

京町家の保全及び継承に向けた今後の方向性について

答申

平成29年5月2日

京都市京町家保全・活用委員会

目 次

答申にあたって	．．．	1
はじめに	．．．	2
1 京町家の保全及び継承をめぐる動向と課題	．．．	3
(1) 京町家の保全及び継承をめぐる動向	．．．	3
ア 京町家を取り巻く社会情勢の変化	．．．	3
(2) 京町家の保全及び継承にかかわる現状と課題	．．．	4
ア 京町家の保全及び継承に関する現状と課題	．．．	4
イ 京町家の活用に関する現状と課題	．．．	4
2 京町家の保全及び継承に関する基本的な方針の在り方	．．．	5
(1) 京町家の保全及び継承に関する条例を制定する必要性	．．．	5
ア 京町家の保全及び継承に取り組む意義	．．．	5
イ 京町家の保全及び継承に関する条例を制定する必要性	．．．	6
(2) 京町家の保全及び継承に関する基本理念等	．．．	6
ア 条例の目的	．．．	6
イ 京町家の保全及び継承に関する基本理念	．．．	6
ウ 新たな条例が対象とする京町家	．．．	7
(3) 京町家の保全及び継承を担う各主体の責務と役割	．．．	7
ア 京都市，所有者，使用者，不動産事業者，建設事業者， 解体工事業者の責務	．．．	7
イ 市民，その他の事業者，自治組織及び市民活動団体等の役割	．．．	8
(4) 京町家の保全及び継承を推進するための基本的な取組	．．．	8
ア 保全及び継承を阻害する要因	．．．	8
イ 保全及び継承を阻害する要因に対応した施策	．．．	9
ウ 取組の効果を高める施策	．．．	11
エ 京町家の保全及び継承を推進するための計画の策定	．．．	13
3 京町家の取り壊しの危機を事前に把握し，保全及び継承に繋げる 仕組み	．．．	15
(1) 京町家の滅失をめぐる背景と課題	．．．	15
(2) 京町家の保全及び継承を推進するための支援策（届出が 行われなかったための環境整備）	．．．	15
(3) 京町家の取り壊しの危機を事前に把握する仕組み（取り壊 しに関する事前届出制度）	．．．	16
ア 目的	．．．	16
イ 基本的な考え方	．．．	16
ウ 制度の概要	．．．	16
(4) 京町家の保全及び継承に繋げる仕組み	．．．	20

資料 1	京都市京町家保全・活用委員会	委員名簿	・・・ 2 2
資料 2	京都市京町家保全・活用委員会	審議経過	・・・ 2 3

答申にあたって

- 京町家は、歴史の中で磨かれてきた美しい景観や、茶道・華道などの伝統文化、四季折々の自然や地域と共生する生活文化、洗練された精神文化の象徴であり、また、京都の魅力あるまちづくりの資源であり、京都市民にとって貴重な財産であるとともに、京都だけでなく日本の、そして世界の宝として、50年後、100年後の未来へ継承していくことが、現代に生きる私たちの使命であります。
- 京町家には、長い年月をかけて蓄積されてきた価値として、くらしの文化、空間の文化、まちづくりの文化があり、これを継承してきました。
また、京町家は、京都のまちのくらしの基盤として、「いえ」と「まち」の関係性の秩序を多面的に構築することにより、京都のまちの高密居住と様々な変化への対応を実現してきた優れた都市建築システムや京都の都市居住文化を形成してきました。
- しかしながら、戦後、社会システムが大きく変わり、また、高度経済成長期の大量生産・大量消費・大量廃棄型の経済活動が進行する中で、多くの京町家を取り壊され、美しい町並み景観が破壊されただけでなく、歴史を重ねてきた都市建築システムや都市居住文化が失われてきました。
- こうして京町家が急激に失われていく中、京都では、京町家の保全、再生を目的とした市民活動が芽吹き、これを先導してきました。
行政も、こうした動きに呼応し、多様な主体と連携する形で、京町家再生プランの策定や、京町家に関する相談体制の構築・担い手の育成、改修に対する助成、建築基準法適用除外のための条例制定などの新たな取組を展開し、現在では、不動産流通市場においても一定量の京町家が流通し、多様な活用が展開されています。
- その一方で、現在もなお、京都の景観の形成や文化の継承に重要な京町家も含め、京町家の滅失は進行しており、この度、京都のアイデンティティを脅かす重大な事態に強い危機感を覚えた京都市から、京町家を保全し、次の世代にしっかりと引き継いでいくため、従来の発想に捉われない実効性のある方策について、本委員会に対して諮問がなされました。
- 今こそ、戦後、多くの京町家を取り壊されてきたことの反省に立ち、歴史的なストックとしての京町家や、京町家によって構築された都市建築システムや都市居住文化を再評価し、京町家を京都の魅力あるまちづくりの資源として、京町家所有者だけでなく、市民、事業者、地域、行政が一体となって「みんなごと」としてこれを守り、次世代に引き継いでいく必要があります。

- 京都市としても、多様な主体と手を取り合って、あらゆる手を尽くして京町家の滅失に歯止めをかけ、全庁を挙げて、京町家の保全、継承に向けた支援をこれまで以上に講じていく必要があります。

- 人口減少、少子高齢化の進行、単身世帯の増加、環境・エネルギー問題など、社会・経済情勢が大きく変動する中、こうした環境の変化に応じて適切な状況をつくり出し、上手く対応していくレジリエントな仕組みが求められています。
まさに、京町家によって構成された都市建築システムは、元々こうした機能を備えており、長期的に見たときにも非常に合理性のあるシステムであることから、その継承、発展に向けて、基盤となる京町家を保全、継承することは、今後、益々重要な意味を持つこととなります。

