

【パネルトーク 後半】



柳沢：

町家の本質をどう考えて、どう活かしていくのかというテーマについてお話を伺いたと思います。まず活かし方について、狭い意味では技術的問題や手法としてどう活かしていくのかという問題がある一方で、より広い意味では、活用の方向付けや、町家の現代的な価値を発見して、活用のための下地を作っていくという、二つの側面があると思います。

先ほど、皆さんから魅力的な町家の再生事例を紹介いただきましたが、言い方を変えれば、うまく再生できた事例だけを見せていただいたのかとも思います。その中で、どういう条件や状態がそろえば、より良く残すことが可能になるのか。逆に、どういことがうまくいかないと、再生が難しいということを伺いたと思います。

木村：

町家の話をすると、京都市は基本的に残してくださいと言います。しかし、私は再生しても無駄な町家は潰した方がいいと思っています。その代わりに、同じ場所に、今ある町家より良いものを作るという条件なら潰してもいいと考えています。残せ、残せと言っても、数は減りますので、潰すかわりに、必ず伝統的な町家を新築で作るという条件で、私の考え方はどんどん新築に傾いています。

柳沢：

ものとして残すのではなく、技術あるいは町家の形式として継承していくことが必要ということですね。

森田：

私は木村さんと違って、町家が潰され、危機感が生まれはじめた頃からキャリアがスタートしたので、

残せるものは残すという考えです。加えて、町家というのは技術的に無理なく残せることが多いと思います。なぜ残すことが大事かという、古いもの、時間が経ったものというのは二度と作れません。ですので、残せるものはなるべく残す、どうしても駄目だったら仕方ない、という立場です。

柳沢：

森田さんの仕事としては個人住宅が多いかと思いますが、一方で、店舗や宿も手掛けられています。その場合、担い手が個人であるときと、事業主であるときで、設計の関わり方などに差はありますか。

森田：

事業をされる方の方が予算が大きいという差はありますが、設計するときの態度としては共通して、将来的に当初の使われ方でなくなったとしても使えるように、ということを考えて設計しています。

柳沢：

私の印象では、初期の町家改修というのは、町家の価値を発見して町家好きになり、そこに自分のお金を注ぎ込んでも構わないという、ある意味マニアックな方が支えていたと思います。しかし、2010年頃からは、宿泊施設、シェアハウスやコワーキングスペースなど、事業物件として投資・再生されている事例が増えたため、町家改修の流れが大きく変わったように思います。

背景としては、インバウンド需要が増したことや、3条その他条例^{*1}などの法整備が行われ、安心感が生まれていったことがあるかと思っています。

先ほど西村さんから、小さな町家は活用しやすく、大きなものは潰されやすいというお話がありました。大きい方が面積もあるし、活用を図りやすいかと思っていたのですが、事業として成り立たせる時に、規模はどのように影響するのでしょうか。

西村：

大きな町家には、昔、必ず家事やお手伝いをする人がいたので、大きな町家を居住用として使うことが比較的簡単でした。それが現在ですと、おじいちゃんとおばあちゃん二人で100坪くらいの家に住んでいます。お手伝いさんもないわけですから、庭の掃除から家の掃除まで二人でやるとなると、大

きな町家を居住用で活用するということが非常に難しいです。

また、先ほど紹介した黒門の物件は大型町家ですが、飲食店と宿泊施設の複合施設です。大型の町家は、事業系の人しか物件を購入しません。また、黒門の物件は3条その他条例を適用しましたが、仕入れと改修に高額な事業費がかかっていますので、それに伴う収益を見出すのが困難であると大型町家の場合はいつも感じています。

柳沢：

大型町家の方がマンションに変えやすいし、維持していくのに見合う中身を新しく作ることが難しいということですね。

八清さんの事業は、町家改修につきものの資金や制度面でのリスク・不安を、会社として引き受けて自資金で改修し市場に戻すという、一般の人では引き受けにくいリスクを受け入れたところが、これまでの再生の仕方と違ったと思います。どうしてそのようなことが可能だったのでしょうか。

西村：

通常の不動産会社は築30年超えると建物評価ゼロと評価します。築80年の町家は建物評価ゼロであり、値打ちがなくなるのですが、八清の査定は年輪査定と言いまして、年月が経つほど、査定が高くなるという、古い建物の価値を評価する八清オリジナルの不動産査定を行っています。

