

実効性のある施策の方向性（たたき台）

※ 赤枠内の項目は、京町家施策検討専門部会において主に議論いただきたいもの

諮問事項	検討項目と想定される施策イメージの例	背景・経緯
ア 京町家条例をはじめとする現行施策の点検及び検証について		
(7) 現行施策の総括（効果検証並びに課題の整理及び分析）	1 京町家の状況を継続的にモニタリングできるシステムの構築 GIS などの先進的なデジタルツールを活用し、継続的に京町家の軒数や滅失の状況を定期的にモニタリングできるようなシステムや方法を検討（建築年代や建物の規模などの情報も盛り込めないか併せて検討） 2 未調査地域に存在する京町家の拾い上げ これまでの調査範囲外に存在する ID の付いていない京町家について、どこまで拾い上げるかを検討 3 京町家状況調査の詳細分析 (1) 面積・規模等を考慮した状況把握 軒数だけでなく、建物の面積や規模の観点（大規模の京町家や路地に接続する京町家群等）から、滅失時の影響度を調査・検証 (2) 用途の把握 京町家解体後の土地利用状況や、残存している京町家の用途について調査・検証	● 「京町家保全・継承推進計画」においては、「京町家の状況を把握するため、定期的な調査（概ね5年ごと）を実施し、取組の効果について把握する」としているが、よりリアルタイムに、かつ、継続的に状況を把握するためには、地理空間情報システム（GIS）の活用をベースにした、より効率化したかたちでの調査手法の確立が望ましい。 ● これまでの調査では、残存が推測できる、戦前に市街化された地域や旧街道沿いを調査範囲としているが、調査範囲外にも京町家は存在している。
(4) 京町家の価値や保全・継承の意義等の再確認	● 京町家の価値*や保全・継承の意義等を改めて確認し、再整理するとともに、建築年代の要件など京町家の定義を含め、保全・継承すべき京町家の内容・特質について整理する。 ※ 京町家が培ってきた生活の文化やまちづくりの文化の継承・発展の観点から京町家のソフト面を評価する、ストックに軸足を置いた都市の在り方や環境共生・SDGs等の観点から京町家が集積する都市総体として評価する等 ● 京町家の世界遺産への登録の可能性を検討 ● 文化庁が取組を進める「建築文化の振興」との連携の検討	● 新たな京町家施策の展開のためには、今一度、京町家の価値を評価し直し、京町家の保全・継承の重要性及び公益性について広く市民等の共通理解を得ることが求められる。
イ より実効性の高い施策の在り方について		
(7) 京町家の保全・継承に伴う所有者の経済的負担に係る更なる軽減措置の在り方	1 固定資産税の負担軽減措置の創設 イ (エ) 2 解体抑止力（権利制限、罰則等）の強化といった新たな施策により、京町家所有者に特別な事情（過重な負担、公益上の必要など）が生じる場合には、固定資産税の負担軽減措置を検討 2 法・条例に基づく指定拡大による相続税の軽減措置の活用促進 相続税に係る既存の軽減措置を活用するため、景観重要建造物又は歴史的風致形成建造物の指定拡大を検討 3 改修等に係る補助制度の拡充 補助対象工事の範囲拡大（外部改修工事において視認性を要件としない等）、補助対象京町家の範囲拡大（外観要素等の指定基準を満たさない場合でも、保全・継承の意欲が高い場合は個別指定を行い補助対象に追加）等を検討	● これまでに実施したアンケートや意向調査等において、京町家を保全・継承していくうえでの課題として、税負担や改修・修繕等にかかる費用を挙げられるケースが多く、経済的負担の軽減は大きな課題の一つであると考えられる。

