

平成25年度第2回京都市歴史まちづくり推進会議 議事要旨

日 時 平成26年2月21日（金）10:00～11:45

場 所 職員会館かもがわ 2階大会議室

（議事要旨）

議題1 京都市歴史的風致維持向上計画の平成25年度末変更について

内 容 説 明

○事務局 京都市歴史的風致維持向上計画の、平成25年度末変更について、御説明いたします。

今回の変更は、重点区域の拡大などを伴う大きな変更ではなく、毎年度末に定期的実施する事業の実施内容などに関する変更でございます。

（歴史的風致の維持向上に寄与する取組の追加）

【二条城東大手門保存修理事業の追加】

二条城東大手門保存修理事業の追加でございます。平成23年度から25年度にかけて実施しておりました、唐門・築地塀の修理工事が無事に完了いたしました。平成26年度から28年度にかけて、東大手門の保存修理工事を行う予定でございます。この内容につきましては、歴史的風致維持向上計画の第7章の歴史的風致維持向上施設の整備又は管理に関する事項に追加いたします。

【京町家等耐震診断・耐震改修関連事業】

京町家等耐震診断・耐震改修に関する事業として、木造住宅耐震改修計画作成助成事業、まちの匠の知恵を活かした京都型耐震リフォーム支援事業の2事業を追加いたします。平成19年度から耐震診断や耐

震改修工事に対する助成を実施しておりますが、所有者等の耐震改修の計画作成、設計、工事費の見積りに要する費用といった負担を軽減し、京町家などの耐震化を促進することを目的に、木造住宅耐震改修計画作成助成事業を、平成24年度から実施しております。また、まちの匠の知恵を活かした京都型耐震リフォーム支援事業は、耐震性が確実に向上する工事をあらかじめメニュー化し、それらの工事に対し助成を行うもので、耐震診断の実施や耐震改修計画の作成は不要で、耐震改修を行う所有者等にとって分かりやすく、手続が簡単で、比較的少ない費用で効果的な耐震改修を促進することが出来るものでございます。これも平成24年度から実施しております。

これらの取組によって、京町家等の耐震化が図られ、伝統的な町並み保全をしながら、都市居住の文化を支える歴史的建造物を守り育て、生かしたまちづくりが推進されるものと考えております。

これらの内容につきましては、維持向上計画の第7章、歴史的風致維持向上施設の整備又は管理に関する事項に追加いたします。

【京都市民が残したいと思う京都を彩る 建物や庭園制度の追加】

これまでも京都市独自の取組として評価させていただいておりましたが、今回新たに追加するものでございます。この取組によって、文化財指定・登録建造物や景観重要建造物、歴史的風致形成建造物だけでなく、市民から推薦された建造物などについても、保全、継承を図ることによって、地域の歴史的建造物を守り育て、活かしたまちづくりが推進されるものと考えております。実際に、この取組によって、選定を契機として物件の公開が行われたり、地域まちづくりとの連携や京都市文化財マネージャーとの連携が進むなど、効果が発現しております。この内容につきましては、維持向上計画第7章の歴史的風致維持向上施設の整備又は管理に関する事項に追加いたします。

【歴史的風致形成建造物の追加】

歴史的風致形成建造物指定及び指定候補一覧の追加でございます。平成24年度末に認定をいただきました後、新たに9件の歴史的風致形成建造物を指定させていただきました。平成25年3月29日付で伏見区の山本邸と上京区の木村邸、東山区の三味洪庵、下京区の西澤邸の4件を指定しております。山本邸は、大手筋の両替町通を南へ二筋目の角、両替町通に面して位置しております。主屋の建築年代は、明治29年の建築と伝えられています。ミセ空間の表屋と居住棟を玄関棟がつなぐ表屋造で、間口約5間に約2.5間のミセ蔵が食い込むように北側に並んでおり、両替町の質屋の雰囲気外観がよく表れています。木村邸につきましては、智恵光院下立売の変則の交差点の一筋東、日暮通を上がった東側に位置しております。主屋の建築

年代は、現存する市街地建築物法の建築許可により、昭和6年の建築であることが確認できました。建築意匠は、洋館のある高塀付き近代和風住宅です。三味洪庵につきましては、神宮道と東大路の間、三条通から少し北へ上がった所に、白川を背にして建っております。主屋の建築年代は、昭和14年ごろと伝えられています。建築意匠は、間口、奥行きとも約6間の平面形態を持つ瓦葺切妻の表屋造でございます。西澤邸は、島原の大門から一筋西へ、花屋町通を北へ約70メートル上がった東側に面して位置しております。建築年代は、建物登記簿等により、昭和3年と確認できました。島原のお茶屋様式を残す数少ない町家の一つです。

平成25年7月19日付で下京区の芦田邸、上京区の梶田邸、同じく山本邸、同じく布屋、中京区の楠の5件を指定しております。芦田邸は、新町五条を40メートル下がった西側に位置する平入り厨子二階建ての町家で、間口の中央に玄関を構える珍しい町家の形式でございます。梶田邸は、本宅については平成19年度に景観重要建造物として指定させていただいておりましたが、今回本宅に併せて奥の離れ、それから本宅横の借家を一体的に指定させていただいております。続いて山本邸は、平成18年に景観重要建造物として指定させていただいておまして、所有者の希望により、重ねて指定を行ったところでございます。意匠につきましては、入母屋の玄関や緑色瓦で装飾されたタイル張りのテラスなど、近代和風建築の特徴が見受けられます。布屋につきましては、丸太町堀川の一筋東、油小路通を丸太町から約80メートル上がった所、東側に面して位置しております。主屋の建築年代は不詳でございますが、建築意匠や材の状態から、明治

