

# 快適ぐらしの新提案2012

## 住み継ぎの街づくり・京都にふさわしい住まい方とは



パネリスト／高田光雄氏、天宅毅氏、戒正晴氏、松田彰氏



京都市には町家が建ち並び、周辺には豊かな緑が広がって、歴史を物語る景観が多く残されています。このような土地柄を踏まえて長く住み継がれる暮らしや、歴史的景観と融合する街づくりについて考えよう、と、3月27日、京都ホテルオークラにて公開フォーラムを開催しました。京都市が推進する「平成の京町家」との連携による京都市らしい街のあり方や、暮らしの可能性について討論が交わされ、会場に詰めかけた方々は熱心に聞き入っていました。



第一部：基調講演 住み継げるいえとまち 高田光雄氏

第二次世界大戦前の京都は8割が借家で2割が持家、その持家も代々住み継いでいくのが当たり前でした。戦後、住宅の物理的寿命に対して社会的寿命が短縮され、住宅のスクラップ&ビルドの進みすぎた。今日、環境保全や文化継承の視点から、「住み継ぐ」という住み方の再評価が求められています。親から子、子から孫への住み継ぎだけでなく、京の他人への住み継ぎも考えなければなりません。「住み継げるいえ」は、修理やリフォームを重ねながら長期使用できるとともに、最初の住まい手だけでなく住み継いだ人にとっても価値ある住宅でなければなりません。

住み継げるいえの価値を「使用価値」と「資産価値」に分けて考えてみましょう。使用価値は、一般には「住み心地」と呼ばれます。これは、住宅が住まい手に提供するサービスの水準で、住宅性能で計ります。しかし、住宅の使用価値は、住宅性能だけでは決まらない。既存の京町家などでは、住まい手は一方的にサービスを受けるのではなく、住みこなしによって使用価値を高めています。住まい手が住まいに働きかけ、住まいが住まい手に働きかけるように、つまり「住まい」が「住まい」に働きかけるには、住み心地だけでなく住みこなしが必要なのです。

一方、資産価値は借主にとっての価値といえます。市場を通じて住宅を住み継いでいく人にとっての価値を考えると、後者は「まちの価値」につながり、それがまた住まいの価値に繋がります。これについても、いえとまち

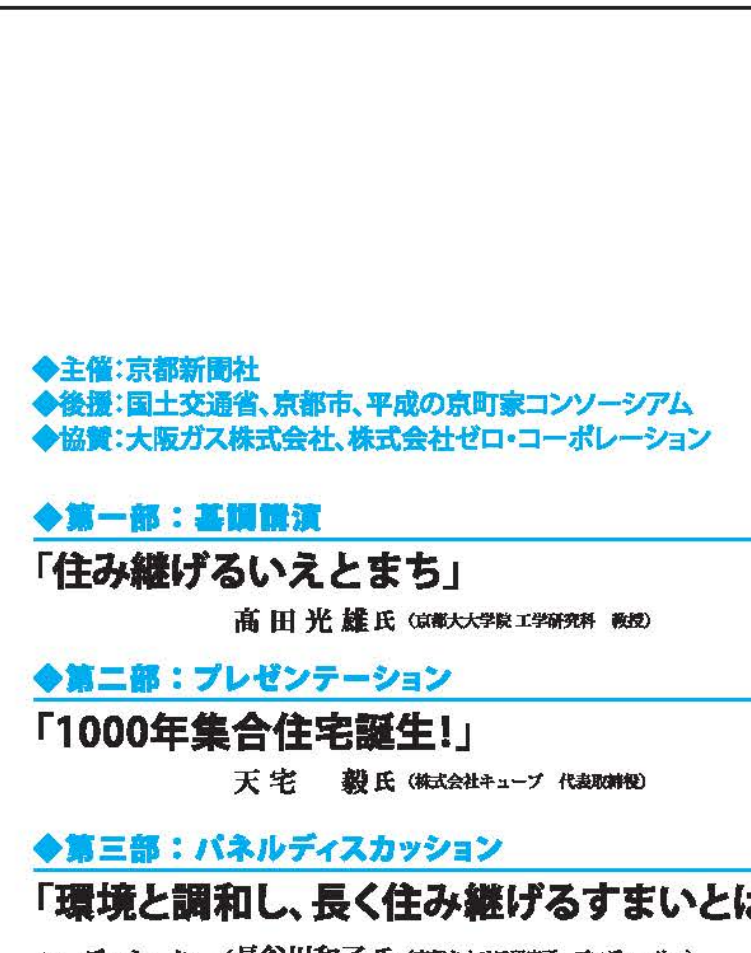


第二部：プレゼンテーション 1000年集合住宅誕生！ 株式会社キューブ 代表取締役 天宅毅氏

現在、嵯峨野の二尊院近くで、あるプロジェクトが進行しています。この辺りは歴史的風土特別保存地区で厳しい規制があり、例えば敷地面積は250平方メートル以上、建ぺい率20%、容積率は50%です。このように限られた条件下で、暮らしたい。美しい閑静な立地を生かし、住み継げる家を建てるにはどうすれば良いか。、「1000年集合住宅」をキーワードに、持続可能であり、周辺環境と共生でき、セキュリティ面も安心な集合住宅を考えました。

