

**国土交通省補助事業**

**令和4年度 住宅市場を活用した空き家対策モデル事業**

**「京町家等のクリエイティブ拠点創出に向けた企業誘致推進事業」**

**完了実績報告書**

## 完了実績報告書

| 事業名称    | 京町家等のクリエイティブ拠点創出に向けた企業誘致推進事業  |
|---------|---|
| 事業主体名   | 京町家等継承ネット   |
| 連携先     | 京都市都市計画局まち再生・創造推進室、京都市産業観光局企業誘致推進室、京都市東京事務所、京都府不動産コンサルティング協会、京町家等継承ネット会員団体  |
| 対象地域    | 京都府京都市  |
| 事業概要    | 京町家等のクリエイティブ拠点創出に向けた企業誘致を推進するため以下の事業を実施。<br>取組1：担い手となる入居者・事業者の開拓<br>取組2：空き家所有者へのコンサルティング<br>取組3：支援専門家の育成  |
| 事業の特徴   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・京町家等の新たな利活用手法の開発として、クリエイティブ拠点に着目。</li> <li>・京町家等継承ネットは経済、金融、不動産、建築、法律、市民活動、行政等の31団体で構成しており、ネットワークを活かした多角的支援が可能。</li> <li>・京都市の企業誘致推進事業の関連部署との公民連携による展開。</li> </ul>  |
| 成果      | <p>取組1：担い手となる入居者・事業者の開拓<br/>活用事例に関連したトークセッションの開催、アーカイブ公開による普及啓発。<br/>京町家の情報ポータルサイト「MATCH YA」を拡充し、不動産情報（常時約30件掲載、成約件数20件）、活用事例のインタビュー記事（新規4件）、活用イメージの提案、コストの検討、モデル設計を制作したケーススタディを公開。</p> <p>取組2：空き家所有者・利活用希望者へのコンサルティング<br/>相談を経た物件のMATCH YA掲載13件。利活用希望企業21社への相談対応。</p> <p>取組3：支援専門家の育成<br/>利活用希望者の意向から市場ニーズを支援専門家と共有・蓄積（意見交換会開催）。支援専門家の参画によるインタビュー記事やケーススタディ制作。</p> |
| 成果の公表方法 | 京町家等継承ネット運営のポータルサイト「MATCH YA」における公開<br>MATCH YA (URL) <a href="https://kyoto-machisen.jp/matchya/">https://kyoto-machisen.jp/matchya/</a>   |
| 今後の課題   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・担い手（入居者・事業者）への集中的かつ有効な情報発信。</li> <li>・京町家の空き家及び空き家予備軍の所有者への相続対策や利活用の積極的な働きかけ。</li> <li>・京町家の利活用における資金調達スキームの開発や適切な改修方法の普及。</li> </ul>   |

### 1. 事業の背景と目的

京都への観光客増加やインバウンド需要により、平成26年から令和元年にかけ、京町家の宿泊施設が急増したが、新型コロナウイルス感染拡大の影響で閉業、物件の売却、用途の変更が急速に進んでいる。このため、これまで以上に、地域活性化に寄与する新たな利活用手法の開発や入居者、事業者の需要の掘起こしが求められている。また、京都市内の京町家40,146件のうち5,834件（14.5%）が空き家とされ、空き家率は減少することなく社会課題となっており、所有者の利活用意向を高めることが求められる。

一方、所有者、活用希望者の双方のニーズをマッチングさせ、京町家等の保全・継承に繋げるとともに、高度な知識と高いスキルをもった専門家を確保することが必要である。

上記の課題認識のもと、令和3年度事業を発展させ、以下の事業目的を設定し事業に取り組むこととする。

**(1) 担い手となる入居者、事業者の掘り起こし**

① 京都進出を希望する企業のうち、京都固有の魅力をもつ拠点として、サテライトオフィス等を求めている首都圏のIT企業、クリエイティブ産業や起業家等にターゲットを絞り、クリエイティブ拠点創出に向けた掘り起こしを行う。

② 文化的価値の高い京町家、古民家、近代和風住宅等（以下、「京町家等」という。）の不動産情報を一元化し、入居希望者が遠隔地からも効率的に物件情報へ辿り着くためのWEBサイトのコンテンツを充実させる。不動産事業者や各種専門家の知見を活かし、クリエイティブ拠点のニーズに即した具体的活用イメージを提示する。

③ 伝統構法で建築された大規模な京町家等は、市場流通や改修において取扱いが難しいため、京都特有の近隣地域との関わり、改修手法、法手続き等について、サポート体制を構築する。また、令和3年度に整理した京町家クリエイティブ拠点の魅力と可能性について、広報ツールとしてWEB上に掲載し、活用希望者へ発信する。

**(2) 空き家所有者の利活用意向の醸成**

京町家等の資産価値、利活用ニーズについての認識の向上のため、景観重要建造物等の指定を受けている京町家等を中心に、所有者へ相続や空き家対策、利活用手法の情報発信を行い、京町家等継承ネットでワンストップの相談対応を行う。併せて、地元金融機関と連携し、資金計画の支援を行う。

**(3) 利活用のノウハウを有する専門家の育成**

京町家等の空き家を利活用するための資金計画や改修手法など、知見を有する支援専門家の裾野を広げるため、各団体の連携のもと研修等の育成活動を実施する。

図1 MATCH YA の目的

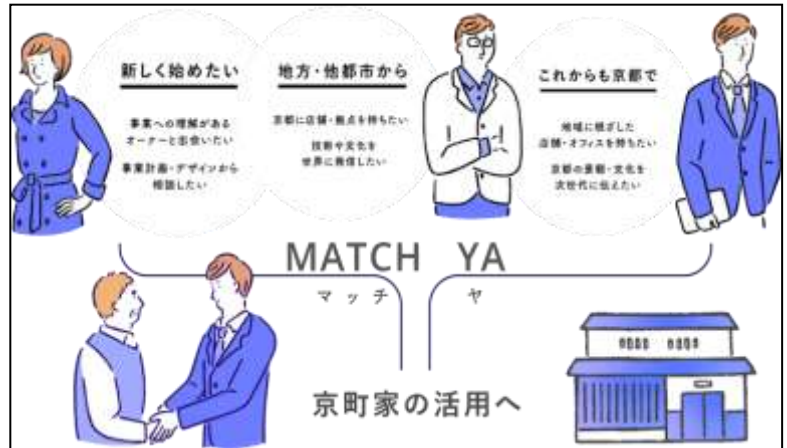
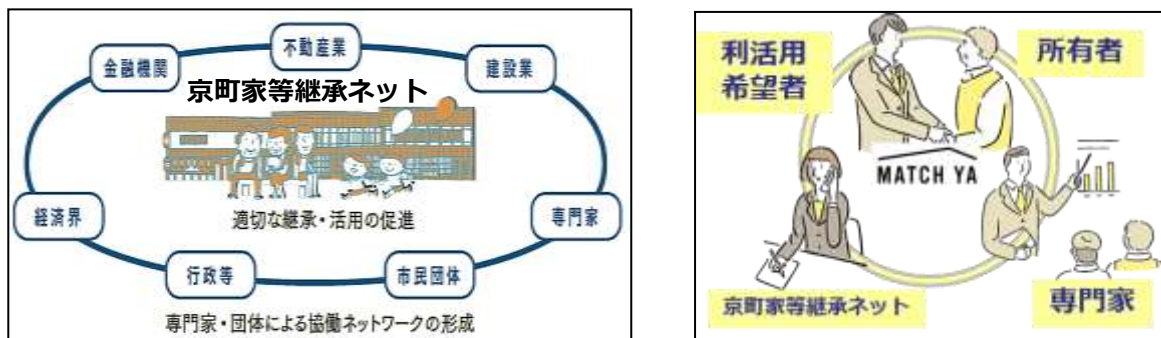


