

# 「京都市都心部における町家を主軸とした景観形成推進のための調査報告書」

## 目次

### 1.京町家再生研の活動

- ・ 活動目的
- ・ 活動内容

### 2.良好な景観形成の位置づけ

- ・ 景観の作品性の論拠
- ・ 良好な景観に先立つもの
- ・ 京都都心部での景観の方向性
- ・ 京都都心部での景観行政
- ・ 景観形成は結果であって目的は町家の保存継承

### 3.町家を取り巻く社会条件の整理

- ・ ストックの形成
- ・ 防火性能評価の流れ
- ・ 構造性能評価の流れ
- ・ 伝統技術の継承
- ・ 高度成長期の住宅需要と町家
- ・ バブル経済期のストックの減少
- ・ バブル経済崩壊以降、更なるストックの減少
- ・ 町家の商品化と消費

### 4.ヒアリング調査

- ・ 調査の目的と経緯
- ・ 調査項目
- ・ 町家の再生継承に向けての考察

### 5.町家改造型飲食店調査

- ・ 調査の目的
- ・ 調査の概要
- ・ 回答者の概要
- ・ 町家の属性、入手経緯、町家への意識
- ・ 改修の実態
- ・ 設備改修
- ・ 継承意向
- ・ 自由意見から
- ・ アンケートからの考察
- ・ ヒアリングからの考察

## 6.課題と展望

- ・世代間の意識継承
- ・理解ある住み手
- ・職住共存の原則
- ・改修と利用の同時進行
- ・より細かい活用
- ・再生例の普及
- ・飲食店利用の継続意向への取り組み
- ・飲食店利用への改修マニュアル

## 7.現時点での景観法に向けた検討

- ・京都での景観法活用の方向性
- ・京都での景観法活用の課題
- ・町家の再生継承に即した実行策
- ・景観法へのNPOや市民の参加範囲
- ・京町家再生研究会としてのスタンス
- ・今回提案

## 8.活動のポイント

- ・今回調査の結果
- ・活動方針
- ・運営
- ・人材
- ・ネットワーク

## 9.付録

- ・アンケート調査総括表
- ・本文注釈

## 1.京町家再生研の活動

### 活動目的

「京町家」は高度成長期からバブル経済期以降、取り壊しや建て替えによって急速にその数を減らし、京都の都心の美しい町並みと「職・住・遊」の均整のとれた環境は大きく損なわれてきた。町衆の暮らしを育み、高い職人技術に支えられた京町家は、しかしながら今でも町のあちこちにひっそりと、そしてしっかりと息づいている。四季の行事、身近な自然と深く関わる町家の暮らしを大切に思い、町家が残るコミュニティに住み続けたいと願う人達が今も変わらずにいる。京町家再生研究会では伝統的な町家を市民共通の文化的な資産と考え、京都のまちづくりの中に継承していくべき資産と位置付けている。

町家の継承には、それらを保存することだけでなく、今日の多様な生活条件、社会状況の中にしっかりと据え置くこと、町家に新しい活用方法を提案することも時に必要と考え、京町家の中に蓄積されてきた暮しと建物にまつわる知恵や工夫を、可能な限り学びなおし、今に生かしながら町家を継承していくこと、それを「京町家の再生」と位置づける。

このようなストックの持続性が京都の町づくりの基本理念として共有されることを望みながら、京町家再生研究会は、発足以来、10年間の活動を積み重ね、平成14年11月にNPO法人の認証を受けた。

個別の京町家の再生、活性を目指す活動は、町家の形態の保全と再生にとどまらず、地域独自の歴史と文化を持った生活の復権、持続可能な社会を市民の手で作り上げていくこと、固有のストックを活かした物心両面での都市再生を願うものである。

### 活動内容

京町家再生研究会では町家再生に関する様々な課題に向けての実践的研究、町家再生に関わる理念と手法の構築、具体的なテーマごとの調査研究、再生実践、シンポジウム、イベント等の開催による周知活動、ホームページ、ニュースレターによる広報、情報発信を各方向に行っている。

その中で、平成11年四月には、独立した再生実践活隊として「京町家作事組」が設立され、伝統工法、技術の習得、継承、普及に取り組みながら、極めて具体的に京町家の改修相談、設計、施工の監修、アフターケアを行うこととなった。

同時に町家の「暮らし」そのものを再生継承するという観点から、町家の居住者を中心に、「京町家友の会」が立ち上り、伝統的な町家の中で育まれてきた多彩な生活文化、町家を住み継ぐ意味や価値について幅広い普及に努めることとなった。

さらに平成14年には町家の再生継承に理解のある不動産業者の賛同を得て、京町家情報センターが設立され、空き家となった京町家の活用のために、それを活かしたい人への紹介、橋渡しを双方から情報を集めながら行うこととなった。

上記4会が京町家ネットの活動団体である。

## 2.良好な景観形成の位置づけ

### 景観の作品性の論拠

自然の地形に人々が住み永らえてきた過程が加わることで景観は文化的なものになり、その一体性を歴史的な景観として論じることが可能になる。すなわち伝統的な景観から、その文化の自然との折り合いのつけ方、その活かし方、活かされ方、人為的な行為のデザイン意図、その地の文化的な本質的なものを推測することが可能になる。

この前提を成り立たせる原則は、今日の都市景観の持つ問題点のそのままの裏返しであり、伝統的な景観の中で人為的な所作による諸要素は多くの場合

常に上位に特定の枠組みの中で総体としての完成形を持っている、ないしは目指している。個々の要素はそのための共通の仕組みや規範（あるいは創意工夫）を内在し、複雑で多重の系を持つ場合でも、そこでの目的の無い乱雑さを好まない。

個々の要素はそれぞれ単体としての完成形を持っている、ないしは目指している。

内部に複雑で多重の機能の分化を持つ場合でも、単体としても目的のない乱雑さを好まない。

恒久的な要素と仮設的な要素が分かれている。時間的にもデザインや素材の点でも、一時的なものが恒久的なものを凌ぐことはない。

すなわち、予定調和という名の元に50年後の完成形まで意味を持たない都市計画や単体の建築の内側に終始するデザイン志向、仮設的な装置としてあるものがもはや日常的に恒久的なものを凌ぐ状況、原則論がないままに個別の最低基準が連なる規制、今日の設計の最大の余条件となっている経済性とは別の規範や作用によるところである。

従ってデザインとして景観を論じる際に世界に残る多くの歴史的な景観を今日も多くの人々がそのデザインを一つの総体として、「作品」として堪能できることは上記の理由による。奥行きが深く、多様で複雑であってもその景観が作として堪能できるのはその要素が共通の価値観（すなわちこれを文化と呼ぶべきもの）によって作り上げられてきた場合であり、先に目的としての「景観」によって作られたのではない。

### 良好な景観に先立つもの

上記の点ではディズニーランドやラスベガスの景観も端的に一つの文化を示しているが、日本各地でそのコピーを試みて挫折したのが1980年代である。ストックを生かす本流に戻る中でも、景観法の内外にある、観光化やその経済効果の思惑が先に目標としてあるような場合、景観に対する取り組みそのものが、本末転倒を起す方向性がある。新たに景観を作る場合でも、その背後にある共通の価値観を置き去りにし、一過性のデザインの議論に陥るとことになれば、個々人の嗜好の以上の説得力のある展開は望めない。

景観法の制定の後を追い、景観の文化的価値、文化財としての意味づけもなされる昨今であるが、ここでも、地域の共通の文化、価値観が貴重な景観を造った過程と、それが残

るところに今も貴重な景観が残っていること、景観自体の価値以前にそれを作り上げた価値観を置き忘れてはならない。フェノロサが法隆寺夢殿を開けた時点で、文化財的な価値がその精神的な価値を消し去った近い歴史がある。(注-1)

#### 京都都心部での景観の方向性

平安京の町割りをなぞりながら、中世、近世、近代の発展を重ね、洗練を繰り返す中で作られてきた洛中、すなわち京都の都心部での街区と、それを構成してきた町家の創る景観は、間口の規模、大店と借家、町家で営まれる業種、職住の使い分けの中で、「個即全」の調和を保つ原則に基づいている。

内側での多様な暮らし方を保証しながら、通風、日照、排水、防犯、防災、避難、プライバシー、メンテナンス、住み替え、省エネ、省資源等、生活の全方向の課題を、歴史的な街区の中で、集住という条件で受け入れ、完成された都市住宅が京町家である。

京都の都心部での景観は、長らくそれらが全体として洗練を目指した町並みであった。近代以降それに変わるものは拡幅された大通りに並ぶある時期までの近代建築や河川敷の修景を除いて良質なものは多くは創られなかったというのが正直な歴史である。

現行基準法の既存不適格の足枷の中で、高度成長期、バブル経済期の建築の更新を経て、町家はその数を減らし、もはや連担した町家の創る町並みは見られなくなった今日まで、それに変わる方向性は京都の都心部での「地」に当たる部分では、結局のところ存在しない。「景観の方向性」が失われ、逆に「景観形成」の方向性が必要とされるようになったのがこの40年間での変化である。

#### 京都都心部での景観行政

周囲の三山の凍結的保存の施策に対して、京都の都心部は歴史的なたたずまいを残しながらも中心業務市街地であり続けたため、大正13年以来、商業地域の指定は変わらず、不燃化と同時にその高度利用が目指され、現在でも、いわゆる田の字型の幹線道路沿いでは容積率700%、その内側の街区も容積率400%、高度利用を前提とした都市計画が行われている。この都市計画と固有の町家の町並みのギャップについて、市民的な確認のない状態が長く続き、その間に高度成長期、更にバブル経済期を経たことで、高容積率を利用した分譲マンション建築、駐車場等の暫定利用が大きく進み、新旧の建築の不調和は決定的となった。(注-2)

近年、歴史的な近代建築の集中する地域、大通りに面する地域では自主条例レベルによる町並みの保全や景観誘導が行われ、鴨東の花街などで伝統的建造物群保存地区の後を追う歴史的な景観の保全が計画され、2003年に、田の字型の中では、従来の届出に加えて第四種美観地区と職住共存地区の指定がなされている。

