

第3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11月28日（月）午後3時～午後5時
開催場所	職員会館かもがわ 2階 会議室
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 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） 〃 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 岡元 麻有（市民公募委員）
議題(案件)	1 開 会 2 議 題 (1) 京町家保全・活用推進条例（仮称）（骨子案）について (2) 京町家の解体を事前に把握し、保全及び活用に繋げる仕組み（骨子案）について 3 第4回委員会の予定 4 閉 会
資 料	- 資料1 委員名簿 - 資料2 京町家保全・活用推進条例（仮称）（骨子案） - 資料3 京町家の解体を事前に把握し、保全及び活用に繋げる仕組み（骨子案） - 資料4 京町家の解体を事前に把握し、保全及び活用に繋げる仕組みのイメージ

議 事 の 経 過	
発 言 者	発 言 の 内 容
事務局	1 開会 まだ木村委員，井上委員がお越しにはなれていませんが，定刻となりましたので，ただいまより「平成28年度第3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。 私は，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。本日もよろしくお願いいたします。 本日，岡元委員が急きょご欠席ということで，井上委員，木村委員は遅れていらっしゃいますが，現時点で出席委員が過半数を超えておりますので，規則に基づきまして当委員会が成立していることをご報告させていただきます。 本日，事務局側は私しか座っていない状況ですけれども，実は市会の関係もございまして，室長の下村，それから担当係長の山下は欠席となっております。申し訳ございませんが，ご理解賜りますよう，よろしくお願い致します。 本日，カメラが2台ほど入っております，この後，議題を進めていく中で，私の方で議題1の説明をさせていただきますが，冒頭，審議に入ってから5分から10分ちょっと撮影ということで，それ以上長くということはないですけれども，委員の皆さまにおかれましては，ご了承いただけたらと思います。 それでは，高田委員長に進行をお願いしたいと思います。よろしくお願い致します。
高田委員長	2 議題 皆さん，お忙しいところをありがとうございます。 議事を進めてまいりたいと思いますが，議題に入る前にいくつか確認事項がございますので，よろしくお願い致します。まず，本日の議事の進行について事務局からご説明いただきたいと思います。よろしくお願い致します。
事務局	本日の議事について，ご説明いたします。次第に書かせていただいておりますように二つございまして，前回及び第2回委員会でのご議論を踏まえまして「京町家保全・活用推進条例（仮称）（骨子案）について」を作成しましたので，それにつきますということと，もう一つは，続きまして「京町家の解体を事前に把握し，保全及び活用に繋げる仕組み（骨子案）について」をご議論いただきたいと思いますと考えております。本日の議事進行については，以上でございます。
高田委員長	どうもありがとうございます。 続いて，会議の公開について，事務局からご説明をお願いいたします。
事務局	「会議の公開について」でございます。これも前回同様，京都市市民参加推

	進条例に公開のことについて定めております。同条例の第7条第1項で、附属機関の会議は原則として公開ということになっております。ただし、会議で非公開情報を扱う場合はこの限りではございません。また、同条第3項において、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	どうもありがとうございました。 本日の会議の内容ですが、非公開情報を特に扱わないということでございますので、原則どおり公開ということで進めさせていただきたいと思いますが、よろしゅうございますでしょうか。よろしくお願いいたします。 議事録については、後日公表することになっておりますが、事務局の方で議事録をつくっていただいて、各委員の皆さんに内容を確認していただいたうえで公表ということで、いつもどおりでございます。よろしくお願いいたします。 本日、傍聴に来ていただいている方にも、この要領について十分ご理解をいただいて、ご協力のほど、お願いしたいと思います。 議事の進め方について、何かお伺いすることはございませんか。よろしいですか。よろしければ、議題の方に早速移りたいと思います。
高田委員長	(1) 京町家保全・活用推進条例（仮称）（骨子案）について 先ほど、ご説明がありましたように、今日は二つ議題がございますが、まず「京町家保全・活用推進条例（仮称）（骨子案）について」ということでございます。これについて、事務局から資料の説明をお願いいたします。
事務局	（資料2について説明）
高田委員長	どうもありがとうございました。 それでは、ただいまご説明のありました「京町家保全・活用推進条例（仮称）（骨子案）」について、どこからでも結構です、ご質問やご意見をお願いしたいと思います。いかがでしょうか。
須藤委員	「用語の定義」の京町家に関する定義で「生活の中から生み出された特徴のある形態」となっているんですけども、これは条文で、この特徴なるものは、いかなるものかというのを明記できるぐらい、京町家の特徴というのは認識が定まっているものなののでしょうか。
事務局	京都市の施行細則の中では、こういう形で取り扱っておりますが、条例の中の条文で、こういった形で表現するのは非常に難しいというふうには認識しております。

高田委員長	あくまでも参考で、京都市が規定しているものが、これしかなかったもので、これを掲げさせていただいているのですが、もう少し客観的に分かりやすい京町家という定義を、この条例の中では定めていく必要があるのではないかと考えております。 いまのご質問に関連して、何かご意見やご質問があればお願いしたいと思いますが、いかがでしょう。
西村委員	古民家と京町家が、この定義では、はっきりしないと感じます。エリア的にも問題がありますし、そのエリアを決めるのがいいとか悪いとかではなくて、何か、もうちょっと京町家がはっきりするようなかたちで出していただいた方がいいかなと思います。
小島委員	前の議論では、エリアと建築年代で、ある程度特定するということが出ていたと思うんですけど、そういうことを、もう少し丁寧に述べないといけないのではないのでしょうか。これでは、あまりに漠然としすぎていて理解できないのではないかと思います。
高田委員長	エリアというのは、要するに、何らかの意味で、すでに定義のある旧市街地ということですね。それから年代というのは、戦前と考えるか、「建築基準法」以前と考えるかということがありますが、全体として言うと戦前の伝統構法による木造というのが、これまで議論としては出ていたと思います。
寺田委員	この定義については、また事務局の方で、あらためて議論していただきたいということもあったと思います。具体的な話は、そちらの場で議論させていただければと思いますが、私ども景観・まちづくりセンターでは、京町家のカルテとか、そういうもので、どこまでが発行できるかどうかということを考えますと、周辺部では、町家なのか農家なのか、その間なのかというところが不連続で、ここまでがこうだという線が引きにくくて、委員会の先生方に一生懸命判断しているようなことがあります。 伝統構法というのも、土台があったり、なかったり、いろいろな伝統構法がありますので、ここも明確に「これ」というふうなことを言い切るのも難しかったりします。そこも踏まえて、しっかりと全体でどうするのか、全体のバランスの中でも判断して、この条例にとっての町家という定義をしていくということがいいのかなという気がしています。 全体で言うと、かなり不連続で、「ここ」と線を引くのは非常に難しかったです。これは木村委員が一番ご存じだと思います。

中嶋委員	実質的に、どういうところを対象にするかというのを決めてから絞り込んでいくのも一つというか、それが現実的かなというふうに思いますので、条例が適用される範囲の議論をした後で、その中の建物が、どういう特徴なのかということと考えればどうかということだと思います。
高田委員長	保全・活用の推進という議論と、かつ届出制度の問題ですね。
木村委員	寺田委員がおっしゃったように本当に不連続で、どこで切るかという問題があります。摂丹型の農家というのは京都で北の方とか、周辺部には、わりときれいな形であるのですが、近郊農家になると、様々な形が入り交じっています。特に伏見辺りへ行くと、街道筋は、まだ分かりやすいけれども、ちょっと入ると農家型に変わってしまっていて、建物を見ると基本的に伝統構法で、土壁で戦前に建っているから京町家と違うかという間違いをを起こしそうなところもあります。 農家と町家の違いというのは、簡単に言うと大きな土間があるかないかということになりますが、町家の方は、ほとんど通り庭という、わりと細長い通り庭なんですけど、農家型になると比較的広い土間を持っている通り庭があり、一番奥に、同じようにお台所があります。 だから、一概に線を引けと言われても線を引くことは難しいと思います。個別に見ていってどうかということぐらいしか、仕方がないかなと思います。
高田委員長	関連するご意見があったらお願いしたいと思います。いまいただいた意見では、京町家ということ定義することは難しいということですが、一方で、この条例の目的、あるいは施策でやろうとしていることがありますから、保全・活用の推進ということ、それから届出制度という具体的な施策との関係の中で、ここで定めるべき定義を定めてはどうかということですが、次の議題のときに、これについては、より深く議論するということで、よろしいでしょうか。
寺田委員	「4 各主体の責務・役割」で、専門家という言葉が見当たりませんが、どこに入っているのでしょうか。そこは当事者として登場させないということなのでしょう。初期のころは、学識経験者の先生方だとか、あるいは専門家と言われる方々のどちらかに限られるというのでやったこともありますけれども、ここの考えというのを少しご議論いただければと思います。
高田委員長	事務局の方で何かお考えがあれば、お願いします。
事務局	町家の保全活用の観点で言えば、専門家の皆さん、学識の方々も含めて、いま事業者の中にくるというのは、ちょっと乱暴なのかもしれません。

