

2019年10月15日

## 京町家を現在の性能に蘇らせるリフォーム改修の ビジネスモデル「京ぐらし」ネットワーク 次世代バージョン「醍醐寺の家」のご案内

平安建材株式会社

◇この度、京都を地元とする住宅建材商社の平安建材株式会社(京都市右京区、創業1947年、社長:中村憲夫)は、わが国サッシのトップメーカーであるYKK AP株式会社の協力の下、明治40年に建てられた木造住宅を現代の最新性能の住宅に甦らせるリフォームのモデルハウスをオープン致しました。

◇2011年、弊社は地元で優秀な技術と経験を持っている設計事務所、工務店、また地域の情報に精通した不動産業者、パナソニック株式会社やTOTO株式会社をはじめとする有力建材メーカーと共に、最新の建材商品と“匠の技”を活用して京町家を現代の性能に再生させ、流通させるビジネスモデル「京ぐらし」ネットワークを組織し、これまで16棟の京町家を含む木造住宅の性能向上リフォームを行ってまいりました。

「京ぐらし」ネットワークの改修仕様は、外壁を剥がす事から始めます。剥す事で、容易に構造躯体の劣化状況の確認が可能になり、耐震化と断熱化の工事を一度に出来るので、工期短縮や建築コスト削減に繋がります。この仕組みは、国土交通省補助事業である長期優良住宅化リフォーム推進事業[提案型]で、平成27年度から3年連続で採択されています。

◇今回の「醍醐寺の家」プロジェクトは、これまでよりも更に進んだ断熱、耐震性能に加え、話題になっているIoTハウスの仕様を取入れ、古い木造住宅であっても最新の商材や技術により安心・安全・快適かつ省エネになる住宅にリフォーム出来る事を広めてまいります。

また、このプロジェクトは京都市より後援名義等仕様許可(都住政第84号)を取得しています。

### 「京ぐらし」住宅の価値を体感する見学会

◇「京ぐらし」ネットワークのリフォームは、国土交通省が位置づける「長期優良住宅」の要件を備えた高気密高断熱、耐震性能などを組み込んだもので、住宅の外観、水廻りをメインとした従来の住宅リフォームとは一線を画すフル・リノベーション(全面改修)を特徴としています。

また、今後の住宅に普及するとされるIoTを携帯端末での制御のみとしているものとは異なり、テレビやエアコン、照明、自動掃除機、浴槽へのお湯はり等をAIスピーカーとの連動により“声”での制御を可能にし、体感できるものとしております。

京町家に対する耐震性、省エネ性の性能向上改修の効果とIoTハウスの便利さを体験いただけるモデルハウスとするべく、京都の歴史ある社寺であり世界文化遺産の醍醐寺の真西に中古住宅を購入し、全面リフォームを実施しました。

「京ぐらし」リフォームの性能と価値を多くの方々に体験して頂きたい、以下の通り見学会を開催致します。

報道向け現地説明会:10月25日(金)

13時30分~14時30分

一般向け現地説明会:10月26日(土)、27日(日)

両日とも10時~15時

所在地 : 京都市伏見区醍醐西大路町 79-1

## 「醍醐寺の家」プロジェクトの概要

◇所在地：京都市伏見区醍醐西大路町 79-1

◇明治 40 年築(築後 112 年)、その後昭和 40 年に増築(築後 54 年)

◇耐震性能：上部構造評点:1.50 (住宅性能表示に於ける耐震等級3相当)に引き上げ

◇断熱性能：外皮平均熱貫流率(UA):0.46W/(m<sup>2</sup>K) [HEAT20G2]  
(北海道並みの断熱レベル)

◇IoT ハウス(AI スピーカー連携)※

IoT【アイ・オー・ティー】とは Internet of Things、日本語では「モノがインターネット経由で繋がること。例えば、外部からスマートフォン等で家電のON・OFFの確認や制御ができることです。本プロジェクトでは AI スピーカーとの連携で住宅設備機器や家電が“声”で制御できます。

## 今後の展開について

◇京都市においては、中心部では新景観政策での高さ制限や景観規制があり、また京都独特の住宅事情から現行の建築基準法での既存不適格及び再建築不可の建物が多く点在している状況であります。

現在、京都市も耐震改修の助成制度について助成を受けられる対象を、建物所有者(空き家の所有者や不動産事業者)にも拡げる等、京町家の流通促進に取組み進めています。

私どもは、「京ぐらし」の進める性能向上リフォーム改修が中古住宅の健全化に繋がり、京町家の保全にも貢献できるものと考えます。また、資産価値が低く安全性に乏しい住宅を蘇らせ供給することは、新たな住人が増加し地域の活性化、人口減少に歯止めを掛けることにもつながると考えます。

