

あらかき通信

(株)アラクキ工務店 編集・発行 村上 幸男

〒615-0906 京都市右京区梅津高畝町 52-2

Tel 075-882-8668 Fax 075-872-0223

<http://www.kyoto-araki.jp/>

info@kyoto-kozai.com



「京都市京町家の保全及び継承に関する条例」の運用が始まります それに関連し、京町家の固定資産税について、少し考えてみます

GWに娘が里帰りしたので、一緒に清水寺に行ってきました。京都市在住の私ですが、そういう機会がないと、観光地には近づきません。行ってみると(@_@)。一体どこの国かわからないような雰囲気は一変していました。道理で、いたるところにゲストハウスができるはずです。

以前は私も「京町家を宿泊施設にするなんて！」などと言ってました。でも、毎年800軒近くも解体され、空き家が10%に迫る状況を改善するためには、選択肢としてアリかな?とも考えるようになりました。

少しでも早く手入れをし、雨漏りを止め、腐っている柱を直せば、解体しなくてもすむからです。早く直せば、修理費も少なく済みます。一方、水が回ると壁が落ちたり、シロアリが蔓延したり、瓦が補修で済まなくなったりします。「今のうちにやったほうがお得ですよ!」と、お勧めしますが、厄介なのが固定資産税。早く直せば、その分早く税金が上がる。土地の路線価が高騰している上に、更に建物も税金を増やすなんて、本当に京町家を残してほしいのかな・・・などと、疑問に感じることも多々あります。

せっかく町家を残そうと思って修理をすれば、税金も上がる。そもそも、京都市は、文化財や古家が多く、他市ほど固定資産税が取れないのでやっきになるのはわかるのですが、もっと他から取ってこないかな?というのは、言いすぎでしょうか… あと、調査に来られた担当者によって評価が大幅に違うのも、理不尽に感じますし、有効活用しようとしたら、住宅の減免措置がなくなり土地まで評価が上がるのも辛いところです。

表題の条例は、簡単に言うと、「取壊し前に市に届け出いただくことで、幅広い選択肢を提示し、京町家の保存と継承につなげていく」ものです。このような条例ができること自体、大きな一歩です。今までになかった事です。でも、実際に解体されようとする方は、町家が嫌いだから、単に儲けたいからという方ばかりではありません。維持費用がかかりすぎて、税負担に耐えかねてという方も多いと聞いています。

そうした方に、いろんな提案をしようとしても、結局コスト面から折り合いがつかず、解体するしかないとなると悲しいことです。

現在、京町家の約2割は海外の方が買われる。そこで得た利益は地元には落ちません。中国では、借地権すら、「何年以上この地に住んでいた人」といったいろんな縛りがあるそうで、京都でもそうした縛りができて本当に京都を愛する人だけが、京町家を買えるようになれば、固定資産税に頼らなくても京都市の財政が改善できるのではと思うのですが、いかがでしょうか?

荒木 勇 (ちょっと今回は真面目)



中国語と韓国語が飛び交う参道

昨年から今年にかけて、

重要景観建造物を2軒手がけました！

景観重要建造物の指定制度は、平成16年に制定された景観法に基づき、地域の自然・歴史・文化等からみて、建造物の外観が景観上の特徴を有し、地域の景観形成に重要なものについて、京都市長が当該建造物の所有者の意見を聞いて指定を行う制度です。昨年まで99軒指定されています。

手続きが大変で、申請から工事着工まで足掛け3年もかかっています。建築審査会にかけたり、役所指定の見積明細に合わせたりしなければならない上に、建てられた当時の状態を復元しなければならないので、資料探しや図面作成に結構手間取りました。

1軒は大きな京町家。大通りの角に建っているので、ひょっとしたらご覧になられた方があるかも。。。

もう1軒は大きな民家。銅板屋根が光り輝き結構素敵です。

指定を受けると、補助を受けられる一方、外観の変更に届け出が必要になり、建物を大切に残していかなければなりません。それだけ、愛着も湧いてきます。当社の大工さん、協力業者の職人さんたちも、いい仕事をしているという自負が生まれます。遣り甲斐を感じる仕事で本当にありがたいと感じています。



見違えるようにきれいになりました



銅板葺の大屋根 鬼も手作板金です

仕事以外の事もやっています

私事ですが、京都市ベンチャービジネスクラブの代表を務めることになりました。ずっと逃げていましたが、ついにはです(^)。引き受けたからには頑張らないといけません。

日本民家再生協会の常務理事の話も舞い込んできました。古材文化の会も、京町家作事組も理事会に出ています。

こんな調子なので、自分が立ち上げたNPOの活動に手が回らず、放置状態です。だれかやってくれないかな～ま、ボランティアも大切なので、やってると何かいいことがあるかも(^)。



