

守ることはつくることより難しい

香川大学工学部安全システム建設工学科

伊丹絵美子

守成は創業より難し（つくることも難しいが、それを守っていくことはさらに難しい）。これは唐王朝の二代目の皇帝として平和で安定した社会を築いた太宗の言葉です。スクラップ&ビルドを繰り返す日本の住宅、空き家が増える住宅地をみると、太宗の言葉は住宅・住宅地にもあてはまるといえるのではないのでしょうか。

例えば、住宅を守るため必要なリフォーム工事を誰に頼んでいいのかわからずに困ったことはありませんか。多くの住宅が地域の材料で地域の大工により建設されていた時代には、いわゆる「出入りの大工」が建設後も居住者とつきあいを続け住宅を守ってきました。しかし、住宅や住宅生産システム、居住者の価値観、地域コミュニティなどが変化する中で、居住者と業者との関係も変化しています。その上、悪質住宅リフォーム詐欺が起り、真偽が定かではない情報が溢れる中、居住者が業者選びに困るのも無理はありません。

そこで、現代の居住者と業者との関係の実態を明らかにするために、大阪府下の3つの郊外住宅地で居住者に対するアンケートと聞き取り調査を行いました。その結果、現在の住宅を建設した業者とのつきあいを続けている居住者は、築年数やリフォーム工事回数が増えるほど少なくなることがわかりました。そして、そのつきあいがなくなる契機は、築二十年目、最初のリフォーム工事の際であることが多いことがわかりました（図3、4）。その理由とし

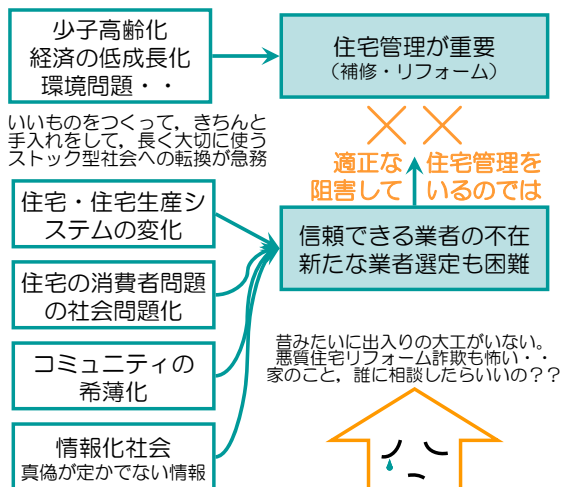


図1 研究の背景



図2 手入れの行き届いた郊外住宅地

では、倒産などにより業者自体がなくなってしまったことが最も多くあげられました(表1)。業者の淘汰が進む中、つきあいを続けたくとも続けられない状況があることがわかります。その一方で、つきあいを続けるよりもその都度最も有利な条件を示す業者を選ぶほうがいいと考える居住者が、若い世代を中心にみられました。

住宅を長く快適に守っていくためには、将来のことや住宅全体のバランスなどを考えた長期的で総合的な視野が大切です。信頼できる業者とのつきあいを続けることは、その視野を得る方法のひとつといえるでしょう。しかし、実際につきあいを続けることも難しく、それを望まない居住者がいることも事実です。そのため、業者とのつきあい以外の方法を考える必要があります。その方法のひとつに、住宅の新築・管理の施工内容等の情報、いわゆる住宅履歴の整備があると考え、現在、その実態調査を行っています。

このように私達の研究室では、住宅・住宅地の維持管理や変容について、ハード面だけでなくソフト面も含めて調査・研究を行っています。これらの結果には、世紀の大発見はありません。しかし、人々が住宅・住宅地に安心して長く快適に住まう方法を考える際の判断材料になるものだと考えています。

(平成20年11月15日、四国新聞、未来を創る-香川大工学部からの報告より転載)

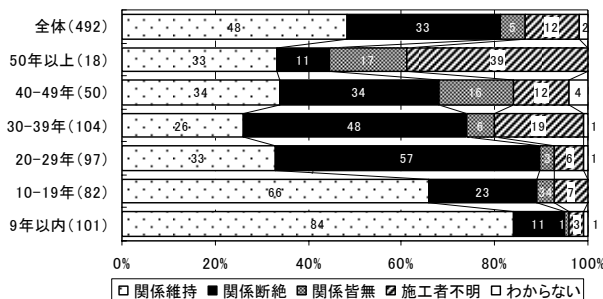


図3 築年数別にみた現住宅の施工者との継続関係

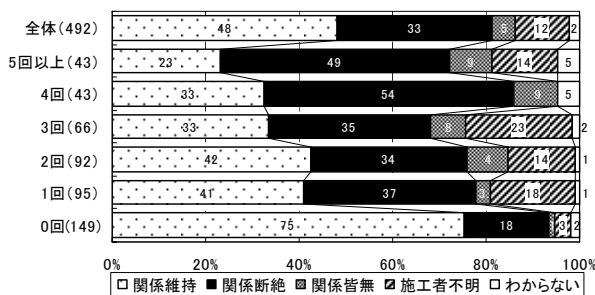


図4 リフォーム工事回数別にみた現住宅の施工者との継続関係

表1 現住宅の施工者との関係断絶の理由(MA)

	住宅メーカー		工務店		工務店・設計は別		計	
業者の消滅	12	23.5%	21	35.0%	14	37.8%	51	31.9%
特になし	12	23.5%	14	23.3%	9	24.3%	37	23.1%
他によりよい業者を見つけた	6	11.8%	8	13.3%	3	8.1%	19	11.9%
その他	11	21.6%	0	0.0%	3	8.1%	16	10.0%
自身の世代交代	3	5.9%	5	8.3%	3	8.1%	12	7.5%
担当者の交代	5	9.8%	4	6.7%	1	2.7%	10	6.3%
新築工事時のトラブル	4	7.8%	3	5.0%	1	2.7%	8	5.0%
入居後の対応が悪い	3	5.9%	4	6.7%	1	2.7%	8	5.0%
補修工事時のトラブル	2	3.9%	0	0.0%	0	0.0%	4	2.5%
無回答	2	0.0%	2	3.3%	3	8.1%	8	5.0%
回答者数	51		60		37		160	



図5 空き家の住宅管理状況の調査風景