

## 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（2）

三村 浩史

## はじめに

前年度の研究報告梗概（研究 No.9014）では、京都の都心地区における町家の建築類型別分布特性を明らかにし、そこでの居住者・営業者の町家に対する保存・継承についての意識と要求とを分析した。また、京町家の保存・継承に関する都市計画技術の基本的な在り方についても触れている。その後、相続税問題、防火対策、新町家の創作過程、老舗経営者の町並み貢献意識等の調査研究を追加することによって、構想案の提示とその実現の条件＝フィージビリティについての追加検討を行った。

具体的な調査分析の成果については他の機会に発表することとし、本稿では、2年間にわたる研究から得られた結論部分を中心にまとめることにする。

## 1. 都市政策と京町家

## 1-1. ストックベースの開発投資

町家（それを軸に形成される町並み）を保存もしくは継承するという行為、これを京都の都市政策課題として位置付け、“京都らしい”まちづくりを展開しようというのが、本研究のモチベーションであった。

これは、単に、伝統的な町家を保存することのみを目的とするものではなく、また、古き良き時代のノスタルジーに浸ろうというものでもない。むしろ、極めて今日のかつ現実的な課題である。何となれば、京都の都心部（今回、我がが調査したエリアについては、前年度研究報告梗概で明らかにした）は非戦災地域であることと相まって、建築ストックのうちの実に70%以上がかつての町家を活用したものであり、人人の暮らしの器として機能しているのであるが、近年に至ってこれらストックの老朽化が急速に進行しつつあり、都市更新要求は緊急を要しているといっても過言ではない。

つまり、町家ストックの維持管理、あるいは建替え・更新活動といった行為は、都心部全域で発生する必然的現象であり、我がはこのような問題を避けて通ることができない。そして、このことが、京都の文化・経済・社会のあらゆる側面で直接的な影響を及ぼし、京都の都市像を規定する要因になるという事実には疑いの余地がない。すなわち、これからの京都の都心部における再開発投資をどのような方向に誘導するのか、その選択肢を示

し、かつ、その担い手階層の構成とアクションの在り方も含めた政策立案を提示することに本研究の意義がある。

## 1-2. 本格町家の現状とその役割

## (1) 都市政策の欠如

都心部には現時点でも伝統的様式を本格的に備えた京町家（以下、本格町家という）が点在し、群として集積している場合は元より、単独で存在している場合でさえも、町中の京都らしさを演出することに寄与している（今回の調査エリアには、約4万軒の建築ストックがあるが、我がが独自に設定した基準によって本格町家と判定されたのは466軒であった。若干の外観の補修で本格町家に昇格するものもかなり多い）。けれども、それらは町家を所有する人人あるいはそこで暮らす人人の個人的かつ自発的努力だけで維持されてきたのが実情である。今、彼らの経済的・精神的負担は限界に達している（前年度研究報告梗概より）。

そもそも、世界的な歴史都市である京都の中心部の一角に、京都のキャラクターでもある本格町家とそれを核とした町並みが存続していることは、掛け替えのない価値である。このようなことが個人の自発性だけに委ねられている現状は、京都の都市政策の未熟さを露呈しているといわざるを得ない。

## (2) 町家の役割

およそ百年前、主として伝統的京町家を中心となって京都の町並みは形成されていた。それ自体が完成された工芸品ともいえる京町家は、当時の建築の主流であったため、存在すべくして存在していた。むしろ、人人は明治の洋風建築の出現に関心を示したに違いない。そして現在、ビル化が進行する町中を歩いていて本格町家に出会うと、意表をつく美しさにしばし戸惑う。急速に減少しつつある本格町家は時間の経過の中でいつの間にかランドマークとしての存在感を示すようになり、町並みの中で「地」から「図」へと変化しているのである。これは、滅びゆくものの美学なのかも知れない。しかし、先に述べたような都市政策的関心からすると、本格町家の消滅は決して看過すべき問題ではない。むしろ、以前にも増して、本格町家の役割が重視される状況が生じているものと解釈できる。

“京都市らしさ”を追究する立場からすると、京町家が担うべき役割として最も理解しやすいのは、伝統美を表現した町並みを創り出す要素となることである。しかし、本来、京町家が備えている機能はこれだけではない。京町家の空間構成原理は、都市の集住空間の自律性を確保するための建築ガイドラインとしても優れており、これを今日の建築活動に適用することによって、ユニークな都市空間の創造を可能にする。また、京町家は中小自営業層の町中での暮らしの基盤としての機能を有し、更には、都市文化の粋を極めた伝統産業の技術をも培ってきた。総じて、活力あるコミュニティを生成発展させる装置となる。このことは、単に、伝統的本格町家を保存することのみならず、今後、ストックの更新に伴って新たに生まれる建築に対しても、十分適用可能な原理であり、これを実践することが“京都市らしさ”の実現に通じるものと考えられる。

