



オーナー様と心をつなぐ

# ふらっと通信

フラットニュースレター

VOL.

7

平成28年 7月5日発行  
株式会社フラットエージェンシー



## Topics

新入社員のご紹介

法人営業  
新体制スタート

## News

新聞掲載記事  
のご紹介

人と街を紡ぐ  
京町家

『思い描いた、和洋融のモダンな住まい』  
『町家活用の新たなスタイル』  
『町家を次世代に住み継ぐために』

月刊京都 6月号から



リフォーム



町家再生



新築住宅



店舗改装



＼ 建物の小修理から、リノベーション、新築まで、お気軽にご相談下さい。／

建築工房 京匠

けんちくこうぼう きょうたくみ



フラットエージェンシー 管理工務部

〒603-8165 京都市北区紫野西御所田町16-2

TAMARIBA 2F

TEL 075-431-1515

営業時間 9:30~18:00 [日曜定休]

<http://habita.flat-a.co.jp/>

技をもったスタッフ



こうだ ようこ  
神田 容子  
二級建築士



かわと としや  
川戸 敏也  
一級建築施工管理技士



いまい つねよし  
今井 每好  
一級建築士



なかみち としき  
中道 俊樹  
一級建築士



株式会社 フラットエージェンシー

本社：京都市北区紫野西御所田町9-1

0120-75-0669  
TEL. 075-411-0669

子から孫そして次世代へ  
住み継ぐ京町家

「建築工房 京匠」

京匠は子や孫たちに残して  
ゆきたい家、永く住まうこ  
とで文化や歴史が刻まれる  
住まいづくりを担う現代の  
匠たち。技能スタッフによる  
建築工房です。

どんな小さな工事でも  
誠心誠意対応いたします。

# 新入社員のご紹介

■ 2016年度の新入社員をご紹介します

6名のフレッシュな社員が戦力に加わりました。よろしくお願ひいたします。



## <人と街>京町家の再生と地域活性

■ 空き町家 よみがえらせる

京都市内で空き家となった町家を改修し、再活用する事業に取り組む。ギャラリーや美容室、土産物店など、これまでに手がけた物件は約200軒。古都の歴史的景観を守りつつ、現代のニーズに合った京町家を生み出している。

地元の大学を卒業し、大手住宅販売会社で4年間、営業の仕事を経験。その後、父親が創業した不動産仲介会社に入社し、昨夏から社長を務める。

「単に空き家を仲介するだけでなく、地域活性や起業支援につなげたい。」そんな思いから今年4月、築80年の空き町家を、1階が飲食店、2階が外国人旅行客向けの宿泊施設という新たなスタイルの町家によみがえらせた。2階の天井には太さ50センチほどの梁を見せて「和」の雰囲気を残す一方、浴槽は設けず、シャワーのみとした。「近所には古い銭湯がいくつかある。そこを利用してことで地域との交流が生まれる」と意図を明かす。

京都市内には約5000軒の空き町家があるとされるが、老朽化や所有者の高齢化などで売却、解体され、マンション用地などに充てられる例は少なくない。「京都らしい街並みを残し、付加価値の高い町家を手がけていきたい」。これからも<人と街>とを仲介していく。



読売新聞 朝刊【関西版】  
2016年(平成28年)  
5月10日(火)掲載記事

## 法人営業 新体制でスタート

■ 社宅斡旋から契約折衝までトータルサポート。

京都に特化した豊富な物件情報と当社管理物件により、社宅斡旋から契約折衝までトータルサポート。社宅・社員寮・転勤先住居に関するご担当者様のお手数を大幅に軽減いたします。

昭和49年の創業以来、京都で賃貸物件の仲介・管理をしている実績。平成28年5月現在の管理戸数は約7,000戸。その他、提携業者からの物件情報も合わせて、豊富な情報量で社宅探しをサポートします。

豊富な経験のあるスタッフが親身になって物件の紹介を致します。物件以外にも、京都のエリア情報など、何でもご相談ください。



法人課責任者  
よしかわ こう  
吉川 剛



法人課  
ねもと たけのり  
根本 武紀



### 京都駅前店 法人課

☎ 075-371-0669

〒600-8216 京都市下京区東塩小路町843-2  
日本生命京都ヤサカビル7F  
FAX 075-341-4343  
営業時間 10:00~18:00  
定休日 水曜日・第二火曜日

