

奈良町の町家再生と経済性
京町家の再生利用店舗における調査結果をもとに

学籍番号 12022057 番 中谷恵美

指導教授 立木茂雄教授

目次

第1章 序論 研究の背景

第2章 先行研究の展望

第1節 奈良町の歴史と現在

- (1) 奈良町の歴史
- (2) 奈良市の特徴
- (3) 行政の取り組みからみる奈良町の再生
- (4) 現在の奈良町

第2節 京町家の再生利用

- (1) 京町家の特性
- (2) 京町家の抱える問題
- (3) 店舗としての再生利用による新たな可能性

第3章 調査概要

第1節 調査の方法

第2節 調査対象者 (= インフォーマント)

第3節 調査の手続き・調査用具

第4章 結果 インタビュー

第1節 奈良町の魅力と店舗としての町家の再生利用

奈良町の町家カフェオーナーM.Kさんインタビュー

第2節 町家の自給制と必要とされる生産性

奈良町の飲食店オーナーY.Mさんインタビュー

第3節 町家の再生・活用とまちづくり

奈良町 NPO 団体 K.Mさんインタビュー

第5章 考察

要旨

古いものを、新しく便利に。これは現代において誰もがやっていることであり、それは住まいの拠点である家においても同じである。かつての住まい又は職住一体の場であった町家は、今その姿を急速に消しつつある。同時に、町家の持つ歴史的価値や文化といったものが失われてしまっている。しかしそこには、複数の理由により町家の維持が簡単ではないという現状があるとともに、近代化や都市化のような、時代の変化の影響も大きく受けた故のことである。

そのような状況の中で、本論文では、町家自体の減少の一方で見られる町家の再生利用店舗の増加に注目し、京都での調査実習から得られた結果をもとに、奈良町の町家の現状がどのようなものであるかを考察している。そこから見えてきたことは、近代化・都市化が急速に進む現代では、町家の保存は地域に関係なく大きな課題とされているということ。そして、そのままの形で残すことの難しさが考慮され、経済性を持たせることが出来る新たな再生利用と活用が、町家保存、そしてそれに結びつく地域の活性化において重要であるということである。また、京町家の調査のときには得られなかった、奈良町ならではの視点も今回の調査でみることが出来た。

1 序論 研究の背景

町家は、数年前からは町家ブームという名のもとに、その存在感を全国にとどろかせた。町家とは、かつてはその多くが職住一体の場であった、一定の建築特性を持つ木造住宅である。京都、奈良などで見られる町家は、間口が狭く奥行きが深いことから、よく「鰻の寝床」と例えられる。今では町家カフェ、町家ギャラリーといったように、内部が現代風に改装されるとともに様々な商業店舗として利用され、年代を問わず多くの人々が訪れる場所となっている。それは、町家の持つ趣を活かした空間が、時を越えて感じる事が出来る場所であるからであると考えられる。また、外観が町家という昔の形を残しながらも、内部は現代風という造りは、訪れる人々に新鮮な驚きを与える。

しかし、町家は一方で深刻な問題に直面していることも事実である。町家は年々、その姿をマンションや駐車場といった近代的な風景に姿を変えつつあるのである。マンションや駐車場にすることで、一度に多くの人々が利用出来る事ことから、町家一軒を維持するよ

りも効率が良く、土地の有効活用と考えられる場合も多い。さらに町家はかつて、その価値や文化が認識されることがあまりなく、簡単に取り壊されてしまうこともあったためもある。また、維持・保存においても、町家が抱える悩みも決して少なくはない。これらの要因が影響し、町家は減少の一途をたどっている。

しかしそのような状況の中で、10年ほど前から、飲食店やその他店舗として再生利用されている町家は年々増加しているという傾向にある。京都においては、その数は600店¹⁾を数えるまでになった。私は去年社会調査実習を通して、この現象に注目し、京都の町家を店舗として利用している方々、あるいは店舗の経営者をサポートしている団体を中心にインタビュー調査を行った。

調査の結果わかったことは、店舗として町家を利用することにより、そこから町家維持と人々の生活の双方に必要な経済性が生まれるということである。また、店舗として多くの人に開放するということは、今まで町家に触れることのなかった人々が訪れる機会が増えることを意味し、新たな伝統・文化の再認識に繋がる。そして、経済性は地域の活性化においても重要な要素となり、こうしたことが、町家の減少を抑え、町家保存へとつながると考えられるのである。時代の変化を柔軟に受け入れ、再生しながら活用することは、時代を超えて受け継がれていくことにもなりうるのである。

以上のことはおそらく京町家だけではなく、町家を抱える他の地域にも当てはまると考えてよい。町家は京都だけでなく、滋賀や岐阜にも存在している。そこで今回は、奈良の町家が多く残る場所、奈良町を取り上げて、実際に昨年と同じようにインタビュー調査を行い検証したものがこの論文である。奈良町においても京都と同じように町家の再生利用に注目し、町家保存と経済性の関係を調査した。

2 先行研究の展望

2.1 奈良町の歴史と現在

奈良町とは、1200年の歴史と伝統を持った歴史的市街地で、猿沢池の南に広がる昔ながらの町なみが残る元興寺を中心とする地域である(木原 1986)。実際には、奈良町という場所は行政地名上にはない。昭和55年、奈良市によって歴史的市街地を東西に縦断する都市計画道路の建設工事が始められ、それを契機に、住民有志によって町並みの保全運動が始まった。この住民運動の中で、それまで「旧市」といわれていた奈良の歴史的市街地

を表す名称として使われたのが「奈良町界限」である（三井田 2005）。現在では町家ブームの影響もあり、頻繁にメディアに取り上げられるなどして、この名称は全国区に広がるまでになった。

（1）奈良町の歴史

本項では、約 1200 から 1300 年に渡る、奈良町の深い歴史の一部を紹介する。

奈良町は平城京の条坊の東端部（外京）に位置し、飛鳥から移転した興福寺・元興寺・紀寺等の寺院が建設されたところにある（神戸 2001）。都が平安京に移ったことによって、平城京は荒廃してしまっただが、諸大寺はそのまま残り、寺領である郷ができた。そこに関係する人々が住みついた集落が奈良町の原形と言えよう（藤岡 2001）。

さらに藤岡龍介は、奈良町の歴史を次のように述べている。

鎌倉時代に入ると商業や社寺に結びついた筆や墨等の手工業の発達し、その後、郷民たちは自治意識を高め、社寺の支配から離れ文化が芽生えていった。安土桃山時代には、豊臣秀吉が商業に統制を加えたため町は衰えていくが、徳川幕府は直轄地として町の発展を図り復興していったため、晒（さらし）や酒等の産業の町として活気を呈していった。やがて、東大寺や春日大社に参拝する人々のための門前町としての性格が明確になり、多くの人々が訪れるようになった（藤岡 2001）。

1702 年には、奈良町は大仏再建によって京都などの地域と共に名所化していく。明治期にも一度神仏分離令によって衰退を辿ったが、奈良盆地内外を結ぶ鉄道網の整備により、市の中心市街地としての形を整えていった（神戸 2001）。奈良町は明治後期から昭和まで時代を重ね、時には厳しい戦禍をまぬがれ、趣ある歴史的な町並みを現在に伝えているのである。そしてこのような中で、晒、酒、漬物などの奈良に代表される産物を多く作り出し、地域の特色を持っていった。

（2）奈良町の特徴

奈良町に一步足を踏み入ると、昔ながらの町並みが所々に見られる。まず目に入ってくるのは、おそらく古い佇まいの家々であろう。この家々は町家と呼ばれていて、多くの特徴を持っている。本項ではその特徴を紹介している。

まず外観として町家の正面に見られる格子は、外からは中が見難く、反対に中からは外が見やすいという昔からの知恵が詰め込まれている。日射や風量の調節に役立つ格子は種類が多く、形も様々であるが、相対的に太い格子は古く細い格子は新しいものである（神戸 2001）。そしてその少し上の中 2 階（厨子 2 階）には、虫籠窓（むしこまど）が通気窓として設けられている。

内部の造りは、「みせの間」、「なかの間」、「おくの間」の順で、表から裏へと通じている通り庭（土間）に沿って部屋が続く。中庭と井戸を持ち、そのさらに奥には蔵があるというのが一般的である。間口が狭く、奥行きが深いという特徴は、かつて租税が間口の広さによって課されていたこと、表通りに面したいという住民の願いを出来るだけ多くかなえるための知恵でもあった（神戸 2001）。多くの場合、表に一番近い「みせの間」で商売が営まれていた。しかし現在では、改装などにより、この昔ながらの形ではなくなっていることも多い。

