を紹介していただき、具体的な取り組み方策例（下記）について意見交換を行いました。

- 長期維持管理計画書の作成、生産履歴の作成について
- 定期点検記録の作成方法
- 工務店どうしによる維持管理体制の方向

2) 住宅の維持管理体制整備の提案

主に第2回ワークショップでの意見から、住宅の維持管理を進めるうえで必要な記録の作成や体制の整備について提示された意見をまとめ、今後の体制整備等に向けた提案としてとりまとめます。

①維持管理体制のあり方（於：鹿児島市）

<定期点検等の実施状況>

- ・年間で定期的に点検を行っているところが多い。挨拶を兼ねている。
- ・点検実施による修繕等の受注効果がある。

□定期点検記録の作成

- 課題箇所に限らず問題ない場所であっても、写真等で記録を残すことが重要である。

□維持管理体制

- 5社程度からなる組合を組成し、組合で点検員を共同で雇い運営することが有効である。リフォーム業務、組合で業務獲得を共同して行うことが効果的である。また、組織で、維持管理手法等の情報を共有し、レベルを上げていくことが重要である。

②維持管理体制のあり方（於：霧島市）

<定期点検等の実施状況>

- ・年末にあいさつを兼ねていく程度。台風時に全棟点検する等の対応をしている。
- ・定期点検の計画を作り実施を心がけているが、経費負担が大きく難しい。
- ・定期的な顔だしができないでいると、家族の代替わり等により受け入れてもらえない。
- ・有料で点検を行っている場合や、アフターサービスとして捉えられている場合がある。

□定期点検記録の作成

- 課題箇所に限らず問題ない場所であっても、写真等で記録を残すことが重要である。
- 住宅履歴のフォーマットがあり、管理の仕組みがあることが重要であり、工務店の信頼形成につながる。
- 長期維持管理計画書の作成が有効である。そのためには、生産履歴の作成が重要である。工事管理者によるチェックが重要である。

□維持管理体制

- 5社程度からなる組合を組成し、組合で点検員を共同で雇い運営することが有効である。リフォーム業務、組合で業務獲得を共同して行うことが効果的である。また、組織で、維持管理手法等の情報を共有し、レベルを上げていくことが重要である。
- 住宅履歴のフォーマットを国が作成し、データを第三者機関などで管理する仕組みをつくることが重要で、工務店の信頼にもつながる。

□（参考）定期点検の先進事例

取組み内容

住宅事業者が、定期点検等の実施に際して、自社で施工した物件の所有者を会員とする組織を設置し、会員に対して、定期点検やリフォームの相談、会報誌の発行、自社サービス提供に利用できる商品券発行など、点検の実施に留まらないサービスを提供する仕組みを設けている。

会員区分

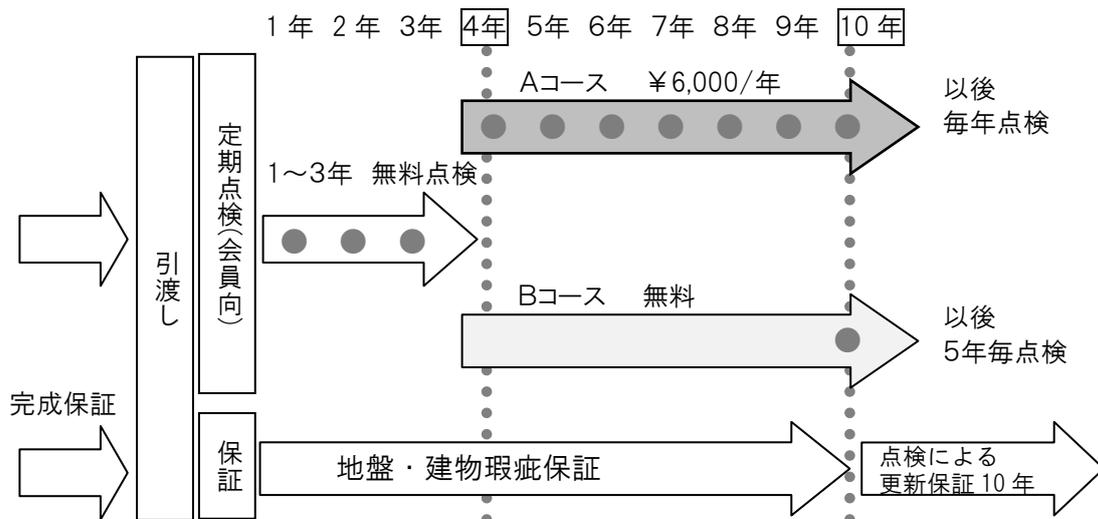
- Aコース 年会費:6,000円
 - 会員サービス:全9項目
 - 年会費のうち2,000円分は、年度内に修理工事などで利用しなかった場合に、商品券として提供
- Bコース 年会費:無料、「感謝券」なし。
 - 会員サービス:3項目

会員サービス

■ 会員区分と会員サービスの比較

会員区分	Aコース 年会費・¥6,000	Bコース 年会費・無料
共通	竣工後初度～3年目までは、毎年点検実施(無料)	
サービス内容	9項目	3項目
	1. 年1回の定期点検	1. 竣工後1年・2年・3年・10年の定期点検
	2. 会報誌の年6回送付	2. 会報誌の年2回送付
	3. 24時間対応窓口利用	3. 24時間対応窓口利用
	4. 弊社管理の施設割引利用	
	5. 弊社協力ショップ等の割引利用	
	6. 設置機器・消耗品等の会員価格販売	
	7. 弊社にて取扱う商品の(手摺、家具等)会員価格販売	
	8. 商品券のリフォーム工事費用への充当	
	9. はしご、工具、道具類等の貸出、運搬用レンタカーなどの紹介	

■保証とメンテナンスのフロー



8. 「地域『いえ』まもりシステム」の構築

(1) 点検・改修機会を想定した活動展開モデルの検討

①事業者による維持管理体制づくり

- ・ワークショップにおける提案を踏まえて、事業者による維持管理体制として、次の3パターンを想定します。(各パターンの詳細は後述表に記載)

	事業者による維持管理体制	特 徴
Aパターン (緊急対応等不定期対応)	緊急時の応急対応を事業者間で連携(相互補助)する	現場対応等の緩やかな連携となる
Bパターン (特定業務連携)	定期点検業務の外部(専門組織)委託を事業者間連携により実施する	特定目的における関係者間連携を固定して取り組み、実効性を確保する
Cパターン (共同化組織形成)	管理工務店不在住宅の維持管理等を事業者間連携により実施する	共同化組織を確立し、地域での業務拡充を図る

【事業者による維持管理体制の特徴】

項 目	特 徴
体制の確立	<ul style="list-style-type: none"> ・体制整備を誘導する事業者の存在が重要です。特にCパターンでは通常業務とは別の取り組みとなるため、AパターンやBパターンでの取り組み経験等を踏まえて体制確立を図ることが必要です。
業務に対する責任やリスク、収益の分担等	<ul style="list-style-type: none"> ・これらのパターンは、事業者どうしのつながりの明確さに違いがあります。Aパターンでは、作業内容や体制を柔軟に組み立てられる反面、個々に行う業務の延長となることが懸念されます。 ・対して、Cパターンのように組織を設立する場合は、各事業者が個々に行う取り組みとの境界が明確であり、業務に対する責任やリスク・収益等は、組織が請け負って構成員で分担することが明確です。
組織体制、メンバーの構成等	<ul style="list-style-type: none"> ・AパターンやBパターンでは、効率的・機動的に実行するには、メンバーを固定することや最小限のチームで対応することが有効です。これに対して、Cパターンでは、組織体制を明確にし役割設定等を行います。 ・Bパターンでは、外部委託先の設定(専門業者の組織化)等と合わせて体制を構築することが考えられます。専門業者の設定・組織化等に応じて事業の安定化・拡充等が考えられます。 ・Cパターンでは、組織の確立により、構成員の変動に対応しやすく、事業規模を拡大することが考えられます。

②住宅所有者の関わり

住宅所有者は、事業者からの情報入手等により維持管理計画の承認や履歴情報蓄積等を進め、点検・修繕等を適切な時期に実施していくことが重要です。このため、業者や住宅センター等から関連情報の入手を心がけ、維持管理全般に対する意識の醸成が重要です。なお、住宅の維持管理を担う工務店等が不在の場合には、維持管理の適切な実施を継続するため、住宅センター等の第三者機関の情報提供等を活かして、地域の業者の取り組みを把握し、新たな業者とのつながりを構築することが重要です。

③住宅センターの関わりによる維持管理等実施の支援・誘導

住宅所有者と業者で取り組む住宅の維持管理においては、専門的な内容に対する適切な誘導や、両者の間に立って必要に応じて行政との橋渡し役もこなせる役回りが有効です。とりわけ、複数の事業者が連携して個々の事業者では賅えない部分に対応する場合等においては、専門的な知識を有する公的な第三者機関として、また、住宅の長寿命化を推進する点からも、当センターにおいて次の役割を担うことが重要です。

[事業者に対する役割]	住宅センターにおける役割
<ul style="list-style-type: none"> ○事業者間連携（ネットワーク）構築の支援 ○住宅の適切な維持管理を実現するノウハウ・体制の普及 <p>事業者単独では限界がある維持管理への対応や管理工務店が不在の住宅への対応誘導など、個々の事業者だけでは解決が難しい対策を、住宅センターが関係者を誘導することによって取り組むことが期待されます。</p>	
<p>[住宅所有者に対する役割]</p> <ul style="list-style-type: none"> ○維持管理に関する意識醸成の誘導 ○住宅履歴情報整備に関する情報提供 <p>住宅所有者に対する維持管理意識の醸成や情報提供などは、公的な立場を活かして広く周知を図ることが期待されます。特に、既存住宅における履歴情報整備の情報提供など、住宅センターの実績を活かしたツールの提供等が期待されます。</p>	
<p>[システムの形成における役割]</p> <ul style="list-style-type: none"> ○「地域「いえ」まもりシステム」の普及 ○住宅履歴情報管理主体との連携 <p>「地域「いえ」まもりシステム」は、地域や事業者により多様な展開を見せることとなり、それぞれのケースが同様な課題を抱える地域のモデルとなります。住宅センターが、こうしたシステムの取り組み事例を広く周知することが強く期待されます。</p>	

