

(平成27年度第2回京都市歴史まちづくり推進会議) 【資料3】

京町家の保全・活用と 空き家対策の一体的な推進

平成28年2月29日

京都市都市計画局まち再生・創造推進室

京町家の現状・課題

京町家は、京都のまちの歴史・文化の象徴であり、歴史的景観の基盤を構成する大切な財産であるが、

- ① その数は、減少傾向にあり、年間約2%ずつ減少
- ② 特に、大型町家については、不動産市場の中では流通しにくく、その保全・活用は喫緊の課題
- ③ 市内に約48,000軒ある京町家のうち、約5,000軒が空き家

取り壊される大型町家



空き家化の進行

老朽化の進行

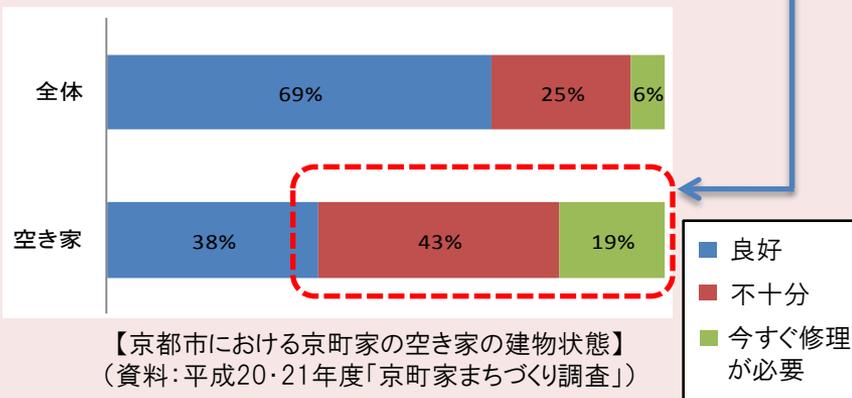
滅失

空き家化が進行している。



【京都市における京町家の空き家化率】
(資料:平成20・21年度「京町家まちづくり調査」)

不十分な状態及び今すぐ修理が必要な状態のものが6割を超え、老朽化の傾向が顕著である。



【京都市における京町家の空き家の建物状態】
(資料:平成20・21年度「京町家まちづくり調査」)

■ 良好
■ 不十分
■ 今すぐ修理が必要

京町家の滅失が進行すると

京都にとってアイデンティティを脅かす重大な危機

空き家の活用や流通を促進するとともに、まちづくり活動拠点など、地域の活性化等に寄与する活用を支援する。

活用・流通促進タイプ

市場に流通していない空き家を対象に、所有者の活用意向を後押しし、流通・活用を促すため、修繕・模様替えや家財の撤去等の費用の一部を補助

- ・支援対象: 1年以上居住者がなく、売却用又は賃貸用でない戸建て・長屋建て住宅
- ・支援内容: 工事費用の1/2かつ上限30万円
(京町家等の場合は上限60万円)

特定目的活用支援タイプ

留学生の住まい、若手芸術家等の居住・制作の場、京都版トキワ荘事業、京町家のゲストハウス等、空き家を本市の政策目的に沿った特定の用途で活用する場合に、改修費用の一部を補助

- ・支援対象: 現に居住者がなく、売却用又は賃貸用でない戸建て・長屋建て住宅及び店舗
- ・支援内容: 工事費用の2/3かつ上限60万円
(京町家等の場合は上限90万円)



