

京町家居住支援者会議

(1) 団体設立時期	平成 14 年 5 月 1 日 (活動年数 19 年)																								
(2) 京町家の保全・継承に対する理念 (考え方)	<p>京町家で安心して快適に暮らし続けていけるように、住み手を支援するための学者・設計者・施工業者・不動産業者などの専門家集団です。以下を活動理念としています。</p> <p>① 京町家は生きた財産です。 人々の暮らしは、最も大切な文化です。京町家は、住まいとして、京都の暮らし・生業を支えてきました。その中で、日本人としての感性や、習慣が磨かれてきました。季節のしつらえや、作法など、伝えていきたいものが、いっぱい詰まった豊かな空間です。一朝一夕にできるものではありません。</p> <p>② 健康的な暮らし 京町家は、木や土、紙といった自然素材で作られています。光や風を採り入れる工夫も成されています。季節を感じ、時の移ろいを味わいながら生活ができます。化学物質を含んだ新建材で造られた家を買うより、その費用で町家を直した方が、ずっと健康的な生活ができます。</p> <p>③ 地球にやさしい環境 京町家を壊して建て直せば、たくさんの廃材が出ます。壊すのにも捨てるにも費用が掛かります。廃棄処理には余計なエネルギーを使うこととなります。京町家は、痛んだところだけを直して使い続けることが可能な建物です。</p> <p>④ 京都のまちなみの形成 京都人の洗練された美意識から生み出されたものです。町の人がみんなで、“お互いさま”で作ってきました。これを、断ち切ってしまっていないのでしょうか。</p> <p>⑤ 長く住み続けるために いまの世の中は、新しい技術、設備に溢れています。町家は住まいですから、住みやすくする知恵が必要です。我慢して住むことはないと思います。京町家の良さを損なわない形で、ただし改修が必要です。構造や設備など、安心して、快適に暮らせる合法的な提案をしていきたいと思っています。</p>																								
(3) 要領第 4 条第 1 項 第 2 号に掲げる一覧表に記載された事業者等の実績の合計 (直近の 3 年間に限る。)	<p>① 不動産全般の取引や、改修工事 (設計・施工等) 全般の実績件数 合計 36 件 (令和 3 年 3 月末時点)</p> <p>② 町家の保全・継承につながる取引や改修実績 合計 36 件 (令和 3 年 3 月末時点)</p> <table border="1" data-bbox="483 1570 1441 1666"> <thead> <tr> <th>区別</th> <th>北</th> <th>上京</th> <th>左京</th> <th>中京</th> <th>東山</th> <th>下京</th> <th>南</th> <th>右京</th> <th>伏見</th> <th>山科</th> <th>西京</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>8</td> <td>6</td> <td>1</td> <td>14</td> <td>2</td> <td>4</td> <td></td> <td></td> <td>1</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	区別	北	上京	左京	中京	東山	下京	南	右京	伏見	山科	西京		8	6	1	14	2	4			1		
区別	北	上京	左京	中京	東山	下京	南	右京	伏見	山科	西京														
	8	6	1	14	2	4			1																
(4) 査定項目や期間	<p>依頼を受けてから、現地調査(現地相談)後、原則として二週間以内に、下記内容等の助言を行う。</p> <p>(不動産関係) 所有者の意向を踏まえ、所有者から提供された物件情報等をもとに、賃貸・売却の相場価格や近隣の取引事例などについて助言を行う。 さらに、所有者の要望があれば、複数の活用方法の提案や、売買・賃貸に係る査定価格、改修資金の課題についての助言を、後日(日程は要望内容により決定する)提示する。</p> <p>(建築関係) 現地での目視調査により、建物の状態や一般的な改修方法について助言</p>																								