中頃と推定されます。通り庭が建物中央に位置しており、町家としては、変形の平面形態でございますが、これは正面右手の平屋部分が後世の増築であることによると思われます。楠につきましては、先斗町通のほぼ中心の公園より南、先斗町通りの東側に位置しております。主屋の建築年代は大正の初期の建築であると伝えられております。先斗町の数少ない現役のお茶屋でございます。

以上、昨年度末に4件、今年度に入り5件の指定をしております。

また、指定候補といたしましては、下の方に赤字で書かせていただいておりますが、千両ヶ辻の滋賀邸、中京区の俵屋旅館、中川織物、鮎鶴、青木邸を計画に記載させ

ていただいております。現在指定に向けて現場調査中で、今年度末の指定に向けて作業を進めているところでございます。

最後に、その他の変更事項といたしましては、前回の推進会議でも御紹介させていただきましたが、「京都市伝統的な木造建築物の保存及び活用に関する条例」を改正し、「京都市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例」に名称変更いたしましたので、時点修正を行っております。その他につきましては、指定件数、日時、日付等の数字の変更、あるいは誤字脱字、ルビの記載等でございます。

以上、京都市歴史的風致維持向上計画の平成25年度末の主な変更について御説明いたしました。

議 事 要 旨

○座 長 変更内容を委員の方々に御確認いただき、ご意見を伺いたいということでございます。何か御意見がございましたら、お願いいたします。

○委 員 議題1と議題2が関係すると思うのですが、今の御説明の中で、耐震診断、耐震改修事業がありました。これを歴史的風致維持向上計画に入れることに何の異論もありませんし、必要なことだとは思いますが、この木造住宅の耐震改修は今日始まったことではなくて、長年実施しているけれども普及していかないということが大きな問題となっている。もう一つ、町家に関する専門相談員の派遣、耐震改修を含めた意匠の改善等も長年実施しているけれどもなかなか普及しない。そのことが、総括評価シートの一冊目の「歴史的建造物を守り育て、活かしたまちづくりを推進する。」で要改善事項に「なかなか理解が薄い。」とまとめていますが、そのこ

とも深く関連している。根底はその同じ所にあるわけです。

総括評価シートの方では、他に伝統産業のところと木の文化のところ、「今後発現が予想される。」という表現をしていますが、少し思わしくない点があって、伝統産業はまた別の機会に議論するとして、木の文化もなかなか振るわない、議会で問題になりました平成の京町家の件なども関係すると思います。

根底にあるのは、家族と家の関係が、このところ急速に変わっていることに対応できていない。例えば高齢者の方が一人で住んでいる町家に耐震診断はあり得るのかということです。もちろん相談員は当然普通の世帯と同じようにつもりで行くけれども、高齢者の一人暮らしの場合で、家計がどうなっているのかということもあるし、あるいはその方が仮に経済的に余裕があったとしても、下手したら振り込め

詐欺に遭わないとも限らない一人暮らしの老人のところに、「耐震診断しませんか？」と大工さんが行った時に、遠くに住んでいる息子さんが「はい、そうですか。おばあちゃんそれはいいね。京町家は大切だから是非受けてくださいね。」ということになるのか、それとも東京のマンションに住んでいて「京都で変なことが起こっているみたいだけど、おばあちゃん、だまされないようにしなよ。私ら自分の財産を相続するときに不利にならないようにしないで。」と厳しく言われてしまうことが実際に全国の伝建地区でも多いわけです。

現在では、統計的に見て一人暮らし世帯が増えてきています。町家の場合は町家調査の結果、一人暮らしの高齢者、二人暮らしの高齢者が増えていることも分かってきていて、それに対応して、どうしていくのか考えなければいけない反面、もう一つ、木の文化が平成の京町家も含めてなかなか普及しない点というのは、世帯の7割近くがマンション、集合住宅に住んでいる状況の中で、木造や町家も含めて木に対する一般京都市民の理解が本当に下がり続けていることを示している。だから仮に町家がいいと言って住んでいただいても、マンションで生まれ育ってきた人が、懂れて京町家に住んだけれども、寒いとかから始まって「もう住めない。」というようなことを1年以内におっしゃる方が増えてきつつあるわけです。ライフスタイルの変化の効果というのがじわじわと来ているわけです。

こういう様々な変化を、今、歴史まちづくりの転換点かもしれないと思ってこういうことを言っているわけですけど、どう捉えるかということこそそろそろ始めないと歴史まちづくりをもうこれ以上推進することが難しくなる。これまで京都市は町

家だけで二十何年とやってきて、木造、路地裏とか伝統木造とか、20年間色々やってきたことの集大成が今完成しようとしているわけです。だから景観政策を高く評価しています。ただ、その対象としていた京都市民や京都の町家の住民などが変質しているが、まだ我々が政策立案を想定した20年前のまま。今変わった現状の京都市民とその町家の関係をどう捉えるかということこそ、そろそろやらないといけないわけです。

