

週刊 タイヤモンド

<http://dw.diamond.ne.jp/>

2015.11.29

別冊

平成27年11月29日発行

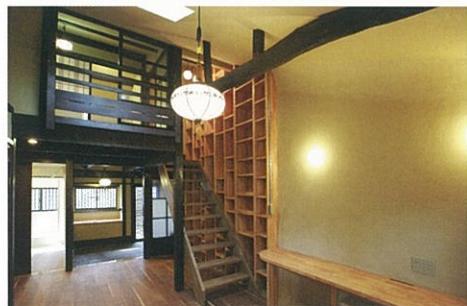
定価 600円

中古 マンション 戸建て

「価値の下がらない家」探し！



# 中古住宅 リノベーション 自由自在！



首都圏 価格上昇 注目320駅  
中古住宅相場 508駅データ

初調査! 大阪タワーマンション  
61物件の時価は?

ペットと暮らす “わんにゃんリノベ”



町家ブームの背景に、

# 京町家の

北野天満宮の東隣、歌舞練場がある上七軒そばの町家。表の路地に面した和室を土間に參り、台所と「山」はつないで広い吹き抜けのLDKにした。窓を開け放てば路地から奥の坪庭まで、爽やかに風が吹き抜ける。床暖房も人への快適。階段の様には天井に至る大きな壁面収納を設け、2階和室からはLDKが見下せる。西村直己氏がこの場所(写真右)は、以前は店舗スペースだった和室。新たに壁を設け、向かって右手を土間に、左手には洗面所と浴室を新設している。



わり、昔の外観と骨格を生かしながら、内部はガラリと変えた。工房部分は1・7畳のLDKとなり、吹き抜けの天井からラトープライトが注ぐ明るい空間に。台所は最新のシステムキッチンを入れ、引き戸を引けば隠せるように。古さと新しさが入り交じった、レトロな雰囲気の空間が生まれた。

階段の横にしつらえた壁面収納は、建物の雰囲気に合わせ新たに造作したもの。照明はあえて骨董品をセレクト。2階はベッドルーム用の洋室4・8畳と、次の間としてリビングを眺め下ろせる和室3畳を設けた。

物件価格は3000万円台前半(すぐに売れたため、詳細は書かないでほしいとのこと)。買い手は「京都府外の人」だったそうだ。

新しい中古流通の仕掛けがあった

# リノベーション に学ぶ



「いかがですか? 古い町家には、だいぶ崩れているものも、いつらん改築して町家らしくなくなっているものもあります。私たちほどれも構造まで裸にして、危ないとこは全部補強し、しっかりとリノベーションして販売していくます」と、八清の西村直己専務。同社は、市内で町家を手がける企画提案型の不動産会社だ。

## 昔の外観と骨格に現代の住み心地を付加

改修する頃、この町家には風呂がなかった。西陣織の織機を置く工房部分は広いが、生活の場である台所は狭い。物置や丁稚奉公人の部屋だった2階部分は立てば頭がつかえるほど天井が低い。

西陣一帯に多い、「織屋建」と呼ばれる造りだ。その伝統を尊重し、リノベーションでアートとして活用(右)。京町家には小さくても必ず坪庭がある。緑をめぐらしくして活用(右)。



最近、「京町家」が人気だ。昔の造りと味わいを生かし、現代の居住性能を持たせてリノベーション(再生)した町家が、2000万~3000万円台からという価格帯で次々と売り出されている。買い手は京都の人もいるが「京都府外」の人が多い。人気の理由を、売り出し中の町家を見ながら考えてみた。

町家を訪ねてみた。  
敷地は58・14m<sup>2</sup>(約18坪)。年数は不明だが、軽く60年以上はたっているという。周囲には同程度の小ぶりな町家を、改修や増築して住んでいる人が多い。

売り出し中の町家は、黒地に白い窓枠が強烈なインパクト。2階屋だが、高さは周囲の2階建てよりもぐっと低いようだ。

「伝統ある京都のお茶屋街・上七軒のすぐそば。虫籠窓のある伝統的な外観の町家には、玄関を入れた所に広い土間スペースをつくっています。小さなお店を営んだり、ものづくりのアトリエがある暮らしあいかがですか?」

## 構造躯体から再生

## 京都府外の人々が 町家を買える仕組み

なぜ「府外の人」が、京町家を

買うのか。鍵となるのが活用法だ。  
統いて見せてもらった町家にそ  
の答えがあった。市営地下鉄「四  
条」駅から徒歩10分の「下京区麁  
屋町通にある町家。ここは現在、  
宿泊施設となっている。泊まりた  
い人はインターネット経由で申し  
込む。1泊2万6000円(2名  
利用の場合)の1棟貸しだ。驚  
いたことに、2015年8月の稼  
働率は95%。年平均でも約75%と  
非常に高い。