- まさに、今回、京町家の保全及び継承に向けた新たな条例を制定することは、京都の魅力あるまちづくりの資源である京町家を徹底して守り、次世代の新たな担い手に適切に継承することを通じて、真に豊かな市民生活の実現、創造的な都市としての再生など、未来の京都のまちをつくる礎となるものと期待してやみません。

はじめに

京都市京町家保全・活用委員会は、平成28年7月に、①京町家の保全及び活用に関する基本的な方針の在り方、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について、市長から諮問を受け、5回の会議を重ね、検討を進めてきました。

この度、上記の2つの諮問事項について検討した内容を取りまとめ、ここに答申するものです。

1 京町家の保全及び継承をめぐる動向と課題

(1) 京町家の保全及び継承をめぐる動向

ア 京町家を取り巻く社会情勢の変化

(戦前における京町家の継承)

戦前の京都のまちは、大半（約8割）が借家で、借家の経営者でもある持家層が、責任を持って京町家を管理するシステムが機能していた。こうした中で、借家人は、家の事情に応じて住み替えを行い、また、持家層である商家においても、事業の拡大・縮小に応じて、その都度、身の丈にあった京町家を所有し、「お預かりする」という精神のもとで、京町家は大切に維持、継承されてきた。

(戦後の京町家を取り巻く状況)

しかしながら、戦後、以下のような状況を背景に、多くの京町家が取り壊され、美しい町並み景観が破壊されただけでなく、歴史を重ねてきた都市建築システムや都市居住文化が失われてきた。

- ・ 財産税法の制定や地代家賃統制令の改正（第3次統制令等）により都市部の大土地所有、借家経営が崩壊し、借家の持ち家化が進行
- ・ 高度経済成長期において、経済効率、技術革新を優先した質より量を求める価値観が浸透する中で、大量生産・大量消費・大量廃棄型の経済活動が進行

(京都市における京町家の保全、継承の取組)

京都では、こうした京町家の急激な減少や都市居住文化の喪失に対して、平成4年頃から、京町家居住者、研究者、設計者、職人などが主体となって、京町家の保全、再生を目的とした活動が始動し、展開されてきた。

こうした活動展開を受けて、京都市では、平成10年に第I期京町家まちづくり調査を実施し、平成12年に「京町家再生プラン」を策定して、今後取組むべき施策を「アクションプラン21」として掲げ、（公財）京都市景観・まちづくりセンターや市民活動団体、専門家・事業者団体等と連携しながら、様々な施策・事業に取り組み、一定の成果を挙げてきた。

(近年の社会情勢の変化)

文化庁の京都への全面移転が決定したことをはじめ、近年、国内外において、日本・京都文化への関心が高まっており、また、こうしたことを背景に、京都への観光客が増加し、これに伴う宿泊需要も拡大している。

その一方で、全国的に、人口減少・少子高齢化が進行するとともに、空き家も増加傾向にあり、京都市においても、空き家問題は、大きな課題となっている。

(2) 京町家の保全及び継承にかかわる現状と課題

ア 京町家の保全及び継承に関する現状と課題

戦後の民法改正に伴う家制度の廃止を遠因として、その後の核家族化の進行、現在の少子化の進展や単身世帯の増加などを背景に、所有者の子や親族が京町家を相続し継承することが難しくなり、こうした相続や継承は減少している。

また、従前は、京町家の保全に向けた課題として、日常の維持管理や改修に必要な資金の確保が困難であることや、増改築に伴う建築基準法など遡及適用による制限が厳しいことなど、様々な課題があったが、京都の金融機関による京町家を対象とした優遇ローンの創設や、建築基準法の適用を除外する「京都市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例」が制定されるなど、徐々に環境が整備されつつある。

しかしながら、依然として、京町家所有者は、保全・継承について、自ら問題を抱え込み、行政や（公財）京都市景観・まちづくりセンター、京町家の保全・活用に前向きな事業者等に相談することなく、限られた選択肢の中で取り壊しを決意することが後を絶たず、京町家の滅失に歯止めがかからない大きな要因の一つとなっている。

イ 京町家の活用に関する現状と課題

近年の日本・京都文化への関心の高まりやエコ意識の向上などを背景に、伝統的な文化やライフスタイルが再評価され、京町家に対して多様な価値を見出し、京町家に住みたい、京町家で商売してみたいなど、京町家に対する関心が高まっている。

こうした中、不動産流通市場においても、京町家に対する需要が高まっており、一定量の京町家が売買、賃貸され流通している。

その活用についても、今後も生活文化を受け継ぐために欠くことのできない本来の住まいとしての活用は勿論のこと、飲食店や物販店舗、宿泊施設などの商業利用のほか、シェアオフィスやインキュベーション施設などの産業関連施設、ギャラリーや大学キャンパス、若手芸術家の制作活動拠点などの文化・芸術施設、今後より一層の広がりが期待される高齢者の居場所や福祉施設などの社会的施設など、多様な活用が展開されている。

こうした活用に向けた環境が整ってきている一方で、多くの京町家が空き家のまま放置され、不動産流通市場に供給されないまま、取り壊されている現状がある。

2 京町家の保全及び継承に関する基本的な方針の在り方

(1) 京町家の保全及び継承に関する条例を制定する必要性

ア 京町家の保全及び継承に取り組む意義

(京町家が持つ多様な価値)

