

第1章．町家の観光活用に関する現状調査

1-1. 京都における町家の現存状況

京都市による町家の調査が平成以降3回行われている（平成7・8年、平成10年、平成15年）。平成15年の調査結果をもとに現存状況を以下にまとめる。

（参考）

a. 平成7・8年：市民調査「木の文化都市:京都の伝統的都市居住の作法と様式に関する研究」 ※都心部を対象に京町家の外観調査と住民へのアンケート調査

b. 平成10年：京都市「京町家まちづくり調査」

※平成7・8年の調査地域を拡大して実施。a. b. の調査内容・結果は以下参照

<http://web.kyoto-inet.or.jp/org/kyoto-ws/machiya/machiyachousa-shukeikekka/TopPage/MachiyaDataTop.htm>

c. 平成15年：京都市「京町家まちづくり調査」

※前回の調査から約5年後の状況を明らかにする追跡調査。調査概要は以下の通り

・調査範囲：中京区及び下京区の一部

・調査方法：（財）京都市景観・まちづくりセンターが募集した市民ボランティア151名（延べ263名）が調査員として協力。また、調査データの整理について、立命館大学文学部地理学教室の協力を得た。

尚アンケート調査は、京町家の居住者及び事業者の意識を把握するため、外観調査により京町家であると確認されたもののうち実際に利用されている家屋約6000軒を対象に行い、1,775軒から回答を得た。

調査内容・結果 <http://www.city.kyoto.jp/tokei/todu/matiya/chosa2.htm>

（1）現存する町家数

平成7・8年、10年度の調査結果から都心4区（上京区・中京区・下京区・東山区）で明治後期に市街化していた元学区に含まれる範囲に約28,000軒弱の京町家が残存していることが確認されている。

しかし、平成15年度の調査で5年間に京町家が約4,200軒が減少したことが明らかとなっている。この減少は京町家総数の約15%を占めており、地域的には東山区の一部や御所周辺の地域における減少が顕著であることがわかっている。

京町家の消失で生じた土地利用の転換については、半数以上が新たな一般住宅への立て替えであり、約2割が露天駐車場や空地・売地・造成地への転換であった。

※上記は立命館大学文学部地理学教室 河原 大・磯田 弦・矢野桂司・中谷友樹グループによる「京都市都心部における京町家の分布変化」より抜粋

(2) 町家の利用方法

(H15 年調査 I. 町家の利用状況について> 1. 町家の利用方法より抜粋)

住まい＋事業または事業として利用している人が約 5 割を占める。

- ① 住まいとしてのみ利用…47.5%
- ② 住まい＋事業として利用…39.8%
- ③ 事業として利用…12.6%

(3) 町家の所有

(H15 年調査 I. 町家の利用状況について> 2. 敷地所有より抜粋)

持地（個人）が 6 割を占め、借地・間借りがこれに次ぐ。法人による持地はわずか。

- ① 持地（個人）…68.3%
- ② 借地・間借り…19.8%
- ③ 持地（法人）…5.0%

※建物所有形態別の利用方法は建物を所有している人と借地・間借りの人で大差はなく、住宅が約 5～4 割、住宅＋事業が約 4～3 割、事業が約 2～1 割となっている。

(4) 町家の利用者が抱える問題

(H15 年調査 II. 今後の利用意向について> 2. 住む上での問題点より抜粋)

「耐震性や防火性が不安」「建物の維持・修繕費が心配」「隣近所がビルややマンションになって住みづらくなる」の割合が高い。

- ① 耐震性や防火性が不安…58.1%
- ② 建物の維持・修繕費が心配…54.0%
- ③ 隣近所がビルややマンションになって住みづらくなる…41.1%
- ④ 相続税が心配…22.8%

(5) 町家の保存状態

(H15 年調査 III. 修繕・改修について> 1. 過去の修繕より抜粋)

修繕・改修の頻度は「かつて修繕・改修」「最近 5 年間で修繕・改修した」「頻繁

に修繕している」をあわせると 87.8%となり、利用されている町家の保存状態は比較的良好であることが推察できる。ただし、何らかの修繕・改修をしているのは約 7 割が建物所有者。

- ①かつて修繕・改修…47.8%
- ②最近 5 年間で修繕・改修した…24.5%
- ③頻繁に修繕している…15.5%

一方で、今後修繕・改修・増築等をしたいと思っている人が約 5 割いるが、「自己資金がない」60.9%に次ぎ、「お金を貸してもらえない」「家族の間に意見がまとまらない」などの理由で改善が困難だと感じている人が約 9 割いる。

(H15 年調査 III. 修繕・改修について>11. 改善困難理由より抜粋)

(6) 町家や修繕状態

(H15 年調査 III. 修繕・改修について>6. 修繕の留意点より抜粋)

修繕の留意点として「住み続ける上での耐久性」「住みやすさ、事業用としての利用のしやすさ」を挙げる人が多く、「伝統的な町家の様式・スタイルを保つ」は少ないことから、伝統的な町家の様式・スタイルが保たれているところは少ないと推察できる。

- ①住み続ける（利用し続ける）上での耐久性…44.6%
- ②住みやすさ、事業用としての利用のしやすさ…41.0%
- ③伝統的な町家の様式・スタイルを保つこと…20.2%
- ④町家の構造・防火上の安全性…10.6%

(7) 町家を利用している事業の業種

(H15 年調査 V. 事業者へのアンケート>2. 業種より抜粋)

平成 3 年以降では「小売業」23.4%と「飲食業」23.3%が多く、「事業所」16.2%、「アトリエ・ギャラリー」10.8%がこれに次ぐ。この結果を昭和 51 年から平成 2 年までの結果と比べると、「小売業」「飲食業」「アトリエ・ギャラリー」が 2 倍近くに増え、「事業所」「卸売業」が減っている。

参考：平成以降の新規事業者について

(8) 町家の利用方法

(H15 年調査 VI. 新規事業者について＞1. 町家の利用方法より抜粋)

事業者全体では「住まい＋事業」75.9%、「事業のみ」24.1%だったのに対し、平成以降の事業者では「住まい＋事業」42.1%、「事業のみ」57.9%と事業のみの利用者が増えている。

(9) 町家の所有

(H15 年調査 VI. 新規事業者について＞2. 敷地所有より抜粋)

事業全体では「持地」70.3%、「借地・間借り」22.2%だったのに対し、平成以降の事業者では「持地」47.4%、「借地・間借り」48.9%と借地・間借りによる利用者が増えている。

(10) 町家で営業し始めた理由

(H15 年調査 VI. 新規事業者について＞7. 営業開始理由より抜粋)

「たまたま町家が希望の条件にあった」が 31.6%と最も多く、「是非町家を利用したかった」の 20.3%がこれに次ぐ。町家利用による新規参入はしやすい？

※町家の紹介者は「不動産業者」が 27.8%で最も多く、「親類・知人」21.5%がこれに次ぐ。(H15 年調査 VI. 新規事業者について＞8. 紹介者より抜粋)

(11) 営業開始にあたって町家で重視した点

(H15 年調査 VI. 新規事業者について＞9. 営業開始の重視点より抜粋)

「町家の立地場所」が 56.4%で最も多く、「町家の規模」「町家の譲渡価格又は賃料」がともに約 21%でこれに次ぐ。「町家の状態」12.8%、「町家の外観」16.5%とともに少なく、町家を単なる店舗物件と捕らえていることが推察される。

その一方で、町家を利用するまでに困難に感じた点として「町家の活用のための改修費用の負担」が 28.6%と最も多くなっている。(H15 年調査 VI. 新規事業者について＞10. 利用までの困難より抜粋)

1-2. 町家の活用事例

(★印は後半に詳細を記載)

