

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ます。



◎ひろはら・もりあき
1938年旧満州ハルビン市生まれ。京都大学建築学科大学院修了。まちづくりの研究と実践に携わる。京都府立大学学長を経て、現在龍谷大学法学部教授（都市政策論）。著書に「現代のまちづくりと地域社会の変革」「少子高齢時代の都市住宅学」など。

洛中と 洛外、

「洛中洛外」は、京都の都市構造を歴史的かつ象徴的にあらわすキーワードだ。豊臣秀吉が戦国時代に荒廃した京都を建て直すため、東は鴨川の西岸から西は紙屋川の東岸まで、北は鷹ヶ峯から南は九条まで、23 kmにわたる高さ3 m前後の土塁（お土居）を町の周りに張りめぐらせ、その内側を「洛中」、外側を「洛外」とした。お土居は、外敵の侵入を防ぐため、また鴨川、紙屋川の氾濫から町を守るためのものだったが、都（みやこ）と鄙（いなか）を分ける文化的な境界線でもあった。以来、京都といえば「洛中」であり、「洛外」が顧みられることは少なかった。

戦後においてもこの関係が続いていた。戦後にできた新制高校には、「洛中」の分身としての洛北・洛東・洛西・洛南高校があったが、「洛外」高校はなかった。

広原盛明

龍谷大学法学部教授

まちなかと 郊外

これが逆転したのが、高度成長時代の都市開発、住宅地開発だった。「洛外」は、いつの間にか「緑と太陽と空間の町」でイメージされる美しい「郊外」へと変貌した。一方「洛中」は、交通渋滞と騒音、大気汚染と水質汚濁に悩まされる「灰色の密集市街地」と化した。郊外ブームが引き起こされ、若いカップルは競って「郊外」へと脱出した。都市の文化が「郊外」に広がり、ニュータウンや郊外住宅地が次々と建設され、市街地の空洞化・ドーナツ化が進んだ。

だが、歴史はいまふたたび廻ろうとしている。密集市街地は、お洒落な「まちなか」に変わりはじめた。水や空気がきれいになり、交通渋滞が少なくなつて、人々は「まちなか」を安心して歩けるようになった。古ぼけたイメージでしかなかった町家が注目され、若者が住みたいと思うようになった。町家が改造されてレストランや店舗に変わり、レトロブームが起こった。旧いことがマイナスイメージからプラスイメージへと転換したのである。なぜなのか。

それは、都市の変化や発展は「都市の文化」によって導かれるからだ。経済活動が都市の原動力であり、人口の大きさが都市の規模や立地形態を決めるのはいうまでもないが、都市の魅力や持続性はそれだけでは決まらない。そこに住むに値する都市の文化がなければ、人は生きていけないし、暮らし続けることもできない。京都の「まちなか」が再生したのは、失った都市の文化を市民・住民が自らの生活様式として復活させたからだ。

都市の文化は、究極のところ市民・住民の生活水準、生活様式に体现される。かつての「洛中」と「洛外」の間には、越え難い文化の壁と生活格差があった。しかし現代の「まちなか」と「郊外」の間にはそれが無い。時代は漸くにして「まちなか」と郊外の共存の時代」に到達したのである。これからの京都のまちづくりは、この共存関係をいかにして持続させ、発展させるにかかっている。

あたりまえのことですが、

ゼロのまちなかが住宅

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。

ゼロの住宅は、狭小敷地、狭小間口、狭い道といった住宅建築には拙劣な条件の多い京都のまちなかにおいても、価格据え置きにて、すべて長期優良住宅仕様を標準採用しております。

まちなかでも長寿命住宅

長期優良住宅の認定を受けるためには、住宅性能評価「劣化の軽減対策」等級3（建物の構造躯体を75～90年もたせる性能^{※1}）が必須条件となります。ゼロの住宅は原則外壁を通気工法^{※2}で施工し、標準で劣化等級3を実現しておりますが、隣家の迫るまちなかにおいては、外壁をすべて通気工法とすることが困難な場合もあります。そのように外壁の一部が通気工法とならない場合においても、ゼロの住宅は外壁の軸組み（柱・筋交い・枠材・耐力面材等）にK3相当の防腐・防蟻処理^{※3}されたものを使用することにより、「劣化の軽減対策」等級3を実現しています。

※1 「住宅性能評価」…国土交通省より2000年に施行された住宅性能の評価基準。「劣化の軽減」は建物の劣化（木材の腐敗）などのにくきの基準で、等級3（最高等級）は、構造躯体をおおむね75～90年（3世代間）もたせるための性能。
※2 「外壁通気工法」…透湿・防水シートで建物全体を覆い、外壁材との間に外気が流れる層をつくることによって、透湿・防水シートから通気層を通して壁内の水分を外部に放出する工法。
※3 「K3相当の防腐・防蟻処理」…JASに規定する構造用資材の保存処理の性能区分にて、K3（処理のレベル）以上の処理を行うこと。工場処理に限る。

まちなかでも雨漏りのない住宅

京都のまちなか（都市部密集地）には、間口が狭く、隣家の壁が境界線いっぱいまで迫っている敷地が数多くあります。本来、木造住宅は壁から屋根を張り出し、軒をつくることにより建物内部への雨水の浸入を防ぐ構造になっていますが、隣家が迫った密集地では軒をつくることができません。しかし、ゼロの住宅は、様々な工夫と努力により、まちなかでも雨漏りのない住宅を実現しています。2009年7月14日現在、5年8ヶ月間での雨漏り軒数は施工実数1669軒の内2軒となっています^{※4}。

※4 「雨漏り軒数のご報告」…雨漏り対策対策を本格始動した2003年11月1日以後の施工で、かつ、カギント時点までに決済が終了している弊社標準施工による建物を対象としております。メーカー責任による場合を含みません。

まちなかでも長期優良住宅

長期優良住宅の認定を受けるためには、基準階となる床面積が40㎡以上であることが条件となります。狭小敷地、狭小間口の多い京都では、この条件を満たすことが困難な住宅が大変多いのが現状です。しかし、ゼロの住宅は、認定の取得が不可能な場合でも、すべての住宅に長期優良住宅仕様を採用しています。認定取得の有無を問わず、ゼロの住宅は建物の性能に全く差はありません。