

# 戸建住宅のメンテナンスに関する研究

## — 居住者のメンテナンスに対する意識向上にむけて —

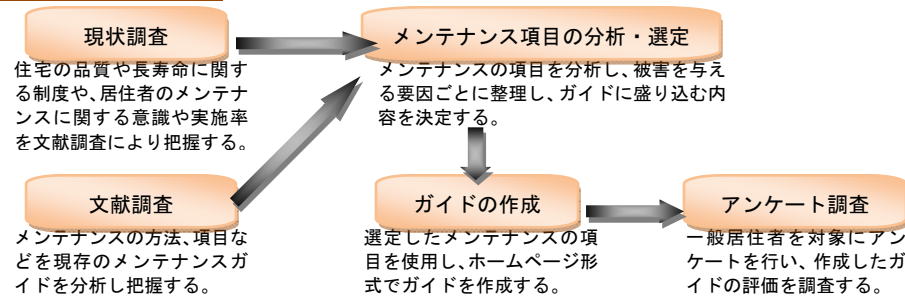
久木ゼミ 瀬川 奈保子

### 1. はじめに

日本の戸建住宅は欧米に比べ短命と言われ、建てては壊すといったスクラップアンドビルドが頻繁に行われている。住宅の建て替えが頻繁に行われると大量の廃棄物が排出され地球環境に悪影響を与えることになる。しかし、住宅の寿命を延ばすことにつながるメンテナンスの実施率は低く、1つの住宅に長く住み続けることへの意識は低いのが現状である。住宅の長寿命化を実現するためには、住宅供給者だけでなく、居住者自身が住宅の長寿命化はいかに実現すべきかについて理解する必要がある。

そこで本研究では、戸建住宅居住者に対し、積極的なメンテナンス実施の必要性を伝えるガイドをホームページ形式で作成した。さらに、ガイドを見た居住者に、メンテナンスに対する意識や実施意欲に変化がみられるのか、居住者がメンテナンスに関する知識がどの程度あるのか、どのような情報を求めているのかについてアンケート調査を行った。

### 2. 研究方法



### 3. メンテナンスに関する実状

メンテナンスに関するアンケート調査結果をまとめた文献<sup>1)</sup>によると、メンテナンス実施に対する積極的な姿勢や住宅の資産価値への理解が不十分な居住者ほど、建て替えを行う傾向がある。また、居住者自身が行える簡単なメンテナンスであっても業者に依頼するといった、業者への依存傾向がある。

さらに、現存する居住者向けのメンテナンスガイドは、居住者自らがメンテナンスを実施する際に役立つ情報を記載したものが多く、自らメンテナンスを行う意思や意欲のない居住者にとっては無縁なものであった。居住者の住宅メンテナンスに対する意識や実施意欲を向上させるには、メンテナンスが住宅の寿命を延ばす1つの方法であり、怠ると住宅あるいは居住者自身にどのような危険や被害があるのかを伝えることが必要であると考えられる。



### 4. メンテナンス項目の分析およびガイドの作成

メンテナンス実施の必要性を伝えるガイドの内容は、簡単な手入れや点検でも、怠ると大きな被害を招くということを中心とする。内容は、現在ある住宅やメンテナンスに関する書籍などに記載されている情報を抽出しまとめる。メンテナンスの項目は部位や不具合ごとに多くの項目があり、今回そのすべての項目について取り上げることは困難であった。そこで、ガイドに記載する項目は、メンテナンスの項目を不具合の部位ごとに整理し、さらに不具合が住宅あるいは居住者に被害を与える要因ごとに分類し、選定を行った。(表1)

#### 不具合が住宅・居住者に被害を与える要因の色分け

- 住宅そのものに直接影響はないが、居住者の考え方などが住宅の寿命に影響する恐れのあるもの
- 居住者の体・健康などに影響する恐れのあるもの
- 災害時に住宅に大きな被害をもたらす要因となるもの
- 日常生活に影響を及ぼすもの、または、その要因となるもの

