

# 京まち工房



F A L L  
情報交流誌

no.

# 36

(財)京都市景観・まちづくりセンター ニュースレター

パートナーシップで進めるまちづくり

## 人と人とのつながりがまちを育てる

～『わたしたち』のまちは『わたしたち』がつくる～



市民のまちづくりに対する考え方は近年大きく変化し、自分たちの地域は自分たちで守っていこうという意識が高まっています。

「自分たちのまちのルールは自分たちで作っていこう」という動きの背景として、特に都心部においては「町衆」といわれる市民が治安維持や都市祭礼の維持のため、自治活動を行っていたという歴史的背景もあげられます。また、近年は、伝統産業の衰退等に起因する工場や町家等の中高層マンションへの建替えに伴う生活環境の悪化、生活習慣の変化等による地域コミュニティの活力の低下という問題に直面し、それらの問題を解決していこうという意識の高まりが、以前の自治活動やまちづくり活動と比べ、顕著になっています。

そのような状況の中で、平成18年3月に修徳学区において、「修徳学区まちづくり憲章」が作成され、また、平成18年7月には明倫学区において地区計画が策定されました。これら二つの動きは、昨日今日に始まったものではなく、地域住民やまちづくりに関わる人たちが、なんとかしてまちを良いものにしていこうという思いが形になったものといえるのではないのでしょうか。

もちろん、これでまちづくり活動は目標を達成した訳ではありません。世代を超えて思いが受け継がれていく取組でもあるのです。「まちづくりは人づくり」といわれるのもまさにそこにあるのではないのでしょうか。

さて、次のページからその2地区の活動を紹介していきます。

あなたのまちづくり拝見.....

## 修徳学区における 「修徳学区まちづくり憲章」の取組



「修徳ふれあい福祉会館」と「修徳公園」  
(元修徳小学校跡地)

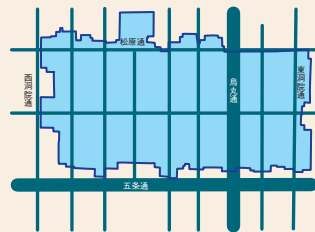
住民主体のまちづくりを紹介するこのコーナー。

今回は、室町通の繊維関係をはじめ、扇、荒物、材木などの商工業の多い職住共存のまちとして発展してきた修徳学区の取組と地域のおよそ半数が祇園祭の山鉾町という歴史と伝統が息づく地域である明倫学区の取組についてご紹介します。

### 修徳学区について

修徳学区は、松原通、五条通、東洞院通、西洞院通に囲まれた地域で、京都市の都心部の南に位置します。室町通の繊維関係をはじめ、扇、荒物、材木などの商工業の多い職住共存のまちとして発展してきた地域ですが、繊維不況により相次いで企業が倒産し、その企業跡地が次々とマンションへと建て替わり、大きくまちなみを変えてきています。

修徳学区では、室町時代末期以来の「町と町組」の伝統が尊重され、明治2年に開校された修徳小学校を中心に、人と人とのつながりを大切に活動が積み重ねられてきました。しかし、その修徳小学校の廃校が決まり、跡地問題が浮上し、平成3年6月には修徳小学校跡地建設特別委員会が設立されました。そこで、単なる跡地問題に終わらせてはいけなく、跡地をどうするかだけでなく、修徳学区としての「まちづくり」への昇華が目指されました。そしてこの時掲げられたまちづくりテーマが「社会教育プラザ 花と緑 健康と福祉の学区(まち) 修徳」です。その後、跡地利用を発端とした住民主体のまちづくりが進められ、今に続いています。この春には、平成18年度まちづくり月間国土交通大臣表彰を受賞しました。



### 修徳まちづくり委員会の取組

修徳まちづくり委員会は、平成11年6月に設立され、小学校跡地の一部を利用した修徳公園の計画づくりで地域の中心を担いました。修徳公園は、アンケートや意見交換、ワークショップなどを積み重ねて計画され、みんなでつくった公園として平成13年7月に完成しました。

更に、まちづくり委員会ではマンション問題を当面の課題としながら、学区の歴史や文化的史跡の伝統にふさわしいまちなみを保つことを目指し、京都市で第1号となる地域協働型地区計画(「修徳学区の地区計画」)。平成13年4月都市



ワークショップの様子

計画決定)を策定しました。

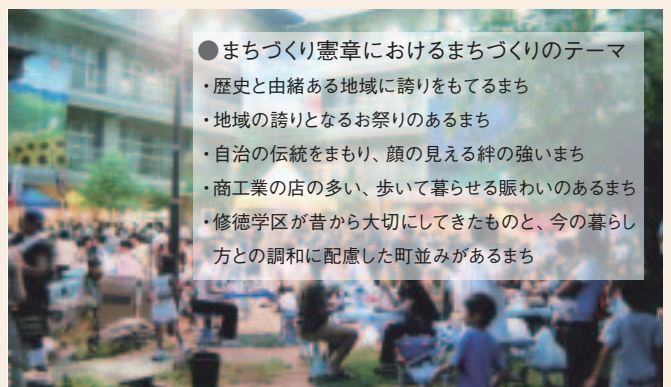
その後、当委員会では、「まちづくり憲章」づくりが進められてきました。

### 修徳学区まちづくり憲章

この春、完成した「修徳まちづくり憲章第1部(以下、憲章第1部)」は、「修徳学区の地区計画」を具体化したもので、これまでのまちづくりの中での「学区民の意志の到達点」として受け止められており、その実現化が課題となっています。

憲章第1部は、理念や目標を数行の短文でまとめたいわゆる憲章とは趣を異にし、学区の歴史や現状が整理され、学区の目指すべき姿や、そのための行動目標・具体的取組が記入されており、まちなみについては推奨する建て方が提案されています。また、引き続き、生活環境・安心安全をテーマとする第2部が構想されており、修徳学区の独自性がうかがえます。

ところで、修徳自治連合会の活動はかなり活発で、これまで憲章に対応する具体的な取組が憲章づくりと平行して進められてきました。その様子からは、地区計画の策定以後、皆で掲げた目標を絵に書いた餅にはしないという住民の意気込みが感じられます。また、多様に展開されるまちづくり活動は広報誌「修徳」、「修徳まちなみ通信」で逐次報告されています。学区民の「共通認識」づくりを常に心掛けておられ、活動に参加していない学区民でも紙面を通して活動を追体験できることを重視しておられます。そんな修徳学区だからこそ、ワークショップ、まち歩きなどを踏まえてみんなのものとしてつくられる憲章づくりのプロセス自体にも一定の価値が見出されてきたように思います。今後、憲章2部づくりとともに、さらに広がりのあるまちづくり活動の展開を期待したいと思います。



