

1200年以上にわたって、わが国の中心的な都市として、町衆(市民)の生活の場となってきた京都では、新しい文化、多様な価値観を持つ人々を寛容に受け入れ、山紫水明の恵みを享受しながら、多様で重層的な都市機能を構築し、高密度に暮らす都市居住のさまざまな知恵が蓄積されてきました。

その蓄積は、地球規模で起こる環境変化や大量生産・消費型の社会からストック活用型の持続可能な社会への転換を求められる現代において、かけがえない価値をもつ「暮らしの文化」であるといえます。また、その継承と発展は今を生きる世代だけでなく、将来世代にとっても重要な意味をもつと考えられます。

平安時代の中期に起源を持ち、江戸時代の中期には今日見られる原型が形成されていたとされる京町家は、京都の「暮らしの文化」が形成される過程で生まれ、「いえ」と「まち」が相互に関わる優れた集住システムとして、また、こうした文化を育んできた大切な空間としても機能してきました。個々の京町家(建築)が通りに開き商売を行い、やがて軒を連ねて立ち並び(景観)、通りを挟んだ両側町というコミュニティが形成され、「まち」という公共空間を作ってきたのです。したがって、都市景観は、「まち」という公共空間を作る土地利用の積み重ねによって表出したものともいえます。そのため、望ましい地域社会、コミュニティ、都市景観を形成するためには、個々の建築や敷地は公共空間の構成要素であるという認識のもとで、個々人の利害関係を超えて、「まち」の方向性に即した土地利用がなされなければなりません。これには、都市(まち)の既存の文化風土を読み解いて、歴史的な文脈に沿った価値を関係者で共有する作業が必要となります。

「地域と共生する土地利用」とは、こうした「価値共有」のプロセスを個人と個人の利害調整を超えて、地域に暮らす住民とともに「まちづくり」として

行うことなのです。

しかしながら、現実の土地利用は、相続対策、税金対策のために、そして現行の税法が実現しようとする社会・空間のあり方に即して行われたり、経済合理性のみが追求されたりするため、地域にとって、あるべき土地利用の方向に即してなされるのは困難な状況です。

従って、これまでの地域の空間や社会の有り様に即した「地域と共生する土地利用」を促進するためには、多くの関係者による具体的な手法の開発なしには実現し得ません。税法、民法、建築基準法などの土地利用に関連する現行法や社会・経済状況の複雑に絡まり合った典型的な課題が京町家の保全・再生(京都の袋路の再生も関係者、専門家はほとんど同じであり問題構造は近いといえるがより複雑)であって、ここに京都(都心)のまちづくりのジレンマが集約されているといえるのではないのでしょうか。そのため、京町家の保全・再生と地域まちづくり活動は切り離して考えるべきではなく、一体的に行う必要があるのです。

以上のことを踏まえ、まちセンは設立以来、京都の「暮らしの文化」の継承と発展という視点から、「まちづくり」を捉え、密集市街地や袋路などの再生を展望しつつも、根底にある問題構造に共通な部分が多い、京町家の保全・再生に、特に力を入れて取り組んできた経緯があります。そこで、本章では「地域と共生する土地利用」の中でも、京町家の保全・再生の取組に焦点を当てて紹介することとします。

### (1)京町家の保全・再生に向けた課題

まちセンの設立以来、多くの市民団体、職能団体、専門家、民間独自の取組の進展により、多くの京町家が再生されるようになってきましたが、保全・再生・継承・活用を促進するための課題は抜本的に解決された訳ではありません。保全・再生に向けたさらなるネットワークの構築と多くの専門家や事

## 2-1 京町家まちづくり調査

業者などとの具体的な手法の開発、行政による政策立案と実行が求められます。

京町家の保全・再生に関する主な課題は以下の通りです。

- ・ 継承にかかる親族間での相続問題
- ・ 保全・再生を進めるための改修資金の調達方法
- ・ 京町家の次世代への継承を困難にしている法体系(税法、民法、建築基準法など)
- ・ 京町家所有者の京町家に関する認識不足
- ・ 伝統工法の改修技術の普遍化(耐震、防火等)
- ・ 密集市街地・細街路対策との整合性の確保 等

### (2) 京町家の保全・再生に向けたまちセンの取組

京町家については、上記の多岐に渡る課題を展望しつつ、相談事業を基礎としながら、市民活動団体、職能団体、学識者、法律家などとのネットワークを活用し、民間と協力して、支援体制の強化や所有者や市民に対する普及啓発を行うとともに、先進的に独自の活動を広げ、課題の解決を図ってきました。

主な取組は以下のとおりです。

① 「京町家なんでも相談(平成13年度開始(開設前367件)、延べ6,286件、平成29年3月現在)」を実施し、職員による相談のほか、京町家専門相談員の協力により、様々な悩みに対して具体的な解決を図っています。また、所有者に景観重要建造物や国登録有形文化財等の公的指定・登録を働きかけ、景観整備機構として景観重要建造物への指定提案(11件、平成29年9月現在)を京都市に対して行っています。

② 「京町家まちづくり調査(第Ⅰ～Ⅲ期)」では、延べ4,163名のボランティアや専門家の協力を得て市域の広域で大規模な調査を行い、調査を通じて京町家の保全への意識を高め、約48,000軒のデータベースを整備しました。京町家カルテ事業はこのデータベースを活用し、京町家所有者に京町家の価値を伝え、保全・継承していく意欲を喚

起することを目的に創設されました。

③ 「京町家まちづくりファンド(平成17年度開始)」を設立し、広く市民の寄附を集めながら京町家の改修助成事業を行い、景観形成に寄与する再生のモデルとして紹介しています。

④ 「京町家カルテ事業(平成23年度開始)」を実施し、京町家の文化的価値、建物状態を調査、記録し、所有者や関係者へ伝えることで、京町家を保全・継承していく意欲を喚起することとともに、京町家カルテの信頼性を元に、住宅ローンの開発をはじめ、数多くの京町家の流通や改修の資金調達に寄与しています。

⑤ 「京町家再生セミナー(平成13年度開始／平成15年度より景観・まちづくり大学の一部)」を実施し、年間を通して、京町家の改修、相続、資金調達などに係る専門知識をわかりやすく学ぶための講座を実施しています。また、専門家育成のための京町家専門講座の実施、京都市文化財マネージャー育成講座の実行委員会に参画をしています。

⑥ 「京町家再生プロジェクト」として、海外連携事業に積極的に取り組み、米国のワールド・モニュメント財団から3期にわたり、総額約65万9千ドルの支援を得たほか、京町家再生に関する普及活動が評価され、米国の「Travel+Leisure(トラベル・アンド・レジャー)」誌から、「グローバル・ビジョン・アワード(文化部門)」を受賞しました(平成25年)。その他、海外連携事業では、オランダの文化団体、京都の芸術団体との連携により、芸術家が京町家に滞在する「京町家アーティスト・イン・レジデンス事業」を実施しました。また海外の政府・自治体、研究機関等から数多くの視察を通年で受け入れています。

⑦ 京町家の保全、継承に係るネットワーク形成を目的として、京都市をはじめ、経済、不動産、建築、金融、法律などの分野から、27団体が参加して「京町家等継承ネット」を設立し、京町家等の所有者への啓発や情報発信、京町家等の保全、継承に向けた更なる支援システムの開発と普及を推進しています。

### (1) 京町家まちづくり調査の概要

京町家の悉皆調査がはじめて行われたのは、大学の研究機関を中心とした市民グループによって、平成7-8年度に実施された「木の文化都市：京都の伝統的都市居住の作法と様式に関する研究」であり、研究機関、市民、専門家らが協働して、中京区と下京区の約20の元学区を対象に調査が実施されました。この調査が実施される以前、京町家の動向は5年に一度実施される住宅・土地統計調査の中で、一戸建の戦前木造住宅のデータにより大まかな概要を把握することしかできず、京町家としての統計データは存在しませんでした。

京都市はこの市民調査を受け、まちセンを事務局として、平成10年度に明治後期に市街化されていた地域全域を対象(市民調査の範囲を除く)とした調査を実施しました(図2-1-1)。これら2回の調査は「第Ⅰ期京町家まちづくり調査」として集約されています。この調査の意義は京都の旧市街地に立地する京町家に関する広範な現状を把握することができる、はじめてのデータが得られただけでなく、多くの市民ボランティアや市民活動団体等の協力を得て実施されたことで、調査そのものが京町家の保全・活用に関する啓発活動、情報発信となったことにあります。また、以降の京町家の保全・再生の取組の機運をつくる上でも大きな意義を持ち、参加者や新聞などで調査を知った人々が京都への理解をより深める「まちづくり」としての側面を持てたことにあります。

当時、これほど広範な市民参加によるまちづくり調査は全国でも初めてのことであり、京町家に対する市民の関心の高さと市民参加のまちづくりの発展的可能性が極めて高いことを示すものとなりました。京都市はその後、調査結果を基に21項目のアクションプランからなる「京町家再生プラン(平成12年)」を策定し、京町家の再生を促進し次世代に継承するため、施策化に取り組みました。

「第Ⅱ期京町家まちづくり調査<sup>注1)</sup>」は第Ⅰ期の

追跡調査として、前回調査の範囲内の中京区、下京区の一部(職住共存地区を含む18元学区：竹間、富有、城巽、龍池、初音、柳池、銅駝、本能、明倫、日彰、生祥、格致、成徳、豊園、開智、醒泉、修徳、有隣の各元学区)を対象として、平成15年度に実施されました(図2-1-2)。この調査の目的は第Ⅰ期調査時点からの京町家の動向を把握することであり、その結果、調査範囲内において、7年間ほどで約13%の京町家が除却されたことが確認されました。

「第Ⅲ期京町家まちづくり調査」は京都市、立命館大学、まちセンの三者が実施主体となり、京町家の減少に歯止めをかける具体的な施策の立案や、市民の取組の更なる推進などを図るために、平成20-21年度の2カ年に渡り実施され(外観調査とアンケート調査が実施された)、ここでも延べ3,300名ものボランティア調査員の参加がありました。調査範囲は第Ⅰ期から大きく拡大され、京都市内の戦前に市街化された地域の一部と旧街道沿いも加えられ、未調査だった伏見旧市街地や北区、左京区等の一部でも調査が行われました(図2-1-3)。その結果、調査範囲内に約48,000軒の京町家等が確認され、第Ⅰ期調査から毎年約1.6%ずつ京町家等が滅失したことも明らかとなりました。まちセンでは、この約48,000軒の京町家等のデータを有効利用するため平成25年度に「京町家データベース」を構築し、地理情報システム(GIS:Geographic Information System)を活用して管理しています。

その後、平成28年度には京都市が第Ⅲ期で調査された京町家等を追跡(第Ⅳ期)調査し、約7年間に約5,600軒(約11.7%)滅失し、空き家率が14.5%に上ることが確認されました。

京都市、市民団体、多くの主体とともにまちセンも様々な取組を推進してきたにも関わらず、京町家のマクロな滅失の流れを止めるまでに至っていないことが明らかとなり、京都市は、第Ⅳ期の追跡

調査を受けて、京町家の集積が作り出す、歴史と伝統のある町並みは、京都のアイデンティティの一つであるという認識のもと、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(京町家条例)」を制定しました。

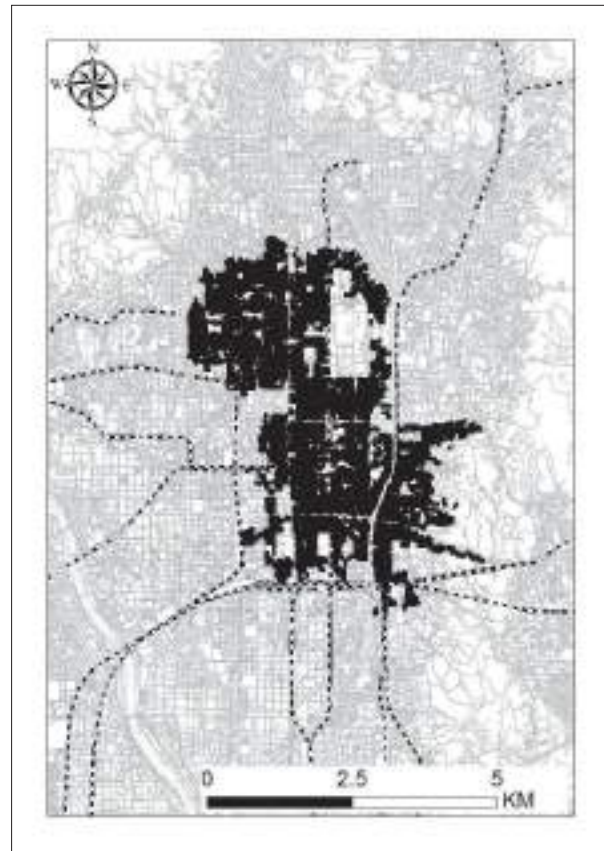


図2-1-1 第I期京町家まちづくり調査分布図

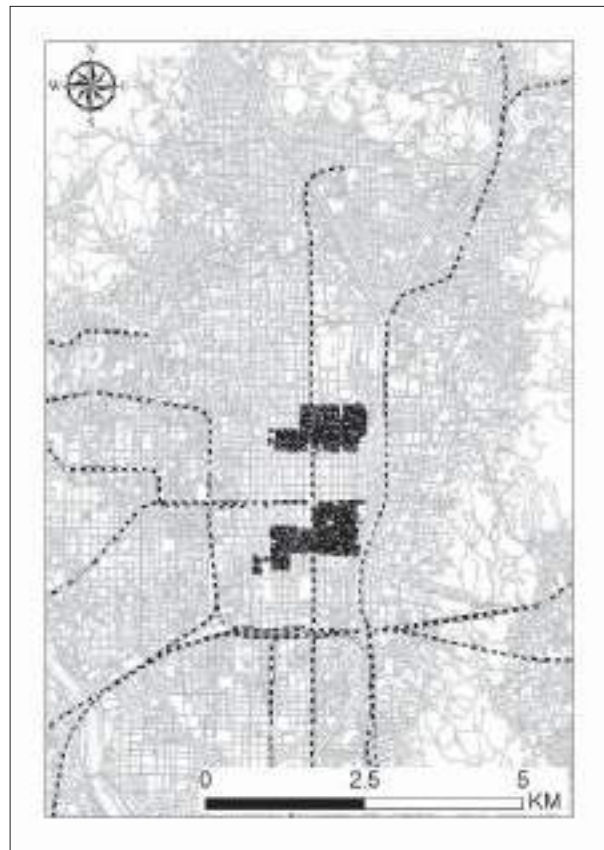


図2-1-2 第II期京町家まちづくり調査分布図

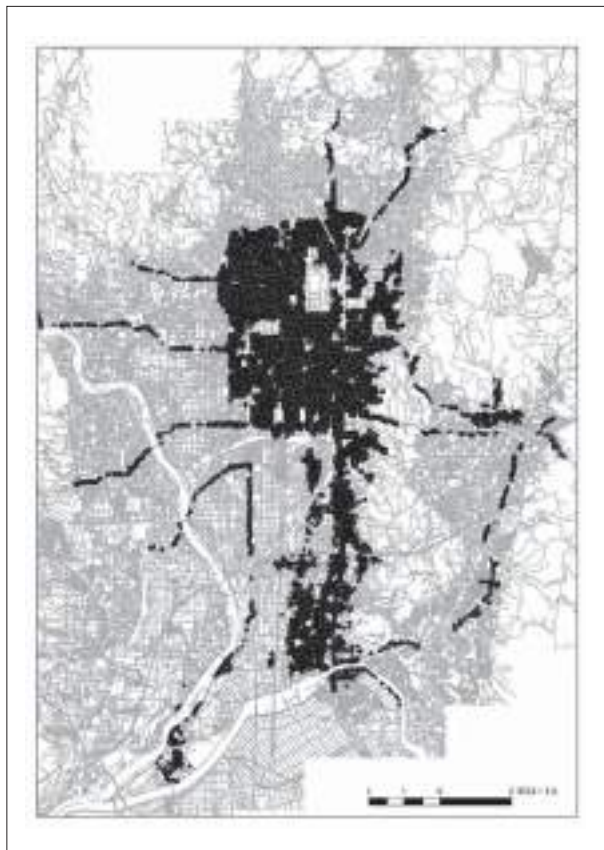


図2-1-3 第III期京町家まちづくり調査分布図

表2-1-1 京町家まちづくり調査の概要<sup>※2</sup>

時期	第I期		第II期 (追跡調査)	第III期	第IV期 (第III期追跡調査)
	平成7~8年度	平成10年度	平成15年度	平成20~21年度	平成28年度
対象地域	中京区、下京区	上京区、中京区、 下京区、東山区	中京区、下京区 の一部	上京区、中京区、東山区、 下京区及びその周辺 (北区、左京区等の一部)、 伏見旧市街地、旧街道筋	第III期と同じ範囲
調査軒数	7,912	23,887	7,651	56,209	47,735
京町家等軒数	7,035 <sup>※1</sup>	20,613 <sup>※2</sup>	5,992 <sup>※3</sup>	47,735 <sup>※4</sup>	40,146
空き家軒数/率	/約6%		—	5,002/10.5%	5,834/14.5%
アンケート回収数	1,445	3,665	1,775	7,137	なし

