

令和4年度 京都市京町家保全・継承審議会

開催日時	令和4年6月6日(月) 午後6時～午後8時
開催場所	京都市役所 分庁舎2階 都市計画局第2会議室 ※ 新型コロナウイルス感染症拡大防止のため、委員は、基本的にオンライン参加とし、一部委員のみ会場で参加
出席者 (委員は五十音順、*の委員はオンライン参加)	<p>会長 高田 光雄(京都美術工芸大学 教授)</p> <p>委員 *市原 実咲(市民公募委員)</p> <p>” *井上 えり子(京都女子大学 教授)</p> <p>” *伊庭 千恵美(京都大学大学院 准教授)</p> <p>” *内山 佳之(公益社団法人 全日本不動産協会 京都府本部 理事)</p> <p>” *大場 修(立命館大学 教授)</p> <p>” *木村 忠紀(京都府建築工業協同組合 相談役)</p> <p>” *栗山 裕子(特定非営利活動法人 古材文化の会 副会長)</p> <p>” *小島 富佐江(特定非営利活動法人 京町家再生研究会 理事)</p> <p>” *是永 美樹(市民公募委員)</p> <p>” *志藤 修史(大谷大学 教授)</p> <p>” *苗村 豊史(公益社団法人 京都府宅地建物取引業協会 常務理事)</p> <p>” *中嶋 節子(京都大学大学院 教授)</p> <p>” *宮川 邦博(公益財団法人 京都市景観・まちづくりセンター 専務理事)</p> <p>” *宗田 好史(関西国際大学 教授)</p> <p>” 山田 章一(有隣自治連合会 会長、有隣まちづくり委員会 会長)</p> <p>” *若村 亮(株式会社らくたび 代表取締役)</p>
議題(案件)	<p>1 開 会</p> <p>2 委員紹介</p> <p>3 挨拶</p> <p>4 議 題</p> <p style="padding-left: 2em;">京町家の保全・継承に関する主な取組の状況(令和3年度)及び今後の取組予定(令和4年度)等について</p> <p>5 報 告</p> <p style="padding-left: 2em;">指定部会について</p> <p>6 閉 会</p>
資 料	<ul style="list-style-type: none"> ・ 資料 1 委員名簿 ・ 資料 2 京町家の保全・継承に関する主な取組の状況(令和3年度)及び今後の取組予定(令和4年度) ・ 資料 3 京町家の保全・継承に係る基礎データ等 ・ 資料 4 令和3年度 京町家の保全・継承の取組における代表的な事例 ・ 報告資料 指定部会について ・ 参考資料 令和3年度 京町家の保全・継承に関する取組一覧表 ・ 冊 子 京町家ショートストーリー(令和4年3月発行)

議 事 の 経 過	
発言者	発言の内容
事務局	<p>1 開会</p> <p>定刻となりましたので、ただ今より「令和4年度京都市京町家保全・継承審議会」を開催させていただきます。</p> <p>各委員の皆様におかれましては、大変お忙しい中、御出席・御参加いただき誠にありがとうございます。</p> <p>本日の審議会は、新型コロナウイルス感染症拡大防止のため、基本的に、委員の皆様におかれましてはオンラインで御参加いただき、一部の委員につきましては、会場にお越しいただいております。</p> <p>私、次第3「挨拶」まで進行を務めさせていただきます、都市計画局まち再生・創造推進室京町家保全継承課長の三原でございます。どうぞよろしくお願いいたします。</p> <p>本審議会は、京都市京町家の保全及び継承に関する条例の規定に基づき設置しているものであり、本審議会での議論を踏まえて平成31年2月に策定した京町家の保全・継承推進計画においては、年に1回程度審議会を開催し、計画の進捗状況、成果の確認・検証を行うこととしております。本日は、これに基づき開催するものでございます。</p> <p>なお、会議の公開につきましては、京都市市民参加推進条例第7条第1項において、附属機関の会議は原則として公開することとされており、本日の審議会では非公開情報を扱わないことから公開で開催させていただきます。会場には報道関係者及び市民の傍聴席を設けておりますので、御了承いただきますようお願いいたします。</p> <p>報道関係の皆様におかれましては、次第2「委員紹介」に入るまでの間に限り撮影を許可したいと思いますので、よろしくお願いいたします。</p> <p>また、議事録については、事務局が作成した後、委員の皆様にご確認をさせていただいたうえで、後日公表させていただく予定にしておりますので、よろしくお願いいたします。</p> <p>(配布資料の確認)</p> <p>2 委員紹介</p> <p>続きまして、資料1の委員名簿を御覧ください。前回の審議会以降に交代があった委員の皆様を御紹介させていただきます。</p> <p>御就職により委員を辞退された川邨委員に代わって御就任いただいた市民公募委員の市原委員でございます。市原委員、一言どうぞ。</p> <p>ただ今御紹介に預かりました、龍谷大学社会学部3回生の市原実咲と</p>
市原委員	

