

ライフステージに応じた住みこなしを支援する住宅供給のあり方に関する研究

准会員 ○池田早織*
 正会員 桧山 渉**
 同 石垣 文***
 同 平野吉信****

住宅供給者 ライフステージ 注文住宅
 超長期住宅先導的モデル事業

1. 研究の背景と目的

フロー社会からストック社会への転換に伴い、良好な居住環境の構築が求められている。そのため、将来にわたり生活の質を高く保つことの出来る住宅のあり方を改めて検討していく必要がある。そうした視点に立つと「リフォームや住み替えなどを通じて、住まい手がライフステージの変化に応じて住宅を使いこなしていくこと」が重要になってくると考える。このことをここでは「住宅の住みこなし」と定義する。これを実現するためには居住者のみの努力には限界があり、供給者からの支援が必要不可欠である。そこで、供給者が図ろうとしている、住みこなしを支援する住宅供給のあり方を明らかにし、今後の指針を得ることを目的とする。

2. 研究方法

2-1. 調査対象の位置づけ

本研究で取り扱う超長期住宅先導的モデル事業案は、長期にわたり循環利用できる質の高い住宅を目指した 200 年住宅の、政策提言のひとつに数えられる。住宅の住みこなしと供給体制の両方を兼ね揃えた提案であることから、今回研究の対象とした。

2-2. 調査概要

2-2-1. 調査方法

第2回の超長期住宅先導的モデル事業案について、住宅の住みこなし支援手法の抽出と分析調査を行なった。対象としたのは、住宅新築部門の 26 提案であり、それぞれに 1~26 の番号を割り当てている。

2-2-2. 調査内容

住みこなしの実現のために必要となる維持管理、改修、流通等の諸行為を以下の 6 つのフェーズに分けて設定した (図 1)。

- A) 現状維持：住宅の現状を良好に保っていくために、点検や手入れを計画的に行なっていくこと。
- B) 故障に対する初期対応：住宅に故障などの不都合が起きた場合に、問題を解消するために行なうこと。
- C) 故障の修繕：住宅の劣化・故障等の問題が発生した際、修理・交換を行なうことによって元の状態にすること。

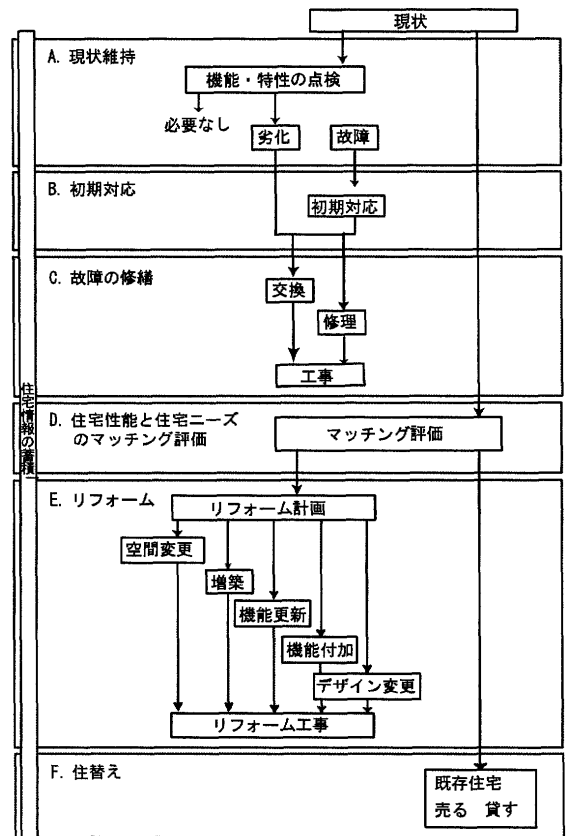


図 1. 住みこなし実現のための諸行為の流れ

D) 住宅性能と住宅ニーズのマッチング評価：住宅性能と住まい手の生活ニーズが合致しなくなった際、住まい手がリフォームや住替えなどを選択することにより生活を改善すること。