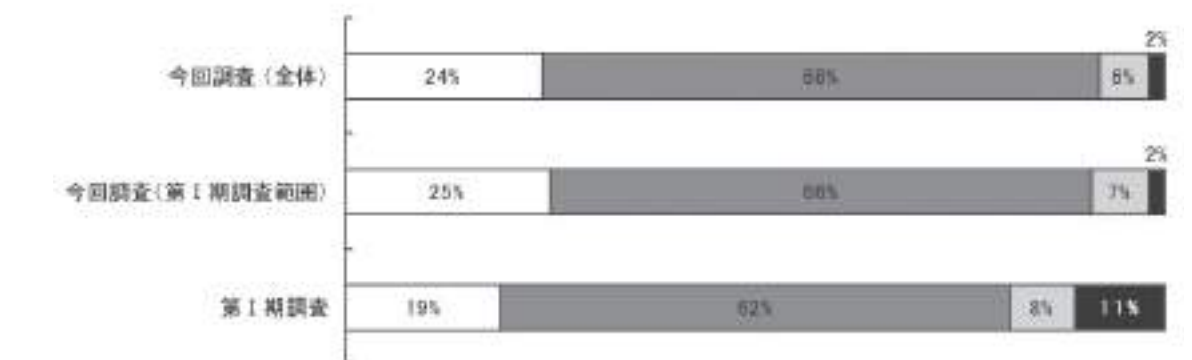
※1：市民調査「木の文化都市：京都の伝統的都市居住の作法と様式に関する研究」における悉皆全調査件数から「その他」、「未記入」に分類された件数を除いた件数。  
 ※2：「京町家まちづくり調査」(平成10年度)における悉皆全調査件数から「その他」、「未記入」に分類された件数を除いた件数。  
 ※3：平成16年7月9日京都市都市計画局広報資料「京町家まちづくり調査の調査結果について」調査結果の概要による。  
 ※4：昭和25年以前に伝統軸組構法により建築された木造家屋

(2)第III期京町家まちづくり調査のアンケート結果

平成28年度の追跡調査では、アンケートなどの所有者の意思を確認する調査は実施されなかったため、ここでは京町家等(昭和25年以前に伝統構法により建築された木造家屋)の実態を「平成20・21年度京町家まちづくり調査記録集(以下記録集)」のデータより概観します。以下掲載する図、表は記録集のものを再掲(一部修正)したものです。

①京町家の状態

図2-1-4は第I期調査と第III期調査の外観の状態の比較を示しており、第I期調査では19%であった「良好京町家」が第III期調査では25%と増加していることから、この間、京町家の保全・再生の取組が一定進んでいることが示唆されます。



良好京町家：外観要素が残っていて、良好に維持管理されているもの  
 検討京町家：良好京町家および老朽京町家に該当しないもの  
 老朽京町家：今すぐ修理が必要なもの

□ 良好京町家 ■ 検討京町家  
 □ 老朽京町家 ■ 不明

※今回調査は第III期調査を指す

図2-1-4 外観の状態の比較(第I期-第III期)

### ②アンケート回答者属性

また、第Ⅲ期調査のアンケート調査では約7,000件の回答を得ています。アンケート回答者の年齢は、70歳以上が42%と最も多く、次いで60歳代(29%)、50歳代(14%)となっており、60歳

以上は全体の約7割を占めます。その家族構成は、65歳以上の高齢夫婦が21%と最も多く、約半数は、単身か夫婦で京町家に住んでいる状況です。また、回答者の職業は無職が41%、自営業が33%となっています(図2-1-5)。

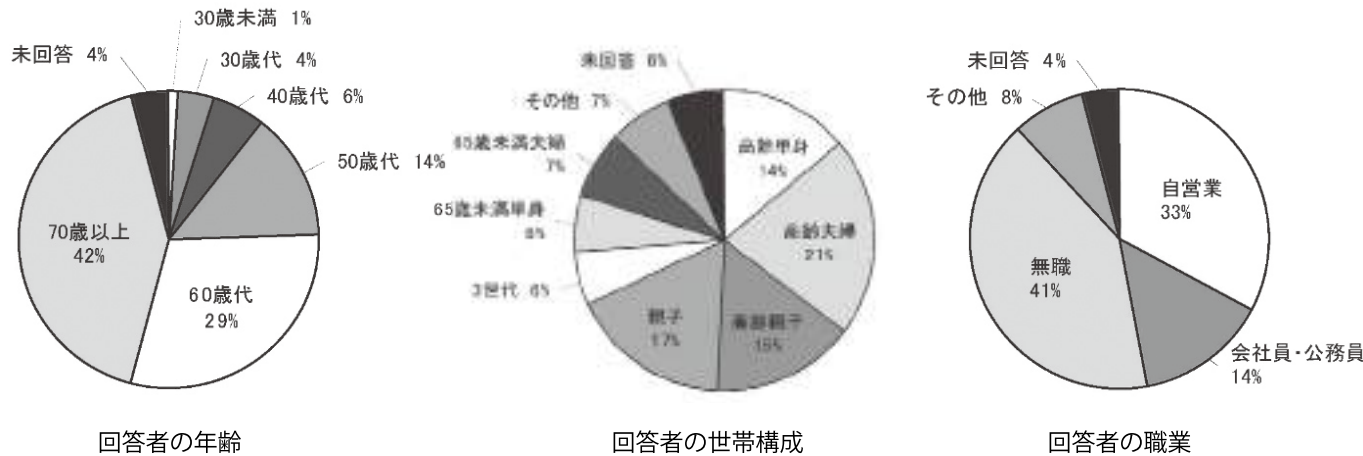


図2-1-5 回答者の属性(第Ⅲ期)

また、京町家等の保全意向に関しては、36%の回答者は「できる限り残したい」としています。一方で、回答者の29%は京町家等の保全に関して、「現在のところ考えはない」ことから、こうした所有者等に適切な情報を届けていくことが求められます(図2-1-7 左)。

また、建物に対する認識別の建物保全意向では、町家であると認識している回答者の59%が保全意向を持っている一方で、普通の木造住宅と認識している回答者の保全意向は20%と低く、建物の認識がその保全意向に大きな影響を与えていることが伺えます(図2-1-7 右)。

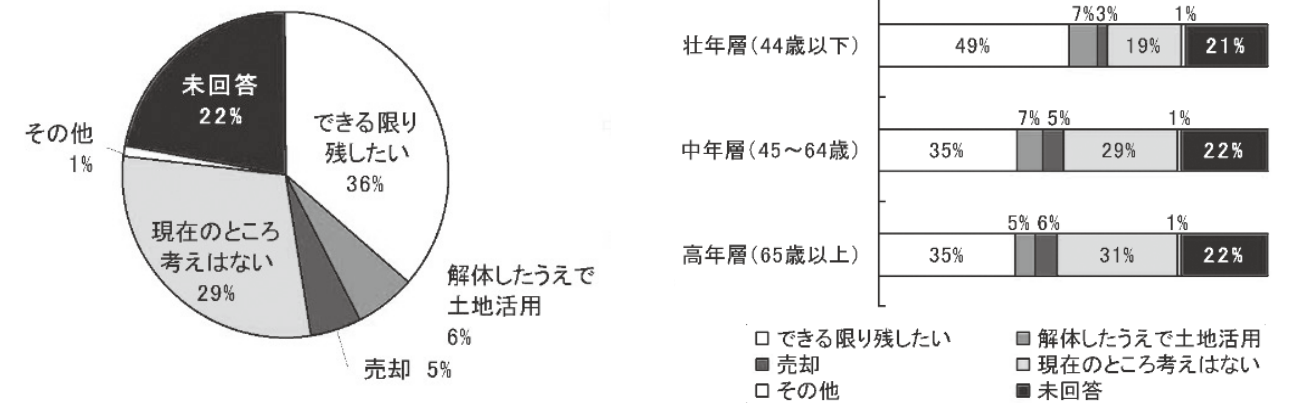


図2-1-7 建物の保全意向(第Ⅲ期)

### ③京町家所有者の認識

図2-1-6は第Ⅲ期調査と第Ⅰ期調査の建物に対する認識を示しています。第Ⅰ期調査では、住んでいる家や事業を営んでいる建物が町家であると認識している回答者は10%でしたが、第Ⅲ期調査では27%と増加しています。第Ⅰ期調

査から第Ⅲ期調査の間で所有者や居住者の認識不足は改善していると考えられます。一方で、多少の改善が見られるものの約半数の回答者は第Ⅲ期調査においても自身の住まいを普通の木造住宅と捉えており、所有者等への情報発信、啓発活動を継続的に行う必要があるといえます。

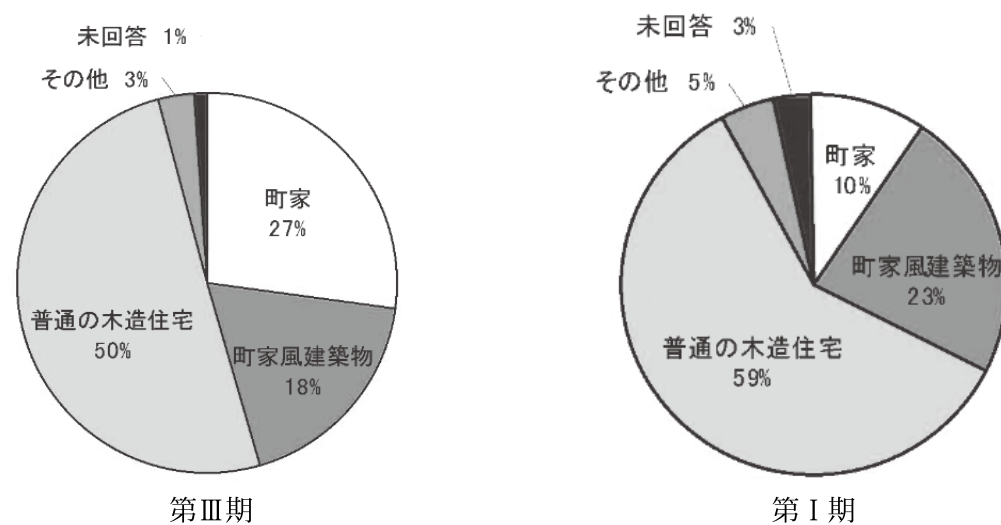


図2-1-6 建物に対する認識(第Ⅲ期と第Ⅰ期)

### ④京町家の改修・修繕の傾向

回答者の約9割は、最近10年間(第Ⅲ期調査時)でなんらかの改修を行っており、その改修内容は、「水回りの改修等」が61%と最も多く、次いで、「冷暖房設備の設置・更新」の58%、「屋根・外壁の修繕」53%となっており、生活設備の改修や更新とともに外部保守や外観修繕などが行われています(表2-1-2)。

#### 【参考文献】

- 1) 京都市「京町家再生プラン-くらし・空間・まち-」平成12年
- 2) 京都市・財団法人京都市景観・まちづくりセンター・立命館大学「平成20・21年度『京町家まちづくり調査』記録集」平成23年
- 3) 公益財団法人アーバンハウジング「京都の都心居住と京町家に関する研究報告書」平成26年4月

#### 【注】

- 注1: 立命館大学矢野研究室が独自で第Ⅰ期調査と同じ範囲を追跡調査している。  
 注2: 公益財団法人アーバンハウジング「京都の都心居住と京町家に関する研究報告書」平成25年度内の「表1-3-1 第Ⅰ~Ⅲ期京町家まちづくり調査の概要」を加筆修正した。

表2-1-2 最近10年で行った改修等の内容

※複数回答	回答数	比率
水回りの改修等	4,370	61.2%
通り庭の床上げ	1,524	21.4%
冷暖房設備の設置・更新	4,126	57.8%
窓・玄関扉の改修	2,746	38.5%
屋根・外壁の修繕	3,806	53.3%
間取り・内装の変更	2,076	29.1%
その他	478	6.7%
特になし	830	11.6%

## 2-2 京町家なんでも相談

### (1) 京町家なんでも相談の概要

まちセンは設立後、京町家に関する相談を受け付けていましたが、当初は相談窓口としての体制を整えて、広く受け付けていたわけではなく、口コミで年に数十件相談を受ける程度でした。その後、平成10年



図2-2-1 京町家なんでも相談チラシ

度の第I期京町家まちづくり調査によって、半年以上にわたり約600名もの市民ボランティアや市民活動団体等の協力を得て調査が実施されたことを契機に、京町家に対する市民の関心は高まりました。全国的に、はじめての広範な市民参加型調査だったこともあり、市内はもとより全国でも注目され、京町家の相談件数は飛躍的に増加しました。

平成12年度に発表された「京町家再生プラン」においては、アクションプランの一つとして、「京町家なんでも相談システムの整備」が挙げられ、「市民団体や専門家、業界団体等との連携を緊密にし、京町家の居住者への相談会等を開催すると同時に、賃貸借の仕組みなどについて明らかにし、財団法人京都市景観・まちづくりセンターを橋渡

し役として、安心して京町家の保全・再生に取り組むネットワークづくりを積極的に支援していく」とされました。

これを受けて、平成13年度より、まちセン内に「京町家なんでも相談」の窓口が設置され、京町家の維持・継承に伴う様々な悩みや不安の解消に向けて、京町家の相談事業を本格始動させました(図2-2-1)。「京町家なんでも相談」事業は、まちセンのスタッフが対応する「一般相談」と一般相談後、専門的な内容が必要と判断されたものについて、京町家専門相談員が対応する「専門相談」があります。

### (2) 京町家なんでも相談の流れ

「一般相談」では、一次的な相談対応をまちセンのスタッフが行いますが、その相談内容は多岐にわたります。大きく分類すると、「改修・修繕」、「活用」、「賃借」、「売買」、「耐震・防火」、「相隣問題」、「相続」、「資金・公的な支援制度」、「その他(マスコミ、視察、協力依頼、情報提供など)」、「カルテ、ファンドなどその他の事業」に関するものなどが挙げられます。しかし、実際の相談者の悩みは複雑に絡まり合っており、相談者が置かれている状況や京町家そのものの現状などを加味す

ば、同じ内容の相談というのの一つもないと考えられます。また、相談者自身が漠然と不安や悩みを持っている場合も多く、まちセンのスタッフは、まずは相談者の悩みを整理し、改善・解決に向けての道順を示す役割が求められます。



図2-2-3 なるほど!「京町家の改修」表紙

また、相談内容がより具体的で、相談者が専門家への相談を希望した場合は、「専門相談」を後日



図2-2-4 市民団体・職能団体の紹介パンフレット

実施します。「専門相談」では、内容に応じて不動産事業者、大工、建築士などの専門家と連携して対応しています。当日は、まちセンスタッフも同行し、実際に現地を専門家に確認してもらいながら、相談者へ助言し、京町家の維持・継承に関

わる様々な課題に対して具体的な情報提供等を行っています(図2-2-2)。

相談によって、関心を持った所有者・居住者には、「京町家再生セミナー(3-2京町家再生セミナー参照)」を勧めたり、「なるほど!京町家の改修(図2-2-3)などの書籍を紹介したりします。まずは自身の所有(居住)する京町家への理解を促すことが必要と考えられれば、その場で、「京町家カルテ(2-4京町家カルテ参照)」や「京町家プロフィール」を紹介することもあります。また、文化財に値すると考えられる場合には、「京町家まちづくりファンド(2-3京町家まちづくりファンド参照)」を紹介したり、京都市の景観政策課、文化財保護課などと連携して支援します。加えて、大規模な京町家で、残していきたい気持ちを持ちながら、維持管

理や相続の問題などで、家族間の継承が難しい場合などは、「京町家等継承ネット」のネットワークを活用し、適切な継承者とともに探すサポートをします。

このように「京町家なんでも相談」はまちセンの京町家の保全・再生事業の基盤であり、入口になります。現在では、様々な事業を通して、相談者に合わせて、多くの出口を用意することができますが、これは、設立以来20年間で蓄積された専門家、技能者団体、市民団体などのネットワークに支えられているからに他なりません(図2-2-4)。

