

地域資源を生かす

## 京町家のリノベーション



京都総合経済研究所  
常務取締役調査部長

森 秀人

人口の減少や経済環境の変化を受けて空き家が増加しており、防犯、防災上の問題や景観の悪化、商店街の空き店舗の問題など地域経済に直接・間接のマイナス影響を及ぼすことが懸念されている。こうしたなか、既存の建物に大規模な改修を施すリノベーションが広がりを見せているが、京都では戦前からある京町家のリノベーションを景観の保全や商業の活性化、観光需要の底上げにつなげる動きが展開している。

### 深刻化する空き家問題

人口減少時代に入り空き家問題が深刻化してきている。「土地問題に関する国民の意識調査」(国土交通省、2013年6月)によると、日ごろ身近に感じる土地問題について、「空き家・空き地や閉鎖された店舗などが目立つこと」を挙げた人が40.8%と最も多かった。さらに、国土交通省の「『国土の長期展望』中間とりまとめ」(11年2月)によると、空き家は08年の757万戸から30年に1,130万戸、50年には1,550万戸に増加すると試算されている。

こうしたなか、地域においても空き家や遊

休不動産を地域資源として活用しようという前向きな動きが出ているが、京都においては京町家といわれる伝統的な住宅が数多く残されており、京町家を再生、活用するリノベーションの動きが展開している。

### 京町家の現状

京町家とは「1950年以前に伝統的木造軸組構法で建てられた木造家屋」で、坪庭や奥庭といった独特の構造を持ち、通りに面し軒を連ねるという特徴を持っている。京都では1864年の蛤御門の変により市街地が焼失しているので、京町家のほとんどは明治から戦前にかけて建てられたものである。なお、1950年とは建築基準法が施行された年であり、現在の建築基準法の下では京町家を造ることは難しい。

2008年から10年にかけて、市民や立命館大学の学生のボランティアにより京町家の全数調査「京町家まちづくり調査」が行われた。これによると、京都市で4万7,735軒の京町家が確認されている。これは、08年の京都市の居住世帯のある住宅総数66万戸の7.3%、総数の

うち一戸建てと長屋建て32万戸の14.8%に当たる。また、一戸建てと長屋建てにおける京町家の割合は、中心市街地の上京区が53.3%、中京区が43.9%、下京区が51.7%、中心市街地から祇園、清水寺につながる東山区が69.1%と、いずれも半分前後である。また、京町家においても、空き家の割合は1995年～96年の第I期調査の6%から10%に上昇している(表)。

### リノベーションとは

空き家を増やさないためには、事前の策として老朽化した建物の再生を促し空き家の予備軍を減らす必要があるが、再生の方向は二つあるだろう。一つは老朽化した建物を修復し住宅としての機能を維持すること。いわゆるリフォームである。そして、もう一つがリノベーション、環境変化に合わせて改修を行い新しい付加価値を生みだすことである。リノベーションとは単なる改修ではない。ちなみに、建設省(現国土交通省)の定義によると、リフォームが「新築時の目論みに近づく様に復元する」ことであるのに対して、リノベーションは「新築時の目論見とは違う次元に改修する」ことである。

では、リノベーションにより京町家でどのような価値が生み出されているのか、具体的な動きを少し見ていく。

#### (1) 商業店舗

まず、急速に増えてきたのが商業店舗としての再生である。詳しい統計はないが、京町家を再生した店舗は95年頃から増え始め、今では1,500軒を超えているという\*。そのなかでも圧倒的に多いのが飲食系で、和食や京都

表 京町家の現況

状態	軒数	比率(%)
空き家である	5,002	10.5
空き家でない	41,838	87.6
不明	895	1.9
合計	47,735	100.0

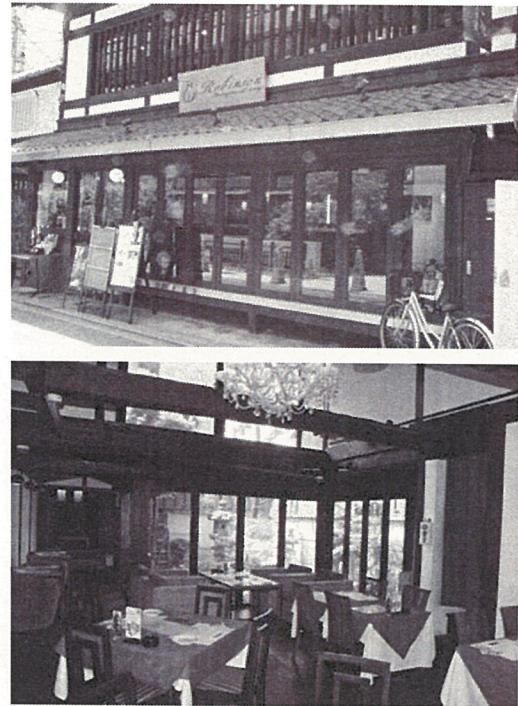
建築時期	回答数	比率(%)
江戸時代	148	2.1
明治前期	386	5.4
明治後期	618	8.7
大正時代	1,106	15.5
昭和終戦前	2,506	35.1
終戦後	595	8.3
不明、未回答等	1,778	24.9
合計	7,137	100.0

出所:「平成20・21年度「京町家まちづくり調査」記録集(平成23年3月)」(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)を基に作成

の家庭料理「おばんざい」は言うに及ばず、フレンチからイタリアン、中華、アジア料理に至るまで料理の幅は広い。京町家を再生した飲食系の店舗が急速に増加した理由には、京町家を改修することにより比較的低いコストで料理にあった上質な空間を演出できることがある。また、京都は食文化の街であり料理人の層も厚い。そして、適当な物件の数が多い。中心市街地の一戸建てと長屋建ての半分近くは京町家なのだから。

