

## 1 意識の醸成

## (1) 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】【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】

【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】

## これまでの取組

- ・ 京町家の価値の共有…京町家カルテ（主体：まちセン）、その他市民団体等による情報発信等
- ・ 京町家所有者が京町家のことを知り、相談できる環境の整備…京町家なんでも相談・京町家再生セミナー（主体：市・まちセン）、その他市民団体等による情報発信等

## 課題の解消に向けて

- ・ 京町家の保全及び継承に対する関心が低い所有者やその親族等の相続人は、官民から発信される情報に気が付いていないことが想定される。これまでの対策が十分であったとは言い難く、情報の伝達を意識した働きかけを行い、同時に、京町家に関する専門的知識を持つ相談員を充実させ、生活における悩みの解消等を図り、京町家への否定的な意識の緩和を一層進めることが必要である。

今後の方向性：意識への働きかけの推進	保全・継承のための戦略
<b>取組</b> 京町家の適切な情報についての伝達方法の検討（主体：市） 京町家に関する様々な情報を提供する総合情報サイトの構築や情報冊子の作成を行うとともに、それらのより効果的な情報の伝達方法について検討を行う。	・ 総合情報サイトの構築等により京町家に関する情報の利用環境を整備し、さらに、京町家の保全及び継承に関心が低い所有者及び相続人であっても、京町家の所有や相続に関する適切な情報を目にし、保全・継承にむけた行動を起こすきっかけとなるよう、きめ細かい情報の伝達方法について検討する。
今後の方向性：専門的知識を持つ相談員の充実	保全・継承のための戦略
<b>取組</b> 京町家専門相談員制度の改善・拡充、事業者団体と連携した相談体制の充実（主体：市、まちセン、不動産・建築関連業者、市民活動団体） 京町家なんでも相談の改善・拡充や、事業者団体等と連携した相談体制を拡充する。	・ 近年の京町家への関心の高まりや、京町家の保全・継承に関する協議や解体の事前届出制度の開始に合わせ、京町家なんでも相談の専門相談員制度の資格要件の見直し及び研修の充実を図り、総合的な窓口の役割を果たす京町家なんでも相談を充実させるとともに、また、事業者団体等と連携し、相談体制の充実を図る。

## (2) 京町家の使用者、事業者、市民等の意識に関する課題

【京町家への関心は高まっている状況ではあるが、保全・継承について「みんなごと」として関わってもらえていない】

## これまでの取組

- ・ 京町家への関心や魅力を感じてもらおう取組…京町家まちづくり調査（主体：市民、大学、市、まちセン）、京町家魅力発信コンテスト・“京都を彩る建物や庭園”制度（主体：市）、その他市民団体等による情報発信

## 課題の解消に向けて

- ・ これまでの取組は主に市内に留まってきており、国外も視野に入れた市外の人々も含め、「人」に焦点をあてた効果的な情報発信を充実させることが必要である。

今後の方向性：多様な情報発信の展開	保全・継承のための戦略
<b>取組</b> 京町家に関する情報の効果的な発信についての検討（主体：市） 国外も視野に入れ、京町家に関する様々な情報を提供する総合情報サイトの構築や情報冊子の作成を行うとともに、それらのより効果的な発信方法について検討を行う。	・ 京町家に関する様々な情報の利用環境を整備し、所有者や事業者、一般市民等、さらに、活用希望者や居住希望者、観光客等、対象となる「人」の性質を考慮し、これまで京町家に関心を持っていなかった人々にも行き届くよう、効果的な発信方法について検討する。

【学校教育において、京町家について学ぶ機会はごく僅かである】

## これまでの取組

- ・ 住教育、住育の一環としての取組…京町家の模型を用いた住教育・研究指定校における試行実施（主体：市）

## 課題の解消に向けて

- ・ 京町家について学ぶことができる教材は、十分整備できているとは言い難く、今後、京町家を学ぶための効果的な教材及びそれを活用した指導方法を充実させることが必要である。
- ・ 事業者の意識を向上させることが必要である **パブコメ**

今後の方向性：教育教材の充実	保全・継承のための戦略
<b>取組</b> 京町家の生活文化等に関する教育研修プログラムの作成（主体：市、不動産・建築関連業者、市民活動団体） 事業者及び学校教育向けに、京町家に関する教育プログラムを開発・試行実施を行う。	・ 事業者や学校教育向けに、市が京町家に関する教育プログラムの開発・試行実施を行うことで、不動産業者、建築関連業者（設計・施工等）や、未来を担う子ども等に対し、京町家が持つ価値や、京町家で培われた生活文化を伝え、京町家の価値の共有を図る。 ・ また、不動産・建築関連団体や、市民活動団体と連携し、子ども向けだけでなく、一般市民や事業者など、多様な主体を対象とした学びの場の創出に向けて検討する。

