

案

京都市京町家保全・継承推進計画
(第2次)

2026年●月



＜ 目次 ＞

第1章 計画の趣旨.....	1
1 計画改定の目的.....	1
(1) 計画改定の背景と目的.....	1
(2) 京町家が持つ価値と京町家の保全・継承の意義.....	2
2 計画の位置付け.....	5
第2章 京町家を取り巻く現状と課題.....	7
1 京町家を取り巻く現状.....	7
(1) 社会情勢等の変化.....	7
(2) 近年の京町家の滅失等の状況.....	9
(3) 京町家の保全・継承に関する現状.....	12
(4) 京町家の活用に関する現状.....	12
(5) 専門家相談から見る京町家所有者等が抱える課題.....	16
(6) アンケート調査により明らかとなった課題.....	17
2 これまでの取組の振り返り.....	19
(1) 京町家の保全・継承に係るこれまでの取組.....	19
(2) 京町家条例及び前計画に基づく施策の効果検証.....	19
3 京町家の保全・継承に関する課題.....	23
(1) 建物に関する課題.....	23
(2) まちづくりに関する課題.....	23
(3) 生活文化の継承に関する課題.....	24
第3章 京町家の保全・継承の基本的な方針.....	25
1 京町家の保全・継承の考え方.....	25
(1) 目指すべき将来の姿.....	25
(2) 基本的な考え方.....	25
(3) 各主体の役割.....	27
(4) 関連する政策との連携.....	29
2 計画の期間等.....	31
(1) 計画の期間.....	31
(2) 計画の対象とする地区.....	31
(3) 計画の対象とする京町家.....	31
(4) 計画の目標等.....	31
第4章 具体的な取組.....	32
1 「いえ」の視点.....	33
(1) あらゆる制度を活用した保全・継承の推進.....	33
(2) 京町家の維持管理に要する所有者の負担軽減.....	35
(3) 京町家の社会的保有及び活用・流通の促進.....	37

(4) 京町家の改修工事を円滑に行うことができる環境整備.....	39
(5) 所有者への積極的な働きかけ.....	41
(6) 相談体制の充実.....	42
(7) 京町家の価値の積極的な評価と発信.....	43
2 「まち」の視点.....	45
(1) 都市計画的手法を活用した京町家の保全・継承.....	45
(2) 京町家と調和する町並み景観の保全・創出.....	46
(3) 京町家に配慮した建築計画の誘導.....	47
3 「くらし」の視点.....	48
(1) 京町家における居住の推進.....	48
(2) 京町家の社会的利用の促進.....	49
(3) 京町家の保全・継承に係る教育機会の充実.....	51
(4) 市民や学生が京町家の保全・継承に関わる機会の創出.....	52
第5章 計画の推進.....	53
1 進捗管理.....	53
2 推進体制.....	53

第1章 計画の趣旨

1 計画改定の目的

(1) 計画改定の背景と目的

京町家は、先人から受け継いできた京都市固有の景観や文化の象徴であり、市民の誇り・アイデンティティを表象するものであるとともに、伝統的な生活文化¹の継承・発展や魅力あるまちづくりの資源として、京都市民にとって貴重な財産であり、また、京都だけでなく日本の、そして世界の宝です。この京町家を、50年後、100年後の未来へ継承していくことは、現代に生きる私たちの使命です。



しかし、短期的な経済効率性を優先する価値観が浸透する中で、多くの京町家が取り壊され、美しい町並み景観や、歴史を重ねてきた都市の生活文化が失われてきました。

京町家が急速に失われていく中、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など、京町家の保全・継承の取組を開始しました。

さらに、平成29年11月には「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、条例に基づく解体の事前届出制度や改修等に係る新たな補助制度の創設、活用・流通の支援など様々な取組を総合的かつ計画的に展開してきました。

この間、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ている一方で、依然として京町家の滅失には歯止めがかからず、京町家に対する社会的な関心も必ずしも高まっているとは言えません。

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

また、京町家の滅失と共に、まちレベルの生活文化を含めた京都の「まちのかたち」も壊れつつあります。かつては京町家がケラバを重ねて建ち並び、京都のまちの歴史的な形成過程を物語ってきた「両側町」などの「まちのかたち」が、開発の過程で失われ、かつてのまちのかたちを基に形成されてきた地域コミュニティも失われつつあります。

このような危機的な状況のなかで、令和7年12月に策定した今後四半世紀の京都の在り方を示した京都基本構想の理念²や京都市京町家保全・継承審議会での議論を踏まえ、より実効性の高い施策を早期に推進するため、この度、平成31年2月に策定した京町家保全・継承推進計画(計画期間:平成30年度～令和9年度。以下「前計画」という。)を前倒して改定することとしました。

¹ 伝統的な住まいやまちにおける職住共存の日々の暮らしの中で、時間をかけて積み重ねられ、磨かれてきた工夫や知恵などを本計画では「生活文化」と表現します。

² 京都基本構想では、京都が未来に受け継いでいくべき3つの価値と、わたしたち京都市民がめざす、9つのまちの将来像を掲げており、本計画との関係性をP5にまとめている。

(2) 京町家が持つ価値と京町家の保全・継承の意義

ア 京町家が持つ価値

(ア) 京都の町並み景観を構成する基盤

単体で存在感がある京町家は、これと調和する新しい都市空間を形成していくまちづくりを可能とし、また、こうした京町家が連担している地域では、洗練された落ち着いた町並み景観が創出されることなどから、京町家は、京都の趣きある「町並み景観を構成する基盤」と言えます。



「京都市景観計画」においても、外観が景観上の特色を有し、歴史都市・京都の景観を形成するうえで重要な構成要素として京町家が挙げられています。

(イ) 京都の生活文化の基盤

歴史的に培われ、京町家に蓄積されてきた京都の個性豊かな「住まいの文化」を、市民が継承・発展させることは、豊かな市民生活とその文化の創造につながることから、京町家は、歴史的に培われた「生活文化の基盤」と言えます。



イ 京町家の保全・継承の意義

京町家は、それぞれが独立した住宅でありながら、それらが連担することで、洗練され、落ち着いた京都の町並み景観をつくってきました。また、京町家は、町並みという外観だけでなく、四季折々の自然と共生する生活の営みを支え、京都の生活文化を受け継ぐ場や社会的な仕組みとしても存在してきたのです。

しかし、高度経済成長やバブル経済、また、近年の観光需要の急増といった社会の変化は、京町家にも大きな影響を与えてきており、京都の町並みも大きく変化してきています。この変化は、産業や住まいの在り方の変化など、現に起こっている人々の営みの変化が反映されているものと言えます。

そして、こうした変化と共に、人口減少・少子高齢化の進行、空き家の増加、自然災害の多発、コミュニティの弱体化など、多くの問題が生じてきており、これらにどのように対応し、将来の京都のまちをどのように描くか、私たち市民一人ひとりが答えを出していかなければなりません。

このようなとき、「町並み景観」と「生活文化」という京町家が持つ価値には、現代的な視点から見ても、極めて重要な意味があります。

(ア) 京都の町並み景観を構成する基盤としての現代的価値

京都における都市の固有性の一つとして、「木の文化」が挙げられます。「木の文化」は、豊かな森林をはじめとする自然との共生により育まれてきた京町家に代表される木造建築による町並みや、優れた景観をつくり上げました。現在でも、京町家の庭は、京都の都心部の自然環境を保全し、地球温暖化の抑制にも寄与するとともに、格子や虫籠窓などの伝統的な意匠や形態が景観を特徴付ける構成要素となり、低層で平入りの切妻屋根を基本とする形状



の建物が連坦することで、自然と調和し、洗練され、落ち着いた統一的な町並み景観をつくり出しています。

また、京町家が存する敷地の地割形状は、京都のまちの歴史的な形成過程を物語るものであり、その短冊形の地割が、通りに面した「表」と、街区の居住環境の調整や延焼防止帯としての役割もある奥庭や土蔵などの「裏」という空間構造を生み出しました。この地割は、京都の歴史性を担保する観点からも重要な意義があり、京町家が連坦する歴史都市・京都の特徴的な町並み景観を形成してきました。路地奥の長屋群も、京都の都市特性を反映した魅力ある空間として再評価されています。

この美しい京都の町並み景観は、京都市民だけでなく、日本、そして世界の人々を魅了する



る貴重な財産です。この京町家を中心とする町並み景観を保全・継承することで、京都の魅力や都市格を更に高めることができます。

また、この町並み景観は、京町家の所有者をはじめとした京都市民一人ひとりにとって、京都で暮らす者としての誇り・アイデンティティであり、活気ある京都の未来をつくる原動力となります。

(イ) 京都の生活文化の基盤としての現代的価値

京都のまちでは、建物と庭が共に連坦することで通風や採光が確保される京町家によって、高密度居住が可能なまちがつくられてきました。そのような密度の高い地域社会における多様な関わり合いの中で育まれてきた、京町家が伝える生活文化には、現代においても改めて評価すべき共生の精神が息づいています。

建物の外と内が緩やかにつながる京町家で構成された京都のまちにおいては、日常の門掃きや地蔵盆などの年中行事など、共同で物事を行う中で、周囲に気を配りながらも自立を尊重し、多様な価値観を認め合う風土が生み出されてきました。このような都市部の集団生活における共生の感性を育む、京町家が生み出すまちの生活様式や、生活における工夫や知恵は、現代の地域社会で起こっている様々な問題の解決にもつながる可能性を秘めています。



同時に、その根底には、建物に通風や採光をうまく取り入れていることなどに見られる、自然と共生する精神があり、建物としての京町家と、そこでの営み自体がそれを体現しています。例えば、使用している木材は再利用することを基本とし、最後まで使い切ることで近郊の森林の成長サイクルとの調和を保つなどの、自然と共生した都市生活が営まれてきました。このような自然を大切にする精神と、そこから必然的に拮抗をみせる「もの」を大切にする精神は、依然として様々な環境問題に歯止めがかかっていない今日において、私たちが改めて評価する必要があるものです。



また、これらの他者や自然と相互に協力関係を築いてきた精神は、京都のまちでは、災害に備えた消防水利や隣地につながる避難路の確保、地域住民による防災活動など、防災・減

災の対策にもいかされてきました。今日、自然災害の被害が深刻化する中で、京町家で受け継がれてきた防災・減災に関する知恵や工夫等は、現代における自然災害への対応を考えるうえでも、重要な示唆を与えてくれます。

さらに、人や自然との様々な関わり合いと共に、生活を豊かにするために磨かれてきた京町家固有の魅力は、新たな価値の創出も誘発し、京町家を、芸術や産業における創造的な活動の場としても機能させてきました。

そして、このような京都の生活文化は、長い年月を経てもなおその精神は失わず、時には時代に合わせて姿を変えつつ、現代まで受け継がれてきています。そこには歴史の蓄積があるだけではなく、現代が求める「レジリエンス」、つまり、予測困難な環境の変化にも柔軟に対応し、解決に結びつけることができる工夫や知恵などが蓄積されています。

(ウ) まとめ

京町家は、長い年月を経て人々の暮らしや記憶を宿してきた場所としての価値を持ち、京都の文化やアイデンティティと深く結びついて、人々に誇りと愛着を育んできました。建物が連なって生み出される町並み景観の美しさや、そこに息づく生活文化の豊かさは、多くの人々を惹きつける都市の魅力进行形成し、京都の経済を支える力にもなっています。また、京町家は、世界遺産で重視される「顕著な普遍的価値」や歴史的都市景観(Historic Urban Landscape)の理念、SDGs の視点など、国際社会においても通じる価値を備えています。

これらの京町家を通じて生み出されてきた「町並み景観」と「生活文化」に見出される価値について、市民一人ひとりが意識すると同時に、多様な主体と連携しながら保全し、更に継承・発展させていくことで、現代、そして将来の問題の解決に繋げることができます。京町家は、京都のまちにおいて、今後起こると考えられる様々な環境変化に柔軟に対応し、50 年後、100 年後の未来でも、京都が京都らしくあり続けるための拠り所であり、ここに京町家を保全・継承していくことの意義があると考えます。

2 計画の位置付け

本計画は、京町家条例第 11 条の規定に基づき、京町家の保全・継承に関する取組を総合的かつ計画的に実施するため、京都市京町家保全・継承審議会での審議を踏まえて策定するものです。

また、本計画は、最上位の都市理念である「世界文化自由都市宣言」に基づき策定した「京都基本構想」を具体化するための分野別計画の一つです。計画の推進に当たっては、令和 9 年度までの重点政策を取りまとめた「新京都戦略」や、都市計画、景観、住宅、文化財など、関連する政策分野と連携しながら取り組んでいきます。

<京都基本構想における京都が未来に受け継いでいくべき価値と京町家の関係性>

京都基本構想では、現代を生きるわたしたち京都市民が、節度と矜持に基づくひらかれたまち柄³のもと、先人たちの営為の結晶である次の3つの価値を未来に引き継いでいくべきであるとしています。京町家は、これらの価値を体現する存在と言えることから、京都基本構想の理想を実現するためにも、京町家の保全・継承の取組は重要であるといえます。

(1) 歴史と文化を介して人間性を回復できるまち（歴史と文化から、人としての豊かさを見つめ直していく）

京町家は、大工や左官、瓦、板金、表具、造園などの地域に根差した多くの職人技術の粋を集め、本物（ほんまもん）を追究・創造し続けた建築物であり、ひらかれたまち柄のもとで職住一体の暮らしや生業が営まれるとともに、芸事や祭事などのハレの場としても愛され、京都特有の暮らしの文化が育まれてきました。こうした暮らしの文化には、現代を生きる私たちが学ぶべき人としての豊かさが多く息づいています。

(2) 自然への畏敬と感謝の念を抱けるまち（自然と謙虚に向き合い、共生する姿勢を大切にしていく）

京町家は、都市の中で自然と共生するための様々な工夫にあふれています。坪庭や奥庭を設けることで四季の移ろいを感じるだけでなく、京都特有の暑い夏には深い庇で日差しをさけつつ、建具のしつらえを夏用の葺戸や簾に取り換え、風の通り道をつくりだして快適に暮らせるようにするなど、自然と謙虚に向き合い、共生する暮らしが営まれていました。このような自然との向き合い方を、現代の暮らしにも生かしていくことが求められています。

