

New trends of conservation in Japanese historic town centers

2018.4.14

CIVVIH Asia-Pacific sub-committee, Beijing

FUKUKAWA Yuichi (Japan ICOMOS)

Introduction (1)

The limit of our conventional system

- In Japan, this year, some pioneering cities celebrated the 50th anniversary of conservation of the historical district.
- The basis of our system is to decide preservation districts and combine regulations and support within that area.
- However in order for historic conservation to truly take root in the society, it is essential that market value is formed in historic buildings.
- In Kyoto there remains forty thousand historic town houses, but they are not able to save in this way



TSUMAGO celebrating the 50th anniversary of historic conservation

Introduction (2)

New trends of conservation in Japanese historic town centers

- Recently, in Japan, movement to raise the market value of historic buildings has finally become general.
- Today, I will report the new trends of conservation in Japanese historic town centers.



KURASHIKI celebrating the 50th anniversary of historic conservation

KURASHIKI Declaration, 2013

Recognition to the importance of enhancing the marketability of historical buildings was shown

At the Annual Conference of Japanese Association for MACHI-NAMI Conservation and Regeneration

The importance of multifaceted viewpoints such as real estate, distribution, fund procurement was pointed out to preserve the townscape, and new activity targets were confirmed.

**第36回
全国町並みゼミ 倉敷大会**
「つながる地域文化の伝統と創造～備中の風土力の発信～」

日時 平成25年**9月20**日(金)・**21**日(土)・**22**日(日)
会場 倉敷市芸文館 大ホール(倉敷市中央1-18-1) & 備中地域各地

9月20日(金)全体会:倉敷市芸文館 9月21日(土)分科会:倉敷1・2・3、玉島、浅口、矢掛、高梁
9月22日(日)全体会:倉敷市芸文館



主催:第36回全国町並みゼミ倉敷大会実行委員会、NPO法人全国町並み保存連盟、高梁川流域連盟
共催:
後援:
協賛:

問い合わせ 第36回全国町並みゼミ倉敷大会実行委員会事務局 (☎080-5232-6462)
再生上質紙エコ古紙100%を使用しています

KURASHIKI Machiya Trust

Specified Nonprofit Corporation with mission to utilize vacant traditional houses

- The local civic society organizing the meeting is the "Kurashiki Machiya Trust". The major mission is to revive and utilize the town house which became a vacant house.
- The right is a newspaper article reporting that the building which this group first worked was completed.
- This is a town house on the slope. The group negotiates with the landlord, borrows the building, collects funds, repairs it, and uses it as an accommodation facility.

Machiya=traditional town house (shop house)
machi=town, ya=house
an antonym of Noka (No=farmer, ka=house)

Taste the town
house life



町家暮らし味わって



再生された町家は美観地区一帯の伝統的建築物群保存地区内の傾斜地(同市本町)にあり、敷地50平方メートル、木造平屋33平方メートルの昭和初期の建物で、無人のまま8年間放置されていた。地元の建築家や商店主ら住人をつくる同トラストはまちづくりと景観保存の観点から美観地区一帯の町家の再生・利活用と取り組んでおり、再生第1号にこの建物を運び、家主と20年間の定期借家契約を結んだ。

NPO法人が来月オープン

付されたため、今年7月に着工した。柱や梁を残して大改造した体験宿泊施設は、和室6畳、居間兼キッチン、風呂、水洗トイレ付きで、外壁は杉の焼き板張り。坂の途中にあるので伝統的な美観地区の町並みが一望でき、連泊で昔の町家の暮らしが体験できる。

利用は同トラストの会員か準会員(入会金なし、年会費2千円)に限られ、1棟の料金は平日が1人で1万円、2人で1万1千円、3人で1万3千円。休みの前日は各2千円増。非会員は最低限準会員の2千円をプラスすればよい。

古民家再生、宿泊施設に

NPO法人「倉敷町家トラスト」(中村泰典代表理事)が倉敷市・美観地区で取り組んでいた古い町

家の再生が完了した11写真。来月上旬から倉敷を訪れる人が気兼ねなく宿泊できるゲストハウス「本町御坂の家」としてデビュー。24日から同トラスト(080・52332・6462)で予約受け付けが始まり、来月からはホームページで受け付ける。

倉敷・美観地区

A Special Article of Nikkei

Ranking of accommodation facilities utilizing traditional houses.

- Facilities that can lend a single house and stay.
- The business that provides accommodation of this type is the first time that Alex Kerr started in Kyoto, an American living in Japan around 2003.

81 【第三種郵便物認可】 日本経済新聞 2018年(平成30年)3月10日(土曜日)

INDEX

学んでお得
古木の宅配買い取り査定価格が高い物上手
春はランニング ぴったりシューズ選び

カラダづくり
のどの筋肉トレーニング 肺炎を防ごう
産直の旅
雪の下掘って収穫 青森の極甘ニンジン
くらし物語
還暦目前ですが...鍛え細マッチョになる

NIKKEI
プラス1

何でもランキング

日本の伝統的な古民家や町家を改修した宿が注目されている。大自然に抱かれのんびり過ごすもよし、街で歴史と伝統を感じるも一興。1棟借り切り暮らすように泊まれるお薦めの宿を聞いた。



古民家の宿 昔話の郷愁に浸る

1位 美山 FUTON&Breakfast

(京都府南丹市) 囲炉裏囲み仲間でワイワイ



丹波山地の「かやぶきの里」で知られる美山町で、かやぶき職人の西尾晴夫さんが「かやぶきを五感で味わってほしい」と築150年の自宅を改装し2011年に開業。年間2000人が訪れる。屋根はススキを使った人母屋(いりもや)造り。店間の大きな囲炉裏は食事やだんらんのに。屋根裏部屋では、ハシゴを上がってかやに触れ、間近に構造を見ることが。「昔話のような農村風景。仲間でワイワイ泊まりたい」(山野井友紀さん)。英国などの宿泊施設B&Bのように寝所と朝食だけを提供。朝食は地元の野菜や卵などを使ってスタッフが調理。夕食は事前の申し込みで地元の野菜や鶏肉を使ったバーベキューセット(有料)などを自炊するか、近隣の飲食店や出前を利用する。春先には囲炉裏でアマゴを焼いて食べる体験やガイド付きサイクリングツアー(各有料)も。夏は由良川の川遊びが人気。「川の水はエメラルドグリーンで美しい」(川上幸生さん)。「春は桜、冬は星空。日本の四季を感じる」(牧野雄作さん)。①1～8人②5人まで朝食付きで5万9900円～、6人以上は1人1万1900円～③JR園部駅から車で約40分。送迎あり④http://www.miyamafandb.com/

2位 篠山城下町ホテル NIPPONIA

(兵庫県篠山市) 城下町の街並み全体がホテル



城跡や城下町の街並みが残る篠山市街地を1つのホテルとみなし、築100年超を含む4つの古民家を改修した。ダイニングのあるONE棟で受付し、各棟へ移動する。NOZ1棟は国の伝統的建造物群保存地区にあり、武家屋敷や間口が狭く奥行きが深い妻入商家に並ぶ。2室借り、気兼ねなく過ごす客も多く、「空き家活用の示唆に富む」(岩佐十良さん)。千本格子からもれる室内の明かりが当時をしのばせ、「最低限の改修にとどめ、経年劣化の美しさも残している」(井上幸一さん)。丹波篠山牛など地元食材によるフレンチなど朝夕食、温泉入浴券付き。「快適な滞在が楽しめる」(大上智司さん)。①1～6人②1人2万4840円～(2人利用時)③JR篠山口より車で約15分④https://www.sasayamastay.jp/

3位 桃源郷 祖谷の山里

(徳島県三好市) 高低差390mの落合集落



徳島県西部の秘境・祖谷にある8軒の宿。高低差390mの急斜面に石垣や耕作地、民家が広がる落合集落は、05年に国の重要伝統的建造物群保存地区に指定された。「景色がすばしくてよい」(木下幸さん)。「床暖房やIHの台所で、ストレスなく過ごせる」(牧野さん)。好条件が重なれば「霊海が発生する可能性も。早起きして至福のコーヒーを楽しみたい」(宮本一幸さん)。有料で集落の人の家を訪ね、郷土料理を食べるプランもあり、地元の岩豆腐やこんにゃく、じゃがいもを使った「でこまわし」(写真右)などが味わえる。「本物の秘境に泊まりたい人におすすめ」(石原智さん)だ。①天一方1～6人②1人1万8000円～(2人利用時)③JR大歩危駅から車で約1時間④http://www.tougenkyo-1ya.jp/

4位 以下は2面に

開空-シンガポール路線へ
2018年5月
世界初就航
シンガポール航空 787-10

シンガポール航空 787-10

シンガポール航空 787-10

A Special Article of Nikkei

Ranking of accommodation facilities utilizing traditional houses.