## 2 維持修繕及び改修の支援

### (1) 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】

これまでの取組

- ・ 改修等に対する公的助成…耐震改修助成、景観重要建造物及び歴史的風致形成建造物の指定・助成、空き家活用・流通支援等補助金、彩る建物や庭園助成制度等、京町家まちづくりファンド等
- ・ 京町家を対象とした融資や民間からの資金調達の促進等…京町家プロフィール・京町家カルテ（主体：まちセン）、京町家まちづくりクラウドファンディング支援事業（主体：市・まちセン）

課題の解消に向けて

- ・ 京町家の建物としての健全化や修景等を支援することは、所有者の保全意識の向上と次の担い手への円滑な継承につながる重要な取組であることから、条例の制定を契機として京町家の保全及び継承の更なる推進を図るため、改修等の助成や資金の確保等の充実に向けた検討が必要である。

今後の方向性：改修等の費用に対する支援	保全・継承のための戦略
<b>取組</b> 京町家改修助成制度・京町家維持修繕助成制度の創設、耐震改修工事に係る助成制度の充実、歴史的風致形成建造物の指定拡大に必要な調査件数等の充実等（主体：市）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 条例に基づき取壊しの事前届出義務を課す京町家の改修等の工事に対する補助制度の創設や、京町家の耐震化に係る費用の補助等を充実させ、京町家の形態・意匠の保全・継承や健全化にかかる負担を軽減する。</li> </ul>
<b>取組</b> 京町家の改修等における資金調達の円滑化（主体：市、まちセン） 地域金融機関による京町家を対象とした低利融資の利用を可能とする、京町家カルテの簡易版を発行する等により、京町家の改修等における資金調達の円滑化を図る。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 地域金融機関が行う低利融資の必要書類として活用できる京町家プロフィールの周知や、個別指定の京町家所有者に対して、市が交付する京町家カルテの簡易版について、地域金融機関の低利融資の際に活用できるよう各機関に働きかけ、資金調達の円滑化を図る。（京町家等継承ネットに所属する地域金融機関に協力を依頼）</li> </ul>

### (2) 日常的な維持管理に関する課題

【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】

これまでの取組

- ・ 京町家の掃除・建具替え時のボランティア活動等…市民活動団体等による支援活動

課題の解消に向けて

- ・ 定期的に必要となる維持管理に伴う身体的な負担の軽減は、高齢化した所有者の居住の継続等のためにも重要であり、市民活動団体、事業者等と連携した、京町家の日常的な維持管理の負担の軽減策の検討が必要である。

今後の方向性：市民活動団体等の活動とつないでいくための支援	保全・継承のための戦略
<b>取組</b> 京町家所有者が利用しやすい情報利用環境の整備（主体：市） 京町家に係る情報利用環境を向上し、市民活動団体等による取組の利用促進を図る。	所有者が安心して日常の掃除や建具替えなどを依頼できる市民活動団体や事業者等について、市がホームページ等を通じて周知することを検討する。

### (3) 技術的な課題

【増改築等を行う場合、建築基準法に適合する改修が困難な場合がある】

これまでの取組

- ・ 伝統的な意匠形態を守りながら建築行為を行うことを可能とするための取組…「京町家できること集」・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（主体：市）

課題の解消に向けて

- ・ 京町家の滅失に歯止めをかけるため、京町家の維持修繕や改修方法について様々な選択肢を広めることは重要であり、京町家の建築基準法の適用除外制度等について、理解を広めることが必要である。

今後の方向性：改修等の技術的支援の強化	保全・継承のための戦略
<b>取組</b> 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（主体：市） 一定の基準を満たす建築物について地震・火災に対する安全計画や維持管理計画を盛り込んだ保存活用計画を作成することにより、法の下では困難であった建築行為を可能とする「歴史的建築物の保存及び活用に関する条例」を周知する。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 「京都市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例」の概要や、建築基準法適用除外の手続の簡素化及び迅速化を目的として制定した包括同意基準の周知を図る。</li> <li>・ また、「保存活用計画」の作成に対して助成する。（平成30年度から助成件数を充実）</li> </ul>

【京町家を改修できる技術者、事業者が減少している】【京町家の良さが失われるような改修や、伝統構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】

これまでの取組

- ・ 適切な改修方法や改修事例を学ぶツールの作成…「なるほど！『京町家の改修』～住み続けるために～」（主体：まちセン）、京町家改修マニュアル等（主体：事業者団体）

課題の解消に向けて

- ・ 京町家を熟知した技術者等の高齢化に加え、京町家の改修等に対する需要の増加に伴う新たな事業者の参入を念頭に、適切な改修方法や改修事例等の普及を促進することが必要である。