(3) 自他の生とともに肯定し尊重し合えるまち（まちを支えてきた「つながり」を未来につなげ、世界とともに歩んでいく）

京町家は、様々な価値観を持つ人々が高密度に住まう都市部の住居であり、多様な関わり合いの中で育まれてきた共生の精神が息づいています。建物の外と内が緩やかにつながり、日常の門掃きから地蔵盆のような年中行事など、地域社会と協働で物事を行う中で、周囲に気を配りながらも自立を尊重し、多様な価値観を認め合う風土が生み出されてきました。価値観が多様化し、様々な背景を持つ人々が交じり合う現代社会においてこそ、京町家の暮らしの中で育まれてきた共生の精神から学べるものが多くあります。

³ 「まち柄」とは、そのまちが長い歴史の中で大切に育み、伝え遺してきた価値を指す。

京都市京町家保全・継承推進計画の位置付け

都市理念（都市の理想像）

世界文化自由都市宣言

昭和53年10月

都市は、理想を必要とする。その理想が世界の現状の正しい認識と自己の伝統の深い省察の上に立ち、市民がその実現に努力するならば、その都市は世界史に大きな役割を果たすであろう。われわれは、ここにわが京都を世界文化自由都市と宣言する。

世界文化自由都市とは、全世界のひとびとが、人種、宗教、社会体制の相違を超えて、平和のうちに、ここに自由につどい、自由な文化交流を行う都市をいうのである。

京都は、古い文化遺産と美しい自然景観を保持してきた千年の都であるが、今日においては、ただ過去の栄光のみを誇り、孤立して生きるべきではない。広く世界と文化的に交わることによって、優れた文化を創造し続ける永久に新しい文化都市でなければならない。われわれは、京都を世界文化交流の中心にすえるべきである。

もとより、理想の宣言はやさしく、その実行はむずかしい。われわれ市民は、ここに高い理想に向かって進み出ること静かに決意して、これを誓うものである。



市政の基本方針

京都基本構想

令和8年～令和32年

京都市とわたしたち京都市民の今後の在り方を展望するうえで、未来に受け継いでいくべきまちの基軸となる価値を示すもの。

この構想を拠り所として、市民、事業者、団体、行政、市会、さらには京都とさまざまな関わり方を有する人々が、対話と議論を重ねながら、京都市の現在と未来を形づくっていくことを描いている。



新京都戦略・分野別計画

京都市京町家保全・継承推進計画
(第2次計画)

令和8年度～令和17年度



新京都戦略

令和6年度～令和9年度

各分野別計画

第2章 京町家を取り巻く現状と課題

1 京町家を取り巻く現状

(1) 社会情勢等の変化

ア 京都のまちの住まい方

京都のまちでは、歴史的に大半が借家で、借家の経営者でもある持家層が、責任を持って京町家を管理し、保全・継承する仕組みが機能していました。こうした中で、借家人は、家庭や商売の事情に応じて住み替えを行い、また、持家層である商家においても、事業の拡大・縮小に応じて、その都度、身の丈にあった京町家を所有し、「お預かりする」という精神の下で、京町家は大切に保全・継承されてきました。

イ 京町家の減少や利用の仕方の変化

しかしながら、次のような状況等を背景に、京町家等の伝統構法による新たな建築物の建築が困難になるとともに、多くの京町家を取り壊され、美しい町並みや景観が失われただけでなく、歴史を重ねてきた都市の建築システムや都市の生活文化が失われてきました。

- (ア) 財産税法の制定(昭和 21 年)や地代家賃統制令の改正(昭和 21 年。第3次統制令等)により、都市部の大土地所有、借地経営が崩壊し、借家の持ち家化が進行
- (イ) 建築基準法の制定(昭和 25 年)により、在来工法による建築が進められ、伝統構法で建築される京町家の供給が停止
- (ウ) 高度経済成長期(昭和 30 年代～40 年代)において、経済効率、技術革新を優先した質より量を求める価値観が浸透する中、大量生産・大量消費・大量廃棄型の経済活動が進行
- (エ) バブル経済(昭和 60 年代～平成初期)における土地への投機の過熱化
- (オ) 観光需要の高まり(平成 10 年代以降)に伴い、京町家を飲食店舗などに転用・活用する動きが増加
- (カ) 国を挙げた観光立国の推進により、インバウンド需要が増加し(平成 27 年頃以降)、京町家を宿泊施設(民泊)として転用する動きが急増
- (キ) 社会活動が停滞した令和 2 年以降のコロナ禍の後、物価や地価の高騰、技術者の不足等による京町家維持費用の増加と、中心市街地における不動産開発圧力の高まり

ウ 近年の社会情勢等の変化

近年、国内外において日本・京都文化への関心が高まっており、京都への観光客は増加し、これに伴う宿泊需要が拡大するなど、京町家の保全・継承を進めるに当たっても追い風になる状況があります。

その一方で、全国的な傾向と変わらず、京都市においても、少子高齢化による人口減少や単身世帯の増加が急速に進行しています。人口減少については、とりわけ結婚・子育て期である25歳～39歳の転出超過が顕著であり、その一因としてこれらの世代のニーズに合った住宅の確保の難しさが挙げられます。

空き家については、その増加傾向に歯止めがかかり、直近では微減している状況ですが、依然として高い割合で推移しており、更なる活用促進が望まれています。

また、近年、マンション等の住宅需要が堅調であることに加え、インバウンドを含む人流増加

等を背景として、商業地や観光地に近い住宅地などにおいて地価の上昇が続いています。京町家の保全・継承の観点からは、地価の上昇は固定資産税・都市計画税の上昇などにつながることから、京町家を取り巻く社会情勢等はこれまで以上に厳しい状況となっていると言えます。

その他、観光と市民生活との調和や、地震をはじめとする自然災害への備え、コミュニティの活力の維持といった様々な課題も顕在化しています。

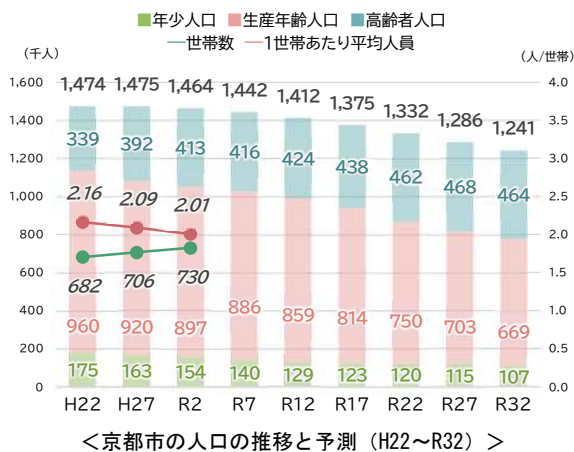
参考

近年の社会情勢等の変化

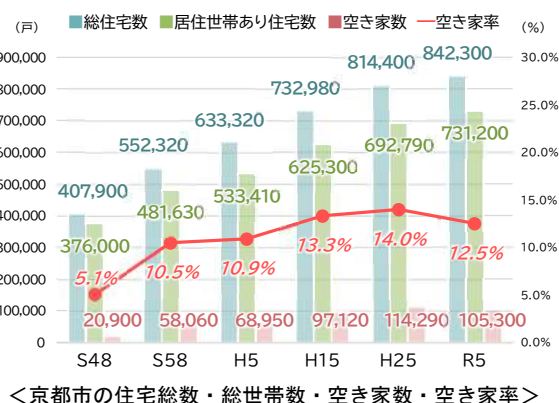
1 人口減少、少子高齢化の進行

(出典：国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所、京都市統計ポータル等)

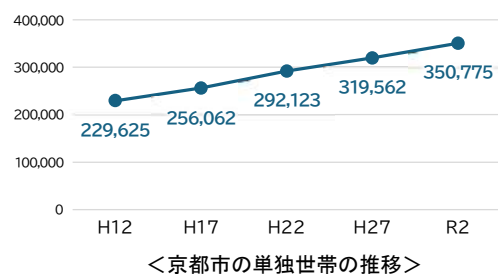
京都市の総人口は、昭和61年をピークに長らく147万人前後で推移。しかし、「就職期」の東京都を含む関東地方や大阪府への転出、「結婚・子育て期」の近隣都市への転出が顕著であり、さらには、今後も少子化傾向が続くと見込まれ、人口減少局面に入っている。令和7年の高齢化率は28.5%（令和7年10月時点）であり、市内の約3.5人に1人が高齢者である。



2 空き家の増加 (出典：住宅・土地統計調査)



3 単身世帯の増加 (出典：国勢調査)



4 観光客の増加

(出典：令和6年「京都観光総合調査」)

(1) 観光客数

京都市への年間観光客数は、5,000万人台を維持し、令和6年は5,606万人

(2) 宿泊客数

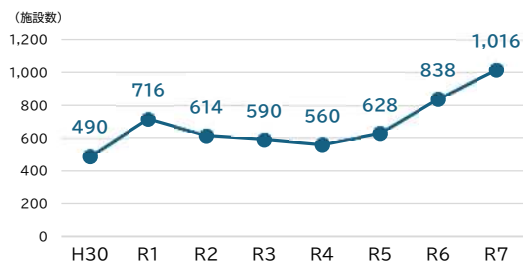
年間宿泊客数は、過去最高となる1,630万人



5 住宅宿泊事業総施設数の増加

(出典：京都市民泊ポータルサイト HP)

「宿泊施設数の推移 (令和7年9月末時点)」



※令和7年9月末時点

＜京都市の住宅宿泊事業総施設数の推移＞

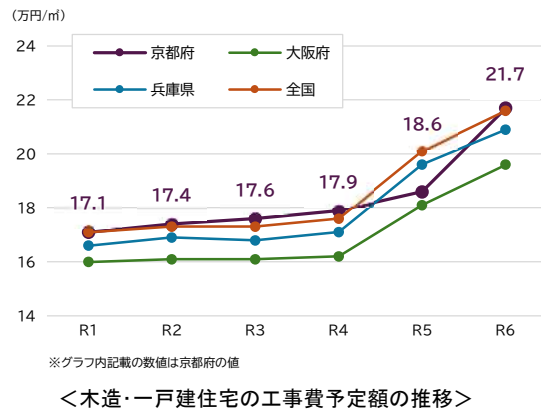
6 コミュニティの活力の維持

(出典：京都市地域コミュニティ活性化ビジョン)
アンケート調査により、以下の現状と課題が挙げられている。

- ・住民間のつながりの希薄化
- ・住民の地域活動への参加率の低下
- ・地域活動の停滞・負担感の増加・担い手不足（高齢化）

7 工事費の上昇

(出典：建築着工統計調査（住宅着工統計）)



8 地価の上昇

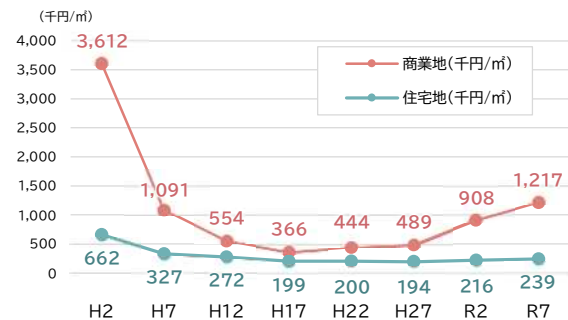
(出典：公益社団法人京都府不動産鑑定士協会 HP：「令和7年地価公示の結果による京都府の地価の特徴」)

(1) 住宅地

- ・京都市住宅地全体の平均変動率は、前年の+2.5%から+3.2%と上昇幅が拡大。
- ・京都市各区の平均変動率は、全区で上昇傾向。
- ・観光地に近いエリアの住宅地において、観光産業好調の影響を受け、地価を押し上げ。

(2) 商業地

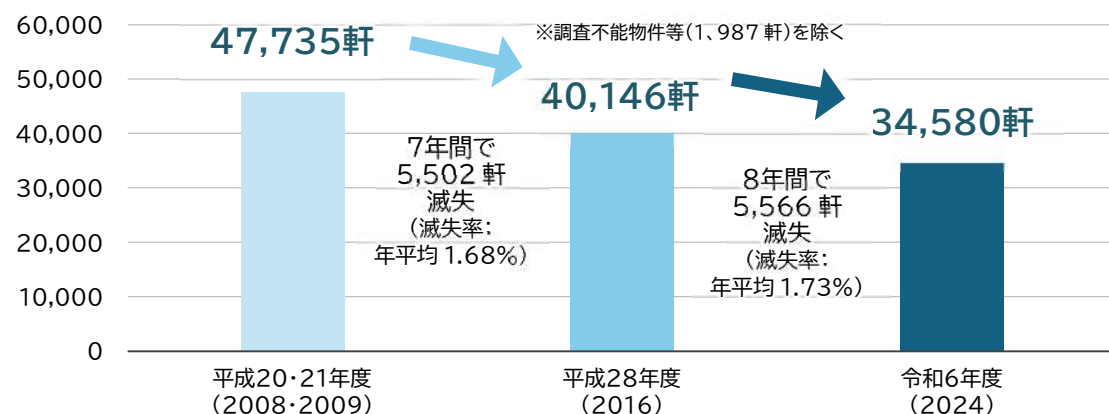
- ・インバウンドを含む人流が増加し、ホテル・マンション・店舗用地需要は強含みで推移しており、地価は上昇傾向。特に観光需要は旺盛で、観光地や繁華街において、相対的に高い上昇率。マンション適地も引き続き好調で、住宅地及び商業地の地価を押し上げ。



(2) 近年の京町家の減失等の状況

平成20・21年度に実施した京町家まちづくり調査では、京町家の残存軒数は47,735軒でしたが、平成28年度の調査では40,146軒に、令和6年度の調査⁴では34,580軒に減少したことを確認しています。

この8年間の減失率は年平均1.73%で、平成28年度調査時(年平均1.68%)からやや増加しています。この結果から、京町家条例施行後も、京町家の減失傾向に依然として歯止めがかかっていない状況が明らかとなりました。



調査対象範囲内における京町家残存数の推移

⁴ 地理空間情報システム(GIS)を活用し、更に様々なオープンデータ等を重ね合わせることで、データ上で残存状況を確認したものであり、従来の調査方法とは異なっている。

一方で、京町家条例に基づき個別に指定した重要京町家や、京町家保全重点取組地区内の京町家については、滅失に至る割合が他と比較して抑制されている傾向が見られるなど、この間の施策の効果も一定認められました。

また、京町家の立地や規模、建築年代、空き家状況別などの滅失状況を詳細に分析した結果、京町家の立地する土地の活用のしやすさが滅失率に影響を与えている可能性が示唆されるとともに、空き家となった京町家は滅失率が顕著に高くなることも明らかになりました。

解体後の土地利用については、住宅系が4割強を占め、駐車場・更地が4割弱、事業所や宿泊施設などの非住宅系が約1割であることも、調査により明らかになりました。

参 考

令和6年度京町家状況調査結果(抜粋)