- まちづくり憲章におけるまちづくりのテーマ
- ・歴史と由緒ある地域に誇りをもてるまち
- ・地域の誇りとなるお祭りのあるまち
- ・自治の伝統をまもり、顔の見える絆の強いまち
- ・商工業の店の多い、歩いて暮らせる賑わいのあるまち
- ・修徳学区が昔から大切にしてきたものと、今の暮らし方との調和に配慮した町並みがあるまち

第5回サマーナイトin修徳



# あなたのまちづくり拝見……………

## 「明倫学区」における 地区計画策定の取組

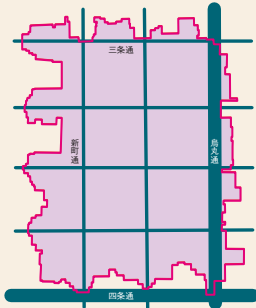


明倫夜話の座

### 明倫学区について

明倫学区は、烏丸通、四条通、三条通、西洞院通に囲まれ、京都市の都心部に位置し、学区27町の内13町が祇園祭の山鉦町という歴史と伝統が息づく地域です。画家や事業家など、明倫学区の今日を形づくった多くの人物を輩出してきました。

一方、商業の面では、呉服の室町と呼ばれ、織物・染呉服を中心とした問屋街として全国的にその名を知られており、今でも商社や銀行、店舗等が多く立地し、京都の商業・業務の中心地となっています。



した3回のシンポジウム・意見交換会を開催しました。また全学区民へのアンケート、2回の住民意見交換会で検討を重ね、「祇園祭を受け継ぐ風格のあるまち、商いと暮らしが響きあうまち」を明倫学区の目指す姿とする「地区計画の方針(案)」をまとめ、京都市へ地区計画策定の要望書を提出しました。

この地区計画は、都市計画審議会で承認され、平成18年7月24日に都市計画決定されました。

#### ◆地区計画の概要

「祇園祭を受け継ぐ風格のあるまち、商いと暮らしが響きあうまち、明倫」の実現を目指し、次の三つを目標に掲げています。

- ・地域に愛着と誇りを持ち、文化が薫るまちの個性と魅力を高める
- ・商いと住まいの共存を図り、風格のある美しいまちなみをつくる
- ・だれもが安心・安全に暮らせ、交流豊かなコミュニティをつくる

また、「烏丸通沿道地区及び四条室町地区」と「職住共存地区」の二つに分けて、それぞれの地域の特性に応じた土地利用の方針及び建築物等の整備の方針を定めています。

### まちづくり委員会の取組

明倫学区では、バブル期の相続税対策のためのマンション建設問題、バブル後の室町通を中心にした業務ビル跡地の大規模マンション問題が起り、現代の都心での問題を先取りした形で地域コミュニティが危機に直面してきました。そんな中、地域住民を中心とするまちづくり組織が必要との思いで、平成13年4月にまちづくり委員会が発足しています。

まちづくり委員会では、「地区計画の策定」と「鉦の道プロジェクト」、「明倫夜話の座」のあわせて三つを柱に取組を進めています。

「鉦の道プロジェクト」は、祇園祭時にすべての鉦が巡行する新町通を「鉦の道」と名付け、祇園祭にふさわしい景観を大学や専門家の協力を得ながら検討する取組です。

「明倫夜話の座」は、新しく明倫に住まれた方々を含め、「共生」をテーマにして、地域の方々に気楽に話してもらう会です。昔の祭りのこと、昔の町内のことなどをざっくばらんに話してもらいます。

また「まちなかを歩く日」(毎年11月中旬の週末)にあわせて、明倫文化祭として地域住民によるお茶会やピアノコンサートなどを実施しています。

### まちづくりの目標の実現に向けて

現在は、地区計画の方針に掲げた「まちづくりの目標」を実現していくためにより具体的な実現方策を探り、皆で共有するとともに、建設事業者の方にもご理解いただけるように冊子「明倫のまちづくり(仮称)」の作成を進めています。この冊子では、防災や防犯、地域交流や子育てなど検討過程で出された多くの意見の他、地域の歴史や文化、自治連合会の各種団体やサークル活動なども紹介し、古くからお住まいの方から新しく明倫学区に来られた方に対して、住んで・働いている地域をよりよく知り、地域に愛着を持つとうの思いが込められており、今後、地区計画の方針に基づいた、地域の将来像の実現につながっていくことが期待されます。

### 地区計画の策定

マンション等の中高層建築物の増加による急激な変化や、コミュニティの弱体化などにより、町内会の運営に留まらず防災防犯面でも不安が増大する中、これらを学区全体の問題として共有し、地域住民自らが地域の将来ビジョンを描き、ルールを定める必要があるとの考えで、平成15年から地区計画策定の取組が始まりました。

地域の現状を知るための「まち歩き」や、マンションの実態調査と居住者へのアンケート、更には、「将来はどんな地域?」などについて、「明倫 きのう・きょう・あした」と題



シンポジウム「明倫 きのう・きょう・あした」の様子

## 京町家まちづくりファンド寄付拡大事業について

F U N D

平成17年9月に設立しました京町家まちづくりファンドについては、京都、京町家を愛する多数の皆さんからのご寄付や、団体からの拠出により平成18年8月末日現在での資産額は約1億5,487万円となりました。

その内、寄付金によるものは、法人533口、個人1,049口、匿名の募金も含め、金額で約796万円にも上ります(1口 5,000円)。

しかし、運用益で事業を進めていくためにはまだまだ十分ではありません。現在、資産拡大に向けて京都の主要企業へのご寄付の呼び掛けを行うとともに、京都市役所や各区役所及び支所、京都市観光案内所の窓口で寄付募集のチラシを配布するなど、幅広い層へお願いしています。このほか、他団体との連携も検討を進めており、その最初の企画として「歩いて暮らせるまちづくり推進会議」主催による、地域の方が案内する旅行プラン「京

のまちなか、地蔵盆 やさしい京都に出会う旅」の参加費用の一部に、京町家まちづくりファンドへの募金を盛り込んでいただくことができました。

今後とも、京町家の保全・再生・活用を推進するため、息の長い事業展開を図っていきたいと考えています。そのためには皆さんのご協力が不可欠です。引き続き、皆さんからのご寄付を心からお待ちしております。



