

第3回 京都市京町家保全・継承審議会 新築等京町家部会議事録

開催日時	平成31年3月14日（木）午後6時～午後8時
開催場所	ちおん舎 1階 大広間
出席者 （委員は、 五十音順）	部会長 高田 光雄（京都美術工芸大学 工芸学部 教授） 委員 伊庭 千恵美（京都大学大学院 工学研究科 准教授） 〃 内山 佳之（公益社団法人 全日本不動産協会 京都府本部 理事） 〃 梶原 義和（公益社団法人 京都府宅地建物取引業協会 副会長） 〃 木村 忠紀（京都府建築工業協同組合 理事長） 〃 中嶋 節子（京都大学大学院 人間・環境学研究科 教授） 〃 宗田 好史（京都府立大学 生命環境学部環境デザイン学科 教授）
欠席者	委員 若村 亮（株式会社らくたび 代表取締役）
議題(案件)	1 開 会 2 議 題 新築等京町家のあり方及び誘導策について（中間とりまとめ） 3 閉 会
資 料	・ 配席図 ・ 資料1 委員名簿 ・ 資料2 継承・発展させていくべきもの ・ 資料3 新築等京町家のシチュエーション例 ・ 資料4 新築等京町家の基準の考え方 ・ 資料5 基準の仕組みと誘導策の方向性について

議 事 の 経 過	
発言者	発言の内容
事務局	開 会 定刻になりましたので、ただいまから、京都市京町家保全・継承審議会の第3回新築等京町家部会を開催させていただきます。委員の皆さまにおかれましては、大変お忙しい中、ご出席賜り誠にありがとうございます。 まず、審議に入っていただきます前に、本日の部会の成立についてご報告をさせていただきます。本日、若村委員はご欠席ということで事前にご報告いただいております。宗田委員は所用により遅れて来るとご連絡いただいておりますが、現状でも6名の委員の皆さまにご出席いただいておりますので、出席委員が過半数を超えておりますので、「京都市京町家の保全及び継承に関する条例」施行規則第10条第3項の規定に基づきまして、本日の部会は成立していることをご報告させていただきます。 それでは、ここからは高田部会長に進行をお願いしたいと思います。よろしくお願い致します。
高田部会長	年度末のお忙しいときにありがとうございます。議題に入る前に、いつものように会議の公開について、事務局からご説明をお願いしたいと思います。
事務局	会議の公開についてでございます。「京都市市民参加推進条例」第7条の規定によりまして、附属機関の会議は原則として公開となっております。特に今日の会議は非公開情報を取り扱わないということですので公開して、報道関係者の方、市民の傍聴席も設けておりますので、ご了承いただきますよう、よろしくお願い致します。 いま報道関係の方がお一方いらっしゃっていますが、次第2の議題に入るまでの間に限り撮影の許可を致したいと思いますので、よろしくお願い致します。 また、議事録につきましても後日公表することと致します。議事録につきましては、事務局が作成した後、委員の皆さまに内容の確認をしていただいて公開ということになりますので、どうぞよろしくお願い致します。
高田部会長	いつもどおりですが、公開ということでよろしくお願い致します。議事録についても、いつもどおりでよろしくお願い致します。

	議 題 新築等京町家のあり方及び誘導策について（中間とりまとめ）
高田部会長	それでは早速、議題に入りたいと思います。本日は「新築等京町家のあり方及び誘導策について」ということで、前回ご審議いただきました内容の中間とりまとめということで、ご審議をいただきたいと思います。資料2から5までをまとめて説明していただいた後、議論をすることにしたいと思います。よろしくお願い致します。
事務局	（資料2から5を説明）
高田部会長	まとめて説明いただきましたが、最初の資料2が、何を継承・発展させるのかという議論のフレーム枠を整理した資料、それから資料3は、新築等京町家は、いったいどこに建つのか、どんなものかということをイメージするための一つのたたき台ですね。資料4が基準の考え方で、資料5が施策の方向性ということで、比較的分かりやすく整理をいただいたと思います。 本日出てきた意見を整理して、いったん中間とりまとめをするということですので、ぜひ意見を出してもらえたらと思います。いかがでしょうか。
宗田委員	いま高田先生に整理していただいたように、資料2で、何が継続・発展するかとか、資料3が、どういう場所、シチュエーションでとかいうことですが、もう一つ、どういうターゲット、お客さんが、その新築等京町家を欲しているかということがありますし、それが、どういう形態で手に渡るかということが私は大変気になっていました。 いま持ち家の建て替えをされる方が、平成29年の統計で全新築住宅戸数の19・4％、それから分譲住宅として戸建てで建てられる建て売りというものが17・7％。この二つが非常に大きいんですが、京都市全体で一番大きいのは賃貸用の共同住宅で、これが全体の45％以上なんです。 京都では、すでに4割の世帯が一人暮らしになっていて、それがどんどん増えていくわけです。もちろん学生のまちなので学生のアパートは多いですが、一人暮らし世帯、あるいは、シングルマザーのような片親世帯もどんどん増えてくる中で、町家を一般的な4、5人の家族という前提で考えると、どんどん細っていくわけです。 それに対して、一人暮らしでも住める町家をどう捉えるかということによって、すでに4割以上になっている単身世帯と、賃貸の世帯をどうするかというところが関わってくると思うんですね。 町家を注文住宅としてつくってくれるのを待っているとすると、すでに、いまたった19％しかないところを、住宅メーカーが当然、建て替え需要を取りにくる

	わけですし、その中で町家が競争力を持つかということが非常に気になります。 そこで競争力を持つように、持ち家の建て替えの場合でも町家でお願したい、それから戸建て住宅をデベロッパーの不動産会社の方にもお願したいというのもありますが、やはり半分近くを占めている賃貸の集合住宅に何か町家の可能性がないのかということも、どこかで検討しておかないと、新築等京町家という議論をするときに、すごく範囲が狭くなって、市民から、結局、お金持ちだけが手に入れることができる新築等京町家というふうになっていくおそれがあると思うのですが、そこはどうすればいいですか。
梶原委員	いまの先生の議論ですが、相続が今後発生する確率が、ものすごく高くなっているんですね。相続のときに、どう対応するかということも含めて考える必要があると思います。 要するに、アパートを建てて土地の金額の賦課を下げて、そこをそのまま相続してほしいというかたちでハウスメーカーは売っているんですね。だから、それを京町家風に持っていくと、いわゆる京町家型共同住宅みたいなものができればベストだと思います。 建て替えたりという需要は、あまりないんです。相続に向けてどうしていくかということの対策をやっているというのが現状で、その戸数は、やっぱり伸びていますね。いま、各ハウスメーカーなんかはそのターゲットばかりです。
事務局	資料3の、まちなかの賃貸というところの「土地所有者（共同住宅新築）」というのは、まさに賃貸のマンションを供給するというイメージで出していて、そこに入ってくるのは、いま宗田先生がおっしゃったような若い世代、子育て世帯、母子世帯であったり、そういう受け皿にはなっていくのかなと思います。
梶原委員	高齢者は、そういうスタイルで建てていくと好みますね。ただ、高齢者の居住支援の中で、どうしていくかという問題もあります。入居に関して、そこに親族がいらっしゃることが条件とかいう問題にはなりますけれども、京町家風の共同住宅、アパートメントを考えると、なかなかいいものになってくるのではないかと思います。
事務局	ボリュームゾーンだということですね。
宗田委員	ボリュームゾーンだし、やっぱり時代の課題かなと思います。「京町家を大事にするから、みんな仲良く家族で暮らしてね。3世代居住してね」というのは、もう無理じゃないですか。
梶原委員	そうですね。