来年度予算案の御説明で、空き家条例のことをおっしゃって、そこに一つ突破口があるかなと思っていて、空き家の流通については多分、社会制度的に大きな問題があるのだと思います。先日、尾道の空き家プロジェクトの話を知ったら、斜面地にお寺の敷地に古い家が広がっていて、お寺の方が仏壇のお焚き上げをするそうです。京町家もそうですけど、家族の仏壇、御先祖の仏壇があるのでこの町家は手放せないという人がいて、今まではお寺さんが、親御さんが尾道で亡くなった後は正月とお盆には帰ってきて供養するように言っていて、それで空き家のまま維持して、子供さんが60歳、70歳になってさすがに手入れが大変になったので、困った状態で建築基準法の改正で除却されるというパターンが増えていました。そのような状況に追い込まれるくらいだったら、お寺の方が最初から斡旋して、お位牌はお寺で管理します。仏壇は年に1回、まとめて預かった仏壇をお焚き上げ、仏事としてあげるからその時だけ来るように、もうその仏壇の魂を抜いてあげる、あなたの家からその仏壇を取ってあげるという形にして、その空き家はちゃんと流通しなさいというようなことをしています。

これで一つの障害が取り除かれたと思

います。特に私の関心事になりますが、京都の空き家の町家が今ほどのような状況で流通が促進できていないのかを丁寧に調べた上でやっていかないと。いわゆる歴史的風致の維持を誰がするのかということがポイントになります。今まではとりあえず元の所有者に維持していただいて、景観重要建造物とか文化財になっていただくという形でずっと維持して、そこにはそのご家族がずっと住み続けるという大前提があって、おじいちゃん、おばあちゃんが亡くなったら、息子さんがその町家に住んで、そのまま京都市の指導を受けて、補助金ももらいながらちゃんと守っていきましょうねという、そのモデルで来ているわけです。今、それが実は崩れていて、息子さんがもういなくなりました。あるいはご家族が絶えました。もう絶対戻ってきませんという歴史的建造物をどう維持するか、そういう新しい仕組みを、今の仏壇のお焚き上げもそうですけど、そろそろ他の自治体では色々考え出しています。

今、経済産業省が事業承継を支援するセンターを作って、もう子供が親の商売を継がないのは当たり前になっている。そんな時第三者に来てもらって、その商売を居抜きで続けてもらうような仕組みを国の事業としてサービスしています。そのような歴史的風致維持の何か新しい仕組みをそろそろ考えるべき時期に来ています。伝統産業についてもこれから発現するとは言っていますが、伝統産業が抱えている問題も結局承継になります。家の承継と歴史文化の承継、もっと言うと、この間から問題になっている五山の送り火のような、無形民俗に関わる文化的な行事の承継というのも、担い手の方たちというのは、NPOになったり財団法人になったり、あるいはお寺でやっていたり、色々なパターンが

ありますが、それぞれ承継に関して色々深くお考えのようでして、そういうシステムとして歴史的風致の維持をどう継承するかということが、今大きな課題になっています。

せつかくこのような計画が出来ていて、個々にきちんと進んでいるのですから、それを総括してどう進めていくかということが、この計画の次の大きな課題であると申し上げておきたいと思います。

○座長 どうもありがとうございます。幾つかの重要な点をご指摘いただいていると思いますので、書ける分は書き込んでいただいて、せつかくのお話を伝えていただければと思います。

今のことに関連して何かございませんでしょうか。

○委員 全く同じような話ですけども、尾道の場合も無形文化財の各旧集落で旧町内における行事、お祭り、芸能を非常に熱心に収録しておりまして、これもだんだん担い手が少なくなってくるわけです。そうすると、京都市の祇園祭ではないですけど、その集落だけではなくて、そういう地区の他の市民が市内の他の方も応援で行くとか、そういうようなシステムを作り出そうとしているわけです。

結局、建物を維持したり、そこに住む人たちの維持継承のマネジメントが大事になってくるわけです。そうすると、建物や色々なものの評価の問題から、資産の預かりの補償の問題から、流通の問題、それからそれに伴う融資とか資金の提供の問題とか、こういうものが全部絡んできますので、京都という町並みで出来た京都の都市景観を維持していくというシステムをどういう経営サイドでやっていくのか。今までは不動産というものは、社会的に余り高く評価されませんでした。不動産の流通

評価、資金の提供、それから後継者のあつせんは重要な仕事になってきますので、そのような要素も入れて、建造物の保存というものの側面を、次の段階ではもう少し市がどう取り組むかということを明確にしていていただければと思います。

○座長 どうもありがとうございます。他にいかがでしょうか。

細かな質問で申し訳ないのですが、「岡崎の文化的景観の保存計画の策定」は計画に書いてありましたでしょうか。

○事務局 計画には記載しておりません。

○座長 岡崎の場合は、国選定を目指した動きということ、その波及効果に少し注目していて、岡崎が国の重要文化的景観に選ばれると、そのことが他の地域にやはり影響があるだろうと思います。影響を及ぼ

してほしいと思っていて、それがそのままうまくいけば、歴史的風致全体の向上に繋がっていくような動きにもなるのではないかと思います。そういう趣旨で、たった一つだけ国選定になればいいということではないと思うので、京都市が持っている歴史的風致の価値を全体として上げていくための一つの試みというような位置付けで、進行管理・評価シートを書いていただければと思います。

○事務局 ありがとうございます。25年度進行管理・評価シートに記載する予定にしております。また、総括評価の方にも盛り込める範囲で入れたいと思います。

○座長 他にいかがでしょうか。

特にございませんようですので、次の議題に移らせていただきたいと思います。

議題2 京都市歴史的風致維持向上計画の総括評価について

内 容 説 明

○事務局 歴史的風致維持向上計画の総括評価について御説明いたします。今回総括評価を議題に挙げさせていただきましたのは、評価制度が平成22年度に始まってから、今回初めて正式に総括評価を実施するためでございます。総括評価をまとめていくに当たり、委員の皆様から事前に御意見を賜り、参考にさせていただきたいと存じます。

