

空き家・空き店舗の再生から地域の活性化を図る

このコーナーでは、京都のまちづくりに取り組む企業・団体をご紹介します。今回は2016年に空き家バンク京都株式会社を設立し、今年度から当センターの賛助団体として協力いただくことになった同社代表取締役の鈴木一輝さんにお話を伺いました。

空き家・空き店舗を自社で発掘して生まれ変わらせる

私たちは空き家・空き店舗の活用を事業として行っていますが、空き家バンク京都の特徴は、対象とする建物を自社で発掘し、所有者の方にアプローチして活用につなげる点にあります。市場に出回っていない物件の所有者は、空き家の所有が自身の切迫した問題とはなっていない方が多いと考えています。しかし、放っておくと建物は当然傷んでいきます。まちの衛生面でも防犯面でもよくありません。空き家問題、空き家税などキーワードが現れてきた今、売りに転じられるものも増えると思いますが、当社はそれを防いで活用の方角にもっていきたいと考えています。

元の建物が壊され新築が建てば経済が回りますが、長い目でみたら京都の価値はどうなるのかと考えたときに空き家・空き店舗、古民家・京町家を活用していくということは、景観の保持や価値を下げないということにも繋がると思います。

空き建物を再生・活用すれば周囲の環境も変わる

当社の本社事務所も所有者の方が入居者を募らず長年空き家となっていた長屋を生まれ変わらせたものです。当初は町内約20軒の約半分が空き家状態で、正面にある公園も人の背を超える草木が繁っていました。同じ長屋の部屋を1軒1軒再生・活用していく中で、自然と公園もきれいになり、人通りが増え、カップルが座ったり、音楽を演奏する人が増えたりと、結果として町内が活性化したと思います。

ニュースレター

京まち工房 104

特集

P2-3

祇園四条地区・祇園商店街
が取り組むまちづくり

CONTENTS

[P4] 京町家改修工事見学会

[P5] 防災まちづくり

[P6] 専門家紹介(まちづくり・京町家)

[P7] 前理事長・理事長のご挨拶／表紙イラスト作者紹介

[P8] 企業・団体紹介

令和5年度賛助会員募集中！

入会をご希望の方はまちセンにお問合せいただくか、ホームページをご覧ください

賛 助 団 体 の 皆 様			

”スキル交換“を利用したビジネスモデル

建物の所有者の方によって趣味嗜好も意向の方向性も違います。それに合わせて提案をするにはアイデアが必要です。そこで新しい発想を集める場所として人が集まるコミュニティスペースを作っています。当社の事務所も気軽に立ち寄ってもらえるようにカフェのようにしています。

また、空き家の活用には大きな初期費用が掛かりますが、当社は長く続けていく上でむしろ管理費を重視しているため、初期時点では所有者の方に協力していただいている部分が大きいかもかもしれません。でもその後は当社ができるサービスや子供食堂のような違う形(「スキル交換」と当社では呼んでいます)で支援していきます。現在運営している子供食堂は、以前やりたいという方に対してよい提案ができなかった心残りがきっかけで、始めたものですが、今では所有者の方からいただけている信頼も大きいと感じています。



空き家バンク京都(株) 代表取締役 鈴木一輝 氏
カフェのような同社の事務所にて

公益財団法人
京都市景観・まちづくりセンター

〒600-8127
京都市下京区西木屋町通上ノ口上る
梅津町83番地の1(河原町五条下る東側)
ひと・まち交流館 京都 地下1階
TEL：075-354-8701 FAX：075-354-8704
E-mail：machi.info@hitomachi-kyoto.jp
HP：https://kyoto-machisen.jp

