

— ノート —

「居住不安」ということについて
—京町家居住者にかかわる研究ノート—

河 邊 聰

Note on 'Dwelling Issues' in MACHIYA

Satoshi KAWABE

要 旨

（脚）京都市景観・まちづくりセンターは、京町家居住者からの様々な相談に応じる町家相談会、「京町家なんでも相談」を平成13年度に立ち上げた。本稿は、この相談会に寄せられた町家居住者からの相談内容を資料とし、居住にかかわる不満・不安を抽出・分析し、問題点の把握と理解をした上で、居住不安解消の具体案を策定しようとするものである。

キーワード：京町家 MACHIYA, 居住品質 Dwelling Quality,
居住不安 Dwelling Issue, 住情報 Habitability Information

研究目的

京都の都心部には、3万戸の伝統町家がある（平成12年度調査）。京町家と呼ばれるものである。現存する京町家の建設時期は多様で、江戸時代にまで遡るものも少なくない。多くは後年の改築・改造を経て現代に継承され、そこでの生活は連続している。町家の内側では人々の日々の生活が営まれ、その上で、近年特に都市的・文化的価値の高さが語られている。継承されるべき都市的・文化的価値と日々営まれている日常生活上の価値との不適合を、多くの人々が感じているのも現実である。この不適合は居住者に居住不満を意識させる。古いということから来る不満感も一般的にある。

本研究の目的を「居住不安」の理解に置いた。居住者は何かの機会に、今の住まいのまままで良いのだろうかという不安を抱くことになる。そもそも住宅は経年によって変化する。人は、新築当初の住まいの状況が、時がたっても変わらないとは認識していない。モノとしての素材は経年変化する。材質の劣化は徐々にではあれ総ての個所で起こっている。加えて人の人生は、加齢とともに変化する。家族構成の変化もライフステージのある時期には必然である。その双方の変化が居住不満、居住不安を引き起こすことになる。建物に対してどのような不満・不安があり、建物との対応において、どうそれを解消するかの方法の策定を研究目的とする。

研究方法

（財）京都市景観・まちづくりセンターは、京町家居住者からの様々な相談に応じる町家相談会、「京町家なんでも相談」を平成13年度に立ち上げた。相談会には、（財）京都府建築士会、（財）京都府府宅地建物取引業協会及び京都府建築工業協同組合から推薦された専門家が集まって対応する、「京町家専門相談」が含まれている。この「京町家専門相談」に参加しているメンバーに（財）京都市景観・まちづくりセンターの職員を加えた「京町家居住支援者会議」が組織され、京町家居住にかかわる問題点について、深くかつ継続して研究を行っている。筆者もその一員として研究会に参加している。すなわち、この相談会に寄せられた町家居住者からの相談内容を資料とし、建築設計、建設業そして不動産の専門家が、それぞれの専門の立場から居住にかかわる不満を抽出・分析し、結果を持ち寄り、問題点の把握と理解をした上で、三つの立場を総合する討論を行い、問題点解決のための方策を検討し、居住不安解消の具体案を策定しようとしている。このノートはそこでの討論を通じて明らかにされてきた「居住不安」にかかわる内容の一部をまとめたものである。

<京町家居住支援者会議構成員>

社・京都府建築士会員：河邊聰（主査・神戸女子短期大学教授）、遠藤康雄（建築事務所ニュープラン所長）、志村公夫（志村建築設計事務所所長）、富家裕久（富家建築設計事務所所長）、内藤郁子（アトリエむべ所長）、野村正樹（有・ローバー都市建築事務所所長）、畑正一郎（Sho 建築アトリエ所長）