重要京町家として個別指定した京町家の残存状況（R6.11月末時点）

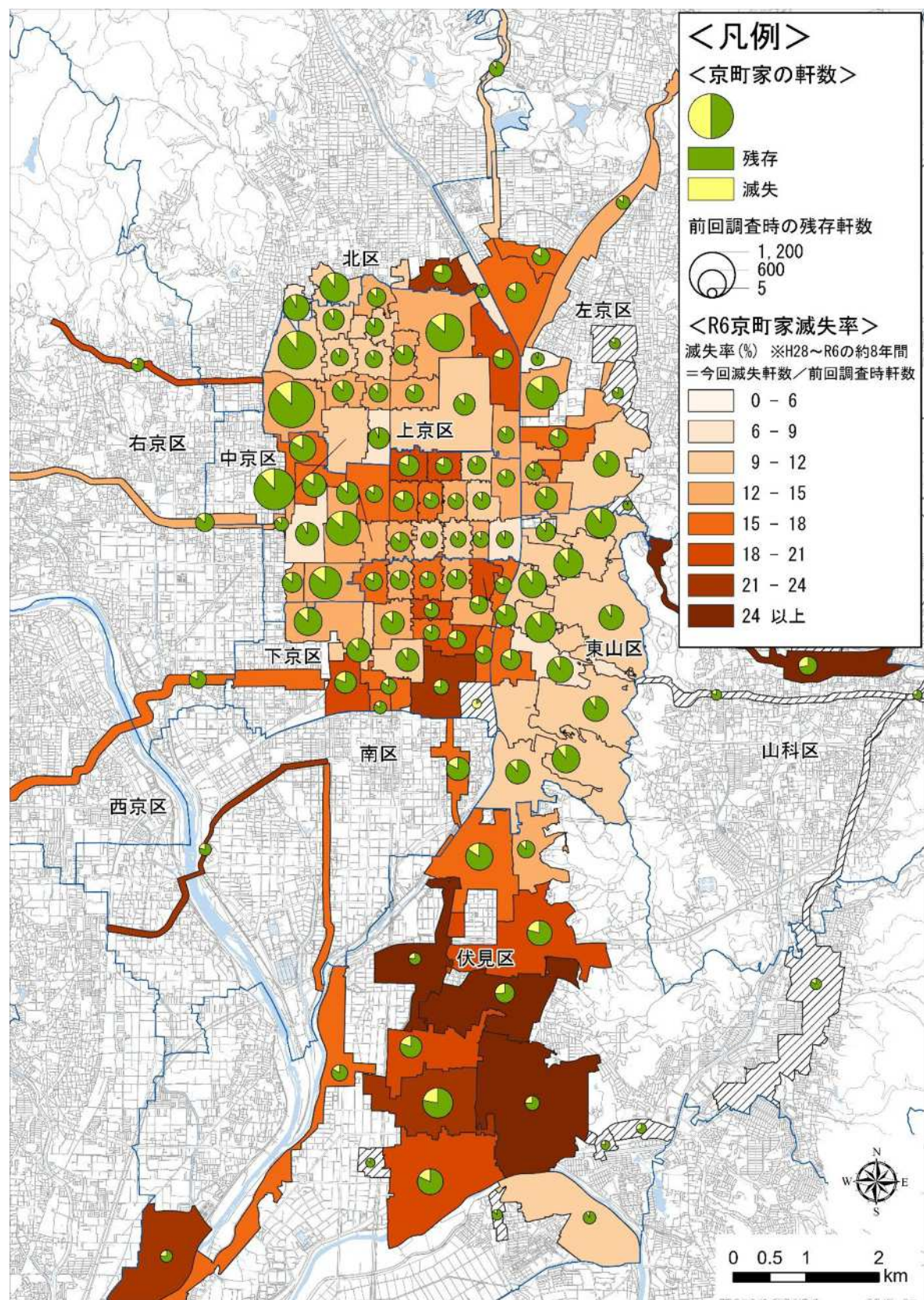
全指定軒数	1,418 軒	H30.9.28～R6.11.29 に指定を行った全数
残存軒数	1,393 軒	
滅失軒数	25 軒	
滅失割合	1.8%	滅失軒数／全指定軒数

空き家別の残存状況

	前回調査 (H28)		今回調査 (R6)			
	残存数	構成比	残存数	構成比	滅失数	滅失率
前回空き家である	5,834	14.5%	4,257	12.3%	1,577	27.0%
前回空き家でない	33,204	82.7%	29,402	85.0%	3,802	11.5%
不明	1,108	2.8%	921	2.7%	187	16.9%
総計	40,146		34,580		5,566	13.9%

規模別の残存状況

敷地面積（坪）	前回調査 (H28)		今回調査 (R6)			
	残存数	構成比	残存数	構成比	滅失数	滅失率
～15 以下	11,599	28.9%	10,236	29.6%	1,363	11.8%
15～30	19,712	49.1%	17,000	49.2%	2,712	13.8%
30～45	4,997	12.4%	4,175	12.1%	822	16.4%
45～60	2,118	5.3%	1,747	5.1%	371	17.5%
60～75	860	2.1%	708	2.0%	152	17.7%
75～90	375	0.9%	316	0.9%	59	15.7%
90～105	214	0.5%	178	0.5%	36	16.8%
105 超	271	0.7%	220	0.6%	51	18.8%
総計	40,146		34,580		5,566	13.9%



京町家の滅失状況
(令和6年度京町家状況調査結果)

(3) 京町家の保全・継承に関する現状

ア 親族間による継承の減少

核家族化の進行や人口減少・少子高齢化、単身世帯の増加などを背景に、所有者の親族(子や兄弟・姉妹等)が京町家を相続し、維持することが困難になっています。

京町家にこれまで居住し、維持してきた現所有者は、建物に愛着があり、保全・継承の意識が高い一方で、次世代に維持を強いることはできないと考えている事例や、相続税・固定資産税などの税負担や相続人の意向の不一致により売却を選択する事例⁵も見られます。

少子高齢化、子世代の市外への転出が増加する中、今後は、親族による継承が更に困難になっていくことが予想されます。

イ 維持修繕、改修に係る資金や技術的な問題

これまで、改修工事に使える様々な補助や京都の金融機関による京町家を対象とした優遇ローンの創設など、京町家の改修費用を支援する制度は一定整っているものの、物価高騰や人手不足の影響で維持修繕や改修に係る費用が全般的に上昇している⁶ことから、所有者の経済的負担は依然として課題が残っています。

また、資金面の課題だけでなく、伝統技能を持つ大工や左官、板金といった職人の減少、「お出入りの大工」の廃業も進み、維持修繕や改修工事の担い手の確保が難しくなっています。建物の老朽化に懸念を抱きながらも改修・修繕の実施に踏み切れないケースが少なくありません。

京都市においても、経済的な支援だけでなく、「京都市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例の制定」等による建築基準法の活用や、「京町家できること集」の発行など、京町家の改修工事を適切に行いやすくする環境整備を進めてきましたが、これらの様々な制度の活用も十分に進んでいないなど、京町家の維持修繕、改修工事を取り巻く課題はなお残されています。

ウ 限られた選択肢の中で取壊しを決意

「京町家なんでも相談」をはじめ、京都市や京都市景観・まちづくりセンターなどが連携して、所有者等の相談支援体制の充実に取り組んできました。これにより、適切な助言や支援を受けることで保全・継承につながった事例も少なくありません。

しかし一方で、依然として多くの所有者が保全・継承に関する課題を自ら抱え込み、限られた選択肢の中で取壊しを決断するケースが後を絶たず、京町家の滅失に歯止めがかからない大きな要因の一つとなっています。

(4) 京町家の活用に関する現状

ア 伝統文化やライフスタイルの再評価

近年の日本・京都文化への関心の高まりや SDGs に対する意識の向上などを背景に、伝統的な文化やライフスタイルが再評価されるとともに、京町家に対して多様な価値を見出し、京町家に住みたい、京町家で商売してみたいなど、京町家に対する関心が高まっています。

イ 多様な形での京町家の活用の進展

⁵ 令和6年度実施の不動産事業者団体等へのヒアリング調査による。

⁶ 令和6年度実施の京町家関係団体等へのヒアリング調査による。調査では、平成30年から令和6年までの6年間で1.5倍弱の価格上昇を確認。

京町家への関心の高まりは、飲食店や物販店舗、宿泊施設などの商業利用にとどまらず、京都らしさを体現する他にはない特別な空間としての価値が着目されることで、シェアオフィスやインキュベーション施設などの産業関連施設、ギャラリーや大学キャンパス、若手芸術家の制作活動拠点などの文化芸術施設、高齢者の居場所や福祉施設などの社会的施設といった、多様な活用につながっています。

また、近年の新しい動きとして、まちづくりに意欲的な事業者等により、コモンズ空間を備えた職住一体の賃貸物件や、路地単位で京町家を再生した子育て世帯向け賃貸住宅などとして活用する事例も見られます。

ウ 不動産流通市場における京町家の需要の高まり

京町家への関心の高まりや多様な活用の展開により、不動産流通市場における京町家の需要は高まっています。一方で、市場で流通する物件数は限られており、特に市中心部では平均販売単価が高く、販売物件自体も少ないため、購入希望者が手に入れにくい状況が生じるなど、「借りたい」「住みたい」と考える人から、希望する物件が見つかりにくいという声も聞かれます。また、中心市街地では、海外を含む京都市外の在住者による所有が増加しており、セカンドハウスや節税対策、転売を目的とした購入も見られます⁷。

エ 居住用途の減少や不適切な改修工事による第2の滅失

様々な活用が進む一方で、居住を目的とした利用は減少傾向にあり、その結果、京町家が人々の暮らしの場として果たしてきた役割が失われつつあります。

また、伝統構法や京町家が伝える生活文化への理解が不十分なまま改修され、町家本来の価値が損なわれている事例も見受けられます。

こうした状況は、建物としては存続していても、本来の魅力や価値、京都の個性豊かな生活文化の喪失につながる「第2の滅失」とも言えます。

オ 多くの京町家が空き家のまま放置

様々な活用事例が増加する一方で、所有者の事情や立地的要因等により、空き家のまま放置され、不動産流通市場に供給されないまま老朽化する京町家も多く存在しています。空き家となった京町家は解体されやすい傾向⁸があり、一旦解体した後、駐車場や更地など暫定的と思われる土地利用が行われるケース⁹も少なくありません。

カ 中心市街地における開発圧力の高まり

利便性の高い都心部では不動産開発が活発化しており、都市機能の更新や税収の増加につながる一方で、開発用地として数軒の京町家がまとめて購入され、更地になることもあります¹⁰。また、あらかじめ転売を見越して取得し、投機目的での売買が繰り返された後に、最終的に京町家が解体される事例も見受けられます。特に、利便性の高い場所にある大型京町家は維持費が高額となり保全・継承が容易ではないうえ、敷地が広く土地の高度利用を図りやすいため、

⁷ 令和6年度実施の不動産事業者団体等へのヒアリング結果による。

⁸ P19「解体届の記載事項を基にした分析」参照。解体理由として最も多い回答が「老朽化(59.9%)」であり、現在(解体前)の用途として最も多い回答が「空き家(59.6%)」という結果となっている。

⁹ P9「参考：令和6年度京町家状況調査結果(抜粋)」参照。

¹⁰ 不動産事業者団体等へのヒアリング結果及び都心部を対象としたGIS上での京町家滅失状況の確認による。

開発を前提とした売却や除却に至るケース¹¹も散見されます。

参 考

京町家の不動産流通・利活用に関する現状

建物所在地と所有者居住地の関係（参考値）

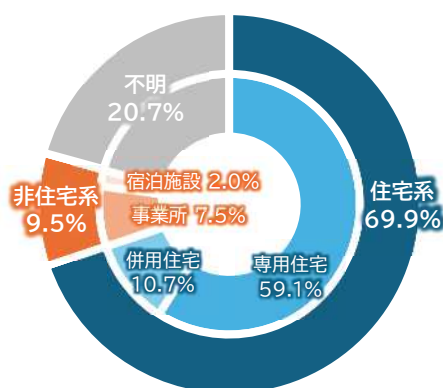
建物所有者の居住地	今回調査（R6）	
	残存数	構成比
京都市内（※1）	17,683	51.1%
京都府内	564	1.6%
関西圏（※2）	1,210	3.5%
東京都市圏（※3）	825	2.4%
日本国内	415	1.2%
海外	235	0.7%
官有（国有）	35	0.1%
不明地（※4）	13,613	39.4%
総計	34,580	

※1 建物所有者が建物所在地に居住しているか、市内の他の場所に居住しているかは判別できていない。京都市、京都府の公有地はそれぞれ京都市、京都府に参入。

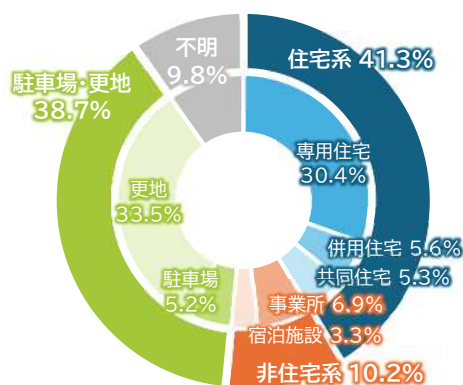
※2 関西圏：大阪府、滋賀県、奈良県、兵庫県、和歌山県。

※3 東京都市圏：東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県。

※4 不明は、登記簿に記載されている住所が現在の住所に合致しない等による。不明が多いため上記数値は参考値とする。



京町家の利用用途



京町家の解体後の土地利用

（出典：令和6年度京町家状況調査結果）

¹¹ 不動産事業者団体等へのヒアリング結果及び都心部を対象としたGIS上での京町家滅失状況の確認による。

新たな京町家の再生・活用事例

■昭和小路 ココナガヤ プロジェクト(東山区)

路地奥にある空き長屋を、若者や子育て世帯向けの職住一体型の賃貸物件としてリノベーションしたプロジェクト。「地域の賑わいを生み出すスポットとしてよみがえらせたい」という所有者の意向の下に実現したもので、入居者や地域住民が交流しやすい工夫がなされている。入居者には、街づくりや地域交流・地域活性に協力することが求められている。



改修後の室内



改修後の外観

出典：京都移住計画、京都市景観・まちづくりセンター

■さらしや長屋(下京区)