さて、集合住宅の建て替えには住民の5分の4以上、修繕には4分の3以上の合意が必要です。長持ちさせるために高耐久性が重要であるのは当然ですが、いずれは合意形成という大きなハードルが待ち構えており、このハードルを乗り越えることができれば持続可能といえます。本プロジェクトでは集合住宅の最小単位である、二戸一住宅からなる団地を計画し、全体を一つの団地として区分所有法に基づき管理することにより、個別・個別の改修や建て替えが難しく、容易に合意形成といえるハードルを乗り越えることができれば、環境を整えたい。このようにすることで、持続可能な集合住宅のシステムが構築できたのではな

いでしょうかと考えています。二尊院の辺りは、緑豊かで落ち着いた素晴らしい環境が形成されています。この周辺環境と共生するために、一般的な開発事業のように土地を造成して敷地を細分化し、販売する方法とは異なり、従前の土地の起伏や緑をそのまま



第三部：パネルディスカッション 「環境と調和し、長く住み継げるすまいとは」

コーディネーター／長谷川和子氏  
パネリスト／高田光雄氏、天宅毅氏、戒正晴氏、松田彰氏

高田氏 今までは、集合住宅というと、高層ビルやマンションを思い浮かべることが多かった。しかし、集合住宅は、単に多くの人が暮らす場所ではなく、住み継げる家としての価値を追求する必要がある。集合住宅の設計には、環境と調和し、長く住み継げるすまいを実現するための工夫が必要だ。

天宅氏 集合住宅の設計には、環境と調和し、長く住み継げるすまいを実現するための工夫が必要だ。集合住宅の設計には、環境と調和し、長く住み継げるすまいを実現するための工夫が必要だ。

### 住み継ぐにはルールが必要

高田氏 住み継ぐにはルールが必要。集合住宅の設計には、環境と調和し、長く住み継げるすまいを実現するための工夫が必要だ。集合住宅の設計には、環境と調和し、長く住み継げるすまいを実現するための工夫が必要だ。

### ポジティブに暮らしてを創造

天宅氏 住み継ぐにはルールが必要。集合住宅の設計には、環境と調和し、長く住み継げるすまいを実現するための工夫が必要だ。集合住宅の設計には、環境と調和し、長く住み継げるすまいを実現するための工夫が必要だ。

### 景観を守るための規制と法規

松田氏 景観を守るための規制と法規。集合住宅の設計には、環境と調和し、長く住み継げるすまいを実現するための工夫が必要だ。集合住宅の設計には、環境と調和し、長く住み継げるすまいを実現するための工夫が必要だ。

### 住み継ぐにはルールが必要

戒正氏 住み継ぐにはルールが必要。集合住宅の設計には、環境と調和し、長く住み継げるすまいを実現するための工夫が必要だ。集合住宅の設計には、環境と調和し、長く住み継げるすまいを実現するための工夫が必要だ。

### 景観を守るための規制と法規

高田氏 景観を守るための規制と法規。集合住宅の設計には、環境と調和し、長く住み継げるすまいを実現するための工夫が必要だ。集合住宅の設計には、環境と調和し、長く住み継げるすまいを実現するための工夫が必要だ。

### 住み継ぐにはルールが必要

天宅氏 住み継ぐにはルールが必要。集合住宅の設計には、環境と調和し、長く住み継げるすまいを実現するための工夫が必要だ。集合住宅の設計には、環境と調和し、長く住み継げるすまいを実現するための工夫が必要だ。

### 景観を守るための規制と法規

松田氏 景観を守るための規制と法規。集合住宅の設計には、環境と調和し、長く住み継げるすまいを実現するための工夫が必要だ。集合住宅の設計には、環境と調和し、長く住み継げるすまいを実現するための工夫が必要だ。

# 華り宮

## HANA-RIKYU 嵯峨二尊院

真の「京都らしき」を入れる。

戸建て型区分所有分譲団地「華り宮」、嵯峨二尊院の地について始動。

桂川・小倉山・愛宕山などに囲まれ、二尊院をはじめとした由緒ある神社仏閣が集まる絶景野。

この地域は、京都に平安京が造営される前から、豪族である藤原氏によって開拓された。

彼らが農耕・土木・養蚕などの新たな文化を伝えたことにより、千年の都の礎が築かれたのである。

そして遷都後には、天皇や大官人たちの遊猟、行楽地として華やかな時を刻む。

そんな豊かな歴史を記憶した、風光明媚な地に住まう繁栄を今――。

3,500㎡を超える広大な敷地に、総12邸の「華り宮 嵯峨二尊院」誕生。資料請求受付開始

（※本荘・広荘・末荘）

0120-912-962

株式会社ゼロコーポレーション

0120-912-962

ゼロの二尊院

【所在地】京都市東山区 嵯峨二尊院 1-1-1

【交通】JR嵯峨野線 嵯峨二尊院駅 徒歩10分

【概要】敷地面積 約3,500㎡ 建築面積 約1,200㎡ 延床面積 約4,500㎡ 総戸数 12戸

【価格】全戸建て型区分所有分譲 約1,200万円（税込）

【お問い合わせ】資料請求は「華り宮 嵯峨二尊院」プロジェクト専用電話（受付時間：AM10:00～PM7:00）0120-912-962



予告広告  
本広告を刊行し、期引を開始するまでは、本荘・広荘・末荘の区分所有分譲の募集状況は、本荘・広荘・末荘の募集状況に準じます。募集状況は、本荘・広荘・末荘の募集状況に準じます。募集状況は、本荘・広荘・末荘の募集状況に準じます。