「京ぐらし」ネットワークが取り組むビジネスモデルが、古都の景観保全と、暮らしの安心安全のため、今後の京都の大きな力になるものと信じ、参加事業者一同、事業の普及と拡大に引き続き務めてまいります。

## 本件についてのお問い合わせ先

「京ぐらし」ネットワーク事務局

平安建材株式会社 企画部

電話:075-312-3221

担当:水嶋



## 資料編 ①

### 「醍醐寺の家」の詳細

#### ◇モデルハウスの概要

改修の効果を体験いただけるモデルハウスとするべく、京都の最も歴史のある社寺であり世界遺産の醍醐寺の近隣に中古住宅を購入し、全面リフォームを実施しました。

所在地	京都市伏見区醍醐西大路町 79-1
敷地面積	101.29 m <sup>2</sup>
建ぺい率	60%
容積率	200%
用途地域	第二種中高層住居専用地域
防火地域	規制なし
景観保全	醍醐周辺特別修景地域 風致地区第3種地域

#### ◇リフォーム費用(施主様参考価格)

例:延べ床面積 50 m<sup>2</sup>の場合

屋根、外装の景観・耐震・断熱リフォーム	8,000,000 円
設備機器全般	2,000,000 円
耐震設計・その他設計	300,000 円
現場管理・諸経費	1,500,000 円
合 計	11,800,000 円

#### ◇今回の改修のポイント

- 1)耐震性の向上 ★
  - 2)防火性能の向上
  - 3)省エネ化(気密・断熱化＝温熱環境性能の向上、) ★
  - 4)京都市の新景観政策への対応 ★
  - 5)バリアフリー化 ★
  - 6)住宅の長寿命化(維持管理性能の向上、劣化性能の向上) ★
  - 7)地域産木材の利用 ★
  - 8)IoT 導入による住宅設備機器及び家電の音声制御の実現
  - 9)雑貨店 INOBUN とのコラボ、専属デザイナーによる内装、家具、雑貨のコーディネート
- ※★印には、利用できる助成金制度、減税制度がある。

## 「京ぐらし」ネットワークの改修の特徴

◇会員工務店向けには、施工技術研修の他、補助・助成制度の説明や申請代行を行っています。

◇不動産業者向けには、中古住宅の売買を目的としたリフォーム改修に行政の助成金を使う事が出来るばかりでなく、耐震改修後の住宅を販売する場合に購入者に対して新築と同様の住宅ローン減税が適応される為、新築住宅を販売するのと同じ減税メリットを打ち出す事が出来ます。

◇一般消費者向けには、改修の工事費用に耐震化やバリアフリー化など、行政の各種補助・助成制度活用や耐震改修や省エネ改修に関わる各種リフォーム減税制度活用、かつ、省エネ化によって住宅の光熱費の削減や太陽光発電活用など、金銭面で二重三重のメリットが感じられる企画、提案を行います。

また改修後の住宅では、地震に対する安全・安心、気密・断熱化による快適さと健康的な暮らし（屋内の温度差によるヒートショックを軽減）を実現する事ができる他、将来の暮らし方の変化に合わせて間取りが容易に変更可能な事、長く暮らし続ける為の家そのものの維持管理などの点で優れた特徴を持たせています。

更に、ネットワークを活かして、中長期改修プランの提案、施工記録の保存、リフォーム瑕疵保険、24時間緊急メンテナンス対応などのサービス提供を行い、お客様に長きに渡って安心して快適に住んで頂ける長期優良住宅の提供を行います。

更に、地域産木材の利用も組み込むなど、地元京都の産業振興も視野に入れた取り組みとしています。

事務局：平安建材株式会社

設立年月：2011年4月(2009年組織化)