### (3) 京町家なんでも相談の実績

「京町家なんでも相談」の相談件数は、窓口開設以来、延べ6,286件(平成29年3月現在、開設前367件)に上り、年間で平均約400件の相談を受け付けています<sup>注1</sup>。また、「一般相談」から具体的に専門家に相談する「専門相談」に進んだものは、531件(平成29年3月現在)あり、年間で平均約30件あります(図2-2-5)。

平成28年度の京町家なんでも相談事業における相談内容は「改修・修繕」、「活用」、「資金、公的な支援制度」が多くなっています。京都市では、京町家等は昭和25年以前のもものと定義されており、少なくとも約築70年経っていることから、維持や活用する場合には「改修・修繕」が前提となる場合が多く、その資金確保が依然として大きな課題となっています。

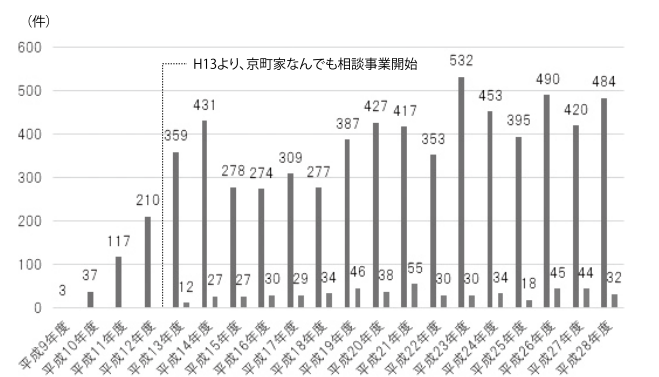


図2-2-5 京町家なんでも相談件数<sup>注1</sup>

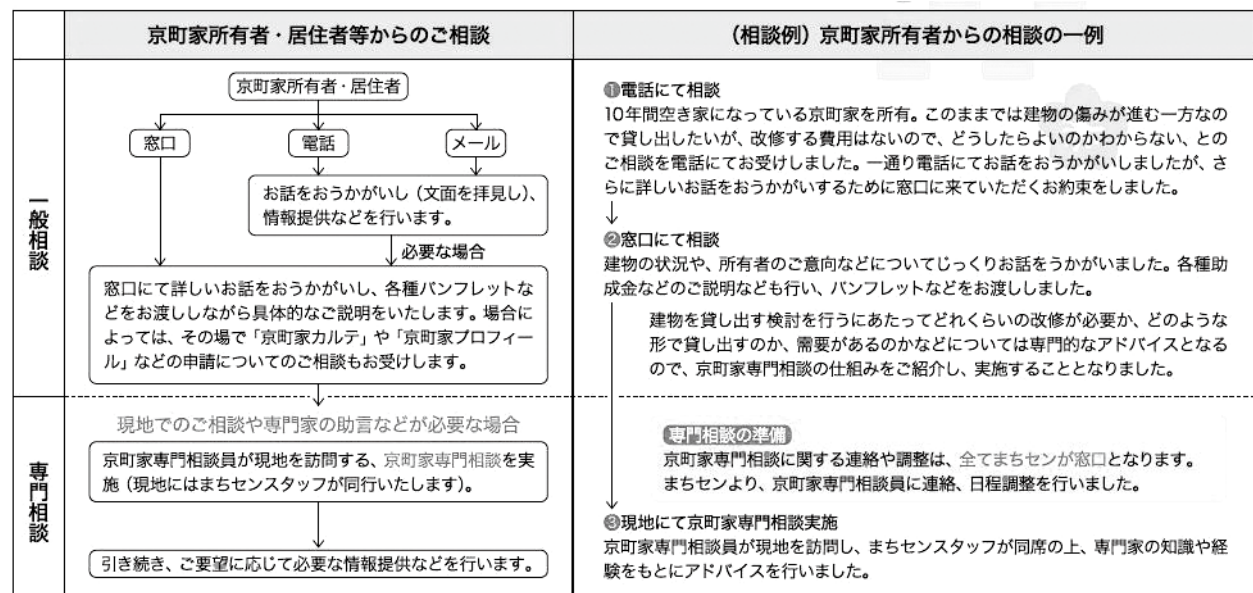


図2-2-2 京町家なんでも相談の流れ(ニュースター81号)

## 2-3 京町家まちづくりファンド

表2-2-1 平成28年度京町家なんでも相談件数 内訳

相談項目	一般相談 件数	専門相談 件数	合計
改修・修繕	183	19	202
活用	131	9	140
賃貸	49	3	52
売買	32	0	32
耐震、防火	36	2	38
相隣問題	13	0	13
相続、所有権関係	37	2	39
維持・管理	27	3	30
資金、公的な支援制度	100	6	106
京町家まちづくりファンド	91	0	91
京町家カルテ	67	0	67
京町家等継承ネット	67	6	73
その他(視察、協力依頼、情報提供など)	32	1	33
合計件数	865	51	916

※複数選択のため、相談件数の合計とは一致しない。

#### (4) 京町家なんでも相談の事例紹介

以下では、京町家なんでも相談を利用された実際の事例を2件紹介します。

##### ①事例 T邸(上京区)

空き家となった実家の維持・継承についての相談のためにまちセンに来館されたT氏は、建物への愛着はあるものの何から手を付ければよいか思索され、実際に住むには不便を感じていました。まず、建物を維持・継承することへ家族の理解を得るためにも、建物について専門家の意見を聞きたいとのことでした。

最初に、建物の文化的価値や現在の状況を知るために、大工による「専門相談」を実施し、「京町家カルテ」を作成しました。T邸は文化財指定こそ受けていませんでしたが、それに類するような貴重な京町家だったため、京都市の景観政策課と連携し、「建造物の公的指定」について相談・検討すると同時に、建物の改修と活用についての意見を聞くために、建築士による「専門相談」を実施しました。結果として、まちセンによる「景観重要建造



図2-2-6 T邸 外観写真

物指定提案」を経て、建物の外観部分の修理・修景等の工事への支援を受けられる「景観重要建造物」の指定を受けることとなりました。その間、本京町家の所有はT氏に移り、自ら活用に向けて事業者へ声を掛けられ、相談者が以前より仕事上の関係があった会社によって、一棟貸しの宿として活用されることが決定し、改修が行われました。将来的にはT氏自ら居住する予定としていますが、当面は事業者へ賃貸して活用することとなりました。平成30年4月に宿泊施設として開業する予定ですが、これまでと変わらず地域の地蔵盆は本京町家で行われることも決まっています。

##### ②事例 A邸(下京区)

相談者A氏は、10年程前に京町家を相続し、娘家族と居住しています。A氏の家(いえ)は約250年前から当該地に住んでいるとのこと、現在の建物は、もとの建物が禁門の変(元治元年/1864年)の戦火で焼失した直後に建設されました。後年になって、建物の入口付近が増築され、全体が看板建築になっていました。A氏は看板部分を撤去し、蔵の横に保存されている御影石の腰壁をもとの場所に戻し、明治初期の京町家の外観に復原したいという意向を持っていましたが、出入りの工務店の廃業により相談できる人がいなくなったため、まちセンに相談に来られました。まちセンでは、大工と建築士の両名による「専門相談」

を実施し、建物の状態や改修工事の可否等について助言を行いました。その後、引き続き具体的な改修工事について相談を続けたいとA氏から専門相談員へ申し出があり、前面を減築し虫籠窓や御影石の腰壁を復活させるなどの復原改修が行われました。

現在は引き続きA氏家族の住まい兼工房&ギャラリーとして使われています。また、伝統的な京町家の外観を取り戻した本建物は、周囲の建物がビルに建て替わる中、通りに古い京町家の町並みの面影を伝える貴重な存在となっています。



図2-2-7 A邸 外観写真

##### 【参考文献】

- 1) 京都市「京町家再生プラン-くらし・空間・まち-」平成12年
- 2) ニュースレター 京まち工房 第81号 平成29年12月

##### 【注】

注1: 平成26年度より「京町家等継承ネット」においても相談事業を実施しているが、ここでは、「京町家等継承ネット」での相談件数は含んでいない。

##### (1) 京町家まちづくりファンドの概要

京町家まちづくりファンド(以下「ファンド」という。)は、京都の歴史及び文化の表徴であり、都市居住を支えてきた京町家を育み、未来に伝えるため、寄附金を積み立て、その運用により、京町家の保全・再生、活用を促進することを目的とし、それによって京都固有のくらしの文化、空間の文化及びまちづくりの文化の継承及び発展並びにまちなみ景観の保全及び創造、更には地域経済の活性化を図ることを展望しています。

その設立は、平成16年に京町家の減少や京都の景観の変容に胸を痛めた東京在住の篤志家から京都市への5,000万円もの寄附を契機とし、平成17年度に(財)民間都市開発推進機構<sup>注1</sup>において住民参加型のまちづくりファンド設立の助成事業<sup>注2</sup>が始まったことで実現されました。

まちセンは、平成17年6月にファンドの運用や事業内容の基本方針を検討するために「京町家まちづくりファンド設立準備委員会」を設置し、第1回の委員会を平成17年6月20日に実施するとともに、先行して寄附の募集もはじめました。3回の準備委員会の議論の後、京都市からの助成金(1億円、うち5,000万円は前述の寄附金が原資)と(財)民間都市開発推進機構(基金総額の1/3、5,000万円限度)からの助成金を合わせた1億5,000万円を基金として、京都市とともに「京町家まちづくりファンド」を設立しました。

##### (2) 京町家まちづくりファンド設立準備委員会

準備委員会は理事長への答申の中で、地域まちづくりの中での京町家の新たな活用や効果的な修景による景観形成への寄与など、目に見える形で成果を達成するために、基幹事業として改修助成事業を実施するとともに、京町家に関わる幅広い関係者の地道な取組等を側面的に支援できるように、ファンドのきめ細かい運用策についても検討することを求めました。

①ファンド活用事業の戦略的進行手順

取組の進展と社会経済状況の変化等に柔軟に対応して、京町家の保全・再生、活用の推進に密接につながる諸事業についても、適宜検討・実施していくために、以下の手順で段階的に進行することとしました。

- ア. 当初段階：市民、京町家所有者・居住者に向けての分かりやすい広報・周知(京町家の保全、再生、活用に関わる総合的な施策等のお知らせ)
- イ. 第一段階：先行的モデル事業の実施(事業効果の発信、寄附金提供者の増加)
- ウ. 第二段階：公正性・公開性の高い公募方式による事業の実施(安定、継続的な事業実施へ)

まず、ファンド設立直後は、第一に、京町家所有者・居住者に対し、京町家の保全・再生、活用に関わる既存の各種施策に加えて、ファンドという新しい仕組みができたことを知らせ、京町家所有者・居住者との新たなコミュニケーション関係を発展させることを目指すこととしました。

次に、一部ファンドの先行的運用(元本の取崩し)も視野に入れ、対外的に分かりやすい形でいくつかの京町家の改修をモデル的に行うことで、ファンドの意義と役割を実証的にアピールし、さらなるファンドへの賛同と寄附を拡大することを目指しました。

ファンドを安定的・継続的に運用していく段階においては、京町家所有者・居住者の改修意向をできるだけ受け止められるように配慮しつつ、公正性を基本に、公開性の高い公募方式により事業を実施し、京町家の中で、現行(当時)の他施策では助成等の対象とならないが、地域まちづくりとの関連性が深く、改修後において景観重要建造物等に指定されるなど将来にわたり維持・保全されることが評価されるものを対象にして事業を実施することを目標としました。

②ファンドの増資・運用計画

ファンドの運用益だけで事業を展開するには、

ファンドの原資が少ないため、事業費を安定的に確保するために資産元本を増加させることが最重要課題とされました。そのために、京都市と密接な連携を図りつつ、ファンドの社会的認知度を高めることや寄附の明確なインセンティブを提示する多角的な戦略設定が必要とされました。また、ファンドへの寄附金が当時は所得税の税額控除の対象とならなかったため、公的な寄附(特定寄附金)受納団体として認定されるよう関係機関に働きかけることも重要な課題とされました。

③ファンド規程の制定及び委員会の設置

まちセン理事長のファンドの管理及び運営に関する責任を明確にするため、ファンドの目的、事業、会計、運営体制等を定める「京町家まちづくりファンド規程(平成17年9月30日施行、平成25年4月1日改定)」を制定するとともに、公正かつ効果的なファンドの管理及び運営を行うため、まちセン理事長の諮問機関として「京町家まちづくりファンド委員会」を設置し、平成17年11月4日には、第1回京町家まちづくりファンド委員会を開催しました。

(3)改修助成事業

京町家まちづくりファンド改修助成事業は平成18年度から「京町家まちづくりファンド改修助成モデル事業」として始まり、平成23年度からは安定的に「京町家まちづくりファンド改修助成事業(以下「改修助成事業」という。)」として継続実施されています。改修助成事業は、地域まちづくりに効果を及ぼし、良好な景観形成につながる京町家の改修等に対し、以下の2種類を行っています。

- ア. 景観・文化面での公的な指定に向け、京町家を伝統的意匠に修復する工事(京町家の再生・改修)
- イ. 自治会等地域で取り組む歴史的まちなみ景観の修景(通り景観の修景)

①改修助成事業の要件

ファンドでは、文化財指定されているものや伝統的建造物群保全地区内の京町家など既に公的な指

定のあるものは、京都市の支援対象となっているため、その対象としておらず、地域まちづくりとの関係性が深く、景観・文化面での公的な指定の可能性があり、将来にわたり維持・保全されるものを対象にしています。その要件を以下のようにしています。

- ・ 昭和25年11月22日以前に伝統軸組構法で建築されたもの(建築基準法の施行以前)
- ・ 道に面し、かつ連担し建築されているもの(過去に連担していたもの及び塀等の連担も含む)
- ・ 平入・切妻等の大屋根がかけられているもの
- ・ 大規模な改変が無く、伝統的な外観意匠や空間構成の再生が可能なもの
- ・ 景観・文化面での公的な指定の可能性のあるもの

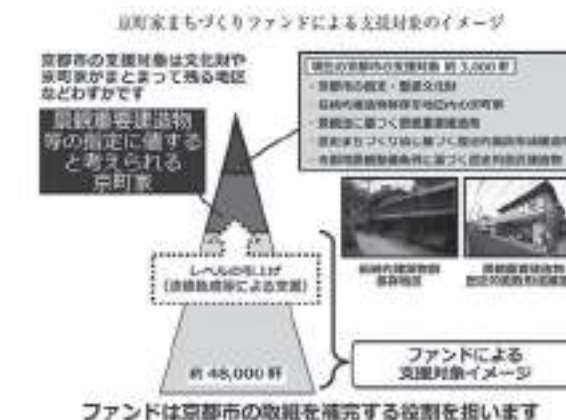


図2-3-1 ファンドによる支援対象のイメージ

また、改修工事の要件は以下のとおりです。

- ・ 復元的考察を行ったうえで、個々の京町家の特徴に合わせ、伝統的な外観意匠に再生又は修復する工事であること
- ・ 景観・文化面での公的な指定に向け、伝統的な建材を使用し、伝統工法による改修を基本とすること(表2-3-1参照)
- ・ 構造の健全化を図ること
- ・ 四季折々の変化を楽しむことができる庭と座敷の関係性や、通り庭等を介した地域・外部との連続性など、京町家としての基本的な空間構成を保全又は復原するための改修工事であること
- ・ 京町家等を、伝統工法により、伝統的な意匠に改修した複数の実績を有する設計者及び施工

者による工事であること

- ・ 助成金の交付決定以降に着工する改修工事であること
- ・ 募集年度の翌年度末までに工事を完了すること

ファンドの基金は、市民や企業などからの尊い寄附をもとにしていることから、その公共性を鑑みて、助成対象となる工事範囲は、屋根や外壁など公益性の高い景観要素の向上に寄与する範囲に限っています。しかし、京町家が育み継承してきた「暮らしの文化」や生活空間の伝統性を改修工事の過程で途絶えさせることなく、できるだけ残し、むしろ改修工事をきっかけとして、磨きをかけるために、内部空間に関しても所有者、建築士、大工と話し合い、ファンドの意義を説明しています。これは、ファンドの助成を受けた京町家(所有者)に、京町家に宿る暮らしの文化を次の時代に継承していくことは、実は現代生活に対応しつつ、付加価値の高い豊かな住まいを創造することに他ならないということを理解してもらい、納得した上で、京都らしい景観づくりをまちセンと一緒に推進して欲しいと考えているからです。そのため、平成25年度からは、京町家カルテの作成を助成の交付条件とし、京町家の所有者、設計担当者等に、それぞれの京町家の現状や特徴、大事にすべきところなどを伝えています。