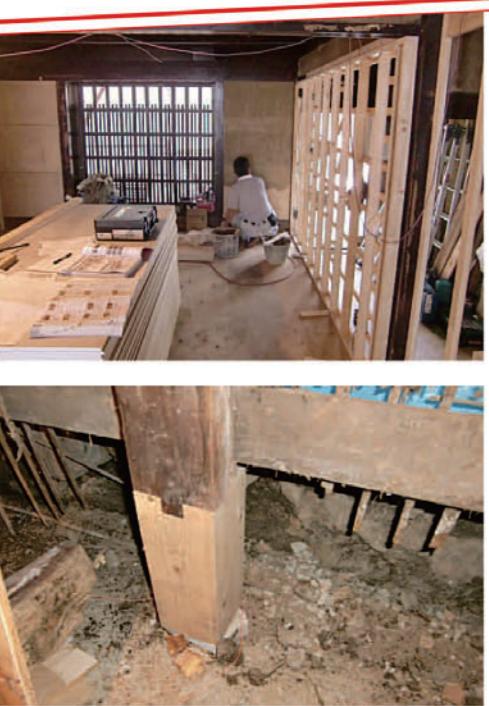
# 思い描いた、和洋融のモダンな住まい

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？



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の杉板を使い、きしみのないどっしりした造り。



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。

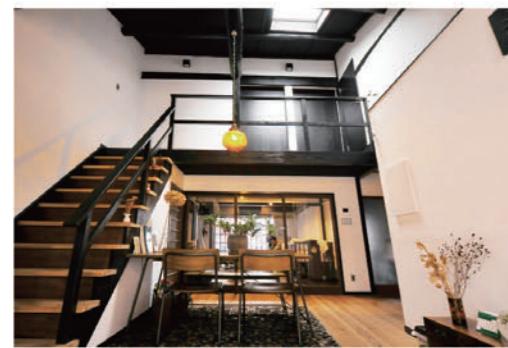
※1 京都市では京町家（昭和25年以前に伝統工法で建てられた京町家）の耐震改修助成事業を行っている。事前に行う耐震診断の結果にもよるが、耐震改修工事費の半分もしくは一戸あたり90万円のいずれか低い金額を助成するもの。



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。

ています」（圭一郎さん）。

最も気に入っているのがリビングに据え付けた本棚だ。「以前は好きな本がいっぱいあるのに押入れみたところにしまい込んでいました。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）。



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つて喧々ごとうしたんですけど、最後は、（前）社長さんが膝を打つて『漆喰でやりましょう』と。忘がたき感激の瞬間でしたね」と圭一郎さんは言う。

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

## 好みに合う「いいもの」に囲まれた暮らしを

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。子さんが、この家に暮らして三年。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。子さんが、この家に暮らして三年。

が叶う家というのはすぐにわかりました」と圭一郎さん。「子どもが通う学区もひとつの決め手でしたね」と洋の東西を問わず、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。子さんが、この家に暮らして三年。

が叶う家というのはすぐにわかりました」と圭一郎さん。「子どもが通う学区もひとつの決め手でしたね」と洋の東西を問わず、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。子さんが、この家に暮らして三年。

## 家族が集まる場所に本棚 夢を叶えて

改修を手掛けたのは（株）フラットエージェンシー。今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、ここでお願ひ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た、本当に満足し

じやないですか（笑）。それが叶うなと。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にわかりました」と圭一郎さん。「子どもが通う

が叶う家というのはすぐにわかりました」と圭一郎さん。「子どもが通う学区もひとつの決め手でしたね」と洋の東西を問わず、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。子さんが、この家に暮らして三年。

# 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けるのか。新しい住人を呼び込み、新たな風を起こそうと、株式会社フラット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「西」。ゆったりと落ち着いてお酒が楽しめる。

## ロングステイ＆オフィス利用

長い住むことで分かる、町家の魅力。町家の暮らしをじっくりと味わいたい、ゆっくり京都を観光したい人におすすめのが、フラットエージェンシーのロングステイ京町家「風良都」。町家の風情を楽しみながら、現代的な設備で快適に過ごせる。

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・オカラムラさんとレスター・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、歴史や伝統を感じる」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。

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で、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

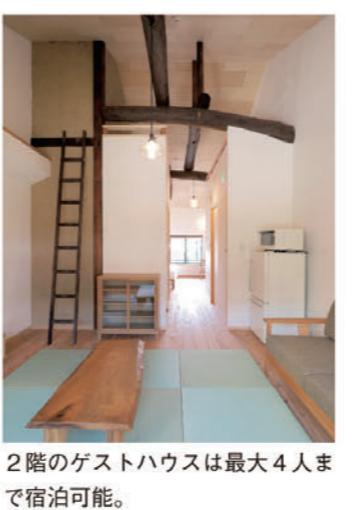
住居以外の長期利用として町家をオフィスにしようという新たな動きがある。京都らしい風情が漂う祇園の小さな路地。その奥の六軒長屋の一軒に京都オフィスを構えているのが東京の出版社「シユハリ・イニシアティブ株式会社」。駐在する中西純一さんによると、日本料理の情報を海外に発信する仕事のため、「より深く日本を知らねばならない。そのためにも京都の空気を肌身で感じる必要があつた」と町家を選択したという。

