

第 1 回 京都市京町家保全・活用委員会 会議録

開催日時	平成28年7月25日（月）10時00分～12時00分
開催場所	長江家住宅
出席者 （委員は、 五十音順）	委員長 高田 光雄（京都大学大学院 工学研究科 教授） 委員 岡元 麻有（市民公募委員） “ 小島 富佐江（特定非営利活動法人 京町家再生研究会 理事長） “ 須藤 陽子（立命館大学 法学部 教授） “ 寺田 敏紀（公益財団法人 京都市景観・まちづくりセンター 専務理事） “ 中嶋 節子（京都大学大学院 人間・環境学研究科 教授） “ 西村 孝平（公益社団法人 京都府宅地建物取引業協会 常務理事） “ 波多野 賢（公益社団法人 全日本不動産協会 京都府本部 理事） “ 宗田 好史（京都府立大学 生命環境学部環境デザイン学科 教授）
欠席者	委員 井上 えり子（京都女子大学 家政学部生活造形学科 准教授） “ 木村 忠紀（京都府建築工業協同組合 理事長）
議題(案件)	1 開会 2 京都市長あいさつ 3 委員紹介 4 委員長の選任 5 京都市長からの諮問 6 議題 (1) これまでの取組と今後の課題 (2) 京町家の定義 7 今後のスケジュール（案） 8 閉会
資料	・ 座席表 ・ 資料1 委員名簿 ・ 資料2 京都市京町家保全・活用委員会規則 ・ 資料3 京町家再生プラン策定以降の取組と今後の課題 ・ 資料4 京町家再生プランにおける「京町家」の定義 ・ 資料5 今後のスケジュール（案） ・ 参考資料1 京町家再生プラン ーくらし・空間・まちー ・ 参考資料2 平成20・21年度「京町家まちづくり調査」記録集

議 事 の 経 過	
発言者	発言の内容
事務局	1 開会 定刻となりましたので、ただ今より「平成２８年度 第１回 京都市京町家保全・活用委員会」を開催させていただきます。 各委員の皆様におかれましては、大変お忙しい中、御出席をいただきまして、誠にありがとうございます。 私、都市計画局まち再生・創造推進室京町家保全活用課長の関岡でございます。委員長選任まで進行を務めさせていただきます。よろしくお願いいたします。 はじめに、本日の委員会につきましては、９名の委員に御出席いただき、出席委員が過半数を超えておりますので、当委員会規則第３条第３項の規定により、委員会が成立していることを御報告させていただきます。 なお、本日の委員会は、公開とし、報道関係者及び市民の傍聴席を設けておりますので、御了承いただきますよう、お願いいたします。 報道関係の皆様におかれましては、次第６「議題」に入るまでの間に限り、撮影を許可したいと思っておりますので、よろしくお願いいたします。 また、本日は、株式会社フージャースコーポレーション様の御好意により、本市の指定有形文化財である長江家住宅において開催させていただくこととなりました。長江家住宅の概要につきましては、お手元にパンフレットを配布させていただいておりますので、是非御覧いただくとともに、築１００年を越える京町家が持つ風情や趣をお楽しみいただければ幸いです。 それでは、委員会の開催に当たりまして、京都市長の門川大作から、一言御挨拶申し上げます。
門川市長	2 京都市長あいさつ あらためまして、おはようございます。京町家の保全、そして活用の委員会を立ち上げて、何としても京町家を活用しながら、しっかりと保全していくという取り組みを、スピード感を持って強化していきたいと考えております。 お集まりいただきました皆さま方は、今日まで京都の素晴らしい文化を、景観を、また京町家の保全・活用等に大変な御尽力を重ねてきた方々に無理をお願いして委員に御就任いただきました。どうぞ、よろしくお願いいたします。 京町家、美しい景観、あるいは茶道、華道等、京都に伝わる日本の文化は、さまざまな魅力にあふれる宝であります。単なる物理的なものではございません。そこに、日本人が大事にしてきた暮らしの美学、生き方の哲学、自然との共生、そうしたものが凝縮され、そして伝わってきている。これを何としても残していかなければならない、生かしていかなければならない、その

ように感じております。

私も京都に生まれ、京都に育てていただきました。新しい景観政策がスタートして9年目、近所を歩いておりますと、景観政策実施後の建物は、なかなか景観に配慮されていると実感します。これが30年、50年続いていくと、京都のまちが一段と美しくなっていくのだらうと思います。

また、この長江家住宅のように、多くの方々の御尽力で保存され、活用される事例も出てきていますが、しかし、素晴らしい大型の町家が消失していく事実も跡を絶ちません。

京都市としては、そうした情報が入りますと、地域の皆さんと一緒にあって、何とか保存してほしい、生かしてほしいということを要請しているのですけれども、すでに、そのときには解体が決まっている、マンション計画がある。私の御近所でも、そういうことがありました。本当に残念なことです。二度とできない。こうしたことが起こっている状況がございます。

そこで、さまざまな方から御提案をいただき、一つは京都の町家の価値をみんなで再認識し、そして、町家を解体しなければならないという事情があったときには事前に京都市に届けていただき、そして、みんなで生かし方を考えていくことも可能ではないかという御提案もございました。

そうしたことも含めまして議論いただき、そして、そうしたことだけにとらわれずに、どのようにしたら京都の、いや日本の、あるいは世界の方がと言ってもいいと思います。この京町家を保存し、活用し、次の世代に、しっかりと伝えていける仕組みづくりに御知恵を賜りたいと思います。