このように、町並み・通り景観への貢献や歴史的・文化的価値の継承という目的を京町家の所有者と実現するため、改修全体の内容や所有者の持つ思いを加味し、客観的に検討するため有識者で構成する京町家まちづくりファンド委員会(表2-3-2)において審査をしています。



図2-3-2 ファンドのチラシ(まちセン)

表2-3-1 京町家まちづくりファンド 改修工事要件(平成29年4月現在)

項目	助成基準	
建物	大屋根	いぶし和瓦を基本とする
	通り庇	いぶし和瓦(小瓦)を基本とする
	樋	銅製樋は助成対象とする
	通りに面する外壁	伝統工法による土壁及び板壁を基本とする
	側壁	焼杉板貼り又は杉板貼りのうえ、木部塗装を基本とし、他の木部塗装色に合わせる木製建具を基本とする
	外部建具	木製建具を基本とする
	木部塗装	ベンガラ塗り又は古色塗りを基本とし、既存木部又は周辺の京町家の木部の塗装色に合わせる
	構造	伝統構法を基本とする
付属物	設備機器カバー	木製を基本とし、既存木部又は周辺の京町家の木部の塗装色に合わせる
	駒寄せ、犬矢来など	意匠について、個々の京町家の復元的考察をもとに事前協議のこと

表2-3-2 京町家まちづくりファンド委員会(平成29年4月1日現在)

委員長	大場修	京都府立大学大学院教授
副委員長	宗田好史	京都府立大学副学長
委員	浅井國勝	京都商工会議所議員、(株)朝日堂代表取締役会長
委員	栗山裕子	京都府建築士会監事
委員	ジェフ・バーグランド	京都外国語大学大学院教授
委員	水野歌夕	水野克比古フォトスペース「町家写真館」館長
委員	松田彰	京都市都市計画局建築技術・景観担当局長

## ②改修助成の内容

京町家の再生・改修の事業では、京町家等を伝統的意匠に修復する工事などに上限250万円<sup>注3</sup>(標準工事費の1/2以内)の改修助成が設定されており、これまでに、79件(通り景観の修景2件、活動助成1件を含む)の助成を行っています(平成29年3月現在)(図2-3-3)。助成案件は西陣エリア、都心に多く分布し、点から面へ広がりを見せており、良好なまちなみ景観の形成に寄与する改修が行われています(図2-3-4、図2-3-5)。ファンドの助成案件の中から、景観重要建造物4軒、歴史的風致形成建造物4軒(内2軒は景観重要建造物と重複指定)、国・登録有形文化財2軒が指定・登録されています。

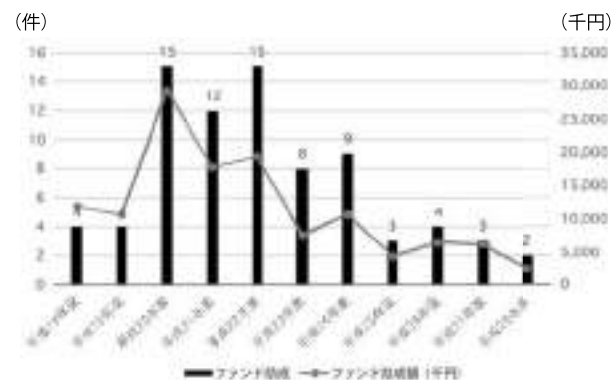


図2-3-3 ファンド改修助成事業 助成件数と助成額(平成29年3月現在)

### 平成26年度京町家まちづくりファンド改修助成事業／川端邸(上京区)

改修前



改修後



#### ■建物概要

【構造規模】本二階建て 延べ面積:約160㎡  
 【建築年】昭和初期  
 【用途】(改修前)空き家→(改修後)住居  
 【改修工事の概要(助成対象工事)】  
 ・屋根の補修・外壁の改修・外部建具・平格子の改修

#### ■活用の概要

川端さんの曾祖父母の代に建てられ、当初はお住まいとともに、髪結いのお店として活用されていた京町家を、ご夫婦のお住まいとして改修されました。将来的には、ミゼノマ部分を友人にお貸して、雑貨のお店やギャラリーなどに活用する予定です。

#### ■所有者のコメント

高校時代までこの京町家に暮らしていました。大学や仕事の関係で、一時期京都を離れていましたが、結婚し、新しい家族の生活の場として受け継ぐことを決意しました。夫婦とも造園の仕事に携わっているので、空き地状態の奥庭を自分達でよみがえらせたいと思っています。

### 平成27年度京町家まちづくりファンド改修助成事業／村瀬邸(左京区)

改修前



改修後



#### ■建物概要

【構造規模】本二階建て 延べ面積:約100㎡  
 【建築年】大正7年  
 【用途】(改修前)住居→(改修後)住居  
 【改修工事の概要(助成対象工事)】  
 ・屋根の改修・外壁の改修・外部建具・平格子の改修・室外機の修景

#### ■活用の概要

祇園から移築されたと伝えられ、先祖から引き継いだ京町家。丁寧に痕跡を拾い上げ、復元的に改修されました。環境負荷が小さく合理的な移築の技術や、通りの風情ある景観を未来に継承する資源として大切にしたいと考えておられます。焼杉板の側壁に面した路地では地蔵盆も行われるなど、地域のコミュニティの活性化も期待されます。

#### ■所有者のコメント

仕事で京町家に携わり、京町家を熟知した設計士や大工棟梁と知り合う中で、京町家の価値を再認識し、抜本的な改修を決意しました。地域金融機関からの支援もあり、改修資金も調達できました。今後は、家庭を持ち、次の世代に京町家の魅力を伝えていきたいと思っています。

図2-3-4 ファンド改修助成事業 助成案件例



### 京町家まちづくりファンド改修助成事業 助成案件 MAP

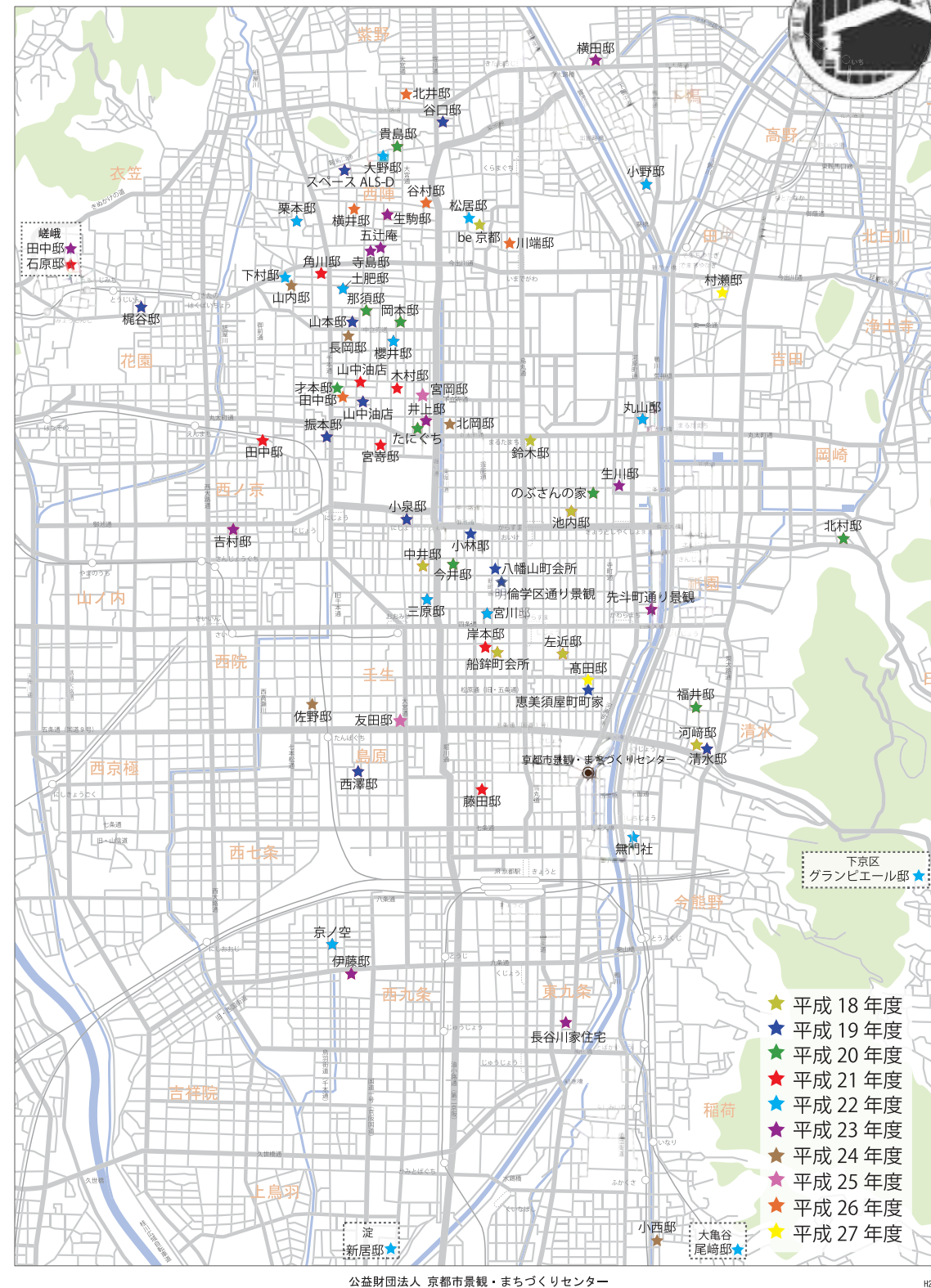


図2-3-5 ファンド改修助成事業 助成案件マップ(平成28年10月現在)

#### (4) 寄附拡大の活動

ファンドでは、設立当初から寄附金の控除の仕組みが整っていなかったため、個人や企業からの寄附金の拡大に向けた活動の懸念材料となっていました。平成24年4月1日に財団法人から公益財団法人へ移行し、平成27年12月28日より京都府から認定特定非営利活動法人等に寄附をした場合の所得税額の特別控除に関する要件を満たしていることが認定されました。ファンド設立から約10年かかりましたが、継続的な活動実績を元に、基金の充実化が期待されます。

#### ① 寄附付き商品

まちセンでは、直接の寄附集めの他に、ファンドの趣旨に賛同していただいた企業と寄附付き商品を開発し、その売上げ等の一部を京町家の再生支援に役立てています。以下に寄附付き商品を紹介しします(表2-3-3)。

表2-3-3 ファンド寄附付き商品

商品名	協力会社・団体	内容
京町家まちづくり自販機	コカ・コーラボトラーズジャパン株式会社、株式会社伊藤園、FVジャパン株式会社、株式会社アベックス西日本	売上金の一部がファンドに寄附されます。
京町家まちづくりファンド 寄附金付きハッ橋	株式会社井筒ハッ橋本舗	売上金の一部がファンドに寄附されます。
京町家まちづくりバナナ	京都青果合同株式会社、株式会社ドール	売上金の一部がファンドに寄附されます。
募金付きクレジットカード (まちセンゴールドカード)	京都クレジットサービス株式会社	ショッピングすると、その0.2%相当の金額が京町家まちづくりファンドへ自動的に寄附されます。(特典あり)
KYOMACHIYA-SUITERIKYU (京町家スイート利休)	KYOMACHIYA-SUITERIKYU	1名1泊につき150円が、京町家まちづくりファンドに寄附されます。
エンジンオイル交換	有限会社鈴木モータース	エンジンオイル交換1Lにつき、10円が京町家まちづくりファンドに寄附されます。
「長江家住宅 絵はがき」8種類	株式会社フージャースコーポレーション	絵はがき1枚の売り上げにつき5円が、京町家まちづくりファンドに寄附されます。
京都市域産木材	岩井木材株式会社	京都市域産木材の販売代金の1%相当額が、京町家まちづくりファンドに寄附されます。
京町家まちづくり鍾馗	藝技塾徳外瓦店有限会社 (いらかぎじゅくとくますかわらてん)	家屋に設置される鍾馗「京町家まちづくり鍾馗」の販売金額の10%相当額が、京町家まちづくりファンドに寄附されます。
京町家再生・活用応援プラン (京都観光タクシープラン)	彌榮自動車株式会社	「京町家まちづくりファンド」寄附付き観光プランとして、ヤサカタクシーで巡る京町家の見学料金の一部(参加グループ1組当たり1,000円)が、京町家の再生と京都らしい町並みの保全に寄附されます。
オリジナル手ぬぐい及び古地図(複製) (中昔京師地図・日本地図草紙)	一般財団法人長谷川歴史・文化・交流の家	・オリジナル手ぬぐい 1枚あたり100円 ・古地図(複製) 中昔京師地図 1冊あたり100円 ・古地図(複製) 日本地図草紙 1冊あたり50円
その他: ツアーでの協力 ・京町家まちづくり散歩、京町家まちづくりツアー、まいまい京都みにツアー、The Deepest Kyoto Tour ※参加費の一部が寄附されます。 その他: 寄附付き商品の販売 ・京町家の再生(本)、レストランガイド(本)、吉田家住宅(無名舎)ポストカード、京町家みにちゅあーとキット ※売上金の一部がファンドに寄附されます。		

## ②京町家まちづくりファンド改修助成事業記録集、京町家物語の発行

ファンドの改修事業の成果を広く周知するために、平成24年度には改修助成事業の対象となった京町家の概要を記録集としてまとめ、冊子を作成するとともに寄附者などの関係者へ配布し、



図2-3-6 ファンド改修助成事業記録集

ホームページ上で公表し(図2-3-6)、平成25年度には、寄附拡大のためにリーフレットを作成しました。また、平成29年度はまちセンの設立20周年を記念して、「京町家物語」を作成し、発行しました。



この本では、ファンドを利用して改修し、平成29年度の事業でオープンハウスに協力いただいた5軒の京町家について紹介しています(図2-3-7)。

図2-3-7 京町家物語

## ③各種普及・啓発イベントの開催

まちセンでは、ファンド寄附者への報告と寄附拡大の広報活動として、様々な方法で情報を発信しています。詳細は、「補一4京町家まちづくりファンド」に普及・啓発を目的としたイベントの概要を紹介しています。

### 【参考文献】

- 1)京町家まちづくりファンド設立準備委員会「京町家まちづくりファンド基本方針答申」平成15年9月
- 2)公益財団法人京都市景観・まちづくりセンター「平成29年度 京町家まちづくりファンド改修助成事業募集要項」平成29年4月

### 【注】

- 注1:平成25年4月内閣総理大臣の認可を受け一般財団法人へ移行し、法人の名称も「一般財団法人民間都市開発推進機構」と変更(略称「MINTO機構」)
- 注2:「住民参加型まちづくりファンド支援」は 住民等が行う景観形成、地域振興などのまちづくりを目的とした個々の事業に対して助成や出資を行う「まちづくりファンド」に対し、(一財)民間都市開発推進機構が資金拠出による支援を行い、住民等が主体となったまちづくりの推進を図るもので、まちづくりファンドは、地方公共団体、住民・企業等、MINTO機構の3者の資金拠出により組成される。
- 注3:平成26年度までは、上限500万円としていたが、助成実績から検討し、平成27年度より250万円を上限としている。

## 2-4 京町家カルテ

### (1)京町家カルテの概要<sup>注1)</sup>

京町家カルテ事業は平成23年度より事業運用を開始し、述べ323件(平成29年3月現在)発行しています。京町家の文化的価値、建物状態を調査、記録し、所有者や関係者へ伝えることで、京町家を保全・継承していく意欲を喚起することとともに、京町家カルテの信頼性をもとに、住宅ローンの開発をはじめ、数多くの京町家の流通や改修の資金調達に寄与しています。京町家カルテ事業の運用を始めるにあたり、まちセンでは多くの専門家とともに検討会を組織し、京町家の価値を文書化するためにどのようなことが必要か議論してきました。以下では、京町家カルテ事業の運用までを振り返り、その意義を紹介します。

### (2)京町家所有者へ京町家の価値を伝える

京町家まちづくり調査の結果においても、自宅を京町家と認識していない京町家所有者が多いことは大きな課題でした(2-1京町家まちづくり調査参照)。まちセンは、京町家の価値を適切に所有者へ伝えるために、相談事業をはじめ、京町家再生セミナーや景観・まちづくりシンポジウムなどの事業を通じて継続的に情報発信、啓発活動の取組を実施してきました。こうした取組に加え、平成20年度には、1軒1軒の京町家に「暮らしの文化」が蓄積されており、そうした蓄積された京町家の価値を京町家所有者に分りやすく伝えることで、保全・継承していく意欲を喚起することを目的とし



