京町家物件
Leasing and real estate information of Kyomachiya
- 京町家情報センター -

京町家情報センター
京町家の良さを伝える

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。今回は長年にわたり、京町家の不動産流通を支援されている京町家情報センター（以下当センター）です。代表の松井薫さんと事務局のスティーブン ホアンさんにお話を伺いました。

京町家情報センターの活動

当センターは今年で設立20周年を迎えます。設立当初は、不動産流通において、京町家は単に古い建物として認識され、多くの京町家が潰されていく現状がありました。

そこで、当センターは京町家の保全・再生を共に行っている不動産業者と連携し、京町家を次世代に残していくため京町家物件を巡るツアーの開催や「町家の日」の制定等の普及啓発に取り組んできました。その結果として、今では京町家は大切な文化を伝える建物として、住まいやショップ、アトリエ、カフェなどで活用、継承されるようになっています。

今後も京町家の魅力を普及啓発する活動に取り組んでいきます。

告知　個人相談会

開催日程　毎週土曜日
10:00～, 11:00～, 13:00～, 14:00～, 15:00～
（完全事前予約制）
※２日前までにご予約下さい。

場　所　釜座町町家
（京都市中京区三条通新町西入釜座町32）
オンライン相談対応可能

予約方法　右記の京町家情報センターホームページより
ご予約下さい。

京町家に関して悩まれている方へ

京町家の保全・継承に関しては、様々な問題があります。当センターでは様々な専門家と連携しており、どのような問題でも対応ができますので、お気軽に問い合わせをしていただければと思います。

また、当センターでは京町家に住みたい方、事業での活用を希望している方に向けて、有効活用の提案、京町家物件のご紹介や、京町家の保全再生の方策を検討する等の取組をしています。

近年では、ホームページやSNSを積極的に活用し、京町家物件情報の発信を行っていますので、是非ご利用していただき、理想の京町家探しをお手伝いできればと考えています。

京町家情報センターホームページ
HP　http://johocenter.kyomachiya.net/
Facebook　https://www.facebook.com/kyomachiya.johocenter/
Instagram　https://www.instagram.com/kyomachiya.info/

京まち工房 96
公益財団法人 京都市景観・まちづくりセンター

特集 P2-3 六原でまちづくりに ICT活用

CONTENTS
P1 京都人㋜の京都知らず
P4-5 「坂のまち」今熊野の防災まちづくり計画
P6 地域まちづくり・京町家の専門家紹介
P7 「私と京都」／京都人㋜の京都知らず 編集後記
P8 企業・団体紹介

令和3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

「京ぐらし」ネットワーク	アルパック 株式会社 地域計画建築研究所	JR this is japan. ISETAN	「価値ある相続」をコーディネート 一般社団法人 相続相談センター
フラットエージェンシー	平安建材株式会社	京都駅ビル	京町家居住支援者会議
公益社団法人 京都市観光協会	ART GALLERY & RENTAL SPACE be-kyoto	株式会社都ハウジング	大阪ガス
一般社団法人 京都府不動産コンサルティング協会	京町家をお探しします。株式会社 八清（ハチセ）	京都信用金庫	SAPPORO
中藏	京都 でんき Produced by HAULIENE	京都中央信用金庫	住宅金融支援機構 Japan Housing Finance Agency

ニュースレター京まち工房　第96号　2021年9月　編集・発行：公益財団法人 京都市景観・まちづくりセンター

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
HP：http://kyoto-machisen.jp
HP
Facebook
京都市景観・まちづくりセンター　検索

※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。

KES ステップ1登録　京都府下地域コミュニティ活性化
この印刷物が不要になれば「雑がみ」として古紙回収等へ！

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。

グレゴリ青山 京都人㋜の京都知らず　その14 愛の防火雨戸

※「木製防火雨戸」については、京都市建築指導課にお話をお聞きした記事をP3にて掲載しています。あわせてご覧ください。

ハイブリッドで進める ICT活用 六原学区のまちづくり

写真は、防災、空き家、高齢者の3部会のメンバーが1月に開いたZoom会議（六原まちづくり委員会提供）
※プライバシーに配慮し、画像加工しています。

コロナ禍で、地域活動での※ICT活用に注目が集まっています。これまでにもLINEやFacebookなどのSNSを使って連絡や広報をする例はありましたが、密を避けなければならない状態が続き、Zoomを使ったオンライン会議を開く所が増えてきました。とはいえ、パソコンが苦手、スマホを持っていない、直接会って話す方が喋りやすい・・・などの理由で、使用をためらうケースが多いことも事実です。オンラインと対面式のハイブリッド（併用）方式で地域会合を開き、ICT活用を進めている六原学区の事例をご紹介します。