第四種美観地区と職住共存地区では、従来の容積率に加え、前面道路との関連からのボリューム制限と外観色調と一階部分での軒のラインでの方向性を示している。マンション

建て替えへの歯止めとなるボリューム規制の点で一定の効果上がっているが、景観誘導の点では、バブル経済期後の地価下落が都心回帰の中でミニ開発をもたらし、新建材による建築条件付建築の増加の中、その実行力と効果については更なる検討が必要と考えられる。

景観形成は結果であって目的は町家の保存継承

前章にも挙げたとおり、京町家とその中に育まれてきた生活文化の保存継承、あるいは京町家再生のプロセスを地域社会の再生への契機とすることが京町家再生研究会および京町家ネットの主たる活動目的であり、町家の再生を外面の景観形成の点でのみ取り上げて本調査、報告書の目的とすることには限界がある。

失われた十年といわれるごとく、現実的に、京都都心部の景観形成の主軸に町家を取り戻すには十数年時期を逸している。(注-3) それ以外の軸が無いという点で、図と地の関係が逆転してなお、その存在感が際立ち、建築物の外観が斯くも社会的なものであるということを知らしめるものが町家である。この逆説的な意味において町家再生の景観的な意味が論じられ、それらと合い並ぶ現代建築のありようが問われる点に報告書の主題を置く。

### 3 町家を取り巻く社会条件の整理

#### ストックの形成

大規模な空襲、戦災を免れた京都で、今日見られる町家のほとんどは明治期から、昭和の初期までの築造である。元治元年の禁門の変によるどんどん焼けで京都都心部での町家の多くが焼失し(総数3万軒とも)、築造が江戸期にさかのぼる町家はほとんど見られない。(注4)一方、戦時下の建築統制のかかる昭和12年以降、町家は造られず、したがって今日の「京町家」と呼ばれるものは築150年から70年を経たものである。

大正期以降、京都の市街化は拡大し、宅地開発は周辺部に進み、豊臣秀吉の造った御土居、一般的に洛中と呼ばれる線を越え、戦前の木造住宅という範疇でのストックは、鴨東地区等を含む広範な地域にまたがって形成された。「京町家」は広くこれらを含んで呼ばれることも今日では一般的となっている。

平成10年に行われた都心部での町家の悉皆調査では上京区、中京区、下京区、東山区だけで28,000軒の町家の存在が確認されているが、それ以降の7年間で13%が建て替えや、駐車場への転用で失われている。多くの町家が随時の内外装の改修を経ていながら、それによって隠蔽される部分で構造が傷められていることはあっても、基本的な軸組構造までの改修が行われていることはまれであり、本来の町家の構造的な性能評価とは別の次元で、何らかの部分で老朽化による改修の必要が必要とされる町家が多い。

#### 防火性能評価の流れ

戦後、都市計画法と一体となった建築基準法では防火、準防火地域の指定と同時に外壁、軒裏の防火構造の導入が義務付けられ、景観という観点以前に、都心部の町家の伝統的な外観の存在余地は、法規的に一旦消失した。いわゆる看板建築の普及は、時代の流行だけではなく法的な後押しにも拠っている。

この状態は、昭和50年に伝統的建造物群保存地区制度が制定されるまでに完全に続くこととなった。その後の自主条例のレベルでも、界限景観整備地区の指定により、伝建地区の周辺部などで、伝統木造外観の保全の範囲は広がっている。しかし、それらの指定が郊外や鴨東の花町に限られており、京町家の残る都心部では高度利用の方向性と不燃化の枠組みの基本は、今日まで都市計画レベルの規制では大きくは変わらない。火災に対する一見無防備な町家の構えを補填している地域レベルの自主防災組織活動への社会的、法的な評価はまだ一般化されていない。

建築基準法の防火構造の定義とは別に、伝統工法の防火性能の自主的な実験が繰り返された中、平成12年に建築基準法に性能評価の導入がなされ、平成16年に告示において木造の軒裏と土壁の外壁が防火構造と認定されることとなった。ただし、ここで認められている軒裏や面戸の仕様や構造は、町家の伝統工法とは違うものであり、更に開口部の防火戸の設置基準の中で伝統的な格子や建具の不適合の課題が残されている。

延焼防止、財産の保護という観点から市街地建築の防火性能は向上したが、火災時の人命の保護の点からは、新建材が燃える以前にその有害な煙で人命が失われる状況をかんがみれば、低層の町家に独自の性能評価の余地がある（シックハウスに学ぶと同様に）。都心部では、すでに連担していない低層の町家に面的な防火性能の網がけをいつまで続けるのか、そこに一律の防火性能基準を求め続けることの要否について再考の余地がある。

#### 構造性能評価の流れ

伝統的な技術に継承した職人により、伝統工法で作られてきた京町家は、近代の建築行政の下では、大正13年の市街地建築条例によって、従来なかった土台や火打ち梁の導入が義務付けられ、この時点で今日の京町家のストックは大きく前後に二分される。

構造性能について、戦後の建築基準法は、市街地建築条例を引き継ぎ、緊結用の金物を伴う土台に柱、梁の断面必要量を定め、いわゆる在来工法とよばれる木造建築が量産されることとなった。多くの場合、地震に対する木造建築の性能を耐震壁量に置き換えて計算し、簡易的に評価するものである（木造にはそれが適切かどうかの議論は別にして）。

1/120を許容とする相関変形角を用いた構造計算も木造住宅にふさわしいとは考えられず、限界耐力計算にも町家に当てはめることは限界が指摘され、上記以外に木造建築の地震に対する性能評価が一般的に無いことが、町家の所有者や居住者に必要以上の不安を煽る状況がある。「耐震改修助成」制度普及以前に、壁量計算による耐震の基準を、土台を持たず基礎にも緊結されない町家の地震に対する構えに当てはめる風潮には急ぎの歯止めが必要と考えられる。免震や制震の考え方を抜きに町家の中に局部的に剛性の高い部分を設けることが建物全体に与えるダメージが再考されるべきである。

法的な問題としては、町家を基準法の枠からはずすこと、そこに新たな基準を設けること、二方向の課題があるが、緊急の課題としては、部分的な老朽化により、構造的な改修を必要とする多くの京町家に対して、本来の構造的な性能を率直に評価することが急がれている。実際に地震が起こってみないと分からないと言われてきたが、京都市が来年度に行う予定の大型振動台実験での移築された町家の性能評価に冷静な判断が待たれる。

近代以降の建築基準法の潮流は、先達による伝統技術へ率直な評価を抜きに、京都だけでも数万の既存不適格建築と呼ばれるものを作り出してきた。このことがあまりに現実と乖離している点で、京都の建築指導行政は町家の改修に関し、法規上の大規模な改修とみなされるものに対しても実質的な確認の根拠がない。今日町家ブームと言われ、町家の取り壊しと同時に、その改修が進む中、急ぎで基準をつくるのではなく、その改修の技術や誠実さが問われている状況を居住者、所有者、技術者に周知する必要がある。

#### 伝統技術の継承

町家は戦時下の統制により、造られなくなってすでに70年近く経っている。さらに戦後



の家賃統制令以降、それまでの家主と出入りの大工という関係は細り、借家が新たに持ち家となった場合はその出入りが途絶えることも多く、町家の手入れという点でも、伝統的な技術の必要が断絶しつつある。

定期借家制度以前の立ち退き料のイメージが、固定資産税の安い町家を空家で放置する状態を生み、構造や防火の面で既存不適格とされることが、家主にとって町家の建て替えや解体を前提とさせ、改修に向かわせない状況が長らく続き、それが今も続いている。それ故に町家が残されてきた面もあるが、屋根を含め、一代で一回の大がかりな手入れが必要といわれる町家の多くが二代に渡って改修が適切に行われていない状況もある。

その間に、伝統的な地域の職人のネットワーク、技術の体系やその継承のシステムの多くが失われ、建て売りや、プレハブ化、ハウスメーカーの下に再編、吸収されていくこととなった。

一部の建築史や都市史を除いて、学校教育、研究での建築学が伝統工法に目を向けず、伝統建築の生産技術的な部分での学習、研究は取り残されてきた。国際様式、機能主義様式、近代様式、建築を住むための機械とするすべて同一の教義に長らく偏り、伝統建築で残されるべきものはその中で文化財と指定されるものだけであった。町家を取り上げられる学問の傍流は失われていくコミュニティや町並み景観の中に留まった。その点でも伝統工法への技術的な信頼がことさらに否定され、外部の基準に寄りかからざるを得ない状況を作り出してきた。(注-5)

#### 高度成長期の住宅需要と町家

戦後の焼け跡から日本人は、「追いつけ、追い越せ」をモットーに世界が驚く経済復興が成し遂げ、高度成長期の中ほどを迎え、「ウサギ小屋に住む働き蜂」と揶揄されるに至り、掃き溜めに舞い降りた鶴のように美しい近代公共建築を見上げる視線から、人々の目は自分たちの住宅に向かうこととなった。

地域の伝統のストック、その中に受け継がれてきた生活文化を見直すことよりも、右上がり志向の中、住宅の流行は近代建築への憧れと重なり、白く平滑な工業製品化された新建材と敷地の匿名性を象徴する芝生に囲まれた郊外戸建へ向かう。戦後の日本を代表する建築家たちも住宅の工業製品化を時代の課題と取り組み、少なくとも生産、施工の過程において成果を挙げた。時代を風靡した機能主義建築の教義は住宅の中にも持ち込まれ、プライベートとパブリックを区切る片開きのドアが、限られたスペースの中で多様な使われ方を保証してきた日本の伝統的な住宅の間取りに取り変わっていく。

京都では山科や岩倉まで宅地開発が進み、住宅の倍増を要する世帯の核家族化は住宅新築産業を支えてきた。その一方、生まれ育ち、養い、老いる過程を経験する3世代間の暮らしの中での生活の知恵や文化の継承のための家庭内での情報の交換量は三分の一に減ることとなった。以降、国全体で失われた生活文化の継承の量は想像の域を超えている。