「当社は年間100棟程度を扱い、  
そのうち9割が町家で、京都市内  
のお客さんは約4割。首都圏の方  
が25%ほど、海外の方も10%ほど  
います。」(株式会社「あんすて」  
代表取締役社長・田中和彦氏)

京町家は「貸す」「売る」「住む」の  
切り替えが容易で  
投資物件としても魅力的

### 京都在住の人の居住用

→町家なら賃貸転用や売却がスピーディ

### 府外の人のセカンドハウス用

→貸家にして収益を得ても可  
→宿家にして収益を得ても可  
→場所によってはマンスリー貸しもできる  
(宿家転用に法的な規制がある地区での  
活用法)

### 大型の町家はシェアハウス用

→街に20~30代を呼び込む  
京町家保全に同心のある投資マネーを呼び込む

おられます」(西村専務)。

セカンドハウス需要が高いわけ  
だが、そうした人たちは通常住む  
わけではない。空けている期間を  
「宿」として貸し出せば、町家の  
維持費を捻出でき、さらにいくば  
くかの収益も期待できる。

ネット予約制なので、自分が使  
いた日があれば、「正月と、祇園  
祭、五山の送り火の日は自分用」  
という具合に押さえなければよい。

旅館業や消防法上の許認可は得て  
おり、維持管理と集客は八清と協  
力会社が行つてくれる(有料)。

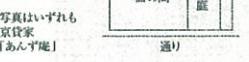
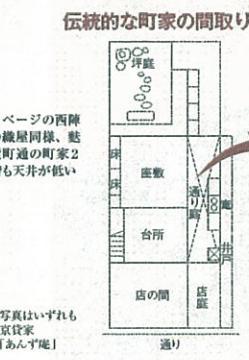
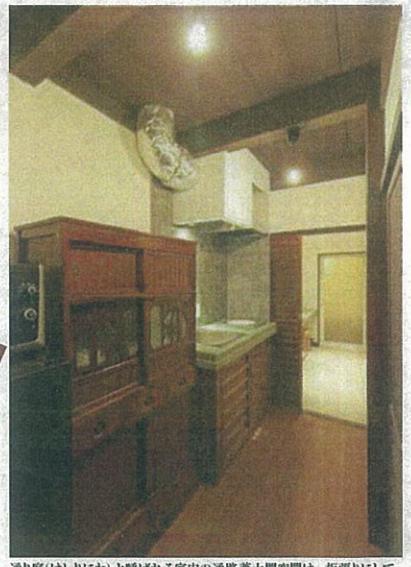
仮に「年をとつたら京都に移住し  
よう」となった場合は、いつでも  
自宅に戻すことができる。

「こうした小ぶりな町家は、個人  
の住まいとしても、投資用と考え  
ても流通しやすく、再販売も容易  
です。蔵があるような大きな町家  
は金額も張ります。そうした町家  
はシェアハウスにして若い方々に  
住んでもらう一方で、投資家に販  
売しています」(西村専務)

「貸す」「売る」「住む」の切り替え  
が簡単な体制が整つたことで、町  
家流通に弾みがついた。

もちろん投資目的だけでなく、  
自分で古い町家をリノベーション  
して住むという人々もいる。市内  
には町家を改修する工務店も多く、  
昔に比べ選択肢は広がっている。

## 古さを生かしたリノベーションで町家らしく再生



伝統的な町家の間取り



「町家の匠」である工務店スタッフが、徹底的な改修を施していく

(注1) 建築基準法では、原則として幅員が4m以上ないと道路として認められない。同法施行以前から使われていた幅員4m未満の既存道路で特定行政庁が道路として指定したもの(2項道路)に接した敷地の建築物は、道路の中心線から2m後退したところに道路境界線があるとみなされ、セットバックしなくてはならない。

(注2) 平成20・21年度「京町家まちづくり調査」(京都市)より

「京町家には建て替えができるない  
再建築不可の物件、2項道路のた  
めセットバックが必要でより狭い  
建物にしか建て替えられない物件  
などがたくさんあります。防火上  
の不安もある。京都の人でも冬は  
寒い、夏は暑い、手入れに金がか  
かるといって、町家に住まなくな  
るケースが増えてきました。市内  
に約4万8000軒残っている町  
家は、毎年2%のペースで取り壊  
されています。危機感を持った行  
政や有識者が保存活動を開始し、  
そこに八清のような民間の事業者  
も加わり、一緒に勉強し協力し合  
つて、新しい仕組みをつくってき  
た経緯があります」(京都在住の不

