

①-2 維持管理流通強化の分野に係る提案

■提案概要

No. 2-17

提案名	パートナーシップ構築による「新潟発持続可能住宅」	分野	維持管理・流通の分野に係る提案
提案者	アサヒアレックス株式会社	種別	システム提案
構造	木造住宅（在来軸組）	建て方	一戸建ての住宅

■提案の基本的考え方

社会的構造変化により、住宅産業はフロー中心から維持管理・流通を視野に入れたストック中心に移行しようとしている。住宅新築市場が縮小化に進む中、住宅事業者はストック中心に対応すべく、大きくビジネスモデルの変革が求められている。にもかかわらず、消費者の情報不足を逆手に取った不適正なビジネスモデルや、新築住宅を商品の如く売り抜け身をくらすビジネスモデル、言わば狩猟型と呼べるビジネスモデルが続けられている。本提案は、これら狩猟型ビジネスモデルに対して農耕型ビジネスモデルと位置付けることができる。農耕型ビジネスモデルとは、地域を限定し、お客様の新築から維持管理、流通段階におけるまで世代を超えて、地域のお客様ご家族とアサヒアレックスグループ及び協力業者（アサヒ G）が、品質、価格に関してパートナーシップを構築し、維持し続けることです。本提案は、「新潟発持続可能住宅」がストック住宅時代に高い適合性を示すことを目的としている。

■提案内容

新潟発持続可能住宅は、長期に渡り維持管理を継続していくために、図1に示すよう、【1. 目標を外さない家づくりと維持管理】では「品質管理システム」及び「価格管理システム」、【2. 維持管理の点検、診断】では「健康快適管理システム」及び「インスペクターシステム」、【3. お客様の健康的で経済的な住生活の持続への支援】では「メンテナンス及びリフォーム支援システム」、「テナポラリーハウスシステム」、「流通支援システム」及び「高齢者対応システム」、【4. お客様への支援体制と地域の持続性維持】では「社員マイスターシステム」、「職人育成支援システム」及び「県産材及び県産物利用・育成システム」のサブシステムから構成されている。【1.】から【4.】は矢印で結ばれ、IS09001のプロセスアプローチのように継続的な繰り返しを行い、お客様からの住宅の新築、維持管理、流通の要求をインプットとし、新築住宅、維持管理結果をアウトプットとしている。また、【2.】の結果から、「新潟発持続可能住宅」の継続的な改善を行う。

「品質管理システム」は、新築段階における建物品質と性能を長期優良住宅の認定基準を上回る基準であることと、安心となる根拠を示すにあたり、自主検査だけでなく、第三者機関に評価していただくことで、公正な評価を得るものである。「品質管理システム」で評価された結果を反映すると共に、価格と仕様を明確にし、将来予測されるメンテナンス費用を割り出し、計画的な維持管理を遂行するものが「価格管理システム」である。また「価格管理システム」は、アサヒ G が長期継続的に費用支援を行なう「メンテナンス及びリフォーム支援システム」と連携をし、お客様に無理や無駄のないメンテナンス・リフォームの計画と実施をするものである。「健康快適管理システム」は、お客様ご家族の健康や住み心地を守るため、アサヒデータベースを利用し、お客様の建物履歴（家歴書）を保管すると共に、24時間の温湿度環境をチェック、毎月の水道光熱費をチェック、点検時に断熱・気密・電磁波・VOCのチェックを行ない、アサヒ G が住まい方の提案をするものである。「インスペクターシステム」は業者に依頼する程でもない簡単な点検やお手入れを、お客様自身が実施することで、費用の削減を目指すと共に、建物への愛着とお手入れの大切さを認識させる。

