

～京都の伝統的景観を守る新たな一手～

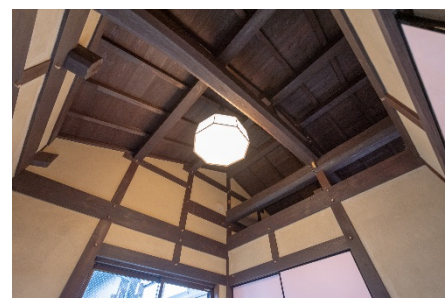
## 路地奥の再開発 伝統構法で建てる新築京町家分譲プロジェクト

### 伝統構法で造る新築京町家分譲の完成見学会・オープンハウス

京都の町並み・歴史・文化の象徴である京町家が近年あちこちで取り壊され、伝統的な町並みが急速に変化しています。事実、この7年間でおよそ5000軒もの町家が消失してしまいました。（平成29年度京都市調査） それに危機感を覚えた京都市も、減少する京町家に対して一定の歯止めをかけるための新条例（京都市京町家の保全及び継承に関する条例）を昨年11月に制定しましたが、取り壊されていく町家は後を絶たず京都の伝統的な街並みは失われる一方です。

私たちも不動産流通業者として、この15年ほど京町家の保全再生に取り組み、さまざまな活用提案を行ってきました。しかし、私たちが取り組む保存再生を上回るペースで京町家は減少しています。そこで、「保存再生」だけではなく新たに「増やす」という発想に至りました。

このたび、本来新築することが難しい路地の奥で、伝統構法により京町家を4棟新築分譲します。



## 後世に受け継ぎたい日本建築の伝統技術・・・

伝統構法は、木組み・石場建・土壁の3つの要素で構成されます。木を刻み、木材を組み上げて造る構造、竹を編み土を塗り重ねる壁など、先人が積み上げた智恵の結晶です。繊細で巧みな手仕事と、自然素材でできた建物は味わいある質感と温かみにあふれ、人の心を惹きつけてやみません。本プロジェクトはそのような日本が誇る建築技術を伝承していく場でもあります。

## 新耐震基準を満たす伝統構法の京町家・・・

伝統構法で行う新築は、個人住宅規模の建築確認の審査では通らないため、現行法の新耐震基準を満たす構造計算（今回は限界耐力計算を採用）を行い、建築確認の審査を通す必要があるため難易度の高い建築といえます。私たちが主事業でおこなうリノベーションでは数字上で実証することが難しい耐震性を担保した安心・安全な京町家をつくるべく、京町家を新築することにチャレンジしています。

## 一棟では再建築困難な路地奥の再開発・・・

そして今回もう一つのチャレンジが、再建築が困難な路地奥の土地の有効活用です。隣地の所有者様の協力のもと、「連担建築物設計制度」を適用させ既存の建物を含む一団の敷地として、単独敷地では再建築できない土地の活用を試みています。

私たちが創る「京つむ木」が、古くから受け継がれる伝統構法の技を未来へ伝えるきっかけとなり、京都の美しい街並みを少しでも将来に受け継ぐ新たな一手として世間に浸透することを期待します。

## 完成見学会・オープンハウスの開催

2019年3月30日（土） 午前11時～午後4時

会場：京都市上京区六軒町通一条上る若松町 352

地図：<https://goo.gl/maps/fKW2teobnKr>

販売価格 5280万円～5380万円

販売区画：全4区画（うち1区画は成約済み）

販売に関する詳細は以下のURLをご参考ください。

<https://www.hachise.jp/buy/63043/index.html>

### 【報道関係社様 お問い合わせ先】

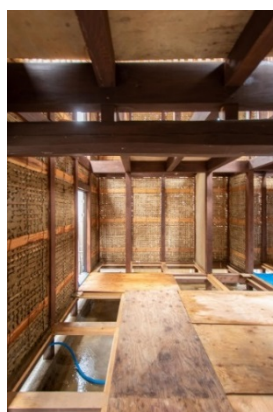
- 会社名：株式会社 八 清 （ハチセ）
- 住所：京都市下京区東洞院通高辻上る高橋町 619 番地
- 業種：不動産業
- 設立：1956年（昭和31年）7月3日
- 連絡先：075-341-6321

