研究 No. 0217

京町家居住者にたいする居住支援に関する研究
－居住不安に関する研究－

主査　河邊　聰[*1]
委員　平家直美[*2]、林茂[*3]，吉田光一[*4]，木村忠紀[*5]，堀榮二[*6]，遠藤康雄[*7]，志村公夫[*8]，
冨家裕久[*9]，内藤郁子[*10]，野村正樹[*11]，畑正一郎[*12]，大森靖子[*13]

京都の都心部には，平成12年の調査で３万戸の伝統町家があることが分かっていた。その後年々数は減少しているといわれる。町家では日々の生活が営まれ，その上で都市的・文化的価値の高さが語られる。(財) 京都市景観・まちづくりセンターは，京町家居住者からの様々な相談に応じる町家相談会「京町家なんでも相談」を平成１３年度に立ち上げた。本稿は，この相談会に寄せられた町家居住者からの相談内容をヒアリング形式で間接的に学習し，それを参考資料とした。資料から居住にかかわる不満・不安を抽出・分析し，問題点の把握と理解をした上で，今後居住不安解消の具体案を策定し，居住者への居住支援方策を提示したいと考える。このことから京町家の保全･継承の環境づくりに寄与したいと考えるものである。

キーワード：１)京町家，２)居住品質，３)居住不安，４)住情報

ACTIVE HOUSING SUPPORT FOR MACHIYA'S RESIDENTS
－Studies on Dwelling Anxieties－

Ch. Satoshi Kawabe
Men. Naomi Heike, Sigeru Hayashi, Kouichi Yoshida, Tadanori Kimura, Eiji Hori, Yasuo Endo,
Kimio Simura, Hirohisa Tomiie, Ikuko Naito, Masaki Nomura, Seiichiro Hata, and Yasuko Oomori

Discussed in the following paper is the method of understanding what people are dissatisfied with in their MACHIYA houses in Kyoto. Many MACHIYA residents are anxious about their houses. They want to renew or rebuild. We organized a group that consisted of specialists, such as architects, builders, carpenters and real-estate businessmen. We are discussing the kind of problems the habitants have and developing good advices for them. The problems are grouped into two categories: (1) MACHIYA owner's problems and (2) non-owner's problems for those who want to own or rent a MACHIYA in the near future.

１．はじめに

京都の都心部には，３万戸の伝統町家がある(平成 12 年度調査)。京町家と呼ばれるものである。現存する京町家の建設時期は多様で，江戸時代にまで遡るものも少なくない。多くは後年の改築･改造を経て現代に継承され，そこでの生活は連続している。町家の内側では人々の日々の生活が各々に営まれ，その上で，町家の外側ではそれらの総体として都市的・文化的価値の高さが語られている。都市的・文化的価値は継承されるべきものとされ，その継承されるべき都市的・文化的価値と，そこに住まう人ほかの各々が日々営なむ日常生活上の価値との不適合を，多くの人々が感じているのも現実である。この不適合は居住者に居住不満を意識させる。ただ古いということから来る不満感も一般的にある。

居住者は何かの機会に，今の住まいのままで良いのだろうかという不安を抱くことになる。そもそも住宅は経年によって変化する。モノとしての素材自体が経年変化する。材質の劣化は徐々にではあれ総ての個所で起こっている。加えて人の人生は，加齢とともに変化する。家族構成の変化もライフステージのある時期には必然である。その双方の変化が居住不満，居住不安を引き起こす根底にある。建物に対してどのような不満･不安があり，建物との対応において，どうそれを解消するかの方法の策定を研究は目指している。

主題の研究が始まってから本稿執筆まで５年弱が経過した。この間京町家をめぐる環境は大きく変化した。この変化の中で，従来の考え方が変わった面もあるし，不明確であったものが確定した面もある。本稿の主内容は，(財)景観･まちづくりセンターが平成 13 年度にスタートさせた京町家を対象とした相談事業の中から，町家が維

[*1] 神戸女子大学教授，[*2] 京都市，[*3] 平和土地所長，[*4] 株・フラットエージェンシー代表，[*5] 株・木村工務店代表，[*6] 堀工務店所長，
[*7] 建築事務所ニュープラン所長，[*8] 志村建築設計事務所所長，[*9] 冨家建築設計事務所所長，[*10] アトリエむべ所長，
[*11] 有・ローバー都市建築事務所所長，[*12] Sho 建築アトリエ所長，[*13] 立命館大学乾研究室

持・継承されない困難事情を主に取り上げたものである。大きく見ればここ５年間の状況の変化は，この困難解消のための５年間であったともいえる。とはいえ現時点ですべての困難が解消できたとはいえない。研究は継続されるべきものである。

相談内容はヒアリングによって間接的に得たものを使っている。＜＞はそれを示す。

２．町家にかかわる人々

相談者として来訪した町家関係者とはどのような人であるのかについて整理した。町家相談内容の登場人物の主たる人は町家居住者である。町家居住者は，町家に対する不満・不安を実感・実体験している人である。居住者は町家の所有者である場合もあれば，借家人である場合もあり，また，借地人である場合もある。

２.１家と人との関係

先ず，町家を所有している人と所有していないけれども，何らかの形で町家とのかかわりを持ちたいと考えている人とが居る，ということから考えを始めよう。

所有している人には，何かしら所有しているものが存在するわけだし，それがどんな土地に建つどんな建物かで相談内容は違ってくる。所有していない人についてはどうであろうか。この場合①所有したいのか，②借りたいのかで内容は大きく変わる。いまは所有する町家はないけれども，買いたいとか借りたいとかの思いを持っている人も居る。いずれの場合も，物件を探すことから始まる。その一方に持っているものを手放したいと考えている人がいる。売却したいと考える人と買いたいという人とがめぐり合う必要がある。

２.２居住者像

居住者像では，家族３人，２世帯，高齢夫婦のみ， 高齢者の一人暮らしなどが主なキーワードとなった。一世帯居住では部屋数が少なくてよいことになり，一世帯居住であって大勢で住んでいるという例は，現代にはほとんどなさそうである。＜大叔母が60年間ひとり暮らしをしてきた＞＜高齢夫婦２人暮らし＞＜高齢女性一人暮らし。息子は東京、娘は茨城にいる＞として，高齢化社会の中で，特に高齢者のみが住まう例は多い。その一方で＜高齢の母と娘が居住＞＜両親が住んでいる京町家への同居＞＜両親と子供二人の二世帯同居・二世帯住宅＞など兄弟で住むとか，二世代で住んでいるという事例もある。「何人で」「誰と住むか」という情報は暮らしぶりを知る手がかりとなる。そして，それは居住不安・居住不満の内容と直接関わっている場合が多い。２世帯以上が住む場合には，スペースが足りないという問題が発生する可能性は高い。逆に高齢者の一人暮らしとか，高齢の母と娘が居住している場合などには，高齢者対応住宅への改修が必要となる。今後の暮らしと現在の町家のつくりとの不適合である。

ところで，高齢者対応を含めて町家の「改修」ということに適確な対応を行うためには，相談者がどのような権利を持っているのか，さらには現在の資産・収支の状況はどのようなものかなど，立ち入ったことを知る必要がでてくる。そのなかには相談を受ける側が知っておいたほうがよいこと，知らなければ適切なアドバイスが出来ないことが多々ある。しかしその多くが居住者のプライバシーに関わる情報であることを，相談する側も相談される側も十分に認識する必要がある。でなければ相談が終わった後，なんとなく話を聞きだされたような気がして，かえって別の不安を抱く相談者もいると思える。