事務局	<p>申します。本日は市民公募委員として参加させていただくことになりました。どうぞよろしくお願いいたします。</p> <p>ありがとうございました。</p> <p>なお、本日は、高田会長と山田委員に会場にお越しいただいております。</p> <p>皆様、どうぞよろしくお願いいたします。</p> <p>続きまして、本審議会の事務局についてでございます。事務局は都市計画局まち再生・創造推進室が務めさせていただきます。</p> <p>(事務局の紹介)</p>
事務局	<p>それでは、高田会長から、会議に入ります前に、一言、御挨拶をいただきたいと思っております。よろしくお願いいたします。</p>
高田会長	<p>3 挨拶</p> <p>皆さん、こんにちは。お忙しい中ありがとうございます。1年に1回しかありませんが、保全・継承審議会ということで御参集いただいたわけでございます。</p> <p>この審議会は、先ほど御説明があったとおり、京町家条例に基づいて設置されており、計画の進捗状況の検証が役割ではありますが、京町家条例の役割を果たし得ているのかどうかということで、毎年非常に厳しい状況が続いていると思っています。</p> <p>例えば、旧川崎邸。今は名前が八竹庵になっていますが、解体されそうになっていたところ、くろちく等の御尽力によって解体が食い止められ、ギリギリのところまで継承が可能になった案件もあります。色んなことがこの2年間続いているんですが、全体として元々の問題点は根本的には解決されていないという風に思います。</p> <p>解消のために色々な手立てを考えて、これでやっていこうという事になっていますが、行政として京都市にできる施策には限界があり、もう少し総合的な力になるような方向を考えなければいけない。去年も同じようなことを申し上げたと思いますが、一層、今年は呼び掛けたいと思います。</p> <p>条例をつくる議論のときに私が特に強調させていただいたのは、建物の保全・継承だけではなくて、京都の生活文化の継承・発展と関連付けて京町家の保全を考えるべきであって、建物だけの話ではないということ。むしろ生活文化の継承・発展の取組について、もう少し議論を深めなければいけないと思って言っていたのですが、条例の中にはそういうことも一部は書き込んでいただいておりますが、まだまだその議論が不足している</p>

	<p>と思っています。より重い、より大きな話にはなりますが、その中で京町家の保全・継承をやらないと、単なる建物の指導では限界があると思います。</p> <p>もう一つは、これはもっと大きな話になると思いますが、既存の建物を簡単に解体することができる現在の社会システムそのものについても抜本的な見直しが必要だと思っています。既存の建築は原則として壊してはいけない。そういうルールがあったうえで、ある条件の下で解体も認められるものは受け入れるような環境をつくっていかないと、解体の自由が認められている状況の中で、条例を運用するのは限界がある。</p> <p>町家の問題だけではなく、環境問題全体を考えたときに、今のような社会システムは、京都の町家の話だけではなくて、早晚破綻していく。それも含めて生活文化の問題と既存建築物の保全というか、解体の禁止というか、そういうことに関するルールづくり、議論も含めて、条例の内部問題もさることながら、枠組みそのものを、もう一度、見直していくような、継続的な議論をどこかでやりたいと思っています。</p> <p>そういうことを皆様方に問題提起をさせていただいて、是非、今日の会議の中でそれができるとは思っていませんが、むしろ、皆さんのお考えを審議会で教えていただいて、議論ができるような形にしていければと思っています。</p> <p>今日は、とりあえず、この1年間やってきた計画に関連する業務の執行状況を事務局から報告いただいて、それに対して十分に議論をしていただければと思います。よろしく願いいたします。</p>
事務局	<p>ありがとうございます。</p> <p>続きまして、矢田部室長より御挨拶をさせていただきます。</p>
矢田部室長	<p>委員の皆様におかれましては、御多忙の中、本審議会に御出席いただきまして御礼申し上げます。</p> <p>御存知のとおり、京都市では、審議会でご議論いただき、平成29年11月に「京都市京町家保全及び継承に関する条例」を制定しまして、平成31年2月に「京都市京町家保全・継承推進計画」を策定し、取組を進めているところでございます。</p> <p>条例の制定から4年半が経過する中で、条例制定の効果により、それまでは難しかった京町家の解体の危機を京都市が把握できるようになりました。また、解体に着手する1年前までの解体届を義務付けする個別の京町家や地区の指定を進めたことによりまして、指定京町家への改修補助金の申請が年々増えているところでございます。利用いただいた方からは、京町家の保全のためには欠かせないという声をいただくなど、</p>