そうは言いましても、どんどんと町家が消失してくる状況がございますので、深い議論をお願いしながら恐縮ですが、スピード感を持って、いずれ条例化し、そして生かしていかなければならないと思いますので、その点についてもよろしくお願いしたいと思っています。どうぞ、よろしく申し上げます。

文化庁の京都への全面的な移転が決定されました。国と京都市、京都府、そして経済界を挙げて、さまざまな課題を検討し、受入態勢の準備を進めておりますが、先だって関西広域連合と関西経済連合会との話し合いの場に宮田長官がお越しになり、関西全体で歓迎していこうということも決められました。非常にいい雰囲気の会議でした。

そして、7月11日から昨日まで、文化庁の職員が京都に来られて、明倫小学校跡地の芸術センターを中心に社会実験をしていただきました。馳大臣も吉田家住宅を御覧になるなど、本当に感動していただきました。

そして、文化庁の職員は京都の町家に住んで、京都に伝わる日本のの心を感じながら文化行政に携わるのがいいなというふうにもおっしゃっておられます。そう簡単なことではないですけれども、そのとおりだと思います。

明治元年に政府機関が全て東京に移転した、それ以来の出来事でありま

事務局	す。そうしたことも踏まえた取組、これが京都の大きな責任でもあると思いますので、重ねてよろしくお願いします。
事務局	ありがとうございました。 3 委員紹介 次に、お手元の資料を確認させていただきます。 資料に不足がございましたら、挙手をお願いいたします。 (資料確認) 続きまして次第3「委員紹介」でございます。本日御出席の委員の皆さまを御紹介させていただきます。 お手元の委員名簿は、五十音順に掲載させていただいており、その名簿順に御紹介させていただきます。 (五十音順に委員を紹介) 本日、京都女子大学 家政学部 生活造形学科准教授の井上えり子委員は、御欠席されております。 また、京都府建築工業協同組合 理事長の木村忠紀委員は、少し遅れてこられる予定です。 皆様、どうぞよろしくお願いいたします。 なお、本委員会の事務局は、都市計画局まち再生・創造推進室が務めさせていただきます。よろしくお願いいたします。
事務局	4 委員長の選任 続きまして、次第4「委員長の選任」でございます。 資料2をご覧ください。当委員会規則第2条第2項の規定により、「委員長は、委員の互選により定める。」こととしております。 御推薦などはございませんでしょうか。
宗田委員	高田委員が適任だと思います。
事務局	ただいま、「高田委員」との御発言がございましたが、ほかに御推薦はございませんでしょうか。 それでは、「高田委員」に委員長に御就任いただくことで、よろしいでしょうか。 (一同、異議なし) ありがとうございます。それでは、高田委員に本委員会の委員長に就任いただきたいと思います。高田委員長は、委員長席へ御移動願います。

事務局	5 京都市長からの諮問 次に、次第5「京都市長からの諮問」でございます。当委員会は、市長の諮問に応じて、京町家の保全及び活用に関する事項について、御審議いただくこととなっておりますので、ただいまより、市長から委員長に諮問させていただきます。門川市長、会場前方にご移動願います。 (門川市長が諮問文を読み上げ、高田委員長に手渡し)
門川市長	いろいろ申し上げておりますけれども、これだけ素晴らしい方がお集まりでございます。さまざまな英知があらうかと思えます。この範囲にとどまらずに提案いただきましたら、われわれとしても市民的な議論、また議会との議論も含め、より踏み込んだ、将来に資する取組を進めてまいりたいと思っていますので、どうぞ、よろしくお願いします。
高田委員長	しっかりと議論させていただきたいと思えます。どうぞ、よろしくお願いします。
事務局	ありがとうございました。 誠に恐縮ではございますが、門川市長につきましては、別の公務のため、ここで退席させていただきます。 (市長退席) それでは、高田委員長から、一言、御挨拶をいただきたいと存じます。
高田委員長	京町家の保全・活用というのは共通の価値観になっているように思いますが、一方で、先ほどからお話が出ているように、どんどん町家が壊されている状況が続いています。とりわけ近年、大型の町家が取り壊されていく状況が続いていて非常にショックを受け、そういう流れが必然的に起こっていることについて、何とかしなければいけないという思いを皆さん共通でお持ちのこととおっております。 こういったことに対して、もう少し実効性のある施策を講じるために保全・活用の委員会が設けられました。先ほど市長から、スピード感を持って施策を講じることが大変重要だというお話がございましたが、私も、そのとおりだと思います。限られた時間ではありますが、できるだけ密度の高い議論をさせていただきたいと思えます。 私自身は建築学を専門とする立場ではありますが、京町家の保全・再生というのは、建物の保全というよりも、そこで営まれている生活文化の保全、あるいは継承、発展ということが大変重要だと考えて研究してきたつ

