

第4回 京都市京町家保全・活用委員会

開催日時	平成29年3月3日（金）午前9時30分～午前11時50分
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 岡元 麻有（市民公募委員） 〃 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 井上 えり子（京都女子大学 家政学部生活造形学科 准教授）
議題(案件)	1 開 会 2 議 題 （1）京町家保全・活用推進条例（仮称）について （2）京町家の保全・活用を推進するための支援策と、取り壊しの危機を事前に把握し、保全及び活用に繋げる仕組み（案）について 3 第5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）を制定する必要性 ・ 資料3 京町家保全・活用推進条例（仮称）の全体フレーム（案） ・ 資料4 京町家の保全・活用を推進するための支援策と、取り壊しの危機を事前に把握し、保全及び活用に繋げる仕組み（案） ・ 資料5 京町家の保全・活用を推進するための支援策と、取り壊しの危機を事前に把握し、保全及び活用に繋げる仕組みのイメージ ・ 参考資料 歴史的景観保全修景地区・界わい景観整備地区 位置図

議 事 の 経 過	
発言者	発言の内容
事務局	1 開会 皆さん、おはようございます。定刻前ではございますが、本日ご出席予定の委員の皆さまが揃われていますので、始めさせていただきたいと思います。ただいまより、平成28年度第4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。どうぞよろしくお願い致します。 委員の皆さまにおかれましては、大変お忙しいところをご出席いただきまして、誠にありがとうございます。 本日ですが、井上委員が欠席されておりますが、10名の委員の皆さまにご出席いただいておりますので、出席委員が過半数を超えているということで、当委員会規則の第3条第3項の規定により、委員会が成立していることをご報告させていただきます。 本日の委員会は、カメラが入っていますように、マスコミの方がいらっしゃいます。次第の議題に入るまでの間に限り、撮影について許可致したいと思いますので、委員の皆さまにおかれましては、ご了承をお願い致します。 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。 2 議題 皆さん、おはようございます。 議事次第に沿いまして、早速議事に入りたいと思いますが、最初に事務局から本日の議事の進行についての説明をお願い致します。
高田委員長	
事務局	本日の議事についてご説明致します。 次第2の議題についてでございますが、本日は、前回の委員会でのご議論を踏まえて、「京町家保全・活用推進条例（仮称）」及び「京町家の保全・活用を推進するための支援策と、取り壊しの危機を事前に把握し、保全及び活用に繋げる仕組み（案）について」の見直し案を作成しております。委員の皆さま方には、見直し案の内容についてご議論いただきたいと考えております。本日の議事進行につきましては、以上でございます。
高田委員長	ありがとうございます。よろしゅうございますでしょうか。 では、会議の公開についてご審議いただきたいと思いますのですが、まず事務局からご説明をお願い致します。

事務局	「会議の公開について」でございます。会議の公開については、「京都市市民参加推進条例」に定めております。その主な条項についてご説明申し上げます。同条例におきましては、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しております。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います。説明は以上でございます。
高田委員長	ありがとうございます。 本日、公開ということで、特に非公開情報がないということでございますので、公開ということで行わせていただきたいと思いますのですが、よろしゅうございますか。
宗田委員	ちょっとよろしゅうございますか。市民参加推進フォーラムでは、できれば定刻まで待っていただいて始めていただくことをお願いしております。 さきほども、委員会が始まってから傍聴の方が入場されましたが、開始時間を広報されたり、ホームページに載せたりされておりますので、委員がそろっても、定刻まで待ってスタートするということを徹底して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	大変失礼致しました。ご指摘ありがとうございます。
高田委員長	議事録については後日公表するということでお願いしたいと思います。本日は、傍聴者の方もおられますが、こういうやり方でやるということでご理解をいただき、ご協力を賜りたいと思います。 議事録については、いつもの通り、事務局の方でいったん作成していただいて、委員の皆さまにご確認をいただいたうえで、事務局から公表するという段取りでお願いしたいと思いますので、よろしくお願いします。 では、事務的な話は以上でよろしゅうございますでしょうか。では、早速議事の方に入りたいと思います。
高田委員長	(1) 京町家保全・活用推進条例（仮称）について 今日は、議題が二つございます。まず「京町家保全・活用推進条例（仮称）について」ということで、この辺から審議をお願いしたいと思います。では、関連資料の説明をお願い致します。
事務局	（資料2，3について説明）

高田委員長	本日ご欠席の井上委員には、事前に説明を行い、ご意見を伺っておりますので、ご紹介させていただきます。 まず、条例の基本理念についてですが、「京町家を保全・活用する最も重要なポイントというのが、生活文化の継承であると考えている。京町家に継承されてきた生活文化については、建物内部で行われる、畳の上で生活するであるとか、着物を着るであるとか、その他等々があるが、そういったことだけではなく、外にも目を向けて、路地や通り、町、そういうところで営まれる、もちろん防災のことも含めて、京都固有の町、コミュニティー、その人間関係、人との交流ということも含めて捉えている。だからこそ、京町家の保全ということ、所有者だけではなく居住者や市民も含めて取り組んでいく必要があるということにつながるのではないかと。京町家を単に建物として保全するというだけでなく、しっかりと活用することも条例で掲げていくのが望ましいのではないかと。」というご意見でございました。 また、「前回の委員会の中で、京町家が大切であるということは、市民にも一定理解されているという趣旨の議論があったと思うが、空き家対策などに携わっている中では、そのように感じられないことも多々ある。所有者の方はもちろんであるが、市民全体に対して京町家を残す意味、京町家が有する価値をあらためてしっかり伝えていく必要があるのではないかと。」というご意見でございました。 なお、本条例が対象とする京町家については、「基本的には問題ないと思うが、例えば、外観がまったく残っていなくても、中身としていいものが残っているといった場合もあるので、そういった京町家が対象から漏れないように何らかの工夫をしていただきたい。」というご意見をいただいております。 どうもありがとうございました。 では、いまご説明がありました資料２と３について、まずはご審議いただきたいと思います。最初に、なぜこの条例をつくるのか、条例を制定する必要性があるのかということで、資料２のところに、これまでの議論、あるいは資料の要約のようなものを含めて整理をしていただいております。ここから議論をお願いしたいと思いますが、「京町家保全・活用推進条例（仮称）」を制定する必要性ということで、いまご説明のありましたような内容について、いかがでしょうか。
宗田委員	資料２の方、必要性の論点なのですが、いまご紹介いただいた井上先生の論点は主に二つありましたが、生活文化の継承ということと、町家の外での生活環境ということが、果たして生かされているかどうかということは丁寧に検証するべきだと思います。 例えば、「景観」と書いてありますが、「京町家は、本市の趣のある町並み

景観の基盤」というのは、間違っているとは言いませんが、そのレベルだけなのか。「文化」が下を書いてあるんだけど、本当にそういうことだけなのかということをもっと広く捉える必要があると思います。

というのは、いまの生活文化の継承の論点にも関わってくるのですが、都市計画局の中だけで見ていたらそうかもしれませんが、例えば、文化市民局的にはどう見ているのかとか、福利厚生とか社会政策的な観点からどう見ているのかということも、もうちょっと広げて見ていく必要があると思います。

空き家の問題というのは、都市計画局が専ら取り扱っているわけで、もちろん「建築基準法」の改正などが出てきますので、具体的な施策を進めるうえでの役割は多いと思いますが、その背景にあるものが大きいと思います。だから、この条例をつくる以上、もうちょっとこの部分は議論した方がいいのかもしれないと思います。つまり、建築的、都市計画的にやっていくのがいいのかということなんです。

例えば、必ず出てくるのが、路地裏に一人が残っておられるお年寄りの問題をどうするんだということですよ。そうすれば、当然住み続けていただくということへ配慮も必要だし、ご支援するということも必要だし、いまの井上先生の話じゃないですけど、そういう方たちがいなくなってしまうたら、やっぱり京都らしさが失われるということまで広がっていくかもしれない。

文化市民局の方では、地蔵盆ということを「京都をつなぐ無形文化遺産」に登録しているわけですが、その維持と、いま井上先生がおっしゃったことは当然一致しているわけですよ。

ですから、そういうところをどう考えていくかということを含めて、景観とか文化とかで片付けられないような部分がきっと残ってくると思います。それを、もう少し議論した方がいいなということです。

左上の水色の大きな箱の中に、京都市のいままでの施策が、「世界文化自由都市宣言」からずっと整理してありますが、これは、既存の計画を都市計画局の担当者が整理しただけであって、現に京都市の各局がどういう施策を取り組んで、どういう政策体系になっているかということを説明しているものではありませんし、この種の条例を新たにつくるときやり方としては不適切だと思います。

何か新しい施策を始める場合には適切ですが、新たな条例まで作って考え直すというときに、それが本当にそれで十分かと言われたら、条例を策定する過程の中で整理されるとは思いますが、もう少し整理していただきたいことがあります。

そのことと関係しますが、「継承に関する現状」という中で、「家族間での継承が難しい」というときの「家族」というのは、どういう意味でおっしゃっているのですか。おそらく意味は、親から子へのというぐらいの意味でお使いになっていると思います。