## 京町家まちづくりファンド による京町家改修助成モデル 事業第1期3物件のご紹介!

平成18年度、19年度のモデル事業実施期間では、景観形成、文化発信、地域まちづくりの視点で、リーディングケースとなるモデル物件を選定し、助成事業を実施します。

そのモデル事業第1期として平成18年5月に3軒の京町家が選ばれました。順次改修工事を行い、今年度中には完成予定です。

### ・久田邸 (中京区三条通油小路東入)

商店街の看板建築に改変されていた町家を京町家意匠に復元し、店舗、理容師育成の場、そして地域交流の場として、現代的に活用する物件です。

1軒が改修することによって地域景観や地域まちづくりへの良好な影響を与え、また将来的な中小規模の京町家の改修計画への道筋になると期待しています。

### ・中井邸 (中京区猪熊通三条下る)

これまで食育キャラバン隊として京都で活動されてきた事業主が住居として使用しながら、「食育」に関する情報発信・実践・交流の場として、京町家を活用されるため改修を行う物件です。京町家の外観の補修を行うと同

時に塞がれていた火袋を元に戻し、通り庭を生かした台所に変わります。

猪熊通周辺には京町家が多く残っており、良好な京町家街区につながることを期待され、また地域交流の拠点として改修する公開性の高い計画であり、京町家が有効に活用される改修事業といえます。

### ・船鉾町会所 (下京区新町通綾小路下る)

祇園祭の拠点であり、地域・国の資産ともいえる鉾町の町会所の再生を行う物件です。

建物の外観を歴史的な意匠に復元すると同時に、構造補強を行います。

歴史的に見て、町会所は町衆自治の伝統を継承し、はぐくんできた町の核といえます。また重要有形民俗文化財に指定された山鉾とともに、歴史的環境・景観として町の財産であるだけでなく市民共有の財産です。したがって山鉾と一体のものとして町会所は保存することに意味があり、今回の復元改修工事は意義深いものとなると思われます。



以前の大和葺(板庇)に復元することになった船鉾町会所

このように、皆さんのお力添えによって京都の風情あるまちなみを次代へ残すため、京町家まちづくりファンドは京町家の保存・再生を応援していきます。



# 京町家を市民の手で蘇らせよう！

## ～「京町家不動産証券化事業」がついに実現～

京都府内の不動産会社12社で構成する京都不動産投資顧問業協会では、平成18年6月、伝統的木造建築物の保全・再生事業を全国で初めて不動産証券化\*1手法を活用して実現しました。実現化に向けた地元京都での約2年半にわたる検討・調整期間を経て、NPO法人京町家再生研究会、京都市、当センター等との連携のもとに、多くの方々の協力により「京町家不動産証券化事業」の第一歩を切り開きました。

### 京町家の不動産証券化とは？

京町家をSPC(特定目的会社)が買い取るとともに、事業者等に向けて貸し出し、その賃料等の収入を市民をはじめとする個人・法人の多くの出資者の配当に当てる仕組みです。今回、有限責任中間法人京都不動産投資顧問業協会が発起人(アレンジャー)となりSPCを設立し、このSPCに原資産保有者(オリジネーター)が購入した京町家を資産移動。そして、京町家の賃料等から生じる将来の収益を裏付けにSPCが投資家に証券を売却し、その資金で京町家の購入代金を支払い、不動産管理業務を行っていきます。

取組は、平成15年度に実施された国土交通省の「不動産証券化手法を活用した地域活性化方策に関する調査」の調査委員会の地元メンバーである京都不動産投資顧問業協会、京町家再生研究会、京都市、当センターの4者が、平成16年3月より、京町家の保全・再生・活用を目的とする「不動産証券化に向けた研究会」を組織し、実現化に向けた研究会を継続し、議論を重ねてきました。そして、公認会計士、税理士、弁護士、不動産鑑定士、一級建築士など、専門家集団の協力を得て、実現に至ったものです。



### 市民の力が京町家の保全・再生に

一般的に不動産証券化は、首都圏の大型ビルで盛んですが、証券化した場合、資金を小分けすることで、広い範囲から調達することができるメリットがあります。そこで、京町家の保全・再生に不動産証券化の仕組みが適用できないか、研究会では検討を進めてきました。その結果、これまで所有者の個人・企業が必要な費用の全額を負担することによってしか維持されてこなかった京町家の保全・再生が、多くの方々の小口の資金を集約することにより、可能となる道筋が見えてきました。京町家を手放そうとする方にとっては、取り

壊すのではなく、京町家をそのまま利用してくれる方に譲渡することができます。この伝統的な京町家の証券化の実現は、全国でも画期的なものであり、市民の力で京町家や京都の景観を守る新たな手段として、一つのモデルケースになったといえます。

### 課題と展望

京町家は、建築基準法制定以前に建てられた既存不適格建築物\*2であり、一般の投資対象としては不確定な要素があるうえ、事業実施に必要な経費の捻出、事業期間中の配当利回りの確保、事業終了時(5年後)の京町家の保全・再生の道筋など、いくつかの課題があるといえます。しかし、京町家保全・再生の歴史的・文化的側面の意義等を共通の想いとして、実施主体の地域活性化に対する精力的な行動、各専門家や地元金融機関の協力、研究会メンバーのサポート、投資家の皆さんの理解が、相乗効果を生み出し、今回の実現に至ったといえます。

京町家の不動産証券化は、京都らしさの保全や地域まちづくりへの貢献の意味でも、社会的貢献度付きの投資商品ともいえ、民間市場での京町家の保全・再生の可能性を大きく広げるものとして、今後の発展的展開が期待されます。



東山安井の町家 (改修後)



六角新町の町家 (改修後)



宮川町の町家 (改修前)

有限責任中間法人京都不動産投資顧問業協会 岡本理事長よりコメントをいただきました。



理事長 岡本 秀巳さん

2年かけて事業化を目指した京町家の証券化がようやく実施できました。研究会構成の4者の協力と出資していただいた皆様に感謝申し上げ、喜び合いたいと思います。

不動産証券化の手法が京町家の保全・活用に有効に機能するのかを検証しつつ、地方における小口の証券化というテーマと、京町家の保全・活用という課題について今後の展開を考えてまいります。5年間の事業終了まで引き続き応援をお願い申し上げます。

\*1 不動産を法的・会計的に切り離し、その不動産が生み出す収益(賃料収入と売却益)を裏付けとして社債や有価証券を発行し、投資家から直接資金調達する仕組み

\*2 建築基準法の施行及び改正以前に既に存在しており、法の基準は満たしていないが、建てられた当時の基準には違反していない建物

## 共催しました ● (京町家再生研究会) 公開シンポジウム 京町家再生の10年 が開催されました

町家をめぐる環境が変化し京町家に大きな関心が寄せられる今日、NPO法人京町家再生研究会により、平成18年6月10日(土)、町家居住者をパネリストに迎えシンポジウムが開催され、約150名が参加されました。