この時期には京都都心部の職住共存の町家も、大店の多くも業務機能だけを残すものが

増え、あるいはそのために煎餅ビルに建て代わり、居住者は郊外の庭付き一戸建てに移る図式が見られるようになる。さらに住宅新築のブームが郊外の宅地開発から京都の都心に戻る際には、必然的にスクラップアンドビルド志向をとり、高い容積率を使い切るビル化が進み、それを成し遂げられない場合にも、従来の伝統建築を覆い隠す新建材で内外の改装が進み、外観的には看板建築が流行となる。ここで構造材が仕上げ材を兼ねる町家ではその傷みが顕在しなくなった。しかしながらこの時期までの刷新や改修では町家のストックはまだ多くが残されていた。

#### バブル経済期のストックの激減

バブル経済期の地価高騰は、「地上げ」に象徴される外部資本による開発のプレッシャーを京都都心部にもたらし、商業地区利用を想定した都市計画は決定的にその思惑を外れ、高い容積率のほとんどがマンション建築に使われることとなった。更にそれが投機用やセカンドハウスとして販売され、使われることで、住戸は増えても、人口は増えない、あるいは地域社会に参加しない住人を増やすこととなった。

地域社会へのダメージ、高層建築が周囲の町家にもたらす日照、通風等の環境へのダメージとともに、連担する町家の景観が都心部で決定的に失われるのはこの1980年代の後半からである。

従来通り都心部で町家に住み続けたい人々の多くにとって、致命的な問題は、この時期に相続を迎えることであった。地価高騰により突如降りかかった巨額な相続税の負担が、土地の売り渡しを強いる、また都心に住むことを願う限り、自らもマンションを建てざるをえない高度利用を強いることとなった。持つもの持たざるものを強制的に切り分けた時代の施策が、今まで通り都心に住みたい人自身を都心の環境破壊に加担させ、巻き込んでく地獄絵である。

時代の建築流行はようやく近代建築から離れ、ポストモダンに移り、建築デザインの多様性、様式の再認、歴史性や固有性の再評価の道も開かれたが、全体の潮流としては建築デザインが奇抜を狙う商業化のなかに取り込まれることとなり、その点でも京都の都市景観が失ったものは大きい。町家という確立したデザイン上の「地」があるがゆえに、その中で破調を煽る建築家もてはやされた時代である。

#### バブル経済崩壊以降、更なるストックの減少

バブル経済崩壊後、地価は下降をたどる。しかし、不況の中でも、売れる建物はそれしかないという点で、郊外からの住み替え需要に乗り、京都都心部でのマンション建築の建て替えは続くこととなった。空き家が更地にされる場合は駐車場への暫定利用が一層に進むこととなった。

長引く不況の中で、建築生産、光熱水道の省エネルギーへの取り組みが住宅にも始まり、高断熱、高气密の売り物が現れる。しかし、それ以前の新建材の有害性が置き去りにされ

た高气密は、必然的にシックハウスを生み出し、今では住宅にも強制換気が強制されることとなった。この状況下、自然素材への回帰、プレハブ化住宅の耐用年数や、部分改修の限界、個人の住まい方の見直しと同時の住まいの見直しの中で、伝統的な町家の建築とその中での暮らしについての再評価とそのアピールが市民によって行われるようになった。

平成 15 年に至り、田の字型の内側では、従来の容積指定の実質的な見直しとなる、条例レベルでの職住共存地区指定が行われ、街路との位置関係によるボリューム制限が導入され、大店跡の大規模敷地を除いてマンション建築への歯止めが行われることとなった。しかしながらスクラップアンドビルドの圧力は変わらず、都心部では地価下落に乗って都心回帰と同時に（建売がその名を変えた）建築条件付建築のミニ開発が町家の建て替え先となる状況がはじまり、更に町家ブームと呼ばれる中、飲食店舗を中心に、都心部では町家の商業利用改修が広がる状況がある。

#### 町家の商品化と消費

1990 代以降、京都における市民活動が、再生事例の紹介、改修マニュアルの作成などを進めながら、ひろく世間に町家の大切さと可能性、将来性を訴え、それらがマスコミの報道に取り上げられる中、「京町家が生きている」という認識は広く一般市民に普及し、全国にも広まった。（注-6）

既存不適格建築とされ、指定文化財でもない町家を市民的な財産として保存継承していく自覚を持った先駆者が、京都のまちづくりの中に町家を継承していく意義を広め、残された町家に脚光が当たる中、「京町家ブーム」と呼ばれる状況が起こることとなった。身近な先達の残した伝統の見直し、町家の落ち着きや安らぎの直感的な認識、自然素材志向、セルフビルド志向、親環境性の評価、都心回帰、職住共存志向、地域社会の見直し、多様な流れを含むブームの中で、ようやく町家は市民権の復権をめざすかに見える。平成 12 年には京都市の「京町家再生プラン」の作成に至っている。

しかしながらここでも、生活文化の器としての町家の継承の周辺で、町家の商品化が後を追う状況が生まれている。現代社会の中での町家の存続継承のために、その経済的な評価づけは不可欠であり、本来職住一致の町家の事業利用はその本流でもあるが、町家の商業的価値だけに目を向けた改修利用の中に、再び手段と目的に逆転現象が起こり、京風に名を借りた（時に外部資本の）フードビジネスの参入も著しく、都心部では町家バブルと呼ばれる状況が起こっている。

建築指導行政の限界に近い黙認の中で、時代を経て、手入れの必要な町家に、防災の観点、構造的な改修の必要、防火性能の限界とソフト面での補完の必要など、基本的な認識が乏しい町家の商業転用改修も見受けられ、もはや次世代への継承ができないところまで改修利用が行われる例も見られる。

町家の基本的な建築性能評価を抜きにしても、伝統的な木造軸組工法は本来、傷んだ部位をどこでも改修できる構造である。故にお手軽な改修も容易であり、大切な柱や梁、壁

を抜き取るようなことが簡単に行われる。防災上の問題に加え、それを次の 100 年間に継承できない改修という点で、町家の一過性の消費が起こっている。

## 4. ヒアリング調査

### 調査の経緯と目的

京町家再生研究会では、会の発足の当初から、継続的な町家の訪問ヒアリング調査を行ってきた。平成6年のトヨタ財団の助成による調査にはじまり、その5年後の京都市の悉皆調査への参加、随時、大学等の調査研究とも情報交換を行ってきた。実践的な町家の改修、利用者の紹介や活用の路を開く活動を手がける以前から基礎的な意識調査、問題の掘り起しが行われてきた。

それらの積み重ねが結果的に京町家作事組や、京町家情報センターの必要を明らかにし、その立ち上げにつながったとも言え、現在ではそれらの事務局が日常的な相談受付を行っている。

またヒアリング調査は京町家再生研究会の側からも情報交換、意見交換の形をとることで、町家の所有者や居住者の調査協力者が町家に対する意識を再確認する効果が期待できる。ヒアリングの半分はここに目的がある。個々の町家が私有財産であることが、建築規制が及ばないと同時に誘導策の導入の阻害要因になる中、町家の再生、継承へ向けて既製の行政的手法が入り込めないところに、個々の居住者・所有者の側に立ちながらの働きかけが可能となる。(注-7)

今回のハウジングアンドコミュニティ財団の委託調査では、京町家再生研究会が行った従前の調査協力者に対してのヒアリング追跡調査を考察材料とする。同時代的な問題把握のために同一の協力者に前回ヒアリング以降の課題や意識の変化を含めて考察が今後可能である。多くは現時点での町家再生継承の好例と言えるものであるが、居住者の意識の遍歴には一筋縄で行かない重いものがあり、また必ずしも今後の展望が見えていないものもあり、その点で今後の町家の継承に向けて普遍的な意味を持つ。

### 調査項目

今回の報告書に向けて、再生研の以前の調査や、改修実践と何らかの関わりのある町家の居住者にヒアリングを計画し、項目は以下の通りである。プラン採取了解の場合それも行った。

1. 基本事項 回答者氏名 住所 電話
2. 既存データ(別添図面などシート あり・なし)
  - (1) 調査経歴 トヨタ、改修、(再生研・作事組改修)
  - (2) 建物状況 建築時期 基本構成 型式 間取 蔵 離れ 外観 建物状況(保全)  
補修・改修履歴
  - (3) 使用状況 所有形態 (家・土地) 使用形態 事業内容 家族構成 居住経歴  
事業経歴
  - (4) 特記事項 当時の問題点 改修のポイント

### 3. 変化

(1) 既存データに関する変化

### 4. 住み方の工夫

(1) 暑さ対策： 寒さ対策： 設備関係： 近年の周辺環境に対して気がつくこと：

### 5. 引き継ぎ意向

(1) 今後の維持について 居住継続： 事業継続： 住み替え：

(2) 継続の問題点 居住性： 事業計画： 建物： 防災： 耐震：  
老朽化、改修意向： 税金（固定資産税、相続）：  
後継者の問題： 近隣環境、周辺環境：

(3) 継続のための方策 「残すためにどうしますか？」

メンテナンス： 今後の問題・不安： 今後の活用：  
住み替えは可能か（家だけ引き継ぐ）：

### 6. そのほか特記事項

(1) 当面、必要な情報、手だて (2) 今後必要と思われる対応 (3) 検討すべき  
問題点 (4) 調査に関する問題点

#### 町家の再生継承に向けての考察

調査期間内にデータの採取が行えたものの中から 6 件の例を抽出し、町家の継承に関する部分を中心にヒアリング内容の考察を行う。公開用のデータの中からは、個人情報に結びつく調査概要部分、およびヒアリング調査総括表を割愛しており、若干内容が読み取りにくいものとなっていることをお断りする。

6 件のヒアリング例に共通で、町家の再生継承の意向が確認された。

うち 1 例については伝統的な町家という器を新築戸建の職住共存住宅に建て替えた上でなお、都心回帰、地域での生活の復興を目指されている。またその中の 3 例では、現在の町家の継承の意識の確立に至る経緯で、今の居住者自身がいったん郊外での暮らし、マンション住まい、他府県で暮らしを経たり、駐車場への転用や、ビルへの建て替えを一度は考えている。この点で、これらの居住者の町家への意識は時代の流れの中を揺れ動きながら、ある時に町家の再生継承にたどり着いた点が読み取れる。

