

## 歴史的都心地区における町家・町並みの保存と 継承の具体策（1）（梗概）

三村 浩史

### 序 論

京都の都心地区を代表してきた町家とその<sup>かいがい</sup>界隈で形成される町並みは、現在の<sup>すうせい</sup>趨勢から予測すると十数年ではほとんど消滅する（このことは、後に登場する居住者・営業者アンケート調査によって実証される）。

その跡には不調和なビルが乱立しつつあるが、これらもまた初期のものから社会的更新期を迎えている。

ヨーロッパの歴史的都心地区（たとえば“チェントロ・ストリコ”〔伊〕）では過度な商業業務地化を抑制して、都市の歴史的文化的資産である伝統的な町家・町並みの風格保持に努めている。その空間的代表である町家・町並みの保存と継承をいかに図るかは、世界の類似都市共通の課題である。

都心地区に蓄積されている歴史的文化的の豊かさからして、その保存と継承・発展については、京都もまた世界に責任を負う都市といえるだろう。しかし京都の実状についていうと、<sup>らくがい</sup>洛外のいくつかの地区では伝統的建造物群保存地区の指定と保全事業が進展しているものの、現代に生きる大都市の商業業務センターである中心地区については放置され、空間の不動産投機に<sup>まら</sup>曝されているのが現状である。

困難な課題であるが、本研究グループは、京都の「歴史的都心地区」の性格に着目して、何をいかに保存し継承すべきか、その具体策を提案しようとするものである。このような調査と提案作業は、基本的に都市行政体たる京都市の責務であるが、その機運が熟さない現時点では、心ある研究者集団が先行的に調査し、実現性に富む具体策を提案して世論の形成に資するべきだと考える。

時あたかも本年6月、全国町並みゼミ第13回大会が京都で開催されるのを機会に結成された本研究グループは、その先駆的研究提案の役割を果そうとするものである。この研究は、差し当って京都を研究対象としているが、その成果は日本および世界の歴史的都市に通用する理論を目指すものである。

### 第1章 都心部における京町家の外観類型別分布特性

#### 1-1 問題の所在と本章の目的

非戦災都市である京都の都心部では、今日に至るまで、京都のアイデンティティともいべき伝統的町家・町並みが継承されてきた。ところが、若年層の流出に伴う居住者の高齢化が進行することによって、居住地としての活力が減退しつつあり、加えて、老朽化した木造建築ストックの更新と、オフィスやマンション需要を反映した開発インパクトが押し寄せていることから、ここ数年間で京都の都心部の様相が急激に<sup>へんぼう</sup>変貌することが予想される。老朽ストックの更新は必然的ではあるが、今日に至るまで人々の生活空間と町並み形成とを演出し、建築的にもほぼ完成された様式を維持してきた“京町家”<sup>1)</sup>を保存・継承することが、京都都心部のまちづくりの中心的課題として位置付けられる。

このような視点からわれわれが取り組み始めた研究の第一歩として、本章では、独自に開発した外観類型を軸に、①伝統を忠実に維持もしくは再現して保存対象の候補に挙げられるような町家が京都の都心部に実際どの程度存在しているのかを明らかにし（軒数の確定）、②それらが町並み形成においてどのような役割を演じているのかということについての知見を得ることを目的としている。

#### 1-2 調査・分析の手順

(1)対象となる都心部の空間領域を、北は今出川通り、南は五条通り、東は河原町通り、西は千本通り、の範囲で設定した（以下、手順(1)という）。

(2)航空写真(1986年現在)と縮尺1/2500地図とを併用しつつ、低層瓦屋根建築物の分布状況を視覚的に明らかにするとともに、固定資産台帳データ(1990年現在)を用いてその量的把握を行った(以下、手順(2)という)。

(3)予備的に2つの学区での現地観察調査および写真判定によって、現存する建築物の外観の分類を行い、その中から京町家の外観類型を明らかにした(以下、手順(3)という)。

(4)手順(3)で明らかにした外観類型を基準として、手順(1)で設定した都心地区での町家<sup>しつがい</sup>悉皆調査を実施し、京町家の分布特性を明らかにした(以下、手順(4)という)。

### 1-3 外観類型の確定

#### (1) 方法論的特徴としての外観類型

イ、調査分析の対象となる町家をどのように抽出すればよいのかということが研究を始める段階での問題になる。広い意味での町家とは、庶民が日常生活を営む住居や店舗で、鰻の寝床といわれる短冊型の敷地形状を有した低層木造建築物であって、手順(1)(2)の調査で浮か

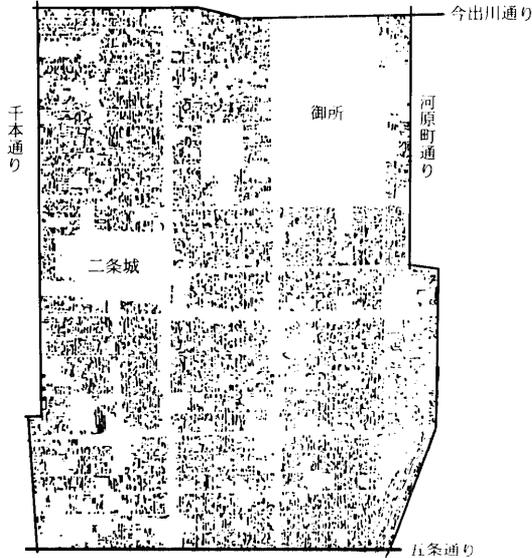


図-1 低層瓦屋根建築物の分布 (1986年現在)

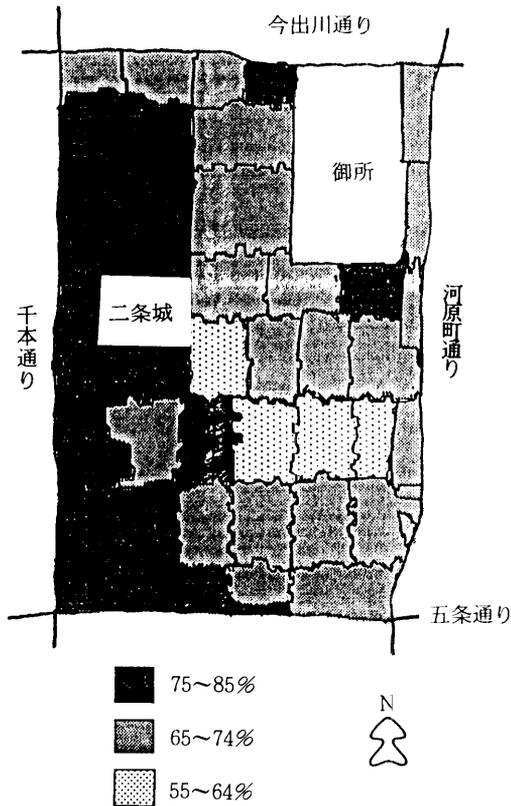


図-2 低層木造建築物の比率 (1990年現在, 固定資産台帳より)

び上がる建築物のほとんどを町家といっても過言ではない(図-1, 図-2 参照)。しかし、これらすべてが保存の対象にはなり得ない。つまり、時代の趨勢に応じて改築・改装される過程で町家の原型を喪失しつつあるものも多く含まれるからである。

このような中から、実質的に町並み形成に貢献し、かつ今後とも保存の対象となり得るような町家を抽出することが必要となるが、この場合、外観(ファサード)に着目することが研究方法論上有意義であると判断し、独自の外観類型を開発することになった。

その理由は、第1に、「町並み」へのメッセージは外観から発せられるものであり、これによって観る者の多くは町家を知覚するからである。

第2に、「町家の外観の伝統的様式を忠実に維持している人々=町家継承意識が高い」といった基本仮説に立脚しているからである。

本研究は、町家の建築的特性のみならず、今後、住み手側の町家継承意識(心意気)の分析にも取り組むことを前提としている。

そこで、昨今の不動産投機の中で過大な経済的負担に曝されながらも、あえて町家の伝統的様式を継承することにこだわり続けている人々を優先的に抽出する必要があるものと判断した。

