

たたず 京の佇まいを創る京町家の保全ネットワーク ～京都府京都市～

近年、京都の伝統的な町家が、住居だけではなく、カフェやレストラン、ショップとしても人気を呼んでいるが、レトロモダンあるいは和モダンという流行りの言葉では言い尽くせない圧倒的な京都らしさは、由緒ある社寺群だけではなく、京町家の^{たたず}佇まいが創るとも言われている。

しかし一方で、高度経済成長期からバブル経済期を経て、多くの伝統的町家が壊され、歴史的な町並みが経済価値優先の流れの中で今も失われている。その京町家が年々姿を消すことは、京都らしい美しい町並み、さらには、日々の暮らしのスタイルやコミュニティが失われる危機でもある。

京都の魅力を形づくる京町家

古都京都の町並みを紅殻格子や瓦屋根などの意匠美で形づくる京町家。その原型は平安時代中期まで遡ることができ、江戸時代の中ごろに形成されたと言われている。

その後も時に応じて変化し、大正末期から昭和初期に建築されたものがその最後の様式であるとされるが、1864年の蛤御門の変で失われたものも多いことから、現在残る京町家とは江戸時代から第二次大戦頃までのものを指し、様式も多様な類型を持つ。

その構造は、伝統的な軸組木造であり、外観の特徴は、瓦屋根、大戸・格子戸、出格子、虫籠窓（中二階家に見られるような格子状の壁に覆われた窓）、土壁などにあるが、柱や梁といった木造の構造部材が、外観だけでなく、通り庭（玄関から奥の庭まで細長く続く土間部分）を見上げた時の木組みなどの、内部空間にも現れている。

また、京都という盆地の夏は暑く冬は寒い気候

風土の都市で、人々が高密度に住むという環境に適應するため、坪庭や中庭、通り庭といった、光と風を取り入れる空間構成が生み出された。さらに、隣の建物と近接し、軒を連ねているという特徴を持ち、京都独特の街並みと機能美を形成している。その多くは、店舗や仕事場と住居が一体となった職住共用のものであるが、住居専用のものであり、また、一戸建て・長屋建てなどもあり、その造りは多様である。

■京町家の老朽化と建物の近代化

時を経るに従い、京町家も老朽化が進み、また、生活の近代化の進展とともに、古い家での生活が持つ不自由さや厳しさから、京町家も取り壊され、ビルやマンション、新しい住宅などに建て替えが進むこととなった。

それにつれて、京町家の美しい街並みの喪失が懸念されたが、現実には目を向けると確実に市内の人口は減少し、何か問題を持っていることも明らかであった。

京町家の減少に対処するため、平成7～8年に市民団体が実施した「京町家まちづくり調査」を先駆けとして、平成10年度に京都市と財団法人景観・まちづくりセンターはそれを補完する調査を実施し、この時、京都の中心部で約28,000件の京町家を確認した。

しかし、続いて、平成16年に「第2回調査」を実施した際には、この7年間に約13%、1年平均で2%に近い京町家が滅失していることが判明した。



明治43年築の町家を再生、一般公開している「京都市伝統産業振興館」

京町家保全に向けた住民意識の高まり

軒を並べる町家は、地域文化・コミュニティの基礎でもある。毎年、「祇園祭」を始めとする全国的にも知名度の高い大規模な祭りが催されているが、これも、地域コミュニティの強さの表れともいえる。

そのため、京町家・町並み保全、コミュニティ保全の重要性は、早くから認識され、実に様々な性格のグループにより重層的に担われている。

■京町家ネットの形成

平成4年、町家の保全・再生を望む有志によって、「京町家再生研究会」が発足し、調査・研究活動や再生の実践、情報の発信などを開始した。

その後、京町家の保全、改修を行なう技術的な実践部隊として、伝統的建築技術を持つ職人有志により「京町家作事組」が生まれ、また、平成11年には、町家住民が中心となり、京町家の暮らしや文化の継承を目指す「京町家友の会」が誕生した。

そして、平成14年、京町家に住みたい人と貸したい人の橋渡しをする「京町家情報センター」が、地元不動産業者との協働体として設立され、これら4組織により、「京町家ネット」が形成され、多様な市民ニーズや諸問題に、総合的に対処する民間支援のネットワークが構築されることとなった。

