

京町家を取り巻く現状

戦前の京都のまち

大半（約8割）が借家層、持家層による地域管理システムが機能
 （借家層）家の事情に応じて頻繁に住み替えが行われる中で、京町家を住み継ぎ
 （持家層）事業の拡大・縮小に応じて、身の丈にあった京町家を所有し、大切に維持・継承
 ⇒ 京町家を暮らしの基盤として流通させ、住み替えながらまちをつくるシステムを構築していた

戦後の京町家を取り巻く状況

・ 財産税法の制定、地代家賃統制令の改正 ⇒ 都市部の大土地所有、借家経営が崩壊
 ・ 高度経済成長期に、大量生産・大量消費・大量廃棄型の経済活動が進行
 ⇒ 多くの京町家を取り壊され、美しい町並み景観が破壊
 ⇒ 歴史を重ねてきた都市建築システムや都市居住文化の喪失

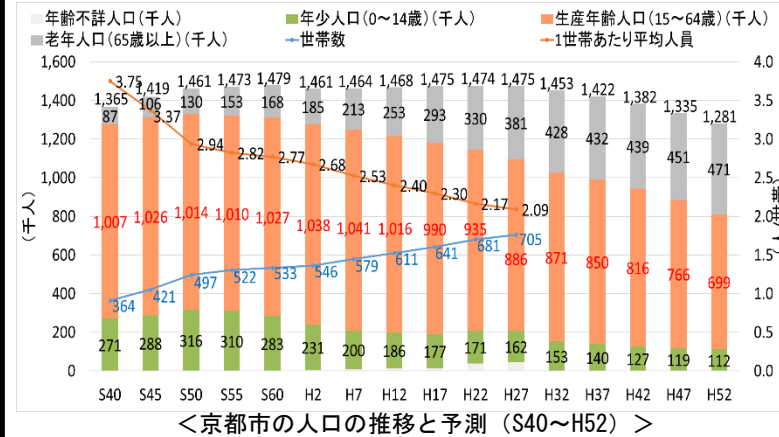
京都における京町家の保全および継承の取組

・ 平成4年頃から、市民等による京町家の再生活動が始動し、展開
 ・ これを受け、京都市は、平成12年に「京町家再生プラン」を策定し、（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、様々な取組を展開

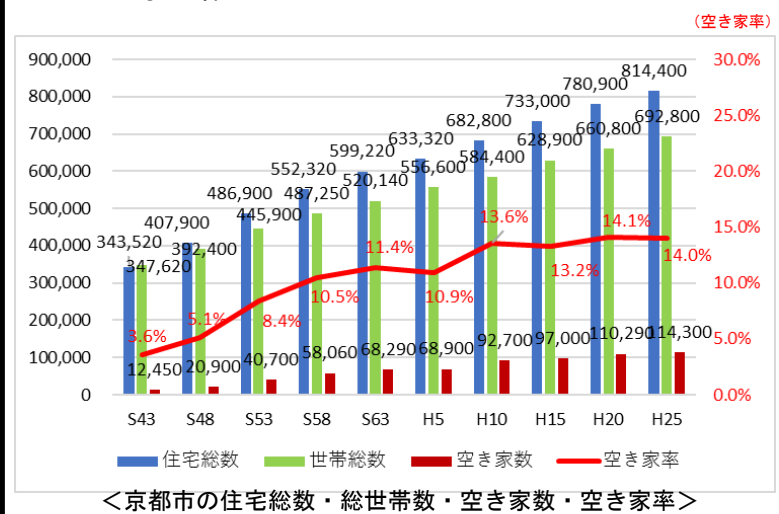
近年の社会情勢の変化

1 人口減少、少子高齢化の急激な進展

（出典：「持続可能な都市検討部会」資料）



2 空き家の増加



3 単身世帯の増加（出典：国勢調査）

平成12年 229,280世帯
 ↓
 平成27年 319,562世帯（+90,282世帯）

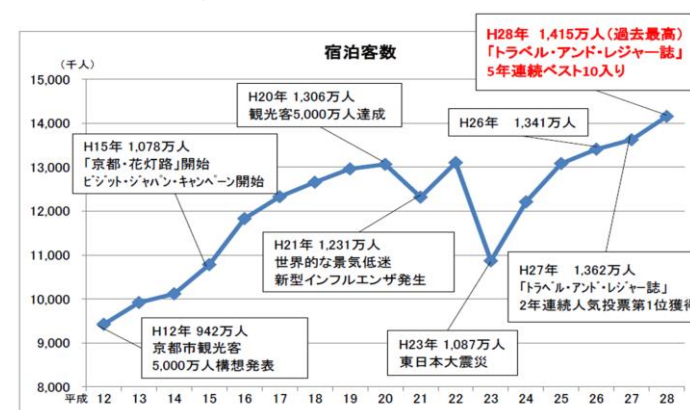
4 観光客の増加（出典：平成28年「京都総合観光調査」）

(1) 観光客数

京都市への年間観光客数は、3年連続で5,500万人台を維持し、5,522万人

(2) 宿泊客数

年間宿泊客数は、前年から53万人、3.9%増加し、過去最高となる1,415万人



5 自然災害 — 地震 —

（出典：「京都市国土強靱化地域計画」）

(1) 直下型地震

平成15年10月30日の防災会議で承認された第3次地震被害想定において、花折断層を震源とする直下型地震が京都市に最大被害を及ぼす地震として想定されています。

(2) 南海トラフ地震

南海トラフ地震は、発生した場合に京都市の一部に震度6以上となる地域があり、被害が広域かつ甚大となることが想定されています。

6 コミュニティの弱体化（出典：京都市地域コミュニティ活性化条例）

「近年、居住形態や生活様式の変化に伴い、（略）地域活動に参加する地域住民が減少したことにより、地域住民相互のつながりが希薄になり、（略）地域社会において生活するうえで重要な課題を解決するために必要な地域コミュニティの活力が低下することが危惧されている。」

京町家の保全・継承を阻害する要因

1 意識に関する問題

- ・ 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。
- ・ 学校教育において、京町家について学ぶ機会是不够でであり、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。

2 維持、修復及び改修に関する問題

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

3 継承及び流通に関する問題

- ・ 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。
- ・ 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。

京町家の活用に関する現状

- ・ 近年の伝統文化やライフスタイルに対する再評価
- ・ 不動産流通市場における京町家の需要の高まり
- ・ 多様な形での京町家の活用の進展（住まい、商業、観光、産業、文化・芸術、社会・福祉的施設など）

⇒ 活用に向けた環境が整ってきたが、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。

京町家の残存状況

残存軒数 40,146軒（平成28年度 追跡調査結果）

※ 平成20,21年時点の残存件数47,735軒
 （減失件数5,602軒、空家率14.5%）

