



【講演】1
京町家再生の現代的意義——NPO法人京町家再生研究会の活動実績の検証
大谷 孝彦



【講演】2
景観保全と防災の両立をめざしたまちづくり——祇園町南側地区の取り組み
上林 研二

第27回 住総研シンポジウム

住まい・まちづくりの京都モデル

会場 京都大学百周年時計台記念館国際交流ホール



二〇〇七年七月二一日に開催



パネルディスカッション

司会

高田 光雄



【講演】3
地域密着型住宅・不動産ビジネスの展開から見る京都のストック活用の展望
——都市居住推進研究会の活動の事例から
大島 祥子

テーマ趣旨

京都の住まいやまちは、貴重な過去の歴史テキストであるだけではない。長きにわたって都心居住文化を蓄積してきた京都で展開されている住まい・まちづくり活動のいくつかは、今日各地で問題となっている住まい・まちづくりの現代的課題にいち早く対応した先進事例としての意義があり、ストック型社会としてのこれからの住まい・まちづくりを先導するモデルとしても位置づけられるのである。歴史都市京都で繰り広げられてきた、住まい・まちづくりの主要なモデルを抽出・検討してみたい。

(財)住宅総合研究財団 研究運営委員会委員長

高田光雄

〈目次〉

シンポジウムのテーマ趣旨……1

はじめに

高田 光雄……4

〔講演〕――1

京町家再生の現代的意義――NPO法人京町家再生研究会の活動実績の検証……7
大谷 孝彦

〔講演〕――2

景観保全と防災の両立をめざしたまちづくり――祇園町南側地区の取り組み……16
上林 研二

〔講演〕――3

地域密着型住宅・不動産ビジネスの展開から見る京都のストック活用の展望……24
――都市居住推進研究会の活動の事例から

大島 祥子

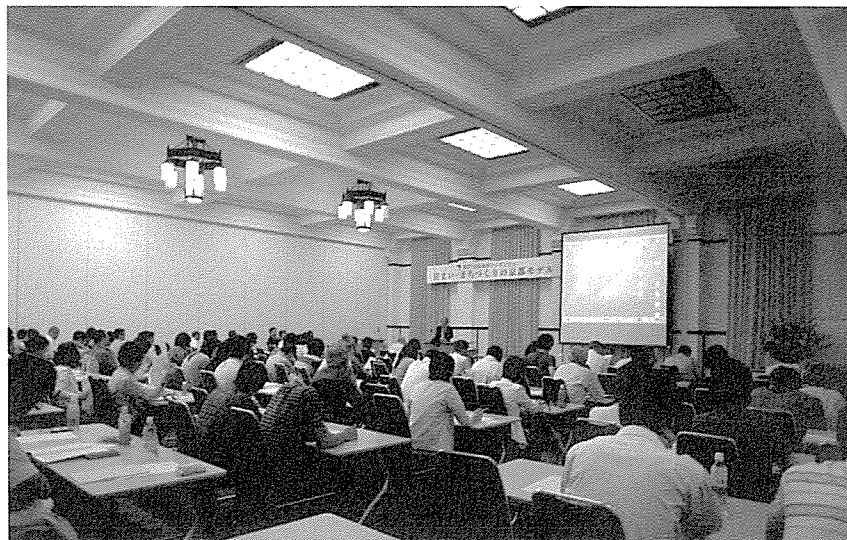
パネルディスカッション……32

司会Ⅱ 高田 光雄 パネリストⅡ 大谷 孝彦／上林 研二／大島 祥子

見学会抄録……40

各講演は、このシンポジウムのために書き下ろされた論文をテキストにしています。

シンポジウム参加者には事前に配布しましたが、これら論文をご覧になりたい方は、財団へお問い合わせください。
二〇〇八年三月に刊行予定の『住宅総合研究財団 研究論文集No.34』にも収録いたします。



講演——1

大谷 孝彦／おたに・たかひこ

武庫川女子大学教授

NPO京町家再生研究会理事長

一九六六年、京都大学工学部建築学科卒業。一九六八年、同大学院工学研究科建築学専攻修士課程修了。㈱建築研究協会職員を経て、一九七〇年、㈱設計事務所ゲンプラン入社、二〇〇五年、武庫川女子大学教授就任、現在に至る。一級建築士。

主な著書・論文に、

『現代に生きる町家』（『建築と社会』Vol78、No5、一九九七年）、「京都都心部の町家再生」（『建築雑誌』No145、二〇〇〇年）、「京町家に関わる伝統的木造建築技術1〜3」（『建築雑誌』No146、147、148、二〇〇一年）、「京町家の再生について」（『造景』No35、二〇〇二年）、「町家の再生による都市景観づくり」（『環境技術』Vol33、No8、二〇〇四年）、「市民活動のネットワーク」（『まちづくり』No3、二〇〇四年）などがある。

主な作品に、

「大覚寺信徒会館」、「樹徳会上ヶ原病院」、「特別養護老人ホーム塔南の園」などがある。

講演——2

上林 研一／かんばやし・けんじ

㈱地域生活空間研究所所長

一九六八年、中部大学工学部建築学科卒業。一九七一年、名古屋工業大学大学院工学研究科建築学専攻修士課程修了。

㈱地域計画建築研究所を経て、一九七五年、㈱地域生活空間研究所代表に就任、現在に至る。この間、京都学園大学法学部非常勤講師、京都造形芸術大学環境デザイン学部非常勤講師、京都精華大学環境デザイン学部非常勤講師を兼任する。

博士（京大工学）、技術士（建設部門／都市および地方計画）、一級建築士、環境計量士。

主な著書・論文に、

『京都市市街地景観制度の見直しに関する基本計画』（京都市都市計画局、一九九四年）、「サンアントニオ水都物語」（共訳、都市文化社、一九九〇年）、「路地型共同住宅の改善と継承的再開発に関する研究」（学位論文、一九九七年）、「まちづくりの科学」（共著、鹿島出版会、一九九九年）、「路地からのまちづくり」（共著、学芸出版社、二〇〇六年）などがある。

主な作品に、

「京都市立桂阪小学校」、「京都市立大枝中学校」、「京都市営広沢団地」、「玉屋・山三小路団地」（一九九九年、住宅金融公庫関西支店優良団地賞）、「山和小路団地」（二〇〇四年、京都景観・まちづくり賞建築物部門優秀賞）、「川勝法衣店」などがある。

講演——3

大島 祥子／おおしま・さちこ

スーク創生事務所代表

都市居住推進研究会事務局

一九九三年、京都府立大学生活科学部住居学科卒業。一九九五年、同大学院生活科学研究科住環境科学専攻修士課程修了。

㈱計画工房を経て、一九九八年、㈱京都市景観・まちづくりセンター プロジェクト・ディレクター、二〇〇三年、スーク創生事務所代表。都市居住推進研究会事務局を務める。

技術士（建設部門／都市および地方計画）、一級建築士。

主な著書・論文に

『ロールプレイングゲームによる住民合意形成プロセスの理解』（共著、『公共建築』No166、二〇〇〇年）、「京・まちづくり史」（共著、昭和堂、二〇〇三年）、「京都・三条通から、ネットワーク型組織によるまちづくり活動」（季刊『まちづくり』No5、二〇〇四年）などがある。

司会

高田 光雄／たかだ・みつお

京都大学大学院工学研究科教授

一九七五年、京都大学工学部建築学科卒業。一九七九年、同大学院工学研究科博士課程中退。京都大学工学部建築学科助手、助教を経て、二〇〇三年、京都大学大学院工学研究科都市環境工学専攻教授に就任、現在に至る。

この間、奈良女子大学大学院家政学研究科住環境学専攻非常勤講師、放送大学客員助教授、筑波大学大学院芸術学研究科非常勤講師、滋賀大学教育学部非常勤講師などを兼任。

博士（京大工学）、一級建築士。

主な著書・論文に、

『都市住宅供給システムの再編に関する計画論的研究』（学位論文、一九九一年）、「京の町家考」（共著、京都新聞社、一九九五年）、「町家型集合住宅」（共著、学芸出版社、一九九九年）、「職住共存の都心再生」（共著、学芸出版社、二〇〇二年）、「京都の都市景観の再生」（共著、日本建築学会、二〇〇二年）、「日本における集合住宅計画の変遷」（編著、放送大学教育振興会、一九九八年）、「少子高齢時代の都市住宅学」（編著、ミネルヴァ書房、二〇〇二年）、「NEXT21—その設計スピリッツと居住実験—一〇年の全貌」（編著、エクスナレッジ、二〇〇五年）、「積層集合住宅の計画手法に関する研究」（編著、住宅総合研究財団・丸善、一九九九年）、「個人をベースとしたハウジングに対応した住宅計画に関する研究」（『住宅総合研究財団研究年報』No27、二〇〇一年）などがある。

主な作品に、

「大阪府住宅供給公社泉北桃山台B団地」、「大阪府住宅供給公社千里亥の子倉A団地（エステ南千里）」、「大阪府住宅供給公社東大阪吉田2団地」（次世代住宅・ふれつくすコート吉田）、「大阪ガス実験集合住宅NEXT21」などがある。

はじめに 高田 光雄

私たちは京都のすまい・まちづくりの問題をこれまで何度も議論してきましたが、その話を東京でしますと、しばしば「特殊京都の問題」という指摘を受けました。実際、町家の問題、古い住宅がたくさんあること、袋小路等の細街路の問題、伝統木構法の問題、住宅と伝統産業との関係、文化財との関係。こういった問題は、いずれもきわめて特殊な問題に見えます。

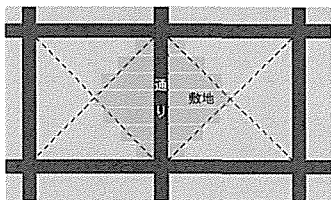
これらを京都の問題として京都のやり方で解いていくのは一つの考え方ではありますが、もっと広い視点から見ることによって、より発展的に展開できるのではないかとという考えに基づく試みが、近年行なわれるようになってきました。

例えば、三年前、「景観法」という法律ができました。これは、京都で行なわれてきた景観行政、さまざまな条例が踏み台になってきた法律だといわれ、「これは京都モデルだ」という言い方がされています。そういうふうを考えますと、前述のような問題を京都の中だけで考えるのではなく、もっといろいろな立場、いろいろな地域の方に参加していただいて議論するとともに、京都からも情報発信をすることによって、それぞれの地域で起こっている現在の問題、あるいは将来の問題を、これまでとは違った観点から解いていくことができるかもしれない。これが、「すまい・まちづくりの京都モデル」というタイトルの趣旨です。

きょうの参加者名簿を見ますと、京都以外、とりわけ首都圏からたくさんの方々に来ていただいているようです。そこで、いまの京都の現状を、趣旨説明を兼ねてごく簡単に紹介しようと思います。

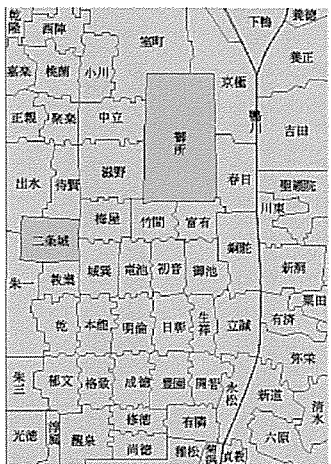
図一 両側町とは

通りを挟んで両側の家がワンセットになって、コミュニティの最小単位をつくる。



図二 元学区

京都市では、明治2年に小学校をつくったときの学区割り、現在もコミュニティの単位になっている。



町家のある京都の都心部では、「両側町」といって、通りを挟んで両側の家がワンセットになって、コミュニティの最小単位をつくっています(図一)。

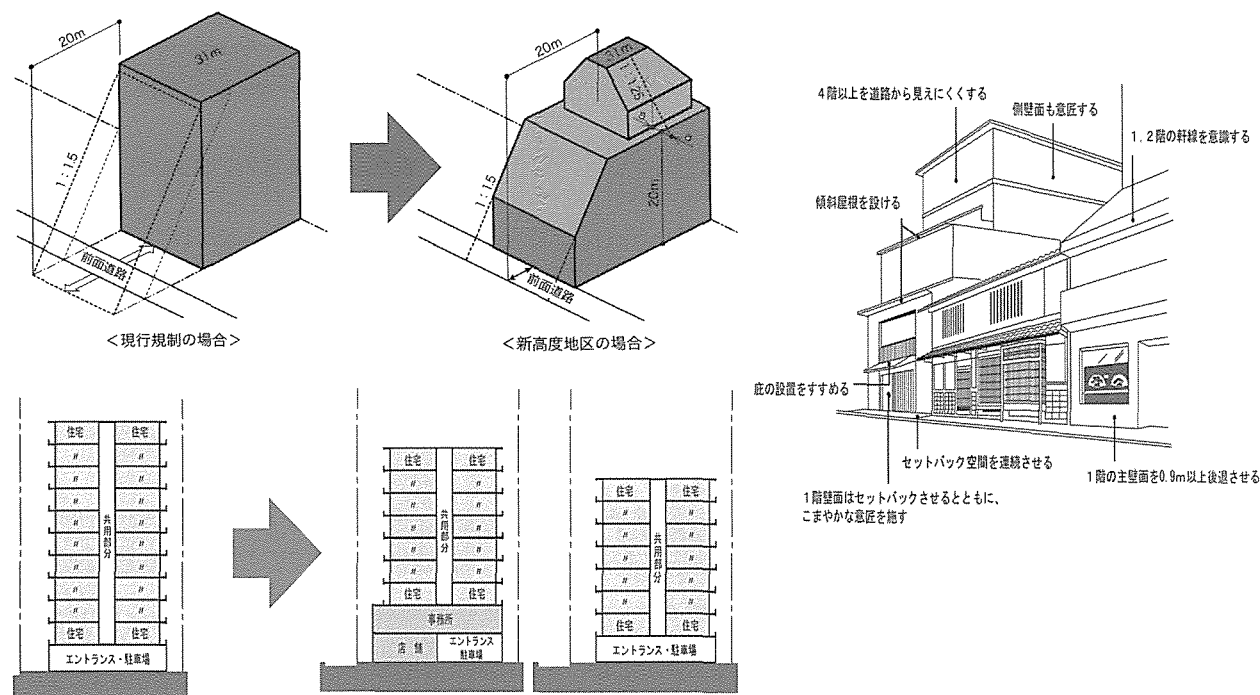
京都は、七九四年に平安京として建都されて、一八六九年に東京に遷都されるまで日本の首都でしたが、実は東京遷都後に人口が増え、住宅地も広がって、いまの京都の町が成立しているわけです。現在は元からの中心市街地とあとで開発された周辺市街地が連続した都市構造になっています。

町家が、京都のすまいを考えるベースになると思いますが、現在われわれが目にする典型的な京町家は、近世の終わりにそのスタイルが完成したといわれています。こういう町家を再生して活用していくという動きが非常に活発化しています。町家の保全・再生を中心にして、京都、とりわけ都心部を整備していくという考え方が、近年になって多くの市民から支持されるようになっていきました。



図一3 町家と共存できる京都都心部へ

2002年の「京都市都心部のまちなみ保全・再生に係る審議会」の提言に基づいてつくられた「2003年建築ルール」によってダウンゾーニングが図られ、以降、「2004年建築ルール」を経て、2006年の「景観審議会」答申に基づき「2007年建築ルール」として、高さ、形態ともに規制強化が進められた。



かつては「町式目」といわれる町のルールをもって、自治組織として運営されてきたわけですが、現在もその伝統は、生活の中に生きています。日常の町内会活動も、祇園祭の山や鉾が出る単位も、町が基礎になっているわけです。

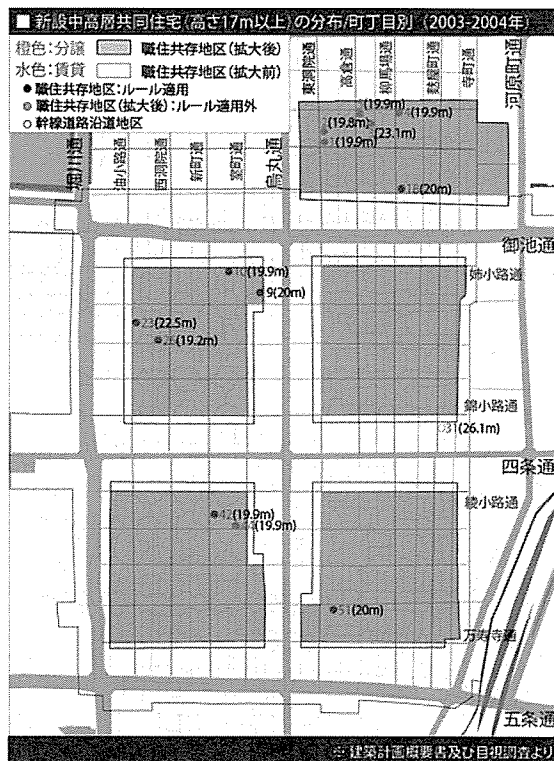
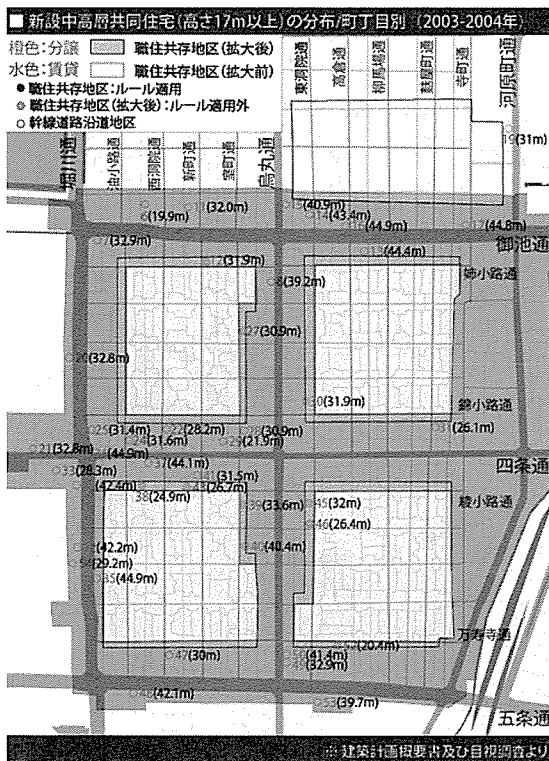
もう一つ、その上に、「元学区」という単位があります。日本全体の学制ができる前、明治二年に「番組小学校」という小学校をつくった単位で、現在もコミュニティの単位として健在です(図一2)。

