京都市京町家保全継承計画の「計画の趣旨」及び「京町家の現代的価値」部分抜粋

第１章　計画の趣旨

１　計画策定の目的

⑴　計画策定の背景と目的

京町家は，歴史の中で磨かれてきた美しい景観や，茶道・華道などの伝統文化，四季折々の自然や地域と共生する生活文化，洗練された精神文化の象徴であり，京都の魅力あるまちづくりの資源として，京都市民にとって貴重な財産であるとともに，京都だけでなく日本の，そして世界の宝です。この京町家を，50 年後，100 年後の未来へ継承していくことは，現代に生きる私たちの使命です。

しかし，戦後，大量生産・大量消費・大量廃棄型の経済活動が進行する中で，多くの京町家が取り壊され，美しい町並み景観や，歴史を重ねてきた都市の生活文化が失われてきました。

京町家が急激に失われていく中，京都市では，多様な主体と連携する形で，平成 12 年に京町家再生プランを策定し，京町家に関する相談体制の構築や担い手の育成，改修に対する助成などの取組を展開してきました。現在では，不動産流通市場においても一定量の京町家が流通し，多様な活用が展開されています。

その一方で，現在もなお，京町家の滅失に歯止めがかかっていません。

平成 28 年度に実施した調査によると，年間約２％の京町家が滅失し続けているとともに，空き家率も 14%を超えています。これは京都のアイデンティティを脅かす重大かつ危機的な事態です。

加えて，日本・京都文化への関心の高まりや，観光客の増加とそれに伴う宿泊需要の拡大，人口減少・少子高齢化の急激な進展など，京町家を取り巻く環境も大きく変化しています。

このような状況から，本市では，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」という。）を制定しました。この条例では，京町家の所有者だけでなく，使用者や事業者，市民活動団体，市民，行政等，多様な主体が連携して京町家の保全・継承に取り組むこととともに，京町家の取壊しの危機を事前に把握し，保全・継承に繋げる仕組みとして，京町家の解体に係る事前届出制度を定め，平成 30 年５月から全面施行しています。

これらの取組も含め，京町家の保全・継承に関する様々な取組を総合的かつ計画的に実施することにより，京町家を次の世代に着実に引き継いでいくため，平成 30 年２月に設置した「京都市京町家保全・継承審議会」での議論を踏まえ，この度，「京都市京町家保全・継承推進計画」を策定しました。

参　考

京都市京町家の保全及び継承に関する条例（抄）

第１１条　市長は，京町家の保全及び継承に関する施策を総合的かつ計画的に実施するため，京町家の保全及び継承の推進に関する計画（以下「京町家保全・継承推進計画」という。）を定めなければならない。

第２２条　京町家保全・継承推進計画の策定並びに京町家保全重点取組地区及び重要京町家の指定その他この条例の施行に関する重要事項について，市長の諮問に応じ，調査し，及び審議するとともに，当該事項について市長に対し，意見を述べるため，京都市京町家保全・継承審議会（以下「審議会」という。）を置く。

⑵　京町家が持つ価値と京町家の保全・継承の意義

ア　京町家が持つ価値

㋐　京都の町並み景観を構成する基盤

単体で存在感がある京町家は，これと調和する新しい都市空間を形成していくまちづくりを可能とし，また，こうした京町家が連担している地域では，洗練された落ち着いた町並み景観が創出されることなどから，京町家は，京都の趣きある「町並み景観を構成する基盤」と言えます。

「京都市景観計画」においても，伝統文化等により培われた京町家を残す趣のある旧市街地では，京町家を中心とする和風を基調とした町並みを尊重しつつ，現代建築物が共存する景観を形成することを基本方針として掲げており，京町家を景観形成の基本となる資源として位置付けています。

㋑　京都の生活文化※の基盤

職住共存の暮らしの場としての京町家において，歴史的に培われ，蓄積されてきた，個性豊かで先駆的な生活における工夫や知恵などを市民が継承・発展させ，また，新たに創造していくことは，真に豊かな市民生活の実現につながるものであることから，京町家は，歴史的に培われた「生活文化の基盤」と言えます。

※　伝統的な住まいやまちにおける職住共存の日々の暮らしの中で，時間をかけて積み重ねられ，磨かれてきた工夫や知恵など

イ　京町家の保全・継承の意義

京町家は，それぞれが独立した住宅でありながら，それらが連担することで，洗練され，落ち着いた京都の町並み景観をつくってきました。また，京町家は，町並みという外観だけでなく，四季折々の自然と共生する生活の営みを支え，京都の生活文化を受け継ぐ場や社会的な仕組みとしても存在してきたのです。

しかし，高度経済成長やバブル経済，また，近年の観光需要の急増といった社会の変化は，京町家にも大きな影響を与えてきており，京都の町並みも大きく変化してきています。この変化は，産業や住まいのあり方の変化など，現に起こっている人々の営みの変化が反映されているものと言えます。