<宿泊>

名称・所在地	概要
小宿&かふえ布屋（旅館）（★） 京都市上京区油小路丸太町上ル米屋町 281 TEL／075-211-8109 チェックイン／16：00 チェックアウト／10：00 http://www.nunoya.net/	・ 築 120 年の町家（主人の実家）を改修した片泊まりの民宿。 ・ 旅館業法による簡易宿泊所営業の許可あり。 ・ 1 日 2 組限定で定員 9 名。5 名以上は貸切。 ・ 浴衣やアメニティは完備。 ・ 夕食なし。 ・ 1 泊朝食付 1 名 6,825 円
十四春旅館（旅館） 下京区諏訪町通松原下ル弁財天町 326 TEL／075-341-5301 チェックイン／16：30 チェックアウト／10：30	・ 明治 42 年に建てられた京町家の宿。 ・ 旅館業法による簡易宿泊所営業の許可あり。 ・ 主屋、土蔵は国の登録有形文化財、塀は市の歴史的意匠建造物の指定を受けている。 ・ 設備も備品は通常の旅館程度にあり。 ・ 食事は朝晩とも予約制。素泊まり可。 ・ 和室 4 畳素泊まり 1 名 8,000 円～
エコハウス町家 京都市中京区西ノ京東月光町 1-16 E-mail:lotus1@mbox.kyoto-inet.or.jp チェックアウト、チェックイン応相談 http://www.welcome.to/eco-house	・ 大正時代初期頃の 3 軒連なる長屋町家。 ・ 単なる宿泊施設ではなく、地域コミュニティや町家生活、創作活動などを体験してもらうことを目的とした施設。 ・ 宿泊だけでなく、1 日借りてお稽古事やイベント等に使うことも可能。 ・ 食事なし、ユニットバスあり。 ・ 1 日使用料 4,100 円（原則 10:00～21:00） ・ 宿泊は 2 名まで 4,100 円で、事務手数料 1,000 円が必要。
上野屋 京都市東山区本町新 5 丁目 169 TEL／075-531-3129 チェックイン／16：00 チェックアウト／10：30 http://www7a.biglobe.ne.jp/~uenoya/	・ 昭和初期に建てられた築 70 年の 町家。 ・ 1 日 1 組 4 名まで貸切利用（1 階のみ）できる。 ・ 浴室・食事なし。（1 名利用の場合のみ近所の風呂屋入浴券がもらえる） ・ 1 名 1 泊 6,500 円～ 2 名 1 泊 5,500 円～ 3 名～4 名 1 泊 5,000 円～

Bed & Breakfast あずきや 京都市東山区三条通東分木町 272 TEL／075-771-0250 チェックイン／16：00 チェックアウト／10：00 http://www.h6.dion.ne.jp/~azuki/details.html	・元の町家の姿に戻すことを基本に改修した宿。 ・1日2組限定で1階と2階にそれぞれ泊まる。 ・風呂、トイレは共同。 ・夕食はないが持ち込み可（食器あり・有料）。 ・ドライヤ、冷蔵庫はあるが歯ブラシ等は有料。 ・1名1泊（朝食なし）5,700 円 （朝食あり）6,500 円
懐古庵（★） 京都府京都市左京区新聞之町通仁王 門上ル頭町 366 連絡先／075-771-2919 （新洞食糧老舗：9：00～18:00） http://www.shindosyokuryo.com/machiya/index.htm	・慶応2年創業の老舗食料品店「新洞食料老舗」が手がける素泊まりの宿。 ・長屋建ての5軒のしもたやのうち4軒が宿で、残る1軒は住居。建物は築100年。 ・各町家とも定員は最大5名。 ・風呂、キッチンあり（自炊可）。 ・（一般）2～3名1泊15,750 円 1名追加につき4,200 円 （学生）2～3名1泊14,175 円 1名追加につき3,675 円
福寿庵 連絡先／075-771-2919 （新洞食糧老舗：9：00～18:00） http://www.shindosyokuryo.com/machiya/index.htm	・慶応2年創業の老舗食料品店「新洞食料老舗」が手がける素泊まりの宿。 ・明治時代に建てられた2階建て1軒家。 ・岩風呂、キッチンあり（自炊可）。 ・（一般）2～3名1泊15,750 円 1名追加につき4,200 円 （学生）2～3名1泊14,175 円 1名追加につき3,675 円
学庵 連絡先／075-771-2919 （新洞食糧老舗：9：00～18:00） http://www.shindosyokuryo.com/machiya/index.htm	・慶応2年創業の老舗食料品店「新洞食料老舗」が手がける素泊まりの宿。 ・明治時代に建てられた2階建て1軒家。 ・風呂、キッチンあり（自炊可）。 ・（一般）2～3名1泊15,750 円 1名追加につき4,200 円 （学生）2～3名1泊14,175 円 1名追加につき3,675 円

胡乱座 (★) 京都市下京区醒ヶ井通綾小路下ル要 法寺町 427 TEL／075-341-3226 フロント営業／7：30～12：00 15：00～23：00 チェックイン／7：30～12：00 15：00～20：00 チェックアウト／12：00 http://www.uronza.com/	・「京都の人が日常的に暮らしている普通の町家」を開放している相部屋式の安宿。 ・建物は明治時代に建てられたもの。 ・トイレ、洗面台、シャワー共同。(近くに銭湯あり)。 ・アメニティなし (小タオルあり)。 ・食事なし。持ち込み可能。 ・(相部屋) 1人1泊目 2,200円 2泊～5泊 2,000円 ・(1人部屋) 1人1泊目 2,500円 2泊目～5泊 2,300円
ゲストハウス和楽庵 京都市左京区聖護院山王町 19-2 TEL／075-771-5575 (10：00～22：00) チェックイン／15：00～22：00 チェックアウト／8：00～11：00 http://gh-project.com/j/home.html	・2006年7月7日 オープン。 ・元旅館だった築100年の町家を改修した宿。 ・トイレ、バス共同。(近くに銭湯あり) ・アメニティなし。(販売あり) ・夕食なし。朝食・軽食の販売あり。 ・(相部屋) 1人1泊 2,500円 ※男女混合あり (デラックス) 1泊1室2名で 7,000円 (ツイン) 1泊1室2名で 5,500円 (ダブル) 1泊1室2名で 5,500円
小世界旅社 京都市北区堀川北大路上ル西側 TEL／075-491-3868 E-mail:babiru59@hotmail.com 受付時間：9：00～24：00 チェックイン／13：00～22：00 チェックアウト／11：00 http://www.k3.dion.ne.jp/~swg/	・3棟続きの平家町家を改修した小宿。 ・トイレ、シャワー共同。(近くに銭湯あり) ・食事なし。ミニキッチンあり。 ・アメニティなし。 ・(男女別相部屋) 1人1泊 2,000円 ※2人部屋、3人部屋、4人部屋あり

京の en 京都市左京区北白川下池田町 27 E-mail:guesthouse@kyonoen.com TEL／075-721-8178 チェックイン／16：00 チェックアウト／11：00 http://kyonoen.com/	・戦前に建設された京町家を骨董材と自然素材で改築した宿。 ・食事なし。（持ち込み、自炊可） ・トイレ、シャワー、リビング、キッチン共同。（風呂なし、近くに銭湯あり） ・シャンプー・リンス・石鹸あり。 ・8 畳和室（相部屋）1 人 3,500 円 3.5 畳和室（個室）1 人 4,000 円 6 畳和室（個室）1 人 4,500 円
西陣ゲストハウス 叶屋 京都市上京区上長者町通千本東入ル 愛染寺町 493-3 TEL／075-203-8053 荷物だけなら早朝からご希望時間に対応／チェックアウト 12：30 E-mail:kyoto@hostel.jpn.org http://kyoto-kanouya.com/	・西陣の町家を改装した素泊まり宿。 ・旅館業法による簡易宿泊所営業の許可あり。 ・相部屋形式で男女完全分離。 ・部屋は男女別相部屋各 1 室と個室 1 室。 ・食事なし。（自炊可） ・シャワー、トイレ共同。 ・タオル、寝巻き、歯ブラシ有料。 ・簡易朝食、各種ドリンク、ミネラルウォーター、インターネット無料。 ・洋室（相部屋 1 人 1 泊 2,500 円 和室 6 畳（個室） 1 人 1 泊 3,000 円 ※連泊特典・割引あり