２.３居住者ではないが、かかわりのある人々

町家にかかわる人を広く整理した。前項で実際に住む居住者については理解できたから，それ以外の人についてまとめておきたい。

2.3.1「他所に住む親類」

この場合先ず「他所に住む親類」がいる。実際にそこに住む人ではないけれども，例えば相続者の一人としてかかわってくる人である。他所に住む娘・息子，兄弟などである。＜娘さん２人，姉は転勤族，妹（共稼ぎ公務員）親名義で新築した家（近所）に居住＞＜老夫婦の老後にと建てた家に妹家族が住んでいる。妹夫婦はﾏﾝｼｮﾝ購入も考えている＞＜65 歳の夫の夫婦と娘３人暮らし，息子は独立して別に住む＞＜姉(共同所有者の一人)は東京在住＞＜娘婿は町家に興味がありそうだが関東に住む＞などの項目に関係する人々である。

この場合，将来の相続人が決まっていない場合とか，他所に住んでいることとかで起こる問題がある。息子・娘が他所に住み，町家居住を引き継ぐ意思のない場合，現在の居住者の加齢にともない維持管理が難しくなると，今後どうしようかという問題になる。また現在あるいは過去に起こった相続で，他所に共同所有者である兄弟等がおり，町家の利用方法について利害が一致しなかった場合，その調整が問題となる。さらに近い将来相続が予想され，居住者以外にも相続権をもつ人がおり，資産の分配を検討しなければならなくなることもある。

これらの「他所に住む親類」との関係で起こる問題は，居住者の「住み続けたい」という意思とは関わりなく発生し，「住み続けること」が解決策になるとは保障されない。共同所有等の問題は，多くの町家を現在「空き家」状態にしている要因であり，まちづくりとっての課題でもある。

２.３.２近所の人

興味ある「町家に関わる人」の例として「近所の人」を挙げておきたい。＜近所の人が大叔母の面倒をよく見てくれた＞。60年間女性が一人暮らしをしてきた状況に対し「近所の人がよく面倒を見てくれた」という近所の人の存在は、居住継続にとって重要である。京町家の都

市的・文化的価値を考える場合，「近所の人」から連想される「まち」の生活と「町家」の個人的生活を切り離すことは出来ない。しかし今回の整理で「人」として浮かび上がった「まち」はこれ一件であった。つまり相談という行為を通じて挙がってくる人々とは，基本的に何らかの利権が絡む関係者のみであるといえる。近隣のコミュニティーの中で町家居住が語られる場合が多い中，相談事業ではこの点を拾いあげることは出来ない。

町家相談で浮かび上がる近隣関係は，人のみで捕らえられるものではない。例えば敷地境界での建物の腐食，連棟の改修の問題，表通りの騒音などの問題は，町家自体が「まち」と深く関わっていることから生ずるものである。これらは，一般的に建物を活用しようとした場合検討される「立地条件」とは異なる次元で地域と関連するものであり，独自の解決策が必要とされ，今後の研究課題としたい。

2.4 居住者・所有者の町家に対する思い

居住者は，ではどのような思いを町家に対してもっているのだろうか。

2.4.1 町家に対する漠然とした気持ち

相談者には町家を「残したい」という気持ちが強くある。＜ともかく残したい一心＞＜自分が生きている間は壊したくない＞＜何らかの形で残っていると嬉しい＞という言葉で表現される。手放す場合も今のままの姿が残って欲しいという気持ちがある。町家を保持・維持し続けたい願望である。また＜潰すのはもったいない＞＜京町家がなくなるのはもったいない＞，もったいないという評価を下している。そういう気持ちは，自分達には＜愛着がある＞からだともいう。＜親からもらった家なので＞＜仏壇があり出来れば住みたい＞＜育った家という想い出＞＜育った家を潰したくない＞という人の思いはなかなか消えない。親への愛着、先祖代々という思い，育ったところということへの愛着である。この思いが町家を潰さない・残したい思いを支えているといえる。その上で町家の暮らしと雰囲気を心地よいものと思っている。この居住者からの実体験に基づく開陳には重みがある。＜町家での暮らしを楽しもうという気持ちがある＞＜町家の暮らしは充分分かっている＞。町家の暮らしとは，特別なものであるという意識であるし，町家でしか得られないものの存在を知っている人である。＜宿泊者に町家の雰囲気に触れてもらいたい＞と京都以外の人にもよさを教えてあげたいというほどの思い入れもある。

2.4.2 将来に対する思い

将来とは，主に相続・後継者のことである。＜中庭から奥は，姉の所有，将来的に所有権がどうなるか不安がある＞と，従前のように代々受け継がれるもの，ということではなくなっている世相の中で，相続者を特定したいという希望も強くある。＜息子に住ませたい＞＜現在娘一人の3人暮らしで(将来)娘さんが住む予定＞。誰に譲るかである。この町家でどんな暮らし方がしたいのかが問われている。＜住みかたを考える＞＜どういう生活をしたいか具体的なイメージをお持ち＞＜どのように住んでいくか＞。将来に対する不安もある。＜(現在は) 叔母と2人暮らしで将来は一人になってここで住み続けられるか不安＞＜改装，改修して家自体 20 年－30 年本当にもつか不安＞。長く住みたいがいろいろな面から，その希望がかなわないことを想定しながら住むことになる。将来への不安の原因の一つである。

2.5 町家を所有するということについて

町家の所有の把握においては，まず「いつ所有したか」「どのように所有したか」「いくつ所有しているのか」「何を所有しているのか (土地・建物)」「所有者は何人か (共同所有)」が問題として挙げられる。このなかで所有者が居住不安に結びつく特有の問題は，「共同所有」についてである。

2.5.1 所有時期と方法

＜明治時代の建築を移築，約 40 年前に購入＞＜昭和 28 年両親が購入＞＜4,5 年前(平成 8 年ごろ)に所有することになった＞＜平成 8 年に購入＞＜土地家屋を 4 月 (H13 年)相続＞などと説明される。購入と相続である。

2.5.2 所有数と所有形態

＜現在 2 棟使っている＞＜隣地の妹夫婦が住む家と併せて 3 件の町家が有る＞＜所有の京町家＞＜借地建物所有＞＜借地の土地と 3 軒所有＞など複数の所有も多くある。

2.5.3 共同所有

共同所有という事例も多くある。相続権者に公平に渡される結果，共同の所有形態になるものが多い。ほとんどが相続による発生であると思える。ここに現代における資産相続の姿が見える。このことはまた，大きな住宅は分割されることを意味している。大きな町家消滅の流れのひとつである。＜両親から姉妹で相続(共同所有)＞＜姉妹で共同所有＞＜相続人 4 名＞＜相続者は父の兄弟で高齢＞などである。

(1) 共同所有によるトラブル

＜自分(妹，共同所有者の一人)が住むと(姉，共同所有者の一人)に相談したら賃料を払えといわれた＞＜妹(共同所有者の一人)には子供はなく，姉(共同所有者の一人)の子供に相続の遺言を書くといっても姉は納得しない＞＜住んで姉(共同所有者の一人)に干渉されるのはいや(ご主人とも)＞＜相続後見ると何も残っていない＞＜次の相続が起こる＞＜次の相続の際，さらに話がまとめにくくなる＞などが問題となっている。