E) リフォーム：生活の改善、向上のために住宅の空間および性能等を変更すること。

F) 住替え：生活の改善や向上のために、既存住宅を売却または貸し出しにより新しい住宅に変更すること。

以上 6 つのフェーズにおける住みこなし実現のための行為に対して、各提案に示された供給者からの支援内容について把握・整理し、その傾向を考察する。また、各提案の供給主体のタイプと支援内容の傾向・特性の関係について考察する。提案された住宅の構法の特性等をふまえ、調

査対象とした26提案の供給主体を以下の4つに分類した。メーカー系(①)とは、工業化住宅を提供するハウスメーカーが主体の体制をいい、準メーカー系(②)とは、独自の工法をもつビルダーが主体の体制をいう。工務店系(③)とは、在来工法住宅を提供する工務店が主体の体制のことであり、サポートネットワーク系(④)とはその他の供給者が主体となる体制のことを示す。

3. 調査結果と分析

3-1. 現状維持フェーズにおける住みこなし支援

3-1-1. 支援の内容

支援内容として挙げられる主な事項は、次に示す4つである(表2)。「維持管理保全計画書の作成と実行」は、供給者及び住まい手による計画的な点検や手入れを実現するため行為であり、「診断」は、住宅の劣化箇所の早期発見を図るための行為である。「住宅履歴システム」は、住宅の新築・点検・修繕時等の情報を蓄積していくシステムで、住宅の詳細な情報を残していくための行為である。「保証・サポート」は、住まい手を長期的支援するための行為である。

計画的な維持管理の実施のために、維持管理保全計画書の作成を行なっている供給者は22社、無償点検を行なっている供給者は17社である。それに対し、住まい手の自主点検を促している供給者は9社と前者と比べると少な

いことから、供給者主体の維持管理体制が多いことが分かる。その一方で、住まい手に対して住宅の手入れ情報を提供している供給者は14社であり、維持管理に対する住まい手の意識向上をはかるという動きは認められる。

3-1-2. 供給主体の特性と支援内容との関係

メーカー系は、他の供給主体と比べて、有償点検、修繕等資金計画支援、緊急点検、住宅保証・サポートを行なっている割合が高い。特に、住宅保証・サポートにおいては、全ての供給者がしっかりと提案を出している。このことから、メーカー系は、供給者が主体となって支援を行なう提案が多い傾向があることが分かる。その反面、対面式による住まい手への自主点検や手入れのノウハウの周知、住まい手による住宅履歴の入力といった、住まい手の維持管理参加を促す提案を行なう例は極めて少ない。これらの提案が多い供給主体は、準メーカー系と工務店系である。また、倒産などの際、住宅履歴情報の他社への委託を提案しているのも、この二者が主である。

表1 供給主体の分類

	該当数
①メーカー系	7社(No1~7)
②準メーカー系	6社(No8~13)
③工務店系	10社(No14~23)
④サポートネットワーク系	3社(No24~26)

表2. 現状維持フェーズにおける住みこなし支援の内容

		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26			
A 状態維持	維持管理 保全計画書 作成・実行	供給者による維持保全計画書の作成の有無	住宅履歴とのリンク																											
			内容	点検・補修結果による更新																										
				個別計画																										
				維持保全計画書によらない維持保全手法																										
		供給者 定期点検	無償点検の有無	期間	~5																									
				~10																										
				10~																										
			有償点検の有無	定期点検は行なうが無料・有料不																										
				自主点検実行																										
		住まい手 点検・手入れ	促進法	自主点検ガイド(入居)																										
	床下カメラの設置																													
	手入れ情報(入居時)		時期																											
			定期継続 情報提供	ノウハウ																										
				メディア 対面																										
	資金	積立制度																												
		概算費用についての情報																												
	診断	劣化診断																												
		住宅性能表示	劣化診断の有無																											
		住宅性能表示 制度の利用																												
	住宅履歴 システム	住宅履歴 の蓄積	緊急点検	緊急点検の有無																										
			供給者による入力	その他																										
				住まい手による入力																										
		住宅履歴 の継承	倒産の際	グループ企業へ																										
				住まい手へ																										
	保証 サポート	住宅保証・サポートの有無	初期	20年までの保証																										
				20年以上																										
延長		内容	サポート																											
			保証																											
		条件	診断・検査																											
補修工事																														
		定期点検の実施																												