宗田委員	「京町家を大事にするから離婚するな」って無理ですよ。だから、そこは一人暮らしになっても京町家に住めるという、そういう時代の要請に、どう応えていくかだと思います。 実際に、いままで町家が建て替えて壊れるときに、いまおっしゃったように相続で賃貸用共同住宅になってしまうというのが多いわけじゃないですか。それで散々、止めに入ったけれども、ご遺族からすれば「この土地の固定資産税はどうする」という話に必ずなります。
梶原委員	そうなんです。
宗田委員	そこで散々、いままで苦しめられたので、町家でもいいけど、町家風集合住宅でいけるという答えがあると、ちょっといいなという気はするんです。
梶原委員	サービス付き高齢者住宅のかたちをもって、あるいはデイサービス付きで入れるというかたちも考えられますが、中の意匠とか、そういうのは、もっと緩和しないとなかなか難しいでしょうね。外観だけをイメージしていただくということになると思いますが。
宗田委員	いまは、お寺を法事などで利用される方は、すごく高齢化しています。昔は平均58歳ぐらいでやれた法事が、いまは平均年齢85歳とかになっています。そうすると結局、お経を聴くのは高齢の方になるので、椅子を入れる。京都中の和食のレストランでも、畳の上に座るところはなくて、椅子座の時代になっていますから。 いわゆる100年時代、長寿命化ということで、そうなったときに当然、車椅子がいかどうかは別として、椅子座でもいいける和室とか、人生100年時代における和のテイストということを書いていかないと、若くないと和室が楽しめないということでも困るし、足が悪くて膝が曲がらなくても和室でということを考えるべき時期に来ているんだろうと思います。建築だけではなくて、実際に寿命が延びていますから、そういう視点が必要かなと思います。
高田部会長	それは、着地としてはどういうことを言っておられることになりますか。
梶原委員	相続が起こったときに、いろいろ考えられるというのが、不動産取引される、あるいは新築を考えられることにつながってくると思うんです。 例えば、一つの結構な大きさのある敷地の相続があるとすると、宗田先生がおっしゃっているように2世帯、3世帯で住まうかという、現状を考えたら難しいだろうと思います。

高田部会長	現実、それをどういうふうにするか。相続を受けられた方も、その息子さん、娘さんがいらっしゃいますので次の相続も考えないといけない。そうすると、収入がありながら、その中に一つ、住まうところがあったらいいという考えになると思うんです。 宗田先生が言われている話は、どちらかというと住宅の需要のパターンなんです。どういう需要があるか。それに供給が対応しているかどうかという話は別として、京都の市域全体で、こういう需要があるということを整理して、いわば世帯構成別の、あるいは属性別の着地点というので新築等京町家に落ち着くものが、どれくらいあるかというか、できるだけ、それを拾っていこうという話だと思います。 梶原さんが言われているのは、むしろ、もう少し戦略的に、相続による土地利用の変化が非常に大きいので、それを、もっと具体的にシナリオとして整理をして、その活用シナリオを幾つか提示して、それを新築等京町家というふうに、相続対策の戦略的なモデルというのか、そういうのをつくってはどうかという話だと思います。
宗田委員	ただ結局同じだと思うのは、相続して、その土地と建物を売りたいくない方が、そのご家族、ご親族で維持すると決めたときに、いろいろな不動産会社に相談しますが、結局一番いい値段を付けてくれて活用できるのが賃貸だったりするわけです。 だから、単身者用のアパートが建ってしまうという事例が結構、いままでは多かったわけで、相続が起こったら、みんな基準いっぱいというのか、それが第一種低層住居専用地域だったら2階建てのアパートになるという話ですよ。その手前がコインパークだという話です。その層がすごく大きいから結局、どんどん2階建て賃貸住宅に建て替わっていくわけだから、それを止めるというところで何か、町家風でもできるアパートという設計をしてもいいと思います。 平成の京町家のときには、そういう集合住宅は考えていたんですか。
高田部会長	「平成の京町家」というよりも、むしろそれ以前に行っていた「町家型集合住宅」の議論ですね。
宗田委員	町家型共同住宅は、もうちょっと規模の大きなものを想定しているのではないのでしょうか。
高田部会長	大きなものというよりも、その発想が全然違って、需要に対応するというよりも、マンションができていくことに対して、町家のルールを守ってマンションを建てることができないかという発想のものです。

	だから、家の横には家を建てて、庭の横には、ちゃんと庭を取るということをマンションでもやれないとか、隣地に向けて窓を開けるのではなくて道路側に対して開口部を開けるとか、そういうことをマンションでも設計上できるのではないかという技術開発だったんですね。 マンションの需要がどんどんあるという、それを、町家と共存できるような集合住宅をつくるというのが町家型共同住宅のプロジェクトです。
宗田委員	でも結局、アパートの需要があるということは同じではないでしょうか。
高田部会長	アパートかどうかは分からない。要するに、単独世帯の増加によって単独世帯の需要が増えていることは明らかです。だから、その単独世帯のニーズをどうまとめるか。何となく課題開発的要素があるというか、いまあるメニューを何とかするというよりも、新たにモデルをつくっていくことにならないと着地しないのではないかと思ったんです。
梶原委員	基本的には、土地があって、その土地を相続なさって建物を建てられるときに、共同住宅を建てる場合、ハウスメーカーは、いわゆる借り上げ戦術みたいなかたちで借り上げるんですね。借り上げて「これだけ保証しますよ」というような戦略に持っていつているんですね。 実は、そういうかたちをもってやっている中で、われわれは町家というものの魅力を打ち出していつてハウスメーカーに勝てないかなというのは1点ですね。戦略的なことです。それをなし得たら、そこに住まう層は、やっぱり高齢者が多いですし、それは住みたいということになると思います。やっぱり需要は喚起できると思います。
宗田委員	町家型共同住宅で、マンションまでいかなくても木造でとなったら、本当の町家を借りて住みたいけれど住めないという若い人も来るかもしれないですね。
梶原委員	テラスで長屋みたいなかたちを採るとか、そういうものでもいいんです。
宗田委員	少なくとも、この事例イメージ②は、路地奥の場合、これをぜひ共同住宅で路地全体の再整備をやりたいというタイプなので、ここはもちろん高齢者向けでもいいわけだし、こういう路地の奥の敷地で相続が起こったら、少し京都市が買い支えてあげて、これが三つとか、まとまったら建て替えてやりましょうということを、借り上げというパターンもあるかもしれないけど、そういうやり方をしていけばいいと思います。
内山委員	例えば、共同住宅とか、そういうものの基準を、もう少し和っぽく誘導できて

	いけば、そういう共同住宅が増えてくるので、そうすると市民の意識も「だいぶ京都らしくなってきたね」みたいなイメージになってくるかもしれませんので、共同住宅に関して、もっと和風っぽいように基準をもう1段階、2段階、上げていくとか、そういうふうにしていくと、いまの4割か5割のシェアを確保できますよね。そうすると周りの意識も変わってくるので、それはいいかもしれませんね。
宗田委員	19%の半分を取りにいくのと、45%の半分を取りにいくのは、だいぶ違いますからね。
高田部会長	いまの話は、いずれにしてもボリュームを狙っていくという視点ですね。新築等京町家というのは、新築住宅の中の一つのタイプとして考えるのではなくて、京都市内で新築されるものの圧倒的な多数を占めるにはどうしたらいいか、あるいは、そういうイメージとして考えましょうという提案ですね。 そういうふうに考えたときには、一番のボリュームゾーンだったり、あるいは、いまの相続のような非常に大きな動きがあるところを狙って行って、むしろ、そこに対応できる住宅、その結果できる住宅を、できるだけ新築等京町家のコンセプトに合うようにすることを考えたらどうかと。 現在の京町家の、例えば単純な建て替えとか、そういうことを、あまり中心的に念頭に置いてやるのではなくて、むしろ新しい需要、単独世帯の増加が一番分かりやすいと思いますけど、単独世帯の増加と少子高齢化を背景としたような新しい住宅需要に対する、京都市内で最も多数の新築需要につながるであろう住宅に対して、京町家の知恵を生かすということができないかと。 そういうふうに考えてはどうかという意味でよろしいですか。そうすると、宗田先生の言われるのと梶原さんが言われるのがつながってくるということですね。
梶原委員	そうですね。
宗田委員	いま建っている京町家を建て替える場合に新築町家の基準で建てる、ということに反対しているわけではないんです。むしろ、ぜひやってくださいという話であって。ただそれだけだと、すごく狭い議論になってしまうので、もうちょっと広く京都の住宅全体を京町家風にしていくということがあってもいいだろうと。
高田部会長	それに対して何かご意見はないですか。
伊庭委員	そういう場合には、いまここで出されているような基準の考え方が出ていますけど、これは結構、戸建て住宅を念頭に置いているようなかたちで、特に庭の設

