

京町家の保全・継承に向けた動向調査

2022年3月

公益財団法人 アーバンハウジング

目次

はじめに

序章

序 1	京町家保全の論点	1
序 2	京町家の保全・継承に向けた施策上の課題	4
序 3	本報告書の構成及び時系列の整理	9

第 1 章 京町家の保全・継承に向けた行政の取組

概要		15
1-1	京町家条例の枠組	
(1)	京町家条例の制定	16
(2)	京町家計画の策定	22
(3)	京町家の指定制度（地区指定及び個別指定）	29
(4)	京町家の解体事前届出制度	35
1-2	京町家保全・継承の具体的な施策	
(1)	京町家マッチング制度	37
(2)	京町家への助成制度	40
(3)	京町家賃貸モデル事業	46
(4)	新築等京町家	49
1-3	総合的な空き家対策	52
1-4	歴史的建築物を保存活用する取組	
(1)	建築基準法適用除外制度	56
(2)	木製防火雨戸の研究開発、大臣認定取得	60
1-5	文化財制度を補完・拡大する取組	62

第 2 章 京町家の保全・継承に向けたまちセンの取組

概要		65
2-1	各種情報の収集、発信及び啓発	
(1)	京町家再生セミナー	66
(2)	専門講座	71
2-2	市民等の活動に対する総合的支援	
(1)	京町家なんでも相談	73
(2)	京町家等継承ネット設立に向けて	76
2-3	各種団体等との交流及び協働活動	
(1)	ワールド・モニュメント財団との連携	80
(2)	京町家を通じた国際交流事業	85
(3)	Machiya Vision 展 KYOTOGRAPHIE 京都国際写真祭との協働	88
2-4	歴史的建造物の保全・継承に関する支援及び普及、啓発	
(1)	京町家まちづくりファンド	90
(2)	京町家クラウドファンディング活用支援事業	96
(3)	京町家カルテ・京町家プロフィール・京建物カルテ	99
(4)	建物調査報告書	103
(5)	京町家の文化教育プログラムの開発・実施	106
(6)	京町家改修ガイドライン	110

第3章	市民団体、職能団体の取組、民間の動き	
概要	-----	113
3-1	市民団体、職能団体等の取組	
(1)	意識の醸成 -----	114
	①見守るネット ②町家の日	
(2)	維持修繕及び改修の促進 -----	119
	○京町家専用ローン「のこそう京町家」	
(3)	継承及び流通の促進 -----	122
	①資金調達手法の研究 ②京町家賃貸モデル事業関係者	
	③京町家賃貸モデル事業に係る多様な主体	
(4)	改修等に関する技術・技能の継承の推進 -----	128
	①京町家設計塾 ②葎塾	
(5)	自治組織、市民活動団体等の取組の促進 -----	132
	○地域連携型空き家対策促進事業	
(6)	各主体の連携・協力に向けた交流の促進 -----	135
	○京町家等継承ネット	
3-2	新たな住まい方の事例	
(1)	Bonjour!現代文明 -----	144
(2)	ソイコレ -----	147
(3)	草と本 -----	151
3-3	新たな活用の動き	
(1)	宿泊施設への活用 -----	155
(2)	大学キャンパスへの活用 -----	160
第4章	路地再生の取組	
概要	-----	163
4-1	京都市の密集市街地・細街路対策 -----	164
4-2	規制誘導策を活用した袋路再生（連担建築物設計制度） -----	169
4-3	路地再生に関する情報発信	
(1)	京都市による活動 -----	174
(2)	市民団体等による活動 -----	177
4-4	近年の路地再生事例 -----	181
寄稿	今後に向けて -----	187
おわりに	-----	189
資料	研究会の記録 -----	資- 1
	京町家条例 -----	資- 3
	京町家への助成制度 -----	資-10
あとがき		

はじめに

2013年度、2014年度の2カ年にわたって、京都都心部の京町家に着目し、京町家再生に向けた課題を整理した上で、行政、市民団体等による取組みを文献、有識者インタビュー等により調査し、京町家再生に向けた取組みの今後について展望した『京都の都心居住と京町家に関する研究』および『京都の都心居住と京町家に関する研究（その2）』が実施されました。

『京町家の保全・継承に向けての動向調査』と題する本研究は、公益財団法人京都市景観・まちづくりセンターと京都美術工芸大学との共同研究として実現した、いわばその続編にあたる研究で、先行研究以降7年間の行政、市民団体等による京町家の保全・継承の取組みを横断的に調査・整理し、課題について考察することを通じて、京町家の保全・継承の推進に資するとともに、類似の地区における保全、継承の取組みに寄与することを目的としています。

実は、『京都の都心居住と京町家に関する研究（その2）』が完了した2015年直後から、既存京町家の滅失が深刻化する状況を受けて、京都市の京町家保全・継承の現場では大きな動きが起っています。まず、2016年度に「京都市京町家保全・活用委員会」が設置され、京町家の保全及び活用に関する基本的な方針の在り方と京町家の解体を事前に把握し、保全及び活用に繋げる仕組みについての審議が行われました。2017年5月に提出されたこの委員会の答申に基づいて、同年11月、歴史都市・京都の歴史・文化及び町並みの象徴である京町家の保全及び継承を多様な主体との協働の下に推進していくことを目指して「京都市京町家の保全及び継承に関する条例」（京町家条例）が制定されました。その後、2018年に、この条例に基づいて、「京都市京町家保全・継承審議会」が設置され、その審議をふまえて「京町家保全・継承推進計画」が2019年に策定されました。また、2018年に同審議会に「指定部会」が設置され、京町家保全重点取組地区及び重要京町家の指定などの審議が現在も継続的に行われています。さらに同年、「新築等京町家部会」が設置され、京町家と認められる新築等の住宅のあり方及び誘導策についての審議も行われてきました。

現在、こうした施策の実施や多方面の関係者の努力にもかかわらず、京町家の保全・継承は依然として厳しい状況にあります。さらに、地球規模での感染症パンデミックの中で、京町家の各主体活動にもさまざまな影響が出ています。本研究が、京町家の保全・継承の現状の把握と今後の検討に寄与することを願っています。

末筆ながら、調査にご協力いただいた皆さま、本研究会の皆さま、事務局をつとめていただいた公益財団法人京都市景観・まちづくりセンターに感謝の意を表したいと思います。

2022年3月

京町家の保全・継承に向けての動向調査研究会

主査 高田 光雄

(京都美術工芸大学教授)

序 章

序－1 京町家保全の論点

(1) はじめに

1963年に刊行された『民家は生きてきた』（美術出版社）で著者の伊藤ていじは、既存民家の解体を批判しつつ、「もし私たちが現代人としての自尊心を持っているならば、祖先への郷愁としてではなくして、むしろ輝かしい構想力にみちた未来への現代的象徴または反映として、民家を保存すべきである」と述べて、京町家（本書では「京の町屋」）を含む民家保存の現代的価値に言及している。また、保存の方法、すなわち、既存民家が現代に「生きる」方法には、第一に復原（現代的居住困難）、第二に再生（現代的居住可能）、第三に用途変更など、多様な選択肢があることを指摘している。

一方、西村幸夫は『都市保存計画』（東京大学出版会 2004）において、「戦後の本格的な町並み保全は1960年代半ばから各地で官民の運動として起り始める」とした上で、「その背景として、高度成長の中で、歴史的街並みが次第に貴重な資産となりつつあったこと、『開発か保存か』という二者択一を迫る世論が影響力をもったこと、民家を文化財の対象とする戦後の文化財行政が次第に単体の民家を越えて民家群としての集落や町並みを対象とし始めたこと、1968年前後の明治百年を記念する愛郷主義的な時代の雰囲気が存在したこと、1970年に始まる国鉄のディスカバー・ジャパンの企画に代表されるように、歴史的な都市自体を観光の対象とする観光キャンペーンが功を奏したことなどがあげられる」と述べている。このように、京町家を含む民家の保全は、単体を対象とした保全だけではなく町を対象とした町並み保全として推進されてきた経緯があり、後に景観政策として展開される都市政策とも深く関与してきたと言える。

さらに、民家保全や町並み保全の現場では、地域ごとに異なる多様な議論が行われてきた。以下では、京町家保全の現場で展開されてきた議論の論点について、簡単な整理を行ってみたい。

(2) 京町家保全の本質的論点

京町家保全の最も本質的な論点は、建物の保全を目的とするのか、生活の保全を目的とするのかという議論である。京町家の滅失の大きな背景は、従前の生活や価値観の否定と新しい生活や価値観への変化であった。それを前提として、すなわち、生活や価値観が変わることは当然として、なおかつ建物に現代的価値があり、それを保全・継承すべきであるというのが前者の主張であった。これに対して、新しい生活への対応だけでなく、従前の生活に見出せる現代的価値を重視し、その継承を図るためには、生活の舞台としての建物の保全が必要であるという主張が後者である。前者は、とりわけ封建的な生活や価値観からの離脱と自由な生活や価値観の受容を意識した保全論であり、後者は、効率主義的、環境破壊的な価値観への反省に立って、伝統的な生活文化に持続可能性という現代的価値を見出し、その継承・発展を図ろうとする保全論である。

(3) 京町家保全の具体的論点

両者は、いずれも現代的な生活や多様な価値観を否定するものではないため、両立可能であるとも言えるが、京町家保全の個々の現場では、改修のあり方や用途変更などについて主張が対立する場合も少なくなかった。さらに、これらの議論は、以下のような多様な論点を伴う議論として展開されてきた。

- 1) 外観の保全：瓦屋根や格子、虫籠窓など、伝統的な外観の復原や保全を重視する立場とそうでない立場が存在する。
- 2) 空間の保全：土間と床・座敷による構成、ハレの空間とケの空間の秩序、最大限の通風を確保した空間構成、引き戸を多用した続き間と縁側・玄関土間・軒下空間など、内部と外部の中間領域の確保などを重視する立場とそうでない立場が存在する。
- 3) 構造の保全：在来構法ではなく伝統構法にこだわり、改修にあたっては、合板や金物等の使用を回避する立場とそうでない立場が存在する。前者の立場に立つ場合、改修に当たっては、元の状態に戻せる可逆的改修が求められ、不可逆的改修は認められない。また、現行法令が必ずしも京町家保全を促進するものとは言えないことから、法令遵守と法令の適用除外の考え方の整理が必要である。
- 4) 部材の保全：自然素材・伝統素材、真壁構法・塗壁・天井・畳の保全、大工・職人の手仕事を重視する立場とそうでない立場が存在する。前者については、自然素材・伝統素材の減少、大工・職人の減少と高齢化などの課題が存在する。
- 5) 用途の保全：併用住宅を含む居住機能の保全を重視する立場とそうでない立場が存在する。後者の用途変更は、空家問題を抱えている場合、より積極的に、京町家の「活用」と呼ばれることもある。また、飲食や宿泊などへの用途変更については、周辺の居住環境への影響をめぐってのトラブルも数多く経験してきた。
- 6) 生活の保全：季節に応じて変化する自然や地域のコミュニティと関わり、住まい手が建物の維持管理や演出を主体的に行う京町家の生活や、京都に暮らす者としての嗜みや年中行事として継承されている伝統的な生活文化を重視する立場とそうでない立場が存在する。

(4) 京町家単体の保全と町の保全という論点

上記に加えて、京町家単体の保全と町の保全という論点が存在する。そもそも、京町家は、一敷地内の単体建築ではなく、連担して町をつくる構成的特質を有している。また、両側町や元学区など、現代に継承されているコミュニティの基礎ともなっている。そのため、単体の町家保全の現場においてさえも、町家保全を単体として考えるか、町レベルで考えるかという議論が行われてきた。その主要な論点は下記の通りである。

- 1) 町並みの保全：町レベルの景観に着目すると、町並み保全が重要となり、既存京町家と連担する建物の外観が、改修であれ、新築であれ、京町家と調和することが重視される。しかし、外観重視の立場は、生活保全を重視する立場とはしばしば対立する。また、多くの建物を調和的にするためには、木造瓦葺、傾斜屋根、格子などが採用されただけの、いわゆる「なんちゃって町家」を許容することにもなり、本物で完全な町家保全や再生(authenticityやintegrity)を重視する立場とは対立する事になる。一方、町並み保全は、住民のための保全というより、観光客などの来街者のための保全という側面も強い。オーバーツーリズムなどを背景として、観光客のための保全か住民のための保全かという議論も行われてきた。
- 2) 配置の保全：京町家は、それぞれの街区の中で、建物の横には建物を配置し、庭の横には庭を配置する、隣地側の外壁は敷地いっぱい建て開口は設けない、屋根は原則平入としてケラバ(螻蛄羽)を重ねるなどのルールを守って建設されてきた。これによって、個々の京町家の敷地の利用効率を高め、維持管理を容易にし、高密居住でありながら日照や通風などの環境条件を確保してきた。町の構成要素としての京町家の保全を考えると、外観や町並み保全を考

えるより、こうした配置ルールの保全を考えた方がより本質的であるという考え方もある。ただし、これらは現在の民法や建築基準関係規定には必ずしも適合しない部分があるという問題もある。

- 3) 町の生活の保全：京町家は、家だけでなく町に住むことを前提とした建築である。町内での日常の社会生活や伝統行事など、町レベルの生活や町的生活文化の継承・発展を重視する立場とそうでない立場が存在する。前者については、町内の居住機能の保全が極めて重要となる。ただし、個々の町家保全の議論においては、町レベルの居住機能維持に役立つ施設への用途変更があえて許容される場合もある。ところで、京都の生活文化は異なる価値観の共存をめざしてきた、という解釈が存在する。多様な価値観を受け入れるためには一定のルールの共有が不可欠であり、町内会や地域の協議会の役割や権限の再検討も求められている。

(5) 京町家保全の研究課題

以上を踏まえると、京町家保全については、これに関わるこれまでの取り組みを多面的に把握した上で、更なる議論が必要であると考えられる。とりわけ、以下の研究課題の検討が求められる。

- 1) 単体レベルの生活文化の現代的価値：京町家で蓄積・継承されてきた伝統的な生活文化を、少子高齢化が進行し、地球環境問題がますます深刻化する現時点で再検討し、その現代的価値を明らかにする。
- 2) 京町家のストック管理システムの意義：京町家における不動産の運用や建物の維持管理の仕組みをストック管理システムとして理解して、その現代的意義を明らかにする。
- 3) 町レベルの生活文化の現代的価値：京町家を単体として捉えるだけでなく、地域コミュニティの構成要素として理解した上で、近隣関係や年中行事などに認められる町レベルの生活文化の現代的価値を明らかにする。
- 4) 町レベルの配置ルール、環境保全の意義：京町家の保全を外観や町並みの保全だけでなく、市街地における居住環境の保全として理解して、地域資源の共同的管理の意義を明らかにする。

序-2 京町家の保全・継承に向けての施策上の課題

(1) はじめに

序-1では、京町家を保全・継承することの意義について、これまでに行われてきた議論の論点が整理され、今後、更なる議論が必要となる研究課題が提示されている。

ここでは、京町家の保全・継承のための施策上の課題に着目して、平成12年に策定された京町家再生プランーくらし・空間・まちー（以下、「京町家再生プラン」という。）と平成31年2月に策定された京町家保全・継承推進計画（以下、「京町家計画」という。）に示されている施策課題の比較を行い、その変化を読み取ることにより施策上の課題についての考察を行う。

京町家の保全・継承は、所有者及びその家族だけの問題ではなく、社会的課題である。京都市基本構想（1999年）では、「京都を、だれもがこのまちに住むことの誇りとこのまちへの愛着をもちつつ、ずっとここでくらし続けたいと思えるようなまちにしたい。」と謳っており、京町家の有する価値、現代的役割と照らしてみれば、京町家は構想実現のための有効な資産であるといえる。

したがって、当事者となる京町家の所有者、家族だけでなく、京町家の管理者・使用者、その社会を構成する市民・事業者、行政、京町家の保全・継承に直接的関わりを持つ不動産、建設事業者、行政、自治組織、市民団体など数多くのステークホルダーの理解、協力、取組が求められる。

社会的課題である以上、とりわけ、行政の取組は欠かすことができない。

京都市は、平成10年に、京町家まちづくり調査を実施し、その調査結果に基づいて、平成12年に「京町家再生プラン」を策定し、本格的に京町家再生の取組を開始している。取組の一環として、財団法人京都市景観・まちづくりセンター（以下、「まちセン」という。）が設立された。

この京町家再生プランの中では、京町家の保全・継承を取り巻く課題及び対策としてのアクションプランが提示されている。

以降、アクションプランに沿って、数多くの制度、事業による取組が実施されてきている。

最近の大きな動きとして、平成29年に京町家条例¹⁾が制定されたが、条例制定に先立って諮問された京町家保全・活用委員会において、京町家の保全・活用に向けての課題が検討され、答申されている。後述する「京町家計画」に示されている京町家保全・継承の課題の原型となっているので、取り上げておきたい。（表-序-2-1）

¹⁾京都市京町家の保全及び継承に関する条例（平成29年11月16日 京都市条例第12号）

京町家の解体を事前に届け出ることの義務付けを骨子とし、関連する指定制度、助成制度の制定を促し、併せて、京町家保全・継承推進計画の策定を求めるもの。

上記の答申を受けて、京町家条例が制定され、条例の規定に基づき、平成31年2月に京町家計画が策定された。

京町家計画では、京町家再生プランの策定以降、19年ぶりに、京町家の保全・継承に向けての課題及び具体的な取組が示されている。

課題に関しては、前述の答申と比べると、最後の項のその他の取組が、「成果の表彰」から「新築等京町家」に置き換えられている以外は、答申の内容を踏襲したものとなっている。

前回の研究（平成25年、26年）では、約20年間に渡る各事業主体の京町家再生の取組を振り返り、京町家再生プランに示された課題を参考にしながら、独自に設定した課題別に整理した。

今回、約7年間の取組を振り返るために、新たに策定された京町家計画に示されている課題の

構成・内容に基づいて、何が、京町家の保全・継承に向けての課題なのかを確認しておきたい。

表 序-2-1 京町家保全・活用委員会答申より

京町家の保全及び継承を阻害する要因に対応するため、以下の施策を講じる必要がある。	左記の保全及び継承を阻害する要因に対応した施策や取組の効果を高める施策として、以下の施策を講じる必要がある。
(ア) 意識の醸成（普及啓発）	(ア) 改修等に関する技術の継承
京都市は、所有者、使用者、事業者、市民等が、京町家の保全及び継承の推進に理解を深め、これを自主的に取り組むよう、広報活動、啓発活動その他必要な措置を講じる必要がある。 なお、京都市は、市民のみならず、多くの国民や京町家に理解のある世界中の人々に、その保全・継承を働き掛けていく必要がある。	京都市は、京町家の改修等に関する高度な技術を継承するとともに、後継者を育成するために必要な措置を講じる必要がある。
<取組の方向性> ①価値や魅力の発信 ②不安や悩みの解消 ③適切な情報提供	<取組の方向性> ①改修等に関する担い手の育成 ②改修技術の研究・普及
(イ) 京町家の維持、修復及び改修の推進	(イ) 市民、自治組織、市民活動団体等の自主的な活動の支援
京都市は、京町家の維持、修復及び改修に関し、必要な措置を講じる必要がある。	京都市は、自治組織及び市民活動団体等と連携して京町家の保全及び継承に取り組むとともに、自治組織及び市民活動団体等が行う京町家の保全及び継承に関する取組への支援を行う必要がある。
<取組の方向性> ①改修費用等に対する助成 ②改修等に必要な原資を確保するための取組 ③改修等に関する技術的な支援	<取組の方向性> ①自主的な活動への支援 ②地域と連携した京町家の管理・活用
(ウ) 継承の推進	(ウ) 交流の促進
京都市は、京町家の継承に関し、必要な措置を講じる必要がある。 なお、継承の推進に向けた施策として、京町家に関する深い理解と専門性を持ち、安心して任せられることができる事業者及び専門家と、京町家所有者、使用者、市民を結びつける環境整備が求められる。	京都市は、所有者、使用者、事業者、市民等、自治組織及び市民活動団体等の間の相互理解が増進され、協力が推進されるよう、交流の促進など、必要な措置を講じる必要がある。
<取組の方向性> ①世代間での継承を円滑にする仕組み ②新たな継承者に繋ぐ仕組み	<取組の方向性> ①所有者等の交流の促進 ②専門家・団体による協働ネットワークの形成
(エ) 活用の推進	(エ) 成果の表彰
<取組の方向性> ①活用事例の研究・普及 ②多様な活用に対する支援	京都市は、京町家の保全及び継承の推進に顕著な成果を収めた者及び功績があった者の表彰に努める必要がある。
	<取組の方向性> ①京町家に対する表彰 ②市民活動団体、事業者等に対する表彰

(2) 京町家再生プランと京町家計画の比較

以下では、京町家再生プランと京町家計画の課題設定を比較することにより、京町家保全・継承に向けての「課題」について考察を行う。

①行政のスタンスの変化

京町家再生プランと京町家計画を比較すると、行政の役割について、支援するスタンスから、主体的にリードするスタンスに変化しているように読みとれる。

これは、京町家条例の施行に伴い、すべての京町家に対して保全・継承の努力を促し、事前協議や解体事前届への対応を行うことや、指定制度（地区指定、個別指定）によって、より強力に保全・継承を推進することとした行政の立場の変化によるものと考えられる。

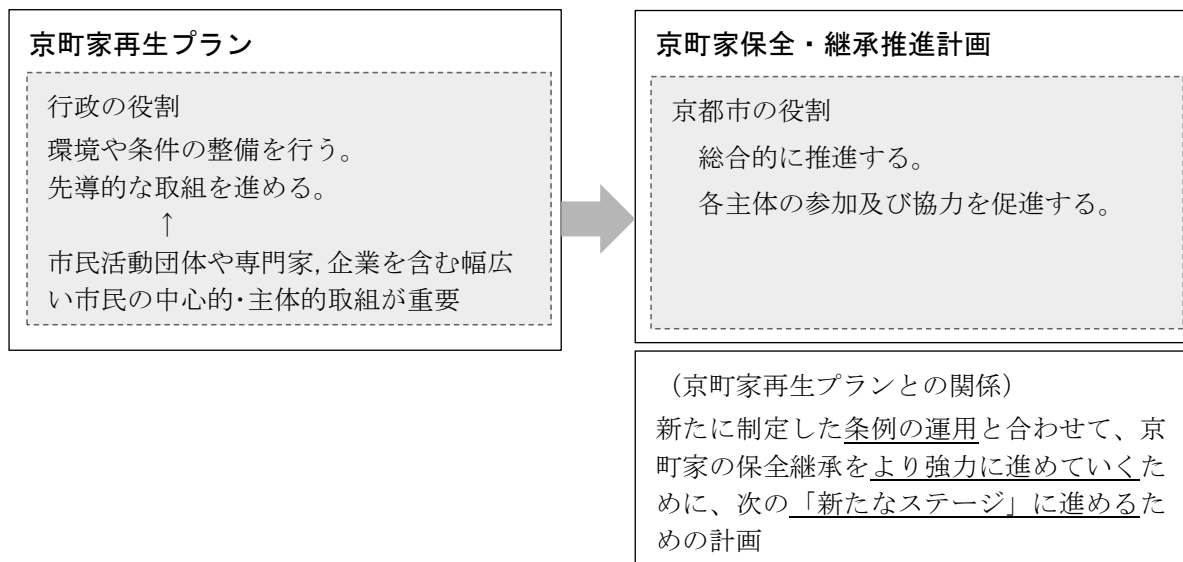


図 序-2-1 京町家再生プランから京町家計画へ

②構成・内容の変化

京町家再生プラン（平成 12 年 5 月）と京町家計画（平成 31 年 2 月）において示されている課題の構成・内容を比較した。

京町家再生プランは、京町家の価値について、くらしの文化、たてものの文化、まちづくりの文化として整理した上で、取り組むべき課題について、居住者に関わる課題、建物に関わる課題、まちづくりに関わる課題に類別している。

京町家計画では、目標達成の阻害要因を、意識に関する問題、維持、修繕及び改修に関する問題、継承及び流通に関する問題として詳述し、これらの阻害要因の解消に向けて取り組むべき課題及び具体的な取組を掲げ、これらの取組の効果を高めるため取り組むべき課題を 4 項目掲げている。

このように、課題についての構成が変化しているため、それぞれに記載されている内容を読み取りながら、項目ごとの関連付けを行った。（表 序-2-2）

その結果、多くの課題は、項目として引き継がれていると読み取れた。

項目としては、引き継がれていても、平成 12 年から、平成 31 年までの 19 年間に、数多くの取組が生み出され継続的に実施されてきたこと、及び、この間の社会状況の変化を受けて、課題の内容については、変化が見られる。

特徴的なことは、市場流通による新しい担い手への継承については、再生プランでは、新たな仕組みの整備が課題とされていたのに対して、京町家計画では、特に重視する点として求められていることである。これは、この約 20 年間の間に、京町家カフェやレストランなど、京町家の新たな活用スタイルが一般化し、また、一時の宿泊施設の活用需要の高まりなどにより、京町家の市場が一定規模、形成されてきたことによる。

また、改修費用の負担の軽減に関しては、再生プランでは、文化財の位置づけがない場合は、公的助成になじまないとされていた。その後、耐震改修助成、空き家活用助成、景観的、文化的に価値のある建造物の指定制度など、京町家に限定はされないが、京町家へ助成も受けることのできる制度がスタートし、さらに、京町家条例によって、指定を受けた京町家への助成制度も開始されている。

さらに、市民等の意識の醸成のために、学校教育において京町家の保全・継承を伝えるべきとする提案は、再生プランには見られなかったものである。

京町家条例の制定によって、課題の枠組みが見直され、京町家の保全・継承の局面に効果的なインパクトを与える取組が実施され、新たなステージに進められることが期待されている。

参考 URL

1) 京町家の保全及び継承に向けた今後の方向性について（答申） 平成 29 年 5 月 京都市京町家保全・活用委員会

<https://www.city.kyoto.lg.jp/tokei/page/0000218976.html>

2) 京都市京町家再生プランー暮らし・空間・まちー

<https://kyomachiya.city.kyoto.lg.jp/about>

3) 京都市京町家保全・継承推進計画

<https://kyomachiya.city.kyoto.lg.jp/wp-content/uploads/2021/11/keikaku.pdf>

表 序-2-2

＜京町家再生プラン＞	
1京町家の居住者にかかわる課題	
(1)京町家に蓄積された価値の共有	
ア 暮らしの場としての京町家	1
イ 蓄積された価値の共有	2
(2)京町家の適切な継承	
ア 世代間の継承	3
イ 新たな居住者への継承	4
(3)京町家居住者等の多様な問題への対応	5
2 建物にかかわる課題	
(1)改修工事を促進する環境の整備	
ア 改修工事の担い手の育成	6
イ 設備と材料の確保	7
(2)安心・安全の確保	
ア 防災性の向上	8
イ 高齢化への対応	9
(3)景観資源の確保	10
(4)改修費用の負担の軽減	11
3 まちづくりにかかわる課題	
(1)地域住民による主体的なまちづくりの促進	12
(2)京町家の価値を活かす町並み景観の形成	13
(3)地域の防災能力の向上	14
(4)京町家を継承・発展する新たな建築物の創造	15
(5)京町家の多様な活用の促進	16

＜京町家保全・継承推進計画＞	
下線は、保全・継承に向けた基本的な考え方の中で、特に重視するとされている点。	
(目標達成の阻害要因に対応した施策)	
1. 意識の醸成	
1	(1)京町家所有者とその家族(子, 子以外の親族)の意識の醸成
2	(2)京町家の使用者, 事業者, 市民等の意識の醸成①
3	(3)京町家の使用者, 事業者, 市民等の意識の醸成②
2. 維持修繕及び改修の推進	
4	(1)改修等に対する助成や改修資金の確保の円滑化
5	(2)日常的な維持管理への支援
6	(3)改修等の技術的な支援
7	(4)適切な改修方法等の普及促進
3. 継承及び流通の促進	
8	(1)不動産流通に係る環境整備
9	(2)相続の円滑化の促進
(取組の効果を高める施策)	
10	4. 改修等に関する技術・技能の継承の推進
11	5. <u>自治組織、市民活動団体等の取組の促進</u>
12	6. 各主体の連携・協力の推進に向けた交流の促進
13	7. その他の取組

序－3 本報告書の構成及び時系列の整理

(1) 本調査報告書の構成

本研究は、2カ年に渡った以下の研究の継続研究として位置づけられる。

- 1) 京都の都心居住と京町家に関する研究（平成26年4月、公益財団法人アーバンハウジング）
- 2) 京都の都心居住と京町家に関する研究（その2）（平成27年4月、公益財団法人アーバンハウジング）

上記研究では、ほぼ20年間に渡り京町家再生に取り組んできた行政、まちセン、市民団体・職能団体、不動産事業者の多様な取組を振り返り課題ごとに整理することにより、横断的に捉えることを行っている。なお、1)では、主に建物に関する課題、所有者、居住者に関する課題に対する取組を取り上げ、2)では、主にまちづくりに関する課題に対する取組を取り上げている。課題の設定にあたっては、京町家再生プラン（平成12年、京都市）に示された課題を拠り所としている。

今回の調査は、上記研究以降の京町家の保全・継承の動きを振り返ることにより、今後の課題・取組の方向を展望することを狙いとしている。調査対象期間は、平成26年度以降、現在に至るまでの約7年間であり、この間の行政の動きをみると、平成29年11月の京町家条例の制定を、大きな節目と見ることができる。序－2で触れたように、京町家計画では京町家再生プランから新たなステージに進むために、課題の枠組みについての組み換えが行われている。このため、この7年間を一つの課題の枠組みによって振り返ること難しいと判断し、本調査では、それぞれの取組を事業主体別に整理し、第1章を行政、第2章をまちセン、第3章を自治組織・市民団体・民間事業者等として振り返りを行うこととした。

以下では、第1章から第3章の構成に関して、参考のため、上記1)2)の報告書以降、京町家の保全・継承の取組について網羅的に取りまとめ、公表されている資料について記載する。

- 3) 京町家再生プラン策定以降の取組と今後の課題（平成28年7月28日 第1回京都市京町家保全・活用委員会 資料2）

ここでは、京町家再生プランの課題の枠組みに沿って、過去の京町家保全・活用の取組の概要及び今後の課題が、市民団体、職能団体、民間の動きも含む形で報告されている。

- 4) 平成30年度京町家保全・継承に関する主な取組の状況及び今後の取組予定（令和元年5月、令和元年度京町家保全・継承審議会 資料2及び参考資料）
- 5) 令和元年度 京町家の保全・継承に関する主な取組の状況取組及び今後の取組予定（令和2年5月、令和2年度京町家保全・継承審議会 資料2及び参考資料）
- 6) 令和2年度 京町家の保全・継承に関する取組及び今後の取組予定（令和3年6月、令和3年度京町家保全・継承審議会 資料2及び参考資料）

4)5)6)では、それぞれ前年度の京町家保全・継承に関する取組状況及び当年度の計画について報告がなされており、これにより進捗管理が行われ、その内容が公表されている。

このように、平成30年度以降は、京町家計画の枠組みに沿って、取組の状況が取りまとめられ公表されている。ただし、その内容は、京都市及びまちセンが主体的に関わっている取組となっている。

第4章では、ケーススタディとして、京都市市街地の都市構造の大きな特徴となっている細街路に着目し、路地再生をテーマとして取り上げた。災害危険性への対策と落ち着いた風情の路地

の保全という両方の目的を、バランスよく果たすことが求められる難しい課題に行政、市民団体等がどのように取り組んできたかを振り返っている。

続いて、「今後に向けて」をテーマとして、京町家の保全・継承に向けた今後の展望・課題について、まちセンの理事長及び理事が、有識者として、それぞれの考えを寄稿している。

「おわりに」では、本研究のまとめとして、序-1で示した京町家保全の本質的論点をめぐって若干の考察を行っている。

(2) 時系列の整理

事業主体別に整理した京町家保全・継承に向けた取組を、時系列で整理し、表を作成することにより、7年間の動向を把握しやすくする。(表 序3-1 京町家保全・継承に向けた取組 時系列の整理)

作成方法は、以下のとおりとする。

- ・対象 京町家の保全・継承の取組について、主に本報告書で取り上げる取組を対象とする。
- ・実施主体 行政（国、京都市）、まちセン、市民団体・職能団体・民間
- ・期間 平成26年度以降、現在に至るまでの約7年間とする。なお、平成25年度調査では平成25年度の途中までの取組を取り上げたので、必要な場合は平成25年度まで遡って取組を振り返る。また、令和3年度についても、可能な場合は対象に含めることとする。
- ・関連事項 本報告書で取上げている再生事例等を記載する。
- ・時期の記載方法
 - <行政>法令、制度の制定（公布、施行）時期、計画等の策定時期、審議会等の開始時期
 - <まちセン>事業の開始時期、プロジェクトの完成時期
 - <市民団体・職能団体・民間事業者>活動の開始時期、大学キャンパスのオープン時期
 - <関連事項>再生事例の完成時期

前述のように、平成29年11月の京町家条例の制定を、大きな節目と見ることができ、①京町家再生プラン及びアクションプラン21、併せて京町家条例制定に向けての検討期間、②京町家条例に基づく京町家計画策定の検討期間、各制度、事業の検討、実施の期間の2つの期間に分けて、行政、まちセン、市民団体・職能団体・民間の動きを振り返る。

①平成(25)年度、平成26年度～29年11月

<国、行政>

この間に、京町家保全・活用委員会の審議、答申がなされ、京町家条例が制定される。京町家まちづくり調査追跡調査により京町家の実態が明らかになる。また、空き家条例の制定(平成27年度改正)、空き家等対策計画の策定などの取組が行われている。

平成25年度 空き家条例(平成27年度改正)

平成26年度 空家特措法

細街路条例

平成28年度 租税特別措置法（空き家の発生を抑制するための特例措置）

	京町家保全・活用委員会
	京町家まちづくり調査追跡調査
	空き家等対策計画
平成 29 年度	3 条その他条例（包括同意方式）
平成 29 年 11 月	京町家条例制定、京町家条例施行規則制定
＜まちセン＞	

以下のとおり、京町家カルテの簡易版となる京町家プロフィール事業の開始、ワールド・モニュメント財団との連携による第 3 期「京町家再生プロジェクト」の四条町大船鉾会所の完成などの取組が行われている。

平成 25 年度	京町家等利活用促進協議会準備会
平成 26 年度	建物調査報告書
平成 27 年度	京町家クラウドファンディング活用支援事業
平成 28 年度	京町家プロフィール
平成 29 年度	WMF 第 3 期（四条町大船鉾会所）（京町家再生研究会と協働）
＜市民団体、職能団体、民間＞	

行政、まちセン、不動産団体、職能団体等の広汎なネットワークによる支援組織「京町家等継承ネット」の設立、「町家の日」のイベント事業の開始など、各団体の新しい動きがある。

平成 26 年度	見守るネット
平成 26 年度	京町家等継承ネット設立
	京町家専用住宅ローン「のこそう京町家」
	町家の日
平成 27 年度	地域連携型空き家対策促進事業
平成 20～25 年度	各大学の京町家キャンパスの展開

②平成 29 年 12 月～令和 2 年度、（令和 3 年度途中）

＜国、行政＞

条例制定、施行を受けて、各制度がスタートし、京町家保全・継承審議会の審議を経て、京町家計画が策定された。京町家計画に基づき各施策が立案、推進され、毎年度、執行管理がなされる体制が構築された。

平成 29 年度	京町家保全・継承審議会
平成 30 年度	京町家保全・継承推進計画
	京町家の指定制度（地区指定、個別指定）
	京町家マッチング制度
	京町家への助成制度
	解体事前届出制度
	個別指定京町家レポート
	建築基準法改正公布（用途変更に伴う建築確認を要する規模の見直し等）
	宅建業法改正施行（建物状況調査の活用等）
令和元年度	文化財保護法改正施行（文化財保存活用地域計画等）

	新町家のすすめ（冊子）
令和 2 年度	京町家賃貸モデル事業
	密集市街地等対策方針改定
令和 3 年度	木製防火雨戸（大臣認定）
	新町家パートナー事業者の募集・紹介

<まちセン>

京町家条例の制定に伴い、京町家専門相談制度及び京町家まちづくりファンド制度が変更された。こども達に京町家の魅力を伝える文化教育プログラムの開発・実施、新たに京町家での事業を始める事業者に向けた京町家改修ガイドラインの作成、広く市民に京町家の魅力、現状を伝える Machiya Vision 展の開催など、多様な取組がなされた。

平成 30 年度	京町家専門相談制度の変更
	京町家まちづくりファンド制度の変更
令和元年度	京建物カルテ
	京町家文化教育プログラム
令和 2 年度	京町家改修ガイドライン
	Machiya Vision 展

<市民団体、職能団体、民間>

若手の設計者に京町家の改修設計の基本を伝える京町家設計塾の開始、京町家賃貸モデル事業の第 1 号として、民間事業者が京都市からのサブリースを受けて賃貸を行う再生事例の完成などの動きがある。また、ほぼ同時期に 3 つの大学による京町家キャンパスがオープンした。

平成 28 年度	京町家設計塾
平成 29 年度	資金調達手法の研究
令和 2 年度	京町家賃貸モデル事業
令和 2, 3 年度	各大学の京町家キャンパスの展開

<表 序 3-2 京町家保全・継承に向けた取組の時系列の整理の中の条例、制度等の略記>

- ・空家特措法 空家等対策の推進に関する特別措置法
- ・宅建業法 宅地建物取引業法
- ・3 条その他条例 京都市伝統的な木造建築物の保存及び活用に関する条例（平成 24 年）
京都市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例（平成 25 年）
- ・細街路条例 京都市細街路にのみ接する建築物の制限等に関する条例
- ・空き家条例 京都市空き家等の活用、適正管理等に関する条例
- ・京町家条例 京都市京町家の保全及び継承に関する条例
- ・京町家計画 京都市京町家保全・継承推進計画
- ・地区指定、個別指定 京町家保全重点取組地区及び重要京町家の指定
- ・助成制度 「指定京町家改修補助金」及び「個別指定京町家維持修繕補助金」
- ・密集市街地取組方針 歴史都市京都における密集市街地対策等の取組方針

第 1 章 京町家の保全・継承に向けた行政の取組

第1章 京町家の保全・継承に向けた行政の取組

本章では、京町家の保全・継承に向けた行政の取組を取り上げる。

京町家は、京都のまちの歴史・文化の象徴となっていることから、京都市（以下、「市」という。）は、平成12年に「京町家再生プラン」を策定し、多様な主体と連携する形で、京町家を保全・再生するための取組を進めてきた。その一方で、平成28年度の調査では、過去7年の間に47,735軒から40,146軒に減少し、約5,600軒が滅失している現状が明らかになった。

このため、市は、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。）を制定し、平成31年2月には「京都市京町家保全・継承推進計画（以下、「京町家計画」という。）を策定することにより、京町家の保全・継承に関する様々な取組を総合的かつ計画的に推進することとした。

このような動きを受けて、1-1では、京町家条例及び京町家計画を取り上げ、さらに、趣のある町並み又は個性豊かで洗練された生活文化の保全・継承を図るうえで特に重要な地域や個別の京町家を指定する地区指定・個別指定制度、解体に着手する前の届出を求めている解体事前届出制度について取り上げている。

1-2では、京町家計画に基づく具体的な施策として、京町家の改修・活用方法や活用したい方とのマッチングを行う京町家マッチング制度、京町家への助成制度、市が借り上げして民間事業者へのサブリースを行う京町家賃貸モデル事業及び新築等京町家について取り上げる。

また、1-3、1-4、1-5では、1-1、1-2で示した、もっぱら京町家を対象としている施策以外に、それぞれ住宅行政、建築指導行政、文化行政に係る施策で京町家以外の対象にも広がりを持つ取組として、総合的な空き家対策、歴史的建築物を保存活用する取組、文化財制度を補完・拡大する取組を紹介している。

1-1 京町家条例の枠組

(1) 京町家条例の制定

①背景・目的、経緯、論点

1) 京町家再生プランの策定や専任部署の設置等

戦後の大量生産・大量消費・大量廃棄型の経済活動の進行で多くの京町家を取り壊され、美しい景観や、歴史を重ねてきた都市の生活文化が失われてきた。そこで、京都市では、多様な主体と連携する形で、平成12年に「京町家再生プラン」を策定し、京町家に関する相談体制の構築や担い手の育成、耐震改修の補助金や京町家まちづくりファンド支援事業などによる改修助成等の取組を展開してきたことにより、不動産流通市場においても一定量の京町家が流通し、多様な活用が展開されるようになった。

その一方で、まちのシンボルとなる京町家が滅失するなど、多くの京町家が滅失している現状や、市会において京町家の支援を行う窓口を一元化し、各部署と連携していくべきという意見があったことなどにより、平成27年4月には、都市計画局まち再生・創造推進室に専任の部署を設置し、各分野の施策を融合した京町家の保全・継承に取り組んでいくこととした。

さらに、平成27年12月には、公益社団法人京都府宅地建物取引業協会及び特定非営利活動法人京町家再生研究会の連名で、「京町家の流通促進による保全・再生策に関する要望書」が出され、その中で、「京町家の保全再生のための条例（仮称）」の制定など、京町家の流通促進による保全再生を今後一層推し進め、その保全を図るための方策の実現について要望された。

2) 京町家まちづくり調査の実施

平成7～8年度に、大学の研究機関が中心となり、市民グループによって、丸太町通、五条通、河原町通、大宮通に囲まれた区域において、京町家の外観調査及びアンケート調査並びに一部ヒアリング調査が実施されて以降、京都市や大学の研究機関等が実施主体となり、京町家の外観調査やアンケート調査を実施している。

平成20・21年度には、京都市、公益財団法人京都市景観・まちづくりセンター及び立命館大学が実施主体となり、都心部（主に上京区、中京区、東山区及び下京区）及びその周辺（北区及び左京区の極一部）、伏見旧市街地、旧街道沿い※において、外観及びアンケート調査を実施した。その結果、47,735軒の京町家が残存していること、空き家率が10.5%であることが明らかになった。

さらに、平成28年度には、平成20・21年度に実施した調査と同範囲での追跡調査を実施した。その結果、40,146軒の京町家が残存していること、空き家率が14.5%に上昇していることを確認し、年800軒、約1.7%が滅失している現状が明らかになった（図1-1-(1)-1）。

※ 若狭街道、鞍馬街道、奈良街道、渋谷街道、旧東海道、伏見街道、鳥羽街道、竹田街道、西国街道、周山街道、愛宕街道及び山陰街道

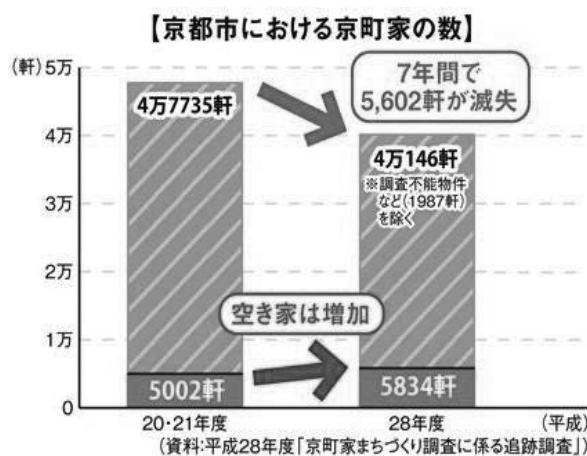


図1-1-(1)-1 平成28年度京町家まちづくり調査追跡調査結果

3) 京都市京町家保全・活用委員会の設置

これらの状況を受けて、京町家の保全・継承を更に推し進めるため、京都市では、「京町家の保全及び活用に関する基本的な方針の在り方」及び「京町家の解体を事前に把握し、保全及び活用につなげる仕組み」について、市長の諮問に応じ、調査及び審議するため、平成28年6月に、附属機関として、京都市京町家保全・活用委員会（以下、「委員会」という。）を設置した。委員会は、同年7月から平成29年3月まで計5回開催した（表1-1-(1)-1）。

第1回では、主に「京町家の定義」について議論いただいた。京都市から対象範囲の設定についてお示しした案では、京町家再生プランや京町家まちづくり調査など、これまでの施策が講じられてきた「京都市内で戦前に市街化されていた地域」としていたが、委員からの「義務を課される線引きが、戦前に市街化されていた地域にあるか否かで決まるとした場合、所有者は納得できるのか」との意見を踏まえ、条例では市内全域を対象にすることとした。

第2回では、「京町家の保全及び活用に関する基本的な方針（骨子案）」及び「京町家の解体を事前に把握し、保全及び活用につなげる仕組み（骨子案）」を報告し、「届出は最後の手段であって、現在の保全や活用に関する施策をより充実させる構想ができていくことが重要」、「解体できないという条例にして、届出をすれば例外的に解体できるとしてはどうか。」など、全体を通じて多岐にわたる意見をいただいた。

第3回では、「京町家保全・活用推進条例（仮称）（骨子案）」及び「京町家の解体を事前に把握し、保全及び活用につなげる仕組み（骨子案）」について議論いただき、大きく解体届の対象、期間、罰則の3点について委員の意見が分かれ、更に議論を深めるべきという意見があった。

ア. 届出対象

a 案

個別指定を行う京町家（大型町家や文化的・景観的価値が高いと認められる京町家）は義務とし、その他の京町家は努力義務

b 委員意見

- ・大型町家等とその他の京町家を明確に区別することができないのではないか。
- ・中小規模の京町家を含めて守っていくべきであり、歴史的風致維持向上計画における重点区域など、重点的に守っていくエリアを絞って包括指定を行うべき。

イ. 届出期間

a 案

解体の1年前まで

b 委員意見

- ・届出期間が長すぎるのではないかと。
- ・危険家屋や活用が困難な京町家などについては、期間に満たない場合でも解体を認めるべきではないかと。

ウ. 過料

a 案

5万円（義務のみ）

b 委員意見

大型町家に限定して、罰則を課するのは所有者の大きな反発を招くのではないかと。

第4回では、第3回の意見を受けて、「京町家保全・活用推進条例（仮称）」をお示しし、届

出対象は「市内全ての京町家」としたうえで、「景観の形成又は文化の継承に重要な京町家（単体指定）」及び「京町家が集積し、趣きある町並みが形成されている地域又は京都らしい文化が継承されている地域に立地する京町家（線や面での指定）」は、解体に着手する1年前までの届出を義務付けるとともに、解体の危機を確実に把握し、制度の実効性を図るため、単体指定の京町家のみ罰則を課す案について概ね合意いただいた。

第5回では、条例の必要性及び全体フレーム、保全及び継承に繋げる仕組み（案）について議論いただき、概ね合意をいただいたが、個別指定を行う京町家について、届出後1年未満で解体に着手した場合に過料を課すことは、京町家所有者にとって負担が重すぎること、比例原則違反*になるおそれがあることから、見直した方が良いという意見があった。この意見を踏まえ、条例では、届出手続きの実効性を確保するため、届出を行わなかった場合及び届出から1年未満で解体する場合に罰則を課す一方、活用の可能性がないと客観的に認められる状況にあるなど、やむを得ない事情がある場合には、市長の承認を受けることで、解体着手日の繰上げや解体届の適用除外ができる規定を設けることとした。平成29年5月には、委員会で検討した内容が取りまとめられ、市長に答申が提出された。

※ 達成されるべき目的とそのために採られる手段との間に均衡を要求する原則

表 1-1-(1)-1 京都市京町家保全・活用委員会 開催経過

開催回	開催日	主な議題
第1回	平成28年7月25日	・これまでの取組と今後の課題 ・京町家の定義
第2回	平成28年9月21日	・京町家の保全及び活用に関する基本的な方針（骨子案） ・京町家の解体を事前に把握し、保全及び活用に関係する仕組み（骨子案）
第3回	平成28年11月28日	・京町家保全・活用推進条例（仮称）（骨子案） ・京町家の解体を事前に把握し、保全及び活用に関係する仕組み（骨子案）
第4回	平成29年3月3日	・京町家保全・活用推進条例（仮称） ・京町家の保全・活用を推進するための支援策と、取り壊しの危機を事前に把握し、保全及び活用に関係する仕組み（案）
第5回	平成29年3月31日	・京町家の保全及び継承に関する条例（仮称） ・京町家の保全及び継承を推進するための支援策と、取り壊しの危機を事前に把握し、保全及び継承に関係する仕組み（案） ・答申の構成案
—	平成29年5月2日	・答申

4) 条例骨子（案）に係る市民意見の募集

委員会からの答申に基づき、京町家の保全及び継承の推進に向けた基本的な取組や、京町家の取壊しに関する手続について定めた「京都市京町家の保全及び継承に関する条例（仮称）」骨子（案）について、平成29年6月2日から7月2日に市民意見を募集し、229人から795件の意見をいただいた（表 1-1-(1)-2）。また、同年6月18日から26日に条例骨子（案）に関する説明会を市内4会場で計5回開催し、計183人の方に参加いただいた。

5) 京都市京町家の保全及び継承に関する条例の制定

京町家の保全及び継承に関し、その基本理念を定め、並びに本市、京町家の所有者、管理者

等及び事業者の責務並びに市民等、自治組織及び市民活動団体等の多様な主体の役割を明らかにするとともに、京町家の保全及び継承に関する施策その他必要な事項を定めることにより、

表 1-1-(1)-2 市民意見募集の主な意見

内容	件数	主な意見
1 骨子（案）全般	272 件	<ul style="list-style-type: none"> ・京都市の取組に賛成である。期待する。 ・所有者に過度な負担がないように配慮していただきたい。 ・京町家の定義を明確にする必要がある。 ・京町家の保全・継承のためには、各主体の連携・バックアップが重要である。
2 保全及び継承に関する施策	393 件	<ul style="list-style-type: none"> ・効果的な支援策を具体化していただく必要がある。 ・京町家の文化的、景観的、経済的な価値について、一般市民への周知が必要である。あらゆる世代、性別、国籍など幅広い人に町家の必要性を認識してもらうことが大切である。情報発信の強化が必要である。 ・現在の補助金制度は制約が多い。改修工事への助成拡大や、外観だけでなく内部への改修助成が必要である。 ・固定資産税や相続税の負担軽減が必要ではないか。 ・京町家の需要と供給をうまくマッチングする仕組みの構築が重要である。 ・京町家の良さや京町家らしさを残した改修を推進する必要がある。改修工事の手引やガイドラインの作成、活用事例についての普及啓発もしてほしい。 ・年代にかかわらず、価値ある建物は保全することが必要ではないか。また、新しい京町家や優れた景観の建物を新しく建てることも必要ではないか。
3 京町家の取壊しに関する手続等	99 件	<ul style="list-style-type: none"> ・事前届出制度について、市民・所有者・解体事業者への丁寧な説明が必要である。 ・どのような町家が指定されるのか。指定の基準を明記すべき。選定対象とする町家について区域を限定すべきではないか。行政区全体を対象とすることを街道沿いなど線で指定することも必要ではないか。 ・指定に当たっては、所有者の同意を得ることや、意見を述べる機会を設けるべきではないか。 ・1年前までの届出は期間が長すぎるのではないか。 ・罰則には反対である。 ・所有者に対する罰則が緩いのではないか。厳しい罰則が必要である。
4 その他	31 件	<ul style="list-style-type: none"> ・マンション建設に対する規制強化。事業者への指導強化をすべき。
合計	795 件	

京町家を保全し、及び将来の世代に継承するため、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。）及び同条例施行規則を制定した。

なお、後述する 7)、12) の解体の事前届出制度及び過料の規定は、十分な周知期間を確保するため、平成 30 年 5 月に施行した。

以下では、条例の骨子について紹介する。具体的な内容については、図 1-1-(1)-3 並びに本報告書の 1-2～1-8 に掲載する各施策の詳細及び巻末資料に掲載する条例本文を参照されたい。

ア. 京町家条例の基本理念（第 3 条～第 9 条）

京町家条例の基本理念として、京町家の所有者だけでなく、使用者や事業者、市民活動団体、市民、行政等、多様な主体が連携して京町家の保全・継承に取り組むことを規定している。

イ. 京町家の定義（第2条第1号）

京町家の定義を次のとおり定めている（図1-1-(1)-2）。

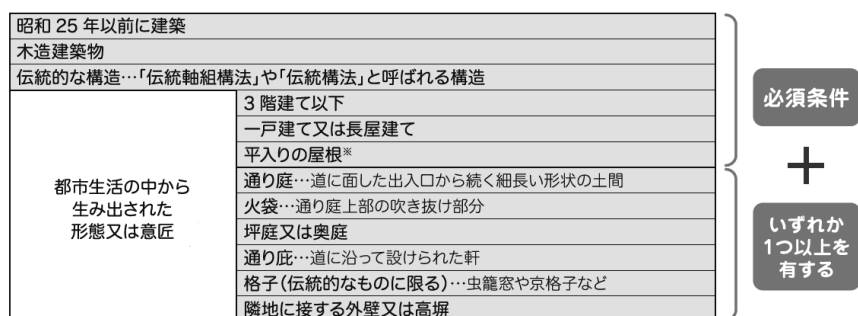


図1-1-(1)-2 京町家条例に定める京町家の定義

ウ. 京町家保全・継承推進計画（第11条）

京町家の保全及び継承に関する施策を総合的かつ計画的に実施するため、京町家の保全及び継承の推進に関する計画を定めることを規定している。詳細は、1-2 参照。

エ. 基本的施策（第12条）

京町家の保全及び継承を図るため、京都市が重点的かつ効果的に行うべき施策を規定している。

オ. 京町家の保全・継承に係る協議の申出（第15条）

所有者は、市長に対し、その所有する京町家の保全及び継承に係る協議を求めることができることを規定している。

カ. 京町家保全重点取組地区及び重要京町家の指定（第16条・第17条）

・京町家が集積しており、趣のある町並み又は個性豊かで洗練された生活文化の保全及び継承を図るうえで特に重要な地域を、京町家保全重点取組地区として指定することができることを規定している（地区指定）。詳細は、1-3 参照。

・趣のある町並み又は個性豊かで洗練された生活文化の保全及び継承を図るうえで特に重要な京町家を、重要京町家として指定することができることを規定している（個別指定）。詳細は、1-3 参照。

キ. 解体の事前届出制度(第19条)

個別指定及び指定地区内の京町家は、原則として、解体に着手する日の1年前までに、その旨を市長に届け出なければならない旨、及び関連する事項について規定している。詳細は、1-6 参照。

ク. 解体工事業者の確認等（第20条）

解体工事業者の責務として、所有者等への確認、請負契約締結時の市長への通知等について規定している。

ケ. 勧告及び公表（第21条）

解体工事業者が8）の規定に違反した場合の勧告及び勧告に従わないときの公表について規定している。

コ. 京町家保全・継承審議会（第22条）

京町家保全・継承推進計画の策定並びに指定地区及び個別指定京町家の指定その他この条例の施行に関する重要事項について、市長の諮問に応じ、調査し、及び審議するとともに、当該事項について市長に対し、意見を述べるため、京都市京町家保全・継承審議会を置くことを規

定している。

サ. 調査、報告の徴収等（第 27 条）

市長は、この条例の施行に必要な限度において、調査を行い、又は報告を求めることができることを規定している。

シ. 過料（第 29 条）

7）に違反して、届出をしないで、又は虚偽の申出をして、個別指定京町家を解体した者及び届出から 1 年未満に個別指定京町家を解体した者は、50,000 円以下の過料に処することを規定している。

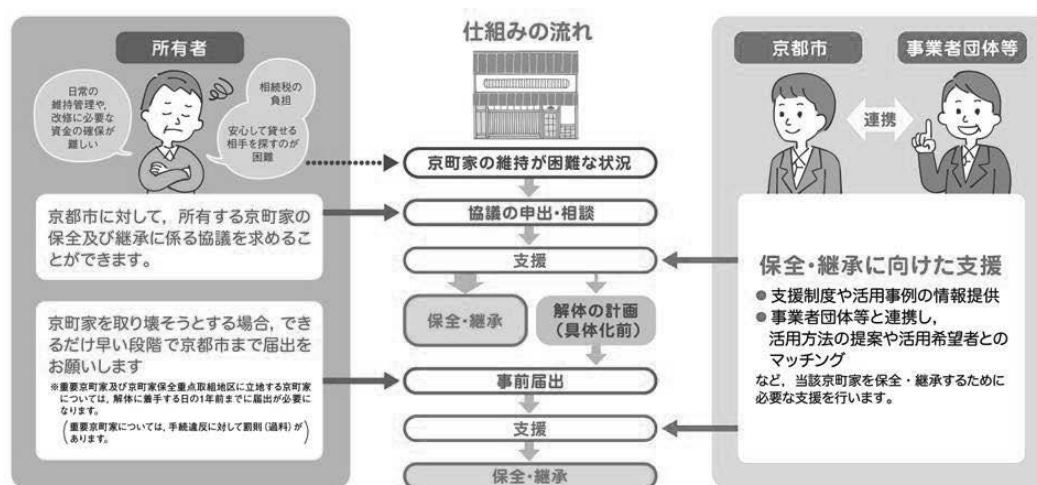


図 1-1-(3)-3 京町家条例の保全・継承のしくみ

参考 URL

1) 京町家再生プラン

<https://kyomachiya.city.kyoto.lg.jp/about/>

2) 京町家まちづくり調査

<https://www.city.kyoto.lg.jp/tokei/page/0000087658.html>

3) 平成 28 年度「京町家まちづくり調査追跡調査」の結果

<https://www.mlit.go.jp/common/001204911.pdf>

<https://www.city.kyoto.lg.jp/tokei/cmsfiles/contents/0000235/235354/sankou6.pdf>

4) 京都市京町家保全・活用委員会

<https://www.city.kyoto.lg.jp/tokei/page/0000212861.html>

5) 京町家の保全及び継承に向けた今後の方向性について（答申）

<https://www.city.kyoto.lg.jp/tokei/page/0000218976.html>

6) 「京都市京町家の保全及び継承に関する条例（仮称）」骨子（案）に関する市民意見募集の結果について

<https://www.city.kyoto.lg.jp/templates/pubcomment/tokei/0000219389.html>

7) 京都市京町家の保全及び継承に関する条例（平成 29 年 11 月 16 日京都市条例第 12 号）

<https://kyomachiya.city.kyoto.lg.jp/wp-content/uploads/2021/11/zyourei.pdf>

8) 京都市京町家の保全及び継承に関する条例施行規則（平成 29 年 11 月 16 日京都市規則第 35 号）

<https://kyomachiya.city.kyoto.lg.jp/wp-content/uploads/2021/11/kisoku.pdf>

9) 京都市京町家の保全及び継承に関する条例について

<https://kyomachiya.city.kyoto.lg.jp/about/>

(2) 京町家計画の策定

①経緯

1) 京都市京町家保全・継承審議会の設置

京町家条例第 22 条の規定に基づき、「京都市京町家保全・継承推進計画」（以下、「京町家計画」という。）の策定並びに指定地区及び個別指定京町家の指定に係る要件等について審議いただくため、平成 30 年 2 月に、附属機関として、京都市京町家保全・継承審議会（以下、「審議会」という。）を設置し、同年 10 月まで計 6 回開催した（表 1-1-(2)-1、表 1-1-(2)-2）。

第 1 回及び第 2 回では、京町家計画の策定に向けた検討の進め方、京町家の保全・継承のための当面の対策をお示しした。この中で、「京町家をとりまく現状と課題」「計画の方針」は、京都市京町家保全・活用委員会からの答申の「京町家の保全及び継承をめぐる動向」、「京町家の保全及び継承にかかわる現状と課題」及び「京町家の保全及び継承に関する基本的な方針の在り方」を中心にまとめ、また、「新たな施策の方向性」及び「新たな施策の案」等は、答申でまとめられた基本的な方針を踏まえ、検討を行うこととした。

第 3 回では、京町家計画の策定に向けた検討の進め方、京町家計画（骨子案）をお示しし、議論いただいた。第 4 回では、京町家計画（案）に関して、様々な項目に対し、計画の位置付けから、個別の取組の内容に至るまで様々な意見をいただいた。第 5 回では、これまでの計画に対する委員からの意見を反映した京町家計画（素案）等について、また、第 6 回では、京町家計画（答申案）について議論いただき、平成 30 年 10 月には、審議会で議論した内容が取りまとめられ、市長に答申が提出された。

表 1-1-(2)-1 京都市京町家保全・継承審議会 委員名簿（令和 3 年 7 月末時点）

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
内山 佳之	公益社団法人 全日本不動産協会 京都府本部 理事
大場 修	立命館大学 教授
川邨 明日香	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	特定非営利活動法人 古材文化の会 副会長
小島 富佐江	特定非営利活動法人 京町家再生研究会 理事長
是永 美樹	市民公募委員
志藤 修史	大谷大学 教授
◎高田 光雄	京都美術工芸大学 教授
苗村 豊史	公益社団法人 京都府宅地建物取引業協会 常務理事
中嶋 節子	京都大学大学院 教授
宮川 邦博	公益財団法人 京都市景観・まちづくりセンター 専務理事
○宗田 好史	京都府立大学 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
若村 亮	株式会社らくたび 代表取締役

(◎：会長、○：会長代理、五十音順、敬称略)

表 1-1-(2)-2 京都市京町家保全・継承審議会 開催経過

開催回	開催日	主な議題（京町家計画に関する事項のみ）
第1回	平成30年2月13日	・京町家計画の策定に向けた検討の進め方
第2回	平成30年3月29日	・京町家の保全・継承に向けた施策の全体像 ・京町家の保全・継承のための当面の対策
第3回	平成30年4月25日	・京町家計画の策定に向けた検討の進め方 ・京町家計画（骨子案）
第4回	平成30年6月15日	・京町家計画（案）
第5回	平成30年7月10日	・京町家計画（案）
第6回	平成30年8月30日	・京町家計画（案）
—	平成30年10月3日	・答申

2) 京町家計画（案）に係る市民意見の募集

審議会からの答申に基づき、「京町家計画（案）」を取りまとめ、平成30年11月1日から11月30日に市民意見を募集し、183人から678件の意見をいただいた（表1-1-(2)-3）。

表 1-1-(2)-3 市民意見募集の主な意見

内容	件数	主な意見
1 全体	134件	・計画(案)に賛成、期待する。 ・SDGs やレジリエンスとの関連についても盛り込むべき。 ・これまで京町家を維持してきた方々をもっと評価するなど、前向きな記述となるよう工夫してほしい。
2 基本的な方針	175件	・賛成、期待する。 ・行政が主体となって行うべきで反対 ・評価指標の達成度にこだわるのではなく、個別の良い取組を積み上げていくべきである。 ・目標や評価指標には、京町家の軒数に関する具体的な数値を掲げるべきである。
3 具体的な取組	334件	・全ての京町家を助成の対象とするのではなく、選択と集中をすべきである。 ・様々な世代や対象者に情報発信する必要がある。 ・京町家と認められる新築等の住宅の在り方及び誘導策の検討に賛成、期待する。 ・固定資産税や相続税の軽減など、税制上の支援をすべき。
4 その他	35件	京町家の生活文化とは、職住一体の暮らしである。
合計	678件	

3) 京町家計画の策定

市民意見募集を踏まえ、京町家条例に定める取組も含め、京町家の保全・継承に関する様々な取組を総合的かつ計画的に実施することにより、京町家を次の世代に着実に引き継いでいくため、平成31年2月に、京町家計画を策定した。

②基本的な方針

1) 基本的な考え方

京町家条例では、京町家の取壊しを回避するため、これまでにない新たな施策として、京町

家の取壊しの危機を事前に把握し、保全・継承に繋げる仕組みを定めている。あわせて、基本施策や事業者の責務において、京町家の活用及び流通を促進するために必要な環境を整備するとしており、そのためには、不動産流通市場の積極的な活用が不可欠である。

また、京町家条例においては、「自治組織及び市民活動団体等の役割」として、京町家所有者等への支援などを掲げており、また、条例の更なる進化を図るうえでも、京町家に蓄積されてきた生活文化を継承し、発展させていく主体としての地域の役割も、これまでに以上に重要になることから、次の2点を京町家の保全・継承に向けた基本的な考え方として掲げている。

ア. 不動産流通市場の積極的な活用

条例の制定・施行により、京町家所有者は、市に対して、所有する京町家の保全・継承に関する協議を申し出ることが可能となり、また、取壊しを含めた処分を検討する際は、早い段階で市に届け出ていただくことになる。このことにより、京町家の保全・継承に向けた様々な支援の実効性を高めるとともに、京町家の活用方法について幅広い選択肢を示し、京町家の保全・継承に繋げていく仕組みをつくった。

この仕組みを有効に機能させるためには、不動産流通市場での京町家の流通促進が不可欠であり、行政と事業者団体等との連携により、京町家に係る不動産流通市場の環境整備を推進することが必要である。

イ. 地域の役割の重視

京町家がある地域において、その地域の生活文化の保全・継承に向けたまちづくり活動が活性化することは、京町家所有者や地域住民の意識の醸成や、京町家の取壊しの回避、流通の促進に繋がるものであるため、こうした自治組織や市民活動団体の活動に対して支援することが必要である。

2) 各分野との連携

京町家の保全・継承の取組は、他の様々な行政分野の政策に関連するため、各政策と連携しながら進める必要がある。また、京町家の保全・継承と他の行政分野の課題解決に相乗効果を発揮できるようにすることも重要であり、以下の京町家の保全・継承に関連する政策分野と連携して取組を進める。

ア. 人口減少、少子高齢化に伴うもの

空き家の増加に伴う京町家の新たな担い手への継承、空き家の活用促進

イ. 景観・住宅

ア) 京町家を活用した都心居住による京都らしい都市空間の創出

イ) 地域における生活文化の継承・発展

ウ) 景観の保全・継承と新たな創造

エ) 歴史まちづくりの充実

オ) 地域まちづくり・景観づくりと連携した京町家の保全・継承に向けた取組への支援

ウ. 文化・芸術

ア) 地域における生活文化の継承・発展

イ) 文化芸術資源としての新たな価値の創造

エ. 観光・産業

ア) 観光資源としての京町家の活用促進（宿泊施設、店舗等）

イ) 産業振興に資する京町家の活用促進（シェアオフィス、シェアハウス等）

オ. 防災・危機対応

- ア) 京町家により構成された都市建築システム（火災等の災害の被害を抑えるため、地域的に建物の配置等を考慮した建て方等）の継承・発展
- イ) 地域の防災まちづくりの推進（減災文化の継承）
- ウ) 高齢者等の要配慮者となる京町家所有者の見守り

