

# 「町屋」の保存と活用について



住宅金融支援機構 審査部 住宅審査室  
検査業務グループ

**合屋 友理** (ごうや ゆり)

2015年熊本大学工学部建築学科卒業、住宅金融支援機構入構。  
2015年4月、同機構CS推進部住宅技術情報室に配属。  
2016年4月より現職。



## 1. はじめに

わが国では経済社会の成熟化に伴い、量的充実から質的向上へとニーズに変化が見られるようになった。景観条例等が制定され、都市環境における景観などの質的側面の重要性が指摘されている。

近年では、各地で伝統的建築物の保存・活用について取り組む動きが出てきており、「町屋」が注目を浴びる機会が多くなった。「町屋」が立ち並ぶ風景は、その地域らしさとして捉えられ、地方のさらなる魅力創出の一助となるに違いない。一方で、そのシンボルとなりうる「町屋」が存在していくには課題も多い。

本稿ではそのような「町屋」について紹介する。そして保存・活用の実態について紹介し、その課題や展望について触れたい。



## 2. 町屋とは

「町屋」の定義は明確ではないが、過去の利用形態等から「民家の一種で、町割に合わせて建てられた職住一体型の都市型住宅」と言われる。伝統的な木造建築物であり、京都の町並みをイメージすると分かりやすいかと思う。京都市は町屋の保存・活用により、足を踏み入れると異世界に立ち入ったような「京都らしさ」を醸しだしており、町屋を観光資源として活用している代表的な例である。

形状的特徴としては、一軒単位で見ると、切妻造で、階数は平屋もしくは2階建て程度である。また、通りに対して平入りで瓦屋根がせり出している形状が多い。街区単位

で見ると、同程度の高さの屋根が連続し、特徴的なスカイラインが形成される。また、町屋同士が隙間無く建てられ、壁面が連続することで、街区一体で落ち着いた雰囲気醸し出す(図1)。

外観の意匠的特徴としては、開口部に木製の格子戸、出格子、虫籠窓や犬矢来等の伝統的様式が多く使用され、壁面は板張りや漆喰塗り等が見られる。これら外観の特徴は、地域ごとに異なるようだ(図2)。

平面的特徴としては、町屋は間口が狭く、奥行きが長いことから「鰻の寝床」と呼ばれる。通りに面して「ミセ」(店舗部分のことをいう。土間あるいは床組で構成される。)から奥に向かって「通り庭」(土間)が続く。それに沿って表から裏へ「居室」が配置される。概ね中庭に面して「台所」(従来は土間)、「便所」、「風呂場」、「井戸」(現在ではほとんどない。)等の水回りが設けられる構成が多い(図3)。

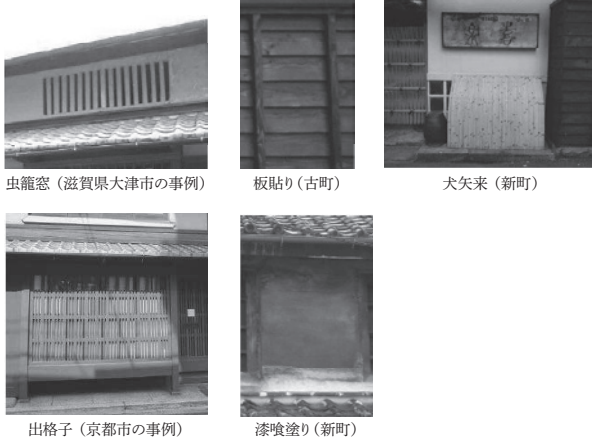
また、この平面構成の特徴である中庭によって、奥行きの長さにより生じる通風、採光、日照などの問題を解消しており、町屋は夏に涼しいパッシブな建築であると言われている。

(図1)



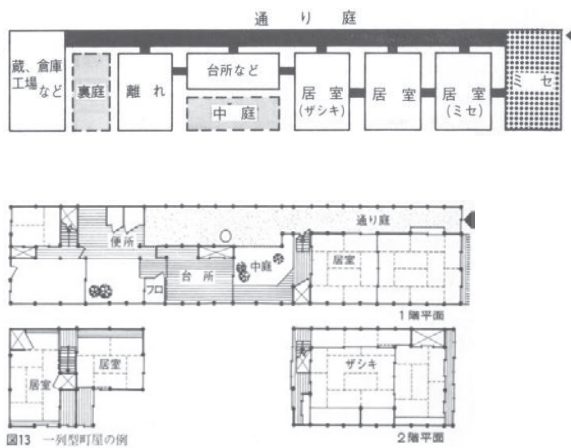
(出典)熊本市「新町・古町地区の城下町の風情を感じられる町並みづくりガイドライン」(平成25年9月)