現在の居住者の町家継承の判断は、自身の価値観の振幅を経験した上で行われたものであり、その点を次世代に強要できない点で、継続の意向がありながらも、その先行きは見えないものとなっている。

半数の例では、高齢者だけが町家に残り、そこで育った次世代が家を出ている状況があり、今後の居住継続に上記の課題を残す。相続についての課題も窺える。特にその 1 例では事業とテナントも途切れ、都心の大店の町家で外部からの建て替えの圧力も強く、緊急

の課題を持つ。一方、別の例にあるように、高齢の親の面倒を見るために次世代が同居をはじめること、引き継いだものを守るといった共通の価値観が培われる変化は、今回のヒアリング例以外でも先駆的な町家の再生例の中にバリアフリー化の試みとともに、しばしば見られるところである。

借家人居住者の一例は、町家の再生継承の価値観が、一世代をスキップし、また家族、血縁ではない新たな借主の中に引き継がれた例である。町家の商業利用という新たなプレッシャーの中で、町家自体を大切に思う認識が、新たな人間関係とともに生まれている例であり、今後の展開が期待される。同様に借家の居住者のもう 1 例では、家賃の前納による借家の町家の再生成功例として、今後の手法の一つの方向性を示す。近隣の感化に示されるように、実際の再生事例そのものが、町家再生の普及に向けて強いインパクトを持つことがわかる。

町家以外の戸建に戻った居住者の例に象徴されるように、職住一致、都心回帰を再び選び取った人には、地域への参加意識、ソフト面でのまちづくりへの参加意識も強い。周辺環境への課題では、地域の防犯、安心面が共通で挙げられている。商業地化、観光地化と裏腹になった問題とも読み取れ、町家の商業利用一辺倒と同一の方向性の中に課題がある。

引き継がれた町家をこれからも守る意思、経済効率を乗り越える価値観の継承にあたっては、キーマン（あるいはキーウーマン）となる人の役割が大きいと見える例がある。家族間での相続の問題も、税額の評価という外的な課題とあわせて、家族内で額面に表される権利とそれ以外の財産の継承と責任についての共通の判断の必要となる（それが無いままに失われていく町家の例は枚挙に暇がない）。

2 つの例では奥の離れのゲストハウス、表屋のテナントなど、居住者の暮らしとパツティングしない形で、町家の空いているスペースの活用、部分的な事業活用、広い意味での職住一致の再生、展開の余地を示している。このような関係から、家族、世代の枠を超えた形での新しい町家の継承の可能性が生まれる可能性もある。

現代的な町家の改修の具体的な課題としては、浴室、便所等の水周り、ハシリの台所、寒さ対策は共通的なものであり、時々流行とは別に、町家の都市住宅としての基本的な改修の必要部分を示している。例外的に強い意志をもって明治期の町家で暮らされる借主の 1 例は、町家の住み手の興味深いリバイバルの出現にも見える。

## 5 . 町家改造型飲食店調査

### 調査目的

町家改造型飲食店はこの 10 年急増しており、町家ブームの一つの象徴としてとりあげられることが多い。改修の規模や程度は様々であるが、これらを対象とする理由は三つ挙げられる。第一に、既存不適格として存在している町家を法的規制のないまま改修しているケースが大半であること。そのため、町家保全・再生に関わる問題点や特徴が凝縮されていると考えられる。第二に用途転用に伴う手続きがなされていないことが多く、場合によっては危険な改修が行われている恐れがある。従って、この実態をまず確認する必要があると思われる。第三に所有者や経営者がこの状況をよく理解していない可能性があり、アンケートを通じて啓発すると共に今後の方策を共に考える必要があると思われる為である。よって、この調査は飲食店に関わる問題にとどまらず、町家全体に及ぶ問題点を浮かび上がらせるきっかけになると考えられる。

### 調査の概要

雑誌『町家ごはん 2 』（注-8）『京町家ごはん処』（注-9）で「町家の飲食店」として紹介されているものをまず選択した。この中から、ビル的一部分や新築など、明らかにこのテーマにおいて町家ではないと判断できるものを除いた。さらに地域を旧市街地である上、中、下京区、東山区の 4 区に限定したところ、合計 158 件が対象となった。

調査依頼は郵送で行った。ヒアリング承諾書とアンケート用紙一式を同封して、依頼した。当初、基本的には実態調査を行いたいという希望があったため、ヒアリングに応じてもらえるところには承諾書と共に簡単なフェイスシートを返送してもらうようにした。また、ヒアリングには応じられないがアンケートの郵送であれば対応できるというところにはアンケートに自己記入式で回答してもらうこととした。いずれも郵送にて返信を依頼した。

結果、39 件の返信があり、うちアンケート回答が 26 件、ヒアリング承諾が 13 件であった。回収率は 25%であり、調査結果が実態を明らかにするものとはいえない。この報告では、事例としてアンケートの分析を行い、ヒアリング調査を補足として紹介するに留める。全容についてはさらなる調査と時間が必要となり、今後の課題としたい。

調査概要については別途参考資料をご覧頂きたい。以下、回答の分析から得られた特徴をとりまとめていく。

### 回答者の概要

土地あるいは町家所有者か、店舗の経営者に回答を依頼したところ、19 件というほとんどが店舗経営者からの回答であった〔質問 1〕うち、土地・町家を所有している経営者は、7 例である。



年齢は40代が6人、50代が8人であり、中高年が過半を占める〔質問2〕20代以下はいなかった。

当該店舗に居住して、いわゆる職住一致の形をとっているものが4例ある〔質問4〕うち2例は新たに借りたケースである。住まいを別に構えている22例のうち、町内など近隣に居住する場合は5例、市内に居住する場合は13例あり、ほとんどが京都市内に職・住を得ている。

店舗の創業は明治以前のもの2例、戦前のもの1例といういわゆる老舗と戦後開業したもの(1970から1980年代に開業した5例)さらに残りについてはこの10年あまり、町家ブームといわれる中で開業したもの、という三つに大きく分類できる〔質問5〕特に雑誌がとりあげるといふ特徴から、老舗と最新店舗を重点的に取り扱っており、対象に偏りがあることは否めない。また、回答についてもこの二者間には若干の意識のずれが窺えるが、今回の調査では補正することが出来なかった。この問題からも、ひとくりに扱うには問題があると思われる。

最近、飲食店のバラエティが幅広くなっているような印象があるが、17例という回答の大半は和食系統であった〔質問6〕他にはカフェ、西洋料理がそれぞれ4例ずつある。これらは全体の傾向というよりも、回答者の属性に関わる部分と考えられる。

#### 町家の属性、入手経緯、町家への意識

席数は10から150と幅広く、平均は46席であった〔質問7〕20から60というあたりが多くを占めている。これは、町家の規模そのものの違いによるものであろう。また、1、2階や表屋、離れ、蔵など、部分的に使用することもありうる。町家の一つの特徴として、様々な規模があること、間取りの使い方が多様であることがあげられるが、これらも町家飲食店としてひとくりにできない理由の一つである。

飲食店として町家を手に入れた経緯については、新たに町家を借りたものが15例、購入したものが2例と圧倒的に多い〔質問8〕いずれも知人や不動産を介したものが半々である〔質問8?1〕なかには市民活動団体を通じたもの、自力で探したというものもあった。元々所有していたという例が8例あったが、うち4件はもともと飲食店あるいは類似の業態である〔質問9〕他の4例では業種の転換が見られた。開業以前の町家の状態だが、12例が職住共用、7例が事業専用であった。これらをあわせた中で7例はお茶屋からの転用である〔質問9?1〕お茶屋業の衰退のあらわれでもあるが、町家という雰囲気がかみやすいこと、類似業種としての転用しやすいことなどが事例の多い理由と考えられる。元々和装関係というものが2例であり、案外少ない。また、6例が居住専用からの転換であり、本来であれば用途変更にあたると思われる。

町家らしさをどこに見いだしているのか、現在の町家を店舗として選択した理由を複数回答であげてもらったところ〔質問10〕「外観」をあげたものが16例と大半を占めている。次いで「雰囲気」をあげているものが11例と多いが、中でも「古さ」と「庭」

を魅力としてとりあげている。古さが価値観となっているところは興味深いが、追って述べるように具体的な部分ではなく、イメージや感覚が先行しているように思われる。町家を残したいという積極的な姿勢が10例も見られたが、一方、たまたま条件に見合っていたのが町家だったという意見も同様に9例ある。両者を選択している事例が2例あるため、相反する意見とは言えないが、町家に対する好意だけで選んでいるわけではないことが窺える。むしろ、店舗を開く場合、端的に言えば適正規模に見合った場所を選ぶという姿勢が重要になるだろう。選択の指標として広さを上げているものが9例あることから、多様な町家の規模や使い方が、飲食店としての場所にふさわしいというとらえ方が見いだせる。この場合、町家の魅力は、フレキシビリティにあり、伝統や古さというイメージとは異なる側面が重視されていると思われる。

つまり、町家であればどれでもよいわけではないらしい。1例がこの考えを選択しているが、むしろ、大きさ、使い方の柔軟性が好まれていると考えられる。町家という器が店の規模や内容を考え合わせた上で適応できる「便利なもの」であることがわかる。町家の特徴として、融通性と同時にひとつくりににはできない多様性が重要であるといえるだろう。

#### 改修の実態

飲食関係などもとの業種を引き継いでいるなどの事由により、ほとんど改修していないものは2例に過ぎない〔質問11〕。いずれも何らかの改修を行っている。項目別に見ると壁の塗り替え、張り替えなどが15例と最も多い。土壁のやりなおしやクロス、板張りなど、変更が多い。続いて構造補修14例があげられる。基礎が5例、柱が7例あり、水平をとるなど、何らかの補正、補強を行っている。もっとも他の間取り変更などとの設問の違いが了解できているのかどうか、疑問が残り、実態は数値よりも少ない可能性がある。

