

京町家の保全・継承に係る施策の点検・検証結果と
今後の施策見直しの方向性について
(検討報告)

令和 7 年 7 月 2 8 日

京町家施策検討専門部会

検討報告 目次

第1章 京町家に関する実態調査及び分析	・・・ 3
(1) 令和6年度京町家状況調査	
(2) 市民アンケート調査	
第2章 京町家施策検討専門部会における議論の経過	・・・ 6
第3章 答申（案）	
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	・・・ 11
(1) 現行施策の総括（効果検証及び課題の整理・分析）	
ア 京町家に係る京都市の施策総括	
イ 京都市京町家の保全及び継承に関する条例の効果検証	
ウ 京町家保全・継承推進計画に基づく施策の効果検証	
(2) 京町家の価値や保全・継承の意義等の再確認	
2 より実効性の高い施策の在り方について	・・・ 16
(1) 今後の施策展開の方向性	
(2) 具体的な施策案	
ア 個々の京町家の類型に応じた保全・継承の取組	
イ 京町家と調和したまちづくりを推進する面的な取組	
ウ 市民ぐるみで京町家とその生活文化の継承を自分ごと化する取組	

第1章 京町家に関する実態調査及び分析

(1) 令和6年度京町家状況調査

令和6年度に京都市が実施した京町家の残存状況調査の結果の詳細について、**別紙1**のとおり報告を受けた。結果の概要は以下のとおり。

なお、本調査は、平成28年度に実施された調査（前回調査）で確認された40,146軒の京町家を対象に、その後の残存状況を地理空間情報システム（GIS）や各種統計データを活用して調査されたものである。

【調査結果の概要】

- 京町家の滅失状況の概要
 - ・ 前回調査以降の約8年間で5,566軒の京町家が滅失し、令和6年度調査時点の京町家の軒数は34,580軒であることを確認した。
 - ・ 前回調査以降の8年間の滅失率は13.9%（年平均1.73%）で、前回調査時の年平均1.68%よりわずかに増加した。
- 重要京町家及び京町家保全重点取組地区の滅失状況
 - ・ 平成30年以降、重要京町家1,418軒（令和6年11月29日までの指定件数）のうち、指定後に滅失したのは25軒であり、滅失に至る割合は低く抑えられている。
 - ・ 京町家保全重点取組地区では、一部例外はあるが、その近隣の学区と比べて滅失率が低い傾向にある。
- 用途地域別、立地条件別の京町家の滅失状況
 - ・ 用途地域別の京町家の滅失率を比較すると、商業系地域（14.8%）は、住居系（13.8%）、工業系（12.1%）より高い。
 - ・ 京町家敷地と前面道路の関係性に着目すると、幅員4m以上の道路に接する京町家の滅失率は16.2%であり、全体平均（13.9%）よりも高い。
 - ・ 京町家敷地と最寄りの鉄道駅からの距離の関係性に着目すると、京町家は全体の60%以上が鉄道駅から500m以内に立地している。駅からの距離が250m未満に立地する京町家の滅失率は15.7%、250m以上500m未満に立地する京町家の滅失率は14.3%と、最寄駅から近いほど滅失率が高い傾向にある。
- 規模別、建築年代別、空き家状況別の京町家の滅失状況
 - ・ 京町家の規模別（推定）の滅失率に着目すると、京町家の敷地面積が30坪（約99㎡）を超えると、滅失率が約16%～19%となり、全体平均（13.9%）よりも高くなる。
 - ・ 京町家の建築年代別の滅失率に着目すると、特定の年代に偏った滅失傾向は見られないが、大正期以降の京町家はやや滅失率が高い。

- ・ 空き家の状況と滅失率の関係性に着目すると、前回調査で空き家と判定された京町家の滅失率は 27.0%で、非空き家の 11.5%の 2 倍以上となっており、空き家である場合は滅失率が顕著に高くなる。

○京町家の用途の変遷状況

- ・ 前回調査と比較すると、住宅用途（専用住宅及び併用住宅）として利用されている京町家の割合は、平成 28 年度の 83.5%から令和 6 年度の 69.8%に減少[※]している。

※調査方法が異なるため、参考数値である。

○京町家の解体後の土地利用状況

- ・ 滅失が確認された 5,566 軒の解体後の用途（推定）に着目すると、専用住宅及び併用住宅が 36.0%[※]、共同住宅が 5.3%であり、住宅系に建て替わる割合が多い。また、駐車場・更地は 38.7%を占める。

※このうち、同じ所有者が建替えていると推計されるものは約 40%。

- ・ 特に職住共存地区において、隣接する複数の京町家をまとめて解体し、土地を集約したうえで高度利用している事例が見られた。

（2）市民アンケート調査

京都市が実施した市民アンケート調査結果について、**別紙 2**のとおり報告を受けた。主な調査結果は下記のとおりである。

なお、本調査は、京町家施策の見直しの検討材料とするため、本部会の監修の下、京町家施策に対する市民の認知度や京町家の保全・継承に対する意識などを把握することを目的として実施したものである。調査は令和 7 年 3 月末に WEB アンケートで実施し、京都市民 600 人からの回答を得た。

【調査結果の概要】

○京町家との関わりと京町家への関心

- ・ 京町家に居住している又は過去に居住したことがある回答者は全体の 14%であった。年代別に見ると、60 歳以上の高齢者層は 22.5%が京町家の居住経験がある一方、60 歳以下では、どの世代も概ね 10%前後しか京町家の居住経験がないとの結果になった。
- ・ 京町家への関心の有無については、全体の 48.8%は「京町家に関心を持っていない」と回答した。特に、15～39 歳の若年層の回答を見ると、「京町家に関心を持っていない」と回答した割合が 58.5%に上り、中でも「京町家の存在そのものを知らない又は聞いたことがある程度で、かつ関心がない」と回答した割合は 24.5%と、他の年代より高くなる傾向があった。

○京町家の居住・活用の際の苦勞

- ・ 京町家を居住・活用している（していた）回答者（93名）を対象にした京町家での苦勞に関する質問については、「夏暑く、冬寒い」といった居住環境に関する苦勞を挙げた回答が41.9%と最も多くを占め、次いで、維持管理や改修修繕に係る費用を挙げた回答が25.8%であった。
- ・ 固定資産税の負担を挙げた回答の割合は20.4%であった。なお、過去に京都市が行った指定地区内京町家の所有者を対象としたアンケート（令和5年度実施の意向調査）で固定資産税を負担として挙げた方は約25%、重要京町家の所有者を対象としたアンケート（令和4年度実施の意向調査）で固定資産税を負担として挙げた方は5割弱という結果であった。