HP

Facebook

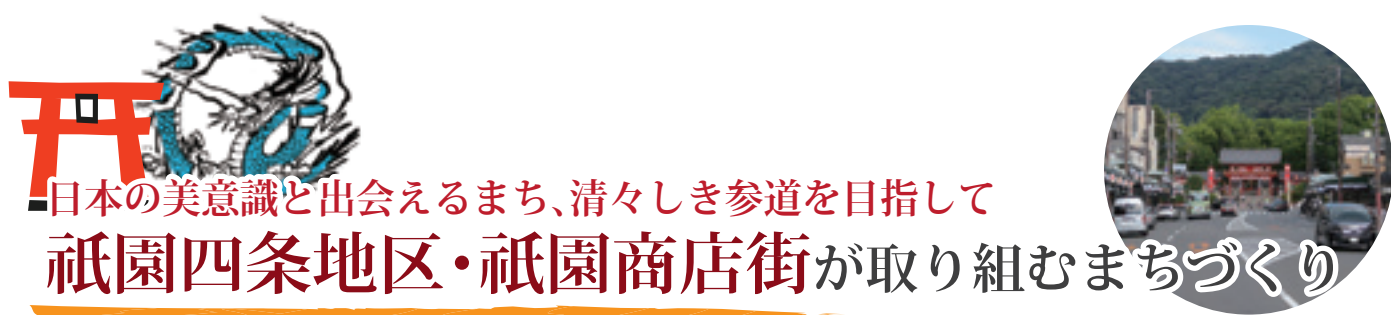


※センターへお越しの場合は公共交通機関をご利用下さい。



公益財団法人 京都市景観・まちづくりセンターは
環境負荷低減に努めています。





日本の美意識と出会えるまち、清々しき参道を目指して 祇園四条地区・祇園商店街が取り組むまちづくり

祇園商店街が立地する祇園四条地区は、東大路通から川端通までの四条通沿いに位置し、古くから八坂神社の門前町として発展してきました。現在も、祇園や東山観光の玄関口として賑わい、八坂神社や花街を核とした京都を代表する歴史文化、物販・飲食の老舗が集積し、さらに、毎年7月は祇園祭の舞台として、国内外から多くの人が訪れています。

こうした八坂神社門前にふさわしい環境の持続的な創出と向上に向け、祇園商店街の方々を中心に、地域のまちづくりに取り組まれています。

平成24年からは、地域にそぐわない建物などの用途を規制できる地区計画制度を活用し、「日本の美意識と出会えるまち」、「清々しき参道」という将来ビジョンの実現を目指した取組が進められてきました。

京都市景観・まちづくりセンター（以下、まちセン）では、こうした地域の活動を支援するため、令和3年度から専門家の派遣などを継続的に行ってきました。

今年度、京都市に提出された地区計画の変更と、地域景観づくり協議会設立に向けた取組を紹介します。

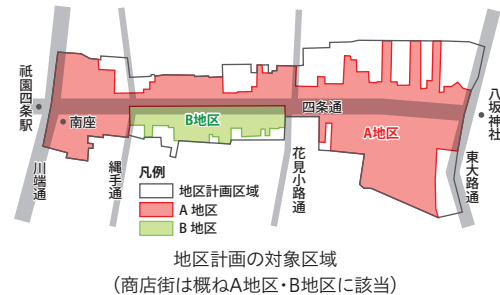


地区計画変更の要望書を提出しました

当初の地区計画では、来訪者が安心して楽しめるまち、賑わいとおもてなしを目指し、風俗営業や共同住宅等、建築物の用途を中心に制限を設けてきました。

当初の計画策定から10年近くが経過し、コロナ禍により来訪者が減少していた令和3年、商店街理事会（以下「理事会」）では、コロナ後のインバウンド再来や2025年開催予定の関西万博などでの京都への観光客の増加を予測し、これからのまちづくりの方向性について検討が進められました。多くの集客資源を有する祇園四条地区においても、コロナ前の宿泊施設の建設ラッシュを教訓として、ビジョンの趣旨にそぐわない客室や設備を伴うホテルが計画される可能性があることや、宿泊施設が過度に増えた場合、四条通に面する1階部分で、商店街の賑わいの連続性が損なわれることも危惧されることから、地域の宿泊施設の在り方を中心に議論が重ねられました。