路地奥に残る4軒の空き長屋を、子育て世帯向けの賃貸住宅として再生したプロジェクト。路地空間を共有する住まいとしてリノベーションされており、路地は子どもの遊び場となり、災害時には町内の避難場所としても活用できるようにしている。地蔵盆など町内行事では路地を積極的に開放している。



改修後の長屋



改修後の室内

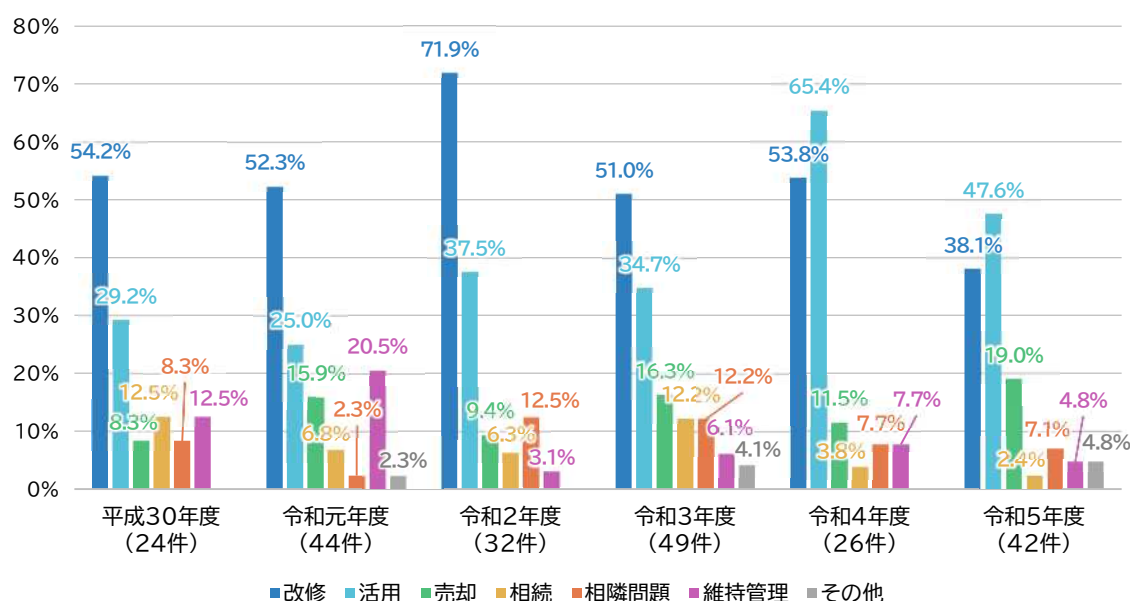
出典：(株)八清

(5) 専門家相談から見る京町家所有者等が抱える課題

京都市景観・まちづくりセンターにおいて、京町家の所有者、居住者を主な対象として実施している「京町家なんでも相談¹²」においては、「改修」「活用」に関する相談が最も多く、これらは京町家の保全・継承において避けて通れない課題と言えます。

また、相談内容は、社会の動きと連動することが多い傾向があり、大阪府北部地震や台風被害などの自然災害が相次いだ平成30年度から令和3年度までは「改修」に関する相談が最多ですが、「京都市非居住住宅利活用促進税条例」の議論が開始され、いわゆる「空き家税」への関心が高まった令和4年度からは、京町家を空き家のままにしておくことへの課題意識が高まり、「活用」に関する相談が最多となっています。

こうした傾向を踏まえると、京町家を取り巻く環境が複雑化している中、専門家による相談についても、社会的背景を踏まえた多様な専門分野からの助言が必要とされていると言えます。



京町家なんでも相談（専門相談）で対応した相談内容

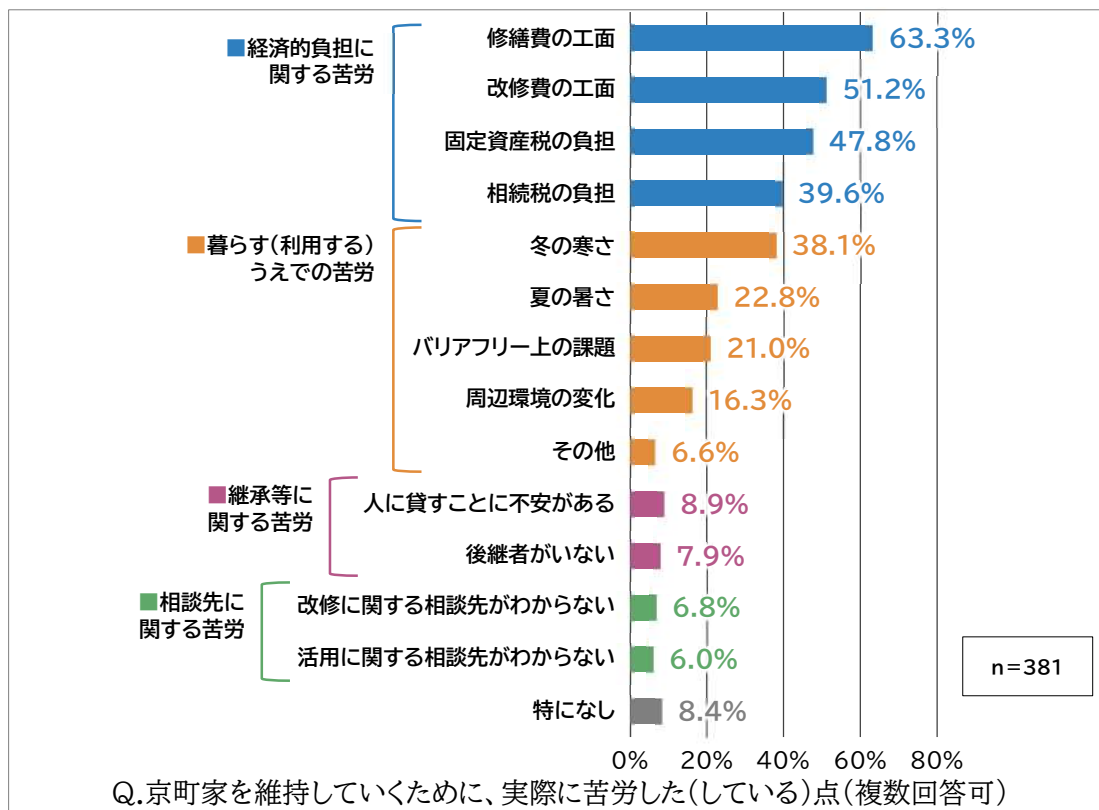
¹² 京町家なんでも相談は、まちセン職員が電話や窓口にて対応する「一般相談」と、京都市に登録されている京町家相談員と共に対応する「専門相談」がある。

(6) アンケート調査により明らかとなった課題

これまでに実施した複数のアンケート調査により、次のような課題が明らかとなっています。

ア 京町家所有者に対するアンケート調査（京町家の居住・活用の際の苦勞）

重要京町家の所有者に対するアンケート結果（令和4年度実施）では、京町家を維持していくうえでの課題として、維持管理や改修にかかる費用や、固定資産税などの経済的負担が多く挙げられています。これに加えて、夏の暑さや冬の寒さといった居住環境に関する苦勞も、京町家を利用する上での大きな課題として挙げられています。



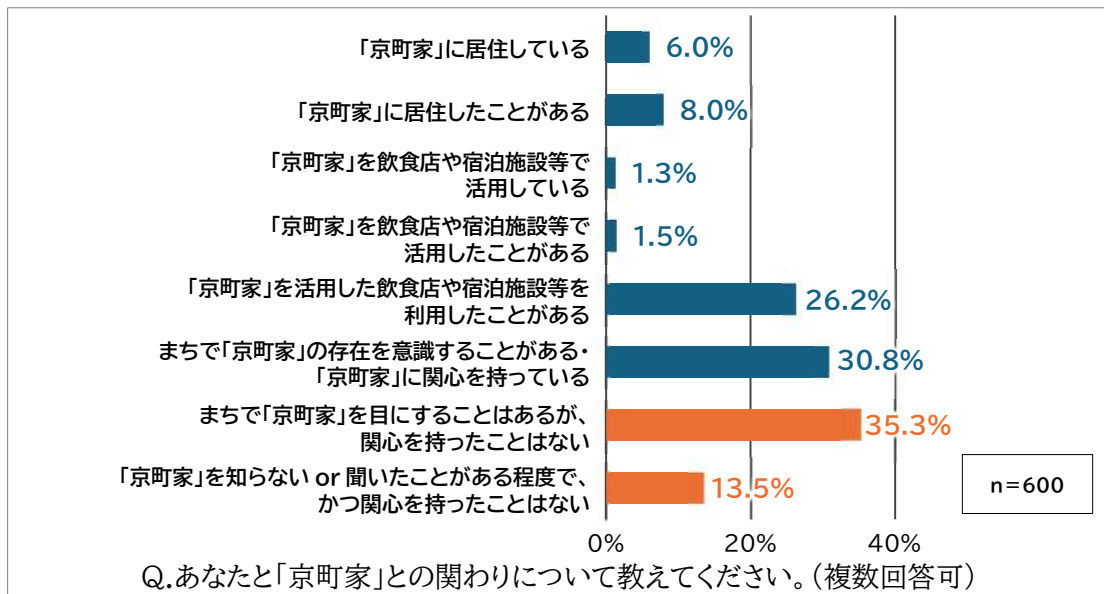
イ 市民向けアンケート調査（京町家に対する意識）

令和6年度に実施した市民向け web アンケートの結果から、次のような傾向が明らかとなっています。

(ア) 京町家に対する関心

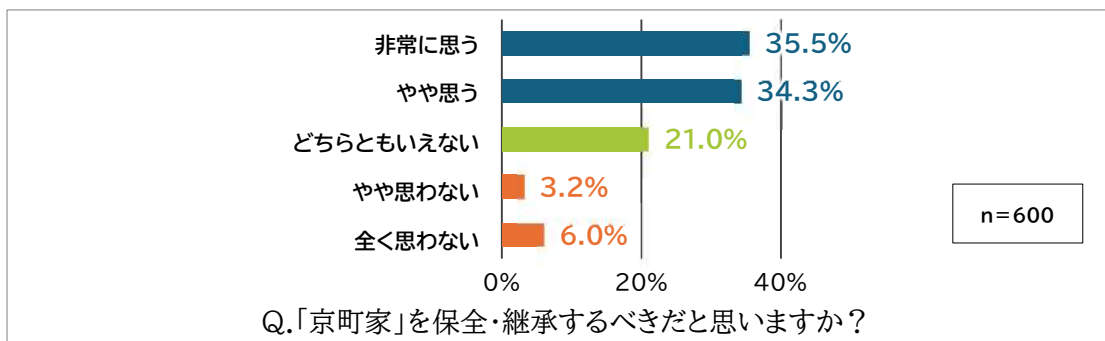
京町家に居住した経験のある市民はわずかであり、特に若年層では居住経験が少ない傾向があります。また、京町家への関心についても、市民の半数近くが関心を持っていないと回答しており、特に若年層では関心が低く、京町家の存在をほとんど知らないか、知っていても関心がない人が多く見られます。

京町家に対する関心の低さは、京町家の滅失が社会的課題として十分に認知されていない現状を示しており、強い危機意識を持つ必要があります。



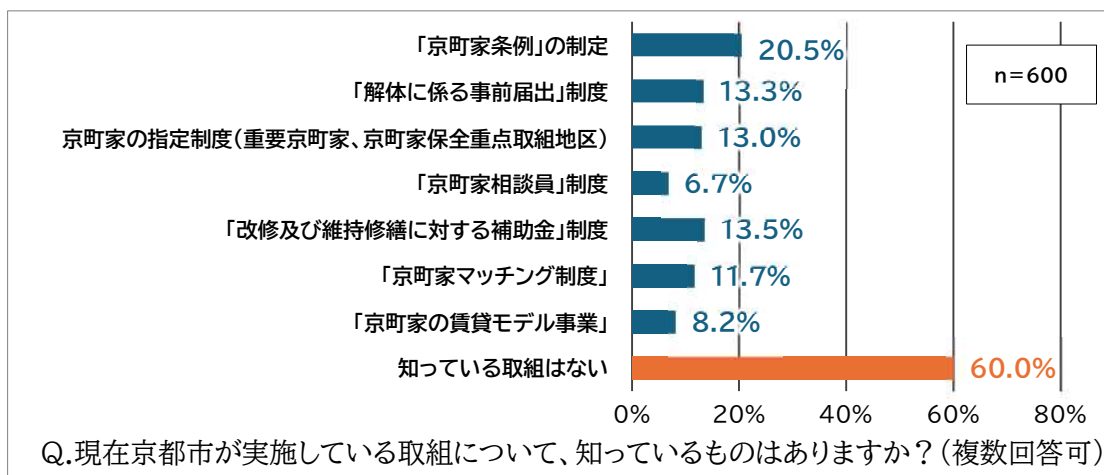
(イ) 京町家の保全・継承の必要性に対する認識

京町家の保全・継承の必要性については、多くの市民が重要だと認識しており、市民の間に一定の理解があることがうかがえます。



(ウ) 京都市による京町家の保全・継承の取組の認知状況

京町家条例を認知している市民は5人に1人程度であり、半分以上の市民には、京町家の保全・継承の取組が知られていないことが明らかとなっています。



2 これまでの取組の振り返り

(1) 京町家の保全・継承に係るこれまでの取組

京町家の急激な減少や都市の生活文化の喪失に対して、平成4年頃から、京町家居住者、研究者、設計者、職人などが主体となって、京町家の保全、再生を目的とした活動が展開されてきました。

こうした活動の展開を受けて、京都市では、平成10年に京町家まちづくり調査を実施し、平成12年に「京町家再生プラン」を策定しました。今後取り組むべき取組を「アクションプラン 21」として掲げ、京都市景観・まちづくりセンターや市民活動団体、専門家・職能団体等と連携しながら、様々な取組を進め、一定の成果を挙げてきました。

しかし、平成28年度に実施した調査において、京町家の滅失に歯止めがかかっていないことが明らかとなったことを受け、平成29年11月に京町家条例を制定するとともに、平成31年2月に前計画を策定し、新たな取組を行ってきました。

(2) 京町家条例及び前計画に基づく施策の効果検証

ア 京町家条例の効果検証

(ア) 「重要京町家」及び「京町家保全重点取組地区」の指定

京町家条例に基づき、特に重要な京町家を「重要京町家」、京町家が集積している特に重要な地域を「京町家保全重点取組地区」に指定しています。重要京町家や京町家保全重点取組地区内の京町家については、滅失に至る割合が他と比較して抑制されている傾向を確認しています。

