

長崎市の戸建て住宅地における経年的なメンテナンス状況に関する研究

貢 宏美*・安武敦子**

A Study of Secular Maintenances Situation in Nagasaki Detached Residential Area

by

Hiromi MITSUGI* and Atsuko YASUTAKE**

In this study, it is intended to clarify the actual situation of the maintenance to be carried out to manage a house in the long term. The target areas are Nagasaki-city and Nagayo-town that is a town adjacent to Nagasaki. We survey the condition of houses there by questionnaires. Maintenance status, building attributes of the residential housing and evaluation of the residence revealed. The enforcement rate of the maintenance understood that correlation with the building year was big.

Key words: detached area, maintenance, refurbishment, repair, equipment update

1. はじめに

1.1 研究背景及び目的

わが国では、戦後の住宅不足を補うために、新規開発中心・「質より量」の「フロー型」の住宅政策が行われた。しかし21世紀に入ると、平成18年「住生活基本法」の成立を経て、ストック重視の住宅政策に転換し、住宅の長寿命化や、住宅ストックを有効に活用する取り組みが本格的に始動した。現在検討されている「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」では、住宅ストックを良好な状態で維持していくために、住宅の定期点検やメンテナンスを行うことが位置付けられている。

そこで本研究では、地方都市である長崎市とその近

郊の戸建住宅地を対象として、住宅を長期的に管理していく上で必要となるメンテナンス行為が、自主的にどのようにどの程度行われているのかを、住宅の築年数、居住者・建物の属性との関連を考察することによって、実態を明らかにすることを目的としている。

1.2 研究の位置づけ

これまでの既往研究として、大脇ら¹⁾は長崎市とその近郊の戸建住宅地における居住者の基本属性や入居理由、居住者評価等の居住実態を明らかにしている。仁井ら²⁾は大阪府羽曳野市の郊外戸建住宅地において、住宅ストックを建築年代ごとに分け、住み替えを考慮した住宅の長期利用について分析している。堤ら³⁾は、東京都多摩市と大阪府枚方市、神奈川県茅ヶ崎市を調

平成27年12月21日受理

* 工学研究科 (Graduate School of Engineering)

** システム科学部門 (Division of System Science)

査対象とし、住宅のメンテナンスや改善行為の関連性について分析を行い、住宅のメンテナンスを行うと増改築を行う傾向にあり、そうでない場合は建て替えを行う傾向にあることを明らかにしている。藤平⁴⁾は奈良県のニュータウンにおいて、高齢化が進行しつつある住宅地における居住者の維持管理意識、維持管理の実態から、住宅の長寿命化に起因する要因を明らかにしている。これらの既往研究では、メンテナンスと居住者・建物属性との関連が詳細に分析されていない点や、住み替え・建て替えを考慮に入れて分析を行っている点が、本論とは異なっている。

2. 研究概要

住宅の増築や改修、修繕行為の現状とその住宅の居住者の属性や、住まいに対する満足度を把握するために、戸建住宅の居住者に対してアンケート調査(表 1)を行った。調査対象地は昭和 50～平成 19 年に開発された、長崎市と隣接する長与町に位置する 15 つの住宅地とした。アンケート調査は、増築や改修、修繕の実態と居住者の住まいへの評価に加えて、世帯主の年齢や家族構成、住宅への入居時の状況や価格、築年数に関する設問を設定した。

なお、本研究で用いる用語については、表 2 の通り定義する。

3. 居住者像について

戸建住宅の居住者像を把握するため、アンケートの回答をもとに居住者の基本属性を抽出した(表 3)。なお、このアンケートは世帯主に回答を依頼した。

性別については、男性 54.8%、女性 44.3%と、男性のほうがやや多い。

職業に関しては、「会社員」が 38.2%と一番多く、次に「無職」が続く。職種ごとに性別分布を見てみると、男性・女性両方とも「会社員」が一番多く、公務員はわずかに女性の方が多くなっている(図 1)。無職の人は男性が 406 人と、女性より 217 人多い。

