

京町家からはじまる京都の新世紀

京町家再生プラン

ーくらし・空間・まちー

平成12年5月

京都市

はじめに



京都市長 **鈴木 賴兼**

京都市では、他都市には例を見ない魅力ある歴史的・文化的資源の蓄積を活かした創造性に溢れたまちづくりを進めるため、北部は「保全」、都心部は「再生」、南部は「創造」という方針に沿って、住民の皆様、企業の皆様との連携のもとに様々な取組を進めてまいりました。

このような中、都心部におきましては、平成10年4月に「職住共存地区整備ガイドプラン」を策定し、「いきいき元気な交流都心・新たな京町家街の創造を目指して」をスローガンとした取組を進めているところであります。

京町家は、居住用・事業用として現在も幅広く利用され、京都のまちの歴史・文化の象徴となっています。今日もなお多くの市民の生活を支えているこの京町家の現代的役割を評価し、その再生を促進することにより、個性溢れる京都の暮らし・空間・まちづくりを継承・発展させることを目指して、この度、「京町家再生プラン」を策定致しました。京町家の実態調査に当たり御協力いただいた京町家の居住者・事業者の方々や、ボランティアとして調査に御参加いただいた市民活動団体をはじめ、約600名の一般市民の調査員の方々に、改めまして御礼申し上げます。

この京町家再生プランでは、21世紀に向けて京町家の再生を支援するための具体的な取組について、21項目のアクションプランとして取りまとめ、京町家にお住まいの方はもちろんのこと、多くの市民の方々や京都を訪れる方々が京町家の価値を再認識とともに幅広く共有し、パートナーシップによりさまざまな形で京町家の再生を推進していくこととしています。

私は、「京町家からはじまる京都の新世紀」をスローガンとして、これまでの貴重なストックを活かしたまちづくりを進めて参りたいと考えておりますので、京町家の居住者・事業者の方々をはじめ、幅広い市民の皆様の御理解と御協力をお願い申し上げます。

目 次

第1章 京町家再生プラン策定の背景	··· 1
1-1 時代背景	··· 2
1-2 京都市の施策における位置付け	··· 4
1-3 市民の新しい動き	··· 6
第2章 京町家の現代的役割	··· 7
2-1 検討対象とする京町家	··· 8
2-2 京町家の形成の歴史	··· 12
2-3 蕊積されてきた京町家の価値	··· 16
2-4 京町家の現代的役割	··· 24
第3章 京町家まちづくり調査	··· 27
3-1 近年の京町家の動向	··· 28
3-2 京町家まちづくり調査の概要	··· 29
3-3 京町家の実態	··· 36
3-4 アンケート調査にみる京町家の居住者	··· 42
3-5 ヒアリング調査による京町家の居住者意識	··· 50
第4章 京町家の保全・再生の課題	··· 53
4-1 京町家の居住者にかかわる課題	··· 54
4-2 建物にかかわる課題	··· 56
4-3 まちづくりにかかわる課題	··· 59
第5章 京町家をとりまく近年の動向	··· 61
5-1 京町家を活用した新しい取組	··· 62
5-2 京町家にかかわる市民活動	··· 67
第6章 京町家アクションプラン21	··· 73
6-1 京町家アクションプラン21	··· 74
6-2 ひとくらしの文化の継承・発展	··· 76
6-3 たてもの-空間の文化の継承・発展	··· 78
6-4 まち-まちづくりの文化の継承・発展	··· 82
補 章 京町家の保全・再生に向けて	··· 87
1 京町家の保全・再生にかかわる経済的条件の整理	··· 88
2 京町家の保全・再生の取組のイメージ	··· 91
参考資料	
京町家まちづくり研究会等開催経過	··· 95
京町家まちづくり研究会委員等名簿	··· 96
参考文献等一覧	··· 99

京町家再生プランの概要

第1章 京町家再生プラン策定の背景

1 時代背景

- ・社会経済の転換期にあって個性豊かなまちづくりを進めていくことが必要
- ・成熟化社会における価値観の多様化に対応した、主体的、継続的まちづくりが必要
- ・京町家の居住者、市民、各分野の関係者が幅広く参加する多様なネットワークの充実を図ると同時に、京町家を原点とするまちづくりを展開していく方策が求められる

2 京都市の施策における位置付け

- ・職住共存地区整備ガイドプラン：京町家の保全・再生に取り組む
- ・京都市住宅マスターープラン、京都市観光振興基本計画等に位置付け
- ・京都市基本構想：伝統的な町家や町並みが数多く残され、商業・業務機能が集積し、職・住・文・遊が織り重なる豊かな市街地は、調和を基調とする都心の再生に努める

3 市民の新しい動き

- ・地域単位での住民主体のまちづくり活動の活発化
- ・京町家の保全・再生に関する多様な市民活動の活発化
- ・多くの市民が京町家の保全・再生を進めていくことに理解

第2章 京町家の現代的役割

1 検討対象とする京町家

- ・形態、規模にかかわらず、京町家の要素があるもの幅広く検討の対象とする

2 京町家の形成の歴史

- ・都市住民の暮らしを支えてきた京町家
- ・江戸中期に経済発展、技術進展を背景に原型を形成
- ・以後も徐々に改善を重ねつつ変化

3 蓄積してきた京町家の価値

- ・ぐらしの文化
自然をとりこみ、家族間、地域とのかかわりを育む

- ・空間の文化
洗練された美意識、自然との共生、都市居住に配慮した空間
- ・まちづくりの文化
住民によるまちの運営、安全性の確保、地域内外との交流

4 京町家の現代的役割

- ・まちづくり 個性的・魅力的な都市空間の形成
都市居住、都市型観光、産業基盤
環境共生、まちづくりへの参加促進
- ・市民 京都を日常生活で実感
まちに対する価値観の共有
- ・居住者 まちづくりの担い手としての誇り
文化性豊かな都市生活の支え
安心して暮らす環境の持続

第4章 京町家の保全・再生の課題

1 居住者にかかる課題

- ・保全・再生意識の向上
→暮らしの場としての京町家の共有
- ・居住者の悩みは百人百様
→多様な問題に幅広く対応する仕組み

2 建物にかかる課題

- ・建物の維持・活用には、適宜改修等が必要
→改修等を円滑化する環境整備
- ・居住性の改善と併せた防災性の向上、高齢者居住対応等の促進

3 まちづくりにかかる課題

- ・居住者等の積極的取組が必要
→住民・事業者の主体的活動を促進する環境整備
- ・景観、防災、産業、福祉など京町家を活かしたまちづくりへの総合的取組が必要

第6章 京町家アクションプラン21

—21世紀に展開するまちづくりの原点となる京町家の保全・再生をパートナーシップによる支援していく21のアクションプラン—

1 ひとくらしの文化

- ・暮らしの価値の情報発信と交流を促進するネットワークづくり—みんなで考える京町家交流ネットワークの形成—
- ・さまざまな相談に応じる仕組みの整備
→京町家何でも相談システムの整備
- ・京町家に適した賃貸借の仕組みの整備

2 たてもの一空間の文化

- ・改修工事の円滑化、契約の仕組みの整備—改修工事なるほど手引の整備—
- ・部材や工法の開発の促進
- ・モデル事業を通じた情報の発信—見て見て分かる京町家改修の技術と工夫のいろいろ
- ・公的な融資制度による改修の普及
- ・耐震改修の促進
- ・維持・継承する建築行為を可能とする方策の検討
- ・歴史的意匠建造物指定による支援
- ・文化財登録に向けた詳細調査検討
- ・京町家基金設置の検討

3 まちーまちづくりの文化

- ・地域まちづくりの促進
- ・地区単位での整備手法等の検討
- ・防災活動促進
- ・住宅政策における保全・再生促進策の検討
- ・袋路再生の促進
- ・町家型共同住宅の促進
- ・伝統産業の活性化・育成—京ものブランド町家工房事業の実施—
- ・都市型観光の促進
- ・新事業創出や商店街振興等に向けた京町家活用方策の検討

第3章 京町家まちづくり調査

1 近年の京町家の動向

- ・高い戦前木造住宅比率

2 京町家まちづくり調査の概要

- ・約600名のボランティアの参加、市民活動団体の協力を得て実施
- ・調査件数3万2千件中2万8千件の京町家
- ・外観調査、アンケート調査、ヒアリング調査を実施

3 京町家の実態

- ・都心宅地の1/3は京町家
- ・小規模から大規模まで、45坪未満約76%
- ・3割が明治以前、大正2割、昭和4割
- ・事業併用が35% 色濃く残る職住一致
- ・高い高齢者率 市平均を上回る

4 アンケート調査に見る京町家の居住者

- ・伝統的町家との認識は1割弱、6割が木造
- ・半数が町家様式を評価
- ・暮らしそぶりは半数が評価
- ・継続居住意向は7割
- ・大多数が過去に修繕しながら維持の努力
- ・過半数は今後も維持する意向

補章 京町家の保全・再生に向けて

- ・いくつかの類型ごとに保全・再生のシナリオを整理
- ・景観資源として位置付ける場合
→再評価、情報発信、技術蓄積
- ・自力再生を支援する場合
→情報提供、相談、関係者との橋渡し
- ・新たな活用を支援する場合
→新たな担い手との橋渡し、信頼の担保
- ・居住継続を支援する場合
→住宅改善活動の強化
- ・保全・再生が困難な場合
→地域のまちづくりに応じて新築

第5章 京町家をとりまく近年の動向

- ・現代的な居住スタイルを取り入れた改修や、新しい利用目的を見出し活用する事例などが近年見られる
- ・企業にもビジネスに活用する動き
- ・調査研究、啓発、技術研究、改修、再利用、所有者と利用者の橋渡し等、多分野での市民活動団体の取組の活発化

第1章

京町家再生プラン策定の背景

1－1 時代背景

(1) 社会経済の転換期のまちづくり

21世紀を目前に控え、少子高齢化や経済成長率の低下などによる社会構造の大きな変化が、社会の仕組みに大きな転換を迫る状況となっている。

都市のあり方も、増加する人口を都市に受け止め、新市街地の整備等により都市拡大を図った時代から、全国的な人口減少を背景に、都心部の空洞化の状況も踏まえながら、既成市街地の再整備を図るなど都市内部の形や機能を充実し、都市の成熟を図る時代へと移行しつつある。

こうした都市成熟の時代は、各都市が、都市活動の基礎となる定住人口の確保や暮らしの基礎となる経済活動の活力を維持していくため、それぞれの魅力を競い合う、厳しい都市間競争の時代でもある。また、地方分権も、各都市が都市経営に創意工夫を重ね、独自のまちづくりを進めていくことにより、市民の豊かな暮らしを実現していくことを目指す制度改革である。こうした流れの中で、都市の形についてもまた、画一的な市街地整備でなく、それぞれの都市の歴史や文化などの特徴を活かした、他にかけがえのない個性豊かなまちづくりを進めていくことが求められるようになっている。

さらに、地球環境の問題は切実な人類的課題であり、これまでの大量生産・大量消費・大量廃棄型の社会から、環境との調和を基本とする持続可能な社会システムや都市構造への転換を進めていく必要がある。

本市において、既成市街地にいまだ数多く存在し、現在も都市居住を支えている京町家は、他都市に例を見ないストックであり、京都のまちを特色付けるものであることから、こうした時代の転換期にあって、改めてその価値を再認識する必要がある。

(2) 成熟化社会における価値観の多様化とパートナーシップ

右肩上がりの社会から成熟化社会への移行が進む現在では、人々の生活に対する価値観も多様となり、まちづくりにおいても単に物質的な豊かさや利便性を求めるのではなく、自己実現を求める人が増加している。

一方で、高齢化の進展などから、福祉、教育、防災、環境、商業など様々な面で、地域コミュニティの重要性が改めて人々に認識され始めており、地域の総合的な力をどう高めていくかが、まちづくりの大きな課題となっている。

このような状況の中で、市民が住み続けたいと思えるようなまちづくりを進めるためには、多様な価値観を調整しつつ、自己実現の機会を確保し、地域での参加、協働の場を通じて、相互理解や調整を進めていくことが必要となっている。また、住民や企業などの当事者が、専門家などの協力を得つつ、主体的、持続的に自分たちのまちづくりに取り組んでいくことが、長期的に地域に大きな成果をもたらすことになる。

こうした観点から、パートナーシップによるまちづくりの重要性はますます高まっていくものと考えられる。このため、京町家の居住者、市民、各分野の関係者が幅広く参加する多様なネットワークの充実を図り、京町家を活かした、さらには京町家を原点とするまちづくりを展開していく方策について、検討する必要がある。

(3) 京町家再生プラン

この京町家再生プランでは、このような時代背景を踏まえ、京都のまちの歴史・文化の象徴であり、今日もなお多くの市民の都心居住を支えている京町家の現代的役割を評価し、その再生を促進することにより、個性ある京都の暮らし・空間・まちづくりを継承・発展させる支援策をとりまとめるものである。

1-2 京都市の施策における位置付け

(1) これまでの京町家保全・再生の行政施策上の位置付け

ア 職住共存地区整備ガイドプラン（平成10年4月策定）

本市では、新京都市基本計画で示した「保全・再生・創造」のまちづくりの方針に沿い、平成10年4月、「職住共存地区整備ガイドプラン」（「都心再生まちづくりプラン」）を策定した。

このまちづくりプランでは、京町家を重要な要素とし、歴史が凝縮された京都らしい町並みをできる限り保全・再生しつつ、新たな建築活動との共存を図り、魅力ある定住環境と特徴ある産業環境を確保し、「住み続ける」ことによって暮らしの中に新たな価値が生まれてくることを目指している。そして、京都の顔となる地域として、「いきいき元気な交流都心・新たな京町家街の創造」をスローガンに、住民・企業・行政が連携するパートナーシップのまちづくりに取り組むこととしている。

このガイドプランのアクションプランでは、町家の保全・再生システムの開発を掲げ、町家保全・再生体系の確立、（仮称）町家保全・再生基金の創設、町家ネットワークの整備に取り組むこととしている。

そのほか、本市の各種施策においては、京町家の保全・再生に関連する次のような施策上の位置付けがある。

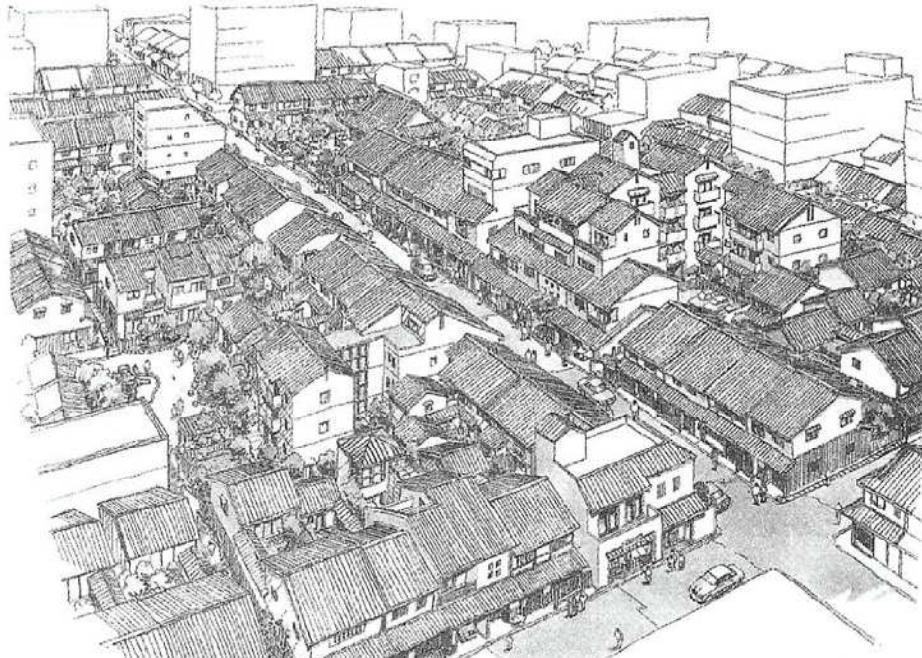


図1-1 職住共存地区の将来のまちなみイメージ（「職住共存地区整備ガイドプラン」より）

イ 京都市住宅マスターplan（平成8年12月策定）

平成17年度を目標年次とし、住宅政策の目標として「多世代都市居住のまちづくり」を掲げている。住宅政策の基本方針は、京都らしいすまい・まちの継承と創造としての京町家の活用促進・袋路の整備促進とともに、協力・連携によるパートナーシップの確立を掲げている。

ウ 京都市観光振興基本計画（平成10年5月発表）

21世紀の基幹産業として観光振興を位置付け、まちづくりとの相乗効果を図ることにしている。観光革命先駆都市を目指す戦略の中では、京町家を活用した「まちなか観光」を進め、歩くことが楽しい都心をつくることや、京町家等の活用も含め、中長期滞在に対応する宿泊施設の確保や連泊割引の普及を図ることを掲げている。

(2) 京都市基本構想（平成11年12月策定）について

2025年を目標年次とした「京都市基本構想」では、くらしに安らぎがあり、まちに華やぎがある、住みやすい場所・京都を目指している。この基本構想の中では、更に、「伝統的な町家や町並みが数多く維持され、商業・業務機能が集積し、職・住・文・遊が織り重なる歴史豊かな市街地は、調和を基調とする都心の再生に努める」としている。そして、「市民が日常的な生活機能を身近に享受でき、かつ、多彩で個性的な機能をもつようなまちづくりを進めることにより、京都全体としてまとまりのある良好な都市環境を形成していく」ことになっている。京町家の価値を再認識し、京町家からはじまるまちづくりは、こうした新たな世紀の京都のまちづくりを目指すに当たって、最も重要な要素となるものであると考えられる。

なお、本市では、基本構想の策定に引き続き、2010年を目標年次とした次期基本計画及び行政区別計画の平成12年度策定に向け、検討作業を進めしており、多様な施策分野にわたる京町家再生プランの内容は、これらの計画に反映していく。

1 - 3 市民の新しい動き

本市では、各地域において、住民が主体となったまちづくりの活発な活動が展開を見せつつある。地縁組織である自治連合会等の各種活動に加えて、例えば、自治連合会の中に、まちづくり協議会やまちづくり委員会といった組織が設置され、地域の良さを再認識するためのイベントや、地域産業の活性化に向けた学習会の開催など、多様な取組が実施されてきている。

こうした活動は良好な地域環境を維持し、発展させていくものであり、活動の過程で地域における住民間あるいは住民と事業者間の交流が活性化し、地域の将来像が共有化され、まちづくりの目標となることで、まちづくり活動が次代に受け継がれていく。また、福祉、防災、景観等のテーマごとに、特定の地域にとらわれることなく広範囲にまちづくりの一環として取り組む市民活動も活発化している。これらは、NPO活動として今後おおいに発展が期待できる。京町家の保全・再生に関する例では、京町家の有効利用の促進や、将来的な京町家の方向性の検討、古材等の流通促進による環境と共生する循環型社会の構築に向けた取組等、組織的な市民活動が展開されている。

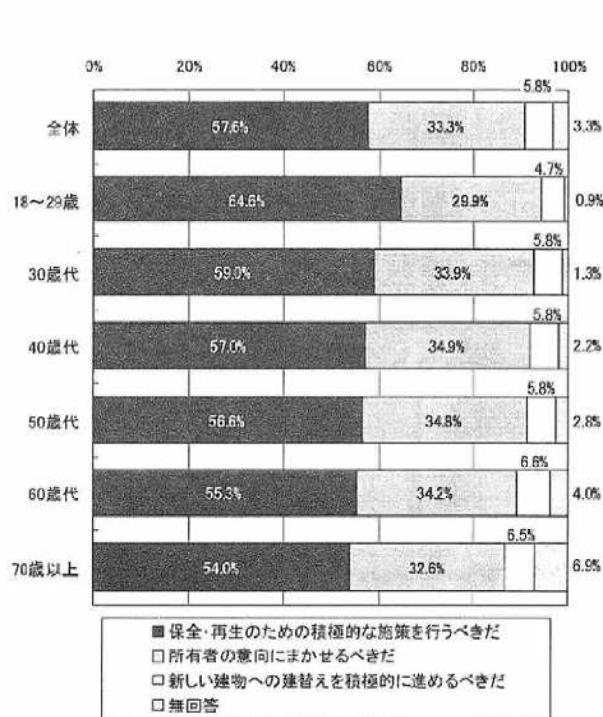


図1-2 京町家の保全・再生に対する市民意識
「平成9年 市民3万人アンケート調査」

この地域単位のまちづくり活動（地域コミュニティ）とテーマごとのまちづくり活動（テーマコミュニティ）が縦糸、横糸の関係で連携することにより、より充実した住民・企業・行政の具体的なパートナーシップが構築され、生き生きとした都心再生の取組が進められる。これは、まさに京都市基本構想の実現に向けた取組の先駆けと言えるものである。こうした動きが、京町家の保全・再生を支える大きな力となる。

また、京町家そのものに対する京都市民の意識を「市民3万人アンケート調査」に見ると、過半数の市民は「京町家の保全・再生のための積極的な施策を行うべきだ」と回答しており、「新しい建物への建替えを積極的に進めるべきだ」とする市民は約6%にすぎない。多くの市民が京町家の保全・再生を進めていくことに理解を示しており、特に、次の時代を担う若い世代にその割合が多いことが注目される。

第2章

京町家の現代的役割

2-1 検討対象とする京町家

本プランで検討対象とする京町家は、以下のとおりである。

- ・立地 : 京都市内で戦前に市街化されていた地域。
- ・構造 : 伝統的な軸組木造の平屋、中二階、二階、三階の一戸建て、長屋建てで、瓦葺きで平入りの大屋根を持つ。
- ・外観 : 大戸・木格子戸・木枠ガラス戸、虫籠窓・木枠ガラス窓、土壁、格子といった京町家の特徴的な外観を保っているか、過去に有していた。
- ・間取り : 通り庭、続き間、坪庭、奥庭を保っているか、過去に有していた。
- ・空間構成 : 外壁又は高塀が通りに接しており、隣家と軒を連ねている。
- ・使用用途 : 併用住宅、専用住宅、事業専用。

京町家は、平安時代の中期にその起源を持ち、紅殻格子に瓦屋根などに象徴される今日の京都都心部の町並みを構成する京町家の原型は、江戸時代の中期に形成されたとされている。その後も少しづつ変化を繰り返し、大正末期から昭和初期に建築されたものがその最後の様式であるとされている。

本プランにおいて検討対象とする現存する京町家の建築時期は、江戸時代から戦後すぐの時期までであり、その様式も多様であるが、江戸時代の中期に形成された京町家の原型の特徴は以下のとおりである。

まず、その構造は、伝統的な軸組木造であり、柱や梁といった木造の構造部材が化粧材として外観だけでなく内部空間にも現れる。特に、通りから奥の庭まで細長く続く土間部分（通り庭）を見上げた時の木組み（写真2-1）や、平入りの軒を支える木組みは美しい（写真2-2）。



写真2-1
通り庭上部の木組み



写真2-2 軒を支える木組み
(出桁(でげた)、跳木(はねぎ))



写真2-3 連担する京町家

次に、都市住民が都市の中で高密度に住み、往来の人との交流やふれあいを前提として商い、生産する建物であるという性格上、その外壁は通りに面し、隣の建物とも近接し、軒を連ねているという特徴を持っている（写真2-3）。



写真2-4 大戸

大戸には引戸、捲き上げ戸、開き戸などがあり、夜になると閉め、出入りは大戸に設けられた小さな潜り戸を使う。

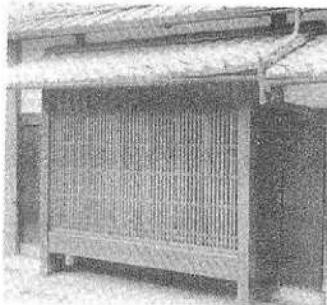


写真2-5 出格子

京町家の格子は麸屋格子、染屋格子など職業によって異なる形をしている。格子は光や風を通しながら視線を遮る役割を持つ。庇や軒の下に突き出したものを出格子という。

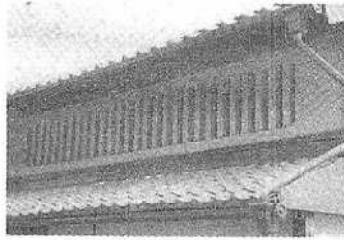


写真2-6 虫籠窓

虫籠窓は二階の正面の窓で、堅格子を土で塗り込めたものである。

また、外観の特徴は、瓦屋根、^{おとぎ}大戸（写真2-4）・格子戸、^{でこうし}出格子（写真2-5）、虫籠窓（写真2-6）、土壁（写真2-7）などにあるが、専用住宅である仕舞屋の場合は、出格子が小さな窓（写真2-8）となっている。

更に、通りと住まいを高塀で区画した京町家（写真2-9）は、富裕な都市住民の専用住宅として建てられたが、中には、通りに面して一部が高塀で一部が外壁というものも見られる。基本的には二階建てであるが、中には平屋建てのものも見られる。

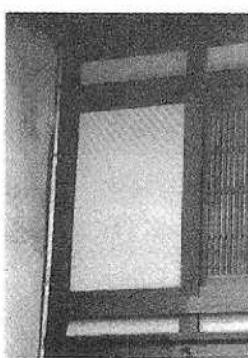


写真2-7 土壁

塗り壁の一種。色土の自然な発色を産るので、京壁と呼ぶこともある。小舞（こまい）を下地として、荒塗り、中塗り、上塗りと重ねていく。



写真2-8 仕舞屋

小さな出窓に、格子を取り付けている。



写真2-9 高塀で区画された京町家

更に、内部空間は、通り庭に沿って部屋が細長く続き、奥に庭を設けており、比較的大きな商家の場合は、更に奥に離れや蔵を設けたり、表屋造と呼ばれる表の棟（事業所部分）と奥の棟（住居部分）が坪庭で結ばれるという造りになっているものもある（図2-1）。この通り庭に井戸やおくどさん、水屋などがあり、炊事スペースともなっている。

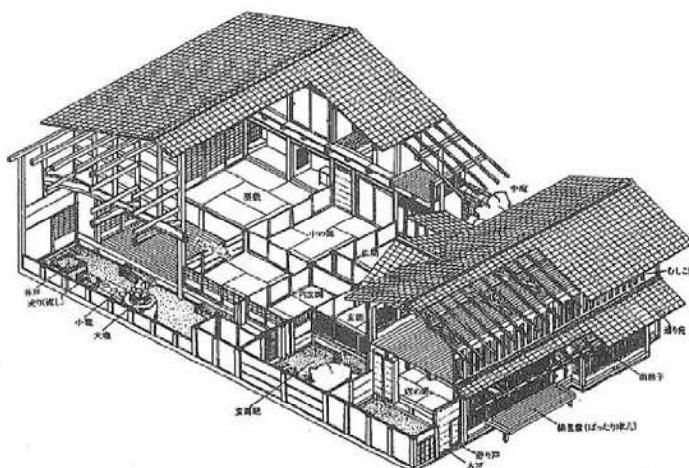


図2-1 表屋造の京町家
(谷直樹・増井正哉編「まち祇園祭すまい」思文閣出版 1994年)

