

京町家通信

KYOMACHIYA PRESS
vol.115

京町家通信 第115号 2017年11月1日発行
特定非営利活動法人 京町家再生研究会
一般社団法人 京町家作事組
京町家友の会
京町家情報センター
ホームページ<http://www.kyomachiya.net/>

特集 ◎ シンポジウム「京町家新条例の実現に向けて ―町家をこれ以上壊さないために」開催報告

新条例「京都市京町家の保全及び継承に関する条例（仮称）」の課題を整理し、今後の京町家保全継承のあり方を検討するシンポジウムを開催しました。当日は約 130 名のみなさまがお集まりくださいました。ありがとうございました。今回は新条例特集として、シンポジウムの開催報告をおこない、新条例の問題点を整理し、引き続き進めている活動について、紹介いたします。

平成6年、町家の数を数えた。京都市内の田の字地区といわれる中心部にある戦前の木造住宅を2年かけて8,000軒の記録をした。トヨタ財団の助成を受けて進めた調査研究であるが、それまで町家が京都市内に何軒あるかはわからないままだった。調査はその後京都市が引き継ぎ、京都市全域に広がっていった。昨年、再度調査があり、町家の総数が報告された。7年前の市内全域の総数47,000軒から40,000軒にその数を減らしたことが明らかになった。最初に数えた田の字地区内の町家とほぼ同数の町家がなくなったという結果であった。

町家ブームと言われて久しい。いまは京都の代表選手のようにとりあげられる。しかし現実には厳しい。今現在も取り壊されている町家があるだろう。それをどのようにして止めることができるのか。町家は京都の暮らし、住まい方をこれまでずっと継承してきた家である。調査をしているときにうかがった居住者のお話は学ぶことも多く、それぞれお宅に対するお気持ちの重さも実感した。このような多くの方々の思いがしっかりとつまった町家をどのように扱うのか、大きなことである。が、ここをきちんとしないと京都が京都でなくなるだろう。京都の個性を土台で支えているのは京都に住む人たちであり、その人たちは町家に住んでいたから。単なる「活用」ではなく「継承」をどのよ

うにして進めていくかを早急に議論しないといけない。今回の条例はそのためのものであると理解している。「継承」をどのようにしていくか、京都をささえていた居住文化を新しい「居住者」にしっかりと伝えたい。その努力を惜しめば町家はたちまちに京都市内から消えてしまうだろう。これまでの滅失の速度をみれば、今が最後のチャンスであると思える。

今回の条例は、緊急の避難先であることを明確に伝えることも必要である。住み続けたいけれど様々な事情で無理になったという方々の為のものであり、これまでなかなか関わられなかった解体、売却という大きな問題を積極的に私たち町家に関わる組織が受け止め、次の解決策を共に考えようとする取組である。

一方、今お住まいの方々には、これからもずっと住み続けることのできる環境を整えることも急務である。この部分をきちんとしない限り、町家の滅失を止めることはできない。常にアンテナを張り巡らせて、町家から聞こえてくる「声」を聞き続けること、すばやく対応出来る体制をとることが今一番大切なことだと思う。

＜小島富佐江（京町家再生研究会 理事長）＞

趣旨説明 最初に高田光雄先生から今回のシンポジウムで検討する課題や問題点が整理されました。要点は以下の通りです。

1. 新条例の意義と目的

保全継承にどのような意義があるのか。活用の中身が問題である。

2. 所有者や居住者の思い

所有者や居住者が自信を持って京町家を維持する環境を作ることが必要である。町家に住み継いでいくためにはどういう考え方があるのか、どこに問題があるのか、そのような課題を検討していかなければならない。

3. 条例でできること

条例でできることとできないことを整理する。

4. 流通の仕組みや改修のルール

考え方や問題点を整理する。

5. さまざまなプレーヤーの役割

民間の役割と行政の役割、専門家ないし市民活動団体の役割がそれぞれあり、それらを明確にする。

パネルディスカッション 強硬論からソフトなルールの提案まで、さまざまな意見が交わされました。主な意見やコメントを紹介します。

■ 京都の観光産業は危機的状況である

■ 京都市民に京町家をつぶす権利はない

大学や先端産業だけで京都を支えることは難しい。観光産業の恩恵を誰もが少なからず受けている。京都が魅力的な町にならなければ、観光客も来なくなる。そのような観点からも京町家は京都の財産であり、国の財産であり、世界のものである。

■ 京都市の新条例に関する説明会がうまくいっていないようだ

条例説明会では市民から厳しい意見が出たと聞く。これまで再生研をはじめ、民間では数々の活動をおこない、実績もある。京都市も町家を建てて消火活動訓練をするなど、他都市にはない取り組みもしている。京都市は、このようなことをきちんと市民にお知らせし、説明しなければならない。条例の本当の目的や内容が市民にうまく伝わっていないと考えられる。