そもそも評価制度は、認定された歴史的風致維持向上計画の進捗状況を毎年度自ら管理し、成果の発現状況を原則として3年ごと及び計画期間の最終年度に自己評価することで、計画に位置付けた方針の達成や課題の改善が着実に進められているかということを確認することを目的としております。今回、総括評価の年に当たるため、25年度の進捗評価シートの作成と

平成23年、24年、25年度の総括評価シートとして、本市の七つの基本方針に対する達成状況について7項目、それから代表的な事業の質の評価について、案を作成させていただいております。なお、代表的な事業の質の評価の実施に当たりましては、国の評価実施要領に文化財保護審議会や景観審議会委員等により有識者を選定することとなっております。今回、高橋座長にお願ひし、御意見を頂くこととしております。

また、本日頂きます御意見について内容を踏まえた上で取りまとめを行い、平成26年度の第1回の推進会議で改めて議題として挙げさせていただきたいと存じます。

以上、歴史的風致維持向上計画の総括評価について、御説明いたしました。

議 事 要 旨

○座長 事前に御意見を頂いて、それをシートに反映させていただきたいということでございますので、よろしく御意見をお願いいたします。

○委員 伝統産業の所をさきほどの議題で承継の問題だと言いましたが、総括評価では「今後発現が期待できる。」ということを書いてありますが、これは京都ブランドや背景にあるジャパニカルなどの関係、あるいはラグジュアリーリズムなどの大きな流れが起こっている中でこの伝統産業をというところを紹介して下さっていますが、歴史的風致維持向上計画の観点からすると、六つの京都の歴史的

風致というのがあって、商いやものづくりなどというところがこれに匹敵するわけじゃないですか。ここに書くことは、伝統産業がどう進行しているかということではなくて、それは伝統産業課に任せればいいのであって、むしろここでは、歴史的風致があるから京都の伝統産業はこのように文化的に発信をしているんだということを書くといいと思います。例えば、上七軒ではこういう伝統行事が行われていませつか、伝統産業のこういうのがありますとか、錦市場では周辺の景観が良くなってお客さんが増えましたとか、伝統工芸館ではこういうことをしていますなど、町中の

伝統産業の出現に関してももう少し書く必要があると思います。商いとおもてなしとかいうことを高らかにうたっている京都市らしい、この歴まち計画の中では重要な柱なのでもう少し丁寧に書いていただきたいと思います。他の自治体では歴まち計画を作っても、なかなかこの産業経済のところまでは広がらないし、文化のところも広がらないので、京都らしくここをもう少し頑張れるような、評価できるところは評価して書いていただきたいと思っています。

○座長 ありがとうございます。いかがでしょうか。

先ほどのご意見で、担い手というのが頭にこびりついているのですが、担い手を考えるとこういうものは難しいところがございます。これは京都市の計画ということで、京都市を念頭に置いて書くしかないわけですけども、考えてみると、京都の歴史的風致というのは様々な担い手の下で維持され、向上しているのです、そうすると、ある意味で一面的になります。

京都市がこのような政策を推進する中で、様々な動きが生まれてきます。そういうのも拾っていく、そういうものこそ大事にして書き上げていくというのが大事かなとも思います。それは総括評価シートの中には出てきますか。

○事務局 総括評価では出てこないです。

○座長 前に岡崎の関連で、地域で幾つかの新しい取組なんかが生まれてきているというのを、先ほどのスライドでも紹介していただきましたけども、そういう波及効果と言うとおこがましいけれども、様々な広がりが生まれてきているということが、多分この事業の大きな成果であると思うので、それは書いた方がいいでしょうね。そういう意味で今のブランドのところ

で言うと、京都にやってくる外国人観光客だとか修学旅行生に着物を着せる様々なプロジェクトでもないですけど、色々なNPO等々でやっておられて、非常に人気が高いそうですけども、それもそういうものを全体として拾い上げることは何かされていますでしょうか。難しいですよね。

いずれゆとりがあれば、歴史的風致の維持向上に関わる様々なNPO等々の活動の集約というのをお願い出来ればと思います。

○委員 それをやると、何か全市的な事業を全部リストアップして、それがどうこの歴史的風致と結び付いているかということになってくるんですね。

○座長 今のこれはそうですね。なるべくそういうふうに書き上げていただい。

○委員 産業の問題とか伝統工芸の問題とか。

○座長 むしろ担い手は、京都市もその一方なんだけど、その他に様々な町があったり、地域社会があったり、景観まちづくりの協議会等々、色々なものあって、その全体としてこの歴史的風致を支えているというところで、その広がりがある時点で捉えておいた方がいいのかな。

○委員 空き家でアーティストの入居とか、京都で何かやりたいという人たちにしばらく経験的に滞在させて定着させるように図るとか。これは農村なんかでもよく農村に対する来住、居住、それからUターンの人を入れるとか、そういう試験的な実験もありますけど、誰を住ませるかというような実験もやられています。そういうことをして、次の世代をどこで繋ぐかということが一つあるのではないかと思います。

それから観光なんかですと、最近はまだまちづくりセンターでもやっていますけど、幾

つかの団体がディープツアーという形でまち歩きのスモールツアーを、これは外国人向けのものもやっています、まちの細い通りから面白いお店とか、それぞれの人が詳しく説明しますから、こういうツアーも、今までの名所観光のシリーズツアーとは違った形で浸透力があると思いますので、そういう観光も最近は経営する団体とかNPOとか出てきていますので、そういうエネルギーにも期待できるのではないかと思います。