こうした京町家の様式も時代とともに変化し、明治時代の後期になると、二階部分が、これまでの中二階から本来の天井の高さを持った本二階になると同時に、通常の部屋としての用途に使用するために、虫籠窓から格子窓あるいは木枠のガラス窓に変化し、更に大正末期から昭和初期になると、一階の出格子が、腰から下の部分を石やタイルなどで貼り、上部に真鍮製や鉄製の格子をはめるようになってきた（写真2-10）。また、わずかであるが三階建のものも建築された。

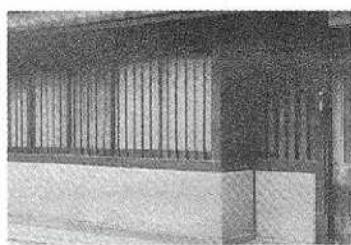


写真2-10 金属製格子
鉄や真鍮等の金属製の格子は、昭和初期の京町家の特徴の一つ。

更に、戦後、特に昭和35年以降、戸や窓がアルミサッシに変わったり、土壁の上からタイル貼りに見せた金属板を貼り付けるなどの改変が加わり、中には、軒先に沿って、屋根が見えなくなる高さまで新たに壁を設置し、モルタルなどで塗り込め、ビルのように見せる「看板建築」（写真2-11）まで出現するようになってきた。

このように戦後に大きな改変が加わった京町家も、改修すれば元の形に戻すことが可能であり、実際に改修を行った居住者もいることから、今回、検討対象とする京町家は、こうした江戸時代からの京町家の流れ

を汲み、戦後大きな改変が加わった看板建築までのすべての建築物とする（29ページ 図3-3参照）。更に、職住共存のまちを支えてきたという意味から、長屋建ても含めて検討対象とする。

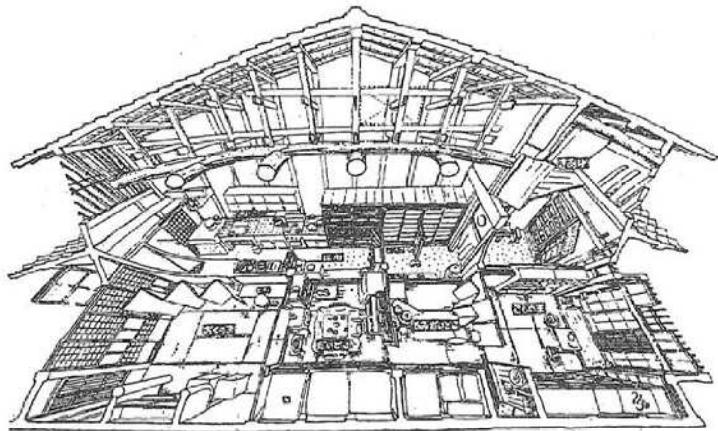


図2-2 くらしの生きづく京町家
(提供:NPO 西山卯三記念 すまい・まちづくり文庫)



写真2-11 看板建築

「看板建築は、木造で通りに面して洋風の外観を持ち、内部は従来の和風の空間を引き継ぐ商店建築で、その様が一枚の看板のようであることから名付けられた。関東大震災の復興期の東京を中心として全国にみられる」（藤森照信著「看板建築」三省堂 1999年）とされている。

本プランにおいては、既存の京町家に新たな外壁を付け加えたもので、それを取り除くことにより、外観を復元することが可能なものを「看板建築」としている。

2-2 京町家の形成の歴史

(1) 築地塀に囲まれたまち

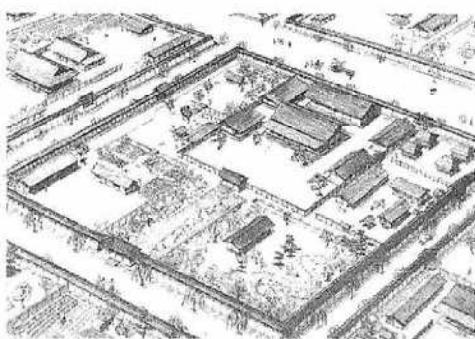


図2-3 創建当時の貴族の屋敷（想像図）
(京都市「甦る平安京」1994年)

平安京には、枕草子や源氏物語に象徴される王朝絵巻が繰り広げられた華やかな都という都市イメージがあるが、この華やかな世界は、築地塀で囲まれていた公家屋敷の中だけにあり、大路、小路に立つと、往来する牛車だけが華やかな世界を想像させていたといわれている（図2-3）。

このため、ものづくりや商いといった都市的活動も、主に、こうした築地塀に囲まれた街区の中で、地方から徵用された人々によって公家たちのために行われており、華やかなイメージに包まれた平安京の往来は、今日の都市と比べると、静かであったと想像されている。

(2) 都市住民と京町家の誕生

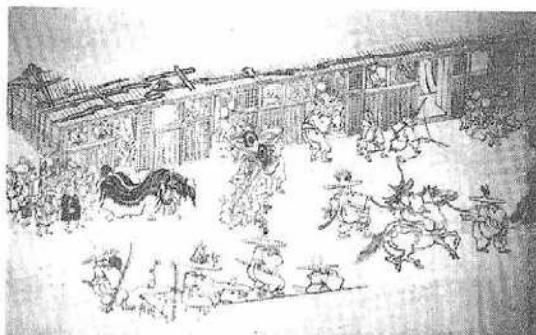


図2-4 「年中行事絵巻」に描かれた
平安時代末期の京町家

このように、華やかなイメージの一方で、平安京も、律令制度の衰退とともに変化を始めた。地方から徵用されてものづくりや商いを営んでいた人々が、都市住民として定着するようになり、自らの意志で自らの生活のためにものづくりや商いを営むようになってくる。

こうして、徐々に力を付けてきた都市住民たちは、自らの暮らしの拠点を大路、小路に面した空間に求め、ここに、小屋を造っていったと想定され、これが、京町家の始まりであるといわれている（図2-4）。

更に力を付けた都市住民は、公家たちから通りに面した屋敷地を買い取り、築地塀を壊し、道に面した建物を建築するようになる（図2-5）。こうして通りに開いて商売を行う京町家の原型は、やがて軒を連ねて建ち並び、その店に用事のある他の都市住民が頻繁に往来し、都がにぎやかになってきた。

通りは単に、通行の用だけに供する都市施設ではなくなり、路上で会話や様々な活動が営まれ、ついには公衆便所のような施設さえ見られるようになり、通りを挟んだコミュニティが生まれた（図2-6）。通りに囲まれた内側にコミュニティを形成した歐米の都市とは異なり、通りを挟んだ両側町というコミュニティを形成していくのである。



図2-5 「春日権現験記絵」に描かれた
庶民の家

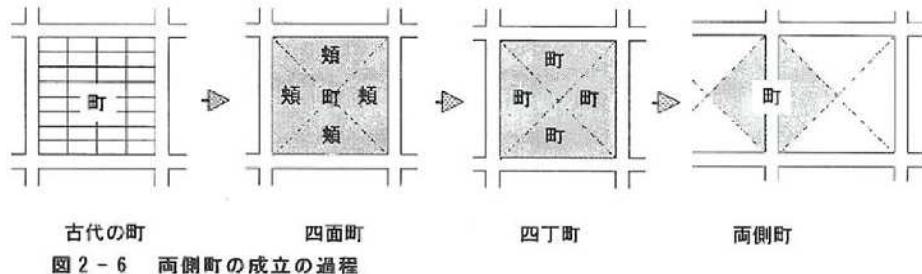


図 2-6 両側町の成立の過程

(3) 町の自治

こうして、京町家に挟まれた両側町の都市住民の生活は、ますます豊かになり、周辺からの略奪から身を守ることが必要になってくる。集まって住むことによる利益を共有していた都市住民は、個人で防衛するのではなく、集団で防衛するようになった。戦国の動乱期には、町の周囲を土塀（壁）、門（釘貫）で囲うと同時に、上京や下京の単位で堀や堀を設置（惣構）し、その費用や労力を共同で負担していったのである。

江戸時代になると、都市化が進み、防火、塵芥・屎尿処理、清掃などの生活問題についても共同で対処する必要に迫られ、こうした各種の自治活動についての決め方や費用負担の方法についてきめ細かに取り決められるようになる。町を共同で守り、育てていく住民のあり方を含めて、町の運営ルールが明文化されるようになり、「町式目」「町定」という名前で、ほとんどの町内で定められていたと考えられている（資料2-1）。

資料 2-1 中立元式目

<p>（後略）</p> <p>一、つけ火、自火ニよらす火事出来候ハ、風上隣三軒、風下五軒ハ内を取置可申候、其外ハ壱軒も不残水を持セ火元へ參、けし可申候、尤極老、病者ハ各別也、其外ハ老人も不残、火許へ水持セ可申候、若不申候は為過料銀子五枚、会所へ出シ可申事、付天水桶へ無懈怠水可入事</p>	<p>（中略）</p> <p>一、当町家を御買候方より拾分一可被出事</p>	<p>（中略）</p> <p>一、本屋之屋敷つかれ候事ハ、両隣之地形を見合、両方ニ高下候ハ、中分を以つかすへき事、但書院屋敷ヲ隣之境高成候ハぬ様ニ可被成候、若屋敷之儀ニ付出入候ハ、町中として裁判可被仕事</p>	<p>（中略）</p> <p>一、御町之汁、五月十一日、十一月十一日頭役五人宛、膳部ハ汁壱ツ、精進之菜壱ツ、魚物二種、酒五返也、塩山舟、かうの物之外一切被成間敷事、但御汁式日相延申間敷事</p>
--	--	---	---

「中立元式目」江戸時代初期

定

(4) 今日の京町家の原型

江戸時代に入って、長期に社会が安定すると経済も順調に成長し、都市住民の生活が豊かになるとともに、様々な技術も発達した。京町家に関連するものとしては、縦挽鋸や台鉋等の工具の発達により、華奢で洗練された千本格子が出現すると同時に、大きな寸法の木材を加工することが容易になり、10畳間のような大きな部屋が建築された。

また、葺き土が不要な桟瓦の発明は、屋根の荷重を軽くし、柱や梁の材料の節約と大きな架構の構築を容易にした。このことにより、瓦屋根が普及し、火災や台風に対する防災性能を高めると同時に、雨漏りを無くし、豊の普及にも大きな役割を發揮したのである。

更に、こうした建築技術・工法の発達と、建築工事の普及は、今日でいう工事の標準化、規格化を促し、畳や建具の寸法が統一され、どの家の建具でも共有できるようになると同時に、共通の寸法体系や素材による統一感のある建築意匠を形成し、今日の京町家の原型を形成したのである（図2-7）。

この京町家の建築技術の合理化は更に進み、建築工事にかける大工の手間と間口の大きさが決まれば、その建築費用が決まり、概ねの外観も決まるようになった。

こうした建築技術の発達は、京町家の中で営まれる都市住民の暮らしにも大きな影響を与えていった。奥の庭を前にした畳敷きの広い座敷では、お茶、お花、句会などが営まれ、ここでの情報交換を大切にした大店の暮らししが、庶民の暮らしにも徐々に広がっていったのである。こうした暮らしの文化を背景として生産された京都の产品は、全国各地で、「下りもの」として珍重され、京都の活性化に大きく貢献するのである。

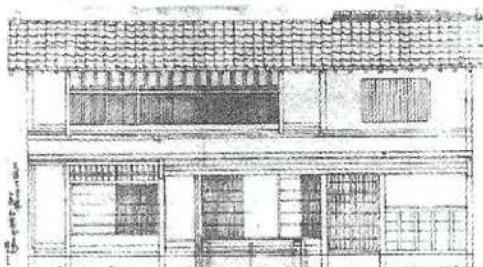


図2-7 江戸時代の京町家
(小田原屋正面図「田中家文書」より)

(5) 京町家と全国の町家

こうして形成された京町家は、全国各地の町家建築に大きな影響を与えてきた。平安時代には、京都を除いた地域には都市らしい都市がなく、都市に建つ家である町家の存立基盤そのものが存在しなかった。やがて、鎌倉、室町時代を通じて流通経済が発達すると、各地に宿場町、港町、門前町、寺内町などが形成され、町人の住む町家が各地に建設されるようになる。この時代に、全国の商工業の大半を支配していた京都から、「下りもの」の流通とともに町家建築が広がっていったことは容易に想像できる。

一方で、各地の町家には固有の特徴があり、単純に京町家の模倣を行ったのではないことも明らかである（写真2-12, 13）。その第一の要因としては、風が強い、雪が多いなどの気候風土の影響が考えられる。第二には、その地方に産出する建築材料が考えられる。良い木材が豊富であったり、壁土が豊富であったりすることにより、使用する材料が異なるのである。第三には、その町の歴史的形成過程と産業基盤が考えられる。これらのことから、宅地割や間取り、更には使用材料を含めた建築様式に影響を与えた。

一方、高度に都市化し洗練された都市居住文化によって築かれていた京町家は、全国各地の銘木などの建築材料を取り込み、華奢で洗練された京町家を形成してきたと想定される。



写真2-12 川越の町家

埼玉県の川越では、明治中期の大火後の復興に当たり、防災対策の蔵造りが多数建てられた。



写真2-13 脇町の町家

徳島県の脇町の商家は、装饰的なうだつが特徴的である。

2-3 蓄積してきた京町家の価値

これまで見てきたように、京町家は平安時代の中期に自由にものをつくり、商い、生活する都市住民の誕生と共に生れ、社会経済の変化に伴う人々の暮らしの変化と密接不可分に変化を繰り返し、それぞれの時代の都市空間を形成してきた（図2-8）。

特に、今日の京町家の原型を形成した江戸時代における暮らしと京町家と都市の関係を見ると、住み、働き、学び、憩うという、今日求められている循環型の都市社会の原点が見えてくる。

当時、豊かになった京の町衆は、お茶、お花、句会などを家で楽しむようになり、広い座敷をしつらえる必要が生まれ、木造の建築技術が一層合理化された。この広い座敷で接遇するときに、背中を向けた客に失礼のないようにとの配慮から、背中に大きな飾り結びを付けた幅広の帯が商品開発され、それがお茶、お花の文化と共に全国に普及し、大きな利益をあげた。更に、その利益が京町家に再投資され、畳や棧瓦^{さんがわら}が普及し、新たな都市居住文化が花開いていくのである。

こうした京町家は、今日のように建築家が設計するのではなく、町衆と大工の棟梁たちの協働作業により長い時間をかけて少しづつ形成され、都市活動による利益が都市の中に蓄積されていったのである。



図2-8 「洛中洛外図（舟木家旧蔵本）」に描かれた江戸時代初期の京町家の町並み

このため、本プランにおいて京町家の保全・再生を検討していく視点は、単に、建物としての京町家を文化財的に保存を図ることだけでなく、時代の社会的需要と経済力・技術力を背景とした都市住民の暮らしの知恵と工夫により、豊かに住み、働き、学び、憩うこと可能にしてきた京町家の価値を継承・発展していくことにある。

以下に、今まで長年にわたり蓄積され、将来に継承・発展させていくべき京町家の価値を「くらし」「空間」「まちづくり」の3点から整理する。

(1) くらしの文化

ア 自然とのかかわり

高密度に居住する都市にあって、京町家は、自然と付き合い、自然を暮らしに取り込む工夫を重ねてきた。建物の側面を隣の家と接する京町家が自然を取り込む場所は、通りの表、裏、天空の3箇所しかなく、そのため通りに面しては格子戸を、奥には庭を、そして通り庭には天窓や高窓を設置した。

また、奥の庭には植栽が施され、表の通りとの温度差によって人工的な風の流れを住まいに取り込んだり、更に奥行きのある京町家では、中間に坪庭を配置し、その効果をいっそう高める工夫がなされた。夏の蒸し暑い時期に通り庭に立つと、こうした風がひんやりとした空気を動かし、大変心地良い空間になっている（写真2-14）。

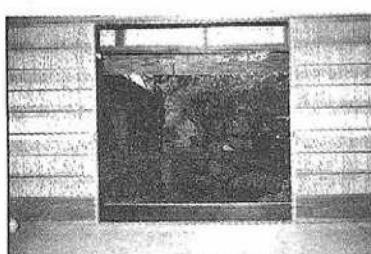


写真2-15 夏座敷

御簾（みす）や簾戸（すど）による涼感の演出。季節に応じて建具を替えることにより、空間は一変する。

このように、暑さ寒さだけでなく、雨風の強弱、光の強弱に合わせて、人が気持ちよく生活していくための暮らしの知恵が積み重なり、四季折々の季節の変化に合わせた暮らししが定着した。端午の節句や桃の節句に代表される祭事や、京町家における夏座敷への模様替え等であり、こうした暮らししが、日々の生活にリズム感や潤い、けじめ等をもたらし、暮らしの文化を形成してきた（写真2-15）。

また、こうした暮らしの祭事は、様々な暮らしの道具としつらいをする部屋を必要とするが、欧米の生活様式のように専用の部屋を準備することなく、畳を椅子にもベッドにも利用し、そのつど必要な道具を広げることにより、その用途の部屋として使用した。このため、通常は部屋に道具を置かず、押入や蔵に片付けておき、必要なときに必要な物を持ってきて広げるという座式の生活様式を育み、一つの部屋を多様に使ってきた。

更に、生活の中で微妙な光の変化や植栽の変化等を常に感じができる京町家は、西陣織や京友禅等の美しい色、柄等を創造する美意識を培ってきたともいわれており、自然との豊かなかかわりは産業や芸術にも大きな影響を与えてきた（写真2-16）。

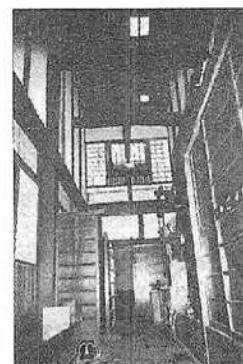


写真2-14 通り庭

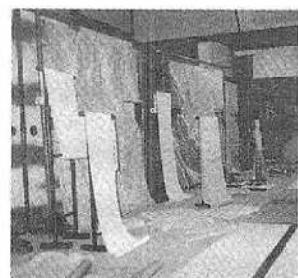


写真2-16 京友禅

イ 家族とのかかわり

自然と積極的にかかわっていく暮らしは、その暮らしを支えていく家事の役割分担や祭事などを親から子へと伝承していくことを通じて、家族のかかわりを強め、子供の教育にも大きな役割を果たしてきた。掃除の役割分担、接客のマナーと役割分担、祭事の道具の出し入れなどを通じて、親から子へと暮らしの文化を伝えていった。

また、一面では家族間のプライバシーの確保が難しい続き間の住まいは、お互いの配慮と気遣いを求め、より豊かで強い家族関係を築いてきたともいえる。

今日もなお、こうした京町家居住者のひとりひとりは、京町家とそこでの暮らしを大切にしてきた家族の絆を強く意識している。

ウ 地域とのかかわり

格子と通り庭によって、表と隔てられている京町家では、今日のように、扉一枚で家の内と外を一律に隔てるのではなく、そのかかわりに合わせて、内と外を多様につないでいる。

通りに向かって長く伸びた通り庇は、ある時は雨宿りに、あるいはばったり床几しょうぎ（写真2-17）を出して展示や休憩に、幔幕まんぼく（写真2-18）を張ってお祭りの空間にと、実に多様に使われ、通りの公的な空間と内側の私的な空間をつなぐ半公共的な空間を形成していた。

また、格子は、道ゆく人からは内側が見えにくいが、家人からは外の様子が良く見えるようにできており、柔らかい防犯装置としての機能を持っている。一方、その店の様子を知りたい人には、その前に立ち止まると中の様子がよく見えるショーウィンドウの役割も果たしていた（写真2-19）。

更に、通り庭に入ってすぐの場所は、店の一部や応接の場として使われ、誰もが入れる場所であり、もう少し奥に進み台所と一体となった空間は、その家に用事のある人が立ち入る場所となっていた。このように、通り庭は、来訪者が多くの家人と顔を合わせながら用事を済ませる、比較的緊密なコミュニケーションの場となっていたのである。



写真2-17 ばったり床几



写真2-18 幕幕



写真2-19
格子の内側からの景色

(2) 空間の文化



写真 2-20 暖簾



写真 2-21 簾



写真 2-22 犬矢來

ア 洗練された美しさ

千本格子、瓦屋根、通り庇、虫籠窓により構成される美しくリズム感のある外観は、華奢で洗練され、数寄屋建築の要素を持ちながら、統一された寸法体系と素材により規格化された合理性も持っていた。

一方で、微妙に異なる棟や庇の高さや格子の意匠、看板、通り庇の屋根材などが変化を生み出し、一つ一つの京町家に特徴を与えていた。更に、暖簾（写真 2-20）や幔幕、簾（写真 2-21）、犬矢來（写真 2-22）などによって、様々な演出が施されていた。

また、通り庭上部の吹き抜け空間は、単に火袋として台所の煙を逃がす機能だけでなく、木造の軸組構造が伸びやかで美しく、繋ぎ梁の架構は、職人の技を競い合う場でもあった。

更に、奥の庭に面した座敷は、主人が大切な客の応接に使う場所であるが、そこには、主人の好みに合わせた素材や様式による床の間等がしつらえられており、こだわりと誇りを感じることができる（写真 2-23）。

イ 凝縮された自然

座敷とともに、庭は、その家の大切な空間であり、主人の嗜好と職人の技によって造られ、四季折々の植生の変化や一日の光の変化、雨や風の音などを楽しむことができた（写真 2-24）。

また、庭は、表通りとの温度差をつくり、屋内に風を呼び込み、更に街区の中で近隣の庭の位置がそろうことによって、それらの効果を高めてきた。また、京町家で使用されている材料は木、紙、土、石といった自然素材であり、今日でいう健康住宅であるだけでなく、その多くを産出する山を適切に管理することを通じて、大きな意味での自然との共生を図ってきた。山里に生息する野鳥や昆虫などの飛来はこれを象徴するものであった。

ア 洗練された美しさ

千本格子、瓦屋根、通り庇、虫籠窓により構成される美しくリズム感のある外観は、華奢で洗練され、数寄屋建築の要素を持ちながら、統一された寸法体系と素材により規格化された合理性も持っていた。

一方で、微妙に異なる棟や庇の高さや格子の意匠、看板、通り庇の屋根材などが変化を生み出し、一つ一つの京町家に特徴を与えていた。更に、暖簾（写真 2-20）や幔幕、簾（写真 2-21）、犬矢來（写真 2-22）などによって、様々な演出が施されていた。

また、通り庭上部の吹き抜け空間は、単に火袋として台所の煙を逃がす機能だけでなく、木造の軸組構造が伸びやかで美しく、繋ぎ梁の架構は、職人の技を競い合う場でもあった。

更に、奥の庭に面した座敷は、主人が大切な客の応接に使う場所であるが、そこには、主人の好みに合わせた素材や様式による床の間等がしつらえられており、こだわりと誇りを感じることができる（写真 2-23）。

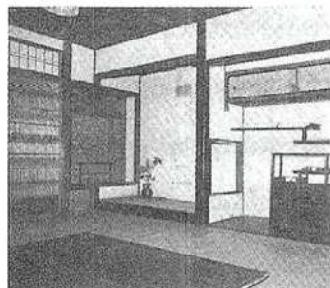


写真 2-23 床の間



写真 2-24 奥庭
都心部にあって自然を感じることのできる貴重な空間

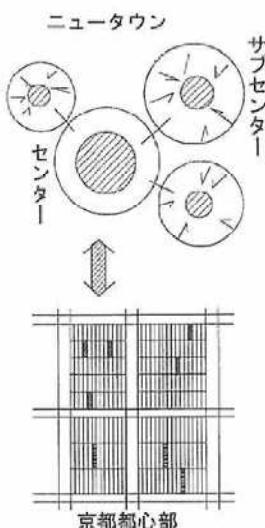


図 2-9 複合機能都市
機能が分化したニュータウンに比べて、京都の都心は多様な機能を複合的に有している。

ウ 低層高密都市

鰐の寝床といわれる京町家の細長い敷地は、比較的狭い道路を都市基盤にしながら、低層建築が横に連なって高密度な都市空間を実現していた。比較的大きな京町家が庭を十分取りながら立地している下京区の街区における京町家の平均容積率は約120%であり、中層市営住宅団地の容積率の約1.7倍、高層市営住宅団地の約0.7倍の建築密度となっている。

京町家が相当程度に密度の高い都市空間を形成していることが分かる。(表2-1)。

表2-1 京町家の建築密度

	敷地面積(m ²)	延べ床面積(m ²)	容積率(%)
下京区の街区 *1	2,338.1	2,859.8	122.3
典型的中層住宅団地 *2	16,356.9	11,641.1	71.2
典型的高層住宅団地 *3	35,458.0	62,433.8	176.1

*1 下京区の室町通に面する街区の中で京町家が立地している敷地を対象として計測。

比較的大きな京町家が立地しており、庭などが広い。

*2 京都市市営住宅団地(4階建て、5階建てが混在する。)

*3 京都市営住宅団地(10階建て、11階建てが混在する。)

エ 複合機能空間

前述したように、京町家は、その時々の必要に応じて多様にその空間を使える構造をしている。このため、一つの家の中で、家族の変化や祭事などに対応してきただけでなく、建物が一緒でもその使用用途は自由であり、多様な用途の混在する職住共存の都市空間を可能にしてきた(図2-9)。

オ 適切なストック管理

伝統的な木造軸組建築は、維持修繕していくことを前提とした建築システムであり、京町家も例外ではない。腐食した部材は取り替え、ゆるんだ接合部は締め直し、屋根は葺き替え、壁は塗り替えをして、長い年月にわたって維持していく建築であり、容易に修繕することができるよう、様々な建築的な工夫がなされていた。

また、施工体制なども、こうしたストック管理を前提としており、出入りの大工が常に点検し、適切に修繕を実施することができるようになっており、一件一件の請負契約でなく、年間を通じた雇用契約に近い関係が形成されていた。

更に、寸法の統一により、互換性を持った建具や畳などは、繰り返し最後まで無駄なく利用された。

力 火災への配慮

火災に対しても多くの配慮が見られる。通りの向かいの家の火災に対しては、建物の高さを押さえることによって（図2-10），また、隣家からの火災に対しては、うだつ（写真2-25）によって、更に、裏の家の火災に対しては、蔵や奥庭を設けることによって延焼を防いでいた（図2-11）。

（3）まちづくりの文化

ア 住民によるルールの共有

京町家の原型が形成された江戸時代においては、今日ほど移動が自由でなかったが、比較的頻繁に居住者が入れ替わり、50世帯程の町内では平均して1年間に2世帯くらいが移動していたと考えられている。

このため、まちづくりのルールについては、明文化して誰でも共有できる状況を形成する必要があり、「町式目」「町定」として明文化された。

特に、両側町のコミュニティにおいて最も大切なことは、そのコミュニティと一緒に構成する人の問題であった。同業者の町であれば同業者を、異業種で成り立つ町は、異業種の人がコミュニティに参加することを求めるなど、価値観を共有することができる人を求めた。