④行政及び関係団体の関わり

住宅の維持管理における様々な取り組みを進めるには、上述の住宅センターのような関わりに限らず、業界の関係団体や行政の協力が重要です。業界の関係団体は、事業者とのネットワークを活かして、履歴情報活用の普及を促すことなどが期待されます。

行政においては、住宅の維持管理推進体制整備を支援する立場から、関係者による組織形成や体制設立等の段階での指導助言や立ち上げにかかる費用の支援等が期待されます。

(2)「地域「いえ」まもりシステム」の構成

地域の事業者や住宅所有者、これらを支える住宅センターなどからなる「地域「いえ」まもりシステム」について、上述の事業者における取り組み方やセンターの役割等を踏まえて、構成及び関係者の役割を整理します。

こうしたシステムのイメージは一つのモデルであり、地域の事業者ごと・連携の目的ごとに、それぞれのやり方に適したシステム作りを誘導することが必要です。

次頁に、「地域「いえ」まもりシステム」のイメージと特徴を列記します。

地域「いえ」まもりシステムのイメージ

	Aパターン：緊急時の応急対応を事業者間で連携(相互補助)する	Bパターン：定期点検業務の外部(専門組織)委託を事業者間連携により実施する	Cパターン：管理工務店不在住宅の維持管理等を事業者間連携により実施する
主体間の関わり方イメージ	<p>(業者間ネットワーク) 住宅に関する情報の提供、維持管理計画の提示</p> <p>事業者 点検、修繕等</p> <p>住宅所有者</p> <p>住宅履歴情報の作成・更新</p> <p>点検・修繕等の要請、実施</p> <p>緊急時の応急対応</p> <p>通常点検等</p> <p>【住宅センター】</p> <p>住宅履歴情報作成等の協力</p> <p>住宅履歴情報管理主体</p>	<p><地域内></p> <p>住宅に関する情報の提供、維持管理計画の提示</p> <p>事業者 不定期の修繕等</p> <p>住宅所有者</p> <p>住宅履歴情報の作成・更新</p> <p>修繕等の要請、実施</p> <p>定期点検等の実施</p> <p>【住宅センター】</p> <p>住宅履歴情報作成等の協力</p> <p>住宅履歴情報管理主体</p>	<p>住宅に関する情報の提供、維持管理計画の提示</p> <p>事業者 点検、修繕等</p> <p>住宅所有者</p> <p>住宅履歴情報の作成・更新</p> <p>点検・修繕等の要請、実施</p> <p>住宅履歴情報の作成・更新</p> <p>点検・修繕等の要請、実施</p> <p>【住宅センター】</p> <p>住宅履歴情報作成等の協力</p> <p>住宅履歴情報管理主体</p>
<趣旨>	<p>通常業務での定期点検等とは別に、急な修繕依頼等に対する応急対応が自社のみでは不十分である場合、緊急時の応急対応が可能となるように業者間の連携を図る。このため、緊急対応の具体的な内容の設定や情報提供のあり方等、連携の仕組みを構築する。</p>	<p>組織が小規模であるため定期点検の実施が難しい事業者どうし等が、費用を抑えつつ定期点検等の実施を可能にするため、事業者間が連携して、専門の業者*に共通の基準等を用いてまとまった量で発注する仕組みを構築する。</p> <p>* 経験豊富でかつ時間に余裕のある地域の大工OBなどの活用を想定</p>	<p>(業者の廃業等で) 維持管理を担う工務店が不在の住宅での維持管理等業務の実施や、単独の業者では限界がある事業内容(技術力が必要な案件や大規模な案件への対応、維持管理等の情報提供等)への対応等を推進するため、複数の業者が共同して事業に対応する組織を組成し、これらの事業を実施する。</p>
業者間の関係	<p>維持管理</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 次のような業者間連携における応急対応事項を設定する。 <ul style="list-style-type: none"> ・ 応急作業が可能となるような基本的な維持管理情報の提供 ・ 応急対応の項目や作業範囲等 <p>住宅履歴情報</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 応急対応に必要な基本的な維持管理情報を予め設定し、準備を行う(併せて住宅所有者への周知を図る。) <ul style="list-style-type: none"> ・ 代表的な緊急対応の想定を踏まえて基本的な情報を精査 ・ 提供方法、データベース管理方法等 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 次のような定期点検等における共通の項目及び基準を設ける。 <ul style="list-style-type: none"> ・ 点検項目及び点検実施内容、点検時の判断基準等 ○ 年間作業計画を作成し、作業量の確保・作業の効率化を図る。 ○ 事業者間で共通基準等を設定する項目等を踏まえて、住宅履歴情報の構成や作成手順、記録作成等を効率よくまとめる。 <ul style="list-style-type: none"> ・ 共通チェック項目を別途提示し蓄積できるようにする ・ 共通点検結果を踏まえ、個別に修繕計画等を提示する 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 共同で行う業務の作業水準等を一定化するため、業者間で共通のルールを設ける。 <ul style="list-style-type: none"> ・ 基本的な仕様や手順等の共通化 ○ 業者間連携が可能となるよう、基本的な住宅履歴情報について、共通理解を得られるように整理する。 <ul style="list-style-type: none"> ・ 表現方法等を業者間で統一する ・ 住宅履歴情報の書式等を業者間で共通させる
住宅所有者等と業者の関わり	<ul style="list-style-type: none"> ○ 住宅所有者に対して、次の情報提供を行い、周知を図る。 <ul style="list-style-type: none"> ・ 応急対応業者(連携先事業者)候補者 ・ 基本的な維持管理情報提供等 ○ 業者によるフォローアップ等を行い、維持管理業務等の継続実施と信頼関係の維持を図る。 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 住宅所有者の協力を得て、次のような取り組みによる効率的な(費用負担の少ない)定期点検等を実施する。 <ul style="list-style-type: none"> ・ 定期点検等実施計画予定(スケジュール)の設定 ・ 専門業者が行う点検等と個別対応との区分 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 住宅所有者等を会員制として、サービス提供内容の明確性と公平性確保(共通仕様の徹底)を図る。 ○ ニーズの違いに応じたサービス内容の区分やグレードアップ等について、共同化組織による場合と個々の業者による場合の違い等を明確にして対応する。
センターの役割	<ul style="list-style-type: none"> ○ 全体的な業者間ネットワークの構築を誘導し、応急対応体制の強化を支援する。 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 事業者間連携の誘導や共通基準の準備などを誘導する。 ○ モデルとなる地域での先進的取り組みを紹介する。 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 共同組織の設立について、運営方法協議等を誘導する。 ○ 管理工務店が不在の住宅所有者等に対する周知を支援する。
実現化に向けた検討事項	<ul style="list-style-type: none"> ○ 応急対応にかかる費用負担やリスク回避等の対応 ○ 対応事業者の技術向上 ○ 情報提供内容の協議調整 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 専門業者の抽出(専門業者組織形成、組織間契約等の具体化) ○ 共通点検仕様等の検討(各事業者独自仕様との調整等) ○ 専門業務の安定化・拡大の検討(管理工務店不在住宅への展開等) 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 共通仕様の設定、業者が個々に行う事業との住み分け等の整理(共同化組織に対する住宅所有者の信頼性確保) ○ 事業採算性の検討(長期視点での収益事業化等) ○ 共同化組織における組織運営ノウハウの確立等

9. 「地域『いえ』まもりシステム」の普及

地域において住宅の維持管理を推進する「地域『いえ』まもりシステム」は、これまでの検討から、住宅に関係する事業者と住宅所有者等を中心として多様な取り組みが考えられます。システムの形成及び普及を図るため、今後、システム形成を推進するとともに、システムを広く普及するために取り組みを積み重ねていくことが考えられます。

(1) システム普及方策の取り組み

「地域『いえ』まもりシステム」は、住宅に関係する事業者と住宅所有者等に支えられる仕組みとなります。前述の課題でも挙げたように、これらの関係者が、住宅の維持管理に関する認識を共有することが重要です。システムの形成及び普及方策としては、これらの関係者を対象として、直接的・間接的に、意識の醸成や情報交流などを促す取り組みが考えられます。次に示す方策を、具体的な取り組みとして挙げることができます。

①住宅所有者向けの“住宅の維持管理等に関する”普及啓発策の導入

住宅所有者が自己の住宅の維持管理に関心を持ち、自主点検などの実施や履歴情報蓄積などに積極的に取り組んで、システムでの役割を担うことを促します。このため、システムの基本となる、住宅の維持管理に関する意識啓発、維持管理に対する具体的なイメージの把握促進、住宅所有者が積極的に関与した先進的な取り組み事例などを、多くの市民に知らせる、啓発用資料の作成及び講演会の開催等を進めます。

また、これらの普及役として住宅事業者が関わることが有効であり、住宅事業者を通じ提示する普及啓発ツールの作成等を図ります。

住宅所有者向け普及啓発策の取り組み例

<住宅の維持管理に関する意識啓発>

○普及啓発冊子(パンフレット)の作成

- ・住宅所有者向けに提供する情報であり、また、維持管理に対する理解や興味を増加を促す資料として、次の内容が記されている冊子を作成します。

〔冊子の内容〕

- ・住宅の維持管理の重要性・有効性
- ・維持管理を担う住宅事業者等の存在の重要性
(身近な存在である住宅事業者との関わり)
- ・具体的な取り組み(自主的な点検等)の紹介