高田委員長	親族という意味でしょうね。
宗田委員	「家族」という言葉は、非常に多様な言葉なので、「家族」という言葉の意味と「親族」という言葉の意味を、きっちりと整理する必要があります。核家族という範囲で言っているのか、例えば、一緒に居住する人という同居の部分を入れるか入れないかということで大きく分かれるのですが、家族の形態は変わっているということですね。 もっと言うのだったら、明治の「民法」で家という制度があったわけです。その家が昭和22年の「民法」の改正で家父長制というものがなくなると同時に、家族というものに変わったわけで、当然、旧「民法」下においても、昭和戦前期に、すでに核家族化という社会的な現象が起こっていたわけです。その社会的現象と法制度におけるものは違うわけですが、今度は、所有者としての家とか家族というようになってくると、また違うわけです。 家というものが、町家の所有者だった時代から家族に変わっていく。その家族が、いま核家族化を通り越して、孤族とか、離婚とか、未婚とかいうことが増加してきて、そこに少子化が乗っかってきているわけです。 家族というものは解体し、成人した子どもは家族から出て行くものだという発想に立てば、結婚しようがしまいが、一人で住むのが当たり前だという、極めてアングロサクソンの捉え方でいくのであれば、親子関係の間の問題もさることながら、それを山田家から田中家に、あるいは佐藤家に売買していくとかいうことも、第三者に行くということも含めて、家族間の継承と言えるわけじゃないですか。 だから、ここで家族間での継承が難しいというときに、本来はどうだったかということに関しても、旧「民法」的な家制度の中における継承と、現「民法」上の家族における継承がありますし、現「民法」も70年たっていますから、70年の間に家族の実態や在り方も変化しています。 それから、将来はどういう方向に導くことを、この条例で望んでいるかということが垣間見えますから、この現状をどう書くかということにおいて結構複雑だということです。だから、その下の「所有者自らが問題を抱え込み」というところですが、こんなに複雑な問題だから、抱え込んだら個人じゃ解決できないよなということが大きな時代の転換点の中にあります。 もちろんお宅の家族だけで起こっていることじゃないんだけど、では、次はどうしたらいいかということをもみんなが悩んでいます。結婚しない子どもを持った親は、みんな悩んでいるわけです。 しかし、時代の変化で、結婚しない人は増えているわけですから、それは悪いことではないのかもしれませんが、離婚だって同じです。離婚することは、残念なことかもしれませんが、新たな人生をスタートするうえでは幸せなことか

高田委員長	もしれません。 町家に関して言うと、よく誤解されますが、文化財の建物を守るとき、中に住んでいる家族の古いかたちまで守ろうとしては駄目なんですね。そんなことを文化財の所有者に押し付けることはできないわけです。新しく変わった社会制度、あなた方の自由な暮らしに沿うようなかたちで、その建物が残るような方向を導いていかないといけません。 時々、保存ということに関して社会的な部分と物質的な部分で誤解を受けることで、無用な混乱が出たりするということは、いろいろなところなのですが、この辺の議論をちゃんとしておく必要があります。所有者自らが問題を抱え込まないのが、この条例をつくる上での一番大きな目的になってきますので、ここをどう今後は説明していくのかということに関しては、条例の中でもきちっと整理しておく必要があります。 最初に言われたのは、全市的な視点で他局の取組も含めて背景を書くべきではないかということです。後半の話は、右の方のストーリーが、なぜ京町家が壊されていくのかということを説明しようとしているところなのですが、相続の問題と維持管理に関する経済的問題、技術的問題について書こうとされていると思いますが、その説明の仕方ということでしょうか。背景自体は、こういう内容があるということは、議論の対象というよりも説明の仕方の問題かなと思います。 他にいかがですか。どうぞ。
小島委員	私が偏っているのかもしれませんが、どうしても活用ということがありきに見えてしまいます。いま宗田先生がおっしゃったように、「条例制定に向けた視点」の景観・文化というところで、もちろん景観の基盤を構成しているとか、生活文化ということがあると思いますが、京都というより日本には、もともと町家がいっぱいあって、木造の建物の中で蓄積されたものがいっぱいあって、それがひいては、いまの町家の活用につながっているのだから、生活文化というか、京都の基盤に合ったものという発想がしっかりないといけないんじゃないかなと思います。 なおかつ、基盤が少しずつ変化していつていっているのをどう受け止めるのかということと、現状、町家がどんどん減っていつて、減り方が著しいこと、その歯止めがかからないのがなぜだということで、「継承に関する現状」があるのだと思います。 30年、40年、もっと前の戦後すぐぐらい、「建築基準法」が変わったぐらいというのは、まだまだ木造の建物がたくさんあって、みんなもっとドライなものな考え方をしていたと思います。 だから、継承というときに、いま宗田先生もおっしゃったように、家族の形

高田委員長	態や家族間でどう引き継ぐかではなくて、それぞれ自分の家の状況に合わせて、引っ越したり家を替わったりしていたと思います。 だから、重大な問題ではあるけれども、もっと割り切った考え方ができるんじゃないかということを、これから自分たちだけで取り組まないでほしいというのは、そういうこともちゃんとと言わないと、もっと昔からそういうやり方はあったんだということをちゃんと伝えないとならないと思います。 私のところなんかでもそうですけど、この家をどうするんだと考えたときに、みんな持ってきたのに自分のところで手放してはいけないのかなとか、違うことをやってはいけないのかなというふうに考えてしまいがちですが、以前はもっと所有者が変わっていたということを理解もらわないとならないと思います。 手放してはいけないという発想になるから、「所有者自らが問題を抱え込み」という書き方になってしまうのではないかと思います。 だから、もっとドライに、理にかなった暮らし方をしましょうということをちゃんとやっていかないとないと思います。ただ単にものを壊すのではなく、身丈に合った暮らし方をするために建物をどう考えるのかということが、もともとのやり方だったのではないかと思います。 そういうことで京都の町中というのは守られてというか、みんなが身丈に合わせて、上手に移って住んだり、駄目だったら手放して誰か持ってもらえる人に渡すというような、本当に理にかなった考え方をしていたから生きてきた町だと思います。 そういうところをもう少し、どんな言い方をすればいいのか分からないけど、みんなの共通理解の中に入れなければ、この計画は進まないのではないかと思います。 ありがとうございます。 いまのお話は、町家というのは、京都の暮らしの基盤であるということなのですが、暮らしの基盤ということの意味合いが、町家単体というより町家によって構成された町のシステムというものに、長期的に見たとき非常に合理性があるというご指摘です。 そういう基本的な認識の下に京町家の保全ということが成り立っているんだという記述をしてはどうかというご意見でした。東日本大震災の後で「レジリエンス」という言葉がよく使われますが、まさにレジリエントな仕組みというのが町家の仕組みだといえます。 環境の変化がいろいろある中で合理的にうまく対応していくというやり方。保全というのが、同じ状態をずっと保つという意味ではなくて、環境に応じて適切な状況をつくり出していくという趣旨の性質を基本的には持っていて、その仕組みを保全することの意味があるということだと思います。
-------	--

宗田委員	いまとても大事なことをおっしゃったと思うのですが、住み替えが一般的だったという話ですね。ただ、住み替えを一般的だとする常識というのは、町家と土地と商売と家族というのが、みんなそれぞれ独立したものと考えていて、町家に関して住み替えをしていくことで、次のご商売をされている別のご家族に、あるいは家にちゃんと継承してもらおうという信頼関係があって、みんなで町家を守っていたという仕組みです。 かつ、それを始末するとかいうことにつながっていくのですが、そのことが「みんなごと」と下にそっと書いてある言葉につながるんです。「みんなごと」というのは、私は言っている立場なのですが、なぜここに「みんなごと」という言葉が出てくるかという、さっき住み替えるということが出てきたように、みんなで町家を守っていく、家族が、個人が、権利として、所有権として囲い込むのではなくて、みんなで守っていくということをしないとしないのだと思います。 家がばらばらになったから、みんな一人一人になったからこそ、みんなでやるというふうにしていかないと、独り暮らしのおばあちゃんも、結婚していないおじちゃんも、離婚して取り残されちゃったおじいちゃんも、生きていけなくなるような時代が来るので、もう一度「みんなごと」ということを考えたらどうかという提案でもあるわけです。 それは、いわゆる自由とか平等、個人の権利ということを大切にして発展してきた、現代の市民社会というものの行き着く先が不安になってきた部分もありますので、もちろん個人の権利は守りながらも、「みんなごと」で置き換えることができないだろうかという話なんです。
木村委員	建物というのは、昔は財産でしたが、いつからかは分かりませんが、商品に変わってきました。 商品に変わると、それは代々伝えていく必要がなく、不要になった時点で、つぶして建て替えるなり、勝手に売り払って、あとは山となっても野となっても何も知らないという個人の感覚が、町家がつぶれていく一番大きな原因ではないかと考えています これは、建築屋さんにも問題がありますし、不動産事業者にも問題があります。また、行政も一時は、古いものより新しいものの方が良いから、昔の国土交通省だったら年間何戸建てましょうみたいな話もありました。 それではいかんということで、20年ほど前に、京都の町家をもう一度見直そうという流れができました。町家は、メンテナンスは必要ですが、良い財産は、親・子・孫、少なくとも3代、4代続けていけます。 いまの、安い家と言ったらいけません、いわゆる粗製乱造の家は、20年とか25年でスクラップ・アンド・ビルドでつぶして建て替えないとしようが

	ないという状態になりますが、やはり本物は、それなりに手を加えることでずっと継承していけます。 さっき小島委員がおっしゃったみたいに、ヤドカリみたいに、自分が大きくなったら、背中の貝殻が小さいので大きな貝殻の中に入って行って、脱いだ貝殻は、また次のヤドカリが入るという、こういう合理的なシステムが京都はずっと前から出来上がっていたんです。 それが財産でなくなった時点で、売り払ったらつぶされるというシステムに変わったので、何が一番必要かと言えば、市民に対して、家は財産であるということを徹底してたたき込まないといけないのではないかと思います。
高田委員長	ありがとうございます。
須藤委員	必要性の議論というのは、なぜ条例を制定する必要があるのかという認識を一致させるための議論ですか。それとも、条例に何かを書くための議論ですか。
高田委員長	認識を一致させるというのは、この委員会としてということですね。それは必要だと思います。条例に書くというのは、この内容が全部書かれるということにはならないと思いますが、少なくとも条例の一部に書かれる文章を説明する論拠として、ここで議論したものを書くということになると思います。
須藤委員	基本的に条例なり法律を制定する場合に目的というものがあって、その目的というのが、ここの基本理念というものに相当するのかなと思っていたのですが、この条例は変わっていて、前文というものが付きます。変わっていてというか、普通はないのですが、この前文のところで思いの丈を書けるようになっているわけです。 町家をなぜ保全する必要があるのか、この条例がなぜ必要なのかというのは、いま条例のための議論をしているのかな、どうなんだろうというのが分からなくなっていました。
高田委員長	そういうことから言うと、前文の内容に当たるものだと考えていいと思うのですが、それに対して何か。よろしいですか。
須藤委員	法律的に全部条例に盛り込めるわけでもなく、不適切と言いますか、書いたらおかしいものもあるわけですが、意気込みを書く分には、前文はとても優れているものなのですが、この必要性の議論というのは、何のためにしているのかを確認した方がいいと思います。
高田委員長	分かりました。