図2-4-1 わたしの家物語 表紙

て、10軒の京町家を取材し、意匠や間取りなどだけでなく、住まい手と京町家の関係、それぞれの京町家の暮らしが収録された「わたしの家物語」を作成しました(国土交通省「住まい・まちづくり担い手事業(超長

期住宅推進環境整備事業)」)(図2-4-1)。そして、国に事業報告を行った際に、国の担当官から「特定事例の精度の高い情報を提供することによる普及啓発ではなく、全ての京町家所有者に対する有効な情報生成を行い、それらが良好な京町家の保全・再生、さらには流通を促進するための仕組み作りを検討すること」との提案を受けました。

### (3)京町家カルテ創設へ

#### ①カルテ内容の検証

平成21年度も引き続き「住まい・まちづくり担い手事業(長期優良住宅推進環境整備事業)」に採択され、追加で1軒の「わたしの家物語」を作成するとともに、10軒と併せて、私的なものであった「わたしの家物語」を1冊の冊子にまとめて再編集し、出版しました(平成23年2月)。同時に、国の提案を受けて、当時、並行して行っていた第Ⅲ期京町家まちづくり調査のデータの約48,000軒の京町家等全てに向けた汎用性のある情報生成を行うため、「京町家データカルテ検討会(平成22年度以降は京町家カルテと改称)」を設置し、検討を開始しました。

平成21年12月に第1回の京町家データカルテ検討会を開催しました。検討会には、不動産、伝統工法構造、伝統建築設計、税法の専門家に加えて、建築史、地理学等の学識経験者や京都市の住宅政策および景観政策の担当者も参画し、まちセンは事務局として会を運営しました。この第1回の検討会では、京町家データカルテの作成目的を以下の3点としました。

- ・京町家が文化的資産である理解を広める
- ・京町家が流通市場で適正に扱われるためのシステムづくりを目指す
- ・所有者・居住者が、家のことをきちんと理解し、適切な維持・管理を促す

上記の目的を達成するために、考え得る最大限の情報項目を抽出するとともに、それを基に議論し、京町家データカルテ(案)を下記のとおりまとめました。

- ・ 外観基礎データ(京町家まちづくり調査結果)
- ・ 重要事項説明項目(建築関連法規制、ガス・上下水道・電気の整備状況他)
- ・ 文化財等諮問資料(建築年、面積、高さ、周辺の町並み景観、由緒・沿革、復原考察、文化所見等)
- ・ 性能評価(劣化診断、耐震性能、維持保全計画等)
- ・ 住宅履歴(所有者の思い、所有・管理の履歴、維持・管理の履歴)
- ・ 地域情報(学区情報、自治活動情報)
- ・ 維持管理(改修の手引き、契約書の注意事項)

つまり、京町家データカルテに求められた機能は、誰にでも理解できる外観情報により、京町家の価値と多様性を理解してもらうこと、不動産取引でも通用する重要事項説明を明記した上で、文化財などの諮問にも耐える文化的所見を盛り込むこと、建築物そのものの構造的評価と維持管理の手引きとなること、今日に至るまでの維持修繕や所有者の変遷を含む家歴を明示すること、今後の維持管理の手引きや賃貸借改修工事などの契約上の留意点を明示すること、さらに、地域のまちづくりに関する情報提供などでした。

これらの項目すべてを網羅すると、膨大なデータとなり、調査の煩雑さやその費用など実用性の面からは課題が多いことが指摘されました。結果、平成21年度中に4件のカルテを試験的に作成し、記載項

目とその様式について検証を行い、以下の4項目からなるデータカルテのフォーマットを作成しました。

- ・ 京町家まちづくり調査結果
- ・ 学区情報
- ・ 景観レポート
- ・ 京町家現況評価

この検証の課程において、当時、注目されていた既存住宅の住宅検査(インスペクション)や性能評価等も参考にされましたが、京町家が持つ文化的価値を評価することが何より重要であるという認識で一致していました。また、これらの情報の不動産流通促進、不動産鑑定評価、金融機関審査などでの有意性についても検証を行いました。

#### ②ケーススタディーによる課題の検証と事業展開の検討

平成22年度は、平成21年度に作成したフォーマットを使用して、60件(外観調査のみを実施した15件を含む)の京町家カルテのケーススタディーを行いました。検討会には、新たに金融機関から参加を得ると同時に、京都市からは都市政策や建築指導行政からの参加を得て、京町家の流通に向けた融資制度の創設等について検討しました。さらに、京町家カルテを活用して京町家の流通の促進を図る仕組みとしての京町家バンクや外部投資家と京町家のマッチングに向けた仕組みの検討も行いました。

また、作成した京町家カルテの閲覧や資料提供などを通じて、研究活動や政策立案、地域まちづくりの検討など、多様に活用するための管理運用システムの検討を行うことと併せて、まちセンにおける「京町家なんでも相談」に加えて、地域と連携して出前相談や突撃訪問を行い、京町家カルテの作成や京町家の活用につなげていく主体となる「京町家なんでも応援団」の検討などを行いました。

平成23年度は、平成22年度までの検討会の成果をふまえて作成したフォーマット(図2-4-2)を活用して京町家カルテのプレ実施を行い、細かい修正と課題の抽出を行い、以下の課題を確認するとともに、これらの課題は、京都市の施策動向とも合わせて継続して検討する課題としました。

- ・ 京町家は多様であり、判定が難しい
- ・ 作成した京町家カルテの有効期限
- ・ 大型京町家などの調査経費のあり方
- ・ 調査専門家の体制確保
- ・ 狭隘道路の取り扱い
- ・ 施策課題把握のための管理運用に向けた京都市との連携等

#### ③京町家ローンの創設

特筆されることとして、検討会において、きめ細かな検討を重ねたことで、低利の京町家ローン「のこそう京町家」が京都信用金庫によって組成されました(平成23年11月14日)。これは、京町家の購入資金、改修資金として融資されるもので、中古住宅そのものに価値があるとして融資される住宅ローンとしては全国で初めての試みであり、京町家の流通、継承の促進に大きな力となりました。

平成27年度には、京都中央信用金庫、京都銀行においても京町家ローンが組成され、さらには、事業用の京町家や借り主を対象とする京町家ローンも組成されるなど、一層の充実が図られています。

#### (4)京町家継承戦略としての京町家カルテ

##### ①京町家カルテの目的

平成23年度に行った京町家カルテのプレ実施の成果をふまえて、平成24年度には、改めて京町家カルテの目的を明らかにすると同時に、その目的を達成するにふさわしい運用基準を検討し、京町家カルテ規約として定めました(平成25年4月1日)。

第一義的には、京町家の所有者・居住者が京町家の価値をしっかりと認識することにより適切に維持管理、継承していくことを目的としました。その継承の方法の一つとして、流通市場を通じた親族以外への継承も含むこととしましたが、京町家の価値を高める方向での改修工事を前提とした市場流通が進むことを求めるツールとしました。また、金融機関による京町家ローンの実行においては、京町家カルテは京町家であることを明示する資料として融資検討の前提条件として位置づけられました。

これらの目的を実現するとともに、記載内容に責任を負うため、京町家カルテの発行主体をまちセンとすると同時に、学識経験者で構成する京町家カルテ委員会(表2-4-1)において記載内容の客観的審査を行うこととし、第1回委員会を平成25年4月23日に開催しました。

このことにより、副次的に京町家が否かの判定が行われるとともに、発行日時を明確にし、その時点での評価であることを明確にすることとなりました。また、京町家カルテ委員によるカルテの評価やカルテを作成した専門家との意見交換会などにより、専門家の知見を深めると共に記載書式や内容の平準化を図りました。

表2-4-1京町家カルテ委員会(平成29年3月現在)

委員長	大場修	京都府立大学大学院教授
委員	栗山裕子	京都府建築士会監事

##### ②京町家カルテの位置付けと運用

「京町家カルテ」は、まちセンの既存事業を補完することや、総合化する役割を担っています。「京町家なんでも相談」や「京町家セミナー」で少しでも関心を持った所有者・居住者に対して、その京町家の価値を深く認識してもらうことができるだけ



図2-4-2 京町家カルテフォーマット(左から基礎情報、文化情報、建物情報)

でなく、相談やセミナーでイメージした再生や利活用の具体的なあり方を想定する手助けとなり、京町家カルテを前提条件とする京町家ローンにより見通すことができる資金調達の道筋は保全・再生、活用への大きな力となります。

とりわけ、規模の大きな京町家などで、親族などの関係者が多く、継承に向けた意思統一や資金調達が難しい案件においては、京町家カルテは大きな力を発揮します。専門家による客観的な調査や学識経験者による評価に基づき文書化された京町家カルテは、地権者などの関係者間での京町家への気付きを促し、再生・継承に向けた契機となるとともに、調査期間を設けることにより、処分・継承を巡る関係者間の感情の高まりの冷却期間を確保するなど、多くの関係者との関係性づくりの時間を作ることが期待されます。

加えて、京町家カルテの作成を通じて、大工、建築士、京都市文化財マネジャーなどの専門家のネットワークづくりに寄与するとともに、若い専門家にとっては、京町家の現場に多く触れ、様々な知識を獲得できる育成の場としての側面も期待され、今後もこうしたネットワークの拡充が望まれています。

一方、京町家ローンのみを目的とし、適切な改修に繋がらない安易な利活用を防止するために、順次、運用基準の適正化を図ってきました。これは、京町家カルテの第一義的な目的である、京町家の所有者・居住者に京町家の価値をしっかりと認識して後世に適切に継承してもらうことを実現するためでもあります。

京町家ローンを付けて有利に売却することだけを目的とするような流通を防止するために、流通の過程にある京町家は対象から外しました。一方で、譲渡する前、あるいは取得後の所有者からの京町家カルテ申請は、適切な改修・継承に繋がることから受け付けることとしました。また、2階増築、大幅な構造材の撤去など本来の構造に戻すこ

とが困難な程度に大規模に改変されたものは、京町家として評価することができず、安全性の面からも対象から外しました。さらに、幅員が狭小な袋路における京町家も都市防災性の向上に繋がらないことから対象としないこととしました。

### ③京町家の多様性の発見

戦前区画整理地区などの旧市街地周辺部における京町家カルテの発行を通じて、京町家の多様性を改めて認識する機会となり、京町家の概念の拡大に繋がりました。その内部の平面構成は、電気・ガスの普及などから必ずしも通り庭が存在するわけではなく、〇列〇室などと表記できない場合もあり、構造面でも、部分的に筋交いが入ったり、横架材が多く使用されたり、基礎、土台が設置されたりと、今日の在来工法に近い工法の伝統工法の京町家も確認されています。

### (5)京町家プロフィールの創設と京町家カルテ

京町家カルテの実施から5年ほど経過すると、京町家の再生・継承に変化が現れてきました。とりわけ規模の小さな京町家の再生・継承は特殊なことではなくなり、利活用の方法や資金調達の方法、改修工事の方法も一定程度に確立され、京町家カルテの目的の一つである、適切な活用、改修の誘導という役割は果たされつつありました。

一方、京町家カルテの発行件数は増加し、まちセンの事務処理能力を超えることにより京町家カルテの発行そのものが目的化し、各種制度との連携や地域まちづくりとの連携など、本来まちセンとして企画検討すべきことが困難となる局面が発生し始めました(図2-4-3)。

このため、京町家カルテの本来の目的を達成しつつ、増加する件数を処理するため、京町家の外観意匠に絞った評価を行う「京町家プロフィール」(図2-4-4)を新たに制度化しました(平成28年12月1日)。

比較適規模が小さく、再生、改修のノウハウが一定確立された京町家については「京町家プロ

フィール」を発行することにより、京町家としての評価を行い京町家ローンの発行に繋げることとし、関係地権者間での意思統一が困難で活用・継承方法

が確立されていない比較的規模の大きな京町家については、積極的に京町家カルテを発行し、再生・継承に繋げていくこととしました(表2-4-2)。

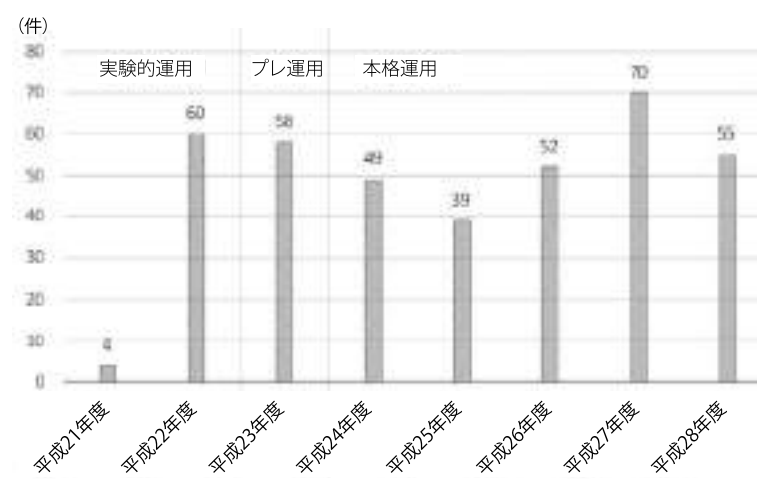


図2-4-3 京町家カルテ発行件数(成29年3月現在)



図2-4-4 京町家プロフィールチラシ

表2-4-2 京町家カルテと京町家プロフィールの概要

	京町家プロフィール	京町家カルテ
(1)主な目的	京町家ローンの利用に繋げ、京町家の流通促進を図る	京町家の価値を所有者に認識していただき、保全・活用を図る
(2)主な構成内容	外観調査に基づく京町家の建物・意匠情報	左記の他に、由緒沿革などの文化情報、建物の劣化状況などの建物情報、間取図
(3)調査範囲	外観調査のみ(まちセンスタッフによる調査)	外観調査及び内部調査(専門相談員(大工及び建築士)による調査)
(4)申請手数料・作成料 <sup>*1</sup>	1万5千円	3万5千円
(5)作成期間	申請から約1箇月(最短2週間)	申請から約2箇月(大型案件の場合は、約3箇月)
(6)京町家カルテ委員会 <sup>*2</sup> での審議	※3	2回 <sup>*4</sup>

※1：カルテ及びプロフィールの発行要件に不適合となった場合、費用負担は、申請手数料(5千円)のみ徴収する。  
 ※2：カルテの内容や、カルテ及びプロフィールの発行要件に適合するかどうかについて審議を行う。  
 ※3：発行要件に適合するかどうか疑義があるものについては、個別審議を行う。  
 ※4：1回目にカルテ要件の適合性、2回目にカルテの内容について審議を行う。

#### 【参考文献】

1)公益財団法人京都市景観・まちづくりセンター「京町家カルテ規程」平成25年4月

#### 【注】

注1:本節は、元まちセン専務理事の寺田敏紀氏、元まちセン京町家カルテ担当の高木良枝氏に助言をいただくとともに細部にわたり指導・協力いただき執筆しました。

## 2-5 京町家再生プロジェクト～京町家保全への国際的取組～

### (1)京町家再生プロジェクトの概要

平成20年11月、立命館大学のリム ボン教授の呼びかけで、京町家に蓄積された文化を海外に紹介することにより京町家再生の原動力の一つとすることを目的として、京町家の保全・再生に関わる専門家が米国ニューヨークを訪れ、ワールド・モニュメント財団(WMF:米国、ニューヨーク、以下WMFという。)を含む日米の専門家による「京町家群」保全・再生の協議をスタートしました。

まちセンとジャパン・ソサエティ(ニューヨーク)の共催により実施したこの一連の協議の中心的イベントとして、京都の伝統的な建築様式と生活文化を伝える京町家の価値や年々減少を続ける京町家の現状を伝えるとともに、アメリカの歴史建造物保存の実態について学ぶことにより今後の京町家の保全・再生の取組をさらに深めることを目的として、ニューヨーク公開フォーラム<sup>注1</sup>、円卓会議A<sup>注2</sup>、円卓会議B<sup>注3</sup>を実施しました。

これを契機に、WMFとの協働が始まり、「京町家群」が平成21年、23年に同財団の「ワールド・モニュメント・ウォッチ」に支援対象文化遺産として選定<sup>注4</sup>され、さらに、WMFによる助成支援を受けることにつながりました。

WMFは、それまでの活動経験から、文化遺産の保護・保全には現地の地域社会との強いパートナーシップが欠かせないとしており、WMFからの支援による京町家再生プロジェクトにおいて、京町家所有者、特定非営利活動法人京町家再生研究会、まちセンなど立場の異なる様々な主体の強いコラボレーション(協働)によることが高く評価され、WMFの稲垣光彦日本代表のご尽力も得て、助成支援の決定につながりました。また、それまでWMFの支援は、世界遺産や文化財への支援が主であり、多くが個人所有である京町家に支援することへの障害もありましたが、その保全の価値が重要視されることにより、支援への道が開かれました。

