資料２

京町家の保全及び継承に関する施策の状況

１．京町家条例に基づく届出等の状況 1
１　協議申出 1
２　解体届 1
(1)　届出後の状況 1
(2)　解体理由 2
(3)　届出時の用途 2
３　個別指定京町家所有者の過料処分の状況 3
４　解体工事業者の勧告・公表の状況 3
５　京町家条例に基づく解体届適用除外承認の状況 4
６　京町家条例に基づく解体着手日繰上承認の状況 4
２．京町家計画に基づく主な取組状況（令和５年度）・今後の取組予定（令和６年度） 5
１　意識の醸成 5
(1)　京町家の保全・継承に関する普及啓発 5
(2)　価値の認識・共有 7
(3)　京町家に関する相談制度 8
(4)　京町家の魅力発信 10
２　維持修繕及び改修の推進 12
(1)　京町家の改修や維持修繕に対する助成制度 12
(2)　京町家まちづくりファンド改修支援事業 14
(3)　資金調達の多様化（ふるさと納税の募集） 14
(4)　京町家改修マニュアル等による改修事例の普及 15
(5)　建築基準法の適用除外制度の活用促進 15
３　継承及び流通の促進 16
(1)　京町家条例に基づく指定 16
(2)　京町家マッチング制度 17
(3)　市の介在する京町家賃貸モデル事業 19
(4)　京町家のオフィス活用の推進 19
４　改修等に関する技術・技能の継承の推進 20
(1)　京町家再生セミナー（京都市景観・まちづくりセンター） 20
(2)　京町家改修工事現場見学会（京町家等継承ネット） 20
(3)　国登録有形文化財仲邸見学会（京町家等継承ネット） 21
５　その他の取組 21
(1)　新町家の普及に向けた取組 21
６　評価指標の状況 22
３．令和５年度京町家の保全・継承の取組における代表的な事例について 23
１　保全事例 23
２　解体届提出事例 24

１．京町家条例に基づく届出等の状況

１　協議申出

	H30	R1	R2	R3	R4	R5	累計
協議の申出件数	4	0	7	3	2	0	16

＜申出後の状況＞

① 改修相談　改修済み（保全）……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　〃　所有者自身で活用することとなり取下げ‥‥1件
⑤　〃　提案内容不採用……2件
⑥ 継承希望者との媒介の支援　借り手を探し中　……1件
⑦　〃　保全……2件
⑧ 保全……2件
⑨ 解体……3件
⑩ その他……1件

２　解体届

		H30	R1	R2	R3	R4	R5	累計
解体届	指定	2	13	32	54	56	48	205
	指定以外	27	15	10	19	11	22	104
	合計	29	28	42	73	67	70	309

(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	計
マッチング利用有	1	1	0	1	4	7

	不明	平行線	働き掛け中	保全	解体	計
マッチング利用無	0	35	16	10	137	198

＜保全内容＞　※マッチング制度「利用無」のみ、「利用有」は17ページ参照

- 指定地区内の京町家の解体届が提出されたが、売却され、新たな所有者によって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し、保全された（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、保全を働き掛けた結果、飲食店に貸し出すこととなり、改修され、保全された（令和3年度）。
- 個別指定京町家の解体届が提出されたが、保全を働き掛けた結果、売却され、京町家を残したまま活用されることとなった（令和4年度）
- 指定地区内の京町家の解体届が提出されたが、保全を働き掛けた結果、改修して活用されることとなった（令和4年度）
- 個別指定京町家の解体届が提出されたが、売却され、新たな所有者によって保全されることとなった（令和5年度）　保全事例１参照（23ページ）

・　個別指定京町家の解体届が提出されたが、飲食店に貸し出すこととなり、保全されることとなった（令和5年度）　保全事例２参照（23ページ）
・　個別指定京町家の解体届が提出されたが、借り手が見つかり、保全されることとなった（令和5年度）　保全事例３参照（23ページ）
・　個別指定京町家の解体届が提出されたが、売却され、新たな所有者によって保全されることとなった（令和5年度）　保全事例４参照（23ページ）
・　指定地区内の京町家の解体届が提出されたが、京町家マッチング制度の登録団体にも入っている事業者が購入し、保全されることとなった（令和5年度）
保全事例５参照（23ページ）

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
マッチング利用有	0	0	0	1	2	3

	不明	平行線	働き掛け中	保全	解体	計
マッチング利用無	0	9	7	1	84	101

※　マッチング「利用有」の状況は、17ページ参照

(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	65
相続後の維持管理の継続が困難であるため	36
土地の活用を検討しているため	157
老朽化により保安上危険となるおそれがあるため	185
災害等により破損したため	28

※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	54
申出者以外の所有者の住居	10
借家	21
上記以外の用途(店舗・社屋等)	28
空き家	192

※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　個別指定京町家所有者の過料処分の状況

京町家条例では、個別指定京町家の解体に着手する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	R5	累計
過料処分	0	0	0	0	4	3	7

＜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（令和4年度）。
- 　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ない状況が続き、京町家条例に違反して解体された（令和4年度）。
- 　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（令和4年度）。
- 　相続の発生により、数年前から解体することが決まっており、京町家を残すことは考えていないという意向を示され、京町家条例に違反して解体された（令和4年度）。
- 　更地にして転売する目的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いう意向を示され、京町家条例に違反して解体された（令和5年度）
- 　個別指定京町家の意向調査票が返戻されたため、所有者を不動産登記により確認したところ、京町家条例に違反して解体されていることが判明した（令和5年度）
- 　リサイクル届により解体の意向を把握し、所有者への働き掛けを行ったが、計画どおり解体を進める意向を示され、京町家条例に違反して解体された（令和5年度）

4　解体工事業者の勧告・公表の状況

京町家条例では、個別指定京町家の解体に着手する1年前までの届出をしていることの所有者への確認又は解体工事の請負契約を締結するときの京都市への通知をせずに解体した業者を勧告・公表することとしている。これらに違反して個別指定京町家を解体した解体工事業者に対して京町家条例を遵守するよう勧告した。

	H30	R1	R2	R3	R4	R5	累計
勧告	0	0	0	0	1	1	2
公表	0	0	0	0	0	0	0

５　京町家条例に基づく解体届適用除外承認の状況

京町家条例では、個別指定及び指定地区内の京町家について、以下の「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」に該当するときは、解体届の提出の義務付けを適用しないこととしている。