(2) 共同所有によるトラブル解決への模索

＜相手分を買い取って単独所有にする＞＜姉(共同所有者の一人)から持分を買い取って自由に改装して住ん

でみたい＞＜少しでも兄弟に（遺産を）渡してやりたい＞。お金に変えてしまおうという考えは実現性が高い。しかしそのつど一軒の町家はなくなっている。

2.5.4 法律上の所有

＜登記済み＞，逆に登記が済んでいない事例も多くある。相続の手続きが未了なのである。

2.5.5 相続

自由に使いたいと思っても相続人がもう一人いれば勝手なことが出来ないから，両方が手出しできないという閉塞状態が出来てしまう。相続方法を検討して＜存続に何か良い方法がないか＞＜所有者４名が運用して，収益を分配する方法＞＜売却して(共同所有者に)お金を分ける＞＜親族の方が購入し収益を考える方法ある＞＜現在の住居を他の相続人に引渡す＞などの意見が出される。

３．相談対象となった町家

どのような建物に関する相談なのかという点では，例えば次のようである。＜前面道路が狭い＞という敷地の状況を含めての立地。＜屋根からの雨漏り＞＜床下で水漏れ＞など，明らかに修理が必要なもの。＜いた間（ま）と畳の間（ま）との間に段差がある＞バリアフリーにかかわるもの。＜トイレに行くのに狭く通りにくい＞など使い勝手が悪い間取りにかかわるもの。＜土壁に隙間が出来ていて光や風が入る＞＜カビが生えてきている＞など，建物としての性能が劣化しているというもの，之は今までにないことが起こってきていることに気が付いて相談に出向いたというものである。維持保存の努力はしているのだが手入れがうまく行かないというのもある，＜柿渋を過去に塗ったが効果がいまひとつ＞，しかし自助努力を実行しているという報告でもある。このことは建物維持にとって大切なことである。その他＜天井にネズミが入った＞＜本宅横の倉庫撤去，白蟻がついているので本宅のためにも必要＞＜隣地境界で雨水等の湿気，腐食の問題＞＜床下が白くなっている＞など，多くの問題が相談に持ち込まれている。それは生活の中で，住いの傷みに気付いた人が多いということである。＜水道のメーターの示す水量が急に多くなった＞ことに気付いた人は，具体的には何が起こっているか本人は分からなくとも，専門家に重要な情報を提供したことになる。保全のために住み手に期待する重要な点を，これらは含んでいる。

３.１建築された時期

どんな土地，建物を相続したのかによって「不安」内容は様々である。＜建築時期＞については＜建築時期不明＞＜明治初期の建築＞＜明治初期建築＞＜蔵は明治の建築＞＜大正期建築＞＜大正３年築＞＜大正期５－７年建築＞＜大正８年建築＞＜昭和初期の建築＞＜昭和３年ごろの建築＞＜昭和 6 年築＞＜昭和 6 年建築、築約 70 年＞＜昭和 10 年建築の表屋＞＜友禅工場は戦前築＞など建築の時期がほぼ特定されているものと，＜築 150-160 年＞＜築８８年を経過，築７０年以上＞＜築７０－８０年＞＜築６５年－７０年＞＜築 60 年以上？(詳しくは不明)＞など，どのくらい古いものであるかを示す築後年数を示すものとである。言い方は違っても，ほぼ７０年を経過した建物に関する相談が多いように思える。それは昭和５年－１０年の建築である。この時期の建築に何か特別な事情があるかどうかについては，さらに多くの事例と併せて調べる必要があると考えている。

３.２住棟形式

＜戸建ての持家＞＜戸建て＞＜独立一戸建て＞＜戸建て持家，居住町家＞＜中２階の２戸一連棟＞＜２戸連棟（柱共有）２戸一長屋＞＜母屋＞＜通り庭，火袋そのまま＞＜店の間（ま）は土間＞＜庭がある＞＜敷地内に中庭，中庭に松の古木，物置がある＞＜西側に蔵と倉庫＞＜坪庭，離れ，通り庭＞＜離れ＞など住棟形式を含めて町家の全体像が様々に語られる。住棟形式に関しては，例えば‹4 戸一の長屋の借家所有＞者からの相談がある。隣との関係が難しい事例である。それは＜詳しくは現場を見ないと分からない＞し，＜現地調査＞をしないと分からないのだけれども，形式に関することは専門知識であることからどうしていいのか，どう考えるのか分からないとして相談に持ち込まれる。問題解決が複雑で難しいものの一つは，連棟形式での一戸にかかわるものである。＜３戸一連棟の真ん中，両隣建替え＞などは複雑である。

３.３構法

構法についても，＜在来構法＞＜町家の構法＞＜丈夫なつくりの町家＞など，相談者の表現はさまざまである。木柄が大きく重厚な作りになっているところに注目する人は多い。＜柱が細く壁が少ない＞という相談に対して，委員の一人は，木材の値段が上ると大工技術に頼って，細い材を使いながら耐久性を創出してきた，と説明する。現状成立の事情は分かっても，不安解消にはなっていないと思えるが，相談事業の難しさの一つである。

３.４階数、間取り

階数は，＜中２階＞＜天井の低い２階建て＞＜総２階＞＜木造２階工場＞となる。町家一般の姿のうち平屋がないのは規模が小さいからか，相談の対象に今回はなっていない。間取りに関わることでは，＜部屋は上下で 10 室ほど＞＜間取り（１階：6 和・2 和・3 和，２階：6 和・6 和・3 和）＞などがある。

３.５間口・奥行き・広さ

間口・奥行きは，＜間口３間半･奥行７間＞＜間口４間＞がある。相談者は必ずしも敷地形状を申し出るというのではない。たまたま得られた情報である。不安をもたらす対象ではないものといえる。広さについては，次のようにでてくる。＜約 20 坪＞＜約 25 坪＞＜敷地面積 42

坪＞＜京町家45坪＞＜貸家は約40坪＞＜自宅は50坪強＞＜延べ50坪以上＞＜敷地60坪弱＞＜敷地約70坪＞＜友禅工場75坪＞＜約80坪＞＜（建坪）約80坪＞＜土地約120坪＞。これらの場合あくまでも相談に持ち込まれた町家の広さということであって，京都市内の町家の全体像には関係しない。

3.6 立地

どこの場所に，どういう環境に建っているかの問題である。＜角地＞＜私道に接する＞＜前道が袋小路＞という敷地の状況が示される場合もあれば，＜東山区本町通に面す＞＜二条城近くという立地＞＜中京区夷川通り面す＞＜中京区＞という位置の説明だけの場合もある。＜(用途を変更するには)立地が良い＞＜表通りの人通りはいまひとつ，テナントの業種を考える必要があるが，需要はある＞＜人通りが少なく一般商店には向かない＞，単体としての問題よりも，都市的な集団的な状況を含めて問題となる事項も含まれる。具体的に相隣関係の問題が含まれる立地説明も多い。＜南側に4階建てのマンションが建った＞，之は隣が建て替わることによって自分の住まいに影響があるのではないかという不安と不満である。

3.7 過去の利用用途・活用

引き継いだ町家が過去にはどのような使われ方をしていたかである。＜表の店の間（ま）を今年まで貸していた＞＜短期で1階の店部分と通り庭の部分を貸したことがある＞＜昭和 47 年まで友禅工場＞＜戦時中空き家にしていた＞＜昔は商売をしていた＞＜元は米屋＞＜昭和48年頃まで10人くらいが住んでいた＞。いまは空き家だが以前は，あるいは建った当初は，という説明である。これも建物維持にとって重要な情報である。

3.8 これまでの改修、修繕など

過去の修理記録である。＜瓦を2年前に差し替えた＞＜昭和40年代に台所を改装＞＜平成3－5水廻り(台所，WC，浴室）改装＞＜離れ昭和50年ごろ改築＞＜3階建てを2階建てに変更＞＜昭和8年改装＞＜50年前に一度改装している＞＜これまで瓦の差し替えなどの程度の修繕，大きな修繕はしていない＞＜ほとんどそのままの状態をとどめている＞。家には様々に手が入っている。今後の建物維持にとって，このことは大切である。建物修理の履歴記録は，もっと普及させるべきものと考える。

