

京都市京町家保全・継承推進計画(第2次)(素案)

<概要版>

第1章 計画の趣旨

京都市では、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「京町家条例」)を制定するとともに、平成31年2月に策定した「京都市京町家保全・継承推進計画」(以下「第1次推進計画」)に基づき、様々な取組を総合的かつ計画的に実施してきました。

これらの取組により、解体の危機にあった京町家が保全・継承された事例がいくつも生まれるなど、一定の成果はあったものの、全体としては京町家の滅失に歯止めがかかるつていません。

先人の営為の結晶である京町家は、「京都基本構想」に掲げる価値を体現する存在であり、私たち京都市民の貴重な財産として未来に受け継いでいく必要があります。

より実効性の高い施策を早期に推進するため、第1次推進計画を前倒しで改定します。



京都のまちを支える、京町家の奥深い魅力と価値

【計画本編 P2参照】

京町家は、京都の歴史的な町並み景観を形づくっているだけでなく、生活文化が今も息づき、都市の魅力の礎(いしづえ)となっています。



こうした京町家の奥深い魅力と価値は、京都基本構想に示された京都が未来に受け継いでいくべき3つの価値※を体現するものであり、京都が京都であり続けるための拠り所の一つとなっています。



※京都が未来に受け継いでいくべき3つの価値

- ①歴史と文化を介して人間性を恢復できるまち
- ②自然への畏敬と感謝の念を抱けるまち
- ③自他の生をともに肯定し尊重し合えるまち

計画の位置付け

【計画本編 P5参照】

- ◆ 今後の四半世紀を展望する『京都基本構想』の下に位置付けられる分野別計画として、具体的な政策や取組を示すものです。
- ◆ 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。



第2章 京町家を取り巻く現状と課題

1 京町家の滅失の状況（毎日約2件のペースで京町家が失われています。）

令和6年度の調査では、前回調査（平成28年度）から5,566軒の京町家が失われ、34,580軒まで減少したことが明らかとなりました。

京町家を取り巻く環境は厳しく、**滅失（減少）に歯止めがかかっていません。**

【計画本編 P9参照】

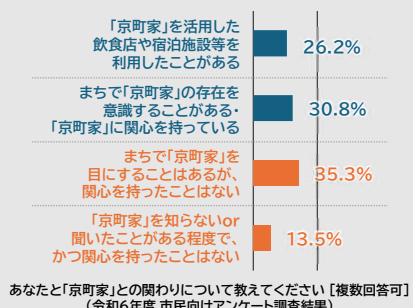


2 京町家に対して、市民の関心は高くありません。

市民向けアンケート調査の結果、市民の半数近くが京町家に対して関心を持っておらず、特に、若い世代ほどこうした傾向が高くなることが明らかとなっています。

こうした結果から、京町家の危機的状況が社会的課題として十分に認知されていない現状が明らかとなっています。

【計画本編 P17参照】



あなたと「京町家」との関わりについて教えてください【複数回答可】
(令和6年度 市民向けアンケート調査結果)

3 他人ごとではない。京町家と共に「まちのかたち」も失われています。

開発圧力の強い市内中心部では、大きな京町家や、複数の京町家がまとめて解体され、大規模な建物に建て替えられるなど、**京都の歴史を伝える「まちのかたち」が変化し、失われつつあります。**

また、京町家の「暮らし」や「営み」が失われることで、地域のコミュニティも損なわれつつあります。

【計画本編 P23参照】



4 京町家の活用で、京都の新たな魅力が生まれています。一方、課題も。

京都らしさを体感できる場としての価値が着目されることで、宿泊施設などの商業利用にどどまらず、コワーキングスペースや芸術家の創作活動拠点、共用空間のある職住一体型の賃貸住宅など、**多様な活用が広がっています。**

一方で、人々の「暮らし」や「営み」の場としての利用は減少しているほか、不適切な改修を行う事例も見られるなど、本来の魅力や価値が失われる**「第2の滅失」**とも言える事態が進行しています。