動産コンサルタント・田中和彦氏)。

現在の建築基準法は65年前に施行された。それ以前の伝統工法に基づく京町家は、現在の法規になじまない。そのままでは住宅ロードセットバックが必要でより狭い建物にしか建て替えられない。建物などがたくさんあります。防火上  
の不安もある。京都の人でも冬は  
寒い、夏は暑い、手入れに金がか  
かるといつて、町家に住まなくな  
るケースが増えてきました。市内  
に約4万8000軒残っている町  
家は、毎年2%のペースで取り壊  
されています。危機感を持った行  
政や有識者が保存活動を開始し、  
そこで京都市は歴史的建築物の  
保存及び活用に関する条例をつく  
り、建築基準法の下で町家の保存  
や活用のための建築行為が困難にな  
る場合は、同法の適用を除外す  
ることを可能にした。事業者は町  
家保存に適した改修技術を開発。  
金融機関も「京都市景観まちづく  
りセンター」が発行する京町家カル  
テの取得などを条件に、町家に  
貸すことを認めた。これにより、町  
家を「町家リノベーション」  
のプロデューサーとなり、現場の  
作業は街の複数の工務店が担う。  
技術を競い合うことで若い修復技術  
者も育ち、リノベ産業の広がりも  
期待されている。

場合、まずは観光、それから一泊  
やがて短期滞留、そのうち居住と  
いう発展が期待できます。放つて  
おくと先ず家になる町家であつて  
も、街に觀光資源とブランドがあ  
るから、こうしたリノベーション  
による新陳代謝が可能になつてい  
るのです(田中氏)

空き家というと昨今、存在自在性  
が問題視されているが、不要にな

った家を、事業者が買い取つて改  
修、もう一度流通というルートが  
確立できれば、街を活性化しう  
る貴重な「資源」に変わるわけだ。  
八清は「町家リノベーション」  
のプロデューサーとなり、現場の  
作業は街の複数の工務店が担う。  
技術を競い合うことで若い修復技術  
者も育ち、リノベ産業の広がりも  
期待されている。

麁屋町通にある「あんすて」のたたずまい

雪見障子を上げて坪庭の眺めを楽しむ

2階寝室は個性的なボーダー調の塗り壁に

格子窓に合わせ新たな意匠を施した玄関の板の間

## 京町家のリノベーションに学ぶ

### 町家改修費の「費用対効果」は?

町家保全にはお金が必要。重要なのは改修の「費用対効果」で、どこまでかけるかの判断だ。

八清のリノベーションでは、改修費用に坪75万円以上がかかる。これは大手ハウスメーカーで新築住宅を建てるのと同等の金額だ。

一見、高いかもしれないが、自分で好きにリノベーションした場合、この改修費がさらに大幅にかかる可能性が高い。「専門業者のリノベーション」だからコストメリットが働き、この程度で済んでいるという見方もできるだろう。

近年、京都中心部の新築マンションは価格上昇が著しく、中古マンションも値上がりしている。そんな中、路地奥の小さな町家なら「改修費を含めても、高くない」という判断も働いているようだ。



大半の町家は骨格(スケルトン)に戻し、徹底的に改修される

# 京町家の取り組みは、全国的に応用可能か!?

—工学院大学・後藤治教授に聞く



細い路地が残る神楽坂の街並み



根津にも路地と木造住宅が多い

京町家ののような取り組みが全国に広がれば面白い。  
しかし、そう簡単にはいかない事情もある。  
何がネックとなっているのか。  
どうえていけばいいのか。  
リノベーションから街づくりへと、視点を移してみたい。

一般に木造密集地域(木密)は、防災や住環境面で問題が多いとされている。その一方で独特の雰囲気がある、地域の結び付きが強いなど、他の街にない魅力も大きい。例えば東京の神楽坂や、谷根千(谷中・根津・千駄木)。あるいは築地の一角にも、京都に負けない古くて個性的な街並みが残っている。しかし、古い町家が売買されている話はほとんど聞かない。

理由として大きいのは、やはり地震だ。マグニチュード7級の首

震率70%といわれる東京で、地震時の倒壊に加え火災の危険もある木密に住んで、大丈夫なのだろうか。東京都は環七に添つて広がる木密ベルト地域を「特に延焼危険度が高い地域」としている。