	置とかがあると思うのですが、一人暮らしの賃貸で庭のメンテナンスまでできないという人がほとんどではないかと思います。 さっきおっしゃったように、本当に極端な話、見た目だけがまちなみに合っていれば中は問わないというふうになるのか。それだと、いままで、いろいろ話をしてきたことと結構ずれてきてしまうのかなという気がするので、集合住宅用と戸建て用とで基準の中身そのものが違うのか、もうちょっと基準の中身をいろいろ読めるようにするというふうになるのか。
高田部会長	おそらく、集合住宅か戸建住宅かという話ではないと思うんです。
宗田委員	ヨーロッパで言うと、本来5人か6人の家族で住んでいた大きなアパートメントを一人暮らしの方々が分けて使うときに改修をしますよね。バスルームの数が増えたり、ホテルに改修するのとまったく同じことで、そういうワンルーム、トイレ付きの部屋ができます。当然、廊下の位置も変わってきたりするんだけど庭だって変わるわけです。 家族のときは確かに世話ができるから植木があるけど、共同住宅になったら鉢植え。だから「宗田の鉢植え」「伊庭の鉢植え」とか名前が書いてある鉢植えが10個ぐらい並ぶとか、おばあちゃんがアサガオを植えてみるとか、そういうものが集まっている庭みたいなのがあって、それはそれでいいと思うんですよ。庭師を入れるような立派な庭ではないけれども。 台所を共同化してもいいとか、たぶん、そういう使い方の工夫ができてもいいと思うんです。社会が変わり、家族、世帯が変わっても生き残る町家みたいなものを、ぜひ誘導したいなと。たぶん、それが京都が京都でい続けるために必要な装置なので、いまの町家が新築の町家に建て替わるというのは、もちろん基本的なことなんだけど、そうではない可能性を、この会では議論しておくべきかなと思うんです。
高田委員長	積層した建物の庭の管理の話は、いろいろな例がすでにあります。私の関わったものでも、例えば、10人のコーポラティブで、協議をした上で、1階には庭いじりをしたいという人が住んで、2階、3階の人は、庭の管理をしないけれども、その環境を享受するとしたものがあります。その住み方も、メゾネットの人もあれば、フラットの人もあれば、いろいろあるわけですが、庭の管理との適合性の中で住まい方が実現するとか、そういうことができる。それを継承しやすいようにしておかないと、人が入れ替わって庭の嫌いな人が1階に入ってしまうと、とんでもないことになりますから、そういう条件を付けて継承していく。 でも、まちの中は一般的に、そうなっているんですね。京都のまちの中は、ごみ当番とか、そういうものも、高齢者が住んでいるところは免除していくとか、やはり、そういうことを配慮しながら住みこなしていくということを、いままで

宗田委員	やってきているわけです。そういうことを、共同住宅の場合は全部同じ条件にするということが行われてきた。 いずれにしても、そういうことを考えるということは非常に開発的な作業をすることになるので、さっき言われた、すでにあるアパートのモデルを外観だけ町家風にするのとは、ちょっと違う話になるようにも思うんですね。 資料2にあるような、こういう状況をいろいろ見込んだ、新しい住宅タイプの開発をしていくことに、かなり重点を置いて考えていくということだと、これは、すごく研究ごとでもあるし、やってみないと分からないこともあるので、そういうトライアルをしながら進んでいくような話になるようにも思いますので、その新築等京町家のイメージというのは、ファサードだけをどうするかという話とは違ってくると思います。 内山さんの話を聞いていて思ったのですが、これだけ京都の景観政策が進んでくると、やっぱり、みんな京都風とか和とかを好むようになってきています。だからアパートだって、表側だけを町家風にするというのが出てきてもおかしくないというか、そこに、そもそもデザインガイドラインがかかっているから表側だけは京都風にしないとアパートを建てられなくなっています。 そうしたら、そのうち、最初は表側だけだけれど、中に、ちょっと町家風のものを入れようとか、和のテイストを中まで入れたら高く売れるとか。 そういうことも誘導しつつ、大学で研究するのもいいし、設計者がすごく努力するのもいいけど、そういう民間の動きをうまく誘発しながら競わせて、それぞれ新しい知恵が出てくるような、家賃を1万円でも高くしてやろうみたいな、そういう商売心をくすぐりながら町家風のアパートができてくるというのが進むかもしれない。それもあると思うんです。 例えば町家レストランだって、最初は本当に、中をちょこちょこ変えただけのところから始まってきたけど、やっていくうちに競争が激しくなって、みんな上手に町家を改装するようになりましたよね。 そういう民間の改善していく力を誘発するのも政策としては重要なかなと思うし、何か、そういう工夫があってもいいかなと思います。
木村委員	何か箱物の話ばかりになってしまっているように思います。基本的に、やはり京都の家をどうつくるかというのは、生活が中にある箱なので、その箱ばかりを金もうけの対象みたいに考えて、こんなのであればニーズがあるという話とは別に、やはり京都独特の生活というものを家の中で培っていくことが、どうしても必要なので、そのために皆さんが手を出しやすいような箱物は、どうしたらいいかという議論にしないといけないと思います。 議論するなら、もうちょっと生活文化というものを家の中へ入れた上での話と、住宅というのは絶対に安全・安心がなかったらいけませんので、路地の避難の間

	題とか、その辺も含めて、ちょっとだけ生活という話も、の中へ入れてほしいなと思います。
高田部会長	もちろん、そうですね。おっしゃるとおりだと思います。
事務局	資料4に共同住宅の場合というのを掲げていまして、例えば、住戸の部分で、しつらい空間とか畳スペース、フレキシブルな空間みたいなものを求めていくとか、共用部分で実現できるものがあれば共有部分でやるとか。 さらに厳しくするというか、望ましい事項として誘導するのであれば、町家型共同住宅の指針を取り入れてはどうかというのが一応、たたき台としてはあるので、この辺りのことをまた、どういったものを取り入れていくべきなのかということをご議論いただけたらと思います。
宗田委員	そこを木造でやってもらうという条件があるかもしれないし、そこに伝統工法、伝統技術を入れていくということもあるかもしれない。それに、和室はちょっと高いので、和のしつらえで、ワンルームだけど床の間風のものがあるとか、あるいは入り口の横のところにニッチがあって、ちょっと花が飾れるようになっていて、下に床の間風の台がある。いろいろなことがあると思うんですけど、花を生けるというのは和の生活にとって、とても大事なことです。いろいろなことがあると思うんです。
事務局	先ほど、中の文化の話があったと思うんですけど、資料4ですと①、②、③というふうに、生活文化という話と、外観の部分と、伝統技術・技能、それぞれについて、やはり必要だろうという整理をしています。だから、どれか一つだけでいいというかたちには、いまはしていなくて、その代わり、それぞれの求めるレベルを、そんなに高くしないというかたちを考えているところです。
木村委員	町家型共同住宅というのは基本、長屋なんですね。もうすでに京都では昔から成立している建物、長屋が共同住宅なんです。ただ2階建ての場合、1階と2階を一人が使っているか、別の人が使っているかという形態の違いだけなんです。 平屋建ての長屋の新築も、いま京都市内にありますね。ただし、それはターゲットが単身者だから、あまり大きくない平屋建てを、ものすごく安い金額でつくって、土地は自分のものだから建築費だけを、どれぐらいで回収できるかという試算だけで頑張って建てている人がいますけれども、ある面、15年から20年もう少し長い目で見て持つような質の良いものがあればいいと思います。
宗田委員	そういう本格的な木造のいい長屋ですね。吉田山、神楽岡にある、京大教授のための長屋がありますね。立派な昭和初期の。ああいう、普通の人が住む町家よ