令和5年4月、宿泊施設に対する規制等を主な追加点としてまとめた地区計画変更の要望書が京都市に提出されました。今後は縦覧を経て、都市計画審議会で審議される予定です。



要望書を提出し、地域の現状を市長に報告しました



◆ 今回の主な追加(変更)点

一定の要件を満たさない宿泊施設(ホテル・旅館・簡易宿所)の立地を規制する。

● 宿泊施設の客室の最低面積の設定(A地区のみ)

客室の最低面積を設定し、カプセルホテル等の狭小な客室の宿泊施設を規制することで、上質な観光地にふさわしい、ゆとりある宿泊施設とする。

● 宿泊施設を設ける場所の制限(ロビー・客室の位置等)

ロビー空間の増加に伴い、商店街としての賑わいの連続性が分断される可能性があるため、四条通沿道の1階に店舗等の施設を誘導することで、賑わいの連続性を保持する。

● 四条通に面した開口部のある浴場の制限(浴室の位置等)

入浴などのプライベートな行為が四条通に露出することを防ぎ、清々しき参道の品位を保つ。

その他

質の担保が難しい住宅宿泊事業による住宅(民泊)や宿泊に準ずる滞在をすることが可能な個室型店舗(漫画喫茶等)の禁止、また、臭いや騒音の元となりうる施設(ペットショップ等)の規制を新たに追加しました。

地域景観づくり協議会(団体・計画書)が認定されました

地域の建築物の用途等に関する全体的なルールは地区計画で定め、個々の建物や広告物のデザイン等については、計画段階で事前に意見交換できる地域景観づくり協議会制度を活用することとなりました。

毎月行われる理事会の定例会では、地区計画の変更案と並行して、地域景観づくり協議会(以下、協議会)の体制づくりと計画策定に向けた協議が進められました。協議会の運営には理事会が「景観委員会」として主体となり、計画書には、建物のデザインだけでなく、新しい出店者が近隣店舗との関係づくりを円滑に進め、祇園地域での慣習等を理解し、まちづくりの一員となってもらうための理念などが盛り込まれました。



認定式には多数の来賓が応援に駆けつけました

◆ ビジョンの実現に向けて

上質・上品を基本に、先人が継承してきた祇園の美しさ・美意識を、新しく地域に入ってくる方たちと共有することにより、周辺の街並みや歴史的な建物との調和を目指すことが景観等配慮事項に掲げられています。

景観等配慮事項

- 1 日本と祇園の美意識を体現し、商店街の上質な賑わいに寄与すること。
- 2 清々しい参道を守ること。
- 3 地域のつながりを守ること。
- 4 地域の安心・安全を守ること

商店街では、コロナ禍により多くの店舗が休業に追い込まれました。コロナ禍が収束し、今後の新規出店が増えることを想定し、京都市・まちセンと協働し事前協議の予行演習を行いました。

商店街の代表として、みんなが気にしそうなことを確認しないとな。

計画書に書かれていることを、分かりやすく伝えることが大事!



一緒にまちをつくっていく仲間になってもらいたいね!

祇園のイメージを乱用するのではなく上質で本物志向を目指してほしいね。

令和5年8月、景観委員会が京都市から15地区目の地域景観づくり協議会として認定を受けました。今後、認定された区域内で新たに建築行為等を行う場合は、景観委員会との事前協議が必要となります。

地区計画と地域景観づくり協議会の両輪により、「日本の美意識と出会えるまち」「清々しき参道」の実現に向けたまちづくりへの気運が一層高まっています。

地域景観づくり協議会

検索



北村典生
理事長

祇園商店街・北村理事長から一言

時代の流れとともに、祇園もすっかり変貌してきましたが、先輩方が培い、受け継いできた美意識を、次代に継承することが大切だと考えています。

皆さんが思い浮かべる祇園の街並みは、花街文化やお茶屋建築など和のイメージがあると思いますが、祇園商店街には実に様々な様式の店舗が連なっています。そのため、短絡的に和のイメージを用いた安易な和風デザインや見せかけの美しさでは、返ってまちの品位や価値を落としかねません。そして、八坂神社の参道に相応しい「清々しさ」を探求し、老舗の連なるこのまちで、持続可能なまちを共につくっていきましょう!

