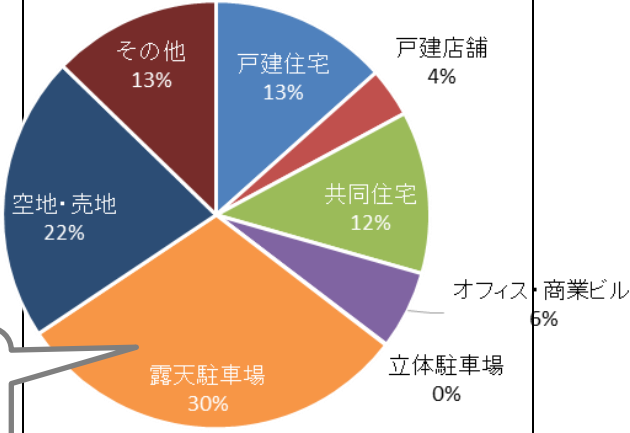
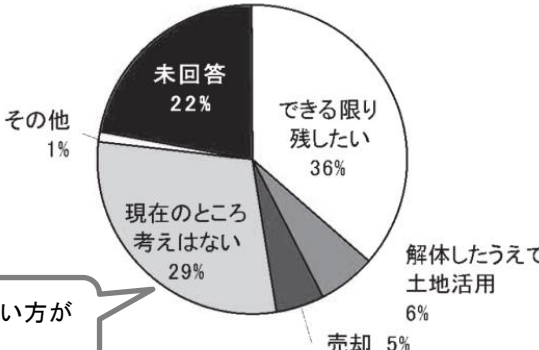
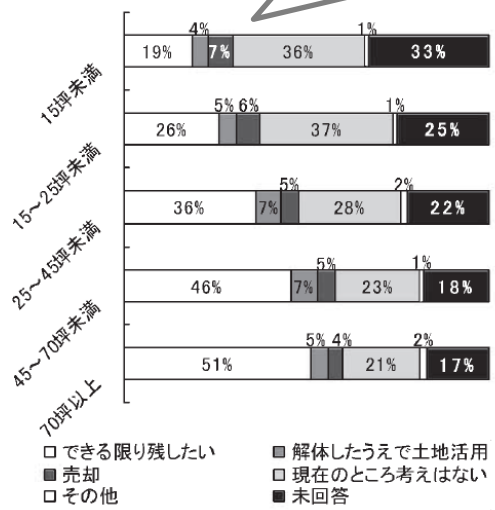
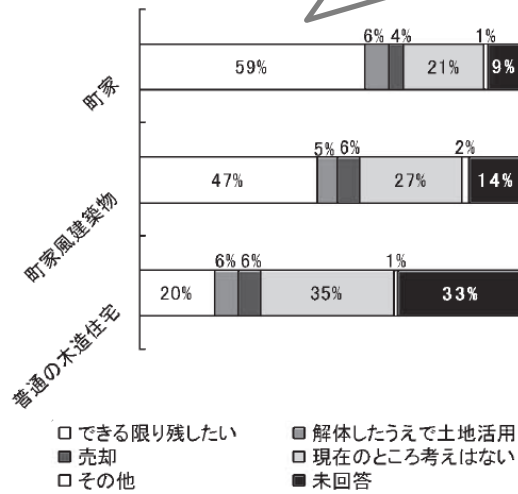
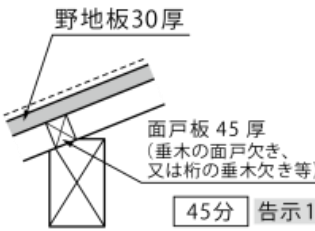


