

提案名	施主参加型ロングメンテナビゲーションシステムの “スーパーエコハウス”	分野	維持管理・流通の 分野に係る提案
提案者	株式会社アサカワホーム	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

高機能な住宅を建設しても、維持管理が不十分であれば、劣化が進行し、長期にわたり住み続けることができない。維持管理を専門家（弊社）だけでなく、施主が参加して継続的に取り組むことが何より重要である。現状、施主は住宅を建てると終わりのように思ってしまい維持管理に興味を持たない。また、将来、住宅の修繕費用がどれくらい必要なかわからない。そこで、本モデル事業の長期優良住宅は、

①施主による維持管理をサポートする

施主による点検・維持管理を可能にする『ロングメンテナビゲーション』（以下『ロングメンテナビ』）を提供する。自主点検シート・住まいのカルテ・光熱費の入力・緊急連絡先、日常メンテ対処案内の表示などができるソフトで、施主による点検・維持管理を支援する。

②施主に修繕費用と修繕積立金の提示

施主に対して将来の修繕費用を理解してもらうために「長期修繕計画表」を基に各周期の修繕費を算出し、無理なく毎月積立できる金額で修繕積立金を設定して、居住前から説明する。また、銀行と協力し、修繕積立金を確保できる体制とする。

③高機能な住宅を適正価格で提供

設計・施工の工夫で断熱性・耐震性・耐久性が高い住宅“スーパーエコハウス”を低いイニシャルコスト（適正価格）で提供する。高機能であるため、住み始めてからのランニングコストを減らすこともでき、修繕積立金へ廻す余裕ができる。

施主による継続的な維持管理を可能にする『ロングメンテナビ』と高機能な住宅を適正価格で実現した“スーパーエコハウス”を組み合わせたシステムで、長期にわたり優良住宅をストックできる社会へ貢献することができる。

■提案内容

本モデル事業は、維持管理流通部門において、施主が積極的・継続的に住まいの点検・維持管理に参加できる取組みに重点を置く。

施主による維持管理を可能にする『ロングメンテナビ』の提供

■簡単入力の『ロングメンテナビ』

居住者による維持管理を可能にするため、表計算ソフト「Excel」で『ロングメンテナビ』を作成した。居住者には引渡し書類と一緒に『ロングメンテナビ』を渡す。

『ロングメンテナビ』は、①「長期修繕計画表」、②修繕費・修繕積立金の算定、③自主点検シート・住まいのカルテ・光熱費の入力・比較、④緊急連絡先表示、⑤日常メンテ対処案内の機能がある。『ロングメンテナビ』に居住後の住まいの情報を継続して記録することで、施主の維持保全意識を向上させ、維持管理に取り組むように促すことができる。

■講習会と住まいの情報共有

施主は居住前に『ロングメンテナビ』の講習に参加し、『ロングメンテナビ』の入力方法を始め、自主点検時のポイント、省エネなどについてもアドバイスをする。また、『ロングメンテナビ』に記録した「自主点検シート」を弊社と1年に1～2回やりとりし、住まいの維持管理状況を確認する。

さらに、建物に6箇所設置されている温湿度センサーの測定データは、居住者と弊社の双方で閲覧でき、住まいに不具合が発生していないかを確認できる。

修繕費・修繕積立金の算出と銀行との協力

「長期修繕計画表」を基に各周期の修繕費を建設当時の相場費用から算出する。修繕積立金も毎月無理なく積立できる金額で算定されている。居住者には、将来、住宅にかかる費用を明らかにし、説明することで、修繕金を積み立てることの重要性を認識させる。『ロングメンテナビ』にも修繕費・修繕積立金額は収録されており、施主はいつでも今後、住宅にかかる修繕費用と修繕内容の詳細を知ることができる。

さらに、修繕積立金の確保のために銀行と協力し、修繕金を積立定期預金扱いとして管理できる体制も整えている。