年齢に関しては、「65～74 歳」が 23.3%と一番高く、次いで「50 歳代」が 20.2%である。年齢別に住宅の築年数を見てみると、20 歳代では「築 5 年以内」の住宅を所有している人が 8 割以上いる(図 2)。年齢が上がるにつれて「築 6～10 年」「築 11～20 年」の割合も増えていき、50 歳代では半数以上が「築 21～30 年」と回答している。75 歳以上になると「築 31 年以上」の住宅を所有する割合は 2 割以上に増える。年齢が上がるにつれて、住居の築年数も古くなっているという関連性が見られた。

表 1 調査内容

調査対象	長崎市及び長崎市に隣接する長与町に位置する15の戸建住宅地
配布方法	①自治会 ②各住戸の郵便ポストに投函
回収方法	①自治会 ②郵送
配布数	8,984票
回収数	2,627票(回収率29.2%)
調査期間	平成26年8～9月
アンケート設問内容	1.居住者属性 2.建物属性 3.増築・改修・修繕の履歴 4.住居・住宅地・敷地の選択理由 5.親族との近居 6.外出頻度・目的・手段 7.居住継続意思 8.現在の困りごと・不安 9.老後の居住意向 10.住宅・住宅地内に対する評価 11.地域活動の状況

表 2 用語の定義

改修	住まいの傷んだ箇所や壊れた部分を修理する、取り替える、設備を更新する、位置を変更するなどして現状(初期の水準)以上に向上させること
修繕	住まいにおいて、傷んだ箇所や壊れた部分を改善するなどして現状(初期の水準)まで回復させること
メンテナンス	住まいの点検や改修、修繕、増築、間取りの変更などを行うこと

表 3 居住者属性

					% (n=2,627)	
性別	男性	54.8%	年齢	20歳代	1.2%	
	女性	44.3%		30歳代	9.9%	
	無回答	0.9%		40歳代	16.5%	
職種	自営業	9.2%		50歳代	20.2%	
	会社員	38.2%		60～64歳	16.3%	
	公務員	11.3%		65～74歳	23.3%	
	その他の職業	13.3%		75歳以上	12.3%	
	無職	23.2%		無回答	0.3%	
	無回答	4.8%	世帯構成	単身	6.5%	
同居人数	単身	6.4%		夫婦	35.5%	
	2人	39.3%		夫婦+子供	45.0%	
	3人	24.4%		夫婦+親	2.7%	
	4人	20.4%		夫婦+子供+親	3.8%	
	5人以上	9.3%		その他	6.0%	
	無回答	0.2%	無回答	0.5%		

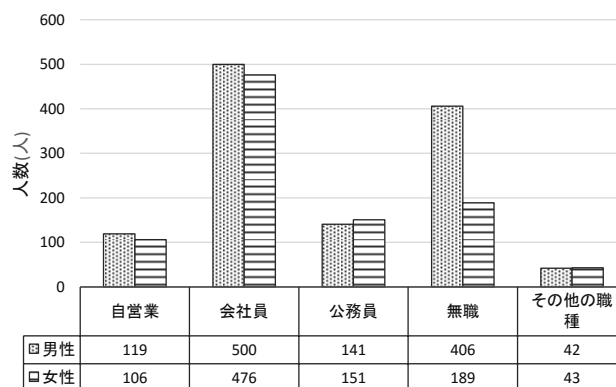


図 1 性別ごとの職種の割合

同居人数に関しては、「2人」が39.3%と一番多く、次に「3人」24.4%、「4人」20.4%と続いている。

世帯構成に関しては「夫婦+子供」が45.0%、「夫婦」が35.5%であり、7割以上は核家族世帯であることが伺える。

4. メンテナンスの実態

4.1 メンテナンス内容と実施率

メンテナンスの項目については、住宅を長期的な視点で維持していく上で必要と思われる10項目について調査を行った(表4)。なお、以降の章では、回答票のうち「持家」2,574票を有効回答票としている。

何らかのメンテナンスを行っている人は63%(1,629票)であった。実施率順に見ると、「外壁」が51.8%、「屋根」が35.2%、「床下」が29.4%と多く、外壁に関しては「数年に一度塗装する」「台風被害の修復のため」等の記述が見られる。外壁や屋根などの、災害の際に傷みやすい箇所や、シロアリ駆除等の定期的なメンテナンスが必要な項目は多く行われている反面、増築や間取り変更などの、居住者の家族構成や人数構成の変化に伴って行うと考えられる行為は実施率が低いことがわかる。

