



◎はせがわかずこ 静岡県浜松市出身。1970年報社通信社(現報社放送)入社。報道部長、取締役、討論番組「どうする京都21」プロデューサーなどを務め、2006年株式会社アソシエツト設立。京都クオリア研究会、京都ブランド研究会事務局を担当。

# 京都の勇気が新しい道を示す

長谷川和子  
プロデューサー

紅葉の季節を迎え、京都の町は観光客で賑わっている。その目で見て、江戸時代から残る町家など京都らしい町並みだ。だが、そんな歴史ある町並みにも存続の危機は迫っている。京都でも全住宅中の非木造建築が5割を超えた。町並みを守ろうという機運が高まる一方で、マンションなど大型住宅の建設が進んでいることも事実。変わり行く姿が浮彫りになっている。

京都はもともと職住接近の町。大量生産大量消費ではない高付加価値を生む知識集約型産業や文化産業も多く、一子相伝を守るそれら個人事業者が、古い町並みを残した要因でもあった。が、京都を支えてきた伝統産業も時代の変遷には抗えず、衰退の一途を辿っている。そんな時代において、住宅事情や景観の変化をいとめることは難しい。保存が開発で大激論となった京都の景観条例にも、古いものは守りつつ新たな景観を創るという視点が盛り込まれた。

世界的な金融危機から1年、石油に依存した近代産業が破綻し、環境問題、貧富の格差拡大など地球規模の課題を我々は突きつけられている。21世紀の世界秩序をどう構築し、そのなかで日本がどのような役割を果たすかが今問われている。いよいよ京都の出番だ。東京を中心とした画一的な価値観ではなく東京の対極にある歴史都市として、また、世界目録で「モト」を捉える京都だからこそできる、新しい道、あるべき姿を示すべき時がきたのだ。

150万人が暮らす、年間5000万人もの観光客が訪れる京都。大学も、宗教も歴史もあるこの舞台に、世界の人材が集まり、交流し共鳴しあう町となることを求められている。従来の発展とは異なる一歩を踏み出す京都の勇気が、地球の未来を救う力になるはずだ。「京都から、世界の人々を感動、感動させるような都市づくり策、地域主権国家実現のための各種調査・提言を行い、その具体化を図る」ことを目的とした京都クオリア研究会でも、職住接近をキーワードに「時間創造」「多才開花」などの京都づくり策を発表している。その実現に向けての活動を本格化するときが来た。



企画・制作=京都新聞COM計画部

# ゼロの100年住宅

## 「公開」と「品質」へのこだわりの軌跡

従来から「100年住宅」の概念を言い表したロジックや法的根拠になるものはありません。それに近いものがあるとすれば、「住宅性能評価・劣化の軽減」において等級3(最高等級、構造躯体が75~90年の寿命を持つ)となる建築工法ですが、しかしこれ100年は持たない性能です。

また、建物が長寿命住宅でも、屋根材や壁材、サッシ等には100年の寿命はなく、木造住宅はシロアリや雨漏りに弱い。詳細な定期点検も必要不可欠です。住宅を100年持たせようとするには、屋根、壁、サッシ、配管等を、躯体を傷めないように取り替えるシステムをつくり、さらに、建物全体をアフターメンテナンスがしやすい構造にしておく必要があります。

しかしながら、これらすべてができたからといって「100年住宅」になるのかというと、そうではありません。万一、施工の際に「手抜き」があれば、根本的な性能を確保することはできないのです。

ゼロの「100年住宅」は、「公開施策」により、雨漏り軒数、クレーム記録、お客様アンケートの中身、さらには建物のディテールや建築途中の現場まで、ほとんど余すことなくお客様や一般の皆様に見せておいております。これら衆人環視の下で施工した建物は、客観的に性能品質を担保される建物になっています。

また、ゼロでは、構造50年保証にともなう定期点検、クレームやメンテナンス、改修や修繕などの状況をすべて記録し、管理しております。このシステムで作成される「住宅履歴書」は、お住まいになっただけでなく、後にその住宅が流通された時に、次にご購入されるお客様の安心のアイテムになります。

「施工品質」「公開施策」「住宅履歴書」……これらのすべてを完備することで、ゼロの「100年住宅」は実現しているのです。



- 1月 「ゼロの100年住宅」コンセプトの発表、展開開始
- 2月 住宅履歴書の発行開始
- 6月 構造20年保証にともなう10年点検の開始(1999年お引渡し分~) 全戸「長期優良住宅」への対応開始



- 1月 「200年住める木造住宅のつくり方」出版
- 12月 国土交通省「超長期住宅先導的モデル事業」に採択



- 12月 「京都のまちなか住宅の改善」への功績により、社長が「2007年度都市住宅学会業績賞」を受賞
- 2月 「まちなか建築にみる安心安全の家づくり」出版



- 7月 構造50年保証の開始
- 11月 全棟水掛試験の開始、雨漏り軒数公開の開始



- 9月 「標準ディテール図面集」の作成、お客様への公開開始
- 10月 「メンテナンス記録」「お客様アンケート」の公開開始



- 6月 構造20年保証、雨漏り10年保証の開始

シリーズ6  
低炭素社会での100年住宅の暮らし

ゼロでは、1994年から構造10年保証を開始していましたが、2000年に施行される「住宅品質確保促進法」に先回りし、構造保証を20年まで延長しました。

ゼロでは、2割の新材木造住宅で雨漏りが起こっていると言われていました。水害住宅の天敵「雨漏り」を撲滅するため、全棟の水掛試験の実施と雨漏り軒数の公開を開始しました。

公開施策・水掛試験等への取り組みにより、ゼロの建物品質はより確保されたものとなりました。この年、構造保証を20年から50年に延長し、お客様により長く安心していただける建物を提供しております。