

第6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	令和2年1月23日（木）午後6時～午後8時
開催場所	らくたび京町家
出席者 （委員は、 五十音順）	<p>部会長 高田 光雄（京都美術工芸大学 教授）</p> <p>委員 伊庭 千恵美（京都大学大学院准教授）</p> <p>〃 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）</p> <p>〃 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 兼 専務理事）</p> <p>〃 宗田 好史（京都府立大学大学院 教授）</p> <p>〃 若村 亮（株式会社 らくたび 代表取締役）</p>
欠席者	<p>委員 木村 忠紀（京都府建築工業協同組合 理事長）</p> <p>〃 中嶋 節子（京都大学大学院 教授）</p> <p>オブザーバー 西村 孝平（株式会社 八清 代表取締役社長）</p> <p>〃 波多野 賢（株式会社 リヴ 代表取締役社長）</p>
議題(案件)	<p>1 開 会</p> <p>2 議 題 新築等京町家のガイドブック案について</p> <p>3 閉 会</p>
資 料	<ul style="list-style-type: none"> ・ 配席図 ・ 資料1 委員名簿 ・ 資料2 ガイドブック案 ・ 資料3 設計事例案 ・ 参考資料1 認証シート案

議 事 の 経 過	
発言者	発言の内容
事務局	<p>1. 開 会</p> <p>定刻となりましたので、ただいまより京都市京町家保全・継承審議会、第6回、新築等京町家部会を開催させていただきます。各委員の皆さま、オブザーバーの皆さまにおかれましては、大変お忙しい中ご出席をいただきまして、誠にありがとうございます。審議に入らせていただきます前に本日の部会については少し遅れて来られる先生がいらっしゃいますので、後ほど紹介させていただきます。</p> <p>本日はまず、木村委員、中嶋委員、オブザーバーの西村氏におかれましては、ご欠席のご連絡をいただいております。伊庭委員、宗田委員については、少し遅れて来られるということをお伺いしております。</p> <p>オブザーバーの波多野委員も遅れてこられるか、お仕事の都合で少し欠席させてもらうかもというご連絡をいただいております。</p> <p>それでは、高田部会長に進行をお願いしたいと思います。会長、どうぞよろしくお願い致します。</p>
高田部会長	<p>どうもお忙しいところありがとうございます。そして、議事を進めたいと思いますが。議題に入ります前に事務局から会議の公開についてご説明をお願い致します。</p>
事務局	<p>会議の公開についてでございますが、本日の会議では特に非公開事項を取り扱っておりませんので、公開として報道機関、および市民の傍聴席を設けておりますので、ご了承いただきますよう、どうぞよろしくお願い致します。</p> <p>なお、本日の会議資料2につきましては、撮影許可の確認がまだ取れていない写真が含まれておりますので、傍聴および報道機関の皆さまにおかれましては、最終資料2を回収させていただきますので、お帰りの際は机上に資料2を置いていただきますように、どうぞよろしくお願い致します。資料2のお持ち帰りをご希望される方は、別途写真を抜いた資料をご準備しておりますので、スタッフの方に後ほどお声掛けいただけたらありがたいです。どうぞよろしくお願い致します。</p> <p>委員の皆さまにおかれましては、本日の会議資料はお持ち帰りいただいて、取り扱いだけ注意していただくように、どうぞよろしくお願い致します。</p> <p>続きまして、本日の会議におきまして報道機関の方から1社、写真撮影を希望されておりますので、議事に入ります前に写真撮影の方をお願いします。</p>
高田部会長	<p>ちょっと抜けていますが、いいですか。カメラの方を見ているのも変ですけれ</p>

事務局	<p>ども。</p> <p>それでは会長，どうぞ議事の方，よろしくお願いします。</p>
高田部会長	<p>2. 議 題</p> <p>新築等京町家のガイドブック案について</p> <p>それでは始めさせていただきたいと思います。今日は会議次第を見ていただきますと，議題としては，「新築等京町家のガイドブック案について」となっておりますが，中身が「ガイドブック案」と，「設計事例案」に分かれておりまして，それぞれ議論をしていただきたいと思いますので。前半がガイドブック，後半が設計事例ということでお願いをしたいと思います。</p> <p>それでは，ガイドブック案の方についてまず事務局から資料の説明をお願いします。</p>
事務局	<p>(資料2の説明)</p>
高田部会長	<p>一応，いま資料2をざっとした説明を受けたところです。</p>
宗田委員	<p>一応きのう送ってもらったやつですね。ありがとうございます。</p>
高田部会長	<p>ということですが，どこからでも結構ですので。ご自由にご意見をいただいたらと思います。まだ入っていない図版とか，写真とかもありますので。それに対する注文みたいな話も含めて出していただいたらと思いますが，いかがでしょうか。全体の構成の話でも，細かいところでもどちらでも結構ですので，どうぞ。</p>
宗田委員	<p>ちょっと大きなところからなんですが，普及って，どう考えればいいんですかね。冒頭，「京町家を新しくつくるということは，まちなみ景観を守ることを通じて京都に暮らす者としての誇りやアイデンティティーを次世代に」と，重要な文章があつて。</p> <p>実際，体系からして，この京町家をすすめているわけじゃないですか。見ながら，この間，景観賞の町家部門の審査をしてるときかな。議論になって，この本に関わることなんだけど。どういうことを町家の条件とするかみたいな話があつて，木造に関してどのぐらいこだわりを持つかという議論があつたんだけど。普及ということを念頭に置くと，ハードルはできるだけ低い方がいいというところがあつて，それは実際に家を建てておられる，お世話されている方からするという話があつて。</p> <p>そうすると最初のところをきのう読ませていただいて，ちょっと柔らかく広め</p>

	<p>に触れたらなというニュアンスもある半面、結構要所、要所、押さえているなどというのがあって、その辺の編集方針というかはどう変わったんだろうということ、ちょっといまご説明になったのかもしれないんだけど。遅れてきて申し訳ないんですが。特に関心のあることなので。</p>
内山委員	<p>普及しないと意味がないですね。</p>
宗田委員	<p>普及は明らかに狙っているから、「新町家のすすめ」ということ。</p>
事務局	<p>10ページ、11ページを見ていただきたいですけれども。指針と、それを達成するための工夫ということで、例示を挙げているんですけれども。どちらの方法を採用していただいてもいいですし、設計者の工夫で方法を考えていただいてもいいですし、それぞれに配慮していただいたら、広く文章化していこうというふうには考えています。</p>
事務局	<p>あと、ちょっと補足ですけれども。認証については指針1から5、それぞれについてどう配慮してくれるのかということは、やっぱり見ておきたいと思っているんですけれども。それ以外にもやっぱりこのガイドブックを広く普及していきたいという思いがあるので、少しでも取り入れていただけるということも、すすめたいなと思っております。</p> <p>ただ、事業者の方々に取り組んでもらわないと意味がないので、普及策のことになりますけれども。来年度このガイドブックができあがったら、関係団体を通じて、いろいろ勉強会をさせていただいたりとか、そういうかたちで少しでもこのガイドブックに沿ったような取り組みをしたいという事業者を増やしていきたいと考えています。</p>
宗田委員	<p>だから、まさにいまの高橋部長のお話を聞いたかったので、引き出したかったんだけど。認定まで至らなくても、これはこの「新町家のすすめ」で言う指針3を重視した住宅ですとか、この指針4の大切に使うということをわが社のコンセプトとして推すみたいなことを、これを引いて言ってくれたら、何か京都市を挙げて、それぞれいろいろな不動産事業者があると。</p> <p>さらにストックを活用するときに「新町家のすすめ」、それは普通の中古の町家の住宅ということになるんだけど。でも、これを改装するときに、指針も参考にしましたとか言ってもらえたら、まさに「町家のすすめ」ということが、すごく大きな意味を持つと思うんですけれどもね。</p>
高田部会長	<p>そういう意味ではこの認定するということと、このガイドブックとの関係をどこかで説明をきちっとしないといけないということだと思いますね。必要条件と</p>

事務局	<p>十分条件をうまく切り替えながら，そういうことを説明されるんだと思いますが。</p> <p>このガイドブックの位置付けはあくまでも基本，最初に書いてあるんですね。新町家とは何かというのが，京町家の知恵を生かした住宅を新町家と言うということですね。だから，こういう条件を五つの指針を全て満たさなければいけないとは書いていないんですね。</p> <p>そうは書かずに，少しでも取り入れていただいて，減っていく町家に対してつくっているものが，いままでつくった知恵が折り込まれて，そういう事例がどんどん。</p> <p>それは五つの条件を満たしたものもあるでしょうし。いま宗田委員がおっしゃったように，１と４を満たしているというのものもあるでしょうし。幅広く認証していきたいなど。そこを広くしてやっていきたいなど。基準はこれからまた考えます。そのガイドブックの底辺としてお示しするというスタンスです。</p>
梶原委員	<p>いまのお話は前回もそういうお話だったんですけれども。われわれは2600社ほどありまして，その中で半分ぐらいが建設に携わっていると思うんですね。その中で普及させていって，この流れの中でまずインセンティブはないということの前提で，建てるとなった場合に事業者であるわれわれが，そこに商業的なことが入るのかどうか。</p> <p>要するに，その会社がこの作品を手掛けたんですよということを，やっぱり京都市さんを通じてのかたちで目に見えて，そういうことをアピールしていただけるとなると，皆さん頑張っていただけたらと思うんですね。</p> <p>それが後々，履歴として残していただいて，第１号，２号，３号というかたちを取れば，また次の，ここに負けないで頑張ろうかという。そういうことが大事になることかなというふうに思うんですけれども。</p>
宗田委員	<p>逆に言うと，事業者さんの広告を使って，「新町家のすすめ」の例えば，指針３を使っていますとかいうふうに，こちらのパンフレットを宣伝してもらおうとかね。</p>
梶原委員	<p>そうそう。そこもまた。</p>
宗田委員	<p>そうそう。そっちの方がたぶん普及力のはるかに不動産事業者さんの方が広告量は多いわけであって，アピール度も高いわけで。</p>
梶原委員	<p>そうです，そうです。</p>
宗田委員	<p>そこからじかに家を選ぶ消費者，お客さんに届くわけじゃない。われわれのこ</p>

