

【パネルトーク 前半】



京都大学 准教授

柳沢：

最初に私から、トークの趣旨と町家の現状に関する前提の確認、それとパネルトークに先立ち、いくつかキーワードを挙げさせていただきます。

京町家は、90年代の初めぐらいから町家の店舗としての再生、住まいとしてのリノベーションというカタチで盛り上がり、2000年頃から京都市や建築業界でも、そのような町家の活用再生を支援するような取組や制度が整備されてきました。具体的には、軒裏が防火改修仕様の木のあらわしで実現できるようになったり、伝統構法による耐震性能が評価されるようになったり、あるいは京町家条例^{※1}や3条その他条例^{※2}といった各種法制度が作られました。90年代に比べると、町家を使っていくことに対する社会的なバックアップの体制がずいぶん整ってきたという印象です。

ただ一方、町家の減少には全然歯止めが掛からず、どんどん数が減っています。そんな中で、本日のシンポジウムのテーマでもある、町家の本質をどのように捉え、活用していくのかということテーマに、第2部ではお話させていただきたいと思います。

町家の現状の前提確認として、町家の用途は、居住から商売、工房など実に様々であります。また、規模についても、間口が十数メートルある大きな町家から、1・2部屋しかない路地奥の長屋まであります。これら全てをまとめて町家と呼んでいますが、それだけ建物の種類として幅があるため、それをすべて町家としてまとめて話をするのは無理があるというのが正直なところです。

また、町家の数が減っていることについては、特に

まちの中心部では、このままでは絶滅しかねない、きわめて稀少な存在であるという事実を前提として確認しておくべきかと思います。

そのようなことを踏まえ、パネリストの方はどういった町家を対象としてお話しされているのか意識してコメントをいただきたいと思います。

パネリストの皆さんにはそれぞれの立場から自由にお話しいただきますが、なるべく話の焦点が重なるように、いくつかキーワードを挙げさせていただきます。

一つ目は事業性です。町家について、これまで世間では文化論として、建築業界では改修の技術論として語られることが多かったのですが、本日は事業に携わっている方が参加していることが重要なポイントだと思っています。

二つ目は居住です。事業性についてお話いただくいいましても、町家は住むためのものであり、約80%の町家は居住用として使われています。その居住用の町家をどのように扱っていくのかということは大きな問題かと思っています。

三つ目は数量です。まちレベルで考える場合、単体としての町家だけではなく、ある程度まとまった数量の町家をどう扱うべきかという視点が重要です。

背景と前置きはこれぐらいにして、まずは各パネリストの皆様から、町家の再生事業に取り組まれてきたことについて、取組の紹介と、取組の中で大切にしていることをお話させていただきます。

※1 京町家条例…歴史都市・京都の歴史、文化及び町並みの象徴である京町家の保全及び継承を、多様な主体との協働の下に推進していくことを目指し、平成29年に「京都市京町家の保全及び継承に関する条例」(京町家条例)を制定。

※2 3条その他条例…建築基準法第3条第1項第3号の規定に基づく、建築基準法の適用を除外する条例。本市では、「京都市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例」として制定。

木村：

木村と申します。私は京都府建築協同工業組合という、大工中心の組合の代表を務めています。

私たちの組合は木造をメインに、私たちの組合に仕事を持ってきていただけたら、「安心して任せることができる」という評価を得られるよう、一生懸命頑張っているところです。

今までの取組としまして、阪神淡路大震災が起ってから5年ほどして、木造に対する耐震性の評価の取組が本格的に始まりましたが、私たちはそれを受け、平成13年に学校法人京都建築学園と一緒に、京町家改修のモデル住宅として、「よしやまの町家」を改修しました。その改修では、構造計算を行い、初めて町家の耐震性能を数値化しました。



古い町家を改修するとき、私は基本的には柱、壁の位置は極力変更しません。竣工したときの状態が一番いいのではないかと考えております。間取りについても変えないということを考えております。加えて、構造計算によって、ある程度の耐震改修をやりたいたいということを考えております。「よしやまの町家」を改修しているときに、今後は、京町家改修の手引書が必要と考え、その改修内容についてまとめた「京町家改修技能者マニュアル」という冊子を地場の工務店向けに作りました。さらに、それを使い、若手大工のために、^{よしじゅく} 葎塾という、組合内部の勉強会を立ち上げました。

