

京町家の保全・継承に係る施策の点検・検証結果と
より実効性の高い施策の在り方について

答申

令和7年10月8日

京都市京町家保全・継承審議会

答申 目次

はじめに	・・・ 2
第 1 京町家を取り巻く現状と課題	・・・ 3
1 社会情勢の変化	
2 京町家の滅失状況	
3 京町家の滅失に伴うまちのかたちの変化	
4 京町家の保全・継承に関する市民の意識	
第 2 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	・・・ 7
1 現行施策の総括（効果検証及び課題の整理・分析）	
(1) 京町家に係る京都市の施策総括	
(2) 京都市京町家の保全及び継承に関する条例の効果検証	
(3) 京都市京町家保全・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	
第 3 より実効性の高い施策の在り方について	・・・ 14
1 施策の方向性	
2 個々の京町家の類型に応じた保全・継承の取組	
(1) 基本的な考え方	
(2) 重点的に取り組むべき施策	
(3) 充実が必要な施策	
3 京町家と調和したまちづくりを推進する面的な取組	
(1) 基本的な考え方	
(2) 重点的に取り組むべき施策	
(3) 充実が必要な施策	
4 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	
(1) 基本的な考え方	
(2) 重点的に取り組むべき施策	
(3) 充実が必要な施策	
5 京町家の保全・継承に向けた機運醸成と推進体制の整備	
(1) 基本的な考え方	
(2) 重点的に取り組むべき施策	
おわりに	・・・ 27
巻末資料	・・・ 28

はじめに

京町家は、先人から受け継いできた京都市固有の景観や文化の象徴であり、市民の誇り・アイデンティティを表象するものであるとともに、伝統的な生活文化の継承・発展や魅力あるまちづくりの貴重な資源となってきた。しかしながら、短期的な経済効率性を優先する価値観が浸透していく中で、京町家の滅失は進行し続けている。

平成29年には「京都市京町家の保全及び継承に関する条例」が制定され、条例に基づく解体の事前届出制度や改修等に係る補助制度の創設など、様々な取組が行われてきたが、それでもなお、京町家の滅失には歯止めがかからず、京町家に対する社会的な関心も必ずしも高まっているとはいえない。

グローバル化の進行等により社会情勢が急速に変容する中、京町家を取り巻く環境は更に厳しさを増している。地価高騰による開発圧力の増大、物価高騰による維持管理費用の負担増、建物の老朽化、所有者の高齢化、まちづくりを担う地域コミュニティの疲弊などの状況を踏まえると、現状のままでは京町家の滅失に歯止めをかけることは難しく、京町家の存続はいまや瀬戸際にまで追い込まれている。

京町家の滅失とともに、まちレベルの生活文化を含めた京都の「まちのかたち」も壊れつつある。かつては京町家がケラバを重ねて建ち並び、京都のまちの歴史的な形成過程を物語ってきた「両側町」などの「まちのかたち」が、複数の京町家の土地をまとめて開発される過程で失われ、かつてのまちのかたちを基に形成されてきた地域コミュニティも失われつつある。

こうした危機的な状況を踏まえ、本答申では、京町家の保全・継承に対する税制面からの対応や、都市計画的手法による規制強化、教育を含めた次世代への生活文化の継承の必要性にも踏み込んで取りまとめている。

京都市には、この危機的な状況を強く認識し、それを市民のみならず、国内外の人々と共有しながら、一刻も早い対策をとることが求められる。行政として選択し得るあらゆる手段を総動員して京町家の滅失に歯止めをかけるとともに、京都がこれから百年先、千年先も魅力的なまちとして存続できるよう、長期的な視野に立ちつつもスピード感をもった施策立案を期待したい。

令和7年10月8日
京都市京町家保全・継承審議会
会長 高田 光雄

第1 京町家を取り巻く現状と課題

1 社会情勢の変化

(京町家条例の制定)

京町家は、歴史の中で磨かれてきた美しい景観や、茶道・華道などの伝統文化、四季折々の自然や地域と共生する生活文化、洗練された精神文化の象徴であり、京都の魅力あるまちづくりの資源として、京都市民にとって貴重な財産であるとともに、京都だけでなく、日本の、世界の宝である。

戦後の大量生産・大量消費・大量廃棄型の経済活動の進行の中で、多くの京町家を取り壊されてきたことから、京都市において、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（以下「京町家条例」という。）」を制定するとともに、平成31年2月に「京都市京町家保全・継承推進計画（以下「推進計画」という。）」を策定し、都市計画局内に専門部署を設置し、京町家の保全・継承の取組を進めている。