もちろん現状のままでは危険だ。建物の老朽化、路地が狭いことなどに加え、高齢化と空き家の増加も問題になっている。

詳しい工学院大学の後藤治教授によると、「修復型まちづくり」の取り組みも始まっていると話す。

「例えば東京都が防災マップをつくる場合、『主要構造が木である』でレイヤーをかけ、『築年数』でもレイヤーをかけ、チエックの数が一定数以上に達すれば危険」という具合に統計から弾いていく。しかし危険度が高いとされるエリア、古い木造の建物でも、耐震改修してあり、外壁等に不燃処理が施され、周間に鉄筋コンクリートの建物があつて防火壁になるなど、一定の条件が整つていれば、災害時の危険度は小さいわけです」(後藤教授、以下同)

要は「残すべき建物を選択」し、地域の防



根津にも路地と木造住宅が多い

「木密」は危ないから建て替えるべきか

一般に木造密集地域(木密)は、防災や住環境面で問題が多いとされている。その一方で独特の雰囲気がある、地域の結び付きが強いなど、他の街にない魅力も大きい。例えば東京の神楽坂や、谷根千(谷中・根津・千駄木)。あるいは築地の一角にも、京都に負けない古くて個性的な街並みが残っている。しかし、古い町家が売買されている話はほとんど聞かない。

理由として大きいのは、やはり地震だ。マグニチュード7級の首

震率70%といわれる東京で、地震時の倒壊に加え火災の危険もある木密に住んで、大丈夫なのだろうか。東京都は環七に添つて広がる木密ベルト地域を「特に延焼危険度が高い地域」としている。

もちろん現状のままでは危険だ。建物の老朽化、路地が狭いことなどに加え、高齢化と空き家の増加も問題になっている。

詳しい工学院大学の後藤治教授によると、「修復型まちづくり」の取り組みも始まっていると話す。

「例えば東京都が防災マップをつくる場合、『主要構造が木である』でレイヤーをかけ、『築年数』でもレイヤーをかけ、チエックの数が一定数以上に達すれば危険」という具合に統計から弾いていく。しかし危険度が高いとされるエリア、古い木造の建物でも、耐震改修してあり、外壁等に不燃処理が施され、周間に鉄筋コンクリートの建物があつて防火壁になるなど、一定の条件が整つていれば、災害時の危険度は小さいわけです」(後藤教授、以下同)

要は「残すべき建物を選択」し、地域の防

災計画と組み合わせて残していくのである。これなって、新陳代謝を図れる上、住み続けている高齢者層にもメリットがある。

統計上危険だから、線引きされたりの中の古い建築物は全て壊すというのは、かなり乱暴な話。都心の便利の良い場所ほど、「木密を解消してマンションに」という動きが起きやすいため、後先考らずに強行すると、大変な街の魅力自体が消失しかねない。

人口減少社会では、再開発の掛け声の下、スクラップ＆ビルト一辺倒で新しい街にするのではなく、建物を「残して守る」といううな方法も必要となる。

選んで守っていく

残すべき古い街を

人口減少社会では、再開発の掛け声の下、スクラップ＆ビルト一辺倒で新しい街にするのではなく、建物を「残して守る」といううな方法も必要となる。

15 週刊ダイヤモンド別冊 2015/11/29

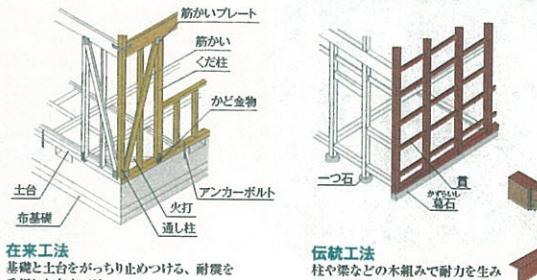
### 八清の京町家リノベーション



現在の木造住宅の主流である在来工法は、コンクリート製の基礎と土台を金属で緊結し、材の接合部にも金物を用いて補強、柱と柱の間に筋かいを入れ、金物で留めつけて補強する。町家の伝統工法は、基礎の上に構造物を置き、地震時は玉石にのった柱が移動することで倒壊を防ぎ、木材のめり込みや建物の掃れで地震力を吸収する。八清のリノベーションでは、伝統工法に基づき各部位を補強、古い木造伝統家屋の耐震性を強化している



