

## 令和6年度 京都市京町家保全・継承審議会

開催日時	令和6年9月18日(水) 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 *伊庭 千恵美 (京都大学大学院 准教授)</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>〃 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>〃 苗村 豊史 (公益社団法人 京都府宅地建物取引業協会 副会長)</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>〃 福留 大陽 (市民公募委員)</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> <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>
欠席者	<p>委員 井上 えり子 (京都女子大学 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>〃 木村 忠紀 (京都府建築工業協同組合 相談役)</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>
議題(案件)	<p>1 開 会</p> <p>2 新任委員紹介等</p> <p>3 会長挨拶</p> <p>4 議 題</p> <p>(1) 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>(2) 今年度の取組予定等について</p> <p>5 報 告</p> <p>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 指定地区内の京町家所有者等への意向調査結果(概要)</li> <li>・ 資料 4 今年度の取組予定等について</li> <li>・ 報告資料 指定部会について</li> <li>・ 参考資料 令和5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6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>本日、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北川でございます。よろしく願いいたします。</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・継承推進計画におきまして、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>また、今年度は、京町家の状況調査及び現行施策の効果検証等を実施することとしております。本日は本件につきましても、御意見を賜りたく存じます。</p> <p>本日、井上委員、ウォーリン委員、木村委員、田中委員の4名が御都合により欠席されておりますが、オンラインで御出席いただいております、伊庭委員、宗田委員の2名を含めまして、全17名の委員のうち、計13名の委員に御出席いただいております。出席委員数が過半数を超えておりますので、京都市京町家の保全及び継承に関する条例施行規則第8条第3項の規定に基づきまして、審議会が成立していることを御報告させていただきます。</p> <p>審議会の議事につきましては、同じく、条例の施行規則第8条4項におきまして、出席した委員の過半数で決し、可否同数のときは議長の決するところによるとされております。</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、委員の皆様にご確認をいただいたうえで、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>
事務局	(配布資料の確認)

事務局	<p><b>2 新任委員紹介等</b></p> <p>続きまして、今年度、市民公募員に交代がありましたので、新たに御就任いただいた委員を御紹介いたします。</p> <p>(新任委員1名の紹介)</p>
事務局	<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> <p>都市計画局長の旗より御挨拶をさせていただきます。</p>
旗局長	<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>また、日頃から、京都市政の推進に御協力を賜りまして誠にありがとうございます。</p> <p>京町家の保全・継承の取組につきましては、平成29年に条例を制定してから、間もなく7年を迎えようとしております。</p> <p>本審議会の高田会長をはじめ、委員の皆様から多様な御意見を頂戴しながら、様々な施策を工夫して取り組んできたところでございます。しかしながら、京町家の滅失が大きく止まるというような状況にはないのが現状でございます。</p> <p>そうした中で、今年度、改めて京町家の状況調査をしたうえで、これまでの施策を総点検し、次のステップに向けて、どのようなことが考えられるのかなどを検証していきたいと思っております。</p> <p>本審議会は、例年、年1回の開催としておりますが、今年度は、年度内に2回目の開催を予定しており、状況調査の結果を踏まえながら、本市から本審議会に対し、施策の検証等について諮問をさせていただこうと思っております。</p> <p>今年度から来年度にかけて御審議をいただきまして、本市も次のステップへ移っていきたくと思っております。</p> <p>同時に、先取りして実施できることについてはスピード感を持って、来年度当初の予算に反映可能なものは予算要求をしていく、そういった覚悟で進めていきたいと思っております。</p> <p>本日も様々な御意見を賜りたいと思っておりますので、どうぞよろしくお願いいたします。</p>

事務局

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。

高田会長

一言御挨拶をさせていただきます。

暑い中、御出席いただきましてありがとうございます。

京町家条例については、これまで色々な経験が積み上がってきて、また、社会の変化もあり、先ほど事務局側からご説明があったように、次のステージをどうするかということを考えなければならない段階となりました。今年度は、本審議会の役割が非常に大きなものとなります。是非とも、十分な御審議をしていただきますよう、よろしくお願い申し上げます。

冒頭に、私が今考えていることをランダムに5つほど、話させていただきます。

1つ目は、ストックに軸足を置いた都市政策を進めるべきだということです。この件はこれまでからも話をしていますが、それを一層強化していただく必要があると思っています。

フローとストックの関係を考えるというのではなく、ストックに完全に軸足を置いた施策、都市の在り方を京都市は先行して考えなければいけないと思っています。

2つ目は、これも常々申し上げていることですが、都市政策として、生活文化にもっとアプローチをしなければいけないと思っています。生活文化を含めた京町家の保全・継承、つまり、生活文化の保全・継承政策と京町家の保全・継承政策が、しっかりリンクして施策の推進ができればいいと思っています。

3つ目は、京町家の保有や維持管理の支援をしっかりとし続けることの重要性です。特に今年度は、固定資産税が大幅に上がったという話を聞いています。それから、空き家税も問題になっています。特に大型の京町家については、活用の努力をしてもなかなか良い活用が実現しないという状況の中で、重税がかかるということになります。税制の問題については、京都市の方で既に検討を始めていると聞いていますがきちんと着地点を見出してほしいと思います。

4つ目は、最近また起きたショッキングなことです。相続人のいない、大型京町家が、元々の所有者の方が保全を望んでいたにもかかわらず、相続財産清算の結果として、弁護士によって経済的に最大の利益が生まれるような処理がなされ、マンション業者に売却されたということです。これまでも同じようなことは起こっていましたが、また、そういう事件が起きました。結局、相続人がいない場合は、国にお金が入るだけということになってしまう仕組み自体も、見直さないといけないと思っ