京町家再生プランの整理		これまでの主な取組	今後の課題
京町家の保全・再生の課題	アクションプラン21		
居住者にかかわる課題 (1) 京町家に蓄積された価値の共有 ア 暮らしの場としての京町家 - お互いに京町家の暮らしについて話し合う機会のない居住者同士が交流し、京町家に暮らす悩みや楽しさを共有することが求められる。こうした共通の理解が京町家居住者の保全・再生意欲を高める。 イ 蓄積された価値の共有 - 居住者をはじめ、専門家や市民などが交流と学習を進め、京町家に蓄積された価値を共有する必要がある。価値の共有が進むことにより、市民の間にも支援の輪が広がることが期待できる。	1 京町家の暮らしと価値の情報発信と交流を促進するためのネットワークづくり	○ 公民による京町家の価値や保全・活用の意義の発信 (公財)京都市景観・まちづくりセンター(以下「まちセン」という。)による京町家再生セミナー、京町家カルテなどの普及啓発 - 京町家の保全・活用に関する市民活動団体、事業者団体による情報発信等 ○ 上京区において、まちセンと京町家等継承ネット*の協働により、期間を定めた集中的な相談会やイベントを実施 * 京町家等の適切な継承や活用の促進に向けた専門家や団体による協働ネットワーク ○ 京町家まちづくり調査の実施	● これまでの取組は、一定の成果をあげてきており、継続して実施する必要がある。 ● 上京区の取組では相談が多く寄せられ、継続してフォローアップが行われるなど、大きな成果をあげており、今後も地域に出向いて、期間を定めた集中的な相談会等を実施する必要がある。 ● 今後は、居住者だけでなく、新たな担い手に対する情報発信が重要となる。 ⇒(P10 「(1) 多様な対象に対する戦略的な情報発信」)
		住んでいる家や事業を営んでいる建物が京町家であるという認識は高まっている。一方で、依然として、半数の方は、普通の木造住宅と捉えている。 (図) 町家居住者が住んでいる建物に対する認識 (H20・H21 調査) (図) 町家居住者が住んでいる建物に対する認識 (H10 調査) (図) 公的支援の認知度 (H20・H21 調査)	

京町家再生プランの整理			これまでの主な取組	今後の課題
京町家の保全・再生の課題		アクションプラン21		
居住者にかかわる課題	(2) 京町家の適切な継承 ア 世代間の継承 - 次の世代に適切に継承していくために、相続を円滑なものとする必要がある。 - 一般的に売却したり、事業用資産に建て替えて相続する代わりに、京町家の形のままで事業用資産に用途を変更し、その収益を相続するなど、多様な仕組みを整備していく必要がある。 イ 新たな居住者への継承 - 賃貸借の仕組みの整備や、改修して市場に提供していく仕組みの整備が必要である。	3 京町家にふさわしい賃貸借の仕組みの整備	○ 市民活動団体や京町家等継承ネット等による所有者と新たな担い手とのマッチングの実施 ○ 賃貸借に関する契約書式の整備 ○ 不動産管理信託の開発、研究、モデル事業の実施 ○ 家族信託、民事信託の導入に向けた検討	● 所有者と活用希望者のマッチングなど、所有者が京町家を維持できなくなった場合には、新たな担い手に継承できる環境の整備や支援を行う必要がある。 ● 引き続き、所有者が安心して賃貸できる環境を整備していく必要がある。 ● 信託の手法を活用した京町家の継承は、実用化に向けて引き続き検討を進める必要があるが、そのためには、受け皿となる管理信託会社の設立や新たな担い手の確保、育成が必要である。 ● 京町家の正当な評価手法について検討を進める必要がある。
	露天駐車場となったものが最も多く、30.2%となっている。		 (図) 京町家が解体された後の用途 (H20・H21 調査)	

京町家再生プランの整理			これまでの主な取組	今後の課題
京町家の保全・再生の課題		アクションプラン21		
居住者にかかわる課題	(3) 京町家居住者の多様な問題への対応 耐震性や防火性への不安、維持費や相続など、居住者等が抱える多様な問題に対して、行政、市民活動団体、地域住民、専門家、企業などが相談に応じ、保全・再生に取り組む意欲を高める必要がある。	2 京町家についてのさまざまな相談に応じることのできる仕組みの整備	○ 公民により、京町家に関する相談窓口を設置 ・ まちセンが実施する「京町家なんでも相談」では、市民活動団体、事業者団体等の専門家との協力体制により、専門的な相談体制を確立 ・ 京町家等継承ネットによる相談会の実施 ・ 市民活動団体、事業者団体等においても、それぞれの専門性を活かした相談窓口を設置	● 現行の相談体制は継続して実施する必要がある。 ● 今後は、京町家を残そうとする意識・意欲のある方だけでなく、残そうとする意識・意欲のない方へのアプローチを進めていく必要がある。
	 (図) 建物の保全意向 (H20・H21 調査)		敷地規模が小さくなるにつれて、保全意向は低くなる。  (図) 建物の保全意向(敷地規模別) (H20・H21 調査)	京町家であると認識している方と比べて、普通の木造住宅と捉えている方の保全意向は低い。  (図) 建物の保全意向(敷地認識別) (H20・H21 調査)

