



全国路地サミット in 京都  
みんなで語る“路地の未来”  
～再生と次世代への継承～  
全国路地のまち連絡協議会世話人会レポート

2023. 12

全国路地のまち連絡協議会世話人会



懇親会のじゃんけん

## はじめに

全国路地サミットが令和5年10月7日～9日にかけて開催された。新型コロナウイルス感染症の拡大により、京都サミットの開催も2022年開催から2023年、2024年、そしてまた2023年に戻るという2転3転した。開催いただいた京都市の関係の皆様には、様々なご苦労があったと拝察するとともに、そのご尽力に大変感謝している。

今回、京都美術工芸大学副学長の高田光雄先生（京都大学名誉教授）に「魅力と課題」と題して基調講演をいただくとともに、同じく京都美術工芸大学教授の森重幸子先生に「実態と整備手法」として合わせて基調講演をいただいた。

京都市は、第1回全国路地サミットにもご参加いただいており、その時は、「袋路の再生」の再生についてご報告いただいた。最近、位置指定道路認定の緩和や、新たに2項道路指定を行い、その後3項道路指定を行うなど、路地における機能更新に向けての先進的な取り組みが行われている。京都という木造の伝統的な街並みが残されている地域でならでの取り組みとえるが、そんな簡単は話ではないのは重々承知しており、京都市の取り組みには経緯もってウォッチしているところである。

今回、高田先生と森重先生の合わせ技での基調講演であったが、路地の分布やその形態の分類、そして、具体的な再生事例の内容、採用した法的手法など、詳しく解説いただき路地再生に対して多くの示唆のある内容だった。



高田光雄先生



森重幸子先生

クロストークは、2部構成となっており、第1部は扇沢友樹氏（不動産脚本家）と飯高克昌氏（NPO ANEWAL Gallery 代表理事）をスピーカーとし、井上えり子氏（京都女子大学教授）をコメンテーターに、「新たな担い手たち×まちの視点」と題して、まちの使い方・ソフトを中心としてお話をいただいた。アートとセットにした住宅の販売、西陣地区を一体として拠点とプロジェクトを展開して行くこと、路地が子供を中心とした地域コミュニティ形成の場になっていることなど、興味深い報告であった。



クロストーク第1部

続く第2部では、奥谷繁礼氏（奥谷繁礼建築研究所代表）と西村孝平氏（(株)八清取締役会長）をスピーカーとし、吉原勝巳氏（NPO 福岡ビルストック研究会理事長）をコメンテーターとして、「路地再生の実践者×プロの視点」と題して、実際の設計した建物の内容とその事業スキームについてお話をいただいた。

こちらにも具体的な再生物件について、仕入れ値と売却価格、再生の構法など、通常聞くこと

ができないお話をお聞きすることができた。

京都は、長い歴史の中で作られた部材のしっかりした木造建築が多く長屋として残っており、その多くは長屋建てとなっている。一般の市街地では個別の建物のとなっており、接道不良（無接道を含む）の解消が最大の課題となっていることは、少し様子が違っているが、接道条件や大規模修繕の運用について、先進的な取り組みであり大いに学ぶべきものがあると感じた。



クロストーク第2部

本報告書は、全国路地のまち連絡協議会世話人を中心として参加した者が、シンポジウムへの参加や京都の路地を歩いて感じたことを単純にまとめたものである。多少認識の違いや独善的な内容もあるかとは思いますが、その点をご理解をいただいて今後のまちづくりの一助になれば幸いである。



# 全国路地サミット in 京都

2023  
10.7 sat ▶ 9 mon

会場 | ひと・まち交流館 京都  
京都市下京区西木屋町通上ノ口上る梅湊町83番地の1他  
及び 市内各所

お問合せ先 [kyoto.rojisummit2023@gmail.com](mailto:kyoto.rojisummit2023@gmail.com)

主催 / 全国路地サミットin京都 実行委員会 共催 / 全国路地のまち連絡協議会  
後援 / 京都市都市計画局まち再生・創造推進室、(公財)京都市景観・まちづくりセンター  
協力 / NPO ANEWAL Gallery、現代美術製作所、スタジオオカリスト、街サンワコン、  
都市居住推進研究会、まいまい京都

## 全国路地サミットとは

全国における路地まちづくりの取組みに関する情報交換の場として、また連携していく仲間をはぐくむ交流の場として、2003年より全国各地で開催しています。

「全国路地サミットin京都」は18回目の全国路地サミットです。京都市で路地まちづくりに携わる有志による実行委員会が主催となり、次世代に向けた路地の再生やまちづくりの取り組みを京都から全国に発信します。

Facebookで  
最新情報  
発信中!!



# 全国路地サミット in 京都

みんなで語る“路地の未来”～再生と次世代への継承～

10.7 sat シンポジウム 13:00～17:45  
参加費/無料

開会 13:00 (開場 12:30)

1. 基調講演“京都の路地とまちづくり” 13:05～14:00

第1部「魅力と課題」 高田 光雄氏 (京都美術工芸大学 副学長)

第2部「実態と整備手法」 森重 幸子氏 (京都美術工芸大学 教授)

2. クロストーク 14:00～16:30

第1部「新たな使い手たち × まちの視点」

[プレゼン] 扇沢 友樹氏 (不動産脚本家)、飯高 克昌氏 (NPO ANEWAL Gallery)

[コメント] 井上 えり子氏 (京都女子大学)

第2部「路地再生の実践者 × プロの視点」

[プレゼン] 奥谷 繁礼氏 (奥谷繁礼建築研究所)、西村 孝平氏 (八清)

[コメント] 吉原 勝己氏 (NPO 福岡ビルストック研究会)

交流会 16:45～17:45

懇親会 18:30～20:30

会費:6,000円(学生4,000円) 定員:40名  
「マルカフェ」京都市下京区西橋詰町762京栄中央ビル8F ひと・まち交流館から徒歩5分

路地まちあるき 各ツアー一定員/10名  
参加費/2,000円

10.7 sat 9:30-11:30 ① 路地中の花街と工房 (上七軒界隈)  
[案内人] 富家 裕久(富家建築設計事務所)

9:30-12:00 ② 下京の路地巡りと奥谷繁礼建築研究所設計の町家・長屋  
[案内人] 奥谷繁礼建築研究所

10.8 sun 10:00-12:00 ③ 路地再生の実例2か所深掘りツアー  
[案内人] 森重 幸子(京都美術工芸大学建築学部教授)

10:00-12:00 ④ 陶芸と坂のまち今熊野エリアの路地めぐり  
[案内人] 小原 亜紗子(Roomie)

10:00-12:00 ⑤ ドンツキクエスト in 西陣  
[案内人] 齋藤 佳(ドンツキ協会会長)

13:00-15:00 ⑥ 路地中のヨシツネ伝説(船岡山・紫野学区界隈)  
[案内人] 飯高 克昌(NPO ANEWAL Gallery)

10.9 mon 10:00-12:00 ⑦ 西陣の路地“路地草めぐり”(西陣・柏野学区界隈)  
[案内人] 重本 晋平(まちくさ博士・NPO ANEWAL Gallery)

13:00-15:00 ⑧ 路地に聚楽第を探して(桃屋・聚楽・正徳学区界隈)  
[案内人] 仲 治寛(上京おもてなし大使)

申込締め切り 9月30日(土)

## 詳細・参加お申し込み

全国路地サミットin京都の参加申し込みはオンラインで受け付けています。右のQRコードより申し込みフォームにお入りください。

お問合せ先  
✉ kyoto.rojisummit2023@gmail.com

▼詳細はこちら



▼お申し込み



連携企画

## 西陣 路地座談会

主催・NPO ANEWAL Gallery 西陣美術郵便局  
https://nishijin.city.kyoto.lg.jp/event/nishijin-roji/2316/

10.9 mon 16:00-18:00

会場/京都信用金庫西陣支店2階クリエイティブコモンズNISHIJIN

登壇者



**高田 光雄**(たかだ みつお)  
京都美術工芸大学副学長、京都大学名誉教授、京都市景観・まちづくりセンター理事、京都市住宅学会、京都府・京都市建築審査会、京都府・京都市住宅審議会、京都市京町家保全継承審議会、京都市居住推進研究会会長、日本建築学会賞、都市住宅学会賞、日本建築士会連合会賞等受賞多数。



**森重 幸子**(もりしげ さちこ)  
京都美術工芸大学建築学部教授、博士(工学)一級建築士、設計事務所勤務を経て、京都大学研究員時代に路地の実態調査を開始。以降路地と町家に関する調査研究に継続的に取り組むとともに、町家・長屋の改修設計や、まちづくり活動の実践にも参加。



**扇沢 友樹**(おおぎざわ ともき)  
不動産脚本家。1988京都生まれ。敷地や古い建物を読解し、脚本を書き、新たな存在を付加する人。「街や不動産はもっと才能に貢献できる」を合言葉にビルや古民家のリノベーションをし、今までなかった場所やモノを発掘する。



**飯高 克昌**(いいか かつまさ)  
NPO ANEWAL Gallery 代表理事。  
“外に出るギャラリー”をコンセプトに通りや路地、地下道、廃屋から重要文化財まで様々な都市空間において文化・芸術と地域・公共を繋ぐ活動を展開している。



**井上 えり子**(いのうえ えりこ)  
京都女子大学家政学部生活造形学科教授、博士(工学)、建築計画・住宅計画。2006年より六原学区において、まちづくりの視点から空き家対策に取り組み。2013年より洛西ニュータウンにおいて、「京都女子大学×UR 団地リノベーションプロジェクト」に取り組み。



**奥谷 繁礼**(おくや しげのり)  
奥谷繁礼建築研究所代表、京都工芸繊維大学特任教授。著書に「住居リノベーション図集(2016/フォーム社)など、プロジェクトに「京都型住宅モデル」(2007)、『朝日山会所』(2022)など、受賞にJIA新人賞(2020)、京都建築賞最優秀賞(2021)、関西建築家大賞(2022)、日本建築学会賞(2023)など。



**西村 孝平**(にしむら こうへい)  
株式会社八清 取締役会長。2000年以降、京町家を中心とした中古再生販売を主軸に事業展開しながら、都市居住推進研究会や京町家情報センターなど市民団体に参画し、京町家と町並み保全に関する提言等を行政に対して行う。趣味は月に100キロ走るジョギング。



**吉原 勝己**(よしはら かつみ)  
NPO法人福岡ビルストック研究会理事長。老朽ビルで経営危機のビル業を継ぎ、2003年賃貸リノベーション事業を国内黎明期に開発。その過程、ひとつのつながりに着目し経年価値シンディングビル)概念を確立。築65年冷泉荘を文化発信・地域交流の拠点とし福岡市都市景観賞、福岡路地市民研究会でも活動。

司会



**大島 祥子**(おおしま さちこ)  
都市居住推進研究会 事務局/スーク創生事務所 代表/京都光華女子大学キャリア形成学部 准教授、一級建築士・技術士(建設部門)・宅建士・博士(学術)。路地の単位面積当たりの情報量にやられっぱなし、まちの過去と未来を繋ぐ路地の可能性に惹かれています。

# も く じ

1. 今井晴彦	1
2. 伊藤雅彦	3
3. 高尾利文	4
4. 堀田紘之	6
5. 三橋重昭	7
6. 吉永哲司	14
7. 木村晃郁	15
関連配布資料	29

編集後記



# 路地サミット in 京都 感想 「京都の路地は共有地か？」

2023年10月 今井晴彦

京都の路地は、やはりすごかった。なんとも風情があり、トンネル路地や様々なパターンが存在していました。またシンポジウムで、路地の家々を再生したプロジェクトや、路地での子供の遊びなどの事例を拝見していると、どうも他の都市の路地とは異なる特色があるように思えてきました。私有地と路地との境界性が希薄に思えるのです。

