広告

戦後の住宅政策の力点は、圧倒的な住宅不足を解消することでした。特に高度成長期は人口の都市への集中が進み、都市の周辺部に大量に建売住宅がつくられました。その時代に供給された住宅は、建築基準法の違反や住宅の性能の不足など様々な問題を抱えていました。このような状況に対して国は2000年に建築基準法の抜本的改正を行い、建物の性能と木造建物の強度確保に中間検査を導入する等の規制強化を取り入れ、国の施策は住宅供給の数ではなく品質に大きく舵が取られました。さらに2006年には「住生活基本法」が制定されて、ストック重視型の住宅政策に転換されました。これまでの住宅を長く使うだけではなく、新規に供給する住宅を良質に変える方向性です。京都では築100年以上の京町家に関心が高まっていますが、周辺部には築30年で老朽化してしまった住宅が大量に拡がっています。日本の住宅は新築してから除却するまで平均31年と非常に短命です。一方、イギリスでは75年、アメリカでは44年と非常に長くなっています。これは、流通における中古住宅の評価の課題もありますが、良質な住宅が供給されてこなかったことにも原因があります。
少子高齢化が進む中、家族像も大きく変化してきています。都市部における単身世帯が増加し、住宅に求められる性能が変化しています。今後の京都における住宅供給はどのように展開されるべきなのでしょうか。その課題をテーマに対談を行いました。

ゼロの住宅展示場『京都ものがたり』より、モデルハウス「西陣・北山杉の家」

住宅供給事業者として、長く住まえる住宅を供給する責任

長谷川　京都で生まれたハイテク企業は、厳しいコスト競争の中、時代をリードする製品開発に取り組んでいますが、金城さんはそれを住宅事業で取り組もうとされているのではないでしょうか。

金城　法隆寺や東大寺南大門をご覧いただいてもわかるのですが、伝統的な木造建築は非常に長期間存在し続けています。この事実を見ても、木造建築は手入れをし続ければ、相当長期間使い続けることができるのではないか、と思います。私どもが所有している大原の民家（※1）は築100年を超えています。このことから、木造住宅は管理さえきちんとすれば、長期間もつのです。「お寺や立派な住宅はいい材木を使っているから」と思われるかもしれませんが、京町家を見ても、家を支える柱はそれほど太い材を使っているわけではありません。在来の木を使って高品質な家を建てようと思えば、きっちりとした施工をすることで、十分可能です。ロシアや中国をはじめ、アジア諸国の経済成長が想定される中、今までと同じような価格で材木が入手できるのか、疑問があります。私どもは、国産材、中でも京都産材を使う家づくりに取り組みだしているのですが、全体的にコストアップが予想される中、長寿命の家をつくることは財布にも優しいですし、何より環境への負荷を軽減することができます。

長谷川　昭和40年代後半には、世帯数よりも住宅戸数の方が多くなりました。土地神話が崩れ、住宅の価値そのものが問われるようになった今、良質な住宅の供給は企業としての使命でもあり、戦略でもあるのですね。家を選ぶ人も大事に住み続けたいという人も増加していますし、一次取得から終の棲家（ついのすみか）として考える方も増えて行くでしょう。その様な中、住宅事業者としての戦略をお聞かせください。

金城　やはり、クオリティの高いものを供給していくことでしょうね。伝統的建造物と近年の住宅の明らかな違いは、前者が無垢材を使って、材木をむき出しに施工（真壁）しているのに対し、後者は集成材を使って構造材を表に見せないような施工（大壁）をしています。真壁は外気に直接構造材が触れていますので、木が呼吸できます。ご承知の通り、木は伐採後も施工後も呼吸し続けていますから、常に通気を良くしておくことが必要です。私どもでは、「通気工法（※2）」を採用して、この課題に対処しています。次に、無垢材と集成材の違いですが、集成材は薄い木材を接着剤で固めたもので、無垢材と比較して反りや割れが無く、かつ強度が一定であるために、木造による大規模建築物も可能となりました。しかし、これが開発されて100年経っていませんので、100年もつのかはっきりしていません。ただ、60年経った集成材でも接着剤が剥がれたなどの話は聞きませんので、体感的で恐縮ですが、集成材も200年はもつと考えています。

長谷川　昭和40年代後半には、世帯数よりも住宅戸数の方が多くなりました。土地神話が崩れ、住宅の価値そのものが問われるようになった今、良質な住宅の供給は企業としての使命でもあり、戦略でもあるのですね。家を選ぶ人も大事に住み続けたいという人も増加していますし、一次取得から終の棲家（ついのすみか）として考える方も増えて行くでしょう。その様な中、住宅事業者としての戦略をお聞かせください。

金城　そうですね。ちょうど本を書いているときに自民党の200年住宅に関する取り組みを知って、資料を調べました。それを読むと理念的なことが中心に書かれていて、私もそれに対しては大いに同意をするところですが、私は住宅事業者として、より具体的にその実現方法を本で書かせていただいたつもりです。