(京町家条例制定後の社会情勢の変化)

京町家条例の制定後、コロナ禍による世界的な経済停滞により、一時的に観光客が著しく減少したものの、コロナ禍以降は、円安も背景にした観光客の増加によるインバウンド需要が急速に回復し、令和6年度には外国人観光客数、観光消費額ともに過去最高を記録している。

京町家を取り巻く状況も大きく変化しており、特に中心市街地においては、海外も含めた京都市外の在住者による京町家の所有が増加する[※]などの変化が生じている。

一方で、物価や地価の高騰、技術者の不足等により京町家の維持費用の負担が増加するとともに、中心市街地における不動産開発圧力が強まっており、京町家の保全・継承の観点からは、極めて厳しい社会状況であるといえる。

※令和6年度京町家状況調査では京都市外の所有者割合は約9.5%。ただし、所有者居住地不明のケースが40%を占めているため、参考値。不動産関係団体へのヒアリングでは、首都圏や海外在住者による京町家の購入が増加している状況を聞き取っている。

2 京町家の減失状況

京都市による調査結果（別紙1）によると、平成28年度調査以降の約8年間で5,566軒の京町家が減失し、34,580軒の京町家が残存していることが確認されている。

この8年間の減失率は13.9%（年平均1.73%）となり、前回調査時（年平均1.68%）からやや微増の結果であり、京町家の減失状況に歯止めがかかっていないことが明らかになっている。仮にこのままのペースで

滅失が進めば、令和12年（2030年）頃には30,000軒程度にまで減少する（平成28年度時点から累計で約10,000軒の京町家が滅失する。）ことが予想される。

京町家の滅失の要因に関する詳細な分析結果によれば、用途地域が商業系の地域に立地する京町家や、敷地が接する前面道路の幅員が4m以上の京町家、最寄りの鉄道駅から近い京町家などの利便性が高い地域に立地する京町家や、比較的敷地面積が大きい京町家の滅失率が高くなる傾向がみられる。これらの結果から、京町家が立地する土地の活用のしやすさが、滅失率に影響を与えていると推測される。

また、空き家となった京町家の滅失率は明らかに高くなる傾向がある。これは、空き家として放置されることで建物の劣化が進行し、活用よりも更新のほうが合理的な状況になることが一つの要因と推測される。

3 京町家の滅失に伴うまちのかたちの変化

上記2の京町家の滅失状況では、京町家の絶対数が減少していることが明らかとなっているが、数には表れない「まちのかたち」の変化も大きな課題である。

特に中心市街地における地割は、平安時代の条坊制から豊臣秀吉による都市改造により両側町が成立していった京都のまちの形成過程を物語るものであったが、京町家の滅失とともにそのかたちが崩れつつある。

実際に、職住共存地区内における京町家の解体事例を調査した結果、平成28年度時点から令和6年度までの間に、少なくとも39か所の事例において、京町家の解体後に合筆などの地割の変更を伴う大規模な開発が行われていることが明らかとなっている。

そのまちが長い歴史の中で育んできたまちのかたちを尊重せず行われる大規模な開発は、周辺の京町家の日照や通風などの物理的な環境に影響を及ぼすだけでなく、そのまちの人間関係を弱体化させ、伝統的に築き上げられた地域コミュニティによる住民自治の在り方にも影響を及ぼしている。

4 京町家の保全・継承に関する市民の意識

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された市民アンケート調査（別紙2）の結果、次のような現状が確認された。

今回の調査結果の中でも、特に「京町家に関心を持っていない」という市民の割合が多いことは極めて大きな問題であり、社会的課題として十分に認知されていない現状に強い危機感を持つ必要がある。

【調査結果の概要】

(1) 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歳以上は22.5%が京町家の居住経験がある一方、60歳以下では概ね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歳の若年層は「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」と回答した割合が24.5%と、他の年代より高くなる傾向があった。

(2) 京町家の居住・活用の際の苦勞

- ・京町家を使っていくうえでの苦勞に関する質問には、「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、維持管理や改修等に係る費用が25.8%、固定資産税の負担が20.4%と、京町家の建物性能や維持管理等の経済的な負担を課題として感じている方が多いことが分かる。

(3) 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では、「古くて老朽化しており、耐震性に不安がある」が41.7%と最も多い。

(4) 京町家の保全・継承の必要性に対する認識

- ・京町家の保全・継承の必要性について、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。

(5) 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。
- (6) 京都市による京町家の保全・継承の取組について
 - ・ 京町家条例を知っていると回答した人は20.5%にすぎず、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。
 - ・ 保全・継承すべき京町家について、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 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）