また、改修した町家がどうして売れるかということですが、やはり町家が持っている良さを、一般の方にも分かるように仕上げるのが一番だと思います。

以前、路地にある平屋の物件3棟を一括で買って、それを魚谷さんに設計していただき、改修して1棟にして売りました。3棟としてではなく、1棟の家として考えるといった、ちょっとした面白い発想ができれば、そこに商品価値が出てくると思います。古いものは造れないということ、価値として認められるようにアレンジし、築100年を自慢できる家の方が、その建物の良さを活かせることができ、付加価値が付くと思っています。

柳沢：

つまり、町家の見えにくかった価値を、改修によって引き出している。それはなかなかできることではないと思います。

事業といっても少し違う切り口ですが、杉山さんのお話で、個人の方から1000万からの小口投資を集めて事業を立てるというお話がありました。資金を出してくれる人に会うまでが大変だけれども、会ってしまえばそのあとはスムーズに投資していただけるということでした。それはどういうことでしょうか。

杉山：

一定程度の財産を築かれる方だと、利殖や経済的な利益の目的だけでなく社会的意義や事業の面白さなどに対しても、興味をもたれるということです。先ほどもお話があったように、京町家を再生するということは、事業としてはリスクが高いと思います。再生した後のマーケットがどうなるか、大きな町家だと活用の幅も限られますし、そもそも古い建物なので、予想以上に工事費が掛かることもあります。そのため、京町家事業についてはそのリスクに対して許容度が高い人、つまりお金持ちの方が望ましいです。

一方で町家の再生事業の際に、よくクラウドファンディングという発想が出てくるのですが、個人的には一口1万円や5万円でやっているクラウドファンディングは、こういう事業にはあまり向かないと思っています。逆に1000万や500万ぐらい出資できる方を投資家の対象にすると、事業として本質的に進むと考えています。

柳沢：

魚谷さんに伺いたいのですが、紹介した事例は結構チャレンジした事例とのことでしたが、どうしたらあのような魅力的な改修が可能になるのでしょうか。また、法律の運用などを考えながらデザインするのは簡単ではないと思いますが、それを魚谷さんはとても上手くされているという印象があります。

魚谷：

過去に3条その他条例を適用しましたが、難しそうに見えて実は行政と一緒に考えてくれるので、ある面では楽です。

先ほど木村さんから町家は潰した方がいいという意見がありましたが、私は逆に、どんな町家でも残すべきだと考えています。壊すべきものは他にあると思うので、違うものを壊して、逆に新しく作るものについては、新しい今の時代、今の京都にふさわしいものを作るべきだと考えています。なので、町家はどんなものでも残すべきであり、残すことに意義があると思います。

ただ、そのうえで、どのように残すかという考え方は色々あると思います。ショー的に受けるような残し方ではなく、今まで100年引き継いだものを、次の100年に引き継ぐように、長い期間を見据えることがいいかなと思います。また、伝統木造は、難しそうに見えて実は柔軟性があり、意外とやりやすいという面もありますが、やっていく中で経験として身につけていくこともあると思っています。

柳沢：

長い期間を見据えて考えるというのは、例えば今は宿泊施設やセカンドハウスに転用して、それに合わせて改修するというのが一つの流れですけど、もし今のインバウンドブームが終わった時には、また次に展開できるようにということですね。

魚谷：

そうですね。インバウンドをうまく利用して、なんとなく町家風に見せるのではなくて、ちゃんと根本的に健全化して改修すれば、インバウンドが終わった時に、また違う使い方として町家を残していけるということにつながっていくと思います。例えば、構造が痛んでいるところを隠すようにボードを貼って、大壁造で仕上げてしまうのではなく、その機会に根本からもう一度直してあげる。真壁造であれば、後々の柔軟性も高いし、痛んでいるところもすぐ分かります。ただ、真壁にしようと思ったらやはりお金がかかる。そういった時に、インバウンドを上手く利用できればいいと思います。

また、セカンドハウスで町家を求める方たちは、長い間引き継がれてきたものを、自分が今は引き受けて、またそれを引き継いでいくという意識が高い方が多いので、その流れはいいかなと思います。

柳沢：

長い期間を見据えればやはり真壁を維持することが大事ですね。セカンドハウスは用途としては居住であり、住む人の方が事業をする人よりも、長くまちに関わっていく、それはまちにとっても、町家にとっても良いことだということですね。