中嶋委員	り、はるかにいい材料を使ってあるような借家が昔はあったわけで、そういうのがストックとして、まちをよくしていくということで、そこを攻めたいわけですね。 私は歴史家なので、いま残されている町家というのは、何度か申し上げましたけど、完成度がものすごく高いものだと思います。ただ今回、新築の京町家を考えるときに、あれと同じものをつくることが目的ではないと考えています。 まちに住むという暮らしをかたちにしたら町家という形態が生まれてきたというように、いまの暮らしを形にしたら、どんな建物になるかという、それが新築等京町家の基本的な考え方だと思うんです。 もちろん伝統技術を使うというのは、すごく重要なことの一つになるのかもしれないですが、私としては、やはり京都に住むということの最低限のかたちみたいなものが、ルールではないんですけども、そういうものをわきまえてつくっていったときに、どういう形が生まれてくるのかということが一番ベースにあると思っていて、それを、いまのかたちとして提示しなければいけないのが、この新築等京町家ではないのかなと思っています。 ですので、この時代に求められる京町家というものを、もう少し考えた方がいいのかなと思います。要するに形やデザインの話ではなくて、まずは共同に住んでいく京都でのルールということです。それは地域ごとに違うものになると思います。 例えば、まちの中だと壁面線をそろえたり、建物の配置で庭をちゃんとつくるとか。もう一つはボリューム感だと思うんですけども、それを守っていれば最低限、まちの中にある建物としては許されるのではないかなと思っています。 その中に新しい京町家として何を入れ込んでいくかということ、環境共生的な要素であったり、あるいは高い耐震性であったり、バリアフリーみたいなものであったり、そういうものも、きちんと入っているのが新しい家のあり方かなと思っています。 それとプラス、いまニーズの話が出てきましたが、それが当然、ニーズとくっついてくるわけですけども、一番押さえないのは、京都というところ、あるいは、京都のある地区に住むというときの基本的なかたちを押さえていただいているということを基本的な共通のルールにして、その上で、例えば環境共生型の町家があったり、あるいは、非常に伝統的な工法や材料を使っていく町家であったり、意匠を踏襲する町家があったりという、それはバリエーションがいろいろあってもいいと考えているんですけども、形の話とか、見た目の景観だけの話ということではないところで議論すべきこともあるのかなというふうに思っています。
高田部会長	それで、どうしたらいいと思いますか。

中嶋委員	私がイメージしていたのは、やはり場所によって違うと思うんですけども、最低限守ってもらう、例えば建物配置であったり、隣との関係であったり、ボリューム感であったり。デザイン基準は決まっているところがあるので、それはそれでいいんですけども、そういうものを最低限、守っているのが共通の条件としてある。それにプラス新しい町家としての要素。例えば、そこに伝統的な材料や技術を入れ込んでくるようなもの。テーマ型というか、伝統型の新築等京町家もあっていいし、あるいは、新しい住まいのニーズに合わせていく長屋型みたいなものもあっていいと思います。 あとは、見た目は町家の伝統的なものを踏襲していないけれどもコミュニティーの拠点になるような、つながりがあるような町家であったり、環境共生型のいろいろな工夫がされているような、自然共生みたいなものがされているような町家という、ちょっとテーマ別にやっていくのもあるのかなと。それだと全域でやれていくのと、ニーズ側のセレクトというか、モチベーションが分かりやすいのかなと思っています。
高田委員長	新築等京町家を幾つかのテーマに分けてということですね。
中嶋委員	前回も言ったように、いろいろな要素を1個ずつ採用したからといって、それが出来上がった町家の全体性として、本当にいい新築等京町家と言えるのかというと、なかなかそうはならないのではないかと思います。やりやすいものだけを皆さんが選ばれて、必ずしも全体性としていいものになっているかどうかというのは疑問で、むしろ、もう少しコンセプト型の方が分かりやすいのではないかと思います。
宗田委員	全体としていいものになるかどうかは結果だから、どういうアプローチがいいかということではないでしょうか。最初から、こういう仕組みをつくっていけば全体性がよくなるということが分かたらいいけど、つくるのは個々の事業者であり、個々の住民であるわけです。 ですので、どういう選択を社会がするか、市場がするかということに関しては、常にわれわれは謙虚で、客観的に待ち構えていないといけないと思うんです。隅から隅まで計画できれば、それに越したことはないですが、都市計画というのは絶対に計画できない部分があるので。
中嶋委員	ただ、結果として、どういうものを増やしたいかということだと思うんですね。だから、花を飾るところがあって、ちょっと伝統的なところがあってというのが幾つか重なって、それが新築等京町家ということでもいいのかという話なんです。

宗田委員	中嶋先生がおっしゃっていたように、まちの中に建てる時、京都の建築ルールとして、まず最低限のルールが、きっとあるだろうと思います。 だから、目には見えないかもしれないけど、その建築のルールのところがあって、まず骨格、建築のベースが決まる。だんだん目に見えるところとして、ひさしとか屋根とか高さとか、そういう形態意匠が決まってきて、せっかく新築等京町家というならもうちょっと何か、踏み込んだところがあると、そういうグレードだと思っんですね。
高田部会長	新築等京町家に京町家のレベルのようなものがあって、ここで本格的な京町家と、裾野を広げるということで、要は本格的でない、A、B、C、D、Eぐらいのランキングがあって、こういうふうなことを考えたかどうかというのが、いま出ている話でしょうか。 中嶋さんが言われているのは、何に重点を置くか、例えば景観に重点を置いた京町家もあれば、工法に重点を置いたものもあれば、生活に重点を置いてものもあってよい。でも生活に重点を置いているからといって外観はどうでもいいのではなくて、最低限ここはやってくださいというモデルと、景観に重点を置いているけれども中はどうでもいいのではなくて、こういうことはしてくださいとか、そういう横のタイプみたいなことを考えてはどうかということになるんだと思いますね。
中嶋委員	そうですね。だから、本格的か、ちょっと町家風なのかというのは、私はあまりよろしくないと思っていて、むしろ、町家の外観は、それほどでもないけれども中の暮らし方は、非常に町家の暮らし的なものが残されているような建物は建てられていますね。それも、やっぱり現代的なあり方だと思います。それを、新築等京町家で、どういうふうに位置付けるかというのは難しいんですけども、ただ、そういうものも、新しい町家のあり方として認める方向でないと、と思います。いつまでも近世のあのかたちが素晴らしいという、それだけでは、いまこの仕組みをつくる意義というのが少し疑問視されるかなと思います。
木村委員	余談ですが、京都のまちでは昔から鬼門というのがあったんですね。鬼門筋には入り口を設けないから、並んでいる家は必ず表から見て右なら右の入り口が、だだっとならんでいる。これが、まちのつくりだした一つのかたちなんですね。 昔の人は「鬼門か。ほな、あかん」だけで、それ以上は絶対に追求しなかったけど、いまは、まず鬼門という話を知っている設計者が何人いるかなと。だから土地の形状に関係なく、昔は必ず鬼門線を外せというルールになっていた。外観のファサードがある程度統一できたというのは、それが、ものすごく大きかったと思います。

