

京都市京町家保全・継承推進計画（案）の概要

第 1 章 計画の趣旨

1 計画策定の目的

(1) 計画策定の背景と目的

- ・京町家は、京都の景観や生活文化の象徴であり、京都の魅力あるまちづくりの資源として、京都市民にとって貴重な財産であるため、50 年後、100 年後の未来へ継承していくことが必要である。
- ・戦後、多くの京町家を取り壊され、美しい町並み景観や、都市の生活文化が失われてきた。
- ・京都市では、多様な主体と連携する形で、平成 12 年に京町家再生プランを策定して様々な取組を展開し、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る。
- ・一方で、現在もなお、京町家の滅失に歯止めがかかっておらず、京都のアイデンティティの重大な危機。
- ・また、京町家を取り巻く環境も大きく変化している。
- ・このような状況から、平成 29 年 11 月に「京都市京町家の保全及び継承に関する条例」（以下「条例」という。）を制定した。この条例では、京町家の所有者だけでなく、使用者や事業者、市民活動団体、市民、行政等、多様な主体が連携して京町家の保全・継承に取り組むこととともに、京町家の取壊しの危機を事前に把握し、保全・継承に繋げる仕組みとして、京町家の解体に係る事前届出制度を定め、平成 30 年 5 月から全面施行している。
- ・こういった取組も含め、京町家の保全・継承に関する様々な取組を総合的かつ計画的に実施することにより、京町家を次の世代に着実に引き継いでいくため、平成 30 年 2 月に設置した「京都市京町家保全・継承審議会」での議論を踏まえ、「京都市京町家保全・継承推進計画」を策定するもの。

(2) 京町家が持つ多様な価値と京町家の保全・継承の意義

ア 京町家が持つ多様な価値：(7) 京都の町並み景観を構成する基盤、(i) 京都の生活文化の基盤

イ 京町家の保全・継承の意義

- ・京町家は、町並みという外観だけでなく、京都の生活文化を受け継ぐ場や社会的な仕組みとしても存在してきたが、高度経済成長等により、京都の町並みは大きく変化してきた。
 - ・近年の様々な問題に対応し、将来の京都のまちをどのように描くのか、答えを出していく必要がある。
 - ・「町並み景観」と「生活文化」という京町家が持つ価値には、現代的な視点から見ても重要な意味がある。
 - (7) 町並み景観：京町家の町並み景観を保全することで、京都の魅力や都市格を更に高めることができる。また、この町並み景観は、京町家の所有者をはじめとした京都市民ひとりひとりにとって、京都で暮らす者としての誇り・アイデンティティであり、活気ある京都の未来をつくる原動力となる。
 - (i) 生活文化：京町家には、異なる価値観の共存、自然やものを大切にする精神、防災・減災に関する知恵などの生活文化が受け継がれ、新たな価値の創出を誘発してきた。京都の生活文化には、歴史の蓄積があるだけでなく、現代が求める「レジリエンス」（予測困難な環境の変化にも柔軟に対応し、解決に結びつけることができる工夫や知恵）が蓄積されている。
- ⇒ 京町家は、京都のまちにおいて、今後起こると考えられる様々な環境変化に柔軟に対応し、50 年後、100 年後の未来でも、京都が京都らしくあり続けるための拠り所である。

2 計画の位置付け

本計画は、条例第 11 条の規定に基づき策定する「京町家保全・継承推進計画」。

(1) 京都市基本構想等との関係

京都市基本構想、京都市基本計画を上位計画として、京町家の保全・継承の方針・取組を示すもの

(2) 京町家再生プランとの関係

新たに制定した条例の運用と合わせて、京町家の保全・継承をより強力に進めていくため、京町家の保全・継承の取組を京町家再生プランから次の新たなステージに進めるための計画

第 2 章 京町家を取り巻く現状と課題

1 京町家を取り巻く現状

(1) 社会情勢の変化

ア 戦前の京都のまち

戦前の京都のまちは、大半が借家で、借家の経営者でもある持家層が、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、「お預かりする」という精神のもとで、京町家は大切に保全・継承されてきた。

イ 戦後の京都を取り巻く状況

多くの京町家を取り壊され、美しい町並みや景観が失われただけでなく、歴史を重ねてきた都市の建築システムや都市の生活文化が失われてきた。

ウ 京都市における京町家の保全・継承の取組

平成 12 年に「京町家再生プラン」を策定して、今後取り組むべき取組を「アクションプラン 21」として掲げ、様々な主体と連携しながら、様々な取組を進め、一定の成果を挙げてきた。

エ 近年の社会情勢の変化

近年、日本・京都文化への関心の高まりなど、京町家の保全・継承にとって追い風となる状況がある一方、高齢化の急速な進行や少子化、空き家の増加、観光公害の増加、単身世帯の増加、自然災害の多発、コミュニティの弱体化などの問題もある。

