

令和7年度 第1回京都市京町家保全・継承審議会

開催日時	令和7年7月28日(月) 午後5時～午後8時
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)
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 副学長)</p> <p>委員 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>〃 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>〃 北島 隆次(TMI 総合法律事務所 弁護士)</p> <p>〃 木村 忠紀(京都府建築工業協同組合 相談役)</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 副会長)</p> <p>〃 中嶋 節子(京都大学大学院 教授)</p> <p>〃 中谷 真憲(京都産業大学 教授)</p> <p>〃 檜谷 美恵子(京都府立大学 名誉教授) *</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> <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 大場 修(立命館大学 教授)</p> <p>〃 木下 珠里(市民公募委員)</p> <p>〃 栗山 裕子(一般社団法人 京都府建築士会 顧問)</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) 京町家施策検討専門部会からの報告について</p> <p>(3) 答申(案)について</p> <p>5 報告</p> <p>(1) 指定部会について</p> <p>(2) 今後のスケジュールについて</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 京町家施策検討専門部会検討報告(答申(案))【概要版】</li> <li>・ 資料4 京町家施策検討専門部会検討報告(答申(案))</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 報告資料 指定部会について</li> <li>・ 報告資料 今後のスケジュールについて</li> <li>・ 参考資料 令和6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7年度第1回京都市京町家保全・継承審議会」を開催いたします。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。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。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、平成31年2月に策定しました、京町家保全・継承推進計画におきまして、本審議会において計画の進捗状況、成果の確認・検証を行うこととしております。また本日は、本年2月に設置しました、京町家施策検討専門部会において御議論いただいております、現行の京町家施策の効果検証及びより実効性の高い施策の在り方について、検討報告を予定しておりますので、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、大場委員、栗山委員、新任の木下委員の3名が御都合により欠席されております。また、オンラインで参加いただいております、ウォーリン委員、檜谷委員を含めまして、全19名の委員のうち計16名の委員に御出席いただいております。</p> <p>なお、御都合によりウォーリン委員と田中委員におかれましては、途中で退席される御予定とお伺いしております。会議中に若干人数の変動がございますが、出席いただいております委員の方々が過半数を超えておりますので、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項の規定により、本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。また、審議会の議事につきましては、同施行規則により、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、京都市市民参加推進条例第7条の規定におきまして、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、本日の審議会は、非公開情報は扱いませんので、公開により開催させていただきます。会場には、報道関係の方、また、市民の傍聴席を設けておりますので、御承知おきいただきますようお願いいたします。報道関係の皆様におかれましては、次第「2 新任委員紹介等」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。また、本日の議事録につきましては、事務局で作成後、委員の皆様にご覧いただき内容を御確認</p>

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。

続いて、お手元の資料の御確認をお願いいたします。席上に配布させていただ  
いております次第の他に、資料1～4の4点、報告資料「指定部会について」、「今  
後のスケジュールについて」の2点、参考資料「令和6年度京町家の保全・継  
承に関する取組一覧表」の計7点をお配りしております。資料に不足がございま  
したら、お知らせください。

## 2 新任委員紹介等

それでは、次第「2 新任委員紹介等」に入らせていただきます。これ以降、撮  
影はお控えくださいますようお願いいたします。

本審議会につきましては、昨年度末をもって委員の皆様全員の任期が満了いた  
しましたので、4月25日付けで改めて委員の委嘱をさせていただき、再任いただ  
いております。その際、1名の委員に変更がございましたので御紹介させていた  
だきます。昨年度、市民公募委員として委員を務めていただきました福留委員に  
代わりまして、新たに市民公募委員として木下委員に御就任いただいております。  
なお本日は御都合により欠席されておりますので、次回御出席時に改めて木  
下委員から御挨拶いただきたいと思いますと思っております。

また、会長につきましては、書面表決により選出いただき、引き続き高田委員  
に会長をお願いすることとなりました。高田会長からは、引き続き、会長の職務  
代理者として宗田委員、指定部会の構成委員につきましては、大場委員を部会長  
として、栗山委員、高田委員、中嶋委員、宗田委員の5名、また、京町家施策検  
討専門部会の構成委員につきましては、中嶋委員を部会長として、北島委員、高  
田委員、中谷委員の4名を御指名いただいております。この場で改めて御報告さ  
せていただきます。

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。それでは事務局を代表して、  
都市計画局長の旗から一言挨拶申し上げます。

事務局

旗局長

都市計画局長の旗でございます。審議会の委員の皆様方におかれましては、大  
変お忙しい中、また大変暑い中、本日御出席を賜りまして誠にありがとうございます。  
皆様におかれましては、日頃から京都市政に特段の御協力いただきまして、  
また、京町家の保全・継承の取組に貴重な御指導、御助言をいただきまして、重  
ねて御礼申し上げます。

昨年度、京町家の状況調査をしたところ、京都市がこれまで皆様方の御意見を  
踏まえて取り組んできた施策に一定の効果は認められるものの、全体としての滅  
失傾向はあまり変わらないという結果が出ております。それを踏まえまして、今  
年2月の審議会で今後の京町家の施策の在り方について諮問をさせていただい

たところでございます。その審議会において、施策検討の専門部会を設置していただき、2月から、直近では7月17日まで、4回にわたって熱心な御議論をいただきました。本日はその報告もさせていただく予定でございますが、専門部会の皆様方におかれましても改めて感謝申し上げます。

また、3月には市民対話会議ということで、京町家を実際に使われている方々を交えて、京町家をテーマに議論するという企画をさせていただきました。その時には、小島委員の御自宅という非常に貴重な場所を御提供いただきまして、誠にありがとうございました。

本日は、先ほども申し上げました施策検討部会の報告と、昨年度の取組状況についての報告が、本日の主な審議内容でございます。長丁場になりますが、本日も忌憚のない御意見を頂戴いたしますよう心からお願い申し上げます。冒頭の挨拶とさせていただきます。本日もどうぞよろしくお願いいたします。

事務局

(事務局職員の紹介)

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思います。高田会長、よろしくお願いいたします。

### 3 会長挨拶

高田会長

本日は、令和7年度第1回の審議会になります。昨年度末に委員全員の任期が満了しましたが、ほとんどの委員の皆様には再任いただき、引き続き、京町家保全・継承審議会の委員を務めていただくことになりました。ありがとうございます。

部会につきましても、これまで指定部会は大場委員を部会長として進めてまいりましたが、そのまま継承し、今年度既に部会を動かしていただいております。

また、前回の審議会において施策検討専門部会を新しく設置しております。こちらは中嶋委員を部会長として、非常に密度の高い審議を継続して行っており、委員の皆様方には大変お世話になっております。ありがとうございます。

前回申し上げていたことでもありますが、この審議会でも報告を受けた京町家状況調査の結果を踏まえると、施策との関係でいうと、まだまだ十分な結果を出すに到っておらず、新たな施策の検討が必要な状況です。この審議会でも、京町家を保全・継承すべき必要性、あるいは京町家の価値と言えるものが一体どこにあるのかをさらに深く掘り下げるとともに、京町家を保全・継承するための具体的な施策について、できるだけ有効性のある施策を皆様方に御提案いただき、それを京都市の方で速やかに実施していただけるような道筋をつけることが大事だと改めて感じているところです。

これまでも申し上げておりますが、京町家の価値というのは、建造物単体の価

値だけではなく、京町家というものを論じるときには、まちとの関係が重要です。

また、この審議会が生まれたときから、あるいは条例が生まれた時から議論してきていますが、生活文化を含めた京町家の価値というものをどのように保全・継承していくかということが改めて問われています。単体としての京町家の保全・継承をより強力に推進するとともに、まちとしての京町家の保全・継承、それから生活文化の保全・継承という観点についても具体的な施策を是非議論をして、着地させたいと思っています。

加えて、この調査結果の受け止めとして、我々委員だけではなく、広く市民の中でもこうした議論をきちっと積み上げていくということが大変大事だと思います。新景観政策のときの私自身の経験から言うと、施策に対する議論が市民的な議論となることが非常に重要だと感じているのですが、京町家の施策については、まだまだ市民レベルの議論が十分積み上がってきていないことがこの調査結果にも表れているように思います。先ほど挙げたとおり、単体としての施策だけではなく、まちとしての施策、あるいは生活文化の継承・発展と共に、同時に市民レベルの議論というものをもっと深めていくということも考えなければいけないと思っています。委員の皆様からも是非こういうことをやってはどうかというようなアイデアを御提案いただければありがたいと思っています。