(1) 京町家に係る京都市の施策総括

ア 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年に「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）、歴史的建築物の保存及び活用に関する条例（平成24年）、京町家条例の制定（平成29年）、推進計画の策定（平成31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としては、現在、京都市による賃貸モデル事業を実施しているが、今後、更なる充実が求められる。
- ・過去には、京都市が京町家を借り上げ、京もののブランドの発信や生活文化を体験できる拠点として活用する事業[※]も行われていたが、現在はそのような場所はない。日常生活において、京町家の生活文化に触れる機会が限られていることから、学校教育等で京町家の生活文化を体験できる環境を構築する必要があり、このような公的利用できる京町家の整備が望まれる。

※京町家の保全を目的に、所有者自身が生活文化を学ぶ塾として公開されていた「四条京町家」を、京都市が所有者の協力を得て借り上げ、伝統産業振興館として活用していた事業。

なお、京都市の事業終了後、平成27年に惜しまれつつも解体された。

- ・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。

イ 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・相続税の負担増、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も望まれる。
- ・ 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。
- ・ 所有者に積極的な保全・継承意思がない場合が最も京町家の滅失につながりやすい危険な状態である。まずは、日頃から所有者との接点を持つことで、潜在的に滅失の危険性が高いものを見極めるとともに、滅失の危険性が高いものは、所有者側が京町家の解体を検討する前に、行政側から積極的に保全・継承の方法を提案していくなど、攻めの姿勢の対策を行っていくことが望まれる。

(2) 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、市民アンケート調査では、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、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らず、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

(3) 京都市京町家保全・継承推進計画に基づく施策の効果検証

推進計画では、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、その他の取組が挙げられている。

ア 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、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。

イ 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、京都市景観・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。

ウ 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。

エ 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、京都市景観・まちづくりセンターにおいて京町家再生セミナーや、京町家等継承ネット（事務局：京都市景観・まちづくりセンター）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、担い手の育成に向けた取組が求められる。

オ 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。
- ・ 地域住民や事業者、関係団体等と連携を深め、京町家を市民の共有財産とする認識を広めていくことは今後益々重要であり、更なる取組が求められる。

カ 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意識を向上させ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から、市民協働による持続的な取組も望まれる。

2 京町家の価値や保全・継承の意義等の再確認

- ・ 推進計画では、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。

（出典）京都市京町家保全・継承推進計画（平成31年2月）

○京町家が持つ価値

（京都の町並み景観を構成する基盤）

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を可能とし、また、こうした京町家が連坦している地域では、洗練された落ち着いた町並み景観が創出されることなどから、京町家は京都の趣ある「町並み景観を構成する基盤」と言えます。

（京都の生活文化の基盤）

職住共存の暮らしの場としての京町家において、歴史的に培われ、蓄積されてきた個性豊かで先駆的な生活における工夫や知恵などを市民が継承・発展させ、また、新たに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」と言えます。

- ・ 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、京町家条例前文や推進計画に改めて示していくことが求められる。

第3 より実効性の高い施策の在り方について

1 施策の方向性

- ・ より効果的に京町家の保全・継承につなげるためには、総花的な施策を行うのではなく、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が取り壊され、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、住宅政策（空き家対策等）、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。
- ・ 以上を踏まえ、本審議会では、今後展開していくべき施策の方向性を以下の3つの視点に集約した。

- | |
|---|
| <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（「くらし」の視点） |
|---|

- ・ これらの施策の実効性を高めるためには、行政だけでなく、市民活動団体や職能団体、事業者、大学、金融機関、京都市景観・まちづくりセンターなどの様々な関係者とのパートナーシップによる取組が不可欠であり、更なる連携強化を図ることも必要である。
- ・ そして、本審議会における議論を速やかに京都市施策に反映し、実効性を高めるため、早期に推進計画の見直し・改定を行うとともに、まちづくりに係る既存制度の更なる活用や、京町家条例の早期改正を含めた既存の規制・制度の見直し等を行うことが望まれる。