本プロジェクトは、単体の伝統的建築物の修復



図2-5-1 ニューヨーク公開フォーラム

のみでなく、写真展示会、セミナー、シンポジウムなどの開催、修復過程を記録した冊子と映像の教育ツール制作など、京町家再生の教育・普及・啓発活動を目的とした複数のプログラムで構成されています。

平成22年の第1期の釜座町町家プロジェクト以降、第2期の旧村西家住宅、第3期の四条町大船鉾会所の3プロジェクトへの支援が決定され、助成総額は65万9千ドルに達しています。

本プロジェクトの実施に当たっては、所有者等との調整や教育・普及・啓発活動などについて連携して対応したほか、主にプロジェクト提案、建物調査、修復計画を京町家再生研究会が、WMFからの助成金に係る契約主体としての事務窓口、プロジェクト管理、視察対応等をまちセンが担当し、修復・改修の設計・施工は京町家作事組が手掛けました。京都市からは京都創生、景観保全等の観点から本プロジェクトに協力いただいています。

### (2)事業実績

これまでに完成した各プロジェクトの概要は以下のとおりです。

①第1期釜座町町家(かまんざちょうちょういえ)(助成額:25万ドル)<ニュースレター51号に紹介記事>

本プロジェクトの第一号となった釜座町町家は、三条通新町西入りに位置する中規模の京町家です。明治20年に「斧屋」から釜座町に寄贈されました。それ以前は「斧屋」という屋号の金物屋

の標準的な店舗併用住宅でした。寄贈されて以降は、釜座町町内会所有の会所として町内の寄り合いや地藏盆などの催し場に利用されてきました。



図2-5-2 釜座町町家修復前

建物は、一列三室型と呼ばれる中規模な京町家で、東側にトオリニワがあり、上部には火袋(大きな吹き抜け空間)を有し、トオリニワに沿って奥に向かって一列に部屋が配置され、さらに奥には前栽、離れが並ぶ空間構成を有しています。

改修工事に先立っての調査によって、2階に10帖間を取るための大改造がなされたことや、奥に3帖間が増築されたことが推測されました。

今回の修復工事によって、構造体の沈み、歪みの修正、基礎や柱の補修などを行った上で、土壁の修復、火袋の構造補強などが行われました。また、ミセの間を土間に落とし、前栽の拡大、便所の設置、離れの復元などが行われています。三条通に面する建物の顔になる部分は、痕跡調査によって、ムシコ窓、オダレ庇、平格子、親子格子戸などが再現されました。

こうしてよみがえった京町家は、町内の会合、祇園祭の時の屏風祭、地藏盆などの催し、さらには、町内の同好の士による茶道の稽古場など積極的に利用されています。また、京町家の再生に向けての活動を行っている京町家作事組、京町家情報センターが事務局を構え、見学者や京町家に関するご相談を受ける場として市民に開かれた京町家

再生の拠点ともなっています。

この京町家は現存する京町家の大半に当てはまる標準的な規模なので、この修復事業が実現することによって、大きく改造された京町家であっても、取り壊しをせずに当初の姿への修復と維持が可能であることを、多くの人に知っていただくことができました。

また、本プロジェクトは、地域コミュニティがひとつとなって京都のまちづくりの再生を進めることを目的

とする、以下の普及・啓発プログラムを併せて実施しました。

- ・公開シンポジウム「京町家の町家(ちょういえ)を活かして」平成22年11月13日
- ・釜座町町家オープンハウス11月13日、14日
- ・公開シンポジウム「京町家の再生」(東京)12月5日
- ・釜座町町家修復に関する映像・冊子作成京町家再生プロジェクトの一環として、京町家再生研究会を中心に釜座町町家の修復過程を記録した写真や映像、技術者のコメントを元にDVDと冊子を作成しました。
- ・修復工事中のワークショップ

### ②第2期 旧村西家住宅(助成額:約12万7千ドル)

<ニュースレター71号に紹介記事>

第2期プロジェクトとなった旧村西家住宅は、蛸薬師通高倉西入りに位置し、錦市場や六角堂にもほど近い「まちなか」にある、昭和7年上棟の大塀造仕舞屋形式の町家です。「大塀造仕舞屋形式」は大正から昭和期に成立した京町家の類型の一

ることによって、大きく改造された京町家であっても、取り壊しをせずに当初の姿への修復と維持が可能であることを、多くの人に知っていただくことができました。

また、本プロジェクトは、地域コミュニティがひとつとなって京都のまちづくりの再生を進めることを目的

とする、以下の普及・啓発プログラムを併せて実施

- ・公開シンポジウム「京町家の町家(ちょういえ)を活かして」平成22年11月13日
- ・釜座町町家オープンハウス11月13日、14日
- ・公開シンポジウム「京町家の再生」(東京)12月5日
- ・釜座町町家修復に関する映像・冊子作成京町家再生プロジェクトの一環として、京町家再生研究会を中心に釜座町町家の修復過程を記録した写真や映像、技術者のコメントを元にDVDと冊子を作成しました。
- ・修復工事中のワークショップ



図2-5-4 ワークショップの様子

つで、通りに面して高塀を巡らすことによって建物に落ち着いた環境を作り出し、医家、茶家、裕福な町人などが住まいとした専用住宅です。



図2-5-5 旧村西家住宅外観

旧村西家は1階に応接間、茶室を含め居室7室を持ち、接客と私用を使い分ける中廊下を設けた近代町家の特徴を持っています。階高の高い2階には、来客用の主座敷8帖と次の間8帖が茶庭と前栽を見おろす形で設けられ、円窓のある小間2帖、マントルピースとステンド窓のある書斎、和室4.5帖の5室が明るく構えられています。また、高塀の中に玄関庭、茶庭、前栽という性格の違う3つの庭が設けられ、それぞれが建物と有機的なつながりを持って配されているところが大きな特徴となっています。



図2-5-6 旧村西家住宅前栽

旧村西家では、比較的大きな京町家の保存修復のあり方や維持・管理の難しさという課題に焦点が当てられました。このため修復後の建物の維持・管理を、採算面においても持続できるよう検討がなされ、京町家美術館「風雷房」として修復・活用されることとなりました。

旧村西家は、所有者と親交のあった、風雷房の芸術家木田安彦氏の運営によって、平成24年5月に町家美術館「風雷房」として一般公開が開始されました。平成24年5月に景観重要建造物、歴史的風致形成建造物に指定され、平成26年には国の登録有形文化財となっています。

その後、平成26年12月に、町家美術館「風雷房」は閉館され、平成27年4月からは京都旅行の企画プロデュース、講座の主催等を展開する「株式会社らくたび」が新たな入居者となり、京都の暮らしの文化や観光を発信する拠点となっています。

### ③第3期 四条町大船鉾会所(助成額約28万2千ドル)<ニュースレター76号に紹介記事>



図2-5-7 四条町大船鉾会所(改修後)

京町家再生プロジェクトの第3期として、祇園祭・大船鉾の祭事の拠点となる四条町大船鉾会所の改修や普及・啓発の活動に取り組みました。

大船鉾は元治元年(1864)の「蛤御門(はまぐりごもん)の変」で一部を残して焼失し、山鉾巡行に参加できない状態が続き、会所も手放されました。平成26年、150年ぶりに復興して巡行に参加することとなり、会所の必要性が検討されていました。山鉾町の会所とは、神事、山鉾の組み立てや、祇園囃子の稽古に使われる場所で、祇園祭に不可欠のものです。平成27年に、四条町町内の京町家所有



図2-5-8 改修竣工記念式典

者からの四条町に役立てたいというご意向と公益財団法人四条町大船鉾保存会の会所があればという要望を受け、公益財団法人

四条町大船鉾保存会が購入・取得することとなり、今回の京町家再生プロジェクトが始まりました。

この京町家は昭和8年に建てられ、長らく呉服業が営まれてきた建物です。1階の可動式の平格子、銅板大和葺のオモテ庇や2階の真竹の肘掛の新設、二階囃子のための鐘吊(かねつり)金物、祭りのお飾りを置く床の間など祇園祭の会所への改修が検討され、平成28年8月から改修工事が始まり、平成29年の4月に完成し、この年の祇園祭で始めて会所としての役割を果たすこととなりました。平成28年3月に景観重要建造物、歴史的風致形成建造物に指定されています。

本プロジェクトの普及・啓発プログラムとして、工事



図2-5-9 祇園祭の大船鉾と四条町大船鉾会所

期間中のオープンハウスおよび概要説明、町家土壁づくりワークショップ、べんがら塗装体験ワークショップが実施され、プロジェクト記録集、DVDが作成されました。

今後は、祇園祭の祭事の場合、大船鉾の収蔵庫等に活用され、京都の歴史と伝統を発信する拠点として、歴史的景観の基盤である京町家と祇園祭という伝統文化が一体であることを象徴するプロジェクトであり続けることが期待されます。

### (3)事業の意義

京町家の保全・再生に取り組むネットワークにWMFが加わることによって、大規模な改修助成を獲得する道が開けました。また、京町家が今置かれている状況や、これまでまちセンが京町家保全・再生に取り組む中で築きあげてきた京町家再生の基本的な考え方が、海外の専門家にも受け入れられ、深く理解されたことは、大きな確信にもつながりました。

以下は、1期目のプロジェクトの支援決定時のWMFのヘンリー・エンジー副理事長のスピーチからの引用です。

「素晴らしい建造物は素晴らしい文化を象徴するとよく言われます。しかし京町家は、単にその独特な建築様式だけでなく、市民の日々の住まいとして機能し、京言葉も響きわたり、そこには地域社会との調和が感じられるなど、単に文化を象徴すること以上に、都市があるべき姿を素晴らしい形

で残しているといえます。(中略)

京町家の美しさ、重要性は京都市民のみでなく日本全国の人々にとっても、また世界中の人々にとっても大切にされるべきものと思います。」(平成22年に行われたWMF支援金授与式におけるヘンリー・エンジー副理事長のスピーチよりニュースレター51号)

このように本プロジェクトによって京町家の価値や保全・再生の必要性が国際的に認知され

るようになりました。また海外からの評価を受けることによって、国内でも京町家への関心や評価がさらに高まっていくことが期待されます。

## 【参考文献】

- 1) まちセンHPの京町家再生プロジェクト特設ページ
- 2) ニュースレター 京まち工房 第45号 平成20年12月
- 3) ニュースレター 京まち工房 第49号 平成21年12月
- 4) ニュースレター 京まち工房 第51号 平成22年6月
- 5) ニュースレター 京まち工房 第71号 平成27年6月
- 6) ニュースレター 京まち工房 第76号 平成28年9月
- 7) ニュースレター 京まち工房 第79号 平成29年6月
- 8) 京町家再生プロジェクト 京町家再生研究会 平成23年9月
- 9) 京町家再生プロジェクトII 図面集 京町家再生研究会 平成28年1月

## 【注】

注1:京町家ニューヨーク公開フォーラム(平成20年11月)  
 <ニュースレター45号に紹介記事>  
 「A City Under Siege : Saving Kyoto's Machiya from Destruction(包囲下の街:京町家を破壊から救おう)」  
 2008年11月5日(木) 場所:ジャパン・ソサエティ本部ムラセ・ホール及びロビー  
 参加者:招待者約100名  
 目的:  
 ・事前に行われた円卓会議A、Bでの議論などを踏まえ開催。  
 ・京都の伝統的な建築様式と生活文化を伝える京町家の価値や年々減少を続ける京町家の現状を伝えるとともに、アメリカの歴史建造物保存の実態について学ぶことにより、今後の京町家の保全・再生の取組をさらに深める。  
 開催挨拶:ダニエル・ローゼンブルム(ジャパン・ソサエティ副理事長)  
 司会:ルース・エイブラム(ローアー・イースト・サイド・テネメント・ミュージアム創業者)  
 スピーカー:三村 浩史(財団法人京都市景観・まちづくりセンター理事長)  
 小島 富佐江(NPO法人京町家再生研究会事務局長)  
 隈 研吾(建築家、慶応大学理学部教授)  
 リム ボン(立命館大学産業社会学部教授)

## 注2:円卓会議A

テーマ:「米国における歴史的建造物保存運動の発展と哲学」 2008年11月4日(火)  
 場所:ジャパン・ソサエティ ムラセ・ホール  
 目的:  
 ・歴史的建造物の保全に関して、米国が経験してきたことを共有し学ぶことにより、京都で何ができるのかを考えるとともに、この20年間の町家の保全・再生に係る活動を自ら反射的に理解する機会にする。  
 ・また、歴史的建造物の保全に対する支持を得るための戦略、文化的なムーブメントや資金の集め方を学ぶ。  
 ・今回のプロジェクトにより、京町家の保全・再生に関する米国と日本の意味のあるつなぎ、連帯を図る。  
 要旨:「町家が崩壊されたら、何を失うのか」をテーマに、

京町家の保全・再生に係る課題を共有し、米国の歴史的建造物保存運動での経験を踏まえた複数の提案がなされた。

## 注3:円卓会議B

テーマ:「歴史保存のための資金調達」  
 2008年11月5日(木)  
 場所:ジャパン・ソサエティムラセ・ホール  
 目的:  
 ・アメリカでの実例から、「歴史保存のための資金調達」について、資金を受け取る側、寄付を集め助成する側からの経験談を聞く。また、資金調達のコツについて学ぶ。  
 ・京都での資金調達のロールプレイングを行い、その方法や可能性について議論する。また、集める際の制約について議論する。  
 要旨:アメリカ側からの資金調達活動の実例の紹介がなされた。

## 【円卓会議A・Bの出席者】

(米国側)  
 ルース・エイブラム(ローアー・イースト・サイド・テネメント・ミュージアム創業者)  
 リサ・アッカーマン(ワールド・モニュメント・ファンドエグゼクティブ・バイス・プレジデント兼最高執行責任者)  
 マイケル・アドラー・スタイン(国連キャピタル・マスター・プラン、エグゼクティブ・ディレクター兼事務局次長、FAIA(アメリカ建築家協会フェロー))  
 ボニー・バーナム(ワールド・モニュメント・ファンド(世界文化遺産財団)プレジデント)  
 シミオン・バンコフ(史跡保存地区審議会エグゼクティブ・ディレクター)  
 アデル・チャットフィールド・テイラー(アメリカン・アカデミー・イン・ローマ理事長)  
 ウェンディ・ニコラス(ナショナル・トラスト北東地域支部ディレクター)  
 フランク・サンチェス(ニューヨーク・ミュニシパル・アート・ソサエティ シニア・バイス・プレジデント)  
 アン・ヴァン・インゲン(ニューヨーク州芸術協議会建築・計画・デザインプログラム・キャピタル事業ディレクター)  
 ダニエル・ローゼンブルム(ジャパン・ソサエティ副理事長)  
 (日本側)  
 大久保 浩(株式会社日本統計事務センター代表取締役、財団法人日本漢字能力検定協会副理事長・事務局長)  
 大谷 孝彦(京町家まちづくりファンド委員会委員長、NPO法人京町家再生研究会理事長、武庫川女子大学教授、建築家)  
 金城 一守(株式会社ゼロ・コーポレーション代表取締役社長)  
 小島 富佐江(NPO法人京町家再生研究会事務局長)  
 リム ボン(立命館大学産業社会学部教授)  
 里見 晋(京都市都市計画局長)  
 三村 浩史(財団法人京都市景観・まちづくりセンター理事長)  
 寺本 健三(財団法人京都市景観・まちづくりセンター事務局次長)  
 注4:ワールド・モニュメント・ウォッチへの選定 <ニュースレ

ター49号に紹介記事>ワールド・モニュメント財団(WMF:World Monuments Fund)は1965年に米国ニューヨークで設立された非営利民間組織。国や文化の枠を超え、歴史的建造物などの文化遺産を保護・保存することを目的とし、世界各地で政府などの公的組織及び民間のパートナーと協力して、経済的・技術的支援活動や教育・啓発活動を行っています。「ワールド・モニュメント・ウォッチ」とは、ワールド・モニュメント財団が1996年から隔年で、緊急的に修復・保存などの措置が求められる文化遺産を世界中から選び、リストとしてまとめ、普及・啓発するプログラム。2010年版・2012年版と連続してワールド・モニュメント・ウォッチに「京町家群」が選定されました。この選定をきっかけに、京町家群に対する幅広い支援が世界に呼び掛けられました。

## 2-6 京町家アーティスト・イン・レジデンス(京町家AIR)

### (1)京町家AIRの概要

アーティスト・イン・レジデンス(Artist in Residence、以下、AIR)とは、国内外からアーティストを一定期間招聘して、滞在中の活動を支援する事業をいいます。わが国においては1990年代前半からAIRへの関心が高まり、主に地方自治体はその担い手となって取り組むケースが増え始め、1990年代後半には、国際交流基金や文化庁などの公的支援も行なわれ、さまざまな取組が展開されています。