<体験>

名称・所在地	概要
創作和工芸 そう匠 京都市北区紫野東藤森町 11-1 藤森寮 TEL／075-351-0308 営業時間・定休日／不定 藤森寮 URL http://www.waku-waku.org/fujinomoriryo/index.html	・伝統工芸士高林勝司指導による本格友禅作りが体験できる。 ・毎週月曜日 13:00～15:00 まで ・1回 1,500 円（材料込） 町家の仲人「町家倶楽部」が空き町家の有効活用のため S O H O 支援スペースとして企画・プロデュースした 8 室 8 テナントが集まる町家。ガラス工房やパズル工房などもある。
京友禅体験工房 丸益西村屋（★） 京都市中京区小川通御池南入 TEL／075 - 211 - 3273 (9:00～18:00) 営業時間／9：00～17：00 定休日／年末年始 http://www.kyo-komachi.com	・築約 80 年の町家を修復した複合施設「繭」にある友禅染めの体験工房。 ・個人客だけでなく、団体客も 250 名まで可能。 ・友禅染めの所要時間は約 1 時間。 ・ハンカチ 1260 円、扇子 2,100 円～ ・「繭」には他にハンドメイド靴工房、竹細工工房、ギャラリー、カフェなどが入っている。
織成館（おりなすかん） 京都市上京区浄福寺通上立売上ル大黒町 693 T E L／075-431-0020 営業時間／10:00～16:00 定休日／月曜（祝日除く） 入館料／大人 500 円 高校生以下 350 円 http://orinasukan.skr.jp/	・西陣の帯製造業「渡文」の初代店主渡邊文七氏の店兼自宅を改造したもの。 ・手織物、能装束、時代衣装の鑑賞から工房見学、作品展示まで手織のすべてが体験できる。 ・伝統工芸士・野崎治さんの指導で小型つづれ機を使ってテーブルセンターが作れる（約 3 時間、10:00～13:00 又は 13:00～16:00）。 ・参加料 初級 5,000 円、中級 6,000 円。
西陣くらしの美術館 富田屋（★） （国の登録有形文化財） 京都市上京区大宮通一条上ル T E L／075-432-6701 予約受付時間／9:00～17:00 休館日／月曜日・年末年始 http://www.tondaya.co.jp/	・約 120 年前に建てられた西陣の商屋独特の様式を数多く残している町家。 ・町家の見学と京都のしきたりが学べるプランがある。 町家見学＋京都のしきたり 45 分 2,100 円 オプションでお着物体験 15 分 4,200 円、お茶席体験 15 分 2,100 円、ぶぶづけ弁当 60 分 3,150 円、5,250 円、7,350 円がある 着付け体験町家見学＋京都のしきたり＋お弁当（西陣伝統） 5,250 円

山田松香木店 京都市上京区室町通下立売上ル TEL／075-441-4694 営業時間／9:30～17:30 定休日／第 2、第 4 土曜・日曜・祝日	・山田松香木店は江戸寛政年間(1780 年)に薬種業として創業した老舗 ・大正末期築の町家で聞香体験ができる。 ・聞香体験：約 90 分 10：00～、2,500 円（最少人数 5 名より）
扇や 半げしょう 京都市東山区新宮川町通松原下ル西御門町 440-13 TEL／075-525-6210 営業時間／10：30～17：30 定休日／第 2・4 日曜 http://www.hangesho.com/	・2006 年 2 月オープン。 ・京都・五花街のひとつ宮川町のお茶屋だった町家をそのまま生かした京扇子の店。 ・2 階の体験コーナーでは扇を投げて的を落とす「投扇興」や「京扇子の絵付け・箔押し」体験ができる。 ・気軽な京会席風弁当付体験や、舞妓さんと呼んでの投扇興体験も行っている。 ・オリジナルの扇子なども販売。
町屋花音 京都市東山区八坂通り下河原東入る八坂上町 374-10 TEL／075-541-5879 営業時間／10：30～17：30 定休日／第 2・4 日曜 http://www.maiko-kibun.com/	・舞妓さんが住んでいた築 100 年以上の町家で舞妓に変身できる。 ・半カツラをつけ、帯は本結びという本格タイプで、専属のスタッフがメイク、着付け、写真撮影まで行なう。 ・紫の上プラン（変身と撮影）10,500 円 藤壺プラン（変身後 1 時間散歩）13,500 円

<観る>

名称・所在地	概要
キンシ正宗堀野記念館（★） 京都市中京区堺町二条上ル亀屋町 172 TEL／075-223-2072 開館時間／11:00～17:00 定休日／毎月曜・お盆・年末年始 入館料：300 円（学生 200 円） http://www.kinshimasamune.com/	・キンシ正宗が運営する京の造り酒屋と町家文化体験の博物館。 ・天明元年（1781 年）キンシ正宗の創業者堀野家の本宅として建てられた町家で、京都市の有形文化財。 ・日本酒や地麦酒の飲み比べや、町家と酒造の歴史に関する展示の見学、日本酒ラベルの制作などを行うことができる。
紫織庵（京都市指定有形文化財）（★） 京都市中京区新町通六角上ル TEL／075-241-0215 開館時間／10:00～17:00（予約制） 定休日／不定休 入館料／500 円 URL／http://www.shiorian.gr.jp/	・京のじゅばん＆町家の美術館。 ・和風の中に洋風を巧みに取り入れた築約 80 年の建築様式は京町家の貴重な歴史資料。 ・主人の趣向が凝らされた季節感あふれる展示企画や座敷・床の間の飾り付けが見学できる。 ・2 階は「長じゅばん友禅資料室」で、明治からの長じゅばんや下絵等が展示されている。
四条京町家 京都市下京区四条通西洞院東入ル郭巨山町 11 TEL／075-213-0350 開館時間／10：00～21：00 定休日／水曜日 入館料／無料 http://kyomachiya.org/	・築約 90 年の町家を京都市が改修し、京都市伝統産業振興館「四条京町家」として開館。 ・館内は京町家の意匠が復元されており、自由に見学しながら京都の伝統的な暮らしが体感できる。 ・館内には喫茶スペース「町家茶房」と伝統工芸品を販売する「町家工房」も併設。
吉田家（無名舎） 京都市中京区新町通六角下ル六角町 363 TEL／075-221-1371 見学／10:00～18:00（要予約） 見学科／1,000 円	・吉田夫妻が暮らす築約 90 年の紅殻格子美しい京町家。 ・表屋造りなので以前は呉服屋だった。 ・家の中を開放し、町家での暮らしぶりを見せてくれる。

秦家 京都市下京区油小路通仏光寺下ル TEL／075-351-2565 見学科／（一般）1,000 円 http://web.kyoto-inet.or.jp/people/hata_ke/	・以前薬商を営んでいた建物で現在は住宅。 ・個人・団体での見学が可能。 ・予約すれば四季折々の料理が食べれる （昼 5,000 円、夜 8,000 円・10,000 円） ・会議や茶会などの会場として借りられる。 （座敷 8 畳間・6 畳間、表の間 8 畳間）
長江家（袋屋） （京都市指定有形文化財） 京都市下京区新町通仏光寺上ル上船鉾町 TEL／075-351-1029 営業時間／10：00～16：00 見学／土曜・日曜・祝日（要予約） 見学科／500 円	・今では数少なくなった典型的な職住一体の京都呉服商家の佇まいを残す京町家。 ・厨子二階と呼ばれる階高の低い 2 階建ての町家で、糸屋格子・虫籠窓・駒寄せ・大戸などを備えた江戸期の様式を継承している。 ・約 200 坪の敷地に、北主屋・南主屋・離れ座敷・化粧部屋・ふたつの蔵・水周り、大小 7 つの棟が配置されている。
嵯峨鳥居本町並み保存館 京都市右京区嵯峨鳥居本仙翁町 8 TEL／075-864-2406 開館時間／10：00～16：00 休館日／月曜、年末年始 入館料／無料	・<u>町並み保全への理解を深めてもらおうと京都市が明治時代初期に建てられた「むしこ造り町家住居様式」の中 2 階建て住居借り上げて保存し、当時の町家文化を伝えている施設。</u> ・建物や内装そのものが展示物で、奥嵯峨の伝統的な町家を見学できる。
柏原家（洛東遺芳館） 京都市東山区問屋町通五条下ル 3 丁目西橘町 472 TEL／075-561-1045 開館期間／春 4/1～5/5、秋 10/1～11/3 休館日／期間中月曜日	・柏原家は 260 坪の敷地に 36 部屋を有する豪商。 ・現在は「洛東遺芳館」として春と秋に柏原家に伝わる美術工芸品が一般公開される。その際、希望者には家屋の見学もできる。
河井寛次郎記念館 京都市東山区五条坂鐘鋳町 569 TEL／075-561-3585 開館時間／10：00～17：00 （入館受付 16：30 まで） 入館料／一般 900 円、大高生 500 円、中小生 300 円 休館日／月曜（祝日は開館、翌日休館） http://hcn.plala.or.jp/fc211/sagi/	・明治に生まれ、大正、昭和と京都を拠点に活動した陶芸家・河井寛次郎の創作の場であり、生活の場でもあったところ。 ・住居、仕事場、登り窯が一般公開されており、全館に作品や収集品が展示されている。 ・生前の住まいは昭和 12 年に寛次郎自身が設計したもので、家具、調度品のデザインもほとんど寛次郎の手によるもの。

西陣織工芸美術館 松翠閣 京都市上京区寺之内通智恵光院東入大猪熊町 81 TEL／075-431-1670 営業時間／9：30～17：00 入館料／高校生以上・一般 200 円 定休日／月曜（祝祭日除）	・昭和初期の町家を改装した建物。 ・町家の空間の中に西陣織で創作した屏風や掛軸などのインテリアや創作和装小物が展示されている。 ・西陣織工房では世界一精緻に織る事が出来る織機を公開している。
---	---