また、それらの家や店舗の前には、たいてい赤く丸まったお猿さんが連なってぶら下がっている。奈良町には欠かせないこのお猿さんは、「庚申（こうしん）さん」のお使いの猿をかたどったお守りで、魔除けを意味し、家の中に災難が入ってこないように吊るしているのである。災いを変わりに受けてくださることから「身代わり猿」と呼ばれている（奈良町資料館ホームページより）。庚申さんの言い伝えが今なお人々に受け継がれているというものの現れである。

その数々の特徴から生み出されるこの歴史感溢れる町並みは、訪れる人々の心を不思議な懐かしさで満たし、その魅力に引き込んでいく。現在では町並みが整備されるとともに町家を再生利用した店舗が増え、観光客として他の地域から訪れる人も多くなった。しかしかつては一般的な観光客が訪れる町ではなかったという。そこには時代と共に変わり行く中で、歴史的な町並みを残したいという思いと共に、数々の取り組みがなされた背景がある。

（3）行政の取り組みからみる奈良町の再生

歴史的市街地においも、都市化、あるいは近代化の影響というのは大きい。もちろん奈良町も例外ではなかった。かつて昭和 40 年頃の奈良町は、若年層の流出も多く、人口の減少と共に町の力が衰えつつあった。そのため空き家も少なくはなかった。また、空き家が駐車場やマンションの変わり、長年培われてきた近隣関係も失われていく一方であった

(三井田 2005)。若者の人口流出により次世代の担い手を減らしていったことで、町並みは徐々に乱れを見せ始めたとともに、町自体の活気が失われつつあった。

しかし、都市計画道路「杉ヶ町高畑線」の工事にともなう町並み調査をとおして、奈良町の魅力が改めて認識され、町並み保全の取り組みが始まった。以下の表 1 は奈良市が奈良町に関して行った主な取り組みをまとめたものである。

表 1 奈良町に関する行政の取り組み

1975 (昭和 50) 年	都市計画道路「杉ヶ浦高畑線」の工事に伴う町並み調査にともない町並み保全の取り組みがはじまる
1987 (昭和 62) 年	町並み保全区域道路等整備事業開始
1988 (昭和 63) 年	奈良町町並み保存整備事業 開始
1990 (平成 2) 年	「奈良市都市景観条例」を制定
1992 (平成 4) 年	1月「ならまち賑わい構想」発表 3月「奈良都市景観形成基本計画」策定
1994 (平成 6) 年	「奈良町都市景観形成地区」を指定

(出典:『月刊観光』「美しい景観(10)」,神戸大介「地域の話 奈良町のまちづくり」をもとに作成)

町並みが意識され始めた道路計画から 12 年経った 1987 (昭和 62) 年には、道路と電柱を町並みと調和するように着色し、春日灯籠を型どった街路灯を設置する「町並み保全区域道路等整備事業」、翌 1988 (昭和 63) 年には町並み保全を目的とした「奈良市町並み保存整備事業」を開始した(神戸 2001)。その後も奈良町の景観を守ることを目的に、1990 (平成 2) 年には「奈良市都市景観条例」が制定される。1992 (平成 4) 年 1 月には快適で潤いのある住環境の整備・新しい文化の創造及び観光と地域産業の活性化をまちづくりの基本方針とする「ならまち賑わい構想」を発表、同年 3 月には「奈良都市景観形成基本計画」を策定した(『月刊観光』1999.1 第 388 号)。

そしてこれらの経緯を経て、1994 (平成 6) 年には、奈良町都市景観形成地区(面積 48.1ha)が指定されるとともに、地区内の建物の位置・構造・外観の意匠などについて「景観形成基準」を定めた。これらにより、建物の新築・改装・増築、外観の修繕・模様替え、色彩

の変更等を行う場合には事前に、市に計画の「届出」が必要となった。この届出により、景観形成基準に基づいて、外観の意匠や形態、また色彩などについて市と話し合いが行なわれ、助言や指導がなされる。その際、必要と認められるものに関しては、助成が行なわれている。助成の内容は、奈良町の景観形成の核となる伝統的建築物の保存を目的とする修理事業、伝統的な様式を取り入れた建造物をつくり出す修景事業（新築等）である（『月刊観光』1999.1 第388号）。このことで、歴史的な町並みを活かしながらも、現代の生活様式を取り入れることが出来るようになり、また、飲食店などの店舗に改修され、活用されることが多くなった。

（４）現在の奈良町

様々な取り組みがなされ、現在奈良町は町家の再生利用店舗が多く見られるようになった。もちろん深い歴史を持つ店舗も多いが、やはりここ数年で見られるようになった店舗も多い。また、奈良町の町並みを意識して造られた、新築町家の姿も見られるようになった。これは、古い町家を改修や修繕などして新しくしたものではなく、外見を町家のように造った全く新しい家である。この場合は、外部からは町家の趣や昔の町並みの良さを感じられるようにしつつも、内部では近代化された便利な暮らしを取り入れられる。しかし町家保存ということに目を向けると、歴史的価値を持つ町家に目を向けることが重要である。

不便、古いといったイメージの取られがちだった町家が、再生利用されることで、新しい可能性を見出している。その一方で近代化、都市化の影響というのは避けて通ることが難しい。奈良町の保存を、現在増えつつある町家再生利用店舗に注目しつつ考えていきたい。

2.2 京町家の再生利用

本節では、2004年度の社会調査実習の授業の調査テーマであった、京町家についての研究成果をもとに構成している。奈良町の町家再生と店舗利用の調査を行うにあたり、その基盤となったのがこの研究である。筆者が特に重点を置いたのは、古くからの京町家を改装し、飲食店やギャラリーなどとして使われている京町家再生利用店舗である。

昨年度（2004年度）私は他の受講生とともに授業を通して、京町家を様々な視点から分析した。その中でも注目したのが、京町家が近代化・都市化の影響などが要因となり全

的に減少傾向にある一方で、店舗として利用されている町家が増加しているという現象である。この現象の裏に隠された、京町家の今に迫ったものが、再生利用をテーマとした筆者の班の調査結果であり、また本年度の卒業論文のメインテーマである奈良町の町家研究を行う上で重要な基盤となっている。

(1) 京町家の特性

はじめに、京町家とはどのようなものを簡単に説明していく。その歴史や特徴は、本論文においてはその一部を取り上げるのみに留めている。

京町家の起源は、平安時代の中期にあり、その原形は江戸時代の中期に形成されたとされている。少しずつの変化を繰り返す中で、その最後の様式となっているのが、大正末期から昭和初期に建築されたものである。特徴としては、まず、伝統的な軸組木造であるということである。柱や梁といった木造の構造内部が化粧材として、外観だけにとどまらず、内部空間にも現れている。そして次に、外壁が表通りに面し、隣の建物と近接しながら軒を連ねているところにある。

京町家の外観として見られるのは、瓦屋根、大戸（おおど）、格子戸、出格子、虫籠窓、土壁などであり、基本的に2階立てとなっているものが多い。内部は基本的なものとしては、店の間、台所の間、奥の間の3室から構成されている。店の間はやはり、商業の場として利用されることが多く、生活の場である台所が隣にあることから、職住一体の場であったことが表されている。そしてその部屋にそって通り庭が走っており、中には庭を持つところが多い。このあたりは地域による格差はさほど大きくなく、一般的に全国の町家と呼ばれる建物に当てはまるのかもしれない。現在では、京都にあるということの象徴として、京町家というように独自の呼び名で呼ばれている。

(2) 京町家の抱える問題

京町家という言葉は、町家ブームの影響もあり、全国区でもかなり広く認識されている。奈良町と同じく京町家の歴史もまた深く、その魅力に見せられる人も多い。京都の町家が残っている地域としては、西陣や千両ヶ辻がその代表とされるが、京都市内のいたるところに町家は残っている。しかし町並みの移り変わりは激しく、趣ある町家の周りが高層ビルや駐車場ということも珍しくない。

現在、京都市内の中心部（主に上京区、中京区、下京区、東山区）に残っている町家の

数は、約 28,000 件といわれている。この数字は一見多いように感もじられるが、かつての町家の多さに比べるとかなりの割合で減少している。2004 年に京都市景観まちづくりセンターが中心となり行なわれた「京町家まちづくり調査」の結果からみると、1995 年から 1998 年の 3 年間に於いて、市の中心である中京区と下京区の一部で 927 軒の町家が姿を消していることがわかった。これは町家全体の約 13%にあたり、この結果が町家減少の実態を物語っているといえる。そして町家を取り壊された跡地は、マンションやオフィスビル、駐車場に姿を変えられることが多く、京都の景観をより都会的なものへと変化させている。

