

戸建て居住者の住宅定期点検の実態把握と普及促進のための研究

環境デザイン学科・住環境学専攻 山川研究室 大賀彩加

1. 研究の背景と目的

建築廃棄物の大量発生を背景の一つとして、「フロー重視」から「ストック重視」へと政策の転換が図られつつある。しかし、いかに良質な住宅が供給されていても、居住者が自ら所有する住宅の質を維持・向上させる努力をしなければ、住宅の長寿命化による建設系廃棄物の削減は実現しないと考える。これは中古住宅市場の住宅ストックを良質化し、中古住宅市場を活用して長寿命化を図る場合についても同様であろう。

山崎らは、自主点検・修繕率が30%以上の箇所は、風呂の水回り、外壁関係、雨樋、便所の水回り、シロアリ・防虫処理であり、点検・修理の実態が決して多くない実態を指摘している²⁾。また、山崎らは、住宅所有者が行う自主点検の実施率が最も高い場所として、日常生活行為中に目につきやすく、不具合を生じやすい「風呂・洗濯機の水廻り(41.4%)」を挙げ、反対に、自主点検が少ない場所は、主要構造部でありながら目につきにくい「基礎コンクリート」で、実施率がわずか9.9%であることを指摘した。「柱・筋交い」、「床材(畳以外)」も自主点検の実施率が低い場所として挙げられた³⁾。

これらの既往研究からは、住宅の耐久性や安全性と深くかかる場所の自主点検の実施率が低いことがわかる。しかし、建築廃棄物の削減に向けて住宅の長寿命化を図るには、住宅の耐久性や安全性を維持することが必要である。よって、「基礎コンクリート」「柱・筋交い」等の点検の実施率を上げる必要があるが、住宅に関して専門の知識を有しない住宅所有者では、これらについて自主点検を行うことは難しい。そのため、こうした課題を解決する上では住宅メーカー、工務店、ハウビルダー等の住宅供給者等が行う定期点検の重要性が高いと考える。

本研究では、住宅メーカー、工務店、ハウビルダー等の住宅供給者等が行う定期点検に着目し、現在、住宅供給者が行う定期点検の実施状況、定期点検の実施を阻害する要因を明らかにすることを目的とする。これを踏まえて、定期点検の実施を普及促進する方策を検討する。

2. 研究方法

2.1 住宅供給者調査の概要

2010年10月~12月にハウスメーカー1社、ハウビルダー4社、社団法人へのヒアリング調査を中心に行った。質問内容は、定期点検の内容、定期点検の実施率、定期点検に対する住宅所有者の関心・反応、普及促進のための方策等についてである。

2.2 住宅所有者調査の概要

株式会社マクロミルを利用して、住宅所有者に対するインターネット調査を行った。調査対象者は、一戸建て持ち家居住者である。調査の概要を表1に示す。

表1 調査の概要

項目	予備調査	本調査
調査時期	2010/12/24~12/25	2010/12/28~2011/1/6
配布数	55296	1579
回収数	10000	738
回収率	18%	47%

質問内容は、有償・無償定期点検の実施の有無、定期点検を実施する要因、定期点検の実施を阻害する要因などについてである。

3. 定期点検の現状

住宅供給者へのヒアリング調査よりわかった、定期点検の現状を表2に、住宅所有者への調査よりわかった、定期点検の現状を表3、表4にまとめた。

表2 ヒアリングした5社の無償点検実施率と実施時期

住宅供給者	従業員数	定期点検実施率	実施時期
A	1000名以上	100%	2年目まで3回、5年目、10年目、15年目、20年目
B	300名	100%	2年目まで3回、5年目、10年目
C	60名	90%	2年目まで2~3回、10年目
D	450名	100%	2年目まで3回、10年目
E	60名	50%	2年目まで5回

表3 住宅所有者調査に基づく定期点検実施率

	2000-2005年	2006-2008年	2009-2010年
新築	44%(n=1346)	50%(n=1289)	52%(n=1689)
中古	2%(n=1177)	3%(n=678)	2%(n=351)

表4 住宅所有者調査に基づく無償・有償点検の実施率(n=8522)

住宅購入時の住宅供給者が、アフターサービスとして定期点検を実施している	実際に無償定期点検を実施	23.8%
	実際に有償定期点検を実施	3.2%
住宅購入時の住宅供給者が、アフターサービスとして定期点検を実施しておらず、他の住宅供給者へ依頼している	無償定期点検を実施	5.3%
	有償定期点検を実施	1.8%