地域の子供にはアサヒ G の社会見学で学習し、将来の長期優良住宅の担い手の育成を行なう。さらに社内インスペクターを養成し、「高齢者対応システム」の高齢者による点検・お手入れをサポートする体制をつくる 3 つの階層を有する。「テンポラリーハウスシステム」は、リフォーム時発生する仮住まいへの煩わしさ、金銭的負担を削減するものである。「流通支援システム」は、お客様のご家族構成の変化、仕事上の転居に対して、賃貸・売却といった相談に、費用的メリットある提案対応をするものである。「高齢者対応システム」は、高齢により、点検・お手入れが困難に至った場合や、賃貸・売却といった相談を、「インスペクターシステム」「流通支援システム」と連携させながら対応をするものである。また「テンポラリーハウスシステム」と「流通支援システム」は連携し、流通支援上のお客様の物件を優先的に利用する。「社員マイスターシステム」は、アサヒ G を担う社員育成と、将来を担う社員子息の教育を目的とし、長期継続的な経営の根源となる。「職人育成支援システム」は、就職の底上げをすると共に、アサヒ G および地域社会における住宅事業者が継続的に職人の確保ができるよう、アサヒ G が支援するものである。「県産材及び県産物利用・育成システム」は、県産材と県産物の利用により、輸送コストを削減し、Co2 削減に貢献する。またアサヒ G と地場産業が協力関係をつくり、地場産業の活性化を行ない、地域居住者の就業先の確保を目指す。

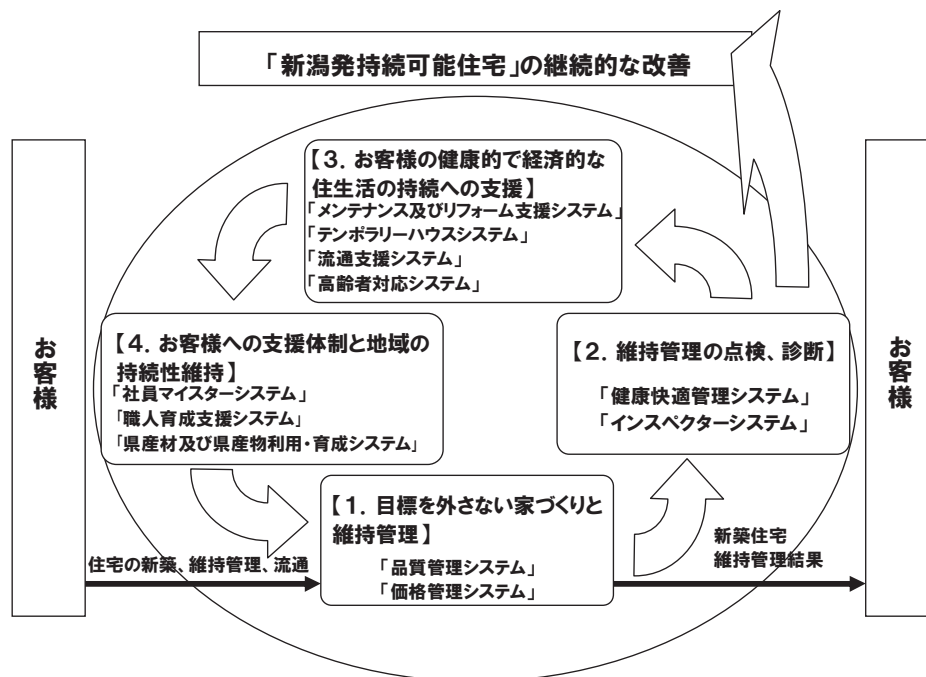


図1 「新潟発持続可能住宅」の概念図

■ 提案者からのコメント

長期優良住宅を建てるだけでは、ストック社会に対応した家づくりをしているとは言えません。お客様の住宅を、50年、100年と持続させていくことが、本当の意味でのストック社会に対応した長期優良住宅なのです。そのためには、お客様の健康や老後、経済的不安を解消しなければなりませんし、まず住宅会社が存続し続けなければなりません。存続のためには、企業として適正な利益をあげると共に、人材の確保に渡って、計画的な視点が必要となります。本提案は、新潟というエリアにおいて、お客様とアサヒ G がパートナーシップ関係を構築し、お客様もアサヒ G も持続（維持・存続）していく住宅会社としてのビジネスモデルを確立させていただきます。