

目次

巻頭言・屋外広告物の課題に向けて—景観・広告検定実施の背景から
——— 1

■特集 これからの仕組み 持続可能な環境デザイン
京都の町家・団地再生から考える（見学会報告）
／関西ブロック担当企画・編集

「平成の京町家」モデル住宅展示場KYOMO及び堀川団地、
京町家活用事例の見学と解説 ——— 2

京都見学会の感想 ——— 2, 3

京都型環境配慮住宅「平成の京町家」 ——— 4, 5

堀川団地再生計画～戦後初期公営団地のリノベーション ——— 6, 7

町家再生の新しい動き ——— 8, 9, 10

投稿・「国産木材とデザイン」を考える ——— 11, 12

投稿・第11回もうひとつの住まい方推進フォーラム2016

空き家活用とまちづくり ——— 13, 14, 15, 16, 17, 18

事務局報告 ——— 18

発行日＝平成29年3月29日

発行人＝

杉下哲 sugisita@dsn.t-kougei.ac.jp

編集＝

上綱久美子 tandk@sepia.ocn.ne.jp

小泉雅子 koizumim@tamabi.ac.jp

佐々木美貴 mikisan@blue.ocn.ne.jp

山内貴博 yamauchi@akibi.ac.jp

関西ブロック編集＝

藤本英子 f-d612@nifty.com

森山貴之 t-moriyama@yokohama-art.ac.jp

◆日本デザイン学会環境デザイン部会事務局
〒164-8678 東京都中野区本町2-9-5
東京工芸大学 芸術学部デザイン学科 杉下哲気付
TEL 03-6276-1549 FAX 03-6276-1549
Mail 平松早苗 hiramatsu@mbn.nifty.com

巻頭言

屋外広告物の課題に向けて —景観・広告検定実施の背景から

藤本英子（京都市立芸術大学）

WEBの広がりやSNSの発展などにより、
広告媒体の状況は大きく変化している。
環境デザイン分野に含まれる屋外広告物
は、この変化の中で今のような状況に
あるだろう。景観法ができて10年になる
が、特別にこの法律を活用していかない
限り、屋外広告物の景観における課題は
解決に向かうと思えない状況が続いてい
る。京都市では景観法を受けて2007年に
新景観政策を実施し、屋外広告物に関し
ての条例改正を行った。設置事業者から
の相談窓口を設け、市民にも新聞、チラ
シ等で伝え続けると共に、届出の必要な
屋外広告物全てのカルテを作成し、その
基準を満たすために100人体制で挑んだ。
だが多くの自治体ではここまで違法の徹
底追及は不可能に近い状況であるため、
日本中で未だ多くの違法物が放置され
た状況にある。景観行政の分野では、これ

まで屋外広告物と景観の双方の審議会が
あったが、統合により景観審議会の1本に
まとめられ、益々行政内での屋外広告物
の存在が、希薄になりつつある気さえする。

このような中、昨年札幌で、頭上から
落下した看板に当たり、通行人が意識不
明になる事故が起こった。これまでもこ
のような多くの事故が報告されているた
め、私も業界団体と国土交通省と共に、
これらを含めた問題解決に向けて取り組
んでいた矢先である。現在、気候の変化
による強風や、ゲリラ豪雨が増加し、更
にLEDの普及によるメンテナンスの減少
が、落下などの条件を高めているという。

この課題に行政が中心になって京都市
のように取り組むには限界があるため、
まず多くの事業者や市民に屋外広告物に
は法律があること、そして決められた基
準を満たす必要があることなどを伝えて

いく必要があることから、国と業界団体
では検定制度を活用することになった。
これが「景観・広告検定」である。2年前
から3級を2回実施、屋外広告物の歴史や、
世界の面白い看板など、楽しく親しみや
すい問題も含めて、ネット検定として実
施してきた。今回、その上に2級の実施を
することになった。屋外広告物業界には、
「屋外広告士」という大臣認定の資格制度
があるが、この2級はそこに向かう準備段
階ともいえる。

広告媒体が益々屋外広告物に頼らない
時代になり、環境に負荷をかけない方向
に向かう時代にもかかわらず、違法物が
なくならない現状を、多くの事業者の理
解を広げるところから始め、更にデザイ
ンへの評価が反映される分野に育つこと
が、しいては景観全体の質の向上につな
がると確信する。

京都の町家・団地再生から考える (見学会報告)

[平成の京町家] モデル住宅展示場KYOMO
及び堀川団地、京町家活用事例の見学と
解説

藤本英子 (京都市立芸術大学)

まだ暑さの残る京都に、各地から部会のメンバーにお越しいただき、「平成の京町家」を見学頂きました。京都市が環境モデル都市に指定されてから、環境政策に委員として関わってきましたが、大変優れたモデルにもかかわらず、なかなか広がっていない課題も抱えています。平成の京町家コンソーシアムでは、木の文化や伝統文化など、様々な分野の研究部会を持ち、この事業の推進を図っているところです。参加の皆さんには3棟の民間モデルハウスを見学いただき、普及センターの中で私から概要をお伝えした後、京都市都市計画局住宅室住宅政策課企画担当課長の岡田圭司様に、詳細を伺いました。午後からは、森山貴之氏の案内のもと、堀川団地に移動し、京都府住宅供給公社壺井康之様より再生についてのお話と、現場見学を行いました。その後、町家を活用した新たな事業の現場を3件見学し、盛りだくさんな見学会となりました。

以下に本国会誌のために改めて「平成の京町家」について、投稿頂きました。続いて、森山貴之氏からの解説を掲載します。



町家スタジオ

京町見学会の感想

再生京町屋、見学記

中嶋猛夫 (女子美術大学名誉教授)

平成28年9月10日、晴天に恵まれ、午前中は京都駅東側のKYOMOという京都市の町家プロジェクトのモデルハウスエリアに在る再生町屋の集会場で京都芸大の藤本先生から本日の勉強会の概要をお聞きし、京都市の担当者から京町屋の現代に活かすプロジェクトを解説頂きました。その後、町家の内部を一階、二階と説明を受けながら見学しました。ここは江戸期の町家でなく戦前の建物を改築したのですが、基本的に町家の間取りの畳敷きで明るく、特に二階は天井が無く広々としていました。その後、隣接する新設町屋のモデルハウスを三棟見学しました。皆、LDKの現代的でモダン住宅であり、いわゆる町家感は少なかったです。

昼食後は戦後すぐに建てられた鉄筋三階建ての堀川団地 (堀川通りに面し一階は商店で2.3階は住居) の再生プロジェクトの解説を受け、堀川通りに面して細長く建つ2棟の団地の改修した現場と未改修の旧態の双方を見学し新旧の差が理解できました。

途中に阿部清明神社に寄り、それから京町屋をオフィスに利用している事例で、



町家スタジオ内のオフィス

最初に訪れたのは立派な門と塀と庭園と蔵の在る邸宅型町家で、「町家スタジオ」というIT関係のオフィスに利用している事例でした。広い空間の一階は接客や会議に使い、二階はスタジオで見学は出来ませんが中々良い仕事場と感じられました。二カ所目は江戸時代の小町家をオフィスにしている物件で座敷と壺庭の関係が落ち着く良い空間でした。そして見学会は終了となりましたが、その後に京都駅近くの居酒屋で打ち上げ懇親会で盛り上がりました。

古い町家や団地を現代に活かすプロジェクトが大変勉強になり充実した日となりました。関係者にお礼申し上げます。

平成の京町家 外側は和風、内側は洋風、暮らしは何風？

石田こゆき 佐々木原由佳 (京都美術工芸大学 工芸学部 4年 工芸デザイン)

平成の京町家KYOMOの主に住宅メーカーのモデルルームを見学して、外側は古い様子を継承しているのに、家の中は私たちの暮らしと同じような部屋に同じような家具があることに違和感を覚えました。

家の外側を町家風にして歴史的都市の価値や連続した美しい街並みを保とうと試みているのに、内側はドアや窓を閉めると外界や隣室と遮断され、空調装置によりコントロールされた独立空間になります。ただ、夏の京都の気候に合わせ、町家もっていた中庭と道路空間との空気の還流により室温を下げる構造は取り込んでいます。

この企画のねらいは「もっと地球にやさしく、楽しくらせる京都の家を」ということです。それならば、もっと省エネルギーで京都暮らしが楽しめる住宅にすべきだろうと考えました。

私たちが京町家に住むとしたら、冬の朝、縁側に続く障子を開ければ室内には冷たい空気が吹き込み、寒さに身をすくめつつも空を見上げ深呼吸をします。そしてお膳に並んだ朝ごはん、漆の器に温かい味噌汁、木の箸でつまむ焼き魚にホッ

と心が和みます。春は庭に咲いた花を食卓に飾り、雨の日は通りを歩き交う人を格子越しに眺め、軒を打つ雨音を楽しみます。夏は団扇を手に風鈴の音を聞きながら畳の上でお盆に載せたかき氷を食べます。晩秋の夜長は果物を食べながらコタツを挟んで家族との会話で一日を振り返ります。そんな伝統的な暮らし方をしてみたいと思います。

いつもの暮らしにその日の天候や季節を感じる。となりの子供の泣き声や近所の物音など、外の様子が内に、内の様子が外に分かるような家、また、和風の家具や調度がある暮らしこそが京町家に合った暮らしではないでしょうか。

現代生活に慣れた私たちには、一時的に和風の暮らしを楽しむぐらいが限界かもしれませんが、建物の外側に昔のスタイルを取り入れたように、内側にも昔の家具や調度の選択ができて良いと思いました。