カ. 環境

- ア) 自然環境との調和・省エネルギー化の推進
- イ) 地域産材の利用促進、古材等の再利用

キ. 福祉・子育て

- ア) 京町家を活用した高齢者の居場所づくり
- イ) 京町家を活用した子育て環境の充実

3) 計画の期間等

ア. 計画の期間

2018年度（平成30年度）～2027年度（令和9年度）の10年間とし、社会情勢の変化や取組の効果等を踏まえ、計画期間中であっても見直しを行う。

イ. 計画の対象とする地区

市内全域を計画の対象とし、取組の実施に当たっては、立地特性に応じたものとする。

ウ. 計画の対象とする京町家

京町家条例第2条第1号に規定する京町家とする。

エ. 計画の目標等

ア) 目標

市内に存在する全ての京町家（約4万軒）を対象に可能な限り保全・継承に結びつける。

イ) 評価指標

基本的な考え方として特に重視すべきとした以下の2点について評価指標を設定する。

- ・不動産流通市場の積極的な活用

京町家マッチング制度で活用提案や相談に応じる事業者、相談員の数について、計画最終年度時点で計200名を目指す。

- ・地域の役割の重視

条例制定を契機に、自治組織や市民活動団体等がまちづくり活動として、新たに行った京町家の保全・継承に関する活動数について、計画最終年度時点で40件を目指す。

ウ) モニタリングの実施

目標に向けた取組を改善していくための基礎資料とするため、以下のとおり、モニタリングを行う。また、具体的な取組等について、年度ごとに進捗状況と成果の確認を行う。

- ・不動産流通市場の積極的な活用

京町家の保全・継承や解体に関する相談件数や対応結果、京町家マッチング制度を通じて保全・継承に繋がった件数などを把握し、取組について必要な改善を図っていく。

- ・地域の役割の重視

条例に基づく地区指定や個別指定を推進するとともに、指定による保全・継承への効果を検証する。

オ. 京町家の調査

京町家の状況を把握するため、定期的な調査（概ね5年ごと）を実施し、取組の効果について把握する。

③具体的な取組（主要なもの）

京都市京町家保全・活用委員会からの答申の中で、京都市が取り組む「施策の方向性」について、京町家の保全及び継承を阻害する要因をもとに、その要因に対応した施策及び取組の効果を高める施策を講じるよう求められたことを受けて、「具体的な取組」として枠組みを設定した。

また、これまでの取組を振り返り、継続・充実すべき施策及び新規に取り組むべき施策を検討し、今後の取組として明記している。

以下では、これらの取組のうち、充実又は新規に取り組むべき主要な施策を取り上げる。

○ 京町家の保全及び継承を阻害する要因に対応した施策

1) 意識の醸成

- ・京町家に関する様々な情報の効果的な伝達
- ・京町家に関する相談員制度の改善、事業者団体と連携した相談体制の充実
- ・京町家の生活文化等に関する教育研修プログラムの作成や学習の機会の創出

2) 維持修繕及び改修の推進

- ・京町家の改修等に対する助成制度の創設、充実等
- ・京町家の改修等における資金調達の円滑化
- ・市民活動団体等の取組に関する情報を利用しやすい環境の整備
- ・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の周知等
- ・京町家改修マニュアル等による改修事例の普及

3) 継承及び流通の促進

- ・京町家マッチング制度の整備・運用
- ・市の介在する京町家の賃貸モデル事業
- ・相続に関する相談体制の充実

○ 取組の効果を高める施策

4) 改修等に関する技術・技能の継承の推進

- ・専門家育成に関する講座の開催
- ・建具等の再利用に関する情報発信の充実

5) 自治組織、市民活動団体等の取組の促進

- ・京町家の保全・継承に向けたまちづくり活動の支援
- ・京町家の保全・継承に意欲的な地区や京町家の指定

6) 各主体の連携・協力の推進に向けた交流の促進

- ・他都市との連携の推進

7) その他の取組

- ・京町家と認められる新築等の住宅のあり方及び誘導策の検討

④計画の推進

1) 進捗管理

ア. 本計画に掲げる京町家の保全・継承の各取組の実現に向けて、計画の進捗管理を行う。

イ. 年に1回程度、審議会において、計画の進捗状況、成果の確認・検証を行い、公表する。

2) 推進体制

京町家の保全・継承を所管する都市計画局まち再生・創造推進室を中心に、本市各部局、区役所・支所や（公財）京都市景観・まちづくりセンターとの連携にとどまらず、自治組織・市民活動団体等、不動産・建築等の事業者・専門家などと連携し、京町家の保全・継承に取り組む（図1-1-(2)-1）。

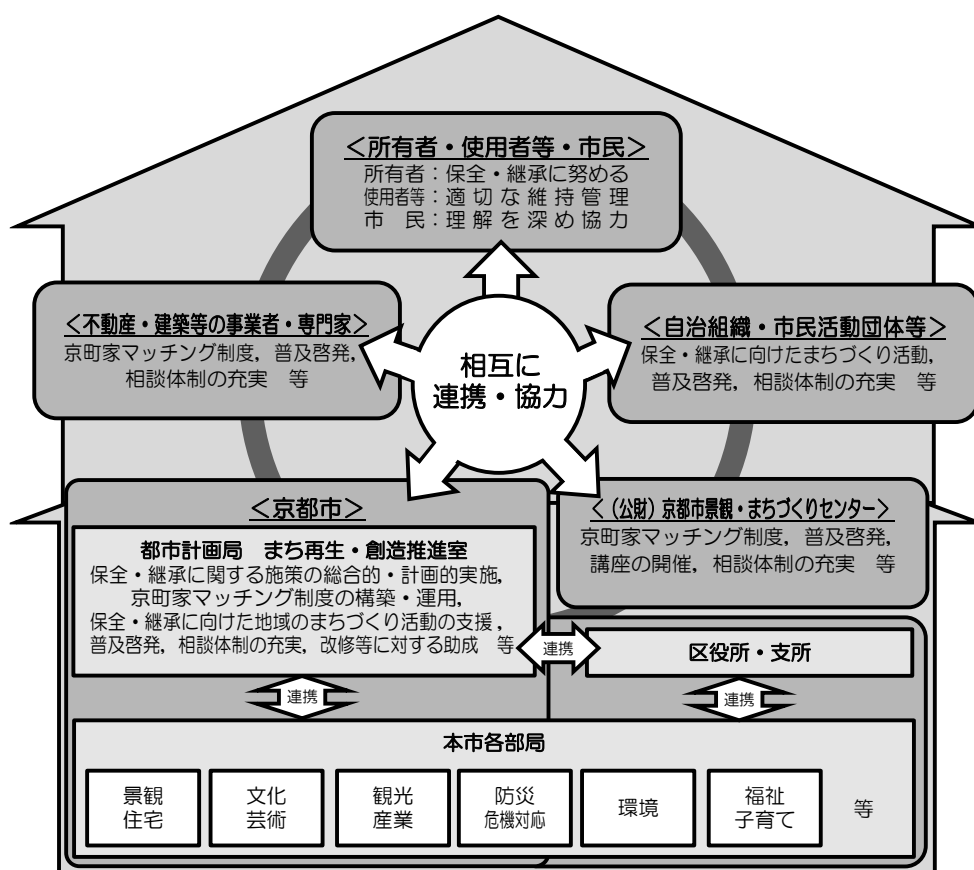


図 1-1-(2)-1 京町家計画の推進体制

⑤今後の目標

平成31年2月に京町家計画を策定し、4年が経過したが、まだ計画の具体的な取組として掲げている事業で進捗が図られていないものがあることから、着実に実行に移すことにより、京町家の保全・継承を図っていく。また、計画の推進に当たっては、掲げた事業を推進するだけでなく、事業の推進によって得られた効果や成果、課題などを分析し、その後の施策にいかしていくことが重要であるため、先述したモニタリング、具体的な取組の進捗状況や成果の確認を行うことにより、施策の改善や充実を図っていく。

参考 URL

1) 京都市京町家保全・継承審議会

<https://www.city.kyoto.lg.jp/tokei/page/0000235352.html>

2) 京都市京町家保全・継承推進計画（答申）

<https://www.city.kyoto.lg.jp/tokei/page/0000243168.html>

3) 「京都市京町家保全・継承推進計画（案）」に対する市民意見の募集結果について

<https://www.city.kyoto.lg.jp/templates/pubcomment/tokei/0000243765.html>

4) 京都市京町家保全・継承推進計画

<https://kyomachiya.city.kyoto.lg.jp/wp-content/uploads/2021/11/keikaku.pdf>

(3) 京町家の指定制度（地区指定及び個別指定）

①背景・経緯

京町家条例第 22 条に基づき、京町家計画の策定並びに京町家条例第 16 条に規定する「京町家保全重点取組地区（以下、「指定地区」という。）」及び第 17 条に規定する「重要京町家（以下、「個別指定京町家」という。）」の指定に係る要件等について審議いただくため、平成 30 年 2 月に、附属機関として、審議会を設置した（表 1-1-(3)-1）。

第 1 回では、指定の進め方及び個別指定京町家の指定基準（案）をお示しした。当初は、個別指定京町家の指定を先に進め、その後に、地区指定を進めていくこととしていたが、生活文化を継承していくのは地区（コミュニティ）としての取組が大事であり、地区で指定した方が合理的であるとの意見を頂戴したため、個別指定と地区指定を並行して進めていくこととした。

第 2 回及び第 3 回では、指定の基準について委員の合意が得られたことから、京町家条例第 26 条に基づき、審議会の部会として指定部会を設置し、専門的な見地から検討をいただくことになった。

表 1-1-(3)-1 京都市京町家保全・継承審議会 開催経過（第 3 回まで）

開催回	開催日	主な議題（指定制度に係る事項のみ）
第 1 回	平成 30 年 2 月 13 日	<ul style="list-style-type: none"> 重要京町家及び京町家保全重点取組地区の指定の進め方 重要京町家の指定基準（案） 指定部会の設置
第 2 回	平成 30 年 3 月 29 日	<ul style="list-style-type: none"> 条例に基づく指定（地区指定・個別指定）の考え方
第 3 回	平成 30 年 4 月 25 日	<ul style="list-style-type: none"> 条例に基づく指定基準（地区指定・個別指定） 指定部会の設置

②指定部会について

指定部会は、審議会委員のうち、京町家に関する専門的な知識を有する者（学識経験者、建築家）5 名で構成（表 1-1-(3)-2）し、平成 30 年 6 月に第 1 回を開催して以降、令和 3 年 7 月までに計 18 回（平成 30 年度：10 回、令和元年度：4 回、令和 2 年度：4 回）開催している。

なお、本部会の開催に当たっては、指定案件は京都市情報公開条例第 7 条第 1 号（個人情報）、指定方針は同条第 5 号（本市等又はその相互間における審議、検討又は協議に関する未成熟な情報）に規定する情報を含むため、非公開としている。

表 1-1-(3)-2 京都市京町家保全・継承審議会 指定部会 委員名簿（令和 3 年 7 月末時点）

氏名	所属等
◎ 大場 修	立命館大学 教授
栗山 裕子	特定非営利活動法人 古材文化の会 副会長
高田 光雄	京都美術工芸大学 教授
○ 中嶋 節子	京都大学大学院 教授
宗田 好史	京都府立大学 教授

（◎：部会長、○：部会長代理、五十音順、敬称略）

③指定制度の概要

京町家条例では、「趣のある町並み」又は「個性豊かで洗練された生活文化」の保全及び継承を効果的に進めるため、地域や個別の京町家を京都市が指定し、指定を受けた地区内の京町家や個別に指定を受けた京町家については、解体に着手する 1 年前までの京都市への届出を義務

付けるとともに、様々な支援を行っていくこととしている。

④指定の方法、成果

1) 指定の方法

指定に当たり、まず始めに、審議会及び指定部会において、指定基準（図 1-1-(3)-1）及び当該指定基準に合致する具体的なイメージを示す指定テーマ（図 1-1-(3)-2）を定め、指定候補の抽出プロセスについて確認した。

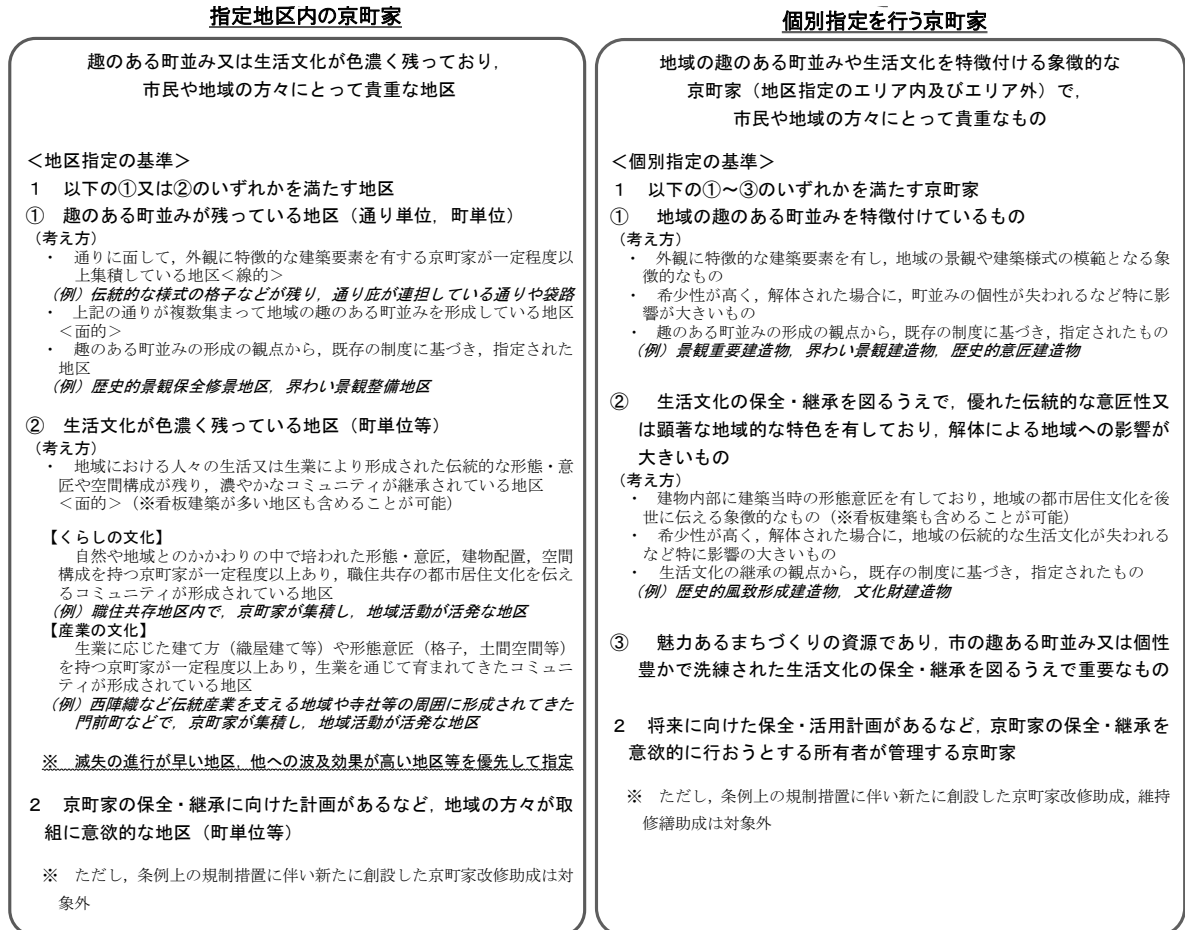


図 1-1-(3)-1 指定基準

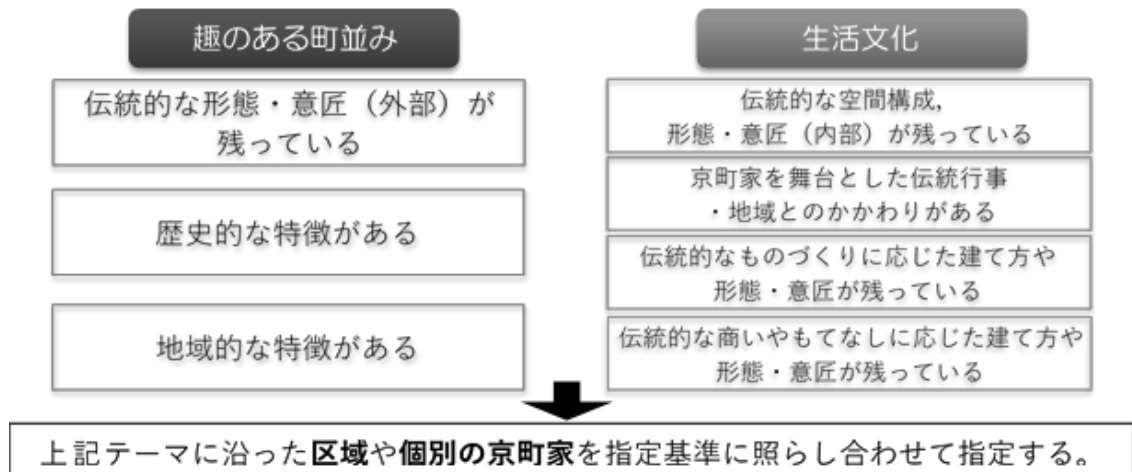


図 1-1-(3)-2 指定テーマ

これらの指定の基準、テーマ及びプロセスに基づき、京都市で指定候補となる地区や個別の京町家を選定し、指定部会への諮問、指定候補地区への説明会や個別指定候補の京町家所有者への事前周知等の手続を経たうえで、順次、指定を進めている。

指定した地区や個別の京町家については、京町家条例に基づく告示（個別指定については告示及び通知）を行い、当該指定の告示と併せて、京都市公式ホームページ「京都市情報館」において、指定地区の名称・位置図や個別指定京町家の所在地一覧表を公開している。

具体的な指定の進め方、方法等については、以下のとおりである。

ア. 地区指定について

京町家の集積率が高く、趣のある町並み又は生活文化が色濃く残っており、市民や地域の方々にとって貴重な地区について、他の制度による地区指定の状況等を確認するとともに、学区（元学区）や町（両側町）など地域コミュニティの境界等を参考に地区界を設定し、現地調査、指定部会での諮問及び住民周知（説明会等）を行ったうえで指定を行っている。

平成30年8月から、先行して、文化財や景観等の他の既存制度で指定等がされている地区の指定を行い、同年12月には、既存制度で指定等がされていない新たな地区について指定を開始している。

なお、これまでに取り上げた地区指定の指定テーマは、表1-1-(3)-3のとおりである。

表1-1-(3)-3 これまでに指定部会で取り上げた地区指定のテーマ

<p>(趣のある町並み)</p> <ul style="list-style-type: none">・伝統的な形態・意匠（外部）が残っている（通り庇、伝統的な格子等が連担する地区）・地域的な特徴がある（旧市街地（田の字地区や西陣等の職住共存地区）） <p>(生活文化)</p> <ul style="list-style-type: none">・伝統的なものづくりに応じた建て方や形態・意匠が残っている（織屋建てのまちなど伝統産業の集積地）・伝統的な商いやもてなしに応じた建て方や形態・意匠が残っている（門前町、茶屋様式の京町家群） <p>(他制度指定)</p> <ul style="list-style-type: none">・他の制度で、京町家を重要な要素として位置付けている地区（歴史的景観保全修景地区、界わい景観整備地区、伝統的建造物群保存地区、地区計画地区、特別用途地区）

イ. 個別指定について

7つの指定テーマに該当することが明白な京町家について、1回の指定部会で取り上げるテーマを選定して、各回50～100件程度を諮問のうえ、指定している。

取り上げるテーマは「伝統的な形態・意匠（外部）が残っている京町家」をベースとして、これに「地域的な特徴がある京町家」などトピック的なテーマを組み合わせで選定している。「地域的な特徴」としては、例えば、祭りの文化や街道沿いなどが挙げられる。

なお、これまでに取り上げた個別指定の指定テーマは、表1-1-(3)-4のとおりである。

3) 指定の成果

平成30年8月から指定を開始し、令和3年7月末現在、地区指定については15地区（図1-1-(3)-3、表1-1-(3)-5）、個別指定については1,146件（表1-1-(3)-6）を指定するに至っている。

表 1-1-(3)-4 これまでに指定部会で取り上げた個別指定のテーマ

<p>(趣のある町並み)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・伝統的な形態・意匠（外部）が残っている（伝統的形態意匠、高塀造りの京町家、3階建ての京町家、間口5間以上の大型京町家、小規模・長屋） ・歴史的な特徴がある（明治元年の京町家、明治初期の京町家、近代の新興町家、昭和初期の京町家） ・地域的な特徴がある（先斗町地区、万寿寺通地区、旧東海道、鳥羽街道、鞍馬街道、渋谷街道の京町家） <p>(生活文化)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・京町家を舞台とした伝統行事・地域とのかかわり（祇園祭会所の京町家） ・伝統的な商いやもてなしに応じた建て方や形態・意匠が残っている（祇園東、島原の茶屋様式） ・生活文化のテーマ全般（各種文献に掲載された京町家） <p>(他制度指定)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・他の制度で指定された京町家（景観重要建造物、歴史的風致形成建造物、歴史的意匠建造物、界わい景観建造物、国登録有形文化財、京都市登録有形文化財、京都を彩る建物や庭園（認定））
--

これまで、審議会における「指定のスピードアップを図るべき」、「滅失の危機にある地域の早期指定等、時期を逸することなく指定を進めるべき」といった御意見を受けて、地区指定については、京町家を保全するビジョンを示している職住共存地区や景観整備地区、滅失が進んでいる地域、京町家を保全していくことがまちづくりの方針として定まっている地域について、積極的に地区指定を進め、概ねこれらの指定を完了したところである。

個別指定については、「伝統的な形態・意匠（外部）が残っている」等の各指定テーマに沿う京町家について指定を一巡し、指定件数の累計が1,000件を超えたところである。

なお、地区指定15地区内には約5,700件*の京町家があり、そのうち「職住共存京町家保全継承地区」（いわゆる「田の字地区」のアンコの部分）における京町家が約2,900件*と、その約半数を占めている。

※ 数値は、平成28年度の京町家まちづくり調査や指定諮問時の調査件数を基に算出しており、直近の滅失状況は考慮していないため、あくまで概算である。

また、令和元年10月から、京町家の保全・継承の気運を高めつつ、より効果的かつ効率的に指定を行っていくために、指定候補となるような地区及び個々の京町家の情報募集を開始し、市民や地域から情報をいただいた個々の京町家や地区についても、指定テーマに合致するものを指定している。この情報募集制度により、これまでに57件（全て個別指定）の応募をいただき、令和3年7月末時点で、そのうち27件の京町家を指定している。

さらに、個別指定の京町家の所有者に対し、所有する京町家の価値を認識していただき、愛着を深めていただけるよう、個別指定京町家に対してレポートやプレートの交付を行うとともに、令和元年度以降は、指定した全ての京町家に対して、支援制度等の案内を戸別にポストイングしている。

⑤今後の目標、継続課題

京町家条例の要の一つである指定制度であるが、制度の構造上、指定件数が増えるにつれ、補助対象件数も増え、財源確保が必要となるといった側面もある。指定と補助は別で考えるべきという議論もある一方、指定には所有者の同意の要件を設けていないことや、京町家条例に

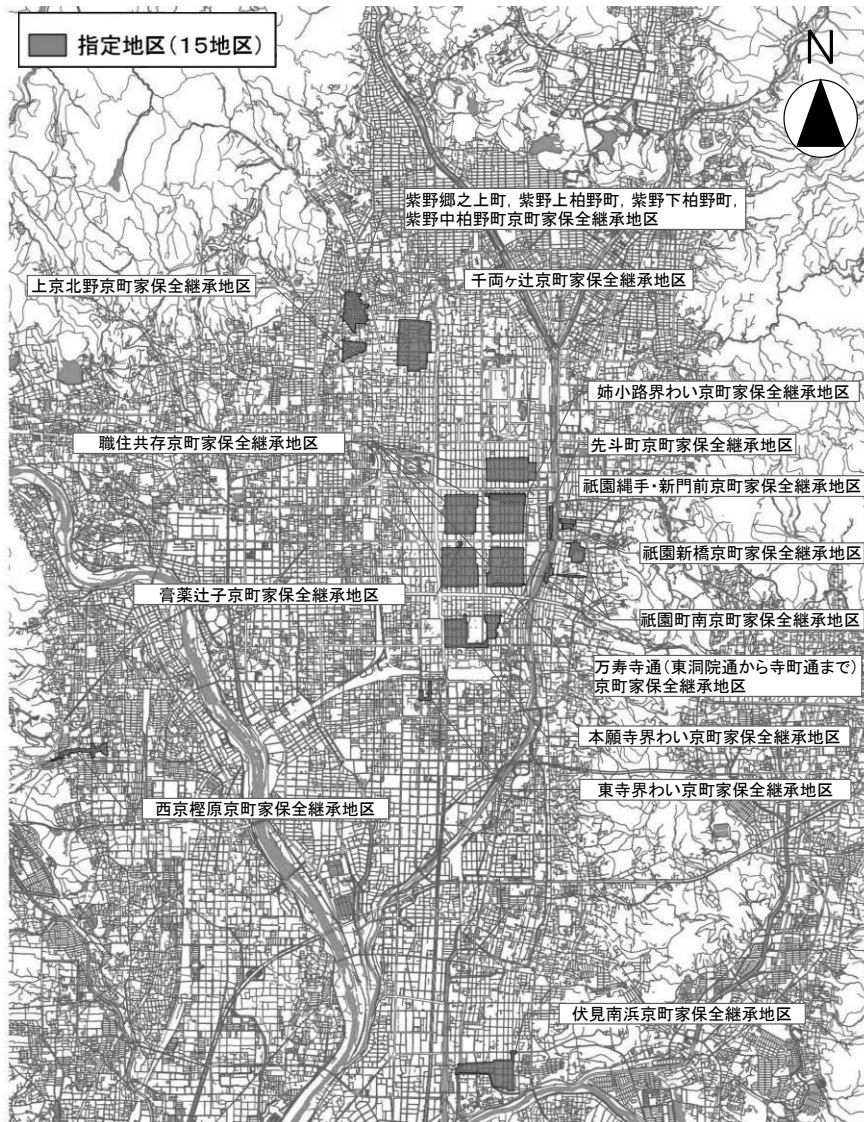


図 1-1-(3)-3 指定地区の位置図

表 1-1-(3)-5 指定地区一覧 (計 15 地区)

	地区名	指定日
1	先斗町京町家保全継承地区	平成 30 年 8 月 31 日
2	祇園縄手・新門前京町家保全継承地区	平成 30 年 10 月 15 日
3	祇園新橋京町家保全継承地区	平成 30 年 10 月 15 日
4	万寿寺通(東洞院通から寺町通まで)京町家保全継承地区	平成 30 年 12 月 28 日
5	紫野郷之上町、紫野上柏野町、紫野下柏野町、紫野中柏野町京町家保全継承地区	平成 31 年 3 月 25 日
6	膏薬辻子京町家保全継承地区	令和元年 5 月 31 日
7	姉小路界わい京町家保全継承地区	令和元年 7 月 19 日
8	祇園町南京町家保全継承地区	令和元年 10 月 10 日
9	上京北野京町家保全継承地区	令和元年 11 月 1 日
10	職住共存京町家保全継承地区	令和 2 年 3 月 6 日
11	西京樫原京町家保全継承地区	令和 2 年 10 月 30 日
12	千両ヶ辻京町家保全継承地区	令和 2 年 10 月 30 日
13	本願寺界わい京町家保全継承地区	令和 3 年 5 月 31 日
14	東寺界わい京町家保全継承地区	令和 3 年 5 月 31 日
15	伏見南浜京町家保全継承地区	令和 3 年 5 月 31 日

基づき取壊しの事前届出義務を課すこととなる制度的特性上、所有者に対して一定のインセンティブは必要であるとも考えられる。

もっとも、指定は解体届の提出義務を課すものであり、解体を強制的に禁止するといった所有権の制限ではなく、あくまで、活用方法等を提供するというものであるが、解体を抑止し、適切な維持管理や改修、活用を促進するためには、何かしらの支援策は必要であると言える。もちろん、この支援策には、改修補助制度だけでなく、京町家の活用方法の提案や活用希望者とのマッチング等も含まれることから、今後は、活用事例を増やししながら、補助以外のメリットを打ち出しつつ、所有者に対する義務と支援のバランスを取っていくことが求められる。

なお、今後の指定の見通しについては、指定候補の選定における丁寧な作業や、とりわけ地区指定については地域の機運醸成や住民説明、範囲設定等に時間を要することが想定される。地区指定・個別指定とも、所有者の同意なく指定することに関する意見も一部であるが、引き続き、京町家条例に基づく指定は支援を充実させるために実施しているものであることを丁寧に説明し、所有者等の理解を深め、ひいては地域まちづくり活動の一環として京町家の保全・継承に取り組んでいただけるよう努めていく必要がある。

また、京町家を取り巻く環境は急速に変化していることから、併せて、京町家の保全・継承はしっかりと進めて行く必要があり、例えば、既に指定した京町家に対するフォローアップや、約4万件の所有者等に対する普及啓発の取組等、この間も指定以外の京町家の保全・継承にも力を入れている。

なお、京町家条例では、指定以外の京町家についても解体の着手前に届出をするよう努めることとしており、当該手続の啓発に努めるとともに、指定の有無に関わらずとも早期に相談していただけるよう京町家の支援窓口を周知するなど、適宜適切な制度運用に努めている。

様々な課題はあるものの、限られたリソース（人材、財源等）の中で、引き続き、審議会委員、市民、事業者から意見をいただきながら、また、指定の効果を見極めながら、優先的に指定を進める地区や京町家について精査し、しっかりと京町家の保全・継承に向け取り組んでいく必要がある。

表 1-1-(3)-6 個別指定件数（計 1,146 件）

	指定件数	指定日
1	291 件	平成 30 年 9 月 28 日
2	3 件	平成 30 年 11 月 20 日
3	52 件	平成 30 年 12 月 28 日
4	64 件	平成 31 年 4 月 17 日
5	7 件	令和元年 6 月 26 日
6	114 件	令和元年 10 月 10 日
7	102 件	令和 2 年 1 月 8 日
8	115 件	令和 2 年 4 月 3 日
9	102 件	令和 2 年 8 月 7 日
10	108 件	令和 2 年 11 月 18 日
11	102 件	令和 3 年 2 月 10 日
12	86 件	令和 3 年 3 月 31 日

参考 URL

- 1) 京都市京町家の保全及び継承に関する条例に基づく指定地区及び個別指定京町家
<https://kyomachiya.city.kyoto.lg.jp/sitei/>
- 2) 京町家条例に基づく指定候補の情報募集について
<https://kyomachiya.city.kyoto.lg.jp/siteiseido/>

(4) 京町家の解体事前届出制度

①概要

1-2で述べたとおり、京町家条例では、京町家の解体の危機を早期に把握し、解体以外の選択肢を広く示すことで、京町家の保全・継承に繋げていくため、解体の事前届出制度を設けている。京町家条例に基づく個別指定及び指定地区内の京町家には、解体に着手する1年前までの届出を義務付け、それ以外の京町家には、解体着手前の届出を求めている。

解体の相談や解体届が提出された際には、全ての案件に対して、一旦解体を立ち止まっていたが、京町家マッチング制度(1-2-(1)参照)などの利用によって、京町家を保全・継承いただくよう働き掛けを行っている。

解体届は、令和2年度末現在、97件が提出されている。解体届提出後の状況としては、保全4件、解体済み67件、解体予定26件となっている。解体届には、解体理由や届出時の用途を記入いただいております。解体理由は「土地の活用を検討しているため」、「老朽化により保安上危険となるおそれがあるため」が多く、届出時の用途は「申出者の住居」、「店舗・社屋等」、「空き家」が多くなっている(表1-1-(4)-1、表1-1-(4)-2)。保全4件については、京町家マッチング制度を利用いただき、活用希望者とのマッチングが成立し、文化体験施設として活用されているものが1件、同制度を利用いただき借り手を探していたが、別ルートで借り手が見つかったものが1件、解体届の提出後に売却され、リノベーションのうえ、宿泊施設として利用されているものが2件である。

表 1-1-(4)-1 解体届の解体理由

理由	件数
維持管理に係る経済的負担が過重であるため	30
相続後の維持管理の継続が困難であるため	14
土地の活用を検討しているため	69
老朽化により保安上危険となるおそれがあるため	63
災害等により破損したため	14

※ 複数の理由に該当するものがあるため、届出の件数と一致しない。

表 1-1-(4)-2 解体届の届出時の用途

用途	件数
申出者の住居	19
申出者以外の所有者の住居	3
借家	8
上記以外の用途(店舗・社屋等)	21
空き家	47

※ 複数の理由に該当する者があるため、届出の件数と一致しない。

②効果

京町家条例を制定するまでは、京都市が京町家の解体の危機を事前に把握することは難しかったが、条例制定後は、京都市への事前相談や解体届の提出によって、京町家の解体の危機を把握し、保全・継承に向けた働き掛けができるようになってきた。その結果、解体届が提出された京町家でも、先述のとおり、京町家マッチング制度を利用いただき、文化体験施設として活用されることとなったものや、最初は、解体の相談があったが、解体を立ち止まっていた

き、京町家マッチング制度を活用し、飲食店として活用されることになったものなど、保全・継承に繋がった事例も出てきている（写真 1-1-(4)-1）。

③継続課題

京町家は個人の財産であり、その保全・継承を図っていくためには、所有者の理解が必要であるが、まだ京町家の価値、京町家条例などが十分に認知されていない状況にある。また、解体の相談や解体届の提出があった際には、先述のとおり、全ての案件に対して、京町家を残していただくよう働き掛けを行っているが、「残すような建物ではない」、「老朽化しており解体するしかない」、



写真 1-1-(4)-1 保全された京町家

「手狭になり使い勝手が悪い」、「子どもと2世帯住宅を建てる」など、解体の意思が固く、また、不動産事業者等からの問合せや他課からの情報提供等により、解体直前に解体の危機を把握することも多く、京都市が解体の意思を把握した際には、既に土地の活用が決まっている状況にあるなど、保全・継承に向けた働き掛けを受け入れていただくのが難しいケースが多い。

④今後の取組

解体の意思があることを京都市ができる限り早く把握し、もっと早い段階から京町家の保全・継承に向けた働き掛けができるようにする必要があると考えており、引き続き、京町家の所有者や使用者をはじめ、所有者からの相談や情報を早く把握できる建設事業者や解体事業者などに京町家条例や支援制度の周知を行うなど、更なる制度の周知が必要である。また、京町家の保全・継承には、「みんなごと」として取り組めるよう、機運を醸成していくことが重要であり、特に、地域の生活文化の保全・継承に向けたまちづくり活動が活性化することは、京町家所有者や地域住民の意識の醸成や、京町家の取壊しの回避、流通の促進に繋がるものであるため、自治組織や市民活動団体の活動を支援するとともに、京町家に興味がない方やこれまで京町家に触れたことのない方にも、京町家に興味・関心を持っていただけるよう、これまでと違った切り口での周知・啓発にも取り組んでいく。

参考 URL

- 1) 京都市京町家の保全及び継承に関する条例（平成 29 年 11 月 16 日京都市条例第 12 号）
<https://kyomachiya.city.kyoto.lg.jp/wp-content/uploads/2021/11/zyourei.pdf>
- 2) 京都市京町家の保全及び継承に関する条例施行規則（平成 29 年 11 月 16 日京都市規則第 35 号）
<https://kyomachiya.city.kyoto.lg.jp/wp-content/uploads/2021/11/kisoku.pdf>
- 3) 京都市京町家の保全及び継承に関する条例について
<https://kyomachiya.city.kyoto.lg.jp/about/>

1-2 京町家保全・継承の具体的な施策

(1) 京町家マッチング制度

①背景・目的

平成 20、21 年度に実施した京町家まちづくり調査のアンケート調査において、「所有者等が建物を保全していく問題点」について尋ねたところ、安心して貸せる相手を探すのが困難と感じている方が一定数いたことから、条例制定時の課題にも挙げられていた（表 1-2-(1)-1）。また、平成 29 年 5 月に、委員会から市長に提出された答申「京町家の保全及び継承に向けた今後の方向性について」においても、「京町家の保全及び継承に繋げる仕組み」として、「活用方法の提案、マッチング等の実施」が掲げられていた。さらに、平成 29 年 6 月から 7 月に、条例骨子（案）への市民意見を募集した際にも、「京町家の需要と供給をうまくマッチングする仕組みの構築が必要。」といった意見を多くいただいた。

表 1-2-(1)-1 建物を保全していくうえでの問題点（平成 20、21 年度アンケート調査）

問題点	比率（母数：1,838）	
相続税で負担をかけること	735	40.0%
相続時の財産分与	554	30.1%
維持修繕費の負担	1,363	74.2%
安心して貸せる相手を探すのが困難	236	12.8%
特になし	169	9.2%

このため、条例制定後、審議会における京町家計画策定の審議と並行して、マッチング制度の構築に向けて検討を行い、平成 30 年 3 月の第 2 回審議会では、「京町家のマッチング制度の基本的な考え方」として、京都市が登録した事業者団体と連携して、京町家所有者が安心して相談できる窓口を整備し、相談・協議・解体の届出等がされた京町家について、次の 2 点に留意したうえで、活用方法の提案等を行うことによる「京町家の保全及び継承に繋げる仕組み」を構築することを報告した。

- 1) 京町家の保全・継承のために効果的であり、京町家所有者が安心して依頼できること
(信頼性の確保)
- 2) 対応団体・事業者の選定方法や活用提案の結果について透明性を確保すること
(透明性の確保)

審議会への報告後は、京都市内の不動産関係団体や建築関係団体等と意見交換しながら、制度のスキームを構築し、平成 30 年 5 月から運用を開始するとともに、次の要件に該当する団体の募集を開始した。また、申請された団体の登録は、平成 30 年 6 月から開始している。

- 1) 条例の趣旨に賛同し、京町家の保全及び継承に取り組むこと
- 2) 団体の設立から 3 年以上活動を継続していること
- 3) 条例の趣旨に賛同して京町家の保全及び継承に取り組む事業者等（登録する事業者団体に参画し、不動産業又は建築関連（設計・施工等）の業務に現に通算して 5 年以上従事している者に限る。）の一覧表を作成し、所有者等の閲覧に供すること
- 4) 京都市又は公益財団法人京都市景観・まちづくりセンターを通じて所有者等からの依頼を受理した日から、原則として 6 週間以内に、所有者等の意思その他の事情を考慮しつつ、活用方法の提案等を行うことができること

- 5) 売買又は賃貸に関する活用方法の提案等を行う場合に、住まいとしての活用を優先して提案すること

②概要

民間活力を活用しつつ、京町家所有者や管理者等が安心して活用方法等について相談できる仕組みとして、京町家所有者等からの依頼に基づき、京都市に登録された不動産関係団体及び建築関係団体に所属する専門事業者が京町家の改修や活用方法、活用したい方とのマッチング等の提案を行うものである（図 1-2-(1)-1）。

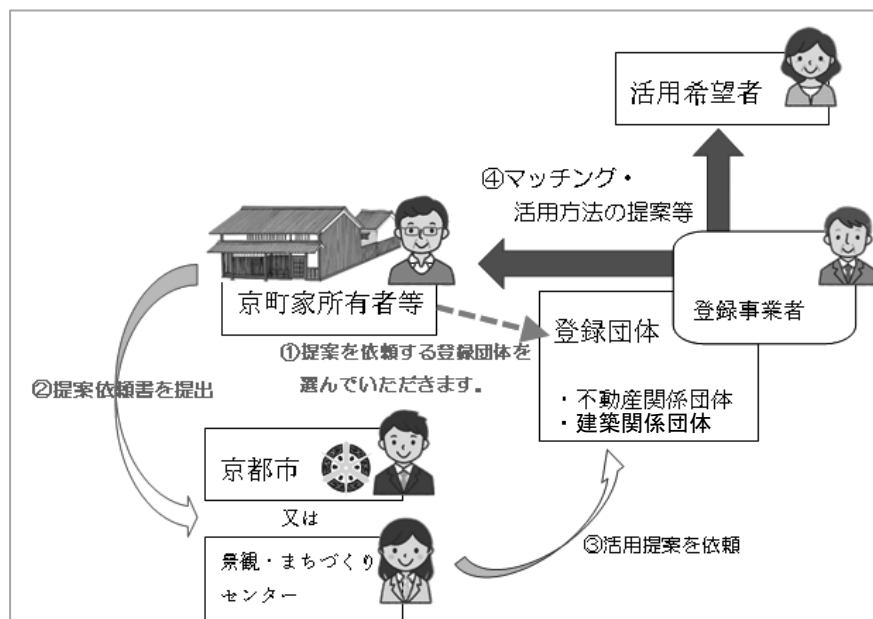


図 1-2-(1)-1 京町家マッチング制度のフロー図

③京町家マッチング制度の利用状況

令和3年3月末時点で、京町家マッチング制度の利用件数は31件（表 1-2-(1)-2）であり、このうち、解体届が提出されているものは9件である。また、保全に至った5件のうち、マッチングが成立したものが3件、別の事業で活用に至ったものが1件、別ルートで借り手が見つかったものが1件であり、その概要は次のとおりである。

- 1) 解体届が提出されていた京町家の所有者に本制度を利用いただいた結果、借り手が見つかり、茶道等の文化体験施設として活用されているもの（1件）
- 2) 京町家を改修したいが、工務店の伝手がないということで、本制度で紹介した工務店で改修が行われたもの（2件）
- 3) 1-8に記述する「市の介在する京町家賃貸モデル事業」での活用依頼をいただき、オフィ

表 1-2-(1)-2 京町家マッチング制度の利用状況

状況	件数
保全	5
事業者からの提案を受け検討中	14
事業者からの提案不採用	9
取下げ	1
解体	1
解体予定	1
計	31

ス付住宅として活用されているもの（1件）

4) 本制度を利用して借り手を探していたが、別ルートで借り手が見つかったもの（1件）

④登録団体

令和3年3月末時点で、7団体（101事業者）を登録しており、このうち、京町家居住支援者会議は、不動産関係団体及び建築関係団体の両方に登録いただいている。

1) 不動産関係団体

一般社団法人 京都府不動産コンサルティング協会

公益社団法人 京都府宅地建物取引業協会

公益社団法人 全日本不動産協会京都府本部

京町家居住支援者会議

京町家情報センター

2) 建築関係団体

京都府建築工業協同組合

一般社団法人 京町家作事組

京町家居住支援者会議

⑤今後の目標、継続課題

京町家の解体相談や解体届が提出された際には、京町家の保全・継承に向けた働き掛けを行うとともに、京町家マッチング制度の利用を案内しているが、不動産事業者等からの問合せや他課からの情報提供等により、解体直前に解体の危機を把握することも多く、まだ利用が少ない状況にある。また、登録団体から提案したが、今後どうされるか検討されているものや、賃貸募集中のものなど、現在進行形のものを利用件数の半分程度を占めている状況にあり、マッチングの成立が少ない状況にある。京都市がもっと早い段階から所有者に京町家の保全・継承に向けた働き掛けができるよう、京町家条例や本制度をはじめとした支援制度の更なる周知を図るとともに、登録団体と共に、所有者に寄り添った支援を行うことで、本制度による京町家の保全・継承を図っていく必要がある。

また、京町家所有者はもとより、登録団体にとっても利用しやすい制度となるよう、登録団体等と本制度を運用する中で感じる課題や改善点について意見交換するなど、必要に応じて運用改善を検討していく。

参考 URL

1) 京町家マッチング制度について

<https://kyomachiya.city.kyoto.lg.jp/utilize/>

2) 京町家まちづくり調査

<https://www.city.kyoto.lg.jp/tokei/page/0000087658.html>

3) 京町家の保全及び継承に向けた今後の方向性について（答申）

<https://www.city.kyoto.lg.jp/tokei/page/0000218976.html>

4) 京都市京町家保全・継承審議会

<https://www.city.kyoto.lg.jp/tokei/page/0000235352.html>

(2) 京町家への助成制度

①背景・目的

1) 京町家条例

平成 20、21 年度に実施した京町家まちづくり調査のアンケート調査において、京町家の活用や保全に関する意識や考え、京町家を守っていくうえでの課題、生活の中で実感されているニーズを把握した。その中で、「建物を保全していく問題点」について尋ねたところ、維持修繕費の負担を問題として感じている方が最も多いことがわかっており、条例制定時の課題にも挙げられていた（表 1-2-(2)-1）。

このため、京町家条例の制定に当たっては、検討の段階から、解体に着手する 1 年前までに解体届を求めるのであれば、その維持に必要となる支援制度も充実させるという方針の下、また、平成 29 年 6 月から 7 月に、条例骨子（案）への市民意見を募集した際にも、「現在の補助制度は制約が多い。改修工事への助成拡大や、外観だけでなく内部への改修助成が必要。」といった意見を多くいただいたことから、京町家条例の制定時には、第 12 条の基本的施策に、京町家の保全及び継承を図るために「京町家の維持管理、修繕及び改修の支援」を京都市が行わなければならないものとして規定した。

表 1-2-(2)-1 建物を保全していくうえでの問題点（平成 20、21 年度アンケート調査）

問題点	比率（母数：1,838）	
相続税で負担をかけること	735	40.0%
相続時の財産分与	554	30.1%
維持修繕費の負担	1,363	74.2%
安心して貸せる相手を探すのが困難	236	12.8%
特になし	169	9.2%

2) 補助金制度の創設

京都市では、京町家条例が制定される前から、景観重要建造物、歴史的意匠建造物、界わい景観建造物、歴史的風致形成建造物等については、改修工事に要する費用の補助⁽¹⁾があったが、対象となる建築物が限られている、前年度に補助金利用の意思表示をする必要がある、基本的には外観の改修のみが対象であるなど、京町家の保全・継承という観点ではその利用に制限があったため、京町家に着目した補助制度を創設することとした。

ア. 指定京町家改修補助金

京町家は、京都らしい町並み景観と生活文化の象徴であり、その保全・継承に当たっては、外観を京町家らしく改修するだけでなく、内部にも京町家らしい要素を残した改修が必要であるため、個別指定京町家は内部改修も対象にするとともに、給排水設備が鉄管のままであったり、電気設備が老朽化していると健全化や安全の面から問題があるため、設備改修も対象にすることとした。また、台風などの自然災害等による緊急的な改修にも柔軟に対応できるよう、他の補助制度のように前年度の意思表示は必要なく、補助が必要となった際に申請ができるものとした。

イ. 個別指定京町家維持修繕補助金

京町家条例骨子（案）への市民意見の募集の際に、「京町家を維持するための固定資産税の負

担が大きく、経済的な問題により滅失するケースに対して、資金的な支援が必要である」との意見を多くいただいたことから、当初は、京町家が集合住宅やホテルに比べると低密度の利用しかできないことに対して解体を防ぐための支援として、固定資産税の半分を補助するという案も検討していたが、京町家を所有していることをもって固定資産税に直接補助することは、公平性・公益性の観点から懸念があったため、京町家を維持していくには、大規模な改修と部分改修（小修理）を継続していかなければならないことに着目し、「指定京町家改修補助金」という大規模な改修を対象とした補助制度に加えて、「個別指定京町家維持修繕補助金」という日常的に必要な部分改修を対象とした補助制度を創設することにより、補助制度の効果を高めることとした。

ウ. 補助制度の受付

京町家条例に基づき、地区指定を平成 30 年 8 月 31 日、個別指定を平成 30 年 9 月 28 日に開始したことに伴い、平成 30 年 10 月 1 日に、補助金の受付を開始した。

②概要

1) 指定京町家改修補助金（図 1-2-(2)-1)

ア. 制度概要（令和 4 年 4 月 1 日の見直し後の制度内容）

個別指定及び指定地区内の京町家を対象に、保全・継承に必要な大規模な改修工事等にかかる費用の一部に補助している。

- ・補助率：1/2
 - ・補助対象：地区指定 外部改修工事，設備改修工事*
：個別指定 外部改修工事，内部改修工事，設備改修工事
 - ・補助限度額：地区指定 1,000 千円（うち、設備改修は外部改修の補助額を上限）
個別指定 2,500 千円（うち、内部及び設備改修は、それぞれ 600 千円）
- ※外部改修工事と併せて行う又は過去に本補助金の交付を受けて外部改修工事を行った場合のみ

イ. 実績

平成 30 年度は 7 件、令和元年度は 24 件、令和 2 年度は 87 件に補助を行った（表 1-5-2）。

主な活用事例として、屋根の葺き替え、外壁の修繕、建具の補修、畳・襖・雨戸の取替え、配管更新等がある。

令和元年度までは、景観に関する制度で既に指定していた地区を指定したものが多く、景観の補助制度を既に活用していたものが多かったことなどにより、補助実績は少なかったが、令和 2 年 3 月の職住共存地区の指定や戸別ポスティング等の補助金制度の周知効果等により、多くの方に申請いただき、京町家の保全や健全化に繋がっている状況にある。

表 1-2-(2)-2 指定京町家改修補助金補助実績

	補助件数		
	個別	地区	計
平成 30 年度(10 月～)	6	1	7
令和元年度	21	3	24
令和 2 年度	43	44	87

2) 個別指定京町家維持修繕補助金 (図 1-2-(2)-1)

ア. 制度概要 (令和4年4月1日の見直し後の制度内容)

個別指定京町家の維持・保全を図るため、日常的に必要な維持修繕にかかる費用の一部に補助している。

- ・補助率：1/2
- ・補助限度額：200 千円

イ. 実績

平成30年度は1件、令和元年度は7件、令和2年度は7件に補助を行った(表 1-2-(2)-3)。主な活用事例として、防蟻処理、建具修繕、屋根板金の修繕工事等がある。

表 1-2-(2)-3 個別指定京町家維持修繕補助金補助実績

	補助件数
平成30年度(10月～)	1
令和元年度	7
令和2年度	7

①指定京町家改修補助金

京町家条例に基づく指定地区内の京町家や個別指定の京町家を対象に、京町家の保全・継承に必要な改修工事にかかる費用の一部を補助します。



改修に対する助成!

対象建築物 ※1	京町家条例に基づく指定地区内の京町家	京町家条例に基づく個別指定の京町家	
対象工事	①外部改修工事 ※2 ②設備改修工事	①外部改修工事 ※2 ②設備改修工事 ③内部改修工事 ※3	<p>①外部改修工事とは 外壁、屋根、外部建具、格子等の外観の修理・修景工事</p> <p>②設備改修工事とは 電気設備の配線、給排水設備の配管又はガス設備の配管等の不良部分を健全化する工事</p> <p>③内部改修工事とは 通り庭・火袋・床の間、欄間、奥庭等の伝統的な形態意匠の保全・復元工事 (畳の更新と内部建具は対象外)</p>
補助金額 ※6	補助対象費用の1/2 上限額100万円 ※4	補助対象費用の1/2 上限額250万円 ※5	

※1 本市から同一年度内に類似の補助金(景観政策課, 文化財保護課等が所管する補助金)の交付を受ける建築物は申請できません。ただし、工事箇所を分ける場合は、個別指定京町家維持修繕補助金との併用は可能です。
 ※2 道路又は通路その他の公共の場所から見える部分(詳しくは「申請の手引」を参照)に限ります。
 ※3 内部改修工事の補助を受ける場合、内部改修工事の補助事業を実施する箇所の全部又は一部について、地域交流の拠点等の公的な利用又は建物内部の状況等について写真等を公開することが必要です。
 ※4 設備改修工事は、外部改修工事と併せて行う又は過去に指定京町家改修補助金の交付を受けて外部改修工事を行った場合に限り補助対象とし、設備改修工事の補助額は、外部改修工事の補助額(制度開始以降の累計)を上限額とします。(例えば、外部改修工事の補助額が35万円の場合、設備改修工事の上限額は35万円)
 ※5 内部改修工事及び設備改修工事に要する費用はそれぞれ上限額60万円
 ※6 上限額に達するまで何度でもご利用いただけます(過去10年以内に補助を受けた箇所は対象外となります)。

②個別指定京町家維持修繕補助金

京町家条例に基づく個別指定の京町家を対象に、日常的な維持修繕にかかる費用の一部を補助します。



維持修繕に対する助成!

対象建築物	京町家条例に基づく個別指定の京町家				
対象工事 ※1	屋根(通り庇を含む) ※2 瓦の部分取替え ズレの直し等	外壁(高欄を含む) ※2 土壁の 部分的な修繕	樋 ※2 部分修理	外部建具 ※2 建て付け調整 部分的な塗装	健全化に 必要な工事 防蟻処理
積算単価	2,700円/㎡	3,200円/㎡ ※3	1,100円/m	協議による	3,900円/㎡
補助金額	補助対象費用の1/2 上限額20万円				

※1 前年度(外部建具又は健全化に必要な改修工事にあたっては過去4年以内)に、補助を受けた箇所は対象外となりますが、箇所が異なれば、毎年、上限額までご利用いただけます。
 ※2 道路又は通路その他の公共の場所から見える部分(詳しくは「申請の手引」を参照)に限ります。
 ※3 漆喰の補修については6,300円/㎡とします。

図 1-2-(2)-1 京町家条例に基づく補助金

③補助事例

指定京町家改修補助金を利用して改修した京町家で、京町家の原型を取り戻したものの

1) 事例 1 (写真 1-2-(2)-1)

(提供：井ノ口畳店、スナオセッケイシャ北大路、山沢工務店)

主な補助工事内容：外部改修工事（木工事、瓦工事、樋工事、左官工事、塗装工事）

内部改修工事（木工事、塗装工事）



(改修前)

(改修後)

写真 1-2-(2)-1 指定京町家改修補助金を利用して改修した京町家

2) 事例 2 (写真 1-2-(2)-2)

(提供：(株)シーウィングス)

主な補助工事内容：外部改修工事（瓦工事、樋工事）



(改修前)

(改修後)

写真 1-2-(2)-2 指定京町家改修補助金を利用して改修した京町家

④補助金利用者アンケート

指定京町家改修補助金及び個別指定京町家維持修繕補助金の今後の改善にいかすため、令和2年11月に同補助金を利用された方へのアンケートを実施した(表 1-2-(2)-4)。その結果は次のとおりであるが、約5割の方が指定京町家改修補助金がなかった場合、京町家の維持が困難

だったと回答されており、同補助金があることによって、京町家の保全や健全化に繋がっていると考えている。

1) 回答率 (表 1-2-(2)-4)

表 1-2-(2)-4

配布数	130
回答数	75
回答率	57.7%

2) 本補助金制度をどこで知ったか (表 1-2-(2)-5)

表 1-2-(2)-5

選択肢	集計	割合
個別指定の案内通知書	31	40%
地区指定の説明会	7	9%
京町家補助金についてのDM (ポスティング)	16	21%
知人から聞いた	7	9%
京都市の他部署で聞いた	8	10%
その他	8	10%

3) 本補助金の制度がなかった場合、今回の工事をしてきたか (表 1-2-(2)-6)

約 3 割の方が、補助金がなかった場合、工事はしていなかったと回答している。

表 1-2-(2)-6

選択肢	集計	割合
していた	37	49%
していなかった	21	28%
わからない	17	23%

4) 本補助金の制度がなかった場合、京町家の維持は困難だったか (表 1-2-(2)-7)

約 5 割の方が、補助金がなかった場合、京町家の維持が困難だったと回答している。

表 1-2-(2)-7

選択肢	集計	割合
はい	42	56%
いいえ	12	16%
わからない	21	28%

⑤継続課題

- 1) 個別指定及び地区指定の拡大や制度の周知によって、多くの方に申請いただいている一方、年度途中で予算額に達し、受付を終了している状況にあることから、京都市の厳しい財政状況の中、補助金が必要な方に幅広く補助金が行きわたるように、補助対象の変更を行うなど、補助制度の精査が必要となっている。
- 2) 一部の所有者や事業者には、補助制度が認知されてきているが、まだ広く認知されていない状況にあるため、戸別ポスティング等での周知を図っていく。

脚注

(1) 巻末「資料」に掲載する京町家への助成制度「京町家を未来へー京町家に関する支援制度のご案内」を参照。

ただし、令和2年3月時点の情報であり、今後変更が生じる可能性があることに留意が必要。

参考 URL

1) 京町家に対する改修補助金、維持修繕補助金について

<https://kyomachiya.city.kyoto.lg.jp/repair/>

(3) 京町家賃貸モデル事業

①背景、目的、経緯

京都市内には、空き家となった京町家をはじめ、活用されていない京町家が相当数あり、不動産流通市場において流通しているものは、一部に限られている現状を踏まえ、京町家計画の不動産流通に係る環境整備の具体的な取組として、「市の介在する京町家の賃貸モデル事業」を掲げた。この事業は、京町家ストックの改良及び活用を促進するとともに、居住者に京町家の生活文化を体験してもらうことによって、京町家の魅力発信、生活文化の継承はもとより、担い手の育成を行うことを目的にしており、京都市が所有者から固定資産税及び都市計画税相当額で京町家を借上げ、これを公募により選定した事業者に転貸し、事業者の負担により活用に必要となる改修や維持管理、入居者の募集等を行ってもらい、将来の京町家の担い手に住まいとして賃貸するものである。

また、令和元年9月市会において、「賃貸モデル事業の仕組みが活用されるまで至っていない。仕組みが機能する状況を作っていくことや、住まいのセーフティネットとして公の目的で活用していくことなど、より実効性のある取組が必要」との意見をいただいた。

事業スキームについては、行政が関わるものとしては、全国的に事例のない事業であったことから、一から構築する必要があった（図1-2-(3)-1）。スキームを構築していく過程では、地方自治体が借上げて、転貸することによる法律的な問題や事業者が改修することによる所有者や事業者の税制面での負担の確認、専門家にヒアリングした際にいただいた意見への対応など、多くの検証が必要な事象が発生し、その裏付けを取りながら、本モデル事業の根拠となる実施要綱等の作成を進める必要があったため、活用事業者の募集を行うまでに相当な時間を要した。また、専門家へのヒアリングの中で、第1号として、本モデル事業での活用依頼をいただいていた京町家が人通りの少ない立地であったこと、相当な改修費用を要すること、生活文化の継承の観点から延べ床面積の2分の1以上を居住の用に供することになっていることなどが理由で、京町家の改修費用などを見込むと採算性の問題があり、活用は難しいという意見を多くいただいた。このため、一時期は、この京町家を本モデル事業で活用するのは難しいのではという疑問を抱き、京町家所有者も、本事業での活用は諦めて、自分で活用を考えるという意向を示されたが、何とか活用事業者の公募まで辿り着いた。公募には、1社から活用提案をいただき、選定委員会で審査し、受託候補者に選定のうえ、賃貸借契約を締結した。その後、事業者によって京町家が改修され、令和3年8月からオフィス付住宅として活用されている。

②概要（令和2年7月末時点）

1) 事業の対象となる京町家

京町家条例に基づく個別指定及び指定地区内の京町家で、民間での流通が難しく、京都市の管理による活用を希望するとして、京都市に依頼し、京都市がモデル事業において活用することが適当と判断した京町家

2) 活用方法

延べ床面積の2分の1以上を居住の用に供する住宅（住宅宿泊事業法第3条第1項の規定による届出に係るものを除く。）

3) 活用事業者の選定

京町家の活用事業者は、所有者の意向を踏まえつつ、京都市が公募により選定する。

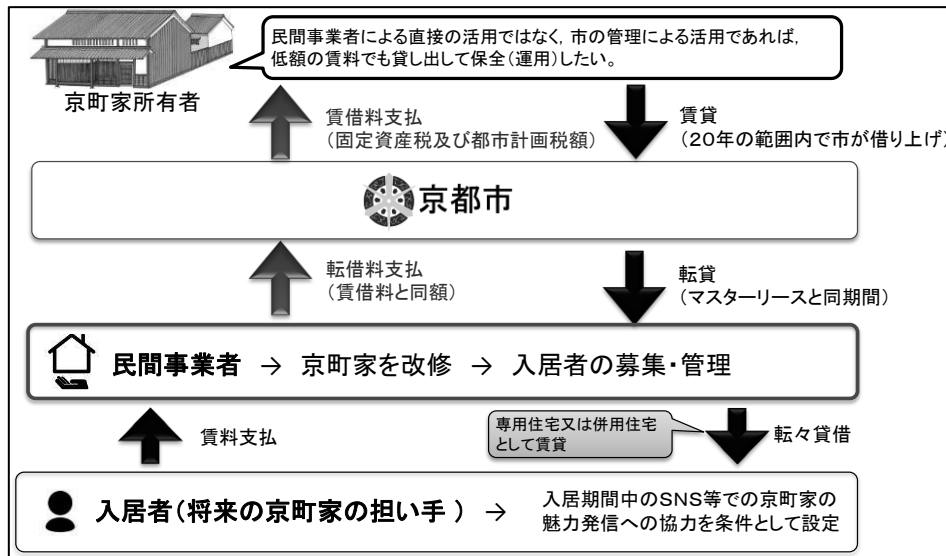


図 1-2-(3)-1 京町家賃貸モデル事業 スキーム図

4) 賃貸借期間

ア. 20年の範囲内で所有者と活用事業者が希望する期間

イ. 契約の終了後も、京都市及び所有者、京都市及び活用事業者の合意により、新たな賃貸借契約を締結することができる。

5) 賃貸借料

活用する京町家の固定資産税及び都市計画税相当額

6) 費用負担

改修、修繕、維持管理及び撤去費用などの京町家の活用に当たって要する費用は活用事業者が負担

7) 入居者による魅力発信

京町家での実際の暮らしぶりなどを SNS 等で発信いただくことにより、京町家の魅力を発信

③成果

①のとおり令和2年度に、所有者から活用依頼をいただいた京町家の活用事業者を公募のうえ選定し、令和3年7月にオフィス付住宅として再生された。この京町家は、東京のIT系企業のサテライトオフィス兼代表者の住まいとして活用されることになり、同年8月中旬から運用を開始している(写真1-2-(3)-1)。

なお、京町家の活用に当たっては、活用事業者が投資型クラウドファンディングを活用して改修資金を調達している。これは、京町家は担保価値がないために金融機関から融資を受けるのが難しい状況にあること、京町家の利活用に挑む仲間を集めること、投資型クラウドファンディングを活用して資金を調達できるという手法があることを認知いただくために行われたものである。令和3年5月に投資型クラウドファンディングで満額を調達され、35箇月の運用後、出資金を払戻しされる予定をしている。(3-1(3)参照)

④今後の目標、継続課題

京都市が本モデル事業を推進することにより、こういったスキームで京町家を不動産流通市場に乗せる方法があることを多くの京町家所有者や事業者等に知っていただき、現在、空き家



写真 1-2-(3)-1 (左) 改修前 (右) 改修後

のまま放置されている京町家などの保全・継承に向けた機運を高め、将来的には、民間活力により推進されていくことを目指している。そのためには、今回の事例を幅広く発信するとともに、この他にも多くの好事例を発信していくことが重要である。情報発信に当たっては、③のとおり、本モデル事業の京町家の入居者に、京町家での実際の暮らしぶりなどを SNS 等で発信してもらうなど、活用事業者や入居者とも連携を図りながら、本モデル事業や京町家の魅力を発信していく必要がある。

一方で、京町家所有者から活用の相談をいただいた際に、本モデル事業を紹介しているが、京町家所有者の賃貸借期間中の収入が固定資産税及び都市計画税相当額と低廉となることがネックとなり、本モデル事業を利用される京町家所有者が見つからない状況にある。引き続き、活用事業者の負担によって京町家が改修され、賃貸借期間満了後は、活用できる状態となった京町家が無償で返還されることなど、本モデル事業による京町家所有者のメリットを発信することで、次の好事例となるような京町家の掘り起こしを行っていく。

参考 URL

1) 京町家賃貸モデル事業

<https://kyomachiya.city.kyoto.lg.jp/utilize/>

2) 「京町家賃貸モデル事業」第1号

～築約90年の京町家がオフィス付住宅として再生されました～

<https://www.city.kyoto.lg.jp/tokei/page/0000287987.html>

(4) 新築等京町家

①背景・目的、経緯、論点

1-1-(2)の京町家計画の策定に向けて、審議会において、委員に議論いただく中で、京都らしい町並み景観を保全し、生活文化を継承・発展させていくためには、今ある京町家を保全・継承することを大前提としたうえで、京町家の知恵を継承した、既存京町家と共存できる住まいの建築を促進することも必要という意見をいただいたことなどにより、将来に継承すべき京町家の知恵、京町家と認められる新築等の住宅のあり方、その誘導策について、平成30年8月に、審議会に諮問し、審議会の部会として「新築等京町家部会」（以下、「新築部会」という。）を設置のうえ、専門的な見地から検討いただくこととした。また、京町家計画にも、具体的な取組の一つとして、「京町家と認められる新築等の住宅のあり方及び誘導策の検討」を掲げている。

②新築等京町家部会

新築部会は、平成30年11月に第1回を開催し、令和2年1月まで計6回開催した（表1-2-(4)-1、表1-2-(4)-2）。広く普及を図るため、ガイドラインを作成し、最低限守るべき事項と望ましい事項を定めること、京都市から「新築等京町家」としてのお墨付きを希望される方に対応するため、商品としての形式認定や、個別建物の認証ができる制度の創設することを前提に議論いただき、ガイドラインに関しては、「ガイドラインは仕様規定でないものが良い。」「ガイドラインの中にあるいくつかの項目を、うまく新しい建物の中に取り入れられて、すてきに住まわれているような、いろんなパターンのおうちを紹介できれば良いと思う。」など、幅広い意見をいただいた。また、ガイドラインと認証に絡むものとして、「認証自体に、あまりインセンティブがないなら、創造性をかき立てるようなガイドブックが良いと思う。」「認証のために絶対に守ってくださいというのではなく、こういう方向が望ましいというものを並べることで良いのでは。」といった意見をいただいた。そして、令和2年1月に、新築部会で検討した内容がガイドブック「新町家のすすめ」として取りまとめられた。

表 1-2-(4)-1 京都市京町家保全・継承審議会新築等京町家部会 委員等名簿（令和2年3月時点）

氏名	所属等
伊庭 千恵美	京都大学大学院 准教授
内山 佳之	公益社団法人 全日本不動産協会 京都府本部 理事
梶原 義和	公益社団法人 京都府宅地建物取引業協会 副会長兼専務理事
木村 忠紀	京都府建築工業協同組合 理事長
◎高田 光雄	京都美術工芸大学 教授
中嶋 節子	京都大学大学院 教授
○宗田 好史	京都府立大学大学院 教授
若村 亮	株式会社らくたび 代表取締役

(◎：部会長、○：部会長代理、五十音順、敬称略)

オブザーバー

氏名	所属等
西村 孝平	株式会社 八清 代表取締役社長
波多野 賢	株式会社 リヴ 代表取締役社長

(五十音順、敬称略)

※ オブザーバーは、令和元年度（第4回～第6回）のみ。

表 1-2-(4)-2 新築等京町家部会 開催状況

回数	開催日	主な議題
第1回	平成30年11月7日	・部会の役割・スケジュール ・検討の進め方 ・新築等京町家に求められる京町家の知恵
第2回	平成31年1月25日	・新築等京町家のあり方及び基準の考え方 ・基準の仕組みと誘導策の方向性
第3回	平成31年3月14日	・新築等京町家のあり方及び誘導策（中間とりまとめ）
第4回	令和元年6月17日	・新築等京町家の考え方 ・京都景観賞「京町家部門」
第5回	令和元年11月11日	・新築等京町家のガイドブック案
第6回	令和2年1月23日	・新築等京町家のガイドブック案

③ガイドブック「新町家のすすめ」

1) 発行

前述の新築部会の議論も踏まえ、令和2年3月に、京町家の知恵をいかした住宅（新町家）を建てるための考え方や設計事例についてまとめたガイドブック「新町家のすすめ」（図 1-2-(4)-1）を発行した。ガイドブックは、伝統的な京町家の知恵をいかすための工夫について、事例を交えながら解説するものとする。こと、京都市内で住宅を建てる建築主の方をはじめ、設計者や住宅供給事業者の方などに活用いただけるものとした。