【第三種郵便物認可】

日本経済新聞

2018年(平成30年)3月10日(土曜日)

2s

何でもランキング

食事は地元産食材 東日本も整備進む

一般的に古民家は大量生産の建材を使わず、伝統的工法で建てられた築50年以上の家。風格ある姿は自然と調和し、町の暮らしに溶け込む。宿は1棟借り切って家族や友人とくつろげると人気だ。床暖房を入れるなどして快適にした。食事は自炊や地域の飲食店を利用するほか、近くの住民宅で郷土料理と一緒に囲むプランもある。

古民家を「歴史的資源」として観光振興やまちづくりを活用する取り組みも全国で進んでいる。町家や古民家が数多く残る西日本で先行するが「東日本もこれから増えるだろう」(工学院大学の後藤治教授)。

17年6月開業の千葉県大多喜町の「まるがやつ」は築200年の直径30cmの大黒柱が大屋根を支える。かまどでご飯を炊いたり＝写真、地元の人が食事を作りに来てくれたり。秋田県五城目町の「シェアビレッジ町村」では築130年超の古民家を活用。「年貢」と呼ぶ年会費3000円を払い「村民」になると宿泊できる。



4 ちい おり 麿 庵 (徳島県三好市) キッチンや風呂は最新式



〈450〉 米国人で東洋文化研究者のアレックス・カー氏が1973年に購入した築300年の古民家。名は中国の竹笛からとった。標高は600m超。ヒノキ風呂や床暖房もある。「水回りは最新式で新旧バランスがよい。山を独り占めするぜいたく感がある」(山野井さん)。

歴史を感じさせる柱や床の黒色が基調。「異国情緒さえ漂う」(大上さん)。ふすまには書をだしなむカー氏の文字があり「日常生活の煩わしさを完全に忘れさせてくれる」(川上さん)。食事は自炊か事前予約で郷土料理の出前(有料)を利用。①1～7人②1人1万5000円(2人利用時)～③JR大歩危駅から車で約50分④http://chiiori.org/

5 古民家の宿 集落丸山 (兵庫県篠山市) 薪ストーブや五右衛門風呂

〈350〉 集落全12戸のうち7戸が空き家となった里山の古民家2戸を改修、住民が民間団体と一緒に開業した。1戸には薪ストーブ、もう1戸には五右衛門風呂があり「昔ながらの生活体験ができる」(石原さん)。

「実家に帰ったような懐かしさ。癒やされる」(井上さん)。旬の野菜を使う朝食付き。「家族旅行にもお薦め」(牧野さん)だ。近くにそば屋や地元産食材を生かしたフレンチレストランがあり、飲食目当てに訪れる人も多い。「古民家の宿泊施設転用が限界集落を活性化させた好例」(後藤治さん)。①1～5人②基本料4万3200円に1人あたり5400円③JR篠山口駅から車で約20分④http://maruyama-v.jp/



6 お ち か 小値賀島 古民家ステイ (長崎県小値賀町) 近隣住民宅で夕食



〈310〉 島民らが寄付した空き家6軒を改修。ゆったりと時が流れる「島という特別な感覚と古民家の開放的な空間がマッチ」(木下さん)。3月は海藻のアオサやアスパラ、5月は魚のイサキが旬。夕食は地元野菜や魚で自炊か住民宅で食事する交流プラン(有料)もある。

「手つかずの美しい離島で何もせずのんびり過ごす休日」(高木浩子さん)。30代の女性同士や夏場は家族連れも多い。「床から一段掘り下げてソファを埋め込んだ快適なリビングがある棟もある」(岩佐さん)。①親家＝写真＝は2～6人②1人1万9440円～(2人利用時)③小値賀港ターミナルから送迎④http://ojikajima.jp/

7 葵 KYOTO STAY 鴨川邸 (京都市下京区) 鴨川一望のテラス

〈300〉 築100年の芸妓(げいこ)の住まいだった京町家を改装した。鴨川を一望できるテラスや2階の寝室にある大きな窓が印象的。「飲食店が立ち並ぶ便利な場所。美術品や朝鮮王朝時代の伝統家具などもすばらしい」(岩佐さん)。「和モダンのインテリアが調和した大人のための宿」(高木さん)だ。柱や家具が往事をしのばせる。朝食と夕食は京都の街中で楽しむ。「伝統の息吹を感じつつ、カジュアルな滞在を楽しみたい人にお薦め」(大上さん)。①1～5人②1人2万5000円～(2人利用時)③阪急河原町駅から徒歩約10分④http://www.kyoto-stay.jp/



8 な す な 七十七 姉小路邸 (京都市中京区) ガラス張り床の茶室



〈260〉 築100年の町家を改装。「おくどさん」と呼ぶかまどがある。「館内随所に設けられた和紙を通した明かりが、旅の疲れを癒やしてくれる」(高木さん)。

建物中央にガラス張りの床の茶室を設置。空中で茶をたてているような不思議な空間だ。「近未来的な体験など宿の中でも遊べる」(山野井さん)。坪庭を楽しむ信楽焼の露天風呂がある。「露天風呂は京都滞在の中でも珍しい体験になるだろう」(富本さん)。朝食付き。①1～5人②1人2万5000円～(2人利用時)③市営地下鉄東西線二条城前駅より徒歩約8分④https://www.nijo-nazuna.jp/

9 内子の宿「織」久 (愛媛県内子町) 外国人を意識した設備

〈240〉 ハゼノキの果皮から得る油脂の木蠟(もくろう)生産で栄えた内子町には、白壁の商家や伝統的な町家、豪商屋敷などが残る。重要伝統的建造物群保存地区の一角にあった複数の古民家を改修。梁(はり)はむき出しのまま台所や居間を作り替え、ベッドを置き外国人も利用しやすくした。「機能的で清潔」(富本さん)。織には庭に面した開放感ある風呂や「ハンモックのある居間など遊び心がある」(山野井さん)。朝食付き。①織は1～8人、久は1～6人②基本料5万4000円と1人あたり2700円③JR内子駅から徒歩約15分④http://www.uchi-cocoro.com/



10 きんぴょう 祇園金瓢 (京都市東山区) 祇園・町家・造り酒屋体験



〈235〉 創業200年以上という造り酒屋の、昭和末期まで祇園にあった母屋を改修。「祇園、町家、造り酒屋を一度で体験できる」(河村晃平さん)。酒蔵の廃材を再利用。「古材の迫力ある室内と祇園独特の空気が味わえる」(井上さん)。壁際には酒造りの道具を並べるなどした土間がある。無料で「日本酒風呂が味わえるのは造り酒屋ならでは」(高木さん)。アクセスが良く連泊して京都観光の拠点とする宿泊客も多い。禁泊まりで利用。①2～5人②1人2万2000円～(2人利用時)③市営地下鉄東西線三条京阪駅より徒歩約5分④http://www.kinpyo.jp/

ランキングの見方 数字は選者の評価を点数化。施設名と所在地。①宿泊人数②価格③行き方④ホームページ・連絡先。写真は1、2、5位は瀬口蔵弘撮影。他は施設提供。調査の方法 古民家や町家の宿に詳しい専門家に取材しリストを作成。1棟借りができる施設27カ所から、里山や街歩き、地元の人との交流などもでき、初めて利用する