様々な物があふれ、便利さを限りなく取り入れようとする現代生活に対し、平成の京町家は少し警鐘を鳴らしているように感じました。

私たちがどのような家に住み、どのような家具や調度を備えるべきか、私たちデザインを専攻している学生自身も十分に考えるべき課題だと思いました。

団地はあったかいもの？

大久保寛哉（京都美術工芸大学 工芸学部 総合デザイン 1年）

私は団地という言葉あまり使ったことがありません。集合住宅のことはマンションまたはアパートと言うことがほと

んどです。なぜ団地と呼ばれるのか、また団地と呼ばれる集合住宅が少なくなったのか。堀川団地に答があるように思いました。

私は、バラバラの家をギュッとひとまとめにした建物がマンションだというイメージをもっています。コンクリートの壁でできた冷たく長い廊下に整然とドアが並び、隣人の顔も知らない。そんな冷たい印象がマンションにはあります。中には居住者の挨拶を禁止している所もあるようです。

それに対して堀川団地は家同士が結束しているように感じました。各戸の前の通路には部屋に置ききれないものや植木が並んでいたり、戸建て住宅の縁側や軒先のような、曖昧な境界をつくっていたり、そんなところが結束感を醸し出しているように思います。この空間（左下写真参照）は一階の商店の屋上部分にあたり、この団地一番の特徴的な部分です。この空間は、小さな子供の遊び場で、夏は花火遊びもできます。小さな公園のようです。公園よりプライバシーが守られるので、団地の共用のリビングのようにも使えて便利だと感じました。このような空間は、団地の人たち次第では、様々なことに活用できると思います。

おそらく団地という言葉がもつ意味の中には、家の外がいきなり外部の道路空間ではなく、緩衝材のような空間を経て外部につながる建物構造があること、その空間を住民が時間をかけて生活スタイルに組み込んだ行為が含まれているように思います。団地の交流空間は、住民のわがままを許し合う、家族の関係に似た生活の場であることから、あたたかさを含む意味あいも生まれていると思います。

このような空間を持つ集合住宅（団地）は、若者の引きこもり、シングルマザーの子育て、独居老人などの暮らしを助けることができるように思います。

古くて新しい集合住宅のかたちとして、高層マンションではなく高層「団地」のような建物を増やすことができたならおもしろいと考えました。

京町家リノベーション見学会の感想 森山貴之（横浜美術大学）

今回、ED部会関西支部の企画として、藤本先生とともに京都のリノベーション事例を案内させていただきました。

京都は、大学の頃から含めて20年以上経過して来た街です。今回訪ねた場所の多くも昔から見続けて来た場所であり、見学しながらも数々の個人的な出来事を懐かしく思い出していました。

特に堀川団地は、2013年秋から半年間にわたって美術作家12人とアートプロジェクトを行なった場所です。偶然、堀川団地再生計画の話聞いてスタートした企画でした。

プロジェクトのほとんどは、団地住民とともに暮らしながら戦後初期から続く公営住宅の暮らしをアーカイブすることに費やされました。

そこで強く感じたのは、建物は古いし騒音もひどい、アクセスも悪い、そんな「変えるべき」団地でも「変えてはいけない」ものがある、という、実は当たり前のことです。

町家についても同じことが言えます。居住者が変わり建物の役割が変わっても、変えてはいけないものがあります。それは建物そのものに宿る「時間」、すなわち居住者たちが継承してきた記憶のかたちといって良いかもしれません。記事で紹介する3つのスペースでは、若いオーナーがそれを受け継ぎ、かつ将来に向けて新たな時間を紡いでいます。（とかくよそ者に冷たいという「いけず」の態度が京都人にあるといいますが、ある意味それはこの記憶の拠り所を守り育むための一つの自衛の知恵だとも思います。）

今後、日本のいたるところで都市整備や再生事業が進むなか、「変えてはいけないもの」を継承すること、変わるもののリスクは時に変わらないもののリスクよりも大きいということについて、さらに議論しなければならないのではないのでしょうか。



町家スタジオ内のオフィス

京都型環境配慮住宅「平成の京町家」

岡田圭司（京都市都市計画局 住宅室住宅政策課 企画担当課長）

はじめに

地球温暖化問題への対応は世界的な課題であり、二酸化炭素排出量削減に向けた様々な取組が実施されているにもかかわらず、家庭部門における二酸化炭素排出量は京都議定書の基準年に比べ増加しており、住宅分野における二酸化炭素排出量削減は大きな課題です。

この課題への国策的な取組として、いわゆる「省エネ住宅」の建設が推進されていますが、その多くは家全体の高気密・高断熱化、高効率設備や太陽光発電システムの設置といった先端技術の導入に主眼が置かれています。

本来、住宅とは、地域の気候や風土といった特性を考慮したうえで、自然を上手く利用できるよう設計上の工夫を施し、これを補う形で先端技術を導入すべきものであると考えています。

京都市は、平成21年1月に、国の「環境モデル都市」に選定され、そのシンボルプロジェクトのひとつとして「木の文化を大切にすまち・京都」をキーワードに地球温暖化対策に取り組んできました。

これは、建築物だけでなく都市機能、暮らし方、森林涵養など幅広い視点から三方を森に囲まれた京都が長い歴史の中で培ってきた、「木の文化」を背景とする「低炭素景観」の創造を実現しようとする取組です。

その一環として、いわゆる「省エネ住宅」から一步踏み出し、京都の気候・風土・文化を背景とする「京都型環境配慮住宅」の具体像として、「平成の京町家」の普及に取り組んでいます。

京都型環境配慮住宅

一般的な省エネ住宅は、技術志向の面が強く打ち出され、環境にやさしい生活を実現していくという考え方が軽視されると同時に、地域の特性、歴史に培われた住文化への配慮が後回しにされている感じを受けます。

京都は長い都市生活の歴史の中で、外部環境と対峙するのではなく、外部環境と共生する知恵を住宅の中に取り入れてきました。その典型である「京町家」は、優れた環境性能を有しています。これはエネルギーの消費量といった指標のみで評価できるものではありません。

そこには住まい手の住みこなし方、外部環境と内部環境との緩やかなつながりなど、多くの知恵があります。そして、長い年月の知恵の積み重ねが文化を育み、京都人の美意識とともに京町家を形成してきました。

こうした知恵を排除することは、京都が培ってきた住文化を否定し、ひいては次の新しい技術を開発する能力を失うことにつながりかねない、と危惧しており

ます。

もちろん、先端技術を導入することをすべからく拒絶するのではなく、歴史的に培われてきた住文化の中から見出される知恵と現代の先端技術とをバランス良く融合させるというスタンス、これこそが「京都型環境配慮住宅」の基本的なスタンスであり、京都だからこそできる「チャレンジ」であると考えています。

平成の京町家

京都市では、平成22年度から、京都型環境配慮住宅として「平成の京町家」の認定に取り組み始めました。

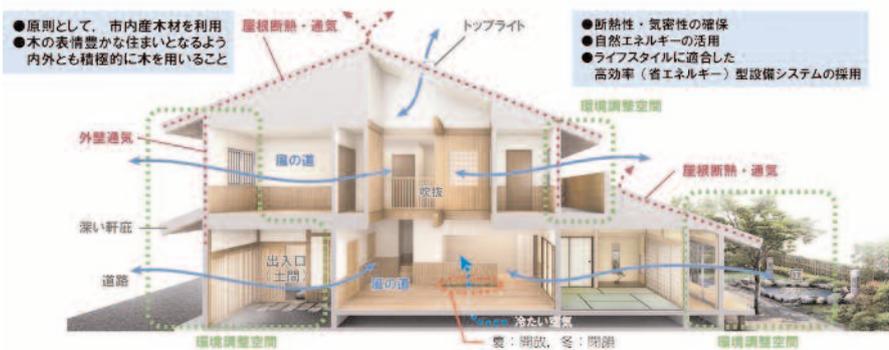
「平成の京町家」では、伝統的な京町家の持つ、建物のつくりや空間構成などのハードの知恵と、環境共生の考え方や地域とつながった暮らし方などのソフトの知恵を継承しながら、断熱性・気密性の確保や高効率設備の利用、長寿命化のための仕組みの活用などの現代の技術や知恵を取り入れた住宅であり、次の4つの特徴があります。

【環境調整空間】環境調整空間は、庭や通りに面した部分に設置される縁側や土間のような半屋外的な空間であり、外部と内部の環境を物理的にも社会的にも緩やかにつなぐ。

【木の空間】木や土、紙などの自然素材をふんだんに使うことにより、ぬくもりのある、心地の良い家となる。また、京都地域産木材を多く利用することにより、環境の再生にもつながる。

【風の通り道】計画的な通風計画は、冷房に頼らなくても快適な室内環境を実現する。外気を効果的に室内に取り入れることにより、冷房が必要な期間を短縮して省エネ性を高め、快適性も向上させる。

【可変性のある空間】可変性の高い間取りは、季節や生活シーンに応じた使い分けにより、生活の質の向上やコミュニケーションの促進をもたらす。また、家族構成やライフステージに応じて間取りを変化させることで、長く住み続けることが



平成の京町家のイメージモデル

【3つのテーマと目指す住まい像】

「平成の京町家」のテーマ	「平成の京町家」が目指す住まい像
「住み応え」 生活文化の継承と発展	自然とのつながりを実感する住まい
	家族とのつながりを実感する住まい
	人にやさしい住まい
	人の美意識を育む住まい 木の文化を継承する住まい
「住み継ぐ」 循環型木造建築システムの再構築	長持ちさせるシステムを持つ住まい
	環境にやさしい住まい 住み継ぐ住まい
「まちに住む」 「いえ」と「まち」との関係性再構築	町並み景観に配慮した住まい
	地域とのつながりを実感する住まい
	防災・防犯に配慮した住まい 隣接地の環境に配慮した住まい