「よしやまの町家」の改修以降についても、防火の基準をしっかりとクリアできるような改修をする

3 伝統技術・構法の開発と継承

- ・京町家の土塗壁や軒裏について、防火の基準に適合する性能を持つ構法の開発（早稲田大学と協働）
- ・土塗壁と化粧軒裏の防火マニュアル刊行
- ・京町家などの伝統建築の実大振動実験と構造特性の解析研究（京都大学と協働）
- ・京町家の意匠形態に合う木製防火雨戸の研究開発（早稲田大学、京都市と協働）



ということで、「土塗壁と化粧軒裏の防火マニュアル」という冊子を作りました。これで大体、準防火地域内の木造2階建ての町家は対応できております。

それと、私たちの組合は、E-ディフェンスという実大の振動実験装置で町家の耐震性の実験を、京都大学の鈴木祥之先生と一緒に行いました。実験では、京都に存在していた町家を組み直したものと、新築の町家を造り、阪神淡路大震災の震動を伝えました。結果は両方耐えました。組み直した町家については、柳みみたいに柔らかく揺れることで力を逃し、新しく造った町家は、土壁を落としながら、建物自身は傷まずに済んだというような状況でした。

また、去年から、京都市と早稲田大学と私たちの組合が共同で、安井先生から御紹介ありましたように、防火雨戸の開発を行っております。

私たちの組合としては、大工職人の技をこれからも引き継いでいきたいということを基本的なスタンスにして、組合の運営を行っております。

まとめ

- 京都府建築工業協同組合は
伝統技術・技能に根ざした木造建築物の復興
に取り組み、次代の木造文化の創造を行う
- 建築職人という立場で、
京町家の改修における大切なこと
建築の伝統技術・技能を
次代の建築職人に引き継ぐこと

株式会社魚谷繁礼建築研究所 代表

魚谷：

魚谷です。我々が取り組んだいくつかの町家改修について紹介させていただきます。

最初に「きんせ旅館アネックス」です。こちらは島原にあるお茶屋建築で、表と裏に2棟あり、どちらもだいぶ傷んでいました。表棟は、お茶屋特有の座敷がたくさんあったので、それらを残しつつ、真ん中の部屋を光の筒にして、1階に光を取り込むようにしています。奥の棟は、予算の関係上、スケルトンにして、構造を健全化したうえでそのまま仕上げています。ファサードは、お茶屋特有の2階のはね出しの全面開口を復原しています。



次は、ガム工場だった町家を住宅に改修した「ガムハウス」です。町家というのは、表から裏に抜ける軸線があるかと思いますが、一方で、土間から板間に抜けるような軸線が少し弱いと思い、その軸線を強くすることによって、町家全体が豊かな空間になるのではないかと考え、設計しました。また、元々、工場だったところに防空壕があったのですが、その防空壕を活かしたかたちで掘り下げ、4層分くらいの高さを設けています。

それから、「SOWAKA」です。元々、料亭だった建物を取り壊して、マンションになるところに京都市がストップをかけ、宿泊施設として活用するというプロジェクトになりました。建物の状態と使われていた材料が良かったのですが、建物の規模的に、用途変更に伴い、準耐火要求や内装制限がかかってくるため、3条その他条例を使い、建築基準法の適用を除外し、京都市と一緒に耐震と防火の安全性について計画し、実現しています。この条例がなかった



ら実現しなかったプロジェクトだと思います。

改修に当たっては、様々な資料を参考に、残すべき部屋をピックアップし、その部屋はそのまま残し、それ以外の部屋は水回りを設けるなどして計画しております。建築基準法を適用除外して安全性を確保するような計画を立てることにより、天井の仕上げをそのまま残すことができています。また、ベッドなどを取り除けば、将来的に再び料亭としても使えるようにということを考えながら計画しました。

最後に「コンテナ町家」です。駐車場の中に長屋が3軒と路地の痕跡が残っていました。この長屋を取り壊して、ビルに建て直す計画もあったのですが、長屋と路地を残せないかと考え、長屋に鉄骨のフレームをかけ、その中にコンテナを置き、屋根をかけるようなかたちで、テナントビルを計画しました。路地と長屋を残しつつ、収益をあげるようなテナントスペースを確保しました。

長屋に関しては、予算も限られていた関係から、構造上必要な最低限の改修に留めています。コンテナの隙間が路地の延長になるように、また、今の京都に普通にある長屋ですが、見たことないような風景、旧市街の街区の構造を立体的に楽しめること、周辺の路地からどのような見え方をするかということを考えながら計画しました。