人に薦めたい宿に順位付けを依頼。選者は以下の通り(敬称略、五十音順)。
▽石原智(いこーよ民泊アドバイザー)▽井上幸一(一般社団法人全国古民家再生協会事務局長)▽岩佐十良(自遊人編集長)▽大上智司(1、JTBるるぶトラベル販売部マネージャー)▽川上幸生(コンカニスト)▽河村晃平(ロコパートナーズ「Rel

ux」国際事業部)▽木下幸一(一般社団法人エリア・イノベーション・アライアンス代表理事)▽後藤治(工学院大学教授)▽高木浩子(ブッキング・ドットコム・ジャパン西日本地区統括部長)▽富本一幸(トラベルニュース編集長)▽牧野雄作(一休・com「バケーションレンタル」マネージャー)▽山野井友紀(日本政策投資銀行副調査役)

Recent Development of the Central and Local Governments Policy

2010: Cool Japan Policy

2011: Ordinance concerning preservation and utilization of historical building in Kyoto

2013: Utilization of historical buildings was taken up as one of the regulatory reform items to be considered in the National Strategy Special Zone

2014: Local Abenomix

2016: "Tourism development making full use of historical resources" is a feature of tourism policy

2017: Ordinance on conservation and succession of Kyo-machiya

2017: Residential accommodation business law

Kyoto's specialty and advancedness

Kyoto has many traditional town houses, which are orders of magnitude

There are 50,000 traditional town houses in Kyoto (currently reduced to 40,000), and citizen's organized preservation activities are flourishing. The following four organizations have networked up to today.

- Kyo-machiya Revitalization Study Group (1992)
- Kyo-machiya Sakuji Group:
Group of experts such as architects, carpenters, plaster, construction companies
- Kyo-machiya Tomonokai (1999):
Friends of Kyo-machiya, aiming to inherit the living of the Kyo-machiya and cultures, centering on people who actually live in town houses
- Kyo-machiya Information Center (2002):
Make a bridge between people who want to live in Kyo-machiya and those who would like to lend. Established in collaboration with local real estate agents



Kyo-machiya=traditional town house (shop house) of Kyoto

Recent Development of the Central and Local Governments Policy

2010: Cool Japan Policy

2011: Ordinance concerning preservation and utilization of historical building in Kyoto

2013: Utilization of historical buildings was taken up as one of the regulatory reform items to be considered in the National Strategy Special Zone

2014: Local Abenomix

2016: "Tourism development making full use of historical resources" is a feature of tourism policy

2017: Ordinance on conservation and succession of Kyo-machiya

2017: Residential accommodation business law

Ordinance concerning preservation and utilization of historical building in Kyoto (1/4)

opened up a breakthrough in the series of actions

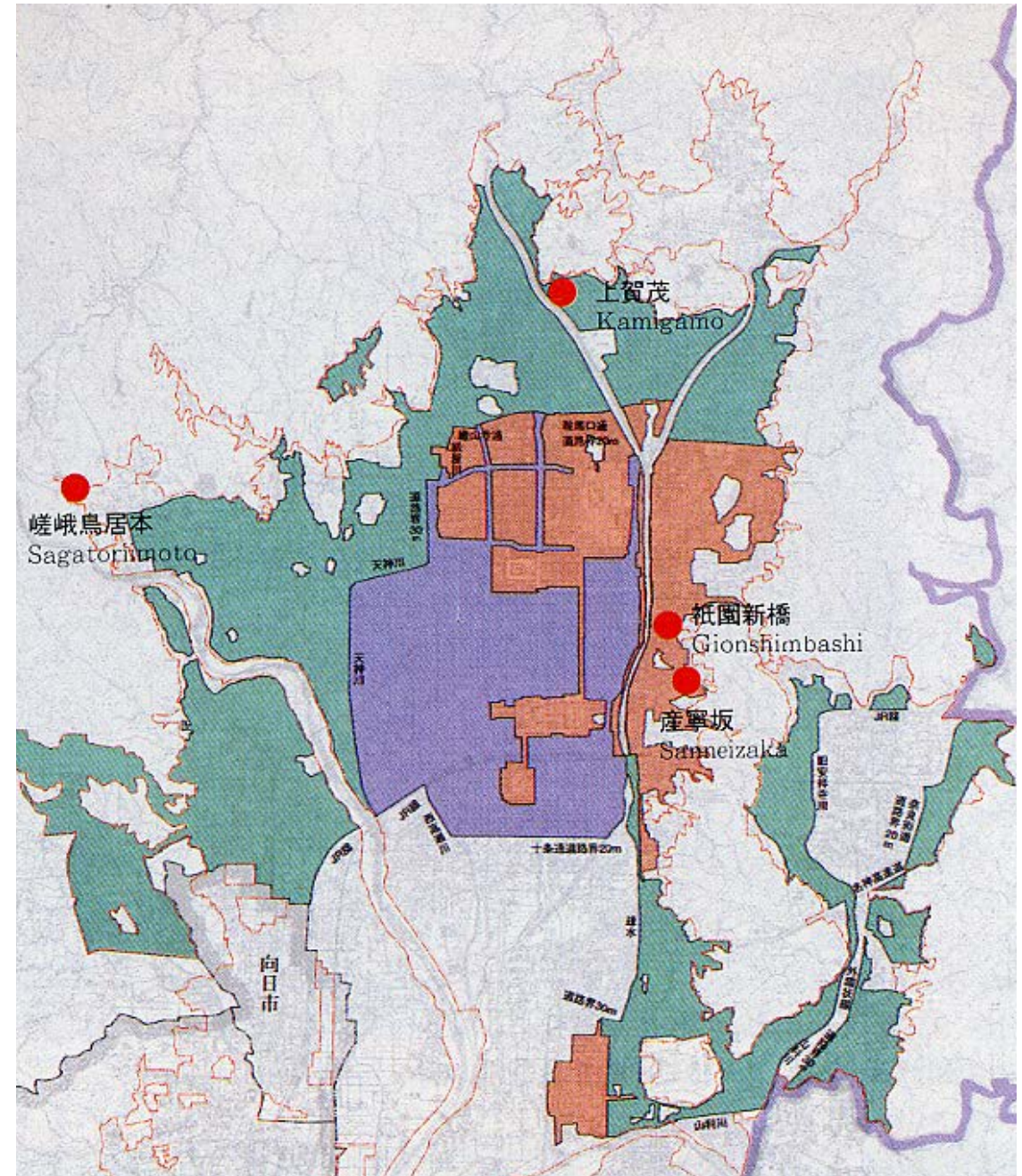
- This ordinance has opened up a breakthrough in the series of actions we have seen so far.
- Historical buildings, especially traditional wooden town houses, do not comply with the current Building Standards Act. Particularly problematic are two points;
 - 1) fire performance
 - 2) seismic performance.
- This ordinance paved the way not to apply these provisions of the Building Standards Law under some conditions.



Ordinance concerning preservation and utilization of historical building in Kyoto (2/4)

Two reasons why such measures are necessary

1. With regard to the Building Standard Law, it has been possible to exclude applications within the conservation area. However, even in Kyoto, the area is only a small part of the city.
2. You can survive them as an existing disqualified building. However, when doing large-scale renovation or changing the use etc., confirmation of the Building Standards Law is required. In other words, at present, utilization of traditional town houses will not proceed.



Ordinance concerning preservation and utilization of historical building in Kyoto (3/4)

"Preservation & Utilization Plan" is required

- The ordinance obliges the building owners to prepare the "preservation & utilization plan"
- The contents to be prescribed in the plan are as follows:


① Survey on the current situation of buildings:

Clearing degradation situation, seismic diagnosis, listing up parts and items not compliant with Building Standards Law etc.