○座長 他にいかがでしょうか。

○委員 おっしゃるとおり担い手という意味で言いますと、京都市が果たす役割というのは本当にごく一部であって、基本的には地域コミュニティでどのように支えていただくかが非常に大きな部分であると思います。私どもは3年間かけて、祇園祭の原型と言われる剣鉾の調査を文化庁のお金を頂いて調査をしたのですが、市内で50ほどある神社の祭礼で行われていたのですが、調査をすることによって、それまで廃れておった祭礼行事が再度また地域でやってみようかということで、祭礼行事が復興されるという例もございましたし、今、無形の独自の文化遺産ということで、食とか五花街の花街なんかも取り上げていますが、例えば花街の文化は、ある意味風俗営業的な側面もありますが、やはり伝統芸能、三味線があったり、着物があったり、かんざしがあったり、こういったところで、花街の文化が京都のものづくりの伝統を支えている。石畳の町並みがあり、歌舞練場があり、こういう相互に支えているというようなことに光を当てることが、京都市としてまず出来るところで、そういうところを何か地域の力を借りて、担い手を何か盛り上げていくという、そういうことなのかなと思います。

次に地蔵盆の調査もしようと思っていますが、そのようなことも通じて、非常に直接的に言うと京都市が補助金を打つとか、税制優遇するとか、そういうことではありますが、なかなかそれでは長続きがしないので、市民全体の機運の盛り上げとか、そういうアプローチで私も文化財のセクションでしておりますので、そういうことがこの歴まちにおいても言えるのかなと、お話をお聞きしていて感じました。

○座長 ありがとうございます。今の特に地蔵盆の方は、歴史的風致の維持向上に大分影響してくるでしょう。復活するところもたくさん出てくればいいと思います。文化財だけではない側面が強いように思います。

○委員 最近、マンションに入居した人たちに対する地域社会からの呼び掛けを幾つかのコミュニティで行ってしまして、その一つのキープレースになるのが地蔵盆で、地蔵盆を一緒にやりませんかとかいうことです。よその子供は何か遊んでいるのに、マンションに入った子供だけが入れてもらえないというような、子供もまたその媒体になってきまして、新しい住民を地域の習わしの新たな担い手にしていく、学区とか町内会で行っていますので、1回そういうネクストジェネレーションと言いますか、ジェネレーションまで行かない、年寄りも長生きしている人たちはしっかり働いてくれるわけですから、そういう次世代パワーの総括みたいなものも出来ると思います。

○座長 ありがとうございます。欠席されている3人の委員の方々にも直接ご意見を聞いていただいて、反映させていただけますでしょうか。

○事務局 はい。

○座長 特にございませぬようでした

ら、次の議題について事務局からご説明を お願いしたいと思います。

議題3 「京都市歴史的建造物の保存及び活用に関する条例」について（情報提供）

内 容 説 明

○事務局 「京都市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例」について、ご説明いたします。

この条例は、条例だけではなくて、建築基準法を適用除外するための条例になります。建築基準法第3条に適用除外という条文がございます、第1項で次の各号のいずれかに該当する建築物については適用しないという中で、まず最初に国宝や重要文化財、名勝に指定された建築物という、国が文化財保護法に基づいて指定した重要なものは建築基準法は元々適用されていないのですが、第3号の中で文化財保護条例の中の指定文化財と、その次にその他の条例の定めるところにより現状変更の規制及び保存のための措置が講じられている建築物であって、特定行政庁が建築審査会の同意を得て指定したのも、建築基準法の適用除外ができる。府や市の指定文化財にしていくのはなかなか要件が高いということで、その他の条例というところに着目いたしました。京都市が独自に条例を作って、現状変更の規制と保存のための措置を条例の中に盛り込めば、文化財保護条例でなくても建築基準法の適用除外が出来るのではないかということで作った条例になります。

次に条例の概要でございますが、京都市内には京町家や近代建築など歴史都市京都の景観を形成し、生活文化を伝える景観的、文化的に重要な建築物が数多く存在しているのですが、国宝や重要文化財以外の建物については増築をする、用途変更する、大規模な修繕をするという際に、建築基準法が遡及適用されます。そのまま使い続け

ているだけでと建築基準法に適合していない部分は既存不適格ということで許されていますが、増築等をする際は、不適合部分も併せて建築基準法に適合させてくださいという規定になっています。そうしたことから、伝統的な意匠、形態を保存しながら、建物を良好な状態で使い続ける、何らかの手を入れたりするというのは困難な状況というのが背景にありました。そのため、先ほど説明しました建築基準法の適用除外の規定を活用して、景観的、文化的に重要な建築物については建築基準法の適用除外をしよう。その代わり建築基準法は安全性を守る最低限の基準というところがありますので、建築基準法が除外される代わりに条例に基づいて建物ごとに保存活用計画というのを作っていただいて、その中で安全性の維持、向上を図る措置も定めていただき、安全性の維持向上を図っていただくという趣旨でございます。このことによって、これまで困難であった建築行為が可能となり、良好な状態で建物を保存してくださいと言うだけでは使い勝手が悪い建物は保存されない、保存しながら活用してくださいという思いを持って策定された条例でございます。

今回は条例改正ということで、元々この条例は京町家等を対象として、平成24年4月に「京都市伝統的な木造建築物の保存及び活用に関する条例」ということで、基準法の施行日以前、昭和25年以前に建築された木造建築物を対象にしておりましたが、昨年11月に条例改正いたしまして、木造建築物だけでなく、京都市内には建築基準法以前に建てられた鉄筋コンクリー