4.2 基本属性におけるメンテナンス実施率

本節では、メンテナンスの実施割合を詳細に見ていく。

入居時が「中古」の場合、回答(299票)のうち78%(235票)はメンテナンスを実施している。

工法は、「木造(1,840票)」のメンテナンス実施率が65.8%(1,210票)と高く、「鉄骨造(580)」が59.3%(344票)、「鉄筋コンクリート造(98票)」が39.8%(39票)と続く(図3)。鉄筋コンクリート造はメンテナンス率が低い傾向にあることが分かった。

階数に関しては、「2階建」がほとんどの項目で実施率が高いが、「台所」「浴室」「トイレ」等の水回りに関しては「1階建」の実施率が「2階建」の実施率を上回っている(図4)。

住宅購入価格に関しては、「2500万円以下(356/538票)」「2500～3500万円(699/1062票)」「3500～4500万円(390/625票)」のいずれも、各購入価格帯の総数のうち6割以上がメンテナンスを実施しているが、「4500万円以上(151/290票)」は約5割の実施率である。購入価格が高いほどメンテナンスの実施率が低くなる傾向にある。

次に、居住者(世帯主)の基本属性について沿って見

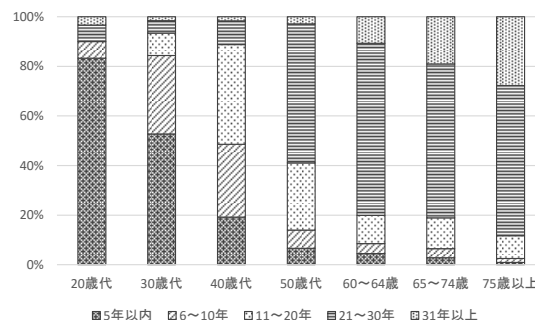


図2 年齢別の住宅の築年数の割合

表4 メンテナンス概要

メンテナンス項目	(n=2574)	
	実施数	実施率(%)
1.増築	241	9.4
2.台所	473	18.4
3.浴室	525	20.4
4.トイレ	588	22.8
5.間取り変更	154	6.0
6.外壁	1,334	51.8
7.内装	601	23.3
8.屋根	906	35.2
9.床下	756	29.4
10.窓・サッシ	310	12.0

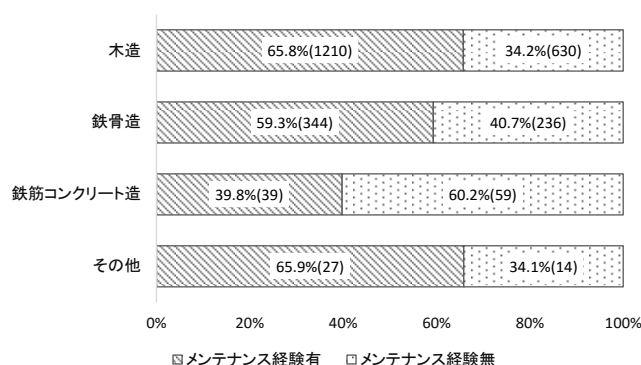


図3 工法別メンテナンス実施率

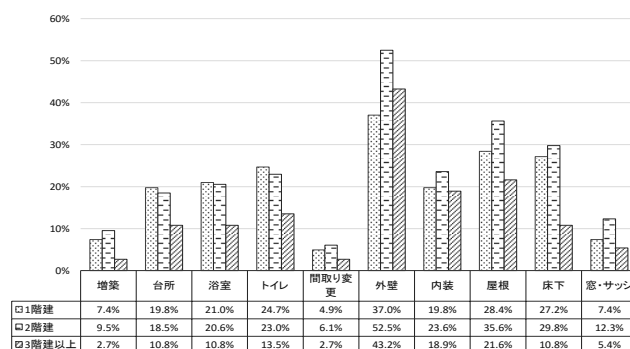


図4 階数別メンテナンス実施率

ていく。

世帯主の年齢について見てみると、30歳代まではメンテナンス実施率20%以下に留まっているが、40代では45%、50代では69%に増え、60歳以上では7割以上が何かしらのメンテナンスを行っている(図5)。