中嶋委員	イメージしているのは、京町家のつくり方みたいなガイドブックで、例えば、実は鬼門は大事ですよとか。そこで京町家というか、京都に住むことの意味みたいなものとか、ルールみたいなものを伝えるガイドラインをつくってあげば、それが新築等京町家の一つの形になるのではないのでしょうか。
木村委員	パターンになるのかもしれませんが。
中嶋委員	ちょっと規範みたいなかたちになっていけばいいかなというふうに思います。
木村委員	マニュアル的なものが、ある程度あれば。
中嶋委員	マニュアルといっても仕様規定ではなくて。
木村委員	そこまで言わなくてもええしね。
中嶋委員	そうですね。文化であったり、そういう鬼門の話であったり、建物が、なぜこの位置に配されているのかという、なぜこういう町家ができてきたのかということを考えていく上で、新しい建物を建てる時も、それをどこまで取り入れるかというのは施主さんの思いもありますし、もちろん長屋だと集合住宅のあり方みたいなものがあって、それが立体化していくとマンションになるんでしょうけれども、何か、そういうイメージができればというふうには、いまのお話を聞いて思いました。
内山委員	皆さんの言うておられることは、どれも正解だと思うんです。また、形から入ったりするのも大事なと思う部分があって、若い人は、こういう建物なら憧れて京都に住んでみたいとかいうのも、きっとあるだろうし、これは大変な話だと思いますけど、皆さんのおっしゃっていることの全部を同時並行でやっていった方が、京都全体としてはいいまちになるんじゃないかなと思います。
梶原委員	われわれ事業者は、どうしてもニーズによって左右されますので、いまのはやりであったり、賃貸でも、いまのトレンドというものが大事だと思います。 昔は、ご商売をされていたら入り口は巽の方角、乾で蔵を建てて、そこに残すという文化があった。そういうことも、必要なメッセージとして、「こうだったんですよ」と伝えるということも必要かと思います。そうすると必然的に、そういうものになっていくかということにならないかと思うんです。それがニーズとして高まっていけばいいんですよ。

木村委員	乾の蔵というのは、風土的に絶対、弱点なので、あの部分を閉じておこうという考え方だったんです。昔の万里の長城をつくった中国的な感覚ですね。
宗田委員	アムステルダムは、町家風というか細長い塔状の家がたくさん並んでいるところなんですが、一番都心の古いところの外側に、17世紀、18世紀にできた部分が、いま世界遺産になっています。そこは、本来のアムステルダムの町家風の建物が、たぶん5割弱、4割くらいあって、残りは、みんなインフィルなんです。その間を埋めているんです。いわゆる新築アムステルダム町家なんです。 それを、なんと50年も、いろいろな建築家が、いろいろな建て替えをしているわけです。そうすると中には、マンションなんだけど表だけ小さくファサードが付いているものやオフィスビルがある。あるときは敷地割にこだわって細長いものしか認めないとか、あるときはR Cでガラス張りの、1970年代風のすごくモダンなものがある。いまは、わりとネオクラシック風の、アムステルダム町家風なものも戻っていたり、中のプランも、設計者とかデベロッパーによって、その時代、その時代のニーズにというのがあって多様なんです。 結局、これから新築等京町家というのは時代とともに変化、進化していくし、社会のニーズ、単身者が多いとか、京好みといっても変わりますね。1960年代に『女ひとり』に憧れて来た京都と、いま2018年に東京の40歳ぐらいのOLが着物を着たいために来るのとは全然違ったりしますから。 その文化も全て受け入れるような意味で町家以外の、本物の町家は丁寧に残すんだけど、町家以外のところの京都がだんだん京都らしくなっていくというメカニズムを誘導するような仕組みが、この新築のところに必要だろうと思います。「これが生活文化」というのも時代と共に結構変わると思うんです。
事務局	先生方の議論に関連して、ぜひ議論していただきたいことがありまして、事務局で検討しているなかで、もともと新築等京町家は、既存の京町家と共存できるような建築物というふうに考えていたんですけれども、そういうふうに考えたときに2種類あると思っていまして、京町家ではない普通の住宅だけでも既存の京町家と共存できるものと、新しい京町家と呼んでよいようなもので既存の京町家と共存できるものがあるのではないかと。 先ほど、例えば中嶋先生の議論を聞いていますと、その地域に住むということは、やはり、こういうルールは守るべきだという部分は、実は京町家と呼べないようなものであったとしても守るべきルールなのかもしれないなと思っていまして。 だから、京都に住む以上、ベースとして、これは守ってほしいものと、あとは京町家と言うからには、こういうものであるべきではないかというのがあるのかなと思っていまして、その辺りも議論いただけると大変ありがたいと思います。

中嶋委員	伝統的な形をしたものが京町家という発想でいいのかということを問題提起しているんです。鉄筋コンクリートであっても京町家と呼んでいいものがあるのではないかという意見です。
事務局	われわれもそう思っています。外観について必ず設けなければいけないと思っているわけでもなくて、資料4ですと、歴史的に京町家が立地している地域以外は景観デザイン基準だけを満たせばよいという仕組みを考えています。 さきほどの中嶋先生のお話は、それも含めて、例えば景観を重視するタイプと、それ以外のタイプというのもあって、だから例えば京町家があった場所だとしても、外観は何も求めないようなものもあっていいのではないかという考え方でしょうか。
中嶋委員	最低限は景観の基準で担保されていますよね。それは前提で申し上げているわけで、例えばRCであったとしても、そこで町家的な生活をきちんとできるような平面であったり、しつらえになっている建物もありますよね。 そういうものも、この制度の新築等京町家の中に入れるかどうかというのは別の議論であったとしても、私は新しい現代の京町家のあり方としていいのではないかとは思っているということです。
事務局	気になっているのは、そのベースとなる部分の話をされたと思うのですが、ベースとなる部分は京町家だから求めるべきなのか、京町家でなくても求めるべきなのか。
中嶋委員	できたら全てを。
内山委員	それは両方かもしれませんね。
高田部会長	分かりやすく言えば、全部を新築等京町家にすべきだという話です。今日出てきた話は全部そうです。
事務局	逆に言うと、そのベースとなる部分を満たしていれば、その時点で最低限の京町家と呼んでよいのではないかということでしょうか。
高田部会長	呼んでいいかどうかは分かりませんが、そういうものを誘導しようということです。
宗田委員	ちょっと整理すると、京都の市街地の中には町家でない建物も建っています。お寺とかお城とか。だから、そこに京町家を求めては駄目ですよ。ところが、