それぞれの要因において不具合の起こる部位の多い項目についてガイドに盛り込むこととした。その内容を図1に示す。

表1. 不具合の部位と項目、被害の要因の整理

	汚れ	錆び	腐れ	亀裂	割れ	ずれ	はがれ	軋み	隙間	色あせ 色落ち	詰まり	雨漏り	カビ	虫害	水漏れ 赤水等	動作 不良
基礎		○		○	○											
外壁(モルタル壁)	○			○	○					○		○	○			
外壁(サイディング壁)	○			○						○		○	○			
屋根(瓦葺き)	○				○	○						○	○			
屋根(金属板葺き)	○	○								○		○	○			
雨樋	○				○						○					
軒裏			○				○					○		○		
木部			○					○						○		
床組			○			○									○	
柱・梁			○					○							○	
壁	○						○					○	○			
天井	○											○	○			
階段								○						○		
床(フローリング)	○						○	○					○			
床(畳)	○						○	○		○			○	○		
玄関建具	○		○						○							○
雨戸・網戸		○														○
窓枠	○	○							○			○				
木製建具	○								○							○
障子・襖	○								○							○
給水管			○													○
排水管			○													○
台所	○		○										○			○
便所	○	○	○		○											○
浴室	○		○		○								○			○
ガス・電気・換気設備等																○