京町家再生プランの整理			これまでの主な取組	今後の課題															
京町家の保全・再生の課題		アクションプラン21																	
建物にかかわる課題	(1) 改修工事を促進する環境の整備 ア 改修工事の担い手の育成 - 京町家の改修工事を手掛ける大工・工務店等が極端に減少してきている。改修工事の手引書などを整備するとともに、手引書に沿って、改修を実施する体制の整備が必要である。 - また、新たに京町家の改修に取り組む大工・工務店や居住者等の学習と交流の場を整備していく必要がある。 イ 設備と材料の確保 - 京町家の改修に適した設備機器が開発されておらず、京町家を構成する自然素材も少なくなっており、改修費用を高くする要因となっている。	4 住み続けるための改修工事の円滑化、改修工事契約の仕組みの整備 6 モデル事業を通じた京町家の改修についてのさまざまな情報の分かりやすい発信 5 京町家に適した部材や工法の開発の促進	- 京町家作事組や京都府建築工業協同組合などによる伝統構法の技術の伝承や担い手の育成 - なるほど！「京町家の改修」の発行 - 建築基準法の枠内で実施可能な工事の内容を示した「京町家できること集」の作成 「京都市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例（3条その他条例）」の制定、助成制度の実施及び技術的基準の検討 - 京町家に適した部材や工法の開発（耐震性能や防火）	- 設計者、大工・工務店等が新しい耐震・防火の工法等の技術や知識を十分に理解し、実際の改修の場において、使いこなせるよう、引き続き、研修・教育の場を設定する必要がある。 - 商業系用途への改修については、安全性や回復性などに問題のあるものも見受けられる。このため、安全性や回復性等を考慮した改修手法について、設計者、大工・工務店などへの研修・教育の場を設定する必要がある。 「京都市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例（3条その他条例）」に基づく建築基準法の適用除外については、制度の更なる活用促進を目指して、技術的基準の早期の運用開始に向けた検討が必要である。															
	約9割の京町家において、直近10年間でなんらかのリフォームが行われている。			<table><tr><th>改修等の内容</th><th>割合</th></tr><tr><td>水回りの改修</td><td>61%</td></tr><tr><td>通り庭の床上げ</td><td>21%</td></tr><tr><td>冷暖房設備の設置・更新</td><td>58%</td></tr><tr><td>窓・玄関扉の改修</td><td>39%</td></tr><tr><td>屋根・外壁の修繕</td><td>53%</td></tr><tr><td>間取り・内装の変更</td><td>29%</td></tr><tr><td>特になし</td><td>12%</td></tr></table> (図) 最近10年間に行った改修等の内容 (H20・H21 調査)	改修等の内容	割合	水回りの改修	61%	通り庭の床上げ	21%	冷暖房設備の設置・更新	58%	窓・玄関扉の改修	39%	屋根・外壁の修繕	53%	間取り・内装の変更	29%	特になし
改修等の内容	割合																		
水回りの改修	61%																		
通り庭の床上げ	21%																		
冷暖房設備の設置・更新	58%																		
窓・玄関扉の改修	39%																		
屋根・外壁の修繕	53%																		
間取り・内装の変更	29%																		
特になし	12%																		

京町家再生プランの整理			これまでの主な取組	今後の課題
京町家の保全・再生の課題		アクションプラン21		
建物にかかわる課題	(2) 安心・安全の確保 ア 防災性の向上 - 居住者にとって、耐震性・防火性に対する不安が最も問題である。少しでも耐震性の向上を図る仕組みの整備や、京町家の特徴が損なわれないように改修できる手法の整備が必要である。 イ 高齢化への対応 - 高齢者が多く居住する京町家では、身体機能の低下に対応した改修を行う必要がある。	8 耐震改修の促進	○ 限界耐力計算による耐震診断・改修指針の策定 ○ 診断士派遣，改修計画策定助成，改修助成制度の整備 ○ 「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」の制度化及び京都市耐震改修促進ネットワーク会議の設置 ○ 国交省告示により土塗り壁，化粧軒裏が使用可能となった。 ○ 高齢化に対応した改修手法の整備は進んでいない。 ○ 次世代環境配慮型のモデル住宅は整備されたが，京町家の特性を活かした省エネ改修の一般化に向けた取組は進んでいない。	● 高齢化への対応については，水回りの部分断熱によるヒートショック対策や，段差解消機を活用したバリアフリー化など，京町家の特性を活かした改修手法の整備を進める必要がある。 ● 今後は，防災性の向上や，高齢化への対応に加え，省エネ対策の観点からも，適切な改修を進めていく必要がある。
			 図 化粧軒裏の告示仕様例	