### パネリスト

吉田 孝次郎 (景観重要建造物 無名舎 吉田家)  
秦 めぐみ (京都市登録文化財 秦家)  
小島 富佐江 (京町家再生研究会 事務局長・司会)

### コメンテーター

大谷 孝彦 (京町家再生研究会 理事長)  
宗田 好史 (京都府立大学 助教授・京町家再生研究会 理事)

14年間、ねばり強く京町家の保全・再生を続けてきた京町家再生研究会をはじめ、様々な主体の町家に対する取組が進む一方、店舗として町家が再生されるなどの町家ブームが起っています。大きな転換期にある今、今後の京町家の継承の課題や求められる取組について共に考え、原点に立ち返るシンポジウムとなりました。

代々小児薬を商っていた秦家住宅の秦さんは、「公開を始めたのは、家と家族を意識することが出発点。今は「自分達の住まい」であることを大事にし、その中で訪れた方と共に、感じる、触れ合うといった「共に」を大事にしている」とのお話がありました。無名舎の吉田さんは、一度京都を離れた経験を語られ、「京都と自分を結んだのは祇園祭。借家にしていた家を何かの形にしたいという思いから



復元を始めた」と現在に至るまでの経過についてお話がありました。大谷理事長からは、建築士の立場で「町家は「文化」であり、暮らしを受け止める建物空間が町家としての本質を持つ。これを理解しない再生改修は困る」と、保全・再生の基本として建物と暮らしの関わりが継承されることの大切さが指摘されました。

「再生の次は「継承」がキーワード」という論点では、宗田理事は、「訪れる人は、人物を通して町家を見ている。お二人のような暮らし、取組をどう継承するかを考えることが必要」と、暮らしのお手本になる人材育成に焦点が当てられました。秦さんは、子ども対象のお話し会を企画するなど、秦家の周辺の方々の理解につながる取組を進められています。また、吉田さんも「町家の見学は地方からが多い。京都の学生に来て欲しい」と語られ、地域の若者を大切にしていきたいという思いで一致しました。最後に、今あるひとつひとつの町家を大事にしながら、行政と互いの立場で上手く連携し、京町家や京都の文化が「みんなのもの」になるような取組が必要というまとめで締めくくられました。

センターもこの取組を共催団体としてお手伝いしましたが、行政と市民をつなぐ橋渡しの立場として、今後も皆さんの思いや意識でつながっていく「景観づくり・まちづくり」を促進していきたいと考えています。

センターもこの取組を共催団体としてお手伝いしましたが、行政と市民をつなぐ橋渡しの立場として、今後も皆さんの思いや意識でつながっていく「景観づくり・まちづくり」を促進していきたいと考えています。

## 京町家証券化シンポジウム が開催されました

平成18年6月18日(日)、京都不動産投資顧問業協会(以下、協会)主催により、不動産証券化の手法による京町家の保全・再生に向けてのシンポジウムが開催され、約220名が参加されました。協会では、京町家を証券化手法により譲り受け、管理等を行うために「京町家証券化特定目的会社」を設立しました。シンポジウムでは資産流動化計画を発表し、京町家の保全・再生の意義と証券化手法の説明や、地域の活性化を目指した取組内容について、説明・報告がありました。

基調講演では、不動産証券化の仕組みについて、公認会計士の吉井さんより不動産証券化とは何か、証券化の成功のために必要なことは何かについて解説がありました。続いて、京町家再生研究会理事長大谷さんからは、「京町家がまちづくりの資産」という視点から、京町家のつくりや特徴、現状についての説明があり、「新しいものと古いものがバランスをとることで、まちに持続性、創造性が出てくる」と、京

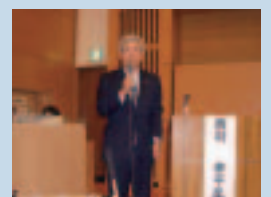


町家再生の意義や継承のあり方についてアピールされました。証券化の経過や概要について解説する「京町家証券化報告」のコーナーでは、協会理事長の岡本さんより、協会の設立までの経緯と事業計画について説明があり、京町家ならではの災害時のリスクやその対応についても強調されました。そして、不動産所有者である株ハチセ西村さんより、証券化対象の3物件が紹介され、「家賃設定や収益確保できる物件の取得が難しかった」と物件選定の苦労も明かされました。事業に関わった弁護士、不動産鑑定士、一級建築士の専門家からは、法的、建築的側面からのリスクや元本保証、建物評価等について解説があり、京町家が抱える様々な課題について改めて印象付けられました。

シンポジウムのまとめに当たり、京町家証券化特定目的会社代表取締役の井上さんは、「様々な方の協力で現在に至った。これからがスタートだが、皆さんの思いを胸に責任ある行動をとっていきたい。地域の元気は、地域業者の元気につながる。この取組が、京都の持続可能社会、元気な社会をつくることを確信している」と締めくくられました。

シンポジウムのまとめに当たり、京町家証券化特定目的会社代表取締役の井上さんは、「様々な方の協力で現在に至った。これからがスタートだが、皆さんの思いを胸に責任ある行動をとっていきたい。地域の元気は、地域業者の元気につながる。この取組が、京都の持続可能社会、元気な社会をつくることを確信している」と締めくくられました。

シンポジウムのまとめに当たり、京町家証券化特定目的会社代表取締役の井上さんは、「様々な方の協力で現在に至った。これからがスタートだが、皆さんの思いを胸に責任ある行動をとっていきたい。地域の元気は、地域業者の元気につながる。この取組が、京都の持続可能社会、元気な社会をつくることを確信している」と締めくくられました。





## 京町家の保全・再生の事例

# ～まちの交流の場 あるために～

### 「板橋の町家 ほっこり」 小規模多機能型居宅介護施設 (伏見区)

京阪丹波橋駅から住宅地を歩きながら坂道を下っていくと、「板橋の町家 ほっこり」があります。大正9年に建てられ、約100坪あるこの町家は、元々醤油問屋を営み、その後診療所として地域の方々に利用されていました。そして今年の6月に京町家を利用した高齢者の介護施設として新しく生まれ変わりました。介護施設ということだったので、一目でそれと分かるような建物かと思いつつ訪れたのですが、周りの住宅の中で主張するわけでもなく溶け込むような佇まいをしていたのが印象的でした。



「小規模多機能型居宅介護施設」というあまり聞きなれない施設形態は、要介護者の在宅での生活継続を支援する地域密着型サービスの一つとして、近年注目されているものです。「板橋の町家 ほっこり」は伏見エリアに住む中重度の認知症高齢者を対象とした、定員が25名の施設で、基本の考え方は「通い」を中心として、要介護者の様態や希望に応じて随時「訪問」や「泊まり」を組み合わせたサービスを提供されています。現在はスタートしたばかりということもあり、定員にはまだ余裕はあるようですが、今後できるだけたくさんの方々が利用できるように、デイサービスとして展開していく可能性も考えられていて、伏見に住む高齢者の方々にとってまちの公民館のような場所として活用されていくことが期待されます。



