

# 京町家通信

KYOMACHIYA PRESS  
vol.108

京町家通信 第108号 2016年9月1日発行  
特定非営利活動法人 京町家再生研究会  
一般社団法人 京町家作事組  
京町家友の会  
京町家情報センター  
ホームページhttp://www.kyomachiya.net/

## 巻頭言 ● 京町家の固定資産税を考える

京都市は京町家の保存・再生を具体的に提示した「京町家再生プラン」を平成12年5月9日に作成し、今日まで16年間かけて再生プランを大きく三つに分けアクションプラン21を実践してきました。私たち京町家の流通の現場にいる業者としては、まだまだ完成度が高いとは言い切れないが一つの指針として機能していると思われます。

ただ、京町家の居住者が保全・再生に長い住宅ローンを組んで京都市の指針に協力して取り組んでいるのにもかかわらず何の支援もされていないのが固定資産税です。見方によれば固定資産税が京町家のリノベーションを阻害しているかもしれません。

京都市は空き家条例の施行に関しても空き家の有効利用を積極的に推し進める施策を取ってきました。私たち京町家情報センターの会員は京町家が残るためにいろいろと改修の工夫をしてきました。居住用町家の改修は当然としてセカンドハウス、貸家、宿屋、シェアハウス、マンスリー、店舗等考えられるあらゆる用途に利用できるように工夫をしてきました。

京都市の財務は地下鉄の黒字化も含めまだまだ財政難であると言われています。京都市の税収入の46.1%（平成20年度）を固定資産税と都市計画税で賄われている現状を見ると、固定資産税等の多寡が市税に大きく影響を与えることは間違いのない事実です。

又、政令指定都市の中では市民一人当たりの平均固定資産税収が6,042円も少ない事も京都市の特徴であり、その主な原因を調べると、土地については土地評価の面積が狭く、そして評価も低く、建物については他の都市と比べ古い木造住宅が多く家屋評価が低いことが原因になっています。例えば他都市の平均の古い木造家屋（昭和38年築以前）占有率は4.7%なのに京都市はその3倍の13.0%になっています。

このような事情を反映しているのか、リノベーションを施した京町家の課税の増額は恐ろしいものがあります。私たちがリノベーションを施した家屋の課税の中で一番安い課税評価は元の家屋の評価の5.2倍です。またアップ率の最も高い評価は元の課税の何と20.78倍です。

固定資産税の評価は固定資産税評価要領により家屋の構造の区分に従い、各個の家屋について評点数を付設し、当該評点数に評点一点当たりの価格を乗じて家屋の評価を求めるものですが、これが地域差や担当の個人差がありすぎとてもまともな評価をしているとは思えない税額になっています。

確かに京都市の家屋評点付設の手引きは総量176ページものボリュームがあり部位ごとに細かい説明がしてあり、根拠としてはしっかりしたのですが、私たちの京町家のリノベーションの費用については多少の差があると言っても原価から考えるとそんなにばらつきがあるものではないのに評点数が余りにもばらつきがあります。担当者の裁量による判断基準はバラバラです。わかり

やすい例が設備機器です。例えばドアホン（カメラ付き）の標準評点数はA住宅で45,560点なのにB住宅は28,470点です。なんと1.6倍も差があります。価格のわかりやすい住宅設備機器でもこのような差があり、固定資産税評価要領では構造材の種類や屋根の材質・屋根の「むくり」の有無や軒の出の寸法まで格差を出し、そして外から見えない断熱材の品等格差まで事細かく書いてあります。これに加え用途別の評価も加わり担当者が事細かく調査することはほぼ不可能です。特に行政区の担当者によりかなり差が激しく、担当者によっては当社ホームページ上で物件につけている商品名を言って尋ねて来る人もいます。これはリノベーションをネットで確認して評価している証拠であり、ネット掲載の売り物件のみをターゲットにした卑劣な徴収方法だと思われます。

私たちは年間600軒以上の解体されていく京町家を残そうと頑張ってリノベーションや有効活用をしているのに、片や非常に内覧ではわかりにくい改装された京町家の固定資産税をあげることに執着しているような対応をしていると思える京都市の姿勢に問題があると感じます。

そもそも京町家の改装はあくまで腐っている構造材や雨漏りの改修や間取りの変更や住宅設備を一新しているだけで新築ではないのです。それだけではなく、有効活用するために宿泊施設などに用途変更をすると今度は住宅の減免措置がなくなり土地まで評価増になってしまいます。