## 2. 京町家の保存・継承の論理

### 2-1. 京町家の本質とその進化

古い建築をただ単に保存もしくは復元しようというのなら、近世町家よりも中世町家、あるいは古代平安京の町家の方に関心が寄せられるものと考えられる。実際、現在の建築技術をもってすれば、中世の町家を再現することなどたやすいことである。しかし、ここで、保存・再生の対象としての伝統的京町家という場合には、明らかに近世末期以降に建てられた町家の建築様式を想定している。その根拠は、まず第1に、都市民集住のための装置としての優秀性から、近世町家が現在もその生命を維持し続けているということ、第2に、建築的に完成された美を誇っていること、の2点である。それ自体、繊細で緻密な工芸作品である京町家は、これを愛する町衆の心意気と大工・職人集団の高度な技術によって支えられてきた。

しかし、このような京町家という様式も一定不変のものではなく、それぞれの時代の趨勢の中で、外的要因と内なる進化とによって新陳代謝を行いつつ不断に変化している。そのような動態とみた場合の京町家の本質とは何か。そして、その本質を町家の保存・継承にどのように織り込めばよいのか。まず、計画論理の組み立てを試みる。

#### (1) 町家の本質＝汎時性

町家が常態としてきた、また今後とも保持し続けるであろう恒常の様相、それは、都市民が高密度空間の中で集住・営業することを支える装置（住居や商家などの集合体）としての性格である。高密度居住であり、かつ、自営商工業民として独立家屋を求めることから、街区が比較的小規模な敷地の連続によって構成され、敷地形状は場合によっては短冊型となり、それらの連坦によって

町並みが形成される。また、個々の家屋が環境の自律性について工夫することで住環境を維持する性能を備えている。このような性格が時間を超えて存在する町家の基本特性、すなわち<汎時性>といえるものである。

#### (2) 京町家の進化＝通時性と共時性

町家の汎時性とは、いわば都市住宅一般といえるほど普遍的な意味を持つ。しかし、保存・継承という課題を設定するとどうか。漠然と把握しているはずの京町家の様式を町中の実在ストックとして確定しようとした途端、困難に直面する。数百年にわたって生き続けてきた京町家は、あたかも妖怪のごとく変幻自在に進化しつつ都市の中でその足場を確保している。そこで、京町家のこのような進化の構造を、文化記号論の方法論を適用しつつ分析し、その存在性を把握することにした。

##### ① 時代別に生じる変化＝通時性

京町家の建築様式も、その時代に調達できる建築材料と建築技術、そして社会構造とに強く規定され、改造・更新が繰り返されつつ進化する。

過去・現在・未来という時間軸でみれば、中世の町家は、簡素な板張り住居で、屋根も木板に小石を載せる程度のものであった。中世末期には、木格子戸細工にみられるような工芸性・緻密性が加わり、一文字瓦の庇屋根との調和によっては現在のファサードが完成していたものと考えられる。ただし、今日残っている町家の中で最も古いものは近世末期に建築されたものであり、これを町家の原型としてとらえる。

現代の建築生産技術の工業化の過程で、ある種の様式ともいべき普遍性を持った画一的建築物が大量に出現し、ややもすると地域の歴史性を支えてきた伝統的建築様式を駆逐する勢いでまちの変容を促している。短冊型敷地に林立するせんべいビルや中高層マンションなどがその典型例である。このような現代建築であっても、先に述べた町家の汎時性を備えた建築であればこれも町家であり、新進気鋭の作家による“新町家”と称するメタリックな建築もすべてこれに含まれるであろう。従って、現時点では新しい実験とみなされる新町家でさえも量的に広く普及すれば、それが将来のある時点での町家様式となり得る。すなわち、町家の時代別様式にみられる<通時性>である。

##### ② 現時点での様式別ストック＝共時性

ところで、進化のプロセス（通時性）は必然的な規則性を持つものではないが、通時的結果がある時点で特定される様式を生み出すことは、これまでの分析から明らかである。そして前稿では、時間軸の中で進化した町家の様式を歴史的諸相からとらえ、1990年という時間・空間断面をもってストックを類型化し、この中から保存対象の候補を抽出する作業を試みたのであった。

すなわち、ある時期に建設された町家ストックは使用

されつつ次第に減少する。そこで、次の変化形が登場するのであるが、町並みとしてみれば、各時期に建設された町家ストックが、市街地空間において動態として共存して町並みを形成し特徴付けているといえる。このように、都市空間の中に多時代にわたる様式の流れの共存をみることに、これが町家にみる〈共時性〉である。

## 2-2. 保存と継承のための基本戦略

今ここで、このような町家・町並みストックの変容動態に関して、何らかの社会的施策が求められるとすれば、それはどのような問題認識と課題設定に根拠があるのか、その目的を改めて確認しておく必要がある。

### (1) 歴史的文化的財の保存

町家は都市生活の文化財であり、町並みは景観要素である。これらが重層的に共存する姿をその地域において形態保存する。その保存の形式としては単体保存と界隈・通り保存とが考えられる。

### (2) 居住・営業の継承

優れた町家（本格町家）には、その様式に愛着を持って居住・営業の継承を希望する主体がいる。これらの居住世帯や伝統産業を含む中小事業主体及びそれらの人々によって運営されるコミュニティによって、町家が動的に活用されるようにする。また、その集積によって特徴ある町並みを整備する。