■ 助成金ありき、ではない

京町家の維持、保全については、財産権や相続税、メンテナンスに費用がかかるというが、どんな家でも維持費はかかる。改修も必要になる。京町家であれば、改修費用が十分でなくても、部分的に少しずつメンテナンスをおこなう等、しのぐ方法もある。京町家だから助成金が必要、というわけではない。

ただし、現状、高齢者が困っているという問題がある。相続だけではなく、他の住みたい人に引き継ぐことも必要であり、そのような橋渡し、仕組みづくりが必要なのである。

■ 京町家の価値観を認識する

* なんのために保全継承するのか。

生活文化の継承のためには、そのベースになっている空間が必要である。京町家の価値は町との関係によって見出される点が非常に重要である。

* 残ればいいのではない。

京都市京町家保全・活用運営委員会では、活用という言葉にかなりの議論が尽くされた。結局、条例は、保全「活用」ではなく、保全「継承」という言葉に落ちついた。活用と継承は違う。なぜ町家が残っているのか、それは次の土地や床利用がないからだ。改修の程度についても、生活文化が継承できる程度、と考えれば良い。観光も居住も京都にとって必要である。両者のバランスはそれぞれの地域において、町のなかで考えるべきである。したがってまちづくりの支援にも大きく関わってくる。

* 流通の仕組みと改修の問題を検討する。

民間の事業者が仕組みを作ってもっと積極的にやるべきである。そのためにどのような障害があるのか、課題があるのか、具体的に詰めていかないと何もできあがっていかない。

■ 流通の問題

* 宿泊施設が増えている。

飲食店に比べると柱や壁を抜かなくてもよいので、町家の有効活用としては効率も建物にも良い。ただし、町には宿泊施設ばかり、というのではいけない。居住用とのバランスを考える必要がある。

*居住用について：リターンだけを考えてはいけない。

子育ての長屋をプロデュースしたらウケた。こだわりのある人が購入する。居住用でもコンセプトが必要。売買などによる収益ばかりを考えているだけでは、うまくいかない。

■ 市民の意識

町家を持つ人にとって、町家に住んでいることが力にならないと、京都の町は支えきれない。これ以上つぶさないでおこう、という意思表示をみんながしなければならぬ。

■ 町の力

居住は家の中だけで完結しているのではない。高齢者も子育ても「町で考える」という理念が大切であり、この条例もその前提でできている。

■ 行政が上手にさばき、摩擦や対立をおこさないようにすべき

京都市民の意識にも問題があるが、行政の問題も大きい。隣接する建物など、周辺の物理的環境の整備は行政にしかできない。これらは行政が規制をかければ良いだけのこと。外部資本や観光客数をコントロールについても、宿泊税や環境税など行政がやり方を工夫すれば良いだけである。

「市民が納得しない」というが、行政のやる気の問題にすぎない。官僚は優秀なので、法律などにおいてもいろいろな解釈でできるはず。方針が決まれば適した手法を考えて実行する野が行政の役割である。

■ 京都市の政策をパッケージにする

京町家をそのまま維持する場合は、継承すべき技術や資金面の問題を検討する必要がある。次の人に受け渡す場合は、どのように市場で流通させるのか、仕組みを考える必要がある。京都市の制度はいろいろ、担当課も違うので、

当日、来場者からは質問票やアンケートに多くのご意見やご提案が寄せられました。すべてを紹介し、検討するには至りませんでした。今後、貴重なご意見を京町家の維持継承、特に流通の仕組みづくりに活かしていきます。

京町家再生研究会としては、一日も早く条例ができること、そして具体的な仕組みづくりが市民に見える形で進展することを望んでいます。上記のご意見なども踏まえ、今回のパネラーを中心とした京町家ネットのメンバー、そして京都市担当者を交えて、検討会またはワークショップなどを定期的に重ね、具体的な仕組みづくりの実現に向けて取り組んでいるところです。シンポジウムでも検討された

わかりやすくパッケージ化するという方法も必要である。ソフトなルールで考えることも必要となってくる。

■ 仕組みづくりは民間がおこなう

京町家情報センターをはじめ、民間にはこれまでも空き家相談などの実績がある。京都市地域の空き家相談員制度も最初はボランティアだったが、「相談員が気に入れば、会社名を出してもいい」と京都市が言うようになった。相談員には宅建業界270名が協力しており、仕事となればみんな一生懸命にやる。

■ 公平性と透明性

京都市は民間に任せることを躊躇しているようだが、これまでがんばってきた実績のある業者に対して「公平性」を盾に介入するのはいかなるものか。仕組みづくりのプロセスは見えていなければならず、市民が情報を共有することにより「透明性」を確保することはできる。