② Plan to keep using while saving contents of expansion and use change:

Improvement of safety against earthquake
Improvement of fire safety

③ Plan for maintenance



「京都市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例」とは？

京都市内には、美しい町並みをつくる、京町家やれんが造の近代建築物等といった、歴史的な建築物がたくさんあります。

しかし、増築や用途の変更等をするときには、建築基準法の対象となり、元々の外観を保存しながら使い続けることが難しいことがあります。



京町家の良さをいかしながら、バリアフリーのトイレを増築したかったけど、法律でできないって言われたことがあったわ。



そこで、京都市では、保存しながら使い続けるための計画等を踏まえた保存活用計画を作成した建築物については、**建築基準法の対象外**とし、増築や用途の変更等ができる条例を制定しています。

それが、**京都市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例** です！！



条例手続の流れ

対象となる建築物

景観的、文化的に特に重要なものとして位置付けられた建築物（ただし、建築基準法の施行日（昭和25年11月23日）前に建築されたものに限る。）

- ①景観重要建造物
- ②歴史的風致形成建造物
- ③国登録有形文化財
- ④京都府・京都市登録有形文化財
- ⑤歴史的意匠建造物
- ⑥その他、①から⑤までに準ずるもの



「保存活用計画」の作成

建築物の現状調査、保存しながら使い続けるための計画、維持管理に関する計画を記載した**保存活用計画**を作成します。

登録の提案・登録

所有者は、保存活用計画を添え、市長に対し、建築基準法の対象外となる建築物として登録するよう提案します。
市長は、提案が適当と認めたら登録をします。

現状変更の許可等

増築や用途の変更等を行う前に、市長の許可を受けます。
改修後、所有者は定期的に建築物の維持管理について報告していきます。



歴史的な景観・文化を形成している建築物は⑥の対象となる場合がありますので、担当まで御相談ください



私の京町家でも、バリアフリーのトイレが増築できるかも！





助成制度について詳しい内容は次のページに

Ordinance concerning preservation and utilization of historical building in Kyoto (4/4)

- In order to operate this new system, Kyoto City developed manuals on designers' guidelines and manuals on how to calculate the structures based on the results of experiments.
- Thus, the ordinance was constructed as a complete system. However, creating a preservation plan is a high hurdle for general building owners even if they gain expert assistance.
- It is said that only 500 town houses can meet the standards of this ordinance. In fact at the moment there are only a few application cases.



Manual for designers

Recent Development of the Central and Local Governments Policy

2010: Cool Japan Policy

2011: Ordinance concerning preservation and utilization of historical building in Kyoto

2013: Utilization of historical buildings was taken up as one of the regulatory reform items to be considered in the National Strategy Special Zone

2014: Local Abenomix

2016: "Tourism development making full use of historical resources" is a feature of tourism policy

2017: Ordinance on conservation and succession of Kyo-machiya

2017: Residential accommodation business law

Utilization of historical buildings was taken up as one of the regulatory reform items to be considered (1/3)

- In October 2013, the Government's National Strategy Special Zone Working Group decided six items as "Regulatory Reform Matters to be Considered", one of which took up "utilization of historic buildings".
- Its basic goal is to revitalize the economy and therefore to reform the regulation that becomes obstacles when utilizing historic buildings as accommodation facilities. There, the Building Standard Law and the Ryokan Industry Law became the main targets.
- One town house rental violated the Hotel Business Act that

accommodation facilities had to have a reception desk in front.



Machiya Stay operated by IORI company

Utilization of historical buildings was taken up as one of the regulatory reform items to be considered (2/3)

- The Results:
- Building Standard Law :
The government decided that "relaxation of Building Standard Law is not on special zones but on a nationwide scale." In this way, it became possible to develop the ordinance of Kyoto into a more universal one.
- Hotel Business Law:
Airbnb has already been adopted as a problem of the hotel business law, and it has been dealt with as a wider issue.



Machiya Stay operated by IORI company

Utilization of historical buildings was taken up as one of the regulatory reform items to be considered (2/3)

- The Results:
- Building Standard Law :
The government decided that "relaxation of Building Standard Law is not on special zones but on a nationwide scale." In this way, it became possible to develop the ordinance of Kyoto into a more universal one.
- Hotel Business Law:
Airbnb has already been adopted as a problem of the hotel business law, and it has been dealt with as a wider issue.
- Regarding the Building Standard Law, the direction was shown that it is not necessary to create a preservation utilization plan for each building.
- In response to this, some local governments began to establish ordinances similar to Kyoto. Currently nine municipalities ordinance is made, work on implementation is continued. However, there are aspects that greatly change the system of Building Standards Law so far, the road is steep.

Recent Development of the Central and Local Governments Policy

2010: Cool Japan Policy

2011: Ordinance concerning preservation and utilization of historical building in Kyoto

2013: Utilization of historical buildings was taken up as one of the regulatory reform items to be considered in the National Strategy Special Zone

2014: Local Abenomix

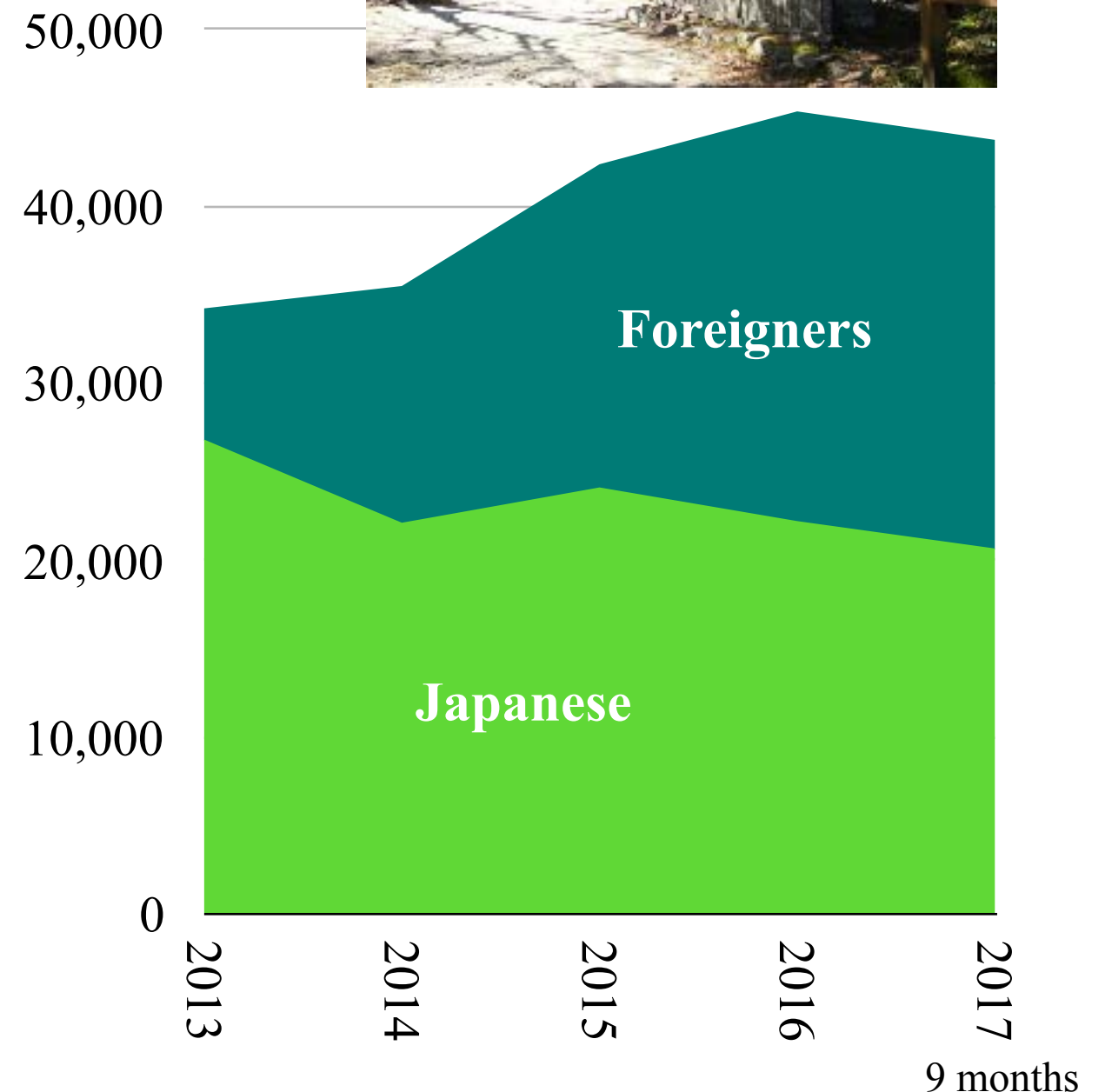
2016: Tourism Agency set the goal of developing 200 tourist bases centered on cultural assets nationwide

2017: Ordinance on conservation and succession of Kyo-machiya

2017: Residential accommodation business law

Tourism Agency set the goal of developing 200 tourist bases centered on cultural assets nationwide (1/4)

- Certainly, the tourism-oriented policy, which has been strongly promoted by the government, has been doing something reasonable.
- In Tsumago which celebrated the 50th anniversary of historic conservation, tourists coming over the pass from the neighboring Magome are increasing drastically. Tourists from abroad occupy a considerable part of it.
- In Tsumago, there are only an old-fashioned rustic inns, and it is interesting that tourists do not necessarily ask for accommodation with well-equipped facilities.