そして，こうした変化と共に，人口減少・少子高齢化の進行，空き家の増加，自然災害の多発，コミュニティの弱体化など，多くの問題が生じてきており，これらにどのように対応し，将来の京都のまちをどのように描くか，私たち市民一人ひとりが答えを出していかなければなりません。

このようなとき，「町並み景観」と「生活文化」という京町家が持つ価値には，現代的な視点から見ても，極めて重要な意味があります。

㋐　京都の町並み景観を構成する基盤としての現代的価値

京都における都市の固有性の一つとして，「木の文化」が挙げられます。「木の文化」は，豊かな森林をはじめとする自然との共生により育まれてきた京町家に代表される木造建築による町並みや，優れた景観をつくり上げてきました。現在でも，京町家の庭は，京都の都心部の自然環境を保全し，地球温暖化の抑制にも寄与するとともに，格子や虫籠窓などの伝統的な意匠や形態が景観を特徴付ける構成要素となり，低層で平入りの切妻屋根を基本とする形状の建物が連坦することで，自然と調和し，洗練され，落ち着いた統一的な町並み景観をつくり出しています。

また，京町家が存する敷地の地割形状は，京都のまちの歴史的な形成過程を物語るものであり，その短冊形の地割が，通りに面した「表」と，街区の居住環境の調整や延焼防止帯としての役割もある奥庭や土蔵などの「裏」という空間構造を生み出しました。この地割は，京都の歴史性を担保する観点からも重要な意義があり，京町家が連坦する歴史都市・京都の特徴的な町並み景観を形成してきました。路地奥の長屋群も，京都の都市特性を反映した魅力ある空間として再評価されています。

この美しい京都の町並み景観は，京都市民だけでなく，日本，そして世界の人々を魅了する貴重な財産です。この京町家を中心とする町並み景観を保全・継承することで，京都の魅力や都市格をさらに高めることができます。

また，この町並み景観は，京町家の所有者をはじめとした京都市民一人ひとりにとって，京都で暮らす者としての誇り・アイデンティティであり，活気ある京都の未来をつくる原動力となります。

㈠　京都の生活文化の基盤としての現代的価値

京都のまちでは，建物と庭が共に連担することで通風や採光が確保される京町家によって，高密度居住が可能なまちがつくられてきました。そのような密度の高い地域社会における多様な関わり合いの中で育まれてきた，京町家が伝える生活文化には，現代においても改めて評価すべき共存の精神が息づいています。

建物の外と内が緩やかに繋がる京町家で構成された京都のまちにおいては，日常の門掃きや地蔵盆などの年中行事など，共同で物事を行う中で，周囲に気を配りながらも自立を尊重し，多様な価値観を認め合うという「異なる価値観の共存」を可能にする風土が生み出されてきました。この集団生活における共存の感性を育む，京町家が生み出すまちの生活様式や，生活における工夫や知恵は，現代の地域社会で起こっている様々な問題の解決にも繋がる可能性を秘めています。

同時に，その根底には，建物に通風や採光をうまく取り入れていることなどに見られる，自然と共存する精神があり，建物としての京町家と，そこでの営み自体がそれを体現しています。例えば，使用している木材は再利用することを基本とし，最後まで使い切ることで近郊の森林の成長サイクルとの調和を保つなどの，自然と共存した都市生活が営まれてきました。このような自然を大切にする精神と，そこから必然的に拡がりをみせる「もの」を大切にする精神は，依然として様々な環境問題に歯止めがかかっていない今日において，私たちが改めて評価する必要のあるものです。

また，これらの他者や自然と相互に協力関係を築いてきた精神は，京都のまちでは，災害に備えた消防水利や隣地に繋がる避難路の確保や，地域住民による防災活動など，防災・減災の対策にも生かされてきました。今日，自然災害の被害が深刻化する中で，京町家で受け継がれてきた防災・減災に関する知恵や工夫等は，現代における自然災害への対応を考えるうえでも，重要な示唆を与えてくれます。

さらに，人や自然との様々な関わり合いとともに，生活を豊かにするために磨かれてきた京町家固有の魅力は，新たな価値の創出も誘発し，京町家を，芸術や産業における創造的な活動の場としても機能させてきました。

そして，このような京都の生活文化は，長い年月を経てもなおその精神は失わず，時には時代に合わせて姿を変えつつ，現代まで受け継がれてきてい

ます。そこには歴史の蓄積があるだけではなく，現代が求める「レジリエンス」，つまり，予測困難な環境の変化にも柔軟に対応し，解決に結びつけることができる工夫や知恵などが蓄積されています。

これらの京町家を通じて生み出されてきた「町並み景観」と「生活文化」に見出される価値について，京都市民一人ひとりが意識すると同時に，多様な主体と連携しながら保全し，更に継承・発展させていくことで，現代，そして将来の問題の解決に繋げることができます。京町家は，京都のまちにおいて，今後起こると考えられる様々な環境変化に柔軟に対応し，50 年後，100 年後の未来でも，京都が京都らしくあり続けるための拠り所であり，ここに京町家を保全・継承していくことの意義があると考えます。