<https://www.hachise.jp/>

- 担当者：暮らし企画部 波多野哲也

見学会以降の取材についてもご相談ください。

### ◆工事中の様子





伝統構法で建てる、新築京町家分譲プロジェクト  
"100年先まで、未完成"



京つむ木  
KYOTSUMUGI





2019年3月末完成予定

伝統構法で建てる新築京町家分譲



京つむ木  
KYOTSUMUGI

販売価格

5,280万円～

PLAN 3LDK + 中庭

土地：90.84㎡（約27.48坪）～

建物：[1F] 約51.56㎡ [2F] 約50.40㎡  
[合計] 約101.96㎡

## Concept

この街から、少しずつ失われていく京町家。"京都らしい"この景色を百年先まで残したい。  
古くは平安時代からつづく伝統構法の技。職人さんの"ほんまもん"の仕事を今と未来に伝えたい。  
森や川が育てた自然の素材。無垢の柱や床のキズさえも愛おしいと思える。そんな愛着をもって暮らせる住まいをとどけたい。  
おおきな災害がおきても、安心、安全に住み続けられる京町家を次の世代へ。  
そんな私たちの想いがたくさんつまった百年先の京都らしさをつくる"新築"京町家をはじめます。

## どうして八清が、新築の京町家を？

京都の歴史的な街並みをかたちづくる「京町家」  
2009年には47,735軒あったものが、2016年には42,133軒に減少。  
実に1日当たり、約2.2軒のペースで京町家が消えています。

このままのペースで減り続けると、50年経たないうちにすべての京町家が京都から姿を消してしまうことになります。  
私たち八清は、少しでも京町家の減少に歯止めをかけ、  
"百年先の未来に京都らしい街並みを残していきたい"  
そんな想いをもって事業をおこなってきました。

この「京つむ木（きょうつむぎ）」は、私たちの想いに共感して下さった  
(有) 梓工務店さんと共に、現在の建築基準を満たした伝統構法で建てる"新築"の京町家。

京町家の減少を止めるだけでなく、  
未来のために"増やす"百年先の京都を"つくる"新たなプロジェクトです。

『あなたも一緒に、百年先の京都の街並みを創りませんか？』

京つむ木 制作委員会より

北野天満宮 徒歩7分  
約550m(北野天満宮 一の鳥居まで)



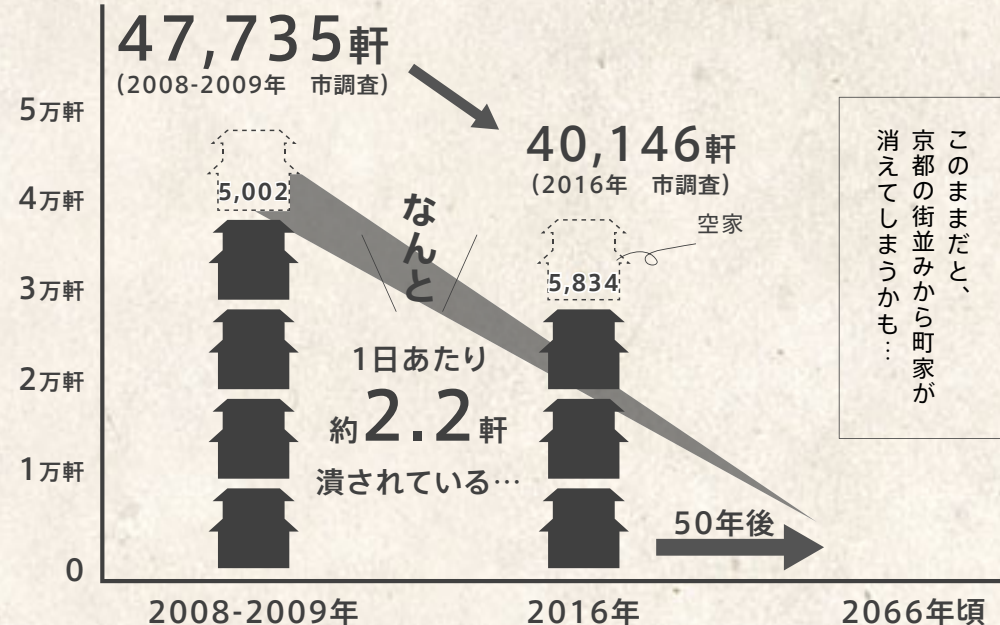
二条公園 徒歩19分  
約1.5km(バリアフリーに配慮されたつくり)