間取り変更が12例と予想通り多い。問題は柱の抜きや移動が10例、壁の抜きや移動が11例と多いことである。これらの抜きや移動を三つ以上選択しているものが5例あり、大改造が行われたと考えられる。前述の補修と共に選択している例もあり、設問自体の違いを了解しているかどうか、ここでも疑問が残る。また、このような改修が法に触れる場合があることを知っていれば、正直に回答しないという可能性もある。さらにどのように改修したのか、アンケートから適正を判断することは出来ず、大改造の実態はさらに多く、危険な改装があることも推測される。

次に多いのは床の変更である。畳替え、土間、フローリングへの仕様変更など、それぞれ4例ずつ見受けられ、様々な形態があることがわかる。もちろん店の種類や使い方にもよるであろう。他にはインテリアの改修が13例、土間や床への変更が11例と多かった。

これら内部の改修に比べると、外観を補修した例は9例と少ない。なかでも町家のシ

ンボルとも言える格子の改修は2例しかない。もっとも木部を外に出せないという法規との関連があるため、新たに設けることはできないと思われるが、補修も行っていないというのは意外であった。ぱったり床几や路地、入り口の改修など、1例ずつあるが、いわゆる町家の要素といわれる外観を積極的に整える様子は見受けられない。むしろ、ファサードを全面ガラス張りに変更するなど、中を見せるデザインなどが好まれているようだ。

町家としてひかれる理由を外観としたり、改修のポイントとして外観にこだわるという意見は多いが〔質問 12、15 例〕具体的には内部の改修が優先していると推測できる。町並みの保存修景においても、たとえば伝統建造物群指定地区では、外観の規制や誘導が行われている。しかし、実際にはそれほど重視されていないのかもしれない。意識と具体的な対応にはずれがあるようだ。また、町家の要素といわれている伝統的なものよりも新しいデザインを好んだり、修復保全よりも現代的な観点から美しく見せることを優先したりしていると考えられる。

改修のポイントとして、内部については座敷や庭を選ぶものが12例ずつある。町家らしい要素といわれる火袋については3例に過ぎず、ここでも町家の伝統的、代表的意匠として必ずしも重視されていないことがわかる。

質問の趣は異なるが、耐震や防火についてのこだわりは、それぞれ2、5例しか選択されていない。一方、町家に対する不安として地震、火災、老朽化をセットであげるものが14例とほとんどである〔質問 18〕これらを総合すると、意識として不安はあるものの、どのように具体策を講じたらいいのか、わからないという状況が見えてくる。

改修のコンセプトについては、回答者として和食系統の店舗が多いことから、和的、伝統的なものを重視している例が多い〔質問 13、それぞれ10例〕一方、新旧の折衷、和洋の折衷を求める例も6あるいは7例と多く、一方で伝統に偏らないデザインを目指している様子が窺える。

このようなコンセプトはほとんどが所有者によって決められており、設計者の立場をあげるものは6例と少なかった〔質問 14〕昨今の行き過ぎたとも思われるデザインも設計者の主導ではない可能性が考えられる。別の言い方をすれば、設計者が法的にもデザインの的にもかかわる余地があり、より積極的に誘導できる可能性も考えられる。

#### 設備改修

23例というほとんどがエアコンの増設を行っている〔質問 17〕6台以上増設したものが4例もあり、各部屋に設置していると思われる。一方、断熱性や機密性を工夫したものはそれぞれ2、4例と少ない。また、町家の欠点として冷暖房がききにくいという項目を上げているものも多い〔質問 23、15例〕エアコンは機密性、断熱性があるこそ、威力を発揮する設備であることは周知の事実である。すきま風が多い町家に無理して導入しても効率は悪い。本来の町家の構造を考えた上で設備が導入されていないとい

う実態が予測できる。他には床暖房を導入している事例があった。

飲食店の中心でもある厨房は、防火にも関わる重要な設備である。ここでは動線を意識した改修が 21 例と重視されている〔質問 16〕。また、換気や衛生に配慮する側面も見受けられる。配管などを配慮した例もあり、一つは居住専用からの転用、もう一つは業種の変更に配慮したものと考えられ、いずれも所有者がきちんと自覚しているところは評価できる。むしろ、目に見えない設備を充実しなければならないという意識を徹底していく必要があるだろう。特に用途が転換されている場合は注意しなければならない。

#### 継承意向

「是非」「できれば」を含めて、今の町家で飲食店を続けたいという希望は 22 例にもなる〔質問 19〕。一過性ではなく、商いとして続けていきたいという意欲が見受けられる。特に土地・町家を借りている事例のうち、購入して続けたいというものが 5 例あり、強い定着志向が窺える。一方、「商売を続けるためには町家を処分する」というものはなく、町家飲食店として継続したいという意識がある。しかし、8 例は特に今後について考えていない、という。これは最近ようやく開業したところが多く、現状しか見えていないのかも知れない。しかし、対策が十分に講じられていないという欠点が見えてくる。また、1 例は自分一代限りで終わり、と考えており、継がせる気持ちがないことを明言している。

商売をやめても町家を残したいという意見は 5 例もあった。いずれも建前かもしれないが、町家の継続意識もきわめて強いことを示している。

#### 自由意見から

町家保全・再生に対して個別に努力していることを自負するものもいくつか見られた。一方、老舗には町家を意識したことがない、という意見もあった。これはもっともなことである。むしろ町家ブームに乗せられている気持ち悪さがあるのではないかと、という予測もあったが、明確にすることはできなかった。ただ、本来普通の料理屋であったものが、町家のお店としてとりあげられている現状については、別の方法で考え直す必要があるだろう。

現時点でも町家店舗は過剰供給であり、住まいを充実させることを考えるべきである、という意見もあった。これこそ我々が求めている考え方であり、この調査の隠れた目的意識である。店舗を展開している所有者にもこのような考えがあることは留意しておかねばならない。

改修には費用がかかることを問題点としてとりあげるものもあった。また、非常灯など、現代のデザインの問題も指摘されている。これらに対しては、簡単に解決することが難しく、法規制や補助という問題もある。行政への協力を求める意見が寄せられている。

NPO 団体としては、これらの問題点を明らかにした上で、所有者をはじめ、市民の意見を集約し、行政との方策を考えることに期待がかけられている。今後の調査、分析を充実させる必要があるだろう。

#### アンケートからの考察

町家の特徴である構造が十分に考えられていないという欠点が明らかになった。過剰な冷暖房の導入がなされている一方、防火や耐震への具体的な対策がないところにその一面が見て取れる。

ここで考えなければならないのは、町家の飲食店が、本当に町家の保全・再生に意義をもたらしているのか、ということである。過剰供給というだけではなく、危ない建物が増えているとしたら大きな問題である。健全な町家として再生する為に何が必要なか、正面から取り組む必要がある。

そこで問題となるのが、建築基準法の理解が不十分なところである。既存不適格について意見を求めたところ、どちらともいえない、わからないという意見が 15 例をしめた [質問 21]。何ができて、何ができないのか、まず、明確に示す必要があるだろう。危ない建物を放置することはできない。同時に法改正を見据えて、現状と将来性に即した今後の方策を議論する必要もあるだろう。

外と内の意識に格差があることも重要な論点であろう。所有者たちの意識には、その間で揺れが生じているように思われる。町家としてなにが重要なのか、魅力的なのか、今一度考え直す必要がある。修景的な方策では、手当てできないという現状の一端をここで明らかにしておきたい。

回答者は町家の利点として世間の関心や雰囲気の高さをあげている。あいかわらずムードやイメージが先行している [質問 22]。一方、欠点としてあげられているのは、広さや使い勝手という具体的な指摘である [質問 23]。これらは本来町家の特性としてある融通性や多様性を十分に使いこなせていないことを示しているのではないだろうか。これらは意識と具体的なもののずれにあらわれている。デザインや防火対策にも同様のことがいえる。

#### ヒアリングからの考察

ヒアリングでは回答者の意識と具体的な対策をある程度詳しく、明らかにすることができる。ヒアリングの事例から、問題点を解決する糸口が見いだせるかもしれない。

第一に冷暖房に対する考え方である。いずれも夏は表を開ければ風が通る仕組みを利用しており、冷房に関する不満がそれほど強くなかった。むしろ冬場の対策を重視しているところがある。灯油の床暖房を導入して、効率よく、しかも快適に暖房を行っているところもある。また、床下のすきま風など、町家にとって避けられない状況をプリミティブとも思われるような対策で乗り切っているところもある。設備として導入するの

ではなく、夏と冬で対応を変えるという、ごく一般的なあり方だが、町家の構造をよく知れば、このような対応が可能となる。

第二にヒアリングに応じた対象者が、京都での暮らしを熟知していたことがあげられる。町家という建て方はどこにでもあるものだが、京都という土地にあることを考えていかなければならない。前述の工夫は暮らしの中から生まれてきた感覚であると思われる。

第三にいわゆる環境的な側面も踏まえた、全体を考える意識が窺えることである。町家の飲食店で何をしたいのか、ポリシーが明確である。たとえば、着物を着たいと思わせるような空間を提供したいとか、大人がくつろげる場所を提供したいとか、その地域にふさわしい客層に向けたもてなしをしたいとか、具体的な目的を持っているのである。また、商売で儲けるという考え方とは別のところで働いている意識があると考えられる。単に町家を器として利用するだけではないという側面が浮かび上がってくる。

では、どのような方策を考えなければならないだろうか。

まず第一に建築基準法を始めとする法的なものをきちんと関係者が把握する必要がある。小手先ではなく、抜本的な対策が必要であろう。行政に対しても現状を知らしめ、ともに考えていく方向を見いださなければ、解決には至らない。違反を取り締まるという考えではなく、そもそも町家のあり方を生かせば法的な規制に意味がないことを明らかにすべきである。その上で、必要な規制を考えなければならない。

第二に所有者や経営者に対してはこのような事実を認識することが必要であり、教育や行政との調整という役割がNPOとして求められるところである。

第三にそのためには、現状を正確に把握する必要がある。さらに調査を進めると同時に所有者などの意識をすくい上げることも必要である。また、今後、個別事例に則した考察に分け入り、詳細に分析することにより、個人あるいはタイプ別の対応が見えてくるとと思われる。