当社会長も元気にしています

どこに行っても「会長さんお元気にされていますか？」と聞かれます。

会長人気は絶大です(笑)

昨年暮れから、左足をちょっと傷めて病院へ行ったりしましたが、今ではすっかり元気になり、毎朝会社に出勤していますので、ご安心ください！

お酒も呑めます。でもバイクは控えてほしいです。



乾杯の発声中！

茅葺民家の修理の依頼



京都市内ですが茅葺の建物があります。日本各地にも茅葺屋根の建物が残っていますが維持していくのは大変で、この建物も修理を重ねて現在も昔の姿で残っています。さすがに内部は昔のままという訳には行かず改修して住みやすくして、いくつかの建具は取り払い、大きな部屋で使えるように内装を綺麗に、一部はエアコンを取り付けて夏と冬を過ごしやすくしています。

ただ、近年鳥やアライグマといった動物の被害を受けていて、これが萱を痛めるのでその度に修理を行います。ただすぐに同じ被害にあい、まさにイタチごっこです。オーナーも頭を悩まして、どうにかしないと、このままではずっと修理の繰り返しなので、大きな改修を考えることになりました。

出来上がりは次回に掲載します。

ここで茅葺の仕組みを



建物は小屋梁までは他の建物と同じように建てますが、通常の建物では母屋木と束・垂木で屋根下地を組むのを、茅葺では丸太を合掌に組み母屋木を（多くは竹で）この丸太にくくりつけていきます。

この竹に束にした萱を取り付け、上から竹で押さえて下の竹と括り付けていき屋根とします。交差する部分の多くは縄で縛り付けます。

これで下にある囲炉裏でマキや炭を燃やして煙を出して、天井の煙抜きから屋根裏に煙を充満させ妻側の煙出しから外へ出します。これにより虫や小動物を燻して追出すか殺虫します。この煙の中に煤が混じっていますので、竹が燻され何十年後には煤竹となりますが、これは副産物で主たる目的は殺虫です。30年や40年では、きれいな煤竹にはなりません。

但し、外からの鳥や小動物による萱の抜取りには効果がなく、これは常に補修する必要があります。また数十年に一度は全面取り替えの大仕事があり、ナカナカ手間隙のかかる屋根です。 村上

各現場監督のコーナー

■サンプルを取り寄せました。

ヒバは以前、土台や濡れ縁でよく使用していましたが、今はあまり使っていません

■お風呂の板張り

お風呂をTOTOハーフユニットにして、天井と壁に木童さんのヒバの無垢材を張りました。仕上げはオスモクリアです。

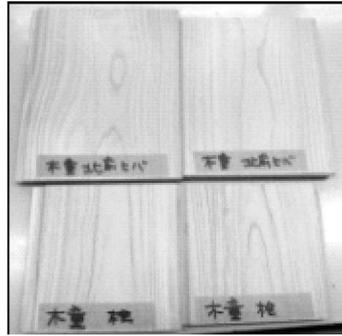
窓も透明で、鏡も横長です。

カウンターは奥行きがあるので、カラーステンレスです。

「とてもすっきり」しています。

ちなみに手すりも木製です。洗面にも木を張っています。

やっぱり気持ちがいいと思います。



上段

木童 北前ヒバ

下段

木童 桧



荒木 智

■前回に続き 鉄骨3階建

茶碗坂で鉄骨3F建ての改修工事のご依頼を頂きました。1Fは陶器屋さん、2Fと3Fはお住まいです。ご存知の通り弊社は木造を得意とする工務店ですので、鉄骨造は苦手?などというお声が上がりますが、いえいえそんなことはありません。これまで鉄骨造の新築や改修工事も行っておりますので問題ありません!

さて、メインとなる工事は間仕切壁も含めた3フロア全ての内装やり替えと、店舗の顔となるファサードのやり替えです。1Fの店舗は特に意匠性も重要だということで、デザイナーに依頼しようか?などのお話しもあったのですが、光栄にも設計から任せて頂けることになりました。

店舗の計画で最も悩んだのは、鉄骨造の大きな20cm角の柱が左右計6本あり、それがどうしても目立ってしまい壁に不自然な凹凸ができてしまうことです。柱の前に間仕切壁を建てて隠そうと思っても、柱以上の壁厚ではみっともないですし、中途半端に壁を建てることにも納得できません。そこで思いついたのが、壁面に曲線の凹凸を付けて柱を隠すという方法です。柱部分を膨らませ、逆にその間となる部分を凹ませ曲線で結びます。そうすれば問題の柱を違和感なく隠せ、デザイン性も損ねることはありません。