【京町家のゲストハウス】



【障がいのある方の就労継続支援施設】

「空き家活用×まちづくり」モデル・プロジェクト

空き家をまちづくりの資源と捉えた新しい活用方法の提案を募集し、選ばれたモデル・プロジェクトには、改修工事費に対し、最大500万円を助成。

【プロジェクト例】

糸でつながる33mのマーケット 「itonowa」

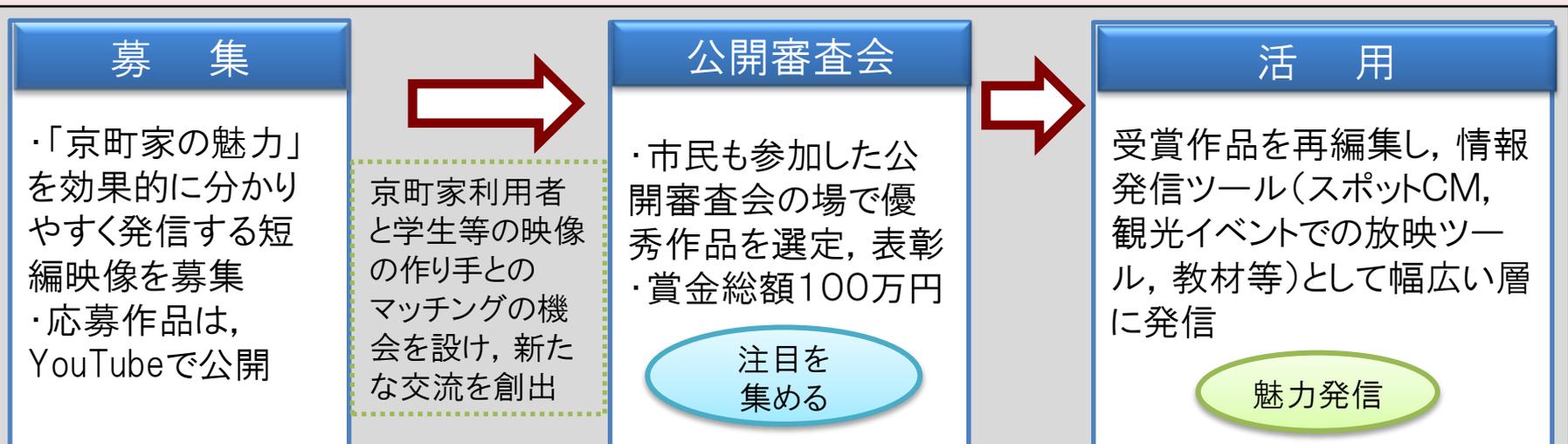
背中合わせの2軒の空き家を中庭で繋げ、通り抜けられるマーケットとして再生し、まちの賑わいを創出。



京町家魅力発信コンテスト～ムービーからムーブメントへ～

京町家の保全・活用の機運を高めるための取組の一環として、京町家の魅力を効果的に伝える短編の映像作品を広く募集し、応募作品の中から、市民も参加する公開審査会において、優秀作品を選定・表彰する「京町家魅力発信コンテスト～ムービーからムーブメント～」を開催。

受賞作品については、京町家の魅力を伝える情報発信ツールとして、幅広い層に発信することで、空き家となった京町家の利活用、新たな需要層の掘り起こしに繋げる。



【公開審査会・表彰式】



【最優秀作品】

大型町家の解体等を事前に把握し、保全・活用に繋げる仕組みの構築

【現状】

大型町家は、滅失による景観やまちづくりへの影響が大きく、優先的にその保全・活用に取り組んでいく必要があるが、維持管理に係る負担が大きいこと、民間市場の中で活用されにくいこと、マンション建設等による開発圧力が大きいことなどから、依然として滅失が進行している。



【今後の取組】

- ・ 大型町家の解体等を事前に把握し、支援策の周知や活用方法の提案、活用希望者とのマッチング等を行うことにより、所有者が幅広い選択肢の中から活用方法を選択できる仕組みの検討
- ・ 新たな支援策の検討

京町家の保全・活用と空き家対策の一体的な推進

【現状】

平成20・21年度京町家まちづくり調査において確認された京町家約48,000軒のうち、約5,000軒(10.5%)は空き家となっている。空き家化は、防犯、防災、衛生、景観などの様々な面において、周辺に悪影響を生じさせるうえ、建物の老朽化を進行させ、京町家の滅失につながる。



【今後の取組】

- ・ 移住希望者向けの関東圏での説明会や所有者向けの相談会の実施
- ・ クラウドファンディングを活用した空き家の改修の促進
- ・ 京町家所有者と活用希望者との効果的なマッチング手法の検討
- ・ 京町家の魅力を発信する映像を使った普及啓発