	H30	R1	R2	R3	R4	R5	累計
申請件数	3	7	9	3	1	2	25

＜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	20
その他市長がやむを得ないと認める理由がある	5

６　京町家条例に基づく解体着手日繰上承認の状況

京町家条例では、条例に基づく個別指定及び指定地区内の京町家について、以下の「解体着手日を繰り上げる理由」に該当するときは、解体届に係る解体着手日を繰り上げることができることとしている。

	H30	R1	R2	R3	R4	R5	累計
申請件数	1	2	1	1	2	0	7

＜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）	5

２．京町家計画に基づく主な取組状況（令和5年度）・今後の取組予定（令和6年度）

１　意識の醸成

(1) 京町家の保全・継承に関する普及啓発

令和5年度の取組

ア　京町家所有者等への普及啓発

（ア）　充実制度の周知

・　個別指定京町家については、令和5年8月に、解体の事前届出制度や指定京町家改修補助金等の支援制度を周知するための文書を郵送した。また、令和4年度に実施した所有者のお悩みごとや将来の意向等を把握し、今後の支援にいかすための意向調査において、支援制度の利用意向やお悩みなどがあった方に対して市から連絡を取ってフォローを行った。

・　指定地区内の京町家については、令和5年8月に、個別指定京町家と同様の意向調査を実施するとともに、解体の事前届出制度や指定京町家改修補助金等の支援制度の周知のための文書をポスティングした。

＜意向調査＞　※意向調査の詳細は資料３参照

送付数：5,499件、回答数：259人、回答率：4.7%

（支援制度の案内）

・　指定以外の京町家については、令和5年12月～令和6年1月に、解体の事前届出制度やマッチング制度等の支援制度の周知のための文書を戸別ポスティングした。

（支援制度の案内）

（イ） 指定の事前周知

- 令和5年度に指定した個別指定京町家の所有者に対して、指定通知等の郵送と併せて指定制度、指定京町家改修補助金、解体の事前届出制度等の周知を行った。
- 令和5年度に地区指定した2地区については、説明会において指定制度、指定京町家改修補助金、京町家賃貸モデル事業等の説明を行った。

イ 解体工事業者への周知等

（ア） 充実 解体工事業者への周知

- 京町家条例において、個別指定及び指定地区内の京町家の解体届の届出確認等を義務付けている解体工事業者（府内（約1,930件）及び近隣市町村（約2,190件））に対して、チラシを郵送した。
- 令和4年度から引き続き上記のチラシを京都府の建設業許可及び解体工事業登録窓口で配布するとともに、近畿地方整備局の建設業許可窓口に配架した。

<注>所有者への届出の確認等を怠ると勧告・公表となることがあります。
京町家を解体する場合は事前の届出等が必要です！！

京都市では、１軒でも多くの京町家を未来に引き継いでいくため、平成２９年１１月に京都市京町家の保全及び継承に関する条例（以下「条例」）を制定し、次のとおり京町家所有者及び解体工事業者の皆様に義務付けしております。京都市内で物件を扱う場合は、遵守いただきますようお願いいたします。

1 条例での義務付け

(1) 指定京町家※1

所有者※2	解体に着手する日の１年前までに、京都市への届出が必要です。
解体工事業者※3	解体工事を請け負おうとするときは、上記の解体に着手する日の１年前までに届出をしていることの**所有者への確認**が必要です。
	解体工事の請負契約を締結するときは、**京都市への通知**が必要です。

(2) (1)以外の京町家

所有者※2	解体前に、京都市への届出をお願いしております。

※1 京町家条例に基づき、個別の建物（個別指定）や区域（地区指定）を指定しています。
※2 解体工事業者の皆様が代理で手続きされる場合は委任状が必要です。
※3 所有者から直接解体工事を請け負う業者（元請業者）をいいます。

(3) 所有者への情報提供

解体工事業者	全ての京町家について、解体しようとする所有者への京町家の保全・継承に関する情報の提供をお願いしております。

2 上記1(1)に違反して個別指定京町家を解体した場合

所有者	京都市に届出をしないで、又は虚偽の届出をして、若しくは届出後１年より前に、個別指定京町家を解体した場合は、５万円以下の過料に処することとしています。
解体工事業者	上記１(1)の確認や通知をせずに、個別指定京町家を解体した場合は、京都市から**勧告**します。
	勧告を受けた者が正当な理由なく、その勧告に従わないときは、**その旨及びその勧告の内容を公表**します。 ※ 京都市が公表する際は、対象者にその理由を通知し、弁明及び有利な証拠の提出の機会を与えます。

各制度の詳細については、京町家の総合情報サイト「京町家を未来へ」を御覧ください。

総合情報サイトへのアクセス　京町家を未来へ　検索

各制度の掲載箇所
※パソコンの場合は画面左のメニュー、スマートフォンの場合は画面右上の≡を押すと表示されるメニューの項目を選択してください。

京町家条例	1. 京町家を保全・継承するために	(1) 京町家条例
京町家の定義	1. 京町家を保全・継承するために	(3) 京町家条例に定める京町家の定義
指定京町家	3. 指定されている京町家や地区	(1) 京町家条例に基づく指定状況
解体届	10. 京町家の解体を考えている	(2) 京町家を解体する際の届出

お問合せ先　京都市都市計画局まち再生・創造推進室　京町家保全継承担当
電話：０７５－２２２－３５０３　メール：machisui_kyomachiya@city.kyoto.lg.jp

京都市

京都市印刷物　第044384号　令和4年12月発行

（イ） 京町家条例に違反して指定京町家を解体した業者への通知

これまで京町家条例に違反して、個別指定及び指定地区内の京町家を解体した業者48社に対して、条例の義務付けなどを認知していただくための文書（違反通知）を送付し、今後の京町家条例の遵守を求めた。

ウ 大学生等向けの講義の実施

龍谷大学、明治大学、奈良県立大学及び京都府宅地建物取引業協会支部等からの依頼により、京町家の保全・継承に関する講義を行った。

令和６年度の取組予定

これまで様々な手法により京町家条例や支援制度の周知を図ってきたが、現在でも所有者や事業者からの問合せ等により、解体の意向を直前に把握することも多く、保全や活用につなげていくのが難しい状況にある。このため、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、もっと早い段階で市に相談していただけるよう、引き続き、戸別ポスティング等での周知を図っていくとともに、解体工事業者、不動産業者、建築士事務所などの所有者を取り巻く様々な主体へ情報発信を行うことで、京町家条例や支援制度の認知度を向上させていく。

