

提案名	TV マイホームカルテシステムによるサスティナブル住宅の提案	部 門	住宅の新築
提案者	パナホーム株式会社	種 別	システム提案
構 造	鉄骨造（プレハブ）	建て方	一戸建ての住宅
概 要	長期に渡る耐震性、省エネ性などの建築の品質に加え、維持管理について居住者自身の実施を誘導することを目指した提案。		

■概 評

メンテナンスについては、従来、供給者側の定期メンテナンスを受ける立場にあった居住者が、供給者と居住者の間に双方向テレビによるコミュニケーションシステムを構築することで、自ら性能を認識し、維持管理することを促す提案であるが、今後の一つの方向を示す実証的な取組みとして評価した。また、住み替え支援制度の活用など流通促進への取組みなど総合的にも評価した。

■提案の基本的考え方

日本の住宅の寿命について えば、現代でも住まいとは老朽化をやむなしとし、いつか建替えるものだというのが多くの日本人の意識であり、維持管理については従来、主に供給者側からの定期メンテナンスを受動的にこなすことが常識的に行われてきた。「TV マイホームカルテシステムによるサスティナブル住宅の提案」は、超長期に渡って住宅の性能を維持するには、品質の高さはもちろんのこと、居住者の意識を、自発的に維持管理を行う方向へ改 していくことの必要性に着目した提案である。

そのためには居住者自身が、自 の住まいの性能について正しい知識をもつこと、またその性能を維持するための正しいメンテナンスを継続的に行う情報を簡易に入手することが まれるのである。

この提案は、デジタルテレビ（インターネット接続可能タイプ）をインターフェイスとした、維持管理システムを住宅に配備し、デジタルテレビを介して居住者がアクセスすることで、平易に維持管理に対する意識の成を図ることを実現している。デジタルテレビというインターフェイスから、 方向コミュニケーションを行うことで、高齢者にも 作りやすく、対面での安心感や信頼感を確保でき、ファミリーでの対応も可能などのメリットがあり、市販テレビの採用で専用システムに比べ導入コストも低減できるのである。

こうして平易なアクセス環境を創ることで、供給側に けられたメンテナンス情報はバックアップシステムにより蓄積され、必要に応じて検 、閲覧できる仕組みとなり、住宅の超寿命化に根ざした新しい生活方法の提案が可能となった。

■ 提案内容

デジタルテレビによる、 方向コミュニケーションツールの活用により、居住者発信型のメンテナンス履歴データのインプットを実現することがこの提案の骨格である。アクセスについては「アクトビラ」（インターネットのブロードバンド回線を、対応テレビに接続して、番組情報やサービスがテレビ画面上で利用できる、アクトビラ社が提供しているポータルサービス）を介して当社サイトにアクセスしていただき、お客様が電 番号をテレビに入力していただくと、当社コールセンターに接続がなされ、オペレーターが関連情報を画面上に示していき、やりとりが始まる。 はご自宅の電 機で行う仕組みである。主役となるデジタルテレビはキッチンの家事コーナーに小型タイプのもので設置され、これを「情報の窓」とした（図1）。家事動線に十分配慮したプランニングにより、新時代のキッチン「家事を行う」、「家族の姿を見守る」、そして最新の IT 技術を得て、「維持管理のための窓口となる」ことが加えられた。



(図1) マイホームカルテシステムの設置イメージ  
 キッチン家事コーナーに設置された小型テレビが「情報の窓」となる。

【 マイホームカルテシステムの い】

維持管理システム「 マイホームカルテシステム」は次の3つの視点から成り立っている。(図2)

① 建物引渡し後の住宅品質を継続すること

供給者側の住宅品質維持のための措置は、引渡し後における品質をいかに維持していくかという点に集約されるが、テレビ(インターネット接続タイプ)という生活に身近なインターフェイスを設置することで、これを修繕履歴情報の窓口とし、供給者への問い合わせ、居住者への対応方法伝達の情報のやりとりを平易かつ身近なものにしようとしている。