〔冊子の配布方法〕

- ・住宅事業者を介した配布によって住宅所有者と事業者との接点を増やすなどの工夫を行い、配布効果の拡大を図ります。

- ・情報提供効果を熟慮し、冊子は、最初の段階で目にすることが有効な冊子と、理解を深めて住宅事業者等との連携等を促すの2種類を用意する等の工夫を行います。

例)「きっかけ編」：興味を引くことを主眼に作成する。全1-2ページ程度で、住宅所有者の視点に立った代表的なメリット等を図やイラストで簡潔に示します。

「理解充実化編」：理解を深め、勉強会参加のきっかけとなることを主な目標とします。8-12ページ程度で、点検や修繕等の取り組み概要、先進事例等を盛りこみます。

○住まいの相談会、住まいの基礎知識講習会などの開催

- ・住宅所有者向けの相談会、講習会については、対象世帯層（子育て層、子世代独立層、リタイアメント層など）を明確に掲げて、所有者の興味を喚起するとともに、より具体的な提案を働きかけるなどの工夫を図り、実効性の高い開催を目指します。
- ・地域に密着した開催等により、高齢の住宅所有者などが気軽に足を運びやすくするよう工夫します。また、普段付き合いのある工務店を持たない住宅所有者が、地域の住宅事業者との接点を安心して持つことができるよう、地域で活動する業者を広く紹介するなどの工夫をします。

※住まいや暮らしに関わる様々な関係者との連携による普及の促進について

住宅所有者が住宅の維持管理や履歴情報蓄積などへの関心を持つ機会は、住宅の売買や改修などの具体的な動機が生じた場面が多いと予想されます。このことから、住宅事業者からのアプローチだけでなく、バリアフリー化などに関わりやすい高齢者向け生活支援サービスの提供機会や、住宅売買に関係する金融機関との相談機会等を捉えて、維持管理への関心向上を誘導することが考えられます。

②住宅事業者向けの“住宅の維持管理等に関する”普及啓発策の導入

住宅事業者の中でも、維持管理に関わる業務に対する採算性への疑問視やこれまでの施主との関係から来る不安、経験や体制の不足などに起因して、維持管理業務の普及が進まない状況にあることから、正しい理解の促進と情報の提供、住宅所有者への働きかけと連動した事業性の向上などを伝えることが必要です。このための具体的な取り組み例を次に示します。特に、啓発用資料の作成及び講演会の開催等を通じて、自主的な勉強会等を促す取り組みを進めます。

住宅事業者向け普及啓発策の取り組み例

<住宅の維持管理に関する意識啓発>

○「地域「いえ」まもりシステム」に関する冊子(ガイドブック)の作成

- ・住宅事業者における維持管理業務への取り組みを促すために、基礎的な情報の紹介による意識啓発に加え、業務の進め方等の具体的な方策や、先進事例紹介等を掲載した冊子を用意し、広く普及を図ります。

〔冊子の内容〕

- ・地域の住宅状況からみた新築業務から維持管理業務への比重の増加
- ・地域における住宅の維持管理業務への期待・有効性
- ・維持管理を担う住宅事業者等の存在
(身近な存在である住宅事業者との関わり)
- ・具体的な取り組み(自主的な点検等)の紹介
- ・定期点検の効率化、計画的な改修等による事業性の向上方策
- ・先進事例の紹介
- ・地域での事業者間連携のススメ
「地域「いえ」まもりシステム」について

〔冊子の提供方法〕

- ・講習会や相談会の開催を通じて配布を行い、単なる情報提供に留まらず理解を深めるとともに、各事業者による取り組みの具体化につながる提供方法を進めます。

○維持管理業務等の講習会の開催

- ・住宅事業者に対しては、点検や改修などの維持管理業務を採算性のあるものとなるよう誘導することを目的として、全国の先進的な取り組みの紹介や実例モデルでの検討など、より実務的な勉強会の開催を図ります。
- ・また、勉強会の開催等を通じて、事業者間連携を図ります。このため、講習会の開催箇所を地域ごとに設定する等の工夫を図ります。対象者数については、内容の浸透を図ることや地域内で参加者の顔がわかるようにするために、あまり大規模にならないように配慮します。
- ・履歴情報の蓄積についても、同様に、住宅事業者を通じて所有者の意識向上を図ることが有効であることから、住宅事業者に対して、履歴情報蓄積に関する知識の形成や住宅所有者との連携化等を促すため、勉強会などを開催します。

※勉強会への参加や地域での業者間連携の検討等を行っている事業者に対して、何らかの認定制度を設けることで、住宅所有者へのPR材料にすることや、理解水準の向上を図ること、講習会への参加意欲向上を図る等の対策を検討します。

※住まいや暮らしに関わる様々な関係者との連携について

点検や改修等を促すうえで、住宅事業者単独で所有者に働きかけるのではなく、経済面での後押しをするために金融機関との連携を図ることが有効になると考えられます。また、バリアフリー化改修等においても、高齢者向け生活支援サービスを提供する組織を通じて住宅所有者の理解を深めることや計画的な修繕等の実施を促すことが考えられます。

特に、地域に密着して維持管理等の業務を遂行するには、日常的にこれらの業者との連携を図り、様々な情報交換を行って情報の蓄積を図ることが有効です。

(2) システム充実化の取り組み

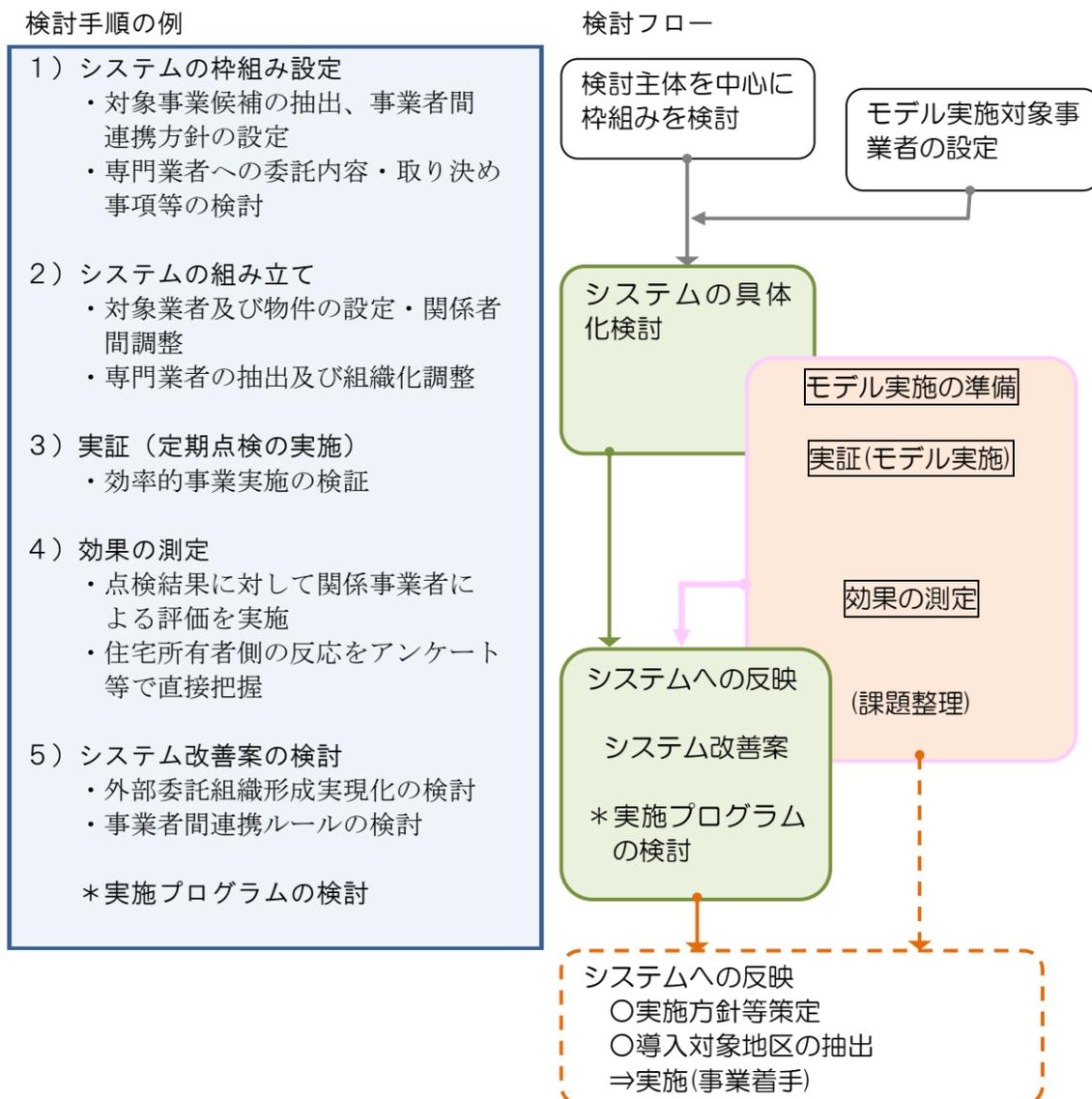
① 「地域「いえ」まもりシステム」モデルの実施

ワークショップでの検討結果や先に挙げたシステムのイメージなどを基にして、実際に地域の工務店等を対象にして「地域「いえ」まもりシステム」を試験的に導入し、その効果と実現化課題を検証します。

前述のAパターンやBパターンをモデルの例として、実現化に向けた具体的な検討を行い、業者間での調整等を踏まえて、住宅所有者に対して試験的に実施することが考えられます。

Bパターンで示した、定期点検を専門的に扱う業者組織に委託することを地域の工務店で連携して行う場合について、検討手順等の例を次に示します。このような具体的な試行によって、システムの実現化を図ります。