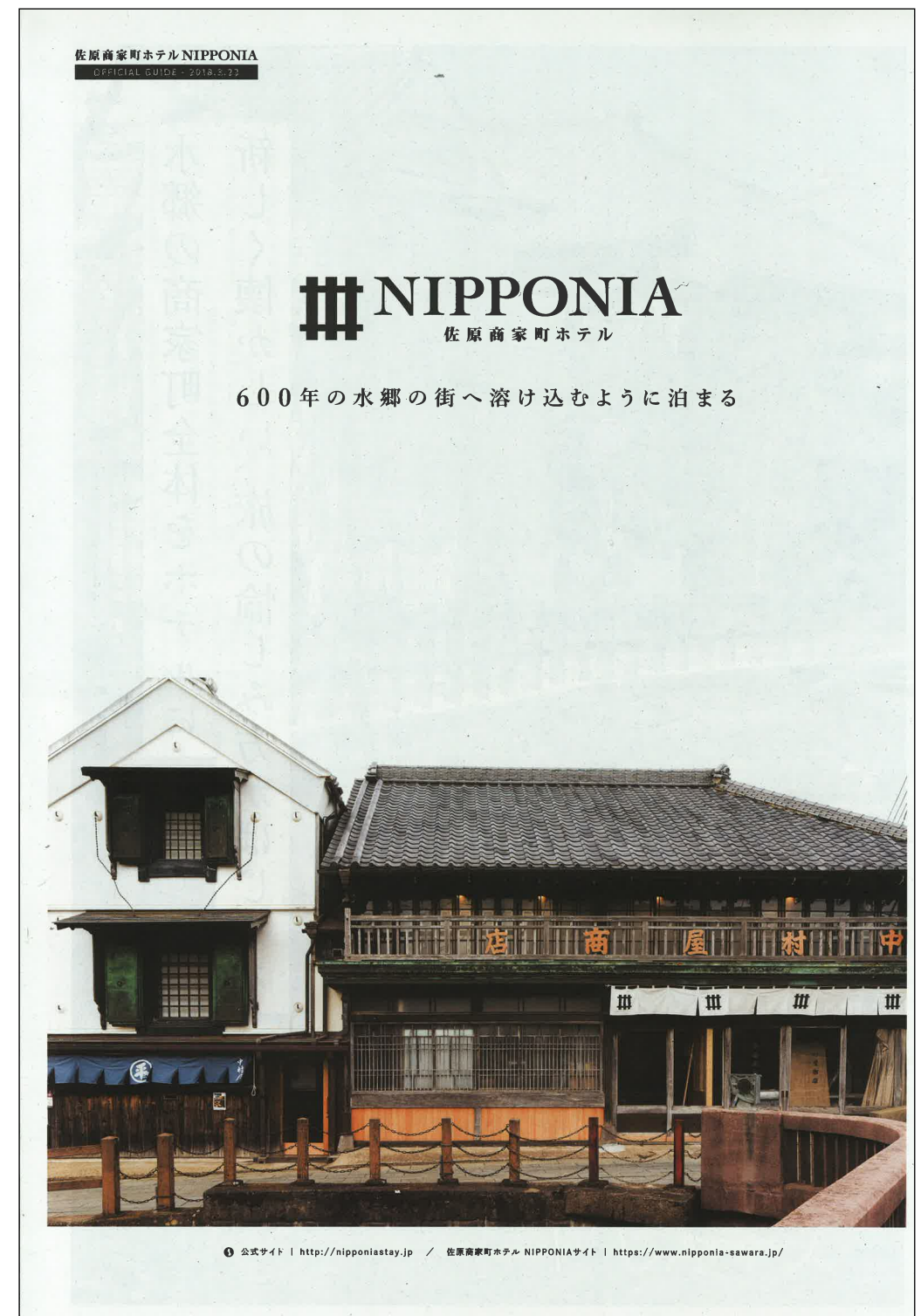
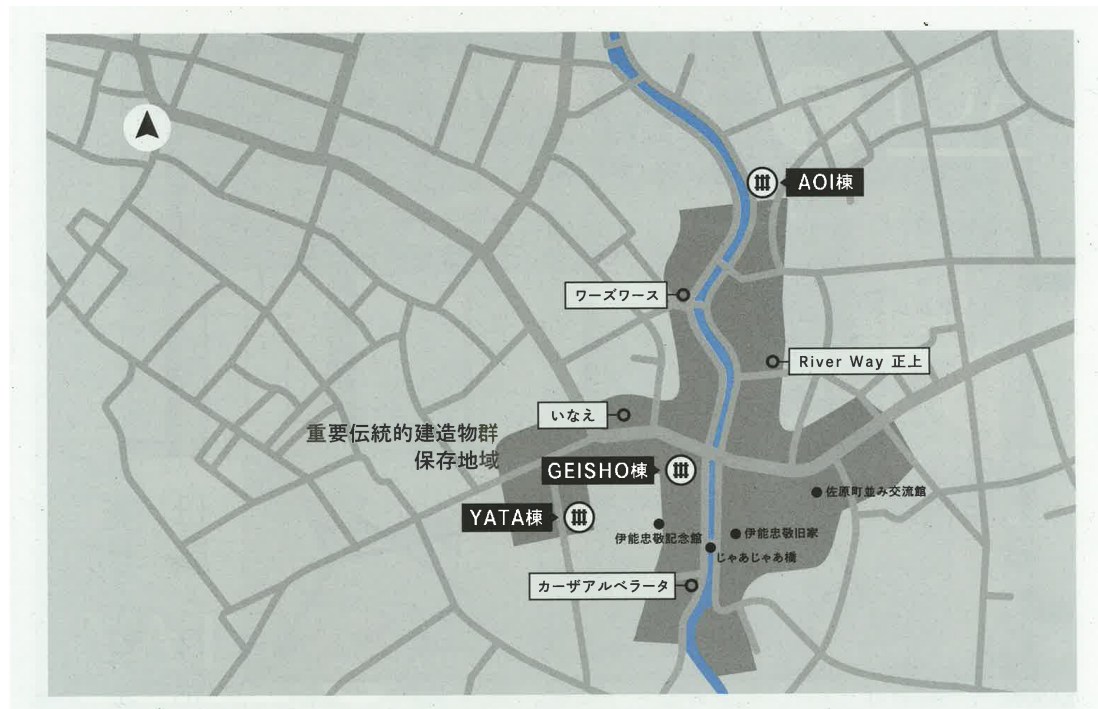
Tourism Agency set the goal of developing 200 tourist bases centered on cultural assets nationwide (2/4)

- The model is a project under the slogan "to the entire castle town as hotel" in the conservation district of Sasayama city, Hyogo prefecture.
- In this project, they use five traditional town houses scattered in the district as accommodation facilities. It is exactly what the Japanese version of Italian Albergo Difuso should say,



Tourism Agency set the goal of developing 200 tourist bases centered on cultural assets nationwide (3/4)

- One of the achievements of this mechanism. It was just opened in March this year in the attempt of Albergo Diffuso which began in Sawara district, Katori city, Chiba prefecture.
- This is the official guide distributed at the opening.



A Rule Book of MEIRIN community

Against the negative impact of excessive marketing of town houses

- While the utilization of the town house is expected, the adverse effect also became noticeable. Especially in Kyoto where the construction of hotels and diversion to housing accommodation are popular, noise, garbage disposal, infringement of privacy etc are

problems.