金城（かねしろ）　一守（かずもり）氏

㈱ゼロ・コーポレーション　代表取締役社長。著書に「販売のプロが教える不動産の賢い見方」「200年住める木造住宅のつくり方」。また、MOOK本「まちなか建築にみる安心・安全の家づくり」を総合プロデュース。主催した「北大路まちなか住宅コラボレーション」が2004年度グッドデザイン賞を受賞。2007年には「京都まちなか住宅の改善」により都市住宅学会業績賞を受賞。

200年住み続けられる住宅づくりへの挑戦！

京都に密着した事業者の使命として

安心して長く住め、環境にも財布にも優しい家づくりのノウハウを丁寧に解説しています。全国書店で好評発売中。

㈱ゼロ・コーポレーション 代表取締役社長
金城一守 著
ダイヤモンド社1,575円（税込）

京都に根ざした事業者だからできること

長谷川　200年住宅をどのような形で供給していこうと考えておられるのでしょうか。

金城　特に求められているニーズとしては、都市周辺部の建売住宅が密集している界隈だと思います。建築後30年以上経った住宅では、快適に暮らすことが難しくなっていると推測できます。このような場所では、敷地形状や建築条件など様々な制約があり、施工がとても難しいのです。私どもはこのような場所においても良質な住宅を提供できます。また、低価格というのは大前提です。比較的小規模な住宅の建て替えに、当初購入した以上の価格を払うのは抵抗を持たれることが多いですし、「高価格・高品質」ではお客様のニーズに応えられません。

長谷川　施工が大事と言われていたのですが、そのあたりはどのように担保しているのですか。

金城　正直、私どものような規模の会社が「高品質住宅だ」と前面に出しても、なかなか信用されません。そこで、全てを公開することに踏み切りました。お客様には140ページものディテール集をお渡ししています。これを見ていただければ、どの部分がどのような工法を採用しているかわかりますし、その通りに施工されているかどうかを工事中見ていただけるようになっています。従来、木造住宅のディテール（詳細図）というのは棟梁それぞれが作成し、それを縦に継承していますので、横のつながりが無く定型はないのです。そこで、私どもは先人の知恵に学びながら、オリジナルのディテールを作り出しました。オプションも多数用意して、お客様の住まい方などにあわせた住宅が提供できるようにしております。さらに、お客様へのアンケートや、お客様から寄せられたクレームをホームページで全て公開しています。寄せられたクレームには真摯に対応いたしますし、その過程も公開します。全て公開していく中で、私どもの緊張感も高まりますし、お客様には私どもの姿勢を知っていただくことができます。加えて、現場の公開も行っており、これらの積み重ねの中で、お客様との信頼関係が生まれ、「高品質だが低価格な住宅」を理解、納得していただけるのではと考えています。

長谷川　戦後、量が求められた時代では、全国どこでも同じような家づくりがされました。その結果、その地域らしい景観が失われていき、その反省が求められています。京町家は伝統的な住様式であるだけではなく、コミュニティの関係など、暮らし方を体現したものです。しかし、スクラップアンドビルドの住宅供給の中、その様な近所づきあいや両隣との関係が希薄になってきました。金城さんは京都を中心に事業を展開されていますが、このような状況でどのような住宅供給が必要だと考えていますか。

金城　京都の敷地の特徴として、隣地と壁面が近く、また「うなぎの寝床」といわれる細長い形状の敷地となっていますので、パターン化された住宅商品を扱う会社では、なかなか対応できないのです。しかし、私どもは当初から京都でやっておりますので、それに対応できる技術を持っています。また、大企業と違って広告宣伝費や組織運営のための間接経費を低く抑えることができますので、その結果、価格も抑えることができるのです。また、長寿命の住宅を供給するには、しっかりした施工だけではなく、定期的なメンテナンスが欠かせません。そのために私は「大棟梁制度」が必要だと考えています。昔は地域に出入りする大工がいて、家を建てた後も、用聞きをしながら家とつきあっていました。しかし、戦後は業者が施主として住宅を工務店に発注し、業者が販売していました。居住者が施主でなくなったのです。このために家のメンテナンスをする窓口を持たなくなり、維持管理を困難にしています。そこで、私どもは構造については50年保証をお約束しており、住宅の定期検診を随時実施しながら、長くお付き合いしていきます。その様な中で、多世代に渡る家の住み継ぎにお付き合いしていきたいと考えています。

長谷川　まさにハイテクとローテクの組み合わせですが、その取り組みを始めるようになった経緯はどのようなことからなのでしょう。

金城　恥ずかしい話なのですが、今から5年ほど前に大雨の日がありました。その時、会社の電話が鳴りっぱなしだったのです。そのほとんどが雨漏りに関する内容で、私は衝撃を受けました。しかし、現場レベルでは「住宅の雨漏りは良くあること」と平然とした対応だったのです。私はその状況を知り、何とかしなければいけないと思い、建築を一から勉強し直しました。そして、建築の現場では見積もりから材の発注、施工に至るまで合理的に進めるという仕組みが無いことを知りました。そこから住宅づくりのシステムや社内の体制を全て見直していきました。その結果、53ケ月連続で雨漏りの物件ゼロを更新しています。（※3）

