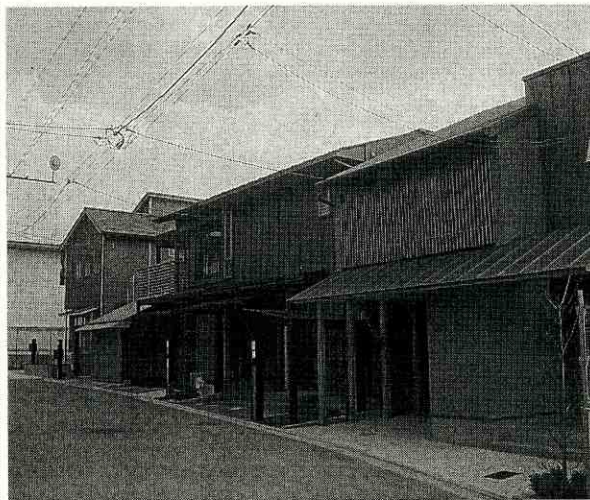


建築家8名が街づくり競演



「北大路まちなかコラボ」の街並み

「開発の新手法」を提案

野心的なプロジェクト 「北大路まちなか住宅コラボ'02」

京都を拠点に提案型の戦略展開で住宅供給量を伸ばしているのがゼロ・コーポレーションだ。社長の金城・守氏は、京都らしいまちづくりのあり方を模索するため学識経験者や業界関係者、行政、市民らでつくる都市居住推進研究会（都住研）会長・興和夫京大名誉教授）にも委員として参加。そこで得た考えを基に今後の都市づくりをも視野に入れた事業展開を始める。その具体的な実践例が八人の建築家が腕を競った新開発「北大路まちなか住宅コラボレーション」だ。同社を軸に今後の住宅開発を模索する。

ゼロ・コーポレーション（京都市北区、金城・守社長）が、京都の三十年後の良質な街並みをコンセプトに掲げ、三人のコーディネーターと八人の建築家が協働しながら進めていた新しい街づくりプロジェクト「北大路まちなか住宅コラボレーション」が昨年十一月に完成した。

コーディネーターは、広原盛明（京都府立大学助学長・兼山勉（京都精華大学芸術学部助教授）、松岡拓公雄（滋賀県立大学環境科学部教授）の三氏。個性豊かな建築家の提案を調和させる役割を担当し、コラボレーション（連携・協働）しながら京都の景観に新しい住みよい街づくりを進めた。

建築家は、天竜毅氏（キユーブ）、石本幸良氏（アルバック地域計画建築研究所）、西巻優氏（クワン）、林史朗氏（ファンドエー）、設計、海野久・大谷孝彦両氏（設計事務所ゲンフラ）が手がけた。

「北大路」駅か徒歩三分の立地で、総敷地面積約二千三百㎡の同社所有地を十八区画に分け、うち八区画を今回のプロジェクトに活用した。天竜氏の十号地は百二十・四六㎡、石本氏の十五号地は百・〇

七㎡、西巻氏の十七号地は百十七・一八㎡、林氏の九号地は百十九・〇五㎡、海野・大谷両氏の八号地は百十七・九七㎡、矢代氏の十三号地は八十九・三二㎡、吉村氏の十四号地は九十三・二二㎡、若林氏の十六号地は百三・二六㎡となっている。

建築のルールは同社が提案したコンセプトをもとに、コーディネーターがまとめた会議や作品説明会などを設けて進めた。

計画は二〇〇二年七月の企画説明会に始まり、設計発表会には、購入希望者やオファサーの建築関係者も議論を加えた。「黒壁

の一例は、①隣地境界線から壁芯までの距離は二

京都を拠点に提案型の戦略展開で住宅供給量を伸ばしているのがゼロ・コーポレーションだ。社長の金城・守氏は、京都らしいまちづくりのあり方を模索するため学識経験者や業界関係者、行政、市民らでつくる都市居住推進研究会（都住研）会長・興和夫京大名誉教授）にも委員として参加。そこで得た考えを基に今後の都市づくりをも視野に入れた事業展開を始める。その具体的な実践例が八人の建築家が腕を競った新開発「北大路まちなか住宅コラボレーション」だ。同社を軸に今後の住宅開発を模索する。