個人的には、東京の新宿区大久保に住んでいて、江戸時代初期からの路地が、ほとんど東西はなく、南北に直線的に伸びている所で、そこでは路地はひたすら移動のための空間となっていて、庭的な要素は全くかえません。また東京都墨田区の向島の路地では、路地といえど公共的な道と長屋などの密集した私有地とは厳然とした境があります。向島では路地には大量の園芸植物が並んでいて、公的な空間に私的利用が入り込んでいます。調査してみると、500mの区間に200種以上の植物がいました。

なお京都でも路地園芸は見かけましたがこれほどではありませんでした。もしかしたら町屋はそれなりに庭を持っているためかもしれません。袋地も多いこともあるのか、路地空間がかなり庭的な雰囲気を出しているようです。逆に庭が細長い路地のような例もあり、どうも空間的には連続しているように見えます。より私有地と路地との境界性が多様になっていました。



江戸の町は、大街区の中は共有地となって、そこに横丁が入りこんでいました。それが次第に共有地は蚕食されて、消滅していったわけです。ハウードの田園都市においても、街区の中に共有地を取り込んでいましたが、次第に私有化されていってしまいました。

しかし、日本の縄文や弥生の集落、或いはかつてイエメンのシバームという世界遺産都市を見たのですが、住戸がありそのまわりは全て共有地になっていて、私有されているのは建物だけで、そのまわりを歩いたり、遊んだり、家畜をかったりと好きに使っています。その共有地の世界は、次第に社会の権力組織

が構築されていくなかで、私有地と公共用地とに分類されていき、現代ではほとんど存在しなくなってしまいました。しかし人間の生活の都合でいけば、このような共有地は利便性も高いのではないのでしょうか。

というわけで、路地の視察をさせていただいた上七軒あたりの路地に、その残り香を感じたことで、京都の路地の奥深さを感じることができました。ただサミットでは、他の都市との路地比較することはなかったのがいささか残念でした。

## 全国路地サミット京都に参加して

伊藤雅彦

コロナ禍がいったん落ち着き、インバウンドが急増する中、三連休に全国路地サミット京都が開催された。その為遠隔地からの参加は宿泊先の確保や移動でかなりは負担だったと思うが好天にも恵まれ 130 余名の参加と盛況であったのは実に喜ばしい。

事務局の方々のご配慮でまち歩きも多数企画され、関連シンポジウムも開催されるなど京都に置ける路地の意義が非常に特異であることはよく理解できた。「生活の中に路地がある」と言えるのだろう。京都市中心部は町屋割りの骨格が時間とともに路地を生み、変遷していく中に日常がある。魚谷先生は「なくなっていく路地を把握し、逆に生みだしていくことで都市を維持していける」と頼もしいご説明があったのが印象的だ。優れた住空間等を創りだしていくのが難しく、コミュニティの維持や発展は簡単ではないことも指摘された。

私は関西に2年ほど住んでいたこともあり、ある程度京都市中心部はわかっているつもりだったが上七軒でさえ夜しか来たことがなく実際に案内されて初めてまちがどういう風にてきてきたのか片鱗を知ることができた。誠にまち歩きはおもしろい。図面ではわかりえない立体的物理的なまちを時間と共に説明されてようやくわかってくる。

某設計事務所の方々に、まちを知るには自転車が一番いい。歩くのは効率悪く、自動車では通り過ぎるだけだと言われてから、なるべく自転車に乗るようにしている。最近京都に来るときは高低差あるのを知って電動補助付き自転車を利用する。今回はある一日 6:00 に起き、上七軒から数ブロック走ってみた。途中休憩はさみ最後は船岡温泉で汗を流した。学生時代、東本願寺近くの五右衛門風呂ある銭湯に入ったことがあるが、初めての船岡温泉はきっと西陣のお職人さんたちに愛されたであろう貴重な施設だなあと実にうらやましく想いながら汗をかいた。

インバウンドは更に増え、宿泊するのはますます高騰するだろうが、ぜひまた路地にある京都に来訪したいと思いました。



# 京都の路地サミットの感想

高尾 利文

(本能寺の変のあと)

秀吉は朝廷から信長に神号が下賜された場合の神社を造営するため、京の北の船岡山に土地を用意したが、朝廷は信長を勤皇とは認めず、神号が下賜されることはなかった。信長が勤皇と認められ建勲の神号を賜るのは明治2（1869）年だ。正一位太政大臣織田信長命になるのは大正6（1917）年だ。

出典：信長の軍師 巻の四 大悟編 392 ページの一部 著者 岩室 忍

この書の執筆に取り組む動機は二つありました。その一つは、織田信長に神号が下賜されたのが明治2（1869）年で、明治天皇が信長を勤王と認めたからだと言う。天正10（1528）年の本能寺の変から明治2（1869）年まで、289年間も信長は朝敵だったのだろうか？

源頼朝の神号は白旗大明神、豊臣秀吉は豊国大明神、徳川家康は東照大権現です。足利尊氏や足利義満に神号がないのは何となく納得できますが、秀吉や家康にあって信長にないのは納得できずにいました。

それがあつた時、建勲神社の存在を知り、明治になって信長に下賜された神号だと知りました。それも、わたくしの郷里にひっそりとあつたのです。

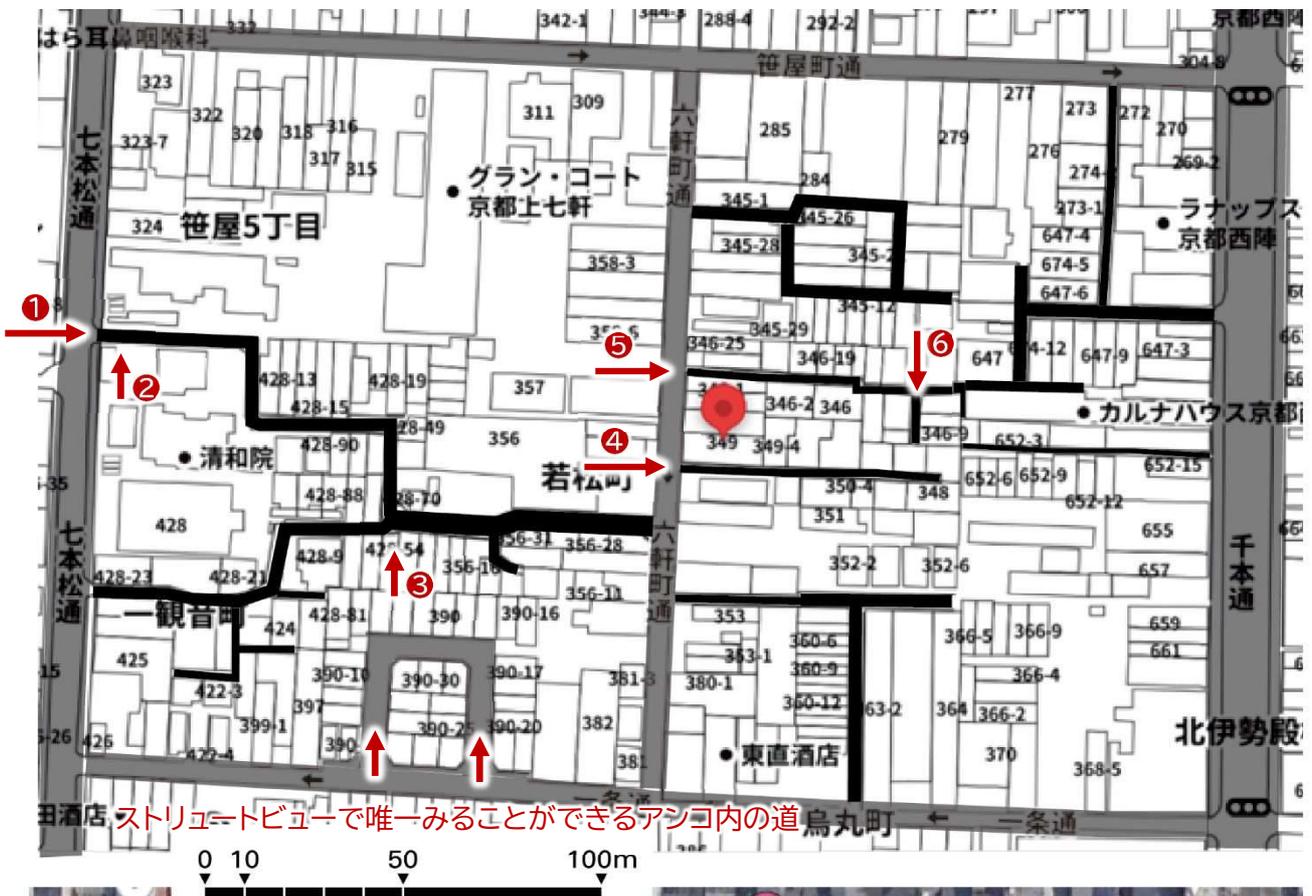
出典：信長の軍師 巻の四 大悟編 あとがき 421 ページの一部 著者 岩室 忍

京都の事務局から紹介された宿泊先(船岡温泉ゲストハウス)について、懇親会会場(マールファフェ)からの交通機関を調べていたら、建勲神社前というバス停が近いことがわかり、ゲストハウスまでの徒歩経路そばに船岡山公園がありそのなかに建勲神社があることを知りました。

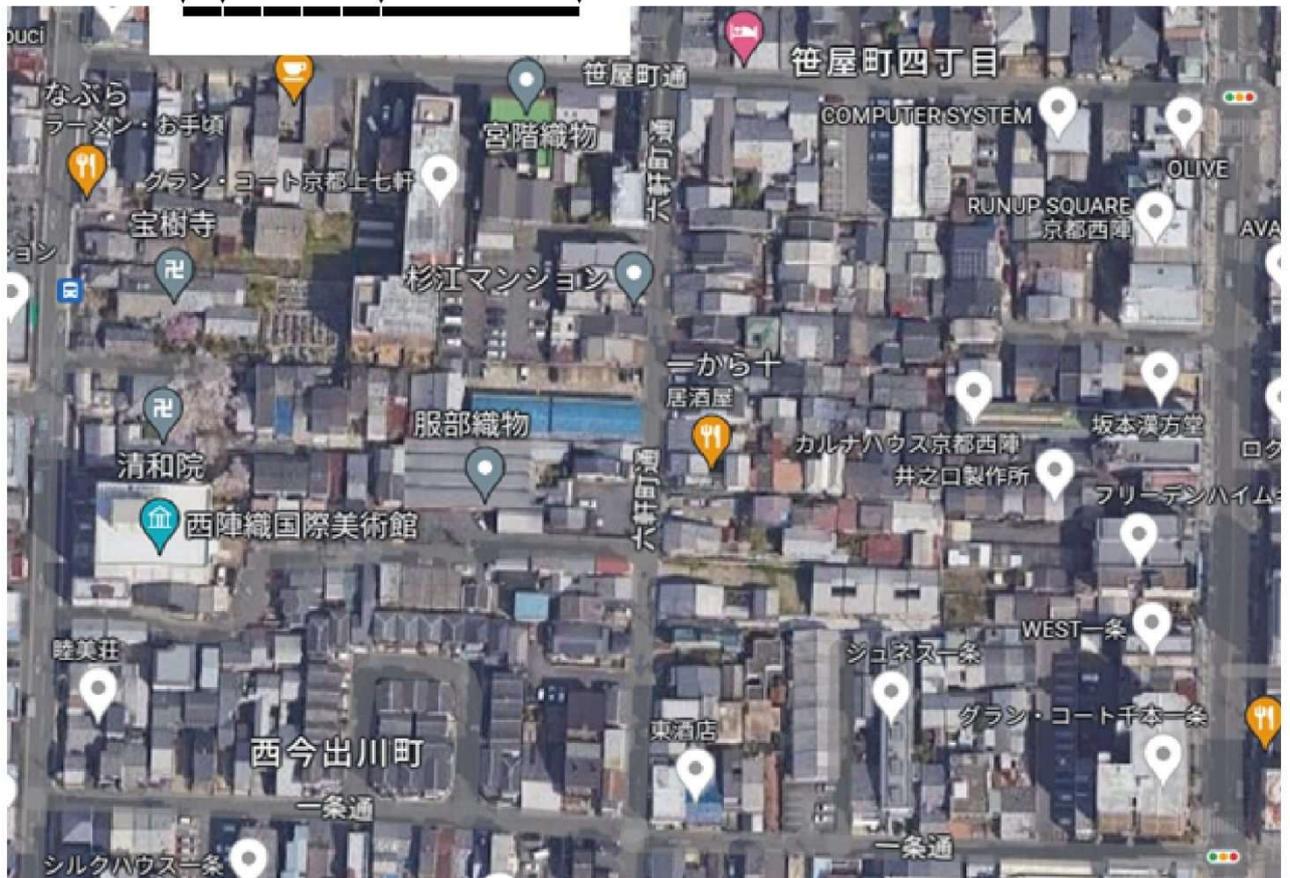
一方で、そのときも含め読んでいた本が京都や岐阜を舞台にしていたもので、上記のくだりにあつたのは、サミット終了後の東京に帰ってからでした。先に知っておけばと悔しい思っていますが、京都はどこでもそうなんだらうなと思ひ直し、また何度も行こうと決めています。