社・京都府宅地建物取引業協会員：吉田光一（株・フラットエージェンシー代表）、林茂（平和土地所長）

京都府建築工業協同組員：木村忠紀（株・木村工務店代表）、堀榮二（堀工務店所長）

財・京都市景観・まちづくりセンター職員：平家直美（事務局次長）、大森靖子（プロジェクトディレクター）

研究内容の概念図

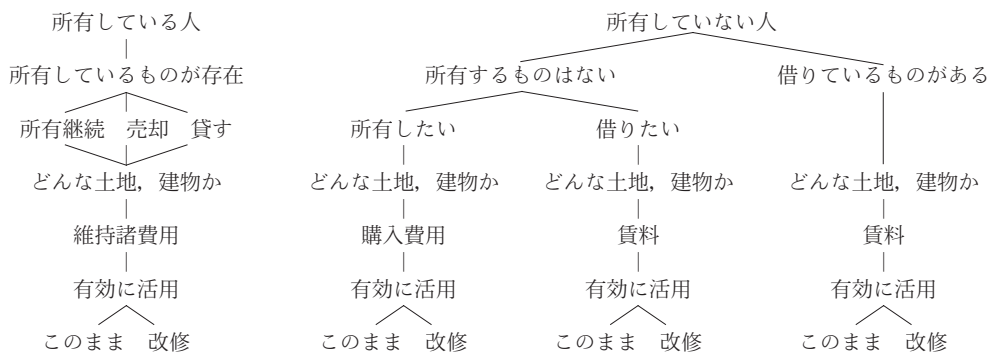


図1 <町家と人との関係概念図>

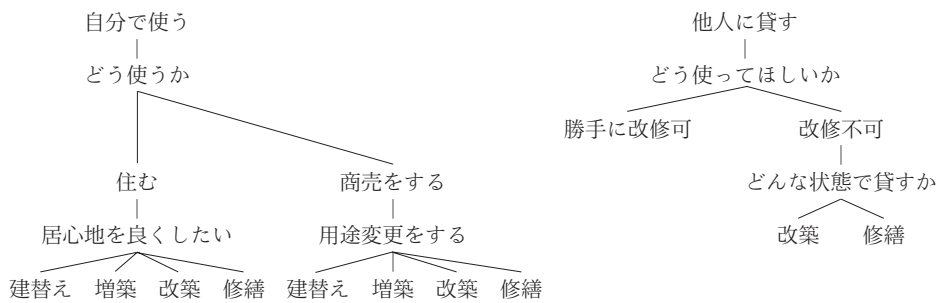


図2 <有効に活用するとは>

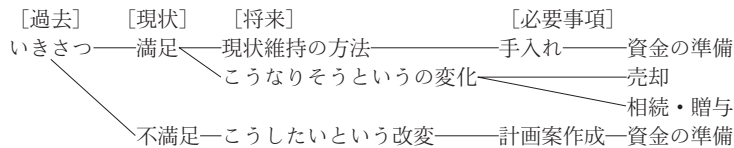


図3 <時間軸による概念図>

本論

文章中、項目の後ろに括弧書きで付けた数字は、何時の相談のものであるかを記録している。

0. 家と人との関係

町家と人とがどのように係るかについて整理したものが、上に示す概念図（図1，2，3）である。このことによって、それぞれの立場で感じる「不安」を段階的に理解することが出来ると思える。

まず、図1に示される、町家を所有している人と所有していないけれども何らかの形で町家とのかかわりを持ちたいと考えている人とが居るということから考えを始めよう。

所有している人には、何かしら所有しているものが存在するわけだし、それがどんな土地に建つどんな建物かで内容は違ってくる。所有物を有効に活用しようとするとき、このまま使うのか、改修の必要があるのかを考えさせられることになる。

1. 所有している人

所有していることだけから、人は不安を感じている。所有していることで「不安」が発生する。すなわち所有するものに手を入れたいと考えている人は、何か良い方法は（1）ないだろうから始まって、何とか、壊したくない（1）のだが、リフォーム業者は壊す意見（1）となると、迷いと同時に不安感が生まれてくる。残す決心が出来たとして、残すための技術的な問題（1）、残すための費用の問題（1）に自分で答を出せる人は少ない。費用をかけて得られるものは何か（1）のような将来予測は、専門家にも難しい。

1-(1) 所有しているものが存在

どんな土地、建物かによって「不安」内容は様々である。どのような建物に関する相談なのかという点では、例えば次のようである。前面道路が狭い(4)とか、〈建築時期〉については大正3年築(5)、昭和初期の建築(3)、築88年を経過、築70年以上(1)、築70-80年(6)、築65年-70年(4)などと、ほぼ70年を経過した建物に関する相談が多いように思える。昭和5年-10年の建築である。この時期の建築に何か特別な事情があるかどうかについては、さらに多くの事例と併せて調べる必要があると考えている。住棟形式で、例えば4戸1の長屋の借家所有(1)者からの相談もある。隣との関係が難しい事例である。詳しくは現場を見ないと分からない(1)し、現地調査(4)をしないと分からないのだけれども、どうすればよくなるだろうかの相談が基本である。連棟(梁が通っている)の修理の可能性(1)、老朽化した建物(1)、手を入れずに約半年経過(1)という状況説明を含めて、〈建物損傷〉が具体的に説明される。傾きがひどい(2)、表の格子の足元がボロボロになっている(2)、シロアリの食害(4)、シロアリにやられた部分(4)、シロアリの被害が1階から2階の柱、梁にまで広がっている(4)などと傷みの程度を訴える話は多い。それは生活の中で、住いの傷みに気付いている人が多いということである。水道のメーターの示す水量が急に多くなった(5)ことに気付いた人は、具体的には何が起きているか本人は分からなくとも、専門家に重要な情報を提供したことになる。