今後の方向性：京町家の改修技術等について学ぶツールや場の充実	保全・継承のための戦略
<b>取組</b> 京町家改修マニュアル等による改修事例の普及（主体：市、建築関連業者等）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 職能団体と連携し、京町家の改修に当たっての注意点等を取りまとめ、啓発していくことについて検討する。</li> </ul>

### 3 継承及び流通の促進

#### (1) 不動産流通に関する課題

【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】【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】

##### これまでの取組

- ・ 流通・活用の提案を行う事業者の紹介…京町家等継承ネット（主体：市・まちセン、市民団体、職能団体等）、その他事業者団体等による取組
- ・ 京町家の活用希望者とのマッチング…京町家等継承ネット（主体：市・まちセン、市民団体、職能団体等）、その他事業者団体等による取組

##### 課題の解消に向けて

- ・ 京町家の解体と建替えが進んできた状況を踏まえ、京町家を存続させるかどうか決断する局面にある所有者に対し、今以上に京町家の継承についての選択肢を提示していくことが重要である。
- ・ 所有者の高齢化の進行とともに、少子化や家族の在り方の変化により、親族による京町家の継承が困難なケースが今後も増加すると考えられるため、既存の取組に加え、「京都市京町家の保全及び継承に関する条例」に基づく協議の申出及び取壊しに関する事前届出制度とも連動し、市場機能を活かしつつ、親族以外の新たな担い手に円滑に継承する仕組みが必要である。

今後の方向性：京町家の流通・活用を促進する仕組みの充実	保全・継承のための戦略
<p><b>取組</b> 京町家マッチング制度の整備・運用（主体：市、まちセン、不動産事業者団体、建築関連事業者団体、市民活動団体）</p> <p>不動産業者・建築関連業者（設計・施工等）の団体と市が連携し、所有者が安心して相談できる窓口を整備するとともに、京町家の活用方法の提案や活用希望者とのマッチングを行うことにより、京町家の保全・継承を推進する。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 京町家の保全・継承のために効果的であり、所有者等が、親族以外の新たな担い手にも安心して依頼・継承できる仕組みを構築するため、「登録団体・対応事業者について、一定期間以上の活動年数があること」、「会員事業者の育成や団体としてのサポート体制等を公表すること」等を登録要件とする。</li> <li>・ 売買、賃貸の提案において、京町家を住まいとして活用することを優先的に提案してもらうことで生活文化の継承を図り、より望ましい京町家の保全・継承につながる流通の促進を図る。</li> <li>・ 京町家の保全・継承の効果を検証し、運用改善等につなげるため、活用提案の結果を京都市に報告してもらい、概要について各登録団体と共有する。</li> </ul>
<p><b>取組</b> 市の介在する京町家の賃貸モデル事業（主体：市、管理者等）</p> <p>個別指定の京町家や指定地区内の京町家のうち、担い手が見つからなかったものについて、本市が借り上げ、民間事業者に転貸し、住まいとして賃貸を行うモデル事業を実施する。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ マッチング制度では担い手が見つからなかった京町家について、政策的な目的（京町家の魅力発信、生活文化の継承、担い手の育成）に活用することを前提として、所有者から借り上げる。</li> <li>・ 専用住宅又は併用住宅として活用することにより、京町家ストックの改良及び活用を促進するとともに、京町家に住みたい、使いたいと考えている居住者に京町家の生活文化を体験してもらうことにより、京町家の魅力発信、生活文化の継承、担い手の育成を行う。</li> </ul>

#### (2) 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】

##### これまでの取組

- ・ 相続税の軽減措置…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（主体：国）

##### 課題の解消に向けて

- ・ 相続されずに京町家の解体や建替えが進行してきた状況があり、今後も所有者の高齢化に伴う京町家の相続が増加していくことに鑑みると、相続に関する相談体制を充実させるとともに、相続税の軽減措置の対象建造物への誘導等を行うことにより、相続の円滑化を図ることが必要である。

今後の方向性：専門的知識を持つ相談員の充実	保全・継承のための戦略
<p><b>取組</b> 相続に関する相談体制の充実（主体：市、まちセン、不動産業者、建築関連業者、市民活動団体）</p> <p>京町家なんでも相談の専門相談員の改善・拡充や、空き家対策との連携、事業者団体等と連携した相談体制の充実を図る。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 相続に関する相談に的確に対応できる相談員を育成するため、京町家なんでも相談の専門相談員制度の資格要件の見直し及び研修の充実を図る。</li> <li>・ 事業者団体等と連携し、相続などの相談に対するサポート体制の充実を図る。</li> </ul>