柳沢：

先ほど、キーワードで居住という話をあげました。3条その他条例によって建築基準法の適用を除外し、防火性や耐震性について、杓子定規に建築基準法どおりに作らなくてよくなり、設計の自由度は上がってきました。その代わりに、ソフト面も含め様々な対応が求められることで改修費も大きくなる。結果、ある程度の事業規模があり、何億と投資できる建物しか3条その他条例を使って再生できないという現状はあるかと思っています。しかし一方で、京都に残る町家の約8割は、小さな居住専用、又は一部がお店になっている兼用住宅です。今後それらもまた事業に乗せて再生するのは、簡単ではないと思いますが、可能なのか、どういう条件又は課題がクリアできれば、活用できるようになるのか。お考えがあれば、お教えください。

杉山：

3条その他条例を適用する場合、耐震性能の確保を求められますが、どんな小さい町家でも見積もりを取ると最低でも200~300万くらい費用が掛かってしまう。そのコストが、小規模な町家を3条その他条例に誘導させるには引っかかってくる。そこを、補助金だとか、金融の融資だとかでできる仕組みがあればいいなという気がします。個人的には、2億円以上のプロジェクトだとコスト面においては3条その他条例のイメージに沿って来るとは思います。

柳沢：

西村さんは八清で小さな町家も扱われていますけれども、事業化できる小さな町家と、そうでない町家はどのような差がありますか。

西村：

居住用として買う側の人の立場で考えると、リノベーションして5000万円以下、4000万円以下で改装できる物件は活用しやすいのですが、まちなかの土地が高くなりすぎて、路地奥の町家ぐらしか見合うような金額にならないという状況となっています。

ただ、今後都市がどんどんコンパクトシティ化してきて、おそらく、よりまちなかに人が住むようになるので、そういう意味では路地奥の町家はいい場所になります。そう考えると、これから不動産を買ううえで、町家の立地ということが一つの条件になると思っています。

また、リセールバリューという言葉を使いますが、町家の数が市場から減っていくと、町家の価値はそんなに落ちてこないと思います。どうせ買うなら、価格の落ちない物件を買う方が得だということを伝えてあげることも重要かと思っています。

もう一つは減価償却でして、町家は減価償却を4年で償却できます。築80年の物件を簡易法で計算すると、4年で償却できます。例えば、55歳の方が物件を買い、減価償却で落としのちに定年退職を迎える。その時には税金が安くなり、そこに住む。こういう仕組みを知ると、税金は非常に安くなる。

柳沢：

なるほど、すごい話を明かしていただいた気がします。今話を踏まえて、設計の立場として、居住用の町家についてどういうところに可能性があると考えられますか。

森田：

私が町家改修を始めた2000年頃は、市役所に行って町家の改修を相談すると、設計者責任で法律が及ばない過半以下の改修範囲でやっていただいたら結構ですというように、どこかグレーな感じがありました。

それが現在では、京町家できること集^{※2}など、法

に抵触する線引きが明らかにされ、防火に対しても、伝統構法でも、こうすれば一定の性能は担保できるといったことが随分明らかになってきたので、30年前に比べると古いものを評価する仕組みは進歩してきている。

ただ、まだ3条その他条例が使いやすいとは言えないですし、小さな町家をどこまでしっかり改修すべきなのかということは、設計者間で考えなければいけないことだと思います。改修の中でも、良いもの悪いものがあるので、それを皆さんで共有していくということが大事だと思います。

柳沢：

設計者に兼ねられている部分大きいだけに、良いものも出来れば、悪いものも出来てしまうし、良心的で真面目な設計者だと、怖くて手が出せない状況が生まれてしまう。その線引きと言いますか、ちゃんとこれは大丈夫だよと示される必要があるということですね。

魚谷：

街路に面している町家は比較的大きい町家ですが、小さい町家は路地奥にたくさんあります。私自身、まちなかの路地奥の町家を改修して住んでいますが、やはりまちなかに安く住めることができます。そういうところが魅力だと思うので、小さな路地奥の町家については、居住用にし、若い人でお金がなくてもまちなかに住めるように誘導して、街路に面する町家と差別化した街区構造を継承していければいいと思います。逆に街路に面する町家は、居住だけではなく、少し違ったかたちで活用が図られたらと思います。

