

平成の京町家通 東山八坂通

設計コンセプト 「超・平成の京町家 設計五原則」

一、最大限の風通し Maximum Wind Flow

京町家では、可能な限りの風通しを確保してきた。現代住宅では、多くの場合、壁や設備に遮られて、建物を縦断する風の道を確保することが難しいが、設備の配置を工夫するとともに、引き戸を多用して、風の道の有効断面を最大化した。

二、入れ子式的环境調整空間 Nested Environmental Conditioning Space

外部と内部を繋ぐ環境調整空間は、住まい手により開閉される複数の建具で生み出される。高性能の建具の開発により、入れ子状の環境調整空間の空調効率をさらに高めることができる。また、立体的な入れ子を使えば、冷房と通風の両立も可能となる。

三、道とつながる庭 Accessible, Interconnected Open Space

「平成の京町家」では、家は建物だけではなく、建物と庭からできている。庭は重要な住宅の構成要素であり、住生活の目的空間である。外部からのメンテナンス用の通路を確保するとともに、環境や景観などの観点から近隣の庭との連担に配慮した。

四、住み継げる間取り Adaptable, Sustainable Floor Plan

京町家では、表層や離れを人に貸したり、隣の町家と一体利用するなど、空間の分断や結合が行われてきた。「平成の京町家」では、予測困難な環境変化に対して、必ずしも血縁関係にない様々な家族が住み継げるような、多様なシナリオに対応できる空間構成が求められる。

五、マネジメントルール Management Rule

京町家は、建物や庭を連担させることで、高密度居住空間の有効活用と環境調整を実現し、美しい町並みを維持してきた。「平成の京町家」では、連担による敷地境界線の相対化を基調とするマネジメントルールを設定し、街区単位の環境調整を図るべきである。

京都市が推進する環境配慮型住宅のローカルモデル認定制度「平成の京町家」。町家が多く残る密集した旧市街地で、単体の計画ではなく8戸の集合としての「平成の京町家」住宅団地を提案。京都の居住文化の継承と発展を実現する「住みごたえ」ある住まいとなっている。

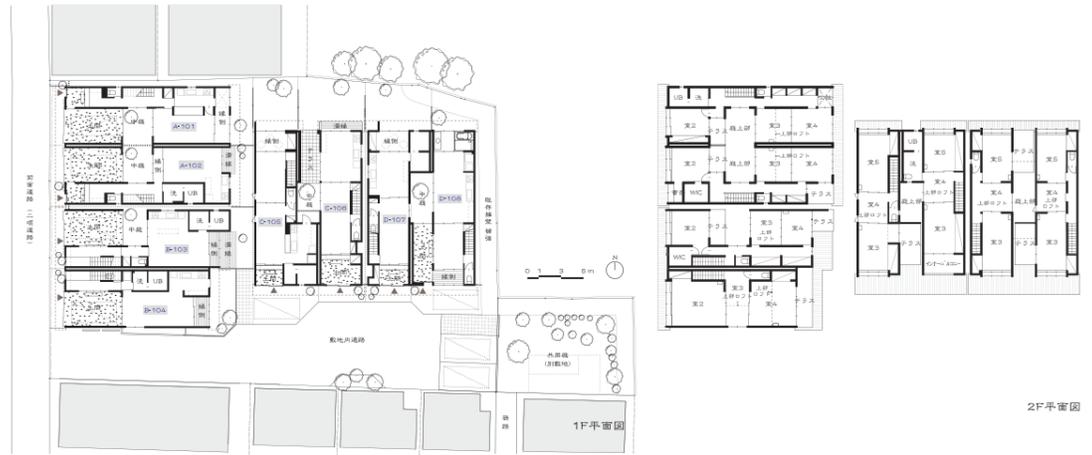
前面道路が狭く、区画を分けて分譲するといった開発行為ができない敷地において建築基準法86条1項の一団地認定を受けることにより、一敷地内に複数建物を総合的に計画

京町家の残る周辺街区の文脈を読み解いて、まちなみ景観や環境条件を良好に確保する構成を実現するとともに、隣接する袋路との間に緊急時の避難経路も確保

敷地全体を共有、二戸一連棟の建物を区分所有とし、区分所有法にもとづく管理組合が団地全体をマネジメントすることにより、空間配置やまちなみのルールが実効性をもって担保される仕組み

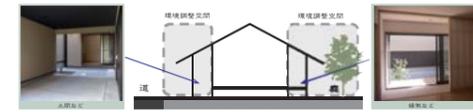
設計にあたっては、京都市が推進する「平成の京町家」の考え方をベースとし、単体の住宅ではなく集合住宅団地だからこそその観点も取り入れた、「超・平成の京町家 設計五原則」を構想

Heisei-no-Kyomachiya Higashiyama Yasakadori



<環境調整空間の考え方>

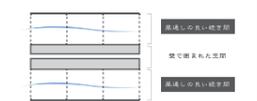
上部や植物のようにより、外壁と内壁を繋ぐ中間領域を環境調整空間と呼ぶ。複数の建具によって環境調整を行うことにより、水通しの良い表層の表外壁を維持したり、内部分断と両面窓とのつながりを確保したりすることができる。



<最大限の風通し>

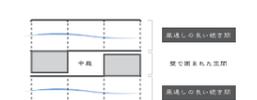
<101~104>

京町家のトリスノフのように、水回りや収納といった空間が異なる空間をまとめることで、風通しの良い空間を実現する。



<105~108>

2戸単位で中庭を挟み、水回りを隣接戸との間に配置することで、続き部分は風の強い風通しを確保している。



<周辺の文脈を読み解いた道とつながる庭>



<多様なシナリオに適合した「住み継げる間取り」の提案>



<まちなみに関わるマネジメントルール>



<ルールの持続性を担保する仕組み>

区分所有法にもとづく管理組合がマネジメントルールを設定できる。それにより、居住者が住み継がれてルールが担保される。一戸ごとに更新可能であるが、更新時ルールが担保される。

所在地	京都市東山区	外部仕上げ	瓦葺き、一部ガルバリウム鋼板葺き
地域地区	近隣商業地域、15m第3種高度地区 準防火地域、旧市街地型美観地区	外壁	吹付け、杉板貼り、金属サイディング
総敷地面積	1156.02㎡ (隣接する共用庭部分を含む)	外部建具	アルミサッシ
建築面積	504.77㎡	内部仕上げ	複合フローリング、無垢材フローリング (輪)
延床面積	延床面積 928.71㎡	床	ビニルクロス
道路幅員	西側 4m (建築基準法 42 条 2 項)	壁	ビニルクロス
構造・規模	木造在来軸組工法 2 階建、2 戸連棟 × 4 棟	天井	ビニルクロス
総戸数	8 戸	企画	株式会社ゼロ・コーポレーション 京都大学高田光雄研究室
認定	京都市平成の京町家 (一般型) 認定長期優良住宅	基本設計	京都大学高田光雄研究室 HA+G デザインオフィス 一級建築士事務所
建築率	47.9% (許容 80%)	実施設計・施工	株式会社ゼロ・コーポレーション
容積率	88.1% (許容 240%)	造園設計	比地黒義男
住戸専有面積	102.67~123.32㎡	造園施工	株式会社京都庭園研究所
竣工時期	平成 26 年 1 月		
分譲形態	建物は区分所有、敷地は区分所有者全員の 住居専有面積持分割合による共有		
販売価格	4280~4480 万円 ※2014 年 4 月完成済		

