

京町家のリフォーム

— 改修の事例と問題点 —

株式会社アラキ工務店 荒木 智

京町家の特徴について

京町家の間取りの特徴は、図1のようになっています。

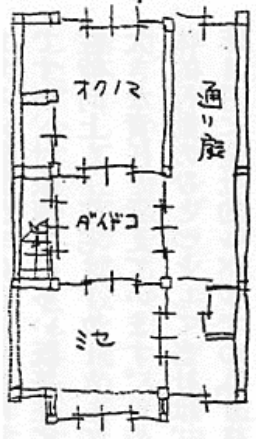


図1

これより大きくなる場合は、横にはあまり広がらずに、奥に長くなり、縁側、庭、離れと、どんどん長くなっていきます。

通り庭は、垂直方向にのびた空間になり、その横、オクノマ、ミセは低く、天井高さ2250ミリぐらいに抑えられています。

町家の構造的特徴は、石の上にアンカーで固定せず乗っているだけ。土壁で、ゆれながらもどる、という

ところにあります。

図2のような、断面です。

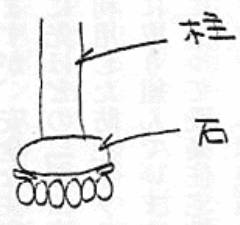
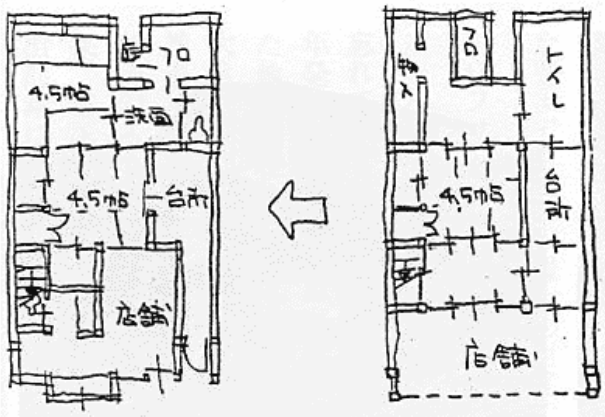


図2

シャッター付きの店舗を町家に復元

図3は、以前、果物屋さんであった店舗を、町家風の外観の残る店舗に復元した例である。



後

図3

前

例1

隣家

北

少し道路側に出たところにシャッターがあり、シャッターの枠が、屋根の重みを支えきれずに、地面に食い込んだ状態であった。

また南側の柱壁が、開口部を取るために、撤去されなくなっていた、これを改善するためと、雑貨店に店が変わるといふことで、前面の町家の出格子が、復元できた例である。

構造的には、3軒連棟の家の西側いちばん端で、東側は、隣家と柱が一緒になっているので、ジャッキ(図4)で、隣家側は上げて調整することや、いがみつきをすることができない建物で、30ミリ程度、西側をあげて、少しでも水平をなおして、床面のみを水平にするにとどまった。

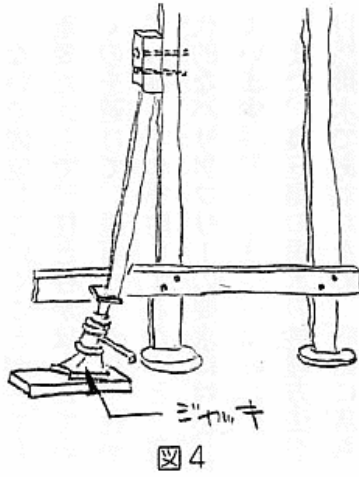


図4

今回は大丈夫でしたが、店舗の場合、図5のように、軒をなくして、

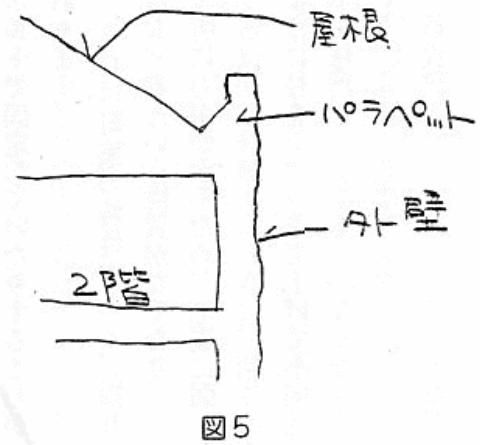


図5

パラペットのようにな立ち上がりを作っている例も多く、町家の場合、ゆれて戻るといふ構造上、内樋になった部分から、建って何十年もすると、雨が漏り大きな被害が、出る場合があり、注意したいです。

3軒の連棟の東側2軒を1軒にした例

図6は、空き家であった建物で、東側の家は前庭があり、西の家は、出格子はいつの間にか、車にあてられていて、原型をとどめておらず、桁が腐っていた。

通り庭はあるが、かなり狭く、奥に浴室が1カ所、トイレも2カ所あった。

通り庭のあたりで80ミリ地盤が下がっていて、真ん中で折れていた。

真ん中から、東側をジャッキで上げて調整し、基礎は図7のような形で補強した。

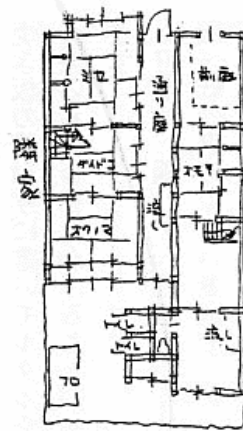
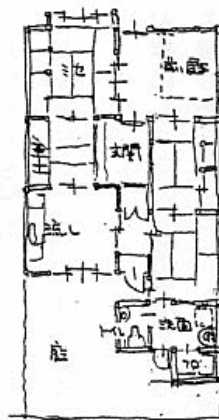