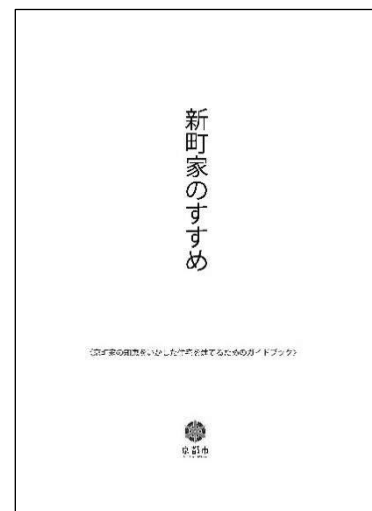


図 1-2-(4)-1 新町家のすすめ

2) 内容

- ・新町家とは（新町家の5つの指針（表 1-2-(4)-3））
- ・指針を達成するための工夫
- ・新町家設計事例

表 1-2-(4)-3 新町家の5つの指針

		具体例
指針 1	まちに暮らす	隣地の状況を踏まえて建物配置を計画する
指針 2	場所になじむ	地域特性や歴史を踏まえて設計する
指針 3	季節や自然を楽しむ	季節や自然を楽しめるよう工夫する
指針 4	大切に使う	大切に長く使い続けられるよう工夫する
指針 5	和の技を感じる	伝統技術・技能をいかす

④新町家パートナー事業者の募集・紹介の取組

1) 経過

当初は、ガイドブックに定める5つの指針を取り入れた昭和25年以降の建築物を認証し、京都市が認証することによる周知効果の上乗せや、京都市が事例を紹介することによって、新築や改修を考えている方に、京町家の知恵を取り込んだ住宅（新町家）を発信する制度を想定していたが、制度を構築していく中で、審議会委員や事業者等から、「補助金等のインセンティブがないのであれば、個々の建物を認証する制度は普及しないのではないか」、「もっと新町家の建築に取り組む事業者を応援してほしい」との意見があった。このため、京都市が新町家

を普及する趣旨に賛同し、その建築や普及啓発に取り組む「新町家パートナー事業者」を募集のうえ、その取組を京都市のホームページで紹介する制度に変更し、令和3年3月に事業者の募集を開始した。新町家パートナー事業者は、新町家の普及促進のため、新町家に関する取組を行う際に、新町家ロゴマークを使用することができるものとし、新町家パートナー事業者への応募前でも、自己が管理するホームページに掲載する「自己が考える新町家」の部分には、新町家のロゴマークを使用することができるものとしている（図1-2-(4)-2）。

2) 主な応募要件

- ・ 住宅の設計、施工又は供給を行っていること
- ・ 「新町家のすすめ」を踏まえて、自己が管理するホームページに、「自己が考える新町家」について掲載するとともに、京都市の新町家のホームページのリンク付けをしていること
- ・ 新町家の普及啓発に係る取組を行う予定があること
- ・ 平成19年9月1日以降に、京都市内の住宅（「新町家のすすめ」に掲げる新町家の指針のうち、一定程度取り入れたもの）の建築又は改修を手掛けた実績があること

3) 応募手続の流れ

ア. 応募書類の提出

イ. 新町家パートナー事業者証の交付及び本市ホームページでの公表

4) 新町家パートナー事業者の公表

令和3年7月末時点では、3事業者の5事例を本市ホームページで公表している。



図1-2-(4)-2 新町家ロゴマーク

⑤今後の目標

引き続き、多くの事業者が新町家パートナー事業者に応募いただけるよう周知を図るとともに、新町家パートナー事業者や事業者が考える京町家の知恵を取り入れた住宅の実例を、本市ホームページで発信し、京都市内で住宅の新築や改修を検討される方が、多くの新町家の情報に触れられるようにすることで、新町家の建築や普及啓発に向けた取組の輪を広げ、1軒でも多くの新町家が普及されるよう取り組んでいく必要がある。

また、新町家に取り組んでいる事業者等に敬意を表するとともに、優れた事例をより多くの方々に知っていただくための取組も検討していく。

参考 URL

- 1) 京都市京町家保全・継承審議会 新築等京町家部会
<https://www.city.kyoto.lg.jp/tokei/page/0000260187.html>
- 2) 新町家について
<https://kyomachiya.city.kyoto.lg.jp/shinmachiya/>

1-3 総合的な空き家対策

この項目では、前回編纂された「京都の都心居住と京町家に関する研究（その2）」で紹介した「京都市空き家の活用、適正管理等に関する条例」の制定と26(2014)年度の取り組み以降の空き家対策の取組について主に述べることとする。

(1) 空家特措法の制定

平成26年11月に議員立法により「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「空家特措法」という。）」が制定された。空家特措法では、市町村が、学識者、専門家、事業者、地域の代表等で構成する「空家等対策協議会」の設置（空家特措法第8条）や、国の基本方針に即して、空き家対策を総合的かつ計画的に実施するために「空家等対策計画」（同第6条第1項）を策定することができるよう規定されている。

京都市では、空家特措法の制定に伴い、平成25年12月に制定した「京都市空き家の活用、適正管理等に関する条例（以下「空き家条例」という。）」に対して「空家等対策協議会」設置の追加並びに空家特措法に基づく指導、勧告、命令等の措置及び立入調査に係る過料の規定整備等の改正を平成27年12月に行った。

(2) 「京都市空き家等対策計画」の策定

京都市では、条例第23条の規定に基づき、学識経験者や地域住民、空き家問題に取り組み専門家等で構成する「京都市空き家等対策協議会（以下「協議会」という。）」を、平成28年7月から翌平成29年3月までに4回開催し、「京都市空き家等対策計画（以下「空き家対策計画」という。）」を議論し、平成29年3月に策定した。

空き家条例及び空き家対策計画においては、既存建築物を京都のまちを構成する重要な要素として捉え、地域の有用な資産である空き家を積極的に活用するとしている。この理念は、空家特措法や大半の市区町村の空き家条例が管理不全状態の空き家対策に明確に軸足を置いているのに対して、管理不全空き家の適正指導と空き家の活用・流通の促進を車の両輪として空き家対策を進めようとする点で特徴的である（「総合的な空き家対策」と呼ぶ。）。

空き家対策計画には、空き家の課題分析とその解決策となる具体的な施策を掲載し、「空き家の発生の予防」、「活用・流通の促進」、「適正な管理」、「跡地の活用」といった「総合的な空き家対策」を地域住民、事業者、京都市等が一体となって推進することとしている。計画期間は平成29年度から令和8年度までの10年間と設定し、以後年1回開催の協議会において、事業の進捗状況及び成果の確認・検証を行い、公表することとした。

なお、国土交通省の令和2年度末時点の空家特措法の施行状況の調査によると、「空家等対策協議会」の設置は907市区町村（市町村全体の52%）、「空家等対策計画」の策定は1,332市区町村（同77%）となっており、設置等が年々進んできている。

(3) 総務省「住宅・土地統計調査」

総務省の「平成30年住宅・土地統計調査」によると、京都市の空き家数は106,000戸（平成25年調査との差は8,300戸の減少）、空き家率12.9%（同1.1%の減少）となり、全国的に空き家数及び空き家率が増加する中、京都市の空き家数は初めて減少した。

表 1-3-1 平成 30 年住宅・土地統計調査

	平成 25 年		平成 30 年		増 減	
	空き家数	空き家率	空き家数	空き家率	空き家数	空き家率
京都市	114,300	14.0%	106,000	12.9%	△8,300	△1.1%
京都府	175,300	13.3%	171,800	12.8%	△3,500	△0.5%
政令市 (平均)	91,300	13.0%	89,600	12.4%	△1,700	△0.6%
全国	8,195,600	13.5%	8,488,600	13.6%	293,000	0.1%

行政区別の空き家率では、平成 20 年調査、平成 25 年調査とも同様の傾向で、平成 30 年調査では東山区、下京区、南区、北区の順に高かった。

空き家対策の主な施策対象となる、市場に流通していない空き家は、平成 20 年調査での約 38,300 戸から平成 25 年調査で約 45,100 戸に増加し、平成 30 年調査は同数を維持する形となった。

平成 30 年調査では京都市の空き家数及び空き家率が減少しているが、全国規模で人口の減少や今後世帯数が減少に転じると見込まれ、空き家は増加傾向となることから、空き家対策を強力に推進する必要がある。

(4) 地域主体の空き家対策

空き家対策計画の「空き家の発生の予防」、「活用・流通の促進」の具体的な施策として、「おしかけ講座」、「地域連携型空き家対策促進事業」、「空き家活用・流通支援等補助金」、「地域の空き家相談員」等を実施している。まずは、学区等の地域が主体となって取り組む、各種事業を説明する。

①おしかけ講座

相続が発生した際に空き家の所有者となる方やその家族等の意識啓発を図るため、地域の集會に、司法書士やファイナンシャルプランナー等の専門家を派遣している。おしかけ講座では、空き家の発生の予防に繋がる(ア)住宅を住み継ぐための心構え、(イ)登記簿の読み方、(ウ)遺言書、エンディングノートの作成、(エ)ライフプランや資産としての住宅の活用方法をテーマに開講している。

②地域連携型空き家対策促進事業

平成 22 年度から実施している本事業は、地域の課題解決や地域の思いの実現を図るため、自治連合会や社会福祉協議会等が学区単位で空き家対策に取り組む事業に活動経費の補助等を行う制度で、令和 2 年度末時点で 59 学区が着手している。具体的には、まちあるき等による空き家の現地調査、空き家マップの作成、空き家所有者の調査や活用の意向調査、空き家問題の勉強会の開催、地域の魅力を発信するチラシやホームページの作成などに取り組んでいる。活動団体相互の情報交換や交流を通じて、地域の取組の成果の輪を広げるため、京都市が地域の取組を「活動内容一覧」として取りまとめるとともに、情報交換会を開催している。

地域の活動実績の報告では、京町家条例に基づく「京町家」に関する記載として、上京区春日学区において、地域内の寺の一角にある長屋を、地域・専門家・大学等との連携により、

地域が利用する自治会館等に改修した事例（「春日会館」上京区東三本木通丸太町上る上ノ町492）や、中京区明倫学区において、平成22年に「ワールドモニュメント財団」の支援を受け、改修した京町家を町内会の会所や「京町家作事組・京町家情報センター」の拠点として活用した事例（「釜座町町家」、中京区西入釜座町32番地）が紹介されている。

《トピックス》空き家対策と京町家の保全・継承との「京町家」の違い

「京都市空き家活用・流通支援等補助金」における「京町家」は、同交付要綱第2条第3号で「昭和25年11月22日以前に着工され、かつ伝統構法によって建築されたもの」と規定している。「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。）」第2条第1号に規定する「京町家」と比較すると、通り庭や格子等の「都市生活の中から生み出された形態及び意匠」があることを補助金交付の要件としていないため、広い概念となっている。

本項では、京町家条例に基づく「京町家」と明示していない場合は、空き家対策における「京町家」を指すものとする。

（5）空き家活用・流通支援等補助金

京都の強みである地域力を生かした空き家の活用を促進するため、空き家をまちづくりの資源と捉えた新しい活用方法の提案を募集し、選定された提案に対して、実現するために必要な費用の一部（最大500万円）を助成する「京都市「空き家活用×まちづくり」モデル・プロジェクト」を創設し、平成26年度から平成28年度までに9件の補助金を交付した。

また、平成26年度に「京都市空き家活用・流通支援等補助金」制度を創設し、空き家の一戸建て又は長屋建ての空き家で、賃貸用又は売却用でない空き家を流通させようとする場合（活用・流通促進タイプ）、あるいは、まちづくり活動の拠点など京都市の活性化に繋がる目的に活用する場合（特定目的活用支援タイプ）、改修費の前者は1/2、後者は改修費の2/3を助成する制度を立ち上げ、令和2年度末までに累計385件の補助金を交付した。なお、活用・流通促進タイプは平成30年度に廃止している。

「京町家」には、令和2年度末までに、累計248件（全体の64.4%）の補助をしており、各年度の交付件数は下表のとおりである。

表 1-3-2 空き家活用・流通支援等補助金交付件数

	平成26年度	平成27年度	平成28年度	平成29年度
交付件数	40件	76件	80件	65件
うち京町家件数	23件	55件	53件	38件
	平成30年度	令和元年度	令和2年度	合計
交付件数	48件	38件	38件	385件
うち京町家件数	28件	32件	19件	248件

また、本制度では、補助対象となる改修部分の重複がなければ、「指定京町家改修補助金交付要綱」及び「個別指定京町家維持修繕補助金交付要綱」との併用が可能である。

補助金の申請の相談の際に、京町家条例に基づく「京町家」に該当する場合は、当室の京町家ラインと情報共有を図っている。

（6）地域の空き家相談員

空き家に関して気軽に相談できる「まちの不動産屋」として、宅地建物取引士の資格を持ち、5年以上の実務経験がある方に、京都市の研修を受けて、「地域の空き家相談員」として登録す

る制度を創設した。地域の空き家相談員は令和 2 年度末時点で 253 名登録しており、空き家所有者からの相談に無料に対応する。

①「不動産（空き家等）活用相談窓口」

各区役所・支所の会場において、地域の空き家相談員が「不動産（空き家等）活用相談窓口」を毎月開催している。

②「空き家活用・流通支援専門家派遣制度」

申請者から依頼を受けた空き家に地域の空き家相談員及び建築士を派遣し、空き家の活用方法のアドバイスや建築物の劣化状況の診断を行う。空き家所有者から京都市に申し込みがあれば、京都市は空き家の所在地の行政区で登録する地域の空き家相談員に派遣を依頼することとなる。地域の空き家相談員及び建築士は、派遣後にアドバイス等の意見をまとめた「所見書」を作成し、京都市から空き家所有者に空き家の活用・流通を検討する際の材料とできるように交付する。

京都市の空き家対策のホームページには、空き家所有者が地域の空き家相談員を選択する際の参考となるよう、地域の空き家相談員の一覧を公開し、売買や物件管理などの相談対応可能な分野や活用事例の紹介を行っている。

空き家所有者は、地域の空き家相談員に相談後、他の空き家相談員や不動産事業者を探すことも自由に選択できるが、地域の空き家相談員が空き家問題を抱える空き家所有者と解決方法を一緒に検討することで、その後の賃貸、売却や空き家の活用・流通に繋がる事例もある。

空き家が「京町家」である場合は、①の相談内容や②「所見書」を当室の京町家ラインに回覧し、情報共有を図っている。

（7）空き家等の譲渡所得の 3,000 万円特別控除

空家特措法第 15 条第 2 項に基づく国の税制上の措置として、被相続人が死亡したことで空き家となった昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築された家屋について、国が譲渡所得の所得税及び個人住民税の特例措置を創設した。具体的には、①家屋を取壊し後の土地、②耐震リフォームをした家屋及びその土地、のどちらかに該当する場合は、確定申告の際に、空き家が所在した市町村が発行する「被相続人居住用家屋等確認申請書・確認書（以下「確認書」という。）」を添付することで、特別控除を受けることができる。

平成 28 年度から令和 2 年度までに発行した確認書 616 件のうち、②耐震リフォームをした家屋及びその土地を譲渡した件数は 21 件（全体の約 3.4%）にとどまっている。

国において市町村の確認書の発行事務を標準化するため、確認書の書式や登記事項証明書等の提出書類が定められており、対象となった家屋の京町家の当否や、登記事項証明書の建築年数が不明なものについての建築年代の推定は行っていない。

1-4 歴史的建築物を保存活用する取組

(1) 建築基準法適用除外制度（京都市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例）

①制度運用の背景

京都市内には、いわゆる京町家等の、歴史都市・京都の景観を形成し、生活文化を伝える伝統的な木造建築物や、明治期以降の京都の近代化の過程で建築されてきた、鉄筋コンクリート造やれんが造等の建築物が多数存在している。これらの建築物は、良好な状態で次世代に継承していかなければならない景観的、文化的に貴重な資産である。

しかし、建築基準法（以下「法」という。）では、国宝や重要文化財といった特に価値が高いと認められる建築物を除き、既存の建築物に増築や用途変更などを行う場合には、現行法の規定に適合させる必要があり、景観的、文化的な価値を有する意匠や形態等を保存しながら、使い続けることが困難（構造規定への適合、軒裏・開口部の防火改修など）となることがある。

そこで、京都市では、国宝・重要文化財のみならず、これらの歴史的建築物を良好な状態で保存し、活用しながら次世代に継承できるよう、法第3条第1項第3号の法の適用除外規定を活用することにより、京町家等の伝統的な木造建築物について、法の適用を除外し、現行法の下では困難であった建築行為を可能とする「京都市伝統的な木造建築物の保存及び活用に関する条例」を平成24年に制定し、法適用除外制度の運用を開始した。さらに、平成25年には、新たに鉄筋コンクリート造等の非木造建築物も対象に加え、名称も「京都市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例（以下「条例」という。）」に改正した。

②条例の概要

この条例は、法の適用を除外する建築物について、現状変更の規制及び保存のための措置を定めたものである。景観的、文化的な価値を有する歴史的建築物であっても、その安全性は十分に確保する必要があることから、条例では、それぞれの建築物の状態や市街地環境への影響を考慮しながら、建築物の安全性の維持・向上を図ることとしている。

1) 対象建築物

条例の対象となる建築物は、法の施行日前に建築された景観的、文化的な価値を有する以下の建築物等であるが、文化財の指定等を受けていない標準的な京町家等であっても、本条例で指定することにより、対象建築物とすることができる。

- ・ 景観重要建造物（景観法）
- ・ 国登録有形文化財（文化財保護法）
- ・ 重要京町家（京町家条例）
- ・ 認定建物（京都を彩る建物や庭園制度）
- ・ その他市長が指定するもの 等

2) 条例の手続

条例の適用を受けるためには、所有者が対象建築物の現況を調査したうえで、保存しながら使い続けるための建築計画や、地震及び火災に対する安全確保の措置、維持管理に関する計画を記載した「保存活用計画」を立案し、市長に「保存建築物」として登録することを提案する。

市長は、価値のある建築物の保存活用を図るために、法の適用を除外することが適当であると認める場合は、保存建築物に登録し、建築審査会の同意を得たうえで、法の適用を除外する。

所有者は、増築等を行う際には、条例の規定に基づき、現状変更許可や完了検査等を受ける。また、所有者は、保存建築物を適切に維持管理し、定期的に市長に報告することとしている。

3) 保存活用計画の概要

保存活用計画は、劣化状況や耐震性能等の現状調査を行ったうえで、以下に基づいて作成することとなる。

ア. 地震に対する安全性

歴史的建築物の特性に即した耐震診断を実施し、構造部材の劣化部分の健全化及び耐震改修計画を立案する。

京町家等の耐震診断の実施においては、京都市が JSCA 関西木造住宅レビュー委員会の協力を得て発行した「京町家の限界耐力計算による耐震設計および耐震診断・耐震改修指針」や、「伝統的構法の設計法作成及び性能検証実験検討委員会」が標準設計法案として作成した耐震診断手法をベースとして、京都市が法適用除外制度のために作成した「京町家型標準設計法による耐震設計及び耐震診断・耐震改修指針」などに定める耐震診断手法によるものとしている。

また、耐震改修においては、最初に行う建築行為の際に、柱や土壁等の構造耐力上主要な部分を健全化し、少なくとも震度 6 弱相当の耐震性能を確保することを基本としている。その際に困難であった耐震改修工事については、その後の様々な改修工事に合わせて実施してもらうことにより、段階的に震度 6 強から震度 7 相当の耐震性能を確保することを許容している。

イ. 火災に対する安全性

建築物の利用特性（不特定多数の利用の有無、業務就寝用途の有無、避難困難者の利用の有無等）に応じた分類により、出火防止、初期消火、避難安全、構造体による耐火性能、消防活動のしやすさなどについて、ハード面とソフト面の両面から対策を講じる。木造建築物においては、中でも出火防止策に重点を置き、対応することとしている。

また、平成 30 年度からは、産（京都府建築工業協同組合等）、学（早稲田大学等）、官（京都市等）で連携を図りながら、京町家の意匠に合い、かつ、延焼防止性能を有する木製防火雨戸の研究開発を実施し、後述する包括同意基準に反映した。その結果、京町家の意匠を保存しながら防火性能を高めることが可能となった（木製防火雨戸については、1-4-(2) 参照）。

ウ. 敷地周辺の環境保全

法の集団規定については、趣旨を踏まえつつ建築物の価値や市街地環境の状況等を加味した対応を行う。

例えば、接道規定（法 43 条）や用途制限（法 48 条）については、それぞれの都市の防災性や居住環境の保全を図ることを目的としていることから、適合を原則とする。一方、道路内建築制限（法 44 条）については、保存建築物の価値を残すために必要と認められる場合は、道路内に突出する底部分の残存を許容するとともに、道路斜線制限（法 56 条）については、市街地環境に著しく影響を及ぼすことは少ないとの考え方から、原則適用しないなどの対応を行っている。

③活用促進に向けた取組、適用事例

1) 活用促進に向けた取組

保存活用計画に記載された地震や火災に対する安全性の判断等を行うに当たり、京都市や設計者等が地震、火災、景観、文化のそれぞれの分野の専門家から助言を得るための保存活用アドバイザー制度（表 1-4-(1)-1）や、保存活用計画作成費用の一部を補助する支援制度（表 1-4-(1)-2）を平成 26 年から運用している。

表 1-4-(1)-1 保存活用アドバイザー（令和 3 年 8 月末時点）

専門分野	氏名	役職等
地震に対する安全性	林 康裕	京都大学大学院工学研究科建築学専攻教授
	橋本一郎	株式会社エス・キューブ・アソシエイツ
火災に対する安全性	室崎益輝	兵庫県立大学大学院教授、神戸大学名誉教授
	安井 昇	桜設計集団一級建築士事務所
景観的価値	藤本英子	京都市立芸術大学教授
文化的価値	永井規男	関西大学名誉教授

表 1-4-(1)-2 補助制度の概要

	①木造建築物（※）	②非木造建築物及び①以外の木造建築物
補助率	補助金の対象となる費用の 2/3	
上限補助額	200 万円	500 万円

※2 階建て以下かつ延べ面積 200 ㎡以下

また、標準的な規模の京町家に係る手続をスムーズに進め、京町家における水廻りの小規模増築や、旅館等への用途変更などの保存活用を更に促進するため、具体的な基準を事前に明示するとともに、手続期間（建築審査会付議回数の低減）の短縮による所有者及び設計者の負担を軽減することを目的に、法適用除外指定を行う際の建築審査会包括同意基準を全国で初めて制定し、平成 29 年 4 月から運用している。

さらに、令和 3 年 2 月には、住まいとして利用されている多くの京町家について、まずは劣化状態を解消し耐震化に着手していただくことを目標に、水廻りの小規模増築や屋根の大規模修繕等を行う際に、高度な構造計算を行うことなく手軽に活用していただけるよう、包括同意基準を改正した。

2) 条例の適用事例

条例適用事例としては、1861 年築の京町家を大学のキャンパスとして用途変更して保存活用した事例や、1933 年築の小学校の校舎をホテルに用途変更、一部増築して保存活用した事例など 20 件（表 1-4-(1)-3、令和 3 年 8 月末時点）で、内訳は、寺社が 3 件、寺社以外の京町家等の木造建築が 13 件、非木造の近代建築が 4 件となっている。うち、包括同意基準適用は 2 件である（写真 1-4-(1)-1, 2 は、条例適用第 1 号の龍谷大学深草町家キャンパス）。

④国の動向と今後の課題

国土交通省では、平成 30 年 3 月、法の適用除外に関する条例の制定・活用を促進することを目的に、「歴史的建築物の活用に向けた条例整備ガイドライン」を作成しており、法適用除外制度を活用した歴史的建築物の活用は、少しずつではあるが、全国的な動きとなってきている。歴史的建築物をいかに活かすかという課題は、当然、歴史都市・京都の固有のものではなく、今後は、本制度を運用している自治体間の横の連携強化等により、課題や解決策が共有・蓄積され、全国規模で本取組がさらに推進されることを期待する。

また、京都市内には京町家が約 4 万軒存しているが、年間 2%ずつ減失している状況である（平成 28 年度調査）。京町家をはじめとした歴史的建築物の減失に歯止めをかけるためにも、歴史的建築物の特性に応じた柔軟かつきめ細やかな対応が可能となる制度運用、関連施策（京町家、景観、文化財、消防など）と連携した普及啓発、制度活用が見込める個別の所有者等への働きかけなど、引き続き取組を推進していきたい。

表 1-4-(1)-3 適用事例一覧

	建築物の名称	種別	用途	建築物の敷地
1	龍谷大学深草町家キャンパス	京町家等	大学	京町家を龍谷大学が借り上げ、キャンパスとして保存活用
2	青蓮院大護摩堂外陣	寺社	寺社	武徳殿を移築し、護摩堂として保存活用
3	京都府立鴨沂高等学校	非木造	学校	耐震改修等の改修工事を行い保存活用
4	東福寺本坊庫裏	寺社	寺社	庫裏本体等を耐震改修して保存活用
5	真宗本廟東本願寺御影堂	寺社	寺社	御休息所等の建て替えに伴い、接続する御影堂を適用除外して保存活用
6	紫明会館	非木造	老人福祉施設・事務所	一部を老人福祉施設に用途変更して保存活用
7	翠紅館、送陽亭、翠紅庵・胡廬庵	京町家等	飲食店	既存建築物を一部保存しつつ、一棟増築をしてホテル・飲食店として活用
8	長江家住宅主屋北棟	京町家等	旅館	旅館（簡易宿所）へ用途変更、一部必要な増築をして保存活用
9	旧美濃幸	京町家等	旅館	料亭だった京町家を旅館へ用途変更して保存活用
10	旧牧野眼科医院	京町家等	旅館・飲食店	医院だった京町家を旅館及び飲食店に用途変更して保存活用
11	元京都市立清水小学校	非木造	ホテル	元番組小学校の校舎をホテルに用途変更して保存活用
12	旧小林家住宅	京町家等	飲食店	茅葺屋根を有する木造住宅を飲食店に用途変更して保存活用
13	旧伴家住宅	京町家等	ホテル	文化財である京町家をホテルのレセプション棟として保存活用
14	旧唐瀧家住宅	京町家等	飲食店	住宅であった京町家を飲食店へ用途変更、一部増築をして保存活用
15	文化庁新庁舎（京都府警察本部本館）	非木造	庁舎	京都府警の庁舎を文化庁移転に伴い新庁舎として再整備して保存活用
16	栗原家住宅	京町家等	寄宿舍	住宅として使用されていた数寄屋建築をシェアハウスとして保存活用
17	祇園甲部歌舞練場	その他木造	劇場・学校	現歌舞練場を劇場・学校として再整備して保存活用
18	旧邸御室	京町家等	飲食店	住宅であった和風邸宅建築を飲食店に用途変更して保存活用
19	松永医院	京町家等	診療所	医院として使用されている京町家に増築を行い、引き続き保存活用
20	郭巨山町会所	京町家等	町会所	祇園祭の会所として使用されている京町家に増築し、引き続き保存活用



写真 1-4-(1)-1, 2 龍谷大学深草町家キャンパス（提供：龍谷大学）

参考 URL

歴史的建築物の保存活用（建築基準法の適用除外）とは

<https://www.city.kyoto.lg.jp/tokei/page/0000157989.html>

(2) 木製防火雨戸の研究開発、大臣認定取得

①開発の背景・目的

京町家の9割は、防火地域又は準防火地域に存在しており、増築や大規模修繕等を行おうとすると、外壁の開口部の延焼のおそれのある部分にアルミサッシ等の防火設備の設置が求められ、京町家の意匠を保存しながら活用することが困難となっている。

防火設備として認められている木材のみで製作可能な建具の仕様は、京町家で通常使用される建具に比べて厚さが大きく、京町家の意匠に合わない。また、告示に定められている防火雨戸の仕様は、せっこうボードや亜鉛鉄板を使う必要があるなど、木材のみで作ることができないうえ、重くて操作性が低いという課題があった。

このような課題を解決するため、平成30年度から、産（京都府建築工業協同組合等）、学（早稲田大学等）、官（京都市等）が連携の下、伝統的な形式での木製雨戸を「木製防火雨戸」と捉え直し、燃焼実験によって延焼防止性能の検証を始め、京町家の意匠の保存・復原と火災に対する安全性の両立が可能になる「木製防火雨戸」の開発を目指すこととした。

②研究開発の概要

研究開発では、京町家の意匠に合い、かつ、必要な延焼防止性能が確保できる仕様について、燃焼実験を行った。手順は、まず雨戸の面材について、複数仕様の遮炎性検討を行った後に、性能が確認できた仕様の面材を枠にはめた状態で、腰窓（高さ寸法1200）と掃出窓（1800）について実大の燃焼実験を実施した（計5回）。

実験の目標は、20分間防火設備（建築基準法施行令第137条の10第四号）に必要な遮炎性（周囲で発生する通常の火災による火炎を20分間遮ることができる性能）の達成である。

設計方針の主なポイントとしては、①鏡板を構成する材料の目地や鏡板と框の取り合い部については、実（さね）加工とする、②最も弱点となる可動部の四方枠と面材との隙間については、加熱発泡材（閉鎖の際に隙間が生じる箇所）と気密材（閉鎖の際に隙間が生じない箇所）を設置する、③閉鎖時に面材が水平方向に動かないように拘束することである。

また、仕様のポイントとしては、①木材のみで構成すること、②通常時・火災時の操作性に配慮したレール仕様（建具枚数分のレールを設置）とすることであり、樹種は主にスギ、鏡板の厚み30mm、框の厚み36mmである。

本仕様について、日本建築総合試験所内の壁炉にて、ISO834標準加熱曲線に準拠した加熱により燃焼実験を実施し、20分間の遮炎性が確認された。それらの結果を踏まえ、実験で性能が確認できた仕様について、まずは、建築基準法適用除外制度（1-4-(1)参照）の中で運用を開始できるよう、平成31年3月、包括同意基準に位置付ける改正を行った。

これにより、法適用除外制度の活用において、京町家の伝統的な木製建具の外側に木製防火雨戸を設置することで、木製建具を保存しながら防火性能を高めることが可能となった。

③大臣認定の取得・成果

研究開発当初は、法適用除外制度内での運用を目標としていたが、研究開発で得られた性能については、建築基準法で求められる性能と同等以上であることが確認できた。そのため、法適用除外制度の活用の有無に関わらず、木製防火雨戸が活用できるように、国土交通大臣の認定（以下「大臣認定」という。）を目指して研究開発を進め、令和3年4月に大臣認定を取得した。この大臣認定の取得によって、法適用除外制度を活用していない一般の京町家の防火性能の向上、また、新築建物への活用も可能となった。

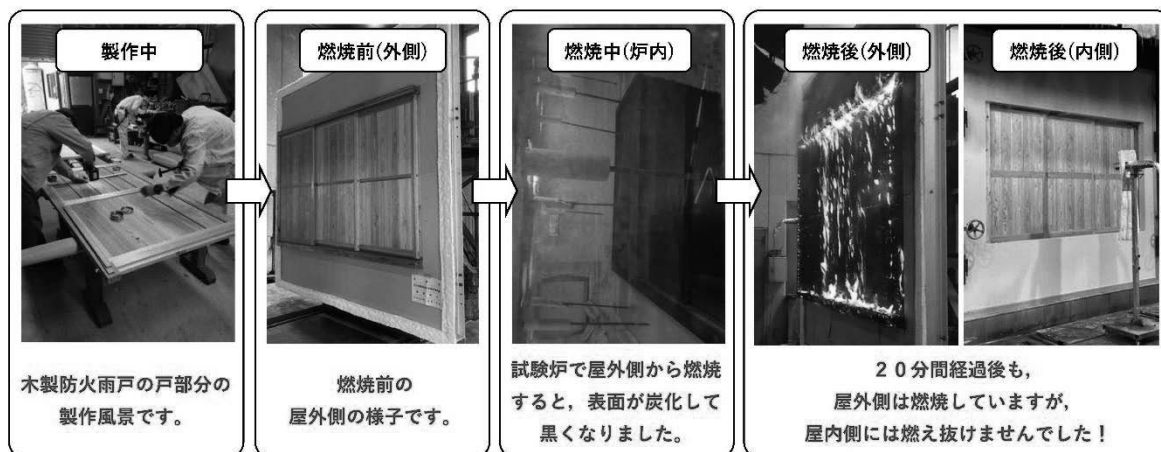


図 1-4-(2)-1 製作、燃焼実験の様子

1) 建築基準法上の位置付け

この大臣認定の取得によって、建築基準法施行令第 137 条の 10 第四号の規定に基づく、防火設備として位置付けられたことから、防火地域又は準防火地域内にある、一定の用途や一定規模以下の建築物*の外壁の開口部の延焼のおそれのある部分に設置できる。

これにより、一般の京町家（約 4 万軒、平成 28 年度調査）の大規模修繕で防火改修が必要になった場合等に、広く活用することが可能となった。

※ 防火地域内にある火災のおそれの少ない用途の建築物又は延べ面積が 50 m²以下の平家建ての附属建築物、準防火地域内にある建築物のうち地階を除く階数が 2 以下で延べ面積が 500 m²以下のもの など

2) 木製防火雨戸の主な仕様

規格	イメージ図 (3 枚戸)
<ul style="list-style-type: none"> ● 枠高さ 2.000m以下 ● 枠幅 3.030m以下 (1 枚の戸幅 1.016m以下) ● 鏡板の厚さ 30mm以上 <p>※ 2 枚戸又は 3 枚戸</p>	

④今後の目標、継続課題

大臣認定を取得した木製防火雨戸の使用に当たり、木製防火雨戸の防火性能を確保するためには、製作・施工者、設計者などが認定の仕様を正しく理解し、確実な製作・施工を行うことが極めて重要になる。そのため、木製防火雨戸の製作・施工上のポイントや注意点をまとめたマニュアルの整備・更新、製作・施工者向けの講習会の継続的な実施など、引き続き取組を推進していきたい。

また、木製防火雨戸は、京町家の防火改修に加え、京町家の維持保全や地域産木材利用の促進にも有用であるため、関連施策と連携した普及啓発にも努めていきたい。

1-5 文化財制度を補完・拡大する取組－「京都を彩る建物や庭園」制度

(1) 制度の趣旨と概要：市民からの推薦による「選定」「認定」

「京都を彩る建物や庭園」制度は、2011年（平成23）度から始まった京都市独自の制度である。概ね50年を経過していることを要件に、残して欲しい建物や庭園を市民から推薦してもらい、審査会を経て選定している。これは急激なスピードで失われていく歴史的な建物や庭園が多いため、それらをリストアップし、顕彰することにより、保護の機運を高めることを目的としている。

これまで推薦された約700件の建物・庭園のうち、所有者の同意を得た物件525件が選定された。また、選定物件のうち、調査によって歴史的な価値がより高いことがわかったもの178件が認定されている（2021年3月末現在）。なお、文化財に指定・登録された物件が推薦された場合には、既に文化財的価値が認められているという趣旨から、選定と認定を同時に行っている。

(2) 継承への試み：修理助成制度と所有者交流の仕組み

同制度は顕彰を目的として発足したが、所有者等からの維持コストへの支援の要望を受け、2018年（平成30）から修理への助成を開始した。助成は建物の内外に関わらず、修理に際して歴史的な価値を残すことを目的としており、価値を有する仕様での修繕や当初仕様への復原修理を対象としている。よって、いわゆるリフォームやリノベーションは補助の対象外とする。

助成は修理費の3分の1を補助するものであるが、認定物件（公開、非公開）と選定物件（公開）という3段階に分けて補助金の上限に差を設けており、公開を促進することを特徴とする。補助制度を利用した修理を契機として、公開を試みる物件もあらわれている。

また、同制度自体には規制は設けられていないが、補助事業として修理を実施した際には、修理後に10年間維持することを求めている。これは10年を単位として所有者の保存への意志を確認することになり、指定・登録時に半永久的な保存意志を求める従来の文化財制度とは大きく異なる点である。その結果、現所有者が、次世代以降へ維持を負担させることなく保存を選択できることになり、意志決定のハードルを下げる効果をもたらしているものと考えられる。補助制度の開始以降、2018年度に29件（うち台風による災害復旧が12件）、2019年度に16件、2020年度に27件の修理助成を行っている。

また、年1回、所有者の交流会を実施している。これは所有者と行政、所有者相互が交流して保存活用に関する情報や知見を深めることによって、所有者の保護・継承へのモチベーションを高めることが重要だと考えるからである。交流会を契機として所有者間の独自の交流が生じていることもその成果と言える。



写真 1-5-1,2 茅葺屋根の葺替え修理 : 河原林家



所有者交流会の様子（2019年11月）

（3）既存の文化財制度を補完・拡大する役割

「京都を彩る建物や庭園」制度では、これまでの文化財保護の枠組みでは保護することのできなかった物件も対象とすることができるようになった。建物と庭園を一体として評価すべき物件、長屋と路地によって形成される空間など、分野別に編成された文化財制度では対象とすることが難しい物件の選定・認定も進みつつある。

また、建築史や庭園史の主流からは外れた戦後物件や移築された建物、附属的な建物など、文化財的評価の物差しでは測りにくい物件の選定もなされている。このように文化財の量的な増加にとどまらず、質的に広げていく成果もあがりつつある。

さらに近年では認定物件を国・登録文化財の候補対象としており、登録手続きへと進む事例も増加している。京都市内には既存の調査によっては把握できていない歴史的建造物も数多く残っているため、彩る制度への選定・認定が文化財候補物件のリストアップの機能を果たしている。また、彩る制度が文化財の指定・登録への入口として位置づけられることで、所有者の保存意識を醸成する効果も見られる。

（4）彩る建物制度による質的な変化

同制度がもたらしつつある質的な変化の一つは、市民の目線によって歴史的な建造物や庭園を継承するという新たな方向性である。行政側としては市民からの推薦によって選定された物件について、ホームページや冊子を通じて市民に周知することにつとめている。2019年（平成31）度には、選定物件が400件を超えたことを記念して、京都市歴史資料館において「親子で探そう！のこしたい京都」展を開催し、選定・認定された建物や庭園を紹介した。こうした周知の活動は、市民の提案に対するフィードバックとなり、市民参加が歴史的建造物や庭園の継承に大きな役割を果たすことを示すという成果が期待される。

もう一つの変化は人材の育成である。2009年（平成21）より、京都市、（公財）京都市景観・まちづくりセンター、NPO法人古材文化の会、（一社）京都府建築士会の4者で構成する実行委員会により、京都市文化財マネージャー講座を実施している。同制度は全国的に展開しているヘリテージマネージャー育成制度の一つとして位置付けられる。他の地域では建築士であることが講座の受講要件となっているが、京都市文化財マネージャー講座ではそうした受講資格は設定していない。このため建築士が約半数を占める一方、他分野で活動する人材も見られる。

現在、文化財マネージャーによる調査チームを編成し、古材文化の会への委託事業として認定のための調査を年9件程実施している。また、近年では文化財マネージャーが、選定物件の所有者から維持管理や修理に関する相談を受ける事例も増えつつある。このように彩る制度と文化財マネージャー制度は両輪として機能しつつある。



写真 1-5-3, 4 路地の空間：あじき路地



移築された建物：野仏庵

第2章 京町家の保全・継承に向けたまちセンの取組

第2章 京町家の保全・継承に向けたまちセンの取組

本章では、京町家の保全・継承に向けた公益財団法人京都市景観・まちづくりセンター（以下、「まちセン」という。）の取組を取り上げる。

まちセンは、まちづくりと京町家の保全・継承を事業の両輪としており、毎年度、事業報告書を公開している。この事業報告書に記載されている以下の事業の枠組に沿って、まちセンの京町家の保全・継承の取組を紹介する。

2-1では、「各種情報の収集、発信及び啓発」として、広く市民、企業、行政、専門家等を対象に京町家再生に関する情報の共有や、共に知識や技術の向上を図るために実施している「京町家再生セミナー」及び専門家の育成を目的とした「専門講座」を取り上げる。

2-2では、「市民等の活動に対する総合的支援」として、京町家所有者の様々な悩みや相談にこたえる「京町家なんでも相談」、京町家の継承に向けての広汎なネットワークの設立を目指す「京町家等継承ネット設立に向けて」を取り上げる。

2-3では、「各種団体等との交流及び協働活動」として、海外連携事業としての「ワールド・モニュメント財団（WMF）」との連携、海外のアーティストとの協働の取組である「京町家を通じた国際交流事業」、KYOTOGRAPHIE 京都国際写真祭と共同で主催した「Machiya Vision」展を取り上げる。

2-4では、「歴史的建造物の保全・継承に関する支援及び普及、啓発」として、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う「京町家まちづくりファンド」や、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「京町家カルテ・京町家プロフィール・京建物カルテ」「建物調査報告書作成」など多彩な取組に触れている。

〈上記以外に取り上げている取組〉

京町家クラウドファンディング活用支援、京町家の文化教育プログラムの開発・実施、京町家改修ガイドライン作成

2-1 各種情報の収集、発信及び啓発

(1) 京町家再生セミナー

まちセンは、平成15年に現在の「ひと・まち交流館京都」(下京区西木屋町通上ノ口上る梅湊町83番地の1)に移転し、施設管理業務を担うこととなった。その一環として従前より開催していたセミナーを充実させるとともに、常設のセミナーを新設し、「景観・まちづくり大学」として事業を開始した。

景観・まちづくり大学の一部として、年間を通じて開催されることとなった京町家再生セミナーは、主に京町家の所有者、居住者及び京町家の活用等を具体的に検討する方を対象に、京町家の保全・継承、維持、管理等に関する基本的な課題の解決を目的とする講座として現在まで開催されている。

京町家再生セミナーは、単なる京町家をテーマとした文化講座としてとどまることなく、京町家の保全・継承に関わる様々な事柄への理解を深める機会を提供し、再生、活用の意欲を高めるような内容で、かつ京町家が置かれている現状などを広く伝えられるものとなるよう、「京町家なんでも相談」とも連携し、京町家をめぐる最新の課題や実践的な内容をテーマとして取り上げている。

表 2-1-(1)-1 平成26年度 講座一覧

開催日	講座名	講師(肩書は開催当時)
4/23	京町家と京のまちづくり	宗田好史氏(京都府立大学大学院教授)
5/10	春秋・町家見学会(春の回) 生谷家住宅主屋	長瀬博一氏(有限会社長瀬建築研究所代表取締役) 小笠雅章氏(京都庭園室代表)
6/4	京町家を地震から守るために	林康裕氏(京都大学大学院教授)
6/21	大工さんに聞く、町家のキホン	狩野文博氏、米田安志氏、堀榮二氏 (京都府建築工業協同組合)
7/26	京町家に移り住んで～伊藤邸の夏のしつらえ～	伊藤正人氏(京町家所有者) 朝倉真一氏(まちひろば計画工房)
8/21	町家の税金のこと教えます!	辻本尚子氏(税理士、不動産鑑定士、 株式会社みやこ不動産鑑定所代表取締役)
8/27	京町家と相続	内藤卓氏(司法書士、はるかぜ総合司法書士事務所代表)
9/13	町家探しの心得イロハ	井上信行氏(宅地建物取引業主任者 NPO法人京町家・風の会代表)
9/24	京町家の売買・賃貸契約と注意点	苗村豊史氏(京町家専門相談員、 有限会社みのり住建代表取締役)
10/4	春秋・町家見学会(秋の回)	-
10/18	京町家で江戸絵画を楽しむ:座敷飾りの魅力再発見	伊藤正人氏(京町家所有者) 朝倉真一氏(まちひろば計画工房)
11/1	修復から学ぶ町家のづくり	木下龍一氏(一般社団法人京町家作事組代表理事)
11/15	町家改修の進め方:暮らしの文化を継承する改修計画	内田康博氏(一般社団法人京町家作事組理事)
11/28	木を見る:京町家、防火改修の最前線	木村忠紀氏(京都府建築工業協同組合理事長)
12/17	木を知る:京町家、耐震改修の最前線	奥田辰雄氏(一級建築士事務所木四郎建築設計室)
1/21	京町家、断熱改修の最前線!	冨家裕久氏(冨家建築設計事務所)
2/10	町家の改修資金のあれこれ	吉田光一氏(公益社団法人京都府宅地建物取引業協会、 京町家専門相談員)
3/11	京町家の庭の楽しみ方	駒井隆雄氏(京都府造園協同組合常務理事 駒井造園設計代表)
3/15	子育て世代と町家の暮らし	三原克敏氏(町家居住者) 浜谷富美子氏(町家居住者)
3/23	京町家、相続・税金の不安解消!	辻本尚子氏(税理士、不動産鑑定士 株式会社みやこ不動産鑑定所代表取締役)

表 2-1-(1)-2 平成 27 年度 講座一覧

開催日	講座名	講師（肩書は開催当時）
4/22	京町家を次代に：京町家を活かして京の未来を開く	宗田好史氏（京都府立大学大学院教授）
5/27	京町家中世・近世・近代	大場修氏（京都府立大学大学院教授）
6/14	京町家に安心して暮らし続けるために： 耐震性・防火性・断熱性を正しく理解する	田村佳英氏、武田眞理子氏 （NPO法人関西西木造住文化研究会防火・耐震研究チーム）
7/26	プロに任せて安心！：京町家、改修工事の進め方	荒木勇氏（株式会社アラキ工務店代表取締役、 NPO法人古家改修ネットワーク理事長）
8/30	町家の維持管理と傷みの早期発見、 庭の手入れと楽しみ方	大下尚平氏（一般社団法人京町家作事組理事） 木村孝雄氏（一般社団法人京町家作事組）
9/30	京町家と相続税	村井淳一氏（税理士・京都学園大学法学部教授）
10/18	京町家の資産価値：不動産売買・賃貸借の事例から学ぶ	西村孝平氏（公益社団法人京都府宅地建物取引業協会、 京町家専門相談員）
11/7	京町家に住むまでと住んでみて：四季を楽しむ過ごし方	生川慶一郎氏（京町家居住者） 朝倉眞一氏（まちひろば計画工房）
11/21	庭と共に住まう：町家の庭を知るにはココを見よう！	仲隆裕氏（京都造形芸術大学歴史遺産学科教授）
2/24	今すぐ始める、 日々の町家の掃除術とメンテナンス手法	風月匠幹廣氏（認定特定非営利活動法人古材文化の会 伝統建築保存活用マネージャー会）
3/12	近代京都のなかの京町家	大場修氏（京都府立大学大学院教授）

表 2-1-(1)-3 平成 28 年度 講座一覧

開催日	講座名	講師（肩書は開催当時）
4/21	大工さんに教わる?町家がよこぶ! 改修方法	宮田裕一氏（京都府建築工業協同組合）
5/12	設計士さんに教わる ～町家をべっぴんさんによみがえらせる技	栗山裕子氏（認定NPO法人古材文化の会副会長、 一般社団法人京都府建築士会監事）
5/28	京町家をゆく 伏見街道編～町家キャンパス3年間の歩み	松井薫氏（龍谷大学深草町家キャンパス設計者 住まいの工房）
9/15	京の路地と京町家 歴史と安全を引き継ぐために	森重幸子氏（武庫川女子大学講師）
11/10	京町家の専門家集団に学ぶ! 京町家を守り、生かすための不動産知識の最前線	林茂氏（京町家居住支援者会議会長） 吉田光一氏（京町家居住支援者会議事務局長）
12/19	京町家を長く素敵に維持するためのメンテナンス	浜谷富美子氏（京町家居住者、 すまいの雑貨店「sumao」オーナー） 荒木 智氏（株式会社アラキ工務店常務取締役）
2/10	庭師さんに聞く! 京町家の庭の成り立ちとつき合い方～春夏秋冬	木村孝雄氏（一般社団法人京町家作事組、 京都府伝統産業優秀技術者-京の名工）
8/27	京町家をゆく 上京編 ～京町家と年中行事、夏から秋の移ろいの中で・・・	水野歌夕氏（写真家 水野克比古フォトスペース「町家写真館」館長）

表 2-1-(1)-4 平成 29 年度 講座一覧

開催日	講座名	講師（肩書は開催当時）
4/20	“町家の魅力”を高めるための改修設計	松井薫氏（京町家情報センター代表、住まいの工房）
5/18	安心・安全な町家暮らしを支える! 改修工事のポイント	片山泰秀氏、竹内智治氏（京都府建築工業協同組合）
6/17	和束茶を楽しむ町家カフェ： 空き家相談から改修計画、活用までの経緯を学ぶ	熊田孝氏（認定特定非営利活動法人古材文化の会） 喜多見すみ江氏（きさきこ和束オーナー）
7/4	町家を引き継ぐための備え：相続に関する最新事情	内藤卓氏（はるかせ総合司法書士事務所代表司法書士）
12/16	銘木屋の建てた京町家～高瀬川と京町家のつながり～	中川敦子氏（千本銘木商会代表取締役/ 酢屋 10代目当主）
2/4	京町家で感じる四季の彩り：伊藤邸・立春のしつらえ	伊藤正人氏（大阪市立大学名誉教授/伊藤邸居住者）

表 2-1-(1)-5 平成 30 年度 講座一覧

開催日	講座名	講師（肩書は開催当時）
8/22	プロとともに進める！町家の活用とその手続	大前温彦氏（公益社団法人京都府宅地建物取引業協会）
9/2	解決しよう！相続の疑問 ～専門家と話す町家の相続問題～	三方正行氏（司法書士法人みかた司法書士） 大江孝明氏（税理士法人京都経営税理士） 田中伸氏（田中伸法律事務所弁護士） 井上誠二氏（一般社団法人相続相談センター副理事長）
1/27	家＋庭＝家庭～町家のお庭～	小川勝章氏（植治次期十二代）
4/26	京町家を未来へつなぐ	栗山裕子氏（WIN建築設計事務所）
5/22	納得！京町家改修の為の助成制度	京都市各助成金担当
8/2	プロのノウハウ 京町家改修の資金調達から活用まで	吉田光一氏（京町家居住支援者会議） 林茂氏（京町家居住支援者会議）
9/29	相談事例にみる相続解決方法	井上誠二氏（一般社団法人相続相談センター副理事長） 三方正行氏（司法書士・司法書士法人みかた）
11/8	安心して町家で暮らすために～町家の耐震・防災～	光田彰氏（京都府建築工業協同組合）
12/4	これでスッキリ！町家の片付けの為の手順とコスト	谷口摩雄氏（ファイナンシャルプランナー お片付けアドバイザー）
2/5	ここまでできる 京町家の価値と快適性を高める改修設計	内田康博氏（京町家作事組理事）
3/5	今すぐできる 日々の「おうち」のお手入れ方法	風月匠幹廣氏（認定NPO法人 古材文化の会）

表 2-1-(1)-6 令和元年度（平成 31 年度）講座一覧

開催日	講座名	講師（肩書は開催当時）
4/25	京町家に安心、安全に暮らし続けるために	木村忠紀氏（株式会社木村工務店） 奥田辰雄氏（木四郎建築設計室）
5/23	京町家の改修に役立つ助成制度を知る	京都市各助成金担当
6/15	大工さんに聞く京町家改修	田原利晃氏、狩野文博氏（京都府建築工業協同組合）
7/25	京町家の保存と活用にもつての改修事例	古賀芳智氏（株式会社KOGA建築設計室 代表取締役）
9/26	京町家の税金について学ぶ	辻本尚子氏（株式会社みやこ不動産鑑定所 代表取締役）
10/19	京町家の座敷飾り：重陽の節句を楽しむ	伊藤正人氏（大阪市立大学名誉教授）
11/27	京町家を売るとき・貸すときのイロハ	井上信行氏（エステイト信、京町家情報センター幹事）
12/1	京町家の初冬の庭： 庭師とともに夕暮れの庭を訪ねる	木村孝雄氏（株式会社京都景画代表取締役、 京都府伝統産業優秀技術者「京の名工」）
1/25	備えて安心 京町家の相続と税金	井上誠二氏（一般社団法人京都府不動産コンサルティング協会） 武村治寿氏（一般社団法人相続相談センター、 税理士法人総合経営）

表 2-1-(1)-7 令和 2 年度 講座一覧

開催日	講座名	講師（肩書は開催当時）
7/29	まちなじむ京町家の意匠	栗山裕子氏（京町家相談員（建築士） WIN建築設計事務所主宰） マツモトヨーコ氏（画家、イラストレーター）
8/21	親から受け継いだ京町家の中を片づける －再生のためのはじめの一步－	古田ゆかり氏（生前整理アドバイザー準一級認定指導員）
10/28	これからの季節の京町家のお手入れ －傷みの早期発見、早期対応－	小野敏明氏（京町家相談員（大工）、 株式会社アラキ工務店）
11/7	京町家まちづくりファンドを活用した 京町家の再生事例	中川幸嗣氏（一級建築士、中川幸嗣建築設計事務所代表）
1/27	伝統構法の建物における防耐火性能※	安井昇氏（桜設計集団一級建築士事務所代表）
3/6	京町家ではじめる『温故知新』な暮らし※	美濃羽まゆみ氏（手づくり暮らし研究者）

※オンライン開催



写真 2-1-1 京町家再生セミナーの様子

年間の開催講座数は、年ごとに増減があり、過去7年間で最も多かった26年度は20回（参加できなかった方が再度参加する機会を設けるために、同様のテーマの講座を年に2回行っていた）となっているが、近年は概ね10回未満程度で開催となることが多い。令和2年度は、新型コロナウイルス感染拡大状況下において、いくつかの講座が延期や中止を余儀なくされたため、少ない水準にとどまっている。

表 2-1-(1)-8 京町家再生セミナー年間開催数と参加人数

年度	講座開催数（回）	参加人数（人）
平成26年度	20	552
平成27年度	11	382
平成28年度	6（関連企画2）	172（関連企画43）
平成29年度	6	130
平成30年度	9	221
令和元年度（平成31年度）	9	194
令和2年度	6	129

令和2年度の冬季講座からは、新型コロナウイルス感染拡大防止の観点から、オンライン会

議サービス（ZOOM）を用いてのオンライン開催を開始したことにより、遠方からの参加も可能となり、京町家に関心を寄せる他都市の専門家や他府県の行政関係者などの参加も見られるようになった。一方で京町家再生セミナーは、多くの高齢の京町家所有者の参加も見込まれるため、オンラインでの参加に抵抗のある受講者にも配慮し、ワークショップルームにて受講できる席数も一定程度確保している。（緊急事態宣言下の閉館時を除く。）

セミナーへの参加手段が増えたことにより、以前はリピーターの参加者が比較的多かったが、オンラインでの開催の際は、他府県や海外からの参加者もみられるようになった。

セミナー終了後はアンケートにて受講者の感想や意見を尋ねているが、毎回満足度（「大変満足」、「満足」と回答した人の割合）は概ね90%を超えており、セミナーへの評価は高い。特に、京町家を会場にして開催される「京町家再生見学会」は、普段は見ることができない一般の住まいや、事務所として使われている京町家の内部を見ることができる貴重な機会として、人気が高い。

今後の課題は、新たなテーマの発掘である。居住者、所有者、あるいはその候補者を対象とした「京町家再生」という枠組みの中でテーマを設定すると、「維持」「改修」「活用」「相続」「京町家の文化」などが主なものになる。

平成26年以降の講座一覧を見ると、同じようなテーマが何度も繰り返され、同じ講師に登壇いただいていることも少なくない。そのことは、それらのテーマが京町家に関わる人々にとって普遍的なものであることを表しているとも考えられ、伝えたい内容が重要なものであることを考えると決して悪いことではないが、新味に欠けることは否めない。

新たなテーマを取り上げるためには、京町家をめぐる新しい動きに常にアンテナを張り、問題意識を持ちながら、相談事業や支援事業に取り組む姿勢が必要である。

(2) 専門講座

専門講座は、建築、不動産等に携わる専門家を対象に、京町家に関する概論、技術、流通、制度等を学ぶための講座として、平成 29 年度まで開催されていた。この講座は、まちセンから移し、京町家の相談に対応する専門家である「専門相談員」の研修会も兼ねていた。

平成 30 年度以降は、専門相談員が廃止され、新たに京都市に登録する「京町家相談員」制度が整備され移行したことに伴い、専門講座は廃止となったが、京町家相談員研修会がその役割を引き継ぐ形となった。京町家相談員研修会は以前の専門講座と同様、相談員以外の専門家にも参加いただいている。

表 2-1-(2)-1 平成 26 年度 講座一覧

開催日	講座名	出席者
H26. 6. 26	京町家に関する税金の基礎知識	38
H26. 7. 31	京町家を保全・再生するために建築基準法をどう読み解くか －「京町家できること集」と「3条その他条例」－	88
H26. 8. 26	京町家の再生設計－伝統を生かした改修のための設計手法－	65
H26. 10. 22	京町家の活用事例－京町家の魅力と可能性－	36
H26. 11. 17	復元的考察の意味とその手法	39
H27. 1. 9	町家の構造の特徴と、安全性確保のポイント	34
H27. 2. 10	京町家カルテスキルアップ研修 文化レポート作成のポイント	13
H27. 2. 22	京町家改修現場見学会－店舗兼住宅の町家改修－	26
H27. 3. 18	京町家なんでも相談ふりかえり会	4
		343

表 2-1-(2)-2 平成 27 年度 講座一覧

開催日	講座名	出席者
H27. 8. 7	京町家継承のために、相続のために気をつけること	37
H27. 8. 27	京町家の改修と再生（外観・空間改修）	43
H27. 11. 26	京町家現場見学会－京町家の旅館業許可－	7
H28. 1. 30	京町家改修現場見学会－移築京町家の改修－	26
H28. 3. 3	京町家の改修における資金調達について	19
		132

表 2-1-(2)-3 平成 28 年度 講座一覧

開催日	講座名	出席者
H28. 6. 3	知っておきたい！京町家を取り巻く支援制度	61
H28. 7. 22	緊急報告会 熊本地震とこれからの備え	83
H28. 10. 2	ワールド・モニュメント財団支援事業 「四条町大船鉾会所 改修現場見学会」	31
		175

表 2-1-(2)-4 平成 29 年度 講座一覧

開催日	講座名	出席者
H29. 4. 17	竣工見学会（オープンハウス）	62
H29. 6. 17	和束茶を楽しむ町家カフェ： 空き家相談から改修計画、活用までの経緯を学ぶ	21
H29. 12. 21	「京都市京町家の保全及び継承に関する条例（仮称）」に関する説明	27
		110

講座の内容は、京町家を取り巻く最新の課題や話題を取り上げつつ、京都市の制度説明などをはじめとした座学と見学会を取り混ぜている。また、新たに制定された京町家条例についても、いち早く説明する機会を設けている。

京町家相談は、多くの分野にかかわる相談が寄せられる傾向にあるため、それらに対応する専門家には自身の専門分野の知識や情報の更新に加えて、専門分野外であっても京町家の保全・継承にかかわる知識が必要とされる。

京町家の適切な保全・継承のため、的確な相談対応ができる専門家を増やすことが不可欠であるという認識のもと開催していた専門講座は、現在も続く各種研修の開催へと引き継がれている。



写真 2-1-(2)-1 専門講座の様子

2-2 市民等の活動に対する総合的支援

(1) 京町家なんでも相談

①京町家なんでも相談のこれまでと現在

平成12年度に発表された「京町家再生プラン」では、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、(中略)財団法人京都市景観・まちづくりセンター(以下、まちセン)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、京町家の相談事業を始動させた。

「京町家なんでも相談」事業は、まちセンのスタッフが相談を伺い、一般的な情報提供を行う「一般相談」と、一般相談後、専門家による更なる相談対応が必要と判断されたものについて、「専門相談員」としてまちセンが委嘱する専門家が、まちセンのスタッフとともに京町家を往訪するなどして行われる「専門相談」がある。

「一般相談」は、京町家の所有者や居住者がより気軽に相談し、助成制度の情報などの一般的な情報を得ることができる窓口となっている。相談方法としては、窓口への来訪や電話、メールが主なものとして挙げられる。

「専門相談」は、専門家と連携して対応することが望ましい相談や、実際の建物を確認しなければ対応することが難しい相談などについて、相談者が希望した場合に実施している。相談時は必ずまちセンのスタッフが立ち会い、助言や情報提供などがスムーズに行われるようにしている。

これらは、いずれも永らくまちセンの自主事業として実施していたが、平成30年10月からは、京都市の事業として、京都市まち再生創造推進室がまちセンに委託し実施されている。

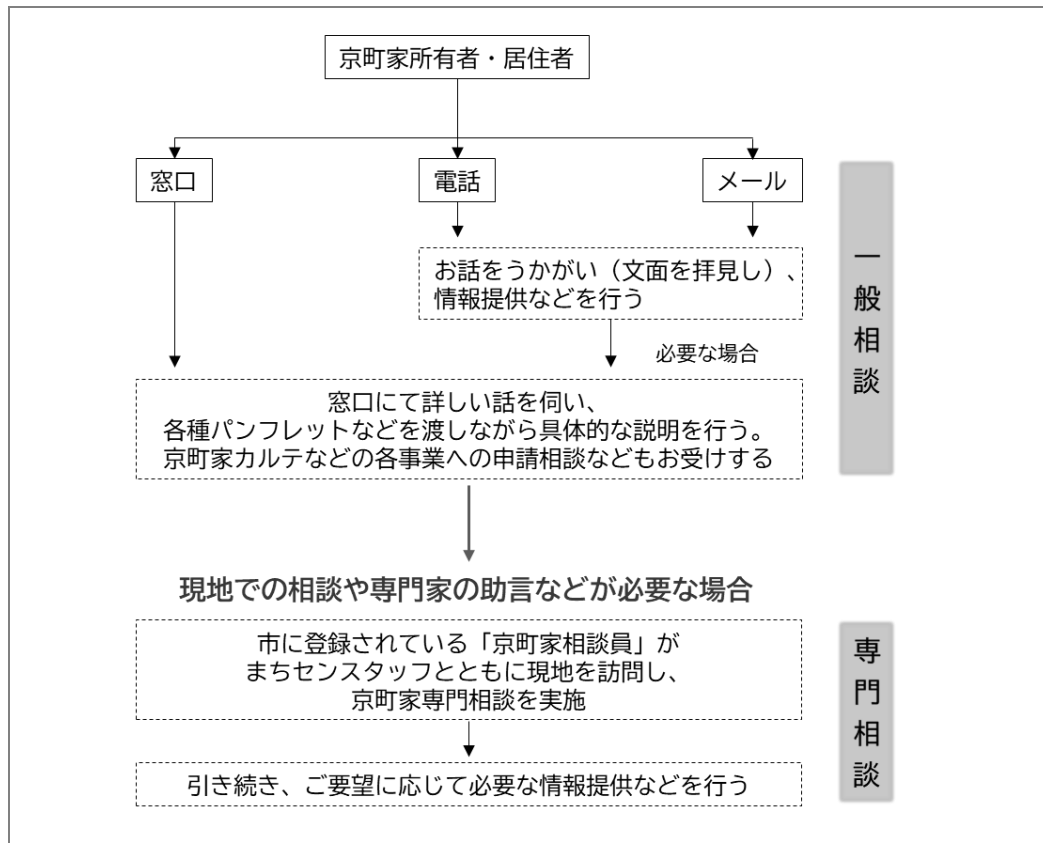


図 2-2-(1)-1 京町家なんでも相談の流れ

②京町家相談員

専門相談が京都市の委託事業となる際に、これまで「専門相談員」としてまちセンより委嘱し、京町家の現場などにて相談対応をおこなっていた京町家の専門家を、新たに「京町家相談員」として京都市が登録する制度に移行した。京町家に関する一定以上の実務経験を持つ専門家を、区分ごとに、公募あるいは団体推薦により募集、登録し、京町家相談員として位置付け、相談時には相談者自らが専門家を指名することができるようにすることにより、相談事業の透明性と信頼性を向上させ、より緊密な専門家ネットワークを構築した。

登録された京町家相談員は、新規登録の際に受講する「登録研修」、スキルアップのために受講する「スキルアップ研修」、登録更新の際に受講する「更新研修」により、自身の専門分野はもとより、専門分野以外の知識の蓄積や向上を図る機会が設けられている。

京町家相談員は、令和3年4月時点で79名が登録されている。相談員は専門分野ごとに9つの区分に分かれて登録されている。京町家の売却や活用などに関する相談に対応する「宅地建物取引士」、京町家の維持保全や改修工事に関する相談に対応する「大工」「建築士」、相続や固定資産税に関する相談に対応する「税理士」、京町家の売却等に関する相談に対応する「不動産鑑定士」「土地家屋調査士」、相続や権利関係などの相談に対応する「弁護士」、建物の登記などの相談に対応する「司法書士」、行政や法律の手続きに関する相談に対応する「行政書士」がある。相談内容に応じて、より専門性の高い京町家相談員を派遣することで、京町家の保全・継承に関する多岐に渡るあらゆる相談に応えられる体制を整えている。

③京町家なんでも相談の実績

「京町家なんでも相談」（一般相談）の平成13年度の相談窓口開設以来の延べ件数は、8,170件（令和2年度末時点）となっており、年間平均約400件となっている。また、一般相談を経て専門相談に進んだ相談の延べ件数は、721件（令和2年度末時点）となっており、年間平均約36件となっている。

平成26年度から令和2年度の直近7年間の相談件数に限ると、一般相談の延べ件数は3,127件、専門相談の延べ件数は329件となっており、年間平均は一般相談が約450件、専門相談が47件と、いずれも先述の20年間の平均件数を大きく上回っており、相談件数が増加傾向にあることを示している。

令和2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」が最も多く、次いで「資金、公的な支援制度」「活用」が多い。建物の経年劣化、地震や台風などの自然災害への対応、ライフスタイルの変化に伴う内装や設備の更新等に関連する「建物の改修」、公的支援などを活用しながらの「改修費の調達」、空き家の解消や維持費の捻出を目的とした「活用方法」などが京町家の保全・継承の大きな課題となっていることが伺える。

表 2-2-(1)-1 相談種類別件数（令和2年度）

相談種類	件数（件）
改修・修繕	190
活用	76
賃貸	35
売買	32
耐震・防火	17
相隣問題	22
相続・所有権関係	15
維持・管理	13
資金、公的な支援制度	152

※複数選択のため、相談件数とは一致しない。



写真 2-2-(1)-1 京町家なんでも相談の様子

④まちセンの京町家再生支援事業の基盤として

京町家なんでも相談は、まちセンのスタッフが窓口となり、相談の内容を整理し、改善・解決への道筋を示す役割を担い、京町家なんでも相談を通じて、まちセンの各種の事業、京都市をはじめとする公的な制度、民間の団体などへつながっていくことから、まちセンの京町家再生支援事業の基盤であり、入り口であると言える。各コーディネーターは、まちセンでの基礎的なスキルとして相談対応のノウハウを身につけ、向上させることが求められている。

また、京町家関係者の声を直接聞くことは、京町家を取り巻く最新の状況を知る貴重な機会であり、京町家保全・再生に係るまちセンが果たすべき役割などを考える上で貴重な情報源となっている。

(2) 京町家等継承ネット設立に向けて

平成 25 年度、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重ね、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（以下、「準備会」という。）を開催するに至った。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た。

その後、企画運営ワーキング（平成 26 年 1 月 30 日、平成 26 年 2 月 25 日）において、具体的な事業内容等の検討を行い、設立準備会から 1 年後の平成 26 年 11 月 21 日に京町家等継承ネットが設立され、活動を開始した。