図2 京町家等継承ネットの仕組み

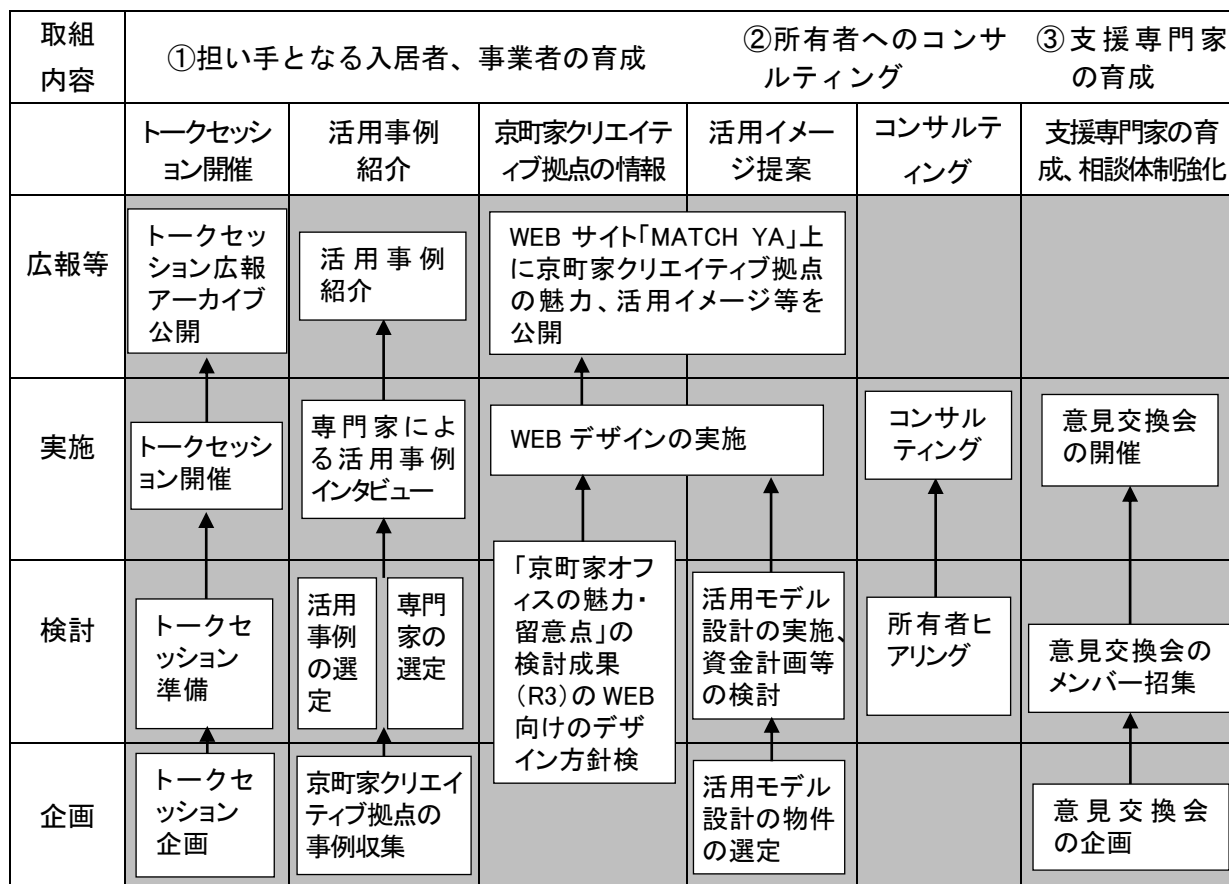


## 2. 事業の内容

### (1) 事業の概要と手順

#### ① 取組フロー

図3 取組フロー図



#### ② 各取組の業務役割分担

表1 役割分担表

| 取組内容              | 具体的な内容                              | 担当組織（担当者）                                      | 業務内容  |
|-------------------|-------------------------------------|--|---|
| ①担い手となる入居者、事業者の開拓 | 首都圏企業対象のトークセッション開催、アーカイブの公開         | 京町家等継承ネット会員団体、京町家等継承ネット事務局、京都市企業誘致推進室、京都市東京事務所 | 企画、講師調整、会場予約、広報全般の実施。首都圏企業への周知協力。                     |
|                   | WEBサイト「MATCH YA」でのオフィス等活用事例の紹介      | 京町家等継承ネット会員団体、京町家等継承ネット事務局                     | 取材、記事作成・公開。   |
|                   | 京町家等クリエイティブ拠点の魅力と可能性の広報ツールを作成、WEB公開 | 京町家等継承ネット会員団体、京町家等継承ネット事務局                     | 企画会議の開催、WEBページの制作・公開。                                 |
|                   | 活用イメージ提案、モデル設計及びWEB公開               | 京町家等継承ネット会員団体、京町家等継承ネット事務局                     | 活用イメージのモデル物件の選定。建築設計や不動産コンサルティングの観点から解説資料作成。WEB制作・公開。 |

|                   |                               |  |                                      |
|-------------------|-------------------------------|--|--------------------------------------|
|                   | 利活用希望者に対する相談体制の整備             | 京町家等継承ネット会員団体、京町家等継承ネット事務局、京都市企業誘致推進室、京都市東京事務所 | 利活用希望者への不動産情報等の提供にあたり、情報収集方法やフロー作成。  |
| ②空き家所有者へのコンサルティング | 空き家所有者へのコンサルティングの実施           | 京町家等継承ネット会員団体、京町家等継承ネット事務局                     | 相談対応、適切な専門家の紹介。                      |
|                   | 京町家等クリエイティブ拠点の魅力と可能性の広報ツールの周知 | 京町家等継承ネット会員団体、京町家等継承ネット事務局                     | 相談対応時の周知。                            |
|                   | 所有者ヒアリングおよびコンサルティング           | 京町家等継承ネット会員団体、京町家等継承ネット事務局                     | ヒアリング、事例の整理。<br>(公開可能な事例は取材、記事作成・公開) |
| ③支援専門家の育成         | 相談員参加の意見交換会の実施                | 京町家等継承ネット会員団体、京町家等継承ネット事務局                     | 活用事例の例示、意見交換会の開催。                    |
|                   | 支援専門家による利活用事例のヒアリング及び紹介       | 京町家等継承ネット会員団体、京町家等継承ネット事務局                     | 取材、記事作成・公開。                          |