また、このコミュニティ活動に必要な費用は、取り決めにより町の構成員が負担し、木戸門の改修や町の会所の維持費等に充てた。また、町内で事務担当者を雇用し、連絡調整などの事務を依頼し、円滑な活動を維持していた。

イ 安全性の確保

当時の都市において最も配慮が求められていたのは火災などに対する安全性の確保である。このため、瓦屋根や蔵等により建築的な対策を進めると同時に、火災発生時の住民の消火活動に関して細かく規定され、参加しない住民には罰則が設けられた。また、通りには町内ごとに防火井戸が掘られ、家々でも手桶・天水桶などによる防火用水の確保に努めていた。

このため、明治になって小学校にコミュニティセンターの機能が移ったときには、小学校に火の見櫓^{やぐら}が設置された（写真2-26）。今日においても、町内の組単位に消火器が設置され、地域の自主的な防災組織が結成されるなど、常に火災に備える市民意識が保持され、大都市で最も低い火災発生率を保持している（表2-2）。

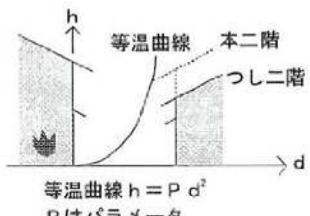


図2-10 等温曲線の変化
向かいの京町家に延焼する温度と距離と高さの関係は上図のような関係にある。



写真2-25 うだつ

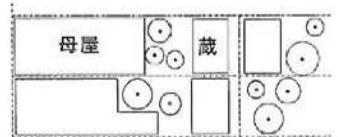


図2-11 蔵や庭による延焼防止
敷地の奥に蔵や庭を配し、延焼防止帯としている。



写真2-26
現在も残る有済小学校の
火の見櫓
太鼓望楼は今も学校のシンボルとなっている。

表2-2 大都市の火災発生状況（単位：件）

	平成6年	平成7年	平成8年	平成9年	平成10年	平成10年の人口1万人当たりの火災件数
札幌市	518	488	620	655	605	3.4
仙台市	554	437	512	431	419	4.2
千葉市	405	457	403	410	329	3.8
東京都(23区)	4,895	4,828	4,807	5,117	4,778	6.1
川崎市	396	396	459	503	421	3.4
横浜市	856	958	981	1,009	906	2.7
名古屋市	1,309	1,184	1,212	1,215	1,077	5.0
大阪市	1,431	1,330	1,325	1,344	1,392	5.4
神戸市	966	973	798	696	698	4.8
広島市	638	552	557	579	509	4.9
北九州市	703	563	547	478	448	4.4
福岡市	457	435	475	476	496	3.9
京都市	353	338	325	330	332	2.3

ウ 職住共存の経済効果

魅力的な京町家や京ものと呼ばれる生産物などを持つ京のまちは全国の憧れの的であり、当時も全国から観光客やビジネス客、文化人などを集めた。そして、こうした人々が、全国に京都の情報と商品を広めると同時に、全国の情報と商品を持ち込んできたのである。

東海道の発着点であった三条通周辺を例にとると、この界隈は都市の中の都市で、多様な商いが営まれ、多くの文化人が集っていた。職住が一致する商家だけでなく、大店の主人が近くに住んだり、関連する職人の住まいが近くにある職住共存のまちであり、京都の文化を代表するような茶道具や古美術などをはじめ、全国から集まる海産物の商いや、旅館業などで賑わっていた。また、こうした商家には文化人も寄宿し、そこに町衆が集まり、彼等の知識や情報を吸収し、新しい商いに役立てていた。

更に、こうした商いや文化を学びに全国から人が集まり、京都の情報を持って全国に帰ったのである。

こうして、住み、働き、学び、憩うという多様な機能が複合する職住共存のまちは、地域の中での経済的な相乗効果だけでなく、多様で魅力的な京都のまちに多くの人を集め、交流することが次の商いにつながるという経済効果をもたらし、都市の活力を維持してきた。

今日の老舗にもこうした精神が引き継がれ、常に地域住民との交流を図ると同時に、他都市に進出することなどを通じて新しい情報を仕入れ、次の商品に生かし続けている。京都の老舗はベンチャー企業であると言われるゆえんである。

エ 都市居住の文化

このように、町中に住むということは、単に寝泊まりすることではなく、様々な都市活動とかかわりを持つことであり、こうした多様な交流を空間面から支えてきたのが京町家であった。

また、密度の高い多様な交流を円滑に進めていくためには、相互に配慮をしながら暮らしていくことが求められ、京の町衆は、こうした配慮を形にし、型にしてきた。

更に、こうした配慮は、直接的な言葉ではなく、お互いに気遣い、婉曲的に表現することによって、より円滑な交流の促進を図った。その典型的な例が「京のぶぶ漬け」であり、食事時間にまで及んだ訪問者との会話を円滑に切り上げるための、お互いが納得ずくのサインであった。

新たな価値を生み出していくために、密度の高い多様な交流を図るのであるが、密度が高いが故に生じるお互いの摩擦をさりげなく取り除く高度な交際の型を必要とした。この密度の高い交流と高度な交際の型の両方が京都の都市居住文化を形成してきた。

今日も、「はんなり」とした京言葉や交際の型が色濃く残り、更には様々な仕事に従事する人が、業種を越えて交流するサロンが数多く存在する。

オ 地域の福祉力

当時は、不幸にして働き手や両親を失い、家族が残されることも少なくなかった。こうしたときには、それぞれの町で、更には町々が協力して、残された家族の生活を支えてきた。

今日も、京都の地域住民による福祉活動は大変に活発であり、これからの高齢社会を円滑に運営していくノウハウが蓄積されている。

カ 廃棄物等のリサイクル

京町家の建築生産の仕組みは部材の再利用や有効利用の工夫がふんだんになされており、新築時にも、利用可能な既存の木材、壁土、瓦などは積極的に活用され、廃棄される建築部材は少なかった。

また、尿尿^{じじょう}は近隣の農家の肥料となり、反古紙^{ほごし}は襖の下張り等に再利用されるなど、今日のリサイクルの先取りをした地域社会を形成しており、さらには、こうした取組を経済化し、地域のコミュニティ活動の原資としていったのである。

2-4 京町家の現代的役割

21世紀の新たな京都のまちづくりに継承・発展する可能性を持つ3つの文化を蓄積してきた京町家には、大きな役割が期待されている。

特に、国内外を問わず多くの人にとって魅力的な京町家に、日常生活の中で目に触れる事によって、京都市民であることに誇りと実感を持たせてくれる役割が期待される。

ここでは、京都市民が他都市や海外の人々との交流を図りながら促進していく、住民、企業、行政のパートナーシップのまちづくりにおいて期待される京町家の役割の整理を行ったうえで、こうしたまちづくりを進めていく担い手である京都市民及び京町家に蓄積されてきた価値観・文化の担い手である京町家の居住者にとって期待される京町家の役割を整理することとする。

(1) まちづくりにおける役割

ア 個性的で魅力的な都市空間を形成する資源

京町家は、京都の魅力的で個性的な都市空間を象徴するものとして、多くの市民に愛されるとともに、多くの人を京都に引きつける大きな力となっている。

このため、単体で存在感がある京町家は、これと調和する新しい都市空間を形成していくまちづくりの資源となり、こうした京町家が連担している地域では、洗練され落ち着いた町並み景観を形成していく資源となることが期待される。

イ 21世紀の新たな都市居住文化の創造

京町家が蓄積してきた、住み、働き、学び、憩うという職住共存の都市居住文化は、これから活力ある循環型の社会を形成していくときに求められる都市居住のあり方に大きな示唆を与え、21世紀における新しい都市居住文化を創造していく原点として期待される。

ウ 生活文化の体験など都市型観光の担い手

観光産業は、観光客やビジネス客、学生など多くの集客を図り、直接的な観光収入だけでなく、市民との交流による刺激から新たな商品の開発や生産を促していく重要な戦略産業として期待されており、本市においても、現在、市内総生産の約13%の観光産業を30%に高めていくこととしている。

国内、国外を問わず、多くの関心を集めている京町家は、その中で営

まれている魅力的な暮らしや商いを含めた都市居住文化の体験が可能なアーバンツーリズムの資源として多くの集客を図ることが期待される。

エ 新事業を創出する施設

21世紀における新しい産業として情報、環境、観光などが期待されているが、こうした新しい産業の立地は、世界の都市との競争の中で評価される。アクセスの容易さ、英語環境、低廉な立地コストなどと並んで、他都市にはない魅力も世界の中で優位に立てる条件の一つであると考えられている。

こうした時に、京町家は、自然や周辺地域とのかかわりを身近に感じることができる知的な創造環境として優れており、こうした環境を求める新事業を創出する施設として多くの可能性を持っている。

オ 環境共生、循環型社会の牽引車

今日、地球的な規模で、自然環境との共生やそれを実現していく循環型社会システムの構築が求められている。

自然素材を使用し、規格化された寸法体系により標準化され、再生が可能な合理的な建築生産システムを持つ京町家は、人に優しいだけでなく、京町家の持つ建築生産システムの学習や実践を通じて、新たな環境共生の社会システムの創造を牽引していく可能性を持っている。

カ 京都のまちづくりへの参加意欲の促進

多くの人の関心を引きつける魅力を持つ京町家は、京町家の保全・再生に関する活動への参加を促すとともに、保全・再生を契機とした地域住民による主体的なまちづくりや京都市域以外の人材や投資などを京都に集めてくる可能性を持っている。

(2) 京都市民にとっての役割

ア 京都に住んでいることの実感

京町家の居住者以外の京都市民にとっても、国内外の多くの人を魅了する京町家と日常的に接することを通じて、京都に住んでいることを実感し、京都市民であることを誇りに思う存在としての役割が期待される。

イ 京都市民の価値観の共有

京都の個性と魅力を活かしながら、市民の豊かな暮らしを実現するまちづくりは、その担い手である京都市民自身が京都のまちに愛着を持ち、大切にして残すべきものや今後も発展させていくべきものについての共通の理解がなければ、具体化は困難である。

京都らしさを象徴する京町家は、その存在を通して京都市民の価値観を共有させてくれる可能性を持っている。

(3) 京町家の居住者にとっての役割

ア 豊かな都市生活の持続

様々に人が入れ替わりながら、密度高く住み続けてきた京町家の居住者は、お互いを認め合う中で人間関係を巧みに調整する一方で、四季折々の自然の変化を暮らしに取り込み、更には祭りを通じてコミュニティを維持するなど豊かな都市生活を維持してきた。

更に、こうした文化的な都市生活を背景として、多様な交流を進め、ものづくりや商いに反映していくという豊かな職住共存の都市生活を営んできた。

こうした都市居住の文化を支えてきた京町家は、今後も、居住者による豊かな都市生活を持続させていく役割が期待される。

イ まちづくりの担い手としての誇りと暮らしの持続

かつて、実質的な自治の担い手であった京町家の居住者の多くは、今日もその伝統を引き継ぎ、町内会をはじめとする各種団体の一員として、様々な分野で地域のまちづくりに取り組んでいる。

京町家は、こうしたまちづくりに取り組んでいる居住者の暮らしや生活を支えることにより、居住者に誇りを持ってまちづくり活動を持続させていく役割が期待される。

ウ 安心して暮らす環境の持続

京町家には、今なお多くの市民が居住し事業を営んでおり、7割もの人が住み続けたいとしている。こうした意向にこたえていくためには、今後、更に高齢化が進む中で、安心・安全な暮らしの環境を維持し、充実していくことが望まれている。

住み慣れた地域社会の安定性、持続性は、安心・安全の基礎となるものであり、京町家は、地域の安定の核としての役割を果たしながら、これから的生活様式や時代の変化にも柔軟に対応できる住まいあるいは事業空間として、安心して暮らし続けたいとする居住者の願いに、将来においてもこたえていくことができる可能性を持っている。

第3章

京町家まちづくり調査

3-1 近年の京町家の動向

京町家の近年の動向を把握するためには、5年に一度実施される住宅・土地統計調査以外に適切な統計データはないが、この調査では、京町家という分類ではなく、一戸建の終戦前木造住宅のデータにより大まかな概要を把握することとされている。

昭和53年に都心上京、中京、東山、下京区の4区で一戸建終戦前木造住宅が約6万1千戸（都心4区住宅総数の約57%）であったが、20年後の平成10年には、約2万4千戸（都心4区住宅総数の約19%）と減少している。一方で、住宅総数は微増しており、京町家の共同住宅等への建替えが急速に進んでいることが想定できる。

しかしながら、全市の一戸建の終戦前木造住宅率は、約9%と都心4区の比率の半分以下であり、減少傾向はあるものの都心4区にはまだまだ京町家が残っていることが分かる。

更に、大都市の一戸建終戦前木造住宅率は、約2%であり、都心4区の京町家の特異性がうかがえる。

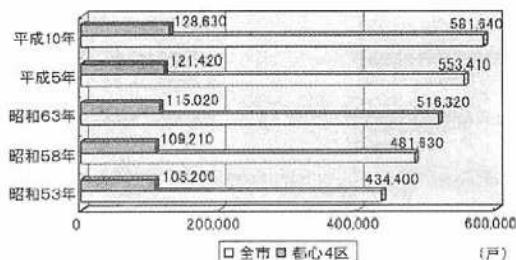


図3-1 京都市の住宅総数の推移

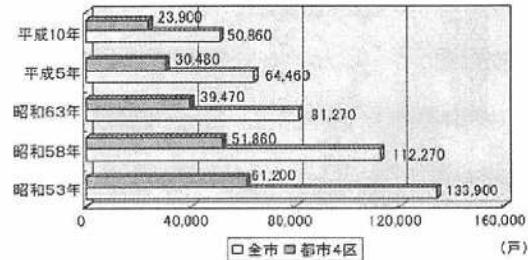


図3-2 京都市の終戦前木造住宅の推移

	終戦前木造住宅(内数)		住宅総数	
	(戸)	(%)	(戸)	(%)
札幌市	1,450	(0.2)	716,250	(100.0)
仙台市	2,570	(0.7)	389,370	(100.0)
千葉市	2,030	(0.6)	313,490	(100.0)
東京都特別区部	32,960	(1.0)	3,468,780	(100.0)
横浜市	6,960	(0.6)	1,222,220	(100.0)
川崎市	1,130	(0.2)	480,640	(100.0)
名古屋市	22,960	(2.8)	833,240	(100.0)
京都市	50,880	(8.7)	581,640	(100.0)
大阪市	57,980	(5.3)	1,102,650	(100.0)
神戸市	7,530	(1.4)	556,970	(100.0)
広島市	7,540	(1.8)	424,460	(100.0)
北九州市	14,720	(3.9)	380,500	(100.0)
福岡市	4,790	(0.9)	547,550	(100.0)
大都市合計	213,480	(1.9)	11,017,760	(100.0)
全国合計	1,635,300	(3.7)	43,922,100	(100.0)

表3-1 終戦前木造住宅の大都市比較(平成10年／単位：戸、()内は%)

*上記グラフ、表については「総務省 住宅・土地統計調査」による

3-2 京町家まちづくり調査の概要

(1) 調査の目的

本調査は、調査範囲内の戦前木造建物と思われるすべての建築物の調査を行い、京町家の外観の実態把握と保全・再生に対する居住者等の意向を明らかにすることを目的として実施した。

(2) 調査範囲

上京、中京、東山、下京区で、明治後期に市街化していた元学区を調査対象地とした（図3-4）。図3-5は明治後期の市街化の様子を示している。

なお、今回の調査は、ほぼ同じ内容で先行して行われた市民調査「木の文化都市：京都の伝統的都市居住の作法と様式に関する研究」（詳細は67ページ参照）の範囲外の地域を調査し、分析は両調査のデータを合わせて行った。

(3) 調査方法

約600名の市民ボランティアの方々の参加と市民活動団体、大学研究室等の協力を得て、財団法人京都市景観・まちづくりセンターが事務局となり、外観調査、アンケート調査、ヒアリング調査を行った。

ア 外観調査

目視により、戦前に建築されたと思われるすべての木造建物を対象に類型分けを行い（図3-3）、写真撮影を行うとともに、外観要素の保存状態、老朽の度合等を調査した。

図3-3 外観調査における建物の類型分類

類型	類型
①総二階	二階の天井高が一階と同程度あり、明治末期から大正時代にかけてこの様式が完成する。 二階の窓は、木枠ガラス窓が一般的である。 「本二階」ともいう。
⑤仕舞屋	もともと、専用住宅として建設された、表に店舗を持たない京町家である。 表の窓の開口部（出格子）などが小さいという特徴がある。
②中二階	二階の天井が通常より低く、近世中期に完成し、明治時代の後期まで一般的に建築された京町家の様式である。 二階の窓は虫籠窓が一般的である。 「つしまで」ともいう。
⑥塀付	仕舞屋の中でも、特に裕福な商人の専用住宅として建築された。 表に高塀があり、建物が直接道に面していない。
③三階建て	京町家の要素を持つ三階建ての建物。
⑦看板建築	京町家を近代的なビルに見えるように、建物の表を全面的に改修した様式で、特に戦後の高度経済成長期にこうした改修が施された。外観は、いわゆる京町家とは大きく異なるが、京町家の外観に戻すことは比較的容易である。
④平屋	京町家の要素を持つ平屋建ての建物。
⑧その他	以上の①～⑦の類型にあてはまらない建物。

イ アンケート調査

外観調査を行った全建物にアンケートを配布し、郵送回収を行った。

アンケート回収率は全体で約16%であった。

ウ ヒアリング調査

アンケート調査において、訪問調査に応じても良いと回答された居住者等の中から抽出した73件について、ヒアリング調査を行った。

図3-4 京町家まちづくり調査範囲

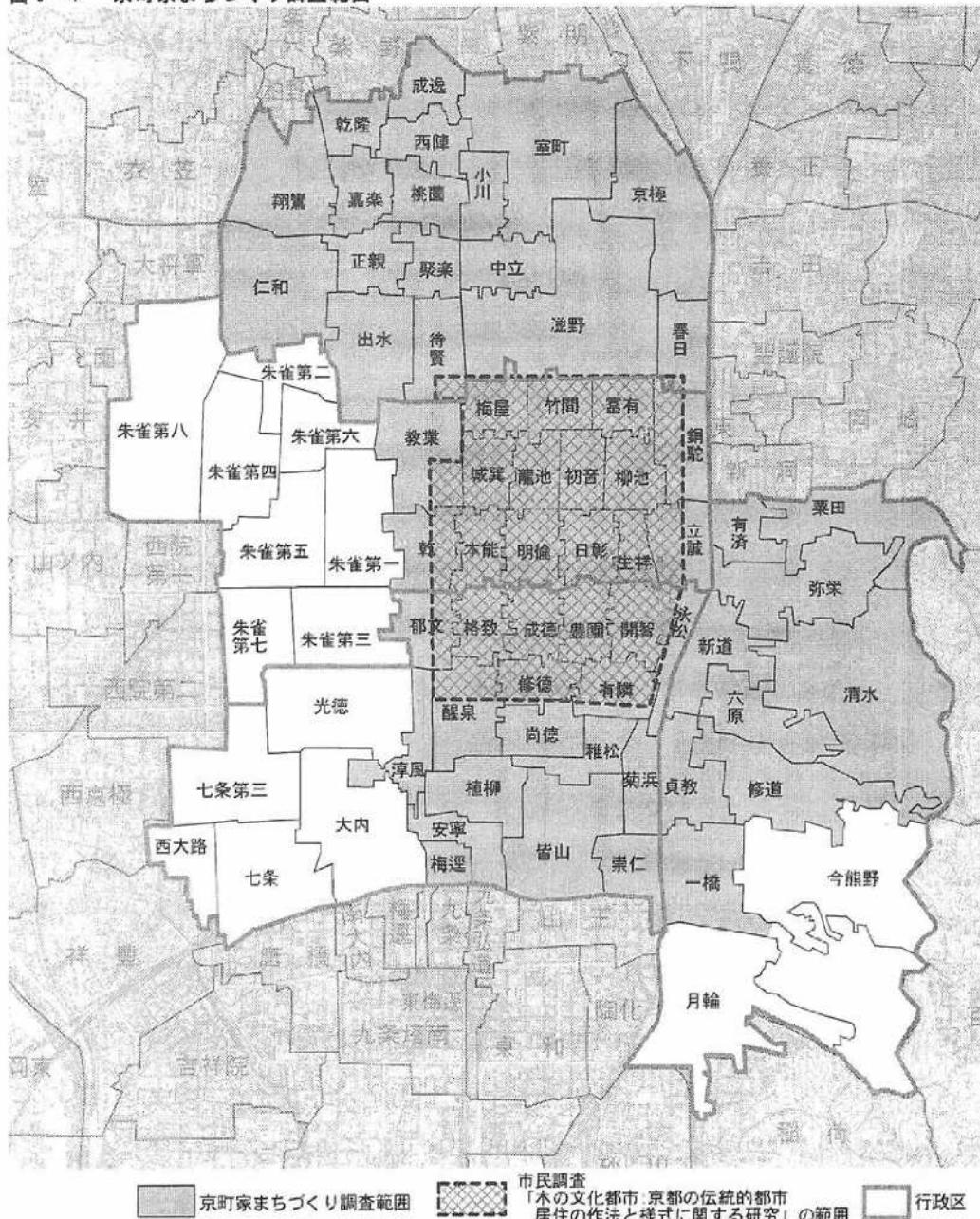
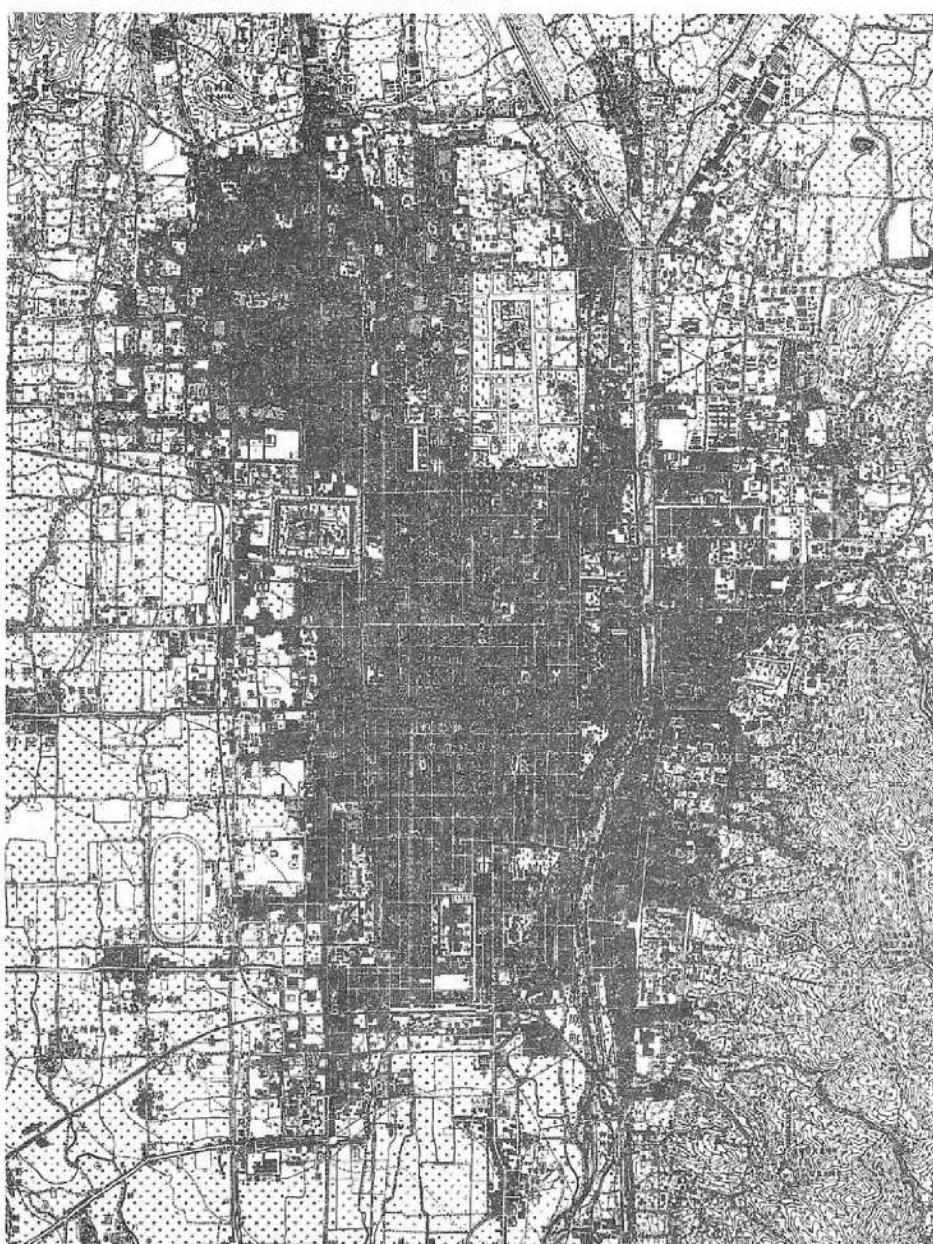


図3-5 明治後期の京都市域の市街化状況図



*この地図は、建設省国土地理院の承認を得て、陸地測量部発行の2万分の1地形図を使用したものである。

(4) 京町家まちづくり調査の取組経過

調査に当たっては、財団法人京都市景観・まちづくりセンターを事務局として、市民活動団体、大学研究室等を中心にチームを編成し、実施した。取組の過程においては、ニュースの発行、各チーム独自の学習会や交流会などを開催し、調査内容だけでなく京町家そのものの理解に努めた。

ア 調査の実施

○調査準備（平成9年12月～平成10年3月）

- ・京町家まちづくり調査員募集
- ・調査員研修セミナー
- ・事前調査（調査方法の確認）

○第一次京町家まちづくり調査（平成10年4月～8月）

*一部地域については9月以降も継続

- ・調査件数：16,347件
- ・アンケート回収：2,500件

○第二次京町家まちづくり調査（平成10年10月～11月）

- ・調査件数：7,540件
- ・アンケート回収：1,165件

○ヒアリング調査（平成11年4月～10月）

- ・調査件数：73件

イ 関連する取組

- ・合同会議（各チームの情報交流）
- ・意見交流会の開催
- ・京町家まちづくり調査中間報告会の開催
- ・京町家まちづくり通信の発行
(平成10年4月～平成11年10月：5号発行)
- ・第1回景観・まちづくりシンポジウム
「京町家の保全・再生を考える」の開催（平成9年12月）
- ・京町家まちづくりセミナーの開催（平成10年6月）

(5) 調査の価値

本調査は、京町家の実態と居住者の実像を広範に明らかにする初めての取組であり、調査データは将来にわたり貴重な価値を有する。このため、調査の詳細なデータについては参考資料として別途とりまとめる。