リノベーションをして京町家を残そうとしている市民に高い固定資産税の負担を強いるのをやめさせられないでしょうか。建築基準法上も過半以上の改装は現行法の遡及適用が適用されるためほとんどの改装は過半以下の改装であり、それに20倍もの固定資産税を負担させるのは酷税ではありませんか。

今まで京町家については「京町家できること集」などハード面では緩和措置が認められています。また京町家の有効活用において、宿泊施設では帳場や従業員トイレの設置に対しても柔軟な対応をしていただいています。ただ改修においては増築が認められない、厨子二階の居住性の悪さを克服できないなどいろいろと新築に比べ建築基準法の足かせがあり快適性を犠牲にして改修しているのが現状です。

固定資産税については他の地域においてもリノベーションをすることであまり高い固定資産税を徴収しているところはないように聞いています。建て替えではないのでそこまで調査出来なのかもしれませんが、街並み保全の協力者として固定資産税の徴収に関して厳しい評価をしないようにしていただきたいと思います。

リノベーションは新築ではないのです。あくまで構造を残し住みやすい建物に改造しているだけなのです。何とか固定資産税の費用負担が少なくなるような施策を検討してほしいと切望します。

＜西村孝平（京町家情報センター幹事）＞

## 論考 ● 京都の民泊一町家ホテルは増えるのか

街中に外国人旅行者が増えている。観光地でもない普通の街中に増えている。今話題の民泊に泊まる外国人だろう。先日、京都市が市内の民泊実態調査結果を公表した。民泊とはマンションや戸建住宅等、個人の住宅に有料で泊まること、それが今やインターネット上の「エア・ビー・アンド・ビー」（Airbnb）等の大手仲介業者のWebサイトを通じて、世界191ヶ国以上の民泊が予約できる。これらサイトを調べたところ、登録された市内の民泊施設は2,702件（収容人数10,428人）あった。その中で集合住宅62%、戸建住宅35%、しかし、場所を特定できたのは1,260件、47%に過ぎなかった。行政区別では下京22%、中京17%、東山15%と都心が多い。左京では戸建ての部屋貸、東山では一棟貸が多い。ただし、旅館業法による市の許可は受けたものは189件、たった7%だったという。

確かに都心と観光地周辺に多い。しかし、その半数弱は一般の住宅地にある。自分でもWebをみると、本部小島邸と釜座町家の間だけで20件もある。一方、拙宅付近下鴨通・北山付近でも7件ある。新町通り付近にはマンションが多く、下鴨では戸建てが多い。民泊の運営者で京都府外に在住する人は26%、米国や中国等海外在住者も2%という。しかし7割以上は京都に住む普通の人、大半の施設の料金はビジネスホテル並み、京都では安い宿といえる。だから西陣や下鴨の普通の街角にも大きなバッグを提げた外国人が目立つようになった。普通のお宅から外国人の家族連れが出てくる。「現地のホストのお家に宿泊して、191ヶ国以上で暮らすように旅しよう」というこの新しい観光の形は、今やすっかり普及した。京都で観光客は珍しくはない。しかし、ご近所にも外国人が泊まる時代になった。

市の許可を受けず右京区のマンションを観光客用ホテルに転用したとして、京都府警が昨年末、旅館業法違反の疑いで、伏見区の不動産管理会社と東京都千代田区の旅行会社、山形市の旅行代理店の3社と、各社の社員ら計3人を書類送検した。近所に民泊ができ騒がしくなった、間違えられて迷惑している等の苦情が多く寄せられてもいる。だから、京都市の実態調査はより詳しく続けられている。

一方、我国は空前の観光ブームに沸いている。観光客が集まる東京、京都、大阪ではホテルが足りない。だから、国は容積率を緩和してでもホテル建設を急がせている。当然、民泊も必要と観光庁は見ているが、京都市は慎重な態度を崩さない。衛生面や防災防火が心配であり、テロ対策の視点からも懸念があるという。放っておいていいはずもない。もちろん、空き町家の活用に資するという意見がある。実際、長年放っておいた実家をゲストハウスに改装したいという申し出が増えている。空家と独居は増え続けるのだから、空いた部屋を使って欲しいという所有者の思いが広がるのは当然だろう。

京町家再生研はこれまでも、町家の宿泊施設も手掛けて

きた。旅館業法や消防法の規制も研究した。この間、旅館業法施行令は改正され、簡易宿所営業の客室延床面積の基準33㎡以上が、宿泊者数10人未満では3.3㎡に宿泊者数を乗じた面積に緩和された。また厚生労働省通知が改正され、宿泊者数10人未満の簡易宿所では、宿泊者の本人確認など管理体制があれば、帳場の設置が要らなくなった。町家に限らず民家を宿に使う上での制約が減れば、貸したい人も増える。全国の小さな宿が旅館・ホテルを脅かす存在になっている。