	<p>ういう取り組みというのは家を建てない人には見てもらえるんだけど。家を実際に建てる若い夫婦とか、実際に不動産屋さんに相談している人たちにはなかなか届かない声で。</p> <p>だから、その辺のギブ・アンド・テークというか、その仕組みがうまくいくようになるといいし、そうすると普及という話になる。とてもよくできているから、こういうことにこだわりたくなる。言いたくなるんですが。</p> <p>例えば、伝統構法での新築も考えてみるとかいうのも、もちろん、それでいいんだけど。あんまりこれを前面に出してしまうと、ちょっとハードルが高いかなというニュアンスがしますよね。よく分かるし、それはどこかでチャレンジしてほしいんだけど。決してここだけ言っているわけではないということを、うまく伝えるようにしてあげた方がいいかなと思うし。よくできてるだけに、何かそういう方法を考えていきたいなと思います。</p>
高田部会長	<p>そうです。他に。どうぞ。</p>
内山委員	<p>一般消費者に対しても、このガイドブックの普及というか、それはどういうふうにお考えですか。やっぱり知ってもらわないと駄目ですね。</p>
宗田委員	<p>私も言ったように、事業者さんを通じて。</p>
内山委員	<p>事業者、例えば、ITでネット配信していくとかそういうことはお考えだと思うんですけど。</p>
事務局	<p>通常の市役所の配架をすとか、後は区役所にも置くとか、そういうこともするわけなんですけれども。後はいろいろなイベントでこういうものを紹介するというのもあると思うんですが。やっぱり一番強力に普及できそうなのは、事業者さんを通じてということではないかかなと思います。</p>
高田部会長	<p>ネット上の、いま質問ありましたけれども。京都市のホームページに載せる。</p>
事務局	<p>もちろん、そこは。要は家を建てようという方がどこに一番相談に行かれるのかということと、あと、もう1個は金融機関とかも配架させてもらって。例えば銀行さんでも改修補助のセミナーとかされているので、そういうところで改修助成のセミナーをしているところに混ぜてもらって、こんなのをつくりましたというのもありかなと</p>
宗田委員	<p>やっぱり土曜日の朝、新聞の折り込みチラシで不動産情報がいっぱい入るじゃないですか。あのときに京都市の新町家のすすめによる住宅を、北大路大山町に</p>

	<p>3軒建てましたとかというのがぱっと出てきて、どこを生かしているかといったら、風通しとか、日射とか、メンテナンスの良さとか、そういうことを参考にしていますとか。平成の京町家のときも土曜日の折り込みチラシで見たときに、インパクトが大きかったりしましたね。あれは結構みんな見ますから。</p>
高田部会長	<p>若い人で新聞を取っている人はだんだん減ってきていますけれども。</p>
宗田委員	<p>そうか、そういう問題。</p>
梶原委員	<p>市民新聞の帯でもいいんですよ。市民新聞の下のところの帯で。</p>
高田部会長	<p>逆に言うと市民新聞は結構読まれているんですよ。</p>
梶原委員	<p>若村さん、よくね。</p>
若村委員	<p>そうですね。結構あれも見ると思いますね。</p>
宗田委員	<p>いいかもしれないね。あと、区民新聞というのもどうですかね。区民日より、そうそう。</p>
高田部会長	<p>区民新聞ね。でも、市民新聞の方が圧倒的インパクトがありますもん。</p>
宗田委員	<p>そうそう。全戸配布ですからね。</p>
高田部会長	<p>内容的にもあれがよくできていると思います。</p>
宗田委員	<p>あと、若い人は家を新聞広告チラシでなくて、インターネットで探すか。僕たちでも本当に新聞を読まないですもんね。</p>
高田部会長	<p>ネットで、あれで。</p>
伊庭委員	<p>まず、新築、京都とかで検索すると思うんですね。どういうところで。これをもし先に知ったとしても、これをやってくれる事業者さんってどこにあるんだろうっていうときに、やってくれるところが見つからないと、じゃあいいわとなっちゃうと思うんですね。</p>
梶原委員	<p>だから、簡単にスマホか何かですぐに検索できるような、広く普及していった方がいいでしょうね。</p>

伊庭委員	両方からやっていた方が。インスタとか使って。
宗田委員	結局、いま町家を探して、町家に住みたいと思う人たちって、基本的にインターネットで見つかるみたいですよ。その中でこれ、八清さんのページなり、何社かぐらいあって。
伊庭委員	そうですね。八清さんとか、すごくそんな。
宗田委員	<p>3社ぐらいあって、それぞれの趣味に応じて探しにいった。さらに地域を決めて探しにいくとかあって。そのときに、この本が出た後、そこからこの本に飛んで、そこに関係する事業者みたいなネットのつながり、ネットワーキングの仕方を考えてあげると、いいかもしれないね。</p> <p>だから、いまは取りあえず本物の町家を手に入れるということを探しているわけだけれども。ちょっと京都市内に住もうと思ったら、そこは手が届かないと。でも、こういう普通の住宅で、この町家の、例えば、1個、指針2を使っているというふうにすれば、私は町家のこの場所になじむというものが好きだったので、町家を選んだと。</p> <p>あるいは自然環境を取り入れるとかっていう、風通しにしたとか、指針3が好きだとか、そういう見方ですれば、フルセットの町家じゃなくても、この指針の一つか二つぐらいの町家というのが、ここで手に入るというふうにすれば、まさに町家の知恵を生かしたということが出来ますし。たぶんこの企画はそういう狙いですね。</p>
事務局	<p>認証自体はその個別の物件だったり、商品としての認証ということにはなるんですけども。それ以外に、前向きに新町家の指針の幾つかでも取り入れようとするような事業者さんを、うちの方としてもPRしていくとか、ホームページ等を出していくということも効果があるかなと思います。</p> <p>その辺りは、来年詳細には考えますけれども。事業者団体といろいろ話しながらやり方を考えていきたいなと思います。</p>
高田部会長	<p>京都市のホームページに入っている、京都市のホームページから検索する人なんて、まずいないわけですから。そこへ飛んでいくプロセスが問題なんで、それができるようになっているといいと思うんですが。</p> <p>やはり、事業者の方がそういうことで、何らかのかたちでこれを使って、ネットでいろいろなことを発信していただかないと、なかなかそうはならないですね。</p> <p>私は京都大学にいるときに、留学生が京町家の研究をしたいと言って、たくさん応募してくるんですけどもね。どこでそれを知ったかという、全部八清さ</p>

	<p>んなんですね。だから、英語でホームページをつくっているということもあるわけですけども。町家の情報は基本的に八清のホームページからまずつかんで、それでいろいろ研究のことを調べるとどこかにわれわれが書いている論文がちらっと見つかるという、そういうプロセスなので。やっぱり、事業者の方の。</p>
宗田委員	<p>力が大きいですね。</p>
高田部会長	<p>ええ。不動産事業者の方と、建設事業者の方とか、他にもいろいろ関係の各社の方が、何らかのかたちでこれを話題にしてもらう必要があると思うんですね。</p>
宗田委員	<p>それだけホームページが多様になってくると、その多様な町家ファンを八清さんが吸収しているわけですね。本格的な町家でなくても、極端なところ言えば、簡易宿所を経営したい人だって、八清のページに行くわけですよ。</p> <p>一方こちらはロハスで真面目に町家を修復したいという人も来るわけですよ。この幅の広さが八清さんところの大きな特徴だと思うんだけど。一般の住宅を使う人からしても、全部町家はしんどいけれども、200万円余分に払うから、町家風にしてほしいとかね。300万円選ぶから町家らしい場所とか、長屋っぽいところに住みたいとかいうグレードを微妙に付けて、町家に近づこうというのがたぶん消費者だと思うんですよ。</p> <p>だから、ハンバーガー一つとってもマクドナルドにあれだけ品種と、値段の差があるのと同じように。</p> <p>だから、そういう変な言い方だけれども、極端な話、町家1級、2級とかね。これで指針が幾つだとか、1級は四つだから2級とかね。そういう認定の仕方も、呼称(?)的にはあってもいいかなと思うんです</p>
若村委員	<p>好みもいろいろあって、この指針1が好きな人もいれば、1よりも俺は2の方がいいよという人も結構いらっしゃると思うんですよ。</p>
宗田委員	<p>そういう使い方をしてほしいですね。</p>
若村委員	<p>そうなんですよ。</p>
事務局	<p>逆に言うと、3だけ取り入れて、京町家になるのかなとか、それぞれの一つ一つを取っただけでも、これだけ変わりますよというのが分かれば、一つ一つ段階を踏んでやっていくような気もしますね。</p>
高田部会長	<p>そうですね。</p>