### (3) 建築様式の継承と現代的発展

更新される建築は、業務機能・集住機能、設備、構造、容積、意匠、駐車などのニーズへの対応から中高層化、いわゆるビル・マンション化しており、かつ町家・町並み空間を構成してきた共同秩序とは相容れ難い形式のものが多くなっている。歴史的都心地区のうち、特に、上記(1)(2)を含む地区においては、中高層建築であっても町家建築様式の原理を継承し現代的発展を図るようにする。

### (4) 保存・継承の方針

長屋、裏路地長屋ストック等も伝統的な都市住宅の様式であり、かつ、現住世帯が継続居住を希望しているので維持改善する必要があるが、長期的にみると、以下のような方針に従って集合住宅等に再開発していくことが好ましいと判断できる。建築様式としては、①原型保存、②変化形活用、③継承的創作の3つのモードが設定できる。更に、これを外観(A)及び内部空間(B)に対応させると9つのパターンが取り出せる。

#### ① $A_1B_1$ $A_1B_2$ ( $A_1B_3$ )

伝統木造様式保存・復元(原型保存、内部空間活用)

#### ② ( $A_2B_1$ ) $A_2B_2$ $A_2B_3$

伝統様式の活用(変化形活用、内部空間創作)

#### ③ ( $A_3B_1$ ) $A_3B_2$ $A_3B_3$

継承的創作(原理継承、創作デザイン)

なお、伝統的町家・町並みの原理をほとんど体现していない建築様式が増加しているので、これらを仮に、 $A_0B_0$ としておく。そして、上述の(1)(2)(3)と組み合わせると、建築単体に関する大略の目標像を描き出すことができる。

#### I. [ $A_1B_1$ $A_1B_2$ ]

優れた町家の伝統木造様式の外観をできるだけ完全に保存し、一部では復元する。内部空間についても、その用途にもよるが、できるだけ原型の様式を残す。

#### II. [ $A_1B_2$ $A_2B_2$ $A_2B_3$ ]

優れた町家の外観を保存または修復し、住居及び事業所として持続的に活用する。内部空間についても同様であるが、現代的創作も期待する。敷地によっては、通りに面した部分を保存し、奥を改築することも可能である。

#### III. [ $A_2B_2$ $A_2B_3$ $A_3B_2$ $A_3B_3$ ]

新しい創作の場合に、伝統的町家・町並みが有してきた空間構成原理を適用して新旧が共存できる共同秩序を追求しつつ現代的創作を試みる。こうした成果を、新町家ストック=現代の変化形として評価することにする。

#### IV. [ $A_0B_0$ . . . ]

伝統秩序にこだわらない街区・建築体の開発であるが、歴史的市街地の市街地構造の制約を受ける。この制約をどのように克服できるかによって、創作か、それとも制約への従属か、に分かれる。

### (5) 町並み整備パターン

歴史的市街地における分布集積のありようからみると、保存・継承パターン  $A_mB_n$  には様々な場合がある。

通りをはさんで両側についての略図を示すと次のようになる(図-1)。

町家・町並み整備のための何らかの対策を立てる場合に、どのような対象単位を設定すればよいだろうか。

①町家単体 界隈や街区の状態がどのようであっても、優れた町家( $A_1B_1$   $A_1B_2$   $A_2B_2$   $A_2B_3$ )を単体として保存・活用の対象に指定する。

②界隈形成 ①の単体の向こう5軒両隣を界隈形成単位と指定する。優れた町家( $A_1B_1$   $A_1B_2$   $A_2B_2$   $A_2B_3$ )を保存・活用するとともに、この単位内の建築行為はできるだけ町家系の様式( $A_2B_2$   $A_2B_3$   $A_3B_2$   $A_3B_3$ )になるように協調する。

③通り形成 ①の単体が近接して存在する場合に、向こう5軒両隣以上の通り形成単位と指定する。優れた町家( $A_1B_1$   $A_1B_2$   $A_2B_2$   $A_2B_3$ )を保存・活用するとともに、この単位内の建築行為はできるだけ町家系の様式( $A_2B_2$   $A_2B_3$   $A_3B_2$   $A_3B_3$ )になるように協調する。集積効果を上げるには、ここでは復元建築も検討されるべきである。集積効果を考えると、同じレベルの町家なら、界隈や通り形成地区にある方が、維持保存の優先度を高くするのが望ましい。

<記号>	■ 本格町家	◆ 本格町家 (+復元)	A <sub>1</sub> B <sub>1</sub>	A <sub>1</sub> B <sub>2</sub>
	□ 準本格町家=変形活用町家+継承創作町家		A <sub>2</sub> B <sub>2</sub>	A <sub>2</sub> B <sub>3</sub>
			A <sub>3</sub> B <sub>2</sub>	A <sub>3</sub> B <sub>3</sub>
	○ 町家様式でないもの		A <sub>0</sub> B <sub>0</sub>	