一方、利用者側から見ると、民泊の増加は団体旅行が減り個人や家族連れ等の小グループでの旅が主流になったことに原因がある。少しでも安く泊まりたいことに加えて大型ホテルを避け、小さなホテル、できれば民家に泊まり、町の人に近い所で同じ様に過ごしたいというスタイルが広がった。その方が、町がよく分り、寛げるというのである。

利用者の選択肢が広がった意味は大きい。個性がない上に、中途半端な値段でサービスが画一的なホテルばかりでなく、また高級旅館と古いだけの小さな旅館に二極化する状態でもなく、個性にあふれる京都の家々をインターネットで検索するだけでも楽しいだろう。5万円以上の高い町家もあれば、3千円程度の安い部屋もある。誰とどう過ごすかを考えれば、宿は多様である方がいい。今や高級な町家ホテルは京都の定番になった、そのお洒落な体験がいろいろなところで話題になっている。広がった選択肢を上手に使う顧客が新しい京都観光の提案を続けている。京都に暮らす我々以上に京都の魅力を広げている

一方、このAirbnbは京都だけの現象ではない。世界中の観光地に広がったため、日本では最大の観光地・京都でまず目立っている。馴染みのイタリアの街で検索してみると、雨後の筍の状態、若い頃2年程住んだローマの安マンションにも3部屋に泊まれる。もちろん私の部屋とは違う階だろうが、室内も地区もよく知っているから、久しぶりに泊まってみるのもいい。ホテルや旅館と違う仕組みを理解し、ふさわしいマナーを知り、上手な楽しみ方が普及するには時間がかかるだろう。しかし、ローマや京都では、こうして旅人が隣近所で泊まっていることがやがて当たり前になるのかもしれない。その反面、私の実家のある三ケ日は浜名湖沿の景勝地なのだが、Airbnbは全くない。空家は多いのだが需要がないのだろう。

この違いは、現代の日本の根底にあるより大きな較差に起因するものだと思う。民泊を探してまで行ってみたい、暮らしてみたい町と、誰も見向きもしない町がある。昔と違い、その土地に縛り付けられている人は減った。選ばれない町からは人が去り消えていく。民泊が増える町では、消滅自治体の心配はない。

＜宗田好史（京町家再生研究会副理事長）＞



## 町家再生の試み ● 若い仲間の実家の改修 ---- 鞠小路通りMs邸

施主のMs氏とは知り合って6年以上、懇意の工務店に出入りの水道工事会社の若いエースである。日常的に町家改修の現場と一緒に仕事をする仲間である。そんな彼から、実家の改修の相談を受けたのは一昨年の暮れであった。普段の現場とは変わったように遠慮勝ち、「忙しいとは思いますが、一度自分の家を見に来てもらえませんか」。場所はご近所の鞠小路通り沿い、京大の体育館の西隣である。モルタルの大壁やアルミサッシに改修されていたが、総二階の町家、屋根は石付きの一文字瓦葺、周辺の昭和初期型の町家よりも明らかに古い。聞くと、大正6年に祇園から移築された町家だという。トオリニワが北側にあり、少なくとも移築であることは明らかだった。銀行融資の折衝のため、至急見積もりがほしいという。

大屋根の前後にそれぞれ雨漏りがあり、オモテの庇の腕木も折れていた。北側柱の沈下が10cm以上、北向きの倒れも棟付近では20cmを超えていた。一目瞭然、ハシリの土管からの漏水が原因である。水道職人のくせにである。「紺屋の白袴」とはよく言ったものである（他人のことは言えた口ではないが）。年明け早々に概算の見積もりを渡した。そこからハードルが二つ、銀行の融資と地主から土地を買い取ること。毎日の多忙な現場での仕事の中、3つ目の地場銀行と融資の話を付け、地主とは、買い取りの話はご破算になったものの、改修には「承諾料」で決着をつけたのが昨年の3月、晴れて設計着手の運びになった。「本気で頑張っておるな」と実感した。

「普段から町家の改修の仕事は見てます。なので全部、設計士と大工さんに任せます」。Ms氏の祖父が、京大の実験機械を作っていたオクの作業場を撤去すること、同じく2階が増築されていた火袋を吹き抜けにもどすこと、建物内にお風呂を設けること、後は外観を含めて元の町家の姿に戻すこと、シンプルで基本通りの町家の改修である。