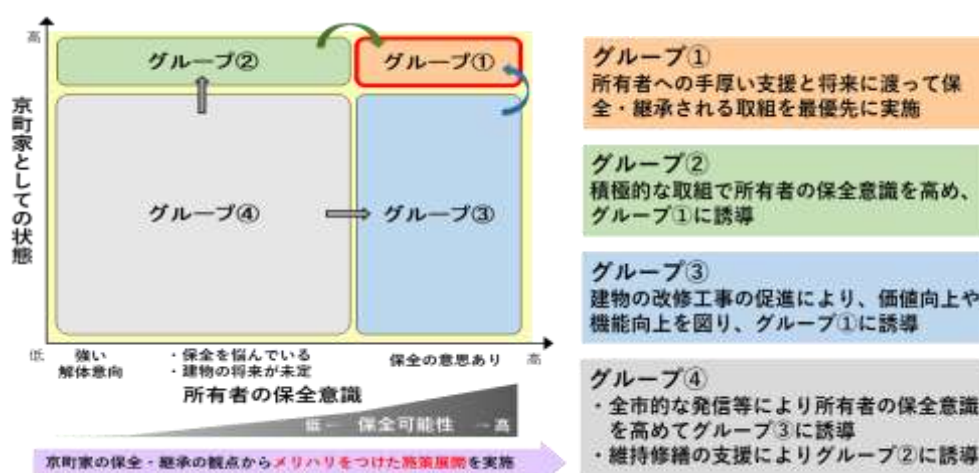
2 個々の京町家の類型に応じた保全・継承の取組（「いえ」の視点）

(1) 基本的な考え方

- ・ 個々の京町家の保全・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必要がある。
- ・ そこで、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の方向性を整理した。

(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



類型に応じたメリハリのある施策展開の概念図

- ・ 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、最も数が多いと想定されるグループであり、全市的な情報発信や啓発、活用・流通の促進の取組により、所有者の意識を高めてグループ③へ誘導するとともに、建物の改修費用の支援や専門家による相談体制の充実など、所有者による維持修繕が適切に行われる体制づくりによりグループ②へ誘導することを目指すべきものである。経済市場をうまく利用しながらより多くの京町家の保全・継承につなげていく必要がある。

(2) 重点的に取り組むべき施策

ア 京町家の保全・継承に係る責務・規制強化（主な施策対象：グループ①）

- ・京町家条例では、条例に基づく指定を受けた京町家を対象として解体の1年前の届出を義務付けているが、現行制度だけでは京町家の減少に歯止めがかからない現状を踏まえると、京町家の解体に係る規制強化を検討すべきである。
- ・具体的には、現在の届出制度の目的と効果を再度検証し、届出制度の実効性を高める取組を行う必要がある。
- ・また、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、企業の社会的責任の観点からも、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、その役割を果たしていただくためのルールづくりを検討する必要がある。
- ・一方で、このような規制は、憲法に保障された財産権を制限することにもつながりかねず、その実現は容易ではない。このため、まずは、現行の法体系で活用できる仕組みを最大限に活用し、景観法による景観重要建造物の指定件数を積極的に拡大するなど、京町家の解体を制限するべきである。

イ 所有者の経済的負担の軽減（主な施策対象：グループ①）

- ・京町家の保全・継承の経済的な負担が年々厳しくなっている状況を踏まえれば、上記アと合わせて、京町家を保全・継承していこうとする所有者に対する更なる経済的支援も必要である。
- ・具体的には、支援の対象者の精査は必要であるが、これまでから実施されている改修工事に対する補助の充実に加え、固定資産税・相

続税の負担軽減、日常的な維持管理に要する費用の負担軽減につながる施策を新たに実施すべきである。

(固定資産税の負担軽減の考え方)

固定資産税の負担軽減を考えるうえでの前提として、

①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。

②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、単に固定資産税の負担が大きい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①及び②を踏まえると永続的なものとする事は相応しくなく、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。

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中心市街地において、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。

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。

※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。

ウ 京町家の社会的保有や活用・流通の推進（主な施策対象：グループ②）

- ・ 市場原理だけでは保全・継承を前提とした活用・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、京都市が活用・流通に積極的に関与する仕組みが必要である。

- ・特に、地価が高騰している中心市街地においては、京町家を解体し、跡地開発を行う方向に圧力が強まることから、京町家の保全・継承を前提とした活用を行う主体（行政やNPO法人、公益財団法人等）による社会的保有※を選択肢の一つとして所有者に示すためにも、早急にその仕組みや体制を構築すべきである。
 ※本答申における社会的保有とは、行政や公的団体などが所有することに加えて、企業の社会貢献活動としての所有など、京町家の保全・継承を目的とした多様な主体による所有を含んでいる。
- ・京町家の社会的保有を進めるためには、寄付・遺贈等の受入れの促進など、様々な手法・仕組みの検討が必要である。
- ・また、所有権移転を伴わない社会的保有の形態として、現在京都市が試行的に実施している「京町家賃貸モデル事業」や京都市景観・まちづくりセンターが実施している「歴史的建造物利活用事業」のような、公的機関が京町家を借り上げ、サブリースにより適切に活用していく仕組みは、未利用の京町家を活用につなげていく観点からも、これまでの取組を評価・検証したうえで、積極的に展開していくべきである。
- ・このような取組は、行政だけでは実現が困難であることから、金融機関や不動産関係事業者等の民間事業者と連携しながら、実施していくことが望ましい。