(2) 近年の京町家の滅失等の状況

- ・京町家の残存件数：(H20・21) 47,735 軒 → (H28) 40,146 軒（※ 滅失 5,602 軒（調査不能を除く。））
- ・空き家率：：(H20・21) 10.5% → (H28) 14.5%（+4.0%）

(3) 京町家の保全及び継承に関する現状

ア 子や親族による継承の減少

イ 維持・修復、改修に係る資金や技術的な課題

ウ 限られた選択肢の中で取壊しを決意

(4) 京町家の活用に関する現状

ア 伝統やライフスタイルの再評価

イ 不動産流通市場における京町家の需要の高まり

ウ 多様な形での京町家の活用の進展

エ 多くの京町家が空き家のまま放置

(5) 京町家の保全・継承を阻害する要因

ア 意識に関する問題

(7) 京町家所有者とその家族（子、親族）の意識に関する課題

(i) 京町家の使用者、事業者、市民等の意識に関する課題

イ 維持、修復及び改修に関する問題

(7) 資金に関する課題

(i) 技術的な課題

(7) 改修方法に関する課題

ウ 継承及び流通に関する問題 (7) 不動産流通に関する課題 (4) 相続に関する課題 2 これまでの取組の振り返り 京町家再生プランに掲げた「アクションプラン 21」に基づいて、多様な主体と連携した取組により、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るが、京町家の減失が進行しており、歯止めがかかっていない。京町家の保全・継承の取組を次の新たなステージに進めるためには、これまでの取り組みを振り返りつつ、「京町家再生プラン」策定以降の社会情勢の変化や京町家を取り巻く現状を踏まえた取組を推進していく必要があり、特に以下の2つの視点が重要である。 (1) 多様な選択肢があることが伝わっていない所有者等に情報を届けるための効果的なアプローチが必要。また、市場での取引を通じて新たな担い手に引き継ぐ仕組みを構築し、京町家の保全・継承に繋げることが必要。 (2) まちづくり活動の一環として、京町家の保全・継承の取組を促進することが必要。また、自治組織と連携しながら活動する市民活動団体等による取組も重要。 3 阻害要因の解消に向けて 上記2の振り返りを踏まえたうえで、充実させる取組や新たな取組など、京町家の保全・継承をより強力に進めていくために必要となる取組を、市内部における各部局間等の連携も含め、多様な主体と連携・協力しながら展開。

第3章 京町家の保全・継承の基本的な方針
1 京町家の保全・継承の考え方 (1) 基本理念 ア 条例に掲げる基本理念 京町家の保全・継承は、京町家が本市固有の趣のある町並み及び個性豊かで洗練された生活文化を象徴するものであり、魅力あるまちづくりに欠くことのできない市民の貴重な財産であることに鑑み、多様な主体の連携及び協力の下に推進されることが必要。 京町家の取壊しを回避し、保全・継承に繋げるためには、京町家所有者や管理者等の努力だけに頼るのではなく、市民をはじめ、事業者、自治組織や市民活動団体等、そして行政が一体となって「みんなごと」として京町家を守り、次の担い手に引き継いでいくことが必要。 イ 基本的な考え方 京町家の保全・継承は、京町家という建物とともに、京町家に蓄積されてきた生活文化を保全し、次の世代に継承し、更に発展させていくことを目指すもの。そして、京町家に蓄積されてきた生活文化の保全・継承を実現するためには、京町家が有する地域の住まいとしての機能の保全・継承が不可欠。 そこで、「これまでの取組の振り返り」も踏まえ、基本的な考え方として2点を掲げる。 (7) 不動産流通市場の積極的な活用 (4) 地域の役割の重視 その他「地域の課題解決に繋がる政策の実現に寄与する活用」「災害に対する安全性の確保」が必要。 これらの視点を踏まえ、社会情勢や環境の変化に的確に対応するため、計画期間中においても常に検証し、継続的に議論することが必要。