HP：<http://kyogurashi.com>

### 会員名簿(2019年4月現在)

正会員 (工務店)	1	有限会社市川工務店	9	株式会社新建築
	2	有限会社ウェアハウス	10	都住建株式会社
	3	海老名製材株式会社	11	有限会社ナカクラ・エムエス
	4	株式会社エンラージ	12	株式会社ハヤタウッドユーホーム
	5	株式会社オーワンコーポレーション	13	有限会社増永工務店
	6	株式会社合田工務店	14	株式会社ライブエステート
	7	株式会社コスモテック	15	株式会社洛斗コーポレーション
	8	株式会社城南組		
賛助会員 (建材メーカー・商社)	1	アイカ工業株式会社	12	トクラス株式会社
	2	アイジー工業株式会社	13	TOTO株式会社
	3	旭化成建材株式会社	14	ニチハ株式会社
	4	旭トステム外装株式会社	15	株式会社ノーリツ
	5	伊藤忠建材株式会社	16	パナソニック株式会社ライフソリューションズ社
	6	株式会社ウッドワン	17	フクビ化学工業株式会社
	7	エイム株式会社	18	マグ・イソパール株式会社
	8	ケイミュー株式会社	19	吉野石膏株式会社
	9	住友林業株式会社	20	株式会社LIXIL
	10	ダイトHVACソリューション近畿株式会社	21	YKK AP株式会社
	11	大建工業株式会社	22	一般社団法人日本第三者住宅品質検査技術者認定機構
特別顧問		坂田基禎建築研究所	準会員	久田建築事務所

## 資料編②

### 「京ぐらし」ネットワークの概要

#### 1. 京都の景観と地域の安全を目指します

◇歴史都市としての京都を語る上で欠かせないものとなっているのが、美しい景観、街並みです。

しかし、景観の主役ともなる京町家の多くがいま、危機的な状況に瀕しています。

2008～2010年に実施された「京町家まちづくり調査」(実施主体:京都市、(財)京都市景観・まちづくりセンター、立命館大学)によると、市内全域に約4万7千戸の京町家があり、そのうち約5千戸が空き家になっています。

◇通常であれば、古くなった家や土地を売りに出し、新しく「住みたい」と思う人が 購入、家建て替えるなどして「街そのものの新陳代謝機能」が奪われることはありません。しかし、京都の場合はいくつもの特殊事情があり、通常の代謝機能が働きにくくなっています。

例えば、法律の問題です。京町家の多くは、細い路地に面して建てられている場合が多く、建築基準法などの法令に「既存不適格物件」となり、建替える事ができない「再建築不可」の状況にあります。また、耐震や耐火の基準を定めた1950年の建築基準法の施行以前に建てられており、建て替えとなると、構造から見直さなければなりません。

こうした状況から、「空き家」がそのまま放置され、場所によっては倒壊寸前になり市が強制的に取り壊しを行うようなケースも出てきています。歴史都市京都にとっても、また地域の安全安心という意味でも、もはや「空き家対策」は、待ったなしの状態にまで来ていると言えます。

#### 2. 課題解決のためのビジネスモデル＝中小事業者の知恵と技術を結集したリフォーム

◇こうした状況を何とか解決し、古都の景観を失うことなく「街としての代謝機能」を復活させようと、2009年に弊社が主要建材メーカーと地元の建築関連事業者約30社で2011年に組織化したのが、「京ぐらし」ネットワークです。

◇大きな災禍に見舞われることなく古い町がそのまま現代に引き継がれている京都では、地権者と家主が違い、連棟の一部は空き家で一部は借り主がいるなど複雑な権利関係がいまも存在しています。私権に介入できない行政にまかせているだけでは、「空き家」問題はなかなか解決しません。そこで、「京ぐらし」ネットワークでは、地元中小事業者ならではの経験と知恵、技と工夫をこらし、「空き家」を建て替えることなく、「リフォーム」だけで「住宅新時代に適合する高付加価値な京町家」への再生に取り組みました。

これは、新たな住宅資産としての価値を生み出すことで、「放置された空き家」をなくしていこうというビジネスモデルです。

#### 3. これまでの「京ぐらし」のリフォームの実績 (これまでの改修実績の現場名と竣工年の一覧)

- |                    |                |
|--------------------|----------------|
| ①2009年10月 上七軒の家    | ⑫2016年9月 梅小路の家 |
| ②2011年2月 東寺西の家     | ⑬2016年10月 東山の家 |
| ③2011年7月 上京の家      | ⑭2017年2月 西ノ京の家 |
| ④2011年9月 三条の家      | ⑮2017年4月 長岡京の家 |
| ⑤2011年10月 東福寺の連棟借家 | ⑯2017年8月 東山の家  |
| ⑥2012年6月 建仁寺の家     |                |
| ⑦2012年8月 東山三条の家    |                |
| ⑧2012年11月 二条城北の家   |                |
| ⑨2014年11月 清水五条の家   |                |
| ⑩2015年3月 三十三間堂の家   |                |
| ⑪2015年9月 北野天満宮の家   |                |