図6



後

例2

通り庭の柱の付近で沈下がはげしくみられたのは、以前、トイレ、浴室などを修繕増築したときに、水道排水工事で掘りおこしたため、地盤が弱くなり、沈下したのと、排水管が土管であったため、多少なりとも漏れていたと、思われる。今回の工事では、図8のルートに変えて、柱の足元を激しく掘り起こすことはさけて、床下を配管しています。

西側は隣家と共有している柱で、

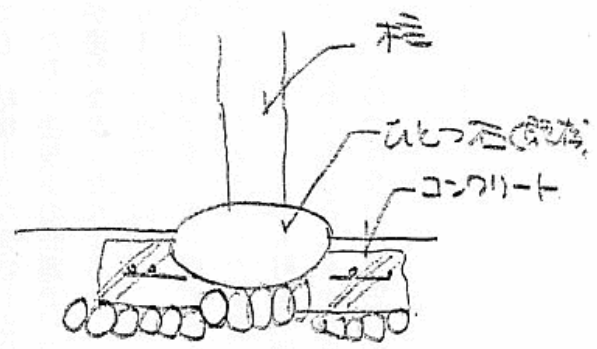


図7

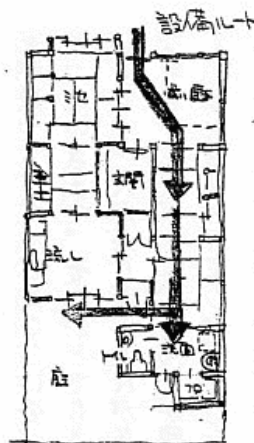


図8

大屋根の2階南側は、屋根が一部雨でやられていて、桁が腐っていた。これを修繕するには、隣家の共有の通し柱をなるべく傷つけないように、柱をそえて梁を取り替えて補強し修繕しています。

また、例1、例2、ともそうです

が、通り庭に床を貼っています。これは京町家の構造で、通り庭の部分の大きな空間部分が弱く、柱と柱をつないで固定していくことがとても重要だからで、柱と柱がはなれていくのを避けて、玉石などから、柱がずれ落ちるのを防止するためと、現代的なバリアフリーの要求に対応しています。

また、裏庭側の雨水の処理方法が自然排水であったため、庭側に落ちた雨水が、家側に流れてきていたのも改善しています。

町家に住むための注意点

1. 家が痛むいちばんの原因は、水、雨水にあると思います。なるべく住んで、不具合あれば早く修繕していくことが大事です。ですから、住み続けて、早期発見、早期修繕することは大事で、住みやすいことは、とても大事なことだと思います。また、近隣に、家のことで気軽に聞ける信頼できる工務店、あるいは、関連業者さんが、おられるかどうかも大切だと感じます。

先日、耐震の取材にうかがったときに、新興住宅地では、屋根瓦1ヶ取り替えるだけでも、頼むことが

できる知り合いがないというケースが、多かったのに驚きました。日ごろから、親しくしている大工さんとかがいることは、とても大事なんだと思います。

2. 大掛りな間取りの変更は、無理のない程度にとどめたほうがよいです。例1のように、柱、特に部屋の4隅の柱の1本まで撤去するような、構造的にもかなり無理がある物件を、多く見かけます。これも今後問題になりそうです。

町家の隣を工事するときの注意点

町家は、柱が動かないといけませんので、柱は固定しない。

工事したときに良かれと思って、柱を、新設建物にひっばっていたり、一部だけ基礎を打ってアンカーボルトで固定していたりすることがあります。

これは町家の特性である、揺れてもどるといいう性質がなくなり、1カ所に力がかかるため、地震に弱くなるほか、修繕するときに、図4のように柱をジャッキで上げて不同沈下を修理することができなくなりま

す。
新設建物の基礎コンクリートなど

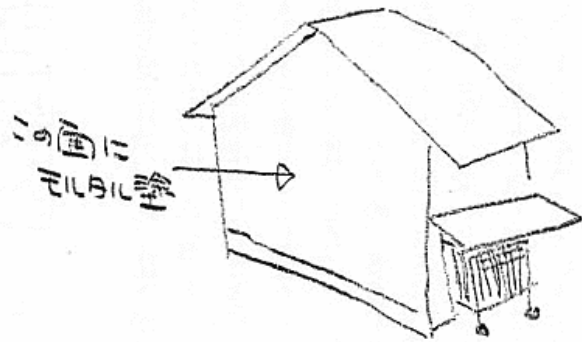


図9

が柱にくっついて動かなくなっている例もあります。

よく見かけるのは、町家の横の家を解体して、外壁に、図9のように焼き板の代わりに重いモルタルを塗っている場合を見かけることがあります。

町家は、揺れてもどるといいう性質上、軒の出の少ない妻側でモルタルを塗ると、モルタルが割れて漏水の原因になる。重さに耐えられずに不同沈下の原因にもなる。軽い焼き板または、波型鉄板を貼ってもらいたいものです。

まだまだ、免震構造である町家の特徴が一般に理解されておらずに、このように、まちがった工事が施工されているのだと思います。

古くても愛着をもって安心して暮らせる住まいをめざして

京都の町家に限らず、どんどん町家が減ってきて、ビルなどに姿が変わっていきます。それがとてもさびしいです。大がかりな手入れが必要な町家や、民家でも、なんとか残していけたらなんと町家の改修に力を入れています。町家の場合は、手入れをすることで住み続けられる場合が多くあります。同じくらしいの費用をかけても、結構小さな建物しか建たなかつたり、法規上の問題で、同じものが建たなかつたりすることが多くあります。近所に同じような町並みが残っていない、少し離れると京都の町並みでないといった風景によく出会います。少しでも町家が残ること、京都の町並みももっと良くなっているのではないかと思っ