【計画本編 P13参照】



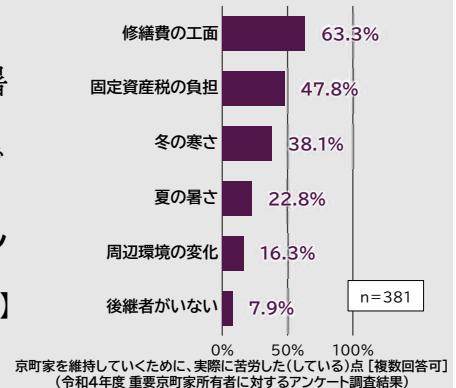
5 所有者だけでは難しい。京町家をみんなで守れる社会へ。

京町家所有者に対するアンケート調査では、京町家を維持していく課題として、改修費用や固定資産税等の経済的負担、夏の暑さや冬の寒さといった居住環境が多く挙げられています。

京町家の維持管理コストは増大しており、所有者の努力だけでは保全・継承が難しくなりつつあります。

所有者任せにするのではなく、**私たちみんなの貴重な財産として、京町家を社会全体で守っていくことが必要です。**

【計画本編 P17参照】



京町家を維持していくために、実際に苦労した(している)点【複数回答可】
(令和4年度 重要京町家所有者に対するアンケート調査結果)

条例に基づき指定された京町家は、滅失割合が低い傾向がみられます。

京町家条例では、特に保全・継承すべき京町家を、重要京町家として個別に指定しているほか、京町家が多く集積する地区を「京町家保全重点取組地区」に定めており、これらの京町家の滅失割合は、ほかと比べて低くなる傾向が見られます。

重要京町家指定件数 (～R6.11末までに指定した件数)	1,418軒
うち、滅失件数	25軒
滅失割合	1.8%

解体届の提出後に保全・継承につなげられる事例は限られています。

京町家条例では、重要な京町家に対して、解体の1年前までに京都市に解体届を提出することを義務付けています。

解体届が提出された場合、京都市から様々な保全・継承の働きかけを行っていますが、多くの場合、解体届の提出時点では解体の意思が固まっている状況です。

解体届提出後の状況 (令和6年度末時点:246軒中)		
保全・継承	解体済み	協議中・未定
11	156	79

第1次推進計画に基づく施策の効果検証

【計画本編 P21参照】

意識の醸成

【主な取組】

- 様々な情報の効果的な発信、伝達
- 京町家に関する相談員制度の改善、事業者団体と連携した相談体制の充実
- 京町家の生活文化等に関する教育研修プログラムの作成 等

【現状と課題】

市民アンケート結果からは本市の施策が十分に伝わっていないことが明らかとなっており、これらの取組の実効性を更に高めていく必要があります。

維持修繕及び改修の推進

【主な取組】

- 京町家の改修等に対する助成制度の創設、充実等
- 建築基準法の適用除外制度等の周知
- 京町家改修マニュアル等の普及

【現状と課題】

改修等の助成制度が保全につながっている一方で、それ以外の支援制度は十分に利用されていません。京町家の維持管理負担は増大しており、支援制度の周知と共に、更なる支援充実が必要です。

継承及び流通の促進

【主な取組】

- 京町家マッチング制度の整備・運用
- 市の介在する京町家の賃貸モデル事業

【現状と課題】

流通・活用の促進や相続の円滑化などで一定の効果が上がっている一方、少子高齢化等により親族間での京町家の承継が益々難しくなっていることから、今後も更なる取組の発展が必要です。

改修等に関する技術・技能の継承の推進

【主な取組】

- 専門家育成に関する講座の開催
- 建具等の再利用に関する情報発信

【現状と課題】

京町家の改修技術等を学ぶ機会を創出しているものの、技能者の高齢化や人手不足が続いているおり、担い手の育成に向けた更なる取組が必要です。

自治組織、市民活動団体等の取組の促進、各主体の連携・協力の推進に向けた交流の促進

【主な取組】

- 京町家の保全・継承に向けたまちづくり活動の支援
- 京町家の保全・継承に意欲的な地区や京町家の指定

【現状と課題】

地域や企業、大学等の様々な主体による保全・継承の取組が生まれています。京町家を市民の貴重な財産であるとの認識を広めるため、更なる取組が必要です。

その他 の取組

【主な取組】

- 新町家の普及
- 地理情報システム(GIS)等を活用した京町家調査

【現状と課題】

新町家は、民間事業者とともに普及の取組が行われており、継続が必要です。京町家調査は、データを活用した効率化を進める一方で、保全・継承意識の醸成を図るために、市民協働による調査等も継続していく必要があります。