宗田委員	<p>この間、町家の景観賞を取られた、浜松ご出身のオカザキの奥さんがいたじゃないですか。名前が出てこないけれども。</p> <p>あの方なんか、まさに指針３を重視したですね。あの場所からしたらどこが町家なのという感じがしないでもないけれども。でも、地域との関係、場所になじむというのはもちろんあるだろうし、指針２の方の連関が多いかもしれないけれども。・・・。ああいうのをまさにこの指針に沿うと、指針２と３を十分に満たしているという。それがここにちゃんと書いてあるので、うれしいですけども。カトウさんですか、オカモトさんかな。</p>
高田部会長	<p>これは都心に限っていないわけですから。京都市全域なので、そういうことから言うと、結果としては相当幅広いものが出てくると思いますけれども。</p>
宗田委員	<p>それでいいんですね。</p>
高田部会長	<p>そうですね。一方で私、こちらの新町家は要するに住宅と言いきっているの、住機能があるということを前提にしていると考えていいですね。</p> <p>京都の特にまちなかからこういう機能がどんどんなくなっていっているというのは、いまだに続いているし、非常に地価の高騰も非常に深刻な状況だと思えますけれども。この住機能を重視しているということを全体として、メッセージとしてはぜひ出していただけるといいなと思うんですけども。</p> <p>ちょっとこの写真の中で住宅じゃないものが。入っていてもいいんですけども。明らかにそれが分かるというのが。だから、ちょっと住宅に替えられるんだったら、替えていただけると。商業施設とかいうのが、幾つか入っていて。</p> <p>もともと住宅として使われていたものが、他の機能が変わってしまったというんだったら、住宅の痕跡があるんですけども。そうでないものも入っていますので。そうすると見る人によっては、新町家の中の住機能ということがちょっと薄くなってしまうという気がするので、居住機能というのはぜひ見ながらやっぱり写真はインパクトがあるんですね。</p>
伊庭委員	<p>写真の方がという。</p>
委員	<p>見た目が一番。</p>
伊庭委員	<p>見た目、まず見た目でいいかなとなると思うし。</p>
高田部会長	<p>この委員の方が持っておられる写真だけでも結構。写真の著作権だけでなく、所有者の了解とか、そういうがあるので、難しい部分があるんだと思いますけれども。</p>

宗田委員	この例えば12ページのお店のことですかね。
高田部会長	これもそうですね。他にもありますけれどもね。
男性	フォーティファイブ・アールという。こっちは外観があって、先生がおっしゃっているように、店舗ですね。これが併用住宅であれば、職住でマッチしたんですけれども。
高田部会長	それこそけらばを重ねた新築住宅もありますので。
宗田委員	そこは確かに。僕はこのお店がすごく好きなんです。だから、まちに暮らすということではいいんだけど。一般的にはあのとき同じ賞を取った次の14ページの、これは・・・こっち側ですね。
高田部会長	べつに受賞作に限る必要はないと思うんですけれども。
宗田委員	<p>そうそう。そのうちのたぶん12ページのファイブ・アールなんとかさん。このお店が将来アーティストの住まいに変わったりすることがあるかもしれませんね。個性的なアーティスト。前、ニューヨークのソーホーとかで、ちょっと工場とかの跡をアーティストがアトリエに使ったりする。それが今度ギャラリーになる。ヤッピーが住み着いて住宅になるとかってあったじゃないですか。</p> <p>ああなると、いまわれわれが町家を住宅だと捉える言い方がだんだん古くなってきて、家族のかたちとか、住まい方が変わって、外国人のアーティストが住み着いたりするような、すごくガラス張りに変わった町家とかも出てくる可能性がありますね。町家だって発展しますからね。</p> <p>もちろん、そこの中で言っている、伝統的な暮らしを大事にするという視点も大事なんだけれども。みんながみんなそうじゃないのかもしれない。</p>
高田部会長	3－3のところのもみじの小径の坪庭を持つ、坪庭から奥につながる空間というふうに言ってしまうと、これは一つの敷地ではないのでね。これはもみじの小径じゃないのかな。たぶん、そうですね。
事務局	3－3ですか。
高田部会長	うん。左上の写真は。もみじの小径の中庭ですね。4軒分の庭を一体化して、住宅があったところを抜いて、トンネルにしたわけですから、ちょっと町家の空間構造とは、違うわけですね。

事務局	これは例のもやしの中の。
高田部会長	違う。ああ、もやしの方のやつ。それだといいいですね。
事務局	はい。
高田部会長	もやしの方か。そうですね。こっちの右側が。
事務局	中から撮っている写真です。すみません。
高田部会長	分かりました。それだったらいいんです。3の1の右下はどこですか。
事務局	これももやし。
高田部会長	もやし。たぶん、これもやしだね。
宗田委員	これは「風や光，自然が感じられる庭」とあるけれども。こんなに広葉樹とかを植えちゃって大丈夫とか，家が傷まないとかみたいな感じが僕らからすると。建築系の人は家の近くに植物を植えるのはすごく嫌がるんですけれども。特に坪庭みたいに日が当たりにくいところに植物を置いておくと，カビがまん延する気がして。
若村委員	すごいしつめますよね。
宗田委員	雨が跳ねたりして，横からちょっとした雨でも，窓がほこりで汚れたりしますし。
高田部会長	だから，まさにその庭と道との関係によるんですよ。メンテナンスがやりにくいところでそういうものを植えるというのはあり得ない話なんだけれども。その閉じた中庭でそういうことをやってしまっている事例というのはたくさんあって，それは必ずしも推奨すべきではないということなんですね。
宗田委員	でしょうね。実際の本当に伝統的な京町家で坪庭を大事にされている方というのは，それだけ手間を掛けていますね。そこの大きな木は常に剪定して，庭師さんを入れて，小さくやっておいて。逆にコケとかは生やして，夏になると草を引く。ピンセットを持って行って，じいさんが老眼鏡をかけて，一生懸命。そこまでして何代にもわたって，お庭を手入れしたきたというのは，すごく美しくて素

	<p>晴らしことなただけけれども。</p> <p>でも、突然買って入った方は、その何千万もかけて町家を買っているのです、それと同じだけの手間が掛けられるかといったら、実は掛けられないわけで。そういうちょっと感じは分かるんだけれども。その辺の奥の深さみたいなものが、ここからだとう。</p> <p>でも、とてもよくできていて、いいんだけれども。</p>
高田部会長	<p>でも、そのメンテナンスをやれということは言わないといけないと思いますよ。</p>
宗田委員	<p>庭のメンテナンスを考えると書いてあって、通り庭への空間と書いてあるんだけれども。ここで言っているものは、先ほど言った庭のメンテナンスというのは、落ち葉掃けとか、1週間に1回ぐらい掃除しろとかぐらいのイメージでいいんだけれども。実はこんなところにコケを生やしてしまったら、夏の朝、毎朝早く起きて、草を引かなきゃいけなくなるんだという状況を誰かが教えてあげた方がいいなと思って。庭師さんを雇ったらすごく金がかかるよと。</p>
高田部会長	<p>ただ、この事例で言うと、逆にそういうふうでない。何かメンテナンスある程度考えた庭の例として挙げてあるという気がするんですけどもね。</p>
梶原委員	<p>庭のメンテナンスのための動線としても有効ですと、はっきり書いてあります。</p>
事務局	<p>いま動線のことしか書いていないんですけども。いま、宗田委員からあったようなことも、もし追記するというのも考えられるかなと思います。</p>
宗田委員	<p>ここで書き込まなくても次のプロセスがあるんだよということが何か分かるようにしてあげて、庭を楽しみましょうとか。この間まさに優勝された、オカザキのあの方が受賞のスピーチかなんかの中で、本当にお庭を楽しむということを力説されていたんだけれども。ああいう精神というのはすごいなと思って。あれがまさに自然が感じられる庭を設けるということが、このページで言いたいことなんだろうなと思うんですけども。</p>
伊庭委員	<p>前、伺ったときに虫がすごくて窓が開けられないとおっしゃっていましたがけれども。見るにはすごくいいんだけれども。水があるところはどうしても虫がという話をされていました。</p>
宗田委員	<p>そうそう。蚊が出るでしょうし。</p>
伊庭委員	<p>網戸は入れたくないしという。</p>

宗田委員	でも、それはやせ我慢して、京都らしくていいけれどもね。
伊庭委員	蚊取り線香でなんとかしのぐということもあるんだと思うんですけども。
宗田委員	どこかに蚊取り線香か何かちょっと煙っている様子があると伝わるかな。
若村委員	いいかもしれませんね。
高田部会長	蚊取り線香もそういうところではいっぱい出るから、趣があると言うよりは。
男性	煙でいぶされている。
宗田委員	でも、自分の横に置けばいいんだから、全部いぶさなくても。私のそばには寄って来ないねと蚊取り線香の謙虚なき方ってあると思うんです。そこら中に蚊取り線香のいぶし方しなくても。すみません。雑談になってしまって。でも、そういうことが語れるように絵もきれいになったし、よくまとまっているなと思います。
高田部会長	これはかなりあれですね。要するにこの前の景観賞を取ったものから取ろうという意図があるんですね。
事務局	そうそう。少し意図があります。せっかく受賞されたのを反映しようと思ったんですけども。ちょっと先ほど高田委員が言われたように、あの店舗だけ、ちょっと居住の点でどうかなと。上に書いている言葉とか取っていかないといけないと思って。ちょっと考えさせてもらいます。
高田部会長	既存のもので応募しにくいところがあったので。対象にならないようなあれがあったんだね。既存のものを改修して、住み続けておられるようなものがあまり本当は出ていないんですね。そういうことがあったので。それからあれですね。まさか昭和25年以降のものを新築だというふうには考える人は少なかったのも、新築の町家の応募が少なかったのも。そこは。
内山委員	後は4－5ですけどもね。京間というのはどこかに使ってありますか。統一されたモジュールになっていますので、何か京間という言葉を入れていただいたらどうかと思ったりするんですよ。
伊庭委員	京間だったところを再利用で入れ替えができるという。