ここでは、京町家等継承ネット設立に至るまでの経過を振り返る。

①（仮称）京町家等利活用促進協議会準備会（平成 25 年 11 月 14 日）

関係団体へのヒアリング及び小グループでの討議等を経て、準備会が 30 団体の参加を得て、開催された。以下では、準備会当日の資料から、要点を抜粋して紹介する。

「（仮称）京町家等利活用促進事業について」

● 趣旨・目的

京町家をはじめとする既存住宅の多くは、建築物と所有者の高齢化に伴い、世代間の継承や改修費用の負担など共通する多くの課題を抱えている。

この問題を放置すると、市街地の土地利用密度の低下を招くだけでなく、町並み景観の崩壊やコミュニティ、防災・防犯、地域活力の低下、さらにはエネルギー消費の増大や行政コストの増大を招き、将来世代に対する負担を増大させる。

この問題解決は京都全体の課題であり、本事業は、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、京町家をはじめとする多くの良好な住宅ストックの継承・利活用の促進を図ることを目的とする。

● 京町家等の現状と課題

- a. 京町家を保全していく上での問題点
- b. 京町家等の高齢化の状況
- c. 京町家等の空き家の状況
- d. 京町家等の継承の課題

● 事業内容

京町家をはじめとする良質な住宅ストックのうち、建物の老朽化、所有者の高齢化などにより、適切な継承や利活用に課題を抱えているもの（以下、「低未利用京町家等」と呼ぶ）の所有者、特に各会員団体が得意とする分野で、訴求する力を発揮することができる方々に対して啓発を行うことで、各所で実施する相談へつなぎ、良質な住宅ストックの継承、利活用を期待するものである。

●平成 25 年度の体制

a. 準備会の構成

(経済団体) 京都商工会議所, 京都経済同友会, (不動産業) 公益社団法人 京都府宅地建物取引業協会, 公益社団法人 全日本不動産協会 京都府本部, 公益財団法人 日本賃貸住宅管理協会 京都府支部, 一般社団法人 京都府不動産コンサルティング協会, (建設業) 京都府建築工業協同組合, 一般社団法人 京都府建設業協会京都支部, (関連職能団体) 一般社団法人 京都府建築士会, 一般社団法人 京都府建築士事務所協会, 公益社団法人 日本建築家協会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, 近畿税理士会京都府支部, 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, (金融機関) 京都銀行, 京都信用金庫, 京都中央信用金庫, (市民活動団体) 特定非営利活動法人 京町家再生研究会, 特定非営利活動法人 古材文化の会, 京町家居住者支援会議, 都市居住推進研究会, (学識経験者) 必要に応じて参加を求める, (行政等) 公益財団法人 大学コンソーシアム, 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, 公益財団法人 京都市景観・まちづくりセンター

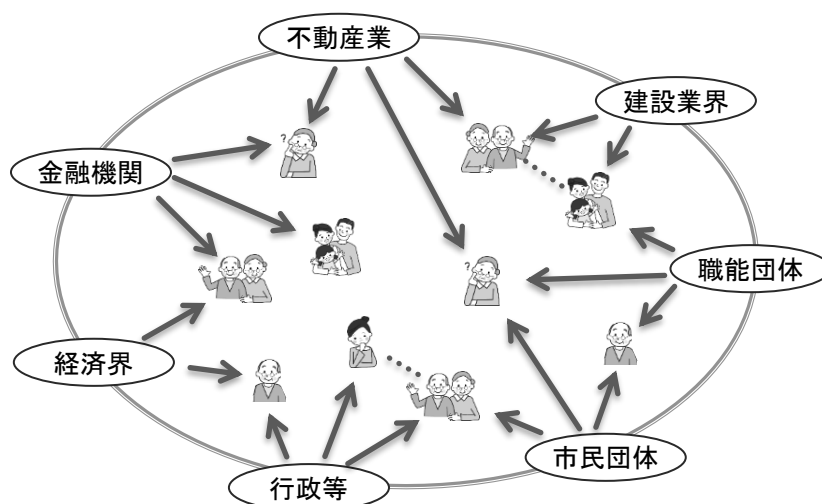


図 2-2-(2)-1 支援体制のイメージ

b. 企画運営ワーキング

- ・事業計画原案、リーフレット原案の作成を行う。

c. 事務局

- ・京都市景観・まちづくりセンター

② 企画運営ワーキング (平成 26 年 1 月 30 日、平成 26 年 2 月 25 日)

準備会の議論の中で、事業計画原案、リーフレット原案の作成のために企画運営ワーキングを開催することが決定された。

メンバーは、以下の 18 団体である。

(不動産業) 公益社団法人 京都府宅地建物取引業協会, 公益社団法人 全日本不動産協会 京都府本部, 公益財団法人 日本賃貸住宅管理協会 京都府支部, 一般社団法人 京都府不動産コンサルティング協会 (建設業) 京都府建築工業協同組合, (関連職能団体) 一般社団法人 京都府建築士会, 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, (金融機関) 京都銀行, 京都信用金庫, 京都中央信用金庫, (市民活動団体) 特定非営利活動法人 京町家再生研究会, 特定非営利活動法人 古材文化の会, 京町家居住者支援会議, (行政等) 京都市住宅供給公社 (京安心すまいセンター), 京都市, 公益財団法人 京都市景観・まちづくりセンター

2回にわたる企画運営ワーキングにおいて、改めて、協議会が取り組むべき事業の内容について、課題の整理に遡って議論が行われ、具体的な取組の内容について提案がなされた。

特に、京町家等の継承・利活用における課題、意義についてメンバーの考えを出し合い、協調して事業に取り組むための足がかりとした。

以下は、第1回企画運営ワーキング（平成26年1月30日）で提示された、具体的なケースを想定しての課題認識である。

～京町家等居住者の現状を通して（仮想）～

【居住者A氏（60代後半）】

- a. 家族構成：京都市内の会社を退職後妻と二人暮らし、子供（男二人）は東京在住で京都に戻る予定なし。
- b. 家の現況：家業は母親が他界した10年前に廃業。現在、母屋をA氏の住まいとしているが、ミセの間は未活用の状態。家業に使っていたものや母親の荷物が置いたまま。
- c. 建物：築90年、40坪程度（敷地45坪）。屋根と水廻りの設備を10年前に改修。歴史的意匠も残り、部材など町家としての価値は高い。老朽化して壁は一部落ち、シロアリも気になるが特別に対処はしていない。
- d. 経済状況：借金はないが、1千万円を超えるような改修費を投じてまで改修すべきかわからない。
- e. 近隣との関係：ここ数年でお向かいと隣は空家になっている。お町内からは駐車場やビルにせず、A氏に残してほしいと言われている。

家に愛着もあり残したいと思うが、相続も含めて何をしたら良いのかわからない



この居住者が直面すると想定される課題は？

表 2-2-(2)-1 想定される課題

想定課題	現況	将来（10～20年後）	対策
1 家族関係 所有者の意識	A氏に残したい意志はあるが子供の説得はしていない。 相続の準備が必要。 A氏に事業の可能性など協議をする能力はある。	A氏が高齢化した場合、意思決定が困難に。	・啓発活動 ・相続相談
2 建物	当面はA氏が維持管理。メンテナンス不足。老朽箇所放置。 最低限、構造部分の修繕は必要。 出入りの大工さんとの関係が途切れた。	老朽箇所が悪化して大規模修繕が必要。	・建築相談 ・維持管理支援 ・耐震改修支援
3 活用	相続の整理がつかないと活用の方向性、大規模改修の費用負担について決まらない。	賃貸、売買、いずれの活用においても、初期投資が必要。	・活用相談 ・不動産相談
4 資金	借金はしてまで改修したくない。 相続の整理がつかないと資金投下できない。	初期投資費用の不足。	・融資 ・管理信託
5 関係者 協力者、支援者	相談相手、事業パートナーがいない。		・支援専門家の育成
6 周辺環境 地域	空家が増加中、家業を廃業したので人の出入りが減少。	地域コミュニティの関係が希薄化。人口減少。	・まちづくり支援
7 情報不足 (支援制度等)	行政等の支援制度を知らない。		・啓発活動 ・制度の充実

以下では、第1回企画運営ワーキングで出された主な意見を紹介する。

1) 事業の対象の明確化

- ・1000件の相談があるが京町家の相談は0件—無関心な人にどうアプローチするかが課題
- ・東京にいる子供世代へのアプローチ、周知活動が必要である
- ・ターゲットを線引きするほうがよい
- ・具体的に利活用したいという東京などからの人を対象にして活動したほうがよい
- ・じっとしている人には対応する機会が少なく受け身になる。理想を追うより現実を追うほうがよい

2) 京町家等の継承を図る上での課題の共有

- ・深刻な空き家問題が放置されている
- ・費用の不足
- ・資金をかけたくないという状況→決断までに時間がかかる
- ・相続など未整理だと問題悪化—相続登記が必要—キャンペーンを実施
- ・良好なストックを如何に残し、使っていただくか？ということが大切
- ・京町家とは？：イメージの共有化が必要である
- ・潜在的に抱えている課題のうち、優先的に解決すべきことをお伝えする必要がある
- ・空き家、高齢化、地域課題が背景としてある—社会課題との連携が必要
- ・老朽化した京町家を直せると思っていない
- ・課題(人・モノ・金)について、各団体でピックアップしてはどうか？ワークショップをしてはどうか

3) 事業の取組について

- ・複合的な課題にワンストップで対応することが必要—総合的に対応する窓口が必要
- ・リーフレットを持った専門家の行動シナリオを明確にする
- ・対象とそれに対応する対応する施策・取組を明確に
- ・営業職400名の教育を行っていききたい
- ・住み続けると、税制での優遇があればよい
- ・融資の対象を外国人、京都外にも広げないといけない
- ・金融機関には協議会向けの商品を作ってほしい
- ・①京町家のイメージアップ、②協議会の信頼度アップ(個々の団体ではなく)③社会に貢献していくことをアピールすることが必要
- ・健全な状態の時から今後のことを相続人と相談できればよい
- ・地域ぐるみの活動、町内会への働きかけを行い、出てきた案件に働きかける
- ・協議会の取組の出口が明確になればよいものとなる
- ・30団体が共通認識を持つことができれば成功である

4) リーフレットについて

- ・リーフレットに情報が多すぎるとよくない
- ・既にたくさんのリーフレットがある、それを活用すればよい
- ・各業界・団体がかかわっているということを示すことが大事
- ・窓口案内リーフレットになってしまいかねない、芯になるものが必要であるである
- ・町家のよいところをPRし、マイナスイメージを変えることが必要
- ・所有者の多くの悩みを明確にし、その答えを示すものにすればよい
- ・表紙にはインパクトが大切、キャッチコピーが必要

こうした議論を積み重ねて、京町家等継承ネットのキックオフへの準備を整えて、平成26年11月21日に、設立総会、トークセッション、22日に京町家等継承相談会が開催された。

2-3 各種団体等との交流及び協働活動

(1) ワールド・モニュメント財団との連携

歴史的建造物の保全・再生に携わる海外の専門家から知見を得るとともに、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、ニューヨークを訪れたことを契機に、ワールド・モニュメント財団（World Monuments Fund 以下 WMF という。）との連携が始まった。文化遺産を保護・保存する世界最大の民間非営利組織である WMF との協働は、日本における伝統的都市住宅のシンボリック的存在として、京町家の価値を世界に広めたといえる。本調査では平成 26 年以降の取組を採り上げているため、第 3 期「京町家再生プロジェクト」の四条町大船鉾会所の改修事業に関連することを記載する。

①経過

表 2-3-(1)-1 ワールド・モニュメント財団との連携の経過

平成 20 年 11 月	「京都創生海外発信プロジェクト」における公開フォーラム、円卓会議をジャパン・ソサエティ・NY とまちセンが共催。WMF との協議が始まる。
平成 21 年 10 月	「京町家群」が 2010 年版「ワールド・モニュメント・ウォッチ」に選定。
平成 22 年 5 月	「京町家再生プロジェクト」（第 1 期）として釜座町町家を対象に WMF から総額 25 万ドルの支援。
平成 22 年 11 月	釜座町町家は釜座町町内会の町会所を兼ねつつ、一般社団法人京町家作事組が入居。
平成 23 年 10 月	「京町家群」が 2012 年版「ワールド・モニュメント・ウォッチ」に選定。
平成 24 年 2 月	「京町家再生プロジェクト」（第 2 期）として旧村西家住宅を対象に WMF から総額 12 万 7 千ドルの支援。
平成 24 年 5 月	旧村西家住宅は町家美術館「風雷房」として開館。（平成 26 年 12 月まで）
平成 27 年 4 月	榎らくたびが入居。京町家の暮らしの文化や観光を発信する事業を実施。
平成 28 年 2 月	「京町家再生プロジェクト」（第 3 期）として四条町大船鉾会所を対象に WMF から総額 28 万 2 千ドルの支援。
平成 29 年 4 月	四条町大船鉾会所は公益財団法人四条町大船鉾保存会の拠点となった。

全ての京町家再生プロジェクトにおいて NPO 法人京町家再生研究会、京町家所有者、まちセンの 3 者は協働し、一般社団法人京町家作事組が工事を請け負った。助成に関する WMF との契約はまちセンが締結し、まちセン、NPO 法人京町家再生研究会、京町家所有者等が事業に関する覚書をもとに改修工事の計画や活用内容の協議を重ねた。釜座町町家は典型的な京町家の改修モデルとなり、旧村西家住宅は大型町家を所有者の負担を軽減しつつ活用するモデルとなった。四条町大船鉾会所は祇園祭の伝統文化を継承する祭事場、そして日々、囃子方や町内会の活動の場でもあり、伝統文化と京町家の継承の両輪を担うモデルとなった。

②第 3 期京町家再生プロジェクトの概要

1) 四条町大船鉾会所の概要

表 2-3-(1)-2 四条町大船鉾会所 建物概要

所在地	京都市下京区四条町 355 番地
所有者	公益財団法人四条町大船鉾保存会
指定等	景観重要建造物、歴史的風致形成建造物
建築年	昭和 8 年（口伝）
敷地面積	210 m ²
建築面積	149 m ²
工事期間	平成 28 年 8 月～29 年 4 月

町内の方が四条町町内にある土地、建物を手放されるにあたり、四条町に役立ててほしいとのご意向を受け、平成 27 年に四条町大船鉾保存会が取得し会所とすることとなった。平成 26 年 7 月大船鉾が復興され、祇園祭の山鉾巡行への参加を果たした。大船鉾は元治元年（1864）の蛤御門の変に端

を発する大火で本体などを焼失したが、このほど150年ぶりに再建され、祇園祭山鉾巡行への参加となった。大船鉾の復興は鉾を出す四条町にとっての悲願であり、祇園祭に関わる人々、さらには京都全体にとっても慶事となった。

2) 改修工事の内容

- ・ 主屋1階はゲンカンニワに2方向の仮設階段を設置可能とし、ハシリニワに造り付収納を設置、オク3室を賃貸用のスペースとし専用の水廻りと便所を設置。
- ・ 主屋2階は一連4室に和室の設えを再現し、青海波の透かしの欄間を新設。オモテには二階囃子のための鐘吊金物を設置、オクにはお飾りのための床の間を復旧、板間に便所、水廻りを新設。
- ・ 水回り棟には、作事方の利用を想定した便所、手洗いを新設。
- ・ 収蔵庫には、屋形部材収納のための収納棚を新設。
- ・ 外装は屋根の葺き替え、左官壁、焼杉板貼りを新設し築造時の姿を復旧。新町通のファサードは、1階に平格子、格子戸、銅板大和葺の軒を新設、2階には真竹の肘掛を新設し、祇園祭の会所としての体裁を創造。
- ・ 前栽は既存の樹木、景石を再配置し、仮設階段設置のスペースを確保、祭事の休憩場所としての利用にも配慮。会所のシンボルとして榊を竣工式典の際に植樹。



改修前



改修後

写真 2-3-(1)-1 改修前と改修後

3) 教育活動・アウトリーチプログラムの実施

改修中、改修後にかけて、地域の方々や子供達に向けた土壁塗り・ベンガラ塗りのワークショップ、京町家の保全・継承に関わる専門家に向けた見学会・研修会を開催した。併せて、工事内容は写真と動画として記録しアーカイブ保存している。また、祇園祭の町会所の改修工事の内容を納めた冊子をNPO 法人京町家再生研究会が作成した。



写真 2-3-(1)-2 ワークショップ・研修会の様子

4) 広報及び普及啓発の実施

ア. 竣工記念式典

平成 29 年 4 月 15 日に四条町大船鉾保存会の主催により、祇園祭や保存会、改修事業の関係者を招き竣工記念式典を催した。約 100 名が参加し、オープニングセレモニーや囃子方によるお囃子の演奏、内覧会が執り行われた。



写真 2-3-(1)-3 (上) 竣工記念式典 (下) WATCH DAY

イ. WATCH DAY の開催

竣工後、初めての祇園祭を迎えた平成 29 年 7 月 20 日、会所の一般公開と WMF とフリーマン財団の協力を得て改修工事が行われたことを広く周知する WATCH DAY として、参加者約 5,000 名に団扇やリーフレットを配布した。WATCH DAY は WMF が支援した各プロジェクトで普及啓発のために公開行事等を開催するものである。



写真 2-3-(1)-4 祇園祭時の四条町大船鉾会所

③国際的評価による受賞

1) ユネスコ・アジア太平洋文化遺産保全賞最優秀賞

ユネスコ（国際連合教育科学文化機関）が実施する「アジア太平洋文化遺産保全賞 2018（UNESCO Asia-Pacific Heritage Awards for Cultural Heritage Conservation 2018）」において、最優秀賞を受賞した。本賞は民間部門及び官民共同の取組によるアジア太平洋地域における遺産としての価値を持つ建造物、場所及び資産の保全又は修復の優れた成果について表彰するもので、過去の最優秀賞の国内初受賞は少名彦神社参籠殿（愛媛県大洲市 2016）。評価された点は、危機に瀕する木造建築群「京町家」の保全と京都の歴史を象徴する祇園祭の継承に関わるものであり、無形文化遺産である祇園祭とその拠点である会所を一体として保全・継承をしていくという模範例を示していること。加えて、入念な考証と的確な保存技術により改修され、町家再生に関わる専門家組織と技術者の協働は、伝統的建築における革新的な取組といえるとの講評を受けた。この受賞はユネスコを通じてイコモス等の文化遺産保全組織や専門家に発信されている。令和元年5月13日、日本ユネスコ委員会事務局（文部科学省国際統括官付）の代理で文化庁地域文化創生本部より石飛英人上席調査役をお招きし、ユネスコ・アジア太平洋文化遺産保全賞の受賞盾授与を行った。

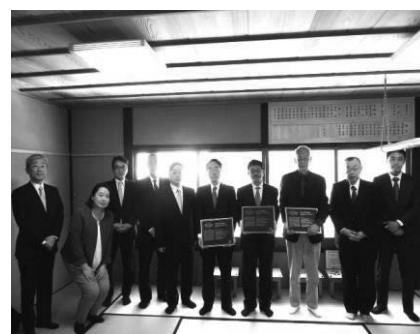


写真 2-3-(1)-5 受賞盾授与式

2) ザ・ベスト・イン・ヘリテイジ 2019 選出

ザ・ベスト・イン・ヘリテイジ（THE BEST IN HERITAGE）は、ヨーロッパン・ヘリテイジ・アソシエーション（The European Heritage Association ザグレブ・クロアチア）が主催。毎年、ユネスコや ICOM、イコモスなど文化遺産保全や博物館運営において第一線で活躍する専門家や団体を迎え、ドブロブニク市の歴史的建造物を会場に公開プレゼンテーションや表彰式が開催されている。

ユネスコ・アジア太平洋文化遺産保全賞最優秀賞を受賞したことを契機に選出され、現地行事への招待を受け（令和元年9月）、四条町大船鉾の改修事業について WMF の協力を得て発表した。結果、投票で多くの票を集めたとして「メンバーズ・オブ・エクセレンス・クラブ・メンバー」に選ばれた（計 10 団体が受賞）。これまで、国内からは広島平和記念資料館、京都国立博物館、大分県立美術館など 7 つの施設が選出されている。文化遺産保全に関するプロジェクトでの選出は四条町大船鉾会所改修プロジェクトが国内初である。



写真 2-3-(1)-6 会場の様子

④WMF との連携による成果と課題

WMF から支援を受けた各京町家には、毎年のように WMF の関係者や支援者がアメリカ、ヨーロッパの各地から訪れている。東アジアの伝統的都市住宅の保全のモデルケースとして、京町家再生プロジェクトが位置付けられていることは、京都側のプロジェクト関係者にとっても大きな励みとなっている。また、支援者への報告を欠かさず、各プロジェクトの経過を見守る姿勢は、まちセンとして学ぶべきことが多く、プロジェクトの成果を波及するためには助成後のコミュニケーションが重要であることを教示している。

平成 20 年からこれまで、WMF から多大な支援と評価を京町家の継承に向けられたことにより、京町家に宿る生活文化、建築様式、歴史に関心を持つ、メディアや研究機関、研究者、海外から京町家を所有したいという方々からの問い合わせは増加した。ニューヨークでの公開フォーラムの当初の目的であった、海外から京町家保全の支援者・寄付者を募るという意味では WMF の貢献の大きさは計り知れない。支援を受けるに留まらず、日本からも WMF や文化遺産保全の活動へ寄附をする動きが活発化することが望まれる。



写真 2-3-(1)-7 WMF の来訪と懇親会の様子

参考文献

- 1) 四条町大船鉾会所竣工記念式典 配布資料 公益財団法人四条町大船鉾保存会
- 2) 「20 年の歩みとこれから」公益財団法人京都市景観・まちづくりセンター

(2) 京町家を通じた国際交流事業

近年、国際的に京町家の保全・継承の取組への関心は高まっており、まちセンにおいても海外の研究者への協力や国際交流事業に取組んでいる。ここでは、国際交流事業の中から、京町家アーティスト・イン・レジデンスと各種団体の視察受け入れについて述べる。

①京町家アーティスト・イン・レジデンス（以下、京町家 AIR）

1) 概要

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（当時）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、平成 27 年度までに 4 回開催した国際交流事業である。

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）。滞在に使用された京町家は、延 11 軒であった。京町家 AIR では、オランダからの来日アーティストが京町家に滞在し、特色ある創作活動や、京町家に関する調査・研究などを実施した。また、滞在中に成果発表会や展示を行い、帰国後はアムステルダムの JCC においても成果を報告した。ここでは、平成 26、27 年度の取組を紹介する。

2) 目的

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」であった。

期待される効果は図（図 2-3-(2)-1）のとおりであった。

3) 実施プログラム

京町家 AIR では、伝統工芸家などの個人、団体の元で研修するプログラム（Kyoto Study）、並びに京町家での生活体験を通じて、建築や都市研究、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 つのプログラムからアーティストが選択した。

ア. 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

イ. 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

4) 協力体制

京町家 AIR の実施にあたっては、第一にホームステイ先である京町家所有者・居住者の協力が欠かせなかった。当初より京町家まちづくりファンドの改修助成町家にも滞在の協力をいただいたが、平成 26、27 年度は米田家、特定非営利活動法人 ANEWAL Gallery を滞在先とした。

表 2-3-(2)-1 京町家 AIR によって期待される効果

まちづくり
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。
京町家
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。
パートナーシップ
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。

ANEWAL Gallery は運営やアートサポートを平成 26 年度から担い、現在も AIR 活動を実施している。持続的に AIR を実施するためには、アートを専門領域とする団体に移行する必要があると考え、ANEWAL Gallery には実施主体として協力を依頼した。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



写真 2-3-(2)-1 京町家所有者とアーティスト
(左) 才本家 (左) 振本家
(京都芸術センターにて)

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た。とりわけ、京都芸術センター、アートプロデューサーの小田井真美氏には事業全体の助言、オランダ王国大使館には後援をいただいた。

5) 招聘アーティスト (平成 26、27 年度)

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 セン・デニス・ノル テン	フリーランスコンサルタント、 リサーチャー サウンド・ドローイングアー ティスト	米田邸 ANEWAL Gallery



イシャ・コツペヤン氏 のコメント

(Machiya Study)

この 2 ヶ月という限られた期間でわかったことは、京都内外の多くの人たちが、それぞれの方法で文化的遺産の保護に全力で取り組んでいるということです。私が開いたデザインシンキングワークショップが、かけがえない時間を使って努力する人たちに、これからの町家の在り方についての新たな視点・手法を提供できたことを

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 ホーム (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 2-3-(2)-1 平成 26、27 年度の招聘アーティストと活動の様子

6) その後の展開

京町家 AIR を経て、オランダで活動するアーティストの取組と展開について紹介する。デル

フト工科大学の准教授で建築家のビルギット・ユルゲンハーケ氏（平成 23 年度）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、国際学会で発表を行った。また、日本建築専門ツアーのガイドとしても来日し、「京都生活工芸館 無名舎」を度々訪れて交流を続けている。その後、まちセンでは、デルフト工科大学の研究者に対して継続して研究協力を行った。

ハニー・ヴァン・デン・ベルグ氏とエリー・ダンカー氏（平成 23 年度）は、京町家 AIR 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実施している。リス・フェルデニウス氏（平成 24 年度）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る。

また、平成 30 年、フランスの建築家グループ Apartments は ANEWAL Gallery による AIR に参加した。京町家を建築の観点から研究し、展覧会「町家の教え」を開催した。まちセンでも彼らの研究に協力し、令和 4 年には書籍の発行を予定している。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・居住者及び団体との協働が現在でも貴重な財産となっている。

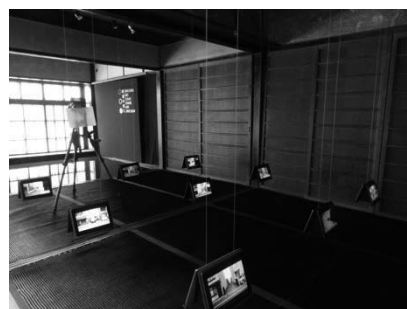
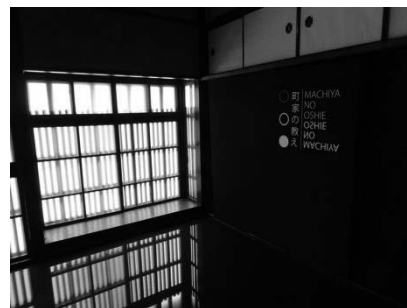


写真 2-3-(2)-1 Apartments の展示

②各種団体との交流

まちセンでは毎年、海外の大学、研究機関、行政機関等からの視察を受け入れている。アジア、欧米、アフリカなど世界各地からの訪問者の京町家やまちづくりへの関心は高いものがある。新型コロナウイルス感染拡大前の平成 30 年度は、33 団体 523 名の視察を受け入れた。視察に加え、京町家の見学や資料作成の協力を行った例を以下に示す。

1) 世界銀行との協議及び京町家視察

平成 30 年 6 月、「文化遺産、都市再生、持続可能な観光」を取組テーマとした「都市パートナーシッププログラムに係る覚書」を世界銀行と京都市が締結する運びとなり、まちセンでは京町家の保全・継承の取組に関する協議や京町家の視察の案内を実施した。

2) ICOM 京都大会の視察受入

令和元年 9 月、ICOM 京都大会の開催に併せて来日した文化遺産保全の専門家を対象に、京町家視察協力と京町家の保全・継承に係る取組のレクチャーをまちセンにて実施した。

参考文献

- 1) 京町家アーティスト・イン・レジデンス活動記録集（2011 年版、2012 年版、2014 年版、2015 年版）公益財団法人京都市景観・まちづくりセンター
- 2) ニュースレター 京まち工房（第 57 号、第 62 号、第 68 号）公益財団法人京都市景観・まちづくりセンター

(3) Machiya Vision 展 KYOTOGRAPHIE 京都国際写真祭との協働

①目的

まちセンと KYOTOGRAPHIE 京都国際写真祭（以下、KG）が協働し、2020 アソシエイテッド・プログラムとして、京町家の未来へのビジョンを発信する展覧会「Machiya Vision」を開催した。KG のメインプログラムに京町家をテーマにした展示があったことから、京町家の保全・継承を呼びかけることを目的とした関連展示となる「Machiya Vision」を企画した。

②内容

本展覧会は所有者・居住者、職人、建築家、研究者、起業家、支援者など京町家に関わる人々へのインタビューや、生活の様子を捉えた映像、京町家のディテールの写真などで構成したインスタレーション作品とパネルを展示し、京町家の美しさと、保全・継承の重要性を訴えた。また、集客力の高い交通至便の書店のイベントスペースを展示会場とした。

1) 開催概要

開催期間：令和2年9月3日～9月30日（内覧会 9/2 17:00～19:00）

時間：10:00～21:30（最終日は18:00まで）

会場：大垣書店京都本店 イベントスペース—催—（SUINA 室町1F）

京都市下京区四条通室町東入函谷鉾町78 SUINA 室町1F

内容：京町家に関するメディアアート、パネル展示、資料配架等

主催等：公益財団法人京都市景観・まちづくりセンター

KYOTOGRAPHIE 京都国際写真祭

協力：大垣書店、RECYCLE inn KYOTO、Sony PCL、STUDIO AQA

来場者数：内覧会参加者数 62名

会期中通算来場者数 5,610名

2) インタビュー対象者・協力者

市川陽介（市川屋珈琲店主）、糸六株式会社、大場修（京都府立大学大学院教授）、小畑英明（公益財団法人日新電機グループ社会貢献基金理事長）、北井秀昌（株式会社北井代表取締役）、五条坂なかにわ路地、佐藤知久、佐藤文絵、ジェフリー・ムーサス（Geoffrey P. Moussas）（建築家、Design1st 代表）、清水香那（STARDUST 店主）、下村敏和（町家居住者）、Sansan Innovation Lab（Sansan 株式会社）、ダイモンナオ（イラストレーター）、野口琢郎（箔画作家）、ブノワ・ジャケ（Benoît Jacquet）（フランス国立極東学院准教授、国立パリ・ラ・ヴィレット建築大学客員准教授）、前田昌弘（京都府立大学大学院准教授）、光田彰（京都建築専門学校講師、京・町屋工舎代表）、森紗恵子（谷村邸、つづれ織工房おりこと）、矢島里佳（株式会社和える代表取締役）、山崎順也（スプリングバレーブルワリー株式会社店舗責任者、マーケティングディレクター）、山脇直人（Sansan 株式会社 DSOC ブランドクリエイター）、横井邸、若村亮（株式会社らくたび代表取締役）（敬称略・五十音順）

3) 会場展示・特設 WEB ページ

制作されたインタビュー映像は、展示会場においてインスタレーションとしてタブレットやスクリーンで放映された。展示台は京町家の解体資材で制作し、パネルにはインタビュー映像から抽出した写真を中心に、京町家の現況や魅力について掲載した。また、特設 WEB ページを

制作し、各インタビュー映像作品や 360 度カメラで撮影した展示の様子を掲載している。



写真 2-3-(3)-1 展示の様子



図 2-3-(3)-1 特設 WEB サイト

【Machiya Vision 特設 WEB サイト】

URL) <https://kyoto-machisen.jp/machiya-vision/>

③展開

映像作品は京町家の保全・継承に関わる普及啓発活動に活用している。具体的には教育機関の視察対応やアメリカのイェール大学建築学部大学院での講義資料として使用されている。また、令和 3 年に京都市京セラ美術館で開催さ

れた展覧会「モダン建築の京都」において、吉田神楽岡旧谷川住宅群の佐藤邸でのインタビュー映像が展示されるなどの展開をみせている。WEB サイトの映像作品を見たフランスやロシアのテレビ局からの取材を受ける京町家もあった。広報力の高い KG との協働により、京町家の保全・継承の意義を広く知っていただく機会となった。

これらの実績を踏まえて、「Machiya Vision」展の継続を検討し、令和 4 年 4 月からの「KYOTOGRAPHIE 京都国際写真祭 2022」に参加を予定している。今回はウィズ・アフターコロナの世界において、京町家を保全・継承することが、人々が文化的に生活していくためにどのような現代的意義があるかを考え、メインテーマは「Sustainability」を予定している。併せて、歴史ある京町家における展示を行うことで、建築美や質感、光の移ろいなどを感じながら、その歴史や保全・継承について関心を寄せていただけるような展示構成を検討している。

2-4 歴史的建造物の保全・継承に関する支援及び普及、啓発

(1) 京町家まちづくりファンド

①目的と経緯

『京町家まちづくりファンド』（以下、ファンドとする。）は、平成17年9月、まちセンに設立された基金である。京町家の変容や減少を憂慮された東京在住の篤志家の方からの5千万円のご寄附を契機に、(財)民間都市開発推進機構や京都市の助成金を合わせた1億5千万円で基金が設立された。その後、多くの皆様からのご寄附により運営している。この基金を活用した取組を通じて、京町家に息づく暮らし・空間・まちづくりの文化の継承と発展、町並み景観の保全と創造、さらには地域の活性化を図ることを目的としている。

主な事業は「京町家の改修助成事業」であり、平成18年度から、良好な景観の形成に資する京町家の改修工事に対して助成を行っており、令和2年度までに90件の京町家の保全・再生・活用を支援し、1億5千万円を助成した。設立当初は、文化財等の指定を受けていない個人所有の京町家への外観助成制度としては先進的な制度であった。

②京町家まちづくりファンド改修助成事業

1) 助成制度の変遷

助成制度はニーズに応じて変遷してきた。平成18年度から平成30年度まで、当該事業の対象となるのは、①「京町家の改修」京町家を伝統的意匠に修復するもの、②「通り景観の修景」自治会等の取組として、歴史的町並み景観の修景を行い、通り景観の向上を目指すもの、以上2種類であった。助成金の交付対象となるのは建物の外観に関わる改修工事のみである。金額は外観に関わる改修工事費の2分の1、且つ500万円（平成18～26年度）で助成を行っていたが、基金の運用の状況から平成27年度から平成30年度は250万円を上限とした。平成29年の京町家条例の制定により、京都市の助成制度が拡充されたことから、ファンドの助成制度の見直しを行った。

2) まちづくりに注力した助成制度へ

令和元年度（平成30年度）から令和3年度現在までの助成制度は以下のとおりである。

ア. 京町家の改修

【対象工事】まちづくり活動の拠点となる京町家を改修する工事。地域のまちづくり活動、祭事・歴史的行事、文化・教育・福祉などの活動拠点として広く地域コミュニティに貢献する京町家を、伝統的な外観意匠に配慮して改修する工事。

【助成金額】工事費の2/3かつ上限500万円

イ. 通り景観の修景

【対象工事】複数棟で一体として取り組む歴史的町並み景観の修景。主として京町家や伝統的な木造建築で構成される通りの、歴史的まちなみ景観を修景する工事で、まちづくり活動に関わりの深いもの。

令和3年度
京町家まちづくりファンド
改修助成事業の募集

■募集期間：令和3年4月19日（月）～令和3年7月30日（金）
※7月23日（金）までに、当財団へ事前協議書をご提出の上、事前協議を終了してください

改修事例
京町家の再生・改修事例
通り景観の修景事例

～京町家をまちづくり活動の拠点へ～

■地域まちづくりの推進に功績が期待され、良好な景観の形成につながる京町家の改修等に対し、下記の2種類の改修助成を行います。

ア：京町家の改修
【対象】 地域コミュニティに貢献する京町家を、伝統的意匠に修復する工事
【助成金額】 工事費の2/3かつ上限500万円

イ：通り景観の修景
【対象】 複数棟で一体として取り組む歴史的まちなみ景観の修景(調査報告書作成を含む)
【助成金額】 工事費の3/4（共用部分）または1/2（各戸の専有部）、総額上限1,000万円

公益財団法人京都市景観・まちづくりセンター

図 2-4-(1)-1
改修助成事業募集チラシ

【助成金額】 工事費の 3/4（共用部）または 1/2（各戸の専有部）、
総額上限 1,000 万円

地域活動やまちづくりに寄与する京町家の改修や通り景観の修景への助成を手厚くすることにより、ファンドの地域貢献や文化発信における波及効果を期待するものである。

3) 助成件数の推移

令和 2 年度までの助成件数は 90 件で京町家の改修は 86 件、通り景観の修景は 4 件である。
助成金支出額総額は 1 億 5 千 339 万円（令和 3 年 3 月末）にのぼる。

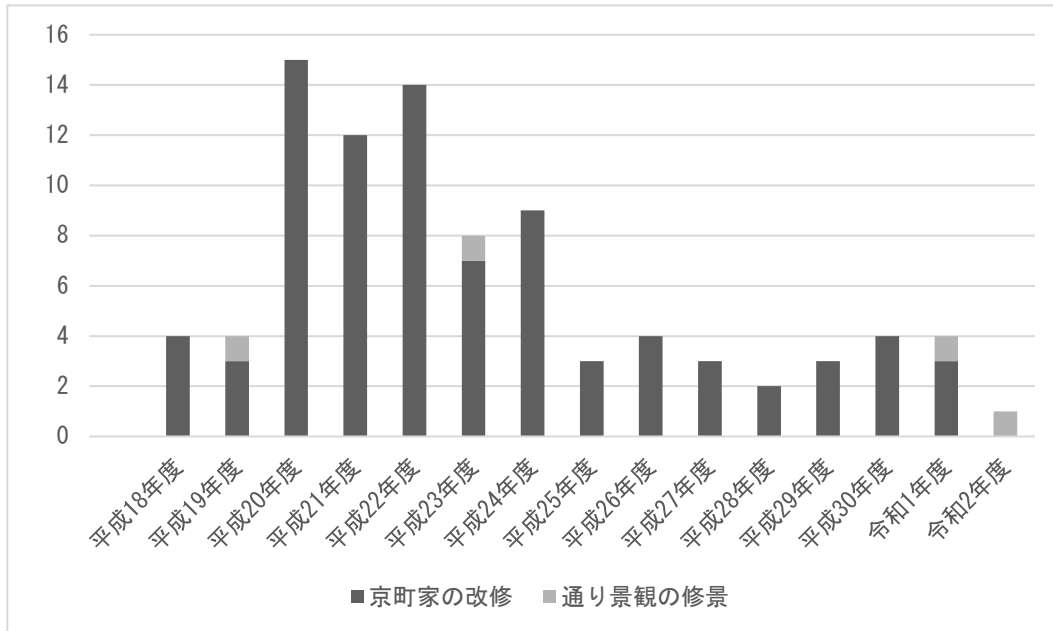


図 2-4-(1)-2 助成件数の推移

4) 公的指定へのステップアップ

ファンドの助成案件のうち、伝統的意匠を復元し良好な景観を形成する京町家については、所有者の意向を受け、景観重要建造物等への公的指定に向けた支援をしている。これまでに指定を受けた京町家の事例を以下に示す。

石田邸（歴・彩認）



太平治家（景・歴・彩認）



服部邸（歴）



八田邸（景・歴・彩）



吉田神楽岡旧谷川住宅群（歴 その他 9 件指定）

山野邸（彩）



小森邸



佐藤邸



小西邸（景・歴・彩認）



写真 2-4-(1)-1 指定を受けたファンド助成案

表 2-4-(1)-1 ファンド助成案件の指定件数

指定制度	件数	備考
国登録有形文化財	2 件	
景観重要建造物	7 件	
歴史的風致形成建造物	20 件	吉田神楽岡旧谷川住宅群内 12 件
京都を彩る建物や庭園	16 件	認定：5 件、選定：11 件
合 計	45 件	

5) 京町家まちづくりファンド改修助成事業について

ファンド改修助成事業では外観の改修内容について、申請者と担当の施工者からの提案を受け、伝統的意匠の復元的考察をもとに協議を行う場合もある。現代の生活や業態に合わせた改修も必要であり、伝統的意匠とのバランスを保つデザインを目指している。



改修例：村瀬邸

(平成 27 年度選定)



大正 7 年建築当時の痕跡を拾い上げ、伝統的意匠に配慮した外観へ再生された。

写真 2-4-(1)-2 改修事例

令和元年度から「通り景観の修景」に注力しており、通りや路地の一角が改修されることによるまちづくりとの連動や町並み景観の創出を目指している。ここでは、令和元年度以降に選定された「五条坂なかにわ路地」、「吉田神楽岡旧谷川住宅群」、「郭巨山町会所」を紹介する。

ア. 五条坂なかにわ路地

令和元年度選定の「五条坂なかにわ路地」は東山区の五条坂のほど近くに佇む 2 棟 8 軒の路地である。路地全体の外観改修を行った後、空き家だった 4 軒には新しい入居者が住まい、多世代居住の子育ち路地として注目を集めている。構造躯体は健全化し、設備や間取りは住みやすさに配慮した設計となっている。住戸と路地を緩やかに繋ぐ、格子や土間にも工夫を凝らした。所有者の路地保全への想いに賛同した、建築家、大工、学識者、金融機関、不動産の専門家が集結し、ファンドの助成等を活用して改修事業を実行した。



写真 2-4-(1)-3 五条坂なかにわ路地

イ. 吉田神楽岡旧谷川住宅群

令和元年から3年度に渡って選定した「吉田神楽岡旧谷川住宅群」は、町内会や所有者・居住者が合意形成のもとに資金負担を含めて協力し、町並み景観を保全する取組である。昭和初期に吉田山の斜面地を活かして開発された戸建て借家群で、建築時から変わらず20棟を超える住戸が建ち並んでいる。通路の石垣や石階段、塀や樹木も丁寧に手入れされているが、老朽化している箇所もあり、ファンドの助成を活用して修景を重ねている。併せてまちセンでは造園家や大工棟梁の協力を得て、修繕箇所などを点検する景観調査を実施した。住宅群の景観保全の重要性から、京都市の景観政策課では歴史的風致形成建造物指定を進めている。



写真 2-4-(1)-4 吉田神楽岡旧谷川住宅

ウ. 郭巨山町会所

令和3年度選定の「郭巨山町会所」は、祇園祭の郭巨山の拠点である。祭事や保存会の活動においては、非常に手狭で老朽化していることが懸念であった。特徴的な外観デザインを残しつつ、奥の蔵部分と一体化した増築工事を建築基準法の適用除外（京都市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例）によって実施することとなった。ビルが建ち並ぶ四条通に面し、スペースの限られた京町家をどのように活かすか、そして祇園祭を支える地域コミュニティの共同と次代への継承がテーマとなった象徴的な改修事業である。令和4年度に竣工予定。



写真 2-4-(1)-5 郭巨山町会所 改修前

③京町家まちづくりファンド委員会

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年度より委員会を開催している。

表 2-4-(1)-2 京町家まちづくりファンド委員会の構成 ※令和3年度現在

委員長	大場修	立命館大学衣笠総合研究機構教授
副委員長	島田昭彦	地域活性プロデューサー、京都観光おもてなし大使、(株)クリップ代表取締役
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	カルドネル島井佐枝	MUZ ART PRODUCE 代表
委員	深尾昌峰	龍谷大学政策学部教授
委員	島村泰彰	京都市都市計画局まち再生・創造推進室 都市づくり企画担当部長

④寄附促進と普及啓発

1) 基金の変遷

- ・基金総額 約 9,482 万円（令和 3 年 3 月 31 日現在）
- ・助成金支出総額 約 1 億 5 千 339 万円（令和 3 年 3 月 31 日現在）

寄附金の受付（クレジット決済、銀行振込、窓口受付）、寄附付き商品の販売、PR イベントの開催など、様々な手法で寄附を募っている。年間の寄附額は 200～300 万円代であり、安定的な運用に向けた寄附金の確保が基金設立当初からの課題となっている。

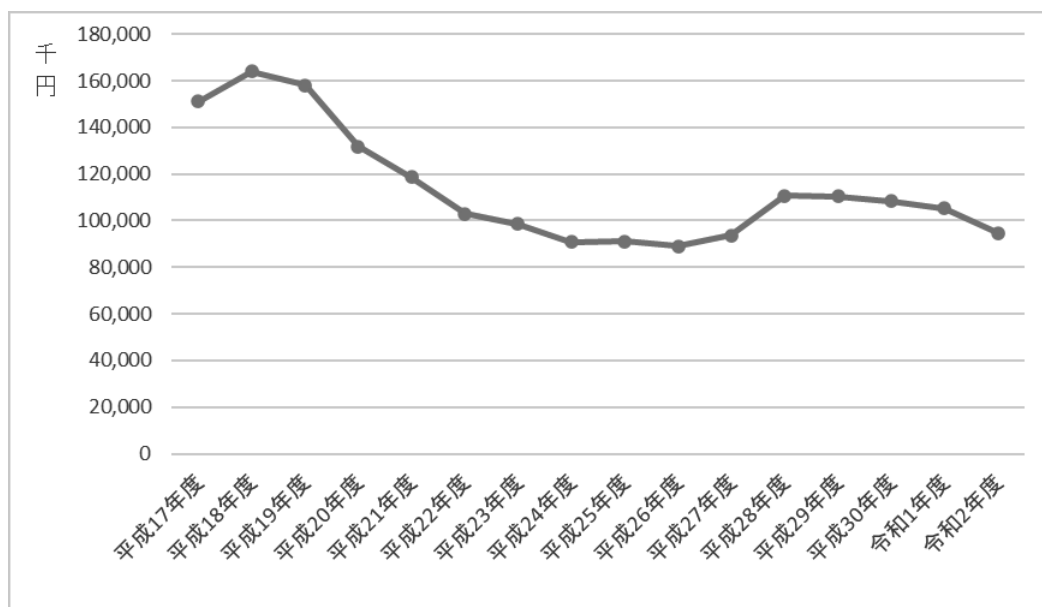


図 2-4-(1)-3 基金の変遷（令和 3 年 3 月 31 日現在）

2) 寄附促進について

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たが、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た。特別控除のメリットを活かし、社会貢献や SDGs へ寄与することをアピールし、企業や篤志家へご寄附の働きかけを継続している。

例えば、公益財団法人日新電機グループ社会貢献基金より、京都の文化財保護に協力するため、毎年、京都市へ 250 万円、京町家まちづくりファンドへ 50 万円のご寄附の申し出があり、平成 30 年 2 月に締結した文化財保護事業等の実施に関する三者連携協定に基づき、5 年連続でご寄附いただいている。また、平成 28 年度には京町家所有者でもあった海外の篤志家から、町並み保全の一助にしてほしいと 1 千万円のご寄附をいただいた。

ファンドでは、直接のご寄附のほかにも寄附付き商品の開発に取り組んできた。これはファンドの趣旨に賛同した企業に、商品代金やイベント参加費の一部を寄附していただくものである。長年ご協力くださっている商品を紹介すると、株式会社井筒八ッ橋本舗の寄附付き八ッ橋、コカ・コーラボトラーズジャパン株式会社、FV ジャパン株式会社、株式会社渡月橋による寄附付き自動販売機などがある。



写真 2-4-(1)-6
左：寄附付き八ッ橋
右：自動販売機設置
の式典の様子

ファンドを発展的に運営していくためには基金の拡充が重要であり、寄附者の満足度向上や感謝を伝えるための取組、寄附者や協力者等との関係性を地道に築く体制が必要である。ファンド設立以来 17 年になるが、1～3 年程度で担当者が入れ替わりながらも継続してきた事業である。さらに近年は京都市において、ふるさと納税による京町家への支援を求める取組も始まった。ファンドではこれまでの蓄積を活かしながら、京町家を支え、守っていききたいとの寄附者のご厚意に真摯に向き合っていきたい。

3) 普及啓発について

ファンドへの支援を募り、取組を広く知っていただくために、感謝祭と題したオープンハウスやトークイベント、ツアーなどを開催してきた。改修助成事業の成果をまとめた記録集を発行し、寄附者へは事業報告書をお届けしている。令和 3 年度には 8 年ぶりにファンドの特設ページをリニューアルし、寄附者のご芳名の掲載、各改修助成事業の紹介、オンライン決済システムの導入を行った。加えて、SNS による改修助成事業の進捗状況などの発信を始めた。



図 2-4-(1)-4 記録集

⑤今後の展開・継続課題

ファンドの改修助成事業は、個人住宅への外観改修助成制度の先駆けとして、多様な改修や活用のモデルとして一翼を担ってきた。そして、助成を受けられた所有者も、普及啓発の取組に協力くださるなど、京町家の保全・継承のネットワークに参画していく関係が形成されていくことがファンドの特徴である。ファンドは、平成 21 年度の日本不動産学会「業績賞」を受賞している。

寄附促進は設立当初からの継続課題であり、市民の皆様をはじめ、文化的活動、社会貢献へ理解のある企業に向けた働きかけは続けていく。併せて、遺贈の受入体制を整えること、将来的には京町家（現物）の寄附受入、事業収益をファンド基金へ充てるようなスキームの検討と展開が期待される。



図 2-4-(1)-5 特設 WEB ページ

参考文献

- ・「20 年の歩みとこれから」公益財団法人京都市景観・まちづくりセンター

参考 URL

- ・京町家まちづくりファンド特設 WEB サイト <https://www.kyoto-machisen.jp/fund/>

(2) 京町家クラウドファンディング活用支援事業

①経緯・目的

まちセンは、京町家の保全・継承における資金調達手法の一つとして、投資型クラウドファンディングに取り組んだ。新たに京町家を活用する事業者・団体の後押しを図る事が目的であった。

この他にも、民間事業者や専門家との連携により定期借家契約の雛形開発（平成 12 年度）、京町家証券化事業（平成 16 年度）、不動産管理信託事業（平成 21～23 年度）、家賃前払方式（建設協力金方式）賃貸事業（平成 23 年度）など、流通促進に向けた先駆的な試みを実施してきた。民間事業者においても、借主負担の DIY、家賃前払い制による借り上げなど、所有者の資金負担を軽減するビジネススキームも展開されている。

②京町家まちづくりクラウドファンディング活用支援事業の概要

昨今、地域活性化や資金使途の「見える化」を図る有効な手法の一つとして「クラウドファンディング」が注目されている。まちセンでも京町家再生の新たな手法として平成 28 年 2 月に「京町家まちづくりクラウドファンディング支援事業」を開始し、インターネットを經由して多数の投資家から小額ずつ資金を集める、クラウドファンディングを活用した京町家活用事業者を募集した。

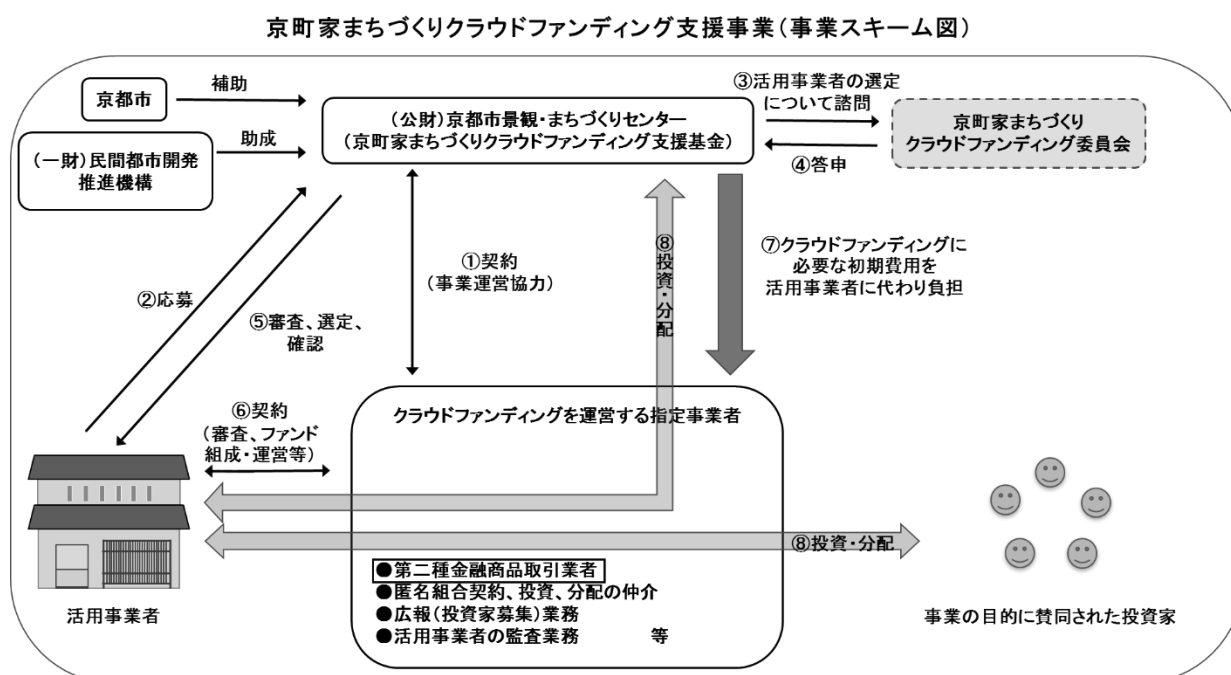


図 2-4-(2)-1 京町家まちづくりクラウドファンディング支援事業スキーム図

クラウドファンディングを利用してまちづくりを進める事業に対し、自治体等の資金拠出を基にした投資という形で支援を行う仕組みは全国で初めてであった。

「京町家まちづくりクラウドファンディング支援事業」の概要は以下のとおりである。

1) 京町家を改修、活用して事業を実施しようとする者（以下「活用事業者」という。）が、インターネットを經由して事業の目的に賛同した投資家をはじめとする不特定多数の者から資

金の提供を受けるクラウドファンディングの仕組みを利用し、京町家の改修費用を調達する際に、資金面での支援を行う。利用するクラウドファンディングは投資型クラウドファンディングとする。

2) まちセンに「京町家まちづくりクラウドファンディング支援基金」を設立し、クラウドファンディングを活用しようとする活用事業者に対し、クラウドファンディングに必要な初期費用（最大 100 万円）を負担するほか、調達目標額まで投資が集まらなかった場合に、その過半が集まっていれば残額を投資する（最大 300 万円）。基金からの投資は活用事業者が利用したクラウドファンディングを通じて行う。その際、基金は他の投資家と同様に、クラウドファンディングの運用による分配金を受け取る。

3) クラウドファンディングの運営については、公募により選定、委託した指定事業者であるミュージックセキュリテーズ株式会社が担った。

募集の結果、平成 28 年 10 月には「二条城城下町活性化の為の京町家改修工事計画 ～記憶を蘇らせる場の創出・発信～」と題して大正時代築の京町家を一棟貸しの旅館「藏や」として改修・活用する提案を行った株式会社中蔵を活用事業者として選定した。

クラウドファンディングによる資金調達額は 630 万円であり、一口金額 54,000 円、出資口数に応じて無料宿泊券を始めとした特典付きで募集したところ、予想よりも短期間で上限金額に達し、京都以外の地域からも多くの方からご応募いただいた。また、多くのメディアにも取り上げられるなど、大きな反響があった。

本件宿泊施設は平成 29 年 7 月に開業した（写真 2-4-(2)-1）。錫(すず)工芸の工房を併設し、職住一体の場として機能していた京町家の文化を継承するとともに、近くにある三条会商店街の活性化にも繋がるものとする。



図 2-4-(2)-2 ミュージックセキュリテーズによる募集ページ

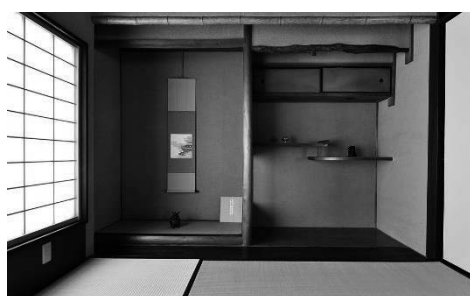




写真 2-4-(2)-1 「蔵や」南聖町

③方針の検討

「資金調達の仕事」の構築についてはこれまでから様々な取組を実施してきたものの、未だ資金面が課題となって取り壊される京町家が存在することから、今後も新たな資金調達手法の開発が求められている。京町家まちづくりクラウドファンディングは毎年公募をしていたが、旅館「蔵や」の選定以降、応募の実績がない。理由としては、①手続きが煩雑で手数料の後年負担が大きく、想定される収益と折り合わない、②まちづくりへの寄与と収益性の双方が求められることで事業が限定される、などが挙げられ、資金が必要な場合の手段は、金融機関からの融資を選択していることが関係者のヒアリングからわかった。また、公益性の高い事業においては投資型よりも購入型や寄附型の方がなじむのではないかという意見もあった。

そこで、京町家等継承ネットの取組の一環で、京都府不動産コンサルティング協会を中心に地元金融機関、法律家、学識者、行政等による「京町家の新たな資金調達スキーム構築に関する検討会」を実施した（平成 29 年）。参加された専門家のご意見は以下のとおりであった。①クラウドファンディングにはファンづくりやネットワーク形成等の広報機能的要素が高く、投資型による改修や購入には、投資家のリスクなどの課題がある。改修や購入資金ではなく、京町家で開催するイベントや事業化に向けた簡易な修繕に対する購入型・寄付型の方が適している。②京町家の利活用のための資金調達を行うためにはシステム以上に何か特別なストーリー性を持つことが重要。これらのご意見や状況を踏まえて、事業の継続の可否については慎重に検討を行う予定である。

参考文献

- 1) 「京町家まちづくりクラウドファンディング支援事業」募集要項 公益財団法人京都市景観・まちづくりセンター
- 2) 「日本不動産学会誌」No. 127、2019 年、公益社団法人日本不動産学会

参考 URL

- 1) セキュリテ WEB サイト <https://www.securite.jp/kyomachiya/>
- 2) 蔵や WEB サイト <https://www.machiya-stay.co.jp/accommodations/nanseicho/>

(3) 京町家カルテ・京町家プロフィール・京建物カルテ

まちセンでは、目的、対象が異なる3種類の調査資料の作成業務を実施している。これらは、建物所有者の申請に基づいて作成するものだが、それぞれ作成期間、調査方法、作成に係る費用が異なる。ここでは、3種類の資料について解説する。

①京町家カルテ

1) 京町家カルテの目的と役割

京町家カルテは、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、継承することを目的として、まちセンが発行する文書である。京町家の文化的価値、建物状態を調査、記録し、文書の形で所有者や関係者に伝えることで、京町家を保全・継承していく意欲を喚起し、関係者で共有することを容易にする役割が期待されている。

そもそも京町家の価値は、京町家を所有する家族間で、日々の生活の中で自然に、あるいは口伝で、その生活文化とともに伝えられてきたものである。しかし、核家族化が進展した現代社会では、また、家族以外の者が京町家を継承していくことが珍しいことではない中では、「家族を軸とした」価値伝承には限界がある。それらを補完し、京町家を適切に継承するために必要なことを正しく伝えるための手段の一つとして「京町家カルテ」は存在している。

平成20-21年の2カ年わたって実施された「第Ⅲ期京町家まちづくり調査」におけるアンケート調査結果によって、自らが所有する古い建物が京町家であることを認識していない所有者が多いことが判明し、大きな課題となっていた。自宅に「保全すべき」価値があるということ認識していなければ、老朽化等を理由に躊躇なく建替えてしまうことも起こりうるため、京町家の除却や建て替えをとどまらせるためには、価値を共有することが不可欠である。京町家カルテを通じて、「ただの古い家」だと思っていた建物が、第三者の視点で調査され、評価されることによって、所有者や関係者が継承への想いを強くすることが期待されている。



図 2-4-(3)-1 京町家カルテ (サンプル)、左から「基礎情報」、「文化情報」、「建物情報」

2) 京町家カルテの作成体制

京町家カルテは、第三者機関である京町家カルテ委員会によって、京町家カルテの発行要件への適合と内容が審議される。京町家カルテ委員会は、平成 25 年に発足し、2 名の京町家カルテ委員によって構成されている。

京町家カルテの内容は、京町家カルテ調査員によって調査・作成されている。「文化情報」および「間取り図」の作成は、文化財マネージャーおよび建築士の京町家カルテ調査員が担当し、「建物情報」の作成は、大工の京町家カルテ調査員が担当している。

3) 京町家カルテの活用

京町家の保全・継承に関わる大きな課題として、しばしば建物の維持に係る経済的な負担が挙げられるが、京都信用金庫、京都中央信用金庫、京都銀行の京都の地元の金融機関等では、京町家の購入や改修に係る資金として低利で融資する「京町家ローン」を提供している。京町家ローンを実行する際の「京町家である」ことを明示するためのツールとして、京町家カルテが活用されている。

4) 京町家カルテが広げた再建築不可の京町家の流通

京町家ローンの創設を契機として、大きく流通のあり方が変化したのは、建築基準法における道路に面していない、いわゆる「袋路」内にある再建築不可の土地に建つ京町家である。

再建築不可の土地にある建物は、金融機関において担保価値が認められず、ローンを組むことができないのが通例である。しかし、一定以上の幅員を持つ袋路内の京町家が京町家カルテを取得することで、立地条件ではなく建物の歴史的価値が評価され、京町家ローンを組むことができるようになった。ローンを組むことが可能になると一括支払いでの購入の必要がなくなるため、購買層は格段に広がり、若い世代等の新たな需要が生まれることとなった。京町家がブームとなり、価格が高騰していく中、比較的価格が低廉な袋路の長屋などの流通を進め、魅力を広める一助となった。

5) 京町家の宿泊施設ブーム

「京町家である」ことを第三者が客観的に確認できる京町家カルテには、京町家の宿泊施設がブームとなる中、新たな需要が発生した。一棟貸の簡易宿所を京町家と確認できる建物で営業する場合、本来必要となる玄関帳場の設置が免除されるなど、京町家での宿泊施設の営業を後押しする京都独自の制度があるためである。好調なインバウンドを背景に、京町家を宿泊施設として活用する事例は急増し、それに伴って旅館業の申請を目的とした京町家カルテの発行件数は増えていった。

平成 27 年度には、京町家カルテの年間発行件数が 70 件とピークを迎え、京町家カルテを作成する専門家の負担も大きくなっていった（図 2-4-3 参照）。その打開策として平成 28 年度に新たに創設されたのが後述する「京町家プロフィール」である。

6) 京町家の概念の拡大

京町家カルテの発行件数の増加に伴い、申請される京町家も多様性を帯びるようになっていった。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、都心部の従来型の京町家の類型には収まらない形式をもつ京町家に触れる機会が増え、京町家の概念の拡大につながった。それらの京町家には、ガスの普及に影響を受け、従来通りの火袋を持たないものも存在し、また、借家の入居率を上げるなどの理由から、古めかしい京町家の外観をあえて避け、邸宅風に玄関棟や塀を前面に設ける形式なども多数見られる。構造面では、部分

的に筋交や火打ちが入っているものや、基礎や土台が設けられるものなど、現代の在来工法に近い工法が用いられている京町家も見られる。官公庁の社宅として計画的に開発された京町家群の例では、並びの建物が共同で使用する通路が建物奥に存在するため、汲み取りのための動線（トオリニワ）を個別の建物内に設けていないものもあった。

これらの多様な京町家の姿から、京町家が昭和初期の大きな社会状況の変化に柔軟に対応していった様子が見て取れる。京町家カルテの発行件数の増加は、こういった時代の大きな流れとともに京町家をとらえるきっかけともなった。

②京町家プロフィール

京町家プロフィールが創設される以前、京町家まちづくり調査での調査内容をまとめた「外観調査シート」を非公式に発行していた。これは、京町家カルテなどの公式の事業としては実施されていなかったが、京町家まちづくり調査での調査内容を確認したい京町家所有者からの申請により発行していたものであり、一種の情報公開請求への対応のような側面があった。しかし、外観調査シートは京町家まちづくり調査の対象となった京町家にしか発行できず、調査当時の外観情報しか掲載されていないため、その後の変化等に対応することが難しく、運用に関しては問題がないとは言えない状況にあった。それらの問題点を見直し、正式な事業として運用を開始したものが「京町家プロフィール」事業である。

京町家プロフィールは、京町家の外観のみを調査、評価し、文書としてまとめたもので、いわば京町家カルテの簡易版といえる。発行手数料は、京町家カルテの約5分の1程度（令和3年10月現在）と、京町家カルテに比して安価になっている。調査は申請があった後にまちセンの職員によって行われるため、専門家に負担がかかることはなく、調査内容も京町家に関する専門知識がなくても調査できるよう、平準化されたものとなっている。また、京町家まちづくり調査の対象にならなかった京町家に関しても、申請をもとに発行することができる。

京町家プロフィールの創設に伴い、それまで流通を目的として京町家を所有する宅建業者からの申請を受け付けていなかった京町家カルテは、京町家を流通の過程で一時的に所有する法人からの申請も受け付けることとなった。京町家プロフィールではなく、費用も時間もかかる京町家カルテを取得しようとする所有者は、たとえ一時所有であっても、京町家の保全継承への志が高く、京町家カルテを真に必要としていることが想像されるからである。

京町家プロフィールが創設された平成28年度の次年度以降の発行件数は60～70件で推移し、増加傾向にあるが、京町家カルテの発行件数は大幅な減少傾向を見せている。京町家プロフィールが京町家カルテの役割をある程度補完していることが見てとれる。（図2-4-(3)-2参照）

③京建物カルテ

京町家カルテの申請を受け付ける中で、京都の景観を特色付け、地域の人々にも愛されてきた歴史的な価値のある建物であっても、京町家の定義からは外れているために京町家カルテ発行の対象とはならない建物と数多く出会った。それらの建物には「近代和風住宅」といった、京町家との高い類似性が指摘される建物も含まれている。

それらの建物の調査・記録の機会を提供するため、令和元年度に創設されたのが「京建物カルテ」である。

京建物カルテを申請する際の要件は、築50年を経過し、これまで住宅や商店として使用され

ていた建物で、3階建て以下であることに加え、歴史的、意匠的な価値を持ち、土地固有の文化を伝承してきた建物であることである。

京建物カルテは、京町家カルテと同様、京町家カルテ委員会によって交付が決定され、京町家カルテ調査員によって調査・作成されている。

京建物カルテの作成業務は、まちセンにとって、京町家とともに京都の景観を形成する建物についての知見を得るための貴重な機会ともなっている。

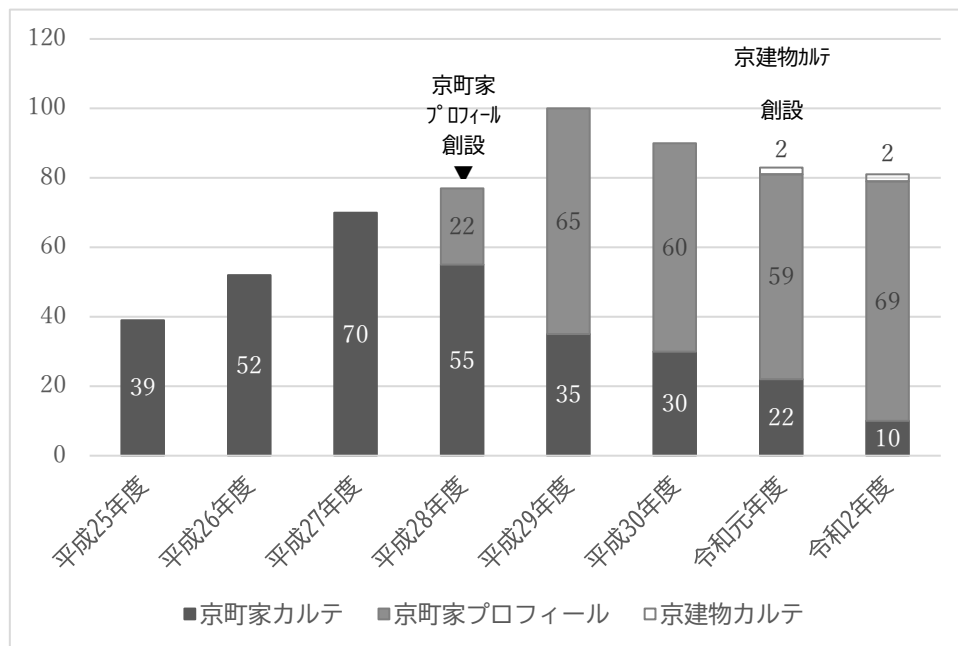


図 2-4-(3)-2 京町家カルテ、プロフィール、京建物カルテ発行件数

(4) 建物調査報告書

建物調査報告書とは、将来的に公的指定等の可能性を持つ建物に対して行った調査内容をまとめた文書である。様々な変遷を経ているが、令和3年度時点では、京都市からの受託業務として実施している。現時点の報告書作成対象建物は、歴史的風致形成建造物等への指定につながる可能性がある大型町家とされており、概ね延べ床面積が100㎡以上のもとなっている。

