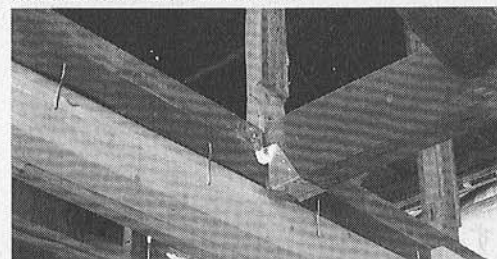


特集：200年住宅への挑戦

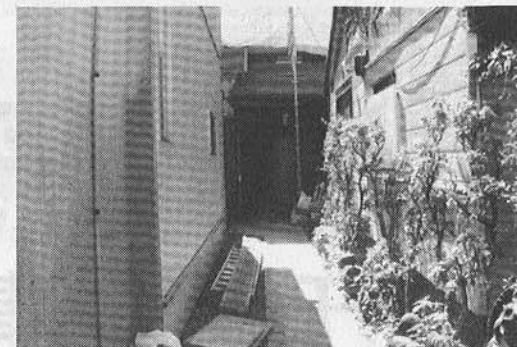
間取り変更時は、梁を増やして補強し、快適かつ耐震性の高い空間を提供する。



ゼロ・コーポレーション

「京都型リノベーションシステム」

京都の狭小住宅、リノベで長寿命に



リノベーション前後。重機が入れないほど細い路地奥の住宅で、基礎のシロアリ被害もあったが、リノベーション後は耐震性も確保し、光と風を取り入れた快適な住宅に変貌。
①施工前 ④施工後



同社が推進する「ゼロ・リノベーション」とは、既存住宅を構造までいったん戻して大補強を行い、耐震、防風、耐火性能をレベルアップさせるもの。「今ある住宅の寿命を30年以上伸ばす」(同社)のが大目標で、リフォームでは珍しい、性能保証(構造体で10年、雨漏り2年)も行なっている。

までの情報をWEBなどを使得つて消費者にすべて公開するという業界でも稀なものだ。
公開をモットーにする。とで、すでに、情報管理体制が格段にレベルアップを遂げていた。いつ、どこで、どの家のどの部位にどのようなクレームがあり、どのような対応をしたのか、詳細な履歴をデータとしてIT管理し、社内で長期にわたって保存・閲覧できる仕組みがすでに構築され、運用されてきた。これが、リノベーション後の履歴管理にも活用された。

対策がたやすい。ところが、各施工者が独自のやり方でビスを打って、ちり切れがでてしまったら、どの工程がミスにつながったのか、直し方はどのようにすればいいのか、検証をしていないので再発生の可能性につながってしまった。だからこそ、ディテール集の徹底遵守を進めているのだと言ふ。

企業家の深田室長によれば、「狭小敷地や路地奥など、建替え不可の敷地で注目され始めてきた」と言い、受注も順調に進み始めてきたようだ。
モデル事業で付加したのは主に、①温熱等級のレベルアップ(性能表示制度の等級3相当)、②構造材や化粧材に、京都市が地域産材として認定した北山杉材「みやこ杉木」をできる限り活用し、森林資源の整備促進につなげるとともに、施主の希望により前建物の古材(梁や柱、ふすまなど)を活用することで建物の低炭素化を目指す、③定期点検の実施と最長20年にわたる構造体保証④設計図書やメンテナンス履歴の管理など、所有者変更時にも対応できる長期的維持管理システムなど。モデル事業が求める超長期住宅に必要なファクターをバランスよく提案した。

もう一つ大きいのが、「クレームゼロ」を目指すなかで培われた高度な施工品質。新築並みかそれ以上の性能を目指す、同社のリノベーションは、施工品質が建物の命運を左右しかねない重要なファクターにもなる。

施工ディテールを遵守

品質向上に向けた体制は徹底している。同社ではクレームの原因と対策について検証を重ね続けた結果、釘の打ち方一つまでを丁寧に指示する、独自の施工ディテール集を完成させており、施工事例集の遵守を自社はもちろん協力業者にも徹底させているという。
150ページにも及ぶディテール集の中から、深田氏が抜粋してその勘所を説明してくれた。「たとえば、クロスのちり切れがクレームになった場合、そもそもディテール集では内装材に打つビス間のピッチは何ミリとさつちり決めており、その施工法でちり切れが生じた場合ならば、その原因も直し方もしっかり検証して取り決めているので、次の

公開の取組、リノベで活用

ただ、深田室長は「超長期住宅モデルといっても、特別なことをしたわけではない」と、ここでも無げに言う。その自信の裏には、6年にもわたる同社独自の「公開」の取組の成果があった。その取組とは、建築工程や施工者、現場管理体制のみならず、クレーム事例と対策

対策がたやすい。ところが、各施工者が独自のやり方でビスを打って、ちり切れがでてしまったら、どの工程がミスにつながったのか、直し方はどのようにすればいいのか、検証をしていないので再発生の可能性につながってしまった。だからこそ、ディテール集の徹底遵守を進めているのだと言ふ。

深田氏が「施工者による品質のバラつきをなくしたこと、公開による緊張感で業者のレベルも格段に向上した」というように、取り組み前と比べたクレーム数は10分の1以下に。雨漏りについてはほぼゼロにまで近づけ、京都の業界他社を驚かせた。
というのも、狭小地の多い京都では搬入や施工場所の制限が多く、床鳴りや壁からの雨漏りなどの細かな瑕疵が頻繁に発生するのが常だったからだ。
こうした品質向上の取組みは、一朝一夕にできるものではなく、リノベーションでも大いに生きる。瑕疵ゼロを目指した中身の濃い取組が、モデル事業が目指した「超長期の安心」をリノベーション事業でも先導していきそうだ。