寺田委員	「専門家・事業者」という形は考えられないでしょうか。
事務局	「専門家・事業者」という形もありなのかな、キーワードとして、しっかり打ち出していく必要があるかなと感じています。その辺りは盛り込んでいきたいと考えております。
中嶋委員	学識経験者もですが、職人さんとか、それが専門家なのか事業者なのかというのはあるのですが、そういう方々がいるということが非常に重要なので、できたら書いていただいた方がいいのではないかと思います。大工棟梁であったり、いろいろな技術を持っていらっしゃる方がいるので、その辺を事業者でくくるのも、ちょっと違うかなというのが一つ、主体に関してはございます。
小島委員	全体的になんですけども、あまりに抽象的すぎて、例えば基本理念のところの「豊かな都市生活の持続」という、これが居住者を対象にした基本理念だということですけども、まちづくりという言葉が、その次にもあって、居住者とまちづくりというのが、ぴったり合うという、まだまだ、そこまでいていないのではないかなという気もしますので、もう少し何か分かりやすい言葉があればいいと思います。 「保全」と「活用の促進」というのが至るところで出るのですが、これについても、もう少し何か言葉を考えるというのが、次の議論の段階で出るのでしたら結構だと思いますが、どこを読んでも同じような言葉が並んでいるような気がしますので、言葉の選び方と中身について、もう少し具体化させる必要があるのではないかと思います。
高田委員長	必ずしも、次のところというか、ここで決着しなければいけないことがいくつかあると思いますので、皆さんのご意見をお願いします。
宗田委員	この条例で目指す一番中核の部分が、まだ決まっていないので、この条例の骨子をどう書くかということが定まらないと思います。 いくつか論点が出ているのですが、まず基本理念というのを広く取る必要があるのか。それから2点目、専門家を入れると言ったのですが、その専門家というのを、あえて位置付ける意味はどこにあるのか。そこは積極的に広く捉えていくという考え方と、もうそろそろ厳密にやってもいいのではないかなという議論があり、それが、さっきの用語の定義、京町家とは何かという議論なんだと思います。 京町家も、いわゆる周辺に行くと、シームレスにどんどん崩れて農家型に近いような形になっています。専門家というのも同じように、若い大工さんとか、

	若い設計事務所の方などがやるようになっていきます。 事業ベース、商業ベースでやっている場合は、もっと幅広く、それこそ、初めて町家をやるような方がおやりになっていたり、建売住宅をおつくりになっている方が町家という形でやっている場合もあります。そうなってくると、そこら辺は専門家かという話にもなってきます。しかし実態は、町家を散々いじっていることになります。 同じことが、今度は基本理念のところにもあるのですが、ちょっとさかのぼりますと、「京町家再生プラン」をつくったときは、京町家の置かれていた社会的状況が今日と、だいぶ違うんです。当時、京町家は、今のような社会的地位は得ていなかった。だから、京町家をどんどん広く取って、こんなに役立つんだということを各方面に訴えていくことで賛同者を増やそうとしたわけです。 だから、「生活にも、まちづくりにも、観光にも、何から何まで町家が役立つよ」ということを言った結果、広まっていったのはいいんですが、例えば平成の京町家というような新しい流れが出てしまったり、マンションのファサードに町家のデザインが使われたり、あるいはポスターが使われたりというふうになってきました。 いま、われわれが「京町家の保全・活用推進条例」でやろうとしていることは、いままでの20数年の取組とは違って、いわゆる本当の町家が、これ以上滅失するのを何とか止めようということだと思います。 町家っぽいものが増えていくことも、もちろん大事だし、京都の景観が良くなっていくことも、もちろん大事ですが、いまあえて、ここで条例をつくってまで京町家再生プランに加えて、こういう条例をつくってまでやってほしいのは、やっぱりこれだけ進んでも、まだ滅失していく町家が多く、それを止める手段は全て尽くした、それを市場化して流通に回すことも一定、軌道に乗っている、にもかかわらず失われていくものがあるので、その最後に失われていくものを何とか止めようというストッパーなんだと思います。 そこで、ここまで広く設定する必要があるのか。ここまで広く設定しないと、この条例の公益性が担保できないのかという議論だと思うんです。市民の皆さんにご理解いただいて、こんなに町家は貴重だよということを言うときに、どういう論理が必要かということの議論を、この骨子案ですべきだと思うのですが、私は、いまは、わりと狭く捉えてもいいかなという気がするんですけど、どうでしょう。
高田委員長	もう少し具体的に提案してもらった方がいいですね。その狭くというのを。
宗田委員	分かりやすく言うと、条例の目的のところに書いてあります。「京町家は、京都の歴史、文化及び景観の象徴であり、市民にとって貴重な財産である」と

小島委員	いう、これが一番短く、基本理念のところでは「これを守り、積極的に活用する」でいいのではないのでしょうか。 「(案)」では、「豊かな都市生活」「まちづくりの担い手」「暮らしの持続」「安心して暮らす」など書いているが、「暮らしの持続」というのは、町家が残っても駄目です。われわれの暮らしというのは、町家によって持続されるのだったら、こんなにいいことはないですけど、少子化、高齢化、離婚率の上昇ということは、町家に住んでいたからといって止まりません。まちづくりも、町家があっても、住民が入れ替わるのは止まりません。 そこに町家があったら、その町家のご家族は、これからずっと100年でも200年でも住んでもらうと思うかもしれませんが、町家は残りますけど家族は残りません。寿命が来ますから。だから、まちづくりの担い手は、どんどん変わっていきます。だから新しい人が欲しいということです。 「個性的で魅力的な都市空間を形成する資源、都市居住文化の創造」というのも人に依存するものであって、物である町家に依存するものではないと思います。 そういうことが、20年前は運動だったので、実は私も、こういうことを書いた側にいたんですけど、こんなこともできる、あんなこともできる、一緒にみんなでやっという京町家再生研究会、皆さん一緒に頑張ろうね、町家調査、ボランティア調査をしようねと散々旗を振ったのですが、そのときは私自身もこういうことを言ったのですが、いまとなったら、もっと難しいことがあることが分かってきた側面があると思うので、理念のところは、ちょっと書き過ぎかなと思います。 その後、進んできたので、町家の再生でできること、もっと別の取組、住民に推進する条例をつくって、それでやるべきこと、まちづくり活動だったら、それを支援してやるべきことと、京都市全体のまちづくりメニューが広がってきています。当時は、そんなことはなかった。だから全部書く必要がありましたが、いまここは町家に絞っていいと思います。 「活用」という言葉があるから、ややこしいのではないのでしょうか。最初に私たちは、もちろん保全・活用なんですけれども、今回の条例は、町家をこれ以上減らさないため、これ以上つぶさないためという大きな目的があると思います。ですから、使う、使わないというよりは、その建物をきちんと、その形のままで残すというのは大前提ではないのでしょうか。 そこから先は次の段階であって、だから、残すことを義務化することになったら、では、そのためにどうするかということが、まず大前提にあるので、そこから先は次の段階だと思います。 保全だけが、まずあって、活用というのは、その次でないと話がこんがらがってくるのではないのでしょうか。だから、まず残す、残さないという選択があ
------	--

寺田委員	って、残すことに対して義務化をしましょうというので、それはそれで明確なことだと思います。 住んでいる者にとって暮らしの文化を継承するというということではないでしょうか。不動産事業者の方々も、何とか居住機能というふうなことで継承することができないかと、ご努力、ご尽力いただいている、そのところが、なかなか難しいのが現実です。いまの状況になると、ますます難しくなっているということですが、ここで、その旗を降ろすかどうかということについては若干懸念をしています。 もう一つ、残すためには、活用しないと残らないということがあります。保存と活用はセットのものだという気がします。居住でも活用は活用ですけど、いろいろなかたちで、その家がきちんと使われていくことがなければ建物が残ることはないのです、そういうことも含めて、活用が入っていてもよいのではないかと思います。 しかも今回は、わりと活用のところに焦点が当たったような条例ですので、活用がないというのは、どうかという気はします。
宗田委員	職・住のことで言うと、京都大学の西山卯三先生から来る流れの中で、この職と住の話を分けて考える考え方があって、町家の職住共存の価値には、すごく注目したので、京都で町家を建てるときは、ここのところがすごくクローズアップされています。 一方で、ほかのまちの町家を語ると、そういうことは一切ないし、ましてイタリアなどで、歴史的市街地の建造物を保存するときに、住であるか職であるかということを問題にしたことは一度もありません。 当然、両方あって当たり前だし、それが時代によって、どんどん変わってくるのも仕方ないことだし、住文化というものに、どのくらい価値を与えるかなんですけど、その伝統的なものを守りたい方もいるし、新しい住民に来てもらうということもあります。 京都が、あえてそこで、例えば、いま京都をつなぐ無形文化遺産の中で、昨年は着物をやり、今年は和菓子、その前は食とかあったわけで、生活文化に近い食とか住とか、お菓子とか地蔵盆とかいうことをやるわけで、ここで町家の住まい方を無形文化遺産としてやるというのであれば、それはそれでいいのですが、いまとりあえず、ここでは食とか住とかにこだわることはないと思います。 活用に関して言うと、かつては「活用できるのだから残しましょう」という理屈を言わなければならなかったのが、いまは活用できると明快じゃないですか。知らせてくれたら活用したくてしょうがない人が列をつくって待っているのです、不動産屋さんが「知らせてね」と、「壊さなくても、そっちの方がいい