さて、路地については、事前に行くところを幾つか決めていました。そのうちの1つを紹介します。上七軒通りから南東方向の2街区で、東西280m・南北180mの広さです。超密集地で路地の少ない街区でした。



ストリートビューで唯一みる事ができるアンコ内の道



# 京都の路地

堀田 紘之

京都の路地で思い浮かぶのは、清水寺から三年坂、一年坂と下って八坂の塔を仰ぎ見る路地や、嵐山の竹林の小径など、映像や写真でよく紹介され、日本を代表する景観とも言え、おかげでいつも外人観光客で混雑しているようだが、今回のサミットのテーマは洛中の路地であった。千年の古都には千年の路地があるという印象であった。

平安京の約 500 米メッシュの大路の町割りがそのまま、この大街区の中は路地だらけみたいだ。おそらくこの千二百年間、路地を挟んで建物を更新しながら街並みを維持してきたと思われる。それが今の建築基準法では立ち行かなくなってしまう、路地問題、空き家問題が京都にとっては大変な問題の一つになっているように思える。

したがって、路地を前提とした地区の再編が大きな課題であり、今回のサミットも主にそのテーマが取り上げられていたようだ。露地空間は住宅空間の延長上にあり、それを崩さないいろいろな工夫や対策が模索されてきたものと思われた。露地問題を抱える他都市の参考になる点が多いと感じられた。



洛中の路地「撞木囃子」



八坂の五重塔を望む

# 「全国路地サミット 2023 in 京都レポート」

三橋 重昭

## 〇. 街あるき 船岡温泉周辺(10月6日午後)

(京都の路地歩きはほとんど初めて。ホテルに荷物を置いて宿泊先船岡温泉ゲストハウスを下見確認。鞍馬口通をメインとするこの船岡地域も路地のまち。東京向島に似ている。

船岡温泉の住所は、京都府京都市北区紫野南舟岡町 82-1。紫野小学校学区生徒は路地が通学路



# 1. 街あるき 路地中の花街と工房（上七軒界限）（10月7日）

案内人 富家裕久氏（富家建築設計事務所）

9:30 上七軒交差点集合。参加十数名。

今出川通りの上七軒交差点から北野天満宮の東門へ続く小路の両側に格子窓のお茶屋が並び、天満宮造営の残材で7軒の**水茶屋**を建てたことが地名の由来。京都5花街では最古の歴史を持つ。表通りにはお茶屋、町屋を使った和菓子屋、カフェ等。その裏には昔ながらの住宅、長屋が路地に面して密集。角々に地蔵堂。地蔵盆の時にはそれを祀るコミュニティ住民でお祭りが行なわれる。最後にご案内いただいたのが、トンネル路地奥の工房で、西陣手織り綴織の説明を受けた。[ここでは綴織体験ができる。](#)



## 2. 基調講演「京都の路地とまちづくり」

第一部 魅力と課題 高田光雄氏（京都大学名誉教授）



幅員 4m未満の道

京都市内に 約 13,000 本 約 940 km

1.8m以上通抜 約 6,900 本 約 675 km

1.8m以上袋路 約 2,650 本 約 100 km

1.8m未満通抜 約 1,750 本 約 105 km

1.8m未満袋路 約 1,700 本 約 60 km

京都市内には 13,000 本、約 940 kmの細街路がある。歴史上今に至る最初の細街路は辻子（ずし・凵子）と路地。辻子は通りの向こう側に突き抜けるもの、路地は突き抜けず袋小路になっているものをいう。両方とも路地というが、路地の発生は安土桃山時代。路地は都市住民が住む町屋と一体であるが、町屋は何度も消失したりして今残る町屋は明治から大正にかけて建築されたものが多い。昭和 25 年の建築基準法制定で路地に町屋を建築することができなくなり、かつそれまで主流であった伝統工法による町屋は少なくなった。現在市内中心部に残る町屋の数は約 4 万 7000 軒（平成 22 年調査）であるが、年々その数は減少している。

辻子  
突抜  
ろうじ  
ロジ  
c.f.露地（庭）

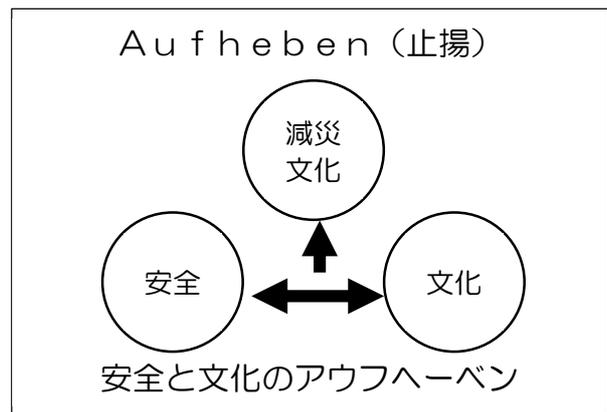
路地＝細街路（狭い道）

ずし  
辻子

御霊辻子付近の辻子を例示  
（寛永 14 年「洛中絵図」ほか）

京都は路地のあるまちを一概に危険な木造密集地域としてそれを無くす方向にはっていないようだ。京都の新しい細街路対策は 2011 年にスタートしている。安全と文化のアウフヘーベンがその基本にある。

京都市の細街路対策	
2011 .02	「細街路対策の推進について (建議)」：京都市建築審査会
2012 .07	「歴史都市京都における密集市 街地対策等の取り組み方針」 「京都市細街路対策指針」
2014 .04	「新しい道路指定基準」と「細街 路条例」



路地と路地に面する町屋、長屋、工房等は、建築基準法第42条、43条、第86条の規定に沿って再生のみちが開かれている。

民間でそれを促進しているのが、今回の路地サミット実行委員会の主要メンバーで構成されている「都市居住推進研究会」。

同研究会は、1994年発足、1996年に路地に対する提言を行こなって以来数次の提言を行っている。2016年提言は「路地を発信・再生・継承する提言」。

都市居住推進研究会提言 2016	
路地を発信・再生・継承する～選べる路地のまちづくり	
提言 1	路地の魅力と価値の発信「路地 21 選」
提言 2	路地の未来を選び実現するための支援策 「路地診断シート」
提言 3	路地のコミュニティ管理の促進

## 第二部 実態と整備手法 森重幸子氏（京都美術工芸大学建築学部教授）

**路地の肯定的評価：**路地は防災安全面の課題が指摘されている。ただ一方では、都市環境、生活空間、経済面、歴史・文化性の面で近年は評価が高まっている。京都市では京町屋の保全・継承のための多くの施策を実施している

幅員 4m未満の道に接する住宅の割合	
京都市	29%
東京23区	28%
横浜市	26%
大阪市	23%
神戸市	26%
名古屋市	11%
広島市	30%
全国	30%

建築基準法	
第42条	第2項→2項道路(2m後退) 第3項→3項道路
第43条	第2項第2号→特例許可
第86条	第2項→連担建築物設計制度

**路地の整備手法：**

**制度的取り扱い**

- 1) 建築基準法第 42 条 2 項道路指定における袋地の除外：袋地の始端部敷地に敷地後退の義務が発生しない。
- 2) 建築基準法第 86 条第 2 項 連坦建築物設計制度の適用
- 3) 建築基準法第 43 条第 2 項第 2 号 特別許可：2m未満の旗竿敷地やトンネル路地などの整備計画による個別許可

### 3. 路地再生深堀りツアー(10月8日午前)

案内人：森重幸子氏（京都美術工芸大学建築学部教授）

#### 1) 五条坂なかにわ路地

（路地内の8住戸のうちの2住戸の全面的改修と、2棟の長屋全体の復元的改修、および路地の舗装等外溝の改修事例）

改修コンセプトは次の通り

- ① 町屋の建築的性質の継承
- ② 現代の住宅としての再生
- ③ 子育て世帯のニーズにも対応した間取り
- ④ 魅力的なデザイン
- ⑤ 路地空間の可能性の拡大



#### 2) もみじの小路

路地沿いの家屋を改修し住宅以外の用途に利用している事例  
路地がアプローチ空間となることで独特の魅力を生んでいる。





#### 4. 全体感想

平安京創建から 1200 年。京都の路地のまちの歴史・規模は圧倒的。路地と町屋は一体的。両方とも現代法に適合しないところがあるが、現代の都市にない多くの魅力を持つ。それを京都は大事にしている。昨年の長崎サミットに続く第 18 回目の全国路地サミット。今回は建築的考察が多かったが、その分野でまとまった知見が得られました。

実行委員会の皆様方には深く御礼申し上げます。(了)

## 京都路地散策 ひとりごと

吉永 哲司

数年ぶりの京都駅に降りたとき、駅ビル（伊勢丹）は開業時に感じたような押付けられたような「巨大さ」の感覚はなくなっていた。首都圏に林立する複合施設、ビル群を見慣れた所為かも知れない。駅前広場に出ると、記憶に残る落ち着いた町並の印象が薄れ、「そら（広々とした天空）」が蚕食されていた。寺社や旧貴族の邸宅などのお庭の景観が維持されているのか心配になった（今回は現地確認せず）。

セミナー後及び翌日の街歩きでは、住宅街全体に空地・駐車場が増えつつあり、住宅そのものも建替えが多く、落ち着きのない町になりつつあるのではないかと危惧された。一方、いくつかの路地や小路では石張りがされ植栽も施された処もあった（公共空間が丁寧に使われている）。どこの住宅街の小道、路地にも外国人が入り込んでおり、住民の姿、とくに子供をみかけることが少なく違和感があった。居住者がいない町になりつつあるのかも。