(2) 価値の認識・共有

令和5年度の取組

ア 京町家カルテ・プロフィール（京都市景観・まちづくりセンター）

京町家を次世代に適切に継承していく手掛かりとするため、所有する京町家の歴史や文化、価値などの文化情報、建物の劣化状況などの建物状況を取りまとめた「京町家カルテ」や、京町家の外観情報を取りまとめた「京町家プロフィール」を交付した。

カルテ交付件数　　：　3件

プロフィール交付件数：114件

イ　個別指定京町家レポート

個別指定京町家について、所有者に京町家の価値を再認識し、愛着を深めていただくとともに、次代に適切に継承していただくことを目的として、所有する京町家に関する情報をまとめたレポートを交付した。

交付件数：5件

ウ　個別指定京町家を示すプレート

個別指定京町家について、所有者に京町家の価値を再認識し、愛着を深めていただくことを目的として、個別指定の京町家を称えるプレートを交付した。

交付件数：31件

令和6年度の取組予定

所有する京町家の価値を再認識していただき、次代に適切に継承していただけるよう、引き続き、改修補助金等の相談時や戸別ポスティング等において、京町家カルテ等の更なる周知を図っていく。

(3) 京町家に関する相談制度

令和 5 年度の取組

ア　相談の受付状況

（ア）　京都市まち再生・創造推進室

	H30	R1	R2	R3	R4	R5	計
京町家条例	350	256	708	668	914	883	3,779
京町家の改修助成(指定)	292	582	1,047	1,691	1,825	672	6,109
住宅宿泊事業法に係る認定京町家事業	173	51	22	41	11	39	337
旅館業法関係	25	65	3	14	5	23	135
その他	208	220	214	681	380	305	2,008
合計	1,048	1,174	1,994	3,095	3,135	1,922	12,368

（イ）　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	R4	R5	計
一般相談	479	367	486	416	358	507	2,613
専門相談	62	50	38	53	31	49	283
計	541	417	524	469	389	556	2,896

＜相談内容＞

相談内容	H30	R1	R2	R3	R4	R5
改修・修繕	189	160	190	154	110	144
活用	127	80	76	68	66	115
賃貸	34	36	35	26	37	49
売買	24	49	32	25	31	36
耐震・防火	9	16	17	12	4	10
相隣問題	33	19	22	32	16	26
相続・所有権関係	17	21	15	11	9	13
維持・管理	18	23	13	13	20	17
資金，公的な支援制度	82	93	152	88	51	52
その他（協力依頼，情報提供）	135	86	89	112	125	165
京町家まちづくりファンド	46	28	41	29	32	49
京町家カルテ	31	23	89	52	23	44
京町家等継承ネット	43	57	16	18	23	63
計	788	691	787	640	547	783

※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。

イ　京町家相談員

京町家の流通、改修、相続、税金等の専門的な技術、知識を持つ方で、一定の資格や経験年数があり、所定の研修を受講した方を「京町家相談員」として登録。京都市景観・まちづくりセンターが行う「京町家なんでも相談」の一貫として実施し、京町家所有者等からの相談に対して、営利なしの専門的なアドバイス等の相談対応を行う。令和5年度は登録更新に合わせて、一部の登録区分（行政書士）のみ団体からの推薦により新規登録を行った。

（ア）　登録者数

85名（令和6年4月1日現在）

（内訳）

＜公募＞61名		＜団体推薦＞24名	
登録区分	登録人数	登録区分	登録人数
宅地建物取引士	23名	不動産鑑定士	6名
建築士	22名	土地家屋調査士	3名
大工	11名	弁護士	6名
税理士	5名	司法書士	4名
		行政書士	5名

（イ）　京町家相談員研修の開催

・登録更新研修（81 名）

開 催 日：令和 5 年 11 月 24 日（金）

内　　容：テーマ「京町家を未来へ 路地の可能性を考える」

受講者数：56名（新規相談員3名含む）

※　当日参加できなかった28名は、後日、Web上の更新研修動画を視聴し、レポートを提出

・新規登録研修（4名）

Web上の登録研修動画を視聴し、レポートを提出

ウ　京町家・空き家相談会の開催（京町家等継承ネット、京都市景観・まちづくりセンター）

京町家等継承ネット及び京都市景観・まちづくりセンターの主催により、京町家の所有者及び居住者等を対象に、改修や相続、空き家の活用等について、宅地建物取引士、大工、建築士等の専門家による「京町家・空き家なんでも相談会」を開催した。

（ア） 開催日

①令和5年10月13日（金）、14日（土）

②令和6年3月1日（金）、2日（土）

（イ） 対象

京町家の所有者・居住者、京町家の購入・入居希望者

（ウ） 内容

・一般相談（無料）

一般的な相談に答えるとともに、支援制度の情報等を紹介

・専門相談（無料）

事前に相談内容をお伺いし、予約していただいたうえで、当日は相談内容に応じた専門家が直接相談に対応

（エ） 参加者

①一般相談12組、専門相談22組

②一般相談25組、専門相談23組

令和6年度の取組予定

・ 京町家の保全・継承に関する不安や悩みの解決に向けた足掛かりとなる相談制度について、戸別ポスティング等で周知を行い、更なる利用促進を図るとともに、相談員への研修によって、相談員の対応力の向上を図っていく。

・ 令和6年度も引き続き相談会の開催（１２月頃を目途に調整中）を予定している。

(4) 京町家の魅力発信

令和５年度の取組

ア 新規 TikTok での京町家の魅力や活用事例等の発信

京町家の価値や現状を国内外の多くの方々に知っていただき、京町家の保全・継承に関わる人の輪を広げるため、公募型プロポーザルで効果的な手法を募集。その結果、ショート動画に特化した「TikTok（ティックトック）」において京町家の魅力や活用事例等を発信することとし、令和６年２月に、京町家を活用して特色のある取組をされている方々の生の声として４本の動画※を発信した。また、幅広い層に視聴いただくため、併せて京都市公式 SNS（YouTube、LINE、X、Facebook）でも情報を発信した。

