

研究種目：若手研究(スタートアップ)

研究期間：2008～2009

課題番号：20860060

研究課題名(和文)

戸建住宅管理の継続性に着目した居住者の安心感の生成構造に関する研究

研究課題名(英文)

A Study on the factor in the sense of security on housing maintenance and management by residents in detached houses.

研究代表者

伊丹 絵美子 (ITAMI EMIKO)

香川大学・工学部・講師・

研究者番号：00509119

研究成果の概要(和文)：

- 1) 現住宅の施工者と居住者との継続関係維持の背景には、施工者の住宅管理への積極的な関与がある。また、これらの継続関係がリフォーム工事の際の安心感に有用である。
- 2) リフォーム工事の際の安心感を生成する潜在的な要因として、工事への理解、工事を担保する仕組み、業者の専門家としての能力、業者との付き合いや身近さの4つの因子を抽出した。
- 3) 新興住宅地と旧集落では、居住者の業者との継続関係の状況や意向、リフォーム工事の際の安心感の生成要因が異なる。

研究成果の概要(英文)：

- 1) The builders' positive participation on housing maintenance and management cause to the continuous relationships between the builder and the resident. And this continuous relationship brings the sense of security in housing reform to residents.
- 2) Four factors, "understanding to construction", "the mechanism of collateralizing construction", "the builders' capability as a specialist", and "association with a contractor and familiarity", were extracted as a potential factor which generates the sense of security in housing reform.
- 3) The residents in new housing area have different tendency to the continuous relationships with builders and the factors on sense of security in housing reform from that of old housing area.

交付決定額

(金額単位：円)

	直接経費	間接経費	合計
2008年度	1,330,000	399,000	1,729,000
2009年度	1,200,000	360,000	1,560,000
年度			
年度			
年度			
総計	2,530,000	759,000	3,289,000

研究分野： 建築社会システム, 建築計画, 住宅問題

科研費の分科・細目： 建築学・都市計画・建築計画

キーワード： 住宅管理, 戸建住宅, 安心感, リフォーム工事

1. 研究開始当初の背景

悪質住宅リフォームや耐震偽装などが社会問題化する中、リフォーム工事を業者に依頼する際に漠然と不安を抱く居住者は少なくない。かつての「出入りの業者」のような信頼のおけるつきあいのある業者がいれば不安は低減されようが、住宅産業や地域コミュニティの変化に伴い業者と居住者との関係も変質している。そのため、居住者が安心して住宅管理を行える社会環境のあり方を、現代の居住者の住宅管理への意識や実施状況を踏まえて検討する必要がある。

2. 研究の目的

本研究では、居住者の観点で住宅管理の際の安心感の生成要因を明らかにする。その際に、安心感生成のひとつの鍵と考えられる業者との継続関係に着目する。そして、居住者が安心して適正な住宅管理を行うための社会環境整備に向けた基礎的知見を得ることを目的としている。

3. 研究の方法

主たる調査方法は居住者に対する2回のアンケート調査である。調査の概要を表1に示す。なお、アンケート項目は、建築学と社会心理学分野における信頼・安心に関する文献調査、居住者に対するヒアリング調査からの知見をもとづいて設定した。

アンケート調査②の対象地域である香川県高松市国分寺町は、新興住宅地と旧集落とが南北に分かれて存在する。旧集落の方が地縁・血縁による人々の結びつきや、かつての「出入りの大工」のような業者とのつきあいが現存すると推察される。その違いやそれに伴う安心感への影響要因を探るために同町を調査対象地とした。

4. 研究成果

以下に主たる調査結果を示す。(1)～(4)は調査①、(4)～(7)は調査②の結果である。

(1) 現住宅の施工者との継続関係

回答者の築年数が浅いこともあり、「今、大規模なリフォームが必要になれば、施工者に依頼する」という回答者が88名、全体の約74%を占めた。継続関係への正の影響が確認できたのは、定期点検の結果を書類化、依頼がないときでも主体的に訪問すること、独自保証、入居後の連絡先の提示といった現住宅の施工者の取り組みである。

居住者の年代と継続関係の相関は確認さ

表1 アンケート調査の概要

■調査①

実施時期	: 2008年6～8月
配布先	: NPO住宅長期保証支援センターの登録住宅制度を利用した住宅の居住者
配布数	: 770枚
配布・回収方法	: 郵送配布・郵送回収
有効回収数・率	: 119枚・15.5%
設問項目	: A. リフォームの依頼先や内容・見積・施工への不安の有無 B. 施工者の取り組み C. 回答者の取り組み・属性 世帯主の年代、住宅管理の取り組み(自主点検の実施・計画的な資金準備)、第三者の存在の存知(登録住宅制度の利用、瑕疵担保保証制度、住宅性能表示等)等

