

リピーターから移住族まで

「京都を追い求めるシニア急増の背景」

新幹線「のぞみ」効果による観光客急増の一方で町家やマンションに移り住む人々も

「京都日帰りツアー」も急増中

今年の紅葉は遅い。古都・京都は12月に入ってから見ごろを迎える。「そうだ 京都、行こう」JR東海キャンペーンもあつてか、今年は嵯峨野・嵐山地区に人気が集まっている。とくに、キャンペーン寺院に選ばれた旧嵯峨野御所・大覚寺には連日、観光客が押し寄せている。

新幹線「のぞみ」が品川発着を開始し、大幅増発された03年から観光客が急増。とくに桜や紅葉の時期は京都市内のホテルや旅館は満室状態だ。東京から朝一で出発し、京都に午前8時台に到着する「日帰りツアー」もいまや一般的になっているという。

京都の「達人」といわれるリピーターがいう。

「紅葉の時期を取ってみても、京都三大祭の一つ「時代祭」のほか、さまざまなイベントが目白押し。秋は、通常非公開の文化財や庭園も特別に公開されるし、夜の特別拝観やライトアップ

も盛んで見どころは満載だ。そのため、京都ブリークの人たちのなかにはシニア世代を中心に「いっそ 京都、住もう」と、京都に長期滞在する人や移住族まで出現してきている」

京都は80年代後半に「古都税問題」で、行政と仏教界の分裂を経験した。だが、00年に「観光客5千万人構想」を宣言して以来、官仏民・地域が一体となって観光資源の創出や発掘に力を注いだ結果、観光客は6年連続で伸び続け、07年は4千800万人に達した。

それに呼応するように、シニア世代だけでなく、若者や外国人の間でも、京町家を借りてカフェや店を開業したり、京都人に溶け込もうとしている人たちが増えている。

住宅の新築から町家の改修、キッチンのリフォームを手がけるノセ設計室を経営する能勢聡さん(36歳)は、大阪出身。大学時代を京都で過ごし、東京高根勤務を経て、00年、京都に腰を据えることに決めた。「東京は人が多すぎて住みにくい。島根はやはり田舎。

京都は職住隣接が魅力です」という。05年に開業した事務所は、築80年の町家を借りて自力で改装し、自宅兼用になっている。

「自分が町家を選んだ理由は、思い通りに改装したかったからです。古い木造建築のため、夏は涼しいが、冬はやはり寒い。ネズミの住処になっているのも普通。そういった長所も短所も受け入れて、四季折々の自然を楽しみたい人たちが、町家を好んで住まわれているようです」

2年ほど前、同業の友人夫妻が、東京から移住してきた。千葉と岐阜の出身だそうだが、京都への憧れから町家に住み始めたという。

能勢さんにとって京都の魅力は、「仕事柄もありますが、(文化財などの)本物がすぐ身近にあること」だ。いまは自らの手で改修した町家住まいに満足しているが、将来は京都の郊外に土地を購入し、一戸建てを自身の手で建てるのが夢だという。

妻・路子さん(35歳)は、福岡県の出

いう。最低7日間からの契約で、申し込みは2か月前から受け付けている。

さらにもう一歩踏み込んで、賃貸物件を借りるシニアも出てきた。今年になって、東京と神戸に成人した子息を持ち、京都には何度も足を運んでいるという70代夫婦が、横浜の自宅を処分して、京都中心部の3LDKの賃貸マンションを契約したという。家賃は月10万円程度だ。



「毎日金閣寺」も現実に...

によると、95年から増加を続けていた市中心部の中京区は減少に転じたものの、京都駅周辺を含む下京区は01年から、嵯峨野・嵐山を含む右京区は03年から増加が続いている。市全体としては少子化の影響で減少傾向にあるなかで、増加する区は外部からの流入が多いことを示している。

京都の不動産会社「フラットエージェンシー」のマンスリー課課長の中川桂一氏は「マンスリーはもともと長期出張のための物件ですが、観光目的のお客様が年々増えて、現在では4割から5割に達する勢いです。時間に余裕のあるシニア層の増加から、滞在期間も長くなる傾向があり、50日間にあわって滞在する方もいます」という。

