

思い描いた、和洋融のモダンな住まい



松本圭一郎さん・妙子さんと木世子ちゃん・花男君。

ご夫妻のお気に入りは本棚を据え付けたリビングルーム（1階）。

天井にはモダンな角型のダウンライトを並べ、光の温かな空間に。

床は30mmの杉板で、きしみのないどっしりした造り。

大正時代築、西陣の織屋建ちの町家に暮らす松本さんご一家。改修により、漆喰の壁や杉無垢材のフローリング、吹き抜け天井など思い描いていた町家の住まいを実現されました。

さて、それまでのいきさつは？

好みに合ういいもの。囲まれた暮らしを

松本圭一郎さん・妙子さんと木世子ちゃん・花男君。一緒に育てられており、町家の意匠の美しさに惹かれていたという。「僕たちの好みと、子どもがいいものに囲まれて育つてほしい」という願いがあつて。インテリアもそうですが、まずは家庭時代を超えてきたものは造りにもセンスにも”匠の誇り”的なものが感じられて、そこが魅力だと感じていました」。

理想の家を作りたいと未改修の町家を探し、何軒目かで辿りついたのがこの家。一目惚れだったという。「番い的なと思ったのは、もとは機織屋だった奥の空間の屋根が傾斜していて、天井に小さな窓があつたこと。吹き抜け天井つてちょっと憧れ

洋の東西を問わず、古きよきものが好きだという松本圭一郎さん・妙子さんが、この家に暮らして三年。子さんも当時を振り返る。古いまいを実現されました。

「家の購入にあたっていろいろ調べていると、京都には古い町家を残していると、京都には古い町家がいいねと意見が一致しました」とご夫妻。

家族が集まる場所に本棚を叶えて

改修を手掛けたのは㈱フラットエージェンシー。現在まで二〇〇棟近くの町家改修と取引の実績があるバイオニア的企業だ。

松本さんがこの家と出合ったのは、同社が、市からの委託でまさに改修を始めようとしていた矢先のこと。「構造上の問題とか、どうしても無理だということ以外、予算の範囲でできるだけの希望を叶えたいとい

うフラットさんの姿勢が最初から感じられ、ここでお願いしようと即決しました。実際、ほぼ僕たちの要望を取り入れてもらえて、本当に満足し

じゃないですか（笑）。それが叶うと。直しようによつては大体の望みが叶う家というのはすぐわかりました」と圭一郎さん。「子どもが通う学区もひとつ決め手でしたね」と妙子さんも当時を振り返る。古いまいを保存されている町家を改修して住む場合に適応される、町家ローンも背中を押した。



使える柱を根継ぎして補強。京都市から町家+耐震改修の助成金(※1)を受け、安心・安全な構造に。

※1 京都市では京町家（昭和25年以前に伝統工法で建てられた京町家）の耐震改修助成事業を行っている。事前に実行する耐震診断の結果にもよるが、耐震改修工事費の半分もしくは一戸あたり90万円のいずれか低い金額を助成するもの。



水回りの壁は松本さんが自ら青く塗って仕上げた。
微妙なムラ感が味わい深さを醸し出している。

「ええ、本当にいいな」とうのは理想だったんです。書斎ではなくて、いつでも本を手にとれるリビングに。その夢が叶い、リビングは家族団らんしながら本を楽しめる大好きな場所です」（妙子さん）。

壁を漆喰で、というのもご夫婦の希望。リビングルームは凹凸のない日本の伝統的な塗り方、ダイニング



大きな天井窓を配したダイニングルーム（1階）。壁の上は収納もできるスペースに。 大壁に目切りのない西洋風の造りなど細部にこだわりが満ちる。

ルームはざらつきのある洋風の塗り方、とガラス戸で開放的に仕切られた二つの部屋は微妙にニュアンスが異なる。「実は予算的には漆喰にできない、クロスにしたいとおっしゃった。みんなが集まるリビングに本棚があればいいな」というのは理想だったんです。書斎ではなくて、いつでも本を手にとれるリビングに。その後は、（前）社長さんが膝を打つて喧々ごうごうしたんですけど、最後は、「漆喰でやりましょう」と。忘れたがた『漆喰でやりましょう』と、圭一郎さんは言う。

町家に住みたい、客のニーズでできる限り応えたいという住まう側と提供する側の熱意がひとつになつて、また一棟、町家がイキイキと甦り、その営みは未来へ続く。

ています」（圭一郎さん）。

町家活用の 新たな スタイル

町家は貴重な京都の財産。どうすれば守り継いでいるのか。新しい住人を呼び込み、新たな風を起すことを、株式会社フランクエージェンシーはさまざま取り組みを通じて、町家の保全・再生に努めています。