■ 地域の力と役割分担

行政が規制やルールを独自に作っても、価値判断の働く有効な仕組みは作ることができない。2002年の公開審議会では、まちづくりの仕組みをつくる、町の力をもう一度育てるという議論をおこなった。このときのように地域の仕組みを支えるのが行政の役割である。

■ 条例後のマッチング

早くマッチングの仕組みを作らないとせっかく所有者が相談にきてでもダメになってしまう。行政だけで取り組んでも無理なのは明白である。行政の限界を見据えて、民間に任せるところを見極めてほしい。これまでの実績を活かしていくことが必要。民間の努力の積み重ねを信頼してほしい。

ように、民間と行政がそれぞれできること、得意なことをやるべきであり、京町家情報センターのようにすでに実績のある不動産屋がより力を発揮していく仕組みを検討していきます。市民のみなさまに情報を提供するシンポジウムも随時開催することにより、仕組みづくりが「見える」ようにしていきたいと考えています。

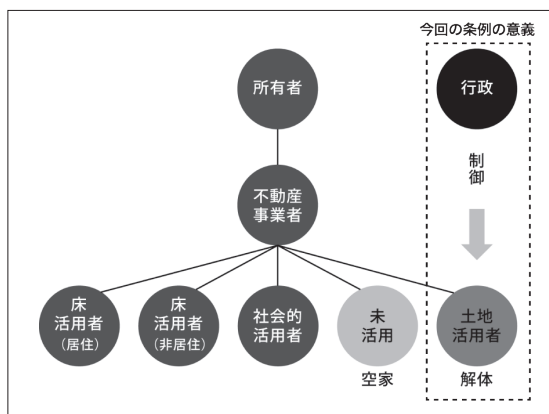
引き続きさまざまな組織と連携して一日も早く条例を実現し、仕組みを作っていきますので、ご支援、ご協力いただくと幸いです。

< 文責：丹羽結花 >

シンポジウムを終えて パネラーのコメントです。

● 京町家保全・継承のための政策課題 高田光雄

条例の根幹は「生活文化の継承と発展」である。そのためには、引き継がれた「京町家の床」をどのように使うのか、どのような主体がそれぞれの役割をどのように果たすのか、を考えれば良い。



基本形は居住機能の保護、すなわち京町家が次の所有者に渡って住み継がれていくことである。事業として活用するケースもあるだろうし、社会的な活用も検討すればよい。居住ではない場合、どのような活用がよいのか、という判断は地域社会が受け入れるかどうか、にかかっており、地域まちづくりとの連携が必要となってくる。

問題は行政の役割である。プレーヤーではなくコーディネーターとして、このモデルがうまく動くように有効な支援をおこない、そのための法的、経済的制御などを検討すべきである。すなわち、市場の補完と環境整備を具体的な施策として実施する必要がある。次の活用を見つける努力をせずに解体へ向かうとき、その業者を指導することも行政にしかできない仕事である。

シンポジウム実施概要

- 《日時》2017年9月3日(日) 13時30分から16時30分
- 《場所》メルパルク京都 6階 会議室D
- 《趣旨説明》高田光雄(京都市京町家保全・活用運営委員会委員長、京都美術工芸大学教授)
- 《主催》京町家再生研究会 京町家友の会 京町家作事組 京町家情報センター
- 《後援》ワールド・モニュメント財団、京都市

パネリスト(五十音順)

- 鈴木章一郎(京都市都市計画局長)
- 高田光雄
- デービッド・アトキンソン(小西美術工芸社、京町家友の会会長)
- 西村孝平(株式会社八清、京町家情報センター幹事)
- 宗田好史(京都府立大学教授)
- コーディネータ: 小島富佐江(京町家再生研究会理事長)

● 流通の仕組み 西村孝平

流通業者として今回の条例は期待していますが、本当に京町家の解体に歯止めが掛かるかは?です。なぜなら八清が京町家に取り組み始めて16年経っていますが、未だに700件以上の解体が現実にあるからです。確かに「古家付土地」という表現はなくなり京町家というジャンルが確立しましたが、流通業界の中で京町家を残すことに意義を感じている業者がそんなに多くいるとは思われません。もちろん業者だけでなく京町家の所有者自身もそのように感じていない事が流通業をしていると良くわかります。

特にその理由が顕著に出ているのが京町家の相続物件に現れます。たとえば相続物件で3人の子供が相続している場合、居住している相続人が町家の存続を期待しても、残りの二人は「高ければ誰が購入しても良い」と言うケースが最も多いパターンです。特に高く売りたいだけの所有者や流通業者はすぐに「入札制度」で売却価格を競い合いさせるケースが散見されます。この場合、弊社が入札してもほとんど他の購入者に負けてしまいます。特に大型町家に関してはこの傾向が顕著です。

