

# 木賃アパート学生寮に

## 「老朽・空室」を再生

京都市内には築三十年から五十年の老朽化した賃貸住宅が数多く残っている。しかし、「古い、狭い、汚い、不便」と嫌われて、空室率が高まり、収益性が下がり、姿を消す賃貸住宅が多くなった。そんな老朽賃貸住宅が京都市内の大学の専用学生寮として生まれ、大学、学生の人気を再び集めている。この事業を手がけているのが、京都市役のフラットエージェンシー（吉田光一社長）だ。この手法で同社現在までに京都市内に九棟約二百室の学生寮を管理している。同社が学生寮を手がけたのは、平成十五年（左京区松ヶ崎桜木町の築四十年の木賃賃貸アパート）についてオーナーから相談を受けたのがきっかけだった。



学生寮として再生した木賃アパート

### 大学採用校も増加

「オナー」は空室が多く、収益性の低下に悩み、建て替えを考えていた。吉田社長が物件を見ると、建物は強度も十分あることから、少なりフォーム費用で建物をおかす方法はないだろうかと考えた。そこで思いつめたのが「大学の学生寮として生かさないだろうか」。

学生にとっては一カ月約二万円の安価な寮費、全員が同じ大学の学生という安心感、それに先輩や同級生とコミュニケーションを取ることができ、学生生活のアドバイスを受けられることなどのメリットがある。大学にとっても学生寮の存在は学生募集のアピールポイントの一つともなる。しかも、ほとんど費用をかけるずに「学生寮」を得ることができ、一方、近隣の住民にとっても、入居者が全員同じ大学の学生であり、トラブルがあったら

かだった。多くの学生がマンション住まいを希望。しかし、長期不況によって親からの仕送りが少なくなり、学費をこつちのけで無理なアルバイトに明け暮れる学生やコミニケーションの不足によって精神的に不安定な学生も見られるなどの弊害も見られるようになった。

そして同社では二階建て二十室の居室の一部を共同キッチン、談話室、洗濯室、シャワー室を設置するなどリニューアル。女子学生専用学生寮として近隣の大学などへ提案した。その中で京都造形大学が学生寮として採用、学生部を通じて同大学の学生にあつた。

して大学に苦情を言はれ対応してもらえない安心感がある。平成十五年にオープンしたの京都造形大学「桜木寮」は、毎年四〜五倍の学生が入寮を希望する人気になっている。こうした評判を聞いた他の大学の学生寮が管理している。その結果、大学側から無駄遣いをなくし、地球環境の保全も役立つことになり、住まいの仲介も学校内で行っている。それすべてで、賃料を獲得し、学生らの住まいの仲間も学校内で行っている。その結果、大学側から無駄遣いをなくし、地球環境の保全も役立つことになり、住まいの仲介も学校内で行っている。

### 京町屋をギャラリーに

京都市北区紫野に築二百一十年の京町屋を利用した「アトキヤ」遊覧館食ゆとして「佐々木庫也展」を

この京町家は、大徳寺北側の北区紫野西町の「旧林家荒木京町家」。文化四年（一八〇七年）に建てられ、今年でちょうど築二百

年を迎える。昨年、住宅管理会社フラットエージェンシーの吉田光一社長に、持ち主から「建て替えるかどうか迷っている」と相談があつた。



半二階建てで、奥に二棟の土蔵を持つ立派な建物。母屋の前庭を設けており、障子の襖は特徴を併せ持った家だった。吉田社長が見ると、約十年間空家だったため荒れていたが、柱が朽ちたのを見れば、おろ、手を入れれば見違えるようになりそうだった。

「この建物をつぶしてしまふのは、あまりにもったいない」と考えた吉田社長は、知人を通じて「東京画廊」の山本豊津社長にこの物件を紹介し、山本社長は一目でこの家が気に入らず、純和風の落ち着いたたたずまいの中に絵画や彫刻などを並べてギャラリーとして使うことになった。

吉田社長は「農家だが、数寄屋建築の要素も取り入れた建物で、ギャラリーとして活用され、生き残ってくれたことがうれしい。今後、京町家の保存、活用を考えていきたい」と話している。