宗田委員	いまのような、条例との関係だと前文に当たると認識していいのではないかと思います、それでよろしいでしょうか。
高田委員長	われわれ町家の関係者が集まっているので、定期的いきちっと何を共有できるかということは、議論しておくことは重要だと思います。
寺田委員	この条例にとって前文は非常に重要ではないかと思いますし、これまでの議論の積み重ねがいったい何だったのかということ、ここで情報共有しておきたいということでございます。 その必要性のところで、もう少し幅広く、全市の施策をにらみながら、全市を挙げての町家条例になると思いますが、そもそも、まずは形を残すということを、いま緊急的に取り組まなければいけないということからスタートしている条例なのかなという気がします。 福祉の問題も含めて、路地の空間の中に、高齢者がお一人でお住まいになって、隣1軒、2、3軒が空き家になっていて、その生活や空間を再生するためには、総合的な施策を展開しないといけません。 まち再生・創造推進室だけで持っている施策だけでは不十分で、抜本的に密集市街地の再生をどう進めていくのかという施策であるとか、高齢者の住み替えだとか、借り上げだとか、いろんなことを考えていかないと間に合わない。町家単体をなんとかするというだけでは、たぶん追いつかないような話もたくさん出てきて、どこまで書き込むかということについては、少し議論する必要があると思います。 それから、暮らしの文化のところについても、当初からいろんな議論があって、文化ということよりも、とにかくハードを守ることが文化につながる、文化の話は置いておきながらハードを先行しましょうという議論があったかと思いますが、やはり文化の部分も大事ななという気がしますので、個人的には、少し良い方向になってきたかなと思います。 どの部分の施策がどう対応するのかということも難しいところがありますが、取り組める範囲のところをしっかりと取り組んでいただければと思います。 ただ、そのときにベースになるのは、レジリエントな、合理的なシステムだと思います。全体としての町システムの一環としての町家だというふうな、小島委員がおっしゃったことがまさにそのとおりで、ハード的に言うと、手を入れたらいつまでも持ち続けることができる長持ちする家で、非常に環境にもいい。そういう家の建築的な仕組みの部分と、住み替えという社会的なシステムと、さらに家長が相続するという仕組みですね。この三つが合体しています。 そこで言うと、手を入れるということの意味がなかなか伝えにくくなっている、技術的な問題があります。それから、家長制でなくなっている、

	相続の段階で残そうと思っても残らない。その問題が大きいと考えています。 方向性として、必ずしも親から子供へ継がせようということではないだろうと思いますが、暮らしの文化のことを考えると、そこも狙いつつも、無理ならば別の方が活用しながら保全するという、そういうこともにらんでおられるので、こんな書き方になったのかなと思います。 そういう意味で、家長相続でなくなって、その相続の段階でつぶれていってしまう、あるいは立ち止まってしまう、抱えてしまうという、その問題を言っておられるんだろうと思います。住み替えをしようにも、相続の問題を整理しないと、住み替えの前に話が頓挫してしまうということなのかなという気がします。
高田委員長	どうもありがとうございます。 他に関連するご意見はございますでしょうか。
波多野委員	木村委員のお話にも絡めてなのですが、不動産事業者から見た目線なのですが、前も少しお話ししたように、町家の売買については、不動産事業者によっても価格が全然違うということで、町家の価値を分かっておられる不動産業者と、そうでないところの価格査定がまったく違うということです。 それに伴って、建物の付加価値というか、価値があるというものを、どのようにお客さまに説明するかということと、住宅ローンであったりとか、国自身が建物は消費するということで消費税をかけてしまったりとか、矛盾しているところが絡み合って、本当に町家の価格そのものの値段がしっかり統一されていないという問題があります。不動産情報を見ていると、そういうところが天と地ほど違うなということがあったり、不動産の競売も査定価格からまったく違うような金額で売却されたりというところでは。 今回の町家の保全と活用については、われわれ業界としても大賛成なのですが、業界としても、こういう仕組みをしっかりとつくっていったら、不動産事業者にも、町家に対しての査定についての勉強会とか、そういうものをしていかないといけないのかなと思います。 本当に、築100年のものは評価がゼロ、もしくは解体費まで査定価格に入ってしまうところもあれば、建物にすごく価値があるという差がすごいことになっていますので、そういうところも今回、こういう条例の制定のところには、われわれも絡んでいきたいなと思っております。これは意見です。
西村委員	町家の売買に関しての話をしますと、10年前の町家と現状の町家の売買のやり方がすごく変わっています。これを頭に入れながら、いろんなことを考えていかないと間違った発想になります。 例えば、町中で住み替えが起こるかどうかなというのは、非常に難しい問題で

高田委員長	す。坪300万円もするようなところを誰が住むんだという話を前提で考えないと、誰でも買えるわけではありませんし、うちの会社だけで言いますと、10年前であれば、おそらく7割ぐらいは京都の方が町家を買ってくれていましたが、いまは逆に京都の方は3割ぐらいになっています。 その背景には、不動産市場の中に、やはり買えない環境があって、その市場の中で町家をどうして残すかということを、ある程度考えていかないと、ちょっと間違った発想になるかなというところが危惧されるかなと思っています。 それと、活用、活用と言われると、町家を居住じゃない使い方をすることが前提になるので、活用ではなく居住してもらいたいという気持ちがベースにあります。一方、居住できないという環境が実際にあるのが分かっているの、あまり居住、居住と言っても難しいかなとは思っています。 他にいかがでしょうか。 住み替えとか流通の問題ですが、戦前は、持ち家が2割、借家が8割でしたが、第2次世界大戦が終了して、その割合がドラスチックに変わるわけです。5割ぐらいに変わってしまいました。 実は私の母方の実家が下京で染め関係の商売をやっていました。戦前は借家で商売をやって町家に居住していたのですが、記録が残っていて、50年くらいの間に7回も住み替えております。戦後は持ち家化してしまって1回しか替わっていない。それは一例にすぎませんが、かなり一般的な状況です。 つまり、借家率が5割になってしまうと、5割の中での流動性は極めて小さくなりますし、持ち家を持った方が、より有利だという条件が出てくれば、さらに住み替えにくくなるということあります。 いま言われているのは、持ち家の流通がどうかということと、賃貸市場がどうかということが関わっているのですが、いま町家の売買の話をされましたが、賃貸化して活用するという話を、市場がどうなっているかということも含めて考える必要があります。 先ほど小島委員が言われたような合理的な仕組みというのが、要するに、第2次世界大戦の終了とともに壊れてしまったわけです。財産税とか統制令とかの影響で一気に壊れてしまって、それを復元できないまま現在に来ているということなので、そういったことを含めて健全な、合理的な仕組みを回復するときに、その基盤となっている町家を保全しているかどうか問題になっているという説明です。 私自身の経験ばかりでお話しして申し訳ありませんが、町家を戦後壊してきたのは、やはり京都市民自身ですから、そういうことに対する反省のようなこともないと、この条例の前提は成り立たないように思います。 そういうことも含めて、先ほど宗田委員が言われた「みんなごと」の話の中には、ある種の社会的な環境の中で、町家を壊してビルを建て替えていくとい
-------	--

中嶋委員	う環境条件が戦後に続いてきたということがあって、それに対する反省が必要ではないかと思います。 高田委員長のお話と関係して、今回、条例をつくるに当たって、やはりいままでの反省に立ってパラダイムシフトを起こすんだぐらいの、前文に書くかどうかということだと思います。 商品化してきたものを、もう一度そうじゃない、いわゆる江戸期とか戦前期というのは、いわゆる生活の入れ物として、みんなが共有して、生活の大きさに応じて転々と引っ越していったという形がいまの社会の中においても有効な方法であると思うわけです。 家族を再生するとかいうことではなく、もうばらばらになっていくことを前提に、一人の人間が増えていくことを前提に、その入れ物として、やはり京都では町家というシステムが非常に有効であるということを、きちっと書いていくのが大事なことになるかなと思います。 もちろん生活文化と町家は一体のものなのですが、いろんな時間的なスパンであったりとか、あるいはストック財と変わっていくものという意味では、ある意味で切り離れているところもあって、その整合をどう取っていくかが条例の役割かなと思います。 もちろん生活文化の重要性はきちっと言っていけないといけませんが、やはり町家は違うロジックでも残していかななくてはいけない、違う方法で残していかななくてはいけないという、その2本立てで考えて行く必要があるとおもいます。 今回の町家条例においては、残していく方策、残していく意義というものがパラダイムシフトで、現状の観光客が増えたり、家族が小さくなったり、京都の町家であっても、必ずしも京都の人が持っているとは限らないという状況をにらみながらということを、やはりちゃんと書いていただければと思います。
高田委員長	では、資料3の方について、先ほどすでに中身はかなり議論されていると思いますが、フレームについてご意見を伺いたいと思います。いかがでしょうか。
宗田委員	いままでの議論と重なるのですが、そもそも町家の流通を促進するというのを、私ども京町家再生研究会と宅地建物取引業協会と一緒にあって市長にお願いしたことから、この取組が始まっていると理解しています。その段階では、町家条例を作ってほしいとは一言も言っていないんです。 私は、この基本条例をつくることには最後まで反対しました。といいますのは、基本条例を作るのが大変難しいからです。町家というものが包括している問題が非常に大きいので、それをつくり出したら数年かかる。われわれは数年待ちたくないなので、できるだけ早く届出制を実現するような条例をつくってほ