RC造のビルの中の路地

セミナーは、路地の再生、町屋の活用を実際に行った当事者の説明があり、それらの映像で見させて頂き、伝統ある「まち」に対する「京都人」の思いの深さに感動した。

翌日は森重幸子先生の先導・説明で、町屋再生の実例を見学した。その中で、五条坂の「なかにわ路地」は、寄り道から約1m下がった窪地に舗装・植栽が整備された共用広場が、これに面して8軒の住宅が配置されて通過交通や非住民に煩わされず、子供たちの遊びなどに有用な空間ができていた。

古い建物は改装され、仕切り壁の撤去（大部屋化）・床材の変更（畳敷き→板の間）・水廻りの改修などで新しい住まい方を提案していた。外装には、木組みの格子戸、格子付の窓で統一されて京都の町屋の伝統を引き継いでいた。伝統に拘るだけでなく、窓の格子は2つ折り3つ折りに開放される工夫もされていた。企画設計者の努力に敬服！ 入居率100%も納得！



なかにわ路地を視察する奥に吉永氏

石不動之町（松原御幸町西入る）の「もみじの小路」は9軒の長屋を商業施設に改装し、それぞれ特色ある店舗を導入していた。改装前にあった塀を撤去し、個々の庭をまとめて共用の空間利用にすることが成功のカギのように思えた。さらに、京都の町屋に惚れこんだ留学生ケント氏がオーナーとなった喫茶店があり、彼



もみじ小路「TeaBarGardenLab」を視察する

がこの施設の供用施設の管理を引受けていることももう一つのカギであろう。世界に開かれた京都、の一例ですかね。

蛇足。セミナー後の打上げパーティ開始までの空き時間に、会場近くの飲み屋で一杯。そこの付き出しとチョットした一皿。これがよかった。翌日の昼めしも含めて、京都の食はよかった。くいしんぼう万歳！！

# 京都サミット・路地ツアーに参加して

木村 晃郁

全国路地サミット in 京都の路地ツアーはかなり期待して参加した。地元京都人が案内する路地となれば、それだけで魅力的である。今回は、初日の「路地中の花街と工房（上七軒界限）」と2日目の「路地再生の事例2カ所深掘りツアー」に参加した。

## 1. 路地中の花街と工房（上七軒界限）

ツアーガイドは富家裕久氏（富家建築設計事務所）である。まずは、上七軒の交差点（今出川通と七本松通りの交差点）から上七軒通に入る。富家氏曰く「この上七軒道が北野天満宮への最初の表参道だった」とのこと。室町時代中期（15世紀半ば）に北野天満宮再建に使った余材で7軒の茶屋（この場合はお団子などを売る茶屋）が建てられたのが起源とされ、京都の五花街で最も古い花街らしい。上七軒通は石畳で舗装され、北野天満宮への表参道らしく、入口部分は幅員7m程度と広がっている。この上七軒通は、本来は今出川通の旧道ととのこと、2013年に無電柱化と石畳舗装がなされたらしい。



富家氏

石畳の道に、重厚な町家が並ぶ様は壮観であり風情豊かである。電線も地中化されて建物の表情もよく伺うことができる。ちなみに、ここの舗装はアスファルト舗装をアスファルトカッターで石畳風の目地を着けたもの。安価で施工もしやすく、目地も細いことから車椅子や高齢者のシルバーカーなども振動も少なく、音も小さいものである。上七軒通は上七軒交差点から北野天満宮方向に向かうほど道幅が狭くなっており、上七軒交差点から望むとパースペクティブ効いて通が長く見える。意図したものではないと思うが・・・



上七軒通（上七軒交差点より）



富谷氏の説明を聞く面々



奥の方が道幅が狭く  
パースペクティブが効いている



井上邸

立派な町家の前で富家氏の説明を聞いていると、その町家の引き戸が開いた。おおっと気まずい瞬間かと思いきや、富家氏が先生と呼びかけ、世間話を始めた。どうやらシンポジウムのコメンテーターをする井上えり子先生の旦那様らしい。こちらの町家をリフォームして住んだようである。引き戸が開いたことをいいことに玄関の中をちょっとだけ覗かさせていただく。2階の葺簀を含めて切れにリフォームされ

ている。

上七軒通は、花街らしい風情豊かな京町家の街並みとなっている。平入りの建物で、軒庇がかり、街並みにリズムや表情を与えている。西方尼寺の向かい側では建物の敷地が上七軒通に対して雁行している。富家氏に何か理由があるかと聞いたらわからないそうだ。城下町では、敵が攻めてきたときに武者が隠れるために雁行させているとも言われているが・・・(諸説あり)



雁行する街並み



暖簾に行燈、提灯、丸窓



上七軒交差点方面を望む

軒庇には屋号や店名の入った行燈が置かれ、軒下には提灯用の裸電球がぶら下げられている。なかには、1階の屋根を突き抜けて松が生えている様に見える建物もある。見えるものも見られる。また、



1階の屋根を突き破っているように見える松



軒下の裸電球



街灯

上七軒通から脇の路地に入っていく。道も狭く町家も多く残っている。路地裏は、上七軒芸妓組合(見番)と上七軒歌舞練場周辺を除くと花街と言うよりは生活の路地のようなのである。一般住宅の中に小さな飲食店カフェなどが点在している。

祠(地蔵)が辻に設置され、道路は鍵の手錠に屈曲したり、2項道路後退のせいか蛇玉状に膨らんだり狭くなったりしている。ただ、自転車と鉢植え以外は、あまり路地におかれて無く、雑多感は少ない。



日常の飲食店が並ぶ



路地と路地の角、地蔵が祀られる



飲食店の側壁、ブリキ看板



雁行する路地



生活の路地



さらに狭くなる

西方尼寺の角を折れて上七軒芸妓組合に向かう。西方尼寺の塀と町家のアイダウ抜けると芸妓組合がある。この路地は1間半程度であろうか、狭く両側から町家の軒が迫り、密度が濃いと感ずる。いくつかの町家の軒には鍾馗様が乗り、各家を疫病から守っている。案内人の富家氏曰く、鍾馗様はまっすぐ見ないで、斜めから少し優しく睨んでいるとのこと。さらに路地を奥に行くと、上七軒歌舞会に至る。歌舞会東側の路地は、ここにも謎の雁行が見られ、その路地を回り込んだところには「光盛大明神」が祀られており、向かい合うように歌舞会の入口がある。



鍾馗様



西方尼寺脇の路地



上七軒芸妓組合



狭い路地に町家の軒が迫る



芸妓組合に突き当たる路地



芸妓組合からさらに西に入る



京都名物通り抜け路地



上七軒歌舞会脇の路地  
上七軒歌舞会が謎の雁行



上七軒歌舞会  
手前側に光盛大明神



上七軒歌舞会に至る通路  
脇のマンションとの関係は？

上七軒北側の路地を通り抜けつつ北野天満宮の東参道に出るが、今回は観光ではないので一礼して次に向かう。なぜか、鳥居と門がずれて（雁行して？）いて、鳥居の位置が変わったのではと富家氏。その前にある「やきもち天神堂」で焼き餅を買う。まち歩きでは買い食いはマストである。



上七軒歌舞会北側の段差路地



北野天満宮



やきもち天神堂

五辻通りをしばらく東に行って、奏絲綴苑で西陣織の爪搔本綴織の工房を拝見。代表の平野喜久夫氏に話を聞く。絵と見まごう織物に一同驚嘆する。

その材料となる糸が棚に納められている様がシュールである。当日は土曜日でお弟子さんは二人のみ。織機が作業途中のまま置かれている。



工房→



↑代表の平野喜久夫氏  
←奏絲綴苑入口

→  
西陣織の糸が  
ストックして  
ある。これを何  
本かに裂いて、  
違う色の意図  
と合わせて新  
しい色の糸を  
作る。



奏絲綴苑を辞して、翔鸞小学校の前の路地に入る。かなり狭い路地である。この辺りに住む小学生はこの路地を通って通学するとのこと。最初に出会った井上氏のお子さんたちもこの路地で小学校に通っているとのこと。車が全く入れないので安全である。路地の中程に祠が祀られている。「龍王稲荷大明神」路地の中でここだけはちょっとだけ空が広い。



龍王稲荷大明神



翔鸞小学校の前の路地



緑豊かな路地

路地はまだまだ続く。基本的に、上七軒通と五辻通り以外はかなり狭い路地である。路地は五辻通りと上七軒通の間を、右に左に屈曲しながら続いていく。方向感覚を失うこと必定である。生活感あふれる路地を抜けていくと、右に折れるところで祠が見える。後のシンポジウムで話があったが、この祠の周りで「地藏盆」という地藏菩薩の縁日のイベントを町内会で行うとのこと。

基本的には、ゴザ（最近レジャーシート）を敷いて、テーブルを出し子供たちにお菓子などを供し、ご近所が一緒に一日を過ごす場となるようである。貴重なコミュニティ形成の場とのこと。

「道の文化日本」の最たるものが「路地」とであると実感した。



生活感あふれる路地



路地の屈曲部



地藏様

この路地を出たところで、上七軒路地ツアーは終了した。参加者から路地のワンダーランドを堪能したという感動と、地域の生活や歴史的な情報を交えたガイドに感謝の気持ちを込めて富家氏に拍手が送られた。路地を歴史と生活文化からご案内いただいた実に濃い2時間弱のツアーであった。

できれば、路地マップなどが用意されていると、我々には非常にありがたいと思うとともに、これと併せて路地に名前がついているといいなと思った。実際は名前がついており、あえて地域の生活を守るために、名前の公表とマップの提供をしていないのかもしれないとも思われた。

上七軒と言えば花街で、そうしたことにターゲットを置いたツアーが主体となると思うが、「路地まちさんぽ」というバナーが用意されているということは、路地をターゲットにしたツアーが用意され、そのツアーを楽しむ人がいるということであり、路地協の事務局としてとても心強く感じた。



黒塀と美装された路地



上七軒匠会HPより



## 2. 路地再生の実例2カ所深掘りツアー

本ツアーのガイドは、シンポジウムで基調講演をいただいた森重先生である。シンポジウムでは、路地のタイプと路地再生のタイプをご講演いただいた。その、実例を森重先生の解説をいただきながら見るという、貴重な機会となった。

集合場所の若宮八幡宮社前に5分前に着くと森重先生は既にお待ちいただいております、論文など解説資料をいただいた。



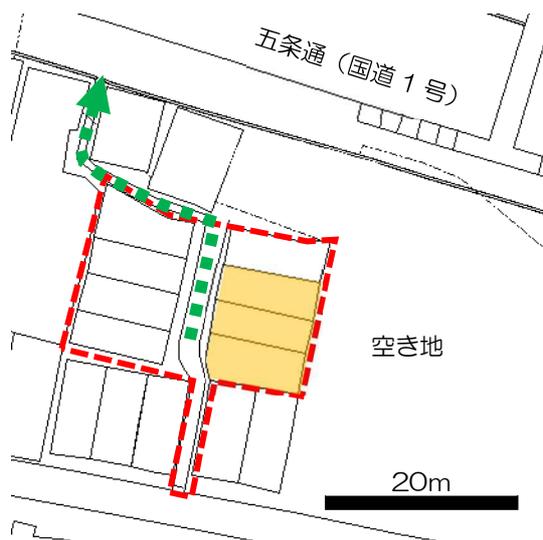
森重先生

### ◆五条坂なかにわ路地

なかにわ路地は、五条通の反対側南側にあり、マンションと大きな空き地の中に浮かぶように「なかにわ路地」はある。五条通は太平洋戦争中に建物疎開地として南側に拡幅された。そのため、南側沿道はビルやマンションが建ち並び、まちや建築が残る北側とは違った街並みとなっている。