重要京町家の指定状況（令和6年度末時点）

年度	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6	計 ¹³
軒数	346	287	513	73	73	103	64	1,459

京町家保全重点取組地区の指定状況（令和6年度末時点）

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

重要京町家の滅失割合（令和6年11月末までに指定した件数）

重要京町家指定件数 （～R6.11月末までに指定した件数）	1,418 軒
うち滅失件数	25 軒
滅失割合	1.8%

¹³ 解除、取消を含む。

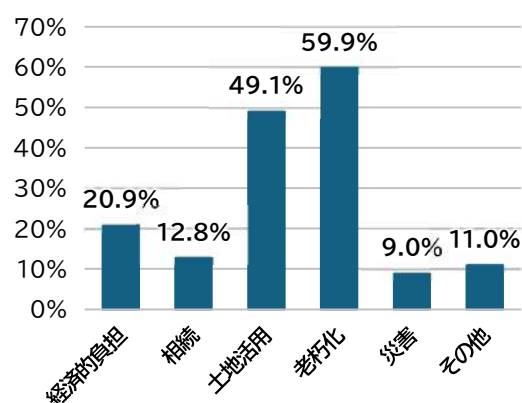
(イ) 解体の事前届出制度（解体届）

京町家条例に基づく指定京町家については、解体に着手する日の 1 年前までに、京都市へ解体届を提出することを義務付けています。解体届により、京町家の滅失状況を把握しやすくなるとともに、解体届を契機として所有者への働きかけを行うことで保全・継承につながれた事例もあり、解体届出制度は一定の成果を挙げています。一方で、多くの場合は、届出時点で所有者が解体の意思を固めており、保全・継承に向けた働きかけを受け入れていただけない場合も少なくありません。

解体届の記載事項を基にした分析によると、解体理由は、「建物の老朽化」「土地の活用」「経済的負担」「相続」の順で多くなっています。また、解体前後の用途を見ると、解体前は「空き家」であることが多く、解体後は「専用住宅」「駐車場」「更地」が多くなっています。

これらの結果からは、京町家が老朽化・空き家化した際に、改修して利用するのではなく、自身の住まいとして建て替えられるケースや、将来的な土地活用に向けて京町家を解体し、駐車場や更地など暫定的と思われる土地利用が行われる様子が明らかとなっています。

このため、京町家を保全・継承していくためには、老朽化した京町家であっても、適切に改修することで安全で快適に居住できることを積極的に情報発信するとともに、京町家を残したまま活用しやすい環境を更に整備していくことが求められます。



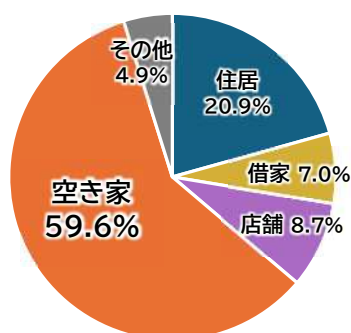
解体届における解体理由

解体届の提出状況（令和 6 年度末時点）

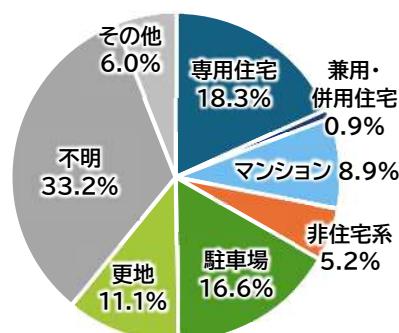
年度	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6	計
指定	2	13	32	54	56	48	41	246
指定以外	27	15	10	19	11	22	7	111
計	29	28	42	73	67	70	48	357

解体届提出後の状況（指定京町家分 246 軒中、令和 6 年度末時点）

保全・継承	解体済み	協議中・未定
11軒	156軒	79軒



解体前の用途



解体後の用途

イ 前計画に基づく施策の効果検証

前計画では、「市内全ての京町家(約4万軒)を対象に可能な限り保全・継承に結び付けること」を目標に掲げ、「不動産流通市場の積極的な活用」と「地域の役割重視」を特に重視した取組を行ってきました。具体的な取組としては、意識の醸成、維持修繕及び改修の推進、継承及び流通の促進、改修等に関する技術・技能の継承の推進、自治組織・市民活動団体等の取組の推進、各主体の連携・協力の推進に向けた交流の促進、その他の取組を掲げており、これまでに次のような成果を挙げています。

(ア) 意識の醸成

京町家所有者や市民等の意識醸成を目的として、ポスティング等による啓発や相談体制の充実、情報発信、教育教材の充実などの取組を行ってきましたが、市民アンケート結果からは京都市の施策が十分に伝わっていないことが明らかとなっており、より効果的な取組が求められます。

(イ) 維持修繕及び改修の推進

指定京町家を対象とした改修助成制度はこれまでに 360 件以上利用されています。助成制度の利用者の約6割が「助成金がなければ京町家の維持が困難だった。」と回答しており、支援制度が有効であったと考えられます。

このほか、京町家カルテ、京町家プロフィールの発行による銀行融資の円滑化や、ふるさと納税の仕組みを活用した寄附金の獲得などの取組を行い、京町家カルテ等の発行数が増加するなど、これらの支援の有効性が明らかとなっています。

また、京都市景観・まちづくりセンターが実施してきた「京町家まちづくりファンド」では、京町家を活用した先導的なプロジェクトに対して補助を行っており、他の取組のモデルとなるような活用事例が生み出されています。

このほか、京町家の改修に係る技術的支援については、「京都市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例」などの建築基準法の適用除外制度等の活用や、法令にのっとり京町家の改修・手続の解説書「京町家できること集」の周知、具体的な改修マニュアル「京町家をリノベする、その前に。」の作成・周知などの取組を行い、以前と比較すると、京町家を適切に改修できる環境は整いつつあります。

一方で、こうした支援制度が十分に知られておらず、建築基準法の適用除外制度や不遡及認定制度、「京町家できること集」等を使いこなせる設計者や、伝統構法による改修を担う技術者が不足していることから、今後は、支援制度の周知と共に、京町家を適切に改修できる担い手育成の取組も求められています。

(ウ) 継承及び流通の促進

京町家の流通・活用促進においては、京町家マッチング制度(現在は京町家専門相談に統合)や京町家賃貸モデル事業、京町家等継承ネットによる京町家の継承を目的としたポータルサイトの運営などの取組により、一定の効果が上がってい



マッチング制度を活用した
文化体験施設

ます^{14 15}。

また、京町家相談員による専門的な相談や景観重要建造物等の指定への誘導などを通じて、相続の円滑化も進められています。今後もこれらの取組を継続するとともに、相続のタイミングで保全・継承につなげる活用の促進等が望まれます。

(I) 改修等に関する技術・技能の継承の推進

京町家の改修技術・技能等を学ぶ機会として、京町家再生セミナーや改修工事現場の見学会が実施されています。一方で、技能者の高齢化や人手不足が続いており、担い手の育成に向けた取組が求められます。

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

地域のまちづくりに関わる取組や関連団体と連携しながら、必要に応じて情報提供を行うなどの取組が行われています。今後も京町家を市民の共有財産として認識を広めるため、更なる取組が求められます。

(カ) その他の取組（新町家の普及、京町家の状況調査）

京町家と共存できる新たな住まいとして、京町家の知恵を継承した住宅（新町家）を建築するための考え方をガイドブックとして取りまとめ、民間事業者と共に普及の取組を行っており、継続が必要です。

京町家の状況を継続的に把握するため、地理空間情報システム（GIS）の活用を進めており、様々なデータを重ね合わせて分析するノウハウが蓄積されてきています。これまでの施策効果を検証・分析し、新たな施策立案につなげるためには、京町家の状況を精度高く継続的に把握し、より効果的に情報分析を行う仕組みを構築することが求められます。加えて、保全・継承意識の醸成を図るため、市民協働による持続的な調査の取組も望まれます。

ウ 前計画の評価指標の達成状況

前計画では、計画の基本的な考え方として特に重視すべきとした「不動産流通市場の積極的な活用」と「地域の役割の重視」の2点について評価指標に設定していました。「不動産流通市場の積極的な活用」については目標値を超える勢いで進捗している一方、「地域の役割の重視」については、計画期間途中で新型コロナウイルス感染症の蔓延による地域まちづくりの一時的な停滞の影響もあり、目標値には達していない状況です。

評価指標	目標値 (2027年度末)	実績 (2024年度末)
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	200 名	191 名
地域の役割の重視 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	40 件	22 件

¹⁴ 京町家等継承ネットのポータルサイト「MATCH YA」を通じた京町家の売買・賃貸等の成約件数 62 件

¹⁵ 京町家マッチング制度の利用件数 60 件中、24 件が保全につながっている（令和 6 年度末時点）。

3 京町家の保全・継承に関する課題

社会情勢等の変化や、京町家の保全・継承や活用の現状、関係者へのヒアリング、市民の意識調査の分析、これまでの取組の効果検証の結果から、今後解決すべき課題としては、「(1) 建物に関する課題」、「(2) まちづくりに関する課題」、「(3) 生活文化の継承に関する課題」が挙げられます。

(1) 建物に関する課題

ア 所有者の経済的負担に関する課題

改修に対する支援制度の充実を図ってきたものの、改修・修繕費の高騰や地価高騰による固定資産税・相続税などの税負担の上昇により、京町家の保全・継承に係る経済的負担は年々厳しさを増しています。今後は、こうした経済的負担を軽減する取組が求められます。

イ 京町家の維持管理・改修に関する課題

大工・左官などの職人が減少するとともに、改修工事に使う伝統的な道具や材料の生産者も減少しており、京町家の維持修繕体制の確保が一層困難になっています。また、京町家を適切に改修するための知識をもった設計者の数も限られています。こうした状況から、京町家の適切な維持修繕を継続できる環境づくりや、担い手の育成・確保が喫緊の課題となっています。

ウ 京町家の継承及び不動産流通に関する課題

不動産流通にのらない京町家の空き家化や、開発圧力による京町家の解体も見られる一方で、京町家の活用需要は高まっており、市中心部では供給不足や高価格で購入しにくい状況が見られます。このようなミスマッチを解消していくために、活用・流通の推進や相談体制の充実などの対策が求められます。

また、相続を契機とした売却・解体も課題であり、京町家を適切に保全いただける方に継承していく仕組みの構築が求められます。特に、維持修繕や活用に要する費用負担が大きい大型の京町家や、文化的・景観的に特に価値の高い京町家などは、個人での保全が難しいため、社会全体で保全・継承を支える仕組みが不可欠です。

エ 情報発信・普及啓発に関する課題

市民の京町家への関心は高いとはいえず、特に若年層でその傾向が顕著です。

また、京町家条例や、京町家の保全・継承の取組に対する認知度も高いとは言えない状況です。こうした状況から、京町家の価値や保全・継承の意義について、市民や所有者の共通理解を深める必要があります。

(2) まちづくりに関する課題

職住共存地区など開発圧力の強い中心市街地では、大型京町家の滅失や、複数の敷地を合筆してホテルやマンションに転用されるなど、不可逆的な開発が進んでおり、京都の歴史的な「まちのかたち」や地域の共存の仕組みが損なわれつつあります。

このような中で、京町家の保全・継承を核としたまちづくりを進めるためには、地域住民や開発事業者と共に、専門家も交えて、ストックを重視した規制の在り方の検討や、京町家と調和する町並みの保全・創出などについて、実効性のある仕組みを構築することが求められます。

(3) 生活文化の継承に関する課題

ア 住宅用途の減少に関する課題

京町家の解体や事業活用の増加により、「暮らし」と「営み」が分離し、地域コミュニティや生活文化の継承が困難になっています。また、利用用途の変更に伴い、京町家の価値を損なう改修も見られます。

このような状況を踏まえ、京町家を地域に根差した「暮らし」や「営み」の場として利用されるよう誘導していくことが求められます。

イ 教育機会に関する課題

京町家の保全・継承の必要性は十分に理解されておらず、所有者が価値を理解しないまま建て替える事例が見られます。こうした状況を踏まえ、教育を通じて社会の共通認識を形成することが重要であり、京町家の価値や生活文化を学ぶ仕組みを構築することが求められます。

ウ 京町家に対する社会的関心に関する課題

京町家の保全・継承は、所有者だけの努力では困難な状況にあります。また、現役世代や若年世代、京都市外出身者(移住希望者等)には京町家での生活体験が少なく、生活文化の継承の意義が十分に伝わっていません。こうした状況を踏まえ、地域住民や関係事業者を巻き込み、取組を自分ごと化するとともに、京町家の暮らしに触れる機会の拡充や社会的関心を高める取組の支援・情報発信の強化が求められます。

第3章 京町家の保全・継承の基本的な方針

1 京町家の保全・継承の考え方

(1) 目指すべき将来の姿

京町家は、暮らしと営みの場として建築され、そこで生活する人々の愛着や代々受け継いできた財産を守ろうとする気概と努力、献身によって保全・継承されてきました。しかし、現代においては、そのような所有者個人の愛着や気概と努力、献身だけでは、京町家の保全・継承が難しくなっています。

京町家は、京都のまちで長い年月を掛けて先人たちが日々の暮らしの中で大切に育み、紡いできた貴重な財産であり、わたしたち京都市民は、この先人たちの営みの結晶を未来に伝え遺していく責任があります。

そこで、京町家の保全・継承の取組の目指すべき将来の姿を次のように設定します。

社会全体で京町家を保全・継承し、
京町家が培ってきた歴史と文化の重なりと奥行きを未来につなぐ

(2) 基本的な考え方

目指すべき将来の姿を実現するため、これまでから行ってきた所有者に対する様々な支援を充実させるだけでなく、社会全体で京町家の保全・継承を支えていく環境を構築していく必要があります。

一方、行政による支援には限界があることから、より実効性ある京町家の保全・継承のためには、個々の京町家の状況に応じたメリハリのある支援と規制により、戦略的に取り組むとともに、京町家の保全・継承の支援の輪を国内外に広げていく必要があります。

また、これまでは主に京町家の所有者に対する支援や不動産流通市場の積極的な活用、地域の役割の促進に力を入れて取り組んできましたが、社会全体で京町家の保全・継承を支えていくためには、これらの取組に加え、京町家と調和したまちづくりの観点からの取組や、これまで京町家が培ってきた生活文化を現代社会の中でいかに継承していくのか、といった視点での取組も必要です。

以上を踏まえ、本計画では、以下の3つの視点から施策を展開していくこととします。

- ① 個々の京町家の類型に応じた保全・継承の取組(「いえ」の視点)
- ② 京町家と調和したまちづくりを推進する面的な取組(「まち」の視点)
- ③ 市民ぐるみで京町家とその生活文化の継承を自分ごと、みんなごと化する取組(「くらし」の視点)