1階は岸元さんが経営する日本酒バル「酉」。ゆったりと落ち着いてお酒が楽しめる。



若手起業家支援と地域活性化へ

バルの二階がゲストハウスに

北大路堀川にある三軒長屋の一軒に四月下旬、新しい日本酒バル「酉」(エチ)がオープン。町家を改装した店舗では、全国各地の珍味や週替わりのおばんざいをアテに、店長の岸元成人さんがおすすめする日本酒や国産ワインが楽しめる。

「酉」は一見すると、町家の飲食店だが、二階はゲストハウスになっている。さらに、その運営を担っているのが、町家の改装も請け負ったフランクエージェンシー。単に町家をリノベーションするのではなく、「若い起業家の支援」と「地域の活性化」につなげていく試みだ。「酉」はその第一弾の店舗だ。

低コストで起業、地域に若い風を

フランクエージェンシーが改装費用を負担しているので、起業家にとってはその分のコストが削減できる。しかも、店舗の家賃も低価格に抑えられているので、負担が少なくてすむ。また、町家を古いままで放置せず、若い起業家に店舗利用してもらうことで、活気を生み、地域の活性化につながっていく。吉田創一代表取



2階のゲストハウスは最大4人まで宿泊可能。

現在、近くの大宮商店街で第二弾を計画中。詳細が決まり次第、出店希望者を同社ホームページなどを通じて公募する。

二階のゲストハウスの宿泊はフランクエージェンシーのマンスリー店で申し込む。一泊一五〇〇円。

締役は「若い人たちに起業を促し、まちを賑やかにしたい。それで地域が活性してくれるれば」と、この取り組みが同社の大切にしている地域貢献の一環だとの思いを語る。店の雰囲気に合わせて古い建物を探していたという岸元さんは吉田代表取締役の大学の後輩ということもあり、この取り組みを聞いて応募。その趣旨を十分に理解し、「飲食店を始めるには難しい場所かもしれないがやりがいがある。お店が人の流れを作り、地域の活性化につなげていきたい」と意気込む。



印象的な市松模様の障子は改修前と同じ意匠で新調。



一番のお気に入りは坪庭だという、アリソンさんとご主人のレスターさん。

ロングステイ＆オフィス利用

町家暮らしは海外からも注目を集めている。大学のまち・京都には長期間、日本に滞在する海外の研究者たちが多く、彼らの間でもニーズが高まり、町家の物件は常に引っ越しの多い「町家の物

件」は常に引っ張りだこだという。アメリカ・スタンフォード大学の日本留学プログラムを運営する「スタンフォード日本センター」の教員アリソン・オカラさんとレスター・スーさんは町家の生活を始めたばかり。

住まいは昭和六年頃に建てられた町家を今春改修したもの。入居して日が浅いが、「障子やふすまなど日本独自のものが多く、歴史や伝統を感じ」と満足の様子。布団や畳のある町家の生活は「京都そのものを体験しているよう」とご夫婦。初めての町家暮らしを二人の子どもたちと一緒に満喫している。

町家暮らしは海外からも注目を集めている。大学のまち・京都には長期間、日本に滞在する海外の研究者たちが多く、彼らの間でもニーズが高まり、町家の物

件は常に引っ越しの多い「町家の物

件」は常に引っ張りだこだという。

室内にいても、常に京都らしさを感じ

るのが町家の魅力だと語る。オフィスと

しての使い心地はどうか。一般的町家よりも太い梁を使って改修していたので、OA

機器や机、書籍などの重量があるものも

運び込めた。「法人として使うので、使い

やすさと安全性は大切です」と中西さん。

オフィス利用を考える上で課題となる

安全面。そこをリノベーションでクリア

したこと、町家をオフィスにできた。

今後、法人による町家利用の動きが活

発になれば、利活用が難しいとされる大

型町家の保全・再生にも役立つのではないかと期待される。

海外からも注目、町家で長期滞在

町家をオフィスに

住居以外の長期利用として町家をオ

フィスにしようという新たな動きがある。

京都らしい風情が漂う祇園の小さな路地。その奥の六軒長屋の一軒に京都オ

フィスを構えているのが東京の出版社

「シユハリ・イニシアティブ株式会社」。駐在する中西純一さんによると、日本料

理の情報を海外に発信する仕事のため、

より深く日本を知らねばならない。そのためにも京都の空気を肌身で感じる必要

があった」と町家を選択したという。

室内外にいても、常に京都らしさを感じるのが町家の魅力だと語る。オフィスとしての使い心地はどうか。一般的町家よりも太い梁を使って改修していたので、OA機器や机、書籍などの重量があるものも運び込めた。「法人として使うので、使いやすさと安全性は大切です」と中西さん。オフィス利用を考える上で課題となる安全面。そこをリノベーションでクリアしたこと、町家をオフィスにできた。