	<p>多くの京町家の保全や健全化につながっていると考えています。</p> <p>また、京町家マッチング制度を利用いただき、当初は解体相談があった京町家が、昨年10月から飲食店として活用されている事例や、京町家らしい外観の復原などの改修が行われた事例が出てきています。</p> <p>さらに、京町家賃貸モデル事業においては、5年程度空き家だった京町家がオフィス付き住宅として再生され、昨年7月には東京のIT系企業が入居するなど、少しずつではありますが、所有者のお悩みに寄り添いつつ支援を行い、保全・活用につながっているところでございます。</p> <p>昨年8月に策定した「行財政改革計画」におきましても、京町家のオフィス活用を都市の成長戦略の取組の一つとして掲げているところであり、京町家は京都の強みであり、更なる京町家の保全・継承に取り組んで参りたいと考えております。</p> <p>一方で、今年5月に、京町家条例制定後、初めて個別指定京町家の所有者を過料処分したところでございます。売買や相続によって所有者が京町家条例を認知されていない状況にあり、これまで様々な手法によって周知を図って参りましたが、まだ不足している部分があると考えています。個別指定京町家であることが引き継がれ、京町家条例の認知を向上させるための効果的な手法を今後検討して参りたいと考えています。</p> <p>京都の人々の暮らしに根付く京町家を保全・継承するためには、建築はもとより、環境、文化・芸術、観光・産業、コミュニティ、福祉など、様々な分野、多様な視点から取組を検討する必要があります。</p> <p>委員の皆様には、幅広い視点から活発な御議論をいただき、実りあるものとしていただきたいと思います。</p> <p>本日はどうぞよろしくお願ひいたします。</p>
事務局	<p>ありがとうございました。</p> <p>それでは、以降の議事進行につきましては高田会長にお願いしたいと存じます。高田会長、よろしくお願ひいたします。</p>
高田会長	<p>4 議題及び5 報告</p> <p>それでは議題に移ります。次第4「議題」の「京町家の保全・継承に関する主な取組の状況（令和3年度）及び今後の取組予定（令和4年度）について」、次第5「報告」の「指定部会について」、一括して事務局から説明及び報告をお願いします。</p>
事務局	<p>（資料2、資料3、資料4、報告資料、参考資料について説明）</p>
高田会長	<p>ありがとうございました。</p> <p>事務局から資料の説明がありました。残った時間で皆さん方の御質問、</p>

井上委員	<p>御意見をお受けしたいと思います。限られた時間ですので、どなたでも結構ですので、建設的な御意見を頂戴できるとありがたいと思いますが、気がついたことを発言していただければと思います。どなたからでも結構です。よろしくお願いします。</p> <p>資料全体を読ませていただいて、京都市全体の財政が厳しい中で、助成金とかカットされていると思いますが、その中でこれだけちゃんと死守していることが、まずは良かったということ。さらに、素晴らしいと思ったのは、予算だけに頼らずに、ふるさと納税でちょっと工夫してグルーピングの組換えとかをすることで、1桁多いくらいの金額を集めたということもすごく良くて、今後も期待が持てました。</p> <p>ただ、それは活用が決まっている場合ですね。つまり、居住者や使用者が決まっていて、その方たちが使うために補助金を使うということなので、そういう方たちにとっては、すごく良かったと思いますが、問題は、例えば、空き家で今は借り手が見つからないみたいなパターンですね。解体事例の中にもあったと思いますが、借り手が見つからずに結局は解体してしまった、みたいなものであったり。私自身も、今、御相談いただいているものでは、大型の京町家が、借り手が見つからなくて、どうしてもそこが空き家のままになってしまうということがあって、そういう方たちに対して、どうやってマッチングさせていくか。実はマッチング制度も御紹介したのですが、あまり所有者の方が乗り気でなく、そういう形にどうやって借り手を見つけていくか。そこが非常に難しいと感じています。ちょうど解体した中にそういう事例、同じような事例があったので、ここら辺が課題だと感じました。</p> <p>以上です。</p>
高田会長	<p>ありがとうございました。御意見ということで、よろしゅうございませぬ。他に何かございませぬでしょうか。</p>
小島委員	<p>2つあります。1つは、保全事例のところで飲食店に変わった町家がありますね。ああいうのは、相談のときにファサードのデザインなんかについては、議論されないのでしょうか。</p> <p>というのは、上にすごく大きなダクトが付いている。焼肉屋さんか何か分かりませんが、私たちの界わいは、ダクトなんかについては極力目立たないようにしていただくという要望をお店の方にするのですが、せっかく市との関わりがあったにもかかわらず、ああいうファサードが出来上がってくるのはとても残念な気がします。後々の検証というか、そこに寄り添ってちゃんとデザインなんかも対応できるようなことにはならないのでしょうか。</p>

事務局	<p>それともう一つは、建築年代によって2軒、個別指定が取消しになったのはなぜだったのか。建築年代が新しかったということなのでしょうか。町家として建てられていたら、建築年代は、そこまでこだわる必要があるのか。逆に全く違ったのかどうか。ちょっと気になりました。</p> <p>飲食店の方は、解体届が出されていましたが、所有者自身で改修して活用されることになったものでありまして、改修したものが解体されずに残っているということを把握させていただいたという状況でございます。京都市は関わっていないものになります。</p> <p>建築年代ですが、当初は他の指定制度で指定している京町家を重ねて指定しておりました。その中で、外観上はチェックしていくのですが、例えば高塚のもので、実は奥の建物は建て替えられていたというケースもありまして、2軒ほど建築年代が京町家の条件を満たさないものが出てきまして、それは取り消しさせていただきました。</p>
高田会長	<p>小島委員、どうですか。まず前半の方で。</p>
小島委員	<p>建て替えされていたということですか。</p>
事務局	<p>景観の制度で指定をされていた建物ということですか。</p>
小島委員	<p>逆に、建て替えをされていたら町家ではない。指定にはならないのかもしれないですが、そこら辺は、優良な建て替えだったら、ちょっとくらいは評価をしてあげるとか、そういうことがあっても良いと思ったのと、それから、解体されてどうなるか分からないところには、それこそ新町家を誘導するとか、そんな方法はないのか。プツプツと色んなものがバラバラに動いている感じがして、ちょっと気掛かりだと思いました。</p> <p>以上です。</p>
高田会長	<p>前半については、解体するとしていたが、関わるができなかったということですか。ということは、小島委員の指摘に従えば、解体届が出ていたものを見届けることができなかつたのでしょうか。届出があつて、その後も京都市から連絡を取るとか。</p>
事務局	<p>今回の案件につきましては、届出があつて、その後、保全されることになりましたところまでは聞いたのですが、最終的にどうなったのか、把握できていませんでした。</p>