京都の人口は、いったん下がっていましたが近年になって都心部である程度回復が見られます。実はマンションが建って人口が増えているわけです。マンションに関するさまざまなトラブルが起きていますが、これに対して「町家型集合住宅」や「地域共生の土地利用検討会」などの取り組みが続けられてきました。また、二〇〇二年の「京都市都心部のまちなみ保全・再生に係る審議会」の提言のあとでできた「二〇〇三年建築ルール」によって実質的なダウンゾーニングが行なわれて、京都都心部で町家と共存できる建築を考えていくという動きが生まれました(図一3)。

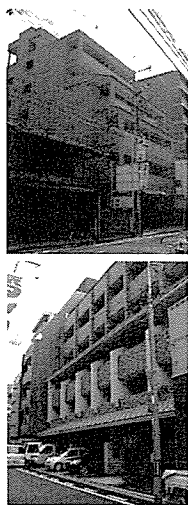
さらに、そのあと「時を超え光り輝く京都の景観づくり審議会」の答申に基づいて、今秋から「京都市新景観政策」が実施されようとしています。景観に関する規制が市街地全体に拡大されるとともにさらに強化されて、眺望景観規制が採用されたり、四五mの高さが認められていた幹線道路沿道地区が三ー一m、職住共存地区といわれている幹線道路よりも一つ内側の部分は三ー一m(実質的には二〇〇三年ルールにより二〇m)の高さのところが一五mと、高さ規制の強化が図られています。

「二〇〇三年建築ルール」ができた前後から、やはり京都の町の様子は少しずつ変わってきています。規制が強化され、中高層の共同住宅の建設がいったんは非常に減りますが、最近になってまた回復してきていること。職住共存地区内の建設が少し減り、幹線道路沿道地区の建設が増えてきていますが、新しいルール、形態規制、高さ規制はそれなりに守られて、ある程度の目標の達成が認められるようになっていきます。ただ、建てられているマンシ

図一四 2003年建築ルール以降の京都市心部の中高層共同住宅の建設状況例
職住共存地区の建設は減ったものの、幹線道路沿道地区での建設は増えている。



図一五
建築ルールの効果
壁面線を町家に揃える
こと、上層部のセッ
トバックによるポリ
ウム感の低減など、建築
ルールの効果は認めら
れるが、それでもさま
ざまな課題は多い。



ヨンが景観上いいのかということになりますと、さまざまな新たな課題も出てきているところです(図一四、一五)。

一方、戸建住宅はどうなっているのか。マンションは壁面線を町家に揃えるというルールが二〇〇三年ルールでできているのですが、戸建てはそのルールが適用されませんので、大きくセットバックして前に駐車場を確保する事例が増えています。戸建てを含めて都市の住宅のあり方を考えなければいけないという状況が出ています。

地域の住民によるまちづくりも徐々に育ってきて、ストックを活かしたまちづくりの先進的な事例が幾つか見られます。また、民間の事業者、建設業、不動産業の方々による保全・再生に関わる取り組みも活発に行なわれるようになってきました。京都の町にふさわしい住まい・まちづくりが市場メカニズムのなかでどこまでできるか、という実験があちこちで行なわれていると考えていいと思います。

ということで、きょうは三名の方にお話をいただきます。大谷さんは建築家として建築設計に携わってこれられるとともに、京町家再生研究会の代表として長年、町家再生に取り組んでおられます。

上林さんは、コンサルタントとして、京都独特の困難な事情のあるまちづくりの支援を長年してこられました。きょうは防災とまちづくりという視点で、祇園町に焦点を当ててお話しいただきます。

大島さんは、コンサルタントとしてさまざまなプロジェクトの支援、企画に携わっておられますが、一方で、都市居住推進研究会という組織のなかで、不動産事業者の方をコーディネートしてさまざまな取り組みをしておられます。きょうは民間の不動産事業者の活動についてお話しいただきます。

京町家再生の現代的意義

— NPO法人京町家再生研究会の活動実績の検証

大谷 孝彦

京町家再生研究会という市民活動が一九九二年に始まり、つい先ごろの七月一七日、祇園祭巡行の日で満一五年になりました。

きょうは、京町家という歴史的な建物もっているその意義、その再生の現代的な意義と、合わせてわれわれの市民活動のやり方に現代的な意義があるのではないかということについて、並行してお話しようと思います。

1 京町家とは

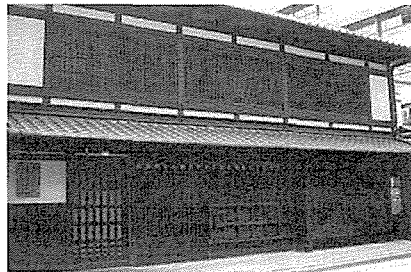
京都市内には、祇園新橋、清水寺の産寧坂、上賀茂の杜家町、嵯峨鳥居本の四つの伝建地区があります。職住共存地区である都心部にも、町家が連続して残っている部分もある一方、町家の町並みのなかに、ビルやマンションが建って景観上のアンバランスを生んでいます。また路地奥には小ぢんまりとした幾つかの町家がコミュニティをつくって残っているという状況です。

京都の代表的な町家には、「中二階型」と呼ぶ、二階が低くて虫籠窓があるような町家と、「総二階」と呼ぶ、二階を少し高く暮らしやすくした、大正から昭和にかけての町家があります(図一)。その特性は、適正なスケールと秩序のある洗練された意匠が魅力のある町並みをつくっていること、住んでいる人たちが自身の意識の共有による豊かな町内、両側町のコミュニティ、職住共存による賑わいと落ち着きのある都心居住、落ち着いた陰影と木造の軸組みの構成を見せる木の表情豊かな建物空間、自然との係わりやハレとケのけじめを大切にした秩序のある暮らし、町家の維持・継承システムとして、

図一 1 京都の代表的な町家の外観



中2階建町家



総2階建町家

職人さんの技やお出入りの仕組み(これは最近怪しくなっているのですが)など、建物とそこにある暮らしが一体となつてあるのが町家の基本です。

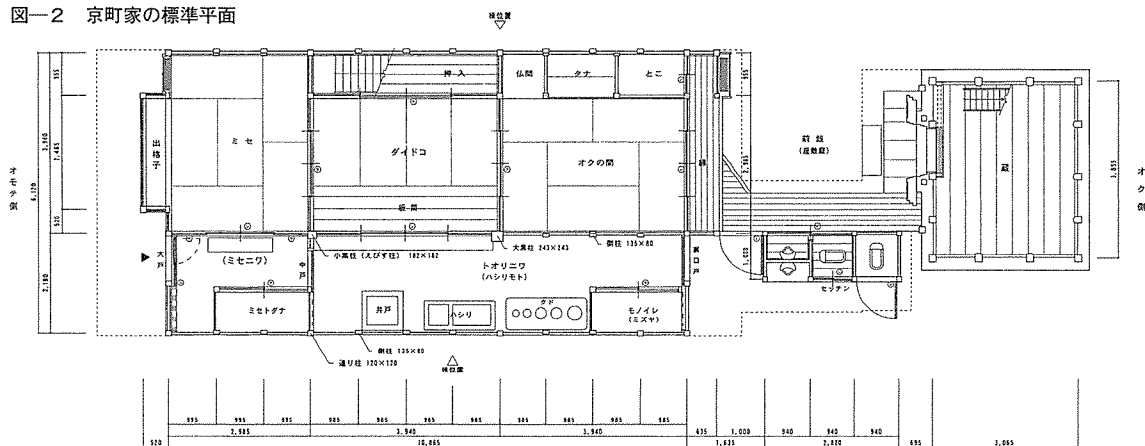
「通り庭」という土間があつて、「坪庭」を挟んでうなぎの寝床状の奥行き深い空間は、自然を取り入れた暮らしを楽しむことが考えられた間取りです。

表のほうは「店の間」、商売をやっている職の空間になっていきます。奥のほうに住る職の空間になるわけです。祇園祭のときには表の格子が外されてお飾りを見る場所ができますので、非常に奥行きが深い空間をつと通して見られるというのが町家の空間です(次頁、図一と)。座敷は、障子が入ってほんのりとした冬の姿、葺戸とが入って非常に涼しげな夏の姿。夏と冬、一日のなかでも時間の変化を楽しむ暮らしがあります(次頁、図一a、b)。

京町家は伝統構法でできています。全体



図一2 京町家の標準平面



図一3-b 蔭戸のに入った夏の座敷



図一3-a 障子の入った冬の座敷



に鳥籠のような形になっていまして、現代構法では二階を受ける桁が入りませんが、伝統構法では柱は屋根の下の母屋まで一本で立ち上がっています(図1-4)。

柱と桁は、ほぞをつくって栓でとめる構法で、非常に柔らかく揺れることで地震の力を吸収、粘りをもって対応する。現代は土台に緊結する構法ですが、京町家の柱は石の上に載っていますので、免震的要素をもっているといえます(図1-5)。土壁は、竹小舞を下地にして、適度に耐力をもちますが、地震力がある大きさを超えると壁は壊れて、軸組みに耐力を受け持たせる。こういうように全体として非常に柔軟性をもった構造であるというのが伝統構法です。これがいまの建築基準法にそぐわないということで、「既存不適格」という言い方で現在の町家が存在しているということです。

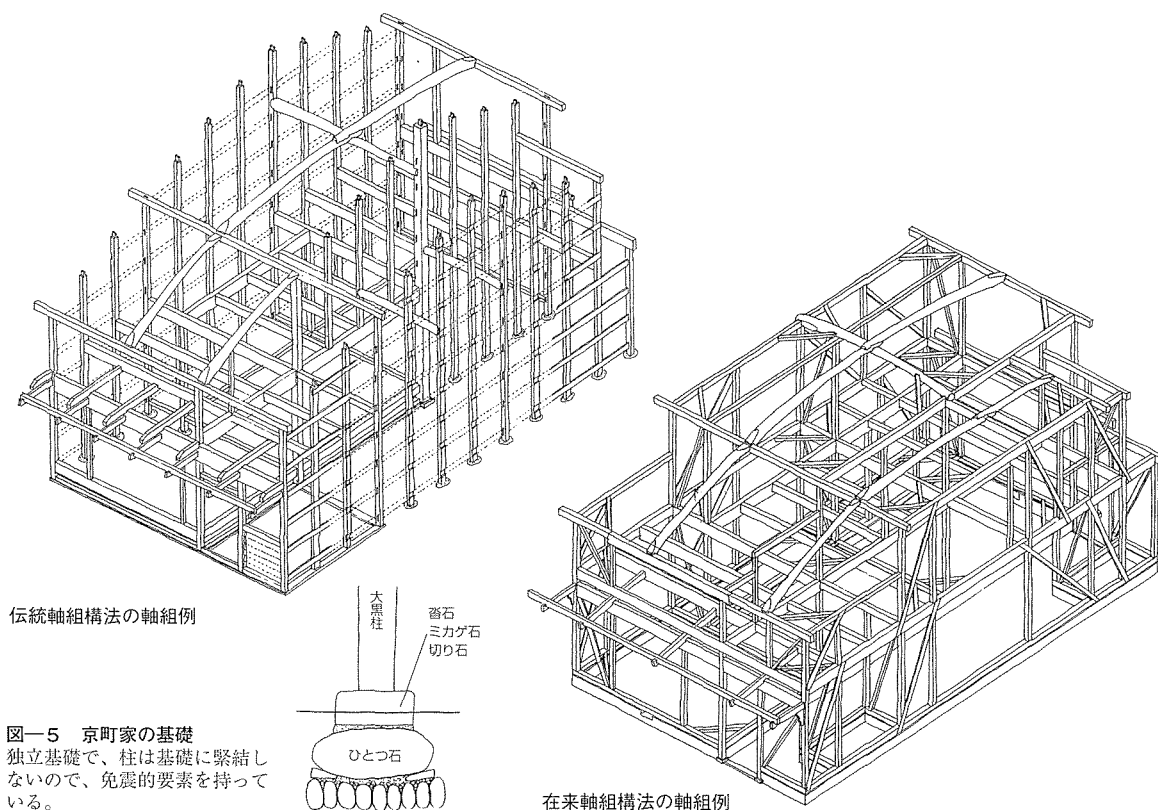
2 町家、町なみの現状

一九七〇年と二〇〇〇年と、京都タワーの上から見たところを比べてみると、黒い屋根瓦が白いビルに変わってしまったことがよくわかります。御池通は京都市のシンボルロードになっていますが、ビルの谷間に町家がごろうじて残っているという状況です。まさに京都を象徴している状況を示しています(図1-6)。

町家が壊される原因は、耐震・防火に対する不安、暑いとか寒いとか、暮らしの習慣の変化、建物の維持費用、相続税、住人が高齢となって住み手が続かないこと、建物が老朽化してそれを直す職人さんとの出会いがないという問題、そして高層ビルが増えて日当たりが悪くなるなどの立地環境の悪化など、さまざまな問題があります。

最近の状況として、町家の改修・活用が盛んです。たとえば二階を取り払って吹抜けにしてレストランに、昔の銭湯をそのまま喫茶店に、などという例があります。問題なのは、町家を改修して商売をすることが第一になり、東京資本が町家を買ったり借り上げたりしては、不適切な改修、見栄えだけの改修をしてしまう事例が多いことです。

図一4 伝統軸組構法と在来軸組構法の違い



そういう状況に対し、いろいろな施策が行政のほうでもなされています。景観法ができ、私は景観重要建造物の指定の委員をしていますのですが、現在一〇軒足らずが指定されました。それから、資金的な面ではファンドができ、改修に対して助成金を出す。町家の不動産証券化もありました。

高田先生がお話しになられた、規制改正がされ、建物の高度を下げるということ。これは町家に直接関係ないように思えますが、建物が低くなるということで、町家の立地環境整備になります。町家のデザインを基準にしたデザイン基準もでき、町家並みの景観保全と整備という意味で期待される場所です。

その規制案ができた当時、いろいろな話題になりました。新聞記事に「死活問題と猛反対」とあるのは、不動産業や広告業から出てきました。一方で、「一般の方は関心低い京都手法」。結果は「規制強化賛成八割強」ということで、市議会でも全会一致で通ったという結果になっています。

図一6 京都タワーからみる町家・町並みの現状

この30年の間に、屋根瓦の黒い色がなくなり、ビルに建て替わって白い町になってしまったことがわかる。左下は東本願寺。



2000年



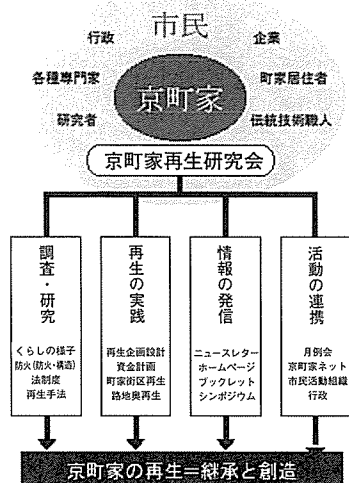
1970年

図一八 京町家再生研究会 ネットワーク概念図

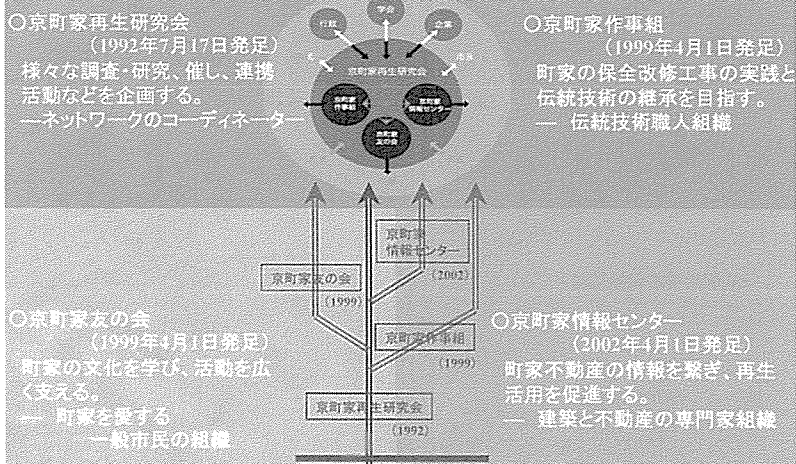
京町家再生研究会の事業

- 1 京町家の歴史および特性に係る研究
- 2 京町家の実態調査および実測・研究
- 3 京町家の環境、防災、構造などに係る研究
- 4 京町家における「暮らし」に係る調査・研究
- 5 京町家再生のために必要な法制度に係る調査・研究
- 6 京町家、町家街区の再生手法の研究および実践
- 7 路地奥再整備の手法の研究および再整備の実践
- 8 京町家再生、周知のための諸活動と情報発信
- 9 京町家再生に係る他の組織との連携活動
- 10 その他、本会の目的を達成するために必要な事業

図一七 京町家ネットの活動



町家再生を目指す市民主体のネットワーク＝有機的連携活動



3 京町家ネットの活動

われわれの会はいま四つの会の有機的なネットワークになっています（図一七）。それぞれ専門的な分野を受け持ちながら全体で連携をとって、非常に効果的な活動ができていますと自負しています。京町家再生研究会が一九九二年に最初にできた母体で、いろいろな調査・研究、そして実際に町家を再生したり、改修したりする実践、われわれの活動を皆さんにアピールしていく情報発信、活動の連携、ネットワークづくり。そういうようなことを基本趣旨としてやってきました（図一八）。

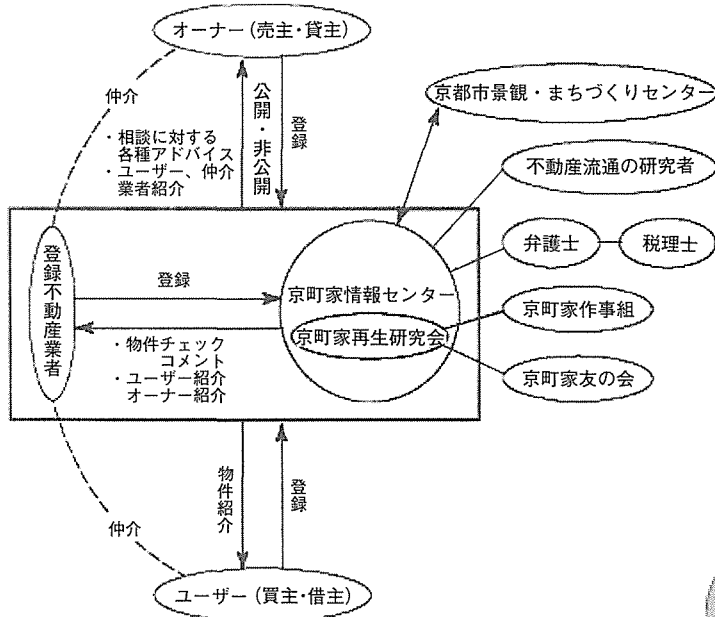
そのなかで、伝統構法ができる職人さん、設計者が集まって「京町家作事組」をつくりました。具体的な補修・改修要望に専門的に取り組むのがこの組織です。本当に町家を大事にしていけるような工事内容や担当者の組み立てを事務局でいろいろ調整したりして、そういう実践的な活動部分をやっています（図一九）。