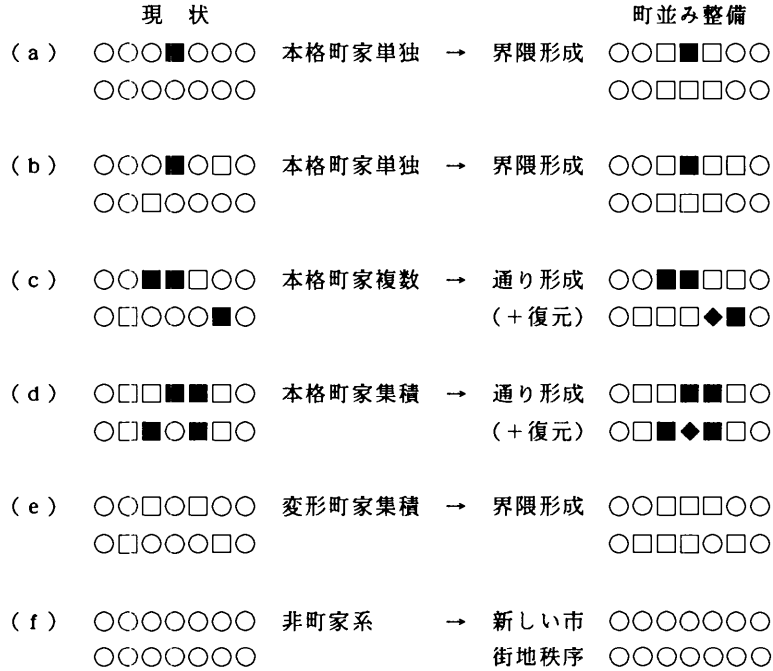


図-1 町家・町並みの形式パターン

### 2-3. 京町家の保存と継承のパターン

以上のことから、伝統的京町家の保存・再生という行為を考えるなら、伝統的様式を保つ典型京町家を静態的に保存し、これをモデルカルチャー的に展示することがいわゆる凍結保存であり、他方、住居や店舗・事業所などの日常生活の器として利用すること、あるいは町家の汎時性を活かすための装置として活用することが、いわゆる動態保存といえよう。

今一步踏み込んでいうならば、例えば、モダンな建築（オフィスビル、旅館、マンション等）であっても、町家の汎時性を継承しさえすれば、町並みとの共存が図れるのである（図-2、図-3、図-4参照）。

また、保存と継承という行為には、意識レベルのものと形態レベルのものが存在することが容易に理解できる。

前者が無形（抽象的）であり、後者が有形（現象的）である。そして、この両者の中間項として様式（スタイル）というものが存在する。

ところで、町家の汎時性・通時性・共時性を統一的に把握できた段階においては、<京町家の保存>という政策的意図が問われる。町家の汎時性を維持している建築は広い意味ではすべて京町家の継承ではあるが、町並み形成という都市デザインの視点からみると、それらのす

べてが保存の対象となるわけではない。そこで、町家の共時性を明らかにするために、現在の京都の都心部に存在している町家の様式別分布特性の調査成果に基づいて、京町家の保存・継承施策の在り方とその基本類型を次のように想定した。すなわち、「モデルカルチャー型」「動態保存・伝統尊重型」「動態保存・改造活用品」「新町家・伝統様式引用型」「新町家・創作志向型」そして伝統的様式との「断絶型」の6タイプが考えられる。

「モデルカルチャー型」とは、町家の建築様式及び日常生活における空間利用のいずれの点においても伝統的な様式を存続させるものであり、これを実現しているのは極少数のこだわり派にほかならない。また、画廊や商業建築として利用している場合はこのような保存を行うことが比較的可能である。それ以外は、博物館等になるが、これは汎時性という点からみるとはや町家ではない。

「動態保存・伝統尊重型」とは、生活様式の進化に応じて、主として町家の内部空間の改造を実施しているものの、外観様式については、伝統的様式を忠実に維持・再現しているものをいう。

「動態保存・改造活用品」とは、町家の内部空間は元より、外部空間においても新建材等で改修しているものもあるが、基本的には町家の構成要素を継承しているも

のをいう。

「新町家・伝統様式引用型」とは、建替え等の機会に現代建築を新築するものであるが、外観様式に格子や瓦などの伝統的要素を取り入れているものをいう。

「新町家・創作志向型」とは、建替え等の機会に現代建築を新築し、外観エレメントには町家の伝統的要素をほとんど取り入れないが、相隣・町並みエレメントでは、町家・町並みの共同秩序に対応しているものである。ただし、施主・建築家の創意工夫に満ちた建築に限る。

「断絶型」とは、建築様式的には伝統的町家に対する配慮（伝統的要素を引用するか、あるいは、それを超えようとする努力）が全くなされないまま、建築のインisialコストの経済性のみを追求する建築をいう。

#### 2-4. 町家の保存活用及び創作の主体について

前回の居住者調査及び2年次の追加調査と老舗調査からみて、本格町家の現在の居住者・営業者の多くは、町家に強い愛着心を抱いている。現代の都市建築や生活様式からすれば、ある意味では特殊である町家には、先代から継承したという意識の持ち主が多いが、惰性で住むことは難しく、積極的な意志を持って多少の不便や困難を克服することで住む喜びが得られる人人が住んでいるといえる。更に、職業や業種からして町家が仕事に適していたり事業のシンボル要素になることから評価活用されていることが重なる。また、それにふさわしい用途を見付けている。このように単体としての町家は、それに愛着を持って住み、創意を凝らして用いる能力を持った人人によって維持されるといえる。