いずれにしても、本審議会で京町家の保全・継承に関する情報が全て集約されて出てきますので、できる限りの御発言をしていただきたいと思っています。時間が限られておりますので、この審議会の中だけではなく、色々考えられたことを是非事務局の方にそれぞれお考えを出していただいて、そういうものも含めて審議を進めたいと思いますので、是非ともよろしく願います。

今日も3時間という非常に長丁場かつ非常にたくさんの議題が用意されていますので、よろしく願います。簡単でございますが、冒頭の御挨拶とさせていただきます。よろしく願います。

#### **4 議題 (1) 京町家の保全及び継承に関する施策の状況について**

#### **5 報告 (1) 指定部会について**

高田会長

それでは早速議題の方に進みたいと思います。事務局の方から、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と、報告の(1)指定部会についての2件について、まず説明をお願いしたいと思います。よろしく願います。

事務局

(資料2及び報告資料「指定部会について」について説明)

高田会長

まず、議題(1)「京町家の保全及び継承に関する施策の状況について」、報告(1)「指定部会について」について審議をお願いしたいと思います。御質問や御意見等ございましたら願います。いかがでしょうか。

井上委員

担当の部署としてはすごく一生懸命やっているといます。色々な取組をされていると思うのですが、ただ京都市全体としてやっているのか、縦割りで、「よその部署は知らないよ」となっているのではないかと気がなっています。具体的に言うと、資料2の3ページのところに解体届が出された際の用途が何かという表がありますが、空き家が217軒で圧倒的に多いです。やはり空き家と京町家の滅失は関係が深いと思うのですが、ここで一生懸命残そうとしても、一方で、空き家対策の担当では除却の助成金をつけており、条件付きですが、最大で60万の助成が受けられます。京都市としては、京町家の場合は申し訳ないが助成金の対象としないなど、ある程度の条件をつけていかないとまずいのではないかと気がしています。

また、空き家特措法で元々「特定空き家」というものがありましたが、去年法律が改正されて、プラスして「管理不全空き家」という区分ができました。「特定空き家」はかなりぼろぼろにならないと指定できないという条件だったのですが、「管理不全空き家」はある程度自治体の裁量で指定できるようになりました。つまり、空き家になった時に所有者の方とコミュニケーションを取り始めるスタートを自治体が決めることができます。そのため、例えば、京町家については「管理不全空き家」を早い段階で指定し、できるだけ早く所有者の方とコミュニケーションを取り始めるなどの他の部署との連携をうまく活用できないかと考えています。

高田会長

関連する御質問や御意見がございましたら、御発言ください。

それでは事務局の方から、空き家施策との関係について、御説明をお願いします。

事務局

空き家に関しましては、井上委員からお話がありましたように、除却される際の補助を京都市で実施しております。その中での京町家の扱いについてですが、基本的に京町家はその補助の対象外とさせていただいております。

なお、空き家と同様に、密集市街地対策として、路地奥の老朽家屋などについても除却時の補助制度を設けていますが、そういったものについても、京町家は基本的に対象外とさせていただいているところです。

また、日頃の業務の中での連携も行っており、空き家に関する相談窓口にも、京町家について相談があった場合は、空き家担当から連絡を受け、我々京町家保全継承担当が持っている補助制度等も御紹介しながら、解体ではなく、改修して良い状態で継承していただけるように、色々と連携して業務を進めております。

高田会長

管理不全空き家の件はどうですか。

事務局

早いタイミングで所有者にアプローチする機会になり得るということなのです。

で、連携ができるよう検討を進めていきたいと思ひます。

田中委員

類似質問になるのですが、2年前に私が本審議会の委員に就任させていただいてから、この間の資料の中でも、相続時の除却・売却が多いという課題が読み取れると思うのですが、これは空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除の影響もあると思ひます。全日本不動産協会では、税制改正要望として、各政党に対し、控除の要件である建物の除却や耐震改修の他に、指定京町家だけでも特例で同様の控除を使えるようにできないかという働きかけをしています。以前、京都市の方でも何かしら働きかけをしていく予定だということでしたが、その状況等を教えていただければと思ひます。

事務局

京町家が滅失するタイミングのひとつに、相続があると思っており、御指摘の3千万円の特別控除についても、その控除を受けるために京町家を解体して更地で活用されるケースがあると認識しています。要件のひとつとして耐震改修がありますが、京町家において国が求める耐震基準を達成することは容易なことではなく、京都市としましても国への要望活動を行っております。

毎年、京都市では、国に対して施策や予算、税制改正の要望をさせていただいており、今年も6月に夏の要望活動を行っております。その中で、御指摘の相続税の3千万円の特別控除の件につきましても、国交省の所管部署に現状をお伝えし、京町家について特例的な扱いができないかというお話をしているところではございます。ただ、色々事情はお伝えするものの、すぐに動いていただけるような状況には残念ながらなっておりませんので、引き続き我々としても声を上げ続けたいと思ひますし、全日本不動産協会様の方でも要望をさせていただいているというお話もありましたが、各方面から声を上げさせていただくということも重要かと思ひますので、皆様方におかれましても是非とも機会を捉えて御協力くださいますようよろしくお願いいたします。

高田会長

他に関連する御質問や御意見があったらお願いします。

北川委員

先ほど、井上委員からも御指摘があったところで、去年この場で私もお伝えしておりましたが、京町家の施策というのはまち再生・創造推進室だけではなく、色々な部署で取組がされているということを前提に、報告の仕方についての要望ですが、例えば先ほどの井上委員の御発言のような空き家の状況や、住まいの安心という観点で、耐震診断やまちの匠を活用した建物の耐震化、建築指導部で取り組んでおられます建築基準法の適用除外といったことをやっているという資料に書くだけではなく、実績も含めて、この場で御報告いただいて、京都市の京町家施策全般がどうなっているかという見せ方の報告にさせていただけるとありがたいと思ひますので、よろしくお願いいたします。

高田会長

北川委員の御発言踏まえて、連携そのものがどう進んでいるかということについても、今後記述をするようお願いしたいと思います。

#### 4 議題 (2) 京町家施策検討専門部会からの報告について

##### (3) 答申(案)について

高田会長

それでは、この後の議題がかなり重い内容となりますので、早目にそちらの方に移らせていただきます。議題の「(2) 京町家施策検討専門部会からの報告について」です。答申に向けての議論の原案として、中嶋部会長を中心に、施策検討専門部会においてこれまで審議をいただきましたが、審議の経過報告をしていただき、その内容を吟味し、委員の皆様からさらに御意見を伺ってまいりたいと思います。本日の審議会の重要な部分になると思いますので、事務局より説明の方をお願いいたします。

事務局

本件につきましては、最初に、京町家施策検討専門部会の部会長を務めていただきました中嶋先生の方から概要について御報告いただき、その後、事務局の方から資料説明をさせていただきます。

中嶋委員

部会長を務めさせていただきました中嶋でございます。私の方から部会の概要を御説明させていただき、詳細については事務局から御説明いただきたいと思います。まず、今回の部会報告をまとめるに当たりまして、大変な御尽力をいただきました部会の皆様に心より感謝申し上げます。

お手元の資料3と資料4を御覧ください。資料4は、部会の検討内容をまとめた本編となっております。資料3は、その概要でございます。私からは、主に資料3を使って説明させていただきますが、資料3に四角囲みでページ番号が書いてあり、これが資料4の本編のページと対応しておりますので、適宜御参照いただければと思います。

それでは、資料3を御覧ください。報告は第1章～第3章の構成となっております。第1章では、市に実施していただきました京町家に関する状況調査と市民アンケートの結果をまとめております。京町家の残存数の追跡調査結果、また、京町家の立地特性等と滅失率の関係、京町家に対する市民の意識などについて分析を行っております。これらの調査結果を基に議論を進めてまいりました。

第2章では、部会における議論の経過を記載しております。これまでに部会として計4回の議論を行ってまいりました。議論の詳細の説明については割愛させていただきますが、委員それぞれの御専門の立場から、非常に活発で新しいアイデアをたくさん頂戴しました。2回目以降の部会では、3時間以上にわたる議論を行いました。資料4の本編の6ページから11ページに整理しておりますので、お時間がある時にお目通しいただければと思います。