京町家居住支援者会議

	<p>を行う。</p> <p>さらに、所有者の要望があれば、詳細な現地調査を行い、図面等を作成し、改修・活用(不動産チームと連携)について提案する。ただし、内容により日程と費用(調査+作図+概算見積等)を、所有者と事前協議する。</p>
(5) 要領第4条第1項第2号に掲げる一覧表に記載された事業者等に対する、研修・育成等に関する取組状況	<p>現在、コロナ感染症のため、原則、リモート会議。コロナ感染症が収まれば、リアル会議+リモート会議の併用。毎月の定例会議。(現在休止中) 各担当者及び外部講師による技術研修・最新法令等研修。</p> <p>伝統建築保全地区への研修旅行(令和2年度は十分な感染症対策を行い竹原市エリア方面で実施)</p> <p>計画時の内部打合 各工事前内部打合 現場確認 竣工時点検 竣工1年後及び3年後点検(担当者以外も同行) 出前セミナー(現在休止中)</p>
(6) 事業者等が行う、活用方法の提案等に対するサポート体制	<p>毎月の定例会議時及び二週間毎の幹部会議(二週間毎にどちらかの会議開催)現在、コロナ感染症のため、原則リモート会議。</p>
(7) 団体窓口対応者の選定方法	<p>初動は、電話やメールで都合の付くものが対応。毎月の定例会議及び二週間毎の幹部会議(二週間毎にどちらかの会議開催)で団体窓口対応者を決定する。</p>
(8) 対応事業者等の選定方法	<p>団体窓口対応者の情報を元に、定例会議及び二週間毎の幹部会議(二週間毎にどちらかの会議開催)で事業対応者を決定する。</p>
(9) 法律, 融資, 税金, 相続等の相談に対するサポート体制	<p>当会メンバーの不動産鑑定士・司法書士及び、当会メンバーの協力弁護士・税理士・提携銀行等の協力を得て、総合的・専門的にサポートする。</p>
(10) 所有者等と業務に関する契約を締結した場合、以後のフォロー体制	<p>設計契約時と工事契約時のサポート。設計中と工事中のサポート。竣工時点検 竣工1年後点検及び3年後点検(担当者以外も同行)</p>

電話番号：075-411-0688

ホームページ：<http://machiya-shien.net/>

住所：京都市北区紫野西御所田町16番地の2 「TAMARIBA」

これまでに取り組んだ京町家の保全・活用事例

<p>(1) 保全・活用事例の概要</p>	<p>五年前から空き家(特に奥の路地部分が劣化)であった京町家路地の再生。マンション会社から新築賃貸マンションの提案もあったが、交通の便を考えると入居が厳しいと予測された。空き家対策を「京都市まち再生・創造推進室」に相談され、メンバーの志村(設計)と吉田(不動産+施工)も参加し計画が進められた。京町家のゲストハウスとして再生された。表通りに面した京町家から路地の京町家が長屋形式で連続したJ型の一つの建物。元々オーナーは地元の方で、地域貢献されていて 今後もこの施設で地域貢献されます。再建築が難しい路地の再生の保全・活用事例となった。</p>
<p>(2) 保全・活用のポイント^{※2}</p>	<p>■維持保全にあたっては、所有者の意図を尊重し反映し、老朽化部分の修復と耐震改修を基本として、地域貢献も可能な間取り改修のゲストハウスとして再生した。</p> <p>■活用にあたっては、所有者自らが利用するのではなく、メンバーの吉田が借り受け、ゲストハウスとして運営されます。改修費は前払い家賃が活用され、オーナーの負担が軽減された。</p>
<p>(3) 物件写真^{※3}</p>	<p>(改修前)</p> 

次ページに続く

これまでに取り組んだ京町家の保全・活用事例

(改修後)



これまでに取り組んだ京町家の保全・活用事例

(1) 保全・活用事例の概要	<p>長く空家であった京町家の老朽化が進んだため、維持保全のために、改修と有効活用の相談を受ける。限界耐力計算による耐震改修工事と設備の更新等提案。活用に当たって町家の趣を損なわないような職種の事務所等の利用に限定した。結果、NPO法人に10年間の定期建物賃貸借制度を利用して賃貸することとした。</p>
(2) 保全・活用のポイント※ ²	<p>維持保全にあつたては、所有者の意図を尊重、反映し、耐震改修を基本として、みせの間を含め、極力元の間取りを残すことに重点を置いて改修にあつた。</p> <p>活用にあつては、所有者自らが利用するのではなく、賃貸を希望されたゆえ、改修後の佇まいに大きな変化を加えない職種の利用者に賃貸することで町家としての風情を継続してもらいながら改修工事費の回収を図ることとした。加えて、地域に貢献するような方を優先したいという所有者の意向を反映し、工事完了後の平成21年3月に、地域おこしや文化セミナーを企画開催されるNPO法人（学識経験者で構成）「京都自由大学」に10年間の定期建物賃貸借により賃貸契約を締結した。</p>
(3) 物件写真※ ³	<p>(改修前)</p>  <p>次ページに続く</p>

これまでに取り組んだ京町家の保全・活用事例

(改修後)