建物にかかわる課題

京町家再生プランの整理		これまでの主な取組	今後の課題																																				
京町家の保全・再生の課題	アクションプラン21																																						
	(3) 景観資源の確保 規模の大きな京町家は個人では維持が困難である。公的支援の充実と併せて、民間企業などによる活用の仕組みを整備することが必要である。	10 歴史的意匠建造物指定による保全・再生の支援 11 文化財の登録に向けた詳細調査の検討	○ 文化財、景観重要建造物、歴史的風致形成建造物、京都を彩る建物や庭園等への指定と、指定物件に対する助成の実施 ○ 景観重要建造物等に対する相続税の軽減措置を要望 ○ 長江家住宅では民間企業と大学が連携し、継承	● 所有者と活用希望者のマッチングなど、所有者が京町家を維持できなくなった場合には、生活文化も含めて、新たな担い手に継承できる環境の整備や支援を行う必要がある。 ● 市やまちセンによる一時的な買取りや、寄附受納などの仕組みについても検討が必要である。 ● 相続税の軽減措置については、更なる対象の拡大を検討するとともに、納税猶予措置についても、要望していく必要がある。																																			
	(4) 改修費用の負担の軽減 文化財としての位置づけはなくても支援するための原資の確保が求められる。また、改修工事を手掛ける場合の負担軽減のために、公的融資制度の充実を図る必要がある。	12 京町家基金の設置の検討 7 公的な融資制度による改修の普及	○ 京町家まちづくりファンドの設立 ○ 空き家改修や耐震改修等に関する助成制度の整備 ○ クラウドファンディングの仕組みを活用した資金調達の実施 ○ ワールド・モニュメント財団の支援による改修 ○ 不動産証券化に向けた研究・モデル事業の実施 ○ 京都信用金庫、京都中央信用金庫、京都銀行による京町家改修に関する融資の実施	● クラウドファンディングをはじめとする投資など、多様な展開による資金調達に関する環境整備を図る必要がある。 維持修繕費の負担が最も問題点として感じられている。 <table><thead><tr><th>問題点</th><th>15坪未満</th><th>15~25坪未満</th><th>25~45坪未満</th><th>45~70坪未満</th><th>70坪以上</th></tr></thead><tbody><tr><td>相続税</td><td>27%</td><td>24%</td><td>33%</td><td>44%</td><td>59%</td></tr><tr><td>財産分与</td><td>17%</td><td>23%</td><td>27%</td><td>34%</td><td>39%</td></tr><tr><td>維持修繕費</td><td>56%</td><td>67%</td><td>72%</td><td>80%</td><td>80%</td></tr><tr><td>貸す相手</td><td>12%</td><td>14%</td><td>13%</td><td>13%</td><td>13%</td></tr><tr><td>特になし</td><td>17%</td><td>13%</td><td>11%</td><td>5%</td><td>6%</td></tr></tbody></table>	問題点	15坪未満	15~25坪未満	25~45坪未満	45~70坪未満	70坪以上	相続税	27%	24%	33%	44%	59%	財産分与	17%	23%	27%	34%	39%	維持修繕費	56%	67%	72%	80%	80%	貸す相手	12%	14%	13%	13%	13%	特になし	17%	13%	11%	5%
問題点	15坪未満	15~25坪未満	25~45坪未満	45~70坪未満	70坪以上																																		
相続税	27%	24%	33%	44%	59%																																		
財産分与	17%	23%	27%	34%	39%																																		
維持修繕費	56%	67%	72%	80%	80%																																		
貸す相手	12%	14%	13%	13%	13%																																		
特になし	17%	13%	11%	5%	6%																																		