(図2)



(出典)熊本市「新町・古町地区の城下町の風情を感じられる町並みづくりガイドライン」(平成25年9月)

(図3)



(出典)財団法人熊本開発研究センター「熊本の町並み」(昭和57年6月)

### 3. 町屋の保存と活用の実態

冒頭でも触れたが、近年、町屋の落ち着いた外観等に着眼して、それらを維持しながら活用していく動きが盛んになってきている。

近現代に取り付けられた看板を取り外し、元の町屋らしい外観に戻す事例も見受けられる。また、外観は町屋らしい見た目に戻すが、内部は現代的感覚による間取りの変更、床暖房やシステムキッチンなどにより設備面の充実を図る等、様々な工夫が凝らされている。

用途としては、専用住宅、併用住宅、商用利用等がある。京都市の例を挙げると、レストランやカフェ、土産屋などの他、アトリエ兼異業種交流サロン、デイサービスセンター、小規模オフィス等、観光客向け施設以外の利用も見受けられる。

### 4. 町屋の課題と取組事例

町屋の特徴を維持しながら保存・活用している事例がある一方、現代の建築技術や生活様式によって建てられた建物でないことから、その保存・活用にあたっては様々な課題が存在する。今回は町屋に関する文献を参考に、以下2点を取り上げ、それに対する取り組みを紹介したい。

#### (1) 工務店における、町屋とその所有者のサポートに関すること

##### ① 町屋の改築や修繕における担い手不足

伝統的木造建築である町屋の改築工事は、住まうための不便さの解消とその価値の継承を両立させなければならない上に、現在と工法が異なり、相当程度技術と手間がかかる。また、居住していくなかで劣化した際の修繕についても同様である。そのため、こうした工事を請け負うことのできる担い手は限られる。

##### ② 所有者と工務店のマッチングに対するサポート

維持管理においては、住宅に何らかの問題が生じたときにすぐに相談できる事業者等と繋がっておくことが望ましいが、こうした状況でないケースも多々ある。過去の京町家の所有者を対象としたアンケート調査によると、町屋に関わる市民団体・職能団体の認知度が低いことがわかる(図4)。所有者と工務店を繋げる仕組みが十分に整備されていないことが伺える。

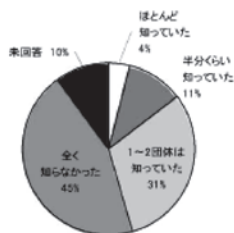
これら工務店や担い手側の課題に対する取組事例として、京都市では、実際に町屋改修に従事する職人集団「京町家作事組」が、オーナーや居住者が気軽に相談できる窓口を開設し、工務店と繋げる活動を行っている。

このように担い手同士が連携し、町屋の所有者に寄り添った独自の取組を行うことで、町屋を所有することへのハードルを少しでも下げ、課題の解決に繋がるのであろう。

(図4)

町家にかかわる市民団体・職能団体の認知度

	回答数	比率
ほとんど知っていた	277	3.9%
半分くらい知っていた	806	11.3%
1～2団体は知っていた	2,190	30.7%
全く知らなかった	3,178	44.5%
未回答	686	9.6%
合計	7,137	100.0%



町家にかかわる市民団体・職能団体の認知度

(出典)京都市・財団法人京都市景観・まちづくりセンター・立命館大学『平成20・21年度「京町家まちづくり調査」記録集』(平成23年3月)

(2)所有者における、町屋の維持に関すること

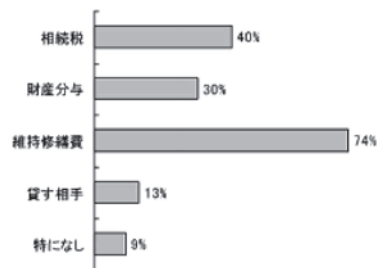
①維持修繕費の負担

(1)で触れたように、町屋の改築工事等には相当な手間がかかるため、費用も一般の住宅に比べ高くなる。実際に、所有者においても問題点であると感じている人が多い(図5)。その一方で、公的支援の利用状況は低いことが伺え、制度の周知不足や利用のしづらさが背景にあるようだ(図6)。

(図5)

建物を保全していくうえでの問題点

	比率(母数:1,838)	
相続税で負担をかけること	735	40.0%
相続時の財産分与	554	30.1%
維持修繕費の負担	1,363	74.2%
安心して貸せる相手を探すのが困難	236	12.8%
特になし	169	9.2%

