

住宅リフォーム分野の課題と対策

1. 住宅リフォームに関連する制度の課題と対策

1.1. 品確法対象住宅の普及

国土交通省報道発表資料：住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく住宅性能表示制度の実施状況について より

図-44 は住宅の履歴情報、質評価のひとつの基準と考えられる、建設住宅性能評価書の交付実績である。集合住宅の交付実績は 2003 年 7 月から急激に伸びているが、全体の年間の住宅着工件数が 110 万件を超える状況であることから考えると、建設住宅性能評価書の交付実績はごく一部に過ぎない状況である。原因として、施主の認識不足と施工業者の意識・技術不足が考えられる。

評価申請を行っている施工会社も大手住宅メーカーが多く、中小施工業者との格差がますます開いていくことが懸念される。

将来の住宅の中古流通を活性化させるためにも、住宅の履歴、質が明確になる住宅性能表示制度を早急に広めていかなければならない。

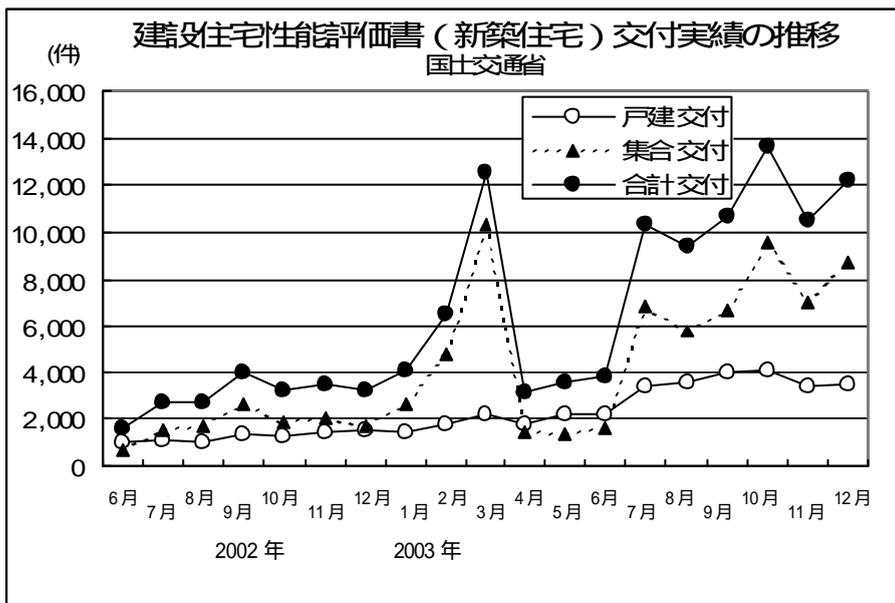


図-44

制度実施後の累計			
新築戸建	70,636	既存戸建	104
新築集合	193,439	既存集合	76
新築合計	264,075	既存合計	180
総合計		264,255	

表-15

住宅の品質確保の促進等に関する法律 に基づく住宅性能表示制度の普及体制が望まれる

1.2. 高齢者・障害者対応住宅、設備の普及

表-15 は、総務省 平成 10 年住宅・土地統計調査から、高齢者のための設備対応状況を抽出したものである。5 年以上前のデータのため、現在の対応状況は良くなっていると推測されるが、未対応の住宅の割合はまだ高いと思われる。

平成 10 年の調査結果によると、手摺や段差解消等の高齢者等のための設備が全く無い住宅は全体の 57%となっている。

高齢者対応設備内容		世帯数	割合	
高齢者のための設備がある	手すりがある	玄関	1,090	2.5%
		便所	3,541	8.1%
		浴室	3,818	8.7%
		廊下	892	2.0%
		階段	8,204	18.7%
		居住室	373	0.8%
		その他	278	0.6%
		総数	11,480	26.1%
	またぎやすい浴槽	8,049	18.3%	
	廊下の車椅子通行可能	4,475	10.2%	
玄関から道路までの車椅子通行	4,441	10.1%		
段差の無い屋内	4,279	9.7%		
総数	17,857	40.7%		
高齢者等のための設備はない		25,341	57.7%	
総世帯数		43,922		