	<p>ております。また、経済的な価値だけでなく、建物の文化的価値をきちっと評価するということが必要です。そのことも含めて、京都市への京町家の寄付制度を確立するということができれば、このような問題を解決し易いのではないかと思います。是非、御検討いただければと思います。</p> <p>5つ目は、これも色々な先生方からご提案いただいていることがらですが、町家保全のための空中権の活用などといった都市計画制度について一度きちんと考え直してはどうかということです。京都市全体の面的な都市整備のありかたを明確にしながら町家保全の検討をしていく必要があるのではないかと考えております。</p> <p>ところで、本審議会は、京町家条例に基づいて設置されておりますが、これまでは京町家の解体をどのようにして食い止めるかということが議論の中心でした。解体の1年前までに届出をしてくださいということに注目が集り、解体がなかなか止められないとか、あるいは、最終的に解体に向かっていくものがどうしても出てくるというようなことに関心が向いていました。</p> <p>それも大事なことではあります。もう少し京町家条例全体に目を向けると、保全や継承をきちっと進めていく基本的な仕組みづくりがより重要ではないかと思います。そういう意味では、これまでも様々な施策が京町家の保全・継承にそれなりの効果を発揮していると思われる部分にも注目すべきであると私自身は考えています。そういうことを、今回の調査等できちっと検証し、次のステップを考えていくことが大事です。解体の届出をするかどうかということだけに注目せずに、京町家の保全・継承の本質的な意味合いについて、深い議論をしていただければありがたいと思っています。</p> <p>いずれにしても、今年度はこの審議会の役割が非常に重要なものになると思いますので、知恵を出し合い、深い議論をしていただければ幸いです。よろしく願い申し上げます。</p> <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「(1) 京町家の保全及び継承に関する施策の状況について」、「(2)今年度の取組予定等について」、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> <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> <p>ありがとうございました。</p> <p>ただいまの事務局からの説明を踏まえ、委員の皆様から御質問や御意</p>
高田会長	
事務局	
高田会長	

<p>小島委員</p>	<p>見をいただきたいと思います。</p> <p>一番興味があるのが京町家の状況調査です。</p> <p>今年は、今までのデータの蓄積や調査の仕方などもかなり進み、素晴らしいものになっていると思いますが、私はやはり、私たちが始めたこの町家調査というのは、ある意味、市民活動や市民運動という形も大きな意味を持っていたと思います。</p> <p>こうしてデータが綺麗に出揃い、現状をはっきりするというのはとても重要で、今後に向けても大切なことですが、やはり、どんどん減っている町家に対しての意識が薄れているということ、あまり意識されていない方もまだまだおられるようです。まちの中に出て、町家の評価をみんなでやっている場面をそのまちの人たちが見ることは、大事なことだと思っておりますので、せめて、幾つかの場所だけでもいいのでサンプル的な、デモンストレーションという言い方は語弊があるかも知れませんが、町家の調査を、ちゃんと体を使ってやるというのを検討していただきたいと思います。建築系の大学生の中でも、町家への意識がある人たちが少しずつ減ってきているように思います。そういうことを今一度見直すためにも、まちに出て調査をすることを御検討いただきたいと思っております。</p>
<p>事務局</p>	<p>今御意見いただきましたとおり、過去の調査では、まちづくり調査でまち中を市民の方々と専門家の方々が一緒に歩かれることによって、1つのムーブメントのような、今、京都市がこういう取組をやっているんだ、こういう機運が盛り上がっているんだ、ということを広く知っていただく機会に繋がってきたと思います。まちづくり調査の大きな意義の1つであると我々も考えているところです。</p> <p>今回の調査につきましては、ベースとしまして、データを最大限活用することを考えているところですが、ただ数を集めるということではなく、今回の取組がきちっと市民の方に伝わっていくように、機運の醸成につながるように、どういったことができるかということも併せて考えていきたいと思っております。どういった形でそれが反映できるかについては、委員の皆様からも、御意見をいただきながらより効果的な方法を検討していきたいと思っております。</p> <p>京都に在住の方に伝える以外にも、京都に興味を持っておられる遠方在住の方に伝える方法も今はできてきていますので、様々な方法を取り入れながら、効果として、過去の調査で得られた、機運の醸成、盛り上がり、意識の高まりというところにつなげられるように、総合的に取り組んでいきたいと思っております。</p>
<p>大場委員</p>	<p>今回の調査は、要するにどれだけ京町家が減ったのか、その背景には</p>

<p>事務局</p> <p>水原委員</p>	<p>何があるのかということ把握していくものと受けとめられますが、母数を増やす作業を、機会を捉えてやるべきではないかと従前から思っていました。</p> <p>要するに、これまで調査範囲内において4万数千軒の京町家を把握していて、現在、4万軒程度になっているわけですが、調査範囲外には、かなり取りこぼしがあります。それらを機会を捉えてしっかりと把握し、ある段階で、京町家の全体像をはっきりさせないといけないと思っています。</p> <p>京町家カルテをやっていると、時々、IDのついていない京町家が上がってきます。特に戦前に区画整理されたエリアは、調査範囲に入っていないものが結構あり、肌感では、4,000から5,000軒程度あるのではないかと思います。今回の調査はそういったものの把握が目的ではないですが、どこかのタイミングできちんと把握しておくことが前提として必要ではないかと思しますので、また検討していただければと思います。</p> <p>実際に昔の調査のようにまちを歩いて調査することも、もちろんそれはそれで意味があるわけですが、最近ではストリートビューや、机上でカウントすることもできるということなので、調査の環境や状況も変わっています。そのことも併せて御検討いただければと思います。</p> <p>過去の調査では、現地踏査ということで、現地に直接赴く必要があり、京町家の残存がより多いだろうというところにある程度ポイントを絞り、調査をしていました。</p> <p>そのため、大場先生のお話にもありましたとおり、この4万軒という数の中に含まれていない調査範囲外の京町家が実際には存在しているという状況が生じています。</p> <p>今回の調査は、データを使って効率的に、効果的にということを考えておりますので、そういった面からは、エリアによる縛りを一定なくすることができる可能性があるのではないかと思います。御指摘いただきましたストリートビューなど、現在は様々な技術が進んでおりますので、現地踏査で得られた精度とは少し異なってくるかもしれませんが、ある程度の数やボリューム感の把握はできる可能性があるかと我々も考えているところです。</p> <p>今回の調査では、景観・まちづくりセンター、立命館大学に御協力をいただきますが、過去の調査でも御協力いただいております。共同で調査を実施しております。調査方法等につきましては、皆様にも御意見お伺いしながら、細かな部分を詰めていければと思っております。</p> <p>私が所属している社会奉仕団体において、先月、松井市長にスピーチ</p>
------------------------	---