内山委員	そうか下を書いてあるんですね。
伊庭委員	いまはちょっと図しか入っていないんですけれども。
内山委員	図しか入っていない。
高田部会長	これはもうちょっと見やすいものが入るんですね。この図。この京間と江戸間のはこれ以上見やすくないの。
事務局	ちょっと見づらいので。はい。
高田部会長	もうちょっとちゃんと見えるようになるんですね。
事務局	はい。内山委員がおっしゃったのは、最初の説明のところで京間が入れ替えとかできるようになっていけばという。
内山委員	最初の説明のところに京間という言葉进行何か訴えていった方がいいような気がします。
宗田委員	<p>京町家では京間の寸法（モジュール）が統一されているということと、ちょっと重なるかもしれないけれども入れればいいじゃない。京間の寸法で統一されている。京間って言えば、ちょっと広いんだよということは下で見れば分かるし。</p> <p>もうちょっと書くとあれだね。古い建具を探してみても入れるのも面白いみたいなことを。先生。</p>
高田部会長	どこかに書いてありますよね。
事務局	それはそのページの下の方に。
高田部会長	下に古いものを大切に使おうと書いていますね。
宗田委員	これはそうなんですけれども。古道具屋でとか、古い建具を買うとか、探すとかって言うことがあってもいいのかもしれない。もうちょっと。この活用と書いてやうとあれなんだけれども。
高田部会長	流通しているということを言うんですね。

宗田委員	そうどこかで。町家に住んだら弘法市なんかに行って建具を探すということがあってもいいですね。
高田部会長	京町家では寸法が統一された。ちょっと日本語としては京間を入れる入れ方が。京間が採用されておりと言えればいいわけですね。
宗田委員	京間の寸法が採用されておりでもいいし、京間で寸法が統一されておりでもいいし。
高田部会長	いずれにしても下に解説があるから、分かると思うんですけどもね。
宗田委員	寸法が京間で統一されているでもいいし。江戸間じゃないということ。
高田部会長	それを正確に言うと、通り庭のところはモジュールで、お家のところだけがきちっとした寸法で統一されているというのが京間の極意であって、ノンモジュールのところがあるから、連担することが可能なんですね。全部が企画化されていれば、連担することができないわけですね。 だから、きちっとしたところがあって、自由なところがあって、きちっとしたところがあってという順番に出てくるので、まちなみをつくることができるというのが、本当は重要な、京間の要素なんです。そこまで言うと、がちがちにその寸法で縛られているわけじゃなくて、縛られているところと、縛られていないところが組み合わされているということが、非常にサステイナブルなんですね。そういうことが多少とも感じられるといいなと思う。 京間の畳はと、ううん(?)ということですかね。京町家の畳。
内山委員	あと、夏になったら葭戸とかに建具を入れ替えしますね。だから、そういうしつらえを替えるというのをどこかに。
高田部会長	それはどこかにありましたね。
内山委員	ありましたか。3-2か。
高田部会長	3-2かな。
内山委員	ちょっとなんか建具の写真みたいな、葭戸みたいなのがあった方が分かりやすいですね。
高田部会長	あるいは、本当は夏の座敷と冬の座敷というか。

内山委員	そうですね。
高田部会長	同じところだと分かりやすいですね。
若村委員	3－2は茶室のイメージですかね。
事務局	しつらえの。
高田部会長	すだれと障子が。
伊庭委員	建具は・・・書いていないですね。
高田部会長	話としては何か出ていたように思うけれども、たぶん絵にはなっていないんですね。これはどこかな。すだれ。3－3。
事務局	3－3のところでその写真。
高田部会長	ちょっとすだれは出ていますけれどもね。
内山委員	すだれ。これはフカエ（？）の木のすだれであると。写真を夏のしつらえやね。ちょっと考えています。
高田部会長	何かよろしいでしょうか。そうしたら、もし何かお気付きの点があったら、後で言っていただくことにして、取りあえず設計事例の方にいきましょうか。 では、設計事例のご説明をお願い致します。
事務局	(資料3の説明)
高田部会長	パースというか絵の持つ印象がえらく、さっきの写真と同じで効いてくるとい う。最初の土間を取り入れた住まい方というのは、伝統的な町家ということの中 では使うわけですね。そうすると、伝統的な町家という要素が、もうちょっとど こかに出ていないと、なんとなく違和感があるんですが。 それから、これは在来工法でつくることを想定しているんですね。通り庭の北 側の空間がモジュールとしてきちんとしていて、その通り庭のところがフリーだ ということなんですけれども、構造的にも、そこに後面がないと、そうならない んですよ。これは最後まで両側の壁のところに構造体が入っているんですよ。 設計としては。

	<p>例えば、このLDKのところは床が上がっているわけでしょう。その床の下にある梁は、その後、行き場がないわけで。というか、この地下に。どこで支えているのかというふうに考えると、伝統的な町家のつくり方とはかなり違った工法でできていることになるので、そうすると、まずはこの構造体自体が、なかなか伝統的な町家には見えないんですよ。</p> <p>その中で、意匠的にそれをやるんだったら、例えば、もうちょっと和室があるとか、障子やふすまが出てくるとかいうことであれば、伝統的な町家の再構築というものを表しているようにも見えるかもしれないけれども、いまのような、構造的には伝統的ではない工法が目に入るところで、かつ意匠的にも、あまり和室の要素がないということになってくると。</p> <p>伝統的な京町家と言わなかったら、こういう提案はあり得ると思うんですけども、説明でそういうふうに言うと、どんどんそこから遠ざかっていくような感じがするんですね。ちょっと説明の仕方を。あるいは、このパースは、もういまからは変えられへんわけですね。この和室中心のところ。2階にしかないけど。</p>
事務局	<p>パースを描く部屋を変える。</p>
高田部会長	<p>変えるか、設計を変えるかということやけどね。要するに、伝統的な町家の要素が出てくるところを描くというふうに変えるのは難しいですかね。現代的なところは、いろんなものがありますというのは、説明としては可能かもしれないけれども、伝統的なものというところに、あまりにも伝統的でないものが出てくると、差異がはっきりしないというか。</p> <p>説明の仕方を変えれば、土間を取り入れたプランだというふうに、伝統的な町家の要素の一つである土間空間というものを現代住宅に取り入れようということで設計しましたという説明だったら、あり得るのかもしれないけれども。</p>
内山委員	<p>いまの考え方とかをしゃべってほしい。そもそも、思いっきり京町家になっているわけじゃないじゃないですか。その理由とか。あとは、いまこういうタイトルにしている、その辺りをしゃべった方がいい。</p>
事務局	<p>伝統的な意匠というよりは、伝統的な町家の要素である、いまおっしゃっていただいたように土間とかを現代住宅に取り入れたということです。</p>
高田部会長	<p>例えば、伝統的京町家の意匠を現代の住まいに取り入れた住宅という説明で、京町家の伝統意匠を現代住宅に取り入れつつ住みやすさとなんとかという説明の、その伝統意匠というのは何を指すんですか。外観の話だったら分かるけどね。</p>
事務局	<p>ガイドブックに意匠という言葉が残っているんですけども、意匠というより</p>

	<p>は空間、要するに土間であったりを現代の住宅に合わせて取り入れたというふうに。</p>
高田部会長	<p>伝統的京町家の意匠を取り入れたと言わないで、もし土間の話をするんだったら、京町家の土間を取り入れたというか、そういう説明の方が、それだといいいんじゃないかなと思いますね。あまり、こっちが伝統的なあれで、後が現代的という、逆にこっちを現代的と言われても、どこが現代的なのかという話も出てくるので、伝統と現代というふうに対比するのは。いま出ている案をベースにすると、その説明の仕方が、そういうふうに言われると、ちょっと違和感があるんです。どうでしょう。</p>
内山委員	<p>このプランがありますよね。これを例えば、もう少しコンパクトなものに変更とかはどうですか。たぶん、これは高級物件になって現実的じゃなくなってきた、見るのはいいんですけど、本当に現実的に普及させて建てようと思えば、なかなか難しいような気がするんです。見た目には非常に美しくていいと思うんですけど、もう少し手の届くような、ぱっとこれを見て「うわっ、こんなん本当に建てられるんやろうか」という拒絶反応にならないような、もうちょっと自分たちでも。</p>
高田部会長	<p>長屋の切り取り建て替えぐらいの。</p>
内山委員	<p>そう。自分たちにも手の届きそうな新京町家というのをアピールしていったら、そこから先、高級なものについては、どんどんと予算のある方は出してこられるので、まず広く広めるためにも。</p> <p>これを私たち不動産屋さんが想定すると、この金額と、この土地の大きさと延べ床面積と、この構造を見ると、おそらく一般の方は、この上京区西陣地区で想定しますと、なかなか難しいような気がするので、もう少し現実的な。</p>
高田部会長	<p>四つのうち、少なくともそういうものが入っているということですかね。</p>
内山委員	<p>はい。そのような気がします。ちょっと高嶺の花になってしまうと思います。</p>
梶原委員	<p>モデルルームとして、存在するもので見ていただくのに関してはいいんですけど、なかなか、いまおっしゃるように現実的なことで、これを建てようかとなると。</p>
宗田委員	<p>これは①のケースのことをおっしゃっているんですね。</p>