○京町家や京町家がある町並みへの印象

- ・ 回答者の74.5%が京町家やその町並みを肯定的に捉えており、「京都らしさ」、「外観・デザインの魅力」、「伝統建築としての魅力」、「歴史や文化」などが主な理由として挙げられた。
- ・ 一方、京町家やその町並みを良いとは思わない理由として、「古くて老朽化しており、耐震性に不安がある」が41.7%と最も多く挙げられた。

○京町家の保全・継承の必要性に対する認識

- ・ 京町家の保全・継承をするべきかという問いに対して、全体の69.8%が「非常に思う」又は「やや思う」と回答しており、京町家の保全・継承の必要性については、市民の間に一定の理解があることがうかがえた。

○京町家の滅失に対する考え方

- ・ 京町家の減少については、全体の68.3%が「取り壊されないようにしたほうがよい」又は「取り壊されるのは残念だ」と回答し、その理由として「京都らしさが失われる」、「景観や町並みが崩れる」、「歴史や文化が失われる」が特に多く挙げられた。
- ・ 一方で、「京町家は取り壊されても仕方がない」又は「取り壊した方がよい」とした回答者は、その理由として「個人の財産であるため」に加え、「安全性を向上させるべきである」が特に多く挙げられた。
- ・ 「京町家が全てなくなった場合、京都が京都でなくなると思うか」という問いには、全体の50.0%が「非常に思う」、「やや思う」と回答した。

○京都市による京町家の保全・継承の取組について

- ・ 「京都市京町家の保全及び継承に関する条例（以下「京町家条例」という。）」を知っていると回答した人は20.5%にとどまり、補助制度等の条例以外の取組も含めて全く知らないと回答した人は60.0%に上った。
- ・ 京町家の保全・継承に対して、56.7%の人が「行政は取組・支援を行うべき」と回答した。

- ・ どのような京町家を保全・継承すべきかという問いに対しては、27.3%が「市内にある全ての京町家」と回答した一方で、「昔ながらの外観が残っている京町家」との回答が59.6%、「京町家が多く残る地域にある京町家」との回答が54.7%と、一定の条件に合致する京町家を保全・継承すべきとの回答が多い傾向があった。
- ・ 保全・継承に必要な費用の負担については、「国民又は京都市民全体が負担すべき」が54.4%、「保全・継承に賛同する個人や事業者（寄付金等）」が53.8%、「観光客など京都に来る人（宿泊税等）」が61.2%と、多くの回答を集めた。

第2章 京町家施策検討専門部会における議論の経過

当専門部会では、京都市における現在の京町家の保全・継承に係る現行の施策の点検及び今後の効果的な施策の在り方を検討するため、以下のスケジュールで議論を行ってきた。

【部会開催経過】

- 第1回：令和7年2月18日（火）
- 第2回：令和7年5月19日（月）
- 第3回：令和7年6月18日（水）
- 第4回：令和7年7月17日（木）

（1）第1回京都市京町家施策検討専門部会

○『京町家の価値の再評価』についての議論

- ・ 京都では、その長い歴史の中で、様々な価値観を持つ人々が共存しながら暮らしていくための都市的な居住スタイルが培われ、それが形を成したものが京町家であるといえる。こうした「異なる価値観の共存」のための工夫が生活文化の本質であり、現代的な価値も有している。
- ・ 「いえ」と「まち」の関係性に本質的な存在意義と価値があり、京町家が築いてきた文化の継承についても、「いえ」と「まち」の関係性を考えることが重要。
- ・ 京町家は都市型観光の担い手であり、京都の経済を下支えしているという経済的価値も広く市民に訴えていくべき。
- ・ 京町家を保全・継承するための適切な活用という観点も加えていくべきではないか。
- ・ 京町家の持つ文化財的な価値もきちんと評価するべきである。
- ・ 歴史的都市景観や世界遺産、SDGsのような世界共通の大きな評価基準の中で京町家をどのように位置付けるか、という視点も重要。

- ・京町家の価値については、まず所有者自身にその価値を認識してもらうことが必要である。そのうえで、関係者が多様化していることを踏まえた対応を考えるべきである。
- ・京町家の保全・継承の必要性を市民の共通認識としていくべき。
- 『実効性のある施策の方向性』についての議論
 - ・税負担の軽減の議論については、税は財源調達的手段であり徴収が本来の姿であり、軽減措置は例外であるという前提に立たなければならない。税負担が大きいというだけでは税の軽減措置の理由にならない。京町家には公的な価値があるという点をはっきりさせたうえで、その保全を目的に、所有者の同意の下で自由な財産処分が規制される場合には、担税力の観点から固定資産税の軽減措置を図るという筋道をはっきりとつけるべき。
 - ・京町家条例改正による規制強化には、その必要性や相当性を裏付けるデータや市民の合意形成が不可欠。
 - ・京町家をある程度類型化し、その類型に応じた施策を検討することも必要。
 - ・文化財指定による保護と規制、都市計画による誘導と規制の仕組みをもっと使っていく必要がある。
 - ・多様な関係者との連携の下、京町家を保全・継承するための保有の在り方を考える必要がある。具体的には、コモンズ型の京町家の所有形態の構築と保全・継承に意欲的な方に所有権を移転しやすい市場メカニズムの構築の2つの手法が必要。
 - ・京町家の社会的活用や教育現場での利活用を通じて、所有者や市民の意識醸成を図ることが重要。
 - ・京町家の周辺建物への対応や、京町家で暮らし働く人々への支援策の検討も必要。
 - ・個々の京町家の保全の取組だけでなく、エリアを限定して面的に保全するという施策の充実を図っても良いのではないか。

(2) 第2回京都市京町家施策検討専門部会

- 『令和6年度京町家状況調査及び市民アンケート結果』についての意見
 - ・取得・利用・処分といった一連の流れの中で課題を整理し、公的支援の在り方を検討すべき。
 - ・居住機能を失った京町家は「第2の滅失」と捉え、用途の変化も把握すべき。
- 『京町家の価値の再評価』についての議論