ト造やれんが造などの近代建築もたくさん残っておりますので、これらも対象に加えられました。

また、既に解体されていても、再現を前提にしっかりと調査の上解体され、材料が保管されているような建物を再築する場合、建築基準法上は新築になってしまうので、そのようなものにも対応できるような部分の改正等を行いました。条例の名称は、木造が取れますので、「歴史的建築物の保存活用に関する条例」に改正し、昨年11月から施行しております。

条例の対象建築物、景観的、文化的に重要なものというのが、基準法施行以前、昭和25年以前に建てられた、景観重要建造物、歴史的風致形成建造物、国登録有形文化財、京都府・京都市の文化財保護条例に基づく登録文化財、市街地景観整備条例に基づく歴史的意匠建造物といったものが景観的、文化的に重要なものということで対象建築物にしておりますし、その他、現在そういう指定は受けてはおりませんが、この五つと同等の価値があるだろう、若しくはこの条例を使って整備をすれば、そういう価値が再現できるようなものについては、個別に市長が指定して対象建築物にできるという規定も盛り込んでおります。

条例の仕組みでございますが、所有者に建物ごとに保存活用計画というのを作っていただきます。どのように保存しながら活用するのか、この部分を増築する、大規模に修繕する、若しくは用途変更するといった計画を盛り込んでいただき、それに併せて建物の安全性の向上、維持管理をどうするのかも保存活用計画に盛り込んでいただきます。その前提として、やはり建物の現況調査や耐震診断もしていただいた上で、保存活用計画を作っていただきます。そして、その保存活用計画を京都市の方に

出していただいて、対象建築物を条例に基づく保存建築物として登録するようにご提案を頂くこととなります。保存活用計画の内容が京都市の方で支障がないと判断した場合、建築審査会にご意見を伺い、支障がなければ条例に基づく保存建築物に登録をするという形になります。そうしますと、条例の中で保存建築物には、現状変更等をするときに京都市の許可を得なければならない等の厳しい規制がかかりますので、現状変更等をする場合には建築基準法に基づく審査会を経て、適用除外を指定するという流れになります。

建築基準法適用除外の建物になりますと、建築基準法で定めている確認申請であったり、完了検査であったり、そういった手続も全部適用除外になってしまいますので、以降、その建物で工事する場合は全部条例に基づく市長の許可という形で、当初作っていただいた保存活用計画に沿った内容の工事かどうか、安全性の維持向上を図られているかどうかを審査して、市長の許可を受けて工事をしていただく。そしてその後、工事が終わってから、後はおしまいという話ではなくて、適切に維持管理をしていただいて、定期的に市長に報告をしていただく。木造の建物でしたら、5年ごとに部材が劣化していないかとか、消火器を置いていただいたらそれがちゃんとあるか、そういった部分も含めて市長に報告をしていただくということで、工事だけではなく、その後の維持管理についても条例で定めているという内容になります。

条例の適用事例でございますが、現在2件の適用事例がございまして、1件は工事中ですので、工事が終わっている適用第1号の事例をご紹介します。

龍谷大学深草町家キャンパスということで、伏見区の深草、京都と伏見を結ぶ街

道沿いに位置している場所にある、幕末、文久元年に建てられたかなり大規模な町家で、元々は店舗併用住宅として使われていましたが、長年空き家の状態となっていて、雨漏り等もして建物自体がかなり傷んでいる状態であったのを、龍谷大学のサテライトキャンパスにするという形での整備を行いました。改修工事後、所有者はそのまま変わらずに、龍谷大学が借りられて学習の場として、また、龍谷大学の学生と地域住民の交流の場として使用する整備計画です。

改修前の外観写真を見ていただきますと、十分立派な町家ですけれども、長年空き家の状態であったので、中に入るとかなり部材が劣化していたり、雨漏りしている状況でございました。

今回の整備で、屋根も全面葺替えていただいて、表の方の意匠を直していただいております。とおりにわの方も元々はガスが入っておりましたが、今回またおくどさんを再現されています。

今回、大学のサテライトキャンパスにすることで、建築基準法の関係ですと、1つは店舗併用住宅から大学施設に転用するという事は、建築基準法上は用途変更に当たります。あと修繕工事でも屋根の全面葺替え、かなり雨漏りがしていたので、瓦、野地板だけではなくその下の構造部材、垂木等も含めて全面的に葺替えをするということが大規模な修繕に当たります。元々は住宅用で小さなトイレが幾つかありましたが、大学施設にすることで、トイレの数は増やす必要があったり、多目的トイレを整備することになりますので、トイレの部分は実質的に増築、新しく作り替えられるという形になりました。

このような用途変更や大規模な修繕等を行うと、建築基準法が遡及適用され、屋根

やトイレ以外の既存部分も、建築基準法の規制に合わせる工事をしなければならないことになります。

そうしなければなかなか伝統的な構造や意匠が維持できないということになります。

今回、この条例を使って基準法の適用除外した主な項目としましては、一つは外壁や軒裏、あと木製建具の開口部ということで、この地域は準防火地域ですので、外壁や軒裏は防火構造に、出入口や窓等の建具についても防火設備にする必要があり、木製の認定品もありますが、基本的にアルミサッシにしたり、網入りガラスに直さないといけない。あと外壁や軒裏も防火構造、軒裏など木のあらかし部分といった防火構造にはなりにくいところも直さないといけない。あと、実はわずかに庇が道路に越境していて、前の道は京都市の認定道路でおそらく道路境界を定めた時に、あまり上を見ないで下ばかり見て決めてしまったのかもしれませんが、建築基準法では道路内に建物が突出してはならないという規定があるので、厳しく言うところは撤去してくださいということになります。