第3章は、京都市から諮問のございました、京町家の保全・継承に係る現行施策の点検及び検証並びにより実効性の高い施策の在り方の2点について、答申の部会案をまとめたものになります。この第3章が今回皆様に御議論いただきたい中心部分になります。

まず、「1 京町家の保全・継承に係る現行施策の点検及び検証について」でございますが、「(1)現行施策の総括」において、京町家条例における規制だけでは京町家の減少に歯止めがかかっておらず、更なる支援の充実に加え、早期の情報把握や積極的な所有者への働きかけ、解体抑止につながる規制の在り方について検討が必要であると総括しております。また、更なる支援や規制の強化を行うためにも、京町家の価値とその保全・継承の意義に対する所有者や市民の理解を深めていく取組が必要であることを改めて指摘しております。

「(2)京町家の価値や保全・継承の意義等の再確認」につきましては、京町家保全・継承推進計画に、京町家は町並み景観や生活文化の基盤であるということが明記されております。それに加えて、今回、様々な価値観を持つ人々が共に暮らす京町家の都市的な居住スタイルには現代にも通じるような価値があるという点や、都市型観光の担い手として京都の経済を下支えしているという経済的価値がある点についても適切に評価したうえで、京町家の価値や保全・継承の意義を発信していくことが大切であることを記載しております。また、京町家の価値を評価、発信する際には、SDGs や世界遺産で重視される普遍的な価値といった、時代や世界を視野に入れた評価基準を意識することも必要であるとしております。

次に、「2 より実効性の高い施策の在り方について」でございます。今後の施策展開の方向性としてしましては、京町家の状況に応じたメリハリのある支援と規制が必要であるとしております。色付けされております右側の概念図にありますように、京町家を4つのグループで把握して、それぞれのグループごとに保全・継承の施策展開の方向性を示しております。

また、保全・継承に加えて、適切な活用の観点を持って取組を進めていく必要があること、個々の京町家の保全・継承の取組と共に、まちづくりの視点での面的な取組や、生活文化の継承という視点での取組が必要であることを挙げております。これは、今日の冒頭、高田会長からもお話をいただいたところです。

さらに、これらの取組に実効性を持たせるために、景観や都市計画、文化財保護、税制、教育などあらゆる施策の連携が必要であることや、早期に京町家保全・継承推進計画の改定を行う必要があることのほか、継続的な議論を行いつつ、規制強化を目指した条例改正の検討も必要であるとしております。

具体的な施策案につきましては、「いえ」の視点、「まち」の視点、「ひと」の視点の3つの視点で取りまとめております。それぞれの施策の詳細につきましては、事務局から御説明いただければと思いますが、京都市に対しましては、個々の京町家の保全・継承の取組だけではない、幅広い施策を効果的に連携させるこ

とで、京町家の保全・継承を進めていただきたいという答申としております。

資料4の本編の部会報告には、部会での意見や議論をできるだけ端折ることなくまとめさせていただいております。また、答申案は、施策として早期に実行していただける、あるいは実行すべきであろう事項だけではなく、今後議論を深めて実現していただきたい内容もできるだけ多く盛り込んでおります。

今日の審議会で皆様の御意見を頂戴できれば幸いに存じます。私からの説明は以上となります。事務局から1章、3章の詳細について御説明いただければと思います。お願いいたします。

事務局

(資料4について説明)

<休憩>

高田会長

資料4の説明までをしていただきましたので、ここからは委員の皆様自由に意見を述べていただきたいと思います。この検討報告あるいは答申の構成がどうかということや具体的な施策の提案、あるいは施策の体系がどうかということを含めて、自由な意見を出していただければと思います。とりわけ、施策の在り方については具体的な提案がございましたら、是非積極的に御発言いただければと思います。それでは、どこからでも結構ですのでお願いします。

井上委員

第3章の「2(2) 具体的な施策案」の中で、この分類でいうと「まち」かもしれないのですが、最近、不動産事業者や設計者の職能が少し変わってきたような印象があります。例えば、若い不動産事業者がその地域のことをすごく意識していて、路地全体を開発・リノベーションするのですが、そのうちの1つは地域のための空間、地域の人たちが使える空間にするといったもので、これで本当に事業として成り立つのかという危うさはあるものの、そうした発想で事業設計する方々が特に若い人たちの中で少しずつ出てきています。設計者もそういう不動産的なことに踏み込んでリノベーションしていこうというようなことが見受けられるので、何かこういった事業者に対するサポート、後押しとなる施策があってもいいのかなと思っています。

高田会長

何か関連する御意見等ございますか。

宗田委員

全国的にも、今おっしゃったような事業者の方々の活躍が増えている。そうした事業者をもっと育成するという方法はあると思う。

高田会長

そういう事業者の支援とか、誘導という部分に関する施策を盛り込んではどうかという御意見だと思います。

宗田委員

こうした新しいタイプの不動産事業者がいるという事実は、どこかに記載しておく必要があると思います。

高田会長

ありがとうございます。他にいかがでしょうか。

小島委員

今、事業者の雰囲気が変わってきているという話だったのですが、私どもの市中心部の界限は、ひどい状況になっております。私たちはいつも地域のまちづくりの中で、せめて祇園祭だけはきれいな景観を保ちたいということで、色々なところに幔幕をかけていただくお願いをしたり、地域、各山や鉾で頑張っ揃いの提灯立てを作ったり、色々なことで努力をしております。

ですが、賃貸か売買かは分かりませんが、多くの京町家が飲食店に変わりました。特に後祭が復活する際には、露店や夜店が出ないすっきりしたお祭りになると思って喜んでいたのですが、実際は、最初の年とその翌年ぐらいまではきれいなお祭りができたのですが、最近、屋台ではなく敷地内で露天営業をするお店が増え、それが夜店と同じような状況になっていまして、呼び込みやお酒の販売で、その界限全てがパーティー会場ようになっており、それにつられて来られる方も多くて、大変な状況になっています。もう少し地域のことを考えた出店になるように事業者の誘導をしていただかないと、本当に祇園祭が潰れていってしまう状況に今なっています。

各山やら鉾の町内でも色々なものの考え方はありますが、それにつられてしまっているところもあります。私たちは昔からお提灯を出す時、お商売の名前は裏側でした。でも今、全部会社やらお店の名前がずらっと並ぶような、なんとも不思議な鉾の界限になっております。

それから、宿泊税を京町家の保全・継承にも有効に活用していくべきということですが、宿泊税は観光客や京都に来られる方から取られることになるので、京都をちゃんと楽しんでいただくために整備をするためには必要かもしれないですけれども、一方で、よそから来て事業をしているのに、地域に全然協力いただけないような業者もいっぱいいますので、そういうところから事業税を取ることなども検討していただきたいです。

それと、まちを守らないと町家は守れません。町家の真隣に10階建てのマンションがこれから建つという場所もあります。それから、私の住む町内にもかなり大きい空き地があります。それが今後どのような動きをするのかまだ分かりませんが、周りの敷地を徐々に買い足して大きくしたような場所なので、その過程で町家が巻き込まれて解体されております。バブルの時の地上げのようなことが今起こっているように感じます。町家がなくなることで、まちが崩壊している危機感みたいなものが、今回の資料からはあまり読み取れないので、もう少し緊急性を持って取り組んでいただきたいなと思っています。

高田会長

まちのレベルでの生活文化の危機的状況がもう少し前段で強調される必要があるということかと思います。

さっきは保全・継承に寄与する事業者の支援という話がありましたが、逆に保全・継承を阻害する事業者の規制については、特に京町家の用途変更に関連することだと思っています。町家は残っているように見えるものの、中身がどんどん変わってきていて、非居住のテナントになっていっている中で、内部的な破壊が行われているという状況が以前から見られるわけですが、それに関する記述ということだと思っています。

いずれにしても、祇園祭の話をどこまで書き込むかという議論はありますが、後祭を復活される際、神事としての祇園祭という組立てを再生していくということでしたが、宗教行事というよりも、むしろ公共性というか、共同性といいますか、そういうものを神事というかたちで捉えての考えかかと思っています。

小島委員

お祭りというのは、仕事を休んで御奉仕するものということで、地域でもそのように理解していたわけです。それが最近では祇園祭の最中に街中で町家を用いて、商売をしようという人達で溢れかえっているわけです。それを規制できるのかどうか分かりませんが、もう町家を守るとかのレベルを超え、京都のまちがなくなるのではないかという危機感を切実に持っています。

