

平成21年度事業実施概要（長期優良住宅等推進環境整備事業）

事業名 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	事業主体名 財団法人鹿児島県住宅・建築総合センター
<p>1. 事業の概要</p> <p>(1) 目的</p> <p>住宅の長寿命化のためには、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である。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る。</p> <p>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、また、検討の成果を県下一円に向けて普及を図る。</p> <p>(2) 調査項目</p> <p>① 基礎資料（統計データ等）の収集・分析 新設住宅着工統計や住宅・土地統計調査、事業所統計等を収集・分析し、鹿児島県内における住宅の供給状況や住宅建築に関する事業所の特性の把握を行った。</p> <p>② 事業者（大工・工務店）アンケート調査 住宅の維持管理・アフターメンテナンス体制や履歴情報整備等に関する実態を把握するため、「まもりすまい保険」（住宅瑕疵担保責任保険）と登録業者（721社）へアンケート調査を行った。（回収率：25.8%）</p> <p>③ 事業者（大工・工務店）ヒアリング調査 住宅の維持管理や履歴情報整備等に関する実態をさらに深く把握するため、アンケート回答者の中から地域・工務店規模ごとに抽出し、ヒアリング調査を行った。（7社）</p> <p>④ 事業者（大工・工務店）ワークショップ 住宅の維持管理体制（「地域『いえ』まもりシステム」）の案を現場の実態に適合したものとし、汎用性を高めるため、都市部・地方部ごとにワークショップにより検討を行った。（2会場×2回）</p> <p>⑤ 住宅所有者アンケート 住宅の維持管理や履歴情報の保管等に関する住宅所有者の意識・問題点を把握するため、アンケート調査を行った。（回答数：128人）</p> <p>(3) 検討項目</p> <p>① 住宅の維持管理体制整備方策の検討</p> <p>② 「地域『いえ』まもりシステム」の構築</p> <p>③ 「地域『いえ』まもりシステム」の普及</p> <p>(4) 実施期間 平成21年7月10日～平成22年3月19日</p> <p>2. 事業実施の結果</p> <p>(1) 調査結果</p> <p>① 所有者意識</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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</li> <li>・ 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</li> </ul>	

## ② 業界・業者側の課題

- ・ 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
- ・ 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

## ③ システム形成における課題

- ・ 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
- ・ 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る
- ・ 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
- ・ 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
- ・ 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

## (2) 検討結果・課題

### ① 住宅の維持管理体制整備方策の検討

維持管理を推進するための方策（維持管理の目的と役割の明確化や事業者や施主の意識付け等）、維持管理の取り組みに対する支援策（長寿命化仕様の導入支援、履歴情報導入支援、定期点検実施支援等）に関する検討を行った。

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の検討課題としてあげられた。

### ② 「地域『いえ』まもりシステム」の構築

ワークショップにおける提案等を踏まえて、事業者による維持管理体制として3つのパターン

- ・ 「緊急時の応急対応を事業者間で連携（相互補助）する」（緊急対応等不定期対応）
- ・ 「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」（特定業務連携）
- ・ 「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」（共同化組織形成）

を構築するとともに、住宅所有者・住宅センター・行政及び関係団体の役割の検討を行った。

今後は、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していくことが必要となる。

### ③ 「地域『いえ』まもりシステム」の普及

住宅所有者や住宅事業者への意識啓発による「地域『いえ』まもりシステム」普及のための取り組み、モデル事業者による「地域『いえ』まもりシステム」充実化の取り組みの検討を行った。

今後は、システムの形成及び普及を図るため、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必要となる。

## 3. 今後の見通し

「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であり、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となる。

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必要となることから、「地域『いえ』まもりシステム」の一定の定着が認められるまでの間、「住宅所有者の住宅の維持管理に関する意識啓発や具体的なイメージの把握促進を目的とした啓発用資料の作成及び講演会などの取り組み」や「住宅事業者の維持管理に関わる業務に対する採算性への疑問やこれまでの施主との関係から来る不安を払拭するため、正しい理解の促進と情報の提供に加え、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講習会などの取り組み」の展開を図っていく。