### 3. 事業実施スケジュール

表 2 事業実施スケジュール

| 取組内容              | 具体的な内容(小項目)                         | 令和4年度                   |    |     |     |      |           |     |    |
|-------------------|-------------------------------------|-------------------------|----|-----|-----|------|-----------|-----|----|
|                   |                                     | 8月                      | 9月 | 10月 | 11月 | 12月  | 1月        | 2月  | 3月 |
| ①担い手となる入居者、事業者の開拓 | 首都圏企業対象のトークセッション開催、アーカイブ公開          |                         |    |     |     |      | ●開催       | ●公開 |    |
|                   | WEBサイト「MATCH YA」でのオフィス等活用事例の紹介      |                         |    |     | ●   | ●    | ●紹介       |     |    |
|                   | 京町家等クリエイティブ拠点の魅力と可能性の広報ツールを作成、WEB公開 | —————                   |    |     |     |      | ●作成       | ●公開 |    |
|                   | 活用イメージ提案、モデル設計及びWEB公開               | —————                   |    |     |     |      | ●作成       | ●公開 |    |
|                   | 利活用希望者に対する相談体制の整備                   |                         |    |     |     | 整備   |           |     |    |
| ②空き家所有者へのコンサルティング | 空き家所有者へのコンサルティングの実施                 | —————<br>コンサルティング       |    |     |     |      |           |     |    |
|                   | 京町家等クリエイティブ拠点の魅力と可能性の広報ツールの周知       |                         |    |     |     |      |           | —周知 |    |
|                   | 所有者ヒアリングおよびコンサルティング                 | —————<br>ヒアリング、コンサルティング |    |     |     |      |           |     |    |
| ③支援専門家の育成         | 相談員参加の意見交換会の実施                      |                         |    |     |     | ●交換会 |           |     |    |
|                   | 支援専門家による利活用事例のヒアリング及び紹介             |                         |    |     |     | ●    | ●ヒアリング、紹介 |     |    |

## (2) 事業の取組詳細

### ① 担い手となる入居者、事業者の開拓

京都進出を希望する企業のうち、「京都らしさ」を感じさせるオフィス、ワークスペース、ユニークメニュー等の拠点確保を希望している首都圏の IT 企業、クリエイティブ産業や起業家等にターゲットを絞り、クリエイティブ拠点創出に向けた活用希望者の掘り起こしを行った。

### ア、トークセッションの開催及びアーカイブの公開

京町家等の活用者となる新たな担い手の発掘の促進を目的として、京町家等の活用に係る多様な先進事例を紹介する「未来と町家をマッチする トークセッション 2023 vol.1,2」を、京町家や歴史的建造物において開催し、その模様の動画をポータルサイト「MATCH YA」にて配信した。また、昨年のトークセッション 2022 vol.1,2 の ZOOM 動画についてもアーカイブとして公開している。

#### (7) トークセッション 2023 vol.1

##### a) テーマ「エリアイノベーションへの挑戦」

近年、任天堂の旧本社社屋をリノベーションしたホテル「丸福樓」の開業が注目を集めた。任天堂創業者により設立された一般社団法人 Yamauchi No.10 Family Office では、創業の地でもあり、京町家等が多数残る五条エリアを起点に事業を計画 중이다。Yamauchi No.10 Family Office の Business Incubation Team から 3 名の講師を迎え、それぞれの参画理由や変貌しつつある五条エリアのポテンシャル、さらには地域貢献への展望をお話いただいた。(2023 年 1 月 16 日収録)

b) 収録場所 西橋詰町の長屋 (会場協力 株式会社魚谷繁礼建築研究所)

c) 登壇者 Yamauchi No.10 Family Office、Business Incubation Office  
岡田 光 氏 (マネージングディレクター)、森元 貴之 氏、吉村 直途 氏  
(司会) 柳沢 究 氏 (京都大学大学院工学研究科准教授)

写真 1 トークセッション vol.1 の様子



#### (4) トークセッション 2023 vol.2

##### a) テーマ「イノベーションを京都から」

歴史的建造物や京町家をリノベーションして研究開発や人材育成の拠点とされている方々をお迎えし、なぜ京都を、なぜその拠点を選ばれたのかをお聞きし、イノベーションを創出する場とは何か？京都から発信することの強みや可能性について掘り下げていただいた。(2023 年 1 月 24 日収録)

b) 収録場所 京都ラボ (会場協力 一般社団法人京都ラボ)

c) 登壇者 山内 英貴 氏  
(一般社団法人京都ラボ代表者、株式会社 GCI アセット・マネジメント代表取締役 CEO)  
井上 功 氏 (株式会社リクルートマネジメントソリューションズ マスター)  
(司会) 柳沢 究 氏 (京都大学大学院工学研究科准教授)

写真 2 トークセッション vol.2 の様子



## イ、WEB サイト MATCH YA の拡充

京都市内の京町家、近代和風住宅等の不動産情報を MATCH YA に集約し、活用希望者が遠隔地からも効率的に物件情報へ辿り着けるようコンテンツを充実させた。サイトの充実に際しては、クリエイティブ拠点のニーズに即した具体的活用イメージを提示できるよう、不動産事業者や各専門家と協議を重ねた。

### (7) WEB コンテンツの充実

- a) 多様な活用事例が紹介できるよう、事例は精選し、4 件の京町家で現地取材を行った。
- b) 不動産情報の充実を図るとともに、京町家等継承ネットの活動内容、京町家に関する基本情報、改修の知識を提供するリンク集を追加した。
- c) 京町家拠点の魅力と配慮点について  
令和 3 年度に整理した京町家クリエイティブ拠点の魅力と可能性を示した資料を、再編して WEB 上に掲載した。

### (イ) 京町家拠点活用イメージ提案及びモデル設計についての協議

表 3 モデル設計についての協議内容

| 日程           | 参加者  | 内容   |
|--------------|--|--|
| 2022. 8. 23  | 魚谷繁礼氏、岡本有輝氏（魚谷繁礼建築研究所）事務局  | ターゲット層、モデル設計の候補（7 物件の提示）、活用イメージの検討           |
| 2022. 9. 28  | 寺井翔茉氏（㈱ロフトワーク）、辻勇樹氏（WEB デザイン/Actual Inc）、京都市産業観光局企業誘致推進室（田鍋俊明氏、池本陽氏）、事務局 | 企業のニーズ、京町家を拠点とする場合の魅力について、活用イメージ提案の内容についての検討 |
| 2022. 10. 25 | 魚谷繁礼氏、岡本有輝氏（魚谷繁礼建築研究所）、事務局   | ターゲット層、モデル設計の対象とする町家の決定（2 物件）、活用イメージの検討      |
| 2022. 11. 14 | 寺井翔茉氏（㈱ロフトワーク）、魚谷繁礼建築研究所（魚谷繁礼氏、岡本有輝氏）、辻勇樹氏（WEB デザイン/Actual Inc）、事務局      | モデル設計案の提示・検討、活用イメージの検討、WEB コンテンツの制作に向けた意見交換  |
| 2022. 12. 15 | 木村元紀氏（京都市都市ブランディングアドバイザー）  | 活用イメージの検討、WEB コンテンツの制作に向けた意見交換               |
| 2022. 12. 19 | 西村孝平氏（㈱八清）、事務局   | モデル設計の改修費用、賃料の考え方や、WEB コンテンツの制作に向けた助言        |