平成の京町家モデル住宅展示場「KYOMO」

【認定基準と推奨事項】

	認定基準	推奨事項
空間構成	次のすべて ①環境調整空間の設置 ②通風の確保 ③自然との共生や室内環境向上のための庭の設置	①四季折々の暮らしや行事に合わせたしつらいつる空間の確保 ②地域とのつながりを演出する空間装置等の設置
環境配慮	次のいずれか ①設計住宅性能評価における劣化対策等級3及び断熱性能等級4 ②長期優良住宅の認定 ③「CASBE京都 戸建-新築」の標準システムにおけるAランク以上の評価	①木、土、紙、石等の自然素材の使用 ②再生可能エネルギーの活用 ③設備機器は高効率(省エネルギー)型のものとする ④エネルギー使用量や室内温度等を確認できる装置の設置 ⑤雨水の利用、地中浸透に配慮
木の文化	次のすべて ①「みやこ柚木」認証制度やウッドマイレージCO2認証制度等による京都市の区域内及びその近隣の地域から産出される木材を使用すること ②一以上の居室について、「木の現し」とした木質系の空間とすること	①道路に面する外壁や建具等には積極的に木を用いること
形態意匠	①屋根は、軒の出が900mm以上の勾配屋根とすること	①近隣の景観に配慮した形態意匠とすること
維持保全	次のすべて ①長期優良住宅に準じて維持保全計画書を作成すること ②長期優良住宅に準じて建築及び維持保全状況に関する記録を作成すること	①設備機器、配線・配管等の点検、補修が容易な構造とし、十分なメンテナンススペースを確保すること
近隣配慮	—	①防火のための水利に配慮すること ②連担した市街地等において隣地側に開口部を設ける場合は、相互のプライバシーの確保に配慮した配置とすること

できる。

さらに、平成の京町家では、3つのテーマに応じて、目指す住まい像を掲げ、実現する住宅を「平成の京町家」として認定しています。認定制度では、「平成に京町家」が備えておくべき事項として「認定基準」を、「平成の京町家」の設計の際に考慮すべき事項として「推奨事項」を定めています(上2表)。

普及・促進

「平成の京町家」の供給及び普及を担う京都の事業者及び団体、学識経験者、京都市並びに京都市住宅供給公社が、英知の結集と協力・連携体制の強化を図ることにより、「平成の京町家」の普及及び流通の促進と更なる研究開発を進め、広く市民に情報発信することを目的として、「平成の京町家コンソーシアム」を設置して、次の活動をしています。

【研究開発事業】省エネ、創エネ、蓄エネ技術等にかかわる勉強会等の開催、伝統構法の普及促進と技術の継承に向けて、設計法等の開発と実務への還元に向けた研究等

【普及啓発事業】ホームページの運営や各種セミナーの実施等、市民や事業者に向

けての普及啓発、「平成の京町家モデル住宅展示場」の運営

【流通促進事業】「平成の京町家」に対する住宅ローン商品の開発に向けた研究等、市内産木材の安定供給の確保に向けた研究会等、住宅履歴書の普及促進

【認定審査事業】「京都市平成の京町家認定基準」のうち、定量的に審査することができない基準への適合性の審査、認定基準の検証及び見直しの方向性の提言

また、普及啓発事業の一つとして、平成24年11月、JR京都駅から北東へ徒歩7分、河原町通塩小路北西角に、平成の京町家モデル住宅展示場KYOMO(きょうも)がオープンしました。京都市内の住宅事業者によるモデル住宅と、京都建築専門学校との協力による普及センターとなる住宅展示場です。

「平成の京町家」というコンセプトを、出展メーカーが専門知識を持った学識経験者と意見交換を交わしながらそれぞれに具現化し、個性豊かなモデル住宅を展示しています。

住まいを学び、暮らしを再発見する、京都が発信する新しいライフスタイルの拠点となっておりますので、京都にお越しの際は、ぜひ、お立ち寄りください。

おわりに

平成27年7月に「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律(建築物省エネ法)」が公布され、今後、住宅を含めた全ての建築物に省エネ基準への適合が義務付けられます。

建築物としての断熱性能などを一定確保していく必要はありますが、省エネ基準さえ満たせば省エネ住宅になるということではなく、やはり、住まい方と建物性能がマッチしている必要があると考えています。

「平成の京町家」では、このことを大事にしていまいりました。建築物省エネ法でも「気候風土適応住宅」という考え方が示されており、地域の気候及び風土に応じた1)様式・形態・空間構成、2)構工法、3)材料・生産体制、4)景観形成及び5)住まい方などの特徴を多面的に備えている住宅であることが求められています。

京都には、京都のすまい方があります。昔ながらのすまい方を継承するのではなく、時代に合わせて、伝統を守りながらも変化をさせていく、その変化のさせ方が京都らしさではないかと考えており、住まい方をデザインすることが必要だと感じています。



堀川団地再生計画～戦後初期公営団地のリノベーション

森山貴之（横浜美術大学）

町家風モダン住宅としての堀川団地

京都市内の中心部を南北に通る堀川通りに沿って、古い低層の団地が並んでいる。通称「堀川団地」と呼ばれるこの府営団地は、昭和26年（1951年）に完成した出水3棟、以後昭和28年までに完成した下立売、上長者町、樫木町の3棟を総称したものである。

この場所は西陣地区に隣接していることもあって、明治より「堀川京極」と呼ばれる繁華街として栄え、戦前まで新京極と並ぶ市内でも有数の商店街であった。戦争末期の昭和20年、防空帯確保のために建物強制疎開が実施され、250の店舗からなる大商店街はその姿を消したが、戦後復興事業の一環として京都府住宅協会が団地計画を立案し、昭和26年9月に最初の3棟が竣工する。

同団地は全国初のRC造下駄履き住宅といわれており、当時の最先端設備であった水洗便所、都市ガス、電気コンセント、造作家具付きの台所を備えた最新住宅として全国から見学者が相次ぎ、国内の市街地復興のモデルとなった。

一方、この団地の住戸は京町家の住居様式をもつ点でユニークである。今でも、竹小舞を組んだ土塀や漆喰の左官仕上げ、

通り庭のような空間を見ることができる。これについては、まだ公営住宅のルールやフォーマットが確立していない時期ゆえに、京町家を参考にせざるをえなかったのではないかと推察されている。

それでも完成当時は近代的な機能的設備ゆえに京都でも憧れのモダン住宅として人気であり、その入居倍率は50倍にも上ったという。2階からの住戸部分はプライベートな要素が強く見学ははばかれるが、堀川通りに面した団地の1階に軒を並べる「堀川商店街」を歩けば、様々な日用品、食料品を扱う店舗が並び、建設当時のにぎわいを偲ぶことができる。

堀川団地の再整備基本計画の変遷

現在建物は築60年を超え、老朽化が深刻な問題となっている。平成15年に実施した耐震調査では、阪神大震災クラスの地震が発生した際に倒壊の恐れがあると診断され、対応が急務となる。これを受けて平成21年に「堀川団地まちづくり懇話会」（事務局：府、府公社）が、さらに22年には入居者および周辺住民も加えた「堀川団地まちづくり協議会」が発足し、団地再生の基本方針について協議が行われてきた。

再生については、建築史的に貴重な物件であることや、高齢入居者が多いことなどを考慮し、建替と改修の複合による段階的な整備が検討されてきた。平成24年7月の協議会において、府より南北2棟（上長者、樫木町）の建て替えならびに中4棟（出水3棟、下立売）の改修を基本方針とした「新堀川京極再生基本計画（案）」が提示される。さらに同年9月には、有識者、協議会会長、商店街、西陣関係者、京都市、京都府、京都府公社で構成された「堀川団地再生・事業推進委員会」が設置され、「アートと交流」を軸とした再整備計画について議論が行われる。このテーマが目指すものは、西陣織をはじめとする伝統産業や京の七夕の取り組みなどを生かし、「伝統と革新の邂逅」による新しい活力を創造するとともに、地域、多様な世代、国際的なふれあいが図られる活発な交流を創造する施設への転換である。この協議の中で、マスターアーキテクトにより団地の特徴的意匠を生かした6棟全体の外観デザインコントロールを行うこと、出水第1、第2の中2棟については後述する採択事業の下に改修し、残る4棟は留学生センター、職人工房（のちの西陣アート&クラフトセンター）、従前居



1階の店舗部分。一般店舗と並んで、協働事業者によるデイサービスセンターを設置。



改修後の出水第2棟。テラス部分を拡張し、手前にはEVを設置。



町家風のしつらえが施された住戸内。基本は6畳の和室が二つとキッチン。風呂はない。

住者用住戸として新築する新たな案が了承された。これにともない、平成25年、出水第1、第2棟の改修工事が着手され、26年の夏に完成した。しかし同年再び、住民、商店街との協議をもとに府による計画の見直しが行われ、再び中4棟を改修、南北2棟を西陣アート&クラフトセンターとして新築する構想となり、現在にいたる。

堀川団地は北に清明神社、西陣織会館、南に二条城をもち、さらに西陣地区と接している。特にこの地域では近年、貴重な建築遺産としての町家を継承すべく、カフェや旅館（ゲストハウス）、SOHOオフィス、アトリエへの転用が増えてきている。こうした動きと連携すべく、先の「アートと交流」のまちづくりでは、将来的な団地の役割として主に西側地域とのリンケージを主体とする「ゲート・コンシエルジュ機能」を掲げている。

中2棟の先行改修事業

平成24年、国の高齢者居住安定化推進事業費に選択され、26年に完成した中2棟改修事業「多世代・多様な共助で未来へ紡ぐ京都堀川団地再生まちづくり」は、以下の特徴をもつ。

1. 安全で多世代、多様な人たちが住める環境の整備（耐震補強、高齢者向け住戸改修、子育て向け住戸改修、職住の家の提供、EVや各住戸に風呂を設置するなどのバリアフリー化）

2. 協働事業者の参画とコミュニティを育てる仕組みづくり（社会ニーズへの対応、コア施設を先頭にコミュニティを積極的に育てる活動、まちづくりカンパニー）

特に高齢者向け住戸改修にともない、高齢者生活支援施設として1階の旧店舗を改修し、デイサービスならびに機能訓練室を設置した。また障害者福祉事業と飲食サービスの連携を行う協働事業者により、チョコレートの製造販売を行うパティスリー、イベントスペースにも活用できるまちカフェを1階の店舗部に設置した。

