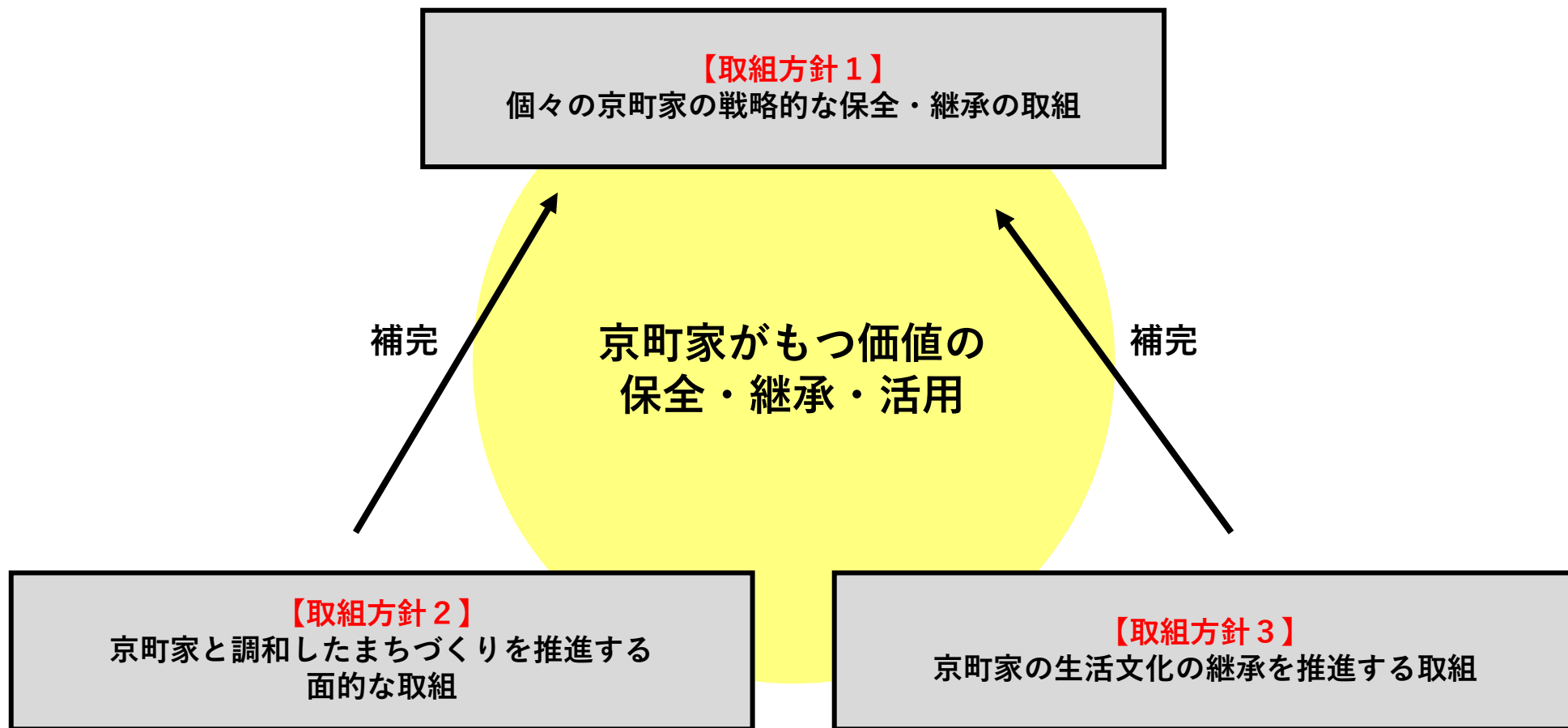


京町家の保全・継承 施策の見直しの方向性について

京町家の保全・継承に係る今後の施策の方向性(全体像概念図)【案】

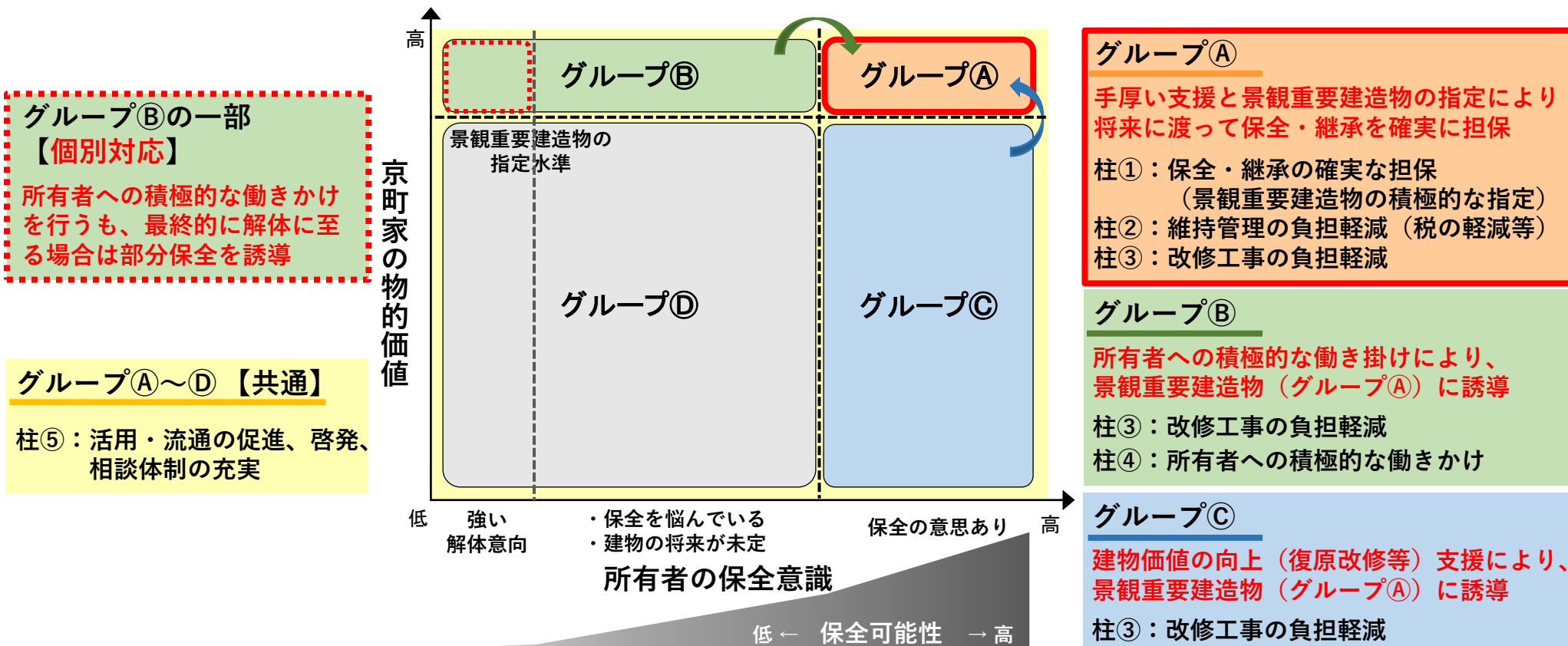
京町家の保全・継承を進めるためには、
個々の京町家を保全・継承する取組だけでなく、京町家の周辺のまちづくりの取組や
京町家で息づく生活文化の継承を目的とした市民全体の意識醸成等の取組が必要



【取組方針 1】

個々の京町家の戦略的な保全・継承の取組

取組方針1:個々の京町家の戦略的な保全・継承の取組【案】(全体像概念図)



