

提案名	『京ぐらし』を次世代へ外装リノベーション事業	部門	既存住宅等の改修 (体制整備支援)
提案者	『京ぐらし』ネットワーク	種別	システム提案
構造	木造住宅(在来軸組)	建て方	一戸建て住宅

■提案の基本的考え方



本事業の地域である京都市は、三方を山で囲まれた山紫水明の自然と千二百余年に及ぶ悠久の歴史の地で、優れた伝統と文化を育んできた。

そのような中で、京都の市民は、今日まで引き継がれてきた「しまつの心」や「門掃き」、「打ち水」など、「持続可能なまちの知恵」を活かしている。住まいに対する愛着も、まさに長期優良住宅に相応しい「永く住み継ぐ」思いを、人々の深層に伝統として保持している地域である。永く住み継ぐ住まいへの愛着と、生活者として日々の暮らしにおける住まいの基本的な性能を確保して、現状の生活スタイルにマッチした住まいへのリノベーションが求められている。



一方、既存住宅の改修が発生するポイントと言えば、大きく2つの動機がある。一つは設備・外部廻りの老朽化・劣化、そして一つは耐震・省エネ・防火・防犯等の性能面向上である。内外部とも全面的改修は理想であるが、言われる所の費用として負担可能な「改修時の100万円の壁」が存在し、改修も維持管理も行われないうまま、住まいに対する「何もしない」時間が無為に経過している。「ここに住もう」「この家に住もう」思いを大切に、既存住宅に住みながら、まずハード面の基本性能向上を図り、人々の心に宿る「もったいない」という自主的な行動を合わせることで、既存住宅を活用・再生しながら、本当の意味での省資源・廃棄物削減にも寄与し、地球温暖化防止・低炭素社会にまで繋がる既存住宅改修事業を展開している。

■主な提案内容

① 『まず剥がす』外装リノベーションの提案

人間の体、住まいの健康診断も目診、触診、聴診し「己を知る」ことが全ての始まりである。住まいで言えば、構造躯体の老朽化改善、耐震化そして外皮の断熱化を図るには、既存の外壁を剥がす時が、理想のチャンスである。既存住宅の外装を『剥がす』メリットを最大限に生かし、住まいの耐震診断・建物調査を実施し、住まう方に「見て、触って、納得」していただき、住まいの外廻りの耐震改修、省エネ改修、外壁・開口部・屋根の改修を行うことが、既存住宅を長期優良住宅へと、まさに「衣替え」する第1ステップと位置付けている。

② 京都の街並み景観への配慮

京都の人々の「ここに住まう」を大切に、京都市の街並み景観条例に積極的対応を行い、地域の資産形成に寄与すると共に、合わせて防火性能も向上する。そのために耐震要素、省エネ要素、外装の性能・デザイン要素を盛り込んだ「京都市景観法対応のデザイン・商品仕様」のデザインコードを開発し、既存住宅の外装リノベーションに適用する。また、お客様への提案・施工にあたっては、デザインコード集を活用し、既存住宅改修においてお客様の要望の上位を占める「提案へのスピード対応」、「改修費用はどの位かかるの」という消費者の要望を満足させるスピード対応、かつ技術面での適切な提案・施工を容易に行える様になっている。



③ 我が家の未来改修計画書

お客様のご予算の都合で、第1ステップは外廻りの耐震・省エネ・外装改修のみを実施した場合、次の改修をお客様と共有しておくことが住まいを永く住まう上で大切である。工事をやって終わりではなく、「終わりが始まり」こそ、お客様の立場にたった提案である。その為に、設計時・引渡し時に3年後、5年後の改修計画を作成し、お客様の家族構成・ライフステージ・資金計画、住まいの状況に合わせて、第1ステップでは実施を見送った、例えば内部の耐震改修、内装・水廻り設備改修の計画書、すなわち「我が家の未来改修計画書」を工事完了引渡し時に工事報告書・工事記録写真等と合わせてお渡しする。本事業は、消費者の住宅性能向上への希求の現実的提案として、改修ステージを第1ステップ、第2ステップ、……と、そしてそれらを終えた段階で、耐震性も省エネルギー性も、設備・内装の更新も終えて、住文化と経済性のどちらの視点も満足して頂く、長期な既存住宅改修である。

#### ④既存住宅改修の展示場による改修の見える化と既存住宅流通

『京ぐらし』ネットワークは提案代表者である平安建材(株)を事務局として、お客様・会員工務店・会員設計事務所及び地域会員不動産業者に、事業を推進していく上での展示場を提供している。ネットワークを支える協力メーカーの耐震・省エネ・外装改修のノウハウを再現し、お客様に目に見える形で既存住宅改修をご理解頂ける展示場を京都市内に所有しているほか、京都市内に売りに出されている空家を、地域会員不動産業者から『京ぐらし』ネットワークの事務局である平安建材(株)が購入し、既存住宅改修の第1～3ステップ終了後の内外観をお客様に見える化し、耐震改修、省エネ改修、外装の性能・デザインを実感して頂くと共に、内装・設備関係も最終完成案として見て頂いている。