(2) 各分野との連携 他の様々な行政分野の施策と連携しながら取組を進め、相乗効果を発揮できるよう取組を進める。 ア 人口減少・少子高齢化に伴うもの イ 景観・住宅 ウ 文化・芸術 エ 観光・産業 オ 防災・危機対応 カ 環境 キ 福祉・子育て (3) 各主体の役割 ア 京都市 (7) 京町家の保全・継承を総合的に推進する。 (4) 京町家の保全・継承への各主体の参加及び協力を促進する。 イ 所有者 所有する京町家の保全・継承に努める。 ウ 管理者・使用者（活用事業者を含む。） 京町家の適切な維持管理に努めるものとする。 エ 不動産事業者、建設事業者、解体工事業者 京町家の保全・継承に協力するとともに、事業活動にあたって、京町家の活用・流通の促進や町並みの景観の保全に配慮するよう努めるものとする。 オ 市民、その他の事業者 京町家の保全・継承について理解を深め、協力するものとする。 カ 自治組織及び市民活動団体等 所有者、管理者・使用者等への支援や地域での京町家の保全・継承に関する活動など、京町家の保全・継承に積極的な役割を果たすものとする。 2 計画の期間等 (1) 計画の期間 2018 年度～2027 年度の 10 年間。なお、社会情勢の変化及び取組の効果等を踏まえ、計画期間中であっても見直しを行う。 (2) 計画の対象とする地区：市内全域 (3) 計画の対象とする京町家：京都市京町家の保全及び継承に関する条例第2条第1号に規定する京町家 (4) 計画の目標 ア 目標 市内に存在する全ての京町家（約4万軒）を対象に可能な限り保全・継承に結びつける。 イ 評価指標 (7) 京町家の保全・継承や解体に関する相談対応件数（年間1,000件） (4) 京町家マッチング制度を通じて保全・継承につながった件数（年間50件） (7) 自治組織、市民活動団体等がまちづくり活動として新たに行った京町家の保全・継承に関する活動数（年間40件） (5) 京町家の調査：定期的な調査（概ね5年毎）を実施し、取組の効果について把握する。
--

第 4 章 具体的な取組	
1 意識の醸成	
(1) 京町家所有者とその家族（子，親族）の意識の醸成	
(7) 意識への働きかけの推進	
取組 1 京町家に関する様々な情報の効果的な伝達	充実
(4) 専門的知識を持つ相談員の充実	
取組 2 京町家に関する相談員制度の改善，事業者団体と連携した相談体制の充実	充実
(2) 京町家の使用者，事業者，市民等の意識の醸成①	
多様な情報発信の展開	
取組 3 京町家に関する情報の効果的な発信	充実
(3) 京町家の使用者，事業者，市民等の意識の醸成②	
教育教材の充実	
取組 4 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や学習の機会の創出	新規
2 維持修繕及び改修の推進	
(1) 改修等に対する助成や改修資金の確保の円滑化	
改修等の費用に対する支援	
取組 5 京町家の改修等に対する助成制度の創設，充実等	新規・充実
取組 6 京町家の改修等における資金調達の円滑化	新規
(2) 日常的な維持管理への支援	
市民活動団体等の活動とつないでいくための支援	
取組 7 市民活動団体等の取組に関する情報を利用しやすい環境の整備	新規
(3) 改修等の技術的な支援	
改修等の技術的支援の強化	
取組 8 京都市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例を活用した建築基準法の適用除外制度の周知	充実
(4) 適切な改修方法等の普及促進	
京町家の改修技術等について学ぶツールや場の提供	
取組 9 京町家改修マニュアル等による改修事例の普及	新規
3 継承及び流通の促進	
(1) 不動産流通に係る環境整備	
京町家の流通・活用を促進する仕組みの充実	
取組 10 京町家マッチング制度の整備・運用	新規
取組 11 市の介在する京町家の賃貸モデル事業	新規
(2) 相続の円滑化の促進	
専門的知識を持つ相談員の充実	
取組 12 相続に関する相談体制の充実	充実
4 改修等に関する技術・技能の継承の推進	
(7) 京町家の改修技術・技能等について学ぶ機会の充実	
取組 13 専門家育成に関する講座の開催	充実
(4) 技術者・事業者に対して発信する情報の充実	
取組 14 建具等の再利用に関する情報発信の充実	新規

5 自治組織，市民活動団体等の取組の促進	
地域と連携した京町家の保全・継承	
取組 15 京町家の保全・継承に向けたまちづくり活動の支援	新規
取組 16 京町家の保全・継承に意欲的な地区や京町家の指定	新規
6 各主体の連携・協力の推進に向けた交流の促進	
他都市との連携の推進	
取組 17 他都市との連携の推進	新規
7 その他の取組	
取組 18 京町家と認められる新築等の住宅のあり方及び誘導策の検討	新規

第 5 章 計画の推進	
1 進捗管理	
(1) 京町家の保全・継承の各取組の実現に向けて，計画の進捗管理を行う。	
(2) 年に 1 回程度，京都市京町家保全・継承審議会で，計画の進捗状況，成果の確認・検証を行い，公表する。	
2 推進体制	
京町家の保全・継承を所管する都市計画局まち再生・創造推進室を中心に，本市他部門，区役所・支所，（公財）京都市景観・まちづくりセンターとの連携等にとどまらず，地域住民・市民活動団体等，不動産・建築・法務等の事業者・専門家などと連携し，京町家の保全・継承に取り組む。	