小島委員	んだよ」と言ってくれているのですから、とりあえず保全だけしてくれれば、活用とうたわなくても市場原理で活用されていくような気がします。
須藤委員	私もそう思います。 いまのお話を聞いていくと、私も小島委員のおっしゃることに、そうだなというふうに思うところがありまして。なぜかといいますと、活用というのが入ると「空き家対策条例」と、空き家対策にやっているのかなと感じてしまいます。京都市のホームページを見ると、京町家対策も空き家対策も区別がなくて、活用というものを入れると、かえって分かりにくくなってしまっているのではないのでしょうか。 この京町家保全、保全というのは要するに、京町家というものの価値を見いだすということだと思っております。価値を見いだすことの方に重点があるのではないかと思いますので、活用は空き家対策に任せておいていいのではないのでしょうか。京町家らしい活用方法を推奨していくというものはあるかもしれませんが、活用のために条例を定めるというのは、少し違うのではないかと思います。それが一つです。 もう一つは、いま居住の話が出ていましたけれども、「4 各主体の責務・役割」のところで、所有者と並べて居住者を、なぜ入れているんだろうと思います。所有者は権利者なので分かるのですが。居住者を入れるのはいいんですけど、所有者と並べるものではないと思います。
宗田委員	借家人のことではないのでしょうか。
須藤委員	借家人のことだとしても、それはべつに、お借りになっていらっしゃるだけの話で、きれいに使ってくださいという意味ではありませんよね。ですから、ここは所有者と並べる意味が、ちょっと分からないなと思います。
宗田委員	届出に関して言うのであれば、確かに借家人の問題ではなくて所有者、大家さんの問題だと思います。
小島委員	残すことだけについて言えば、至ってシンプルになるのではないかと思います。残さないといけなと言った瞬間、それで、みんな「ああ、そうか」と思うでしょうし、その次のことというのは、活用が入ると、とにかくややこしくなっていきますし、いま活用と言えば、そこら辺を歩いたらゲストハウスがいっぱいあります。それは、みんな町家です。それが活用になっている現実があるのに、何をいまさらという感じがします。

宗田委員	もし仮に活用を入れることが、不動産事業者の方の役割が、この条例でも非常に重要になるので、それで使うとするのであれば、活用というのは、いまご説明があったように非常に幅が広いので、例えば「保全と流通」という言葉にするとか、活用ではない別の言い方に変えた方がいいのかもしれないと思います。 いま町家を壊すのを取りあえずやめていただいて、それを流通していただいて、使っていただくという３段セットになっているから、ここで活用ということを入れて不動産事業者のご協力をいただいてという仕組みなんでしょうけど、活用という言葉も広いということに問題がありますね。
高田委員長	関連するご意見は、ほかにございませんでしょうか。 議論が対立しているようでもあるのですが、私自身は、まず生活文化とか居住という町家の居住機能は大変大事だと思いますから、京都の中で町家の保全と、その居住機能の保全というのが非常に関連が深いと思っておりますし、生活文化の継承や発展ということも、京都にとって非常に重要なことだと思っています。そのために町家の保全をしなければいけないというふうに思っています。 だから結果として、小島委員が言われたように町家の保全が大事だということで、今回の条例の目的に、要するに生活文化の継承発展を実現するために町家の保全は絶対にやらなければいけないんだというロジックは十分成り立つと思います。 だから、そこが対立しているというよりも、それから、ここで書かれているさまざまな事柄も、基本理念に書かれている事柄を、むしろ保全の目的が書かれているというふうに考えれば、べつに、それがまずいということではないと思います。 ただ、何をコンテンツとした条例とするかというときに保全の推進、いま皆さんが言われているのは、既存の町家を保全するということを実現することを目的とした条例にしてはどうかということなので、活用の仕方について事細かに論じるのが条例の目的ではなくて、とにかく、どうすれば保存できるのか、既存の町家が壊されなくて済むのかということを目的にするというのを、もっとクリアにしてはどうかというご意見を皆さんからいただいたと思います。 そのことを含めて目的は書かれているとも理解できますけれども、基本理念に書いてあるような事柄は、むしろ何のために保全するのかという目的というふうに理解すると、それほど矛盾がないのではないかと思います。 それから活用というのも、たぶん京都市としては活用に関するさまざまな施策を講じていくことによって保全を促進しようというふうに考えておられると。すでに、そういうことをいろいろやっておられるわけですが、さらに、それを強力に進めたいということだと思います。

寺田委員	条例の目的や理念の中に、それを実現するためにする活用の具体的な内容が入っていないといけないということですが、保全を実現することが、この条例の中に入っていればいいというふうに考えると、活用策については、それを踏まえて考えればいいということになってくるので、それは、それを受けた施策の問題になるということではないかと思います。 まず、そういう理解でいいかどうかということですね。寺田委員、どうですか。先ほど言われていたことと、いまのような解釈で矛盾点、あるいは問題点があるでしょうか。 そういうことであれば、そういう形でいいと思っていまして、先ほど須藤委員からあった、保全のためには所有者しかいないというだけではなくて、やはり、所有者であり、そこに住んでいる主体であるということが、すごく大事なことだと思います。所有者と居住者がいて、この施策が成り立っているということであって。 保全と活用なのかということでは、これまで、あまり活用という言い方をしなかったんですね。保全ということだったのですが、あえて活用と言うのは、たぶん活用のところを施策化でプッシュしていきたいという思いがあって、活用という言葉が入っていると理解していますので、そこを京都市として、どう考えているのかということだと思います。保全するということは当然、活用しないと保全できないので、当たり前といえば当たりの話だと思います。
高田委員長	だから逆に、問題が整理されてシンプルになると思いますが、そういう理解でよろしゅうございますか。
井上委員	遅れて来て途中からで申し訳ありません。私は、京町家の保全というときに、そのハードだけを守るというのが、たぶん委員長と考えが近いと思うのですが、ハードのものだけを守ること、ちょっと抵抗があるといえますか、活用というのが、ソフトの部分を含むということで、これは活用も入っているので納得していたんですけども、保全という言葉の方が、しっくりくるのだとしたら、京町家と京町家での生活というか、それを保全するというソフトの部分も含めて保全という言葉を使っていた方がいい方が、私としては、しっくりきます。 つまり、ハードだけの保全だからこそ所有者だけで済むのだと思うのですが、生活文化を含めての保全であれば、やはり居住者も入ってくるだろうと思いますし、そういうかたちでないと何のための保全なのか。私は、建物が残って全てがゲストハウスになるということは、とてもではないが納得がいかないというか、そのための条例だったら納得がいかないと思っています。

寺田委員	委員長が整理されたように、目的のところ、そこをしっかりと書いていただいて、理念として残すようにして、ぐちゃぐちゃにしないかたちの方がいいのかなと思います。この条例が背景として持っているところと、目的としているところと、この条例で実現するところは整理された方がいいかなと思います。
宗田委員	町家に関しては、だいぶ研究も進んできて、京都のコミュニティーであるとか、自治組織に関してであるとか、景観であるとか、いろいろなことが、研究されてきて、一つの条例でハードもソフトも守るというのは無理だと思います。 この間も、いろいろな条例ができてきて、例えばハードを守る仕組みとソフトを守る仕組みは同じようできて、実はうまくいかないわけで、ハードだけを残せばソフトは守られるかという、そうではない、ソフトの方は、もっとフレキシブルに動いています。 それこそ、いま井上委員がおっしゃる、井上委員の町家でのお暮らしと、小島委員の町家でのお暮らしというのは、たぶん違うだろうし、それは違っているわけだし、また将来、小島さんのお嬢さんとか井上委員のお嬢さんとかが世代交代する中で、また発展していきます。 そういうものを、どう制御するかという議論と、物としての町家というのは、これ以上壊したくないということだけは、はっきりしていて、物としての町家をつくり続ける技術も、ちゃんと維持したい、これも、はっきりしていて、それはやりましょうということではないでしょうか。 もちろん、町家の生活文化を維持することも大事だけれども、ここは、また別の条例で、別の議論できちんと残るような仕組みも考えたいということだと思います。まして、民泊が増えることを制御しましょうということも必要なことなので、それもやっていく必要はあります。
小島委員	先ほど高田委員長がおっしゃった条例の目的とか基本理念に対して、宗田委員もおっしゃいましたけれども、「京町家は京都の歴史、文化及び景観の象徴であり、市民にとって貴重な財産である」ということと「生活文化の保全、継承、発展を進めていくという、その二言があれば、全体の、なぜ残さなければならないかということは網羅できると思います。 ですから私たちは、その建物を、町家を壊したくない、つぶしたくない、なくしたくないということが一番なので、それを前面に出すべきだと思います。
高田委員長	ほかに、いかがでしょうか。
木村委員	とんでもない意見なんですけど、私は町家を壊してもいいというふうに考えています。 ただ、壊すからには、ちゃんとしたルールを持ってください。古い町家を、

