新町家のすすめ　建築実例　物件情報シート

建物名：新築京町家分譲「京つむぎ」

建物写真

建物概要

行 政 区：上京区

建 築 年：2019 年竣工

敷地面積：全 4 区画　A 号地 92.60 ㎡、B 号地 92.39 ㎡、C 号地 90.84 ㎡、D 号地 94.84 ㎡

（敷地とは別に通路負担 227.8 ㎡のうち各 5 分の 1 有り）

延べ面積：全 4 区画　A 号地 101.96 ㎡、B 号地 101.96 ㎡、C 号地 101.96 ㎡、D 号地 101.96 ㎡

構　　造：木造（伝統構法）

階　　数：2 階建

本体価格：非掲載

建 築 主：株式会社八清

設 計 ・施 工：非公表

※掲載されている建築実例は，新町家パートナー事業者が考える京町家の知恵を取り入れた住まいの事例です。

設計コンセプト・ポイント

新耐震基準を満たす伝統構法の京町家

伝統構法で建てる新築は、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

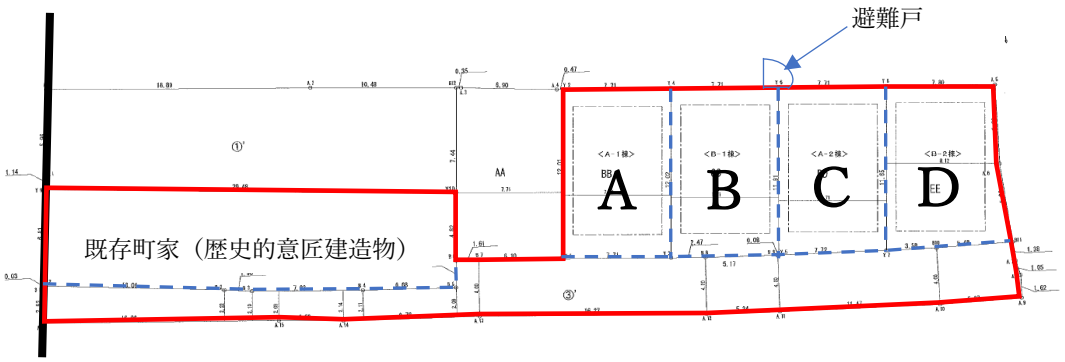
そして今回もう一つのチャレンジが、再建築が困難な路地奥の土地の有効活用です。
元の所有者様の協力のもと、「連担建築物設計制度」を適用させ既存の建物を含む一団の敷地として、単独敷地では再建築できない土地の活用を試みています。

※掲載されている建築実例は，新町家パートナー事業者が考える京町家の知恵を取り入れた住まいの事例です。

該当する指針の欄に，具体的な内容を記入してください（取り入れていない指針の欄は空白で可）

指針１　まちに暮らす　～隣地の状況を踏まえて建物配置を計画する～

連坦建築設計制度を用いて、袋路を再生利用しながら新築分譲。
道路側の既存建物の土地を一体として奥に４棟建てることを計画。隣地の方と協議のうえ避難通路を確保、前面路地幅４ｍを確保するなどし（指針 1-1）、通りに面した既存町家（歴史的意匠建造物）と新築４棟の合わせて５戸で連担建築物設計制度の認定を得ることができました。建物は、京都の町なかで目にする奥に町家が建ち並ぶ路地をイメージし、路地側に玄関を揃えて設け町並みの統一感をつくりました。路地は居住者専用の通路であるため、他人が入り込みにくいという防犯上のメリットもあります。
また４軒が平入に建ちならんではいますが、火災の類焼も想定して隣棟間隔を空けています。建物の中央に坪庭を配置することで、隣家からの視線が重ならないよう配慮しています。（指針 1-2）



指針２　場所になじむ　～地域特性や歴史を踏まえて設計する～

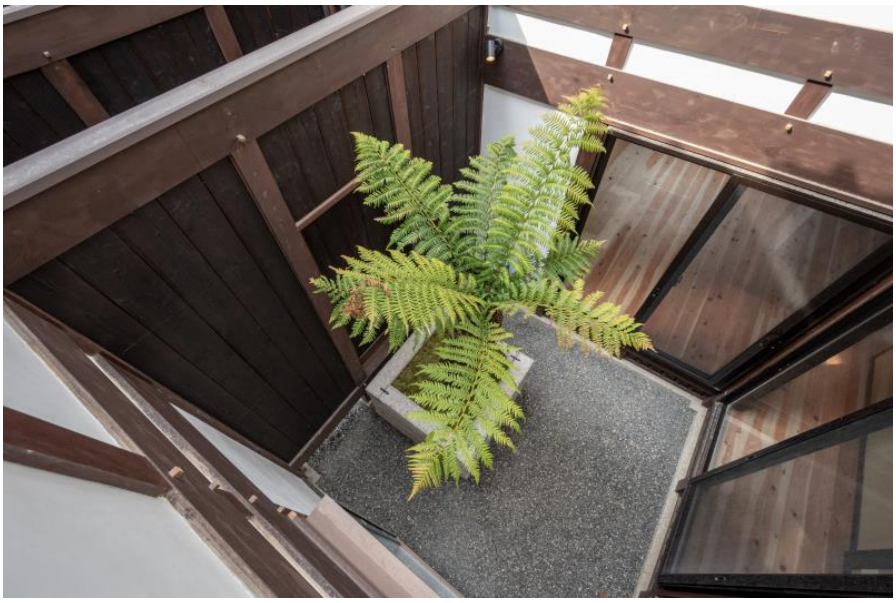
京町家が残る町並みに合わせて、出格子や虫籠窓、一文字瓦の軒など、スタンダードな京町家の外観意匠を踏襲したファサードです。軒の高さを揃え、平入りの外観が連なる「通り庇」の雰囲気も持たせています。（指針 2-1）また外壁の柱が露出した真壁造とすることにより長大な壁を分節するとともに、伝統的な意匠が組み合わさり圧迫感の軽減にもつながりました。（指針 2-2）