世帯主の性別について、男女差はあまり見られなかった。

同居人数は「単身(165票)」「2人(1014票)」と回答した人の約7割がメンテナンスを施していることが分かった。

世帯構成に関しては、「夫婦+親(53/69票)」の実施率が77%と最も高く、次に「単身(117/163票)」72%、「夫婦(660/920票)」72%と続く。「夫婦+子供(615/1159票)」の実施率は53%である。親と居住するケースで、設備の改修やバリアフリー化等を行っていることが推測できる。

4.3 メンテナンスと築年数

前節で、年齢が上がるにつれてメンテナンスの実施率も高くなる傾向にあることを示した。

メンテナンスの経験がある1,629票のうち、築年数・世帯主年齢が不明のものを除いた1,595票を築年数ごとに分類し、さらに細項目として年齢別に分けた(図6)。築5年以内と築年数が浅い住宅でも75歳以上の人のメンテナンス実施率は30%を超えている。ただし、母数が3票である。つまり、築5年以内では1割程度か、それ以下である。また、築年数6～10年以内で20歳代のメンテナンス実施率が50%以上であるが、これも母数が2票と少ない。また、築31年以上で20歳代が100%であるがこの母数は1票である。母数が少ないものを除くと、築年数別の世帯主年齢による差はなく、築年数が長いほど、メンテナンスの実施率が高くなっている。このことから、メンテナンスを実施

する要因となるものとしては、世帯主の年齢よりも築年数のほうがより強く関連していると考えられる。

メンテナンスの詳細を見ると(図7)、築5年以内の世帯で最も高い割合で行われているのは「内装(7票, 2.2%)」である。築年数6～10年以内の世帯では「外壁(26票, 9.0%)」、次いで「床下(23票, 7.9%)」が多く行われている。11～20年経過した住宅の44.2%は「外壁」の修繕を行っていることから、築後10年を超えた段階から外壁の修繕が行われることが読み取れる。