	しいということを申し上げました。 にもかかわらず、京都市として担当局はこういう条例をつくるとなったわけで、そうすると、この議論は丁寧にやっていかないといけません。いまおっしゃっている議論を包括して、それを前文なりに書き込んでいくというのは大変難しいことです。いまパラダイムシフトとおっしゃったけど、パラダイムシフトを条例の前文で書くというのは、相当難しいことなわけです。 端的に言うと、確かに壊してきたのは京都市民ですが、一方で、4万8千軒の町家を残してきたのも京都市民です。その残す方のエネルギーはすさまじいものがあるって、寺田委員が家長制は壊れようとしているとさりげなくおっしゃいましたが、70年前に家長制は廃止されています。それを京都では、70年間ずっと引っ張ってきているんです。70年といたら3世代ぐらいなんですかね、引っ張ってきて、いまそれが失われつつあって、それが相続できなくなっている。さすがの京都でも、70年引っ張って、いよいよ限界になっているということです。 町家の不動産とか財産の価値ということもありましたが、とても重要なご指摘ですが、古い建物は、どこだってそれだけの価値はあるわけで、町家に限った話ではありません。 重要文化財建造物とか、ヨーロッパの建築物なんかは、そうやってずっと長年使っているわけですから、価値があることが当たり前という話と、町家に価値がないと言ったのも不動産業界だし、いま町家に価値があるということを言いだしたら、非常に大きくキャンペーンして町家の高騰をあおっているのも、また不動産業界じゃないですか。だから、町家の人気はすごく出るわけです。 その大きな社会全体の仕組みをどう整理するかという議論をしない限り、それぞれの都合でみんな勝手なことを言っているだけであって、全体像が分からないまま、これを基本理念として整理できるかというのは難しいものがあります。 それで冒頭の話に戻りますが、それを都市計画局のまち再生・創造推進室だけで、所管している範囲だけで書くということに、どれだけの意味があるのか。現に京都創生というのをずっと十何年やっているのですが、町家があったからできた文化、景観、観光ということもありますので、それだけ書くとしても相当なものになりますので、これに関しては、本当に丁寧に議論していく必要があると思っています、資料3だけでは議論が不十分だと思います。
高田委員長	他にいかがでしょうか。
須藤委員	「活用」という言葉の使い方というのは、不動産の流通を促進するということですか。

事務局	条例上では、そこに特定したものではなくて、幅広い意味で使わせていただこうと思っています。
須藤委員	では、この条例の特徴として、流通を促進するというのも入っているということですか。
事務局	はい。そのとおりです。
須藤委員	でも、これは目的に入らない。
事務局	目的の中では、言葉は「活用」というかたちでくくっています。
高田委員長	その「活用」とは、どういう意味かというご質問です。
事務局	当然、不動産の流通も含めて幅広い活用をイメージしています。そこだけに限定しているものではないというのが言葉上での扱いです。
須藤委員	活用という場合、先ほどのお話にも出たように、居住用のものではないと、現実的にそうなりますよね。
事務局	そこが目立っているのですが、少なくとも京町家の使用状況で言えば、8割、9割が居住用として使っておられるという現状もありますし、これからもその傾向が続くのではないかと考えています。
宗田委員	その8割、9割という数字は、どこから来るのですか。
事務局	20年、21年のアンケート調査の結果です。
宗田委員	都心部では違うと思いますけどね。
高田委員長	地域性はものすごくあると思います。
事務局	全体像の話としてしか書いておりませんので。
寺田委員	看板が出ていても廃業している方だと、アンケートに「居住専用」と書いておられる方もたくさんおられると思います。
宗田委員	だから、ここでいう「事業者」というのが気になるのですが、実際に活用と

中嶋委員	いう観点でご商売されている事業者の方は、不動産業者とはまた別ですからね。ここでは、どちらを指すかという問題があります。 活用するという意味で、もしご商売されている方をいうんだったら、この中では居住者の範囲に入るのかもしれない。これから居住専用でいくと決めているわけでもないですよ。『活用』と書いているだけですので。 名称については、べつに変えてもいいですよ。あまり誤解が生まれるようでしたら、何か違う名前の方がいいですね。
宗田委員	肝心なことは、居住でいくのか活用でいくのか、どちらでいくのがいいのかもまだ決まっていないということです。できるだけ居住の方がいいだろうというご意見が出てきたら、「いや、居住がほとんどですから、そのままいくと思いますよ。」と担当課長も答えるわけですが、本当にそれでいいのか、誰が保証するのか。そもそも本当に「居住でいく方がいい」と条例に書くのでしょうか。
寺田委員	景観・まちづくりセンターが関わりながらということであっても、できるだけ暮らしの文化の継承につながるようなかたちで、町家を利活用していただきたいということで申し上げてご案内させていただきますが、居住専用で使うということは、経済的なところで厳しいという状況も間違いないと思います。 ただ、そういう中でも、岡元委員のように東京から来られて住みながら、そこで暮らしながら町家を活用するという方もいらっしゃいますし、少し規模が小さくて、都心部から少し離れますと、やはり若い方が子育ての空間として町家を選択したいというニーズもなくはないです。 そういう方が入られて、地域のコミュニティーに参加していただくというのも、私は活用の一環だと思っていますし、活用は居住用に限定するわけでもないですし、居住を排除しているような言葉でも何でもないと理解しています。 いずれにしても、賃貸なのか譲渡なのかは別にせよ、新しい方に継承していくことが、いままで以上に多くなってきます。相続だけに任せていくと失うということになりますので。 戦前というか、戦後すぐというか、昭和の30年代、40年代ぐらいまでは、ある方に人を介して別の方だというのが、関係者の間で、「次はこの人が良いのではないか」というご紹介があって、そこから個人間で家が伝わっていくケースが多かったんです。西陣や室町の繊維産業が元気だったころはそうだったと思います。 そういうものがほとんど崩れてしまっていて、どうしたらいいか分からないということで、そういう不動産の流通を担当される方々が、ここに参加していただくことは非常に大事だと思います。その方も事業者ですが、そういうとこ

宗田委員	ろで新しいビジネスを展開しようという方も、われわれは事業者というふうに捉えています。 そういう事業者に入っていただくようにするためには、先ほどの西村委員のご指摘のように、町家が高くなり過ぎているという問題があります。だったら、それはちゃんと制御するように、そういう方を維持するように、これ以上町家が不適切な価格高騰を起こさないようにしていくことも非常に重要ですよね。 それを、ここでちゃんと言うのかということです。そうしない限り、どんどん7割以上が東京からの投資、海外からの投資ということになりかねないわけです。その問題をどうするかです。そうしたら、適切な町家の維持のための不動産流通の在り方に関しても厳しく指摘していく必要があると思います。
小島委員	全部ひっくり返すみたいで申し訳ないのですが、暮らしの文化の継承というのがものすごく難しいと思うんです。何を暮らしの文化と言うのかということです。生活していること自体を文化とどこまで引き上げるんだということと、いま現在の町家で暮らしておられる人たちに、どこまでそういう意識があるのかということがあります。 それと、生活というのは日々のことなので、文化を守りながら暮らしている意識は誰にもないと思います。それを何らかの形で外へ向けて発信している人たちにとっては、暮らしの文化かもしれないです。でも、よそから住み替えてきた人たちは、自分たちの住み方をされるでしょう。 極端に言うと、昔、店先で甘味屋さんをやっておられたかもしれませんが、カフェはありませんでした。でも、いまはカフェとしてやっておられるということが圧倒的に多くなっていて、わりと早いうちにギャラリーをやられた人なんかは、「何やこれ」とおっしゃったけど、いまとなつては、町家ギャラリーとして町中でやっておられるところもあります。 そうすると、その時代によっていろいろ変わっていくのに、それをどう引き留めるのかとか、どうつないでいくのかということと、みんな自分の生活を快適かつ健全に暮らそうとしているということがあります。 その文化がたとえ何であろうと関係ないけれども、いまの現状はあまりにも変わり過ぎて、路地の文化とおっしゃいますが、路地が全部ゲストハウスというかたちでどんどん変わっていつている現実があります。 また、ファサードだけ町家になっているけど中は全然違うということがあって、それを活用して文化と言うのか、どこで制御していくのか。単に「活用を推進しましょう」と言ったら、文化が消えることを覚悟しなければいけないんじゃないかと私は思います。
高田委員長	関連するご意見で、さっきからの延長の議論ですね。

中嶋委員	やはり活用という言葉がいろいろと引っ掛かってきて、私のイメージでは、条例自体の目的はすごく平たくて、町家を形として残すということが大きな目的の一つなのではないかと思います。 例えば、そういうものを全部引っくるめて継承していくということではないでしょうか。継承というと相続みたいなイメージが出るかもしれませんが、残していくための条例なんですよということを、活用ということをあまり前面に出さずに表現してはいかがでしょうか。前面にというのは、活用しないと残らないので、それは当然のことなので、もっと包括的に考えた方がいいと思います。
小島委員	残すということに特化した方がいいと思うんです。
中嶋委員	保存推進というのはちょっときついので、何らかの方法で継承していきましようという形がよいのではないのでしょうか。
寺田委員	そういう意味では、以前は「保全」と「再生」という言葉を使っていました。
中嶋委員	それもなんとなく再生の中に、いまどきのクリエイティビティーみたいなものがイメージされるので、そうではなくて、普通に残していただくのが一番いいわけですね。
寺田委員	同じものは二度とないし、どんどん変化してきたのが町家ですから。
宗田委員	もともと呉越同舟の陳情だったわけです。だから、壊さないということで一致したわけですから、そこはもめますよね。
須藤委員	さっき私が引っ掛かってお尋ねしたのは、「流通」という言葉を前面に出そうとするので、そのための条例だと、そういう趣旨かなと思ったら、違うんじゃないかなと思ってお尋ねしたんです。 要するに、活用というのは、所有者支援のための方策なんじゃないですか。つまり、京町家の保全のための支援を定めた条例であって、活用を定めたものではないのではないかと。活用というのは、所有者がどう使うかを決めるわけで。 私は、この委員会で何回か申し上げて反省することがあるのですが、押し付けがましいのはやめた方がいいと考えています。財産権は所有者にありますので、行政が何を言っても、条例や行政が何かできるわけではなく、所有者のための支援があり、その支援の一方策として活用というのもあり得るんじゃないかというのは納得できるんです。「活用推進」と言われると、所有者は、かえ