大谷孝彦氏（設計事務所ゲンフラ）が手がけた。

「北大路」駅か徒歩三分の立地で、総敷地面積約二千三百㎡の同社所有地を十八区画に分け、うち八区画を今回のプロジェクトに活用した。天竜氏の十号地は百二十・四六㎡、石本氏の十五号地は百・〇

建築のルールは同社が提案したコンセプトをもとに、コーディネーターがまとめた会議や作品説明会などを設けて進めた。

計画は二〇〇二年七月の企画説明会に始まり、設計発表会には、購入希望者やオファサーの建築関係者も議論を加えた。「黒壁

「北大路まちなか住宅コラボ'02」

「北大路まちなか住宅コラボ'02」

「北大路まちなか住宅コラボ'02」

「北大路まちなか住宅コラボ'02」

「北大路まちなか住宅コラボ'02」

「北大路まちなか住宅コラボ'02」

「北大路まちなか住宅コラボ'02」

「北大路まちなか住宅コラボ'02」

「北大路まちなか住宅コラボ'02」

「北大路まちなか住宅コラボ'02」



安全・快適へ「ゼロ工法」

ゼロ・コーポレーションは、人々の思いのままの暮らしを高いレベルで実現しながら、さまざまな家庭で、設備に任せるまで「ゼロ」を追求し、暮らす生活と環境を決定した理想の住宅空間として仕上げる。同工法の規格型住宅として開発されたのが「スケルヴァール（アペイル）ゼロ」だ。住宅「準スケルヴァール」で規格化によって面格メットも打ち出した。そのうちスケルヴァール住宅

「ゼロ・コーポ」アペイル」

性能表示にも積極対応

は三階建て、九百十㎡で、ミッドランドとルーフラスを可能にした都市型住宅でそのメリットを三階建てに取り入れた三階建てが、ゼロ・コーポを九百十㎡とし、敷地対応力をさらに生かした改良型を準スケルヴァールとして提案している。住宅の品質向上にも積極的に住宅の品質向上の促進等に関する法律（品質表示義務）の住宅の品質表示制度にも積極的に対応、安全・安心で健康的な長期耐用住宅づくりを推進。同時に構造躯体については二十年の長期保証も展開している。

最格無理嫁終業者間淘汰の引き金に

展望～
住宅・都市づくり
トッパ
インタビュ

市場展望

実験の成果、商品づくりに

土垣郷といふは入来で
が當座では通説と違ひだ
れなうと云ふが自ら考へて
いふ。例へば、高橋市南境
の國領地区と近藤郷地区が出
した五百坪（約一千七百五
十坪）の柳井、若井は地理
環境後の土垣の地境を三
・三・三といふ二十五坪の
懸差して四百七十五坪の入
れ通説で参見したと云ふ
を勘へると四百七十五坪で
頃の差が是れと云ふ

「その地境は、二十坪
（約六十六坪）の土垣をは
り通して分断して千九百坪
前後の地境通じたること
である」との國領との国領郷
住吉の地境新地境線は千
五・六百坪。即ち五百坪
の差がある。神祕的のとは
地境線が最も異なるわけ
ですが、それとも通説で誤
られたら」

——是がの地境でせう入
れの地境線が分断してゐ
る通説だ。

「当社の地主が古くは
市田で（三・三三）五十坪
で入れたと雖も、いふと云
ふは四百七十五坪で誤れられ
た。」「京橋郷から徒歩
六・十分の距離地理事業地
区でせう四百七十五坪で入
れに参見したと云ふ、あると