(3) 充実が必要な施策

ア 改修工事に対する支援（主な施策対象：グループ①～③）

- ・京町家を保全・継承していくためには、劣化部分の定期的な修繕や、耐震性、温熱環境の改善を目的とした改修工事は欠かせないものであるが、昨今の物価高騰や技術者の不足により、所有者の負担は大きくなっている。
- ・こうした背景を踏まえ、京町家の改修に対する補助制度については、補助金額の拡充や補助対象建築物の拡大、補助対象工事の拡大、制度の使いやすさの向上など、将来に向けて着実に保全・継承する足掛かりとして、更なる制度充実を図る必要がある。
- ・特に、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・継承の観点において、高い効果が期待できるものであり、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、京町家の改修に不可欠となる技術開発支援、技術者・技能者の育成支援、材料の流通支援についても望まれる。
- ・ 具体的には、技術開発支援として、京町家に安全・快適に住むための改修技術（耐震改修や断熱改修等）の更なる開発や普及、法制度の更なる運用改善などが考えられる。技術者・技能者の育成支援としては、育成に係る費用の支援、新築京町家の普及促進などによる活躍機会の増大のほか、技術者・技能者の把握や表彰などが考えられる。材料の流通支援としては、京町家の解体等で生じる古材の再利用の推進などが考えられる。

イ 所有者への積極的な働きかけ（主な施策対象：グループ①、②）

- ・ 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、潜在的に解体の危機にある京町家を早期に発見し、保全・継承の働きかけを行うことが重要である。
- ・ 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。
- ・ また、空き家となった京町家は滅失の危険性が高いことから、「空き家等対策の推進に関する特別措置法」に基づく取組と合わせて、京町家の保全・継承を積極的に働きかけていくことが必要である。

ウ 啓発・相談体制の充実（主な施策対象：全て）

- ・ 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。
- ・ 京町家所有者からの相談対応については、京都市景観・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、一般的な相談だけでなく、修繕工事や活用流通に関する専門的な相談まで、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。
- ・ また、これまでから京町家等継承ネットが中心となり、京町家を事業者やクリエイター等の拠点として活用を行う際の魅力や配慮項目をまとめた冊子の発行や、ウェブサイトにおける活用事例の紹介な

どが行われている。このような京町家を活用したい事業者に向けた適切な情報発信や、京町家の活用を望む所有者とマッチングする取組は今後も継続・充実していくことが望まれる。

エ 京町家の価値の積極的な評価と公表（主な施策対象：グループ②）

- ・ 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、引き続き、重要京町家の指定を推進するとともに、景観重要建造物の指定のほか、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。

3 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）

(1) 基本的な考え方

- ・ 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ホテルやマンションに変えるなどの不可逆的な開発が進められている。これにより、京都が歴史的に築いてきた「まちのかたち」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、都市機能が高度に集積している地域と、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。
- ・ このため、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を進めるべく、その在り方について市民や事業者を巻き込んだ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。

(2) 重点的に取り組むべき施策

ア 都市計画的手法を活用した京町家の保全・継承

- ・ 都心部における高さ規制や景観規制などの建築規制の在り方については、これまでから幾度も議論が重ねられ、平成15年の「京都市都心部の新しい建築のルール」や平成19年の「新景観政策」が施

行されているが、歴史都市として、今後より一層ストックに軸足を置いた都市政策を志向すべきであり、社会情勢の変容が著しい中、その在り方について今一度検討すべきである。

- ・ 特に、京都のまちを特徴付けている職住共存地区では、平成10年代から様々な地域においてまちづくりの方針を定めたビジョンを作成し、それらを契機とした地域住民主体のまちづくりの取組が広がった。しかしながら、現在ではこれまで地域のまちづくりを支えてきた住民の高齢化や、地域を特徴付けてきた京町家の滅失、大規模開発によるまちのかたちの変容など、大きな変化が生じており、地域住民主体のまちづくりが危機的な状況に置かれている。改めて過去の取組を検証しつつ、京町家の滅失が止まらない現状を共有し、今後、どのようなまちの姿を志向するのか、地域住民、開発事業者等で改めて考え、まち単位での意思決定を行政が支援し、実現していくための取組を行っていく必要がある。
- ・ このため、まずは山鉾町単位又は元学区程度の規模の地域をモデル地域として、都市計画法に基づく地区計画や景観法に基づく景観地区などのあらゆる制度を活用しながら、京町家のスケール感に合う通り景観に誘導するための壁面線のコントロールや建築物の高さ規制など、京町家の保全・継承を核としたまちづくりが実現できる実効性のある仕組みを、専門家も交えながら地域住民や開発事業者と共に作り上げていくことが必要である。
- ・ 具体的には、京町家を保全・継承することが、その地域の価値向上につながるという点を客観的指標によって示すとともに、あるべき理想のまちの将来像を地域住民、関係事業者等が共有し、その実現のための規制の在り方についても丁寧に議論を進めていけるよう、京都市や京都市景観・まちづくりセンター、専門家が継続的に関わり、伴走支援の取組を進めるべきである。