高田委員長	って怒るんじゃないかな、「ほっといてくれ」と言うんじゃないかなと思います。 何のためにという目的規定のところで、目的規定と必要性が合っていないんです。目的は景観と文化なのに、突然、「京町家の現状・課題」のところで流通が出てきて、現状をなんとかするためにというんだけど、景観も文化も「京町家の現状・課題」で出てこないで、おかしいなと思って聞いていたんです。 全体として「活用」という言葉が、要するに、京町家の保全と、むしろ対立的なニュアンスがあるということですね。保全というのは、同じ状態を保つことではなくて健全な活用を含んでいる概念なんですよ。そこに重点が置かれるべきではないかというご意見が何人かの方から出ましたが、「活用推進」という強いメッセージが必要かどうかということですが、このことに関していかがでしょうか。
寺田委員	市民目線で、どのような市民を主たる対象として考えるかという視点もあらうかと思います。情報をたくさんお持ちのような非常に大きなお宅で、弁護士さんとかよくご存じで、金融機関の方ともお付き合いがあるような方はもうほっといてくれみたいな話になるんです。 ただ、多くの方々は、戦後、まさに財産税で取得をされたようなオーナーの方々が長期間にわたって町家を放置しておられて、手を入れるということもご存じなくて、面倒を見てくれる大工さんもお存じなくて、いろんな方のネットワークが一切ないまま、ただひたすら住んできた方たちが少なくありません。 そういう方たちにしてみれば、自分の家は町家であるという認識もそんなに高くありませんし、これをいろんな形がサポートしてくれるとか、いろんな手だてがあるんだとか、いろんなやり方があって、残した方がいいよということもよくご存じない。 あるいは活用するというのは、土地として評価するしか手がないと思っていた方は、町家を継承していくことが難しくなっています。 そういう方に対して、「使えるんですよ」ということを言ってあげると、「ああ、そうなんですか」とびっくりされて、そういう情報ができるだけ届くようにできないかということは、地域に入っているいろいろ話をすると、よく出てきます。
宗田委員	ただ、おばあさんに情報を提供したとしても、生きている限り、おばあさんはそのまま住み続けるわけです。なぜかといえば、おばあさんにすれば活用とは自分が住むことです。とりあえずおばあさんにとって必要なのは、住む場所がそこにあることですからね。

寺田委員	おばあさんはご自身でなんとかしようという決断をされるわけではなくて、その息子さんが、ご親族の方々がどうするかということを考えられるときに、こういう情報をきちんと伝えるということが大切だと思います。
宗田委員	そのために、いきなり壊さずに市役所に知らせてねという制度をつくりたかったわけです。そうしたら、他の活用の方法も提供できるかなということだったんですね。
小島委員	文化とか何とかいうのは付属するものであって、目的というのは建物を壊さないという、その一言に尽きると最初から思っているんです。だから、いまの情報を伝達するとか、「どうしてつぶしたらあかんの」と聞かれたときに、こういうことです、ああいうことですというのはアフターケアみたいな感じになるのではないかと思います。 つぶしてはいけないということが前面に出てきたら、その後のことは、活用にせよ、文化と継承にせよ、丁寧に説明するというのを後でつければいいだけであって、いろんなことよりも、まず一番最初に残すという一言があればいいのではないのでしょうか。
高田委員長	それは条例の話ですね。
小島委員	条例です。その目的のために、いま何をするかということで、もっと単純にした方がいいと思います。
木村委員	われわれにとって直しやすい家は、全然手を入れていないところで、元の形にすぐ直せるんです。途中で変に手を加えられたら、戻せないような改修をしているようなものは戻らないんです。そういう家は、わりと意識の高い方に多いんですね。 でも、まったく直していない人は、自分でお金を出して家を建てたことがない方で、家を維持するという意識もあまりない。おじいさんから親がもらって、私がもらって、いま住んでいます。まだ住めます。家を維持するという考え方がほとんどゼロに近い。それが、先ほど言っていた路地裏に住んでいるおじいちゃんかおばあちゃんという、そういう世代が、いまの町家をどうしようもなくなって、最後につぶしているんです。 自分で汗水垂らして建てた家は、そんな簡単につぶさない。汗水を垂らさずに棚ぼたでもらった家は、簡単につぶしてしまう。私たちは、家を建てて、苦労して、お施主さんがお金をつくって、俺の家をつくるんだという意図のある人は、そんな簡単にものをつぶそうとはおっしゃらない。その辺の意識を、もう少し市民全体に行き渡らせないとならないのではないかと思います。

岡元委員	やっとすっきりしてきたのですが、先ほど所有者のための支援とハードのための支援ということをおっしゃっていて、それですごくしっくりきました。私は所有者ではなく居住者なのですが、短い期間ですが、この委員をさせていただく約1年の中で、実は所有者さんが替わりました。 替わって、もう居住者としての意見が通らなくなってしまったという現状の中で、いまだどれだけの意味があるのかとか、いろんなことをおっしゃいましたが、この条例自身は、私の中でも所有者の方の意識改革、京都市民全体の意識改革のための条例なんじゃないかなとすごく思っています。本当に急務だと感じています。
高田委員長	所有者が替わったことによる話を、もうちょっと情報が共有できればと思います。
寺田委員	ご相談を受けていました私が代わりに申し上げます。 岡元委員は、京町家をお借りになられて、精魂を込めてその町家を改修されましたが、新しいオーナーの方から突然出て行ってくださいと言われて、どうしたらいいかということをご一緒に悩ませていただいているという例です。こんな例というのは、少なくありません。
宗田委員	多いですね。よく聞きます。
寺田委員	そういう所有者の方々に、いろんなことをやる前に考えてね、相談してねという役割が、この条例にはあると思います。
高田委員長	いまの皆さんのご意見、全体の方向としては、活用推進という概念の受け止め方の問題だとは思いますが、少なくとも、こういうふうに書くと活用ということが表に出てきて、保全という趣旨からすると、むしろ保全はしないということに繋がるのではないかというご意見だと思います。 さらに先ほどの居住・文化のお話に戻って考えると、活用ということが背景そのものに対しても、非常にネガティブな動きと考えられることもあるんじゃないかと、全体としては、そういうご意見だと思います。 「保全推進」と言っても、ここで言っている内容は全て含まれているのではないかと、端的に言えば、小島委員のご意見はそういうことですよね。「京町家保全推進条例」ということで、いまの空き家の賃貸や流通を促進するとか、あるいは居住機能を重視するという話もこの中には出ましたが、そういうところも含めて、保全推進というところを、より強調するような言い方の方がいいのではないかということでした。

宗田委員	かつ、条例の目的は、たぶん小島委員の言われていることで、ここに書かれている内容と一致しているのではないかと思います。先ほど議論がありましたが、前文の話と条例の目的の話は少し違っていますが、そこも活用の推進ということが書かれていますので、「活用」という言葉をどう使うか、どう市民が理解するかということによりますが、全体としては保全推進ということに実質的にはなるのではないかと思います。 この「活用」というのをどうして入れないといけないのかというのは明らかにしておく必要がありますが、この議論は散々やっているわけですよ。京町家はどうか。それで、「京町家再生」という言葉を使って、われわれはずっと活動してきわけです。 保全も、再生も、活用も、保存も含めて、再生するんだという概念でやってきたので、われわれの世代は「京町家再生条例」でいいんじゃないかと思うんですけど、わざわざ「活用」というね。その「活用」ということがどこから来るのか明らかにしていただけますか。
事務局	最終、条例に落とし込むということになりますと、保全ということが、これまで京都市がどういう意味合いで条例で言い続けてきたかという、言葉の定義の話もあります。 皆さんもおっしゃった「守る」ということと、「活用」、「継承」ということも含めて、居住以外の使い方も含めて、幅広にということで、それが全部保全に含まれているということであれば、それで概念的に条例上も整理できるかと思いますが、その辺りは、もう一度、過去の京都市のこれまでの条例での言葉の定義の仕方も含めて整理をしていただいて、一番適切な受け入れられる言葉を模索したいと思います。
高田委員長	ただ、ここで議論されている内容に大きな対立があるようには思えないんです。だから、ここで議論されている内容を受け止める概念として、いま再生ということもありましたので、「保全・再生推進条例」という考え方もあるかもしれません。 京都市としても、いままで「保全」も「再生」も町家以外の話も含めて使ってきている言葉なので、それがいったいどういう定義で、どういう意味を含んでいたかということは大事な話なので、その辺の概念の整理をもう一度していただきたいです。 取りあえず今日の議論で、現状、町家を取り巻く状況がどういうことであって、この条例の必要性がどこにあるのか。それから、単に現状維持という意味ではない保全の推進ということに重点を置いた条例だという、だいたいの委員の皆さま方がフレームとして合意されていると思いますので、そういうことを