今年から、毎週水曜日の朝、商店街で組織している「青龍組」で四条通の清掃活動を行っています。「美しさで人々を魅了するまち」として、祇園に来られた方が、心を美しくして帰ってもらえる、そんなまちづくりを目指していきたいと思います。



お揃いの法被で活動しています!

■ まちセンから

商店街をはじめとする地域の皆さんは、コロナ禍の渦中から、その後のまちを見据えて将来ビジョンの実現に向けて取り組んでこられました。疫病退散を起源に持ち、1,000年以上続く祇園祭の舞台である四条通を守り続ける誇りと強い使命感が原動力となり、祇園社の氏子地域ならではの団結力の強さが、取組の合意形成においても生かされたと感じられます。まちセンは引き続き地域の取組をサポートしていきます。

京町家等継承ネット 京町家改修工事現場見学会「堀川下立売の京町家」

京町家等継承ネットでは、京町家の所有者、居住者等の皆さんからの京町家の保全・継承に関するご相談をお受けしています。この度、当財団と京町家等継承ネットで相談対応した京町家にて、所有者と工事関係者のご協力のもと、改修工事現場見学会を開催いたしました。

京町家改修までの経緯

今回、見学会場となった「堀川下立売の京町家」は、数年前より当財団に活用相談をお寄せいただいていた、下立売通に面して並んで建つ2軒の京町家です。建物の今後のことを検討される過程では、取り壊してマンションに建て替える案も浮上するなど、様々な可能性を視野に入れながら検討を進めてこられました。最終的には京町家を保全・再生させ、活用していくこととなり、今回の改修工事が実施されました。

京町家の継承のための健全化

堀川下立売の京町家は、古い京町家によく見られる蟻害(シロアリによる被害)や腐朽があり、特に地面に近い柱の足元が傷んでいた上に、建物自体にも傾きが見られました(写真1)。しかし、伝統軸組構法で建てられている京町家は、かなり激しく傷んでいたとしても改修によって健全化が可能です。見学会では「根継ぎ※」された柱の様子などを見ることができました(写真2)。

また、今回の改修工事では、建物の傾きの補正のため「イガミ突き」と呼ばれる作業が行われましたが、2棟の建物の全体のバランスや状態を確認しながら、慎重に傾きが直されました。

京町家の構造部分を健全化することにより安心して入居できる状態になり、京町家を永く適切に保全・継承することができるようになりました。

※根継ぎ：損傷した柱の根元を切って部分的に新しい材料に取り替えること。



(写真1) 蟻害などの傷みが見られる箇所



(写真2) 柱の足元が根継ぎされている(白い部分)様子

専門家の皆さんのご協力による保全・再生

京町家を保全するためには、時には様々な専門家の協力が必要です。今回は、伝統軸組構法による京町家の改修に精通した辻工務店の辻勇治さんと職人の皆さん、京町家を専門に取り扱う宅建士である西村直己さんなど、各分野の専門家の皆さんのご協力がありました。

見学会には、京町家等継承ネットの会員の皆さんや、京都市の京町家相談員の皆さんに加え、ご近所である京都建築専門学校の学生さんが多く参加され、現場でプロの皆さんに解説していただく貴重な機会となりました(写真3、4)。