本当にまれなケースで弊社が購入できた事例を紹介します。上京区の大通りに面した160坪の京町家を所有している相続人の一人が思い入れのある町家を残したいと弊社に「入札制度」で依頼してきました。もちろん、角地で賃貸マンションにするには絶好の条件ですのおそらく入札は負けると思っていたのですが、なんと、京町家を残してくれるなら金額が低い弊社に、とオファーをかけたのです。もちろん一番手との差はかなり隔たりがあり、弊社の入札価格のアップを要請してきましたが、その金額でも4000万以上の差がありました。弊社を希望した相続人は入札金額をアップしてくれたらその差額は自分の取り分を減らして他の相続人に分配すると言ってきました。これには私も驚きましたが、相続人の京町家を残す思いに惚れて購入金額をアップして購入させていただきました。購入したらずちにマンション建設希望の購入者から購入の依頼が来ましたが、相続人との約束があると言ってお断りして京町家を存続できる方にお売りすることができました。飲食と宿泊所の併設施設に活用するようです。

このようなケースは本当に希少でありほとんど高値に動くのが「経済合理性」であります。特に大型の京町家のほとんどはこの「経済合理性」で解体されると思います。「経済合理性」に打ち勝つ規制又は評価アップ又は税制優遇がないと町家の解体が少なくなるとは思えません。

しかし、解体する前に京町家の所有者と相談ができるのは京町家の保存・継承の意義を伝えられることが出来るので、是非熱い思いを持った京町家相談者の育成を期待します。

論考◎住宅宿泊法—急増する民泊と町家

前回に続いて観光の話題になる。今年6月の国会で成立した「住宅宿泊事業法」を受け、京都市では「京都市にふさわしい民泊施設のあり方検討会議」を設置した。京都では、数年前から旅館業法の許可を受けていない「違法民泊」が横行し、市民の良好な生活環境を脅かしていることが問題になっている。この欄（論考）でも昨年9月の108号で述べたように2016年7月には民泊通報・相談窓口を開設し、これまですでに2,400件を超える苦情、相談が寄せられた。主な内容は、深夜の騒音、路地や住宅の安全への不安、マンションのオートロックへの不快感、ゴミ出し問題である。

この「民泊」（住宅の空部屋やマンションの一室を利用し旅行者を宿泊させる）のルールを定めた住宅宿泊事業法（民泊新法）が6月に成立、施行は来週の予定という。民泊ホストは都道府県に届出をすることで年間180日を上限に合法的に民泊を運用するとされた。

これまでは農家民泊の特例と国家戦略特区での民泊を除き、旅館業法の簡易宿所の免許をとる必要があった。そのため、近年急増した民泊の大半は無許可営業、違法だった。新法では民泊ホスト（家主）と、ホストに代わって住宅を管理する住宅宿泊管理業者の両方に国土交通省への登録が義務づけられる。だからAirbnb等の仲介業者も官公庁への登録が義務づけられる。横行していた無許可民泊が、この法である程度は整理されるという。本誌108号で述べたようにAirbnbは急増している。その規模はすでに年間約9,200億円に上る。この1年だけでも500万人がAirbnbを通じて日本を訪れたという。

年間180日という営業日数上限は、各自治体が条例により短縮することが可能、具体的な基準は今後政令や省令等で定めるという。民泊を推進したい地方と慎重派な京都のような市もあり判断は大きく分かれている。京都市では、「京都らしい」民泊のあり方を模索した京都基準を検討している。ホテルや旅館が不足するから民泊をとか、空家が多いから民泊に使うという論理は最初から排除するという。しかし、ホストになって自宅に外国人に泊まってほしいという善意の民泊経営を阻止することもできない。日本中で一人暮らしは増えた。広い家を持て余し、シェアしたいという、シェア・エコノミーは着実に広がっている。

問題は家主不在の民泊である。マンスリー（ウィークリー）マンションやサービス付アパートを運営する不動産業者がいる。今はもう売れないリゾートマンション、金を払ってでも早く手離れた負動産となった物件を抱えた業者は多い。新法で民泊が合法となれば、今は慎重な大手旅行代理店や不動産企業も見境なく参入することになる。もともと、これらの業界にはモラル等ない。消費者の不満が高まるたびに行政指導を受けていやいや改善してきた。利用者保護のための保険や業者の相互保証制度の整備にも抵抗感をもつ業者は今も多い。

営業日数が気になるのは、例えば京町家再生をする場合、賃貸収入で資金を回収するより民泊経営の方が数年も早い。そうすると民泊が町家暮らしを駆逐し、改装しすぎて住宅機能を損なうこ