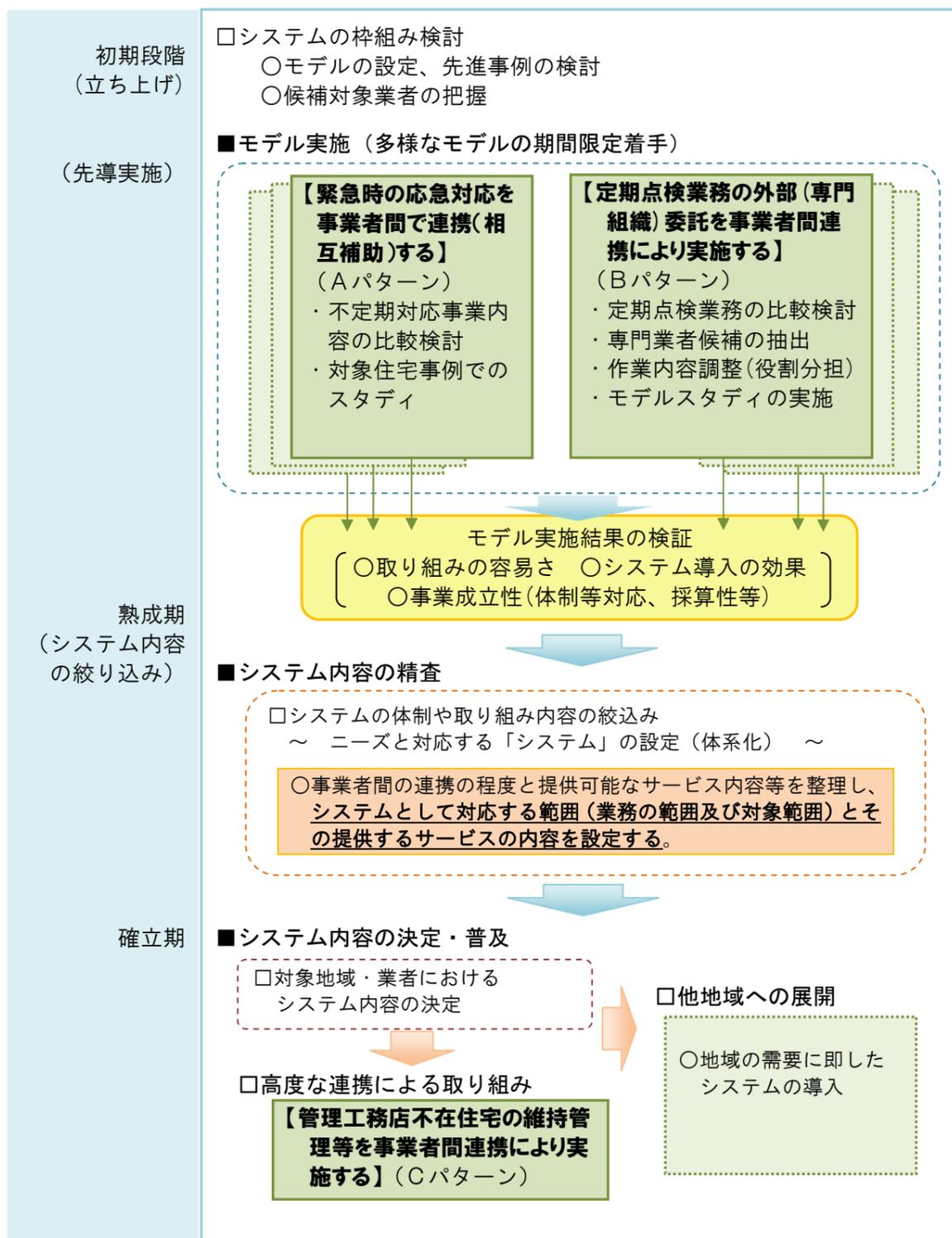
<定期点検業務の外部委託を事業者間連携により実施する場合：Bパターン>



②システムの普及拡大に向けた取り組み

「地域「いえ」まもりシステム」を形成し、また広く普及するため、次に示すように、実施可能な取り組みから着手し、システムの内容を確立しながら展開していきます。

システム形成の展開イメージ



資料編

○事業者アンケート	
・アンケート票	資料編- 1
・自由記述	資料編- 9
○住宅所有者アンケート	
・アンケート票	資料編-13
○住宅の維持管理にかかる履歴情報活用	資料編-14

○事業者アンケート

■アンケート票

住宅建築関連事業者の皆様へ

住宅の維持管理等に関するアンケートのお願い

皆様には、日頃から鹿児島県における住まいづくりへのご理解とご協力を頂き、厚くお礼申し上げます。

さて、私ども、(財)鹿児島県住宅・建築総合センターは、県内唯一の住宅・建築に関するシンクタンクとして、国土交通省の補助を受け、長く住み続けられる住まい・まちづくりをめざした調査・研究を進めています。

「いい住宅をつくって、居住者は代わりながらも長く住み続けていくこと」は、住宅の解体に伴う産業廃棄物の発生などを抑制することにつながり、地球環境の保全に役立つことから、この調査・研究では、居住者と地域の大工・工務店等ネットワークの連携による住宅の維持管理（「いえ」まもり）のシステム構築を検討のテーマに掲げています。

このアンケート調査は、「住宅の維持管理や履歴情報整備等に関する実態を把握する」ことを目的として、住宅の建築に関係する事業者の皆様を対象に実施させていただくものです。

なお、お答えいただいた内容は、全て統計的に処理し、調査結果を目的以外に使用することは一切ございません。

つきましては、大変お忙しいところを恐縮ではございますが、本調査の趣旨をご理解いただき、アンケートへのご協力をお願い申し上げます。

平成21年9月25日 (財)鹿児島県住宅・建築総合センター

ご記入にあたって

- 回答者：
従業員の皆様で話し合っていたいただいても構いませんが、可能な限り、代表者の方がお答えください。
- 回答方法：
質問には、設問の指示にしたがって、該当する番号を○印で囲んで下さい。
また、個別に記入が必要なところは、出来るだけ具体的にお書き下さい。

回収について

- お手数ですが、調査票は同封の返信用封筒に入れ、平成21年10月5日（月）までに、切手を貼らずに郵便ポストに投函して下さいよう、お願いいたします。

このアンケートに関する問い合わせ先

その他ご質問等がございましたら、次までご連絡ください。

(財)鹿児島県住宅・建築総合センター 企画部 企画課

☎892-0838 鹿児島市新屋敷町16番228号 電話：099-224-4543

—説明— 質問に入る前に次の説明をお読みください。

住宅を長く使い続けるための取り組み

長く使い続けることができる住宅とするためには、住宅を長期の使用に耐えうる仕様・構造（長期優良住宅）とすることと合わせて、「定期点検や計画修繕など、住宅を適切に維持管理していく」ことが必要です。

住宅の適切な維持管理 …維持管理計画及び維持管理記録の作成、計画的な点検・診断等の実施、計画修繕の実施、リフォーム・改修等の実施、性能評価の記録、等

また、住宅の適切な維持管理を行うには、設計図書など住宅の建設当初の基本情報や点検・修繕の経緯などを記録した「住宅履歴情報」が蓄積され、適宜更新されていることが必要です。

住宅履歴情報 …[新築段階] 建築確認、性能評価、長期優良住宅認定、新築工事関係の設計図書、等

[維持管理段階] 維持管理計画及び記録、点検・診断計画及び記録、等
売買時の重要事項説明、等

しかしながら、地域の住宅建築関連事業者の皆様にあつては、ほとんどの方がこれらの取り組みの必要性を感じてはいるものの、具体的な手法・手段について不安を抱えているのではないかと考えています。

このアンケートでは、地域の住宅の維持管理に関する現状を把握するとともに、地域の住宅建築関連事業者の皆様と住宅センターが連携・協力することにより、単独では困難な住宅情報の蓄積等による適切な維持管理の推進に対応できるような仕組み（体制）を構築することを目的としています。

私ども（住宅センター）では、今後、これらの取り組みを推進するため、体制づくりのモデルを構築し、普及・展開を図ることとしています。

それでは、次頁からの設問にお答えください。

【回答者の属性】

問1 御社の組織についてお尋ねします。
以下の設問について、それぞれ当てはまるもの1つに○、または、該当する数値等を記入してください。

○所在地： () 市 町 村 (複数ある場合は本社所在地を記入して下さい)

○業種区分： 1 総合建設業(ゼネコン) 2 元請工務店 3 元請大工
5 分譲・不動産業 6 その他()

○組織： 1 維持管理・リフォーム専門部門「有り」 2 維持管理・リフォーム専門部門「無し」

○従業員数： () 人 (内、維持管理・リフォーム担当：) 人 (平成21年9月1日現在)

○後継者： 1 有り 2 無し 3 未定 4 その他()

【住宅の維持管理に関する業務】

問2 御社がこれまでに元請受注・施工した棟数実績(新築・リフォーム別)を時期別に記入してください。
(棟数が分からない場合は、「不明」と記入してください。)

○新築： ・平成11年以前(約)棟 ・平成12年以降(約)棟

○リフォーム： ・平成11年以前(約)棟 ・平成12年以降(約)棟

問3 住宅の維持管理に関する業務(定期点検や計画修繕の提案など)について、施主からの要望の有無と御社での取り組みをお答えください。(当てはまるもの1つに○)

1 施主の要望が有り、維持管理を行っている 2 施主の要望はあるが、維持管理は行っていない
3 施主の要望は無いが、維持管理を行っている 4 施主の要望が無いため、維持管理は行っていない
5 その他()

「問15」へ

問4 住宅の定期点検の頻度についてお答えください。(当てはまるもの1つに○)

1 毎年 2 3年ごと
3 5年ごと 4 10年ごと
5 不定期 6 施主から依頼のあった都度

問5 御社が維持管理(定期点検や計画修繕の提案など)を行っている住宅について、下記の設問にお答えください。(数値を記入または、当てはまるもの1つに○)