	京町家が建っていたであろう敷地に関しては、その地割りの上に建つルールというものを尊重してほしいというわけです。 そこに関しては、やはり京町家であることが一步前進じゃないですか。それぞれ、お寺だろうが何だろうが京都の建物としての京都らしさを維持する建て方、建築ルールというのは、きっとあると思うんですけど、その両方に掲げる建築デザインガイドラインが、きっとあるわけなんですね。統一させる一定の基準が。ボリュームとか色とか。
中嶋委員	分かりやすく言えば、町家が建っていたところに新しくおうちを建てるのに、セットバックして、前をどんと駐車場にするような建て方はまずいと思うんです。やっぱり壁面なり、壁面が来なかったとしても何か連続性を担保するような配置であったりが必要ではないかと。それだけで新築等京町家と呼んでいいかどうかは、ちょっと疑問ですが、それは最低限あるべきで、例えば、セットバックしたところに本格的な町家をつくられたとして、いくら本格的であっても、それを本当に京町家と呼んでいいかという、そちらの方が、むしろ疑問かなと思います。
宗田委員	前塀をつくって、見越しの松を出して。
中嶋委員	そこまでやっていただければ。
宗田委員	実際、そうやって昔からつくってきて建築線を合わせようとしたわけですね。見越しの松というのは、またそれできれいだったわけです。
中嶋委員	駐車場にするにしても、やはり、それをうまく隠すようなしつらえみたいなものが必要ではないかと思います。前に駐車場をつくってはいけないというわけではないですが、例えば2階は、ちゃんと壁面もそろえるなど、そういう大きなベースのルールは守っていただくというのが一番大事かなと。
伊庭委員	それで言うと、庭をつくること自体が大事というよりは、風が通り抜けられるということがベースとして大事だと思います。
中嶋委員	庭ではなくコンクリートの吹き抜けでもいいかもしれないですね。
伊庭委員	環境的な部分で言うと、いまはどうしても設備が各家に付いてしまっているの、ただ庭があるだけでは空気が動かないです。室外機から出た熱が、そこにこもるということもあります。
高田部会長	それは庭が連担していないからでしょう。庭が連担していることと、それから、

	各家が風通しがよくないと空気が動かないですよ。
伊庭委員	いまは全然、風が通るところがないんですよ。セットバックした家で止まってしまったり、隣の家が壁を建ててしまったり。
高田部会長	まちレベルで風が通らないと意味がない。
伊庭委員	いくら窓を開けて風を通しましょうといっても結局、よその家の室外機の熱が、こっちの家に入ってくるようなまちになってしまっているのです。
中嶋委員	それを現代的に工夫していただくというのも、一つの現代の京町家のあり方として、何かテーマで、風の通る家、光が入る家みたいな、そういう新しい提案もあっていいのかなという気がしています。
高田部会長	さきほどの既存の京町家と共存できるという話ですが、要は、町家が連担していたと考えられる都心部について、いまのような連担の秩序をもう一度再生しましょうと。そのためには、既存の町家が残っているだけでは再生しないので、新しく建つものや建て替わるものを連担の秩序を持った建物にしていくことが必要だということはあるそうですね。 だから単体の建物というよりも、やっぱりまちとの関係ということが、町家の議論のときには非常に重要ですね。 それが、やはり新築等京町家にしても中心だろうと思いますが、京都市全域で、例えばニュータウンの中で、そんなことをするのがいいという話にはならないわけです。けれども、そこにも何か新築等京町家というコンセプトが生かせないかということを京都市としては考えようとしているわけですね。
宗田委員	いま都心回帰がすごく進んでいるので、郊外のある一定の地域に町家風のうちか、新築等京町家的なものをつくり、そこに住んでもらえば、スポンジ化してしまった郊外住宅地が、コンパクトにきゅっと締まるのではないのでしょうか。 例えば、駅周辺にモダンな町家風の一角があればいいという誘導の方法はあるかもしれません。
高田部会長	ただ、郊外にしても都心にしても、それぞれの地域のまちづくりのルールがあるわけですから、それに従うということが必要です。街道筋は街道筋のルール、郊外住宅地は郊外住宅地のルールがあるわけですから、それに従うというのが、町家に関係なく、本来、建物のあるべき姿です。 それを前提にして、新築等京町家の議論を拡大すると、そういうところに建つものも何らかの意味でこのカテゴリーに入れて、京都全体をもう少しよくしたい、

事務局	住宅全体としてよくしたいというふうに考えているというところでいいですか。 そうです。全域で考えたいと思っています。
中嶋委員	それは隣地との関係とか道との関係で、例えば道に面して郊外で建物を建てることは、基本あまりないですね。ある地域では生け垣なり塀なりにする、大塀造の近代のお屋敷街みたいな地域だと塀を設けるなど、それぞれの地域の景観的なルールみたいなものを踏襲して、建物配置も、大きいボリュームのものをぼんとつくるのではなくて、やはり分棟型のものが、この地域のあり方だったりすると。 だから、それぞれの地域の屋敷構えみたいなもののルールを守るのが一番大きな骨格的には重要なのかなと思います。
宗田委員	いままでは、セットバックの問題でもそうですが、道路を広げることが、防災・安全上、非常に重要だったんですね。それに関する議論を覆すのは、とても難しいのではないかと思います。 もう道路は広げなくていい、実際にセットバックしているところをするな、と言うのは結構、都市計画としては勇気が要ると思うんですね。せっかく広げたのに、延焼がそこで食い止められるのに、それをわざわざ表側まで木造の建物を持ってくるかと言われちゃうと、先輩たちの顔が浮かんで、そんなことをしていて大丈夫かみたいな、亡くなったおやじとか、都市火災ですごく苦しんだ人たちのことを思い出すので言いづらい。 いずれにしろ、道路にこれ以上縛られるのはつらいなという感じがします。時代が変わったということ認識していいと思います。
高田部会長	他に、いま出していただいている資料の中身について、何かご意見ありますか。
宗田委員	資料4の②「趣のある町並みの形成」で、必要と考えられる事項の中に「京町家らしい外観意匠（平入り、通り庇）」と結構細かく書いてある。それは悪いことだとは思わないんだけど、この町家の持っている要素に関しては、別に整理して、もうちょっと丁寧に議論すべきかなという気がします。 いろいろな歴史都市では、京都の景観デザインガイドラインよりもさらに細かくデザイン要素を定めたマニュアルがあります。 資料4では、平入り、通り庇という要素が優先されているということでしょうか。
事務局	必須事項としては平入りと通り庇の二つで、逆に言えば、それだけが必須としてあればいいのではないかという案です。

宗田委員	最低がそうなんですね。
事務局	そうです。
宗田委員	だから格子とかは、その次にレベルが落ちるわけですね。
事務局	落ちるといふか、望ましい事項として考えています。なくても構わないというふうに考えています。
宗田委員	でも、そこを本当に、例えばＲＣでやった場合に、ひさしの出が60センチあるかないかと議論になったりするので、景観政策見直しのときにも、それが必ず議論になったんですが、京町家らしい外観意匠に関しては、新築等京町家を考えるときに、もうちょっと作業をした方がいいかなと思うんです。
高田部会長	資料２で、自然と関わる生活文化ということ考えたときに、現在の一般的なマンションなんかと比べて、もっと外部と接するとか、そういうことを求めることになるわけですね。あるいは中間的な領域みたいなことを大事にして閉鎖的な空間にしないという、そういうことをどこまで言うのか。 それからコミュニティーとの関係もそうですし、暮らし方の話もそうなんですけど、そういうライフスタイルに関する事柄について、これは、どちらかという設計者がそういったことを考えているかどうか重要であると思います。 新景観の前ですが、まちなみ審議会のときに、設計者がまちなみについて、どのように考えたかということ、確認申請のときに一緒に付けて出さないといけないというふうにできないかという提案をして脚下された経験があるんですけども。 そういう方向を向いて設計して、あるところまで行っているんだということを表示してつくることをするだけでも、私はそれなりに意味があると思いますが、これを基準としてつくろうと思うと、ものすごく難しいんですね。逆に最低限の基準というふうに理解されていくと、こういうタイプのものは、いくらでも抜け道があるので。 平成の京町家のときに、実は、そういうことを審査のときに体験しているんですけども、なかなか基準という話と、こういうライフスタイルに関わるような話というものを建築の基準と重ねるのは難しいので、そういう意味では、どのように、これを基準の方に着地させたらいいのかという。 先ほど伊庭さんが言われたのも事実あると、そういう話だなと思って聞いていたんですが、庭があったら自然との関わりがあるということにはならない可能性があるわけですね。どこか、とにかくオープンスペースをつくりましたよというので、誰も使わないような変な場所が何平米かあるという、それでもいいとなっ