※ 海外の方にも視聴いただけるよう日本語と英語の字幕を付与

イ　充実　京町家の総合情報サイト「京町家を未来へ」の活用事例の掲載

上記アで出演いただいた方のうち、総合情報サイトに未掲載であった2組（3名）のインタビュー記事を活用事例として新たに掲載した。

令和6年度の取組予定

引き続き、総合情報サイトを運用し、コンテンツの充実を図るとともに、京町家所有者はもとより、市民や事業者、さらには、全国・海外の方も視野に広く京町家の価値や保全の必要性等を発信し、京町家の保全・継承に関わる人の輪を広げていくため、更なる情報発信に取り組んでいく。

２　維持修繕及び改修の推進

(1) 京町家の改修や維持修繕に対する助成制度

令和5年度の取組

ア　指定京町家改修補助金（平成30年10月1日～）

個別指定及び指定地区内の京町家の保全・継承に必要となる大規模な改修工事に要する費用に対して補助を行った。

（ア）　補助額等

- 補助率　1/2
- 上限額

	上限額	備考
地区指定	100万円	―
個別指定	250万円	うち、設備・内部は上限額各60万円

（イ）　実績

（金額：千円）

		H30	R1	R2	R3	R4	R5	累計
地区指定	件数	1	3	44	26	34	12	120
	金額	121	2,497	26,344	17,067	22,387	8,971	77,387
個別指定	件数	6	21	43	59	42	30	201
	金額	1,639	17,526	41,382	48,129	40,078	26,414	175,168
合計	件数	7	24	87	85	76	42	321
	金額	1,760	20,023	67,726	65,196	62,465	35,385	252,555

（ウ）　主な活用事例

屋根の葺き替え、外壁の修繕、建具の補修、畳・襖・雨戸の取替え、配管更新

（エ）　改修事例

（改修前）

（改修後）

（オ）　アンケート調査結果

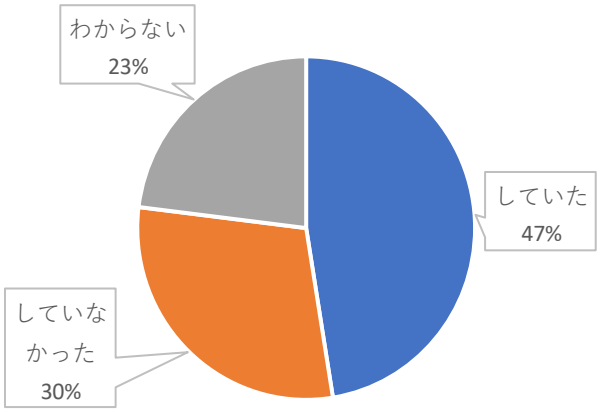
これまで補助金を活用いただいた方にアンケート調査を実施

配布数	329
回答数	217
回答率	66%

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

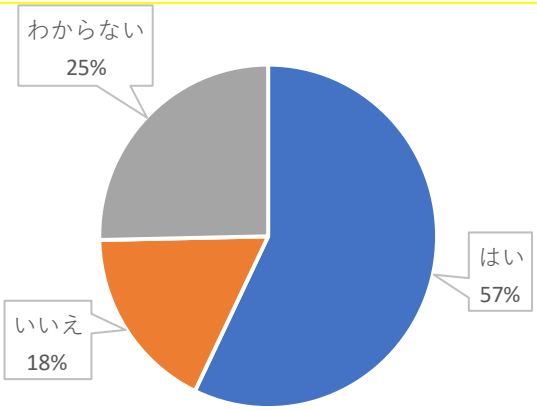
項目	回答数	割合
していた	103	47%
していなかった	64	29%
わからない	50	23%



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6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	124	57%
いいえ	38	18%
わからない	55	25%



イ　個別指定京町家維持修繕補助金（平成30年10月～）

個別指定京町家の日常的に必要となる維持修繕に要する費用に対して補助を行った。また、多くの方に申請をいただき、年度当初に申請を終了する状況にあったことから、より多くの方に御利用いただけるよう、令和5年度から建物の健全化に必要な工事（防蟻処理）の補助単価の見直しを行った（3,900円／㎡→2,700円／㎡）。

（ア）　補助額等

- 補助率：1／2
- 上限額：20万円

（イ）　実績

（金額：千円）

		H30	R1	R2	R3	R4	R5	累計
個別指定	件数	1	7	7	5	10	4	34
	金額	188	862	985	1,160	1,556	265	5,016

（ウ） 主な活用事例

庇板金修理、防蟻処理、建具修繕、屋根修理、樋修理

令和6年度の取組予定

個別指定の京町家所有者への通知、戸別ポスティング等において、制度の周知を行うなど、引き続き、制度の浸透や利用促進を図るとともに、必要に応じて、より利用しやすく、効果的な制度となるよう努めていく。

⑵ 京町家まちづくりファンド改修支援事業（京都市景観・まちづくりセンター）

京町家まちづくりファンド（運営：京都市景観・まちづくりセンター）は、京町家等の保全、再生を支援するための基金であり、平成 17 年に篤志家の方からの寄付と京都市、国からの支援を基に設立し、多くの市民・企業からの寄付金を基金に積み立て、その運用益により、助成事業に取り組んでいる。

令和 5 年度の取組

まちづくり活動との関連性が深く、良好な景観・文化の形成に繋がる京町家等の改修等に対し、以下の 2 種類の改修助成事業を行った。

ア　まちづくり活動の拠点等となる京町家を改修する工事（京町家の改修）

イ　複数棟で一体として取り組む歴史的まちなみ景観の修景（通り景観の修景）

＜実績＞

助成件数　2 件（令和 4 年度選定分）

また、令和 2 年度に改修助成事業に選定された山野邸、八田邸にて、所有者から改修内容等を伺う見学会等を各町家にて開催した。

令和 6 年度の取組予定

引き続き、まちづくりや景観保全に寄与する京町家への助成を行うとともに、ファンドへの寄付促進を目的に寄附付きイベントの開催や寄附付き商品の開発などに取り組んでいく。さらに、令和 7 年の京町家まちづくりファンド 20 周年を目指して、周年事業を検討していく。

⑶ 充実 資金調達の多様化（ふるさと納税の募集）

令和 5 年度の取組

ふるさとチョイス等のふるさと納税サイトにおいて、「美しい景観・安心安全なまちづくり」としてふるさと納税を募集した。また、京町家保全・継承推進事業へのふるさと納税を募集するための寄付ページの運用を開始した。