### 周辺施設

- ・メッサ北野(スーパー) 徒歩約5分(約350m)
- ・ローソン千本一条店 徒歩約3分(約240m)
- ・イズミヤ千本中立売店 徒歩約4分(約280m)

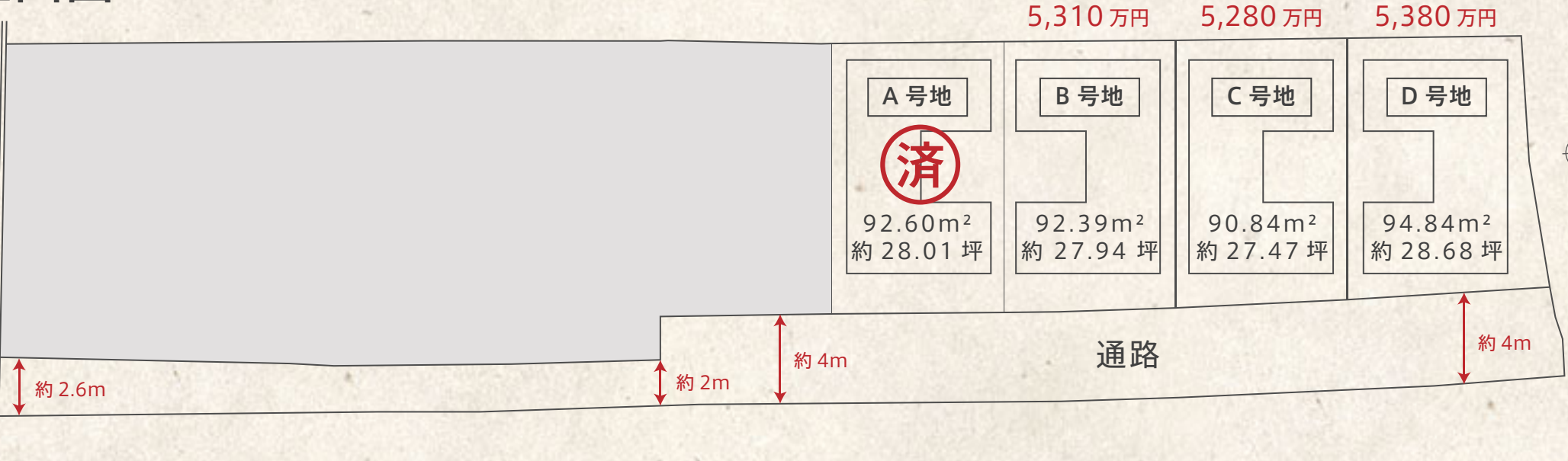
### 京都市内の京町家の減少について





# 区画図

六軒町通







月極駐車場 : 周辺の月極駐車場 ※2018年11月現在の情報  
 1ヶ月: 18,000円/台  
 (若松町月極駐車場: 軽自動車の場合は、1ヶ月: 13,500円/台)



B号地

# 3LDK + 中庭

ペニンシュラ型  
キッチンタイプ

土地 [B] 92.39m<sup>2</sup>/約 27.94 坪 [D] 94.84m<sup>2</sup>/約 28.68 坪

建物 [1F] 約 51.56m<sup>2</sup> [2F] 約 50.40m<sup>2</sup> [合計] 約 101.96m<sup>2</sup>/約 30.84 坪

※写真は工事中のものです。



1F



1階からの2階への階段出入口には、扉を設け、冬の暖気を逃がさないように配慮しました。

キッチン、浴室、洗面室、トイレなどの水回り設備を1か所に集中させることにより、効率の良い動線を確認し、また、給湯器を近接して配置させ熱効率にも配慮しました。



構造体には釘や金物を使わず施工しています。また、室内の壁は土の中塗り仕上げとし、質感を残すことにより、壁の立体感を演出しています。

2F



各室には、窓や出入口などの開口部を設け、風通しがスムーズに行えるように配慮しました。

各棟、各階にトイレを設置しています。

各棟には、和室を1室設けており、座の生活も体感することが出来ます。



小屋組みは伝統構法における技の見せ所という所でもあり、建物全体の強度を保つための「要」となります。今回は、この小屋組みを建物の「見せ場」と捉え、一部の天井をあえて作らず、見通せるようにしています。