この町家減少の原因として挙げられるのが、図に見られるような問題である。

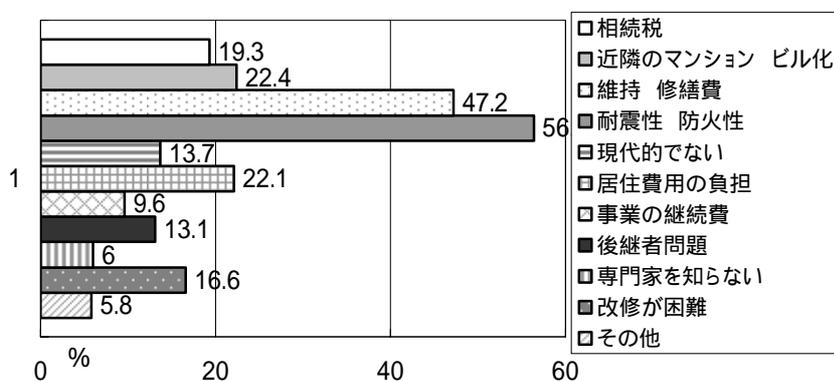


図1 京町家を引き継ぐための悩み
(出典:クカニア 京町家とは)より作成

この図 1 において特に高い割合を示しているのが、耐震性・防火性(56.4%)、維持・修繕費(47.2%)、近隣のマンションビル化(22.4%)、居住費用の負担(22.1%)の 4 つである。耐震性・防火性が原因となり悩む人は、56.4%と過半数を超えている。その理由は次のようなものであると考えられる。伝統的な京町家のそのほとんどは、昭和 10 年頃までに建てられたものである。しかし第 2 次世界大戦後の昭和 25 年、建築基準法が制定され、京町家はこの基準には適さなかった。つまり、京町家はそのままでは耐震性や防火性の機能を、基準を満たすレベルまでは備えていないため、これらの問題を解決する手立てを必要とされる場合が多い。特に地震大国日本では、近年の多発する大地震を考え、耐震性が懸念されると考えられる。

そしてもう一つの悩みとして挙げられるのが、維持・修繕費や居住費用の負担、また相続税といった経済的な問題である。実際に昨年度のインタビュー調査においても、経済的

に維持が大変であるという意見は多く得られた。また、隙間風が多いため、冷暖房費がかさんでしまうなどの、通常の暮らしでの難点もある。また、さほど割合は高くないといってもそれぞれの悩みが抱える問題はどれも深刻であり、京町家を引き継ぐに至らず、減少の原因となりやすい空き家へとになってしまうのである。

(3) 再生店舗利用による新たな可能性

この京町家の減少への危機感は、だんだんと人々に浸透するようになり、京都市や NPO 団体による京町家保存活動が行なわれるようになった。行政(京都市)としては、1997(平成 2)年に(財)京都市景観まちづくりセンターが発足され、京町家に関する調査が行なわれるようになった。そのような中で、再生された町家が商業施設として利用されたことにより、徐々に人々の注目を集めるようになったのである。

これまでは住居としての機能が第一であった町家が、飲食店やギャラリーなどの商業的な目的を備えたものへと生まれ変わりだした。それには、前項で述べたように、町家をそのまま維持していくことには多くの悩みがあるということが影響している。そこで新たな可能性として取られるようになったのが、内部を改装し、店舗として利用することにより経済性を生み出すという方法である。店舗として利用することは経済性を生むというメリットだけに留まらない。

まず一つは、飲食店などに代表されるように、人々が自由に出入り出来る場になったことで、これまで町家にあまり関わりがなかった人も、町家を訪れるきっかけが出来るようになったということである。これまでは外見を眺めるに留まっていた人や、町家を知らなかった人も、中に入るによりその町家が築いてきた伝統や文化を直に感じる事が出来るようになったのである。そして広い世代に、伝統文化の再認識がなされることにつながった。しかしこの一方で、町家ブームの影響を受け、内部が近代的に大幅に改装され、ファザードだけが残っているという店舗も少なくはなく、次世代の再生を考えたときに懸念されていることも事実であるということは述べておかなければならない。安易な改装は、現在には適応しても、そのまた先に適応し得るとは限らないからである。

再生利用店舗のメリットとしてのもう一つは、店舗として再生利用することで経済性が生まれることにより、地域の活性化にもつながるということである。たくさんの方が訪れることにより、地域が全体として活気づくことが今後も期待されている。

以上を含めた、町家再生による新たな可能性が、現在の京町家の減少を止め、維持して

いくこと大きな手助けとなっているといえる。また、京都においては、町家の再生利用が、京都の文化の伝承にもつながっている。そのままの形にこだわるのではなく、時代の変化と共に新しいものを受け入れつつ、町家自体も少しずつ姿を変えながらも後世に引き継がれていく。そのことが生きた文化の伝承にも成りうるのである。

3 調査概要

前章で、京町家の再生利用店舗に関する一考察を述べたが、このことが京都以外の地域、奈良町の町家においても当てはまるかということを検証するために行った実際の調査の手順を、ここでは述べていきたい。

3.1 調査の方法

今回の調査の要となったのは、昨年度の調査実習の経験をもとに行ったインタビュー調査である。インタビューには、大きく分けて2種類の方法がある。ひとつはフォーマル・インタビューと呼ばれるもので、ICレコーダー²⁾などの録音機器を用いて質問のやり取りを記録し、後にテープ起こしすることにより、より正確な会話内容を再現することが出来る方法である。この方法は、会話をそのまま文章化することにより、その場の雰囲気なども再現でき、また、ありのままの意志を第三者に伝えることが出来る。もうひとつは、インフォーマル・インタビューと呼ばれるもので、先ほどのフォーマル・インタビューとは違い、録音は行わず、代わりにメモなどで内容を記録する方法である。

この調査では、正確な記述が出来ると共に、インフォーマント（調査対象者）の思いがより伝わりやすいというメリットを活かして、インフォーマントの協力のもとフォーマル・インタビューを行った。またそれだけでなく、このインタビュー方法には、メモの時間が必要ない分、一対一でのインタビューでもスムーズに進行できるというメリットもある。

3.2 調査対象者（＝インフォーマント）

インタビューを行うにあたって、まずインフォーマントを決定しなければならない。インフォーマントとなっていたいただいたのは、奈良町で町家を利用し、店舗経営している方と、奈良町の町家再生を軸に、地域の活性化を促進している NPO 団体の理事長 K.M さんであ

る。様々な視点から見た考えを知るために、店舗の経営者の方は、昔から奈良に住む人と、最近奈良でお店をはじめた人に分けたいと考えていた。

奈良町に数多くある町家を利用した店舗の中でも、今回のインタビュー調査の協力をしていたのは、奈良が好きで昔からよく奈良を訪れ、数年前から奈良町の町家を借り、再生利用してカフェを運営されているオーナーの M.K さん、そして M.K さんからご紹介いただいた、祖父の家であった町家の一部を改装し、昔から奈良町で食べ物屋をされている Y.M さんさんである。

また、インフォーマル・インタビューという形で、Y.M さんと同じく祖父の家を利用し、骨董品屋さんを運営するオーナーにも電話にて調査にご協力いただいた。

3.3 調査の手続き・調査用具

まず、電話によりこちらの趣旨を伝え、アポイントを取ってからお店、活動の拠点を訪問した。インタビューの前に、IC レコーダーによる録音の許可を得、その後にインタビューをはじめた。こちらの質問に答えていただくという形だったが、昨年度の経験を活かし、あらかじめ大枠の質問だけを昨年の調査結果から考え、一問一答という形ではなく、会話の中から次の質問に結び付けていくという方法を取ることを試みた。

4 結果

本章では、実際に得られたインタビューの内容と、その内容に対する分析や補足説明をもとに構成している。「 」で示された内容は、出来る限りそのままの語りを再現したもので、わかりにくいところは()により補足を行っている。また構成と読みやすさの都合、あるいはプライバシーへの配慮により、一部意図的に変更している点がある。

4.1 奈良町の魅力と店舗としての町家の再生利用

最初に紹介するのは、奈良町にある町家カフェのオーナーの M.K さんである。M.K さんはもともとは奈良の人ではないが、奈良町、そして町家の持つ魅力に魅了され、数年前奈良町に店を構えた。築約 90 年という古さと歴史を持つ町家を改装し、現在は奈良町の一角でカフェを営んでいる。カフェの様子は、入り口から入ってすぐの部分は現代風の洋風に改装され、そのさらに奥には畳が敷かれた部屋があり、昔のままの佇まいが残ってい

