

建築と社会

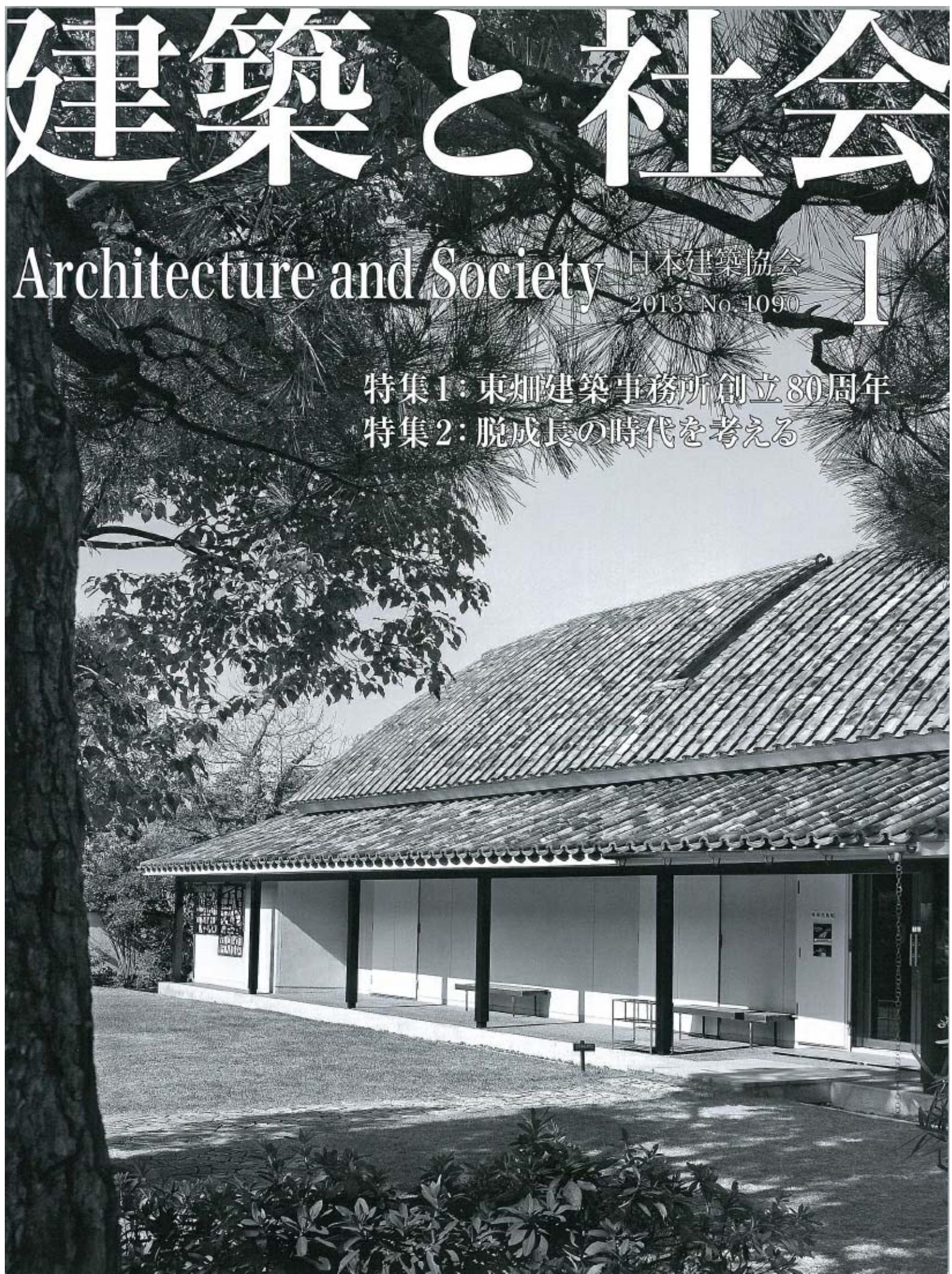
Architecture and Society

日本建築協会

2013 No. 1090

1

特集1: 東畠建築事務所創立80周年
特集2: 脱成長の時代を考える



京町家の利活用

株式会社八清 代表取締役社長

西村孝平

1950年 京都生まれ。
1973年 立命館大学経営学部卒業
1973年 積水ハウス京都営業入社
1975年 株式会社八清入社
2000年以後、京町家を中心とした中古再生販売業務をメインとした不動産業を営んでいる。
過去の主な再生事業：京宿家（町家の1棟1組の宿屋）、京だんらん（京町家のシェアハウス）
その他の事業：京町家検定（パソコンによる検定）石畳プロジェクト（通路、私道の石畳化）など。
京都府コンサルティング協会と共同事業：京町家証券化（1億500万円の証券発行）
まちや紳プロジェクト（管理信託による京町家再生事業参画）など。

