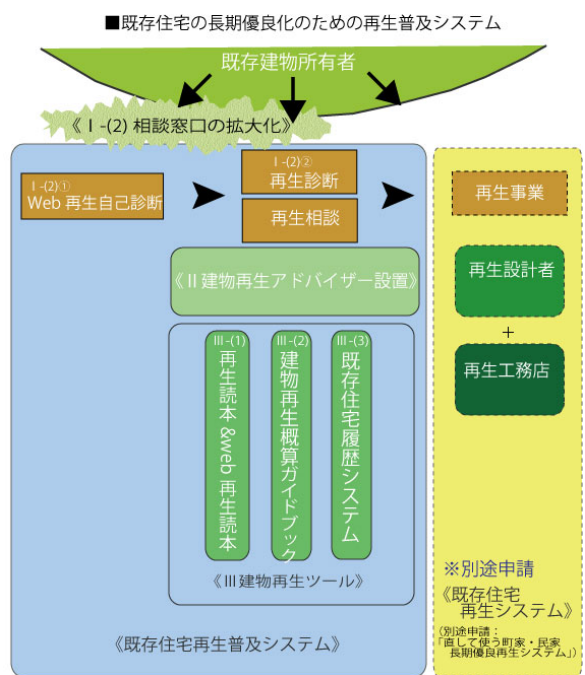


<p>提案名</p>	<p>既存木造住宅をスタンダードストック化する再生普及システム開発</p>	<p>分野</p>	<p>情報提供・普及</p>
<p>提案者</p>	<p>特定非営利活動法人再生職人機構</p>		

■提案の基本的考え方

中古住宅のリフォーム市場は、増加の一途を辿っているが、現在広く行われているリフォームでは、良質なストックは見込めない。ストック社会実現のため建物所有者への門戸を開放するため相談窓口を拡大し、これに答えるべく人材として建物再生アドバイザーを設置・育成をし、建物再生に必要な情報を集約されたツール開発を行い、建物再生アドバイザーの育成に役立て、人材の拡大を進めると同時に、既存住宅の資産価値を向上させる為、住宅履歴作成の普及促進をし、既存住宅の住宅履歴の作成を進める。これらを総括し、広く「直して使う」再生システムを補完する『再生普及システム』とし、このシステムにより、既存住宅の長期優良化の普及促進を図る。

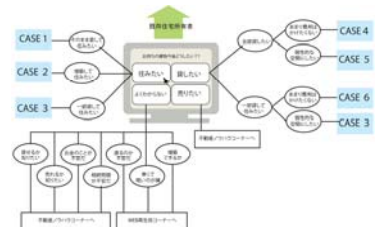


■提案内容

1. 相談窓口の拡大化

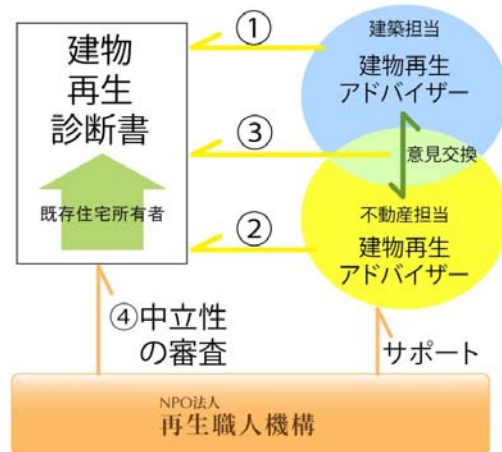
①WEB 建物再生自己診断

建物再生の入口として、インターネット上で気軽にアクセスできる、簡易的な建物再生診断を提供する。インターネットでの自己診断は、気軽さという点で、始めの一步を踏み出すきっかけとなる。



②中立的な建物再生診断の提供

「建物再生診断システム」により中立的な診断で、所有者へ必要な情報を提供する。業種により偏った提案がされている現状に対し、建築・不動産両視点からの建物再生の診断を行う。この建物再生診断は、建物再生アドバイザーの建築担当と不動産担当が、それぞれ診断を行い、その後双方の意見交換により、中立的な診断を行う。NPO 法人再生職人機構は、その診断を審査し、中立性を保ったアドバイスを提供するものである。この中立性によって、今まで不透明であった、再生への疑念を取り払うことが出来、再生市場の健全化を図ることができる。



2. 建物再生診断・再生相談を行う「建物再生アドバイザー」の設置・育成

建物再生アドバイザーは、建物再生における入口部分の『建物再生診断』『建物再生相談』及び、住宅履歴の普及・作成を行う。アドバイザーの専門性より《建築担当》《不動産担当》に2つに分かれ、それぞれの建物再生診断業務をおこなう。

建物再生アドバイザーは、有資格者に対し、NPO 法人再生職人機構が、講習を行い、同機構で登録認定をする、同機構任意の資格制度である。

3. 再生診断・再生相談用ツールの開発

建物再生アドバイザーに必要な、建物再生に関する情報を集約された、ツールの開発を行い、建物再生アドバイザーの育成に役立てる。

4. 既存住宅の資産価値向上システム

良質なストックとなり得ると判断された既存住宅は、診断内容を住宅履歴として残し、住宅履歴管理システムにて、改修スケジュールを明確にし、長期優良住宅としての第一歩を始め、そのスケジュールに従い建物再生を行い、その記録の保管も行い、長期優良住宅となる。長期優良住宅としての再生後も継続的な維持管理スケジュールが生まれ、履歴情報が重ねられていくことで、資産価値の評価として継続される。

しかしこのシステムを運用するには、住宅履歴に対する認識が、低すぎるのは現状である。そのため、システムの発展のため SMILE ASP 住宅履歴管理システムを採用し、既存住宅の履歴作成を進めると同時に、普及活動を展開する。

① 建物再生アドバイザーによる住宅履歴作成の推進

建物再生アドバイザーが、建物再生診断に合わせて住宅履歴の作成の重要性を説く普及活動を行うことで、良質なストック形成と絡めて説くことができ、よい末端での住宅履歴の普及の機会となる。

②住宅履歴モニターキャンペーンの開催

NPO 法人再生職人機構の建物再生診断を受けた所有者に、今後の建物再生の有無に関わらず、モニターとして1年間建物履歴システムを利用してもらい、アンケート協力により履歴の必要性や、履歴情報による生活の変化などを分析し、既存住宅の履歴作成の促進に役立てる

■提案者からのコメント

既存木造住宅の長期優良化を実現するためには、建物を建築視点と同時に「資産」でもある不動産視点で見ることが必要であり且つ、各々の専門家が公平・中立な立場で判断してこそ一般ユーザーは「安心・安全」を感じられるものであり併せて住宅履歴情報の作成・蓄積は所有者が長期利用するうえでもまた、流通市場形成促進するためにも必須なものと考えています。当機構では、建物再生の知識と経験をもった「建物再生アドバイザー」が一般ユーザーの建物再生診断・相談を行うとともに今後は住宅履歴の必要性の啓蒙と作成役割を担っていくことで今後更なる既存木造住宅の長期化・優良化の一助となると考えています。

NPO 法人再生職人機構では、既存木造住宅の長期優良化実現に向け早期に再生普及システムの構築を目指します。このシステムが稼動することにより事業者だけではなく、一般ユーザーへも広く認知され普及していくことで「良質なストック住宅を未来に継ぐ」大切さを啓蒙していくと共にシステム導入することにより、再生産業という新しいビジネスモデルの確立へ発展していくと考えています。