＜ギャラリー＞

和座百衆 京都府京都市中京区蛸薬師通烏丸西入 ル橋弁慶 TEL／075-211-6710 開館時間／10：30～18：00 定休日／無休（祇園祭期間を除く）	・明治初期の建造で、元は祇園祭の橋弁慶山をもつ町会所。 ・外観を本来の町家の姿に戻し、現代にマッチする小物を伝統的な技術を使い開発・展示・販売するのを目的に京都の匠たちが設立した協同組合のアンテナショップ。 ・1階表の石敷スペースが貸ギャラリーで、週替わりで様々な作家展を行なっている。
町家写真館（★） 京都市上京区大宮通元誓願寺下ル TEL／075-431-5500 営業時間／11:00～17:00（要予約） 定休日／日曜・祝日 入館料／無料	・西陣にある築 130 年の表屋造りの町家をつかった写真ギャラリー。 ・京都の写真家、水野克比古さんの京都の四季の風景写真約 50 点が鑑賞できる。 ・写真とともに、間口 3 間、奥行き 18 間の町家の雰囲気が楽しめる。
妙芸（みょうげい） 京都市右京区花園木辻南町 24 TEL／075-461-7987 開館時間／11：00～18：00 （店舗によって変動あり） 定休日／火・水・木曜日 入館料／200 円 http://www.myogei.com/	・登録文化財の指定を受けた築 80 年の町家を改造したギャラリー。 ・おくどさんが鎮座する台所や、吹き抜けの通り庭など、昔ながらの京町家の佇まいをゆったり鑑賞できる。 ・絵画、音楽などさまざまなイベントを開催する貸スペースもある。
Machiya de ほっ 京都市上京区大宮通元誓願寺下ル TEL／075- 451-0325 営業時間／11：00～18：00 http://www.machiyadeho.jp/	・築 30～140 年にはなる町家を再生させたアートギャラリー。 ・再生テーマは「おばあちゃんの薄化粧」。 ・2 階は遊墨漫画家・南久美子のユーモアギャラリー。
楽空間 祇をん 小西（★） 京都市東山区祇園花見小路四条下ル西側 TEL／075-561-1213 開館時間／11：00～19：00 定休日／展示期間中は無休	・かつてお茶屋だった空間をギャラリーとして開放している。 ・絵画や陶芸、写真といった美術工芸品の展示会が催されており、気に入った作品があれば直に手にとって触れられる。

あすいろ 京都市中京区衣棚通夷川下ル TEL./075-212-5045 営業時間/10:00~18:00 定休日/月曜 http://www.asuiro.shop-site.jp/	・手仕事にこだわる町家のギャラリーショップ。 ・店内は和室ギャラリー、貸ボックスギャラリーや壁面展示貸スペースなど多様な使い方ができる。 ・雑貨はフェアトレードの考え方に添って「エコ&スロー」をモットーに、環境にも配慮した商品を取り扱っている。
CROSS 京都市右京区西院小米町 34 TEL/075-314-8776 営業時間/10:00~18:00 定休日/不定休 http://www.kk-cross.com/index.html	・空き家になっていた友禅工房を京都の作家たちで改装した町家ギャラリー。 ・毎月いろいろな作家による手づくり作品の展示即売をしている。
アートステージ 567 京都市中京区夷川通烏丸西入巴町 92 TEL/075-256-3759 pikt33011@maia.eonet.ne.jp	・築 80 年の町家を改装した交流スペース。 ・米国人建築家ヴォーリズが設計した左京区の市指定有形文化 財「駒井邸」を保存活用するため、邸内で芸術・文化の催しを開いてきた同区の夫妻の新たな活動拠点。 ・他にはない様々なイベントが行なわれている。

■参考資料

- ・書籍「京の町家めぐり」淡交社
- ・はんなり京町家 <http://www.kyo-machiya.jp/>
- ・京都市景観まちづくりセンター <http://machi.hitomachi-kyoto.jp/>
- ・京町家ネット <http://www.kyomachiya.net/>
- ・町家倶楽部 <http://www.machiya.or.jp/>

■町家の活用事例（詳細）

<宿泊>

施設名	小宿&かふえ布屋
開業	2003 年
活用方法	宿泊と朝食が付いた片泊まりの宿
所在地	京都市上京区油小路丸太町上ル米屋町 281 TEL&FAX：075-211-8109 http://www.nunoya.net/
基本情報	・料金：1泊朝食付 1名 6,825 円（予約は 2 名から） ・客室数：和室 3 室（6 畳間×2、4 畳間） ・定員：1 日 2 組限定で 9 名まで、5 名以上は貸切、小学生未満不可 ・備品：タオル類、歯ブラシ、浴衣、リンスインシャンプー、石鹸、ドライヤーなど ・チェックイン 16：00、チェックアウト 10：00、門限 23：00 ・支払い：後払い
施設概要	・建物は築 120 年の町家を往時の姿に再現した 2 階建て 1 軒家。 ・風呂、トイレは共同だが、風呂は趣のある木の家族風呂。 ・朝食はすべて奥さんの手作りで、土鍋で炊き上げるご飯が自慢。 ・全館禁煙。 ・旅館に泊まる感覚で町家暮らしが体験できる。 ・12：00～18：00 まで 1 階でカフェも運営している。 ・「布屋」という名の由来は、この町家が建てられた明治のころ「布屋」と名乗り府中（今の福井県武生市）大門町で蚊帳を商っていたことにちなんでいる。
町家について	・町家で民宿を始めたのは、主人の実家が築 120 年の京町家であったこと、主人が元ホテルマンだったこと、京都から町家の姿が消えていくことに問題意識があったことなどによる。 ・町家の改修は町家再生を手がける「京町家作事組」の手によるもの。柱や床などの骨組みを生かしながら、他の古い家屋から出た材木や「イガミ突き」「洗い」などの伝統的な手法を使い、出格子や虫籠窓、しっくい壁などのある往時の姿を取り戻している。 ・主人の思いは、町家に泊まってもらうことで「京町家の粋を体験してもらいたい」というもの。

施設名	懐古庵
開業	2005 年
活用方法	町家を 1 棟単位で 1 週間まで貸す素泊まりの宿
所在地	京都府京都市左京区新聞之町通仁王門上ル頭町 366 連絡先：075-771-2919（新洞食糧老舗：9：00～18:00） http://www.shindosyokuryo.com/machiya/index.htm
基本情報	・ 慶応 2 年創業の食料品店「新洞食料老舗」が運営。 ・ 料金：（一般）1 軒素泊まり 1 泊 15,750 円（3 名まで同額） 1 名追加につき 4,200 円 （学生）1 軒素泊まり 1 泊 14,175 円（3 名まで同額） 1 名追加につき 3,675 円 ・ 客室数：4 軒（間取り：1 階は 5 帖、2 帖、台所、2 階は 6 帖、2 帖） ・ 定員：1 棟 5 名まで、滞在期間は 1 日～1 週間まで可能 ・ 備品：寝具類（敷き布団・掛け布団・毛布・タオルケット・枕・枕カバー・シーツ）、ドライヤー、タオル、バスタオルなど ・ チェックイン 15：00、チェックアウト 11：00、門限なし ・ 利用方法：予約制。当日は「新洞食糧老舗」で鍵を受け取って料金を払い、町家を利用。出発時に鍵を「新洞食糧老舗」に返却する。
施設概要	・ 2 階建ての町家を 1 棟まるごと貸すスタイル。 ・ 建物は築 100 年の町家長屋で 5 軒のうち 4 軒を宿に使っている。 ・ 食事は付いていないが自炊や仕出しの出前が可能。 ・ 風呂は 1 軒にしかないが、共同で使う五右衛門風呂が 2 つある。 ・ トイレは各町家に完備。 ・ 生活必需品が完備されているので、町家をホテル感覚で利用できる。
町家について	・ 町家で宿を始めたのは、京都滞在の外国人に持っていた町家を住居として貸していたところ、旅行や短期滞在でも利用したいというリクエストが多かったため、持っていた町家（現在の「福寿庵」「学庵」）で 2003 年から短期貸し出しを始めた。 ・ 口コミで利用者が増えたため新しい物件を取得して懐古庵を始めた。 ・ 改修は古い建物だったため一部は行ったが、古材を利用するなど伝統的な町家の雰囲気壊さぬよう配慮してある。 ・ 利用者が減る冬場は鉄道会社と提携し、旅行者の昼食場所に町家を貸し出すサービスなどを行っている。 ・ 主人の思いは、町家に泊まって京文化・京都ライフを楽しんでほしいというもの。