＜ふるさと納税サイトでの寄付金実績（申込額）＞

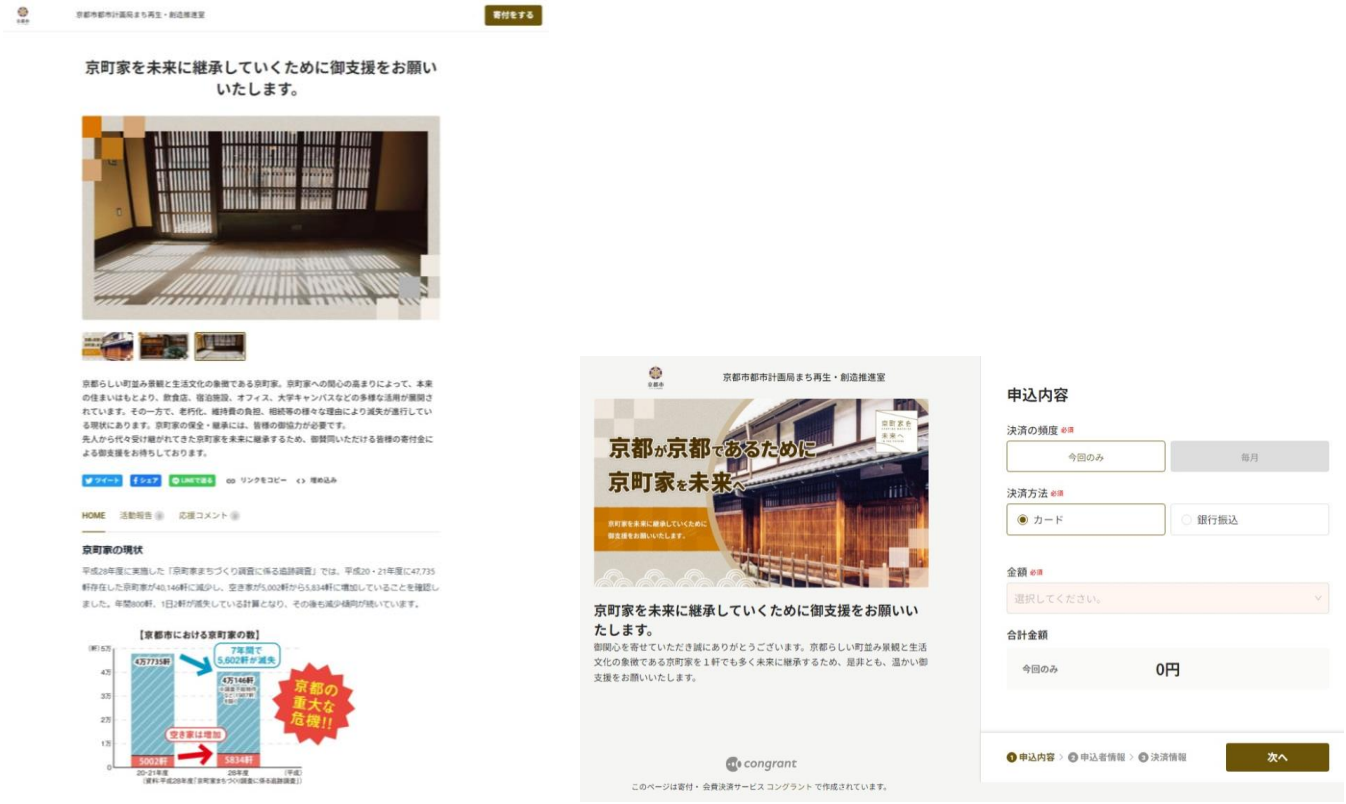
25,917 件、13 億 4,334 万円（令和 4 年度：15,035 件、8 億 5,028 万円）

※　申込額であるため、今後変動が生じる可能性がある。

※　令和 3 年度から景観及び歴史的風致の使途と併せて募集。

＜京町家保全・継承推進事業への寄付募集（実績）＞

2 件、20,000 円



（京町家保全・継承推進事業の寄付ページ）

令和 6 年度の取組予定

京町家に触れる機会のない方に対して、京町家の価値や保全の必要性等を発信し、更なるふるさと納税の寄付促進を図るとともに、ふるさと納税の仕組みを利用した京町家の活用希望者向けの支援制度を検討していく。

(4) 京町家改修マニュアル等による改修事例の普及

令和 5 年度の取組

令和元年度に京都市景観・まちづくりセンターが発行した「京町家をリノベする、その前に。」を周知することにより、京町家の魅力をいかしたリノベーションの促進を図った。

＜主な対象者＞

京町家を活用して事業を行う所有者や事業者とし、設計者・施工者においても事業者等と改修計画を検討する際のツールとして活用できるものとしている。

令和 6 年度の取組予定

京町家の特性をいかしたリノベーションが行われるよう、引き続き、「京町家をリノベする、その前に。」のホームページへの掲載、指定京町家改修補助金申請者への配布、関係団体を通じた実務者への配布などにより、業務ツールとして活用してもらうよう誘導していく。

(5) 建築基準法の適用除外制度の活用促進

令和 5 年度の取組

建築基準法の適用除外制度及び令和3年4月に国土交通大臣の認定を取得した「木製防火雨戸」を活用した建築物の現場見学会を開催した。

ア　開催日

令和 5 年 11 月 14 日（火）13:30～15:30

イ　場所

岡崎別院　本堂（京都市左京区岡崎天王町 26 番）

ウ　内容

・法適用除外制度及び木製防火雨戸の概要
・意匠設計者が語る保存・活用のポイント
・木製防火雨戸の製作・施工のポイント

エ　参加者数

４３名

（岡崎別院）

（木製防火雨戸）

令和 6 年度の取組予定

建築基準法の適用除外制度の利用促進を図り、説明会や制度に関するリーフレットの配布等により、引き続き普及啓発を実施していく。また、「木製防火雨戸」の活用促進を図り、京都市景観・まちづくりセンターにおいて、引き続き試作品の公開を行っていく。