界限形成や通り形成に協調する世帯・事業所・権利者の様態は規定不能である。また、町家系建築に改装したり新築協調することに利点を見いだすことが少ない。

従って、自己表現意欲と町並み形成への寄与を一致させる満足感が基本となる。界限形成や通り形成による集積効果によっては、業務上も利点が得られる事業所が現れるであろう。

このように、町家維持の基本は、居住世帯や事業所の積極的な活用力に依拠するものである。しかしながら、様々な要因によって維持が困難になる場合に、社会的に支援できる体制が必要となる。調査によると、そのような事情とは、およそ次のごとくである。

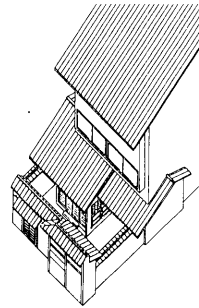
(1) 居住者・営業者主体が安定的に存在しているが、経済的に町家を維持することの困難が増している。

①修理や改造の費用が割高であり、これを負担できない場合が増加しつつある。②隣接界限が高層化したり過疎化しているので住み続けられない。③居住の快適さや営業上の効率性を高めることを優先することが、町家への愛着を越える。④都心地価評価額が急上昇し、町家を維持したまま相続税を払えないので、売却または土地の

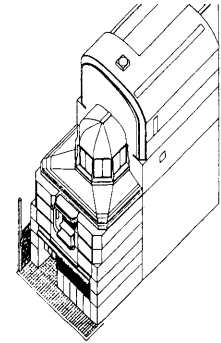
高度利用経営を図りたい。⑤その他の場合である。

(2) 継承する居住者・営業者主体が不安定的もしくは不在になる。

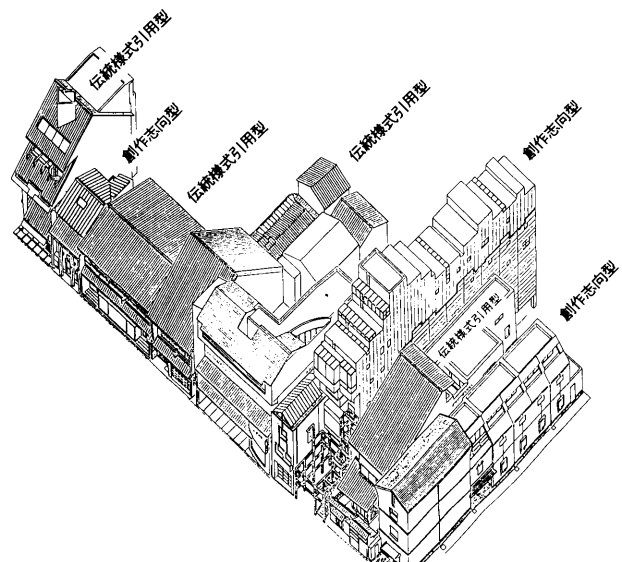
⑥現世代が高齢化しているが、次世代が当地に居住していない。⑦次世代が当地に居住する意志を持っているが、町家の建築様式に対して愛着がない。⑧以上の事情が複数重なっている場合である。



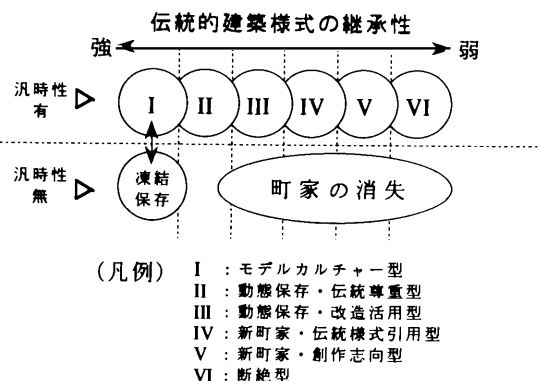
図一 2 新町家・伝統様式引用型の一例



図一 3 新町家・創作志向型の一例



図一 4 新町家・伝統様式引用型と新町家・創作志向型との混在による町並み（アイソメ・シミュレーション）



図一 5 京町家の保存と継承の基本類型

### 3. 都市計画技術と京町家

#### 3-1. 都市計画システムの弾力的運用

町家の保存・継承単位の設定は、個・群・町というように局地性を持ったものとなる。これに対応するためには、従来の画一的・平均値的な都市計画指定を越えた発想と技術が必要となる。また、都心商業地域であっても、幹線道路とスーパーブロックの内側（いわゆるアンコの部分の扱い）との関係を同等には扱うことができない。

#### 3-2. 保存指定のパターン

町家は単体であっても、その建築風格によって町並みに存在感を演出していることが分かったが、更に町家を核とする境界としてみるときに町並み保存に向けて、どのような連担性を想定できるかを考察する。

指定1：単体保存 町並み形成のランドマークとなり得るような風格のある立派な町家は、単体であってもそれだけで十分に存在感を持ち、コントラストのある境界を醸し出す。まず、伝統様式町家の徹底保存がその基本となろう。

指定2：連担保存 町家の近隣も低層秩序を維持し、伝統的町並みの雰囲気を持している境界で、状況としては、1軒以上の伝統的町家を徹底保存することに加えて隣接建築のデザイン誘導によって町家・町並みの保存地区とすることもできる。ここでは、集団的に京町家が保存されることによって、京町家を基調とした低層秩序が形成され、約1世紀前の京都の風情の再現するスポットとなり、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境界であり、観光資源としての効果も期待できる。