これに対して相談者は、建物の程度は悪くない(1)、十分生かされる(1)、技術的にはどのようなにも可能(1)などの思いを伝える。居住者が建物への愛着ある(1)人であったり、町家の住み心地の良さ(4)を体得している人であれば、町家の特性を生かした補強案(3)が専門家から提案されねばならない。町家と在来工法の違い(3)を踏まえての高度な議論となる。どのような改修が適切であるのかについては、幾つかの資料集が出来ているから誰もが学習できる。例えば、建築工業協同組合の技術者マニュアル(3)がある。建物の強度について京都市の木造家屋の耐震診断(6)を依頼すれば、構造的安全性に問題(6)があるかどうか判断してくれる。その結果を踏まえて、公的補助金の有無(3)を考えながら、具体的に改修を進めるかどうかの判断がなされる。相続税納付(1)など相続にかかわる心配も多くの人がもっている。また土地の所有者にとって敷地の、境界未確定(1)は後々にまで問題を引きずるいやな問題の一つである。これは自分の領域の範囲だけでは納まらない問題であって、相隣関係という隣を巻き込む問題だからである。

2. 所有していない人

いまは所有する町家はないけれども、買いたいとか、借りたいとかの思いを持っている人である。所有とは別に現在既に借りていて、所有ではないが活用している人も居る。この場合①所有したいのか、②借りたいのかで、内容は大きく変わる。

いずれの場合も、物件を探すことから始まる。売却したいと考える人とめぐり合う必要がある。「専門相談」にはここまで具体的な相談は持ち込まれていない。

3. 有効に活用する（図2）

「有効に活用する」ことは、何にも増して重要なテーマであると思えるので、項目を立てて検討したい。活用できるものがいま手元にある状態を前提としている。これを自分で使うか、他人に貸すかの方法は二つであろうが、他人に委ねる方法として売却するというのもここに入れておきたい。

3-1) 他人に貸す。賃貸物件として活用希望（1）

どう使ってほしいかの条件をつける場合と、自由に改造・改築をしても良いですよという場合とがある。人に貸す場合どういう状態のものを貸すか、貸すのに有利となることは何か、が問題となる。家主側で改修（1）して、借りる側はなんら手を入れる必要がないというものなのか、借家人負担で改修（1）すべき部分があるのか、の違いである。貸すとなると構造上の問題をクリアする必要がある（4）、貸主の責任として構造上安全な状態を提供（4）から、建物の根幹にかかわる部分の補修費用は家主負担（6）、生活にかかわる部分の補修費用は家主負担（6）など、家主側の責任範囲がどこにあるかを知っておきたいという思いが出てくる。この場合、水道や屋根の修繕について申し入れがあった（6）とき、資金の手立てが出来ない家主も多いから、現実はやむやみになることもある。問題先送りである。

一方借りる側からは、住むに当って自由に改修改装をしたいという希望が出る場合もある。現状のままで借りて修理費を全部借り手が負担するものである。どちらになるかは賃貸契約書（1）に記録される。京都の町家は何事についても歴史が古いから、貸し借りについての契約書が交わされていない場合も多い。家主側から幾つもの不満とそのことへの対策の問い合わせが相談会に持ち込まれている。水道工事を勝手にされた、工事費20万円内の幾らかを出せといっている（6）、見積書、契約書、工事の方法の説明なしで改修工事を始めた（5）が、この場合の修繕負担の処理方法（6）はどうなるか等である。家主の承諾のない補修は家主は支払う必要はない（6）との答えを得たとしても、相談者は簡単には処理できないだろうと思える。いずれにせよ契約書が存在しないとき貸している町家を、借り手が勝手に都合の良いように改修する場合は問題が発生する。退去してもらおうとも考えている（6）となると裁判になるケースである。