３　継承及び流通の促進

(1) 充実 京町家条例に基づく指定

※指定の詳細は報告資料参照

令和 5 年度の取組

・　新たに、地区指定 2 地区、個別指定 103 件の指定を行い、指定の累計は、地区指定 21 地区、個別指定 1,368 件となった。
・　指定に当たっては、事前に地元説明会（地区指定）や郵送による事前周知（個別指定）を行い、指定されることにより対象となる改修補助金などの支援制度や、解体に係る届出制度の趣旨等についての説明を行った。
・　より効果的かつ効率的に指定を行っていくために、令和元年 10 月に、指定候補となるような地区及び個々の京町家の情報募集を開始し、令和 5 年度は 15 件を指定した。
・　個別指定京町家の指定件数が大きく増加した中、不動産事業者や解体工事業者等が個別指定京町家であるかどうかを容易に確認でき、保全・継承に関する助言や解体届の提出等を確実なものとするために、指定部会において情報公開の原則等を確認したうえで、令和 6 年 5 月から個別指定京町家の外観情報やプロット図（個々の位置が特定できない縮尺）の公開を開始した。

令和 6 年度の取組予定

引き続き、情報募集により市民等から情報が寄せられた指定候補も含め、地域の方々や京町家の所有者に対して丁寧な説明を行いながら、順次、指定を進めていく。

(2) 京町家マッチング制度

令和5年度の取組

- 京町家の所有者及び管理者等に対して、建築関連団体や不動産関連団体の専門事業者が京町家の改修・活用方法、京町家を継承・活用したい方とのマッチング等を提案する制度
- 京町家所有者への戸別ポスティングや京町家所有者等からの相談時に本制度の周知を図った。

ア　登録団体数（令和6年4月1日現在）

7団体（102事業者）

（・京都府不動産コンサルティング協会　・京都府建築工業協同組合
・京都府宅地建物取引業協会　・全日本不動産協会京都府本部
・京町家作事組　・京町家居住支援者会議　・京町家情報センター）

イ　利用状況

	H30	R1	R2	R3	R4	R5	累計
利用件数	11	7	13	10	10	5	56

（ア）　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	23
活用の支援	34
継承希望者との媒介の支援	12
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。

（イ）　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	9	11	5	24	7	56

【保全された事例】

＜解体届有＞

① 相談：(個別指定) 解体して貸し駐車場にしようと考えていたところに指定されたとして解体届が提出されたが、残したいという思いをお持ちであり、活用者を探したいとして制度を利用（令和2年度）
成立：文化体験施設として活用（令和2年度）

② 相談：(指定なし) 借り手が見つからないため、解体して駐車場にするとして、解体届が提出されたが、制度の利用を提案し、受け入れていただいた（令和元年度）
結果：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）

＜解体届無＞

① 相談：当初は解体の相談であったが、実は愛着があって解体したくないが、安全性が不安であり、改修して活用したいとして制度を利用（令和2年度）
成立：所有者自身で耐震改修したうえで、飲食店として活用（令和3年度）

② 相談：京町家らしさを残したまま安全に活用したいとして制度を利用（令和元年度）
成立：音楽教室として活用（令和4年度）

③ 相談：空き家となったため、借り手を探したいとして制度を利用（令和2年度）
成立：大学の先生が家族が京都に来た際の滞在先等として活用（令和4年度）

④ 相談：空き家となっており、改修して活用してもらえる方を探したいとして制度を利用（令和元年度）
成立：サウナ施設として活用（令和4年度）

⑤ 相談：20年程度空き家となっており、相続の整理ができたため、改修して活用してもらえる方を探したいとして制度を利用（令和4年度）
成立：飲食店として活用予定（令和4年度）

⑥ 相談：空き家となっており、改修して活用してもらえる方を探したいとして制度を利用（令和元年度）
成立：住居として使用予定（令和4年度）

⑦ 相談：京町家を改修したいが、工務店の伝手がないため、本制度を利用
成立：紹介した工務店で改修（令和2年度2件、令和3年度4件、令和4年度3件）

⑧ 相談：所有者がもともと住んでいた京町家で、子どもは相続しないと意思表示しているため、売却先を探したいとして制度を利用（令和5年度）
成立：マッチング団体の事業者が購入（令和5年度）
保全事例６参照（23ページ）

⑨ 相談：空き家となっており、借り手を探したいとして制度を利用（令和4年度）
成立：呉服屋として活用（令和5年度）
保全事例７参照（23ページ）

⑩ 相談：空き家となっており、改修して活用してもらえる方を探したいとして制度を利用（平成30年度）
結果：京町家賃貸モデル事業においてオフィス付住宅として活用（令和3年度）

⑪ 相談：京町家の借り手を探したいとして制度を利用（令和4年度）
結果：別ルート（京都府の「人材交流・地域活性化のための古民家活用プロジェクト」）で借り手（外国人起業家向けインキュベーション施設）が見つかった（令和5年度）

【検討中の状況】

① 賃貸の媒介契約を締結し、借り手を探しているもの（2件）
② 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（5件）
③ 事業者において提案を検討中のもの（2件）

令和6年度の取組予定

・ 引き続き、京町家への戸別ポスティングや京町家所有者等からの相談時に、本制度の周知を図っていく。

・　登録団体との意見交換会での意見を踏まえながら、本制度の利用者や登録団体にとってもより利用しやすい制度となるよう、検討を進めていく。

(3) 市の介在する京町家賃貸モデル事業

個別指定及び指定地区内の京町家のうち、担い手が見つからなかったものを、京町家の固定資産税及び都市計画税相当額（土地・建物）の 1.5 倍を最低額として、公募時に活用事業者から提示のあった条件により算出した額（※）で本市が借上げ、公募により選定した民間事業者に同額で転貸し、民間の活力によって京町家の改修・活用、担い手の育成等を行う事業。第 1 号として、令和 3 年 7 月に中京区の一列三室型の京町家をオフィス兼住宅として再生し、東京の IT 系企業が活用、第 2 号として、令和 5 年 5 月から中京区の大塀造の大型京町家を市内の町家建築を行う工務店及び同社が発起して設立した町家づくりの技術を保全・継承する NPO 法人のオフィス兼社宅として活用している（社宅は現在プラン検討中）。

※　令和 5 年 10 月までは、京町家の固定資産税及び都市計画税相当額（土地・建物）

令和 5 年度の取組　※保全事例８参照（23 ページ）

第 3 号として、築 147 年以上の京町家の活用事業者を募集した結果、令和 6 年 7 月に、宿泊施設兼社宅として活用されることとなった（令和７年３月～４月頃に活用開始予定）。