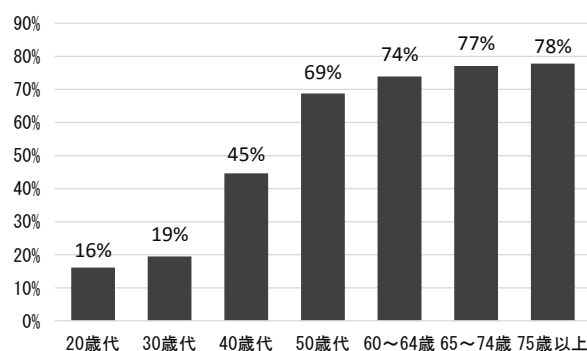


図5 世帯主の年齢別メンテナンス実施率

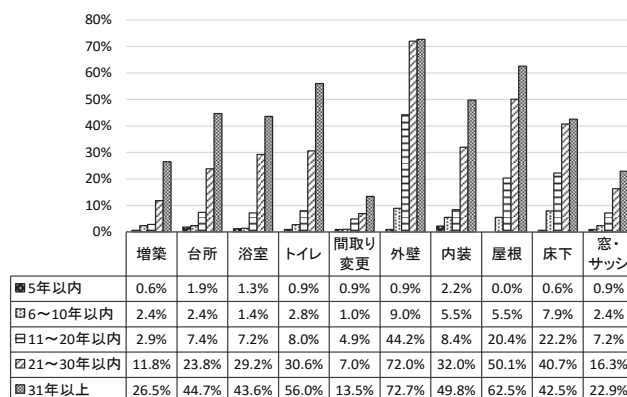


図7 築年数におけるメンテナンス実施率

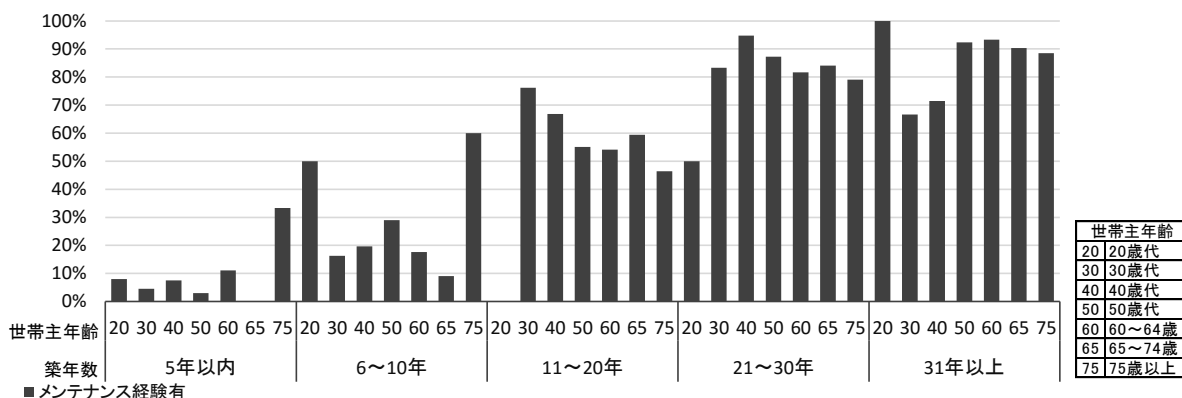


図6 築年数ごとの年齢別メンテナンス実施率

築年数 21～30 年・30 年以上になると実施率は 7 割以上となり、また「屋根」50%、「床下」、41%と比較的高く、繰り返してメンテナンスを行っている可能性が推測できる。

築年数ごとに行われたメンテナンスを整理すると、10 年以内は 1 割を超えるメンテナンス項目はない。10 年を超えると、20 年までの間に、外壁は 44.2%、屋根は 20.4%実施される。20 年を超えると実施されるメンテナンス項目は増え、台所・浴室は 20%以上、トイレ・内装は 30%以上、屋根は 50%以上、外壁に至っては 70%以上が実施されている。30 年を超えると実施率の高い外壁・屋根・床下を除いて、ほぼ倍増する。一方で 30 年を超えても何のメンテナンスもしていない世帯が、有効回答の 1.1%存在することも注目に値する。

4.4 築年数と居住評価

住まいに対する評価項目(表 5)について「満足」「やや満足」「どちらでもない」「やや不満」「不満」の 5 段階で回答を得た。

「設備(台所・風呂など)」(図 8)については、築年数「5 年以内」の世帯のうち 59%が、また「6～10 年以内」の世帯の 46.5%が「満足」と回答しており、築年数の浅い住宅では、メンテナンスを実施する必要性が低く、満足度合いが大きいと考えられる。また、「31 年以上」の世帯のうち 37%が「満足」と答えていることから、築年数が経つと台所・浴室のメンテナンス実施率が 4 割を超えており、満足のいく設備に整え直していることが推測できる。

「間取り」(図 9)について見てみると、それぞれの築年数の約 4 割が「満足」と答えている。「満足」と「やや満足」を足すと 7～8 割が満足傾向であるが、築年数が浅いほどその傾向は強い。31 年以上の満足度合いが 21～30 年以内と比べて若干高いのは、1 割強の世帯が間取り変更していることと関連していることが推測できる。

5. まとめ

長崎市とその近郊の戸建住宅地を対象にアンケート調査を行い、住宅のメンテナンスの現状とその住宅の居住者や建物の属性、住居への評価を把握することができた。

まず、年齢と住宅の築年数との関係を見ると、年齢が上がるにつれて、築年数が経過している住宅を所有している割合が高くなっている。世帯主の年齢と住宅の築年数には相関があると考えられる。

メンテナンスの実施率を見てみると、何らかのメン

表 5 住まいに対する評価

住まいに対する評価
1.住宅の広さ・部屋数
2.間取り
3.日当たり・痛風
4.設備(台所・風呂など)
5.災害時の住宅の安全性
6.住宅の防犯性
7.高齢者への配慮
8.プライバシーの確保(防音)
9.断熱性