表-16

高齢者・障害者対応住宅、設備の普及推進体制が望まれる

また、高齢者や障害者が安心して住むことできるためには、設備設置だけではなく、住まい方に対する安心の提供や電球交換等作業等の補助を行う、地元に着した住宅関連業であることが必要と考えられる。

住宅や設備に対して相談ができるサービス、企業となることで、安心のできる住宅、街づくりが可能になると考える。

高齢者・障害者が安心して住宅相談ができる環境、体制が望まれる

1.3. 家庭内事故の防止対策

下記は、国民生活センター“特別調査 家庭内事故に関する調査報告書（要約） 1999年6月4日より”抜粋した、家庭内事故の実態である。1997年における家庭内事故による死者は1万人を超え、家庭内事故は約3万件となっている。注目すべきは家屋内設備による事故であり、設備取り扱い、メンテナンス不備に起因する事故も多数に上ると推測される。年齢別にみると、0～4歳（414人）、65歳以上（7,483人）では、交通事故死（それぞれ170人、4,878人）より多い。交通事故は社会問題として声高く叫ばれているが、乳幼児や高齢者においては、交通事故死より家庭内事故死のほうが多いことに注目する必要がある。

[家庭内事故とは・・・定義]

人口動態統計では・・・家庭における不慮の事故死
 危害情報システム（国民生活センターが全国20の協力病院から商品関連事故データを収集しているシステム）では・・・家庭（個人や家族が生活を営む住居。住宅内だけでなく、庭、門扉、塀などを含む）で発生した生命・身体に係る事故。階段・浴室・浴槽などの住宅構成材材による事故のほか、家庭内で使用・利用されているその他の商品による事故も含めた。

家庭における不慮の事故死の種類別件数（1997年）
 （参考 交通事故死13,981名）

事故の種類	件数	割合 (%)
転倒・転落	2,042	19.8%
不慮の溺死・溺水	2,891	28.0%
その他の不慮の窒息（誤えんによる）	3,271	31.7%
煙・火災及び火炎への暴露	1,222	11.8%
熱及び高温物質との接触	160	1.6%
有害物質による不慮の中毒・暴露	346	3.4%
その他	382	3.7%
総 数	10,314	100.0%

表-17

危害情報システムにみる住宅関連事故
 （階段、浴槽、風呂場、床・畳など家屋内設備による事故）

表-18

事故発生家屋内設備	事故件数	家庭内事故比
階段の事故	3,013	10.6%
浴室（風呂場・浴槽・シャワー）の事故	1,319	4.6%
床・畳・敷居の事故	908	3.2%
玄関の事故	337	1.2%

全国20の協力病院から国民生活センター危害情報システムに報告されている商品等による事故情報は、92年8月～98年12月で56,040件ある。このなかで家庭内事故は28,464件あり、51%（事故発生場所不明分を除くと56%）を占める。

家庭内事故の防止設備の設置、アドバイス体制が望まれる

また、住宅における事故・故障対策として、建築知識をもった技術者による、危険箇所の改善相談や住宅設備機器の故障防止のための点検を行うことが必要と考えられる。

財団法人 バターリビング 平成 15 年調査

N B L 部品認定基準及びメンテナンス事業に対する消費者の意識調査より

回答数 256

過去の住宅設備機器に関する故障やトラブルの発生の有無をアンケート調査したところ、故障やトラブルが発生したと回答した件数は、256 件中の 165 件(64%)に上っている。全体の約 2/3 が住宅の機器において、何らかのトラブルを経験しているということである。

