

◎区分所有法活用で京町家を再現した住宅
―ゼロコーポ、嵯峨野で12戸、組合が管理

京都の住宅会社、ゼロ・コーポレーションは、京町家を再現した「華り宮 嵯峨二尊院」の販売を3月中旬に開始する。街並みの維持管理を目的に、建築基準法上の一団地認定と区分所有法を活用して開発した物件で、周辺環境との調和に最大限配慮した。全6棟で構成するが、住戸は1棟2戸ずつ、総戸数は12戸。

分譲地(京都市右京区嵯峨二尊院門前生院町18ほか)は、歴史的風土保存区域に指定されており、周辺には二尊院などの神社仏閣が集積している。同社は、「華り宮」の開発に当たり、周辺環境との共生を最優先に検討。分譲後の街並みの維持管理義務に法的根拠を与えるため、一団地申請と区分所有法で管理することを決定し、戸建て住宅ではなく、1棟2戸の集合住宅とした。外観は京町家だが、制度上はマンションなどの区分所有建物の適用により、街区全体の管理組合を設立するため、エリア内で何らかの変更を加える場合は、管理組合の合意が必要になる。

一団地認定を受けたため、事業性を創出することもできた。「華り宮」の敷地は約3500㎡と広大だが、建蔽率30%、容積率50%。もともと事業性が見出しにくい条件ではあったが、一団地認定を受けてエリア内の開発の自由度が一定程度増したため、通常の戸建て分譲を行うより住戸数を多く供給できた。

「華り宮」の販売価格は、4100万〜4900万円台を予定。延床面積は90・88〜110・55㎡、敷地専有面積は160・78〜306・70㎡。4月下旬竣工予定。同社は、「華り宮」と同様の手法を使った開発を、京都・東山エリアでも検討中。今後は同手法を活用して、京町家の再生にも取り組みたい考え。