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。
- ・ また、多く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、伝統構法の技術的支援や啓発等が望まれる。

(3) 充実が必要な施策

ア 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、新たな開発事業の際に、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。

4 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

（「くらし」の視点）

(1) 基本的な考え方

- ・ 京町家は、都市における暮らしと営みの場として利用されることで、地域社会における多様な関わり合いが生まれ、異なる価値観が共存する都市生活の中で、京都の個性豊かな生活における工夫や知恵などが蓄積されてきた。
- ・ これを継承・発展させ、新しい生活文化を創造していくことは、豊かな市民生活の創造と実現につながるものであり、京町家と共に京都の生活文化を継承していくことが重要である。
- ・ しかし、都市における暮らしと営みの場を担っていた京町家が解体され、地域社会との関わりが希薄なビルやマンションに建て替わることで、「暮らし」と「営み」の分離が加速している。
- ・ また、残存している京町家についても、本来の暮らしと営みの場としての用途は減少している。このような京町家の利用用途の変化、特に暮らしの場の喪失は、京町家の「第2の滅失」とも呼べるものであり、京都の個性豊かな生活文化の滅失につながるものである。
- ・ また、「暮らし」と「営み」が分離することで、住民が地域コミュニティに主体的に関与する意識が低下し、地域との調和を考えない商業活動も散見されるようになっている。
- ・ こうした背景を基に、中心市街地では、マンション等の開発により世帯数は増えている一方で、地域の自治会への加入率は減少が続く※など、伝統的な地縁に基づく地域コミュニティが疲弊するとともに、地域コミュニティが担ってきた祇園祭や地蔵盆といった地域の伝統的な祭礼をはじめとした、まちの生活文化の継承が困難になっている。
※市内の自治会推計加入率：平成28年度68.5%→令和6年度60.6%
（出典：文化市民局地域自治推進室発行「時代に合わせて変化する!? 自治会・町内会の今」）
- ・ 京都の生活文化は、京町家における暮らしや営みと密接に関わるものであることから、その継承の観点から、今の時代に即した暮らしと営みの場としての役割を模索し、京町家における都市居住を推進していくことも必要である。

- ・ また、所有者の努力だけでは京町家の保全・継承が困難になっている中、新しい住民を含む地域住民や関係する事業者をはじめ、その地域に関わりを持とうとするあらゆる関係者を巻き込みながら、京町家の保全・継承の取組を自分ごと化して進めていくことも必要である。
- ・ 特に現役世代や若年世代、京都市外出身者（移住希望者等）は、その多くが京町家における生活体験がない。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、実際に京町家の暮らしに触れる機会を増やしていく施策を行うことも望まれる。

(2) 重点的に取り組むべき施策

ア 京町家における居住の推進

- ・ 中心市街地において京町家を保全・継承しつつ、京都の生活文化の継承や地域コミュニティの再生につなげていくためには、京町家を今の時代にふさわしい暮らしと営みの場として活用していくことが望まれる。特に、中心市街地の地価が高騰している状況を踏まえれば、地域に開かれた賃貸住宅や学生寮、社員寮等として活用されることを後押しする施策を検討するべきである。
- ・ 近年、まちづくりに意欲的な事業者等により、京町家を再生し、コモンズ空間を備えた職住一体の賃貸物件として貸し出す事例や、路地単位で京町家を再生し、子育て世帯向け賃貸住宅として活用する事例なども見られ、こうした事例を増やしていく必要がある。
- ・ また、2(2)ウ「京町家の社会的保有や活用・流通の推進」において示した「京町家賃貸モデル事業」のような公的機関が積極的に関与した未利用の京町家の活用の取組において、積極的に都市居住の場として活用していくことも求められる。
- ・ このほか、京町家における生活の手引きや、先導的な事例の積極的な紹介など、京町家における居住を支援するプログラムを充実していくことが望まれる。