次に目に付くのがブティックなどの物販系で、個性的で手作り感のある商品を取り扱っている店が多い。さらに、菓子、食品、リラクゼーションなど京町家を再生して活用している業種の幅はかなり広く、こうした店では、京町家の醸し出す雰囲気が商品の付加価値を高めている。

\* 宗田好史「町家再生の論理」学芸出版社、2009年



京町家をリノベートしたカフェダイニング「ロビンソン烏丸」(京都市下京区仏光寺通烏丸西入ル)。京町家の木組みの構造や奥庭をうまく使い、落ちていた空間を演出している(筆者撮影)

## (2) 宿泊施設

次に、京町家の特徴を生かしホテルや旅館とは一味違う宿泊施設が増えている。まず、京町家を一軒まるまる貸し切る一棟貸しというスタイルである。宿泊者にとっては別荘の感覚で宿泊することができ、家族やグループでの利用が多い。反対に、安く町家を満喫できるのがゲストハウスである。ゲストハウスとは簡易な宿泊施設という意味で、海外ではリュック一つで旅をするバックパッカーが利用する宿として知られている。実際、ゲストハウスの前では外国人のバックパッカーの姿を見かけることが多いが、いずれにしても、旅行者は京町家に泊まることにより京の暮らしを満喫できるわけだ。

## (3) アトリエ、工房

京町家の様式はアーティストや職人との相

性も良く、職住一体の工房としても再生されている。そのなかで、名前を知られているのが「あじき路地」である。あじき路地は東山区にある築100年ほどの長屋で、大家さんが「ものづくりなどを頑張っている若者に使ってほしい」と入居者を募集し入居者の手で再生されたものだ。「路地」とは袋小路になった通路で左右に長屋が並んでおり、三味線職人からコンピューター・グラフィックスを駆使するアーティストに至るまで14軒の工房や店舗が入居している。また、東山区では、各分野の専門家で構成されたHAPS「東山アーティスツ・プレイスメント・サービス」が市の委託を受けてアーティストの居住、アトリエのニーズと空き家所有者の橋渡しを行っている。

## 京町家効果

こうした京町家のリノベーションにより京都の経済や産業にも好影響が出ている。まず、「京町家」というブランドが成立しつつある。インターネットで検索すると、「京町家レストラン」や「京町家カフェ」「京町家ステイ」など「京町家」を冠した商品やサービスがかなりあり、旅行誌でも特集される機会が増えている。

二つ目は、京都の観光に新しいカテゴリーが育っていることである。先に紹介したような京町家を再生した施設は京都の中心市街地に散在しており、そこには老舗や市民が普段から使う商店や商店街もある。私のみるところ、市街地を回遊して京の生活と文化に触れる観光客が増えており、京都の「まちなか観光」という観光のスタイルが育っている。街中を回遊する観光客が増えているのは、京町家の再生により魅力的なスポットが増え、ス

ポットとスポットがつながり線になったからだ。そして、一棟貸しの京町家やゲストハウスに滞在して京都の生活や文化を体感する「滞在型」「体験型」の観光スタイルを楽しむ人も増えている。

空き家問題が深刻化するなか、政府においても既存の住宅ストックの有効活用に向けた本格的な検討が始まっているが、三つ目として、京町家の流通市場が育っていることがある。以前は、古家付き土地に過ぎなかった物件が、京町家がブランド化したこともあり、京町家として流通している。京町家のリノベーション事業を展開している八清の西村孝平社長によると、「購入者の年齢層は幅広く、インターネットを通じた府外からの問い合わせも多い」。また、「海外から京町家に投資をする人もいる」という。日本の住宅市場では既存住宅の経済的な価値は築年数で評価されるため、20～30年程度で市場での評価はゼロになり、寿命も短く30年程度で滅失している。しかし、年を経ることにより美しさを増すものもあり、それに価値を見出す人も増えているのではなかろうか。

## 京町家再生を支えるネットワーク

京都では、町家再生は市民グループの動きから始まった。92年に設立された「京町家再生研究会」は、研究者や京町家の住人、技術者などが集まって設立されたNPO法人で、町家に関する調査・研究と再生の実践、情報の発信が行われている。さらに、「京町家再生研究会」を母体として、設計者や職人による改修工事の実践組織「京町家作事組」、京町家に関心のある人の親睦団体「京町家友の会」が結成されている。

森 秀人(もり ひでひと)

1950年、京都市出身。

慶大経卒、京都銀入行。総合企画部主計室次長、東向日町、牧野各支店長等を経て2010年6月より現職。中小企業診断士、CFP(日本FP協会認定)。



そして、京町家の流通ネットワークが「京町家情報センター」である。「京町家情報センター」は、京町家の再生に賛同する不動産会社を中心としたネットワークで、建築家や工務店だけでなく、弁護士や税理士も加わっており、オーナーの「売りたい、貸したい」というニーズとユーザーの「買いたい、借りたい」というニーズをつないでいる。

## 京町家の「価値共創」

しかし、京町家をリノベートするのはそう簡単ことではない。京町家といつても、坪庭や奥庭のある商家から狭い袋小路の奥にあるものまで、立地条件もさまざまである。また、オーナーの事情も人それぞれで、町家再生のプロジェクトには、不動産業者、建築士、大工・職人から税理士に至るまで幅広い専門家の協力が必要である。もちろん、金融面でのサポートも欠かせない。

近年、企業が顧客と交流し、ビジネスパートナーや従業員も巻き込み共に価値を創る「価値共創」という事業のあり方が提案されている。古家は放置されれば撤去費用を要する負債になるが、京町家のリノベーションの場では、ネットワークにより新しい価値が創出され、さらに、そこから新事業が生まれ新しい観光客を呼び込むなど地域経済の活性化につながっている。