改修には京都市景観・まちづくりセンターの「町家・まちづくりファンド」の助成を申請した。担当課長が、「ここまで減築しているのですから、既存の小屋裏収納は活かしたらどうですか」好意的な意見をくれた。Ms氏の祖父の手作りの鉄骨階段を火袋に再設置する案が決まった。ファンドの委員会の現地視察では、まちセンの専務理事から、「この予算でほんまに大丈夫か?」「大工親方の友達価格です。例外と考

えてください」。副委員長からは、「あんたの設計はお地藏さん付きの町家が多いねえ」「外装の改修時にはレッカーで吊りますから大丈夫です」などなど。手続きに時間はかかったが11月には着工となった。しかし、この1年近くの間にも雨漏りは格段に進み、Ms氏は2階にブルーシートを張って暮らしている有様、表替えで見積もっていた畳の床もグサグサになっていた。

解体後の調査でわかったことは、移築というよりは、たくさんの町家の再利用材を組み合わせて町家の骨組みができていたこと、建物の間口方向にもすべて横架材を縮めた跡があること。ファンドの委員長が解体後にも調査に来られ、オモテ1階の腰の下見板貼り、戸袋の復元などの変更設計も行った。もちろん上下水道に関わる工事はすべて施主の直営工事である。町家のレベルが戻り、立ちが直ってきれいになるにつけ、Ms氏にも欲が出てきて「犬走のモルタルは墨入りにしたいんですけど」「ミセニワの床は三和土にして、下駄箱もほしいんですけど」。晴れて今年の4月に無事竣工出来た。Ms氏のお母さんには「うちの家がこんな家やったとは思いませんでしたわ」と喜んでいただけた。

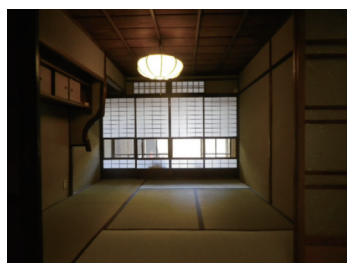
普段の町家改修の現場で、ムードメーカーを務める若いMs氏。「子供の頃、友達が遊びに来ると恥ずかしかったんですわ。『M君のうち、階段が筆筒になってる』って言われて」。でも、町家の改修の仕事してるうちに、うちの家もしっかり直るし、次の100年も持つて分かってきたんですわ。どこで聞きつけたのか、昨年の祇園祭前祭、鶏鉾の手伝い方を志願してきた。「毎年の休みのことは会社と話をつけます。これでも職長3年やってますから」。山鉾巡行での音頭取りも今年は2年目、浴衣姿も格好良く馴染んでいた。

尊敬する先達の言葉を借りるなら、経験の伝達に意味があるとするならば、若い世代の判断の自由さや強さを育てることはその大切な目的だ。期せず、そんなことを気づかされる改修であった。自らの見る目、抱く感情、価値観には信がおけるのだという気持ち、生まれ育った町家に、そんな気持ちを若い職方が知らぬ間に持っていてくれた。第5期を迎えた棟梁塾、町家にまつわる上下水道設備の講師をMs氏にお願いした。彼の講義が楽しみである。彼の経験が、さらに若い世代に伝わりますように。

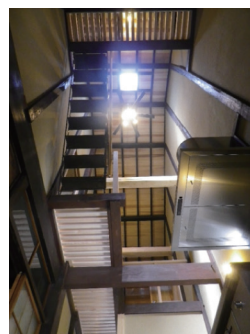
<末川協（京町家再生研究会幹事）>



鞠小路通に面した改修後の外観



改修後の1階座敷



増築を取り払った火袋  
小屋裏収納に上がる階段はMs氏の祖父の手作り



改修後の前栽側外観

# スペースデザインカレッジ 「町家改修案コンペ展」開催報告&投票結果発表

スペースデザインカレッジ東京校・京都校、スペースデザイン設計科2年生による町家改修案コンペ展を4月26日～5月1日に開催いたしました。この取り組みも12年目を迎え、今回の舞台は古くは米屋を営んでおられ広い通り庭が特徴の町家。この町家を保存・再生すること、地域との関わり方を考慮した提案、各グループ思い思いの「使い方」を表現しました。4月22日には関係者の皆さまにプレゼンテーションを行い、講評していただきました。会期中は、多くの方にお越しいただき、100票を超える数の投票をいただきましたことを心より御礼申し上げます。この場をお借りして結果報告をいたします。