(図) 建物を保全していく上での問題点 (H20・H21 調査)

(図) 建物を保全していく上での問題点
(H20・H21 調査)

京町家再生プランの整理			これまでの主な取組	今後の課題
京町家の保全・再生の課題		アクションプラン21		
まちづくりにかかわる課題	(1) 地域住民による主体的なまちづくりの促進 地域住民が地域に蓄積されたすぐれたものを発見し、共有し、さらに伸ばしていく主体的なまちづくり活動に取り組むことが求められており、そのための仕組みとネットワークの整備が必要である。	13 地域まちづくりの促進	○ 地域を主体とした景観（地域景観づくり協議会）、防災（防災まちづくり）、空き家対策（地域連携型空き家流通促進事業）などの観点からのまちづくりの推進 ○ 「地域景観づくり協議会」制度を活用する地域によるネットワークの形成（京都市地域景観まちづくりネットワーク）	● 地域が主体となった様々な観点からのまちづくり活動を通じて、京町家の保全・活用に関する情報提供や、相談の実施等に取り組むことにより、京町家の価値の共有、地域に資する活用を促す必要がある。 ● 「地域景観づくり協議会」制度の周知を図るとともに、景観整備機構とも連携し、専門家を派遣するなど、運用する各地域の協議会の活動を支援するとともに、今後制度活用を検討する地域に対しても、効果的な支援を実施する必要がある。
	(2) 京町家の価値を活かす町なみ景観の形成 京町家の周辺が無秩序に高層化すると、その町並みだけでなく、京町家が蓄積してきた様々な価値を失わせる可能性が高い。町並み景観の形成に向けた手法の整備が必要である。	14 地区単位での整備手法、都心景観の保全・再生方策の検討	○ 新景観政策において、歴史的市街地では、京町家等との調和や町並みの連続性に配慮し、高さ規制の強化や建築物等のデザイン基準の見直しを実施 ○ 先斗町地区等で界わい景観整備地区制度を活用し、地区の景観の特性に応じた建築物等のデザイン基準を設けるとともに、歴史的な建物の修理や修景に対する助成を実施 ○ 姉小路界わい地区において、平成16年度から25年度までを事業期間とした街並み環境整備事業を実施	● 京都の歴史的町並み景観を次の世代へ継承するため、界わい景観整備地区等への地区指定の拡大と、引き続き、修理や修景に対する助成を実施する必要がある。

京町家再生プランの整理			これまでの取組	今後の課題
京町家の保全・再生の課題		アクションプラン21		
まちづくりにかかわる課題	(3) 地域の防災能力の向上 建物単体の防災性能を向上するとともに、地域の防災組織の活動を強化する等、地域の防災能力を向上していく必要がある。	15 防災活動の促進 17 袋路再生の促進	「歴史都市京都における密集市街地対策等の取組方針」の策定 「京都市細街路対策指針」の策定 - 学区単位、路地単位での防災まちづくりの取組の推進 袋路のみに 接道 16% 袋路以外にも接道 84% (図) 建物を保全していく上での問題点 (H20・H21 調査)	● 袋路など、細街路に連担する京町家については、老朽化や防災面の課題も少なくないが、町並み景観の重要な要素として、その保全と活用を図る必要がある。 ● 極端に狭い路地に面する京町家については、更新や面的整備も視野に入れて検討が必要である。
	(4) 京町家を継承・発展する新たな建築物の創造 京町家の価値を継承・発展していく新しい建築物を創造していく取組を誘導していく必要がある。	18 町家型共同住宅の促進	- 町家型共同住宅設計ガイドブックの発行、モデル計画の具体化 「平成の京町家」の開発と普及促進 - 新景観政策による高さ規制の強化や建築物等のデザイン基準の見直し - 地域コミュニティ活性化推進条例に基づく共同住宅建設の際に住民組織に関する情報提供	● 「平成の京町家」については、更なる普及が必要である。