る。

「向こう（入り口を入れてすぐのカフェスペース）は割合現代風に変えたんで、障子とかは変えたんですけど、こっち（奥の畳の間）は出来る限りそのままと思ったんで。」

そのように語る M.K さんは奈良町や、そこにある町家に対する特別な思い入れがある。

（1）奈良町の魅力と町家との出会い

M.K さんが奈良町を訪れるようになったのは、最近のことではない。その訳と、M.K さんが奈良町に店を構えるようになった理由は次のようなものである。

「それまでも結構奈良が好きで（夫婦で）来てたんですけど、主人が亡くなってから、こちらの近くのお寺に、主人のお墓を造ったんです。主人がこの辺りを、こういう町並みが好きだったっていうのもあって。そこに通うようになって、どうしてもこの...古いおうちに入りたいというか、だんだん通ってるうちに魅力的な感じで、惹かれるようになってきて、是非こういう土地の中で...と思って。」

「昔から結構奈良は知っていて、家は山の向こう側（生駒山を挟んで大阪側）で、で、主人もずっと子どもの頃から山の向こうに行きたいっていうのが夢だったみたいで。私たちも、結構飛鳥とか、休みがあったら子ども連れて、その辺歩いて散策したりとか、ずっとしてましたんで...なんかこう奈良に来ると落ち着く...みたいなので。」

ご主人とともども奈良と奈良町にはよく訪れていたというのがきっかけとなり、奈良町や町家に魅了され、店を構えることとなった。また、現在店舗として再生利用している町家との出会いについては、

「いろんな方に声を掛けて、どっか空いてたら...みたいな感じでお話しして、そしたら、偶然その方が不動産屋さんに、近所での話もあって、不動産屋さんに出されたんでっていう話を聞いたんで、もう即こちらに...。それで、結構ね、やっぱり 3、4 件、やりたいっていうところがあった。」

と話す。町家を借りたいという要望も多くあり、そのことから現在の町家の人気うかがえる。

（2）町家の持ち主と、借りたい人の思いの違い

しかしその人気とは裏腹に、町家を借りることは簡単ではない。

「2 年前ですからまだ（町家ブームの）初めだったんで、それほどでもなかったんです

が、ここのおうちが、やっぱり気に入っていらっしゃる方がいたみたいで。なかなか貸される方が少ないんでね」

と M.K さんは話す。貸す人が少ない理由の一つとしては、次のようなものがある。

「(家に対する)思い入れって言うより、おじいちゃんおばあちゃんが住んでらして、若い方は出て行かれますよね。で、若い方がよそで住んで、おじいちゃんおばあちゃんが最後まで住みたいって。それで亡くなられた時点で、結局住まないけれども、なんか売るのは忍びない...みたいな。だから住んでなくて、古くなっていったらおうちがたくさんありますね。だから、ちょっと貸すのも恥ずかしい...恥ずかしいっていうのはあれだけど、そういう方が多いみたいですね。そういう思いをされる方」

町家を借りたいという人と、町家の持ち主の間にはそれぞれ別の思いがあり、お互いの条件をあわせるというのは難しい。このことについては 4.3 の(2)でもう少し詳しく述べている。

その一方で M.K さんは次のようにも感じている。

「最初からするとほんとにお店(町家の再生利用店舗)増えてますから、やっぱりだんだんと、貸してもいいなあっていう方が増えてきたのかなあと思いますよね。よそのお店やってるの見て、何も使わないで置いておくよりはいいかと思われる方が増えてきたのかなあと思って、嬉しいですけどね」

M.K さんが再生利用している町家も、もともと使われていたのは一部のみで、痛みも大きかったという。

「(M.K さんがカフェを始める以前の持ち主の方は)普通のおうちで、雑貨屋さんされてたんです。もうその方はね、表側のみしか使ってたんですけど。だから、こっから向こう(現在の入り口付近の一部)だけで、お店と生活なされてたんです。ほんとに普通のお宅でした、その時は。もうこちら(奥の部分)は全然使われてなかったんです。住居というよりこっちは荒れ放題。もうそこで終わり...みたいな感じにされてたんです」

とあるように、かつては一部のみ使用に留まっていたため、奥の部分は特に荒れていたようだ。

(3) 活用により家は活きる

町家のもともとの姿は、家としての機能が主であった。そのため、住まいとしての感覚

を忘れてはならないことが M.K さんの話からわかった。

「やっぱり人が住まないの家も...なんていうのかな、壊れていくっていうか、荒んでいくの速いでもんね。人が住むといろいろ直しながらとか、手を入れながら住んでいくんで、家もちますけどね、やっぱりいなかったらほんとにねずみや動物が住み込んだりして、荒らされてしまって速く痛むし、やっぱりこう...使っていると...」

「古い家っていうのはやっぱりすごく魅力的で、こういう古さっていうのは造れないでしょ、急には。いくらこの木を持って来て造ったとしても、その趣やらそういうのは絶対出来ないから...そういうのを大切にしたいなと思って。で、向こう(洋風に改装したスペース)も、古いままで使えば使えないこともなかったんですけど、お客さんが来られるし、そのままではと思ったんで。まるっきり洋風でもなく...まるっきり和風でもなく...みたいなのところがやりたかったんです」

家の魅力は使われてきたことによって生まれ、その要素をうまく取り入れつつ再生することが、今の時代にも受け入れられるようになっているのである。

(4) 考えられた造りと、残したいという思い

M.K さんは町家を改装するにあたり、工事の途中で町家の考えられた造りを知ったという。

「今なくなってしまって残念なんですけど、1 階のところにちっちゃなね、ずっと屋根があったんですよ。それが黒い屋根でね...何かなってずっと思ってた、工事の途中でやっとわかったのが、それガラスばりの屋根やったんです。だから家の中がひさしで暗くならないように全部ガラスをはってたんですよ。それでも最近のじゃなくて、大正時代に建ったらしいんですけど...建てた方がこだわる方で。それ見たときにうわっと思って。これは失敗したなと思って後から。これ残しておけばよかったなって。真っ黒で気付かなくて。だから昔のされた方の思い入れ、そういうのもっと大事にね...出来たらいいですよ」

また、天井に関しても見つかった。

「今一番上に貼り付けてる木も、屋久杉の板なんですね。天井板に使ってたのが屋久杉の板だったんで、それを大工さんが見つけてくれはって、これはすごい板やでって言われて、きれいに全部切り取って、天井抜いて、上げて、一番上にまたそれを貼り付けてもらったんですよ。だから考えて考えてつくってはんねやと思ってね。そういうのがしてポイッ

とほってしまうのもったいないしと思って。だからなるべくそのまま使いつつ、でもちょっと若い人も来てくれるようにと思って新しい感覚も取り入れて、という感じになったんですけど。」

考え抜かれた設計、また貴重な資材など、歴史ある町家に隠された魅力は計り知れない。ただ古いから、新しく変えてしまうということだけでなく、M.Kさんは造った人の思いも大切にしている。また、現在の若い人にも受け入れてもらえるようにと、洋風のテイストも取り入れている。過去の歴史と現在の新しい感覚が絶妙に混ざり合うことで訪れる人々の心を魅了し、新たな可能性を見出している。

(5) 町家の維持と経済性にみる活用

町家を100%活用しようと思えば、井戸や地下も有効に利用できる。しかし現在に活かすためには、ほとんどの場合改装が必要となる。

「奈良の町家は結構地下があるんです。お店の手前の部分がこういう細長い板をずっと並べてあるんですけど、その下は地下があって、もともとなんですけど、地下に入れるんですよ。それは昔倉庫に使ったらしいんですけど...なんかこう探検するみたいで面白くて、それをなんとか下で出来るようにと思ってたんですけどなかなか費用が...。なんで、もうちょっと先の楽しみにおいこうと思って。一応もう倉庫代わりにして、板外せば入れるようになってるんですけどね。地下と...井戸。井戸は必ず一見に一つ...はあるみたいで。井戸が深いんですよ。ここ高くてね、深いんですよ。だから一応水はあるんですけど、引き上げるのに費用がかかるからまだやめとこか...使いたいな...とは思ってたんですけど。」