高田会長	<p>そういう意味では、単純な事例であるわけですね。せっかく情報がつなごうとしたのにそういうことではなかった。それから、後の方は年代が新しくしたので指定しなかった。そういう話ですか。</p>
事務局	<p>京町家条例上、京町家の定義がありまして. . .</p>
高田会長	<p>京町家という観点で見たときに保全すべきものだけれども、新しいので入っていないということよろしいですか。</p>
事務局	<p>歴史的、文化的な価値のある建物ということで、景観の方でも指定されており、その意味で保全すべきものであるが、条例上の京町家の条件からは漏れてしまうということを所有者にも実際にお会いして説明し、景観部局とも連携して支援するという御理解いただいています。</p>
高田会長	<p>大塀造りで中も残っていると思っていたら残ってなかった。そういう風に理解をしていましたが、そうではないのですね。中も町家として再生されているが、建築基準法の制定後に建っているものであるとそういうことですね。</p>
事務局	<p>外から見たら屋根を含めてほぼ伝統的な形態・意匠で建てられているものです。</p>
高田会長	<p>いわゆる新町家ということですね。そういうことですね。</p>
事務局	<p>はい。</p>
高田会長	<p>そういうことのように。 小島委員、よろしいですか。</p>
小島委員	<p>はい。全体的に聞こえにくいので、もう一つ、理解しにくいのですが、ただ、ダクトがあんなにデカデカと出ているものを保全事例として紹介すると変な誤解が生じるかもしれないなというのはすごく気になりました。</p> <p>ですので、そういうことで、気をつけるのだったら、最後までというか、ある程度までは、色々な提案をしたりして、ダクトの隠し方とか、どう直すとか、みんな地域ではものすごく苦労している話なので、公のところでそういうものが出るのはちょっと困るなあという気がしました。</p> <p>それから、新しいものでもデザインが美しければ、何らかの形で町家</p>

	<p>に類するものとしてもう少し評価を。どういう形が良いのかは分かりませんが、とても景観に貢献してくださっているというものがあっても良いのではないかと。ちなみに、私たちの学区では、そういうものについては積極的に町に残すべき建物という評価をして、ステッカーをお渡しするようなこともしていますので、景観に寄与するものは、古い・新しい、色々あると思いますが、新しいから町家ではない、駄目ではなくて、京都にふさわしい建物という形を何か、私たちの共通の意見として、この審議会の中でも持っておく必要があるのではないかと気がしました。</p> <p>以上です。</p>
高田会長	<p>時間のことがありますので、他の方の御意見を頂戴したいと思います。</p>
苗村委員	<p>苗村です。私からは2点、質問というか、意見も含めてなんですけど、一つは、指定地区の御検討を毎年していただいています、この前は二条通を指定いただいたと思いますが、今、かなり空き家も増えておりまして、先ほど他の委員の方からもありましたように、なかなか物件が決まらないということで、活用がうまくいっていないケースもあります。</p> <p>私の取扱いは、二条駅近くの比較的若い方でも住めるような町家で、古い建物が多いですが、大幅な改修をしないと、とても借り手が見つからないという状態で、そこがジレンマにもなっております。</p> <p>ただ、残念ながら二条駅界内には指定地区がないので、今後、御検討いただけないかというところが1点です。</p> <p>それから、もう1点ですが、京町家条例のPR、色々御努力いただいていると思いますが、まだまだ、相談が減ってきているという事実もありますし。保全・継承のメリットを分かりやすく一般の市民によりPRする必要があると思います。</p> <p>例えば、バスや地下鉄の広告が空いて、今、京都市も苦勞されているとお聞きしていただきまして、こういうところをうまく、非常に目につく場所ですので、その辺の活用をもっとしていただければどうかと思っています。</p> <p>それと、PRについては、他府県にお住まいの方への京町家条例のPR、あるいは新町家のPR、この辺をどのようにされているのかということもお聞きしたいと思います。</p> <p>以上でございます。</p>
事務局	<p>地区指定の件ですが、二条通地区につきましては町家の集積率が高く評価されているといったことで指定しています。集積率とか、他の計画で町家を残していこうという、まちづくりのビジョンがあったり、そう</p>