■調査②

実施時期	: 2009年10～11月
配布先	: 香川県高松市国分寺町
配布数	: 2000枚(北部の旧集落1000枚, 南部の新興住宅1000枚)
配布・回収方法	: ポストに投函 郵送回収
有効回収数・率	: 460枚・23.0%(北部258枚・25.8%, 南部202枚・20.2%)
設問項目	: A. リフォームの際の安心感の根拠や要因 表2に示す31の項目が「このリフォーム工事は安心できる」と感じる根拠や理由になるかを、「非常にそう思う(1点)～「全くそう思わない(7点)」の7段階評価で評定を求めた。 B. 業者との継続関係や継続意向 C. 住宅管理の経験・取り組み D. 回答者の属性

れなかった。自主点検や資金準備を行う方が継続関係がない回答者の割合が高い。居住者に主体性がないほどあるいは技術的知識が乏しいほど、「お任せ」できる施工者への依頼を好む傾向があると推察される。

(2) 現住宅の施工者との継続関係と安心感

図1～3に示すように、現住宅の継続関係があるほうが(依頼と表記)、また、業者に対して要望が無く満足しているほう(要望無と表記)が、リフォーム工事の内容・見積・施工に対する不安を感じる回答者の割合が低い。工事内容と見積に対する不安には、継続関係に加え、要望がないことが有用である。一方、施工に対する不安の低減には、継続関係があること自体も比較的有用だといえる。逆に「手抜き工事はしないだろう」といった施工者に対する信頼感が、不満はあれど継続関係が維持される背景にあると推察される。

(3) 居住者の属性と安心感

住宅管理に対する主体性や知識が、住宅管理の際の安心感や業者との継続関係に正の影響を与えることは確認されなかった。住宅管理に対する主体性や知識が乏しいにもかかわらず、不安を感じていない居住者は少なくない。その背景には「お任せ」できる業者への依存や無知ゆえに安心していった状況が推察される。これらの不確実な安心感を確実にするためには、居住者の主体性お

よび知識向上が望まれる。その方策のひとつに、リフォームの際に居住者と施工者が共通認識を持つことがあげられる。

(4) 第三者の存在と安心感

第三者機関の存知が不安の低減に寄与する可能性を確認できなかった。その背景のひとつに、制度や第三者機関の内容や役割が居住者に十分に理解されていないことがあると推察される。居住者が制度や第三者機関の内容や役割への理解をうながすためには、わかりやすい情報を複数経路で提供することが望まれる。

(5) 地域別にみた業者との継続関係

図4に示すように「現在、リフォームを依頼して任せられるつきあいのある業者がある」という回答者は、全体でみると約65%を占める。旧集落である北部の方が約16ポイント高く、統計上も有意である。また、図5に示すように「できるだけ同じ業者に依頼したい」と思う回答者の割合も北部の方が高く、統計上も有意である。以上のことから、旧集落のほうが業者との継続関係を持つ、あるいは望む傾向があることが確認された。

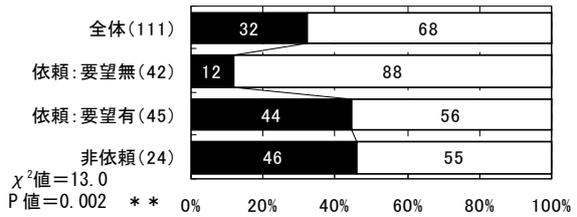
(6) 安心感の生成要因の因子

安心感の潜在的な要因を探るため、リフォーム工事の際の安心感の根拠や理由になると思われる項目を、社会心理学分野を含めた文献調査と居住者へヒアリング調査により整理した。アンケート調査により居住者の全31項目に対する7段階評価を求め、因子分析(直交バリマックス法)を行い、4つの因子を抽出した。その結果を表2に示す。

因子Iは不明な点がない、工事が適切と感じるといった「工事への理解」、因子IIは保証や書面化、第三者の関与といった「工事を担保する仕組み」、因子IIIは依頼業者の実績や能力などの「業者の専門家としての能力」、因子IVは依頼業者との今までのつきあいや近隣にあるといった「業者との付き合いや身近さ」と名づけた。直接的な要因といえる因子Iの固有値が高く、影響力が大きいという結果となった。

(7) 地域別にみた安心感の生成要因

居住者の属性ごとに4つの因子の因子得点の平均値を算出した。ここではその一例として、新興住宅地である南部と旧集落である北部の結果を図6に示す。差が大きいのは、因子II「工事を担保する仕組み」と因子IV「業者とのつきあいや身近さ」である。前者は南部が0.33ポイント高く、後者は北部が0.21ポイント高い。旧集落である北部では、業者への信頼が安心感を生み出すことがわかる。