ロ、従来の町家研究が恣意的に抽出された単体町家の建築的特性の分析に終始していることに対して(これは建築史研究としての方法論としては妥当であるが)<sup>12)</sup>、本研究では町家を町並み形成の核となる要素としてとらえることによって都市計画的な位置付けを試みた。とりわけ、調査対象地域を限定し、外観類型を軸として悉皆調査を実施するという方法は、今回は都心部に限られたが、他の地域でも適用できる方法である。

#### (2) 外観に見る京町家のスタイル

予備調査として(手順(3)), 町家が最も多く集中していると考えられる2つの学区(日彰学区および竹間学区)において、すべての通りで現地観察調査ならびに写真撮影を行い、すべての建築物を対象に外観の分類を行った。町家の外観の構成エレメントを分析すると次のような特徴がある。まず、町家には中2階のものと本2階のものがある。前者は近世までに確立された町家であり、後者は明治期に入って使用人の労働条件を改善するために2階部分の階高を高くしたものである。

1階部分では、①京格子(出格子)・②大戸・③一文字瓦の庇屋根が基本的な構成エレメント(一部、通称「バツタリ床几」と呼ばれる揚げ棚を持つものもある)があり、これらはおおむね木材料で造られている。

2階部分には、「むしこ窓」があって、これはおおむね土壁で塗られている。ただし、本2階町家の場合には、2階部分が「京格子」もしくは「むしこ窓」+「京格子」

で構成されている。

実際には、純粋にこのような外観エレメントだけで構成されている町家と、一部にサッシやシャッターなどの現代的な新建材を用いているもの、あるいは新建材によって外観の大部分が変形しているものなど、さまざまなパターンが存在するが、これらすべてが町家といえは町家に違いない。このように、現存する町家の外観は、それが形成された時代的背景の影響を受けつつ多様なスタイルを持っている。そこで、外観エレメントと、更に町家の風格を現わす上で重要な役割を演じている“間口の寸法”<sup>※3)</sup>とを考慮して、以下に列記する7つの外観類型を開発した(図-3および写真1~写真7に対応する)。

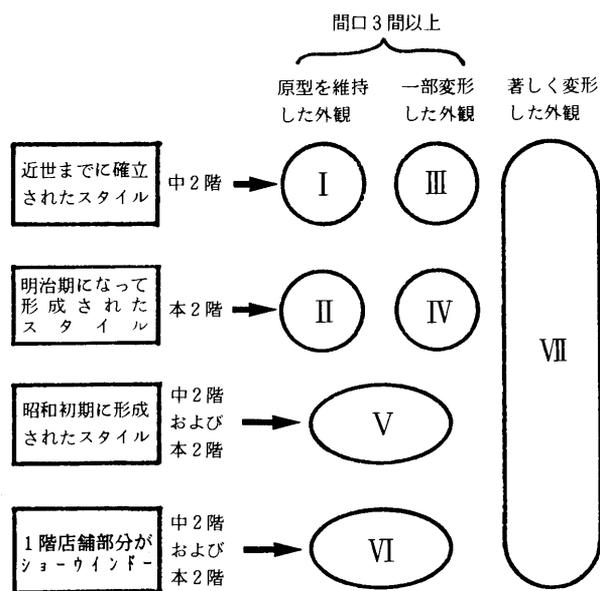


図-3 京町家の外観類型

**類型I** 近世までに確立されたスタイルで、中2階、ファサードがすべて町家エレメントだけで構成されていて、間口幅が3間(5.76m)以上あるもの。

これが現時点では最も伝統的な様式を継承した京町家であって、保存の対象としての資格を有するものと考えられる。写真-1参照。

**類型II** 明治期に確立されたスタイルで、本2階、ファサードがすべて町家エレメントだけで構成されていて、間口幅が3間(5.76m)以上あるもの。

これが類型Iに次いで伝統的な様式を継承した京町家であって、やはり保存の対象としての資格を有するものと考えられる。写真-2参照。

**類型III** 近世までに確立されたスタイルで、中2階、ファサードの一部が新建材に取り替えられていて、間口幅が3間(5.76m)以上あるもの。

類型Iほど純粋なファサードではないが、基本的には伝統的な様式を継承した京町家である。写真-3参照。

**類型IV** 明治期に確立されたスタイルで、本2階、ファサードの一部が新建材に取り替えられていて、間口幅が3間(5.76m)以上あるもの。

類型IIほど純粋なファサードではないが、基本的には伝統的な様式を継承した京町家である。写真-4参照。

**類型V** 昭和初期になって登場した様式で、ファサードの1階の腰の部分に御影石などの石材を張り、格子は、小間返しではなく、格子間の間隔が広がっている。従来の町家の“店の間”が座敷であったのに対して、商店(問屋など)が近代化する過程で“店の間”に事務机を取り入れて、椅子式のオフィスに変容したものである。間口幅が3間(5.76m)以上あるもの。写真-5参照。

**類型VI** 原型は類型IもしくはIIであったが、1階ファサードの大部分をガラスのショーウィンドーにしている。間口幅が3間(5.76m)以上あるもの。写真-6参照。

**類型VII** 類型I~VI以外で、外観の大部分が新建材に取り替えられている町家。これらのほとんどは間口が3間以下のものであり、長屋形式のものが多い。

これらは京都の都心部に数多く分布している(現地観察調査からの印象からすると、図-1にプロットしたもののうち約7割程度がこれに該当するものと考えられる)。写真-7参照。

#### 1-4 単体としての町家の分布状況

さて、保存の対象となる町家を抽出するための、7つの外観類型のうち、類型I~VIのものは、一定規模の間口幅を有していることから、見た目に“立派な”“風格がある”という印象を与えるものである(調査員7名の印象批評による)。特に、類型I~IVが伝統的な様式を維持していることから保存対象の候補となり得る町家と仮定し着目した(類型V~VIIを取り上げると膨大な数にのぼる)。

ここでは、暫定的に、類型IおよびIIを「本格町家」、類型IIIおよびIVを「準本格町家」と名付ける。

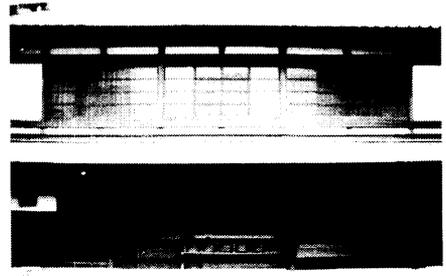
そして、手順(1)で設定した都心地区におけるすべての通り・路地・辻子を悉皆調査した。その結果、類型Iに相当する町家が77軒、類型IIが75軒、類型IIIおよびIVが314軒であり、「本格町家」「準本格町家」の合計は466軒確認され、その分布状況は図-4に示す通りである。図-4のAブロックに相当するエリアは西陣地区であり、ここでは西陣織製造業の本社から零細下請業までが集積し、Bブロックには西陣織などの繊維呉服卸小売問屋と繊維関係以外の伝統産業や老舗との集積が対応している。