## 第1位 Bグループ／林隼平 倉島逸樹 前原佳代子 嶋田勇人

先き館  
いろはえん  
「まなび育む京町家」

伝統の継承

「いろはえん」は、京町家の伝統的な建築様式と、現代の生活様式を融合させた、新しい町家の提案です。

いろはえんの由来

「いろはえん」は、京町家の伝統的な建築様式と、現代の生活様式を融合させた、新しい町家の提案です。

いろはえんで学ぶこと

考える 遊ぶ 関わる

子どもたちを大きく成長させる場所

今を生きる子どもたちが持つ無限大の可能性を、町家を通して文化体験・地域交流をすることで大きく伸ばせるのではないかと考えました。子どもたちを大きく成長させる場所それが「いろはえん」です。このいろはえんで大きく成長した子どもたちが明るく色鮮やかな未来をつくってくれる。そんな未来を思い描きながら提案しました。

## 第2位 Cグループ／喜多小百合 谷口祐貴 戸高史

黒門座

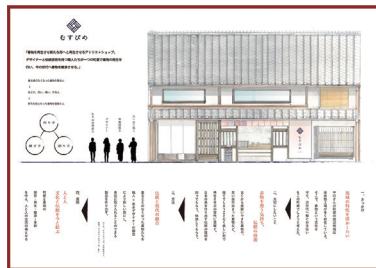
地域コミュニティの再生と活性化を担う京町家舞台

今を生きる子どもたちが持つ無限大の可能性を、町家を通して文化体験・地域交流をすることで大きく伸ばせるのではないかと考えました。子どもたちを大きく成長させる場所それが「いろはえん」です。このいろはえんで大きく成長した子どもたちが明るく色鮮やかな未来をつくってくれる。そんな未来を思い描きながら提案しました。

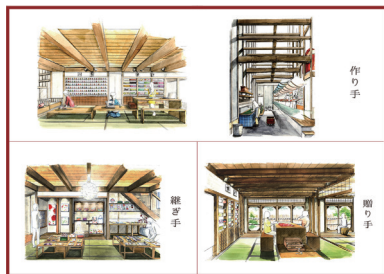
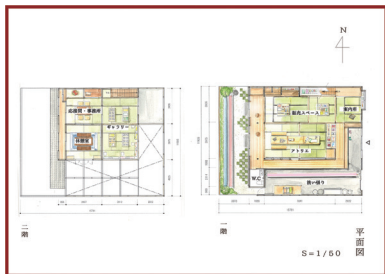


Aグループ／奥田渉 中谷太環 西岡滉平 吉田鮎美

人と人 文化と伝統を今と結ぶ



着物を再生させ新たな形へと再生させるアトリエ+ショップ。デザイナーと伝統技術を持つ職人たちが一つの町家で着物の再生を行い、今の世代へ着物を継承させる。地域の人が関わるのできるお店、自然と人が集まるような仕掛け、それを目指しこの「むすびめ」を提案します。周辺地域ににぎやかさ、人の声が響くことを目指します。

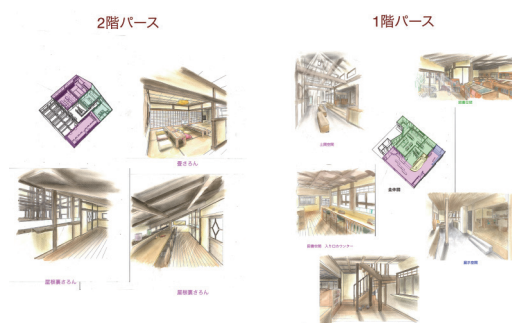
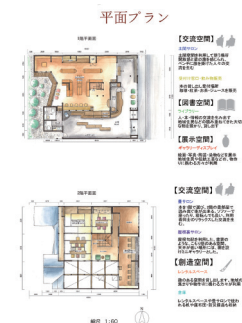
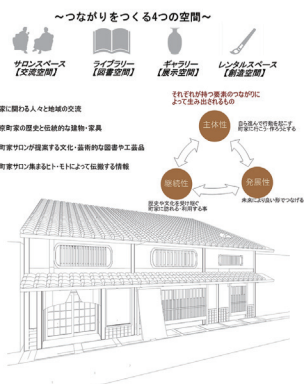


Dグループ／中村友亮 大木寿仁 宮谷詩織 緑川子侑

つながりをデザインする

町家さろん 憩い庵

つながりをデザインする町家さろん  
町家やロビーは、町家が本来持つ「みんなでつくるコミュニティ」の意識と、サロンが持つ「文化・芸術的な社交場」という要素を掛け合わせた空間がある施設。つながりをテーマに、交流空間・図書空間・展示空間・創造空間の4つの空間で区分け、地域や地域外の関わり合いが再生・復元できるように願いをこめて作成しました。京町家に関わる地域の活性化と新しい付加価値の提案をすることで、保存と再生を実現します。