#### a) モデル設計の対象物件

Case 1 ①西橋詰町の長屋

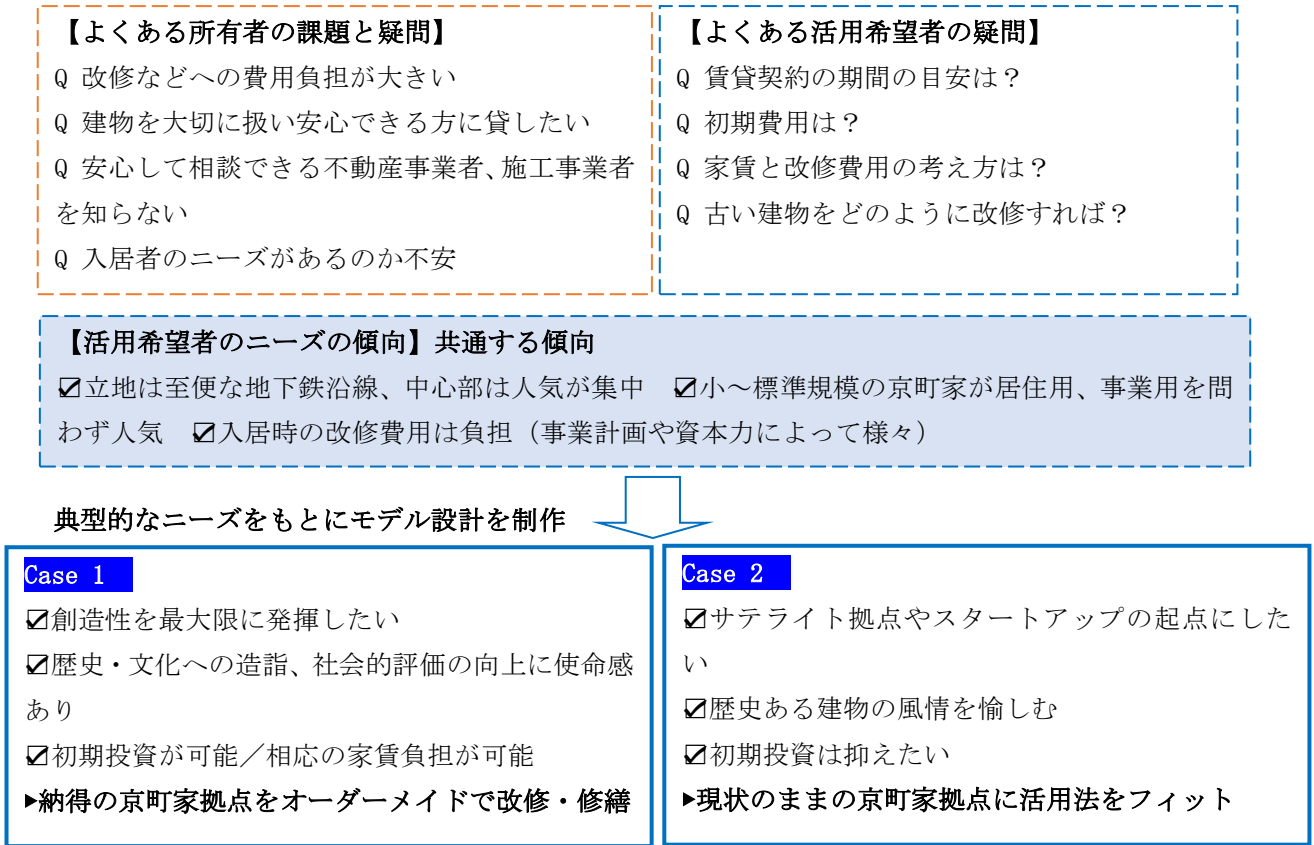
Case 2 ②二条城北の京町家

#### b) 活用イメージの提案に向けた整理

空き家所有者と活用希望者双方の課題とニーズについて傾向を整理し、特徴的な 2 つのケースを例として活用イメージの提案を行った。クリエイター目線からの活用イメージに合わせ、実在の京町家を題材に、モデル設計、資金計画の案を制作した。



図4 活用イメージの提案に向けた整理



**ウ、利活用希望者に対する相談体制の整備**

京都市産業観光局企業誘致推進室、東京事務所との連携を図り、京都へ進出意向のある企業へ京町家の活用を積極的に勧奨した。京町家等の不動産情報を集約して「MATCH YA」で発信することにより、活用希望者は京町家を取扱う不動産事業者や個別の不動産情報へリーチしやすくなった。京都市内への拠点進出を検討されている企業から相談があった場合は、京都市内の不動産事業者の協力を得て、情報提供や内覧対応を実施している。

**② 空き家所有者・利活用希望者へのコンサルティング**

**ア、京町家等の空き家の利活用、継承に係る相談体制の強化**

京都市では、宅地建物取引士、建築士、大工、弁護士、司法書士、行政書士、不動産鑑定士、税理士等各分野の専門家を京町家相談員として登録し、京都市景観・まちづくりセンターでの相談を実施している。このため改修、活用、相続、維持管理、資金など多岐に渡る相談対応が可能である。複合的な課題を抱える大型町家に関する相談については、京町家等継承ネットの取組として複数名の京町家相談員が対応に当たる場合がある。

表4 京町家相談件数

|       |              |       |
|-------|--------------|-------|
| 京町家相談 | 相談件数         | 188 件 |
|       | 専門家による現地往訪件数 | 12 件  |
|       | 大型町家の相談件数    | 25 件  |

※2022年8月5日～2022年1月末時点

京町家クリエイティブ拠点の魅力や利用にあたっての配慮点をまとめた資料を、MATCH YAに掲載し、関連の相談窓口にて空き家所有者や利活用希望者への相談対応に活用する。



## イ、京町家の利活用に成功した所有者に対し、課題や解決策に関するヒアリングを実施

所有者側へのヒアリング内容に基づいた利活用の事例についても、MATCH YA で紹介する。空き家状態となっている理由等、所有者側に共通する課題やその解決策、成功を導き出したトリガーポイントを抽出しまとめた。成果報告にて後述。