上記のように、やはり資金的な問題が大きく影響してくる。また、維持していくためには、町家ならではの問題も避けて通れない。例えば耐震性である。

「弱いですね、ほんとに。もう最初からちょっと弱そうでした。補強の木を入れたりとか、斜めに播を入れたりとか。足してるんですけど、それでもちょっと心配です。」

そして老朽化も激しいものが多い。

「そのまま置いてくっっていくのも、かなり使いものにならなかった部分...ここの縁側のとこの戸とか腐ってきてかなりひどかったんで、そのまま使えないな...っていうんでここを改装みたいな形になったんですけど」

とM.Kさんが話すように、町家の維持、活用にはやはり金銭的な問題が大きく影響してくる。しかし店舗として運営し、経済性を生み出すことで、今後少しずつその問題を解決

につなげていくことが出来るかもしれない。

(6) 町家の今後の展望

また、今後の奈良町の町家の展望について、M.Kさんは次のように話す。

「空き家でおいときはるねんやったらね、いろんな方に貸していただいて、それを再生して。潰してっていうのはね...私はやっぱりそれまでの歴史とかはお金で買えないものなんでね、造られた方の気持ちとかも思いつつ...不便やなっていいながら...出来る限りは残してもらいたいですね。お寺とかになったらね、これは保存せなあかんってね、みんな言うでしょ。でもお寺一個古くあって、周りにビルが全部建ったらね、それはなんか違うでしょ。これがほんとに歴史的な...っていわれてもね。ちょこちょこは建ってますけど、最低限今ぐらいはね、奈良の古いおうち残してほしいな...と思います。」

「私が最近特に思ってるのが、なくなったものって特別なものだともうつくれないじゃないですか。だからね、そういうのを大切にせなあかん...と思って。どんどん壊して開発していくのも大事かもしれないけど、もう、別に無理にしないでいいところは、なるべく今まで使ってきた資源を大切に使いつつやっていくのがいいんちがうかな...と思って。」

M.Kさんはありのままの姿を本当に大切に考え、町家を再生させ店舗にしている。歴史ある町家は壊してしまうともう建てることは出来ない。活用してこそ、その価値が認識され、多くの人に伝わり、町家の減少を止められるのではないかと考えられる。

4.2 町家の自給性と必要とされる生産性

次に紹介するのは、30年近く前から町家を利用し、飲食店を営んでいるY.Mさんである。Y.Mさんはもともと奈良の人であり、現在店舗として利用している町家はY.Mさんのおじいさんの家であった。昔から奈良町に住む人には、現在の奈良町の様子はどのように移るのか。また、住まいでもある町家をどのように捕らえているのかを、その語りから見ていく。

(1) 地元の人から見る奈良町の移り変わり

ここ数十年の奈良町の移り変わりについて、Y.Mさんは次のように話す。

「若者向けのお店が増えてきたっていう...若者違うかな。おばちゃん向け...とか、土産物や産みたくないお店が増えてきたて、マイナーじゃなくて、一般的にわやわやと人が増え

てきたのがだいたい10年前後ぐらい。」

その後も店は増え、その積み重なりで現在にいたっているようだ。また、それらの店舗経営者に関しては、

「地元の人で町家使ってはる人もあるにはあるんですけど、やっぱり外から来てはる人の方が多いいん違うかな」

と Y.M さんは話す。最近では地元の人に限らず、さきほどの M.K さんのように、他の地域から奈良町の町家に魅了され、商売をしたいという人も多いようだ。しかし町家探しは簡単ではない。

「全部若い者が出て行って、おじいちゃんが最後住んではって、死なはってから貸さしたっただしょう。そやから、みな若いもんがさっさと早目早目に出てしまわはって、おじいちゃんおばあちゃんが残らはって、潰すのもなんやし...みたいで、そのまま貸さはるんですよね。探し手も難しいですよ。貸してくれはったらいいけど。」

先ほどの M.K さんの意見にもあったことからわかるように、店舗として利用する町家を探すのは難しい。それと同時に、かつての若者の流出の激しさも伝わってくる。そのため次の担い手を無くしてしまった町家が多く、空き家へとになってしまうのだ。

(2) 町家の暮らし

今までも見てきたように、町家の暮らしは一般的に不便な点が多いとされる。しかし、見方を変えると利点になることも数多くあるということを Y.M さんは教えてくれた。

「おじいちゃんの家ここやったから、ちっちゃいときからこのところで暮らして慣れたから、私はものすごくスムーズにこの暮らしにはこれたんですよ。入れたというか、こういうのが好きやから...町家の特徴としてすごく風が通るんですよ。だから冬は住みにくいんですけど、夏はこんな快適な家は無いんですよ。だからうちなんかはもう全然改築してませんので。お店のここだけ。ここんところを改装してお店をしたら、別に響かへんでしょ、他に。」

隙間風も冬を乗り切れれば大きな問題にはならない。問題はその暮らしに馴染めるか、ということなのだ。

(3) 木造住宅と耐震性

また、木造であるからゆえの、意外とも言える利点もある。

「(木造住宅は)建て替えなくても修理はきくんです。それだけの腕のある大工さんさえ抱えてたら。鉄筋っていうのは建て替えきかないでしょ。もういっぺん壊さないかんでしょ。でも木造建築のすごくいいところは、差し替えがきくんですよ。そやからもうこの家で120年です。120年経ってもまだ、例えばこの柱あかんかったとしても、この柱の途中から切って差し替えてっていうのが出来るんですよ。そやから木造建築っていうのは、私は結局、ライフコストを考えたときは、合理的やなと思うんですよ。」

また、心配される耐震性において尋ねると、次のような答えが返ってきた。

「耐震性は弱いんですよ。(でもその分)建て替え(=修理)簡単やん。よう考えてみたら、壊れやんと思うてがんばってはるところは、壊れたらもう建て替えしないでしょうがいかいけど、壊れやすいところっていうのは、壊れやすいけれども建て替えもきくやない。そういう風に考えたら木造建築って合理的なんですよ。この地震が多い国にとっては。だからみんな、ああ壊れたなあっていったら、昔の文献なんかでも残ってますけど、地震で傾いたりなんかしたら、大工さんが回って、屋根直して、もういっぺんゆるんだ基礎を締め直して、また建て替えたらしまいの話でしょ。だから砕かんでいいねん。木造のいいところは。」

つまりコンクリートの建物は、地震などでヒビが入ってしまうと建て替えが必要であるが、木造住宅である町家は、例え柱が傷んでも、そこを直ささえすれば、また元のように住むことが出来るのであるということである。今まで町家は耐震性が弱く、危険であるという認識をしてきたが、見方を変えることにより、近代化されたコンクリートの建物よりも優れた点を持っているというように考えられるのである。

(4) 自給性の高さ

見方を変えることにとって見えることはそれだけではない。自給という観点についても、次のような利点がある。

「こういう古いおうちというのは自給システムが整いやすいんですよ。電気・ガス・水道、この自給っていうのがものすごく可能にしやすい家なんですよ。なんでかっていうたら、釜があるでしょ。ガスいらんないじゃないですか。井戸あるでしょ、水ありますよね。これでだいたいはいけるんですよ。で、電気は今太陽光発電してます。電気はあった方がいいけど、最低水。結局ライフラインをきちっと自給したいから、古い家に住んでるようなもんなんですよ私。そしたら、どんなことがあっても結局自分のところでパニック起

こさなくて住めるじゃないですか。だからあんまり壊してないんですよ。あんまり住みやすいようにやってしまうと、そこんところが壊れるでしょバランス。そうそう。だから私にとっては暮らしやすい家です。」

釜や井戸など昔の設備を利用することにより、他からの供給に頼る割合は少なくて住む。また、Y.Mさんによると、これはエコライフをも可能にする。

「ちょっと前までなんかやったらエコなんか全然興味なかったから。みんな電化するのが新しかったわけじゃないですか。でも、私は、時代が良い、こういう感じになってきてるんやったら、そしたら新しい見方を、もっとう、未来的な見方をしたら、奈良の古い町家で、エコライフして欲しいんですよ。若い人の中で、田舎に住むにはそこまではしんどいけど、ちょっとエコしたいっていう人なんかいたら、私町家...住んでもらいたいです。厳しくなく、エコ出来ます。町家ってこのまま残ってるし、ちょっと土地あるから、ちょっと畑出来て、ちょっとエコ出来て...みたいな。で、ちょっと前で商売して...みたいな。だからそういうことを提案したいですよ。」

このような暮らしを望む人は都会の若者が多く、そのような人が奈良町に来ることをY.Mさんは歓迎している。

(5) 町家と生産性の関係

「出来るなら...この先の骨董品屋さんもおじいちゃんの家、私もおじいちゃんの家ですよ。出来れば、そこに住んでる子どもや孫が、住もうと思って...無理無理住むんじゃないくて、楽しんで住んでくれはったら一番いいんですよ。生産性を持たせて」