## 共通項目

|         |  |
|---------|--|
| 種類      | 新築   |
| 販売戸数    | 4棟 (総戸数: 4棟)   |
| 所在地     | 京都府京都市上京区六軒町通一条上る若松町 352番2、他<br>きょうとふきょうとしかみぎょうくろつけんまちどおりいちじょうあがるわかまつちょう                     |
| 交通      | 市バス「千本中立売」停 徒歩約4分 / 約300m<br>JR「二条」駅 徒歩約23分 / 約1.8km<br>地下鉄烏丸線「今出川」駅 (6番出入口) 徒歩約27分 / 約2.1km |
| 建物構造    | 木造2階建  |
| 間取      | 3LDK + 中庭  |
| 接道状況    | 幅員約4.92m西側道路に約9.44m接道  |
| 入居予定日   | 2019年3月末 (2019年3月末完成予定)  |
| 設備      | 上下水道・都市ガス・電気   |
| 用途地域    | 準工業地域  |
| 法令制限    | 15m第3種高度地区、西陣特別工業地域、準防火地域、旧市街地型美観地区<br>屋外広告物第3種地域、遠景デザイン保全区域、近景デザイン保全区域                      |
| 引渡 / 現況 | 完成後 / 建築中  |
| 建ぺい率    | 60%  |
| 容積率     | 200%   |
| 地目      | 宅地   |
| 土地権利    | 所有権  |
| 地勢      | 平坦   |
| 都市計画    | 市街化区域  |
| 国土法届    | 不要   |
| 小学校     | 翔鸞小学校 約9分 (約650m)  |
| 中学校     | 衣笠中学校 約27分 (約2.1km)  |
| 取引形態    | 売主   |
| 担当者     | 波多野  |
| 備考      | ◆連担建築物設計制度 (再建築可) を用いた袋路再生に伴う協定書案有り<br>◆2019年3月末を完成予定しておりますが、天候などの事情により遅れる可能性もあります。          |

## A (西端)

|        |   |
|--------|---|
| 敷地面積   | 【測量面積】92.60m <sup>2</sup> / 約28.0坪  |
| 通路負担   | 有 約45.56m <sup>2</sup> (352番: 227.8m <sup>2</sup> の1/5)                               |
| 建築面積   | 1F: 約51.56m <sup>2</sup> 2F: 約50.40m <sup>2</sup> 合計: 約101.96m <sup>2</sup> (約30.84坪) |
| 建築確認番号 | BCJ18大建確009   |

## B

|        |   |
|--------|---|
| 価格     | 5,310万円   |
| 敷地面積   | 【測量面積】92.39m <sup>2</sup> / 約27.94坪   |
| 通路負担   | 有 約45.56m <sup>2</sup> (352番: 227.8m <sup>2</sup> の1/5)                               |
| 建築面積   | 1F: 約51.56m <sup>2</sup> 2F: 約50.40m <sup>2</sup> 合計: 約101.96m <sup>2</sup> (約30.84坪) |
| 建築確認番号 | BCJ18大建確013   |

## C

|        |   |
|--------|---|
| 価格     | 5,280万円   |
| 敷地面積   | 【測量面積】90.84m <sup>2</sup> / 約27.47坪   |
| 通路負担   | 有 約45.56m <sup>2</sup> (352番: 227.8m <sup>2</sup> の1/5)                               |
| 建築面積   | 1F: 約51.56m <sup>2</sup> 2F: 約50.40m <sup>2</sup> 合計: 約101.96m <sup>2</sup> (約30.84坪) |
| 建築確認番号 | BCJ18大建確008   |