京町家の保全・継承の観点から

5つの主要取組 (柱①～⑤) によるメリハリをつけた施策展開を実施

柱①: 景観重要建造物の積極的な指定による
保全・継承の確実な担保

拡充【重点】

柱②: 景観重要建造物に指定された京町家の
維持管理の負担軽減

新規【重点】

柱③: 改修工事の負担軽減

拡充【重点】

① 既存の補助制度の大幅拡充

② 指定外の京町家を対象とした復元的改修等の促進

柱④: 所有者への積極的な働きかけ

新規

柱⑤: 活用・流通の促進、啓発、相談体制の充実

拡充

① 京町家の活用・流通に向けた取組の充実

② 事業者登録制度による相談等の体制充実

取組方針1：個々の京町家の戦略的な保全・継承の取組【柱①】

柱①：景観重要建造物の積極的な指定による保全・継承の確実な担保

拡充【重点】

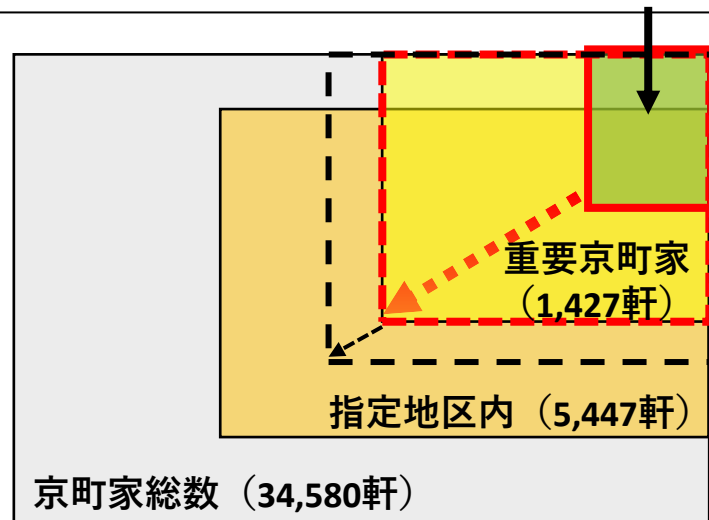
前回議論部分

景観や生活文化の保全の観点から特に重要で保全・継承の公益性が高い「重要京町家」を、**全国的にも類を見ない規模で景観重要建造物に指定※1、2し、確実に保全・継承を図る。**

※1 所有者の同意が前提となるが、景観重要建造物に指定することで解体を含む外観の現状変更行為に許可が必要となる。

※2 全国の景観重要建造物の指定件数：805件（1県113市区町、令和6年3月31日時点）

景観重要建造物の指定を受けた京町家（105軒）



景観重要建造物の指定の効果

●現状変更に対する強力な規制

所有者の同意が前提※となるが、指定することで解体を含む外観の現状変更行為に許可が必要。

違反者に対しては、現状復旧の命令等ができるほか、罰則規定（罰金）もある。

●主な支援制度

- ① 外観の修理、修景、復原に対する補助制度
補助率2/3、補助額最大1,000万円
- ② 相続税の軽減措置
家屋及び一体の土地の評価額の30%を控除

※法律上は、景観重要建造物の指定に当たって「所有者の意見を聴かなければならない」とされており、同意は必須条件ではないものの、実務上は将来的なトラブルを防止するためにも、所有者の同意が前提として運用されている。

※景観重要建造物の指定は、財産権の制約をかけられることから、景観法第24条では、現状変更の許可を受けることができなかった場合の「通常生ずべき損失」を補償する規定が置かれている。

⇒同意を得るために丁寧な説明・説得が必要

柱②：景観重要建造物に指定された京町家の維持管理の負担軽減 **新規【重点】**

① 固定資産税・相続税の負担軽減 **前回議論部分**

- ・固定資産税については、景観重要建造物に指定された京町家は、現在の都市計画や税制度の下では所有者の負担が不当に重くなることがあるので、その不均衡を埋めるべく、**本市独自に税制上の支援措置**を講じる。
- ・景観重要建造物等の固定資産税・相続税の負担軽減措置の創設等について、**国へ要望し、全国的な対応の実現を目指す。**

② 応急修繕工事や日常の維持管理への支援

- ・応急修繕工事や日常的な維持管理などに対して**利用しやすい支援制度**を検討する。
- ・景観重要建造物に指定された京町家に限定した支援制度とすることで、**景観重要建造物の指定のメリットを増やす。**

【これまでの施策の課題】

- ・京町家の維持管理は多大な費用と労力がかかる一方で、日々の維持管理の支援に活用できる支援が薄い。
- ・所有者の高齢化などにより、庭の手入れなどの日々の維持管理負担が大きくなっている。
- ・申請手続きに時間を要する補助制度では、緊急性を要する応急修繕工事等には利用が難しい。
- ・昔に比べると、大工等との付き合いが薄くなり、気軽に建物や庭のことを相談できる専門家がない。

