



|              |                                                                                                                                                 |
|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Title        | 戸建住宅の住宅管理の実態とその適正化に向けた支援のあり方に関する研究                                                                                                              |
| Author(s)    | 西岡, 絵美子                                                                                                                                         |
| Citation     | 大阪大学, 2007, 博士論文                                                                                                                                |
| Version Type |                                                                                                                                                 |
| URL          | <a href="https://hdl.handle.net/11094/48542">https://hdl.handle.net/11094/48542</a>                                                             |
| rights       |                                                                                                                                                 |
| Note         | 著者からインターネット公開の許諾が得られていないため、論文の要旨のみを公開しています。全文のご利用をご希望の場合は、<a href="https://www.library.osaka-u.ac.jp/thesis/#closed">大阪大学の博士論文について</a>をご参照ください。 |

*The University of Osaka Institutional Knowledge Archive : OUKA*

<https://ir.library.osaka-u.ac.jp/>

The University of Osaka

|               |                                                                                                                                                   |
|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 氏 名           | にし おか え み こ<br>西 岡 絵 美 子                                                                                                                          |
| 博士の専攻分野の名称    | 博 士 (工 学)                                                                                                                                         |
| 学 位 記 番 号     | 第 2 1 2 4 4 号                                                                                                                                     |
| 学 位 授 与 年 月 日 | 平成 19 年 3 月 23 日                                                                                                                                  |
| 学 位 授 与 の 要 件 | 学位規則第 4 条第 1 項該当<br>工学研究科建築工学専攻                                                                                                                   |
| 学 位 論 文 名     | 戸建住宅の住宅管理の実態とその適正化に向けた支援のあり方に関する研究                                                                                                                |
| 論 文 審 査 委 員   | (主査)<br>教 授 横 田 隆 司<br><br>(副査)<br>助教授 吉村 英祐    教 授 奥    俊 信    教 授 阿 部   浩 和<br>教 授 大 野   義 照    教 授 相 良   和 伸    教 授 甲 津   功 夫<br>教 授 今 井   克 彦 |

### 論 文 内 容 の 要 旨

本研究は、戸建住宅における個人の住宅管理およびその支援主体の実態調査を元に、住宅管理の適正化に向けた支援のあり方について検討、提案したものである。

論文は、郊外住宅地における住宅管理に関するもの（第 2～4 章）と、住宅管理の支援主体に関するもの（第 3～6 章）とに大別される。以下、各章の概要を述べる。

第 1 章では、序論として、関連する社会背景を元に良質な住宅ストック形成における住宅管理およびその支援の必要性を示し、研究目的や既往研究等について述べた。

第 2 章では、住宅管理の支援に主眼を置く前段階として、郊外住宅地の戸建住宅の建替えや改善の実態を、千里ニュータウンにおける確認申請関連書類の閲覧と居住者に対するアンケート調査により明らかにした。そして、郊外住宅地における戸建住宅やその管理の特性を示した。

第 3 章では、住宅関連業者のうち建築工事業者に着目し、居住者と建築工事業者との継続関係の実態を、千里ニュータウンとそれに隣接する 2 つの郊外住宅地における居住者に対するアンケート調査により明らかにした。考察は現住宅を施工した業者と現在つきあいのある業者とに大別して行い、取得方法、業態、築年数、リフォーム工事実施回数別に継続関係の傾向を示した。

第 4 章では、居住者が現在までに、新築、補修やリフォーム工事を依頼した住宅関連業者に着目し、その存在や居住者との関係を、第 3 章におけるアンケート回答者のうち了承者 40 名の居住者に対するヒアリング調査により明らかにした。その業態、知合った経緯、継続関係、業者に対する居住者の意識などを元に、住宅管理の個別で多様な側面を示した。

第 5 章では、行政と公益法人による住宅相談業務をはじめとする住宅管理の適正化への取組みを、文献調査とヒアリング調査により明らかにした。そして、行政や公益法人の住宅管理の支援主体としての役割を整理した。

第 6 章では、住宅管理の支援活動を行う市民活動団体の実態を、大阪府下の 8 つの団体に対するヒアリング調査を元に明らかにした。そして、市民活動団体の住宅管理の支援主体としての役割の整理や課題の抽出を行った。

第 7 章では、結論として以上の結果をまとめ、住宅管理の支援のあり方を提案した。提案は、①建築工事業者と居住者との継続的な信頼関係の構築、②市民活動団体の発展、③行政主導の住宅管理システムという 3 つの方向性で示した。

## 論文審査の結果の要旨

本論文は、戸建住宅における個人の住宅管理およびその支援主体の実態調査を元に、住宅管理の適正化に向けた支援のあり方について検討、提案したものである。論文は、郊外住宅地における住宅管理に関するもの（第2～4章）と、住宅管理の支援主体に関するもの（第3～6章）とに大別される。

第1章では、序論として、関連する社会背景を元に良質な住宅ストック形成における住宅管理およびその支援の必要性を示し、研究目的や既往研究等について述べている。

第2章では、住宅管理の支援に主眼を置く前段階として、郊外住宅地の戸建住宅の建替えや管理の実態を、千里ニュータウンにおける確認申請関連書類の閲覧と居住者に対するアンケート調査により明らかにしている。そして、郊外住宅地における戸建住宅やその管理の特性を示している。

第3章では、住宅関連業者のうち建築工事業者に着目し、居住者との継続関係の実態を千里ニュータウンとそれに隣接する2つの郊外住宅地における居住者に対するアンケート調査により明らかにしている。考察は現住宅を施工した業者と現在つきあいのある業者とに大別して行い、居住者や住宅の属性による傾向を示している。

第4章では、居住者が現在までに、新築、補修やリフォーム工事を依頼した住宅関連業者に着目し、その存在や居住者との関係を、居住者に対するヒアリング調査により明らかにしている。その業態、知合った経緯、継続関係、業者に対する居住者の意識などを元に、住宅管理の個別で多様な側面を示している。

第5章では、行政と公益法人による住宅相談業務をはじめとする住宅管理の適正化への取組みを、文献調査とヒアリング調査により明らかにし、行政や公益法人の住宅管理の支援主体としての役割を整理している。

第6章では、住宅管理の支援活動を行う市民活動団体の実態を、大阪府下の8つの団体に対するヒアリング調査を元に明らかにし、市民活動団体の住宅管理の支援主体としての役割の整理や課題の抽出を行っている。

第7章では、結論として以上の結果をまとめ、住宅管理の支援のあり方を提案している。提案は、①建築工事業者と居住者との継続的な信頼関係の構築、②市民活動団体の発展、③行政主導の住宅管理システムという3つの方向性で示している。

論文審査においては、住宅管理システムの提案の現実性や実現への方策が問われ、各主体の言い分を十分に理解した上で連携方法やルールを検討する必要があることなどが指摘された。しかし、実証調査に基づく、新たな方向性を示す有益な研究成果であると評価された。

以上のように、本論文は良質な住宅ストック形成や住生活の安定に不可欠である住宅管理およびその支援について多面的にアプローチしたものであり、今後の住宅管理の適正化に対して大きな示唆を与えうると判断する。

よって本論文は博士論文として価値あるものと認める。