指定3：混合創作 外観の伝統を忠実に維持していなくても、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境界である。これらの中には、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、また一方で、町家の汎時性を踏まえれば、新しい創作も可能であり、そのような共時性を自由に表現できる境界である。

しかし、今回はあくまでも「本格町家」及び「準本格町家」を中心に形成された“京町家境界”だけを対象にしているが、「本格町家」及び「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ている境界を含むと、保存や誘導のための対象境界候補は更に増大する可能性がある。

### 4. 防火対策と木造文化の再生

#### 4-1. 防災の視点

京都で育ちみがかれた木の文化が失われようとしている。問題なのは、この木の文化の破壊が「防災」を1つの口実として進められていることである。「木造は火や地

震に弱い、だから非木造でなければ」というのである。この木造否定の防災論理は法律にも反映しており、防災地域制という構造制限の仕組みによって、木格子や野地板を使った木造が排除され、無粋なモルタルで防護された木造でなければ許容されないことになっている。

この木造を軽んじる風潮と法的縛りのために、建物の更新を契機として、悪貨が良貨を駆逐するように、ペンシルビルが建ち、モルタル塗りが増殖することになる。つまり、この「防災」の論理もしくは規制が、家屋の構造選択の自由を奪い、デザインの自由を奪うとともに、継承され洗練された固有の文化や景観を破壊しているのである。次の3つの視点を考えてみる。

##### (1) 素材と防災

建物の火災に関する安全性は、その構成する材質にも左右されるが、同時にその構成形式や防災技法にも左右されるということである。

##### (2) 文化と防災

防災とは、文化や生活を護り、景観や歴史を護るためのものである。京都において、幾度の戦火や災害と戦って、文化や町並みを護ってきた歴史を振り返ってみよう。防災から文化をみると、防災の知恵や技法が文化を育ててきた、という点が指摘できよう。町家の文化の香り高いデザインである、うだつ、虫籠窓、漆喰壁、瓦屋根、そのいずれもが防災と密接に関っていることはよく知られている。町家の延焼危険を低減するために編み出された工夫が、洗練されて文化として継承されてきたものである。災害を防止するための地域に根付いた知恵を災害文化と呼ぶことがあるが、まさしく京都の町家では災害文化が息づいている、ということができる。

##### (3) 技術と防災

町家の歴史をみると、新しい防災技術を古い伝統文化の中に取り込むことによって、より安全な居住空間を構築してきた綿綿とした流れがある。新しい技術や新しい素材を、洗練され歴史ある文化が取り込み同化してきた、とみることができる。この点からみると、新しい防災技術や新しい素材を否定しないという立場に立つことが必要である。

#### 4-2. 町家に要求される防火性能

「防災」の論理の是非を論じる際に、そもそもいかなる防火性能が町家（住宅一般）に要求されているのかを、根本に遡って考えてみる必要がある。それらの性能には、①出火防止性能、②避難安全性能、③延焼抑制性能、④構造安全性能、⑤消防活動性能、がある。

#### 4-3. 町家の防災性能確保の方向

それでは、町家及び町家地域の防火性能の向上を、いかなる道筋で考えればよいのだろうか。今までみてきた

ように、技術の進歩や環境の変化との関りの中で、またコミュニティや地域全体との関りの中で、その防火性能の向上を図ることが求められよう。すなわち、①町家の優れた特性を活かすこと、②伝統技法と新技術の統合を図ること、③集団としての安全性向上を目指すこと、である。

#### 4-4. 新しい規制と誘導の在り方

上記の集団としての性能向上に関して、町家を現代に活かすための法的なコントロールの在り方について、幾つかの方向性を示唆しておきたい。

##### (1) 構造不燃化からインフラストラクチャー防災へ (防火地域制の見直し)

建物の構造を規制する防火地域制が硬直的に適用されるために、町並みや木造文化が破壊されていることは既に述べた。この防火地域制の本家であるカナダとアメリカでは、それぞれ1953年、1979年にこの防火地域制を廃止している。カナダやアメリカで廃止されたのは、建築物における防火区画の発達により、地域制で安全制を担保する必要性がなくなったからである。日本においては、木造における防火区画がさほど普及していない事情もあることから、カナダやアメリカ並みに直ちに廃止するというわけにはいかないかも知れないが、先にみたように大火の危険性がなくなった今、それなりの見直しが必要と思われる。少なくとも都市の安全性を、防災インフラストラクチャー（以下、インフラという）や消防力の整備との関りでとらえ、その整備の状況に合わせて、単体の構造のコントロール内容を定めるなどの細やかさがあってよいと思う。

##### (2) 仕様規定から性能規定へ（性能評価法の導入）

問題はいわゆる防火構造などの仕様を一律に決めていることにある。隣家に延焼しない、都市大火にならない、人命の安全が確保される、といった要件を満足するのであれば、法規に規定された仕様以外にも様々な解決法が考えられる。外壁の仕様でいえば、ドレンチャーを併用すれば木地が露出したファサードでもよい、外壁面での内部との遮断区画が成立しておれば屋根裏垂木が露出してよい、といった対応が当然認められるべきである、つまり、要求される性能を満足するかどうかを評価する性能規定方式への転換を図ることにより、デザイン等の多様性や自由度を認める方向に進むべきと考える。