○棟数： (約)棟
以下の設問では、複数のタイプがあると想定されますが、ここでは最も件数が多い代表的なものをお選びください。

○形式： 1 独立建(戸建) 2 共同建

○構造： 1 木造 2 鉄骨造 3 RC造 4 その他()

【対象住宅の範囲、関係】

問6 御社の維持管理（定期点検や計画修繕の提案など）の対象としている住宅の範囲について、当てはまるもの全てに○を付けてください。

- 1 特に範囲は設定していない（所有者から要請があれば、どのような物件でも対応する）
- 2 自社で新築施工（または設計）した住宅
- 3 関連会社で新築施工（または設計）した住宅
- 4 自社でリフォーム施工（または設計）した住宅
- 5 関連会社でリフォーム施工（または設計）した住宅
- 6 その他（ ）

問7 御社と所有者との維持管理（定期点検や計画修繕の提案など）に関する契約関係について、当てはまるもの1つに○を付けてください。

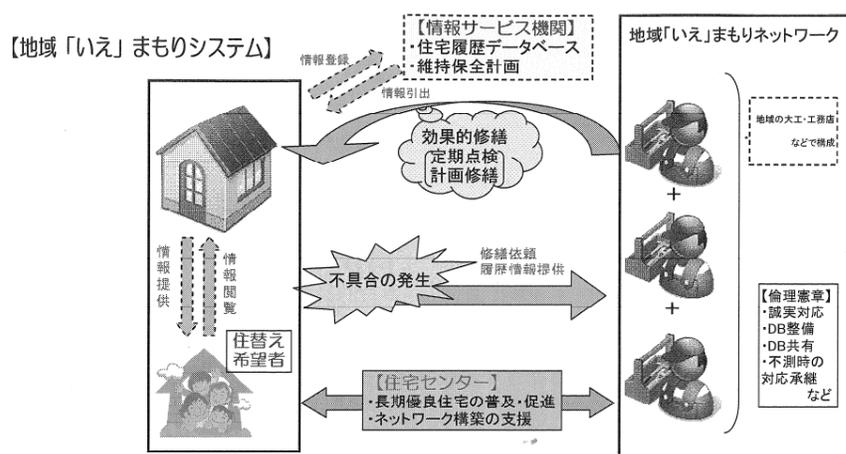
- 1 維持管理に関する契約（またはそれに準ずるもの）を締結している【無償】
- 2 維持管理に関する契約（またはそれに準ずるもの）を締結している【有償】
- 3 特に契約は結んでいない【無償で行っている】
- 4 特に契約は結んでいない【都度、有償で行っている】
- 5 その他（ ）

問8 御社の維持管理（定期点検や計画修繕の提案など）の期間の範囲について、当てはまるもの1つに○を付けてください。

- 1 築10年まで（新築住宅の瑕疵担保期間内）
- 2 築（ ）年まで
- 3 契約の範囲内
- 4 特に定めはない
- 5 その他（ ）

問9 御社では、維持管理に関する基本仕様（方針）を定め、所有者へ周知していますか。当てはまるもの全てに○を付けてください。

- 1 定期的（築〇年目・築△年目など）な点検計画を定め、所有者へ案内している
- 2 部位ごと（屋根・外壁・設備機器など）の修繕計画（周期）を定め、所有者へ案内している
- 3 特に定めはない
- 4 その他（ ）



問17 住宅の維持管理等を充実するうえで、住宅センターのような公的な組織に対して、どのような役割を期待しますか。当てはまるもの全てに○を付けてください。

- 1 ユーザー向けセミナーの開催など、所有者へ維持管理の重要性を普及・啓発する役割
- 2 事業者向けセミナーの開催など、工務店等へ維持管理への取り組みを積極的に働きかける役割
- 3 維持管理に関する技術講習会の開催など、建築関連技術者のスキルアップを支援する役割
- 4 住宅履歴の保管に関する情報提供など、工務店間の情報共有の橋渡しとなる役割
- 5 住宅履歴データベースの運用など、住宅履歴情報の一元的な管理をする役割
- 6 特に期待するものはない
- 7 その他 ()

【その他】

問18 住宅を長持ちさせる取り組みや住宅の維持管理について、現状や問題など何でも結構ですので、ご記入ください。

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

【お 願 い】

住宅センターでは、本アンケート調査等を踏まえて、より具体的な実態を把握するために、個別にお話をお伺いすること（ヒアリング）や、関係者の皆さんにお集まりいただいて意見交換を行なうこと（ワークショップ）を考えています。

つきましては、これらにご協力いただける方を募りたいと考えていますので、本趣旨をご理解いただき、ご協力が可能でしたら、下欄にご連絡先等を記入くださいますよう、お願い申し上げます。（薄謝進呈）

※ ヒアリング・ワークショップへのご協力をお願いする場合は、後日、連絡させていただきます。

ご協力いただけるものに○を付けてください	ヒアリング	ワークショップ
	両方に○を付けていただいても構いません	
連 絡 先		
会社名		
担当者名	下記「個人情報の取扱い」に同意される場合、ご記入ください	
住 所		
TEL/FAX	TEL :	FAX :

個人情報の取扱い

KJC090918

(財)鹿児島県住宅・建築総合センター
総括個人情報保護管理者 総務管理部長

(財)鹿児島県住宅・建築総合センター（以下、「住宅センター」という。）では、地域の木工・工務店等のネットワークによる住宅の維持管理システムの構築に関する調査・研究をおこなっており、今回ご記入いただく内容は、ヒアリング・ワークショップへの協力に係る承諾書です。この提出書類により取得した個人情報につきましては、住宅センター個人情報保護方針に基づき、以下のとおり取り扱います。なお、この同意書記載の内容について、同意がなかった場合及び提出書類に不備があった場合、協力をお願いすることができないことがありますので、あらかじめご了承ください。

- 1 個人情報の利用目的
取得した個人情報は、次の目的以外には利用いたしません。
(1) 日程調整などの事務連絡に関すること
(2) 謝金の支払いに関する市町村及び税務署への報告に関すること（該当者のみ）
(3) 国土交通省への実績報告に関すること
- 2 個人情報の第三者への提供
取得した個人情報を第三者に提供することはありません。
- 3 個人情報の取扱いの委託
取得した個人情報の取扱いを外部に委託することはありません。
- 4 個人情報の開示、訂正、追加、削除、利用停止等について
委員本人から個人情報の開示、訂正・追加・削除、利用停止等についてお申し出があった場合、住宅センター個人情報保護規程（規程第19号）及び個人情報の開示等に関する取扱要領に基づき、適切かつ迅速に対応いたします。

【開示等受付窓口】
〒892-0838
鹿児島市新屋敷町16番228号
(財)鹿児島県住宅・建築総合センター 総務管理部 総務課 個人情報保護事務局 TEL 099-224-4539
受付時間 9:00～12:00、13:00～17:00（土・日・祝祭日・年末年始を除く）

質問は以上で終了です。
調査票は同封の返信用封筒に入れ、平成21年10月5日（月）までに投函（切手不要）して下さい。

ご協力ありがとうございました。

■自由記述欄回答集

<p>近年、高耐久住宅が増加して施主側でメンテナンスを長くしなくてもよいと誤解されているようです。また、高齢化により、リフォーム詐欺まがいの業者にだまされるケースが多々あるようです。年金生活が増え維持管理の余裕がなくなり、我慢される方が多く見られます。</p>
<p>土中防蟻・土台のロック材を使用して、バスルームもシステムバスにして雑虫の発生を防ぐことにより、木材等が長持ちするように心がけて、大工の技術の向上によりクレームが少なくなると思う。</p>
<p>景気の現状から見て、現在メンテナンス部隊を置くことは厳しいが、将来的には重要な分野であると認識している。</p>
<p>やっている業者もやっていない業者も同じ扱いにしないことを望みます。現状では、真面目にやった業者が馬鹿を見る的なことになっているように思えます。宅建業者の建築、無免許者の建築、設計事務所の建築、あまりにもモラルがないように思えます。</p>
<p>デザインそのものをシンプルにする。住宅の性能として省エネを十分考える。</p>
<p>お客様の中には施工者がすべて責任を持つと考えておられる方も、また、常識で判断される方もいます。自ら注文、要望されても結果的に施工が悪い、また、その時のアドバイスが悪かったと主張されます。中には、取付器具、シャッター等の苦情も言われます。しかしメーカーは責任を取りません。</p>
<p>品質の向上(年々開発されていく部材、システム等を予算、当社建築物に必要な範囲で取り入れていく)。当社は民家再生をしていますが、築100年以上の建物を再生することが多いですが、基礎や構造に対して学ぶことができると思います。古い建物がすべてだめでなく、良い所を新しい建物に活かすことで長持ちさせる住宅ができると思います。日本の建物は1,000年経過している木造もあります。日本の風土に合う建物を考えては。</p>
<p>1. 家主と時々話をして現状の把握に努める。 2. 10年以上の家も顔を出してみる。 3. 台風等の後の建物の点検をする。</p>
<p>メンテナンスにて訪問すると、家主に責任があるにもかかわらず無償にて工事させられる。これらが次のリフォームにつながると理解するが、いつまで続けるか検討中。メンテナンスをしているにもかかわらず、施主は飛び込み訪問の営業に依頼するケースが多々ある。特に、塗装工事、白蟻工事、床下換気扇等。</p>
<p>顧客と良質業者との間が近くなる仕組みづくりが必要である。問題点を早期発見し、改修費用が少なく済むように処置できればベスト。維持管理体制としては、工務店の地域に1社体制を取るべき。その中で、1年で業者を入れ替えていくのが良い。一番の問題点は、悪質リフォーム業者の撤廃と顧客情報流出である。この2点がクリアできる仕組みづくりができれば良い。</p>
<p>悪質リフォーム業者を撤退させるために、TV等の広告で受注の案内を、公共機関への注文を促したらどうですか。連絡を受けた案件は会員へ委託する。</p>
<p>住宅、建築業界として大変厳しい中で、今後地域の工務店といかに協力してアフターサービスまで行っていくか、また、廃業していく工務店も多くなっていくと思われること等を考えると、少しずつ協力できるメンバーを増やしていくことが大切だと思う。例えば「鹿児島島谷山アフターサービス管理協同組合」をつくり、組合メンバーがお客様のアフターサービスや電話等による個別対応を行う。至急対応できない場合は他の組合メンバーに協力を求める。出資は各社年会費およびお客様による費用。ただ、情報の流出だと思われる範囲の個人情報についての管理をすること。</p>
<p>施主次第(意識と資金の関係)。 今、施工段階での各大工さんによるバラつきがないよう、指示を徹底しようとしています、完全に行われていませんので(毎日現場に行けたら可能と思いますが)、できる限り現場に行けない時は工程をつかんで細かく図面上で(施工図を書くとか)指示していますが、思うようにいってません。単価上の問題もあります。</p>
<p>住宅を長持ちさせることと新築時の施工金額は特に重要な関係がありますので、当社ではお客様との信頼関係の上で成立する契約の時に十分説明して施工を行っております。</p>
<p>基礎、構造躯体の保証(雨漏り含む)はあたりまえだが、個々の外壁材、防水材、塗装等や内部設備(流し台や風呂、温水器、給湯機等)は寿命や経年劣化等10年も持たないものもある。この部分の施主の理解度、有償メンテナンスが特に重要ではないか。アメリカの住宅は、小さい家から大きい家買い換えていく流通により有償メンテナンスで付加価値が付き、中古市場がある。今までの住宅づくりが、日本の新建材など企業のための家づくりで、本来の無垢の木や自然のものを使った家づくりが林業を発展維持し、住まいも病気がなく、メンテナンスのしやすい家になったのではないのでしょうか。</p>