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。一般の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んだ。「法人として使うので、使い

フラット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。吉田創一代表取店舗だ。

### 低コストで起業、地域に若い風を

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。一泊一五〇〇円。



2階のゲストハウスは最大4人まで宿泊可能。

## 若手起業家支援と地域活性へ

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「西」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。

「西」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ットエージェンシー。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」につなげていきたいと、新たに始めた試みだ。「西」はその第一弾の店舗だ。

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。

二階のゲストハウスの宿泊はフラットエージェンシーのマンスリー店で申し込み。同社ホームページなどを通じて公募する。



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。



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。



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。



吉田光一（よしだ・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。

## 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という認識ですが、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。

## 地域貢献と 資産継承に知恵

界もちようど変り目を迎えていました。二一世紀を目前に、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「株資産活用俱楽部京都」を設立したんです。

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ない

くい、というのも調査で分かつていましたから。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いました。すると多くオーナーから空き家情報をいただきました。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ました。

吉田（会長）..日本ではまだスル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。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。他都市とは異なる京都だから、お互いに手を取り合えるのではないかと。



## 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・名誉市民）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られたのに続いて、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。きつ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ことです。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ピングの力、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、「株資産活用俱楽部京都（現フラット・コミュニティクラブ）」を作つて活動していた吉田さんでした。

吉田（会長）..お誘いいただいて嬉しかつたです。というのも、我々の業界は開発、都心は再生というグランピングの力、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。

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という認識ですが、町家の良さ、必要性を理解するには、色々な課題があるが、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。



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 事務理事

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。

けの博物館に西陣の町家がまるごと再現されています。演出としては家具がほとんどない、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。日本の家というものは、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。

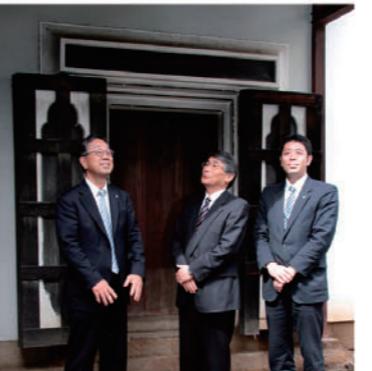
形成的の場となれる土間とか。こういつた町家の良い部分を、新築の家にも取り入れていきたいと考えています。

**寺田**..現在残っている町家は、全部で約四万七〇〇〇戸。この数が増えることはあります。保全・再生の一方で、町家がもつてている価値や美意識、機能性を受け継いだ「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。現代の京都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、京都に来て一番に感じたのは、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。

**寺田**..一見、閉鎖的っぽいですけど

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考えですか？



講談場所の町家には今も江戸時代の蔵が残る。

要性はどういったところにあるとお考えですか？

A portrait of a middle-aged man with dark hair, wearing a dark suit jacket, a white shirt, and a patterned tie. He is looking slightly to his left.

吉田創一（よしだ・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。

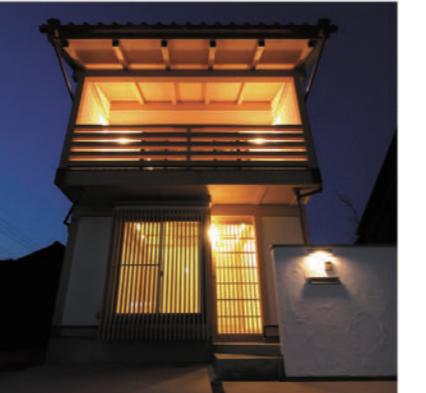
つくるべきだという、非常に革新的な施策でした。

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。今の家は玄関でインターホンを鳴らし、玄関先のみで会って完結、下手すればインターホン越しで終了。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台まるつですね。他或

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。

**家賃前払い方式で  
改修費用の負担軽減**



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」。

機能優れた町家の  
良さを取り入れる

**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ることで、「家族の物語」を紡ぐよろしくです。「家族の物語」を紡ぐような、想いの集まつた家づくりをして欲しいなあ、と思いますね。

借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D.I.Y.と違い、貸主が主役となつて改修工事を行うため、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。



家族一緒にになって、玄関の  
土間を三和土で仕上げた。



地域の人たちが参加した「餅つき大会」も開催。

町家の悩みを気軽に相談  
「TAMARIBA」