京町家の保全及び継承に取り組む事業者等のリスト

商号	富家建築設計事務所	代表者名	富家裕久	保有 資格	一級建築士
事務所所在地	京都市上京区一条通千本西入烏丸町373-12 TEL (075) 204-4686				
<従事年数*> (平成30年 6月時点)	18年	メールアドレス	hiro@tomie-archit.com		
		ホームページ	tomie-archit.com		
提案可能な業務内容(該当項目に○印)	改修・売買・賃貸・その他(改修設計・耐震設計)				
京町家の保全・継承実績(累計)	30件 (30年 6月時点)				
<京町家の保全及び継承に取り組む姿勢(PRポイント等)> 京町家は京都にとって大事な宝です。京町家には暮らし、産業、文化すべてが今も生きた形で残され、使い続けられている一方で滅失が続いています。町家が残らないということはその基盤となる暮らし、産業、文化の崩壊が一因です。保全、継承には表面的な建物の活用だけでなく基盤となっている文化等から見つめなおさなければなりません。					

商号	吉岡不動産鑑定事務所	代表者名	吉岡和潔	保有 資格	不動産鑑定士
事務所所在地	京都府亀岡市篠町馬堀広道3-33 TEL 0771(22)5643				
<従事年数*> (平成30年 6月時点)	15年	メールアドレス	y-office@nike.eonet.ne.jp		
		ホームページ	http://www.rea-yoshioka.com/		
提案可能な業務内容(該当項目に○印)	改修・売買・賃貸・ その他 (不動産コンサル)				
京町家の保全・継承実績(累計)	0件 (30年 6月時点)				
<京町家の保全及び継承に取り組む姿勢(PRポイント等)> 平成30年5月に建物状況調査(インスペクション)を専門にする㈱ワンシング二級建築士事務所を設立し、吉岡不動産鑑定事務所とともに建物に強いグループ会社となりました。 日々 皆様方から求められるサービスが多様化するなか 我々がより必要とされるために ①建物に関するプロである建築士 ②不動産取引に関するプロである宅地建物取引士③不動産(土地と建物)の価格を判定するプロである不動産鑑定士 この3つの独占業務から得られる知識とノウハウを最大限活用した情報を提供し続けてまいります。 建築士という建物の専門家が建物状況調査によって把握した 建物のスペック・コンディション を、今度は不動産鑑定士がしっかりと「 価格 」に置き換えていくことによって、建物に対する情報を少しでも多くの方々に提供していきます。					

京町家の保全及び継承に取り組む事業者等のリスト

商号	Sho 建築設計事務所	代表者名	畑 正一郎	保有資格	一級建築士
事務所所在地	京都市上京区一条通千本西入烏丸町373-12 TEL (075-933-7565)				
<従事年数*> (2018年 1月時点)	32年	メールアドレス	s-hata@mbox.kyoto-inet.or.jp		
		ホームページ	http://machiya-shien.net/		
提案可能な業務内容(該当項目に○印)	改修 売買・賃貸・その他()				
京町家の保全・継承実績(累計)	2件 (2018年 1月時点)				
<京町家の保全及び継承に取り組む姿勢(PRポイント等)> 飲食店に限らず様々な店舗に携わってきました。そのノウハウを京町家不特定多数利用改修時には、構造面・水廻り面・空間構成に活かしていければと思っています。					

商号	伏木道雄建築設計事務所	代表者名	伏木 道雄	保有資格	一級建築士
事務所所在地	京都市下京区新町通五条上る材木町147-6 TEL (075-354-9588)				
<従事年数*> (平成30年 7月末時点)	40年 4ヶ月	メールアドレス	michio@fushiki-arch.jp		
		ホームページ	http://www.fushiki-arch.jp		
提案可能な業務内容(該当項目に○印)	改修 売買・賃貸・その他(利活用のアドバイス)				
京町家の保全・継承実績(累計)	11件 (平成30年 7月時点)				
<京町家の保全及び継承に取り組む姿勢(PRポイント等)> 京町家の魅力を維持し、耐震性や居住環境の建築性能を向上させ、求められる機能(性能)を確保し、内部空間も魅力的に再生させ、景観も良好に保持し、保全及び継承に取り組む。					