京町家が持つ多様な価値として、京都創生の3本柱の一つである「景観」の観点、さらには「文化」の観点から、以下のような価値がある。

<町並み景観を構成する基盤>

- ・ 単体で存在感がある京町家は、これと調和する新しい都市空間を形成していくまちづくりの資源であり、また、こうした京町家が連担している地域では、洗練された落ち着いた町並み景観を形成していく資源となることから、「京町家は、京都の趣きある町並み景観を構成する基盤」である。
- ※ 「京都市景観計画」においても、伝統文化や生活文化により培われた京町家を残す趣のある旧市街地では、京町家を中心とする和風を基調とした町並みを尊重しつつ、現代建築物が共存する景観を形成することを基本方針として掲げており、京町家は景観形成の基本となる資源として位置づけている。

<京都の生活文化の基盤>

- ・ 歴史的に培われ、京町家に蓄積されてきた京都の個性豊かで先駆的な生活文化（都市居住文化）を市民が継承・発展させ、新しい生活文化を創造していくことは、真に豊かな市民生活の実現につながるものであることから、「京町家は、歴史的に培われた生活文化の基盤」である。
- ※ 京町家の活用に当っては、生活文化の継承・発展・創造に向けて、居住機能を重視するとともに、居住用途以外の活用の場合においても、一定の配慮をする必要がある。

京町家は、これまでも、また、将来においても、多様な価値観やニーズを受け止めることができる器であり、上記のような伝統的に蓄積してきた価値だけでなく、現代的な価値も含め、多様な価値を持ち合わせた「京都の魅力あるまちづくりの資源」である。

まさに、京町家が持つ多様な価値は、多くの人々が京町家を愛し、また、多くの人々を、京都のまちに引きつける、原動力となっている。

京都市民をはじめ、多くの人々の、京町家を残してほしい、守っていききたい、次の世代にも引き継いでいきたいという「思い」に込めていくことが、京町家を保全・継承するベースとなる。

また、京町家の保全及び継承を通じて、①京町家を景観的・文化的ストックとして、可能な限り長期にわたり有効活用することや、②市民が、京町家

に蓄積された生活文化を共有し実践することが進んでいくことにより、長期的には、環境と調和した持続可能な社会の実現に寄与する。

イ 京町家の保全及び継承に関する条例を制定する必要性

京都市民をはじめ、多くの人々が求める京町家に対する「思い」に応え、あらゆる手を尽くして、京町家の保全を図り、次世代の新たな担い手に継承するため、以下の内容を盛り込んだ、京町家の保全及び継承に関する新たな条例を制定する必要がある。

- ・ 京町家は、京都の魅力あるまちづくりの資源であり、市民にとっても貴重な財産であることを位置付け
- ・ 京町家の取り壊しを回避するために、京町家所有者だけでなく、市民等、事業者、自治組織及び市民活動団体等、京都市が一体となって、「みんなごと」として、これを守り、次の担い手に引き継いでいくことを宣言
- ・ 所有者に対しては、支援とあわせて、保全及び継承に繋げるため、取り壊しの危機を事前に把握する手続きを整備

(2) 京町家の保全及び継承に関する基本理念等

ア 条例の目的

京町家の保全及び継承に関する新たな条例の目的については、以下のとおりとすることが適当である。

- ・ 京町家の保全及び継承の推進に関し、その基本理念を定め、並びに京都市、京町家の所有者、使用者（活用事業者を含む）及び不動産事業者、建設事業者、解体工事業者の責務、並びに市民、その他の事業者、自治組織及び市民活動団体等の役割を明らかにするとともに、京町家の保全及び継承に関する施策の基本となる事項を定めることにより、京町家の保全及び継承を総合的かつ計画的に推進することを目的とする。

イ 京町家の保全及び継承に関する基本理念

前述の「京町家の保全及び継承に取り組む意義」で示した「京町家が持つ多様な価値」や、条例を制定する必要性を踏まえ、京町家の保全及び継承は、次に掲げる事項を基本理念として進めていく必要がある。

- (ア) 京町家は、京都市固有の景観を形成している趣のある町並み及び個性豊かで先駆的な生活文化を象徴するものであり、魅力あるまちづくりの資源となっている市民の貴重な財産であること
- (イ) 所有者、使用者、事業者、市民等、自治組織及び市民活動団体等その他の団体並びに京都市が相互に連携して、「みんなごと」として取り組むこと

ウ 新たな条例が対象とする京町家

新たな条例が対象とする京町家は、平成12年に策定した「京町家再生プラン」をはじめ、これまで京町家施策の対象としてきた京町家を対象とするため、看板建築*等を含む定義にする必要がある。

そこで、新たな条例が対象とする京町家については、以下のように定義することが適当である。

* 京町家を近代的なビルに見えるように、建物の表を全面的に改修した様式

- 京都市の区域内に立地する木造の建築物で、以下の要件を備えるもの
 - ・ 伝統的な構造及び都市生活の中から生み出された特徴のある形態又は意匠を有するもの
 - ・ 建築基準法施行前に建築されていたもの

(3) 京町家の保全及び継承を担う各主体の責務と役割

新たな条例には、京町家の保全及び継承を担う各主体の責務・役割と、各主体が、条例の目的を達成するために、相互に、その責務・役割を理解し、協力することを定める必要がある。

ア 京都市、所有者、使用者、不動産事業者、建設事業者、解体工事業者の責務

(ア) 京都市の責務

- ・ 京都市は、基本理念にのっとり、京町家の保全及び継承を総合的に推進すること
- ・ 京都市は、京町家の保全及び継承への所有者、使用者、不動産事業者、建設事業者、解体工事業者、市民、その他の事業者、自治組織及び市民活動団体等の参加及び協力を促進すること