3.9 相続対象の建物を表現するその他の言葉

＜島原の置屋＞＜文化的な香のする置屋のつくりや間取り等よく出来ていると思う＞＜お茶屋＞＜数寄屋＞＜歴史ある建物＞＜競売になるような事情の建物＞＜ゆったりとした町家＞＜2階に調度品や骨董品が豊か＞＜財務省所有の土地の払い下げ＞＜総檜造り＞＜京町家はそんなもん(町家は揺れる)やと，周りのお年寄りなどに言われた＞＜前道の街並みと景観に沿う造り＞。これらの言葉は，総合すると京町家の全体の雰囲気を表している。

4．町家の現在の利用状況

4.1 専用住宅

＜現在住まいの家＞＜現在居住の京町家＞など，町家が住宅として使われていることは当たり前といえばそれまでだが，本来，町家は商・住併用住宅であったことを思い起こせば，今は専用住宅が多くなってきているといえる。

4.2 住宅・業務併用

住むことに加えて，業務スペースを含んでいる職住併用住宅も多くある。＜母屋(中2階)の1階は事務所と住居，2階と離れは物置に使っている＞。既存建物内の空間利用の姿を示している。＜商家＞＜実家は旅館業，職住一致の旅館経営＞というのもある。

4.3 業務専用

現在は工場として使用されているというのも，元来は住宅を含む併用住宅であったものが，住まいを外に移すことで，作業場のみの利用となっているものと思われる。＜工場は板塀で囲われ1階に友禅の型紙，敷板置き場及び商品庫と事務所＞＜奥の間で西陣の織職＞＜京町家は粗品の卸を扱う商店事務所に使用＞＜隣(平屋)はガレージに使っている＞。＜賃貸に供することは考えていない＞＜自分が他のところに住んで活用するということは考えない＞，貸さないで自分で活用するというのもここに入れておこう。

4.4 空き家

現在空き家である町家は多い。＜現状のまま共同所有，空き家状態を継続＞＜6年間空き家のまま，月1回空気の入替に行く＞。空き家のままになっている理由の一つは，借家法の影響で，いったん人に家を貸すとなかなか返してもらえないという意識が残っていることによると思われる。近年定期借地借家法が整備されて，期間を限っての貸借方式が可能になったことで，様子は変わっているという。空き家が活用される状況が整ってきたといえる。

（1）一部を使用していない

＜2階はほとんど使っておらず＞，大きな家の一部の部屋しか使っていない状況である。家族数と家の広さとの関係を説いた居住水準というものには，まったく関係してこない世界である。

（2）空き借家

＜借家が空いた＞＜賃借人が退去した，借家が空いた＞＜知人に月5万円ぐらいで家の建替え時の仮住居として短期間貸している＞。借家として活用しようにも，借手が見つからず活用できていないことも多い。登録制度を導入して，貸し借り双方の希望をつき合わせて，お見合い成立という方法も普及してきているが，この点の解決に結びつく。

5. 収益物件としての町家

居住している町家の一部を他人に貸すというのもあるが，ここでの主要内容は町家を収益物件として考えるというものについてである。「有効に活用する」ことは，重要なテーマであると思えるので項目を立てて検討した。＜収益物件と考えている＞，町家からどのような収益が上がるのだろうか。活用できるものがいま手元にある状態を前提としている。これを自分で使うか，他人に貸すかの方法は二つであろうが，他人に委ねる方法として売却するというのもここに入れておきたい。＜町家のまま活用＞＜活用及び修繕を考えている＞＜何か利用できないか＞＜利用方法を検討したい＞という相談である。所有物を有効に活用しようとするとき，このまま使えるのか，修理・改修の必要があるのかを考えさせられることになる。所有していることで「不安」が発生する。

5.1 活用に関して

＜賃料収益を自宅修繕費に使いたい＞＜自分たちはマンションに替わり借家として貸す，家賃分ぐらいのマンションで生活するのはどうか＞。収支バランスをとって，町家を残せないかの方策が議論される。具体的な活用例を知りたい，という相談も多い。＜どのような利用の仕方が効果的か＞＜マンションを借りるか，買って移り住んだとき町家利用のかねあいでのメリット・デメリットは何か＞＜有効利用方法を聞きたい＞＜活用方法を知りたい＞。活用を決心して＜半年ぐらいで利用の仕方を決めたい＞＜今すぐにでも始めたい＞と時間の余裕はなさそうである。

（1）賃貸物件としての町家活用

他人に貸すのである。＜将来とも自家用の予定はない＞＜賃貸物件として活用希望＞＜活用案として複数の住戸(家主の負担が大きい割には収益が低い)＞＜自宅と貸家とも賃貸を希望＞＜娘夫婦が住む家に移り住むと将来は現在の住まいを賃貸にする＞＜将来貸家とする＞＜将来変更して，貸家やグループで住むようにする＞。賃貸物件として活用するとして，その物件をめぐっての借手と貸し手との関係は複雑である。賃貸借契約の内容に関わるものがこれである。この場合，どう使ってほしいかの条件をつける場合と，自由に改造・改築をしても良いとする場合とがある。人に貸す場合どういう状態のものを貸すか，すなわち貸すのに有利となることは何か，が問題となる。＜家主側で改修＞して，借りる側はなんら手を入れる必要がないというものなのか，＜借家人負担で改修＞すべき部分があるのか，の違いである。＜貸すとなると構造上の問題をクリアする必要がある＞＜貸主の責任として構造上安全な状態を提供＞から，＜建物の根幹にかかわる部分の補修費用は家主負担＞＜生活にかかわる部分の補修費用は家主負担＞など，家主側の責任範囲がどこにあるかを知っておきたいという思いが出てくる。この場合，＜水道や屋根の修繕について申し入れがあった＞時，資金の手立てが出来ない家主も多いから，現実はうやむやになることもある。問題先送りである。一方借りる側からは，住むに当って自由に改修改装をしたいという希望が出る場合もある。現状のままで借りて修理費を全部借り手が負担するものである。どちらになるかは＜賃貸契約書＞に記録される。

（2）自ら居住し一部を賃貸という併用住宅として活用

規模の大きな町家では，自分たちだけでは広すぎるから，一部を貸したい，どんな方法が良いかの相談がある。＜自宅と商店併設希望＞＜改修し，店舗兼用住宅，用途を簡易宿泊所として検討＞，必要とする居住スペースを確保した上で，一部を収益にまわすものである。職住併用形式だが，職と住の利用者が異なるというものである。

要は近代的な機能上で必要とする広さではなく，居住者数と家の広さが合っていない現実事例なのである。その合っていない家をどう住むかの問題提起である。＜和室 10 帖と 6 帖は居住用に使いたい＞＜1 階土間部分 17 坪と 2 階の 1 部 8 坪が賃貸スペースに利用できる＞＜自分の住居スペースをのみ残して，あとを貸したい＞＜本人が住みながら半分を人に貸したりグループで住んだりする案ある＞＜表通りのミセ部分，通り庭，2 階は貸せる＞など，町家の空間の一部に利用価値を探すことは重要である。