- ・規制強化を図るならば、単に京町家が大事という理屈だけでは弱い。京町家を「市民全体の共通の財産」として後世に伝える意義を京町家条例等に明確に示すとともに、市民の共通理解とすることが重要。
- ・京町家の外観のみならず、空間構成など内部の要素にも現代的な価値があることをどのように伝えるかは工夫が必要。京町家条例や京町家保全・継承推進計画において、京町家の価値を改めて伝えるための工夫があってもよいのではないか。
- 『解体抑止に向けた規制強化』についての議論
 - ・重要京町家と景観重要建造物の重ね指定によって規制強化や税制優遇を図ることは合理的だが、指定水準の過度な引下げによる景観重要建造物の質の低下が生じないように慎重な運用も必要。
 - ・経済的支援の充実に加え、規制強化の検討も必要だが、京町家条例による規制強化には限界がある。
- 『税の負担軽減措置』についての議論
 - ・税負担軽減措置は、基本的に所有者等の財産処分が制約されることになれば、その制約に対する課税上の公平な措置だと考えるのが適切である。その他の視点も含め、軽減措置を適用する場合には、その目的や対象が明確となるように十分検討する必要がある。
- その他の議論
 - ・京町家の残存状況調査結果や京都市の施策の進捗状況等について、市民への情報公開を強化し、市民の理解を促進すべき。維持管理負担や補助制度の在り方も再検討が必要であり、所有者への丁寧な対応が求められる。

(3) 第3回京都市京町家施策検討専門部会

- 『京町家保全・継承に係るこれまでの施策の検証』についての議論
 - ・これまでの施策については、様々な議論の中で、紆余曲折しながらも、かなり手厚い取組がなされている。一方で、それだけ手厚い取組がなされていても、京町家の滅失が止まらないという点を考える必要がある。
 - ・客観的なデータの裏付けを持ちつつ、これまでの支援制度の経過観察により課題を把握し、次の施策に反映していく必要がある。
 - ・建築指導や文化財に関わる行政分野との連携を強化し、内部改修への対応や顕彰・支援策の充実を図る必要がある。
 - ・京町家まちづくり調査は、一般市民や京町家の所有者に京町家の価値に気づいてもらう、という側面があった。こうした取組は、今後も重要である。

- ・一方で、本格的な調査研究は継続的に行う必要がある。本格的な調査研究と情報発信は継続的にやらないといけない。
- 『個々の京町家の類型に応じた保全・継承の取組』についての議論
 - ・民間企業のノウハウを活用し、継承に意欲を持つ人々への所有権の移転を促進することができる。例えば、ブロックチェーンの技術を用いたリアル・ワールド・アセットなどの手法を使い、京町家の保全・継承に前向きな小口投資家にデジタル上で分割して所有してもらうといった仕組みの研究を始めてはどうか。
 - ・京町家の滅失の課題は、いつの間にか売却され解体されてしまうという点。重要京町家の数は限られているので、例えば、介護保険制度のケアマネージャーのように、個々の京町家ごとにお世話役の担当者がつき、顔が見える関係性を構築しながら保全・継承の伴走支援を行うような施策を構築してはどうか。
 - ・技術の伝承については、例えば、伝統技術の技能者を公的に雇用したり、技術研鑽の実践の機会確保を目的に、市が費用負担する代わりに若手技術者が京町家の修繕を行う仕組みを作るなど、伝統技術が途絶えない環境を整えることが求められる。
 - ・景観重要建造物の指定で全てが解決できるわけではない。指定の同意が得られないものが想定されるとともに、指定を受けたものであっても、様々な課題を抱えていることが多い。個別のフォロー体制の構築や、保全の意識付け、顕彰の観点から国登録有形文化財の登録の推進、景観重要建造物の指定に至らない京町家への対応など、重層的な支援が必要。
 - ・企業の社会貢献や大学のサテライト施設としての保有など、社会的利用による保有・活用を進めていくことも重要。
 - ・様々な支援をしてもなお解体の危機にあるものについては、最終手段として京都市などの公的機関が緊急避難的に保有するなどの、社会的な保全・継承のシステムについても検討が必要。
 - ・京都は大学のまちであり、京町家の研究を後押しする仕組みも考えるべき。
- 『京町家と調和したまちづくりを推進する面的な取組』について
 - ・土地の高度利用を行うことを前提に高い金額を提示して京町家を購入しようとする事業者をどのように寄せ付けないか、という視点で考える必要があるのではないか。
 - ・議論は必要になるが、特に京町家を守るべき地域を限定し、景観への配慮や、京町家購入時の事前届出制度を考えることも一案ではないか。また、罰則についても、資源有効利用促進法のように、勧告、公表、措置

命令といった段階を踏んだうえで罰則をかけるといったことも考えられるのではないか。

- ・ 市内中心部においては、高度利用が可能な都市計画も京町家の滅失が止まらない大きな要因と考えられる。このためには、地域を限定した建築物の高さの制限や自由に京町家の解体ができない仕組みなど、厳しい面的な規制も検討すべきである。
 - ・ 開発事業者を京町家の保全・継承に関与させるため、地域の協議会に参画させるなどの仕組みを検討すべき。
 - ・ 面的な保全は、範囲は限定しつつ、具体的な地区を想定して強力な施策を検討していく必要がある。
- 『京町家における生活文化の継承を推進する取組』について
- ・ 子供から大人まで、京町家や生活文化について学び、体験できる機会を拡充していくことが重要であり、京町家の見学・体験施設を整備することが効果的である。
 - ・ 教育の観点から、市内全ての小学生が京町家の生活体験をする機会を創出することが必要ではないか。

(4) 第4回京都市京町家施策検討専門部会

○論点整理

- ・ これまでの議論は、「①所有者の保全意識を高める必要性」「②補助金等による支援」「③規制強化による解体抑止」「④保全・継承を可能とする保有の仕方」という4点に概ね集約できるのではないか。
- 『税の負担軽減』について
- ・ 税の目的には、公的な税收確保と、納税者に担税力があるから負担してもらうという点がある点を理解しておく必要がある。
- 『改修に対する支援』について
- ・ 耐震化や居住環境の快適性向上については改善すべき点であり、快適に住み続けられる支援の充実は優先すべきである。また改修技術の開発・普及は市が率先してすべきではないか。
- 『規制強化』について
- ・ 具体的な施策化は難しいかもしれないが、現行の解体届の制度だけでは解体に歯止めがかかっていないという課題は伝えるべき。
 - ・ 個人がやむを得ず解体する場合と、事業者が利益追求のために解体する場合があります。後者については何らかの対応を検討する必要性は打ち出すべき。現状の問題を挙げたうえで、条例改正も含めた検討をすべきということ盛り込んでどうか。