施設名	胡乱座
開業	2003 年
活用方法	相部屋形式・セルフサービスの素泊まり宿
所在地	京都市下京区醒ヶ井通綾小路下ル要法寺町 427 TEL：075-341-3226 http://www.uronza.com/
基本情報	・料金：（相部屋・男女共同）1 人 1 泊目 2,200 円、 2～5 泊目 2,000 円、6 泊目～1,900 円 （1 人部屋）1 人 1 泊目 2,500 円、 2～5 泊目 2,300 円、6 泊目～2,000 円 （相部屋貸切）1～2 名まで 1 泊 4,400 円、 2～5 泊目 4,000 円、6 泊目～3,800 円 1～3 名まで 1 泊 6,600 円、 2～5 泊目 6,000 円、6 泊目～5,700 円 ※建物が古いため小学生以下は不可。 ・備品：布団、小タオルあり（バスタオル、シャンプー、歯ブラシ、 寝巻き等なし） ・チェックイン 7:30～12:00／15:00～20:00 チェックアウト 12:00 ・利用方法：料金はチェック時に現金で支払い
施設概要	・建物は築 100 年の町家を改装したもの。 ・相部屋は和室、1 人部屋は洋室。 ・食事なし。持ち込み可能。1 階共用スペースで飲食可能。 ・トイレ、洗面台、シャワー共同（近くに銭湯あり） ・エアコンなし（扇風機、ストーブあり）。 ・洗濯機あり（有料）。 ・インターネットが 30 分無料で利用可能。 ・町家の冬寒いところは不便なところも体験して欲しいという思いから、宿泊客のための特別な設備はほとんどない。 ・7:30～23:00 まで 1 階共有スペースは宿泊者以外でも使用可。 使用料（200 円/1 人）、 ・1 階共用スペースで個展やライブを開催することもある。
町家活用について	・建物は、十数年の間住み手がなく荒れていた町家。 ・改修は京町家作事組。町家は「修理をしながら住み続けること」を前提にした伝統工法であることを重視し、傷みの激しい部分を補修する改修を行った。 ・「京都の人が日常的に暮らしている普通の町家」をモットーとしており、あえて町家の不便な点もそのまま体験してもらうスタイルをとっている。

<体験>

施設名	京友禅体験工房 丸益西村屋
開業	2003 年
活用方法	町家の活性化と職人の育成を目指してつくられた複合施設
所在地	京都市中京区小川通御池南入 TEL：075 - 211 - 3273 営業時間：体験工房 9：00～17：00／町家ショップ 9：00～19：00 定休日：年末年始 http://www.kyo-komachi.com
丸益西村屋について	・かつて染色場と町家を再生した京町家複合施設「繭」にある京友禅染めの体験工房。（所要時間約1時間） ・友禅伝統工芸師・西村良雄さんの指導もとで摺込友禅が体験できる。 ・西村さんは近隣の西村工芸染色(株)の一角で「京友禅の体験工房丸益西村屋」をしていたが、空家となっている町家を再利用したまちづくりに取りくむ「町家倶楽部」の活動などを通して、丸益西村屋を町家を利用した体験型工房にすることを思いついた。 ・個人客だけでなく修学旅行などの団体客も 250 名まで可能。 ・修学旅行向けメニューと料金 ハンカチ 1,260 円／テーブルセンター1,785 円／扇子 2,100 円 他 ・個人向けメニューと料金 (小物類) ティッシュケース 1,260 円／風呂敷 1,890 円～／ ポーチ 2,625 円／バッグ 3,990 円～ 他 (インテリア) タペストリー2,625 円～／テーブルセンター3,150 円 他 (ファッション) T シャツ 2,625 円／ジーンズ 9,925 円 他
繭について (町家について)	・町家の活性化とものづくりに挑む若手職人らを育成する目的でつくられた施設。 ・観光客や市民らに製作工程を公開、作品も販売することで町家を新形態のものづくりの拠点にしようというもの。 ・建物は2棟の古い町家と1棟の工房からなる。 ・丸益西村屋の西村さんが京都工芸繊維大地域共同研究センターの「伝統産業研究会」で福田民郎教授と知り合ったのがきっかけで計画が進み、ゼミ生が卒業研究を兼ねて空間を設計した。 ・施設内のスペースは「マイスター・スクウェア」と名付けられ、最大4人の職人が入居できる。 ・お客さんが自由に行き来し商品陳列もできる余剰空間もあり、売り手と買い手が交流しながら商品販売ができるのが特徴。 ・現在、京友禅体験工房のほかハンドメイド靴工房、竹細工工房、ショップ、ギャラリー、カフェが入っている。 ・西村さんの思いは「買い手と交流できる空間で創作意欲をわきたて、町家から新たな京都ブランドを発信してほしい」というもの。

施設名	西陣くらしの美術館 富田屋（国の登録有形文化財）
開業	
町家の活用	現役の呉服屋・富田屋を町家見学や京都のしきたりを学ぶことができる「西陣くらしの美術館」として活用
所在地	京都市上京区大宮通一条上ル T E L：075-432-6701 予約受付時間：9:00～17:00 休館日：月曜日・年末年始 http://www.tondaya.co.jp/
基本情報	・西陣の商屋独特の様式が残る町家で、建物や貴重な所蔵品を見学したり、京都のしきたりを学んだり、着付けやお茶席体験ができる。 ・「町家でくらし」の体験（予約制） （基本プラン）45 分 2,100 円 町家見学＋「京都のしきたり」を学ぶ（飲み物付き） 【町家見学】 「富田屋」の屋敷と家具・調度品を見ながら町家について説明。 【京都のしきたりを学ぶ】 代々受け継がれている商家のしきたりや暮らしぶりを説明。 （オプションプラン）基本プランに追加 【着物体験】4,200 円 約 15 分 服を着たまま最高級・正絹の着物で着付けを学び、立ち振る舞いも学ぶ。 【お茶席体験】2,100 円 約 15 分 茶室でお茶席でのマナー、お茶・お菓子のいただき方などの基本を学ぶ。 【ぶぶづけ弁当】3,150 円、5,250 円、7,350 円、 約 60 分 1 日 20 名限定（団体の場合は要相談） 国の登録有形文化財の一室で弁当を食べる。希望に応じ和食の食べ方カルチャー付き。
施設概要 （町家に関して）	・建物は約 120 年前に建てられた西陣の商屋独特の様式（表が問屋で奥が住居）を数多く残している町家。 ・体験は奥の座敷で行われる。 ・富田屋では以前から町家を活用して文化の継承をするため、富田屋を京都の歴史や文化を伝える建物として保存するとともに、歴代の主人が集めた伝統のある道具や調度類などを展示し、会員にのみ利用してもらう非公開施設としていたが、西陣の暮らしぶりを多くの人に知ってもらいたいという思いから会員以外でも利用できるようにした。

<観る>

施設名	紫織庵（京都市指定有形文化財）
開業	1998 年
町家の活用	京のじゅばん&町家の美術館
経営形態	絹織物製造卸・販売の丸栄（株）が運営
所在地	京都市中京区新町通六角上ル TEL：075-241-0215 開館時間：10:00～17:00（予約制） 定休日／不定休 入館料／500 円 URL／ http://www.shiorian.gr.jp/
基本情報	・京都に本社を置く絹織物製造卸・販売の丸栄（株）が運営している京のじゅばん&町家の美術館。 ・和風の中に洋風を巧みに取り入れた貴重な京町家を見学できる。 ・1 階の座敷では1 年を通じて祇園祭期間中と同様の「屏風祭」を再現し、公開している。（「屏風祭」は宵山に山鉦町の人々が、町家の店の間に屏風を立て巡らし、親戚知人を招いて通りを歩く人たちに見せる習わし） ・2 階の広間は長じゅばん友禅資料室となっており、明治時代からの長じゅばんや下絵等が展示されている。 ・「京都おこしやす大学」のキャンパスとして、京の伝統文化学部と京の文化財学部の2 コースが開催されている。
施設概要 （町家に関して）	・大正 15 年に和風とモダンの粋を集めた近代的な京町家のモデルケースとして最初に建てられた家で、京町家の貴重な歴史資料。 ・敷地約 240 坪に通りに面して門と堀を設け、奥へ順に茶室、洋館、玄関棟、2 階建て主屋、便所浴室、土蔵 2 棟を配置する京の伝統的な「大堀造」建築の代表例。 ・1 階と 2 階の洋館部分は近代建築の父といわれる武田五一が、茶室や和室部分は数奇屋の名工・上坂浅次郎が設計したもの。 ・京都市指定有形文化財及び京都府医学史研究会跡に指定されている。 ・もとは江戸後期に開業した医院兼門弟の教育所で、それを室町随一の豪商四代目井上利助が最初の建築技術を取り入れて新築。昭和 40 年から平成 9 年まで、白生地商・川崎家の住宅兼迎賓館として引き続き使用されていた。

