

(公社) 日本都市計画学会関西支部 2022 年度 第2回フィールドワーク
「都市辺縁部の再生と農ある暮らし」 報告書

■趣旨

京都市東部、市街化調整区域が隣接する山科区「御陵」において、放置竹林の開墾と隣接する老朽化した住宅の再生を一体的に行った、農園付き賃貸集合住宅「京都小箱」。農ある暮らしを志向する若者に向けた新たな住まい方を提案するこの集合住宅について、オーナーである株式会社木村 代表取締役社長 木村準様に当該プロジェクトについてご説明頂くとともに、敷地内を案内頂きました。

また、「京都小箱」が立地するエリアは旧東海道に位置しており、周辺を含めたエリアの活性化に向けた取り組みについてもお話頂きました。

■開催要領

◇日時：2022 年 11 月 6 日（日）15:00～16:30

◇場所：京都小箱

◇参加者：一般 12 人、企画委員 6 人

◇内容：

- ・ プロジェクト概要等の説明（株式会社木村代表取締役社長木村準氏）
- ・ 敷地内見学（木村準氏によるご案内・質疑応答等）
- ・ 各自、敷地内を自由に見学

■開催概要

◇ プロジェクト概要等の説明（株式会社木村代表取締役社長木村準氏）

○ 基本情報

- ・ 所在／名称：京都府京都市山科区日ノ岡坂脇町 21／京都小箱
- ・ 業態／業種：賃貸住居／賃貸管理・運営 ※築 50 年の木造共同住宅を全面改修
- ・ 構造／規模：木造／地上 2 階、地下 0 階（敷地面積 2,107.09 m²、延べ床面積 480.68 m²）
- ・ 住戸構成：2LDK（50.16 m²）×5 戸、2DK（34.86～42.50 m²）×3 戸、集会室、管理室
- ・ 付帯施設：駐車場、駐輪場、共用庭園、専用農園、共同農具庫、共用デッキ、共同東屋、竹林エリア

○ 経緯

- ・ 木村氏は建築事務所に勤めており、家族のために貸農園を探したものの、遠方にしか見つからない状況であった。
- ・ そこで、自宅から通える範囲で竹林を切り拓いて、畑とすることとした。傾斜地でない竹林は京都にあまりなく、良い条件のものを見つけられた。
- ・ 隣接する、取り壊し予定であった文化住宅を先に取得し、農園付き住宅の事業を開始した。
- ・ 大学生と 5 ヶ月かけて竹林を伐採、住宅のリノベーションも工務店と自分達で実施した。
- ・ 入居者は 20-30 代が大半である。勤めながら野菜を育てられる場所として計画し、ターゲット

層を定めた。60代の方の内見もあったが坂道とスーパーのなさが厳しい。

○ 住居の空間的特徴

- ・ 大部分の部屋は、1階と2階の部屋を合わせてメゾネットにした。もともと14戸あったものが10部屋（集会室などを含む）になっている。鉄骨階段を取り除き格子をつけてインナーポーチ化した。全ての部屋にバルコニーをつけた。日曜大工は初めてだったが、漆喰などを使い、綺麗に仕上げなくてもちゃんと見えるようにした。床もフローリングの既製品でなくベニヤを薄く裂いて打ち付けた。
- ・ 手前は集会室となっており、ネットで予約して居住者が使える。
- ・ 畑に関しては、野菜を育てて交換する場所にしたかった。
- ・ エントランスガーデンはイングリッシュガーデンのように管理せずとも自然と広がる種を選んでいる。家族が造園業をしているため、教わってオーナー自ら土も植物も運んだ。近隣住民にも開放している。
- ・ 建物外にはウッドデッキを張り、ポーチから外部に至る所まで同じ設えとして、駐車場との間には浸食していくよう芝生も張り、境界をぱきと分けず、外に出やすくなるデザインとしている。



