

## 令和5年度 京都市京町家保全・継承審議会

開催日時	令和5年7月3日（月） 午後6時～午後8時15分
開催場所	京都市景観・まちづくりセンター ワークショップルーム （「ひと・まち交流館 京都」地下1階） ※ 委員は、基本的に会場参加とし、一部委員のみオンライン参加
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>〃 *ウォーリン ドゥルー ケント（Garden Lab株式会社 代表取締役）</p> <p>〃 大場 修（立命館大学 教授）</p> <p>〃 北川 洋一（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>〃 木村 忠紀（京都府建築工業協同組合 相談役）</p> <p>〃 栗山 裕子（一般社団法人 京都府建築士会 顧問）</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>〃 田中 勇人（公益社団法人 全日本不動産協会 京都府本部 理事）</p> <p>〃 苗村 豊史（公益社団法人 京都府宅地建物取引業協会 専務理事）</p> <p>〃 中嶋 節子（京都大学大学院 教授）</p> <p>〃 檜谷 美恵子（京都府立大学大学院 教授）</p> <p>〃 水原 健介（市民公募委員）</p> <p>〃 宗田 好史（関西国際大学 教授）</p>
欠席者	委員 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）
議題（案件）	<p>1 開 会</p> <p>2 委員紹介等</p> <p>3 会長の選任等</p> <p>4 議 題 京町家の保全及び継承に関する施策の状況について</p> <p>5 報 告 指定部会について</p> <p>6 閉 会</p>
資 料	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 資料 1 委員名簿</li> <li>・ 資料 2 京町家の保全及び継承に関する施策の状況</li> <li>・ 資料 3 個別指定京町家所有者への意向調査結果（概要）</li> <li>・ 資料 4 町家（町屋）に関する他都市調査結果（概要）</li> <li>・ 報告資料 指定部会について</li> <li>・ 参考資料 令和4年度 京町家の保全・継承に関する取組一覧表</li> </ul>

議 事 の 経 過	
発言者	発言の内容
事務局	<p><b>1 開会</b></p> <p>定刻となりましたので、ただ今より「令和５年度 京都市京町家保全・継承審議会」を開催いたします。</p> <p>委員の皆様におかれましては、大変お忙しい中、御出席いただき誠にありがとうございます。</p> <p>新型コロナウイルス感染症拡大防止のため、令和２年度以降は、書面やオンラインで開催しておりましたが、４年ぶりの対面での開催となります。</p> <p>なお、業務の都合によりオンラインで御出席いただいている委員が２名いらっしゃいます。</p> <p>委員改選後、初めての審議会の開催となりますので、次第「３ 会長の選任等」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平居でございます。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月に策定した京都市京町家保全・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>また、議事録については、事務局が作成した後、委員の皆様の内容を確認し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>
事務局	<p><b>2 委員紹介等</b></p> <p>続きまして、本日御出席の委員の皆様を御紹介いたします。</p> <p>(出席委員１６名の紹介、１名欠席の連絡)</p>
事務局	<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</p>

<p>事務局</p> <p>矢田部室長</p>	<p>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> <p>続きまして、まち再生・創造推進室長の矢田部より御挨拶をさせていただきます。</p> <p>委員の皆様におかれては、御多忙の中、本審議会に御出席いただき御礼申し上げます。</p> <p>令和２年度以降は、新型コロナウイルス感染症拡大防止のため、書類開催やオンライン開催としてきましたが、今年度は、４年ぶりに委員の皆様にお集まりいただいて開催できることを嬉しく思います。</p> <p>御存知のとおり、京都市では、審議会での活発な御議論を踏まえ、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」を制定、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、京町家の保全・継承に向けて様々な取組を進めています。</p> <p>条例の制定から早５年半が経過しました。これまで条例の周知や指定を進めたことにより、京町家の解体の危機を把握しやすくなり、また、所有者の方から改修や活用などの様々な御相談をいただく機会が増えました。その中で、京町家マッチング制度や京町家賃貸モデル事業、指定京町家への補助金などによる支援を行ってきました。結果、解体届が出ていた京町家が活用に至った事例や、数十年にわたり空き家で悩んでいた京町家が活用に至った事例など、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うことで、保全や活用に繋がっているところでございます。</p> <p>また、京町家条例の実効性を確保するために、指定の件数を増やす一方で、令和４年度には、個別指定京町家所有者の過料処分が４件発生しました。その要因の一つとして、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もありました。このため、これまでの所有者への周知に加えて、解体工事業者、不動産業者、建設業者などの所有者を取り巻く様々な主体への周知を行いました。</p> <p>さらに、個別指定京町家所有者が抱える課題や将来意向等を把握するための意向調査を実施しました。現在、市からコンタクトを取ってフォローを行っています。引き続き、多様な手法による所有者や事業者への周知を行うとともに、今後も京町家の保全を脅かす様々な事象に対して、創意工夫を凝らすことによって積極果敢に立ち向かっていきたいと思っております。</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>
-------------------------	--