	表現する方法について、もう少し議論が必要だということです。 それから、先ほどの論点3の事業者のところ、建物の中で事業を行う事業者と、改修とか流通に関わる事業者の概念は分けた方がいいんじゃないかというご意見があったと思います。 いまのようなことをきちっと整理しようと思うと、事業者という概念を、テナントとして事業される方と、建設業者、あるいは不動産業者の方とは分けておいた方が誤解が少なくなると思いますので、そこも少しご検討いただきたいと思います。 あと、井上委員のご指摘で、対象とする京町家について、例えば、看板建築も含むんだという意味ですよね。これについて何かご意見はございますか。
小島委員	当然入りますが、私も最初に読んだときに即引っ掛かったのですが、とても好意的な理解をしようと努力しまして、伝統的なうんぬんのものと、もう一つとして「建築基準法」施行前に建築されていたもの、2本の柱立てという理解をしようとしているのですが、そうではなさそうに思えます。 看板建築で劇的に変わっているものはいっぱいありますから、元に戻されるということをした事例はいっぱいありますので、それを外してしまうということは、疑問に感じます。
事務局	外そうという意図ではなく、それも含めて読めるようにしようという意図です。
寺田委員	「有するもの」だけではまずいのですか。
事務局	「特徴的な意匠の例」は、どれか一つあればいいという理解です。
寺田委員	何もないものは。
事務局	瓦ぶきで、要は、大屋根が掛かっているというところは、看板建築でも十分有しているという判断で言っています。
宗田委員	この吹き出しを、ここに書く意味がないじゃないですか。この吹き出しは、ここにはない方がいいですよ。
高田委員長	私もそう思います。吹き出しもそうだし、この文章も前から言っているのですが、「伝統的な構造及び特徴的な意匠を有するもの」だけでいいように思います。出格子、虫籠窓ということをなぜ言わないといけないのかということです。

宗田委員	初めて町家を習う人が、ここでメモするなら分かります。でも、ここの文章として委員会に出すべきものからは取るべきです。
小島委員	伝統的な構造といっても、昭和になっただけでいぶん変わっている。現に、いまやっている建物の状況もモダンな構造ですしね。「伝統的な構造」ということをどう取るのかという問題もあります。
寺田委員	幅広いですね。基礎があって、土台があっても町家ですから。
高田委員長	先ほど小島委員が言われたように、この二つの中黒があるのを、ここでの京町家であると捉えるということだと思いますけどね。
小島委員	「伝統的な構造」というのは、「京町家としての構造」ぐらいにしておいてはいかがでしょうか。
須藤委員	条例が対象とするということは、義務の対象になるわけですよね。なぜ「伝統的な構造及び特徴的な意匠を有するもの」ということが入ったのかと考えますと、景観という目的を入れると、これが入ってくるんですよね。景観目的で条例というものがなければ、意匠に関する記載は必要ありませんが、なぜ保全するかといった場合、建築そのものとか生活文化というものだけに着目しているわけではない故に、意匠に関する記載が入ってくるのだと思います。 要するに、京町家とは何ぞやと言われて、その見解は一致していない。しかし、学術的に一致していなくても、京都市が条例で何を保全しようとするのかということとは、また別のレベルの話です。 条例上で課される義務の対象を限定するうえで、条例を読んで対象者が読み取れないといけないくらい分かりやすすくないといけないわけですよね。だから、こういうふうに列記しているというのは、これに該当するんだなというのが、これで読み取れないといけないので、こういうふうに書いていると思います。 だから、こういうふうになるというのは、技術的に仕方がないのですが、これを全部条例の条文に一気にかくかどうかは、また別の問題がありますけども、景観という要素が入る以上、こうなります。
高田委員長	逆に、町家を特定しようと思うと資料に記載されている特徴だけではなく、もっともっと広くなるのではないかというご意見だと思います。
須藤委員	広いといっても、そこから限定しないと条例は義務を課せないなので、義務の対象としてどう考えるのかという問題です。条例上の京町家というのは、こう

	いうものだ。しかし、学術的にはもっと広い。
高田委員長	いや、学術的ではなくて、われわれが共有している京町家の概念は、ここに書いてある特殊なものだけを指しているのではないという理解だと思います。
須藤委員	京町家がどういうものかというのは、私は分からないので、これを一致させることは難しいんじゃないかという話をしているわけです。
宗田委員	景観が目的としてふさわしいかという議論もあるんです。それから、景観と意匠がつながるかということもあります。京都市が目指している都市景観というものは、必ずしも町家の景観だけではないです。町家の景観の中に大戸とか出格子があるかどうかということまで議論の対象なんです。それは、どういう建築ガイドラインをつくっていくかという議論になってくるわけです。 だから、ここであまり町家の意匠にこだわらない方が、そもそもの景観が本当に目的になるかどうかということも含めて、大きな議論になると思います。
高田委員長	いまのお話は、規制の対象になると考えたときに、ここに書けば書くほど、私の町家は、ここに該当していないという人は関係がないと理解する方が多くいるのではないかと思います。
須藤委員	議論の対象になるかならないのかというものを分けるのが定義なんです。
高田委員長	そうです。その場合、こういうふうに書いたら、そうでない人は、自分の町家はそうでないと理解するのが普通じゃないかと思います。
須藤委員	それでいいんだと思います。
高田委員長	それではよくないと思います。
須藤委員	今回の条例では義務を課していくわけですから、義務の対象をどうするかという議論の詰め方を、これまで果たしてしてきたかどうかということですね。京町家とは何ぞやという議論と、義務をどこまで課すのかというのは、また別の話だと思います。 前回に申し上げたように、ただ単なる古屋だけど京町家だと、要するに、「建築基準法」施工前に建築されているけど、どうしようもないぼろでも保全するのかといったらば、条文上、景観という要素を入れなければ入ってしまうんですね。でも、それを条例で保全すべき価値はないと考えたら、義務の対象から外すというのは普通だと思います。

高田委員長	市民から見て分かりやすい条例というのは、限定的に書くのではなくて、自分のところに付いている格子が何格子かということが分からない人でも、これは対象になるかならないかということが容易に判断できるということではないでしょうか。 例えば、「建築基準法」施工前に建築されたものというのは、建設年代が分からないという人もいるかもしれないけど、比較的整理がつく話ですよ。しかし、こういう意匠を持った町家と規定されると、自分のところが対象になっているかどうか分かりにくい条例になってしまいます。 あるいは壊したいと思っている人は、これを盾にして、ここに書いていないじゃないかということで、いくらでも対象外だと主張できると、入り口のところでなってしまう。そういう議論だと思います。
須藤委員	条例を制定する、規制をかけるということは、そういうことなので、規制の線引きが定義で明確にしておく必要があります。
高田委員長	だから、戦前の木造建築だったらどうしていけないかということです。
須藤委員	それは、景観という目的を京都市が入れたいがために、建築の問題だけでは、定義には立てたくないということではないでしょうか。
宗田委員	社会的な現象としては、そういう何ら価値がないように見えてしまうぼろ家こそ、きれいに直る。さらに、それがきれいになったときには、京都市の景観に大いに貢献する。同時に、安く仕入れて高く売ることができる町家として、流通上の価値があるということもあります。 まさにその曖昧な部分を拾うことによって、景観を入れるかどうかは別として、いろんな意味で町家の活用としては大きな意味があるというところに難しさがあるんですよ。
事務局	看板建築も含めて対象にしたいというのは、われわれとしては当然思っているところで、それを条例上どう定義するかということで、例示を書いた上での特徴的な意匠ということにさせていただいております。
高田委員長	「特徴的な意匠」と言ったときには、看板建築も含まれるという主張もできると思います。
事務局	これは、あくまでも例示なので、法制部局の方ともお話をしているのですが、「特徴的な意匠」という言葉だけを表に出したときに、京町家の所有者の方が、

	ご所有の建物が特徴的な意匠に当たるのかどうかという部分の判断が難しくなるのではないかという点を懸念したことがあります。 もう1点が、例えば、萱葺きの古民家であったとしても、伝統的な構造によって建てられたものということになりますので、こういったものは今回の条例上から排除をしたいという思いもございまして、外観的な要素を定義の中に加えさせていただいたところでございます。 ご指摘のように、どういうかたちで明示をしていくのかということはあるかと思うのですが、ここは、もっと広く拾えるようなかたちは考えていかなくてはいけないかなと思っています。
宗田委員	それは、前に議論したときに整理をして、「建築基準法」施行以前に建築されていたもので、ある特定の範囲の中にあるものという定義、この二つでいこうということになりましたね。だから、特徴的な意匠は外した方がすっきりするんですよということじゃなかったのでしょうか。どうしても「特徴的な意匠」を付けなくてはいけないんですか。
事務局	その範囲を限定してということで、戦前木造で範囲を限定すれば、ほぼ町家で間違いない状況になるんじゃないかというのが、前回のご議論であったと思いますが、届出制度の話をもう一度整理し直す中で、市内全ての京町家に対して努力義務を課すという整理をしたいと考えたため、範囲の限定は行わずに、定義を整理したいと考えたためでございます。
宗田委員	どうしても罰則を課したいということでしょうか。
事務局	罰則の義務化については後ほどの資料になりますが、単体指定についてはそういった形ですが、もう少し面でということについては、義務は課しますが、罰則はないという形を考えております。
宗田委員	でも、罰則にこだわってしまって、条例の精神そのものを損なうことはありませんか。
事務局	なので、まずわれわれとしては、京町家そのものが大事な財産であるということをもっとしっかり位置付けようという話ですので、すべからく市内になる京町家全てについて、事前の届け出努力義務を課すということを整理させていただいているということです。
宗田委員	そのことが理由で、伝統的な意匠というのを入れないといけなくなっちゃったわけですか。