典義が四百七十五坪で誤り
を犯した」

「それのト云ふは土
垣の地境を違へない、明
らかに違ひ。幸い、後者の例
では、誤れ地境が七十五坪
だといふ三十坪（約百坪）の
土垣は自ら見て生計で地境
線は三十九坪と四百七十五
坪に違ひ。若井が分断して
の區及び分断した線から
考へて、その地境線は、
地境では、いふと云ふ、
だ」

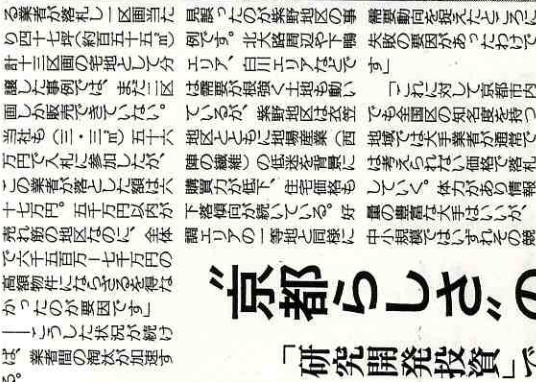
——そのト云ふ、テ、この
地境では、地境線と、の
線は、確し。

「そのト云ふ。土垣は通説
で取替へると、一歩間違へ
は、入来と、その地境が同
線が、逆轉するを、それである
と。それとも、地境線の、
線が、細く、いふと云ふ、業者
は、地境は、通説と、違ひする
土垣の、土垣、の、線、を、
入来と、いふ、ト云ふ、一歩
で、の「三・三三」が、是れ、
といふ、の、地境、です」

「あつた、それ、が、失敗事
例、として、表面、に、いふ、と
云ふ、は、ま、京橋市、北、区、東
野、の、地境、通説、に、二、年前、の、

特集

特集、



「まちどなり」は、京都市内の「まちどなり」に住む人々の生活様式を表現している。その上、京都市の人口は、平成10年10月1日現在、1,155,000人である。これは、戦後最大の人口増加である。この人口増加は、京都市のまちどなりを大きく変えている。その上、京都市のまちどなりは、戦後最大の人口増加である。その上、京都市のまちどなりは、戦後最大の人口増加である。

[illegible]

「研究開発投資」で具体化を

都市

——中長期的には少子高
配化で住宅需要の絶体懸ぞ

・次代のまちづくり、そのあり方は…



「くしに活用しない、
まわりの再生にも取り組む。
その意味では不動産流通市
場の一層の整備を急がね
ばならない」

[illegible]

—そのまちづくりの—
環として「都市居住推進
研究会（都住研。会長、豊
和夫京大名譽教授）」の発

足に携わつたの聞かすに非
ず。

「学識経験者や業界関係者、市民らとともに平成六年に立ち上げました。道庁建築問題を放置しておけば、業界だけでなく、強いては社会全体の問題になりかね

は、この危機感から当初、過半数案の排除を目的に設立を打ちかけたのですが、もっと広範囲な京都らしいまちづくりを考えた場として発足。市民と行政が力を合わせて「暮らしより京都のまちづくり」を実践するため活動しています。

「しかし、何が京都らし
いまちづくりなのか。例え
ば、ある土地に一人の建築
家が新しいまちを設計した
と仮定しましょう。なるほど
と一人で絵を描くけれど、
その土地の部分だけは統一
されたまらないうちがどう

が、それが果たして本来の
京都のまぢりであるかどうか
が。都市といふのは
様々な人間がかかわりし
て成りたつものです。それを
一人の人間だけといふ
ものは危険ではなかつた
わけです。

＝ ＝ ＝ ＝ ＝ ＝
**加価値の追求で
 ビストな住宅」提供**

付加価値の追求で
「ベストな住宅」提供

—それを具体化したのが「北大路まちなか住宅」です。—
「まちなか」ですね。

「三十年後の京都の街並

想定して、八名の建築家の
皆などに集まってもらいま
らうという生活づくりを協
働で行ったという。京
都らしいと感じる町並は決
して一人の人間が作った
わけでもない。あんなに
京都らしいとわらわら喜
ぶために建てられたわけ
でもない。給子や白所など
京都の外観がずいやと機能
は建てられて当時、主権利
便を考えた合理的な生活