	これから１００年先の京都に残る新しい町家というものに変えることで、１００年たったときに京都のまちが「こんなにきれいなまちなのか」と言われるぐらいのまちづくりをするために現在、古くて費用対効果が望めないようなものは、どんどん潰せばよいと思います。ただし、つぶす代わりに、きっちりとルールを作って、良いものを作っていただくことが重要だと思います。 ちゃんとしたものを残してくださいというくらいのところまでいかないと、ただ残せ、残せと言うと、路地の奥のとんでもない家を残そうと思っても、現実的には、いわゆる避難の問題とか、地震が来たときにどうするとか、火災だとかいうので、ものすごく怖い建物になっているので、現在それなりのものは残していこうとすることが必要ではないでしょうか。 建物というのは。ある年代がたつと、これは確実に朽ち果てていくものです。ですから、つぶすというルールを、新しい良いものをつくるというルールに、ちゃんと乗せ替えていく必要があります。更新することで、平成の京町家とか、いろいろなことが言われているのですが、それが良いか悪いかは別として、何か新しいもので、良いものを残していくということも重要だと思います。
宗田委員	この新しいものをつくることに関しては、京都市の景観政策がかなり効いています。ただ、古いものを壊すのをやめさせることがないので、ここで話していこうというわけです。
西村委員	もちろん、そういう木村委員のおっしゃるようなことが現実的にできるのであれば、それでもいいと思うんですけど、なかなか難しい問題がいっぱいあります。それと最近、流通を見ていると都心部の土地の値上がりがすごく高く、事業性のあるものしか採算に乗らないような状況がありまして、その人たちは全部潰してしまいます。 土地に対する建物の効果で考えると、上に載せた方が有利になるのは間違いないことなので、土地の値上がりと建物の解体とがリンクしていくようなかたちになってきていて、僕は逆に、都心部の真ん中の田の字地区などは、居住用としては路地上の敷地の町家しか残らないかなというぐらいに思っています。ですから、何とか残せる方向で考えた方が現実的かなと思ったりします。
寺田委員	路地でも、いいものと駄目なものがあると感じています。
高田委員長	ほかに、いかがでしょうか。波多野委員、ぜひ一言いかがでしょうか。
波多野委員	皆さんの意見を聞いていまして、実際に実務をしている者としては難しい問題だと思うのですが、実際、売却される際の売り主さんについては、もちろん、いままで代々継いでこられた町家を何とか維持してもらえる方に買ってほしい

高田委員長	とは思われますけれども、購入者の方が、町家を維持して生活されるという方ばかりだったらいいんですけども、そうではない方の方が、いま西村委員が言われたように、それだけの費用を出して、それだけの経済的な効果があるかということと、いつも直面しています。 だから、購入者にとって、どのようにして活用を推進していけばいいのかということの事例はしっかり出すべきだと思うし、それを出すことによって購入者にどれだけのメリットと経済的なプラス面が出てくるかを説明しないと、保全については、われわれも、もちろんそう思っているんですけども、実務的に非常に難しいのではないかなと思います。 いま西村委員が言われたように、本当に路地裏の裏でないと残っていかないのが現状かなと感じています。われわれも実務をやっている、結局はつぶされていくのを目の当たりにしているので、特に、そこは理想と購入者の方の現実があります。 まして京都の不動産は、いますごく値段が上がっていて、町家を改装して、それを生かして賃貸にする等については、とてもではないけれども、その買った値段では利用できないような現状があるので、その辺りが、もう少し整理できたら、この活用方法がうまくできれば、もっと残っていくのではないかと思います。 それと、前もお話ししたように、僕のところのお客さんにも、京都の方で、そのまま京町家に住みたいという人は本当に少なく、地方の方や海外の方が京都の文化や、そういうものに魅力を感じて来られるということなので、京都市民だけではなくて、京都そのものの不動産や建物の価値を広く伝えていく必要があるのかな、そこに付加価値を入れて京町家の値打ちを上げていくことが大事なかなというふうに思います。 ありがとうございます。ほかにお伺いすることがあればと思いますが、よろしいでしょうか。 要するに、保全を目的にして何かをやるのではなくて、何のために保全をするのかということを、しっかりと目的に書いて、この条例自体は既存の町家の保全ということに絞った条例として、全体としてデザインしていくということですね。 基本理念までは、そういうことで、あと「各主体の責務・役割」で、これをもう一度おさらいしたいと思います。特に、所有者と居住者というところが問題になりまして、事業者も何の事業者かということが、ここでは語られていないので、町家の中でお商売をされているのも事業だし、建設業と不動産では、そもそも役割が少し違うと思いますが、そういうのも事業者だし、先ほどの話だと設計者とか、あるいは、いろんな専門家と言われるのも場合によっては事業者だという話もございます。ちょっとあいまいな部分が含まれています。
-------	--

須藤委員	いまの保全ということとの関係の中で、要するに、ここって言わなければいけない主体の割り振りのことから言うと、どういうふうを考えればいいかということですが、これについて追加的なご意見があったらお願いしたいと思います。 須藤委員が先ほど言われていたのは、要するに、居住者はなくてもいいと考えていいということですか。
高田委員長	条例で並べるときに、所有者と居住者を並べてはおかしいのではないかと思います。
寺田委員	特に保全するときの居住者の役割というのはいったい何かということですが、それに関して、ご意見あったらお願いします。 私が申し上げるより小島委員の方がいいと思うんですけども、実際に町家のご相談に乗っておりますと、オーナーとしてのお立場というよりは、そこに家族で住んできたということに対して、いろいろな思いを持っておられて、この問題を、どういうふうに次につなげていったらいいのか、どうしたらできるのかというのは、オーナーの側面と、そこへ代々住み継いできたということの中の価値をきちんと整理するということをやらない限りは、次へ踏み出していけないということがあります。 保全していくといったときに、居住者の存在を無視していいというふうなことには決してならなくて、そこをきちんと理解してあげたり、寄り添って相談に乗ってあげたりということがなければ。その次に不動産のオーナーとしてのお立場が出てくるという感じがするのかなと。波多野委員も、不動産業者の方々も、そのように感じておられるのではないかと思います。 お立場は違うのですが、方向は、具体的な話をするときには必要になる話なので、目的として、暮らしと文化の継承と言ったときに施策の方向性のところで、そういったものの施策を打つかどうかということは若干あると思います。
高田委員長	関連するご意見はございませんか。条例として、ここって言わなければいけない責任、あるいは役割という観点で、どういう主体について記述が必要かという議論として受け止めていただけたらと思いますが、いかがでしょう。
須藤委員	また、これは条例の目的に立ち返る話だと思うんですけど、建物を残すということに関して言えば、所有者というのが明快なことだと思います。その所有者というところで、ここに「自らが所有・居住する京町家の」と書いてありますけれども、そういうコメントが付くとしたら、所有者と断定する方が、この場合は分かりやすくいいのかなと思います。

高田委員長	事業者についてもご意見をいただけたらと思います。
西村委員	私も所有者でいいと思います。広く書いてあって、絞った方が、もっと訴え方が強いので、居住者が、何で条例の問題になるということになると、ちょっと薄いので、シンプルに、はっきりと的を絞って条例をつくる方がいいかなと思います。
高田委員長	ほかに、いかがでしょうか。事業者の方は、どうですか。
西村委員	私は、事業者といたら私のことを思っていて、不動産業者かなと思っていただけど、そうでもないんです。
事務局	前回もあったんですけれども、要するに事業者は、いろいろな事業活動をする人を総称で、ここは入れているんですけれども、例えば、2番目の「事業活動に当たっては、京町家の保全及び活用に配慮」というのも、町家を残せといって残すけれども、その周囲には、配慮と言っては、あれですけれども、一定のルールを守ったら何でも建つという状況があります。 やはり町家を残す以上、そこに対して一定、周辺環境に配慮するであるとか、そういったことも必要ではないかというご意見が委員会でも出ていたと思いますけれども、そういうことを含めて、事業活動をする際にしっかり配慮いただきたいという意図も、ここには含まれているので、ちょっと幅広いかたちで書かせていただいているという状況です。
西村委員	ここも先ほどの文章と一緒に、条例として保全をして、建物をつぶすなど言っているなら、不動産業者に絞って、媒介を取るときに届出をしないといけない、残さないといけないと、はっきり言われた方が、大工さんも、もちろん事業者ですけれども、保全の話をする人は大工さんに頼むけど、保全をする気のない人は大工さんに頼まないですね。窓口が違いますよね。
木村委員	例えば、この家は要らないというときに、われわれが出入りしている得意先であれば、まず大工に「この家、要らんのや」という話がまず来ます。ただ、売ろうというときには不動産業者へ行くけれども、これを変えたいというときには、やはり工務店の方へ行きます。
高田委員長	要するに、所有者がそのまま建て替えるときには、不動産事業者は関係なく建設業者だけで壊されるということですね。
木村委員	直したいと言われても、「無理、無理。こんなに古いのは駄目です。建て替

	えなさい。」と言われる大工さんもいるのは事実です。
高田委員長	ただ、不動産事業者と建設事業者の方は一緒にできるかという話もあると思いますが、それは一緒によろしいでしょうか。
木村委員	べつだん、いいのではないのでしょうか。二足のわらじを履いておられる人は結構おられるから、建設業も不動産に関しても業者としてはいいと思います。
西村委員	コインパーク業者はどうでしょうか。
宗田委員	コインパーク業者のところに「家を壊してコインパークにしたいんだけど」と電話がかかってきたら、「ここはまずいですよ、京都市に届けないと、勝手に壊してはいけないことになっていますよ」とコインパーク業者が言ってくれたらいいですね。 もちろん不動産屋さんに行って、それからコインパーク業者かもしれませんが、いきなりコインパーク業者の営業に引っ掛かることもあるかもしれないので、そのストッパーとしての役割ということふうに考えることもできます。
小島委員	ここは、事業者という、ものすごく拡大解釈のできる一言の方がいいのかもしれないですね。
須藤委員	解体するときは、だいたい、どういう手順を踏みますか。建築業はいかがですか。
木村委員	通常、昔から出入りのあるお宅に関しては確実に大工、工務店にお話がかかります。われわれは財産という感覚で不動産を考えていますが、いま不動産を商品で考えている人であれば、どう考えるのかということがあります。
宗田委員	そもそも、木村棟梁のような、出入りの関係がすごく希薄になっているのだと思います。
須藤委員	条例に書くときに、事業者の後ろに括弧書きで列挙すればいいだけじゃないですか。後ろの方で解体という言葉が出てくるので、解体を止めたいんだとおっしゃるので、そうしたら、解体に関わる事業者を挙げないといけないかなと思います。
木村委員	解体だけの専門業者という許可はないはずなんです。建設業の許可はあるんですが、解体のみをやっている専門業者の届出というのは、たぶん建設業の枠