	<p>をしていただきました。</p> <p>その場では、松井市長の考えておられる政策について言及があり、町並みの崩れとして、京都の歴史、文化、町並みの象徴である京町家が毎年約800件ずつ減失しているという調査結果があり、松井市長の政策として、京都の価値を継承し、更に高めるまちづくり、京都ならではの町並み保全と開発の両立、めり張りのある都市計画、京町家の保全・継承に向けた支援措置や規制の在り方など、あらゆる観点から実効性ある方策の検討をするという内容の資料を配られて、スピーチをしていただきました。</p> <p>京町家は、松井市長の重要な施策の1つであると思いますし、この審議会の果たす役割はかなり大きいと思います。</p> <p>その中で、補助金がやはり大きく、市民としては、改修しようと思っても自己負担が2分の1あるなら、売った方がいいかなど考える方もおられると思います。京都市の政策で今、密集市街地の細街路整備の政策がありますが、上限はありますが補助率が100パーセントで全て京都市が負担するものや、協力金を支払うものなど、そういった政策をされています。重要施策である京町家についても、同じように補助率100パーセントや協力金などを考えられる余地もあるのではないかと思います。</p>
苗村委員	<p>今年度の調査については、資料4別紙1において、今までの調査項目①から③に加え、今回は④から⑥の調査に取り組むということですが、特に宅建協会が関連するのが「⑥京町家を取り巻く環境等」の項目です。</p> <p>地価や不動産の取引量、取引価格、それから明確に出すのは難しいランニングコストもありますが、これらの調査をどのように考えていますか。</p> <p>不動産業界には、近畿レイنزというものがあり、成約データもありますし、件数も出せますが、難しいのは京町家という内容で検索することができないため、残念ながら、古家付きの土地や、あるいは中古住宅と一律の扱いになってしまいます。この辺の調査をどのように行われる予定かということをお聞きさせていただけたらと思います。</p>
事務局	<p>調査につきましては、京都市景観・まちづくりセンターと立命館大学、京都市の3者で実施させていただく予定であり、京都市景観・まちづくりセンターに様々なネットワークを駆使していただきまして、不動産取引量や価格など、関係団体を通じて調べていただくことを考えております。</p> <p>また、地価の調査につきましては、オープンデータで土地価格が出ているものもありますので、そういったところを活用し調査を進めていきたいと思っております。</p> <p>今の御質問は、トータルとしての把握ができるのかというお話だったと思います。</p>

<p>小島委員</p>	<p>その辺は確かに難しいところあるかもしれませんが、宅建業者、関係団体の御協力を得て、あるいは、市民活動をされている皆様の御協力を得ながら、できる限りの情報・データを集めさせていただくなど、統計的にもどういう形が一番良い形でできるのか、引き続き、検討していきたいと思えます。</p> <p>今の話にも関連して、明倫学区には割と町家がたくさんあると思えますが、最近、その町家が立て続けに空き家になり、それらが全て飲食店に変わっています。賃貸もあると思えますが、売買され、先日聞いたものは持ち主が九州の方でした。更にその前には、5軒の路地の中の宿泊施設は北海道の方でした。このように、京都の町家でありながら、京都の人が住んでおらず、その地域のことを理解しておられない方々が次々に入ってこられて、それぞれが思うデザインの町家に変えてしまっているため、大きな問題だと思えます。ダクトが出ていたりなど、改造の歯止めが掛からない状態です。</p> <p>地域景観づくり協議会で色々とお願いはしているものの、やはり、お願いは単にお願いですので、強制力がないため、町家が全く違う形に変わっていつている可能性もあります。</p> <p>そういった理屈に合わない直し方をされると、次への継承が全く不可能になってくるのではないかと心配されるケースが、明倫学区だけではなく、他にもたくさん出てきているので、これらに対してどのような対応ができるのかと考えています。</p> <p>そういった町家も、今回の調査の中ではきっちりカウントしておいていただき、その行く末を見守ることができれば良いと思えます。</p> <p>是非、飲食店になったり、望ましくない直し方をされている町家のチェックもお願いしたいと思えます。</p>
<p>檜谷委員</p>	<p>調査ということで、少し欲張りなことを言うてしまうかもしれませんが、実際に京町家に住んでおられるのは地元の高齢の方が多いと私は理解しております。今回、せつかくこういう大事な調査されるということであれば、いくつかの地区でもいいですが、生活文化のお話もありましたように、できるだけそういう方々の思いや暮らし方など、どういう暮らしをしていて、どういう思いを持っていらっしゃるかということをお聞きし、それらを発信していくと、そういう状況を知らない方、新しく入って来られる方、次にそこに住み継がれる方にとっても非常に役立つと思えます。</p> <p>YouTubeやTikTokなどで発信されているということでしたが、住まい方などは京都のまちの魅力発信にもつながっていくと思うので、そういうところも視野に入れて、調査していただくといいなと思えます。幾つかピックアップした形でもいいと思うので、御検討いただければと思えます。</p>