京町家アーティスト・イン・レジデンス(以下、京町家AIR)は、オランダ、アムステルダムを拠点とする非営利の日本文化センター(Stichting't Japans Cultureel Centrum、以下JCCとする。)西郡賢代表の日蘭国際交流と京町家の保全・再生に寄与できればとの発案および出資のもと、まちセンとの共催によって平成23年度から始まりました。

千年の歴史を誇る文化都市京都には綿々と生まれ、受け継がれてきた伝統文化が日々の暮らしに活かされています。そこには何か「訳」があるはず。オランダ人アーティストが京町家に滞在し、日常の暮らしや伝統文化、そこに住まう人々との触れ合いの体験から、その「訳」を感じ、京の街に新しい風が吹き込まれることを期待します。

図2-6-1 西郡賢氏のコメントより

平成23年度以降、継続的に実施し、平成27年度までに4回開催した国際交流事業です。

招聘した参加者はアーティスト、建築家、研究者など11組(12名)。滞在中に使用された京町家は、延11軒です。各実施年度において、アーティストの特色ある創作活動や京町家所有者をはじめ京都の方々と交流をもとに作品を制作し、京町家等を会場に成果発表会や展示を行い、帰国後はアムステルダムの



図2-6-2 和紙について学ぶ(2012)

JCCにおいて活動の報告を行いました。詳しい内容は活動記録集やホームページで公開しています。

### (2)事業のテーマおよび効果

京町家AIRのテーマは、オランダのアーティストが、京町家に滞在して京都の伝統文化や京町家での生活を体験し、二国間の文化交流が生み出されることを通じて、「地域社会に何を提供できるのか」です。アーティストが地域の方々と交流しながら自らの感性と京都の文化を融合させることによって新たなアイデアを生み出し、アーティストと地域社会が相互に発展することを目指すものです。アーティストがもたらした作品はもとより、率直な疑問、感想、創意などに触れることで、新たな観点から京都のまちや京町家の魅力を再認識する機会となりました。

表2-6-1 京町家AIRによって期待される効果

<b>まちづくり</b>	地域まちづくりの観点から、国際的な芸術・文化交流、アイデア交流を通じて、地域の魅力を再発見する機会とし、まちづくりの機運を高める。
<b>京町家</b>	アーティストが伝統的都市住宅である京町家に滞在することによって、京町家の現状を見つめ、生活を体感し、暮らしの文化を海外へ発信する。京都においては、国際交流に積極的な京町家所有者・居住者および団体の協力を得て、京町家の活用を促進する。
<b>パートナーシップ</b>	京都からオランダ、世界へ、国際交流の橋渡しとなる人的ネットワークづくりを進める。

### (3)実施プログラム

京町家AIRでは、京都で活動する伝統工芸家などの個人、団体の元で現場を見学し研修するプログラム(Kyoto Study)、並びに伝統的な歳時記に従って営まれる京町家での生活体験を通じて、京町家の新しい活用方法や地域活性化のためのプロジェクトを提案するプログラム(Machiya Study)の2つのプログラムをアーティストが選択します。

- 1)Kyoto Study (伝統・文化・工芸を知る、学ぶ)  
(例)西陣織、京友禅、清水焼、和紙、伝統音楽、京町家に関わる技術職、文化財修復など
- 2)Machiya Study(京町家の生活から見える提案と実践)  
(例)京町家の再生、リノベーションアイデア、コ

ミュニティプロジェクト、アートツーリズムなど

招聘したアーティスト11組(12名)の選択したプログラムは、プログラム1が6組(6名)、プログラム2が5組(6名)でした。アーティストは自身に課題と目標を課し、短期間で精力的に活動を行いました。

### (4)協力体制(ニュースレター57号参照)

京町家AIRの実施にあたっては、アーティストはホームステイ先である京町家所有者のご厚意のもとで暖かく受け入れられました。また、地元のアーティスト、作家、伝統産業の担い手、建築家、学識者、学生、芸術支援団体の方々など多くのサポーターの参画により事業が進められました。

平成23年度に実施した第1回目の京町家AIRのケースでは、同志社大学大学院総合政策科学研究科ソーシャル・イノベーション研究コースの谷口知弘教授と院生の皆さん、アートプロデューサーの小田井真美氏、滞在中のアートサポートはアーティスト集団のカルティベーション・パートナーズに協力いただきました。

アーティストが滞在する京町家を提供していただいたのは、京町家まちづくりファンド助成物件である才本家、振本家、松居家と町家倶楽部ネット

ワークでした。また、京町家の研究対象として公開やインタビューに応じていただいた「京都生活工芸館 無名舎」の吉田孝次郎氏をはじめ多くの京町家関係者のご協力のもと、充実した創作活動を行うことができました。

2回目以降の京町家AIRでも、滞在先の米田家、アート活動や事業の運営は特定非営利活動法人ANEWAL Gallery、京都芸術センターなど多数の方々のご理解とご協力をいただき、4回の京町家AIRを実施することができました。初回からオランダ王国大使館に後援いただきました。



図2-6-3 米田邸にて(2012)

### (5)事業実績(ニュースレター57号、62号、68号参照)

招聘したアーティストの概要および滞在中の様子などを以下に紹介します。

#### ■平成23年度(2011)滞在中2011.9-11

招聘アーティスト	所属、専門	滞在京町家
ビルギット・ユルゲンハーケ	建築家、デルフト工科大学建築学科准教授	才本邸
アレックス・デ・ウルフ	イラストレーター	今出川町家
エリー・ダンカー	ヘーリット・リートフェルト アカデミー在学	振本邸(アリスハウスミュージアム)
ハニー・ヴァン・デン・ベルグ	グラフィックデザイナー、研究者(情報デザイン)	松居邸



図2-6-4 京町家AIR2011

ビルギット・ユルゲンハーケ氏  
滞在中の終わりに、公開プレゼンテーションで京町家の将来について興味深い結論を得ました。その本質は、生活する場としての京町家とその質を若者たちに伝えていくということです。いったん理解すれば、京町家に新たな命を吹き込む可能性があるでしょう。京町家に住むということは、曖昧な居住環境での生活を享受するということの意味です。内にいると同時に外動と坪庭の平穏を同時に聞くのです。私にとっ て、これは忘れることのできない、とても特別でほとんどスピリチュアルといってもよい経験でした。



## 2-7 京町家等継承ネット

### ■平成24年度(2012)滞在期間2012.10-11

招聘アーティスト	所属、専門	滞在京町家
アンネリンデ・デ・ヨング	絵画、コラージュ、空間インスタレーション等	米田邸
リス・フェルデニウス	版画家、製本家	振本邸(アリサハウスミュージアム)
トーマス・シュマル	画家	米田邸



図2-6-5 京町家AIR2012

### ■平成26年度(2014)滞在期間2014.5-7

招聘アーティスト	所属、専門	滞在京町家
イシャ・コツペヤン	フリーランスコンサルタント、リサーチャー、ファシリテーター	米田邸
セシ・デニス・ノルテン	サウンド・ドローイングアーティスト	ANEWAL Gallery



図2-6-6 京町家AIR2014

### ■平成27年度(2015)滞在期間2015.9-12

招聘アーティスト	所属、専門	滞在京町家
イテケ&チツケ ムケス(姉妹)	イラスト、映像、パフォーマンス フリーランスデザイナー	米田邸
イエック・ファン・ローン	ビジュアルアーティスト	ANEWAL Gallery

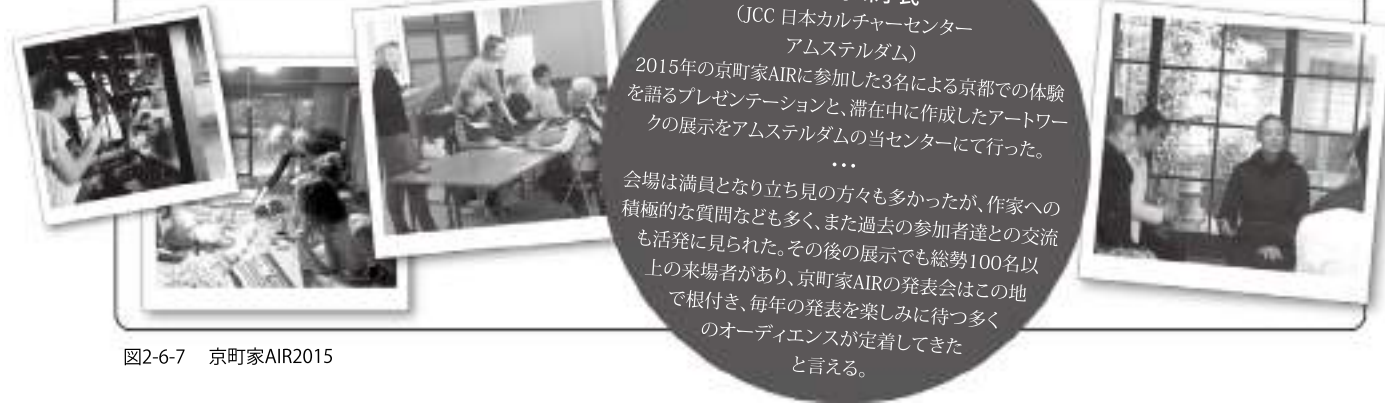


図2-6-7 京町家AIR2015

### (6)京町家AIRが残したもの

京町家AIRによって、異質な文化の接触が起こり、様々な形で化学反応が発生したと考えられます。以下ではその一部を紹介します。

ビルギット・ユルゲンハーケ氏は京町家について都市住宅の観点から継続的に研究を続け、度々、「京都生活工芸館 無名舎」を訪れています。国際的学会での研究発表を行い、京都工芸繊維大学の協力を得て京町家に関する論文を発表予定です。平成23年のハニー・ヴァン・デン・ベルグ氏とエリー・ダンカー氏は、この体験を通じてオランダで日本のアーティストを受け入れる活動を共にしています。リス・フェルデニウス氏は日本の技に触れてもらうための和紙のワークショップの開催、他のアーティストも京都にちなんだ展覧会などを展開しています。

共催団体として参加したまちセンにとっても、アーティストの受け入れに協力をいただいた京町家所有者・居住者および団体とのネットワークが広がったことが現在でも貴重な財産となっています。

#### 【参考文献】

- 1)京町家アーティスト・イン・レジデンス2011年活動記録集 平成24年3月
- 2)京町家アーティスト・イン・レジデンス2012年活動記録集 平成25年3月
- 3)京町家アーティスト・イン・レジデンス2014年活動記録集 平成26年10月
- 4)京町家アーティスト・イン・レジデンス2015年活動記録集 平成27年
- 5)ニュースレター 京まち工房 第57号 平成23年12月
- 6)ニュースレター 京まち工房 第62号 平成25年3月
- 7)ニュースレター 京まち工房 第68号 平成26年9月

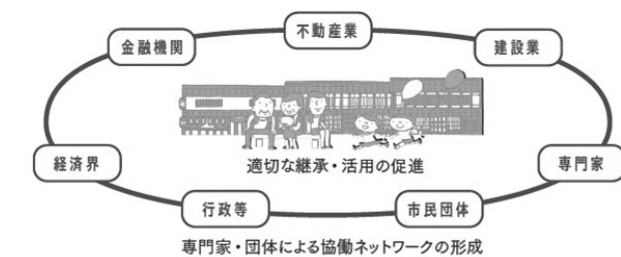
### (1)京町家等継承ネットの概要

まちセンは、京町家の保全・再生を促進するためには、いわばオール京都で京町家の所有者、居住者を支援する体制を構築することが必要であるとの問題意識のもと、ネットワークの拡充に向けて関係団体との調整を始めました。

その結果、平成25年11月14日に(仮称)京町家等利活用促進協議会準備会を開催するに至り、本準備会において、京町家をはじめとする既存住宅の多くが抱える問題の解決が京都全体の課題であり、土地利用や建築活動等の地域活性化に関わる多くの主体の連携により、一人ひとりの地権者に働きかけ、良好な住宅ストックの継承・利活用の促進を図ることの必要性が議論されました。

この準備会から1年を経て、平成26年11月21日に「京町家等継承ネット」が設立されました。

京町家等継承ネットの趣旨・目的は、以下のとおりです。



「京都の町衆が育んだ知恵と技術の結晶である京町家は、歴史的市街地の町並みの基盤であり、京都の魅力的なまちづくりを創出しています。しかし、近年、所有者等の高齢化に伴い、相続や維持管理の費用負担等の課題を抱え、老朽化し除却されるものや空き家が増加しています。地域の暮らしの文化を引き継ぐ京町家や古民家などは、愛着を持って適切に手を加えれば、世代を超えて使い続けることができるものであり、未来へ伝えたい京都の宝です。今こそ、適切に継承するための実践的な取組が求められています。

このため、京町家等の継承に関わる多くの団体が参画して「京町家等継承ネット」を設立し、所有

者や居住者とともに、力を合わせて京町家等の継承に取り組みます。」

このような目的で設立された京町家等継承ネットの活動は、以下の3つの柱によって組み立てられています。

①ネットワークによる普及啓発、情報発信

経済、不動産、建築、金融、法律、市民活動等の京町家等継承ネットの会員が、それぞれの専門分野の知識や経験を踏まえ、ネットワークの強みを活かした活動を行う。京町家等を継承していく上での様々な課題と、それを解決する各種支援方策などを取りまとめ、協働して京町家等の所有者に適切な継承を働きかける。(下図のネットワーク、情報発信に対応)

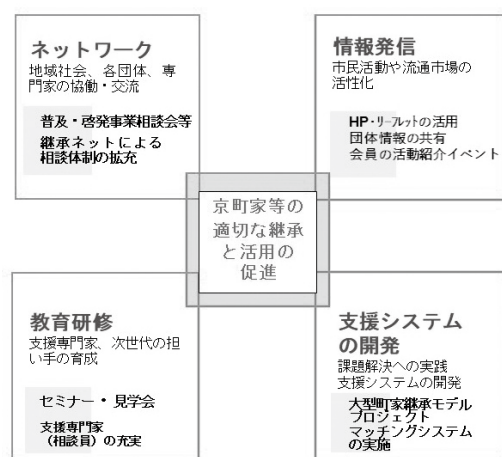


図2-7-2 京町家等継承ネットの活動

②教育研修

会員構成員に対する教育研修を行い、京町家等継承の専門的相談の習熟を図る。

③支援システムの開発

喫緊の課題である大型町家の継承に向けた支援策や新たな資金調達の手法の検討など、京町家等を継承していくための、実践的な支援の仕組みを開発し充実を図る。

(2) 京町家等継承ネットの構成

京町家等継承ネットは、京町家の保全・継承を目指して取組を行っている専門家、市民団体、職能団体に、新たに金融機関、経済界からの参加を促して形成された27団体によって構成される協働ネットワークです。まちセンが事務局を務めています。

代表
高田光雄 京都美術工芸大学教授、京都大学名誉教授
会員
京都商工会議所 一般社団法人 京都経済同友会 公益社団法人 京都府宅地取引業協会 公益社団法人 全日本不動産協会 京都府本部 公益社団法人 日本賃貸住宅管理協会 京都府本部 一般社団法人 京都府不動産コンサルティング協会 京都府建築工業協同組合 一般社団法人 京都府建築士事務所協会 公益社団法人 日本建築家近畿支部京都地域会 一般社団法人 京都建築設計監理協会 京都弁護士会 京都司法書士会 京都土地家屋調査士会 公益社団法人 京都府不動産鑑定士協会 株式会社 京都銀行 京都信用金庫 京都中央信用金庫 特定非営利活動法人 京町家再生研究会 認定特定非営利活動法事 古材文化の会 京町家居住支援者会議 都市居住推進研究会 公益社団法人 大学コンソーシアム京都 公益社団法人 京都市観光協会 京都市住宅供給公社(京安心すまいセンター) 京都市 公益社団法人 京都市景観・まちづくりセンター(事務局)
オブザーバー
一般社団法人 相続相談センター

図2-7-3 京町家等継承ネットの構成

(3) 事業実績

以下、各事業年度の主な事業実績を紹介します。

①平成26年度の主な事業実績

キックオフイベントとして以下の事業を実施しました。



図2-7-4 設立総会

1)京町家等継承ネット設立総会・トークセッション

日時:平成26年11月21日

会場:京都市景観・まちづくりセンター

a. 設立総会(第1回全体会議)