#### 1-5 町並み形成における町家の存在感

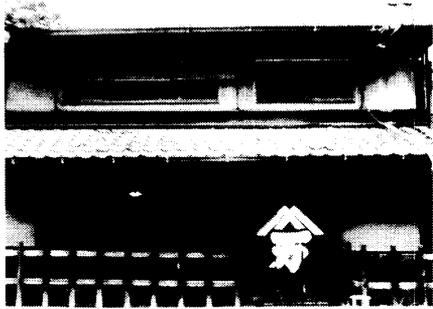
町並み形成における町家の役割についての知見として



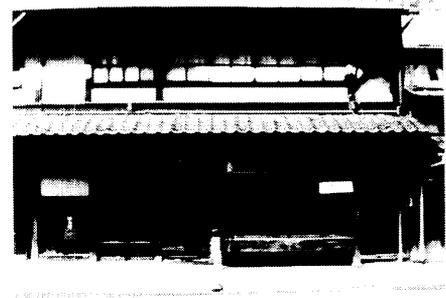
写真一 1 類型 I の町家の例



写真一 2 類型 II の町家の例



写真一 3 類型 III の町家の例



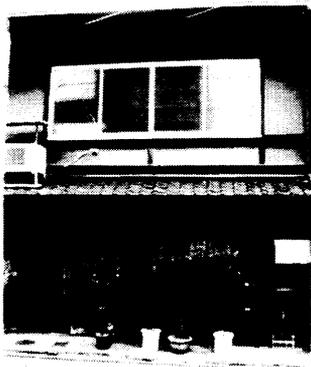
写真一 4 類型 IV の町家の例



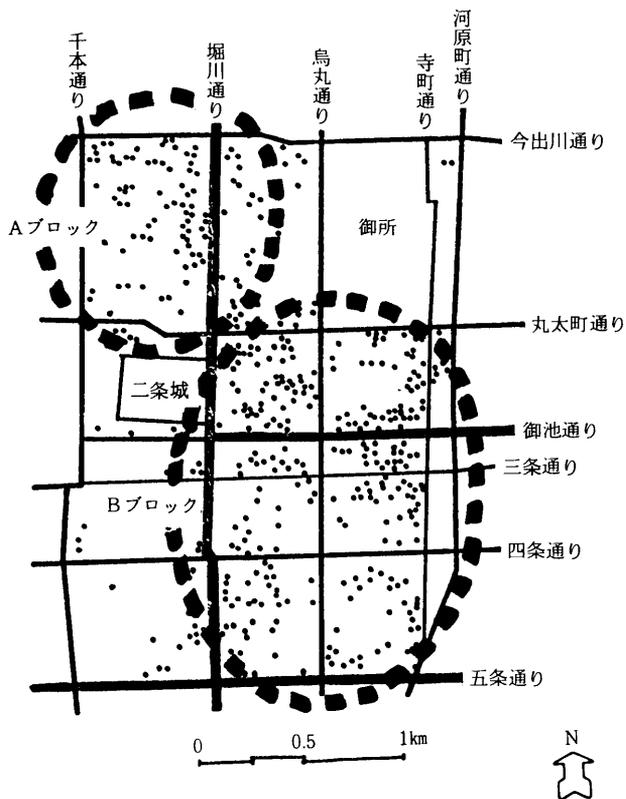
写真一 5 類型 V の町家の例



写真一 6 類型 VI の町家の例



写真一 7 類型 VII の町家の例



図一 4 類型 I ~IVの京町家の分布状況

は、第1に、外観類型IおよびIIに相当する「本格町家」は洗練されたデザイン性を発揮し、それが単独で存在し、周囲がビル化している場合でさえも充分存在感を発揮し、町並みを演出するランドマークとしての役割を演じている。これらは保存対象となる町家の候補として、単独で存在する場合には点的保存，“連担界限”として存在する場合には面的保存の対象として位置付けられるべきであろうし、あるいは今後町家を復元する場合の雛型になる存在である。次に、“界限”の中には、外観類型V・VI・VIIのものも多く含まれる。これらは単体としては町並みのランドマークにはならないが、“群”として集積することによって通りにリズムを与え、ゆるやかなアイデンティティをつくり出す。このような町家群を町並みの中でどのように活かすことができるのかという点が次の研究課題となる。

#### 1-6 まとめ

(1) 本章の目的に照らしてみると、独自の町家外観類型を適用することで、都心地区において保存の候補となり得る町家が466軒存在していること、ならびにその分布状況を把握することができた。

また、前節では町家の群特性とその町並み形成上の役割についても一定の知見を得ることができた。

そして、町家台帳ともいべき価値を有する基礎資料を作成することができたことが、本研究の成果と考える。

すなわち、このデータを根拠として、今後、居住者の意識構造、建築規制・誘導措置の対象エリア決定など、町家の保存と継承のための具体的施策を展開することができる。

(2) ここで得られた成果を拠り所に今後実施すべき研究課題としては、まず、「町家の外観の伝統的様式を忠実に維持している人々=町家継承意識が高い」とした本研究の基本仮定の検証に取り組む必要がある。これは、居住者・営業者アンケート調査によって実施する。次に、地区計画や建築協定などの建築規制制度が全く及んでいない都心の一画において、「本格町家」が群を形成し低層秩序を維持している“界限”が存在するという現象が、果たして、偶発の産物なのか、あるいはコミュニティの慣習（あるいは意識的な努力）によって形成されたものなのか、といった問題についての分析が必要となる。

## 第2章 町家居住者の属性と町家継承要求

本章では町家で実際に居住もしくは営業している人々の町家継承に対する意向を把握する。すなわち、①なぜ過大な経済的負担に耐えながらも、あえて京町家の伝統的様式を継承することにこだわり続けているのかという理由、②今後とも彼らが町家を継承できる条件に置かれているのか、という点を明らかにすることが目的である。

### 2-1 調査の概要

町並み形成という視点から、町家の集積状況を把握するために、町家を“群”としてとらえる方法を考えた。特に、京都は近隣との付き合い関係を意識した伝統的社会規範が強く根付いているので、町家居住者の意識構造を分析するに当たっても、この点を考慮する必要がある。そこで、従来からある“向う三軒両隣”というコミュニティ単位を拡大して、“向う五軒両々隣”というひとつの“群”単位を設定し、本研究ではこれを“界限”と名付けた。つまり、ひとつの“界限”は、先に明らかになった466軒の「本格町家」もしくは「準本格町家」のおおのを基準として、正面の5軒と左右両々隣の4軒を含む10軒から構成される。これら“界限”の中から、「本格町家」「準本格町家」ならびに若干の改築で「本格もしくは準本格町家になり得る町家」を抽出し、アンケート調査の対象とした。

アンケート票は737票配布し、うち、519票を回収した（回収率約70%）。時期は1990年12月で、京都大学三村研究室のメンバーが直接配布し、数日後に直接回収に当たったが、留守の場合は郵送による回収を行った。以下、アンケートの設計内容に従って分析結果をまとめることとする。

## 2-2 危機を招く第1・第2の波(回答者の属性から)

回答者の年齢別内訳をみると、高齢者（65歳以上）が約40%に達しており、借家居住者・無職・低所得化などを考慮すると、今後も町家を維持する客観的条件を持ち得てない世帯も多いことがわかった（図-5、図-6）。現時点を京町家を消滅に追い込む第1段階の危機とすれば、次の危機は10年後に訪れることになる（相続問題など）。つまり、今回のアンケート回答者がそのまま住み続けると仮定して、10年後の年齢階層分布をみると、約70%が高齢者となる。現時点の非高齢層を含む利用者への町家継承支援策をどう展開するかによって、10年後の町家像は大きく変化するものと考えられる。

建物の所有関係を見ると、持家が377軒、借家が100軒、不明が20軒であった。用途をみると、専用住宅が約半数を占めており、残りが店舗もしくは併用住宅であった。職業との関係を見ると、専用住宅として居住している場合には、会社員や教員を初めとする一般サラリーマンが多い。併用住宅の場合、伝統産業従事者が最も多く、西陣地域では繊維関係製造業者、室町・新町では繊維関係卸小売業者、三条・四条界限では繊維関係以外の伝統産業従事者が多い（図-7）。