（3）用途変更をしたい

町家を住宅以外の用途に変更しようとするものである。町家を広く活用しようとすると用途変更の手続きが必要となる場合がある。今の建物の「用途」を他のものに変更できないかの相談である。例えば＜母屋の裏に学生アパート＞が在るのだが，＜外国人向けのゲストハウス（B&B、民宿）にしたい＞と考えている例。その場合の＜ゲストハウスの問題点は＞何かという相談である。そこには多くのことが関連してくる。まず法律，＜建築基準法(以下，建基法）で規制される部分＞があって＜用途変更不可能＞となる場合がある。そうなると＜建基法に触れないような改修＞であることが必要である。この場合も，＜営業許可が必要，保健所への申請が必要＞である。＜営業方針＞とか，＜集客力＞をどう高めるかという，建築計画上の検討事項も問題となる。立地という点で，＜位置的に外国人対応宿泊施設は可能＞と判断がつけば実行に移される。最終的には，＜消防法的な安全確保の設備は必要＞だし，＜営業して行くのに最低限の設備を整える(シャワーブース・トイレ拡張など）＞必要はある，となる。＜既存部分を 4 室の民宿と喫茶店に改修したい＞＜事業向け・営業用に改修＞＜借家人の使用目的によって工事内容が変わってくる＞＜民宿も旅館業法の対象＞＜民宿の開業は保健所が窓口＞＜消防設備士に依頼し，必要消火器を備える＞＜消防署への問い合わせ＞＜喫茶店の開

業は保健所が窓口，問い合わせはそちら＞＜デイサービス＞＜活用案としてデイサービスセンター＞＜簡易宿泊所＞＜立地を活かして朝食つきの民宿をしたい，昼間は喫茶店を考えている＞。用途変更が実現するには，複数の機関からの許可が必要である。

5.2 所有者の借家人へのイメージ

活用するにも貸す相手のことが気になるのが一般である。どんな人なのか，どんな企業なのかは，どんな業種がどんな用途で使うのかと併せて気になることである。その前に＜借りてくれる人はいるか＞の不安があり，＜貸すのであれば借り手はある＞と知らされた上での，借りてくれる人への思いである。

5.2.1 借りて欲しい人

＜良い人に使って欲しい＞＜町家保存に理解ある方に貸したい＞＜借り手の業種選定や賃貸スペース等の条件は，貸し主側が提示して募集＞＜事業向けの方が収益は上る＞＜賃料を高く設定するなら店舗やデイサービス等の事業向けに貸すのがよい，証金も高く設定できる＞＜ソフト関連(設計者，ソフト開発者，会計士など)の施設として貸す＞＜物騒なので医者に貸した，診療所に利用＞，収益が上がることと併せて，町家保存・継承に理解ある相手というのが，こういう形で出てくる。

5.2.2 賃貸におけるトラブル

京都の町家は何事についても歴史が古いから，貸し借りについての契約書が交わされていない場合も多い。家主側から幾つもの不満とそのことへの対策の問い合わせが相談会に持ち込まれている。＜水道工事を勝手にされた，工事費２０万円の内の幾らかを出せといっている＞＜見積書，契約書，工事の方法の説明なしで改修工事を始めた＞が，この場合の＜修繕負担の処理方法＞はどうなるか等である。＜家主の承諾のない補修を家主は支払う必要はない＞との答えを得たとしても，相談者は簡単には処理できないだろうと思える。いずれにせよ契約書が存在しないとき貸している町家を，借り手が勝手に都合の良いように改修する場合は問題が発生する。＜退去してもらうことも考えている＞となると裁判になるケースである。＜退去時のトラブルを防ぐよう取り決めておくこと＞＜使用方法や賃貸期間中のトラブルで信頼関係は崩れていた＞＜立退き係争，貸家は不法の占拠者がいる，係争中＞＜面積などの問題で，賃料などに賃貸借が成り立ちにくい問題が発生しそう＞となれば難しい。

5.2.3 家賃

＜どのくらいの改修すれば，いくらの賃料が取れるか＞＜改修費の回収＞をするにはどうしたらよいのかは，家主の大きな関心事である。 相談に持ち込まれている「賃料」の事例には次のものがある。＜土地４０坪，月８万１千円で貸している＞＜現行の賃料４．６万円，改修後の賃料８万円前後＞＜賃料の値上げ２年毎に２千円程度＞。過去の家賃事例には，＜賃料月７万円，昭和 47 年から平成8年まで他者に賃貸(月 15 万円)＞＜賃料は，場所がら雑貨店などに15-20 万円前後＞＜月 19 万円の条件だった＞というのがある。具体的にいくらぐらいで貸したいのか数字が示されることもある。＜現状で８万円の入居希望あったが安い＞＜貸して月々の入りがあってもわずかでは駄目＞＜賃料は固定資産税，火災保険が払えるくらいの金額(年６０万円位)＞＜貸す場合の相場についてアドバイス＞，目論見はいろいろであるし、素人には分からない、不動産業の専門分野である。

5.2.4 契約

「契約」については，古くからの借家で内容がはっきりしていないものが多く存在する。＜戦前から貸している＞＜現借家人の先代に貸した＞＜借家の契約がどうなっているか分からない＞など，不明確なものは多い。世代が代わってもそのまま次の世代が借り続けることも多くある。＜高齢者の女性が住んでいるが，その息子が引き継ぐことになりそうで不安，対処方法はないか＞などである。この場合，＜借家について借主と新契約をする＞のが望ましいのだが，＜借家人(高齢の女性)，その息子，所有者とは仲が悪い＞など現実にはスムースにことが運ばないのも通例である。＜感情的に問題が残った＞とき，＜人間関係に及ぶなら弁護士に相談＞となるのだが，＜耐震改修後再入居，再契約＞など，＜家主側も新しい状況を作り出して，一時立退き＞の後，＜定期借家制度での契約更新＞という＜期間貸し＞に切り替えるのも方法と，相談者は答えている。

（1）賃貸における改修費の分担

＜内装はテナント負担で，家賃をいくらにするか検討する＞＜自分で改修費用を出して借りる人がわりといる＞＜改修費は賃貸人負担の方法もある＞＜改修費の負担割合と金額は家賃に連動する＞＜必ずしも所有者が全面改装する必要は無い＞＜賃貸部の修繕費はある程度出資＞＜部分，費用負担は借り手と相談＞など，借り手が費用を出して改修する場合も多くある。

（2）定期借地権制度の利用

＜定借物件として適当なもの＞＜定期借家制度＞＜立地条件から定期借地権として貸すのが良い＞＜事業用定期借家契約で 10 年の契約をすれば必ず 10 年後には戻る＞＜定期借地制度＞＜定期借家制度による京町家の保存・再生事例ある＞。前項と併せて，期限付きの借家に借り手が改修費用を負担するという契約である。

5.3 売却

＜売却＞＜売却しかない＞。結論としての売却である。

5.3.1 売却したい人

＜町家を保存再生できる方への売却＞＜存続してくれる誰かいないか＞＜売却するとしても既存の建物のままで継承希望＞。この場合も相手を選ぶ気持ちが働く。

5.3.2その他売却について

＜売却の場合，不動産事業者に相談＞＜買取の価格や方法が問題＞＜売却の手続きの代理＞＜売主の工務店が改装して引き渡した＞＜売主(工務店)は不動産売買を業としていたと思われる＞＜登記の名義と売主(工務店)が違っていた＞＜買受のとき，姉の希望を先ず聞いて一般価とすり合わせるのがよい＞など複雑なことが多い。

5.4建替え

＜建替えの際にも（いまのよさを）取り入れようと思う＞＜建替え予算 3000 万円ぐらいと考えている＞＜同じお金を出して壊して新しくしてしまうのではなく，改修して住むよう勧めた＞＜４メートル幅の南北道路と南側に３メートルの露路。南側の露地幅３メートルなので，新築すると５０ｃｍセットバック必要＞。建て替えとなると現行法規に従うことになるから，建物規模が制限されることが多くある。