明倫デザインルール

1. 基本は町家の本質と隣接との関係にあります



表 | オモテ

京町家が連続するところは少なくなりましたが、軒庇が連なるイメージを大切にしています。

奥 | オク

中庭、庭先など緑豊かな内部空間が敷地の奥に広がっています。隣地とのつながりは奥にもあるので、敷地奥まで建ててしまうとこれらの空間が窒息してしまいます。

《釜座町町家改修事例》



Before After

落ち着いた町家の外観に



奥には庭が復活しました

- In response to such a situation, residents of Ming-dong area where 3,000 people live together compiled a rule book. The rule book decides the rules of design and daily life and seeks appropriate management of accommodation facilities.

明倫
ルールブック

これから宿泊施設の営業を考えている方へ

大型ホテルの建設が相次ぐ

現在、学区には大型ホテルの建設が相次いでいます。チェックアウトが集中する時間には、通りにタクシーの列ができる、リネン関係のトラックが長時間駐車するなど、通りの安全性に問題が生じています。既存建物のホテルへの建て替えや改修が計画されているところもあり、ますますこのような状態が増えると、子ども達や高齢者の安全面、日常の買い物にも支障が出てくる可能性があります。

ゲストハウスが増えている

ゲストハウスという定義は、法的にありません。一般的には、民宿などオーナーがより家庭的な施設で主に外国人滞在者を受け入れるという場合に使われている言葉です。近年は民泊と混同されがちですが、基本的にゲストハウスとして広報しているところは旅館業法で簡易宿所などの営業許可をとっているところが多いようです。問題が生じた場合、営業許可をとっていないところは、市に通報することで、営業をとめるなど対処できることもあります。民泊と同様、管理者が不在のゲストハウスが増えており、営業許可をとりながら、実質は鍵の管理を行っているだけで、滞在者が自由に宿泊できる状態が増えているようです。

路地内のゲストハウスも

本来であれば生活者しか行き来しない路地内の一家屋をゲストハウスとして活用することで、近隣の住環境に不安を感じる事例も生じています。

「宿泊施設の急増に困っています!」

民泊も

本来、衛生上、安全管理上、宿泊者の営業には許可が必要ですが、いわゆる民泊とは、営業許可を得ずに宿泊者を滞在させる形態です。このようなところに問題などを言及しても、「知人を泊めている」「宿泊料をもらっていない」という説明を行うところがほとんどです。京都市では、民泊は認めておらず、営業許可をとって健全な宿所を運営するように指導しています。明倫学区においても、安全上、住環境の保全上、営業許可を取り、管理された宿所を営業していただきたいと考えています。

営業許可の無い宿泊施設、いわゆる民泊はできません。

許可がある場合も、管理者が常駐してください。

簡易宿所の規程では必ずしも管理者常駐を要求していませんが、明倫学区内で営業を考える場合は、近隣の問題もあり、宿泊者が居る場合は必ず常駐するようにしてください。隣接関係を大事にしてください。路地内では特に隣接関係に配慮した建築、運営をお願いします。

マンションなど集合住宅では、管理規約の改正で民泊をストップできます。ただし、「民泊」は法的用語ではないため、きちんと定義した上で規約を作る必要があります。

→明倫マンションネットワークにご相談ください

✉ mirai-06@xpost.plala.or.jp ☎ 075-222-7211 (FAX) 075-222-7311

学区には京都の歴史や文化、京都の生活そのものにふれることができる場所がたくさんあります。節度のあるおつきあいを前提に交流ができれば、お互い貴重な場となります。そのためにルールを徹底して、明倫学区の住環境の魅力を感じていただけるようにしましょう。

Recent Development of the Central and Local Governments Policy

2010: Cool Japan Policy

2011: Ordinance concerning preservation and utilization of historical building in Kyoto

2013: Utilization of historical buildings was taken up as one of the regulatory reform items to be considered in the National Strategy Special Zone

2014: Local Abenomix

2016: "Tourism development making full use of historical resources" is a feature of tourism policy

2017: Ordinance on conservation and succession of Kyo-machiya

2017: Residential accommodation business law


2017: New Ordinance of Kyoto

Civil action group proposed

- Name: Ordinance on Preservation and Succession of the Kyo-machiya
- This ordinance was born in the proposal of the above-mentioned citizen groups working on preservation activities of Kyo-machiya.
- They made recommendations based on the experiences of working on distribution of town houses with the Real Estate Brokerage Association of Kyoto Prefecture.

京町家を未来へ

「京都市京町家の保全及び継承に関する条例」 (京町家条例)を制定しました



条例の内容は23面へ

京町家に関する相談窓口については4面へ

条例の概要

- 京町家を取り壊す場合には、届出が必要になります。
- 事業者団体等とも連携し、相談体制の整備、活用方法の提案や活用希望者とのマッチングを行っていきます。

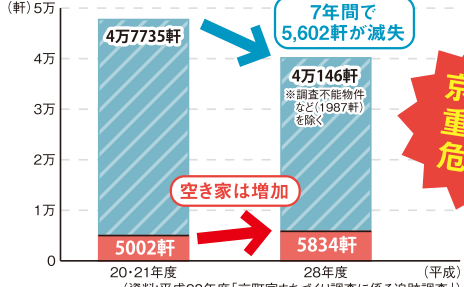
京都の町並み、歴史・文化の象徴である京町家。建物としての視点だけでなく、四季折々の自然を感じる生活文化など、暮らしの美学や生き方の哲学が、京町家には凝縮されています。この貴重な財産を保全し、将来の世代に受け継いでいくため、様々な方々との協働の下に、京町家の保全及び継承を推進することを目指し、この条例を制定しました。

この紙面で、京町家とは何か、これからどんな取組みをしていくのかを知ってください。

わしが誰だか気になった方は、2面を見てください

近年、京町家の良さが見直され、京町家に住みたい、京町家で商売してみたいといった需要が高まっています。一方で、保全・継承について検討することなく、取壊しされる京町家が少なくありません。

【京都市における京町家の数】



年度	京町家の数(軒)	空き家数(軒)
2011年度	47,773	5,002
28年度(平成)	41,146 (※調査不能物件など(1,987軒)を除く)	5,834

7年間で5,602軒が減少

空き家は増加

京都の重大な危機!!

所有者の方々だけでなく、みんなの問題として、京都の貴重な財産である京町家を守り、次の世代に引き継いでいきましょう!

発行 京都市都市計画局 まち再生・創造推進室
〒604-8571 京都市中京区寺町通御池上る上本能寺前町488番地
電話:(075) 222-3503 ファックス:(075) 222-3478 電子メール:machisai@city.kyoto.lg.jp 平成29年12月15日発行

京都市印刷物:第296056号
この印刷物が不要になれば「雑がみ」として古紙回収等へ!

京都市
CITY OF KYOTO

2017: New Ordinance of Kyoto

The background

- The background is the rapid decline of Kyo-machiya.
- The brochure introducing this ordinance says:

According to the survey of 2016, the remaining number of Kyo-machiya is about 40,000, about 5,600 have been lost from the previous survey of 2008-09.

The proportion occupied by vacant householders is 14.55%, which is 4% higher than the previous survey. It is demolished in 800 units a year, 2 units per day.

- The brochure expresses this situation as "a serious crisis in Kyoto."

京町家を未来へ

「京都市京町家の保全及び継承に関する条例」 (京町家条例)を制定しました

条例の内容についてはこちらへ
京町家に関する相談窓口については4面へ

京都の町並み、歴史・文化の象徴である京町家。建物としての視点だけでなく、四季折々の自然を感じる生活文化など、暮らしの美学や生き方の哲学が、京町家には凝縮されています。この貴重な財産を保全し、将来の世代に受け継いでいくため、様々な方々との協働の下に、京町家の保全及び継承を推進することを目指し、この条例を制定しました。

条例の概要

- 京町家を取り壊す場合には、届出が必要になります。
- 事業者団体等とも連携し、相談の整備、活用方法の提案や活者とのマッチングを行っています。

この紙面で、京町家とは何か、これからどんな取組みをしていくのかを知ってください。

わしが誰だか気になった方は、2面を見てください

【京都市における京町家の数】

年度	京町家の数(軒)	空き家数(軒)
20・21年度	47,773	5,002
28年度(平成)	41,146	5,834

7年間で5,602軒が減少
※調査不能物件など(1,987軒)を除く
空き家は増加

近年、京町家の良さが見直され、京町家に住みたい、京町家してみたいといった需要が高まっています。一方で、保全・継承について検討することなく、取壊される京町家が少なくありません。

京都の重大な危機!!