3-2. 故障への初期対応フェーズにおける住みこなし支援

3-2-1. 支援の内容

支援内容として主に「不都合への対応」が挙げられる。これは、住まい手から知らされた問題を供給者が解消するための行為である(表3)。

不都合への対応を行う供給者は14社あるが、その多くは電話による対応であり、実際に専門家を派遣したり、故障の状況をすぐに確認できるシステムを導入している提案は中でも4社にすぎない。

3-2-2. 供給主体の特性と支援内容との関係

不都合への対応は工務店系は10社のうち3社と他に比べて少ない。その代わりに、常時対応が可能な体制を整えている供給者がいることが確認された。

3-3. 故障の修繕フェーズにおける住みこなし支援内容

3-3-1. 支援の内容

支援内容として挙げられる主な事項は、次に示す2つである。「修繕計画」は、供給者による計画的な修繕を実現するための行為であり、「修繕実行」は、自社・他社・住まい手に分けて考え、修繕実行を支援するための行為である(表4)。

自社による修繕実行のために、部材の安定入手が提案されているのが14社ある。しかし、将来にわたって修繕を実行するための支援内容は、それ以外にほとんどみられない。住まい手による修繕実行のための提案は、メンテナンス情報の提供が16社で行なわれるが、これは情報を提供するだけで、実際に必要な部材やツールの入手を支援する

提案はそれぞれ2例ずつと極めて少ない。

3-3-2. 供給主体の特性と支援内容との関係

部材の安定入手を行なっている供給主体は、主に準メーカー系と工務店系であり、また、工務店系は技術者育成を10社のうち4社と、他の分類より高い割合で行なっている。反対に、メーカー系による、自社、他社による修繕の実行を支援するための提案はほとんどみられない。メーカー系は工業化住宅を提供しているためだと考えられる。

3-4. 住宅性能と住宅ニーズのマッチング評価フェーズにおける住みこなし支援

3-4-1. 支援の内容

支援内容として主に「提案」が挙げられる。これは、住替え・リフォーム等の提案を住まい手に行なうことにより、促進を行なうための行為である(表5)。

全体的に、これらを提案している供給者は少数である。特に、住替えの提案を行なっている供給者はわずか2社である。リフォーム提案を行う供給者は、5社と、僅かではあるがこちらのほうが多い。リフォームと住まい方の提案共に、省エネルギーに触れ提案を行なう供給者が多い傾向が見られる。

3-4-2. 供給主体の特性と支援内容との関係

提案を行なっている供給主体は、メーカー系と工務店系である。リフォームに限らず、住替えの提案もおこなっているのはメーカー系のみである。

表3. 故障への初期対応フェーズにおける住みこなし支援の内容

B 故障への 初期対応	不都合 への対応	対応	有無	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26		
		内容	専門業者派遣																												
			専門会社へつなぐ																												
利用資源	床下センサー																														
	ネットカメラ																														
	住宅履歴																														
その他	工務店による常時対応																														
	リコールの対応																														

表4. 故障の修繕フェーズにおける住みこなし支援の内容

C 故障の修繕	計画	住宅履歴を利用した計画の有無		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26		
		出来ること	適切なメンテナンス																												
			早期対応																												
実行	供給者	自社	部材	部材の安定入手																											
				内容	構造材																										
		その他																													
	早期入手可能																														
	技術者育成																														
	他社	どこでも対応可能																													
倒産した際受け継ぎ可能																															
専門業者への依頼可能																															
住まい手	メンテナンス情報の提供																														
	部材入手支援																														
	ツールの貸し出し・情報提供																														