6. 改修

改修に関しては，重大な問題が含まれると考える。それは居住者，所有者などの発注者にとって，改修が，修理修繕を含めて，見えない部分を含んでいる，ということである。一般の人から改修の希望が提示されたとする。専門家から技術者へその意向は伝達される。専門家の一人の設計者は，希望を計画内容に置き換え，その上で図面化し，技術者の一人である大工さんに渡す。その結果として出来上がったものが発注者に渡される。この一連の流れの中の多くの部分が発注者には分からないのである。新築と大きく違う点でもある。

長い年月の間に，材は変形し，木組みに不都合が生じている場合がある。使用されている材の性能が劣化している場合である。そこには新たな手入れが必要である。新築にはない材の劣化は，改修時の主として技術者の判断を要求する。壁や床をめくってみないと分からない，という世界である。計画・設計者が発注者の希望を完璧な図面・計画書に作ったとしても，現場の工事が始まって，調べてみたら柱が使えないことが分かったということもよくある。新築では材の性能は保証されている。改修の場合はこれがない。古材の強度は現場を見ないと分からないから，大工さんが見立てることになる。発注者はこの点を専門家に任せざるを得ないと思っている人がほとんどであろう。それなら発注者は，希望したものが最終的に手に入ればよいと考えることになるし，専門家はその責任を肝に銘じるべきことと認識すべきである。修理・修繕は工事箇所が新しくなるということから，性能の向上は保障されている。この点で見えなくとも不安はない。本論文が相談者からのヒアリングを基にしているという点から，改修に関しては，改修希望という改修にかかわる相談者の意識に重点を置いてまとめている。

6.1改修の目的

＜修繕して住み続ける＞ことを含めて，自分が使用するための改修の目的は，ほぼ次の３点に集約分類できる。

（1）居心地を良くしたい

＜天井，壁，床の撤去改修＞も，＜全面を壊してガレージ，２階にベランダ＞を付けるというのも，内部意匠に関係することだが，＜建物の基礎で水平レベルをとる＞という構造上の修理の結果，居心地が確保できたというのもある。人の気持ちにかかわることは，様々な事象の結果が絡んでいる。

安全性を高めたいという希望は，すべての住宅にある。＜強風で揺れる＞＜家が傾いているかもしれない＞＜傾いているのが目視できる＞＜現在，南に倒れている＞＜２階が少し下がっている＞＜床下の柱が浮いていた＞＜戸が閉まりにくい＞＜畳がブヨブヨする，動く＞＜自動洗濯機が動く(床が弱い？）＞，これらのことが気になったときの対応は二つに分かれる。壊れているのなら修繕だし，従来に比べて強度を増したいと考えれば，「補強」をしなければならない。＜２階床の補修＞＜壁の増設＞＜耐震性が一番気になる＞など＜耐震補強＞への関心が高い。傷んだ「材の取替」は，＜構造材の最低限の取替＞＜主要構造部分の取替＞が起こると重大である。具体的には＜土台，柱，梁の取替＞であり，＜部分的に鉄骨補強＞＜鉄骨での補強＞が必要となる場合も起こり得る。伝統構法によって建てられた町家と新しい在来工法とでは基礎の仕様のほか，建物全体の組み方が基本的に違っている。＜ベタ基礎で足を固める＞のが良いのか，＜固定しない＞方がいいのかの意見は分かれる。＜鉄骨は基礎の施工に問題＞＜基礎の補修＞＜表の沈下補強，沈下が激しい＞など，建物の基礎にかかわる技術は専門家でないと分からない分野である。専門家でないと分からないものに＜連棟の中屋で両隣解体され耐久力は弱っている＞というものもある。 分からない分，＜お金がかかる方向への誘導＞されているのではないかと，新たな不安を抱くことになるし，＜借金までして再生する方が良いか＞の思いも出てくる。＜３社からの耐震補強の方法＞を提示させ検討した，という相談内容もあった。

（2）世間体に合わせたい

「こんな町家に住んでいて恥ずかしい」と言った人がいる。町家は新築から５０年以上経ったものがほとんどだから，「古い」のが総てである。＜とても汚い状態＞とも言う。これに対しての「恥ずかしい気持ち」の表明である。古くなれば新しいものに変えてきた日本人の生活観から言っているのであろうか。古くなったのに新しく成しえない自らを嘆いて「恥ずかしい」と言っているのであろうか。古くなったから，これを機会に以前とは違った別のものにしようというのではなく，以前と同じものを作り直そうとする思いに，これは近いと考える。時を経て古くなると良さが出てくるものも確かにある。経

年した時間が総てそこに残っていると考えて，「時の集積」といわれる評価に，これは関係すると思える。そのことは分かっていても「恥ずかしい」という思いはなお残っている。これらのことは多分に「世間の目」を気にしながらの発言と思える。かつて京都の中心部では，世間の目を重大なものとして気遣ったと聞く。現代においてもこのことを受け継いでいる人は多い。

（3）老朽化している

改修というより修繕である。修繕は悪いところを直すこと，改修は修繕を含めて，造りかえる部分が含まれる言葉と理解している。手入れという美しさの保持への努力もある。＜老朽化が進んでいる＞＜老朽化してきたので，何とかしたいと考えている＞などと表現される。

6.2 改修方針

改修に際しての思いである。＜表面的に美しくすること望まない＞。美しさに代えて何を求めるかである。

（1）町家として残す・復元する

＜(以前の)改装部分はそのまま使いたい＞＜部分的に直す＞＜現状の姿のまま修繕＞＜改修時には町家としての特徴を残すこと大切＞と表明される。＜根本的な改修より外観にウエイトをおいた改修をした＞＜玄関を町家のイメージを残しつつ改修したい＞＜看板建築に改変しているものを元の状態に戻したい＞。町家としての外観を残しておきたいとかさらには復元しようという思いである。

（2）近代的な快適さを実現する

＜快適な生活を可能とする改修(公団居住と比較して)＞，町家での，あるいは歴史的建造物での快適性とは何かは，複雑で難しい問題である。新築のそれと比較して二者択一的に評価される場合も多い。

（3）不足している空間を確保する

＜2 階増築の案を相談＞＜台所・食堂が狭いので何とかしたい。店の間（ま）へ拡張するか，通りの方へのばすか考えている＞＜店部分３畳ほどを増やして食堂を広げる。この場合，新たに間仕切りあるいは建具が必要だが可能性は有る＞＜一部を増改築して子供部屋にしたい＞。希望は具体的である。

（4）高齢化に対応する

＜元気なうちに改修したい＞＜老後まで生活する家として改修＞＜老後の生活も考慮した住いに改修したい＞＜段差をなくして車椅子で行き来できるようにしたい＞＜床をバリアフリーにして母親が住みやすくしたい＞＜両親の部屋をバリアフリーにしたい＞，日常の経験からの希望である。

6.3 改修の可・不可

いろいろと改修したい理由はあるのだが，実際にやるとなるとどうだろうか，出来るのだろうか，費用のことも考えねばならないが，という不安が出てくるのが現実である。＜改修は可能か＞＜改修を考えている＞＜町家を改修したい＞＜本宅を改修したい＞＜基本的な改修のうち，修復は充分可能＞＜改修は十分可能＞＜建物は必ず直る＞＜屋内を快適にすること可能(床暖房など）＞＜構造的には改装可能＞などが検討される。ここが一般人と専門家との出会いの始まりである。