<p>山田委員</p>	<p>有隣学区にも良い京町家がたくさんありますが、京町家といっても、昔で言う長屋造りの京町家も多いと思います。学区内には、戦前、昭和10年前後に、その頃の富裕層が建てた京町家が2つあり、私が見ても立派と思えるような建物です。柱一本にしても節がない、全部柱目が通っています。今、あのような材料を探すことは不可能だと思います。</p> <p>でも、結局、潰されてマンションになってしまっています。敷地も大きく、立派な庭もありましたが、なくなってしまいました。</p> <p>だから、行政もしっかり現場を見ていただいて、これは何とか残したほうがいだろうという立派な京町家もある中で、京町家全てをひとまとめにするべきではないと思います。</p> <p>同じものを建てようと思えば、今は1億円や2億円ではおそらく建てられないだろうし、材料もないと思います。</p> <p>維持管理をどうするのかなどの問題もありますが、残してもらえれば、京都にとって良い文化や財産になっていくと思います。</p>
<p>大場委員</p>	<p>最初、高田会長から5つの柱を説明され、その1つに、ストックに完全に軸足を置いたまちづくりということを言われました。</p> <p>要するにストックというのは、この場合は町家のことになりますが、町家の価値付けを更に強めていかないといけないと思います。要するに町家の文化的価値を高めること、町家の文化力を高めることによって1つの歯止めになっていくだろうと考えます。</p> <p>では、どうすれば町家の文化的価値を高めることができるかということについて、極端なことを言いますが、世界遺産登録を目指したらどうかと思っております。もちろん、京町家4万軒全てを世界遺産登録するわけではなく、指定文化財とか登録文化財のような代表となるものなど、京町家の一部ではありますが、そういったものを登録していくことで、京町家全体の登録のように見えるわけです。そういうものを目指していったらどうかと思っております。</p> <p>平安末期にはもう京町家の原型はできているわけです。それは海外資料の中にも記録が残っていて、その基本形が1000年経った今でも維持されており、それが4万軒あるわけです。このような木造の都市住宅というのは世界を探してもなかなかないと思います。</p> <p>だからこそ、真面目に取り組み、世界遺産登録を目指していく。世界遺産になるかならないかはともかくとして、そういう取組をやっていくことが大事かなと思います。そういった中で町家の価値に世間の注目が集まり、それがまちづくりにも波及効果を及ぼしていくのではないかと思います。</p>

伊庭委員	<p>私は皆様と研究分野・専門分野が異なりますので、環境工学の立場から発言させていただきます。ストックという話が先ほども出ていましたけれども、京都市は京町家の保全・継承を進める一方で、地球温暖化対策の方でもかなり力を入れておられるということで、住宅のストックで消費するエネルギーをいかに減らしていくかというところの観点も、併せて考えなければならぬと思います。</p> <p>先ほど調査の話がありましたが、京都市内で4万軒の京町家を調査する中で、改修の履歴なども調べられるかどうか気になりました。例えば、補助金使って、どのような改修した家がどのくらいの割合あるのかということまで分かるのかどうか。</p> <p>文化的価値があるという一方で、そこで生活されている人たちもたくさんおられ、実際、色々な京町家でエネルギー消費を測らせてもらっていますが、そんなにエネルギーが使われていません。家全体を使っていないからという理由もあると思いますが、ただ、今のままだと、地球温暖化対策の観点から言うと、京町家は断熱性能も低いのもものすごくエネルギーを消費している悪者のような印象が、一部見方を変えるとあるわけです。</p> <p>実際にその辺がどうなのかをある程度きちんと調べられたらいいと思います。この審議会でも取り扱う話ではないかもしれませんが、そういう視点も忘れない方がいいのではないかと思います。</p>
中島委員	<p>今の伊庭委員の御発言や、大場委員の世界遺産の話と関連するものですが、都市全体としてこの木造の住宅建物を抱えているということの意味というか、エネルギー的な意味みたいなものは、今、世界中で計算されていて、例えば、鉄筋コンクリートで作った都市は、言葉としてはテクノマスという言い方がされ、これはバイオマスに対する言葉ですけれども、木造で作られた都市の寿命と代謝、生産にかかるエネルギー、そういうエネルギー全体を考えたときに、町家1軒の話だけではなく、都市として、京都の在り方というのは非常にエネルギー効率の良い都市の在り方をずっとしてきたのではないかと思います。そのこと自体も世界遺産ではないですが、都市としての価値として評価できますし、これからの世界都市の中で、評価軸になっていくというか、それが今であれば京都で計算できるのではないかと思います。この企画はなかなか難しく、どれだけどういう木材を運んできて、どれだけ寿命があって、生産コスト、生産エネルギーがどれだけかかるかということで概算しかできませんが、おそらく計算はできるのではと思っています。もう1歩前を出て、更に高く評価するための調査ということまで持っていくと良いのではないかと思います。それがエネルギーとかテクノマスの都市の考え方かなと思います。</p> <p>あともう1つは、今の調査の項目ですけれども、やはり建物を保存す</p>