- ・京町家条例において、京町家が市民の共通の財産であるということや活用についても打ち出していくべきではないか。また、事業者の責務についても開発事業者について踏み込む記載があってもいいのではないか。

第3章 答申（案）

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

(1) 現行施策の総括（効果検証及び課題の整理・分析）

ア 京町家に係る京都市の施策総括

○これまでの施策の取組状況

- ・京都市では、平成5年の新京都市基本計画で示した「保全・再生・創造」のまちづくり方針に沿い、平成10年「職住共存地区整備ガイドプラン」を策定した。このなかで、町家の保全・再生システムの開発を掲げ、町家保全・再生体系の確立など、その後の京町家の保全・継承につながる取組が実施されてきた。
- ・その後、「京町家再生プラン」の策定（平成12年）、新景観政策の実施（平成19年）、歴史的建築物保存活用条例（平成23年）、京町家条例の制定（平成29年）、「京町家保全・継承推進計画」の策定（平成30年）を行うなど、京町家の保全・継承に係る取組は年々深化されており、具体的な施策の推移は別紙3にまとめている。
- ・所有者に対する相談制度は、京都市景観・まちづくりセンターが中心になって担っており、専門相談の分野を拡充するなどの制度充実を行いながら現在に至っている。
- ・改修に対する支援制度は文化財等の個別指定を受けたものの改修助成から、耐震改修に対する助成、京町家条例に基づく指定を受けた京町家の修繕に対する助成など、年々充実されてきた。今後もストックをより良質化していくよう、支援を継続していく必要がある。
- ・流通、活用という観点の施策は、現在、実施しているものは京都市による賃貸モデル事業のみであり、今後、更なる充実が求められる。
- ・また、過去には「四条京町家」のように、京都市が伝統産業振興館として京町家を活用・公開している施設があったが、現在はない。学校教育において、京町家について学ぶ機会が限られていることから、実際の京町家で生活文化等を学ぶことが重要であり、このような公益利用できる京町家の整備が望まれる。
- ・施策の推進体制としては、景観、住宅、文化財などの各々の部署で施策を行ってきたが、平成27年度には、都市計画局まち再生・創造推進室に専任の部署を設置し、各分野の施策と連携して取り組んできている。

○所有者の属性に応じた支援の状況

- ・ 継続して居住又は活用意向がある所有者に対しては、改修・修繕工事に対する費用負担や、耐震性などの居住性の改善に対する支援制度がある一方で、日常管理や固定資産税・相続税の負担、周辺環境の変化による建物や庭への悪影響といった課題に対する支援が望まれる。
- ・ 所有者が高齢化しており、相続や継承が課題になっている場合は、専門家による相談対応やマッチング制度による活用の案内等の支援を行っているが、これらの支援でも保全・活用が困難な場合に、更に踏み込んだ対応が望まれる。
- ・ 所有者に保全・継承意思がない場合には、現時点では有効な対策がなく、保全・継承が極めて難しい状況であるが、様々な観点からの対策を検討することが望まれる。

イ 京都市京町家の保全及び継承に関する条例の効果検証

- ・ 京町家条例に基づき、京町家所有者に対する保全・継承に向けた働きかけや改修補助金をはじめとする様々な支援の取組等を行っている。
- ・ 京町家条例制定後、制度の周知のため、重要京町家については文書を郵送するほか、全ての京町家に文書をポスティングするなど、京町家所有者等に対し、毎年制度の周知を行っている。
しかしながら、市民を対象としたアンケート結果では、京都市の取組を知らないと答えた市民は60%に上り、市民全体の共通理解を得るためには更なる普及啓発が望まれる。

(ア) 重要京町家、京町家保全重点取組地区の指定状況とその効果

- ・ 京町家条例に基づき、特に重要な京町家を重要京町家として指定を行っている。景観重要建造物などの既存制度に基づき指定されたものや、滅失による地域への影響が大きいものなどを指定している。
- ・ 令和6年度の京町家状況調査では、京町家条例で重要京町家として個別に指定を行ったものは、滅失に至る割合が低く抑えられている。
- ・ 京町家保全重点取組地区として指定を行った地区についても、近隣の学区と比較すると、滅失率が一定抑えられている傾向が見られた。

重要京町家の指定状況

年度	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6	計※
軒数	346	287	513	73	73	103	64	1,459

※解除、取消を含む。

京町家保全重点取組地区の指定状況

年度	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6	計
地区数	5	5	2	4	3	2	0	21

(イ) 解体届の提出状況とその効果

- ・ 解体届が提出された場合、京都市は、所有者の意思その他の事情を考慮しつつ、所有者に対する情報の提供、助言その他当該京町家を保全し、継承するために必要な措置を講じることが京町家条例で規定されている。
- ・ これにより、解体届が提出された後に、京町家マッチング制度や専門家相談を利用して保全・継承につながられたケースもある。
- ・ しかし、解体届が提出された時点では、既に土地の活用が決まっていたり、所有者が解体の意思を固めていることが多く、保全・継承に向けた働きかけを受け入れていただけない状況にある。開発事業者の中には、京町家条例の趣旨や規制を知りながら、自社の利益追求のために規制を無視し、条例に違反して強硬に京町家の解体を進めるケースも生じているなど、現行の京町家条例に基づく規制だけでは滅失が止められない。
- ・ このため、早い段階での情報把握や積極的な所有者等への働きかけとともに、悪質な所有者や開発事業者に対しては、規制に実効性を持たせるための仕組み構築の検討が必要である。
- ・ ただし、解体の事前届出制度について、規制や罰則の強化を行うことは、個人の財産の権利制限をより厳しくすることになり、所有者の同意、立法事実の整理（権利制限の理由・根拠・必要性・相当性）が必要となる。

解体届の提出状況

年度	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6	計
指定	2	13	32	54	56	48	41	246
指定以外	27	15	10	19	11	22	7	111
計	29	28	42	73	67	70	48	357

ウ 京町家保全・継承推進計画に基づく施策の効果検証

計画では、具体的な取組として、意識の醸成、維持修繕及び改修の推進、継承及び流通の促進、改修等に関する技術・技能の継承の推進、自治組織・市民活動団体等との取組の推進、各主体の連携・協力の推進に向けた交流の促進、その他の取組が挙げられている。

○意識の醸成

- ・京町家所有者とその家族の意識の醸成を目的に、ポスティング等による啓発や相談体制の充実などの取組や、京町家の使用者、事業者、市民等の意識の醸成を目的として、京町家に関する情報の効果的な発信、教育教材の充実などの取組が行われてきた。
- ・しかし、R6 市民アンケート調査では、京都市の施策が市民に十分に伝わっていないことが明らかとなっており、これらの取組の実効性を更に高めていく必要があると考えられる。