Google マップでは、なかにわ路地の北側と東側には建物が建っているが、私たちが訪れたときにはなくなっていた。地上げが進んでいるのだろうか。その空き地の東側の区画道路からなかにわ路地の南側の道路へ回り込むように進む。

なかにわ路地へは、この道路から1mほど下がったところに、両側に4軒ずつ8軒の連棟長屋建築物となっている。五条通と南側の区画道路の間は窪地となっているようである。この8軒は、もともと五条通に抜ける通路があり、二方向避難経路が確保されており、その点は再生するに当たってアドバンテージがあったようである。



通り抜け通路の五条通出口



空き地とマンションの中に浮かぶなかにわ路地



区画道路から降りていくなかにわ路地

なかにわ空間は2階建ての長屋建物に囲まれた幅員3m弱の路地状空間に両側の建物の軒下空間を併せて4mほどの空間となっている。2階部分は1階の軒部分より下がっているため、以外に空が広く感じる。これは、格好の子供の遊び場であり、コミュニティの場であると思った。路地のひらり奥には、五条通に抜ける通路の入り口が見えている。



左上：区画道路から降りていったなかにわ路地  
 右上：なかにわ路地から区画道路方向を望む  
 左：五条通に抜ける通路の入り口  
 右下：なかにわ路地で森重先生の解説を聞く



再生された住戸はこのうち東側の3軒となる。中央の住戸は一般の方が入居しており、京都美術工芸大学の江本先生が入居している一番入口側の住戸と、これから入居される一番奥の住戸を見学させていただく。

基本的なプランは元の住戸を元としているためどちらも同じである。ともに、一番奥の庭が増築により建物に取り込まれていたが、今回の改修により庭として再生され、妻側の半分以上を窓が占めることによって居室が思いのほか明るくなっている。基準法上においても必要な採光空間となっている。



再生された奥庭



界壁を取り払って自由度が上がった1階

1階部分は、玄関側と奥庭側は界壁により分けられていたが、どちらも界壁が取り払われ、利用の自由度を上げることに成功している。

細部では入居者の意向が反映されて、キッチンとトイレの位置が異なっていた。これから入居する住戸の方はキッチンが玄関を入れてすぐのところに島状に配置され、最近流行りの対面型キッチンとなっている。江本先生の方は、奥の庭に面したところの壁にキッチンが整備され、奥庭に面したDKと玄関に面したリビングというカタチになっている。



センターキッチン



手前がリビング、奥がDK  
江本先生に説明していただく

入居者の生活スタイルに合わせてカスタマイズされており、賃貸ではあるが、コーポラティブ長屋となっている。

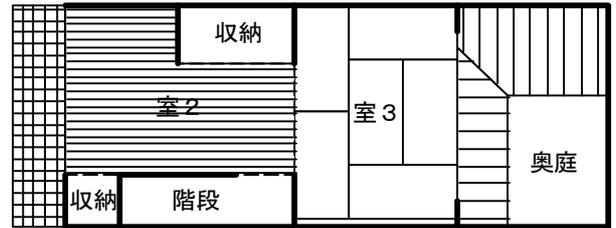
2階はどちらも同じプランで居室が洋室と和室の2室となっている。



2階の二部屋

なかにわに面した部分は玄関と格子窓になっていて、なかにわの子供をケアできる。また、格子はガルウィングのようにたたんで持ち上げられ、なかにわと玄関土間を一体的な空間に変えられる。

玄関もいろいろな方向に腰掛けられ、コミュニケーションの場として活用できるようになっている。まさに「子育て路地」意識したプランニングと設えである。



2階平面図 (共通)



1階平面図 (東-3)

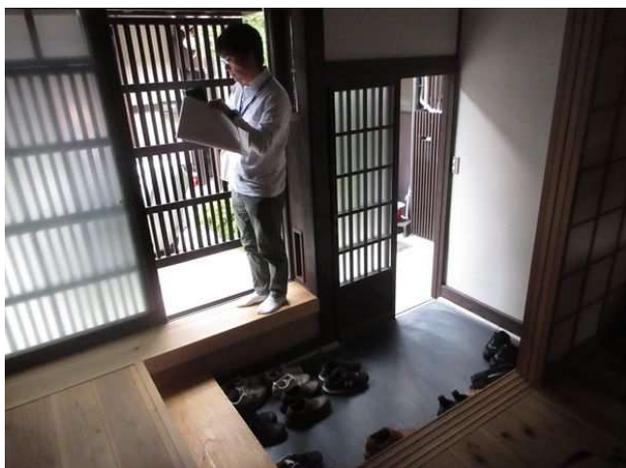


1階平面図 (東-1)

0 1 2m

再生住戸プラン  
(配布資料より起こす)

京都では、このサミット開催中に小学校の運動会が開催されており、江本先生が今学校に行ってきたといえば、森重先生もこの後旦那様と交代で学校に行くとおしゃっていた。まさに、京都におけるコミュニティの強さを感じ、それを大事にした京都ならではの路地と長屋の再生であったと感じた。江本先生には自宅を公開していただき深く感謝したい。



跳ね上げられる格子

玄関土間(上がりかまちや出窓部分、手前の居室部分などに腰掛けられ、コミュニケーションの場となる)



森重先生、江本先生とツアー参加者

## ◆もみじの小路

松原御幸町西入る南側の通り抜け路地のある建物群が、「もみじの小路」である。実は、この日の朝この見学ツアーに参加すべく、地下鉄を四条烏丸駅で降りて歩いて若宮八幡宮社に向かっていた時に、この前を通ったのである。なんとなくおしゃれなものを感じ、気にはなったが朝早くまだ建物が静まりかえっていたことと集合時間に遅れるわけにはいかないことから、写真も撮らず素通りしていた。

森重先生に案内いただいて正面に立ったときに、「ここであったか！やはりな！」と人知れず握りこぶしを作っていた。多分そう感じたのは、1階の軒がきれいな直線だったからではないか。リフォーム・リノベーションした建物は、こうしたところがきれいであり、リフォーム・リノベーションしていない建物は、たわんでいたり瓦がずれていたりしている場合が多い。

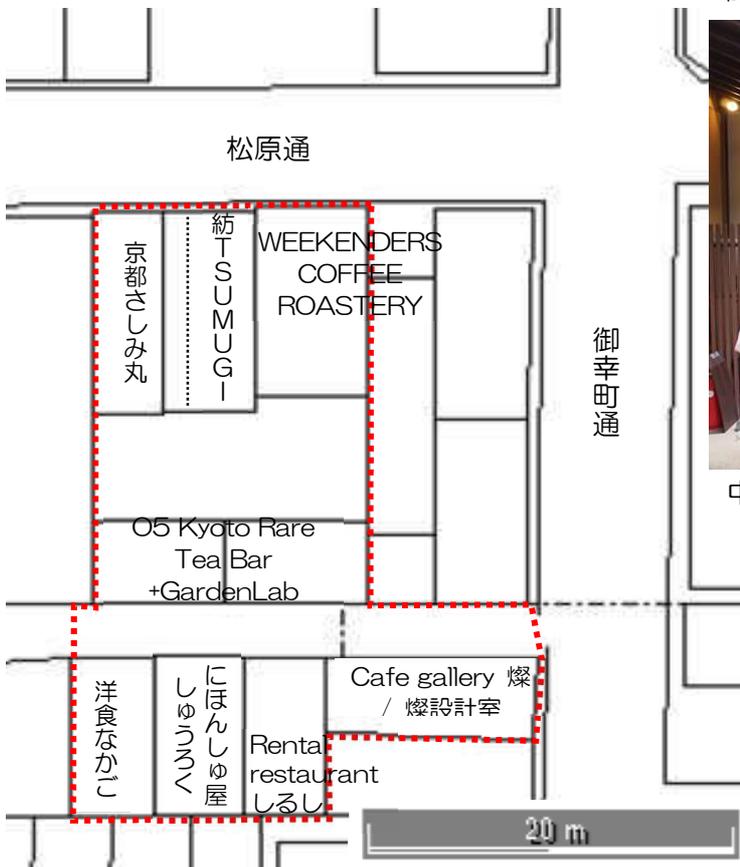
その建物の通り抜け路地（通り庭）を進むと、中庭が現れ、人がわんさかいる。通りの閑散さと対照的である。外国人の方が多くようだ。中庭には大きなもみじが植わっている。これがもみじ小路の由来らしい。



御幸町通側のファサード



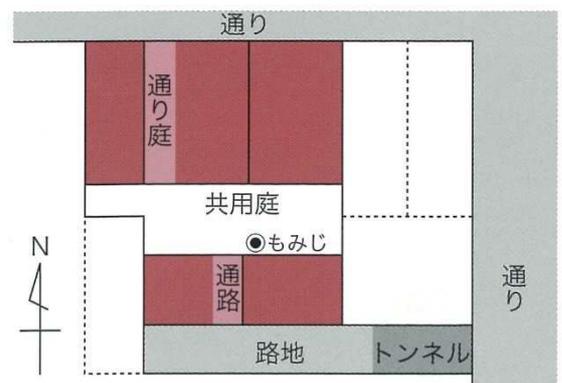
松原通側のファサード



南側の4軒は二期分



中庭ともみじの木



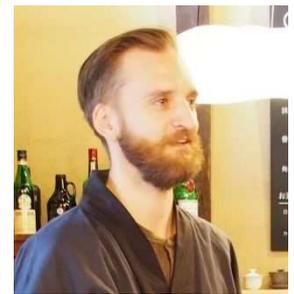
一期分の平面構成

もみじ小路は1期と2期に分けて整備されている。1期目は、松原通に面する建物とそれに中庭を介して繋がる建物で、その南側にまた路地が東西に伸び、通り抜け路地となって御幸町通に通じている。施設としては4つで、中庭の奥にある「Kyoto Rare Tea Bar +GardenLab」は、東側が日本茶Barで西川がシェアオフィスとゲストハウスになっている。

この「GardenLab」のオーナーが、ウォーリン ドゥルー ケント氏でカナダ出身の方。ケント氏は、カナダのスタートアップ企業の日本支店の立ち上げを任せられ、学生時代に京都に留学していて、なじみのある京都を選んで活動している中で、空家になっている町家のオーナーに声をかけられ、もみじ小路を開設したとのこと。

元の町家の界壁を取り払ったり、階段を移設して広い空間を作り出している。柱も伝統的な継ぎ手を活用して、元の部材を活かしつつ補修を行っている。この改修にあたっては、階段の移設などは大規模修繕にあたるので本来は難しいと思われるが、京都市の建築指導の柔軟な対応で可能となっているようだ。今回視察したもみじ小路も五条坂なかにわ路地もそうであるが、シンポジウムで報告された再生物件も含めて、京都市の柔軟な対応無くしてこれらの再生は難しいのではないかとと思われる。

移設した階段は、Tea Bar を入った正面に配置され、空間の重要なアクセントとなっている。



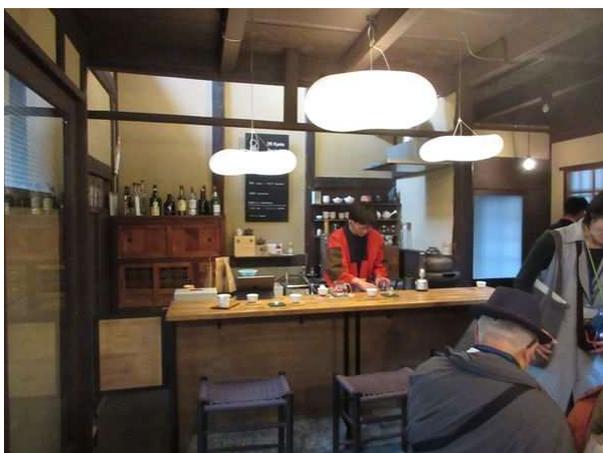
ケント氏



Tea Bar より中庭を望む



Tea Bar の移設した階段



Tea Bar のカウンター



説明する森重先生

第2期は、「GardenLab」の南側の通り抜け路地の南側の4軒となっている。この4軒が加わることで、この南側の通り抜け路地も完成したと言えるのではないかと考える。両側から軒が迫る密度の高い空間が、さらに両側店舗となることにより、人の息づかいの聞こえる高密な空間を形成していると考えられる。だから、ここを訪れた人はわくわくするとともに、ほっとするという相反するような気持ちが同居する空間になっているのではないかと考える。そう、隠れ家に帰って来るといった感情を抱くのではないだろうか。それは、路地というヒューマンな空間のなせる技なのであると思う。