しかしながら、更に重要なことは、半年以上にわたって約600名もの市民ボランティアの方々や市民活動団体等の協力を得て調査が実施できたことである。これほど広範なまちづくり調査を市民参加で行ったことは、全国で初めての取組であり、京町家に対する市民の関心と市民参加のまちづくりの可能性が極めて高いことを示すものである。

(6) 調査結果の概要

本市の行った「京町家まちづくり調査」による外観調査数は約2万4千件で、市民調査「木の文化都市：京都の伝統的都市居住の作法と様式に関する研究」の外観調査数の約8千件を加えると全体で約3万2千件の調査となる。

アンケート調査においては「京町家まちづくり調査」が約3,700件で、同市民調査約1,400件を加えると約5,100件の調査となる。

ヒアリング調査については、73件の京町家の居住者等への訪問調査を行った。

なお、本章における特段のことわりのない図表については、上記両調査結果に基づき分析したものである。

表3-2 調査結果の概要

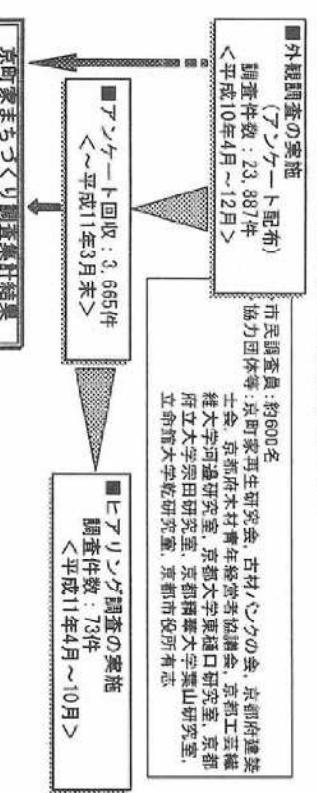
調査名	年度	外観調査件数		アンケート調査件数	
■「京町家まちづくり調査」	平成10年度	23,887		3,665	
■市民調査「木の文化都市：京都の伝統的 都市居住の作法と様式に関する研究」	平成7年度	3,801		770	
	平成8年度	4,111	7,912	675	1,445
合 計		31,799		5,110	

図3-6 京町家まちづくり調査取組経過

■外観・アンケート調査 (平成10年度実施)

1997年 12月	1998年 1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1999年 1月	2月	3月
調査準備期間															
京町家まちづくり調査員募集															
調査の実施															
第1次京町家まちづくり調査															
調査件数: 15,347 件 アンケート回収: 2,500 件															
第2次京町家まちづくり調査															
調査件数: 7,540 件 アンケート調査データ入力 データ集計															
外観調査 データ入力															
内観調査 データ入力															
調査員研修セミナー															
6, 9日 研修セミナー															
6, 9日 研修セミナー															
14日~ チーム毎に ミーティング、交流会															
(計11回)															
12日 リーダー会議															
24日 茶話会															
2日 京町家まちづくり 調査中間報告会															
各チームの情報 交換(合同会議)															
30日 第2次調査 会議															
14-29日 第2次調査 会議															
16日 第2次調査 会議															
16日 金謹															
リーダー会議															
22日 京町家 まちづくり セミナー (講師:水野 芳比古氏)															
1日 サブリー ダーカ会議															
時にはアンケートを手渡して 京町家まちづくり調査															
(京町家まちづくりセミナー) 講師の水野氏を囲んで															
京町家まちづくり 調査集計結果															

■京町家まちづくり調査の大きな流れ



■ヒアリング調査 (平成11年度実施)

アンケート調査において、訪問調査に応じても良いと回答のあつたものの内、73件に対しヒアリングを実施した。



中国意見交換会
での一コマ

(月)	2月	3	4	5	6	7	8	9	10	ヒアリングの実施
調査	26日	11日	9/10日	ヒアリング 検討会議	ヒアリング 検討会議					14日
運営										11日
交流										14日

京町家まちづくり

通報

京町家まちづくり

調査

京町家まちづくり

調

◆調査に参加された市民ボランティアの皆さん

会田 健史	宇野 美由紀	川北 健司	小山 陽子	瀬山 充博	勒使 河原 拓	荻原 康太	細谷 有野	森岡 和世
藤田 明里	浦辺 靖弘	川口 浩	近 仁裕	栗垣 洋子	寺田 延子	萩原 鶴子	細谷 実	森川 紗衣
青木 美椎子	塗畠 百恵	河越 義仁	近 史子	惣司 めぐみ	寺田 豊	橋川 哲也	堀 築二	森島 一弥
青木 駿男	ウンペル・ヤマキ	川崎 泰市	近藤 昌彦	田井 薫子	寺本 健三	豊 雅史	堀 博	森田 伸治
青木 正文	江島 美恵	川田 裕美	佐伯 爽子	高井 春子	道本 健三	史 晴彬	誠二	森野 阳香
青谷 治人	衛藤 照夫	河野 充代	斎藤 智子	高尾 喜一	東植口 譲	榮 一勇	健 保逸	森本 香人
秋 幸雄	遠藤 康雄	川畑 知世子	斎藤 恵子	高木 勝英	戸川 章子	清 二彦	昌代	佐智子
浅井 有香	王 勝	河原 佳明	斎藤 修一	高田 雅史	戸川 有見子	栄 一彌	前 博之	明子
朝田 雅也	大井 市郎	河邊 聰	坂井 志帆	千晶彦	戸塚 武敏	長 谷川 忠彦	亮 二代	百合子
浅野 友紀子	大江 有紀子	川道 美枝子	坂井 純子	高谷 德原	戸塚 長	長 谷川 忠彦	和代	仲二郎
浅原 雄三	大川 直子	河村 尚みこ	坂田 瑞子	高谷 士	谷 川 長	正一郎	千代子	良克
芦田 直樹	大木 英生	麻友	坂井 高橋	坂 坡	谷 烟	正一郎	賜子	きく枝
遊田 真孝	大藏 基意	河村 麻友	坂井 高橋	富 日	中 烟	雅紀子	昭二	聰
足立 勇一	大倉 直美	河本 光正	坂井 高橋	富 永	郷 烟	詔 雅哉	隆二	ひかり
阿津川 博明	大沢 洋子	神崎 浩子	坂井 菲智	富 森	中 烟	直哉	仁	幸子
阿部 吉男	大島 祥	菊地 健次	坂井 有子	富 山	郷 部	俊 俊	洋	裕子
阿部 文絵	太田 実美	岸本 宏	坂井 雄二	富 田	嶋 崎	樹 泰	平	順子
天野 久美子	大谷 孝幸	北尾 靖雅	坂井 邦明	永 井	花 塚	浩 樹	彰	人司
荒木 正亘	大谷 弘恵	北川 憲行	坂井 友加	永 永	浜 内	和 子	和	敬子
嵐 佐保里	大谷 麻里子	北川 文太	坂井 明子	竹 井	竹 井	久 美子	史 健代	史 健代
嵐 節子	大谷 泰一	北川 美津江	坂井 恒人	竹 井	竹 井	裕 恒	裕	充明子
有城 利博	大西 やあやこ	北川 真	坂井 竹内	竹 井	竹 井	恵 伸	士 勝	蒸依子
有山 直成	大野 佳子	北原 未妃	佐竹 和男	竹 井	竹 井	和 子	穂 光洋	有理子
家泉 桃子	大原 未来	北村 言子	佐藤 加奈美	竹 井	竹 井	和 子	晃志郎	一敬
池 松美	大捕 純子	北尾 球子	佐藤 洋	竹 井	竹 井	一 夫	時 球	三也
池田 敏彦	大森 靖子	北尾 球子	佐藤 真一郎	竹 井	竹 井	芳 彰	剛	真純
池田 幸恵	大森 豊	北尾 球子	佐藤 真一郎	竹 井	竹 井	一 男	正	仙
池部 由利子	小笠原 昌敏	木下 浩一	佐藤 真一郎	竹 井	竹 井	雅 文	影	司
池本 博行	岡田 満紀子	木下 龍一	佐藤 真一郎	竹 井	竹 井	男	男	博
石井 克憲	岡宮 結子	木村 金珠也	佐藤 真一郎	竹 井	竹 井	雅 文	昭	裕治
石井 健一	岡村 こず恵	木村 顕治	佐藤 真一郎	竹 井	竹 井	一 忍	暉	一敬
石川 和美	岡村 真二	木村 正枝	佐藤 真一郎	竹 井	竹 井	和 久	志	三也
石川 祐一	岡本 佐恵子	木村 迪宏	佐藤 真一郎	竹 井	竹 井	晶 子	志	三司
石田 茂樹	岡本 則子	溝藤 純	佐藤 真一郎	竹 井	竹 井	要	光洋	幸治
石津 知子	岡本 理恵	草次 雅	佐藤 真一郎	竹 井	竹 井	里	晃一	一博
石部 直美	小川 淑子	岡田 理恵	佐藤 真一郎	竹 井	竹 井	穂 光洋	時 球	三浦
石村 陸貴	奥田 佳子	奥田 智美	佐藤 真一郎	竹 井	竹 井	晃 一夫	剛	三島
井尻 愛	奥田 佳子	奥田 智美	佐藤 真一郎	竹 井	竹 井	芳 彰	正	水道
磯野 英生	奥田 辰雄	奥田 智美	佐藤 真一郎	竹 井	竹 井	一 男	影	光志郎
板野 康治	奥村 音次郎	奥村 音次郎	佐藤 真一郎	竹 井	竹 井	雅 文	雅	淳
一井 藍監	奥村 公俊	栗林 熊野	佐藤 真一郎	竹 井	竹 井	雅 文	雅	三浦
一井 由清	奥村 公俊	栗林 熊野	佐藤 真一郎	竹 井	竹 井	雅 文	芳	三原
市川 あき	奥山 恵美子	小倉 けい子	佐藤 真一郎	竹 井	竹 井	雅 文	正	宮川
市田 和義	小倉 けい子	小田 裕	佐藤 真一郎	竹 井	竹 井	雅 文	三宅	宅
市原 真理子	小野 健一郎	小野 健一郎	佐藤 真一郎	竹 井	竹 井	雅 文	崎	宮崎
井手 幸代	小野 直樹	小野 直樹	佐藤 真一郎	竹 井	竹 井	雅 文	下	宮下
伊東 真吾	小野 賢子	小野 賢子	佐藤 真一郎	竹 井	竹 井	雅 文	田	宮田
伊藤 真嗣	小原 弘至	小原 弘至	佐藤 真一郎	竹 井	竹 井	雅 文	三好	好
乾 亨	恩地 優	恩地 優	佐藤 真一郎	竹 井	竹 井	雅 文	裕子	千好
犬丸 幸代	加賀見 仁	加賀見 仁	佐藤 真一郎	竹 井	竹 井	雅 文	千好	シナ・メタルコウ・マルコウ
井上 幸子	加賀見 仁	加賀見 仁	佐藤 真一郎	竹 井	竹 井	雅 文	千好	向井 弘美
井上 大蔵	薩步 改	鶴田 秀一郎	佐藤 真一郎	竹 井	竹 井	雅 文	一	向谷 一
井上 伸子	梶山 秀一郎	梶山 秀一郎	佐藤 真一郎	竹 井	竹 井	雅 文	ムサ・デンペレ	宗田 一
井上 實	片山 智恵子	片山 智恵子	佐藤 真一郎	竹 井	竹 井	雅 文	好史	村上
今井 好子	勝山 麗洋	甲藤 麗洋	佐藤 真一郎	竹 井	竹 井	雅 文	忠孝	村上
岩崎 正弥	加藤 夕美子	古賀 夕美子	佐藤 真一郎	竹 井	竹 井	雅 文	男秀	村上
ウイコット・ウイ	金丸 さゆり	大河 真由美	佐藤 真一郎	竹 井	竹 井	雅 文	泰子	順子
上石 礼治	金子 雅	越田 真由美	佐藤 真一郎	竹 井	竹 井	雅 文	里	吉國
上田 就一	金田 弘志	小嶋 蓬	佐藤 真一郎	竹 井	竹 井	雅 文	二	吉田
上田 敏	鎌田 ト牛子	小島 富佐江	佐藤 真一郎	竹 井	竹 井	雅 文	健	吉田
上原 智子	上久保 聰子	小谷 元子	佐藤 真一郎	竹 井	竹 井	雅 文	順	吉田
植道 悅二	亀井 靖子	児玉 裕一朗	佐藤 真一郎	竹 井	竹 井	雅 文	秀	吉永
植村 昌子	亀岡 昌子	小寺 麗三	佐藤 真一郎	竹 井	竹 井	雅 文	秀	吉橋
宇賀 万希子	唐妻 凡子	小西 正晃	佐藤 真一郎	竹 井	竹 井	雅 文	秀	秀如
鶴詞 肇年	川合 康央	小高川 まさ美	佐藤 真一郎	竹 井	竹 井	雅 文	明	李
内田 公司	河合 俊輔	小林 美貴	佐藤 真一郎	竹 井	竹 井	雅 文	慶子	園英
内田 貴之	河上 由香里	小山 泰弘	佐藤 真一郎	竹 井	竹 井	雅 文	浩史	和田
			間岡 孝繩	竹 井	竹 井	雅 文	三村	和田

◆調査に協力いただいた市民活動団体、大学研究室等の皆さん

京町家再生研究会 古材バンクの会 (社)京都府建築士会 京都府木材青年経営者協議会 京都市役所有志

京都工芸織維大学 河邊研究室 京都大学 東横口研究室 京都府立大学 宗田研究室 京都精華大学 葉山研究室

立命館大学 乾研究室

3 - 3 京町家の実態

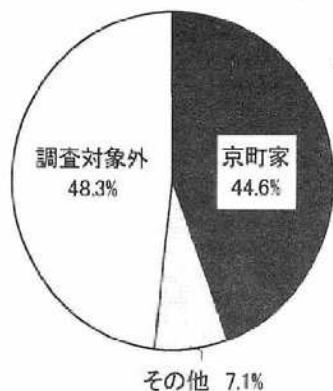


図 3-7 京町家の宅地の割合
* 調査対象地域内宅地数(住宅地図による)に対する京町家の軒数(京町家まちづくり調査データ)

表 3-3 京町家軒数

	軒数
京町家	27,648
その他	4,151
合計	31,799

(1) 都心部の土地利用における京町家

ア 高い割合を占める京町家

今回調査した31,799軒の戦前の木造建物と思われる建物のうち、京町家に分類されるものは、27,648軒であった（表3-3）。この約2万8千軒の京町家は、都心部の土地利用という観点から見ると、相当程度に大きな割合を占めているといえる。京町家が立地している宅地の数は、調査対象範囲にある全ての宅地数の約45%を占め（図3-7）、敷地面積の割合では約32%を占めている（表3-4）。

2軒に1軒は京町家が占め、近年、減少してきている京町家であるが、まだ相当程度に残っていることが分かる。

表 3-4 京町家の敷地面積の割合

行政区	宅地系面積(千m ²)	京町家敷地面積(千m ²)	京町家敷地率
上京区	3,676.2	1,045.8	28.4%
中京区	2,061.6	816.0	39.6%
東山区	1,585.2	440.3	27.8%
下京区	2,145.8	712.3	33.2%
合計	9,468.8	3,014.4	31.8%

* 宅地系面積 : 調査対象範囲内における宅地系面積(京都市土地利用現況調査資料による)

* 京町家敷地面積 : 京町家と分類されたものの内、規模不明分を除いたものの敷地面積の平均に、京町家軒数を乗じたもの。
なお、市民調査「木の文化都市：京都の伝統的都市居住の作法と様式に関する研究」分については、アンケート調査データによる学区毎の平均値を使用。

* 京町家敷地率 : 京町家敷地面積／宅地系面積

イ 元学別別の京町家の分布

京町家の敷地面積が占める割合を元学別に見ると、都心4区の中でも四条烏丸や四条河原町といった都心の繁華街に隣接する地区に多く集中していることが分かる（図3-8）。柳池学区や格致学区など7学区では、その割合は50%を超え、中高層化していく傾向が強い地区にもかかわらず、多くの京町家が息付いている。

また、京町家の平均敷地規模を元学別に見ると、これも、四条烏丸や四条河原町といった都心の繁華街に隣接する地区的京町家の規模が大きいことが分かる（図3-9）。柳池学区や格致学区など5学区では、平均敷地面積が200 m²を超えており、

富裕な商家の多かった町中には、今日でも四条通、烏丸通、河原町通といった幹線道路沿道を除いて、まだまだ、そうした商家であった京町家が数多く残っている。

図3-9 元学区別京町家規模（京町家の平均敷地面積（都市計画地図上で計測））

* 市民調査「木の文化都市：京都の伝統的都市居住の作法と様式に関する研究」のデータは、アンケート調査に記入された敷地面積の平均値を使用

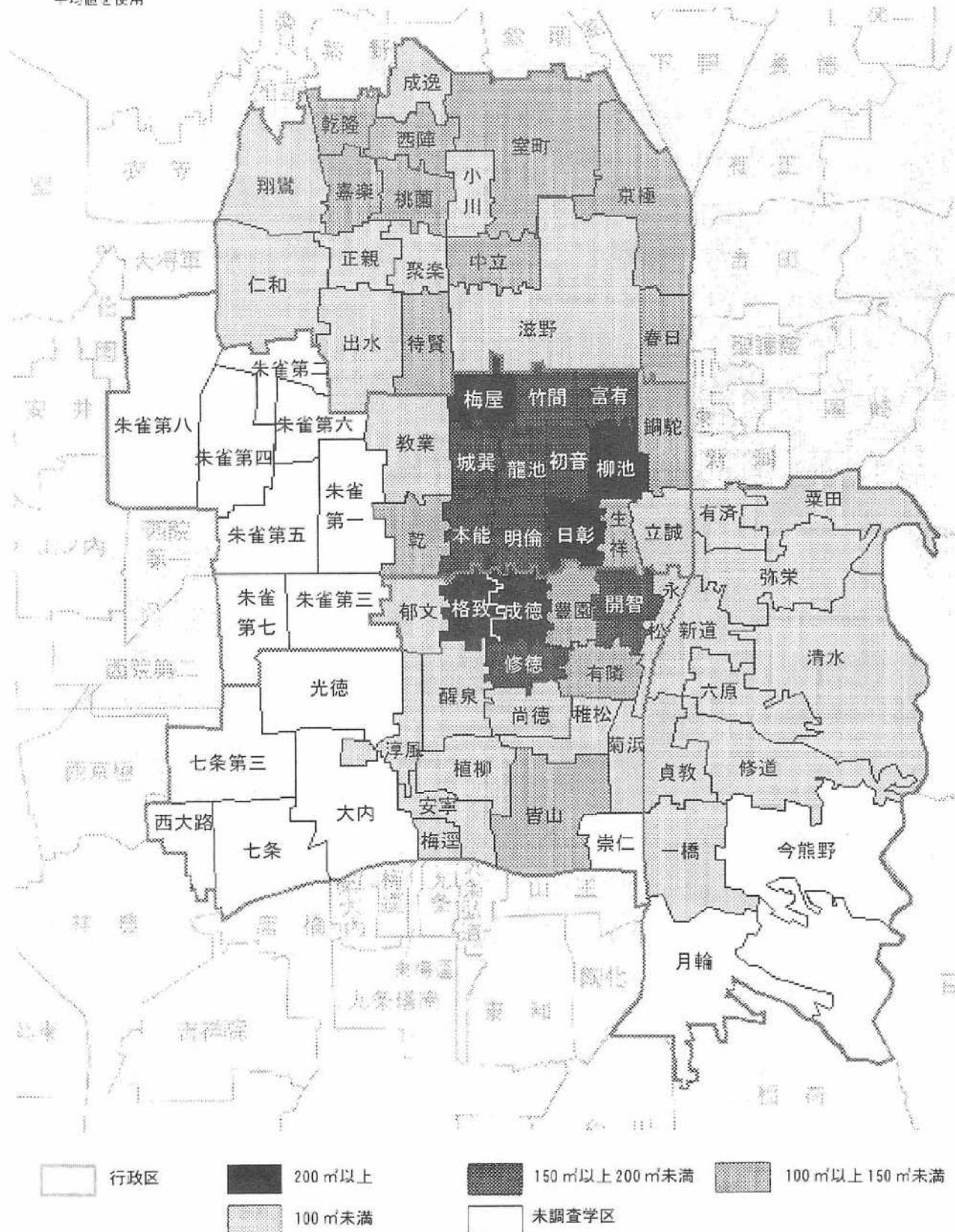
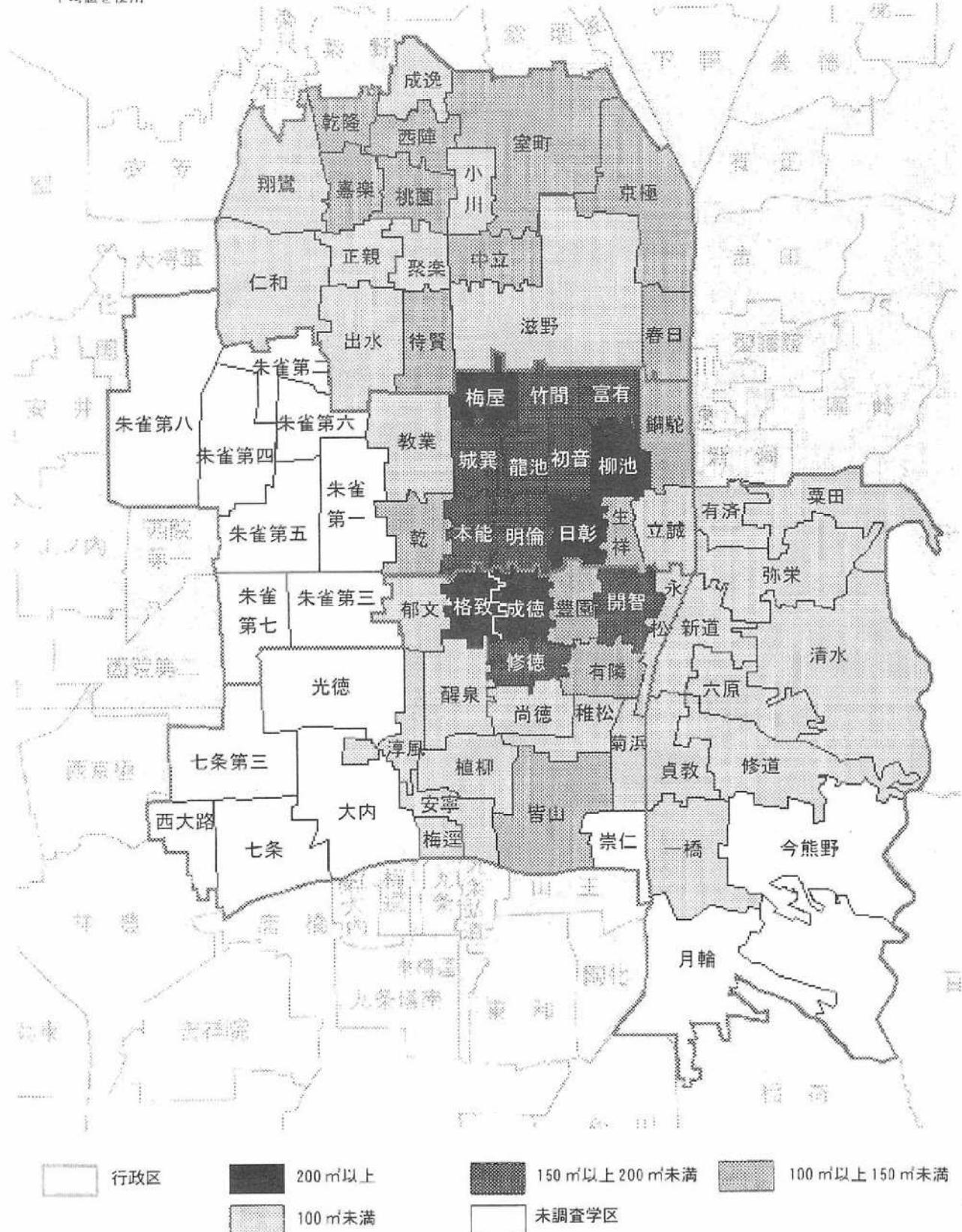


図3-9 元学区別京町家規模（京町家の平均敷地面積（都市計画地図上で計測））

*市民調査「木の文化都市：京都の伝統的都市居住の作法と様式に関する研究」のデータは、アンケート調査に記入された敷地面積の平均値を使用



(2) 外観調査の分析

ア 建物類型

調査した戦前に建築されたとみられる木造建築の約87%は京町家に分類され、かつては、京町家によって市街地が形成されていたことが分かる。

大正時代から多く建設されるようになった総二階建ての京町家が約40%と最も多く、明治時代以前に多く建築されていた中二階建ての京町家は約17%と少ないが、現存する京町家は、江戸、明治、大正、昭和のそれぞれの時代に建築されたものが混在していることが分かる（図3-10）。

また、平屋建の京町家の多くは、袋路に多く見られる長屋建の京町家である。元々、専用住宅として建築された仕舞屋や塀付の京町家は約9%であり、職住が一致した暮らしが一般的であった様子がうかがえる。

更に、戦後の近代化の中で、外観を洋風のビル建築に見えるよう改裝した看板建築は、約12%と比較的少なかった。

また、長屋建の京町家は全体の約26%と少なくない（図3-11）。

イ 建築時期

幕末の動乱（1864年蛤御門の変）によって、約2万8千軒の京町家が焼失したといわれており、現存する京町家は、その大部分が明治以降に再建されたものである。しかしながら、今回の調査では、約3%の人から江戸時代に建築されたという回答を得た。

また、明治後期、大正、昭和の京町家も多く、明治の初めに再建された京町家が、その後、時代の変化に対応しながら徐々に新しい様式の京町家に建て替えられていった様子がうかがえる（図3-12）。

