

連棟長屋と空き家を廊下で連結。 全9室のシェアハウスに

「京だんらん聚楽第」(京都市上京区)



Before

同じオーナーが所有していた3棟長屋と京町家。細路地に囲まれており、再建築は難しい状況だった

**全居室に専用の玄関を設置。
個人のプライバシーも確保**

全国各地でさらに深刻さが増してきた「空き家」問題。京都市も、例外ではない。市全体の空き家は11万戸、空き家率は14・1%にも及ぶ(平成20年土地統計調査)。中でも、細い街路に京町家と呼ばれる伝統的な建物が立ち並ぶ中心市街地4区(東山区、上京区、山科区、右京区)の空き家率は40%に達するという地場不動産会社の声まである。細い路

地に面した建物は再建築が難しく、有効活用に頭を悩ませるオーナーも多い。

そういうハードルの高い細路地に面した町家を見事に再生したのが、(株)八清(京都市下京区、代表取締役社長・西村孝平氏)のシェアハウス「京だんらん聚楽第」だ。

ベースになったのは、同じオーナーが空き家のまま保有していた全3戸の連棟長屋と、隣接する別の空き家(2階建・2戸)。前道路はいずれも3mにも満たず、再建築は不可能。建物自体も、築年すらわからない町家で、老朽化が進んでいた。同社は、こうした制限下での有効活用策として、2つの建物を1つにしてシェアハウスとして運営することを計画した。

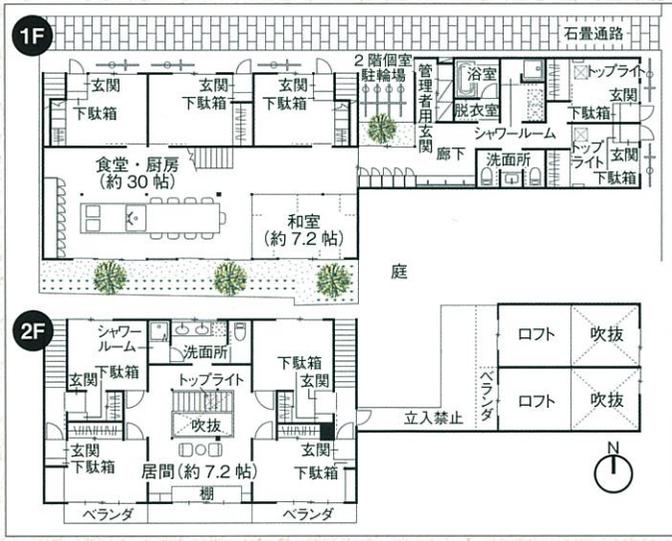
建物は、京町家の伝統的な雰囲気を残しながら、外壁を墨色の防火鋼板で強化。内部はスケルトン化し、基礎、梁、柱を補強した。2つの建物は廊下を新設して連結。管理員用玄関、駐輪場、坪庭、洗面台などを設けた。

共用部の中心となるのは、3つの長屋の1階部分を貫く、無垢フローリング敷き、30畳の食堂・厨房。オリジナルの大型キッチン・テーブルを配し、大型の連密サッシにより長屋とは思えない明るさを実現した。また、コミュニティスペースとして、ダイニングに接

3棟長屋の1階部分をまるごと食堂・厨房に。全入居者が座れる大型のキッチンテーブル兼配膳台は、同社のオリジナル。大型の連窓サッシにより、元長屋とは思えない明るさを実現している(写真左)



外観は、京町家の伝統的な雰囲気は残しながら、外壁を墨色の防火鋼板で強化している(写真右)



After

物件DATA

【所在地】
京都市上京区、市営地下東西線、JR山陰本線「二条」駅徒歩14分

【物件概要】
木造2階建て(延床面積274㎡)・全9室、築年不明

【工事内容】
連棟建物と1棟を連結、連窓サッシ、階段新設、天井・壁：再塗装、床：無垢フローリング敷き、居室：玄関・ロフト・収納新設、共用部：キッチン、調理器具、収納、洗面所(2カ所)、トイレ(3カ所)、バスルーム、シャワールーム(2カ所)を新設

【工期・工費】 700日、約5,800万円

【賃料】 月額5万7,000～7万2,000円

【事業会社】
㈱八清(京都市下京区、代表取締役社長：西村孝平氏)
<http://www.hachise.jp>

する7・2畳の和室と、2階階段脇にラウンジスペースを設けた。

居室は、全9室(7〜11㎡)。最大の特徴は、道路に面している特性を生かし、集合玄関は設けず、各居室に独立した玄関を設置したこと。これにより、入居者のプライバシーを確保。単独建物だった部分の2戸については、2階部分を吹き抜け・ロフトとすることで、実質居住面積を広げ、開放感を高めた。

同物件は、寄宿舎規制をクリアするための用途変更や改修もあり、竣工まで2年近くを費やしたが、デザインや設備グレードの高さを求める社会人などを中心に募集前から話題を呼んでいるという。