3. 自由度の高い賃貸方式の創出で持続可能な団地再生（スケルトン賃貸+DIYモデル創出、クリエイティブ層の発掘およびマッチング）

株式会社OpenA（代表：馬場正尊氏）のモデル設計により、出水第1棟の4住戸について設備改良のみを行い入居者が住みながらセルフビルドする公募プロジェクト「堀川DIY実験」を実施。同公募では、町家風の住居構造・設備を「面影度」として段階的に残した4住戸を提供している。

この中2棟先行改修事業に加え、「アートと交流」のまちづくりに対する地元の理解を促進するための様々な連携事業も府主導で行われている。例えば京都府商工観光部による商店街の取り組み支援の

一環として、空き店舗でのワークショップやトークイベントを実施する「堀川コモンズ」の運営や、京都市立芸術大学、京都造形芸術大学など、京都市内の芸術系大学との協働によるアートプロジェクトやアーティスト・イン・レジデンス事業、PARASOPHIA：京都国際芸術祭への展示会場の提供などがある。

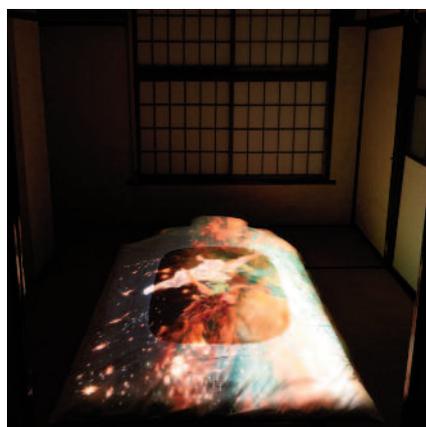
おわりに

上述したように、建物の再生は段階的の整備にそって中2棟については完成をみたが、今後の進捗については、これまで改修／建替の構想が度々変わってきた経緯からも推察されるように、住民や商店街などとの丁寧な協議が続けられてゆくものと思われる。堀川団地の再生計画は、団地の将来像を示し、再生への理解と合意を得るための多角的なエリアマネジメントを実施しているという意味で、貴重なモデルケースであるといえよう。

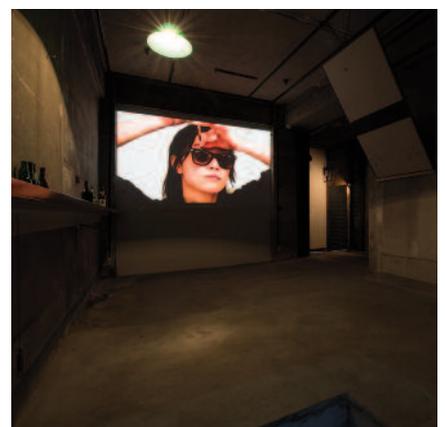
付記：この原稿は、28年9月の見学会での京都府住宅供給公社壺井康之氏のレクチャーならびにWEBサイト（京都府、京都府住宅供給公社）、参考資料をもとにまとめたものです。



《City in Memory 記憶の街》
（文化庁平成25年度「次代の文化を創造する新進芸術家育成事業」、京都市立芸術大学）
撮影：森山貴之



ピピロッチェ・リスト《進化的トレーニング(堀川——不安は消滅する)》 2014 / 2015 [PARASOPHIA: 京都国際現代芸術祭2015]
撮影：Ufer! Art Documentary



笹本晃《ラストコール、誤りハッピーアワー》
2015 [PARASOPHIA: 京都国際現代芸術祭2015]
撮影：河田憲政

町家再生の新しい動き

森山貴之（横浜美術大学）

京都では近年、町家を活用した新たな事業が盛んである。特に、ギャラリーやゲストハウス、アトリエやシェアオフィスなど、比較的若い世代によって運営されているスペースが話題を呼んでいる。ここでは3つの事例について紹介する。

事例1: ART HOSTEL kumagusuku

矢津吉隆（美術家・ART HOSTEL kumagusukuオーナー）

京都で宿泊型のアートスペースを開業してから約2年が経ちました。クマガスクと名付けたそのスペースでは、今まで3回の展覧会を開催し、国内外から訪れた様々な人々が宿泊しながらのアート鑑賞を体験しています。

私自身もアーティストとして10年以上活動してきました。その間、作品制作と発表を繰り返しながら感じた様々な想いがこのスペースには込められています。通常、美術鑑賞の場といえば、美術館やギャラリーが思い浮かぶと思います。しかし、現在、現代アートと呼ばれる作品は多様化し、その形態や素材は無数に存在しています。既存の鑑賞形態に収まらない作品が多くなるにつれ、アーティストの展示に対する意識も既存の枠を超えて、自然の中や街なか、さらにはインターネット空間など、今までは作品展示の場

とは考えられていなかった場所にまで拡大してきています。そのようなアーティストの意識の延長線上にクマガスクがあります。私は、宿泊施設という場の持つ長時間滞在という特異性が作品鑑賞の新たな可能性を切り開いてくれると思っています。

建物は築70年以上の京町家を改修したものです。町家→アパート→倉庫と多くの変遷を経てきた建物は、壁や床、建具がすでに撤去された廃墟のような状態でした。しかし、それが逆に既存の間取りに捉われず、自由に間仕切る大胆さをもたらしてくれました。また、ドットアーキテクトによる設計は、新設の部分は取って古い部分に合わせようとするのではなく、建物の変遷によって刻まれてきた建物の歴史を活かしながらもコントラストが際立つような設えになっています。異なるコンテキストと時代、質感をもった素材同士が会うことで、空間に新しい感性を与えてくれるように思います。

また、クマガスクには常設で展示されている作品もあり、京都ゆかりの工芸作家たちが「工芸の家」というプロジェクトを立ち上げ、階段や塀、床、柱など建築の各部位を、漆や染色といった素材と技法によって作品化しています。作品展示に適した空間というのがどのようなもの

かは、作家や作品によって異なりますが、工芸の作家にとっては、もともと住宅であったこの場所が工芸の新たな表現の場として適していたようです。階段や床が作品化されることで、滞在している間、鑑賞の意識とは離れた日常的な動作の時々作品と出会うこととなります。彼らは、「工芸の家」という活動は作品を本来の場所に戻してやる感覚だと言います。

このように、宿泊施設という空間が美術表現の可能性を押し広げ、難解と思われるがちな現代アートの新たな入り口として、また、実験的な表現の場として、クマガスクが育ってくれることを願っています。

事例2: Editorial Haus MAGASINN

岩崎達也（Editorial Haus MAGASINN 編集長）

サービスデザイン ～雑誌をメタファーにした空間メディア～

触って、使って、泊まって、買える。五感でカルチャーを体験できる空間メディア「マガザンキョウト」を2016年5月に創館しました。宿泊は1日1組、京町家一棟が貸切。本特集、デザイン特集などの「特集」を季節毎に空間で表現していく、雑誌をメタファーにした新事業です。



ART HOSTEL kumagusuku
撮影：表恒匡



Editorial Haus MAGASINN

京都は西陣エリアの静かな住宅街にマガザンキョウトは位置しています。築100年を超える80平米のコンパクトな京町家空間を雑誌と捉え、壁は誌面のようにレイアウトを組み立て、商品販売、展示を行います。宿泊者は10時間を超える長い滞在時間を通して、カルチャーを五感で体験することができる場所です。

例えば、東京は駒沢のスノウショベリリング、京都のYUYBOOKSとの共同編集で作った「本特集 ～本を体験する～」においては、テーマ別の書棚と本に関する雑貨を展示販売し、「村上春樹の晩餐会」と銘打った村上春樹の小説に登場する食事をいただくイベント等を開催しました。

場所・空間デザイン ～体験を引き立てるグレーキューブ～

あらゆるヒト・モノ・コトを組み合わせる「編集」を「中間的な存在」として捉えた空間設計において重要なポイントとなるのは、塗料メーカー和信化学工業社と開発したCMYの混ざった中間色をブランドカラー「エディトリアルグレー」として定義したことにありました。立派な梁や構造以外をすべてグレーで統一した空間「グレーキューブ」へとリノベーション。グレー1色の秩序が、その場に佇むヒト・モノ・コトを引き立て、気持ちのよい「雑」を生む役割を担っています。

コミュニティデザイン ～「創造性」をキーワードに人が集まるグローバルな場所～

「本特集」の開催時には香港のライター、

東京の書店店主、アメリカの雑誌編集者などが来店。「デザイン特集」の時には各国からデザイナーが訪れました。特集は、興味関心に応じて世界中からクリエイティブ層を集める呼び水としての機能も持ち合わせているのです。

また、町内の老若男女が集まって交流する夏の京都の風物詩「地藏盆」に、昨夏はハネムーンでマガザンキョウトに滞在していたプロダクトデザイナーのアメリカ人夫婦が飛び入り参加し、町内の人たちとの交流を楽しみました。その時間をきっかけに、今夏はマガザンキョウトで地藏盆を開催予定です。

ビジネスデザイン ～B to C to Bという新しい形～

コミュニティをコミュニティだけに留めるのではなく、そこから次のプロジェクトを生む取り組みにチャレンジしています。

そのため、ホテルを「長時間滞在・多コミュニケーションサービス」と再定義。事業プロデューサーでもあるマガザンキョウトのコンシェルジュを介して、ホテルへ訪れる人は生活者からビジネスパートナーやクライアントにも姿を変えます。宿泊滞在生活者コミュニティと相互理解を深めることで、クリエイティブ層でもある生活者がビジネスパートナーやクライアントとなりビジネスをつくっていくモデルは、「B to C to B モデル」とも言えます。

例えばジェイアール京都伊勢丹でマガ

ザンキョウト×アートホテルクマガスクの滞在を体験できるタイアップ企画「キョウトニイッテキマシタ」や、大手メーカーの発売前製品を宿泊中に利用体験してもらいユーザの生声を集めるマーケティングリサーチプロジェクト、デザイナー本人が宿泊滞在生活者ブランドの展示会など、コミュニティが起点となりマガザンキョウトの場所を「メディア」として機能させる取り組みも複数進行しています。