イ 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。

(3) 充実が必要な施策

ア 教育機会の確保

- ・ 我が国においては、歴史的建築物の保全・継承の必要性が十分に理解されているとはいえず、特に近代の「所有権の絶対性」の価値観の下で、個人が所有する京町家が解体されることは仕方がないと考える市民も多い。
- ・ 自身が所有する京町家の価値を理解しないまま、安易に現代的な住宅等に建て替えられる事例もあり、こうした課題を本質的に解決するには、文化財や歴史的建築物に対する個人の価値観を変え、社会の共通認識としていく必要があり、教育の役割は大きい。
- ・ これまでからも、主に京都市景観・まちづくりセンターが主体となって、一部の学校等において京町家の保全・継承に係る教育活動を行っているが、教育行政とも連携しながら市内全ての小中学生が京町家の価値やその生活文化について学べるような仕組みづくりを進めていくことが望まれる。

イ 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。

ウ 市民や学生が京町家の保全・継承に関わる機会の創出

- ・ 京町家を舞台に先人が守り育て、はぐくまれてきた生活文化やくらしの作法は、グローバル化が進展し、価値観が多様化する現代においてより一層大切にすべき価値観である。
- ・ そのため、市民や学生が京町家の保全・継承に関わる機会や京町家を舞台とした生活文化を学ぶ機会を創出し、京町家の保全・継承を「自分ごと」化できる仕組みを検討すべきである。
- ・ 具体的には、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、京町家の保全・継承を支援するボランティア登録制度、京町家を舞台に行われてきた藝道やくらしの作法などを学ぶ機会の創出などが考えられる。

5 京町家の保全・継承に向けた機運醸成と推進体制の整備

(1) 基本的な考え方

- ・ これまでに示した各取組を強力に実施し、京町家の滅失を防止するためには、京都市民のみならず、国内外の人々を味方につけ、京町家の保全・継承が社会全体の責務であるという「世論」を生み出していくことが不可欠である。

- ・ また、京都市の全庁的な取組にとどまらず、市民活動団体や職能団体、経済界、事業者、大学、金融機関、京都市景観・まちづくりセンター等の様々なステークホルダーとの連携を強化し、一体的に取組を進めていくことが重要である。

(2) 重点的に取り組むべき施策

ア 機運醸成に向けた情報発信

- ・ 京町家の保全・継承の機運を醸成するため、市民のみならず国内外の人々に向けて、京町家の保全・継承を取り巻く厳しい現状を積極的に訴えかけ、社会的な共感と支援の輪を広げていく取組が必要である。

イ 京都市景観・まちづくりセンターとの連携強化

- ・ 京都市景観・まちづくりセンターは、設立以来、住民、事業者、行政の橋渡し役として、地域まちづくり活動の促進とともに、京町家の保全・継承をはじめとした京都らしい景観の保全・創造に取り組んでおり、更なる連携強化が欠かせない。
- ・ 特に、行政だけでは実現が難しい次の2つの領域について、京都市の重要な政策パートナーである京都市景観・まちづくりセンターの機能強化を図り、両組織の連携による相乗効果が発揮されることが期待される。

(7) 京町家に係る調査研究機能の充実

- ・ 京都市と京都市景観・まちづくりセンター、大学の協働により定期的に行われてきた京町家の実態調査は、京町家施策を検討するうえで重要なものであり、今後も継続的にデータ収集を行うとともに、データに基づいた適切な施策の立案が不可欠である。
- ・ また、データに基づいた施策立案には、京町家に係るデータベースの構築や、それをいかした様々な研究機関などとの共同研究等の取組が必要であり、このような役割を担えるのは、長年京町家の保全・継承に関わるとともに調査研究やまちづくり人材の育成に取り組んできた京都市景観・まちづくりセンターにおいて他になく、更なる調査研究機能の充実が望まれる。

(4) 組織特性をいかした京町家の活用・流通への積極的な関与

- ・ 市場原理だけでは保全・継承を前提とした活用・流通が難しい京町家については、社会的信頼のある公的機関が直接的に関与していくことも求められ、京町家の社会的保有はその有効な方法の一つである。

- ・ 一方で、これを推進するためには、様々な専門的知識と経験が必要であり、専門性を有する多様な関係者との連携・協働による実施体制の構築が必要である。
- ・ 京都市景観・まちづくりセンターは、これまでから多様な職能団体や専門家等と連携しながら、京町家の保全・継承を目的とした活用に取り組んできた実績があることから、京町家の社会的保有と活用の仕組みにおいてもその組織特性をいかし、将来的には、京町家の保全・継承と、活用・流通促進の中核を担う存在となることが望まれる。