寺田委員	農家とか、そういうものを排除するということですね。
事務局	罰則をかけたい、かけたくないという話で、区域指定をやめたということは一切なく、努力義務の範囲をできるだけ広く取りたいということでございます。旧市街地という形で限定してしまいますと、旧街道沿いなどが入ってこないこととなりますので、対象エリアを旧市街地に限定するのではなくて市内全域にしたいということがあって、エリアの限定というのを取らなかったということなんです。罰則がかけられないから、旧市街地でやらない、エリア指定ということではありません。
宗田委員	全域を入れるんだったら、べつに民家を排除する必要はないじゃないですか。
事務局	農家住宅も価値があるというのは、感覚的には、もちろんそうだと思います。
宗田委員	現に文化市民局では、京都を彩る建物や庭園の中で積極的に民家住宅を入れているわけです。京都市全体の景観をよくするためという目的もあってですよ。まち再生・創造推進室では、文化市民局が市民と一緒に、京都を彩る建物や庭園で新しい京都遺産を拡大していこうという政策を推進していることに関して、ご理解いただけないのですかね。
事務局	条例が京町家だけではなく京町家等という、伝統的な木造建築全般を指す条例にしてはどうかというご提案でしょうか。
宗田委員	そういう可能性も排除すべきではないと思います。
寺田委員	そこをまた入れるということになると、まちづくり政策として、農家・民家を、どこまでどういう範囲で、どういう位置付けにするかというのをもう一度整理しないと、この場でそうしようという話では駄目だと思います。
事務局	町家については、当然町家調査もやっていて、全市的に旧市街地と街道筋を含めて調査もしてきて、いろんな評価、取組ということを積み重ねて、いまがあるのですが、そこを京町家等と広げていきますと、改めて整理を行う必要が生じてくると考えております。
高田委員長	いまはそのことが問題になっているのではなくて、町家でいいわけですが、そのときに例外規定みたいなことで済むように思うのですが、農家を入れない、排除するために入り口でハードルをかけることがなぜ必要なのかということで

須藤委員	す。 要は、ここで積極的な排除論が出ているわけではありませので、むしろ保全推進すべきだという議論としては一致しているように思います。条例の構造上、ここで対象の規定が必要かという話として考えたときに、具体的な意匠では、これは対象だけど、これ以外のものは対象ではないと、そういう線引きが要るのかどうかということになると思います。 須藤委員の言われているご趣旨は、「など」では駄目なわけですね。これは対象だけど、出格子は対象だけど、平格子は入らないとかなっていないといけないということになりますよね。 細かい要件というのは、条例の本体に書くか、施行規則でもっと具体化するかとか、いろいろな書き方があるわけです。技術的に、この「など」という２文字を入れたことによって、条例を改正せずとも対象を広げたり見直したりが可能になるということはあるんですが、「など」というのを入れないと非常に硬直的な条文になってしまうので、かえっておかしなことになってしまうと思いますので、「など」は必要だと思います。
高田委員長	包括的な言い方ではまずいということですか。「伝統的な構造及び特徴的な意匠を有するもの、または建築基準法施行前に建築されていたもの」という言い方ではまずいということになりますか。
須藤委員	そういうわけではないです。外観上の要素も入れたいということなんですね。
小島委員	これだったら、「伝統的な構造、または」にはいけないのですか。「または特徴的な意匠を有するもの」にしたら、両方成り立つ。いまの言い方では、「及び」だと二つともないと駄目だけど、片方ずつで評価ができるということにすればいいのではないのでしょうか。
事務局	その部分は、また区域の話に戻ってしまうので、持ち帰って整理をさせていただきますと思っています。 ただ、「または」ということになってくると、伝統的な構造を持つものなら何でもいいとなってしまいますので、その部分が、先ほどの古民家の話をどうしようとかいうことがありまして、一つ、構造を持っていることと、一定の京町家だと判断できる外観が少しでも残っているものを広く残していくことができれば、看板建築も含めて京都市として取っていけるのではないかなと考えたものでございます。 あと、須藤委員におっしゃっていただいたみたいに、後半でご議論いただく義務を課していくということがありますので、一定の事前の明示性が必要では

	ないかなということで、このような表現にさせていただきましたが、今回のご指摘を踏まえて、持ち帰って検討させていただきます。
須藤委員	この定義というのは、前回、京都市の他の条例に、京町家に相当するような表現があったとおっしゃっていましたね。それと一緒になのですか。
事務局	保健福祉局の規則ですが、それとは異なっています。あれは規則でやっているものであって、生活の中から生み出された特徴的な外観というかたちを書いているのですが、「旅館業法」で言うところの玄関帳場の特例許可に関する規則でございまして、どちらかという支援策のかたちでやっているような部分があります。 ですので、少し分かりにくい部分があるというご指摘をいただいたところですが、支援策としてやる部分の分かりにくさと、義務として課していくものが分かりにくいということは、少し意味が異なるのかなと思っておりまして、分かりやすい表現を考えてきたつもりではありますが、少し検討します。
小島委員	ああ、変えてあるのですか。
事務局	そうです。「生活の中から生み出された」というところが、ぱっと見て分かるようにというご指摘が前回にあったように思いますので。
高田委員長	すみません。時間の方がかなり押してきているのですが、すでに資料の４と５の議論に入っておりますので、簡単に説明をお願いしたいと思います。
事務局	(2) 京町家の保全・活用を推進するための支援策と、取り壊しの危機を事前に把握し、保全及び活用に繋げる仕組み（案）について (資料４，５について説明)
高田委員長	ありがとうございました。 それでは、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	この間、お尋ねしたような気がするんですけど、罰則を課するということは、届け出を怠ったことに対して罰則を課するのか、それとも、１年間は取り壊しできないということに関しても罰則を課するのか、どちらですか。
事務局	いずれにも罰則を課すと考えていまして、届け出を行わなかったということに対しては当然ですが、届け出を行ったうえで、例えば、届け出を行った次の日に壊したということになってくると、また罰則の対象になってくると考えて

	おります。
波多野委員	届け出後、原則1年間は取り壊しできないという、1年間という期間を持たれた理由を教えてください。
事務局	まず届け出があったときに、われわれとして働き掛けをしていきます。それは取り壊そうと思っておられる方なので、そこを説得したうえで、流通に回していくという期間と考えております。 大型のものになってきますと、しっかり建物を調べたりであるとか、そういった調査なんかも必要になってまいりますし、もちろん流通であっても、媒介を受けて3カ月間ということを繰り返しながらやっていくと思うのですが、そういったことを考えると、しっかり相手先を見つけてつないでいくということを考えると、1年ぐらいかかるんじゃないかなと思います。
高田委員長	何かコメントがありますか。
波多野委員	期間が1年というのは相当長いように思います。かなり流通に悪い影響も出てくるのではないかなと思います。
高田委員長	長いと流通に悪影響が生じるというのは、どういう意味でしょうか。
波多野委員	1年間はつぶせないということですよ。非常に長いと思います。
高田委員長	1年間はつぶせないというよりも、1年間に設定している一番大きな意味は、保全推進のためだと思います。そうすると、流通に悪い影響を与えるというのは、どういうことになるんですかね。つぶせないから、流通を促進しているということにはならないということですか。
波多野委員	いろんなケースがあると思うのですが、ちょっと一回整理します。
西村委員	おそらく相続が起こったときに、10カ月間で相続の申告をしないといけないとなると、かなりお金が要るという場合がありますよね。 私のイメージから言うと、小さな30坪ぐらいの町家なんて、1年もかからずに必ずお客さんがつくような気がします。逆に100坪の物件は、1年たとうが、なかなかつぶさないで買うというお客さんが少ないとを感じるので、特殊な例で考えたら、あえて1年という長いスパンを持たなくてもいいような気がします。 大きな物件については。半年を1年にしてもあまり変わらないという感じが

事務局	して、媒介をもしするとしたら、3カ月ごとに媒介契約を更新しているわけですから、それを4回も続けないといけないというのは、よほど売れない物件というイメージが強いです。 そういう意味では、本当にいろんな手を尽くして、繰り返し媒介をして、それでもなお継承する方がいない、本当に手を尽くした上で、そういう方が見つからないとか、もしかしたら立地であるとか、他の諸条件でどうしても活用できないというものの中にはあると思います。 そういうものについては、「原則として」と書かせていただいておりますが、場合によっては、やむを得ない理由があれば、1年を待たずして解体せざるを得ない、飲み込むしかないという意味合いです。
西村委員	もう一つ、解体するしかないお客さんの中で、3千万控除が使えるんですよね。これはすごく大きな問題で、相続物件に関しては、解体して更地にしたら3千万控除があるわけですよ。 町家の問題で、実は要らない法律だなと思っていまして、解体しなかったら3千万控除がないんですね。解体したら3千万控除があるというのは、つぶせという法律なんです。耐震を高めてもいいのですが、京町家の耐震化を高めて、それが3千万控除の使える対象なんてすごくハードルが高いので、現実的にはつぶす方が多いです。 私たちのお客さんでも、「3千万控除を使おうと思っているんですけど、どうしましょう。」なんていう相談が実際にあるわけです。私たちは、残してほしいと思いつつ、3千万控除を使うなら残さない方がいいということなので、非常にジレンマを感じると思います。ですから、1年間というの、なかなか難しい問題だなと思います。
事務局	3千万控除の件につきましては、確かにおっしゃるとおりで、国の方でそういった税制度ができておりますが、京都市では、まさに京町家のような案件がありますので、そういった物件については、適切に改修を加えていただくということで、地方の特色に応じて柔軟に運用できるよう、見直しをかけていただきたいと国に対して要望しているところでございます。
高田委員長	いずれにしても、ここで議論をしないといけないのは、取り壊されないための条例なので、先ほどの不動産流通との関係でいくと、この期間の増減によって取り壊しが促進されるような話だとまずいわけですよ。
西村委員	要は、町家であろうと不動産を売却しないと困るという人にとっては、この1年間というのがハードルの高いことなんですよ。その人たちは、町家を残