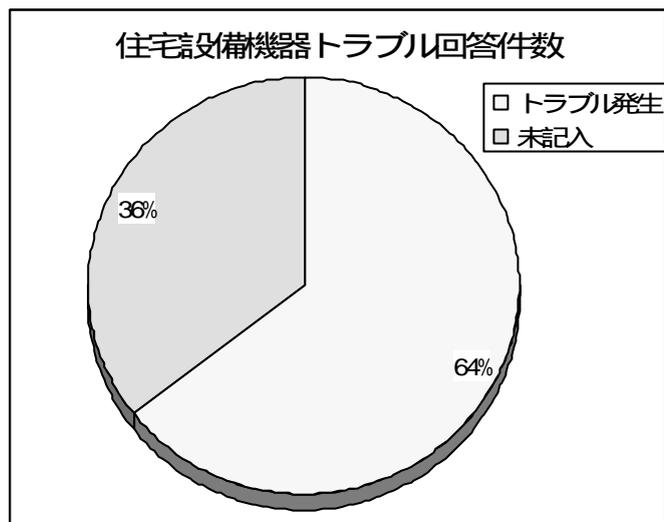


図-45

上記トラブルが発生した故障内容では給湯器、キッチン、トイレ、浴室に関するものが多く、生活必需機器のため修理に要する日数に対する不満も多い。即日修理ができる仕組み、体制が必要と考えられるが、故障する前の定期的点検が必要と考えられる。

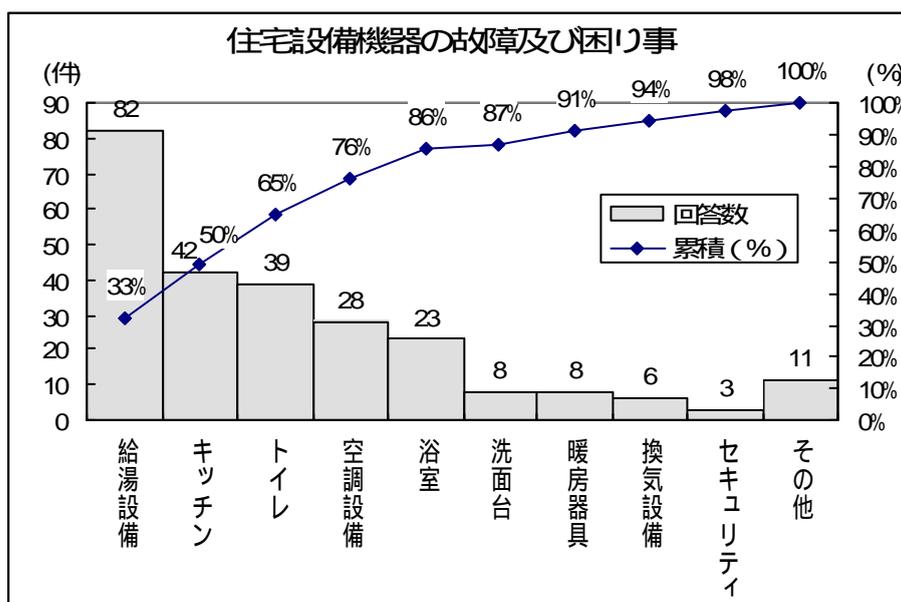


図-46

図-47 は、住宅設備機器に添付されている取扱説明書の利用状況を表したものである。最初に取り扱説明書を読むと回答したのは72件で、全体の30%にも満たない状況である。メンテナンス方法や注意事項等を知らずに住宅設備機器を使用している消費者が多く、定期的にメンテナンスを行うことで防げる故障やトラブル、事故等も多数あったのではないかと推測される。