	てしまったのでは意味がないわけで。 最終的に、そこに住んでいる人が季節感を感じられることになっているかどうかというのは、ものすごく総合的な判断になってくるので、そこをちょっと、何か知恵を絞らないといけないと思います。 それから、ものを大切に使いながら住もうというのもいいと思うんですけども、メンテナンスを中心にして考えればそうですけれども、例えば、暑ければ窓を開けるとか、寒ければ閉めるとか、自分の快適な状態を自分でやるという主体的な行動を求めるのは、町家の住まい方のかなり大きな特徴、特性ではないかと思うんですね。 全てを、サービスを受けるというふうに考えてつくられる住宅ではなく、住んでいる人が、いい状態を自分でやりやすいようになっている。環境の調整なんかができるようになっている。住まい手自身ができる。それから、狭ければ広くするとか、広過ぎれば狭くするとか、そういうのも含めてですね。 それから、夏は涼しいところで寝て、冬は暖かいところで寝るとか、生活行為自体の空間を選択できるとか、そういうことが町家の持っている一つの特性だと思うし、それは、現代的な価値はかなりあると思うんです。 それが設備に依存してしまって、全てA I がやりますというふうになってしまうと、それを今度、自分でやろうと思ったときに、まったく住まい手は何もできない状態になるわけですね。 そうではなくて、住まい手が自分で自分の快適な状態をつくることに対してハードルが高くないとか、比較的簡単に快適な状態をつくることができる。それが、いろいろな生活行為に関わっているということが一つあるように思います。それもなかなか基準というふうにすると難しくて。
中嶋委員	そもそも何のための基準なのかというのが、ちょっと疑問なんです。要するに認定するための基準というのであれば分かりやすいんですが、でも、認定をされたらどんなインセンティブがあるのだろうかというのも疑問です。
事務局	認定というのは目的ではなくて、お墨付きを希望される方向けの誘導策と考えています。
中嶋委員	誘導策で、この必須事項を求める、ということが少し分からない。
事務局	それは、どの部分のお話なのかですけれども、ありていに言えば、ここに書いてある一部の基準については要らないのではないかというご意見でしょうか。
中嶋委員	いいえ。目的によって基準が違うということです。誘導するとき、これが必須です、これを守ってくださいということなんですよ。認定するときに。

伊庭委員	ガイドラインなのか、その基準は、やっぱり守らなければいけないものなのか。
宗田委員	いま認定というか、京町家というものは多様であってもいいという議論をしてきましたよね。そうすると当然、型式というか、平入りや通り庇とかということで形を重視するので認定するパターンと、生活文化ということで認定するパターンとか、景観ということで認定する、伝統工法で認定するということが多様であってもいいと思います。 個別に認定していくことが議論としては必要になってくるし、生活文化は、わりと広く取ってあげればいいし、伝統工法は厳しめに取ってあげればいいのか、景観は、ちょっと誘導的な政策があるとか、ここでは認定を幅広く取った方が、もし誘導のことを意識されているなら多様にやる方がいいと思います。
中嶋委員	他の施策との組み合わせというか、相乗りみたいなかたちができるようになれば、景観は分かりやすいですし、例えば環境だと、そういうものであったり、耐震とかバリアフリーとか、他に京都市の施策と。
宗田委員	京都市内産材を使うというのもありましたね。
伊庭委員	市内産材は、なかなか難しいですね。
中嶋委員	認定のための基準だと、いま先生がおっしゃったようなかたちでつくりやすいとは思いますが。
伊庭委員	認定されて、何かメリットがあるのかということですね。
中嶋委員	それを、ちょっと思うんですね。そのときに、例えば、新築等京町家の認定を取ったものは、優先的に、他の施策の補助が受けやすいという仕組みがあれば、ひとつインセンティブになるのではないのでしょうか。
事務局	それは一つ、分かりやすいインセンティブだと思うんですけども、一方で、既存の京町家ではなくて、利便性も求めるから新築等京町家と京都市が言っているものに住みたいというニーズがあると思って、こういう認定を考えているということです。
中嶋委員	それはそれで総合的に京町家らしい京町家みたいなものができたらいいとは思いますが。

事務局	つまり、補助金などが必ずしもセットにならなくても、認定そのものでも誘導策としては意味があるのではないかと考えています。
高田委員長	お墨付きみたいなものですね。
中嶋委員	危惧しているのは、平成の京町家のことがあるので、あまり、これまでと似たような、違いがないものを打って展開していくのか、という疑問があります。やはり、平成の京町家からは、ちょっと踏み込んだか、あるいは目的を特化するか、何かをしていかないと、それほど普及しなかった平成の京町家と同じことになるのではないのでしょうか。
高田部会長	平成の京町家は環境の話で、長期優良と平成の京町家の基準の両方を満たさなければいけないという制度でした。われわれの主張は、平成の京町家の基準を満たせば京都版長期優良住宅にするんだという提案だったのですが、そうならなかったんですね。だから、両方ともを満たさなければいけないという、ものすごく高いハードルを設定したので普及しなかったんです。
中嶋委員	それでしたら、長期優良の要件だけ外せば普及するかというと、そうなんではないでしょうか。
高田部会長	それに対するインセンティブがあれば。長期優良と同じインセンティブを与えればよかったわけです。京都市が独自にそうしますとできればよかったんです。 いまだったら、できるような気はしますけど、まだ当時はできなかった。とにかく何らかの誘導施策がないと、と思います。 いまのご意見は、施策と基準との関係みたいなものは、もう少しイメージが具体的ににならないといけないのではないかと考えています。先ほどのグラデーションの話は、本格的なものであれば補助が出るけれども、そうでないものは認定だけということも考えておられるということですか。
事務局	補助金の話は、どちらかというと伝統構法の普及を目的に考えています。あとは基準というよりもガイドラインで誘導していくという話の中で、それを踏まえて優秀なものは表彰するし、それに合うものを認定する。
高田委員長	京都市が宣伝してあげますよということになるわけですか。普及のために。
事務局	一つは、そうですね。いいものということで後押ししてあげるというのが、事業者や設計者のインセンティブになるのではないかと考えています。

高田部会長	情動的支援みたいなことですね。 確かに、中嶋先生が言われたような、いろいろなパターンがありますよというのを示すことが、エンドユーザーにとっては分かりやすさにつながるという側面もあるかもしれません。これは、こういう特性があるんだということも情報としてはあるかもしれませんね。
中嶋委員	「建築基準法」の改正で、準防火地域で耐火建築に建て替えると建ぺい緩和が受けられるようになります。その一方で、木造の耐火建築の規模が大きくなるということですが、それが京都の新築建物に与える影響は、京都市としては、どのくらいあるという予測はあるのでしょうか。 要するに、木造を推奨していますけれども、耐火にすれば10%、容積を増せるので、そういう影響が京都では、どのくらいあるのでしょうか。あまり気にしなくていいものなのか、むしろ耐火建築にしなくてもいい、木造の規模が大きくなったことで木造が増えることもあるのかどうか。
事務局	そこに対して、いま何か考えを持っているという状況ではないですが、これまでであれば、準防火地域で建て替えが進まなかったのを、建て替えを進めようという考え方なのかと思っています。 建て替えが進むというのは、京都にとっては、よくないこともあるし、いい面もあるということなので、そこは新築等京町家ということの役割が大きくなってくるという考え方もあるのかなと思います。
宗田委員	それで本当に建て替えが進みますか。
事務局	国の政策としては、建て替えを進めようとしています。
宗田委員	建て替えを進めようとしているんだけど、本当に進むかどうかということが、ちょっと疑問です。10%のインセンティブが、いま、それほど求められていないように思いますが。
中嶋委員	だから、建て替えるなら耐火にすれば10%、まちなかで積んでくれるというなら有利に感じる方もいるのかなと。郊外だと、そこまで需要がないかもしれないんですけど、その辺を京都市としては、どういうふうに分析されているのかなということを知りたかったです。
宗田委員	どのくらい問題化するかですけどね。
中嶋委員	一方で、こういう新築等京町家で木を使いましょうみたいな話をしているので、

