

リノベーション コンバージョンで
「戸建て」が蘇る

北棟2階は大小8室のシェアオフィス。各スペースを分ける廊下には、利用者の共用本棚を並べた



北棟1階は大空間を生かしたワーキングスペース

路地に面して採光のための連窓を設置。外観は補修程度にとどめ、京町家の雰囲気を残した（北棟）



After

路地を挟み向かい合う南棟は、会員が自由に使えるミーティングスペースに

物件DATA

【所在地】
京都市下京区、京都市市営地下鉄烏丸線「四条」駅徒歩6分

【物件概要】
木造2階建て2棟 築年不明（築後約90年） 延床面積約180㎡

【工事内容】
（北棟）構造補強、連窓、フローリング、デスク、キッチン、トイレ、洗面、駐輪場、坪庭、（南棟）土間新設、ミニキッチン、トイレ、フローリング新設

【工期・工費】 約6ヵ月、約4,700万円

【会費】
ワーキング 月額9,560円～
シェアオフィス 月額2万7,000円～

【事業会社】
株八清
（京都市下京区、代表取締役：西村孝平氏）

条烏丸エリアに近く、表通りからは奥まった閑静な立地で十分な床面積がある半面、幅員が2mにも満たない路地に面した細長い形状で、再建築ができない建物だった。

同社は、店舗に使っていた1階の大空間を、多人数が集えるコミュニティスペースとして活用できると判断。ワーキングスペースにコンバージョンするとともに、同社が一括で借り上げての運営をオーナーに提案した。

建物は、柱と構造壁を残してスケルトン化。1階は従前の大空間をそのまま再現。杉のフローリングを敷き詰め、ゆったりとくつろげる畳フロア、イベント等に使えるキッチン、共用本棚などを配した。十分な採光を確保するため、路地に面して連窓も設置した。また2階は月極めのシェアオフィスを大小8つ開設。路地を挟んで立地する南棟は、会員が予約制で使える共用棟へと改修した。

同施設は、さまざまな形で「暮らし」に関わるビジネスの従事者や起業希望者などを会員として募集。すでに会員は25名を突破、イベント等を通じて活発な交流が図られている。

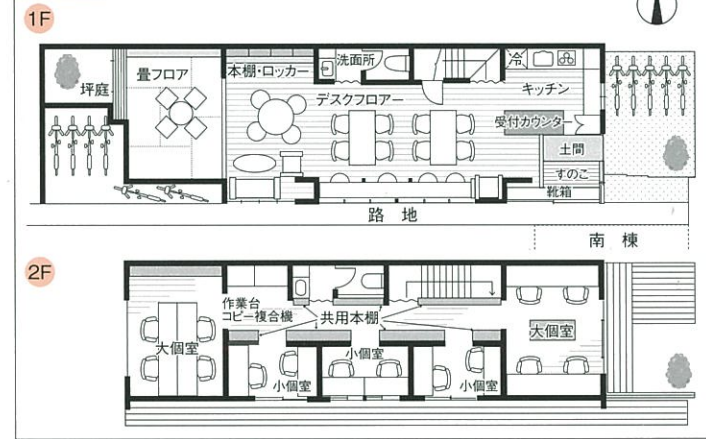


Before



路地に面した縦長の店舗兼住宅（北棟）は、築90年超の京町家。大空間の店舗スペースを生かした改修が検討された

After（北棟）



「京創舎」
（京都市下京区）

築90年京町家の大空間を ワーキングスペースに

好立地と縦長形状生かし
仕事・交流・イベントの場に

独特の雰囲気とその立地から、リノベーション・コンバージョンの格好の素材となっているのが「京町家」。しかし、道路付け等の理由から、思ったような改修が難しい物件も少なくない。

「京創舎」は、京町家のリノベーションやコンバージョンを多数手掛けている株八清（京都市下京区、代表取締役：西村孝平氏）が2016年夏に竣工させたワーキングスペース。素材は、築後90年は経過していると推定される2軒の京町家。オーナーが店舗兼住宅として使っていたが、転居後13年にわたり空き家として放置されていた。京都の中心地、四