玄関を入るとまず一枚板の大きな机のある共有空間が目飛び込んできます。1階はこの共有空間と宿泊用個室(2部屋)、和室、台所、座敷に面したお庭があります。2階はすべて介護空間で、機能は宿泊用個室(2部屋)

をはじめほぼ同じものになっています。1階の共有空間は吹き抜けになっており、2階通路部分からお互いに見上げたりのぞき込んだりすることで、気配を感じ合える空間でした。

改修に当たっては、大家さんの「伝統的な京町家を保存するような形で改修してほしい」との意向を受け、元の形式を残した改修をされました。まず初めに部分的に解体し、組み立てながら設備などを入れていく大工事だったそうです。その中で表構えや、室内の建具、欄間等昔の意匠をできる

だけ残し、他の内装品も極力雰囲気合うものにこだわって改修を進められました。庭の塀に土壁を塗り、植栽もきれいに整えられました。また、高齢者が利用する施設のため、1階と2階をつなぐエレベーターを設置したり、建築基準法をクリアするために固定式の欄間を開くようにしたりと、特殊建築物ならではの改修箇所もたくさんうかがえました。1階の表の格子も非常時のために外れるようになっていて、見ただけでは気付かない様々な工夫が施されています。

運営主体である(社)京都老人福祉協会の三代<sup>みしろ</sup>さんは、「今は地域から離れた場所に大きな高齢者介護施設をつくり、そこに人を集める時代ではなく、地域の中に拠点をつくっていく時代」とおっしゃっています。京町家がまちの中にあり、人が集まる場所、集まっていた場所イメージにぴったりだと考えていた時に、偶然この町家に出会ったそうです。

設計を担当された、あすわ一級建築事務所の長樂さんとは、以前に別の介護施設の設計を依頼された時からのお付き合いで、今回三代さんの考えを生かすためにこだわりの内装品等を探し回られたそうで、三代さんと長樂さんの二人三脚で改修をされた印象を受けました。



オープン後、周辺住民の方々と積極的に交流を持つためのきっかけとして、内覧会を開催されました。童謡コンサート等を行い、3日間で約300人の来場者という盛況なものだったそうです。

今後の展望として、1階部分で定期的に文化教室のような催物企画や、子供達の勉強部屋としての開放、周辺住民を対象にした喫茶営業等を予定しておられます。

町家が持つ、ゆったりとした時間の流れは介護の空間に適しているそうですが、改修費用の面から次々と建てることはできないそうです。その中で、今後増やしていくことも検討されており、この板橋の家が先駆けとなり、このような施設のあり方に共感する人が増えることを望まれています。

「板橋の町家 ほっこり」に興味をもたれた方は、お気軽に板橋の家までお訪ねになられてはいかがでしょうか。施設開設に向けての改修工事や大家さんとの交渉など、いつでも相談に乗りたいとのことでした。



#### 【お問合せ先】

・「板橋の町家 ほっこり」

TEL 075-605-4660

京都市伏見区土橋町334-1

・社会福祉法人 京都老人福祉協会

三代 修(京都老人ホーム施設長) TEL 075-641-6622

・あすわ一級建築事務所 長樂 活周 TEL 075-612-0173



## 「OIKE Festa 2006」が開催されました

### ●御池通の歴史から…

御池通は、平安時代にさかのぼる由来のある道路で、絹問屋や刀職人が集まる活気のある通りであったといわれています。昭和20年までは幅員8メートル程度の町通りとして続いていましたが、第二次世界大戦時に防空空地を確保するため、鴨川西岸から堀川通までの間、疎開を実施し、昭和22年、幅員50メートルの都市計画道路として活用することが定められました。



市役所前広場

### ●京都の「シンボルロード」として…

京都市では、御池通を「シンボルロード」と位置付け、「市民の皆様が親しまれ、生活に潤いと安らぎを与える道路として、また、世界の人々を魅了する京都のメインストリートとして、新たなときめきにぎわいの空間となる」ことを目標にしています。平成9年から15年にかけて、「みち・にわ・ぶたい」をキーワードに街路整備事業が実施され、歩道の広い、更に美しい通りに生まれ変わりました。また、平成14年10月から、地元住民、沿道事業者、商工会議所、学識経験者と行政で構成する「御池沿道関係者協議会」を設置し、シンボルロードにふさわしいにぎわいの創出と景観形成に向けた話し合いを重ね、様々な提案が行われました。



マップツアーの様子

### ●「OIKE Festa 2006」を初めて開催!!

なかでも、「御池シンボルロードのにぎわいのためには、日常的に人が来るイベントやオープンカフェなどの仕組みが必要」という意見が多数出されました。そこで「時間」、「お金」その他いろいろなハードルが目の前にあったものの、「とにかく、一度やってみよう!」ということで、平成18年5月6日(土)に、京都市役所前広場において、「OIKE Festa 2006」が開催されました。京都御池中学校吹奏楽部の皆さんの演奏で華々しく幕を開けた「OIKE Festa 2006」は、学生による大道芸、ダンスパフォーマンス、似顔絵コーナーなど、盛りだくさんのイベントで会場がにぎわっていました。来場された皆さんは、花と緑、そしてアート作品で飾られた会場に用意されたオープンカフェでゆったりとくつろぎながら、学生の皆さんの素晴らしいパフォーマンスを楽しんでおられる様子でした。また、地元住民の方々をツアーガイドに迎え、「御池通界わい今昔マップ」を片手に御池通を探訪していただく「マップツアー」は、地元の方々ならではの貴重なお話を聞くことができ、参加者の皆さんに大好評でした。イベント当日は、お天気が心配されましたが、幸いにも、1日中、好天に恵まれ、多くの方々に御池通の魅力を知っていただけたのではないのでしょうか。



似顔絵コーナー

### ●そして… 次の「OIKE Festa」へ!

5月に引き続き、11月にも、地元住民や沿道事業者の皆さんを中心に、「OIKE Festa」を実施することが検討されています。これまで以上に、御池通の「通り」としての魅力を感じていただける取組になることを期待したいと思います。