GardenLab の坪庭



第1期と第2期の間を通り抜け路地



第1期と第2期の間を通り抜け路地を御幸町通から見る



もみじ小路フロアガイド

※ 路地再生ツアーの配布資料を森重先生のご了承をいただき、以下に掲載する。「路地の取り扱いと近年の動き ～路地リノベーションの無限の可能性～」については、「京都だより 20224月号 No.549」（一般社団法人京都建築士会）より掲載した。

# 路地の取り扱いと近年の動き 路地リノベーションの無限の可能性

森重幸子



もりしげ・さちこ  
京都美術工芸大学工芸学部准教授  
株式会社組織アモルフ、建築設計事務所主宰、京都大学研究員、武庫川女子大学講師を経て現職  
専門／建築計画、住宅計画、地域計画

## 1 京都の路地

歴史的なまちには路地が多い。京都もその一つである。京都市による2011年の調査で、市内には幅員4m未満の「細街路」が約13000箇所、総延長約940kmあるとされている。この数字だけを見てもその量が理解しづらいが、京都のまちを少し丁寧に歩けばあちこちで幅の狭い道に出会うことができる。

しかし、住宅の前面道路の幅員に関するデータを見ると、京都市内の接道不良の住宅の割合は特に高いわけではない。少し前のデータであるが、京都市内で幅員4m未満の道にのみ接する住宅の割合は28・9%、全国平均は30・4%、東京都23区は28・3%である（2013年住宅土地・統計調査）。一方で、建築年の古い住宅に着目すると、京都市内の1950年以前建築の住宅の割合は5・2%であり、全国平均は3・1%である。他の政令指定都市を見ると、大阪府は3・2%となっているが、東京都23区1・0%、横浜市0・7%など、他都市は全て2%に満たない。

また、国土交通省が示す各都市の「地震時等に著しく危険な密集市街地」の分布を見ると、他都市では都心から少し離れた周辺部に位置しているのに対して、京都市の密集市街地は上京・中京・下京・東山の都

心4区に位置していることが分かる。このように、他都市に比べて1950年以前建築の住宅すなわち町家が古い割合で存在するとともに、都心部に多くの細街路が存在していることが京都の特徴である。

路地の形成の歴史としては、中世まで遡る起源をもつ「辻子」や「突抜」もあれば、長く行われてきた街区内の空地を活用した宅地開発に伴う路地、武家地跡など大規模敷地の細分化に伴う道もある。長い都市の歴史の中で異なる時代に形成された路地が折り重なるように存在している。

京都では昔から、表通りから内に入っていく狭い道は「ろうじ」と呼ばれてきた。行政的には幅員4m未満の道を称して「細街路」という語が用いられている。本稿では、厳密な定義は行わず狭い道を指す一般的な言葉として「路地」という語を使用する。

## 2 路地の肯定的な評価

路地は緊急車両が進入できない、木造家屋の密集により延焼の危険性が高い、袋路は二方向避難ができないなど、防災安全面での課題が指摘される。一方で、路地の魅力についても様々な言説が存在する。路地に対する肯定的な評価を既往の文献から整理すると、都市環境、生活空間、経済面、歴史・文化性の4つの観点にまとめられる。歩行者優先の交通安全性や、自然な見守り

## 3 路地の制度的取り扱い

による安心感は、生活者にとっての魅力となりうる。まちなか立地における経済性も住宅としても事業の場としてもメリットがある。後半で紹介する路地再生事例は、このような路地の特質を巧みに生かして新たな利用へと繋げていると言える。

### (1) 二項道路指定における袋路の除外

京都市は京町家の保全・継承のための多様な施策を実施しているが、路地に対しても独自の施策を展開している。まず、袋路を二項道路から除外してきた点が、他都市には見られない取り扱いである。二項道路は周知の通り、建築基準法第42条第2項に規定される道路で、基準法の集団規定が適用される時点で既に立ち並びのある幅員4m未満の道を道路とみなすものである。二項道路を指定する1950年12月8日付の京都府告示第820号には既に「ただし、袋路を除く。」という文言が添えられている。袋路のみに面する敷地は接道しないことになるが、幅員1・8m以上の袋路の場合は、基準法第43条の旧ただし書き規定によって一定の手続きのもとに許可が行われてきた。袋路が二項道路とならないことで、始端部敷地に敷地後退の義務が発生しないという点も他都市と異なる点である。

### (2) 「細街路対策指針」とその後の施策展開

大量に存在する細街路に対して対策が不十分であるとして、2011年に京都市建築審査会が建議「細街路対策の推進について」を出し、2012年に「歴史都市京都市における密集市街地対策等の取組方針」京都市細街路対策指針」が発表された。建築物の不燃化や密集市街地の解消という全国的に目指される都市防災の方向性に対して、

表1 路地の肯定的な評価の整理

評価の観点	評価の内容、キーワード
都市環境的観点からの評価	<ul style="list-style-type: none"> <li>小規模間口、密度の高さ、変化に富んだ風景、視覚的利点</li> <li>ヒューマンスケールな空間</li> <li>表通りに対して異質な空間、都市空間に深みを与える存在</li> </ul>
生活空間的観点からの評価	<ul style="list-style-type: none"> <li>車ではなく歩行者優先、交通安全性</li> <li>居住空間の延長としての利用、人々の安息所</li> <li>街路と沿道が一体となったストリート・コミュニティ</li> <li>自然な相互監視による治安の確保</li> <li>アイデンティティの表現の場</li> </ul>
経済的観点からの評価	<ul style="list-style-type: none"> <li>小資本で進出可能なものの存在の重要性、経済的重層性</li> <li>個別更新が可能であることによる持続性の高さ</li> <li>主体の近接性、道の広場性によるインキュベーション機能</li> </ul>
歴史・文化的観点からの評価	<ul style="list-style-type: none"> <li>古い町並みを残す場、町並みの連続性</li> <li>習慣や文化を残す場、コミュニティの連続性</li> <li>地域の時間と文化の記憶を引き継ぐもの</li> </ul>

表2 路地に対する施策の流れ

年	提言・方針	条例・基準等	助成事業等	その他
1999		京都市連担建築物設計制度<袋路再生>取扱要領		
2005		基準法第43条第1項ただし書き許可基準 整備		
2006		京都市歴史的細街路にのみ接する建築物の制限に関する条例(祇園町南側地区9路線を3項道路指定)		
2011	京都市建築審査会建議「細街路対策の推進について」 「歴史都市京都における密集市街地等に関する対策の推進に係る検討会議」			
2012	「歴史都市京都における密集市街地対策等の取組方針」 「京都市細街路対策指針」		細街路対策事業 避難経路、始端部耐震・防火改修、拡幅整備	
			モデル地区における防災まちづくりの取組	
2013		第43条ただし書き許可基準 対象の拡大		指定道路図提供システムの運用開始
2014		京都市道路の指定等に関する基準 運用開始 京都市細街路にのみ接する建築物の制限等に関する条例	防災まちづくり推進事業 老朽建築物除却、危険ブロック塀改善、共用広場整備	
2015		防災まちづくりモデル事業 路地・まち防災プロジェクト事業		
2016		京都市密集市街地・細街路における防災まちづくり推進制度		「大切にしたい京都の路地選」
2017		連担建築物設計制度の認定要件の柔軟化		
2018				「路地保全・再生デザインガイドブック」
				「京都市路地再生プラットフォーム」の設置
				第43条ただし書き許可から第2項許可への移行
2019				「路地再生実務者向け連続講座」
2021				「路地tv 2021 from 西陣」
				「歴史都市京都における密集市街地対策等の取組方針」改訂

密集取組方針では、災害に強いまちづくりを進めるとともに歴史都市京都の持続・発展を目指すという目標が掲げられた。細街路指針では、細街路を一樣に解消すべきものとはせず、避難安全性の向上と建物更新の円滑化、および京都らしさの維持・再生を基本とし、個々の細街路の特性に応じた施策を展開していくとされた。以降、避難経路の整備や始端部の耐震・防火改修助成、「袋路2項」「3項道路」「歴史的細街路」などの新しい道路指定基準の整備とそれに関する条例の施行、さらには防災まちづくり、まちづくりを推進する事業などの施策が実施されている。2021年に改訂された密集取組方針では「修復型のまちづくり」をさらに具体的に進めていくことを強調している。

(3) 新たな規制誘導手法の整備

具体的な路地再生の制度手法として、連担建築物設計制度と、第43条第2項第2号許可がある。連担建築物設計制度は1999年の基準法改正によって創設された第86条第2項に基づく認定制度で、複数の建築物の敷地を一体の敷地とみなした総合的な設計を認めるもので、個別には接道条件を満たさない敷地でも区画全体として接道することによって建築が可能となるものである。京都市ではこれを袋路再生に適用し、協調的な建て替えを行う場合は袋路沿いの敷地でも3階建てまで可能として、同年に取扱要領を制定している。2017年には、路地の空間的な良さや町並みを活かした路地再生を想定し、2階建て以下で複数方向への避難経路の確保などを前提とした認定要件の整理が行われている。

43条許可は旧ただし書き許可が2018年の建築基準法改正により第2項第2号許可に移行したものである。ただし書き許可は以前から長く行われてきたが、許可基準が徐々に整備され、現在では2m未満の旗竿敷地やトンネル路地などにも対応するとともに、路地単位の整備計画による個別の許可といった柔軟な対応も可能となっている。

表3 近年の路地再生事例の概要

名称	路地形態			竣工年	区	工事種別	再生後の建物用途	事業形態	使用制度・事業/備考
	基本形状	トンネル部分	避難経路						
1 さらしや長屋	袋路	あり		2016	下京	改修	専用住宅4戸	賃貸(居住用)	・2014年京都市「空き家活用×まちづくり」モデル事業 ・子育て世帯への家賃減免あり
2 あげびわ路地	コの字型路地		通り抜け	2016	下京	改修	専用住宅5戸 共用1戸	賃貸(居住用)	
3 コワーキングラボ∞ 京創舎	袋路	あり		2016	下京	改修	コワーキングオフィス	賃貸(事業用) →直接運営	・定期借家方式、のちに事業者が買い取り
4 西陣ろおじ	袋路			2018	上京	改修	店舗、宿泊施設 →後に住宅	賃貸(事業用・居住用)	・定期借家・家賃前払い方式
5 もみじの小路	袋路を共用庭・通り庭と接続	あり	あり	2019	下京	改修	飲食店舗、事務所、コワーキングオフィス	賃貸(事業用)	・あげびわ路地の継続事業
6 京つむ木	袋路		あり	2019	上京	新築	専用住宅4戸	分譲(居住用)	・連担建築物設計制度(新築) ・伝統構法による新築
7 SHIKIAMI CONCON	袋路			2019	中京	新築	店舗併用事務所	賃貸(事業用)	・鉄骨フレームの内装として既存長屋を活用
8 五条坂なかにわ路地	袋路		あり	2020	東山	改修	専用住宅8戸	賃貸(居住用)	・2019年「京町家まちづくりファンド」改修助成事業(通り景観の修景)
9 もみじの小路2期	袋路	あり	あり	2021	下京	改修	飲食店舗、飲食店舗兼事務所、専用住宅1戸	賃貸(事業用・居住用)	・連担建築物設計制度(用途変更)
10 Nazuna 京都 椿通	袋路+避難通路※		あり	2021	下京	改修 新築	1棟貸し宿23棟、受付棟、レストラン棟	賃貸(事業用)	・※避難通路により二項道路指定 ・200㎡以内の用途変更
11 夢見辻子	袋路 →通り抜け	あり	あり	計画中	東山	改修 新築	店舗兼用住宅	賃貸(事業用・居住用)	・連担建築物設計制度(新築、大規模改修)
12 中堂寺プロジェクト(仮称)	袋路		あり	計画中	下京	新築	専用住宅4戸	賃貸(居住用)	・法43条2項2号特例許可検討