事務局	<p>委員の皆様には、更なる京町家の保全・継承に取り組んでいくために、幅広い視点から活発な御意見・御提言をいただければ幸いです。</p> <p><b>3 会長の選任等</b></p> <p>続きまして、次第「3 会長の選任等」でございます。</p> <p>京都市京町家の保全及び継承に関する条例施行規則第7条第2項において、「会長は、委員の互選により定める。」こととしております。</p> <p>御推薦などはございませんでしょうか。</p> <p>(中嶋委員が高田委員を推薦)</p>
事務局	<p>ただいま、「高田委員」との御発言がございましたが、ほかに御推薦はございませんでしょうか。</p> <p>(他の推薦なし)</p> <p>それでは、「高田委員」に会長に御就任いただくことで、よろしいでしょうか。</p>
委員一同	<p>異議なし</p>
事務局	<p>ありがとうございます。</p> <p>それでは、高田委員に本審議会の会長に御就任いただきたいと思います。高田委員、よろしくお願いいたします。</p> <p>続いて、高田会長から、一言、御挨拶いただきたいと思います。</p>
高田会長	<p>建築物の保全・継承というのは壊さないことが基本になりますが、現行の仕組みでは、あらゆる建築物について壊すことに制約がなく、根本的な問題があると考えています。</p> <p>京町家に限らず、そのような風土を変えていく必要があります、京都市京町家の保全及び継承に関する条例がそのための1つのステップとなることを期待しています。</p> <p>京町家の保全・継承の活動は、生活文化の保全・継承の視点も含めて考えるべきではありますが、現状ではそれらが必ずしも繋がっておらず、関連部署が別々に取り組んでいる状況です。今後は、生活文化の視点も含めたより統合的なアプローチが必要です。</p> <p>本日は、皆さんの幅広い意見と議論をお願いしたいと思います。</p>
事務局	<p>ありがとうございました。</p>

高田会長	<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、よろしくお願いいたします。</p> <p>それでは、議事を進めてまいりたいと思います。</p> <p>まず、議題に入ります前に、会長の職務代理者を指名させていただきたいと思います。</p> <p>京都市京町家の保全及び継承に関する条例施行規則第7条第4項の規定により「会長に事故があるときは、あらかじめ会長の指名する委員がその職務を代理する。」こととなっておりますので、大変僭越ではございますが、私から指名させていただきます。</p> <p>職務代理者は、宗田委員にお願いしたいと思います。</p> <p>続きまして、指定部会に関してです。指定部会の委員及びその部会長は、京都市京町家の保全及び継承に関する条例施行規則第9条第1項及び第3項の規定により、審議会委員の中から、それぞれ会長が指名することになっています。委員改選後の部会員は、引き続き、大場委員、栗山委員、中嶋委員、宗田委員、私の5名で構成し、部会長は大場委員にお願いしたいと考えておりますが、よろしいでしょうか。</p>
委員一同	異議なし
高田会長	<p><b>4 議題 5 報告</b></p> <p>それでは、議題に移ります。</p> <p>次第「4 議題」の「京町家の保全及び継承に関する施策の状況について」、次第「5 報告」の「指定部会について」、事務局から説明及び報告をお願いします。</p>
事務局	(資料2、資料3、資料4、報告資料、参考資料について説明)
高田会長	<p>ありがとうございました。</p> <p>ただいま事務局から「京町家の保全及び継承に関する施策の状況について」、「指定部会について」の説明がございました。</p> <p>ただいまの京都市からの説明を踏まえ、委員の皆様から御意見をいただきたいと思います。</p>
苗村委員	<p>京都市では、特に若い世代の人口の流出が問題となっておりますが、京町家カルテ・京町家プロフィールについては、これがあれば住宅ローンを組みやすいため有効だと考えています。</p> <p>京町家プロフィールの交付件数は94件ということですが、京都市景</p>

