

提案名	工務店連携型長期優良住宅・総合安定供給システム 「ジャープネット家守りネットワーク」	分野	維持管理・流通の 分野に係る提案
提案者	株式会社アキュラホーム（ジャープネット事務局）	種別	システム提案
構造	木造（在来軸組）	建て方	一戸建ての住宅

■提案の基本的考え方

循環型社会への転換が急がれるなか、住宅の長寿命化はその牽引役として期待されている。その具体的施策としての長期優良住宅においては、工務店が扱いにくい仕組みでは普及が進まず、また、住まい手が求めやすく価値を感じられるものでなければ普及していかないと考えている。

『工務店連携型』の本提案に参加するジャープネット会員工務店は住宅建築における業務フォーマットを共通としている。その強みを活かし、情報や技術をそれに乗せて提供し、扱いやすい形で細部まで確実に施工できる体制を構築。家守りとして『相互補完体制』によって災害復旧時の応援や倒産など不測の事態に対応します。これらの運営のためにサポートセンターを設立し、各種申請事務、工事履歴のデジタル保管などのバックアップや資産価値維持、住宅への愛着を育むアイデアの実施を推進する。この活動で得られた成果は、一般工務店へ提供する機会を作り循環型社会に向けた貢献となるよう積極的に取り組んでいきたい。

■提案内容

1. 長期優良住宅を確実に・安定供給するシステム

1) 確実な設計・施工を可能にする共通業務フォーマット

ジャープネットでは住宅供給システムに会員共通システムを持ち、太陽光発電住宅やオール電化住宅、防犯住宅などの住宅商品を共有し、多数（10年間累計約7万棟）供給してきた。本提案でも共通する業務フォーマットにより、実行予算、部位別工事内訳のほか、見積り書や仕様書、資金計画書などの提案書式が共有可能で、「サポートセンター⇄参加工務店」、「参加工務店⇄参加工務店」で情報を確実にやりとりできる。

2) 住まい手が求めやすい住宅の実現（合理化メリット）

性能を上げれば価格も上がるという課題には、共有する住宅事業合理化システムを活用して、技術やツールの共有、共同仕入れや共同宣伝などあらゆる方面からの合理化を行ない、コストダウンを実施することで住まい手が求めやすい住宅を実現した。

3) 「家守り」を確実にする相互補完型ネットワーク

相互補完型ネットワークは住宅の完成だけではなく、竣工後のメンテナンスや改修、災害時復旧にも視野を広げている。サポートセンターを核とする相互補完体制により、検査制度とリンクした出来高入金制度とともに倒産リスクにも対応する。さらに、竣工後の倒産リスクや災害時復旧に一元管理（後述）されたデジタルデータをもとに近隣地域の参加工務店が引き継ぎ、応援できる体制とし、地域密着を旨とする家守り達のネットワークをより細かく展開する。相互補完体制は活動実績や事業内容の審査、活動意義の理解などの基準を満たした会員により、サポートセンターとの契約をもって行なわれる。

4) 品質と性能確保のため設計・建設性能評価を取得

長期優良住宅の適切な性能と品質を確実にするため、設計・建設性能評価取得を必須とする。加えて現場実例写真による品質管理マニュアルを用いた研修を実施するなどし、さらなる品質の向上をはかる。

2. 資産価値の高い住宅を供給するシステム

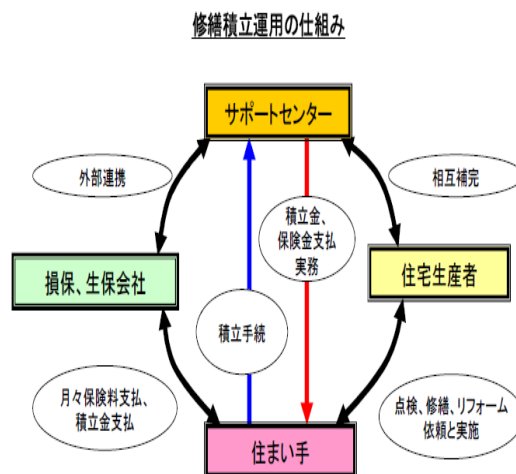
ライフサイクル・ライフスタイル変化への対応では、容易かつ安価に間仕切り変更可能とすることで長期優良住宅に高い汎用性を持たせる。そのために本提案ではアキュラホーム 10 年来の実践で開発してきたオリジナル部品やシステムパーツの供給も行う。それらは構造上の工夫のみならず、工期短縮や廃材削減など住まい手と環境に配慮したものとなっている。また大スパン、大開口の間取りを可能にするオリジナル耐力壁も建物実大実験を通じて開発（大臣認定 F R M-0085）し、より幅広い設計ニーズに対応する。これらは参加工務店が確実に施工できるよう標準化されている。

3. 維持管理を促進させ流通強化を図るシステム

1) 住まい手の都合に合わせた修繕積立商品メニューの

整備・拡充適切な維持管理のために費用が発生することを住まい手が意識するとともに、修繕費用を、負担感が少なく、有効な手段で準備することが重要である。修繕の準備と実行を「住まい手まかせ」にしないことは、維持管理を促進すると考える。

そのため新築時の資金計画段階でメンテナンスコストを試算し、修繕を長期的かつ計画的に実行するための積立商品（保険利用）の紹介をおこなう。



2) D I Y体験イベントにより維持管理意識を向上

住まい手自身が手を加えることは建物への愛着にもつながり、長く大切に使う意識が醸成される。本提案では、竣工物件やモデルハウスを利用したメンテナンス講習イベントを開催し、メンテナンスを体験してもらい維持管理をより確実なものとする。

3) サポートセンターによる工事履歴のデジタル保管とワンストップサービス

情報はデジタル化して住まい手・参加工務店・サポートセンターの三者がアクセスできるようWEBを活用する。また建築確認や工事検査等の業務を専門事業者と提携してワンストップにて取り扱う。

■提案者からのコメント

“ジャブネット家守りネットワーク”は、アキュラホームが主宰する全国展開のスケールメリット、地域密着企業ならではのダイレクトサービスを併せ持つホームビルダーネットワーク“ジャブネット”をベースとした事業提案。昨年度採択された当社提案の実践結果を元に“住宅品質向上”、“住む人の維持管理意識向上”など、ハード、ソフトの両面で発展・充実させた提案内容としている。さらに、全国組織の強みを活かしたイベント等による周知・普及活動を行っていく。