## 4 近年の路地再生事例の多様性

近年、路地単位で行われる興味深いリノベーション事例がいくつも現れている。ここでは、路地沿いの個々の家屋の改修にとどまらず、複数軒の一体的な改修や路地空間全体の改修、用途変更などにより路地全体の再生を図るものを対象として取り上げる。

### (1) 改修のみ・住宅利用のみ

事例1、2、8は、複数軒を一体的に改修して専用住宅として賃貸する事例である。いずれも路地沿いに長屋建ての京町家が建つもので、従前は長く空き家や傷みが激しい状態であったり、個々に異なる改修が重ねられ混沌とした状態になっていた。これに対して、住戸内部だけでなく外観も含めて全体的な改修が行われている。いずれも町家の骨格を生かした改修が行われており、そういった空間に魅力を感じる住まい手によって住み継がれている。

### (2) 改修のみ・事業利用あり

事例3、4、5、9は、路地沿いの家屋を改修し住宅以外の用途に利用している事例である。従前から兼用住宅や店舗として利用されていた家屋もあり、再生後は、コワーキングスペースや宿泊、飲食や物販店舗など、立地や再生コンセプトに応じた多様な活用が行われている。路地がアプローチ空間となることで独特の魅力を生んでいる。また、当初は宿泊として利用していた家屋が現在は賃貸住宅に変更されるなど、状況の変化に応じた柔軟な対応も行われている。

9もみじの小路2期では、従前に専用住宅であった家屋を店舗等に用途変更を行うに当たって、隣接する5もみじの小路1期の範囲も含めて一体の敷地とし、連担建築物設計制度を利用している。

### (3) 新築あり・住宅利用のみ

事例6と12は、条件の厳しい袋路奥の敷地に専用住宅を新築するものである。6京つむ木は、奥行きが約70mの長い袋路で、表の町家の敷地も含めて連担建築物設計制度を利用して建てる。伝統構法による4軒の戸建住宅を建築し、竹小舞下地に土塗壁で仕上げた新築の京町家として販売された。

12中堂寺プロジェクトは、43条第2項の許可を得て幅員1・8m未満の袋路奥での新築を検討している事例である。隣接する袋路への避難経路の確保とともに、特例許可の要件である「防災まちづくり整備計画」の策定の準備などが進められている。

### (4) 新築あり・事業利用あり

事例7、10、11は、新築も含めた住宅以外の利用のある事例である。10椿通は、袋路状ではあるが避難通路があり二項道路指定されていたことから、23棟の既存家屋を宿泊棟としてリノベーションするとともに、従前から駐車場になっていた袋路沿いの一部の敷地にレストラン棟を新築している。さらに袋路の終端にあたる部分の隣接する土地にレセプション棟を新築し、新たな出入りを可能としている。

11夢見辻子は、連担建築物設計制度を利用し、トンネル路地奥の家屋4軒のうち1軒を改修、1軒を大規模修繕、2軒を建て替えるものである。新築する1軒の敷地が別の二項道路に接していたため、トンネル路地状にし袋路終端を二項道路に接続させるよう計画されている。

コンテナ町家とも呼ばれる事例7は、他事例とは異なる形態をとっている。駐車場の中に残されていた路地の石畳と地蔵祠、および3軒の長屋を覆うような形で鉄骨のフレームと屋根が設けられ、事務所や店舗として利用されるコンテナが配置されている。外壁のない建築であるこの鉄骨フレームは、新たに立体的な路地を生み出している。

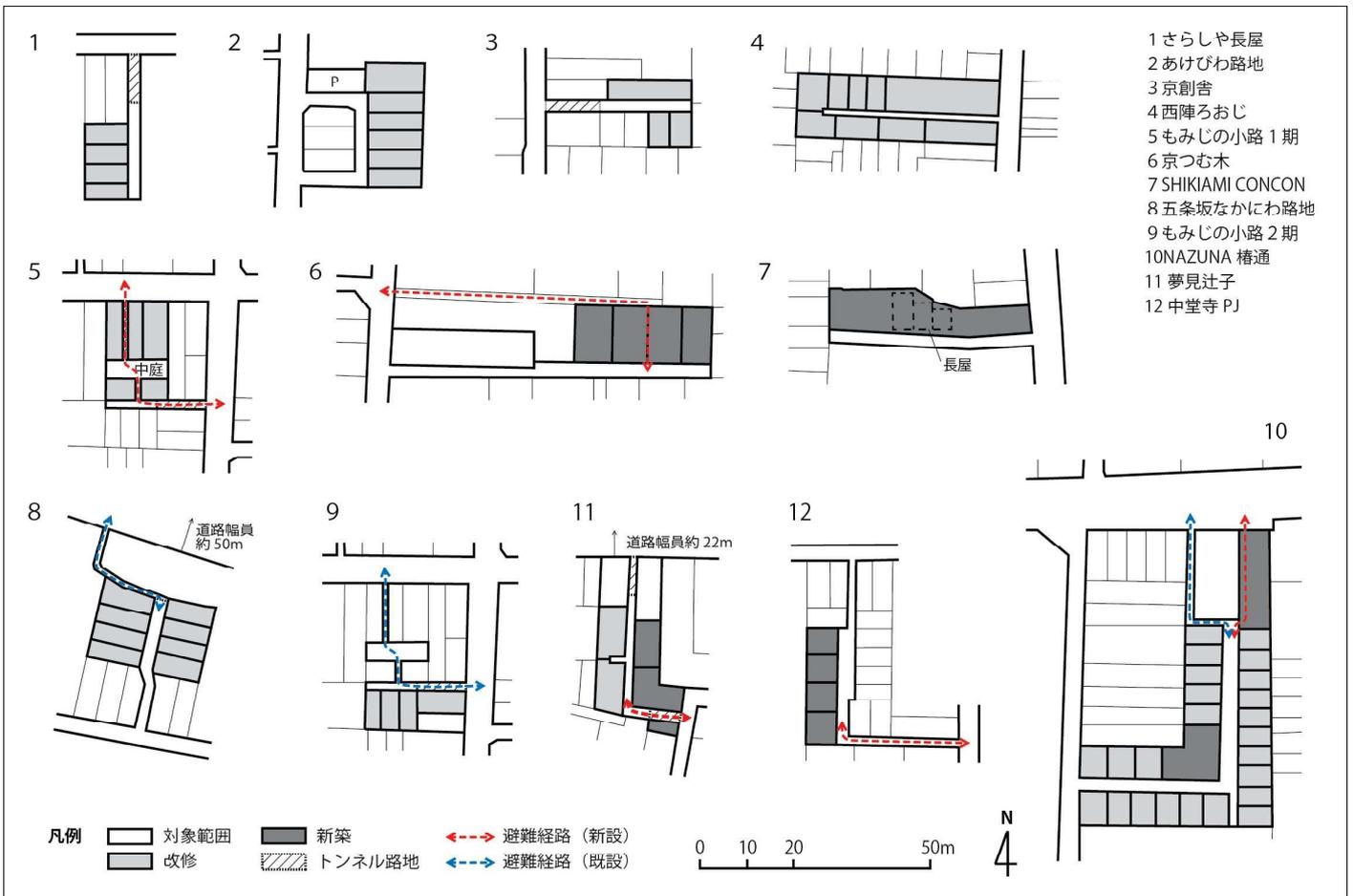


図1 路地再生事例の模式図

## 5 路地再生を可能とする手法

### (1) 助成制度や資金調達手法の活用

事例1と8は、再生にあたって比較的大型の助成制度を活用している。複数戸まとめての改修工事には多額の費用が必要となるため、助成制度は路地再生を促進する上で有効な施策である。1さらにや長屋では、助成制度の利用との関係から、子育て世帯の同居に対する家賃減免という仕組みを独自に設定しており、その点も含めて理解のある投資家に収益物件として戸別に売却されている。

4西陣ろおじは、2000年の借地借家法改正によって可能となった定期借家方式

に家賃一括前払いを組み合わせた方法をとっている。この方法はサブリースを前提とし、設定した定期借家期間の全額または一部の家賃を一括で前払いするもので、改修路の所有者の多額の資金調達の負担を緩和するものである。

### (2) 新たな規制誘導手法の活用

事例6、9、11で連担建築物設計制度が活用されており、事例12では43条の特例許可の検討が進められている。新しい制度手法の整備によって再生が可能となったと言える。事例ごとに細かな検討が行われ、火災を早期覚知する運動型の非常ベルの設置や、新築はもちろん既存建築物の防火性能の向上、関係者の避難訓練や、通路の使用に関するルールづくりなど、ハードとソフトを組み合わせた安全性を高めるための対策が行われている。

### (3) 専門家の組織的な関与と情報共有

いずれの事例においても、京町家や路地に関する経験豊富な専門家が関与して再生に当たっている。特に、一連の継続的な事業である2あけびわ路地、5・9もみじの小路では、企画から設計、工事実施、賃貸先の決定まで、専門家のネットワークを生かした組織的なコンサルティングが行われている。筆者が設計チームの一員として関与した8なかにわ路地においても、当初から所有者の相談にのっていた4西陣ろおじを実施するなど豊富な経験のある不動産事業者から、継続的なアドバイスを受けることができた。あけびわ路地・もみじの小路の所有者から直接お話を伺う機会を設けたことなども、所有者ががかりな再生事業の実施を決断する後押しとなった。

## 6 路地リノベーションによる空間的魅力の創造

古い建築物のリノベーションは、新築とはまた違った魅力を生み出すものとして広く認められるようになってきている。路地再生では、建築単体にとどまらず路地空間も含めたリノベーションが可能のために、再生による空間的魅力の創造の余地がさらに大きい。5もみじの小路や、10椿通、11夢見辻子では新たな通り抜けの通路が設けられているが、避難安全性を高めるだけでなく、意外性や空間的な魅力をも増すことができる。複数の路地や、町家の通り庭、トンネル路地といった歴史的市街地に存在する要素を繋ぎ合わせることで、白紙の状態から新規に描かれる計画では得られることのない空間が生み出される。時間の蓄積や物語も含めた唯一無二の場所を、新たな価値とともに将来に継承していくことができるのである。

## 7 おわりに 路地の魅力発信

制度手法の整備と並行して、路地再生に関するガイドブックの発刊や、路地の魅力を発信する取り組みなども行われている。昨年1月に行われた「路地tv 2021 from 西陣」は、特定非営利活動法人 ANEWAL Gallery、京都市、および都市居住推進研究会で共同開催したイベントである。YouTube Liveを利用して、路地に関する50を超える映像番組を放送した。本稿で紹介した事例も登場する、個性豊かな番組の数々が現在もアーカイブサイトで視聴可能である。