事務局	<p>観・まちづくりセンターの審査において否決されるケースもあると聞いています。それには、大幅に改変されている京町家が該当しているものと思いますが、担当者の経験年数もバラバラで判断にバラツキがあるのではないかと意見も聞いています。</p> <p>京町家プロフィールについて、どれくらい申し込みがあって、そのうちどれくらいが否決されたか教えてください。</p> <p>少しでも京町家を残すために、京町家プロフィールの要件の緩和というのも必要ではないかと思いますが、その辺りの考えを教えてください。</p> <p>本市としましては、否決の件数を持ち合わせていませんが、京都市景観・まちづくりセンターでは、できるだけ活用して京町家を残していく方向で制度運用をしています。一方で、近年は街中心部の町家だけでなく、郊外の京町家の申請も増えており、申請物件の幅が広がることで判断が難しくなっているという実感があります。</p>
大場委員	<p>京町家プロフィールは、担当者の変動はあるものの、京町家カルテ委員会の委員である私と栗山委員が全案件について目を通しているため判断が違っているとは考えていません。</p> <p>特段の事情のあるものは却下されるケースもありますが、私たちは京町家を残していく立場で判断をしており、却下される案件も数えるほどしかないため、要件を緩和する必要性は感じていません。</p>
栗山委員	<p>判断に迷うものは個別に相談があるような案件です。著しい改変や老朽化による損壊が激しいもの、復元が困難なものなどは却下されることもあります。月に何十件と出てくる案件の中でも否定されるものはほとんどありません。</p>
北川委員	<p>京町家を保全していくことが目的であり、要件についてもできるだけ広く捉えて発行していくことが基本姿勢です。正確な数値は持ち合わせていませんが、私が昨年6月に京都市景観・まちづくりセンターの専務理事に着任して以降、実際に却下された事例は1、2件程です。</p>
苗村委員	<p>調査員はどなたが担当されますか。</p>
北川委員	<p>京町家プロフィールは、基本的に外観調査になるため、センターの職員が担当しています。京町家カルテは専門の調査員に行ってもらって建物の中まで見ていただいています。</p>
苗村委員	<p>京町家プロフィールの方は、センターの担当者が変わっていくと思い</p>

	<p>ますが、調査員向けのマニュアルなどがありますか。</p>
北川委員	<p>確認すべき項目をまとめたものがあります。調査員には繰り返し研修を行い、調査員の判断に一貫性を持たせるように努めているところです。</p>
小島委員	<p>個別指定や地区指定に関して、以前は説明のために様々な地域を回っていたと思いますが、現在はどうなっているのでしょうか。</p> <p>明倫学区では最近２軒の町家がなくなっています。そのうち１軒は建て替えのために解体されることになり、解体に当たり何か申請手続が必要かどうか景観まちづくり協議会の委員長に問い合わせが来たようです。その際、委員長が解体であれば手続は不要であるとの返答をしたということがあって、過去に行った説明会の内容が学区内で周知徹底されていないと感じました。京都市は、制度周知チラシの配架やホームページへの掲載などをしていますが、その内容を受け止めて理解している人がどれくらいいるか疑問に思います。</p> <p>また、昨年度実施された個別指定京町家の所有者への意向調査というのが、３０年程前に実施した調査から内容があまり変わっておらず、上辺だけのもののようで、今後この調査結果をどう展開していくのかが見えてきません。いつどのような形で調査されたのか教えてください。</p>
事務局	<p>地区指定に関しましては、区役所を通して学区会長、自治連合会長、社会福祉協議会に説明し、商店街がある場合には商店街の代表者にも説明しています。また、各町内会に説明し、ポスティング等で事前周知のうえで説明会を開催し、地区住民の皆さんに説明させていただいています。その後、ホームページなどで関連資料などを掲載し、１、２箇月間程度の周知期間を設けています。</p>
高田会長	<p>今の質問の趣旨は、以前明倫学区で説明会を実施した後に、その後どうなったのかということだと思います。</p>
小島委員	<p>景観政策の部署と連携して動いておられますか。連携を取っていたら、もっと情報が密になるのではないかと考えています。</p>
事務局	<p>地区指定に関する情報共有は行っていますが、解体届等の個別案件に関してはまだ具体的な情報共有ができていません。</p>
高田会長	<p>１回説明会を行った地区には再周知を行っていないということですね。</p>