これまで約60件、70件の町家の改修に携わってきましたが、お施主さんの要求をそのまま受け止めて設計するのはもちろんですが、それに加え、京都の歴史的な都市構造や構図、その時々での社会的状況に対して、このプロジェクトがどういう意味を持つことができるか、なるべくそういったことを考えながら設計をしています。

森田一弥建築設計事務所 代表

森田：

森田です。私は大学を出て、5年間ほど左官職人として、京都市で文化財の修復に携わっていました。そのため、町家に出会う前というのは、そういう京都の古いお寺だとかを通して古い建物に携わっていました。

その後、自分で設計事務所をやり始め、何を考えたかということ、文化財はそのまま凍結保存するという世界なのですが、町家をはじめとする古い建物をどうやって現代の生活の中で使い続けていけるのかということ、それを自分の設計でやってみたいということで、設計を始めました。

独立した当初は、自分が職人であったということもあり、建物を全部綺麗にし、さらに新しいものを入れて、いかに現代的に見えるかということも意識しながらやっていました。

その後、2007年、2008年頃にスペインのバルセロナに勉強に行く機会がありました。そのまちなかで見かけた、文化財でも何でもないレンガの壁ですが、下の方はローマ時代のレンガで、上の方にいくとゴシックになり、もっと上に行くと近代のレンガという積み方になっていました。つまり、積み方の違いで、その壁ができた時代というのが異なり、これ自身がまちの歴史を表現していると思います。



日本画家の東山魁夷さんが言われている言葉で、「古い家のない町は、思い出のない人間と同じである。」というのがありまして、古い家があることで、その人間は自分の思い出を思い出することができるということだと思うのですが、古い町家を残すという

ことは、文化財ではないものであっても、そこに住んでいる人たちにとって大事なことはないかと言えると思います。

スペインから帰国し、設計した「御所西の町家」という町家では、そんなに新しいものは使っておらず、特に土間の部分は土を叩き締めただけの土間になっています。町家を嫌がる人のほとんどは、寒いから嫌だとか、使い勝手が悪いとか言われますが、実は土間というのは、コンクリートの土間に比べて暖かく、奥にストーブが置いてありますが、ペレットストーブがあると、熱をじんわり吸って冬でもそんなに寒くありません。

私が独立した頃は、町家を直す時でも、とにかく新築に負けられないような気持ち良さや便利さということを目指していましたが、徐々に古さを楽しもうということを考えるようになりました。

例えば、壁についても、ちり周りの傷んでいる部分だけをきちんと直し、真ん中辺りの傷んでいない部分はそのまま残し、古い壁の古さを楽しむことや、壁は仕上げてしまうと中身が見えなくなりますが、下地をちゃんと見せることで、建物がどのようにできているのか見えるようにすることなど実際の改修で行いました。



町家の改修は、先ほど申し上げたように、古さを楽しむだとか、できているプロセスを見えるようにするだとか、新築の建物ではできないようなデザインとしても違うことができますので、設計者として非常にやりがいがある分野だと思いますし、私自身やっているところです。

株式会社八清 代表取締役

西村：

八清の西村です。町家を有効活用しながら不動産業として仕事しております。

「京宿家」といいまして、今よく流行っている宿泊施設ですが、11年ぐらい前からやらせていただいております。町家を店舗などにしますと、使い勝手上、どうしても壁や柱を抜くことが多かったのですが、私はそれが嫌でした。そこで、住宅としての使い勝手に町家が残る、かつ、事業として収益を上げられるということで、宿泊施設がいいと思い、事業を行っております。

次に、「空き家活用×まちづくり」という、京都市のモデルプロジェクトに応募し、先ほどお話しされた魚谷さんの設計で行った「さらしや長屋」です。4軒長屋が4軒とも空き家になったので、面白いものが出来るなということで、小さなお子さんがいる家族を対象に入居者を募集しました。加えて、家賃に関しても、一人お子さんができたら一万円安くし、二人目できたらさらに五千円安くし、子供がいるほど賃料が安くなるということを行っています。路地の壁が黒板になっており、自由に遊んでいただけるので、子供たちにとっていい路地奥で、面白いかと思えます。



去年、「ヨリアイマチャ」というレンタルスペースを造りました。京町家を賃貸で借りたい、会社で1日借りて会議する場所として使いたいという要望がありましたので、このようなかたちとしています。

路地奥で八清がよく造る貸家の「京貸家」です。貸家の家賃は、前の道路が広ければ高い、狭ければ安い

ということではなく、その地域の家賃設定でできます。また、路地奥の非道路の再建築不可の物件は安く買えますので、これを貸家にしたらどうかということで、京貸家を造りました。