### ③ 支援専門家の育成

#### ア、支援専門家の意見交換会等

空き家所有者や活用希望者への相談対応を通じた知見の共有を行うため、相談員参加の意見交換会を開催した。

表 5 意見交換会の内容

|   |
|---|
| <b>【意見交換会】2022.12.19開催（参加者18名）</b>  |
| 議 題：京町家オフィスへのニーズと情報提供フローについて／相談案件の共有  |
| 話題提供：京都市産業観光局企業誘致推進室 岡田耕介課長   |
| 内 容：<br>・京町家等の不動産情報の MATCH YA における一元化について<br>・市場流通の動向と不動産所有者・事業者の意向について<br>・リノベーション済物件の流通について<br>・改修してオフィスとして貸し出すビジネスモデルの可能性について<br>・相談案件の共有  |
| <b>【参加者】</b> 高田光雄氏（京都美術工芸大学教授）、古田彰男氏（京都府宅地建物取引業協会情報提供委員会委員長）、吉田光一氏（京町家居住支援者会議事務局長）、西村孝平氏（都市居住推進研究会運営委員）、山下善彦氏（京都府不動産コンサルティング協会副理事長）、岡本慎太郎氏（京都府不動産コンサルティング協会）、井上信行氏（京町家情報センター幹事）、京都市（都市計画局まち再生・創造推進室、企業誘致推進室）、（事務局）（公財）京都市景観・まちづくりセンター |

#### イ、支援専門家の各種事業への参画

MATCH YA に掲載する活用事例の所有者や活用户へのヒアリングに際しては、支援専門家にも参画を求め、事例紹介の WEB コンテンツの制作には、その知見をいかした。活用事例の「守破離」を設計した建築士の魚谷繁礼氏には設計趣旨を寄稿いただいた。

### (3) 成果

#### ① 担い手となる入居者、事業者の開拓

##### ア、トークセッションの開催及びアーカイブの公開

ポータルサイト「MATCH YA」にてトークセッション 2023 vol.1,2 の動画を公開した。また、昨年のトークセッション 2022 vol.1,2 の ZOOM 動画についてもアーカイブとして公開している。動画の公開について WEB メディア等で広報発表を行い、京都市東京事務所が京都進出に関心のある企業等へ向けて配信しているメールマガジンにも掲載した。また、町家の保全を PR するイベント「町家の日」の WEB サイトへも掲載し、町家に関心を寄せる方々へも広く発信する。

図 5 トークセッションの WEB 掲載イメージ



図 6 町家の日 WEB ページのイメージ画像

## イ、WEB サイト MATCH YA の拡充

### (7) WEB コンテンツの充実

#### a) MATCH YA に活用事例を掲載

住居兼研修施設、オフィス、店舗兼宿泊施設など、京町家の多様な活用事例を MATCH YA の STORIES にて紹介した。京町家の総合相談窓口である事務局が取材を実施し、一部は建築士による取材や設計趣旨を掲載。本事業では新規の記事 4 件を制作し、現在 14 件の記事を掲載している。

MATCH YA の記事は京都市の海外向け WEB コンテンツに英文で転載され、海外にも発信されている。

写真 3 活用事例の記事より



#### ㈱イクリエのサテライト拠点

コンテンツ制作事業を営むイクリエの営業拠点、ワーケーション等に利用。「コンテンツアンバサダーとして日本の文化を伝え、守る」企業理念と町家が融合。

※MATCH YA 掲載物件を京都市企業誘致推進室を通じて紹介し、入居された。



#### Garden Lab

コワーキングスペースとして 2 軒の町家を運営。会員はカフェバーの利用もでき、宿泊も可能な多目的スペースを創出。路地の可能性が広がった。



#### 守破離

関東との二拠点居住から始まり、住居兼研修施設として展開。

※トークセッション Vol.2 登壇者



#### offsait studio

サステナブルなものづくりと町家が共鳴。店舗、宿泊施設、ギャラリーが融合した空間。

図 7 活用事例の英文記事より抜粋

City of Kyoto - City Promotion

#### Kyoto Machiya Stories —Volume3: The Story of "Kyoto Moyashi House (京都もやし町家)"

This article is an English translation and rewrite of a portion of the article "Moyashi" from the period site of the Kyoto Machiya Business Support Site (MAYASHI SITE), which provides examples of how Kyoto machiya are being well used for the regeneration of the Kyoto Center for Community Culture.

#### 4. Possible as a rental space

Mr. Takashi says, "One of the most popular parts of the Kyoto Moyashi House is a small space for home building, building parties, and social activities. In addition, all those who visit it for their purposes expressed their satisfaction. In addition, the facility can be used for general office work, as a place to hold an open-up room for high-quality of kitchen tables, as a place to hold a workshop, providing inspiration for customers."




STORIES を翻訳された英文記事  
Medium: City of Kyoto - City  
Promotion  
<https://medium.com/@kyotocity>

b) MATCH YA に不動産情報、京町家関連情報を掲載

MATCH YA に掲載した不動産物件の成約件数 売買 8 件、賃貸 12 件 計 20 件

掲載件数は常時約 30 件

写真 4(①~③) 成約物件




①

成約した物件


←カフェを開業 (賃貸)  
所有者が改修後に自宅兼多目的スペースとして利用していたが、さらなる活用のご相談を受けた。京町家相談員の対応後、賃貸募集の結果、カフェ事業者が入居 (写真: 左)

(売買)



②

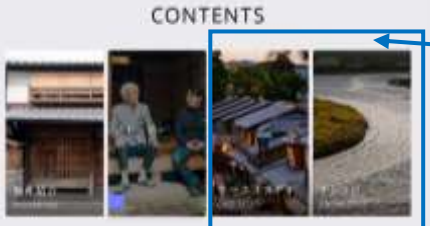
(賃貸)



③

コンテンツにケーススタディとナレッジを追加した。

図 8 追加コンテンツのイメージ



ケーススタディ、ナレッジを追加

**Knowledge 掲載項目**

- ・京町家等継承ネットの取組について
- ・What's 京町家
- ・登録不動産事業者
- ・協力不動産団体
- ・公的指定等

What's 京町家



京町家のいろは  
たてものづくりの基本帖

京町家の魅力を幅広い年代に伝えるための素材集です。京町家の基礎資料として活用できます。



京町家をリノベーションする、その前に。

京町家の魅力を最大限に引き出すためのガイドブック。設計や施工の監修サービスもご提供いたします。



京町家まづくりリファインド

基金による京町家の価値向上を通じて、京町家をオーナーとして、(公) 民間連携) として再生し、新たな時代にふさわしい建物です。



Machiya Vision

京町家の未来へのビジョンを掲げるプロジェクト。調査会です。インタビューともにも美しい京町家の魅力を伝えます。

c) 京町家拠点の魅力と配慮点について

令和 3 年度に制作した資料をもとに、京都へ進出している企業や京町家を活用している企業のご意見など参考に編集した。

図 9 京町家拠点の魅力・配慮点に関する資料

京町家を拠点に



京町家の魅力を最大限に引き出すためのガイドブック。設計や施工の監修サービスもご提供いたします。

京都の「地の利」

伝統的建築様式としての「町家」の魅力

歴史的・文化的価値を最大限に引き出すためのガイドブック。設計や施工の監修サービスもご提供いたします。

京町家を拠点に



京町家の魅力を最大限に引き出すためのガイドブック。設計や施工の監修サービスもご提供いたします。

社会的評価の向上

京町家の魅力を最大限に引き出すためのガイドブック。設計や施工の監修サービスもご提供いたします。



(4) 京町家拠点活用イメージ提案及びモデル設計の制作・公開

実在の京町家を題材に、利活用希望者のニーズを踏まえて、クリエイター目線の活用イメージ、改修費や賃料などコストの検証、改修のためのモデル設計を専門家の協力により制作した。