宗田委員	の中で届けているはずですよ。 私は、あまり法律は詳しくないので分かりませんが、解体屋さんは、建設業者だと思います。 事業所統計には解体業とあります。
寺田委員	解体の業界団体があって、そこに属しておられる方が、もっぱら、それを行っていただけますけれども、工務店さんでも、お持ちのトラックに廃棄物処理何とかの認可を受けていますということになれば、解体した廃材を持って行って処分することができる。 その解体のプロセスで出た廃棄物を処理することで、どうかということになって、解体行為そのものは、たぶん建設業が絡むことであって、解体の届出というのは80平米以上の建物を解体するときは必ず届出ないといけないとなっていますが、それより小さい建物であれば、ちゃんとやっているかということを確認する必要があります。
高田委員長	事業者のところについては、既存の町家の保全という目的に対して、それとは逆の解体に向かうことに関わる事業者を中心に考えて、具体的な業種が、どういうふうに記述されるのかは、いまのところ、まだよく分かりませんが、少なくとも建設業と不動産業に関わることは確かだと思います。それ以外の業者は、どのように表現したらいいかというのはありますが、そういうことを、できるだけ分かりやすくしたうえで事業者として記述する必要があるのではないのでしょうか。 所有者と居住者というところは、居住者と言ったときには居住機能に着目していることになるのですが、本当は、すでに居住機能のない既存の町家もたくさんあるわけですから、そういうところの利用者の問題も当然あるわけですが、いま木村委員のご意見では所有者ということで、むしろ限定的に書いた方がいいのではないかということだったと思います。 それ以外のところについて、ご意見がございませんでしょうか。
寺田委員	専門家に、まだ若干こだわっているんですけども、例えば建築士や不動産鑑定士や測量士など、不動産を扱う専門職の方々も、この土地・建物をどうするかというときに関われるわけですね。なので、そういう専門職の方々も一応ターゲットに入れておかないとまずいので、それを事業者で全部くくれるかどうかですね。 施策の方向性のところでも、技術の継承というところで専門家が出てくるのですが、それ以外でも、専門家というのは不動産を扱うところで、いろいろな方々が、司法書士さんも含めてですけれども関わられるので、そういった方々

高田委員長	が、みんなで解体をストップしていくことが大事なのかなと思います。
井上委員	いかがでしょうか。いわばアドバイザーに当たるような人たちの役割というのが、どちらに転ぶかというときには非常に重要ではないかというご指摘ですが、それはあるように思います。 遅れてきたので、最初の方の議論が分からないのですが、私が入ってきた瞬間に宗田委員は、啓蒙的なこととか、いろいろな活動を20年ぐらい前まではやっていたけれども、それは、もう浸透してきているから、あまり必要ないと言われていたような気がするんです。 その活動の具体的なことは、ちょっと分からずに、いま質問半分なんですけど、つまり、いま条例は保全すると、だから所有者とか、市とか事業者とか関係者だけが対象になればいいということですけども、この条例に啓蒙的な意味合いというのは、例えば所有者さんでも、自分が町家の所有者だと知らない人がたくさんいますよね。ちょっと表が変わっていきなりすると分からないとか。 そもそも、そういう自分が所有者と気付いていない人とか、あるいは、もうちょっと市民の中で町家とか、そういうことに興味もあるけれども、どういうものか、よく分からないみたいな感じで、活用みたいなことに関わりたと思っている人とか、そういうあいまいな人たちは、まだまだたくさんいるんですけども、そういう人たちの啓蒙的なことは、ここには一切入れないということでもいいのでしょうか。
宗田委員	そんなことを申し上げているわけではないんですが、例えば「5 施策の方向性」を見ると、「本市が実施する施策の方向性を定める」とありますね。ここに、いまおっしゃったようなことは、①から⑦まで、ずっと書いてあって、この部分のどれを載せる、どれを落とすとかいう議論はしていません。 私が申し上げたのは、「京町家再生プラン」というのが昔あったのですが、当時は、それ一つで全てをやろうとしていた。ところが、いまは「建築基準法」の適用除外を挙げる3条その他条例であるとか、空き家というのは、もっと大きな課題になりましたので、委員がよくご存じのように空き家は空き家で、まちのフレームで、ちゃんと条例や施策が動いています。 当然、町家にも空き家はありますけど、それは、さっき須藤委員がおっしゃったように空き家の条例でカバーしてもらえばいいことであって、あえて、ここで空き家の町家を条例の中で詳しく書くことは必要ないのではないかということです。 そういうようなことがあって、だんだん細分化してきているので、この一つの条例で定めることは限定してもいいのではないかということを申し上げたわけです。

井上委員	啓蒙的なことは、「京町家再生プラン」をリバイスしてもよし、次に継続してもよし、景観・まちづくりセンターで頑張ってもらってもよし、市民団体さんも一生懸命やっているところもあるので、あえて、この条例で、そこまで全部カバーしなくてもいいのではないかと思います。 ちょっと勘違いしていたかもしれないですけど、この条例をつくる時のスタートは、そういう、いろいろなところでやっているけれども、それを一つにするためにつくる条例だと思っていたんです。
宗田委員	市役所の方に、そういう意図があったのかもしれませんが。私は京町家再生研究会の副理事長で、シンポジウムを開いて条例制定をお願いしたのですが、お願いしたことは1点、まだまだ啓蒙が行き届いていないというか、知らずに、うちは町家ではないと思って壊す人がいる、これを何とか止めたいということでした。 ですから、その届出制度義務を負うような条例をつくっていただいて、町家じゃないと思っている人にも、これは町家だからということを、ちゃんとお知らせして、残したいということをしていただきたいと強く主張したものですから、私としては、幅狭にというふうに考えているわけです。
井上委員	どうして、そのことを言っているかという、各主体の責務や役割というところが、狭くすると、私は、これには関係ないと思ってしまう人がたくさん出るということの懸念なんです。 つまり、京都市民全体で町家の保全に関わっていくんだというような決意表明的なことをするならば、本来は、ここにはたくさん、いろんな人が役割として入ってきた方がいいような気がします。「私も、この条例を支える一員だ」という意味で、本来は、役割というのは、たくさん入ってきた方がいいような気がしていたんですけれども。 それを、目的を絞ったことによって当然、この役割の人たちも絞られてくるというかたちになっていいのかどうかというふうに考えています。
宗田委員	京町家を守るという京都市民の責務は、「基本計画」や「基本構想」，「都市計画マスタープラン」，「住宅マスタープラン」など、いろんなところに書いてあります。だから、あえて、いまここで京都市民が京町家を守るということを行わなくていいかなと思います。僕は、もうそういう時期になっているかなと考えています。たしか「空き家条例」でも町並みを守るようなことが書いてあったような気がするんです。 だから本当に、みんなが京都では町家を守るということを言い尽くしていると思うんです。いま守ろうと言って、みんな分かっているんですけど、でも、

	なぜか守れないところがあるので、そこを止めたいということに、僕は、ものすごく注目してしまったわけで、排除しようということは、まったくありません。
井上委員	もちろん排除しようというつもりはないでしょうが、読む側が「私は所有者じゃないから関係ない」というようなことにならないかという懸念なんです。
宗田委員	所有者じゃない人にまで通報してくれるかということなんですね。
井上委員	つまり、所有者と意識していない所有者です。
宗田委員	それは、ぜひ「あなたは所有者ですよ、あなたの建物は町家ですよ」ということはお伝えしたいと思っています。
高田委員長	そういうふうに限定してもいいけれども、市民というのが入っていても、ここでは、べつに問題ないと思います。要は、いま井上委員が言われたのは、そういうことで、できるだけ多くの人に関わっている方がいいというのは、そのとおりだと思います。 一方で解体のメカニズムに関わっているプレーヤーの人たちが確実につかまえるようにというのが先ほどの議論だったと思いますので、それをメインにして、あと市民の役割というのが入っていること自体、行政も当然ですが、それは、ほかの条例と重なっていても、まったく問題はないように思います。 少なくとも、それが限定的に見えない方がいいということですね。
中嶋委員	各主体を挙げるだけは項目を挙げたらいいと思うのですが、役割そのものの内容が、すごく漠然として、ほかの施策と違いがないので、だから、ここは主体をたくさん出しておいて役割を限定して、この条例の内容に即すようなものを書き込んでいただくことが大事なのではないかと思います。 あと、議論が、ものすごく錯綜しているのは、われわれ委員もですけども、やはり京都市全体の施策が、いろいろある中で、これが、どう位置付けられているのかが結局よく分かっていないというか、いろいろなことをやっていらっしゃるわけですね。だから、やっていらっしゃる中で足りないものを、これで埋めていこうというわけなので、そこが何となく判然としないというか。 ですから、「5 施策の方向性」も、いろいろなことをやっているのが並んでいるだけなんですけれども、これは、どこかで担保しているし、これも、どこかで担保しているけれども、これが抜けているから、これをやるんだという、その方向性というよりは施策間の関係性とか、この位置付けみたいなものを、きっちり書いていただく方が分かりやすいのではないかと思います。

