

京町家の保全・継承に係る基礎データ等

1 京町家条例に基づく協議申出の状況

	H30	R1	R2	R3	累計
協議の申出件数	4	0	7	3	14

<申出後の状況>

- ① 改修相談 改修済み…………… 1 件
- ② マッチング制度利用 別ルートで借り手が見つかり取下げ…………… 2 件
- ③ “ ” 別ルートで借り手を探すこととなり取下げ…………… 1 件
- ④ “ ” 提案内容不採用…………… 2 件
- ⑤ 継承希望者との媒介の支援 借り手を探し中…………… 3 件
- ⑥ “ ” 対応を検討中…………… 2 件
- ⑦ “ ” 保全…………… 1 件
- ⑧ 解体…………… 1 件
- ⑨ その他…………… 1 件

2 京町家条例に基づく解体届の状況

		H30	R1	R2	R3	累計
解体届	指定	2	13	32	54	101
	指定以外	27	15	8	19	69
	合計	29	28	40	73	170

(1) 届出後の状況

ア 指定京町家

	検討中	提案内容 不採用	取下げ	保全	解体 (予定)	計
マッチング利用あり	3	0	0	1	1 (1)	6

	不明	平行線	働き掛け 中	保全	解体	計
マッチング利用なし	0	12	5	3	75	95

<保全の内容>

- ・ 個別指定京町家の解体届が提出されたが、マッチング制度を活用いただいた結果、文化体験施設として活用されることとなった（令和2年度）。
- ・ 指定地区内の京町家の解体届が提出されたが、その後、売却され、リノベーションのうえ宿泊施設として利用されることとなり、指定京町家改修補助金を利用のうえ改修工事し、保全につながった（2件、令和2年度）。
- ・ 指定地区内の京町家の解体届が提出されたが、保全に向けた働き掛けを行った結果、飲食店に貸し出すこととなり、改修され、保全につながった（令和3年度）。

※ 資料4 保全事例1（26ページ）に詳細を掲載

イ 指定以外の京町家

	検討中	提案内容 不採用	取下げ	保全	解体	計
マッチング利用あり	0	1	0	1	1	3
	不明	平行線	働き掛け	保全	解体	計
マッチング利用なし	0	6	4	0	56	66

＜保全の内容＞

- ・ マッチング制度で借り手を探していたが、別ルートで借り手（飲食店として賃貸）が見つかった（令和２年度）。

(2) 解体理由

理由	件数
維持管理に係る経済的負担が過重であるため	39
相続後の維持管理の継続が困難であるため	17
土地の活用を検討しているため	110
老朽化により保安上危険となるおそれがあるため	109
災害等により破損したため	19

※複数の理由に該当するものがあるため、届出の件数と一致しない。

(3) 届出時の用途

理由	件数
申出者の住居	30
申出者以外の所有者の住居	4
借家	8
上記以外の用途(店舗・社屋等)	28
空き家	101

※複数の用途に該当するものがあるため、届出の件数と一致しない。

3 京町家条例に基づく過料処分の状況

京町家条例では、個別指定京町家を解体に着手する1年前までに解体届を提出せずに解体した者を5万円以下の過料に処することとしている。個別指定京町家の解体を覚知し、保全に向けた働き掛けを行ったが、それを固辞し、京町家条例に違反して解体した所有者を過料処分した。

	H30	R1	R2	R3	R4	累計
過料処分	0	0	0	0	3	3

<過料処分の経過>

- ・ マンションを建築する前提で購入したものであり、京町家を残すことは考えていないとの意向を示され、京町家条例に違反して解体された。
- ・ 解体届提出後、所有者への働き掛けを継続的に行っていたが、所有者に連絡してもつながらず状況が続き、京町家条例に違反して解体された。
- ・ 老朽化により、改修するとしても多額の費用が必要であるため、危険にならないよう所有者の責任として解体するという意向を示され、京町家条例に違反して解体された。

4 京町家条例に基づく解体届適用除外承認の状況

	H30	R1	R2	R3	累計
申請件数	3	7	9	3	22

<解体届を1年前までに届け出ることができないやむを得ない理由>

理由	件数
震災、風水害、火災その他これらに類する災害により、京町家が通常の修繕によっては原状回復が困難な損壊を受けたため	0
指定を受けるより前に、京町家の解体に係る請負契約が成立していたため	18
その他市長がやむを得ないと認める理由がある	4