## 6. 課題と展望

今回のヒアリング調査および町家改造型飲食店調査から考察した町家の再生継承へ向けての課題、その取り組みの方向、活動の展望の方向をまとめる。

### 世代間の意識継承

現在残る町家の居住者の多くは結果的に高度成長期もバブル経済期も町家とともに乗り越えた人々である。ヒアリング調査の対象者に限るならば、時に職住分離の暮らし方を試みた後にも、核家族化の後にも、町家継承の意向を固め、居住、事業とも、できることなら将来につなぐ意向を持っている。しかしながら家を出ている次の世代、相続によって町家を引き継ぐ次の世代には、家族間でもその意識の継承が行われていない場合も多い。この部分で、町家の暮らしの豊かさを伝える活動の中、次の世代への橋渡しを含めた取り組みの課題が挙げられる。その中で実際の町家の継承に向けて家族の中でも鍵になる存在が出来ることを期待できる。

近い部分では、やがて訪れる相続の問題に対して、法定で保障される権利とそれ以外の存在について、ある程度のシミュレーションを行うことも可能である。縁起でもない話ではあるが、その部分での対応の無いまま、時に外部からの思惑が入れば、失うものは町家だけに止まらない。

### 理解ある住み手

ヒアリング結果の中では家族間の枠を超え、賃借の中にも若い住み手に町家の継承の思いが伝わる例が見られた。多くの商業利用の申し出を断る中で、家賃以外の判断で家主が借主を選んだ例である。身近な先達の残した伝統の見直し、町家の落ち着きや安らぎへの信頼、自然素材志向、セルフビルド志向、親環境性の評価、都心回帰、職住共存志向、地域社会の見直し、町家の店舗利用にこだわらずとも町家ブームの中に、町家への理解ある住み手を見出し、貴重なストックと結びつけていく方策が求められる。その前後は関係なく実際に町家に暮らし始めてからの住まい手が、町家にとってのプロの住み手となるような居住者を改修や再生の事例を通して生み出していく方向も求められる。(注-10)

### 職住共存の原則

町家の商業利用は仕舞屋以外の町家にとって本来の町家の使われ方であり、現代の社会の中で町家の経済的な存在を意味付けるためにも正当な方向である。その中で、既存の町家が、インテリア、エクステリアの商業空間デザインに過ぎないのか、建築物であるのか、使い手にとってその意味が分かれ目は、住まいの器であるか、職住共存の原則が成り立っているかと重なっている。ヒアリング結果にもあるように、町家の飲食店利用が旧来の繁華街から西へ進む地域、伝建地区を中心に観光地化が進む東山の地域で、実際にそこに住

む人たちにとっては町が賑やかなことだけが住みやすさにはつながっていない。街路に面した町家に居住者が多ければ、地域で守られるものもある。都心中で道路拡幅と軒切りを繰り返した大阪とは違い、京都の町家には、人の住まうスペースが多くの場合残されている。実際に町家専門と名乗る不動産業者には、職住共存の原則を前提条件にして、町家の仲介の7割以上をそれで行っている方もいる。(注-11)

#### 改修と活用の同時進行

ヒアリング例にあるように、借家の町家が、長らくの空き家の後、住まい手が見つかり、その家賃の前払いにより、改修が成功した例がある。逆に、傷みの進む大店で、テナントが途切れ、改修資金の工面からスタートが必要な例もある。傷みが進みながらも改修が進まない多くの町家では、活用方法と活用者のマッチングが、改修と同時に必要である場合が多い。改修の緊急度の高い町家に、再生に向けてそれらを提案できることが、さらに求められる。

#### より細かい活用

ヒアリング調査では離れのお茶室の活用を模索する居住者の例があった。期間を問わず、また、用途を問わずに、町家の部分の柔軟な細かい活用が望まれている例である。短期滞在、イベントや展示、時折の集会はもともとからの伝統的な町家の多様な使われ方の一部である。ハシリから木置きに新しい階段を設け、上下階で別々の寄り合いが持てる町家の改修例もある。さらに細かい活用の提案とそのための改修の方策が望まれる。

#### 再生例の普及

伝統工法で改修された町家が近隣にも感化を与えると、ヒアリング対象の居住者からのコメントにあるように、実際の居住者や所有者が、町家の大切さ、可能性、将来に対する確信を得るためには、改修マニュアル、マスコミの報道とあわせて、実際の改修事例が大きな刺激となる。(注-12)

すでに町家ブームといわれ久しい中、町家が題材のみでの話題性は、(有難いことに)既にマスコミには飽きがきているとの指摘もあり、町家飲食店のガイドブックもその内容の評価付けとは無縁である。多すぎる情報が淘汰される期待の中で、良貨が悪貨を駆逐する歴史は難しくとも、感化の可能性へ向けてきっちりした再生事例を広く紹介する意義がある。

#### 飲食店利用の継続意向への取り込み

アンケート回答の結果では町家での飲食店事業継承の意向はきわめて強く、また事業継承が出来ない場合でも、町家の継承意向を示す回答例が見られる。京町家再生研への回答、1/4の回答率の前提は付くが、新規で町家飲食店を始めた人も含め、借家の購入の希望と、



町家を残していく意識には強いものがある。自由意見の中には町家の保存再生に個別に努力しているとの自負が窺えるものもあり、町家の飲食店利用よりも居住利用が進むべきだという意見もある。ここにも、京町家再生研究会の取り組みの目的、活動を伝え、多面的に働きかける余地がある。

#### 飲食店利用の改修マニュアル

町家飲食店舗の経営者の回答から、飲食店への改修は、町家のもともとの外観を重視し、内観は自由に扱う傾向が読みとれる。一方、建築基準法の既存不適格の状況を知らない回答者は過半を占めている。防災の観点からは地震、火災、老朽化への心配があるにも関わらず、実際の改修のこだわりの項目からはそれらが外れる状況がある。

町家の居住者向けの町家の改修マニュアルは、京建工、京都市、作事組等で作成されたものが、設計者、施工者、家主を含め、かなりの普及を見ている。職住共存等の意味も含めた上で、町家の防災性能に配慮した取り付きやすい飲食店舗改修のマニュアルが役に立つ可能性も高い。

## 7. 京都における景観法の活用に向けての検討

平成 16 年に施行された景観法の京都市での活用に向けて、町家の保存再生継承の見地から、課題点の整理、その実行性の考察、京町家再生研究会の取り組みの方向性と活動の関連を簡単に整理し、今後の課題の整理とケーススタディの提案を行う。

### 京都での景観法活用の方向性

京都市における「景観法」の活用の方向性について、リアルタイムで具体策が、市販のテキストに示されている。(注-13)景観保全に取り組む先進都市のケーススタディとして、現行の制度の再編と其中での課題の対応についての提言が行われている。大きくは以下のように、

自主条例レベルでの従来地区指定を景観計画に移行し内容の精査  
(含、景観重要建造物指定)

NPO を含めて景観整備機構の立ち上げ準備

美観地区指定を景観地区指定に移行し内容の精査

都心部、郊外を含む詳細エリアの設定とそれを含む新規景観地区の策定。

景観重要公共施設の指定検討

北部山間地での景観農業振興地域整備計画等の検討

全市的な景観マスタープランの策定

、 についてはある程度、機械的に作業が進む部分と考えられ、 については「京都市景観・まちづくりセンター」が景観整備機構への活動開始に向けて、市内の景観や町家保存に取り組む NPO との協議をはかる模様である。

### 京都での景観法活用の課題

景観法を京都市で活用する際の税制、助成面からのサポートシステムの要望、少なくとも建築基準法における伝統工法の既存不適格の扱いの是正についての要望が、京都市による平成 17 年度「国の予算・施策に関する要望提案」において、都市づくり推進課長、都市景観課長、建築指導課長からなされている。ここでは町家を中心とする伝統的な建造物のストックの保全がすでに京都におけるまちづくりの前提条件とされた上で、要望があげられている。

「景観誘導の実効性を保証する助成制度の要望」

- ・景観法に基づく景観整備機構に係わる寄付金控除制度の創設
- ・景観法に基づき景観行政団体が行わなければならない景観重要建造物に係わる損失補償費用の一部助成制度及び景観重要建造物の買取費用等の助成制度の創設
- ・景観重要建造物、その他歴史的・伝統的な建造物の修理・修景に対する助成制度の創設

「構造と防火の建基法との関係整合」

- ・ 建築基準法の改正による京都市が定める基準に合致する耐震構造で施工する京町家に対する建築基準法の構造に関する適用除外
- ・ 伝統工法に係わる防火・構造規定の建築基準法への明記

先のテキストによる京都市における「景観法」の活用のケーススタディ内に、京都市の景観行政の課題が整理されている。(注-14) 都心部、町家の保存継承に関連の部分を以下にまとめる。

- ・ 規制中心で積極的な誘導がない結果、都心部で景観上の基準となる方向性をすでに喪失。
- ・ 町家の保全再生に向けて、既存不適格、相続、維持管理システムの喪失など、課題が山積みであり、その結果、それらが健全な中古住宅市場に乗ってこなかった。
- ・ 市民活動団体など、地域のポテンシャルが行政に活かされていない。

#### 合意形成手法

景観法自体は全国一律の法律であり、景観の保全と創出の部分が未分化の中で、手法の整備が謳われている。京都市においてはつくる部分よりも、明らかに守る部分、あるいは守る部分との整合性の修復に、景観形成のウエイトがかかる。この部分において、「全市的なマスタープランの策定の必要」、あるいは「京都らしい町並みを誘導していく」ことが必要とされる中、市民的な合意形成に向かう部分で、「景観法」、あるいは「景観行政団体」には具体的な実行性がない。

既存の景観を継続していく方向性の確認が景観法活用以前に必要であり、別の方策が必要な部分である。(これからつくる、あるいは)これから守るべき景観の絵を誰が描くのか、その意志決定の仕組みはどう運営されるのか、価値観の共有、文化継承への認識に向けて、市民の合意形成への取り組みの基本的な立脚点への言及は空白のまま、根本的な活動部分がNPOや市民団体の参加を待つ形と読み取れる(この課題は全国共通のものである)。