#### 4 改修等に関する技術の継承の推進

##### これまでの取組

- ・ 技術者の育成…京町家専門講座（主体：まちセン）、その他事業者団体等による技術者の育成事業
- ・ 建築部材の再利用等の推進…市民団体による建築部材の再利用活動等

##### 課題の解消に向けて

- ・ 技術者の高齢化や京町家の改修等への需要の増加に備え、伝統構法等を理解して改修等を行える技術者の不足が生じないように、新規参入者も念頭に置いた技術者の育成に一層取り組む必要がある。
- ・ 京町家の建具や家具を保管して活用する仕組みが必要である。 **パブコメ**

<p>今後の方向性：京町家の改修技術等について学ぶ機会の充実</p>	<p>保全・継承のための戦略</p>
<p><b>取組</b> 専門家育成に関する講座の開催（主体：市、まちセン、事業者等） 京町家の相続、技術の継承、暮らしの文化等、様々な内容に関する講座を実施する。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建築関連業者（設計・施工等）を対象に、京町家の改修技術に関する講座を実施する。</li> <li>・ 職能団体との連携により、改修技術を学ぶ機会を増やすことについて検討する。</li> </ul>
<p>今後の方向性：技術者・事業者に対して発信する情報の充実</p>	<p>保全・継承のための戦略</p>
<p><b>取組</b> 建具等の再利用に関する事業者等に対する情報の充実についての検討（主体：市） 京町家に関する情報を集約する総合情報サイトにおいて、建具や家具などの部材の再利用についての情報の充実を検討する。</p>	<p>市民活動団体等が行う建具や家具などの部材の再利用の取組等について市がホームページ等を通じて周知することを検討し、木造の建築文化を理解した改修技術や知識等が継承されることを図る。</p>

#### 5 自治組織、市民活動団体等の取組の促進

##### これまでの取組

- ・ 自主的なまちづくり活動の支援…地域景観づくり協議会の認定・防災まちづくり活動団体の認定・地域連携型空き家対策促進事業（主体：市）

##### 課題の解消に向けて

- ・ 各主体の機能・役割を改めて明確にし、市民活動団体等への支援を行うことが必要である。
- ・ まちづくり活動の中で、京町家をまちづくり資源として活かすなど、京町家の保全及び継承の視点を取り入れてもらうよう自治組織等に働きかけるとともに、その取組を支援することが必要である。

<p>今後の方向性：地域と連携した京町家の保全・継承</p>	<p>保全・継承のための戦略</p>
<p><b>取組</b> 京町家の保全・継承に向けたまちづくり活動の支援（主体：市、市民活動団体） 京町家の保全・継承に向けたまちづくり活動を支援する。</p>	<p>自治組織等が、事業者や市民活動団体等の多様な主体の協力を得て、地域まちづくり活動の中で、地域の実情に応じた京町家の保全・継承策を検討するなどの取組に対して、必要な支援等を行うことについて検討する。</p>

#### 6 各主体の連携・協力の推進に向けた交流の促進

##### これまでの取組

- ・ 所有者等の交流の促進、団体等による協働ネットワークの形成…町家所有者・居住者の集い（主体：まちセン）、京町家等継承ネット（主体：市、市民団体、職能団体等）

##### 課題の解消に向けて

- ・ 歴史的建築物の保全や継承について社会的な機運を高めていくことは非常に重要であるため、市は、地域内での連携や、都市間での協力が推進されるよう、交流等を進めていく必要がある。

<p>今後の方向性：他都市との連携の推進</p>	<p>保全・継承のための戦略</p>
<p><b>取組</b> 他都市との連携の推進（主体：市） 町家等の歴史的建築物の保全・継承に取り組む他都市と連携した取組を進める。</p>	<p>歴史的建築物の保全・継承に取り組む他都市と連携し、その機運を高め、国の制度改善に係る要望行動においても協調を図りつつ、他都市の先進事例も研究し、京都市での取組に生かすことを検討する。</p>

#### 7 その他

【新しい京町家や優れた景観の建物を新しく建てることも必要ではないか】 **パブコメ**

##### これまでの取組

—

##### 課題の解消に向けて

- ・ 京都らしい町並み景観を保全し、生活文化を継承していくためには、今ある京町家を保全・継承するだけでなく、京町家と共存できる新たな建築物（新築京町家）のあり方を検討することが必要である。

<p>今後の方向性：新築京町家の基準の検討</p>	<p>保全・継承のための戦略</p>
<p><b>取組</b> 新築京町家の基準の検討（主体：市） 京町家の特徴を継承した新築建物の基準の検討に着手する。</p>	<p>京都の美しい景観や、歴史に培われてきた生活文化、洗練された精神文化の象徴である京町家を未来へ継承するため、現存する京町家の保全・継承と合わせて、京町家の特徴を継承した新築建物の基準の検討に着手する。</p>