(例)

- ・ 指定前に解体後の活用に係る合意書を締結（令和元年度）
- ・ 指定前に解体に係る意思決定が成立（令和2年度）
- ・ 指定前に新築の工事請負契約が成立（令和3年度）

5 京町家条例に基づく解体着手日繰上承認の状況

	H30	R1	R2	R3	累計
申請件数	1	2	1	1	5

＜解体着手日を繰り上げる理由＞

理由	件数
届出に係る京町家を保全し、及び継承することが客観的に困難であるため	2
届出に係る京町家について、京都市京町家の保全及び継承に関する条例第15条の規定による協議を相当期間にわたり継続して行っているため	0
その他(上記の2つに準じる場合)	3

(例)

- ・所有者自身で、指定前から相当期間にわたって、京町家の活用の検討を継続して行っていたため（令和2年度）
- ・相当期間にわたって、所有者自身が不動産事業者を介し、又はマッチング制度を利用し、継承者を探していたため（令和3年度）

6 京町家マッチング制度の利用状況

	H30	R1	R2	R3	累計
利用件数	11	7	13	10	41

＜希望する支援内容＞

理由	件数
維持管理、修繕及び改修の支援	15
活用の支援	27
継承希望者との媒介の支援	6
その他	1

※複数の理由に該当するものがあるため、届出の件数と一致しない。

＜利用状況＞

	検討中	提案内容 不採用	取下げ	保全	解体	計
マッチング利用	14	10	4	10	3	41

【保全された事例】

- ・解体届が提出されていた京町家の所有者に本制度を利用いただいた結果、借り手が見つかり、文化体験施設として活用されることとなった（再掲、令和2年度）。
- ・当初は解体の相談であったが、本制度を利用いただき、所有者自身で耐震改修したうえで、飲食店として活用されることとなった（令和3年度）。

※ [資料4](#) 保全事例2（26ページ）に詳細を掲載

- ・ 京町家を改修したいが、工務店の伝手がないということで、本制度を利用いただき、紹介した工務店で改修が行われた（令和２年度２件、令和３年度４件）。
- ・ 京町家賃貸モデル事業での活用依頼をいただき、オフィス付住宅として活用されることとなった（令和３年度）。
- ・ 本制度で借り手を探していたが、別ルートで借り手（飲食店として賃貸）が見つかった（再掲、令和２年度）。

【検討中の状況】

- ・ 賃貸の媒介契約を締結し、借り手を探しているもの（５件）
- ・ 事業者からの提案を受け、所有者において対応を検討中のもの（７件）
- ・ 事業者において提案を検討中のもの（２件）

７ 相談の受付状況

(1) 京都市まち再生・創造推進室

	H30	R1	R2	R3	累計
京町家条例	350	256	708	668	1,982
認定京町家事業	173	51	22	41	287
旅館業法関係	25	65	3	14	107
京町家の改修助成(指定)	292	582	1,047	1,691	3,612
その他	208	220	214	681	642
合計	1,048	1,174	1,994	3,095	6,630

(2) 京町家なんでも相談（京都市景観・まちづくりセンター）

年度	H30	R1	R2	R3	累計
一般相談	479	367	486	416	1,748
専門相談	62	50	38	53	203
計	541	417	524	469	1,951

<相談内容>

相談内容	H30	R1	R2	R3
改修・修繕	189	160	190	154
活用	127	80	76	68
賃貸	34	36	35	26
売買	24	49	32	25
耐震・防火	9	16	17	12
相隣問題	33	19	22	32
相続・所有権関係	17	21	15	11
維持・管理	18	23	13	13
資金、公的な支援制度	82	93	152	88
その他(協力依頼, 情報提供)	135	86	89	112
京町家まちづくりファンド	46	28	41	29
京町家カルテ	31	23	89	52
京町家等継承ネット	43	57	16	18
計	788	691	787	640

※複数の内容にわたる相談があるため、相談件数の合計と一致しない。

8 指定京町家改修補助金

(金額：千円)

		H30	R1	R2	R3※	累計
地区指定	件数	1	3	44	26	74
	金額	121	2,497	26,389	17,067	46,074
個別指定	件数	6	21	43	61	131
	金額	1,639	17,526	41,382	50,629	111,176
合計	件数	7	24	87	87	205
	金額	1,760	20,023	67,771	67,696	157,250