事務局	御指摘のとおり継続して周知徹底をしていくことは重要です。丁寧な対応に努めていきたいと思います。
高田会長	個別指定京町家の所有者への意向調査の質問についてはどうですか。
事務局	<p>例年、個別指定京町家の所有者宛てに支援制度や届出制度の周知文書をお送りしており、昨年度は１０月２８日に意向調査と合わせて送付させていただきました。これまで一方的に文書を送っていましたが、京町家所有者の御意向を把握することや、御質問や制度利用の希望がある場合は本市から個別にフォローを行うことを目的として調査を実施しました。</p> <p>調査は返送用封筒で返送いただくか、二次元バーコードを読み込んで専用の回答フォームから回答できるような形で実施させていただきました。</p>
小島委員	意向調査というのは、ある程度方向性や出てくる意向を想定しながら内容を決めるものだと思いますが、今回の意向調査の質問内容は誰が考え、その際にどのような議論があったのでしょうか。
事務局	まずは回答いただくことが重要だと思いますので、質問数を必要最小限に絞る中で、断熱改修や暑さ寒さ対策等の今後議論の必要性があるものや将来についての意向など、内部で議論をし、審議会委員の皆様にも御意見をいただきながら、質問項目を決めていったものでございます。
小島委員	色々な御意見等をいただいていると思いますが、今後、どのようにフォローしていく予定ですか。
事務局	１つ１つの御質問や御意見に対するフォローは具体的にはまだ決まっていますが、連絡先が分かる範囲で、希望されている支援制度の御説明をするなど、フォローをしていきたいと考えています。
小島委員	支援制度の説明だけでなく、窓口があることの周知など丁寧な対応をすべきだと思います。やりっ放しの意向調査というのは一番問題であり、後でどういった対応ができるのかということをしっかり考えてからでないと、このような意向調査を実施すべきではないと思います。
高田会長	小島委員の御意見は、京町家の保全・継承の論点を捉えるための調査が必要だというお考えが根本にあるのかと思いますが、京都市としては今後の支援の足掛かりとするための調査であったという認識で問題ないでしょうか。

<p>宗田委員</p>	<p>情報公開などの審査を受けているのかというのが問題なのと、小島委員から御指摘のあった市民から寄せられた御意見に対してどう対応していくかという部分は、例えばパブリックコメントを取るときにも非常に丁寧なやり方が決まっているし、今回についても京都市側でしっかり対応されることだと思います。もし中途半端であると指摘を受けるようなら、市として真剣に受け止める必要があると思います。</p> <p>もう一つ根本的な問題として、継続性の問題があります。今回の資料で平成２０年、２１年の過去のアンケート調査をどう継続しているのかということを説明していただきたかった。少なくとも京町家調査をやるところまでは調査の継続性はあったと思いますが、市民の皆様の意識の変化をまとめて京町家調査の報告書として公開されていることですし、今回の調査結果との比較について、今回の報告書に記載すべきであったと思います。それによって、条例に基づくこの審議会がやってきたことが、どういう成果があったのかを評価することになると思います。</p> <p>この種の調査は文化財保護として実施する場合や都市計画事業として実施する場合などで性質が異なります。例えば、区画整理の場合は事前調査をして最後にアンケートを取って対応は終わりますが、文化財保護の場合は所有者が変わりながらもその後のフォローアップを行っています。京町家というのは、その両方の側面を持っていますが、あたかも都市計画事業のようにやっちゃっている。制度とその運用の方法に関して根本的に見直しをしないと、条例を作った意味が失われていくような気がします。</p> <p>アンケートを個別に見ると、京町家を残したいと言っている人が多くなっていることは喜ばしいことであり、長年の取組の成果が現れていると思います。</p> <p>１９９５年、我々が一番最初にアンケートを取ったときは、周囲の環境の悪化や修理修繕を頼む相手がいない、固定資産税・相続税の問題といった、いわゆる町家三大問題というのがありましたが、今ではそのどれもが大きく改善されています。</p> <p>今、京都のグランドビジョンや基本計画もそれをどう評価するかの時期に来ていて、京町家施策もこの２５年の間にどのような成果があったかということを御報告いただきたいと思っていますが、その辺りはしっかりと議論すべきですし、その重要な要素が今回のアンケートであったり、指定や解体の件数であったりします。</p> <p>解体届の提出事例というのは、これは届出の事例であって、実際に解体されたものではないという理解で良いでしょうか。</p>
<p>事務局</p>	<p>まだ解体されていないものです。</p>