	もりでございます。そういうものを今回についても、一層議論していかなければいけないというふうに思っております。 とりわけ近年の少子高齢化、人口減少の流れのなかで、プライベートな生活の問題もありますが、社会的な生活空間、生活文化を大事にしていくことの重要性も強く感じております。 こういった事柄が、京町家の保全や活用という議論と重ねて考えていかなければいけない大変重要なことではないかと思っております。また、この辺りは皆さん方の御意見を伺いたいと思います。 一方で、先ほど市長からお話がありましたように、大型町家の解体の事前届出制度等についても、もっと具体的な議論をしてほしいという要請もございました。条例化に向けた具体的な取組についても議論してほしいというお話がございました。これらについても、皆さま方の御専門の、あるいは、これまでの蓄積のなかで、さまざまなお考えがあると思います。できるだけ活発な御検討をいただければと思います。 私は、まとめ役としては非常に頼りないことではございますが、皆さま方の御協力、御支援を、ぜひお願いしたいと思います。簡単ですが、御挨拶とさせていただきます。よろしくお願いいたします。
事務局	ありがとうございました。 それでは、以降の議事進行につきましては、高田委員長をお願いしたいと存じます。高田委員長、よろしくお願いいたします。
事務局	6 議題 それでは、議事を進めてまいりたいと思います。 まず、議題に入ります前に、委員長の職務代理者を指名させていただきたいと思います。 当委員会規則第2条第4項の規定により「委員長に事故があるときは、あらかじめ委員長の指名する委員がその職務を代理する。」こととなっておりますので、大変僭越ではございますが、私から指名させていただきます。 職務代理者は、宗田委員をお願いしたいと思います。 それでは、本日の議事の進行について、事務局から説明をお願いします。
事務局	まず、次第6の議題についてでございますが、今後、委員の皆様には十分な議論を行っていただくうえで、まず、「これまでの取組と今後の課題」及び「京町家の定義」について、説明をさせていただきます。 なお、本日いただきました御意見等を踏まえまして、事務局において、課題等を整理のうえ、京町家の保全及び活用に関する基本的な方針の骨子を作成したいと考えておりますので、よろしくお願いいたします。

	最後に、次第7「今後のスケジュール（案）」について説明させていただきます。
高田委員長	次に、「会議の公開」について、事務局から説明をお願いします。
事務局	「会議の公開について」でございますが、会議の公開については、京都市市民参加推進条例に定められております。その主な条項について御説明申し上げます。 まず、第7条第1項で、附属機関の会議は原則として公開することとされております。ただし、会議で非公開情報を扱う場合はこの限りではありません。 また、同条第3項で、公開した会議については、会議録を公表しなければならないとされております。説明は以上でございます。
高田委員長	ただいま事務局から説明がありましたように、本委員会の会議は原則公開で行います。本日の会議では、特に非公開情報を取り扱いませんので、公開で行うこととさせていただきます。 また、議事録については後日公表することといたします。 本日、傍聴に来ていただいている方もこの内容について御理解いただき、議事進行について御協力いただきますよう、よろしくお願いします。 議事録につきましては、事務局が作成した後、委員の皆様にご確認をさせていただく必要があり、後日、事務局から連絡等があるかと思っておりますので、よろしくお願いいたします。
高田委員長	(1) これまでの取組と今後の課題 それでは、議題に移ります。 まず、1つ目の議題は、「これまでの取組と今後の課題」についてでございます。事務局から説明をお願いします。
事務局	(資料3について説明)
高田委員長	ありがとうございます。京町家再生プラン策定以降の京町家の保全や活用に関する取組と今後の課題について、まとめてお話をいただきました。 本日は、第1回の委員会ですので、皆様方の京町家の保全や活用に関する自由な御意見を一言ずつ伺いたうえて、共通する議論がありましたらディスカッションに移るといふふうに考えております。これから順番にマイクを回したいと思います。 今日、欠席の井上委員からは、事前に事務局の方で意見を聴取していただいているので、最初に、それから御紹介いただければと思います。

事務局	井上委員からいただいた意見を、主なものをピックアップしてお話しさせていただきます。 井上先生からは、京町家の保全と活用について、検討を進めていくうえで、京町家の分類について、大きく三つに分けて考える必要があるのではないかという御意見をいただきました。 一つは、先ほどから話が出ています大型町家で、なかなか住まいとして新たな担い手に継承することが難しい、何らかの公的支援を必要とする京町家。 二つ目は、中小規模の京町家で、住まいとして新たな担い手に売買・賃貸がしやすい京町家。 最後に、路地等に面した狭小な長屋建ての京町家。 こういったものに分類して、それぞれ、課題や対策が異なってくるのではないかというお話をいただいています。 また、空き家対策特別措置法が国で制定されて、特定空き家にならないと、なかなか指導的なアクションが起こせないのでは活用につなげるためには遅いのではないかという点について、御指摘をいただきました。今回、京町家のことを議論するという事で、単に残すだけではなく、空き家のまま放置すべきではない、活用をしっかりと図っていくといった強いメッセージを、例えば条例等で打ち出していけないと、活用を働き掛けた際に単なるお願いベースで終わってしまうのではないかということを御懸念されていました。 さらに、空き町家所有者のなかには、賃貸に出したり売却すること自体が面倒だという方もたくさんいらっしゃると思うので、そういったところに京都市が介在して、うまく事業者の方につなげていく仕組みをも必要ではないかというお話をいただいています。 また、保全・活用につなげる、さまざまな手法として、一つは、所有者の方がお寺に寄付をされるというケースがあるが、保全活動を促すために、市であるとか、もしくは、御町内に寄付を促すような形がいいのではないかということをお話しされました。場合によって、市が寄付を受けた場合には、運営を事業者任せるかたちでサブリースして、しっかり家賃を取って、中堅所得者向けに賃貸するなど、そういった形で、しっかりと町家のことに関わっていくことも考えられるのではないかと等々、いくつかの御意見をいただきました。この後、意見交換の中で、御披露する場があれば、御紹介いたします。
高田委員長	どうもありがとうございました。それでは、岡元委員から順にお願いいたします。