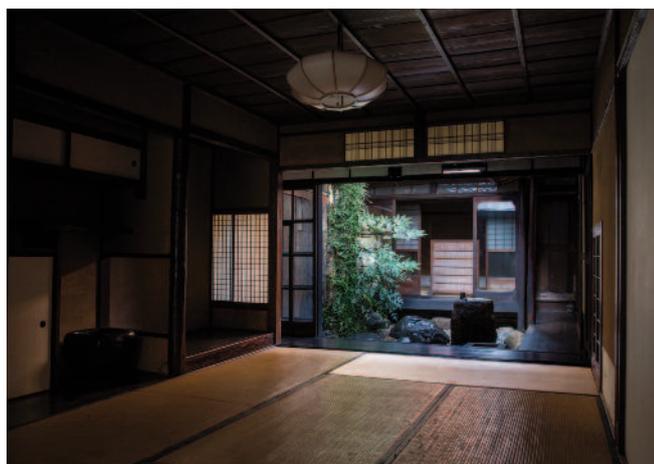
新と旧、静と動、ローカルとグローバル、個人商店と大企業、伝統産業とテクノロジー。一見すると対義的に位置する要素が見事に融合して成立している京都の街。そのポテンシャルを活かした新しい事業モデルを、マガザンキョウトを通して育てていきたいと考えています。

事例3：ANEWAL Gallery

飯高克昌(NPO ANEWAL Gallery 代表理事)

地域・文化芸術の振興を目的にアーティスト、デザイナー、フォトグラファー、プログラマー、ディレクターなどで組織されたNPO ANEWAL Galleryは、2004年の設立以来「ギャラリー」を「新たな視点や価値観と出会う場」と定義し、廃屋から重要文化財まで広く都市空間に「ギャラリー」を創出する「外に出るギャラリー」をコンセプトに活動している。

自分たちで設計・改修を行った築130年の京町家を事務所として利用する一方、活動の一環として多くの人に京町家の空



ANEWAL Gallery
©Yoshinori Morishima

間に触れてもらうためのギャラリースペース、アーティスト・イン・レジデンス施設としても活用している。

京都・西陣に位置するANEWAL Galleryは中庭を挟み母屋と離れがある一列四室型と言われる典型的な京町家である。元は西陣織に使用する錦糸の卸業が営まれていたが後に移転、私が入居するまでは20年近く空き家の状態であった。

設計事務所を辞め京都に根ざした活動をしたと考えていた私は、その拠点となる場所を探す中この町家に出会った。初めて入った京町家は壁には穴が空き、縁側は腐り、中庭には一片の苔も草もなく、木造家屋特有の匂いが充満していた。しかし窓を開け放った瞬間に全ての空気が動き出すような、容易に外と繋がれる空間が気に入る、ここで仕事と改修をしながら生活する日々が始まった。

設計は私が中心となり、施工は後に同居することになる大工の友人を中心に進め、大家さんをはじめ多くの友人、大学生たちの協力を得ながら現在の形に落ち着くまで3年を要した。

また現在まで活動の核を成し、サポートしてくれる多くの人たちと出会ったのもこの時期であった。

ANEWAL Galleryは今年で設立14年目を迎えるが、この間にも京町家を取り巻く環境は大きく変わった。相変わらずその数は減少し続けてはいるが、その価値は年々見直され、もはやブランド化していると言っても過言ではない。もちろんそれ自体は悪い事では無いが、価格が高

騰し過ぎた事により市民生活から離れ、京町家は生活の場ではなくなりつつある。

京町家に限った事ではないが、地域固有の古民家の形式と地域に根ざした生活文化は密接な関係にあるため、現在の状況が進めば地域色豊かな四季折々の催事や風習は生活の中からは消え、結果としてその古民家を殺すことに繋がるのではないだろうか。

そのような状況からサステナブル、持続可能という言葉が持つ時間感覚で周囲を見渡してみると、単体で成立しているものは一見強固に見えても、その実は案外脆いのではないかと疑念にかられる。

物事を持続させる為には最初から単独での成立を目指さず、核となる部分を積極的に切り分け、敢えて外部に置くような、それぞれが寄り添い合う仕組みもあるのではないかと。既存のエコシステムの中で何処に置き、他者とどのように繋げるのか。そこに持続可能なコトやモノ作りのヒントはあるように思う。

手前味噌で恐縮だが、最後に一つの事例として私たちが関わる町家のライトアップイベント「都ライト(みやこらいと)」を紹介して終わることにする。

町家の保存と景観保全を目的とした「都ライト」は、人が住む町家内に照明を設置し、内から外へ向けた格子越しの光で通りを彩るライトアップイベントである。第一回は京都五花街の一つである上七軒で開催し、二回目以降は上七軒を含めた複数会場での開催となっている。メ

ンバーは当初ANEWAL Galleryスタッフと学生で構成されていたが、実施主体を学生の実行委員会に移行し、彼らは企画やスポンサー集め、広報など年間を通して活動している。

私たちANEWAL Galleryは事務局として資材置場やミーティングスペース、アーカイブ機能の提供やアドバイスをを行い、表に出ることは少ない。

毎年顔ぶれが変わる学生たちはANEWAL Galleryで京町家に触れ、四季を感じ、他の町家にお邪魔しても失礼のない最低限の知識と礼儀を学ぶ。実施主体としての学生、繋ぐ場としてのNPO、支える地域の方々や地元企業。三者が協力し合い、今年「都ライト」は13年目を迎える。

●

EDplace

「国産木材とデザイン」を考える

杉下哲（東京工芸大学）



「国産木材とデザイン」を考えている。きっかけは2015年に「これまで何も考えていなかったのでは！」と強く気づかされたことによる。私にとって国産木材の原点は、故郷の、杉などの林や森の、山の風景にある。しかしながら故郷の山は、あって当然で、自分とは直接に関係しない存在だった。実家から見えるそれらは標高100m程で、子供の頃（1960年代）には傾斜を利用してつくられた炭焼きの窯や小屋が中腹にあった。同級生には猟師の息子もいた。椎茸など、山の恵みの産地でもある。帰省する度に、変わる街中に対して、山は変わらずにあり続けていると思っていた。街中に目を向けるが、山に目を向けていなかったただけなのだ。目を向けていなかったのは、デザインの実務についた頃（1980年代）からでも同様で、例えば木製家具などをデザインしても、突板や化粧板などを多用して木質イメージに実現することだけで満足し、木材を使う意味はもちろん産地などを気にすることも少なかった。更に言えば、自分がデザインすることと生活や社会との関わりの考えも浅かった。それは、

バブル崩壊以降、価値観の多様化や持続可能性の衰退などに向かった、35年余りの時代の動きと重なる。東日本大震災などを経験し、2020年東京オリンピック等への高揚感などのなか漂う、払拭できない閉塞感などの現状にも通じている。国産木材が置かれている諸問題の現状と私達が置かれている現状は共通性があるのではないかと。今、これまでを顧みて、この現状を打開できるひとつに「国産木材とデザイン」の切り口があるのではと考えるのだ。

「国産木材とデザイン」に向け、国産木材をつくる現状の理解を深め、実感するために、2016年8月に主要産地の宮崎県などへ視察調査を行った。以下にその経過をつける。

●3/8諸塚村役場企画課のヒアリング

諸塚村は、面積187.56 km²人口1700人余りで、平地は1%と少なく、多くは森林などである。集落は山間の小さな土地に点在している。山の姿は、全国的に植えられたスギやヒノキなど針葉樹とともに、クヌギやナラなどの広葉樹などを混植させて、「モザイク林相」としている。林地

崩壊を防ぎ動植物に優しいとともに、季節で変わる美しい景観をつくっている。「村づくりの基本は道づくり」として、全村挙げて整備した道路網は、現在では村の面積あたりの車道密度で60m/haを超え、集落や森林をつなげて日本一となっている。

村では、木材はもちろん農産物など、様々な地域資源の活用を図っている。木材の生産だけでなく、製品化など、その価値を高める活動が重要であるとしている。デザインに対しては、地域資源の社会化や、地方と都会を直接的につなぐことを期待しているとあった。社会化とは商品化や製品化などを言い、現在その中心に「産直住宅」がある。「産直住宅」は、1996年度から諸塚村と耳川広域森林組合諸塚木材加工センター、森林作業の第三セクター・ウッドピア諸塚の共同プロジェクトで、単なる素材の直売や観光開発に終わらない、人にも、地球にも優しい生活提案型の交流運動の展開を図るなどとしている。しかしながら製品化などでユーザーや顧客に近づく、木材はクレームを受け易いとあった。クレームは、経年変化や個体差など、木材の特質による面も多い。そのため、体験交流ツアーなど、顧客に木材を理解していただきながらクレームの減少を図っているとのことだ。デザインする側の役割の大きさや深い理解が求められると再認識した。



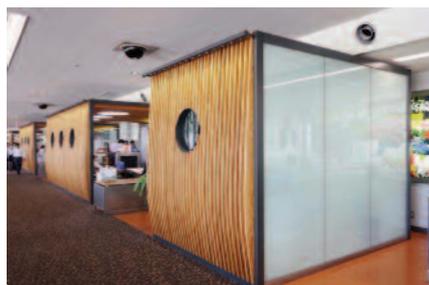
01：視察調査地点



03：諸塚村役場のある中心地区



05：産直住宅パンフレット



02：宮崎空港の手荷物検査場の木材活用



04：谷間を流れる耳川、頂近くまで続く道路網



06：産直住宅パンフレット

●8/8耳川広域森林組合諸塚木材加工センターの工場見学

耳川とは宮崎県の3大河川のひとつで、九州中心部の山岳地帯から日向灘までを流れて運材を担っていた。耳川広域森林組合は、ダム建設などでトラック運材に変わるなか、流域の森林組合によって設立された。工場は、主に「産直住宅」の材料加工を行っている。材料加工は、柱などに使う大型サイズの木材自動加工の第二工場と、建具などに使う小型サイズの手加工の第一工場となる。加工の流れは、山から切り出した木材原木を、FSC認証の有無やサイズなどで選別し、野積した後、外皮を剥き、専用自動機械で製材して、材料サイズ毎に天日干しし、乾燥炉で乾燥して出荷する。第二工場では、主な木材サイズは4m、3mで、大小加工サイズ毎に2棟の専用機械で自動加工する。大加工は1日に400本を、小加工は無駄の無いサイズ取りをしている。林業に携わる方は高齢化し減少しているが、アカデミーとして、新入の人材教育を行っている。山奥でありながら、自動化や人材育成など、活発な林業の動きに驚かされた。