路地の持つ空間的魅力とともに、路地再生の手法の整備が進み魅力的な事例が次々と現れていることが広く知られることで、次の事例へと繋がるものと考えている。

お話を聞かせてくださった各事例の関係者の皆様に厚く御礼を申し上げます。記載内容は全て筆者に責任があります。



図2 路地tv 2021 from 西陣 ロゴとサイトURL



### ●図版出典

写真1 大庭徹建築計画

写真2 負谷繁礼建築研究所

写真3 筆者撮影

図 2 路地tv 2021 from西陣ホームページ

表1・表2・図1 筆者作成



写真1 五条坂なかにわ路地



写真3 もみじの小路の中庭



写真2 SHIKIAMI CONCONの路地の痕跡

# 五条坂なかにわ路地

## 多世代居住の子育ち路地の再生

正会員 ○森重幸子\*  
正会員 高田光雄\*\*  
正会員 大庭徹\*\*\*

\* 京都美術工芸大学工芸学部建築学科 准教授 博士 (工学)  
\*\* 京都美術工芸大学工芸学部建築学科 教授 博士 (工学)  
\*\*\* 大庭徹建築計画

# Gojyozaka Courtyard Alley

Regeneration of an Alley and Rowhouses as Dwellings for Children and Multigenerational Households

○ MORISHIGE Sachiko\*  
TAKADA Mitsuo\*\*  
OBA Toru\*\*\*

\* Associate Professor, Kyoto Arts and Crafts Univ., Dr. Eng.  
\*\* Professor, Kyoto Arts and Crafts Univ., Dr. Eng.  
\*\*\* TORU OBA ARCHITECTS

### 1. 路地再生の概要

本プロジェクトは、路地内の8住戸のうち2住戸の全面的な改修と、2棟の長屋全体の外観の復元的改修、および路地の舗装等外構の改修を行い、路地全体の再生を図ったものである。子どもの遊ぶ路地空間の貴重さを再認識した所有者が次世代へ引き継ぐべく全体の改修を決意し、京町家まちづくりファンド改修助成（通り景観の修景）を受けて実現した。改修に当たっては下記をコンセプトとして関係者間で共有した。

①町家の建築的性質の継承：風通しの良い間取り、土間・縁側・庭といった環境調整空間による内部と外部の連続的な空間構成、無垢材や土壁などの自然素材の仕上げ、という町家の基本的な建築的特質をきっちりと踏襲して改修を行う。

②現代の住宅としての再生：伝統的軸組構法の構造躯体を尊重しつつ、傷んだ箇所の補修を行うとともに、耐震性、防火性、防音性、断熱性といった基本的な性能の向上を図る。水回り設備は、現代の住宅設備として一般的なものを備えるように更新する。

③子育て世帯のニーズにも対応した間取り：子育て世帯の入居を歓迎するという所有者の思いを受け、特に小さな子どものいる世帯の生活上のニーズに対応した間取りとなるよう配慮する。

④魅力的なデザイン：外観および内部改修住戸の内部意匠とも、伝統的な京町家に一般的に見られる形態を基本とし、シンプルですっきりとしたデザインとすることで長く愛着を持って住まれる住宅となることを目指す。

⑤路地空間の可能性の拡大：幅が広く南北方向であることにより日当たりも良いというこの路地の良好な環境条件を生かし、舗装や植栽といった外構を整備するとともに、出格子の復元や土間の設置によって路地空間と住宅の関係性を強化し、生活空間としての路地空間の利用を促進する。

### 2. 改修後の間取り

玄関土間を路地側に沿う形に変更し、土間と室内との間には大きく開くことのできる4枚建ての障子を入れている。土間は単なる靴脱ぎではなく、ベビーカーや三輪車、自転車などが置ける程度の広さをとり、室内側との段差や出格子の床部分に座ることによって簡易な接客空間としても利用できるよになっている。

2つの住戸でキッチンの配置を変えているが、従前の1階は3室に分節されていたのに対して、いずれもワンルーム的な空間として使える間取りに変更している。

水回りはできるだけコンパクトかつ使いやすい配置とするとともに、1階室内の明るさと通風を確保するため、大きな開口部と濡れ縁によってリビングと庭が一体的に繋がるようにしている。縁側の木製建具は2枚引きで、袖壁に完全に引き切って開放することができるよになっている。

2階は当初の間取りを復元するように改修している。奥の室を家族の寝室として想定し、特に乳幼児の家庭に多い布団敷きのニーズに対応できるよう、畳敷きを採用した。階段上部には建具を入れ、高い位置に建具を固定する鍵を設けることで、乳幼児の階段からの転落を防ぐ措置も講じている。

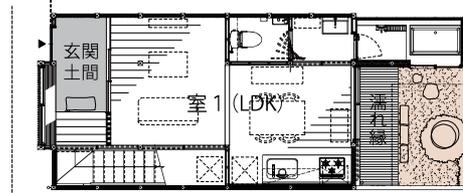
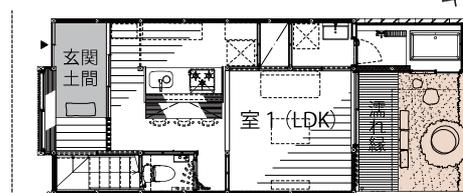


図1 内部改修住戸の改修後平面図



写真2 路地の入口から奥を見る



写真3 路地空間全景

所在地：京都府京都市東山区  
 用途：専用住宅  
 構造規模：伝統的軸組構法、2階建、4軒長屋×2棟 計8戸  
 内部改修住戸床面積：東-1、東-3 各60.86m<sup>2</sup>  
 キーワード：京町家、出格子、中間領域、路地

Location：Higashiyama-ku, Kyoto City, Kyoto  
 Main Use：Residential  
 Structure and Scale: Traditional Wooden Structure, 2 stories,  
 2 rowhouses with 4 doors each, 8 Houses Total  
 Floor Area(Full Renovated 2 Houses)：60.86m<sup>2</sup> Each  
 Keywords：Kyo-machiya, Wood Lattice, In-between Spaces, Alley

### 3. 路地と住戸の関係性を強める仕掛け

軒下から出格子、土間、室内へと段階的に繋がる中間領域の再構成として、路地の舗装による領域化と、けんどん式よりも容易に開閉が出来る出格子の機構を開発した。路地の舗装では、従前より少し路地中央側へと移動させた縁石によって各住戸の軒下空間の領域を明示し、駐輪その他の住戸からのあふれ出しを受け止める空間としつつ、路地中央部分は共用の通路空間として担保するというルールが自然と共有されることを意図している。

出格子は、中央位置で上下に2分割して丁番を挟み込み、折りたたむようにして上に持ちあげて垂木から吊るしたワイヤーに引っかける機構としている。開放した状態では、吊り上げた格子部分が、軒先より少し外側に飛び出た庇ようになる。これによって、土間から連続する軒下空間が、路地側に少し拡張された状態となる。また、出格子を少し浮かせた半開放の状態もとれるようにした。欄間のみをワイヤーに引っ掛けることで、内部に広がりとり明るさを取り入れることができる。

開放、半開放、閉鎖、という3段階の選択性により、住まい手の生活があふれ出し、路地の景観に生き生きとした変化を与えるとともに、出格子の床部分に腰を掛けて路地で遊ぶ子どもたちを眺めたり、路地から玄関土間までを接客や交流空間として利用したり、といった行為が可能となる。

謝辞 プロジェクトの実施および本稿執筆にあたり、所有者であるU様およびN様、改修工事の設計監理者である大庭徹建築計画・大庭徹様、施工者である光田工務店光田彰様に、多大なご協力を賜りました。深く感謝申し上げます。また本研究はJSPS 科研費（17H01309）の助成を受けています。  
 図版出典 図1, 2：大庭徹建築計画提供資料を筆者が加工。写真5以外の写真：大庭徹建築計画撮影。写真5左：筆者撮影。写真5右：居住者提供。

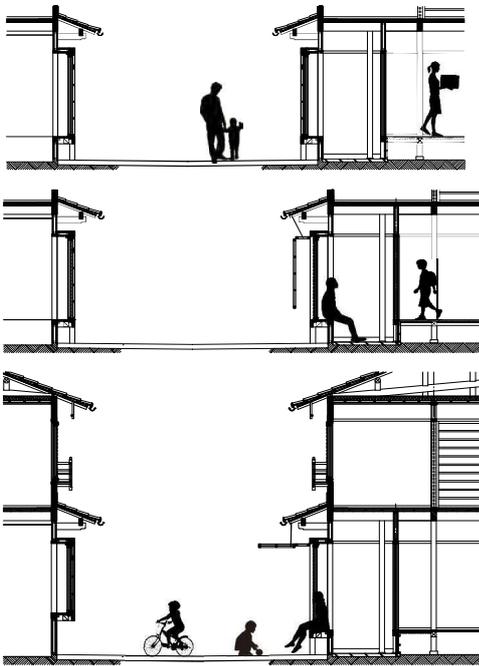


図2 出格子開閉時の断面図（上から閉鎖、半開放、開放）



写真4 出格子開閉時の様子（左：半開放、右：開放）



写真6 玄関土間（東-1）



写真5 路地での遊びの様子



写真7 1階リビング（東-3）



写真8 1階リビング（東-1）

## 編集後記

京都のまちはやはり京都だと思う3日間であった。確かに洛中はマンションが多く建っており、京都の風情が損なわれているところも見られた。しかし、京都の風情を愛し、京都の町家に住み、働く人たちがいて、賢く利用し、賢く暮らしている。そして、京都市の建築行政も、東京から見ればかなり寛容に受け入れて、それを可能としていると思う。もちろん、活用する側と建築指導する側の戦いは、相当なものなのだろうと思う。サミットで、市役所の方とお会いすることができなかったのは、そういったことが理由なのかもしれないと思う。

東京では密集市街地の改善を行う上で、なんと言っても無接道の建物をどう更新していくのかが、非常に困難な問題となっている。無接道地のみで共同化してマンションを建てようとしても、東京都建築安全条例により路地状敷地（旗竿接道地）では共同住宅はほとんど建築できない。そんな中で、無接道敷地の更新は長屋建て共同化しかないのではないかと最近常々思っている。

今回、サミットの再生ツアーで視察したなかにわ路地ももみじ小路も、また、クロストークにご登壇いただいた魚谷氏の事例も、1棟の長屋建ての建物の再生であった。「な～んだ、やっぱりこういうことだ」と、ぼんと膝をたたいた。（実際はたたいていない。つい、昭和的文章を書いてしまった。）京都では、100年以上も前から長屋建てで、濃密なコミュニティを形成し、安全・安心のまちをつないできているのである。そういった意味も含めて、とても示唆に富んだ全国路地サミットであったと感じている。

このレポートの執筆者達は、京都というまちの面白さ、路地がなせる京都らしさ、そして京都の文化とコミュニティについて多くを書いていたと思う。やはり京都はいい。是非、路地の保全と利活用を進めて、京都という文化を後世に残してほしいと思う。



サミットを誘致いただき、会の企画・運営をいただいた全国路地サミット in 京都実行委員会の皆様に深く感謝したい。基調講演をいただいた高田先生、基調講演に加えて現地の案内をいただいた森重先生には、厚く御礼申し上げます。

そして、最後にこのサミットの事務局として、裏方として、果ては懇親会の司会進行まで八面六臂の活躍をいただいた、サンワコンの東氏とスタジオカタリストの松原氏に、心より御礼申し上げます。ありがとうございました。

全国路地のまち連絡協議会事務局 木村