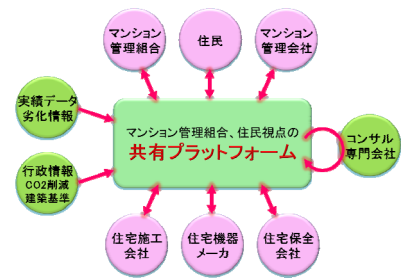


提案名	住宅長期維持管理業務支援システム構築	分野	維持管理・流通システム
提案者	株式会社ウェブアイ		

■提案の基本的考え方

- ・長期優良住宅の維持管理については、マンション管理組合、住民視点に立ち、根拠のある計画の作成、わかり易い建物状況報告、環境変化（居住者・管理会社の変更等）に対応できるサービス形態とし、長期的に維持運営できる新組織を想定する。
- ・大手管理会社による、約5,000管理組合の意識調査では、下記4点に重点が置かれる報告がなされている。
 - ①コストは適正に
 - ②施工会社選定のプロセスは透明に
 - ③施工会社候補はオープンに
 - ④工事のアフターフォローはしっかりと



- ・長寿命化を狙う住宅の維持管理には、情報の蓄積サービスと共に、維持管理計画に対し、現場情報を反映し、報告できる仕組みを持ったシステム、サービスを提供することが重要と考える。
- ・環境問題と維持管理のテーマとして、消費者の立場からの“集合住宅におけるオーナーと管理組合が協力した省エネルギー活動”の課題取組みを展開する。

上記をポイントとし、住民・マンション管理組合側への維持管理サービス向上を目的とした今までにない共有プラットフォーム（システム、及びそれを活用としたサービス）を提供する維持管理業務支援システムを提案する。

■提案内容

○提案モデルの概念

今回の提案モデルは、住民視点の長期維持管理システムとその運用支援代行業務とで構成される。住宅施工会社、住宅機器メーカー、住宅保全会社等から現場データを実務を通じ収集、分析し、計画にフィードバックするPDCA サイクルを組織横断的（住民（組合）－管理会社－現場）に展開する。このモデル提供により、住民、マンション管理組合に対しては、要求に応じた内容・品質・価格での維持管理サービスを提供することができ、一方マンション管理会社、公社にとっては、住民、マンション管理組合へ裏付けのあるデータを踏まえた提案を行うことができ、総じてサービス向上に繋がる。

モデルの構成要素は、以下の4つである。

- ①業務支援システムモデル
- ②専門家による業務支援・業務代行モデル
- ③現場からのデータ収集モデル
- ④情報分析・提供モデル



○支援システム概要図

本提案のシステムは、次の5つのフロント機能と、3つのバックヤード機能、システムインフラから成る。

フロント機能

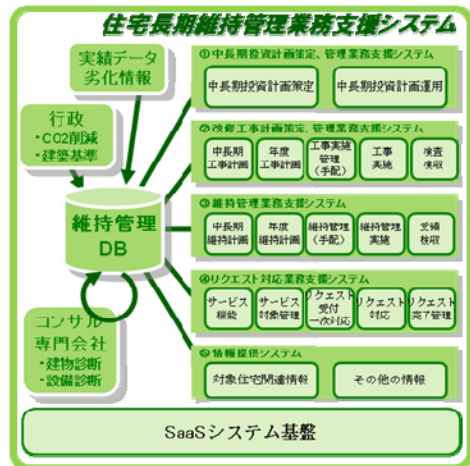
- ①中長期投資計画策定・管理業務支援システム
- ②改修工事計画策定・管理業務支援システム
- ③維持管理業務支援システム
- ④リクエスト対応業務支援システム
- ⑤情報提供システム

バックヤード機能

- ①実績データ・劣化情報分析、維持管理データ分析
- ②プログラム/プロジェクト管理機能
- ③工程管理ツール

システムインフラ

SaaS型システム基盤

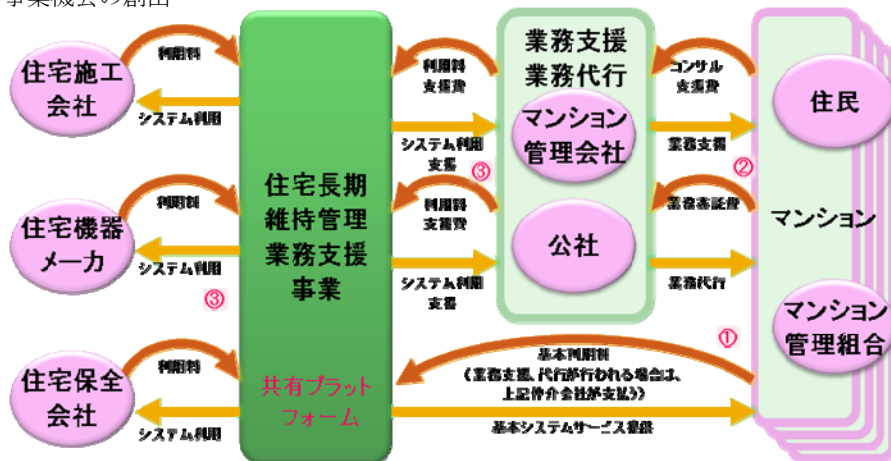


○事業モデルの概念

本提案は、長寿命化住宅の維持管理共有プラットフォームを目指し、数十万戸超へのサービス提供を目標としている。

事業モデルは、住宅の維持管理業務に参加する組織は全て対象であり、それぞれの対象のニーズ・メリットを考慮した構成となる。

- ◆住民・マンション管理組合のニーズ/メリット
 - ① 既存維持管理サービスのコスト削減
 - ② 維持管理サービスの向上
 - ③ 実績情報の共有化、業務効率化
- ◆マンション管理会社・公社のニーズ/メリット
 - ① 維持管理サービスの向上
 - ② 実績情報の共有化、業務効率化
 - ③ 新たな事業機会の創出
- ◆住宅施工会社、住宅機器メーカー、住宅保全会社のメリット
 - ① 実績情報の共有化、業務効率化
 - ② 新たな事業機会の創出



○先導性・モデル性の高い点など

1. 住宅の維持管理業務に参加する組織は全て対象である（共有プラットフォーム）
2. コンピュータシステムのみではなく、人間系（コンサル、専門会社）を組み入れたシステムモデルの構築
3. 官、民、学、消費者の協働するプロジェクト
4. 維持管理コスト削減と、住民・マンション管理組合へのサービス向上

■提案者からのコメント

建物のCO2排出量の測定、住宅履歴情報など実績データの整理等々平成21年度は省エネ法も絡み、建物の長寿命化への各種施策が展開されています。即ち“長期化”という概念により、維持管理業務への取り組み方が根本から変わってきており、建物の中長期工事計画の策定、根拠ある建物の計画更新など、データに基づき建物価値を評価し、それを建物流通のデータとして利用していく取組みが、目の前に迫ってきています。

住宅価値を長期に亘って維持するためには、住民の移動、管理会社の変更、工事会社や設備会社の変更などを、客観的に組み込み継続的に維持運営する仕組みが必要になります。この仕組みはオーソライズされた第三者組織が運営する、建物そのものの情報プラットフォームです。さらにシステムサービスも、情報サイトサービスだけではなく、住民、管理組合のための業務支援活動が必要です。システムを利用した業務支援グループが、適正な費用で住民サービスを行う仕組みになります。

多くの関係者が参加され、このモデルが多くの管理組合や管理会社に使われるようにモデルの構築及び価値の向上を目指します。