ア 個々の京町家の類型に応じた保全・継承の取組(「いえ」の視点)

個々の京町家を保全・継承していくためには、京町家が置かれた状況ごとに、適切な施策を実行する必要があります。

このため、「いえ」の視点では、下図に示すように、具体的な施策のターゲットを便宜的に4つのグループに分類したうえで、それぞれのグループごとに必要な施策を行います。

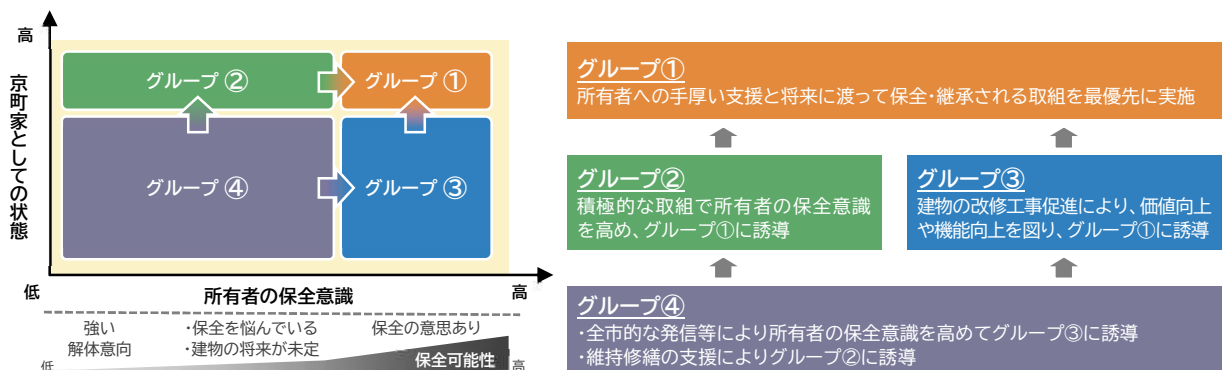
所有者が高い保全意識を持ち、京町家としての状態も良好に保たれているグループ(グループ①)については、最優先で保全を図ることとし、所有者への手厚い支援を行うとともに、相続等により所有者が変わったとしても引き続き保全・継承されるよう働きかけを行います。

京町家としての状態が良好に保たれているものの、所有者の保全意思が定まっていないグループ(グループ②)については、そのまま放置すると滅失の可能性が高まることから、所有者に対して早い段階から積極的に保全・継承を働きかけるとともに、維持管理の負担軽減策の検討

や、適切に継承いただける方とのマッチングなどの取組により、グループ①への誘導を図ります。

所有者が高い保全意識を有しているものの、過去の改修等により京町家としての本来の価値が失われているグループ(グループ③)については、適切な改修を促すことで京町家としての価値や機能を高め、望ましいかたちで保全・継承につなげるため、改修補助の充実等を検討することにより、グループ①への誘導を図ります。

所有者の保全意思が定まっておらず、京町家としての状態も悪化しているグループ(グループ④)については、全市的な発信や相談対応の充実等により所有者の保全意識を高めるとともに、建物の改修を検討されるタイミングで、京町家としての価値が高まるような改修工事に誘導することで、グループ②やグループ③に誘導を図ります。



イ 京町家と調和したまちづくりを推進する面的な取組（「まち」の視点）

職住共存地区などの中心市街地において京町家を保全・継承していくためには、都市計画ルールや規制も含めた面的な取組の必要性について、市民や事業者を巻き込んだ議論を深めていく必要があります。

このため、「まち」の視点では、京町家を保全・継承していくためのまちづくりのルール等について、様々な関係者から広く共感と理解を得られるよう必要な施策を行います。

ウ 市民ぐるみで京町家とその生活文化の継承をみんなごと化する取組（「くらし」の視点）

京都の生活文化は、京町家における暮らしや営みと密接に関わるものであるため、その継承の観点から、今の時代に即した暮らしと営みの場としての役割を模索し、京町家における都市居住を推進していくことが必要です。

また、所有者の努力だけでは京町家の保全・継承が困難になっている中、新しい住民を含む地域住民や関係する事業者をはじめ、その地域に関わりを持とうとするあらゆる関係者を巻き込みながら、京町家の保全・継承の取組を自分ごと化して進めていくことも必要となります。

このため、「くらし」の視点では、京町家を暮らしの場として利用することを誘導するために必要な施策や、京町家で培われてきた生活文化の継承の意義を市民や様々な関係者に伝えていくために必要な施策を行います。

以上の3つの視点での取組を進めていくためには、社会全体で京町家の保全・継承を支えていく機運を醸成していく必要があり、そのためには、京町家に関係する様々な関係者が一体となって、国内外に京町家の価値とその保全・継承の意義を発信していくことが重要です。

また、様々な関係者との連携強化を図るためには、その橋渡し役が必要となることから、これまでから「住民・企業・行政のパートナーシップによるまちづくりを推進するための橋渡し役」を担ってきた京都市景観・まちづくりセンターを京都市の京町家保全・継承施策を進めるうえでの重要なパートナーとして位置付け、その機能強化を図りながら、京町家の保全・継承に必要な施策を行うこととします。

(3) 各主体の役割

京町家の保全・継承に関係するあらゆる主体が、京町家の保全・継承を自分ごと、みんなごとにするため、次に掲げる責務・役割を理解するとともに、相互に協力し、実行するものとします。

ア 京都市

京都市は、京町家条例の基本理念にのっとり、京町家の保全・継承に関する広報、啓発及び顕彰のほか、京町家所有者・居住者に対する支援、流通・活用の促進、環境整備、教育機会の創出など、京町家の保全・継承に必要な施策を総合的かつ計画的に推進するとともに、各主体の参加、連携及び協力を促進します。

また、京町家の保全・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ます。

イ 所有者・管理者等

所有者(所有・承継予定者を含む。)は、所有する京町家が市民の貴重な財産であることを理解し、その保全・継承に努めていただくほか、様々な事情により自身が保全・継承することが困難になった場合には、早期に京都市又は京都市景観・まちづくりセンターの窓口等に相談するなど、可能な限り次の世代に京町家を継承できるよう努めていただく必要があります。

また、管理者等は、京町家の価値を棄損しないよう、管理又は占有する京町家を適切に維持管理するよう努めていただく必要があります。

ウ 事業者

事業者は、京町家が市民の貴重な財産であることを理解し、その保全・継承に協力するとともに、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、並びに町並み景観の保全に配慮するよう努めなければなりません。具体的には、次のような役割が求められます。

(ア) 設計者

京町家の改修等に携わる設計者は、京町家の建築的な特徴や、京町家に息づく生活文化を十分に理解するよう努めるとともに、京町家を保全・継承するための様々な支援制度や建築基準法の活用方法などの知識の修得に努めていただくことが望まれます。そして、それらの専門知識をいかし、所有者等の専門的な相談役を担うとともに、京町家の特性に合った適切な改修が行われるよう、設計・監理に努めていただく必要があります。

(イ) 不動産事業者

京町家の売買や賃貸借、不動産活用相談等に関わる不動産事業者は、可能な限り京町家が保全・継承されるよう、所有者等に対して適切に助言等を行うことが望まれます。また、京町家の活用に当たっては、京町家としての価値や魅力が損なわれないような活用方法を検討していただくことが望まれます。

(ウ) 建設事業者

京町家の改修等に携わる建設事業者は、京町家の建築的な特徴を理解し、京町家の特性に合った適切な改修を行うことはもちろんのこと、必要に応じて技術的なアドバイスを行ったり、支援制度の窓口を紹介するなど、建物に関する所有者等の身近な相談役を担うことが望まれます。

(I) 解体工事業者

解体工事業者は、条例の趣旨を理解し、所有者等から京町家の解体の相談があった際には、条例に基づく解体届出制度の説明を行うとともに、支援窓口の紹介を行うなど、京町家を解体しようとする方に対して適切に情報提供を行うよう努めていただく必要があります。また、京町家条例に基づく指定を受けている京町家の解体工事を請け負う場合においては、条例に基づき、適切な手続を行わなければなりません。

(オ) その他の事業者

京都で事業を行う事業者は、京町家の滅失が進む現状や、京町家所有者等による保全・継承の取組について関心を持ち、理解を深めるとともに、京町家本来の価値や魅力をいかし、社会課題の解決につながるような活用を積極的に図るなど、可能な範囲で京町家の保全・継承の取組に協力いただくことが望まれます。

エ 市民（京都とさまざまな関わり方を有する人々を含む。）

京町家は個人の財産であるとともに、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もあります。このため、京都市民（観光客や過去に京都に住んでいた方など、京都とさまざまな関わり方を有するあらゆる人々を含みます。）は、京町家の滅失が進む現状や、京町家所有者等による保全・継承の取組について関心を持ち、理解を深めるとともに、京町家の魅力を発信するなど、各々が可能な範囲で、積極的に協力いただくことが期待されます。

オ 自治組織及び市民活動団体等

近年、京町家所有者等が、市民活動団体、大学、企業、自治組織等と連携しながら、京町家を地域のまちづくりの資源として活用される事例が見られるようになっていきます。京町家の保全・継承の取組を進めるためには、このような取組を増やすことが重要であり、自治組織や市民活動団体等の積極的な協力が期待されます。

カ 京都市景観・まちづくりセンター

京都市景観・まちづくりセンターは、平成9年度に京都市唯一のまちづくりを目的として設立された公益財団法人であり、高度な専門知識を有したまちづくり人材を数多く有するとともに、京都市内の様々な大学や企業、地域自治組織等とのネットワークを有しています。

また、京都市景観・まちづくりセンターは、その設立理念の一つとして、「地域と共存する土地利用の促進」を掲げており、京町家等のまちの資源をいかしながら、よりよい住環境や景観を保全し、創出するなど、地域の将来像に即したまちを実現するための調整役を担っています。

京町家を取り巻く社会環境が複雑化し、所有者のみでの保全・継承が難しくなりつつある状況の中、社会全体で京町家の保全・継承を支えていくためには、公民連携や市民協働の取組の推進が重要です。

このため、京都市景観・まちづくりセンターは、専門人材による所有者等への支援を行うとともに、その豊富なネットワークをいかし、行政と市民、事業者、大学等との橋渡し役としての役割

を担うこととします。

(4) 関連する政策との連携

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ります。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す。

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ます。

ア 定住・移住の促進

(ア) 若年・子育て世帯の都心居住の誘導

イ 住宅（空き家対策）

(ア) 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) 地域における生活文化の継承・発展

(ウ) 京都らしい住宅の供給

ウ 都市計画・景観

(ア) 京都らしいヒューマンスケールな都市空間の創出

(イ) 歴史的景観の保全・再生と創造的視点を加えた新たな時代を代表する優れた景観の創出

(ウ) 歴史まちづくりの充実

(エ) 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

エ 建築

(ア) 京町家の新築、改修を適法かつ円滑に行うことができる環境整備

(イ) 京町家の保存活用を円滑にする建築基準法の活用

オ 文化

(ア) 文化財的価値が高い京町家の保護

(イ) 地域における生活文化の継承・発展

(ウ) 文化芸術資源としての新たな価値の創造

(エ) ユニークベニューとしての活用

カ 教育

(ア) 京都ならではの学校教育としての京町家に関する教育の促進

(イ) 大学等との連携の促進

キ 観光・産業

(ア) 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）

(イ) 観光資源としての京町家の活用促進（地域に調和した宿泊施設、店舗等）

(ウ) ユニークベニューとしての活用

ク 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・居住者の見守り

ケ 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

コ 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

2 計画の期間等

(1) 計画の期間

令和8年度～令和17年度の10年間とします。

なお、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います。

(2) 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します。

(3) 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します。

(4) 計画の目標等

ア 目標

社会全体で京町家を保全・継承しやすい環境を創出することで、市内に残存する全ての京町家(約3万5千軒)を対象に可能な限り保全・継承に結びつけます。

さらに、京町家条例において特に保全・継承すべき重要な京町家として指定した京町家(重要京町家・京町家保全重点取組地区内の京町家)については、戦略的・重点的に保全・継承の取組を進めます。

イ 評価指標

京町家の保全・継承の取組を評価するため、次の評価指標を定めます。

(ア) 京町家の減失ペース(令和6年度:年平均1.73%)の減少

(イ) 京町家に関心を持つ市民の割合(令和6年度:51.2%)の上昇

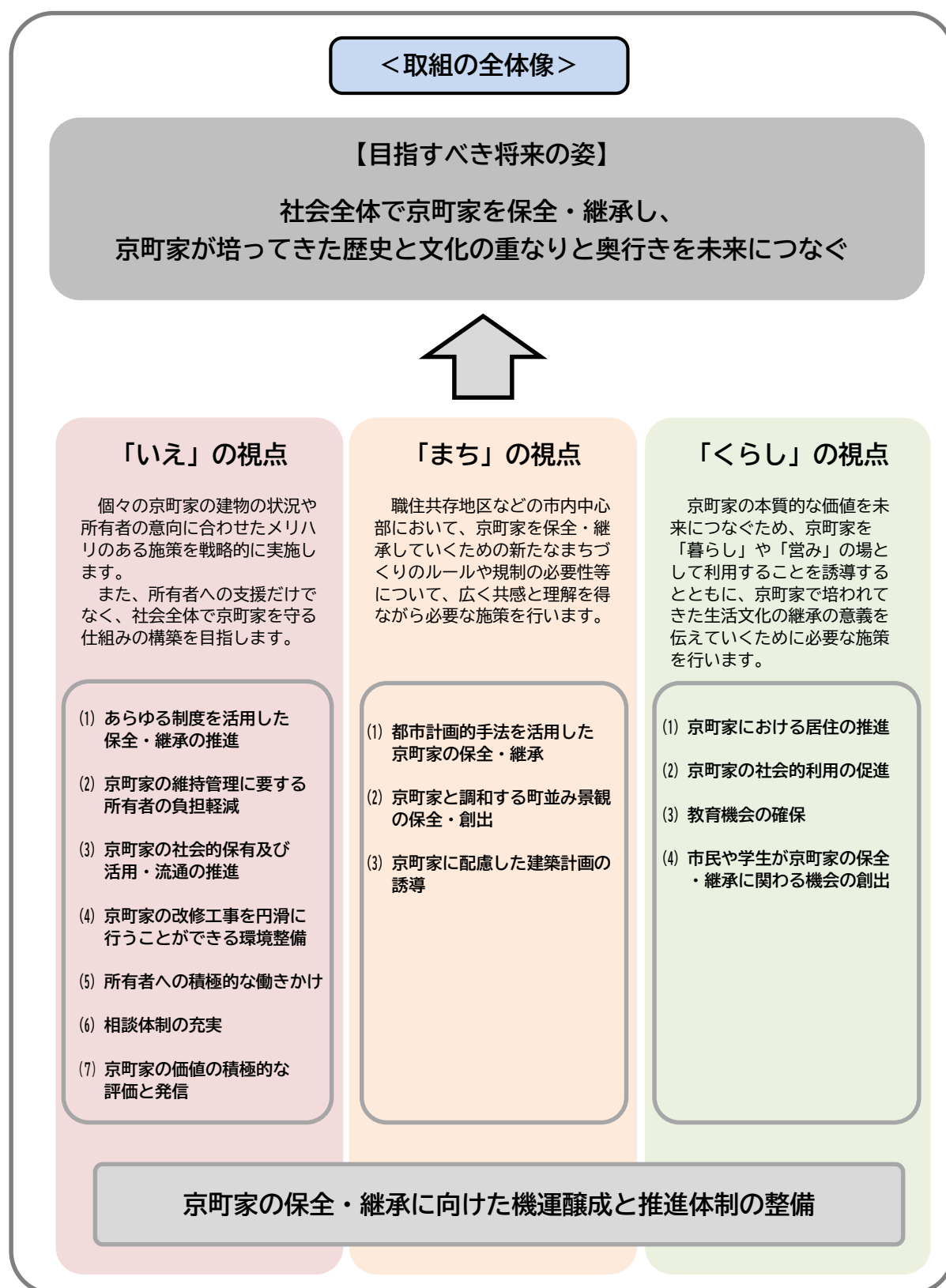
(ウ) 重要京町家として指定された京町家の件数:3,000軒以上(令和17年度末時点)