内山委員	はい。
宗田委員	90平米なんですか、これ。敷地面積。
内山委員	敷地90平米になります。
梶原委員	20坪で66平米。90平米やったら27坪。
内山委員	結構な金額になってくるとおもいますが。
梶原委員	27・2。150やったら、これで。
内山委員	でしょう。150万円とかになってくると、もう。
梶原委員	4000万円で、上物が。
内山委員	建物が2000万円ぐらい。
梶原委員	2000万円ではできへんでしょう。
内山委員	できないでしょう。そうなると、6000万円となると。
梶原委員	2000万円でできて6000万円です。
内山委員	ですよね。そこに、あと設計費と管理。
梶原委員	3000万円は要りますわ、これを建てるなら。
内山委員	となってくると、何かこう、普通に手が届かなくなってきましたよね。
宗田委員	内山さんにそれを言われちゃったら。確かに攻撃されちゃうよね。批判する側からしたら、こんなのを町家と言ったら、また若い層が出ていくぞみたいな。
梶原委員	ざっと見積もって7090万円ですわ。安く見積もって。
内山委員	だから、もう少し何かコンパクトな。
男性	そうですね。

宗田委員	確かに。痛いことを言われちゃった。
高田部会長	現実味という意味では、そうかもしれないですね。
内山委員	はい。現実味があるようなプランも入れていった方が。
男性	入りたいですね。
内山委員	それを1番目に持ってきた方が、もっと普及するんじゃないかなと思うんです。
梶原委員	手が届きそうな5000万円ぐらいのを入れて、5000万円ぐらいまでで考えてもらった方が。そうやけど、いまからできるのかな。
宗田委員	1番には、確かに手が届きそうなものを持ってくるべきかもしれないな。この中で一番小さいのはどれなんだ。
内山委員	これが一番小さいんですよ。
梶原委員	あとは郊外型やから、もっと大きくなります。
内山委員	だから本当に小さい、若い人に、もっと受けるような、若い人に住んでいただきたいような、そういうのがあると。
高田部会長	そういう意味では、長屋の切り取りみたいな、あれぐらいでないと、そういう条件に合わないというか。
事務局	ちょっとコンパクトな分については検討を。
高田部会長	接道条件があまりよくないところでコンパクトな敷地というのが一つぐらい入っていた方がいいんじゃないかと。
宗田委員	昔はミニマム住宅とか、いまでもミニマリズムってありますけど、そういう。
高田部会長	時間的には、それは可能ですか。そういう根本的な。逆に不動産の流通という視点から見て、こういうバリエーションがあったらいいとかいうのがあったら、いま言っておいていただいたら。タイムリミットがあるようなので、年度内にできないといけないんですけれども。

内山委員	おそらく土地が65平米とか、それぐらいで全体をもう少しコンパクトに。
高田部会長	敷地条件から言うと65平米程度ということですね。
内山委員	その程度でどうですか。
梶原委員	20坪ぐらいですね。ざっくり20坪ぐらいでいくと。
高田部会長	細街路に面しているぐらいの感じですか。道路はちゃんと接道していてリーズナブルな値段で、65平米だったら、なんとか提供できますか。
内山委員	取りあえず挑戦できそうな感じの。
梶原委員	そうですね。
高田部会長	そうですか。
宗田委員	ぜひ必要ですね。
梶原委員	20坪で上京やったら130ぐらいになるでしょう、それはね。20坪で2600。
内山委員	でしょう。それなら4000万円前半とか、それぐらいやったら。ちょっと挑戦してみようかなと思うようなプランをつくっていった方がいいような。
宗田委員	それが絶対いいですよ。
梶原委員	4000万円台でできますわ。
高田部会長	65平米だったら4000万円台の可能性があると。
宗田委員	なんとか4000万円台のケースをつくってみました、ぜひ若い人は住んでくださいと。
高田部会長	梶原さんがそういうふうに言っていたと。
梶原委員	税制の、いわゆる3000万円の贈与が認められましたでしょう。優良住宅の。2500ですけれども。そういうかたちで若い方が親から住宅資金贈与をいただいて建築

	<p>されるケースが多いんですよ。いまそのケースばかりなんです，実は。自分らでは，なかなかそんな余裕もないし，住宅取得の贈与というかたちのものでいくならば，7000万円といたら，ちょっと大きいんですよ。</p>
高田部会長	無理ですね。
宗田委員	それ，いいじゃないですか。これだったら，お父さん，お母さんに，ちょっとねだって。
梶原委員	ねだってというか，贈与しないと相続になるので，僕らが言うのは，生きている間にあげなはれと。生前贈与しておいてもらった方が後をちゃんと見てもらえますよという言い方を。
宗田委員	京都市内にお住まいの親御さんが生前贈与で，お子さんたちに京都市内に住んでもらうようにしてください。若者の定住を促進し町家を守っています，新しい町家をつくっていますみたいな，そういう物語がある方が絶対に，市役所的には助かりますよね。
梶原委員	その狙いが，7000万円ですと，ちょっと。やっぱり自分らの自己資金と借入れで言うなら厳しいんです。
宗田委員	3000万円弱を生前贈与でいただいて，自分があと1500万か2000万円くらいのローンでいくんだったら，すごく楽ですよ。
梶原委員	それはもう，いまハウスメーカーもそれ狙いなんですよ，だいたい。そこで営業されていますし。
内山委員	いまは共働きの方が多いので，そんなに広い家は要らないという意見を，僕らはよく聞くんです。そんな大きい家，要らないですよって。
伊庭委員	要らないと思います。
内山委員	僕らは不動産業者の既成概念がいっぱいで。だから，小さいコンパクトな，おしゃれな京町家というふうなイメージでいくと，おそらく住みたい方はたくさんいらっしゃるんじゃないかなと思いますので。
梶原委員	手が届くようにする。

内山委員	普及させていくには、そんな方が。
宗田委員	非常にリアリティのある、いいことをおっしゃる。
梶原委員	流通は、やっぱり一応経験していますので。われわれは。
宗田委員	われわれでは絶対に言えない、いいことを言いますね。そういうお客さんが町家に住んでくれたらいいですよね。共働きで子どもが一人ぐらいの。コンパクトな、まちなかで。
梶原委員	それが都心のマンションに流れるんですよ。都心のマンションが売れる原因はそこなんです。そこを、シフトを変えたらいいんです。
宗田委員	それは非常にいい発言。それはぜひ書きたい。マンション代わりに、西陣の一面に20坪で。
梶原委員	いい場所に構えていただいたらいいんです。
内山委員	だって、これを見ていたら、西陣で現実的に、ちょっと買えないですよね。
宗田委員	7000万円じゃ無理ですよね。
梶原委員	買えないですわ。
宗田委員	7000万円で西陣にこれを建てるんだったら、下鴨に小さな・・・買える。
内山委員	そこでなんですよ。西陣で、この大きさを7000万円でしたら、中京区で、もう少しコンパクトな7000万円の方が、いま受けています。
宗田委員	そうですね。そうするとヒットする。7000万が買えるんだったらマンションも買えちゃいますしね。
男性	そういうことですね。
梶原委員	そうなんです。
内山委員	この場所で7000万円が受けない。
男性	受けないですね。

高田部会長	それは分かりますね。
宗田委員	だからこれが、生前贈与できて2000万円弱のローンで済むんだったら、いいじゃないと思ってもらえますね。だって楽だもん、ローンがあって。それは大きいな。
高田部会長	もしリセット可能だったら、そういう不動産的な条件をある程度加味してというか、それを場合によっては、うたって。
宗田委員	「若いご夫婦の子育てを支援するための町家です」みたいなことを言えちゃいます。いまの話を聞いたらね。「働くお母さんの子育てを支援する町家です」「西陣のまちのコミュニティを挙げて支援する町家です」みたいな。そうすると指針が生きる。
内山委員	そうしたら若い方にも受けますし、他府県からも、ひょっとしたら呼び込めるかもしれないし。
宗田委員	それは、政策的には京都市として実においしいお話ですよ。いろいろ聞けば聞くほど、おいしい話ですね。
梶原委員	一つの事例として挙げられるなら一番いいんですよ。
宗田委員	地域創生計画でも書けるような。
男性	書けますね。
女性	西陣では建ぺい率が60%。
事務局	62、一緒ですよ。だから、これでいくと庭の部分が削れたぐらいで65平米ぐらいなので。
梶原委員	間口は、やっぱり2間半は要るんですね。
事務局	いま5メートルです。
内山委員	間口は4・5メートルぐらいでいいと思うんです。
宗田委員	だから結果的に、この土間の部分を諦めることになるんじゃないですか。