(イ) 所有者の責務

- ・ 所有者は、基本理念にのっとり、自らが所有する京町家の保全及び継承に努めること

(ロ) 使用者（活用事業者を含む）の責務

- ・ 使用者は、基本理念にのっとり、使用する京町家の適切な維持管理に努めること

(ハ) 不動産事業者、建設事業者、解体工事業者の責務

- ・ 不動産事業者、建設事業者、解体工事業者は、基本理念にのっとり、京町家の保全及び継承に協力するとともに、その事業活動を行うに当たっては、京町家の保全及び継承に配慮するよう努めること

イ 市民, その他の事業者, 自治組織及び市民活動団体等の役割

(7) 市民, その他の事業者の役割

- ・ 市民, その他の事業者は, 基本理念にのっとり, 京町家の保全及び継承に協力するよう努めること

※ 「京町家等継承ネット*」(平成26年11月設立)を構成する事業者・専門家等は, おのおのの専門知識や技術を活かした京町家所有者への支援等を担っており, 今後も, 京町家の保全・継承に向けて, 重要な役割を果たしていくことが期待される。

* 「京町家等継承ネット」は, 京町家等の適切な継承に取り組むため, 経済, 不動産, 建築, 金融, 法律, 市民活動等の関係団体と京都市により構成。

(4) 自治組織及び市民活動団体等の役割

- ・ 自治組織及び市民活動団体等は, 所有者, 使用者及び京町家の保全及び継承を図ろうとする者の支援その他京町家の保全及び継承の推進に積極的な役割を果たすこと

(4) 京町家の保全及び継承を推進するための基本的な取組

京町家の保全及び継承の推進に向けて, 京都市が取り組む「施策の方向性」について, 新たな条例に位置づけるため, 京町家の保全及び継承を阻害する要因をもとに, その要因に対応した施策と, 取組の効果を高める施策に分類・整理し, 今後, 新たな施策に取り組むことも含め, 網羅的な項目立てとする必要がある。

ア 保全及び継承を阻害する要因

(7) 意識に関する問題

(京町家所有者とその家族(子, 親族)の意識に関する課題)

- ・ 京町家所有者は, 京町家を残すことが, 子や親族などの相続人の負担になると考えている。
- ・ 子や親族などの相続人に, 京町家の文化的, 景観的又は経済的な価値が伝わっていない。
- ・ 京町家所有者に, 現代のライフスタイルに合わせた改修方法などが伝わっていない。

(京町家の使用者, 事業者, 市民等の意識に関する課題)

- ・ 京都市民をはじめ, 多くの人々が京町家に関心を持っている状況ではあるが, 今後は, 国内外を問わず, より多くの人々に, 「みんなごと」

として、京町家の保全及び継承に関わってもらうため、効果的かつ戦略的な情報の受発信を行うための検討が必要である。

- また、学校教育において、京町家について学ぶ機会のごく僅かであり、今後は、京都の文化力を身につける授業の一環として、京町家を題材として、京都が歴史的に培ってきた生活文化を学ぶ機会を設け、長期的な京町家の保全及び継承に繋げていく必要がある。

(イ) 維持、修復及び改修に関する問題

(資金に関する課題)

- 日常の維持管理に関する資金や、修復や改修に関する資金の確保が難しい。
- 資金の確保だけでなく、日常の掃除や建具替えなどについても、大きな負担となっている。

(技術的な課題)

- 建築基準法等の既存不適格の取扱いに課題があり、改修や活用が困難である。
- 京町家を改修できる技術者、事業者が減少している。

(改修方法に関する課題)

- 特に、京町家の事業活用に当って、京町家の良さが失われるような改修や、伝統工法のことをよく理解せず、構造安全性を著しく低下させるような改修などが見受けられる。

(ウ) 継承及び流通に関する問題

(相続に関する課題)

- 相続税で経済的な負担がかかることや、相続時の財産分与などが要因で、京町家を保全し継承することが難しい。

(不動産流通に関する課題)

- 安心して貸すことができる、また、売ることができる新たな担い手が見つからない。
- 安心して任せることができる不動産事業者等を知らない。

イ 保全及び継承を阻害する要因に対応した施策

上記に示した3つの京町家の保全及び継承を阻害する要因に対応するため、以下の施策を講じる必要がある。

なお、以下の4つの施策の柱については、「京町家の保全及び継承のための施策」として、新たな条例に位置づけることが必要である。

(7) **意識の醸成（普及啓発）**

京都市は、所有者、使用者、事業者、市民等が、京町家の保全及び継承の推進に理解を深め、これを自主的に取り組むよう、広報活動、啓発活動その他必要な措置を講じる必要がある。

なお、京都市は、市民のみならず、多くの国民や京町家に理解のある世界中の人々に、その保全・継承を働き掛けていく必要がある。

<取組の方向性>

① 価値や魅力の発信

（対応する既存施策）

- ・ 京町家再生セミナー
- ・ 京町家カルテ
- ・ 京町家まちづくり調査
- ・ 京町家魅力発信コンテスト
- ・ 京都を彩る建物や庭園

② 不安や悩みの解消

（対応する既存施策）

- ・ 京町家なんでも相談

③ 適切な情報提供

（対応する既存施策）

- ・ 京町家施策集

(4) **京町家の維持、修復及び改修の推進**

京都市は、京町家の維持、修復及び改修に関し、必要な措置を講じる必要がある。

<取組の方向性>

① 改修費用等に対する助成

（対応する既存施策）

- ・ 景観重要建造物及び歴史的風致形成建造物の指定・助成
- ・ 京都市指定有形文化財建造物等の指定・助成
- ・ 耐震診断士派遣，耐震改修助成
- ・ 京町家まちづくりファンド
- ・ 空き家活用・流通支援等補助金