岡元委員	岡元と申します。よろしくお願いいたします。 私は、専門的な意見ではなくて、市民委員として今回参加させていただいておりますので、市民の立場として、いろんな発言させていただければと思います。 私は、先ほど紹介された、京都市景観・まちづくりセンターの京町家まちづくりファンド改修助成事業を活用して、京町家を改修し、b e 京都というギャラリーの運営を行っています。そこには離れがあり、離れの方で、娘と主人の3人で暮らしています。 京町家魅力発信コンテストにも応募させていただいております。 私が住んでいる京町家は、大型町家に当たると思いますが、路地を挟んで隣の3軒の京町家が空き家になっており、また反対側の隣の2000坪ほどの大きなお寺も空き家というか空き寺になっております。 私は、そこ全体を村みたいにしたいと考えており、いざ隣の町家を欲しいなと思っても、所有者の連絡先が分かりません。その町家を解体業者や不動産事業者の方が見にこられていますが、どうすることもできない状況です。 そこで、所有者が解体しようと思っているとか、売ろうと思っている町家を、京都市や京都府が一括で全部買い占めたら町家を守ることができるのではないかと考えており、具体的な取組に繋げていければと考えております。
小島委員	私は、京町家再生研究会に長年関わっており、その25年の中で、色々な流れがあり、皆様方の御尽力でここまで来るようになったことについて、感慨深いと感じています。 町のなかで、町家が目立つようになり、それを、様々な方が興味を持って見てくださるのは、大変結構なことだと思います。 しかしながら、活用、活用と叫ばれる中で、選択肢が少なすぎて、最近では、ほとんどがゲストハウスという形になり、暮らしの場としての京町家というのは皆無になってしまうのではないかという危機感を持っております。 町家を改修されるとしても、元通りに直すという発想はなく、マンションのような新しいスタイルを、そのまま箱にまとめて、ぽっと放り込むような考え方が多くなってきていまして、外側は町家であるけれども、中は普通の住宅と変わりが無いということになっています。 せっかく町家を残しても中身が何も残っていなかったでは、その町家は、もう消えていくしかないと思います。また、それを元に戻そうと思うと大変な労力とお金が掛かってくるようになります。 やはり丁寧に一つずつを見ていくという、これは、たぶん民間の力の方をしっかりと支えていくことが必要になってくると思いますので、その点も今回、いろいろな御知恵をいただけたら、私たち組織としても、もう少し頑張

須藤委員	れるところがあるかなと思っております。 私は行政法学者で、京町家に関して何か詳しいとか、そういうことでは、まったくありません。ただ、本日、御説明いただいた資料3に出てくる事柄のほとんどは、例えば、密集市街地対策などは、都市計画審議会で議論されています。また、最近の問題としてクローズアップされている空き家対策についても、行政法学の問題として論じられることも多くなっています。しかしながら、京町家は、法制度の中で位置付けられず、事業としてしか議論されてこなかったのではないかと思います。 例えば、京都市の都市計画マスタープラン等を見ても、景観の問題として少し触れられているだけで、細街路の問題としているときは京町家の問題とは捉えていません。 そこで、私は、京町家の保全を進めていくということならば、それは最終的に京都市の都市計画法制に位置付ける問題として考えるべきではないかなと考えております。建築基準法の特例であったり、都市計画法の特例であったり、特例として、特殊な問題として、あまり法制度上に正面切って登場することはありませんが、事業の問題ではなく制度的根拠を持って法制度にする方がいいのではないかなというふうに考えております。 例えば空き家の問題を考えるときに、私はゼミで空き家の問題を学生たちに議論させるのですが、そうすると空き家の問題としては論じるのですが、京町家の問題としては論じません。 空き家の問題と京町家の問題が区別されていなくて、空き家対策の財源を京町家のためにも少し使っているという感じなのか、それとも京都市の空き家のほとんどは京町家の問題なのか、それがよく分からなくて、今日のお話を聞いていても、よく分からないなというふうに思いました。
寺田委員	そもそも京町家というのは、法律に位置付けられていないというか否定されている感じで、建築基準法でも認められていません。 民法でも、かつては長子相続で、町家に限らず、良いものが、きちんと継承される仕組みがありましたが、平等相続や、相続税といった課題があり、良いものを継承することが難しくなっています。 法的な課題をはじめ、様々な課題がある中で、これまでは、京町家の保全や活用に向けて、所有者や居住者が一人で立ち向かっていましたが、20何年前に京町家再生研究会が設立され、宅建事業者の方にも御努力いただいて、事業の中で個別に解決を図っていくという形で、取組が進められてきました。京都市でも、建築基準法の特例を何とか認めてほしいということを国に訴え、ようやく歴史的建築物の保存及び活用に関する条例で、例外的に扱うことが認められ、やっとここまできたと感じています。皆さんの御努力の