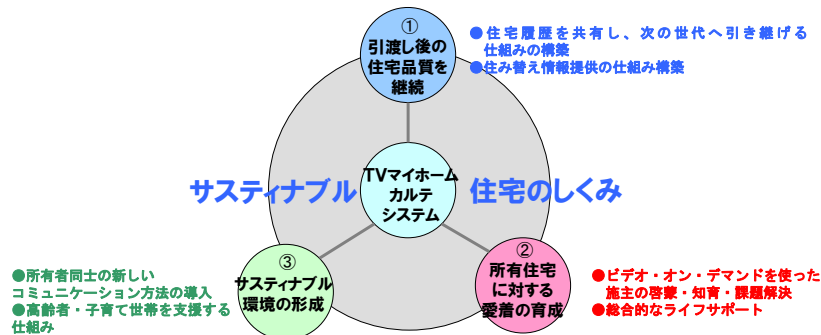
② 所有住宅に対する愛着の育成を図ること

居住者自ら診断の手がかりを得て、きちんとしたメンテナンスを持って受け継がれる必要がある。こうした居住者への啓蒙をやはりテレビという身近な窓口から入手する仕組みをつくることをいとしている。

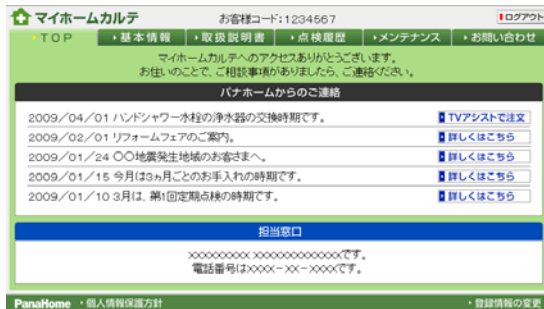
③ これらの住宅による団地を形成し、サスティナブル環境(ふるさと)の形成を行い良質な環境と風土を構築すること

超長期的に住宅が維持されるには「個」の住宅としての性能や仕組みはもちろんであるが、それらの住宅が形成する「街」としてのサスティナビリティを高めることが重要である。

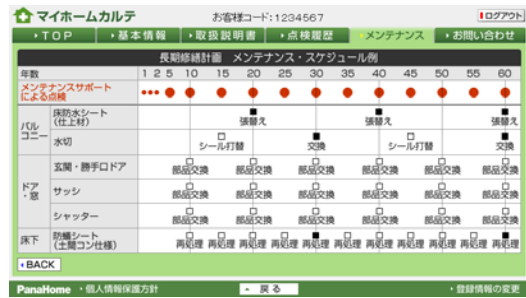
例えば街の住人達のコミュニケーションツールとして活用する。つまり団地の運営に必要な情報を伝達する電子示板であり、地域における活動を促進する機能となることを目指している。



(図2) マイホームカルテシステムの概念図



トップ画面 新着のご連絡 メッセージを表示



メンテナンススケジュールの表示



お客様基本情報の表示



取扱説明画面

(図3) マイホームカルテシステムの画面イメージ

【TI「マイホーム 上げ制度」に参画し、移住・住み替えサポートを実施】

例えば成熟世代にとって、現在の住まいを売却せずに、い世代に転 することを支援する仕組みを創ること  
 で、これからの人生をより豊かに楽しんでもらえることが可能となる。これを実現するものとして、この提案で  
 は I (有限 中間法人 移住・住みかえ支援機構)の協賛企業として「マイホーム 上げ制度」を活用して  
 いる。これは50 以上の方を対象にマイホームを終身で 上げ、 住宅として転 するシステムで、もし空  
 き家になっても最低保証 料が支 われ、安定した 料収入を保証。住み れた我が家を手放すことなく、住み  
 替えの資金として活用することができる。転 先は、子育て世 などが中心。 い世代に豊かな住環境を提供す  
 ることで、社会貢献に直結した取り組みといえる。

【公開・普及のための方策】

パナホームでは、1 2日で 体験できる「 体験モデルハウス」を主要な営業 点として全国に展開し  
 ており、このモデルハウスを、超長期住宅のあり方、概念を体験できる啓発の場として併せて考えることで、広  
 く多数の方々にこのシステムを配備した住宅をご体験いただけるものとした (図3)。

■提案者からのコメント

今回のモデル事業提案における、「メンテナンス情報における 客との身近なインターフェイスの構築」、「住  
 宅履歴システムの整備」への取り組みが今後のパナホームの新しい第1歩となった。マーケットイン型住宅供給  
 となったと われて久しいが、これに加えてハウスメーカーの住宅商品は長寿命化や環境問題をクリアするとい  
 うような社会的要請に応じていく必要がある。それには優れたハード技術は のこと、新たな社会形成に寄与  
 できる魅力的なソフト技術もまた重要視されることだろう。今回の提案においてソフト技術を主体とした理由は  
 この部分に関係している。今後、このような取り組みが、優れた社会技術として成長し、ストック社会形成の一  
 となってくれる事を んでやまない。