② 改修等に必要な原資を確保するための取組

（対応する既存施策）

- ・ 京町家まちづくりクラウドファンディング支援事業
- ・ 京都市あんぜん住宅改善資金融資制度
- ・ 京町家カルテ，建物調査報告書

③ 改修等に関する技術的な支援

(対応する既存施策)

- ・ 歴史的建築物の保存及び活用に関する条例に基づく建築基準法の適用除外
- ・ 京町家できること集

(ウ) 継承の推進

京都市は、京町家の継承に関し、必要な措置を講じる必要がある。

なお、継承の推進に向けた施策として、京町家に関する深い理解と専門性を持ち、安心して任せることができる事業者及び専門家と、京町家所有者、使用者、市民を結びつける環境整備が求められる。

<取組の方向性>

① 世代間での継承を円滑にする仕組み

(対応する既存施策)

- ・ 景観重要建造物，歴史的風致形成建造物に対する相続税の軽減措置

② 新たな継承者に繋ぐ仕組み

(対応する既存施策)

- ・ 京町家所有者と活用希望者とのマッチング（京町家等継承ネット）

(エ) 活用の推進

京都市は、京町家の活用に関し、必要な措置を講じる必要がある。

<取組の方向性>

① 活用事例の研究・普及

(対応する既存施策)

- ・ 京町家まちづくりファンド改修助成事業「記録集」

② 多様な活用に対する支援

(対応する既存施策)

- ・ 空き家活用・流通支援等補助金

ウ 取組の効果を高める施策

上記の保全及び継承を阻害する要因に対応した施策や取組の効果を高める施策として、以下の施策を講じる必要がある。

なお、以下の4つの施策の柱については、「京町家の保全及び継承のための施策」として、新たな条例に位置づけることが必要である。

(ア) **改修等に関する技術の継承**

京都市は、京町家の改修等に関する高度な技術を継承するとともに、後継者を育成するために必要な措置を講じる必要がある。

<取組の方向性>

① **改修等に関する担い手の育成**

(対応する既存施策)

- ・ 京町家専門講座

② **改修技術の研究・普及**

(対応する既存施策)

- ・ 耐震診断手法の研究

(イ) **市民、自治組織、市民活動団体等の自主的な活動の支援**

京都市は、自治組織及び市民活動団体等と連携して京町家の保全及び継承に取り組むとともに、自治組織及び市民活動団体等が行う京町家の保全及び継承に関する取組への支援を行う必要がある。

<取組の方向性>

① **自主的な活動への支援**

(対応する既存施策)

- ・ 地域景観づくり協議会、防災まちづくり活動団体の認定

② **地域と連携した京町家の管理・活用**

(対応する既存施策)

- ・ 地域連携型空き家対策促進事業

(ウ) **交流の促進**

京都市は、所有者、使用者、事業者、市民等、自治組織及び市民活動団体等の間の相互理解が増進され、協力が推進されるよう、交流の促進など、必要な措置を講じる必要がある。

<取組の方向性>

① **所有者等の交流の促進**

(対応する既存施策)

京町家まちづくりファンダサロン

② **専門家・団体による協働ネットワークの形成**

(対応する既存施策)

- ・ 京町家等継承ネット

(I) 成果の表彰

京都市は、京町家の保全及び継承の推進に顕著な成果を収めた者及び功績があった者の表彰に努める必要がある。

<取組の方向性>

① 京町家に対する表彰

(対応する既存施策)

- ・ 京都を彩る建物や庭園
- ・ 京都景観賞

② 市民活動団体、事業者等に対する表彰

(対応する既存施策)

- ・ 京都景観賞

エ 京町家の保全及び継承を推進するための計画の策定

(計画策定の必要性)

- ・ 「世界文化自由都市宣言（昭和53年10月15日宣言）」をはじめ、「京都市基本構想（平成11年12月17日策定）」、「はばたけ未来へ！京プラン」、「まち・ひと・しごと・こころ京都創生」総合戦略を踏まえつつ、関連する分野別計画との整合を図りながら、京町家の保全及び継承の推進に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために、平成12年に策定した「京町家再生プラン」の後継計画として、新たに京町家の保全及び継承の推進に関する計画を定める必要がある。

(計画に盛り込むべき内容)

- ・ 本計画には、京町家の保全及び継承の推進に関する目標を掲げ、各主体の責務・役割に応じた具体的な取組、その他施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項を盛り込む必要がある。
- ・ 条例に位置づける8つの施策の柱をもとに、上記の取組の方向性や、これに基づく具体的な施策については、当該計画に位置付け、各主体が相互に連携し協力しながら、取組を推進していく必要がある。

(多様な政策分野との融合)

- ・ 京町家の保全及び継承に関わる諸課題は、単に京町家のみならず、広く現代の都市や社会が抱える課題に触れるものであり、これらの課題解決には、多様な政策的なアプローチと、多様な主体の協働が不可欠であり、ひいては、京都の都市的、社会的な課題解決の糸口になり得るものである。
- ・ 計画の策定に当っては、京都市における様々な政策分野（環境、文化・芸術、観光、産業、コミュニティ、福祉、都市計画、景観、住宅政策、防災等）の施策・事業と融合させ、京町家を軸に、多様な政策分野に横串を

刺すことを念頭に置く必要がある。

- また、京町家の活用という観点においても、基本的には居住機能を重視しつつ、子育て支援や高齢者福祉、文化的な活動の拠点などの社会的な活用をはじめ、様々な政策の実現に寄与する活用についても検討する必要がある。