6.3.1 改修に際しての注意

改修に際して注意が必要なのは，「建築基準法」との関係である。＜建築基準法上での改装＞＜申請は可能，基準法適合を指導される可能性ある＞と＜確認（申請）を必要としない改修＞とがあるという点である。いままで住んできた中では，建築基準法の存在すら知らなくても良かったという場合が多い。しかし，同じ家に住み続けたい，少しでも家を良くしたい，長持ちさせたいと願うとき，建築基準法が登場する。手を入れるとたんに法律が登場するのである。あなたがいま住んでいる家は，実は法律に違反しています，と通告される。場合によっては改修のための融資が受けられないこともある。小さいとか大きいとかは一般人にも理解できるかもしれない。＜(民宿の)部屋数４と小さいので規制は受けにくい＞＜消防法では防火対象物から規模(小さい)で除外される＞とか，逆に＜100 ㎡以上の特殊建築物（へ用途変更すること）は基準法のクリア困難で無理＞＜3 階増築の実現性が難しい＞となる。また改修を検討する時間は、＜一年以上(前から）改修希望＞，改修は計画的に実行するものと読める。

6.3.2 法律のことは分かりませんという立場

建築基準法との関連で，「既存不適格」を決断できる一般人はどのくらい居るであろうか。既存不適格のまま改修するのか，改修に際して不適格を改めるのか，大きな選択が必要である。多くは，法律に順じる建物にするにはどうしたらよいかを考えるであろう。法律違反といわれたときの不安は大きいからである。何とかせねばならないと考えるのが普通である。しかし専門家に相談すると，「このままやりましょう」となる場合も多い。法律違反のまま据え置くという手段のアドバイスである。このアドバイスは一般人には理解が難しい。今後誰かが何かをいってくるかもしれないという不安を持ち続けるであろう。この「既存不適格」が改修工事の重要なキーワードとなっているのが現実である。建築基準法に合わせるか，不適格継続かの判断は複雑である。＜確認の必要でない改修の方法として主要構造部を変えないこと＞は大切である。

6.4 改修の際の重要なこと

改修して本当に良くなるのだろうか，＜改修で直るか＞という不安は工事が終わるまでなくならないであろう。改修は新築以上に最終のものの姿が見えない，従って工事業者に委ねる部分が多い。ここにリフォーム詐欺が起

こる原因がある。しかもかかる費用は並みの買い物以上となれば，不安と心配は一層である。改修に際して，一般人がもっとも大切にすべきことは，だから信頼できる専門家を選ぶことであると考える。見えないところを任せるに足る人物を探すこと，このことはしかし，いくらお金を掛けてもできないかもしれない。しかし一般の人が自分の不安を解消するためには，この努力をするしかない。改修ということに関して特にこの点を強調しておきたい。

7．まとめ

相談内容を次ページに一覧(図４－１)で示した。項目の相互が関連し合っている様子を示している。相互関係は複雑である。この図は，本文で文章形式によって記述された内容の総てを，一枚のシートに収めようと考えて作成した。表から何かが読み取れるとすれば，意外な関連性，というものかと思う。自分の関心のあるキーワードを図の中に見つけたら，矢印に従って順に，あるいは逆にでも，辿っていって関連する項目に進んでいけば，自らの関心事がどの関連項目を持っているのかが分かるはずである。思わぬところに，自分の悩みの解決ヒントが見つかるかもしれないと思う。

ヒントだけでなく，これらの相談内容に対して対策が必要である。不安，不満解消の対応策の提示が必要である。本文の関係するところに出来るだけ記入したが，今後研究すべき課題も多くあると思える。例えば，建物部位別経年別修理計画の策定である。今後 100 年一つの建物を維持するのに，どのような手入れ，修繕が必要であり，そのための費用はどの程度なのかの，一般向けマニュアルはぜひとも整える必要がある。この種の研究は過去に多くが手掛けられている。それは主として家政学の分野でであった。しかし現代社会に対応するものは未整備である。

木造技術に関する技術の組織化も必要であり，各方面で努力がなされている。木造住宅の維持継承のために必要な事項の整理と，住み続ける居住者が安心・安全の実感がもてるような支援体制の確立が必要であると考えている。今後も継続して，今回の研究組織で意見交換を重ね，研究を継続したいと考えている。

＜参考文献＞1)全国重文民家の集い編著，重文民家と生きる，学芸出版，2003。2)木村忠紀外，京町家再生に取り組む，住む７号，pp153－59，2003。3) 文部省，木の学校づくり：その構想からメンテナンスまで，丸善，平成 13。4) 京町家再生プラン－くらし・空間・まち－，平成 12，京都市。