「OIKE Festa」に関するお問い合わせは、  
京都市都市計画局都市づくり推進課  
(075-222-3503) まで





景観・まちづくり大学  
「こどもまちづくりセミナー」  
を開催しました

目まか子ども探検隊

平成18年8月5日(土)、景観・まちづくり大学、こどもまちづくりセミナー「まちなか子ども探検隊」を実施しました。今年度、初めて都心以外で実施し、世界文化遺産の上賀茂神社と京都でも4箇所しかない伝統的建造物群保存地区に指定されている上賀茂社家町を探訪しました。

この事業は、平成16年度からは日本建築家協会近畿支部京都府と、平成17年度からは京都意匠文化研究機構(市立芸大有志)との共催により実施しており、日本建築家協会メンバーは、建物・まちづくりの案内役等として、京都意匠文化研究機構のメンバーは、写真撮影・作品制作指導役等として、それぞれのノウハウを発揮していただいています。

当日は、まず、上賀茂会館でまちや建物、写真についてのクイズとレクチャーを聞き、次に、まち歩きを行うグループごとにまち歩きの際の役割分担などを決めました。そして、準備ができたなら、いざ、まち歩きに出発です。まず最初に、上賀茂神社に行き、神職さんのお話を聞き、見学しました。その後、グループに分かれてのまち歩きでは、写真を撮る以外に、まちの人にインタビューを行い、記録しました。また、途中、京都市登録有形文化財に指定されている梅辻家を訪ね、梅辻氏による案内で、お家を見学させていただきました。梅辻家

は上賀茂社家町で、今なお住み続けられている古い社家の一つです。まち歩きが終了すると各々がまち歩きの際に撮影した写真を使って“切手シート”を作成しました。自分の撮った写真の中から、気に入ったものを5枚選び、シートに貼り付け、写真に付随したメッセージを記入してでき上がりです。およそ40分後、各々思い思いの切手シートが完成し、プログラムは終了しました。

「まちなか子ども探検隊」のプログラムは、ポラロイドカメラで写真を撮ることをメインの作業にしています。ファインダーをのぞき、シャッターを押す行為は、まちを見る行為を意識化するのには有効で、手元にはまちから抜き取った映像が残ります。そして、「切手シート」という作品制作によって、まち歩きの間、思い思いに抜き取った映像がまとめ上げられます。結果として、子どもたちが、まちや建物を意識的に見るということを体験する良い機会となることを目指しています。



切手シート作りの様子



梅辻家にて

平成18年度賛助会員 敬称略(五十音順)

H18年8月末現在

【個人】

秋山 正俊	上野 明彦	小山 選一	齊藤 修一	高木 伸人	中川 慶子	吹上 裕久	宮脇 基良
朝倉 真一	上原 任	影近 晴治	酒井 英一	高橋 修	中島 吾郎	福島 邦夫	村田 清
浅野 保夫	上原 智子	笠岡 英次	坂根 正樹	高谷 基彦	中島 弘益	福島 健一	毛利 信二
菅田 英機	梅津 章子	桂 豊	坂本 登	瀧本 章	中島 康雄	福島 貞道	森 清
荒金 博美	江草 哲史	門川信一郎	坂本 正寿	武居 桂	中谷 弘	福島 信夫	山本 一博
石崎 了	江籠 義貞	門川 大作	佐倉 正光	多田 吉宏	中司 さゆり	福島 正俊	山本 一馬
石田 達	江田 頼宣	亀井 孝郎	佐竹 和男	田中 照人	中村 忠夫	藤本 春治	山本 耕治
石田 光曠	大島 仁	川上 輝夫	佐藤 洋	田中 良平	中村 豊	古川 幸隆	山本 茂
石原 一彦	大谷 孝彦	川口 東嶺	佐藤 友一	田中 行夫	中山 稔	平家 直美	山本 七重
石村 陸貴	岡崎 篤行	上林 研二	塩谷 孝雄	田辺 真人	西澤 亨	星川 茂一	湯浅 博央
石本 智子	岡野 哲也	上林 隆	島崎 耕一	谷口 進	西島 篤行	細川 義明	吉田 香
石本 幸良	岡本 晋	北川 洋一	清水 博之	寺田 恵子	西田 祐司	本田 拓央	吉田真由美
糸井 恒夫	岡本 秀巳	北村 信幸	白須 正	寺田 敏紀	朴 勝俊	本田 徹	善積 秀次
稲石 勝之	岡山 尚義	木村 茂和	城本 邦彦	寺田 史子	畑中 政治	正木 敦士	淀野 実
犬伏 真	小川 信行	木村 忠紀	新喜 富雄	寺本 健三	馬場 美彦	松田 彰	脇山 芳和
今井 弘美	奥 美里	木村 裕	寿崎かすみ	戸所 泰子	早崎 真魚	松村 光洋	
今富 僚二	奥園 俊夫	桐澤 孝男	鈴木 知史	富江 保	林 建志	松本 正	その他12名
岩城千恵子	奥山 脩二	金辻 俊一	鈴木 正和	内藤 郁子	林 幹夫	馬屋原 宏	の皆様
上飯屋 尚	押谷 昌成	桑江 利彦	園 孝裕	長井 典子	深井颯一郎	宮本 陽子	

【団体】

- NPO法人 京滋マンション管理対策協議会
- NPO法人 マンションセンター京都
- 大阪ガス株式会社近畿圏室
- オムロン株式会社
- 株式会社地域計画建築研究所
- 株式会社フラットエージェンシー

- 株式会社ジェイアール西日本伊勢丹
- 株式会社ゼロ・コーポレーション
- 佐川急便株式会社
- 社団法人 京都府建築士事務所協会
- 有限責任中間法人 京都不動産投資顧問業協会
- 渡文株式会社

## 財団法人京都市景観・まちづくりセンター

## 平成17年度事業報告及び事業決算

平成18年5月22日の第21回理事会及び第23回評議員会において、平成17年度事業報告及び事業決算が承認されました。

## &lt;事業報告の概要&gt;

## 1 地域まちづくり活動の促進

「まちづくり活動支援事業要綱」に基づく専門家派遣（修徳学区、洛西西竹の里町1丁目テラスハウス地区、納屋町商店街地区）、まちづくり活動助成（修徳学区）のほか、桂川学区における地域の安心安全ネットワーク形成事業（ワークショップ企画運営等受託）、当センター内外での各種まちづくり相談の対応等に取り組みました。

## 2 地域と共生する土地利用促進

京町家再生プランに基づき、京町家の保全・再生を促進する取組として幅広いネットワークを充実させるとともに、「京町家なんでも相談」を実施しました。

（一般相談309件、専門相談29件）

また、センター内で「京町家情報コーナー」を運営し、京町家に関する最新の情報提供に努めました。

## 3 まちづくりに関する情報発信・情報交流

京都市の受託事業として実施している常設セミナー「景観・まちづくり大学」では、8つのテーマに基づくセミナーを開催し、延べ953名（定員充足率73.6%）が受講されました。また、広く市民や民間事業者を対象とした「景観・まちづくりシンポジウム」を3回開催し、第2回目においては東京で実施しました。