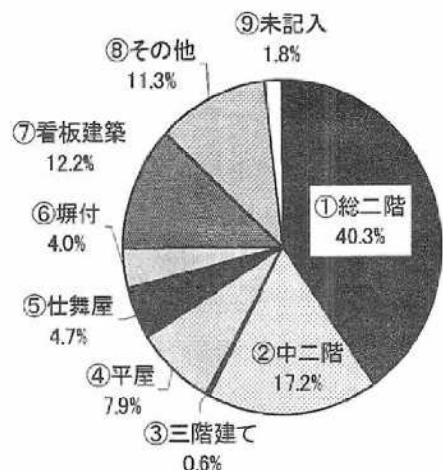


図3-10 調査対象の建物類型



図3-11 長屋建の京町家の割合

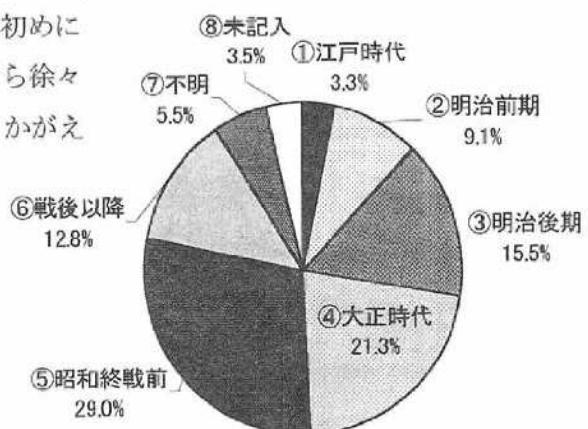


図3-12 京町家の建築時期

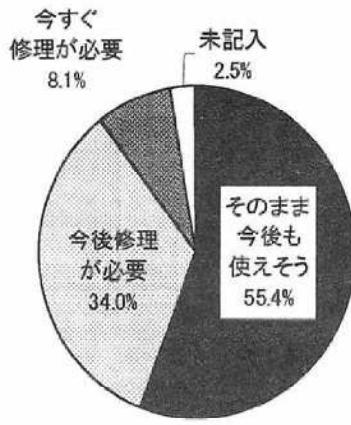


図3-13 京町家の建物状態

ウ 建物状態

「直ちに修理を必要とする」相当程度に老朽した京町家は、約8%と少なく、このまましばらく使える京町家は約89%と大半を占める。

建築時期が25年を超えるとほとんど価値がないとされる今日の木造建築の判断基準からすれば、すべて老朽建築に該当するが、実態は、まだまだ現役で使える京町家が多いことが分かった（図3-13）。

エ 保存状態

京町家の外観要素（8ページ参照）の保存状態から、その変容の状況を見ると、相当程度に改変が進んでいることが分かる。

外観が全て残っている京町家は約9%と少なく、全く残っていない京町家は約38%と多い。しかしながら、外観要素がいくつか残っている場合には、京町家らしさを感じることができ、その割合は約45%となっている（図3-14）。

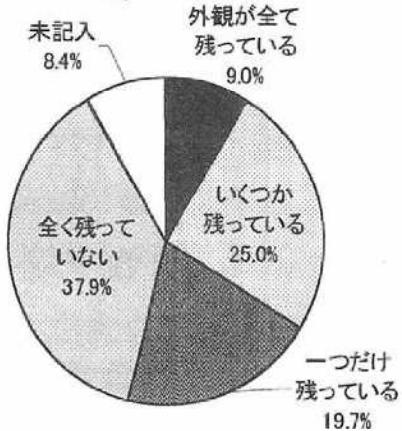


図3-14 京町家の保存状態

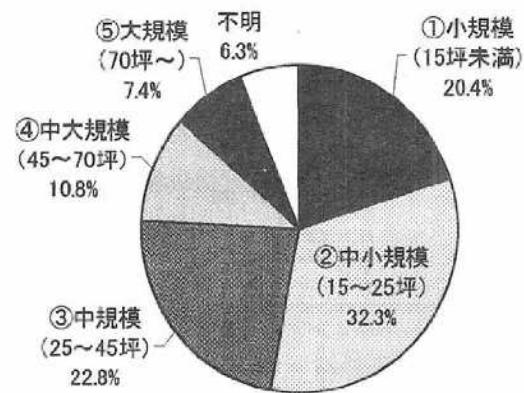


図3-15 京町家の敷地規模

オ 敷地規模

京町家にも様々な規模のものがあるが、典型的な京町家の敷地規模45坪（間口3間、奥行15間）未満の京町家は、全体の約76%と大半を占める。特に、20坪前後の敷地規模の京町家が約32%と最も多く、70坪以上の規模の大きな京町家は約7%と非常に少ない。

大規模な京町家だけではなく、多くの人が居住する比較的規模の小さな京町家の保全・再生を検討していく必要性がうかがえる（図3-15）。

カ 規模・外観類型

京町家の敷地規模と老朽度、保存状態の3つの要素を組み合わせて、京町家の現状を見ると図3-16のようになる。

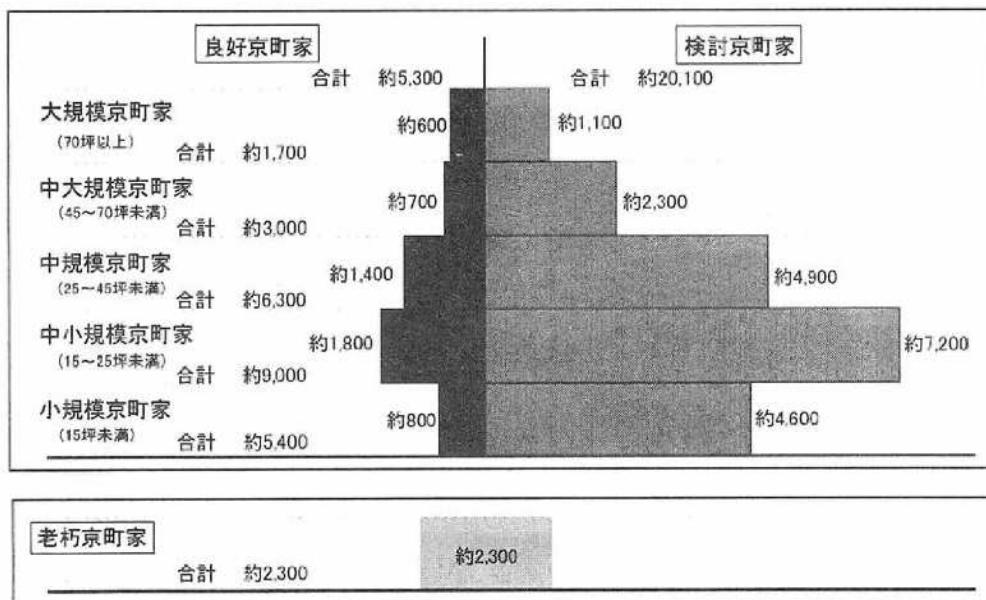


図3-16 京町家の規模・外観類型（単位：軒）

敷地規模が大きく外観が良好な京町家は約600軒である。多くは、比較的規模が小さく外観が改変された京町家であり、こうした京町家を美しく改修していく仕組みを検討することが求められる。

キ 袋路の京町家

京都市調査だけのデータであるが、袋路にある京町家は全体で3,769件、約18%であり、少なくない（図3-17）。

その規模は、15坪未満のものが約53%で、25坪未満のものを含めると約83%と大半を占め、小規模な京町家で形成されていることがわかる（図3-18）。

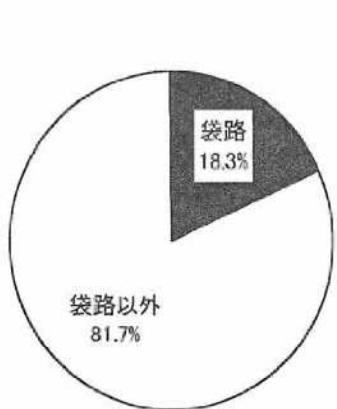


図3-17 袋路にある京町家の割合
(京町家まちづくり調査データ)

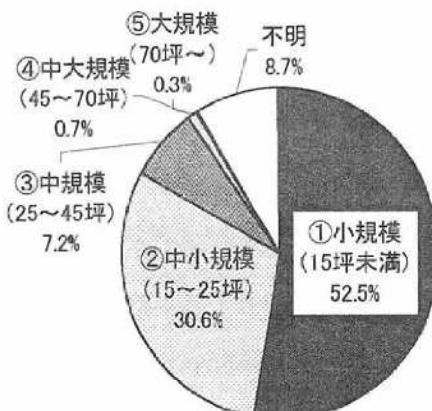


図3-18 袋路京町家の敷地規模
(京町家まちづくり調査データ)

3-4 アンケート調査にみる京町家の居住者

(1) 京町家に対する意識

「あなたのお住まい（事務所）はどのようなお住まいですか」という設問で、京町家の居住者等が自らの京町家をどのように認識しているかを見ると、「伝統的町家」と答えたのは約10%で、「町家風建築」と回答したものと加えても約33%しかなかった（図3-19）。

外観の保存状態が良好で、規模が大きな京町家であるほど、「伝統的町家」の認識の度合いが高くなるが、外観調査からは、京町家に分類されるものであるにも関わらず、自らの住まい（事務所）を京町家であると回答できない理由を明らかにしていくことに、京町家の保全・再生を進めていく重要な手がかりがあると考えられる。

一方、「あなたが住んだり、事業を営むときにどの程度町家であることを意識していますか」という設問に対しては、「近代的なビルが良い」とするものは約4%しかなく、「どちらかというと町家様式が良い」とするものまで加えると約半数の居住者等が京町家であることを評価している（図3-20）。

半数の京町家の居住者等は京町家の様式を評価する一方で、自らの住まい（事務所）を京町家であると認識することができないでいる。

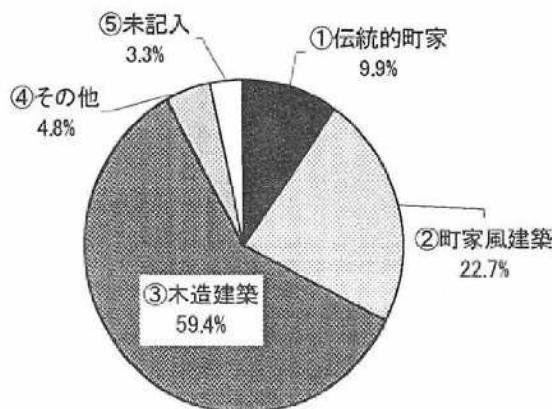


図3-19 京町家の認識

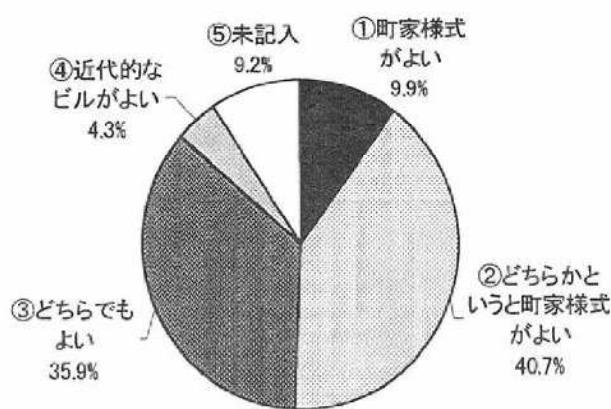


図3-20 京町家志向

(2) 京町家の居住者等の住み方

高齢の単身、あるいは高齢の夫婦だけで住んでいる京町家の居住者等は、約28%と非常に多く、親が高齢者である親子世帯まで入れると約41%となり、相当程度に高齢化している（図3-21）。

平成5年の住宅統計調査によると、全市の高齢単身と高齢夫婦の合計は約12%であり、京町家の居住者等の実態と大きく異なる。

また、京町家を併用住宅として利用している世帯は35%であり、職住が一致する暮らしが現在も継続されている（図3-22）。

しかしながら、無職であると回答した世帯も約29%と高く、高齢化の進行と合わせて考えると、京町家の現状の維持や世代を越えた継承など多くの問題を抱えていることが想定される（図3-23）。

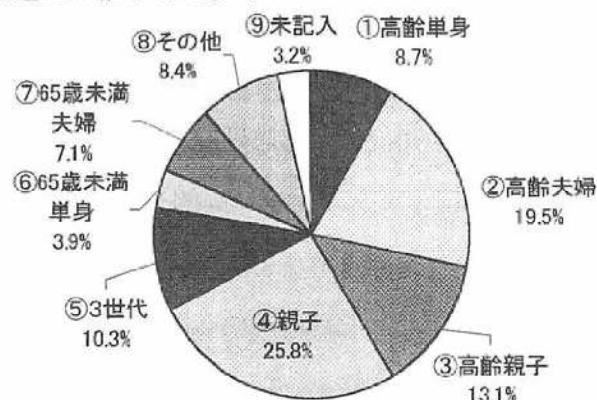


図3-21 京町家居住者等の家族構成

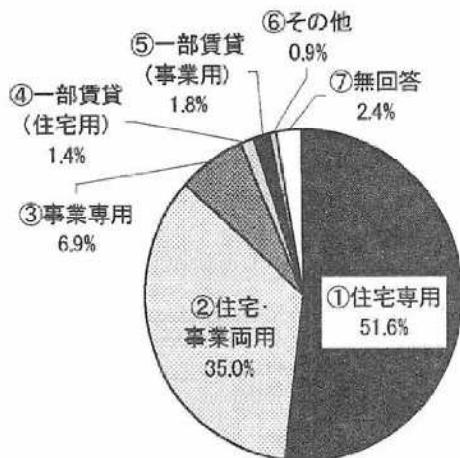


図3-22 京町家の利用状況

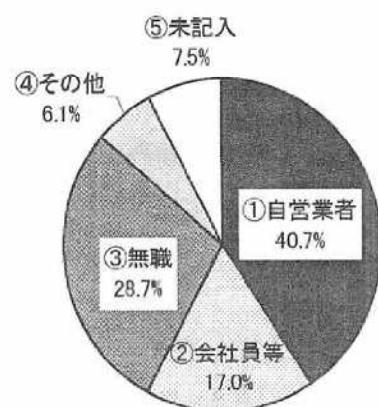


図3-23 京町家居住者等の職業

(3) 住まいと暮らしの満足度

京町家の建物としての満足度を見ると、広さについては約55%が、日当たりや風通しについては約48%と概ね半数の人が満足している（図3-24）。特に、京町家の様式を評価する居住者は、その傾向が強く、「町家様式が良い」とするものの広さの満足度は約59%となる。

一方、その京町家の中で嘗まれる暮らしの満足度について見ると、「季節の移り変わりを感じる」ことに満足するものは約51%で、「京都らしい風情」の満足度は約54%となっている（図3-25）。特に、京町家の様式を評価する居住者は、その傾向が強く、「町家様式が良い」とするものの「季節の移り変わりを感じる」ことに対する満足度は約71%となり、京町家の様式を評価する居住者ほど、満足度が高いという傾向は、建物の満足度と同様である。

一般に、暗い、寒い、狭いと評価される京町家に対して、居住者は、半数以上が建物や暮らしに満足し、京町家の様式を評価しているものは特にその傾向が強い。つまり、京町家の様式を評価する居住者は、気密性や住宅設備の充実等の現代的な暮らしだけでなく、京町家が歴史的に蓄積してきた暮らしや空間の文化の価値を評価していることが想定される。

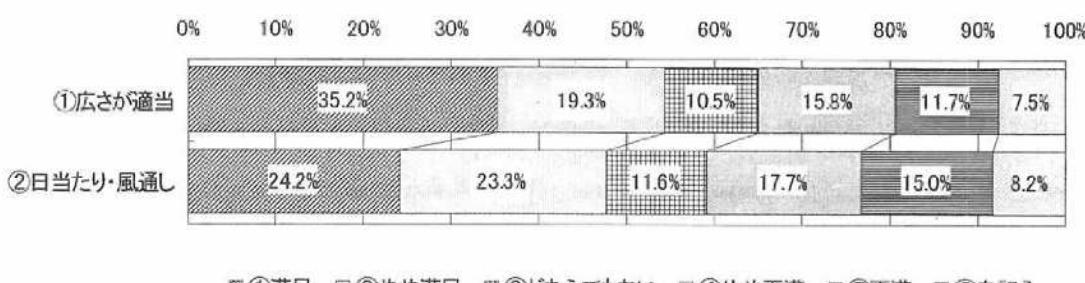


図3-24 京町家の建物の満足度

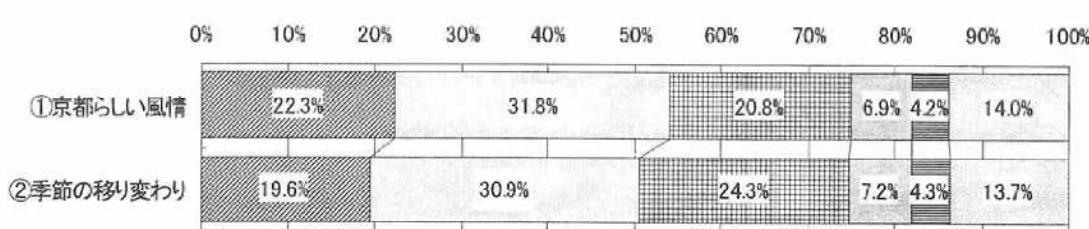


図3-25 京町家の暮らしの満足度

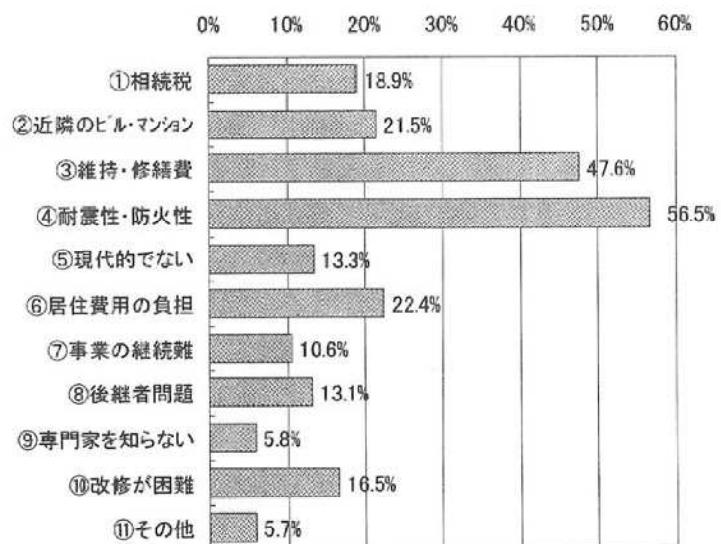
(4) 居住継続の問題点

京町家の価値を評価し、建物や暮らしに満足をする一方で、京町家に住み続けたり、事業を継続していく上での問題点を多く抱えている（図3-26）。

「耐震性や防火性に対する不安」と回答するものが約57%と最も多く、阪神淡路大震災において多くの老朽木造建築物が倒壊したことに影響を受けている様子がうかがえる。この傾向は、京町家の規模や外観の保存状態などにかかわらずすべての京町家居住者に共通した問題となっている。

次に「維持修繕費」が問題となっており（約48%）、京町家の防災性能に不安を感じながらも、その改善に伴う費用の負担に苦慮している様子がうかがえる。

また「近隣のビル化」（約22%）、「相続税」（約19%）を問題であるとするものも多いが、これは規模が大きく、保存状態の良好な京町家に多く見られる。何よりも大切に京町家を維持してきたが、個人の力では解決できない問題に直面し、これまで積み重ねてきた努力が無駄になってしまふことに対して不安を感じ、引き続き努力することに自信を失いつつある様子がうかがえる。



(5) 今後の居住継続意向等

こうした様々な問題を抱えつつも、京町家居住者の約71%は今後も住み続けたいとしており、京町家で事業をしている人の約65%は今後も事業を継続したいとしている(図3-27, 28)。

京町家の様式を評価する居住者が半数を超える程度であることを考慮すると、必ずしも積極的な意向でないことも想定できるが、京町家の居住者の多くがこうした意向を持っている間に、居住者一人一人が抱える問題を解決していく支援策を実施していくことが求められている。そして、京町家の居住者等が京町家に居住していることに自信を取り戻していくことを支援していくことが、京町家の保全・再生の取組の第一歩である。

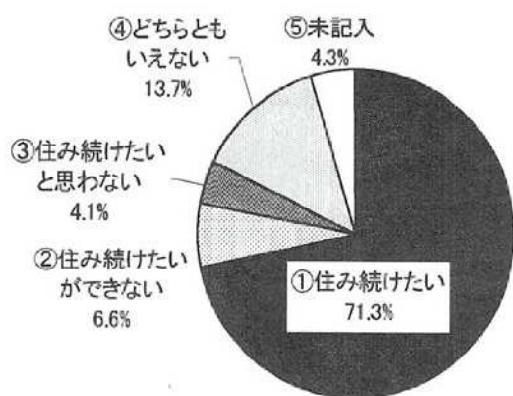


図3-27 今後の居住継続意向
(京町家まちづくり調査データ)

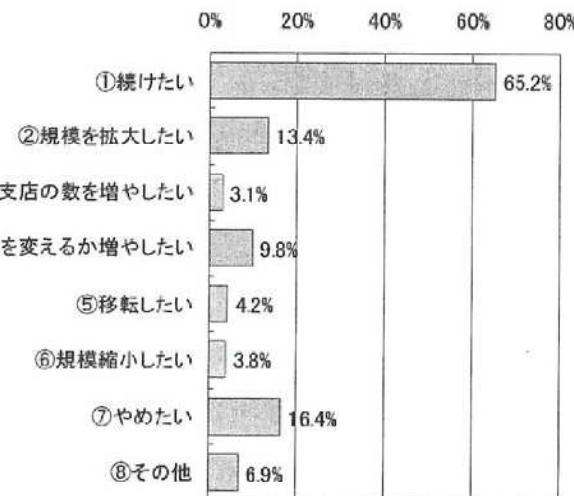


図3-28 今後の事業展開意向
(複数回答)

(6) 今後の改修意向

伝統的な木造建築は、修繕していくことを前提とした建物であるが、京町家の居住者の約85%は何らかの修繕を経験しており、京町家を維持していく努力を重ねていることが分かる（図3-29）。

また、今後、「修繕したい」とする京町家の居住者は約33%で、「今まで良い」と回答した居住者を加えると約56%の人が、今の京町家を維持していく意向を示す一方、約20%の居住者が「改善したいが困難」「わからない」と回答しており、こうした居住者に対して、具体的な改修支援と併せて、その前段での様々な視点からの改修相談の取組が求められている（図3-30）。

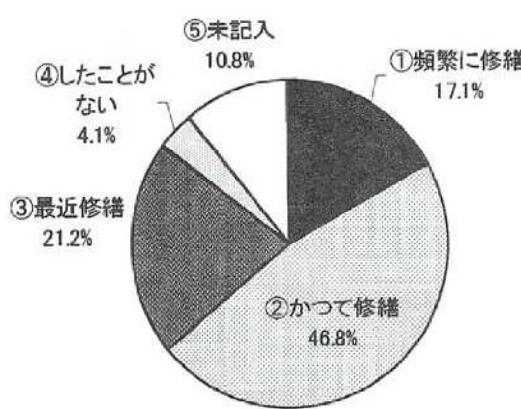


図3-29 過去の修繕経験
(京町家まちづくり調査データ)

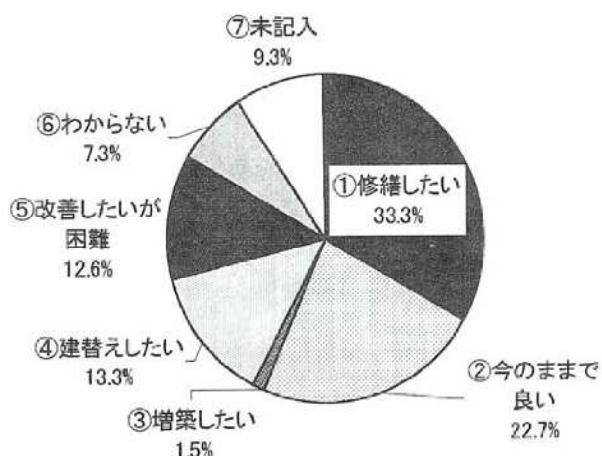


図3-30 今後の改修意向
(京町家まちづくり調査データ)

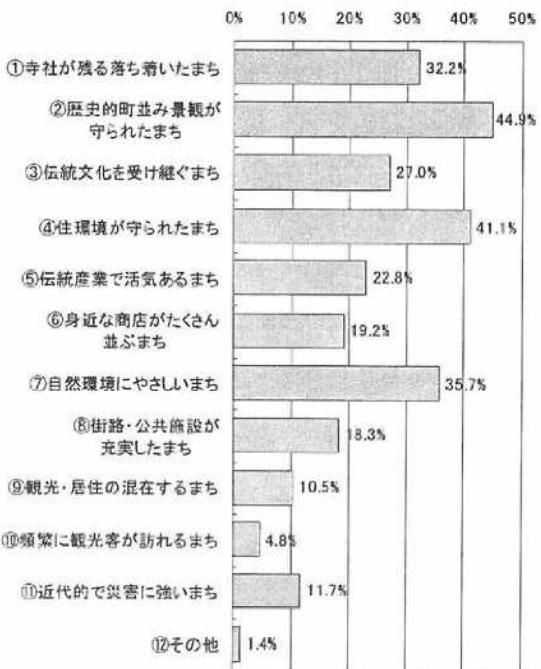


図3-31 まちの将来像（複数回答）
(京町家まちづくり調査データ)

(7) まちづくりの意向

こうあって欲しいとするまちの将来像に対する設問に対して「歴史的な町並みや景観が守られた美しいまち」であって欲しいとする回答が約45%と最も多く、「住環境が守られた静かなまち」(約41%)、「自然環境に優しい緑豊かなまち」(約36%)と続く(図3-31)。設問の項目は異なるが、平成9年に実施された「市民3万人アンケート」(図3-32)では、「安心して暮らせる都市」(約5割)、「町並みの美しい都市」(約4割)と続いている。美しい町並み景観に対しては、京町家の居住者等だけでなく、幅広い市民が望む将来像であることが分かる。

しかしながら、伝統産業や商店の賑わいといったまちの活性化に対する期待は高くなく、特に「頻繁に観光客が訪れるにぎやかなまち」には約5%しか回答していない。

また、個人が居住継続を図る上で最大の問題点として「耐震性・防火性」を回答する一方で、「近代的な町並みの災害に強いまち」に対しては約12%の回答しかなかった。

これに対して、まちの活力度を示す指標の一つである新規の居住者の転入状況や商店・事業所の新規開業状況の評価を尋ねると「あまり活発でない」という回答が約41%と最も多く、「全く活発でない」とする居住者を含めると約60%と過半数の居住者が否定的に回答している(図3-33)。

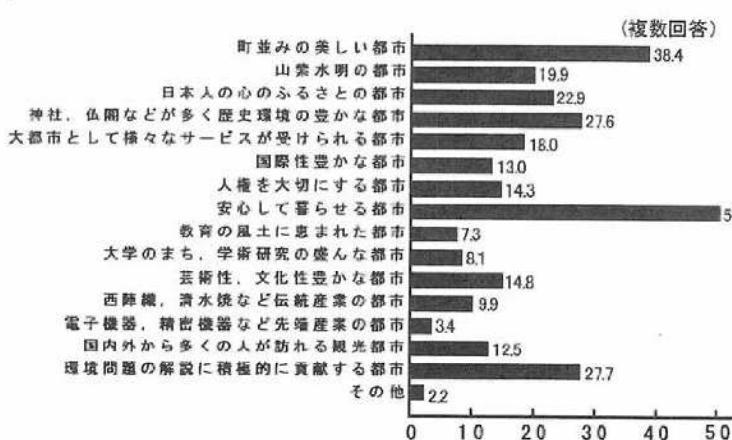


図3-32 平成9年度「市民3万人アンケート」
京都の持つ都市のイメージ（将来）

更に、今後の新規参入への希望に対しては「今程度で良い」が約32%と最も多く、「もう少し活発にすべきである」(約26%)と続く(図3-34)。活力の度合いは少し落ちているものの、今後、急激に変化していくことにはあまり賛成できないとする意向が示されている。