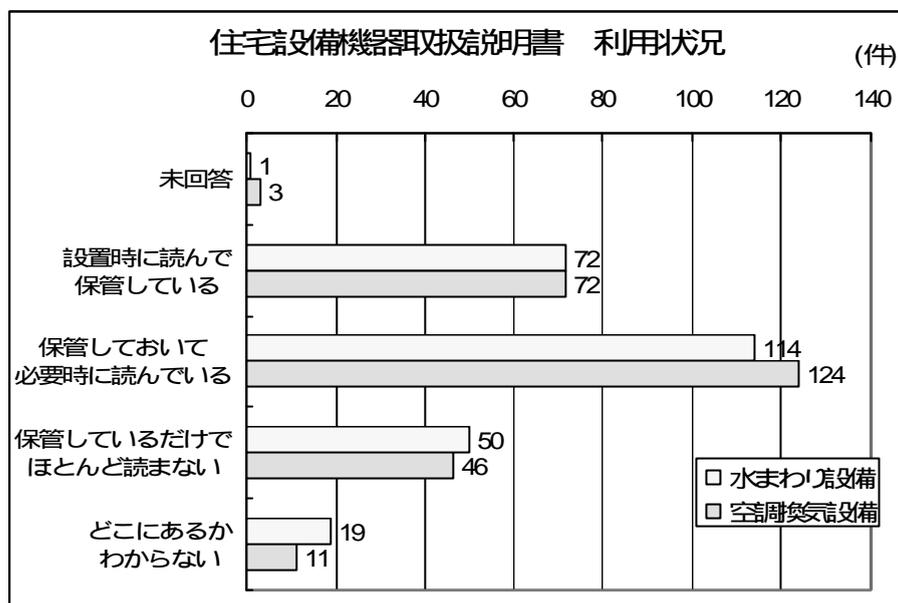


図-47

図-48 は、住宅設備機器に対する定期メンテナンスについての調査結果である。是非必要、必要であるを合わせて60%以上の消費者が必要と回答している。

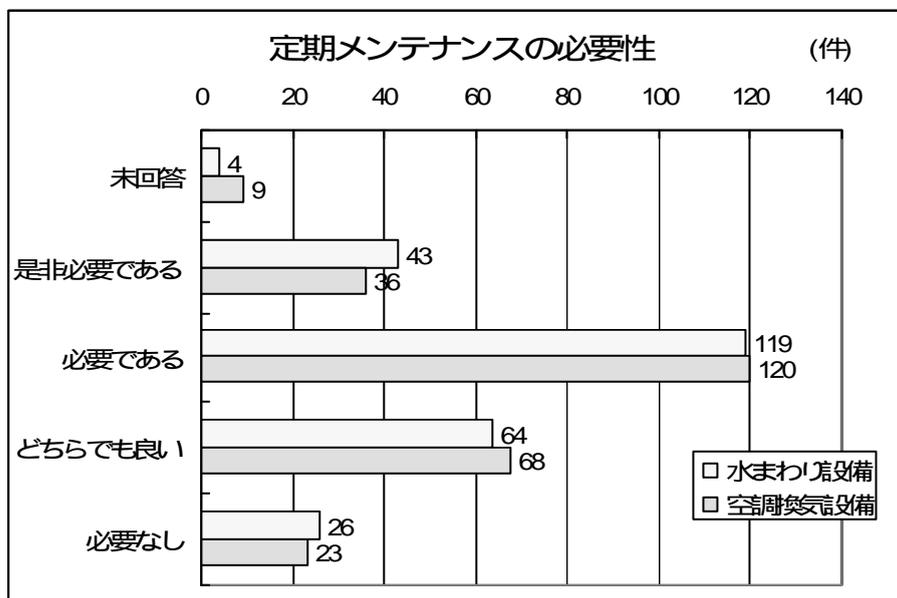


図-48

住宅及び住宅設備機器への定期メンテナンス制度・体制が望まれる

1.4. 各地域で行われている助成・補助制度の活用

最近ではインターネットを通じ、様々な補助制度や助成制度が告知されている。しかし、この告知もほとんどの場合使用目的を持った人に限られており、消費者自身が適用対象になっていても知らない場合が多い。また、年齢層によってインターネット利用率に差があり、全ての人に情報が伝わっているとは言い難い。インターネットも必要であるが、紙媒体による通知や相談窓口の設置が必要と考えられる。

・告知例

例1) 品川区 環境住宅リフォーム助成事業

区民の方が、区内施工業者を利用して、自宅に太陽光発電設備・太陽熱温水器の設置等の工事を行う場合に、工事費用の一部を助成します。

助成金額： 工事費用の5%（15万円を限度額とします）

例2) 石川県 自立支援型住宅リフォーム資金助成制度

この制度は、介護を要する状態にある高齢者や身体に障害のある方が自宅において安全で快適な生活が営むことができるよう、生活の自立を支援するため、住宅を改造（リフォーム）する経費に対して助成を行うものです。

