

提案名	NPO 法人住宅長期保証支援センター型超長期住宅先導的モデル事業	部門	維持管理・流通等のシステムの整備
提案者	NPO 法人住宅長期保証支援センター		
概要	「登録住宅制度」に基づいて住宅履歴のための基本システムを運営し、事業者が「工務店経営支援システム」を活用して住宅履歴データ（商談時から引き渡し後の維持保全記録まで）の入力・保管をサポートするとともに、施主・買主等に情報提供するシステムの提案。		

■概 評

既に一定の実績を有したシステムであるが、収録情報に写真情報を追加するなど、より充実したシステムへの展開を図る点を評価した。また、中小事業者の維持管理のレベルアップを促進するものとしても評価した。

■ 提案の基本的考え方

超長期住宅履歴整備は、住宅供給者、住宅の所有者(消費者)が主体となって整備されるものであるが、その内容である履歴の作成、保存、更新と消費者の啓発には第三者機関のサポートが重要である。

NPO 法人住宅長期保証支援センター(以下支援センター)が住宅履歴整備サービス者として第三者機関の役割を担うために、設立以来7年間の履歴整備事業「登録住宅制度」の実績経験を基に拡充を図る。

又、中小住宅事業の住宅供給体制は、未だ、住宅建築重視に 限り、引渡し以後の維持管理へのフォロー体制が極めて 状況で、 つ、引渡しを受けて以後の消費者・所有者への情報提供や、維持保全への取り組み等のトータルなシステムとしての体制を整備することが急務であり、支援センターは中小住宅事業向け及び住宅所有者(消費者)のサポートの役割も担う。

1. 支援センターは設立以来事業展開を実施している新築時の図書保存と10年目以降の点検サポートの登録住宅制度【※注】の拡充。
2. 事業者の履歴整備の事務及び費用の軽減。
3. 住宅履歴整備に関する公開システムとの連携を図る。
4. 住宅引渡し後の住宅所有者(消費者)への住宅履歴整備サポートの充実。

上記を実現し、住宅の所有者(所有者)が主体を持って高性能住宅の建築からその後の維持保全、住宅履歴の整備を確実に可能にし、超長期住宅の普及と住宅の資産価値の向上による住宅市場の流動化により、地球環境に貢献する。

【※注】登録住宅制度：

平成13年9月の国土交通省発表の「住宅市場整備行動計画」の重点項目をサポートする目的で発足したNPO法人住宅長期保証支援センターが7年前から実施している住宅の長寿命化を促進する制度です。サポートサービスは

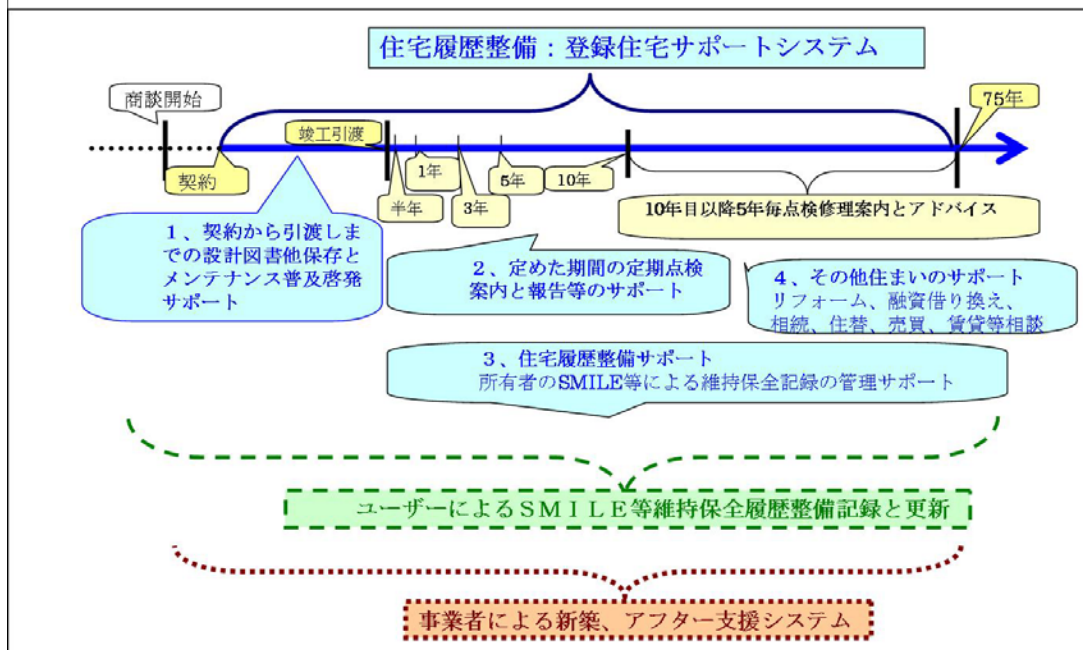
- 1、履歴保存：住宅の新築時の申請書や設計図書関連をデジタル形式に保存し、当センターと住宅会社、所有者の3者で保存。
- 2、完成引渡し後の所有者による維持管理記録の啓発
- 3、引渡し後10年目及び以後5年毎の点検案内と補修、維持管理の啓発
(平成21年より、引渡し後半年から点検の案内と補修、維持管理の啓発に変更)
- 4、調査診断及び維持管理に関連した人材育成と消費者教育