	<p>る、継承するというのが大きな目的ですので、建物に即した調査項目が並んでおりますが、先ほど檜谷委員や小島委員の話にもありましたように、もう少し俗人的なもの、どういう人が住んで、どういう人が使っていて、その人たちがどういう目的なのか、あるいはどういう年齢層がどこから来てどこに行くのかというような、属人的な現状というものを捉えておく必要があるのではないかと思います。</p> <p>入れ物としての京都であったり、町家であったり、継承の観点で1つの入れ物として考えたときに、それが次にどういう人たちに置き換わっていくのか、存続、物の流れ、人の流れ、利用の流れというのを、きちっと追っておく必要があるのか、そういう項目を立てておくと今後その項目に従ってずっとトレースしていくことができるのかなと思います。</p> <p>その2点は大きな話ですので、項目に落とし込んだり、実施するのは大変ですが、そのような視野を持ってやっていただければと思います。</p>
高田会長	<p>調査について色々な御意見を出していただきました。</p> <p>調査範囲を拡大する話、内容をより充実させるという話、用途や外観の変更の話、あるいは、お住まいの居住者像に関する調査を入れてはどうかという話、改修履歴の話など。</p> <p>それから、大場委員から、世界遺産登録について、調査結果を基にして、目指すような調査方針を立ててはどうかという話もありました。</p>
宗田委員	<p>少し話が戻りますが、そもそもこの調査の目的が現行施策の効果検証及び施策の在り方の検討の基礎資料ということですが、残存状況を調べるだけでは基礎調査や基礎資料にならないと思います。</p> <p>施策の検証をするということが極めて重要で、もう30年近く、もちろん京町家保全・継承に対して色々な施策を打ってきて、何が効果的で、何が効果的でなかったかっていうことを、我々もろくに議論をしておらず、指定京町家の在り方や京町家条例のフレームが、本当に効果的だったのかということも、今までの審議会での報告の中では、特に説明はなかったと思います。</p> <p>だから、京町家の指定はもちろん、不動産流通をもう少し増やせるのではないかという視点では、増えているけど一方で、使い方がまずいとか、用途の転換がまずいとか、そういったことの検証もない状態です。流通を促進するということは、それこそ八清さんなど事業者に相談に来られたときから始まっていて、その時点でもう家族で継承することの難しさを分かっているわけですから、一定数は流通し新しい住民にいつています。</p> <p>その是非も、実際のところ意外と流通に回る数が少ないってということが数字で分かっているわけですが、効果がなかったのか、流通した分があるけど保存の仕方として望ましくなく、生活文化が失われているなど、そ</p>

	<p>うということを見るべき7年目になっていると思います。</p> <p>関連する様々なデータのお話も出ていますが、例えば、行財政局の資料では、2012年から2023年の間に、京都市に納められた固定資産の総額というのは、20パーセント以上拡大しています。個人市民税は18パーセントぐらいになっており、もちろん観光の効果も大きかったと思いますが、コロナを挟んでその前後で、京都経済は相当拡大しています。</p> <p>その流れにうまく乗れたことから、行財政危機が一瞬で吹き飛んだような状況が起こっていますが、それとの関係があるかどうかは分かりませんが、固定資産税については、町家の所有者も相当負担されているわけですから、この点の議論について、これからどういう税制をとっていくか、保全・継承にこれらのことがどのような影響を及ぼしているのかということも、基礎調査として考えるだけの資料がないのではないかと思います。</p> <p>当初は、30年前に、トヨタ財団の助成を受けて市民ボランティアで調査し、施策として京都市がどう実現するかというようなこと、町家が何軒あるのかということを知ることから始まりました。</p> <p>もちろん、京都市が行財政的な手立てを打ってでも、町家を残すべきだという市民的な合意を得るための、市民運動であったというのは小島委員が話された通りであり、それももちろん重要ですが、それを支える市が手立てを打ち、この20年、30年はどうだったのか。施策の見直しについては、もう少し内容の検討をしたほうが良いのではないかと思います。</p>
高田会長	<p>今、宗田委員から御指摘いただいたことは資料4で言うと、項目3の施策検証に関する話で、項目2の京町家状況調査に記載されていることだけでできるということにはならないという御説明だったと思いますが、では、何を基にしてその施策検証をするのかという、その根拠自体はかなり色々な調査をやらなければならないのではないかと思います。</p>
宗田委員	<p>資料4の項目3に、どこに聞きに行くかということ、聴取したい意見等は書いてありますが、検証するとなったらどういうフレームワークで、どういうフローチャートで検証していくのか、もうちょっと詰めたほうが良いと思います。</p> <p>新たな部会の設置をすることが書かれていますので、それはまた今後議論させていただく機会があると思いますが、まだ大雑把な意味でしかなく、残存率を調べれば、評価になるのではないかという雰囲気の説明されたので、それは違うということを申し上げました。</p>
栗山委員	<p>郊外型の町家や、農家との中間の町家など色々な町家を見て歩いていますと、最初に町家の定義と言っていたもの、皆さんがイラストで見ているような、よくある町家の種類の範囲で調べるだけでいいのか、GISなど</p>

で調べていくことになると、定義のあるものをピックアップしていくということになるので、中身はまだ分からないわけです。そのため、これは町家なのかどうかという、そういったところの線引きを、今一度見直しながら調べていかないと、本当の町家というのは見えてこないのではないかと思います。

街中で軒を連ねているような典型的な町家と、新しい時代に出てきたような町家に類するものと、たくさんあるのではないかと思います。建物はずっと固定したデザインのままではないので、どれくらいの程度のものを京町家としての数に入れていくかということ、しっかりと把握しながら、調べなければならないのではないかと思います。

それから、使い方についてはすごく変動していて、歴史的風致形成建造物であるとか、私は京町家カルテに関わっているのでその現場に入りますと、私たちが入るときにはその町家がオープンになっていて、空き家になっていることが多いです。その時は、不動産屋が来ていて、買いたいという折衝がよく来ます。この間も、4組くらいが見に来ていましたが、全員が外国人でした。

今、京町家プロフィールやカルテなどの融資に関わる書類を、所有者ではなく、不動産屋さんが要望として出される場所は、それをステータスとするか、融資とするか、そういう条件で、所有者が変わっていく過渡期に私たちが入るような形になっています。そうすると、このような方が購入してくださったらいいなと思えるような方に出会うことが本当に少ないです。外国人の方が町家の既存の形を大事にしてくださるということもありますので、外国の方でも構わないと思いますし、それが絶対駄目ということではありませんが、ただ、商品としての町家に出会うと、大変忸怩としたものがあります。

そのため、資料4別紙1の京町家の保全・継承に係る利害関係者のところの所有者というのがすごく大事になってくると思います。ただ、今の時点でそれを把握するというのは大変難しく、新しく生まれても、本当に継承したいという方、大事に住んでいくという方が、そこの所有者になっているとは限らないため、所有者というのはいつも流動的です。京町家プロフィールやカルテの調査の1年後にはもう所有者が変わっているというのがよくあります。