2　計画の位置付け

本計画は，条例第 11 条の規定に基づき策定する「京町家保全・継承推進計画」であり，京町家の保全・継承に関する取組を総合的かつ計画的に実施するため，京都市京町家保全・継承審議会での審議を踏まえて策定するものです。

⑴　京都市基本構想等との関係

京都市基本構想，京都市基本計画を上位計画として，京町家の保全・継承の方針・取組を示すものです。

⑵　京町家再生プランとの関係

ア　京町家再生プラン（平成 12 年策定）

京都市では，平成 12 年に「京町家再生プラン」を策定し，今後取り組むべき取組を「アクションプラン 21※」として掲げ，多様な主体と連携する形で，京町家に関する相談体制の構築・担い手の育成，改修に対する助成，建築基準法適用除外のための条例制定などの新たな取組を展開してきました。

※　P7「(参考) 京町家アクションプラン 21（京町家再生プラン（平成 12 年策定))」参照

イ　次の新たなステージへ

本計画は，新たに制定した条例の運用と合わせて，京町家の保全・継承をより強力に進めていくため，京町家の保全・継承の取組を京町家再生プランから次の新たなステージに進めるための計画として策定したものです。

わしの名は「けいしょうき」
京町家の屋根の上の守り神・鐘馗さんに憧れ，
京町家の保全・継承のために日々，
活動しておるんじゃよ。

けいしょうき君

京都市京町家保全・継承推進計画の位置付け

昭和 53（1978）年 10 月 15 日宣言
世界文化自由都市宣言
都市理念（都市の理想像）：“優れた文化を創造し続ける永久に新しい文化都市”

平成 11（1999）年 12 月 17 日策定
京都市基本構想
21 世紀の京都のまちづくりの方針を示す構想
＜平成 13（2001）～平成 37（2025）年＞

だれもが京都に住むことの誇りと京都への愛着をもちつつ，ずっとここでくらし続けたいと思えるようなまちの実現

○　緑豊かな自然や歴史をたっぷり包み込んだ美しい町家と町並みやくらしの知恵など，京都が培ってきたあらゆる文化資源を今まで以上に生かす。
○　伝統的な町家や町並みが数多く維持され，商業・業務機能が集積し，職・住・文・遊が織り重なる歴史豊かな市街地は，調和を基調とする都心の再生に努める。
○　それぞれの地域において市民が日常的な生活機能を身近に享受でき，かつ，多彩で個性的な機能をもつようなまちづくりを進めることにより，京都全体としてまとまりのある良好な都市環境を形成していく。

平成 22（2010）年 12 月 10 日策定
京都市基本計画
はばたけ未来へ！京(みやこ)プラン(第２期)
基本構想の具体化のために全市的観点から取り組む主要な政策を示す計画
＜平成 23（2011）～平成 32（2020）年度＞

＜京都の未来像＞
歴史・文化を創造的に活用し，継承する「日本の心が感じられる国際都市・京都」

「歴史・文化都市創生戦略」
歴史の重層性を実感できる建造物や庭園などの多様な景観資産，自然景観と文化的資産が一体となった歴史的風土，日本を代表する伝統文化・芸術・すまいや生活の文化，高い感性と匠のわざを備えた伝統産業など，有形無形の京都の特性を守り，育てることはもちろん，創造的に活用する。

平成 28（2016）年３月策定
「はばたけ未来へ！京(みやこ)プラン」実施計画
重点戦略及び行政経営の大綱を推進するための計画
＜平成 28（2016）年４月～平成 33（2021）年３月＞

「歴史・文化都市創生戦略」
＜戦略を推進する２つの柱＞

柱１　山紫水明の自然と悠久の歴史にはぐくまれた町並みの保全・再生，世界遺産をはじめとする歴史的・文化的資産の保全・継承・活用

⑥　京町家を次世代に引き継ぐための条例の制定や，空き家対策との一体的な取組などによる京町家の保全・活用の推進

平成 23（2011）年１月策定
各区基本計画
基本構想に基づく各区の個性を生かした魅力ある地域づくりの指針となる計画
＜平成 23（2011）～平成 32（2020）年度＞

分野別計画
政策分野ごとの取組を推進するための計画

＜関連する計画＞
- 京都市都市計画マスタープラン
- 京都市景観計画
- 京都市歴史的風致維持向上計画
- 京都市住宅マスタープラン
- 京都文化芸術都市創生計画
- 京都観光振興計画 2020+1
- 京都市産業戦略ビジョン
- 京都市地域コミュニティ活性化推進計画
- 健康長寿・笑顔のまち・京都推進プラン
- 京都市未来こどもはぐくみプラン
- 京都市環境基本計画　　など
- 京町家再生プラン

次のステージ

- **京都市京町家保全・継承推進計画**

策　定

京都市京町家の保全及び継承に関する条例