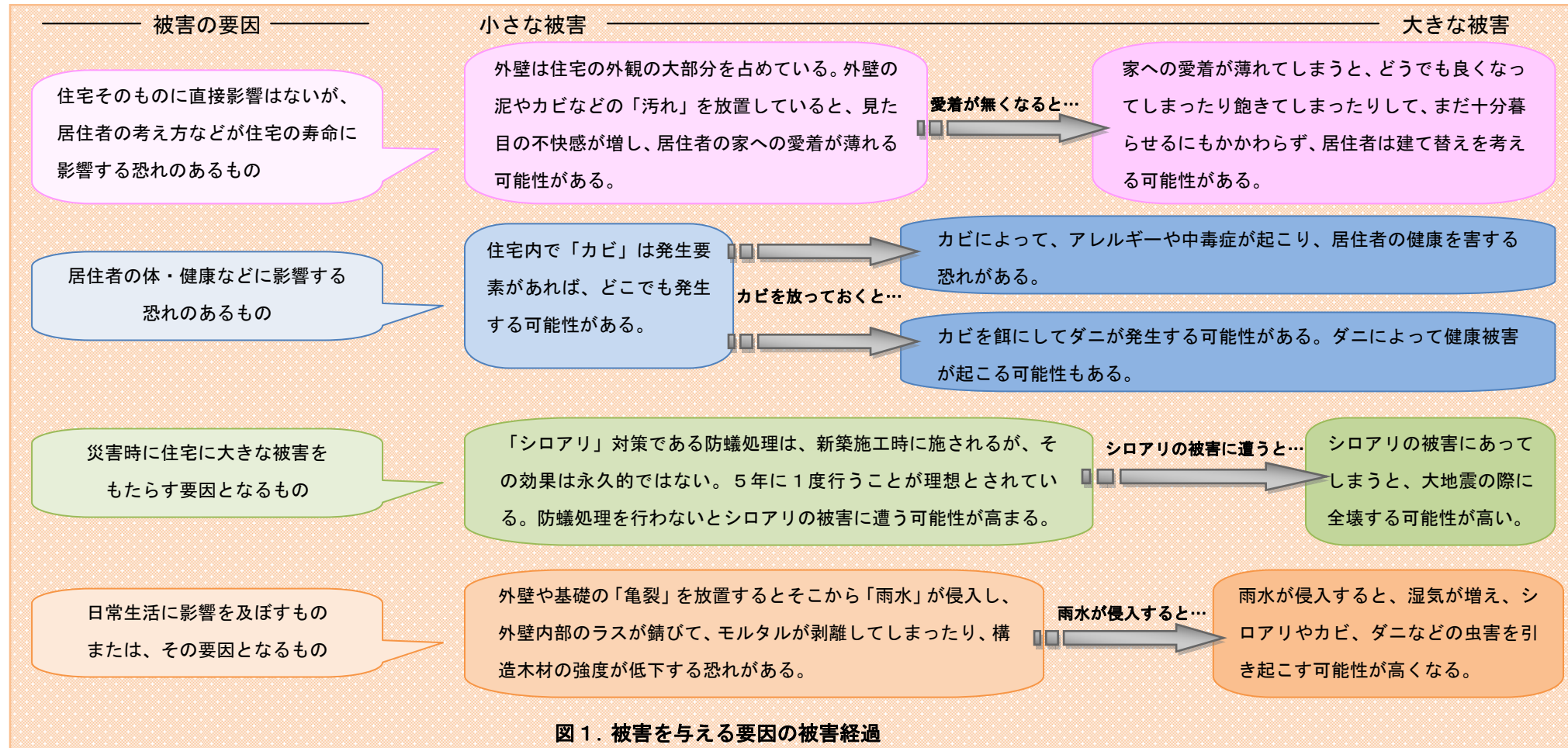


図1. 被害を与える要因の被害経過



## 5. メンテナンスの必要性を伝えるガイドの提案

メンテナンス実施の必要性を伝えるガイドは、WEB形式のホームページとして作成した。近年インターネットを活用する人が増えていることや、メンテナンスを怠った結果を段階ごとにページにすることができ、いつでも閲覧できるため、居住者に広くわかりやすく伝えることができると考えたためである。ページタイトルごとに表したガイドのページ構成は図2の通りである。また、提案ガイドの一部を図3に示す。

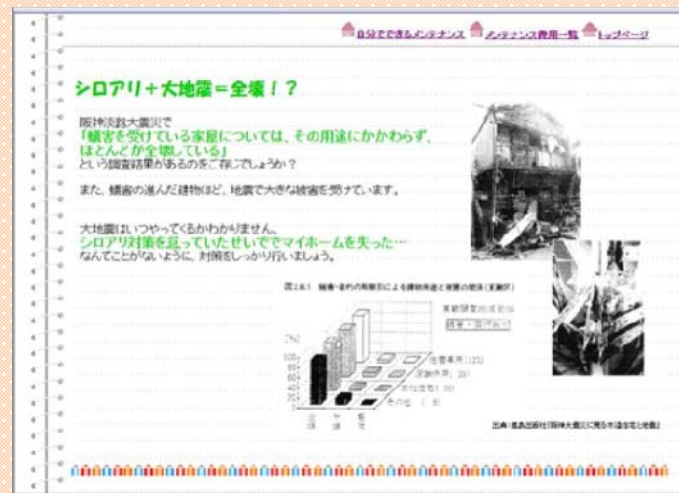
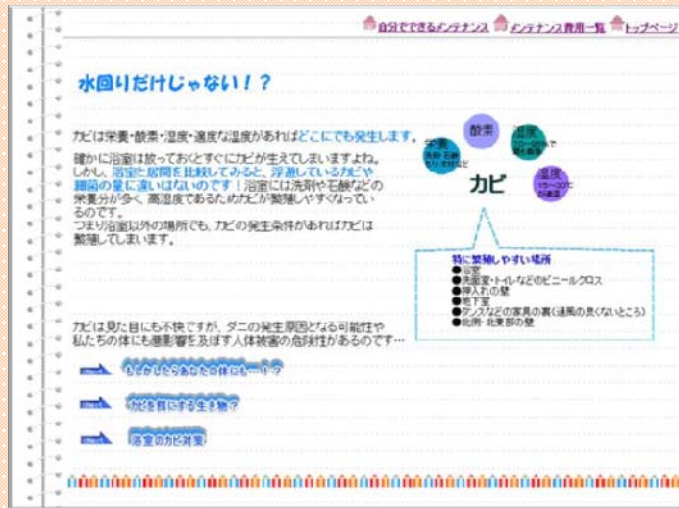