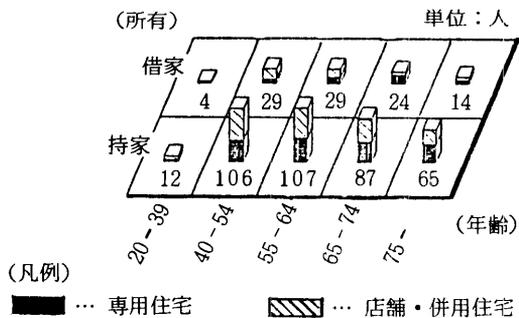


図-5 回答者の年齢・所有関係・建物用途のクロス

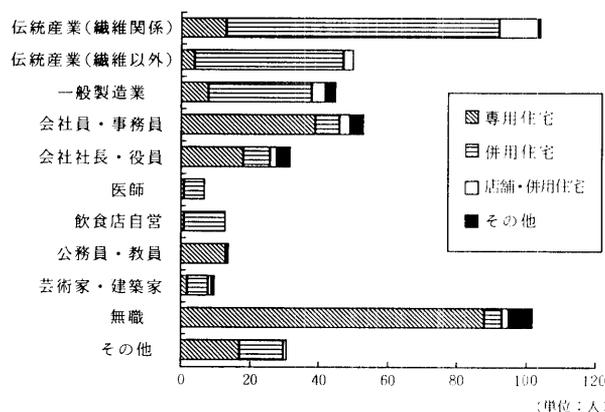


図-6 回答者の職業・利用タイプのクロス

## 2-3 町家の継続利用要求と継承理由

今後、町家を継承するかどうか、という問いに対しては、「これからも住み続けたい」「これからもここで事業

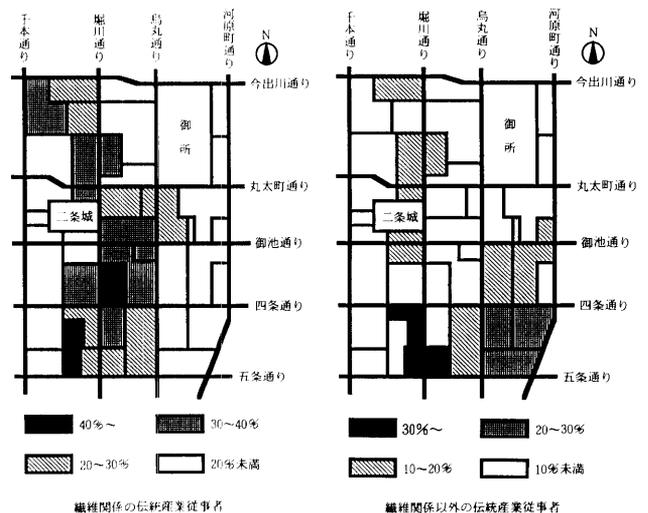


図-7 伝統産業従事者の地域別割合

を営みたい」とする回答が圧倒的に多い（図-8）。そして、町家を「次の世代に受け継がせたい」もしくは「当面10年くらいは売るつもりはない」という回答が多い（図-9）。このように、今後も町家を利用し続けたいという意向が強い。

現在の町家を「前の世代から何となく受け継いだ」との回答が半数近くいるにもかかわらず、「町家の様式でなければ」、「町家スタイルの方がよい」という回答が「町家でも近代ビルでもどちらでもよい」「特に意識していない」という回答より5割ほど多い。このことから基本的には町家にこだわる層が多いことがわかる。また、「町家の様式でなければと心に決めている」と回答した者は、専用住宅よりも併用住宅や店舗として営業している場合に多く、これは町家が商業用のランドマークとしての役割を演じていることとも関連していると考えられる（図-10）。また、町家スタイルの継承についてはそれぞれの層において意識が高いが、非高齢者もしくは併用住宅として利用している層になるともっと質の高い建物への移行をも希望する層が出てくる（図-11、図-12）。

また、町家について、気に入っている点について聞いて

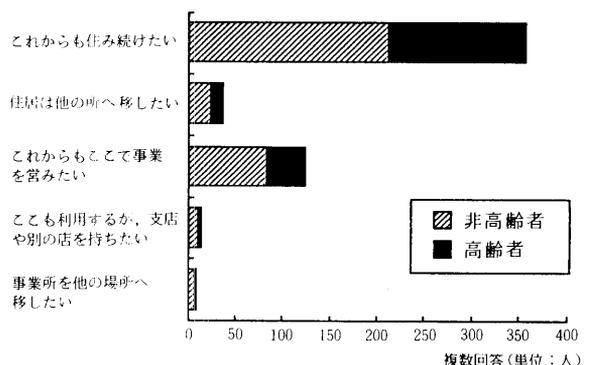
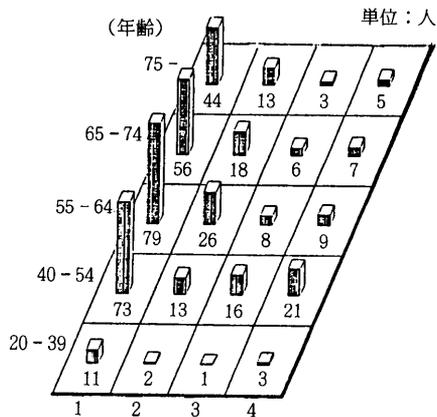
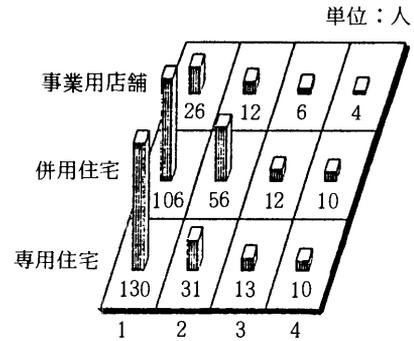


図-8 継続利用要求



- (凡例) 1 次の世代に受け継がせたい  
 2 当面10年くらいは売るつもりはない  
 3 家族・事業の都合で土地を売って他に移ってもよいと思っている  
 4 その他

図-9 次世代への継承意向



- (凡例) 1 伝統的な町家スタイルをできるだけ継承したい  
 2 大枠は継承して、店や玄関まわり、車庫などを調和した姿で改築したい  
 3 近代的なデザインのものに全面改築したい  
 4 その他

図-12 改築要求と利用タイプのクロス

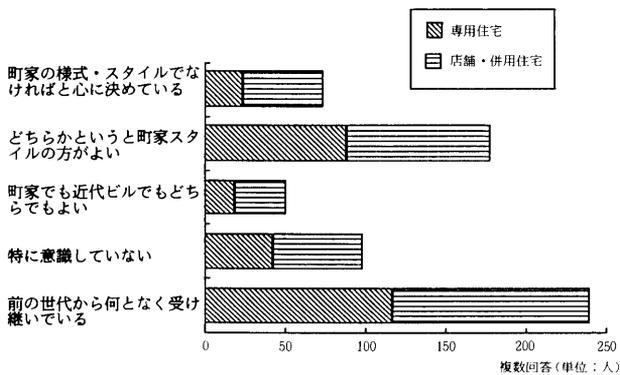


図-10 町家の継承意識と利用タイプ

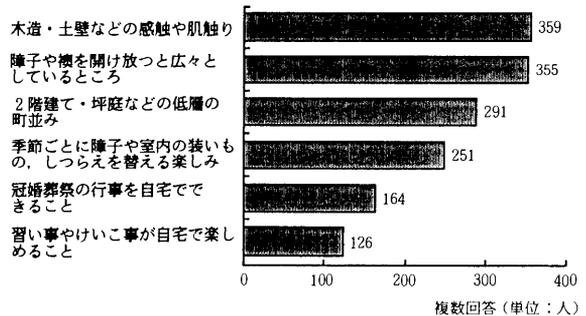
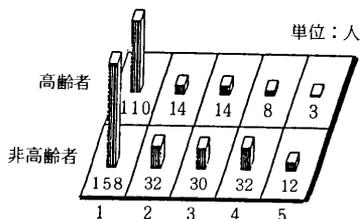