高田委員長	抜けているからというよりも、この条例でやらなければいけないことを、もっとパンチを持って、ばしっと言い切ることだと思います。
寺田委員	もう一つは、町家で初めての条例なんですね。全部を通して、これで市民が実感を持つかということで言うと、やっぱり、いろんなことを徹底的に、「壊すな」と言うだけではなくて、「このために、こんなこともやります。こういうふうなことをしながら、そこを何とかします」ということは、たぶん行政として市民に対して言わざるを得ないので、そこをまったく無視して「壊さない」というだけで条例を絞るのは、難しいのではないかと思います。 施策の方向性については、先ほど漠然としすぎているという意見がありましたが、あまり、そこは漠然としすぎない程度で、でも幅広く、市民が見たときに納得ができるような条例にしていく必要があるのではないかと思います。
高田委員長	時間がどんどん過ぎていくので次の方に行かないといけないのと、施策の方向性については、先ほど皆さんから出た意見の私自身の理解ですが、ここまで細かいことをいっぱい具体的に言わなくてもいいのではないかと、もう少し内容的にも絞って、しかし、いま寺田委員が言われるような、いまやっていない、これから出てくる可能性のあるものも含んだようなことも必要ではないかと思います。 先ほどの普及啓発の話も、ここに含まれるわけですから、そういうことを含んだ言い方で、もう少し絞るといいますか、ディテールを言うのではなくて、簡略化して、いま言われたようなことを含んだような内容にするということかなと思ったのですが、そういうまとめ方でよろしいでしょうか。 6番の話は次の議題に関わりますので、(2)の方で議論したいと思います。7番、8番について、何か伺いすることはありますか。6番の議論を次の議題でやりながら、いまのようなことに戻していくことでよろしゅうございますか。 (2) 京町家の解体を事前に把握し、保全及び活用に繋げる仕組み（骨子案）について
高田委員長	それでは、「(2) 京町家の解体を事前に把握し、保全及び活用に繋げる仕組み（骨子案）について」、資料の説明をお願いします。
事務局	(資料3、4について説明)
高田委員長	どうもありがとうございました。 どこからでも結構です、ご意見をお願いします。

宗田委員

制度の概要の①に「大型町家や、文化的・景観的価値が高いと認められる京町家」の「個別指定を行ったうえで」と書いてあるのですが、私は、ここはまったく違った意見を持っています、まず大型町家を誰が決めるのかということがあります。取組があるのは知っていますが、それは、ただ市の方で選んだものでいいのかという議論があります。

また、もっと難しいのは「文化的・景観的価値が高いと認められる」という部分について、誰が決めるのかという話があります。先ほどの条例の骨子のところの理念にも関わるのですが、われわれは京町家全てを文化的・景観的価値が高いと思っているのであって、それが路地裏にあらうと、表にあらうと、あるいは看板建築になっていようと、それは守ることができると思っています。建物の価値も再生・修復によって上がるし、それを再生・修復することによって京都全体の価値も上がると思っているわけです。ですから、大きさや価値という尺度で線引きすることは困難だと思います。

もう1点、大型町家は、そもそも、先ほど西村委員のご発言にもあったように、京都都心で不動産流通市場での継承も困難なんですね。ところが困難ではないものもたくさんあって、それを数多くつくりたいわけです。

困難なものに取り組むなどと言っているわけではないんです。京都市としては継続的に大型町家の継承を一生懸命されればいいし、すでに京町家等継承ネットなどで取り組んでおられるわけで、それは続けていただければいいし、何の反対もしない、ぜひ応援したいぐらいですが、そうではない、そこには入ってこない小さな町家を救えるものを数多くつくっていただきたいというのがあります。

ですから、届出義務の対象を絞り込んで、そこで救うべき町家を狭くするというのは、われわれの本旨に逆らうわけで、むしろ、より広く多くのものを指定していくことがあると思います。

その場合、京都市全域にする方がいいのか、もうちょっと限定して、例えば、さっき議論が出ている京都の郊外ですね、農家住宅とか、区別がつかないようなところまでは広すぎるので、例えば京都市がつくっている「歴史的風致維持向上計画」などで定めている重点地区というのは、おおよそ北大路、西大路、東大路、九条の、ちょっと広めに取った京都の旧市街地ということになるので、その範囲であれば、ほぼ。実は伏見にも、まちなみが残っている重点地域が一部あるのですが、そのくらいにして、そこにあるものは、町家調査で拾っているものは全てというくらいのかたちでやっていただくのがいいかと思います。

昭和25年以前の木造建築とか戦前木造とかいう議論がありますが、そうすると広くなりすぎるので、町家調査の結果、拾ったものを一つ一つチェックして、通知するのに時間がかかるかもしれませんが、「おたくが町家ですよ」と

寺田委員	いう議論でお伝えしていくというかたちの方が、たくさん拾えると思います。さっきは狭めろという話でしたが、ここは広げていただきたいところだと思います。 先ほどと同じような趣旨の発言ですけれども、いま4万8千軒の調査をしましたので、その再調査に入っていて、その範囲で京町家カルテというものに取り組みさせていただいておりますけれども、大変不連続で、どこまでを町家と言っているのか非常に悩ましいというのが、正直なところです。 いろいろなご相談を受ける中で、なるほど大きいなというものもありますけれども、70坪ぐらいの、これを大型町家というのか、でも大型というレッテルを貼って、どんな意味があるのかということもあります。 不動産市場的に継承が難しいというのは、その市場、市場で判断するのであって、「100坪以上を大型と言います」と言っても、住民的にコンセンサスは難しいのかなと。これも非常に不連続だということであるので、対象については、もう少しシンプルな方がよくて、範囲を決めて、そこの戦前の木造建築というふうにしていただけると分かりやすいと思います。 そうすると、どなたも自分のところは戦前だということで分かっていただけな気がしますし、分からない場合でも、専門家の方はすぐ分かりますので、ご相談いただいたときに「これは戦前です、対象ですよ」ということは言っているだけで、そのシンプルさは非常に大事にするべきかなと、いまの宗田委員のご意見を聞きながら感じました。 当面ということかもしれませんが、その周辺にあるものをどうするかというのは次の課題として考える。ただ、その場合でも、木村委員がおっしゃった、つぶしてもいいというものは、どこまでにするかという、これは、例えば幅員90センチぐらいの路地に接しているようなもので、ここを再生して貸すと、危険な状態を再生産することになるようなものについてまでやるかどうかというのは、ちょっと考える必要がありますけれども、基本は、そういう形にさせていただくと市民も分かりやすいし、事業者の方々も分かりやすいという気はします。
小島委員	この届出対象で、大型町家と文化的に認められる京町家というのは逆だと思います。①と②が。大型町家というのは、かなり特殊か、残念ながら、誰が見ても明らかに大型と思えるようなものは本当にわずかしが残っていないと思いますが、それなのに、あえて、これをトップに挙げるというのは、今回の趣旨にはまったく反していると感じています。 昨日も調査で明倫学区へ行きましたが、5つにブロックが分かれて、その一つずつのブロックが確実に3軒から4軒、多いところは8軒なくなっています。普通に、ちゃんとした家が8軒なくなっている、それ自体が、ものすごくびっ

波多野委員	くりすることとか、重要視することで、大型町家というのは、むしろ違う方法を使った方がよくて、大型町家と、それ以外と分けて、ほかの全体の町家を、ここのルールに乗せるのが今回の一番大事な目的だと思っています。 大型町家を指定されるということでしたけれども、指定された所有者の方から見ると、指定されることによって不動産の価値が、次の購入者が特定されてしまうので、それを更地で売ろうと思っていたら、それは売りにくくなるのではないかというのを一つの懸念で感じます。 われわれとしては残していきたいのですが、事情によって、どうしても更地で売却したいということに対して、その対象不動産が指定されてしまうと、所有者の資産価値が下がってしまうのではないかという懸念があります。 解体の1年前に届けろというのは実質、本当に可能なのかなというのがあります。建築であれば、建築確認申請などで1カ月、2カ月かかるのですが、解体というのは比較的すぐにできる仕事なので、そこが本当に実務的にできるのかということと、解体は更地を指している解体なのか、一部解体でも解体に入るのか、そこも、ちょっと分かりにくいというのがあります。 それから、もともと指定されていない不動産を売買して、当初、町家を残そうと思って購入者が買われたんですけども、途中で気持ちなり状況が変わって、やっぱり更地にしようとしたときに、また届出を出したときに、これは駄目ですね、1年間置きなさいということになってくると、われわれ不動産で言うと重要事項の説明であったり、媒介のときの説明の義務違反になってしまう可能性があるんで、その辺りもルールが必要ではないかと感じました。
須藤委員	「(届出対象)」に挙がっている「大型町家や文化的・景観的価値が高いと認められる」ものとありますが、京町家の定義の仕方からすると、「文化的・景観的価値」は伴ってなくてもいいはずだと思うんです。伝統的な建築様式であるとか構法にこだわって、京町家か、そうでないかというのを区別するのだらうなと思って、ずっと話を聞いていたのですが、いきなり、ここで外観が出てくると、やっぱりおかしいので、これは違うのではないかというのが一つあります。 実は先日、事務局の方とお話したときに、解体と届出という二つの用語に対して、私が「ちょっとこれは難しいんじゃないですか」というふうに申し上げたのですが、解体という時点をいつから捉えるのかというのは、とても難しく、解体するというふうに決めるという、その時点、いつから1年なんだというのを測ることが、そもそも難しいと思いまして、1年前に届け出ないと解体ができないという仕組みをつくるのではなくて、京町家と指定されたものに対して何らかの変更を加えたい、あるいは処分したいと思ったら事前相談を義務付ける方がいいのではないかと思います。

