

築200年の京町家を再生

京都・フラットエージェンシー

京都市で不動産仲介・管理業を展開するフラットエージェンシー（吉田光一社長）は、京町家の再生・保存に取り組んでいる。京都らしい街並みを維持していくこと、これまでに約30件の再生に携わってきた。このほど改修した住宅は、築200年のもの。画廊が賃借人となるギャラリーとして活用することになった。

一方、他の町家オーナーにも改修・活用を促すため、モデルハウスを準備中だ。今回の町家所有者は、横浜市在住の個人。2月25日からアートギャラリーとして個展を開催している。当初、建物は移築し、土地は駐車場にするつもりだった。屋が細長く続く。内部は、通の庭に沿って部屋が細長く続く。今回の町家所有者は、横浜市在住の個人。2月25日からアートギャラリーとして個展を開催している。当初、建物は移築し、土地は駐車場にするつもりだった。

京町家は、平安中期に起源を持つ。「伝統工法」と呼ばれる木組みで建てられている。外観の特徴として、瓦屋根や格子戸、虫籠窓、土壁などが見られる。内部は、通の庭に沿って部屋が細長く続く。



た。フラットエージェンシーが相談を受け、駐車場として賃貸する場合と住宅を改修して貸し出す場合をシミュレーションした。収益率や景観の面からも町家を復元した方が良いと判断。東京の画廊がテナントとして入居することも決まり、改修が始まった。柱の根継ぎなどを行い、工期は約半年。オーナーが約1600万円、借の手が700万〜800万円を負担した。

同社が京町家の再生・保存に取り組み始めたのは、00（平成12）年に定期借家制度が創設されたことが契機だった。市内には空家が

多く、その多くが戦前に建てられた、いわゆる町家だった。オーナーは、一度貸すと、借地借家法により立退きを求めることが難しい点を嫌い、放置していた。同社では、そういったオーナーに対し、期間満了になれば明け渡しが可能となる定期借家制度を勧めた。第1号として、60坪の町家を再生。改修費は約4000万円だった。美容院がテナントとして入居した。1つ

④今回改修した京町家外観
⑤室内には作品を展示



モデルハウスは3月中に完成

事例ができる。次々と相談の声が掛かるようになってきた。また、同社では現在、築100年の町家を購入し、モデルハウスとして活用するため改修を行っている。オーナーに実際に見てもらいたい、町家の再生に弾みを付けていく。

吉田社長は、(財)京都市景観・まちづくりセンターや、設計者・学者・建築工事業者・不動産業者などで構成する京町家居住支援者会議などに参加し、京町家の再生・保存の支援を行っている。「街なかには、低家賃で賃貸しているような古い町家がまだまだたくさん残っている。老朽化し、耐震性にも問題があるものの、オーナーは値上げもできず、改修できない。そういった物件を改修し、貴重な建物を活用・保存していきたい」と話す。

また、同社では現在、築100年の町家を購入し、モデルハウスとして活用するため改修を行っている。オーナーに実際に見てもらいたい、町家の再生に弾みを付けていく。