	4 京町家の不動産登記に係る費用補助の検討 京町家施策の着実な推進のためには、京町家の所有者が特定されている状況が望ましいため、登記整理のサポートや登記費用の補助などの可能性を検討	
(i) 京町家の保全・継承に着実に結び付ける所有者等のニーズに応じた受け皿の在り方	1 京都市等への寄付・遺贈等による不動産受納・活用スキームの構築 相続人や継承者がいない京町家等の不動産寄付受納を検討 2 賃貸モデル事業（サブリース事業）の本格施行 対象京町家の範囲拡大（指定京町家以外も対象に追加）、活用方法の要件（現行：1/2 以上居住用途等）の緩和等を検討 3 空き家バンク事業との連携 空き家バンクの仕組み（専門家支援の流れや情報発信の方法等）を活用した京町家の保全・継承促進策の検討 4 袋路再生との連携 袋路内の京町家の利活用促進策の検討	● 現行施策において、総合的な取組を推進してきたが、京都市等への寄付や遺贈、公益性の高い受け皿への貸付・譲渡など様々な所有者ニーズがあり、それらへの柔軟な対応が望まれる。
(ii) 京町家の保全・継承に係るステークホルダーに応じた効果的な施策展開の在り方	1 事業者への働き掛けの強化 不動産事業者や金融機関のほか、開発事業者、ハウスメーカー等に対し、CSR の観点からも京町家の保全・継承に係る積極的な取組を更に進めていただくよう、働き掛けの強化を検討 2 相続空き家の譲渡所得税控除における京町家の取扱いに関する国への要望 空き家の京町家を相続した場合における、譲渡所得税控除の適用を受けるための要件の緩和について国への要望を検討 3 国庫に帰属することとなった京町家の取扱いに関する国への要望 相続人不在等により国庫に帰属することとなった場合に、京町家の保全・継承が担保される取扱いとしていただけるよう国への要望を検討 4 伝統構法を取り扱う事業者の育成・支援 伝統構法を取り扱うことのできる事業者を育成するための機会の創出や、人材の育成や技術の継承の取組に係る支援を検討	● 京町家に関するステークホルダーは多岐に渡っており、それぞれの状況を踏まえた効果的な対応が望まれる。
(iii) 現行施策の充実その他京町家の保全・継承の実効性を高める施策の在り方	1 早期の情報把握及び所有者等への働き掛け 解体届の提出に至るより前のより早い段階で所有者等にアプローチできる仕組みや体制の検討 2 解体抑止力（権利制限、罰則等）の強化 ● 個別指定の指定拡大（公募、指定地区内京町家の個別指定化等）の検討 ● 同意を前提とする権利制限（都市計画規制、現状変更の規制等）の導入の検討（京町家条例における新たな仕組みの構築、地区計画制度の活用、景観重要建造物等既存指定制度の更なる活用等） ※ 新たなインセンティブ（固定資産税の負担軽減措置（イ(ア) 1）、空中権の活用（イ(オ) 1）等）と併せて検討 ● 京町家条例に基づく罰則等対象行為拡大（京町家条例に違反して指定地区内の京町家を解体した場合を過料並びに勧告及び公表の対象に追加する等）の検討	● 現行施策の効果は一定認められるものの、引き続き京町家の解体に歯止めがかかっていない状況にあるため、現行施策を全面的に検証し、今後の施策の在り方について検討する必要がある。

	● 京町家条例に基づく所有者の責務等の強化の検討 ● 京町家条例に基づく解体工事業者に対する罰則等強化の検討 ● 京町家流通における不動産事業者への保全・継承に係る説明の義務付けの検討 3 新築京町家の普及 (1) 伝統構法による新築京町家の普及 ● 構造計算の省略を可能とする建築基準法に基づく国土交通大臣の認定（取組中） ● 新築京町家に係る補助制度の検討 ● 伝統構法を取り扱う事業者の育成・支援の検討（再掲） ● 同意を前提とする権利制限の導入と併せた固定資産税の負担軽減措置等の可能性の検討 (2) まちなみ景観に貢献する新築京町家の普及 ● 街なみ環境整備事業等を活用した、京町家の外観を踏襲する新築建築物を含めた京町家街区の形成の検討 4 都心居住・生活文化の基盤としての活用の拡大 ● 文化庁が取組を進める「建築文化の振興」との連携の検討（再掲） ● 教育・学習の場や生活文化の体験機会の充実及び普及啓発の促進策の検討 ● 都心居住や生活文化の継承につながる京町家の活用について検討 5 他施策との連携の強化 ● 空き家バンク事業との連携の検討（再掲） ● 京町家のオフィスとしての活用促進策の充実 6 相談窓口の機能強化 本市と公益財団法人京都市景観・まちづくりセンター等との連携強化による相談・支援・普及啓発等の機能強化 7 支援の輪の拡大 ● 企業版ふるさと納税と京町家まちづくりファンドの連携による支援の拡大 ● ワールド・モニュメント財団等海外も含めた篤志家への呼び掛け <以下再掲> ・ 法・条例に基づく指定拡大による相続税の減免制度の活用促進 ・ 改修等に係る補助制度の拡充 ・ 賃貸モデル事業（サブリース事業）の本格施行	
(d) 京町家の保全・継承を担保・促進する戦略的な都市政策の在り方	1 保全・継承を図りながら収益化が可能となる仕組み（空中権の活用等）の検討 未利用容積の移転等空中権の活用の可能性を検討 2 都市計画・景観規制（高さ規制、デザイン基準等）の見直しの検討 京町家保全・継承審議会からの答申（令和 7 年度秋頃予定）を踏まえ、必要に応じて、次期都市計画マスタープラン（令和 8 年度策定予定）及びその後の都市計画の見直し並びに景観政策の更なる進化（令和 9 年度施策反映予定）において必要な対応を行うことを検討	● 土地利用や都市機能など都市構造に関わる内容については、政策の在り方について十分議論したうえで、都市政策、景観政策としてのアプローチの視点が必要ではないか。