高田会長

先ほどの議論を答申においてどう表現すべきか難しいところではありますが、いずれにしても、生活文化の議論の最も象徴的なものが祇園祭ということになると思いますので、少し検討をお願いしたいと思います。他にいかがでしょう。

苗村委員

不動産流通の話が先ほど出ておりましたが、確かに若手の業者さんで、地域貢献であるとか、同じ若い居住者を応援していくという動きはございます。私が最近経験している中で、不動産の流通ということで言うと、まず売買については、街中にある大型町家は、非常に残念ではございますが、どうしてもマンションやホテルに建て替わってしまうケースが多くございます。

ただ、一部の動きとして、外国人の方が大型町家を買われて、用途が良いかどうかの議論はあるでしょうが、宿泊施設にされたり、セカンドハウスのようなかたちで使われたりという動きが結構あります。それからあるいは収益効率だけを期待しない投資家の方もおられまして、実はそういう方が今、街中の物件の市場を作っておられると思っています。難しいのですが、外国人ダメ、投資家ダメではなく、大事なはその使い方だと思います。町家を残すということについて理解し、大事にしてくださるような動きも現にあるということです。

それから、町家に興味を持っていないという方が半数以上というアンケート結果が出ていますが、やはり若い方や外国人にいかにかアピールしていくかというこ

とも、京町家を残していくために必要なことかと思っています。

高田会長

ありがとうございます。関連する御意見があればお願いします。

北川委員

市民アンケートの結果でも出ていましたが、京町家を保全・継承される場合、どのような用途が望ましいと思いますかという質問に、一番多いのが住居、その次が住居兼店舗・事務所という回答になっています。もちろん飲食店等他の用途に使ってもらったらという御意見もそれなりにあるわけですが、先ほど小島委員もおっしゃっていましたが、まちに住む、街中に住むという選択肢がマンションしかないという状況というのは、何とかしていきたいなということはずっと思っています。

この答申案の中でも出ていますが、やはり町家をまちに住む1つのかたちとして、もう一度しっかり回復させていく必要があるのではないかとということで、前回も言いましたが、現在も街中で、特に表通りに面しているようなところは、中々住居用途として借りて、あるいは買ってというようなことが普通の人には少し難しい状況に今なっていると思います。ここに対して何か対策ができないのかなということをおもいます。

我々も色々相談を受ける中で、やはり所有者さんの経済性を考えていくと、事業用途とする方が実入りも良くなるので、どうしてもそういう御案内をしてしまうわけですが、事業用途一択という状況にならないようにはしていかなければと思います。そのためにも、今の地価の状況については危機感を持っており、何か一定の対策ができないだろうかということをお非常に感じます。

それと、アンケートで町家を残さなくてもよいという回答の理由として、安全性の向上が一番多く挙げられており、安全なものに建て替えるべきだという御意見がいまだにたくさんある。つまり、京町家のような古い木造住宅は、耐震や防火の面で劣るとおられる方が、まだまだ多数いらっしゃることを感じました。これまでに積み重ねられてきた耐震や防火の問題についての色々な研究をもっと多くの方に知っていただき、町家に住むということが、危険性と背中合わせというリスクなものではなく、安心して暮らせる、むしろ町家を持っている特質から、地域の人たちとつながっていけるというようなところをもう少し強調できればと思っています。

高田会長

ありがとうございます。他に何かございますか。

山田委員

私ども有隣学区では、地理的な理由もあるかもしれませんが、マンションではなく一軒家に住みたいという人がたくさんおられます。しかし、購入ができず、結局は学区から出ていかれてしまう。その後は、ホテルやマンション、民泊がどんどんつくられてしまいます。明日も明後日も、建築の説明会が開催

されるのですが、おそらくもう建設の許可は下りているので、建つのを待つだけとなっています。ある程度の要望は伝えても、「既に役所から許可がおりているためその要望は受け入れられない」とか、「図面を直すにしてもコストがかかるため難しい」と言われてしまう。町内に住んで、地蔵盆等の行事に参加したいという人もおられるものの、残念ながら購入できないという状況が、うちの学区で直面している課題です。町内に残ってほしい、行事に参加してほしいと考えていますが、以前は学区に57世帯ありましたが、今は27世帯しかありません。マンション住人は町費を払ってくれない中で、町内の電気は自治会で払っているといったようなことなどもあり、連合会長や町会長は苦勞されています。

高田会長

ありがとうございます。

木村委員

改修工事についてですが、本来、一番安価な家は昔の京町家の借家です。今、京町家の借家を法律に適合するように直そうと思うと、防火の問題や耐震の問題があり、施工の中でそれなりの対策を講じていくと費用がすごく高額になる現状にあります。以前から、特に構造の問題や防火の問題が京町家の一番の弱点みたいに言われてきましたが、これについてももう少し新たな方法を模索してほしい。私が自宅の京町家を直した際には、それなりに改修しなければならないと思って直したものの、妻から「新築ほどの費用がかかっている」と怒られてしまったように、京町家を今までどおりのやり方で改修していたらコスト的に家を直すことができない。やはり京都市としても、改修の導くべき方向をもう少しきれいにつくってほしい。耐震にしても京都市は全く進んでおらず、残念に思います。

高田会長

もう少し具体的な提案を最終的にはしていただきたいと思います。他にいかがでしょう。オンライン出席の方も御発言いただきたいと思います。

ウォーリン委員

先ほど、外国人が町家を購入されるが増えているという御指摘があったかと思いますが、私自身の経験として、日本人の友達や知り合いに京町家を御案内しても、建物を見て、「きれいですね」、「面白いですね」、「おばあちゃんの家みたい」とか、色々な印象はあるものの、「このような家に住みたいですか」と聞くと、住みたいと答える人は1人もいないという結果になります。「寒いでしょう」とか、「暑いでしょう」とか、色々とお自身の過去の印象もあるのかもしれないと考えています。一方で、知り合いの外国人の中には、「このような素敵な建物を残したい」、「自分でも住みたい」、「家の中にお庭があって素晴らしい、これは絶対外国にはない」と、町家を買いたいという人がものすごく多いです。その貴重性に気づいてくれる反面、御発言にもあったとおり、その住まいの文化や近所との関わり方が全く分からない、そういう関わり方があるということさえ理解してい

ない面はあると思います。具体的な提案はないですが、町家というのは建物だけではなく、町を構成する重要な一部ということを外国人に対して教育できる案内や短期体験等のプログラムがあればいいと思います。

高田会長

ありがとうございます。他に何かありますか。どんな観点でも結構です。

檜谷委員

今まで色々と御指摘があったように、建物の今後の活用のことなどで、色々な悩みをお持ちの所有者さんがまず接するであろうと思うのは不動産事業者でしょうから、所有者さんからの相談を受ける不動産事業者との連携という点はもう少し強調されてよいと思いました。

もちろん全ての事業者に協力いただけるわけでもないでしょうから、京都市として連携できる不動産事業者を何らかのかたちで公開して、その方に所有者が安心して相談できるようにする。そうした仕組みづくりが結構大事だなと思います。

それから、街中の京町家はもう非常に高額になっており、一般の方がどんなに欲しくても、そこを買って住むことが難しいという現状は確かにそのとおりだと思います。そこで、立派なお庭があり、規模も大きいものなど、京都市としてどうしても残さなければならない京町家については、より徹底的なサポートを考える必要があると思います。現行のマッチング制度や賃貸モデル事業には可能性を感じていますが、これを強化することはもとより、支援メニューをさらに増やすことによって、保全すべき町家を確実に残せるようにする。それは、町家を保全したいという意識の高い所有者さんを励ますものにもなると思います。

今回の報告案の中で「いえ」の視点ののところを見ると、建物の状態と所有者の保全意識をクロスしてグループ①～④が作られています。住宅の立地条件や規模、庭の存在など、建物にかかわるいくつかの重要なファクターがあるように思いますので、それによって少し支援の在り方を変えてもよいのかなと思います。所有者にどこまで協力していただけるのかも重要ですが、そういう視点も大事かと思いました。

