

8. 京路地空間の特性を生かす共同住宅づくりの実験

京路地再生研究会
(京都府京都市)

I. 活動の背景と目的

1. 活動に至った背景

京路地空間の特性を生かす共同住宅づくりに取り組もうとした背景は、京都市のインナー市街地の住環境整備において、路地型団地の多数の存在を無視することができないためである。それらは、第1に火災時の避難の困難さがあり、第2に住宅の質の低さ、第3に建築基準法の接道義務等からする自力更新への阻害要件がある。大都市京都の中心地域でありながら、有効な土地利用が図れない事情が横たわっている。また、居住者は高齢低所得者の比率が高いことも考慮が必要である。こうしたことから、実態調査をしたら直ぐに処方箋が書けるという存在ではないのである。

2. 活動の目的

京路地住宅の将来の在り方を明確にしつつ、個別の事例を丹念に調査して、居住性・防災性の向上を図り、現居住者が住み続けられる更新方策を、各種専門家の集団的取り組みで提案する。都市住宅・住環境としての親密性、低層高密居住・既存市街地の適応性を生かした実践例を創ることである。

3. 実践の舞台

支援を望まれた左京区山和小路（家主：山本迪子さん、岩崎洋子さん）、上京区木野小路（家主：木野賢二さん）を研究会の会員に迎え、共同住宅づくりに具体的に取り組む。

II. 活動の内容

1. 京路地の分布と形態の類型化

上京区と東山区の既存資料と、今回の助成による中京区・下京区フィールドサーベイによる結果をもとに、京路地の分布とその類型化を行った。このことによって、京都の都心4区における現存路地団地の件数が正確に把握できた。

	団地件数	立地密度 (ha 当り)
上京区	853 団地	2.30 件/ha
中京区	630	1.34
下京区	774	2.09
東山区	596	2.59
計	2,853 団地	平均 1.98 件/ha

これらの路地型団地は、京都の近代期に振興した西陣織、京友禅、仏具・タンス・箱物等の木材製品、陶磁器等工業の産地と重なり、経済の成長を支えた勤労市民の居住空間であったことがわかった。また、それらは今日、消滅の方向をみせていると思えるが、現在

でも数団地が隣接して立地しているケースが4区計で45.8%あり、防災性の向上に役立つ裏木戸などは路地型団地同士の取り組みで可能となることもわかってきた。

団地内の住宅の配置形状は、直線型（I型）の片側配置が31.7%、I型の両側配置が26.9%、かぎ型（L型）の片側配置が14.4%、L型の両側配置が6.3%であることがわかった。また、通路が複雑に折れる迷路型が121団地もあることがわかり、行政の施策的取り組みはこの121団地から始める必要があるとの提言も出来た。