※ICT：Information and Communication Technology の略。通信技術を活用したコミュニケーションや、そのサービスのこと。

東山連峰と鴨川にはさまれた六原学区では、六原自治連合会の傘下に六原まちづくり委員会を作り、少子高齢化という課題を抱えつつ、地域に根差したまちづくり活動を進めています。委員会には、防災、空き家、高齢者の3部会があり、コロナウイルスの感染拡大を防ぐため、最近は参加人数が多い会議では必ずZoomを使っています。

始まりは令和2年。コロナ禍で定例会議の中止が相次ぎ、地域のコミュニケーションの中断が懸念された時点で、30か町の町内会長にインターネット環境についてアンケートを取りました。質問項目は、スマートフォンを持っているか、自宅がインターネットに接続できる環境にあるか、など。30か町のうち26か町の町会長が、自宅でインターネットを使えることがわかり、これならオンライン会議ができるのではないか、という結論になりました。

六原学区には、Zoomに詳しい方がいらっしゃり、また、日頃から建築、不動産の専門家、行政、大学、中間支援組織などと連携してまちづくりを進めていることもあって、比較的スムーズにオンライン会議を始めることができました。最初は音声が聞き取りづらいことがあり、試行錯誤の連続でしたが、スピーカーを使うことで音声の問題は解決し、みんながZoomを使うためにはWi-Fiなどの通信環境が重要であることなど、課題もわかってきました。

令和2年7月には、3部会合同キックオフ会議をZoomで開きました。最初は、行政や大学などの担当者はZoomで参加し、地域の方々はできる人のみZoomで、できない人は対面会議に参加するハイブリッド方式でした。次第に「習うより慣れろ」で使い方にも慣れ、会場に集まる人数を減らしつつ、対話を進められるようになりました。

令和3年6月28日に開かれた3部会合同会議では、38名の参加者のうち32名が自宅や職場からZoomで参加しました。会場に集まったのは、事務局のメンバーのみで、やすらぎ・ふれあい館に4名、弓箭閣（きゅうせんかく）（町家）に2名です。会議の内容は録画し、文字おこしのソフトを使って協議録にする予定で、六原学区によるICT活用の取組はますます進化しそうです。

六原まちづくり委員会委員長、六原自治連合会事務局長の菅谷幸弘氏の話

コロナ禍が長引く中、オンライン会議の流れはこれからも進み、避けては通れないと感じています。ただ、慣れないうちは、話す人と話さない人の差が出やすく、会議を進行するファシリテーターの力が重要です。

六原学区では会議の前にコアメンバーで打合せを行い、参加者がみんな会議に参加できるような組み立てを話し合っています。また、多くの団体でオンライン会議ができるよう、希望する所には勉強会を開くなど、サポートにも取り組んでいます。こうした工夫を大事に、さらにICTを活用したまちづくりを進めたいと考えています。

表紙の漫画に登場

京町家の防火性能を高める「木製防火雨戸」 京都市都市計画局建築指導部建築指導課に聞きました

グレゴリ青山さんの表紙の漫画でご紹介した京町家は、「京都市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例（以下、条例）」を活用し、建築基準法適用除外の指定を受けて改修されました。条例で求められる火災への高い安全性を確保しながら、京町家の外観・意匠を保全するために、新たに開発された「木製防火雨戸」が設置されています。今回は、産学官連携※で開発した「木製防火雨戸」について、京都市建築指導課にお聞きしました。
（お話：京都市建築指導課歴史的建築物保存活用係長　中川貴夫氏）

※産：京都府建築工業協同組合等、学：早稲田大学等、官：京都市等

木製防火雨戸燃焼実験
（燃焼後20分経過時点の外側と内側の様子）

屋外側：燃焼し、火が見えています

屋内側：燃え抜けていません

京町家の9割は、防火地域又は準防火地域に存在しており、これらの地域では、建築物の外壁の開口部に周囲で発生する火災を20分間遮ることができる性能を持つ窓などが必要になります。しかし、京町家の外壁の開口部は、木製の建具が使われていることが多く、外からの火災に対して弱点になっていたため、平成30年度から、京町家の意匠の保存・復原と火災に対する安全性の両立が可能となる「木製防火雨戸」の開発を行い、燃焼実験によって防火性能の検証を行ってまいりました。その結果、火災を20分間遮る性能が確認できたことから、市独自の制度の中で運用を開始し、表紙の京町家にも活用いただきました。