	すよりも売ることが大事でして、残すことに対して、それほど重きを持ってないという人たちがいるんです。その人たちに対して、きちっとした理由が付くために、果たして1年間が必要かどうかというだけの話です。
小島委員	この努力義務はどの程度のものですか。努力義務と言ったら、努力しなくていいということですか。
事務局	努めなければならないということでございます。
小島委員	こっちが勝手に「努力してください」と言っているだけですよね。「私は努力できません」とおっしゃったら、それで済みませうよね。
事務局	京都市といたしましては、そこも含めてしっかり周知をする、働き掛けをしていくというふうに考えております。
中嶋委員	ちょっと伺いたいことで、一つは、所有者の同意は求めないということになっているのですが、単体指定の方の大きな町家も、所有者の同意を求めないのに罰則があるとかいうのが1点と、この罰則というのは、どれくらいのことを考えていらっしゃるのですか。
事務局	所有者の同意を求めないものについても罰則は課していきたいと考えております。罰則の具体的な内容については、過料をイメージしておりまして、5万円が上限かなと考えております。
小島委員	思ったよりも安いですね。
宗田委員	3千万円控除と5万円とではね。
木村委員	過料ということは、前科1犯ですか。
事務局	行政罰なので前科はつきません。
木村委員	罰金は駄目なんだね。
事務局	罰金は難しいと考えております。
木村委員	いわゆる交通違反の反則金と一緒に、郵便局で納められるようなお金に関しては、前科1犯はつかないということですね。

寺田委員	たばこを市街地で吸って過料されるのと同じです。
須藤委員	罰金にしたら前科 1 犯になる。
木村委員	罰金にしたらいいのではないのでしょうか。
西村委員	正直に言って、5 万円は大したことないでしょう。
小島委員	つぶす人にとっては 5 万円なんて知れていますよ。
西村委員	3 千万控除を使えるんですよ。
高田委員長	努力義務のこともありますが、どうですか。
事務局	ご指摘のように、過料がという部分については、所有者同意を取らずに罰則をかけていくということを制度の前提として考えておりましたので、憲法で、原則として財産権を処分することが自由に認められている中で、同意を取らずにさせていただくということを考えますと、罰金を課すことについては、バランス的に問題があると判断し、過料というかたちにさせていただきました。
岡元委員	ある日、突然「あなたのところは指定ですよ」というご連絡が来るということですか。
事務局	通知をさせていただきます。もちろん丁寧に説明はしないといけないと思っていますので、説明をしたうえでです。
須藤委員	私がさっきお尋ねした意図というのは、届け出をしなさいと義務づけることと、1 年間は取り壊しできないというふうにするのは、別でもいいんじゃないかなということです。どっちにしても、過料をかけても何をしてでも解体できるのだとすると、届け出をさせる方に主眼として、「原則として 1 年間取り壊しできない」と書くんだけど、1 年以内に取り壊したとしても罰則をかけない方がいいんじゃないかと思って聞いたんです。
高田委員長	要するに、この条例としては、届け出義務条例とした方がすっきりするということでしょうか。
須藤委員	届け出義務に特化した方がいいんじゃないかなと思います。憲法 29 条には、

宗田委員	財産権を保証すると書いてあって、土地所有権がその中核にあるわけです。それを条例で規制するというのは、よほどなことなわけです。だから、罰金刑なんてとんでもないわけです。 ですから、届け出させるのは義務だけど、1年間は取り壊しできないものとするというのを、それを努力義務にしたらいかがでしょうか。「1年間は、そのまま取り壊しできないものとする」というのは、努力義務の書き方なんです。「取り壊ししてはならない」とすると禁止なんだけど、「取り壊しできないものとする」という形でよいのではないのでしょうか。 現実にそのとおりだと思うんです。届け出てもらって、処置して、3カ月とか、もっと短い期間で売買契約が成立するわけです。そうすれば、もうオーケーなんです。 そうじゃないものをだらだらと1年待たせることはできないわけですから、取りあえず届け出だけをお願いしますと。あとの1年は、そちらのご事情で、もう駄目だと、1カ月だと言ってられないかもしれない。そうしたら、それはもう義務でも何でもないのでいいですね。よくお付き合いいただきました、申し訳ありません。これ以上、市としては手が尽くせませんということになってしまう。
木村委員	例えば、届け出をして、つぶしてはいけませんという条件ですが、平成の京町家を、この場所に新築致しますという条件がもし出た場合、1年といわずに、次の建築にかかれるという条件下で解体を認めるというのはいかがでしょう。 単に1年間だけ止めてしまうことはかわいそうだと思います。
宗田委員	町家を解体してもよいということにするのは、少し違うのではないのでしょうか。
小島委員	解体後の活用はすごく大事だと思います。
木村委員	そういうことですよね。ただつぶして更地にするだけの話と違って、こうなりますという具体的なものが見えたら、まちの再生にはつながるのではないかと思います。
宗田委員	それは、この範囲だったら、平成の京町家であろうとなかろうと、デザインガイドラインが別の施策としてはかかるわけですから、この条例で目的としているのは、本物の町家を残すということがポイントなのではないのでしょうか。

高田委員長	条例の外の話ですね。
須藤委員	条例の一番の狙いが、届け出してもらって、解体を思いとどまってもらうように支援したいということだとすると、届け出義務を怠ったことだけを罰則化した方がいいのではないかと思います。
高田委員長	おっしゃることはよく分かります。
須藤委員	要するに、支援したいから届け出をさせるわけですね。その考え方をすっきりさせた方がいいと思います。1年間の取り壊しできない期間を破ったとか、そういうことに対して罰則をかける発想じゃない方がいいと思います。
高田委員長	条例の構造上、須藤先生が言われたことが非常に明快だと思います。
西村委員	「制度開始段階では」という言葉が入っているから、これは広がるという意味を持つのですが、どういう状況で広がるかということを、ある程度具体化しておかないと、いったん条例をつくると、ずっとそのエリアになってしまうような危惧があります。
高田委員長	線や面での指定の対象となる区域の見直しの手続きですね。
西村委員	歴史的景観保全修景地区と界限景観整備地区だけをエリアにすることなので、この地図で見ている限りは、かなり狭いエリアなんですよね。 制度的に、これをいっぺんにやるということは、行政的にもすごく大変で、おそらく処理ができないという事情はよく分かるのですが、できればこの中に、こういうかたちにして、例えば、私の理想でいくと、この界限がどんどん広がっていくというのを制度化しておいてもらった方が、現実的には広がると思います。 いつも言うのですが、紫野の中柏野町なんて、すごくきれいな町並みがそろっているところなのですが、何らこのエリアには入っていないところなんです。ですから、入っていないエリアがどんどんつぶされるという危惧は当然あります。 これをできたら、ちょっと私は条例の趣旨が制度的に分からないのですが、こういう段階で行くということまでは条例で書けないのか、少なくとも条例をつくるときに、こういう段階で進む予定だということが示された方が、何かの形で動きが取れます。 この中に4万幾らあるわけですから、これを届出制にするとしたら、すごい数が出てくると思います。それをいますぐにとは思いますけど、何か決めてい

	ただいた方がいいと思います。
小島委員	「すべての京町家」と書いてありますが、実際は指定のある地域だけになるのですか。
事務局	すべての京町家に対して、努力義務は課しますが、届出義務となるのは、指定された区域内に立地する京町家ということになります。
高田委員長	スタート段階ではということですね。
小島委員	歴史的景観保全修景地区や界わい景観整備地区は、お住まいの方々にも京町家の保全に対する理解があると思いますが、むしろそういった指定を受けていない区域に立地する京町家の保全に積極的に取り組んでいくべきではないでしょうか。 私が住んでいる新町通でも以前は、京町家が結構あったと思いますけど、どんどん歯抜け状態になってきていて、いまを逃したら、もっとひどい状態、何も残らなくなるんじゃないかと思っているぐらいですが、「すべての京町家」というので、届出義務化をできないんでしょうか。
事務局	市内全域の京町家について、努力義務は課していきたいと考えております。
小島委員	罰則も含めて課していくことはできないのでしょうか。
事務局	罰則については、単体指定でなければ困難であると考えております。
寺田委員	市内全域の京町家に努力義務がかかる。だから、事業者の方たちにもそういう視点で所有者の方に説明していただくことになるものと理解しています。 罰則はないんだけど、義務化して1年間は取り壊しできませんエリアというのは限定的にスタートするということですね。
西村委員	努力義務であっても届出は受けるという理解でよいでしょうか。
小島委員	受けてもらわないと困ります。
高田委員長	分かりました。そういうことをもう一度整理してください。 すみません、時間がもう20分オーバーしておりますので、ぼちぼち今日の議論を閉じさせていただきたいと思います。 小島委員のご意見は、初期条件をできるだけ広く取れということだと思いま

	す。 資料については、全て検討はいただいたのですが、根本的な問題として、活用推進というものがあまり表に出過ぎると、いま議論していることと違う方向に条例が展開するんじゃないかと、かなり強い危惧が出されましたので、言葉の使い方も含めて、もう一度考えていただきます。 対象とする京町家の表現の仕方と、いまの努力義務とか罰則といったものの対象について、もう一度きちっと整理をするということと、対象の範囲を、いまのようなご意見を基にして再検討していただくとともに、今後広げていくという話があるのだったら、そのプロセスについても何らかのビジョンを持っておく必要があるというご意見をいただきました。 十分なまとめになっていませんが、いまいただいたようなご意見を基にして、もう一度、この見直し案をつくっていただきますが、今回は、もう答申案としてまとめないといけない状況ですので、その間にいろいろ皆さんとやりとりをさせていただくことになると思いますが、よろしくお願いします。 今日の議論としては、以上で閉じたいと思います。どうもありがとうございました。
事務局	3 第5回委員会の予定 そうしましたら、次なのですが、次第の方にも書かせていただいています、第5回委員会につきましては、3月31日の金曜日、午前10時から開催したいと考えております。年度末ぎりぎりということで大変申し訳ございませんが、よろしくお願い致します。会場は、こちらではなくて、ホテル本能寺の西館5階、雁1・2ということになりますので、ご注意くださいようによろしくお願い致します。本館ではなく西隣です。
高田委員長	4 閉会 今日は、時間が超過してしまい申し訳ございませんでしたが、活発なご議論をありがとうございました。
事務局	ありがとうございました。 以 上