○維持修繕及び改修の推進

- ・改修等に対する助成については、重要京町家や京町家保全重点取組地区内の京町家を対象とした改修助成制度が創設され、これまでに 360 件以上利用されている。補助利用者に向けたアンケートでは、約 6 割の方が「補助金がなければ京町家の維持が困難だった」と回答しており、補助制度が必要とされている状況が明らかとなっている。
- ・改修資金の確保の円滑化については、景観・まちづくりセンターにおける京町家プロフィール等の発行による銀行融資の円滑化などの取組や、ふるさと納税による京町家保全・継承事業に対する寄付金獲得などが行われてきた。
- ・京町家の改修等の技術的支援については、「京都市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例」を活用した建築基準法の適用除外制度や、法令に則った改修・手続の解説書「京町家できること集」の周知が行われている。また、具体的な改修マニュアル「京町家をリノベする、その前に。」の作成・周知など、技術的支援に係る様々な情報発信が行われている。
- ・建築物の維持修繕及び改修の推進は、京町家の保全・継承に不可欠な取組であり、今後も引き続き実施するとともに、更なる充実を検討していくべきと考えられる。

○継承及び流通の促進

- ・不動産流通に係る環境整備として、京町家の流通・活用を促進する仕組みの充実や相続の円滑化の取組が行われてきた。
- ・京町家マッチング制度は令和 6 年度末まで 60 件の利用があり、保全につながったものが 24 件あるなどの効果が上がっている。また、市の介在する京町家賃貸モデル事業についても、3 物件で事業が実施されており、今後の本格的な展開が望まれる取組である。
- ・相続の円滑化の促進については、京町家相談員による専門的な相談対応を行っているほか、相続税の軽減措置の対象となる景観重要建造物等の指定への誘導が進められている。また、国に対し相続税の軽減措置の充

実についても、要望活動が継続して行われている。相続を契機として解体される事例も多いことから、今後も専門家による相談対応等を継続しつつ、相続のタイミングで京町家の保全・継承につながる活用を促すなどの取組が望まれる。

○改修等に関する技術・技能の継承の推進

- ・京町家の改修技術・技能等について学ぶ機会の充実として、京町家再生セミナーや、京町家等継承ネットと連携した改修工事現場の見学会の開催等の取組が行われている。
- ・一方で、関係者へのヒアリングからは、伝統技術を持つ技能者の高齢化や人手不足の状況は続いていると考えられ、より実効性の高い取組が求められる。

○自治組織、市民活動団体等の取組の促進、各主体の連携・協力の推進に向けた交流の促進

- ・地域と連携した京町家の保全・継承については、地域景観づくり協議会や密集市街地対策など、地域のまちづくりに関わる取組と連携しながら、必要に応じて情報提供を行うなどの取組が行われている。
- ・このほか、京町家等継承ネットなどの関連団体とも連携を図りながら、情報発信などの取組が行われている。
- ・京町家の保全・継承に向けて、地域住民や事業者、関係団体等と連携を深めることは、今後更に必要とされる取組であり、より実効性の高い取組が求められる。

○その他の取組（京町家の状況調査）

- ・より効果的に施策の検証を行うためには、京町家の状況を継続的に把握することが必要である。令和6年度の京町家状況調査では、地理空間情報システム（GIS）を活用し、様々なデータを重ね合わせて分析することで、京町家の残存・滅失状況をかなりの精度で把握可能であることが明らかとなった。今回の調査で得られたノウハウを基に、より効果的に情報分析を行う仕組みの構築が求められる。
- ・一方で、過去に実施された市民や様々な協力団体との協働による「京町家まちづくり調査」は、所有者をはじめ、調査に関わる調査員など広く市民の機運を高める機会となったことから、GISを活用した調査・分析とは別に、保全・継承意識の醸成の観点での取組も望まれる。

（2）京町家の価値や保全・継承の意義等の再確認

- ・京都市京町家保全・継承計画では、京町家は「景観」の観点、「文化」の観点から、以下の価値があるとされている。

(町並み景観の基盤)

単体で存在感がある京町家は、これと調和する新しい都市空間を形成していくまちづくりの資源であり、また、こうした京町家が連担している地域では、洗練された落ち着いた町並み景観を形成していく資源となることから、「京町家は、京都の趣きある町並み景観を構成する基盤」である。

(京都の生活文化の基盤)

歴史的に培われ、京町家に蓄積されてきた京都の個性豊かで先駆的な生活文化（都市居住文化）を市民が継承・発展させ、新しい生活文化を創造していくことは、真に豊かな市民生活の実現につながるものであることから、「京町家は、歴史的に培われた生活文化の基盤」である。

- ・ これらの価値に加え、長い歴史の中で、様々な価値観を持つ人々が共存しながら暮らしてくために培われた都市的な居住スタイルが現代的な価値を有していることや、京町家が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京町家の経済的価値についても適切に評価し、発信していくことが求められる。また、京町家の価値を評価・発信する際には、世界遺産で重視される「顕著な普遍的価値」やSDGsのような世界共通の評価基準を意識することも重要である。
- ・ 今後、京町家の保全・継承を目的として、これまで以上の財政的支援や規制強化等の施策を行っていくためには、京町家の価値とその保全・継承の意義に対する京町家所有者や市民の共通理解が不可欠である。こうした点を踏まえ、京町家の保全・継承の意義について、京町家条例前文や京町家保全・継承推進計画に改めて示していくことが求められる。

2 より実効性の高い施策の在り方について

(1) 今後の施策展開の方向性

(はじめに)

- ・ 市内に残存する約 35,000 軒の京町家の中には、歴史的・文化的価値や景観的価値が高いものから、外観・内部が大きく改変されたものまで、また、所有者の保全意識が高いものから高くないものまで、様々なものがグラデーションを成して存在している。
- ・ 限られた人的・資金的リソースを最大限に発揮し、より効果的な京町家の保全・継承につなげるためには、こうした京町家の類型に応じた、メリハリのある多層的・多元的な支援と規制によって、戦略的に保全・継承を推進する必要がある。