■提案内容

住宅の商談から建築工事の過程及びその後の長期にわたる維持保全に関わる情報を整備し、住宅事業者及び所有者をサポートする仕組みを住宅履歴整備サービス事業を行う第三者機関としての「登録住宅制度」のサービス機関の運営と住宅事業者サポートシステムを構築する。

1. 「登録住宅サポートシステム」は第三者情報管理機関が住宅履歴整備の運営システムとして商談時から建築、引渡し後の維持保全の超長期にわたる住宅の所有者、建築業者、関連事業者による一貫したシステムを で実現する。
2. 住宅事業者の住宅建築の商談開始から引渡し後の維持保全に関わるすべての記録をデジタル保存できる「工務店新築・アフターメンテナンス支援システム」と第三者機関の「登録住宅サポートシステム」の連動を図る。
3. 両システムの連動で登録住宅整備コストの削減を図る。
4. 住宅所有者による住宅履歴整備の「我家の記録」作成や一般に公開されている「S I L E」等の履歴整備システムと連携する。
5. 引渡し後の住宅の工事情報は、所有者及び所有者のアクセス許可者からのみアクセスを可能な仕組みとし、共有データの活用でコスト削減する。

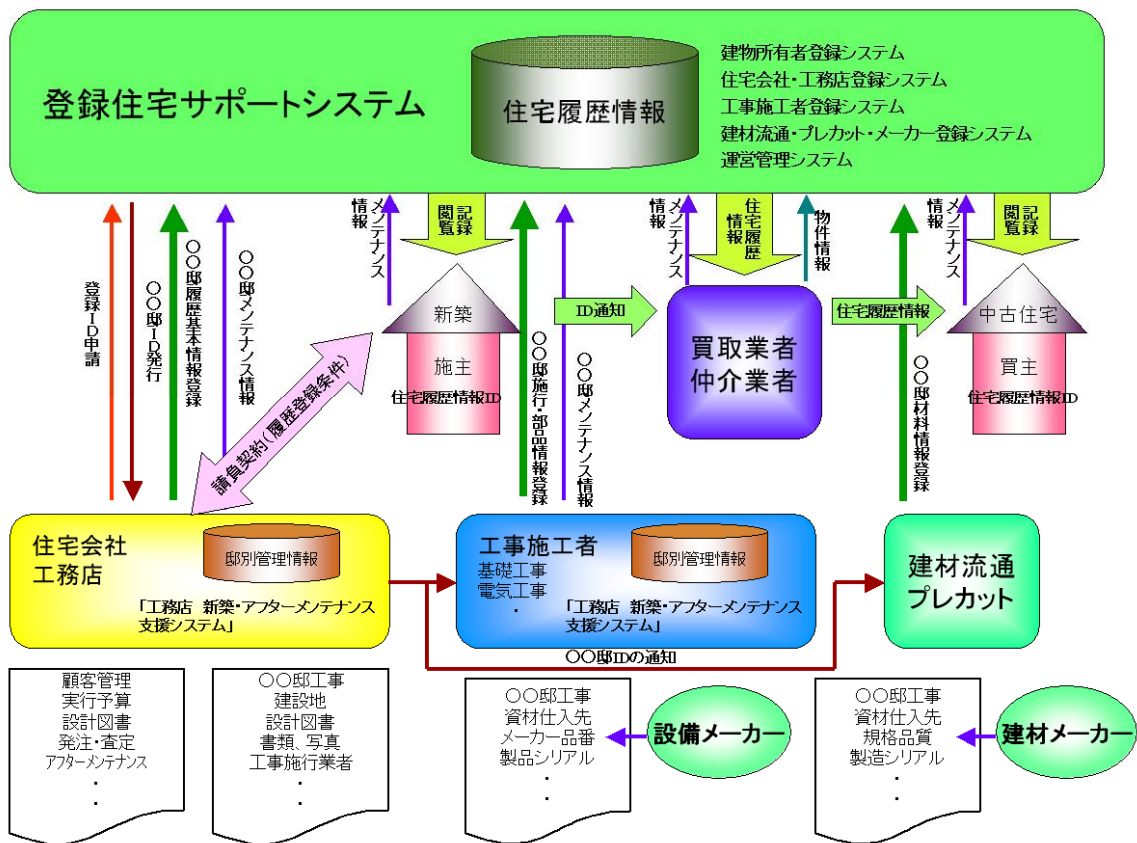
維持保全計画と記録の作成及び保存等 住宅履歴整備：登録住宅制度と支援体制



登録住宅サポートシステム 及び 工務店新築・アフターメンテナンス支援システムの概要

1. 登録住宅サポートシステムは住宅履歴の整備を行う第三者機関の運営システム。
2. 従来の登録住宅の事務局事務の効率を上げ、登録される方の負担の軽減と効率化アップ。