##### (3) 個別設計から総合設計へ（防災地区計画の推進）

個々の防災性能の弱点を集団で埋め合わせる手法として、地区計画や建築協定あるいは一団地設計などにより、周辺環境条件を担保することが考えられる。まちづくりとして、防災性の向上を図る道筋をたどることが要請されるのである。耐火造と木造が相互に支え合う関係、近隣で防災的な秩序を維持し合う関係、防災技法が文化と

して地域に根付く関係を、この集団設計あるいは総合設計の中で具体化することが望まれる。

#### 4-5. 安全な町家と街区形成のための方策

##### (1) 町家そのものの対策

###### ①内部延焼防止のシステム

住戸内延焼拡大を抑制する方法として、不燃材や耐火造を適所に配置することが推奨される。内部延焼拡大防止では、住宅用スプリンクラーの設置も推奨される。この住宅用スプリンクラーは水道管直結型なので、比較的簡便、かつ、安価に設置ができる。

###### ②隣家延焼防止のシステム

隣家あるいは向かい家への延焼を防止する方法として、第1に隣接住戸間に延焼防止のための防火隔壁（防火界壁）＝うだつ技法の活用を図ることが考えられる。第2には、水道管を活用したドレンチャーの設置が考えられる。屋根もしくは軒裏から水を流すことにより、延焼遅延を図るのである。

###### ③避難安全のシステム

裏木戸や軒庇を利用した2方向避難のシステムを確立すること、早期避難や相互救助のためのインテリジェント警報システムを装備すること、が考えられる。

##### (2) 町家街区の対策

###### ①延焼防止のシステム

耐火造・緑地・水面等の延焼抑止要素を効果的に連続的に配置することがまず求められる。主要幹線道路沿いに耐火建築を配置して延焼防止帯あるいは都市レベルでの防火区画とするといった対応などがその例である。背割りに裏庭を連続させ延焼防止機能を持たせることなども昔から行われているが、必ずしも遮断要素として緑地にこだわる必要はない。コンクリート壁、ウォーターカーテン、防火樹など様々なものが考えられよう。地域装備あるいは都市インフラとしての街路スプリンクラーシステム、屋外消火栓システムなどの装備により、初期消火能力あるいは延焼遮断能力のアップを図ることも考えられる。

更に家並みを統一すること、建築線を統一することも延焼防止には有効である。熱気流は、ビル風のように家並みの不統一な部分を突破口として延焼拡大をもたらすので、それを防ぐために家並みの統一（屋根高さの統一など）が必要とされるのである。

###### ②避難安全のシステム

避難安全では、各住戸からの2方向避難を街区全体としていかに保障するかが、課題となる。袋小路については、コンクリートで防護しそのセーフティアーチ化を図る、裏庭とリンクさせ、その避難ネットワーク化を図るなどの対応が、考えられる。屋根庇を活用した空中回廊避難システムも1案である。

## 5. 町並み創生基金を軸とした活動

### 5-1. スター都市・京都の育成と財源確保

#### (1) 特別措置法の要請（国の役割）

京都は世界的な歴史都市であり、人類の文化遺産としての役割をも担っている。このような性格が“京都市らしさ”の1つである限り、国家的支援策が制度化されることは至極当然である。社寺仏閣のみならず、都心部の本格町家とその町並みは“京都市らしさ”を担う存在ではあるが、これを保存することの責任を京都市民だけが負うことはできない。保存の特別措置法を制定し、本格町家の社会的地位の向上と財政的援助を保障しなければならない。ただし、これは本格町家の物理的保存のみを目的としたものでなければならない。

#### (2) 町並み税の導入（府・市・企業・市民の役割）

一方、本格町家の保存・継承による文化・経済面での波及効果（以下、町家効果という）については、京都府あるいは京都市といった地元自治体による独自の政策が必要不可欠である。

まず、本格町家の単体認定・群認定といった基準マニュアルを作成することが必要であろう。その上で、町家効果の直接的・間接的享受の度合、事業所と居住専用、所得水準の高低、などを考慮した“町並み税”を自治体独自に創設し、市民自らが応分の負担をする（ビッグポケット原理の導入）。町家・町並みに対する市民参加の権利と義務である。

### 5-2. 町並み創生基金の設立

国からの財源、自治体からの財源、企業や市民からの寄付などを管理し、町家・町並みの保存と継承のための物理的・経済的・文化的・社会的事業の総合的調整機関としての（仮称）町並み創生基金を設立する。

既に、英国のナショナルトラスト、シビックトラストのような活動は先進事例であり、その成果についても広く知れわたってはいるが、反面、非政治主義による一部の富裕層の活動にとどまっていることがその限界でもある。