①これまでの経緯

建物調査報告書作成業務は、平成20年にまちセンで作成した「歴史的風致形成建造物及び景観重要建造物指定候補建造物詳細調査報告書」に端を発している。まちセンで相談対応をおこなっていた京町家が、公的指定を見据えた検討を行っている際に、まちセンが上記の報告書を作成し、所有者に交付した。その後、交付した京町家は公的指定を受けることとなった。

次年度以降も年数件単位で「景観重要建造物指定候補建造物調査報告書」の発行を継続する一方、平成21年度から22年度にかけて実施した「京町家まちづくり調査」では、京町家としての要素を特に多く残し、公的指定につながる可能性を持つ京町家約600件の存在が明らかとなり、更なる支援が急務であることが判明した。

平成23年度には、それらの建物に対して、文化庁補助事業「文化遺産を活かした観光振興・地域活性化事業」を活用し、まちセン職員による京町家への往訪活動を行った。

平成24年度には、公的指定の可能性を持つ京町家をはじめとした、京町家の所有者、居住者に、京町家を保全・再生するためのサポーターの存在を知ってもらうと同時に、所有者の了解のもと、9件の建物調査を行い、資料を作成した。その際に作成した資料を「建物調査報告書」とし、将来的に景観重要建造物をはじめとする公的指定に繋げるための資料として活用されていた。

以降数年間、建物調査報告書は、まちセンの自主事業の枠組みの中で、京町家なんでも相談の一環として作成されていたが、平成28年度より京都市の委託事業に移行した。

②特徴

建物調査報告書は、京町家カルテと同様、対象となる建物の価値を調査し、その結果を文書と図面にまとめるものである。京町家カルテと異なるのは、作成の対象となるのが、ある一定の規模を持った大型の京町家で、京町家の要素を特に多く残している、あるいは古民家として特に価値があると考えられるものに特化されている点にある。そういった貴重な京町家や古民家を積極的に支援し、公的指定などに繋げることを見据えた保全・継承支援のツールとして、無償で作成するのが建物調査報告書である。当初は景観重要建造物への指定提案を想定していたため立面図を作成していたが、現在は公的指定の種類や要件が変化したことを反映し、立面図の作成は行っていない。

また、京町家カルテの作成は、対象となる建物が「京町家カルテの対象となる京町家の要件」に合致する必要があるが、建物調査報告書の場合はもう少し幅広く運用できる。京町家の文脈上にありながらも、京町家とは異なる特性を持つ建物（代表的なものとしては、近代和風住宅や都心部の周縁部に位置する農家住宅などがある）の保全・継承支援に柔軟に活用することができる余地を持っている。さらに、規模的に京町家カルテの枠組みだけでは調査することが難しい大型町家などについても、建物調査報告書であれば作成できる。

建物についての調査資料は、公的指定の相談、活用相談等をスムーズに進めるために必須の資料であるため、建物調査報告書を交付することは、京町家の適切な保全・継承の大きな助け

になっている。



図 2-2-(4)-1 建物調査報告書書式例

(所有者への説明のための資料として活用。報告書書式を示し、所有者から調査の同意を得る。)

③交付件数

建物調査報告書は、平成 20 年以降の延べ件数で 74 件交付されている。平成 21 年度から 25 年度までの件数がそれ以降に比べて多い。

この背景としては、京町家カルテ事業の開始以前には、相談対応の中で建物調査を行う機会が建物調査報告書作成業務以外になかったこと、景観重要建造物や歴史的風致形成建造物等の公的指定以外に、まとまった額の改修補助金を得られる公的な制度がなかったために、公的指定に繋げることが京町家の保全・継承にとって現在以上に重要だったことが考えられる。

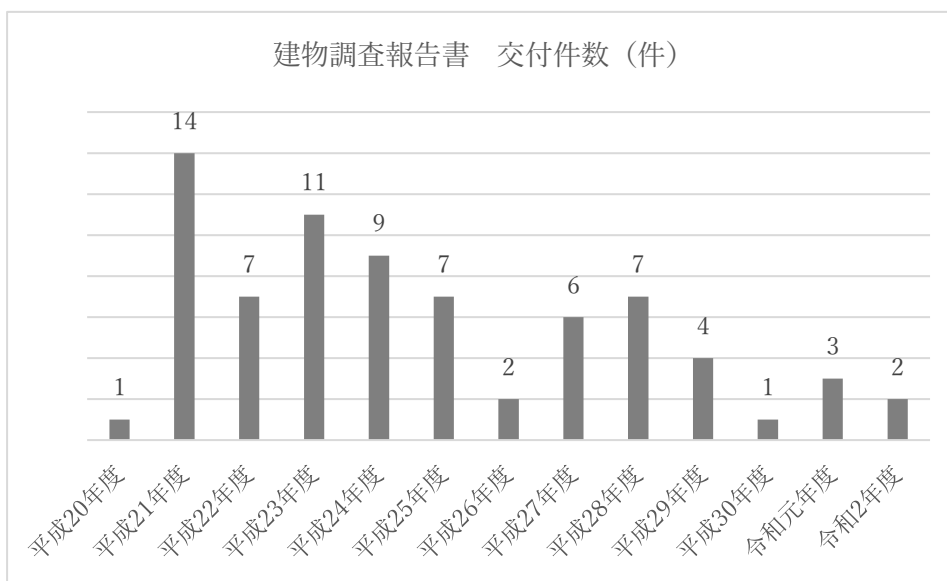


図 2-2-(4)-2 建物調査報告書 交付件数

④建物調査報告書の意義

京町家の保全・継承を検討する際に、専門家によって作成された調査資料が必要になる場面は多い。公的指定を受けようとする場合は、資料のあることによって指定までのスケジュールが短縮され、より短期間での指定の可能性がある。活用を検討する場合は、資料があればより迅速に検討でき、所有者の想いをより正確に伝えることができる。建物調査報告書は、所有者が建物の価値を正確に把握し、関係者がその価値を共有するという基本的な役割の他に、より積極的な保全・継承に向けた動きを可能にする役割を担っているといえる。

古い京町家では、図面や資料が全くないことも少なくない。そのような京町家の所有者が自ら建物調査を行うために専門家に依頼することは案外難しい。それらの「保全・継承の第一歩」をスムーズに踏み出していけるよう支援することが、建物調査報告書作成業務の意義といえる。

(5) 京町家の文化教育プログラムの開発・実施

京町家の文化教育プログラムの開発・実施業務は、平成30年から令和2年までの3年間、京都市の委託事業として実施された。

この業務では、次世代を担う子ども達や京町家に関わる事業者・専門家等が、京町家の持つ価値や京町家で培われた生活文化を理解し、多様な主体で京町家の価値を共有することを目的として、京町家の価値や生活文化を学習することができる教育プログラムを開発し、試行実施した。

①内容

1) 京町家に関する基礎資料の調査・収集・作成

ア. 京町家の建築の特徴や住まい方等に関する説明資料、写真、映像等の調査・収集・作成

既存の資料の整理・収集も含め、教育プログラム開発の原資料として必要となる京町家に関する基礎資料を調査・収集・作成した。

イ. 教育研修資料の監修・編集・整理

上記で収集・作成したコンテンツを教育研修の教材とするため、要点を一般向けにも分かりやすく解説する資料に編集・整理し、『京町家のいろは』としてまとめた。



図 2-4-(5)-1 京町家のいろは

2) 学校教育向け及び事業者向け教育プログラムの開発

1) で作成した基礎資料をもとに、学校教育向け教育プログラム及び事業者向け教育プログラムを開発した。

ア. 学校教育向け教育プログラム

次世代の京町家の担い手の育成を目的に、暮らしの文化、まちの成り立ち、伝統技術、地域との関わり等、学習年齢に応じた教育を行うための教育プログラムを作成した。

イ. 事業者向け教育プログラム

京町家を扱う機会があまりなかった不動産事業者、建築士、ハウスメーカー、開発事業者

等を対象に、京町家の価値や可能性、生活文化の保全・継承の重要性、京都市の施策等を伝えるための教育プログラムを作成した。

3) 教育プログラムの試行実施

1) で作成した基礎資料や、2) で開発した教育プログラムを活用し、子ども達を対象にしたセミナーや各団体での研修などにおいて試行実施した。

②試行実施

1) 学校教育向け教育プログラム

ア. 小学生を対象としたプログラムの試行実施

いけばな教室

日 時	平成 31 年 3 月 16 日 (土) 10 : 00 ~ 11 : 00
講師 (生け花指導)	井山万里子 (京町家所有者小原流京都支部) 他
場 所	『百芳軒』井山邸 (中京区堺町通御池上る扇屋町 657)
参加者数	11 名
プログラム概要	京町家でのいけばな教室と京町家体験 (床の間しつらえ体験)

つづれ織体験

日 時	平成 31 年 3 月 17 日 (日) 14 : 00 ~ 15 : 00
講 師	森 紗恵子 (つづれ織工房 おりこと主宰)
場 所	つづれ織工房 おりこと (上京区寺之内通堀川西入東西町 377 番地)
参加者数	9 名
プログラム概要	織屋建解説とつづれ織・糸巻き体験、お茶とお菓子提供



写真 2-4-(5)-1 小学生向けのいけばな教室、つづれ織り体験の様子

イ. 事業者向け教育プログラムの試行実施

京都中央信用金庫（金融機関職員向けの京町家に関するセミナー）

日 時	平成 31 年 2 月 9 日（土）10：40～11：30
講 師	関岡 孝繕 氏（京都市都市計画局まち再生・創造推進室京町家保全継承課長） 梶山 真樹（（公財）京都市景観・まちづくりセンター事務局次長）
場 所	京都中央信用金庫十条ビル五階（南区東九条南石田町 38-2）
参加者数	79 名
プログラム概要	京都中央信用金庫職員を対象とした京町家継承に関するセミナー

下京区介護保険事業者連絡会議（福祉関連事業者向けの京町家の継承に関する説明）

日 時	平成 31 年 3 月 18 日（火）14：00～15：30 のうちの 10 分間
講 師	公益財団法人京都市景観・まちづくりセンター
場 所	京都市大学のまち交流センター4階第4講義室
参加者数	61 名
プログラム概要	福祉関連事業者、医療関係者、ケアマネージャー等が出席する会議にて、京町家の継承に関する京都市の施策と、京都市景観・まちづくりセンターの相談窓口について説明。



写真 2-4-(5)-2 事業者向けセミナーの様子

ウ. 京都聖母学院高等学校での教育プログラムの試行実施（令和元年度、令和2年度実施）

a. 座学

『京町家の暮らし、京町家の活用および次回見学する京町家（深草町家キャンパス）』

講師：梶山真樹（（公財）京都市景観・まちづくりセンター 事務局次長）

『京町家の活用事例-京町家を拠点に京都の魅力を発信』

講師：若村亮氏（株式会社 若くたび 代表取締役）

『京町家の改修・活用事例-京町家でつまみ細工』

講師：北井秀昌氏（株式会社 北井 代表取締役）

b. 京町家見学

c. 京町家での匂い袋制作（協力：株式会社 松栄堂）

d. 京町家見学及びつまみ細工の髪飾り体験（講師：北井秀昌氏（株式会社 北井 代表取締役））

e. ビデオ鑑賞『美の壺』（2019.1「粋な暮らし 京町家」、NHK）

f. ワークシートへの記入（テーマ：年中行事、京町家で仕事をする）

※令和2年度も令和元年度と同様の内容で実施する予定だったが、新型コロナウイルス感染拡大の影響で、京町家見学を中止し、一部内容を変更して実施した。



写真 2-4-(5)-3 高校生向け座学、京町家見学の様

③体験学習の場となる京町家の確保

京町家の体験学習の機会の拡大を図るため、平成30年度に作成し令和元年度に拡充した「体験学習の場となる京町家の候補リスト」に掲げる京町家について、令和2年度には、実際に子ども向け教育において見学できるよう、京町家所有者との調整を行い、当該京町家ごとに概要を記載した説明シートにまとめ、京町家体験学習を独自に企画できるよう教育機関に提供した。



図 2-4-(5)-1 体験できる京町家 説明シート

(6) 京町家の改修ガイドライン

① 背景・目的

京町家を取りまく状況の中で、京町家を活用した事業を行う事業者は、京都市における観光需要とその歴史的・文化的魅力と相まって増加傾向にあると思われる一方で、事業用に京町家を改修する際には、伝統的な構法を無視するだけでなく、安全性までも十分に確保しないものが多くみられる現状があった。

このことは、京町家保全・継承審議会での議論においても、京町家の良さが失われる改修や、伝統構法のことをよく理解せず、構造安全性を著しく低下させるような改修などが見受けられると指摘されており、適切な改修方法や改修事例の普及促進が必要とされた。

このため、本事業では、適切な京町家の改修方法や、望ましい改修事例等を集約した、京町家の改修に関するガイドラインを作成し、京町家の適切な改修を促進することを目的とすることとしている。

② 検討方法

新たな生活スタイルや活用に応じた京町家のリノベーションを数多く手がける実務者及び学識経験者による制作委員会を組織して、検討を行った。本小冊子の特徴となっている「避けてほしいデザイン」のモデル設計は、建築系の参加委員による提案を基に制作したものである。

委員会での議論の他、全般にわたって、京都市都市計画局の関係各部、室の協力を得た。

また、掲載した写真の写真提供について多数の方々の協力をいただいた。

表 2-4-(6)-1 制作委員会 委員

(50 音順)	
魚谷繁礼	株式会社魚谷繁礼建築研究所 代表
内田康博	一級建築士事務所 内田康博建築研究所代表
高田光雄	京都美術工芸大学 教授
西村孝平	株式会社八清 代表取締役
宮田裕一	京都府建築工業協同組合 (株式会社 宮田工務店 代表取締役)

③ 主な内容

表 2-4-(6)-2 制作委員会 検討経緯

1) 対象	令和元年 10 月 9 日	京町家改修ガイドライン作成に向けて
ア. 事業主	令和元年 11 月 8 日	京町家改修ガイドラインの今後の進め方
イ. 設計士、工務店	令和元年 12 月 13 日	京町家改修ガイドラインの全体構成 表紙デザイン案---タイトル案「京町家をリノベする、その前に。」 台割案、編集ラフ案、テキスト案
自らの勉強用（スタッフの研修用）及び施主へ説得材料として使用することを想定	令和 2 年 1 月 24 日	京町家改修ガイドラインの全体構成 編集ラフ案、図版案、レイアウト案
2) 特徴	令和 2 年 2 月 26 日	京町家改修ガイドラインの制作案、編集ラフ案、レイアウト案、図版案

本小冊子は、京町家のリノベーションを計画する際に必

要な基礎知識をはじめ、改修方法や工事を頼む上で知っておきたいこと、実際に改修された事例、その他役立つ方法を、図や写真を用いてわかりやすく掲載していることが特徴である。

また、5名の制作委員から、それぞれの専門に応じたコメントをいただき、コラムとして掲載している。

3) 内容

ア. 京町家をリノベーションする プロローグとして、京町家の多様な活用の可能性、選ばれる理由、現状を記述している。

イ. 京町家リノベーションの基礎知識 全5問のQA式として取り付きやすいものになっている。基本は基礎知識だが、簡潔にしすぎると情報量が不足するため、バランスを考えた内容としている。なお、建築基準法に関する記述については、特に正確を期したものとしている。

ウ. 京町家改修デザインの実践 リノベーションの企画・設計フローに沿って、リノベーションデザインの基本を伝えるものとし、避けたいデザインについてもビジュアルに表現している。

エ. 補助制度のご案内 事業者等にとって役立つ情報として、補助制度をコンパクトに分かりやすい表現で収録している。

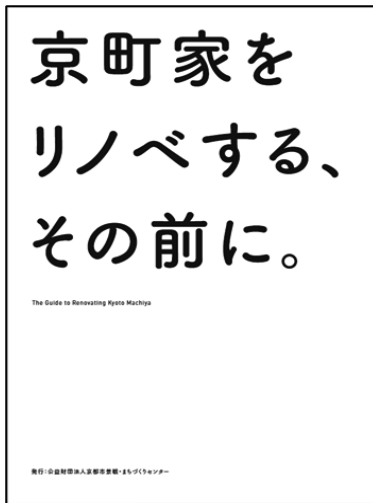


図 2-4-(6)-1 小冊子の表紙

④ 規格/発行部数

B 5 版 32 ページ/4,000 部発行 (無料)

「手に取りやすい」コンパクトサイズとした。

令和元年度に原稿を制作。令和2年度に印刷発行を行った。

小冊子を関係者に配布。財団HPの特設サイトで公開。財団の配架箇所に表示し、希望者に配布している。

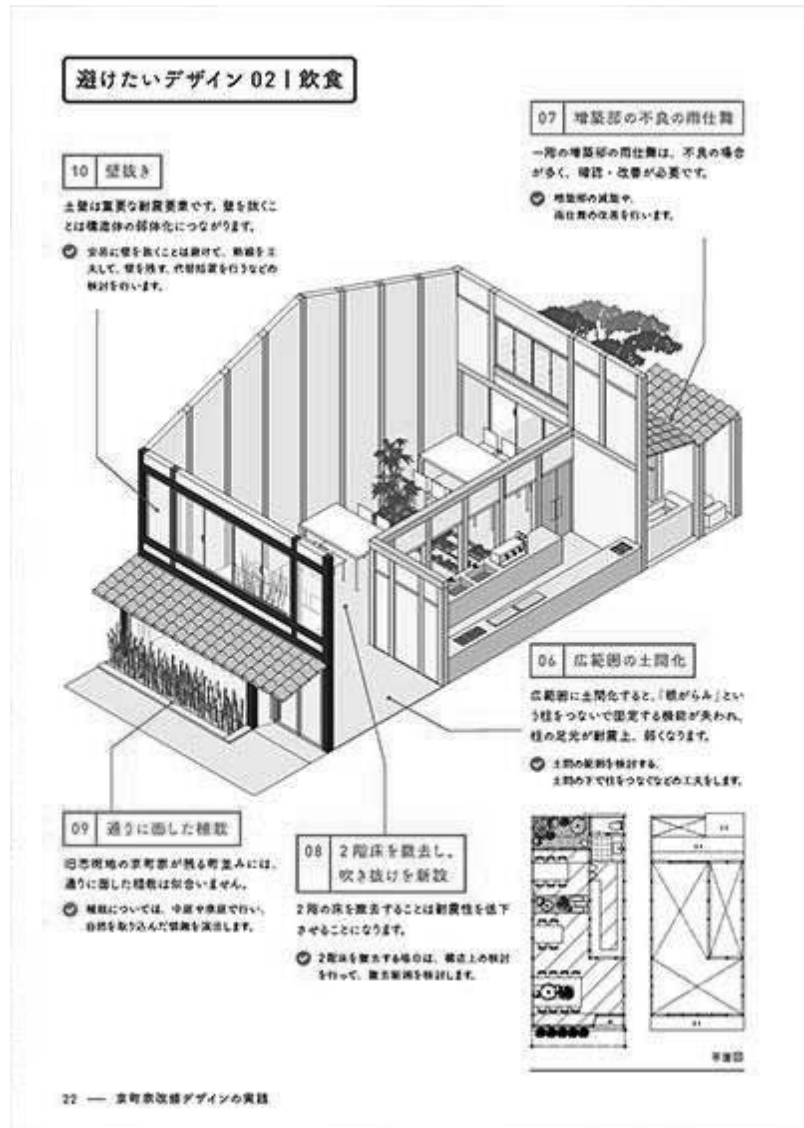


図 2-4-(6)-2 小冊子の内容

⑤ 今後の活用予定

一時の宿泊施設需要の急速な高まりは沈静化したものの、本冊子の目的である適切なリノベーションの促進については、現在も求められているため、引き続き、京町家の改修事業者、設計者、施工者等を対象とした啓発ツールとして、広く活用することとする。

参考 URL

- ・京町家をリノベする、その前に。 URL <https://kyoto-machisen.jp/renovation/>

参考文献

・「なるほど！「京町家の改修」～住み続けるために～」財団法人京都市景観・まちづくりセンター2003
※「京町家をリノベする、その前に。」は、主に、住宅用途以外の用途へのリノベーションを行う場合を想定して制作したものである。一方、住まいの改修については、当財団がすでに発行、販売している上記の図書があるので、参考にしていただきたい。

第3章 市民団体、職能団体の取組、民間の動き

第3章 市民団体、職能団体の取組、民間の動き

本章では、市民団体、職能団体の取組、民間の動きを取り上げる。

京町家の保全・継承に向けての動向として、行政、まちセンに加えて、市民団体、職能団体の積極的な取組や、民間の動きがあることが、大きな特徴となっている。

3-1 では、過去7年間の京町家の保全・継承に係る市民団体、職能団体の取組、民間の動きについて、京町家計画における課題の体系を参考にテーマを決めて、網羅的ではなく、今後も継続することが見込まれる比較的新しい取組に絞って、以下の取組を取り上げている。

- (1) 「意識の醸成」として、京町家所有者に寄り添う「見守るネット」、3月8日を「町家の日」と定めてイベント等による普及・啓発を図る取組
- (2) 「維持修繕及び改修の促進」として、京町家への融資を可能にした「京町家ローン」
- (3) 「継承及び流通の促進」として、「資金調達手法の研究」、「京町家賃貸モデル事業への参画」
- (4) 「改修等に関する技術・技能の継承の推進 専門家の育成」として若手の設計者を対象とした「京町家設計塾」、大工を対象とした「葎塾」
- (5) 「自治組織、市民活動団体等の取組の推進」として、六原地区における「地域連携型空き家対策促進事業」の取組
- (6) 「各主体の連携・協力に向けた交流の推進」として、31の団体による広汎なネットワークによって京町家の継承に取り組む「京町家等継承ネット」

3-2 では、個人の単位で、京町家を有効に活用し、かつ、イベントの実施などを通じて積極的に情報発信する動きに着目し、新たな活用の仕方について報告する。

- (1) Bonjour!現代文明、(2) ソイコレ、(3) 草と本

3-3 では、民間の動きとして、京町家を宿泊施設として活用する事例が急増したが、規制の強化と、コロナ禍によって急速に需要が低下した状況について報告する。

また、京町家を活用した大学キャンパスは、一時、数多く見られたが、助成金の打ち切りなどにより、撤退が続いていた。しかし、近年、改めて、大学キャンパス開設の動きが相次いだため、その動きを取り上げている。

3-1 市民団体、職能団体の取組

(1) 意識の醸成

①見守るネット

1) 調査概要

日 時	2021年8月19日(木) 14:00~15:30
場 所	(公財)京都市景観・まちづくりセンター
ヒアリング対象者	笠原啓史氏、原田純子氏(特定非営利活動法人古材文化の会)

2) 「古材文化の会」の活動の近況について

2005年より古材文化の会が4年間行った「伝統建築保存・活用マネージャー養成講座」を受け継ぎ、2009年から京都市、財団法人京都市景観・まちづくりセンター、古材文化の会の3者、2020年からは京都府建築士会も加えて4者で構成される「京都市文化財マネージャー育成実行委員会」により、「京都市文化財マネージャー育成講座(建造物)」を開催しており、古材文化の会はその事務局を担っている。16年間続けてきた事業であり、コロナ禍の影響で苦戦しながらも継続し、現在に至っている。

登録文化財や景観重要建造物の申請に関わる調書作成、「京都を彩る建物や庭園」の認定に向けての調査・報告書作成に関する委託業務を受託するだけでなく、数年前には「古材文化の会」として建築士事務所登録を行い、登録文化財の修繕に関する設計/監理に関する業務も会員の協力を得て、年に1~2件程度受託し、ボランティア主体の活動内容から経済的にもつながるような組織を目指している。文化財マネージャーのネットワークは、講座終了後にメーリングリスト(KOMO:古材文化の会 伝統建築保存・活用マネージャー会)への登録(強制ではない)をお願いしている。それとは別で、一部の講座修了生が古材文化の会に入会している。KOMOは月に一回の会議を開催しており、自主的にスキルアップ講座(オンライン)を企画するなど、東京など遠方の方の参加もある。これまで育成してきた多くの文化財マネージャー、人材を活かすことができる事業に取り組んでいきたいと考えている。

3) 活動の背景およびその目的

8年前に『見守るネット』を立ち上げ、3年間の試行期間を経て、現在に至っている。活動を始めた時以上に、京町家や古民家などに限らず古いものに対して、残したいけれども残せないという状況は、厳しくなっている。8~9年前に実施したアンケート調査を通じて、建築だけでは解決できない空き家、相続、税金など多岐にわたる課題を抱えており、建築以外の専門家の知見も欠かせないことを知らされた。京都の文化財マネージャー養成講座は建築士に限らず多分野の人が受講しており、古い建物を大切にしたいと強く思っている人のネットワークづくりが大切だと考えている。半世紀くらい前までは、長男が家督を継ぎ、出入りの大工がいて、受け継がれてきた家が良好に守られる社会の仕組みが残っていた。しかし、現在はそれが京都ですら失われてきていて、価値ある古い建物を未来へ受け継いでいく上で、NPOが果たせる役割があると考えている。

具体的な取組として、空き家になって40年余りが経過し、最近では保存のために手を加えることも諦められていた東近江五個荘の600坪の敷地を持つ古民家が、事情も好転して7年後には登録文化財に指定され、所有者の先祖が創業した会社が支援するまでに至ったケースがある。残す目的が明確であれば専門家として関わりを持てるが、その目的が曖昧、もしくは無い場合

には、あきらめない第三者のエネルギーが求められる。専門家だけではなく、住まい手の目線も重要といえる。所有者に300万円解体するか、600万円かけて残すかという選択を迫れば、概ね除却されてしまう。そこに残す価値を伝えながら、300万円可能な限りの修繕と新たな活用を提案できなかつたかと惜しまれる。

相続人はいるが継承者がいない。建物が健在なうちに継承者を見つけたい。不動産業者が古建築の資産評価をしない中で、建物の価値を理解してくれる人つなげたい。「要らないものは宝物」という理念の元、所有者に寄り添いながら、必要とされる方につないでいきたいと探している。

4) 活動内容

見守るネットの具体的な活動として、建築的なサポート、空き家のサポート、継承のサポートと大きく3段階に分かれており、初期の問題が解決した時点で一応区切りとなるが、そこで卒業というわけにもいかない。試行期間の3年間は、古材文化の会員でもあり、問題を抱えている建物の所有者でもある3~5件から始めた。まずは、所有者困っていること、悩み、将来の不安などをじっくり聞きこむことから始める。また「京都を彩る建物や庭園」の認定に向けての調査などの経験を通して、客観的な家の価値づけを共有することは、所有者との良好な関係づくりになることもわかった。単発の相談も受けるが、深い信頼関係を築いた中で、限られた案件について見守りネットに移行させることが多い。

5) 活動の継続性

現状15件を見守るネットとして登録しており、一案件につき、所有者に、古材文化の会会員の有志の原則2名体制で対応している。また、対応する2名に任せるのではなく、古材文化の会の中の組織で、月に1回、おおよそ10名程度が参加する「見守る部会」で、守秘義務は守りながら可能な限り問題を共有し一緒に考える。見守るネットとしての活動頻度は、何か解決すべき案件があるときは密に連絡を取って対応しているが、その問題が解決すれば、元の付き合いに戻る。将来的な活用等について相談を継続する場合もあり、安定期に入れば季節のあいさつ程度でも良いかもしれない。

将来、ますます所有者がどこへ相談するか、その術もわからないまま孤独に悩みながら「解体」と判断をされるケースが増えることが予測される。そのためにも、社会からの理解を得ながら、このような活動を広げていかなければならない。

ボランティアをベースに活動を始めたので、費用に関して、専門家に対しては有償だが、そこにつなぐまでの最も重要なコーディネートに関しては有償にする仕組みがない。実際は、このコーディネートに手間と時間がかかる。少なくとも交通費等の実費など、年間の予算計上が必要となる。その上で活動に対する対価の計算は、案件によって関わり方の密度が異なるなど、試算は非常に難しい。しかし、経済的に最低限持続可能な運営を目指さなければ、広く展開していくことはさらに厳しくなると予測される。

6) 今後の展望

現在の15件を、30件、50件、100件へと増やしていくことは月1回の部会、ボランティアベースの活動ではとても運営できない。それを目指すのであれば見守るネット専任の事務局が必要となる。古材文化の会としては広く浅くではなく、深く寄り添うことを目指しており、覚悟が持てる見守るマネージャーを増やしていきたいと考えている。

活動の展開として、今までの経験を活かしながら、マネージャーをサポートする立場で広げ

る、現状の体制を核に同心円状に活動を強化する方法と、本体は膨張することなく対象とする建物の立地する地域のまちづくり団体等と連携してアメンバー的に広がる方法が考えられる。彦根の足軽屋敷の場合、300世帯600人程度のまちで、自治会の中のまちづくり部会が約30件程度を見守っているケースもあり、地域とつながることで活動実績が増加し、まちがまちづくりとして継承され、良い好循環が生み出せるのではないかと考えている。

7) 市民団体として活動している立場として公的機関に対して期待する役割について

京町家の保全是、京町家の滅失に対して市民が危機感を感じ様々な活動がこれまで展開されてきた経緯がある。現状として、京都市の中に組織として京町家を取り扱う部署が新設され、行政の力が強くなる傾向にある。文化財行政が拡大すると、行政とそれに携わる複数の民間の団体との関係性、バランスが極めて重要と考えられる。

所有者は、民間と行政の両方にアプローチする。行政が前面に出ると対応に限界があり途中で中断してしまうことが多いが、民間だと継続的に深く関わっていくことが可能となる。民間団体と行政の文化財保護法に基づく文化財保存活用支援団体に認定されることについて、メリットがあるのか現時点ではわからない。文化財における認定政策には必ず専門家が必要となり、それを養成するシステムが不可欠となる。行政と民間団体の向かう目的を共有しながら、良い形の連携を模索したい。民間が組織を運営するには必ず経済的な問題に直面する。民間の篤志的な活動に委ねることなく、少なくとも活動に必要な費用は、実績を積んでいる団体には支給されるような仕組みは不可欠である。

②町家の日

1) 調査概要

日 時	2021年9月7日(火) 15:30~16:30
場 所	株式会社八清
ヒアリング対象者	西村孝平氏(町家の日普及実行委員会)

2) 活動の背景

京町家情報センターとして、「町家を見て歩こう」など年間行事をいくつか定期的に行っているが、「町家の日」はその一つとして位置づけられている。記念日協会に2014年夏に「町家の日」を登録し、2015年から始めて6年目になる。日程の候補はいくつか出たが、語呂合わせでマーチ(3月)や(8日)で3月8日に決定した。イベントを開催する際に日指定だと土日が絡まないこともあるため、3月8日と土日を含めた一週間を町家ウィークとしている。5年を1つの節目と考えていたが、コロナ禍により直近2年は開催できていない。2022年3月8日は京町家情報センターの20周年記念にもあたり、コロナ禍の一定の収束を期待して、何とか実施、成功させたいと考えている。

京都市景観・まちづくりセンターを通じて、UCLAの学生が京町家の証券化について勉強したいと訪ねてきたことがあった。いつも通り町家が年に2%、約700~800軒のペースで滅失してしまっているという現実を説明した時に、なぜ止めないのですかと素朴に質問されたことがきっかけとなっている。京町家情報センターとして、何か具体的なアクションを起こしていく必要性を感じ、「町家の日」を提案した。



図 3-1-(1)-1 町家の日 ロゴ

町家は私有財産であるため法律で縛ることができなかつた中で、唯一そこに踏み込むことができる景観法が制定され、町並みは市民みんなの共有財産であるという認識が生まれ、世の中自体が成熟してきたといえる。とにかく町家に関心を持つ人が増えていくことを願っている。

3) 他都市への広がりについて

あえて、「京町家の日」とせず「町家の日」と命名し、京都だけではなく全国のムーブメントをつくれないうことで始めた。全国町家交流会など町家をキーワードに京都だけでなく他都市の活動団体や思い入れを持った方々と会する際に、「町家の日」の趣旨を説明して活動の輪を広げてきた。

大津は行政の藤原氏、設計事務所の柴山氏、姫路は町家にお住まいの塩本氏が中心となって活動されている。姫路に関しては、京都の動きを自ら学びに来たと記憶している。金沢や奈良にも呼びかけてはいるが、このようなムーブメントを起こす活動は思いを持ったキーマンがいないとなかなか成立しない。

4) 活動内容

2022年の「町家の日」は3月5日～12日までの8日間開催する予定で、「京都もやし町家」(京都市下京区西若松町)でオープニングイベントを行う予定である。森林食堂のカレー、イワシコーヒー等人気だがコロナ禍に配慮して取りやめ、日本ペイントが漆喰塗り体験、瓦組合が鍾馭づくりなど、体験や物販を中心に町家に関係することであればなんでも参加できるイベントを考えている。京町家でお店を営業している方々の商品PRの場となり、その方々のネットワークが広がっていくことに期待している。

去年は、らくたびと連携して、杉本家、長江家、秦家など大型町家の見学ツアー等も企画していたが、全てコロナで中止となった。町家川柳や写真などのコンテストはコロナ禍でも継続していきたいと考えている。当初は京都タワーをいろいろな色で点灯させるということを行っていたが、一日20万円必要となることから、費用対効果を考え、現在は起こし絵の絵葉書(原価500円)を販売しながら周知を図ろうと考えている。寄付いただいた方には絵葉書を贈呈している。

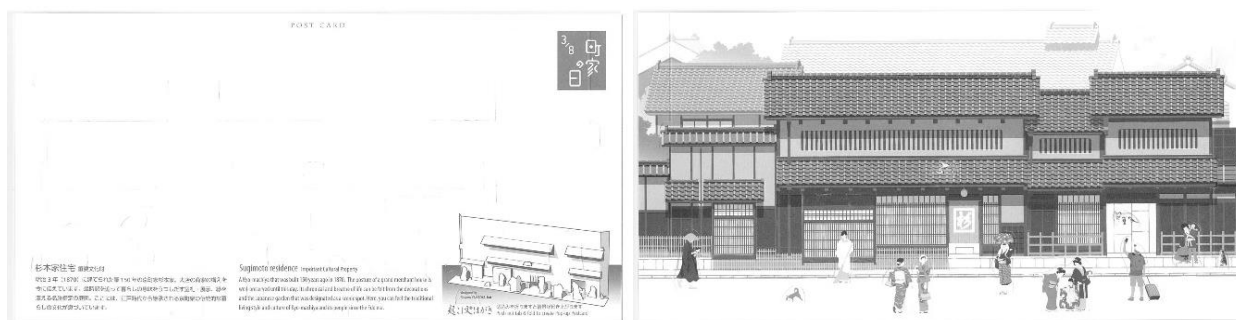


図 3-1-(1)-2 町家の日 起こし文はがき

5) 今後の課題について

2021年春より、京町家情報センター事務局長をつとめるスティーブン ホアン氏は、英語、中国語、日本語が堪能であるだけでなく WEB デザインを得意とし、日本全国の古民家ポータルサイトを目指して京町家情報センターの WEB ページを制作している。

一方で、京町家情報センターの構成メンバーの中の10名程度が「町家の日普及実行委員会」を運営しているが、まだまだ多くの市民を巻き込んだうねりを起こせているとは言えず、情報発信が足りているとは言えない。京都での活動はこれまでの経緯もあり、KBS京都などローカルメディアは取り上げてくれるが、全国区のNHK等はなかなか難しい。

京町家情報センターの会費は日常の事務局運営費に充当している。2022年は京町家情報センター20周年記念事業を企画しており、新たに予算化する必要があったことから、イベントに対する予算は別途徴収が求められた。法人1万円、個人千円の寄付金と当日の出展料(1ブース5,000円から1万円まで)で賄わなければならない。活動の継続は資金調達が最も大変である。

③まとめ

「古材文化の会」の前身である「古材バンクの会」が1994年、「京町家情報センター」の母体である「京町家再生研究会」が1992年に発足しており、おおよそ30年もの活動を通じた最大の財産は人材といえる。京町家に想いを寄せるという共通項に、所有者から専門家、事業者に至るまでその属性、職域は多岐に広がっている。この育成された人的資源をどのように次の活動に活かしていくのか知恵が絞られている。

一方で、組織の膨張に併せて、対象エリアの拡大、個別対応へのシフトなど活動内容の質的向上を図ることで活動経費が増大し、個人能力に依存した業務の偏重による事務局の疲弊など、組織自体を維持することが困難となってしまうことが多い。企業と異なり営利を目的としない市民団体の活動において、その原資をどのように捻出し、提供するサービスとの整合性を図りながら、継続的な活動をどのように担保するのか、今に始まったことではないが改めて重要な課題となっている。

また、京町家に対する保全・再生の意識はもともと京町家に関心を持つ市民に対しては一定の広がりを見せつつも、それ以外の市民への広がりや他地域も含めた大きなうねりには至っていない。無関心層への意識の醸成は一朝一夕には成らないが、京町家条例をはじめ徐々に浸透しつつあると期待したい。

(2) 維持修繕及び改修の促進

① 京町家専用住宅ローン「のこそう京町家」

1) 調査概要

日 時	2021年8月10日(火) 11:00~12:00
場 所	京都信用金庫本店
ヒアリング対象者	水谷英一氏(京都信用金庫個人ローン推進部調査役(当時))

2) 活動の背景

「京町家がどんどん減っていく」と京都市から警鐘がならされる中、京町家の保全を図る上で「信用金庫として何か役立てることはないか」という問いかけがあり、京町家ローン「のこそう京町家」が誕生したと聞いている。通りに面している京町家は特に問題にならなかったが、再建築不可で土地の担保徴求が難しい路地奥の京町家は大きな課題であった。京都信用金庫も住宅ローンに取り組むにあたっては、購入物件に担保設定が必要となり、路地奥の京町家に対して融資するためには債権保全上の理屈付けが不可欠であった。京町家は新しいものでも70年以上経過しているが、それが京町家としての様式を保っているならば、建築物として一定以上の価値があるという理解である。

古い家でも、建ぺい率・容積率等の問題は残るが、何かしらの改修は可能である。ただ、前面道路の幅員が狭い、所有者不明、トンネル路地など、古いが故の問題が重なってくると、そのほとんどが頓挫してしまう。そのような中でも京町家は購入されているという事実は、すなわち一定の難を抱えていても流通するということを証明している。京都信用金庫としては、「京町家が流通する」という大前提に立てば、流通価格で担保評価可能ではないか、と判断している。ただ、完全に整理できているわけではなく、路地奥の町家の担保評価はどうするか、今でも議題には上がる。

3) 融資実績

京都信用金庫は、京町家であれば融資するという基本的なスタンスがある。この8年間で200件超の実績がある。住宅ローン全体の取引件数は年間約1,000件に対し、そのうち約20~30件が京町家ローンを利用している。コロナウイルス感染拡大の影響では、住宅ローンは減らず、実際は在宅勤務の影響で家を充実させようという考えからか、むしろ住宅を購入する人が増えている。一方で「活かそう京町家」は事業性融資であって住宅ローンではない。事業用と居住用では京町家に対する想いに大きな隔たりがあり、事業用の融資実績はあまり多くない。

「のこそう京町家」を商品化した当初は20件ほどの申請があり、その多くは教育関係者、外国人などで、いずれも文化的造詣が深く、購入した京町家を保全し、住まいとして利活用したいという強い思いを持つ顧客であった。平均年収は650~700万程と、住宅ローンを組む顧客としては一定以上の収入のある方だったと記憶しており、返済が滞ることは一度もなかった。ある程度理念を持って京町家を購入していることに起因すると推察される。

以前は融資する際に、信用金庫の営業エリアにおいてすでに居住または就業していなければならぬ等の制限があったが、現在は、信用金庫法の改正により購入することで転入するケースについても融資可能となった。ただ、インバウンドの投資物件、例えば、居住を伴わないゲストハウスなどは断っている。地域に根差す信用金庫として、地域トラブルの原因となっているゲストハウスなど、京都市民として地域に受け入れられないものには融資しない。外国人投

資家が京町家ローンを申請することはできない。永住者である外国人には数名対応した記憶がある。外国人は京町家を好む傾向がある。審査の際は、永住権をもっているかどうかと、京町家を買う理由を確認している。居住用であること、収入が安定していること、京町家に対する思いがあることなど、京町家の保全に貢献できる人に対する住宅ローンの申請を通してきた。居住用であれば、京都市にとってもメリットがある。転売目的で京町家を購入するような場合も想定されることから、住む意思を事前に確認するようにしている。

4) 運用上の課題

今の京町家の担保評価では、正直なところ京町家の建物自体に担保評価はない。道路に面したところであれば路線価がある。現状の担保評価ですら難しいところに 3,000 万円を投資して改修しても、担保評価は変わらない。銀行としては、柱などすべて撤去し、基礎から取り替えた場合は、新築としての担保評価が可能となる、というスタンスを取らざるを得ない。

それに対して路地奥の京町家の場合、土地の担保評価はできないが物件全体でみれば京町家の流通価格と評価できる、という理屈がある。すなわち、京町家であるかどうか重要となり、京町家カルテの有無で結果が大きく左右される。京都信用金庫では、京町家であるかどうか判断が困ることがあるので、「京町家カルテ」や「京町家プロフィール」などの客観的な資料が必要になる。

しかし、購入前の検討段階であれば、京町家カルテや京町家プロフィールを準備できないことも多い。京都信用金庫の場合、以前京都市景観・まちづくりセンターが発行していた「外観調査シート」を活用し、京町家の様式を備えているかどうかを水谷自身が判断することによって、独自に京町家と判断することもある。看板建築など判断が難しい場合は、現地へ赴き周辺の建物を参照しながら京町家であるかどうかの判断することもある。このような手法は金融機関としては珍しく、京都信用金庫ならではと思われる。

とはいうものの、京町家かどうかの判断は難しい。専門的な知識が必要かどうかではなく、手間がかかる。職員に「京町家保全に貢献したい」という思いがあれば対応できるかもしれないが、水谷の退職後、誰も後に続かない可能性もある。誰もが京町家の保全に興味あるわけではない。金融機関と京町家の橋渡しをする人が必要である。

5) 保証会社の確認

保証会社は増築未登記など、改修したところも指摘してくる。面積増は処理が厄介となり、水回りの変更程度など現場との矛盾点も確認される。一方で、数年前になるが、京町家としては改修され過ぎてしまっている物件もあった。木なのか疑わしいものが多用されており、どのような素材を使用しているのかも問題となるため、それ以後工務店はどこなのかも重視している。改修したものから京町家的な要素がなくなった、と保証会社から指摘されることもあるため注意が必要である。ローンの申込み内容や「お金を持っているからやりたい」ではなく、京町家を保全したいという思いを持っているかどうかも含めて審査している。京町家に関する融資において金利勝負にはしたくない。他行の金利の方が低いかもしれないが京町家を守る仕事をしているというプライドを持って行っている。

6) 今後に向けて

(「京町家まちづくり調査」にて付与された) 京町家の ID 番号が開示できれば良いと考えている。個人情報だから ID 番号の開示が難しいことは理解できなくもないが、我々は商用ではなく京町家の保全・継承を目的に開示を求めているのであるから、せめて金融機関だけでも開

示をしてほしいと考えている。内部決裁用の資料に掲載するだけであり表には出ない。守秘義務契約を交わし、ローンの審査のみに使用できる仕組みができればよい。現状より手続きが簡便になれば、水谷がいなくなってもシステムとして続く可能性が高まる。



図 3-1-(2)-1 京町家専用住宅ローン「のこそう京町家」ロゴ

② まとめ

京町家を住まいとして再生しようとする方は、比較的平均年収が高く、返済が滞ることは一度もなかったという事実は非常に興味深い。京町家は既存不適格であり、現在の新築に要求されている住宅としての性能（断熱性、耐震性、耐火性など）を満たしていないにもかかわらず、なぜ嗜好されるのか。そこには定量的に評価可能な技術基準とは異なる価値観として、生活文化への畏敬が存在している。京町家は住宅で人の命を守るシェルターでもあることから、その安全性が担保されることは大前提であり、一般的な美術品と同列に扱うわけにいかないが、流通市場が拡大することで京町家が有する文化的価値が経済的価値に転嫁されていくことは、法的な課題はあるものの前向きにとらえていくべきと考える。そのためには民間だけでは背負いきれないリスクは、公的機関も支援していくことが不可欠であり、京町家を良質なストックとして継続的に未来の京都に受け継がれていくための社会システムの構築が求められている。

(3) 継承及び流通の促進

①資金調達手法の研究

1) 調査概要

京町家等継承ネットの取り組みの一環として、平成 29 年度の資金調達スキーム構築に関する検討会の実績を活かし、平成 30 年度において、一般社団法人京都府不動産コンサルティング協会と（公財）京都市景観・まちづくりセンターの共同で実施された「京町家再生ファンド構築に係る調査・研究業務報告書」より、近年、特に平成 28 年度以降の資金調達手法に関する動向について、特徴的な内容に対象を絞って以下に取りまとめる。

2) 京町家に対する需要の変化

平成 21 年頃から路地奥の再建築不可物件の京町家は購入価格が安く、改装すると延べ床面積で賃貸賃料が決定されることから、投資向きの物件として注目を集め始めた。その 1 年後に京町家の一棟貸の宿屋として販売する業者が現れ、食事を提供しない素泊まりの宿屋は外国人に好まれるスタイルとして定着した。ホテルにはできない家族や友人たち 4・5 人で泊まれる宿は国内の宿泊客にも徐々に定着していき、そののち爆発的に人気が出ていくことになる。平成 26 年度には 40 軒だった京町家の簡易宿所が平成 30 年には 628 軒まで急増しており、5 年で 15 倍強にまで急増するようになった（表 3-1-1）。しかし、その 1 年後の平成 31 年春には COVID-19 の感染拡大により、観光業界全体が世界的に抑制され、急転直下、その需要が消滅し、令和 2 年には初めて旅館業法許可施設の廃業件数が開業件数を上回っている。

3) 京町家の流動化（ファンド構築）及び一時取引（ブリッジファンド）

ア. 京町家に対する金融機関等の融資が消極的な理由

境界・越境リスク、耐震性、遵法性（既存不適格・違法増築）、火災による滅失リスク、以上の課題を総合的に勘案してコンプライアンス上も不透明な部分が多いことから、物件としての担保価値が低くなってしまふ。また、京町家の維持管理が困難な所有者の多くはクレジットリスクも多く、所有者単独での利活用が難しい。

イ. 京町家の流動化の概要

京町家の保全利活用を促進させるためには、私的財産としてだけでなく、文化的価値のある公共的財産としても捉える必要がある。具体的には、寄付、売却、賃貸、信託等の手法により所有権と利用権を分離し、改修後収益を発生させ、将来的な保全継承を実現する仕組みが必要である。ただし、代々継承された京町家所有者は、直接民間への売却・賃貸に対して、ネガティブな感情を抱く場合が多いことから、京町家を事業者から隔離された器（ビーグル：SPC）を作り、SPC へ寄付、売却、賃貸できる仕組みが求められる。その資金調達の方法は、融資によるファイナンスではなく、ファンドスキームを組成させることで、所有と利用の分離が実現し、同時に各プレイヤー（所有者・利用者・投資家等）間の倒産隔離も可能となる。そして最終的に SPC を売却すれば投下資本の回収が可能となり、改修・利活用された京町家は次の事業者に継承され、アセットの流動化が実現できる。

ウ. 投資型再生ファンド

京町家の取得・改修等を全体にした場合、多額の資金を調達する必要があり、投資家へのリターンや継続的な運用に配慮すると、投資型ファンドが前提となる。長期にわたる低金利やインターネット等直接金融が発達した現代において、金融機関や投資家はその投資先を模索して

おり、京町家再生は社会的意義ある事業として有力な投資先に成りうる。一般的な不動産投資に対するリターンは約5~10%（ノン・レバレッジ）と言われているが、文化的価値の高い京町家を継承するという理念と京都市をはじめとした公的機関主導という背景を説明することで通常よりも低い（5~6%）利回りを想定して投資家を募集することが可能と考える。

エ. 取り壊し危機にある京町家の一時引取（ブリッジファンド）

相続や高齢、立ち退き、資金不足、法令上の制限など、維持管理できない京町家については至急現金化が求められ、所有者がホテル・マンション開発業者に売却されるなど、町家が滅失してしまうことが多い。このように改修利活用する事業者へ継承するまでの間、一時的にブリッジするスキームを組成することで、短絡的に売却されてしまうことを抑制する。

オ. 京町家再生ファンドスキーム

ファンドスキームは一般的に資産流動化法と不動産特定行動事業法を法的根拠として組成される。前者は後者より事業者の資本金の規模、金商法免許、審査体制等の規則がより規模が小さいアセットでは費用が捻出できないため現実的ではない。公共的意義を持つ京町家の保全継承を目的とした流動化を促進させるためにも、コーポレートファイナンスに比べ事業者から倒産隔離が実現でき、透明性の高いアセットファイナンスによるファンドスキームを検討すべきであると考えられる。

4) 京町家におけるクラウドファンディングの利活用の可能性

不動産投資における投資対象として、京町家は非常に注目が高く、京町家を再生させることに社会的意義もあることから、クラウドファンディングとの親和性も高いと思われる。一方で、資金調達者からするとクラウドファンディングはインターネットを活用して不特定多数から資金募集をするため、どの程度資金が集まるのか、実際に募集してみないとわからず事業収支の見通しに不透明な部分が残ることが課題である。

投資型クラウドファンディングは銀行融資などの従来型の資金調達に適合しない、または投資型クラウドファンディングを利用することでメリットのある場合に有効であるが、「適合しない」「メリットがある」理由として以下が考えられる。

ア. 投資型クラウドファンディングを利用することで、事業自体に社会貢献的意義があると広くアピールできる、広告宣伝効果

イ. 事業規模や投資期間が従来型の資金調達と適合しない

ウ. 法規制などにより、従来型の資金調達の対象とならない（再建築不可物件、耐震性に問題）

エ. 事業主体のクレジットリスクが高く、従来型の資金調達の対象とならない。

ウについては京町家も含まれるが投資家への十分な説明、エについてはSPCを活用して倒産隔離を図るなど、保護の観点からも検討しなくてはならない。民間企業でも京町家再生を目的としたクラウドファンディングを実施する中、京都市等公的な団体が投資型クラウドファンディングを実施する意義について検討する必要がある。また、近年では寄付型クラウドファンディングにおいて、より公共性の高い寄付先（公益的な団体）に限定したサイト（Readyfor Charity: READYFOR 株式会社が運営）が公開されており、投資型以外の手法により京町家再生の資金を調達することも有効であると思われる。

②京町家賃貸モデル事業関係者

1) 調査概要

日 時	2021年8月12日(木) 14:00～15:30
場 所	(公財)京都市景観・まちづくりセンター(オンラインにて実施)
ヒアリング対象者	山下善彦氏(IzutsuRealty株式会社)

2) IzutsuRealty 株式会社の事業概要

不動産事業とリフォーム事業の2本柱で事業を行っており、リフォーム事業は町家の改修やマンションリフォーム、マンション管理等を行っている。町家を扱い始めて約10年になるが、6～7年前から2年前にかけてはインバウンドの影響もあり、町家をゲストハウスに転用する事業が急増したため、かなりの数の町家を扱った。ここ2年は、新型コロナウイルス感染拡大の影響で町家関連の売り上げは激減している。

もともとは不動産管理業の立場から、マンションをリフォームし、家賃を管理する事業を主として行ってきたが、デザイナーの齋藤誉征氏と知り合い、古いマンションや文化アパートを再生し、建物の価値を上げることによって家賃を上げていくことに興味を持った。実際、デザイナーズリフォームをすれば、家賃は1.5～2倍程度まで上がる。この事業を始めたのが約10年前である。そこから町家もやってみようということで案件を受けはじめ、インバウンドが重なったこともあり、爆発的に町家を扱う件数が増えた。

古いものの価値を見出し活用する潮流の中で町家の価値も上昇したが、それに伴い事業も拡大したというよりも、不動産事業者とデザイナーが協働することで収益性を向上させていったといえる。町家ブームに火が付く前から古い文化アパートに着目して事業を進めていたこともあり、そのノウハウを生かして町家に取り組めたという側面が大きい。

当初は、資金もあまりかけていなかったため、凝った改装はしなかった。昔の町家はお風呂とトイレがないので、それらを設置し、見栄え良く改装して、家賃6～7万円だった物件を8～9万円にする程度の、リフォームというより修繕に近いことを行っていた。しかし、実際インバウンドが入ってくると宿泊業のため大規模修繕が必要となり、特に用途変更に関しては、法律をかなり意識しなければならなかった。もともとの家業が畳を取り扱っていたこともあり、古くから多くの大家との知り合い関係にあり、インバウンドにより町家に対する関心が急激に高まった時に、これまで貸し出すことがなかった大地主から京町家を借りられたことが大きかった。これまでの実績で言えば、百数十軒ほどにのぼり、中には1団地で23棟からなるホテル(基準法86条の「一団地認定」は、検討はしたが事業スケジュールとの調整がつかず断念)も含まれている。

3) 京町家の再生手法やその改修のあり方について

6～7年ぐらい前のゲストハウスブーム時には、京町家があれば宿にできることのみを考えていた。しかし急転直下、新型コロナウイルス感染拡大により宿への再生事業は成立しなくなった。では町家で何をすればいいのか、良くも悪くもそこから一旦足を止めて考えるようになった。一つの結論には至っていないが、単純な住まいでもなく宿泊施設でもない、京町家のブランド力を活かして、人と人との交流を生み、そこから全国、世界に発信できるような新たな拠点をつくることはできないかと考えている。

もともとの修繕や管理事業を行っていた時にはあまり意識していなかったが、町家の宿の改

修に携わるのであれば中途半端なことはできないことに気づいた。加えて、最近の宿ではインスタ映えのするものをつくろうとしたり、ゲーム性を持った宿をつくろうとしたりなど、コンセプトやテーマを最初に決めないと事業として成立しない。その影響をあり、普通の改装はやる意味がない、やるからにはいいものをつくろうと、そしてもっといろいろなところに発信できるものをつくろうという意識を持つようになった。一回足を止めて町家について落ち着いて考える時間ができたという点で、ある意味では新型コロナの感染拡大による影響がよかった部分もある。

京都での町家を含めた古民家再生事業はあきらめている。沖縄、倉敷、箱根などで運営会社とタイアップして、単に宿に泊まってもらうだけでなく、宿で使用する浴衣や箸など宿での体験を商品として販売していくことも考えている。また、京町家のオフィス利用については、リワークが事業失敗したことがマイナスイメージになっている。ワーケーションというキーワードは出てきているが、企業は迎賓館を手放す傾向にあり、町家の利活用とはなかなか結びつかない。やはり京町家はインスタ映えする宿が最もマッチングする。

4) 京町家賃貸モデル事業への参画経緯

もともとは京都市が京町家のファンド事業についての調査研究を景観・まちづくりセンターと不動産コンサルティング協会に委託したことに始まる。調査の結果、①所有権と利用権をいかに切り離すか、②資金調達、の2つが問題として明らかになった。問題に対応するには2つの方法がある。1つは所有者が土地建物を寄附すること、もう1つはいったん京都市が建物を借り上げて、さらに事業者に貸すというサブリース方式である。建物に執着がない地主でも土地にはとても執着があるため、土地と建物を切り離したかった。そこで建物を事業者に譲渡して、土地は15年、20年、30年の定期借地として設定し、事業者に定期借地期間内にリフォームして運用して最後に返すという仕組みを作ったらいいのではないかなどいろいろな提案をした。最終的に、京都市はサブリースを選択し、事業者として参画することとなった。この事業に参画する株式会社クラウドリアルティの柴田氏は、もともと別の宿のクラウドファンディングで仕事を共にしたことがあるのだが、京都市が選択した提案を実践するために他の関係者も含めて全員が協力して実現した。

このスキームであれば、立地が良ければ固定資産税相当の低い家賃設定である必要はない。例えば、宿泊施設であれば収益があるためさらに成立しやすくなる。

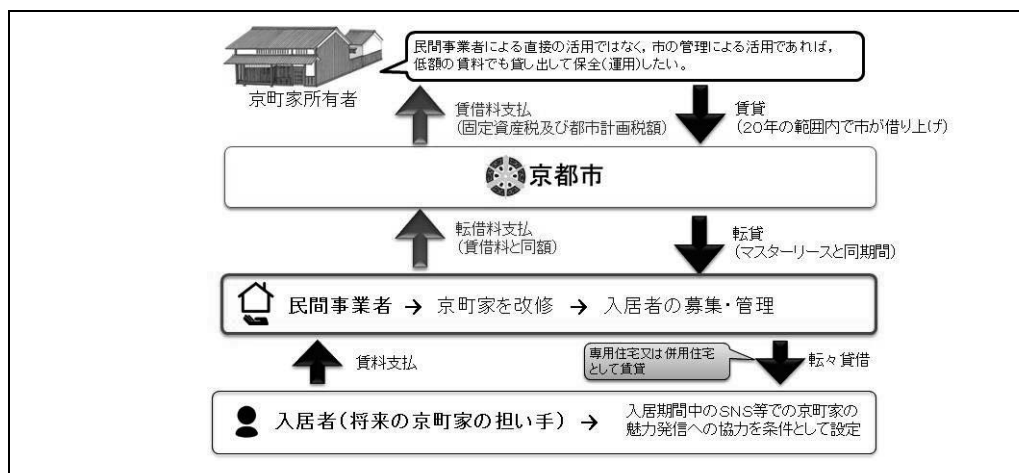


図 3-1-(3)-1 京町家賃貸モデル事業 事業スキーム図

③京町家賃貸モデル事業に関係する多様な主体

1) 調査概要

日 時	2021年8月12日(木) 14:00～15:30
場 所	(公財)京都市景観・まちづくりセンター(オンラインにて実施)
ヒアリング対象者	柴田駿氏(株式会社クラウドリアルティ)

2) 不動産投資に関する法改正について

不動産特定共同事業とは、一般には、投資家たちが直接不動産を購入するのではなく、事業者が複数の投資家から資金を預かって不動産取引をし、そこから得た利益を投資家に分配する事業形態であり、特例事業に出資を許可されているのは銀行や信託会社、宅地建物取引業者など、十分な資本か不動産投資上の判断力を持つ特例投資家に限定されていた。2017年3月、不動産特定事業法の一部を改正する法律案が閣議決定(同年6月公布、12月施行)され、その背景には、人口減少や都市への過密など、特に地方での空き家や空き店舗の増加が顕在化し、地方の不動産事業の実情が大いに関係している。地方の不動産事業者には十分な資本力がなく、独力での再開発は限定的なものになってしまうことから、地方の観光や物流等の分野を発達させる意味でも、不動産の再活用は必要不可欠であり、いたずらに老朽化するまま放置されることなく、良質な不動産ストックを増加させるための施策となっている。

不動産特定事業法改正の一つに小規模特定不動産共同事業の新設が挙げられる。地域の小規模な不動産業者でも不動産特定共同事業に参加できるように、小規模特定不動産共同事業が定義され、改正前の第一号事業の資本金要件が一億円だったのに対して、小規模第一号事業の資本金要件は一千万円に大幅に引き下げられた。その代わりに、事業参加者から集めることのできる出資額に百万円の上限が課され、すべての出資者の合計額でも一億円を超えないことが条件づけられた。これにより、運用可能な資金の範囲は限定されるものの、小規模な業者でも小規模不動産特定共同事業を営めるようになった。

以上のような不動産特定事業法改正の改正を受けて、不動産投資に関わる事業者が増加し、個人も含めて投資に対するリテラシーが向上してきている。個別不動産を対象とすることでリスク分散を図るだけでなく、投資だけではない精神的な充足も一つの要素となっている。

3) 京町家賃貸モデル事業における投資の実態

クラウドリアルティ(京町家賃貸モデル事業におけるクラウドファンディングを運営)に登録している投資家は30～40歳がボリュームゾーンとなっている。ファンドの組成の仕方は、利回りや最低投資額の設定による。クラウドリアルティの場合には、おおよそ利回り5%、最低投資額10万円というのが一般的である。京町家モデル賃貸事業の場合は、少し低めの利回り4.5%からスタートし、オークション形式(自身で利回りを下げることが可能で、最終的な投資総額が予定額を超過した場合には利回りの低い順に採用される仕組み)とした。結果として4.5%から利回りを下げてきた投資家も多く、目標額2,000万円に対し2,900万円近く集まったことから、思いのほか町家をサポートしたいと考えている投資家が存在していると考えられる。実際の投資家の内訳は、年収500万円～1,000万円、30～40歳、投資額は平均30万円程度で、おおよそ100人となっている。

一般的には、ファンドで調達した資金を原資に物件を一旦購入し、最終的に売却益を見込んで利回りを設定する。そのため賃貸物件の場合、利回りは必然的に下がってしまう。町家は建

物の管理も含めて考えると、1人の地主が所有することは難しい。建物単体に対して1人で所有するのではなく、小口化（1口千円から）し、倒産隔離できれば理想的である。

4) 今後の可能性について

京町家の保全・継承において、京町家の不動産としての流動化（不動産そのものの使用価値に着目して資金調達ができる）が目指すところとなるが、投資家保護の観点から、投資家に対してどのようなリスクがあるのか説明する義務があり、京町家を対象とした場合にはいろいろと課題がある。具体的には木造であること（火災による滅失リスク、耐用年数が明確でない）、特にハードルが高いのは、境界確定が条件となることである。10億、100億の単位の不動産を対象とする場合には、事前の調査費用を捻出しやすいが、京町家一棟だとなかなか難しいところはある。リスクをどこまで開示して、高い利回りをどう設定するか、理解のある会員に絞ったコミュニティを対象としたプライベートファンドのようなものを検討するのもありかもしれない。最終的にはJリートのような京町家ファンドリートのようなものが組成できれば理想である。

今回のクラウドファンドを立ち上げ、資金調達を行ったことで、少なくとも数万人に対して露出しており、実際に出資した方には四半期に1回レポートを発信していることから、京町家の保全・継承に関する広報効果は大きいと考えられる。自治体が事業等を支援する場合には、最初に一時金として補助金を出し切ることが多いが、ファイナンスとはお金の流動性を持たせることが重要となるので、政府系ファンドのような投資（エクイティ）として支援する方が本来は望ましいと考える。

④まとめ

京町家における継承及び流通のあり方は、良いことも悪いことも含めて激動の10年であったことが伝わってくる。京町家がゴミと揶揄され解体費が取引額から減額される時代からインバウンドを背景とした常軌を逸したゲストハウスブームを迎え、コロナ禍によって急転直下する市場と、なかなか状況を総括することは困難である。結果如何に関わらず、老朽化した京町家に多額の投資マネーが、様々な資金調達手法により投入されたことは事実である。京町家の保全・継承において最大の課題は躯体そのものの老朽化にあったことは自明であり、地域まちづくりの視点は別として限定的ではあるが建物の健全化が急速に進んだことは評価すべきだと考える。

当然ながら、コロナ禍で観光経済が停滞する中、投資回収の目途が立たず休業状態が続いてしまっていることは、地域まちづくりにおいて望ましくないことは確かである。しかし、事業者も投資した以上京町家を除却して転売するという選択肢は考えにくく、建物としての京町家は保全・継承される可能性が高いと推察される。

課題は用途のあり方であり、供給過多となってしまったゲストハウスを住宅へ還元される道筋が事業的に可能な仕組みで考案されることを期待するが、現実はなかなか厳しい。京都市は、国の「新型コロナウイルス感染症対応地方創生臨時交付金」を活用し、事業継続が困難な宿泊施設の住宅等への転用する場合に最大300万円を補助する助成制度「地域コミュニティ活性化に資する新たな住まい創出支援事業」を創設した。しかし、その助成金が京町家に適応された事例は少なく、課題解決の道は開けていない。

(4) 改修等に関する技術・技能の継承の推進

①京町家設計塾

1) 調査概要

日 時	2021年9月9日(火) 11:00~12:00
場 所	(公財)京都市景観・まちづくりセンター(オンラインにて実施)
ヒアリング対象者	小島富佐江氏(京町家再生研究会理事長)、内田康博氏(同副理事長)

2) 開講の背景

京町家再生研究会としてこれまで、京町家の保全・継承には伝統構法を基軸に健全な改修を行うことが重要であると訴え続けてきた。研究会メンバーが苦勞をしながら、具体的な改修方法について行政とも調整しながら検討を積み重ねてきた経緯がある。しかし、ここ数年のインバウンドを背景とした町家の店舗や宿泊施設への転用事例をみていると、非常に表面上の安直な改修が増えていると言わざるを得ない。特に、将来的に所有者が変わったときに、もう一度元の状態もしくは新しい健全な形に改修して活用できるのか、保全、継承の視点から不安を感じている。

その責任は所有者にもあるが、専門的な知識も必要とされることも多く、そこには限界がある。やはり、技術者として計画に携わる建築士が京町家の本質を考えようとしていないところに問題がある。建築基準法に基づく改修を行うことが是とされてしまっているところが散見され、非常に残念である。町家における住まい方、生活が理解されないまま設計が進められてしまうことで、これまで京町家に受け継がれてきた文化が途絶してしまわないか危惧される。

協力団体メンバーの中でも建物自体を評価せず、構造に問題がある場合は取り壊してしまう、例えば木造3階建てであれば3階を切り飛ばしてしまえば良いという考えを持つ人もいる。様々な理由や背景で町家の改修現場に直面したときに、その時点でできるだけ町家に負荷をかけない改修方法はないか、その最良の解決策を模索することこそに意味がある。

3) 設計塾を通じて伝えたいこと

町家の場合、住まい手の動線が重要となる。特に、来客時にどこまで、どこに案内するのか、お茶やお食事のサービスはどこからどのように行うのか、生活の内側を見えないようにするなど、工夫が求められる。今の60~70歳は町家のような住まい方を体験してきた世代だが、今の20~30歳はマンションで育った人が多く、障子と襖の違いもわからないとか、畳一帖に座った時にどのように感じるのか、自分の中に寸法感が宿っていない。建築の専門教育で学ぶ動線とは内容が異なり、実際に体感する機会がない。

特に若手設計者に、改修に関する技術的な内容を教えることも大切だが、それと同時に町家の寸法感を体感してほしいと考えている。そのため、座学は必ず町家で行うようにし、実測調査や現場でのワークショップも大切にしている。更には、お座敷に座ることも経験してもらい、誰がどのように動いているのかを自身の目で見てもらう機会を設けている。