【制度の具体的イメージ】

●**新たな制度案A：専門事業者の派遣による応急修繕等の対応制度**

- ・簡単な手続きで行政等から信頼できる専門事業者を派遣し、応急修繕工事や建物に関する技術的な相談等に対応できる制度の創設を検討する。

●**新たな制度案B：建物の維持管理に幅広く活用できる利用しやすい補助制度の創設**

- ・景観重要建造物の指定を受けた京町家の維持管理負担を軽減するため、庭の維持管理や傷んだ箇所の小修繕等に利用しやすい補助メニューを検討する。

取組方針 1：個々の京町家の戦略的な保全・継承の取組【柱③、④】

柱③：改修工事の負担軽減 **拡充【重点】**

① 既存の補助制度の大幅拡充

② 指定外の京町家を対象とした改修（看板建築の復原等）の促進

【これまでの施策の課題】

- ・京町家を維持するためには定期的な改修工事が必要になるが、多くの補助制度が一度きりしか使えない。
- ・物価高騰により改修工事費用も上昇しており、所有者負担が大きくなっている。
- ・京町家の保全・継承のための補助は、**地区指定又は個別指定を受けた京町家のみが対象**となっており、復元的な改修工事を行って、価値を高めて保全したいというニーズに応えられない。

【具体的な施策の展開イメージ】

- ・補助の複数回利用、補助率及び補助上限額の増、内部改修に対する補助メニューの拡大 等を検討
- ・看板建築の復元的改修等、京町家の建物価値を向上させる改修工事に対しては、**指定の有無を問わずに利用できる補助メニュー**を検討

柱④：所有者への積極的な働きかけ **新規**

個別指定京町家に対して積極的に働き掛けを行い、所有者の保全意識を調査するとともに、景観重要建造物の指定の同意を誘導する。

【これまでの施策の課題】

- ・京町家の保全のためには、所有者の解体の意思が固まる前の段階で対応する必要があるため、できるだけ早期に所有者の保全意向を確認する必要がある。
- ・個々の所有者の保全意向に関する網羅的な調査はこれまで行うことができていない。

【具体的な施策の展開イメージ】

- ・定期的なアンケート等による保全意向の調査
- ・個別訪問等による意向調査
- ・押し掛け型の相談対応、活用提案 等

取組方針 1：個々の京町家の戦略的な保全・継承の取組【柱⑤】

柱⑤：活用・流通の促進、啓発、相談体制の充実 **拡充**

① 京町家の活用・流通・啓発の取組の充実

【これまでの施策の課題】

- ・京町家の保全・継承の取組が市民に十分に知られていない。
- ・具体的な課題解決につながる提案を行うことができるマッチング制度については、一定の成果を上げていることから、更に制度の充実を図っていく必要がある。
- ・市の介在する賃貸モデル事業については、将来性がある取組であるものの、市は不動産管理・活用のノウハウがないため、実装のためには不動産事業者等との連携が重要。
- ・企業オフィス等としての活用ニーズが一定程度あるものの、所有者や地域とのマッチングが難しい。

【具体的な施策の展開イメージ】

- ・戦略的な広報・啓発の実施
- ・景観法に基づく「景観整備機構」の制度を生かした積極的な京町家の保存・活用の仕組みの検討（※）
- ・公民連携による賃貸モデル事業の本格実施
- ・企業等による京町家の活用ニーズに対応しやすい仕組みの構築
- ・京町家を活用した情報発信拠点や地域のまちづくり拠点の整備検討
- ・金融機関等と連携した、京町家の保全・継承に前向きな投資家を呼び込む仕組みの構築 等