ウ モニタリングの実施(京町家の調査)

近年、GIS(地理情報システム)技術が進展するとともに、様々なデータを活用しやすい環境が整いつつあることから、京町家の状況調査の実施頻度を高めるとともに、得られたデータを活用し、より効果的な施策立案につなげる体制の構築を目指します。

【京町家の状況調査の頻度】

現状:概ね5年ごと → 目標:概ね1～2年ごと



1 「いえ」の視点

(1) あらゆる制度を活用した保全・継承の推進

ア これまでの取組

- ・京町家条例の制定、条例に基づく支援や規制制度の運用
- ・景観法や文化財保護法に基づく支援や規制制度の運用
- ・「京町家できること集」の普及、歴史的建築物の保存及び活用に関する条例に基づく建築基準法の適用除外制度の活用

イ 課題解決に向けて

京町家を保全・継承するためには、京町家を保全しやすい社会的な仕組みを構築する必要があります。京町家条例では、解体危機の早期発見を目的として、条例で指定された京町家について、解体の1年前までの届出を義務付けましたが、更に実効性ある仕組みに見直していく必要があります。

また、京町家を保全・継承していくため、既存の制度を更に活用していくことも必要です。歴史的建造物を保全するために、景観法や文化財保護法に様々な制度が定められています。こうした制度を積極的に活用することで、保全・継承の実効性を高めることが必要です。

ウ 今後の取組

取組1 景観法に基づく景観重要建造物の指定増進 充実	
主体	京都市
概要	京町家条例において重要京町家として個別指定を行った建物について、景観法に基づく景観重要建造物として積極的に指定を行う。
取組方針	景観法第22条においては、景観行政団体の長の許可を受けなければ、景観重要建造物の現状変更(解体を含む。)をしてはならないと規定されている。 また、景観重要建造物を対象とした税制や改修助成などの支援制度も充実しており、本指定制度は京町家の解体を防止するために極めて有効であると考えられることから、積極的に活用していく。

取組2 京町家条例に基づく解体届出制度の効果的運用 充実	
主体	京都市
概要	解体届出制度に実効性を持たせるための制度改正について、検討を行う。
取組方針	解体届出制度は、京町家の解体を回避するための最後の機会を創出する制度として機能している。一方で、届出が提出されないままに解体が行われた事例も散見されることから、届出制度の実効性を担保するための仕組みを検討する。

取組3 京町家に関わる事業者の責務の明確化 充実	
主体	京都市
概要	京町家の保全・継承に関わる各事業者に行っていただきたい取組について

	て、具体的なガイドライン等の作成を検討する。
取組方針	京町家の保全・継承には、日頃から京町家継承者と関わる機会のある全ての事業者はその意義と責務を理解し、行動いただく必要があることから、職能団体等と意見交換を行いながら、ガイドライン等の作成を検討する。

取組4 文化財への指定・登録 継続	
主体	京都市
概要	文化財的価値がある京町家を対象として、文化財の指定・登録を行う。
取組方針	「未来を創る京都文化遺産継承プラン」に基づく取組と連携し、文化財的価値がある京町家を、市有形文化財への指定・登録や国登録有形文化財の登録に向けた提案を行う。

(2) 京町家の維持管理に要する所有者の負担軽減

ア これまでの取組

(ア) 改修工事等に対する公的助成

- ・ 京町家改修補助金、京町家維持管理修繕補助金
- ・ 耐震改修助成
- ・ 景観重要建造物及び歴史的風致形成建造物の指定・助成
- ・ 定住・移住促進奨励金における京町家加算制度
- ・ 京町家まちづくりファンド 等

(イ) 京町家を対象とした融資や民間からの資金調達の促進等

- ・ 京町家プロフィール、京町家カルテ(京町家に対する融資の円滑化)
- ・ 京町家まちづくりクラウドファンディング支援事業

イ 課題解決に向けて

これまで多額の費用を要する改修工事の負担を軽減するため、様々な支援の充実を図ってきましたが、日常的な維持管理について更なる負担軽減を図っていく必要があります。

また、京町家をはじめとした歴史的建造物を保全し、未来に継承していくために、税負担の在り方についても検討する必要があります。

ウ 今後の取組

取組1 京町家に対する固定資産税・都市計画税の在り方検討 新規	
主体	京都市
概要	解体など現状変更が制限されている京町家を対象として、土地の制度上可能な空間利用とその利用実態を踏まえた固定資産税・都市計画税の課税の在り方を検討する。
取組方針	固定資産税・都市計画税は、土地の最有効使用を前提として固定資産評価を行うため、特に土地の高度利用が可能な中心市街地等において、解体など現状変更が制限されている京町家については、その土地の制度上可能な空間利用とその利用実態の乖離が生じることが考えられる。このような乖離があることなどを踏まえた検討を行う。

取組2 京町家の維持管理に対する経済的負担の軽減 充実	
主体	京都市
概要	保全・継承の優先度が高い京町家を対象として、日常の維持管理費用の負担を軽減する支援金制度の創設を検討する。
取組方針	・ 京町家の滅失に歯止めをかけるため、特に保全・継承の優先度が高い京町家を対象として、日常的な維持管理に毎年利用可能な支援金制度の創設を検討する。 ・ 支援金の交付のタイミングに合わせて、京町家継承者の保全・継承の取組状況等を確認し、滅失に至る兆候があれば早期に対処するなど、総合的な支援につなげていく。

取組3 京町家の改修工事に対する助成制度の拡充 充実	
主体	京都市
概要	京町家の改修工事に対する助成制度の対象拡大や、支援内容の充実を図る。
取組方針	・京町家の改修工事費用が上昇し、所有者の負担が増大していることを踏まえ、所有者の負担軽減につながるよう、助成制度の拡大を検討する。 ・特に、外観の修景工事など、京町家としての価値を取り戻す工事については、京町家条例に基づく指定の有無にかかわらず重点的に支援できる制度を構築する。

取組4 市民や学生ボランティアによる京町家の維持管理支援の仕組みの検討 充実	
主体	京都市、京都市景観・まちづくりセンター、市民団体 等
概要	京町家の建具替えなど、従来所有者自身が行ってきた維持管理の一部について、市民や学生がボランティアとして支援できる仕組みの構築を検討する。
取組方針	所有者の高齢化、独居化等により維持管理が難しくなっている京町家を主な対象として、その維持管理の支援に市民や学生が積極的に関われる仕組みを構築することで、京町家の保全・継承を自分ごと、みんなごと化することを目指す。

(3) 京町家の社会的保有及び活用・流通の促進

ア これまでの取組

- ・ 京町家マッチング支援、相談体制の充実(京町家なんでも相談)
- ・ 京町家賃貸モデル事業の実施
- ・ 総合的な空き家対策の実施

イ 課題解決に向けて

空き家化した京町家は滅失しやすいため、空き家化した京町家を有効に活用していくことが重要です。一方で、所有者の中には、自身の所有する京町家を活用することに対して不安を持っていたり、どのようにすれば良いか分からない方も多いことから、これまでから、空き家対策とも連携しながら、専門家等による相談体制の構築やマッチング支援を行っており、今後もこうした取組を継続する必要があります。

また、相談だけでは空き家化や解体が止められない場合も多いことから、社会的信用がある公的主体が直接京町家を借り上げて、所有者に代わって活用・流通を行う取組や、京町家を保全・継承したいという想いをもちた国内外の投資家等から資金を集め、解体の危機にある京町家を買取り、活用・保全につなげる仕組みの構築など、これまでの取組から更に一歩進んだ取組を行っていくことも必要です。

ウ 今後の取組

取組1 公的機関に対する京町家の遺贈・寄贈の受入れ体制の構築 新規	
主体	京都市、京都市景観・まちづくりセンター、事業者
概要	特に保全・継承すべき京町家について、行政等の公的機関が遺贈・寄贈を積極的に受け入れるとともに、社会課題解決に資する活用につなげられる体制構築を目指す。
取組方針	・現所有者の遺贈・寄贈の意向がある京町家について、京都市等が受け入れるための具体的な基準を検討する。 ・京都市等が遺贈・寄贈を受けた京町家を効率的・効果的な活用できるよう、官民連携による活用手法を構築する。

取組2 公民連携による京町家の新たな活用・流通手法の検討 充実	
主体	京都市、京都市景観・まちづくりセンター、事業者
概要	不動産市場で流通していない京町家を対象に、官民連携による新たな活用・流通手法の検討・社会実装を目指す。
取組方針	・公的機関が関与するサブリース事業の実施などにより、民間の不動産流通市場だけでは十分に活用・流通できない京町家を掘り起こし、様々な形で活用される状況を目指す。 ・京町家を活用したい事業者をあらかじめ登録し、京町家所有者に活用提案を行う制度など、民間事業者による京町家の活用を活性化させる手法の検討を行う。

取組3 京町家の保全・継承につながる民間投資の促進 新規	
主体	京都市、京都市景観・まちづくりセンター、事業者
概要	民間事業者や個人投資家等から資金を集め、京町家の保全・継承につなげる仕組みの構築を検討する。
取組方針	・京町家のオフィス活用の事例発信や支援など、ユニークベニユーとしての京町家の価値を積極的に発信し、民間事業者による新たな活用を呼び込む。 ・京町家を保全・継承するための官民連携によるファンドの構築検討など、京町家の保全・継承に賛同いただける世界中の事業者や投資家から資金を集め、その資金を基にした京町家の保全・継承の手法について検討を行う。

取組4 京町家の保全・継承が社会に及ぼす影響の測定手法の検討 新規	
主体	京都市
概要	京町家の保全・継承の取組が、京都のまちづくりにどのような影響を及ぼしているのか(社会的インパクト)を測定する手法を検討・構築する。
取組方針	・京町家を保全・継承することが京都のまちにとって具体的にどのような効果(メリット)をもたらすのかを定量的に示すことで、社会的な関心を高めることを目指す。 ・京町家の保全・継承への投資に対する社会的なリターンを定量的に示すことで、企業等によるESG投資の対象として京町家の保全・継承が選ばれる社会の実現を目指す。

(4) 京町家の改修工事を円滑に行うことができる環境整備

ア これまでの取組

- ・京町家に関する相談体制の整備(京町家なんでも相談、京町家相談員の登録・育成)
- ・京町家の改修を円滑に行うための環境整備(建築基準法の適用除外制度の周知、「京町家できること集」の周知、京町家改修マニュアル(「京町家をリノベする、その前に」「なるほど!『京町家の改修』～住み続けるために～」)やホームページ等による改修事例の周知など)

イ 課題解決に向けて

京町家の維持修繕を支えてきた伝統技術を継承し、適切な改修を促進するためには、必要な知識や技術をもった技術者を育成するとともに、それらの技術者が活躍できる場を増やしていくことが求められます。

また、改修工事を行う際に建築基準法に適合する仕様とすると、京町家に馴染まないこともあるため、科学的知見も積み上げながら、仕様の更なる充実を図っていく必要があります。

ウ 今後の取組

取組1 京町家なんでも相談の充実 充実	
主体	京都市景観・まちづくりセンター、職能団体
概要	職能団体等と連携し、京町家なんでも相談による相談体制の更なる充実を図る。
取組方針	イベント等への出張相談や、オンライン相談等の充実等により、京町家所有者・居住者等の相談機会の拡大を目指すとともに、相談事例の公表等により、相談の効果がイメージできるよう広報を充実する。 ・AIの活用や相談員のスキルアップなど、相談体制の強化に取り組む。

取組2 職人・技術者の育成支援 充実	
主体	京都市、京都市景観・まちづくりセンター、職能団体
概要	京町家の改修に必要な伝統技術・技能を継承するため、技術者育成の取組を行う。
取組方針	・建築関係事業者を対象として、京町家の改修技術・技能に関する講座を開催するほか、各職能団体による技術者育成の取組を促進する。 ・様々な機会を捉えて、技術者育成や実践の場の創出につながる取組を検討する。

取組3 京町家の保存活用を円滑にするための建築基準法の活用の更なる推進 継続	
主体	京都市
概要	景観的、文化的価値を有する京町家について、現行法の下では困難であった京町家の空間構成や意匠を損なわない建築行為を可能とするため、「京都市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例」等の建築基準法の適用除外制度の周知や、更なる活用を図る。
取組方針	・建築基準法の適用除外制度について、保存活用計画作成等の担い手と

	なる設計者を育てる。 ・様々な場面で本制度の活用事例や主旨を積極的に発信するなど、制度周知とともに所有者の保存意識を高める。
--	--

取組4 伝統技術の継承・普及の促進 充実	
主体	京都市、職能団体
概要	伝統技術による改修工事の需要を拡大するため、実証実験等による検証や普及等の取組を行う。
取組方針	本物(ほんまもん)の伝統技術を未来に継承し、普及させていくため、科学的見地からも伝統技術の優位性を検証し、需要を増大させていく取組を行う。