その町家の運命はどうなっていくのかというところが、アンケートなどで本当に見えてくるのかというのがとても心配です。その町家が今ちゃんと住まわれているのか、商品の状態なのか、そういった状態を調べていただけたらいいのではないかと思います。

高田会長

調査に関しては大体の発言いただいたでしょうか。

色々な御意見が出ましたが、基本的には、まずデータをより範囲を広

事務局

げて京都市全体の町家調査にしていくということ、そして、調査項目についても、できれば知りたい内容が色々な観点から出されたと思います。

それから、私が大事だと思うのは、分析可能なデータという意味では、その範囲を広げて項目を揃えるということも重要ですが、調査はある程度簡単にできるようなもの、推移が追っていけるようなもの、そういう観点も必要ではないかと思います。統計的なデータを収集するという観点からは、できるだけ項目を整理して、方法的には簡素化していくということを考えなければいけません。

一方で、皆さんからの御意見は、用途や外観の変化、改修履歴、あるいは、居住者や所有者などの人に関する情報、それから、生活の仕方に関する状況など、色々な御意見が出ました。それも非常に重要なことですが、全ての町家についてそれらを把握するとなると、かなりのエネルギーが必要になります。調査の組み立て方については、少なくとも、内容を深める話と、全体像を捉える話を整理して、考えなければいけないと思いました。

宗田委員から御指摘のありました話は、資料4項目3の施策検証を一体どのようにして行うのかを考えたときに、ここでお示しいただいた調査に基づいてやるということであれば不十分ではないかという御指摘であり、そのとおりだと思いますが、施策検証のため、別途、何らかの調査やデータの収集が必要という御意見もいただきました。

先ほどの水原委員からの話はそれらに関連する内容かと思いますが、この施策検証の話は、他の委員からそんなに多くは出ていませんし、調査のやり方についての議論の方が非常に関心が高まったところです。

調査項目につきましては、今回は主な項目として挙げさせていただいておりますので、本日の御意見も踏まえまして、ブラッシュアップの方はさせていただきたいと思っていますところです。

宗田委員から御指摘がありましたように、資料4別紙1に挙げている項目を調べるだけでは、本質的なところが見えてこないのではないかと、施策検証にはもっと検討が必要なものがあるのではないかと、この点につきましては、我々も、今回の資料に記載している調査項目だけですべてが見えるとは思っておりません。実際に検証を進めていく中で、審議会の委員の皆様にも、追加の調査項目や、掘り下げる必要がある項目などの御意見を伺っていきたいと思っております。

今回、まずは調査の方を進めさせていただきながら、冬頃を目途に、一定、今の残存状況がどのような状態かなど、大きなところを一旦押さえたうえで、そこから検証の方に本格的に入っていきたいと思っております。

そのタイミングで、審議会の委員の皆様から御意見をいただき、更に詳細な検証項目を詰めていきたいと思っていますところです。

	<p>先ほどからの委員の皆様のお意見を伺っている中で、我々も改めて認識しましたが、やはり昨今、京町家を取り巻く環境というのが大きく変わっているということです。所有者にしても、今までと違ってそこにお住まいの方が所有されているのではなく、外国も含めて遠方の方が所有されているケースもあれば、所有者自身がコロコロ変わるようなケースが出ているということです。京町家に関わる、関係されるステークホルダーの方々の属性や特徴などもしっかり押さえ、何らかの形で調査はしていきたいと思っております。</p> <p>高田会長からは、全体を押さえる部分、深める部分というお話がありましたので、我々も、この先、継続的にデータ等を使ってずっと追跡していけるものと、今回の調査においては、全ての町家に対しての調査というのはできないかもしれませんが、ある程度範囲を区切ったうえで、深めるような調査も考えていきたいと思っております。</p>
高田会長	<p>施策の検証については、次の段階でもう少し深めるというお話ですね。</p>
事務局	<p>はい。調査について、高田会長のお話にあった全体的に押さえる部分、そしてヒアリングが中心になるかもしれませんが、サンプル的に深掘りさせていただく部分は、この冬頃までの調査の中で、しっかりさせていただきたいと思えます。</p> <p>この審議会で、施策の在り方の諮問をさせていただく予定をしております。どういった観点、視点で御議論いただきたいかというところの方向性については事務局の方でまとめまして、改めて会長とも御相談させていただいたうえで、諮問させていただきたいと思っております。</p> <p>テーマごとに、どういった形で何を深掘りしていくか、今まで御議論いただいていた中でも、やはりあらゆる観点から幅を広げて町家进行评估するという点、それから、町家の中でも色々な位置付けや価値付けを明らかにしていくことなど、様々な御意見をいただいたかと思っております。生活文化の観点も含めまして、施策的にいかに支援をしていくかというところ、先ほど補助金の100パーセント支援というお話もありましたけれども、そういったことにもつながっていくかと思っておりますので、引き続き、冬を越えて色々と御議論いただく中で、どこまでしっかり検証できるかというところにかかっているかと思えます。頑張っ、その辺をお応えできるようにしていきたいと思えます。</p>
福留委員	<p>資料3「指定地区内の京町家所有者・使用者への意向調査結果(概要)」について、「(3) 本京町家にお住まいの方の構成」の項目で、一人暮らしの方が25パーセント、昨年度実施された個別指定の京町家所有者向けの意向調査の同項目では16パーセントとなっています。</p>