■京町家の調査

47,735軒、これは京都市等が2008年10月から2009年3月に悉皆調査した京町家の件数である。エリアは京都市の中心部から伏見までの広範囲であるが、区画整理地区は除外されているので実際には5万軒を優に超す京町家が現存することは間違いない。

調査時のアンケートの回答も含めて概要をお伝えする。建物の状態は68%が良好で、不十分または修理が必要な町家は32%である。空き家は前回調査よりも増加して10%、約5,000軒である。これは京都市の空き家率(14.1%)より少ない数字である。

所有者の年齢は予想通り60歳から70歳台が70%を占め、持ち家が68%であった。敷地規模は25坪以下が44%、25坪から45坪が25%で、45坪未満が全体の70%弱と小規模の町家が多くを占めていることがわかる。

また、居住者の意識調査では、回答者の50%が京町家とは認識せず「普通の木造住宅」と捉えている所有者が多いことが特徴であり、最近の10年間に水回りを一番とする改修をしている町家が61%もあった。

京都の街並みを特徴づける京町家は戦災に遭わなかった。そのおかげで5万軒を超える町家が現存するが、毎年2%（約1,000軒）の京町家が解体されている現実がある事も見逃してはならない。何故解体されるのかはいろいろな理由があるが、間取りが今のライフスタイルに合わない、設備が老朽化している、厨子二階など建物が土地の有効活用に合わないなどのほか、所有者の高齢化による相続の処分と関連するケースも散見する。

■京町家の活用

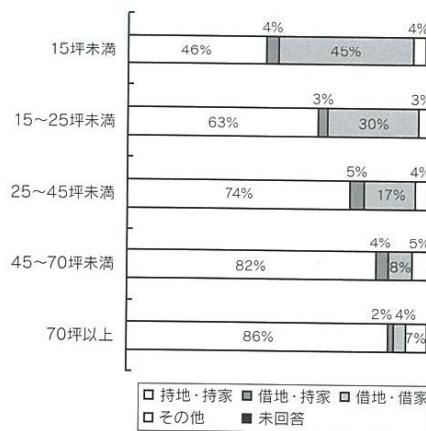
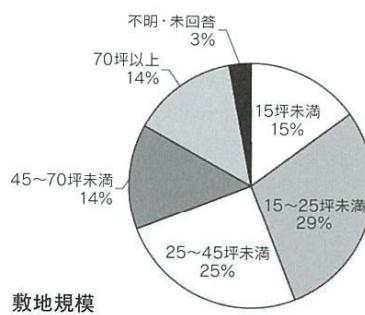
当社が本格的に京町家の取扱いを始めたのは2001年、今から11年前である。京町家の保全・再生を目的としたNPO法人京町家再生研究会の不動産流通部門の立ち上げの協力と参画を要請された時である。

当初は京町家が仕事になるかならないかは半信半疑の状態であったが、改装を施さない京町家のオープンハウスを初めて実施した時に、私の考えは変わったのである。購入は別として非常に多くの方が見学に来られ、また驚いたことに今まで経験したことのない幅広い年代の来客があったのである。これは「行く」。京町家は、今のライフスタイルに合った改装を施せば、若い人に絶対評価される住宅である。

2005年8月には当社の京町家モデルハウスが中京区の壬生に完成し、リ・ストック京町家としてオープンした。全改装した京町家の反響が知りたくて取得したアンケートは、当社のリノベーションの基本になった。

あくまでも京町家の意匠を残し、若い人でも受け入れられる設備をつけ、狭いながらも坪庭を作庭、上がり降りが不便な「通り庭」は和室と一緒にした杉の無垢材の床に柿渋を塗った自然素材のダイニングとし、食堂のテーブルには炭火の使える炉を設置、風呂は桧板を壁に張った木の香りのする浴室に、トイレの手洗いは信楽焼のボウルを使い、モダンで木の香りがする京町家が完成したのである。

今まで評価された京町家の良さを新築の住宅と比較すると、京町家は新築に比べてスペックや快適性ではまず歯が立たない。しかし、自然とのかかわりを持つことができる住



土地・建物の所有状況（敷地規模別）

京都市・財団法人京都市景観まちづくりセンター・立命館大学「平成20・21年度「京町家まちづくり調査」記録集」(2011.3)より

宅であり、ある時には樹齢300年を超える縁甲板を使った内縁が施してあるなど「木の文化」を楽しめたり、機械では作れない、今では高価で手に入れることのできない木製の建具を使ったり、暑くなると夏の室礼に建具の入れ替えなど季節を感じながら「暮らしの文化」を楽しむことができる。また坪庭には癒しや風を運ぶ「空間の文化」があり、火袋や大きな梁は広々とした圧迫感のない空間を、千本格子や瓦屋根も美しいリズム感のあるファサードを作っている。