## D (東端)

|        |   |
|--------|---|
| 価格     | 5,380万円   |
| 敷地面積   | 【測量面積】94.84m <sup>2</sup> / 約28.68坪   |
| 通路負担   | 有 約45.56m <sup>2</sup> (352番: 227.8m <sup>2</sup> の1/5)                               |
| 建築面積   | 1F: 約51.56m <sup>2</sup> 2F: 約50.40m <sup>2</sup> 合計: 約101.96m <sup>2</sup> (約30.84坪) |
| 建築確認番号 | BCJ18大建確012   |





C号地

# 3LDK + 中庭

対面型  
キッチンタイプ

土地 [A] 92.60m<sup>2</sup>/約28.01坪 [C] 90.84m<sup>2</sup>/約27.47坪  
建物 [1F] 約51.56m<sup>2</sup> [2F] 約50.40m<sup>2</sup> [合計] 約101.96m<sup>2</sup>/約30.84坪

※写真は工事中のものです。



1F



キッチン、リビングダイニング、洗面室、坪庭、ホール、ホール越しの石畳の通路までを見渡せるような配置としました。



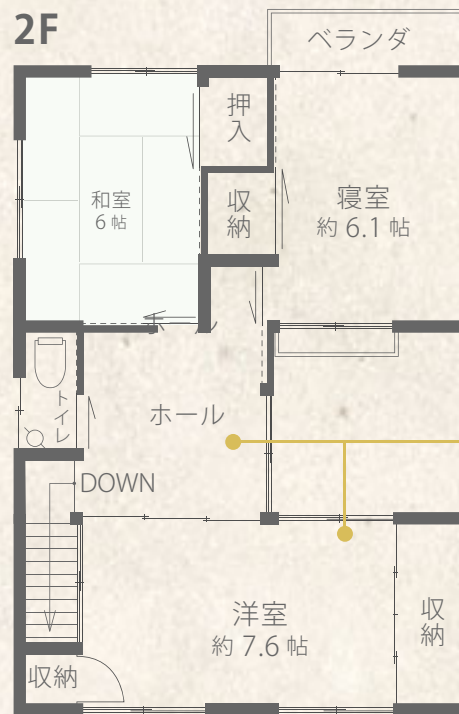
キッチンと洗面所には、床暖房を設置しています。

玄関は少し広めの土間にして、下駄箱と床の間風の飾り棚を設置しています。上り口の式台を広く取ることによって、ちょっとしたお客様の対応が出来るように配慮しました。



リビングダイニングやホールの床材を、三重県産の厚さ30mmの無垢の杉材を使用しました。チーク材や桧材には無い表面の柔らかさが、やさしい肌触りとなり、冬の冷たさを和らげます。

2F



2階の洋室とホールは3枚の引き戸の間仕切りとすることで、開放すると一体の空間として使用できるようにしました。



この建物の構造体には、要所要所に丸太を使用しています。通常は加工に手間がかかるため、なかなか使用しないのですが、あえて使用することにより空間に変化が起き、趣のある空間になりました。



## 共通項目

|         |  |
|---------|--|
| 種類      | 新築   |
| 販売戸数    | 4棟 (総戸数: 4棟)   |
| 所在地     | 京都府京都市上京区六軒町通一条上る若松町 352番2、他<br>きょうとふきょうとしかみぎょうくろつけんまちどおりいちじょうあがるわかまつちょう                     |
| 交通      | 市バス「千本中立売」停 徒歩約4分 / 約300m<br>JR「二条」駅 徒歩約23分 / 約1.8km<br>地下鉄烏丸線「今出川」駅 (6番出入口) 徒歩約27分 / 約2.1km |
| 建物構造    | 木造2階建  |
| 間取      | 3LDK + 中庭  |
| 接道状況    | 幅員約4.92m西側道路に約9.44m接道  |
| 入居予定日   | 2019年3月末 (2019年3月末完成予定)  |
| 設備      | 上下水道・都市ガス・電気   |
| 用途地域    | 準工業地域  |
| 法令制限    | 15m第3種高度地区、西陣特別工業地域、準防火地域、旧市街地型美観地区<br>屋外広告物第3種地域、遠景デザイン保全区域、近景デザイン保全区域                      |
| 引渡 / 現況 | 完成後 / 建築中  |
| 建ぺい率    | 60%  |
| 容積率     | 200%   |
| 地目      | 宅地   |
| 土地権利    | 所有権  |
| 地勢      | 平坦   |
| 都市計画    | 市街化区域  |
| 国土法届    | 不要   |
| 小学校     | 翔鸞小学校 約9分 (約650m)  |
| 中学校     | 衣笠中学校 約27分 (約2.1km)  |
| 取引形態    | 売主   |
| 担当者     | 波多野  |
| 備考      | ◆連担建築物設計制度 (再建築可) を用いた袋路再生に伴う協定書案有り<br>◆2019年3月末を完成予定しておりますが、天候などの事情により遅れる可能性があります。          |