図3. 提案ガイド1部抜粋

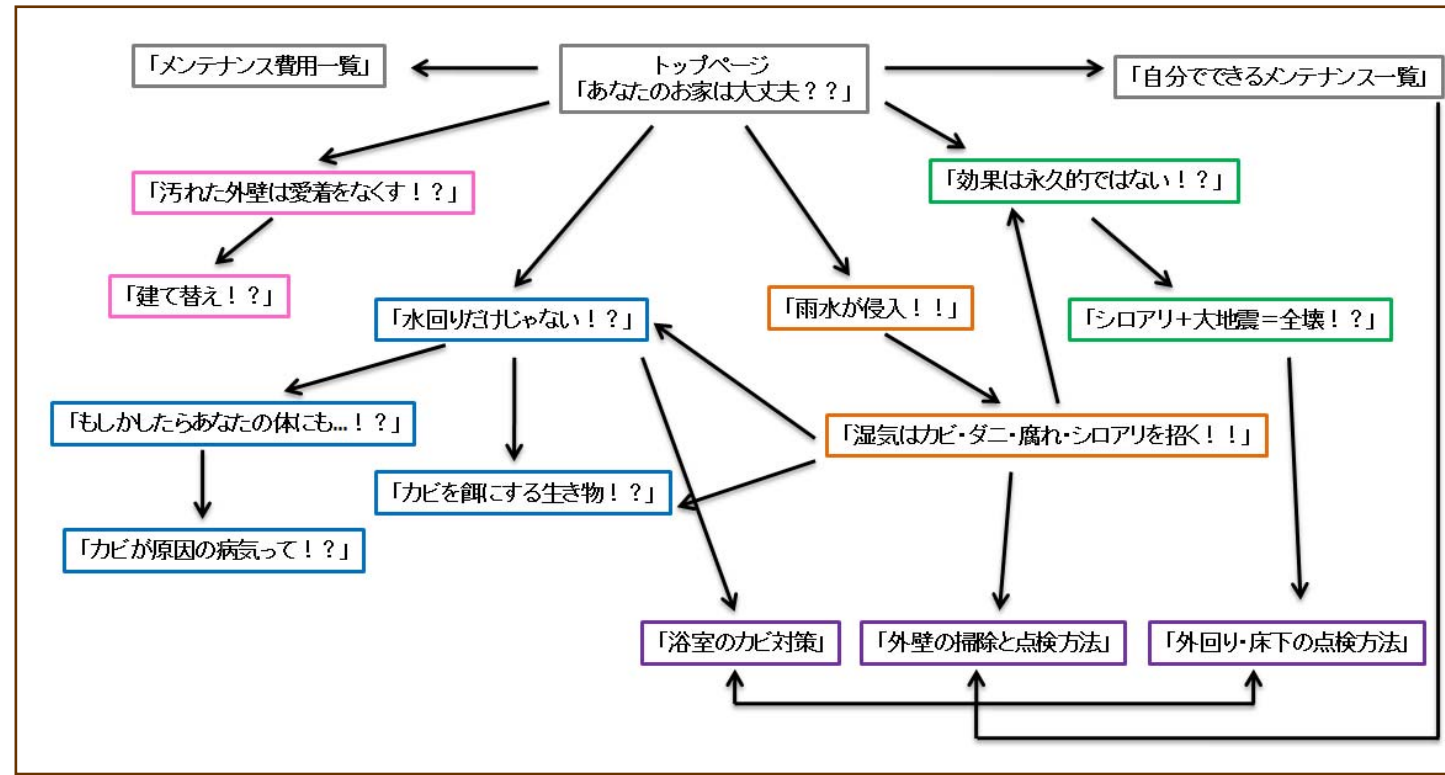
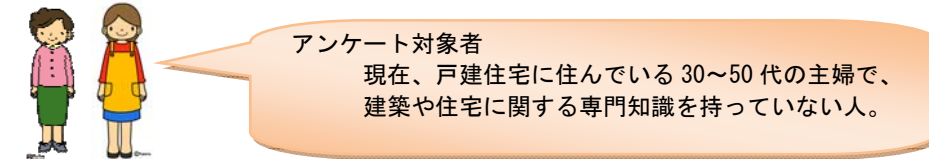


図2. メンテナンス実施の必要性を伝えるガイド：ページ構成図

## 6. アンケート調査

作成したメンテナンス実施の必要性を伝えるガイドについて、建築の専門知識の少ない一般の居住者がどのように感じるかを調査するため、アンケートを実施した。アンケートはガイドを見る前後で設問を分け、ガイドを見る前と見た後で、回答者のメンテナンスに対する意識や実施意欲に変化があるかを調査した。アンケート結果の一部を以下に示す。



### ■現在のメンテナンス実施状況

メンテナンスはやらなければならない場合のみ行っている回答者が多い。メンテナンスの必要性を感じなければ居住者がメンテナンスについて積極的に実施されることが少ないということがわかった。(図4)