店舗の一番大きな壁面を、曲面でしかも左官の鏡面仕上を施すことによって、柱を隠すためだけではなく、陶器を陳列する家具やカウンター類の直線的な全体のイメージに上手く中和し、程好く融合してくれるのではないかと考えました。右下の竣工写真をご覧ください。左の壁が波打っているのがわかりますか?スポットライトの光に照らされた壁が素敵で、予想以上の出来栄でした。

米沢 和也



■京町家耐震診断士派遣事業

先日、京都市が実施している『京町家耐震診断士派遣事業』の現地調査診断士として某京町家の現地調査を依頼された。

構造診断士の方と2名で伺った町家は延床面積100坪超えの大きな町家。

通常なら、現地調査だけでも『2名で2日』は必要になる規模。ただ、昭和5年に改修された当時の確認申請書類一式や、改修予定図面などの資料をお借りしたので、平面図を一から作図する必要からは逃れられた。

しかし、この規模なので朝10時からスタートした調査は夕方4時過ぎまで休憩なしの診断作業。各室の撮影から始まり、柱の大きさ、階内法高さ、壁の厚さや各構造材などの採寸作業から、雨漏りや蟻害の有無、木部の腐食や痛みの状況、不同沈下や歪みの有無などを確認し、図面に落とし込む。

現地調査士としては、現場で集めた情報を元に構造計算が可能な図面を作成する事。その図面をもとに構造診断士の方が構造計算をおこない、具体的で説得力のある『京町家耐震診断結果報告書』が完成する。

現在、京都市では昭和56年5月31日以前に着工された木造住宅（もちろん京町家も含む）の耐震化を加速的に進めるために様々な事業をおこなっている。耐震改修工事に係る助成はもちろん、このような『診断』にも助成している。

しかも、今年度（平成30年度）は通常¥5,000-の負担が必要な耐震診断士派遣事業が『無料』。

お近くに上記の条件が当てはまる方がおられたらぜひ『耐震診断士派遣事業』をお勧めください。



耐震改修工事の予定の有無に限らず、現状の耐震評価を知っておく事も、とても重要です。

通常『耐震診断結果報告書』を作成するためには『??万円』位の費用が必要になるところが『無料』です。この機会にぜひ。

【お問合せ先・申込先】
「京安心すまいセンター」
075-744-1631

小野 敏明



松原君、お疲れさまでした！

2011年11月から当社で働いていた現場監督の松原君。この6月から、実家の工務店を手伝うことになり、残念ながら退職することになりました。一般住宅のみならず、お寺・ゲストハウス・蔵など大活躍してくれた松原君。一緒に働いた日々がただただ懐かしいです。

貴重な戦力だっただけに本当にイタイのですが是非自分の夢を叶え、幸せになってほしいと思います。

彼が担当したお客様には、ご迷惑をかけますが新しいメンバーと共に精一杯頑張りますので、引き続きなんでも気軽にお問合せいただきますようお願いいたします！



盛大な送別会(^^) 長い間ありがとう！

大工さんたちのチーム

最近、若手大工さんたちが誘い合ってチームをつくりフットサル行くのが流行っています。

仕事終わってからなので、夜の9時ごろから試合開始。眠くないのかな～若いてうらやましいです。

日曜日も、早朝4時とかに集まって釣りに行っているみたい。私は会社の上に住んでいますが、熟睡中に出ていきます。

川釣りもしているらしく、牛田罫くん、天然ウナギ釣ってました。

幼い頃から大工という仕事に憧れをいただいております、自分も将来、人から喜んでいただけるような大工を目指したいと思います。そのために職人さんの仕事を見て学び自分のものに出来るように努力したいです。



以前から木造伝統住宅に興味を持っていました。そこでそうした住宅に力を入れているアラキ工務店に入社しました。知らないこともたくさんあり大変ではありますが、凄くやりがいもあり楽しいです。先輩監督さんや大工さん他業者さんに沢山のことを教えてもらいたいです。



町家の再生保全に携わりたいと考えておりましたが、ご縁あって、アラキ工務店に入社させていただきました。勉強することばかりですが、毎日充実しています。一日も早く、安心してご相談いただける現場監督になれるよう、精進致します。

長崎 道さん (ながさきみち)



編集後記

今年は新人3名入社。みんな知識はあるが実際の現場での仕事の経験が無いが、あっても少しというところ。現場での臨機応変やギリギリの対応、専門業者さんへの注文や指示。自社の大工さんへの指示や苦情などなど、言いやすいことや耳障りのよいことはすぐ言えますが、相手の嫌がることははっきり言うのも仕事です。サテサテこれをすっと言えるのは、あと何年掛かるかな。頑張ってね。 村上