中嶋委員	結果、多くの町家が再生されるようになってきました。 こうした中で、一度、条例を本気で考えてみようということ、こうした場が持たれたことは、非常に良い転機だと思います。 先ほど、井上委員の御意見でもあったように、今後は、少し切り分けて考えていくことも必要ではないかと思います。そういう意味では、京都市も48,000軒あると言われる京町家の成果目標をどのように設定するかということを明確に出していく時期にきているのではないかと思います。 その成果目標を出すということも含めて考えていくと、3ページに建物の保全意向で、規模が小さなものから大きなものにかけて、居住者・所有者の意識が変わっていることも、しっかり見ていく必要があります。 地域に出ますと、このやり方をして、こういうふうに継承することができる、あるいは改修することができますよと言うと、ああ、そんなやり方があるのか、そんなふうには世の中は評価をしているのかというふうには、ご存じない方が大変多く、お一人お一人にきちんと語り掛けていくことが、まだまだ足りていないと感じています。皆さんの努力で、比較的規模の小さいものについては継承するやり方が、ずいぶん出てまいりましたので、その御案内を、しっかりするということができるかどうかということが非常に課題だと思います。 もう一つは、規模の大きいものについては、次に誰が担えるのか、その方がお持ちになりつつ、どう担えるのかという選択肢が、ほとんど見えていません。このため、次の担い手、ないしは自分たちが次に担ってもいいよという人たちのクラブのようなものを設立し、しっかりと次に繋いでいく必要があると感じています。 私は建築歴史学の立場から、これまで京町家等に関わらせていただいております。京都市では、京町家の保全と活用に向け、これまでから非常に多くの施策に取り組んでおられます。それはそれで非常に重要なことで、今後、条例化も含めて検討していくとのことですが、西洋の事例などを考えてみると、なぜ残すのかという理論構築が弱いと感じています。 現状で町家を大切にすることについては、もちろん総論賛成で、各論になると、いろいろありますが、なぜ残すのかという意味ではなくて、京都のまちに建つという意味、あるいは住むということの意味を、もっと理論としても構築していくべきだと思います。 それは町家だけの話ではなくて、マンションや普通の戸建て住宅も含めて、京都のまちにあるということの意義を徹底的に理論として構築していく中で、なぜ町家が重要なのかというのを、もう一度考え、きちんと理論構築したうえで、条例化していく必要があると思います。 この話になると、今日の委員会も京町家の保全ですが、町家だけに特化し
------	---

西村委員	た話にしていくと、どれだけ、それが広く受け止めていかれるかというのが少し危惧しています。京都のまちとして、どうなのかということを考えたうえで、町家をどうしていくのかということを考えていく必要があるのではないかと考えています。 そういうものが共有されたうえで、どういう動向があるかというのを常に見ていったり、寺田委員からもありましたが、成果というものを、やはり見えるかたちで常に提供していくような仕組みであったり、町家に住んでいる人、町家を持っている人の話ではなくて、京都のまちにいる人間全員の問題だとして受け止められていくような仕組みをつくっていくことが重要ではないかなと思います。 先ほどから、大型町家の話が出ていますが、大型町家は全体の１４％に過ぎず、その１４％をどのように残していくかということだけではなく、小規模の町家をどう残していくかという点を議論していくべきだと思います。 また、先ほどの課題の説明の中に、「平成の京町家」という考え方が出てきましたが、少し違うのではないかなと感じております。あえて言うなら、「平成の京町家」は、新築住宅なので、それは、もう町家ではありません。ですから、町家をつくるために、どうするかということであれば面白いと思うのですが、「平成の京町家」をどうするかということを、この中に挙げるのは、少し違うのではないかと考えております。 最期に、税制の問題についてです。相続税も大きな課題だと考えておりますが、私は、まず固定資産税を何とかしてほしいと考えています。町家を改修すると固定資産税が１０倍くらいになります。用途変更をすると５倍くらいになります。京町家を守ろうと頑張っている人たちから税金が取られています。 特に活用という意味では、居住も大切ですが、地価が上がりすぎると、居住では用途が合わないため、居住以外の活用方法もしっかりと考えていかなければなりません。 例えば、収益性のある町家については、居住用ではないということで、減免措置が外される、改修すれば固定資産税が上がるという現状に対して、特例措置として、固定資産税の減免を行うことができないかと考えております。
波多野委員	私も西村委員と同様に、宅建業に従事しております。この間も大型町家が売りに出され、跡地にマンションが建てられるという事例がございました。最近では、特に田の字地区において、土地価格が高騰しております。町家を金融資産として考えた場合には、保全や活用はより難しくなっており、ホテルやマンションに変わっていくのではないかと懸念しています。