●8/9宮崎県森林林業協会ヒアリング・木育イベント見学

宮崎県は、平成3年から杉素材生産料日本一を連続する。国内林業の変遷では、特に1964年の木材貿易完全自由化は、輸入材の拡大と国産材の縮小など、日本の

林業や国産木材の生産、活用などに大きな影響をもたらしたと聞く。それは県も同様だったが、二代前の知事が農林省出身で、政策が大きく進んだとのことだ。木材活用は、大手ハウスメーカーなども推進しているが未だ少ないようで、県では様々な施策を行っている。その代表であった「杉コレクション」は、西都木材青壮年会議所（木青会）が資金を供出して主導し、協会などが資金援助して、実行委員会とともに主催した。木青会の木工教室にはじまり、2004年～2014年に実施された。終了したのは、木青会では、意義や効果を認めながらも、ビジネス面などでの実績が見出せなかったことや、資金供出の限界などがあったとのことだ。現在協会は、特に木育の事業などを推進している。見学した百貨店内での木育会場では、地元の木材加工メーカーなども関わって、様々なコーナーやイベントが行われ、多くの子供が参加していた。国産木材のビジネス面の現実や教育面の可能性などをあらためて考えさせられた。

●8/10熊本県山鹿市の林業事業者（株式会社ゆうき）ヒアリング

お会いしたのは五代目の20代前半の方達で、50ヘクタールを所有し、地元で多いアヤスギなどを育てている。杉は国内に300種程あるそうで、アヤスギは、綾杉と書くが、杉の葉が交互に生える様子を綾に例えたことによるそうだ。神功皇后が

三韓征伐から帰国した際、香椎宮に剣・鉾・杖の三種宝を埋め、鎧の袖に挿していた杉枝を本朝鎮護祈願で植えたものの言い伝えがある。九州北部に多く、断面はピンク色で、粘りがあり折れにくい。ため、建材に向いていると聞く。所有林は、多くは直径50～60cm程で70～80年を経て、古くは200年もあるそうだ。最近植林する杉材は、アヤスギに限らず、20年程で建材に必要なサイズ20～30cmに育つ種もあると聞く。伐採は、定期的に樹木間を見て行う間伐による。熊本の間伐（区画の樹木を間引く伐採）、宮崎の皆伐（区画の樹木を全て伐採）と言われる。春は植林し、夏は木が水を吸って樹皮が柔らかく倒木時に傷付き易いため伐採せず下草を刈る時期で、秋から冬に伐採する。取引は1㎡、1950年代頃までは7万円程が、現在は1万円程とのことだ。自らつくった木材をユーザーへ渡るまで見届けたいとして、乾燥や製材も行っている。乾燥は、高温乾燥すると木材がスカスカになって弱くなるため、45℃の低温乾燥装置を使用して製品を保証している。無農薬・無化学肥料・天日掛け干しでの米づくりも行っている。林野庁では林業の採算性向上を図るなどのために森林施業の集約化を行っているが、林地をまとめることは、境界が不明確であることや所有者がわからないなど、難しいとの意見も聞いた。熱意のある、新しい林業の息吹を実感した。



07：耳川広域森林組合諸塚木材加工センター



09：木育会場エントランス



11：アヤスギの所有林



08：専用機械による製材



10：ベビーカーデン



12：低温による人工乾燥装置

空き家活用とまちづくり

佐々木美貴（環境デザイナー・愛知県立芸術大学）

2016年11月12日13時～17時、芝浦工業大学 芝浦キャンパス801教室で開催。都市の中に密かに増え続ける空き家。人口が減り、縮小社会の渦中にある私達は、この空き家の解決策が早急に必要となっている。東京の3ヶ所（世田谷区、谷中、三鷹）で試みられている事例に学び、そこから、次の策を作り出し、空き家の問題解決策を考えるフォーラムをレポートする。

挨拶・問題提起



冒頭に、もうひとつの住まい方推進協議会（以下AHLA）小林秀樹代表幹事は「AHLAは、少子高齢化によって従来と異なる新たな住まい方、暮らし方が必要とされてきているという認識のもとに、もうひとつの住まい方の研究、推進をすすめる、その成果として一昨年の12月に設立10周年記念として、もうひとつの住まい方の事例を集めた書籍を出版した。次の10年のテーマになりうるのが本日の問題提起である。1つは、空き家の活用。住宅がこれからますます余る中、これをどう活用するか。2つめが住まいとまちづくりとの連携である。人口縮小社会で、地域の活性化、地域包括ケアと関連づけることがまさにまちづくりにつながる、どのように連携するのか、みなさんと考えていきたいと思う。」と共に作り上げる「まちづくり」の為のフォーラムの意義を述べた。

基調講演：「空き家活用とまちづくり」

露木尚文

（株・住宅・都市問題研究所 代表取締役）



1. 空き家の実態

住宅建設がまだ増えているなかで、空き家が820万戸ある。住宅都市統計調査（2013年）によると、賃貸用空き家が52%、その他空き家が39%であり、これからは戸建ての空き家の増加が心配である。また、地域により状況が違う。私に関わる豊島区は、空き家率が15.5%で東京23区では一番高い。単身居住が多く、住み変わりが多い。

空き家には補修が必要なものが多く、木造の共同住宅では50%が補修を必要としている。また、建築基準法の規制により、道路幅員が4m未満のため建て替えない空き家も多い。豊島区空き家実態調査（平成24年3月）では、幅員が4m未満の空き家が72%を占めている。いわゆる脱法ハウスの物件では、こうした幅員が狭い奥まった空き家を格安で借りているケースが見られる。実態調査では、外見は空き家でも所有者の8割近くが賃貸募集集中、物置き、住んでいるなど使用していると回答している。使用されているかどうかは、外からは判断しにくい。

2. 空き家への関わり方

空き家は使用、管理の有無などで多様であるが、4つのタイプに分けて関わり方を考えてみる。

豊島区にはタイプ4を対象にしたリノベーションスクールがあり、リノベーションによって地域の活性化につなげた事例がある。タイプ2は活用の可能性が高く、

タイプ1：やむを得ず対応している

- ・隣の空き家が老朽化し倒壊しそうで心配
- ・地域に空き家が増えて防犯・防災上心配
- ・空き家を相続、さてどうしたものか

タイプ2：社会的課題に取り組みたい

- ・自分の住んでいる地域を活性化したい
- ・地域にみんなの居場所をつくりたい
- ・団地住民が高齢化、拠点をつくりたい
- ・NPO等の活動拠点がほしい
- ・居住支援 住まいに困っている人を助けたい

タイプ3：自分の居場所をつくりたい

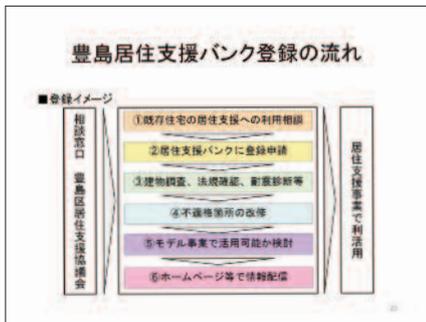
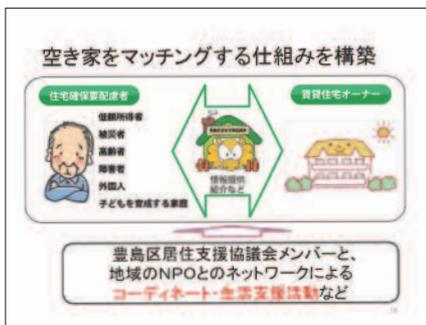
- ・古民家に住んでみたい
- ・レトロなデザインの古い物件を探している
- ・自分の居場所がほしい ガラリイとかカフェをやりたい
- ・商売を始めるのに賃料の安い物件を探している

タイプ4：空き家活用そのものに興味がある

- ・大工仕事が好きなので、空き家のリノベーションに関わりたい
- ・空き家活用をビジネスとして取り組みたい
- ・空き家活用の実践例を研究したい

豊島区の居住支援協議会はタイプ2の活用を目指している。

豊島区居住支援協議会は、平成24年7月に設立された。住宅と福祉の連携を重点に、①居住支援モデル事業②居住支援バンク③支援団体の登録④住まいの相談窓口、を主な事業としている。居住支援モデル事業は、居住場所に困っている人に対し、空き家などの活用や民間賃貸住宅等への円滑な入居を支援するグループに、事業費を1件あたり最大で年間200万円を助成する。現在、空き家活用によるシングルママシェアライフ、タウンコレクティブ、障害者グループホーム、高齢者の自立のための地域善隣事業の4件に助成をしている。



4 問題提起

- ・活用可能な空き家はどうか見つかるのか
- ・迷惑空き家問題と空き家利活用との違いは何か
- ・空き家活用とまちづくりとの連携のしかた
- ・成功事例のノウハウをどうやって共有するか
- ・空き家を利活用しやすくするために必要なことは

3. 空き家利活用の課題

- ①利活用できる空き家は、外からの目視による実態調査、市場の流通物件などから見つけるのが困難であることから、どのようにしたら見つけることができるのか。
- ②モデル事業では、シェアハウスを想定したものが多く、現行の建築行政制度では難しいので、シェア居住を促進するような法制度の整備が必要となっている。
- ③貸したい人と利用したい人のマッチングは、それぞれの事情によってすれ違いがあり、住宅確保だけでなく、入居者、利用者がそこでどのように暮らすのかといった地域との関係が重要であり、居住支援する側の継続的な関わり、まちづくりとの連携が求められている。



