

# 維持管理

## ストック活性化に向け、家歴管理システムが整備

「SMILEPROJECT」の案内冊子。プロジェクトの概要が分かりやすく記載されている。

「長期優良住宅」で求められるのは「200年もたせられる頑丈な住宅」ではなく、「維持管理をしつづけて長く住まえる住宅」。そのため、呼称も「200年住宅」という年数を限定したかのようなものから「長期優良住宅」とへ変わり、一方で維持・管理システムについても研究開発が進められている。というのも、品規格がきつめた農構部位の瑕疵担保責任は10年。それ以降の長期間、適切なメンテナンスをしつづける施工記録などの情報をどのように管理するのか。施工業者が倒産したとしても管理できるのか。さらにそれを住宅の持主が代わる際の「資産価値」として適用するような記録として、どのようにシステムを組み込むか。これが、200年住宅の大きな目標である「ストック市場の活性化」に向け、農構部になるための重要な課題になるためだ。この点について、産学官の研究事例と先導モデルの提案を探った。

### ネット活用の自己管理、産学官が研究

国土交通省でも今年度、4億円の予算を組んで制度構築に向けた研究が進んでいる。その先駆的プロジェクトとして注目されているのが「SMILE PROJECT」だ。東京大学生産技術研究所の野城智也教授を中心に

東京ガス、有限責任事業組合住生活情報システム企画が共同研究を進めているもので、国土交通省の住宅・建築関連先端技術開発助成事業として採択され、平成17年度から継続研究中だ。

開発の最大のポイントは「住まい手」住宅オーナー自身による住宅・家財の管理支援。管理データベース上に設計図書、施工記録や維持管理履歴などを保存することで、住宅オーナーがネットを利用していつでも閲覧・利用できるというものだ。これにより家歴情報の保存を長期にわたって保つことが無料で利用することが可能になる。

さらに、建物の情報だけでなく、住設設備・家具・家電などの耐久消費財の管理、エネルギーモニタリングも可能。それらを経済的側面から評価し、次の改修計画の資金管理などに役立てる支払い・金融アプリケーションも用意されている。

活用法としてはたとえば、省エネリフォームした場合なら専門家に時々のメンテナンス権限を与え、業者がエネルギーアプリケーションと設計図書や閲覧、エネルギー使用状況や配線図、内装間取りなどを踏まえた提案を行った後、金融アプリケーションで見積もりを実施できる。完成後はその施工情報も蓄積管理できるといったわけだ。

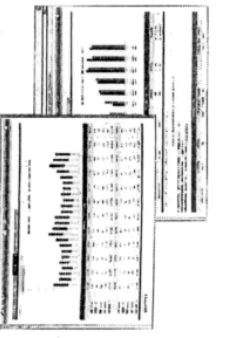
このシステムの活用を推進するNPO法人住宅長期保証支援センター事務局長の鈴木素子さんは、消費者主導がコンセプトにされた点を高く評価する。工務店主導の維持・管理は顧客管理ではない。それでは倒産やその工務店との関係性次第で、住宅の管理が疎かになってしまう場合がある。住まい手が変わっても資産価値を保ち評価できるシステムには消費者主導の観点不可欠だ」と話した。

### 先導モデルではIT活用と中小支援を評価

一方、先導モデルの「維持・管理部門」では、家歴情報がIT化・システム化されているかに加え、中小事業者への波及効果があるかどうかも大きなポイントとなった。

NPO法人住宅長期保証支援センターの提案では独自の登録住宅制度が評価された。同NPOでは設立から8年にわたり、建築図書と住宅履歴データベース(商談時から引渡し後の維持・保全記録まで)のデジタル入力・保存を実施。あわせて適切な時期の住宅継続点検を施主に知らせ、メンテナンスまでをサポートするシステムを構築してきた。この「登録住宅制度」は既に15の住宅会社が登録しており、これまでの登録住宅の実績は750件。モデル提案を機会に定期点検の回数を増やすなどレベルアップを図っており、提案では75年にわたる長期サポートが可能にした。また個性的な提案を図り、採択されたのが、有限責任中間法人日本増改

「SMILEPROJECT」のエネルギーアプリケーション。毎月の電気・ガス使用量や料金を自動で蓄積し、家主の省エネ意識向上・省エネ設備導入などのコンサルに役立てられる。



築業協会(JRCC)の「既存木造住宅の超長期利用のための維持管理システム」だ。

改修前の現状調査情報の収集や工事履歴の送信に使用するのは、携帯電話。現場から直接工事現場の写真や工事の進捗状況などの情報をメール送信し、サーバーに維持・管理状況を蓄積していくことができる。

リフォーム現場では、電気・ガス設備を様々な業者がそれぞれの仕事を担当し、これまで統合的な情報管理は難しいとされてきた。その点、このシステムならもはや誰もが使い慣れた携帯メールを用いるのでどの業者も簡単に使用でき、リアルタイムに情報を更新できるというわけだ。これにより、維持管理情報の適切な保存だけでなく、「工事業者側では施工管理や現場記録の保存、閲覧状況が格段にレベルアップし、工事品質の向上に役立てられる」とJRCCという。

JERCCでは、同事業について、今年度中にシステム開発と現場検証を進めていく考え。現在60件の現場検証について参加企業20〜30社を募っている。