宗田委員	こういったケースでは、建築基準法を特例的に運用し、大型町家の外観を残して、裏側にマンションやホテルを建てることができればと考えています。 宅建業としては、瑕疵担保の保証や住宅ローンの担保評価といった問題があり、町家を解体し、新築する方がやりやすいという実態があります。業界としても、町家の保全や活用方法について、勉強会などを開催し、成功事例を共有する必要があると思います。 私は、「平成の京町家」の展示場を運営していますが、京都市民の方はほとんど来られません。先ほども御意見がありましたが、新築の「平成の京町家」をどのように市民の方や新たなターゲットに発信していくのかという点についても考えていかなければならない。改修も重要な課題ですが、新築の京町家を建てていくことも必要ではないかと思っています。 今回、この委員会を始めるに当たって、京町家再生研究会と宅地建物取引業協会さんとが一緒になって、市長に意見書というか、お願いをした経緯というのは、いよいよ、この町家政策も最後の詰めの段階になってきて、これまでに収集したデータをきちんと整理すべきではないかという点があります。 例えば、市内には、４７，０００軒から４８，０００軒の町家がありますが、年間で１，０００軒程度が相続などにより、所有権の移転が発生していると考えられます。その場合、２００数十軒は市場で流通し、賃貸や売買が成立したりします。また、２５０軒ほどは、おそらく、そのまま御家族が継承されます。一方で、１００件ほどは確実に空き家になっています。空き家になった状態で、１０年とか２０年が経過しますと、除却されてコインパーキングになるものがあります。そのまま老朽化すると、いわゆる特定空き家として法律のお世話になるようなものもあるわけです。 今回、こうした流れをしっかりと整理したうえで、不動産市場に流通するものの割合を増やしていこうということです。空き家のまま放置されるもの、あるいは、その結果、除却されてコインパーキングになるものが、不動産事業者に持ち込まれた段階で、それを止めることに成功した事例があります。 これは、今までにはなかったことで、不動産事業者がコインパーキングよりも活用してはどうかと言っていただけになったのは革命的なことであり、こうした力を仕組みとして普及させていく必要があります。 京町家まちづくり調査の結果、町家と判断されたものには、ＩＤ番号が付され、このＩＤ番号を活用して、京町家カルテを発行し、町家ローンに繋げる仕組みもできています。こうした仕組みを活用し、不動産流通市場で流通させていくことが重要だと思います。
------	--

高田委員長	20世紀と21世紀の大きな違いは、親の家に子どもが住み続けることが難しくなり、親の御商売を子どもが続けることが珍しくなったという点です。そういった変化の中で、町家を御家族だけで継承していくことは、大型町家に関わらず、中規模、小規模の町家でも難しくなっています。こうした点をどのように対応していくかということを考えていく必要があります。 そこで、相続が発生した際に、不動産事業者が、行政と一緒に保全や活用を働きかけていく仕組みの構築が必要となっているのだと思います。 ありがとうございました。 一通り、御意見を伺いましたが、そう簡単な話ではないということとともに、もっと深く議論しなければいけないということを、1回目から御指摘いただいたように思います。一方で、スピード感を持って施策を考えなければいけないということが、この委員会に求められていることでもありますので、頑張ってやっていきたいと思います。 お話しいただいた内容を聞いておりますと、京都市において、これまでずいぶん色々な施策を講じられてきましたが、根本的に、法的な位置付けがなされていないという点はそのとおりだと思います。 そうした法的な位置付けを考えるうえでは、京都全体のまちづくりの中で、京町家をどのように位置づけるのかという点をきっちりと議論しなければならないといった御指摘だったと思います。今回の委員会のアウトプットにはならないかもしれませんが、この委員会を契機として、そうした根本的な課題を解決しなければ、施策を講じても保全や活用に繋がらない部分もあるのではないかと思います。 一方で、委員会でアウトプットとして出さなければいけない事柄に対しても、具体的なお話をいくつかいただいたと思います。活用方法をきちんと考えなければならないという御意見がございました。選択肢を増やすということもあろうかと思いますし、次の担い手をあらかじめ想定しておくという対応もあろうかと思います。また、改修の問題についても、考えていかなければならないという御意見もいただきました。 そもそも、この委員会が設置された発端となったのは、先ほど、宗田委員からお話いただいたように、町家の継承を社会化していく仕組みづくりをどのように構築していくか、そのために検討すべき課題は何かという点にあります。 不動産流通市場での問題も考えながら、そこに、どのような公的な介入をするべきなのかという議論をしないと、当面、求められている施策にたどり着かないということを、あらためて感じた次第です。 皆さんの御意見を聞かれて、何か、ぜひ発言したいことがあれば、どうぞ。
-------	--

寺田委員	町家を京都のまちの中で、どのように位置づけるかということについては、まちにとってどうかという視点と、所有者にとってどうかという視点の双方から考えなければならないと思います。 また、中規模、小規模の町家は重要で、保全や活用に繋げるために何をしなければならないのかということは考えていかなければなりません、一方で、大型町家は、不動産流通市場での継承が困難で、文化財に指定する、しないといった対応だけでは、もたない状況になっており、本当に深刻な問題だと思います。
宗田委員	大型町家の問題はおっしゃるとおりですが、社寺、仏閣ですら維持、継承が困難になっており、町家だけではなく、全国的に大きな課題だと考えております。 また、小島委員から指摘があった、町家の中の生活文化、暮らしの文化をどう継承していくかという問題は、重要な事項ではありますが、まずは、中規模、小規模の町家の物理的な数を残していかなければ、町家が一つもない街区ができてしまいます。京都市では、新景観政策を実施していますが、全ての街区に必ず1軒か2軒、できれば4軒程度の町家が残っていなければ、景観政策そのものの意味がなくなってしまいますので、まずは、数を何とか残していくということが切実な問題だと思います。
小島委員	京町家という言い方をすると、特別な感じがしますが、京都の一般的な住宅として、これまでからずっと引き継がれてきたものがなくなっていくのは、京都にとって良くないことなので、残すという方が分かりやすいのかもしれないかもしれません。そういった意味では、住宅政策ではないかと思います。 一方で、大型町家は、それぞれに御事情があって、住宅政策だけではなく、文化の政策として考えなければならないと思います。残すことに対しては、それぞれのおうちによってそれぞれの考え方があると思いますし、違うチームで考えなければならないのではないのでしょうか。
高田委員長	確かに、活用の議論をする前に、対象となる町家について、もう少し整理をしたうえで、何の議論かということをはっきりとさせてうえで、議論を行いたいと思います。中規模、小規模の町家とともに、大型町家にも大きな課題があるということは共通の認識ということにさせていただければと思います。 それでは、次に進めさせていただきたいと思います。
高田委員長	(2) 京町家の定義 それでは、次の議題に移ります。