### ■ガイドの印象・内容に対する意見

全体の90%近い回答者が、ホームページの内容について興味を示す結果となり、メンテナンスに関する知識や専門的内容を一般居住者に伝えることに大きな意義があると考え

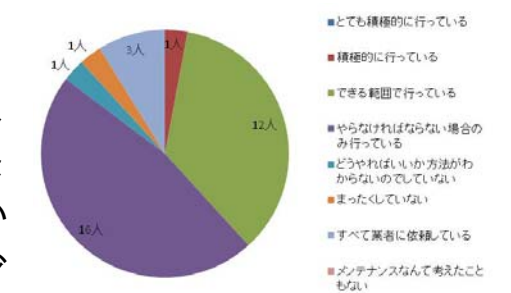


図4. 回答者の住宅メンテナンスに対する姿勢

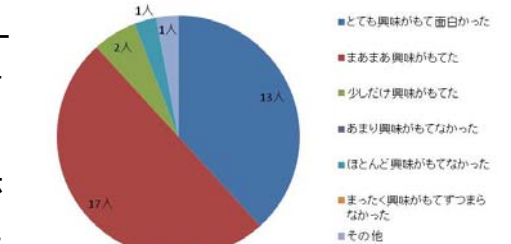


図5. ホームページの内容への興味



### ■ガイド閲覧後の回答者のメンテナンスに対する考え・意識

ガイドを見て、自分で積極的に、あるいは、自分の出来る範囲でメンテナンスを行おうと思った回答者が80%近い結果となった。(図7) また、メンテナンスを怠る危険性やメンテナンスの必要性に関しても80%以上の回答者が理解したという結果が得られた。

## 7. おわりに

居住者のメンテナンスに対する意識や、実施意欲を向上させるためには、居住者にメンテナンスの必要性や怠ることの危険性を伝えることが効果的である。居住者にどのような伝え方をすれば、必要性や怠る危険性を理解させることができるかを把握することが重要であることが明らかとなった。今後、メンテナンスに関する情報において、居住者が求めている内容、居住者のメンテナンスに対する意識や実施意欲の向上につながる内容について、居住者への情報提供が活性化することを期待する。

### 参考文献

- 1) ロングライフ住宅研究所調査「長期居住者と建替え者の住まいの維持管理に関する比較調査」：旭化成ホームズ株式会社，調査時期 1998.11

られる。(図5) また、一般居住者もメンテナンスに関する知識や専門的内容を手軽に知るツールがあれば、興味を示しメンテナンスに関する知識を得ようとする可能性はあると考えられる。ガイドの内容に興味を持った項目についての回答から、居住者は日常生活に影響を及ぼすということよりも、災害時の被害や居住者の健康被害に関する内容を伝えることの方が、不具合を放置することへの危機感を強く感じる傾向にあることがわかった。(図6)

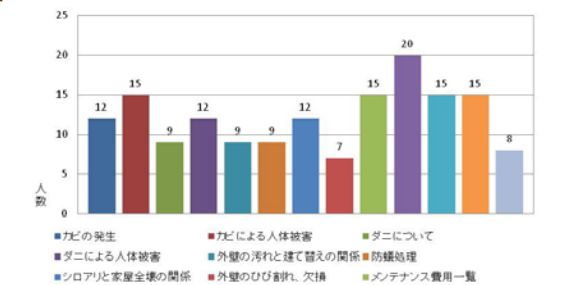


図6. 興味ももてた・ためになった内容

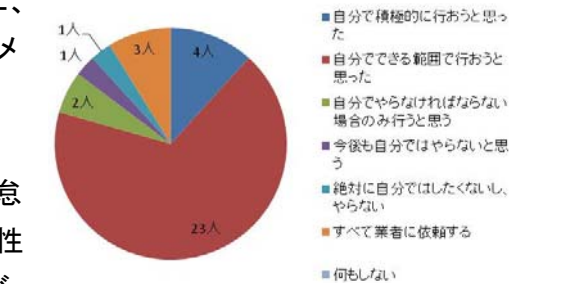


図7. 今後のメンテナンスに対する姿勢