居住用以外の京町家の活用方法として「京貸家」を開発した。今まで、改装していない古い町家ばかりが流通していた貸家のなかで、当社の「京貸家」は若い人たちから人気を集めた。ライフスタイルに合わない昔の町家をモダンにすることで新築のマンション並みの賃料で貸すことが出来、なおかつ路地状敷地に建つ再建築不可の「京貸家」は採算の良い商品となった。

リ・ストック京町家の販売をする中で興味ある活用の購入者が現れた。それは居住でもなく、貸家でもない、宿泊施設としての町家であった。当社は早速宿のニーズを調査。観光都市京都には年間5,000万人もの観光客が四季折々訪れる。宿屋として1日1組の貸切宿屋は京都へ来る観光客に受け入れられるのではないか。特に東京などの住居形態はほとんどマンション暮らし。築100年の京町家は新鮮で、なおかつ旅館のように傍目を気にすることなくゆっくりくつろげる空間は商品になるのでは。但し当社は不動産業者。旅館業をすることは本業ではない。商品として京町家の宿屋を収益物件として売ることを考えた。

今まで、市の中心部にある京町家の店舗の中には、大きな空間を求めるあまり、柱や壁が取り除かれ、構造的にかなり無理をしている飲食店が散見していた。そのような折に、京町家の宿屋はほぼ住宅の形態の間取りのまま活用できるため将来住宅に転用することも簡単であり、京町家の収益物件として「京貸家」以上の収益を望める商品となったのである。2009年から販売を開始した。商品名を「京宿家」として、外国人の宿泊施設「マチヤレジデンスイン」も含めて現在16軒が稼働し、当社の商品ではないがプロデュースした宿屋

が6軒あり、3年間に合計22件の京町家の宿屋が稼働している。「京宿家」は収益物件としての京町家の利活用であり、このビジネスモデルは京都商工会議所の第1回知恵ビジネス認定企業に認定され、商工会議所からのバックアップもあり、京宿家という宿泊施設が認知されるようになった。またこのビジネスモデルは京都府中小企業優良企業として表彰されるきっかけになりメディアにも多く取り上げられた。



京宿家さくら庵

今までの利活用が比較的狭小な京町家に限定されていたため、解体される大型の京町家には頭を痛めていたところへ、東福寺の近くに大きな京町家が仕入れできることになった。

今まで貸家では出来なかった賃料が取れること、京町家は若い人から人気があるなど、京町家のシェアハウスは人気が出るのではないかという思いで「京だんらん東福寺」を2011年3月に完成させた。大きな特徴はだんらんのできる共有スペースが建物の50%あり、楽しめる空間である。また、入居者がだんらんしやすい管理を心がけ、ルール作りに苦心した。学生を入れない社会人だけの住まいとし、当社が共有部分の清掃から管理までを一括管理することで、賃料が安いだけのシェアではなく事業介在型のシェアハウスとしてオープンした。男性3人女性3人の計6人が入居し、完成後1年半経過したが、入居者は和気藹々と生活を楽しんでいる。



京だんらん東福寺シェアハウス

■京町家の利活用の課題

京町家を利活用するにあたって、問題点の第1は建築基準法の条項にリノベーションに対する具体的な施工基準が少ない事である。第6条に大規模の模様替えと大規模の修繕の項目があり、第2条の定義には大規模とは主要構造部の過半にわたる修繕もしくは模様替えを言うのであるが、主要構造部である階段等の改修ができない事にある。建築基準法が1950年に施行されたこともあり、100年も経過した京町家を改修やリノベーションすることは想定されていなかったのである。世の中がストック活用と言われている現状を鑑みると、建築基準法が時代に合っていない現実がある。また京都には路地と言われる突き当たりの通路に接道している再建築不可の住宅が803軒あり、解体すると空き地にしかならず、なおかつ狭小敷地が多く風呂もない。リノベーションして再生しても、風呂のない住宅はニーズがなく、既存不適格住宅として増築することもできないという建築基準法と活用の板挟みとなってしまう事である。

京都らしい「木の文化」の象徴としての京町家のような戦前の建物には、建築基準法の防火規定など今の建築基準と整合性を持たすのは難しい問題である。

また、シェアハウスなど京町家の有効活用は新しい居住形態であり、全国的に取扱について議論されているが、京都においては規模にかかわらず、シェアハウスを「寄宿舎」に認定したようである。当社の第1号シェアハウスは住宅と認定され用途変更の必要がなかったが、次に計画した「京だんらん島原(仮称)」は「寄宿舎」と認定されたため、用途変更のために確認申請が必要となり、防火や仕上げ面で難しい問題や施工基準を要求されている。社員寮のような大規模のシェアハウスと当社の取り扱うシェアハウスに同じ安全基準を求めるに、折角の京町家の活用が出来なくなってしまう。京町家の有効活用を望むならリノベーションを後押しする運用を望むところである。

(にしむら こうへい)