リノベーションされた住宅と駐車場



エントランスガーデン



集会室



管理室

○ 畑について

- ・ 畑は10坪ずつ縦長の区画になっている。ヤマザクラや空き家で光が入りづらいため。
- ・ 入居者の動機については、畑をしたかったからという方が9割である。
- ・ 畑は自然農法を採用しており、農薬は使えない決まりとなっている。除草はしっかりする必要がある。土壌は改良しないとイケない粘土質である。提供する堆肥は京堆肥で、樹木伐採でつくられた堆肥である。
- ・ 降りるとモウソウチクの林があり、春はタケノコを収穫してよい。隣のマダケも収穫可能。



畑の様子



縦長となっている畑の区画

○ その他

- ・ 入居者の退去はあまりなく、予約待ちが結構いるのですぐ埋まる。
- ・ 裏の階段から表の大石道道路境界までの土地も所有、管理している。途中にある住宅跡地も活用予定。住居跡は木村氏が教鞭を取っている大学の学生とともにコミュニティガーデン整備を進めていたがコロナで止まっていた。畑も広げようとしている。
- ・ 畑隣にある、未接道のアパートも京都市の空き家活用事業を通じて購入した。

○ 質疑応答

Q. 入居希望者にはどこで情報を見つける人が多いのか。

A. HPのほか、DIY系仲介業者からくる人が多い。募集をかけなくても問い合わせは多い。

関西圏からは半分程度、北海道、関東からも。若い人によい住環境に提供したいと考えており、ここに住んだあとはこれから京都の郊外に戸建てをもってもらいたいと考えている。

実際に、近隣県に畑を得て移る予定の入居者もいる。

Q. 入居者にとってデメリットはあるか。

A. 音が筒抜けであることと、山の陰ということで寒いということ。石油ストーブは使用可能。

入る人にはあらかじめ、音と寒さと湿気については面談時に説明しており、入ってからクレームはほぼない。初期に音で1件だけ問題が起きたが、すぐ退居した。トラブル対策として、面談のほか、いつでも連絡とれる体制をとっている。

Q. 入居者同士でコミュニティはできているのか。

A. 顔見知りにはみんななっている。畑で間接的に知り合いになる。ただし、積極的に行き来はないが、それくらいが住み良いだろうと考えている。

Q. どういった入居者が多いのか。

A. ペアに住む人多い。子供もいる。

Q. 駐車場は有料か。

A. 駐車場 1 時間 100 円としている。入居者以外の人が停めっぱなしにしないようにするため。

Q. いつ事業開始したのか。

A. 2020 年 1 月にスタートした。緊急事態宣言時は畑稼働率が 100%だった。当時、畑があることがよかったという声をもらっている。

Q. 竹林は風致地区であるというが、開拓時に制限はあったのか。

A. 竹林の伐採面積制限があったので、もっと伐採したかったができなかった。畑の真ん中にかたけのこが生えてしまうため。畑の塀の竹も伐採したものから作っている。

Q. 融資は受けたのか。

A. 政策金融公庫から当初借りたが、初めての事業だったので借りられる額に制限があり、解体分までだったため、銀行に相談して、借り換えをした。工事をまずして入居者募集をし、需要があることを示して銀行融資を受けた。

Q. 家賃はいくらか。

A. 家賃は 9 万円前後で、水道は無料。駐車場や管理費に関する 1 万円を含む。堆肥やクワなどの農機具、管理機 2 台なども使うことができる。家賃自体としては、この付近の相場の 2 倍。

Q. 入居者は農作業経験者か。

A. 畑は皆初めてである。自分が教えようと思ったが、入居者は若いのでネットで調べる。自分も初めてのため、一緒に学んでいる。

Q. オーナーが管理のため来る頻度はどのくらいか。

A. 管理は週に 1 回、丸一日くらいかけている。梅雨は雑草のため週 2、3 回来る。入居者にいつ来るかは知らせてない。ゴミ捨てなどに関する厳しめのルールブックを用意して最初に説明し、あとは何も言わないスタンスで臨んでいる。

以上