物件としては20×25平方メートルのワンルームが主流。家賃は地域によるが、1日2千800〜3千800円ぐらいが相場だと

同社代表取締役の吉田光一氏は「立

命館大学の垣高司教授が代表理事を務める『移住・住み替え支援機構』が設立されたように、これからはマイホームに一生住む時代ではない。たとえば東京の自宅を貸し、その家賃で京都の町家を借りて住む。そんな時代がすぐそこに来ている」と力説する。

「移住・住み替え支援機構」は昨年4月に設立され、マイホームの終身借り上げで、シニアの移住・住み替えを応援する非営利団体だ。

また同社は「マンスリー町家」を2棟扱っているが、そのうち1棟は、東京在住で日本人の配偶者を持つ米国人の所有だという。京町家をセカンドハウスとして購入し、自分が使用しない時期は貸し出す投資物件となる。

吉田社長は「町家は昭和25年の建築法改正以前に建てられた住宅。修繕が

しやすい構造のため、メンテナンスさえよければ200〜300年持つ構造になっている。多くの町家がバブル期には取り壊されてマンションになったが、00年の定期借家法の改正をきっかけに住居用の再生が活発化した」と語る。

外装に町家らしさを残し、床暖房を設置するなど、内装は超近代的な町家も存在する。廃墟が取り潰しの運命だった町家が、住む人のニーズに合わせて、生まれ変わっている。

よそ者排除から歓迎ムードへ

一方、ここ数年の京都の中心部の分譲・賃貸マンションの急増は、昔から「田の字地区」で商売を営んでいた織物関係の地主が、本業の衰退によって土地を手放したり、マンション経営に乗り出さなければならなかった実態が背景にある。「田の字地区」とは京都市中心部の通称で、京都市内の地図を見るとと横に走る御池通から五条通、縦に走る堀川通から河原町通に挟まれた地域を指す。東京でいえば、さしずめ銀座3〜5丁目の間だ。

中心地である田の字地区は京都市民にとっても憧れの地域。もともと商業地域で住宅がなかった地域に住めるとなると、伏見・桃山などに邸宅を構えていた老夫婦が便利な田の字地区のマンションに移住している現状もある。また首都圏や全国の富裕層の投資物件

身で大学入学とともに京都に移り、十数年になる。「住んでいるとわからなくなってしまうのですが、京都のよさは、変わらないところでしょうか。利点といえば、観光客の少ない時期に、自転車や神社仏閣に行けること。誰もいないところで、ぼんやり庭を眺めると落ち着きますね。でも京都は外部の人から美化されすぎている感じもしますね。3代住まなければ「京都人」じゃないと、京都に代々住む友人にいわれます」と路子さんは笑う。

70代夫婦が京都で賃貸契約を

能勢さんは仕事の地盤を特に京都に置いているわけではない。奈良、大阪、神戸などの仕事も多いので、京都の閉鎖性が仕事で不利になることはない。ただ、京都を地盤にして仕事を開業するととなると、また別の話だという。京都という土地柄、商売は知り合いの紹介がないと、入り込むことが非常に難しい社会であることも確かなのだ。

京都市が10月1日発表した推計人口

の対象にもなっているという。

京都市は64年の京都タワー建設問題を皮切りに、全国の文化人も巻き込んだ00年の老舗旅館「俵屋」近接マンション建設問題、京都駅建設など、開発と景観維持の狭間で、数々の轍を踏んできた。今年9月には新景観法が改正され、都心部の幹線道路沿道などは高さ制限が45層から31層になった。

マンション供給側から見れば規制強化となり、商業地の地価アップ率は鈍化した。だが、京都全体の街づくりを長い目でみれば、地元ではおおむね「よそ者歓迎ムード」のようだ。

98年に京都市が100割出資で「財景観・まちづくりセンター」が設置され、京町家の保全と再生、袋路の再生などの事業を通して、地域共生の土地利用のあり方を検討している。住民・企業・行政が協力してまちづくりを推進できるように説明会や各種のイベントも盛んに行われるようになってきた。

観光で京都を訪れるのもいいが、むしろ京都のよさは生活を実感してみなければわからない部分が多い。最近では江戸や明治時代の建物を改築した町家を長期にわたって借りる「レンタル町家」も出てきた。また、京都から車で約1時間走った静かな山里に民家を借りる京都族も出てきたという。

よそ者を排除するような風潮も相変わらず強いが、やはり京都は奥が深い。