「京町家友の会」は、町家の活動を支援してくださる方々を広く募り、現在四〇〇名近くのメンバーが参加されていますが、町家のことを勉強しアピールして広めていくための組織です。

もう一つは「京町家情報センター」で、町家の持ち主・貸し主から、この町家を誰かに活用してほしい、あるいは売りたいという要望物件を登録していただき、一方で、町家に住んでみたい、町家を活用して何か事業をしてみたいという方にも登録してもらい、両方の情報を検討して、うまく条件が合うものを結びつけるわけです（図一〇）。このメンバーに不動産関係が三〇社ほどいます。もちろん町家に理解があつて、町家を町家として扱っていただけるといふ方たちで、実際の情報提供とか、不動産実務をそういうメンバーが担うという仕組みで運営しています。

この情報センターにいろいろな情報が集まっています。再生研究会で事前に町家の状況調査をしたり、契約を結んでからの工事を作事組のほうでやるとか、友の会からのいろいろな情報提供とか、さまざまなことがネットワーク

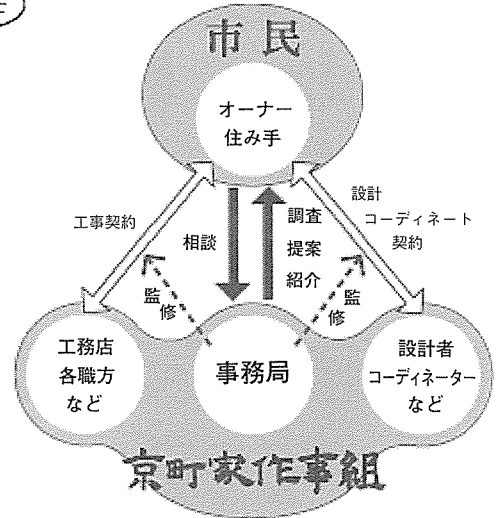
図一〇 京町家情報センター ネットワーク概念図



図一〇 京町家作事組 ネットワーク概念図

京町家作事組の仕事

- 1 町家の保存・再生のための相談・調査・提案
- 2 木造建築に熟達した職人(技能者)の紹介
- 3 設計者・コーディネーターの紹介
- 4 現地検分と工法の検討
- 5 工事費の査定と契約に関する助言
- 6 町家の保全、改修工事、設計などの監修
- 7 京町家ネットワークの推進
- 8 町家の定期診断
- 9 見学会、セミナーなどの実施
- 10 広報、普及活動
- 11 その他、目的達成に必要な各種の活動



クとして有機的な形で動いているわけです。

その町家再生は、京町家の歴史性、特性を正しく継承することが基本です。また一方で現代的な感性や、技術を取り入れた新たな展開。この両方が必要だということです。継承と展開の共存、共存というよりもつつながりが深い同一化としてやっていく。「持続的創造」が再生の大事なことであります。巷には、手っ取り早くお金儲けを中心にやっているというのもあるように思われます。

情報センターでは情報を合わせるとお見合いが五一件成立していますが、実はここにくるまでにオーナー・ユーザー登録七〇三件、登録物件数六五四件あり、そのなかでやっと五一件が成立しているということです。われわれの活動としては、一件一件を点としてやっていく。そして、点から線、線から面と広げていくのが役割であろうと考えているわけです。

4 町家の改修例

実際の改修例を見ていただきます。

まず、午前中の見学会コースにご参加の方々にはご覧いただいた「山田家」です。調査に行くと、壁は横から水が入って漆喰が落ちてしまつて、中の竹小舞が見えている、あるいは、腐っているというようなひどい状況。これが直るのかということでお施主さんは心配されているわけですが、直ります(次頁、図一〇)。

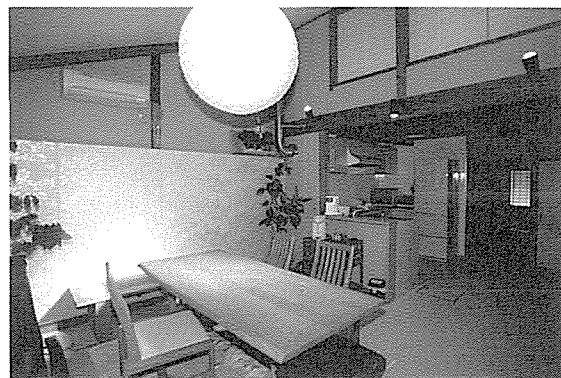
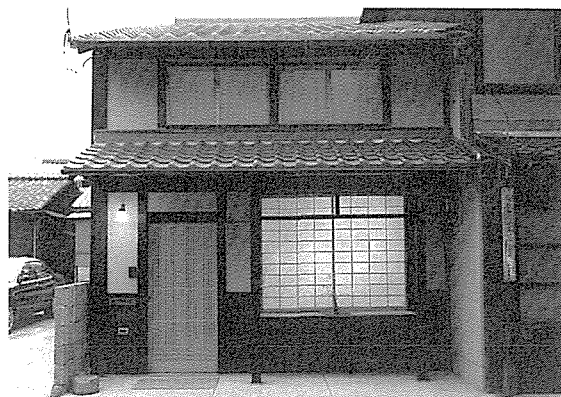
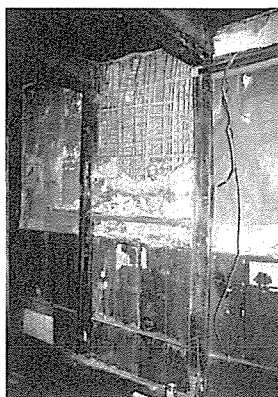
まず柱の足元の腐りはジャッキで持ち上げて根継ぎということをします。足元を切つて伝統的な構法で足すということで、これを「揚げ前」といいます。建物が傾いているわけですが、揚げ前をして、ユガミを直すことを「イガミ突き」といいます。そういうことをして直せるわけです。既存不適格であるかどうかは別として、建物としての維持・保全をしていくことが大事なことになっているわけです。

キッチン使いやすいものを入れ、バリアフリーにお年寄りが住めるようなLDKへの改修が実現しています。

図-11 出格子のかわりにガラスの窓台として展示ウィンドウとし、町とのかかわりを大切に改修した「山田家」

かつては畳屋をされていた小規模な町家。作業場だった広い土間を活かして、外と住まいの中間領域のある住まいに改修する。内部はバリアフリーに住めるようLDKに。

改修前は、右の写真のように壁の下地の竹小舞がむき出しになっているほどだったが、柱の足元の腐りは切って根継ぎをし、ゆがみを直す。壁に貼られたベニヤを剥がすと真っ黒く変色した壁が現れた。家の歴史を表すものとして一部はそのまま残し、意匠としている（下写真）。



二階のほうは、古い壁を一部残し、この家の歴史を大事に、思い出を残しながら新しくしています。

玄関を入ったところに広い土間があり、昔は畳屋さんをなさっていたので、ここで畳の作業をされていたのでしょうか、その土間を生かし、そのかわり、通り庭の土間は幅の狭い町家を広く使うためになくなっていましたから、この土間が表と家の中間領域をつくっています。この場所が非常に有効に使われています。

アルミの建具が入ったり、表へ張り出していた一階表を元に戻し、表には出ガラス窓台の展示スペースをつくっています。ご主人が毎月盆栽などの展示を入れ替える。町内の人がいつもそれを楽しみに通られるというお話があります。町家に暮らすということは、町内とのいろいろなおつき合いを大切にしていくことです。そのためこの空間が必要だということです。

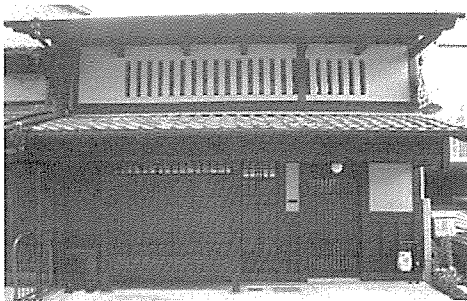
「祇園町の町会所」（図-12）は、空き家になっていてかなり傷んでいた町家を、吹抜けをつくり、展示ギャラリーとして活用しようということ。それによってこの建物の維持費用が出るということ。これは必要なことであって、それによってこの町家が生き残っていくわけです。適切な活用をするということも必要です。

次の事例は、かなり傷んでいた仕舞屋ですが、虫籠窓は焼夷弾が落ちた時、避難できないということで戦時中に取っ払ってしまったのを復元し、傷んで腐っているところをきっちり直してきれいな町家になった例です（図-13）。

町家は「寒い」「暗い」「使いにくい」というのが三要素といわれているのですが、土間を上げて床を張り、現代のキッチンも入れ、床暖房にして暮らしやすさを実現しています。ただ、町家の基本的な空間というものは残す。歴史の継承と現代的な展開、まさにそれをどう実現していくかが、設計あるいは工事をする者の役割なのです。

この改修をやることになり、それまで外に出ていた息子さんたちが帰ってきて一緒に住みたいという話になったのです。これは町家再生が家族を呼び

図-13 虫籠窓を復元し厨子2階建ての伝統的な外観を復元



内部は、町家の弱点である「寒い、暗い、使いにくい」を克服するために、快適さを求めて改修。

土間を上げて床を張り、床暖房も設置。しかし京町家の特徴のハシリの豊かな吹抜け空間を活かし、おくとさんを現代のキッチンセットの下に残している。

改修後、息子さん家族が戻って一緒に住むことになり、伝統+現代技術で3世代同居が実現した。

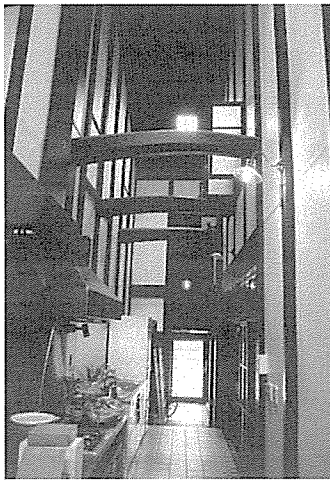
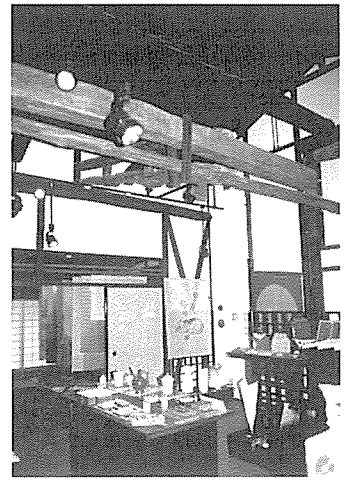


図-12 空き家を改修、ギャラリーに



空き家になってかなり傷んでいた町家を町会所に。1階を吹抜けにして展示ギャラリーとして活用している。建物の維持費用を生み出すことは大事なことである。



寄せるということでも大事なことです。それで、増築もしました。したがって、全体の確認申請は出していますが、別棟の増築部分は防火構造の関係で土蔵造り、主家の方は既存不適格のままということを組み合わせて改修工事ややっていく、増築も含めてやっていくことになります。

京都の町中にあるお醤油屋さんの事例です(次頁、図-14)。いまだに木の樽を使って醸造している。これをきれいに整理しまして、中にお客さんが入れるようにして、観光客が訪れてはお土産を買っていくという企画を立てて、改修しました。

西本願寺前の仏具屋さんが並んでいるところにある数珠屋さん(次頁、図-15)。全部アルミサッシになっていたのを元の姿に戻し、中で職人さんが座って数珠をつくっているのを見せるということにして、お客さんがたくさんみえるようになりました。

モルタルで表にくっ付けたような看板建築も、それを取っ払って、少し手を入れますと、元の姿が簡単に蘇ります(次頁、図-16)。簡単といっても費用は必要ですけれども、そういうことが可能であるということです。

以上のような実際の改修実践以外に、いろいろな研究的な取り組みをやってきました。京町家の建物・暮らしにかかわる実態調査をしたり、「京町家歳時記」と謳って、参加者を集め、お茶の会とか、お盆の過ごし方とか、町家の暮らしを体験する会。また、できるだけ冷房を入れない、暖房を入れない自然エネルギーの研究。技術については、設計施工交流会ということで、設計する側の建築士会と施工する側の組合とが一緒に勉強会をする企画もやっています。

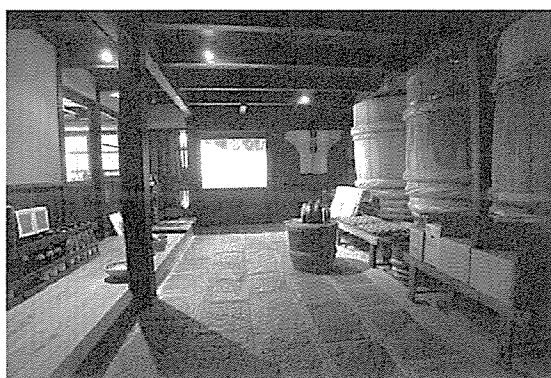
要は、暮らしであるとか技術、資材、防災、活用、資金、制度、景観、ネットワークの問題という、非常に多様で複合的な課題に取り組んできました。防火については、水幕をつくって防火構造をつくれないう実験をやってきました。最近では研究者による実験や研究の結果、木を使いながら防火構造ができるという成果が出て、現在、告示改正まできているわけです。

ネットワーク活動としては、京都市や景観まちづくりセンターという行政

図-14 店舗の改修—3つの蔵のシンボル性を活かした景観づくり



京都市上京区にある澤井醤油本店の改修。歴史的変遷を調査して原型を把握し、あくまでも町家の原型に忠実な改修を施す。京都景観・まちづくり賞すまいづくり部門優秀賞を受賞。



サイドとの連携、他の組織との連携。全国ネットということで、全国町家再生交流会を一昨年開催し、全国から多くの活動団体に集まっていたが、今後もそういう全国的な活動の連携を行ない、お互いに力を高めていくということも企画しています。建築学会のほうともいろいろと連携させていたでいて、「京都の都市景観特別研究委員会」にも多くのメンバーが参加させていただきました。

そういうふうにして、現在活動一五年目ということで、住み手の意識もかなり向上してきたように思いますし、技術に関してもかなり修得したり、継承したりということで、職人さんたちの意識も変わってきたように思います。

5 町家再生の現代的意義

これから、それをさらに深めていくということが必要だなと感じています。特に市民が、町家再生を一つのまちづくりの根拠として、アイデンティティとして共有して、京都のまちづくりに生かしていく必要があると思っています。

町家は、歴史文化を根拠とした持続的な創造行為によって個性ある景観・まちづくりを目指すための大きな資産であります。これは京都だけの話ではないと思います。町家の優れた暮らし、あるいは建物もっている要素を現代に生かす。それぞれの町において町の歴史を大事にしていこうということが、基本的な現代的意義だろうと思います。

もう一つ、われわれがやっている活動は、市民が主体となったまちづくり活動です。行政と連携をもちつつ、市民として、一つひとつのものに対応していく。それを点から面へボトムアップしてゆく。町家再生がアイデンティティの共有、町の共有意識となることを目指して、一つひとつの物件をやっていく。行政は上からネットをかぶせるような対応のしかたでいいと思うのですが、それと両面からの対応をしていくということです。

更に複合的な課題に対して総合的な取り組み。実践と理論、専門性をもった活動とその連携、そのための有機的なネットワークシステム。さらにはその連携の広がり。こういう中身をもった活動そのものが大きな現代的意義を持っているとわけていただいているのではないかと思っております。

6 町家の優れた特性を継承し、積極的に活かした都市住居

一つには、都市住居のあり方の基本理念として、地域の歴史・文化、社会との同一化。まさに地域に根ざしていることを目指すことが必要です。

都市住居の具体的な内容として、町家・町並みの優れた特性を取り込んでいく、ということ。一つひとつの建物ということではなくて、町並みとして、あるいはコミュニティとしての関係性を大事にした共同住宅。町家型共同住

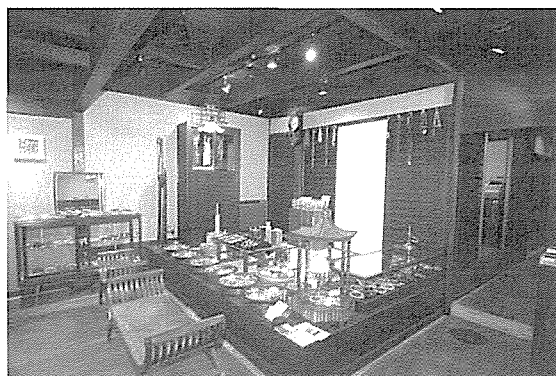


図-16 看板建築も元の姿を蘇らせることができる



右の写真のように現代的な外装になってしまっているけど、復元は可能だ。

宅、あるいは町なみ共有型住宅。こういうことが町家そのものがもっている要素としての住居のあり方だと思えます。

- ・これはすでに町家型共同住宅で実現されていることだと思いますが、職住共存。これを基本とするコンパクトシティをつくる。
 - ・両側町は表通りを根拠としたコミュニティの形成を可能とする。
 - ・表の外観と町なみ。これは人間的なスケール、温かみのある木の表情、あるいは庇線、屋根線の統一秩序。格子などの要素による変化をもちながら魅力のある町なみ。そういうふうな町家の要素を外観に活かす。
 - ・奥行き活用型の密集。隣接地との隔離による低層・高密度、内と外の間領域としての土間・通り庭による表通りとのつながりと奥庭空地の活用、連担した奥の緑地空間による良好な都市環境。町家もっている密集のあり方というものを活かす。
 - ・自然との共生、省資源持続型住居システム、季節や自然を感じる豊かな暮らし。これもすでに町家型共同住宅のなかで実現されつつあることだと思います。しかし、そのためにはそういうゆとりとりの場所をとる必要があります。そのためには有効率というのでしょうか、費用の問題、経済的に成り立つかどうかという問題が常にあります。そこをどう乗り越えていけばいいのかが大きな課題です。
 - ・今一つは住居をつくるシステムとして、住民が主体となった都市住居創造の取り組みが大事であって、住み手、つくり手、支援者による有機的な連携、仕組みがさらに実現できればいいのかなということがいえます。
- 現代の町家というのは、伝統的・歴史的な木造都市居住建築ということだと思ふのですが、木造だけではないかもしれません。京都の町をこれからもつくっていく町家のあり方は、京都の町にずっと存在してきた町家をよくよくながめ考えて、どうしていったらいいかということをさらに考えていきたいと思っている次第です。