3 京町家の取り壊しの危機を事前に把握し、保全及び継承に繋げる仕組み

(1) 京町家の滅失をめぐる背景と課題

- 近年では、伝統文化やライフスタイルに対する再評価などから、不動産流通市場において、京町家に対する需要は高まっているものの、依然として、京町家の滅失は進行し、多くの京町家が空き家として放置されている。

こうした背景には、所有者に京町家の保全や継承に関する支援策や、活用方法等が十分に浸透していないことが挙げられる。

そのため、所有者に対して、京町家の保全や継承に関する支援策や、様々な活用等に関する情報の提供の徹底が求められる。

- 京町家を残したまま売買を行っても、土地及び建物売却価格が、建物を取り壊した場合の価格との差がなくなりつつあり、京町家の状態によっては、より高値で売買が行われる事例も生じつつある。

そのため、所有者が京町家を維持できなくなった場合に、不動産流通市場や、市民活動団体等のネットワークを通じて、新たな担い手への継承を推進していくことが求められる。

(2) 京町家の保全及び継承を推進するための支援策(届出が行われなかったための環境整備)

取り壊しに関する事前届出制度は、最後の手段であって、そもそも取り壊しに至らないような、しっかりした基本的な施策を充実させることが必要である。

そのため、届出が行われなかったための環境整備として、以下に示すような京町家の保全及び継承を推進するための支援策を講じる必要がある。

ア 継続的な働きかけ

所有者が抱える不安や悩みを的確に把握し、京都市の支援策の周知や、活用事例集を利用した、様々な活用方法等の情報提供などを行い、京町家の保全及び継承を働きかける必要がある。

また、売買、賃貸の媒介時に、不動産事業者からも働きかけていただくことにより、京町家の保全及び継承に繋げていく必要がある。

イ 所有者の負担の軽減

資金的な課題や、技術的な課題など、京町家所有者が抱える負担を軽減するための支援策について検討し、講じていく必要がある。

ウ 事業者や市民活動団体等と連携した継承及び活用の推進

第Ⅲ期京町家まちづくり調査や、平成28年度に実施された追跡調査の結果を踏まえ、京町家データのオープンソース化を図ることなどにより、事業者や市民活動団体等が、京町家所有者に対して、自主的に働きかけや

すい環境整備を行うとともに、事業者や市民活動団体等と連携し、活用方法の提案や、活用希望者とのマッチングを行う仕組みを構築し、実施していく必要がある。

なお、活用方法の提案に当っては、不動産流通市場をベースとした活用のほか、子育て支援や高齢者福祉、文化的な活動の拠点など、社会的な活用も含め、幅広く検討する必要がある。

(3) 京町家の取り壊しの危機を事前に把握する仕組み(取り壊しに関する事前届出制度)

取り壊しの危機を事前に把握する仕組みについては、届出の実効性を確保するため、基本的な施策の一つとして、条例に位置付け、実行していく必要がある。

以下に、その目的、基本的な考え方、制度の概要について示す。

ア 目的

- ・ 京町家の取り壊しに際して、事前届出制度を設けることにより、京町家の保全及び継承に関する支援策や様々な活用方法等に関する情報提供を徹底して行う。
- ・ 京町家所有者の意向を踏まえつつ、事業者や市民活動団体、行政が連携し、活用方法の提案や、活用希望者とのマッチングを実施することにより、新たな担い手への継承等を推進する。

イ 基本的な考え方

市内に立地する全ての京町家を対象とするが、景観の形成及び文化の継承の観点から重要な京町家については、より保全の実効性を高めるとともに、支援策を強化する必要がある。このため、保全及び支援の必要性に応じて、以下の3つの分類により、施策を講じることが必要である。

- (ア) 全ての京町家
- (イ) 京町家が集積し、趣きある町並みが形成されている地域又は京都らしい文化が継承されている地域に立地する京町家(線や面での指定)
- (ウ) 景観の形成又は文化の継承に重要な京町家(単体指定)

ウ 制度の概要

以下に、対象ごとの届出の手続き、届出後の取り壊しの着手制限、支援策について示す。

(ア) 全ての京町家 (届出の手続き)

- ・ 京町家は、京都の景観及び文化の象徴で、京都の魅力あるまちづくり

の資源となっており、市民にとっての貴重な財産であることから、市内に立地する全ての京町家を対象に、これを取り壊そうとする者は、あらかじめ、その旨を、京都市に届け出ることとする。(努力義務)

(支援策)

- ・ 届出に至らないよう、常日頃から、上記(2)に示した支援策を講じるとともに、届出がなされた場合も、市民、事業者、自治組織及び市民活動団体等が、「みんなごと」として連携し、保全及び継承につなげるよう取り組むこととする。

(イ) 京町家が集積し、趣きある町並みが形成されている地域又は京都らしい文化が継承されている地域に立地する京町家（線や面での指定）

特に京町家が集積し、趣ある町並みが形成されている地域や、京都らしい文化が継承されている地域において、魅力あるまちづくりの資源である京町家が失われることは、当該地域の価値の継承に大きな影響を与えることになる。

そのため、こうした地域に立地する京町家については、当該地域の住民に対して、その価値をしっかりと周知するとともに、取り壊しの意向がある場合には、確実に市に届出してもらい、支援を行うことで、取り壊しを回避し、保全及び継承に繋げていく必要がある。

(区域の指定)