ほかにも第3回京都まちづくり交流博の開催やニュースレターやホームページ、書籍・資料の販売・配布等による積極的な情報発信に努めました。

## 4 調査研究

以下の4事業の受託調査研究に取り組みました。

## (1) 総合研究開発機構 (NIRA)

一般研究助成事業 (株)地域計画建築研究所

## (2) 今後の京町家の保全・再生のあり方検討会

[京都市]

## (3) 京のすまい・まちづくり推進事業

[大阪ガス(株)]

## (4) 全国都市再生モデル調査事業

[国土交通省都市・地域整備局]

## 5 京都市景観・まちづくりセンター施設運営

京都市景観・まちづくりセンターの効果的かつ効率的な運営に取り組みました。また、全国からの施設視察、活動状況のヒアリング等に対応しました。

## 6 その他 賛助会員

（年会費 個人1口5,000円、団体1口50,000円）

個人 136名 (149口) 745,000円

団体 17団体 (26口) 1,300,000円

17年度合計金額 2,045,000円

## 7 京町家まちづくりファンド

京町家まちづくりファンド設立事業

京町家の改修助成等、保全・再生を更に促進するための基金を設立しました。委員会の設立、運営や寄付促進を図るための広報活動を行いました。

## &lt;事業決算の概要&gt;

## ●収支計算書

単位:千円

収入の部	一般会計		特別会計		支出の部	一般会計		特別会計	
	一般	特別	一般	特別		一般	特別	一般	特別
基本財産収入	1,529	0	0	0	事業費(自主事業費)	61,376	0	0	0
会費収入	2,045	0	0	0	事業費(受託事業費)	29,834	0	0	0
事業収入	4,389	0	0	0	事業費(施設管理費)	30,581	0	0	0
補助金等収入	145,064	0	0	0	管理費	29,298	0	0	0
基金収入	0	150,385	0	0	基金事業費	0	870	0	0
基金運用収入	0	219	0	219	基金積立金支出	0	149,733	0	0
固定資産売却収入	0	29,975	0	29,975	特定預金支出	950	0	0	0
繰入金収入	0	997	0	997	固定資産取得支出	0	29,975	0	0
雑収入	236	0	0	0	繰出金支出	997	0	0	0
前期繰越収支差額	9,487	0	0	0	次期繰越収支差額	9,714	1,298	0	0
合計	162,750	181,576	181,576	181,576	合計	162,750	181,576	181,576	181,576

## ●貸借対照表

単位:千円

資産の部	一般会計		特別会計		負債の部	一般会計		特別会計	
	一般	特別	一般	特別		一般	特別	一般	特別
流動資産	30,858	1,298	1,298	0	流動負債	21,144	0	0	0
現金預金	20,501	1,296	1,296	0	未払金	19,987	0	0	0
未収金	10,310	0	0	0	前受会費	255	0	0	0
前払金	47	2	2	0	預り金	902	0	0	0
固定資産	63,561	149,953	149,953	0	固定負債	950	0	0	0
基本財産	60,000	0	0	0	退職給付引当金	950	0	0	0
投資有価証券	59,900	0	0	0					
定期預金	100	0	0	0	正味財産の部				
特定資産	950	0	0	0	正味財産	72,325	151,251	0	0
退職給付引当預金	950	0	0	0	(うち基本金)	(60,000)	(0)	0	0
その他の固定資産	2,611	149,953	149,953	0	(うち当期正味財産増加)	(1,599)	(151,251)	0	0
什器備品	972	0	0	0					
ソフトウェア	1,639	0	0	0					
投資有価証券	0	129,953	129,953	0					
定期預金	0	20,000	20,000	0					
資産合計	94,419	151,251	151,251	151,251	負債及び正味財産合計	94,419	151,251	151,251	151,251

## ●正味財産増減計算書

単位:千円

増加の部	一般会計		特別会計		負債の部	一般会計		特別会計	
	一般	特別	一般	特別		一般	特別	一般	特別
資産増加額	3,061	180,726	180,726	0	資産減少額	512	29,475	0	0
当期収支差額	227	1,298	1,298	0	当期収支差額	0	0	0	0
積立金増加額	0	20,000	20,000	0	有価証券減少額	0	29,475	0	0
有価証券増加額	0	159,428	159,428	0	什器備品減価償却額	512	0	0	0
什器備品購入額	245	0	0	0					
ソフトウェア購入額	1,639	0	0	0					
退職給付引当金増加	950	0	0	0					
負債減少額	0	0	0	0	負債増加額	950	0	0	0
					退職給付引当金繰入額	950	0	0	0
増加額合計	3,061	180,726	180,726	180,726	減少額合計	1,462	29,475	0	0
					当期正味財産増加額	1,599	151,251	0	0
					前期繰越正味財産額	70,727	0	0	0
					期末正味財産合計額	73,325	151,251	0	0

※ 特別会計とは、京町家まちづくりファンド特別会計の略です。



## 私と京都



京都工芸繊維大学教授

中川 理

### 『普通』の暮らしが 描ける街

私は横浜生まれだが、大学入学とともに京都で暮らし始めてすでに30年経つ。人生の半分以上は京都に居ることになる。

では、すっかり京都人かという、そうでもない。相変わらず、京都言葉はおろか関西弁もしゃべれないし、自分が京都人だという自覚も持てないままだ。なぜ京都人になれないのか。いわゆる町衆などには、私のようなよそ者で、町中の暮らしにも入り込んでいない人間はなれないことはよくわかっている。しかしそれだけ

ではない。おそらく、私が京都人にならない最大の理由は、私が京都を研究の対象としてしまっているからだろうと思う。どこかで、自分の住んでいる街を客観視してしまっているのだ。

しかし東京や大阪、あるいは他の都市では、たとえ研究の対象としたとしても、ここまで客観的に街を見ることはなかったと思う。つまり、京都は客観的に観察したくなる街なのである。少しだけ深く街のことを調べ始めるとわかってくる。次から次へ興味深いことがらが発見されるのだ。もちろん、他の都市でもそれなりの発見はあるだろう。しかし、京都の場合は、その発見のひとつひとつが連なって、大げさに言えば、ひとつの世界観のようなものを構築しているように感じられるのだ。そこがおもしろい。

実際、京都には、確実に京都にしかありえない都市の個性のようなものが備わっている。しかもそれは、とってつけたものでも、無理矢理誇張したものでもない。都市の歴史や文化に裏打ちされている。