事務局	そうなりますね。それと2階部分の部屋をどうするか。
梶原委員	もうちょっと小さくしてもいい。
高田部会長	コンパクトにするんだったら土間を前に取ればいいわけですよ。通り庭にする必要はないわけです。
宗田委員	これは、だから熟年夫婦の二人暮らしを想定して、リタイアしたお金持ちの夫婦が地域のまちづくりというか、地域の活動にも参加しながらみたいなイメージなんだけど。
内山委員	これは間口4・5メートルやね、家は。
梶原委員	家は4・5です。
内山委員	4・55ですね。だから、家はこの間口でいいと思います。
宗田委員	いま内山さんがおっしゃったのは、働くお母さんの子育てを支援するなんて、すごいことを言っているわけだから、これは絶対に西陣が一番欲しがっている住民層だし、そこはぜひ、そう言ったら。
内山委員	だって、みんなやっぱり、おしゃれな家に住みたいはずなんですよ。京都にせっかく住んでいるんですからね、やっぱり京町家に少しでも近づきたいという気持ちは絶対にお持ちだと思います。
宗田委員	もちろんそうです。生前贈与してくれるご両親が、べつに京都市民じゃなくてもいいわけですね。当然、外から来た、東京の方が寄ってくれるというので。
梶原委員	いいんです、遠方にいらっしゃってもいいんです。奥さん、ご主人、どちらかに3000万円。優良な住宅を建てると3000万円まで。
高田部会長	その優良というのは何で測るんですか。
梶原委員	ハウスメーカーは全部そうなっていますね。3000万円までいけます。110万円の年間の贈与もいけていますけど。
内山委員	一定の基準をクリアしていれば。

高田部会長	長期優良とか，そういうのを。
梶原委員	長期優良やったら，いけると思いますね。それをうたわんでもいいというか，2500万円あったらいいんですよ，べつに。
宗田委員	これは国土交通省に認めてもらって優良認定を取れる。
梶原委員	優良認定を取れたら，それは3000万円でいけるでしょうね。
高田部会長	いずれにしても2500万円でも。
梶原委員	2500万円でも十分です。それしかないんです，いま。うまいこと国も考えたと思うんですけどね，税制の在り方も。
宗田委員	それは，これが2週間ぐらい遅れたとしても，やってみる価値はある十分大きなテーマを，いまいただきましたね。
梶原委員	一回調べていただいたら。そういうふうになっていますし。
宗田委員	そういう，子育て中の夫婦が住める家。
梶原委員	そこがポイントでしょうね，おそらく。
宗田委員	そうしたら不動産業界が味方になってくれる。
内山委員	私らは，需要がやっぱり。需要がないと絵に描いた餅になってしまいますので，やっぱり普及させるには，本当に普及させていかないと。
事務局	コンパクトなプランをご提案いただいたので，間口を少し狭くして。
梶原委員	間口はこれでいいんですよ。
内山委員	家の間口は，これでいいと思います。
梶原委員	もうちょっと小さくして，庭をもっと狭くして20坪ぐらいにして。
内山委員	庭を狭くして，もうちょっと。

伊庭委員	ホールもなくても。
内山委員	ホールはなくてもいいかもしれません。
宗田委員	いまの①の前に、もっと小さなやつをつくってみて、一番の普及型が一番前に来て、ちょっと大きめだったら、この中段のぜいたくな、これも残していいんだけれども、とにかく一番おいしいのは、子育て中の共働きの夫婦が生前贈与を使って買えるというのがリアリティがあるというふうな。政策的にはうれしい。
事務局	延べ床面積も、もっと小さい方がいいですか。
梶原委員	それは50平米以上やと思いますよ。
内山委員	これは87平米でしょう。だから70平米ぐらい。
梶原委員	これは80平米ぐらいですね。79になっていますよ。
内山委員	こっちは87となっていますよ。
高田部会長	ここは88平米やね。
宗田委員	87・78と書いてあるね。
内山委員	だから、マンションも3LDKで66平米とか68平米とか、いまだいたい、それぐらいで皆さんお住まいなので、2階建てでしたら階段があるので70平米とか70前半ぐらいで抑えていった方がいいのかもしれないですね。
宗田委員	さっきおっしゃった、共働きのご夫婦がそんなに広い家を必要としないんだというのはリアリティがあると思うな。
梶原委員	そうです。マンションで66平米、20坪で4000万円。坪200万円ぐらいです、いま新築で。それも郊外です。右京とか。
内山委員	上京の方は。
梶原委員	もうちょっと高いです。250万円、もっとしますから。そこを狙って4000万円台で仕上げる事ができれば、その層の方は確実に、一つの基準として比べていた

	<p>だくテーブルの上に乗ってくると思います。</p>
内山委員	<p>たぶん、寝る部屋ぐらいい間に間仕切りがあって、そんなに間仕切りは、できるようにしておけばいいんですけど、ひょっとしたら要らないかもしれません。リビングで広く家族でみたいなイメージの町家でいいのかも。</p>
高田部会長	<p>更科長屋の、ああいうプランにすると、2階と1階で、その機能を。1階はワンルームというよりも半戸外空間みたいな感じで、2階で就寝機能とかいうのをつくっていくというのをやれば、比較的コンパクトに収まりますよね。</p>
内山委員	<p>勉強も子どもにリビングでさせるとか、その方が。</p>
宗田委員	<p>それも、まさに働くお母さんが家に帰ったときに、晩ご飯もつくるけど子どもの宿題も面倒を見てあげるというイメージで、働くお母さんのワンオペがある部屋というのがあるじゃないですか。それは、すごく一般的だと思うんです。その子は、中学になっても高校になってもリビングルームで。子どもは一人しか。子ども部屋なんていうものがあるって使わなくて、物置にしかなくて。</p> <p>そこにお父さんが帰ってきて家事を手伝ったり、お父さんがビールを飲みながら子どもの宿題を。そういう生活が共働きの一つのモデルだという。だから個室をつくっちゃうのは昔の専業主婦のための空間かもしれないけどという、いまはそういう客が増えてきていて、だからマンションも、そういうのが売れている。</p>
内山委員	<p>現実的な話、皆さんたぶんそういう生活だと思うんですよ。</p>
伊庭委員	<p>躯体をがっちりつくってほしいですけどね、必ず。それをやると、たぶんめちゃくちゃエネルギーを無駄に使うので、躯体をしっかり。</p>
内山委員	<p>はい。それは構造的なもので、しっかりする部分はしっかり。</p>
伊庭委員	<p>しっかりつくっておいてコンパクトなところだったら、設備の話をちょっとだけ書かれていると思うんですけど、これは室外機をどこに置くんだろうなと思っていて。給湯器と。給湯器は、いま大きくなってきているじゃないですか。エコキュートとか。たぶん庭の片隅に、この辺に来るのかなとか思いながら。</p> <p>あまり大きい家だと各室にエアコンを付けたくなっちゃったりすると、室外機は何個要るんだろうとかいうことになるので。コンパクトで躯体をしっかり断熱していたら、それなりの、エアコン1台とか2台ぐらいで家全体がいけるとすると、庭の方に2台置くぐらいでいけるのかなとか。</p>

高田部会長	<p>室外機は意外と引き回しができないんですよね。もう本当に最後の詰めのところ。</p>
伊庭委員	<p>そうなんですね。懷ってないんですしたっけ。1階と2階の間の懷は、町家って通常ないんですか。つくろうと思ったらつくれるんですか。</p>
内山委員	<p>つくろうと思えばつくれますね。</p>
高田部会長	<p>そういうことを考えればいいと思うんですよ。</p>
伊庭委員	<p>そうですね。設備の配管とか取り回すスペースというのを考えないと、たぶん、いまだと壁に穴を開けて、そこにぼんと室外機を置いちゃう感じになるので。</p>
高田部会長	<p>どこかに、その設備を考えろという話は書いてあるんだけど、実際にこれをやろうと思うと非常に大変。</p>
伊庭委員	<p>雨水のタンクとかは結構書かれているんですけど、たぶん雨水のタンクより給湯タンクの場所を書いておく方が一般的というか。</p>
内山委員	<p>そうですね。エコキュートとか。</p>
伊庭委員	<p>エコキュートって、いま置き場所に困る人が多いんですよね。</p>
高田部会長	<p>それでは、設計事例について再検討いただくということで。</p>
宗田委員	<p>最後の④の集合住宅で適用したケースのところに、メゾネットと書いてある1ー2とかいうのは単身者用をイメージしていらっしゃる。50平米。</p>
事務局	<p>そうですね、単身とか二人までですね。</p>
宗田委員	<p>でも現実的に言えば、京都市もいま40%台が単身世帯じゃないですか。これから、ますます一人暮らしが増えていくことは明らかだし、そういう人たちが一人でも集合住宅の一角で、子どもを育てている層とかとミックスで居住できるって理想的ですよね。</p> <p>そういうことも配慮して、いわゆる町家というのは本来の家族、家のかたちがしっかりあって、その中に住んでいるのも、何々家という家があって戸主がいてとかいう。・・・きたら大きなあれが多いんだけど、単身が増えてきて、核家族を通り越して孤独化してきたときに、町家というのをどう使い回していくかとい</p>