こうした意向を持つ京町家の居住者に、まちづくりを進めていく上で最も重要なまちの理解について「このまちの一番の理解者」を尋ねると、「古くからの住

民」(約36%)、「あなたご自身」(約34%)という回答が最も多い(図3-35)。古くからの住民の多くが、京町家の居住者であることを考えると、まちづくりの担い手としての町衆の歴史を引き継いでいる京町家の居住者の誇りを感じる。

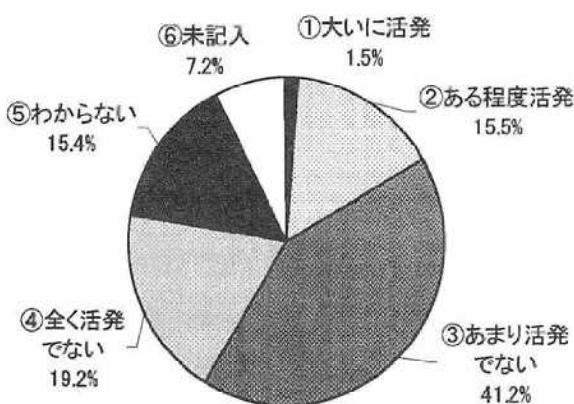


図3-33 新規参入状況
(京町家まちづくり調査データ)

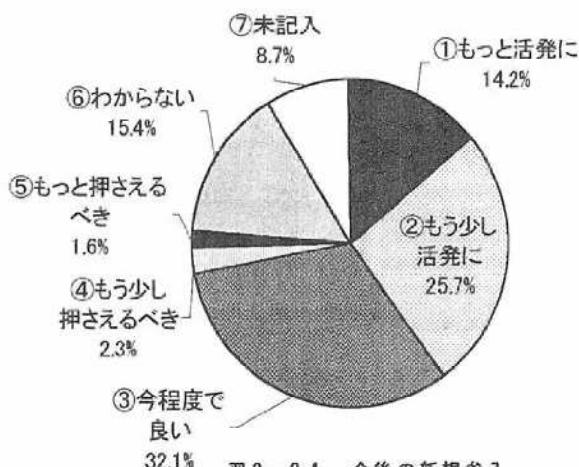


図3-34 今後の新規参入
(京町家まちづくり調査データ)

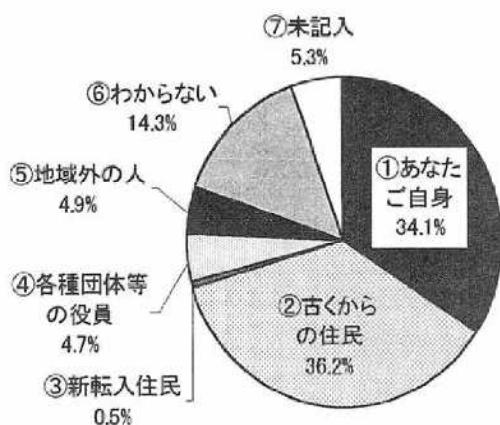


図3-35 まちの良き理解者
(京町家まちづくり調査データ)

3-5 ヒアリング調査による京町家の居住者意識

(1) 京町家の認識

京町家に愛着を持ちながら住み続け、「京町家であることが貴重な財産だと思う」「伝統的文化を伝えるものとしての素晴らしさを感じそこに住まうことへの誇りを持っている」等、京町家に誇りを持ち、評価しながら住む居住者の姿がある。また、「外国人とのつきあいの中で京町家の良さを認められる」「木材の良さを認められた」「もったいないから残しましょう」といった第三者の評価が、自らの住まいを京町家として認識するきっかけとなり、京町家の保全・再生への取組意欲を促している。このことは支援の取組に示唆を与える。

(2) 京町家の暮らし

「親子3代で仲良く暮らし、みんなで商売をしており楽しい」「家を守っていくという強い意志がある」「家についてはこれまでの生きた経過があり、思い入れがある」「このまち、この建物が好きなので、いつまでもここに住みたい」等、それぞれに思いをもって京町家に暮らしている。「ただ単に形だけを残そうというのは無理がある。形態を残すことと、生活をし続けることとは区別する必要がある」「博物館的ではなく、住まいとして生活していく形で生かしていきたい」というように、居住者の暮らしを継承するための京町家の保全・再生を考える必要がある。

住まいとしての京町家については、「現代の都市において自然環境との関係が切断されつつあるなかで、自然の気配を感じることができる京町家の暮らしを楽しみたい」「風通しが良く、潤いがある」「四季を感じる」「小鳥が飛来する」等、自然環境を評価する声がもっとも多かった。また、「襖を開け放して広々とした空間の良さ」「建具の入替えなど、季節のしつらいの楽しさ」等、京町家ならではの暮らしを楽しんでいる様子がうかがえる。

また、「建物と商売と暮らしとがマッチしている」といった声に代表されるように、職住一致の暮らしと評価されている。「お客様が喜んでくれるので続けていきたい」「デザインを発想するには良い環境」というように、様々な職種での評価が高い。

一方で、「プライバシーを守りにくい」「現代生活に合わない」といったことから、若夫婦が家を離れた親世帯が多く見られる。そのなかで、「台所・浴室は近代的に、他はそのまま」残していたり、「室内の思い出を大事にしながら」手を加えたりして大切に住み続けている。また、2世帯で住

むために「伝統スタイルを残した形で現代生活にマッチした住宅」を求め、模索している居住者もいる。京町家の良さを残しながら、快適に住み続けるための新しい知恵と工夫が求められる。

(3) 保全・再生の課題

「自分の代はこのまま残したいと思うが、息子の代になつたらどうなるか分からぬ」「子供次第」等、後継者にゆだねられているという状況が見られる。併せて、「将来的にどのように住み継いでいくのかが定かではないので、どの程度手を入れるか決められない」「現状を残し住み続けたいと考えているが、単身、高齢であり、修繕費用が大変」「高齢のため、お金を借りてまで修繕しようとは思わない」等、維持修繕費用負担に悩む姿がある。高齢化の進行は、現状を維持することだけでなく、次世代への継承等に大きな課題を投げ掛けている。

他にも、相続税の問題を抱え「敷地が広いので相続税を払うために土地を一部処分しないといけないかもしれない」といった不安や、「現代生活とは合わない」「隣にビルが建ち、軒をきられて雨漏りがひどくなつた」「耐震性への不安がある」等、維持継続のためにそれぞれに多様な悩みを抱えながら住み続ける姿がある。

また、改修について「具体的にどうしたらいいか分からぬ」「信頼できる大工がいない」と答える居住者も多く、情報・ノウハウの提供が必要となっている。

(4) 保全・再生意向

今回訪問した内、8割の居住者(事業者)が京町家の保全・再生を望んでいる。自らが、「しんどいけれど自分でやれる範囲で維持している」「少しずつ補修改修をしてきた」等、修繕の努力を怠らず、「周囲の借家人が集まって、大家さんが代替わりしても住み続けられるように、一致団結することや、「兄弟の相続放棄」によって、京町家の継承に努力する姿がある。「自分なりに工夫して住みこなしている」「住むということに対して自分の工夫、アイデアを上手く取り入れ生活を楽しんでいる」というように、今まで培ってきた知恵や工夫によって、保全・再生を図る居住者もいる。また、「表の間の利用に合わせ、京町家風の再生の仕方を検討中」の居住者や「京町家に住み、商売がしたかった」ために京町家を購入した事業者も見ら

※コレクティブハウス：
複数の世帯が個々のプライバシーを確保しながらも、共同の場所で食事・洗濯・保育などを行うことができ、豊かな人間関係を自然に育むことのできる集合住宅。

北欧を中心に多くの実施例があり、わが国では阪神淡路大震災の復興住宅にいくつかの事例がある。

れた。

このように、様々な課題を抱えながらも、愛着を持ち、それぞれの創意工夫と努力によって、京町家の継承に取り組む姿が見られる。

また、何らかの形で活用を希望する者も多く、町家ホテル、コレクティブハウス等、公的な形での活用希望や、「誰かに貸してでも維持したい」「売却してでも維持したい」というように、積極的に活用を希望する声も聞かれた。実際に、西陣で空き家をアーティストに貸しているといった活用事例もある。

(5) 保全・再生の取組への参加意向

「調査結果を知りたい。今後の取組の指針としたい」「セミナーに参加したい」「相談、交流の場が欲しい」等、保全・再生へ向けての具体的な取組への参加を希望する居住者が多く、居住している京町家の保全・再生に関する取組はもとより、同じように取り組む人々との交流の場を希望している。また、「京町家にもいろいろある。大きな商家でもないが、私の家のように、数多くの者が居住している中小規模の建物を残していく必要がある」といった声も聞かれた。

このように、多くの居住者が京町家にかかる各種の取組に積極的に参加する意欲を持つことがうかがえた。こうした参加意欲にこたえることを通じて、一人一人の思いを共有し、京町家の保全・再生の取組を進めていくことが求められる。

第4章

京町家の保全・再生の課題

4－1 京町家の居住者にかかる課題

(1) 京町家に蓄積された価値の共有

ア 暮らしの場としての京町家

京都の町並みを象徴する京町家は、多くの場合その外観や建築様式が評価の対象となるが、居住者自身にとっては毎日の暮らしの場である。長い時間をかけて蓄積してきた暮らしの延長線上にある京町家であり、建築様式やまちづくりの観点からだけの評価には戸惑いを感じ、共鳴もできないでいる場合も少なくない。

このため、お互いに京町家の暮らしについて話し合う機会のない居住者同士が交流し、京町家に暮らす悩みや楽しさを共有することが求められる。同時に、こうした交流の場に京町家の保全・再生にかかる専門家も積極的に参加し、暮らしの場としての京町家という認識を共有することが課題となっている。

こうした共通の理解が京町家の居住者の保全・再生意欲を高めると同時に、専門家等による支援活動も居住者の共感を得ることにより幅広く豊かになることが期待できる。

イ 蓄積された価値の共有

京町家の居住者の保全・再生の取組を支えているものは、多くの場合、京町家に居住していることの愛着と誇りにあり、専門家からの京町家としての評価が、保全・再生に取り組む契機となることも少なくない。一方で、若い世代との間で京町家の価値が共有できていないために、保全・再生に取り組めないでいる居住者も少なくない。

更に、こうした居住者を支援すべき専門家も価値を理解していないために、安易な改修や建替えに至る場合、あるいは、京町家の居住者が価値を十分に理解していないために、価値を理解する新しい居住者に京町家が継承されないという場合も少なくない。

このため、京町家の居住者をはじめ専門家や市民など多くの関係者が、交流と学習を進め、京町家に蓄積された価値を共有することが課題となっている。こうした価値の共有が進むことにより、市民の間にも支援の輪が広がることが期待できる。

(2) 京町家の適切な継承

ア 世代間の継承

地価水準の高い都心部に立地する京町家を、次の世代に適切に継承していくためには、京町家の相続を円滑なものに換える必要がある。

このため、一般的に売却したり、事業用資産に建て替えて相続する代わりに、京町家の形のままで事業用資産に用途を変更し、その収益を相続するなど、多様な仕組みを整備していくことが課題となる。

イ 新たな居住者への継承

家族間で継承していくことが困難な場合、新たな居住者に継承していくことが考えられるが、現時点では、これも困難である。

一つには、賃貸借していくことが考えられるが、賃貸借契約を解消することが難しい、賃借人に対する信頼、適切な家賃算定基準が明確でないなど、民間の市場が整備されていない。このため、賃貸借の仕組みを整備したうえで、各種の不安にこたえていく相談体制の整備が課題となる。

もう一つは、譲渡することが考えられるが、一般的にはこうした古い家は、除却したうえで土地だけを譲渡するか、新しい家を建設して譲渡することが一般的であり、改修して市場に提供していく仕組みを整備していくことが課題となる。

(3) 京町家居住者等の多様な問題への対応

京町家居住者等は、京町家を継承しながら住み続けたり、事業を継続する場合には多くの困難な問題を抱えている。耐震性や防火性に対する不安に始まり、維持費や相続、周辺のビル化、生活の利便性など多様であり、更に、居住者等の生活実態や京町家の保全状態によって、同じ問題でもその意味が異なる。まさに、居住者が抱える問題は、百人百様といえる。

このため、京町家の居住者等が抱える多様な問題に対して、行政をはじめ、市民活動団体や地域住民、専門家、企業などが、居住者一人一人の信頼を得ながら、それぞれ得意とするところで相談に応じ、保全・再生に取り組む意欲を高めていくことが課題となる。

4 - 2 建物にかかる課題

(1) 改修工事を促進する環境の整備

ア 改修工事の担い手の育成

伝統的な木造建築である京町家の改修工事は、実際に工事に着手して床下や小屋裏に入り、柱や梁など基本構造の部分の傷み具合を見ないと正確な費用の見積りが困難である。また、多くの場合、その工事内容は、生活利便性の向上と、それぞれの京町家の居住者が大切にしてきた価値の継承とのバランスの中で決まるので、それぞれの改修工事ごとに居住者の価値観を理解していく必要があるという困難性を持っている。更に、まだまだ使えるものや大切にしているものを残しながら、新しいものをいれていく必要があり、新築工事より相当程度に手間が掛かり、技術も要求される。

こうした状況を受けて、京町家の改修工事を手掛ける大工・工務店等が極端に減少してきている。更に、こうした大工・工務店が減少したことで居住者等が改修工事に取り組むことが困難になり、工事量そのものが減少し、改修の技術や契約の仕組みが伝えられず、更に大工・工務店の減少を招くという悪循環に陥っている。

このため、大工・工務店と京町家の居住者の双方が納得する改修工事の基本的な手引書などを整備すると同時に、その手引書に沿って改修を実施する体制の整備が課題となっている。また、こうした事例を積み重ねながら、新たに京町家の改修に取り組む大工・工務店や居住者等の学習と交流の場を整備していく必要がある。

イ 設備と材料の確保

京町家の改修工事は、現状ではその数が少なく、京町家の改修に適した水廻りの住宅設備機器等が十分に開発されておらず、工事費用が高くなる。また、京町家の構成部材である木や土等の自然素材に適当なものが少なくなってしまい、このことも改修費用を高くする要因になっている。

このため、こうした設備機器を開発すると同時に、京町家の改修に必要な木や土等を適切な価格で調達することが課題となる。

(2) 安心・安全の確保

ア 防災性の向上

アンケート調査では、京町家の居住者は、耐震性・防火性に対する不安が最も問題であるとされている。

このため、本市においても木造住宅耐震診断士派遣事業などに取り組んでいるが、実際に耐震改修に取り組む居住者等は多くない。これは、費用と手間がかさむ割には、日常生活の上ではあまり効果を感じられないとする居住者が少なくないことによる。

このため、現在、取り組んでいる耐震改修相談を一層充実すると同時に、浴室や台所などの設備機器の更新など、日常生活の利便性の向上を図る機会を適切に捕らえて、少しでも耐震性の向上を図る、民間を中心とする仕組みの整備が課題となる。

なお、京町家が立地する地域のほとんどが準防火地域に指定されているが、改修時にその他の既存部分も含めて相当な防火措置が必要となる場合があり、改修そのものが困難となることもある。このため、京町家の特徴が損なわれないように円滑に改修できる手法の整備も課題となっている。

イ 高齢化への対応

高齢者が多く居住する京町家では、耐震性や防火性の向上だけでなく、身体機能の低下に対応した改修を行う必要がある。この場合、これまで高齢者がなじんできた暮らしの環境を大きく変化させることなく、一人一人の生活状況に応じた改修が求められる。また、その際、見ず知らずの人ではなく、地域の福祉ボランティアの方々など身近な人の協力を得ながら、各種の福祉サービスとの連携を図りながら改修を進めいく仕組みと工法などの整備が課題となる。

(3) 景観資源の確保

現状で、相当程度に規模が大きく、存在感があり、保存状態の良好な京町家は、他都市のどこにも見られないほど多く存在している。また、こうした規模の大きな京町家は、個人では維持していくことが困難である。

このため、公的な支援策の充実と合わせて、民間企業などによる活用を進めていく仕組みを整備していくことが課題となる。

(4) 改修費用の負担の軽減

京町家は生きて使われてこそ魅力的であり、このため、凍結的な保存を求める文化財としての保存ではなく、利用者の意向を踏まえながら利用しやすいように改修していく必要がある。

このため、文化財としての位置付けはなくてもなんらかの支援をしていくための原資を確保していくことが求められるが、こうした原資の確保は、現時点では公的助成にはなじまないので、広く全国や世界から求めていく仕組みを整備することが課題となる。

また、一般的に居住者等が改修工事を手掛ける場合に、その負担の軽減を図るために、公的な融資制度の充実を図る必要がある。

4 - 3 まちづくりにかかわる課題

(1) 地域住民による主体的なまちづくりの促進

京町家が単体で残るだけでなく、地域全体で京町家が蓄積してきた暮らしや空間、まちづくりの文化を将来に継承発展していくことによってまちに活力が生まれ、京町家の保全・再生の取組にも公共的な意味が高まっていく。地域で、こうした価値が共有されることによって、新しい建物を建てる場合にも、その外観だけでなくその建物の中で営まれる活動も京町家と調和するものが建てられ、他都市にはない魅力的なまちが形成され、多くの人を引き付けることが可能になる。更に、このことにより、京町家居住者も安心して暮らすことができるという相乗効果を生むことができる。

このため、地域住民がそれぞれの地域に蓄積されてきた優れたものを発見し、共有し、更に伸ばしていくという主体的なまちづくり活動に取り組んでいくことが求められ、こうした活動を支援していく仕組みとネットワークの整備が課題となる。

(2) 京町家の価値を活かす町並み景観の形成

京町家の周辺が無秩序に高層化すると、その町並みだけでなく、地域住民によるまちづくりの活動や新たな担い手を引き寄せる魅力などの京町家が蓄積してきた様々な価値が失われる可能性が高い。

このため、地域住民の合意形成の下に、その地域で新たに建設される建物を京町家と調和するように規制・誘導する仕組みを整備するなど、京町家が蓄積してきた価値を活かしていく町並み景観の形成に向けた手法の整備が課題となる。

(3) 地域の防災能力の向上

京町家は、伝統的な軸組みの木造建築であり、柱や梁だけでなく垂木などの木部が表に露出しており、鉄筋コンクリート造等と比較して防火性に乏しい。しかし、一方では、京町家によって支えられてきた緊密なコミュニティは、火災の発生を少なくするだけでなく、災害発生時の適切な避難誘導や迅速な初期消火など地域の防災能力を高めてきた。

このため、建物単位の防災性能を向上すると同時に、地域の防災組織の活動を強化したり、消防水利の設置など地域の防災能力を向上していくことが課題となる。

(4) 京町家を継承・発展する新たな建築物の創造

京町家の中には、様々な要因により除却しなければならなくなるものも少なくない。過去10年の統計によると、年間に概ね1,500件程度の京町家が除却されている。

このため、多くの専門家とともに、京町家の価値を継承・発展していく新しい建築物を創造していく取組を誘導していくことが課題となる。

特に、比較的大きな敷地の京町家の跡に建設される場合が多い共同住宅のあり方や、個人では再生することが困難で老朽化が進んでいる袋路内の整備は、重要な課題である。

(5) 京町家の多様な活用の促進

今日、京町家の維持が困難になった大きな要因の一つは、京町家の中で営まれていた暮らしや産業が作り出すものと現代の需要との乖離が進むことにより、担い手が少なくなってきたことにある。しかしながら、社会の大きな転換点にある今日、多くの人にとって京町家が魅力ある存在となっており、新しい担い手が現れる可能性が高まっている。

このため、これまでの担い手と新しい担い手が協力して、現代の需要に適合した暮らしや事業を支える器として京町家を多様に活用する幅広い仕組みの整備を支援する施策の充実が課題となる。

第5章

京町家をとりまく近年の動向

5－1 京町家を活用した新しい取組

(1) 京町家の保全・再生の新しい気運

ア 京町家の保全の動き

京町家の洗練され落ち着いた外観や京町家の暮らしに着目し、外観を維持しながら住み続けていく動きが盛んになってきている。京町家の外観要素を失っていた看板建築の外観を元に戻す事例や京町家の暮らしの文化を引き継ぎながら、現代的感覚による間取りの変更、床暖房やシステムキッチンなどにより設備面の充実を図る事例など、様々な工夫が凝らされている。こうした動きは、従来から住み続けている人、新たに移り住んでくる人、双方に共通して見受けられるものである。

イ 京町家の再生の動き

同様に、京町家の価値と魅力に着目し、新たな利用目的を見出し、活用する動きが近年活発化し、様々な再生事例が見受けられるようになった。

空き家となった借家を改修し、SOHO やアトリエ用として賃貸事業を行う事例、自らは奥に居住し、使わなくなった表の店舗を改修し、テナントしもたやに賃貸する事例、購入した仕舞屋を改修して物販飲食を行う事例等、多種多様である。

このように、京町家の所有者には、用途を失った京町家を活かして新たな賃貸事業へ展開を図ろうとする動きがあり、一方、テナントには、京町家の持つ歴史的、文化的価値を捕らえて、ビジネス展開を図ろうとする動きが盛んになってきている。

(2) 京町家の保全・再生をめぐる企業の動き

再生により京町家の賃貸借市場が形成されつつあるが、同様に、京町家の価値に着目し、従来、古家付き土地とされていたものを京町家付き土地として扱う企業が見受けられるようになった。マンションの宣伝広告においても、魅力ある周辺環境として京町家の写真が使われるようになっている。こうした京町家を付加価値として捕らえる動きは、ますます盛んになっている。

また、京町家の保全・再生に伴い需要が見込まれる修繕や改修に関して、京町家に適した設備機器や部材の開発、技術工法の開発に取り組む企業も現れている。

※ SOHO

スマートオフィス・ホームオフィスの略。コンピューター やインターネットなどの情報通信機器の高度化、通信基盤の整備により、自宅や小規模な事務所で業務を遂行することが可能になり、情報通信系の業種を中心に増えている在宅勤務、小規模事務所経営。

(3) 京町家の保全・再生事例

■専用住宅として再生 [新規購入]

居住用として新たに取得し、マンション住まいから転居した事例。

入居に当たり、まず建物の傾きをジャッキアップにより修正したほか、アルミ製玄関戸を木製格子戸に替えるなど、大部分に手を入れているが、一部疊を板張りとしたほかは、ほぼ原型どおりに修繕されている（写真5-1）。

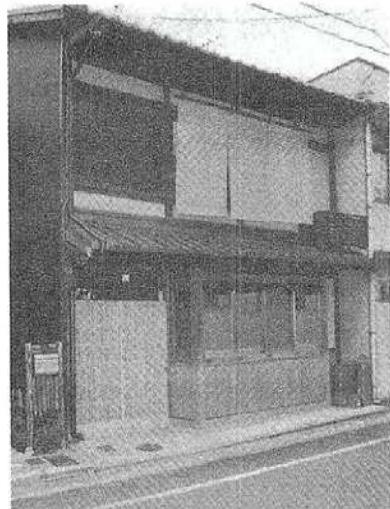


写真5-1

■併用住宅として再生 [継続居住]

3世代同居の家族が、住み続けるため職住併用の京町家を改修した事例。

当初は新築することを考えていたが、あるシンポジウムへの参加がきっかけとなり、改修し住み続けることにしたものの。

床上げされていた通り庭を元に戻すと、自然の光や風が戻ってくるなど、細長い敷地に建てられた合理的な空間の文化を再発見した（居住者談）（写真5-2）。



写真5-2

■アトリエ兼サロンとして活用 [賃貸借]

空き家であった京町家を賃借し、アトリエ兼異業種交流サロンとして利用している事例。

西陣での町家保存活動に興味を持っていた衣装デザイナーである姉妹が、京町家での活動を希望し、空き家を見付けるに至った。

ベニヤ板の張られていた内部は、家主の了解の下、知り合いの建築家とともに自分たちで改装した（写真5-3）。



写真5-3



写真 5-4

■デイサービスセンターとして活用【新規購入】

売りに出されていた京町家を買い取り、デイサービスセンターとして利用している事例。

内部はバリアフリー仕様に変えているが、外観、構造材はそのまま残しており、利用者にとって心安らぐ空間となっている。

開放的なイメージで気軽に入りやすく、地域住民からの評判も良い（写真 5-4）。



写真 5-5

■情報系SOHOとして活用【賃貸借】

空き家であった京町家を賃借し、SOHOとして利用している事例。

織機を設置するため、店の間部分の2階床を取り除き大空間をつくる等、木造であるため改修が容易に行えることや、職と住が一致しているため、通勤時間が掛からない等のメリットを感じている（写真 5-5）。

■ケーキハウスとして活用【部分賃貸借】

大規模な町家の店の間部分のみを賃借し、店舗として利用している事例。

店舗の奥には大家さんが居住しており、以前とは異なった形態であるが、職住併用の利用形態を維持している。

面影を残しながら、大胆に改修された店舗は、若い人を中心に人気を集めている（写真 5-6）。



写真 5-6

(4) 企業・業界の取組事例

■京町家快適環境研究会～水廻りを中心とした居住環境の改善～

◇目的

現代の生活様式に対応した住みやすく快適な京町家の再生に向けた改修を進めていく上での技術的な課題を解決していくことを目的とする。

◇事業概要

財団法人京都市景観・まちづくりセンターが、公益企業から研究成果の公開を前提として研究受託を受けて取り組んでいる。

京町家の改修で特に需要の高い水周りの改善において求められている適切な設備機器の開発を主たる研究対象としている。

◇調査内容

- ・現代的生活様式に対応した京町家改修の調査
- ・京町家改修事例に見る技術課題の調査
- ・市販の設備機器の京町家への汎用性の調査
- ・全体の改修コストの中に占める設備機器の割合の調査
- ・京町家改修に適した設備機器の開発課題の明確化

■旅行代理店～学習型京町家の観光～

中学生を対象にした総合学習及び修学旅行企画として、旅行代理店が京都の景観・まちづくりをテーマにしたものを探討している。

◇学習プログラムの目的

固有の趣を持ち、貴重な文化的資産でもある京都の市街地の歴史的環境、景観の保全・継承に関する取組を体験的に学ぶことを通じて、良好な都市環境の形成・保全に関する総合的な学習を行う。

◇プログラムの構成要素（案）

- ・官（条例・法律等）としての取組を知る
- ・民間レベルでの取組を知る
- ・自ら歩き、調べ、発見する
- ・保全活動に参加する
- ・学習・活動の内容を発表する

◇プログラムのフィールド（案）

- ・京都市の市街地景観整備条例指定地区の中で、文化的資産が特に色濃く残る地区
- ・文化財保護法による伝統的建造物群保存地区
- ・京町家の保全・活用に取り組んでいる地区