おわりに

本答申では、その具体的な内容について更に議論を深めるべきものがあるが、現在の京町家が置かれた危機的な状況を踏まえ、緊急的に行うべきものを中心に具体的な施策の提案を行っている。

しかしながら、京都のまちを特徴づけている職住共存地区など中心市街地における京町家の滅失は、京都の都市構造に起因するところも大きい。

そのため、真に京町家の保全・継承を行うためには、今後50年後、100年後を見据えて、京都の将来像を具体的に描いたうえで、景観、都市計画、文化財保護、税制、教育等の様々な観点から考えていく必要がある。

また、本答申では、京町家の滅失が進んでいる厳しい現状に対する社会的な関心の薄さについても取り上げている。京町家居住者、研究者、設計者、職人などが主体となって始まった京町家の保全・継承の取組は、30年を超える年月が経過し、京都市による様々な施策や、建築や都市計画の分野を中心とした専門的な議論も進められてきた一方で、市民の社会的関心は十分に高まっているとは言えない。

この点は今後の施策を進めていくうえで大きな課題であり、京都市が先頭に立って、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を促進し、経済界を含む様々な分野の関係者を巻き込みながら、京町家の保全・継承を社会全体で進めていく機運を生み出していくことが望まれる。

京都には、これまでからその重層的な歴史に裏付けられた固有の都市空間をいかした魅力ある都市づくりが求められている。

京町家の保全・継承は、京都の都市づくりの根幹を担うものであり、京都市とその政策パートナーである京都市景観・まちづくりセンターには、本答申で示した施策の方向性の実現に向けて早急に施策を具現化し、着実に実行されることを期待する。そして、京町家の保全・継承の必要性に対する市民の共通理解が形成され、京町家が保全・継承が当たり前となるような社会の構築を目指し、引き続き議論を深めていただきたい。

< 卷末資料 >

資料－１ 審議会委員及び専門部会委員

京都市京町家保全・継承審議会 委員名簿

(◎会長、○会長代理、五十音順、敬称略)

氏 名	所属等
井上 えり子	京都女子大学 教授
伊庭 千恵美	京都大学大学院 准教授
ウォーリン ドゥルー ケント	Garden Lab 株式会社 代表取締役
大場 修	立命館大学 教授
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
北島 隆次	TMI 総合法律事務所 弁護士
木下 珠里	市民公募委員
木村 忠紀	京都府建築工業協同組合 相談役
栗山 裕子	一般社団法人 京都府建築士会 顧問
小島 富佐江	特定非営利活動法人 京町家再生研究会 理事
◎ 高田 光雄	京都美術工芸大学 副学長
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
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
中嶋 節子	京都大学大学院 教授
中谷 真憲	京都産業大学 教授
檜谷 美恵子	京都府立大学 名誉教授
水原 健介	市民公募委員
○ 宗田 好史	関西国際大学 教授
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

京都市京町家施策検討専門部会 委員名簿

(◎部会長、○部会長代理、五十音順、敬称略)

氏 名	所属等
北島 隆次	TMI 総合法律事務所 弁護士
高田 光雄	京都美術工芸大学 副学長
◎中嶋 節子	京都大学大学院 教授
○中谷 真憲	京都産業大学 教授

特別委員（京町家の保全及び継承に関する条例施行規則第11条の規定に基づき依頼）

氏 名	所属等
田中 治	大阪府立大学 名誉教授

資料－２

京都市京町家保全・継承審議会 審議経過

	開催日	議題
審議会	令和７年 ２月 ４日	○諮問 ○京町家状況調査の結果（概況）について ○京町家施策検討専門部会（仮称）の設置について
専門部会 （第１回）	令和７年 ２月 １８日	○全体スケジュール及び議事内容等について ○京町家の価値の再評価について ○実効性のある施策の方向性について ○市民WEBアンケートの実施について
専門部会 （第２回）	令和７年 ５月 １９日	○前回議論のまとめ ○解体抑止に向けた規制強化について ○京町家の保全継承に係る税の負担軽減措置について
専門部会 （第３回）	令和７年 ６月 １８日	○京町家保全・継承に係るこれまでの施策の検証について ○実効性のある施策の展開について
専門部会 （第４回）	令和７年 ７月 １７日	○部会報告（案）について
審議会	令和７年 ７月 ２８日	○京町家の保全及び継承に関する施策の状況について ○京町家施策検討専門部会からの報告について ○答申（案）について
審議会	令和７年 ９月 ２４日	○答申（案）について