そのほかにも構造体力、構造計算というところで、町家の場合は伝統工法で建てていて、建築基準法の仕様規定では評価が出来なかったり、あと柱が石の上に乗っているだけで、なかなか安全性を建築基準法に基づいて確認することが難しい構造になっています。

今回、この建物を大学のキャンパスに整備していただく中で、地震に対する安全性、耐震性の向上といった対策をしていただいております。耐震診断を実施し、劣化している部材は修繕をして、あと屋根の葺替えに当たって軽量化をしていただきました。また、必要に応じて土壁の増設等をしていただいております。土壁の増設に当たっ

ては、下地は竹小舞でしていただきました。

そのほかに、地震以外に火災に関する安全性ということもありますので、防火性能の向上ということで、まず使われ方として、館内では火気使用は禁止し、禁煙にして、元々ガスが入っていた所も、日常的に使うのは全部IHの形にしてください、また消火器等を設置していただきました。次に避難性能の向上ということで、もし仮に火が出た時にはすぐにそれを知って逃げられるように、自動火災報知機や非常用照明を設置したり、2階に上がる階段が、当初は勾配のきつい階段が一つしかありませんでしたが、2階に一定のスペースがあるので、学生などがたくさんおられる時に、階段が一つで、勾配が急だと危ないということで、階段を増設をして一つ新しく作っていただいたり、元あった階段も勾配を緩勾配にさせていただいております。

そして維持管理体制の整備ということで、管理マニュアルも整備していただき、その中で定期的な点検を行い、その内容を京都市に報告するように維持管理を定めさせていただきました。

次に現在の活用状況ですが、授業で使う以外にも、サークル活動であったり、地域の住民とのコミュニケーション、そういった色々な取り組みの場としても使われています。

最後になりますが、26年度は歴史的建築物の保存活用推進事業ということで、条

例を活用する際に保存活用計画を作るというのがこの条例オリジナルの制度であって、耐震診断をしたり、改修計画を作ったり、それを元に建築指導部以外の景観政策課、消防部局とも調整をしていただいたり、色々と保存活用計画を作成することが大変だということも分かりました。このような作成費用の一部を助成する制度を新たに創設しようということで、予算要求しております。

また、条例の対象となる建築物は、今は景観重要建造物や登録文化財等にしていますが、市内には4万8千軒の京町家がある中で、景観重要建造物クラスは500軒程度と言われていますが、保存状態が良好な京町家等と言うと1万件ぐらいあると言われておりますので、そのような町家にもこういう条例を適用できないか、そのためにやはり地震や火災に対する安全性が確保できる汎用性のある代替措置等についても調査研究をしたいということで、調査研究費も予算に上げさせていただいています。他にも各種団体とか、所有者に対して条例活用に向けた働き掛けを行ったり、あと保存活用計画への内容で安全性が確保されているかどうかを必要に応じて専門家から意見をお聞きして、反映させるような体制の整備も進めたいと思っています。

以上でございます。ありがとうございます。

議 事 要 旨

○座 長 何か御意見はございましたら伺いしたいと思います。

○委 員 昭和25年に建築基準法ができ、全国一律にこの建築基準法が適用されましたが、最近では地方性、色々な地域の

伝統的な工法、材料、暮らしの間取りなども考えていくということで、新しいものも含めて、歴史的な物の保存、今までは既存不適格という名称で扱われてきたものを既存適格にしていくという、色々な試みが

出てきました。建築基準法をどういうふう
に日本として変えていくかという時代に入
ってきています。まだちょっと色々検討
中のように、すぐには無理でしょう。で
すから、地域に根差したニーズに合った
技術や改修の方法など、計画認定の仕
方とかいうものを蓄積していくというの
は非常に重要なプロジェクトだと思います
ので、京都はそのうちの先達の一つを担
っているんだという心意気を持って取り
組んでいただきたいと思います。

結局今回の話は単体規定になるわけ
ですね。建築基準法の改正のときに、集
団規定をどうするかという話がありまし
て、一律に建ぺい率や容積率で規定して
いくのではなく、もう少し形態や景観に
合ったものを作っていく。だからこの場
合も、建ぺい率違反がいっぱいあったり
、それは既存でお互いにもう認め合っ
ておればいいのですが、お隣さんがお
って、あそこはそれだから建ぺい率違
反、建築基準法の既存不適格であるの
だけでも、建築基準法は今回の条例に
基づいて審査されて、京都市が認定す
れば既存不適格から外れるのかどうか
とか、お隣は既存不適格から外れて建
ぺい率がこんなになっている。うちは
どうするかというような集団規定の話が
これから出てくると思います。それから
新たに景観なんかでは、ちょっと今ま
での概念では決まらないような内容で
、景観をコントロールするというよう
な項目が入ってきますので、これとそ
ういう集団規定の扱いの問題も多少は
考えていただく必要があると思いま
す。

○座長 ありがとうございます。

非常に結構な制度で文化財の立場から
してもありがたいと思います。少し気
になるところを申し上げますと、最後
の方では京都市内にたくさんある伝統
的な歴史的

建造物の話も今後含めていくというこ
とを言われましたが、それらも含めて
、結局建築基準法を適用除外するに値
する文化財的価値と言いますか、歴史
的価値をどう担保するかということだ
と思います。