例3) 住宅金融公庫：高齢者向け返済特例制度（バリアフリーリフォーム）

高齢者の方がお住まいになる住宅にバリアフリー工事を施したリフォームをする場合に、毎月の返済が借入金の利息のみとなる制度です。

住宅関連情報の通知及び相談窓口の設置が望まれる

2. 住宅リフォーム施工に関連する課題と対策

2.1. 推奨施工会社の基準と選定

消費者がリフォームを計画した場合に、最も困っているのが施工業者の選択である。

費用、デザイン、技術力等消費者の選択に際しての重視ポイントは異なるが、施工業者の評価基準が無いため、選択に困っている。最近インターネットで施工例や技術者、有効資格を表示している施工業者も増え、業績を伸ばしている業者も多いが、消費者の不安感を払拭するまでには至らない。消費者が施工業者を客観的に判断できる制度、仕組みづくりが必要である

施工業者、施工結果の評価制度が望まれる

2.2. 交付書類、契約書の締結促進

施工業者には契約書等必要書類を交わさず、口約束で作業を進める業者も多い。

施工に必要な内容を書面化し、明確に契約を締結する指導、検査体制づくりが必要である。

必要書類の提示及び契約内容の検査、相談体制が望まれる

2.3. リフォーム参入業者に対する資格制度

軽微なリフォーム工事には法的規制もなく、技術や知識がなくても参入できることがリフォームトラブルを増加させる原因となっている。中立的な立場で健全なリフォーム業者を認定し、認定された業者の中から消費者が施工会社の知識や技術を評価することができる体制と、業者の契約、提示内容について相談できる窓口づくりが必要である。

施工業者の契約、提示内容について相談できる窓口の設置が望まれる

2.4. 施工評価・審査・コンサルタント制度

リフォーム工事に対するトラブルや不安項目として、施工技術、施工品質が挙げられる。この品質に対する問題を解決するためには、施工中の点検・検査を、資格を有する第三者が行う必要があると考えられる。

施工中の施工技術、施工品質検査体制が望まれる

3. 住宅リフォームに関連する技術者の課題と対策

3.1. 既存関連資格の明確化

リフォームに関連する資格は、様々なものがあるが、部分的な資格となっているものが多い。また、消費者にとっても多くの資格は非常にわかりにくいものとなっている。業務と資格者のスキルを明確にし、資格管理を行う組織の構築及び告知制度が必要と考えられる。

また、所有資格表示方法として、自動車運転免許制度のように、建築関連の免許の中に各々の資格所有の有無を明記する方法の検討も必要である。

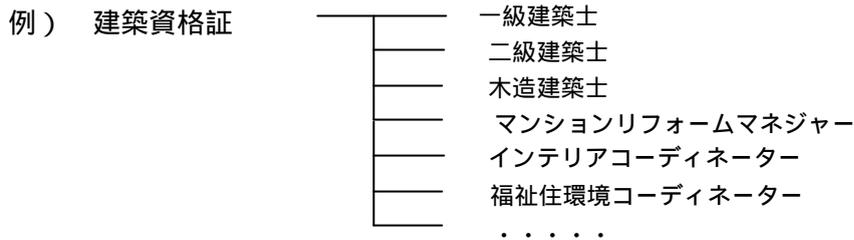


図-49

新しい資格管理体制及び資格表示制度が望まれる

3.2. コンサルタント人材

住宅リフォームの際の相談先や業者選択に困っていることが多いため、一般消費者がリフォームの際に相談できる窓口及び有資格者を明確にする必要がある。この相談窓口となる資格者がリフォームを企画段階から施工完了までをマネジメントする体制作り及びコンサルタント業務を担う人材の育成が必要である。

なお、この窓口としての資格者は、業者に属さない第三者的立場の所属であることが望ましい。

コンサルタント資格者の明確化、育成が望まれる