※掲載されている建築実例は，新町家パートナー事業者が考える京町家の知恵を取り入れた住まいの事例です。

指針３　季節や自然を楽しむ　～季節や自然を楽しめるよう工夫する～

当分譲では、京町家の「坪庭」を意識して、各棟の中央に庭を設けました。
リビングやキッチン、２階からも臨むことができ、日常的に天候や季節を感じられるよう工夫しています。建物全体の風と光の通り道となり、通風・換気・採光に対して大きな役割を果たします。
（指針 3-1）

※掲載されている建築実例は，新町家パートナー事業者が考える京町家の知恵を取り入れた住まいの事例です。



外観においては、路地に面した平入として軒を深く取り直射日光を遮ります。また、出格子にすることにより外からの視線もさりげなく遮りながら人の気配を感じることができます。（指針 3-3）
さらに，壁は土の中塗り仕上げとしているため断熱材を使用していませんが、大屋根と床には断熱材を使用しています。また、窓は複層ガラスとし、リビングダイニングやホールの床材は厚さ 30㎜の無垢杉を使用。床暖房も設置し、足元の冷たさを和らげる工夫をしました。（指針 3-3）

※掲載されている建築実例は，新町家パートナー事業者が考える京町家の知恵を取り入れた住まいの事例です。

季節のものを飾ったり、収納したりできるよう、下駄箱の横に飾り棚を設置。実用的でありつつ、床の間風のデザインを取り入れた趣ある空間です。（指針 3-2）

（玄関の床の間風飾り棚）

指針４　大切に使う　～大切に長く使い続けられるよう工夫する～

室内は無垢のフローリングや竹小舞による土壁など、調湿効果もあり経年変化を楽しめる自然素材を多用しています。（指針 4-2, 4-3）

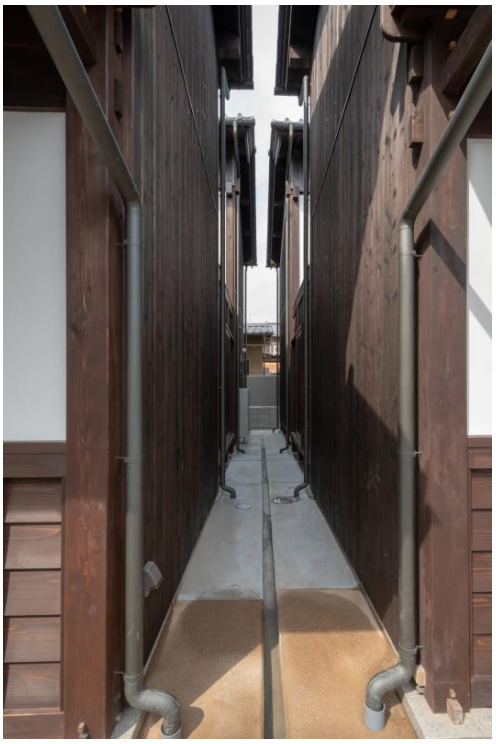
（無垢の床板、土壁）

※掲載されている建築実例は，新町家パートナー事業者が考える京町家の知恵を取り入れた住まいの事例です。

2 階居室の間仕切りはガラスの引き戸を採用。外せばひと部屋の空間として利用することが可能です。暮らす人の用途により使い方を変えることができます。（指針 4-4）

（２階和室と板間）

建物を長く維持していくために欠かせないメンテナンスとして、階段下のペースに床下点検口を設けています。（左）　また、隣家との間に雨水を流す樋を設け、詰まったときに点検しやすいよう見やすい位置に点検口も数カ所設置しています。（右）（指針 4-1）



※掲載されている建築実例は，新町家パートナー事業者が考える京町家の知恵を取り入れた住まいの事例です。

指針５　和の技を感じる　～伝統技術・技能をいかす～

本分譲の大きな特徴が、「伝統構法」による新築です。（指針 5-3）現在主流の在来工法と異なり、建築基準法制定前から存在する「伝統構法」は通常の構造計算を適用できません。そのため本物件では、「建築確認申請」とともに、「指定構造計算適合性判定機関」による構造計算のピアチェックを行い、建築確認済証の交付を受け、伝統構法の技術で建築することに成功しました。

釘や金物などに頼らず、木材に切り込みなどの加工を行い
木材同士をはめ合わせて建物の骨格をくみ上げる「木組み」

「込み栓」を用いて２つの方向から木材をつなぐ「仕口（しぐち）」

※掲載されている建築実例は，新町家パートナー事業者が考える京町家の知恵を取り入れた住まいの事例です。

「竹小舞」の下地に土を４度ほど塗り重ねた「土壁」（指針 5-1, 5-2）

室内外各所において、積極的に伝統的な和の意匠を取り入れています。
外観には木製の出格子や手すりを設け、昔ながらの京町家の佇まいを造りました。
室内においては、座の暮らしができるよう畳の和室、柱が露出した真壁造、天井は大和天井風、２階廊下の木製手すり、木製引き戸など伝統的な仕上げとしています。（指針 5-1, 5-2）

※掲載されている建築実例は，新町家パートナー事業者が考える京町家の知恵を取り入れた住まいの事例です。

（畳の和室）

（大和天井風）

※掲載されている建築実例は，新町家パートナー事業者が考える京町家の知恵を取り入れた住まいの事例です。

（廊下の手すり）

（木製の引き戸）

※掲載されている建築実例は，新町家パートナー事業者が考える京町家の知恵を取り入れた住まいの事例です。