京都新聞創刊130年記念

京都創才 ◆ 凛談 ―130年からのメッセージ 00

激動の時代。私たちは何を携えて進むのか。日本文化の源流「京都」から発する清新なメッセージが、京都、滋賀、日本、世界の進むべき指針を問いかけます。

◎たかだ・みつお
1951年京都市生まれ。京都大学大学院修了。専門は、建築計画学、居住空間学。現在、日本建築学会理事、都市住宅学会副会長、京都府建築士会副会長、京都市住宅審議会会長など。著書に、「京の町家考」「町家型集合住宅」など。日本建築学会賞、都市住宅学会賞、日本建築士会連合会賞など受賞。

「京町家」を つくる新しい 意味

高田光雄
京都大学大学院教授

既存の「京町家」の保全・再生だけでなく、新しい「京町家」をつくろうという機運が高まっている。何故なのか。

背景には先ず、「京町家」の減少がある。京都市景観まちづくりセンターなどが行っている「京町家まちづくり調査」の結果によれば、都心部の「京町家」は毎年約2％ずつ滅失し、レッド・リストに載っている絶滅危惧種のようになる恐れがある。新しい「京町家」をつくらなければ、生活の場としての「京町家」の健全な保全も考えにくくなっている。

一方、京都市では、2007年より「新景観政策」が強力に推進されている。とはいえ、都心景観の拠り所とされる伝統構法の「京町家」は、これまで建築基準法上、既存不適格建築物として扱われ、同じ構法で建替えることも難しかった。しかし、近年の建築基準法施行令改正により新たな構造計算法が認められ、伝統構法に基づく新しい「京町家」に期待が集まっている。

さらに、環境政策の視点から、既存の「京町家」の保全・再生とともに、新しい「京町家」が求められている。国の「環境モデル都市」に選定された京都市では、温室効果ガスの削減目標を達成するため「木の文化を大切にするまち・京都」戦略というプロジェクトを立ち上げることになった。「平成の京町家」とよばれる新しい「京町家」の開発・推進はその重要な柱であり、景観政策の次の展開としての意義も付与されている。

では、めざすべき新しい「京町家」とはいったいどのような家なのか。一言で言えば、「京町家」とそこで受け継がれてきた生活文化に現代的価値を見出し、それらを継承・発展させていく家である。具体的には、次のような要件が求められるのではなかろうか。

第一は、「住みごたえのある家」である。住まい手が一方的に住まいから得る居住価値を「住みごこち」と呼ぶとすると、住まい手と住まいが互いに働きかけて得る居住価値を「住みごたえ」を呼ぶことができるだろう。「京町家」は、住まい手が住まいにかかわって継承されてきた家である。新しい「京町家」は、「住みごたえ」を育む家をめざしたい。

第二は、「住み継がれる家」である。造っては壊し、壊しては造るスクラップ・アンド・ビルドの習慣から脱し、「住み継ぐ」という住み方を支援する家づくりを大切にしたい。新陳代謝を繰り返しながらも頼れる構造を保ち、次世代が手を加えながら住みこなしていける家が求められる。

第三は、「まちをつくる家」である。「京町家」は、「いえ」と「まち」の関係性の秩序を多面的に構築することによって、高密居住と変化への対応を実現してきた。新しい「京町家」には、既存の「京町家」との共存とともに、他の家と連担して生活の場としての「まち」を再構築する家としての役割を期待したい。

企画・制作＝京都新聞COM計画部

シリーズ3
低炭素社会での
100年住宅の暮らし

あたりまえのことですが、

ゼロの100年住宅

すべて長期優良住宅。

※長期優良住宅の認定基準のうち、住戸床面積の条件のみ満たさない場合がございます。

すべて住宅履歴書付き。

ゼロの新築住宅は、すべて長期優良住宅です。
大切な住まいに少しでも長く住み続けるためには、まずは品質を確保しながら正しく施工し、
その後、定期的なアフターケアをきちんと行っていくことが大切です。
ゼロでは、定期点検やメンテナンスの記録をすべて保存し、お客様とともに住宅管理を行っていくシステムを構築しています。