3. 住宅履歴に必要な情報（建物引渡し時までの商談から建築、引渡しまでの情報 ち合わせ記録・設計図書・工事写真など）を、住宅事業者の により工事施工者、流通業者などが協力して「登録住宅サポートシステム」のサーバに直接登録する。
4. 引渡し後の点検報告、メンテナンス工事などの情報を住宅の所有者又は、所有者の承 を受けた事業者又は工事施工者がサーバに追加登録を行う。
5. 上記の登録作業を簡単 速に行うため、住宅事業者が活用する商談時からアフターメンテナンスまで一貫して使える「工務店 新築・アフターメンテナンス支援システム」を構築し、効率化を図る。
6. 「工務店 新築・アフターメンテナンス支援システム」はネットワークで事業を行う住宅事業者全員も参加するシステムとする。
7. 引渡し後の住宅履歴管理サポート「登録住宅」情報の情報提供についても、所有者の承 を受けた 介業者等がサーバに登録の住宅履歴情報を活用できる。
8. 登録された建物全てに住宅IDナンバーを表記した「登録住宅プレート」を設置。

NPO法人住宅長期保証支援センター型超長期住宅先導的モデル事業



■提案者からのコメント

- ・新築住宅の履歴保存で一定の実績を有している「登録住宅」制度の再構築と拡充を図り、建設事業者が履歴整備に取り組みやすい環境の整備や既存住宅対応、消費者による履歴整備に一層力を入れ、併せて、住宅履歴整備の広報活動を平行して実施することが重要である。
- ・両システムとも運用実績を積むことが普及に必要である。
運用実績を積むためには、システム開発側のユーザー視点と共に、事業者の履歴整備及び、消費者の協 活動が必要であり、維持管理の実 と履歴更新等の啓発、告知広報活動をシステム完成に先行して行うことを 感ずる。