それから、今話題になっていました「まち」の問題は、私もすごく重要だと思っています。京都市の場合、都市計画の制度の中で、結構小さなエリアでもこれを単位とする地区計画を立てています。姉小路界限がそうですが、意識の高い人たちが集まる場所では、地区計画制度を使って、規制をかけていると思うのですが、この仕組みを他の地区の方がどれぐらい御存じなのかと思っています。こうした都市計画制度をもっと活用するよう働きかけるということも重要ではないかと思います。

最後に、3つ目の住民の意識改革のところですが、これはすぐに結果が出るものではないかもしれませんが、たとえば、実際に子どもたちに京町家を活用してもらおうという体験の機会を提供し、京町家は決してそんな住みにくい場所ではな

くて、今はもう快適に住めるような色々な技術があるということを広く知ってもらい、町家ファンを増やしていく。こうした教育や啓発の取組みは、町家を次世代に継承していくという長期的な視点に立つとき、たいへん重要かと思います。以上です。

高田会長

ありがとうございます。

宗田委員

少し話が変わりますが、重伝建の制度改革がされてから今年で 50 周年を迎えますが、現状は全国で 129 地区、30,680 軒あります。京町家は 48,000 軒を数えたところから始まり、今は 34,580 軒とのことです。重伝建の建造物よりも多いです。重伝建の方も全国で空き家率が 3 割を超え、ものすごく苦しい状況で 50 年が経った。京町家はそれより数が多いわけですが、着実に毎年老朽化が進んでいく。30 年近く前に調査した時には、先ほど木村委員の話にもあった一番安い長屋など、ただの老朽木造建造物という位置付けのものが、ピラミッドで考えたときにその底の方にたくさんあった。そこから町家の指定の話などがどんどん出てきて、この間の長い取組があり、資料 4 の 23 ページにも記載があるように、京都ブランドとして利用して利益を享受する側面があるという話になる。そして、先ほどウォーリン委員の話にあったような、外国の投資家が町家に投資してくれて、その方たちは町家を残してくれる。中途半端なお金の亡者というのか、中小規模の事業者が、先ほど小島委員の話にもあったような行儀の悪い事をしている。それはまた別の問題かもしれないけれども、30 年前に中京区のまちづくりの担当委員会の委員長を私がやっている時に、木屋町で殺人事件が起こったことがあり、あの頃は木屋町に大阪方面から入ってきた風俗店がたくさんあって、お行儀が悪いという時代だった。地元の立誠学区の方たちや警察、区役所職員にも来てもらって、夜のパトロールを実施したり、不動産会社の方が中心になって、スリルガーディアンというものを組織して取締りなどをやった。京都というのは、しっかりとそういうルールがあり、小島委員が心配されていることは、もちろん行政のサポートがありつつも、京都市民の力できちとなされていくべきことだと思います。しかし、いかんともしがたいのは、木造建造物である町家は毎年どんどん老朽化し、住民の高齢化や人口減少も進んでいくということです。ここで言いたいのは、資料に記載されていないのだけど、やはり、数千軒などある程度の数の町家を市が買って公有化し、市営住宅として運営するなどして、望ましい方に住んでもらうというような仕組みをそろそろ考え出してもよいと思います。イタリアやフランスでは、歴史的建造物を市が買い上げている。もちろん、耐震改修や袋地再生事業でもやったように、場合によっては木造が無理なら非木造にする部分があってもよいと思う。色々な方法があると思うので、コストを考える必要はあるけれども、一定の公的な介入をせざるを得ないと思います。今その話をする、そんなことができるのかと皆さん思われるけれども、一方で、3 万軒

の重伝建については文化財であるし、そういったことを考え始める人たちが出てきていることも確かです。

だから、今回の答申の中に書かないとしても、34,580軒の京町家を今後どうしていくか。もう既に、条例を制定して京町家の個別指定や地区指定をするというところまではやってきた。もし、これを単純に民間の力、市場原理、不動産流通だけで守っていくことを考えてみると、約35,000軒という事は、一棟につき1千万円の改修費をかけたとしても、全体で3,500億円くらいです。震災復興では40兆円、50兆円するわけですから、それと比較すると大した額ではないのかも。それくらいの予算規模のことを市場原理だけでどこまでやるのか、あるいは、行政が宿泊税を含めた税制でどこまでやるのか、どうかたちで税金をとるのかなど、守るための仕組みを大きく設計したうえで、公共事業としてこの町家の保全に関わっていくのか、あるいは文化財建造物全体に関わっていくのか、重伝建に関わっていくのか、そういった次の時代のフレームの話になってくる。

30年間町家のことに取り組んできて、なんとか市場原理で町家の再生が進むようなかたちで、ある程度は軌道に乗ったわけです。京都ブランドをとことん追求して、デービッド・アトキンソンさんはじめ、ワールドモニュメントファンドにも注目してもらっているわけだし、そういうようなところまでたどり着いて、ただの田舎のまちではなく、世界的な歴史都市としてのブランドまで獲得したわけです。その成果として今の状況にたどり着いているわけですが、それでも、市場原理だけで町家を守るには34,580軒は多い。老朽化していく町家も多い。だからこそ、行政の介入ということを次に語るべきだと思う。民間の力だけでできることというのはそろそろ限界かなと思います。

小島委員

大学の一般教養の1コマで、京都科目ということで町家の話をしているのですが、毎回、授業の最終に自分だったら町家の活用をどうしていくかというプランを3分間で大学生にスピーチしてもらうことにしています。そこでよい案が出たら、実現に向けて私たちが努力しますといつも言っているのですが、つい先日の案の中に、京都にある企業に借り上げてもらって、企業の社宅として使ったらどうかという案がありました。これはすぐに京都市に伝えて、営業に回ってもらいたいと思いました。企業に対して京都市から少し補助金を出してもいいけど、外部から来た企業に対しては、しっかりこれをやらないと京都には入れませんというぐらいまで条件付けをしていただくとよい案だと思います。たとえ1軒でも2軒でもよいので、その企業の体力に合わせて、そこに若い人たちが住んで、町家を体験するということができると思うので、すごく面白い循環ができる。また、福利厚生で町家体験のセミナーでもやればもっと面白いと思うため、この案を採用したいと思っています。

宗田委員	<p>実際、京都創生でも、LINE が京都の都心に立地したとか、テムザックが西陣の大黒町に来たとか、事例や成果が出ているので、企業に是非それをやらしてもらえばいいし、文化庁が京都市に来た時の初代事務局長が町家に住んでおられました。文化庁の公務員宿舎が伏見にあるが、文化庁の宿舎として 40 棟くらい町家の再生をしてもらえば、全国の模範になるかもしれない。</p>
ウォーリン委員	<p>例えば、大学の寮とかも、何割か必ず長屋を活用するなどの提案があれば賛成したいし、私が学生だったら絶対それを選んでいたと思います。</p>
高田会長	<p>ありがとうございます。</p>
水原委員	<p>先ほどの企業の社宅として使ったらという話は、既に京都市の賃貸モデル事業の祇園内藤工務店さんの案件でもされていたりするので、既にそういう方向では動かれているとは思いますが。</p> <p>私から 2 点あります。前回の審議会でも同様の発言をさせていただいたのですが、個別指定されている町家は滅失率が低いと資料にありましたが、登記がない場合、建築年代や所有者の確認ができないと個別指定はできないという話が前回の審議会での議論にあったように思います。改修工事の負担軽減で補助額や補助率を上げられたりとかはするべきだとは思いますが、私が土地家屋調査士ということもありまして、未登記の町家の登記の費用補助とかを考えていただけたらなというのが 1 点目です。</p> <p>2 点目は、固定資産税の負担軽減についてですが、どのような手法を考えておられるのでしょうか。京町家の建物は古いため、ほぼ土地のことを意識されていると思います。土地の最有効利用を前提として固定資産税評価が行われると記載されていますが、建物は考えないとして、土地の評価を下げた固定資産税を軽減しようと思っているのか、土地の評価は下げないで税率などを下げようと思っているのか、そこはどのような考え方ですか。</p>
事務局	<p>固定資産税の軽減に関しましては、実情に応じて評価を見直すという方法を可能性のひとつとして考えております。先ほどの資料説明の際にも少し触れさせていただきましたけれども、京町家が高度利用が図れるような区域に建つ場合であっても、景観重要建造物のように、建物を保全していただくことが前提になっているものについては、土地の高度利用ができず、実態とのギャップが生じているというような状況かと思っておりますので、その点に着目しまして、評価を適正化し、評価額を見直す余地があるのではないかと今議論させていただいている状況です。</p>
水原委員	<p>そうすると、私の考えでは、町家があったら資産価値が下がってしまうという</p>