- ・ さらに、京町家を保全し、次世代に継承していくためには、現代の社会的な要請に合った、新たな活用方法を探っていくことも重要である。このため、これまでの「保全・継承」に「適切な活用」の観点を加えた取組を進めていく必要がある。
- ・ 既に相当数の京町家を取り壊され、残存する京町家の周辺的生活環境が大きく変容する状況下においては、個々の京町家を保全・継承する取組だけでなく、京町家と調和したまちづくりの観点からの取組や、これまで京町家が培ってきた生活文化を現代社会の中でどのように継承していくのか、といった視点での取組も必要とされている。
- ・ さらに、これまで以上の財政的支援や規制強化等の施策を行っていくためには、京町家の価値とその保全・継承の意義に対する京町家所有者や市民の共通理解が不可欠であり、京町家の保全・継承施策に関する啓発が極めて重要である。
- ・ このように、京町家の保全・継承のためには多様な観点から部局横断的な取組が必要であり、景観、都市計画、文化財保護、税制、教育など、あらゆる施策の総動員が必要となる。

(京都市からの諮問内容に対する答申の方向性)

- ・ 京都市の諮問事項の主な内容として、より実効性の高い施策の在り方について、次の5つの項目からの検証を求められた。
 - (ア) 京町家の保全・継承に伴う所有者の経済的負担に係る更なる軽減措置の在り方
 - (イ) 京町家の保全・継承に着実に結びつける所有者等のニーズに応じた受け皿の在り方
 - (ウ) 京町家の保全・継承に係る関係者に応じた効果的な施策展開の在り方
 - (エ) 現行施策の充実その他京町家の保全・継承の実効性を高める施策の在り方
 - (オ) 京町家の保全・継承を担保・促進する戦略的な都市政策の在り方
- ・ 本部会では、上記5つの項目について総合的に検討を行った結果、今後の施策展開の方向性として、以下の3つの視点に集約できるものと考えている。

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ① 個々の京町家の類型に応じた保全・継承の取組（「いえ」の視点） ② 京町家と調和したまちづくりを推進する面的な取組（「まち」の視点） ③ 市民ぐるみで京町家とその生活文化の継承を自分ごと化する取組（「ひと」の視点） |
|--|

- ・ 上記3つの視点は、平成12年に京都市が取りまとめた「京町家再生プラン」に掲げられた「京町家アクションプラン21」において示されていた

概念とも共通するものであるが、具体的な施策を時代に即してバージョンアップし、実効性を高めていくべきである。

- ・ 今回の施策見直しの議論をスピード感をもって京都市施策に反映し、実効性を高めるため、早期に「京都市京町家保全・継承推進計画（計画期間：平成31年度～令和9年度）」の見直し・改訂を行うべきである。
- ・ また、規制強化や京町家の保全・継承の意義の発信については、京町家条例の改正も視野に入れた継続的な検討が必要である。

（２）具体的な施策案

ア 個々の京町家の類型に応じた保全・継承の取組（「いえ」の視点）

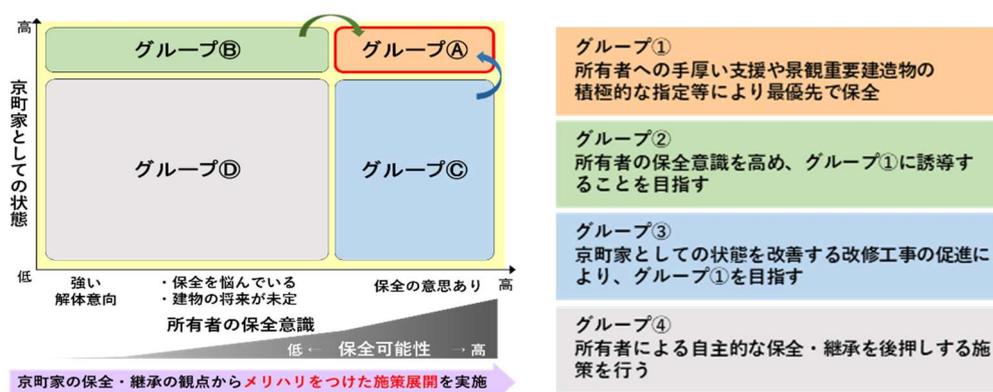
- ・ 京町家の保全・継承施策の実効性を高めるためには、それぞれの京町家が置かれた状況ごとに、適切な施策を実行することが肝要である。
- ・ 本部会では、現存する京町家を、京町家としての状態と所有者の保全意識との2軸で分類し、下表に示す4つのグループに分類したうえで、それぞれのグループごとに必要な施策を展開することを検討した。

（京町家の分類）

グループ①	京町家としての状態が良好であり、所有者の保全意識も高いもの
グループ②	京町家としての状態は良好であるものの、所有者の保全意識は高くないもの
グループ③	京町家としての状態は良好でないものの、所有者の保全意識は高いもの
グループ④	京町家としての状態が良好でなく、所有者の保全意識も高くないもの

- ・ グループ①は、最優先で保全の対象とすべきものである。このグループに属する京町家は、現時点では、所有者の不断の努力によって保全がなされているが、所有者の高齢化、物価高騰や地価高騰に伴う維持管理コストの著しい上昇などにより、年々維持管理が難しくなっている。このため、所有者への手厚い支援を行うとともに、将来にわたって保全・継承される取組を行っていくべきである。
- ・ グループ②は、所有者の保全意識を高め、グループ①に誘導することを目指すべきものである。そのためには、これまでのように受け身の施策ではなく、攻めの姿勢で、行政が所有者に働きかけを強める施策を行うべきである。
- ・ グループ③は、建物の改修工事の促進により京町家としての価値向上や機能向上を積極的に誘導し、グループ①を目指すべきものである。過去の不適切な改修工事や建物の老朽化等により、本来の価値が失われている京町家も多く残っている中、「良いものを残す」だけでなく、「価値を取り戻す」ことを積極的に促進する施策を行っていくべきである。

- グループ④は、所有者による自主的な保全・継承を後押しする施策を行っていくべきである。全市的な啓発や、活用・流通の促進の取組により、経済市場をうまく利用しながら保全・継承を図るべきである。
- このように、施策の対象を明確にしながら、以下のような具体的な取組を行うことが望まれる。