さらに、実験で得られた性能は、法律の基準も満たすことから、令和3年4月に国土交通大臣の認定を取得し、これにより、市独自の制度に限らず、一般の京町家の防火改修や新築建物にも活用できるようになりました。現在、木製防火雨戸の製作のポイントや注意点をまとめたマニュアル作成、性能確保のための適切な施工のチェック体制の検討を進めているところです。今後、木製防火雨戸が広く活用されることを期待しています。

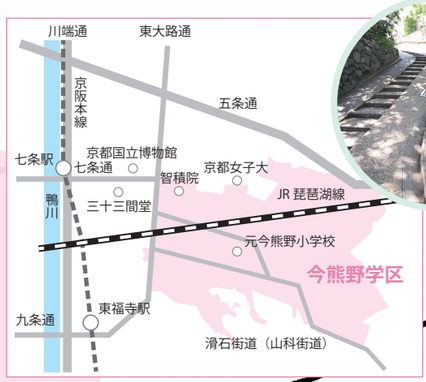
「坂のまち」今熊野学区 防災まちづくり計画

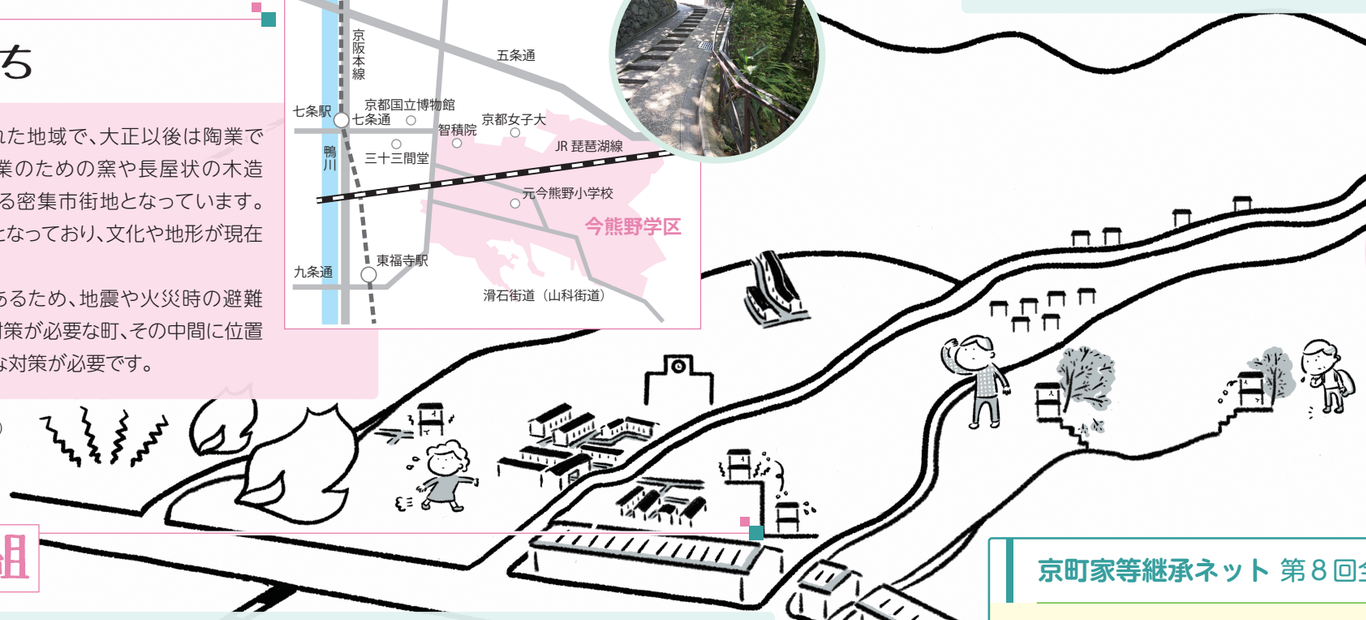
今熊野学区は、東山区の南側に位置する学区です。学区内には京都女子大学や智積院、そして50m以上の高低差があります。そんな「坂のまち」今熊野学区では、3年前から防災まちづくりに取組み、2021（令和3）年3月に「今熊野学区防災まちづくり計画書」を策定しました。この記事では、京都市内で初めて斜面地の防災まちづくりに取り組んだ今熊野学区の活動を振り返ります。