とあるように、町家には生産性が必要だとY.Mさんは言う。その理由の一つにあたるのは、次のようなものである。

「昔の家って細長くて広いんですよ結構。だからコストがすごく高いので、けっこうあちこち修理しながら住まなあかんで、でも...最終的なライフコスト考えたらそんなに高くは、低くは無いんですけども...やっぱり生産性持たせた方がいい。どうしてもお店にするとか、しはった方がいいと思う。」

町家は長い目でみると木造であることを活かし、長持ちさせることは出来るが、修理なのでコストがかかる。そのために家自体に生産性があると経済的にも維持しやすい。また、生産性を持たせる必要がある理由はそれだけではない。

「あんまり外に出て行って、私も昔は外に出て働きに行ってたんですけど、そしたらせ

っかくこれだけの空間があるのに、朝から9時5時まで外で働いて帰ってきたら、家・暮らしを楽しめるどころの騒ぎじゃなくなるでしょ。寝るだけの家やったらこの家じゃなくてもいいわけですよ。同じやったら、この家の特徴っていうか、古い家を活かした住み方っていうのを考えてくれはった方が、私としてはいいと思うんですよ。」

町家には古さゆえの独特な空間があり、それが人々の心を魅了する。しかしただ寝るだけの場所としてならその空間を活かすことも味わうことも出来ない場合が多い。そこで生産性をもたす、つまり店舗として利用することにより空間を最大限活かすことができるのである。

「合理的だと思うんですよ。ここで、お店をしながら、この家を楽しみながら住むっていう方が、これは別に奈良の町家でなくても、どこの家でもそうやと思うんですけど。」

(6) 地域の活性化と住むことの大切さ

また、町家に必要なもう一つの要素として、住まうことが重要であるとY.Mさんは言う。

「やっぱり、こういう町家っていうのは、家族で住んで、家族で協力して、生活していかんと維持出来ない家なんです。だからそういう生活を、築いていこうという意志を持って住んでくれはったら、一番いいですよ。無理無理よそから、商売だけで来はるんじゃないくて、家族で住んでお店をして欲しい...お店をするっていう人が、これからは増えて欲しい。」

店舗としての利用を目的としてやって来る人々に対しては、

「ありがたいんですけど、みんながみんなお金があるわけじゃないでしょ。それだけのことがちゃんと...雰囲気がいいからって売りが上がってくれたらいいけど...難しいと思います。そうしたらやっぱり住居兼で借りてくれた方が、多少、条件が悪くても長い間住んでくれて。それで、住んでいただいて、その地域と一緒にさせていただいた方が、地域的にもいいと思うんです」

「そこに住んで、生活せえへんかったら、まちとして活性化はしないんです。確かに、そのこの雰囲気がいいやろうと、そういうことでお店が出来る、これは一時的にはありがたい。ところが、空洞化するんですよ。実際に人が住んでいないから。そういう危険性があります。だから、来ていただいて、借りていただくのは大変ありがたいけれども、出来ればこれから来はる方は家族で住んでいただいて、地域的に付き合っていたきたい。でないと、ただのペランペランの観光地になりますからね」

といったように、店舗として借りると共に、住まいとしても町家を使うことを提案している。それには地元の間人ならでの危機感と願いが込められている。

「町家であろうが、そういう現象ばかり増えていったら、町家の形をしたショッピングモールになりますよ。まちとして機能しなくなるでしょ。ショッピングモール化はしたくない。実際住んでいる者にとってはそうですよ。困りますからね。」

「よその人が来はって、すごくいいと思わんのは、そういうところやと思います。人が住んで、ひなびた感じで、ひなたい感じがするから、みんな魅力を感じはるんですよ。お店だけがずらっと、よそから持ってきたような、とって付けたようなお店ばかり並んでね、魅力は感じへんと思うんですよ。私はね。」

このコメントからもわかるように、町家は魅力住まいとしての役割があったからこそ、今これほどまでに多くの人々に懐かしさや趣を感じさせることが出来るのである。そして一方で店舗ばかりが住む人が少なくなるということは、長期的な目で見ると町の活力を低下させる危険性がある。

「住んで、そこで生活して、そこで周りの人と喋ってるから愛着も沸くんですよ。ただの職場になってしまったらおしまいでしょ。で、商売いけへんようになって、そこんこまた貸せたらいいけど。もうそこんこだいぶ人も住まへんようになって、借りはった人借りはった人が、店舗にええように改装してはったら、今度人住めないですよ。そうしたら今度人が住めないねんから、嫌気さして、壊して、ビルにしはるとこなんてあるんですよ。」

愛着を持たないまま町家を利用することは、次世代の町家減少にもつながってしまう怖れがあるのである。

「だから、町家が良くて、こうしてきてくれはる人やねやったら、実際に住んでいただいて、それで愛着を持って地域の人と付き合っただいて。それでそれやってはじめて私はこれからの活性化やと思うんです。」

(6) 時代の変化による新たな可能性

かつて、町家に生産性を持たせようと思えば、店舗として利用することが主な方法であった。しかし時代の変化により、新たな方法も出て来た。

「今場所関係ないでしょ。ネットあるし。せっかくコンピューターも出来たことやし生産性持たせたかったら店にする必要も無いもん。だってネットで商売出来るでしょ。仕事

も出来るじゃない。だから田舎で暮らして、こういう風なところで暮らさばって、お店向いてないと思う人でも、そういう風な方面で仕事出来るねんやったら、奈良町で暮らせます。こういう町家で暮らせますから。」

「ちょっと前までやったらこんな便利なものがなかったから、自分で経済性持てなかったから、お店という形を取ったけど。」

昨年度の調査において、京都では実際にSOHO³⁾(ソーホー)の活動拠点として町家が使われているところも見られた。そのときには、自宅にしながら仕事が出来、また趣ある空間のおかげで落ち着いて仕事出来るという話を聞いた。町家の再生利用、または生産性が新たな形で時代に対応しているといえる。

4.3 町家の再生・活用とまちづくり

町家の利用店舗のオーナーだけでなく、奈良町の活性化のためにつくられた NPO 団体の理事長、K.M さんにも話を聞くことが出来た。NPO の結成当初の目的は、マンション計画がされていたある町家に対して、奈良町にふさわしい活用方法を提案するためであった(NPO 団体 HP より)。奈良町にふさわしい活用とは、町並みにあった景観を残しつつ、現代の時代に見合う経済性を生み出すことの出来る町家を指す。工夫された再生と利用により、その町家は現在ではたくさんの方が訪れるお店や場所となった。

また、町家に住みたい人や町家を借りたい人と、町家を貸したい人の架け橋になる役割も行っている。そして古い町家をそのまま保存することの難しさを考慮するとともに、資金や大家の手間を抑えることも考えながら新たな要素を加えることで、21 世紀という時代に合った町家の再生と活用に力を注いでいる。

(1) 現在の奈良町と NPO としての活動

NPO の活動については、K.M さんは次のように話す。

「ここ(奈良町)は、住みながら商いして暮らしていくような場所としてですね、今後活性化していけばいいなと思って僕ら(活動を)やってるんです。」

これまで、現在の奈良町は町家再生利用店舗が数多く見られるようになったと述べてきたが、K.M さんによると、依然空き家のままの町家も少なくないようだ。

「今も空き家って結構あると思うんです。今ね、ちょうど町家の調査やってて(空き家の)個数を調べてるんですけどね、この前聞いたら 80 個ぐらいの町家がある。奈良町よ

り範囲を少し広げた場合なんですけど。」

とあるように、約 80 軒もの町家が使われず空き家となっている現状がある。しかしこの空き家のままの町家を再生させるには、多くの課題がある。その一つが、町家の持ち主と、町家を借りたいという人の要件がなかなか合わないことにある。次項においてその内情をみていく。

(2) 貸し手と借り手の思いの違い

この NPO 団体では、町家を借りたいという人に、町家の持ち主を紹介するという活動も行っている。K.M さんによると、そこに寄せられる相談については、次のような現状がある。

「借りたいという相談が多いです。貸したいという人もいますが、条件がなかなか合わないんです。ただ僕らは持ち主さんに紹介してるだけなんです。あとは直接交渉して下さいって。うまくいく例もあれば、うまくいかない例の方が多いですね。用件が合わない。」