	<p>したものを探しながら、どの程度まで指定を行うかは指定部会で検討していきながら決めて参りたいと思います。</p>
高田会長	<p>広告についてはどうですか。</p>
事務局	<p>広告料が要るか要らないかというところもありまして、予算の問題もありますので、そこはちょっとお時間をいただきたいです。</p> <p>解体、過料の話のときも出ていましたが、他府県との関係、他府県へのPR、今までは、所有者を中心にやっていたものを設計者であったり、建設の方とかにPRしてきていますので、そこも視野に、御意見を頂戴しながら検討していきたいと思います。</p>
高田会長	<p>苗村委員、よろしいでしょうか。</p>
苗村委員	<p>はい。</p>
高田会長	<p>他の方で、御質問、御意見をお願いしたい。</p>
市原委員	<p>私から質問が1点ございまして、「京町家ショートストーリー」という新しい事業を始められたと思いますが、この本を読んだ際に、京町家はどんな建物という情報が、結構、後の方に掲載されていたと思います。この冊子は、市民の方に配布することを目的としていると思うので、京町家とはどういう建物か、あらかじめ情報を入れたうえでストーリーを読んでもらう方が、どういう背景で設定されているのか、読みやすいのではないかと感じたのですが、この順にした理由は何かあるのでしょうか。教えていただきたいです。</p>
事務局	<p>京町家の説明を前に置くといかにも行政らしく固い内容になってしまうので、とりあえず入りとして、まず作家さんの作品を読んでいただいて、そこから舞台となった京町家を知っていただくということで、この並びにしています。</p>
高田会長	<p>いかがですか。</p>
市原委員	<p>分かりました。ありがとうございます。</p>
高田会長	<p>納得いただいた。ありがとうございます。</p> <p>他にいかがでしょうか。</p>

是永委員	<p>是永です。14ページの市の介在する京町家賃貸モデル事業というのは画期的な取組というか。京都市の方で京町家を借り上げて、それを民間の方に活用していただくのはとても面白いですし、是非増えたら良いなと思います。</p> <p>その一方で、どれくらいの京町家、何軒くらいまで京都市的にキャパがあるのかとか。何百軒というわけにはいかないでしょうし。京都市は、財政も厳しいということですので、そういうところの目論見というか、何年くらいまでにできそうなのかということ。</p> <p>あと、一方で、27ページの解体の話で、職員から執務環境として不満が出ているということで、どういう不満なのか、少し気になります。というのは、うちも町家を改修して住んでいますが、非常に風も通りますし、ビニールクロスのアパートに住んでいたときに比べると湿気なんか非常に抜けて、その辺りは伊庭委員の専門だと思いますが、断熱とかもきちんと入れると非常に快適に住めるのですが、そういうことがきちんと肌感覚で伝えきれていないのが少し残念というか。その辺り、もう少し実感を込めてお伝えできれば、執務環境としても、オフィスよりも良いんじゃないかと思ったりします。</p> <p>これは意見になりますが、もう少し、どういう不満なのか。光が落ちないとか、暗いとか。そういうことは解消しようと思えばできると思います。基本的には解体前提で来ていたのだと思いますが、その辺りは、説得する術みたいなものがあれば良いのかと思いました。</p>
高田会長	<p>2点ありましたので、答えられるところは答えていただいたら。</p>
事務局	<p>賃貸モデル事業は、行政が建物を事業者に転貸して活用するという事例を固めていきたいということで、予算は確保し、実施していますが、本来は、行政が介在するのではなくて、市場経済で回るのが一番良いことですので、モデル事業としてオフィス、他府県から来られるオフィスとか、幅を広げて事例を重ねていきたいと考えています。</p>
是永委員	<p>そうすると、あくまでも、どこまでも京都市がサポートするわけではなくて、いくつか好例が出てきて、循環してきたら後は民間に回していただく。そのための見本づくりみたいな、そういうスタンスだということでしょうか。</p>
事務局	<p>そうです。モデル的な事業として考えています。</p>
高田会長	<p>後の方はどうでしょうか。</p>

事務局	<p>この案件は解体前提の相談でした。職員からは暑くて寒いという意見が出ており、職員に辞められても困るし、採用に不利になるということ、また、所有者のお母さんが住まれていましたが、建物がもう駄目だということをおっしゃっていたようです。残していただけるよう話をさせていただいたのですが、解体の意思が固く、そのまま解体されたものです。</p>
高田会長	<p>是永委員のコメントは、届けるときにもっと強く押せないのかということで、押すためのエビデンスが存在するわけだから、そういう武器がある程度用意をして押していただきたい。そういうコメントだったと思いますが、それでよろしゅうございますか。</p>
是永委員	<p>はい。ありがとうございます。</p>
高田会長	<p>他にいかがでしょうか。</p>
志藤委員	<p>資料2の14ページの、市の介在する京町家賃貸モデル事業ですが、もうちょっと内容を詳しく知りたいです。</p> <p>京都市が固定資産と都市計画税相当額で借り上げたものを転貸するのは、どのくらいの費用で転貸されているのか。新聞記事を見るとものすごく安いのですが、他に汎用が効くのかとか、具体的な中身をもうちょっと教えていただきたいです。</p> <p>それと、今年度はどのくらいの状況を予測されているのか教えていただきたいです。</p> <p>というのは、市場でマッチングしていく方法が良いと思いますが、なかなかそれでは間に合わないものがたくさんあると思いますが、それにどこまで介入していくのかというのは、結構、大きな判断になると思います。その辺りを聞かせていただければと思います。</p>
事務局	<p>内容に関してですが、京町家所有者の方から京都市が入るのであれば活用の意思を示すものについて、建物の固定資産税と都市計画税相当額で借り上げる事業です。今回の第1号の案件につきましては、年間4万7千円くらいの金額で京都市が借り上げて、プロポーザルで選定した活用事業者へ転貸し、事業者の方で必要となる改修とか、入居者の募集とか、管理とか、全てをやっていただくというものになっております。</p>
志藤委員	<p>ということは、事業者の方が相当、改修費用とか自分で出されて改修されたものという感じなんですね。</p>