例えば、京都には「普通」がある。暮らし向きも、商売も、京都人が「こうあるべき」と思うような「普通」の

あり方というものが想定できるのだ。最もわかりやすいのが住宅だ。京都の「普通」の住宅といえば、誰もが京町家を思い浮かべるだろう。そして、それらの「普通」は、文化財でも観光資源でも、歴史的事実でもない。現役のものなのだ。もちろん、そこから大きく外れるケースも多いが、なんとなく原点のような「普通」が今でも確実に描けるのである。

これは、今や日本の他の大都市ではほとんどありえないことだ。例えば考えてみてほしい。東京の「普通」の住宅って、どんな住宅ですか。

つまり、日本の中で奇跡のように「普通」の暮らしが描ける街に、私は30年暮らしてきたのである。でも、そのこと自身があまりにも興味深いことなので、そのことを調べることを仕事としてしまい、私自身が「普通」の暮らしを実践することはできないままなのである。

京都に長いこと暮らしていると、東京やあるいは海外からのお客さんに、京都を案内しなくてはならなくなる。もちろん観光寺院も紹介しなければならないが、なんとかこの都市の「普通」の奇跡も教えたいのだが、その方法はいまだに見つけれないままである。

## センター解説アワー

### 【景観重要建造物】

景観重要建造物とは、景観法に規定されたもので、地域の自然、歴史、文化等からみて、建造物の外観が景観上の特徴を有し、景観計画区域内の良好な景観の形成に重要となる建造物（建築物及び工作物）について、景観行政団体の長（京都市域では京都市長）が所有者の意見を聞いて指定するものです。京都市では、全国で初めて吉田邸（新町通六角下る）、小島邸（新町通錦小路上る）、山中油店（下立売通智恵光院西入）を景観重要建造物に指定しました（平成18年3月30日指定）。

指定を受けた建造物には、所有者等の適正な管理義務のほか、増築や改築、外観等の変更には市長の許可が必要となるなどの制約が生じますが、今後相続税に係る適正評価や建造物等の外観の保存に必要な部分に係る建築基準法に対する規制緩和、建造物の修理・修景に係る補助の措置が講じられる予定です。

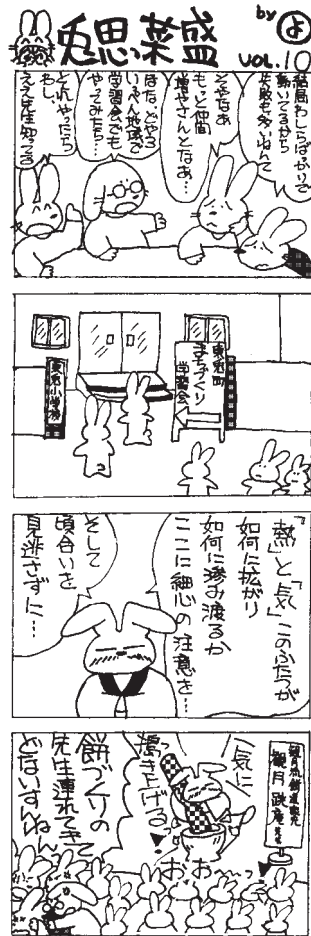
(財)京都市景観・まちづくりセンターは、平成17年5月9日、全国第1号の景観整備機構に指定されました。この景観整備機構の業務の一環として、今後、京都市に対し景観重要建造物の指定提案を行っていく予定です。自薦、他薦の建物がありましたら、当センターまで情報をお寄せください。

# センター語録

私はミーコ、幼いころの呼び名です。ネコのこでも女の子でもありません。Allways 金馬場町の夕日のお話です。西陣の長屋、糸屋格子にむしこ窓、火袋に天窓、向う三軒両隣、ろーじの奥は子供の遊び場。その頃、目にしたテレビの中、アメリカのホームドラマに映る明るい大きなおうち。薄暗いミーコのおうちも模様替え。火袋に天井を貼り、台所に流し台、土壁にクロスをはり、畳の上にはカーペット、机といすでお勉強。天井の低い2階の表の部屋が私のお部屋。月日がたちミーコと呼ばれなくなったころ、建物が弱りだした。雨が漏り、建具が枠につかえて動かない、床もぎしぎし言い出した。気がつけば、父親と一緒に日曜大工。そのとき初めて見た屋根裏の大きな木組み。一

軒の家ではなく長屋全体を支える力強い丸太の木。今想えば、建築士になるきっかけか。長屋も人も長生きすれば、町の表情も生き続ける。85歳になる父親は今も現役で和菓子をつくり続けている。長屋にも京町家という言葉がついたのは、つい最近のこと。ちょっと誇らしい気分。一方私は染め屋の娘と結婚し、憧れのマンション住まい。その後、手狭になったマンションを後にして、琵琶湖の郊外に移り住むが、終の棲家とは思えない。私だけではない、幼い頃の遊び仲間はみんな京都の呪縛から逃れられないでいるようだ。センターに来て半年、京都の庶民の町家の一つでも多く長生きさせる仕組みを考える仕事を頂いた時、ミーコの記憶が甦ったのでした。

(景観・まちづくりセンター事務局 H・M)



## センターからのお知らせ

京都市景観・まちづくりセンターホームページ

<http://machi.hitomachi-kyoto.jp>

センターの取組内容をはじめ、まちづくりに関する様々な情報を発信するホームページ。

皆さんの地域のイベント情報、まちづくり情報も掲載します。メールマガジンの登録も受付中です。



## センター活動拠点のご案内

### 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湊町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

#### ●開館日 (相談の受付等)

9:00～21:30 (月曜日～土曜日)

9:00～17:00 (日曜日・祝日)

#### ●休館日

毎月第3火曜日 (国民の祝日に当たるときは翌日)

年末年始 (12月29日～1月4日)

なお、センターへのお越しの際は公共交通機関をご利用ください。



平成18年度の賛助会員を募集しています。京都のまちづくりに貢献したい！センターの活動を応援したい！そんなあなたの熱意をお待ちしています。

#### 【特典】

- ・ニュースレター (年4回・季刊) の送付
  - ・冊子等センター発行物の割引
  - ・ニュースレターでの活動紹介
  - ・シンポジウム、セミナー等への優待
- 賛助会員の方は、景観・まちづくり大学のすべてのセミナーを無料で受講できます。(賛助団体の方はひとつのセミナーで3人まで受講可)

#### 【年度会費】

個人1口：5千円 団体1口：5万円

#### まちづくりフレンズの募集

地域のまちづくりに関する各種イベントや啓発・学習活動にボランティア・スタッフとして参加していただける方を募集・登録しています。