令和 6 年度の取組予定

・　第 1 号、第 2 号及び第 3 号の京町家においてモデル事業を継続し、担い手の育成や入居者と連携した情報発信等を行うとともに、戸別ポスティングや京町家所有者からの相談等において本モデル事業の周知を図ることによって、市場だけでは継承が困難となっている京町家の掘り起こしを行い、本モデル事業による保全・継承を図っていく。

(4) 京町家のオフィス活用の推進

令和 5 年度の取組

ア　未来と町家をマッチする　トークセッション 2024 の動画配信（京町家等継承ネット）

京町家等継承ネット（事務局：京都市景観・まちづくりセンター）において、京町家等の活用者となる新たな担い手の発掘の促進及び京町家等の保全・継承に係る先進事例を広く紹介することを目的として、トークセッションの様子を撮影及び編集を行い、ポータルサイト MATCH YA 及び YouTube にて動画配信を行った。（撮影日　令和 6 年 2 月 26 日）

テーマ　クリエイティブ拠点をつくる
登壇者（敬称略）阿久津 泰紀（株式会社ブイ・クルーズ代表取締役）
宿野 秀晴（Medico-tec 株式会社代表取締役）
西山　涼二（かもベース主宰者、一級建築士事務所さんかくデザインラボ主宰者）
司　会（敬称略）乾 明紀（京都橘大学 経済学部教授）
撮影会場　かもがわクリエイティブベース（下京区）

イ　京町家等の不動産情報ポータルサイト「MATCH YA」の運用（京町家等継承ネット）

京町家等継承ネットにおいて、京町家等の活用者となる、新たな担い手を掘り起こし、企業や起業家などの活動拠点を誘致することを目的として、令和 3 年度に開設したポータルサイト「MATCH YA（マッチヤ）」を引き続き運用した。

不動産情報の掲載による累計成約件数：売買 16 件、賃貸 34 件、計 50 件

令和 6 年度の取組予定

・　本市と京町家等継承ネット（事務局：京都市景観・まちづくりセンター）が相互に連携し、引き続き、首都圏企業誘致に向けたセミナーや拠点づくりのための相談対応、企業誘致のためのホームページ等において、京町家のオフィス活用の事例等を情報発信するとともに、京町家賃貸モデル事業においても、市主体での京町家のオフィス活用を推進する。

4　改修等に関する技術・技能の継承の推進

令和 5 年度の取組

(1) 京町家再生セミナー（京都市景観・まちづくりセンター）

京町家の所有者や居住者、具体的に京町家の居住や活用を検討している方に、年間を通して、改修の方法、相続、資金調達、活用方法など、今すぐ役立つ京町家の保全・再生に関する様々な専門知識を学んでいただく基本講座を開催した。

開催回数：8 回（うち、京町家での開催 2 回）

(2) 京町家改修工事現場見学会（京町家等継承ネット）

相談対応を経て保全されることとなった京町家の改修工事現場見学会を開催し、改修工事や京町家の構造躯体などについて施工担当者より説明した。

ア　開催日

令和5年6月1日（木）

イ　場所

堀川下立売の京町家（京都市上京区東橋詰町１６９（２軒））

ウ　参加者数

93名

(3) 国登録有形文化財仲邸見学会（京町家等継承ネット）

京町家の見学会を開催し、学識経験者と京都市文化財保護課より建物の文化的価値や意匠・造作について説明を行った。

エ　開催日

令和5年12月11日（月）

オ　場所

仲家住宅（京都市中京区御池之町３２２）

カ　参加者数

29名

令和 6 年度の取組予定

京町家の改修等に関する技術・技能を学ぶ機会の充実について、本市の関連部署や民間事業者等と連携を図りながら取組を検討していく。

５　その他の取組

(1) 新町家の普及に向けた取組

- 京都らしい町並み景観を保全し、生活文化を継承・発展させていくために、今ある京町家を保全・継承するだけでなく、京町家の知恵を継承し、既存の京町家と共存できる住まいの建築を促進するため、令和 2 年 3 月に、京町家と認められる新築等の住宅「新町家」の指針や設計事例をまとめたガイドブック「新町家のすすめ」を作成した。
- 令和 3 年 3 月からは、「新町家」の更なる普及に向けて、新町家を普及させる趣旨に賛同し、その建築や普及啓発に取り組む事業者を「新町家パートナー事業者」として募集し、本市ホームページにおいて、事業者の会社概要や建築事例等を紹介する取組を開始した。

令和 5 年度の取組

引き続き、ガイドブック「新町家のすすめ」の周知を図るとともに、「新町家パートナー事業者」として、本市ホームページに8社・12事例（累計）を掲載した。また、より多くの実例を紹介するため、各パートナー事業者が考えるその他の住まいの実例（9事例）を引き続き掲載した。

(3)新町家パートナー事業者及び「新町家のすすめ」の取り入れ方の実例の紹介

京町家の知恵をいかした住宅である「新町家」の普及啓発を目的に、新町家を普及させる趣旨に賛同し、その建築や普及啓発に取り組む事業者を「新町家パートナー事業者」として募集し、その事業者名や新町家の普及に関する取組を紹介しています。また、「新町家の事例」として、各パートナー事業者が考える、京町家の知恵を取り入れた住まいの事例（「新町家のすすめ」の取り入れ方の実例）についても紹介しています。

新町家パートナー事業者を探す

新町家の趣旨に賛同し、京町家の知恵を取り入れた住宅の供給など、新町家の普及に取り組む事業者（新町家パートナー事業者）について紹介しています。京都市内で住宅を建てる際の参考にしてみてください。

＞新町家パートナー事業者（設計＋施工会社）
＞新町家パートナー事業者（設計会社）
＞新町家パートナー事業者（不動産業）

新町家パートナー事業者（設計＋施工会社）

検索:

名称（所在地・電話）（※1）	会社概要・PR	新町家の5つの指針（※2）のうち、得意な内容	新町家の事例
株式会社竹内工務店（右京区嵯峨釈迦堂門前瀬戸川町4-7 電話：075-882-7878）⇒当社が考える新町家	「京の木で家づくり」をテーマに地産地消型の家づくりを進めています。木の家、木楽の家等木を活かし素材と職人の手仕事を大切にした家づくりをしています。竹内工務店では、京町家の知恵を引き継ぐエコロジーな建物であり、京の文化を大切にする住まいである新築京町家（新町家）の建築に従来から取り組んでおります。	【指針1】隣との連担、まちとつながる仕掛け 【指針2】地域特性を踏まえたデザイン 【指針3】しつらい空間 【指針4】自然素材、多様な使い方ができる間取り 【指針5】和瓦、土壁・漆喰壁、和室、畳、伝統構法	事例1（紫野の家） 事例2（双ヶ岡の庵） New!⇒その他の実例はこちら
株式会社アラキ工務店（京都市右京区梅津高畝町52番地の2 電話：075 - 882 - 8668）⇒当社が考える新町家	京町家をはじめとする古家の修繕、古材を活用した住宅の設計施工。伝統的な意匠と技術を新町家に継承しつつ、魅力的な京都の景観が保てるよう日々努めております。	【指針1】隣との連担、まちとつながる仕掛け 【指針2】地域特性を踏まえたデザイン、間口の狭い敷地(うなぎの寝床)での計画、景観に配慮した設備設計 【指針3】庭、しつらい空間、伝統的な様式と省エネとの両立 【指針4】メンテナンスしやすい、自然素材、多様な使い方ができる間取り、古材や古建具の活用 【指針5】和瓦、土壁・漆喰壁、和室、畳、伝統構法	事例1（付虫籠のある新町家） 事例2（焼杉の家） ⇒その他の実例はこちら

(4)その他の実例の紹介 【New！】

New！各新町家パートナー事業者が考える、その他の住まいの実例（「新町家のすすめ」を取り入れたもの）について紹介しています。各実例をクリックすると、各パートナー事業者のページにて、各建築物の詳細をご覧いただけます。

検索:

区分	新町家パートナー事業者名	建築実例
設計＋施工	株式会社竹内工務店 ⇒会社概要はこちらをご覧ください	京都市左京区H邸～茶室のある新築住宅～ 京都市伏見区「M邸新築工事」 上七軒の家 京都市北区A邸新築工事
設計＋施工	株式会社アラキ工務店 ⇒会社概要はこちらをご覧ください	京町家の新築II 無双窓のある家
設計＋施工	株式会社中藏 ⇒会社概要はこちらをご覧ください	小さな二世帯住宅
設計＋施工	株式会社棲み家 ⇒会社概要はこちらをご覧ください	中庭のある家 土間のある家

（取り入れ方の事例）　　（その他の事例）

令和６年度の取組予定

引き続き、ガイドブック「新町家のすすめ」の周知や「新町家パートナー事業者」を募集・紹介する取組の推進などにより、新町家の普及を図っていく。

６　評価指標の状況

計画の目標は、市内に存在する全ての京町家（約4万軒）を対象に可能な限り保全・継承に結びつけることとしており、計画の基本的な考え方として特に重視すべきとした「不動産流通市場の積極的な活用」と「地域の役割の重視」の2点を評価指標に設定している。

評価指標	目標値（2027年度末）	実　績（2023年度末）
不動産流通市場の積極的な活用 京町家マッチング制度で活用提案や相談に応じる事業者、相談員の数	200名	193名
地域の役割の重視 自治組織や市民活動団体等がまちづくり活動として、新たに行った京町家の保全・継承に関する活動数	40件	18件

３．令和５年度京町家の保全・継承の取組における代表的な事例について

１　保全事例

事例１　解体届→保全（売却）　個別指定

京町家を保全してもらう前提で売却先を探すが、現れなかった場合に更地売却の可能性もあるとして解体届が提出されたが、売却され、新たな所有者によって保全されることとなった（再掲：1ページ参照）。

事例２　解体届→保全（賃貸）　個別指定

活用者を探すが、老朽化しており解体する可能性もあるとして解体届が提出されたが、借り手が見つかり、飲食店として活用されることとなった（再掲：2ページ参照）。

事例３　解体届→保全（賃貸）　個別指定

活用者が見つからなければ、解体するつもりであるとして解体届が提出されたが、借り手が見つかり、入居者によって活用されることとなった（再掲：2ページ参照）。

事例４　解体届→保全（売却）　個別指定

賃貸物件にするため購入したが、借り手が見つからなかった場合は解体するとして解体届が提出されたが、売却され、新たな所有者によって保全されることとなった（再掲：2ページ参照）。

事例５　解体届→保全（売却）　地区指定

老朽化しており危険であり、近所に迷惑を掛けないか心配であるため、解体を検討しているとして解体届が提出されたが、京町家マッチング制度の登録団体にも入っている事業者が購入し、保全されることとなった（再掲：2ページ参照）。

事例６　マッチング制度（売却）　地区指定

所有者の元住居であるが、夫婦共に施設に入り、子どもは相続しないと意思表示しているため、売却先を探すためにマッチング制度を利用。令和5年7月にマッチングが成立し、マッチング制度の登録団体の事業者が購入し、保全されることとなった（再掲：18ページ参照）。

事例７　マッチング制度（賃貸）　指定なし

長らく借り手を探しているが見つからないとしてマッチング制度を利用。令和5年9月にマッチングが成立し、呉服屋として活用されることとなった（再掲：18ページ参照）。

事例８　京町家賃貸モデル事業　地区指定

4年程空き家になっていた築147年以上になる京町家の活用相談があり、所有者の費用負担や事業者との調整の負担なく活用できる京町家賃貸モデル事業を利用。令和6年2月～3月に活用事業者を募集した結果、宿泊施設兼社宅として活用されることとなった（再掲：19ページ参照）。

２　解体届提出事例

事例１　解体届　個別指定

建物の老朽化により以前から解体を検討している中で、所有している当該京町家以外の複数の京町家の維持費を捻出する必要があるとして解体届が提出された。

事例２　解体届　個別指定

維持管理に係る経済的負担が過重であるとのことから、更地売却を視野に入れて解体届が提出された。

事例３　解体届　個別指定

親が亡くなり、兄妹で相続したが、それぞれに家を持っており、当該京町家を所有し続けるには維持管理が大変であるとのことから、更地売却を視野に入れて解体届が提出された。

事例４　解体届　個別指定

隣接する土地と一体的に活用する計画があり、道路に面していない土地における工事のために京町家を解体する必要があるとして解体届が提出された。

事例５　解体届　地区指定

雨漏りなど老朽化が進んでおり、所有者自身も高齢であることから、京町家を残しての活用は難しいとして解体届が提出された。

事例６　解体届　地区指定

老朽化により住環境が悪化しており、改修費が新築と同程度の負担であることや、使い勝手の観点から新築に建替えるとして解体届が提出された。