## A (西端)

|        |   |
|--------|---|
| 敷地面積   | 【測量面積】92.60m <sup>2</sup> / 約28.0坪  |
| 通路負担   | 有 約45.56m <sup>2</sup> (352番: 227.8m <sup>2</sup> の1/5)                               |
| 建築面積   | 1F: 約51.56m <sup>2</sup> 2F: 約50.40m <sup>2</sup> 合計: 約101.96m <sup>2</sup> (約30.84坪) |
| 建築確認番号 | BCJ18大建確009   |

## B

|        |   |
|--------|---|
| 価格     | 5,310万円   |
| 敷地面積   | 【測量面積】92.39m <sup>2</sup> / 約27.94坪   |
| 通路負担   | 有 約45.56m <sup>2</sup> (352番: 227.8m <sup>2</sup> の1/5)                               |
| 建築面積   | 1F: 約51.56m <sup>2</sup> 2F: 約50.40m <sup>2</sup> 合計: 約101.96m <sup>2</sup> (約30.84坪) |
| 建築確認番号 | BCJ18大建確013   |

## C

|        |   |
|--------|---|
| 価格     | 5,280万円   |
| 敷地面積   | 【測量面積】90.84m <sup>2</sup> / 約27.47坪   |
| 通路負担   | 有 約45.56m <sup>2</sup> (352番: 227.8m <sup>2</sup> の1/5)                               |
| 建築面積   | 1F: 約51.56m <sup>2</sup> 2F: 約50.40m <sup>2</sup> 合計: 約101.96m <sup>2</sup> (約30.84坪) |
| 建築確認番号 | BCJ18大建確008   |

## D (東端)

|        |   |
|--------|---|
| 価格     | 5,380万円   |
| 敷地面積   | 【測量面積】94.84m <sup>2</sup> / 約28.68坪   |
| 通路負担   | 有 約45.56m <sup>2</sup> (352番: 227.8m <sup>2</sup> の1/5)                               |
| 建築面積   | 1F: 約51.56m <sup>2</sup> 2F: 約50.40m <sup>2</sup> 合計: 約101.96m <sup>2</sup> (約30.84坪) |
| 建築確認番号 | BCJ18大建確012   |





D号地

# 3LDK + 中庭

ペニンシュラ型  
キッチンタイプ

土地 [B] 92.39m<sup>2</sup>/約 27.94 坪 [D] 94.84m<sup>2</sup>/約 28.68 坪

建物 [1F] 約 51.56m<sup>2</sup> [2F] 約 50.40m<sup>2</sup> [合計] 約 101.96m<sup>2</sup>/約 30.84 坪

※写真は工事中のものです。



1F



1階からの2階への階段出入口には、扉を設け、冬の暖気を逃がさないように配慮しました。

キッチン、浴室、洗面室、トイレなどの水回り設備を1か所に集中させることにより、効率の良い動線を確認し、また、給湯器を近接して配置させ熱効率にも配慮しました。



構造体には釘や金物を使わず施工しています。また、室内の壁は土の中塗り仕上げとし、質感を残すことにより、壁の立体感を演出しています。

2F



各室には、窓や出入口などの開口部を設け、風通しがスムーズに行えるように配慮しました。

各棟、各階にトイレを設置しています。

各棟には、和室を1室設けており、座の生活も体感することができます。



小屋組みは伝統構法における技の見せ所という所でもあり、建物全体の強度を保つための「要」となります。今回は、この小屋組みを建物の「見せ場」と捉え、一部の天井をあえて作らず、見通せるようにしています。