そのほとんどの理由は、貸し手と借り手の思いの違いが原因となっている。

町家を借りたいという人

町家を借りたいという人は次のような人である。

「(借りたいという人は)ほとんどが店舗としてです。県内の方もいれば、いろいろいますよ。」

「なかなかうまくいきません。借りる人はね、結構行ったらね、こういうきれなところがいくら位で借りれるっていうのを、描いちゃってるんですよ。用件を聞いて、ここ空いてますよっていったらボロボロだったりするんです。家賃安くてもいいから大家が自由に直してくれって言ってますよって言っても、ここではね...って。」

K.M さんによると、店舗として使いたいという要望がほとんどだが、借り手のイメージが先行してしまっている場合が多いという。

また、実際に町家を改装しようと思えば、かなりの資金も必要となってくる。

「今も工務店さんから預かって、好きに使っていいっていうのが一軒あるんです。ただ、そのものを直そうと思ったら相当な金額がかかるんです。屋根から変えてくると。そうするとね、みんな二の足踏むんですよ。ここ(NPO 団体の拠点)も本当はボロボロだった

んです。屋根から全部下ろして変えたんですよ」

とあるように、今まで使われていなかったため、痛みが激しい場合が多く、改修資金の問題も影響してくるのである。

町家の持ち主、町家を貸す側の人

町家を貸す側となる持ち主の思いをみていくと、次のようなことがわかる。

「ほとんど今空き家の持ち主って高齢者が多くて、わざわざ自分の代でお金投入して、何か投資しても、どうなるかわからない。それとか、何か補助金みたいな申請するとか、お金借りるとか、年取ってるからなかなかそれが出来ないと思う。という理由でためらってる方結構多いんです。その人たちは自分の息子の代になったら返してくれっていう感じ。」

K.Mさんによると、関西は風習として息子を大事にする傾向が強いと言う。息子は、今は別の場所で所帯を持って暮らしているが、いずれその町家が相続されたとき、息子の好きにさせてやりたいという思いがあるようだ。そしてそのことが町家を貸すことにためらいを感じる一因ともなる。さらに、貸すために自ら修繕を行うことは、大家にとってもさまざまな事情から負担となってしまうことが多い。

そこでK.Mさんは次のように提案している。

「僕たちは、何年って契約をきってやっていくのが一番良いんじゃないかと。」

期間をはじめに決めてしまい、その期間が終われば返してもらおうと初めに決めておくことがいいのではないかということである。そうすることで、

「奈良の町家の場合は、たくさん借家もって営業している方ってすくないんです。ほとんどの人が、自分の家を貸すという、そうすると、なかなかね。今まで住んで、たまたまそこにもう住めなくなった、高齢で住めなくなってきた。それを貸すってことだから、みんな貸したら取られるんじゃないかって思っちゃう。商売屋やりだすと（貸した家を返してもらえなくなり）取られちゃうっていう」

とあるような問題も解決されていくのではないかとK.Mさんは考えている。以上のこのからわかるように、店舗として使いたいという人が多い反面、店舗として貸すことにはためらう人が多いため、多くの町家が空き家のままになってしまっているのである。

(3) 店舗としての活用希望が多い理由

町家を借りたいという人は、さきほども述べたように、店舗としての希望が多い。

「借りたいて言う人の多くは飲食店やりたいて言う。飲食店なんかを良いよって言う人もいるんですが、少ないです。だからなかなか条件が合わないです。純とした住居で借りたいていう人は少ないです」。

住居としての希望が少ない理由としては、次のようなものがある。

「(住居として)僕はいいと思うんですけどね。ただ今風の住宅じゃないでしょ。だから、そのままじゃ住めないでしょ。それを改装してまで住むかな...ってということなんです」。

「町が元気であれば、大家が元気であれば、自分で改装費を払って、リスクを背負いながら人に貸していくとか、そういうこと出来るでしょうが、今はもうそういう時代じゃないでしょ。やっぱり住む人が自分で変えて住んでいくという風な形が今はいいんじゃないかなと。大家にはもう変えなくていい」。

自分たちで変えていくという形は反対には、自分たちで改装して、費用を費やし住むことになる。そうすると住まいのみの活用の希望は少ないと K.M さんは言う。

(3) 住まいとしての町家

しかし町家はものもとは住まいの場であり、その役割もなお持っている。

「こういう建物っておもしろいですよね。こう、上はぶち抜いただけで、一切塗ってないんですよ。構造体そのまま。柱とか、悪い柱は何本か変えましたけど、梁とかを変えてないんです。で、ここもともと中で火を焚いてたらしくて、すすで真っ黒になってるんです。こんなの活かしながらね」

「例えば下が板の間にして、これでもう住宅に改装しようと思えば簡単になると思うんです。ちょっと玄関の間みみたいなをつくって、入っても中見えないようにして、こりこりピングにしといて、キッチンなんか付けてですね、2 階段にも部屋つくってあるんです。ちょっと変えたら充分快適に住めると思うんです。ただ、今のような、何 LDK みたいな形にはなかなかしにくい。で、個室のプライバシーもなかなか保ちにくいところがある。ただ、快適に住むためには、家族の中の個室のプライバシーというのはあんまり必要ないところありますよね。音が漏れるのを気にする必要がないとか。だからその辺だけを克服できれば、いくらでも快適に住むように出来るんじゃないかと...」。

個室によるプライバシーが保たれにくいということは、言い換えれば家族の交流が取りやすいということにもなる。現代ではむしろこの機能が失われつつあることが問題であるともいえる。そのように考えると、町家は家族と交流を持ちつつ、快適な暮らしを提供し

てくれる場でもあるのである。

(4) 町家再生利用の新たな可能性

K.Mさんによると、町家に新たな経済性を持たせるためにできることは、店舗としての利用だけではない。

「僕らこういうことやり出したときに最初から言ってるんだけど、奈良の町家をね、京都でいくつかやってるでしょ。町家ステイとか。ああいう形でね、奈良の町家を中長期滞在用の宿泊施設に変えること出来ないのかと...言う話をずっと前からしてたんですよ。そういうのを試験的にやって、例えばこの辺の旅館とかに運営してもらってという感じ。たくさん旅館なんかはあるんですが、猿沢池の近辺にね。その経営者の人たち、この辺にいっぱい住んでるです。その人たちも仲間にいますしね、その人たちに経営してもらってです。そういうのをやってみようかと。そういうので、空いた町家とか、そんなのが活かしていけたらね、またいいんじゃないかなあ。町の活性化のためにもなるんであろうし。っていうようなことを思って、今やりかけてるんです。」

「例えば、外国旅行でロンドンやニューヨーク行ったりしたときに、どこに泊まるかっていったらね、ホテルよりも下町のペンションとか、そんな方がおもしろいかもしれない。そしたら、奈良に来た外国人も、ああいうヨーロッパタイプの朝食のついたホテルより、こういうところ（日本の古い家）に泊まりたがると思うんです。だから、こんな町家みたいなのを活かしていけばいいと思うんだけど。」

これは飲食店やギャラリーなどの店舗とはまた少し違う、新たな町家の再生利用である。住まいの要素も取り入れるとともに、経済性も生み出されている。また、町家を訪れる人の幅もより国際的になると考えられるとともに、日本人で町家暮らしをためらっている人にも、それがどういうものか試験的に体験してみることもできる。このことにより、町家の文化が新たに認識されることにつながる可能性もある。しかし一方で、資金や人手不足が問題となり、簡単に進めるには至らないという現状もあると K.Mさんは教えてくれた。

(5) ブームから見る町家

再生利用店舗や、町家を店舗として利用したいという人が増える理由として、やはり昨今の町家ブームの影響も大きいと K.Mさんは語る。

「(店舗として利用したほうが、町家の利用法は広がると)みなさん思ってるみたいです。」

今、町家ブームだからじゃないですかね。以前あるテレビ局が取材に来ていわれたんだけど、僕もよく知らなかったけど、全国的にみたら、空き店舗が出てきて中央商店街がどんどんシャッターが閉まって行って、ゴースタウンみたいになったところが多いんですね。今、中央商店街で、空き店舗をどうしようかって頭痛いのに、奈良の場合はこの奈良町の地域で見たら、店舗の増え方が右肩上がりらしいんです。どんどん増えていってる。中央商店街だったり、中心市街地だったら借り手市場なのに、ここは貸し手市場だって。」

このことは、先ほどみたように、店舗（飲食店）として町家を借りたいという人が多いということにも表れている。ただ全ての店舗がうまくいっているというわけではないようだ。

「なんかここもね、みなさんが出店すればうまくいくって話じゃないと思うんです。やっぱり出店しても全員が売り上げを伸ばして、繁栄しているというわけでは僕はないと思うんです。中には辞めていかれるところもある。ただ、辞めて行くいくところよりも、出店しているところの方が多い。」

