

提案名	維持管理サービスと連携し新築既築を対象とした総合的住宅履歴情報サービスシステムの構築	分野	維持管理・流通システム
提案者	Smile 住宅安心ネットワーク (NPO 法人愛ホームサークル)		

■提案の基本的考え方

住宅を長期に渡り活用するには、それに応える住宅の品質性能はもちろんのこと、維持管理が重要であり、その維持管理には正確な住宅履歴情報の生成と更新、蓄積が不可欠であることを私共はこれまで取組んできた既存住宅の維持管理サービス事業を通して十分に認識しており、「これからの住宅」(新築住宅)にあっては長期優良住宅に限らず、地方の中小住宅事業者が扱う一般住宅にも住宅履歴情報の生成が必要と考えています。

しかし、新築時に生成した履歴情報が更新されないまま蓄積されたのではその役割は十分に果たされないため、その情報を如何に継続的に更新するかが最も重要であることも認識しています。

そこで、私共は住宅履歴情報の更新性を確保するシステムが必要と考え、既存事業である第三者による定期点検を基本とする維持管理サービスを付加し住宅履歴情報との連携を図る新築および既築(既存住宅)を対象とした住宅履歴情報の生成システムの整備、また住宅履歴情報の普及拡大のため履歴情報の生成に余力のない中小住宅事業者をサポートする体制も同時に整える必要があると考え、今回新築既築を対象とした総合的住宅履歴情報サービスシステムの構築を行なうことの提案をしています。

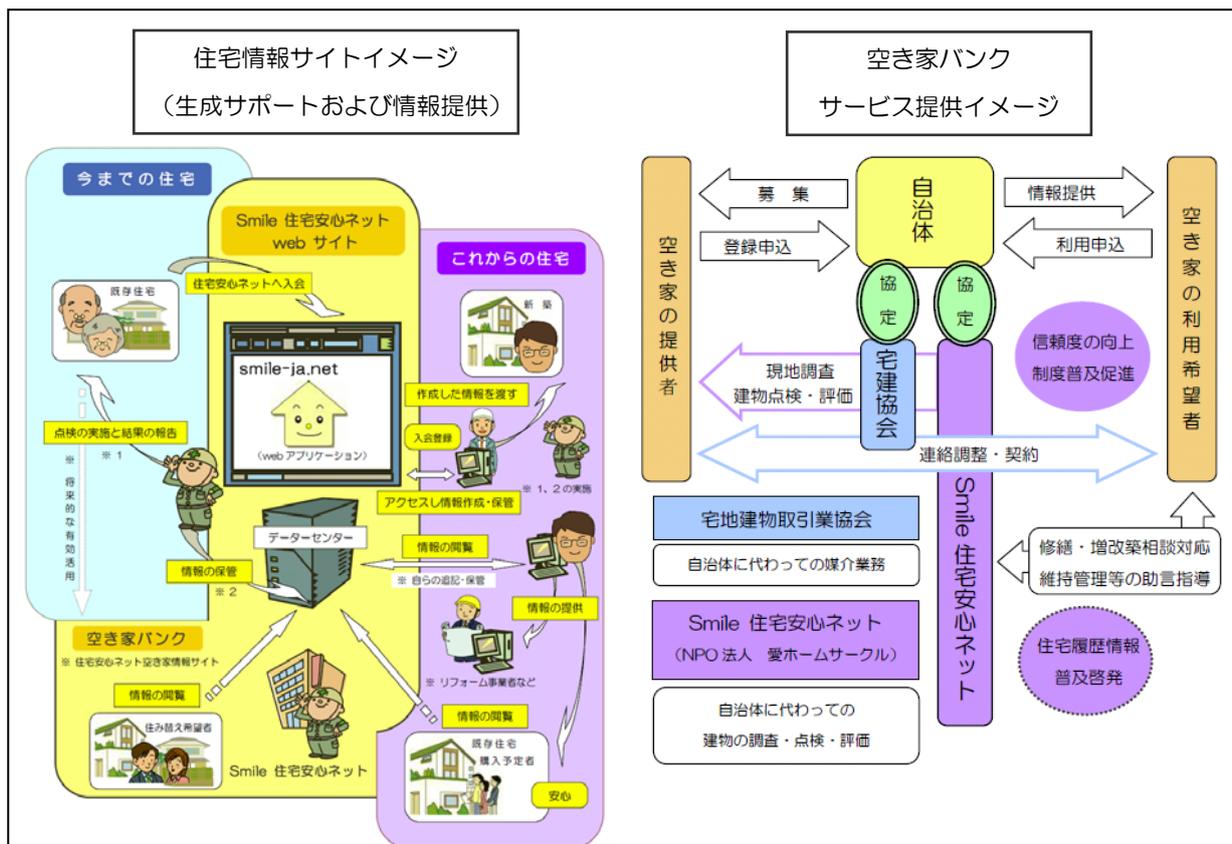
この中では、既存住宅(中古住宅)流通市場に向けた情報の提供のため住宅の性能が容易に判断できる独自の評価システムの付加、さらに地方行政の空き家バンクの信頼度向上等に繋げる取り組みの提案も行なっています。