施設名	キンシ正宗堀野記念館（京都市の有形文化財）
開業	1995 年
町家の活用	造り酒屋の歴史と町家文化を伝える記念館
所在地	京都市中京区堺町二条上ル亀屋町 172 TEL：075-223-2072 開館時間：11:00～17:00 定休日／毎月曜・お盆・年末年始 入館料：300 円（学生 200 円） http://www.kinshimasamune.com/
基本情報	・初代松屋久兵衛が酒造メーカー・キンシ正宗を創業した旧堀野家本宅を一般公開した記念館。 ・観光ガイドが交代で常駐していて、入館者を案内してくれる。 ・酒蔵には当時の様子を伝える酒造道具が、文庫蔵には資料類のほか富岡鉄斎が酒代のかわりに置いていったとされる絵画などが展示されている。 ・明治初期に建てられた主屋も見学でき、京の町家文化に触れることができる。 ・入口の土間には日本酒や京都の名産品が置かれ、自作の日本酒ラベルが作成できるコーナーもある。また、新酒の利き酒会や町家と酒造の歴史の常設展示などにも利用されている。 ・併設された町家麦酒醸造所では庭に湧き出る名水「桃の井」を使った地ビールが味わえる。
施設概要 （町家に関して）	・天明元年（1781 年）の「キンシ正宗」創業時に建てられた町家で、明治 13 年に伏見に拠点を移した後も当時のまま残されていた。 ・京都市の有形文化財に指定されている。 ・敷地内には切妻造段違棧瓦葺の主屋、文庫蔵、酒蔵、北蔵の 3 つの土蔵があり、これらの建築物は造り酒屋の歴史と町家文化を伝える貴重なものとなっている。

<ギャラリー>

施設名	町家写真館
開業	2000 年
町家の活用	写真ギャラリー
所在地	京都市上京区大宮通元誓願寺下ル TEL：075-431-5500 営業時間：11:00～17:00（要予約） 定休日：日曜・祝日 入館料：無料
基本情報	・西陣にある築 130 年の町家をつかった写真ギャラリー。 ・京都の写真家水野克比古さんが撮った京都の四季の風景約 50 点が鑑賞できる。 ・館長是水野克比古さんの娘であり写真家の水野歌夕さん。 ・建物や写真だけではなく町家での「暮らし」や「季節のしつらい」なども町家生活の一部として見て欲しいという思いから、部屋には季節感のある飾りなどもしてあり、ゆっくり時間を過ごすことができる。
施設概要 （町家に関して）	・建物はもとは糸屋で、前は印刷屋だった表屋造りで、間口 3 間、奥行き 18 間。 ・水野歌夕さんが住むつもり町家だったが、屋内に漂うこれまでの歴史や生活の匂いといったもの魅せられ、それを大切にしたい、他の人にも見てもらいたいと思いから父である水野克比古さんのギャラリーにした。 ・改修は解体された古い民家などから持ってきた木材などを使い、町家が建てられた当初の構造や造りに近づけるように行った。

施設名	楽空間 祇をん 小西
開業	1997 年
町家の活用	美術工芸品を中心に展示するギャラリー
所在地	京都市東山区祇園花見小路四条下ル西側 TEL：075-561-1213 開館時間：11：00～19：00 定休日：展示期間中は無休
基本情報	・かつてお茶屋だった自宅を改装したギャラリー。 ・オーナーは華道家でもある小西いく子さん。 ・絵画や陶芸、写真といった美術工芸品の展示会が 10 日周期で催され、ミニコンサートなども開催される。 ・作品を間近で見たり、手にとって触れられるのがこのギャラリーの特長。 ・展示会ごとに部屋のしつらえのアレンジが行われ、季節の花もいつも飾られている。 ・展示は支度部屋や座敷、坪庭などすべてのギャラリースペースを使って行われる。
施設概要 (町家に関して)	・建物は明治末期のもので、オーナーの曾祖母の代から 40 年ほど前まではお茶屋だった。 ・阪神大震災で天井の一部が破れたのがきっかけで、1 階部分の土間や昔は舞妓さんの着替えなどに使っていた支度部屋など 4 部屋をギャラリースペースとして活用することにした。 ・ここをギャラリーにしたのは「祇園は敷居が高いというイメージを払しょくし、だれもが気軽に楽しめる開かれた空間にしたい」という思いから。

1－3．ヒアリング調査・現地調査

(1)株式会社庵（いおり）

■訪問日 2006 年 12 月 5 日（火）

■訪問先 京都市下京区富小路通仏光寺下ル筋屋町 144-6

■主なヒアリング項目

- ・運営している町家の概要について
- ・利用者について
- ・運営上の課題について
- ・町家の観光利用についての意見

■現地調査先

- ・筋屋町の「Weekly 町家」
- ・日本の伝統文化研修「オリジン・アート・プログラム」

■ヒアリング結果

①「Weekly 町家」の概要

- ・オープンは平成 17 年 3 月で、平成 18 年 12 月現在で京都市内に 6 箇所ある。
（石不動之町、恵比寿屋町、西六角町、西押小路町、筋屋町、和泉屋町）
- ・建物はすべて 2 階建て 1 軒家で、6 軒のうち 3 軒が庵の持地、残りが借地。
※維持保存の困難さから、町家を「Weekly 町家」として利用して欲しいと申し出る個人オーナーがいるとのこと。
- ・利用者は庵と賃貸借契約を交わし、町家を 1 棟丸ごと借りる。
- ・町家内に生活に必要な設備や生活用品がほぼ完備している。
- ・食事はなく自炊もできないが、ケータリングや出張料理等は可能。またコンシェルジュサービスの一環として利用者の要望にあった店の紹介・予約を行っている。
- ・利用日数は 1 日から可能で、利用当日の午後 4 時から翌日の午前 11 時までが 1 日
利用料金（期間 1 日の定期賃貸借料金）となる。利用料金は前払い制。
- ・利用料金と定員は町家の規模によって異なる。

石不動之町：約 80 m²、2 階建て／定員 2 名／

通常期の平日料金 1 泊 2 名まで 30,000 円

恵比寿屋町：約 100 m²、2 階建て／定員 4 名／

通常期の平日料金 1 泊 2 名まで 35,000 円

西六角町：約 100 m²、2 階建て／定員 4 名／

通常期の平日料金 1 泊 2 名まで 40,000 円

西押小路町：約 200 m²、2 階建て／定員 14 名／

通常期の平日料金 1 泊 6 名まで 60,000 円

筋屋町：約 250 m²、2 階建て／定員 9 名／

通常期の平日料金 1 泊 4 名まで 60,000 円

和泉屋町：面積不明、2 階建て／定員 6 名／

通常期の平日料金 1 泊 2 名まで 60,000 円

- ・チェックインは利用者の希望する時間に、利用する町家で行う。その後スタッフが 30 分ほど町家の歴史や使い方を説明し、町家に対する理解を促す。
- ・緊急時は庵に連絡をもらい、スタッフが駆けつける仕組み。

②利用者について

- ・利用者は日本人が主だが、外国人も 15～20%いる。
→外国人客が多い理由：外国人客は日本らしいところ、京都らしいところに泊まりたいが連泊することが多いため、旅館だと毎日の朝晩の食事が苦痛になる。
その点、Weekly 町家は京都らしさを味わえるが、食事は自由にできるから。
- ・利用日数は 1 泊が大半だが、外国人客や夏季なら日本人客でも 1 週間程度滞在することがある。
- ・利用者は全国各地から来るが、近畿圏からは少ない。
- ・利用者形態は家族連れや女性グループが多く、リピートする人も多い。
- ・利用者数は 3～4 人が多い。
- ・価格が高い分、それに見合った人がくるので、迷惑なお客様にはあたらない。
- ・利用料金が高めだと思って来た人が、実際泊まると安いという感想を持つことがある（利用満足度が高い）

③運営上の課題

- ・集客がむずかしい。
→Weekly 町家は旅館扱いできないため旅行会社から送客してもらうことができない。平成 18 年に入ってから、メディア等の効果でようやく週末は予約で埋まるようになった程度。PR は基本的にホームページのみ。
- ・大規模な改装ができない。
→改装面積が広いと建築基準法の規制が多いため、思い通りの改装ができない。
そのため、優先順位の高いものから少しずつ改装し、理想の町家に近づけている。
- ・町家の利用方法に対しての理解。
→町家に興味を持ち、利用方法を理解したうえで宿泊する人が大半だが、利用者の紹介で来た人の中に利用方法をまったく知らずに来ることがあり、クレームを言われることがある。（例：町家内でタバコが吸えない等）

※京町家体験以外の宿泊（許可なしの撮影など）を企てている人を見極めることが
大切で、その手段として事前に何度もメールのやりとりをしているとのこと。

※近隣とはきちんとお付き合いしているため、苦情等は一切ない。京都市内は地域
コミュニティがしっかりしているため、良好な関係を築いておけば何かあったと
き助けてもらえる心強さがあるとのこと。