京町家の保全・継承の過程で様々な形の支援が必要になった場合、ぜひ京都市景観・まちづくりセンターにご相談ください。



(写真3、4) 辻工務店の辻さんによる説明の様子

見学会 開催概要

開催日：令和5年6月1日(木)13時～15時
会場：堀川下立売の京町家
参加者数：京町家関係者等 93名

京町家等継承ネットとまちセンによる「京町家・空き家なんでも相談会」を開催します

京町家・空き家なんでも相談会

- 開催日時：令和5年10月13日(金)、14日(土) 午後1時～4時30分
- 会場：元成徳中学校(京都市立下京中学校成徳学舎)2階会議室
(京都市下京区繁昌町290(高辻通室町西入))※高辻通沿い西側入口よりお入りください

相談会のご予約・お問い合わせ

京町家等継承ネット事務局 公益財団法人 京都市景観・まちづくりセンター
電話：075-354-8701 メール：machi.info@hitomachi-kyoto.jp

主催：京町家等継承ネット、公益財団法人京都市景観・まちづくりセンター 後援：京都市

相談会HPへはこちら



詳しくは相談会特設HPをご覧ください
<https://kyoto-machisen.jp/soudankai/>

いつかのために、今考えよう

有隣学区防災まちづくり講演会が開催されました！(下京区有隣学区)

有隣学区まちづくり委員会等主催の講演会が、6月3日に元有隣小学校にて開催されました。有隣学区まちづくり委員会では、自分たちのまちの特徴や課題に沿った独自の避難所運営マニュアル作成について、定期的に委員会にて検討されています。

有隣学区 防災まちづくり講演会

その時、あなたは？

～女性と子どもの視点から考える災害への備え～

日時：2023年6月3日(土)13時30分～14時30分

場所：元有隣小学校・体育館

講師：岩見 香織 さん

(産後ケア施設baby.mam 代表、(公社)京都府助産師会 理事 災害対策委員長)

有隣学区の自主防災会や女性会を中心に、近隣の醒泉学区や菊浜学区、修徳学区からも参加があり、約80名の方が聴講されました。避難所では男女の役割が固定されがちであることや、被災によるストレスからDVやハラスメント等が起きやすくなることなど、避難所での課題とその対策といった、誰にとっても過ごしやすい環境を作るために考慮すべき点についてお話いただきました。講演会の最後には、お互いを尊重しながら意見を伝え合うワークショップもおこなわれました。



講演会の様子



ワークショップの様子

参加された方からのご感想

避難所では最低限の生活が保障されればいいという印象があったが、人間らしい生活も大事だと確認できた。

女性は裏方に回らないで、情報の提供や悩み相談など、率先して運営に参加することが重要だという話が印象的だった。

赤ちゃんや小さな子どもがいるご家庭の方にも、もっとたくさん参加してもらいたかった。災害について自分事として考えてもらうことが重要だと感じた。

避難所という、災害から身を守る安全な場所という印象があり、そこで起こる性犯罪などの危険性については意識したことがなかった。計画の段階から犯罪の起きにくい環境づくりを心掛けることが大切だと感じた。

京都府の「泣いてもかましまへん！」というポスターを避難所内に掲示すれば、親子が安心して過ごせるような居場所づくりができるのでは？

空き家と路地の相談会が開催されました！(上京区正親学区)

幅の狭い路地や古い木造の建物が多く残る正親学区は、路地内の建物の建替えができなかったり、活用されないままの空き家など、路地に関わる多くの課題を抱えています。

京都市では、令和4年度、これまで建替え等が困難だった敷地でも建替えを可能にする「路地再生」を推進するため、連坦建築物設計制度※1と接道許可制度※2を拡充しました。

今年7月、路地の課題を解決したい地域の思いを受け、京都市・専門家・まちセンの支援のもと、改正された制度の活用も想定した第一回相談会が開催されました。

相談会を主催したNPOあきや・まちづくり・せいしん、正親住民福祉協議会では、継続して相談会を開催し、住民の困りごとに寄り添いながら、路地の安全性の強化、空き家の解消につなげていきたいと考えています。