地域の成り立ち

平安遷都以降は鳥辺野と呼ばれた地域で、大正以後は陶業で栄えました。そのため現在でも陶業のための窯や長屋状の木造建築物が密集し、細街路が集積する密集市街地となっています。加えて阿弥陀ヶ峰の山裾の斜面地となっており、文化や地形が現在の地域に影響を与えています。

28町から成り立つ広い学区であるため、地震や火災時の避難対策が必要な町、山裾の土砂災害対策が必要な町、その中間に位置する町、と特徴が多様であり細やかな対策が必要です。





背景イラスト：牧野杏里（当センター登録専門家）
（『今熊野学区防災まちづくり計画書』p9-10 より）

防災まちづくり計画書策定

28町ごとの特性と対策

『今熊野学区防災まちづくり計画書』表紙

防災まちづくりの考え方や具体的な取組などをまとめた『今熊野学区防災まちづくり計画書』が出来上がり、今熊野学区の全1,731世帯に配布されました。建物が密集した地域から山裾の地域まで28町ごとの特性と対策を示したほか、危険箇所や地域の要望などの綿密な調査結果、親しみやすいイラスト、まちの将来像の提示等、大変充実した内容となっています。

今後はこの計画書を活用し、災害時の危険を減らしたり、住民同士で良好な関係を築いたりすることで、より過ごしやすい地域にしていくことが期待されます。

自主防災会会長 生賀さんから

今熊野学区自主防災会HP

3年前、前会長から防災まちづくりに取り組むと聞いた時「いったい何をするんだろう?」と思いました。各町内の消火実験会後に行った、住民の方々とのまちあるきが第一歩でした。

知らない事の多さに反省しつつ、皆様のご協力のもと計画書が完成し全世帯配布を8月中旬に終えました。これからが始まりです。まずは計画書を住民の方々に見ていただき、住んでいる地域の環境や状況を知って、常日頃の備えとしていただきたいです。まだ解決しなければいけない問題も多く残っています。

防災は一時的なものではなく伝え続けていかなければならない活動です。思いやりと助け合いを大切に、これからも活動を続けていきます。坂のまち今熊野へのご協力をどうぞよろしくお願いいたします。

これまでの取組

従来も自主防災会を中心に、被災時の避難方法や避難所運営の取組を進めてきました。それに加え、ハード面の整備や近隣の関係づくりによって災害に強いまちをつくるため、2018（平成30）年度より「京都市密集市街地・細街路における防災まちづくり推進制度」に基づき、防災まちづくり計画の策定に取り組みました。今熊野学区では特に、多様な町の特性に合わせたきめ細やかな対策など、以下の4点に力を入れました。

年間通して まちあるきを実施!

今熊野学区では年間通して全町を回る消火実験会を実施しています。加えて細街路のまちあるきを行い、**多様な特性に合わせたきめ細やかな調査**と住民さんとの関係づくりを進めていきました。

子供も参加する ワークショップ

防災訓練等の際にワークショップを開き、災害時の心配事や今熊野のいいところを議論しました。シール貼りなど子供たちも楽しめる要素を盛り込み、**子供から大人まで参加しやすい場づくり**をしました。

不安箇所を 迅速に改善!

ワークショップやまちあるきで聞いた**要望に、役員さんや住民さんが即座に対応。**京都市の支援制度を利用し、意見を聞いてから数か月で避難扉の設置やブロック塀の撤去など改善に至りました。

Webメディアによる 情報発信

自主防災会では独自のWebサイトのほか、Instagram、LINE、Facebookと各種SNSによる発信も積極的に行い、**まちあるきやワークショップに参加できなくても情報を得られる**ようにしました。

京町家等継承ネット 第８回全体会議の開催

京町家等継承ネットは設立から今年で8年目を迎え、令和3年6月21日に第8回全体会議をオンラインにて開催いたしました。今回の会議では前年度及び当年度の事業及び収支等について審議を行い、事業報告ではコロナウイルス感染症拡大のため様々なイベントを中止せざるをえなかった中で大型町家継承モデルプロジェクトについては着実に進んでいることが確認されました。