鼎談

「町家を次世代に住み継ぐために」

■ 株式会社 フラットエージェンシー

吉田光一 取締役会長

吉田創一 代表取締役

■ 公益財団法人 京都市景観・まちづくりセンター

寺田敏紀 専務理事

京都の町家の保全に努める活動をしている「京都市景観・まちづくりセンター」の専務理事を務める寺田敏紀さんと、15年以上にわたって200軒もの町家の再生を手がけた株式会社 フラットエージェンシーの吉田光一会長、吉田創一代表取締役に、町家の魅力や次世代に住み継ぐためにどうすべきか、語り合ってもらった。

吉田（会長）..本日の対談場所として選ばせていただいたのは、故・林忠四郎さん（京都大学名誉教授・名譽市民）の生家です。ここは、京都のまちづくり活動の拠点となつていて、京都市景観・まちづくりセンターが町家再生の専門相談を始めたときに、町家の出前相談を始めた第一号の事例です。横浜にお住いの方が相続され、当初は移築して駐車場を考えていたようですが、「もつたいない」と申し上げて、保全・再生を決意していただきました。

三人の専門家と調べたところ、文化四（一八〇七）年に建てられたことが分かりました。国の有形文化財、京都市の景観重要建造物に指定され非常に喜んでいただきました。平成一〇年に京都市景観・まちづくりセンターが設立されました。きっかけはどのようなものでしたか？

寺田..平成三年頃でしたか、バブル崩壊後のまちを、どのようにデザインするか考える「京都市まちづくり審議会」という審議会ができたんですね。その答申で、北部は保存、南部は開発、都心は再生というグラン

吉田（会長）..本日の対談場所として選ばせていただいたのは、故・林忠四郎さん（京都大学名誉教授・名譽市民）の生家です。ここは、京都のまちづくり活動の拠点となつていて、京都市景観・まちづくりセンターが町家再生の専門相談を始めたときに、町家の出前相談を始めた第一号の事例です。横浜にお住いの方が相続され、当初は移築して駐車場を考えていたようですが、「もつたいない」と申し上げて、保全・再生を決意していただきました。

三人の専門家と調べたところ、文化四（一八〇七）年に建てられたことが分かりました。国の有形文化財、京都市の景観重要建造物に指定され非常に喜んでいただきました。平成一〇年に京都市景観・まちづくりセンターが設立されました。きっかけはどのようなものでしたか？

寺田..平成三年頃でしたか、バブル崩壊後のまちを、どのようにデザインするか考える「京都市まちづくり審議会」という審議会ができたんですね。その答申で、北部は保存、南部は開発、都心は再生というグラン

ンドデザインが示されました。その中で、特に都心の景観や経済活動と調和の取れたまちづくりを進めいく上で、第三セクターのような存在が必要だ、ということになりました。当時は都市が右肩上がりに成長することを前提とした政策が一般的でしたが、これから都市の成長が止まつていく時代が訪れる。都市型社会の都市政策とは、どう成していくべきなのかを新たに考える必要がありました。そこで、地域が持つまちづくりの力、眠っている資源を掘り起こしていくことが大事だとして、この二つを基本コンセプトとして設立されました。

最初に取り組んだのは京町家の調査でした。六〇〇名を超える市民や専門家にご協力いただき、「京町家再生プラン」を発表。このプランを実現するため、協力者として思い浮かんだのが、当時、「㈱資産活用俱楽部京都（現フラット・コミュニケーションズ）」を作つて活動していた吉田さんでした。

吉田（会長）..お誇りいただき嬉しかつたです。というのも、我々の業

界もちょうど変り目を迎えていました。

二世紀を目前に、当時の建設省が「不動産リノベーション報告」を出したんです。これを見たとき、不動産業は「まちづくりに脱皮していかなければ」と感じました。地主・家主の方々と一緒に「まちづくり」を協働していただくため「株式会社用俱楽部京都」を設立したんです。