- ・ 京町家が集積し、趣ある町並みが形成されている地域や、京都らしい文化が継承されている地域を、線・面的な区域として指定することとする。
- ・ 区域の指定に当たっては、有識者等により構成する審議会において、別途審議し、意見を聴いたうえで、京都市が決定するものとする。
- ・ 区域指定の対象として、制度開始の段階では、京町家が集積し、趣のある町並みが形成されている地域に該当する区域として、京都市市街地景観整備条例に基づく区域指定がされている「歴史的景観保全修景地区」や「界わい景観整備地区」などが想定されるが、具体的には、新たな条例に基づき設置される審議会において審議するとともに、制度の運用状況も検証しながら、指定区域を順次拡大していくことも視野に入れて、制度設計する必要がある。

(届出の手続き)

- ・ 指定した区域に存する京町家を取り壊そうとする者は、あらかじめ、その旨を、京都市に届け出なければならないこととする。

(届出後の取り壊しの着手制限)

- ・ 届出があった後は、当該京町家の保全及び継承に向けて、再度強く働きかけを行うとともに、事業者や市民活動団体等と京都市が連携し、継承方法や活用方法の提案、活用希望者とのマッチング等を実施し、新たな担い手に継承するなど、様々な支援策を講じる必要がある。
- ・ 仮に、取り壊しを視野に入れた検討がされる場合、不動産事業者、金融機関、解体工事業者等との調整に1年程度を要することが多い。
- ・ そのため、京都市に届け出た後、原則として、1年間は取り壊しができないこととすることで、その間に幅広い関係者において建物の価値や危機感が共有され、時機を逸することなく、保全及び継承のための方策が講じられることが期待される。

(支援策)

- ・ 届出に至らないよう、常日頃から、上記(2)に示した支援策を講じることに加え、既存施策の上乗せ等について検討し実施することとする。

(ウ) 景観の形成又は文化の継承に重要な京町家（単体指定）

特に景観の形成又は文化の継承に重要な京町家は、単体で存在感があるとともに、立地する地域のシンボリックな存在で、魅力あるまちづくりの資源として欠かせないものであることから、これが失われることは、京都にとって多大な損失となる。

そのため、景観の形成又は文化の継承に重要な京町家については、常日頃から、所有者の意向を把握するとともに、取り壊しの意向がある場合には、確実に市に届出してもらい、所有者のニーズに合った支援を的確に行うことで、取り壊しを回避し、保全及び継承に繋げていく必要がある。

(個別の指定)

- ・ 景観の形成又は文化の継承に重要な京町家については、個別に指定を行うこととする。
- ・ 指定に当たっては、有識者等により構成する審議会において、別途審議し、意見を聴いたうえで、京都市が決定するものとする。

(届出の手続き)

- ・ 個別の指定を受けた京町家を取り壊そうとする者は、あらかじめ、その旨を、京都市に届け出なければならないこととする。

(届出後の取り壊し着手制限)

- ・ 届出があった後に、当該京町家の保全及び継承に向けて、再度強く働きかけを行うとともに、事業者や市民活動団体等と京都市が連携し、継

承方法や活用方法の提案，活用希望者とのマッチング等を実施し，新たな担い手に継承するなど，様々な支援策を講じる必要がある。

- ・ 仮に，取り壊しを視野に入れた検討がされる場合，不動産事業者，金融機関，解体工事業者等との調整に1年程度を要することが多い。
- ・ そのため，京都市に届け出た後，原則として，1年間は取り壊しができないこととすることで，その間に幅広い関係者において建物の価値や危機感が共有され，時機を逸することなく，保全及び継承のための方策が講じられることが期待される。

(支援策)

- ・ 届出に至らないよう，常日頃から，上記(2)に示した支援策を講じることに加えて，既存施策の上乗せ，さらに，京町家所有者のニーズに合致した新たな支援策について検討し実施することとする。

(実効性の確保)

- ・ 単体指定を行う京町家については，保全及び継承に向けた支援を確実に行うことができるよう届出手続きの実効性を確保するため，届出を行わなかった場合に，罰則(過料)を課すことも含めて検討すべきである。
- ・ なお，財産権の行使の制限に及ぶ「届出後，原則として，1年間は取り壊しできない」とする取り壊しの着手制限について，罰則を定めることは，京町家所有者にとって負担が重すぎ，比例原則違反*となるおそれがあることから，罰則を定めることについては検討を要する。
- ・ また，取り壊しの着手制限の実効性を確保するため，制限に反して取り壊しに着手した所有者や関係事業者の公表やその他の方策についても検討する必要がある。

* 比例原則：達成されるべき目的とそのために採られる手段との間に均衡を要求する原則

(イ) 指定に関する京町家所有者の同意について

区域指定及び単体指定に当たっては，京町家の取り壊しの危機を事前に把握し，京町家所有者に対して，支援策等を漏れなく届け，保全及び継承につなげる必要があることから，所有者の同意は求めないこととするべきである。

(ロ) 取り壊しの予定に関する情報の活用について

京町家の取り壊しの危機を事前に把握し，保全及び継承に繋げる仕組みの実効性を高めるために，京都市が保有する，取り壊しの予定に関する情報を活用できるよう，新たな条例にその根拠を位置づける必要がある。

(4) 京町家の保全及び継承に繋げる仕組み

京町家を取り壊しに至る流れを踏まえ、各時点における働きかけを徹底することで、未然に取り壊しを回避することが重要である。

京町家の保全及び継承に繋げる仕組みとして、以下の段階的な働きかけを行う必要がある。

① 常時における働きかけ

・ 継続的な働きかけ

京町家所有者に対して、意向調査を実施するなど、当該町家の保全・継承・活用に向け、継続的に働きかけを行うとともに、所有者の不安や悩みを的確に把握し、支援策の周知や専門家等による相談を実施する必要がある。

