

## 8 京都らしい町並み景観を保全・再生するための制度創設等

(国土交通省)

京都市は、平安建都以来、1200年を超える永い歳月の中で、三方の山々や鴨川、桂川などに代表される山紫水明と称される豊かな自然、世界遺産を含む数多くの歴史的資産や風情ある町並みとが融合して、地域ごとに特色ある多様な景観が創り出されてきました。そしてそれらが重なり合って全体として京都らしい景観が育まれてきました。

その特徴的なものとして、京都の伝統的な建築様式と生活文化を今に伝える京町家等や細街路があります。

しかし、京町家等を保全していくうえでは、維持修繕費とともに、相続に関する課題があり、平成24年度の税制改正大綱で相続税の基礎控除の引下げなどの改正は見送られることとなっていますが、税制抜本改革において、相続税の負担の適正化に関する検討が行われることから、今後、課税対象者の増加により納税のために売却されるなど、京町家等の消失に拍車を掛ける恐れがあります。また、建築基準法の施行前に建築された京町家等は既存不適格として取り扱われ、増築等に際しては、現行法に適合することが求められ、伝統的な意匠形態が保てないという課題があります。さらに、京町家等の多くが面している細街路については、建築基準法上の道路として、一律に拡幅が求められ、沿道建築物に対する制限も画一的に適用されるため、景観の保全や防災上の考慮といった、各々の細街路の状況や特性に応じたきめ細かな規制・誘導が困難であるという課題があります。

こうした状況のなか、京都市においては、景観的、文化的に特に重要な京町家等の木造建築物について、本年4月に建築基準法の適用除外規定を活用した「京都市伝統的な木造建築物の保存及び活用に関する条例」を施行しました。また、京都市細街路対策指針を策定し、細街路の特性に応じた制度整備を進めていくこととしております。

これらの取組を着実に推進し、京都が誇る風情豊かな歴史的な町並みを保全し、次世代にしっかりと継承していくためには、国の新たな支援が必要であると考えており、次のとおり提案します。

## 提案事項

- 1 京町家等の改修や維持管理，一時買取のための財源措置
- 2 適切な管理を条件とした京町家等に対する相続税の納税猶予等の税制上の支援措置
- 3 景観整備機構が交付する京町家等の改修等に対する助成金を税法上の収入としないための措置
- 4 京町家等の伝統的建築物について，安全性を確保しつつ，保全・再生を可能とする制度等の創設・整備
  - (1) 小規模な増築などにおける既存の建築物に対する制限の緩和の拡充
  - (2) 京町家等に適した防火仕様規定の告示の拡充
  - (3) 伝統的構法に適した構造設計法の確立・普及
  - (4) 耐震性能を向上させ，現行規定に準じた防火措置等を講じた場合に，増築等を可能とする認定制度等の創設
- 5 細街路について，特定行政庁が地域の特性や実態に即して，沿道建築物等に応じた特別措置が必要な道路を指定できる制度の創設
  - (1) 条例等に基づく階数・用途等の制限の付加
  - (2) 上記の制限の付加による措置が講じられた場合における建ぺい率等の形態制限の緩和

所管の省庁課：国土交通省（都市局公園緑地・景観課景観・歴史文化環境整備室，住宅局建築指導課，市街地建築課）

京都市の担当課：都市計画局 都市景観部 景観政策課長 黒木省二 TEL 075-222-3397  
都市計画局 建築指導部 建築指導課長 佐藤洋 TEL 075-222-3620

## 京町家の現状

### 京町家まちづくり調査

平成 20 年度～平成 21 年度



京町家の保全・活用策の施策立案を行うため、市域に残存する京町家を対象に調査

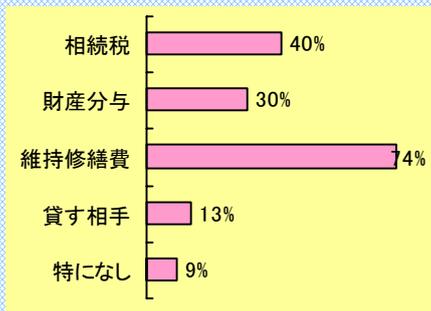
調査対象：戦前に市街化された地域、旧街道沿い

**残存する京町家等 47,725 軒を確認**

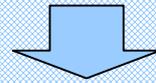


### 京町家を保全していくうえでの問題点

(出典)京町家調査アンケート(回答数1,838)