長谷川　取り組まれている内容は、いわば「住宅産業のベンチャー」ですね。しかし、住宅を長く使うためには、施工だけではなく維持管理も重要となり、居住者の取り組みも求められるのではないでしょうか。以前はまめに畳や床板をあげて床下に空気を入れるなどのメンテナンスを自主的にしていましたが、最近ではその様なこともされなくなっています。「家と向き合う」ことが減っていますよね。また、住まう家のブランドづくりだけではなく、いかに京都の住宅となっていくかという、「京都とのコラボレーション」も必要なのではないでしょうか。

金城　おっしゃるとおりです。施工や防蟻処理、雨水の浸入チェックだけでは、200年住宅の実現は無理です。そのため、私どもでは定期的にお客様を対象にセミナーを実施して、家づくりだけではなく、暮らし方もお話ししています。つまり、200年住宅を実現するには、お客様は大事なパートナーです。「30年住めればいい」というお客様は全く手入れをされなければいいですし、200年住み続けたいお客様には、そのことが可能な住宅として提供しています。お客様に様々な選択ができる住宅を供給することが、私どもの使命だと考えています。まちづくりについては、私どもは家づくりを軸として貢献していきたいと考えています。つまり、良質なストックを提供するとともに、街並に馴染むようなコミュニティとの融和が必要であると考えています。そしてその集積が、京都の景観となっていくのです。私どもの家づくりのノウハウと姿勢については、住宅展示場「京都ものがたり（※4）」にお越しいただければ、おわかりいただけると思います。どうぞお気軽にお越し下さい。

長谷川（はせがわ）　和子（かずこ）氏

㈱ケイアソシエイツ　プロデューサー。静岡県浜松市出身。昭和45年KBS京都入社。アナウンサー、報道部長、取締役などを歴任。テレビ討論番組「どうする京都21」では、京都が抱える様々な課題に取り組み、看板番組に育てた。

※1 元旅館であった京都市左京区大原の古民家をゼロ・コーポレーションが大規模改修し、再生した。2001年完成。
※2 透湿防水シートで建物の壁全体を覆い、外壁材との間に空気が流れる層を設けて、壁内の水分を外に放出する工法。建物の耐久性を高める。
※3 ゼロ・コーポレーション標準施工による建物が対象。
※4 京都南インターを降りてスグ。ゼロ・コーポレーション単独住宅展示場。下記広告参照。

ZERO

グッドデザイン賞受賞！
北大路まちなか住宅コラボレーション

200年住める木造住宅とは

ゼロの家は、書籍「200年住める木造住宅のつくり方」にそって、建てられています。
これまでの「スクラップ&ビルド」から「ストック」へ。
環境にも財布にもやさしい家づくりののノウハウをお教えします。

京都南IC第2出口降りてスグ！
毎週土曜日 ナイター営業中！ ※午後10:00まで

水曜日を除く毎日オープン！
午前10:00～午後7:00
マップコードをご利用下さい。
mapple 7404746*84

［京都南インター展示場］
京都市伏見区竹田西小屋ノ内町50

西日本最大級！
ゼロの住宅展示場「京都ものがたり」でお会いしましょう。

ゼロホーム 0120-021-046
ゼロ に 行こう ゼロ ホーム

㈱ゼロ・コーポレーション
宅建業許可／国土交通大臣（3）5454号　建設業許可／国土交通大臣（特-18）21899号
京宅協会員　近畿公取協会員

本　　社／〒603-8242 京都市北区紫野上野町108-1 TEL.075-495-1000(代) FAX.075-493-5680
西院支店／〒615-0016 京都市右京区西院西淳和院町52-11 TEL.075-321-6966(代) FAX.075-321-6960
左京支店／〒606-8151 京都市左京区一乗寺花ノ木町13-1 TEL.075-701-3002(代) FAX.075-701-3455
四条支店／〒604-8124 京都市中京区高倉通り四条上る帯屋町574 TEL.075-222-1390(代) FAX.075-222-1308
南部支店／〒601-8042 京都市南区東九条西御霊町30-3 TEL.075-671-8001(代) FAX.075-671-8030
神戸支店／〒651-0092 神戸市中央区生田町1丁目4-1 ショダリ21ビル3F. TEL.078-265-6666(代) FAX.078-265-6662
管理センター／〒604-0924 京都市中京区河原町二条西南角 河原町二条ビル3F. TEL.075-221-4400(代) FAX.075-221-4477
販売展示センター／〒604-8124 京都市中京区高倉通り四条上る帯屋町574 TEL.075-222-1790(代) FAX.075-222-1308
マンション事業室／〒604-0924 京都市中京区河原町二条西南角 河原町二条ビル3F. TEL.075-221-4400(代) FAX.075-221-4477
ルージア伏見 モデルルーム／〒612-8307 京都市伏見区景勝町29-5　0120-701-750　FAX.075-603-5224

■掲載内容についてのご意見やお問い合わせは、当社企画室まで。
http://www.zero-corp.co.jp/
TEL.075-492-8807（企画室）