類型に応じたメリハリのある施策展開の概念図

(ア) 改修工事の負担軽減

- 京町家の保全・継承のためには、定期的な改修工事は欠かせないものである。現在、京都市では、景観や耐震化など、様々な観点から京町家の改修補助を行っており、他都市と比較しても相当に充実した制度を構築していると評価できる。
- 一方で、所有者にとっての補助制度の使いやすさの観点や、物価高騰により改修工事費用が上昇している点などを踏まえると、更なる制度充実を図る必要がある。
- 特に、外観を洋風や近代的に改装した看板建築など、過去の改修により、京町家の魅力が失われているものについて、復元的改修により京町家の魅力を取り戻そうとする工事については、町並み景観の基盤である京町家の保全・継承の観点からは効果が高いものであり、補助等により積極的に推進していくべきである。
- また、改修工事に対する補助等だけでなく、京町家に安全・快適に住むための改修技術の開発や啓発など、技術的な支援も望まれる。

(イ) 京町家の維持管理に係る負担の軽減

① 固定資産税・相続税の負担軽減

(税負担の軽減に関する前提)

- ・土地の高度利用が可能な都心部を中心に、近年、旺盛な開発需要により地価が上昇し、京町家所有者の固定資産税・相続税額が増加傾向にある。
- ・一方で、
 - (a) 税は財源調達のための手段であり、その負担を公平に分かち合うものであること。
 - (b) 税は納税者に担税力があることを課税の根拠とするものであること（例えば、固定資産税は、納税者が土地等の固定資産を保有することに担税力を見出し、その資産価値で担税力を測っている。）。
 ということを鑑みると、単に固定資産税・相続税の負担が大きく感じられるという主観だけでは、京町家所有者の税負担を軽減する理由にはならない。
- ・京町家の保全・継承のための税負担の在り方を考えるに当たっては、その公益性があることはもちろんのこと、税負担が大きくなっている要因を分析し、担税力に見合ったものとなっているかどうかという観点で、その必要性を検討すべきである。
- ・また、京町家の保全・継承という政策目的を達成するためのインセンティブとして考える場合には、前述の(a)及び(b)を踏まえると永続的なものとするとは相応しくなく、その目的や根拠等を十分に考慮しつつ、具体的な政策効果を上げられるかを慎重に検討する必要がある。
- ・さらに、税負担の軽減だけでなく、補助金などの他の施策による実現についても、併せて検討を行うべきである。

(固定資産税の負担軽減)

- ・地方税である固定資産税は、その土地の最有効使用を前提として固定資産評価が行われる。特に土地の高度利用が可能な都心部において、京町家が「景観重要建造物※」等に指定されることとなった場合には、その土地には新たに強い権利制限が生じることによって、土地の高度利用を行うことができなくなる。そのため、実態と制度上可能な空間利用との間にギャップが生じることとなり、所有者の担税力を制限することとなると考えられる。
 - ※ 景観重要建造物の指定を受けると、解体を含む現状変更の際に市長の許可が必要になる。
- ・以上は一例であるが、このようなギャップがある場合には、所有者が自身の財産である京町家を自由に解体処分できないという強い権

利制限によって、納税者の担税力が制限を受けるという点に着目し、固定資産税の軽減等の必要性を検討すべきである。

(相続税の負担軽減)

- ・ 国税である相続税については、基礎自治体として、京町家所有者の相続税負担の現状をしっかりと調査・把握したうえで、適切な対応を国に対して引き続き要望していくべきである。

② 日常の維持管理や応急修繕工事に対する支援

- ・ 京町家を適切に維持管理していくためには、定期的な改修工事の負担や固定資産税の負担以外にも、庭の手入れや日常的なメンテナンスといった日々の負担が生じる。
- ・ 日常の維持管理の負担を軽減するためには、現在の相談対応だけにとどまらない、より一歩踏み込んだ支援の充実が求められる。

(り) 景観重要建造物の積極的な指定の推進

- ・ 将来にわたって保全を担保する具体的な手段として、景観法に基づく「景観重要建造物」の指定^{*}を積極的に活用していくべきである。
※ 景観重要建造物の指定を受けた京町家の件数は、現時点で105軒。
- ・ 京町家を将来にわたって保全・継承していくためには、地域の歴史的景観を形作るうえで重要な役割を果たしている京町家の価値を積極的に評価・公表し、所有者や市民と共有していく取組も重要である。このため、景観重要建造物の指定以外にも、地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律（歴史まちづくり法）に基づく「歴史的風致形成建造物」の指定や、文化財保護法に基づく国及び市の文化財の指定・登録についても、関係部署と連携しながら、積極的に活用すべきである。

(エ) 所有者への積極的な働きかけ

- ・ 施策の実効性を高めるためには、所有者が解体の意思を固める前のできるだけ早いタイミングで、保全・継承の働きかけを行うことが重要である。
- ・ このため、所有者に寄り添い、伴走しながら支援するサポーターの配置など、所有者と顔の見える関係性を構築しながら、行政から所有者に対して積極的に保全・継承の働きかけを行う取組が必要である。

(オ) 活用・流通の促進、啓発・相談体制の充実

(活用・流通の促進)

- ・ 市場における京町家付き土地の売買状況をみると、西陣地域や市域の東南部などの周辺部は取引量が多く、市内中心部の取引量は少ない傾向があり、その傾向は直近で大きな変動は見られない。また、市内中心部は取引価格も高額になる傾向がある。
- ・ 不動産事業者へのヒアリングでは、京町家の活用ニーズは高いものの流通に回る物件数が限られている状況や、地域によって需要が大きく異なる状況、改修費用などの投資がかさむ大型京町家は活用が難しい状況、利益重視の投資対象として取引価格が上昇した結果、住宅としての保全・継承が困難な状況等が明らかとなっている。
- ・ 市場原理だけでは活用・流通が難しい京町家も一定数存在することから、そのような京町家は、京都市が積極的に活用・流通に関与する仕組みが必要である。
- ・ その際、京町家の保全・継承に前向きな関係者に所有権を移していく考え方が重要であり、京都市と民間事業者が連携しながら積極的に取り組むべきである。
- ・ 保全の優先度・緊急度が高い京町家については、京都市などの公的機関が寄付受け等により保有し、社会的利用を行う仕組みを構築すべきである。

(啓発・相談体制の充実)

- ・ 京町家の保全・継承の必要性を啓発するためには、一過性のイベントだけでなく、明確な広報戦略の下で、継続的かつ効果的な情報発信を行っていく必要がある。
- ・ 相談対応については、景観・まちづくりセンターを中心として、京町家なんでも相談、京町家専門相談員制度により、一般的な相談から専門的な相談まで、重層的に対応できる体制が構築されている。
- ・ 今後は、これまでの相談対応で蓄積されたノウハウを広く共有し、次世代の相談員の育成を行うことや、相談事例を類型ごとに取りまとめ、同じ悩みを持っている京町家所有者に対して広く発信していくなどの更なる取組充実が求められる。