景観保全と防災の両立をめざしたまちづくり

—— 祇園町南側地区
の取り組み

上林 研二



祇園町南側地区は、現在でも営業中の京都で最も大きい茶屋街です。一九九九年六月に京都市の市街地景観整備条例による歴史的景観保全修景地区に指定され、国の伝建制度に準じた、京都市独自の支援策による町並み景観の保全事業が進んでいます。

当初は指定地区の大半に準防火地域、四条通には防火地域が指定されていて、木肌をあらわした意匠が規制されるなど、伝建地区制度にはない建築保全上の困難さをもってこの制度は出発しています。

市街地景観整備制度は一九七二年に制定されていますが、私は、その見直しに関する基本計画の策定に取り組ませていただき、その条文の起案にもかかわらせていただいて、現在の制度は一九九五年に制定し、「市街地景観整備条例」となっています。調査業務は終了しましたが、祇園町の活動家の皆さんから、「残って勉強せい」といわれ、祇園町南側地区協議会の顧問という形で、約一〇年地域活動を見つめさせていただくことになりました。

きょうは、地区の沿革、歴史的景観保全修景地区とは何か、そして京都市が行なったアンケート調査から、あななるほどこういう地区なのだという情報を共有していただき、なぜ地区協議会ができたのかや取り組んでいる防災、町並み景観、人づくりといった活動を紹介させていただこうと思っています。

1 祇園町南側地区の沿革

祇園町南側地区は、市内の茶屋街のなかでも最も後発です。ほとんどが近

世期あるいはそれ以前にできているのに比べ、この南側の市街地形成は明治以降です。一八六八年の絵図を見ると、祇園町通（現在の四条通）の南側のこのあたりは建仁寺の竹藪でした（図―1）。竹藪がなぜ茶屋街になっていくのか。

いろいろな史料や、お茶屋「一力」の言い伝えなどを聞きますと、江戸末期、つまり維新前後、神社や町衆が、よく勤王の志士を支えた。嘘かまことか、官軍の錦の御旗は芸舞妓の金襴の帯だという話も地元にはまことしやかに流れていますし、一力の主の娘^{あるし}さんは大久保利通卿の後妻さんです。結果としてそうなったにしろ、国とツーカーの仲だったろうということがわかります。勤皇派だけを援助していたわけではなく、佐幕派にも手を替え品を変え応援したわけですが、ともあれ決着がついて、大久保さんたちを応援したことがいろいろ報われてくるわけがあります。

東山の里一带には大きな神社があります。この神社が実は明治の初期に大きく揺るがされました。それまでの寺には鎮守社があり、神社には寺があるという形が、近世期は一般的でしたので、慶応末期に出された神仏分離例は激震です。ところが、地元の祇園社では、そういうものが出ることをあらかじめ予想していたかのような速さで延暦寺から離脱して、名前も「八坂神社」と変えるわけです。

明治二年に上知令が行なわれて、建仁寺の竹藪であるとか、使っていない領地が没収されますが、非常に細かく使い方も決めて「おまえのところに払

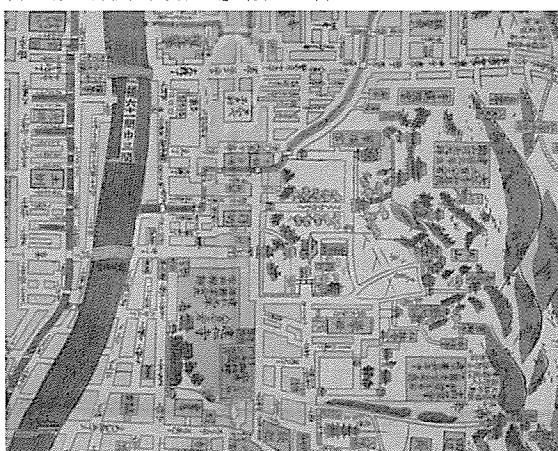
図一3 明治35（1902）年の祇園町南側地区
参考図—廣岡顕二郎『京都実地測量地図』



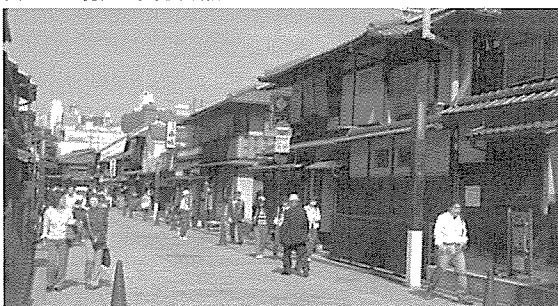
図一4 昭和15（1940）年の祇園町南側地区
参考図—京都市「学区界町名入り京都市街図」



図一1 慶応4（1868）年の絵図にみる周辺の様子
『改正京町御絵図細見大成』（慶応4年）による。



図一2 現在の花見小路通



い下げる」ということで、明治最初に建仁寺の竹藪を地元が手に入れます。鼻薬が利いたわけです。

まず最初に道路をつくって茶屋街の形成に着手します。ほぼ当時の四条通と同じ7m幅の道路を建仁寺の境内地まで突き抜けさせて、花見小路をつくる。八坂神社の南門（正門）にも連絡させるような道路（南園小路）を設けますし、近世からあった宮川という茶屋街にもつなげる（初音小路）という形の骨組みを設けて市街地の形成に着手します（図一3）。

明治の中ごろになりますと、四条通の北側が拡幅されます。四条通（祇園町通）の北側にも多くのお茶屋が並んでおりましたけれど、そういう人たちが新しく開発された南側に少しずつ流入してくるということになります。

大正と改元した一九一二年、貸座敷取締規則が改正され、四条通と大和大路通にあるお茶屋は「営業はまかりならない」という規制が出されてしまいます。このことにより、ますます南側が賑やかになるわけですが、次に四条通南側が拡幅されるなかで、私は「九尺小路」と呼んでいる細街路をつくって開発が進みます。図に「松竹」と付いているのは、映画会社の松竹の開発だといわれています（図一4）。

一力も、敷地北側、四条通に入口があったわけですが、花見小路側に玄關口を付け替えさせられました。建物は「潰すに及ばず」として残ったわけですから。

その後、町の発展は順調で、さらに幾つかの道路を加えて現在の姿になったということです（図一2）。

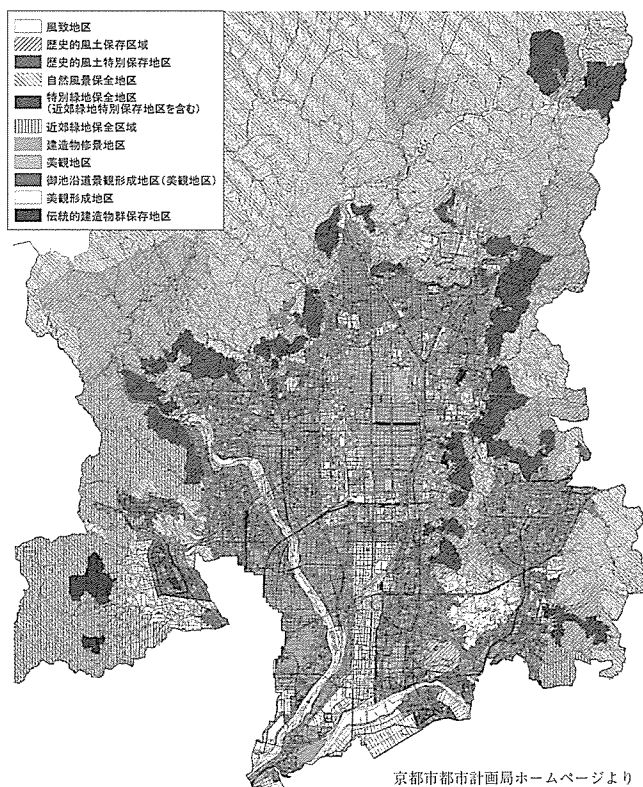
2 歴史的景観保全修景地区制度

一九九五年三月に市街地景観整備条例ができ上がりますが、そのなかで、地域の皆さんと一緒にまちづくりをやって景観を整えていこうという制度ができます。その一つが「歴史的景観保全修景地区」です。

さて、一九七二年の市街地景観条例は、美観地区九三〇haを指定するという形で実を結んだのですが、東山の里景観を整えることが主で、「市街地景観

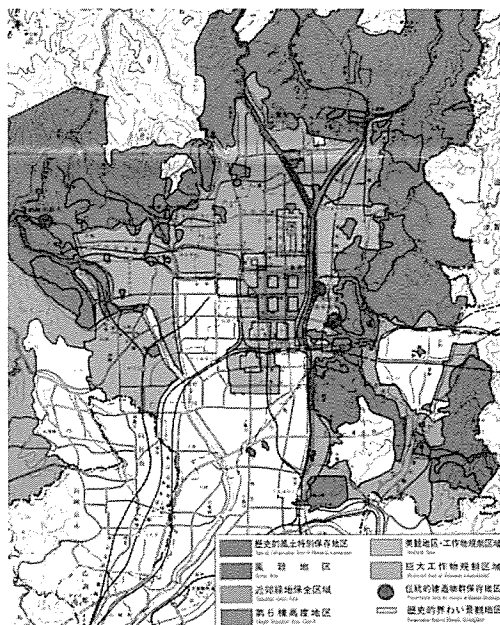
図一六 現在の京都市の景観計画図

1995年に全改正され美観地区は大幅に拡大し、2007年さらに拡充された。



京都市都市計画局ホームページより

図一五 1972年制定の京都市の初代「市街地景観条例」による美観地区等の指定図



条例」とはいっているものの、先ほど大谷先生がおっしゃった町家がたくさん残っている洛中の大半は美観地区に入っていないわけです。「風致景観を整える」といったほうがいい市街地景観条例でした(図一五)。

一九九五年に全部改正をした条例は、美観地区は二種類から五種類に拡大し、面積も約二倍の一八〇〇haを指定しました。そして、洛中だけではなく、伏見という旧市街地も取り込んで美観地区の指定をしています。「ほころびた」町並み景観を整備し直そうという意気込みで大々的にやっているわけです。巨大工作物の規制区域制度も全面的に変えて、六九〇〇haの広さに及ぶ建造物修景地区を指定します。美観地区の周りを建造物修景地区で囲って、その外側に風致地区を設ける。京都の景観をもう一度整え直すではないかということをやりましたわけです(図一六は二〇〇七年の景観計画図)。歴史的景観保全修景地区は、美観地区のなかでもとりわけ和風の景観を強くもっている地域をイメージしています。

地区を指定すると、併せて歴史的景観保全修景計画を策定しなければいけません。その修景計画は、建築物、その他の工作物の位置、規模を特定します。形態も、意匠も、非常に細かく決めることになっています。非常に窮屈な中身です。これらは美観地区二種、あるいは三種の規制に相当の上乗せをするという非常にハードルの高いものです。

その地区のなかで新築、あるいは模様替えをしようとする者はすべて市長の承認を受けなければいけない。その後でしか建築の確認申請ができないというものです。

この承認の基準は、また細かく書いてあり、建物全体が見せる建築の様式も、地区が指定している様式でないとけない。さらには、道路から見える部分の階数は三階以下でないとけない、というようなことです。

三一条に、修理・修繕費用の発生に対して京都市が補助できるということになっています。この補助の中身は、伝建地区とほとんど同じものになっています。なお、伝建は文化財ですが、こちらはそうではないという違いがあります。

3 祇園町南側地区の修景計画

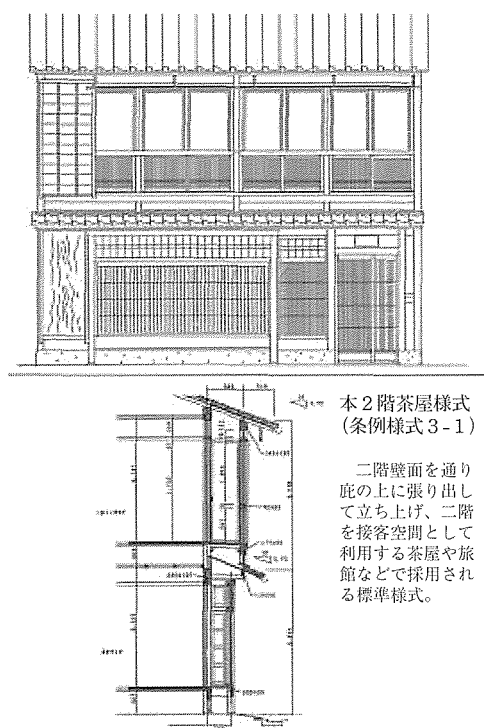
祇園町の修景計画は一九九九年六月に告示されますが、祇園町南側地区だけが指定されたわけではなく、近世期からの茶屋地区である宮川町、八坂の塔から伸びてくる八坂通地区も含めて、一体のものとして指定されています。

建物の位置は、道路から大きく後退してはいけません。一・八m以上離れてはいけません。建物の規模は、高さは一五m以下、公共用空地から見える部分は一・二m以下に抑えなさい。形態も非常に細かいことが書いてあります。屋根は切妻平入り、勾配は一〇分の三から一〇分の四・五、道路に面しては深い軒、一階は通り庇を設けなさい、屋根は日本瓦あるいは銅板、外観は真壁造りを基調とする、となっています。準防火地域にもかかわらず、「外観は真壁造り」と乱暴なことをいっているわけです。通りに面した一階開口部は和風デザインで、格子などを組んでガラス面が露出しないようにすることを決めています。

花見小路通に面する敷地においては、三階の表側の壁は道路からおおむね

図一七 祇園町南側地区の歴史的様式（建築調査の結果）

本2階を基本として、住居様式2種類、店舗様式4種類、茶屋様式7種類を特定した。このどれかに合わせて修景、修理、新築することが求められる。



四m以上後退させる。その他の通りでは三m以上後退しなさいということです。午前中の見学会コース2でも、「なぜあんなに後退しているのか。後退していないものもありますね」といった質問がありました。実はこういう基準を設けた前後で景観が変わっているわけです。

軒も、申しわけ程度に出すのではなくて、半間出しなさい、通りに面した二階の窓には可能な限り簾をかける、というようなことも書いています。極めつけは歴史的な様式を特定したことです。茶屋様式では七種類指定し、どれかに合わせて修景・修繕するということです。もちろん新築も、そうしたものに合わせなければいけません(図一七)。

4 アンケート調査の結果

地区指定に際して京都市がアンケート調査をしました。協議会がかなり応援して回収することができた調査ですが、祇園町南側地区の有効回収は一八票ありました。

比較のために、宮川町地区と四条通の南側のアンケート結果を併記しました。宮川町は近世期からの茶屋街、四条通南側はそれよりも古く、祇園さん(現・八坂神社)の参詣道になっていたところ。そういう歴史的なものと明治期以降の市街地の意識の違いを知っていただきたいということです。

「敷地の広さ」——祇園町南側地区は、九〇㎡未満、一二〇㎡未満あたりが多く、宮川町と比べ、少し規模が大きくなっています。

「土地の所有形態」——これは特徴的で、祇園町南側はほぼ半数近くが借地持家。明治政府から払い下げられた土地が個人に分割所有されるのではなく、女紅場学園という法人が大きな家主になって所有しています。建物は個人が建てるというスタイルで町家が建っているわけです。宮川町は圧倒的に持地持家で、四条通はばらつきが見られる。

「建築時期」——祇園町南側では、だいたい明治とか大正の時代のものが多く、宮川町も同じようですが、少し後期のほうが多くなっている。つまり、近世期のものがどこかでリニューアルされているということです。四条通南は近

代的なビルが並んでいるように見えますが、実は江戸時代の建物も少なくないことがわかりました。

「建物の構造」—— 祇園町南側では三分の二が木造真壁。木肌をあらわしたスタイルで建っている。宮川町は木造真壁が七五%ともっと高く、四条通南はいろいろな形態の建て方になっている。

「建物の階数」—— 祇園町南側では圧倒的に二階建てです。その他は少しづつ高度化が図られている。

お茶屋はだいたい階下で暮らして、お客は二階で接待することになっているわけですが、「併用住宅」が半分少し超えています。宮川町も似た傾向ですが、「事業専用」は祇園町のほうが多い。つまり、夜住まない人も増えてきたということ。四条通南は非常に高い割合で併用住宅、つまり、どなたかが住んで営業されているということです。

「地域の人が建物で満足している点」—— 祇園町南側では「外観の風格」に満足する点を見出している。それに対してほかの地区はちょっと違って、宮川町では専用住宅の多さもあり、「住み心地」に高得点をあげています。

「定住意向」—— まちづくりを進めるうえで定住意向は非常に重要な指標です。ずっと住み続けている人がいればいるほど、まちづくりは強いものになるわけですが、祇園町南側では七三%が「ずっと住み続ける」といっています。宮川町はそれよりも低く、四条通南は祇園町南側より高い割合で定住性が見られます。

「住み続ける理由」—— 「商売の都合上離れられない」が祇園町南側では四二%、「町の雰囲気が好き」が三九%、「伝統や文化を守る」も非常に高い数字です。

「二〇年間の改善履歴」—— 接客業をされているということもあり、「畳の入れ替え」「室内の壁の修繕」が多くなっています。

「まちづくりの中心方針」—— 「飲食・接客業中心」のまちづくりをやるのだということであり。これは宮川町もほぼ同じ。四条通南は「観光振興を中心」となり、少し分かれています。

「整備を望む公共施設」—— 「電線・電柱の整理」が南側では六一・二%と非常に高く、次いで「消火栓など防災設備の整備」です。

「景観整備の目的」—— 祇園町南側では「伝統的文化の保全」というのが非常に高い割合なのに対し、宮川町は「住みやすい環境の整備」ということで、住環境のほうをメインにしている。祇園町南側では「地域来訪者を増やす」というのがあまり高くありません。観光客がふえることを望んでいるわけではないというのがこの結果からも読み取れると思います。

「景観整備のイメージ」—— 「区域全体をくくって整備してほしい」ということが祇園町南側です。宮川町のほうは、もともと長く通りに沿って市街地が整えられてきたという特性もあるでしょうけれども、「街路を選んで通り景観を整備する」ということになっています。

「あなたはどのような建物を建てますか」という質問ではなく、「ほかの人が建てるとしたらどのようなものを希望しますか」と聞いてみたところ、建物の位置では「半間ほど下がって建てなさい」、建物の構造は「木造を中心になさい」、階数は「二階建て」、外観意匠は「伝統様式を守りなさい」というようなことをいっています。