④今後の展開

- ・京都のホテルとのタイアップを検討中（ホテル側から申し入れあり）
→外国人客を増やしたい京都のホテルが、その方法としてホテルプランに町家ステ
イや日本の伝統文化体験を組み入れたいと考えている。
- ・J T Bの首都圏と町家に送客する実証実験事業をすることになっており、その結果
しだいでは、将来的に旅行会社からの送客が期待できる。

⑤町家の観光利用についての意見

- ・町家は京都の貴重な文化資源であり、町家を保存し観光利用することは大いに賛成。
- ・宿泊利用に関しては旅行会社から送客できる仕組みを作ることが必要なのでは。
- ・町家を利用する事業者の中には、町家の伝統的な様式やスタイルを無視した改修を
行っているところがある。規制がないため仕方ないが、こういう状況が加速すれば、
本来の良さを維持した町家が減っていくことになり残念。

■現地視察

筋屋町の「Weekly 町家」と日本の伝統文化体験研修「オリジン・アート・プログラム」を実施している稽古舞台を見学した。

①筋屋町の「Weekly 町家」

間取り（1 階）玄関、内玄関、土間、リビング、キッチン、和室、洗面、石風呂、トイレ、庭縁側

（2 階）板間 2 ベッド×2 室、和室×2、板間×2 室、洗面所、シャワー、トイレ、屋根裏板間

明治時代に建てられた京町家で、以前は豆問屋の店兼住居として使われていたもの。元の構造を残しながら、水まわり、電気まわり、照明、トイレ・風呂などの設備関係は新しく、サッシになっていた窓枠や壁紙は元の木枠や塗り壁に戻してある。館内は無料 LAN 環境も整っており、築 100 年の町家に快適な住環境が整えられている。

町家は建物そのものが貴重な文化資源であり、館内には庵会長のアレックス・カーが収集したアンティーク家具等も置いてあるが、これまで大きな破損や盗難といったトラブルはないという。

利用者と事前にコミュニケーションを重ね、チェックイン時には町家の歴史や使い方についてしっかり説明するなど、町家への理解を促す手間を惜しまない運営方法が、利用者の理解につながっていると考えられる。

②「オリジン・アート・プログラム」

「オリジン・アート・プログラム」は外国人客を対象とした日本の伝統文化研修プログラム。各分野の専門家と庵が練り上げたオリジナルプログラムで、わかりやすく日本の伝統文化のエッセンスが体験できる。体験科目は茶道、茶花、書道、能楽、狂言、古武道、参禅、各種工芸等で、内容、スケジュールは自由にオーダーできる。

庵ではこのプログラムを、筋屋町の「Weekly 町家」に隣接する能楽の稽古舞台（広さ約 100 m²）で実施している。外国人客への指導は専門家の先生が直接行っており、日本の伝統文化や各研修内容に精通したスタッフが通訳することで外国人客に正しい理解を促している。庵では今後、このプログラムをさらに積極的に実施していきたいと考えている。

(2)小宿&かふえ布屋

■訪問日 2007 年 1 月 31 日（水）

■訪問先 京都市上京区油小路丸田町上ル米屋町 281

■主なヒアリング項目

- ・運営している町家の概要について
- ・利用者について
- ・運営上の課題について
- ・町家の観光利用についての意見

■ヒアリング結果

①「小宿&かふえ布屋」の概要

- ・オープンは平成 15 年 7 月。
- ・宿泊と朝食が付いた B&B スタイル。自炊はできないが持ち込み可。
- ・定員最大 8 名で 1 日 2 組まで宿泊可能。5 名以上で貸切。
- ・チェックイン 16:00、チェックアウト 11:00 で、支払いはチェックアウト時。
- ・12 時～18 時までは 1 階でカフェをしている。
- ・建物は主人の両親が住んでいた京町家で、改装は京町家作事組に依頼。
- ・改装は古い民家の木板なども使いながら昔の町家の姿に復元する方向で行った。ただしトイレや風呂は新しい快適性の高いものを使用。
- ・風呂は家族風呂なので交代制で入浴してもらっている。
- ・町家は冬寒く、夏暑いが、それが町家なのであえて体験してもらっている。全館禁煙でテレビもない。ただし部屋にはエアコンを完備している。
- ・告知はホームページがメインだが、オープン当初は雑誌などにもよく取り上げてもらった。
- ・簡易宿泊所営業の許可が取れているが、それは隣が空き地でたまたま避難経路が確保されたことや、作事組が京都市や保健所、消防署などと相談しながら改装を進めてくれたため。
- ・許可が下りるまでに半年かかり、許可をとるために階段を 2 箇所を増やしたり、窓のなかった部屋に窓を設けたりもしたが、安全性がなにより重要だと思っているので納得している。
- ・1 日 2 組なので旅行会社とは契約していない。観光協会などにも登録していない。

②利用者について

- ・利用者は 25～32 才くらいまでの若い女性が大半。
- ・関東圏が最も多いが、大阪や神戸からも少なくない。

- ・年に2回くらい来るリピーターもいる（京都のリピーターが多いことに驚いている）。そういう人は、帰り際に次の予約をしていく。
- ・ご夫婦のどちらかが外国人という方の利用も多く、そういう外国人の方は日本のしきたりや礼儀に精通されていることが多い。
- ・宿泊日数は1泊が大半。
- ・観光の目的はお寺よりも、カフェやパン屋という人が多い。
- ・利用客の行動としては場所の確認も兼ねて早めに荷物を預けに来て、夕食を済ましてから宿に戻ってくるパターンが多い。リピーターは錦市場などで夕食を買ってくることもある。その場合はお皿などを貸し出している。
- ・利用者の感想：若い人→町家（畳）がめずらしい。
年配の人→建物の古い造りが懐かしい。
- ・チェックアウトする時間が遅いのが当初の予想と違うところ。でもゆっくりくつろいでもらっているのうれしい誤算。

③運営上の課題

- ・1日2組なのでオン・オフはなく、半年先くらいまで予約で埋まっているので、集客も含め特に問題はない。
- ・夫婦二人でやって採算がとれている状態なので、人手を増やせないのが課題かもしれない。

④町家の観光利用についての意見

- ・布屋を始めてから近隣で3軒の町家を取り壊された。年配の人にとって町家は住みにくいので仕方ないと思うが、町家がなくなってくのは残念。
- ・町家で民宿をやりたいという人が話を聞きに来ることがあり、町家で何かしたいと思っている人は多いと思う。
- ・町家の宿同士での交流しているところに「あずきや」と「胡乱座」がある。
あずきやとは宿泊形態が似ているので、満室のときに紹介しあったりもしている。
胡乱座は同じ時期に作事組で改装していた縁。
- ・いずれは町家の宿同士が連携する仕組みなども作りたいと思っているが、どこも自分のところで手一杯なのでなかなか話が先に進まないのが現状。

(3) 胡乱座（うろんざ）

■訪問日 2007年3月1日（木）

■訪問先 京都市下京区醒ヶ井通綾小路下ル要法寺町 427

■主なヒアリング項目

- ・運営している町家の概要について
- ・利用者について
- ・運営上の課題について
- ・町家の観光利用についての意見

■ヒアリング結果

①「胡乱座」の概要

- ・オープンは平成 15 年 7 月。
 - ・男女共同・相部屋スタイルの安宿で、部屋はふすまや引き戸で仕切った和室。
 - ・食事はついていないが、簡単な自炊や持ち込みは可。
 - ・定員は最大 16 名で、1 部屋の定員は 2 名。小学生以下は不可（建物が古いため）。
 - ・チェックイン 15:00～20:00、チェックアウト 12:00。荷物預かりは 7:30～12:00 でも可。
 - ・若い人は古い家に慣れていないため、チェックイン時に利用上の注意を詳しく説明する。支払いはチェックイン時にすませる。
 - ・トイレ、洗面台、シャワーは共同。洗濯機有料。
 - ・1 階に共用スペースがあり飲食可。イベントスペースとしても一般に貸し出している。
 - ・建物は 13～14 年空き家になっていた築約 100 年の町家を買取ったもの。
 - ・改装は京町家作事組。建物の基礎から改修し、傷みの激しいところを重点的に補修した。改修にかかった費用は約 2,000 万円。今も年 50 万円ほどの改修費が発生している。
 - ・現在、胡乱座の建物を京都市の登録文化財へ申請中。（登録文化財に指定された美山の茅葺の家に住んでいるお客さんに、登録を勧められたため）
 - ・主人の大橋さんは和歌山県出身の元会社員。古いものが好きで、古いものの良さを紹介したい、自分のペースでできる仕事がしたいという思いから宿泊業に転身。現在、ご夫婦二人で経営している。
 - ・宿のスタンスは大橋さん夫妻の自宅の空き部屋を安く貸しているというもの。よって、お客様と積極的にコミュニケーションをとったり、いいお店を紹介したりなどはしていない。
- また京町家の暮らしをそのまま体験してもらいたいという思いから、大橋さん夫妻が必要ないと思うもの（エアコンなど）は備え付けていない。