寺田委員	これまでの議論の中で小島委員から、京町家と言いながら、修繕の方法がおかしかったり、とても京町家とは言えないような改築の仕方をされたりすると。要するに、京町家と指定されたものに対して変更を加えたかったら、まず相談に来なさいというような事前相談を義務付ける方がいいのではないかなと思います。 そういうふうに考えたら、大型か非大型かではなくて、京町家に該当するものに対して全てに網を掛けた方がいいのではないかというふうに思います。そういうふうに、この間、申し上げたのですが、なかなか解体に着手するという、解体をいつ決めるのかというのを、その時点はいつだということを条例に書くことが、すごく難しいというのがあるのではないかなと思います。 しかも、それから1年という制限をかけることは、財産を処分することも1年も制約するのかという、本当に急いでいる人が1カ月ぐらいで処分しないと立ち行かないこともあるでしょうし、処分をするに当たって1年も前に届けさせないといけないというのは、少ししんどいかなと感じています。 1年が長いか短い、半年が適切なのか、どうなのかというふうなことで、前回も申し上げたと思いますけれども、京都市として、どう考えているかということがメッセージとして、どう伝わるかということが一つあるという気がしています。 ここで二つにタイプを分けて、大型、あるいは文化的と、それ以外ということにしていますけれども、いまの案でいうと、エリアを限定して戦前の木造建築については全て対象にするということを明確にしておいて、そこに対しては、事前にきちんとお伝えするようにしておいて、そういった人たちに「今後、解体の前には届出をしないとイケないんだな」という理解をしていただく。 期間の問題は、何がベストかということよりも、それに向けて、何のために、これをやっているのか、そのために、どんなことを市民の方に、あるいは報道の方に、京都市は残してほしいと、このために、いろいろなことに取り組みますと、その取組期間で1年となっていますというのが、たぶん目的だと思いますので、そこはそこで、しっかりと議論していただいて整理していただくのがいいのかなと思います。 いつ解体なのかというのは、その解体着手日ですから、そこは物理的に見えているので、いつ解体しますというのは、たぶん事業計画に書かれて、当然、その間には建築確認申請を取って、いろいろなことをやって、いつごろの解体にしようというのは決まってくると思います。 そうでないと、1年前の解体届出申請というのは明確に出ないんですね。その届出が出た段階では、ネットワークをお持ちのオーナーの方は、すでにいろいろな事業計画ができていて、あるいは金融機関とのお話だとか、資金の調達なども、ある程度、できている。でないと解体申請は出ないと思いますから。
------	---

井上委員	そういうことで、そこをひっくり返すようなことですので、ここは、なかなかハードルが高い。だから、出た段階でひっくり返しに行くというのは、それはそうなんですけれども、ただ出ないようにしないといけないというのが実は一番大事なことになるのだと思います。 大型というのは、宗田委員とも話しましたがけれども、規模が大きくなればなるほど、そういう傾向が強くなって、規模が小さければ解体という、そこは、そんなに懸念するというふうには、あまり思いませんが、そんな感じではないかなと思います。 私は、まず先ほど須藤委員が言われた京町家に住んでいる人が手を加えるときに事前相談に行くというのも、なかなか難しいのかなと思います。というのは、建築確認を取るほどの変更であればチェックしやすいかと思うのですが、そうではない改変だと、どこまで行政の方がチェックできるかという点で、ちょっと難しいかなと思います。 ただ事前相談をさせていくということは、とても大事なのかなと。そのための働き掛けとして、「あなたは京町家の所有者ですよ」ということを伝えていくのは必要なことなのかなとは思いますが。 前回、西村委員が最後の方に言われたと思うのですが、どちらかというと基本的には解体してはいけないんですよと、解体したいときに届出をしてくださいという、その期限として1年前だという言い方がいいのかなと思います。 「解体するときに届けてください」よりは「解体してはいけません」というのが、まず最初にある方が、解体したい人も慎重になるではないでしょうか。
高田委員長	まず届出対象については私も、宗田委員、寺田委員が言われるように、立地と建設時期で明確に定義した方がいいと思っているのですが、そういうふうにする問題点がどこにあるかということ、むしろ事務局から言っていたいてはどうかと思います。
事務局	全部という、その範囲を、例えば、先ほど宗田委員がおっしゃったのは「歴史的風致維持向上計画」の重点区域ということになりますと、数的なイメージを思い浮かべるわけですが、おそらく第1期の京町家まちづくり調査の範囲プラス伏見の旧市街地というぐらいの範囲になるので、第1期は2万8千軒で、それプラスアルファで、伏見の旧市街地も、そこそこ残っていますし、3万軒ぐらいの個別指定をわれわれは行っていくという話になるのかなと思います。 ただ、いまおっしゃっていたように、定義として、その価値判断等がないということであれば、その時期がいつまでなのか、木造かどうかということなので、登記があるものは登記を挙げて確認していくという話になるのですが、そ

高田委員長	の軒数的なところが、実務的に一軒一軒できるのかどうかというのは、よく考えないといけないと思います。 もう一つは、全部とおっしゃったときに、寺田委員からもありましたように狭小な路地の奥にある長屋や、場合によっては空き家対策で危険家屋として指導しているものがあつたりしますので、その辺りを、指定の段階で、どういふふうに排除していくのかといった配慮が必要になるのではないかと思います、いまお伺いしていたところでは思います。 それは、先に指定を完全にして、届出義務化をするという発想ですが、届出義務化をしてから、届出があつたものについて、極端に言えば、そのチェックをするということも手続的にはあり得ると思います。 しかし、できるだけ調べて、所有者に、そのことを知らせることが大変大事なので、「あなたの家は、これに当たります」ということは、できるだけした方がいいですが、100%できなくても、そういう条例の組み立てはあり得るように思います。 それから、後で言われた、旧市街地の中にある戦前の木造だけれども、むしろ早く解体した方がいいものも確かにあることは事実で、危険家屋等については、その段階で対象から外すということは、要するにルールづくり方ですから、こういうものを外す、あるいは、それを検討するということを少なくともここでやっておけば、技術的にはできるように思いますが、条例という制度設計上、そのようなやり方に何かまずいところがあるでしょうか。
事務局	もう一つ、今日ご提案させていただいた中に、きちんと制度の担保を取りたいということで、手続違反に対して罰則、これは条例でできる罰則も、いろいろなレベルがあるのですが、例えば、過料を設定することが一般的かと思うのですが、こういったものを課すことになると、自分が、その対象であることを知らないという事態は、条例をつくる行政としては、ないようにしなければいけない。ということになりますと、やはり個別にあらかじめ指定していく必要があると考えます。
高田委員長	突き詰めると、たぶん、その問題が残るということだろうと思いますが、それも、あらかじめアナウンスしたところと、していないところについて、どういう罰則を適用するかということを整備すればいいようにも思います。 制度設計上は、いまの立地や建設時期から届出対象を決めるというのはあり得るように思いますので、そういうやり方も一つかと思えます。 届出期間に関しては、先ほど相談の義務化というご意見がありましたし、相談を促進することは、私も非常に望ましいことだと思いますが、井上委員が言われたように、改修工事をやる場合で、大きな工事の場合は、いずれにしても

須藤委員	確認申請というかたちの手続きが出てくるわけですね。それよりも小さい場合は出てこないのですが、そこに何らかの義務化をすること自体が技術的には非常に難しいと思いますが、須藤委員、どういうイメージでしょうか。 一般的に改修という場合には来なさいと、事前の相談というよりも、京町家である限り事前協議に来なさいというイメージです。
高田委員長	例えば、棚を一つ付ける話から、内部を大部分改修、あるいは一部解体してしまう話まで含んでいるわけですね。大きな工事の場合は把握する方法があるけれども、小さい工事の場合に義務付けるということは非常に難しいということになりませんか。
須藤委員	だからこそ義務付けるのです。そういう場合は事前に協議する義務を負っていますよというのを条例で課すのです。それで出してこない人がいることはあり得ます。建築確認制度も、建築確認をせずに建物を建てている例はたくさんありますし、違法建築物は非常に多くあります。そういうものの設計を引き受ける設計士もたくさんいます。 要するに、一般的に条例で義務を課し、義務を履行してくださいということを求めるしかないのですが、建築確認が必要な規模の改修であれば、なお分かりやすいわけですが、それぐらいの規模の改修であれば絶対に把握できるということですね。
高田委員長	把握できるけれども、それはまた制度があって、いま言われた、「建築基準法」というのは確かに、ある時期までは本当に守られていなかったのですが、阪神・淡路大震災以降、急速に改善されてきて、それは、そういう指導行政の中で進められている部分があるわけです。
須藤委員	それでも、やっぱりあります。 建築確認の人たちは、べつに京町家がどうだという観点からのチェックはないので、京町家として保全をするという観点からチェックをかけるということを経営者や所有者に義務付けたいかということです。
高田委員長	それでイメージされている工事というのが、どういうものかをお尋ねしたかったのです。
須藤委員	京町家の工事が、どういうものかというのは分かりません。いまの段階で、私もイメージはできませんけれども、ただ、そういうふうに出発点ではなくて事前協議を、要するに京町家に手を加えるのであれば、あるいは処分したいとい

