

京町家等の利活用において課題となる事項

○平成15年度京町家まちづくり調査における意見

- ・ 8割近くが「住み続けたい」と居住継続の意向を持っている。
- ・ 住み続ける上での問題点として「耐震性・防火性」が約58%、「維持修繕費」が約54%、近所がビルで住みづらい約41%、「相続税」が約23%

1 京町家の所有者・居住者の賃貸借に関する意識調査の主な意見

(京町家賃貸借契約システム開発報告書(H13)参考)

主な意見	考えられる方策
・ 借家は空けて欲しいときにすぐに空けてもらえない。	定期借家法の制度の普及
・ 借家は収益がない，人的管理が困難。煩わされたくない。	あんしん賃貸制度の利用
・ この町家にどれだけの価値があるのか（わからない）	町家の価値について普及
・ 信頼出来る借り手に借りて欲しい。	マッチングの仕組み
・ 町家の良さを理解してくれる人に借りて欲しい。	

2 法規制等

(1) 増改築の場合に遡及される建築基準法の主な項目

- ・ 構造の規定（法第20条）では，既存面積の1/20かつ50㎡の範囲（法第86条の7：既存建築物に対する制限の緩和）においての増改築であれば適用しないとされているが，小規模な町家の場合，浴室等の増築が困難となっており，法が適用されると，基礎の定着，壁量の確保が困難である。
- ・ 増築だけでなく，大規模な修繕，模様替えに該当しても，法第43条（接道），44条（道路内の建築制限）が適用されるため，袋路奥内の場合には，そもそも当該規定に沿えないことや2項道路の場合，4mにかかる部分を撤去するなどの改修が必要となる。
- ・ また，建ぺい率の既存不適合の場合，増築だけでなく，大規模な修繕，模様替えができない（西陣等では60%を超えるものも多い）。
- ・ 大規模な修繕，模様替えは，主要構造部（壁，柱，床，はり，屋根又は階段）の過半の修繕，模様替えに適用される。例えば階段を緩勾配にするなどの修繕が該当する可能性がある。また屋根等の全面葺き替えも適用される。
- ・ 防火規定も遡及適用され，軒裏や外壁，開口部の防火設備の対応が必要となる。

(2) その他

- ・ 一方，増改築（※）や大規模な修繕，模様替えに当たらない場合等，建築確認が不要なケースについて，安全性のチェックが行われないうちで工事が行われる。

※防火，準防火地域外で増改築等の部分の床面積の合計が10㎡以内

3 資金調達（今後の京町家の保全・再生のあり方検討会資料参考）

- ・改善したいが困難である理由として、「自己資金がない」が約61%と最も多い。「お金を貸してもらえない」の約11%を含め、経済的な問題が最大の理由
- ・家賃統制令，旧借家法による低い家賃で，改修費用がストックできず改修費の回収もできない。
- ・家主も維持管理に手を入れず結果家賃も上げられないという悪循環等，改修を阻害する要因が存在する。

4 賃貸借（流通），改修等に関する課題（今後の京町家の保全・再生のあり方検討会資料参考）

- ・性能評価の方法を確立する必要がある。
- ・使いやすい，普及しやすい耐震診断，耐震改修の手法が必要。オーソライズができていない。
- ・改修について，基本的な部分（伝統構法についての考え方）を知らない方が多い。