事務局	<p>そうです。今回は、提案時に既に入居者が決まっていたこともありまして、その方の意見を改修に反映しています。改修に当たっては、クラウドファンディングで2千万円を集めて、それを改修費用に充てられています。京都市は業者から賃料をいただいて、それを所有者の方にお渡しするという形で、負担は全然ありません。事業者にお金を出していただいていることにはなりますが、入っている業者も、賃料がかなり安いというところで投資がしやすいという状況にあると考えています。</p>
志藤委員	<p>なるほど。なかなか良い仕組みですね。今年度とかはどんな感じなんですか。対象になってくるような京町家は結構あるんですかね。</p>
事務局	<p>現在2軒、御相談があり、賃貸モデル事業でお願いしたいという話をいただいていますので、今年度、どこかのタイミングで活用事業者の募集をできたら良いと考えています。</p>
志藤委員	<p>僕が関わっている領域の社会福祉の関係、長いこと京都に住んでおられる方で、コンクリートのところだとどうも合わないというような方もおられますので、社会福祉関係事業者の方がこういう制度を利用する可能性もあるのかと思っています。</p> <p>もうちょっと分かりやすい、モデル事業のパンフレットか何かを作って、高齢関係の事業者に配るのも一つの手かと思いました。これは感想程度です。</p>
事務局	<p>それも含めて考えていきたいと思います。ありがとうございます。</p>
高田会長	<p>ありがとうございます。他にいかがでしょうか。</p>
中嶋委員	<p>資料3の19ページのところで、色々データを取っていただいて、状況が数値として把握できて、何となく分かっていたことが数値として把握できたと思います。</p> <p>その中で19ページの届出時の用途が、空き家が圧倒的に多いのが、分かっていたことですが、非常に気になっています。といいますのは、京町家条例で指定をして、待っていても、空き家については結局のところ解体されてしまうという現状が見えている中で、もう少し攻めていくというか。今回、解体されたということで、個別に写真を拝見していくと、立派な町家が解体されているという印象、大規模なものが解体されていることがすごく気になりました。</p> <p>指定するだけじゃなくて、もう一步踏み込んで、空き家になっているところは解体予備軍として、ある程度、重要な町家についてはあらかじめ</p>

<p>高田会長</p>	<p>め把握しておいて、京都市の方から先ほどのモデル事業のようなことを働き掛けていくとか、もう少しアクティブな保全の在り方というところにも踏み込んでいく必要があるのではないかと感じています。</p> <p>この制度自体が動き始めて、それなりに効果をもたらしているとは思いますが、大きく変えていくには、そういう方法も考えていく必要があると思いますので、今後こういうことも検討できたらと感想として思いました。</p> <p>私からは以上です。</p> <p>コメントということで、事務局から何かよろしいですか。 コメントとして承りました。他にいかがでしょうか。</p>
<p>宗田委員</p>	<p>今のことに関連しますが、空き家対策が、まち再生・創造推進室の一つの大きな部局としてずっとありましたね。空き家を賃貸に回すときに、水回りとかを整備する補助金があって、更に町家だとプレミアムがつけましたね。</p> <p>あれは、確か、寺町の御所の西の春日学区のところ、シェアハウスとして独身の女性3人が暮らすというモデル事業的なものあって、見学に行ったりしましたが、あその後、空き家対策での町家活用とか、ここにデータは出ていないが、京都市が介在したもので、いくつくらいまで進んだのですか。</p>
<p>事務局</p>	<p>空き家に関しては、今年度から財政再建の中で、宗田委員がおっしゃった空き家の補助金は休止しております。空き家対策は住宅政策として一体的に今年度から住宅室の方で事業をするという形となっております。委員がおっしゃった数値的なものは、今、我々、持ち合わせておりません。</p> <p>京町家に関しては、中嶋委員がおっしゃるように、住宅室とは、大型町家の空き家の情報とか、そういう指定京町家レベルのものとかについては常に連携を取っていきたいと考えています。</p>
<p>宗田委員</p>	<p>今の資料3でいうと、解体理由とかも書いていて、それから、今回、令和4年度に過料処分が3件出たとか、あるじゃないですか。資料3で言っている数字が多いか少ないかという議論をそろそろして、次にどういう手を打てば良いかも、この審議会でも議論する課題だと思います。</p> <p>私は、与謝野町のちりめん街道の伝建審の委員をずっとやっていて、この1年半の間に、空き家で老朽化して、重伝建になっていながら除却した建物が3棟、136伝建物のうちの3棟ある。</p> <p>10年くらい前から、最大の課題は空き家化、過疎化だとずっと言っ</p>