3-2) 契約内容

どのくらいの改修すれば、いくら賃料が取れるか（1）、改修費の回収（1）をするにはどうしたらよいのかは家主の大きな関心事である。ことの始まりは、必ず借り手はあるか（1）である。

相談に持ち込まれている〈賃料〉の事例には次のものがある。

土地40坪，月8万1千円で貸している（6），現行の賃料4.6万円，改修後の賃料8万円前後（1），賃料の値上げ2年毎に2千円程度（1）。

<契約>については，先にも触れたが古くからの借家で内容がはっきりしていないものが多く存在する。戦前から貸している（6），現借家人の先代に貸した（6），借家の契約がどうなっているか分からない（2）など，不明確なものは多い。世代が代わってもそのまま次の世代が借り続けることも多くある。高齢者の女性が住んでいるが，その息子が引き継ぐことになりそうで不安，対処方法はないか（2）などである。この場合，借家について借主と新契約をする（2）のが望ましいのだが，借家人（高齢の女性），その息子，所有者とは仲が悪い（2）など現実にはスムーズにことが運ばないのも通例である。感情的に問題が残った（1）とき，人間関係に及ぶなら弁護士に相談（2）となるのだが，耐震改修後再入居，再契約（6）など，家主側も新しい状況を作り出して，一時立退き（6）の後，定期借家制度での契約更新（2）という期間貸し（2）に切り替えるのも方法と，相談者は答えている。

3-3) 自分で使う

町家を所有している人が，所有しているものを自分で使うという自分で活用方法を考えている人の思いである。すなわちそこに住むか営業しようとするときに生じる問題点は何かということについて考えることになる。無論このままの状態で，何ら手を入れることなく使用する場合もあろう。一般には改修，増改築（3）の必要が，あるいは改修したいという気持ちだが，その時には発生する。改築予定図持参（3）して意見を求めた相談者も居た。どんな些細な改築であっても予め計画図は作っておくほうが良い。どんな土地であり建物であるのかがこの場合も大きな問題である。町家には老朽化に対する安全補強工事（6）を必要とするものは多い。改修の方法は（2）どうするのかと共に，構造上の改築と金銭的關係（3），改修費用の見積（1），改修の費用は（2），という幾らかければどんな安全が買えるかを考えることになる。費用に余裕がない（1）場合，公的補助金の有無（3）にも関心が及ぶ。

工事の実務者は，限られた予算の中での計画的改修を助言している。改修には優先順位がある（1）し，メリハリをつけて改修・費用に幅を持たず（1）のが良いという。＜どうしてもしなければならない部所＞として，足元，出入り口，水廻り等（1），構造的な不安を伴う部所（1），日常生活が制限される部所（1）が挙げられる。＜したほうが良い部所（1）＞，＜時間的経過とともにしていった方がいい部所（1）＞，＜今とりたててする必要のない部所（1）＞を考えながら，改修計画と資金計画を作ることを勧めている。改修して本当に良くなるのだろうか，改修で直るか（2）という不安は工事が終わるまでなくならないであろう。改修は新築以上に最終のものの姿が見えない，従って工事業者に委ねる部分が多いからである。しかもかかる費用は並みの買い物以上となれば，不安と心配は一層である。修繕方法と費用（4）と一体で考えるものだが，人はどのくらいの改修費用を考えるのだろうか。例えば改修費500万円（4）というのが相談の中で出ている。

修繕して住み続ける（４）ことを含めて、改修の目的はほぼ次の３点に集約分類できる。

１）居心地を良くしたい

天井、壁、床の撤去改修（４）も、全面を壊してガレージ、２階にベランダ（３）を付けるというのも、内部意匠に関係することだが、建物の基礎で水平レベルをとる（５）という構造上の修理の結果、居心地が確保できたというものもある。人の気持ちにかかわることは、様々な事象の結果が絡んでいる。