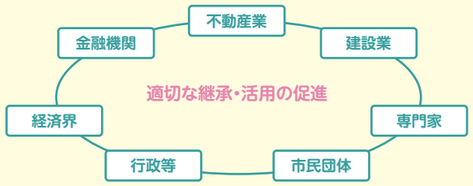
また、団体会員に以下の3団体が新たに加入され、継承ネット会員は合計31団体となりました。

京町家情報センター
京町家の所有者、京町家を探している方の橋渡しとして、有効活用の提案・京町家物件としてのご紹介や京町家の保全再生の方策を検討する等の取組をされています。

一般社団法人　京町家作事組
京町家の改修・修繕に携わる設計者・施工者が集まる技術者団体。
物件の改修等を手掛けながら、それらを生きた教材とし、伝統構法による京町家再生の技術の継承を目的として活動されています。

独立行政法人　住宅金融支援機構　近畿支店
住宅金融市場における安定的な資金供給を支援し、リフォーム融資（耐震改修工事）等のさまざまな金融サービスを通じて住生活の向上に貢献されています。

京町家等のクリエイティブ拠点創出に向けた企業誘致推進事業



専門家・団体による協働ネットワークの形成

京町家等継承ネットでは国土交通省補助事業「令和3年度住宅市場を活用した空き家対策モデル事業」への申請を行い、標記事業が採択されました。

首都圏のIT企業等による京都に拠点を持ちたいという動きに連動し、市場流通に乗りにくい大型町家などの良質な空き家等の利活用を進めることを目的とした事業を実施していきます。

第22回 地域まちづくり・京町家の専門家紹介

普通の感覚を大事にし続けたい

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、また熱い想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ています。

今回はこの方!

石井（いしい） 努（つとむ） 氏
株式会社 地域計画建築研究所（アルパック）
地域再生デザイングループチームリーダー

同志社大学経済学部を卒業。平成6年、株式会社地域計画建築研究所（アルパック）に入社し、都市計画コンサルタントとして自治体の計画策定支援業務などに従事している。京都市では、平成25年度から翔鸞学区（上京区）、平成30年度から嵐山学区（右京区）で防災まちづくり活動支援業務に携わった。令和3年度から乾隆学区（上京区）で、防災まちづくり計画策定を視野に入れた住民の取組を支援している。

ー忘れられない西表島

大学ではマクロ経済学を専攻していました。金融業界ではなく、シンクタンクやコンサルタントに興味を持ったのは、一生、勉強しながら働ける点に魅力を感じたためです。

4回生の時、沖縄県の西表島をアルバイトしながら1カ月ぐらい旅行しました。西表島の新旧住民のコミュニティの様子やリゾート開発が進みつつある島の状況等をみながら、まちづくりの仕事に改めて興味を持ちました。

防災まちあるきで課題を点検します

ー阪神・淡路大震災に遭遇

入社して9カ月後、阪神・淡路大震災が発生しました。当時は向日市在住だったため、家族や知人に大きな被害はありませんでしたが、被災状況の調査のボランティアや復興に向けた計画づくりの調査のため、神戸市や西宮市、淡路島等の地域に入りました。中には古い木造住宅が密集していた地域もあり、多くの家が倒壊している様子を目の当たりにしました。避難場所になっている市役所や学校等も大変な状況で、防災まちづくりの大切さを痛感しました。今、防災まちづくりに携わっているのは、この時の体験が原点になっているといっても過言ではありません。

ワークショップで地域の人々と話し合う様子

ーまちは休日と平日で違う

コンサルタントの仕事では、「普通の日常生活」を大事にすること、「普通の感覚」を持ち続けることを心がけています。就職活動の時、ある会社の方に、「まちに入ると、休日には休日の、平日には平日の文化がある。まちづくりの仕事は奥が深いが、独りよがりになってはダメだ。地域に暮らす人々に目を向けることが大切」と言われました。その時はよくわかりませんでしたが、次第に、そこに暮らしている人の感覚に目を向ける大切さがわかるようになりました。地域で営まれている生活を理解し続けられるよう、私自身も地域での暮らしや日常生活を大切にしながら仕事に向き合っています。