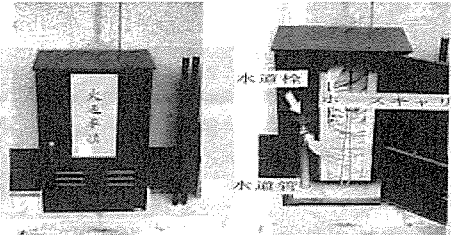
「地域に存在すると困る業種」は、「場外馬券売場」と「風俗営業」でした。

5 祇園町南側地区協議会の活動

こういうアンケート調査を協議会の協力で実施できたわけですが、その協議会はいったいどうやってできたのだろうか。実は一九九五年に市街地景観整備条例ができ、「一九九六年から祇園町南側を含めて景観調査したい」ということが新聞記事に載りました。地元の町会長の杉浦さんが「そんなこと聞いてない。誰がお願いをしてそういう調査をするようになったのだ」と京都市にねじ込んだわけですが、京都市から「あなたが言っていることは地元の総意でしょうか」といなされて、「そうだ。総意をつくらなければいけない」ということで、地元に戻ってほかの町会長さんたちと相談をして、その年の八月に、約三〇〇人という地区の全員が加入する協議会を設立させたのです。

図一 協議会は〈私設消火栓〉の設置を呼びかけ

水道管は40mm径だが、本格的な消火栓と遜色がなく初期消火に威力を発揮する。



私設消火栓箱（消火栓ボックス）と中を開けたところ

図一〇 私設消火栓の分布と初期消火可能範囲



図一八 地区協議会の設立を報じる新聞記事

町の方角は地元が決める—地区全員が加入して発足。

町並み保存 祇園 住民の声を



南側地区協議会
計画策定 京都市と折衝

「読売新聞」
1996年8月11日朝刊

祇園町発展 自分たちで



お茶屋、住民ら協議会
景観整備 市と折衝

【京都市】京都市の祇園地区は、伝統的な町並みと景観を維持するため、住民らによる協議会が設立された。協議会は、景観整備の計画を策定し、京都市と折衝している。協議会の設立は、町の方角は地元が決めるという方針で、地区全員が加入して発足した。協議会は、景観整備の計画を策定し、京都市と折衝している。協議会の設立は、町の方角は地元が決めるという方針で、地区全員が加入して発足した。

「朝日新聞」
1996年8月10日朝刊

(図一八)。

協議会設立を取材した新聞が、「住民の皆さんは『京都市の勝手にさせへんで』というてまっせ」と大々的に報じたわけです(図一八)。「観光名所にしてはいけない」「町の方角は役所が決めるのではなく、地元が決めるのだ」ということをはっきり言ったわけです。で、「当局と正式に折衝できる組織をつくる」と設立趣意書に書かれています。

先ほどのアンケート結果が整備計画の立案以前にまとまりましたので、最初の活動は、防災を中心に進みだします。その成果が、私設消火栓の設置です。火事の際は、地区の全員がこの扉を開けて中のホースをもって初期消火に駆けつける(図一九)。一九九八年から大規模な訓練をやっています。

私設消火栓によって地区ののどいたいのところがカバーできるといことで、地域の機械的な消火力は相当整備されたと思います。私設消火栓は四〇mm径ですが、本格的な消火栓と遜色がないこともわかっています(図一〇)。

6 町並み景観の整備

歴史的景観保全修景地区では、新築あるいは大規模な改善をするときには、建築確認を出す前に京都市長の承認を得ることになっています。しかし確認申請が要らないものは野放図になるわけで、それは大きな問題です。そこで地元では、京都市にもそういう制度をつくって進めてもらうけれど、地元としても景観協定を独自に結んで小さな建築行為もコントロールしていかうとしています。

地区が指定されて以降は京都市の補助もほとんどふえ、一九九九年から昨年までの七年間でざっと九〇〇万円が補助されたという実績があります。通りの石畳もでき、町並みが整ってきました。

地元は私設消火栓で消火力を整えてくる。しかも、大規模な訓練を毎年やる。つまり、大事な人の消火力も整える。こういう二つの消火力をもって、京都市に「準防火を外せ」と要望するわけでありす。

そこで、京都市は地元の取り組みを高く評価し、準防火地域の解除を検討

図一11 防火規制緩和・3項道路指定で敷地後退免除を報じる新聞記事

京都市は、地域一丸の防火活動を、外壁防火・不燃性能の代替措置と認め、防火地域・準防火地域の解除を検討。2005年10月に防火地域・準防火地域の解除のための条例を市会で可決した。

京都の細い小路の風情・面影が特別な状況で、市道法を適用するに当たっては、伝統的な建物を残すため、京都市は「二項指定」から「三項指定」への変更を、2002年7月25日の市会で決定した。この決定は、京都市の防火規制緩和の第一歩として、市道法の適用範囲を拡大し、防火地域の解除を可能にする。また、京都市は、防火規制緩和の第一歩として、市道法の適用範囲を拡大し、防火地域の解除を可能にする。また、京都市は、防火規制緩和の第一歩として、市道法の適用範囲を拡大し、防火地域の解除を可能にする。

再建時、敷地後退を免除 祇園の町家風情守れ

京都市、条例提案へ

「京都新聞」2005年11月25日



「京都新聞」2002年7月25日

します。建物の内部は不燃性の高いものでつくるのか、火を出さないような仕掛けにするという上乘の基準は付くわけですが、当初から要望していた木肌をあらわにした外観はオーケーということになりました(図一11)。防火、準防火地域が外れるのはまだではないかと思えます。その後、二人で軽々と持てるポンプが購入できれば、初期消火の機動力も上がるといった思いもあり、消火力を一段とアップしているところですよ。

地震に対する取り組みもやっています。先ほど大谷先生のお話にもありましたが、がんじがらめに筋交いを入れて対応するのか、伝統構法の、ゆらゆら揺れてそれでも免震型、制震型のものにするのか、ということはずいぶん議論しました。なかなか自分たちでは結論が出せませんので、京都市にお願いをして幾つかの調査をしました。耐力限界を算定する終局耐力の調査では、半数が潰れて半数が残るということでしたので、最近の議論では、外観の修景工事と同時に防振ダンパーなどを入れて地震に対応したらどうだろうか、という話になってきております。

いろいろ進めてきて、残るのは道路の二項指定です。建築基準法上、九尺小路は、建て替えるときには、道路中心から二m後退して建て替えなければいけないということです。二m下がるのが、「はたしていいのだろうか」と京都市に問いかけたわけです。二項指定は問題ありという意識を共有しながら、三項指定に動き出してもらったわけです(図一12.a)。

でも、三項指定するだけでは町並みは守れないこともわかりました。道路斜線があるから軒先は出せないということもありますから、三項指定と同時に地区計画の変更を行なって、景観上必要な軒などは認めることになりました(図一12.b)。

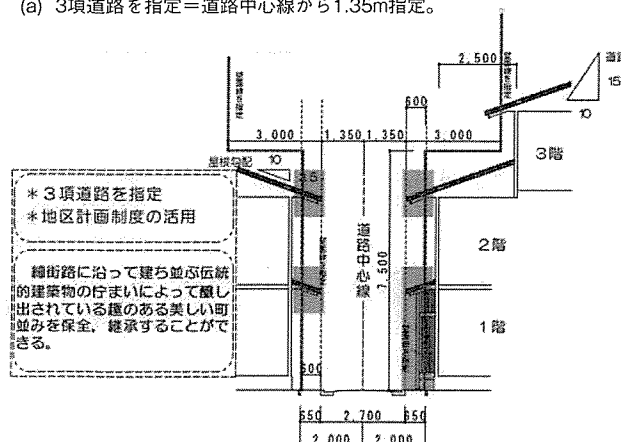
京都市は九尺小路を「歴史的細街路」と命名しました。非常にいい名前を付けたと思います。歴史的細街路という価値を見出して三項指定したということです。祇園町南側地区では敷地後退しなくても建て替えられる、ということが広く知れ渡ったところでもあります。

7人づくり

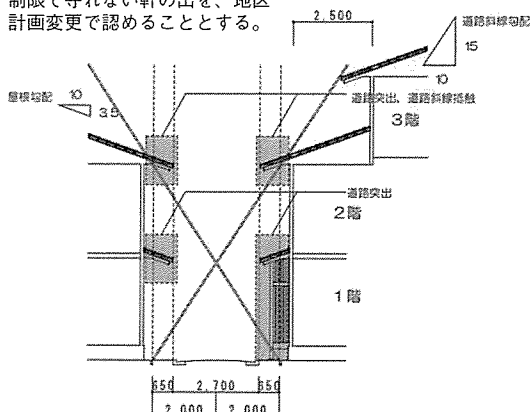
最後に、人づくりの活動です。祇園は、接客文化においてもほかにはない繊細で上品なものをもっている。お茶屋が廃業して新しいお店になるときに、どんな業種でもいいというわけにはいかない。お茶屋の意思であとの土地利用が決まるのではなくて、協議会と協議しながらあとの土地利用を決めている、ということですよ。

図一12 3項道路指定と地区計画の変更で祇園町の景観を守る

(a) 3項道路を指定＝道路中心線から1.35m指定。



(b) 3項道路指定だけでは斜線制限で守れない軒の出を、地区計画変更で認めることとする。



いろいろな議論を重ねて、結局、業種協定を結んだわけです。協議会の役員会に業種規制委員会を設け、毎回、「こういう業種はいいでしょうか。どうでしょうか」という届けに応じているわけです。

お茶屋は減少する傾向にあります、協議会設立以降は減少に少し歯止めがかかったかなと思います。景観整備をすることによって、お茶屋の活性化に寄与してきたのではないかと私たちは思っているところです。

もう一方で「町式目」を制定する。町のルールです。京都では室町期以降いろいろな町内で式目を設けて暮らし方のルールをつくってきましたけれど、平版版の町式目を祇園でもつくろうではないかということです。六項目・二四項にわたる非

常にこまごまとした町式目を設けました。

地域にあった良き風習を皆で確認しながら、さらにそれをふやしていくのではないかと思います。ちょっとした言葉では、「周りと関係なく勝手に生きているのではないんだよ。自分も周りもうまくいくようにしていくのが祇園人ではないか」という問い掛けです。

この活動を振り返り、町並み景観のほころびをなんとか制度としても繕えるようにしてきた一〇年、そして地域に愛着をもつ人を少しずつふやしてきた一〇年ではなかったか、ということですが、

景観づくりや業種規制、町式目の制定などができた理由を、私は四つほど挙げられると思います。

一、協議会が行なった活動の方針の科学性。会長さんが鶴の一言であれしよう、こうしようと言ったのではなく、京都市がやってくれたアンケート結果に基づいて、それを実に課題として解決してきたという方針の科学性。

二、ものごとを決めるにあたり、きわめて透明な形で決めていったということ。毎月の役員会、年一回大規模に総会をやりま。総会の一カ月前には議案書を全員に届けることを原則にし、何を決めるかということ全員が周知する期間を設けてやっています。

三、すぐに決めるのではなくて、協議会の中においても何年もかけて決するという、拙速を避けた活動をしたこと。

四、行政プランナーが私たち地域の活動をその都度非常に早くフォローしてくれて、三項道路の指定なども、国土交通省と掛け合って非常に早い時期に地元の要望を形にしてくれたということ。地元も汗をかくわけですが、そういう行政の迅速な汗のかき方、フォローはきわめて重要だと思っています。

こうして、町並みと人が織り成す地域文化、祇園情緒がなんとか継承できるのではないかなということが見えてきたと思っています。

地域密着型住宅・不動産ビジネスの展開 から見る京都のストック活用の展望

都市居住推進研究会の
活動の事例から

大島 祥子



本論では、京都でユニークな不動産ビジネスを展開する事例を紹介、分析し、ストックの質の向上のために必要な仕組み、ストック活用の取り組みの裾野を広げる要件、そして地域と共生する良質なストックづくりに必要なプロセスづくりを考察していきたいと思います。以上を踏まえて、地域社会の価値を向上させる不動産ビジネスのあり方を考察したいと考えております。

はじめに

現在、ストックマネジメントの時代に入り、中古住宅の流通に向けたさまざまな制度も制定されてきています。京都の町家だけでなく、全国的にも町家や民家の再生事例が数多く見られるようになっていきます。ただ、全体の総量から見ると、これらストック活用の量は多くはありませんし、安心・安全防犯・防火、地域社会との共生の面では、幾つか課題を抱えています。

そして、先進的なストック活用がスタンダードになるところへは至らず、まだまちにおける点でしかあり得ません。地域貢献的な取り組みとして展開されているところもあると思いますが、何より事業採算性や投資効果が十分ではないと判断されているのではないのでしょうか。

本論では、ストック活用の長期的な評価指標の構築の必要性に鑑み、不動産ビジネスの視点でとらえて事例の分析を行ない、ストック活用の質の向上を図るための条件を整理したいと思いますが、既存の建物のコンバージョン、

リノベーション等で再利用していくことだけではなく、歴史や風土などの地域ストックを活用した住まいづくりも視野に入れて分析していきたいと思っています。

1 京都の建築、不動産の特徴

京都の建築、不動産の特徴として、大きく三つに整理できます。

一 地域密着型の中小のデベロッパーが創意工夫に富んだ事業を展開する事例が数多く見られる。

二 戦前の木造家屋とか近代建築など、ストック活用の可能性をもつ物件が多数残存している。

三 比較的小規模な開発、改修事例が多く、ほかの地方都市への汎用が可能。

地域密着型不動産ビジネスを考察するにあたり、1「ストックの質を向上させていく仕組み・体制」、2「良質なストックの活用の展開方法」、3「地域共生型住まいづくりの要件の整理」、を三つの課題として提起し、まず住宅市場を概観し、次に事例を分析していくことで、この課題に答えていきたいとおもっています。今回は「都市居住推進研究会」がかかわった住宅・不動産ビジネスの検証と、京都の不動産ビジネスの傾向を分析することで、課題の1、2を考察し、そして、ユニークなプロセスを採用した一つの事例、

「京都まちなかこだわり住宅」設計コンペの取り組みを通じて、課題3を考察していきたいと思います。

2 都住研の活動と不動産ビジネスの新しい展開

「都市居住推進研究会」（以下、都住研）は、一九九四年に発足した住まい・まちづくりに関する活動を行なう任意団体です。不動産事業者、建築士、学識経験者、行政のOB等で構成しています。歴史的市街地が多い京都市内では、二項道路や袋小路が、住まい・まちづくりの課題となっていました。災害時における安心・安全の確保、住宅の改修・増改築をする際に既存不適合のために改修ができない、接道条件等から新規の住宅供給が難しい等々、さまざまな課題を抱えていました。これらの課題を解決、緩和していくために、当事者が自ら研究を重ね、打開策を見出すために発足したのです。

都住研の活動として、これまで四回にわたって、京都府、京都市、国交省（当時の建設省）等へ提言を提出してきました。一九九六年の第一次提言では、当時の課題であった袋小路、二項道路に関して、打開策を提案しました。一九九九年の第三次提言では、「都市居住を促進する開発投資の誘導に向けて―市民参加による開発コントロール」という題で提言し、タイミング的にも行政施策と合致したこともあって、連担建築物設計制度の創設に都住研の活動が大いに貢献したという評価もいただいています。第四次では、「歩きたくなる京都（みやこ）」という提言を出したのですが、かなりまちづくり的内容になっています。

情報発信としては、ウェブサイトおよびブログの運営、ニュースを発行しています。

このような取り組みだけではなく、実際に家を建てるプロジェクトもやっています。モデルプロジェクトとしては、二〇〇一年に「まちなみ住宅設計コンペ」として、一二区画の建売住宅のコンペをし、その後、「北大路まちなみ住宅コラボレーション」「京都まちなかこだわり住宅設計コンペ」等のモデル事業も都住研が主体として実施、あるいはサポートしてきています。

都住研の活動は、会員相互の学びの場づくりを行なってきたとともに、ネットワークを構築することで、一社では難しいモデルプロジェクトを可能としてきました。そして、活動を通じて不動産事業者のまちづくりへの意識醸成につながってきた、と感じています。

京都市内の建築・不動産事業に関するトピックと、それに対してのメンバーのかかわりを見ていきたいと思います。

中古マンションの流通に向けた取り組み

京都市内には一二〇〇棟のマンションがあり、中古流通や改修が今後深刻な社会問題になってくることが指摘されています。そのためにマンションを適正評価するための情報と仕組みが必要とされており、かつ適正な情報公開と市場の機能が重要と指摘されていますが、マンション管理組合の役員、研究者、不動産コンサルタント、マンション管理士等々、住民とプロが一緒になって「京都マンションデータバンク」が昨年の夏に創設されました。ここでは京都・滋賀のマンションに関する情報、具体的には建物や管理状況を集め、ホームページを通じて情報が発信されています。これにより適正な選択と流通を可能にする基盤整備が進められています。ここにも都住研のメンバーが複数参画しています。

地域産材の活用

全国各地で地域産材を活用した家づくりが進められていますが、京都でも地産地消の木の家づくりを含めたさまざまなテーマで複数のグループが取り組んでいます。これらは地域産業振興に加え、健康志向、環境への配慮からの取り組みも多く見られます。

京都市では二〇〇五年から「京の山杣人工房事業」を実施していて、これと並行して、都住研メンバーもこの取り組みに参画しつつ、各自の事業においても地域産材を積極的に活用していく取り組みを展開しています。

京町家の証券化

京町家の証券化が昨年開始され、現在運用中です。これは三件の京町家を五年間運用するもので、全国から出資者を募りました。一口一〇万円で合計

二〇九口の想定を超える応募があったそうです。一般の不動産証券化の取り組みとは若干性格が異なり、京町家の継承の一手法としての性格が色濃いと評価されています。こちらにつきましても、都住研のメンバーが複数参画しています。

建築・不動産の環境の変化と都住研の役割

京都における不動産ビジネスやトピックには都住研メンバーがかかわるケースが多数見られます。都住研が果たしてきた役割としては、事業の中に社会への提案や公益性を内包する動きを展開させる契機となつていいるのではないかと考えられますし、建築と不動産の両領域に及ぶさまざまな取り組みの展開を可能にしてきた、そういう組織であると感じています。

3 事例から見る住宅・不動産ビジネスの効果と課題

都住研がかかわった京都市内の住宅・不動産ビジネスの事例をご紹介します、分析していきたいと思ひます(図1~6、28~29頁の表1~4参照)。

「シェアフラット桜木」

京都は人口の一割を学生が占める約一四万人の学生がいる学生のまちです。シェアフラット桜木は、築五〇年、空き家率五〇%を超える老朽化したアパートを、芸術大学の女子専用の推薦下宿としてリノベーションされました。家賃が通常のワンルームマンションの半値以下ということもあるようですが、ワンルームマンションのコンクリートの壁の中で孤独に暮らすのではなく、せっかく京都にきたのだから、みんなで共同で暮らしてみたいということとを希望する学生が増えていることもあるようですし、そういう状況を親御さんが望むということもあるようです。