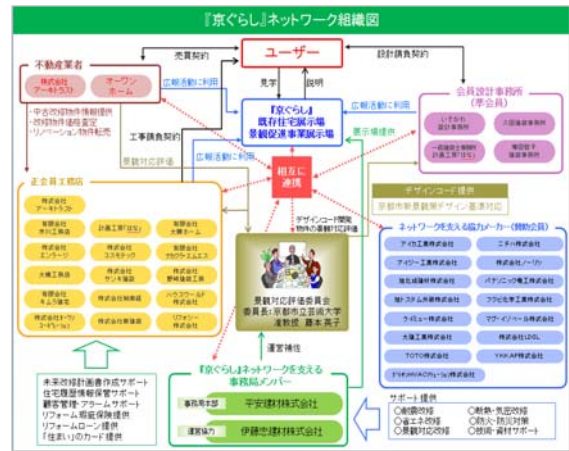
『京ぐらし』の日のオープンハウス

空家を使った展示場は、半年～1年経過後に、地域会員不動産業者を通じて一般のお客様に売却する一方で、別のエリアで既存物件を購入し、展示場として供給するサイクルで展開している。既に第1号の展示場である京都市歴史遺産型美観地区である上七軒の展示場は売却し、第2号展示場として京都駅南の東寺町に購入し、既存住宅改修の展示場としている。お客様への見える化による既存住宅改修による長期優良住宅提案と共に、会員工務店・設計事務所・不動産業者の研修の場、営業活動の場としても活用し、既存住宅流通の一翼を担っている。

#### ⑤リフォーム瑕疵保険、リフォームローン、緊急時のメンテナンス対応

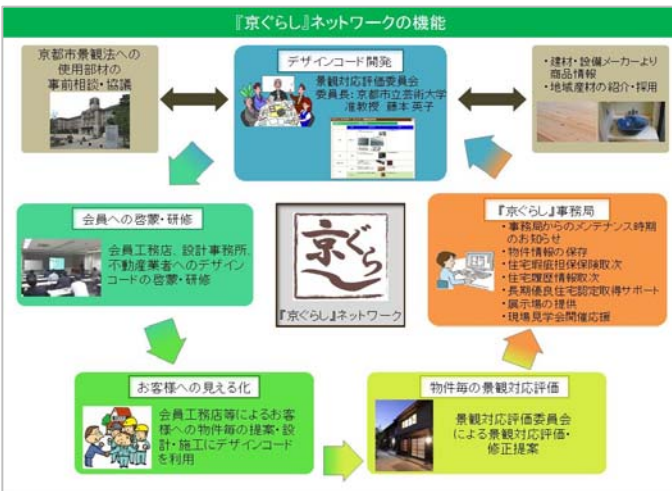
当事業における外装改修を含め全ての工事に対し、工事請負者以外の第三者で住宅瑕疵担保責任保険法人のリフォーム工事瑕疵保険も用意し、引渡し後5年間、瑕疵が発生した場合、保険で充当可能な仕組みもお客様の要望により加入する。

また、お客様の資金計画を補完する仕組みとして、(株)オリエントコーポレーションが提供するリフォームローンも併せて提供している。さらに、現実的には会員工務店単独での対応が難しい、引き渡し後のお客様の水廻りの水漏れ、トイレの詰まり、外窓のガラス割れ等、いわゆる緊急を要するホームサービス対応として、パナソニック電工の「住まいのアフターサービスリビングベル」を導入し、改修記録の保存・蓄積と共に、24時間365日、お客様からの窓口対応、別業者による緊急訪問・緊急補修を可能としている。



#### ■提案者からのコメント

既存の住宅ストックを活用・再生しながら、お客様の「ここに住みたい」「この家に住みたい」という思いを、お客様の家族構成・ライフステージに資金計画までを考慮した『京ぐらし』を次世代へ外装リノベーション事業により、京都の景観に配慮した現実的リノベーションとして進めることで、現状の「0か100か」の選択しか用意されないリフォームから脱皮して、「京都の景観に合った築30年の家に永く住み続けたい」思いを実現する既存住宅改修の先導的役割を果たすと確信している。また、この事業は、京都市が進める「カーボン・ゼロ」を目指す「地球共生型都市・京都」の環境モデル都市の既存住宅分野の一助でもありと考えている。既に行政の



の方々の展示場への来場を促しているが、ホームページのリンク等より一層、経済界・行政と連携した動きまで高めて行きたい。

さらに、ともすれば新建材、住宅設備機器の組合せで終りやすい既存住宅の改修にあって、京都ならではの地場産材である京北杉の無垢の床仕上材、信楽焼の重蔵窯の雨水散水用のかめ、既存柱・梁への柿渋塗り等の積極活用などにより、お客様へより上質な外観と空間のご提供を推進するとともに、現地見学会の実施はもとより、定期的な説明会・勉強会を開催することにより、お客様の満足が得られる既存住宅改修事業を推進して、長期優良住宅の普及を図っていきたい。