考えにつながってしまいかねないと思うので、町家を取り壊さないで残そうという考えなのであれば、資料でも町家の価値を取り戻すとか、本来の価値が失われているとか書いてあることを踏まえると、逆に土地の評価額を上げて、税率を優遇するというかたちにする方が、税金が安くなり、町家でよかったという認識につながるのではないかと考えます。町家を取り壊してしまったら、町家があることによる優遇税率がなくなり税金が高くなる。そうすれば、町家を残そうという考えになるのではないかなと思うので、その辺も考えてほしいです。

高田会長

今の話は意見として聞いておいてよろしいですか。

事務局

例えば、10階建てのマンションが建つような幹線道路に面した敷地は、10階建ての利用ができる路線価を基準に固定資産税が算定されますが、このような敷地にある町家については、実際には2階建てとしてしか使われていない状況にあります。町家が保全されている状況を前提にするのであれば、10階建てを基準に評価するのではなく、現状に照らして評価額を見直し、税負担を軽減する余地があるのではないかと考えています。そのため、仮に保全を図ることで税負担軽減の前提となっている町家が解体された場合は、10階建てを基準に評価することになるので、結果的に、町家を取り壊すと税金が上がるという仕組みでできないかということを今模索しているところでございます。

高田会長

逆に町家があることで土地の評価を更に上げておいて、その後で何らかの減免措置を講じるかたちにした方が、町家が価値があるものとして認識され、保全につながるのではないかという御指摘であったかと思います。そういう議論もあると思うのですが、この場では御意見としてお伺いしておくということではよろしいですか。

何か関連する御意見はありますか。他の項目で結構です。

伊庭委員

私は北海道出身で、京都に住んでから割と長いのですが、先ほど小島委員のお話を伺っていて、祇園祭について初めて知る内容も結構ありました。確信犯的に悪い業者もいるかもしれないですが、本当に全然知らずに京都に入ってきて、でも教わる機会がないという現状もあるのかなと思ったので、先ほどウォーリン委員のお話にもあったように、不動産業界としてなのか、町内としてなのか分かりませんが、外から入ってきた人に対して、そういう情報をきちんと説明する機会があるとよいというのをすごく思いました。

2つ目が木村委員のお話で、耐震と防火のお話があったと思うのですが、今回この答申案などに関しても、温熱環境に関する部分についての記述があまりないかと思います。おそらく、断熱改修は今後必須になってきて、特に今、気候変動の問題もあり、甚大な被害を及ぼすようなゲリラ豪雨など、そういうことについ

でも考えなければならない中で、耐震性や防火も大事ですが、暑さと寒さに対しては、エアコンを設置すれば済むという問題でもなくなってきました。京町家のファサードに室外機が2台ずつあるというのが一般的な京都の町並みようになってしまっているところも結構ありますので、例えば、室外機1台で済むような断熱性能にすれば、夏場の室外機による排熱でまちの環境が悪化するということを少し防ぐこともできるので、温熱環境といいますか、断熱改修の技術についても併せて考えていく必要があるのではないかと思います。

高田会長

ありがとうございます。断熱の話は、敷地単位というよりもまち単位の視点も含まれているということですね。

他にも御発言いただけたらと思いますが、いかがでしょう。

苗村委員

私は業務で賃貸物件を扱うことが多いのですが、老朽化したり、傷んでいたりする町家は、やはり、安くてもなかなか活用者が決まらないという現状があります。私が業務で主に扱っているのは西ノ京や西陣の一部ですが、京都市では、市内の既存住宅を購入される方には「住まい応援金」という制度があります。賃貸で京町家に住みたいという方についても、例えば、頭金の補助や敷金、礼金、あるいは仲介手数料などの補助があると、町家への誘導もしやすいと思います。募集して活用者が決まらない京町家の空き家は、最終的に壊されてしまうことにもつながりますので、特に若い方や学生などに、京町家を借りていただくことをきっかけとして、町家を残せるといいのではないかと思います。賃貸についても、何か支援があればよいと思いました。

高田会長

ありがとうございます。全体として、都心部の高地価の中での事業ということで、以前から議論に出ている税の減免の問題、それから維持管理費の補助の問題というのも、さらに突っ込んで考えなければいけないという御意見をいただきました。同時に、それだけではなく、この高地価の中で可能な、居住機能を保全・継承するような事業手法について、何らかのアイデアを集めて出す必要があると、何人かの委員から御提案をいただいたということで、引き続き具体的な検討を進めていただけたらと思います。

他にいかがでしょうか。まちのレベルでもう少し様々な施策が講じられないかと思っています。特に保全・継承のモデル地区のようなものをつくり、そこでは京町家と共存する建物でないと新築や改修を認めないというような非常に強い規制をかけた地区をつくるという議論が前回も出ていたと思いますが、そういうことについてもう少し何か具体的な御提案などございませんでしょうか。

宗田委員

それは是非やっていただければよいと思いますが、資料4にも記載されていますが、そもそも今お住まいの住民の御協力があつてのことであり、まちセンその

ものがまさにそうですけれども、昔、地域協働型地区計画づくりと言って、各元学区にまちづくり委員会をつくってもらい、地区計画や高さ規制などを住民に決めてもらう取組を進めた。職住共存地区のガイドプランに基づく取組として 90 年代にスタートさせたのですが、やはり中々苦勞が多い。修徳や有隣もそうですが、これ以上負担をかけるのが忍びないくらい住民も減っているし、まちづくりを担っている方たちの高齢化も進んでいる。本当は、そうなる前に先ほどの話にもあったような若い住民に来てもらって活動してもらえるように、若い世代のための家をまず提供する必要がある。やはり、いつまでも同じ方々に 30 年も 40 年も頑張ってくださいとお願いするのは、もうそろそろ気の毒かなということを外から見ていてつくづく思います。

いずれにしても、その方法が正しいわけで、職住共存地区のときの地域協働型地区計画事業というのは今でも細々と続いている、地域景観まちづくり協議会として残ってやっているところも一部ある。全部でたしか 20 近く協議会がありますが、色々な組織でやってもらっているということもあり、そこも地区計画なり計画を作っていくときに、どういう主体にお願いして協力すればいいのか、あるいは、景観政策がそうだったように、どこから以上は市がイニシアチブをとり、そこに地域住民が積極的に介入して、最後の合意形成を進めるというような、いわゆる市と地域住民のパートナーシップの様々な可能性を探らないといけない。また、そこに NPO など、色々な方々にお手伝いいただくようなことをしないと次には進まないと思います。これだけ経験したのだから、次のステップではもう少し住民の方の負担を減らすようなことを考えるべきだという内容をできれば書き加えたい。昔のまちづくりを支えてくれた方たちも着実に 20 年歳を取ったということもあり、その思いをつなぐようなことをしてほしいと思います。

それからもう 1 点ですが、今、ウッドチェンジという取組を京都市の農林振興課だけでなく、全国的にもされています。京都の地元産材を使うという取組なのですが、「木の文化都市・京都」と昔言っていたのを思い出します。先ほども言ったように、この 3 万軒以上の京町家を今後修復するとなったら、大きく言えば「木の文化都市・京都」の復元、再生です。伊庭委員の御意見にあったいわゆる京都のミクロクリマのようなことからすると、やはり木造の家があって、木が植わっていて、それによって地域内の循環や熱交換がうまくいくような仕組みをつくっていくことで、このヒートアイランドを抑えるということもあると思います。「木の文化都市・京都」をつくるために、もう少し林野庁系の補助金があるとよいのですが、例えば今、京の山杣人事業という事業で、木造を扱う方に手厚めの補助金が出たりします。そういったことをもう少し積極的に導入して、指定京町家ではこういう補助金が出るということと併せて、積極的に京の山杣人事業の補助金や木造関係の補助金を使うようなことも考えていくべきです。行政の枠内では、この補助金をもらっていたら別の補助金を出せないというような制限もあると聞いているのですが、補助金をダブルに使えるようにして、木を使えば得だ、町

家であれば得だというような要素をもう少し増やしていく。材料費はわずかだと思うので、街中の商業地域の真ん中で町家を1軒再生してくれるときの木の材料費ぐらいは京都市が持つみたいなのができないか。「木の文化都市・京都」とか山杣人工房など、ウッドチェンジを進めているのだから、そのくらいのことはできると思いますので、環境系とか農林系の仕組みも活用できたらいいと思います。