地域貢献と 資産継承に知恵



吉田光一（よしよだ・こういち）

株式会社フラットエージェンシー
取締役会長

1950年神奈川県生まれ。69年、神奈川県立商工高校卒業。74年、フラットエージェンシー創業。85年、株式会社フラットエージェンシー代表取締役就任。2015年、取締役会長就任。一般社団法人京都府不動産コンサルティング協会副理事長。

公益財団法人日本賃貸住宅管理協会理事。

寺田…町家を継承するためには、多くのネックがありますよね。でも、誰がそれを解決してくれるのか。また、自分の気持ちを素直に相談しに

くい、というのも調査で分かっていましたから。その点、吉田さんは既に他分野の専門家とネットワークを組んで、ノウハウをもつていらした。吉田（会長）…平成一二年「良質な賃貸住宅等の供給に関する特別措置法」が施行。この借地借家法の改正で、これまでと違い、正当な事由がなくとも契約期間が満了により、終了する契約が可能となりました。

当社でもセミナーなどで告知を行なってきました。すると多くオーナーから空き情報をお聞きしました。そ

のほとんどが町家でした。

寺田…多くの不動産業の方は、お客さんから預かった大事な資産を、どうすれば適切なカタチで次の代につなげられるのかと真剣に考えてい

ります。その観点から、ヨーロッパ辺りでは不動産業の社会的ステータスが高いものです。けれど残念ながら日本ではそうじやない。

吉田（会長）…日本ではまだ大ステータスになつていませんね。

寺田…ただ京都の場合は、地域貢献を考えておられる業界の方が多いですね。大規模に開発することだけがいいんじゃない、次世代に不動産を継ぐにはどうしたらいいのかを真摯に思考されている。他都市とは異なり京都だから、お互いに手を取り合えるのではないかと。

らっしゃる。できるだけ地域に貢献しながら、その資産を継承するにはどうしたらいいのか。そういう知識を出すことこそ、実は本来、不動産業界が持つていて業務の一つです

よね。その観点から、ヨーロッパ辺りでは不動産業の社会的ステータスが高いものです。けれど残念ながら日本ではそうじやない。

京都市内における 町家の現状 安全面や 修繕費用などが課題

地域とのかかわりを 内包する町家

吉田（会長）…私自身は京町家が好きで、文化・歴史的に非常に重要な認識ですが、町家の良さ、必



古い町家の保全に向けた維持修繕もひと苦労。

京都市内における町家の現状を見てみよう。平成二〇年から二三年にかけて京都市や公益財団法人京都市景観・まちづくりセンターなどが行った市内に残存する町家の調査によると、約四万七〇〇〇戸ある町家のうち、五〇〇〇戸が空き家で、空き家率は一〇〇%と空き家化とともに老朽化が進んでいます。

町家は年約二%ずつ減ってきているとも言われている。その保全には様々な課題があるが、特に耐震性や防火といった安全面のほか、維持修繕費や相続税の負担といった金銭面での課題が指摘されている。



鼎談場所の町家には今も江戸時代の蔵が残る。



吉田創一（よし田・そういち）

株式会社フラットエージェンシー
代表取締役

1977年京都市生まれ。2001年京都産業大学卒業。05年フラットエージェンシー入社。12年に取締役、13年に専務取締役に就任。2015年6月、代表取締役就任。

要性はどういったところにあるとお考えですか？

寺田：私が初めて京町家と出会ったのは、国が「地域住宅計画」をスタートした三〇年前です。これは大量生産や公営住宅のようなものを次々と建てるのではなく、地域や土地が持つ文化との兼ね合い、コミュニティの中に存在するような住宅をつくるべきだという、非常に革新的な施策でした。

そこで、京都らしい住宅は何かと考えたとき、京町家に行きつきました。天然素材を使い環境に優しい。改修することを前提に建物が構築されている。古くからある住宅なのに、持っているコンセプトはとても未来的な住居だと気付かされたわけです。

さらに、地域との関わりが内包された住まいです。今のは玄関でインターネットを鳴らし、玄関先のみで会つて完結、下手すればインターネット越しで終了。これが町家なら、一気に人が奥まで入ってくる。対応した人だけでなく、家族まで含めたお付き合いが始まるわけですよ。地域

の要性はどういったところにあるとお考えですか？

吉田（会長）：今の日本では住宅寿命は二〇数年といわれ、建てかえを繰り返しています。本当に無駄なことをしていますが、町家は一〇〇年、二〇〇年と住み続けられます。親の代から子ども、孫へと継ぐことができります。「家族の物語」を紡ぐよう、想いの集まった家づくりをして欲しいなあ、と思いますね。