※ 令和4年度への繰越2件（個別指定，補助額2，500千円）を含む。

＜アンケート調査結果＞

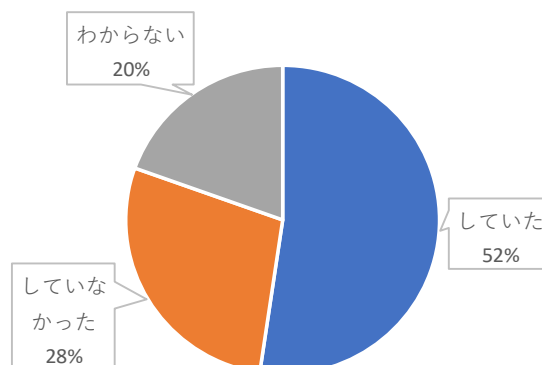
これまで補助金を活用いただいた方にアンケート調査を実施

配布数	213
回答数	128
回答率	60%

(1) 補助金がなかった場合，今回の工事はされていたか。

約3割の方が，補助金がなかった場合，工事はしていなかったと回答

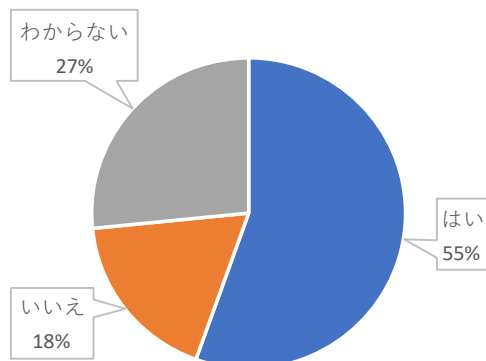
項目	回答数	割合
していた	67	52%
していなかった	36	28%
わからない	25	20%



(2) 補助金がなかった場合，京町家の維持は困難だったか。

約5割の方が，補助金がなかった場合，京町家の維持が困難だったと回答

項目	回答数	割合
はい	71	55%
いいえ	23	18%
わからない	34	27%



9 個別指定京町家維持修繕補助金

(金額：千円)

		H30	R1	R2	R3	累計
個別指定	件数	1	7	7	5	20
	金額	188	862	985	1,160	3,195

10 課題と対応

(1) 所有者・事業者への周知

ア 課題

これまで京町家条例や支援制度の周知を図ってきたことにより、多くの相談をいただいているところであるが、所有者・事業者からの問合せや他課からの情報提供等により、解体直前に解体の危機を把握することも多く、既に土地の活用が決まっていたり、解体の意思が固く、マッチング制度の利用などの保全・継承に向けた働き掛けを受け入れていただけない現状がある。

イ 対応

京町家所有者や事業者等に京町家の価値を理解いただき、早い段階で、京都市に相談していただけるよう、改めて、所有者からの相談や情報を早く把握できる建設事業者や解体事業者などに京町家条例や支援制度を周知するなど、効果的な発信方法を検討していく。

(2) 様々な主体への周知

ア 課題

一部の所有者や事業者には、京町家条例や支援制度が認知されてきているが、まだ京町家の価値、京町家条例や支援制度が広く認知されていない状況にある。

イ 対応

「みんなごと」として、京町家の保全・継承に取り組んでいくため、京町家所有者はもとより、京町家に興味がない方やこれまで京町家に触れたことのない方にも、京町家に興味・関心を持っていただけるよう、引き続き、これまでとは切り口を変えた周知・啓発にも取り組んでいく。

(3) 個別指定京町家所有者への周知

ア 課題

令和4年2月以降、個別指定京町家の過料処分が3件発生している状況にある。うち1件は、売買で京町家を取得した際に、個別指定京町家であること、解体に着手する1年前までの届出が義務付けられていることが引き継がれておらず、うち1件は、個別指定時からの所有者であるが、届出が義務付けられていることを認知していなかった。

イ 対応

個別指定時からの所有者や相続・売買によって所有者に変更が生じた際に、個別指定京町家であること、京町家条例の義務付けがあること、支援制度があることなどが伝えられるように、これまでとは異なった周知方法を検討していく。