

議題（２）
京町家の解体抑止に向けた更なる規制強化の
検討について

1 京町家の解体抑止に関連する規制の現状 【各制度の比較は別紙】

① 文化財保護法による規制（文化財保護法）

重要文化財や京都市指定文化財の現状変更には許可が必要となり、原則として解体はできない。京町家も指定されているが、指定の基準が厳しく、その数は少ない。
国登録有形文化財に登録された京町家は、事前に届出を提出することで解体は可能。

② 景観法、歴まち法による規制

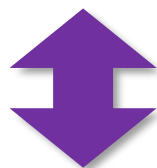
景観重要建造物の現状変更には許可が必要となり、原則として解体はできない。
国の運用以上に市が厳しく運用しており、新規指定及び指定後の現状変更のハードルが高いが、指定を受けた物件の解体抑止効果は高い。
歴まち法に基づく歴史的風致形成建造物は、建築工事及び解体工事の前に届出が必要になるが、事前に届出を提出することで解体は可能。

③ 京町家条例による独自規制

解体の1年前までの届出義務を規定。解体に至るまでの間に様々な情報提供やマッチングなどの支援を行い、解体判断を覆すことを目的としている。
実態としては、解体届出が提出された時点で、解体意思が固まっていることが多く、翻意させることが難しい。

2 規制強化の方向性

- 現行の届出制度では、解体の意思が固まった状況で提出されるケースが多く、解体抑止力としては限定的。
⇒ 解体抑止力を強化するためには、現状変更に係る許可制が有効。



- 条例による今以上の権利制限は、所有者の同意なしには困難。
※ 同意があっても、権利制限の理由・根拠・必然性が必要。

【論点】

- ① 解体に係る規制強化（強い私権の制限）を行ってまで滅失を防止しなければならない京町家はどのようなものか。
- ② 解体に係る規制強化をどのように実現すべきか。
- ③ 解体に係る規制強化の対象とならない京町家について、どのように保全継承すべきか。

3 （論点①） 解体に係る規制強化の対象とすべき京町家

【規制の対象（案）】

条例第 17 条に基づき個別指定している重要京町家（1427軒※）のうち、所有者の同意が得られたもの。

※令和 7 年 4 月時点

（考え方）

- ・ 全ての京町家の解体を対象に規制強化することは現時点では極めて困難。
- ・ 重要京町家は、「趣のある町並み又は個性豊かで洗練された生活文化の保全及び継承を図るうえで特に重要な京町家」として指定したものであり、保全・継承の優先度が極めて高い。
- ・ 地区指定の京町家については、所有者自身が保全・継承の必要性を認識していない場合も多く、現時点で解体に係る規制強化の対象とすることは難しいと考えられる。
- ・ 市民アンケートにおいても、守るべき京町家として、「全ての京町家」と回答した方よりも、「伝統的な外観が残っている京町家」「京町家が多く残存している地域の京町家」を守るべきと回答した方の割合のほうが多い（約 2 倍程度多い）。

⇒実現可能な対象として、重要京町家を対象に制度構築を検討してはどうか。

4 （論点②） 解体に係る規制強化の実現方法

【解体に係る規制強化の実現方法（案）】

京町家条例に新たに許可制度を位置づけるのではなく、
景観法に基づく「**景観重要建造物**」の重ね指定を積極的に行う
ことで解体の歯止めをかけることができないか。

【考え方】

- ・ 景観重要建造物は、景観法施行規則で「地域の自然、歴史、文化等からみて、建造物の外観が景観上の特徴を有し、景観計画区域内の良好な景観の形成に重要なものであること」とされており、国の景観法運用指針では、当該建造物自体の歴史的価値や文化的価値を問う趣旨ではないとされている。
- ・ 条例上、京町家は「伝統的な構造及び都市生活の中から生み出された形態又は意匠を有するもの」と定義しており、これらの中でも特に重要なものとして指定された重要京町家は、基本的に法で示す景観重要建造物の要件を満たすことが可能性が高い。
- ・ 京都市景観計画においても、京町家条例に基づき指定された京町家のうち、良好な景観の形成に重要なものと認められるものは積極的に指定を行うこととしている。
- ・ 景観重要建造物に指定できれば、現状変更が許可制となり、解体は原則できない代わりに、補助や税制上のメリットも大きい。

4 （論点②） 解体に係る規制強化の実現方法

【課題】

- ・ 景観重要建造物は、解体だけでなく現状変更行為（修繕工事等）全てが許可対象となり、例えば、外観の変更は復元が原則となるため、所有者の負担が大きい。
このため、指定の同意を得るのは容易ではないことが想定される。
- ・ 本市のこれまでの景観重要建造物の指定の考え方（例えば、ファサードが改変されている場合は、オリジナルの姿に復元することが前提など。）との整合を図る必要がある。
- ・ 景観重要建造物の指定は、これまで相当の労力をかけて調査を行ったうえで指定しているが、同様の手法で一度に大量の京町家の指定を行うことは難しい。
⇒京町家条例で京町家の価値を示している点や、重要京町家の指定時に京町家施策側で調査・検討している点を踏まえた、景観重要建造物の指定の合理化を検討できないか。
- ・ 重要京町家のうち、「景観重要建造物として指定することが難しいもの」「所有者の同意が得られないもの」への対応を別途検討する必要がある。

5 (論点③) 解体に係る規制強化の対象とならない京町家への対応

【想定する対象】

- ①重要京町家のうち、景観重要建造物の重ね指定の同意が得られないもの
- ②地区指定の京町家（重要京町家を除く。）
- ③京町家条例に基づく指定を受けていない京町家

【現在の規制（京町家条例によるもの）】

京町家の種別	現在の規制	罰則
①重要京町家 （同意なし）	解体 1年以上前 の 届出義務	所有者：5万円以下の過料 解体業者：勧告・公表
②地区指定の京町家	同上	なし
③通常の京町家	解体前の届出の 努力義務	なし

5 (論点③) 解体に係る規制強化の対象とならない京町家への対応

【現行制度の主な課題】

- ・ 解体届が提出される時点では、解体の意思が固まっていることが多い。
- ・ 所有者と解体事業者のみに義務を課しているが、仲介の不動産事業者や購入者に対するアプローチする手立てがない。

【対応の方向性（イメージ）】

- ・ 解体届よりも前に所有者に対して働きかけを行う必要がある。
 - ⇒ 行政側から定期的に所有者に働きかけを行う施策が必要
 - ⇒ 確実に所有者にアプローチするため、所有者情報を把握できる仕組みが必要ではないか（所有者の変更届の対象拡大等）。
- ・ 例えば、重要京町家や地区指定の京町家については、売買契約前にその動きを把握できる仕組みを検討できないか。