＜研究協力者＞

有吉雅子　京都工芸繊維大学大学院修了，工学修士

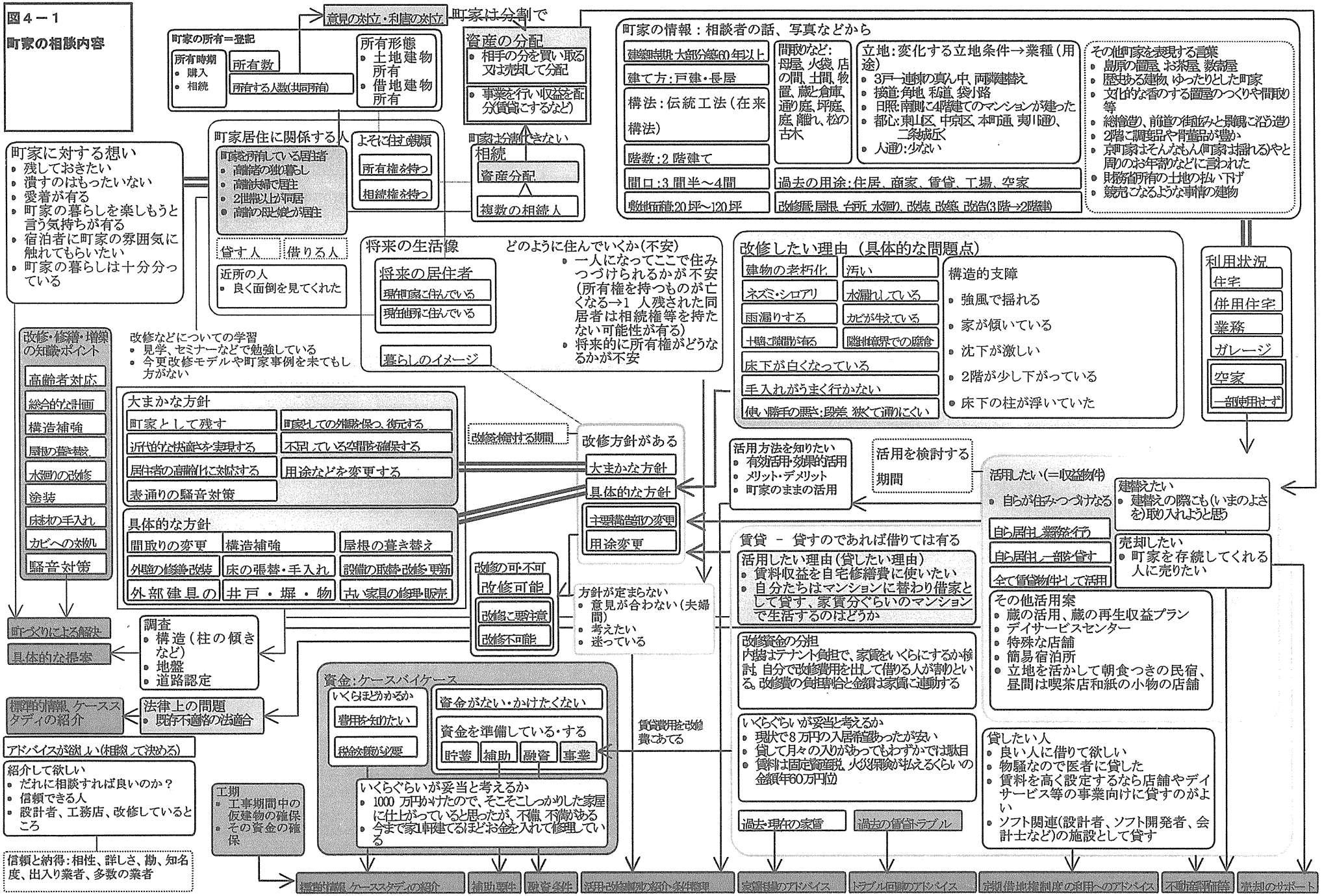
町家の情報：相談者の話、写真などから
建築時期：大部分築60年以上
建て方：戸建・長屋
構法：伝統工法（在来構法）
階数：2 階建て
間口：3 間半～4間
敷地面積：20 坪～120 坪
間取りなど：母屋、火袋、店の間、土間、物置、蔵と倉庫、通り庭、坪庭、庭、離れ、松の古木
立地：変化する立地条件→業種（用途）
3戸一連棟の真ん中、両隣建替え
接道：角地、私道、袋小路
日照：南側に4階建てのマンションが建った
都心：東山区、中京区、本町通、夷川通り、二条城近く
人通り：少ない
過去の用途：住居、商家、賃貸、工場、空家
改修歴：屋根、台所、水廻り、改装、改築、改造（3階→2階建）
その他町家を表現する言葉
島原の置屋、お茶屋、数寄屋
歴史ある建物、ゆったりとした町家
文化的な香のする置屋のつくりや間取り等
紋様造り、前道の街並みと景観に沿う造り
2階に調度品や骨董品が豊か
京町家はそんなもん（町家は揺れる）やと周りのお年寄りなどに言われた
財務省所有の土地の払い下げ
競売になるような事情の建物
利用状況
住宅
併用住宅
業務
ガレージ
空家
一部使用せず
改修したい理由（具体的な問題点）
建物の老朽化
汚い
ネズミ・シロアリ
水漏れしている
雨漏りする
カビが生えている
土壁に隙間が有る
隣地境界での廃棄
床下が白くなっている
手入れがうまく行かない
使い勝手の悪さ：段差、狭くて通りにくい
構造的支障
強風で揺れる
家が傾いている
沈下が激しい
2階が少し下がっている
床下の柱が浮いていた
町家の所有＝登記
所有時期
購入
相続
所有数
所有する人数（共同所有）
所有形態
土地建物所有
借地建物所有
意見の対立・利害の対立
町家は分割で
資産の分配
相手の分を買い取る又は売却して分配
事業を行い収益を配分（賃貸にするなど）
町家は分割できない
相続
資産分配
複数の相続人
町家居住に関係する人
町家を所有している居住者
高齢者の独り暮らし
高齢夫婦で居住
2世帯以上が同居
高齢の母と娘が居住
よそに住む親類
所有権を持つ
相続権を持つ
貸す人
借りる人
近所の人
良く面倒を見てくれた
町家に対する想い
残しておきたい
潰すのはもったいない
愛着が有る
町家の暮らしを楽しもうと言う気持ちが有る
宿泊者に町家の雰囲気に触れてもらいたい
町家の暮らしは十分分っている
将来の生活像
将来の居住者
現在町家に住んでいる
現在他所に住んでいる
暮らしのイメージ
どのように住んでいくか（不安）
一人になってここで住みつづけられるかが不安（所有権を持つものが亡くなる→1 人残された同居者は相続権等を持たない可能性が有る）
将来的に所有権がどうなるかが不安
改修・修繕・増築の知識・ポイント
高齢者対応
総合的な計画
構造補強
屋根の葺き替え
水廻りの改修
塗装
床板の手入れ
カビへの対処
騒音対策
改修などについての学習
見学、セミナーなどで勉強している
今更改修モデルや町家事例を未てもし方がない
大まかな方針
町家として残す
町家としての外観を保つ、復元する
近代的な快適さを実現する
不足している空間を確保する
居住者の高齢化に対応する
用途などを変更する
表通りの騒音対策
具体的な方針
間取りの変更
構造補強
屋根の葺き替え
外壁の修繕・改装
床の張替・手入れ
設備の取替・改修・更新
外部建具の
井戸・塀・物
古い家具の修理・販売
改修・検討する期間
改修方針がある
大まかな方針
具体的な方針
主要構造部の変更
用途変更
活用方法を知りたい
有効活用・効果的活用
メリット・デメリット
町家のままの活用
活用を検討する期間
活用したい（＝収益物件）
自らが住みつづけなる
自ら居住し、業務を行う
自ら居住し、一部を貸す
全て賃貸物件として活用
建替えたい
建替えの際にも（いまのよさを）取り入れようと思う
売却したい
町家を存続してくれる人に売りたい
賃貸 － 貸すのであれば借りては有る
活用したい理由（貸したい理由）
賃料収益を自宅修繕費に使いたい
自分たちはマンションに替わり借家として貸す、家賃分ぐらいのマンションで生活するのはどうか
その他活用案
蔵の活用、蔵の再生収益プラン
デイサービスセンター
特殊な店舗
簡易宿泊所
立地を活かして朝食つきの民宿、昼間は喫茶店和紙の小物の店舗
改修資金の分担
内装はテナント負担で、家賃をいくらにするか検討。自分で改修費用を出して借りる人が割りといる。改修費の負担割合と金額は家賃に連動する
いくらぐらいが妥当と考えるか
現状で8 万円の入居希望あったが安い
貸して月々の入りがあってもわずかでは駄目
賃料は固定資産税、火災保険が払えるくらいの金額（年60万円位）
過去・現在の家賃
過去の賃貸トラブル
貸したい人
良い人に借りて欲しい
物騒なので医者に貸した
賃料を高く設定するなら店舗やデイサービス等の事業向けに貸すのがよい
ソフト関連（設計者、ソフト開発者、会計士など）の施設として貸す
改修可・不可
改修可能
改修に要注意
改修不可能
方針が定まらない
意見が合わない（夫婦間）
考えたい
迷っている
賃貸費用を改修費にあてる
町づくりによる解決
具体的な提案
調査
構造（柱の傾きなど）
地盤
道路認定
標準的情報、ケーススタディの紹介
法律上の問題
既存不適格の法適合
資金：ケースバイケース
いくらほどかかるか
費用を知りたい
税金知識が必要
資金がない・かけたくない
資金を準備している・する
貯蓄
補助
融資
事業
いくらぐらいが妥当と考えるか
1000 万円かけたので、そこそこしっかりした家屋に仕上がっていると思ったが、不備、不満がある
今まで家1軒建てるほどお金を入れて修理している
工期
工事期間中の仮建物の確保
その資金の確保
アドバイスが欲しい（相談して決める）
紹介して欲しい
だれに相談すれば良いのか？
信頼できる人
設計者、工務店、改修しているところ
信頼と納得：相性、詳しさ、勘、知名度、出入り業者、多数の業者
標準的情報、ケーススタディの紹介
補助要件
融資条件
活用・改修事例の紹介・条件整理
家賃相場のアドバイス
トラブル回避のアドバイス
定期借地権制度の利用へのアドバイス
不動産評価
売却のサポート

図４－１
町家の相談内容