	やはり予測というか、ある程度、検討しておくべき事項かもしれないなと思います。
高田部会長	あと何かございませんか。
事務局	事務局から一つ、確認させていただきたいんですが、テーマ型でやったらいいのではないかというご提案があったと思いますけれども、われわれとしても、そういう考え方もあるのかなと、いま思っているところです。 その場合、例えば生活文化を重視するタイプの場合には外観は問わないとか、外観を重視するタイプの場合には生活文化は、ある意味、割り切ってしまうとか、そういった考えでも、どちらもタイプも京町家というふうに呼んでいいのかどうかと。その辺りを確認させていただきたいと思っています。
高田部会長	ボリュームを稼ごうというふうに考えれば、そういうふうにして、いろいろなタイプのものを考えていくのがいいのではないかと話ですね。または基準を厳しく取って、地域特定のタイプのものを新築等京町家としてやっていくかというのがありますが、京都市のポリシーとしては、全市的にできるだけ普及するものを、ということですよね。
中嶋委員	共通に、どうしても守っていただくというベースがあって、その中に特化していくというかたちで、あとは総合型みたいなものがあったもいいと思います。
高田部会長	総合型というのは、どれも大したことがないみたいなものでしょうか。
中嶋委員	それだと困るんです。それをやるぐらいならテーマ別の方がいいかなということで、総合的に素晴らしいものはあると思います。
高田委員長	それは全てのタイプに合格なんですよ。
宗田委員	私の認識としては、認定して補助金を与えてインセンティブを与えるというやり方で失敗するよりも、幾つかの方向を幅広く認めておいて、その中で市場とか社会が好んだものが分かれば、それをぐっと押していくというやり方があると思うんです。 ここで、われわれが理想論を振りかざしたとしても、市場の反応が悪いという場合もあります。建築意匠に関しては、いままで、そういう失敗も幾つかしているのです。 私も、生活文化があつての外観だとはもちろん思います。生活文化は守らなくてはいけないと思うけれども、京都の生活文化をどう守るかということは私が決

高田部会長	めるのではなくて、みんなが決めるというか、わが家のことは私が決めるのではなくて妻が決めるとか、あるじゃないですか、そういうことが。 理想と現実のギャップは常にあったわけで、今回もそういうことで幅広く取っておいて、町家に対する市民の思いを吸い上げるという戦略でいいのではないかと考えています。 その市場も、例えば、私は畳に合う家具の開発をもっと進めてほしいと思うのですが、ここで畳が大事ですよとか、畳をできるだけ使いましょうと言うことによって畳が普及して、それが家具の開発に結び付くとか、その部分は市場メカニズムなんです。 ところが、現実には畳自体がなくなっていて、畳をつくる職人さんがどんどん減ってきているという状況があるので、それも市場メカニズムだけれども、いまここで畳というものがなくなってしまうことがいいかどうかということについても少し議論しておきたい。
宗田委員	たぶん、なくならないんですよ。着物と一緒に減るんです。でも一定のところまで減ると必ず、そこで止まって、また増えたりするんです。木造建築もそうだと思うんです。完全に消えるものではない。
高田部会長	少なくとも、しかし生活からは本当に遠ざかった感じがします。 うちの学生で、京都で生まれて育っているにもかかわらず、和室は経験がないというんです。育つ環境で経験がないわけです。それが一般化したと思います。
宗田委員	京都で生まれ育って、それこそ和食をまったく食べない人もいっぱいいますよね。
木村委員	畳文化は、部屋自身がフレキシブルに動かせるという点が、ものすごくいい。特に小さなスペースしかないときには、畳文化は非常に使い勝手がいいです。それと、ちょっと前も障がい者の方の家を建てるときに「畳にして。転んだとき絶対に大丈夫なので。板間は嫌なん。痛い」と。そういう要求がありました。 椅子文化に、い草が合わないんですね。あれは、引きずると、すぐかさかさになっていく。そして床暖房にすると畳のい草がぼろぼろになるんです。それで、いまは和紙の畳表があるので、和紙の畳表の方が比較的、椅子の文化にまだ対応しやすい、強いという。だから、床暖の畳にするなら基本的には和紙畳です。 その代わり下は、わらが入っていません。実際に軽いし、簡単に動きます。わら畳は、ちょっと重たくて非常に動かしにくい。
高田部会長	そういうことを、やっぱりもうちょっと丁寧に考えていかないといけないです

	ね。国勢調査によると畳職人が一番激減しているので。だけど、あらゆるものがそうなので、気が付いたときには欲しくても無いという状態になっている。まだ需要があるところで何とかできないかという感じがします。
宗田委員	いろいろなものがなくなっていくですけど、まだしばらく畳は大丈夫だと思います。
高田部会長	住宅の中に畳をどのように使えばいいかということは、少なくとも、いまの住宅の設計をする人は本当に分からなくなっていると思います。
宗田委員	住宅そのものが変わってきましたからね。
高田部会長	そういうことも含めて、この機会に、そういうことも整理しておけばいいなということで、木村棟梁を中心に何か提案をしていただければありがたいと思います。
木村委員	畳スペースと、よく言われる床の間というスペース、それと仏間という考え方からいくと、別段、床の間がなくても、床の間に代わるべく、心のよりどころとするような場所があればいいのではないかと思います。だから、下から床ではなくても、下が地袋になっていても構わないのではないかと。ものによっては。
宗田委員	置き床だっていいですよ。
木村委員	ただ、掛け軸を掛けたいとなると半切ぐらいしか掛からないので、そういう昔からの出来上がっているものに対しては、ちょっとしんどいところもありますね。
高田部会長	そういうことも含めて、できればこの機会に、もう少し整理しておきたいところがあります。 では時間が来てしまったのですが、中間とりまとめということで、取りあえず、こういうふうな議論があるというのでまとめていただければと思います。矛盾する話は、あまり出ていなかったと思うんです。ただ深まっていない部分が確実にありますので、そこをもう少し詰めないといけないところですが、取りあえず、いまの状況をまとめていただいて中間とりまとめというふうにするということでもよろしいでしょうか。 それから、施策としてのイメージをもう少し出してもらった方が、どこへ向かって議論していくのかというのがやりやすいというご意見があったと思います。それも決め打ちではなくていいですけども、こういう考え方もあるということでもいいと思います。

事務局	では、そういうかたちで、事務局でまとめていただきたいと思います。それで、この中間とりまとめというのは、どのような役割を果たすというか、どういう意味があるのかということですが。 答申として中間とりまとめという方法もありますけれども、まだ議論の途上でもあるので、いったん、本日の会議でいろいろいただいた意見を反映したものを整理させていただき、次回第4回部会でお示しさせていただく、というふうにご理解いただければと思います。
高田部会長	要するに、少しでも前へ進めたい、着地に向かって進めたいということですね。分かりました。 閉 会
高田部会長	それでは、いまのようなことでよろしゅうございますか。どうもありがとうございました。
事務局	以上をもちまして、京都市京町家保全・継承審議会 第3回新築等京町家部会を終了いたします。 委員の皆様におかれましては、活発な御議論をいただき、誠にありがとうございました。 以上