■提案内容

- ① 住宅履歴情報の蓄積、活用は新築住宅に限らず社会的資産として現存する既存住宅にも必要であるため、提案する新規住宅履歴情報サービスシステムの中で新築に限らず既存住宅についても取り扱う。
- ② 住宅履歴情報サービスシステムに既存の維持管理サービス事業を付加し、初回点検時に住宅事業者の生成した初版履歴情報の内容をチェック、その後の定期点検による確実な更新性を確保する。
- ③ 既存住宅の多くは工事に係わる申請図書、設計図書が不明もしくは存在しない場合が多く、新築住宅と既存住宅では履歴が異なることから新築と既築で履歴情報の項目を明確に区分する。
- ④ どのような一般住宅にも住宅履歴情報の生成が必要なことから利用登録することで、どの中小住宅事業者も容易にビジュアル的に住宅履歴情報の生成ができ、かつ維持管理のために行う点検報告書に連動して加筆修正、更新が可能なwebアプリケーションの整備。

(一次情報活用者である住宅所有者もしくは二次情報活用者である住宅事業者等による情報の閲覧および軽微な住宅履歴情報の更新も可能)

- ⑤ 二次活用として住宅流通情報サイトに住宅の情報を掲載する際に、独自評価基準を設定付加し、ユーザー側に住宅としての性能がレーダーチャートにより視覚的に判りやすくした住宅情報サイトの整備。



- ⑥ 住宅履歴情報の生成に余力のない中小住宅事業者等にネットワークを活用した生成サポートサービスを提供する。
- ⑦ NPO 活動の一環として地方行政の「空き家バンク」の登録物件に、維持管理サービス、住宅履歴情報のサービスを無償提供し、登録物件の詳細データとして活用することによる空き家バンクの信頼度、登録住宅の品質等の向上に繋げ、さらに住宅履歴情報制度の普及にも寄与する。

■ 提案者からのコメント

地方で空き家率が増加傾向にある中、私共はこれまで NPO 活動の一環として空き家を含めた既存住宅の維持管理状況の実態調査を行ってきました。その結果、住宅所有者にある程度の維持管理意識はあるものの、それを具体的に支援する体制が整っていない点、住宅所有者側がそれを積極的に望んだとしても新築依存型の中小住宅事業者にはそれに答える十分な意識が不足している点、また情勢変化等による新築時の住宅事業者の不在（消滅）等の多くの問題点があったことから、各地域の住宅文化を知りつくした中小住宅事業者によるネットワーク化を図り、“地域の家まもり”として既存住宅（既築）を対象とした維持管理サービス事業を第三者的立場で提供し、住宅所有者に対し適格な維持管理の助言と、その結果に基づいた住宅履歴情報の蓄積をしてきました。

このような取り組みを通して、これからの住宅事情を踏まえるとさらに多くの“地域の家まもり”の存在が必要であり、また今後の新しい住宅制度の普及、中古住宅流通市場の活性化には、中央よりも地方からの普及（活動）拡大が不可欠と考え、地域住宅事業者等のネットワーク拡大と、今回採択されましたこのモデル事業に責任を持って取り組み、私共 NPO 法人が事業の一つとして掲げる住宅の循環型社会の構築と啓発に努めてまいりたいと考えております。