図-13 町家で気に入っている点



(凡例)

- 1 今の町家を修理しながら継承していく  
 2 できるならば木造のよさを活かした建物として立て替えたい  
 3 外側は町家のスタイルを継ぐが、建物としては立て替えたい  
 4 伝統にこだわらず現代感覚の建築で質の高いものに立て替えたい  
 5 その他

図-11 外観の継承と年齢のクロス

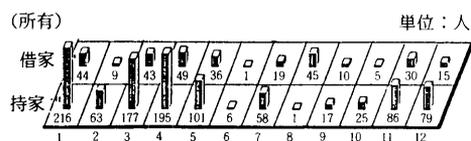
## 2-4 町家を維持・継承する上での問題点

今日まで町家を維持するのに、修繕費や改築費などの経済的負担が最も大きく、次に、設備機器の効率の悪さや間取りの不便さなどの改善といった居住性の克服に苦心していることがわかる (図-14)。

今後とも町家を継承していく上でも、やはり同じ問題があるが、とりわけ非高齢層の場合、町家居住者の高齢

たところ、場合に応じて部屋を大きく使えることや木造独特の材質感などを挙げる人が多い (図-13)。

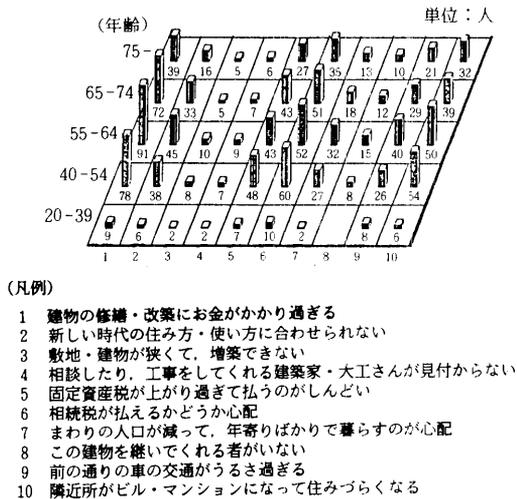
以上のことから、町家の継承はその土地での居住希望や町家に対する愛着心などかなりの相関があることが推測できる。



(凡例)

- 1 修繕費・改築費などの資金負担が重過ぎる  
 2 修繕のための材料や職人さんを探すのに苦労している  
 3 間取りや部屋の使い勝手が不便である  
 4 冷暖房などの設備機械の効率が悪い  
 5 湿気・暑さ・寒さ・薄暗さなど、住みづらい  
 6 古臭いので、お客が寄り付かない  
 7 火災の危険がある  
 8 建物の持主が違うので勝手に手を付けられない  
 9 住まい・事業所として狭過ぎる  
 10 前面道路が狭く車が入りにくい  
 11 ガレージがない  
 12 特に困っている点はない

図-14 町家を継承する上で苦労する点



図一五 今後町家を継承していく上で問題となる点

化が進行し続けることに対する不安や、周辺のビル化・マンション化を危惧する傾向が強いことがわかる（図一五）。

### 2-5 相続税に対する不安

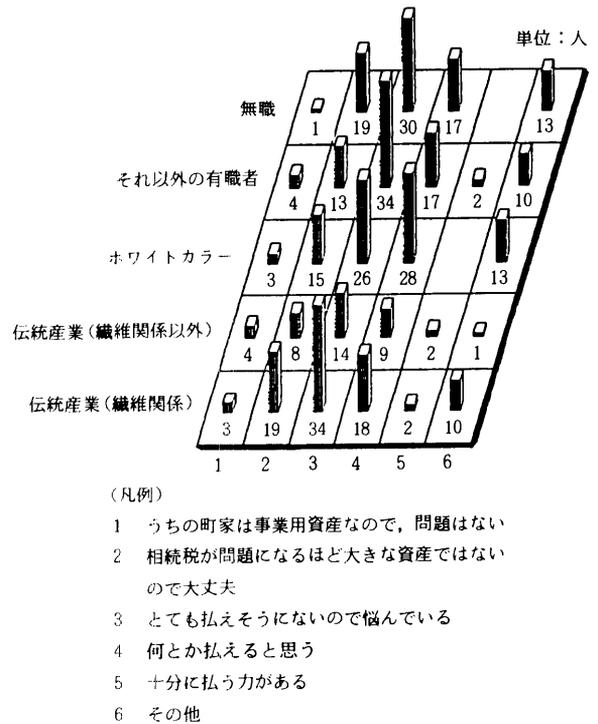
今回の調査対象には、持家などの自己所有が圧倒的に多いことからして、相続税問題が今後の町家の継承のいかんを問う重要な問題となることがわかる。

そこで、相続税の負担をどう思うか、と質問したところ、項目別には「とても払えそうにないので悩んでいる」という回答が最も多いものの、逆に、営業者の場合は「事業用資産なので問題はない」と回答したところが15軒あった。また、町家の用途を問わず「相続税が問題になるほど大きな資産でないので大丈夫」「何とか払えると思う」という回答が予想以上に多いのが特徴である（図一六）。これは、経営状態の安定化と密接なかかわりがある。つまり、伝統産業経営の事業が順調な場合には、当然、店のランドマークとしての町家の保全も安定化するということを物語っている。

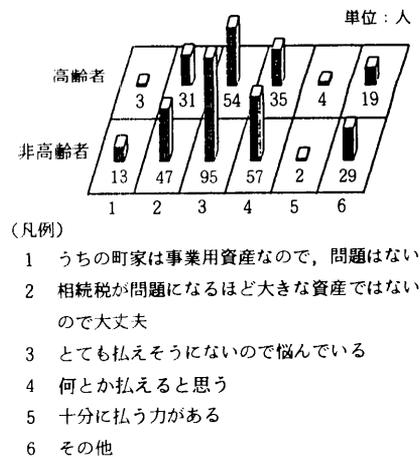
このように、全体としては、相続税に不安を抱いている階層よりも、そうでない場合の方が多いが、不安を抱いている階層を詳しくみると、職業では伝統産業や製造業・自営業の層が不安を抱いている割合が高い。また、非高齢者の層が高齢者よりこの割合が高く、併用住宅として利用している層が不安を抱いている（図一七、図一八）。

### 2-6 町家継承への支援策について

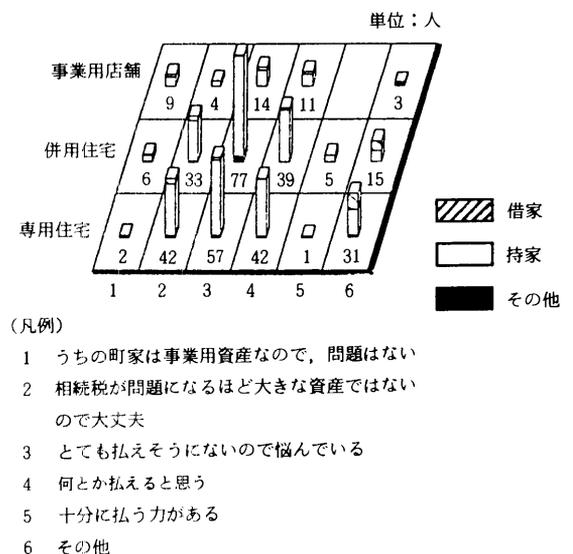
相続税問題を初めとする、町家継承上のさまざまな問題に対処するための対策について尋ねたところ、「税制面の優遇措置」「町家の維持に対する助成金」「町並みを守るための建築規制措置」「材料・工法・職人の存続措置」