	<p>ていますが、文化財になっている建物ですら3軒も除却するなんていうことが起こっている。</p> <p>京町家はもちろん文化財ではなくて、壊れていくのを見たときに、市が介在する賃貸事業とか、もちろん良いですが、色んな手を打ってきましたが、もうちょっと掘り下げて、どういうことが今、我々の社会で起こっているのか。過疎化からというより、次の原因を見ていくべき時期になったと思います。</p> <p>今回、資料3を丁寧に作っていただいて、とても勉強になっていますし、こういうものを丁寧に見ていかないといけない時期に来ていて、不動産の分野で頑張っていて、流通ということも、この制度の我々が到達したい基準ですが、それでもカバーできないところがあって、その原因は何だろうということを考えていく良い材料だと思いました。</p> <p>すみません。感想です。</p>
高田会長	<p>ありがとうございます。他にいかがでしょうか。</p>
栗山委員	<p>ありがとうございます。栗山です。私も、資料を見ますと、私は指定に関わっているにもかかわらず、指定京町家がこれほど解体されているのは本当にショックです。今までの指定された案件はめぼしい町家でした。そういった代表選手のような町家が解体されていくのか。そういう時代なんだという感想です。</p> <p>これは、広報活動も必要ですし、その価値をアピールするのも必要ですが、宗田委員がおっしゃったように、もっと抜本的なというか、価値観というか、そういったものがないと。今までのような、町家は住みやすいとか、とても魅力的というような、そういうことだけでは、なかなかいかない。経済的な理由がとても大きなことだと思いますが、小さな、地道な、行政をはじめとして、皆さんの努力が何か形になっていけるような、そういうことが必要な時期に来ているのではないかという気がします。</p> <p>それと、具体には、京町家さんへの色んな支援がありますが、指定京町家の補助の受付が、大変要望が多くて、年度が始まって募集されて、すぐに満杯になってしまいます。受付を常時していると、色んな町家さんの状況が分かってくると思います。補助を申請する方は、何とか残していきたい方が声を上げていくことになりますので、そういったところをもう少し、年間を通じて拾い上げてほしいと思います。</p> <p>すぐに助成につながらなくても、そういう情報が、前向きな人が声を上げるということが助成制度だと思うので、是非その辺りから拾い上げていく。それをサポートするというのが、手近な問題解決につながる何かヒントがあるような気がするので、この制度の在り方というか、実</p>

	<p>際にくら補助するかも大事ですが、それ以前の手を挙げやすくする。いつも受け付けている。門戸を開いている。そういうところが大変大事なのかと思いますので、見直しも考慮していただけるとありがたいと思います。</p> <p>以上です。</p>
高田会長	御意見ということでよろしゅうございますね。
栗山委員	はい。結構です。
高田会長	他にいかがでしょうか。
伊庭委員	<p>栗山委員と全く同じところをお聞きしたかったのですが、先に聞かれてしまいました。</p> <p>私自身の専門分野からいくと、暑さ・寒さの話で解体が決まったりするのは、他にやりようがあるのにもったいない。他に色んな事情があって解体が決まるのならばしょうがないかもしれないですが、少なくともやりようがあるのになあとということが気になっています。</p> <p>ただ、今までの活動で改修マニュアルなんかも整備されていると思いますが、具体的な断熱改修とか、気密に類するディテールが情報としてあまりなくて、実際にどこの工務店さんがそれをきちんとできるのか。技術的にできるのか。設計事務所もそうですが、設計がすごく難しいと思います。一軒一軒、事情が違うので。そういったところの情報は、私たちが整理しなければいけないと思いますし、実際、費用はどのくらい掛かるのかという情報も発信していくようなことが必要なのかと。自分自身の仕事でもありますが、そういうことを感じました。意見です。</p>
高田会長	<p>ありがとうございます。経済的な理由以外の技術的な問題とか、あるいは権利関係等の問題、色んな要因で解体に至っているということがあると思うのと、そこをもう少し、事例に即して解体に至ったものの分析ができないか。ということにつながるのかと思います。ありがとうございます。</p> <p>他にいかがでしょうか。</p>
大場委員	<p>大場です。栗山委員の感想と全く一緒で、建設的なお話はできないのですが、指定に関わっている人間としましては、今回、資料3で解体の実態が明らかになって、そのことで大変ショックを受けている人間の一人です。</p> <p>栗山委員がおっしゃったとおりで、大型の町家を含んで、京町家を代</p>