社会情勢等の変化や、京町家の保全・継承や活用の現状、関係者へのヒアリング、市民の意識調査の分析、これまでの取組の効果検証の結果から、次のような課題が明らかとなっています。

建物に関する課題

ア 所有者の経済的負担に関する課題

改修・修繕費の高騰や地価高騰による固定資産税・相続税などの税負担の上昇により、所有者の経済的負担は年々厳しさを増しています。

イ 京町家の維持管理・改修に関する課題

大工・左官などの職人や、改修工事に使う伝統的な道具や材料の生産者も減少しており、維持修繕体制の確保が困難になっています。京町家の専門知識をもった設計者の育成も課題です。

ウ 京町家の継承及び不動産流通に関する課題

不動産流通にのらない京町家の空き家化や、開発圧力による京町家の解体も見られる一方で、京町家の活用需要は高まっており、市中心部では供給不足や高価格で購入しにくい状況が見られます。

相続を契機とした売却・解体も課題であり、京町家を適切に保全いただける方に継承していく仕組みの構築や、社会全体で保全・継承を支える仕組みが必要です。

エ 情報発信・普及啓発に関する課題

市民の京町家への関心は高いとは言えず、特に若年層でその傾向が顕著です。京町家の保全・継承の取組に対する認知度も高いとは言えない状況のため、京町家の価値や保全・継承の意義について、市民や所有者の共通理解を深める必要があります。

まちづくりに関する課題

職住共存地区など開発圧力の強い中心市街地では、大型京町家の減失や、複数の敷地を合筆してホテルやマンションに転用されるなど、不可逆的な開発が進んでおり、京都の歴史的な「まちのかたち」や地域の共存の仕組みが損なわれつつあります。

このような中で、京町家の保全・継承を核としたまちづくりを進めるためには、地域住民や開発事業者、専門家とともに、ストックを重視した規制の在り方の検討や、京町家と調和する町並みの保全・創出などについて、実効性のある仕組みを構築することが求められます。

生活文化の継承に関する課題

ア 住宅用途の減少に関する課題

京町家の解体や事業活用の増加により、「暮らし」と「営み」が分離し、地域コミュニティや生活文化の継承が困難になっています。また、利用用途の変更に伴い、価値を損なう改修も見られます。

イ 教育機会に関する課題

京町家の保全・継承の必要性は十分に理解されておらず、所有者が価値を理解しないまま建て替える事例が見られます。

啓発や教育を通じて社会の共通認識を形成するとともに、京町家の価値や生活文化を学ぶ仕組みの構築が求められます。

ウ 京町家に対する社会的関心に関する課題

京町家の保全・継承は、所有者だけの努力では困難な状況にあります。また、現役世代や若年世代、京都市外出身者(移住希望者等)には京町家での生活体験が少なく、生活文化の継承の意義や京町家の滅失状況の危機感が十分に伝わっていません。



第3章 京町家の保全・継承の基本的な方針

【計画本編 P25参照】

京町家は、暮らしと営みの場として建築され、そこで生活する人々の愛着や代々受け継いできた財産を守ろうとする気概と努力、献身によって保全・継承されてきました。しかし、現代においては、そのような所有者個人の愛着や気概と努力、献身だけでは、京町家の保全・継承が難しくなっています。

京町家は、京都のまちで長い年月をかけて先人たちが日々の暮らしの中で大切に育み、紡いできた貴重な財産であり、わたしたち京都市民は、この先人たちの営為の結晶を未来に伝え遺していく責任があります。