町家の改修において、まず町家に受け継がれてきた生活を基本として理解した上で、次の段階に考えを進めてほしい。町家にもいろいろな時代がある。都市ガスの普及が進むことで、おくどさんが不要となり、形やデザインが変化している。木造は構造的にシンプルで美しく使うことを大前提とし、それを含めたデザインが求められる。

今の住宅は、暮らし方自体が変化してきていて、人を迎え入れるつくりになっていない。来

客はリビングに通すしかなく、生活の裏方を見せずにはいられない。現代の団地は長屋を立体的に積み上げた構造となっているが、人を招き入れることが想定されておらず、それが一般化してしまった。町家に宿っている住まい方が失われつつある。

京町家まちづくり調査では町家の類型化を行った。町家には長屋、仕舞屋、表屋、路地奥、織屋など様々な形態があり、さらにそれらが立地する場所、周辺環境も異なることから、同じ町家であってもそれぞれ個性を持っている。表屋なら商家ならではの建物の使い方があり、その個性をどう引き継ぎ、伸ばすことができるのか、設計者の力量によるところが大きい。まず住まい手は、現状を理解するために住み始めてから、改修内容を検討しても遅くない。改修にあたって家に向き合うことがおざなりになってきているように感じる。短絡的に改修して町家の個性を逸失してしまうことのないように、設計者には良き中継ぎ役になってほしいと期待している。

4) 設計塾のプログラムについて

塾の初回にこれまで活動してきたメンバーが京町家再生研究会として取り組んできたことや、京町家の改修にあたっての再生研究会として大切にしている考え方等について説明してきた。特に京町家での暮らしについての理解を求め、それを踏まえた改修のあり方を基本としている。後は、町家の基本として、歴史、職方の存在についても、その重要性を丁寧に伝えることを心掛けている。

5) 活動実績について

2016年に始めて現在5年目になるが、昨年度はコロナ禍で開講できなかったことから講座としては4期目となる。対象は若手設計者としているが、実際は年齢間わず受け入れている。行政関係者（京都市役所勤務の町家担当など）も含まれている。募集人数は20人（お座敷に座れる人数）までとしているが、実際の受講者は学生も合わせて多くても10名程度である。

受講者は概ね、町家の改修にはじめて携わった方、これから携わる方など、町家について未経験の方がほとんどである。インバウンドを背景とした町家ブームで京都の多くの設計事務所が急に町家の改修に携わる機会が増えたと予想され、手探りで進めているところが多々あり、現代建築と同じ考え方で改修されてしまっている現状を少しでも改善できればと考えている。

6) 今後の展開について

8カ月の設計塾を受講したことで町家のエキスパートになるとは思っていない。むしろ、町家についてわからないことがあったときに気軽に尋ねられる窓口をつくっている意味合いが強い。設計塾を卒業した後、当然ながら会員になってもらえればそれにこしたことはないが、会員でなくても少なくとも1年はニューズレターやイベントの案内などを行っており、相談の門戸を広げている。

コロナ禍でやむなく1年休講せざるをえなかったが、結果として少し足を止める時間ができたことは良かった面もある。再生研究会の内部でいろいろ議論ができ、リモートでの開催も可能となりつつある。リモートだからこそこれまで遠方で参加できなかった方も参加されるようになったなど、メリットも生まれている。時代に合ったいろいろな開催のあり方を考えていく必要がある。町家のVRが完成したこともあり、積極的な活用も考えていきたい。

② 葎塾

1) 調査概要

日 時	2021年9月7日(火) 13:30~14:30
場 所	田原工務店
ヒアリング対象者	田原利晃氏(京都府建築工業協同組合理事長) (今回のインタビューには、葎塾塾長 福井均氏の代理として田原氏 にお答えいただいた。)

2) 京都府建築工業協同組合の近況について

明治35年(1902)に組織創設後、会員数は約20年前のピークで約6,000人まで増えたが、その後減少傾向が続き、現在1,400人程度となっている。組合としては会員獲得が最大の課題となっている。組合に入会すれば、仕事量の増減の変化に合わせて、助け合える環境が得られるため非常にメリットがある。2年前に全建連は解散したが、東京、京都、北海道の組合員数は他都市と比べ多くなっている。

現在は、新築は減少しているが、リフォームは増加しており、業界全体的に忙しい状況である。新型コロナウイルス感染拡大の影響はあまりなく、むしろ家に関心を持たざるを得ないのか、高齢者の住まいの改修も多くなった印象がある。路地奥の狭小敷地の京町家の場合は、建て替えをすることなくリフォームとすることで面積が確保できるメリットがあるなど、最近30代くらいの世帯のニーズが高まっている。

ここ10年で京町家の仕事が増えたかということそこまでの実感はないが、仕事が京町家を扱えない工務店から扱える工務店に集中する傾向が見受けられる。限界耐力計算が一般化してきたことに加えて、一部分を硬く補強すると他の柔らかい所にしわ寄せが行って結果的に倒壊させてしまうという認識が浸透し始めており、近年の京町家の耐震改修に対する信憑性が増してきていることが大きい。ただ、ウッドショックの影響で木材の値段が1.5~2倍になり、最近、供給量は落ち着いてきたものの、値段は高止まりしている状況である。木材だけでなくビスも高騰しており、ウォシュレットや給湯器の納期が遅延するなど、混乱は続いている。

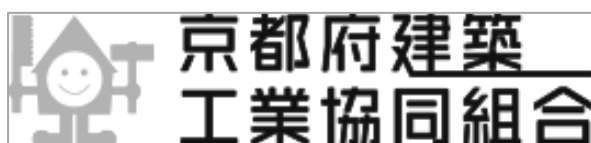


図 3-1-(4)-1 京都府建築工業協同組合ロゴ

3) 開講の背景

平成14年に葎塾を開講し、今年で19年目になる。もともと建築組合員の若手が技術を学ぶ場所がなく、全国的にみると大工塾のようなものがあるかもしれないが、高額で継続的な参加も難しい。組合員となるメリットとしても、身近で安価に大工技能が学べる環境が整備されることが求められていたことが背景にある。

開講当初は、普段触れることの少ない茶室などの座学に加え、実地訓練も併せて行っていた。現在は、実習訓練のみとなっている。これまで、茶室、地藏さんの祠、水車、東屋等をその時の受講生全員で複数年かけて作り上げるプログラムを実施した。今年度は御神輿、来年度からは籠に挑戦する予定である。正解がないものを共同で制作することで、いろいろな作業工程を考

えることとなり、大工としてのスキルアップにつながるように努めている。

4) 活動概要

対象は、原則として大工経験のある組合員であるが、建築専門学校 학생等ごく少数の例外を認めている。学生の場合には継ぎ手を製作させるなど別メニューで対応することもある。募集上は35歳までとしており、20代から30代が中心であるが、最近は少し人数が減ってきていることもあり、30代後半でも可としており、中には女性や夫婦での参加もある。開講当初は年に15名程度の参加があったが、最近では4～5名程度となっている。京町家に偏ることなく、それ以外の一般木造のスキルアップを志望する受講生も概ね同じ割合で含まれている。

「葎塾」の活動の一環として、近くにある二条城北小学校で木工教室を実施した。毎年実施している「ものづくりフェア」とほぼ同じメニューを用意し、夏休み明けの日曜日に実施しており、参加人数は増える一方で、120人～130人にも上る。あまりにも増えすぎたということで、現在は学年を小学校3年生以下に限定している。それでも子供50人、親50人の合計100人程度が参加している。材料費は建築組合が負担し、技能士会から少し補助を頂いている。塾の講師は、現在3名が務めている。



写真 3-1-(4)-1 葎塾の様子
(京都府建築工業協同組合 HP より)

③まとめ

京町家の保全・継承に欠かせない建築設計士と大工などの次世代を担う若手技術者の育成は、事業者団体を中心に活動が展開されてきた。技術の伝承は、短期的なプログラムで成果を上げることが難しい。複数年にわたる実地経験を積み重ね、その習得までに期間がかかることから、継続的な活動が求められる。更に、日進月歩ながらも絶えず技術革新は行われており、その情報収集をはじめ、それを教授する側の負担も計り知れない。しかし、事業者としての信頼に足る技術を団体として維持すること、またその技術支援を団体離れが進む若手技術者へのサービスへと位置付けることで、組織の存続につなげるべく奮闘している姿には敬意を表したい。

また、事業者団体だけでなく市民団体も、京町家の保全・継承の担い手である所有者に加えて、実質的な提案を行う若手建築設計者の育成を重要視し始めている。空前の京町家ゲストハウスブームを受けて、多くの京町家の改修に経験の乏しい建築設計者が携わった結果、京町家にとって適切とは言い難い改修が目立ったことは間違いない。「京町家のことは京町家に聞け」という言葉を耳にするように、京町家の改修設計には体系的かつ確立された技術を習得し、画一的に忠実に再現できることよりも、むしろ京町家に受け継がれてきた生活文化をイメージしながら、一例一例個別解を模索し、全体をバランスよくまとめていく構想力が重要となる。建築設計士が京町家に実務で関わる前に、疑似体験的であるかもしれないが先例者に学ぶ機会を持つことは非常に有意義であると考え、継続されていくことを願う。

(5) 自治組織・市民活動団体等の取組

○地域連携型空き家対策促進事業

1) 調査概要

日 時	2021年8月19日(木) 16:00~17:00
場 所	やすらぎふれあい館(六原学区)
ヒアリング対象者	菅谷幸弘氏(六原まちづくり委員会委員長)

2) 六原学区における空き家の状況

空き家件数の推移とその中身について検証すると、この10年で200件が190件に減っただけで、あまり改善していないように思われるが、活用されたケースが100軒近くあり、町のコンディションが改善されていることがわかる。問題は、空き家状態が続いてしまっている60件にある。高齢者が増えていくということは空き家予備軍が増えていくことでもあり、地域における空き家問題は継続的に取り組み続けたいといけな問題である。

3) 活動の状況

地域連携型空き家対策促進事業は、開始当初は六原自治連合会とは関連付けず任意の集まりとして六原まちづくり委員会を組成し活動し始めた。ただ、それでは活動自体も地域に知られず、更には不審者扱いされても残念であるということで、2016年5月から自治連合会の傘下の各種団体の一つとして、特に地域の消防団、自主防災会、社会福祉協議会などを横断的につなぐ役割として、正式に規約の変更を行い、その位置づけを明確にした。特に空き家の問題は、防災にも高齢者にも関連する問題として地域で横断的に取り組んで行く必要のあるテーマと考えている。

その後、六原まちづくり委員会は、空き家部会、高齢者部会(社会福祉協議会、自治連、民生委員との連携)、防災部会(消防団、自主防災会との連携)で構成され、一時期はゲストハウス部会もあった。地域には専門性を有する人材が乏しい。外部の方と協働することで、解決できることがある。『六原あんしん・あんぜんマップ』(2017年3月改訂)には防災、宿泊施設、空き家等を掲載しているが、地域だけで作成できるかといえばなかなか難しく、継続もできていなかったと思われる。地域の重鎮がすべてを決めていくような昔ながらの体制で疲弊している地域をよく見かけることから、私自身は関係する主体の調整役に徹している。

新型コロナウイルス感染拡大の影響で自粛が余儀なくされている地域活動だが、そのような時こそ分断されずにつながっていこうということで、東山区まちづくり支援事業の助成を受けて、地域自治活動のICT化に注力している。ICT化に向けて整備が必要となる設備機器(スピーカーシステム、カメラ等)について購入困難であることから、リースやレンタルを活用している。一対一のオンラインは比較的簡単だが10対10のハイブリッドは予想以上に難しい。まずは、六原学舎とやすらぎふれあい館の2会場でZOOMを活用したオンライン体操教室を実施することから始め、現状として社会福祉協議会の会長会議はオンラインで実施されている。女性は年齢に関係なくたくましく、新しい環境にすぐに慣れるが、50代以上の男性は融通が利かず、なかなか適応できない。行政でもできないことを地域でできるはずがないと言われてきたが、実際は可能であることが示している。問題は地域にWi-Fi環境がないことである。学校でポケットWi-Fiの貸し出しを行ない、地域で不要となったパソコンを回収し、ZOOM専用の貸し出しパソコンの充実も図って行きたい。

また、関連する団体として、東山アーティスト・プレイスメント・サービス（以下、HAPS）がある。HAPSは、文化芸術企画課が推進している若手芸術家の育成支援の枠組みで六原学区とのご縁ができた。六原学区の3例目で鳥取在住の所有者の協力を得て、活動拠点が整備されたことに始まる。一時期は国からの受託事業が減少し、保守的な東山区の地域性にも悩まされた時期があったが、地域と連携した事業を継続することで地元にも受け入れられ、結果的に現在は東九条の元学区番組小学校の6部屋を使用してアート作品の製作活動に活用するプロジェクトなど、事業を国から受託して軌道に乗っていると聞いている。

4) 『空き家の手帖』

空き家の調査をこれまで何度か行ってきているが、最初は所有者からどのようにして住所を入手したのか、と問い詰められることも多かったが、現在はそのようなことはほとんどない。地域にお住まいの方々に、空き家問題が急速に拡大していることを知ってもらうことが一番だと考えていた。一般的に地域での情報発信といえば、リーフレットを作成することが多いが、その末路は残念なことに目に触れることなくゴミ箱に捨てられてしまっていることが多かった。そこで、地域の人に捨てられないことを第一義に、できるだけシンプルで一定の厚みのある本を目指し、伝えるための工夫として関西弁で30～40分で読み終えるものとした。地域向けは無償で配布し、対外的には一冊ずつ対応するのは大変であることから、アマゾンでも購入できるようにしている。

空き家の片付けをまちづくり委員会がサポートする取組を開始し、規模にもよるが通常で5～6人、少し大規模な場合には10人程度のボランティアを募り、空き家にあるものの再利用、処分等の分類に協力している。空き家の活用には片付けが大きく影響してくることから、第2版の際に、第5章に「片付けが、空き家防止の第一歩」を追加して増刷した。初版として4000部印刷し、その後増版で合計1万冊以上にはなっている。まちづくり委員会としての自治連から割り当てられる予算は年間4～5万円しかない。空き家の手帖の売上利益および、それに関する講演謝金等が実質の活動資金となっている。



図 3-1-(5)-1 『空き家の手帖』

5) 宿泊施設／ゲストハウスの動向について

平成26年にはAirbnb（エアビーアンドビー）という言葉が一躍有名になった。集合住宅の一室をはじめとして、様々なタイプの部屋がネット予約で利用できる時代となった。六原学区内でもこの時期から空き家が民泊に活用され始めた。平成27、28年は空き家の民泊化が急激に進行した時期であり、騒音やゴミの散乱など地域問題ともなりつつあったことから、町内会長の目視による確認と、龍谷大学の阿部大輔教授の協力を得て六原学区内にある物件の宿泊施設情報の洗い出しを行った。その結果、68件が確認され、その当時の地域自治側の対応としては建設反対運動が中心であったが、六原学区の場合は、まちづくり委員会に不動産業者をはじめ各分野の専門家が関わっていたことから、現実問題として行政が許認可した事業を廃業に持ち込むことは極めて難しいことが分かっていた。

そこで、まちづくり委員会としては逆転の発想で、民泊と共存する方法を検討するべく民泊部会を立ち上げた。現状の詳細を分析していくと、一番の問題は事業者の顔が見えないことに

あることが明らかとなった。様々なトラブルが生じて直ぐに連絡できる窓口が分かっていたら、大きな問題に発展する前に解決できることから、その後地域からのクレームはなくなった。最近の京都新聞の記事によると六原学区内に令和3年までで合計120件ほどの民泊ができています。

令和元年からは、新型コロナウイルス感染拡大の影響により急激に観光需要が減退し、事業が破綻し売りに出ているものもあれば、インバウンドの再開を見据えてそれまで休業状態で乗り切ろうとしている物件も見かける。ホテルとして計画されたものは、シャワーやトイレが一体となっており、住まいに戻すことが難しい状況だが、六原の場合には比較的戸建て型の民泊が多いので、比較的安価で住まいに戻せる可能性がある。ただ、地価が高騰してしまったため、事業者の仕入れ価格が高すぎるため、賃貸住宅として活用では採算がとれないことから、2~3回転売されて、本体価格が一定レベルまで下がれば、いくつかのプロセスを経て最終的に住まいに戻っていくのではないかと考えている。

六原学区において、民泊が急増したことでいろいろ地域的な問題が生じている部分もあるが、それ以上にまちのコンディション（景観、建物状態）は明らかに改善された。町家もしくは町家風の物件が大半を占めており、結果としてそれらが美装化されたことは良かった。ただ、家賃や販売価格が高いことから、子育て世帯や高齢者が住むには難しい状況にあり、それらをどうするかが次の課題となっている。以前500万円程度で取引されていた路地奥の物件が、ピークで土地5,000万円、建物2,000万円の合計7,000万円ぐらいまで高騰していた。六原は細街路が多く、大規模な集合住宅が建設されにくいことを考えると、子育て世帯が移住しにくい地域になってしまい、この12年で、1,900世帯だったものが1,750世帯まで、約150世帯減少していることは気がかりでならない。

地価の高騰が始まってから民泊に活用されたものは、資金力のある外国人が所有しているケースが非常に多い。平成28年のレイズに掲載されていた六原学区内の取引約50件の内、3分の1程度が中国人または中国系の事業者／ファンドであった。

現在、新型コロナウイルス感染拡大の影響の次の展開を考え、まちづくり委員会のメンバーである不動産業者のアドバイスを受けて、リバースモーゲージを活用した空き家の活用について専門部会を立ち上げた。住みながら次の世代に売却する可能性を探っていきたいと考えており、京町家の保全・継承につながるのではないかと考えている。

②まとめ

京町家の保全・継承と空き家流通促進事業は、一部包含関係を有するところはあるものの原則その目指すところは異なるのが一般的であるが、六原学区では、結果的にそれらがほぼ一致していたことが示唆された。六原学区は京都の中でも代表する密集市街地で、路地が集積する地域でもあることから、建物除却による土地利用が急激に進むことなく比較的京町家が多く残されていた。空き家の主たる活用用途がゲストハウスであり、京都らしさを想わせるためにも京町家の空き家を活用した改修事例が多く、結果的に京町家の保全・継承につながったと推察される。もし仮に用途が住宅であればおそらく多くの町家が滅失してしまっていた可能性が高い。民間が市場競争の中で地域ブランドと解釈し、京町家を保全・継承されるに至ったことは非常に興味深い。次は、増えすぎたゲストハウスをいかに住宅に再転用するかが地域まちづくりの課題と考える。

(6) 各主体の連携・協力に向けた交流の促進

○京町家等継承ネット

①京町家等継承ネットの概要

2-2-(2)で述べた準備期間を経て、平成26年11月21日に、京町家等の継承に関わる多くの団体が参画して、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むことを目的として「京町家等継承ネット」が設立された。

その活動は、以下の3つの柱によって組み立てられている。



図 3-1-(6)-1 京町家等継承ネットの概念図

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。

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を開発し充実を図る。

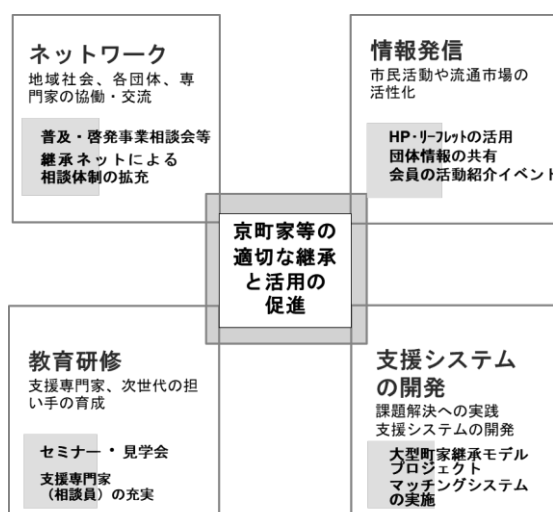


図 3-1-(6)-2 京町家等継承ネットの活動

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31団体によって構成される協働ネットワークである。事務局は、まちセンが務めている。

(設立当初27団体からスタートしたが、令和元年度に行政書士会、令和3年度に京町家情報センター、一般社団法人京町家作事組、独立行政法人住宅金融支援機構近畿支店の参加を得て現在に至っている。)

③事業実績

以下、各事業年度の事業実績の中から、特徴的な取組を、年度単位または事業の柱単位で取り上げて紹介する。

1) 平成26年度の主な取組

平成 26 年度は、継承ネット立ち上げの年度であり、11 月の設立時に、キックオフイベントとして以下の事業を実施した。

代表 高田光雄 京都美術工芸大学教授・京大名誉教授

<p>会員</p> <p>京都商工会議所</p> <p>一般社団法人 京都経済同友会</p> <p>公益社団法人 京都府宅地建物取引業協会</p> <p>公益社団法人 全日本不動産協会 京都府本部</p> <p>公益財団法人 日本賃貸住宅管理協会 京都府支部</p> <p>一般社団法人 京都府不動産コンサルティング協会</p> <p>京町家情報センター</p> <p>京都府建築工業協同組合</p> <p>一般社団法人 京町家作事組</p> <p>一般社団法人 京都府建築士会</p> <p>一般社団法人 京都府建築士事務所協会</p> <p>公益社団法人 日本建築家協会近畿支部京都地域会</p> <p>一般社団法人 京都建築設計監理協会</p> <p>京都弁護士会</p> <p>京都司法書士会</p> <p>京都府行政書士会</p>	<p>京都土地家屋調査士会</p> <p>公益社団法人 京都府不動産鑑定士協会</p> <p>京都銀行</p> <p>京都信用金庫</p> <p>京都中央信用金庫</p> <p>独立行政法人 住宅金融支援機構 近畿支店</p> <p>特定非営利活動法人 京町家再生研究会</p> <p>認定特定非営利活動法人 古材文化の会</p> <p>京町家居住支援者会議</p> <p>都市居住推進研究会</p> <p>公益財団法人 大学コンソーシアム京都</p> <p>公益社団法人 京都市観光協会</p> <p>京都市住宅供給公社(京安心すまいセンター)</p> <p>京都市</p> <p>公益財団法人 京都市景観・まちづくりセンター(事務局)</p>
--	---

オブザーバー 一般社団法人 相続相談センター

図 3-1-(6)-3 京町家等継承ネットの構成 (令和 4 年 2 月現在)

ア. 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し、規約や平成 26 年度事業計画が承認された。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しい



写真 3-1-(6)-1 設立総会



写真 3-1-(6)-2 門川市長

ただいた。門川大作京都市長がトークセッション冒頭挨拶で京町家等継承ネットへの熱い期待などを述べられた。

b. トークセッション「京町家等の継承」

イ. 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)

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った。



写真 3-1-(6)-3 相談会の様子

2) 平成 27 年度の主な取組

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、活動の巾を広げ、以下の事業に取り組んだ。

ア. ネットワークによる普及啓発、情報発信

a. 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

b. 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 件であった。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った。

c. 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 件あった。

d. 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 名の方の参加があった。

e. 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 名であった。その後、上京クリエイティブネットワークとして活動が引き継がれている。

イ. 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 回実施した。

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あった。

ウ. 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る。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った。

- 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

エ. 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 年からは京都銀行、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 年度の主な取組

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んだ。

ア. 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た。

a. 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った。

b. 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た。

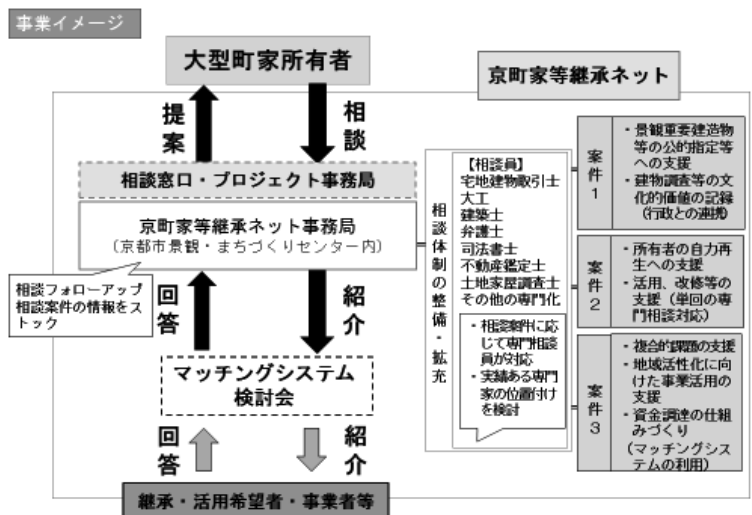


図 3-1-(6)-4 大型町家継承モデルプロジェクト事業イメージ

表 3-1-(6)-1 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

表 3-1-(6)-2 公開イベントの概要

トークイベント	平成 29 年 1 月 14 日	しまだいギャラリー (中京区)	参加者：50 名
ポップアップストア KYOTO MISE (ブックフェア)	平成 29 年 1 月 14 日、15 日	竹内邸 (中京区)	参加者：70 名
ポップアップストア KYOTO MISE (お土産ショップ)	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
京町家の心豊かな暮らし 講演会	平成 29 年 2 月 26 日	移住・交流情報ガーデン (東京)	参加者：52 名

イ. 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った。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まとめた。

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た。参加者は34名であった。



写真 3-1-(6)-4 専門家研修会の様子

ウ. 支援システムの開発

a. 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った。

b. 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WEBページ*およびリーフレットを作成した。関連して、継承・活用の手法や事例について所有者、活用者へのインタビューを行い、STORIES(活用事例)のコーナーで紹介している。

*MATCH YA[マッチヤ] 京町家マッチングプロジェクト

<http://kyoto-matchya.com/>



図 3-1-(6)-5 MATCHYA より

4) 平成29年度～令和2年度の主な取組

平成29年度以降は、基本的には自主財源による事業実施を行ってきた。また、平成29年11月に制定された京町家条例を受けて、行政による京町家マッチング制度や事前協議制度などの実施が始まったことから、継承ネットは行政の新たな活動を支援するとともに、大型町家継承に重点をおいた活動を継続することとした。

以下では、3つの事業の柱ごとに、平成29年度以降の主要な活動を紹介する。

ア. ネットワークによる普及啓発、情報発信

京町家・空き家の所有者や居住者を対象とした集中相談会を継続的に開催してきた。

a. 京町家・空き家相談会の開催

表 3-1-(6)-3 京町家・空き家相談会の概要

開催日	会場	参加者
H30. 3. 4	京都市景観・まちづくりセンター	専門相談 9 件、一般相談 7 件
H31. 3. 9	くろちく天正館 2 階「天正の間」(中京区百足屋町380)	専門相談 8 件、一般相談 13 件
R2. 2. 14・15	ヨリアイマチャ―五条烏丸一	専門相談 17 件、一般相談 8 件
R2 年度	コロナ感染症対策のため非開催	-

b. 相談内容等

- ・ 修繕・改修、活用の相談が大多数を占めた。
- ・ 活用、相続、資金、事業継承等、複合的な悩みを抱える相談も少なくない。
- ・ 景観重要建造物等への指定提案や大型町家の継承に関するプロジェクト化が想定される案件も含まれる。
- ・ 相談会後も引き続き、専門相談等でフォローアップを行っている。

c. 京町家ミニ講座

京町家なんでも相談会の会場にて、京都の歴史や京町家の活用に関する体験談に関する講座を開催した。

表 3-1-(6)-4 京町家ミニ講座の概要

開催日	内 容	参加者
R2. 2. 15	第 1 回『京のまちと通りの歴史ー万寿寺通京町家保全継承地区を例にー』	23 名
	第 2 回『京町家を未来へ 活用に踏み出すために』	30 名

d. 講師派遣

平成 30 年度「京都を彩る建物や庭園」所有者交流会（京都市文化財保護課主催）にてセミナーと相談会が開催された。京町家等継承ネット事務局に企画協力依頼があり、講師と相談員を派遣した。

表 3-1-(6)-5 講師、相談員派遣の概要

開催日	内 容	参加者
H30. 11. 20	平成 30 年度「京都を彩る建物や庭園」所有者交流会 ・セミナー 京町家等継承ネットのコーディネートによる建物活用事例紹介を行った。 ・相談会 所有者から継承や活用に関するご相談をお受けした。	70 名

イ. 教育研修

会員の教育研修のため、以下の特別レクチャーを開催した。

表 3-1-(6)-6 特別レクチャーの概要

開催日	内 容	参加者
H30. 11. 8	「京町家から発想する新たな都市居住」オランダから建築家を迎えて	62 名
R01. 6. 23	1 「UNKNOWN KYOTO 五條楽園」の取組 2 「SUUMO 編集長が語る京都、京町家の魅力、可能性」 ～今注目のデュアラーとは？～	52 名

ウ. 支援システムの開発

a. 大型町家継承モデルプロジェクト

大型町家の相談案件については、随時整理と情報共有を行い、具体的相談に対応するとともに、京町家のマッチングシステムのあり方やその内容について検討を行っている。

また、ポータルサイト「MATCH YA」において、継承・活用の手法や事例について所有者、活用者へのインタビューを行い、STORIES(活用事例)のコーナーで紹介している。

■大型町家継承モデルプロジェクトの事例

・ 0 邸（京都市右京区）

右京区の 0 邸は、大正 11 年建築の近代和風建築である。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る。

京町家等継承ネットは、所有者の 0 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・提案することとなった。

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、0 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「茶道体験カメラリア龍安寺店（CAMELLIA、GARDEN）」として活用されることが決まった。



写真 2-7-5 0 邸×茶道体験カメラリア

・ K 邸（京都市伏見区）

伏見区の K 邸は文久元年（1861 年）に建築された築 151 年になる厨子 2 階建の母屋のほか、離れ、道具蔵、米蔵があり、旧街道沿いの地域様式をよく残している。明治から大正時代にかけて呉服商を営まれていたが、平成 22 年以降空き家となっていた。

2011 年より京都市伏見区役所深草支所、龍谷大学、(社)京都府不動産コンサルティング協会等の協力を得て、活用と改修方法



写真 2-7-6 K 邸×龍谷大学深草町家キャンパス

の検討を行った。京町家まちづくりファンドでの支援が決まった後、京都市の景観重要建造物に指定されたことで「京都市伝統的な木造建築物の保存及び活用に関する条例」の初の適用を受け、改修工事が進められた。

当初は躯体のゆがみや屋根などに傷みもあったが、京町家の風情を残したまま、美しく息を吹き返し、2013 年の春より龍谷大学が借り受け「深草町家キャンパス」として学生の研究発表の場や地域住民との協働活動・交流拠点として活用されている。

b. 京町家の新たな資金調達スキーム構築に関する検討会の実施

京町家等継承ネットの取組の一環として、一般社団法人京都府不動産コンサルティング協会の呼びかけにより、クラウドファンディングを中心に新たな資金調達スキームに関する検討会を実施した。(計 5 回) (参加者数 延べ 119 名)

表 3-1-(6)-7 新たな資金調達スキームに関する検討会の概要

開催日	話題提供者
H29. 9. 14	京都市、京都市景観・まちづくりセンター（京町家まちづくりクラウドファンディング事業等） 京都府不動産コンサルティング協会（資金調達手法の実施報告）
H29. 10. 27	株式会社サイバーエージェント・クラウドファンディング 京都府不動産コンサルティング協会（京町家再生ファンドスキームについて） ミュージックセキュリティーズ株式会社
H29. 11. 29	京都銀行公務地域連携部地域活性化室 京都中央信用金庫地域創生部 （各金融機関の取組について）
H29. 12. 15	国土交通省土地・建設産業局不動産市場整備課不動産投資市場整備室 ハイアス・アンド・カンパニー株式会社
H30. 1. 29	大阪商業大学大学院地域政策学研究所・経済学部（全体まとめの意見交換）

c. 京町家再生ファンド構築に係る調査・研究

京町家等継承ネットの取組の一環として、平成 29 年度の資金調達スキーム構築に関する検討会の実績を活かし、平成 30 年度において、一般社団法人京都府不動産コンサルティング協会と共同で京都市から「京町家再生ファンド構築に係る調査・研究業務」を受託し、以下のとおり実施した。

主たる調査・研究として、資金調達面で課題を抱える京町家への建物改修・管理を含めた総合的な対応スキーム案を作成するとともに、京都市内の民間事業者が対応可能か、市内金融機関・不動産事業者等へもヒアリングすることにより、事業実態に合ったスキーム構築が可能か検討した。

また、その場合における行政や公的機関の求められる役割を探るため、金融手法（クラウドファンディング等）を用いた資金調達を行っている先進事例を有する金融機関、投資会社、自治体関係団体等の事例調査を実施した。

d. 歴史的建築物の保全・継承に向けた公民連携による方策の意見交換会

令和 2 年度は、京町家をはじめとした歴史的建築物の保全及び継承の一層の促進を目的として、公民連携による今後の方策について、闊達な意見交換の場を設けた。大型町家継承モデルプロジェクトの案件や最新事例をベースに実務的な解決策を検討している。

（表 3-1-(6)-8 本取り組みは、令和 3 年度も継続して実施し、後述の「MATCH YA」の拡充検討にも活用）

4) 令和 3 年度の主な取組

国の空き家対策補助事業に採択され、「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」として以下の事業に取り組んでいる。

ア. 担い手となる入居者・事業者の開拓

不動産関係団体・事業者との連携による、不動産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）や活用事例のインタビュー記事（新規 4 件）を公開。

イ. 空き家所有者へのコンサルティング

活用や改修事例を収集し事例シートを制作（18 件）。活用希望者の傾向を把握し、京町家拠点の魅力と留意点をまとめた整理シートを制作。

ウ. 支援専門家の育成

活用手法や資金調達スキームの知見を支援専門家と共有・蓄積（意見交換会 3 回開催）。相談体制の強化として、京都市や不動産事業者との連携を実施。

表 3-1-(6)-8 公民連携による方策の意見交換会の概要

開催日	内 容	参 加 者
R3. 2. 4	・大型町家継承プロジェクト課題と成果 ・企業誘致の促進	27 名
R3. 3. 4	・山間部の農家、古民家の保全・継承 ・古民家の再生、活用等	27 名
R3. 4. 26	・サブリースの事業スキーム、資金調達、リーシング等、最新の取組事例	20 名
R3. 6. 18	・企業誘致の促進の具体化、京町家等継承ネット MATCH YA リニューアル ※不動産事業者団体による分科会	10 名
R3. 8. 26	・京町家等の不動産市場流通の動向と不動産事業者の意向について ※不動産事業者団体による分科会	13 名
R3. 9. 14	・歴史的建築物の保全・継承に向けた公民連携による資金調達スキームの検討、及び投資について ・京町家等継承ネット「MATCH YA」WEB サイトのリニューアル（※不動産事業者団体による分科会）	29 名
R3. 12. 22	・京都の不動産への最近のニーズに関する感触やクリエイティブ拠点の可能性について	19 名

エ. 活用事例に関連したトークセッションの開催による普及啓発

令和4年2月14日に京都市東京事務所と連携し、首都圏企業を対象にトークセッション2022vol.1(テーマ:「京都」という選択。)、また2月17日に専門家のスキルアップを目的として、トークセッション 2022vol.2(テーマ:「京町家」を継ぐということ。)を開催。

(vol.1 参加者 105 名、vol.2 参加者 75 名)



図 3-1-(6)-6 MATCH YA トップページと物件掲載ページより

④今後の課題

1) 普及・啓発

現状では、新たに拡充したポータルサイト MATCH YA と京町家等継承ネットの HP が併存しており、両者の関係が分かりづらい状態なので、一本化の検討を行う必要がある。

2) 支援システム

保全・継承について課題の多い大型町家の課題解決手法として、新たな担い手を誘致するために、令和3年度に、国の補助事業として実施した「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」の一連の取組を継続して実施する必要がある。

参考文献

- ・「20年の歩みとこれから」公益財団法人京都市景観・まちづくりセンター

3-2 新たな活用事例

(1) Bonjour！現代文明

① 調査概要

日 時	2021年12月4日(土) 13:30~14:30
場 所	Bonjour！現代文明
ヒアリング対象者	松下彩氏(京町家居住者)

② 京町家に住まうきっかけ

大正3年に夫の曾祖父(寺町で靴を販売していたらしい)が自身の子供たちを住ませるために建てたものであり、最初から住宅用途であったと聞いている。近くにあった本宅が手狭になり追い出された子供たちが住んでいたが、その内5人の男の子はすべて東京の方に移住してしまい、女の子だけが残って住んでいた。その後、親戚がときどき利用する程度でほとんど空き家状態であった。その後、直接この京町家で育った方々はあまり関心を示さなかったため、血縁のない夫の父が興味を持ったことで譲ってもらい現在に至っている。

当時の町家の記憶は、夫が京都の大学生として下宿していた時で、1階のダイドコをワンルームのように使用していた。長押しに服をかけるなど、すべてのものが手の届く範囲に置かれているような状況で、他の部屋は物置状態で開けることすらしていなかった。

夫が1人に暮らしているこの家に遊びに来るといったことから、この京町家に縁が生まれ、もともと古いものが好きということもあって、その後、東京に引っ越しに引っ越しをするものの、2年近く京都に通いでイベントを開催していた。もともとあった遊びながら住みたいという想いが強く、結果的にこの京町家に移り住むこととなった。



写真 3-2-(1)-1 一階貸しスペース内観

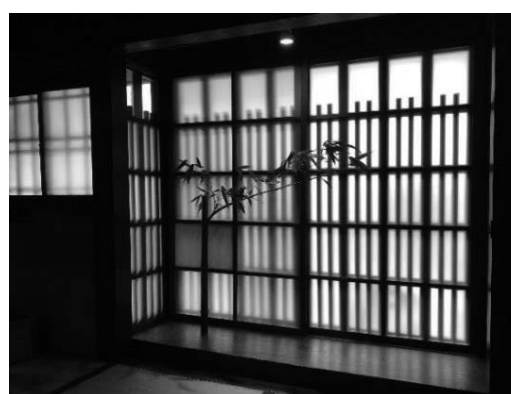


写真 3-2-(1)-2 格子の内側

③ 一階は貸会場、二階ですべての日常的な生活を

京都に戻った時は、すぐに改修をすることなく現状のまま住み始め、住みながら何を直すか考えていくこととした。最初は一階に生活の一部があふれ出していたが、イベントのたびに片付けや整理が大変となり、概ね一階は貸会場としてイベントに活用し、台所、トイレ、お風呂など水廻りだけを共用としながら、生活の中心を二階で行うスタイルが定着してきた。しかし、更に住み続けていく中で、子育てをしながら台所、トイレのたびに一階と二階を往復すること、イベントのたびに動線が重複してしまう、そもそも一階は寒すぎて、現実的に厳しくなってきたことから、二階ですべての日常的な生活が完結するように、台所、トイレ、浴室を新設し、

裏動線として階段を新設するなど、ひと冬ぐらい設計に費やしなが、3年近くにわたって断続的に改修を行い、やっと現在は少し落ち着いた状態である。イベント内容は、自主企画のものもあり、夫の音楽関係に加えて、展覧会、紙芝居、上映会等、宴会の延長的に大勢で遊ぶようなものが多い。



写真 3-2-(1)-3 ハシリニワ



写真 3-2-(1)-4 ナカノマ

④ 改修の3つの方針

全体的な改修の方針は、なるべく現状のまま変えたくない、無駄なものは全部捨てよう、設備関係は見せたくないといった3点があげられる。土壁については、少し傷んでいた上塗りをはがすと比較的良い状態の中塗りが出てきたので、そのまま保存して使うこととした。地下室は一般的に京都で防空壕が設置された時期よりも早い時期に計画されていることから、炭や食料の保管など、台所のバックヤードとして活用されていたと予想される。一階の建具関係はすべて一階の風呂場の横の倉庫にまとめて置いている。夏場の葦戸も収納している。構造については、2階に上がるとよくわかるが全体的に少しねじれていることは認識しているが、直し始めると際限がなくなってしまうため、現状を受け入れている。

空調については一階と二階を合わせてマルチ方式を採用し、通り側と奥庭側の下屋の上に室外機2台を木格子で隠ぺいしている。居室から空調機本体が見えないように天井懐に収納し、ダクトを回して小さな木製の吹き出し口だけを天井に設けるなど、工夫している。また、給排水等の老朽化が進んでおり、鉛管であったことから、土間をやり替える必要があったことから、それに合わせて床暖房を仕込んでいる。

二階の改修は、東側の通り側の居室は畳をける程度でありあまり触っていない。現状はかなり子供に浸食されつつあるが、中の間の火袋側にあった押入の垂れ壁および建具は撤去し、天窓も設け、家族が共同で使える横一列の作業台が並ぶスペースを計画した。また、中の間と奥の間については天井板をすべて外してしまい、小屋裏と一体的な空間としている。二階の天井板や床の間を解体した部分の材料は貴重なため、再利用するか、処分せずストックしている。また、二階での生活で来客に気付きにくいこともあり、インターホンが欠かせないが、町家に合う製品がなく、潜水艦等で使われている伝声管を思いつき、中古品がないか探したが、電気関係の配管との整合性から自ら設計し、特注して制作し、設置している。

奥庭は、長期間放置されていたこともあり、猫がトイレとして使用していたこともあり、最

初は近寄りがたく、行くことさえ怖い雰囲気があった。大正時代の庭は巨石を配するのが流行ったのか、石の運びだしには大変苦勞した。約半数の石を処分し、灯籠も小さい方だけを受け継ぐなど、抜本的に整理した。



写真 3-2-(1)-5 ザシキ

参考 URL

Bonjour ! 現代文明

URL <https://www.bongenbun.com/>

Instagram @bjgdbm

(2) ソイコレ

① 調査概要

日 時	2021年12月2日(木) 10:00~11:00
場 所	ソイコレ(オフィス兼レンタルスペース)
ヒアリング対象者	作島立樹氏(ソイコレ館主)

ソイコレの活用の始まりから改修、運営に一貫して携わってこられた作島立樹さんにお話をお聞きした。



写真 3-2-(2)-1 外観



写真 3-2-(2)-2 ミセノマ

② ソイコレとの関わり

作島さんはご自身がエンジニアで、アメリカ留学後にシリコンバレーで13年間勤務され、2010年に帰国、東京のIT企業で働かれた後、京都へとUターンされている。

ご実家は、株式会社作島という京仏具製造卸の会社で、ソイコレの斜め向かいに本社がある。阪急河原町駅まで徒歩8分、京都のまちの中心部である。



写真 3-2-(2)-3 トオリニワ



写真 3-2-(2)-4 おくどさん



写真 3-2-(2)-5 テラス

「この建物は、子供の頃は近所のお宅でした。先代の時代に会社が購入し、親族が住んでいた時期もありますが、ここ20年間は、倉庫代わりに使われていました。今回の改修の際、柱

に、紙関係の組合の札が見つかったので、元はそういう家業だったのかもしれない。」

③ 原点は、ヴィクトリアン・ハウス

この京町家を、元の姿に蘇らせ、自身の事務所兼多目的スペースに改修された構想の原点について伺いました。

「働いていたシリコンバレーの近くに、ヴィクトリアン・ハウスと呼ばれる 19 世紀後半の歴史的な建物が残されています。会社の同僚のお宅を訪問した際に、古い建物をリノベーションし、現代風に住みやすくして優雅に過ごすのは良いものだと思います。暖炉があり、全部木製で、外側はきれいにパステルカラーで塗装され、中の調度品もアンティークなものを揃えて、雰囲気が出るように、うまく使われていました。DIY で維持管理しつつ大事に使われている様子を目の当たりにしました。日本の京町家も同じように維持できないかと思ったことの原点です。」

当初は、民泊や飲食店としての活用を視野に入れられたこともあったが、現在は、広く、色々なタイプの人が使えらるようにと、部屋を小割に分割し、時間で自由に貸せるレンタルスペースにされている。ご自身で事務所を構え、管理人もしながら運営するというスタイルである。



写真 3-2-(2)-6 オフィス

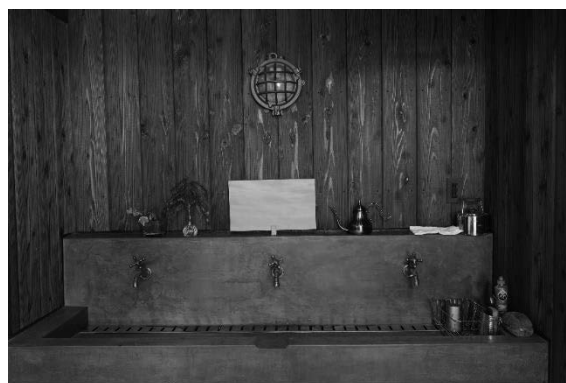


写真 3-2-(2)-7 手洗い場

④ 美しく元に戻す

ヴィクトリアン・ハウスの影響で、京町家を「美しく元に戻す」ことを考えながら、改修を進められた。

「元の京町家に復元することを基本にして、今の人が使いやすいように所々手を入れるというコンセプトで直しました。外観は明治期の元の姿に復元し、内部もできるだけ余計なものを取り払いました。」

一番のお気に入り、オフィスから見えるウッドデッキとテラス。季節の良いときは本当に気持ちが良い、陽が入ってきて明るいし、青空が広がっているとのこと。

「庭の植栽については、戸建て住宅に住んだ体験で、維持管理が大変と思ったため、妥協してタイル張りにしました。鉢植えの緑以外には、製作中の藤棚が唯一の緑となる予定で、来年からは木陰を作ってくれるだろうと期待しています。」

蔵は、一階はギャラリー、2 階は展示者がステイできる場として改修し、別の場所にステイ用のシャワールームが設置されている。



写真 3-2-(2)-8 蔵 (2 階)

⑤ 現在の利用状況

現在の利用状況について、お聞きした。

「元々はコワーキングスペースとして開放しようとスタートしましたが、集客には苦労しました。そのうち緊急事態宣言が出たため、予約制に切り替えました。今は、定期的な書道教室の先生、芸舞妓さんの撮影を行うカメラマングループが、よく使ってくれています。また、直近では、近くのこども園に通う家族のハロウィンパーティーがありました。5家族で20人くらいが安心して集まれる場所と好評で、私が保育士さん状態でした。次はクリスマスパーティーの予約が入っています。」

オフィスの使い勝手についてもお聞きした。WiFiは、改修時に光回線を引き、ルーターを一つ入れて外から見えないように。セキュリティについては、客用と仕事用のネットワークは分け、仕事に使うシステム類はすべてクラウドにおいて、必要なときだけリモートで繋いで終わったら切るなどの対策をされている。ご自身が、ご専門のエンジニアなので、特に不安はないようであった。また、物理的にはオフィススペースに鍵をかけて出入りを制限しているとのことである。

暑さ、寒さはやはり大変で、特に床暖房はあっても冬の寒さは際立ち、夏もエアコン無しでは暮らせないとのことであった。

⑥ 公園のような京町家に

利用形態をお聞きした時に、「公園のように」という言葉が出てきた。これは、シリコンバレーの近くにあった Filoli Historic House & Gardens がイメージにあるとのことである。

「財団が会費や入館料をもとに運営している施設です。舞踏会のためのボールルームも残っており、パーティーや結婚式会場の利用で収益を上げる一方、地域の人に開放して自由に使うことで維持されている建物でした。私も子供を連れて遊びに行きました。このように市民が自由に出入りできて、公開しつつも保全されている様子を目の当たりにして、京町家でもそのようなことができればと思いました。」

現在は、いろいろな方に貸しながらリサーチして、最終的には会費、入館料、使用料などの課金のモデルを作りたいとのこと。

「アメリカの Filoli のように、財団によって運営されている、建物を使った公園のような京町家にできたら成功だと思っています。」

海外での居住体験を活かしながら、楽しく、京町家の活用に取り組まれている作島さんのチャレンジが成功するようお祈りしたい。

SOI COLLECTIVE「ソイコレ」の命名の由来：

シリコンバレー近くのヴィクトリアン・ハウスと Filoli Historic House & Gardens が構想の原点となり、SOI COLLECTIVE（通称、ソイコレ）と命名。

Serendipity（偶然の発見）

Openness（開かれた）

Interplay（相互作用）

Collective（集合体の）

※本稿は、ポータルサイト MATCH YA に掲載した活用事例紹介の記事を再構成したものである。

参考 URL

SOI COLLECTIVE（ソイコレ）

URL <https://soicolle.com/>

Instagram @soicolle

(3) 草と本

① 調査概要

日 時	2021年12月13日(月) 10:00~11:00
場 所	草と本
ヒアリング対象者	ダイモンナオ氏 (『草と本』店主、イラストレーター)



写真 3-2-(3)-1 外観



写真 3-2-(3)-2 出格子の内側

『草と本』は、スポーツの守護神として有名な白峯神宮(上京区)にほど近く、「ヤマ」に「イチ」の字が描かれたガラス入の大戸が目印の京町家である。

イラストレーターのダイモン ナオさんがアトリエ、ゲストハウス、レンタルスペースを兼ねた場として運営されている。2020年にオープンし、今では、インスタグラムでその賑わいが伝わってくる『草と本』にお伺いした。

② 『草と本』の名前の由来

ダイモンさんが『草と本』を始められたきっかけは、ご自身のアトリエの引越し先を探していた時、偶然、近くで友人が運営していたゲストハウスが空いたことだった。アトリエに使うだけでなく、宿を引き継ぎ、一階の広々とした空間をカフェのように人が集まれる場所にしようと考え、借りることを決められた。

名前の由来をお聞きしたところ、谷川俊太郎のエッセーの中で見つけたワードだそうである。「草花や緑色が好きで、“草”という字が好き。本が並べてある宿が好きで、自分も含めて、周りにデザイナー、編集者、カメラマン、ライターなど本作りに関わる人が多く、作った本を宿に置けたらいい、これはぴったりのワードだと思って、『草と本』に決めました。」



写真 3-2-(3)-3 窓際の緑



写真 3-2-(3)-4 ライブラリーの本

③「引き寄せ力」すごい

『草と本』のインスタグラムは、個性的で美味しそうなランチ、デザートやイベントの画像で一杯である。毎週火、水曜日は和菓子屋さんのカフェの日となっている。PR はほぼインスタグラムだけ。それでも口コミで広がって出店者が集まり、食だけではなく、煎茶道のお稽古、『女性のからだを整える

京都研究所』講座なども開催されている。取材の日には、ピラティス教室が予定されていた。

『草と本』に、人や料理が集まっている様子は壮観である。

開業当初から関わりのあった焼菓子店が、最近、近くの町家を改装してお店を開かれたこともあって、「ダイモンさんの引き寄せ力はすごい」と言われているそうである。

「先方からの提案を受けて、相談に乗りながら、こんな形ならできますねと言って調整をします。いくつかのコラボもそうして実現したものです。ひとりでにどんどん広がっていく感じです。今後も私が思いもよらない使い方を提案されるだろうし、町内との関係、この建物の特性から考えて、できるものをやっていくつもりです。」

- ・大分のAlycia キッチン&カフェさんのベジ中心のランチプレート
- ・福山の繁々ごはん部さんの、野菜中心のお惣菜をおつまみプレート
- ・『秋の養潤』～アキノヨウジョン～みのり菓子×菓膳「月日星」
- ・「まつは」おつまみ研究会 生落花生を味わおう
- ・『とある珈琲+みのり菓子+a' table』+「菓舗カワグチ+円卓」
- ・山岡酒店さんのクラフトビール飲み比べ勉強会+まつはさんのおつまみプレートの会

図 3-2-(3)-1 『草と本』のメニューやイベント (インスタグラムより)



写真 3-2-(3)-5 講座の様子

ダイモンさんは、町内とのお付き合いを大切にされていて、地蔵盆のためのスペースも提供されている。

④ 使い方が無限大

『草と本』の一階は、フローリングのミセノマの奥が4畳、6畳、8畳の広々とした続き間となり、庭が続いている。

「ものを置かないようにし、テーブルや椅子も片付けやすいものにして、スペースを広く使えるようにしています。厨房もしっかりしているので、カフェや食のイベントに使いやすいようです。ピラティス、ヨガの教室や、声楽のコンサートにも使ってもらっています。ここは使い方が無限大だから、いろんな使い方ができるよね、と友人から言われます。」

奥庭もきれいに整備されている。

入居した頃はただの朽ちた庭だった庭を、庭師さんや友人の庭園デザイナーに頼んで整備された。

「苔も増えてきて、すっかり息を吹き返して良いお庭になってくれました。」

縁側のアルミサッシを木製建具へ取替えることや、畳、エアコン、聚楽の壁などをコロナ対策を組み込んだものに替えるなどの改修も完了した。この改修は府の補助制度を利用して実施された。

『草と本』は、ダイモンさんの手によって、素敵な場所であり続けている。



写真 3-2-(3)-6 料理が並ぶ食卓



写真 3-2-(3)-7 美しく整備された庭

⑤ これから

『草と本』は、健康でも、食でも、文化的なことでも、発信する側にとってお試しの場であり、受け取る側にとっても気づきのきっかけになってほしい。体験したものに、興味を惹かれたら、もっと勉強すればよい。例えば、薬膳だからといって一つのお店にお願いするのではなく、いろいろなお店の薬膳を経験してもらっています。なにを選ぶのかはご本人が決めればよい。私は、場を提供できればよいと考えています。」

京町家は、人が集まりやすい空間として、多くの工夫が込められている。そこに、ダイモンさんのお人柄と広い人脈による求心力、たゆまぬ努力が加わり、『草と本』は順調な運営が続いているようだ。

これからも、様々な人が集まることのできる楽しい場所であり続けてほしい。



写真 3-2-(3)-8 ライブ演奏会の様

※本稿は、ポータルサイト MATCH YA に掲載した活用事例紹介の記事を再構成したものである。
※（公財）京都市景観・まちづくりセンターが、2020 年秋に開催した展覧会『Machiya Vision』
（KYOTOGRAPHY 京都国際写真展と共同で主催）では、ダイモンさんにインタビューさせていただき、お住いの京町家についてお話を伺った。

参考 URL

草と本

URL <https://kusatohon.com/>

Instagram @kusatohon

『Machiya Vision』インタビュー動画 <https://www.youtube.com/watch?v=3bHdBqQMF2c>

3-3 新たな活用の動き

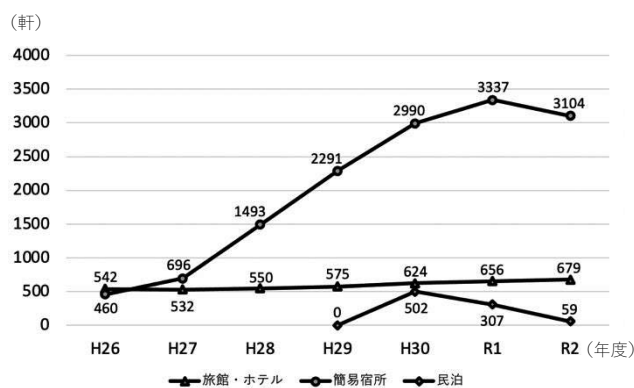
(1) 宿泊施設への活用

①京都市における宿泊施設数の推移

京都市は平成28年10月に「京都市宿泊施設拡充・誘致方針」を策定し、ホテル・旅館等の誘致総合窓口の開設、市内全域での宿泊施設の拡充、上質な宿泊施設の誘致等の取り組みを開始した。図3-3-(1)-1は京都市の宿泊施設数の推移を示したものであるが、特に簡易宿所の施設数について、取り組みを開始した平成28年から急激に増加し始めたことが確認できる。旅館・ホテルについても、グラフでは横ばいに見えるが施設数として137軒、客室数にすると7年間で13,469室増加している（平成26年；26,260室→令和2年；39,729室）。

一方で京都市は、平成30年6月に施行された民泊新法（住宅宿泊事業法）への対応として、民泊を宿泊施設不足対策・不動産活用手段としてではなく、新しい宿泊観光コンテンツとして位置付けた¹⁾。また京都市民泊条例（京都市住宅宿泊事業の適正な運営を確保するための措置に関する条例）等により、民泊よりも簡易宿所として届出を行うよう誘導している。その結果、京都市においては、コロナの影響もあろうが民泊施設数は伸びていない（図3-3-(1)-1）。

ところで、京町家を利活用した簡易宿所の数は年々増加しており（図3-3-(1)-2）、京町家を宿泊施設とする場合であっても簡易宿所として登録する形が定着しつつある。京町家を宿泊施設として利活用する事例は以前からあり、それらの事例の中には地域と連携しながら運営している施設もあった。京都市が目指した「新しい宿泊観光コンテンツ」とはこれらの事例を参考にしたものと思われるが、施設運営者は常駐していないことのほうが多く、したがって地域との関係も希薄であるため、京町家に宿泊し地蔵盆等の地域行事に参加するというような地域一体型のおもてなしはほとんど行われていない。



民泊；H29はH30.3.15~H30.3.31までの数

図3-3-(1)-1 京都市の宿泊施設数の推移（京都市HP「旅館業法に基づく許可施設一覧」「住宅宿泊事業届出受付窓口対応状況」より作成）

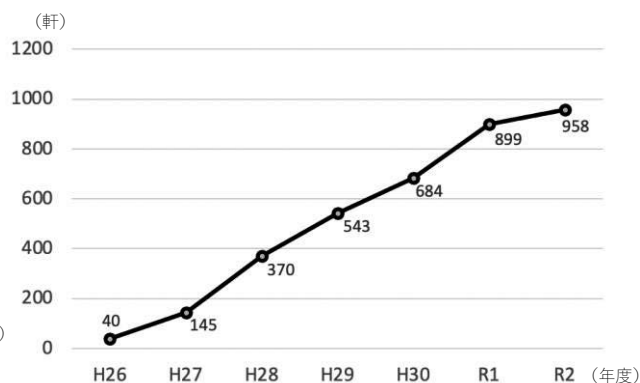


図3-3-(1)-2 京町家の簡易宿所の数（京都市HP「旅館業法に基づく許可施設一覧」より作成）

その中で先駆的に、地域と交流しながら運営している京町家の宿泊施設として、次のような事例がある²⁾。

1) ゲストハウスゆるる（中京区）

姉小路通沿いに立地する築約100年の町家を改修したゲストハウスである。ドミトリ形式のためスタッフが常駐し、地域の一員として地域のまちづくり団体「姉小路界隈を考える会」に毎月参加し、姉小



写真3-3-(1)-1 ゆるる³⁾

路行灯会やまち歩き、地蔵盆への参加・協力等を行っている。また、宿泊客は海外からの観光客が多いため、地域住民と外国人宿泊客との交流促進にも取り組み、地域のまちづくりビジョンのパンフレットやマップの中国語への翻訳等を行っている。

2) 沖のまちやど (東山区)

古川町商店街に位置する大正後期の町家を改装したゲストハウスで、常駐するスタッフが地域の祭りや白川の清掃活動(年2回)に参加するなど、地域の活性化に寄与している。



写真 3-3-(1)-2 沖のまちやど⁴⁾

3) 京囲炉裏宿 染 ZEN (下京区)

路地に向かい合わせに建ち築100年を超える2棟の三軒長屋のうち、3軒をそれぞれ1棟貸ししている。地蔵盆の開催期間中は1軒を地域に無料開放し、逆に地域は希望する宿泊客を地蔵盆に招待するなど、地域との交流が積極的にはかられている。また施設スタッフは、淳風学区が開催する稲荷祭に参加・協力し地域活性化にも貢献している。



写真 3-3-(1)-3 染 ZEN⁵⁾

4) 京都鴨川のお宿 たまみ (下京区)

明治22年に建築された茶屋建築風の町家である。1棟貸しではあるが、オーナーが隣地に居住しているため地域との関係は深く、安心感を持って受け入れられている。新日吉神宮の祭りや地蔵盆等の町内行事へ参加するほか、宿泊者に菊浜の見所や地域行事、お食事処等を紹介するなど地域の活性化に寄与している。



写真 3-3-(1)-4 たまみ⁶⁾

②六原学区における宿泊施設の推移と京町家を利活用した宿泊施設

六原学区は、北側および西側に花街(祇園・宮川町)があり、東側は清水寺・産寧坂・八坂の塔を有する清水学区と隣接する京都市内でも有数の観光地の狭間に位置している。職人の町でもあった六原学区は、もともとは訪れる観光客も少なく、中小規模の町家が建ち並ぶ地域であった。しかしながら前述「京都市宿泊施設拡充・誘致方針」以降、平成29年頃から宿泊施設が少しずつ増え始めた。井上研究室の平成29年調査によれば、六原学区における総建物数が1423軒で、そのうち宿泊施設が78軒(旅館業法に基づく施設〔旅館・ホテル・簡易宿所〕;47軒、無届けの民泊⁷⁾;31軒)であった(非京町家建物含む)。

令和2年になると、宿泊施設数は128軒、そのうち旅館業法に基づく施設が114軒、民泊14軒(令和2年6月時点)⁸⁾と全体の宿泊施設数は増加している一方で、民泊施設数は減っていることがわかる(図3-3-(1)-7)。

コロナ禍であっても宿泊施設が増加している理由は、すでに準備が進んでいるため止められなかったという理由が大きいと思われるが、工事を中断したまま放置している事例も複数見受けられた。

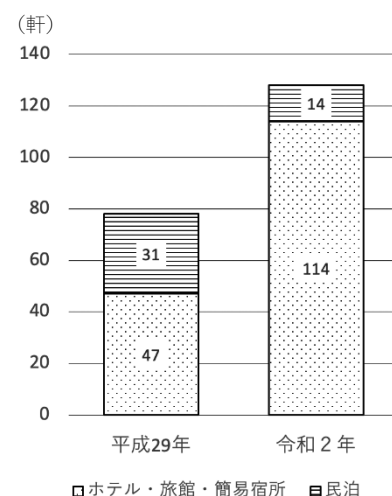


図 3-3-(1)-3 六原学区の宿泊施設の推移(井上研究室 H29, R2 年調査より)

令和2年10月時点における旅館業法に基づく宿泊施設の事業主体は、個人事業主による施設と企業による施設が1:2の割合であった(図3-3-(1)-8)。また事業主体の国籍は、約1/4が外国で(図3-3-(1)-9)、特に中国が多かった。

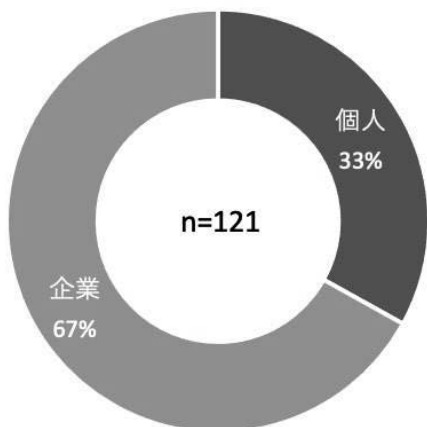


図3-3-(1)-4 事業主体(京都市HP「旅館業法に基づく許可施設一覧」R2.10より作成)

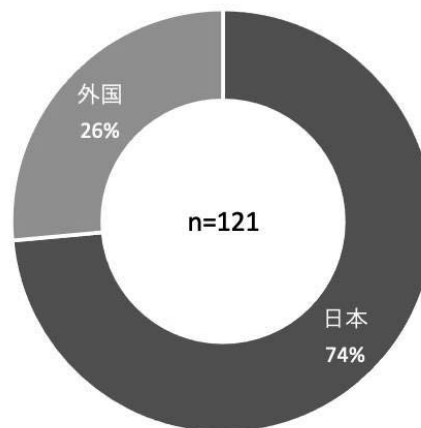


図3-3-(1)-5 事業主体の国籍(京都市HP「旅館業法に基づく許可施設一覧」R2.10より作成)

次に、六原学区の宿泊施設のうち京町家の割合を図3-3-(1)-10に示す(令和3年8月現在)⁹⁾。全体で120軒のうち、旅館業法に基づく宿泊施設が114軒で、そのうちの72軒が京町家、非京町家が36軒と京町家が倍となっている。また民泊は6軒で、そのうちの4軒が京町家、非京町家は2件である。

また、調査を開始した令和2年6月以降、旅館業法に基づく宿泊施設で閉業した施設は18軒で、そのうち2/3は非京町家の施設である(図3-3-(1)-11)。京町家を利活用した宿泊施設は、そのほとんどが1棟貸しのため、コロナ禍でも需要があったと推測できる。実際、京都市内に複数の宿泊施設を運営する事業者へのヒアリングによれば、「一般的な住宅を改修した施設には予約が入っていなかったが、京町家に露店風呂を増築するなど非日常的な物件は緊急事態宣言下で

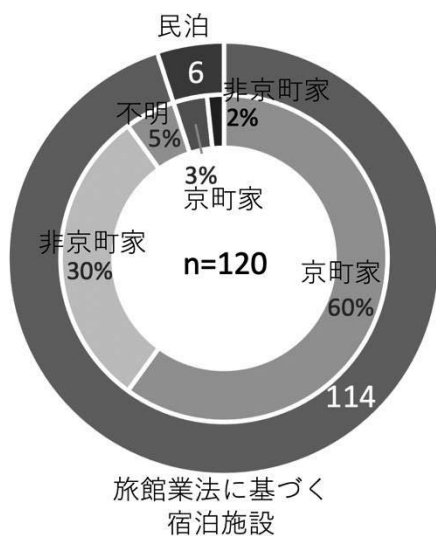


図3-3-(1)-6 六原学区の京町家を利活用した宿泊施設(外観目視調査による;令和3年8月現在)

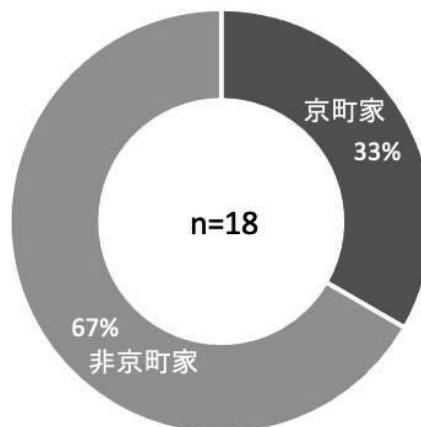


図3-3-(1)-7 閉業した旅館業法に基づく宿泊施設(京都市HP「旅館業法に基づく許可施設一覧」および外観目視調査による)

あっても80%超えの予約（今年7-8月はほぼ満室状態）が続いていた。コロナ禍で外出ができない中、京都や大阪からのファミリー層が非日常的な空間を求めてやって来る」とのことであった。

民泊については、令和2年6月に14軒だった施設数が令和3年8月には6軒（京町家を利活用した民泊4軒、非京町家の民泊2軒）となり、半数以上が閉業している。

さらに令和3年8月時点で、閉業した宿泊施設は22軒にのぼっており、閉業後については、住宅や別荘への活用（予定含む）が4軒、集合住宅への活用（予定含む）が6軒、他の宿泊施設への活用が2軒などとなっている。住宅の場合は売却価格が8,000万円の事例もあり、宿泊施設として設備投資をした分、住宅面積の割に高価で、簡単には買い手がつかない様子である。またホテルだった事例の中には、一部を賃貸住宅、残りを宿泊施設としてそのまま存続させている事例もある。

六原学区における宿泊施設の分布を図3-3-(1)-12に示す。地域に満遍なく分布していることが確認できる。それはつまり、路地の多い六原学区においては、宿泊施設が居住地深くに入り込んでいることを意味する。そのため六原学区では宿泊施設運営者に、立地する町内会と協定を締結することを求めており、現時点で21軒との締結例がある。ただし締結後に地域と交流まで行なっている施設はほとんどない。