<p>ローンの金利を最初の手取りの金利に下げてもらえば、リフォーム工事が多くなると思います。</p> <p>私は、年間棟数は少ないですが、7～8年前から積極的に構造体、特にメタル工法等、木造ならではのメリットの中に長耐久性をめざした住宅を供給してきました。しかも40万α当りで。ほとんどメリット(利益)はありませんが、アフターの心配はありません。施主は何も知りませんが、工務店側が利益追求のみだけでなく、真の誠意を持って引き渡すことが最大の好意だと考えます。</p> <p>維持管理を考えた設計、施工方法の確立が必要では？</p>
<p>大工、独立して15年。平成18年度までは1年に3棟新築あり。現在1人でこつこつしています。1人親方の時代は終わりつつあるように思います。それは当然のことです。情報が多いゆえ、それなりに施主さんとのトラブルもあり、工務店さん、私達のことですが、家づくりとは何かと意識の向上が必要と考えます。昔ながらの大工の考えを変え、ハウスメーカーに負けないように勉強し、生き残りを賭け、いろいろな人の知恵を借りながら頑張っ、、、、私の愚痴になりましたが、変なこと書いて申し訳ありませんでした。</p> <p>当社は、個人住宅は平成10年頃までは積極的に取り組んでいましたが、その後はほとんど営業、受注していません。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・施主とのコミュニケーションを図り、維持管理の重要性を認識してもらう。 ・設備配管等10～15年前の配管材と今の現況を目で見てもらい、腐食している状況等、考えてもらう必要がある。 <p>特になし。</p> <p>現在の維持保全計画は、工務店の判断による部分が多いと思われます。しっかりと実行するためには、ある程度具体的な基準を決めた方が良いと思う。</p> <p>確認申請(副)あるいは瑕疵担保保険証に、始めから住宅履歴データ書を添付しておいて、所有者が保管し、修繕等のつど事業者が書き換えていく。貴重なデータになる。</p>
<p>自社でも検討中です。</p>
<p>①公的アドバイザーがほしい(悪質業者が多いため)。 ②劣化部は早めに補修すべき。</p> <p>保証期間内の補償工事は問題ないが、これを経過した部分の工事が発生した場合に有償となるので、保証期間を経過した部分の今後発生する保険を検討してほしい。</p> <p>所有者の維持管理等の重要性を普及・啓発して、新築当時、業者で履歴を作って所有者に保管してもらい、問題等ある度にそれを業者へ渡し、対処してもらってはどうか？</p>
<p>こまめな点検、早めの対策。</p>
<p>所有者の意識の中でアフターメンテナンス、維持管理費が無料に近いものとおられる方が多く見受けられる。維持費(屋根・外壁の塗り替え)、白蟻工事等、お金がある程度かかる認識が必要と思われる。</p> <p>弊社では、工事をしたお客様に対して定期的に訪問し、点検を行っていますが、建物内につきましては点検させていただけないお客様もいらっしゃいます。このようなお客様には、「室内で問題などないでしょうか」と声をかけるのですが、「何もありません」と話されますので、しかたなく内部の点検を断念し帰るのですが、数ヶ月後電話があり、どここの調子が悪いとか、壊れているのすぐ来てくれといった内容の話があります。その時に点検させてもらえば壊れることもなかったり、こちらは何度も訪問する必要もないのですが、このようなお客様につきましては、訪問するスタッフとお客様との間に信頼関係を構築していく必要があると思います。</p> <p>新商品、工法等をもう少し提案してほしい。</p>
<p>私どもは、新築に関しては、基礎土台には竹炭を吹き付け、外張り断熱健康住宅で売り出していますが、なかなか厳しい時代です。今はリフォーム90%で動いています。やはりリフォームもお客様に聞くと建設業の許可や増改築の登録証など持っていますかと言われたことが何回かありました。増改築にも何らかの対策を考えないと、いろいろな会社(例えばガス屋さん)がこの業界に入って来て許可って何なんだろうと、リフォームに関しては思います。乱筆乱文にて失礼します。</p> <p>所有者自身が、自分の家を自主点検できる仕組み、意識付け及びメンテナンスをすることによって初めて長持ちする、ということを理解していただくことがまずは大切だと考えます。そのためには、私達地域ビルダーを含め住宅建設事業者も、何年後にはどのようなメンテナンス及び点検を行うべきなのか、そしてその費用はどれくらい必要なのかという費用一覧等もお客様へ告知し、建物の価値を高めていく、長持ちする住宅が重要になると考えます。</p>

<p>・住宅リフォーム時に耐震構造を進める。 ・新築では、在来工法+耐力壁の併用を行っている。</p>
<p>住宅の設計の段階において、将来の維持管理、また、材料、機器の取りかえに対することを考えての設計が必要。</p>
<p>所有者の日々の維持管理が重要で、修繕の依頼は不具合が小さなうちに願います。 建築工事経歴が浅いため、不定期に近くを通る時訪問し、その都度何も不具合がないか尋ねているのが現状です。 維持管理の取り組み事例があれば教えてください。</p>
<p>住宅を長持ちさせるには、まめに手入れをすることだと思ふ。例えば、外壁についてはコーキングシリコンが切れていないか、縮んでいないか、塗装・塗り替え時期は早めに、屋根の雨漏り、雨樋のつまり等。内部ではクロス張り替え、水廻り排水の流れは良好か、建具の調整は錠等。 定期的に調査を行う。</p>
<p>ローコストばかりに向かわず、屋根材、外壁材、床材等できるだけ耐久性に優れたものを使用するように心がけています。</p>
<p>悪質なリフォーム業者からの被害を防止するため、住宅の所有者等への各媒体を使っての意識付け、周知が必要。</p>
<p>住宅の履歴を構築することにより、住宅の修繕時期等の計画ができ、住宅を長持ちさせられるようになると考えられます。また、履歴により定期的に仕事が生まれると考えられます。そのためには、住宅履歴のデータ管理をしっかり自社でできるよう体制を現在摸索中です。</p>
<p>住宅の維持管理で、新築及び改修後、住まいを守るパンフレットをファイルし、お客様に渡している。また、毎年点検に行き、悪い所等の補修を行っている。</p>
<p>当社では、施主に対して材料や材質、耐用年数等についての説明を十分にやっておりますが、高齢者も増えている現在、なかなか自身での管理は難しい状況です。やはり、定期的な点検が大事になってくると思っています。</p>
<p>定期点検や計画修繕等ができれば良いが、一般の住宅取得者は住宅ローン返済等で資金面の余裕がなく、台風等の災害の時等修理するぐらいで、とりあえずはお金です。</p>
<p>公共工事と同等の管理が必要と思います。写真管理、養生期間等。</p>
<p>住宅を長持ちさせるなら、フランス(パリ)みたいに新築をつくってはダメみたいな条例をつくってみては？日本は無理だと思いますが、このようなアンケートも税金ですか？住宅の維持管理と言いながら、また新しい天下り先ができるのだと思うと、悲しいことです。</p>
<p>建築物は、引き渡しを行った日から経年と共に劣化していくものであり、製品によっては耐用年数もあり、10年に1度くらいの頻度で屋根、外壁等の塗り替えをすれば長持ちすると思います。</p>
<p>住宅メーカーが多いので先はどうなるかわからないが、木材の質等に気をつけて作成することが第一として注意をする。</p>
<p>構造体のしっかりとした施工・管理。材料の吟味(粗悪品を使わない)。</p>
<p>木造に関しては、構造材への通風(換気)を考慮して施工するように心がけている。</p>
<p>地域で違いはあるが、霜が多い所でも屋根材は瓦のほうが空気層があり、野地板も結露がなく長持ちするが、最近ガルバー鉄板の屋根が多くなっている。業者は何を考えているのかわからない(たぶんお金)。30年もすれば合板はルーフィングとの結露でダメになり、ガルバーも錆が出始める。業者は施主の立場に立ち、長持ちさせる住宅づくりに取り組まなければ、30年~40年で建替が必要になる。外観だけでは100年住宅はできない。壁内に空気を廻し、外張り断熱(垂木の間に断熱材)でエコ住宅に取り組みたい。</p>
<p>住宅建築あるいはリフォームをする時は、よその家よりも良くつくってもらいたいようだが、半年、1年後に行ってみると、建築当時に言ったほど自宅管理が良くない(施主)。特に浴室入口、洗面所の水濡れ。</p>