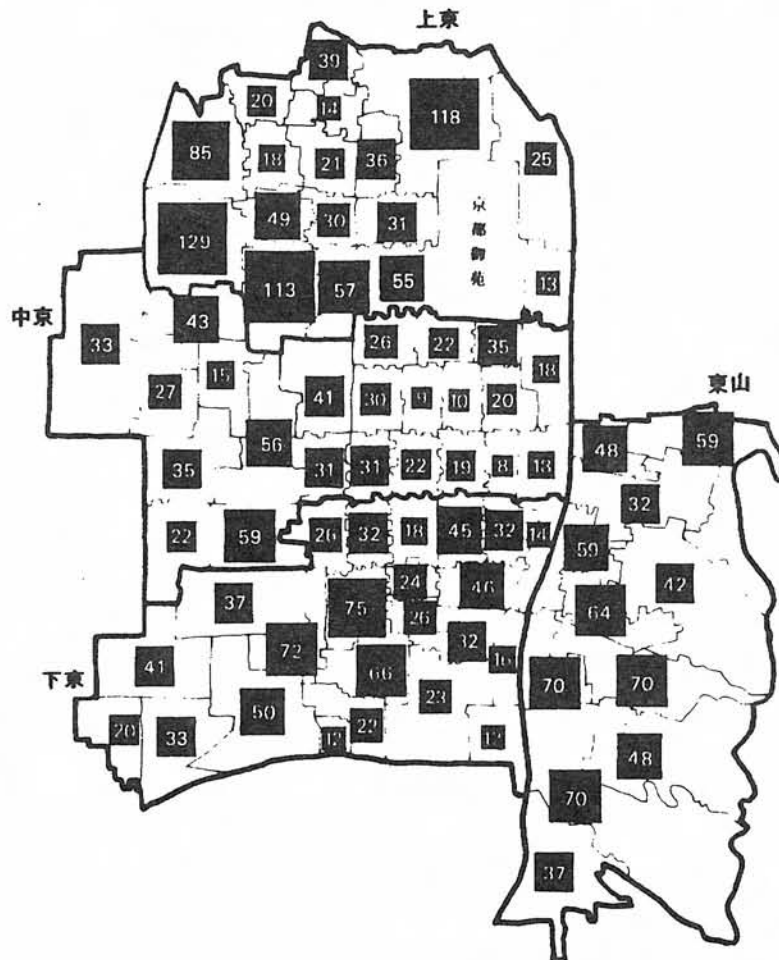


図 京都の都心4区にみる路地型団地数

2. 個別改善の状態と問題点の抽出

今回の助成で中京区・下京区をフィールドサーベイした。一つ一つ目視する作業を行ったが、借家型の団地における老朽化の相当の進行と空家に居住者を迎える努力の放棄（経営の放棄ではないか）、持家型の団地では過密化（建築基準法違反の3階建への建て替え）が部分的に進行している。持家型の団地では、従前は空地（隙間的なものが多かった）であった部分が建築空間化されていく様子があり、建物は防火性能を向上させたようであるが、団地全体としては避難困難性を高めるなどマイナスの評価を下さなければならぬものが多かった。

3. 類似地区調査からの知見

東京の葛飾柴又の「コミュニティコーポあるじゅ」は家主のご夫妻と設計者に建築の案内並びに建築までのご苦勞を、それぞれの立場でお話いただいた。家主の、土地は先祖からの預りものであり、地域の発展に役立つ施設を創りたかったとの話しには感銘を受け、京都の家主会員は事業に社会性を益々盛り込んでいこうと決意した。また、建築後に入居者の欠員が生じた際に、大家が困るであろうからと他の入居者が探してこられたとの話しでは、苦しいことも隠さずに打ち明けると大家・店子の現代的な関係の中でも心を通じ合わせることができるはずだと納得した様子でした。しかし、京都側の関心の一つである、将来の建替えスケジュールや準備されていることを聞き出すことは、十分に議論がかみ合ったとは言えず不調であったが、大家・店子の信頼関係を日常的に持続することへの努力がなされていることを聞き、将来に起こる建て替え問題は、こうした信頼関係が継続されておれば、問題の発生も小さなものとなるのではないかと想像した。



「あるじゅ」の家主と設計者へのヒアリング

京島の密集市街地視察は、京島まちづくりセンターの部長さんをはじめ多くのスタッフからレクチャーを受けることができた。その成果の第1は小さな公営住宅も大きな成果をあげることが出来ること、第2に現地に行政の機関が設けられることで、事態の把握がリアルタイムで行われること、したがってアクションが速やかで、後手に回ることが少ないこと、行政への信頼関係も日々増進されることを理解できた有意義な視察でした。この他、谷中学校のみなさんの支援で、東京の路地を見学させていただいた。京都と異なる行政対応（建築条例が異なるのであろう）であることも感じたが、地域の居住者が何事も楽しんでやることの重要性を学んだ。

4. 山和小路への支援

研究会は、一部借家人による建て替えへの非難から、借家人に対して計画の全容を示すことはできなかったが、路地が老朽で、使用に耐えなくなっていることを説明し、今後の居住をどうされるか聞き取った。その中で、募集の公営住宅団地を案内したり、その申し込みを代行したりした。また、建て替え後には再入居できる住戸を出来るだけ多く確保すべく事業収支を検討した。そうした検討から、従前借家人用に3戸、新規入居者用10戸の共同住宅を建築することを確認した。平成9年度は、現借家人の工事中の居住保証の取り組みを行い、10年度中に建築する方向で、引き続き支援することを確認した。



山和小路の勉強会の様子

5. 木野小路への支援

敷地規模が100坪余りと狭く、共同住宅の設計を現実味を持って行うには測量が重要と認識し、今回の助成によって実行した。今後は、数案の計画を立案する。しかし、確保できる住戸は5～6戸であることから、ミニミニ団地であり、建築のための公的支援の拡充を求めていく活動が重要であることを認識した。とくに、現在の借家人の居住を建て替え後も保証することの困難性をどう打開するかが鍵である。

III. 活動の効果及び今後の課題

路地型団地再生のモデル住宅を建築する手前まで進むことが出来た山和小路、建築設計に着手出来るところまで来た木野小路という2つの団地を今後も支援し、その輪を広げていこうということになったことは大きな成果である。また、京都の都心区の路地の全容を把握し、行政に施策を促す資料を作成できたことも成果である。

今後は一層、家主と借家人の要求を十分に引きだせるような場面を設け、和気相合の雰囲気の中で共同住宅づくりの実験を進めてまいりたい。活動助成本当にありがとうございました。