■京都府建築工業協同組合～京町家再生モデル整備事業～

◇趣旨・目的

多くの市民や活動団体との連携により、誰もが来場できる京町家の再生モデルを整備し、京都の木造建築技能者の高い技術水準を展示するとともに、京町家改造技能マニュアルを作成することにより、木造建築技能の継承発展を図るだけでなく、市民が安心して木造住宅の改修に取り組む契機及び京都らしい景観の保全に資することを目的とする。

◇事業概要

平成11年度は、木造建築技能者や各種の機関・団体によって取り組まれてきた活動成果のうち、京町家の保全・再生に関する技術的な成果を収集・整理したうえで、市民や活動団体の衆知を集めてモデル京町家の改修計画並びに展示・啓発企画の検討を行い、これらの成果をマニュアルにとりまとめた。

平成12年度は、モデル京町家の整備を図り、多くの市民の共感を得る展示啓発活動を展開する。

◇活動内容

- ・モデル京町家の改修計画及び運営企画の検討
- ・木造建築技能者ヒアリング
- ・改修計画提案募集
- ・意見交換会
- ・マニュアルの作成

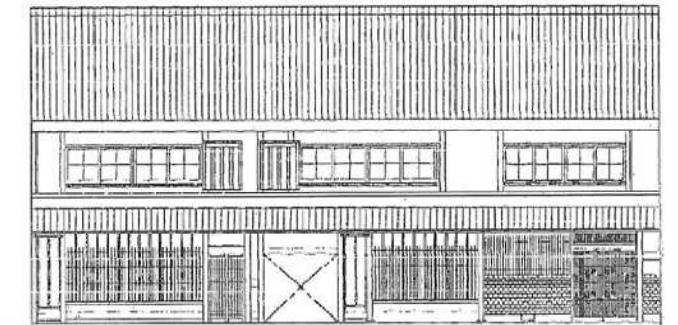


図5-1 モデル京町家立面図

5 - 2 京町家にかかる市民活動

(1) 京町家の保全・再生に取り組む市民活動団体の動向

京町家の歴史的価値の再発見と京町家の再生・改修の動向に市民活動団体の果たす役割は大きい。京町家の存在価値や伝統的な価値を活かした再生活動、地域と一体となった市民活動等、それぞれの活動目的を持ちながら精力的な活動を行っている。

市民活動団体の活動意義は、京町家の今日的な役割と価値について、当事者である京町家の所有者や利用者の気付かなかった側面を照らし出し、新たな社会的存在としての意味付けを行っていることにある。更に、新たな利用者や購入者を見つけ出したり、再生技術を研究することによって具体的な行動を展開して結実させていく点も見逃すことができない。

(2) 活動及び団体の紹介

■「木の文化都市」

～京都の伝統的都市居住の作法と様式に関する研究～

大学の研究機関を中心とした市民グループがトヨタ財団の研究助成を受けて、平成7年度から平成9年度にかけて、丸太町通～五条通、河原町通～大宮通に囲まれた範囲にある京町家について調査を行ったものである。

◇外観調査

京都における京町家再生の基礎とするため、伝統的京町家の形態と残存状況と老朽度を分析する調査を行った。外観については、以下の3項目について調査を行った。

- ①建物の類型（町家のタイプの調査）
- ②建物状態（老朽度の調査）
- ③京町家の要素の保存状態
(原型にどれだけ改変が加えられたかを調査)

	平成7年10月～平成8年9月	平成8年10月～平成9年9月	合計
外観調査	3,801件	4,111件	7,912件
アンケート調査	770件	675件	1,445件
ヒアリング調査	80件	150件	230件

表 5-1

◇アンケート調査

京町家の居住者がどのような問題を抱え、どのように解決しているか、都心で町家に暮らすことの快適性をどのように享受し、今後住まいに対してどのような将来像を描いているか等、京町家の居住者像を浮かび上がらせ、町家に暮らすことに対する意識を読み取るためにアンケート調査を行った。

◇ヒアリング調査

アンケート調査において、協力しても良いという回答を頂いた居住者についてヒアリング調査を実施し、個々の課題を整理した。

■京町家再生研究会

(平成4年7月発足、会員数約100名)

◇主たる活動目的

京都を特色あるまちとして継続させていくため、歴史的、伝統的な京町家を共有の資産として、今後の京都のまちづくりの中に継承していくことを目的としている。

◇活動内容

京町家の再生に向け、京町家の生成の歴史研究、京町家及び京町家街区の再生・事業化に向けた技術、技能、法制度などに関する各種調査研究等と併せ、京町家の再生の実践活動に取り組んでいる(写真5-7)。また、京町家再生に関わる周知活動として、講演会・シンポジウムの開催、ニュースレター発行を行っている。

◇構成

京町家に造詣の深い大工、職人や建築家、学識経験者並びに京町家居住者などにより構成されている。

■木の文化研究会

(平成5年発足、会員数約60名)

◇主たる活動目的

日本の木造建築文化の中心である京都において、伝統的木造建築を再評価し、大工・職人の伝統技術を取り入れ、住宅建築にとどまらず都市施設などの大規模建築や屋外施設における木材の利用方法など、歴史都市(木の文化都市)京都に相応しい「かたち」を企画・提案する。同様に、家具・工芸品などにおいても現在のライフスタイルに添った新しい「かたち」を大工・職人・設計者・デザイナー・研究者、そして住まい手などが協働してネットワークを構築しながら京都から発信していくことを目的としている。

◇活動内容

京町家の催事体験会、木の文化セミナーなどの開催(写真5-8)、耐震性の検証実験を手掛けており、今後、京町家のメンテナンスガイドの監修や土壁の補強手法の開発を行っていく。

◇構成

設計事務所、工務店、職人、学生及び木の文化に興味のある一般市民で構成されている。

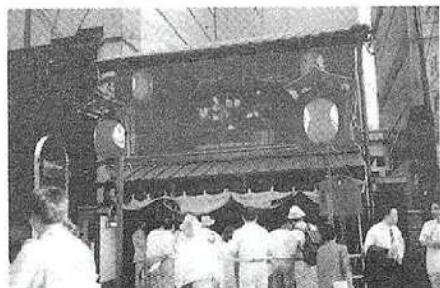


写真5-7 京町家の再生事例
(橋弁慶山町会所)



写真5-8 木の文化セミナー

■古材バンクの会

(平成6年9月発足、会員数約300名)

◇主たる活動目的

民家の解体などにより生じる古材の提供者と利用者のネットワークをつくり、古材の活用を促進することにより、伝統的木造建築文化と建築技能の継承と発展を図り、ひいては資源を大切にする社会を目指す。

◇活動内容

民家の再生に関する相談、古い木造建築の調査・活用提言、見学会・講習会や古材ストックの情報発信、ニュースレターの発行等、全国的に活動を行っている。

◇構成

学者、設計者、工務店、左官、瓦屋、林業、住職、公務員、主婦、学生など。

■西陣活性化実験地をつくる会（ネットワーク西陣）

(平成7年11月発足、会員数約30名)

◇主たる活動目的

利用されなくなった京町家をアトリエやギャラリーなどに再生・活用することにより、西陣の活気を取り戻すとともに、会員の活動を豊かにすることを目的とする。

◇活動内容

西陣の町家の家主と芸術家をつなぎ、創作活動の場を提供する「アーティスト・イン・レジデンス」の実践や西陣で活動する芸術家の活動発表の場として「アート・イン・西陣」を開催している(写真5-9)。

◇構成

西陣地域で活動する芸術家を中心に構成している。

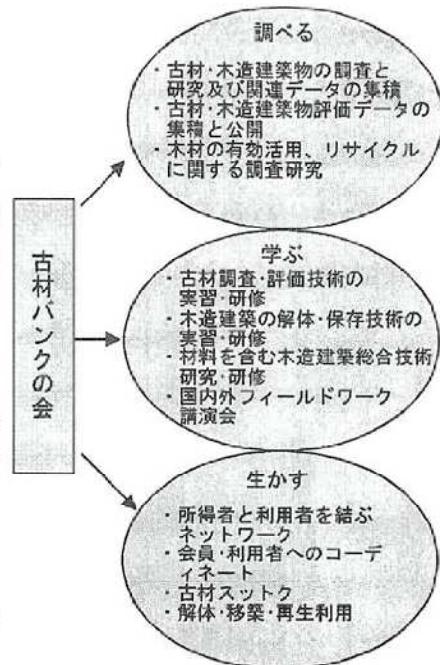


図5-2 古材バンクの会の概要

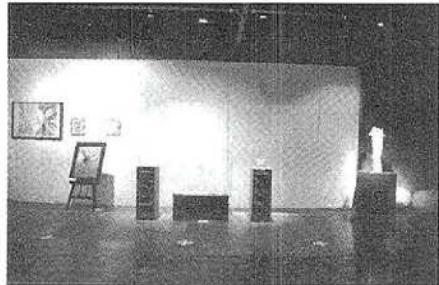


写真5-9 アート・イン・西陣

■関西木造住文化研究会(KARTH)

(平成10年11月発足、会員数 約40名)

◇主たる活動目的



写真 5-10 改造前の建物の振動実験の様子

洗練された木造伝統住文化が都市の重要な個性をなす関西を主対象に、同文化を現代の都市へ再生・継承・発展させる手法を地域社会との関わりを重視しつつ、総合的・理論的・体系的に研究・提案・実践する。

◇活動内容

西陣地域をモデルに5箇年プロジェクト「街区レベルの防災まちづくりと木造伝統住文化共存手法の提案」の第一段階として京町家を良質な都市文化ストックへ再生する試み（再生モデル・地域の防災コミュニティ拠点として開放予定）の中で耐震・防火・居住性・耐久性・地球環境負荷・防災まちづくり・町並み保全等の実験や研究を行い、伝統構法の再生の意義と可能性、再生手法の有効性等を体系的に検証している（写真5-10）。

◇構成

大工棟梁・左官・銘木間屋等の職方、構造・防火・防災・建築経済・建築史・地球環境工学等の各分野の研究者、建築実務者、行政と市民の有志。

■京町家作事組

(平成11年4月発足、会員数 39社)

◇主たる活動目的

現在希薄になっている、京町家の修復・改修等における、京町家居住者と大工・工務店等技能者との関係を再構築することにより、京町家の保全・再生を図ることを目的としている。

◇活動内容

京町家の修復、改修時における相談、調査、提案をはじめとして、職人や設計者の紹介、工事費の査定や契約に関する助言、工事の監修等を行っている。

また、京町家居住者・所有者や京町家に関心を持つ人を対象に「京町家友の会」を結成し、改修中又は改修後の京町家の見学会や、職人技術の勉強会等を開催し、実体験を通した学習・交流を行っている。

◇構成

京町家再生研究会を母体として設立された団体で、大工・工務店・左官・瓦屋・設計事務所・配管工・板金工など、京町家の修復や、改修に必要な16の職種で構成されている。

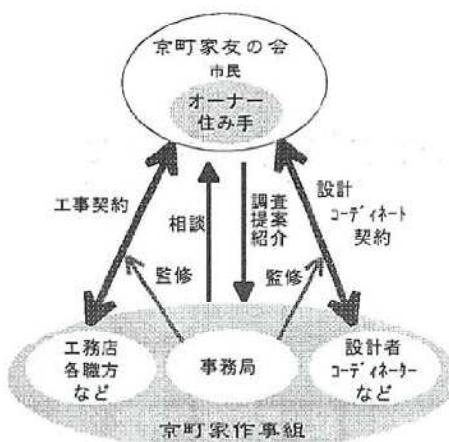


図 5-3 京町家作事組の概要

■町家俱楽部

(平成11年7月発足、会員数約100名)

◇主たる活動目的

京町家を活用したい人たちと家主さんをつなぐシステムづくりとその実践を通じて、相互の人間性及び地域を豊かにすること、また、既存の町並みを活かし、遊休建物を有効利用することにより、地域の経済・産業・観光の活性化を図ることを目的とする。

◇活動内容

「住みたい、使いたい人」と「住んで欲しい、使って欲しい家主さん」との橋渡しを行うとともに、西陣を中心とした空家調査、空家情報や新しい西陣の動きの公開、芸術家の活動の紹介や地域のコミュニティ活動の場として「町家俱楽部ハウス」を運営している（写真5-11）。

◇構成

西陣の伝統産業事業者、西陣を中心に活動する芸術家、学生、地域住民などを中心に構成している。



写真5-11 町家俱楽部ハウスでのボランティアスタッフミーティングの様子

(2) 市民活動団体のネットワークの形成

このように活発化してきている市民活動であるが、京町家の保全・再生の取組をより有効に進めていくためには、様々な情報の共有や共同の取組など、各市民活動団体間のネットワークの形成が求められており、既にこうした共同の取組も見られつつある。

平成9年10月、住民・企業・行政のパートナーシップによるまちづくりを推進するため設立された財団法人京都市景観・まちづくりセンターでは、京町家の保全・再生に向け、京町家まちづくり調査を多くの市民や市民活動団体と共に行うなど、より幅広い関係者間のネットワーク形成に努めており、今後もこうした役割が期待される。

第6章

京町家アクションプラン 21

6－1 京町家アクションプラン21

本章では来るべき21世紀に、京町家に蓄積された、暮らし・空間・まちづくりの文化を継承・発展し、新たなまちづくりを進めていく原点となる京町家の保全・再生について、パートナーシップにより進めていくための取組を21項目のアクションプランとして総合的にとりまとめるものである。

はじめに、京町家の暮らしの文化の継承・発展という視点から、その担い手である京町家の居住者等が誇りと自信を持ち、安心して保全・再生を進めていくための取組項目を、次に、空間の文化の継承・発展という視点から、建築物としての京町家の適切な改修などの促進による保全・再生のための取組項目をとりまとめた。最後に、まちづくりの文化の継承・発展の視点から、京町家の魅力をより有効に活かすことにより保全・再生を進めていく幅広い分野の取組項目をとりまとめた。

京町家は、その形だけでなく、その中で営まれる暮らしが現代に息づいてこそ魅力があり、基本的には、京町家の居住者等と、生活や仕事を通じて関わる多くの関係者による生き生きとした営みに大きな価値がある。このため、京町家の保全・再生は、京町家の居住者をはじめ、京町家の保全・再生に取り組む市民活動団体や専門家、企業を含む幅広い市民の中心的・主体的取組が重要であり、さらには、京都市外の人々を含めた民間を中心とした協力が求められる。

一方、こうした民間を中心とする取組を促進する環境や条件の整備を行うとともに、その先導的な取組を進めることに行政の大きな役割がある。そして、この行政の支援策は、京町家の居住者等をはじめとする多くの関係者との適切なパートナーシップを築くことができなければ十分な効果が期待できない。このため、財団法人京都市景観・まちづくりセンターには、関係者間の橋渡し役としての役割が期待される。

このアクションプランは、京町家の保全・再生、さらには京町家を原点とするまちづくりの出発点であり、今後、多くの関係者のパートナーシップによる取組が進むことにより、さらに発展させていこうとするものである。

ひとーくらしの文化の継承・発展

京町家に暮らす「人」が誇りを持ち、安心して保全・再生に取り組むネットワークづくりの支援

- 1 京町家の暮らしと価値の情報発信と交流を促進するためのネットワークづくり
—みんなで考える京町家交流ネットワークの形成—
- 2 京町家についてのさまざまな相談に応じることのできる仕組みの整備
—京町家なんでも相談システムの整備—
- 3 京町家にふさわしい賃貸借の仕組みの整備

たてもー空間の文化の継承・発展

建物としての京町家の適切な改修などの促進による保全・再生の支援

- 4 住み続けるための改修工事の円滑化、改修工事契約の仕組みの整備
—改修工事のなるほど手引の整備—
- 5 京町家に適した部材や工法の開発の促進
- 6 モデル事業を通じた京町家の改修についてのさまざまな情報の分かりやすい発信
—来て見て分かる京町家改修の技術と工夫のいろいろ—
- 7 公的な融資制度による改修の普及
- 8 耐震改修の促進
- 9 京町家を維持・継承するための建築行為を可能とする方策の検討
- 10 歴史的意匠建造物指定による保全・再生の支援
- 11 文化財の登録に向けた詳細調査の検討
- 12 京町家基金の設置の検討

まちーまちづくりの文化の継承・発展

京町家の魅力を幅広い分野でより有効に活かすことによる保全・再生の支援

- 13 地域まちづくりの促進
- 14 地区単位での整備手法、都心景観の保全・再生方策の検討
- 15 防災活動の促進
- 16 住宅政策における京町家の保全・再生促進策の検討
- 17 袋路再生の促進
- 18 町家型共同住宅の促進
- 19 伝統産業の活性化・育成
—京ものブランド町家工房事業の実施—
- 20 都市型観光の促進
- 21 新事業創出や商店街振興等に向けた京町家の活用方策の検討

6-2 ひとくらしの文化の継承・発展

■ 京町家に暮らす「人」が誇りを持ち、安心して保全・再生に取り組むネットワークづくりの支援

京町家に継承されてきた京都の暮らしの文化を次代に誇りを持って継承・発展させるためには、改めて、京町家に暮らすことの意味を確認し、その豊かさ、楽しさを実感し、その価値を多くの人と共有することが不可欠である。そこで、京町家を評価する活動や保全・再生を促進させる取組を支援する。

このため、

- ・京町家の情報発信と交流を促進するため、居住者間、関係者とのネットワークづくりを進める。
- ・京町家についての相談に応じることのできる仕組みを整える。
- ・京町家に適した賃貸借の仕組みを整える。

(1) 京町家の情報交流のネットワークづくり

1 京町家の暮らしと価値の情報発信と交流を促進するためのネットワークづくり －みんなで考える京町家交流ネットワークの形成－

京町家の保全・再生に当たっては、何よりもまず、居住者等が自ら京町家のさまざまな情報を入手し、認識や理解を深めることができるような相互交流の仕組みが必要である。これを円滑に行うためには専門家などの支援が必要となる。

京町家の居住者にとって京町家は、何よりも暮らしの場であり、京町家の保全・再生に関わる専門家等の多くの関係者もこうした理解を共有する必要がある。このため、居住者相互が京町家の暮らしの楽しさや悩みを交流し、専門家等もこれに参加し、京町家の暮らしについての意識を共有していくネットワークの形成を支援していく。

また、居住者自身も失いかけていた京町家の価値について、居住者をはじめ多くの関係者が情報を発信し、交流することにより、価値の共有を促進していくネットワークの形成を支援する。

これまで、「京町家まちづくり調査」に協力いただいた市民活動団体や大学研究室のリーダーの方々を中心に、京町家の居住者との意見交換会等を

行うと同時に、ヒアリング調査においては、それぞれの京町家の価値を発見し、居住者との交流を行い、多くの居住者の共感を得てきた。

平成12年度以降は、これを基礎にネットワークとして本格的に形成していくため、専門家などによる支援体制などの検討を進め、多くの京町家の居住者等をはじめ、市民活動団体や専門家等による京町家の暮らしについての意見交換や京町家の価値を再認識していくセミナーなどの実施及び財団法人京都市景観・まちづくりセンターを橋渡し役として京町家の情報交流のネットワークづくりを積極的に支援していく。

(2) 安心して保全・再生に取り組むネットワークづくり

2 京町家についてのさまざまな相談に応じることのできる仕組みの整備

－京町家なんでも相談システムの整備－

3 京町家にふさわしい賃貸借の仕組みの整備

京町家の居住者等が抱える百人百様の問題に対して、行政をはじめ専門家等が、居住者等一人一人の信頼を得ながら、それぞれ得意とするところで相談に応じ、安心して保全・再生に取り組むことを支援していく相談の仕組みを整備する。

特に、京町家の保全・再生を進めていく基本となる扱い手の確保が課題となる場合、例えば、家族の間で継承していくことが困難な場合に、信頼に足る新たな扱い手に京町家を継承していくことが求められる。このため、近年の新たな権利設定の動向を踏まえて、新たな扱い手との信頼の形成、適切な賃貸料と管理区分などの契約等、京町家にふさわしい賃貸借の契約の仕組みを整備する。

これまでも、財団法人京都市景観・まちづくりセンターによる、賃貸借の契約の仕組みについての基礎的な検討の取組を支援してきた。

平成12年度以降、市民活動団体や専門家、業界団体等との連携を緊密にし、京町家の居住者への相談会等を開催すると同時に、賃貸借の仕組みなどについて明らかにし、財団法人京都市景観・まちづくりセンターを橋渡し役として、安心して京町家の保全・再生に取り組むネットワークづくりを積極的に支援していく。

6 - 3 たてもの - 空間の文化の継承・発展

■ 建物としての京町家の適切な改修などの促進による保全・再生の支援

歴史と文化により育まれてきた京町家は、京都市民がその価値を共有することのできるものであり、まちづくりや町並み景観の資源であるだけでなく、居住者の7割が住み続けたいとする都心住宅ストックである。しかし、現存する京町家は、古くは江戸時代に建築されたという回答を得たものもあり、老朽化への対応、防災性の向上及び現代生活への適応に向けた改修が必要なものも多い。そこで、改修についての情報、技術、素材、制度、融資などの面での課題を解決し、改修等による適切な保全・再生を支援する。

このため、

- ・京町家再生モデル整備事業を実施し、モデル事業の実施と展示などにより、住み続けられる京町家を維持するための情報発信などを行う。
- ・国の機関とも連携し、公的な融資制度により改修を支援する。
- ・京町家の維持・継承のための建築行為などを円滑にできる方策を検討する。

(1) 改修等の支援

4 住み続けるための改修工事の円滑化、改修工事契約の仕組みの整備

ー改修工事のなるほど手引の整備ー

5 京町家に適した部材や工法の開発の促進

6 モデル事業を通じた京町家の改修についてのさまざまな情報の分かりやすい発信

ー来て見て分かる京町家改修の技術と工夫のいろいろー

今回の調査でも明らかになったように、約半数の京町家に高齢者が居住しており、今後、超高齢社会を迎えるに当たり、都心住宅ストックである京町家に求められる居住環境の改善や、住み続けていくうえで一番大きな不安である耐震性の向上を促進させるため、手軽で十分な工事の内容、実施主体、普及方法などを検討する。併せて、京町家に適した部材工法の開発を促進する。

また、改修工事は、着手前に工事の内容を把握することは困難であり、特に京町家のように改修を重ねてきたものはなおさらであることから、こうしたことを考慮し、精算契約、居住者と施工者の双方が納得できる簡単な積算基準などについて検討し、京町家に適した改修工事契約の仕組みを整備する。

このような京町家の改修工事に係る、工法、技術、事例、契約手続などの情報を収集、整理し、より分かりやすい情報として発信する。

平成12年度には、改修工事を円滑に進めていく契約の仕組みを検討するとともに、改修工事の基本的な考え方を示した改修工事の手引などを市民活動団体や大工・工務店の業界団体と財団法人京都市景観・まちづくりセンターが協働して作成することを支援する。

また、大工・工務店の業界団体が検討している耐震性の向上や高齢化への対応に配慮したモデル京町家の整備を支援し、改修工事の手引などを活用して、市民に改修工事についての情報を分かりやすく発信する。

7 公的な融資制度による改修の普及

8 耐震改修の促進

京町家の保全・再生を進めていくためには、建物について適宜改修を行うことが必要である。

このため、平成12年度には、住宅金融公庫の協力を得て、京都市の既存の融資制度と公庫融資の活用促進に向け、まず、パンフレット「京町家のリフォーム：住宅金融公庫融資、京都市総合住宅資金融資のご案内」を作成するとともに、専門家向けの研修会などを開催し、積極的な活用を促進していく。

また、耐震改修については、木造住宅耐震診断士派遣、耐震改修モデル補強計画案作成事業、耐震改修融資制度などにより、引き続き取組を進めしていく。

(2) 地域防火制度の検討

9 京町家を維持・継承するための建築行為を可能とする方策の検討

準防火地域では、延焼のおそれのある部分の開口部を防火戸とし、外壁、軒裏を防火構造とするなど、一定の防火措置が必要となる。既存の京町家についても、大規模改修などの一定の建築行為が発生すると、防火措置のための外観の変更が必要となる。

このため、暮らしや生業を改善しながら京町家の外観を維持することを可能とする方法などについて、建築基準法の性能規定の活用や準防火地域における規制のあり方などを含めて検討する。

また、特定の地域においては、新たな木造京町家の建築や既存の京町家の改修を促進し、地域になじんだ町並み景観を創造することができるような方策を検討する。

これまで、文化財としての位置付けのある伝統的建造物群保存地区などにおいては、こうした措置が採られている。

平成12年度以降、政策的な位置付けがなされ、景観の形成に向けて地域住民の意向が高く、合意形成がなされている地区などにおいて、こうした取扱いの可能性について検討する。

(3) 景観資源の確保

10 歴史的意匠建造物指定による保全・再生の支援

11 文化財の登録に向けた詳細調査の検討

外観が良好に保たれ、京都市市街地景観整備条例の規定に基づく歴史的意匠建造物に相当するような京町家については、該当する京町家の所有者などの意思を確認しながら、順次、歴史的意匠建造物の指定を行っていく。

併せて、市民活動団体や専門家などの協力を得て、こうした京町家のガイドマップを作成し、多くの京都市民と歴史資源を共有していく。

また、京都市文化財保護条例に基づく市指定文化財の指定及び文化財保護法の規定に基づく登録文化財の登録については、今後、内部の保存状態などの把握をはじめとする詳細調査の実施について検討していくこととする。

(4) 京町家基金の創設の検討

12 京町家基金の設置の検討

京町家の保全・再生については、多様な取組が必要であり、幅広く協力を得て、この取組を資金的にも支援していく必要がある。

このため、平成12年度以降、京町家の保全・再生の取組に必要な財源としていくための（仮称）京町家基金の必要性・在り方について検討していく。

6-4 まちづくりの文化の継承・発展

■ 京町家の魅力を幅広い分野でより有効に活かすことによる保全・再生の支援

京町家は京都の文化を国内、国外に発信するものであり、町衆によるまちづくりの誇りを継承するものである。こうした京町家を保全・再生し、まちづくりに活かしていくためには、住民・企業の主体的な活動が不可欠である。そのため、こうした活動を促進する。

また、まちづくりは、都心居住、観光、産業・商業振興、地域、福祉等、生活のあらゆる分野に関わるものであるため、こうした活動の基盤や環境の整備を、多様な視点から面的な広がりを視野に入れ、関係部局との連携を図り、総合的に組み立てることを検討する。

このため、

- ・地域まちづくりを促進するため、地域住民の主体的なまちづくり活動を支援する。
- ・都市型観光や、新事業創出の支援への活用など新たな分野での活用方策も検討する。

(1) 地域まちづくりの促進

13 地域まちづくりの促進

住み続けたいと思えるようなまちづくりを進めるため、多様な価値観を調整しつつ、また、まちづくりを通じて自己表現の機会を確保しながら、参加、参画の場を通じて相互理解や調整を進め、自らが決定し行動していくことが必要となっている。こうした地域まちづくりに向け、活動契機の提供、学習会の開催、活動に向けた専門家による助言の提供等、まちづくり活動の支援を行う。このような取組により京町家のさまざまな価値が新たな建物にも継承されていくことが期待される。