図一六 相続税に対する考えと職業のクロス



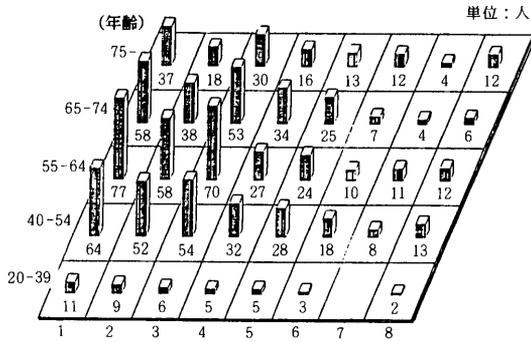
図一七 相続税に対する考えと年齢のクロス



図一八 相続税に対する考え・利用類型・所有形態のクロス

に対する関心が高い。

一方で、興味ある回答として、「あれこれ言わずに私のやり方に任せてほしい」というのがあるが、ここでは中壮年層と75歳以上の高齢層に突出傾向が見られる。75歳以上の高齢層の回答は、次に町家を受け継ぐ世代（40歳代前後の次世代）の意向を反映しているのではなかろうか、という推論が可能である（図一19）。



- (凡例)
- 1 税制面の優遇をすべきである
  - 2 優れた町家として申請・登録されたものには、修復や復元に対する助成金を支出する
  - 3 建築協定などの建築規制によってまわりのビル化を予防し、町並みを守る
  - 4 材料や工法・職人さんなどの存続を支援する必要がある
  - 5 準防火地域内であっても、建て替える時に木造建築の特例など認める
  - 6 あれこれ言わずに私のやり方に任せてほしい
  - 7 都市計画規制をゆるめてほしい
  - 8 わからない

図一19 町家継承のための支援策に対する期待

## 2-7 まとめ

(1) 伝統的な京町家に居住・営業している人々には、近年になって町家を新規に購入した者はほとんどなく、先代から受け継ぎ、町家にこだわり、愛着を抱いてきた者が主流を占めていて、今後ともこれを継承し、また次世代へ受け継がせたいという意識を持っていることが今回のアンケート調査から明らかになった（本研究の基本仮定と整合する）。それとともに町家の継承とはそこでの居住や町家への愛着と深いつながりがあり、これが町家居住者の“心意気”というものに現れてくるのではないかと考えられる。

(2) しかし、これまでのように、居住者だけが町家保存に要する費用をすべて負担する状況が続くと、将来的に町家継承が不可能となる世帯も多く発生する。

ここ10年間で町家居住者の高齢化に一拍車がかかることから、この期間が京都の町家・町並み形成のための理論、そして具体的な施策が有効に機能するかどうかの正念場となることがわかる。

とりわけ、非高齢層には、積極的に町家を継承しようとする層と消極的な層とがあって、今後これが二極化する可能性もあるものと考えられる。

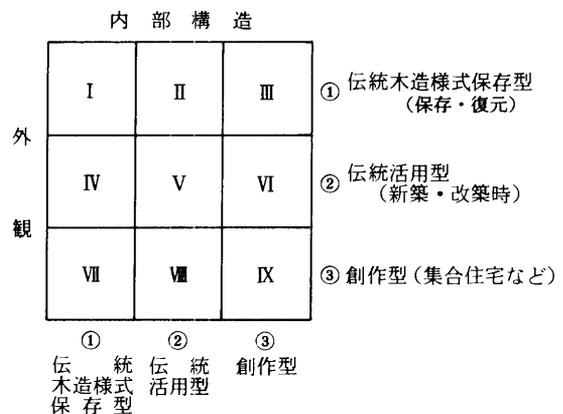
## 第3章 町家・町並みの保存と継承の具体策

### 3-1 保存・継承の考え方

町家・町並みの保存・継承という時、ある時代の様式を原型として、①それを忠実に保存する場合（ホップ）、②様式の伝統を抽象化しその型を継承する場合（ステップ）、③様式の伝統を超えた新たなスタイルを創造する場合（ジャンプ）、といったホップ・ステップ・ジャンプの3段階が考えられる。

また、町家の保存・継承を考える場合に、その背景として、京町家の文化論的視点を備えることが要求される。すなわち、単に物的な次元での保存・継承にとどまらず、町家・町並みを担ってきた京の町衆の“心意気”を受け継ぐこと、「粋」「風流」「繊細性」「工芸性」などをいかに継承し表現するかが問われる。

そこで、町家・町並みの保存・継承の基本戦略としては、①伝統木造様式保存型（保存・復元）、②伝統活用型（新築・改築時）、③創作型（集合住宅など）、といった開発の3タイプを想定し、かつ、外観と内部構造（生活様式を含む）とのクロスで考えることが必要となる（図一20）。



図一20 保存・継承の基本戦略モデル

### 3-2 施策モデルの立脚点

(1) 施策モデルの意義（エリア設定論として）

1990年という断面を切って、この時点で保存対象の候補となり得る町家・界隈を設定し、施策モデルを描くことの意義は、第1に、実際に発生している生の現状を基盤に具体策を想定することができるという点にある。第2に、確かに現時点で保存候補となり得るような町家の居住者（営業者）は、諸々の困難に耐えながらも、あえて町家を継承してきた人々であるので、今後とも町家継承の担い手としての心意気を持っているものと考えられる。しかし、必ずしも現時点の保存対象候補のすべてが、今後とも町家を保存・継承できるとは限らない。また、一方的に保存施策の対象に指定したとしても、それに応じられない者も発生するであろうし、更に、これらの状況にしても時々刻々変化している。こういったことがあり

得るものの、現に発生している状況を踏まえた町家・町並み支援施策モデルを提案することは、市民や行政に対して一定のイメージを提供できるという点で意義がある。また、ここで取り上げた対象候補に直接適用できればベストではあるが、それ以外に、今回は対象になっていない建築や境界の中から町家再生要求が発生した場合に適用可能な雛型としての施策モデルを準備することにも意義がある。

## (2) 保存・継承についてのイメージ醸成

次に、将来の町家・町並みの保存と継承が当事者（観る者と使用する者）の間でどのように受け取られるべきであるのか、ここではまず、そのイメージを仮説的に展開してみることにする。

### ①観る者の立場から（社会的貢献性）

「伝統的な町家を見学したければ、都心部の〇〇地区に行けばいい。そこには、いろんな種類の町家があって、表通りには立派なものが多いけど、裏通りには小さな庶民的な町家も結構たくさんあって、その中でさりげない日常生活が営まれているんだ。もちろん、観光客が内部空間まで自由に見学できる町家もあるし、かなり古い町家だけ京都の伝統産業の老舗で今も健在なものもある。

確か、その隣には建築家の△△が設計したスゴいやつがあったな。聞くとところによると、あそこも老舗だそうだけど、今度建て替えて、今までの町家とは全く違うものを建てたんだ。でも、それが結構さまになっているんだ・・・」

### ②使用者（居住者・営業者）の利益の確保

「うちの町家は間口が3間以上あるから、京町家特別保存法（仮称）の対象になるそうだ。もし、これに登録すると、伝統的な様式のまま保存しなければならないそうだけど、そのかわり、本来この容積率いっぱい建築した場合の売却権と同等の補助金が出るらしいよ。しかも、10年に1回、修繕費もめんどろみしてくれるそうだ。これは、うちのように結構立派な町家になる場合だけど、もっと小さな町家でも何軒が集まって境界を形成する場合、これについても同じような基準が適用されるらしい。A. 専用住宅として居住する場合、B. 個人経営の事業所の場合、C. 法人企業の場合、といった細目基準があるそうだ。」

