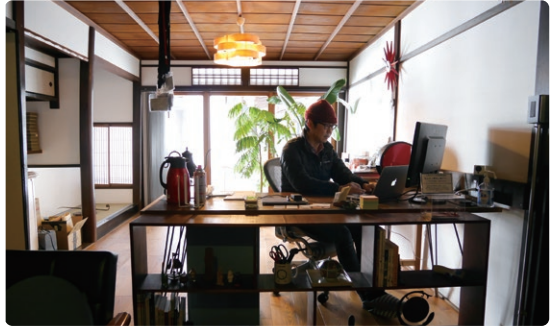


京町家を拠点に

京町家の魅力と配慮点



京町家は、伝統的な都市居住スタイルのうつわとして、長い年月をかけて蓄積されてきた先人の知恵と伝統的な匠の技術の結晶です。日本文化の「本物」を感じさせる建築物としての魅力だけではなく、自然との共生、職と住との融合、人と人がつながる場としての適合性など、京町家には「旧くて新しい」可能性が満ちています。

日本文化の粋が凝集する国際観光都市、歴史文化都市としての京都、その象徴的空間としての京町家は、創造性を最大限発揮したい企業家、クリエイターの方々の活動拠点として、良質な刺激を提供できるに違いありません。

京町家の魅力



京町家の拠点としての活用のメリット

京都の「地の利」

創造性を刺激する京町家のポテンシャル

社会的評価の向上

京都の「地の利」

国際観光都市としての 高い知名度

日本の伝統文化を象徴する都市として、京都の国際的知名度は随一です。また、国内にも多数の京都ファンが存在し、文化庁の移転で、さらに日本文化の中心地としての訴求力向上が期待されます。来訪者が多いことで、ビジネスの拠点として相応しいだけでなく、文化的企業としてのブランド力の獲得、国内外での知名度向上など、企業価値のさらなる向上に寄与できる可能性があります。



歴史が育んできた伝統産業と 「創造」の土壌

京都は長い歴史に育まれてきた伝統的な産業の集積地です。しかしこれらは単に昔のものがそのまま継承されてきたわけではなく、革新を重ね常にアップデートされてきたからこそ現在まで残っているのです。今日の先端産業分野での世界的企業の輩出にも連なる、「伝統と革新」は京都のクリエイティビティを支えてきた重要なキーワードです。

京都は、大学などの研究機関も集積し、今も「伝統と革新」を育む土壌、人材が充実しています。リクルートにも最適な街といえます。

自然や文化と隣り合わせの 快適な都市環境

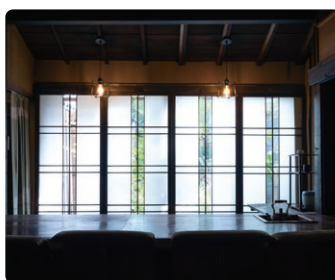
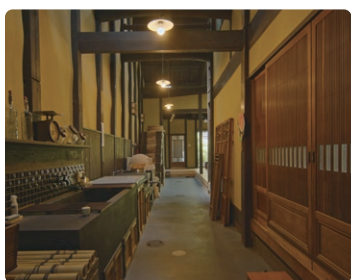
人口100万都市でありながら、美しい自然や魅力的な歴史・文化遺産と隣り合わせで、なおかつ都市機能がコンパクトに集約されていることは、京都の誇るべき都市特性です。また、東京と比較して家賃や物価も低く、大阪、神戸、奈良等の関西の近隣都市へのアクセスも容易で、ビジネス、居住の両面で優れた環境を提供できます。首都圏と同時被災のリスクが低い地域として、BCP(事業継続計画)の観点からもバックアップ拠点として検討していただけます。



創造性を刺激する京町家のポテンシャル

先人の知恵と工夫、 本物の味わいに浸る

京都の伝統的な都市住宅である京町家には、長い年月をかけて培われてきた驚くべき先人の知恵と工夫が満ちています。例えば、格子や通り庇、トオリニワや火袋、坪庭といった京町家の特徴的な意匠は、暮らし方にフィットする機能として考案されたものが、洗練を重ねて形成されたものです。職人の手仕事による本物の味わいに加えて、長い年月を経て塗り重ねられた豊かな表情は、新しい建物では決して手に入れられない価値です。



自然との対話

自然に抗うのではなく、共に暮らすのが本来の日本的なライフスタイルです。都市型住宅である京町家にも、そうした自然との共生の工夫があふれています。小さな自然を暮らしの中に取り入れ、季節の移ろいを体感できる坪庭や奥庭は、風通しを良くし建物の劣化を防ぐ工夫でもあります。また、土壁や木天井、タタキの土間や木や紙でできた建具など、再生可能な自然由来の素材の組み合わせで構成される空間は、新建材にはない温もりを感じることができます。

オフィスビルやマンションの無機質な環境とは違い、日々自然との対話を楽しむことができる京町家は、サステナブルな仕事、ライフスタイルを目指される方にとって、最適な環境を提供することができます。



人を引き寄せる 京町家の魅力

京町家は歴史・文化の都市である京都を象徴する伝統的建築です。建物そのものが国内外の多くの人たちに「訪問してみたい」と思わせる魅力に満ちています。京町家を活動拠点にすることで京都の対外的ブランド力を最大限に生かすことが期待できます。

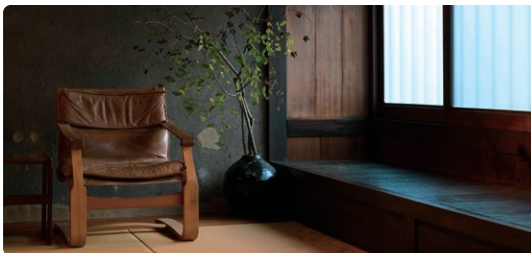


働きながら暮らす、 暮らすように働く

店舗・住居併用型が基本である京町家は、近年新しい働き方のスタイルとして注目を集めている「職住融合」にも対応が可能です。また、オフィス専用の活用であっても、地域社会の一員として温かく迎え入れられ、近隣との交流を通じて、地域活性化への貢献を肌感覚で感じてもらうことも可能です。

社会的評価の向上

貴重な伝統的建造物の維持・継承に寄与することに加え、再生可能な自然素材の使用やストック活用によってSDGsに貢献し、ESG(Environment, Social, Governance)経営など企業の社会的評価と信用力の向上につながることが期待できます。





京町家で気を付ける点は？

性能

■ 建物のセキュリティ対策

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怖れがあります。

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、オフィスビル等に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、情報管理への配慮を行う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、吹抜けて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場合があります。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。家主と借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、少なくとも借借人は、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。



京町家等継承ネット

京町家等継承ネットは
京町家をはじめとする歴史的建造物を
大切に守り伝えたい
新しい商いや暮らしの場にしたい
その想いを結び、未来につなぐポータルサイト
MATCH YA（マッチヤ）
を運営しています。



ポータルサイト「MATCH YA」
<https://kyoto-machisen.jp/matchya/>

写真協力

株式会社らくたび / 京都もやし町家 / ソイコレ / 草と本 / ○間-MA- / Garden Lab /
守破離（以上、MATCH YAホームページ内 STORIESより）
京創舎 / Machiya Vision展 / 祇園新橋歴史的建造物(京都市) / 京町家 Artist In Residence /
京町家まちづくりファンド

制作・発行 京町家等継承ネット