町並み創生基金の活動は、国・自治体・企業・市民など、各界各層の参加によって運営されるべきであり、その内容も広範囲にわたる（図-6参照）。

この組織の機能は次のような項目にわたる。

#### (1) 主たる事業内容

- ①町家・町並みの状況把握、調査研究及び建築技術・不動産経営にわたる相談指導機能を果たす。また、京都の都市文化資産としての町家・町並みの価値を顕彰する。
- ②町家の維持・活用・創作を行っている人人及び関心を持つ人人によるトラスト会員の募集、各種イベント開催、会誌発行、信託基金の拡大等に尽力する。
- ③町家の修理、界限・通り形成のための改造・改築に要

する費用の一部援助。

④移転や譲渡を希望する主体から町家を賃貸もしくは買取し、新しい借り主や買い主を斡旋して、不動産の運用を行う。

⑤単体・界限・通り等の町並み整備地区の指定について協議し、地域建築文化財指定や建築協定・地区計画などの行政システムの適用や新たな条例化等を働き掛ける。これと連動させて、建築基準法や税制の特別運用についても働き掛ける。

⑥より積極的な方策として、小地区再開発方式の適用にも取り組む。保存対象を中心にして、町並み形成地区を指定して、隣接敷地、裏宅地を一体的に空中権移転を含む総合設計方式等で再開発し、新旧共存の町並みを整備する。そのような事業の経営企画と実現を支援する。

#### (2) リンケージ事業

##### ①公共賃貸住宅化

町家の公共賃貸住宅化の実現。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（例えば、正面は町家、内部は中庭のある共同住宅）。

実際に、京都市当局では、西陣地区の大黒町において町家を対象とした借り上げ公共賃貸住宅制度の適用を検討中である。民間の新しい京都型共同住宅もこの対象とできる。

##### ②企業のオフィスとしての利用

京都には、ほとんど公害を出さない軽薄短小型ハイテク産業が多い。町家をこのような企業のオフィスや工房として利用しつつ維持する方法が考えられる。

また、多業種にわたる京老舗を中心に町並みを整えて、伝統産業の宣伝・育成に寄与するとともに観光資源としても活用することも考えられる。これらは、すなわち、伝統、ハイテク、芸術とが結合した新たな工芸産業の創造に通じる。

##### ③モデルカルチャーとしての利用

伝統的様式に忠実な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つ人人に限定される。それ以外には、博物館や画廊など、公共的性格を持った財団等によって保存するしかないであろう。

##### ④専門職の育成（伝統産業関連業者、大工などの職人の養成）

元来、京都という都市は、高度な分業システムで支えられた中小自営業層の町でもある。伝統的京町家の保存・再生という行為は、専門家集団としての大工・工務店・造園職の育成は元より、町家の細部意匠を支える様々な工芸職人の育成を必要とする。すなわち、職人層が



うるおう市場の形成に通じる。また、施主と対応する建築家・デザイナー層においても、京町家の本質と継承原理を知ることが、新町家創作に資する条件となるだろう。

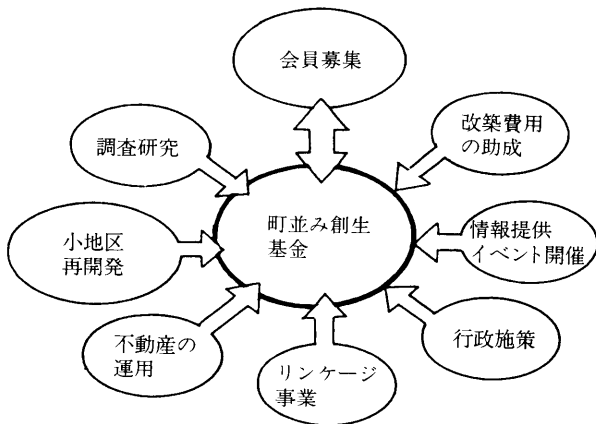
⑤市民活動への支援による新町家の育成

例えば、保存もしくは復元された京町家を、祇園祭に関する鉾町の拠点としての“ちょういえ”として利用し、鉾町内外の人人との交流の場とし、新たなコミュニティ形成を促すことができる。例えば、函谷鉾町<sup>かんこく</sup>という町内では、人口流出に起因するコミュニティの衰退の危機を逆手にとって、町内会を法人化し、より多くの企業及び市民層に働き掛け、祇園祭の積極的運営を行っている。このことは、単に、祭りという行事のみではなく、新たな職住コミュニティ活動の在り方を示唆している。

⑥より多くの参加を呼び掛ける

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、ポピュラーな在り方である。

この場合、利用者にとっては、使いやすさという点からすると、主として内部空間の改造が必要なが多いので、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。これは、先に明らかにした、町家の保存・継承類型のうちの、「動態保存・改造活用型」及び「新町家・伝統様式引用型」の組織化である。従って、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呼び掛けることによって、より多くの賛同が得られるものと考えられる。



図一六 町並み創生基金の事業

〈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	住生活研究所所員
〃	吉村謹之介	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	福山市立女子短期大学講師
〃	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
〃	時岡 晴美	香川大学助教授
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
〃	吉田 友彦	京都大学大学院修士課程
〃	竹田 陽介	京都大学大学院修士課程
〃	武藤 隆	京都大学大学院修士課程
〃	野久 敏数	京都大学大学院修士課程
〃	御厨 淳	京都大学大学院修士課程