京町家が本来もつ「みんなでつくるコミュニティ」の意識と、サロンが持つ「文化・芸術的な社交場」という要素を掛け合わせた空間がある施設。つながりをテーマに、交流空間・図書空間・展示空間・創造空間の4つの空間で区分け、地域や地域外の関わり合いが再生・復元できるように願いをこめて作成しました。京町家に関わる地域の活性化と新しい付加価値の提案をすることで、保存と再生を実現します。

Eグループ／田沼和孝 早坂榛夏 高雄貢 玉城琢磨

原点回帰と再生 「商交舎」



かつて商業で栄えた町家を現代の商業スタイルに合わせて、シェアオフィスとして再生することで情報交流や地域交流を生み、町家に活気をもたらす。そして、人や情報が行き来する中でオフィスビルにはない京町家の良さを継承し伝達してもらいたい。また今後、空き家として現存している他の町家がシェアオフィスとして再生されていくことで京都の新たな商業の歴史を築いてほしい。



## 改修事例◎「あけびわ路地」の5軒長屋再生する

下京区

設計：アトリエRYO+内田康博 施工：(株)大下工務店

今までに2、3度京町家通信に紹介された、下京の5軒長屋が工事終了し、7月9日再生研の竣工見学会が催された。既に5棟の内2棟目にはカナダ人のテナントが住み始め、第3棟には、東京のM美大名誉教授夫妻が引っ越しの最中だった。残りの3棟も入居希望者が絞られ、順次契約待ちの段階を迎えている。

敷地の特性として、巾3mの広いコの字型回り路地に面し、その路地が表の南北通りに西面する3軒長屋を囲む様に配置され、更に路地の北側に東西2軒の独立借家が建てられていた。昭和13年～14年、太平洋戦争直前期にこの10軒の借家群が建てられ、近年北端の1棟が解体され、今は駐車駐輪スペースとして利用されている。10棟共南北に棟を配し、東西に開口を取った日照り良し、風通し良しの環境に恵まれている。因みにS.D.C.学生コンペで提案された(通信vol.102)「あけびわ路地」という呼称を施主が気に入り、実際にそのように命名されることになった。

### ◎「外観」と「平面」

建物の外観の特徴は、階高が高く、洋格子にダイヤガラスの入った窓と、腰壁の布目とスクラッチ紋様の二丁掛けタイルが昭和モダンの印象を与えている。5軒の並びが南から2：2：1のまとめ方が、屋根を段々に高低をつけて葺き、5分節した玄関をリズムカルに並びながら、2階の窓やまわりの浅黄の色大津壁が全体を水平にまとめ、統一感を与えている。

一方、各戸の平面は、間口2間奥行4間の限られた広さを、南側に約1mのトオリニワを通し、北側のオモテ、ダイドコ、オクの3室を3帖、2帖、4.5帖の1列3室型の町家にまとめている。そして、裏側には台目1帖大の便所とヌレ縁で1坪の寸庭と、南のウラニワ（洗濯機、給湯機置場）に分けている。各室は小さいながらも若いカップルや小さな子供がいる家族が暮らすには十分な大きさの都市住居である。

### ◎「改修のポイント」

全面土壁の塗られた各戸の界壁は、流し台やガスレンジ裏のモルタル下地タイル貼部分の柱やヌキ、竹小舞が腐朽し大穴があいていたが、作事組の基本メニューである構造改修、つまり通し柱の根継ぎをし、土台を入替え、竹小舞を補足して、土壁が塗り直された。これには京都市が公認する、まちの匠の智恵を活かした耐震改修補助金が支援されている。原則として、内壁は土壁中塗仕上げとし、床はタタミ敷か節付きフローリング貼とし、室の間仕切りを硝子又は紙障子、或いは板戸又は襖戸という古建具で区切ったり、連続させたりして、現代生活のバリエーションを豊かに演出出来ることにした。こうして、決して贅沢ではなく、伝統構法による直截的な改修を加え、キッチンやユニットバス、エアコン等の現代設備を刷新する事で、適切な価格で時代にあった多様な生活の場を組織出来る事がとても有難い事ではないだろうか。

最初にこの長屋を希望されたテナントは、意外と国際的な生活体験を持つ顔ぶれが多いことに気がついた。京都という土地柄か、或いは現代の地方都市にも起きつつある新しい現象なのか、この事についてはいずれ時間をおいて反省する機会を持つ様にしたい。