ともあろう。それ以前に、慎重な安全確保が要る。

営業日数の他、届出を義務付ける民泊業者の範囲、営業を認める区域を京都市を含む各自治体が条例で定める。法律にいう「住宅」宿泊事業を行う住宅の範囲も決めなければならない。いわゆるホスト（家主）は「住宅宿泊事業者」となる。ホストに代わって住宅を宿として運営する会社は「住宅運営管理業者」、Airbnbはそれらを仲介するから「住宅宿泊仲介業者」となる。これら三者は届出が義務づけられ、登録免許税を毎年払う。外国人客を適切に案内し、パスポートを管理し、安全確保に重大な責任があり、宿泊税徴収も課せられる。当然ながら周辺住民に丁寧な説明し、生活環境への一切の支障がないようにする義務がある。少なくとも三者内一人は常駐し、あらゆる事態に対処する。それができなければ罰金を払う。仲介業者は、違反した事業者・管理業者に関わる民泊を仲介すれば、同様に百万円以下の罰金、6か月以下の懲役に科すべきというという議論もある。

そもそも、国の民泊新法は推進派と慎重派の妥協案である。不動産業者の多数は推進派、これで住宅が売やすくなる、空家活用になるからである。一部の少数派は反対、すでに旅館業法の許可をえて町家ホテル等を経営する業者で、規制緩和で後発事業者に自分の客を奪われたくない。経営ノウハウがすでにあって、周辺住民と上手にやっている。一般のホテル・旅館業者は大反対している。民泊増加で世界各地でも京都市内でも宿泊価格が下がり稼働率は上がらない。価格下落は大阪が深刻、パリでも影響が大きいという。実際、低価格帯の客が増えていいことはない。すでに、観光客総数を規制しようという街もある。

京都は日本最大の観光都市、外国人宿泊者数も鰻登りである。だから民泊の影響も大きく市民もナーバスになった。すでに過剰な入込客数をこれ以上増やす必要はない。空家は町家から埋まり、都心のマンションの売れ行きもいい。だから大多数は慎重に、営業を認める範囲を限定したいという声が多い。そして、京都らしさは本当の住宅か否かで厳しく判断しようという。東京や大阪と差別化し、マンスリーマンション等は民泊として認めない、民泊目的でマンションを購入することも禁じようという。だから、市内のマンションの管理組合に早々に禁止規定を盛り込むように奨励している。

しかし、全国的には推進派が多い。その理由は外国人を含む観光客が増えない。安い民泊があれば客が来るのではないかという浅はかな期待である。美しい景観がない、魅力ある店がない、文化もない。もちろん個性的な民泊体験もできない。規制緩和したからと言ってそんな町に観光客は来ない。しかし、推進派は京都市の条例が慎重に傾くことを嫌っている。自らの浅はかさを隠すために、京都にも同じように浅はかになってほしいのである。だからこそ、京都市は京都らしい民泊のあり方を検討している。京町家に泊まる人気は高い。京都の街中を暮らすように旅する魅力は大きい。その街中を損なうような民泊が許されていいはずはない。だから、民泊を守るためにこそ厳しい規制が要る。

<宗田 好史（京町家再生研究会）>

改修事例◎六原 路地奥長屋の改修

東山区

設計：アトリエR.Y.O

施工：辻工務店

鴨東、六原地区には、何と 90 本余りの路地や辻子があるという。五条通から大黒通を北に上がると、万寿寺通の角に大黒湯という銭湯が今も建在し、その北横には有名な「あじき路地」がある。通りの 4 軒先には次の「やましろの路地」の焼物プレートが見え、西へ曲り路地に入ると、12軒奥に対象の町家がある。この辺りの路地長屋は、南側は平屋建て、北側は2階建てで日当たりをよくして高密度に計画された、歴史的な集合町家の観がある。殆どは住まいとして使われているが、中には昔かたぎの職人の工房や、カフェや物品販売の店舗、若手芸術家のアトリエ等になっている。又、次の小路は「田中圖子」とあり、そこは裏の西御門町への通り抜け路地で、27軒の棟割長屋が軒を連ねている。更に清水道（松原通）に向かって、「八軒路地」「南天路地」「いちよう路地」等が並んでいる。

施主の H.F 氏は、ドイツの著名大学の歴史教授で、日本学研究者である。よく京都に滞在され、京都大学や国際日本文化研究センター等で、文化経済学の共同研究をされている。20 年程前歴史都市京都の町家再生運動に尽力されていた文化人類学者の友人から紹介され、作事組へ来られた。日本人の奥様と共に、この鴨東の建仁寺や六波羅廻りの町並や境界の情趣を気に入り、町家を購入された。（京町家通信 vol.112 号）

対象の町家は、本来創建当初は平屋であつたらしいが、購入時には2階に居室が1室増築登記されていた。近年地域の空き家対策が始まり、改修されて売り出された物件であった。電気ガス設備が更新され、内部の床、天井、壁が新建材で貼り廻されたばかりの状態であつたが、先ずご一緒に床下、天井裏、壁裏を調査することから仕事を開始した。