２）世間体に合わせたい

「こんな町家に住んでいて恥ずかしい」と言った人がいる。町家は新築から50年以上経ったものがほとんどだから、「古い」のが総てである。これに対しての「恥ずかしい気持ち」の表明である。古くなれば新しいものに変えてきた日本人の生活観から言っているのであろうか。古くなったのに新しく成しえない自らを嘆いて「恥ずかしい」と言っているのであろうか。古くなったから、これを機会に以前とは違った別のものにしようというのではなく、以前と同じものを作り直そうとする思いに、これは近いと考える。時を経て古くなると良さが出てくるものも確かにある。経年した時間が総てそこに残っていると考えて、「時の集積」といわれる評価に、これは関係すると思える。そのことは分かっている「恥ずかしい」という思いはなお残っている。これらのことは多分に「世間の目」を気にしながらの発言と思える。かつて京都の中心部では、世間の目を重大なものとして気遣ったと聞く。現代においてもこのことを受け継いでいる人は多い。

３）安全性を高めたい

<補強>である。２階床の補修（３）、壁の増設（３）など耐震補強（３）への関心が高い。３社からの耐震補強の方法（３）を提示させ検討した、という相談内容もあった。傷んだ<材の取替>は、構造材の最低限の取替（４）、主要構造部分の取替（４）が起ると重大である。具体的には土台、柱、梁の取替（４）であり、部分的に鉄骨補強（３）、鉄骨での補強（３）も起こり得る。伝統構法によって建てられた町家と新しい在来工法とでは基礎の仕様が違っている。ベタ基礎で足を固める（３）のが良いのか、固定しない（３）方がいいのかの意見は分かれる。鉄骨は基礎の施工に問題（３）、基礎の補修（３）など、建物の基礎にかかわる技術は専門家でないと分からない分野である。分からない分、お金がかかる方向への誘導（３）されているのではないかと、新たな不安を抱くことになるし、借金までして再生する方が良いか（６）の思いも出てくる。

建物の部位の中では、<屋根>の修理が最も早く必要となる。20年程前に母屋の表側の屋根を葺き替え（５）たというのがほぼ一般的である。屋根が歪んで見える（５）ことに気が付けば修理の依頼が必要である。瓦の下地からやり直す（５）など、屋根全体に修理が及ぶ場合もある。瓦の軽量化（３）、裏側の三分の一を引っ掛け棧瓦にした、重量のバランスに問題はないか（５）は、かなり専門的な疑問である。

実際の工事に当っては、新築でも無論そうだが、改修工事の手順（４）というものがあるから、どこから修理を始めるかは工務店が判断する（４）事項である。工事を依頼するのである。工事が終われば、手入れの方法（４）を聞いておくことは新築と同様である。

4) 用途変更をしたい

今の建物の〈用途〉を変更できないかの相談である。例えば母屋の裏に学生アパート（５）が在るのだが、外国人向けのゲストハウス（B&B、民宿）にしたい（２）と考えている例。その場合のゲストハウスの問題点は（２）何かという相談である。そこには多くのことが関連してくる。まず法律、建築基準法（以下、建基法）で規制される部分（２）があって用途変更不可能（２）となる場合がある。そうすると建基法に触れないような改修（２）であることが必要である。この場合も、営業許可が必要、保健所への申請が必要（２）である。営業方針（２）とか、集客力（２）をどう高めるかという建築計画上の検討事項も問題となる。立地という点で、位置的に外国人対応宿泊施設は可能（２）と判断がつけば実行に移される。最終的には、消防法的な安全確保の設備は必要（２）だし、営業して行くのに最低限の設備を整える（シャワーブース・トイレ拡張など）（２）必要はある。

4. だれに頼むか（４）

自らが所有しているのか人から借りているのかを問わず、またどのような目的で、何をやるにしても、誰かに頼んで工事を依頼することになる。その時、誰に頼むかの問題が立ち上がる。頼む人をどう見つけるか（４）、大工等の選び方（２）、工事業者の選定の方法（３）、適した業者の紹介（５）、町家の工事をしている工務店（４）をどう探したらよいかの相談である。誰でも良いとはならないし、欠陥工事（５）、ひどい工事（４）とならない保証はない。ちゃんと工事は出来ているのだろうか、将来何か問題は起こらないのだろうか、こうした不安はその後もついて回る。

あとがき

研究ノートということもあって、居住者が持ち込んだ相談内容と相談者が答えた内容を項目として書き並べた。またここでの項目は、「専門相談」に持ち込まれた事項の一部分だけを使った。平成13年度に行われた9回の相談会と平成14年度の、今後開催される相談会の分を合わせた、全部の事項を合わせた分析・検討は今後行われる予定である。全体の構成はこのノートに示したものと変わらないはずである。とすれば、このノートの位置づけは全体の構想と概要を示したものである。