このように、町家保存の社会的貢献性と所有者の利益確保という、2点を念頭に置きつつ具体策を考えることとする。

## 3-3 “向こう五軒両々隣”の単位設定

町並み形成という視点から、町家の集積状況を把握するために、町家を“群”としてとらえる方法を考えた。特に、京都は近隣との付き合い関係を意識した伝統的社

会規範が強く根付いているので、近隣との関係がどのように維持されているのかを明らかにすることは、町並み形成支援施策を考案する上でも重要な前提条件となる。そこで、従来からある“向う三軒両隣”というコミュニティ単位を拡大して、“向う五軒両々隣”というひとつの“群”単位を設定し、本研究ではこれを“境界”と名付けた。つまり、ひとつの“境界”は、先に明らかになった466軒の「本格町家」もしくは「準本格町家」のおのおのを基準として、正面の5軒と左右両々隣の4軒を含む10軒から構成される。

### (1) “京町家境界”の分布特性

い、“京町家境界”のうち、「本格町家」もしくは「準本格町家」が1軒だけ含まれるものを“単独群の境界”とした。“単独群の境界”には、「本格町家」の“単独群の境界”が78軒、「準本格町家」の“単独群の境界”が143軒、合計221軒であった。

これに対して、複数含まれる場合には、“群”が重なることによってその規模が増大するのであるが、これを“連担群の境界”とする。今回の調査では、“群2連担”から最大“群14連担”までが確認された。図-4に示す466ポイントに“群”を重ねると、“境界”の数は306ポイントになった（図-21）。

“連担群の境界”の中には、「本格町家」あるいは「準本格町家」が隣接して存在している“群2連担境界”が32ポイント、通りをはさんで向かいに面している“群2連担境界”が24ポイントあり、合計56ポイントであった。または、“群3連担境界”が19ポイント、“群4連担境界”が7ポイント、“群5連担境界”が2ポイント、“群14連担境界”が1ポイントの順であった。

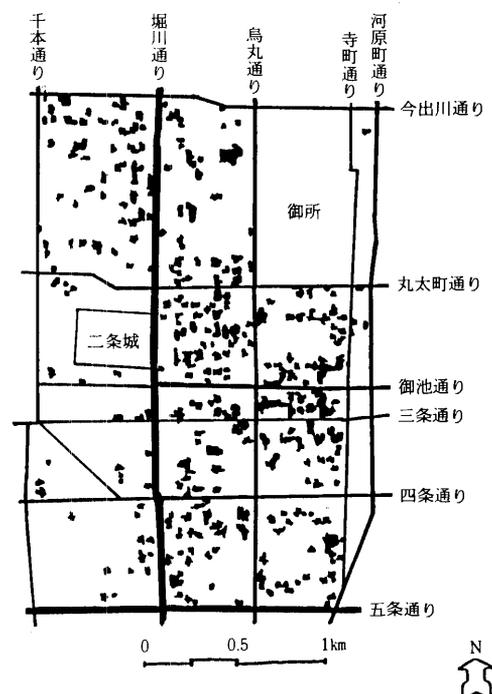


図-21 “京町家境界”の分布状況

ロ。また、界限内の状況によって、①低層秩序維持界限、②低中層混在界限、③高層化界限に分類した(写真-8, 図-22)。すなわち、「低層秩序維持界限」とは、「本格町家」と「準本格町家」とが集積し(つまり構成主体となりつつ)、低層秩序を維持し、京都の伝統的町並みを維持している界限である。今回の対象エリアには「単独群の界限」が87ポイント、「連担群の界限」が33ポイント、合計120ポイントであった(表-1, 図-23)。

“低中層混在界限”とは、界限内に3~5階の中層建築が一部入って町並みに若干の変動が見られる界限であ

る。今回の調査には“単独群の界限”98ポイント、“連担群の界限”43ポイント、合計141ポイントであった。

“高層化界限”とは、中高層建築が主流を占めて高層化が進行しており、低層秩序を喪失しつつある界限である。今回は、“単独群の界限”36ポイント、“連担群の界限”9ポイント、合計45ポイントが該当した。

### 3-4 町家・町並み形成支援施策モデルの試み

以上で述べた“京町家界限”の性格をもとに、町家・町並み形成支援施策モデルを展開してみよう。図-23は、



A. 低層秩序維持界限  
(単独群界限)

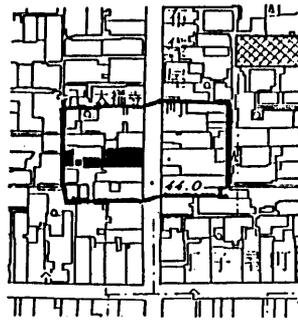


B. 低中層混在界限  
(群2連担界限)

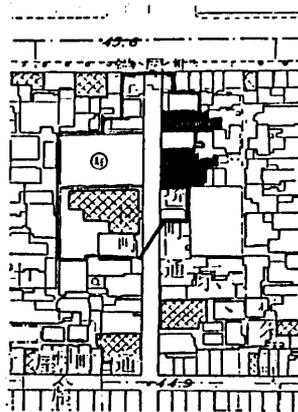


C. 高層化界限  
(単独群界限)

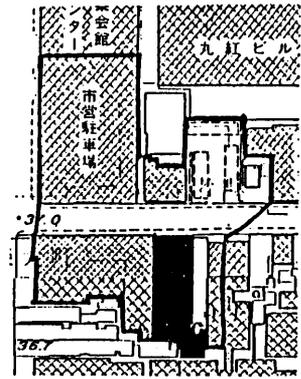
写真-8 “京町家界限”の典型例



A. 低層秩序維持界限  
(単独群界限)



B. 低中層混在界限  
(群2連担界限)



C. 高層化界限  
(単独群界限)

図-22 “京町家界限”の典型例

表-1 「本格町家」および「準本格町家」の集積および内部状況別“京町家界限”

(単位:ポイント)

京町家界限類型	本格町家			準本格町家				本格町家および準本格町家混在					小計	その他
	単独存在	群2連担	群3連担	単独存在	群2連担	群3連担	群5連担	群2連担	群3連担	群4連担	群5連担	群14連担		
低層秩序維持界限	34	5	0	53	8	0	1	10	3	5	1	0	120	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本格町家; 168軒</li> <li>・準本格町家; 298軒</li> <li>・京町家; 466軒</li> </ul>
低中層混在界限	30	3	2	68	13	5	0	10	8	1	0	1	141	
高層化界限	14	2	1	22	1	0	0	4	0	1	0	0	45	
小計	78	10	3	143	22	5	1	24	11	7	1	1	306	

施策モデルの類型を地図上にプロットしたものである。

(1) 町家単独特別保存(指定1)

図-20の保存・継承基本戦略のうちのI(凍結保存)に該当する。すなわち、伝統木造様式町家の徹底保存として、外観だけではなく、内部の空間秩序まで保存する。

単独保存対象は、外観様式および「間口の寸法」から選ばれた「本格町家」168軒(図-23の★表示)が候補となる。

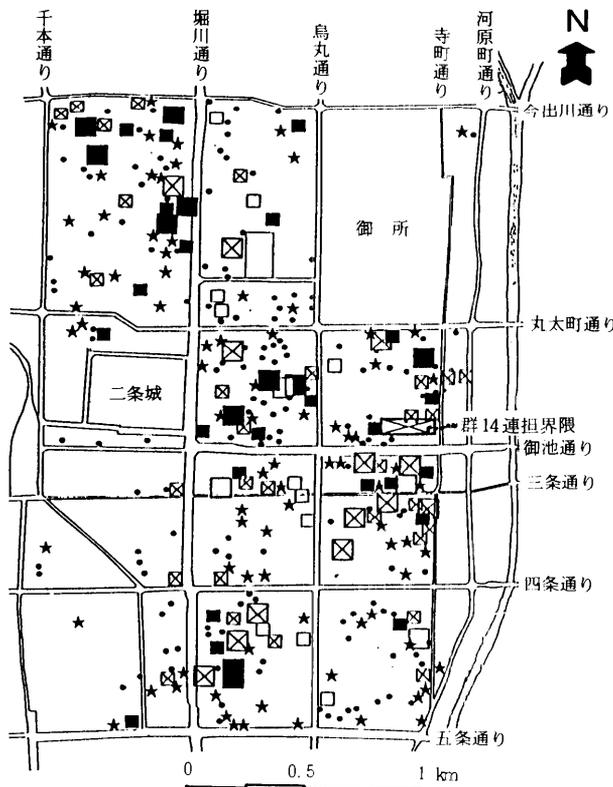
すなわち、これは町並み形成のランドマークとなり得る“際立つ京町家”の単体保存である。