表2より、10年目まで、長期間、無償の定期点検をアフターサービスとして実施している住宅供給者の顧客の実施率は90%~100%と高いことがわかる。しかし、表3からは、2000年以降に購入した新築居住者の定期点検実施率は44%~52%、中古居住者の定期点検実施率は、2%~3%という現状が明らかになり、表2で示した現状と大きく異なっている。このことより、現在、長期間、無償で定期点検を実施している住宅供給者が少ないと考えられ、アフターサービスとして定期点検を継続して実施できるシステムの普及の必要性があると言える。また、表4より、無償点検の実施率に比べて、有償点検の実施率が低い現状が明らかとなった。

4. 定期点検の実施を阻害する要因

住宅所有者への調査にて、定期点検に対する不満、定期点検を実施しない理由を表5にまとめた。

表5 定期点検に対する不満・実施しない理由(上位3項目を掲載)

定期点検に対する不満 (n=270)		定期点検を実施しない理由 (n=385)	
お金がかかる	23%	お金がかかる	32%
時間がとられる	10%	定期点検を知らなかった	9%
考えたこともない	7%	信頼できる住宅供給者を知らない	6%

定期点検に対する不満・定期点検を実施しない理由ともに最も多かったものは「お金がかかる」であった(表5)。「定期点検を知らない(9%)」が定期点検を実施しない理由として2番目に多く、定期点検を実施していない人の1割が定期点検を認知していないことがわかった。定期点検を多くの人に知らせる取組があれば、普及促進につながる可能性があると言える。

しかし住宅供給者調査において、定期点検をしない要因として、クレームを嫌い、定期点検に消極的な住宅供給者の存在が指摘された。住宅所有者調査においても、自由記述により「いやいや、やっている感じがする」「点検者によって対応が違う」という意見が見られ、住宅供給者が定期点検に対し消極的であることが定期点検を阻害する要因である可能性が示唆された。

5. 定期点検を普及促進する要因

住宅所有者調査にて、定期点検を始めるきっかけを調査した結果を表6にまとめた。

表6 定期点検を始めるきっかけ(上位3項目を掲載)

定期点検を始めたきっかけ (n=220)		定期点検を始めるきっかけになりそうなもの(n=218)	
住宅供給者のアフターサービスだった	27%	老朽化が目立ち始めた	29%
永住を考えた	27%	永住を考えた	23%
住宅の不具合箇所の早期発見が可能だと考えた	10%	地震に備えることを考えた	10%

定期点検を実施している人が定期点検を始めるきっかけとして、「住宅供給者のアフターサービスだった(27%)」が「永住を考えた(27%)」と並んで、最も多く挙げられた(表6)。このことから、アフターサービスとして定期点検を継続して実施できるシステムの普及の必要性が指摘できる。また、定期点検を実施していない人が、定期点検を始めるきっかけになるものとして、「老朽化が目立ち始めた(29%)」が最も多く選択された。定期点検を始めるきっかけとして「リフォーム」という自由回答があったこととあわせて考えると、老朽化箇所の修繕・リフォームの際に定期点検の実施を促進する取組があれば、定期点検の普及促進につながる可能性が指摘できる。

さらに、表4より、無償点検に比べて、有償点検の実施率が低いことがわかるが、有償点検を実施している人に有償点検を実施する理由を調査したところ、最も多く回答されたものは、「有償点検でしか行われない点検項目があるから」(194人中51人が選択)となった。このことから、有償点検でしか行われない点検項目を実施することによるメリット・その必要性を住宅所有者が認知することにより、有償点検の実施率が向上する可能性が指摘できる。

6. 結論

本研究で得られた結論を以下に列挙する。

- 1)2000年以降に一戸建て住宅を購入した新築居住者の定期点検実施率は44%~52%、中古居住者の定期点検実施率は、2%~3%という現状が把握できた。
- 2)定期点検の実施を阻害する要因として、定期点検にかかる費用、定期点検に消極的な住宅供給者の存在、などが挙げられた。
- 3)定期点検の普及促進につながるものとして、アフターサービスとして定期点検を継続して実施できるシステムの普及、老朽化箇所の修繕・リフォームを機に定期点検を開始できるシステム、有償点検でしか行われない点検項目を実施することのメリット・必要性を住宅所有者が認知すること、の3点が挙げられた。

参考文献

- 1) 環境省：産業廃棄物の排出及び処理状況等、<http://www.env.go.jp/press/press.php?serial=11977>
- 2) 居住者に可能な住宅の維持管理システムの開発 3 住宅の愛着と住宅の維持管理：日本建築学会大会学術講演梗概集、1996年、山崎古都子、中野迪代、神末 泰江
- 3) 居住者に可能な住宅の維持管理システムの研究 その1 戸建て住宅の管理状態：日本建築学会近畿支部研究報告