<p>事務局</p>	<p>「(6) 所有者となったきっかけ」の項目で、相続を回答されているのが、指定地区内の京町家で51パーセント、個別指定の京町家で75パーセントになっています。この数字を見ると、次空き家になってしまう可能性がある京町家は、ひとり暮らしの方が所有されている京町家ではないかと今思いました。そこに対して、今まで何か対策されてきたのか、これからする対策があるのかどうか、お聞きしたいです。</p> <p>解体届が京都市に出されたものにつきまして、解体届が出された時点でどういった用途で使われていたかというところを見ますと、空き家が圧倒的に多いという状況です。</p> <p>やはり、この解体を避けるというのは、その手前で空き家になるのを防ぐということが重要であり、御指摘の点はかなり関係の深い部分になると思っております。京都市役所の中で空き家対策を行っている部署があり、そこと連携を取りながらやってきておりますが、これからまだまだ連携を深められる部分も残っていると思っております。</p> <p>関係部署との連携につきましては、今すぐにでもできる部分ですので、まず、進められる部分から、しっかりやっていきたいと思っております。</p>
<p>宗田委員</p>	<p>今の話について一言言わせてください。</p> <p>もう10数年前、町家プレミアムという空き家を活用する、水回りを直すような補助金を出すときに、空き家だったら30万円か60万円かをプラスして支払うということをやっており、そういった手立ては打ってきているわけです。できることは今までからやってきておりますが、滅失が止まらないのであれば、対症療法ではなく、何か根本的な対策を打つべきであり、これが施策の見直しということだと思います。</p> <p>御指摘があったような、例えば、空き家になれば除却される、その空き家になる前が一人暮らしで、住んでいるのは高齢者で、そのときにどういう福祉の施策をやっているのかなど、社会全体の変化は進んでいるわけです。</p> <p>都心居住を取り戻すとか、町家に住んでもらうというような理念は分かれますが、実際、どのような現象が今起こっていて、その中で、どういう困難が起こっているのかという部分が、おそらく今回の調査で必要になってくると思います。</p> <p>今、そういう基本的な認識を検討しないと、また対症療法で終わってしまうという気がするため、もっと大きな総合的な京都市の施策を見直すという転換期に来ているということを重ねて申し上げます。</p>
<p>大場委員</p>	<p>資料2の12/24ページについて、京町家の改修に対する助成制度ということで、これまでの実績の表があります。</p>

	<p>今回再認識しましたが、累計でもう321件の改修がされていて、補助額の総額は2億5000万円ほどになっているということです。</p> <p>私は、京町家まちづくりファンドに長く携わっていますが、同ファンドももう20年以上の歴史があり、1つひとつ丁寧に改修のお手伝いをさせていただいております。どこに出しても恥ずかしくないような、立派な京町家に再生されているものが京町家まちづくりファンドですけれども、市の改修助成の321件というものは、どのような改修をされているのかなど、ほとんど我々に情報が入ってこないという現実があります。</p> <p>私は、本審議会の指定部会もさせていただいておりますが、指定部会というのはまだまだ指定を増やすことに目を向けており、指定部会は指定して終わりというような印象もあります。個人情報の関係もあるかもしれませんが、その後にその京町家がどうなっているのか、さっぱり我々に情報が入ってきません。</p> <p>外観の改修に関わることというのは、これは地域の町並みに直接関わる事柄ですので、資料にビフォーアフターの写真がありますけれども、このような情報というのは、300件ぐらいの何かまとまったものとして、審議会に還元するようなかたちで、結果がどうなっているのかということが見える形になっていた方がいいのではないかと思います。</p>
事務局	<p>御指摘いただきましたとおり、今まで300件を超える改修助成を行ってきておりますが、それをしっかり見える形でお示できてないという現状があります。</p> <p>やはり、取組の成果として、委員の皆様だけでなく市民の皆様にも伝えていくということが大切な部分だと思っておりますので、改めまして、取組をやっただけではなく、それを伝えるという部分まで含めて、しっかりと検討させていただきたいと思っております。</p>
大場委員	<p>改修というのは、どのように行われているかということが大変気になるものです。少なくとも外観に関わることは、情報提供いただきたいと思います。</p>
事務局	<p>今後しっかりとフィードバックをさせていただくようにしたいと思います。</p> <p>基本的に改修助成は、指定していただいたときの調査の内容に忠実な改修に対してするようにしておりますので、その点は御安心いただけたらと思います。機会を捉えて御報告をさせていただきます。</p>
北川委員	<p>調査に関しましては、事務局からも説明がありましたように、京都市と我々、景観・まちづくりセンターと一緒に取り組んでいくことになるろう</p>

栗山委員

かと思えます。

調査項目については、今日の意見を踏まえてもう一度、京都市の方で整理をしていただければと思っております。

また、宗田委員からの御意見にもありましたように、そもそも政策の検証というところを目的にやっていくという調査であるとするならば、その大前提となるところについて、どこからどこまでの範囲を、今までやってきた施策について見ていくのか、それによって、何を調べなければならぬかということが出てきます。その辺りの整理につきましては、事務局からも審議会の諮問までにやっていただくということで御発言がございましたので、お願いしたいと思えます。

やはり、これまでの色々な取組の積み重ねの結果が今ですので、そこはしっかりと踏まえていただければと思えます。

京都市の取組だけで、今日があるわけではないということを我々も日々感じているところです。

京町家をしっかりと未来に向けて継承していこう、保全を図っていこうというようなところで、多くの方々が同じ思いを持って、共同して取組を進めてきました。

残念ながら、まだまだ京町家の減少を止められておりませんが、しかしながら、そうした皆様の取組のおかげで残った京町家もたくさんあると思っております。

そういった意味では、これは諮問を受けてからの話になるかもしれませんが、京都市が政策として、例えば、関係団体の方々や事業者の方々、あるいは、個人の方々など、京町家の保全・継承につながる取組をしてられる団体や方々をどう支えていくのか、これも1つの大きな施策としてあるのではないかと思います。次の施策を進めていくうえで、その視点をしっかり持つておく必要があるのではないかと感じました。