宗田委員	解体されたものはいくつあるのでしょうか。
事務局	全部で167件です。
宗田委員	この数字は、条例ができてからの5年間で解体されたものということで良いですか。
事務局	解体届が提出されたもののうちの実際の解体件数になります。
宗田委員	条例ができて、どのくらいマッチングの成果があったのか、不動産事業者を通じてどのくらい流通しているのか、実際の解体件数などを知りたいので、その辺を分かりやすく数字を示した資料を作成いただけると、政策の成果が分かりやすくなると思います。
水原委員	個別指定京町家を1年前までに届出せずに解体した場合の過料についてですが、5万円以下というのは、1万円や4万円という場合もあるのでしょうか。
事務局	5万円以下という規定にはなっていますが、一律5万円としています。
水原委員	金銭感覚というのは人によって違いますが、5万円であれば強行する人もいると思うし、解体を思い止まらせるような金額にすることが実効的だと思いますが、そのような検討はされないのでしょうか。
事務局	過料は上限が5万円であり、それを超えると過料ではなく罰金になります。罰金になると前科がついてしまうため、御自身の所有物である京町家を解体して罰金というのは行き過ぎだという議論もあり、過料5万円という規定としています。また、解体工事業者が違反した場合は勧告・公表することになります。
水原委員	条例に違反して個別指定京町家を解体した業者が過料処分となることはないのでしょうか。
事務局	<p>解体工事業者に関しては、解体の1年前までに届出がなされていることの所有者への確認と京都市への通知義務があり、それをせずに解体した場合、条例違反となり勧告して公表ということになります。</p> <p>実際に解体するかどうかは、所有者が判断するところですので、その判断をする立場にない解体工事業者に過料というのはそれなかなか難しいというところで、勧告公表という規定になっております。</p>

井上委員	<p>解体届時の用途として圧倒的に空き家が多いというのが一番気になっています。それと解体理由として老朽化により保安上危険となる恐れがあるため解体するという回答が多く、この一連の流れを本来止めないといけないと思います。もう壊れかかっている空き家だとそれを活用するという展開にはなかなかありません。調査に関しては、空き家の町家を見つけて、それをこちらから積極的に関与していくというのがこれからは必要なのではないかと考えています。</p> <p>空き家活用の助成金も今はもうなくなってしまっているので、所有者としても解体という選択になってしまうと思います。そうなるもっと前の段階で、空き家部署とも連携し、それらの空き家を特定していくというようなことを調査としてできたら良いと思っています。</p>
檜谷委員	<p>所有者の年齢が高くなればなるほど、「住み続ける」とアンケートで答えられることが多いです。しかし、いつ病気で倒れられるか分かりませんし、施設に行かれるか分かりません。高齢期というのは色々な変化が起こる時期なので、そういうことも踏まえて、例えば、空き家対策では「住宅をどうされますか？」というようなことを丁寧に聞くということをやっていると思います。住めなくなったり、管理できなくなったときの対応をこのような調査、機会があるときにやっていただけると良いと思います。</p> <p>京都市において京町家を保全するために努力されていて成果が上がっているということは理解しましたが、この状況を御存知ない方も多いと思います。また、マッチング制度も非常に重要なツールだとは思いますが、2年や3年など時間がかかっているということでした。そうすると、最初は活用したいと思われても、時間の関係で諦めるということもあると思います。</p> <p>その背景や要因としては、例えば、賃貸するのであれば賃料が欲しいとか、売却するときはこれくらいの価格でとか、それぞれの御意向があつてのことだと思います。新聞に載っていた立派な事例ばかりではないと思うので、アンケート調査等をするのであれば、賃貸や売却についての御意向や条件などを先に聞いておくのも良いと思いました。</p>
市原委員	<p>マッチング制度についてお伺いしたいです。所有者が契約先を選ぶというのを先ほどの説明の中で聞きましたが、京町家を住宅ではなく、活用の面に重きを置いているように思います。例えば、飲食店や音楽教室として活用されているというような事例が多いと思いますが、住宅としてマッチングした事例は現時点ではないのでしょうか。</p>
事務局	<p>マッチングの事例としては2件あります。マッチング制度では住まいとしての提案を優先していただくということを団体や事業者をお願いし</p>