京町家は年 2% ずつ消失  
回答者の 3/4 が 60 歳以上



**相続、継承問題は喫緊の課題**

京町家等の伝統的建築物について、安全性を確保しつつ、保全・再生を可能とする制度等の創設・整備

### 現状の主な課題

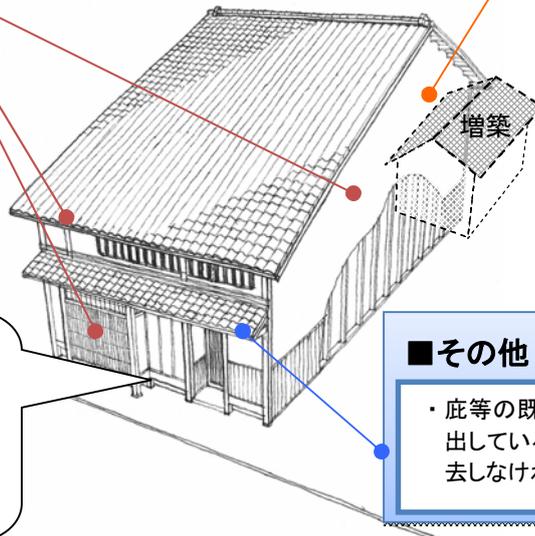
#### ■防火

- ・土壁・木表しの軒裏は平成16年の建築基準法告示改正により一定可能となったが、京町家に適した仕様については、依然として不十分である。
- ・木製建具を防火設備(アルミサッシ等)へ取替える必要があるが、施工が大がかりになる。

#### ■構造

- ・京町家の新築・耐震改修に用いる構造計算法(限界耐力計算)が難解であり、また計算に用いる構造耐力要素データ等の整備が不十分であるため、普及が進んでいない。
- ・耐震改修の際、間口方向の壁を増やす必要等があるため、現在の間取りを維持できない場合がある。

増築等を行う場合、既存建築物について現行法に適合することが求められる。



#### ■その他

- ・庇等の既存部分が道路部分に突出している場合は、増築の際に撤去しなければならない。

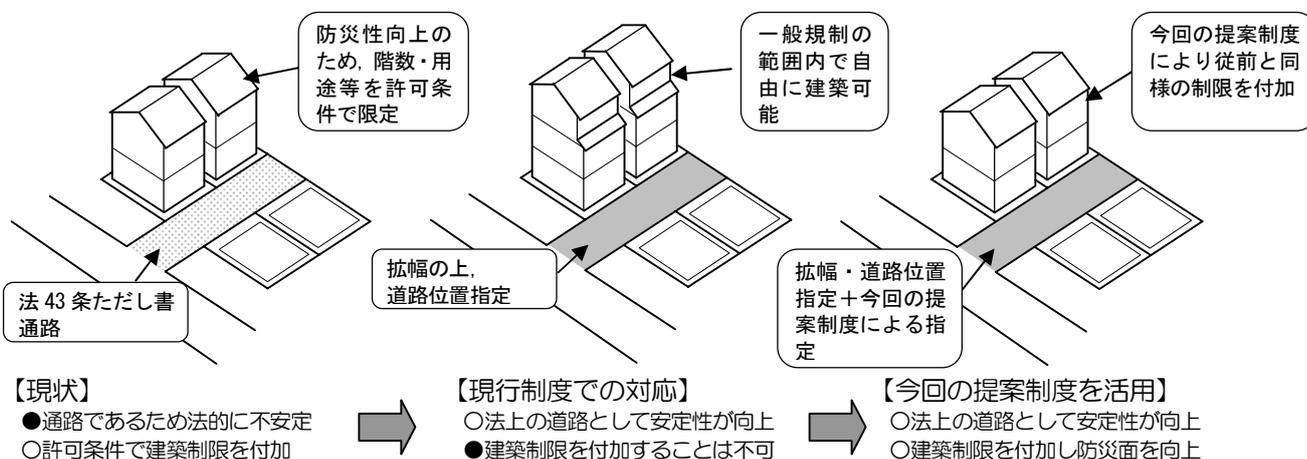
## 細街路の現状

- ・京都市内の都市計画区域内には、約 13,000 本、総延長約 940 kmに及ぶ細街路が存在。
- ・住宅土地統計調査（平成 20 年度）によると、京都市内の約 3 割（約 20 万件）の住宅が細街路に面している。

細街路について、特定行政庁が地域の特性や実態に即して、沿道建築物等に特別措置が必要な道路を指定できる制度の創設

<参考>京都市が提案する制度の活用イメージ

### 活用例 1 袋路等の既存通路における法的安定性の確保+防災面の向上



### 活用例 2 ネットワークの中での活用