このシェアフラットの事業モデルは、不動産管理会社フラットエージェンシーが、アパートオーナーが出資し合っている「資産活用倶楽部・京都」を運営していることもあり、アパートオーナーと信頼関係があるなかで、この老朽化したアパートをどうしたらよいか、オーナーから相談されたことに始まります。そこで、不動産管理会社は、「シェアフラット」を提案し、アパー

トのオーナーは約二〇〇万の改修費を注ぎ込んでリノベーションすることになりました。不動産管理会社は大学と一括契約し、学生に対して入居募集を行なうという事業構造になっています(図1)。

玄関から広い廊下へ入ると、テレビ、ソファ、テーブルがある共用空間があります。奥にはシャワー室と全室ウォシュレット付きのトイレがあります。学生がいちばん望むのは「快適・清潔・安全に暮らせる家」ということから、入口もオートロックになっているし、学生の人気物件になっているようです。空き室に対して三〜四倍の応募が寄せられるそうです。

「リ・ストック町家」

これは老朽化した住宅を購入して改修を施し、現在の生活に適合する住まいとして供給する(株)ハチセの登録商標です。京町家を改修した場合に「リ・ストック町家」、ふつうの老朽住宅を改修した場合は「リ・ストック住宅」と呼んで、屋根や外壁、開口部を交換・補修し、改修の度合いに応じて保証期間を設定しています。オプションとして、耐震性の補強とか、防犯、バリアフリーも施されていますし、現在までに市内に約四四〇軒供給されています。

通常の物件の市場価格と大きな開きが出ないような形で展開されていますので、単

図1 シェアフラット桜木
ストックを活用した学生の住居

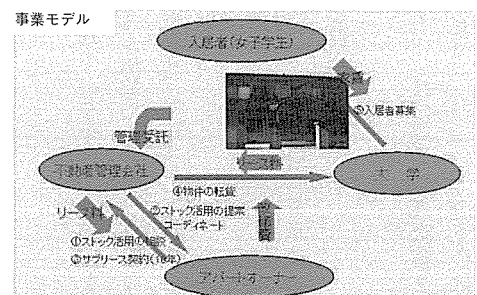


図2 リ・ストック町家
町家を現代の生活にあわせた改修事業

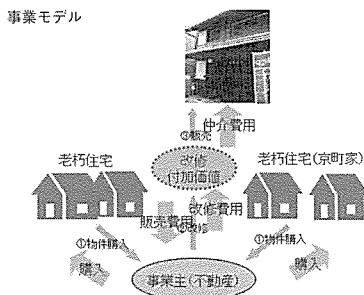
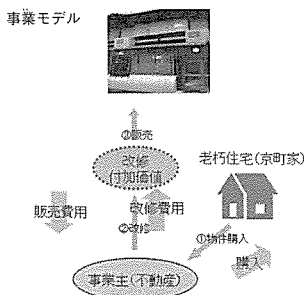


図3 燈籠町町家再生
地産地消による町家再生



体としてはそんなに厚い事業利益があるわけではないようですが、数を手掛けることによって採算を成り立たせているという事業モデルです(図-2)。

「燈籠町家再生」

これは昭和六年に建てられた、四条烏丸近く、本当に都心部にある京町家を基本構造に大きな改変を加えず、現在のライフスタイルにふさわしい機能を加えて改修された京町家です。通り土間を生かしたキッチンカウンターを付けたり、京都の町家には防空壕をもっている家が結構あるのですが、その防空壕を多目的空間に改修し、吹抜けを新たに設けて採光と空間の広がり確保し、水回りを集約させています。景観に配慮して外観には大きな変更はしていません。

ここで何より特徴的なのが、伝統構法と地域産材を活用し、地産地消の住宅づくりをしたことです。そもそも地産地消で住宅づくりはされていたのですが、それを現在に再現しようという心意気で事業に取り組まれました。遊び心と付加価値を与えることによって、比較的高所得者を対象に分譲されました。これは単に高級仕様にして売ったのではなく、四条烏丸という地域性を踏まえて、このような形で分譲したということです(図-3)。

「ル・グラン井筒」

琵琶湖疏水沿いの緑豊かな住宅地に立地する、京都には数少ない高級賃貸マンションの事例です。これはオーナーの「地域のためになることを」という要望を受けて企画され、住戸は一〇〇㎡を超える大規模なもので、所有ではなく利用にこだわった層を対象にしています(図-4)。

京都では通常、ファミリータイプのマンションの家賃は㎡単価は一八〇〇円前後だそうですが、これは三〇〇〇円で設定したそうです。それでも人気物件になっています。不動産事業主のフラットエージェンシーと建築家が一年間企画をあたためて、こういう新しい器を提供することで新しい需要層を発掘することができた事例ではないかと感じています。三者の信頼関係があって成り立った事例でもあるようです。外観写真を見ると、バルコニーを非常に広くとるなど、全体的にゆとりのある空間となっていることがおわかり

いただけると思います。

「北大路まちなか住宅コラボレーション」

これは建築家参加型のまちなみデザイン事例です。建売住宅は群として建設されることが多い物件ですから、まちなみを形成するうえでも大きな要因と考えることができます。一方、建売事業者も商品の差別化と高付加価値を志向する傾向が出てきています。この取り組みは、建売住宅の質の向上や景観形成を目的に建築家の参画を得て行なった開発事業です(図-5)。

八名の建築家によるデザインコードの検討など、不動産事業者のゼロ・コーポレーションと建築家が共同で運営会議を設置して実現したものです。八名の建築家がそれぞれ個性的な住宅を計画していますが、調和のとれた住宅地になっています。これら一連の取り組みは二〇〇四年度の「グッドデザイン賞」を受賞しています。

「京都まちなかこだわり住宅」設計コンペ」

都住研と(財)京都市景観・まちづくりセンターの共催でコンペを実施して実現した住宅です(図-6、31頁、図-7)8。京都都心部の土地利用の状況と展望を踏まえた住戸計画、景観デザイン、地域産材と技術の活用を大きなテーマとしています。この取り組みによって「建売住宅のスタンダード構築を目指そう」ということで、今年の四月

図-6 京都まちなかこだわり住宅

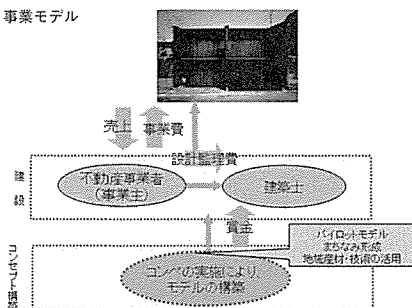


図-5 北大路まちなか住宅コラボレーション 建築家参加型のまちなみデザイン

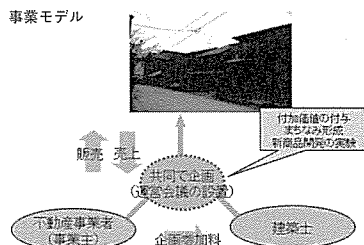
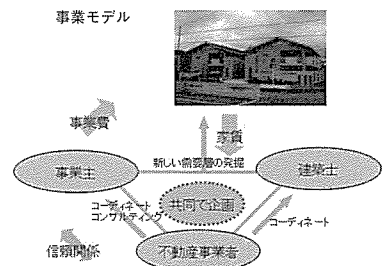


図-4 ル・グラン井筒 京都には数少ない高級賃貸マンション



表一 京都の不動産ビジネスの一覧（1）

	①シェアフラット桜木	②リ・ストック町家	③燈籠町町家再生
外観写真			
内観写真			
平面図			
	④ル・グラン井筒	⑤北大路まちなか住宅 コラボレーション	⑥京都まちなかこだわり住宅
外観写真			
内観写真			
平面図			

表二 6 事例の不動産事業主が建築・不動産で関わった領域

	流通	建築			運営（不動産）					
	入手	企画	設計	施工	販売	仲介	管理	メンテナンス・アフター	リフォーム	除却
①シェアフラット桜木		○	○	○		○	○	○		
②リ・ストック町家	○	○	○	○	○			○	○	
③燈籠町町家再生	○	○	○	○	○			○	○	
④ル・グラン井筒		○	○	○	○	○	○	○		
⑤北大路コラボレーション	○	○	○	○	○			○		
⑥京都まちなかこだわり住宅	○	○	○	○	○		(未)	(未)	(未)	

表一3 京都の不動産ビジネスの一覧(2)

		1) 建物のストック活用			2) 地域のストック活用		
		①シェアフラット桜木	②リストック町家(制震工法採用物件)	③燈籠町町家再生	④ル・グラン井筒	⑤北大路まちなか住宅コラボレーション	⑥京都まちなかこだわ住宅
所在地		北区	上京区	下京区	左京区	北区	東山区
開発概要	(改修)着工年	2003年		2006年	2003年	(企画は2002~)2003年	2006年
	(改修)竣工年	2004年	2006年	2006年	2004年	2003年	2007年
	敷地規模		106.24㎡	67.20㎡	747.5㎡	2316.54㎡(全17区画)	123.69㎡
	事業主	㈱フラットエージェンシー	㈱八清(ハチセ)	建都住宅販売㈱	㈱フラットエージェンシー	㈱ゼロ・コーポレーション	建都住宅販売㈱
都市計画	用途地域	第一種低層住居地域、第一種建造物修景地区	準工業地域、美観第4種、準防火地域	商業地域、職住共存特別用途地区、準防火地域	第一種低層住居専用地域、第一種建造物修景地区	第一種低層住居専用地域	第二種住居地域、3種美観地区、準防火地域
	建築率・容積率	50/80	60/200	80/400	50/80	60/100	60/160
建物概要	構造	木造	木造	木造	RC	木造	木造
	階数	2	2	2	2	2~3	2
	総戸数	19室	1	1	2棟4戸	17(うちコンベ建築家参画は8)	1
	設計	山口幸一(アークハイ建築設計室)	㈱八清(ハチセ)	松尾大地(松尾㈱松尾大地建築研究所)	土橋孝一(土橋建築設計室)	天宅 毅・石本幸良 西巻 優・林 史朗 満野 久+大谷孝彦 矢代 恵・吉村篤一 若林広幸	魚谷繁礼(現代京都市都型住居研究所)
立地状況	最寄り駅	地下鉄「松ヶ崎」	市バス上七軒	地下鉄烏丸線「四条」 阪急京都線「烏丸」	地下鉄烏丸線「松ヶ崎」	地下鉄烏丸線「北大路」	地下鉄東西線「東山」
	最寄り駅との距離	徒歩8分	徒歩5分	徒歩5分	徒歩8分	徒歩3分	徒歩3分
価格等		家賃(平均) 27,000円	価格 4,480万円	価格 6,880万円	家賃 30~32万円	価格 4,846~7,400万円	価格 未定
概要		築40年のアパートのリノベーションを行い、大学と提携した学生寮としてストックを活用している。	老朽化した京町家に水回りの改修等現代的な生活が行えるよう改変を加え、商品として多数供給している。	交通至便な場所の京町家を地産材を活用して再生。現代的な要素を加味して販売。	戸当たり面積100㎡を超える賃貸住宅を閑静な住宅街に供給。	デザインコード等の検討を経て、複数の建築家が参加する建売住宅によるまちなみ形成。	住戸計画、まちなみ計画、地域産材活用など京都にこだわった住宅のコンベを実施、建設後はモデルハウスとして活用
事業の仕組み		アパートの所有者に企画を持ちかけ、学生寮として再生。コンサルティングと管理費徴収により収益。	買い取った町家に改修を施し、付加価値をつけて販売。	京町家の改修に地産材を活用、京都を意識した付加価値型を向上させた再生モデルとして販売。	市場にない高級賃貸住宅を開発することで、坪単価の割高な賃貸住宅の供給を可能にした。	良質な町並みを形成させるとともに、建売住宅としての様々な実験要素を盛り込んだ「実験住宅」として開発、分譲。	イベントを伴う地域密着型建売住宅のモデルの開発。地域の参加やプロ세스全てを公開し信頼感と話題性を醸成。
事業の契機(不動産事業者の動機)		学生が孤立せず、金銭的な負担無く暮らせる住宅が必要だと考えた。	住文化が蓄積される京町家の継承を会社の看板として取り組む。	住まいづくりが地域の産業を連関させていた原点に還りたかった。	「所有」から「利用」への移行に備え、良質な賃貸住宅の器は必ず支持されると確信した。	会社として様々な要素を盛り込むことで、今後の商品開発の実験目的に実施。	京都都心部の住宅供給のあり方を模索するモデルの取組として展開。

表一4 6事例が社会や地域に与えた効果と影響の検証

	付加価値の付与					コスト(事業者負担)		社会や地域に与えた効果と影響
	環境・地産地消	固有性	地域産業への波及	地域まちづくりの波及	利用者の満足度	投資	回収	
①シェアフラット桜木	地産材に長くあつた建物を活用	学生が多い、地産材を反映したコミュニティスペースの創出	意識した取組の組み合わせ	ギャラリーの設置と地域への開放	入居率が高い	改修費用は所有者、10年間の借り上げ	企画料、管理料	老朽化したアパートの活用方法を示せた点も、学生の主体的な参加が広がった。芸術系大学の寮の特質を生かして地域への開放の取り組みもされている。
②リ・ストック町家	町家木造の京町家再生	京町家を継承	意識して地域の工芸を活用	景観形成の拠点	木造(古び味)	改修費、広告宣伝費	販路として回収	京町家の改修・リノベーションを商品として販路するきっかけになった。京町家に住みたい人にとって入手のハードルを低くすることができた。
③燈籠町町家再生	京都の歴史と大工を意識して活用	景観に加え、防犯の活用など多機能性も活用	住居専用地域の産業振興への波及効果を意識	景観形成の拠点	木造(古び味)	改修費、設計料、建築材料費、広告宣伝費	販路として回収	地産材の活用と京町家こだわりの、現代の建築家を加えた高層設計の京町家の改修事例を示すことができた。
④ル・グラン井筒	地産材の建築家の参画	地産材の高級感のイメージを継承	意識した取組の組み合わせ	地産材のイメージの向上と多様な入居者の創出	空室期間が短く、満足度が高い	1年間かけた企画調整、広告宣伝費	企画料、管理料、仲介料	質の高い、賃貸住宅を整備することで、賃貸住宅市場が広がった。また住宅の所有から利用へ向けた意識転換も広がった。
⑤北大路まちなか住宅コラボレーション	意識的な取り組みは特になし	京都をイメージした新しい景観の創出	意識した取組の組み合わせ	群で質の高い景観の創出	木造(古び味)	土地取得費、イベント費、諸謝金、建設費、広告宣伝費	販路として回収	建築家や数社参画することで、群としての建売住宅によるインパクトのある新しい景観の創出を実現した。またこの手法が「グッドデザイン賞」で評価された。
⑥京都まちなかこだわ住宅	意識して地産材を活用	コンベを通じてモデルを構築	意識して地産材と木材を活用	コンベの取組から住民参加、地域活動に供するスペースの創出	購入者は未定	土地取得費、建設費、材料費、広告宣伝費	販路として回収(予定)	全国都市再生モデル調査して前段の企画と交流イベント、コンベを実施した。建売住宅を京都産材等を活用して付加価値を生み、もてを具現化することができた。

に完成、現在モデル住宅として公開しています。この取り組みについては、次章で詳しくお話しいたします。

京都の不動産ビジネスの傾向

京都には地域性を意識した開発や改修事例が多数見られることがわかりただけたと思いますが、これらは全国の都市再生や地方分権の流れ、ライフスタイルや嗜好の多様化を追い風に、より京都を意識した展開で好循環が構築されていると感じています。それぞれの事例について、付加価値を付けていく視点、事業性、社会や地域に与えた効果と影響について、「環境・地産地消」「固有性」「地域産業への波及」「地域まちづくりへの波及」「利用者満足度」の五つの項目から分析し、すべての項目について、いずれの事例も網羅しているという状況がわかりただけると思います（前頁、表14）。

では、最初に提示した課題1「ストックの質を向上させるにはどのような仕組み・体制が必要か」については、建築、不動産の両領域にまたがって事業者が参画していること、両領域にまたがる融合的な取り組みが、より質の高い住宅供給に寄与する可能性が認められました。

課題2「良質なストック活用の取り組みの裾野を広げる方法」については、建物単体の質の向上だけではなく、地域への波及効果という視点も重要であることが認められました。地域性を反映した付加価値の付与を展開するとともに、地域のニーズを鑑みた企画力、賃貸住宅では企画力の重要性、分譲住宅では市場価格との乖離のない設定が必要であることが認められると思います。

4 『京都まちなかこだわり住宅』の取り組み

課題3を考察するための素材として詳しく見ていきたいと思います。

この設計コンペの特徴として、京都都心部の土地利用状況等を踏まえ、「近い将来の住まいの建設、供給方法はいかにあるべきか」という論文を募集しました。「まちなか住居の計画とデザインのあり方」「景観形成に配慮した住居のあり方」「循環型社会の構築に貢献するまちなか住居のあり方」の三つのテーマを設けて募集、論文審査を通過した建築家五組と学習会、ワークシ

ョップを重ねて、「これからの京都まちなかこだわり住宅の提案」の設計提案をいただきました。設計審査は公開で行ない、優秀賞はモデル住宅として東山区に建築しました。モデル住宅は「京都まちなかこだわり住宅」の情報発信拠点として活動しています（図7-8）。

非常に短い募集期間にもかかわらず、全国から八一の提案をいただき、このために審査委員は非常に苦勞されました。

ワークショップには市内でまちづくりを展開されている方や、モデルハウスを建設する東山区栗田学区の住民の方々にも参加いただきました。

優秀賞は偶然にも京都の方、現代京都都市型住居研究会の設計提案が選ばれました。この提案のなかには、ストック活用や、京都のまちなみになじむ、共生するという視点が盛りだくさんにあります。地産地消の視点から、さまざまな京都の伝統技術、伝統産品を使った家となっています。ぜひモデル住宅を見ていただいて、体感していただきたいと思います（八月三日まで公開）。上棟見学会には、お向かいさんをはじめ通りの端から端まで地域の方にお越しいただき、地域の方が建設を見守ってくれているということを実感しました。「京都まちなかこだわり住宅」は、高級住宅ではなく、庶民の住宅をイメージして進めてきた住宅づくりです。同様のコンセプトで市内各地に広がっていくことを願っています。

五組の提案いずれも力作だったのですが、各提案のエッセンスを分析すると京町家の空間構成を継承するコンセプトを含んだものが多数提案されていて、これが「京都まちなかこだわり住宅」が備えるべき基本的要件なのだと感じています。