宗田委員	<p>ていますが、所有者様の御意向などもあり、結果として活用が多くなっています。</p> <p>補足としてお伝えしますが、マッチング制度で扱っているのは極一部の京町家であり、京都市全体で見ると民間の事業者さんが扱っている件数のうち大部分が住宅だと思います。</p>
木村委員	<p>京町家は建てた人が最も維持する方法を知っています。現在では、自分の代で京町家を建てた人というのはほぼいないと思います。ほとんどが親や祖父母の世代から受け継いだ方です。その京町家をしっかり維持されているところもありますが、整備せず使いっぱなしが多いです。しっかりとした維持管理を何もしていないにもかかわらず、補助金を出せというのは違うと思います。家は可愛がってあげて維持するのが管理する人の責任だと思います。</p>
栗山委員	<p>木村委員の御意見は正しいと思いますが、京町家の維持管理に責任を持てない人は解体したら良いのかと言えば決してそうではないと思います。京町家は個人の資産であると同時にこの町の資産であるという視点から、やっとの想いで助成制度の実現に至りました。町の資産として守るのが条例の趣旨ですから、そのことを踏まえて議論をするべきだと思います。</p> <p>一つ質問ですが、解体届というのは解体しようという意思があって提出するものだと思いますが、解体届が提出されていながら、活用者を探すというのは少し違和感があるため、その辺の認識を教えてください。</p> <p>また、要望として、色んな施策を行う中で、それがどのように市民に届いていて、どのようにしたら使いやすいのかという部分が重要です。私も業務で個別指定京町家の補助金の申請などをしますが、作業量が膨大で細かい。文化財の補助金とかもそうですが、行政としての判断資料を揃えてもらって、例えば虫籠窓であれば1㎡くらいであるとか、そういう情報で業者でも判断できて、それ以上のことは個別に担当者と話をするなど、もっと使いやすくしないと、それだけの手間がかかるなら申請を諦めるケースも出てきます。現状の制度では、誰かが汗をかいて努力しているから使えている気がしますので、アンケートの中身なども踏まえて、分かりやすく使いやすいように改善をしていただけるとありがたいと思います。</p>
事務局	<p>解体の事前届出制度に関しましては、解体の可能性のあるものも含めて早い段階で本市に解体の意向を知らせていただきまして、支援制度の利用などを働き掛けし、保全・継承に繋げていくというものでございま</p>

栗山委員	<p>す。</p> <p>また、解体届は所有者ごとに提出していただくことになっておりますので、例えば、売却されて新しい所有者になれば、新しい所有者から解体届を出してもらい、再度働き掛けをしていくという制度運用をしています。</p> <p>解体は未定ですが、1年前までに解体届を出す義務があるため、早目に出しておくというような手法として使われているなら好ましくない状態だと思います。建物を解体しますという届出が解体届なので、質問したケースというのは、次の所有者や活用者を探す相談案件に該当するものではないでしょうか。</p>
事務局	<p>実際に解体を決意されて届出をされている案件もあり、1年間の時間をいただき、我々も支援させていただきながら、活用先を見つけていけるよう努めております。</p>
高田会長	<p>そのことは理解していますが、今の質問は目的外使用のような解体届があるのではないかということです。</p>
事務局	<p>形だけの解体届を出されないように、解体するか決めていない場合は協議申出書を出してもらうようにしています。制度上、解体届の提出を拒むことは難しいため、届としては受理し、活用等について最大限提案をしていきたいと思います。</p>
中島委員	<p>1点目は、この審議会が立ち上がって年月が経ちましたが、毎回の報告の中で条例の効果が今一つはっきり見えていないまとめ方になっていることがいつも気になっているところです。元々の大きな目的は、京町家が解体されるのを避けていくということですので、やはり条例の趣旨に合うような評価というのが必要です。先ほど宗田委員からもあったような何年かのアンケートをトレースしていくことでどういうことが言えるのか、あるいは何件解体されていたものがどういう風に変わってきたのかなど、条例の効果を示す指標というものをお考えいただいた方が良いでしょう。</p> <p>2点目は、指定の件数が増えてきた中で、やはり指定しっ放しという意見が出るのは確かだと思います。数が増えれば、それをどうフォローしていくのかという方法を考えていかなければなりません。所有者の意向をある程度把握しておくということが大事ではないかと思います。</p> <p>京町家は指定されたとしても、必ずしも解体してはいけないというこ</p>

