

職住一体の京町家に復元

10畳の玄関土間を設置

リノベーション 解体新書

フラットエージェンシー



フラットエージェンシー
(京都市)
吉田創一社長(41)

築90年が経過した京町家を、外観や職住一体の形態を維持しながらフルリノベーションしたのは、京町家の活用に積極的に取り組むフラットエージェンシー(京都市)だ。玄関土間を広く取ることで、住居以外の店舗

や事務所など、利活用の幅を広げた。そのままの状態で賃貸すると、家賃は10万円が上限と思われたが、リノベーション後は25万円で成約となった。

物件は、昭和初期の建

築だと推定される木造2階建ての戸建て住宅。立地は地下鉄烏丸線「今出川」駅から徒歩12分で、西陣地域の中心部に位置している。西側には堀川通が通っており、交通の便は良好。さらに京都御

所や同志社大学も近く、京都市内でも特に環境に恵まれた地域だ。オーナーは倉庫として使っていたが「もったいないので活用したい」と同社に相談を持ち掛けた。吉田創一社長は「住居のほか事務所やアトリ

エなど、さまざまな用途での利活用が想定できた」という。



▶最低限の補修でも1000万円はかかる
と想定された

▶内装には自然素材を多用

住宅に織機工場を併設した、西陣特有の「織家建」だったため、その姿を生かす形で、1階を事務所や作業場として使える空間に、2階を住居に改修。「職住一体の、本来の京町

家の形態」を復元した。間取りはほぼそのままだが、玄関に10畳の土間を設け、商品の販売や事務所、展示スペースなど複数の用途に対応する空間を創出した。

耐震性を高めるため、水平構面を合板などで補強。穴があいていた屋根も補修し、瓦からガルバ



◀京町家ではよく見られる井戸もそのまま

リウム鋼鉄葺きに変更した。内装には自然素材を多用し、さらに柱や梁などを露出させることで、構造のメンテナンス性にも配慮。「今後100年は残せる」と吉田社長は話す。

入居者は40代の男性。国内外で建築設計やデザインの仕事をしており、日本での事務所兼住居として利用しているそうだ。工事費は2220万円。