注: 凡例は図2~3も同様。注: () 内の数字は回答者数, グラフ内の数字は割合 (%) を示す。注: 独立性の検定の結果, **は1%有意差, *は5%有意差有を示す

図1 継続関係別にみた工事内容に対する不安の有無

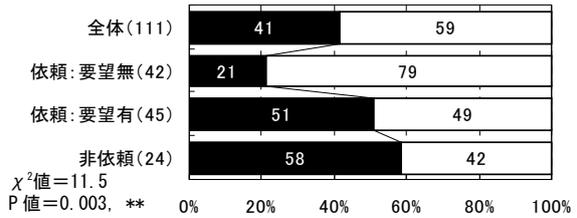


図2 継続関係別にみた見積りに対する不安の有無

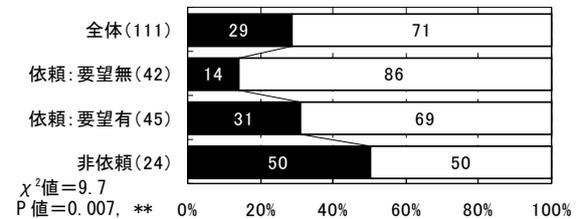


図3 継続関係別にみた施工に対する不安の有無

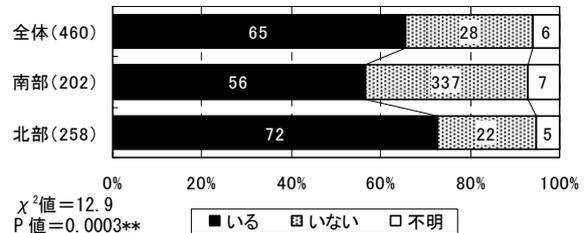


図4 地域別にみた信頼できる業者の有無

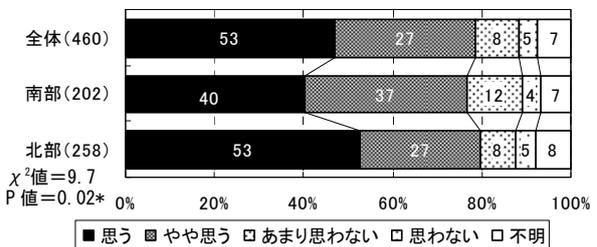


図5 地域別にみた業者との継続意向

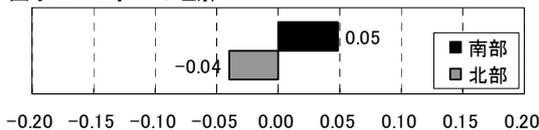
そして、信頼は業者とのつきあいや紹介による共有の人脈、地元にあることなどから生み出されると推察される。これは、旧集落においては、地域の中で住宅が建設され管理されていた頃と程度の差はあれ、同様な状況や感覚が現存しているといえる。一方、新興住宅地である南部においても信頼できる業者を

もつ回答者は過半数をこえるに関わらず、それは安心の根拠になりえていない。旧集落と新興住宅地における、業者への信頼の質や程度、住宅管理の安心感の生成のされ方は異なることが分かった。