	<p>うのは、とても大きな課題で。</p> <p>それに対する答えとして、一人暮らし世帯の割合が高くなった、例えば西陣とか上京とかでも、そういう人を集合住宅の中に入れながら、多様な住戸形式の家族形態と一緒に住めるというような売り方を、たぶんこの④ではイメージしているんだと思うんですけど。これは当然、町家のかたちから入ってはいるんだけど、そういうところにちょっとずつあると、ちょっと余裕のある一人暮らしの方が、ここに入ったらいいかなと思いますよね。</p> <p>あと、空き家対策でやった、春日学区のシェアハウスで町家を活用しているのがありますね。女性3人、シングルの方々で。あれなんかも30代と40代のシングルの女性が、1軒の2階建ての町家をシェアハウスで使っている。あれはフラットエージェンシーさんとか、割と好きなんだけど、ああいう女性のシェアハウスを町家でやるというのが。</p> <p>ああいうのがこれからも増えてきたら、そういう住まい方をしてくれる人は町内会にも参加してくれたり、割と地元定着がいいという話もあるので、そういうイメージが彷彿とするようなガイドブックになっているといいですよ。これは、あくまでも敷地割と建築形態を決めているだけの議論なんだろうけど。</p>
高田部会長	郊外の住宅については、何かコメントはないですか。
宗田委員	③ですね。
高田部会長	<p>本当は、このパースも庭と家との関係みたいなことが見えるところにあったら、敷地に余裕があるというのが庭に使われているんだということになっているといいんだけど、これだと家が広いという、さっきの話で、ますますあれですよ。</p>
事務局	<p>提案していただいたコンパクトなプランを入れたいと思うんですけども、時間的なこともあって、入れるんだったら一つ減らすということも検討はしたいと思います。</p>
高田部会長	<p>それでもいいと思います。でもコンパクトなやつが入っているというのは全体として、差異を示すという意味ではいいですよ。できるだけ、それぞれの事例が、特徴が。似たようなものが並んでいるよりは、違っているものが並んでいる方がいいと思うんです。幅を示すという。</p> <p>よろしいでしょうか。そうしたら一応、設計事例の検討というのをさせていただいたんですが、最初の話も含めて、全体を通じて何か、2と3について、あと言い残したことはございませんか。</p>
宗田委員	われわれは議論しなかったんだけど、いま内山さん、梶原さんの話を聞いて

	<p>て、よく分かったんだけど、どういう人が住宅を求めているか、誰が家を買おうとしているかという大前提がないと、そもそもこの新町家のすすめを、すでに家を持っている人に言ってもしょうがないというところはあって。住宅を買いにくる人が誰かといったら確かに、そういう共働きで子育てをしている夫婦というのは、それはそうだろうな、それは一番大きな客だろうなとか。</p> <p>中年の夫婦というのが1番に出てくるけど、どのぐらいの需要があるか気になるところだし、さっき言ったシングルもそうだけど、昔みたいな、夫婦、子ども二人とかいうパターンはどんどん減っていくのかもしれないし、おそらく専業主婦はほとんど絶滅危惧種と言っていいぐらいの状況にもなっているわけで。どういう人が町家に住んでくれるんだということを、もうちょっと丁寧に議論しておくべきだったかもしれないよね。</p>
伊庭委員	<p>年配の方とかで、いま調査に行っているお宅だと町家をリフォームして住まわれている方が結構いらっしゃるの、そうじゃなくて、わざわざ新築で、こういうのを建てようとする層というのは、どういう層なのかなというの、いまお聞きしていて思ったんですけど。</p>
高田部会長	<p>要するに注文住宅として考えた場合ね。建て売りじゃなく。</p>
伊庭委員	<p>建て売りでもいいんですけど、新築だと手は出ないけどリフォームだったらといってリフォームを選ばれる、ある程度若い層というのは、そういうのもあるのかなと思ったんですけど。</p>
宗田委員	<p>それが西陣で根を張っている不動産屋と出会ったら、コインパークになっているような、中途半端な狭い敷地か何かを、いま生前贈与を東京の親からもらって、京都を大好きで住み着く若い夫婦とかいうのが見つかったら、町家がすでに失われたところに新しく町家を建てて住んでくれる人がいるかもしれないという、すごくおいしい話をされたわけです。</p>
内山委員	<p>なかなか、そういうぴったりの物件が。流通がたくさんあればいいですけど、やっぱり現実的になかなかないので、そうなる、つくっていくしかないのかなと思ったりしますね。</p>
宗田委員	<p>中途半端な土地を持っていられる方が相談を受けたら、この土地はなんとかならんかとか、敷地が広過ぎるので半分どこかに売ってくれんかみたいな話が出てきたときに持って行って、若いし、親御さんに生前贈与してもらったらとかいう話を。</p>

梶原委員	そのセールスしかないですよ、いま。家はなかなか売れないです、正直言います。
高田部会長	土地も買って家も注文するという話よりも、土地があって家を建てるというリアリティの方が高いでしょうね。いまの話だと。
宗田委員	そうすれば若いご夫婦の資産形成にもつながるし、町家のメリット、西陣のメリットを存分に使えるわけで。そうしたらマンションとかハウスメーカーさんと戦える、こういう京都としての素材だとおっしゃっているわけだから、これはおいしい話で。
内山委員	町家に見えるんだけど機能性の高い家をつくれば、暮らしやすいと思います。
宗田委員	それを京都市が新しい町家と呼んでくれるといいですけどね。
内山委員	・・・。
宗田委員	そういう売りやすい商品というやつを。
伊庭委員	地球温暖化の方の委員会にも出させていただいているんですけど、そっちは家のスペックをある程度、その性能とかというのは規制する勢いで上げてほしいということを言っているんです。じゃないと、京都市さんとしては5月ぐらいに宣言をされていますよね。マイナス1・5度とか。
宗田委員	基本計画にも書きます、脱炭素。
伊庭委員	一方で言われていて、一方で、こっちでは京町家をどう残すかという話をされていて。その辺が結構。
高田部会長	それを両立させるところに。
伊庭委員	両立させているところをちゃんと。
高田部会長	こういうことをやる意味があるので、どっちかを取るという話になったら、どっちもまずいと思いますね。
伊庭委員	本当に結構スペックを上げていかないと。それは新築だからできることでもあるので、かなりそこは重視して。たぶん太陽光パネルとか、だんだん必須になっ

	<p>てきてしまうと思うんです。私自身はあまり好きじゃないんですけど。</p> <p>例えば、こういうプランを見ていて、こっち側の屋根だったら景観上、乗せても大丈夫かなとか、そういうことを考えたり。ガルバで屋根をやるんだったら、いま屋根一体型の太陽光発電パネルがあるので、そういうことも重視していきな きゃいけないかなとは思っています。となっていくと、どんどん高くなっていく んですけど。</p>
内山委員	でも基本ベースは、やはり普及が一番のような気がしますので。
宗田委員	若い子育て中の夫婦に飛びついてもらえるというのは一番、政策的には優先順 位が高いかなと。環境も高いかもしれないけど、いまの京都市から言ったら地方 創生もしていかないと。
伊庭委員	せっかく新築なのでというところが、やっぱりあって。せっかく新しく建てる のに、変なストックを増やしていかない方がいいかなというのは。
内山委員	若者世代が京都から逃げないような。そういうことなんですよ。
宗田委員	それを入れてほしい。
内山委員	実は、高いから大津とか滋賀県に流れているケースがあるんですよ。
高田部会長	そうですね。そういうのはすごくあります。周りの人でも本当に。
男性	多いですね。
梶原委員	そういうことなんです。そこをもう一回、魅力のある。
伊庭委員	まず無理ですもん、京都市内で住むのは。
宗田委員	<p>でも大津の方から言うと、例えば比叡平に住んでくれたら比叡平は空き家半分 がなんとかなるとか、仰木の里だって、もうすでに3分の1が空き家になって、 そこに行ってくれたらいいんだけど、そういうところじゃなくて、草津の隣の青 山の建て売りを買ったりするわけです。安いからって。</p> <p>だけど、あんなところで買ったって、10年か20年で半分が空き家になりますよ ね。いまだき、そんな新築の郊外の建て売りなんかを買ったら、ばばを引くみた いなものだと思うんですけど、でも西陣でこれを買ってくれたら、都心居住で絶 対にお得だということに。</p>

梶原委員	魅力があるということを、もっとコマーシャルできたらいいですね。
宗田委員	それを3000万、4000万円弱で買えるんだったらお得な話だよという。
高田部会長	それでは一応、ガイドブック案としては、全体的には、いまの方針で完成度を上げていただけるということでよろしゅうございますか。設計事例案については、もう一度、特にいまの小規模なものを中心にして、全体をもうちょっと戦略的に考え直すということで、不動産市場における位置付けをある程度、組み込んだ上で仕立て直しをするということで。
宗田委員	併せて若いご夫婦のニーズに応える。子育て世代に応えると言っていたけると。
高田部会長	新築住宅の需要を考慮するということに結局なるわけですね。ということで、もう一回委員会をやるということは、なかなか難しそうなんですけど、いまのような方針でやっていただくという方向で取りまとめてよろしいですか。
委員	(異議なし)
高田部会長	後で事務局から、その具体的な段取りについては。
内山委員	このガイドブックは、いつできるんですか。
事務局	今年度内に取りまとめをしたいと思っております。
高田部会長	それでは一応、この委員会の議論としてはそういうことで、枠組みとしては非常に完成度が高くなってきたので、こういう方向でやっていただくと。設計事例については少し検討をして、最終的なものは何らかのかたちでお伝えするけれども、あるいは個別に何らかのご意見を伺うこともあるかもしれないけれども、委員会としてはこれで、いまのような議論をできる限り取り入れていただくということで了解いただいたということにさせていただいてよろしいですか。
委員	(異議なし)
高田部会長	後で事務局の方から、もうちょっと具体的な話はしていただきます。では、そういうことで議論としては取りまとめたい。 あと認証制度については、さっき、ちらっとは説明がありましたけれども、何