京町家再生プランの整理			これまでの取組	今後の課題
京町家の保全・再生の課題		アクションプラン21		
まちづくりに かかわる課題	(5) 京町家の多様な活用の推進 現代の需要に適合した暮らしや事業を支える器として京町家を多様に活用する幅広い仕組みの整備を支援する施策の充実が必要である。	19 伝統産業の活性化・育成	○ 寄付受納した建造物の活用による民間事業者のショップ運営 ○ 京町家を活用した1棟貸しの宿泊施設に対する玄関帳場（フロント）設置義務の免除 ○ 若手芸術家の居住・制作・発表の場造り（HAPS） ○ 京町家キャンパス ○ 京都リサーチパーク町家スタジオにおける起業支援 ○ 老人福祉施設などへの活用 ○ 京都版トキワ荘事業の実施	● 引き続き、京都創生のテーマである景観・文化・観光をはじめ、様々な施策と連携した取組を進める必要がある。 ● 宿泊客の安全性の確保、周辺との調和等の観点から、ゲストハウスの現状を把握し、規制・誘導策を検討する必要がある。 ● 高齢者や子育て支援施設として、京町家を活用することについては、経営的に自立できるビジネスとして、支援を行う必要がある。 ● 都心部での居住機能という観点から、職住一体を重視した都市型産業の支援についても検討が必要である。 ● 施策対象の実態把握のため、定期的な調査が必要である。調査は、従来調査の延長ではなく、新たな活用方策を見通すことを主目的とした検討が必要である。
		20 都市型観光の促進		
		21 新事業創出や商店街振興等に向けた京町家の活用方策の検討		

京町家再生プランの整理			これまでの取組	今後の課題
京町家の保全・再生の課題		アクションプラン21		
共通課題	複数の課題への対応	16 住宅政策における京町家の保全・再生促進策の検討	○ 住宅マスタープランにおいて、京町家の保全・活用を位置づけているほか、「平成の京町家」の普及促進、空き家対策の推進など、幅広い施策を整備	● 引き続き、住宅政策と連携を図りながら、京町家の保全・活用を推進する必要がある。
新たな課題	(1) 多様な対象に対する戦略的な情報発信	—	○ 居住者に対する情報発信は、これまでから数多くの取組がなされている。また、近年では、東京で京町家をテーマとしたシンポジウムが開催され、多数の参加者を得ている。 ○ 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の「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～」の実施	● 平成20・21年度調査においては、依然として、多くの居住者が居住する建物を京町家であると認識していない。 また、スマートフォン、SNSなどの急速な普及により、情報の受発信の方法も大きく変化しており、従来通りの情報発信では的確に情報を伝えることができない状況となっている。このため、多様な対象に対して、効果的な情報発信を行うため、総合的・戦略的な手法の検討を行う必要がある。

京町家再生プランの整理

京町家の保全・再生の課題

アクションプラン21

これまでの取組

今後の課題

(2) 市民活動団体等が自主的・継続的に活動できる環境の整備

—

○ 京町家の保全・活用に当たっては、これまでから市民活動団体や事業者団体等により多くの成果が挙げられてきた。

● 引き続き、市民活動団体や事業者団体等が自主的な活動として、京町家の保全・活用に継続的に取り組むことができる環境を整備するとともに、従来から活動している団体と、比較的若い団体との交流を促進する必要がある。

(3) 空き家対策との連携

—

○ 京都市空き家等の活用、適正管理等に関する条例を制定

○ 総合的な空き家対策として「地域連携型空き家流通促進事業」、「空き家活用・流通支援等補助金*」、「空き家相談員」、「空き家活用×まちづくり」モデル・プロジェクト」等の実施

* 京町家の場合、補助金の上限額を上乘せ

● 空き家対策は、京町家だけを対象とするものではないが、京町家の保全・活用の観点からも重要な取組であり、緊密な連携を図りながら取組を推進する必要がある。

新たな課題

全体の10%程度(約5,000戸)が空き家である。

	全体		第Ⅰ期調査範囲	
空き家である	5,002	10.5%	2,739	9.9%
空き家でない	41,838	87.6%	24,524	88.2%
不明	895	1.9%	533	1.9%
合計	47,735	100.0%	27,796	100.0%

(表) 京町家等の空き家の軒数と空き家率
(H20・H21 調査)

約60%の空き家は、手入れが不十分である。

良好	1,921
不十分	2,139
今すぐ修理が必要	923
不明	19
合計	5,002

(表) 空き家の状況
(H20・21 調査)