(カ) 京町家の保全・継承に係る責務・規制強化

- ・ 京町家条例による規制だけでは京町家の減少に歯止めがかからない状況を踏まえると、支援の充実だけでなく、京町家の解体に係る規制の強化についても検討が必要である。

- ・現在の解体届の仕組みでは、所有者が個人か法人か、といった属性に関わらず、一律の規制が敷かれているが、こうした点について、規制の目的と効果を再度検証する必要がある。
- ・特に、開発事業者は、京都市のまちづくりに及ぼす影響が極めて大きいことから、例えば、京町家の保全・継承に対する役割を京町家条例で明確に示したうえで、その役割を果たさせるためのルールづくりを検討するなどの施策が望まれる。

イ 京町家と調和したまちづくりを推進する面的な取組（「まち」の視点）

- ・職住共存地区など、開発圧力が強い中心市街地においては、大型の京町家の滅失や、複数の京町家敷地を合筆して大型の商業ビルやマンションに変えるなどの開発が進められている。これにより、両側町などの京都が歴史的に築いてきた町のかたちが崩れ、地域の共存の仕組みそのものが崩壊しつつある状況を招いている。
- ・こうした中心市街地における本質的な課題は、京都市の都市構造上、利便性が高く、都市機能の高度集積を推進している地域と、伝統的な京町家群が今なお残り、祇園祭をはじめとする京都の歴史や文化が色濃く残る地域が重なって存在することに起因する。
- ・こうした地域で残存している京町家は、経済合理性ではなく、所有者の京町家を大切に守ろうとする想いや地域との関係性等によって保全されている状態である。
- ・一方で、観光事業や中心市街地の京町家跡地における開発事業は、その地域のコミュニティや京町家所有者等が綿々と築いてきた地域の価値を、「京都ブランド」として利用し、利益を享受している側面がある。
- ・こうした状況を改善するためにも、京町家が維持されていることによって得られた利益を、京町家の保全・継承にしっかりと還元していくことが重要であり、そのための手段の一つとして、宿泊税[※]等を積極的に活用していくべきである。

※ 京町家が都市型観光の担い手として京都の観光需要を支え、京都に宿泊する観光客はその利益を享受している面があることから、その対価として京町家の保全・継承施策の財源として宿泊税を活用することが考えられる。

- ・また、歴史都市である京都市は、今後、ストックに軸足を置いた都市政策を志向すべきであり、京町家の所有者に対する支援だけでなく、職住共存地区などの中心市街地における面的な規制の在り方についても市民や事業者を巻き込んで議論を深めていく必要がある。

- ・ 面的な規制については、個人の財産権や京都の都市の在り方に関わる議論であり、規制の効果について十分な調査を行うとともに、多くの市民の共感と理解を得ながら進めることが必要不可欠である。
- ・ こうしたことを踏まえて、以下の取組を行うことが望まれる。

(ア) 京町家の保全・継承を軸とした地域主体のまちづくり

- ・ 京町家の保全・継承のためには、所有者だけでなく、地域住民や開発事業者とともに京町家の保全・継承を軸としたまちづくりの観点から議論を行っていくことが重要である。
- ・ 具体的な取組として、例えば、山鉾町などの京都の中心であり町衆の文化が受け継がれている地域をモデル地域に定め、京都市が積極的に関与しながら、具体的なまちづくりの機運を醸成していく取組などが考えられる。

(イ) 京町家を核とした町並み景観の保全・創出

- ・ 景観政策において、特に職住共存地区における景観規制の在り方を検討すべきである。より細かな地域を定め、その地域特性に応じた景観デザインを検討するなど、京町家と調和する町並みの創出に取り組む必要がある。
- ・ 併せて、都市計画についても、京町家を保全・継承しやすい仕組みの構築について検証する必要がある。例えば、上述したモデル地域において、地域住民や事業者とともに京町家の保全・継承のために地区計画を活用した建築物の高さ制限の導入等を議論するなどの取組が考えられる。
- ・ また、相当数の京町家が既に滅失している中、新築京町家を増やす取組も必要であり、啓発や伝統構法に対する技術的支援等が望まれる。

(ロ) 京町家に配慮した建築計画の誘導

- ・ 特に京町家を保全すべき地域においては、新たな開発事業が行われる際に、既存の京町家の住環境が悪化しないよう、京町家の保全・継承に配慮し、京町家と共存できる計画を誘導することが望まれる。

ウ 市民ぐるみで京町家とその生活文化の継承を自分ごと化する取組 （「ひと」の視点）

- ・ 近年、特に都心部における地価高騰や京町家ブランドの高まりを背景に、京町家を飲食業や宿泊業といった事業用途として利用するケースが増加し、京町家における都市居住機能が失われつつある。
- ・ 京町家の生活文化は、都市的な居住スタイルの中で培われたものであり、その都市居住機能の喪失は京町家の第二の滅失ともいえる。このため、京町家の生活文化を継承するためには、まずは都市居住機能の維持・回復を積極的に推進するべきである。
- ・ また、京町家で培われてきた生活文化の継承の意義を市民や様々な関係者に伝えていくため、次の4つの施策により、実際に京町家の暮らしを「体験」できる機会を増やしていくべきである。

(ア) 京町家を活用した公的な複合施設の整備

- ・ 京町家の生活文化の継承や社会的活用の促進を目的に、教育機能、情報発信機能、様々なステークホルダーの共創の場としての機能等をもった公共施設としての京町家の整備が望まれる。

(イ) 子供たちへの教育機会の確保

- ・ 京町家の生活文化を若い世代に伝えるため、教育行政と連携し、京町家での生活体験などを教育活動の一環として行うことを検討すべきである。

(ウ) 京町家の社会的利用の促進

- ・ 民間団体や事業者等による京町家の社会的利用（文化体験、接遇の場、交流の場等の利用）も見られることから、こうした望ましい取組を後押しするための支援や情報発信の強化を検討すべきである。

(エ) 市民や学生が京町家の保全・継承に関わる機会の創出

- ・ 市民や学生が、京町家の保全・継承を「自分ごと」化できるよう、積極的に関わる機会の創出を検討すべきである。
- ・ 例えば、定期的な市民参加型の京町家調査の実施や、学生を対象とした京町家に関する合同研究発表会、定期的なイベント開催、京町家の保全・継承を支援するボランティア登録制度などが考えられる。