それを危惧するのは、もう十数年経
つでしょうか。京町家ブームの中でい
かにめちゃくちゃに改造されてきた
歴史的建造物が多いかということでご
ざいまして、制度を適用する根本的条
件である文化財的な価値が損なわれ
てしまうようなことがあっては、駄目
だと思います。それについては、歴史
的風致形成建造物と景観重要建造物に
ついては、現状変更の手続があるので
、一見、問題ないようにも見えますけ
れども、一つ目の事例にしても、かな
り話が進んだ段階で現状変更という話
が委員会にかかるわけです。もう既に
遅いというようなことになってしまうと
、ちょっと問題があるかという気がい
たしますから、この中で先ほど、耐震
の専門家の意見を聞くということも早
い段階で必要かと思いますが、それと
同じようになるべく早い段階で文化財
の専門家の意見を聞いていただいて、
文化財的価値が損なわれないように、
オーセンシティがあるのだと言えるよ
うな状況、あるいは手続的な措置をし
ていただきたいと思います。

このことについて、国にしる府にしる
市にしる、登録文化財については現状
変更の手続をする委員会というのはあ
りません。ですからそれをどうされる
のかというのが一つ質問です。同じよ
うなことを決めるのに、一方では都
市計画局、一方では文化財保護課とい
うのも変ですね。こういう件について
は、市として一つの調査委員会と言
いますか、そこでこの現状変更に関
わる点についてはまとめて審議、又は
意見聴取するような会を、耐震のこ
との意見を伺う

委員会では、文化財的価値についても、あるいはそれも登録の方も含めて全ての対象物件、あるいは未指定、未登録のものについても同じようなところで意見を聞けるような機会があると、非常にありがたいと思います。

○委員 今回の場合は、大学のサテライト校になったわけですが、先ほどの担い手の話がありました。学生は短期間しかいないのですが、大学はユニットとして存続して先生もいるわけで、歴史的町並みや町家の保存とかいう時に、サテライト校なんかの大学のエネルギー、学生のエネルギーを導入するというのは非常に効果がありまして、彼らはこれで体験して、京都の町家とか暮らしを体験して、全国とか各国に帰っても記憶に残るわけです。そういう波及の仕方もあるということで、京都では大学と学生の力を使うということが、担い手論の中に付け加えておいたらいいと思います。今回の場合は、校舎を使って今のところサテライト的なことをやるというのだけど、やっぱり商店街等の色々な活動に参加したり、他に大学と提携している事例では、京都は夏、冬のしつらえが全部変わりますから、建具の移し替えや造作の移し替え、お茶の行事など色々なものに参加させて、京都の文化体験をするといったカリキュラム化が行われているわけですから、こういったこともこれからの担い手育成として考えられると思います。

○座長 他に御意見はいかがでしょうか。

○委員 防災計画についてですが、京都の場合、余り大きいものは来ないと推定しているのですが、多少安心気味であると思いますが、例えば小規模な火災でも、ある街区は全焼するようなことになる、火災後の最近の防災計画というのは復興の問題を

取り上げて、その時にどういうものを認めていくかということ、今度は新しい建築基準法で全部やらないといけないから、今までの町並みを復元的に復興するというようなことは出来なくなるわけです。まして京都の場合は、母屋と路地とか、密集した所の路地、街路というものがいっぱいあって、このようなパターンが京都の町並みの面白さになっていますけれども、これも既存不適格になっていて、災害後に建設省国交省がやる12メートル道路を全部通してきれいな区画にして、復興したというような町並みにするのか、無理をしても、また建築基準法を外して、路地のある町並み復興をするのかとか、そういうことも考えておかないと、災害が来てから早く復興計画を立てなければならぬとなると困ると思います。ですからこういう歴史都市の場合は、中・大規模災害が起きた時にどう対応していくのかも、あらかじめ想定し、検討を始める必要があると思います。

そういうこともこの維持管理のテーマに入れていただきたいと思います。

○委員 防災についてでございますけれども、空き家対策、路地等の細街路対策、密集市街地対策、これは歴史都市・京都で防災等を考えたときに、非常に大事な対策と思っております。建築基準法の問題はございますが、建築基準法を京都でいかに活用していくかということで、先ほど紹介しました、適用除外する条例もそうですし、細街路対策については、これも建築基準法は全国一律ということですが、その中で、例えば今回市会で提案しておりますのは、細街路条例ということで、建築基準法では一律中心後退2メートルになりますが、それを実は緩和する制度がございます。後退2メートルを1.35メートルまで緩和するという事も出来ます。緩和す

ることによって、建替えを促進して、より安心安全な住宅に建替えていただくと。今まで狭くてなかなか建替えができないという課題もございましたので、そういった課題にも対応していきたいと思っております。

それと密集市街地対策ですけれども、これも全国的に見ますと、例えば東京とか大都市では幹線道路を通していくというクリアランス型の密集市街地対策でございますけれども、京都では当然そういったことがなじみませんので、修復型の対策を行っ

ていく必要があると思っております。ただ直下型の大地震、これは京都でも非常に心配な所がございます。花折断層が動けば、神戸の大地震に匹敵するような震災が想定されるということで、神戸のときにも長田で地震の後の大規模な火災で密集市街地がかなり被害を受けたというふうなこともございますので、そういった対策も当然必要だというように思っております。耐震、防火改修、こういったことも是非進めていかなければならないと思っております。以上でございます。

<事務連絡>

<閉会の挨拶>

(終 了)