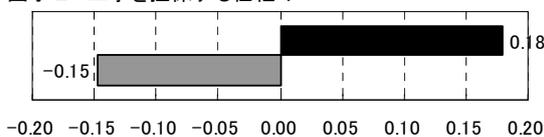
表2 安心感の根拠や理由の評価得点と因子分析結果

項目名	因子負荷量:回転後				平均評価得点
	I	II	III	IV	
契約の内容に不明な点がない	0.84	0.27	0.25	0.15	5.54
工事の見積に不明な点がない	0.84	0.28	0.25	0.16	5.54
工事の内容に不明な点がない	0.79	0.27	0.25	0.19	5.54
自分の要望が設計・計画に反映	0.76	0.23	0.33	0.17	5.64
工事の内容が適切だと感じる	0.76	0.25	0.38	0.16	5.66
支払い方法に不明な点がない	0.76	0.28	0.28	0.16	5.58
工事の見積が適切だと感じる	0.75	0.26	0.34	0.20	5.47
工事をしている様子が目に見える	0.68	0.14	0.32	0.14	5.84
第三者機関による工事中の検査	0.22	0.89	0.15	0.18	4.86
工事に対する第三者機関による保	0.25	0.86	0.16	0.16	4.77
第三者機関に相談できる	0.24	0.83	0.17	0.23	4.82
変更のたびに契約書を取り交わす	0.30	0.70	0.30	0.07	4.74
打ち合わせや決定したことが書面化	0.37	0.65	0.35	0.07	5.10
工事に対して、依頼業者の独自保証	0.36	0.60	0.30	0.26	4.81
工事請負契約書を取り交わす	0.36	0.58	0.41	0.11	5.01
依頼業者実績がある	0.25	0.20	0.72	0.22	5.21
依頼業者に建築士などの資格者	0.24	0.29	0.71	0.13	5.26
依頼業者の担当者の人間性が良い	0.30	0.09	0.71	0.21	5.09
依頼業者から専門的意見や提案	0.23	0.23	0.71	0.21	5.10
依頼業者の対応が迅速で的確	0.40	0.21	0.63	0.18	5.31
依頼業者が業界団体に加盟	0.24	0.18	0.61	0.20	4.74
依頼業者が商売本意ではない	0.32	0.24	0.60	0.15	4.86
依頼業者とは付き合いが長い	0.13	0.00	0.17	0.78	4.62
リフォームの依頼経験のある業者	0.13	0.02	0.19	0.70	4.50
現在の住宅を建築した業者	0.07	0.13	0.06	0.60	4.32
親戚や友人・知人からの紹介の業	0.03	0.14	0.13	0.54	4.56
依頼業者は地元や近所にある	0.09	0.05	0.11	0.51	4.52
親戚や知人に同様なリフォーム経験	0.34	0.16	0.02	0.51	4.78
依頼業者にアフター窓口	0.27	0.30	0.38	0.47	4.98
自分に同様なリフォーム工事経験	0.44	0.23	0.08	0.47	4.82
依頼業者は大手	0.05	0.33	0.24	0.40	4.00
固有値	#####	2.11	1.95	1.49	
因子寄与(二乗和)		6.45	4.99	4.74	3.54
累積寄与率(%)		20.8	36.9	52.5	63.6

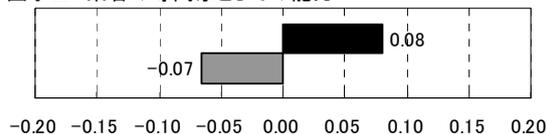
因子I 工事への理解



因子II 工事を担保する仕組み



因子III 業者の専門家としての能力



因子IV 業者とのつきあいや身近さ

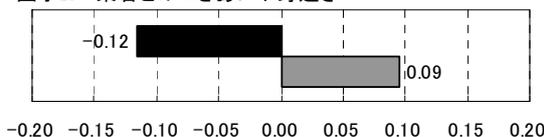


図6 地域別にみた各因子の因子得点の平均値

5. 主な発表論文等

[雑誌論文] (計5件)

- 1) 伊丹絵美子, 戸建住宅居住者のリフォーム工事の際の安心感の生成要因-旧集落と新興住宅地の比較-, 日本建築学会大会学術梗概集F-1, 発表予定pp.1329-1330, 2009.8, 査読無
- 2) 伊丹絵美子, 戸建住宅居住者のリフォーム工事に対する不安感-住宅管理の適正化に関する研究-, 日本建築学会大会学術梗概集F-1, pp.1329-1330, 2009.8, 査読無
- 3) 伊丹絵美子, 現住宅の施工者と戸建住宅居住者の取り組みと両者の継続関係-住宅管理における安心感に関する研究 -, 日本建築学会四国支部研究報告集, pp.117-118, 2009.5, 査読無
- 4) 伊丹絵美子, 戸建住宅居住者の現住宅の施工者との継続関係とリフォーム工事における不安, 日本建築学会住宅系論文報告会論文集4, pp.225-260, 2008.12, 査読有
- 5) 西岡(旧姓)絵美子, 横田隆司: 戸建住宅居住者の住宅管理における住宅関連業者の選定と継続関係 -郊外住宅地における住宅管理の方策に関する研究 その2-, 日本建築学会計画系論文集, 第627号, pp.1037-1044, 2008.5, 査読有

[学会発表] (計4件)

- 1) 伊丹絵美子: 戸建住宅居住者のリフォーム工事に対する不安感-住宅管理の適正化に関する研究-, 日本建築学会大会, 2009.8.27, 東北工業大学
- 2) 伊丹絵美子: 現住宅の施工者と戸建住宅居住者の取り組みと両者の継続関係-住宅管理における安心感に関する研究 -, 2009.5.16, 高知工科大学
- 3) 伊丹絵美子: 戸建住宅居住者の現住宅の施工者との継続関係とリフォーム工事における不安, 日本建築学会住宅系論文報告会, 2008.12.6, 建築会館(東京都)

6. 研究組織

(1) 研究代表者

伊丹 絵美子 (ITAMI EMIKO)

香川大学・工学部・講師

研究者番号: 00509119