施主の要望はまとめると以下の5点であつた。

1. 裏庭に後付けされた鉄骨外部階段を撤去し、室内に階段を移設する。
2. 1列2室型のオモテの間をスタディールームとし、奥の間を濡縁と一体化して新しく再生した庭からの日射しを導入する。
3. キッチン裏の水廻りの古いユニットバスと便所を更新して、明るく清潔な洗面脱衣ユーティリティー室を作る。
4. 家族の身長に合わせて、内法を高くする。
5. 外観は伝統的な町並みに合わせて修景する。

◎改修のポイント

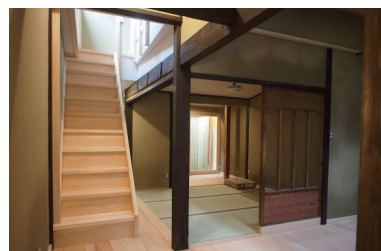
床下、小屋裏を調査すると、一見きれいに改装された室内の裏側の構造、軸組そして基礎石は、全く手付かずのままで、柱の足元は根腐れし、礎石から外れ、外周の土壁も半分以上は崩落していた。構造改修の内容は、先ず全ての基礎石を据え直し、外周壁の下には新しく花崗岩葛石の基礎石を入れ、殆んど全ての柱の根継ぎ揚げ前を行った。

隣家との境界壁は、軸組を補修して土壁を塗り、キッチンやユーティリティー側は、キッチンパネルと杉板で内装する。町家改修の定石を踏まえながら、玄関正面の火袋の空間に桧の階段を新設し、2階へのアプローチとした。

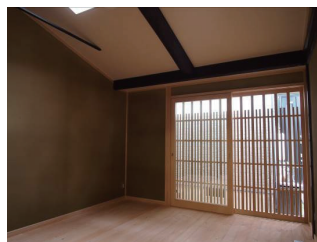
オモテの間には、軒桁、母屋を補強しながら、登り梁を1本架けて、その両側にトップライト2ヶ所開口し、明るくスタディールームを演出する。又、西壁際に長いカウンターデスクを作り、ライティングダクトからスポットライトを落とし、2、3人の共同使用が出来る仕事場とした。路地に面したアルミサッシ窓は、格子の入った木製のペアガラス窓に取り替えた。玄関も同じく、アルミサッシを木製の格子戸にしたが、洛中の町家とは違い、素木のまま留めた。宮川筋の町家、茶屋格子風の風情にならない修景した結果である。奥の間4.5帖は、畳敷き、土壁中塗仕上げにし、舟底天井の形は保存した。広縁側のスペースは間仕切り建具を撤去し拡大して、奥の寸庭には白竹トクサ貼風に仕上げ、南からの光を最大限リビングダイニングのスペースに取り入れる工夫をしている。奥の間正面の一間の土壁は保存修復して、その裏に洗面脱衣ユーティリティー室をまとめて組織し、ユニットバスを設置している。天井のトップライトとユニットバスの開口が寸庭に面する事によって、狭小さと薄暗さを逃れるよう配慮している。寸庭の最終意匠は、次回ご主人が来日し長期滞在される機会に、完成する予定である。2階は畳敷、京土壁中塗に和紙貼天井にして、南北両側にガラス窓と障子を入れ、和の寝室にしている。1階の広縁ユーティリティーの屋根上に桧製の物干台を新設し、日光浴が出来る読書用ベランダにしている。裏窓からは南側の「あじき路地」長屋の風景が展開する。

我々はこのプロジェクトを通じて、ヨーロッパ人の知性、感性、生活習慣と、我国の風土、家屋、町並、職人の人情等の相互の触れ合いがあり、対話があり、そうした豊かな交流体験を通じて、京都における町家再生活動への意味深いアドバイスが得られた事を貴重に感じている。御一家で存分に京町家生活を楽しまれることを期待している。

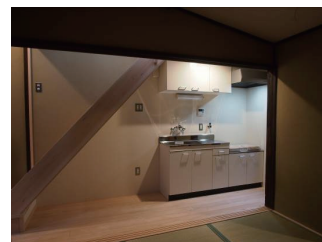
<木下 龍一（京町家作事組代表理事）>



奥庭からの光がリビングへ入る



格子から表を眺める



新設階段とキッチン

◎ 意思のある生活

私にとって、町家での暮らしは私の表現である。現代風にほとんどを作り変えるのではなく、昔からあるものの中で必要最小限の変更(瓦、土管、水回り)を施して住むこと、自然に合わせ調和して暮らすこと、消費至上主義社会に振り回されずに生きること、生きていく上での責任となぜこれを選択したのか、そこに生じる義務を意識すること。これらを意識して暮らすことは簡単なことではない。何が必要で何が余分かを考え、目先の欲ばかりを求めず、根本的な原因やずっと先の結果を考えた上で、自分はどうしたいのか、なぜそうしたいのか、どうすべきなのかを考える。過去の責任が現在の自分を作り、現在の責任が未来の自分を作ることである。生きるということは、生きる責任を負う義務があるということなのだ。

