

目的 住宅の経年減価は、建物の費や立地条件が大きく左右するが、そこで暮らす人々の暮らし方や管理の仕方も大きな影響を与える。住宅を長持ちさせるためには、点検をはじめ、予防的管理が大切であると言われながらも事後的管理に終始しているのが現状である。この研究は、一戸建て住宅を対象に住宅の損傷経歴を調べると共に居住者の維持管理意識や実態との関わりから予防的管理の指針を得ることを目的とする。

方法 調査対象地は奈良県生駒市にある大手不動産業社が宅地開発分譲を行った地で、建設後10年前後経過した住宅が多く、プレハブメーカー、工務店、不動産会社など多数の建設業者によって建設、販売された地である。全戸数2000戸のうち332戸に配布、留置自記法により309戸より回収した。調査時期は、1987年8月である。

結果 対象とした住宅の平均敷地面積・床面積は、 $249\text{m}^2 \cdot 122\text{m}^2$ である。住宅の工法は、在来木造が49%、プレハブが34%、 2×4 が14%で、購入方法は、建売り住宅が49%、注文住宅が42%である。入居前の点検で不良箇所を見つけたものは、43%で、多い部位は、建具、床階段、内壁、外壁に関するものである。入居後損傷発生例の多いものは、屋外では、外壁、樋、屋根、屋内では、建具、内壁、床、浴室、洗面所、便所などに多かった。しろあり・腐朽の予防のために建築前に処理をにしたものは、45%で、昭和51、52年建築の住宅では、21%であったが、57年以降では、64%に増えている。居住者が管理しにくいと指摘したところは、吹抜けや階段上部の窓、壁、天井、照明器具や、床下や排水管などであった。