そこで、京町家の保全・継承の取組の目指すべき将来の姿を次のように設定します。

社会全体で京町家を保全・継承し、
京町家が培ってきた歴史と文化の重なりと奥行きを未来につなぐ



基本的な考え方（3つの視点）

【計画本編 P25参照】

第2次推進計画では、以下の3つの視点で、必要な施策を実施していきます。

「いえ」の視点

個々の京町家の建物の状況や所有者の意向に合わせたメリハリのある施策を戦略的に実施します。

また、所有者への支援だけでなく、社会全体で京町家を守る仕組みの構築を目指します。

「まち」の視点

職住共存地区などの市内中心部において、京町家を保全・継承していくための新たなまちづくりのルールや規制の必要性等について、広く共感と理解を得ながら必要な施策を行います。

「くらし」の視点

京町家の本質的な価値を未来につなぐため、京町家を「暮らし」や「営み」の場として利用することを誘導するとともに、京町家で培われてきた生活文化の継承の意義を伝えしていくために必要な施策を行います。

京町家の保全・継承に向けた機運醸成と推進体制の整備

社会全体で京町家の保全・継承を支える機運を盛り上げるため、様々な関係者と一緒に、国内外に京町家の価値とその保全・継承の意義を発信します。



計画期間・計画の目標

【計画本編 P30参照】

1 計画の期間 令和8年度～令和17年度の10年間

2 計画の目標 社会全体で京町家を保全・継承しやすい環境を創出することで、市内に残る全ての京町家を可能な限り保全・継承に結びつけます。

さらに、京町家条例において特に保全・継承すべき重要なものとして指定した京町家は、戦略的・重点的に保全・継承の取組を進めます。

3 評価指標 ① 京町家の滅失ペース(令和6年度:1.73%/年)の減少

② 京町家に関心を持つ市民の割合(令和6年度:51.2%)の上昇



「いえ」の視点に関する取組

取組1 あらゆる制度を活用した保全・継承の推進

京町家条例に加えて、景観法や文化財保護法など、あらゆる制度を活用して実効性のある保全・継承につなげます。

<具体的な取組(主なもの)>

- 景観法に基づく景観重要建造物の指定増進 **充実**
- 京町家条例に基づく解体届出制度の効果的運用 **充実**
(ペナルティの強化等)
- 京町家に関する事業者の責務の明確化 **充実**
- 文化財への指定・登録 **継続**



取組2 京町家の維持管理に要する所有者の負担軽減

改修工事に加えて、日常的な維持管理に対する京町家所有者の負担軽減を図ります。

<具体的な取組(主なもの)>

- 京町家に対する固定資産税・都市計画税の在り方検討 **新規**
- 京町家の維持管理に対する経済的負担の軽減 **充実**
- 京町家の改修工事に対する助成制度の拡充 **充実**
- 市民や学生ボランティアによる維持管理支援の仕組みの検討 **充実**

ポイント
規制(取組1による保全の担保)と
支援(経済的負担の軽減等)
両輪で取組を進めます。

取組3 京町家の社会的保有及び活用・流通の促進

個人では保全・継承が困難となった京町家を対象に、行政や公的団体、企業等が協力して保全・継承していく仕組みの構築等を目指します。

<具体的な取組(主なもの)>

- 公的機関に対する京町家の遺贈・寄贈の受け入れ体制の構築 **新規**
- 公民連携による京町家の新たな活用・流通手法の検討 **充実**
- 京町家の保全・継承につながる民間投資の促進(※) **新規**

※京町家の保全を目的としたファンドの設立等の検討など



ポイント
様々ななかたちで京町家を未来に引き継ぐ仕組みの構築をを目指します。

京都市への遺贈物件の活用例(祇園新橋)

取組4 京町家の改修工事を円滑に行うことができる環境整備

京町家所有者が安心して改修工事を行うことができる環境を整えます。

<具体的な取組(主なもの)>

- 京町家なんでも相談の充実 **充実**
- 職人・技術者の育成支援 **充実**
- 伝統技術の継承・普及の促進(※) **充実**

※実証実験による土壁の耐震性・防火性の確認の取組など

取組6 相談体制の充実

京町家所有者が保全・継承のための情報を得やすい環境の更なる充実を図ります。

<具体的な取組(主なもの)>

- 京町家所有者同士のコミュニティの構築支援 **充実**
- 京町家なんでも相談の充実【再掲】

取組5 所有者への積極的な働きかけ

京町家所有者が解体を決意する前でのできるだけ早い段階で、積極的に働きかけを行います。

<具体的な取組(主なもの)>

- 所有者の保全・継承意向の定期的な把握 **新規**

取組7 京町家の価値の積極的な評価と発信

京町家の価値を所有者や市民の皆様に知っていただき、保全・継承の機運を盛り上げます。

<具体的な取組(主るもの)>

- 京町家条例に基づく重要京町家の指定拡大 **充実**
- 京町家の価値を発信するための戦略的な広報 **充実**
- 景観法に基づく景観重要建造物の指定増進【再掲】
- 文化財への指定・登録【再掲】