### ◎「空き町家活用の決断」

施主にとっても、親の代から長らく空き家状態が続いていた長屋を持ち続ける事は、物心共に大きな負担であったに違いない。しかしながら、旧知の再生研メンバーと再会して以来、事情が一変する事になった。相談を受けた研究会では、早速情報センターと協働し、物件の調査、事業企画、積算、資金計画、回収シュミレーションの提案等、実践的プログラムを施主に推奨した。同時に一昨年より京都市都市計画局内に設置された、「まち創造推進室」と共同して、空き町家活用流通促進事業として認定を受ける事にした。丁度、京大建築学科の高田研究室が、地元学区のコミュニティー研究と、空き家対策を進めていた事もあり、当方の研究会の検討委員会に施主と共に参加して貰った。こうしたおかげで若い研究者や学生、住みたい町家を求める若年世代、居住希望者等、普段施主が出会う機会の少ない多様な人々と、実際に借家問題について討議する機会が持てた事は、プロジェクトの決断において、大事な後押しになったことと思う。施主の立場からは、不動産のプロのすすめる今流行りのゲストハウスやシェアハウス等へのコンバージョン案ではなく、長屋を従来どおり5棟の独立した借家として再生する事を決断された。地元金融機関は、低金利融資で資金提供に応じて貰う事が出来た。今回はこうして、施主の立場に立ちながら、長年の空き家を健全で長持する賃貸住宅として、社会に流通させる事が実現した。ここで生まれる新しい形の長屋コミュニティーの展開については、次のレポートがなされるのを楽しみに待つ事にしたい。

最後に、この間、本プロジェクトで御世話になった皆様に感謝の意を表しつつ、改修工事無事終了の御報告にかえたいと思う。

<木下龍一（京町家作事組理事長）>



5棟連棟の外観



ミセニワからキッチンを見る



1階オクノマより坪庭を見る



2階座敷



## 町家再生再訪 その3 ◎ 高林邸（設計施工：堀工務店）

（第1話）

出町柳の駅から百万遍へ向かう途中、細い路地を入ったところに門と前庭で守られた長屋建ての町家がある。昭和初期に建てられた家は一時空家になっていたが、新たな住まい手を得て2000年に息を吹き返した。高林さんご一家がこの家に移り住まれて16年。周囲の環境が移り変わっていくなか、町家に沿った暮らしを大切に守り続けている。家と出会い、改修工事が始まってから完了するまで、近隣に同時進行で新しい家が3軒建ち、ご夫妻には町家再生との対比が興味深く感じられた3か月だった。当時のことを振り返りながら、これからの町家暮らしについてご当主の高林素樹さんに伺った。

\*\*\*

町家に住むことになるとは予想していなかった。

1年足らずの間、家さがしをしていたが、いろんな中古物件を調べたり見に行ったりしているうちにだんだん疲れてきて、もう家探しは当分の間やめようと決めた。

ところがそれからしばらくして、仕事場である実家に舞い込んだチラシを見つけ心が動いた。同じ町内で古家付き土地としてひとつの物件が紹介されていた。職住一致に近い暮らしが可能な距離だ。

取り扱いはボーイスカウトの後輩が活躍している会社だ。思い切って彼に連絡し、見せてもらうことにした。

小さな門があったが樹で押しつぶされて引戸が動かず、トタン張りの塀の一部が出入り口になっていた。

夜だったので懐中電灯で見ただけでは詳しいことはわからない。話を進めたいのであれば、購入申し込み書を記入し、手続きを始めなければならなかった。早く決めないと、交渉権が次の人に移ってしまうのでということだった。

同じ町内ではあるが、めったに通らない路地の中ほどにある家だったので、この空き家のことはまったく知らなかった。

不動産屋さんとの手続きを進めながら、この古家をきちんと修復してくれる人を大至急探さなければならなかった。少なくとも台所、お手洗いと風呂は改修しないと住むことが出来ないのは明らかだった。不動産会社の建築部の検分では、下手にいじるとかえって危険、建て替えた方がよい、という結論だった。

たまたまその半月ほど前に、環境市民の自然住宅研究会の世話人松野晴美さんが企画した町家見学のイベントに参加したばかりだったので、松野さんに相談したところ、「京町家作事組」という団体を紹介してくださった。

電話口で梶山理事長に「それは町家ですか？」と聞かれたとき、いいえ、町家ではありません。ただの古い木造の家です、と答えたのだが、見取り図をファックスで送ると、これは町家です、一度現場を見てみたい、と言ってくださった。