しかしブームの追い風は、やはり店舗にとっては強い味方にもなっている。

「中にはものすごく流行ってるところもあるんです。その近所にある（町家）カフェとか。若いお嬢さんやいろんな人が、お友達と一緒にご飯食べに来たりしてるんですよ。それも特別安いとかいうんじゃないんです。それでもね、みんな来て、食べていく。いったん雑誌なんか載ると、今どんどん来ますよね。京都がそうですね。なんか雑誌で老舗とかいう名前付いて載ると、東京辺りからどっと押し寄せてくる。だからブームに乗ってやってるようなところは、僕はあるんじゃないかなとも思うんですけどね」

とあるように、メディアの影響を受け、広い地域から多くの人を訪れる店舗もあることが、町家を使って店舗を経営したいという人の増加につながっているといえる。

しかしブームに心配されるのは、その先のことである。そのことに関して、

「ブームが去ると...みんな困ると思うんです。だから、ブームが去らないように、次々と新しいネタを出さなきゃいけない」

とK.Mさんは言うように、町家の未来を考える人々は常に新しい風を捜し求めている。

(6) 住民のブランドとしての奈良町

K.Mさんは、奈良町は住民がつくり上げたブランドであるという。

「僕らが町興しやり始めた、24、5年前、ほんとの辺りってお店が全くないところで。」

もう住宅だけで、人通りも全然なくて。観光客なんか全く来てないっていう。今はそろそろ歩いたり、ガイドブックとか持って来てますけどね。そういう人たち全然いなかったです。で、奈良町という名前もね、住民の町興し運動で付けた名前なんです。奈良町っていう地域名ってないんです。ホントは全部細い道だったんですよこの辺り。その中に都市計画道路がドンと抜かれるって言って、この辺りの町家がずっと壊されて。新しい道が出来るっていうにね、やっぱり町並みや町の活性化にも気を使ってもらわなきゃいけないっていうんで、財団から調査費をもらって、調査をやったんですよ。そのときに、奈良町という名称を初めて使ったんですね。」

しかし当時の役所の反応は良くなかった。それが NPO 団体や地元の人の努力の成果により、現在では行政すら動かす力となった。

「だから住民がつくったブランドだと、僕は思ってるんですね。たまたま良かったのは、ちょうど他の地域でも町並み保存運動がどんどん起こってきて、それとちょうど同じ時期だったんで、テレビも雑誌もニュース性があると思って取り上げてくれて、そんなのが後押ししてくれて、今日に来てると思うんです。」

町並みを守りたいという強い思いが、今の奈良町をつくり上げている。

(7) 良い循環による地域の活性化

「町興し運動したりしてからもどんどん観光客って増えてきたんですね。やっぱり店も出来たり、少し経ったら良い循環に回って来ますよね。その良い循環がどんどん良くなっていったる」

と K.M さんは言うように、町興しにより観光客が増え、またお店も増えていくという循環のなかに今奈良町はある。

「ただ、僕らはここをお土産物屋街にしたいくないっていうのはいつも思います。やっぱり住んで、そこでその人の...ホントが一番良いのは、自分でつくってるようなものとかを売って、そこしかないオンリーワンの店にしてもらったら一番いいと思うんですよ。ただ、全部お店にはしたくない。そうするとおもしろくない。奈良はそうはなってほしくないなと。だから今はこの町内なんか見たら、ほとんど住んでるんです。住んでるというか、住みながらお店やってる。住んで、お店やってっていうような場所になっていった方が町はおもしろくなるなあと。」

奈良町の今後の課題は、オリジナル性を持った商品あるいはサービスを考え、住むこと

でその土地に深く根ざした人々を増やすことによる、さらなる地域の活性化である。奈良町の町家保存においては、景観や町並みといったことも含め、町興しと密接な関係を持っていることがわかった。そしてまた、住まうということも町家を考える上では重要なポイントなのである。

5 考察

奈良町においてもかつては町家の減少が激しく、町が活気を失っていた時代があった。町家をそのままの形で保存していくことの難しさは、京都でも奈良でも同じであり、また町家の再生利用店舗が増加しているという現象も、奈良町に置いて同じくみることができた。その理由としては、店舗として再生利用することは、京都の町家でもみられたように、経済性を生み出し、また人々が訪れることで、文化・伝統の再認識にもつながるといふ点があること。そして地域的に活性化していくというよい循環が生まれるということである。

地域の経済力無くして歴史的資産は守れない(木原 1986)と言うように、歴史的な町家を保存していくためには、町家事の活用により経済性を持つことが必要であると考えられる。今日文化財も以前と違って、活用を抜きで保存を語れない時代になって来ている(増田明彦 2000)のである。そのままの形で保存するのではなく、再生し、新たな命や可能性を吹き込むことで、世代や時代を超えて受け入れられる町家として活用されはじめたのである。

また、今回の奈良町の調査においてわかったこともある。一つは、地域的な活性化のためには、「住まう」ことが重要な要素であるということである。なぜなら店舗として再生利用される町家が増えることで、一時的には地域の活性化につながるが、いずれ空洞化してしまうという状況が考えられるからである。そして商売を辞めてしまったとき、あるいは持ち主が変わったときに、家としての機能を失った町家は壊されてしまう危険性を持っている。住まうということは、その土地と家に愛着を持つことにつながり、地域的の活力にもなる。奈良町の場合は、まちづくりと町家の保存が強く結びついており、町家・奈良町を愛する人の心が、町家を過去から今、そして未来へと伝えている。なによりそのことが、地域の活力となっているのである。

時代の代わりにより、減少している町家だが、反対に時代の進化によって新たな可能性

も出て来た。SOHO や、滞在施設としての再生利用である。町家は、時代の変化に対応しながら、新しい要素を取り入れつつ、町家のよいところをそのままに残していくのがこれからの町家の保存に有効な方法であるということが出来る。様々な再生により、使いながら保存していくことが今後も期待される。

謝辞

文末になりましたが、貴重な時間を割きながらも快く協力していただき、また貴重なコメントを頂いたインフォーマントの方々には、短い文章ながらも心よりお礼を申し上げます。

注

- 1) 平成 10 年 京都市 景観・まちづくりセンター調べ
- 2) 音声をデジタル化して録音する、録音機器
- 3) インターネットなどを利用して、自宅で仕事をする事業者のこと

参考文献・引用文献

- 朝日新聞社，2004，「奈良町 春の古都 奈良町」『AERA』17: 48-55
- 同志社大学社会実習報告書，2004，『京町家研究』同志社大学社会学科社会学専攻
- 増田明彦，2000，「奈良町と再生 すまうまなざしとともに」『住宅建築』300:185
- 藤岡龍介，2000，「奈良町となら・町家研究会」『住宅建築』300: 152-154
- 木原勝彬，1986，「奈良・まちづくり最前線」『地域開発』261: 43-47
- ，1988，「奈良まちづくりセンター」『地域開発』286: 64-69
- 神戸大介，2001，「地域の話 奈良町のまちづくり」591: 10-15
- 黒竹節人，2004，『よみがえる京町家くろちく』光村推古書院．
- 京都市都市計画局，1999，『京町家まちづくり調査集計結果』
- ，2004，『平成 15 年度京町家まちづくり調査報告書』
- 日本観光協会，1999，「美しい景観（10） 奈良県奈良市（ならまち）」『月刊観光』388: 58-59
- 前田博子，2000，「奈良町における町並み保存事業と居住者意識」豊田工業高等専門学校研究紀要
- 33: 159-164
- 三井田康記，2005，「町家活用のすすめ」『パワフルかんさい』3: 12-15

高橋康夫，2001，『京町家千年のあゆみ 都にいきづく住まいの原型』学芸出版社．

上田篤・土屋敦夫編，1975，『町家・共同研究』鹿島出版会．

参考 URL

京町家再生プラン 京町家の保存・再生

(<http://www.city.kyoto.jp/tokei/todu/matiya/matiyaplan.htm> , 2005.12.20)

クカニア (CUCANIA) 建築設計 京町家とは

(http://www.cucania.com/05_SPECIALITY/index_speciality.htm , 2005.12.20)

奈良町資料館 身代わり猿とは

(<http://www.naramachi.org/what/migawari.html> , 2005.12.20)

奈良市 都市計画 奈良町都市景観形成地区

(http://www.city.nara.nara.jp/tshkikku/kikan/kikan06_01.htm , 2005.12.20)

40 字 × 30 行 30 ページ 400 字詰め原稿用紙 70 枚