「まち」の視点に関する取組

取組1 都市計画的手法を活用した京町家の保全・継承

京町家を保全・継承していくための新たなまちづくりのルールの在り方等について、地域住民や事業者等と専門家も交えながら議論し、支援を充実します。

<具体的な取組(主なもの)>

- モデル地域における京町家の保全・継承につながるまちづくりのルールづくりの支援 **充実**
- 京都らしい地域にふさわしい景観の保全・形成を目指す地域まちづくり活動の伴走支援 **充実**

ポイント

京町家の保全・継承の取組を点から面に広げていきます。

取組2 京町家と調和する町並み景観の保全・創出

京町家が多く残る地域について、京町家と調和する町並み景観の在り方や新たな外観デザインのルール等について検討します。

<具体的な取組(主なもの)>

- エリア特性に応じた外観デザインルールの見直し **充実**
- モデル地域における京町家の保全・継承につながるまちづくりのルールづくりの支援【再掲】



取組3 京町家に配慮した建築計画の誘導

京町家の近隣で新たに大規模開発を行う際の配慮事項や、京町家と共に存できる新たな建築物の在り方を検討し、京町家を残しやすい社会の構築を目指します。

<具体的な取組(主なもの)>

- 開発工事の際の近隣京町家への配慮指針の策定 **新規**
- 新築京町家の普及 **充実**



「くらし」の視点に関する取組

取組1 京町家における居住の推進

京町家の生活文化を継承するため、京町家の本来の用途である「暮らし」や「営み」の場としての利用の誘導を図ります。

<具体的な取組(主なもの)>

- 暮らしや営みの場としての利用の誘導 **充実**
- 京町家における暮らしの情報の発信 **充実**



取組2 京町家の社会的利用の促進

京町家を様々な社会課題解決の場として利用することを推進します。

<具体的な取組(主なもの)>

- 定住・移住促進や企業誘致等の政策課題の解決に資する活用の推進 **充実**
- 先導的活用事例の積極的な発信 **充実**
- 京町家の公的利用の推進 **新規**

ポイント

京町家を社会全体の財産として活用し、京都のまちの価値を高めます。



長屋をイノベーション拠点として再生した例
(MATCH YA より)

取組3 教育機会の充実

小中高生などを対象に、京町家の生活文化の体験等を通じて、京町家に対する関心を高めます。

<具体的な取組(主なもの)>

- 京町家の生活文化等に関する学習の機会創出 **充実**
- 京町家の公的利用の推進 【再掲】

取組4 市民や学生が京町家の保全・継承に関わる機会の創出

京町家に対する社会的関心を高めるため、市民協働による取組を進めます。

<具体的な取組(主なもの)>

- 京町家の保全・継承に市民・学生が関わる機会の提供 **新規**
- 京町家の保全・継承をテーマとした研究促進 **新規**
- 市民や学生ボランティアによる京町家の維持管理支援の仕組みの検討【再掲】



進捗管理

第2次推進計画の進捗管理については、定期的(年に1回程度)に、京都市京町家保全・継承審議会において、計画の進捗状況、成果の確認・検証を行い、公表します。

推進体制

京都市、市民(従来の枠組みに囚われない、京都と様々な関わり方を有する人)、民間事業者、京都市景観・まちづくりセンター等がそれぞれの役割を果たすとともに、各主体間の連携を図りながら、社会全体で京町家の保全・継承に取り組みます。

特に、京都市景観・まちづくりセンターは、その豊富な人的ネットワークと専門性、公益財団法人としての特性をいかし、本市の京町家保全・継承施策を進めるための重要なパートナーとして位置付けます。