■不動産業界による提言……都市居住推進研究会

「都市居住推進研究会（都住研）」は、市民の幅広い意向を受けて、不動産・建築業界を中心に平成6年に誕生した提案型の研究会である。

古都京都が、その歴史ゆえに抱えているさまざまな問題、例えば、市内数千カ所にも及ぶ袋小路・建築不可能な路地、街を縦横に走る二項道路（建築基準法施行時すでに建物の立っていた幅員4m未満の道路）、街並みの現状と用途地域規制の乖離、現実にそぐわない風致地区規制等々の問題について研究会やシンポジウム、ワークショップなどを開催し、また、行政への提言を行ってきた。

■空き家化する貸家の紹介活動……町家倶楽部

「町家倶楽部」は、職住一体の町家が多い西陣

を中心に、京町家の仲人として入居者紹介や町家修理の相談などをボランティアで行う組織である。

同倶楽部のスタンスは、「仲介」ではなく住みたい人と貸したい人の「お見合い」である。「自分のライフスタイルを実現したい」、「それが町家でできるなら応援する」という方針で、空き家を残すために人に入ってもらおうという発想ではない。

職住一体の町家の構造と比較的安い家賃が受けて若いクリエイター達から人気で、平成11年にホームページを立ち上げて以来、紹介件数は200件近くに上るといふ。

近代的・合理的なマンション暮らしとは対極にある手間のかかる生活、職住一体のSOHOで地域コミュニティに自然に溶け込み、京都の住人になる、そのような生活にあこがれる人も増えてきている。



多くの若いクリエイター達が入居する京町家「藤森寮」

■京町家まちづくりファンド

多くのまちづくり団体の交流の中心「財団法人京都市景観・まちづくりセンター」は、「京町家まちづくりファンド」により町家保全の助成を行っている。町家・町並み保全については、行政からの直接的な補助金・助成金制度があるが、それでは対処しきれないケースに向けたファンドである。

この構想は、篤志家からの5千万円の寄付がきっかけである。平成17年、京都市はこの寄付金も含めて1億円を拠出し、国の補助制度を合わせた1億5千万円を原資に寄付を募りファンドを造成。その助成件数は、20年度末には30件に達した。

「京町家まちづくりファンド」による改修例



明治期の建物を再生。周辺一帯の回遊性も期待される。



大正初期の旧材木商家。最近では1階にカフェも入居。



京町家再生と流通をめぐる問題点

昭和 25 年の建築基準法が施行により、新築家屋についての防火基準や耐震性などが厳格化された。これにより、京町家を含む伝統木造軸組構法の建物、入り組んだ路地に面し密集した町家の多くは「既存不適格建築物」とされることとなった。

既存不適格とは新たに制定された基準に見合わない既存の建物ということで、当然、違反建築ではない。従って、一定の条件で修繕・改修や増・改築及び用途変更（たとえば住まいを店舗や施設などの用途に変えること）は認められている。

しかし、基準に合わない京町家のいくつかは、建て替えができずに取り壊され、また、補強・改築に多額の費用を要することから空き家化していった。

さらに、資金調達面での問題も生じてくる。金融機関からの借り入れが必要となった際には、古い建物は価値が認められず、「古家付き土地」としてしか見られないことから担保評価が極めて低く、必要金額が賄えないケースも多い。まして、

流通性に乏しく、建て替えも不可能な「既存不適格建築物」は、ローンの対象にはなりにくいのが実情である。

改修・改築の資金だけの場合なら、付加価値に合わせたローンも可能だが、大改修や土地売買を伴い金額が膨らんだ場合などは特に難しく、資金調達の円滑化を図るためにも、町家の重要性・価値が広く認識されること、また、それにより、ある程度の価値を持って流通することが課題となっている。

京町家の流通性の向上と資金調達

京町家の工事で 110 件あまりの実績を持つ建築・不動産業の株式会社八清（ハチセ）。先に述べた京町家保全グループにも名を連ね、ウェブサイト「京都 de 町家スタイル」では京町家の売買や賃貸の他、様々な情報を発信しているが、近年、京町家を買取り、改修・改築により内部近代化や耐震補強を行うとともに、古くからの町並みに合うよう外観を補修し「リ・ストック住宅」として流通させ、最近では、町家宿泊施設への改装も手掛けている。