ケーススタディ制作メンバー

- ・株式会社魚谷繁礼建築研究所 代表 魚谷 繁礼 氏
- ・京都市 都市ブランディングアドバイザー 木村 元紀 氏
- ・株式会社八清 会長、不動産コンサルティングマスター 西村 孝平 氏
- ・株式会社ロフトワーク 取締役 COO 寺井 翔茉 氏

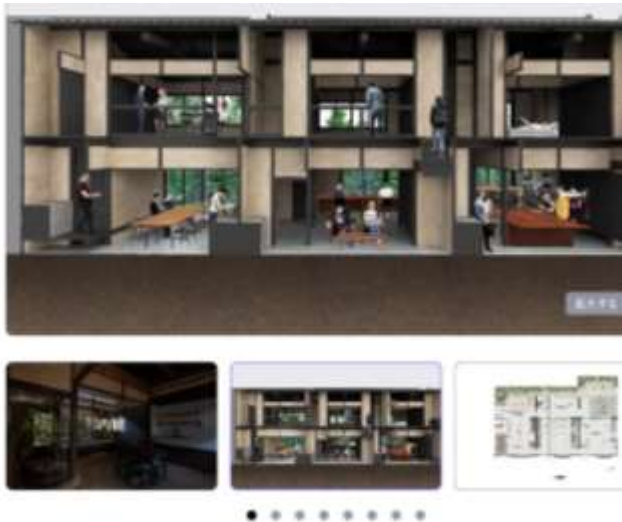


【モデル設計と活用イメージ】

Case 1 西橋詰町の長屋 「長屋3軒をオフィスにリノベーション」

高瀬川・鴨川から至近の都心部に位置している路地の長屋。利便性・デザイン性の高いオフィスとして、会議やイベント開催にも適している。居住機能を残しているため、宿泊が伴う滞在にも対応可能な施設に改修。長屋を一体化し回遊性の高い動線が実現。京都で働くことを存分に愉しめるように設計。

図 10 モデル設計 Case1 WEB 資料より抜粋



**設計趣旨**

路地裏の四軒長屋のうちの三軒を一体的に活用したオフィスへの改修計画。都市圏や国外に本社を置く企業のサテライトオフィスを想定。ただデスクワークするためのだけのオフィスではなく、他企業との交流の場や、宿泊を伴う滞在スペースも設けて、京都で働くことを存分に愉しめるようにした。土壁や柱梁などの経年した既存の素材をなるべくそのままに活用するようにしている。

長屋に備わっているオモテからオクへと抜ける軸性を遺しつつ、これに直交するような動線も加え、さらに3つの出入り口から行き来できる路地や上下階の動線もあわせて回遊性の高い平面および断面計画としている。

※以下の「関連事例」のリンクから、魚谷氏設計の「京都もやし町家」と「蓮華堂町の長屋 守破離」についての記事をご覧ください。



魚谷 氏

Case 2 二条城北の京町家 「ほとんど改修無しで町家をオフィス利用」

代々、大切に住み継がれてきた二条城北の京町家。京都を満喫しつつ暮らすように働くオフィスとして、趣ある意匠や佇まいを活かした。水廻り設備機器など必要最低限のリフォームを行い、快適な町家オフィスを提案。

図 11 モデル設計 Case2 WEB 資料より抜粋



**COLUMN コストについて**

所在地：京都市上京区  
延べ面積/改修後 111.01㎡(33.98坪) / 改修前 111.01㎡(33.98坪)

改修工事費の概算費用

|       |        |
|-------|--------|
| 粗大工事費 | 520万円* |
| 設計費   | 0万円    |
| 計     | 520万円  |

※ 魚谷氏建築研究所による試算(2023年1月時点)  
\* 10万円/坪で計上(本館付帯分は550万円/坪)

西村 氏

資料・賃貸期間

|            | 改修工事費       |             |
|------------|-------------|-------------|
|            | 家主負担の場合     | 借主負担の場合     |
| 賃料(月給+税込)  | 14万円 ~ 20万円 | 10万円 ~ 12万円 |
| 賃貸期間(本館付帯) | 5年 ~ 15年    | 5年 ~ 15年    |



## イ、京町家の利活用に成功した所有者に対し、課題や解決策に関するヒアリングを実施

空き家所有者が抱える課題やその解決策、成功を導き出したトリガーポイントを抽出しまとめた。事務局の京都市景観・まちづくりセンターでは、京町家相談の個別相談カルテにより相談内容を記録しており、約 40,000 件の I D 管理している京町家のうち約 2,000 件の相談データを保管し、日頃の相談対応に活かしている。

多くの相談者が抱える課題は「資金」、「所有者、相続人、家族等、関係者との合意形成」である。活用手法や改修技術については、長年の知見の積重ねを通じ、支援専門家の協働により解決策を導き出せつつある。さらに京都市においては、「京都市京町家の保全及び継承に関する条例」が施行され、景観や歴史的風致を保全するための支援制度も充実している。まず、所有者・居住者が相談に踏み出せるよう、相談窓口に関する普及啓発を継続していくことが重要と考える。

相談案件の中から、空き家の解消に向けて進み出した一部の事例を以下に紹介する。

### 【相談案件 1】 相続した京町家を利活用

図 15 相談案件 1 の内容

相談者 A さん  
京都以外の関西圏に在住  
家族構成：夫、子供

#### 【相談内容】

家族から相続した京町家を 2 棟所有。空き家のため解体してマンションにするつもりだが、京町家を残して活用することができるならば検討したい。



#### 【状況】

- ・ご自身や家族が居住する予定はない。
- ・ご家族に相談ができる良い関係性 ←POINT
- ・京町家を解体することに少し躊躇している。

#### 【課題】

- ・マンション建設費
- ・高齢のため融資が受けられない。
- ・近隣からマンション建設の反対があった。
- ・京町家を残して活用するには改修費が必要。
- ・前賃借人の退去に時間が掛かったうえに、建物が老朽化している。片付けも負担。

#### 【相談対応】

専門家：宅地建物取引士、大工 面談 2 回  
協力金融機関：京都銀行、京都信用金庫、京都中央信用金庫  
コーディネイト：京都市景観・まちづくりセンター

#### 【アドバイス内容】

- ・立地、建物の状況から入居のニーズがある。 ←POINT
- ・建物は修繕・改修することで活用できる。
- ・融資は子供さんならば借入れできる。
- ・初期投資と借入金額、賃料収入のバランスを提示。 ←POINT