2017年 成約→ おおきに迎賓館 ふく吉(寿司、割烹) 2019年11月オープン



次に、大型町家の話をします。小さな町家は比較的有効活用しやすく、居住とも結び付けられますが、大型町家は潰されることが多いです。こちらは、京町家情報センターのメンバーである松井さんという方が設計し、3条その他条例を適用した「おおきに迎賓館」です。

この物件は、土地が約160坪ぐらいある大型町家です。相続人の一人であるオーナーは、この町家に思い入れがあり、何とか町家を残して売りたいと入札を掛けましたが、八清以外は町家を全部潰すという会社ばかりでした。私はそのオーナーから、あと3000万円高ければ八清に売ると言われまして、悩みましたが、潰されない方がいいと思い、それを了承し、買いました。しかし、実際は入札の最高額からまだ2000万円低かったらしいのですが、オーナーは他の相続人に残りの差額を自分が払うからそれでいいとおっしゃいました。このような経緯で町家を仕入れ、旅館と飲食店の複合施設を計画する人に販売しました。

今まで町家の活用として成功した物件を紹介させていただきました。大型町家は、借り手さんがいたらいいのですが、月50万、60万払える方はなかなかいませんので、いかにして上手にリーシングできるかが私たちの悩みの種です。

株式会社インテリックス ソリューション事業部長 五條会館 支配人

杉山：

株式会社インテリックスの杉山でございます。

当社は、更地から新築を建てる不動産会社ではなく、元々ある不動産のストックをリノベーションによって再生させる、主に中古マンションの再生事業が本業の会社です。

私どもが京町家の再生に取り組み始めて2年2箇月になりますが、その間14棟ぐらゐの京町家を改修して開業しております。やってきた実績に対して、立派ですねと言ってくれる方もいますが、実情をお話ししてしまえば、リノベーションの用途は宿泊事業に限られております。本当はそれ以外の用途でも事業を進めたいのですが、私どもの場合、京町家のリノベーション費用に坪100万円以上かけておりますので、それをきちんと事業にのせるには、宿泊施設しかない、実はそういう悲しい事情です。

本日、私がここでお話させていただいていただくことは、二つあると考えておりまして、その一つ目がお金の話です。地域再生や古民家再生など実際やろうとすれば、ぶつかるのはお金の問題ということでございます。

私たちの特徴①（資金調達・商品組成）



不動産特定共同事業商品

- ▶ 個人投資家から資金調達
- ▶ 不動産特定共同事業法
- ▶ 個人からの直接金融手法

アセットシェアリング京町家

- ▶ 4.8億円
- ▶ 京町家5物件
- ▶ 投資開始時には3物件が未改修
- ▶ 契約期間 15年

その中で、私どもが行っているのは、個人の方からお金を集めて京町家の再生をやるということです。それが「アセットシェアリング京町家再生I」という取組です。5つの物件の京町家で構成されている事業で、工事代金を含めて4.8億円を、ほぼ個人の方から集めました。平均すると、一人あたり1500万円ぐらゐ御投資されております。最低1000万か

ら現金でご投資いただくので、全国の税理士さんやファイナンシャルプランナーさんの方々から富裕層のお客様を御紹介いただき、直接お話しするという対面で投資家さんを募っています。

変な話をすると、お金持ちの方にお会いするまでは大変ですが、会ってお話をするとかかなり積極的に投資をしていただけるという印象です。京町家のこうした特長は、京町家再生事業を考えるうえで重要だと思います。

私たちの特徴②（文化的価値を経済価値に）



もう一つは、3条その他条例に取り組む理由についてです。一つの事例で「五條坂プロジェクト」を紹介します。こちらは、一団の土地で焼き物の製造から販売まで一貫している産業形式が土地に残っているという珍しい物件です。この建物を3条その他条例を使って残したいと考えています。

なぜ3条その他条例を使うかというところですが、京町家というのは建物は丈夫ですが、改修による耐震性についてそれを証明・担保する方法や制度がほとんどないということがあります。こういった事業で資金を募る場合、個人の方は文化的価値に同意してくれて、資金を出してくれますが、プロの投資家は出しません。そこで、私どもは3条その他条例を適用することによって、耐震性を含めた遵法性を客観的に担保し、プロの方から資金を募れないかと試みています。それが京都にかかわらず、今後、このような文化的な建物の再生事業で、お金が流れる仕組みを作ることができないかと考えているところでございます。