※1・2 制度の内容については、京都市HPでご確認ください



地域の課題を分析して言葉にしていく

当財団は多くの専門家の方々のご協力のもと、地域のまちづくりや京町家の保全・再生に関わる事業を行っています。このコーナーでは、豊富な経験や知識、また熱い思いをもって京都のまちに関わる専門家の方々をご紹介します。

今回は
この方！



なかい しょうた
中井 翔太氏

株式会社 地域計画建築研究所(アルバック)

2014年に株式会社 地域計画建築研究所(アルバック)入社。以後都市計画コンサルタントとして、地域の景観づくりや路地の保全・再生などに取り組むとともに、現在はエリアマネジメントに活動の場を広げている。

大学は、環境・都市工学等を選択可能な学科でしたが、都市計画・まちづくりの分野を専攻し、人の生命・財産に関わる密集市街地の改善や防災まちづくりを研究テーマにしていました。

入社後は、京町家の保全・継承や景観政策などのノウハウを身に付けながら、路地のガイドブックの作成にも携わることができました。

持続的に景観を守り育てていくためには、仕組みだけでなく、それを運用する体制づくりも含めて地域の皆さんと考えていく必要があると思っています。また、まちづくり活動を進めながら、状況によりやり方を変えていくが必要になることもあり、試行しながら身の丈にあった仕組みにアジャストしていくことが大切だと考えます。

地区計画などのルールや景観づくりの取組は、一朝一夕で成果が出るものではありません。しかし、私たちがひとまずコンサルタントとしての役割を終えた後、一人の来街者として、そのまちを訪れた際、お手伝いした仕組みやルールによって、小さな変化でも、まちが変わっていく兆しが見えた時はうれしく感じます。

仕事を離れて、家では簡単な料理をしたり、子供がまだ小さいので遊んだりしています。社会実験やイベントに出かけることもありますが、休日は専門から離れ、素の自分である時間があることで、地域の方やまちを訪れる人と同じ視点で課題を共有することができるんだと思います。

苦勞する点は、行政の考えと地域の方が異なる場合もありますし、地域の方どうしても立場が異なれば、ベクトルが全く違う場合があり、皆さんに納得いただける落としどころを見つけるのが本当に難しいと感じています。また、専門家としては、皆さんにとって、まちづくりが長期的な投資だと理解していただくのが、私たちの仕事だとも思っています。

京都のまちは、景観と防災、観光と落ち着きなど、ある種ジレンマのようなものを抱える状況が多いですが、これらのどちらかを選ぶことを決めるのではなく、両立・共生できる方法を考えることが、悩ましくもあり、面白くもあります。

近年は、たまたま、四条通や祇園四条、大阪の御堂筋など、都心部でお商売をされている地域のまちづくりやエリアマネジメントをお手伝いする機会を頂戴しましたが、自分たちの将来にどのような投資をしていくべきか、皆さんやはり真剣な議論になります。特に、インバウンドやコロナ禍に多大な影響を受ける中、自分たちが生きる道を探そうという強いエネルギーが感じられ、非常に刺激的な経験となりました。

仕事で心掛けていることは、地域が何に困っているのかを見定めることです。地区計画も地域景観づくり協議会制度も、近年多方で進められる公共空間活用も、あくまで方法であって目的ではありませんので、地域の方々と幅広い課題を分析して、それを言葉にして、みんなで共有していくことが大切だと思っています。

※中井さんは、以前ニュースレター100号でご紹介した高野さんとともに、今号p2-3で特集している祇園四条地区の取り組みに、専門家としてご協力いただきました。



退任のご挨拶



(公益財団法人) 京都市景観・まちづくりセンター

前理事長 **青山 吉隆**

このたび、京都市景観・まちづくりセンターの理事長を退任しました。9年間の長期にわたってご支援をいただいた皆様に感謝いたします。振り返ると就任した当時、私は主に土木プロジェクトの費用便益理論の研究をしていましたが、センターの主要事業は建築分野だと思っていたので少し驚きました。当時、京都市では都市計画、景観検証、まちなみ保全再生などの審議会に関わってはいましたが、いわゆるアウェー感覚のスタートだったのです。だが、すぐに気が付きました。たとえば京町家保全のために、多額の寄付をされる国内、海外の人や組織、多数のボランティアの存在は、それだけで京町家や「京都」の価値の証左で、便益などは自明のことなのでした。さらにセンターはまちづくりのハブ機能を担い、蓄積したノウハウとデータは他の追従を許さない知的財産でした。