人は快適さや便利さを求める。それが悪いわけではない。そうやって人は文明を発展させてきた。さすがに町家以前の暮らし方に戻ることは容易ではない。しかし、使い捨てや、修理ではなく買い換え、壊れていなくても新製品に買い換えるという消費至上経済が、人の便利で楽を求める欲を利用し、罪悪感を持たなくても済むように、大量生産大量消費を促している。消費することで経済を回すことの何がいけないと言う人もおられる。それはそれで間違いではない、そういう考えの人もいて当然で、批判や否定をしているのではない。違う価値観を理解した上で、自分の判断で自分の責任において物事を選択すべきであり、何も考えさせず選択させられていることに気づかないことを危惧しているのだ。踊っている自分を、自分で踊っているのか、自分に踊らされているのか、他人に踊らされているのかを理解しているかどうかでは、自分の暮らし方への意識はかなり違ってくる。

そんな自己満足的な思索をしながら、私はこの町家で日々を生活している。

胡乱座は、宿泊施設というより住居としての町家であり、120年前からここに存在する建物で寝るというインсталレーションだと思っている。水回り以外は本来の姿に戻すという形で改修工事を施し、エアコンは設置せず、シャワー室の内扉以外はアルミサッシも使っていない。また、自分のことは自分でやる、他のゲストへの気遣いをするなど、自分の行動への責任と義務を意識してもらおうなど、規則やマナーにうるさい宿だ。そして、お客さまを“神様”扱いはしない。「賓主歴然」、主客の区別こそすれ対等の関係として、おもてなしをすることを心がけている。

減りつつある京町家で、体験したり、考えたり、感じてみたいと思われたら、胡乱座に宿泊してみるのも一興かも。もしお客さまの価値観にほんの少しでも違和感や疑問が生じれば何よりである。

最後はちゃっかり宣伝でした。あしからず。

<文：大橋英文>

2月にお茶室披きにお招きいただいて、ご近所の皆さんやご友人の方々にまじってお茶を一服いただきました。炉のそばには変木が据えられていて、襖には満開の桜。変木は皮付きの桜の丸太で、一気に春爛漫の野山へ飛ばされたような景色。前触れに待合の掛け軸で鶯の声を聴き、お茶、お菓子、お茶杓、お棗もすべて桜づくしで、袴姿の大橋さんは桜の精ではないか?と思われました。桜の襖と反対の西側に露地の緑があり、鉢で暮らす3匹の大きな金魚が鮮やかな模様でいっそう気が華やぎました。お茶室造作とあわせて通り庭のお手洗いを新しくされて、清々しい風が通っていました。

8月に岐阜県北方中学の社会科の先生から、京都の町家住人にありのままの生活実感をお聞きして、生徒たちに近畿の歴史的景観を教える材料にしたいというご相談がありました。北方は戦災で焼けたが、中学校の裏の寺だけは残っていて身近にある。岐阜城のふもとから復興整備をしようとしているが、なぜ整備しようとしているのか、お土産店ばかりが並ぶ場所にしないためにどうすればよいのか、生徒たちの理解につながればという趣旨でした。そこで大橋さんはじめ、町家にお住まいのTさん、Uさん、Iさんにご協力いただき、座談会をすることになりました。最後に少しだけ紹介します。

◎ いまも京都の町に住みたいと言える理由は何ですか
(Tさん) 親から受け継いだ家を自分の代で断ち切りたくないという思いだけなんです。息子が「残す」と言ったので家を直す決断ができました。

(Iさん) 京町家は子供の頃からの家ですから私にとっては当たり前なんです。若い人にとっては全く新しい記憶装置なんですね。

(Uさん) 江戸時代まで全国に小京都と呼ばれる町が多くつくられたのは、京都の町が庶民にとって実用的で、合理性が高く、洗練され、景観や建物の美は善につながると広く認められていた証拠だと思います。京都で生活していると縄文までさかのぼり、高床式倉庫や貴族の寝殿造りといった建築史や生活文化の長い歴史を感じられます。オリジナリティは歴史から生まれ一つの起源となるのです。

(大橋さん) 毎日4時間ほど家の掃除をするなかで、町家に住んでいないと忘れてしまう木の材質、畳の掃き方をおさらいしています。たとえば敷居は踏むなという教えは、建物を傷めないようにという理にかなった知恵で、建物の構造を知り、大切に扱えば、建物が長持ちするからそうするので、町家は知れば知るほど面白いのです。