- ・告知は自社ホームページと京都駅前ツーリストインフォメーションの安宿瓦版のみ。雑誌等の掲載は一切行っていない。旅行会社との契約や観光協会などにも登録していない。

②利用者について

- ・利用者は20代～30代が多く、男女比は6：4くらい。
- ・関東圏が最も多いが、大阪や神戸からも来る。外国人は2割くらい。
- ・関東圏の利用者は深夜バスで京都へ来てすぐに荷物を預け、夕食を済ませてから夜にチェックイン。帰りも深夜バスというパターンが多い。
- ・胡乱座を知るきっかけはホームページか口コミ。リピーターも増えている。
- ・オンシーズンは3～5月、10～12月、オフシーズンは2月、6月。
- ・宿泊日数は大半が1泊で、2～3泊する人もいる。1週間以上の長期滞在は基本的に断っている。
- ・利用者の感想で多いのは、おじいちゃん、おばあちゃんの家に来たみたいというもの。

③運営上の課題

- ・課題はとくにない。満室でない方が運営しやすいので、集客にも困っていない。あえていうなら自分たちの時間が作れないこと。
- ・運営上で気になることに、若い人は畳の使い方を知らないため畳を傷めたり、引き戸に慣れていないため戸を開けっ放しにしたりする点がある。

④町家の観光利用についての意見

- ・町家を商業目的だけで活用するのはあまり賛成ではない。
- ・古いものを残していくのは大切だが、町家本来の価値（町家の造りや、町家での暮らしなど）が残せないような利用の仕方であれば、あまり意味がないと思う。
- ・本当に町家を残したいのであれば、行政が相続税を一部負担したり、改装費を補助したり、耐震のための支援をしたりするべき。負担はすべて持ち主任せにして、町家を残せといっても難しい。

1－4．町家の観光活用に関する課題

関係者へのヒアリングなどから、京町家を宿泊施設など観光に活用するにあたっての課題を以下に整理する。

(1)町家の保全・修繕に関する課題

○法制面の要件クリアが困難

- ・京町家など伝統木造軸組構法は建築基準法上は、「既存不適格建築物」となっている。一定の条件で修繕、模様替えなどが可能ではあるが、増改築や大規模な用途変更を行うためには、確認申請が必要となる。そのためには、建蔽率や防火構造などの対策が必要となり、大規模な改修（極端な場合、全面立て替え）となる結果、京町家としての特性が失われてしまうおそれがある。
- ・宿泊施設として活用するためには、消防法上の設備基準や旅館業法上の要件を満たす必要がある。
- ・消防法では、避難路の確保、表通りに面していない無窓階の場合に屋内消火栓の設置義務、などが決められているが、多くの町家ではこの基準を満たすことが難しい。
- ・旅館業法では、施設の区分に応じ、客室や窓の広さ等が規定されている。また、玄関帳場の設置などが決められている。
- ・大きな改修をせずに、これらの基準を満たすことのできる町家物件は少ないと考えられる。

○重いコスト負担

- ・町家の改修費用は、構造の老朽化状態や仕上げ・設備の違いなどにより大きく異なるが、一般住宅も含めた実例では、100 m²のもので約 1,000～2,000 万円程度を要している。（資料：「なるほど京町家の改修」（財）京都市景観・まちづくりセンター）
- ・加えて、観光客を対象にした特別な設備や意匠を施す場合には、さらなるコストが必要となることが考えられる。
- ・これらの費用負担に対する資金的な支援として、景観形成に資する改修に対しての助成である「京町家まちづくりファンド」などが挙げられる。
- ・関係事業者等からは、観光振興と街並み保存を目的とした町家活用についての助成など、施設整備の支援策の充実を求める意見が得られている。

(2)町家を活用した宿泊施設運営上の課題

○小規模な運営

- ・町家利用の宿という性格上、1日の受入が1～2組、家族で運営するなど小規模な施設が多い。
- ・このため、規模に見合った集客・運営が順調に行われているといえることができる。しかしながら、家族運営であるため、休日がとれないこと、病気など万一の際に交代がないこと、などが課題となっている。

○旅行会社による集客

- ・ヒアリングに訪問した施設のうち、旅館業登録を行い運営している施設は、規模も小さく自社ホームページ等で集客しているため、旅行会社との契約は行っていない。
- ・一方、年間を通じて一定規模の集客を図るためには、旅行会社経由の流通ルートも重要である。しかし、町家を利用した施設のうち、旅館業としての登録でなく、貸家としての営業を行っている施設の場合は、現行の法制上では、旅行会社が斡旋・仲介することができない。
- ・なお、(株)JTB首都圏では今春、国土交通省の委託を受け、京町家を賃貸として提供する実証実験を行っている。

宿泊産業活性化に資するモデル調査・「京都町家ステイ」事業（概要）

1. 目的・概要

観光立国の推進の観点から、伝統的な生活空間である「町家」等の観光面での一層の活用を促進するため、以下の通り、(株)庵の運営する京町家を(株)JTB首都圏で取り扱うとともに、宣伝広告に(株)リクルートの発行する旅行情報誌を活用することを内容とするモデル事業を行うもの。

2. 実施主体

株式会社 JTB首都圏、株式会社 庵、株式会社 リクルート

3. 事業内容

(1) 事業期間等 平成19年2月20日（火）より開始

＜先着100名をモニターとして実施＞

(2) 対象施設 (株)庵の運営する京町家（6軒）

4. 事業の特色

- ・「京町家」を一軒まるごと借り切って利用（契約上は、JTB首都圏との賃貸借契約）。
- ・ 食事の提供はない。

○利用者への的確なインフォメーション

- ・町家利用の宿は、通常の宿泊施設と異なり、火災予防のため全面禁煙であること、隣家との遮音性が低いことなど、場合によって利用者にとって不自由な点も多い。
- ・現時点では各施設とも、わざわざ町家に泊まりに来る利用者が多く、それらの人は利用方法や注意事項を十分に理解した上で宿泊している。しかし、中には、古い建物の取扱方に不慣れであったり、乱暴な振る舞いをする利用者もいるという。
- ・今後、町家宿泊の利用が拡大していく上では、街並み保存と町家の有効活用についての理念や、町家の取扱についての注意事項など、利用者への的確なインフォメーションを行い、理解を得ることの重要性が高まると考えられる。

1－5．活用に向けて

京町家の観光分野での利用のうち、宿泊施設は最も重要な役割を果たすものの一つとして考えられる。近年、観光ニーズが多様化し、宿泊施設についても泊食分離など選択肢が求められているが、例えば、町家の宿は夕食もしくは夕食と朝食両方がついていないため、京都らしいところに泊まりたいが食事は自由にしたいという人の利用が増えており、観光客の宿泊ニーズの掘り起こしに寄与していると考えられる。

ヒアリングに訪問した各施設では、若年層から年配者、外国人も含め、多様な層の観光客が利用しており、「京都らしさ」を体験できることが様々な人々にとって魅力となっていることが窺われる。町家宿泊の人気は、町家を観光客の嗜好に合わせるのではなく、観光客に町家の良さも不便さも理解してもらったうえで使ってもらおうという考え方が、観光客には興味深い「京都体験」として写っているからだと考えられる。

このほか、町家だからという理由で高級宿嗜好の人が1泊朝食付き6,000円台に泊まったり、素泊まりで3,000円台、相部屋だと1,000円台で泊まれるので長期滞在して観光したり、町家1棟をグループで借りれば1人当たりの宿泊費が安く抑えられるので、他の観光地ではなく京都、日帰りではなく宿泊を選択したりするケースなども考えられる。

このように、京町家を宿泊施設など観光分野で活用することは、多様な観光ニーズに合致し、京都への宿泊観光の促進を図る上での効果が期待される場所である。

しかしながら、都心部における京町家の滅失が進んでいる上、改修等による宿泊施設への転用には課題も多く、京町家を活用した宿泊施設が一気に拡大するのは容易ではない。

今後は、各事業者の取組、モデル事業等で実施されている実験結果なども参考にしつつ、行政の各部署など関係者が連携し、京都らしい景観の保全と観光利用促進の両面から、より有効な京町家の保全・活用方策について、協議していくことが求められている。