足固め  
複数の柱を足元で根詰みにつなぎ、建物が一体で働くことにより、木材にかかる負担を減らす



在来工法  
基礎と土台をがっちり止めつける、耐震を重視した在来工法



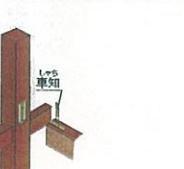
金物で接合  
材の腐食部は排除、空洞に金属を挿入し、接着材を充填、構造材を結合させる



柱の補正  
柱が腐食し傾いた建物はジャッキアップして垂直に



玉石補強  
柱の下の玉石部分は、50cmほどをコンクリートで固め、強い地震でも柱が落ちないようにする



## 京町家の リノベーションに学ぶ

「従来は不動産の資産価値を測るのに、一律駅から何分、何m、幾らという、数字に頼った評価が主でした。しかしそれは、人口増加時代の発想です。同じ駅のそばに幾つも住宅があり選べるとしたら、誰もがより魅力的な家を選ぶ。人口減少時代では、感性に訴える魅力、街の個性が、より重視されるようになります」

木密の中でも魅力的な「残していく木密」があれば、積極的に選別して取り組めばよい。うまくいけば街の魅力が増し、その街の不動産の資産価値も向上するだろう。その場合、まず誰が取り組むかが問題になってくる。

「京都市などは先進的な取り組みを行っており、条例をつくり法的整備を進め、建築基準法の適用除外を設け、京町家を残せるようにしました。この辺の意識は自治体により差があつて、例えば東京都の木密解消を進めていた防災担当者も、神楽坂や谷根千をなくそうとしているわけではない。ただ、知らずに取り壊す圧力が働いていきます。『残すべき街並み』の選定は、国や都が進めていくには無理があり、市町村レベルで魅力ある街づくりとともに、きめ細かく進めていく方が効果的です」

具体的には市町村別に、「神楽坂

### 「伝建地区」になる

歴史的街並みを保存継承したい場合、文化財保護法に基づく伝統的建造物群保存地区(伝建地区)という制度が使える。国に重要地区と認められたら、修理修景にあたり市町村への補助が出て、国土交通大臣の承認があれば建築基準法(一部)の適用除外も受けられる。また地区的防災事業に対する国や県などの支援もある。流れとしては、先に市町村が条例を制定してそれを受けて、建築基準法の一部が適用除外される形だ。

この広大な地域を、どう選別し、残すかは大変な仕事だ。

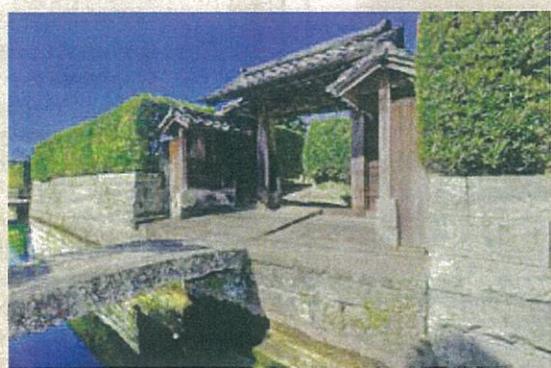
全国には、伝統的な木造建築物の保存を町おこしに結び付けているケースが幾つもある。

「秋田県横手市の増田地区には、昭和初期までに建てられた木造の商家が50軒以上残り、雪国らしい重厚な内蔵のある造りが特徴。年に一度の内蔵一斉公開の日には多くの人が訪れ、古い商家のたたずまいを楽しんでいます。観光客が増えたことで街にも活気が戻り、新たにレストランやカフェも開業した。あるいは、薩摩半島の南西端に位置する鹿児島県南さつま市の加世田麓でも、江戸時代から残る武家屋敷、疎水、生け垣、武家門など、他では見られない歴史的

財産を生かそうと、新たな街づくりの取り組みが始まっています」

歴史的建造物を「資源」ととらえ、地域活性化に生かす意識は、地方の方が明確なかも知れない。町家のような古い家を「あえて選ぶ」人は、その家を選択するにとどまらず、「地域と向き合う」姿勢が求められる。防災にしても、街区保存にしても、息の長い取り組みになる。

「これからは土地の価値よりも、地域の価値が重視される時代に変わっていくはず。人口減少にある



過渡期だからこそ、あえて町家の  
中でも、特に早急な対策が必要な  
地域を「重点密集市街地」として  
いる。これはほぼ、木密と重なる  
地域であり、東京と大阪に約20  
0 haずつ存在、全国では800  
haに上っている。



横手市増田地区の、年に1度のイベント「蔵の日」にぎわい