風格のある立派な町家は、単体であってもそれだけで充分存在感を持ち、意表をつく町並みを醸し出す。

まず、伝統様式町家の徹底保存がその趣旨であるが、このために、「未消化容積(空中権)を買い上げる。当事者には相続税を免除する」という制度も考慮する。

準本格町家は、その気になればファサードを改築して、いつでも伝統様式に復元できる可能性が多いので、潜在候補と見なすことができる。

(2) 連担群特別保存(指定2)



凡		例	
群連担別界限		状況別界限	
★	「本格町家」の“単独群界限”	□	低層秩序維持界限
●	「準本格町家」の“単独群界限”	☒	低中層混在界限
□	「本格町家」および「準本格町家」の“群2連担界限”	■	高層化界限
□	「本格町家」および「準本格町家」の“群3以上連担界限”		

図-23 京町家・町並み形成支援施策モデル類型

今回の対象エリアには、「本格町家」および「準本格町家」が連担している“連担群の界限”の中で、低層秩序を維持し、京都の伝統的町並みを継承している“低層秩序維持界限”33ポイント(図-23の□表示)が候補となる。すなわち、群としての整備が特徴であって、ひとつ以上の伝統様式町家の徹底保存ならびに町並みデザインガイドの適用を受ける界限である。

単体レベルでは、指定1の適用を受けるが、地区としては、地方自治法の改正でも浮上している「町内会の法人格」が適用できるかどうかを検討する必要がある。指定1に加えて、集团的に京町家が保存されていれば、古き良き時代の京都の風格を伝えるスポットとして、観る者を楽しませてくれる。俗っぽくいえば、映画のセットにもなるような界限であり、観光資源としての効果も期待できる。

(3) 低層秩序の維持・継承界限(指定3)

変形町家の存続もしくは伝統様式への昇格の促進を図る地区である。これは、外観の伝統を忠実に維持していても、京町家の雰囲気をとどめた建築が集まっていて、低層建築の町並みを維持している界限である。これらの中には、その気になればファサードを改築して、いつでも伝統様式に復元できるものも多く、伝統様式町家に昇格できる。図-20の保存・継承基本戦略のうちのII・IV・Vに該当する。今回の対象エリアでは、“低層秩序維持界限”に該当する120ポイントが対象候補となる。

今回はあくまでも「本格町家」および「準本格町家」を中心に形成された“京町家界限”だけを対象にしているが、「本格町家」および「準本格町家」以外で外観が著しく変形していても、低層木造の秩序を維持した界限を含むと、その対象候補は更に多くなるものと考えられる。

結論

(1) 本研究では、1990年という時点における、京町家の集積構造や存在状況によって、168軒の「本格町家」を凍結保存候補とし、また、「本格町家」を含む連担界限の中から33界限を面的あるいは通りとしてのスポット保存対象候補に選定することができた。

また、先にも述べたように、これらすべてが必ずしも保存に同意できるかどうかは、今の段階では定かではない。あるいは、今回は「準本格町家」を指定1の凍結保存対象から外してはいるものの、これらの多くは容易に本格町家に復元できる状況にあるので、潜在的保存候補ともいえることが明らかになった。

(2) 京町家はこれまで、伝統産業に携わる人々の併用住宅、あるいは“しもたや”を受け継いだ人々の専用住宅として利用されてきた。しかし、今後、町家の保存・継承を考えるに当たっては、従来の用途のみならず、町家が都心居住地の安定化に寄与する資源として、より積

極的な役割を演じることができる。

たとえば、住宅政策とのリンクージの中で、町家の公共住宅化を実現することも考えられる。つまり、高齢者の定住、若年層・中所得層向け賃貸としての資源であり、町家と路地裏長屋との一体的再開発を促すものとなる（たとえば、正面は町家、内部は中庭のある共同住宅）。また、非住居系用途として、町家を企業のオフィスや集会施設、画廊などに活用できる。

(3) 先に述べた保存・継承の3段階（ホップ・ステップ・ジャンプ）のうち、第1段階の忠実なる町家保存というのは、建築単体の保存という点では重要な意味を持っている。しかし、これを利用できる居住者もしくは事業者というのは、生活様式をも含めて伝統的な町家に対するこだわりを持った人々に限定される。

それ以外には、博物館や画廊など、公共的性格を持った用途によって保存するしかないであろう。

第2段階の様式保存は、空間形成原理は町家のままであっても、日常の生活や業務空間としての利便性を図るために、建物を部分的に改変しつつ時代の流れに対応する方法であって、これが最も自然かつポピュラーなあり方である。この場合、利用者としては、主として内部空間の改造が必要なことが多いので、外観については町家の伝統を維持することに大きな抵抗はないものと考えられる。したがって、町家利用者に対しては、「町並み形成に貢献するための外観秩序の統一」に対する理解と参加を求めていくことができる。

第3段階については、次の研究ステップとして、町並み形成に貢献する京町家の建て替え事例の分析を進めていく過程で明らかにする。

#### 〈注〉

- 1) ファサード部分に現れる京町家の特徴は、一文字瓦と小間返しで造られる京格子にある。小間返しとは、格子の幅と同じ間隔の空気で繰り返される格子のことをいう。これについては、参考文献1)に詳しい。
- 2) 京町家の空間構成を中心とした研究のうち、代表的なものとして、参考文献2)～4)が挙げられる。
- 3) たとえば、玉置伸悟らが行った金沢の邸宅の外観研究(参考文献<sup>5)</sup>)においても、間口幅3間を分析基準としている点は興味深い。

#### 〈参考文献〉

- 1) 清水一(1962):「京の民家」, 淡交新社
- 2) 京都府教育委員会(1970):「京都府の民家」, 京都府教育委員会
- 3) 島村昇ほか(1971):「京の町家」, 鹿島出版会
- 4) 上田篤ほか(1975):「町家—共同研究—」, 鹿島出版会
- 5) 玉置伸悟ほか(1991年1月):「『玄関後退』型住宅成立に伴う屋根形式および住宅外観とその形成要件に関する研究」, 日本建築学会計画系論文報告集, No. 419

#### 〈研究組織〉

主査	三村 浩史	京都大学工学部教授
委員	大西国太郎	京都芸術短期大学教授
〃	室崎 益輝	神戸大学工学部教授
〃	吉田孝次郎	京都生活工芸館「無名舎」主
〃	宗田 好史	国連地域開発センター研究員
〃	山崎 正史	京都大学工学部助手
〃	山川 元志	アトリエ「志木」代表
〃	石本 幸良	地域計画・建築研究所主任
〃	折田 泰宏	折田法律事務所代表
〃	東樋口 護	京都大学工学部助教授
〃	谷口 秀二	谷口清雅堂
〃	谷垣 千秋	住生活研究所
〃	吉村謹之助	吉村総合不動産株式会社代表
〃	寺田 敏紀	京都市住宅局
〃	西川 龍也	京都市住宅局
〃	上原 賢司	京都市住宅局
〃	高谷 基彦	京都市都市計画局
〃	リム ボン	京都大学工学部助手
協力	尹 孝鎮	京都大学大学院博士課程
〃	小澤啓太郎	(株)大林組 (当時京都大学大学院修士課程)
〃	伊澤 はる	京都大学大学院修士課程
〃	浜橋 正	京都大学大学院修士課程
〃	橋本 清勇	京都大学大学院修士課程