柳沢：

木村さんに伺いますが、質があまり良くないものは壊して、新しいものを作る方が町家全体にとっていいというお話でしたが、路地奥の小さな長屋についても同様でしょうか。

木村：

いわゆる費用対効果の問題です。必要以上に費用を掛けて再生するのであれば、やめた方がいいのではないかということです。

路地奥の町家については、災害が起きた時、入り

口が塞がったら逃げられません。過去に、近接する裏側の敷地へ逃げられるように、2方向避難を確保した改修を行ったことがあります。そうでない路地奥の町家については、私自身は少し怖いです。

柳沢：

そういう対応や方法もあるということ、はからずも木村さんにお話しただけだったので、色々な道がまだあるのかなと感じました。



柳沢：

最後に、町家の改修はこういうところが面白い、これから自分はこういうことにチャレンジしていきたいというポジティブなメッセージを、お話をいただければと思います。

魚谷：

私が町家改修を始めた時は、怖そうな人たちがいっぱいいて、少しやりにくそうだなと思っていたのですが、やってみるとみんな優しく、非常に楽しい分野です。

あと、3条その他条例についてですが、条例というのは使うことが目的じゃなく、町家を残すための手段だと思っています。そのため、使う必要がなければ使わないにこしたことはないし、一方で、間違いなく3条その他条例を使わないと残せない建物もあると思うので、あくまで手段として、町家をどうやって残していくかという目的を共有しつつ、不動産業者も設計者も行政の人も一緒に考えていけたらいいと思います。

木村：

私たち大工は、伝統技術や構法を後世に残すこと

が重要だと考えていますが、そのためには、ちゃんとした本物の仕事がないと残せません。また、そういった伝統技術は文化財の改修で残しているという話をされますが、まちの中の仕事でも、伝統技術を残せる仕事はちゃんとあります。ちゃんとした仕事を、私たち大工、工務店に発注していただけたら伝統技術は確実に残せます。

杉山：

京町家の再生は、個人投資事業として、非常に良いと思っています。以前携わった物件の工事が終わった時に、内覧会というかたちで投資家の方たちをご案内しました。その時の内覧会が印象的で、何人かの投資家の方たちが自分のお子さんやお孫さん、あるいは親御さんを連れて内覧に来ていました。自分のお金がどう使われるかというのを、自分の親族や家族に見せたいと思える事業だということですので、関わっている自分も気持ちが良いというか、意義のある事業だと思います。

西村：

私は路地が好きなので、また路地奥の話をして。今、連担建築物設計制度が使いやすくなってきており、2方向避難などが条件になるが、今まで建て替えできなかった路地に建て替えが出来る。これは非常に面白いので、是非とも町家のことをよく分かっている不動産会社とコラボレーションをして仕事して欲しいと思います。

あと、建築分野の人は不動産分野のことが苦手だと思いますが、町家をどうやって活用しようかと考えている不動産業者はたくさんおりますので、設計者の方は、そういう人たちとコラボレーションしながら作っていただくと面白くなると思います。

森田：

設計をする立場から申し上げますと、私の事務所は5人ほどでやっている小さな設計事務所なので、個人のお客さんが多くて、お金を出す人、それを建物にする人という個人と個人の間でやっていますが、町家の場合は、それがまちにとってどうなのか、コミュニティにとってどうなのか、その歴史の中でどういう意味があるのかという、お施主さんと設計者という枠組みを超えた広い範囲でその建物のことを

考えられると思います。そのようなやりがいを感じられるプロジェクトとして町家を直すというのは、これからも面白い分野だと思います。

柳沢：

町家の保存活用は、行政も不動産屋さんも施主も投資家も建築の設計者、施工者も総掛かりで取り組む必要がある課題なのだと分かりました。

また、私の個人的な感想としては、その町家の価値を生かしていくためには町家のことだけを見るのではなく、その周りの建物をどう新しく作っていくかということも併せて考えていかないといけないと思います。やはりビルの谷間だけに町家が残っていても、それは価値が大きく損なわれてしまうので、そういう観点も大事かなと思います。

※1 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。

※2 京町家できること集…京町家の増築などに関して、適用される現行基準を分かりやすくまとめ、適切な改修方法等を具体的に紹介し、京町家の保全、再生及び活用が円滑かつ適切に行えることを目的とした解説書。