所有者の方々だけでなく、**みんなの問題**として、**京都の貴重な財産である京町家を守り、次の世代に引き継いでいきましょう!**

発行 京都市都市計画局 まち再生・創造推進室
〒604-8571 京都市中京区寺町通御池上る上本能寺前町488番地
電話:(075) 222-3503 ファックス:(075) 222-3478 電子メール:machisai@city.kyoto.lg.jp 平成29年12月15日発行

京都市印刷物:第296056号
この印刷物が不要になれば「雑がみ」として古紙回収等へ!

京都市
CITY OF KYOTO

a serious crisis in Kyoto

a brochure introducing the ordinance

2017: New Ordinance of Kyoto

The ordinance set the following procedure for such a situation

「京都市京町家の保全及び継承に関する条例」

京町家とは？

- 京町家条例では、建築基準法が施行された昭和25年以前に建築された木造建築物で、伝統的な構造及び都市生活の中から生み出された形態又は意匠を有するものを「京町家」として定義しています。
- 伝統的な構造とは「伝統軸組構法」や「伝統構法」と呼ばれており、柱や梁などの木組みと土壁の粘り強さで地震に耐える構造です。
- 都市生活の中から生み出された形態又は意匠とは3階建て以下、一戸建て又は長屋建てで平入りの屋根を有するほか、右記の形態又は意匠のうち、いずれか一つ以上を有するものことです。

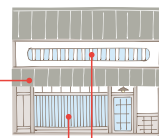
「平入り」とは？

建物の出入口が屋根の棟と並行する側(平)にあるもののことです。※角地、路地状敷地、高層造りのものは、「平入りの屋根」の条件は適用されません。



京町家の形態又は意匠

- 通り庭
道に面した出入口から続く細長い形状の土間。
- 火袋
通り庭上部の細長い形状の吹き抜け部分。
- 坪庭又は奥庭
- 通り庇
道に沿って設けられた軒。
- 格子
(伝統的な様式のものに限る。)京格子や虫籠窓など。
- 隣地に接する外壁又は高欄



各主体の連携体制

京町家を保全・継承していくには、市や、所有者、使用者の方はもちろん、事業者、市民活動団体、市民の皆さまなど、様々な方々のご協力と連携が必要です。条例では、以下のように各主体の役割を定めています。



わしの名は「けいしょうき」。京町家の屋根の上の守り神・鍾馗(しょうき)さんに憧れ、京町家の保全・継承のために日々活動しておるんじやよ。今日は、新しくできた京町家条例について、解説しますぞ。



本市が取り組むべき施策の方向性

京町家の保全及び継承を図るための施策の方向性を定めています。

- ・意識の醸成(広報、啓発、顕彰)
- ・維持管理、修繕・改修の支援
- ・活用促進のための環境整備や継承の推進に関する施策
- ・改修等に関する技術の継承
- ・各主体の連携・協力の推進(情報提供、交流促進など) など

新たな計画の策定

京町家の保全及び継承の推進に関する施策を総合的かつ計画的に実施するため、平成12年に策定した「京町家再生プラン」の後継計画として、新たな計画を定めることとしています。

京町家の維持・保全にお困りの際は、お早めにご相談ください！

相談窓口については4面へ

●重要な京町家や区域の指定●

趣のある町並み又は個性豊かで洗練された生活文化の保全及び継承を図るうえで特に重要な京町家や区域を京都市が指定します。

重要京町家
建物を個別に指定



指定にあたっては、
・有識者等による審議会の意見聴取を行います。
・指定予定の京町家や指定予定の地区に立地している京町家の所有者の方へは、事前に情報提供を行うとともに、指定後は市からお知らせします。

京町家保全重点取組地区
区域を指定



●不動産業者・解体工事業者の皆さまへ●

不動産業者の方

- 所有者や京町家の購入者、賃借人に対し、京町家の保全及び継承に関する情報の提供・助言を行うよう努める必要があります。

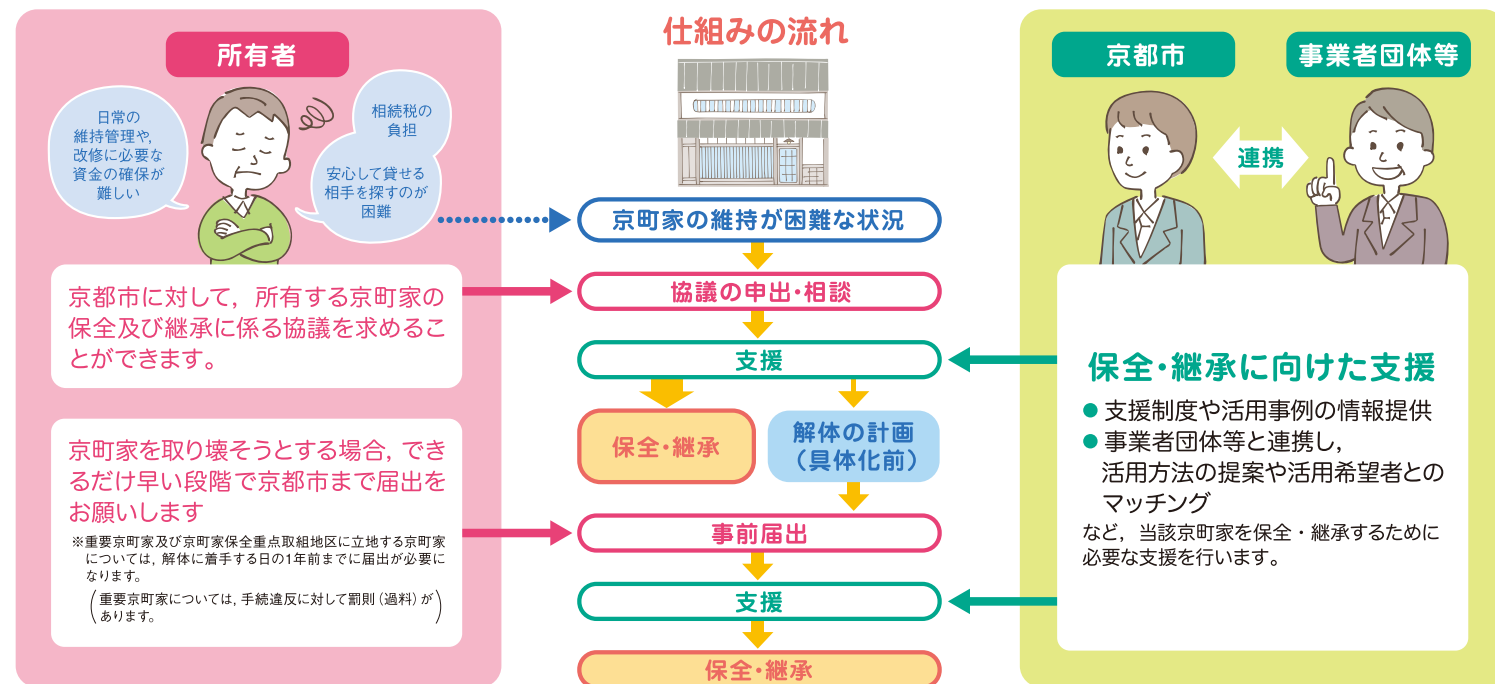
解体工事業者の方

- 京町家を解体しようとする方に対し、京町家の保全及び継承に関する情報を提供するよう努める必要があります。
- 重要京町家又は京町家保全重点取組地区に立地する京町家については、
・解体工事を請け負おうとするときは、取壊しの事前届出がされているか、所有者に確認が必要です。
・解体工事の請負契約を締結するときは、市への通知が必要です。

京町家の取壊しの危機を事前に把握し、保全・継承に繋げる仕組み

平成30年5月
から施行

京町家について、取壊しも含めた処分を検討しようとする際に、早い段階で市に届け出ていただくことで、京町家の保全・活用方法について幅広い選択肢をお示しし、当該京町家の保全・継承につなげていくことを目的とした制度です。



2017: New Ordinance of Kyoto

The ordinance set the following procedure for such a situation

「京都市京町家の保全及び継承に関する条例」

わしの名は「けいしょうき」。京町家の屋根の上の守り神・鍾馗(しょうき)さんに憧れ、京町家の保全・継承のために日々活動しておるんじゃよ。今日は、新しくできた京町家条例について、解説しますぞ。



- 1) Kyo-machiya owner should notify Kyoto city as soon as possible when trying to destroy Kyo-machiya,
- 2) Demolition is prohibited for one year after notification.
- 3) During this time, Kyoto City will provide necessary assistance to preserve and inherit the Kyo-machiya. Such as, providing information on the support system, proposing how to utilize in cooperation with business operators,, matching with applicants who want to use it.