資料2の20/24ページ、「4 改修等に関する技術・技能の継承の推進」につきまして、先ほど、改修助成について2億5千万円ほどの補助実績で、件数は300件を超えておりますが、現在の物価の高騰や職人の減少などで、今までのような改修はしていけないのではないかと思います。

今まではこのぐらいの予算でやられていたものができなくなり、人もいなくなり、単価も上がります。職人の技能に対してお金も掛かりますし、資材に対してのお金も掛かりますので、改修等に係る技術や技能の継承というのが大変難しくなっているのではないかと思っています。

その1つには、たくさん解体されている町家の部材がどうなっているのかということです。町家として建っているときは古家ですが、解体された途端に、もうそれは廃棄、ごみになっている現状があります。

京都の中では、色々な素材をリユースしていく文化がずっとつながっ

	<p>てきおり、私たちの父の時代ぐらいまでは、引っ越しの際は畳を持って引っ越すことが普通でした。襖でも同じです。</p> <p>そういった、町家を構成している色々な部材や素材が、まだまだ利用できるものであってもどんどん廃棄されています。今は環境問題などもありますので、やはり、そういったものを使い続けるというところに費用を充てたり、人的なエネルギーや物的なスペースを設けたり、そこに力を投与しないと空論になってしまいます。</p> <p>今、家自体にお金をかけない傾向にあるのは、家が消耗品になってしまっているからです。それをストックしていくような素地をもっとアピールしないといけないです。京都では寸法が畳寸法で成り立っているからこそリユースしていける、そういった部分をアピールしたり、価値付けをしていかなければならないので、何かそういったものを施策の中に組み込んでいけたらいいと思います。</p>
小島委員	<p>改修の実績について、どこをどのように改修したのかはデータ化されているのでしょうか。私のところの町家もあちらこちらと痛んできており、修繕しているのですが、どのように直すのが一番良いのだろうということ常々思っており、特に最近の環境の変化、大雨や大風、特に雨は雨樋で間に合わないぐらいのすごい豪雨になっています。屋根から滝のように水が落ちてきて、雨樋が雨の圧力で歪んだり、経年によって穴が開いたりします。でも、次にどのようにして修繕したら良いのかというのは見当が付きません。</p> <p>最近、壁を塗り直してもらったところ、次の日に大雨が降って、全部流れてしまいました。とてもショックを受けおりますが、直し方を大工さんと相談しても分からないことがたくさん出てきています。このようなときに、改修方法について何かデータベース化されているものがあれば、効率的な方法や上手くいった方法などを知ることができるので、無駄な費用を使わなくて済むのではないかと思います。</p> <p>やはり、築年数が100年以上経ってくると、幾ら直してもたちごっこで、あっちが直ったらこっちが傷んでいるとか、そんなことばかりを繰り返しており、そのような中で10年に一度の大きな台風が来ると、そのときにはすごく被害があります。それをまた追いかけて直しても本当にきりがなく、一番効率の良い直し方がどのようなものなのか、改修補助のデータを蓄積して、これから修繕する人たちに教えて欲しいと切実に思っています。</p>
事務局	<p>今、御意見をいただいたような皆が使える形でのデータベース化というのは、なかなかそこまでできていないところではありますが、今後、改修補助をしてその1件の役に立てただけではなく、それを広く他</p>

<p>高田会長</p>	<p>の方にもいかしていただくことができるよう、同じ取組の中でも更に効果を高める方法を考えていきたいと思ひます。</p> <p>また何か御意見等ございましたら、是非お聞かせいただければと思ひます。</p> <p>色々な御意見いただきましたが、最後に、本日の議論の中心にもなりました資料4の京町家状況調査について、これまでは残存状況を把握してきましたが、資料上でアンダーラインのある項目も含めて、京町家の残存状況等を効果的に把握するというのが今回の状況調査だということです。</p> <p>「等」が付いているので間違いではありませんが、本日の御意見を聞いている中で、残存状況だけではなく、用途の変更などの話も含めた保全・継承状況と言つても良いのではないかとと思ひます。どれだけ数が残っているかということだけではなく、保全・継承の実態を効果的に把握することが重要です。残存状況調査というよりは、むしろ、保全継承状況調査というふうに幅広く考えていただいて、その中には、ネガティブなものを省くだけでなく、ポジティブな改修の履歴などを含めて調べ、データ利用の効率性も含めて考えていかなければならないと思ひます。データの把握の仕方と、内容を深める調査というものの在り方をもう一度考えていただきたいと思ひます。</p> <p>まだまだ御意見が出てきそうですが、重要な御指摘を皆様からいただけたと思ひます。既に予定の時間を超えておりますので、この辺りで、本日の議論は終了させていただければと思ひます。熱心な御審議をありがとうございました。</p> <p>それでは今後の予定等について、事務局の方に進行をお返ししたいと思ひます。</p>
<p>事務局</p>	<p>高田会長、議事の進行ありがとうございました。</p> <p>最後に事務局の方から今後の予定について連絡させていただきます。</p> <p>先ほどの議事の中でもございましたが、今年度の取組予定、全体スケジュールとしても記載させていただいておりますとおり、今年度は2回目の審議会を、冬頃、概ね12月から1月頃になるかと思ひますが、開催させていただきたいと考えております。近付いて参りましたら、改めまして、日程調整等をさせていただきたいと思ひますので、年末年始の時期と重なり皆様におかれましては御多忙のことと存じますが、御協力のほど、よろしくお願ひいたします。</p> <p>また、指定部会につきましては、今年度1回目の部会を10月7日に開催させていただき予定としております。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ひいたします。</p>

事務局	<p><b>6 閉会</b></p> <p>それでは長時間になりましたが、以上をもちまして、令和6年度の京都市京町家保全・継承審議会を終了いたします。</p> <p>委員の皆様におかれましては活発な御議論をいただきまして、誠にありがとうございました。</p> <p style="text-align: right;">(以上)</p>
-----	--