図3-3-(1)-8 六原学区の宿泊施設分布（令和3年8月時点）

参考・引用文献

- 1) 「京都市の観光政策について～観光とは人生観 世界観～」京都市；平成 30 年
- 2) 過去の「京都らしい宿泊施設表彰」
(<https://www.city.kyoto.lg.jp/sankan/page/0000259964.html>) 受賞施設の中から、①京町家であること、②地域との交流に積極的なことを条件に選んだ。
- 3) 写真は <https://guesthouse-yululu.kyoto.jp> より引用。
- 4) 写真は <https://www.okimachi.com> より引用。
- 5) 写真は <http://www.risshisha-group.com/list/senomiya/> より引用。
- 6) 写真は <https://www.kyoto-tamami.com> より引用。
- 7) 住宅宿泊事業法成立前のため、当時は旅館業法に基づく許可を得る必要があった。
- 8) 京都女子大学生生活造形学科令和 2 年度卒業研究「六原学区におけるまちの賑わい変化-新型コロナウイルスによる地域への影響-」永山嘉乃・弘井双葉
- 9) 京都女子大学生生活造形学科令和 3 年度卒業研究「東山区六原学区における空き家の現状」高塚茉友・水出喜穂

(2) 大学キャンパスへの活用

①活用の歴史

伝統的な木造建築物である京町家を大学のキャンパスとして活用する初めての事例は、龍谷大学が伏見区に平成 25 年（2013）に開設した「深草町家キャンパス」である。

「深草町家キャンパス」となった京町家は、文久元年（1861）に建てられた、かつては呉服商でもあった伝統的な京町家で、母屋、離れ、中庭、複数の土蔵などで構成される、地域や街道の景観形成にも重要な役割を果たす大型の京町家である。出格子、通り庇、虫籠窓などの伝統的な京町家の外観の特徴とともに、「とおりにわ」や中庭に面した「ざしき」などの伝統的な空間構成の特徴もそのまま保存されている。

平成 22 年（2010）以降空き家となっていた本建物を龍谷大学が借り上げ、キャンパスとして活用するにあたっては、外観の復元的改修、傷んだ部分の修繕、耐震性能の向上、消火設備の設置など、大規模な改修工事が必要であった。改修工事にあたっては、京町家まちづくりファンドの改修助成事業を利用した後、建築物の安全性等の維持向上を図ることにより建築基準法の適用を除外する「京都市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例」が適用された。

「深草町家キャンパス」は、現在に至るまで、京町家の利活用を通じて、地域社会と連携を図りながら、教育・研究上の成果や学内資源を地域に還元し、地域に開かれた大学として、地域社会と共に発展することを目的として活用されている。

この他にも、京町家の大学キャンパスは既に誕生していた。平成 20 年（2008）には、京都学園大学が京町家キャンパス「新柳居」を中京区に設けた。同じく平成 20 年（2008）、同志社大学が「京町家を拠点にした異世代協同プロジェクト」として「出水町家」と「でまち家」を上京区に設けた。また、同大学の「ソーシャル・イノベーション研究コース」の京町家の学外キャンパスとして「江湖館」を設置している。さらに、「文化芸術都市京都の文化遺産の保存・活性化を支える人材育成プログラムの開発・実施」の拠点を京都工芸繊維大学として中京区の「京町家ににぎ」に設置された。現在は、いずれもプロジェクトを終了している。

②新たな動き（2020 年以降）

令和 2～3 年（2020～2021）は、相次いで 3 つの町家キャンパスが開設された。

令和 2 年（2020）9 月には、京都産業大学が京都市内での地域活性化に取り組む地域交流拠点として、上京区に「町家 学びテラス・西陣」を開設した。1 階は、学生および教職員のための交流・ミーティングスペース、2 階は起業家育成支援のためのレンタルオフィスとして活用されている。大学生から社会人まで幅広い世代がともに学び、地域とつながり、地域との関わりを通して多様な生き方や暮らし方、働き方の選択肢を増やすことを目的とする学びの場として、「町家オープンカレッジ」を定期的で開催している他、毎週水曜日に一般開放する「町家オープンデイ」を実施している。

同じく令和 2 年（2020）10 月には、京都光華女子大学が社会との接点を持てる場所を目指して、中京区に「富小路まちやキャンパス」を開設した。伝統的な住まいである京町家で教育活動を実施し、体験的に京都の歴史・文化・産業等を学ぶことで、地域とともに教育事業を展開していくことを目的としている。

令和 3 年（2021）11 月には、京都女子大学が国の重要文化財である杉本家住宅の旧米蔵を活用し、下京区に「KOMEGLA キャンパス」を開設した。大学の街中フィールドワークの拠点として、

またゼミや成果発表の場として活用されている。

③京町家と大学

都心部の地価が高騰し、京都の大学であっても京都市内の中心部にキャンパスを設けることが困難な状況となっているが、大学の街、あるいは古都ならではの環境を求めて京都の大学に進学する学生にとって、都心部のキャンパスで学ぶことは、他では得られない貴重な体験となり、大学側にとっても学生獲得のための大きなアピールポイントとなる。

また、空き家となった京町家を大学や研究機関が活用することは、所有する京町家が歴史的な価値を毀損することなく活用されることを望む所有者や、長年京町家を見守り続けてきた地域にとっては、望ましいことであるに違いない。

一方で、大学が京町家をキャンパスとして活用する際は、その活動期間が時限的であることも少なくない。キャンパスとして活用するためには、ある程度の改修費などの初期費用がかかるにもかかわらず、活用期間が数年単位となれば、所有者の経済的負担が大きくなる懸念がある。

京町家は、職住が共存する伝統的な都市住宅であり、地域との距離の取り方や、京都の気候や伝統的な慣習にあった暮らし方の知恵が詰まった建物であることから、大学が研究・活動・交流拠点を置くにふさわしい建物である。京町家所有者と大学の双方にとって、大きな負担とはならず有効に活用できるような方策を見い出す必要がある。



写真 3-3-(2)-1 龍谷大学深草町家キャンパスの外観



図 3-3-(2)-1 「町家 学びテラス・西陣」(京都産業大学 HP より)

参考 URL

- 1) 龍谷大学深草町家キャンパスについて

<https://www.ryukoku.ac.jp/fukakusamachiya/about.html>

- 2) 京都産業大学「町家 学びテラス・西陣」

<https://www.kyoto-su.ac.jp/facilities/terrace/index.html>

- 3) 京都光華女子大学「富小路まちやキャンパス」

<https://www.koka.ac.jp/crc/machiya>

- 4) 京都女子大学「京都女子大学 杉本家 KOMEGLA キャンパス開所式を行いました！」

<https://www.kyoto-wu.ac.jp/news/details/rhnb30000000vcef.html>

第4章 路地再生の取組

第4章 路地再生の取組

本章では、京町家の保全・継承に関わる個別のテーマとして、路地再生を取り上げる。

京都市内には数多くの路地が存在し、町家とともに、歴史的な市街地の特徴的な存在である。京都市の政策においては、幅員が4mに満たない道を細街路と称し、細街路に対する京都独自の施策を展開している。

「京都の都心居住と京町家に関する研究（その2）」（平成27年4月、公益財団法人アーバンハウジング）では、第2章において密集市街地対策・細街路対策について記述している。本章では、概ねその後の細街路に関する動きについて紹介する。

4-1では、2015年以降の京都市による密集市街地および細街路政策の取り組みについて紹介している。

4-2では、従来の接道条件の特例許可である建築基準法第43条但し書き（現第43条第2項第2号許可）では建築行為が認められなかった、幅員が1.8mに満たないような特に狭い袋路などでも利用が可能な「連担建築物設計制度」を取り上げている。

4-3および4-4では、京都市および民間による路地に関する情報発信活動について紹介している。京町家については、貴重な資源であり保全・継承の対象であるという認識が社会的にある程度共有されている状態であるが、路地についての位置付けは京町家よりもかなり遅れて始まったと言える。それに対して、路地の魅力や多様性、および路地に関する制度・施策について、京都市および民間団体が行なっている情報発信について報告する。

4-5では、近年の路地再生事例について紹介している。住宅利用や事業利用、改修および新築、連担建築物設計制度・道路指定や助成制度の利用など、多様な手法を組み合わせた事例が見られるようになっていることを紹介している。

4-1 京都市の密集市街地・細街路対策

(1) はじめに

京都市内には、都心部及びその周辺を中心に古くからの町割が残り、京町家を始めとする建築年代の古い木造建築物や細街路（幅員 4m未満の道）が集中する木造密集市街地が広く分布している。また、郊外部では道が十分に整備されないまま無秩序・無計画な開発が行われた地域もあることから、細街路が市内各地に偏在している。これらの木造密集市街地や細街路は、大規模地震等の災害時には、老朽化した木造建築物の倒壊により道が閉塞し、避難や救助に支障をきたすとともに、火災時に延焼が拡大するおそれがあるなど、都市防災上の大きな問題を抱えている。その一方で、これらの地域には町家が立ち並び、濃やかなコミュニティが息づくなど、京都らしい風情をたたえ、歴史都市京都の魅力となっている地域も数多くある。

全国的には、道路等の基盤整備、建物の不燃化や共同化を中心とするいわゆる「クリアランス型」の密集市街地対策が進められるなか、京都市では歴史的に形成されてきた町並みを損なうことなく、コミュニティを維持・継承しつつ、防災性の向上に寄与する改善を一つ一つ着実に積み重ねる「修復型」のまちづくりを進めることとしている。

本稿で紹介する 2015 年以降の取組は、大きく二つに区分される。

一つ目は、2012 年に策定した密集市街地・細街路対策の基本的な考え方を示す「歴史都市京都における密集市街地対策等の取組方針（以下「取組方針」という。）」

と細街路の状況・特性に応じた対策を総合的に示した「京都市細街路対策指針」に基づき実施してきた、「地域主体の防災まちづくりとしての取組の推進」と「京都の市街地特性に応じた制度の設計・充実」を軸とする取組である。

二つ目は、前述の施策のフィードバックを踏まえ行われた 2021 年の取組方針の改定に基づく新たな動きである。取組方針の改定では、「修復型まちづくり」の考えを継承しながら、新たな課題への対応を図るものである。



図 4-1-1 「地震時等に著しく危険な密集市街地」に関する国及び本市の主な取組経過

(2) 地域主体のまちづくりとしての

取組の推進

①防災まちづくり推進制度等の創設（2015 年 4 月）

京都市では、地域と行政との協働による「防災まちづくり」を基本に、密集市街地対策を進めている。各地域の「防災まちづくり」は、まちあるきやワークショップ等による防災上の課題抽出や解決策の検討を経て、着手から 3 年を目途に地域ごとの今後の取組方針や将来像を示した「路地・まち防災まちづくり計画」を策定する。4 年目以降、具体的な改善策を実行してい

くこととしている。これらの活動は、2012年に、京都市の中でも古くからの町並みが残り、また、特に地域活動が盛んな上京区仁和学区・東山区六原学区の2学区でパイロット事業として開始した。この2学区は、取組開始から約10年を迎える令和3年現在でも防災まちづくり活動が継続されており、着実に木造密集市街地の解消に向けて進んでいる。

同2学区の取組が3年目を迎えた2015年4月、京都市では地域の防災まちづくりを持続的に推進するための総合的な仕組みとして、「京都市地域防災まちづくり推進制度」を創設し、全市的な取組に展開した。同制度では、地域主体の防災まちづくりを持続的に進めるため、理念や京都市、市民等、事業者及び市民活動団体等各々の責務を定め、防災まちづくりを担う地域組織（元学区単位を基本とする）、当該組織が作成する「路地・まち防災まちづくり計画」に公的な位置づけを付与するとともに、それらを整備・作成・実行するための支援措置を規定している。

2015年の仁和学区・六原学区の認定から始まり、2021年に認定された中京区教業学区・東山区今熊野学区を含め、これまでに16の地域で計画が策定され、京都市の認定を受けている。

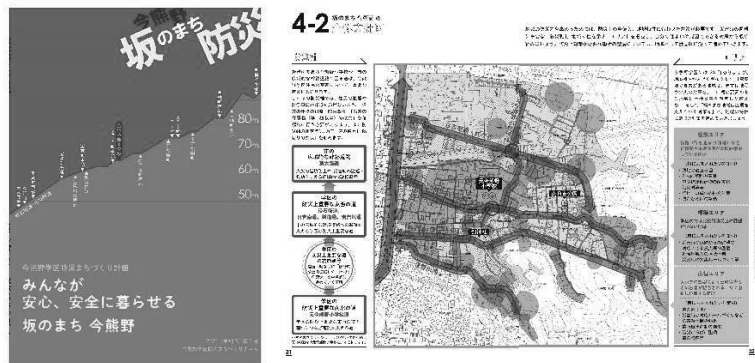


図 4-1-2 今熊野学区防災まちづくり計画

このほか、まちづくり推進制度では、細街路単位で防災性及び住環境の向上を主たる目的として計画策定を行う「路地・まち防災まちづくり整備計画」の認定も実施している。これまで「北区紫野西土居町」及び「東山区梅林町」の建築基準法第42条第2項道路沿線で策定されており、いずれも道路後退部分を道路状に整備のうえ、認定道路に変更することで、災害時の避難経路や生活道路空間を確保し、地域の防災性及び住環境の向上を図っている。



写真 4-1-1 北区紫野西土居町（左 整備前 右 整備後）

②支援制度

前述の路地・まち防災まちづくり計画及び路地・まち防災まちづくり整備計画の策定と目標達成に向けて、京都市では地域又は所有者等に対する支援制度を設けている。実施している支援措置は、地域活動等に対する技術支援（専門家派遣）と経済支援（助成事業）に分類される。技術支援については、計画策定に必要なノウハウや技術力を提供するため、防災まちづくりの専門家を活動団体に派遣している。学区単位の活動では、防災まちづくり活動団体を組織するための活動や地域の機運醸成等の活動初期から、防災まちづくり計画の策定まで、長期間にわ

たり幅広い支援が必要となることから、最大3年間の派遣を実施している。路地・まち単位の活動は、より具体的な整備計画の策定となることから、建築物、道路等の現況調査、図面作成や土地所有者等の合意形成等に向けた活動等を中心に支援している。

経済支援については、密集市街地及び細街路の防災性の向上を目的として所有者に対して整備に必要な費用を補助するものである。補助メニューは、以下に示すとおり、いずれも個人資産（建築物・工作物・土地）に手を加えることで、まちの安全性が向上するものである。

<p>○細街路対策事業（平成2012年度開始）</p> <p>袋路等の避難安全性向上のため、以下の取組に対して助成を実施。</p> <ul style="list-style-type: none">➤ 袋路の2方向避難の確保➤ 袋路始端部建物（トンネル路地のトンネル部分含む）耐震・防火改修➤ 袋路始端部の工作物（表札門など）の除却、改善 <p>○防災まちづくり推進事業（2014年度開始）</p> <p>密集市街地や細街路の防災性向上のため、以下の取組に対して助成を実施。</p> <ul style="list-style-type: none">➤ 老朽木造建築物の除却➤ 老朽木造建築物を除却し、その跡地や空地を活用した身近な防災ひろば（まちなか commons）の整備➤ 袋路等に面する危険なブロック塀の改善 <p>○防災みちづくり事業（2015年度開始）</p> <p>優先地区を対象に、防災上重要な細街路の拡幅整備に対して助成を実施。拡幅整備後は、整備箇所が本市に寄付され、認定道路区域として市で管理を行う。また、道路の整備計画の作成や工事に関する手続きを支援するため、専門家の派遣を実施。</p>

図4-1-3 補助制度一覧（「取組方針（令和3年3月改定）」より抜粋）

（3）京都の市街地特性に応じた制度の設計・充実

京都市内に多く残る細街路に面する建物が更新されない原因の一つとして、建築基準法による接道規定がある。同法では、道幅を4m以上と定めており、4mに満たないものは法第42条第2項に規定する道路（法施行以前から建物が立ち並ぶ、幅員1.8m以上の道で、本市では袋路を除くもの）を除き、法上の道路に該当しない。市内に多く残る細街路（路地）のうち、およそ半数は法上の道路には該当せず、それら路地のみ接する敷地では、原則として建替えができない。多くが延命措置として小さな修繕を繰り返すかそのまま放置され老朽化し朽ちていくといった状況にあった。

そのため、京都市では、路地のある町並みを再生することを目的とした道路指定制度を創設（2014年3月）し、これまで法上の道路とならなかった「幅員4m未満の行き止まりの道」や「幅員1.8m未満の道」についても、新たに法上の道路に指定することを可能とする指定基準を策定した。

同基準では、法に規定する交通上、安全上、防火上及び衛生上必要な空間として必要な幅4mを確保することが困難な狭小地での建替えを促進させるため、法第42条第3項の規定を活用し、2項道路では2m必要であった中心線からの敷地後退を1.35mにまで緩和することとした。後退距離を緩和することによる安全上の代替措置として、法第43条の2の規定に基づく「京都市細街路にのみ接する建築物の制限等に関する条例」を定め、計画建物の規模用途を制限するとともに、防火性能を高める等、安全上付加する条件を規定した。

これらの規定に基づき、2015年6月、東山区の昭和小路において法第43条第3項による後退距離の緩和を行った。当該地は、古くからの町並みが残る幅員約2.7mの2項道路であったが、当該道路に面する各住戸の敷地面積が50㎡程度と狭小であることから、道路中心線から2mの後退を伴う建替えが困難であった。後退距離の緩和を受けることで、町並みが醸し出す雰囲気を持するとともに、建替えを容易にすることを目指しているものである。



写真 4-1-2 昭和小路

(4) 取組方針の改定と新たな動き

①取組方針の改定 (2021年3月)

2021年3月に国の住生活基本計画(全国計画)が見直されたことを受け、京都市では同年同月、取組方針の改定を行った。改定に当たっては有識者会議を設置し、これまでの密集市街地対策の成果や課題を検証するとともに、国の新たな方針を踏まえ、本市にふさわしい今後の密集市街地対策について幅広い視点で検討を行っている。

密集市街地の現状について改めて調査を行ったところ、旧耐震基準の年代の古い木造建築物の除却をはじめ、袋路の解消、耐震改修などの施策の実施や開発道路の築造などを反映し、市街地の避難困難性の改善が進んでいることが判明した。その結果、全国共通指標による密集市街地は21地区(約730ha)であり、京都市では、そのうち6地区(約220ha)を「優先的に防災まちづくりを進める地区」と定めた。

新たな取組方針では、これまでの「修復型のまちづくりの推進」に加え、対策を加速させるため「防災上の課題があるエリアにおける路地単位の整備の促進」、「既存木造建築物の性能向上による安全性向上」、「地域防災力の維持及び更なる向上」に取り組むこととしている。

②京都市路地再生プラットフォーム (2018年9月設立)

京都市では前述のとおり、地域の活動をバックアップし、様々な改善ツールを確保してきたなか、袋路や細街路が集中しているエリアでは、これらの手法だけでは十分な改善が見込めない状況にある。こうしたエリアの改善は更に踏み込んだ取組が必要である。街区の安全性や住環境の向上に資する路地再生を促進させるため、産官学金による対話の場として、国土交通省の地域プラットフォーム形成支援事業を活用し、2018年9月、京都市路地再生プラットフォーム(以下「プラットフォーム」という。)を設立した。

プラットフォームでは、街区の安全性や住環境の向上に資する路地再生を官民連携で促進させる方策や路地再生の安全性に係る評価について検討を行った。2021年には早期の事業化を見据え、上京区出水平学区で特に避難困難性等の高い街区を選定し、全住民に路地に関する意識調査アンケートを実施するとともに、事業性については事業者、計画案の防災性や整備方針については学識経験者にヒアリングを実施し、再建築不可とされる路地の整備方針や街区全体の安全性向上に係る方策をまとめた出水平学区街区計画を策定した。

今後は、出水区街区計画において、再生（再建築等の促進）の整備方針である路地のうち、最も事業実現性の高い路地について、路地や京町家からなる京都らしい町並みを残しつつ、路地全体で防災性、

安全性を向上（袋路の解消、沿道建築物の防火性能の向上等）させることにより、法規等の要件を整理し、再建築等を可能とするための整備計画（路地整備計画）を作成していく。

プラットフォーム

と並行して、京都市では市内の建築設計者と不動産事業者を対象に、路地再生の取組と連担建築物設計制度等に関する講義を行い、実際の路地をモデルにケーススタディを行う連続講座を開催している。全3回の講座には各回10数名の参加があり、路地再生への興味の高さが伺えた。受講者からは「連担設計制度の考えが整理できた。建築設計と不動産事業の役割分担が分かった」等の意見の一方で、「作業量のわりに事業採算性が低い」との声もあり、これらの意見は全てフィードバックされ、プラットフォームの検討に活用されている。

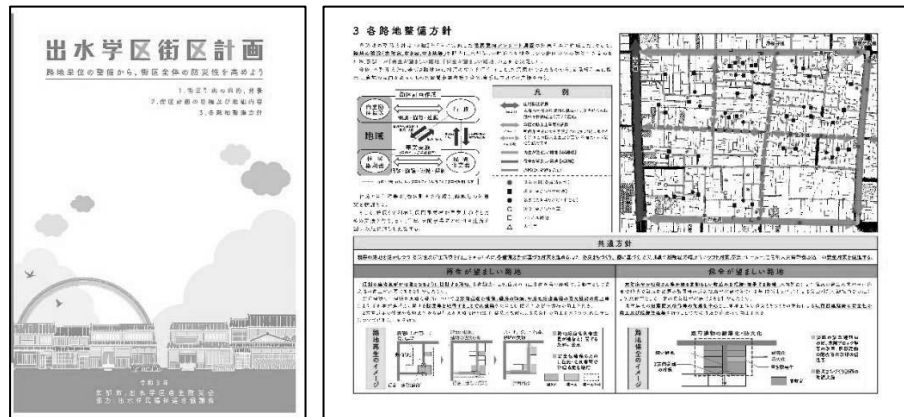


図 4-1-4 出水区街区計画

4-2 規制誘導策を活用した袋路再生（連担建築物設計制度）

（1）京都市の路地空間が持つ背景・課題など

これまで大きな震災に逢うことがなかった京都市には、都心部を中心に古くからの町割が広く残る。そうした地域には、歴史的に形成されてきた路地がいまなお多数存在し、京町家が軒を連ねて建ち並んでおり、路地と京町家が織り成す町並みは、歴史都市・京都にとっては欠くことのできない大切な資産のひとつである。

その一方で、このような路地の多くは建築基準法（以下「法」という。）上の「非道路」であり、路地に面する京町家の敷地は法に基づく接道の規定を満たしていないため、大規模な修繕や増築、建て替えといった建築行為を行うことが認められていない。こうした法の規定が、路地の保全や更新を阻む、いわゆる凍結効果を生じさせ、沿道建物の空き家化や老朽化など防災上の問題を生じさせてきたことは全国的にも指摘されてきたところである。

京都市では、こうした状況に対応すべく、これまでに様々な規制誘導策を整備してきたが、本稿ではその1つである、連担建築物設計制度による袋路再生について述べることとする。

（2）建築基準法における安全性確保の考え方

本題について述べる前に、法における安全性確保の考え方について簡単に触れておく。

法には、建築物の仕様・性能を定めるルールとして集団規定と単体規定とがある。

集団規定は、建築物と周辺環境の良好な関係を確保するために定められるものであり、主に、用途規制、接道義務、建蔽率制限、容積率制限、高さ制限などがある。

単体規定は、個々の建築物の在館者の安全や居住性を確保するために定められるものであり、主に、敷地の衛生・安全、建築物の構造耐力・防火避難などの制限がある。

そして、法では1敷地ごとに集団規定と単体規定を全て満足することが求められる。そこでは、建築主の属性（例えば、家主が長年住み続けてきたのか、初めてその家に住もうとするのか等）、建築敷地の周辺の建築物の状況（例えば、周辺一帯で混みあって建っているか・周辺の建築物は防火性能を有しているか等）、周辺コミュニティ（例えば、避難経路を兼ねた共用部が適切に維持管理できているか・火災等があったときに助け合って対応できるか等）などは考慮されず、1敷地ごとの敷地と建築物のハードのみで性能を確保することを目指している。

このような考え方（敷地主義）は、接道規定を満たさない、法の制定以前から存在する路地奥の建築物について、大規模な修繕や建て替えによって路地の保全・再生を図っていくに当たっての大きなハードルとなり、前述したような凍結効果を生じさせることとなっている。

（3）連担建築物設計制度について

連担建築物設計制度は、平成11年5月1日の法改正により創設された、法第86条第2項に基づく認定制度である。制度の趣旨は、(2)で述べた敷地単位での規制方式に加え、建築物の密度の配分や形態の調整を個々の敷地ではなく、より大きな規模の土地の区域で行うことで、既存市街地の環境を確保しつつ、土地の有効利用を実現しようというものである。

具体的には、土地所有者の同意の元、既存建築物が存在する複数の敷地や路地などで構成される一団の土地の区域を1つの敷地とみなして、一部の集団規定を適用することができる。

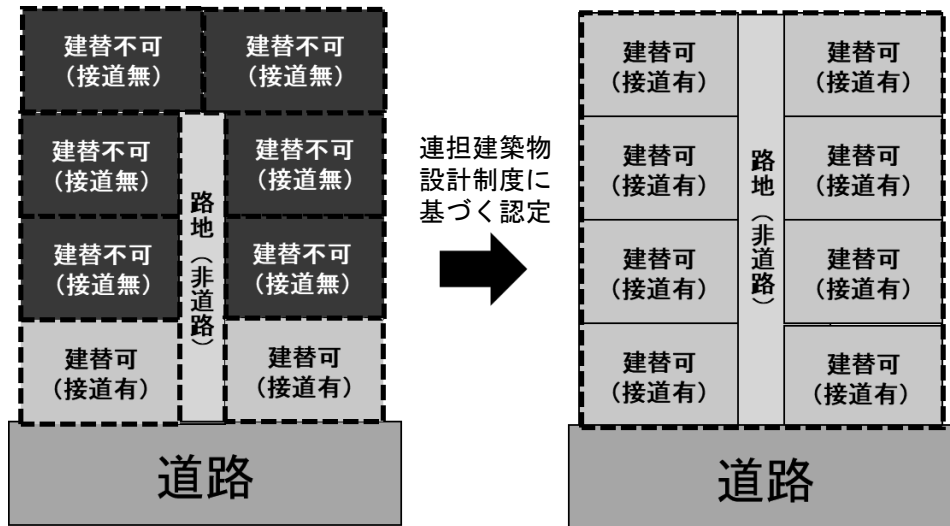


図 4-2-1 連担建築物設計制度活用のイメージ

図 4-2-1 は制度活用のイメージ図である。制度活用前は路地の始端部の 2 つの敷地のみが接道要件を満たし、建て替えが可能な状況であったが、制度活用後は、8 つの敷地と路地からなる一団の土地を 1 つの敷地とみなして接道規定が適用されるため、全ての敷地が接道要件を満たし、建て替えが可能となる。

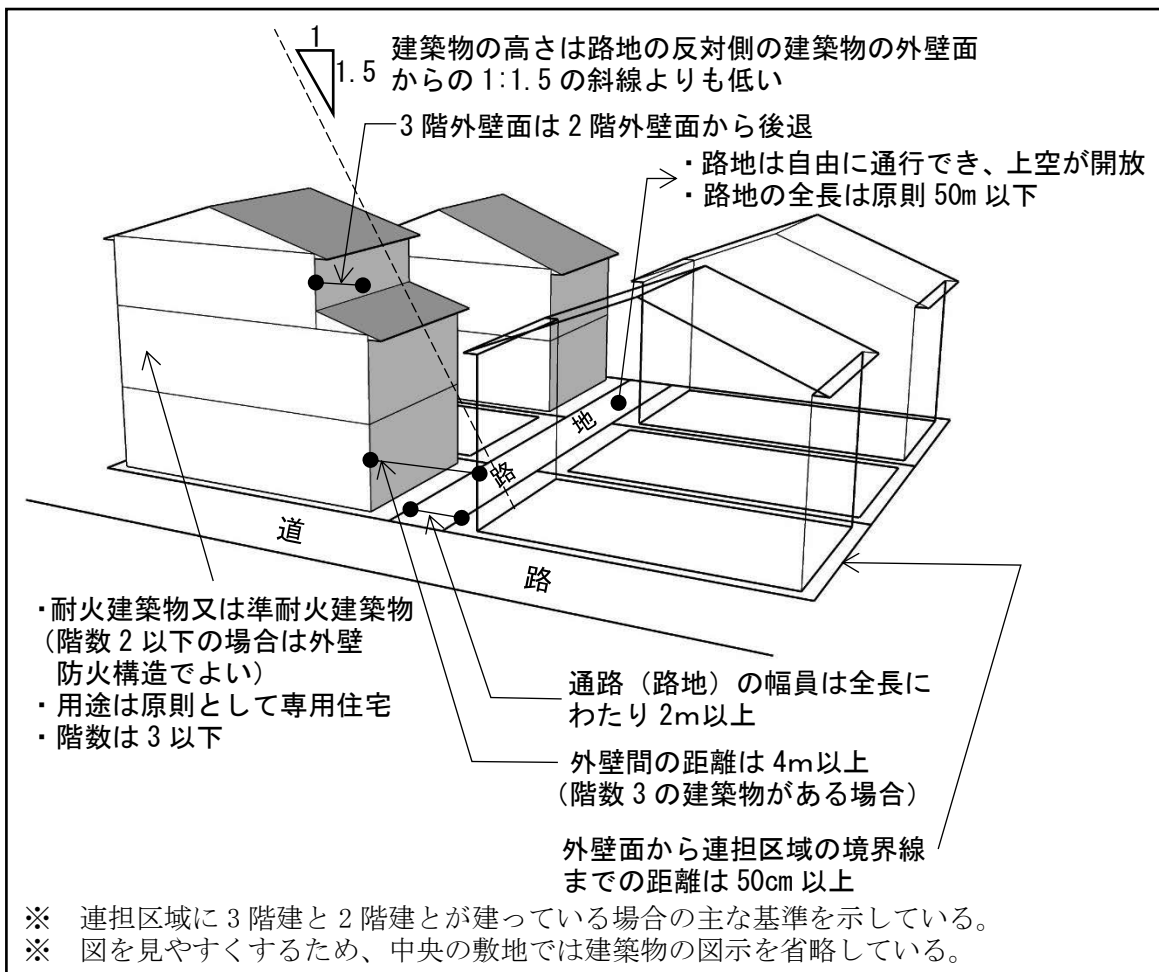


図 4-2-2 連担建築物設計制度の認定基準 (概要)

なお、本制度により1つの敷地とみなして適用できる法の規定は、法第86条第1項に特例対象規定として示されており、主なものとして法第23条（法第22条地域の外壁の防火措置）、法第43条（接道）、法第52条（容積率）、法第53条（建蔽率）、法第56条（高さ制限）、法第56条の2（日影規制）、法第61条（防火地域及び準防火地域の建築物制限（外壁、軒裏、開口部））などがある。特例対象規定以外は1敷地ごとに適合する必要がある。

認定の要件は、1団地全体で防火上、安全上、衛生上支障がない、総合的な見地からした設計であることとされている。詳細は、「京都市連担建築物設計制度＜袋路再生＞取扱要領」（平成11年5月制定。以下「取扱要領」という。）で説明しているが、その概要を図4-2-2に示す。

（4）連担建築物設計制度の近年の取組

取扱要領では最大で地上3階建てを対象として基準を定めているが、近年、路地再生に向けた動きを更に加速させるため、区域内の建築物の地上階数が2以下で、かつ、複数方向への避難経路が確保されているなど比較的避難安全性が高い場合には、よりスムーズに制度活用ができるよう、個別事例の認定を行ってきた（具体事例は(6)で紹介）。その際の基本的な考え方は以下のとおりである。

① 安全について

- ・ 従来の路地の幅員の基準（2メートル）よりも狭い路地でも可能とする。
- ・ 屋内は住宅用火災警報器、路地内は非常ベルを設置する等火災の早期覚知を促す。
- ・ 避難訓練等のソフト対策を実施する。

② 防火について

- ・ 新築建築物の外壁、軒裏は防火構造、開口部は防火設備とする（法と同程度）。
- ・ 既存建築物は防火雨戸の設置など、可能な範囲での改修を行うこととする。

③ 衛生について

- ・ 建物・路地の通風・採光が確保されている（法と同程度）。
- ・ 路地について、舗装や側溝が整備されている。

（5）まとめ

最後に、連担建築物設計制度の良いところをまとめると以下ようになる。

① 路地の町並み景観や、京町家の保全が可能になる

路地を2項道路のように拡幅する必要がないので、細い路地沿いの景観を継承することができる。また、路地沿いの京町家についても、大規模修繕等の改修が可能となり、継承につながる。

② 路地単位でのコミュニティ形成ができる

区域内地権者の合意形成にあたって一定の負担はあるが、本制度のプロセスを経ることによって、ハード面だけでなく、ソフト面でも良好な路地再生を計画することができる。

③ 狭小敷地でも再生が可能になる

安全性等を確保する前提のうえで、区域全体で建蔽率、容積率を満足すればよいため、狭小敷地でも建物面積を確保しやすい。

今後も、公民連携で事例やケーススタディを基に知見を積み上げ、魅力的な路地再生に本制度が寄与できるよう取り組んでいきたい。

(6) 適用事例の紹介

①京つむ木

当初は、前面道路側の京町家（歴史的意匠建造物）と路地奥の老朽化した建物の全てを除外し、売却する意向であったが、(公財)京都市・景観まちづくりセンターと本市のまち再生・創造推進室、京町家の所有者とが協議し、京町家の保全と路地再生の両立を目指すこととなった。

連担建築物設計制度の活用にあたっては、区域内の路地の拡幅や隣地の路地を介した2方向目の避難経路が確保されるなど、安全性確保の措置がされた。

路地奥の敷地を(株)八清が購入し、4軒の伝統工法の新築京町家が建築され、分譲住宅として販売された。

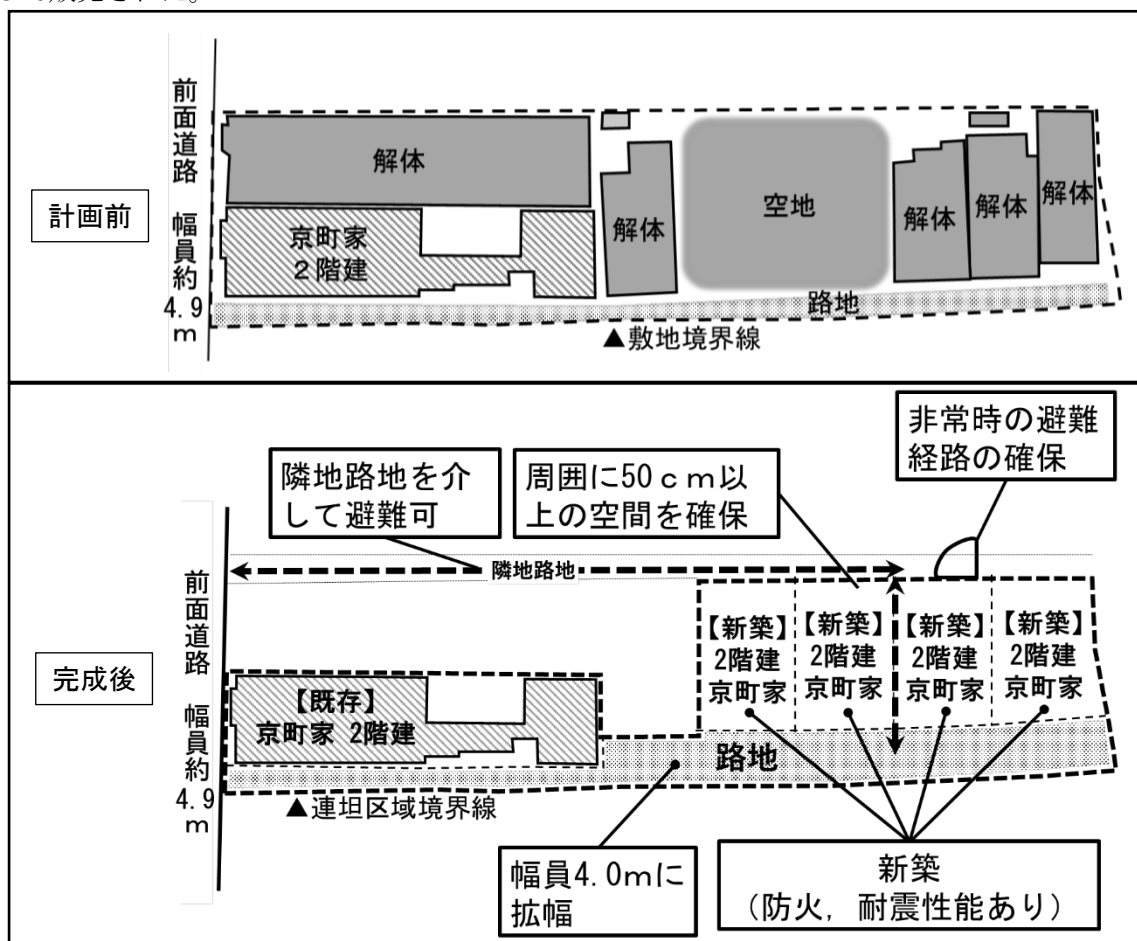


図 4-2-3 京つむ木・制度活用概要



写真 4-2-1 左：計画前の路地の状況（提供：(株)八清）

右：完成後の路地の状況（撮影：京都市建築指導課）

②祇園夢見辻子

東山区祇園町南側の、「京都を彩る建物や庭園」に選定された京町家の脇のトンネル路地を通った奥にある飲食店から火災が発生し、路地内の4棟が被災し、再建が必要な状況となった。

しかし、路地奥は無接道で再建築不可であったため、既存の路地の風情を継承すること及び2方向避難の確保を前提に、連担建築物設計制度の活用による再建を目指すこととなった。

本認定により、既存京町家は継承しつつ、被災した路地の再建が可能となり、今後、工事が行われる予定である。また、2方向避難の確保によって、四条通から花見小路につながる新たな動線が形成され、市街地の利便や防災性の向上にも寄与する計画となっている。

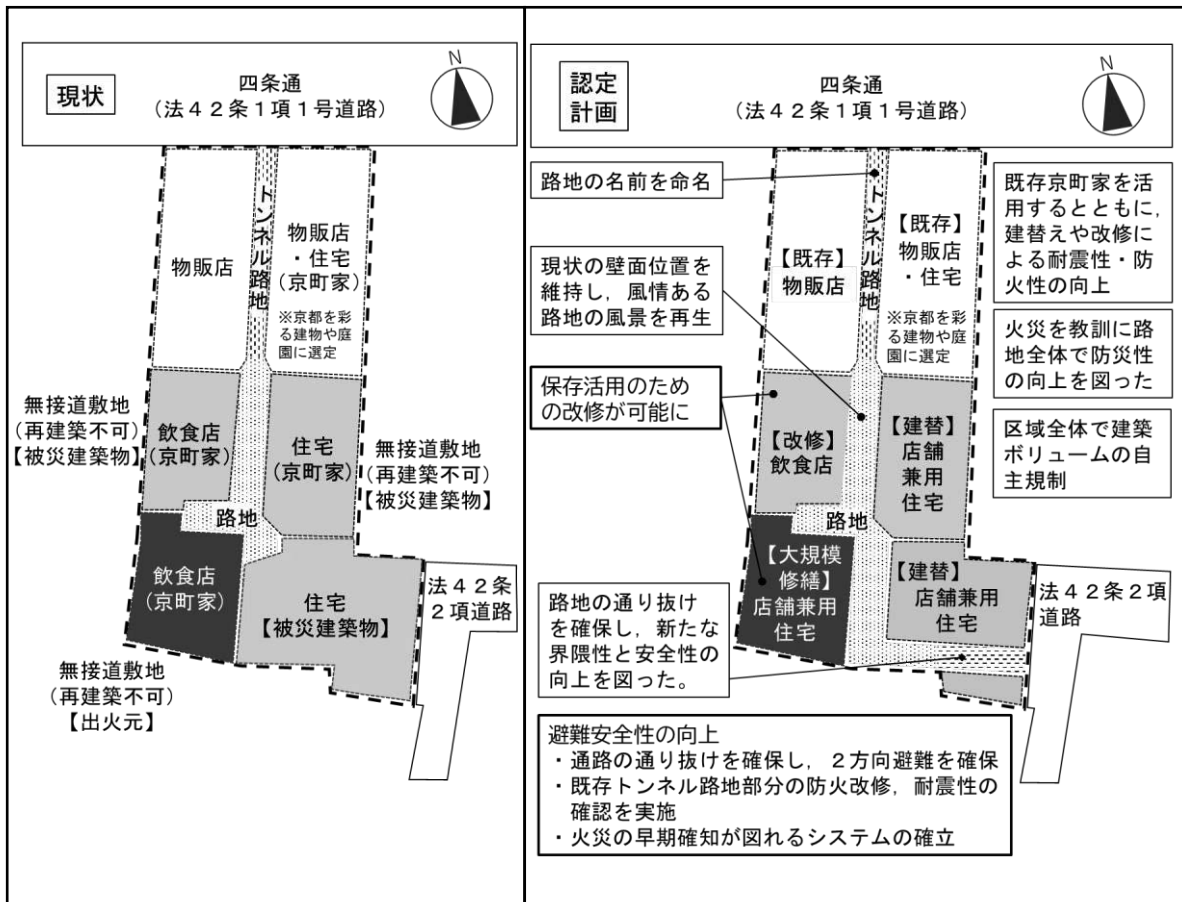


図 4-2-4 祇園夢見辻子・制度活用概要（点線が連担区域。右図が認定計画の内容）



写真 4-2-2 左：火災の被害状況（提供：京都市消防局）

右：認定取得時の路地の状況（撮影：京都市建築指導課）

4-3 路地再生に関する情報発信

(1) 京都市による活動

①路地の魅力再発見プロジェクト

1) 路地の魅力再発見プロジェクト

近年、路地の人気が高まり、一部では商業施設や若者の居住の場として保全・再生する動きも見られる。一方で、再建築不可等のネガティブなイメージも根強く、空き家が老朽化したまま放置されるなど、荒廃した路地も少なくない。路地の保全・再生をより一層進めていくためには、路地の土地所有者はもとより、市民、事業者の間で路地の魅力や課題を広く共有するとともに、それらの関係者が自発的に路地の保全・再生に取り組みやすい環境を整える必要がある。京都市では、2016年から「路地の魅力再発見プロジェクト」として、路地の魅力を市民とともに考える「大切にしたい京都の路地」市民公募事業を実施するとともに、京都の路地の魅力を広く発信する「京の路地シンポジウム」を開催した。

さらに、路地を保全・再生するための改善策や各種制度等の活用方法を具体的かつ分かりやすく示した、市民・事業者向けの「路地保全・再生デザインガイドブック」を作成するなど、多角的に路地の保全・再生の機運を高めることに取り組んでいる。

2) 大切にしたい京都の路地選 (2017年3月実施)

「路地の魅力再発見プロジェクト」の第一弾となる「大切にしたい京都の路地選」は、路地の魅力を市民と考える市民公募事業である。

京都の路地の魅力を広く発信し、その価値を高めることで、居住者や所有者に身近な路地の魅力や課題に意識を向けてもらい、路地の保全・再生の取組を促すことを目的に「大切にしたい京都の路地」の写真等を募集した。

「路地を活かした取組部門 (写真・推薦文)」・「路地のある風景写真 (写真)」の2つのテーマで募集を行った結果、市民を含む京都市内外から244件の応募があった。

応募作品については、町並みや防災、まちづくり等の観点から評価を行い、選定結果は「京の路地シンポジウム」で公表し、あわせてリーフレット配布、本市ホームページやSNSでの発信、パネル展示を行うなど様々な機会を通じて発信してきた。



図 4-3-(1)-1 「路地選」 作品募集ポスタ

- homepage <https://www.city.kyoto.lg.jp/tokei/page/0000204490.html>
- twitter @kyotocityroji

3) 京の路地シンポジウム (2017年3月開催)

プロジェクト第二弾は「京の路地シンポジウム」である。2017年3月に実施した同シンポジウムは『京都のまちを「路地」から考える』をテーマに、第一部では講演会及び「大切にしたい京都

の路地選」の選定結果の発表及び講評を行い、第二部では路地の所有者や居住者、路地の保全・再生を手掛ける事業者をパネリストに招き、『路地を活かした新しい取組紹介』をテーマに、京都の路地の暮らしを楽しむ・路地の暮らしを支え様々な知恵と取組を共有するとともに、京都の路地の未来について議論頂いた。



写真 4-3-(1)-1 京の路地シンポジウム

<話題提供> 路地を活かした新しい取組紹介

<パネリスト> ※五十音順、敬称略

所有者 安食 弘子 (あじき路地所有者)
 発信者 以倉 敬之 (まいまい京都主催)
 居住者 石川 奈都子 (写真家、路地居住者)
 事業者 西村 孝平 (株式会社八清代表取締役)
 コーディネーター 大島 祥子 (スーク創生事務所代表)
 コメンテーター 高田 光雄 (京都大学大学院教授)

4) 路地保全・再生デザインガイドブック (2018年2月発行)

プロジェクト第三弾として発行した「路地保全・再生ガイドブック」では、居住者・所有者や事業者が自発的・自主的に路地の保全・再生に向けた提案や取組を進めていけるよう、路地の特性や目的に応じた改善策や各種制度等の活用方法を具体的かつ分かりやすくまとめた。改善策については、京都市の各種助成事業、新たな道路指定制度や路地・まち整備計画提案制度等の「まちづくり誘導手法」のほか、任意の取組等、幅広いものを含めている。

発行を契機に、更に路地の保全・再生を推進するため、まちづくり、建築及び不動産等に携わる専門家を対象に「路地保全・再生デザインガイドブック」発行記念イベント『路地保全・再生のシナリオを描く』を開催し、ガイドブックを周知するとともに、路地保全・再生事例を紹介し、ディスカッションを実施した。

市民の方々に対しては、『路地とまち展～路地のある暮らしを考える～』を開催し、ガイドブックの紹介と、実際に路地を再生して暮らしている住民の方を招き、路地のある暮らしへの思いをうかがう講演会、及び相談会を実施した。



図 4-3-(1)-2 路地保全・再生デザインガイドブック

②防災まちづくりに取り組む地域団体への情報発信

1) ろじマチ通信

2015年6月、東山区六原学区及び上京区仁和学区の防災まちづくり活動団体及び各学区で策定された路地・まち防災まちづくり計画を京都市で初めて認定した。こうした地域主体の取組を広く発信し、他の地域においても密集市街地・細街路における防災まちづくりを推進していくため、「歴史都市京都における密集市街地・細街路の防災まちづくり情報誌『ろじマチ通信』」を創刊し、現在に至るまで、毎年、複数回の発行を行っている。



図4-3-(1)-3 ろじマチ通信 vol.12

2) 情報交換会

2017年、8学区が路地・まち防災まちづくり計画の策定を終え、7学区が新たに計画策定に向けた取組を実施しているところであった。京都市では、活動団体が増えてきたことから、取組学区間の情報交換や交流、先進的な取組の発信・共有等を行うことで、継続的な取組意欲が向上し、防災まちづくり活動のより一層の推進になると考えた。

以降、年に一度、各学区の代表者を集め、情報交換会との位置付けで、他都市事例等の講演会と意見交換会を開催している。

意見交換会では、例えば「担い手確保」などの課題が各学区共通の悩みとして共有され、学区で工夫していることが紹介されるとともに、特に取組開始から日が浅い学区からは「取組期間が長い学区のノウハウを聞ける貴重な機会」として好評を得ている。



写真 4-3-(1)-2 情報交換会 (左：講演会 右：意見交換会)

(2) 市民団体等による活動

①都市居住推進研究会の概要

都市居住推進研究会という民間団体が、路地に関する研究および実践活動、および活発な情報発信活動を行なっている。本項では、主に都市居住推進研究会（以下、都住研）によって近年行われた路地に関する実践および情報発信について紹介する。

都住研は、京都に活動の拠点を置く不動産事業者、建築事業者、研究者、行政関係者らによって、1994（平成6）年に結成された民間の任意団体である。より良い京都のまちづくりを目指して、歴史都市京都が抱える住まい・まちづくりに関する問題点を掘り起こし、有効な解決策を提案および実践することを目的としている。

②第5次提言「路地を発信・再生・継承する～選べる路地のまちづくり」

都住研ではこれまでに5回にわたって提言を作成し京都市に提出している。路地に関する課題は都住研発足以来の大きな研究テーマの一つであり、直近の第5次提言のテーマも路地に関する内容である。この提言は3つの項目とそれらに関連する具体的な取組によって構成されている。

表 4-3-(2)-1 都市居住推進研究会のこれまでの提言

	年月	提言名
第1次	1996年7月	袋小路・二項道路小委員会提言
第2次	1997年11月	都の都市居住の促進に向けた建設・土地誘導システムの提案－建築基準法の改正に向けて－
第3次	1999年8月	都市居住を促進する開発投資の誘導に向けて－市民参加による開発コントロール－
第4次	2001年6月	歩きたくなる京都(みやこ)
第5次	2016年9月	路地を発信・再生・継承する－選べる路地のまちづくり－

※<http://www.tjk-net.com/proposal/index.html>

<提言1：路地の魅力と価値を発信する取組の促進>

路地沿いの敷地における再建築への制限や防災安全上の不安などから、居住者や所有者自身が路地に対してネガティブな評価を持っていることは多い。路地の魅力や価値が広く認識され、路地の保全・再生に向けた行動を起こしやすい社会的な雰囲気が醸成されることを目的とし、多くの人が路地についてより具体的に知る機会を設けることが提言の第1である。これに関連して、路地の多様性や魅力、都市居住のモデル的要素を示す路地などを都住研が独自に選定し、「路地21選」と名付けて公表している。



図 4-3-(2)-1 「路地21選」

<提言2：路地の未来を選び、実現するための支援策の充実>

路地を保全・再生するための多様な施策が設けられつつあるが、複雑で専門的であることから

市民には理解しづらい。それらの施策の活用を実際に進めるために、“関係者間の現状認識と未来の共有を促し、利用できる施策の選択を支援するツール“の整備を求めるとともに、不足しているメニューの充実を求めるのが提言の第2の内容である。この提言で求めるツールの具体的な試作として、路地の現状認識と未来の方向性の共有のための「路地診断シート」および「展開検討シート」も公開している。

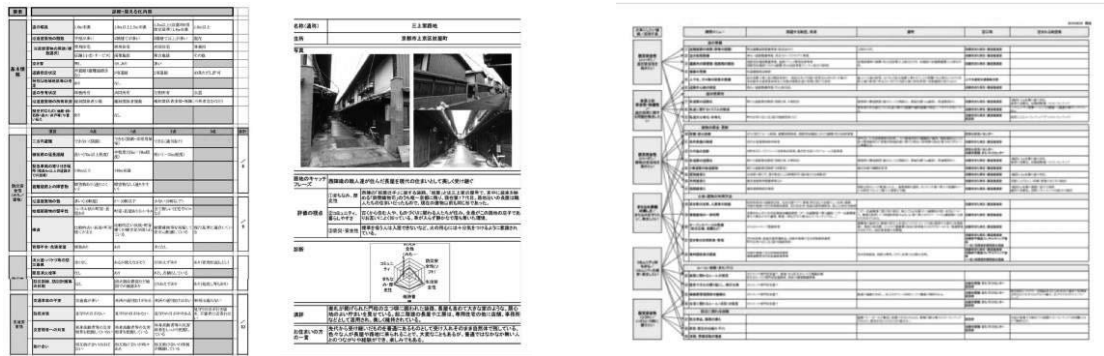


図 4-3-(2)-2 「路地診断シート」(左2点)と「展開検討シート」(右)

後に、都住研のメンバーも監修として参加し京都市が作成した「路地保全・再生デザインガイドブック」は、まさにこの提言が求めている内容に答えるものの一つである。

<提言3：路地のコミュニティ管理の促進>

保全・再生の取組を実現していくには、路地内のコミュニケーションと合意を形成し実行できる体制が必要である。こうした活動を促進するため、提言3では、路地の利用と管理に関するルールづくりの支援や、関係者による団体の組織化へのインセンティブ等の付与を提案している。

③路地再生プロジェクトの実践

都住研では、これまでの施策では対応が困難な条件の路地に対して、安全性を高めながら住まいの場として整備する方法の実践的検討を進めている。

対象としているのは、2本の袋路が隣接する下京区の某街区である。袋路奥の家屋が火災で消失したが、2本の袋路はともに幅員が1.8mに満たず再建築が全く不可能であったために、長い年月にわたって空き地として放置されていた。この空き地を対象に、2方向避難が可能な形として路地の幅員を拡幅したりするなどして安全性を向上させ、子どもが安全に遊ぶことができる、路地に面した若い世代向けの賃貸住宅を整備する計画を進めている。

このプロジェクトの実践においては、空き地が接道条件を満たしておらず建築行為ができないという問題の他に、権利が複数人に分かれており活用しにくい、所有者や相続人が不明な土地お

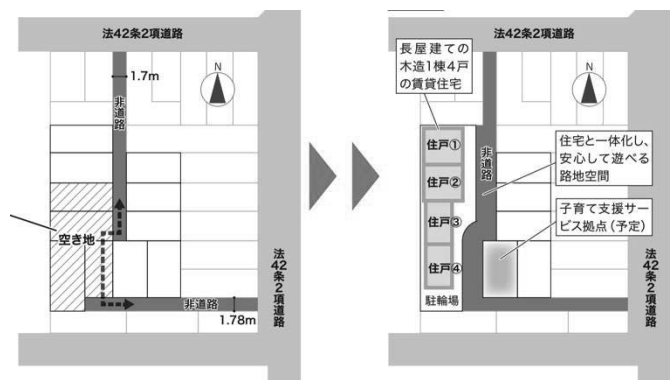


図 4-3-(2)-3 路地再生プロジェクトの計画図

よび官地(水路)が含まれている、土地の境界が確定していないといった、土地に関する大きな問題があった。それに対して、権利者への説明や権利者の探索、境界確定などを少しずつ行い、計画を前進させている。

接道条件については、二方向避難や、通路の幅の確保、通路に面する家屋関係者による通路利用に関する協定の締結などを行うことにより、建築審査会による特例許可（建築基準法第43条第2項第2号の規定に基づく許可）を得ることを目指し、行政との相談を進めながら具体的な計画作成を進めている。

④「路地パンフレット」の作成

都住研の活動は、国土交通省「平成30年度地域の空き家・空き地等の利活用に関するモデル事業」から以降4年間、継続してモデル事業に採択されており、(3)に示したプロジェクトの実践的検討を行うとともに、路地に関する研究・実践活動に関連したパンフレットを作成している。

2018年度の作成パンフレットは「魅力がいっぱい！路地で子育て～子育て世帯向け住宅のススメ」と題して、小さなこどもの安全な遊び場としての路地の可能性を示し、まちなか居住の選択肢の一つとして住まい手へ発信するとともに、路地の空き家所有者に対しても、魅力的な賃貸住宅としての活用可能性を示すものとなっている。

2019年度のパンフレットは「生まれ変わる路地」と題して、京都市内で進む多様な路地再生のプロジェクトについて、各事例の概要および利用している制度や手法などを紹介している。



図 4-(3)-2-4 都住研作成の路地パンフレット(上左：2018年度、上右：2019年度、下：2020年度)

「繋がる・伸びる・育つ路地～魅力的なまちには路地がある！」と題した2020年度パンフレットは、世界各地や京都以外の日本の魅力的な路地を紹介するとともに、既存の路地家屋の改修だけにとどまらず、路地を繋いだり新しく利用可能になった特例許可を活用したりすることによって、これまでは困難だった大規模改修や新築を可能とするプロジェクトについて解説している。

⑤「路地 tv 2021 from 西陣」を共同で開催

「路地 tv 2021 from 西陣」は、特定非営利活動法人 ANEWAL Gallery、京都市、および都住研で共同開催した路地に関する情報発信イベントである。路地の多様性や魅力、路地再生の手法や制度、路地に関する最新の研究情報などをさらに広く発信していくことを目的として、2021年1月16日（土）にインターネット上で開催された。

YouTube Live を利用して、京都市内や西陣の路地を中心とするひとやまちの姿、活動を紹介するとともに、全国から募集した番組も含め、国内外の特色ある様々な路地の情報を、「総合 ch」「文化 ch」「教育 ch」「地域 ch」と題した4つのチャンネルで、50を超える映像番組として放送した。

「全国路地まちプレゼン&トークセッション」「路地まち散歩 Live 西陣」「京都ふれあい路地歩き」「突撃！隣の路地」「路地にいい店」「Made in ROJIー路地中のクリエイティブ」「路地まち散歩 ソウル編」などの個性豊かな番組の数々が現在もアーカイブサイトで視聴可能となっているとともに、京都光華女子大学の有志「路地探検隊」と ANEWAL Gallery が協働した新たな映像が追加されるなど、継続的な情報発信にも繋がっている。



図 4-(3)-2-5 路地 tv 2021 from 西陣 特設サイトのトップページ

参考文献・サイト

- ・都市居住推進研究会ホームページ <http://www.tjk-net.com/>
- ・都市居住推進研究会「国土交通省令和2年度地域の空き家等の利活用等に関するモデル事業活動報告書」「都心部の路地における子育て支援空間としての検証とテーマ型再生事業手法の構築（その3）」2021年3月
- ・路地 tv from 西陣ホームページ <https://www.tv.roji-cul.net/#>

4-4 近年の路地再生事例

(1) 路地再生の多様な手法

表 4-4-1 は、改修や新築等を伴う近年の路地再生の代表的な事例を整理したものである。連担建築物設計制度を利用しているものや、空き家活用や町家改修に対する助成制度を利用しているもの、定期借家・家賃前払い方式を利用しているものなど、近年の新しい制度や事業手法、法改正を利用した事例が見られることが特徴である。これまでは接道条件の問題で困難であった、幅員の狭い袋路やトンネル路地における新築事例も見られる。

連担建築物設計制度は、建築基準法 86 条を利用して 1996 年に京都市が「袋路再生」としての制度を創設したが、4-1 で解説されている通り近年適用基準が改定され、より利用しやすくなっている。定期借家は 2000 年に施行された借地借家法の改正により追加された契約形態であるが、「定期借家・家賃前払い方式」は、定期借家に任意の期間の「家賃の前払い」を組み合わせたものである。前払いにより、所有者が負担しなければならない躯体健全化等のための改修資金の調達のハードルを下げ、活用を容易にしようと考案されたものである。また、2019 年 6 月施行の建築基準法改正において特殊建築物への用途変更時に建築確認が必要な面積基準が 100 m²から 200 m²に引き上げられた。

表 4-4-1 改修・新築等による近年の路地再生事例

名称	路地形態			竣工年	区	工事種別	再生後の建物用途	事業形態	使用制度・事業／備考
	基本形状	トンネル部分	避難経路						
1 さらしや長屋	袋路	あり		2016	下京	改修	専用住宅 4 戸	賃貸（居住用） 戸別に収益物件として売却	・2014年京都市「空き家活用×まちづくり」モデル事業 ・子育て世帯への家賃減免あり
2 あげびわ路地	コの字型路地		通り抜け	2016	下京	改修	専用住宅 5 戸 共用 1 戸	賃貸（居住用）	
3 コワーキングラボ ∞京創舎	袋路	あり		2016	下京	改修	コワーキングオフィス	賃貸（事業用） →直接運営	・定期借家方式、のちに事業者が買い取り
4 西陣ろおじ	袋路			2018	上京	改修	店舗、宿泊施設 →後に住宅	賃貸（事業用・居住用）	・定期借家・家賃前払い方式
5 もみじの小路	袋路を 共用庭・通り庭と接続	あり	あり	2019	下京	改修	飲食店、事務所、 コワーキングオフィス	賃貸（事業用）	・あげびわ路地の継続事業
6 京つむ木	袋路		あり	2019	上京	新築	専用住宅 4 戸	分譲（居住用）	・連担建築物設計制度（4-2に記載） ・伝統構法による新築
7 SHIKIAMI CONCON	袋路			2019	中京	新築	店舗併用事務所	賃貸（事業用）	・鉄骨フレームの内装として既存長屋を活用
8 五条坂なかにわ路地	袋路		あり	2020	東山	改修	専用住宅 8 戸	賃貸（居住用）	・2019年「京町家まちづくりファンド」改修助成事業（通り景観の修景）
9 もみじの小路 2 期	袋路	あり	あり	2021	下京	改修	飲食店舗、飲食 店舗兼事務所、 専用住宅 1 戸	賃貸（事業用・居住用）	・連担建築物設計制度（用途変更）
10 Nazuna 京都 椿通	袋路+ 避難通路※		あり	2021	下京	改修 新築	宿泊施設	賃貸（事業用）	・※避難通路により二項道路指定 ・200m ² 以内の用途変更
11 夢見辻子	袋路 →通り抜け	あり	あり	計画中	東山	改修 新築	店舗併用住宅	賃貸（事業用・居住用）	・連担建築物設計制度（4-2に記載）
12 中堂寺プロジェクト（仮称）	袋路		あり	計画中	下京	新築	専用住宅 4 戸	賃貸（居住用）	・法43条2項2号特例許可検討

表 4-4-2 路地のまちなみ保全を目的とする道路指定制度の活用事例

名称	路地形態	制度適用年	区	建物用途	使用制度・事業／備考
1 昭和小路	通り抜け 延長約74m	2015	東山	専用住宅、事務所	・3項道路指定（4-1に記載）
2 膏薬辻子	通り抜け 延長約150m	2022	下京	店舗、宿泊施設、専用住宅	・3項道路（歴史的細街路）指定 ・街並み誘導型地区計画

表 4-4-2 に上げた 2 事例は、路地沿いに町家が立ち並ぶ景観を保全・継承していくため、細街路政策として京都市が整備した道路指定制度を利用した事例である。いずれも幅員の狭い通り抜け沿いに京町家の立ち並びが存在し、周辺で町家の滅失や建物の高層化が進んでいく中において、貴重なまちなみを残している通りである。

以下では、改修による再生と道路指定によるまちなみ保全を各 1 例ずつ取り上げて詳述する。

（2）五条坂なかにわ路地—世代を超えて受け継がれる子育て路地

①概要

「五条坂なかにわ路地」は、東山区に位置する昭和初期頃建築の袋路長屋の再生事例である。袋路を挟む 4 軒長屋 2 棟の外部および路地全体の外構の改修、および 8 戸のうち 2 住戸の内部の全面改修が行われ、2020 年 10 月に竣工した。五条坂なかにわ路地という名称は、改修工事竣工を記念して関係者が考案し新たに命名されたものである。



写真 4-4-1 五条坂なかにわ路地 改修後

②再生のきっかけ

この路地と同じ町内に住む所有者が、今回本格的な路地再生を決意した理由として、大きく下記の 2 点が挙げられた。1 点目は、子どもの遊び場としての路地の再認識である。改修から数年前に子育て世帯の入居があり、路地で小さい子どもが遊ぶ姿を見て、昔はこの路地が町内の子どもの遊び場であったことを思い起こし、路地の減少が続く現在、このような空間は非常に貴重なであると認識するようになった。2 点目は、町内の変化に対する危機感である。近年、町内からの転出が続き世帯数が大きく減少し、ホテル建設の事業計画が持ち上がっていた。こういった状況の中で、所有者は、子どもの声が聞こえる住まいの場としての路地を将来も残していくべきと考え、全体的な改修工事による路地再生を決意した。

③「京町家まちづくりファンド」改修助成事業の利用

2006 年の開始から 2018 年度までは、単体の京町家を伝統的な形態意匠に復元する外観改修工事を助成対象としていたが、2019 年度の募集から地域コミュニティに貢献する京町家の外観の

修復、および複数棟で一体として取り組む通り景観の修景、の2種を助成対象とするよう変更された。今回のプロジェクトは、通り景観の修景として助成対象に採択されている。このファンドによる助成事業は、耐震改修助成や空き家流通促進助成といった他の補助金に比べて、補助率および上限金額が大きいことが特徴である。この事業が利用できたことが、今回のプロジェクトが実現した大きな要因の一つとなっている。

④路地再生チームの体制

プロジェクトの実施に当たっては、京都市内で多数の町家物件を扱う経験豊富な不動産事業者によるアドバイスと京都市景観・まちづくりセンターからの情報提供を受けながら、研究者と建築設計実務者による設計チームが主体となって所有者との相談を進めた。選定された施工者は大工を育成する学校と連携しており、学生の技術修練の場としても利用された。このように、路地再生に関わる多様な専門家がチームを組んでプロジェクトを実施した（図4-5-2）。

本事例は、長屋2棟の建つ袋路全体を一件の所有者家族が所有するもので、持家化し土地家屋の所有権が分割されている路地よりも合意形成のハードルは低いと言える。また、所有者が近隣に住んでおり地域との関係が強いことから、路地の保全・継承という意識も強い。しかし、単体の町家であっても、土壁や木製建具といった町家本来の仕上げや材料が一般的でなくなっている中で、町家らしさを残して管理や改修を行っていくのは負担が大きい。さらに路地再生の場合は、複数戸の管理を行いながら、全体を再生、継承していく事業を実現するプロセスは、決めなければいけない項目の多さ、資金面の負担の大きさなど、様々な面で所有者に大きな負担がのしかかる。代々引き継がれてきた家屋について、他の仕事を持つ一般の立場の所有者が、経営的意識を持って取り組むには多大な労力を要する。保全意思のある所有者を支援する役割は重要であり、必要性も大きい。

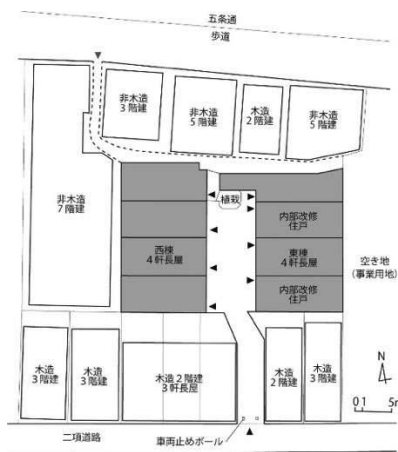


図4-4-1 路地全体配置図

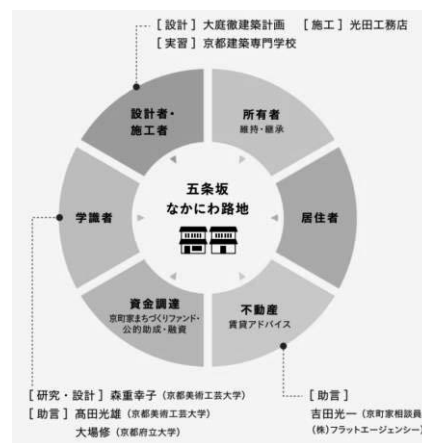


図4-4-2 路地再生チームの体制

今回のプロジェクトでは、路地空間を継承していくという所有者自身の強い思いのもとに、公的な主体による資金助成を活用し、不動産事業者、建築設計者、工事施工者が集まり、時間をかけて対話を積み重ねながら、各プロセスにおける所有者の決断をサポートする体制を採った。このような専門家の関与はこの事例だけではなく、表4-4-1に示した他の事例にも共通している。表4-4-1の全ての事例で、京町家や路地の保全再生に関する知識や経験の豊かな設計者や事業者が関与しており、チームを組んで関与する例も他にも見られた。