● 重要な京町家や区域の指定 ●

趣のある町並み又は個性豊かで洗練された生活文化の保全及び継承を図るうえで特に重要な京町家や区域を京都市が指定します。

重要京町家
建物を個別に指定



指定にあたっては、
・有識者等による審議会の意見聴取を行います。
・指定予定の京町家や指定予定の地区に立地している京町家の所有者の方へは、事前に情報提供を行うとともに、指定後は市からお知らせします。

京町家保全重点取組地区
区域を指定



● 不動産業者・解体工事業者の皆さまへ ●

不動産業者の方

●所有者や京町家の購入者、賃借人に対し、京町家の保全及び継承に関する情報の提供・助言を行うよう努める必要があります。

解体工事業者の方

●京町家を解体しようとする方に対し、京町家の保全及び継承に関する情報を提供しよう努める必要があります。
●重要京町家又は京町家保全重点取組地区に立地する京町家については、
・解体工事を請け負おうとするときは、取壊しの事前届出がされているか、所有者に確認が必要です。
・解体工事の請負契約を締結するときは、市への通知が必要です。

所有者

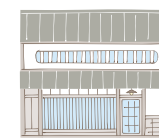


京都市に対して、所有する京町家の保全及び継承に係る協議を求めることができます。

京町家を取り壊そうとする場合、できるだけ早い段階で京都市まで届出をお願いします

※重要京町家及び京町家保全重点取組地区に立地する京町家については、解体に着手する日の1年前までに届出が必要になります。
(重要京町家については、手続違反に対して罰則(過料)があります。)

仕組みの流れ



京町家の維持が困難な状況

協議の申出・相談

支援

保全・継承

解体の計画
(具体化前)

事前届出

支援

保全・継承

京都市

事業者団体等



保全・継承に向けた支援

- 支援制度や活用事例の情報提供
- 事業者団体等と連携し、活用方法の提案や活用希望者とのマッチング

など、当該京町家を保全・継承するために必要な支援を行います。

Background

- ★ As we have seen, the situation surrounding historical districts and buildings in Japan seems to be changing drastically.
- ★ The basic background is that the number of people who want to live in historic buildings and districts, want to run business there, and want to stay there has increased. In particular, young people who want to open stores tend to prefer buildings older than new buildings
- ★ In addition, we can find the following changes in economy and society in Japan:
 - Declining population: increase of vacant houses, decline of rural economies
 - Transformation of industrial structure: from industrial society model to creative town model (Lifestyle Industrial Revolution)
 - From flow to stock: renovation from new construction

Case of YANESEN in Tokyo (1/5)

A grassroots example representing the new movement

- YANESEN is an area spreading north of Ueno Park where museums and other cultural facilities concentrate.
- Escaping the air raid of World War II, the buildings and communities from before WWII remain.
- Ueno Park has Tokyo National University of Fine Arts and is a characteristic district where many artists have studio.



Case of YANESEN in Tokyo (2/5)

A grassroots example representing the new movement

- In this area, a group of graduates of the university has been running community development for about 40 years.
- Initially, It was working on a community activity such as an art event, which was completely an annual event.
- For the past ten years It has been doing business to utilize empty houses and stores.



Case of YANESEN in Tokyo (3/5)

The group reopened a closed cafe

- This is one of the cases. The group reopened a coffee shop where the shopkeeper became elderly and closed. The group borrows stores from the owner, raises funds, renews interior decoration and facilities, and continues to operate cafe.



Case of YANESEN in Tokyo (4/5)

Another example

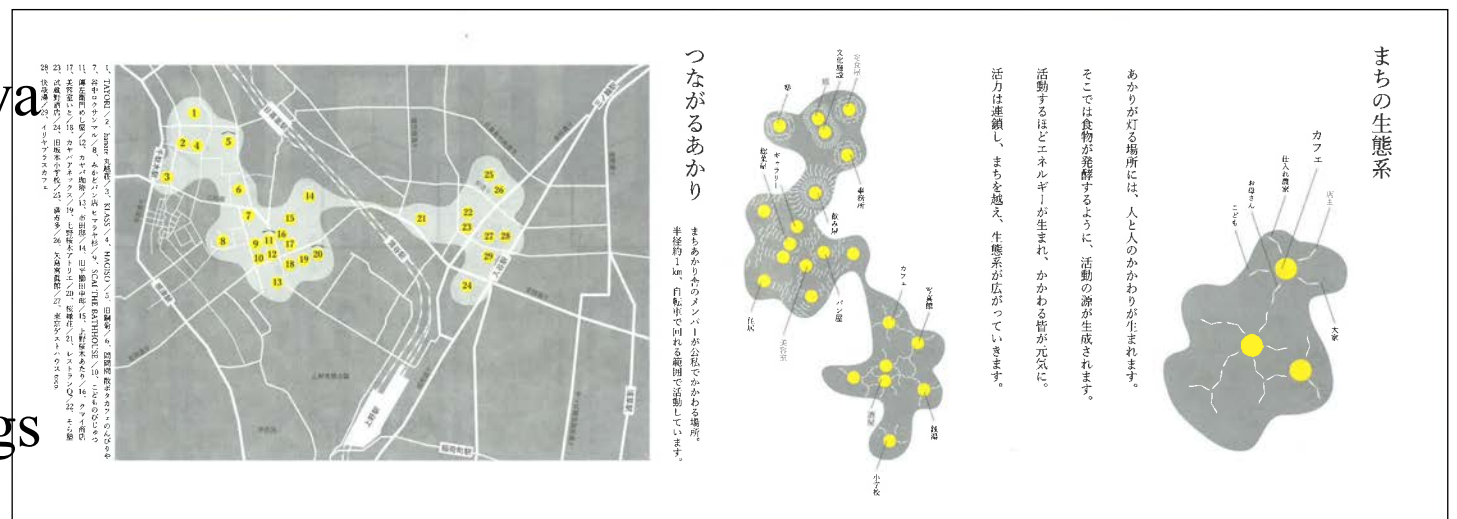
- Three houses built by TSUKAKOSHI family in 1938.
- Opened as a complex facility where natural yeast's beer hall, handmade bread bakery, shops with salt and olive oil and vintage apparel shop, office of contemporary art, architect's residence gather together



Case of YANESEN in Tokyo (5/5)

Just opened the other day

- A townhouse built in Taisho in 1996 and where a tin house was run for generations.
- The group borrowed the building, repaired, lent it as a research laboratory of Daimaru Matsuzakaya department store.
- A case in which such community based developer revitalize local economy utilizing historic buildings has started in Japan in Nagahama, Shiga prefecture 40 years ago and continues today. However, it has been in the last few years that it has come to be more common.



My Experience in Quanzhou, China

The movement not only preserves the historical environment but also encourages people's exchanges and definitely contributes to world peace

Last September, I stayed at a accommodation facility that utilized vacant houses within the city wall of Quanzhou.

It was that young people borrowed vacant houses, renovated themselves and provided them as accommodation facilities. It is not high-class, but very beautiful and comfortable space was made.

I noticed that the same movement to utilize empty houses in historic areas is being practiced both in Japan and China.