② 不動産売買、賃貸契約の締結時等における働きかけ

・ 不動産事業者からの働きかけ

京町家の売買や賃貸の媒介時に、不動産事業者から、保全・継承・活用に向けた働きかけを行うとともに、京都市の京町家施策に関する情報を提供する必要がある。

この内容については、努力義務として、条例に位置づけ、不動産事業者に積極的に協力してもらう必要がある。

③ 取り壊そうと考え始めた時点における働きかけ

・ 解体工事業者による情報提供

解体工事業者は、京町家を取り壊そうとする者に対して、京町家の取り壊しに関する事前届出制度や京都市の京町家施策に関する情報を提供する必要がある。

この内容については、努力義務として、条例に位置付け、解体工事業者に積極的に協力してもらう必要がある。

・ 京町家の取り壊しに関する事前届出

京町家を取り壊そうとする者は、あらかじめ、その旨を本市に届け出ることになることから、届出がなされた際には、改めて京都市から、当該京町家の保全、継承、活用に向けて、強い働きかけを行う必要がある。

・ 京都市から京町家の活用に前向きな事業者等への情報提供

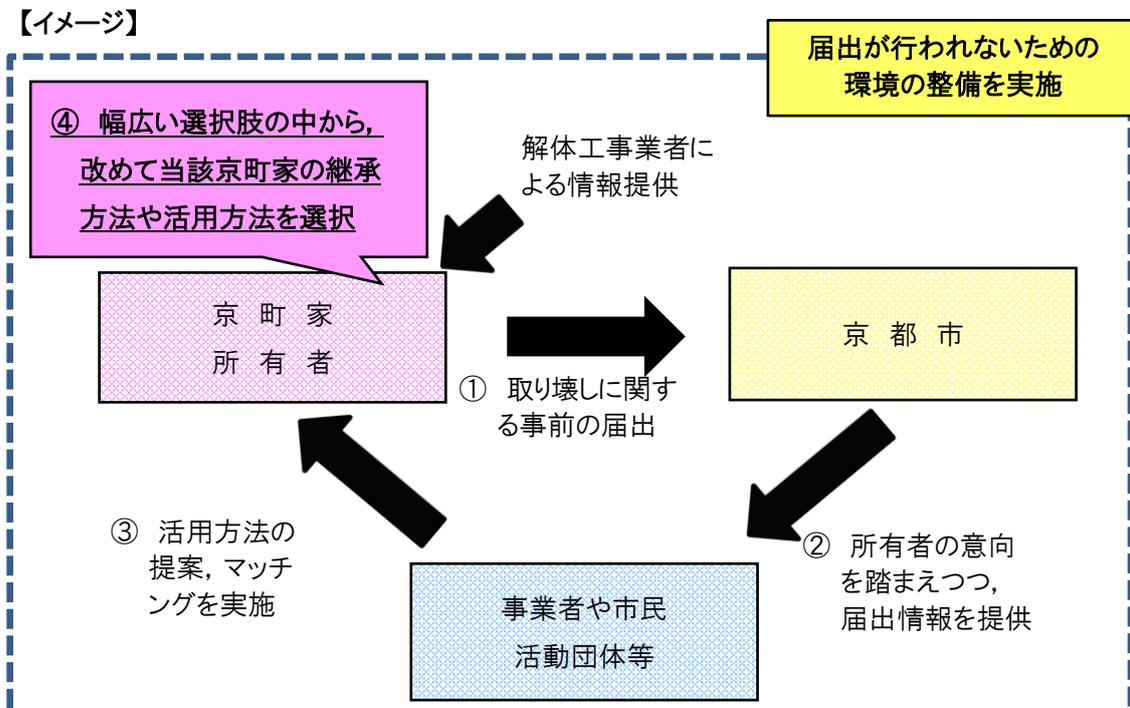
京都市からの強い働きかけにより、京町家所有者が保全及び継承に向けた検討の意向を示した段階で、京町家所有者の同意を得たうえ、京町家の活用に前向きな事業者や市民活動団体等に対し、当該京町家に関する情報を提供することが必要である。

- ・ 活用方法の提案, マッチング等の実施

上記の情報提供を受けた事業者, 市民活動団体等は, 当該京町家の所有者の意向に応じた継承方法や活用方法の提案, 活用希望者等とのマッチング等を実施することが必要である。

- ・ 幅広い選択肢の中から活用方法を検討

当該京町家の所有者は, 事業者や市民活動団体等からの提案内容を踏まえ, 幅広い選択肢の中から, 改めて継承方法や活用方法を選択し, 当該京町家の保全及び継承につなげていく。



京都市京町家保全・活用委員会 委員名簿

氏 名	所 属 等
井上 えり子	京都女子大学 家政学部生活造形学科 准教授
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 冨佐江	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
◎ 高田 光雄	京都美術工芸大学 建築学科 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

(◎：委員長，五十音順，敬称略)

京都市京町家保全・活用委員会 審議経過

	開催日	議 題
第1回	平成28年 7月25日(月)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 委員長の選任 ○ 市長からの諮問 ○ これまでの取組と今後の課題 ○ 京町家の定義
第2回	平成28年 9月21日(水)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 京町家の保全及び活用に関する基本的な方針（骨子案）について ○ 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
第3回	平成28年11月28日(月)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 京町家保全・活用推進条例（仮称）（骨子案）について ○ 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
第4回	平成29年 3月 3日(金)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 京町家保全・活用推進条例（仮称）について ○ 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
第5回	平成29年 3月31日(金)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 京町家の保全及び継承に関する条例（仮称）について ○ 京町家の保全及び継承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、保全及び継承に繋げる仕組み（案）について ○ 答申の構成案について