それからは急展開で、2度の現場検分ののち修復費用の概算説明を受け、一方で土地購入のローン契約、登記申請、売買取引を進め、工事はゴールデンウィークが明けてからという予定が決まった。

5月21日曜日、ご近所へ改修工事のあいさつに行き、知人の写真家に改修前の家の様子を写真に撮ってもらった。これが貴重な記録となった。

工事は翌日の月曜から始まり、非常にスピーディーな作業で、家が長年まもっていたものがどんどんはぎとられていった。

1階部分は両隣と壁一枚でつながっているのですが、台所のタイル壁を叩き壊していくときの振動と騒音とホコリで大いに先方を驚かせてしまった。

水回りは古い土管と細い管だったので、掘削してすべて付け替え。

大屋根は北半分がトタンに代わっていたので、すべて葺き替え。

東南の屋根や隅柱はものすごく腐食が進んでおり、傷んだ部分が遠慮なくはがされていった。

屋根裏で見つけた棟札によれば、この家は昭和2年10月建立で、長い間黙って傷むままにされてきたのかと思うと、家が気の毒な気がした。

<記・高林素樹 取材・作事組事務局 森珠恵>



作事組による現場検分



畳をめくり床下をみる



屋根工事中



葺き替えられた瓦屋根

## interview ——京町家に移り住んで●西（そそぐ）日本酒とワインの店

店主 岸元 成人 さん

聞き手：株式会社フラットエージェンシー 中川桂一

### ●京町家の物件探しはどうでしたか？

2015年から開業のための物件探しを探していました。探し出した当初は昭和の洋館といったガラス張りのモダンな建物の居抜き物件をさがしていたのですが、なかなか巡りあうことができなかったですね。ただ、色々な物件と見ていくと、落ち着いた雰囲気をもつ京町家も気に入り、大学時代の先輩であるフラットエージェンシーの吉田創一社長に相談したところ、現在の物件を紹介してもらいました。物件探しは今回のようにこちらで改装をおこなう場合は良いのですが、居抜き物件を探す場合には飲食店の納品業者などが情報をもっていることも多いようで新規に開業する私はなかなか難しかったです。

### ●物件探しは、大変だったとのことですが、この物件に出会ってどのようなところが気に入りましたか？

まずは立地ですが繁華街ではなく、町並みを店のあかりが暖かくてらすイメージを希望していたので、地元の方の多い北大路堀川の立地は気に入っています。学生時代に自分自身が住んでいたところでもあるのでなじみがあり縁を感じています。また、建物の2Fが旅館になっているのも非常におもしろいと感じています。オープンして間もないのでお会いした方も少ないのですが、今後は外国人のお客様との出会いを楽しみにしています。京町家の雰囲気に外国人のお客様と地域の方がとけ込んで利用してもらいたいですね。

### ●今回の物件は居抜きではなく、改装が必要な物件でしたが、大変ではなかったですか。

当初考えていたより大変でしたね。私も初めての経験であつたのと、図面上ではわからないところが多く、作業をすすめながらの確認なので正確な寸法がなかなかわからず苦労しました。

### ●実際に京町家で営業してみているいかがですか？

まず、お客様は京町家のお店だと割烹着の料理人さんがいるイメージがあるようなのですが、私が若くみられるようで色々興味をもっていていただくことが多いですね。お客様から私のことや店のことなどの質問をいただくことがあります。また、京町家のゆったりとした空間や時間を味わっていただきたいと思っていますので、落ち着く店だねと声をかけてもらうとうれしいですね。まだ日が浅く地域の皆さんとお話する機会が少ないのですが、これからは積極的に参加したいです。

西（そそぐ）日本酒とワインの店

開業2016年4月

所在地〒603-8165 京都市北区紫野西御所田町35

交通 地下鉄烏丸線 北大路駅徒歩 約10分

京都市バス 北大路堀川停 徒歩1分



### ●事務局覚え書き

京町家情報センターで、3月8日を「町家の日」と一般社団法人日本記念日協会にて勝手ながら制定させていただきました。日付については、色々議論の上、「March 8」→「マーチ ヤ」というキャッチーな日付に決まりました。今後、3月8日は「町家の日」として全国にもお呼びかけして、町家に関わる皆さんに認識してもらい、イベントも開催していきたいと考えております。この日は全国にある町家で自由に、町家でイベントや町家についての催しを行っていただき、楽しく広めていけたらと思っています。全国の町家にお住まいの方、町家関係者の皆様、ご協力をお願い致します。

京町家情報センター事務局 城 幸央

オーナー登録数：延222

ユーザー登録数：延1549

物件登録数：延1559

成約件数：延199 (2015年8月10日現在)