そこでアウェー感覚を頭の片隅に残したまま、実務は優秀なスタッフに任せ、少し異なる視点から、待遇改善とスタッフの定着、研修サービスの有料化、知的財産の活用など、センターの持続可能性への長期的方向づけが私の職務と心得ました。また幸運にも20周年記念事業に巡り合い、これまでの事業を俯瞰することができて、京都市に当センターがあって良かったことを確信しました。さらにコロナ禍に見舞われましたが、今、振り返るとリモート環境機器の整備につながっています。今後は相談役として応援していきたいと思っています。

就任のご挨拶



(公益財団法人) 京都市景観・まちづくりセンター

理事長 **高田 光雄**

コロナ禍のため、さまざまな制約を受けてきた祇園会関連行事が、4年ぶりにほぼ本来の形で行われることになった本年、京都の景観形成と市民主体のまちづくりの推進に長年ご尽力いただいた青山吉隆(公財)京都市景観・まちづくりセンター5代目理事長がご退任されることになり、理事の互選を受け、6月26日をもちまして、私が、その後任である6代目理事長を務めさせていただくことになりました。青山前理事長はじめ歴代の理事長のご業績に敬意を表するとともに、役員、職員、関係者の皆さまによるこれまでの当センターの幅広い事業への熱心な取り組みに対して深く感謝申し上げる次第です。また、引き続きのご指導、ご鞭撻をよろしくお願い申し上げます。

私自身につきましては、当センターとは、設立準備段階から深く関わらせていただいてきましたが、設立後二十数年の間に、京都の景観やまちづくりを取り巻く社会環境は大きく変化してきました。これからの景観形成やまちづくりの推進に当たっては、少子高齢社会の進行や単独世帯の増加などに対応した社会的持続可能性、地球温暖化の深刻化や災害危険の増大などに対応した環境的持続可能性に加えて、経済のグローバル化の中で地域的生活文化の継承などを問う文化的持続可能性の実現が一際求められるように思います。これを踏まえて、持続可能な景観・まちづくりに微力ながら努めたいと考えておりますので、何卒、ご支援、ご協力のほどお願い申し上げます。

表紙イラスト作者

アトリエ TAM **山口 珠瑛** (やまぐち たまえ)

絵本作家、イラストレーター。京都市生まれ。京都育ち。母の実家が仏光寺の近くの町家で、小さな頃よく町家で遊ぶ。「町家えほん」「福ねこお豆のなるほど京暮らし」発売中。ユーチューブで京の生活を発信中。「ふくめ京暮らし」で検索してくださいませ〜

ずいき祭り

10月の1日〜5日に北野天満宮で行われる「ずいき祭り」、ぜんぶ収穫したものでできていて、楽しい御神輿やわ〜菅原道真が太宰府で彫った木像を持ち帰って、秋の収穫時に野菜や穀物をお供えて、感謝したのが始まりなんやて〜



櫛祭り

9月の第4月曜日に安井金比羅宮で行われる「櫛祭り」京都美容文化クラブさんが櫛に感謝して、供養するために行われるお祭りなんやで東大路や花見小路をあでやかに練り歩く「時代風俗行列」がとっても美しいえ〜



嵐山もみじ祭り

毎年11月の第2日曜日に嵐山の守護神の「蔵王権現」に感謝するお祭りなんやで大堰川のほとり、渡月橋あたりで紅葉のなか、優雅なお船が平安絵巻を繰り広げてきれいやなあ〜