事務局	2つ目の議題は、「京町家の定義」についてでございます。 京都市が取り組む施策の対象となる京町家について、事務局から説明をお願いします。 (資料4について説明)
高田委員長	京町家再生プランにおける京町家の定義について説明いただきました。 すでに何人かに、これに関する御意見をいただいております。それ以外の御意見がございましたらお願いしたいと思いますが、いかがですか。御質問でも結構です
須藤委員	京町家の定義の立地というのが、よく分からないのですが、「京都市内で戦前に市街化されていた地域」と言う場合に、これだけで特定できるのですか。立地で絞りにかけられるわけですか。
事務局	京町家まちづくり調査においては、一定の範囲に絞っております。お手元の参考資料2で、京町家まちづくり調査の資料をお配りしておりますが、3ページに地図が載せております。調査範囲は、戦前に市街化された地域で、主には、上京区、中京区、下京区、東山区、それから北区と左京区の一部、さらに伏見区の旧市街地を対象としております。また、それに加えて、旧街道沿いも対象としており、その範囲内に約48,000軒の京町家を確認しております。 ただ、「戦前に市街化されていた地域」をどう捉えるかということについては、議論があるところでございます。
中嶋委員	上賀茂や松ヶ崎、山科区の街道沿いなど、近郊の集落のようなところは調査範囲に入っていないということでしょうか。
寺田委員	都市住宅かどうかということだと思います。中京区や上京区に立地するようなものだけでなく、戦前に連担で住宅を形成してきたようなものも、対象としていますが、農家型住宅まで町家と見ることはできないと思います。 一方で、町家にだけに捉われず、古民家や邸宅なども保全の対象にすべきという議論はあります。
宗田委員	もともとは、西川先生と山崎先生が、上賀茂や周辺の街道沿いなどの調査をおやりになっていたため、そこは報告書もあるので、外したというのが正直なところです。

小島委員	もう一つは、あのときは、バブルの頃で、中心市街地の地価が高騰し、相続が発生すると、建物がなくなってしまうという危機感があり、中心市街地に残る町家を何とかしたいと考え、調査に取り組みました。一般論として、どのように整理するのかというのはありますが、町家が最も残りにくい中心市街地にあるというのが大きな理由だと思います。
中嶋委員	この定義が何に使われるかによって意味を持ってくるものだと思いますので、確認させていただきました。
寺田委員	基本的には、都市型住宅で、戦前の住宅という形でよいと思います。それをどのような形で定義するかということですが、都市政策、まちづくり政策のターゲットにすることから、できるだけ広く捉えておく方がよいと思います。 ただ、都市型住宅なので、農家型住宅までを対象とするということではなく、そこは別の課題、例えば文化財的な取組として考えていく、それがうまくいかなくなると、次は都市政策としてという議論はあると思いますが、今回は、そこまで考えなくてもよいと思います。
宗田委員	「京都を彩る建物や庭園」制度では、町家に関わらず、良いものを対象としており、農家型住宅や京北地域の古民家なども含まれています。
高田委員長	一方で、別荘建築や邸宅など、町家という言葉から言うと、かなり違和感のあるものも含まれているのも事実であって、それで京町家に「等」を付けて、曖昧にしているという部分もあります。 今回、最終的な施策との関連の中で、どう定義するかということは考えなければいけないですが、これまで京都市として取り組んでこられたものがベースになっているということで、そういうことを認識したうえで、これまでの施策について議論していただければと思います。
宗田委員	町家という言葉、あるいは京町家という言葉が、京都市民にどう理解されているかという社会学的な調査が必要かもしれません。 最初の調査から分かっていることは、住んでいる人と住んでいない人で、町家の意味が全然違うということは、はっきりしています。住んでいる人は、すごく狭く捉えるけれど、住んでいない人は広く捉える傾向がありました。 好き嫌いも、ずいぶん違って、住んでいない人は町家が好きだけでも、住んでいる人は町家が嫌いだとかいうデータが出てきました。
須藤委員	私がお尋ねしたかったのは、条例化する、あるいは届出義務を課すという

