

ごしょひがし
御所東団地（京町家再生賃貸住宅制度）

[応募者] 氏名：京都市都市計画局住宅室住宅政策課 / 住所：京都市中京区寺町通御池上る上本能寺前町 488 / 連絡先：TEL(075) 222 - 3666 FAX(075) 222 - 3526 Email: nakcf190@city.kyoto.jp

●応募理由

京都市の都心部は京町家に代表される伝統的な建築物が集積する歴史的な市街地であり、歴史に育まれた洗練された文化と産業が存在すると同時に、これらを支えてきた人々が多世代にわたって住み続けてきた職住が共存している地域である。

しかし、都心部に約 3,000 箇所あるとされている袋路（行止まり通路）や細街路に面する長屋建ては、複雑な権利関係、狭小な敷地、居住者の高齢化等の理由で改修が進まない状況にある。

現在、京町家は注目度が高まり、ブームとなっている感があるが、商業目的の飲食や物販店舗への利用が先行していて、職住一体の伝統的な都市住宅としての本来の再生は十分ではない。

御所東団地は、単に京町家の都市住宅としての再生事例として意義があるだけでなく、袋路の長屋が安全で快適な住まいとして都市に住む選択肢の一つとなる可能性を市民や長屋所有者に対して示すモデルとなっている。

●概要

①事業主体、設計者、施工者、事業制度等

事業主体：高橋 英司氏

設計者：株式会社地域計画建築研究所

施工者：株式会社福井，株式会社西村工務店，有限会社河原

事業制度：京町家再生賃貸住宅制度（国制度は準特定優良賃貸住宅制度）

②計画概要

延床面積：1 戸当り延床面積は約 50 m²（1F 約 30 m²，2F 約 20 m²）

構造型式：木造 2 階建て，通抜け路地に面した長屋形式

住戸数：5 軒（9 軒長屋のうちの 5 軒を改修）

③事業の趣旨

京町家は、建築基準法施行以前の建物のため、通常は現行規定に準拠することが難しい既存不適格物件である。本件は、耐震、防火及びバリアフリーに関する性能向上に資する工事を補助対象としており、現在から性能を高めることで、大家及び居住者の安心感が高まることを目指したものである。

あわせて、京町家の賃貸住宅再生事例として周知することで、民間事業者による京町家の賃貸住宅経営及び改修工事の普及啓発を促進することを狙っている。



前面路地と再生長屋外観（防火性を向上しながら、伝統的なファサードを再生）



1階和室



居住者（若い世帯が入居し、子供も生まれている。人口、コミュニティの面でも貢献。）



2階和室