(3) 膏薬辻子—「歴史的細街路」(三項道路) 指定と地区計画の策定

①膏薬辻子の概要

膏薬辻子は、四条烏丸交差点の少し西、四条通南側に位置する約 120m 角の正方形の街区を南北に抜ける幅員 1.8~3.2m の細街路である。辻子(ずし)とは平安時代後期以降に形成された道につけられた名称と言われており、膏薬の名称はこの地にあった堂で空也上人が平将門を慰霊したことが転訛したのが由来と言われている。

②まちづくりの経緯

膏薬辻子を挟む両側町である新釜座町では、2007 年に四条通と辻子の両方に面する敷地において 10 階建のホテル建設計画が持ち上がったことをきっかけにまちなみについて考える活動を開始した。京都市景観・まちづくりセンターへの相談を通じて専門家のサポートを受け、「膏薬辻子式目(新釜座町ルール)」という町式目の策定や辻子に面する空調室外機への木製格子設置などの活動を進める他、京都市による石畳風舗装事業も実施された。さらに、拘束力あるルールの策定を目指し「膏薬辻子まちづくりビジョン」を策定するとともに、「膏薬辻子まちづくり協議会」を設立している。

③従前の都市計画規制

2007 年の新景観政策によって京都市中心部はダウンゾーニングが行われ、いわゆる田の字地区の職住共存地区は高さ制限が 31m から 15m に引き下げられた。しかし膏薬辻子は四条通沿道を対象とする高度地区に含まれており、高さ制限は 45m から引き下げられたものの 31m と依然として高く、容積率は 700% のままとされていた。辻子のみ面に面する敷地は前面道路幅員により容積率が 240% であったが、街区周囲の敷地と一体化すると前面道路が辻子ではなくなることから、辻子に面して 10 階建で容積率 700% をほぼ使い切る高層建築物の建設が可能な状態であった。

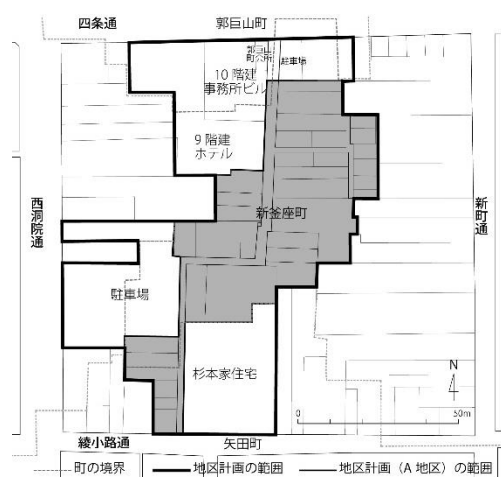


図 4-4-3 地区計画の範囲

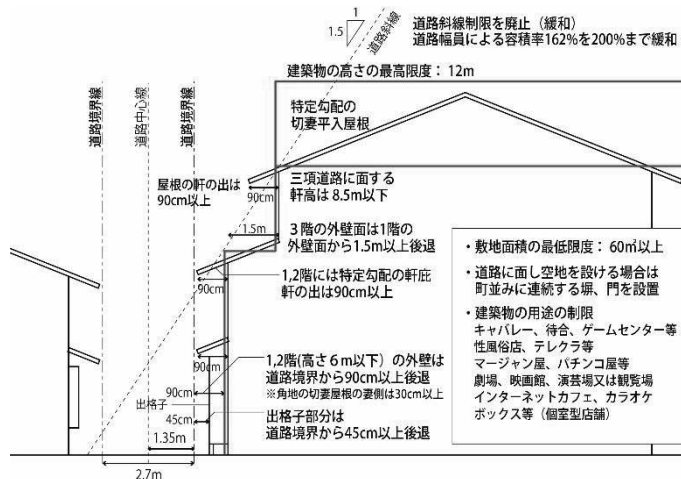


図 4-4-4 A 地区の制限

④歴史的細街路(三項道路) 指定と街並み誘導型地区計画の策定

新しい建築ルールは「歴史的細街路」(三項道路) 指定と「街並み誘導型地区計画」の組み合わせによって構成されている。道路指定では、まず建築基準法第 42 条第 3 項に規定する道に指定することで、敷地後退距離を 2m から 1.35m に緩和する。これは、京町家などが立ち並ぶ風情あるまちなみを保全する目的で、京都市の細街路条例に基づき「歴史的細街路」に指定し、沿道

建築物に対して防火上必要な制限を定めた上で道路幅員を指定するものである。

道路幅員が4mから2.7mに狭まると、道路斜線制限と道路幅員による容積率制限は従前より厳しくなるが、地区計画（街並み誘導型）を利用することで道路斜線制限および道路幅員による容積率制限を緩和するとともに、建築物の用途や高さ、壁面の位置、形態意匠等の制限を設定している。形態意匠の制限は、既存の京町家等のスケールや形態に合わせて、3階建も許容する形で地域での合意形成が行われた。

⑤制度適用までのプロセスにおける課題

住民が京都市景観・まちづくりセンターに相談を持ちかけたのは2009年であり、その後活動を積み重ねて地区計画策定と三項道路指定に至るまで、10年以上が経過している。地区計画の策定には、地域の総意として京都市に対して地区計画の要望書を提出する必要がある。また、道路指定には関係権利者全員の書面での同意が必要である。町内の規模は小さいとはいえ、居住者、事業者、権利者に対して地区計画や道路指定といった専門的な内容について周知し合意形成を行うプロセスには非常に長い時間を必要とした。具体的な地区計画策定に入る以前のまちづくりビジョン策定の段階でも、居住者の入れ替わりや非住宅化の進行、宿泊施設の進出などが続いていたことから価値観の共有に時間を要した。また、活動の途中で新たに事業用として土地の買い取りが進み、残念ながら辻子沿いの京町家の立ち並びが一部失われた。

当初のまちづくり活動はまちセンによる支援を受け、ビジョンおよび地区計画・道路指定については京都市の関係各課による支援が強く働いて実現に至った。住民の活動を支援する体制が重要であるとともに、スピード感を持って支援することも非常に重要である。

（４）まとめ

（１）で示した通り、路地再生の事例は近年の規制誘導手法や助成事業、資金調達方法などを利用し、条件に合わせて住宅利用と事業利用を選択しながら、改修だけでなく新築も組み合わせる多様な実践が行われている。全ての事例で京町家や路地再生の経験の豊かな専門家が関与している。多様な手法の整備と、専門家の育成が重要かつ効果的であると言える。

表4-4-1および4-4-2で示した14の事例の中で、基本となる部分について権利の集約や合意形成が必要だったものは1と12、および上述した膏薬辻子の3例である。通り抜けはもちろん袋路の多くにおいても権利が分割されていることが多いことから、保全意思のある権利者を支援するとともに、権利の集約や合意形成に対する支援やインセンティブも重要であると考えられる。

参考文献

- 1) 都市居住推進研究会：2019 最新版生まれ変わる路地、都住研路地パンフレット vol. 2、2020. 1
- 2) 森重幸子、高田光雄：中間領域の再構築による路地空間再生の試み 一京都市・東山区の袋路長屋改修プロジェクト一、京都美術工芸大学研究紀要、第1号、pp. 143-153、2020
- 3) 森重幸子、高田光雄：「歴史細街路」沿いのまちなみの維持・継承における課題 一京都市都心部の細街路沿いのまちづくり活動を通して一、日本建築学会計画系論文集、第82巻、第734号、pp. 941-951、2017. 4

寄稿 今後に向けて

政策評価と今後の方向

青山吉隆（公益財団法人京都市景観・まちづくりセンター理事長、京都大学名誉教授）

京町家は、「京都らしさ」を形成する重要な資産の一つである。しかし新しく造られた家は京町家とは呼ばないから、京町家は再生産されることはない。平成 29 年度に 40,146 軒あった京町家は年々減少を続け、一年間で平均して 1.7%が滅失し、空き家率が 14.5%に達し、京町家の通り景観が残っているのは今では数か所に過ぎない。京都らしさはすでに部分的に棄損しつつある。これまでの京町家政策は常にこの減少傾向を緩和し、この歴史的存在を良好な状態で未来に届けることに重点を置いてきた。したがって保全と継承が常に政策の目標である。

だが京町家が社会的な価値を持つとしても、それはあくまで私有物であり、これがその政策を複雑にしている。税金で都市公園や公営住宅を直接造るようにはいかない。京町家の流通市場を活性化し、京町家を京町家として住み継ぎ、活用する担い手を見つけ、適切な継承を促すことが重点になる。そこで京都市景観・まちづくりセンター（まちセン）ではコーディネーターが時間をかけて所有者との信頼関係を築き、コミュニケーションを大切に、人手と時間とコストをかけて、きめ細かく丁寧に対応している。その役割はあくまで間接的であるが、日々、所有者と向き合っている担当者は政策の手ごたえを肌で感じている。こうした従来の政策は今後も継続すべきである。

さらに、これまでの政策に加えて、以下の二つの方向も検討すべきである。これらの具体化にはまだ解決すべき課題が残っているが必要な方向である。

1) 京町家の調査システム

京町家問題を広く共有し、政策を評価、立案していくためにはその前提として定期的な調査が必要である。京都市では概ね 5 年ごとに調査することになっている。しかし従来の多数のボランティアに依存したアナログ的方法では定期調査は難しい。そこでデジタル情報を活用した便利な調査手法を開発するのが急務だ。すでにまちセンは平成 20 年、21 年の京町家まちづくり調査の対象となった京町家に付けられた ID によって、位置情報、当時の外観写真と、その後のまちセンでの事業の実施状況を紐づけしている。これらのデジタル情報や航空写真を活用して AI による京町家情報のデジタル計測システムを、京都市とまちセンおよび大学等の研究機関等が協力して開発すれば、情報収集は格段に効率化し、京町家の動態が可視化・共有化され、京町家政策の改善に寄与する。

2) 京町家の跡地利用

少なくとも今後、大事な場所にある貴重な京町家は京都市の各種公的指定などの制度によって選択的に保存されるだろう。しかしこれまでの調査で年間約 800 軒の京町家が消滅し、この趨勢はこれからも続きそうだ。京町家の追跡調査によると、滅失後の土地利用は、主に戸建住宅 45%、共同住宅 12%、露天駐車場 17%、空地・売地 15%などに転換されている。これらの新しい土地利用は京都らしさに寄与しているだろうか。大事なのは「京都らしさ」のサステナビリティであるから、将来の「新京都市らしさ」に必要な価値を京町家跡地に創生する必要がある。今後、跡地の土地利用のあり方に重点を置いた誘導政策の検討が必要である。

歴史都市・京都のまちづくりに向けて

寺田敏紀（公益財団法人京都市景観・まちづくりセンター理事、元京都市都市計画局長）

歴史都市・京都のまちづくりが目指すところは、特徴ある景観や暮らしの文化を継承することにより、個性的で魅力的な町を形成し、暮らしやすく環境にやさしい都市を創ることにある。具体的には、京町家をはじめとする歴史的建造物や細街路などの市街地景観を整備すると同時に新規転入者・事業者を含めた地域コミュニティの充実を図り、災害時にも避難が容易で京町家など歴史的資源と共存する町として再生していくことである。

これまで、京都市及び（公財）京都市景観・まちづくりセンターが市民・事業者と共に様々な京町家の再生・活用に向けた法制度を整え事業化してきたが、大きくは以下の3点の課題が残されていると考える。

第一に、総合的な密集市街地・細街路対策の事業化により、劣悪な袋路と比較的良好な細街路・袋路を一体的に整備するため、官民が連携する（仮称）路地再生住環境整備事業の創出することである。具体的には、京都市が基金を準備した上で、通路幅員が極端に狭い袋路については、プロポーザル等で選定した不動産事業者が地権者・居住者と交渉を担当し、順次、京都市が買い取る。全体がまとまった段階で、担当した不動産事業者に道路に面した地価で払い下げ、事業者は、その土地において住宅等の整備を行い分譲または賃貸事業を行う。一方で、京都市は、事業者払い下げた価格と地権者等からの買い取り価格の差額を原資として、隣接する細街路の空き町家を借り上げ住宅として整備し、再整備された袋路に居住していた高齢者などの移転対策住宅として低廉な価格で提供する。以上のような事業スキームを国の協力も得て制度化することにより、京都市は、密集市街地の京町家の再生・活用、防災性の向上、さらには新規居住者・事業者の参加による地域コミュニティの再生を一体的に促進することができる。

同時に、比較的良好な細街路・袋路を対象とした京都市の諸制度の活用を促進するため、制度に基づく合意形成と事業化の推進役として不動産事業者と協働する仕組みの整備も求められる。

第二に、大規模な京町家等の継承の課題である。現在のマッチングの取り組みをさらに効果あるものとするために、大規模京町家所有者等を中心とする（仮称）京町家等継承倶楽部を設立し、大規模京町家の購入等に関心と能力のある企業・個人を会員として、恒常的に京町家等に於ける交流会や学習会等を開催し、京町家への理解を深め、京町家の後継者として育成していくことが考えられる。

第三に、美意識や創造力を育み、新たな価値観を創出する源である京町家の暮らしの文化の継承の課題である。いわば、京都人の心の再生であり、最も大切な課題であると同時に最も困難な課題である。現在、学校教育で実施されているお茶、お花、着付け等の授業を継続・充実していくと同時に、庭の再生、畳の復権、さらには、暮らしの文化をファッション化する商品開発などあらゆる取り組みを総動員することが考えられる。

以上、個別の課題について述べてきたが、基本的には公民がこれまで以上に連携して、より実践的で効果的な施策を立案し実践することが求められる。そして、その立案と実践に際して、京町家の再生に継続的に取り組むと同時に、地域のまちづくりにも継続して取り組んでいる（公財）京都市景観・まちづくりセンターは、京都市の業務受託者としてだけでなく、取り組みの端緒を開くと共に、民間とのつなぎ役として企画・立案し実践する存在となることが求められる。

おわりに

おわりに-京町家保全の本質的論点をめぐって

高田光雄（京町家の保全・継承に向けての動向調査研究会主査、京都美術工芸大学教授）

本研究では、近年の京町家保全・継承への取り組みを横断的に調査・整理し、課題の考察を行った。おわりに、これらをふまえて、序-1 で示した京町家保全の本質的論点をめぐって若干の考察を行い、現時点での研究のまとめとしたい。

1) 京町家の文化的価値と保全の論理

京町家保全の論理は、京町家の文化的価値の評価に基づいて構築されてきた。京町家の文化的価値は、(1) 民家建築としての京町家の文化的価値、(2) 民家建築群としての京町家による町並みの文化的価値、(3) 京町家を舞台として展開されてきた生活の文化的価値、(4) 京町家群を舞台として展開されてきた生活の文化的価値、の4点に整理することができる。

この内、(1) と (2)、(3) と (4) は、どちらも単体と集合の関係にあり、それぞれ関連づけて論じなければならないという主張に異議はないであろう。同様に、(1) と (3)、(2) と (4) にも相互の関連があり、建築と生活は関連づけて論じる必要があると言えるように思われる。ところが、(1) と (3) については序-1 で示したように、大きな本質的論点が存在してきた。すなわち、生活を保全・継承するために建築を保全・継承すべきであるという主張 (A) ではなく、(1) と (3) は独立した価値であると理解し、生活は変化しても建築は保全・継承すべきであるという主張 (B) が存在してきた。さらに、両者の関連を断ち切ることにむしろ重点を置いて、(封建的な) 生活は保全・継承すべきではないが、建築は保全・継承すべきであるという強い主張 (B') も存在してきた。

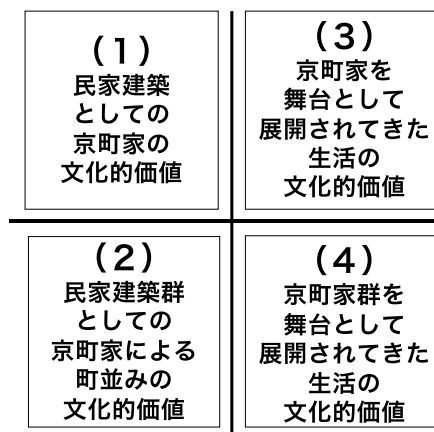


図 京町家の文化的価値

2) 封建的生活の評価

京町家を含む民家や町並みの保全の議論が高まった 1960 年代より前の日本においては、第二次世界大戦前の封建的な生活に対する拒否反応が極めて強く、戦前の生活の保全・継承が積極的に唱えられることはほとんどなかった。たとえば、西山卯三は、『これからのすまい-住様式の話-』（相模書房 1947）において次のように述べている。「我々は生活のうちに残存してゐるあらゆる封建的なものを、社會の徹底的な民主主義革命と共に洗い流してしまわねばならぬ。」本報告書の序-1 で紹介した伊藤ていじ『民家は生きてきた』（美術出版社 1963）においても、「白川郷の合掌造は封建制の重圧と山間僻地の低い生産力のもとに生まれた悲劇の民家形態。合掌造りは滅びなけ

ればならないし、また滅びつつある。」と生活の継承を強く否定している。しかし、伊藤は、一方で、「壮大な白川農民の記念碑として、高く位置づけることができるだろうし、また敬愛の心をもって保存しなければならないと思う。」と民家の保全を推奨しているのである。生活の価値は否定してもそれとは異なる独立した価値としての建築の価値が存在するという主張がそこでは読み取れるのである。なお、同書における「京の町屋」の記述では、ここまでの指摘はないが、根底に（B'）の主張があることは確認できる。

とはいえ、封建的な生活の評価は、そう単純なものとも言い切れない。濱口ミホは、『日本住宅の封建制』（相模書房 1949）において、「床の間追放論」を唱えながらも、床の間が格式的性格をもつ「上段」と、機能的性格をもつ「押板」が合わさった存在とした上で、「生活にうるおいを」という「人間的な要求」に基づく芸術鑑賞の機能的性格をもつ床の間は、家族の居間で再構成されることを期待していた。その背景には、住様式における格式主義と機能主義は明確に整理でき、社会の民主化が進めば、歴史的経過の中で前者から後者へと必然的に移行するとする合理的思考が存在していた。それゆえ、われわれは、格式的生活水準ではなく機能的な生活水準の向上を図らなければならないとしながらも、現実には「家族の人間的な生活の幸福の向上をはかることよりも前に-というよりもむしろそれを犠牲にしても、-「家」の格式的向上をはからねばならないのである。」ことに一定の理解を示していたのである。

しかしながら、家族制度の民主化の中で、格式主義は徐々に淘汰され、機能主義に移行するとする濱口の推測は、実際には当てはまらず、社会全体の居住水準向上の中で、より複雑な状況が見られるようになった。例えば、住田昌二らの研究（住田昌二他「新築農村住宅にみる格式性意匠の存在形態：農村住宅の格式性意匠に関する研究 その1」『日本建築学会計画系論文報告集 vol. 427』1991）や谷直樹らの研究（谷直樹他「近代の農村住宅における格式性意匠の継承過程：農村住宅の格式性意匠に関する研究 その2」『日本建築学会計画系論文報告集 vol. 438』1992）が示すように、新たな生活の変化の一側面として、「格式」という概念に含まれる文化的価値の再評価や格付けに対する肯定的評価などがむしろ進行していったのである。

3) 保存修景の論理

こうした状況の中で、（1）と（3）は独立した価値であると理解し、生活は変化しても建築は保全・継承すべきであるという主張(B)がむしろ一般化していった。同時に、町並み保全の議論では、当然のことながら（2）の保全に重点が置かれるため、（3）の保全に関心が向けられることはほとんどなくなったといえる。

『都市の思想—保存修景への指標』（NHK 出版 1973）の著者である西川幸治らによる町並みの保存修景活動においても（1）と（2）は一体であるとしながら、（3）や（4）とは切り離せる独立した価値として扱われてきた。

とはいえ、その流れを汲む増井正哉らの「伝統民家における外観保存と内部空間整備の整合性に関する研究」『住総研 研究論文集 No. 38』（一般財団法人住総研 2011）では、「町並み景観の面からは、外観の保存にのみ力点が置かれていると、整備されていく街並みに生活感がなくなり、書割的になってしまう」と過去の保存修景事業の問題点の指摘を行いつつ、「もう一つの重要で根本的な問題は、外観保存のために内部空間の利活用が制約される、あるいは内部空間の利活用を優先すると伝統的な外観に影響を及ぼすという点である。」と述べ、ヨーロッパの町並み景観整備手法の援用だけでは解決しない、外観保存と内部空間整備を両立させるための多様な改修設計手法の重要性に言及している。

増井正哉らによる「町家および街路空間における祭礼時の空間演出に関する調査研究」『住宅総合研究財団研究年報 No. 25』（財団法人住宅総合研究財団 1999）なども含めて考えると、結局、保存修景事業の論理は、（２）の保全を目的として（１）の保全を一体的な事業と考え、祭礼等の伝統行事（非日常生活）としての（４）の保全には強い関心を示しながらも（３）に関しては、日常生活であれ非日常生活であれ、変化をどう受け止めるかという問題設定が行われ、生活の保全には触れないという組み立てであったと解釈できる。

4) 町並み保全の中での町家保全

一方、三村浩史、宗田好史らによる町並み保全の論理は、保存修景事業と同様に（２）の保全を目的としながらも、（１）の保全に関してより柔軟な考え方を示している。

すなわち、三村浩史らは、「歴史的都心地区における町家・町並みの保存と継承の具体策（２）」『住宅総合研究財団研究年報 No. 19』（財団法人住宅総合研究財団 1993）においては、既存京町家の凍結保全だけでなく、「動態保存・伝統尊重型」「動態保存・改良活用法」「新町家・伝統様式引用型」「新町家・創作志向型」などの積極的評価が行われ、それらを含めた町並み保全の可能性が示唆されている。また、宗田好史らによる「町家・町並み景観整備による都心商業・商店街活性化手法の研究—職住共存の町家街の魅力と賑わいの演出—」『住宅総合研究財団研究年報 No. 25』（財団法人住宅総合研究財団 1999）においては、「町家活用法店舗は、京都らしい歴史・文化の重層性をもった街並みと都心商業地域の形成に貢献していると評価できる。」と、町家活用法店舗の町並み保全における意義が述べられている。さらに、これらは、保存建築における生活の変化の受容を、欧米における歴史的建築の conversion 事例なども参照しながら、より積極的に評価する考え方に展開していったと考えられる。

以上のように、町並み保全に重点を置いた研究では、あえて保存修景の論理との違いを強調すれば、（２）の保全を達成するためには（１）の保全をある程度柔軟に考えることが重視されたと考えられる。ただし、（３）に関しては、保存修景事業と同様に、変化をどう受け止めるかという問題設定が行われ、機能的価値と文化的価値の関係は保留されたまま、（３）の保全についてはほぼ対象外に置かれ、結果的には生活の保全には触れないという組み立てであったといえる。

5) 生活の文化的価値の保全

では、京町家における生活の文化的価値の保全の論理はどのような文脈で生まれてきたのであろうか。京町家における生活の文化的価値が公の場で継続的に議論されるようになったのは、2009年から2010年にかけて行われた「木の文化を大切にすまち・京都」市民会議、とりわけ、その下部組織である「平成の京町家」検討プロジェクトチームの会議であった。そもそも、この市民会議は、地球環境問題の深刻化に対応して低炭素景観の創造をめざす取り組みであり、「平成の京町家」の概念も主として新築の京都型省エネ住宅が想定されていたが、20回を超える会議を通じて、既存京町家の価値に関わる本質的議論が熱心に行われることになった。また、これをふまえて、「生活文化の継承と発展」「循環型木造建築システムの再構築」「いえとまちの関係性の再構築」を目的とした住まいづくりの必要性が確認された。（詳細は『「木の文化を大切にすまち・京都」市民会議 検討報告書』『「木の文化を大切にすまち・京都」市民会議 2010、ならびに、高田光雄「地球環境問題への対応と地域居住文化の継承・発展—「平成の京町家」の取り組みを通じて—』『季刊 住宅土地経済 No. 90』日本住宅総合センター2013 など参照。)

その後、京町家における「生活文化の継承と発展」の議論は、一方で、京都市の「平成の京町

家」政策として展開したが、他方で、既存京町家流通促進の必要性和結びつき、2016年に設置された「京都市京町家保全・活用委員会」の答申、さらには、「京都市京町家の保全及び継承に関する条例」(2017)に反映されることになった。(高田光雄「何のために京町家の保全及び継承が必要なのか」『京町家通信』京町家再生研究会2017など参照。)

6) 封建的生活の評価の再検討

ここで問題となるのが、京町家における「生活文化の継承と発展」を論じる時に、かつて封建的生活として強く拒否された第二次世界大戦前の伝統的生活をどのように評価するのかということである。これについては、少なくとも次の二つの問題を混同することなく検討しなければならない。

第一は、第二次世界大戦前の伝統的生活を全面否定するのではなく、排除、あるいは修正すべき要素と継承すべき要素があると考えられないかという問題である。

第二は、生活の封建的側面、すなわち階層的秩序を常に否定すべきなのかどうかという問題である。

第一の問題は、たとえば、自然との関係が重視された京町家の生活を封建的生活として排除すべきかという問題である。ここで、封建的とは、上下関係を重視し、個人の自由を軽んじるという意味であるとする、自然との関係から得られる生活価値の享受において、京町家の住まい手、つまり、家族や使用人の階層性は強く関わり、その意味では封建的生活秩序が反映されているということもできる。

しかし、自然との関係を重視した生活そのものは封建的生活秩序とは無関係であるため、その継承に肯定的評価を与えることも可能である。さらに、過去の価値ではなく、現代、あるいは未来に向けた価値を伴う生活、具体的には、持続可能な生活として再評価することも可能である。すなわち、京町家の生活に蓄積された「自然との関係」「町との関係」「住まい手との関係」などに、環境的、社会的、文化的持続可能性という現代的価値が含まれていることを重視すると、その継承、発展が期待されると考えられるのである。

第二の問題は、封建的な社会秩序である階層構造(hierarchy)と民主的な網目構造(network)をどう評価するのかという問題である。第二次世界大戦後の社会全体の民主化の動きは、明らかに前者から後者へという動きであった。確かに、国全体の政治や経済のシステムについてはその合理性は極めて高かったと言っている。しかし、人間生活の全てにおいて、階層的秩序が有害で民主的秩序が合理的であるとは必ずしも言えない。むしろ、両者の組み合わせのマネジメントが重要であるという指摘もある。たとえば、ニール・ファーガソン Niall Ferguson の『スクエア・アンド・タワー』The Square and the Tower(Penguin Press2018、柴田裕之訳、東洋経済新報社2019)は、世界の歴史を、縦に伸びるタワー、即ち塔(hierarchy)と、横に広がるスクエア、即ち広場(network)との関係から読み解き、例えば、情報通信技術の発達により高度なネットワーク化が進行する現代社会の課題の解決にあたっては、両者の関係の再構築が必要であることを示唆した。

これまで、住まい・まちづくりの領域では、『A City is not a Tree』(Architectural Forum Vol. 122, No. 1, 1965)において近代建築の巨匠たちによる都市デザインをツリー(tree)とセミラティス(semilattice)という数学モデルを用いて批判したクリストファー・アレグザンダー Christopher Alexander、あるいは、『Freedom to Build』(Macmillan1972)や『Housing by People』(Marion Boyars1976)の著者で、途上国における公的住宅供給の失敗に対して住民のネ

ネットワークの活用を求めたジョン・F・C・ターナー John F. C. Turner の主張のように、階層構造(hierarchy)と網目構造(network)は対立概念として議論されることが多かった。両者の両立や相互補完、関係の再構築を住まい・まちづくりの課題として改めて位置づけ、それに向き合う必要は高い。また、前述の濱口ミホの考察や「格式」をめぐる議論とも深く関わっていると考えられる。ただし、この問題は、京町家の生活文化の議論を遥かに超えた大問題でもある。ここでは今後の課題として問題提起に留めておくことにしたい。

7) 「人新世」時代の京町家保全

京町家における生活の文化的価値の保全や継承が持続可能性という現代的価値との関わりから強く求められることを上記の第一の問題として述べた。近年、地球環境問題のさらなる深刻化を考慮した上で、環境的持続可能性と文化的持続可能性の関係を再認識することが求められている。

2021年の夏、気候変動に関する政府間パネル(IPCC)の第6次評価報告書の第一作業部会(科学的根拠)報告書が発表され、「地球の平均気温上昇を産業革命前に比べて1.5度に抑える」というパリ協定が掲げる目標実現への緊急性が極めて高いことが改めて明らかにされた。しかも、「残余のカーボンバジェット」(排出可能な二酸化炭素)はおおよそ3,000~4,000億t-CO₂(67~83%の確率)しかないことが具体的に示された。これは、今後、約10年間で二酸化炭素排出量を半減することができなければ、1.5度を超えて気温が上昇してしまい、熱波や豪雨、海面水位上昇などにより、多様な生物の絶滅や激しい災害にも見舞われる本当に深刻な事態を意味するのである。

とはいえ、人は環境破壊だけを重ねてきたわけではない。自然と人との相互浸透の中で、人は自然から多くを学び、自然と関わる豊かな生活文化を蓄積してきたことも忘れてはならない。京町家で継承されてきた生活文化にはその要素が数多く含まれている。安易な環境技術で見かけの問題解決を図るのではなく、環境と共生する生活文化を見直し、それを継承・発展させることができる建築や都市のあり方を深く考え、その実現に努力することこそが「人新世」時代の住まい・まちづくりの課題である。このような視点から、京町家における生活文化継承の意義と手段の再検討が改めて求められている。

参考文献

- ・西山卯三『これからのすまい—住様式の話—』相模書房 1947
- ・伊藤ていじ『民家は生きてきた』美術出版社 1963
- ・濱口ミホ『日本住宅の封建制』相模書房 1949
- ・住田昌二他「新築農村住宅にみる格式性意匠の存在形態：農村住宅の格式性意匠に関する研究 その1」『日本建築学会計画系論文報告集 vol. 427』1991
- ・谷直樹他「近代の農村住宅における格式性意匠の継承過程：農村住宅の格式性意匠に関する研究 その2」『日本建築学会計画系論文報告集 vol. 438』1992
- ・西川幸治『都市の思想—保存修景への指標』NHK出版 1973
- ・増井正哉他「伝統民家における外観保存と内部空間整備の整合性に関する研究」『住総研 研究論文集 No. 38』一般財団法人住総研 2011
- ・三村浩史他「歴史的都心地区における町家・町並みの保存と継承の具体策(2)」『住宅総合研

究財団研究年報 No. 19』財団法人住宅総合研究財団 1993

- ・宗田好史他「町家・町並み景観整備による都心商業・商店街活性化手法の研究―職住共存の町家街区の魅力と賑わいの演出―」『住宅総合研究財団研究年報 No. 25』財団法人住宅総合研究財団 1999
- ・「木の文化を大切にすまち・京都」市民会議編『「木の文化を大切にすまち・京都」市民会議 検討報告書』2010
- ・高田光雄「地球環境問題への対応と地域居住文化の継承・発展―「平成の京町家」の取り組みを通じて―」『季刊 住宅土地経済 No. 90』日本住宅総合センター2013
- ・高田光雄「何のために京町家の保全及び継承が必要なのか」『京町家通信』京町家再生研究会 2017
- ・Niall Ferguson : The Square and the Tower, Penguin Press 2018 (ニール・ファーガソン著・柴田裕之訳『スクエア・アンド・タワー』東洋経済新報社 2019)
- ・Christopher Alexander : A City is not a Tree, Architectural Forum Vol. 122, No. 1 1965
- ・John F. C. Turner : Freedom to Build, Macmillan 1972
- ・John F. C. Turner : Housing by People, Marion Boyars 1976
- ・Christophe Bonneuil, Jean-Baptiste Fressoz : L'événement anthropocène, Seuil 2013 (クリストフ・ボヌイユ・ジャン＝バティスト・フレソズ著・野坂しおり訳『人新世とは何か』青土社 2018)
- ・篠原正武『人新世の哲学』人文書院 2018
- ・篠原正武『「人間以後」の哲学』講談社 2020

資料

研究会の記録

京町家の保全・継承に向けての動向調査研究会

主 査	高田 光雄	京都美術工芸大学	教 授	
ワーキング	森重 幸子	同上	准教授	
	生川 慶一郎	同上	准教授	
	西井 明里	公益財団法人京都市景観・まちづくりセンター		事業第一課長
	花崎 あゆみ		同 上	事業第一課主任
	網野 正観		同 上	事業第一課
事 務 局	公益財団法人京都市景観・まちづくりセンター			

(1) 第1回 京町家の保全・継承に向けての動向調査研究会

日 時 令和3年4月21日(水) 午後3時～午後5時

場 所 京都市景観・まちづくりセンター ワークショップルーム2

出席者 京町家の保全・継承に向けての動向調査研究会委員

研究会議事

1. 京町家の保全・継承に向けての動向調査実施計画について
2. 目次素案について

各章の内容について検討を行った。第1章については京都市の各担当課に協力を要請することとなった。第3章については、ヒアリング調査を行うこと、宿泊施設の動向については六原学区にて空き家調査を行った実績のある京都女子大学の井上えり子教授に協力を仰ぐこととなった。第4章については、森重委員によって内容をさらに検討することとなった。

(2) 第2回 京町家の保全・継承に向けての動向調査研究会

日 時 令和3年7月21日(水) 午後3時～午後5時

場 所 京都市景観・まちづくりセンター ワークショップルーム2

出席者 京町家の保全・継承に向けての動向調査研究会委員

研究会議事

1. 目次素案について
2. 報告書各章について

第1章は、京都市の各担当課にて執筆する旨が報告された。原稿の「書きぶり」については、淡々と事実を述べるのではなく、その背景にある事情などが分かるような内容を依頼することとなった。その他、第3章、4章の内容について意見交換を行った。

(3) 第3回 京町家の保全・継承に向けての動向調査研究会

日 時 令和3年10月18日(月) 午後3時～午後5時

場 所 京都市景観・まちづくりセンター ワークショップルーム2

出席者 京町家の保全・継承に向けての動向調査研究会委員

京都女子大学 教授 井上 えり子

研究会議事

1. 3-3 (1) 宿泊施設活用の動き (井上えり子氏より)

2. 報告書案について

3章「宿泊施設の動き」について、井上氏による内容説明および質疑応答が行われた。序論にて、これまでの京都市の京町家との関わり方（文化財行政としてと、都市計画行政としての異なる関わり方）の背景等について高田主査が執筆することとなった。その他、第3章、4章の内容について意見交換を行った。

（4）第4回 京町家の保全・継承に向けての動向調査研究会

日 時 令和3年12月22日（水） 午前10時～午後0時

場 所 京都市景観・まちづくりセンター ワークショップルーム2

出席者 京町家の保全・継承に向けての動向調査研究会委員

研究会議事

報告書各章について

序3については、報告書の構成などについてのみ言及し、各章については内容は、各章の最初に移動させ、「概要」として掲載することとなった。年表については、報告書内で言及したコンテンツのみを掲載することとなった。その他、第3章、4章の内容について意見交換を行った。

（5）第5回 京町家の保全・継承に向けての動向調査研究会

日 時 令和4年3月3日（木） 午前10時～午後0時

場 所 京都市景観・まちづくりセンター ワークショップルーム2

出席者 京町家の保全・継承に向けての動向調査研究会委員

研究会議事

報告書各章について

「第5章 今後に向けて」は、「寄稿」として青山氏、寺田氏の両名の寄稿文を掲載し、高田主査の寄稿文は「おわりに」とし、受託者挨拶を「あとがき」とすることとなった。最終の研究会であったため、これまで議論になっていない個所についても取り上げ、修正箇所等を確認した。提出にあたっては、内容の確認を高田主査に一任することとなった。



写真補-1 研究会（第3回）の様子

京都市京町家の保全及び継承に関する条例

平成 29 年 11 月 16 日
京都市条例第 12 号

京都市京町家の保全及び継承に関する条例

目次

前文

第 1 章 総則（第 1 条～第 10 条）

第 2 章 京町家の保全及び継承に関する基本的施策

第 1 節 京町家保全・継承推進計画（第 11 条）

第 2 節 本市による京町家の保全及び継承のための施策（第 12 条・第 13 条）

第 3 節 事業者による京町家の保全及び継承のための取組（第 14 条）

第 3 章 京町家の保全及び継承に係る協議（第 15 条）

第 4 章 京町家保全重点取組地区の指定（第 16 条）

第 5 章 重要京町家の指定等（第 17 条・第 18 条）

第 6 章 京町家の解体に係る届出等（第 19 条～第 21 条）

第 7 章 京町家保全・継承審議会（第 22 条～第 26 条）

第 8 章 雑則（第 27 条・第 28 条）

第 9 章 罰則（第 29 条）

附則

ここ京都では、悠久の歴史の中で、趣のある美しい町並みが形成されるとともに、茶道や華道に代表される伝統文化や、四季折々の自然と共生する都市居住文化など、個性豊かで洗練された文化はぐくまれてきた。京町家は、このような先人から受け継いできた本市固有の景観や文化を象徴するものであるとともに、今日においても、まちの暮らしの基盤として、また、様々な社会的・創造的活動の拠点として、京都の魅力あるまちづくりの貴重な資源となっている。

一方で、戦後、社会システムが変容し、また、経済効率性を優先する価値観が浸透していく中で、多くの京町家を取り壊され、失われてきた。現在では、京都文化への関心や環境意識の高まりなどを背景に、京町家の有する多様な価値が見直されつつあるとともに、市民をはじめとした多様な主体により、京町家の保全・再生を目的とした取組が行われ、成果を挙げているが、それでもなお、京町家の滅失が進行し続けている。これは、京都のアイデンティティを脅かす、重大な危機である。

このような状況において、京都がこれからも世界の人々を魅了する都市であり続けるためには、その貴重な財産である京町家を保全し、これを将来の世代に受け継いでいく必要がある。

ここに、本市は、京町家の所有者その他多様な主体との協働の下に、京町家の保全及び継承を推進することにより、京都の伝統的な町並みや暮らしの文化を守り育て、もって、環境と調和した持続可能な社会の実現に寄与することを目指して、この条例を制定する。

第1章 総則

(目的)

第1条 この条例は、京町家の保全及び継承に関し、その基本理念を定め、並びに本市、京町家の所有者（以下単に「所有者」という。）、管理者等及び事業者の責務並びに市民等、自治組織及び市民活動団体等の役割を明らかにするとともに、京町家の保全及び継承に関する施策その他必要な事項を定めることにより、京町家を保全し、及び将来の世代に継承することを目的とする。

(定義)

第2条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 京町家 建築基準法の施行の際現に存し、又はその際現に建築、修繕若しくは模様替えの工事中であった木造の建築物であって、伝統的な構造及び都市生活の中から生み出された形態又は意匠（平入りの屋根その他の形態又は意匠で別に定めるものをいう。）を有するものをいう。
- (2) 管理者等 京町家の管理者又は占有者をいう。
- (3) 事業者 本市の区域内において不動産業又は建設業を営む者をいう。
- (4) 市民等 市民及び事業者（前号に規定する事業者を除く。）をいう。
- (5) 自治組織 自治会、町内会その他の地域住民の組織する団体をいう。
- (6) 市民活動団体等 京町家の保全及び継承に関わる市民活動団体（ボランティア活動その他の公益的な活動を行うことを目的として市民が組織する団体をいう。）その他の団体をいう。

(基本理念)

第3条 京町家の保全及び継承は、京町家が本市固有の趣のある町並み及び個性豊かで洗練された生活文化を象徴するものであり、魅力あるまちづくりに欠くことのできない市民の貴重な財産であることに鑑み、所有者その他多様な主体の連携及び協力の下に、推進されなければならない。

(本市の責務)

第4条 本市は、基本理念にのっとり、京町家の保全及び継承を総合的に推進するとともに、所有者その他多様な主体の連携及び協力を促進しなければならない。

(所有者等の責務)

第5条 所有者は、基本理念にのっとり、その所有する京町家を保全し、及び継承するよう努めなければならない。

- 2 管理者等は、基本理念にのっとり、その管理し、又は占有する京町家を適切に維持管理するよう努めなければならない。

(事業者の責務)

第6条 事業者は、基本理念にのっとり、京町家の保全及び継承に協力するとともに、その事業活動を行うに当たっては、京町家の活用及び流通を促進し、並びに町並みの景観の保全に配慮するよう努めなければならない。

(市民等の役割)

第7条 市民等は、基本理念にのっとり、京町家の保全及び継承について理解を深めるとともに、これに協力するものとする。

(自治組織及び市民活動団体等の役割)

第8条 自治組織及び市民活動団体等は、基本理念にのっとり、所有者及び管理者等の支援その他京町家の保全及び継承の推進に積極的な役割を果たすものとする。

(相互の協力)

第9条 本市、所有者、管理者等、事業者、市民等、自治組織及び市民活動団体等は、この条例の目的を達成するため、相互に、その果たす役割を理解し、協力するものとする。

(財政上の措置)

第10条 本市は、京町家の保全及び継承に関する施策を実施するために必要な財政上の措置を講じるよう努めなければならない。

第2章 京町家の保全及び継承に関する基本的施策

第1節 京町家保全・継承推進計画

第11条 市長は、京町家の保全及び継承に関する施策を総合的かつ計画的に実施するため、京町家の保全及び継承の推進に関する計画（以下「京町家保全・継承推進計画」という。）を定めなければならない。

2 京町家保全・継承推進計画は、次に掲げる事項について定めるものとする。

- (1) 京町家の保全及び継承に関する目標
- (2) 京町家の保全及び継承に関する取組
- (3) その他京町家の保全及び継承に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項

3 市長は、京町家保全・継承推進計画を定めるに当たっては、第22条に規定する審議会の意見を聴くとともに、所有者その他多様な主体の意見を適切に反映するために必要な措置を講じなければならない。

4 市長は、京町家保全・継承推進計画を定めたときは、速やかにこれを公表しなければならない。

5 前2項の規定は、京町家保全・継承推進計画の変更について準用する。

第2節 本市による京町家の保全及び継承のための施策

(基本的施策)

第12条 本市は、京町家の保全及び継承を図るため、次に掲げる施策を重点的かつ効果的に行わなければならない。

- (1) 京町家の保全及び継承に関する広報、啓発及び顕彰
- (2) 京町家の維持管理、修繕及び改修の支援
- (3) 京町家の活用を促進するために必要な環境の整備その他京町家の継承に関する施策

2 本市は、京町家の修繕及び改修に関する高度な技術の継承を推進するとともに、当該技術を有する者の後継者を育成するために必要な措置を講じなければならない。

3 本市は、自治組織及び市民活動団体等と連携して京町家の保全及び継承に取り組むと

もに、自治組織及び市民活動団体等が行う京町家の保全及び継承に関する取組を促進するために必要な措置を講じなければならない。

- 4 本市は、所有者その他多様な主体の間の相互理解が増進され、協力が推進されるよう、情報の提供、交流の促進その他の必要な措置を積極的に講じるものとする。
(京町家に関するデータベースの整備等)

第13条 本市は、京町家に関するデータベースの整備その他京町家に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講じるよう努めるものとする。

第3節 事業者による京町家の保全及び継承のための取組

第14条 事業者（不動産業を営む者に限る。）は、所有者及び京町家を購入し、又は賃借しようとする者に対し、京町家の保全及び継承に関する情報の提供及び助言を行うよう努めなければならない。

- 2 建築物その他の工作物を解体する建設工事（以下「解体工事」という。）を行う事業者（以下「解体工事業者」という。）は、京町家を解体しようとする者に対し、京町家の保全及び継承に関する情報を提供するよう努めなければならない。

第3章 京町家の保全及び継承に係る協議

第15条 所有者は、別に定めるところにより、市長に対し、その所有する京町家の保全及び継承に係る協議を求めることができる。

- 2 市長は、前項の規定による協議の申し出があったときは、当該申し出をした者に対し、情報の提供、助言その他当該京町家を保全し、及び継承するために必要な支援を行うものとする。この場合において、市長は、事業者及び市民活動団体等に対して、当該京町家に関する情報を提供し、かつ、必要な協力を要請することができる。

第4章 京町家保全重点取組地区の指定

第16条 市長は、京町家が集積しており、趣のある町並み又は個性豊かで洗練された生活文化の保全及び継承を図るうえで特に重要な地域を、京町家保全重点取組地区として指定することができる。

- 2 市長は、京町家保全重点取組地区を指定し、又は変更しようとするときは、あらかじめ、第22条に規定する審議会の意見を聴かななければならない。
- 3 市長は、京町家保全重点取組地区を指定し、又は変更したときは、これを告示しなければならない。
- 4 京町家保全重点取組地区の指定及び変更は、前項の規定による告示によりその効力を生じる。

第5章 重要京町家の指定等

(重要京町家の指定)

第17条 市長は、趣のある町並み又は個性豊かで洗練された生活文化の保全及び継承を図るうえで特に重要な京町家を、重要京町家として指定することができる。

- 2 前条第2項の規定は、前項の指定について準用する。
- 3 市長は、重要京町家を指定したときは、当該重要京町家の所在地を告示するとともに、その所有者に対して通知しなければならない。

4 前条第4項の規定は、第1項の指定に係る告示について準用する。

(所有者の変更)

第18条 重要京町家の所有者が変更したときは、新たに所有者となった者は、別に定めるところにより、遅滞なくその旨を市長に届け出なければならない。

第6章 京町家の解体に係る届出等

(京町家の解体に係る届出)

第19条 京町家（京町家保全重点取組地区に存する京町家及び重要京町家に限る。以下この条（第6項を除く。）及び次条において同じ。）の所有者は、その所有する京町家を解体しようとするときは、当該解体に着手する日（以下「解体着手日」という。）の1年前までに、別に定めるところにより、その旨を市長に届け出なければならない。ただし、次の各号のいずれかに該当するときは、この限りでない。

- (1) 他の法令（条例を含む。）の規定による当該京町家の解体を内容とする命令に基づく措置をとるとき。
- (2) 災害その他やむを得ない理由により解体着手日の1年前までに届け出ることができないことについて、別に定めるところにより、市長の承認を受けたとき。
- (3) 当該京町家について、第16条第1項又は第17条第1項の規定による指定の日前に第6項の規定による届出をしたとき。

2 市長は、前項本文の規定による届出があったときは、当該届出をした者の意思その他の事情を考慮しつつ、当該届出をした者に対する情報の提供、助言その他当該京町家を保全し、及び継承するために必要な措置を講じるものとする。

3 前項の規定は、第1項第2号の規定による承認をしたときについて準用する。この場合において、前項中「当該届出をした者」とあるのは「当該承認を受けた者」と読み替えるものとする。

4 第1項本文の規定による届出をした者は、次の各号のいずれかに該当するときにでなければ、当該届出に係る解体着手日を繰り上げることができない。

- (1) 当該届出の日から1年を経過したとき。
- (2) 次のいずれかに該当する場合において、別に定めるところにより、市長の承認を受けたとき。

ア 当該届出に係る京町家を保全し、及び継承することが客観的に困難である場合

イ 当該届出に係る京町家について、第15条の規定による協議を相当期間にわたり継続して行っている場合

ウ その他ア又はイに準じる事由がある場合

5 前項（第1号を除く。）の規定は、第1項第2号の規定による承認を受けた者について準用する。

6 京町家（京町家保全重点取組地区に存する京町家及び重要京町家を除く。以下この項において同じ。）の所有者は、その所有する京町家を解体しようとするときは、あらかじめ、別に定めるところにより、その旨を市長に届け出るよう努めなければならない。

7 第2項の規定は、前項の規定による届出があった場合について準用する。

(解体工事業者の確認等)

第20条 解体工事業者は、所有者から京町家の解体工事を請け負おうとするときは、あらかじめ、当該所有者に対し、前条第1項本文の規定による届出をしていることを確認しなければならない。

2 解体工事業者は、京町家の解体工事に係る請負契約（下請契約を除く。）を締結するときは、別に定めるところにより、その旨を市長に通知しなければならない。

(解体工事業者に対する勧告及び公表)

第21条 市長は、解体工事業者が前条の規定に違反した場合（当該違反に係る京町家が重要京町家である場合に限る。）において、京町家の保全及び継承に著しい支障が生じるおそれがあると認めるときは、その者に対し、必要な勧告をすることができる。

2 市長は、前項の勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に従わないときは、その旨及びその勧告の内容を公表することができる。

3 市長は、前項の規定による公表をしようとするときは、あらかじめ当該公表の対象となる者にその理由を通知し、弁明及び有利な証拠の提出の機会を与えなければならない。

第7章 京町家保全・継承審議会

(審議会)

第22条 京町家保全・継承推進計画の策定並びに京町家保全重点取組地区及び重要京町家の指定その他この条例の施行に関する重要事項について、市長の諮問に応じ、調査し、及び審議するとともに、当該事項について市長に対し、意見を述べるため、京都市京町家保全・継承審議会（以下「審議会」という。）を置く。

(審議会の組織)

第23条 審議会は、委員20人以内をもって組織する。

2 委員は、学識経験のある者その他市長が適当と認める者のうちから、市長が委嘱し、又は任命する。

(委員の任期)

第24条 委員の任期は、2年とする。ただし、補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

2 委員は、再任されることができる。

(秘密を守る義務)

第25条 委員は、職務上知り得た秘密を漏らしてはならない。その職を退いた後も、同様とする。

(部会)

第26条 審議会は、特定の事項を調査させ、及び審議させるため必要があると認めるときは、部会を置くことができる。

2 審議会は、その定めるところにより、部会の決議をもって審議会の決議とすることができる。

第8章 雑則

(調査、報告の徴収等)

第27条 市長は、この条例の施行に必要な限度において、京町家の所在並びに所有者及び管理者等（以下「所有者等」という。）若しくはその連絡先を確知し、又は京町家の解体を把握するために必要な調査を行うことができる。

2 市長は、京町家の解体を確知するために必要があると認めるときは、建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律に基づく届出に関する情報その他の京町家の保全及び継承に関する事務以外の事務のために利用する目的で保有する情報であって京町家の解体を確知するために有用なものについては、この条例の施行に必要な限度において、自ら利用することができる。

3 市長は、この条例の施行に必要な限度において、所有者等又は解体工事業者に対し、必要な報告を求めることができる。

（委任）

第28条 この条例において別に定めることとされている事項及びこの条例の施行に関し必要な事項は、市長が定める。

第9章 罰則

（過料）

第29条 次の各号のいずれかに該当する者は、50,000円以下の過料に処する。

(1) 第19条第1項本文の規定に違反して、届出をしないで、又は虚偽の届出をして、重要京町家を解体した者

(2) 第19条第4項（同条第5項において準用する場合を含む。）の規定に違反して、重要京町家を解体した者

附 則

（施行期日）

1 この条例は、公布の日から施行する。ただし、第3章、第6章及び第9章の規定は、平成30年5月1日から施行する。

（京都市執行機関の附属機関の設置等に関する条例の一部改正）

2 京都市執行機関の附属機関の設置等に関する条例の一部を次のように改正する。

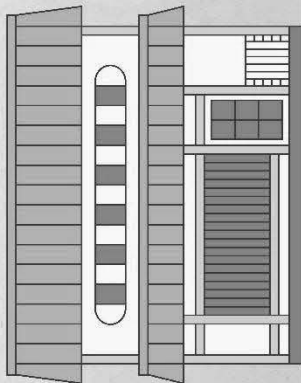
別表第1 7都市計画局の所管に属する附属機関の表中「京都市京町家保全・活用委員会」の項を削る。

京町家を未来へ

京町家に関する支援制度のご案内

京町家とは？

京町家は、京都固有の景観や文化を象徴する伝統的な木造家屋です。平成29年11月に策定した京町家条例においては、建築基準法が施行された昭和25年以前に建築された木造建築物で、伝統的な構造及び都市生活の中から生み出された形態又は意匠を有するものを「京町家」として定義しています。



京町家に関する主な助成制度早見表

京町家	京町家条例に基づき指定地区内の京町家	京町家条例に基づき個別指定の京町家
E1 空き家活用・流通支援等補助金 上限60万~90万円 補助率2/3 京町家まちづくりファンド改修助成事業	A1 指定京町家改修補助金 上限100万円 補助率1/2	A1 指定京町家改修補助金 上限250万円 補助率1/2 (内訳改修含む) ① 改修 ② 日常的な維持修繕
C2 まちの匠の知恵を活かした京都型耐震・防火リフォーム支援事業 補助率4/5 本格耐震改修 上限300万円(※) 簡易耐震改修 上限60万円 防火改修 上限60万円		A2 個別指定京町家維持修繕補助金 上限30万円 補助率1/2

※ 8月入居前において上掲額に限りません。また個別指定の京町家の場合は、40万円加算します。



※上記以外にも、省エネ改修に対する支援や、景観・文化財の助成制度等があります(P4参照)。
 ※他の助成制度との併用の可否については、事前にご相談ください。

京町家の保全・継承に活用できるその他の支援制度

E 空き家に関する制度
E1 空き家活用・流通支援等補助金
 1年以上居住者又は利用者がいない空き家を活用・流通させる場合、改修費の一部を補助します。
 【補助金額】
 上限60~90万円(※)、補助率2/3
 ※地域の居場所づくりや留学生の住まい等、特定の目的のために空き家を活用する場合、上限90万円。
 【特定の目的】
 ・地域の居場所づくり
 ・若手芸術家の居住・制作・発表の場づくり
 ・大学・短期大学・大学の学生の住まいなど

B2 空き家活用・流通支援専門家派遣
 戸建て・長屋建てで空き家を活用、流通させようとする場合に必要となる助言や情報提供を行う専門家(建築士・地域の空き家相談員等)を無料で派遣します。
 【お問合せ先】 空き家相談窓口 ☎075-231-2323
 (京都市まち再生・創設推進室)

F 景観に関する助成制度
 良好な景観の形成や歴史的風致の形成に重要なものとして、京町家重要建築物や歴史的風致形成建築物の指定を受け、修繕・修景工事に係る費用の一部を補助します。
 ※京町家重要建築物等の指定を受けた場合、増築や外観の変更等に許可等が必要となります。
 【お問合せ先】 京都市景観政策課 ☎075-222-3397

G 文化財等の助成制度
 京都市指定・登録有形文化財や、「京都を彩る建物や庭園」に認定・選定された建物の修繕等の費用の一部を補助します。
 【お問合せ先】 京都市文化財保護課 ☎075-366-1498

H 建築基準法の適用除外
 本市では、景観的、文化的に特に重要なものとして位置付けられた建築物について、建築物の安全性等の維持向上を図ることにより、建築基準法の適用を除外する条例を制定しています。また、京町家等の歴史的建築物を保存活用する際に作成する「保存活用計画」の作成費用の一部を補助する制度もあります。
 【お問合せ先】 京都市建築指導課 ☎075-222-3620

C すまいるの耐震改修・防火改修に関する制度 (木造住宅限定※1)
C1 耐震診断士派遣事業
 耐震診断の専門家を無料で派遣します。ご希望に応じて、耐震改修の基本的な計画案の作成も行います。(有料2万円)
C2 まちの匠の知恵を活かした京都型耐震・防火リフォーム支援事業
 耐震性及び防火性が向上する工事をあらかじめメニュー化し、メニューに該当する工事費用の一部を補助します。
 【補助金額】 補助率4/5
 本格耐震改修：上限300万円(※3)
 簡易耐震改修：上限60万円
 防火改修：上限60万円
 【メニュー例】
 簡易耐震改修：屋根の葺き直し、柱等の劣化修繕等
 防火改修：軒裏や長屋の昇梁の防火改修、感震ブレーカーの設置等

※1 居住部分の床面積が延べ床面積の2分の1以上の併用住宅を含む。
 ※2 防火改修工事は、標準的住宅中心とした市が定める京町家に限ります。
 ※3 延べ床面積において上掲額に限りません。また個別指定の京町家の場合は、40万円加算します。
 【お問合せ先】 京安心すまいるセンター ☎075-744-1631

D すまいるの省エネ改修に関する制度
D1 既存住宅の省エネリフォーム支援事業
 省エネ性能が向上する工事をあらかじめメニュー化し、その省エネ改修費用の一部を補助します。
 【補助金額】
 工事対象メニューごとに補助額を設定。
 メニューの組合せも可(上限50万円)
 【対象工事】 窓・ドアの断熱改修、外壁・天井・床等への断熱材設置、高断熱窓枠の設置等
 【お問合せ先】 京安心すまいるセンター ☎075-744-1631

京都市は持続可能な開発目標(SDGs)を支援しています

発行：京都市計画局 まち再生・創造推進室
 京都市印刷物 第315270号 令和2年3月発行 ※本冊は他誌併用しています。

京町家の保全・継承をサポートします！

京町家に関する支援制度のご案内

京都の町並み、歴史、文化の象徴である京町家の保全・継承を推進するため、改修工事や維持修繕に対する助成、専門家による相談対応、活用提案を行う事業者団体の紹介等の支援を行っています。

A1 指定京町家 改修補助金

京町家条例に基づき指定地区内の京町家や個別指定の京町家を対象に、京町家の保全・継承に必要な改修工事にかかる費用の一部を補助します。

対象建築物	京町家条例に基づく指定地区内の京町家
対象工事	① 外部改修工事 ※1 ② 設備改修工事 ※2
補助金額	補助対象費用の1/2 上限額 100万円 ※1 内部改修費用の1/2 上限額 250万円 ※2 内部改修工事にかかる費用は上限60万円

① 外部改修工事とは
外壁、屋根、外部建具、格子等の外観の修理・修繕工事

② 設備改修工事とは
給排水設備や衛生設備の配管、電気設備の配線等の改修工事

③ 内部改修工事とは
通気口、火鉢、床の間、欄間、障子等の内部の修繕・復元工事

※1 道路その他の公共の場所から見える部分の改修工事に限ります。
※2 内部改修工事に補助を受ける場合、地盤沈下補正等の公的な利用又は建物内部の状況等について写真等の公開をすることが必要です。
※3 上限額に達するまで何度でもご利用いただけます（過去10年以内に補助を受けた箇所は対象外となります）。

B1 京町家なんでも相談 無料

改修、活用、相談など、京町家に関する様々な悩みにお答えします。

相談料：無料
相談方法：窓口、電話、FAX、Eメール
※お申し込みには、窓口の相談の後、京町家相談員が対応します（要予約）。

京町家相談員
弁護士、司法書士、税理士、行政書士、建築士、不動産鑑定士、土地家屋調査士、測量士、測量士補

B2 京町家カルテ・京町家プロフィール

ご所有の京町家の価値を理解していただき、愛着を持って今後の維持・管理・修繕等に役立てていただくため、京町家カルテ・京町家プロフィールを作成しています。（有料）

京町家カルテ
京町家の価値を「基礎情報」「文化情報」「建物情報」「開取園」の構成でまとめた資料

京町家プロフィール
京町家の外観に関する情報をもとめた資料

B3 京町家まちづくりファンド 改修助成事業

まちづくりの活動の拠点となる京町家を伝統的意匠にする工事、歴史的町並み景観の修繕の一部に対して、工事費用の一部を助成しています。

お問い合わせ先 (B1~B3)
〒600-8127 京都市下京区西本町通上ノ口上る梅町 B3 番地の1 (河原町五条下る真備) T02・まち交流館 京町 地下1階
☎075-354-8701 ☎075-354-8704
E-mail machi.info@hitomachi-kyoto.jp
受付時間 ● (月~土) 9:00~21:30 (日・祝) 9:00~17:00
※第3火曜日、年末年始(12/29~1/4)を除く

A2 個別指定京町家 維持修繕補助金

京町家条例に基づき個別指定の京町家を対象に、日常的な維持修繕にかかる費用の一部を補助します。

対象建築物	京町家条例に基づく個別指定の京町家
対象工事	屋根(通気口を含む) ※2 瓦の部分取替え ※2 スレの直し等
積算単価	2,700円/㎡
積算単価	3,200円/㎡
積算単価	1,100円/m
積算単価	3,900円/㎡
補助金額	補助対象費用の1/2 上限額30万円

① 外部建具 ※2
建て付け調整
部分的な塗装

② 健全化に必要な工事
防蟻処理

※1 前年度(外部建具又は健全化に必要工事4年以内)に補助を受けた箇所は対象外となりますが、箇所が異なれば、毎年、上限額までご利用いただけます。
※2 道路その他の公共の場所から見える部分に限ります。
※3 漆喰の補修については6,300円/㎡とします。

A3 京町家マッチング制度

京都市に登録された建築関連団体や不動産関連団体の専門業者が、京町家の改修方法や活用方法、京町家を継承・活用したい方とのマッチング等を提案・助言します。

様々な活用方法の提案や、活用希望者とのマッチング！

- HP又は窓口で配架している登録団体リストから、活用提案等を依頼したい団体を選んでください。
- 依頼を受けた登録団体は、実際に提案を行う対応事業者を選定します。
- 対応事業者から依頼者に、活用提案等、依頼内容に応じた提案・助言を行います。

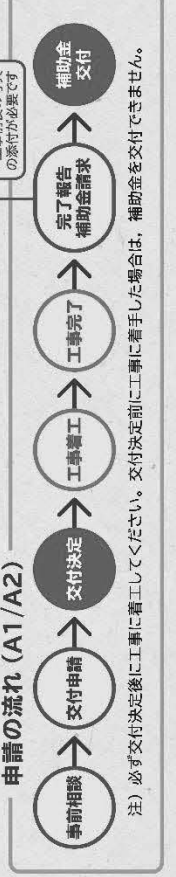
ご利用の流れ

相談したい！
提案・助言がほしい！

解体の届出

登録団体リストはこちらからご覧いただけます。

京町家 登録団体リスト 検索



お問い合わせ先 (A1~A3)

京都市 都市計画局 まち再生・創造推進室 (京町家保全継承担当)
〒604-8571 京都市中京区寺町通御池上る上本能寺前町488番地
☎075-222-3503 ☎075-222-3478
E-mail: machisai@city.kyoto.lg.jp
受付時間 ● 9:00~11:30 13:30~17:00 (土日祝を除く)

あとがき

当財団は、「京都らしさと言われている都市の個性的な魅力と品格を高め、住民主体のまちづくりを実現し、まちの活性化に寄与する」ことを理念として、平成9年10月1日に設立され、この理念の下で、住民、企業、行政のパートナーシップのまちづくりを推進するための「橋渡し役」を担ってきました。近年では、住民主体の「地域まちづくり」への支援及び「京町家の保全・継承」の支援に重点をおいた活動を行っています。

本調査が継続調査と位置づけている平成25、26年度の調査時には、事務局であった株式会社URサポートからの要請を受けて、当財団から研究会委員、ワーキングメンバーを派遣するなど全面的に協力を行いました。当財団としても、自らの京町家の保全・継承の取組を振り返る格好の機会でもありました。

本調査のテーマは、前回調査以降の約7年間を振り返るといものでしたが、この7年間は、行政において、京町家条例の制定及び京町家計画の策定がなされ、新しいステージでの取組が推進されつつあるタイミングにあたります。

私も京町家条例に基づき設置された「京都市京町家保全・継承審議会」の委員として参加し、京町家計画の策定や地区指定・個別指定のあり方の検討に加わってきました。

京町家は京都らしい町並み景観を形成する貴重な建物であるとともに、その内部において伝統的な暮らしの文化を育む建物でもあり、保全・継承することが強く求められています。

この間の行政の動きを振り返る方法として、京都市と協議し、京町家条例の制定、京町家計画の策定及び関連する施策については、市から寄稿していただくこととしました。

第4章でテーマとした「路地再生」に関しても、行政の動きに関しては、市からの寄稿によっています。

研究体制を組織するにあたっては、前回調査時に、研究委員会の主査を務めていただいた高田光雄教授（京都大学（当時））に、今回も主査をお願いしました。さらに、今回の調査では、高田教授が所属されている京都美術工芸大学との共同研究によって調査を実施することとし、同大学の森重幸子准教授、生川慶一郎准教授に研究会への参加をお願いしました。

また、この期間に激しい需要の浮沈があった京町家の宿泊施設活用の動向に関しては、六原学区でのフィールド調査を実施されている京都女子大学の井上えり子教授に執筆を依頼しました。

このように、本調査の実施にあたっては、高田光雄主査、各委員および調査にご協力いただいた京都市を始め多くの関係者の皆様に多大なご尽力をいただきました。

おかげをもちまして、所期の目的でありました「今後の京町家保全・継承及び他都市での取組みに役立つ成果」を得ることができたのではないかと考えます。心よりお礼申し上げます。

また、この調査を行う機会を与えていただいた公益財団法人アーバンハウジングの内藤勲理事長、白岩光常務理事に深く感謝申し上げます。

執筆担当

序章

序1 高田光雄
序2、序3 網野正観

第1章

概要 網野正観
1-1 (1) (2) (4) 1-2 (3) 木村祥三
1-1 (3) 立石涼一
1-2 (1) (2) (4) 小西拓朗
1-3 井口雅文
1-4 (1) (2) 中川貴夫
1-5 石川祐一

第2章

概要 2-2 (2) 2-4 (6) 網野正観
2-1 (1) (2) 2-2 (1) 2-4 (3) (4) (5) 花崎あゆみ
2-3 (1) (2) (3) 2-4 (1) (2) 西井明里

第3章

概要 3-1 (1) (2) (3) (4) (5) 3-2 (1) 生川慶一郎
3-1 (6) 3-2 (2) (3) 3-3 (2) 網野正観
3-3 (1) 井上えり子

第4章

概要 4-3 (2) 4-4 森重幸子
4-1 4-3 (1) 木山征信
4-2 奥山陽二

寄稿 本文に記載

京町家の保全継承に向けた動向調査

【研究会】

主査	高田 光雄	京都美術工芸大学工芸学部建築学科	教授
ワーキング	森重 幸子	同上	准教授
	生川 慶一郎	同上	准教授
	西井 明里	公益財団法人 京都市景観・まちづくりセンター	事業第一課長
	花崎 あゆみ	同上	事業第一課主任
	網野 正観	同上	事業第一課
事務局	公益財団法人 京都市景観・まちづくりセンター		

※本研究は、公益財団法人 京都市景観・まちづくりセンターが受託し、京都美術工芸大学との共同研究により実施した。また、研究会委員の他に、以下の方々の協力を得て、報告書の作成を行った。

【執筆協力者】

井上 えり子	京都女子大学家政学部生活造形学科	教授
木村 祥三	京都市都市計画局まち再生・創造推進室（京町家保全継承）	京町家保全継承係長
立石 涼一	同上	担当係長
小西 拓朗	同上	担当係長
木山 征信	同上（密集市街地・細街路対策）	密集市街地・細街路対策係長
井口 雅文	同上	（空き家対策）課長補佐
奥山 陽二	京都市都市計画局建築指導部建築指導課	課長補佐
中川 貴夫	同上	歴史的建築物保全活用係長
石川 祐一	京都市文化市民局文化財保護課	主任
青山 吉隆	公益財団法人 京都市景観・まちづくりセンター	理事長、京都大学名誉教授
寺田 敏紀	公益財団法人 京都市景観・まちづくりセンター	理事、元京都市都市計画局長

初版 令和4年3月

公益財団法人 アーバンハウジング

〒101-0052 東京都千代田区小川町 1-11-9 金子ビル 6F

TEL/FAX:03-3292-5252

E-mail : urb@jh-a.or.jp

<http://www.urban-housing.or.jp/>