	<p>かお伺いしておくことがあったら。要は、この認証の話とガイドブックの話をごっちゃにしないという話は冒頭にありましたけど、この認証制度そのもの。これも不動産事業者の立場で、どういう認証制度だったら、これが有効に機能するかということが、もしあったら。内山さん、梶原さん、何かないですか。</p>
梶原委員	<p>認証していただいたというところの事業者を全面的に、きちっと。冒頭に申し上げたようなかたちで、どこどこが手掛けた作品であるということを強調していただいて、それがホームページなり何なりに、きちんとしたかたちで発信できれば。それをきちんを残しておいていただいて、何軒あったとか、将来的にも分かるようなかたちにさせていただくといいであろうなというふうには思いますね。</p>
内山委員	<p>登録制か何かにしていただいて、それで京都市のお墨付きみたいなかたちで。例えば、そんなのがいただけるなら信用度も上がりますし、いいと思います。</p>
高田部会長	<p>これは、要するに補助金はないという話で、お墨付きだけというのでも、やった方がいいという話ですね。</p>
内山委員	<p>そうです。</p>
高田部会長	<p>ただ、それがあった場合に、その情報をエンドユーザーに何らかのかたちで伝える手段が、各事業者の方が「うちは、こんなのをもらいました」という話でいいという話なのか、そうではなく。</p>
内山委員	<p>もちろん、もらってということもいいんですけど、そのもらった、いわゆる作品として残していくには何軒の例があったのかという、そこが大事だと思うんです。だから、この人にもう一回お願いしようかとかいう話になる。競う一つの材料にはなるかなというふうに思います。</p>
高田部会長	<p>その情報を行政として積極的に公開するということは、いまのところ考えておられなかったんですね。</p>
事務局	<p>何軒までというのは、ちょっと考えていなかったんですけど、いまそういったご意見もいただきましたので、来年度、実際に制度を開始するまでに、いろいろ考えたいと思っております。</p>
宗田委員	<p>それから、これに関して八清さんが、西村さんが、いま住宅を買う人は、20年後、30年後に売れますかということを、すごく気にするとおっしゃっていたと思うんです。</p>

伊庭委員	それはすごく思います。
宗田委員	<p>それでいくと、そういう認定を受けた京町家は、25年、30年たったときに売り抜けようと思ったらすぐ売れて、いい値段が付いたと。要するに資産形成としてとても大事なことで、代々にわたって、そこに住み着くということはないわけで、仮に、それが3500万円で土地とともに買っていたら、この認証があれば今度は4500万円で売れるとかというふうなことに。業者さんも、そういう物件だったら売りやすいというような、そういうお墨付きもあるじゃないですか。</p> <p>現に、町家物件の取り扱いがあるときに、町家カルテがありますかとか、プロフィールをやったりしていて、それを京都市が、まちセンが中心になってお墨付きをしてくれているから住宅ローンが借りられてというところから行っていますよね。そういう一種の住宅の質保証はあるんだけど、町家として、まちづくりから見た質保証的なものが、この町家認定ですみたいな部分があると、不動産市場の形成にも役立つということがありそうじゃないですか。</p>
内山委員	京町家インスペクションなんかをつくったらいいいのかもしれないですね。そうすると町家の価値が高まるので、投資という部分にも考えられますし。私らは、購入するときは出口を必ず考えます、絶対に。
宗田委員	それを消費者の方にもご理解いただいて、お得な買い物ですよというインスペクションということですよ。いまだと最強の京町家投資というのは、簡易宿所として回すともうかるぞという話でやっているんだけど、そんなに短期で回すんじゃないくて、しっかりと住んでください、まちを愛してくださいと。最後、リタイアされるときにはという投資としての効果があって、1000万円くらいは、きっと値上がっていますよみたいな話をしてあげるといいですよ。
内山委員	値下がりしないだけでも十分だと思うんですけども。10年間住んで値下がりしなかったら非常に素晴らしいことだと思いますね。
高田部会長	昭和25年以降の「建築基準法」施行以降の町家で、この条件に、要するに認証可能なものが出てきた場合は認証するんですね。
事務局	はい、そうです。
高田部会長	ということですね。だから、これから建つものとは限らないわけですね。だから、「建築基準法」で建設されたもの、あるいは、それを改修して、この条件に合うものは新町家として認証すると。そういうことだということは、いまのまま

宗田委員	<p>では伝わらないので、そういう、いま住んでおられるうちも、そういうふうに改修してくださいというメッセージはあってもいいし。</p> <p>あってもいいし、それは中古住宅の品質保証みたいなことになるわけだから流通を促進することにもなるし、空き家対策にもなるし。</p>
事務局	<p>また認証制度の枠組みをこれから考えていきますので、その中で、そういった今日いただいたご意見を取り込んで、やはり付加価値が付いて、それがずっと残って行って、利用しようという貴重なご意見もいただいたので、その辺も。</p> <p>このガイドは、ちょっと急いでつくったと同時に、最初の会議の冒頭に申し上げたとおり、業界団体さんのところをたくさん回ってご意見をちょうだいして、それを反映させて、補助金は現在出ないという方向なので、いかに、それを使っただけの制度にするかというのは検討していきたいと考えています。</p>
高田部会長	<p>私は、新町家については補助金は出さないでいいと思うんです。逆に言うと、出さないで、ちゃんとそれが流通すれば、それがいいと思うんですが、伝統構法については、やっぱり法律によって伝統構法ができにくくしているわけですから、これは、計算に必要なお金というのは、やっぱり補助金というのはあるべきだというふうに。</p> <p>少なくとも、市場で伝統構法と在来工法がフェアに競争できる環境に持って行って、それで消費者が、伝統構法を選ぶ人は伝統構法で建てられるというふうになっていなかったら、いまこんなハンディキャップが付いて、とんでもないお金を払わないと建たないような中で伝統構法がうんぬんと言っても、やっぱり施策としてはおかしいと思うので、ぜひそこは何か考えていただきたいと。</p>
事務局	<p>そうですね。コスト面もかわらずに、なるべく市場に回していきたいということもあるので、「建基法」の3条その他で増築ができるようになって、・・・で基準を低くしていつているので、それも引き続き、法律プラス何か。一軒一軒での戸建ての補助というのは、前回の町家の件でも教訓があるので、今後そこに関しては大きな枠で、少しでも使っただけのような制度で、何か工夫できないかというのは考えていきたいと思っています。</p>
高田部会長	<p>限界耐力計算をやるんだという話自体を根本的に再検討する、もうちょっと簡略的なやり方でできないとか、そういうことも含めて。結局、町家だから類似性があるわけですね。だから、誰かの判断でそういうことはできないとか、いろんなことは考えられるので。伝統構法について、ものすごく金銭的な負担を伴うという、いまの状況は非常に不健全な状況だなと思っています。</p> <p>一方で、伝統構法と在来工法では性能の中身がやっぱり違うので、地震のとき</p>

	<p>の挙動とかが全然違うものを認めているということになるので、そういうことを、むしろ分かった上で消費者がきちんと工法を選択できるというような環境をつくらないといけないなと思っています。そういうことも、ちょっとご検討いただけたらと思います。</p> <p>では一応、この議論としては以上でよろしゅうございますか。あとは事務局の方から、今後これをどう着地するかということ。</p>
事務局	<p>3. 閉 会</p> <p>今日、ガイドブック案に関しては、一定ご意見をいただきまして、今日ご欠席の委員の方からもご意見をお聞かせいただいた上で、本冊の方は取りまとめていきたいと考えているのと、設計事例案については、先ほどのコンパクトな案を入れて、一つ削った案をつくりまして整理をさせてもらって、今回の資料をつくった上で部会長の方の預かりとさせていただき、調整させてもらいたいと思っております。最終、固まったものにつきましては各委員の方に、またあらためてご送付させていただきたいと考えております。いかがでしょうか。</p>
委員	(異議なし)
高田部会長	本審議会には、できた後。
事務局	<p>今後の流れとしましては、本部会の設置根拠である京町家条例においては、部会で審議が終了した場合、結果を審議会に報告するとなっておりますので、審議会の時期としては、次期開催日は未定でございますが、結果を含めてご報告するというかたちを取ろうと考えております。</p>
高田部会長	よろしゅうございますか。では、そういうことでよろしく申し上げます。
事務局	<p>大変長時間にわたりまして、ご審議をどうもありがとうございました。昨年から委員をしていただいている方におきましては、6回という長期間、どうもありがとうございました。</p> <p>部会は少し、会議当初においては過半に達していなかったのですが、結果的に過半を超えていますので、来ていただけるということなので、いまの文言を入れずに会議をスタートさせてもらっていただきましたので、会議は成立しておりますので、ご報告させていただきます。以上でございます。大変どうもありがとうございました。</p> <p style="text-align: right;">以上</p>