## 共通項目

|         |  |
|---------|--|
| 種類      | 新築   |
| 販売戸数    | 4棟 (総戸数: 4棟)   |
| 所在地     | 京都府京都市上京区六軒町通一条上る若松町 352番2、他<br>きょうとふきょうとしかみぎょうくろつけんまちどおりいちじょうあがるわかまつちょう                     |
| 交通      | 市バス「千本中立売」停 徒歩約4分 / 約300m<br>JR「二条」駅 徒歩約23分 / 約1.8km<br>地下鉄烏丸線「今出川」駅 (6番出入口) 徒歩約27分 / 約2.1km |
| 建物構造    | 木造2階建  |
| 間取      | 3LDK + 中庭  |
| 接道状況    | 幅員約4.92m西側道路に約9.44m接道  |
| 入居予定日   | 2019年3月末 (2019年3月末完成予定)  |
| 設備      | 上下水道・都市ガス・電気   |
| 用途地域    | 準工業地域  |
| 法令制限    | 15m第3種高度地区、西陣特別工業地域、準防火地域、旧市街地型美観地区<br>屋外広告物第3種地域、遠景デザイン保全区域、近景デザイン保全区域                      |
| 引渡 / 現況 | 完成後 / 建築中  |
| 建ぺい率    | 60%  |
| 容積率     | 200%   |
| 地目      | 宅地   |
| 土地権利    | 所有権  |
| 地勢      | 平坦   |
| 都市計画    | 市街化区域  |
| 国土法届    | 不要   |
| 小学校     | 翔鸞小学校 約9分 (約650m)  |
| 中学校     | 衣笠中学校 約27分 (約2.1km)  |
| 取引形態    | 売主   |
| 担当者     | 波多野  |
| 備考      | ◆連担建築物設計制度 (再建築可) を用いた袋路再生に伴う協定書案有り<br>◆2019年3月末を完成予定しておりますが、天候などの事情により遅れる可能性があります。          |

## A (西端)

|        |   |
|--------|---|
| 敷地面積   | 【測量面積】92.60m <sup>2</sup> / 約28.01坪   |
| 通路負担   | 有 約45.56m <sup>2</sup> (352番: 227.8m <sup>2</sup> の1/5)                               |
| 建築面積   | 1F: 約51.56m <sup>2</sup> 2F: 約50.40m <sup>2</sup> 合計: 約101.96m <sup>2</sup> (約30.84坪) |
| 建築確認番号 | BCJ18大建確009   |

## B

|        |   |
|--------|---|
| 価格     | 5,310万円   |
| 敷地面積   | 【測量面積】92.39m <sup>2</sup> / 約27.94坪   |
| 通路負担   | 有 約45.56m <sup>2</sup> (352番: 227.8m <sup>2</sup> の1/5)                               |
| 建築面積   | 1F: 約51.56m <sup>2</sup> 2F: 約50.40m <sup>2</sup> 合計: 約101.96m <sup>2</sup> (約30.84坪) |
| 建築確認番号 | BCJ18大建確013   |

## C

|        |   |
|--------|---|
| 価格     | 5,280万円   |
| 敷地面積   | 【測量面積】90.84m <sup>2</sup> / 約27.47坪   |
| 通路負担   | 有 約45.56m <sup>2</sup> (352番: 227.8m <sup>2</sup> の1/5)                               |
| 建築面積   | 1F: 約51.56m <sup>2</sup> 2F: 約50.40m <sup>2</sup> 合計: 約101.96m <sup>2</sup> (約30.84坪) |
| 建築確認番号 | BCJ18大建確008   |

## D (東端)

|        |   |
|--------|---|
| 価格     | 5,380万円   |
| 敷地面積   | 【測量面積】94.84m <sup>2</sup> / 約28.68坪   |
| 通路負担   | 有 約45.56m <sup>2</sup> (352番: 227.8m <sup>2</sup> の1/5)                               |
| 建築面積   | 1F: 約51.56m <sup>2</sup> 2F: 約50.40m <sup>2</sup> 合計: 約101.96m <sup>2</sup> (約30.84坪) |
| 建築確認番号 | BCJ18大建確012   |