事例発表：地域共生のいえ

～共に生きるコミュニティを目指して～

春日敏男

(一般財団法人世田谷トラストまちづくり理事長)



1. 世田谷の状況

人口は約89万人、高齢化率は20.07%、用途地域は約9割が住居居で、農地がまだ約100ha残っている。

1980年（財）世田谷区都市整備公社設立し、1992年には、まちづくりセンター設立・世田谷まちづくりファンド創設。1989年（財）せたがやトラスト協会設立。2006年には、トラスト協会と都市整備公社の統合を行い（財）世田谷トラストまちづくり設立し、区民主体のまちづくりを、官民共同で作りに上げてきた。

2. トラストまちづくりの主な事業

地域コミュニティの拠点となる新しい“小さな公共空間／コモンズ”の創出を目指して、多様な制度・手法を組み合わせることで支援している。

1) 環境共生のまちづくり

～民有地のみどりを守り、育てる～

- ①市民緑地：14カ所1.6ha
- ②小さな森：15ヶ所3500m²
- ③3軒からのガーデニング：20グループ
- ④国分寺崖線の保全など特別保護区・公園・緑地6.2ha
- ⑤近代建築の保全活用：3ヶ所保全活用
- ⑥現在、みどりの保全に関わるトラストボランティア団体22、トラスト会員約3000人

2) 地域共生のまちづくり

～住民主体のまちづくり支援～

- ①世田谷まちづくりファンド(公益信託)：357団体(累計)、H28年度助成額990万円
- ②地域共生のいえづくり：2004年スタートし、2016年12月現在20ヶ所となる。オーナーが主体となって自宅を地域に開き活用する「場づくり」の支



②「地域共生のいえ」づくり支援

“我が家を地域に役立てたい”オーナーが自宅をまちにひらいて生み出す、地域交流やまちづくり活動を支える「場」

- ・オーナーが主体となり、自宅を地域にひらく取組み
- ・財団が「場づくり」の支援を行う
- ・平成16年度スタート

- 高齢者や障がい者の暮らしを支える場
- 子どもたちの地域の居場所
- 子育てを支援する場
- 地域の人々の交流を広げる場
- 地域まちづくりを啓発・支援する場

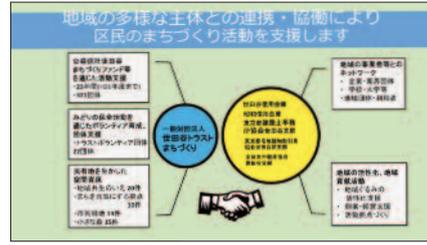
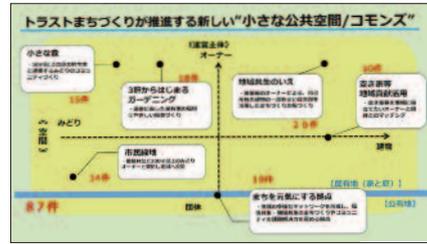
空き家等地域貢献活用相談窓口

空き家・空き店舗等を地域で活かしませんか？

空き家等地域貢献活用窓口

空き家総数

- ・住宅総数 505,840戸
- ・空き家数 52,600戸
- ・空き家率 7.6% → 10.4%
- ・一戸建て 5,320戸
- ・共同住宅 14,370戸



援として、構想支援（所有者と活用を一緒に考える）→試行支援→開設支援を行う。

①、②の実績から、世田谷区より③空き家等地域貢献活用相談窓口とモデル事業を受託し、2013年から開設し行っている。
・空き家の実態：空き家率10.4%、うち、賃貸用を除くと、一戸建て6,160戸・共同住宅15,560戸

*共同住宅の空き家が5年間で1.4倍増えた

・相談状況（2016年3月末現在）

相談建物：78件、問い合わせ団体：290、オーナーからの相談：67件

・モデル事業：区が初期整備等助成（200万円+耐震100万円）

※2016年度相談窓口での成立案件：2013年～2015年度10件、2016年度2件

・空き家活用支援プロセスとしては、ステップ1で、オーナーと活用団体とのマッチング、ビジョン共有を行い、その次のステップ2で、空き家活用モデル事業（公開審査会、モデル候補選定）として、建築士の専門家派遣や、改修計画助言等を行っている。そして、団体が地域に受け入れられるよう、ネットワーク形成を支援する。（地域活動団体、区関係機関等）ステップ3では、改修への支援（耐震アドバイス、DIY指導、資材提供呼びかけ）資金融資（信金融資+クラウドファンディング）人材支援（運営サポーター、トラストまちづくり大学）※状況により財団独自でサポート。

4. 空き家活用の課題

・建物関係（老朽化、建築基準、用途規制）

・所有者（相続、所有権、賃料等）

・空き家情報（非市場物件、マッチング枠組み、情報ネットワーク）

・団体の信用（活動組織、活動実績、継続性）

・周辺環境（住環境、近隣）

事例発表：点から面へ 谷中の生活文化と空き家再生 まちへの展開

「ふるさとになれるまちへ」

椎原晶子

（晶地域文化研究所代表、NPOたいとう歴史都市研究会副理事長、東京文化資源会幹事、地域プランナー）



1. 谷中という町の現状と課題

住民、行政、谷中に住みたい若者等の連携で、ひとつの部屋から、点から面へのまちづくりを進め「ふるさと」のような愛着ある地域となることをめざしている。建物保全でオーナーとだけ交渉するのは難航するが、解決にむけて商売、文化交流、福祉などアイデアを出し合うことが功を奏し、まちの生活文化を継承し、多様な切り口で文化資源を活用する道を切り開いている。発展から取り残された町に残った歴史文化や人情やまちの佇まいを逆手に取り、2010年になるとむしろ江戸東京の暮らしを体験できる魅力ある町へと転換していた。反面、課題は通過交通による渋滞、防災的には脆弱、観光客の町への流入による私生活領域の侵食。歴史的風致、文化資源に指定文化財や景

観指定はなく、バラバラに混在している価値を顕在化し、老朽化の進んだ木造建築などを守る制度にのせることも課題。

有形・無形の歴史的・文化的資源が町の日常に継承していく総合的なまちづくりこそが大事であり、自発性の延長であったからこそ、行政の助けがなくてもやってきたし、今後もやっていく。

2. これまでのまちづくりのステップを振り返ると

第1段階 Evaluation まずは価値観の変換から

1984年シャッターの締まった谷中銀座をまち歩き、イベントとセットでふれあいのある商店街として復活させる…何人かの有志から始め、平日でも7,8千人の集客力。地域文化の掘り起こし 谷中菊まつりの再興などを行う。

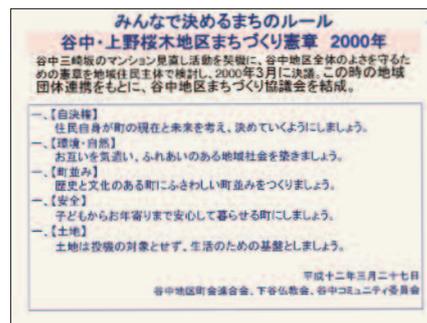
第2段階 Action 波紋をひろげる

町の再発見活動（いいところ探し…寺、人のつながりの深さ、挨拶、風が通り抜ける環境、職人の技など）。

谷中芸工展（まちじゅう展覧会）一町の掘り起こしのために1993年から始める。出品数も44企画から現在200企画

第3段階 ⇒点から面へのまちづくり 歴史的建物の保全活用から文化再生へ 江戸東京を体験できるまちへ

戦前の住まい・伝統的建物の現存数調査を実施し、谷中上野桜木地区。1986年



調査537軒⇒2001年調査369軒へ。1986年より15年間で30%減少、2012年調査1986年の半分に減少。解体された家屋数は駐車場やマンションなどに変貌する。

歴史的風致の保全のために2001年NPOたいという歴史都市研究会（略称NPOたい歴）を設立。そこで、2016年までに7軒の建物を借り上げ、定期利用（住み継ぐ）による再生保全。

4事例紹介

- ①市田邸 明治40年築。93年から10年間空き家を借り受け、2階と1階奥に学生らが間借り居住、1階座敷は公開、貸出活用。
- ②間間間（さんけんま）大正町家。イベント、起業拠点、曜日替わりの店、住居として活用。
- ③旧平藤田中邸 大正期建物。リノベは芸大学生と修繕ワークショップで。外部からも活用希望が寄せられる。
- ④カヤバ珈琲 大正町家。外観は残しつつ再生し、喫茶店業務の委託。

第4段階 プレイヤーを増やす まちと家の文脈を活かす 伝統家屋入居コーディネート

NPOたい歴でサプリースするだけでなく、所有者と入居者をつなぎ双方が主役になる暮らしづくりをコーディネート。借りたい人を集めて大家さんとの対話、ワークショップなどのしかけ。昭和モダン戸建の三軒家「上野桜木あたり」の再生。路地・庭もうまく活用した。

第5段階 Vision まちの方向性を共有する ⇒まちの作法・ルールをつくる

貸し出しによる近所とのつながりをプロモーション（地域文化を尊重してくれる人、雪かきなども面白いと思ってくれる人、町会・NPOたい歴に入会してくれる人、保全活用にはお金が掛かることを理解してくれた人などに貸す）

第6段階 Sustainability 様々な主体の連携と持続性のあるまちづくり

まちづくりの体制では、地区まちづくり協議会のもとにテーマ毎に部会を作り市民の声を集約する。行政、NPO、大学とも連携する。このネットワーク型まちづくりこそが谷中のまちをつくっている。これからの都市・まちづくりには、長く住む住人やその住まい、文化資源を一掃