商号	平和土地	代表者名	林 茂	保有資格	宅地建物取引士 不動産コンサルティングマスター AFP
事務所所在地	〒604-0862 京都市中京区烏丸通夷川上ル少将井 245-1-705		TEL075(211)7216		
<従事年数*> (2018年 6月末時点)	38年	メールアドレス	heiwa@wonder.ocn.ne.jp		
		ホームページ	http://www.heiwa-kanri.com		
提案可能な業務内容(該当項目に○印)	改修・売買・賃貸・その他(不動産管理)				
京町家の保全・継承実績(累計)	平成15年~40件 (2018年 6月時点)				
<京町家の保全及び継承に取り組む姿勢(PRポイント等)> 木と石と土で出来た、職人が手間を掛けて造る住まいは、手入れを怠らなく使えば100年を超えてその役割を果たしてくれるものであり、建具を差し替えては暑い夏を涼しく過ごし、通りを行く人の視線に配慮した格子はデザインに遊び心を偲ばせる町衆の拘りでもありましょう。これらが景観を形づくり、夜には漏れる灯りが風情を醸します。歴史と技が凝縮されたこれらは生活文化の象徴であり、歴史と伝統の賜物です。その知恵と技は継承されることが好ましいと思うことから、地域を形成するような景観の対象は維持、保存されるべく非力ながらお手伝い出来ればとの想いでこれからも案件に取り組んで参る所存です。					

京町家の保全及び継承に取り組む事業者等のリスト

商号	(株)フラット エージェンシー	代表者名	吉田 創一 吉田 光一	保有 資格	・宅地建物取引士 ・賃貸住宅経営管理士 ・不動産コンサルティングマスター ・相続対策専門士 ・外国人住生活アドバイザー
事務所所在地	京都市北区紫野西御所田町9-1 Tel 075 - 431-2244				
<従事年数*> (平成30年6月時点)	43年	メールアドレス	k-yoshida@flat-a.co.jp		
		ホームページ	http://flat-a.co.jp		
提案可能な業務内容(該当項目に○印)	改修・売買・賃貸・その他(企画提案・サブリース)				
京町家の保全・継承実績(累計)	318件 (平成30年5月31日時点)				
<京町家の保全及び継承に取り組む姿勢(PRポイント等)> 平成12年「良質な賃貸住宅等の供給の促進に関する特措法」施行により、家主・地主対象セミナーを開催。空き家の多くが京町家でした。平成12年第一号の京町家再生で町家の良さを実感、その後、町家体験館、町家再生展示館など開設し、一般の方々に京町家の魅力、住みやすさ、歴史的価値等を知っていただく活動を展開。現在までに300棟を超える保全・再生のお手伝いをさせていただきました。昨年、京都商工会議所主催の「知恵ビジネスプラン」へ応募“京町家改修資金の調達の仕組み”で認定を受けました。					

商号	堀工務店	代表者名	堀 栄二	保有 資格	2級建築士 2級施工管理技士
事務所所在地	京都市左京区北白川西瀬ノ内町59 Tel 075 - 721-1577				
<従事年数*> (2018年4月時点)	38年	メールアドレス	Eizi_hori_ko@zeus.eonet.ne.jp		
		ホームページ	なし		
提案可能な業務内容(該当項目に○印)	改修・売買・賃貸・その他()				
京町家の保全・継承実績(累計)	20件 (2018年4月時点)				
<京町家の保全及び継承に取り組む姿勢(PRポイント等)> 耐震性の向上と健全化構造改修並びに居住性向上をお客さんと共同で行う					

商号	望月工務店	代表者名	望月 幸夫	保有 資格	木造建築士 2級施工管理技士
事務所所在地	城陽市平川野原34 Tel 53-5093				
<従事年数*> (30年6月時点)	40年	メールアドレス			
		ホームページ			
提案可能な業務内容(該当項目に○印)	改修・売買・賃貸・その他()				
京町家の保全・継承実績(累計)	15件 (30年6月時点)				
<京町家の保全及び継承に取り組む姿勢(PRポイント等)> 快適に暮らせる町家を目指して、日々精進しています。簡単な修繕、補修は自らの手で、セルフビルドも応援します。					

京町家の保全及び継承に取り組む事業者等のリスト

商号	㈱木村工務店	代表者名	取締役会長 木村忠紀 代表取締役 木村紀晃	保有資格	一級建築士 一級建築士
事務所所在地	京都市東山区泉涌寺雀ヶ森町8-20 TEL 075-531-4957				
<従事年数*>	創業来72年 (2018年6月時点)	メールアドレス	YFA25266@nifty.com		
		ホームページ			
提案可能な業務内容(該当項目に○印)	<input checked="" type="checkbox"/> 改修・売買・賃貸・その他()				
京町家の保全・継承実績(累計)	145件 (2018年6月時点)				
<京町家の保全及び継承に取り組む姿勢(PRポイント等)> 京町家の改修や構造補強、防火仕様等の取り組みは1998年の京都建築専門学校葎屋町校舎の改修工事に始まり現在に至る。建築基準法の仕様規定により性能規定への改正が2000年に始まり、防火や耐震が画期的に開発され、研究に携わることが出来、建基法の告示に記載された。現在もこれらの研究、開発に加わっている。					