	<p>表とするようなところから選んできたものが解体されたということです。</p> <p>私たちは、指定軒数を増やすことが保全・継承の一つの力になっていくと信じてこれまで取り組んできたわけですが、必ずしも軒数を増やすことが、保全につながるということを今日は身に染みて感じさせられた。これがまず感想です。</p> <p>それから、これまで比較的、優品町家といいますか、代表的な町家を選んできたわけですが、これからどんどん指定の裾野を広げていく。標準的な町家、一般的な町家をどんどん指定に加えていきたいと思っています。</p> <p>一方で、京都では長屋が町家の累計の中でも数を占めていて、長屋街区があつてこういったものはなかなか指定に手が届かない。いわゆる防災上の色んな課題等があつてなかなか扱えない。そういうジレンマを最初の段階からずっと抱え続けて5年くらい来ています。今日、御紹介いただいた解体の実態の中で、意外に長屋は少ないのかと。今日は、具体的に解体の事例なんかを御紹介いただいた中で、あまり長屋建てのものは紹介されていないので、こういったものが一体どういう状況にあるのかをお聞きしたいということです。</p> <p>長屋街区をどういう風に私たちは扱っていくかということと、こういったものは今どういう現状にあるのか、確認したくて発言をしました。コメントがあればよろしくお願ひいたします。</p> <p>以上です。</p>
事務局	<p>長屋につきましては、個別指定を行う際には、棟全体で指定するということがございまして、現地で詳細な調査も必要ですので、これまでは時間、スピードを優先しているところもありましたので、それも含めて指定の候補としては集中的ではなかったのですが、今そうした御意見をいただきまして、改めて調査をしながらテーマを決めていきたいと思っています。</p> <p>もう1点、個別指定1, 217軒の中で、解体届が出ているものは、解体届の状況図を見ていただければ16軒であることがお分かりいただけるかと思います。</p>
高田会長	<p>よろしゅうございますか。他にいかがでしょうか。</p>
井上委員	<p>大場委員の長屋建てのものの解体はあまり多くないのではないかとという御指摘ですが、私がやっている実感としては、長屋建ての場合は、大体路地沿いに建っていますので再建築不可が多いです。そうすると、長屋の所有者さんは、再建築不可なので、できるだけ残してリノベーション</p>

<p>大場委員</p>	<p>ンで乗り切ろうという方が圧倒的に多いと思います。ですので、それが解体につながる方向になっていると思います、実感として。</p>
<p>高田会長</p>	<p>ありがとうございました。大変勉強になりました。</p> <p>他にいかがでしょうか。よろしいですか。</p> <p>そろそろ時間ですが、発言いただいていない方、よろしいですか。</p> <p>全員からはコメントをいただいておりますが、最初の方に言われたコメントや質問、重複しているところが多かったのですが、全体として、町家の解体が進んでいるという状況が、これほど色んな手立てを講じて、まだまだ続いているということ、多くの方が指摘されていまして、解体の抑止をもう少し、手段を考え直さなければいけないと思います。</p> <p>今日、出していただいた御意見は、一つは解体に至るメカニズムに関する事、それについての御意見をいくつかいただきましたが、分析して、なぜ解体に至るのかをもう少しきちんと突き止めたうえで対応を考えなければいけない。そういうことに関連する御意見をいくつかいただきました。</p> <p>それから、理由が分かっていないものもありますが、分かっているものも含めて、もっとしつこく対応できないか。せつかく指定をすれば、何らかの経緯で、行政として把握したものが最終的に解体に至っていることが分かっているわけですから、指定したものを追いかけていって解体を食い止める。ということをもっとしつこくできないか。そういう意味の手段、補助金等が出ていたりしますが、別の方法でもっとしつこく、それに対して食い下がっていけないか。こういうことがあるように思います。</p> <p>それから、最初に私が申し上げたように、より本質的な社会システムの再検討とか、それから、生活文化との関連とか、もう少し、条例の中に書かれていることを超えた話も同時に深めないと、条例の範囲内だけでできることは、ある種の限界があるのではないかと思います。</p> <p>いずれにしても、解体のメカニズムの分析も含めて、できる範囲で対応を強化するというを一層考えていただければと思います。</p> <p>それでは、次第の4番、5番について検討をいただいたということで、事務局から今後の進め方、今後の予定等について御説明をいただくとともに、今日のまとめをお願いしたいと思います。よろしく申し上げます。</p>
<p>事務局</p>	<p>それでは、今後の審議会について御説明いたします。本年度の審議会につきましては、今回のこの1回を予定しています。指定部会におきましては、昨年度に引き続きまして今年度も個別指定と地区指定について</p>

高田会長	<p>御議論いただく予定にしています。</p> <p>指定部会の委員の皆様におかれましては、どうぞよろしくお願いいたします。</p> <p>なお、高田会長からお話のありました、皆様からいただきました御意見を内部で検討いたしまして、今年度、取り組んでいきたいと考えています。</p> <p>以上でございます。</p> <p>ありがとうございました。</p> <p>何か全体を通じてお伺いすることがあったら御発言いただきたいと思いますのですが、いかがでしょうか。</p> <p>審議会のやり方とか、資料の出し方等についても、もし御意見等がございましたら、今じゃなくても結構ですが、事務局までお伝えいただければと思います。</p> <p>よろしいですか、最後に。特にコメントはないようですので、これで閉会ということでよろしいでしょうか。</p>
事務局	<p>はい。ありがとうございました。</p>
事務局	<p>6 閉会</p> <p>以上をもちまして、令和4年度京都市京町家保全・継承審議会を終了させていただきます。</p> <p>委員の皆様におかれましては、活発な御議論どうもありがとうございました。</p> <p style="text-align: right;">(以上)</p>