まちの未来を考える 04 京町家にみるまちの景観と空き家対策①

空き家解消_京のまち再生に向けて:第2部

2015年(平成27年)11月6日 金曜日

空き家は、景観の悪化を招くだけでなく、老朽化による倒壊の恐れなどさ まざまな問題を抱えています。総務省の「平成25年 住宅・土地統計調査」 では、全国の空き家数は約820万戸となり、住宅総数に占める割合は 13.5%と空き家数、率ともに過去最高を更新しました。このような状況下、 京都市では昨年4月「空き家の活用、適正管理等に関する条例」を施行。 また、ことし5月26日には「空家等対策の推進に関する特別措置法」が全 面施行されるなど、空き家化の予防や活用、流通促進、適正管理に向け、 多くの対応策が各地で進められています。本特集では、空き家の現況や その対策事例などを通じて、今後のまちづくりにおいて必要とされることは 何であるかを考えます。

京町家の現状と課題

細長い家屋の表に店や仕事場、奥に居住空間。近年 減少を続ける京町家は、まさに「仕事と家庭」を両立で きる理想の住居。しかし、町家ならではの暮らしは衰退 の一途をたどっています。京都市などが2008~09年度 に行った調査では、市内の約4万8千戸の町家のうち、1 割を超える約5千戸が空き家でした。京町家は、適切 に修繕、改修を行うことで、世代を越えて長く使い続け ることができますが、人が住まないことで建物の傷みが 激しくなり、取り壊される悪循環が生まれています。

昨今では、町家を改装した若者向けシェアハウスな どが人気を集めていますが、それでも都心部では相続 税が重かったり、マンション用地としての需要から、減

「京町家等の空き家軒数と空き家率」

THE NEW YORK TO SEE THE PERSON OF THE PERSON	京町家等の軒数 ● 100
	0 500
	1,000
000000	安き家ではい
00000	空き家華~外
	5~10% 10~15%
0000000	15~204
0000000	1
	The state of the s
	R ANT H
	LEGI !
	7 77
To the second	
LE VE	了和人
	LART I
	9 /2/2
	ă.
0	***
Copy of the second	0 0.5 1 2 km

_						
	類 型	全	体			
	本二階	25,069	52.5%			
	中二階	5,631	11.8%			
	三階建て	164	0.3%			
	平 屋	6,147	12.9%			
	仕 舞 屋	1,195	2.5%			
0	高塀造	1,168	2.4%			
	看板建築	8,361	17.5%			
1	合 計	47,735	100.0%			

少傾向が続いています。特に、地域のシンボルとなるよ うな大規模町家については、民間市場での流通が困難 な上、維持修繕費用や相続税負担が大きいため取り壊 されてしまう傾向があります。同調査において、建物保 全上の問題点として、所有者の70%が「維持修繕費の 負担」を、40%が「相続税の負担」を挙げたことがその 実情を示唆しています。また、建物に対する所有者や 居住者の認識も京町家の保全に大きな影響を与えてい ます。洋風の外壁をまとった看板建築や、路地奥の長 屋も京町家ですが、約半数がそれらを普通の木造建築 だと捉えており、町家であると認識している人と比べ、 保全意向が低いことが判明しています。

さらに、建築基準法も京町家の保全、継承に当たっ てのハードルとなっています。市は、基準法が施行さ

> 法で建てられた木造家屋を京町家とし ていますが、その多くは現在の法律で は「既存不適格建築物」とされ、改修し ようとしても基準法がネックになり、取 り壊されるケースが多いのです。このた め、市は12年、京町家などを増改築す る際、建築基準法の適用を除外する条 例を全国で初めて施行しましたが、条 例の適用に際しては、多くの諸手続き が必要であること、そして、そもそも需

> 要はあるものの、所有者の利活用意識

れた1950年11月22日以前に伝統軸組構

京町家の類型		- parameter	
ATT SALVE ME	本二階	中二階	三階建て
平屋	仕 舞屋	高堀造	看板建築

出典:2008:09年度 調査「京町家まちづくり調査」記録集(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)

が低いことも影響し、その保全、継承は劇的には進ん でいません。

こうした状況に加え、都心部でのマンション建設ラッ シュも進んでおり、現在の「京都ブランド」の付加価値 によって地価が維持されている反面、京町家が減少し まちの風情が消えていくという実態があります。

京町家の保全、継承に向けて

京町家の改修を多く手掛けてきた株式会社八清代表 の西村孝平さんは、町家保全に関する課題について、 「町家に対するニーズは実際、所有者が考えている以 上に多いのですが、いまだに解体を前提とした売買が 数多く行われている現実があります。需要と供給のミス マッチをどう解消するか、業界全体の意識も変わって いかなければなりません。町家は暗くて寒いと言われる 特有の欠点もありますが、現在のリノベーション技術で あれば克服することができます。また、最近の住宅では 見られなくなった庭を造り、季節を感じることで暮らし に潤いを与えることもできるのです」と話します。

また、NPO法人·京町家再生研究会理事長の小島冨 佐江さんは、「行政の制度設計に関する議論も大切な 要素ですが、最も重要なのは、人々の意識のあり方」だ と指摘します。「明治や大正期の人々は、生活の知恵や 工夫を暮らし方に反映してきました。その考え方の縮図 が町家なのです。不便を不便と捉えない京都的暮らし 方を大切にし、家に対する愛着を育んでいく必要があ ります。今後ますます進む人口減少社会において、撤



取り壊される京町家



本来の外観を取り戻した京町家

去にも極めて莫大な費用がかかる大型建築物を建設し 続けるのが長期的にみて果たして良いことなのか。経 済合理性だけではない観点で一人一人が暮らし方を再 考すべきです」と話します。

日本の住宅市場に占める中古物件の割合はフランス (68%)や米国(89%)などに比べ、約15%と極めて低い 数値。連綿と受け継がれてきた季節の移ろい、自然と の関わりの深い京都の暮らしに目を向け、短期的な利 活用を推進するだけではなく、まち全体の景観の保全、 町家暮らしの有効性について、熟考していく必要があ るでしょう。

※次回は京町家の具体的活用事例を紹介し、その保全・継承について考えます。

京町家・空き家相談会(無料)

京町家や空き家の改修・相続・活用・資金などについて、 専門団体や京都市など27団体で構成する京町家等継承 ネットの専門家が相談に応じます。

- **110** 平成27年**11**月**12**日(未)、**14**日(土)、**28**日(土)
- 6間 13時30分~/14時45分~/16時~ ※各日とも。各回1時間程度。
- **○場 元西陣小学校** 京都市上京区上立売通 大宮東入幸在町689
- 定員 各回3組
- 申込 京町家等継承ネット事務局 (公財)京都市景観・まちづくりセンター Tel.075-354-8701 http://kyoto-machisen.jp/kamigyo2015/

空き家を活用するための改修工事などに補助金が出ます!

■活用・流通促進タイプ

1年以上、居住者または利用者が おらず、かつ市場に流通していない 空き家を、賃貸用または売却用とし て流通させる場合に使えるタイプ。

京町家は 60万円

■特定目的活用支援タイプ

申請時に現に居住者または利用者 がいない空き家(平成27年4月~) を、まちづくり活動拠点などとして 活用する場合に使えるタイプ。

補助金最大 60万円

補助金最大

30万円

京町家は

京都市 都市計画局 まち再生・創造推進室 Tel.075-222-3503