

京町家で気を付ける点は？

性能

■ 音

大きな通りに面する場合など、立地によっては外部騒音対策が必要となる場合があります。長屋の場合は、隣戸からの騒音にも留意する必要があります。

住戸の内部では、上下階の騒音（足音、話し声）や襖越しの物音にも留意する必要があります。

■ 暑さ寒さ

京町家は床、壁、屋根に断熱材が入っておらず、床下に外気を通す構造で、建具の気密性も低いため、思いのほか夏は暑く、冬は寒いことに驚きます。

トオリニワは直接地面と繋がっている土間となっているため、冬の寒さは特に厳しいです。

安全

■ 構造安全性

老朽化に伴って建物の構造安全性が低下している恐れがあります。

建物の耐震診断は、伝統構法のための特別な診断方法が必要になります。

耐震補強を行う場合は、伝統構法に詳しい専門家に相談することをお勧めします。

■ 建物のセキュリティ対策

一般的な京町家の場合、玄関建具が木製で、道路に面して窓ガラスが多いです。これらは現代の建具に比べると容易に破壊できる構造であり、オフィスビル等と比べるとセキュリティのレベルは低くなります。したがって、情報管理上の必要性がある場合や警備システムを導入する例があります。

使い方

■ 動線、プライバシー

京町家は基本的に襖や障子で仕切られた部屋が連なる間取なので、動線計画やプライバシー確保には工夫が必要です。



■ 履き替えルール

京町家は和風建築物ですから靴を脱いで使用するのが基本です。最近は使い方によって、下足のまま使用する例がありますが、この場合は下足の履き替えルールを決める必要があります。

法律

■ 建築基準法

京町家は基本的に建築基準法上、現行の法に適合していない「既存不適格建築物」という扱いになることが多く（違法ではありません）、改修などを行う場合は現行の法律に適合させなければならない場合があります。

また、住宅として使用されていた京町家を飲食店等に使用する場合、用途変更の手続きが必要となる場合があります。

京都市では、京町家の保全・継承に向けて、建築基準法上の取り扱いについてさまざまな取組を行っていますので、京町家を借りたり購入したりする際に改修等が必要な場合は、事前に京都市や専門家に相談することをお勧めします。

衛生

■ ホコリ

内装が土壁であったり、吹抜けで梁が見えている空間では、ホコリが土壁に引っ掛かったり、梁の上に溜まったりして、掃除がしにくいことがあります。

その場合、ホコリが室内に落ちてくるので、パソコンなどのホコリ対策が必要になることがあります。

■ 小動物

外壁や床や建具などの隙間からネズミやイタチなどの小動物が入込み、屋根裏や床下などに住みつき、糞尿等の問題が生じる恐れがあります。その際は害獣駆除を行うと同時に、隙間を塞ぐなど害獣除けの対策が必要になります。

また、元の利用者が網戸を設けない生活スタイルだった場合、蚊や蜘蛛などが入り込むことも多く、解決するために網戸の設置が必要になる場合があります。

管理

■ 老朽物件の維持管理

京町家では屋根の傷みによる雨漏り、土壁の崩落、防蟻処理がされていない構造材に白蟻が巣を作るなどの問題が起こる傾向があります。

そうした被害により、建物自体が傾いていることがあります。

問題を解決するため、それぞれ屋根の葺替え、壁の補修、構造体の入替えと防蟻処理などの対策が必要になる場合があります。

■ 庭の管理

庭は自然を感じることでできる貴重なスペースですが、維持管理が必要です。家主と賃借人の責任範囲を決めた上で維持管理を行うこととなりますが、少なくとも賃借人は、日常的な管理を行う必要があります。



設備

■ 収納

押入れなどの収納スペースには通常鍵がないので、必要に応じて鍵を取付けたり、新たに収納スペースを作ったりするなどの対策が必要となります。

■ 照明

本来の京町家の屋内照明は暗めの設定なので、インテリアに配慮しながら、照明器具の選定を行う必要があります。

■ 水回り（トイレ等）の改善

長年リフォームがされていない建物の場合、トイレや手洗いなどの水回りが古く、オフィスとして利用するためには、増設やリフォームが必要になります。

■ WIFI 環境、電気容量

多くの場合、必要な性能を有するインターネット回線を新たに引き込む必要があります。電気容量を変更する必要がある場合があります。

<写真協力>ソイコレ、草と本（MATCH YAのSTORIESより）

制作 京町家等継承ネットポータルサイト「MATCH YA」<https://kyoto-machisen.jp/matchya/>