高田代表、会員27団体の代表者等が一堂に会



門川大作京都市長

し、規約や平成26年度事業計画が承認されました。また、各会員の京町家等の継承への関わりや意気込みをお話いただきました。門川大作京都市長

がトークセッション冒頭、挨拶に駆けつけ、京町家等継承ネットへの熱い期待などを述べられました。

b. トークセッション「京町家等の継承」

講師:細尾真生氏(株)細尾代表取締役社長、京都経済同友会副代表幹事)

田中充氏(景観重要建造物田中邸・近江屋吉兵衛居住者)

コーディネーター:高田光雄氏(京町家等継承ネット代表、京都大学大学院工学研究科教授)

2)京町家等継承相談会

日時:平成26年11月22日

会場・協力:The Terminal KYOTO(下京区)



図2-7-5 相談会の様子

京町家等の継承や利活用についての相談に、会員の大工、建築士、不動産事業者、司法書士、不動産鑑定士、金融機関、公的機関などの専門家がお応えしました。事前予約制の専門相談には11組の申込みがあり、活用、相続、資金、改修などの課題解決に向けて、それぞれの専門の立場から積極的なアドバイスを行いました。

②平成27年度の主な事業実績

平成27年度は、国土交通省の多世代交流型住宅ストック活用推進事業の補助を受けることによって、活動の幅を広げ、以下の事業に取り組みました。

1) ネットワークによる普及啓発、情報発信

ア. 京町家・まちづくり相談室/京町家等継承ネット相談窓口の開設

区役所や地域コミュニティへ働きかけ、京都市の特定地域(上京区)を対象に相談会や往訪相談等を実施しました。集中的に特定地域へ参入することにより、出張相談窓口を約1ヶ月設置し、京町家等の支援を行う専門家や事業者と京町家等の所有者や地域コミュニティを繋ぐ契機としました。

実施日時:平成27年11月7日~12月6日

実施場所:元西陣小学校 相談件数:71件

イ. 京町家・空き家相談会の開催

11月12、14、28日の3日間にわたり、京町家・空き家相談会を開催しました。3日間の相談件数は37件、相談会から派生した往訪専門相談は11件でした。相談の結果、空き家の活用や改修工事が開始されるなどの成果につながりました。

ウ. 京町家・空き家所有者のための連続セミナー

京町家・空き家所有者のための連続セミナーを開催しました。2日間に渡り、93名の参加があり、講師の方への個別相談も18件ありました。

表2-7-1 連続セミナープログラム

開催日	講座名	講師
第1回 (11/14)	備えて安心 相続の基本 —相続と遺言—	三方正行氏(司法書士、一般社団法人相続相談センター)
第2回 (11/14)	京町家・空き家の賢い活かし方 —活用事例に学ぶ—	吉田光一氏(一般社団法人京都府不動産コンサルティング協会)
第3回 (11/28)	司法書士さんに聞く —京町家を家族に残すためのノウハウ—	三方正行氏(司法書士、一般社団法人相続相談センター)
第4回 (11/28)	大工さんに聞く —京町家の修繕・改修のポイント—	狩野文博氏(京都府建築工業協同組合)

エ. 京町家見学会、セミナー

上京の京町家の再生事例を実際に見て、聞いて、触れていただく見学会(3回)とセミナー(2

回)を開催し、239名の方の参加がありました。  
 オ. 上京オープンウィーク2015 (11/15~11/22)  
 上京区を拠点にまちづくり活動や、京町家で活動されている住民の方、団体、事業者、専門家等の情報交換・交流の場を設け、さらなるネットワークづくりを目指しました。プレゼンテーション出演者は27組、参加者は、130名、ワークショップ参加者は68名でした。その後、上京クリエイティブネットワークとして活動されています。

2) 教育研修

京町家等継承ネットの会員向けの研修会、セミナーを5回実施しました<sup>注1)</sup>。

この研修会等の対象者は、銀行の顧客、相談員、銀行の行員(住宅ローン、営業等担当)、個別の継承・活用のコンサルティング希望者、京都府宅地建物取引業協会の会員でした。

3) 支援システムの開発

大型町家においては、固定資産税や相続税、税金や地価の高騰により世代間の継承が困難な場合が増えると予測されます。一方、大型町家は京都の暮らしの文化、伝統的都市の景観の象徴ともいえる重要な価値を有しており、その価値を社会で支える実践的取組として、各会員の専門分野とネットワークの強みを活かし、大型町家の支援システムの充実を図る大型町家継承モデルプロジェクトを実施しました。

大型町家の相談案件について、所有者の意向を踏まえ、案件ごとに専門家によるプロジェクトチームを結成し、活用提案、事業マッチングを試みました。このモデルプロジェクトを通じて、以下のような支援システムの開発を行いました。

- a 案件に関する個人情報の環境整備
- b 大型町家に対して活用ニーズのある事業業態・業種の属性の把握
- c マッチングシステムの開発

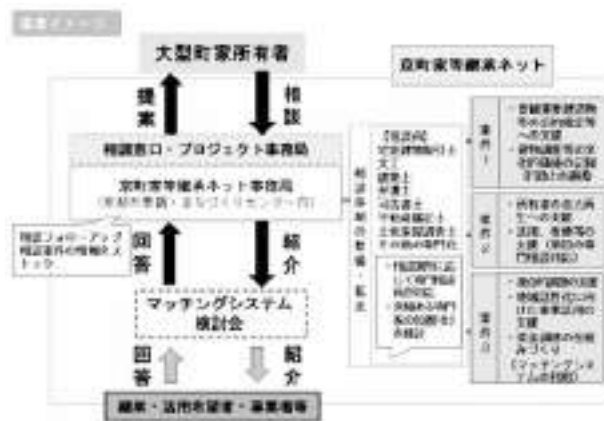


図2-7-6 大型町家継承モデルプロジェクト事業イメージ

4) 会員の新しい取り組みについて

京町家等継承ネットの会員の中で、当初は京都信用金庫が行っていた京町家への融資事業を平成27年から京都銀行、京都中央信用金庫の京都の金融機関が揃って開始しました。また、京都経済同友会が新しくワーキンググループを立ち上げ提言をまとめられました。

- ・京都銀行 京銀 住宅ローン「京町家プラン」
- ・京都中央信用金庫「京町家レジデンスローン」「京町家ビジネスローン」
- ・京都信用金庫「のこそう京町家」「活かそう京町家」
- ・京都経済同友会「都市問題研究委員会」における「京町家等の利活用ワーキンググループ」の立ち上げ

③平成28年度の主な事業実績

前年度に引き続いて、国土交通省の多世代交流型住宅ストック活用推進事業の補助を受け、以下の事業に取り組みました。

1) ネットワークによる普及啓発、情報発信

平成28年度は、より実践的な継承・活用手法の周知を図るため、京都市内3箇所、および東京都内にて集中相談会や公開イベントを実施しました。

ア. 集中相談会

集中的に相談対応等を行うことにより、空き家

を含む相談案件の課題解決に向けて、実質的な方策を見つけ出す機会となりました。

表2-7-2 集中相談会の概要

平成28年11月19日	京都市景観・まちづくりセンター	相談件数: 17件
平成29年1月14日、15日	しまだいギャラリー(中京区)	相談件数: 30件
平成29年3月4日	京都リサーチパーク(下京区)	相談件数: 10件
平成29年2月26日	移住・交流情報ガーデン(東京都)	相談件数: 7件

イ. 公開イベント

京町家等継承ネットの相談窓口、会員の取組を広く周知する講演会や新たな活用を提案する公開イベントを開催しました。

表2-7-3 公開イベントの概要

<b>トークイベント</b> 平成29年1月14日 しまだいギャラリー(中京区) 登壇者: 綾 利洋氏(オーラボ株式会社代表取締役) 森 紗恵子氏(つづれ織 工房 おりこと) 司会: タナカユウヤ氏(株式会社ソナグム取締役/京都移住計画) 参加者: 50名
<b>ポップアップストア KYOTO MISE(ブックフェア)</b> 平成29年1月14日、15日 竹内邸(中京区) 参加者: 70名
<b>ポップアップストア KYOTO MISE(お土産ショップ)</b> 平成29年1月14日、15日 蔵のギャラリー御所南TOMORROW(中京区) 参加者: 60名
<b>京町家の心豊かな暮らし 講演会</b> 平成29年2月26日 移住・交流情報ガーデン(東京) 登壇者: 奏めぐみ氏(京都泰家 主宰)、島井 佐枝氏(KYOTOGRAPHIE 京都国際写真祭サテライトイベントKG+実行委員) 司会: 吉田 光一氏(京町家居住支援者会議 事務局長 株式会社フラットエージェンシー 代表取締役会長) 参加者: 52名

2) 教育研修

京町家等の継承を支援する専門家(継承ネット会員構成員、学識者等)の研修会を開催しました。

京町家の保全・再生・活用に関わる、改修、活用、相続、税金等の基礎知識及び、相談員としての所有者・居住者への対応について、長年に渡り相談員や支援専門家、実務者として携わる10名の講師による講演を行いました<sup>注2)</sup>。さらに知識・ノウハウの普及を図るため講演内容を資料として



図2-7-7 専門家研修会の様子

まとめました。

また、「京都市指定有形文化財 長江家住宅の継承」と題して長江家住宅の継承の経緯、祇園祭との関係からみる評価、データベースについてなど、現時点での成果と課題を立命館大学研究発表会として開催しました。参加者は34名でした。

3) 支援システムの開発

ア. 大型町家継承に向けた相談体制の整備

平成27年度以降、京町家等継承ネット事務局に寄せられた相談への対応を通じて、所有者等の希望に即した大型町家等の継承・活用に向けた相談体制の検討および整備を行いました。

イ. 大型町家継承に向けた支援システムの開発

継承・活用マッチングシステムの検討を行い、WEB等での情報発信ツールについて試行WEBページ\*およびリーフレットを作成しました。関連して、継承・活用の手法や事例について情報を収集しました。  
 \*MATCHYA[マッチヤ] 京町家マッチングプロジェクト <http://kyoto-matchya.com/>

■大型町家継承モデルプロジェクトの事例

ア O邸(京都市右京区)



図2-7-8 O邸×茶道体験カメラ

右京区のO邸は、大正11年建築の近代和風建築です。敷地は龍安寺の参道に面し、広い日本庭園に囲まれた2階建ての主屋は、まもなく築100年を経ようとする今も、建築当初の姿をほぼそのま

ま留めており、大正期の邸宅として高い文化的価値を有しています。

京町家等継承ネットは、所有者のO氏より「建物を維持・保全しながら、大切にしてくださる方にお使いいただきたい」とのご相談を受け、活用の方法について検討・提案することとなりました。

その後、京町家等継承ネットコアメンバーが参加する現地見学会の開催等を経て、会員からの提案により、O邸の建物と庭園の雰囲気を活かしながら、伝統的な雰囲気の中で気軽に茶道を体験できる空間を提供する「茶道体験カメラア龍安寺店(CAMELLIA, GARDEN)」として活用されることが決まりました。

イ A邸主屋(京都市北区)

A邸主屋は、明治36年建築のツシ2階建の建物です。大徳寺通に面して西向きに建ち、虫籠窓や平格子などを有する外観は建築当初のものを留めています。西日を防ぐために入口にかけられた竹暖簾がひととき目を引きまします。



図2-7-9 A邸×らくたび

所有者のA氏は、一族の歴史と伝統が詰まったこの建物について、地域の振興に貢献するような活用を希望されていました。そこで、活用方法を検討するための基礎資料として、当財団によって「京町家カルテ」と「建物調査報告書」が作成され、建物の由緒・沿革が文書にまとめられました。

その後、京町家等継承ネット「大型町家継承モデルプロジェクト」として、活用事業者とのマッチングが実現しました。建物は、(株)らくたびによって

「らくたび京町家紫野別邸」として活用されることが決まりました。「らくたび京町家紫野別邸」では、「京町家の伝統的な暮らしと文化」を未来に伝え継ぐことを目的として、京町家の生活文化を体験するイベント等が開催されています。

(5) 今後の課題

平成29年11月に制定された京町家条例の中の解体届出、事前協議の制度が平成30年5月から施行される予定であり、京町家等継承ネットとしても、これに伴う対応を行うことが課題となります。

- ・ 市で検討されている支援の枠組みへの参画および想定される相談件数の増加への対応
- ・ 検討されている専門相談員の登録システムに対応して専門相談員の質と量を確保することへの協力
- ・ 特に、大型町家継承に係るマッチングや資金調達をはじめとする支援システムの検討・確立

【参考文献】

- 1) まちセンHP 「京町家等継承ネット」特設ページ
- 2) 同上「MATCH YA[マッチヤ] 京町家マッチングプロジェクト」特設ページ
- 3) 平成27年度京町家等継承ネット総会議案書
- 4) 平成28年度京町家等継承ネット総会議案書
- 5) 平成29年度京町家等継承ネット総会議案書

【注】

注1：京町家等継承ネットの会員向け研修会等の実施

開催日	内容	会場
平成27年 9月11日	京都銀行 京町家セミナー 「京町家に息づく知恵ー大工棟梁に聞く修繕・改修のポイント」 講師：木村忠紀氏(京都府建築協同工業組合理事長) 上原智子氏(京都市景観・まちづくりセンター事務局次長) 京都銀行の顧客を対象に京町家に関する概論と修繕・改修について説明	京都銀行 本店東館
平成27年 11月6日	京町家・空き家相談会 相談員研修会 相談員を対象に、相談カルテ(個人情報)の取扱い、相談事例の紹介、各団体の相談窓口等について情報提供	京都市景観・まちづくり センター
平成28年 2月3日	京都銀行 京町家セミナー「京町家の再生と有効活用」 講師：西村孝平氏(都市居住推進研究会会長代行、(株)八清代表取締役) 上原智子氏(京都市景観・まちづくりセンター事務局次長) 京都銀行の行員(住宅ローン、営業等担当)を対象に、京町家の利活用を先駆的に事業展開している不動産事業者から、京町家の基本やビジネスモデルなどを紹介	京都銀行 本店東館
平成28年 3月14日	京都府宅地建物取引業協会 京町家継承・活用研修会 「京都の老舗 山中油店の町家再生事例を通して」 講師：浅原孝氏(株)山中油店常務取締役) 「京町家の活用事例(店舗、宿泊施設、賃貸住宅など)」 田原利晃氏(京都府建築工業協同組合理事) 「京町家を健全で快適に使い続けるためのポイント」 辻本尚子氏((公社)京都府不動産鑑定士協会副会長) 「京町家の可能性とその価値」	京都府宅建 会館3階 「研修センター」
平成28年 3月25日	大型町家継承モデルプロジェクト・会員研修会 「京町家の継承・活用希望案件の現地オープンハウス及び提案ワークショップ」 アドバイザー・ファシリテーター： 岡本秀巳氏(全国不動産コンサルティング協会副会長) 吉田光一氏(京都府不動産コンサルティング協会副理事長) 西村孝平氏(都市居住推進研究会会長代行) 京町家等継承ネットに寄せられた相談案件のうち、個別に継承・活用のコンサルティングを希望されている案件について見学し、活用方法を議論	・京町家 【和える、S邸】 ・京都市景観・まちづくり センター

注2：京町家・空き家相談会 相談員研修会「京町家専門講座」特別編 「京町家の保全・再生に向けて」  
会場 らくたび京町家(旧村西家住宅・景観重要建造物・国登録有形文化財)

開催日	内容	講師
平成28年12月11日	『施策 条例・支援制度』	関岡 孝緒氏(京都市都市計画局まち再生・創造推進室 京町家保全・活用課長)
	『活用 宿泊施設』	田谷 隆行氏(株)京町家の宿 代表取締役)
	『承継 相続』	内藤 卓氏(京都司法書士会副会長、はるかぜ総合司法書士事務所代表)
	『再生 構造・施工・改修』	堀 栄二氏(京都府建築工業協同組合総代、堀工務店代表)
	『再生 設計・改修』	木下 龍一氏((一社)京町家作事組代表理事、一級建築士事務所 アトリエRYO主宰)
平成28年12月18日	『再生 設計・改修』	内田 康博氏((一社)京都府建築士事務所協会副会長、一級建築士事務所 内田康博建築研究所主宰)
	『承継 不動産にかかわる税金』	辻本 尚子氏(税理士・不動産鑑定士)
	『再生 設計・改修・文化財保存』	古賀 芳智氏(認定特定非営利活動法人古村文化の会理事、一級建築士事務所(株)KOGA建築設計室代表取締役)
	『活用 不動産契約・活用手法』	吉田 光一氏(京町家居住支援者会議事務局長、(株)フラットエージェンシー取締役会長)
	『活用 活用手法』	西村 孝平氏(都市居住推進研究会会長代行、(株)八清代表取締役)