

京町家の保全 変革期

伝統的な京町家は減る一方だが、京都の街に風情をそえる存在として欠かせない。その保全のあり方が変わりつつある。以前は宿や店に転用されることが多かったが、今はそうした物件を住宅に戻す動きが出ているのだ。主な原因は新型コロナウイルスという。何が起きているのか。(紙谷あかり)

宿や店→住宅転用

大徳寺(京都市北区)そばに、築90年ほどの京町家がある。足を踏み入れると土間が広がり、台所などがある細長い土間「走り庭」が奥へと続く。その上は吹き抜け。火袋と呼ばれる独特の造りだ。

もとは店舗兼住宅だったのを、約20年前に改修工事をして、3年前から一棟貸しの宿として使われてきた。5人まで1泊2万円ほどで泊まれる。

「外国人や大学教員らが長期滞在で利用することが多かった」

そう話すのは、宿を管理する地元不動産会社フラット・エー・ジェンシーの中川桂一専務だ。

宿泊施設から住宅に転用されることになった京町家。店舗兼住宅も見越して、正面には「入居者募集」「テナント募集」の看板が掲げられている



訪日客激減 賃貸に活路

インバウンド(訪日外国人)が急増するなか、市は4年前、2020年までに市内の宿泊施設を4万室に増やす方針を打ち出し、町家の活用も盛り込んだ。16年度の宿泊施設数は約2千軒、客室数は約3万4千室だったが、19年度末には約5万3千室まで増えた。いま約4千軒ある宿泊施設のうち、町家型の簡易宿所は約1千軒を占める。

中川さんの会社の宿は昨年までは順調だった。だが、今年に入って一変。コロナ禍のせいだ。「2月ごろからキャンセルが相次ぎました。稼働率は5%以下になり、厳しい状況でした」そこで同社は次の一手に出た。賃貸住宅として生まれ変わった。

「2月ごろからキャンセルが相次ぎました。稼働率は5%以下になり、厳しい状況でした」そこで同社は次の一手に出た。賃貸住宅として生まれ変わった。

らせるのだ。

「宿泊施設として必要な避難誘導灯などの設備を変更すれば、それほど手間もかかりません」。約76平方メートルで、間取りは5K。月13万5千円だという。

同社はこの物件を含む7軒の町家を宿として管理してきた。うち3軒を賃貸住宅に転用。すでに2軒は入居者が決まったという。

「住宅であれ宿泊施設であれ、京町家の伝統を残せるよう貢献できれば」と中川さんは言う。

改修費の一部

京都市が補助

こうした動きを後押しするのが市だ。宿泊施設をオフィスや住宅に転用する改修費の一部を補助する制度を今月14日に開始。特に町家の宿を優遇する。古都の魅力方を国内外に発信する大事な観光資源だからだ。一般的な物件の補助額は上限15万円だが、町家は同100万円としている。

町家は古いため、維持が大変といった指摘も多く、減りつつけている。公益財団法人「市景観・まちづくりセンター」によると、08、09年の調査で市内に4万7735軒の町家があったが、16年の調査では4万146軒に減少。1日に約2軒が壊された計算だ。

市の新制度が奏功するかはまだ分からないが、27日までに36件の申請が受理され、うち4件が町家。中川さんも近く申請する予定だ。