表5. 住宅性能と住宅ニーズのマッチング評価フェーズにおける住みこなし支援の内容

D 住宅性能と 住宅ニーズ のマッチング 評価	提案	住替え	住替え提案の有無	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	
		リフォーム	リフォーム提案の有無																											
		省エネルギーにおける住まい方提案																												
リフォーム相談・アドバイス																														
リフォームにおける見積もり実施																														

3-5. リフォームフェーズにおける住みこなし支援

3-5-1. 支援の内容

支援内容として主に挙げられるのは、次の2つである。「リフォーム計画」は、供給者による適切なリフォーム設計や見積もりを実現するための行為であり、「リフォーム実行」は、自社や他社と住まい手に分けて考え、リフォーム実行を支援するための行為である(表6)。

リフォーム計画の実施を提案している供給者は、11社であり、これらのいずれの計画も住宅履歴を活用している。自社によるリフォーム実行のための提案は、故障の修繕フェーズと同様に、部材の安定入手を14社で挙げている。しかし、それ以外に将来にわたってリフォームを続けていくための支援内容は、こちらも故障の修繕フェーズと同様に、提案は散見される程度である。住まい手によるリフォーム実行のための提案はなされていない。

3-5-2. 供給主体の特性と支援内容との関係

故障の修繕フェーズと同様に、部材の安定入手を提案する供給主体は、主に準メーカー系と工務店系である。

3-6. 住替えフェーズにおける住みこなし支援

3-6-1. 支援の内容

支援内容として主に挙げられるのは、次の2つである。「住替え支援サービス」は、住まい手が住替えを行ないやすいようにするための行為であり、「流通促進」は、中古住宅の流通を促すため、住宅の資産価値向上を図る行為である(表7)。

住替え支援サービスの提案よりも住宅の評価などの資産価値向上を目指した提案の方が多傾向にある。

3-6-2. 供給主体の特性と支援内容との関係

住替えの提案を行なっている供給主体は、主にメーカー系である。住替えサービス支援においては、それが顕著に現れている。

4. まとめ

本研究から供給主体のタイプ別に住みこなしの支援内容に特徴が現れた。これは、各供給主体の持つ特性、例えば住宅構法や規模、販売地域などが支援できる内容に影響を与えるためと考えられる。また、住みこなしの支援は、総じて供給者自身が積極的に、住みこなし実現のための行為を実施、支援する提案は多いものの、住まい手自身の住みこなし行為を支援する提案は少ないということが示された。しかし、住みこなしにはある程度の専門的な知識や技術も求められる。したがって、供給者のみではなく、住まい手も住みこなし実施に参加できるような体制を整えていく必要があると考えられる。

参考文献

第二回超長期住宅先導的モデル事業採択案：国土交通省

表6. リフォームフェーズにおける住みこなし支援の内容

E リフォーム	計画	リフォーム計画の有無																														
		内容		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26			
実行	供給者	自社	適切な設計																													
			正確な見積もり																													
		他社	住宅履歴利用																													
			部材	部材の安定入手																												
				内容	構造材																											
	早期入手可能																															
	住まい手	技術者育成																														
		どこでも対応可能																														
		倒産した際受け継ぎ可能																														
	専門業者への依頼可能																															
メンテナンス情報の提供																																
ツールの貸し出し・情報提供																																

表7. 住替えフェーズにおける住みこなし支援の内容

F 住替え	住替え支援サービス	自社での買取り																														
		客への仲介		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26			
流通促進	内容	グループ内	仲介業者との連携																													
			買家支援サービス																													
		住宅資産価値向上	保証継続																													
			住宅の評価																													
			住宅履歴引継ぎ																													
	ユーザーへの促進を図るセミナー																															

*広島大学工学部 学部生

**広島大学大学院工学研究科 大学院生

***広島大学大学院工学研究科 助教・博士(工学)

****広島大学大学院工学研究科 教授・博士(工学)

Undergraduate, Faculty of Engineering, Hiroshima University

Graduate student, Graduate School of Engineering, Hiroshima University

Assistant Professor, Graduate School of Engineering, Hiroshima Univ, Dr.Eng.

Professor, Graduate School of Engineering, Hiroshima Univ, Dr.Eng.