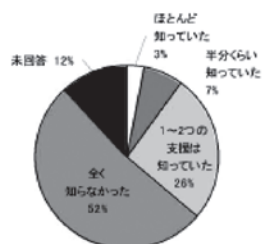


(出典)京都市・財団法人京都市景観・まちづくりセンター・立命館大学『平成20・21年度「京町家まちづくり調査」記録集』(平成23年3月)

(図6)

公的支援の認知度

	回答数	比率
ほとんど知っていた	219	3.1%
半分くらい知っていた	491	6.9%
1～2つの支援は知っていた	1,870	26.2%
全く知らなかった	3,718	52.1%
未回答	839	11.8%
合計	7,137	100.0%

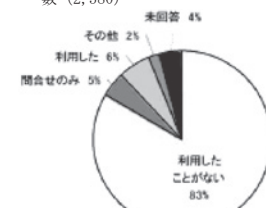


公的支援の認知度

公的支援の利用状況

	回答数	比率
利用したことがない	2,150	83.3%
問い合わせのみ	121	4.7%
利用した	152	5.9%
その他	49	1.9%
未回答	108	4.2%
合計	2,580	100.0%

※母数:「公的支援の認知度」で公的支援を「ほとんど知っていた」「半分くらい知っていた」「1～2つの支援は知っていた」と回答した数(2,580)

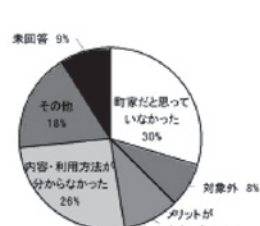


公的支援の利用状況

公的支援の利用に至らなかった理由

	回答数	比率
町家だと思っていなかった	678	29.9%
対象外	172	7.6%
利用するメリットがなかった	234	10.3%
内容・利用方法が分からなかった	579	25.5%
その他	412	18.1%
未回答	196	8.6%
合計	2,271	100.0%

※母数:「公的支援の利用状況」で「問い合わせのみ」「利用したことがない」と回答した数(2,271)



利用に至らなかった理由

(出典)京都市・財団法人京都市景観・まちづくりセンター・立命館大学『平成20・21年度「京町家まちづくり調査」記録集』(平成23年3月)

## ②町屋所有者自身の町屋への理解

町屋は観光資源等として注目される機会が多くなったが、所有者においては一所有物である。当然、維持保全のことを考えなければならないが、前述のとおり手間やコストがかかる。そうした状況下において、所有者における積極的な保存・活用の取組の支えとなるのは、「町屋を理解すること、そしてその魅力を理解すること」ではなからうか。

また、所有している建物が町屋であるという認識がない所有者に対しては、所有者同士での情報共有の機会を設ける等して、町屋への理解を促すことが、保存・活用に向けた第一歩となる。

全国各地に町並み保全や町屋再生を目的として活動している団体が数多く存在し、勉強会やワークショップを開催している。内容は、町屋の歴史や構造、町屋改修について等様々である。こうした場合は、町屋所有者をはじめ、町屋に興味関心がある人が町屋についての情報を得る良いきっかけとなると共に、所有者同士の交流を図ることもでき、所有者側の課題の解決に大いに役立つ。

今後は、このような機会を積極的に増やしていくこと、そしてこうした機会があることをより積極的に発信していくことができれば、その「場」がより有効となるだろう。また、こうした場を活用して、助成制度の利用を促すことも有効ではないだろうか。

町屋の保存・活用は地域の魅力創出、そして地域活性化へと繋がる。町屋に関心をもつ人が増えるだけでも、その魅力はさらに高まっていくはずだ。所有者でなくとも、一歩踏み入ってその魅力を肌で感じてみたり、あるいは町屋の所有者と交流する機会に参加して話を聞いてみたり、興味関心を行動にうつしてみてもはどうだろうか。

そして、我々機構も、こうした個々が抱える課題に目を向け、金融面から少しでも地方の課題解決に向けた取組みを進めていけたらと考える。

### (参考文献)

京都市「京町家再生プラン-くらし・空間・まち-」  
(平成12年5月)

財団法人熊本開発研究センター「熊本の町並み」  
(昭和57年6月)

京都市・財団法人京都市景観・まちづくりセンター・立命館大学『平成20・21年度「京町家まちづくり調査」記録集』(平成23年3月)

※本稿の意見にわたる部分については筆者個人の見解であり、住宅金融支援機構の見解ではありません。



## 5. まとめ

本稿では、「町屋」の保存・活用の動きが近年活発化しており、その価値が見出されてきていることに触れた。一方、町屋を維持・活用していくには様々な課題が存在しており、それぞれに対して独自の取組が行われている。外から見ると外観的評価にとどまりがちであるが、こうした現状があることも併せて考えたい。