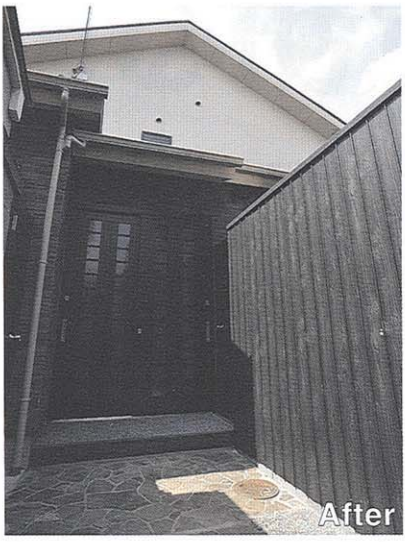
CASE2

地域の家づくりに精通したリノベーション提案

ゼロ・コーポレーション［京都府］

施工後の性能の目標値を明確に提示



家と家の間の細い路地奥の住宅リノベーション事例。コンクリートは一輪車で少しずつ運んだ

性能の目標値を明示

ゼロ・コーポレーション（京都府京都市、金城一守社長）は1981年設立。京都市内を中心に戸建て住宅を供給し、リノベーション事業部を立ち上げたのは2006年。これまでに10数棟の施工実績がある。

同社は低価格で高品質な住宅の提供をモットーとし、新築住宅には構造50年保証、雨漏り10年保証をつけている。この方針をリノベーションでも踏襲し、基礎は基本的にベタ基礎にし、梁を増やして筋交いを入れ、柱を根継ぎして基礎や軸組の補強を徹底している。京都で新築戸建てを供給してきた同社は、京都ならではの建て方に精通。構造上問題があっても適切な補強提案ができる。

このほかにも、断熱材や外壁の再施工、屋根の葺き替え、防蟻処理など、経年劣化の激しい中古住宅でも新築レベルまで性能を引き上げる。既存住宅の寿命を30年延ばすことが目標だ。

改修は新築と比べ、施工後の住宅の性能がわかりにくい。同社は住宅性能表示制度（既存住宅）などによる目標値を設定。「構造躯体の倒壊等防止」で等級1、「温熱環境」と「維持管理」で等級2以上、床の水平精度は誤差±6㎜／1000㎜までと提示している。

残せるものはできるだけ残す。必要に応じて取り外した材も保管し、他の部分や別の工事で再利用する

配管は基礎の上に露出させ、メンテナンスしやすくする

新築時にならって改修保証書として構造10年、雨漏り2年の保証をつけ、定期点検も実施している。

リノベーションの必然性

京都は狭小地・狭小間口が多く、連棟で外壁がない、重機などの大型車が入りにくいなど工事自体が難しい。建ぺい率や接道義務などの条件を満たしていない住宅も多く、建て替えには建築面積を減らす必要があったり、道に接していないためそもそも建て替えられなかったりというケースが多い。「リノベーションを提案したというより、建て替えの相談を受けたが建て替えられなかったのでリノベーションすることになったケースがほとんど」（同社担当者）だ。

京都には耐震性などが不足した住宅がたくさんあるが、そうした理由で建て替えられない住宅も相当数にのぼる。難しい工事を引き受けられる業者は少ない。「リノベーションは京都に必要なもの。京都の家づくりを熟知したわが社ならではのリノベーションで、安心・安全な家を増やしていきたい」（同）。

同社はこれまでの実績をもとに「京都型リノベーションシステム」を提案、第2回超長期住宅先導的モデル事業に採択された。今後より積極的にリノベーションを提案していくという。

■ゼロ・コーポレーション
高品質・低価格の住宅供給をすすめる一方、「公開」を建築コンセプトに掲げ、雨漏りなどのクレームの報告やその検証記録を公開している。
京都府京都市
☎075・495・1000

「新建ハウジング」2009.1.20号掲載