#### 個別のプロジェクトのフォローアップ、メンテナンス

京都市の歴史的な景観の同一性を創るストックは膨大な数であり、都心部の町家だけでも二万数千件、文化財や景観重要建造物の指定に現実的には納まりきらない。それらは個人の私有財産であり、そのことが現状で町並保存の厳しい建築規制が及ばないと同時に補助金・減税などの誘導策の導入の阻害要因となる。(注-15)

その状況で、景観法に定められたツールを使うにしろ、使わないにしろ、個々の物件に入り込み、価値観の共有、文化継承への認識に向けての働きかけると同時に、個別の物件の計画、実行、メンテナンスを行う主体についての言及が同じく空白である。この部分が景観行政団体ではなく、また景観整備機構ともされていない(景観重要建造物の管理契約が出来るとあるだけで)、この部分の実行主体が同様にNPOや市民団体の参加を待つ形と読み取れる。

#### 町家の再生継承に即した実効策

景観地区、景観計画等、上段での網掛けの内容はスキップした上で、町家の保存継承再

生を現実的に行うための景観法のツールとして、現実的に意味があるものは以下の二点と考えられる。

#### 景観重要建造物指定

- ・ 22 条 24 条 現状変更規制と同時に指定に係る損失補てん義務。
- ・ 防火性能基準に関する建築制限緩和あり（注-16）

#### 景観協定

- ・ 81 条 形態意匠、構造、用途について規制可能。
- ・ 86 条 所有者変更後も期間中効力あり。

ここで、更なる断りが必要で、景観重要建造物指定については建築構造基準の整合が棚上げであり、景観協定締結については建築構造・防火基準の整合が棚上げある。以下の検討はあくまで、それらが担保できた仮定であるが、

景観重要建造物指定については指定に係る損失補てん義務、建築制限緩和等の景観行政団体の責任を伴う判断であり、その点、行政サイドからの働きかけは比較的内り込みやすい。課題は、現実的に京都の都心部で「地」となる景観を作ってきた、2万数千件の町家の存続のためのどれだけの指定が行えるかの問題である。同様の主旨と考えられる歴史的意匠建造物が現状で百数件の指定である。

一方、市民サイドが私有財産である町家の保存に向けて景観協定締結を申請する際、景観行政団体の長は認可を行うだけで、「土地、建築物又は工作物の利用を不当に制限するものではない」(83条)の解釈が、高度利用想定の中でも町家の存続をみとめる運用がなされれば、一軒の所有者でも単独の協定設定が可能と考えられる。(90条)

この部分で、所有者からの自主的な町家の存続に対してある程度の法的な根拠づけが量産されれば、再び上昇の兆しを見せる地価の抑制、ミニ開発の抑止への道が開ける可能性がある。

#### 景観法への NPO や市民の参加範囲

景観法の市民参加、NPO の参画の可能性と課題点の整理のため、法律本文から関連部分を以下に抽出する。

#### 景観計画（景観行政団体、自主条例レベルのツール）

- ・ 9 条 公聴会の開催等、住民参加の意見反映。策定手続きについて条例で必要な規定作成可能。
- ・ 11 条 住民および NPO による区域と景観計画の提案可能。ただし土地所有者等による 2/3 以上の同意が必要。0.5ha 以上。

#### 景観協議会（景観計画の協議機関）

- ・ 15 条 住民その他良好な景観の形成の促進のための活動を行うものは参加可能。景観整備機構になると組織可能。

- ・協議会は構成員以外の関係行政機関及び事業者に対して、意見表明、説明その他の必要な協力を求められる。
- ・協議会構成員は協議の結果の尊重義務がある。

#### 景観重要建造物指定（景観計画のストックの維持）

- ・ 20 条 所有者、景観整備機構は景観重要建造物指定の提案可能。
- ・ 36 条 景観整備機構は景観重要建造物の管理協定締結可能。

#### 景観地区（都市計画法レベルのツール、強制力付加可能、京都では美観地区が移行）

- ・都市計画法に基づく提案制度と同じ。

#### 景観協定（より細かい住民間でのツール、用途規制可能、所有者移転後も法的効果あり）

- ・ 81 条 土地所有者等の全員の合意により締結可能。
- ・ 90 条 一人でも可能。

#### 景観整備機構（景観計画の実行でソフトでの行政との役割分担、助成の可能性）

- ・ 92 条 法人格の NPO を指定。
- ・ 93 条 人材派遣、情報提供、相談その他援助。調査研究。その他必要業務を行う。
- ・ 95 条 景観形成団体より監督、命令をうける。
- ・ 96 条 国及び地方公共団体より情報の提供、指導や助言を受ける。

#### 景観形成事業推進費の事業決定方法とフロー

- ・ 不明

#### 京町家再生研究会としてのスタンス

上記のような景観法の枠の中に、市民、市民団体、NPO の参加の受け皿が用意されている。ここで景観法に対する京町家再生研究会の暫定的な位置づけを考察するならば、本報告書の位置づけにあるように、その活動のプライオリティから、

- ・ 目的は生活文化の継承としての町家の保存再生が第一義であり、景観形成はその結果である。
- ・ 課題は残したい町家を残せない状況が緊急であって、景観法はその外観保全を側面的に支援できる可能性がある。（法の主体は今後の新築改築案件にある）
- ・ 活動方向は所有者、居住者への直接的、実践的な働きかけである。

景観整備機構に対し、京町家再生研究会の申請の可能性の寡多は別として、NPO が景観整備機構となる場合、独立した市民活動団体としての立場の確保の課題が法律自体に残る。95 条、96 条の解釈次第で、景観整備機構となる NPO は景観行政団体にとっての役割分担や協働を担うパートナーなのか、それともコンサルタント業務を委託される請負なのか、いかようにも判断が可能である。この部分が、京都市においてははっきりしない限り、特化し

たセクションが職能を生かした業務に関わることは可能であっても、独立した市民団体が全体として景観法に参加することは難しいと考えられる。

#### 今回提案

町家の保存再生継承を、京都市の景観形成の中に組み込む前提に立ち、景観計画と区域の設定のケーススタディをあげる。京町家再生研究会は旧市街全体を（場合によってそれ以外の地域も）テーマとしており、以下の対象区域の選定は重点でも優先でもなくあくまで取り掛かりとして挙げるものである。

#### ケーススタディ 1[新町通]

- ・ 地区内詳細イメージの確認[鉾町、山鉾巡行路として特化した町家の町並み]
- ・ ストックと阻害要因の調査[電柱撤去の景観的評価、通過交通状況、看板サインの状況]
- ・ 景観法使用ツール選定 [景観計画区域指定、景観計画（ガイドライン）策定、単体の協議会設置、重要建造物指定、景観協定利用、48 条電線共同溝の整備に関する特別措置法の特例利用、事業推進費の利用]
- ・ 事業計画[電柱の撤去及び埋設化、通過交通対策、看板サインのデザイン]
- ・ 予算化シミュレーション（関電、NTT 見積含）

電柱の撤去及び埋設化のシミュレーションは特定の大学研究室が行っており、その事業化も御池から松原通りまでの 5.3 km で計画されている。あわせて、サイン看板のデザイン誘導、電柱撤去後の通過交通抑止の取り組みが望まれる。

#### ケーススタディ 2[六条坊城地区]

- ・ 地区内詳細イメージの確認[東西本願寺間門前町として特化した町家の町並み]
- ・ ストックの調査（量 \* 質）[仏具関連店舗、旅館、詰所、看板建築の積極的活用]
- ・ 手法化シミュレーション[景観計画区域指定、景観計画（ガイドライン）策定、単体の協議会設置、重要建造物指定、景観協定利用、事業推進費の利用]
- ・ 事業計画[看板建築のファサード復旧、用途規制の導入]
- ・ 予算化シミュレーション[ファサード復旧項目別単価作成]

下京の都心部の中で、美観地区の指定がなされていたエリアであり、町家のストックも比較的多く、また先駆的な町家の再生事例が多い地域である。景観協定による用途制限の取り組みが実れば、本願寺の寺内町として門前町の歴史を景観にも継続できる可能性がある。界限景観整備地区の取り組みも進行中である。上記の新町通の区域を南に延長し、連続的な展開も可能である。

看板建築の町家のファサード復旧は、この地域に限らず京都の旧市街地では、景観整備に有効な手法と考えられる（他都市の歴史的街区においても同様）。コスト比に対して大きな景観形成効果が期待でき、プロジェクト化、事業化の必要なしに単独の物件ごとに小割りに取り組みが可能である。木造軒裏と土壁の外壁の防火性能が認定された状況で、格子や建具の防火性能の要否が再検討ないしは留保できれば、広い展開が期待できる手法である。

## 8. 活動のポイント

### 今回調査の結果

今回委託業務によるヒアリング調査、アンケート調査による課題については6章にまとめた通りである。

### 町家継承のための世代間の意識継承のサポート

理解ある町家の住み手のサポート、育成

町家の職住共存の原則の再認識

町家の活用と改修の同時進行の必要

町家のより細かい活用開拓

町家飲食店利用の継続意向への入り込み

飲食店利用への改修指針の検討

いずれも京町家再生研究会が取り組むべき課題とできるが、  
、  
については京町家友の会、  
、  
については京町家作事組、  
、  
、  
については京町家情報センターの活動内容に特化した課題とも位置付けられる。

### 活動方針

1章の活動目的と内容を参照されたい。来年度活動方針については年次総会に向けて準備を行う。

### 運営

京町家ネットの運営については、そのささやかな会費でまかなっていくことは不可能である。京町家再生研究会については、研究の蓄積に基づいた政策提言、委託調査研究等の事業助成、京町家作事組、京町家情報センターについては市民と会員が支える独自の運営協力金システムによって財政基盤を確保している。4会がそれぞれ独自の財務システムを持ちながら、財政基盤を共有して他の会の活動を財政的に支援する体制をとっている。(注-17)