	うふうと思ったら事前相談、事前協議にかけるということを一般的に義務付けた方がいいのではないかとということです。その方が、解体の届出よりも、より広く網を掛けられるのではないかなというふうに思います。 そういうふうに申し上げたのは、「解体に着手する1年前までに本市に届出」というところが、どうしても私はイメージできなくて、届出日というものは、解体日が決まらないと1年前というのが決まらないわけで、1年も前から解体日、いつから解体しますということが、果たして決まっているのかということが問題になります。
高田委員長	解体日というのは確定できますね。
寺田委員	だいたい、こんなスケジュールでいくと、ここで解体ですねということは、おおむね決まります。
小島委員	それが1年前までにということは、あり得ないと思います。
須藤委員	解体日は決まるかもしれませんが、それを1年前に届けないといけいいのか。急いで実現する場合には、半年前ぐらい前に急いで解体しましょうということは普通にあると思うんですけど、それを1年前までに解体日を決めなさいというふうに義務付けることが私はイメージできなかったの、この解体に着手する1年前までに届け出るという制度をイメージできなかったの、その代替りのものを提案したいと思ったのです。
高田委員長	分かりました。
小島委員	私も基本的に、その改変をするときに何か事前相談するというのは、とてもいいことだと思うし、抜け道になっているのが、法律で確認申請を出さないといけない平米数以下のものについてが、一番問題が大きいと思っています。そういうところで行われている飲食の小さなお店というのは、やはり、そういう盲点を突いているところで事故が起こりやすいというのも誰もが分かっていることです。 ですから、そういうことに対しても何らかの措置というのは必要なので、この際、解体と改変というのがセットになれば大変望ましいと、いま須藤委員のお話を伺って思いました。 もう一つは、1年前までということですがけれども、相続が、町家が一番大きく動くきっかけになるものだと思うんですけども、ご高齢のご両親、またはお父さん、お母さんのどちらかが亡くなったときに、あとの人たちが、これをどうするかと、手に余ってどうしようという、それに対しての猶予期間

高田委員長	は相続税があるかないかで変わるとは思いますけれども、そういうことも想定した日程が要るのではないかと思います。それが一番分かりやすいかなと思います。 それと緊急性を要するもの、即、売らないといけないとか、そんなものもいっぱいあるので、1年前という時間の設定については、もう少し、いろいろな条件を考えてみる必要があると思います。
木村委員	どうもありがとうございます。ほかにいかがでしょうか。 例えば、不動産物件を営業として買い取ったときに、買い取った日から1年間後でないと、その建物が解体できないことになったら、まず誰も買い取りません。1年間、まったく何もせずに置いておかなければならない。 もう一つ、京町家の改修で一番ネックだったのが、いわゆる「建築基準法」への届出で、大規模な改修に関しては届出なさいという法律があったのですが、私は、ずるかったので、ある建物を3段階で改修しました。1回目は、ちょっとやったと、真ん中は、またやったと、そして、最後までやったということがありました。 現実には、「建築基準法」の届出をちゃんとしなくても、建物の防火、火災時の逃げ道、それと建物の耐震について、しっかりと対策を講じるのであれば、そう厳しくする必要はないのではないかと思います。 解体に関しては、やはり残していくということを、どうやったらいいかという面では、1年間というのは、業界の常識から言うところとちょっと長過ぎると思います。
高田委員長	ありがとうございます。いまの皆さんのご意見をまとめるのは難しいのですが、届出対象については、やはり立地と建設時期から明快に指定するというところで、先ほどの皆さんのご意見は、だいたいそういうことでいいかなと思います。 届出期間の問題について、それから解体から1年前という設定の仕方については多くの疑問が出されましたので、これについては、この1年前の根拠というのを、もう少し厳密に考えることにしてはどうかと思います。 それから、事前に相談の義務化ということとの関係があると思いますが、いろんな意味で相談を受けて、それに対して、いろいろな人がアドバイスをするという仕組みをつくること自体は大変重要だと思います。 木村委員が出入りされているようなところで日常的にいろいろなことをされている、その届出をいちいち義務化するというか、それは、むしろ推奨すべき事柄だというようなことから、解体という話はまったく違った価値観を持っている話になると思うので、解体にならない方向での義務化の仕方をどういう

	ふうにするばいいかということについては、もう少し議論する必要があると思います。 罰則については、何かご意見ございませんでしょうか。
宗田委員	いま過料のお話が出て、罰則よりも軽い過料というようなことだろうとは思いますが、取ることに、私はべつに反対ではないのですが、過料をかけるがために届出の対象範囲を狭めることがあれば本末転倒だと思います。 いわゆる町家を1軒でも多く救いたい、保全したいという強い意志が、この条例の本質だと思いますので。それが大小を問わずということですが。だから、もし、過料を入れることで救える町家の範囲が狭まることのないようにしてください。
小島委員	過料が、どれぐらいの額のイメージが分かりませんが、それなら払ってつぶしたらいいと思われる方々は結構出てくる可能性はあるなと思います。不動産屋さんたちだったら、場所のいいところであれば、それぐらいならという話になるかもしれません。1億円も2億円も払わないといけなければ別ですが、何万円とか何十万円、何百万円でもかもしれないですけど、そんな額は付かないと思うんです。
事務局	条例で過料を定めようと思ったら5万円以下です。
小島委員	それなら絶対に、払ってつぶす人が増えると思います。行政にとっては入るものが出てくるかもしれないけれども、でも、それぐらいなら過料はやめた方がいいと思います。もっと違うことがいいと思います。
寺田委員	これは波多野委員にお答えいただいた方がいいと思いますが、いまの不動産事業者で、過料を払ってまで違法なことをやって生き延びていこうなんていう方は、ほとんどいないのではないのでしょうか。
波多野委員	ないと思います。
寺田委員	ただ、不動産事業者でも、いまだに、やっではつぶし、やっではつぶしというところもゼロではないので、ごく一部の方が、そういう発想をすることは、ないことはないのかもしれないということは申し上げておきたいと思います。
須藤委員	過料というのは刑罰ではないので前科にも何もならず、ですから、かける意味はないのではないかなと思うんです。5万円だったら払いますという人は。繰り返しかけることはできないので、1軒について1回ですね。

事務局	手続違反というのは、手続きをせずに解体をしてしまっているという状況で、ものがなくなってしまうという、それは、もちろん1回限りという話になります。
高田委員長	要するに効果がないのではないかというご意見です。
波多野委員	あまりがんじがらめにしてしまうと逆効果ではないかと思っています。媒介のときとか、働き掛けの①、②、③は、やれば、ある程度浸透していくと思うので、そこに過料とか、1年以内とか、うんぬんと入れてしまうと、かえって逆効果ではないでしょうか。 僕は、昔の「国土法」のイメージがすごくあって、バブルのときに総量規制が入ったときに、売り主、買い主がお互いに納得している金額でも行政に届出て許可がないと売買してはいけないというのが一時ありました。6週間以内で、そのことがないと売買しては駄目ですよという話があったのですが、よく似ているなという感じで、あのときは、ものすごく混乱しました。ちょっと調べてもらったら、あると思います。 だから、あまりがんじがらめよりも、要は、京町家の保全、または活用について協力してくださいというスタートぐらいの方がいいのかなと思います。ちょっと甘いかもしれないですけども。そうでないと、これは抜け道がいっぱいあるので、逆に抜け道を探す人も結構あるのではないかと思います。特に、いま京都市内の不動産業者よりも、東京や海外の人が、どんどん入ってきているので、そういうのが懸念されます。 あとは、過料とか、いろいろありますが、この届出がないと融資できないように、金融機関に働きかけたら、それは簡単に止められると思います。それが一番、僕らにとって痛い話なので。
高田委員長	それはいいですね。 ということで、期間と罰則については、もう少し検討していただくということで、経済的なコントロールという意味では、いまのような融資等の仕組みを使ってはどうかという提案もありましたので、ご検討いただけたらと思います。 すみません、時間が過ぎてしまいました。一応、いまのようなことで今日の議論は閉じたいと思います。
高田委員長	3 第4回委員会の予定 「第4回委員会の予定」について、簡単にご説明ください。
事務局	第4回につきましては、12月下旬、1月上旬の辺りで、午後に絞らせてい

高田委員長	ただいて、またあらためまして、この日はいかがですかということで調整させていただこうと思っております。
事務局	次回は答申案をまとめないといけないのですね。
事務局	そうです。今日いただいたご意見を踏まえて、まとめられるところは、しっかりまとめさせていただいて、案として提示させていただこうと思います。
高田委員長	4 閉会 では、どうもありがとうございました。時間をオーバーして申し訳ございません。活発なご意見をありがとうございました。
事務局	どうもありがとうございました。 以 上