高田会長

「木の文化都市・京都」のときの施策は、「平成の京町家」の取組も含めて、本当は全部復活させられたらと思いますが、施策として断ち切れてしまっているのので、再度検討するというのも含めて検討いただけたらと思います。他にいかがでしょう。

山田委員

先ほどから「検討しています」など、事務局も色々とお答えになっていますが、検討していただいている間にも、私の住む学区では次々と京町家が潰れて、検討し終わった頃には京町家がなくなっている可能性もある。万寿寺通は京町家の地区指定を受けており、長屋造りみたいなのところもありますが、古くなって売却されて住人が出ていったあとは、民泊や飲食店などになっていく。そうすると、実質的には京町家ではない、という状態になってしまう。せっかく地区指定いただいた万寿寺通でもそのようなことが起こっています。

また、フランス学校に有隣小学校を貸しているのですが、学校があると風俗とかも全部規制されるので、教育委員会から何を言われても、学校にしか貸さなかつたで今までずっと来ています。急いで短期間でできるものではないことはよく分かっていますが、町家の両隣にビルが建つとその間で変な風が舞うし、そのような環境では住んでいられず、子供の代が相続するにしてももう売るという決断になる。そのような中で、隣のマンション敷地を持つ業者などが「敷地を合わせた方が大きな建物が建てられるし、今やったら高く買うよ」と言ってきたら、絶対に売却の方向に動いてしまうため、そこをどう対応していくか。具体的な方法は思いついておらず、何かよい方法はないものかと、いつも学区の中で役員さんと喋っていますが、前に進みません。

高田会長

答申はまだ少し先の話になるわけですが、緊急避難的な対策を先に実施できないかという御提案も含まれているように思いました。

それから、最初に言われた話にも関連するのですが、地域に対する中高層の説明会が行われていても、あまり意味がないものになっているという趣旨のお話がありましたが、地域住民の立場は弱いという側面も確かにありますが、中高層の説明会は何度でもしてもらうことができますから、そこでもう少し頑張ってみるということも、手段の1つとしてあるはずですが、それが簡単に終わってしまうように運営されているというのが一般的ですが、そうではなく、そこを1つの拠り

所にしてみるのもいいのではないのでしょうか。

山田委員

町会長さんも「地域が納得するまで何度でも説明会をするように呼んだらえんや」という考えはあり、ある町内では納得いくまでに裁判が2回開催されるところまで進みました。その後、どの辺で折り合いをつけたか分かりませんが、結局はビルが建ってしまいました。

高田会長

逆に言うと、その部分をもう少し行政が応援できないかということは考えられると思います。

小島委員

やはり民間では無理です。私の住む地域でも、今、10階建てのマンション計画が2つあります。どちらも計画を見たら、本当に居住を想定しているだろうか、投資目的、投機目的だけの建物ではないのかと思うような設計に感じます。本当に地域のためになるのか疑問を感じますし、こういうマンションに限って、「分譲マンションであるならば、住人の皆さんは町内会に加入いただけるんですよね」と言うと、業者は「それは法的に私たちからは言えません」とおっしゃる。このように、マンションの建築はされるけれども、住人の方は町内のお手伝いに参加することもなく、町費も払われないまま、納得のいかない建物ばかりが増えていき、もう町として成り立たなくなってしまうと思います。

逆に、ホテルが建ったところというのは、ホテルのスタッフが積極的に地域のことに関わってくださるので、お祭りの時などは、ものすごく助かっているという町が増えていきます。私の住む地域でも、最近、路地の中に1軒、アメリカの方がお住まいになっていて、夏の間だけ来られて、1年のうちの何ヶ月かを京都で過ごすということをされていると聞いています。日本語は全然お話にならないですが、先日からお祭りのお掃除や色々な役も一生懸命していただいております。地域に色々な方がおられることはバラエティに富んでよいと思っています。とても礼儀正しく、きちんとお手伝いされており、外国人がいいとか悪いとかではないと思います。

先ほどの御指摘で交渉ごとの話がありましたけども、やはり民間ではもう体力がもたないです。最後に法律で守られるのは業者側なので、私たちが色々言ったところでどうにもならないというのが現状です。だから、私はまだ1つか2つマンションが建つのではないかと思いますので、こういった状況を早く止めてほしいと思います。これは本当にお願いしたいことです。

高田会長

地区指定のところについて、特別な対応ができないかということだろうと思います。他に何かお伺いすることはよろしいですか。

私が言うのもおかしいかもしれませんが、答申としても施策としても、まだまだ弱いと思います。皆さんのお気持ちを施策に落とし込まないと、この答申の意

味がありませんので、施策として一体どういう内容を具体的にやればいいのかという部分を是非お考えいただいて、個別のアイデアでも結構ですので、事務局の方に御提案いただければと思います。

また、情報を一般の人に共有するという話が、色々なかたちで出ましたけれども、これは最初に私が申し上げたとおり、市民的な議論にするための施策ということも重要だと思えます。

小島委員

前から言っているのですが、子供たちのための施設をもっと増やしていただきたいと思えます。資料にも京町家を活用した公的な複合施設の整備とか、子供たちへの教育機会の確保という記載がありますけれども、ボストンにあるチルドレンズミュージアムには、大きな施設の中の一部にはなりますが、町家を体験できるコーナーがあります。私の家でも、小学校を対象に子供たちに町家の体験をしてもらうプログラムを17、8年ぐらいはやっていますが、他にやっているところはなく、私のところだけでは2校対応するのが限界です。1校当たり100人程度で、この間対応した御所南小学校は150人ぐらいだったのですが、それを私の家で2日間でやるとなったら、結構大変なことです。それをもっと積極的に増やすようなことをやっていただきたいし、公的な取組として拡大してほしいと思えます。一部の地域だけが体験できるのではなく、どこからでも来ていただいて積極的に町家体験できるような場を作っていただくということを、チルドレンズミュージアムを兼ねてやってほしいです。

ただ、町家に対して昔の家というイメージを持たせるのは嫌なので、今の家としても住みこなせるんだということもセットでやっていただきたいと思えます。公的な施設になると、地方の行政の様々な持ち物の展示場のようになっている家もありますけれども、埃をかぶっていたり、軸が歪んでいたりと、お花は造花で、掃除もできていない、といったよくないイメージの物件もあるので、もっといきいきした公的な建物をつくるということをしていただきたいと思えます。

チルドレンズミュージアムと伝統工芸のキッサニアをつくっていただきたいと思っております。

宗田委員

全市立小学校で華道の時間があるようですし、全市立中学校では茶道の時間があるなど、京都市内の学校では色々と実施されているので、全小学校で町家の教育をすることは実現できるのではないのでしょうか。子供への教育は全小学校で実施するくらいを目指してやらないと市民の意識は変わらないと思うし、御所南小学校で祇園祭のコミュニティスクールをやった時もそうだったけど、お母さんたちを連れてくるのがやはりポイントだと思う。そもそもお母さんたちがそういったことを体験していない。食の話をしている時によく、日本料理アカデミーの皆さんが言われていましたが、子供に出汁のひき方、昆布の汁を飲ませて、そこにちょっとひとかけらの鰹節をのせる。これが本当の京料理の出汁だって教える

と、みんな家に帰ってからお母さんに報告するのだそうです。お母さんにしてみたら、「料亭じゃあるまいし、毎日そんな出汁はひけない」という話になるのだけど、お母さんも子供がそんなに喜んでくれるのであればと、だんだんとだしの素ではなく、本当に出汁をひくようになって、やり方を聞きにくるのだそうです。祇園祭の時もお母さんが少しずつお手伝いに出るようになって、ちまきを売りに来たお嬢ちゃんの裏でお母さんがお手伝いというようなこともありましたけど、そういうような地道な市民活動としての展開をするようなことがないと、市民意識というのは上がってこない段階に来ていると思います。初期の頃、町家調査をやっていた時には、色々紹介していただいたので、市民意識も変わってきたのですが、やはり 25 年以上経つと次の手を打たないといけない。市民の意識に対してはインパクトがないなという感じがしているので、色々な意味で限界を感じています。