寺田：ボストンにある「チルドレンズ・ミュージアム」という子ども向

機能優れた町家の良さを取り入れる



家族と一緒に作って、玄間の土間を三和土で仕上げた。

の中に開かれた住まい、これがまちづくりの施策を考える上でも非常に参考になりました。

利用者の側から必要性を見るなら、大げさにいえば「家族を取り戻す」ということでしょうか。絆が深まるというか。掃除・片付け・手入れなど、みんなで支える必要がある家ですからね。自分たちで手を加えることで、家に対する愛着が生まれるんです。

吉田（会長）：今の日本では住宅寿命は二〇数年といわれ、建てかえを繰り返しています。本当に無駄なことをしていますが、町家は一〇〇年、二〇〇年と住み続けられます。親の代から子ども、孫へと継ぐことができります。「家族の物語」を紡ぐよう、想いの集まった家づくりをして欲しいなあ、と思いまますね。

家賃前払い方式で改修費用の負担軽減

町家所有者にとって住み継いでいる上でネットとなっているのが、改修費用。町家の流通を促進する意味においても大きな課題だ。

そこでフラットエージェンシーが提案するのが、家賃の前払い方式による改修工事。

借り主が家賃の一部、もしくは全額を、契約期間分を一括して貸主へ支払う。貸主はその受け取家賃を原資に改修するという仕組み。これにより、改修資金を必要としない。この方式は、通常のDIYと違う、貸主が主役となつて改修工事をを行うため、愛着が持てる。また、貸主の家族や親族が参加しての土間づくりには昔ながらの三和土で仕上げる。自分たちが携わることで、思い入れがさらに強まり、子供たちも将来、住み継ごうという思いを強くするだろう。

けの博物館に西陣の町家がまるごと再現されています。演出としては家具体がほんとない、昭和三〇年代頃の雰囲気ですかね。机を置けば応接間や食卓、布団を敷けば寝室。日本

形成の場となれる空間とか。こういった町家の良い部分を、新築の家にも取り入れていきたいと考えています。

町家の悩みを「気軽に相談」「TAMARIBA」

の家というのは、その時々で変化させることができる。ボストンの子どもたちは「機能的」「クール」と喜んで学んでくれています。こういったことを京都の子どもたちにも教えていきたいですね。

寺田敏紀（てらだ・としのり）

公益財団法人 京都市景観・まちづくりセンター 専務理事
1951年広島県生まれ。78年京都大学大学院工学研究科修了。同年京都市勤務。住宅計画課企画調査係長、都市計画局都市づくり推進課担当課長、財団法人京都市景観・まちづくりセンター事務局次長、公共交通建築部長、景観創生監を歴任。2012年都市計画局長を最後に退職。同年現職就任。

吉田（代表取締役）..当社は一五年以上にわたり、町家の調査や研究に携わさせていただき、二〇〇〇棟ほど手がけさせていただきました。その中で、町家は機能面でも優れていることに気付いたんですね。光や風の流れを確保しつつ、開放的でコミュニティ

吉田（会長）..私は横浜出身の移住者ですが、京都に来て一番を感じたのは、京都は熱意のある若者に対しても「育てる風土がある」ということで「育てる風土がある」ということでした。

吉田..一見、閉鎖的っぽいですけど

ことはありません。保全・再生の一方で、町家がもつている価値や美意識・機能性を受け継いで「まったく新しい家」を生み出していかなければいけないのかなと。現代の日本人に見識と知恵があるのかを問われている気がします。

吉田（会長）..私は横浜出身の移住者ですが、京都に来て一番を感じたのは、京都は熱意のある若者に対しても「育てる風土がある」ということでした。

吉田..一見、閉鎖的っぽいですけど



町家の持つ機能・間取などを新築に取り入れた「現代の町家」。

吉田（会長）..若者、馬鹿者、もうひとつが「ヨソモノ」ですね（笑）。これも欠かせない要素。ぜひ全国や世界から若い人たちに集まつてしまい、京都の良さを感じ、頑張つていただきたいです。



地域の人たちが参加した「餅つき大会」も開催。

吉田（会長）..京都の人は結構、そういうの好きですからね。

吉田（会長）..若者、馬鹿者、もうひとつが「ヨソモノ」ですね（笑）。これも欠かせない要素。ぜひ全国や世界から若い人たちに集まつてしまい、京都の良さを感じ、頑張つていただきたいです。

吉田（会長）..京都の人は結構、そういうの好きですからね。

吉田（会長）..京都の人は結構、そういうの好きですからね。