

目的 本報は住宅の欠陥・瑕疵ならびに補修状況についての実態(調査集計結果)を分析したものである。

方法 調査時期、調査対象、調査方法は第1報と同じである。調査内容の住宅の瑕疵ならびに補修状況については大阪市大上林研究室で作成された調査項目<sup>表1</sup>を参考に若干つけ加えた。

結果 1. 対象住宅の中で何らかの瑕疵が発生した家は全体の75.2%である。

2. 瑕疵が発生している家における瑕疵ヶ所数は平均8.0ヶ所。モードは3~6ヶ所である。

3. 瑕疵発生率の高い項目は「外壁及び外壁仕上のヒビ割れ」(36.4%)「建具の巾かみ・そり」(34.5%)「台所・浴室・洗面所のタイルのはかれ」(33.5%)「建具の南障不良」(32.5%)等建具、内装に關するものが多い。また、「雨もり」「不等沈下」等構造的欠陥に關すると思われるものもこちらが予想していたよりは多くみられた。

4. 瑕疵の発生時期は入居時から1年未満が最も多いが、瑕疵保証期間(木造建売住宅では一般的に2年が多い)以後にも、特に「地盤の不等沈下」「擁壁の傾き」「住宅全体の傾き」等にかなりみられるのは注目される。

5. 瑕疵の中で居住者にとって気になる項目<sup>表1</sup>は「雨もり」「水もれ」等の水関係が最も高く、ついで「風呂釜、給湯器、等設備の故障」「地盤の不等沈下」が挙げられている。

注1) 「住宅の瑕疵に關する基礎的研究」上林博雄、岩井博史他3 大阪市大生活科学部紀要 第28巻 (1980)