京町家暮らしに魅力を感じる人が増えつつある中、京町家を買いたい、改築して住み続けたいというニーズが高まっている。それにより転売価値すなわちリセールバリューが上がってきたことで、以前ほど京町家についてのリスクは高くなかった。

しかし、通常の建築単価に比べて高くなりがちな京町家で、いくらぐらいの改築・改修費が妥当であるかの判断は、やはりなかなか難しいと言う。

ただ、町家の価値の見直しが市民の中に広まり、流通価値が保たれるとなれば、今後、金融機関のローン実行の円滑化も進むことになるだろう。

■京町家の不動産証券化

京町家保全のための資金調達の手法として、京町家保全に携わる不動産業界を主体とし、行政や民間団体のサポートによる、京町家証券化事業も全国初の試みとして知られている。

近代的に改修された株式会社ハチセの「リ・ストック住宅」



「京宿家」として、宿泊施設への改修も手掛ける

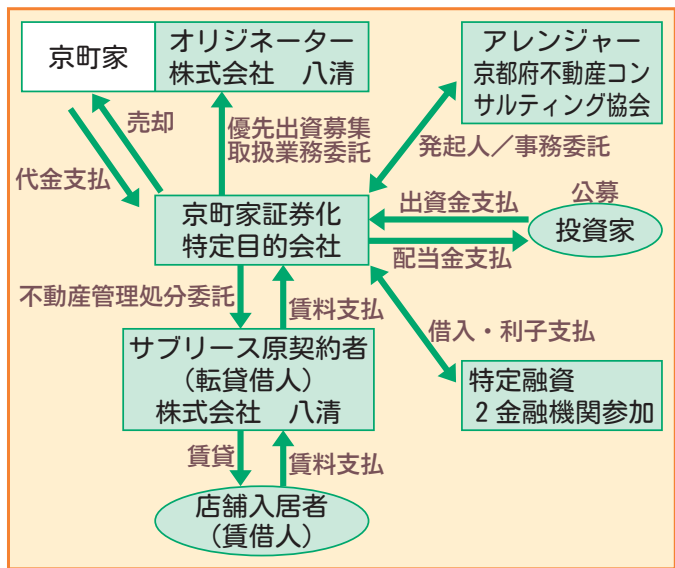


これは、国土交通省の助成調査事業により「不動産証券化手法を活用した地域活性化に関する調査」を実施したことを受け、京都市／京町家再生研究会／財団法人京都市景観まちづくりセンター／金融機関／一般社団法人京都府不動産コンサルティング協会、また、公認会計士、弁護士他の専門識者を交えて「京町家不動産証券化実施に向けての研究会」を立ち上げ、証券化実施にこぎつけたものである。

不動産証券化においては、所要資金1億500万円のうち、一般からの公募は5,500万円の予定であったが、近隣他府県を中心に206人、7,230万円の応募があり、町家保全への全国的な関心の高まりがうかがえるものとなった。

ただ、やはり、証券化規模が小さいことからコスト負担が大きく、ボランティア主体での事業を

■京町家証券化スキーム（資金を中心とした概略図）



進めるには無理もあることから、今後については「管理信託」の手法の導入を研究中である。

町家・町並み再生の活性化に向けて

京都における、古い町家・町並みの価値を見直すという運動は、有識者、市民、不動産業界、建築業界、行政等々多くの分野から参加者が有り、実に裾野が広く、さらに、多様な情報発信が行われていることで、多様なニーズを持つ人々に対応している。

しかし、町家の見直しは、古い家には価値が無いという長年刷り込まれた価値観からの転換と言え、また、町家・町並みには、地域文化、地域コミュニティが付随しているという認識を育てることもあることから、この動きを浸透させるまでには長い年月をかけている。さらに、資金調達の間では一層の価値観・認識を深めていく必要もある。

町家保全を必要とする多くの地域は、京都ほどネームバリューはなく、さらに長い期間を要するものと思われる。しかし、時代の変化で、不便な暮らしを楽しむというライフスタイル、スローライフやロハス、さらに、地域に対して誇りを持つ暮らしへのあこがれは強まりつつある現在、町家保全活動を進める好機が訪れているといえる。

(山城 満、井阪英夫)