しマージンをのせた高額建物の開発ではなく、生活文化・文化資源のリノベーション・リジェネレーションによる供給モデルの構築が必要である。

● 事例発表：Human Loopとともに挑戦する地域づくり

成清一夫（みたか・みんなの広場代表）



1. 地域に高齢者の居場所を

・Human Loop を2004年に設立、日本シニアジョブクラブを2010年に設立、地域に高齢者の居場所（グループリビング）をつくることをめざす。きっかけは2004年に竹内代表が「COCO湘南台」の理事長・西條節子さんに会って話を聞いたことからである。



・2010年前後から集まれる場所を作るために様々な情報収集を行い、公的機関、民間企業、NPOなどと接触。

2012年に「みたか・みんなの広場」を6団体が協同で運営協議会を設立し、2012.4.9に下連雀7丁目に最初の「みんなの広場」が開園した。2013.3.30に下連雀3丁目に移転、2015.3.23に「みたかの家」ができ、広場もそこに移転した。

2. 物件探し～完成へ、そして、これから

・グループリビングをつくるために模型もつくり勉強会やアンケート調査などを続け、物件探しも続けた。探索の途中で空き家の大きな2階家を見つけ、いろいろ交渉した結果建物を使わせてもらえることになり、一部増築、改造、エレベーター設置などを行うことにした。結局、リフォーム費用、敷金、備品その他で総額約3,200万円となり、いくつかの公的助成金約1,170万円、銀行借入れ約650万円、メンバーの出資約1,380万円でまかなった。・「みたかの家」は5居室のグループリビ



Human Loop 資金計画と助成金申請	
【必要資金】	【助成金等】
リフォーム資金 29,577千円	民間住宅活用型住宅セーフティネット整備推進事業 (厚生労働省 平成29年6月20日) 5,000千円
敷金 430千円	
備品 851千円	民間住宅活用モデル事業(空き家活用モデル事業) (東京都 平成25年9月24日) 6,000千円
	リチウム蓄電池購入補助金 660千円
利息 57千円	銀行借入金(日本政策金融公庫) 6,540千円
運営予備費 1,239千円	メンバー出資 13,950万円
合計 32,150千円	合計 32,160千円



ングで各室にはIHミニキッチンとエアコン、物入れ付き、2014.4にオープンして入居者の募集を開始した。各室は8畳〜9畳で家賃は75,400円〜81,200円、共益費は一律13,000円、1食700円で食事も作ってもらえる。家賃は周辺の普通の賃貸アパートよりは高い。

・順次入居者が決まってきたが約2年経った現在は1室未入居。女性2名、男性2名、70代〜80代である。

・「みたかの家」の1室を使って「みんなの広場」の活動を行っている。①サロン活動は毎月定期開催で相談会、趣味の会、お話会など。②リレートークは毎月1回、市内または周辺でいろいろな活動をしている人に活動の紹介をしてもらう。③講演会・セミナーは講師を招いて有料で適宜開催。④最近始めた地域の地域包括ケアシステム三鷹モデルの構築、地域の医療、保健、介護などのネットをつくる。



第11回AHLAフォーラム2016 パネルディスカッション

メンバー：写真左から 小林秀樹、成清一夫、椎原晶子、春日敏男
コーディネーター・露木尚文

・谷中が観光地化することの問題 ⇒ (椎原) 人が来ることは悪いことではないが、生活環境が乱されるような状況になる場合は問題がある。マスメディアに取り上げられる場所だけがクローズアップされることも問題で、本当の谷中の良さが何かということを知ってほしい。

・(椎原) ターミナルケアまでは、谷中の施設ではまだ不十分。それを可能にするようなグループリビングも用意したい。

・旧住民と新入居者の問題 ⇒ (成清) やはりないわけではないので、相互のコミュニケーションはひとつの課題である。

・(椎原) 谷中の住人、職人やアーティストの自発的な参加を募って、町全体をギャラリーとしてイベントを行ったことはよかったと思う。

・(成清) 三鷹では自宅の開放にはかなり抵抗がある。

・(春日) 家主は引き気味でも使いたい



という人と気長にコミュニケーションをとることでうまくゆくことも多い。きっかけは口コミというも多い。町内会の仲立ちというのも有効である。

・(椎原) 谷中では自分の作品を自宅で見せたいという人がかなりいて、それをつなぐことでまちなかギャラリーが広がった。

・(成清) ハコ(建物)があるから何とかかなる、という考えは違うと言うことに気がついた。ソフトを先行させることのほうが大事だろう。

・(小林) 苦労したことを聞かせてほしい。

・(春日) 親子の関係、相続の問題でうまくゆかない物件も少なくない。将来のことも良く考えて計画する必要がある。

・(椎原) 親としては保存活用したいが、皆さんから資金提供を受けると子どもに負担をかけることになるので、といわれてあきらめた企画もあった。

・(成清) 物件を探すときに不動産屋に頼んでも条件が合わないで全く相手にされなかった。みたかの家は12年の定期借家であるがその後はどうするかは問題、活動の後継者の問題もある。

・(春日) 世代の継承は重要。世田谷区では「トラストまちづくり大学」で人材育成を行っている。

・運営資金はどこから得られるか ⇒

(椎原) サブリース事業なので集めた賃料と家主への支払の差額を経費に宛てて何とかやっている。自立するためには10棟以上を運営する必要があると思う。今後は取得や借上げのためのファンド等も検討したい。

・建物の合法性の問題は? ⇒ (小林) 世田谷は公が関係しているので適法なものだけ扱う、みたか・みんなの家は適法にするために大きな改造費をかけた。谷中の場合は既存不適格の建物でも小規模改修で用途変更がなければ違法ではない。

・(春日) 世田谷区の空き家活用のモデル事業に選ばれた場合上限300万円が助成される。法令的な課題などで応募できないものも少なくない。また、窓口の相談案件で「地域共生のいえ」として活用されているものが2例ある。

・今後の課題は何か ⇒ (春日) 行政はタテ割になりやすいが、横につなげる仕組みをつくる必要がある。つなぐだけではなく、実際のプロジェクトでいろいろ試行錯誤を先行しながら、横に組織や制度をつなげる必要がある。「世田谷トラストまちづくり」はそのひとつの形である。

・(椎原) 世田谷の仕組みはうらやましい、台東区でもやってほしい。町内会、自治会、民生委員、PTAなどがあってもうま



くつながらない場合も多い。また若い人を活動に取り込むことも必要だ。

・(成清) 高齢者自身には、やりたい目標を持っている人は少ない。近隣住民を巻き込んでまちとしての活力を生み出す必要がある。

■まとめ 小林秀樹

・空家活用には①空家のオーナー ②活用希望者 ③両者をつなぐコーディネート組織、という三つの要素がある。特に③が重要で、公益財団、NPO、社会福祉協議会、町内会自治会などの活動に期待したい。

・空家活用とまちづくりを最初から結びつけて考えなくても、1軒、1軒と地道に活用事例を増やして地域に広がれば、自然とまちづくりにつながってゆくように思われる。

・世田谷区で分類しているように①空き家(一戸建て) ②空き室(共同住宅の1住戸) ③空き部屋(住宅の中の1室)を区別して活用策を考える必要がある。特に空

き室の活用では他の住人の迷惑にならないようにしなければならない。企業ではなくNPOや町内会などが間に入るほうが望ましいのではないかな。

・空き部屋利用は今後可能性がある。高齢者のひとり暮らしの家の1室を若い人に割安で貸すことで双方にメリットのある暮らしが出来る可能性がある。

・都心部の空き家の場合は家賃が高くなるので仮に2割引きの家賃としても共住(シェアハウス、グループリビングなど)にせざるを得ない。その場合法的規制に注意する必要がある。

・マンションでの脱法的シェアハウスを規制するために2000年に国交省が技術的基準というのを出し「シェアハウスは寄宿舍扱いとする」と定めた。その結果脱法ハウスは規制されたが一戸建てを改造活用したシェアハウスもつくりにくくなってしまった。

・2000年以降は建築基準法の運用は自治体に任されることになったので、申請されたシェアハウスが住宅なのか寄宿舍な

のかを判断するのは建築主事の役目になる。本来一戸建てを改造するような小規模なシェアハウスはあくまでも住宅として寄宿舍の規制からはずしていいと思われるが現在は国交省の基準に縛られているところに問題がある。

・どこまでが住宅でどこからは寄宿舍であるという判断基準は自治体が条例で定めることができる。豊島区ではその条例案をつくったが国交省と相談したところ待ったがかかり進展していない。基準法のハードルを下げることになるのではないかと危惧しているようであるが、その条例案は基準法を遵守した上で住宅と寄宿舍の境目を明確にただけなので、その点を国交省が理解してくればそういった条例で小規模な空き家利用のシェアハウスはつくりやすくなると思われる。

*参考:もうひとつの住まい方推進協議会HPより <http://www.ahla.jp>

事務局報告

幹事会報告

日時=1月28日(土) 13:30~15:30
場所=東京工芸大学 中野キャンパス
出席者=太田、加藤、水津、杉下、
佐々木、藤沢、山田、平松

議題

1. 年間テーマ関係の企画

年間テーマ関係の企画に関わり、第64回春季研究発表大会のオーガナイズド・セッション企画応募の検討をいたしました。幹事会内で検討の上、応募し、2月4日の理事会で採択されました。

テーマ:

「これからの仕組みー国産木材とデザイン」 For the next society - Domestic wood and Design

オーガナイザー:

杉下哲(東京工芸大学教授)、水津功(愛知県立芸術大学教授)

パネラー:

「国産木材をつくる」、「国産木材でつくる」、「国産木材がつくる」のテーマで各1

名、計3名

2. 法人化後の部会の在り方

理事会報告

・要点としては、研究部会は法人の外に置き、そのかわり学会員以外の参加と活動を制約しない。

・今まで通り活動助成は行なわれる。(活動報告の義務付け、検討中)

幹事会検討

・部会規約の明文化について、今後の検討を要する。

(平松早苗)

EDplace