	<p>とはなっていないため、今の所有者がどうしても使えなくなったり、空き家になるときにどういう風に継承していくのか、将来どうしていくかということを今一度所有者や御親戚の方と考えていただく機会を設けるということが今後大事ではないかなと思っています。</p> <p>また、木村委員の御発言にもあった日常の細かい修繕をもっと手軽にできないかということをいつも思っています。京町家に関しては、長い期間維持していこうと思うと、ある程度の老朽化に対するメンテナンスというものを続けていくことが重要ですので、老朽化に対する仕組みがあっても良いと思いました。</p>
宗田委員	<p>京都市では空き家税を導入しようとしており、課税対象について調査が始まります。どのような効果があるのか、色々シミュレーションしてみましたが、なかなか想定が難しいという話があります。病院や施設に入られたお年寄りなどの状況をどの段階でどう把握するかという判断がなかなかできないが、京町家については初動でサッと動けると面白いと思います。次回の審議会までには空き家税が本格的に検討されているので、空き家の政策も変わると思います。</p>
田中委員	<p>まず市原委員にお伝えしたいが、個別指定されていない京町家も居住用でたくさん活用されています。私自身も指定されていない京町家を改修して住んでいます。</p> <p>質問ですが、これは市の別の委員会の話にはなりますが、相続物件の3,000万円控除は基本的に建物を解体する必要がある、京町家を残していくことと相反する対応になります。以前に国土交通省に対して必要な配慮を要望していくと聞いておりましたが、それが今どうなっているのか分かれば教えてください。</p> <p>また、個別指定京町家への指定も京町家カルテの取得もできない物件を流通・活用させるために、路地カルテを発行されていくということで、本来有償のところ、京都市において今年度に限っては10件程、申請があれば発行の手続きをしていくということを聞いていましたが、状況報告をお願いしますでしょうか。</p>
事務局	<p>3,000万円控除の件につきましては、空き家担当に状況を確認して検討してまいります。路地カルテは、住宅政策課で行っておりますので、この場でお答えすることが難しいです。</p>
田中委員	<p>認定を受ければ住宅ローンも通りやすいと思います。</p>
宗田委員	<p>京町家カルテのときにも議論しましたが、単なる認証のように誤解さ</p>

	<p>れていますが認証制度とは違います。住宅ローンを組み込むためのものではありません。</p>
田中委員	<p>路地では、大半の方が融資を受けないと家も買えませんし、流通もしません。保全・継承するに当たっては、大切な部分ではないかと思えます。</p>
高田会長	<p>制度と趣旨が必ずしも一致しないところはあります。</p>
大場委員	<p>他都市の調査結果について、私は興味深く拝見しました。他都市にこれだけ町家があるというデータを集めていただいた事務局の取組は画期的だと思います。定義を定めずに、どのように町家数を把握しているのか興味があります。</p> <p>地方の小都市の町家の保全の取組を聞いてみたいし、京都の状況をもっとお伝えしたいと思えます。そのためのきっかけになる良い調査だと私は思いました。</p>
事務局	<p>今後、回答いただいた都市と連携をして、何か取組ができるよう検討してまいります。町家数の把握方法については確認いたします。</p>
北川委員	<p>条例の趣旨を実現するために取り組んでいる施策というのは他にもあって、住宅政策や空き家対策なども京町家の保全・継承の取組に繋がっていると思っておりますし、私ども京都市景観・まちづくりセンターもその一翼を担っていると自負しております。条例を推進していくうえで、全体像がしっかり見えるような形で資料等をお示しいただいた方が、各委員の方々も議論しやすいのではないかと思います。</p>
伊庭委員	<p>意向調査の結果において、住宅の暑さ・寒さの件がかなりの割合で出ているのを見て、それを専門的にやっている私の立場からすると、家の暑さや寒さを解消するような断熱改修や気密性の問題など、技術的な部分に現状バラつきがありますので、具体的な方法などを検討できる小規模の部会などがあれば良いと思えます。最近では電気代も高くなり、冷暖房器具の使用を控えると健康の問題もあります。もっと効果的な改修を進められるやり方を考えていきたいと思えます。</p>
ウォーリン委員	<p>私自身は最近ようやく町家を購入することができ、現在、改修をしております。一部が共有壁となっており、また、向かいの家に迷惑をかけるために、防音などに力を入れようとしていますが、ガイドラインなどの技術的な資料がなかなかなく、デザイン規律が把握し切れないため</p>