このため、財団法人京都市景観・まちづくりセンターが実施している、京町家や袋路の課題を通じてまちづくりを地域住民や専門家と考える「地域まちづくりセミナー」をさらに発展させていくとともに、地域単位のまちづくり活動を引き続き支援していく。

(2) 総合的取組

14 地区単位での整備手法、都心景観の保全・再生方策の検討

地区単位で、京町家の集積度が高い地区における地域特性に応じたまちづくりについて、防災、景観、産業等、多様な視点から京町家を活かしたまちづくり手法、市街地景観整備制度、地区計画等の既存制度の活用、基本的な整備方針について検討するとともに、都心部における歴史的景観を活かしたまちづくりを推進し、個性と特徴ある都心景観を保全・再生するための方策を検討する。

15 防災活動の促進

本市では、市内全域に自主防災会が組織されており、今後市民と行政とのパートナーシップに基づき、市民一人一人、そして、地域の防災力が更に強化されるよう、地域ごとに住民自らが作成し、実施していく具体的な市民防災行動計画づくりを推進する。

16 住宅政策における京町家の保全・再生促進策の検討

都心部に2万8千軒現存する京町家について、住宅マスタープラン等、住宅政策における位置付けや具体的な保全・再生の促進について、リバースモゲージやグループホームなどの超高齢社会への対応、多様な家族の在り方、その居住スタイル、また、住宅融資制度の在り方や利用促進なども含め、幅広く検討する。

17 袋路再生の促進

袋路に面する京町家の多くは、大規模な改修や住環境の改善のための改築が法制度上困難であったことから、老朽化が進み、住環境の改善からだけでなく、防災上からも再生が求められている。

袋路を単位とした総合的な計画を策定することにより、袋路の優れた住環境を維持し、防災性を向上させるとともに、個々の京町家について居住環境を改善することのできる連担建築物設計制度をパンフレットなどの分

※リバースモゲージ：

高齢者が日常生活資金を得るために、所有する土地や建物などの不動産を担保に提供して、年金や一時金の形で融資を受ける仕組み。

※グループホーム：

知的障害者や痴呆症老人などが、地域の住宅に共同して生活すると同時に同居あるいは近くに居住している専任の世話人が援助する方式の地域援助事業、そのための施設。

かりやすい形で引き続き普及し、袋路の再生を促進する。

18 町家型共同住宅の促進

都心の再生を図るために、居住環境を向上させるとともに、都心部にバランスよく人口を定着させるための、居住空間の実現が求められる。都市のにぎわい、優れた居住空間や町並み景観を実現してきた京町家の知恵と工夫を活かした町家型共同住宅を、ガイドブックの作成・販売等を通じて引き続き促進する。

19 伝統産業の活性化・育成

—京ものブランド町家工房事業の実施—

平成12年度に、伝統産業の活性化・育成の観点から、市内の使用されていない町家を借り上げ、工房に改装し、伝統産業に従事する若手・中堅の職人の活躍の場として提供する。この工房では、京都の伝統産業技術を活かしつつ、京ものの新たなブランド製品の創造を目指した作品の創作活動や、京ものの販売を行う。

20 都市型観光の促進

「京ものブランド町家工房」において、観光客等に製作過程を公開し、観光資源として活用するとともに、京都市観光振興基本計画に沿って、我が国の洗練された生活文化を体験できる京町家を活用した中長期滞在宿泊施設の検討等、京町家を活用した「まちなか観光」を進める。また、市民自身が都心を誇りに思い楽しむとともに、その姿が観光振興に繋がるような、歩いて楽しい都心（回遊空間）の創造を推進する。

21 新事業創出や商店街振興等に向けた京町家の活用方策の検討

※インキュベート施設：
事業に必要な場所・環境を
提供することにより、新規事
業者を支援する施設

地域プラットフォーム（新事業創出促進法に基づき整備した新事業創出支援体制）が行う地域産業総合支援事業の一環として、新事業の創出に寄与する事業者（起業家、中小企業）を支援するため、京町家の活用も含めた、インキュベート施設整備を検討する。このため、まず、こうした事業が展開される可能性や空間としての需要を調査し、事業候補地や都市型産

業としての立地可能性を検討する。

また、京都市商業振興ビジョンに沿って、空き店舗や京町家の活用促進、地域のまちづくりとの連携（地域資源の活用、商業者・地域住民・行政のパートナーシップの確立）等を推進する。

補章

京町家の保全・再生に向けて

京町家とその居住者等の現状と課題は多様であり、100の京町家があれば100の保全・再生の取組があるといつても過言ではない。

このため、京町家や京町家居住者の現状などを大まかに整理し、保全・再生の取組の方向性を示すことにより、居住者自身の取組に資することとする。

1 京町家の保全・再生にかかる経済的条件の整理

京町家の保全・再生を進めていくうえで最も大切な要素は、京町家居住者自身の保全・再生意欲であるが、具体的な取組を検討する段階においては、経済的な条件を無視することができない。

特に、京町家の外観と敷地規模は、京町家の居住者をはじめとする関係者が保全・再生に取り組む前段で把握すべき客観的な経済条件となる。

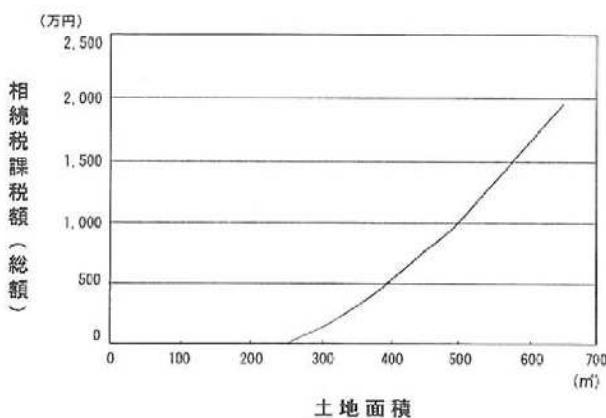
以下に、京町家が直面する場面ごとに、外観と敷地規模が影響する度合いと解決に向けた取組の方向性について整理する。

(1) 京町家の継承

バブル期に、相続を迎えた居住者は膨大な相続税に悩まされ、京町家を破壊する最大の要因が相続税にあるとされたが、地価の下落した今日では、よほど大きな京町家でない限り、税額そのものについては大きな問題とならなくなっている（図補-1）。

しかしながら、さまざまな経過の中で、大きな債務を背負っている居住者等の場合には、この債務を解消して次の世代に継承していく必要がある。更に、比較的小さな規模の京町家であってもその資産価値は小さくなく、親族の間で公平に資産を相続する必要がある場合には、共同住宅等に建て替えたり、売却するなどして分割される。

このため、親族だけでなく、次にこの京町家を継承する人も交えて京町家の価値を共有すると同時に、取得費用を償却するための京町家の活用方策等の京町家の継承に伴うさまざまな問題に関する専門的な知識を持つ人による適切なアドバイスと具体的な支援体制の確立が求められる。



図補-1 相続税負担の試算イメージ図

試算の前提条件は以下のとおりである。

- 被相続人：夫
- 相続人：配偶者（法定相続分1/2）、長男（法定相続分1/4）、長女（法定相続分1/4）
- 相続財産：土地（路線価50万円/m²）
：建物（固定資産税評価額500万円）
：預貯金（3000万円）
- 法定相続分に従い、相続されるものと想定する。

(2) 京町家の改修

次に、京町家の保全・再生に取り組む意欲を持った居住者等が直面する問題が改修工事の問題であるが、その費用は京町家の規模や老朽度、改修内容などによって大きく異なる。

手摺の設置や小規模な京町家に対する当座の改修補強などの十万円単位の改修工事から、大規模な京町家を現代に美しくよみがえらせる億単位の金額の改修工事まで多様である。

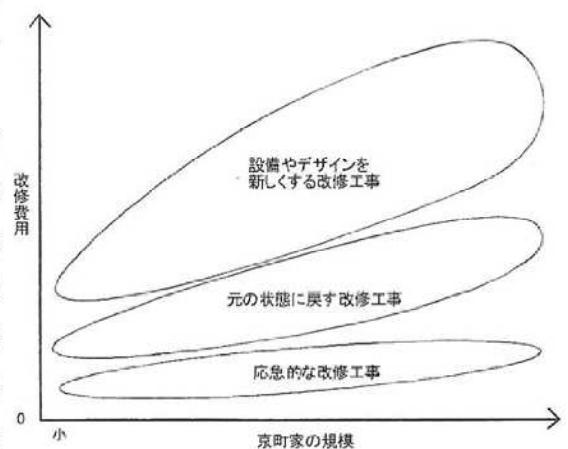
一方、居住者が自らの生活を豊かにするために支払うことができる負担の限度も多様であり、京町家が必要とする改修工事と居住者が負担できる改修工事の内容には隔りがある。一般的には、高額の改修工事は、より社会的、経済的な利用価値が付加されないと着手することが困難である。

また、かつての出入りの大工という仕組みが失われた今日にあって、居住者等は信頼して日常的に相談する相手がなく、付き合いのない大工・工務店に見積りを依頼することになる。このときに、二つの問題が発生する。一つは、大工・工務店と居住者等との間で、どこをどの程度改修すれば良いかという改修工事の基本的な知識に乖離があるという問題である。このため、大工・工務店によって異なる見積りを判断することができず、工事の決断ができなくなるという問題が生じる。

例えば、補修程度に改修する場合、元の状態に戻す改修の場合と、現代的な設備や意匠を施し、より美しく改修する場合などとの間には、相当程度の開きが生じる（図補-2）。

もう一つは、壁や床をめくってみると本当の見積りができるないという問題である。このため、大工・工務店は、多めの金額を提示することになり、居住者等の改修意欲を失わせることになる。

このため、居住者等が比較的簡単に判断することができる標準的な改修費用の積算モデルのようなものを、大工・工務店と居住者等が共有する必要がある。この場合、既存の京町家の痛み具合や仕上げのグレード、改修する部屋、設置する住宅設備などの組合せによって判断できるものにし、多様な京町家の改修に対応すると同時に、最も多く存在する中程度の規模の京町家を現代の生活に合わせる改修事例の提示が求められる。



図補-2 改修費用の概算イメージ

(3) 京町家の新たな継承

更に、居住者等だけでは維持していくことが困難な場合、貸したり譲渡することにより新しい担い手に委ねていく必要があるが、この場合の価格も規模・外観によって大きく異なり、その使用用途に大きく影響を与える。

賃貸借では、比較的規模が小さい場合、新進の芸術家やコンピューターソフトなどのベンチャ一起業家がSOHOとして活用し、中規模で、比較的立地の良い場合には、飲食店や物販店としての活用が見られる。賃借料と広さの面から、需要と供給のバランスが図れるものと考えられる。一方、大規模な京町家については賃貸借で活用される事例は少ない(図補-3)。

しかしながら、現時点においては、賃貸借による活用は、一般の不動産市場ではあまり扱われないので、賃貸借に当たっての基本的な仕組みが確立していないという問題を抱えており、京町家の規模や改修の必要度合いによって異なる新規の入居者を想定しながら、お互いの信頼関係の構築や適正な賃貸借料の設定などの仕組みの確立が必要である。

また、購入する場合も、その規模によって価格が大きく異なるので、居住用や業務用などの用途が規模によって概ね定まってくる。この場合も賃貸借による活用と同様に民間市場の仕組みを確立する必要がある。

敷地規模 継承方法		小	~	大
保全		文化財的な保存 地域生活文化体験館		
再生	住機能	都心回帰居住 京町家ホテル(小) 中長期滞在施設	個人ゲストハウス 京町家ホテル(中) 京町家ホテル(大)	
	営業機能	京町家工房	自由業居住	
	職機能	京町家ギャラリー 京町家店舗(飲食・物販)	京町家オフィス 企業ゲストハウス 大学セミナーハウス	

図補-3 京町家の新たな継承のイメージ

2 京町家の保全・再生の取組のイメージ

(1) 居住継続を支援する場合

比較的小さな規模の京町家に居住している定住意向の強い高齢世帯の多くは、大きな負担を伴う改修ではなく、現在住んでいる京町家にそのまま居住したいという意向が強く、一方では、大きな災害時における安全性や高齢化に伴う身体機能の低下についての不安も抱えている。

このため、こうした京町家においては、手摺の設置や段差の解消などの福祉的要素の高い改修、家具の転倒防止や応急的な部材接合部の補強などの改修工事の促進が必要であり、こうした改修は、公的な介護支援や地域の福祉ボランティアの方々との連携により進めている現行の住宅改善活動のさらなる充実により進めていくことが求められる。

併せて、このときに地域の大工・工務店が、地域住民の一員として改修に取り組んでいく仕組みを整備することが必要である。

(2) 自力再生を支援する場合

再生意欲があり、自力で再生していく経済力を持つ場合には、モデル京町家等による京町家の改修工事の進め方等に関する情報提供や、京町家の改修に関する学習会、相談会により、京町家の居住者自身が京町家改修のノウハウを取得することを支援していくことが考えられる。

このとき、大工・工務店をはじめとする各専門技能者だけでなく、伝統的な軸組木造に精通した学識経験者や建築家、更には市民活動団体などとのネットワークにより、市内各地で継続的に情報提供を行う場をつくることにより、一層の効果が期待できる。

併せて、こうした改修工事に関する基礎的な知識についての手引書や改修事例集などを作成し、普及に努めると同時に、改修工事に伴う費用については公的な融資制度の活用を誘導することが考えられる。

(3) 新たな活用を支援する場合

愛着はあるが、自力での再生が困難な場合には、京町家の新たな担い手による活用を促進していく取組を充実していく。

この場合、京町家の規模、外観、立地などにより活用方法が異なるので、多様な活用方法ごとに支援の手法を開発する必要がある。

このときの基本的な課題は、その新たな担い手の確保と、所有者と新たな担い手の意向の乖離を埋めていく仕組みの整備である。特に、双方

の信頼関係を形成していく仕組みが求められる。当事者同士で信頼関係を形成していくだけでなく、双方の間に立って様々なに信頼を担保していく仕組みが求められている。

例えば、政策的に新産業創出のインキュベート施設として活用していく場合には、京都市による何らかの支援、また、不動産市場において新たな居住者に流通していく場合には、不動産業界又は保証機関などによる保証などが考えられる。

このため、様々な立場の人による自由な意見交換から課題を発見し、解決に向けた検討を行うことができるような京町家の活用に関する交流会などを開催していく必要がある。

(4) 景観資源として位置付ける場合

単体でも存在感があり、保全状態が良好な京町家については、京町家の居住者等の意向を確認したうえで、歴史的意匠建造物や文化財などに指定し、これまで以上に維持・保全活動の意欲を高めていくことが考えられる。

このとき、市民のボランティアや、市民団体にも参加を求め、居住者などへの働き掛けを行うと同時に、地域住民の間での京町家の再評価を促進し、また、指定された京町家を紹介する簡単なパンフレットを作成し、市民や観光客の都心散策などに活用していくことが考えられる。

更に、こうした京町家の改修工事に当たっては、大工・工務店をはじめ関連職種の技能者支援グループによる改修支援により、改修技術の開発と蓄積を行うと同時に、改修費用の一部助成などを行うことも求められる。

(5) 保全・再生が困難な場合

相続などの社会経済的な理由や老朽化などによる物理的な理由から保全・再生が困難な京町家については、地域のまちづくりの方向性に沿った新たな建築物として再生されていくことが望ましい。

例えば、袋路の中にある老朽化した京町家の場合には、袋路の居住者の合意形成を図り、協調あるいは共同建替えを促進していく必要がある。このとき、工事中の仮住宅の確保などで地域住民の協力を得られるような地域のまちづくりの取組と併せて進めていく必要がある。

また、相続に伴う売却、新規施設の建設などの場合には、景観に対する配慮と併せて地域社会の秩序との調和が図られることが求められる。例えば、地域にある人的、社会的なまちづくりの資源を最大限に活用し、地域がより活性化する方向での施設整備が望まれる。共同住宅では、入居者や施設のあり方について地域から積極的に提案し、これを受け、外観も含めて地域のこれまでの秩序に沿った共同住宅が建設されることが求められる。

このため、地域住民が自らの地域のあり方について合意形成を図る取組を促進すると同時に、こうした取組を支援する専門家を育成する必要がある。また、開発事業者や新規に進出する企業などを含めた企画開発と施設整備に取り組むネットワークを形成していく必要がある。

以上の市民を中心とした様々な取組を促進していくためには、行政による環境整備が重要であり、法的な支援及び財政的な支援、あるいは先駆的な取組の促進を図ることとする。

参考資料

京町家まちづくり研究会等開催経過

京町家の現代的役割を評価し、その再生を促進することにより、個性ある京都のくらし・空間・まちづくりを継承・発展させるため、「京町家まちづくり研究会」を設置し、京町家まちづくり調査の実施方法の検討や、「京町家再生プラン」の検討を行った。

平成 9年 10月 27日	第1回京町家まちづくり研究会 ・当調査研究について ・京町家実態調査の概要について
平成 10年 3月 25日	第2回京町家まちづくり研究会 ・京町家まちづくり調査進歩状況報告 ・アンケート調査票の検討
平成 11年 1月 28日	第3回京町家まちづくり研究会 ・京町家まちづくり調査経過報告 ・今後の検討課題の整理
平成 11年 7月 5日	第4回京町家まちづくり研究会 ・京町家まちづくり調査結果の分析 ・とりまとめ案構成について
平成 11年 8月 24日	市民団体活動紹介及び意見交換見学 ・京町家関連市民団体の活動紹介及び意見交換 ・京町家保全・再生事例現地
平成 11年 8月 31日	第5回京町家まちづくり研究会 ・京町家まちづくりの目標と課題について
平成 11年 10月 5日	第6回京町家まちづくり研究会 ・とりまとめ案のフレームと課題整理について
平成 11年 11月 30日	第7回京町家まちづくり研究会 ・とりまとめ案の検討
平成 12年 1月 31日	第8回京町家まちづくり研究会 ・とりまとめ案の検討
平成 12年 3月 27日	第9回京町家まちづくり研究会 ・京町家再生プラン案について ・普及啓発パンフレットの検討 ・調査結果詳細データ集の検討

また、関係各課の課長級による幹事会及び係長級によるワーキンググループを設置し、研究会での議論の具体化に向けた詳細の検討を重ねた。

京町家まちづくり研究会委員等名簿（平成9,10,11年度）

京町家まちづくり研究会委員

学識委員 委員長	三村 浩史	関西福祉大学教授、京都大学名誉教授
	河邊 聰	京都工芸繊維大学工芸学部教授
	高橋 康夫	京都大学工学部教授
	東樋口 譲	京都大学工学部助教授
	宗田 好史	京都府立大学人間環境学部助教授
行政委員	石野 隆司	文化市民局文化部長
	平瀬 力	産業観光局観光部長（平成11年度）
	島田 與三右衛門	産業観光局観光部長（平成10年度）
	平野 勉	産業観光局観光部長（平成9年度）
	長谷川 輝夫	都市計画局都市景観部長
	稻本 浩一	都市計画局建築指導部長（平成11年度）
	梅原 徹也	都市計画局建築指導部長（平成9,10年度）
	長谷川 宣男	都市計画局住宅部長（平成11年度）
	長谷川 正博	都市住宅局管理部長（平成10年度）
	堀岡 博	都市住宅局管理部長（平成9年度）
	生谷 貫之助	消防局予防部長
	奥山 憲二	消防局防災対策室長（平成10,11年度）
	西島 篤行	消防局防災対策室長（平成9年度）
	岡本 晋	都市計画局都市企画部長（平成10,11年度）
	中川 慶子	都市計画局都市企画部長（平成9年度）

幹事会メンバー

森口 源一	文化市民局文化部文化財保護課長（平成 11 年度）
谷 芳巳	文化市民局文化部文化財保護課長（平成 10 年度）
半田 誠喬	文化市民局文化部文化財保護課長（平成 9 年度）
石田 達	産業観光局商工部産業振興課長（平成 11 年度）
今西 和男	産業観光局観光部観光企画課長（平成 10, 11 年度）
平野 勉	産業観光局観光部長（振興課長事務取扱）（平成 9 年度）
三田 博司	都市計画局都市企画部都市計画課長（平成 10, 11 年度）
植村 博之	都市計画局都市企画部都市計画課長（平成 9 年度）
白数 季男	都市計画局都市景観部都市景観課長（平成 10, 11 年度）
山本 茂	都市計画局都市景観部参事（都市景観課長事務取扱）（平成 9 年度）
芦田 直樹	都市計画局建築指導部指導課長（平成 11 年度）
栗津 六男	都市計画局建築指導部指導課長（平成 9, 10 年度）
谷 久男	都市計画局建築指導部審査課長（平成 9, 10, 11 年度）
足立 裕一	都市計画局住宅部住宅企画課長（平成 11 年度）
森井 保光	都市住宅局管理部企画管理課長（平成 10 年度）
山崎 勝重	都市住宅局管理部企画管理課長（平成 9 年度）
中村 菊夫	消防局予防部指導課長（平成 11 年度）
萬治 亮三	消防局予防部指導課長（平成 10 年度）
瀬古 晃弘	消防局予防部指導課長（平成 9 年度）
吉田 耕一	消防局防災対策室防災課長（平成 11 年度）
谷山 英利	消防局防災対策室防災課長（平成 9, 10 年度）
深井 敦夫	都市計画局都市企画部都市づくり推進課長（平成 11 年度）
藤本 春治	都市計画局都市企画部都市づくり推進課長（平成 9, 10 年度）

ワーキングメンバー

峯野 芳郎	文化市民局文化部文化財保護課普及調査係長（平成 11 年度）
玉村 登志夫	文化市民局文化部文化財保護課保護係長（平成 10 年度）
池上 亮	文化市民局文化部文化財保護課長補佐（保護係長事務取扱）（平成 9 年度）
馬屋原 宏	産業観光局商工部産業振興課担当係長（平成 11 年度）
濱田 義信	産業観光局商工部産業振興課産業育成係長（平成 11 年度）
小林 真司	産業観光局観光部観光企画課課長補佐（平成 11 年度）
高溝 良輔	産業観光局観光部観光企画課観光企画係長（旧振興課振興係長）（平成 9, 10 年度）
高谷 基彦	都市計画局都市企画部都市計画課課長補佐（地域係長事務取扱、旧地域係長）（平成 10, 11 年度）
岡田 伊織	都市計画局都市企画部都市計画課課長補佐（地域係長事務取扱）（平成 9 年度）
吉田 秀雄	都市計画局都市景観部都市景観課課長補佐（平成 10, 11 年度）
高木 伸人	都市計画局都市景観部都市景観課担当係長（平成 9 年度）
吉田 博昭	都市計画局建築指導部指導課担当課長補佐（平成 10, 11 年度）
太田 卓朗	都市計画局建築指導部指導課担当係長（平成 9 年度）
黒木 省二	都市計画局建築指導部指導課企画基準係長（平成 11 年度）
岡田 伊織	都市計画局建築指導部審査課担当課長補佐（平成 10, 11 年度）
本田 徹	都市計画局建築指導部審査課担当課長補佐（平成 9 年度）
炭崎 勉	都市計画局住宅部住宅企画課企画係長（平成 11 年度）
松田 彰	都市住宅局管理部企画管理課企画調査係長（平成 9, 10 年度）
塚本 裕之	消防局予防部指導課建築係長（平成 9, 10, 11 年度）
山澤 嘉男	消防局防災対策室防災課担当課長補佐（平成 10, 11 年度）
松田 晃郎	消防局防災対策室防災課担当係長（平成 9 年度）
田中 治次	都市計画局都市企画部都市づくり推進課担当課長（平成 11 年度）
深井 敦夫	都市計画局都市企画部都市づくり推進課担当課長（平成 9, 10 年度）
寺田 敏紀	都市計画局都市企画部都市づくり推進課担当課長（平成 9 年度）
川越 順二	都市計画局都市企画部都市づくり推進課担当係長（平成 11 年度）
福井 博茂	都市計画局都市企画部都市づくり推進課担当係長（平成 9, 10 年度）
寺本 健三	都市計画局都市企画部都市づくり推進課担当係長（平成 9 年度）

参考文献等一覧

<参考文献・資料>

- 「京都の民家 1－7巻」 京都市教育局文化財保護課 京都市 1970年
- 「京の町家」 島村昇 鹿島出版会 1971年
- 「日本のすまいI」 西山卯三 勁草書房 1975年
- 「町家 共同研究」 上田篤・土屋敦夫編 鹿島出版会 1975年
- 「京町家 コミュニティー研究」 上田篤編 鹿島出版会 1976年
- 「京都中世都市史研究」 高橋康夫 思文閣出版 1983年
- 「新しい都市住宅等の調査研究報告書—定住環境をささえるハウジングの実現—」
京都市住宅局 京都市 1984年
- 「洛中洛外」 高橋康夫 平凡社 1988年
- 「日本都市史入門 I～III」 高橋康夫・吉田伸之編 東京大学出版会 1989～1990年
- 「京の町家」 西川猛写真 杉本秀太郎文 中村利則解説 淡交社 1992年
- 「都市美の京都 保存・再生の論理」 大西國太郎 鹿島出版会 1992年
- 「歴史的都心区における町家・町並みの保存と継承の具体策(1)(2)」
チェントロ・ストリコ研究会 代表 三村浩史 住宅総合研究財団 1993年
- 「平安建都1200年記念 甦る平安京」 京都市編 京都市 1994年
- 「まち祇園祭すまい 都市祭礼の現代」 谷直樹, 増井正哉編, 写真京極寛 思文閣出版 1994年
- 「京の町家考」 京都新聞社編 京都新聞社 1995年
- 「甦る都市 職人のまち西陣から新しい市民のまちへ」 住生活研究所編 学芸出版 1995年
- 「木の文化都市～京都の伝統的都市居住の作法と様式に関する研究～」
代表 東樋口護, 宗田好史 トヨタ財団 1995年, 1996年
- 「京都千二百年(上, 下)」 西川幸治, 高橋徹 イエストレーション穂積和夫 草思社 1997年
- 「歴史的遺産の保存・活用とまちづくり」 大河直躬編 学芸出版社 1997年
- 「京町家の春夏秋冬—祇園祭山鉾町に暮らして—」 小島富佐江 文英堂 1998年
- 「近世京都の町・町家・町家大工」 日向進 思文閣出版 1998年
- 「町家型集合住宅—成熟社会の都心居住へー」 畠和夫・町家型集合住宅研究会編 学芸出版社 1999年
- 「京都町式目集成」 京都市歴史資料館編 京都市歴史資料館 1999年
- 「京都・建築と町並みの<遺伝子>」 山本良介 建築資料研究所 1999年
- 「ある京町家の一〇〇年」 小島正子, 小島徳造, 木島始, 小島富佐江 透社 1999年



京町家再生プラン

京都市都市計画局都市企画部都市づくり推進課

平成12年5月発行 京都市印刷物第111099号

人権を考えることから始まる すみよい社会

(この冊子の本文用紙は、再生紙を使用しています。)