高田委員長	場合に、義務を課されるかどうかの線引きが、戦前に市街化されていた地域にあるか否かで決まるとすると、義務を課される人は、それで納得できるかなと思ったためです。この戦前に市街化されていた地域に、どのような説明があるのかなと思いました。 そのことは、むしろ委員会のなかで議論しなければいけないことだと思います。 この資料は、規制的な施策を前提にしたというよりも、これまで施策が講じられてきたのは、実質的にこういう地域だったということだと思いますので、今回、最終的な施策を考えるうえで、これと一致している必要はなく、先ほどのような議論をしなければならないと思います。
宗田委員	そもそも所有者の認識が曖昧な町家というものに関して、所有者に義務付けることは難しいので、例えば、不動産事業者の方に御協力いただくような義務はできないかと思います。 一方で、約700人のボランティアが参加した「京町家まちづくり調査」の結果がデータベース化され、公益財団法人京都市景観・まちづくりセンターがその管理を行っています。これだけ公益性の高いデータベースですから、町家を保存、再生する、活用するときにこそ使うべきであって、それを管理する景観・まちづくりセンターに義務付けをして、所有者や不動産事業者に働きかける仕組みも考えられます。 このため、単に町家の所有者の方だけにという狭い捉え方はせず、何らかの仕組みで、解体等を事前に把握できるような突破口を議論できればと思います。
寺田委員	何のためにやるのかというところは、しっかり議論して、それは、どういう効果があるかということが大きな問題ですが、ターゲットとなる町家によっては全然違うかもしれないので、そこは別仕立てで考えた方がいいかもしれません。 須藤先生がおっしゃるように、条例で義務化して規制をかけますよというものは、合意が必要かという問題もありますし、所有者に対してしっかりと通知を行うなど、明確にしないと駄目だと思います。 そうすることができて、やったら、こんなにいいこともありますよという対象になるのであれば、幅広くしておいても問題はないかなという気はします。
中嶋委員	やはり線引きがすごく重要で、どこに線を引くかというのは、調査したからということではなくて、いまの施策に落とすのであれば、既存の線を、あ

事務局	る程度踏襲するのが住民の方にとっては分かりやすいように思います。 また、調査結果は、ずいぶん前のデータですので、もう一度、やはり数値で、きちんと御提示いただければと思います。同じ調査をもう一回というわけにはいかないかと思いますが、次の局面に向かって新しい施策を打つに当たって、10年前のデータですよというのでは、どうなのかなという気はいたします この48,000軒の現状については、例えば、現在の用途であるとか、空き家なのかどうかということについて、最低限のデータですが、年度内に調査を行う予定をしております。 委託期間の問題もあり、調査終了後に御紹介することはできませんが、途中経過を含めて、また御報告できればと思います。
寺田委員	データベースの管理で言いますと、平成20・21年度の調査では、京町家等で調査を実施しておりますので、京町家以外の物件も含まれています。そこをどう考えるかという問題があります。 また、その範囲に、当然入ってしかるべきだった戦前の区画整理区域が対象から外れていますので、これは何とかしなければならないと考えています。
宗田委員	どういう戦略で今後、このデータを使うかということを決めてから行った方がよいと思います。いままでの町家調査というのは、あくまでも政策立案のための基礎資料として使おうということではなく、保存を対象としているとか、所有者に何かを義務付けるというものではありませんでした。
小島委員	京町家まちづくり調査は、調査の趣旨が木造住宅をとにかく残したいという大きなテーマがありましたので、多少のことは甘く見て調査をしています。 また、調査員全員が統一感を持っていたかということ、色々な方が入っていたので、差異があったと思います。
高田委員長	少なくとも京町家の保全や活用が、京都市の施策のなかで大変重要な課題に位置付けるということであれば、いまのような調査も、もう少し安定した形で、例えば、研究所でもつくって、外郭団体も再編して、決まった機関で、きちんと調査をしていく、それぐらいでないと、施策の根拠になるようなものにはならないと思います。 これも中長期的課題で、この委員会のなかで収まる話ではありませんが、考えていただければと思います。

	いずれにしても、施策に落とすときの、京町家なのか、京町家等なのか分かりませんが、定義は必要になると思います。何のために、その施策を打つのかということを、きちんと整理したうえで、ここでの対象を決めていき、そのときに立地の問題や、建物の属性に関する問題を議論する必要があります。 そういうことを、この委員会の中で今後、議論できるような資料を作成していただければと思います。時間になりましたが、木村委員が間に合いませんでしたので、今日のような話をお伝えして、意見を聞いていただければと思います。 皆さま方から、いただきましたが、いまの御意見を整理し、京町家の保全・活用に係る基本的な方針に関して、何らかのまとめを行って、次回の委員会で議論を深めていただければと思いますので、よろしくお願いします。 全体について、言い残された御意見、あるいは事務局に対する御要望等があったら発言ください。
岡元委員	私は、実際に、隣の町家が空き家となっているという問題を抱えています。宗田委員がおっしゃったように、まずは残すことが大切だと考えており、そこを活用したいと考えているのですが、大家さんと直接お話しすることができないので、何かモデルケースみたいな形で、一緒に取り組むことができればと考えております。活用アイデアは、ゲストハウス以外にもたくさんあります。
高田委員長	そういう立候補がありました。それも含めて、御検討いただければと思います。
高田委員長	7 今後のスケジュール（案） 本日の議題としては以上でございます。続いて、事務局から今後のスケジュール（案）の説明をお願いいたします。
事務局	（資料5について説明）
高田委員長	今後のスケジュール（案）について、意見はございませんでしょうか。それでは、ただいま事務局から説明いただいたスケジュールに沿って進めてまいりたいと思います。よろしくお願いします。
高田委員長	8 閉会 本日、委員の皆様には円滑な議論にご協力いただき、ありがとうございました。進行を事務局にお返しします。

事務局	ありがとうございました。 以上をもちまして、平成２８年度第１回京都市京町家保全・活用委員会を終了いたします。委員の皆様におかれましては、活発な御議論をいただき、誠にありがとうございました。 以　上
-----	--