- ・このアンケート調査の説明文のところに、地域の住宅建築関連のほとんどの方が、これらの取り組みの必要性は感じているものの、、、とありますが、当社ではそのような必要性は感じていません。なんとか仕事は確保できています。
- ・この説明文を読むと、民間事業者は行政のすることに全面協力するはず、との前提に立っているようですが、果たしてそうでしょうか。少し違和感を覚えます。
- ・我々が協力しているように見えるのは、例えそれが我々に多大の負担を強いることであっても、法律で決まったことは守らなければならない、だから守っているということなのですが、行政側にとってはそのような姿勢が、「民間事業者は行政のすることに全面的に協力する」という錯覚に陥った、受け取り方をするのではないかと思います。
- ・私はこの事業に反対しているのではありません。しかしこの事業が、消費者や地球環境のことを考慮し、また一方の当事者である工務店の、本質を掴んだ上で考案されたものならともかく、前述のように、一方的な見方に偏った考え方を基に、考案された施策が実施されるとすれば、今までの諸施策でもしばしばあったように、我々工務店の負担だけが増えることを恐れているのです。
- ・少し話題を変えますが、最近の建築行政の動きを見ていると、我々工務店だけでなく建材メーカーでさえも、「国としてはついて来れない工務店は、つぶれても構わないと考えている」と、公然とその様な感想を漏らしています。
- ・このことは消費者のことに目が行きすぎて、住宅を提供する工務店のことは、眼前から消えてしまうからなのではないでしょうか。だから規制は掛けてくる、責任は押しつける、金銭的な負担はさせるとなってくるのです。ここまでいじめられなければならないのかと思います。このような状態なのに、喜んで協力する業者がいるとすれば、よほどおめでたい業者と言わざるを得ません。
- ・今から検討される、住宅の維持管理に関することに対しては、それが必要なことはよく解ります。しかしそれだからといって、それが我々工務店の犠牲の上に立ってのものであれば、ごめん蒙りたいというのが本当の気持ちです。
- ・我々も協力はしますので、まず工務店のことを知ることから始めて下さい。工務店のことは何一つ解っていないと思うからです。それから新しい施策を構築していても、遅くはないと思います。
- ・多分この事業は、工務店の協力無しには出来ないことでしょうから。

○住宅所有者アンケート

■アンケート票

住宅の維持管理に関するアンケート

本日は、「消費生活フェア」へご来場いただき、誠にありがとうございます。
「住宅の長寿命化のための適切な維持管理」に関する基礎資料とするため、このアンケートにご協力ください。(回答は、全て統計的に処理し、調査結果を目的以外に使用することは一切ございません。)
次の設問にお答えくださいますよう、お願い申し上げます。

平成 22 年 2 月 財団法人鹿児島県住宅・建築総合センター

(1)住宅について … あてはまるものに印(☑)または「」欄に直接記入してください

- 住宅の概要〔建築時期： 昭和56年以前 昭和57年～平成11年 平成12年以後〕
〔構造： 木造 鉄骨造 RC造 その他、階数：____階建〕
〔所有状況： 持家 借家〕
- 新築時の建設業者〔大工 工務店 ハウスメーカー その他〕

(2)住宅の維持管理について … あてはまるものに印(☑)または「」欄に直接記入してください

- 住宅の定期的な点検を行っていますか 行っている 行っていない
→「行っている」と回答した方
○点検の頻度はどのくらいですか ____年に1回くらい
○点検にかかる費用を負担していますか 負担している 負担していない
○新築時の建設業者と定期点検や修繕の依頼などを通じて、今でもお付き合いがありますか
ある ない(理由：____))

(4)住宅履歴情報について … あてはまるものに印(☑)または「」欄に直接記入してください

- 右記の情報は誰が保管していますか
自分自身 新築時の建設業者 誰も保管していない
その他：____
○保管している情報は何か〔新築時の図書 点検等の記録 構造図等〕

住宅履歴情報…住宅所有者がより良く・より長く住み続けるために蓄積・活用する、住宅の設計、施工、維持管理、権利及び資産関係に関する情報です。新築時の平面図や仕様書、建築確認申請図書などがあります。

(5)維持管理の実施に向けて … あてはまるもの全てに印(☑)または「」欄に直接記入してください

- 住宅の定期的な点検や修繕を今後行っていくうえで、あなたが重視するものをお答えください
- (情報提供) 維持管理の内容について詳細・具体的な説明をしてほしい
(保証期間の明確化) 部位ごとの保証期間や費用負担の範囲を明確にしてほしい
(費用の明確化) 適正な費用であること(細項目や目安・基準等)を示してほしい
(業者との関係) 信頼できる業者を選択したい(業者等の情報を提供してほしい)
(その他) その他：____

(6)回答いただいた方の属性 … あてはまるものに印(☑)または「」欄に直接記入してください

- 居住地〔____市・町・村〕
○世帯主の年代〔30歳未満 30代 40代 50代 60代 70代以上〕
○家族構成〔世帯人数：計____人、構成：単身 夫婦のみ 親と子 3世代 その他〕

質問は以上で終了です。

ご回答いただきましたアンケートは、最寄りの係員へお渡しください。

ご協力ありがとうございました。

■住宅の維持管理にかかる履歴情報活用

①履歴情報の構成

木造戸建て住宅でのリフォーム等を想定し、住宅の維持管理・改修等に必要であると考えられる項目を抽出・整理します。

履歴情報は、作成時点の違い及び住宅所有者の視点からみて、新築時に入手する情報と維持管理の過程で蓄積される情報とに大別して、下表のように整理します。

□履歴情報の構成

新築時に入手する
図面・情報
(意匠・構造図等)

維持管理の実施に
伴い入手する図
面・情報

履歴情報(図面種類等)		
新築時の図面・情報		
新築時に入手する 図面・情報 (意匠・構造図等)	意匠関係 (竣工図)	仕様書(または、他図への記述)
		附近見取図
		配置図(外構図)
		各階平面図
		床面積求積図
		立面図
		断面図
	構造関係	地盤面算定表
		基礎伏図
		各階床伏図
小屋伏図		
構造詳細図 地盤調査報告書		
設備関係	電気設備図	
	給排水衛生設備図	
	空調換気設備図	
	消火設備図 設備機器取扱説明書	
建築確認	確認申請書、建築計画概要書、確認済書 申請に要した図書一式	
工事監理	工事監理報告書 工事監理報告書の添付図面	
完了検査	完了検査申請書(写し)、検査済証 申請に必要な図書一式	
住宅性能評価		
維持管理の情報		
維持管理	長期修繕計画など	
点検・診断	自主点検	点検・補修記録シート
	サービス点検	調査・診断結果報告書、 定期保守点検報告書
	法定点検	定期調査報告書 定期報告に必要な図書一式
	住宅診断	住宅診断報告書(耐震診断報告書など) 住宅診断報告書に添付される図書一式
修繕	計画修繕	完了日、工事業者、工事内容(仕様) 計画修繕の図面等
	その他の修繕	修理完了日、修理内容 修理の図面等
リフォーム・改修	完了日、工事業者、工事内容(仕様) リフォーム・改修の図面等	

②モデルスタディ

木造戸建て住宅でのリフォーム等を実施した事例を次に示します。
 これより、住宅の維持管理・改修等において使用されたと考えられる履歴情報及び住宅の維持管理・改修等に必要であると考えられる履歴情報を抽出・整理します。

□木造戸建て住宅の耐震補強にかかる履歴情報

		モデル類型	戸建住宅	リフォームのケース		
		形式	プレハブ注文	耐震補強		
		竣工年度	S52	※ここでは、木造の内壁を撤去して構造用合板新設を想定。 ※リフォーム後の履歴は図面を含め必ず残す。		
		構造	木質ハル構造2F	履歴情報の有無	履歴情報の必要の程度	
					必要な履歴情報がない場合の対応	
履歴情報(図面種類等)						
新築時の図面・情報						
履歴情報(図面種類等)	意匠関係 (竣工図)	仕様書(または、他図への記述)	○	◎必要(内壁ボード仕様)	内壁ボード等の関連する仕様書が明記されていないため、仕様書を新規作成する。	
		附近見取図	○	◎必要(敷地場所の特定)	現図面でない	
		配置図(外構図)	○	◎必要(資材置き場等の確認)	現図面でない	
		各階平面図	○	◎必要	新築時の履歴情報はあるが、維持管理(修繕、リフォーム・改修)の履歴がないため作成する。	
		床面積積算図	○	×なくてもよい	—	
		立面図	○	◎必要(窓の高さ確認)	新築時の履歴情報はあるが、維持管理(修繕、リフォーム・改修)の履歴がないため作成する。	
		断面図	○	◎必要	断面図が1面しかないため、壁量計算等必要な情報をもとに追加作成する。	
	構造関係	地盤面算定表	×	◎必要	履歴情報がないため、新規に作成する	
		基礎伏図	×			
		各階床伏図	×			
		小屋伏図	×			
		構造詳細図	×			
	設備関係	地盤調査報告書	×	◎必要	別資料で確認	
		電気設備図	○	◎必要	新築時の履歴情報はあるが、維持管理(修繕、リフォーム・改修)の履歴がないため作成する。	
		給排水衛生設備図	○	◎必要		
空調換気設備図		×	◎必要			
消火設備図		×	◎必要			
建築確認	設備機器取扱説明書	○	×なくてもよい	—		
	確認申請書、建築計画概要書、申請に要した図書一式	○	×なくてもよい	—		
	工事監理	×	×なくてもよい	—		
	完了検査	×	×なくてもよい	—		
	住宅性能評価	×	×なくてもよい	—		
維持管理の情報						
維持管理	長期修繕計画など		×	×なくてもよい	—	
	点検・診断	自主点検	点検・補修記録シート	×	×なくてもよい(実施していない場合)	—
		サービス点検	調査・診断結果報告書、定期保守点検報告書	×	×なくてもよい(実施していない場合)	—
		法定点検	定期調査報告書		×なくてもよい	—
		住宅診断	定期報告に必要な図書一式		×なくてもよい	—
	修繕	住宅診断報告書(耐震診断報告書に添付される図)	×	◎必要(耐震診断実施の場合)	耐震診断を行っていないため、耐震診断を行う。	
		計画修繕	完了日、工事業者、工事内容(付)	×	—(該当なし)	—
	リフォーム・改修	計画修繕の図面等	×			
		その他の修繕	修理完了日、修理内容	○	◎必要(当該工事に関連する部分)	図面が残っていないため作成する。
		修理の図面等	×			
	完了日、工事業者、工事内容(付)	○	◎必要(当該工事に関連する場合)	図面が残っていないため作成する。		
	リフォーム・改修の図面等	○				