<取材・構成：作事組事務局 森珠恵>

interview — 京町家に移り住んで ● 佐藤邸

聞き手：西村 孝平（株式会社八清）

● 京町家に住まれるきっかけは？

あるとき京都の町家がどんどんなくなっていることを知り、それ以降町家関連の書物を見つければ目を通すようにしていました。次第に、京町家に対する関心がその度合いを強め、もっと深く知りたいと思うようになっていました。

仕事の一線を退くことになったときに、余暇を使ってその想いに取組むことを決めたのですが、知人からは「机上の空論では駄目で、京町家のことを知りたいなら住んでみないといけないのでは」との意見をいただきました。それも一理ありと思い、明治末期に建てられた町家を購入、改修して住むことにしました。

● 実際に住んでみた感想は？

まず結論を申し上げますと、予想以上に快適な暮らしができています。改修は、老後も住みやすいようにすること、元の町家にいつでも戻せることを原則としました。この原則に沿って改修した主なところは、トオリニワの床を上げシステムキッチンに、ミセニワの杢脱石を使い易い高さに、階段の傾斜を緩やかに、広めのお風呂と2階にもお手洗いを設置したことなどです。

町家の特徴であります土壁、畳、障子・襖、木製窓枠・引き戸に囲まれた生活は、高断熱・高气密を目指した現代の住宅とは真逆のものです。室内の空気を柔らかく感じることができ、また人工的な建築材料にはない土・木・紙からくる自然の香りに包まれる心地よさを得ることができ、ただし、冬場のすきま風対策には、エアコンの力を借りないといけません。

また、オクノマから見渡せる前栽があります。小さい庭ですが、春には鮮やかな緑を、夏には樹の生命力を、秋には紅葉を、冬には雪景色をと、移りゆく四季を堪能させてくれます。その庭では、蝶々や蜂、メジロ、ヤマガラ、セキレイ等の野鳥や、ヤモリも見かけます。ハツカネズミも出没したこともありましたが、庭の塀の上を猫が巡回してくれるようになってからはネズミは姿を消しました。小さい庭でも、自然のバランスが取れているのかもしれない。

● 地域の方との付き合いは？

入居早々にご近所の方がやって来られ、ゴミの出し方を教えていただきました。京都市のゴミ出しには有料の専用袋を使いますが、当座の間に合わせにとご厚意で専用袋も持参いただきました。このようなことはこれまでに住んでいた京都以外の町ではなかったことで、非常に驚いたことを覚えています。

都会では挨拶をしても返事が帰ってこないことも多くあり、ご近所の方の顔もわからないという方も多くおられます。しかし、それはどこか遠い国のことのように、京都の町家住まいではあちこちで挨拶が交わされています。深いお付き合いがなくても、笑顔で挨拶を交わし合うだけでお

互いが気持ちよく暮らすことができるということを体感しています。

また住んでいます町内会では、拍子木を打つ夜回りを持ち回りで年中行われています。今は拍子木の音や掛け声を騒音だという方もおられるようですが、その音は安心感とともに何故かやすらぎももたらしてくれます。自身で夜回りをしてみれば、地元愛も芽生えます。すれ違った方から、「ご苦労様」と声をかけられたりすると、心が温まったりするものです。

● 京町家をお探しの方にアドバイスを。

京町家に精通した不動産会社に、しっかりと相談にのっていただくことに尽きると思います。特に町家を購入される方は、不動産という高い買い物とされるわけですから、不動産会社の選出は重要になってきます。京町家は、明治時代から昭和にかけて建てられており、築年数は色々です。行われてきた建物のメンテナンスや住まわれ方も千差万別です。様々な状態の町家が存在します。希望する条件に見合った物件を見つけるためには、プロの力をお借りするのが肝要かと思えます。

さらに、町家はしっかりとメンテナンスを行うことで、100年以上も住めることが実証されていますので、気安く相談できる町家大工の技術を有する工務店を見つけることも大事なことだと思います。



● 事務局覚え書き

京町家を使った簡易宿泊施設が急激に増えて、近隣との関係なども問題となっております。まだまだ京町家の宿泊業として物件を探されている方もたくさんおられますが、最近京町家での宿泊施設を運営していた物件がそのまま売却に出されているのを見かけるようになってきました。稼働率も下がってきたとの声も聞きますし、今のうちに宿泊業許可付きで売却してしまおうという動きが開始しています。民泊も急増し話題となり、宿が増えすぎて飽和状態になってきたのでしょうか。現在建設中・これから建設予定とされるホテル用地もまだまだたくさんあります。また、そろそろ京町家の活用の様子的変化が始まり出しているように感じます。引き続き、住まいとしての京町家を残すべく活動していきたいと思えます。

< 京町家情報センター事務局 城幸央 >

オーナー登録数：延228	ユーザー登録数：延1683
物件登録数：延1712	成約件数：延216
(2017年11月1日現在)	