不安や懸念された課題の解決策や活用することのメリットを提案したことで、検討すべきポイントが明確になった。

#### 【結論】

京町家を残し、賃貸物件として活用することとなった。構造補強・改修は家主である所有者が行い、内装は入居者が行う形式で、利活用事業者を募集する予定。

信頼できる借り手・買い手を見つけたい。

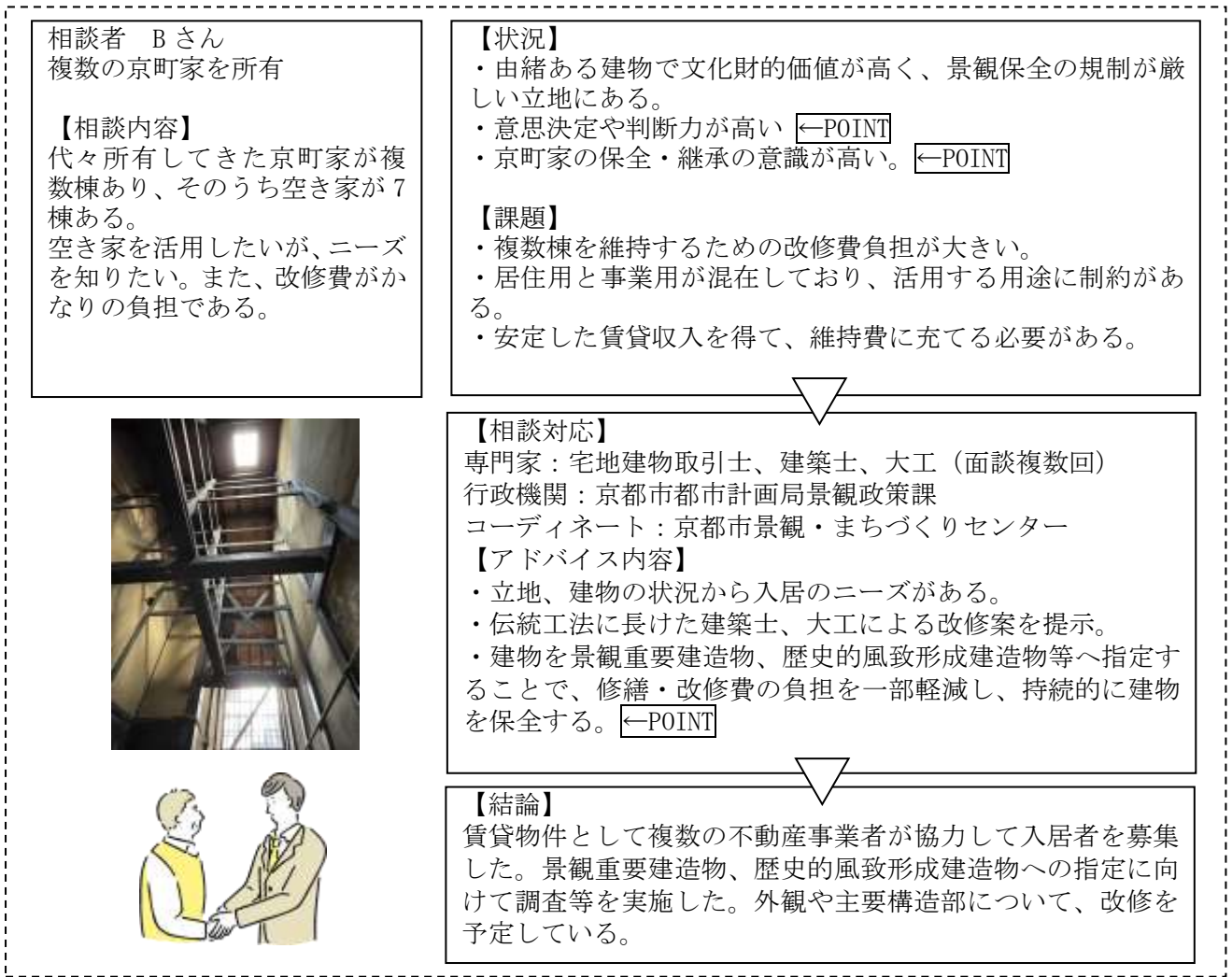
空き家を活用したい!

まずは使えるように、しっかりと修繕をしたい。

子供に負担をかけずに、この家を残したい。





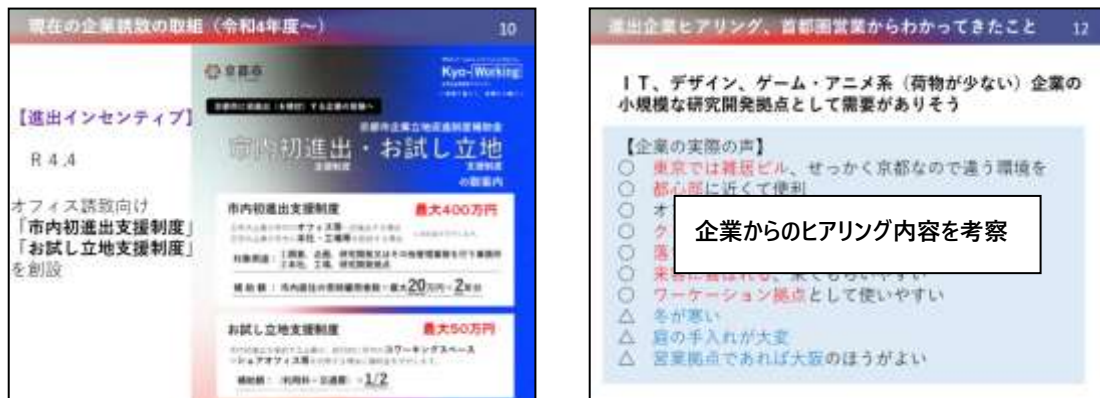


### ③ 支援専門家の育成

#### ア、支援専門家の意見交換会

空き家所有者や活用希望者への相談対応を通じた知見の共有を行うため、相談員参加の意見交換会を開催した。京都市産業観光局企業誘致推進室の岡田課長の話題提供から、活用希望者の増加に伴い MATCH YA への不動産情報提供の充実が求められている現状を確認し、今後の活用希望者への対応について議論を深めた。この意見交換会を契機として、不動産事業者 2 社が新たに MATCH YA の登録事業者となった。

図 17 意見交換会プレゼン資料(岡田氏)





## イ、支援専門家の各種事業への参画

新規の記事4件をMATCH YAのSTORIESにおいて公開した。そのうち、「Garden Lab」と「offsait studio」は京町家相談員（建築士）の吉田玲奈氏に、インタビューと記事制作を依頼した。また、「守破離」を設計した建築家の魚谷繁礼氏に設計趣旨を寄稿、ケーススタディのモデル設計を担当いただいた。



写真6 インタビューの様子

## 3. 評価と課題

### ①担い手となる入居者、事業者の開拓

#### ア、活用事例に関連したトークセッションの開催

##### 【評価】

- ・京町家等の保全・継承を実践する運営者や所有者のご経験や考えを伺う機会は貴重であり、継続開催を期待する意見が動画収録に参加した京町家等継承ネットの会員からあがった。
- ・京町家等の利活用の担い手は、多様な分野からの参入の可能性があることがトークセッションの内容からも窺え、動画配信による広範なアプローチにも期待できる。
- ・先進的な利活用事例を紹介することにより、支援専門家の知見が高まった。