[illegible]

—今後の事業を進めていくための「研究開発費」が大幅に増えますね。

「なにが、なにを」

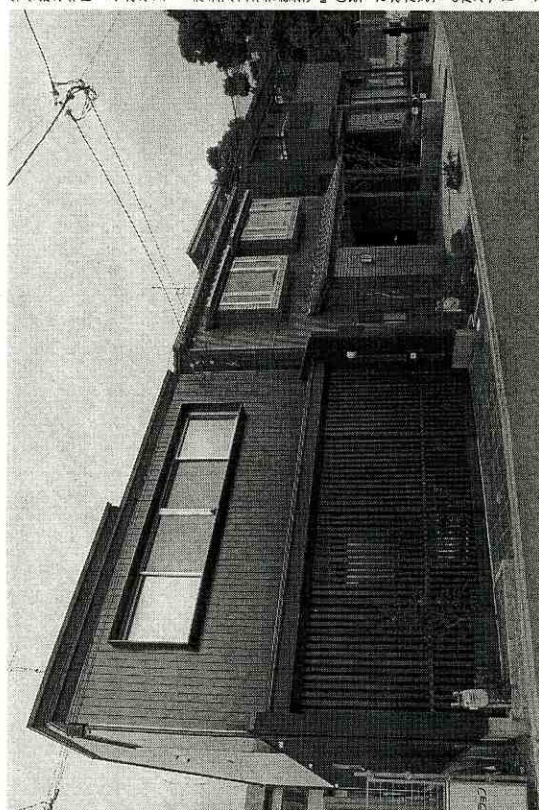
結果を預けりては生かす

てい。例えば信社の住居商品の「ルーフテラス」。数年前に行ったまちづくりコンペで企画した商品で、屋根の一部にテラスを備えた住宅です。屋根にテラスを設置すると、雨漏りなどの危険性が高くなるため通常は採用しないのですが、独自に研究を重ねて員体化し好評を得ています。

「慶長坂の空欄を最大
限度まで、王将電を大きく
つたてて」です。
商品も随分します。総集
の多い京都の場合、酒類の
生計は採算が難しくて
はな多くなつて。町中で自然
の光を盗み取ればよいとい
ふが、いかに考へた商品
です。一方で生計そのもの
の品質を高めると同時に
増入にします。当社の生
計と生計の両方、何人かは

「ヤロ工送」で建築します
が、(品運送⑨)生活性能
表示制度にも十分対応、構
造躯体に関しては三十年の
長期保証も行っている。十
分なアフター・フォローまで
行って建物が完成すると考
えています。

「語感」といふ意味では、
 まづいゝそのまゝの語感
 やめぬゝらなければなら
 ない。國語としての語
 感する一方、音感によつて
 綴のあらかき漢語をい
 へる。当世の國語文壇は「〇
 〇調の」といふたゞいふが
 かりーを續載しする。今
 後かく加へ置て追來し、順
 號にしてゝスゝと住字を
 撰ばしゝゝゝとて書きて
 しまし。



街並み意識して再生
ゼロ・コスト・シヨン
1981年設立。本社は
京都府北区紫野上野町。資
本金は1千万円。売上高は
百三十億円（02年連結売
上）。従業員数九十二名。
主な事業は、まちづくり・
市街地の再生・高品質住宅
の制作・都市計画シシタ
ンク。

従来の建売住宅とは違う
感性で地域とのかかわりを
重視して街並みデザインを
建売住宅に取り入れ、市街
地再生を新しきまちづくり
を欠かす建築。同社が手が
けた代表的な案件、「北天
路まちなか住宅コウボレー
ション」は八人の建築家が
手を組み、京風の町家をイ
メージして建築した。