□木造戸建て住宅の浴室リフォームにかかる履歴情報

		モデル類型	戸建住宅	リフォームのケース		
		形式	プレハブ注文	浴室リフォーム(出入口含む)		
		竣工年度	S52	※ここでは、木造の浴室内のすべてのリフォームを想定		
		構造	木質ハル構造2F	※リフォーム後の履歴は図面を含め必ず残す。		
			履歴情報の有無	履歴情報の必要の程度	必要な履歴情報がない場合の対応	
履歴情報(図面種類等)						
新築時の図面・情報						
意匠関係 (竣工図)	仕様書(または、他図への記述)		○	◎必要(インターフェイスとなる洗面所側仕上げの確認)	インターフェイスとなる洗面所側仕上げ等の関連する仕様が明記されていないため、仕様書を新規作成する。	
	附近見取図		○	◎必要(敷地場所の特定)	現図面でよい	
	配置図(外構図)		○	◎必要(資材置き場等の確認)	現図面でよい	
	各階平面図		○	◎必要	新築時の履歴情報はあるが、維持管理(修繕、リフォーム・改修)の履歴がないため作成する。	
	床面積積算図		○	×なくてもよい	—	
	立面図		○	◎必要(窓の高さ確認)	新築時の履歴情報はあるが、維持管理(修繕、リフォーム・改修)の履歴がないため作成する。	
	断面図		○	◎必要	断面図が1面しかないため、リフォーム部分の必要な情報を追加作成する。	
	構造関係	地盤面算定表		×	◎必要	履歴情報がないため、新規に作成する
		基礎伏図		×	(当該工事に関連する場合)	
		各階床伏図		×		
		小屋伏図		×		
		構造詳細図		×		
	設備関係	地盤調査報告書		×	×なくてもよい	—
		電気設備図		○	◎必要	新築時の履歴情報はあるが、維持管理(修繕、リフォーム・改修)の履歴がないため作成する。
		給排水衛生設備図		○	◎必要	
空調換気設備図			×	◎必要		
消火設備図			×	◎必要 (当該工事に関連する部分)		
設備機器取扱説明書		○	×なくてもよい			
建築確認	確認申請書、建築計画概要書、申請に要した図書一式		○	×なくてもよい	—	
	申請に要した図書一式		○	×なくてもよい	—	
工事監理	工事監理報告書		×	×なくてもよい	—	
	工事監理報告書の添付図面		×	×なくてもよい	—	
完了検査	完了検査申請書(写し)、検査済申請に必要な図書一式		×	×なくてもよい	—	
	申請に必要な図書一式		×	×なくてもよい	—	
住宅性能評価						
維持管理の情報						
維持管理	長期修繕計画など		×	×なくてもよい	—	
点検・診断	自主点検	点検・補修記録シート	×	×なくてもよい (実施していない場合)	—	
	サービス点検	調査・診断結果報告書、定期保守点検報告書	×	×なくてもよい (実施していない場合)	—	
	法定点検	定期調査報告書		×	×なくてもよい	—
		定期報告に必要な図書一式		×	×なくてもよい	—
	住宅診断	住宅診断報告書(耐震診断報告書)		×	◎必要	耐震診断を行っていないため、耐震診断を行う。
住宅診断報告書に添付される図面			×	(当該工事に関連する場合)		
修繕	計画修繕	完了日、工事業者、工事内容(計画修繕の図面等)	×	—(該当なし)	—	
	その他の修繕	修理完了日、修理内容(修理の図面等)	○	◎必要 (当該工事に関連する部分)	図面が残っていないため作成する。	
リフォーム・改修	完了日、工事業者、工事内容(リフォーム・改修の図面等)		○	◎必要 (当該工事に関連する部分)	図面が残っていないため作成する。	
	リフォーム・改修の図面等		○	(当該工事に関連する部分)		

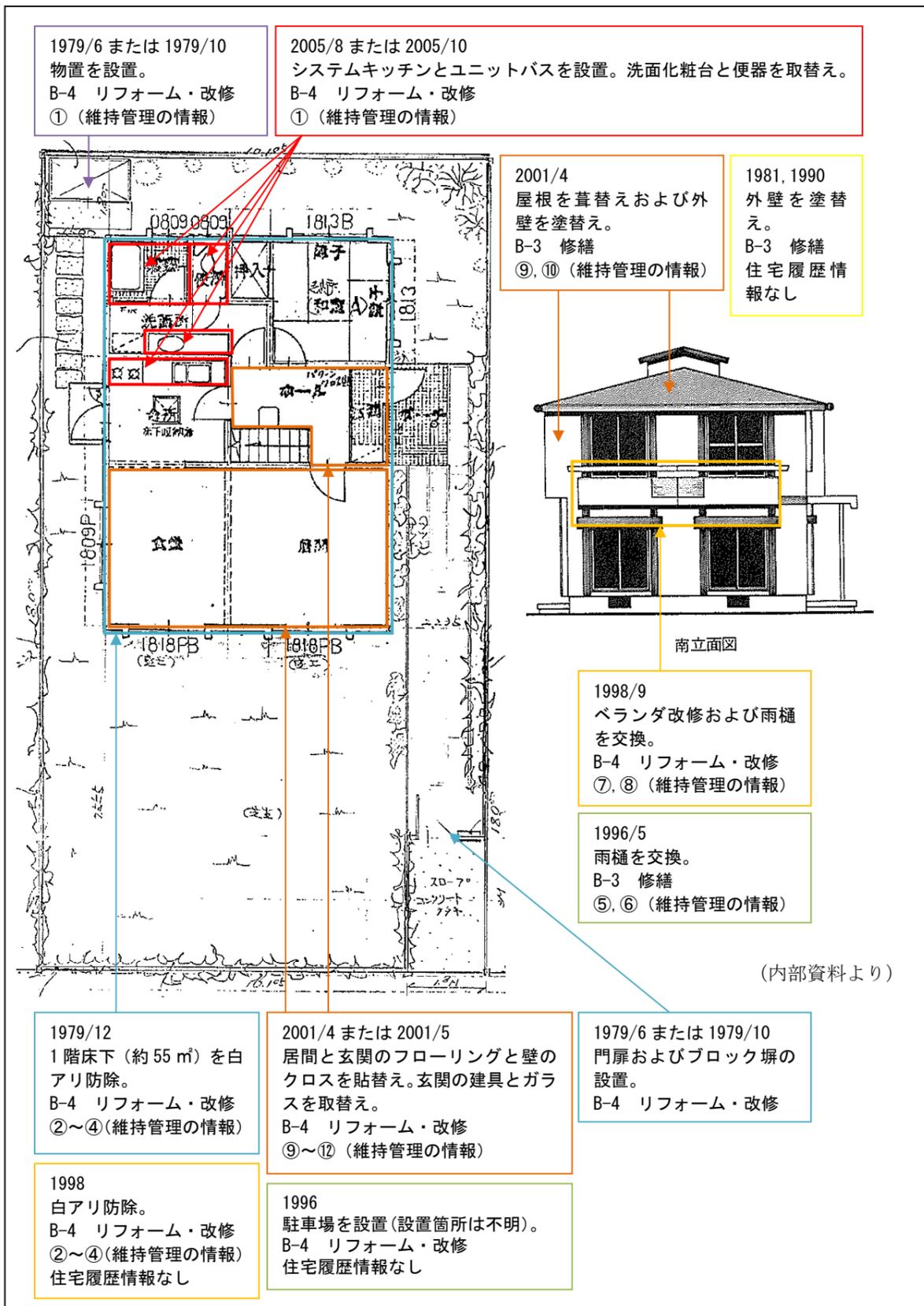
以上より、リフォーム等における重要な履歴情報として、意匠関係では仕様書を筆頭に平面図や断面図等が挙げられます。これらは、現場での確認等と併せて再作成(修正)対応を行うことになる図面等があります。

一方、構造関係の情報については、特に耐震補強では、地盤の情報や伏図、構造詳細図などが必要になるものの、情報が不十分であり、新たな図面作成等が必要になる場合が想定されます。木造住宅の場合は工法によっても左右されるが、筋交いや金具の設置状況等細かな情報を含めた情報の入手及び蓄積が重要になると推察できます。

設備関係の図面は、水回りなどリフォームの内容に応じて必要となることから、点検や修繕等において履歴情報を蓄積しリフォームに備えることが重要であると考えられます。

■モデルスタディの例

- 新耐震以前に建てられた木造（プレハブ造）戸建て住宅
- リフォーム、外壁塗り替え、水回りの改修等を実施



地域工務店の連携による住宅の維持管理体制
(地域「いえ」まもりシステム)
整備に関する調査研究 報告書

平成22年3月

発行：財団法人 鹿児島県住宅・建築総合センター
〒892-0838 鹿児島市新屋敷町16番228号