高田会長

その他に何かお伺いすることはございませんでしょうか。

中谷委員

部会の委員の立場でもありますので、今日は聞く側にまわっていますが、1 点だけ付け加える意味で申し上げます。最初に事務局からの説明にもあったと思いますが、空き家と滅失率との相関関係が非常に高いということは、普通に考えるとそこを止めるということを特にやらなければならないのかなと思うのですが、答申案では、その点に関する書き込みが少し弱かったかなと思いました。解体の意思が示される前の早い段階から働きかけようというのはあったのですが、既に空き家になっているところは何とか所有者への連絡を試みたり、どういう動きが出てくるかということも見るなど、そこに対してきちんとした保全・継承のかたちでまちが受け継がれていくみたいなことを積極的に打ち込んでいかなければいけないのではないかなと思いました。

北川委員

先ほど出ていた議論も踏まえてですが、生活文化、あるいは京都のまちの暮らし方みたいなことは、様々な場面で言ってきたわけですが、例えば、昔から行われてきたことそのままの状態と、今の皆さんのライフスタイルやものの考え方は、多少なりともギャップがあるため、今のような状況が起こっているのだと思います。それらのどこに価値があって、何を継承していくのか、「まちの暮らし方」、あるいは「生活文化」というような言葉で括っていますけれども、それは一体何なのかというエッセンスをこの際しっかりと書き出していく必要があると思います。要するに、これを継承していかなければならない、そのためにはこういう取組をしなければならないというような組み立てにできないのかなということを感じました。

高田会長

生活文化の継承という言葉がまだまだ抽象的だという御指摘かと思います。こ

れについて、それをブレイクダウンして具体化するとともに、特にお祭りの話とか地蔵盆の話とかはまちの生活文化ということなので、そういうことについても非常に重要性がある。家の中の話もあれば、まちの問題もあるということで、要するに、町家施策として、建物だけではなく生活文化の継承の支援や、あるいは家のマッチングなど、そういうことをやらないと生活文化の継承を含めた京町家の保全・継承にはならないということだと思います。それに加えて、先ほど小島委員から話があったように、教育のシステムにそれらをどうつないでいくかというようなことだと思います。

宗田委員

小島委員が取り組んでおられるように、小学生相手にやっておられる中で今年の子供はこうだったとか、そういったやりとりがないと、北川委員がおっしゃった生活文化をどう伝えていいのか、現代人がどう解釈するか、例えば今の子供が畳の上でどうするか、ということが分からないわけです。例えば、小学校に料亭の娘さんが何十回も通って、そこで今の小学生の考え方とのギャップを体験して、昆布だけの出汁がまずい、苦いと言うのだそうです。「そうか、だから和食は嫌われているのか」と散々経験して、ご飯をありがたがらない子供がこんなに多いにもかかわらず、米飯給食をやった。京町家の保全については、そういったアクションが足りないのではないのでしょうか。

高田会長

よろしいですか。先ほど申しましたように、まだまだ具体的な施策という意味では弱いと思いますので、是非もう少し皆さまにお考えいただいて、具体的な提案をお願いします。

中嶋委員、今日は説明側ということで特に御意見はないですか。

中嶋委員

ありがとうございます。本日御意見いただいた内容は、検討部会の中でもそれなりに意見として出てきておりまして、今日の皆さんのお話を聞いて、部会にはそこまでの危機感を共有できていなかったところもあったかなと思っています。

それから、やはりスピード感について、山田委員から御発言があり、小島委員からも色々な開発がもう既に迫っているというお話があり、具体的な施策に落とす時に、総花的に書いてしまっているところがあるので、もう少しこれを整理して、どこに重点を置いていくのか、どういうスピード感でやっていくのかということもイメージしながらまとめていく必要があるのかなと思っています。

ただ、部会はもう全ての回を終えておりますので、本日皆さまからいただいた御意見を踏まえ、私も含めて事務局の方でもう一度、資料4を編集し直していただいて、練り上げていければと思っています。大変たくさんの御意見をいただいたことを非常にありがたく思っております。

高田会長

いずれにしても、答申というのは委員の皆さまの具体的な提案をまとめるとい

うこととなりますので、是非さらにお考えいただいて、提案いただければと思います。

「いえ」、「まち」、「ひと」という3つの観点、「ひと」がいいか「暮らし」がいいのかという議論はあるかもしれませんが、そういう3つの観点からより強力な施策の提言を行うということで、今日は主に経済的な観点や事業手法といった観点をもう少し強めなければいけないという新しい提案をいただいたと思います。それから、「まち」のレベルというのはまだまだ少し具体性に欠けているといえますか、リアリティをもっと強めないといけないと思います。とりわけ、京町家の保全・継承のモデル地区を実際にどこかに設定して実施するというぐらいの勢いが、今の時点ではまだありません。やはり、そこをきちっと詰めていく必要があると思いますが、生活文化の問題については、より具体的な議論をしていかないと、全体としては大ざっぱな議論に留まっているということです。教育との関係についても、より具体化していかないといけないということで、全体的に施策としての具体性、あるいは実現可能性ということが、答申としてはまだまだ弱いと感じますので、是非御検討いただければと思います。

今日の段階で、答申の骨子がある程度取りまとまったということになればよかったのですが、そこまではまだ至っていないと思いますので、引き続き委員の皆さまに様々な御意見を頂戴できればと思います。今日の議論としては予定時刻を迎えましたので終了したいと思います。皆さまのお考えを、是非事務局の方にお伝えいただくとともに、部会長とも相談をして、今後どのようにこの答申をまとめていくかということについて、引き続き検討したいと思っております。

今後のスケジュールの話もごさいますので、事務局の方に進行をお返ししたいと思います。よろしくお願いいたします。

## 5 報告 (2) 今後のスケジュールについて

(報告資料「今後のスケジュールについて」について説明)

本日、皆様から色々な御意見を頂戴し、高田会長から、また追ってアイデアなどがあれば事務局にお知らせいただければということをお伝えいただいているところでございます。今お手元にお配りした資料の中では、9月下旬ぐらいに次の審議会を開催させていただくということでスケジュールを組んでおりますけれども、今後、本日いただいた御意見も含めて、調整が必要になる部分もあるかと思えます。また、部会の皆様にも相談させていただきながら、どういったかたちでまとめさせていただくか、スケジュールも含めまして、検討、調整をさせていただければと思っております。今年度の大きな目標としましては、今年度中に計画の改定を行いたいと思っておりますので、大枠としてはそれを目指しながら、皆様の御意見を反映できるように、調整させていただければと思います。

事務局

小島委員	<p>タウンミーティングの日程について、金曜日の午後4時から6時までという時間設定はいかがなものでしょうか。土曜日とかの方がよいのではないのでしょうか。若い人は参加できるかもしれないけど、この時間帯は、多くの人が仕事していたり、学校行っていたりするのではないのでしょうか。平日のこの時間に行ける方はかなり限られると思うので、次回からは、日程の設定についてもう少しお考えいただけたらと思います。</p>
事務局	<p>タウンミーティングについては、クエスチョンをお借りし、京都信用金庫さんと共催というかたちにさせていただくのですが、クエスチョンで日々色々なイベントをされている御経験から、曜日と時間は、いつが集まりやすいのだろうという話を相談させていただいていました。その中で、土曜や日曜は意外と人が集まりにくいというお話も伺いまして、仕事終わりに、関係者の方であれば仕事のついでに来ていただき、学生さんであれば夏休みの期間中でございますので、平日夕方でも来ていただけるのではないかと考えております。逆に、土曜や日曜は色々予定を入れておられる学生さんもたくさんいらっしゃるというようなお話も伺っておりましたので、今回このような時間設定をさせていただいたところでございます。ただ、この機会に限らず、色々な対話の機会を作っていくといけないと思っておりますので、引き続き御協力いただけるとありがたいです。</p>
高田会長	<p>他に何か御意見などはありますか。これにて閉会でよろしいですか。</p>
事務局	<p><b>6 閉会</b></p> <p>ありがとうございます。高田会長、議事の進行ありがとうございました。先ほども申し上げましたとおり、次回の審議会については改めて日程調整をさせていただきたいと思っておりますので、皆様御多忙のことと存じますが、御協力のほどよろしくお願いいたします。</p> <p>それでは、以上をもちまして、令和7年度第1回京町家保全・継承審議会を終了いたします。皆様、長時間に亘りまして活発な御議論をいただきまして、ありがとうございました。</p> <p style="text-align: right;">(以上)</p>