（※）参考事例：名古屋まちづくり公社による歴史的建造物の保存・活用事業等【手持ち参考資料】

② 事業者登録制度による相談等の体制充実

町家保全の専門家（大工、建築士等）の認定制度による「お出入り」事業者の復活と、認定事業者と連携した保全継承の取組を推進する制度を検討する。

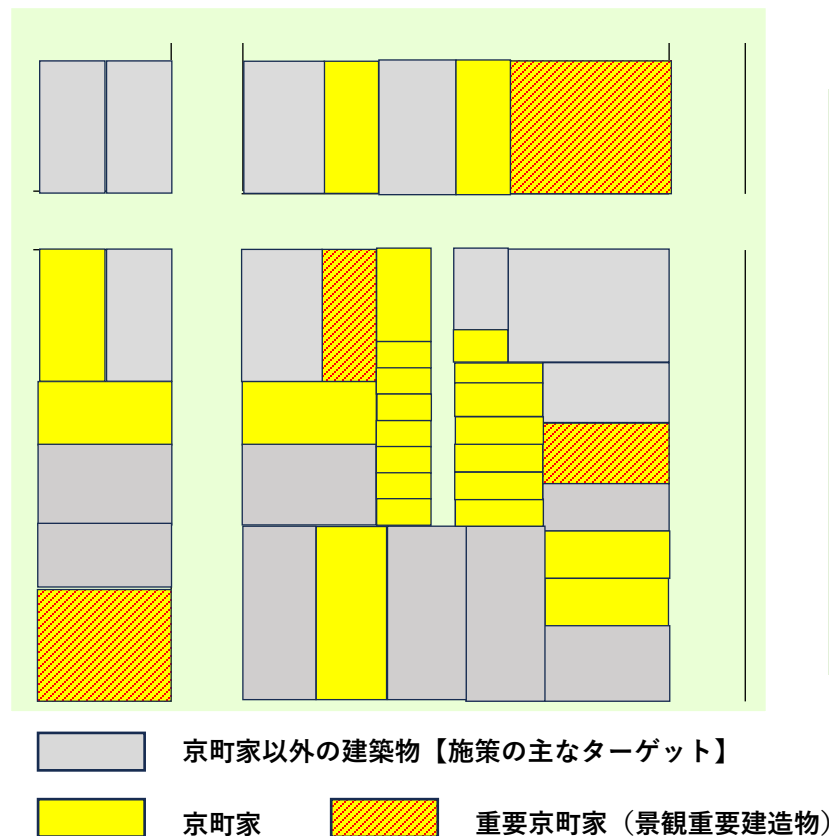
参考事例：京町家相談員制度、空き家相談員制度、住宅リフォーム事業者団体登録制度（国交省） 等

【取組方針 2】

京町家と調和したまちづくりを推進する面的な取組

取組方針2：京町家と調和したまちづくりを推進する面的な取組

個々の京町家に対する施策と合わせて面的な施策を進めることで、京町家の保全・継承の取組効果の底上げを図る。



京町家と調和したまちづくりを推進する面的な施策（案） ※短期的に実施が可能と見込まれる施策

①新築京町家の誘導

啓発や技術的支援により、新築京町家を増やすための施策を実施

②京町家を核とした町並み景観の保全・創出

新たな建築工事の際に、京町家と調和するデザインに誘導（具体的には景観政策の見直しにおいて議論）

③京町家に配慮した建築計画の誘導

新たな建築工事の際に、周辺の京町家への配慮を義務付け（庭の連坦への配慮、工事中の配慮等）

中長期的な取組として、所有者の意思に関わらない解体規制や高さ規制による開発圧力の低減といった強力な規制的手法も考えられるが、個人の財産権に関わるため、京町家の保全・継承だけではない、都市経営の観点も踏まえた国民的・市民的議論が不可欠。

【取組方針 3】

京町家の生活文化の継承を推進する取組

茶道や華道などの伝統文化や四季折々の自然と共生する都市居住文化を継承する場としての意義を共有し、京町家に息づく本質的な価値の保全・継承を図る。

【これまでの施策の課題】

- ・京町家の保全・継承の意義が十分に理解されていない。（市民アンケートでは1/4の市民は京町家の保全・継承は不要と回答。）
- ・これまでの支援メニューは、建物の改修補助や所有者の相談対応など、ハード面の支援が大半であり、生活文化の継承の観点での施策は少ない。
- ・過去に学生向けの教育プログラムの開発等を行ったが、継続的に学生が京町家の生活文化について学習する仕組みはできていない。
- ・気軽に見学や利活用が可能な京町家がなく、生活文化を体験できる場所がない。

【具体的な施策の展開イメージ】

- ・戦略的な広報・啓発の実施
- ・京町家を活用した体験学習等による伝統的な生活文化の継承・発展の推進
- ・市民や学生が京町家の保全・継承に関われる仕組みの構築 等