### 人材

京町家再生研究会、京町家友の会では、日常的にホームページ上で広く会員を募集中である。また、作事組や情報センターが日常的な相談受付を行う中、当事者として実際の町家再生のプロジェクトを成し遂げた経験をきっかけに、京町家ネットの中で大切な役割を担うようになった会員も多い。公開セミナー、共同研究なども含め、日々の活動が人材の資源となる。

### ネットワーク

京町家ネットの活動は日常的に市民の中に分け入るものであり、その点で、各方面に日々

に新たな関係が生まれている。

個別の取り組みとしては来年度平成 17 年の 6 月に「全国町家再生交流会」の開催が準備進行中である。文化資産としての町家の再生・活性化を軸に地域独自の歴史と文化を掘り起こし、再創造していく「新たなまちづくり」が全国で多様に展開する中、各地の「市民活動団体」と示唆に富んだ多くの事例を提供しあうことで、共通の学習の機会とネットワークの広がりを目指している。(注-18)

他方、京都市内では町家に関わりながらまちづくりに取り組む他の市民活動グループとの意見交換の場の設立に取り組んでいる。町家倶楽部ネットワーク、京都府建築工業協同組合、京都府建築士会、古材バンクの会、関西木造住文化研究会への呼びかけを行い、上記の全国町家再生交流会への参加、参画、また市民に向けた町家継承のための公開セミナーの共同企画、運営を協議中である。



付録1

アンケート質問表

(件数(内訳))

1. ご回答いただける方のお立場は次のうちどれです

(1) 土地・町家所有者
(2) 店舗所有者
(3) 経営者
(4) 当該店舗の責任者(店長など)
(5) その他

2. お年はおいくつですか? 次の区分でお答え下さい。

(1) 70歳以上
(2) 60代
(3) 50代
(4) 40代
(5) 30代
(6) 20代
(7) 20歳未満

3. 性別はどちらですか?

(1) 男
(2) 女

4. どちらにお住まいですか?

(1) この町家に居住している	
(2) 自宅は別にある	
・町内など近隣	
・京都市内	
・京都市外	京都府内
	近畿圏

5. いつからこのお店を始められましたか?

明治以前
戦前
戦後? 1990
1991?
無回答

6. お店で提供している料理のジャンルは何ですか? (複数回答有り)

(1) 洋	
・フレンチ	
・イタリアン	
(2) 和	
・料亭・割烹	
・創作料理	
・その他	
(3) 中華	

(4) エスニック	
(5) 喫茶、カフェ	
(6) 居酒屋、バー	
(7) その他	

7. お店の規模を教えてください。

平均

20以下
21? 40
41? 60
61? 80
81以上

8. この町家でお店を始められた経緯を教えてください。

(1) 元々所有していた
(2) 相続などにより新たに所有した
(3) 新たに購入にした
(4) 新たに借りた

8-1. 質問8で(3)(4)を選択された場合

どのような経緯でこの町家の存在を知りましたか？

(1) 家族や親戚関係
(2) 知人の紹介
(3) 不動産屋さんからの情報
(4) 自力で搜した
(5) その他
無回答

9. このお店を始める前、この町家はどのように使われていましたか？

(1) 居住専用
(2) 職住共用
(3) 事業専用
(4) 以前のことは知らない

9-1. 質問9で(2)(3)を選択された場合

その職種は何ですか？(複数回答有り)

(1) 料飲業	
・ 飲食	
・ お茶屋	
・ その他	
(2) 小売り	
・ 和装関係	
・ 和装以外	
(3) 卸	
・ 和装関係	
・ 和装以外	
(4) 工場・作業所	

・和装関係	
(5) 旅館	
(6) その他	

10. この町家でお店を始めることにした理由は何ですか？

(1) 立地条件	
(2) 広さが適当	
(3) 雰囲気よかったから	
・古さ	
・外部の意匠 虫籠窓/格子	
・内部の意匠 座敷/通り庭 [土間・吹き抜け]	
・庭の存在	
・その他	
(4) 町家であればどれもよかった	
(5) たまたま条件に見合っていたのが町家だった	
(6) 新築よりも購入・改修が容易だから	
(7) 町家を残したいと考えたから	
(8) その他	

11. どのような改修をなさいましたか？ 改修部分を具体的にあげてください。(複数回答可)

(1) 外観	
・虫籠窓	
・格子	
・犬矢来など	
・その他	
(2) 構造補修	
・基礎	
・柱	
・梁	
・壁	
・屋根	
・木造以外	
(3) 構造変更	
・基礎	
・柱	
・梁	
・壁	
・屋根	
(4) 壁の塗り替え(あるいはブロック、パネル、クロス張り)	
(5) 天井の張替え	
(6) 土間	
・舗装を変更	
・床に持ち上げ	
(7) 床	
・畳補修	
・フローリングへ変更	
・土間へ変更	
・畳に下足	

( 8 ) 間取り変更	
・柱を抜く	
・柱を移動	
・壁を抜く	
・壁を移動	
( 9 ) 階段の付け替え	
( 10 ) インテリア	
・家具	
・照明	
・什器	
( 11 ) その他	

12. 改修にあたり、こだわったところはどこですか？（複数回答可）

( 1 ) 外観
( 2 ) 座敷
( 3 ) 庭
( 4 ) 土間
( 5 ) 屋根
( 6 ) 火袋（吹き抜け）
( 7 ) 耐震
( 8 ) 防火
無回答

13. 改修のコンセプトは何ですか？（複数回答可）

( 1 ) 和的な要素
( 2 ) 和洋の折衷
( 3 ) 洋風
( 4 ) モダン
( 5 ) 新旧の折衷
( 6 ) 伝統
( 7 ) その他
無回答

14. コンセプトを主導して決められたのはどなたですか？（複数回答有り）

( 1 ) 所有者
( 2 ) 経営者
( 3 ) 設計士、デザイナー
( 4 ) その他
無回答

15. 現在の改修に満足しておられますか？

( 1 )
( 2 )
無回答

16. 厨房を設置するにあたりどのような点に注意なされましたか？（複数回答可）

( 1 ) 耐火構造
------------

(2) 換気
(3) オープンキッチン
(4) 作業のしやすさ・動線
(5) 土間/床
(6) 衛生
(7) 耐震
(8) その他
無回答

17. 夏の暑さ、冬の寒さに対して、どのような工夫をなされていますか？

(1) エアコンを新たに設置した
(2) 機密性を高めた
(3) 断熱材を入れた
(4) 土間の床をあげる
(5) その他
(6) 特にしていない
無回答

18. 町家で営業するにあたり何か不安はありますか？（複数回答可）

(1) ある	
・老朽化	
・地震	
・後継者	
・火災	
・その他	
(2) 特に不安はない	
無回答	

19. 商売をこのままこの町家で続けたいと思われませんか？

(1) どうしてもここで続けたい
(2) できれば続けたい
(3) どちらともいえない
(4) できればほかの場所へ移りたい
(5) どうしても他の場所へ移りたい
(6) 特に考えていない
無回答

20. 今後発生しうる相続や継承についてどのようにお考え

(1) 相続して町家で商売を続けたい
(2) 購入して町家で商売を続けたい
(3) 商売を続けるためには、この町家を処分することがある
(4) 商売をやめた場合でも町家を残したい
(5) 特に考えていない
無回答

21. 現行基準法で町家が既存不適格とされることについてどのように思われますか？

(1) 町家に問題がある
(2) 法規に問題がある
(3) どちらともいえない
(4) よくわからない
無回答

22. 町家でお商売をする利点を教えてください。(複数回答可)

(1) 世間の関心が高い
(2) 自分のスタイルが表現できる
(3) 目指している料理にあう雰囲気がある
(4) 座敷を使えば大勢の来客が可能である
(5) その他
無回答

23. 町家でお商売をする欠点を教えてください。(複数回答可)

(1) 冷暖房がききにくい
(2) 暗い・明るさが足りない
(3) 大勢を収容することがむずかしい
(4) 客のプライバシーが守れない(騒音)
(5) サービスがしにくい
(6) 防犯
(7) その他
無回答

24. 町家でお商売を行われてご自身の町家についての思  
いや考えに変化はありましたか?(複数回答可)

(1) 町家の良さを理解できた
(2) 町家のよくないところを理解できた
(3) 特にない
無回答

## 付録 2

### 本文注釈

- 注-1 「図書」2004年6月号「仏像を拝むことと、鑑賞すること」今枝由郎 岩波書店
- 注-2 「景観法を活かす」2004年12月「ケーススタディ8」岸田里佳子 学芸出版社
- 注-3 「景観法を活かす」2004年12月「ケーススタディ8」岸田里佳子 学芸出版社
- 注-4 上京区に築造を江戸期に遡る町家の存在が認められる。京町家作事組改修事例集
- 注-5 魁棟梁塾第二回講義録 2004年11月 京町家作事組
- 注-6 「季刊まちづくり」2004年6月「内なる目で外から見た京町家ネット」  
C.ブルマン 学芸出版社
- 注-7 「季刊まちづくり」2004年6月「内なる目で外から見た京町家ネット」  
C.ブルマン 学芸出版社
- 注-8 「京都町家でごはん2」2003年11月 リーフ・パブリケーションズ
- 注-9 「京町家のごはん処115軒」2004年8月 ネコ・パブリッシング
- 注-10 (仮)「町家の創意と工夫」2005年6月予定 編集方針より 京町家作事組
- 注-11 「第三回京町家再生セミナー」2004年12月 於：京都市景観まちづくりセンター
- 注-12 「季刊まちづくり」2004年6月「内なる目で外から見た京町家ネット」  
C.ブルマン 学芸出版社
- 注-13 「景観法を活かす」2004年12月「ケーススタディ8」岸田里佳子 学芸出版社
- 注-14 「景観法を活かす」2004年12月「ケーススタディ8」岸田里佳子 学芸出版社
- 注-15 「季刊まちづくり」2004年6月「内なる目で外から見た京町家ネット」  
C.ブルマン 学芸出版社
- 注-16 景観法概要紹介用資料 2004年8月
- 注-17 「季刊まちづくり」2004年6月「町家再生は市民主体のまちづくり」京極迪宏  
学芸出版社
- 注-18 「第一回全国町家再生交流会ご案内」2005年3月 京町家ネット