小島委員	<p>に、実験的にやらざるを得ない部分もあります。その実験結果はいつか報告したいと思いますが、住まい手としては、技術的な指導や技術的な資料・リソースがあれば役に立つのかなと感じております。</p> <p>京町家の修繕のやり方について、この間、東京の方が京都に住むために1億円以上する京町家を買われました。その京町家は、不動産業者が修繕してから売却されましたが、修繕のやり方が酷く、全部やり直すためにもの凄くお金がかかるということが判明しました。もっと事前に正しい修繕の方法が分かれば、業者や新しく所有者になる人が適正な修繕ができます。</p> <p>今、他府県の業者による酷い修繕が増えてきており、修繕方法の善し悪しを見極められるようなガイドラインや指導員など、修繕前に確認できる取組など、適正な京町家を適正な価格で適正に修繕できるようにする必要があります。京町家のことを全く理解せずに修繕したり、売買している業者がいます。いくら皆が頑張っても京町家を残そうと内輪で言ってもどこにも通じていないかもしれないので、そう思いながら私は色々なことをしています。</p>
高田会長	<p>今日は様々な御意見をいただきました。条例の根本が何だったかを確認することや、その効果を評価するということを審議会としてはやっていかなければいけないという御意見をいただきました。</p> <p>条例の周知も時間が経つてくると1回説明会を実施した地域も、それで終わってしまっている現状があり、そういった継続性の問題についても議論されました。</p> <p>意向調査についても、様々な立場から調査結果に対する意見をいただきましたが、調査の目的と利用方法について整理が必要で、所有者に寄り添った対応に繋がる調査、これまでの調査の変化の分析が必要ということも御指摘いただきました。</p> <p>それから維持管理の重要性の指摘や、技術的な問題や改修に関する事柄について深めていくため、場合によっては改修に関する部会の設立についても御意見をいただきました。</p> <p>他にも貴重な御意見をいただきましたが、一部の質問への回答が十分ではなかったと思いますので、そのフィードバックも含めて事務局で検討し、委員の皆様に戻してもらえるとありがたいと思います。</p> <p>今日は、貴重な御意見をいただき、ありがとうございました。事務局の方から何か連絡事項があればお願いします。</p>
事務局	<p>はい。それでは、今後の予定について御説明いたします。</p> <p>今年度の京町家保全・継承審議会の本会は、特段、議論いただく事項</p>

矢田部室長	<p>がなければ、本日開催の1回の予定となっておりますが、指定部会については、例年どおり、引き続き、個別指定及び地区指定について、御議論いただく予定としております。</p> <p>指定部会員の委員の皆様におかれましては、よろしくお願いいたします。</p> <p>本日は、厳しい御意見も含めて様々な御意見をいただいております、これから皆様のお声を受け止めて、委員の先生方とも御相談をさせていただきながら、取組を進めてまいりたいと思っております。</p> <p>日々、解体の対応などで奮闘している中で、今回の審議会資料につきましても他都市の照会取りまとめなどに時間がかかっておりますことについても御理解いただけたらと思っております。</p> <p>また、条例ができてから5年経っておりますので、そろそろ見直しが必要な時期になっていると思っております。たくさんいただきました御意見につきましては、真摯に受け止めて対応してまいりたいと思っております。今後ともどうぞよろしくお願いいたします。本日はどうもありがとうございました。</p>
事務局	<p><b>6 閉会</b></p> <p>以上をもちまして、令和5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>