##### 【課題】

- ・事務局のもつ機材や配信技術が十分でなく、諸経費が掛かること。

#### イ、ポータルサイト「MATCH YA」の拡充と普及啓発

##### 【評価】

- ・京町家等を取扱う不動産事業者等との長年の連携・協働が結実したものである。
- ・利活用事例の紹介については、実際のユーザーや所有者の声を届ける媒体として関心が高く、数多くの反響が寄せられている。
- ・京都市の企業誘致推進室や東京事務所の積極的な働きかけにより、特定の企業においては、京町家等への入居について関心を示していただいた。併せてMATCH YAについても企業へ周知された。

##### 【課題】

- ・「MATCH YA」登録不動産事業者の新規参入の増加及び物件数の確保。
- ・担い手となる首都圏の企業や起業家などのクリエイティブ層へ情報を伝達する手法の開発。

#### ウ、利活用希望者に対する相談体制の整備

##### 【評価】

- ・京都市の企業誘致推進室や東京事務所の積極的な働きかけやMATCH YAの周知により、特定の企業においては、京町家等への活用について関心を示していただいた。

##### 【課題】

- ・京町家等の利活用において、主に改修費などの初期投資が懸念事項となるため、改修済の物件情報の収集や新たなビジネスモデルや資金調達スキームの開発が必要である。

### ②空き家所有者・利活用希望者へのコンサルティング

##### 【評価】

- ・京町家等の保全・継承をネットワークで支えることを目的に、2014年に設立した京町家等継承ネットでは、各専門家が協働して相談対応を行う体制が整っている。また、資金調達スキームや利活用手法に関する知見の蓄積がある。

### 【課題】

- ・活用希望者の不安を解決するため、拠点探しから、用途変更等の諸手続き、改修・維持管理まで、支援専門家のサポートが必要である。
- ・京町家等の空き家・空き家予備軍所有者への普及・啓発の継続。

### ③支援専門家の育成

#### 【評価】

- ・次世代を担う支援専門家の本事業への参画が得られた。

#### 【課題】

- ・支援専門家の裾野を広げ、引き続き次世代の専門家や技術者の参画を促し、熟達した専門家から知識やノウハウを継承することが急務である。

## 4. 今後の展開

### ①担い手となる入居者、事業者の開拓

- ・入居者や所有者の実体験をお伝えし、先進的な利活用事例を紹介するトークセッションやWEBコンテンツ制作を継続する。
- ・担い手となる首都圏の企業や起業家などのクリエイティブ層に向けて、京町家の利活用への関心を集めるため、情報発信や現地視察、内覧対応などによる働きかけを行う。
- ・引き続き、京都市東京事務所をはじめ、企業誘致推進の取組と連携を図る。
- ・京町家の本来の活用方法である、居住用途としての活用についても再提案し、住まい手の裾野を広げる。

### ②空き家所有者・利活用希望者へのコンサルティング

- ・京町家の空き家及び空き家予備軍の所有者に向け相続対策や利活用の積極的な働きかけを行う。
- ・利活用希望者が改修工事の方法などの支援を必要とした場合、京町家等を熟知した専門家にスムーズに相談できる体制を強化する。

### ③支援専門家の育成

- ・京町家の利活用における用途変更手続や適切な改修方法の普及を図る。
- ・上記①、②の推進と、支援専門家の相談対応スキル向上のため、相談会を開催する。

| ■事業主体概要・担当者名 |   |   |
|--------------|---|---|
| 設立時期         | 2014年11月  |   |
| 代表者名         | 代表 高田光雄   |   |
| 連絡先担当者名      | 西井明里  |   |
| 連絡先          | 住所  | 〒600-8127 京都市下京区西木屋町通上ノ口上る梅湊町83-1<br>ひと・まち交流館 京都 地下1階<br>京都市景観・まちづくりセンター内 |
|              | 電話  | 075-354-8701  |
|              | メール   | m.nishii@kyoto-machisen.jp  |
| ホームページ       | 京町家等継承ネット <a href="https://kyoto-machisen.jp/keishonet/">https://kyoto-machisen.jp/keishonet/</a><br>事務局 公益財団法人京都市景観・まちづくりセンター<br><a href="https://kyoto-machisen.jp/">https://kyoto-machisen.jp/</a> |   |

※事業に関してご質問等がある場合は、上記連絡先にご連絡ください。

# [R4]京町家等のクリエイティブ拠点創出に向けた企業誘致推進事業（京町家等継承ネット）

京都市内で京町家等のクリエイティブ拠点創出を目的に、首都圏企業を対象とした京町家等の利活用意向の醸成、情報提供に係るツールの制作、拠点整備への支援を実施した。

## ■ 事業概要

|           |   |
|-----------|---|
| 事業部門      | 部門3 ポストコロナ時代を見据えて顕在化した新たなニーズに対応した総合的・特徴的な取組を行う事業  |
| 事業地域      | 京都市   |
| 背景・課題     | 京町家の滅失と空き家化の要因のうち、担い手への情報不足、空き家所有者への利活用支援不足   |
| 目的        | 京町家等のクリエイティブ拠点創出<br>担い手となる入居者・事業者の掘り起こし、空き家所有者の利活用意向の醸成、支援専門家の育成  |
| 連携する団体・役割 | 京都市（東京事務所、企業誘致推進室）：首都圏企業への情報提供、企業誘致の活動の連携<br>京都市（まち再生・創造推進室）：京町家の保全・継承に係る支援<br>京町家等継承ネット会員団体：京町家等の空き家情報の提供、利活用手法の検討及び相談対応<br>（公財）京都市景観・まちづくりセンター：京町家の所有者及び利活用希望者への相談対応、事業運営全般 |

## ■ 取組内容と成果

### 1 担い手となる入居者、事業者の開拓

- トークセッション開催・アーカイブ公開  
（首都圏を中心に、IT企業、クリエイティブ産業、起業家向け）
  - ▶ 2回開催、動画公開、広報
- WEBサイト「MATCH YA」の拡充  
(<https://kyoto-machisen.jp/matchya/>)
  - ▶ 活用事例の記事4件を追加
  - ▶ 成約件数 売買8件、賃貸12件 計20件
  - ▶ 京町家等のクリエイティブ拠点の魅力等を提示する広報ツール制作と公開
  - ▶ モデル設計の公開  
利活用手法、改修方法、資金計画の資料作成と公開
- 利活用希望者に対する相談体制の整備  
京都市企業誘致推進、東京事務所との連携

TALK SESSION Vol.1,2 未来と町家をマッチする



STORIES 活用事例



CASE STUDY モデル設計



### 2 空き家所有者・利活用希望者へのコンサルティング

- 相談体制の強化
  - ▶ 空き家所有者への相談後、利活用へ進展  
**MATCH YA掲載13件**
  - ▶ 担い手の掘り起こし  
**入居・利活用希望企業21社へ対応**
- 空き家所有者へのヒアリング・啓発
  - ▶ ヒアリング・利活用事例や手法の公開
  - ▶ 課題、解決策等の整理

### 3 支援専門家の育成

- 支援専門家の意見交換会等
  - ▶ 市場ニーズ、資金調達手法等の共有
  - ▶ 公民連携の強化
- 支援専門家の各種事業への参画
  - ▶ 利活用希望者への対応手順の整理
  - ▶ 所有者へのヒアリング、MATCH YA制作等