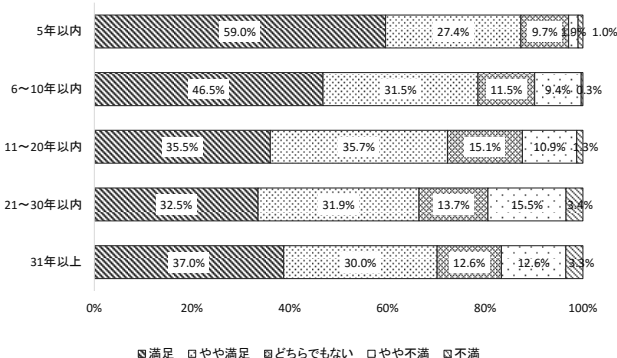


図 8 築年数別 設備に対する評価

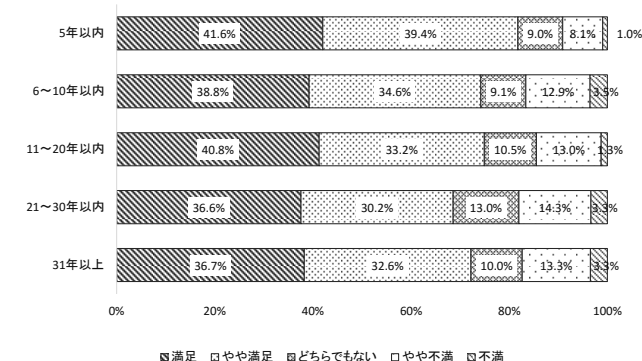


図 9 築年数別 間取りに対する評価

テナンスを行った人は 63%である。メンテナンスの詳細を見ると、自然災害で傷みややすい、住宅の外部にあたる外壁や屋根、シロアリ対策等の定期的なメンテナンスが必要と推測される床下は、メンテナンス実施率が高い傾向にある。家族構成や人数構成の変化により行われると考えられる増築や間取り変更は、6%と低いことが分かった。

建物の基本属性については、中古で入居した世帯ではメンテナンスの実施率は 78%と高い。工法は、木造のメンテナンス実施率が高く、鉄骨造・鉄筋コンクリートと続く。住宅の購入価格は、高額な住宅ほどメンテナンス実施率が低い傾向が見られた。

居住者の基本属性については、世帯主の年齢が上

るにつれてメンテナンスの実施率も高く傾向にある。築年数別に世帯主の年齢を見ると、母数が少ないものを除いて、年齢間でメンテナンス実施率の偏りが見られなかったことから、年齢よりも築年数が強く関連していることが推測できる。世帯構成は、親と一緒に同居する場合が69%と一番実施率が高く、当初想定していなかったことが伺える。

メンテナンスごとの行為を見ると築5年以内ではあまりメンテナンスはされないが、一番高い項目としては内装が挙げられる。築6～10年では外壁や床下がよく行われ、11～20年経過した住宅でも外壁の修繕が行われている。31年を超えると水回りのメンテナンスが見られ、水回りのメンテナンスは30年周期で行っている世帯が4～5割程度いることが読み取れた。

今後は建て替えや住み替え、居住継続の意思を踏まえた分析を行い、メンテナンス計画の提案や住宅ストックを社会資産として残していく手法の考案を行う予定である。

謝辞：調査にご協力いただきました戸建て住宅地の町内会役員はじめ居住者の皆様、長崎市役所・長与町役場の担当者の皆様に対し心より御礼申し上げます。

本研究は JSPS 科研費 24560739 の助成を受けて実施している。

参考文献

- 1) 大脇佳歩, 安武敦子; 地方都市における経年的戸建て住宅地の居住実態～長崎市とその近郊の現状と課題～, 日本建築学会研究報告・九州支部・3, 計画系(54), pp145-148, 2015
- 2) 仁井 亮太, 大浦 寛登, 瀬田 史彦; 郊外戸建住宅地の更新状況と居留意向からみた住宅ストックの次世代での利用に関する研究: 羽曳野市羽曳が丘地区を事例として, 都市計画論文集, pp571-576, 2011
- 3) 堤 洋樹, 小松 幸夫; メンテナンスと建て替えの関係から見た戸建住宅の寿命に関する研究, 日本建築学会計画系論文集 (559), pp233-239, 2002
- 4) 藤平眞紀子; 既存戸建て住宅の維持管理と住宅の耐久性—居住者の高齢化が進行しつつある郊外の住宅地における—, 日本家政学会誌 Vo. 63 No. 7, pp399～411, 2012