ゼロの「長期優良住宅」

これまで、日本の木造住宅の寿命は30年程度と思われてきましたが、適正な工法、品質確保、長期的管理がきちんと行われることで、その軸組みは100年以上もちます。ゼロでは、以下の仕様を標準とし、建売・分譲住宅を含むゼロの新築住宅すべてを「長期優良住宅仕様」にて施工しております。

◆3世代（75～90年）の居住に耐えうる長寿命の家（劣化の軽減等級・最高等級3）※
◆点検や補修など、メンテナンスがしやすい家（維持管理等級・最高等級3）※
◆屋根や壁などの取り替えがしやすい家（躯体を傷めない改修工事が可能）

ゼロは、これらの仕様を正しく確実に施工し、ご購入いただいた後もメンテナンスや定期点検に関わらせていただくことにより、いつまでも安心で快適に暮らすことのできる住まいづくりを、長期にわたりお手伝いさせていただきます。

※国土交通省より2000年に施行された住宅性能の評価基準による。「劣化軽減対策」は建物の劣化（木材の腐朽）などのしにくさ、「維持管理」は給排水管等の配管設備の点検・清掃・補修のしやすさの基準

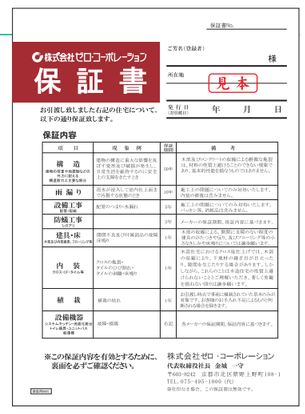
住宅履歴書のつく家

ゼロでは、ゼロ施工の新築住宅をご購入いただいたお客様に対し、構造について50年間、施工上の問題を原因とする雨漏りについて10年間、白蟻被害に5年間など、将来的に考えられる問題点について保証を設け、独自の「構造50年保証書※」をお渡ししています。また、この保証を実現するため、1年目、および10年目以降5年ごとの定期点検を実施し、これらの定期点検でのチェック項目や修繕内容は、その他のメンテナンスの記録と合わせてすべてデジタルデータとして保存しております。これらのデータは、お客様のご依頼により、「住宅履歴書」としてお渡しすることができます。適正な点検とメンテナンスが長期的に行われ、修繕された記録が細かく記載された「住宅履歴書」は、そのお住まいを新たに購入されるお客様にとって、非常に有効なデータとして活用していただけます。

※ゼロの「構造50年保証」は、当社による10年目以降5年ごとの定期点検（有料）を受けていただくことが条件となります。

構造50年保証 ▶

▼住宅履歴書の例
※当社を介さない譲渡の場合は、有料となります。



100年住宅の
ゼロホーム
ゼロ に行こう　ゼロ　ホーム
0120-021-046
京都ものがたり 検索　100年ものがたり 検索

本　　社／〒603-8242 京都市北区紫野上野町108-1 TEL.075-495-1000㈹ 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㈹ 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㈹ 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㈹ 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㈹ FAX.075-671-8030
阪 神 支 店／〒660-0082 兵庫県尼崎市水明町4-4 TEL.06-6430-5200㈹ FAX.06-6430-5222
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㈹ 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㈹ 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㈹ FAX.075-221-4477
京都南インター展示場／〒612-8449 京都市伏見区竹田西小屋ノ内町50 TEL.075-612-0020㈹ FAX.075-612-0400
尼崎展示場／〒660-0082 兵庫県尼崎市水明町4-4 TEL.06-6430-5880㈹ FAX.06-6430-5881

［広告主］㈱ゼロ・コーポレーション　■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。TEL.075-492-8807（企画室）
http://www.zero-corp.co.jp/