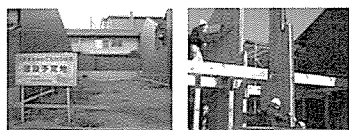
コンペが社会や環境に与えた影響につきまして、総合的な評価は今後になります。地産材を使うことでウッドマイレージへの認証もあり、価格的にも環境的な負荷もだいぶ削減することができました。

今回はモデル住宅として建設したので、仕上げの仕様は非常にグレードが高いものになっていますが、コストダウンは可能です。基本的な構成であれば坪単価六〇万程度で施工可能で、従来の建売住宅と変わらないコスト

図ー8 京都まちなかこだわり住宅のモデル住宅建設



ワークショップを開催し、設計提案者のプロポザルの内容を共有。
モデル住宅建設にあたっては、まちづくりを視野に入れた意見交換を地元の人たちと行なう。

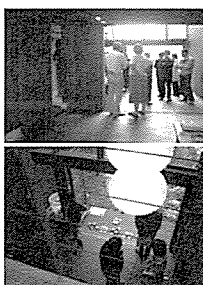
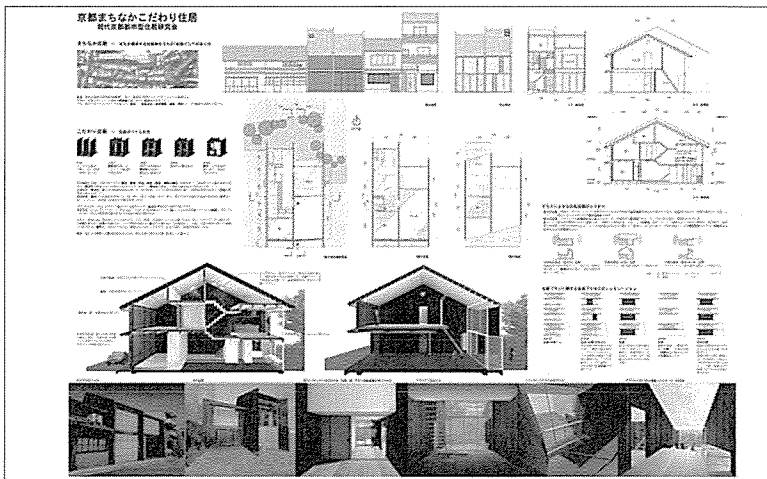


栗田学区の土地にモデル住宅を建設。情報発信拠点として公開された。



プレ見学会の様子。

図ー7 京都まちなかこだわり住宅コンペの優秀賞作品
魚谷繁礼ほか2名（現代京都市型居住研究会）



上棟見学会の様子。



結論

パフォーマンスが実現できました。

細い路地においては、重機を入れるためにどうしてもセットバックした施工をせざるを得ないのですが、今回壁面線をそろえた施工が可能になったのは、道路を通行止めにするのを了承いただいた地域のご理解と協力があったからです。

それで、課題の3「地域と共生する住まいづくりを進めるのに必要なプロセス」についてですが、今回のコンペの結果から踏まえ、情報公開、参画、協働関係など、ソフト面のマネジメントの重要性が挙げられます。

住宅を買う方、住む方がこのような趣旨を理解されるかどうか大きな鍵を握っていますし、今回の一連のプロセスは、全国都市再生モデル調査として行ないましたので、費用を賄うことができましたが、これらの一連のプロセスの費用をどのような形で捻出していくのが課題として挙げられます。

一、ストックの質を向上させるための仕組み・体制について、建築と不動産の両領域に及ぶ連関した取り組みが重要。
二、良質なストック活用の取り組みの裾野を広げる方法については、長期的な視点での評価手法が求められる。

三、地域と共生する住まいづくりを進めるためのプロセスについては、ストック活用に関する情報公開と可能な限りの関係者の参画が重要。

京都モデルということ、京都からのメッセージなのですが、京都は非常にNPOの数も多く、対人口比で東京に次ぐ地域でもありますので、そういう意味では、京都では専門家、事業者のパートナーシップが既に構築されているという特殊性があると思うのですが、「すべての地域において、専門家とか事業者が連携してこういう取り組みをしていくことによって、地域と共生する住まいづくりができる」というメッセージをこれらの事例からお伝えすることができたのではないかと考えております。

高田（司会） 質問票の整理をする間、住総研の研究運営委員を代表して、京都の歴史、町家の問題に大変お詳しい大阪市立大学の谷直樹先生に、発言の口火を切っていただきたいと思います。よろしくお願いいたします。

職住一致が残るまち京都、それが早くに崩れた大阪

谷直樹（大阪市立大学） きょうのテーマについて、「京都

モデルだけれども、非常に一般性があるのだ」というお話がありました。大阪と比較して考えてみると、いろいろ違うところがあるという印象です。



大阪は震災で焼けましたので、前提条件がかなり違う。それだけではなくて、京都は、戸建ての町家がほとんどです。大阪は長屋建ての町家が一般的な伝統的居住スタイルで、戦後、それが居住者にバラバラに切り売りされ、長屋として全体が残らずに、その一部が残っているという状況があります。

また、大阪は職住一致が最も早く崩れてしまった町だと私は思っています。富裕層は芹屋などへ住居を移し、船場が業務空間に特化するということがかなり早くから起こりました。

「町家」という言葉は、もともと平安時代の終わりのころに出てくるのですが、「店舗付き住宅」がもともとの町家の定義で、「都市の住宅」という意味はあとから付いてきたのです。業務空間をもった職住一致の建物が町家の本来の意味だと思うのですが、京都はまだそれがかなり残っている。最後の幸せな関係をまだもっている都市だと私は思います。大阪の場合、これをさらに再生していくのはかなり困難な課題があると思います。

上林先生のお話のなかで、町式目を現代風につくったという話がありました。江戸時代の町式目は上からつくったところもあるのです。あるいは家主

がつくって借家人に押し付けているところがある。いまの社会でこういうふうにつくったのか非常に興味をもってお話を聞いていました。居住者が職住区にいらなくなってしまうことで、大阪は伝統的なコミュニティがすでにならなくなってしまうている。そういう点でも、京都でしかない京都モデルという側面もあるのではないかなと思いました。

梅棹忠男先生は、「京都の町は、町に入ってきた人がライフスタイルを町に合わせる。大阪は逆で、入ってきた人に町の人に合わせてしまう。こういうのが大阪のやり方なんだ」とよくおっしゃいます。大阪の吉本の漫才は、自分をばかにして相手を楽しませる、もてなすというやり方です。京都は、自分のところの流儀に合わせてくれないと認めないところがある。そこが、伝統がきつちりと継承される京都の文化的な下地なのでしょう。大阪はもう少しいろいろ考えていかなければいけないと思いました。

大阪の人は、大阪を歴史都市だと思っていないところがあるのですが、私は「大阪は歴史都市だ」と常にいい続けて、歴史をどう生かしながら大阪の町の中に根付かせていくかを考えているのです。大谷先生は町家の効用、現代的意義をまとめてくださったのですが、私がミュージアムをやっているなかで（編集部註：谷さんは、大阪市立住まいのミュージアム「大阪くらしの今昔館」館長を務めている）、町家の現代的意義、効用はもう一つあるような気がします。ひと昔前は、「昔はよかった」というと、すごく懐古趣味だと思われるような時代がありました。最近「昔はよかった」ということの積極的な意義を見出そうということが臨床心理学などで行なわれています。これを「回想法」といいます。「昔を回想することは人間にとって非常にプラスなことだ」という学説が一九七〇年代の初めごろからイギリスあたりで始まったのです。

そのことが実は脳の活性化に最もつながっているのです。認知症の予防、あるいは進行を遅らせる効果がものすごくあるといわれています。

私のミュージアムの江戸時代の空間の中で回想をすると、いつそう効果が出ます。そういう意味で、京都の町家、町並みにはそういう効果が非常にあります。京都に住んでいる人、特に高齢者たちにとって町家は、最も幸せな空間になっているのではないかと思います。ぜひそういう視点で現代的な意義も考えていただいたらどうかと思います。

高田 非常に興味深いお話をいただいたと思います。関西以外のところからきていただいている研究運営委員もたくさんおられますので、千葉大学の福川先生に一言いただけたらと思います。

再び、モデルとなる京都へ突き進んでほしい

福川裕一（千葉大学） これからの都市の未来を切り開くう

えで、京都が京都モデルになってほしいと思っているのですが、正直いうと、千葉から見えていて、京都のまちづくりとか町並み保存は、かなりまだるっこしい感じがありました。私が



学生時代には、たくさん歴史的な環境があるのに、なぜ伝建地区がたった三つなのか疑問と不満で、これからどうなっていくのかと思っていました。

私は全国町並みゼミをお手伝いして、今度三〇回目を伊勢河崎でやるのですが、京都では一九九〇年に第一三回目をやっているんですね。そのときはまさにバブルで、規制緩和が争点になっていました。そのとき京都側の主催団体だった伏見の酒蔵の町並み保存会は、マンションに反対していたグループだったのですが、「京都もぜひ町並み条例をやってほしい。ただし、あまり市、府の行政を批判しないように」といわれた記憶があります。

きょうお話を伺っていると、一九九〇年代の初めに京町家再生研究会ができて草の根から始まった運動が、この一〇年あまりの間にものすごい勢いで、個別の町家をどう保存していくか、いろいろな形でシステム化して、日本の最先端を走っているという感じがして、大変感激に浸っているところです。地方の都市にいろいろなお話を伺うと、かつて商店主の方は何年か

に一度京都に行き、新しい商売の仕方やお店のしつらえなどを見て、それ自分の町で実行していく。まさにずっと一貫して日本の町は京都モデルで動いてきたわけです。ちよつと京都モデルはかすんでいると思っていたら、この一〇年の間にもりもり盛り返してきた。

非常に多彩な形で、しかも草の根に根ざして、しかも地域のデベロッパーや工務店と一緒に動いているというところに非常に期待をするわけです。この動きは、グローバルゼーションに覆われた京都全体の動きのなかでどの程度の勢力を占めていて、今後本当の京都モデルを打ち立てる見通しはどうか。かなり深刻な問題である氣もしますので、議論を深めていただきたいと思います。

会場からは具体的なコストなどへの質問が

高田 それでは、質問票の整理が済んだようですので、副司会の安枝さんに紹介していただきたいと思っています。

安枝（副司会） 全体に関して多かった意見は、京都という比較的ポテンシャルの高い町で議論されている京都モデルという成果が、衰退している他都市の市街地にどう役立つのか、どうこの成果を還元することができるのか、ということです。



特に相手を限定しない質問として多いのは、費用に関する問題です。町家をどう継承していくかに関して、居住者の修繕などの費用負担をいかに軽減するか、それについていまだという取り組みが行なわれているのか。また、特に建築と不動産のかかわりのところで、今回紹介されている事業は、一般の京都の市街地のなかでの建売住宅、マンションの販売価格とどのくらいの差があるのか、一般物件と比べ違う事業が展開されているのか、という意見。大谷先生には、京町家について取り組まれている成果は非常に素晴らしいものである。運営される上でご苦労された点、最初の一步を踏み出されたきっかけについて教えていただきたい、という意見がありました。

大島さんには、出資の方法とか出資者の募集方法、さらに証券化実施時にローンに対応しているかなど、具体的な質問がいろいろ来いています。

高田 大きな問題は後回しにして、個別の質問から解決していこうと思います。では、大谷さんから。



大谷 いまから一五年前に京町家再生研究会が発足したのです。研究会の初代会長はもともと町家で生まれ育った方ですから、町家がどんどん壊されていく状況を非常に寂しいと思われ、その方のお声掛けがあったのです。そこへ集まったのが、最初は建築家を主に三十数名です。やり始めると、どんなのめり込んでいくという結果でここまできました。取っ掛かりはそんな単純なことでした。

確かに苦勞もありました。京町家再生研究会はNPO法人になっていますが、基本的にはボランティア活動ですから、それぞれが仕事を持つなかで集まったり、調査に行ったりという、時間的に大変だったということ。でも、そんなことは言っていられないので、どんどんやってきたわけですが、発足してから一五年ということは、皆、年をとったということ。だんだん引継ぎをしていかなければいけない。そのような点が苦勞の一つですね。

もう一つは、物件によっては、われわれを利用しようというのか、その目的が町家再生の本来目指している目的に沿っていないということで、結局幾つかの話はだめになっています。これは仕方がないことだと思うのですが、苦勞といえば苦勞のうちかなと思います。

大島 京町家の証券化については、私は実施主体にかかわったというより、調査をさせていただいた立場ですが、今回は投機対象としての証券化ではなく、町家を継承していく手法として証券化を採用したという意味合いが強いので、SPC（特定目的会社）としては、一人が多額の出資をするというよりは、一口一〇万円より多くの人にサポートしていただきたいというスタンスでやられています。一〇万円なり二〇万円なり口数を振り込むという手続きでやっていますので、ローンという手法は採用されていないと思います。

大規模なキャンペーンを張って出資者を募集をしたわけではなく、新聞報道を通じてや、SPCが関係者の方にDMを送り、そこから広まっていた

という、草の根的な情報発信で募集されていたように感じています。衰退した地方都市に、いかに京都モデルとされるか

高田 話を大きなテーマのほうに移したいと思います。



先ほど福川先生から、京都は最近になって頑張っているようだけれども、その前は少しサボっていたのではないかと、というご指摘がありました。京都は、基本的に資源がたくさんあって、住まい・まちづくりのさまざまな活動をやろうと思えばやれるポテンシャルが十分ある。一方、資源の少ない地域が全国にたくさんあって、そういう地域が衰退してきているという現象も見られる。そういうところにきょうの話は役立つのだろうか。京都は、恵まれているからこんなことができるのではないか。そういう問題について少し議論をしてみたいと思います。

質問をお寄せいただいた世儀さん、直接お話しください。

世儀敦裕（ジュー計画研究所） 京都で先進的にやってくことも重要ですが、衰退してきているところをどう助けてあげるか、活性化していくかが重要だと思うのです。

京都モデルということで、京都がそういうような地域に何か働きかける、展望を与える。本当は地域の中からじみ出てきて自分たちで盛り上がりつついくのが当然ですけども、そういうきっかけを与えるだけでも意味があると思うのです。何かアイデア、お考えがありましたらお聞かせいただきたいのです。

その土地の歴史、その土地のあり方Ⅱ根拠を見極めることから

大谷 私どもは一昨年、全国町家再生交流会をやりました。全国でそういう活動をしている方々にたくさん集まっていたので、いろいろ話し合ってみますと、確かに京都と地方では違いがあるんですね。やはり大きな問題として空き家対策があるようです。

京都は最近町家ブームみたいなことがいわれ、店舗や飲食店に改修する方がたくさんおられる。それは確かに京都だからできることで、地方ではなか



なかそうはいかないですね。

はたしていまのブーム的な町家活用でいいのかと疑問があるのです。谷先生が「大阪ではとうの昔に職住一致ではなくなった」とおっしゃった職住一致が、東京資本によってほとんど店舗舗になつていくことで、京都からも消えつつある。少し時代がずれていま京都で起こっているのではないかと考えると、非常に心配になるのです。

一方、地方は、各地方のそれぞれの場所がその歴史をちゃんとふまえて、それを活かす。当然、京都モデルそのままいくことはありえませぬね。

たとえば、石見銀山が世界遺産に登録されるところに漕ぎ着けたようですが、当然石見という土地の歴史を掘り起こしていくことが基本的に必要なことであつて、どこそこにモデルを求めるといふ話ではないと思うのです。

きょう見学コースで伺つた家の方が、「土壁を見てみると、生まれ育つてきた自分の歴史を思い出す」とおっしゃる。それがまさに「人が生きていく根拠」だと思うんですね。一人ひとりの人にとつてそうだろうし、京都なら京都のあり方、地方なら地方のあり方、根拠、その地方の歴史をどう見直し活かしていくかが大きなことだと思うんです。というようなことが京都と地方の違いでもあり、地方として目指していかなければならない考え方はないかと思っています。

京都の特殊解からビジネススタンダードへの思いで

大島 先ほどご紹介させていただいたようなプロジェクトで都住研の皆さんたちと一緒するなかで、皆さんがよく言われるのが、「僕らが当たり前だと思つたらあかんぞ」と。あくまでも特殊解であつて、京都の不動産業界全体がこのような方向に向いているのかというと、必ずしもそうではないということとは常にいわれています。

ただ、「都住研は特殊解」という話で終わつてしまふのはあまりにもつたいないと思います。それがちゃんと評価できるような事項を見つけて、かつそれが事業的にも長期的に見れば採算がとれるということが証明できれば、「全国的にビジネスとして汎用できますよ」ということをなんとか構築でき

る。これらの取り組みは京都の住環境およびストックを良くしていくということだけではなくて、特殊解から学び、かつビジネスとして新しいスタンダードをつくつていく。それを京都から発信して全国に汎用していければというふうに思っております。

高田 地域それぞれがもっている資源力の強さあるいは弱さに、住まい・まちづくりの活動はずいぶん拘束される。もうすでに悪循環が始まっているような地域では、いくらこういう活動をやってもうまくいかない。何か方法がないのか、という趣旨の問題提起だと思いますが、世儀さんも地域で活動されているのではないですか。

世儀 私はいま神戸の三木でまちづくりをやつていまして、三木は湯の山街道、姫路道という街道筋の町家がまだ残つていて頑張っているのですが、壊れてきているのです。京都を歩いたり、町の人とふれあつたりすると、熱の違いを感じるんですね。だから、何かきっかけを与えていただけるだけでもすごく意味があると思うんです。そういうようなネットワーク、つながりをちよつとでもつていただけたらと思うんです。

活動は人から。地域でのイベントも大事



上林 活動は人が進めていくわけですから、活動が大きくなるのは、そこに優れたリーダーがおられることが大きな条件だと思います。自然発生的にリーダーの誕生を待つのではなくて、リーダーを発掘するということがかなり大きな仕事になると思います。

私は一つ方法をもっているんです。それは「かつてこの地域で非常に信頼された人がいろいろな活動をされてうまくいったことはないか」と、亡くなった人を探し出すことです。その人を探し出すと、その人に影響を受けた人その人の息子さん、非常に近いところに素質をもった人が必ずおられるのです。そういう人が発見できると非常に進み方が早くなりますし、そういう人が手を挙げるだけで何も言わなくても周りに人がワーツと集まってくる。祇園町で「杉浦」というと、「あの人の言うことやから、いっぺん聞こか」と

いう信頼がある。そのことが活動を進めていくうえで大いに力になります。

大谷 もう一つ大事なのは、地域でのイベントです。京都でも、最近ご町内とか通りでいろいろなイベントが盛んに行なわれるようになってきました。

われわれの会でも、「楽町楽家」といい、われわれが関係した町家何十軒で一斉にひと月間かけてイベントをやるのです。ずいぶん大勢の方がきてくださることになるのですが、それがみんなといっしょにやろうという意識を高める大きな要素になっているんですね。