「専門家」と呼ばれることには今でも気恥ずかしい思いがありますが、これからも、ハード面、ソフト面も含めて、地域のみなさんの役に立つよう頑張り続けたいです。

私と京都

寺社の庭園と京町家の庭

京都市都市計画局　まち再生・創造推進室　都市づくり企画担当部長
島村 泰彰 氏

昨年4月から、京都市で京町家の保全・継承などを担当しております。京都に赴任して一年ちょっとの私が、「私と京都」というコラムを書くことに少々気恥ずかしさもありつつ、まちづくりにはよそ者の視点も必要だと言い聞かせ、日々仕事をする中で感じたことを書かせて頂きます。

私は東京出身で、これまで主に東京で仕事をしてきましたが、京都は度々訪れ、寺社建築や庭園巡りをしてきました。特に禅寺の庭園が好きで、元々の自然と作庭家の個性、更には借景が組み合わさり、庭園ごとに全く違う魅力を感じます。いつまでも眺めていたいという気分に浸りながら、これぞ京都だなどと思っていたものです。振り返ると、何度も京都に来ていながら、市街の周辺部ばかりに行って、街中はほとんど通り過ぎていたのです。

京都に住み始めて驚いたのは、都心のビルの建ち並ぶ大通りから一本入ると、一転して京町家の残る小さな通りとなることです。これまでも、全国の城下町や宿場町の伝建地区などに並ぶ町家は数多く見てきましたが、大都市の中心部に、平然と町家が建ち並んでいることに最初は不思議な感覚を覚えました。京都の人にとっては普通のことかもしれませんが、このように当たり前に存在していることこそ、全国的にいえば特別なことなのだと思います。

実際に京町家の中に入る機会もあり、つくづくうまくできているなと感心します。内と外を緩やかに隔てる格子、季節に応じた建具替えなど挙げればきりがありませんが、私が一番好きなのはやはり坪庭や奥庭です。賑やかな通りに面した町家でも、庭は信じられないほど静かであり、まるで寺社にいるかのように眺めているだけで心が落ち着きます。非常に限られた空間でありながら、光や風を取り入れるという機能を果たすだけでなく、心の拠り所にもなっているのです。

しかし、京都市内に約4万軒ある京町家も年々2％程度消滅しており、私の生活圏内でもいくつもの京町家が取壊されるのを目の当たりにしてきました。京都市では平成29年に京町家条例を制定し、取壊しの危機を事前に把握し、保全・継承につなげる仕組みをつくっています。効果は着実に出てきているものの、個人財産である京町家の解体が決まってからそれを覆すことは容易ではないと痛感しています。近年様々な支援も充実してきており、京町家のことで困ったら、早めに京都市やまちセンにご相談頂くことを当たり前にしていきたいと思います。

京都人㋗の京都知らず 編集後記

今回は、JR丹波口駅や京都市中央卸売市場からほど近い場所にある、楽平（ラベイエ）家カフェにグレゴリさんと一緒に訪れました。

オーナーの栗原さんは、昭和初期の京町家の意匠を大切に残しながら、かつてミャンマーで過ごされた経験を活かし、アジアの要素を取り入れた素敵な改修をなされました。タイル風の化粧板金や、モダンな鉄格子と網入りガラス窓による特徴的な外観、美しい細工の欄間等を拝見でき、京町家を建てられた方のこだわりも随所に感じられます。その良さを尊重し、活用された栗原さんの熱意と、京都市や専門家からの技術的なバックアップ無しには、このプロジェクトは実現できなかったのではないでしょうか。

まちセンとしても、このような想いを持つ京町家の所有者・居住者の皆様と、専門家をつなげる橋渡しの役割を担いながら、京町家をあるべき姿として残せるような取組を支援していきたいと思います。（長野）

ミャンマーに行ったのは、もう20年以上前のことですが、ラベイエが飲める楽平家カフェに行ってオーナーさんとお話ししていると、ヤンゴンのボージョーマーケット、ロンジー、カフェの甘いお菓子、ほほに塗るタナカというおしろい、やさしいミャンマーの人々、いろいろ思い出されて懐かしかった！ミャンマーの平和を祈るばかりです。

著者：グレゴリ青山
漫画家、イラストレーター。1966年、京都市生まれ。壬生の地で生まれ育つ。現在は京都府亀岡市在住。『グレさんぽ　猫とかキモノとか京都とか』（『京都人㋗の京都知らず』収録）等、京都が舞台の著書多数。現在、京都国立博物館のホームページ（https://www.kyohaku.go.jp/）で『グレゴリ青山の深掘り！京博さんぽ』を連載中。