低コストで再生・改修できる仕組みを工夫する

高田 経済の問題、費用の問題についての意見がたくさん来ています。紹介されたさまざまな事業が経済的に成り立つのが疑問だということがあるのだと思います。どういうふうにして実現可能になったのか、こういう工夫をしているのだという、より詳細な情報を聞きたいという希望が出ています。

もう一つ、経済と文化の関係、両立することもあれば対立することもある。そこにはどういう問題が出てくるのか。少し議論をしたいと思っています。

大谷 確かに町家再生には費用がかかります。作事組では改修は伝統構法にのっとったやり方で考えていますが、費用については、みんなで議論してできるだけリーズナブル、低コストで再生・改修できることを目指しています。

一方で、いろいろな仕組みを考えています。テナントに入っていたくときに、ボロボロの町家をまず改修する必要があるので、最初に資金が要るんですね。テナントに五年間入るという約束をいただければ、その部分の家賃を前倒ししていただき、それで先に改修してしまいうことができます。ある部分をテナントにも先立って負担していただくという前提ですけれども、そうすることによって町家の再生がスタートしていくというふうな工夫、手法もあり得るわけです。

あるいは、町家の外観改修をファンドの助成を得てやるとか、あるいは歴史的意匠建造物の指定を受けると、京都市のほうからも補助が出ます。そういう補助を活用すると同時に、補助の内容を更に充実していただく。ファンドもよりいっそう中身を充実する必要があるし、行政のほうにも頑張ってい

ただいて支援をしていただくことが必要だと思います。幾つかの方法を総合的に伸ばしていくという形のなかで、町家再生に対する費用の問題は、もう少し考えていかないと大変だとは思っています。

われわれのほうも、日ごろのネットワークとして、作事組、情報センターのほかに、もう一つ資金に関するシステムがほしいのです。間もなくそういうこともできるようになるのかなと考えている状況です。

高田 大島さんに、産業、経済というような視点からプレゼンテーションをしていただいたわけですが、そのこと自体が本当に成り立っているのかという質問がある一方、先ほど大谷さんから問題提起があったようなことに対してどのように考えているのか、コメントをいただきたいと思っています。ビジネスにも、利益だけでなく、地域に貢献するという視点が必要



大島 ビジネスとして成功しないと、それはビジネスではないということになりますので、きょう報告した六事例については、すべてビジネスとして成り立っていると評価していただいていると思います。

ただし、「北大路まちなか住宅コラボレーション」は、企画、運営等、膨大な費用がかかった取り組みで、事業主のスタンスとしては、今回は建売住宅として新しい商品を開発していく開発費として計上すること、事業として成り立ったという処理をされています。

「シェアフラット桜木」や「ル・グラン井筒」などのように、土地の所有者と協働関係を築きながら事業を構築してきたという取り組みもあります。オーナーはいずれも、土地のオーナーが出資し合って経営されている資産活用倶楽部のメンバーであるんですね。そこでは土地所有者がより良い資産価値を形成していくためにどうすべきかという勉強会を開催されています。所有者の方が単に自分の利益だけではなくて、常に地域に貢献することでより良い事業を展開していくという学習をされているというインフラがあったことが大きな点だと思います。どういうふうなビジネスとして成り立っているのかという評価軸をきっちり共有していくことが大事だと感じています。

八神崇司（八神崇司建築事務所） 「ル・グラン井筒」は坪

単価が割高な賃貸住宅の供給を可能にしたと伺いました。なるべく具体的な数字を聞きたいと思うのですが、どの程度の割高感でこれが成り立ったのか。たぶん市場で普通に新築あるいは改築したマンションより割高になるのは間違いないです。

大島 通常あのあたりのファミリータイプの賃貸住宅の家賃は、㎡単価一八〇〇円ぐらいだそうです。今回の「ル・グラン井筒」については、㎡単価三〇〇〇円に設定されているということです。

八神 家賃に反映できれば、もちろん事業者からすれば「よかった、よかった」になるでしょうけれど、賃貸の場合はお客さんが入居してはじめて成り立つ事業ですから、損をしてまでやりたいということはまずない。京都というポテンシャルの高いところならばうまくいくだろうけれど、そうではないところまでこまでやれるのかなというのがあって……。

「京都まちなかこだわり住宅」がスケルトンで坪六〇万というのはかなり高いと思います。格安になれば市場ベースに乗っていくだろうなという気がします。改造の場合は、いろいろな事例があるのを説明して、「こんなのでいきますよ」という事例のなかで納得していただく。で、工事にかかるということはあると思いますが、一八〇〇円に対して三〇〇〇円というのは、市場でかなり高いです。

大島 今回は地域の環境ストックとして活用し、かつその地域の環境を継承していくという意味でのストック活用なので、京都というインフラを大いに活用したストック活用ということができると思います。

八神 それでも成り立つんですね。それはそれで立派だなと思います。

前田雅信（積水ハウス大阪設計部） 「ル・グラン井筒」は改修ではなく、新しく高級なものをつくって地域価値を生かして高く貸しているということですね。わかりやすいのは、一〇〇㎡の「リ・ストック町家」を四四〇〇万円で売っているのが、ミニ戸建と比べて市場性があるかどうかということです。私の感覚



では、京都の地価を考えると安いのではないかという気もするのだけれども、修復して高くなったなら売れないではないかという意見だったと思うのですが、わりとリーズナブルな価格を出していると思うんですが。

大島 リーズナブルというふうに判断されていると思います。市場価格と大きな開きがないように価格設定がされているということです。一棟売って利益を上げるというやり方ではなく、たくさん手掛けることによって事業総体として成り立たせていくという展開をされているということです。

市民の意識改革も必要

上林 京都には町家という優れた建物があるわけで、そういう特性を生かしたものをつくっていくべきだろうという方向はあるんです。そうすると、当然空間のとり方とか、いろいろなことで費用がアップするでしょう。それに対して、市民が京都の文化を生かした建物であるということへの理解をもつて、少しコストアップになってもしょうがないのだというバランス感覚がほしいわけです。

修理の場合、建物の状況によって改修費用は全然変わってくる。非常に傷んでいたら非常にかかります。骨組みがしっかりしていたらそれほどかからない。一軒一軒建物の状況によって変わってくる。また、その地域の状況によっても変わる。評価してもらおうお客さんとの対話でも、弾力的に進める仕掛けが必要ではないかと思うのですが。

高田 都住研の活動については、うまくいった事例ということになるのです。ようけれども、なかには町家の再生・活用が好ましくない形で進められて、資源の食い潰しになっている場合もある。これも市場メカニズムのなかで起こっているわけですね。

大島 何をもって健全と評価するかというのは難しいところがあると思いますが、市場が健全な機能を果たそうと思えば、生産者だけの話ではなくて、やはり消費者が変わっていかねばいけないというところがあると思うんですね。「京都まちなかこだわり住宅」については、その当初の企画の意図を継いでその地域に根ざしていると思うと、ちゃんとそういうことを理解

した消費者に買ってもらいたいということがありますから、生産者と消費者の資質の向上がセットで循環していくことが大事だと思います。

そういう意味では、都住研というのはモデル住宅を一方的に生産者の意図だけでやっていくのではなくて、情報発信ということも大事にしていきたいと思いますし、広報活動、PR活動というのは市場形成のためには欠かせないと感じています。

市民の町への思いと、地域になじむということ

今小路小百合（常楽台保存会） 京都の町が壊れていくのは、普通の市民の普通の住宅からという気がしています。普通の市民の意識を向上させるといっておがましいですが、どういふうにすれば、町並みを保存していこうという方向へもっていかれるかが問題だと思っています。



「まちなかこだわ住宅」もいいとは思いますが、問題はビジネスだけではないと思うんです。私は実はパリとベネツィアとロンドンと見て一昨日京都に帰ってきたんです。まず第一番に思いましたのが、「京都ってなんて汚いのだろう」ということだったのです。絶望的な気持ちがありました。

新しい町家の再生と伝統的な京都の古都としての兼ね合い、バランス。そういうものはどういうふうにお考えでしょうか。

大島 そういう意味では、ぜひ「京都まちなかこだわ住宅」を見ていただきたいと思うのです。周辺の地域と共生していくことを第一のスタンスとして考えています。景観上、地域になじむということだけではなくて、コミュニティ活動の原点となるような人の交流の面でも共生していく必要があると考えたことから、コンペという手法を採用しましたし、その設計提案をいただく過程で、地域とワークショップ、交流会をし、建設過程においても地域の方に積極的に情報を出していくというスタンスでやっています。基本的に地域との共生については貫けていると思います。

今小路 住まいというのはイベントではないわけですね。日常生活の場所でしょう。住宅にお住まいの方も地域の方も普通の暮らしをしていかれるわ

けでしょう。業者の方のイベント的な発想と、住民の方と地域の方との交流というのはまた別のものじゃないかなと思うのですけれど。

大島 コンペでやってきたワークショップなどはイベントとは考えていません。プロセスと考えています。従来、建売住宅というのは落下傘で、周辺が知らないまま家が建って、新しい人が入って、新しい生活が営まれていくという過程があるのですが、今回は建設の過程すべてを地域に公開していくという意図から、そのためのプロセスとしてワークショップ等を開催してきたのです。

谷 町家の活用という話になると、どうしても大阪では店舗（だいたい飲食店）にして古い建物の良さを活用する場合が多いのですが、京都の町家の再生事例は、居住ということがかなりあるのか、あるいはそういうところにずいぶんこだわった形の再生をしておられるのか。

大谷 京都全体を見ると、ずいぶん飲食店、店舗が増えていくという印象があります。われわれの作事組、あるいは情報センターは、基本的には住まいが大切と考えていますので、われわれが手掛けているのは居住が圧倒的に多いです。職住共存であり、住まうということを大事にしていかなないと、町家の再生が進んでも、どんどん町としての半面が消えてしまうという心配があるので、それは特に意識してやっています。

今小路さんのお話の、外国にいったらきれいだった、京都はもつときれいでないといけないと。本当は市民の皆さんが、自分の住んでいる町並みをどうしようということで、志を一つにして立ち上がるという市民サイドの動きが必要なんです。この町をこういふふうにしよという計画をつくって、市民の皆さんから立ち上げていくところまでいかなないと、本当の町家の再生、まちづくりはできないと思います。

高田 住田先生、住総研の元運営委員を代表して最後にご感想を伺いたいと思います。

両側町とマンション

住田昌二（現代ハウジング研究室）

私も大阪を中心に仕事をしていまして、



京都モデルというのは、言い換えれば持家モデルではないかと思うんですね。だから、戸建を中心に持家をつくっていく、あるいはオーナーがそれを人に貸すためにつくっていくというモデルを職住一体型で展開していくという一つの方向をかつちりと明示されたのではないか。これは地方の中心商店街なんかで持家が多いところには大いに応用していけるのではないかと思うんです。

大阪は戦前は借家モデルを開発してきたのですが、戦後の職住分離が強烈に進んだなかで、残念ながらすつかり壊れてしまったわけで、これをどういうふうに復活していくのかは非常にしんどい。それをしようとするマンションになってしまふということなんです。だから、本来の意味での、仕舞屋をどうつくっていくか。はたして都心につくれるのかどうか。これが逆に私に与えられた課題ではないかというふうに思った次第であります。

大谷先生は、町家再生の現代的意義ということで、町家再生の理念モデルを説かれたということで非常に参考になったのですが、やはり持家を中心とした地縁性による京都の町の成り立ちが両側町でつくられているということがあると思うんです。いままでも成り立っていた根拠としての両側町というのが、これからのまちづくりで成り立っていくものなのかどうか。

*

高田 いまの両側町の話も含めて、結局住まいというのは人の生活が基本になってきていると思います。生活の問題、コミュニティの問題、職住関係の問題、パネリストの先生方から一言ずつコメントをいただいて終わりたいと思います。

大島 不動産ビジネスとして成り立っていくには、市場の整備も視野に入れてやっていく必要があります。その一方で、生活者の視点を忘れてはいけません。思いますので、都住研の今後としては、これまで生産者からさまざまな事業の提案という形でやってきているのですけれども、肅々と進めてきた感のある消費者を巻き込んだムーブメントづくり、そういうものの重要性をきょうあらためて感じさせていただきました。

上林 京都の町は、町内会がしっかりしていて、地域の課題とか将来のことは町内会が決めてきた経緯があるわけですが、祇園町では、町内会の存在が薄れていくなかで、新しいリーダーが誕生して別の組織をつくったということとです。

組織ができ上がって、はけ口、聞いてくれる場所ができると、いろいろな人がいろいろなことを言ってくる。そのことがまちづくりを前に進めるうえで非常に大きな力になるということを確認しました。何かをやりたいときには、まず声を出して、そういうものについて考える集団をつくるということが非常に大事だと思います。

大谷 町家というのは歴史的な建物であると同時に、そこに暮らしがあるという、その二つがあつての町家だということです。新しい町家も当然できてくると思います。それは、本物の京都の町家らしい町家であつてほしいなと思います。本物というのは、贅沢してお金がかかるという意味ではないです。京都の良さを取り入れて、それを継承した新しい町家だという意味で「本物」。やはり経済性との両方を考えていく大事なところがあると思うんですね。

町家の再生に関しては、本当の町家を再生していくわけですから、両側町としての仕組みは整っています。問題になるのはやはりマンション。マンションと町家はボリユームの問題とかいろいろな意味で相対するものになっているわけですが、通りから通りまで一つのブロックが一つのマンションになっている事例があります。これは明らかに両側町という町の仕組みを壊しています。町家の再生においてはいまのところそれは心配ないと思っていますし、逆に大切にしていかなければいけないと思いますが、そういうことが起こっているというのが実情です。

高田 ありがとうございます。きょうは京都の方にプレゼンテーションをしていたいて、聞いている方は全国から集まっていたという、普段ない形でパネルディスカッションをすることができました。皆さんのおかげで充実した会になったと思います。これで終了させていただきます。

京都の住まいまちづくり 実践事例の 見学会

シンポジウムに先立ち、当日の午前中に3コースに分かれて見学会を行なった。講演いただく各講師の先生がそれぞれのコースの案内人となって、講演趣旨に沿った住まい・まちづくりの実践事例を見学し、あらかじめ理解を深めることを企図したもの。

各コースとも定員二〇名としていたが、定員を超える応募があり、盛況な見学会となった。

見学コース1

京町家再生見学

案内Ⅱ大谷孝彦

一五年ほど前に活動がはじまった「京町家再生研究会」は、職人さんや設計者、建物オーナー、不動産業、市民たちが一体となって、「町家再生」へ向けての三つの会と情報センターのネットワーク活動に発展している。

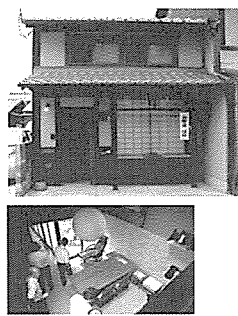
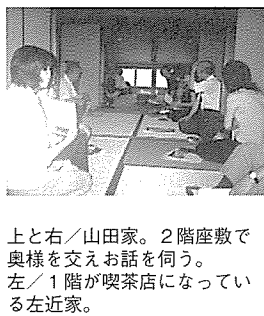
持続的創造こそ町家再生の一番大事なことであり、現代的な感性や技術を採り入れながら、いかに町家の空間を継承してゆくか。見学会ではその実例として、京町家再生研究会が手掛けた下京区の山田家、左近家の二つの再生事例を見学した。

山田家は、老朽化した建物の耐震性への不安から、バリアフリーに生活できるLDKへ改修したもののだが、もと畳屋さんだったので、小規模な町家ながらも作業場だった広い空間があったことが再生のポイントになった。二階をギャラリーや教室にも使える空間にし、通りに面して展示スペースを設けるなど、まちとの関わりを意識された住み方をされておられる。

左近家は、通り側の一階をテナントに貸されていて、元はトオリニワだった吹抜け空間を生かした

喫茶店になっている。町家を飲食店などへ転用する安易な事例が多いなか、生活との共存・共生を図った好個の事例である。

住み手から、町家再生への思いと再生後の使い勝手など詳細的な話をお聞きすることができ、今後の都市居住のあり方を考えるためにたいへん参考になる見学会であった。



上と右/山田家。2階座敷で奥様を交えお話を伺う。
左/1階が喫茶店になっている左近家。

見学コース2

祇園町南側地区見学

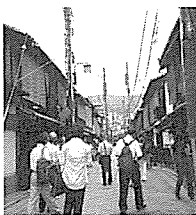
案内Ⅱ上林研二

祇園町南側地区は、「歴史的景観保全地区」に指定され、景観保全への施策が進められているが、ここへ至るまでには、地元の人たちの「まちの将来は地元が決める」という強い決意と地道な活動があった。「歴史的細街路」と名付けて狭い道幅でも敷地後退せずに改築できる方策、木肌を現わした外観を守る方策は、地元の人たちの防火活動が生み出した賜物である。

新参店舗の受け入れを融通する柔軟さ、外観の規制や町内ルールを厳格に守らせるといった住民の姿勢。常に意識の高い動的なまちづくり活動が展開されている。



祇園町南側地区のまち並みと、地元が整備した私設消火栓（上）。



見学コース3

地域密着型不動産ビジネス見学

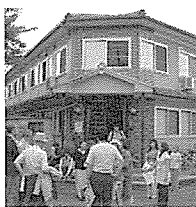
案内Ⅱ大島祥子

フロー型社会からストック型社会への移行が指摘されて久しいが、京都においても近年、ストックを活用したユニークな不動産ビジネスが展開されている。

見学したのは、築五〇年の木造アパートを女子学生専用のシェアハウスへ改修した事例と、京都では珍しい高級賃貸マンションの事例である。周囲は琵琶湖疏水沿いの緑豊かな住宅街であり、地域と共生する住まいづくり、不動産事業者と設計者、オーナーの三者の良好な関係があつて初めて成り立つ、質の高いストック・マネジメントの可能性がうかがえた。



上は、高級賃貸マンション「ル・グラン井筒」。下は、アパートを改修した「シェアフラット桜木」。





すまいるん 2007年秋号 別冊

第27回住総研シンポジウム

住まい・まちづくり の京都モデル

二〇〇七年一〇月二〇日発行



発行 財団法人 住宅総合研究財団

発行人 峰政克義

〒156-0055 東京都世田谷区船橋四丁目29-8

TEL (03) 3484-5381

FAX (03) 3484-5794

E-mail: jusoken@mxj.mesh.ne.jp

URL: <http://www.jusoken.or.jp/>

● 制作 建築思潮研究所 (山本直人)
印刷・製本 慶昌堂印刷株式会社