(5) 所有者への積極的な働きかけ

ア これまでの取組

- ・ ポスティングや郵送による京町家所有者への啓発

イ 課題解決に向けて

京町家の滅失を防ぐためには、所有者が解体の意向を固める前のできるだけ早い段階で、その状況を把握し、保全・継承に向けた様々な選択肢を提案することが有効と考えられます。

そのためには、定期的に行政側から維持管理の現状や、将来の保全・継承の意向を確認するなど、積極的な働きかけが必要です。

ウ 今後の取組

取組1 所有者の保全・継承意向の定期的な把握 新規	
主体	京都市、京都市景観・まちづくりセンター
概要	京町家所有者の保全・継承意向を早期に把握するため、様々な機会を捉えた働きかけを行う。
取組方針	・京町家の滅失の危機を早期に把握し、支援につなげるため、京町家所有者に対する定期的なアンケートの実施や、京町家所有者と対話できる様々な機会を捉えて将来的な保全・継承意向の確認に努めるほか、「空き家等対策の推進に関する特別措置法」に基づく取組との連携を図るなど、京都市側から京町家所有者に対して保全・継承の働きかけを行う。 ・特に、保全・継承の優先度が高い重要京町家等について、職員や専門家等が所有者に寄り添い、伴走しながら支援するサポーター制度(仮称)の創設を検討する。

(6) 相談体制の充実

ア これまでの取組

- ・ 京町家なんでも相談
- ・ 京町家専門相談員の登録・育成
- ・ 京町家再生セミナー
- ・ 京町家等継承ネット

イ 課題解決に向けて

京町家所有者・居住者の抱える課題を具体的に解決できるよう、これまでから相談体制を構築してきました。しかし、京町家の滅失に歯止めがかからず、課題がますます複雑化している中、ひとりでも多くの京町家所有者・居住者に対して適切な支援が行えるよう、相談窓口につなぎ、困難な事案にも対応できるよう、相談員の知識・技能の向上を図ることが求められます。

また、京町家の維持管理に苦勞している京町家所有者・居住者を、情報面、精神面で支え、今後も前向きに保全・継承していこうとする意欲を高めていく取組も必要です。

ウ 今後の取組

取組1 京町家所有者・居住者を支える交流機会の創出 充実	
主体	京都市景観・まちづくりセンター
概要	京町家所有者・居住者を支える専門家や市民との交流機会を拡充する
取組方針	京町家所有者・居住者と、京町家の保全・継承に関する様々な知識や経験を持つ専門家や、京町家に高い関心を持つ市民等との対話や情報交換ができる交流機会を設けることで、保全・継承の意識醸成を図る。

取組2 京町家なんでも相談の充実 再掲

(7) 京町家の価値の積極的な評価と発信

ア これまでの取組

(ア) 価値の積極的な評価

- ・登録有形文化財への登録、京都を彩る建物や庭園制度における選定・認定
- ・景観重要建造物、歴史的風致形成建造物等への指定

(イ) 価値の発信の取組

- ・京町家の魅力や現状等を発信するイベント(セミナーやシンポジウム 等)
- ・ホームページによる情報発信(「京町家を未来へ(運営:京都市)」、「京町家マッチングサイト MATCH YA(運営:京町家等継承ネット(事務局:京都市景観・まちづくりセンター))」)
- ・市民団体等による情報発信
- ・若い世代に向けたSNSなどのツールを使った情報発信
- ・路地の再生、路地の魅力発信(「路地保全・再生デザインガイドブック」等)

イ 課題解決に向けて

京町家の保全・継承の取組を強力に進めていくためには、京町家所有者はもちろんのこと、広く市民に京町家の価値を理解していただき、保全・継承の取組を自分ごととして捉え、関心を持っていただき、さらにはそれぞれの立場で協力できることを実践していただく必要があります。

そのため、京町家の文化財的価値や景観的な価値を、様々な仕組みで積極的に評価・価値付けするとともに、こうした京町家の価値を世界に向けて発信していく取組が必要です。

また、京町家の魅力等をPRしていくためには、場当たりの情報発信を行うのではなく、目的やターゲットを明確にしながら、戦略的に行っていくことが必要です。

ウ 今後の取組

取組1 京町家条例に基づく重要京町家の指定拡大 充実	
主体	京都市
概要	京町家条例に基づく個別指定の件数拡大に向けて、積極的に調査を行う。
取組方針	・本計画期間中に、現状の2倍程度(約 3,000 軒)にまで指定数を拡大することを目指す。 ・また、京都のまちの歴史をかたちづくる大切な要素の一つであり、魅力的な空間が色濃く残る路地の中の長屋群等についても、歴史的な都市空間としての価値を評価し、重要京町家の指定によりその再生につなげる。

取組2 京町家の価値を発信するための戦略的な広報の実施 充実	
主体	京都市、京都市景観・まちづくりセンター
概要	啓発対象の属性等に応じた効果的な広報を行う。
取組方針	京町家所有者・居住者、市民、関係事業者、その他の企業、観光客等の来訪者など、属性ごとに京町家の保全・継承のために期待される行動、担っていただきたい役割、伝えたい情報は異なることから、それぞれの属性や目的に応じた広報戦略を立案したうえで、国内外を含めた効果的・効率的な情報発信を行う。

取組3 景観法に基づく景観重要建造物の指定増進 再掲

取組4 文化財への指定・登録 再掲

2 「まち」の視点

(1) 都市計画的手法を活用した京町家の保全・継承

ア これまでの取組

- ・ 地域協働型地区計画制度
- ・ 地域景観づくり協議会制度、密集市街地・細街路における防災まちづくり推進制度 等

イ 課題解決に向けて

現在の都市計画のルールでは、京都の中心部(職住共存地区等)の土地は、一定の高度利用が可能であることから、京町家を保全・継承するよりも、解体・更地にしたうえでマンション等を建設するほうが、短期的な経済合理性の観点からは合理的な状況であるとも言えます。しかしながら、短期的な経済合理性のみを重視する開発が続けば、いずれ京都のまちの魅力が失われてしまう恐れがあります。

このため、長期的なまちづくりの視点にたってそれぞれの地域の将来像を描き、そのために必要な都市計画のルール(規制や誘導等の手法)がどのようにあるべきか、地域住民や事業者等と話し合い、必要に応じたまちづくりのルールを定めていくことが必要です。

また、開発事業者は、京町家が集積し、地域の魅力が保全されてきた地域において新たに開発事業を行おうとするときは、これまでその地域の住民が築き、維持してきたまちの魅力が失われることがないように、その開発行為が、真に地域の発展につながるかどうか十分に検討したうえで、周辺住民の理解を得るよう努力を行うことが求められます。

ウ 今後の取組

取組1 モデル地域における京町家の保全・継承につながるまちづくりのルールづくりの支援 [充実]	
主体	京都市
概要	京町家を保全・継承していくための新たなまちづくりのルール(規制や誘導等の手法)の在り方等について、地域住民や事業者等と議論を行う。
取組方針	特にまちづくりの取組が活発に行われている一部地域等をモデル地域として設定し、専門家などを交えて、既存のまちづくりのルールの運用の現状や課題等を共有しながら、新たなまちづくりのルールの在り方について議論を行う。

取組2 京都らしい地域にふさわしい景観の保全・形成を目指す地域まちづくり活動の伴走支援 [充実]	
主体	京都市景観・まちづくりセンター
概要	京町家をはじめとした京都のまちの特徴をいかしたまちづくりを進めようとする地域の伴走支援を行う。
取組方針	京町家が形成する町並みの景観などを地域の価値として多くの住民が共有することや、これを維持・継承するための住民主体の取組に対して、それらの取組が継続し、成果に結びつくよう、京都市景観・まちづくりセンターの職員や専門家を派遣し、支援を行う。

取組3 京町家の保全・継承が社会に及ぼす影響の測定手法の検討 [再掲]
--

(2) 京町家と調和する町並み景観の保全・創出

ア これまでの取組

- ・ 新景観政策による町並み景観を保全するための面的な保全の仕組み
(歴史的景観保全修景地区、界わい景観整備地区の指定等)
- ・ 京町家条例に基づく京町家保全重点取組地区の指定

イ 課題解決に向けて

伝統的建造物群保存地区や歴史的景観保全修景地区、界わい景観整備地区においては、京町家をはじめとした伝統的な建造物が面的に保全されるとともに、新たに建築物が建築される際のデザイン基準がその地域の伝統的な建造物のデザインを踏襲したものとするよう厳しく規制されることにより、地域の町並み景観が保たれ、地域の価値が維持されています。

京町家が一定集積して残存している地域については、京町家等を基調とした町並みとの調和に対し配慮を求め、連続性のある通り景観の形成を図ります。そのため、地域住民とともに、現状よりも更に踏み込んだデザイン誘導の手法を検討する必要があります。

ウ 今後の取組

取組1 エリア特性に応じた外観デザインルールの見直し 充実	
主体	京都市
概要	新景観政策に基づく取組を着実に進めるとともに、今後のデザイン規制の在り方について検討を行う。
取組方針	「進化する政策」である新景観政策について、この間の京都の町並みの変化を踏まえ、社会経済情勢や市民ニーズの変化に対応し、地域特性をいかした景観づくりに取り組むため、今後の推進について議論を行い、京町家との関係性を踏まえた町並み景観の創出につながるデザイン規制の在り方を検討する。

取組2 モデル地域における京町家の保全・継承につながるまちづくりのルールづくりの支援 再掲

(3) 京町家に配慮した建築計画の誘導

ア これまでの取組

- ・ 中高層条例による近隣調整の仕組み
- ・ 新築京町家の推進

イ 課題解決に向けて

京町家が連なって建築されていた時代では、隣り合う敷地の中で、庭や土蔵の位置をそろえることで、低層高密な都市の中において緑地や防火帯を意図的に作り出し、快適に暮らせるような工夫がなされていました。

しかし、京町家が解体され、その跡地にビルやマンション等が建築されると、その周囲に残存する京町家の居住性も低下し、連鎖的に滅失につながる恐れがあることが指摘されています。

そのため、京町家が残存している地域において、新たに開発工事を行う場合には、周辺の既存京町家の住環境に配慮して十分な配慮が求められ、その具体的な指針を示すことが必要です。

また、京都らしい町並み景観を保全し、生活文化を継承していくためには、今ある既存の京町家を保全・継承するだけでなく、京町家と共存できる新たな建築物の在り方を検討することが必要です。

ウ 今後の取組

取組1 開発工事の際の近隣京町家への配慮指針の策定 新規	
主体	京都市
概要	京町家の周辺で実施される開発工事により、既存の京町家の住環境が低下しないよう、京町家の保全・継承に配慮した開発工事の指針を策定する。
取組方針	京町家保全重点取組地区等において開発工事を行おうとする場合に、京町家の保全・継承の観点から配慮すべき事項等を指針として取りまとめ、予め公表することで、京町家を保全・継承しやすい環境の実現を目指す。

取組2 新築京町家の普及 充実	
主体	京都市
概要	京町家の新たな供給の促進を図る。
取組方針	京町家を新築しようとする場合、一般的な木造住宅と比較し、構造計算や建築確認申請手続などの手間や費用の負担が大きくなるほか、工事費用も高くなる傾向がある。 これまでの取組で、新築でも使える木製防火サッシの開発が行われるなど、以前に比べれば、京町家を新築することのハードルは下がりつつあるが、いまなお普及には至っていない。京町家の新築が一般的な選択肢となりえるよう、今後も引き続き、技術開発や法的な手続の合理化など、普及促進を行っていく。

3 「くらし」の視点

(1) 京町家における居住の推進

ア これまでの取組

- ・ 京町家まちづくりファンドによる先進事例への支援
- ・ 京町家への定住・移住の促進(京都安心すまい応援金など)
- ・ ホームページや冊子等による京町家の暮らしの発信

イ 課題解決に向けて

京町家の活用・流通を促進する際に、暮らしや営みの場として活用されるよう、政策的に誘導していく取組が求められます。

特に、地価が上昇している京都の中心市街地においては、若年・子育て世帯が入居できる手頃な賃貸住宅や、購入可能な物件が少ないことから、路地内の長屋を賃貸住宅として活用したり、大型の京町家をシェアハウスとして活用することを推進する取組も求められます。

また、京町家は京都らしさを感じることができるとしての貴重な物件としての利用価値が高まっていることから、京都に滞在し、活動したいと考えている国内外のクリエイター等の居住・活動拠点として活用するなど、京町家を地域活性化の拠点として保全・活用していく取組も求められています。

ウ 今後の取組

取組1 暮らしや営みの場としての利用の誘導 充実	
主体	京都市、京都市景観・まちづくりセンター
概要	京町家の生活文化を継承するため、京町家の本来の用途である「暮らし」や「営み」の場としての利用の誘導を図る。
取組方針	・改修助成などの様々な支援制度において、「住宅」や「併用住宅」としての利用を誘導しやすい制度を検討する。 ・空き家となっている京町家を「暮らし」や「営み」の場として積極的に活用されるよう誘導を図る。

取組2 京町家における暮らしの情報の発信 充実	
主体	京都市、京都市景観・まちづくりセンター
概要	京町家で暮らしたいと考える市民が増えるよう、京町家の暮らしをイメージしやすい情報を積極的に発信する。
取組方針	京町家で実際に暮らしている方へのインタビューや、京町家で暮らすうえで役立つ知識の発信等を積極的に行い、京町家の暮らしに対する関心を高める。

(2) 京町家の社会的利用の促進

ア これまでの取組

- ・ 京町家のオフィス活用の誘導
- ・ 京町家まちづくりファンドによる支援
- ・ ホームページにおける事例紹介
- ・ 民間所有の京町家を活用したイベントの実施等

イ 課題解決に向けて

京町家をビジネス拠点や地域住民と観光客の出会いの拠点、新しい居住スタイルの提案の場として活用するなど、社会課題の解決につながるような利用が広がりつつあります。

このような活用方法は、京町家の保全・継承につながるだけでなく、京都のまちが抱える様々な社会課題の解決にも資するものであり、今後も積極的に推進していく必要があります。

また、多くの市民や京都を訪れる観光客等に、京町家の価値や、その保全・継承の取組を知っていただくためには、京町家の魅力を体験できるとともに、様々な情報を発信する拠点の整備が求められます。このような公的施設を整備することで、京都の未来を担う子供たちにも、京町家における伝統的な暮らしの文化を気軽に体験してもらうことが可能となります。

ウ 今後の取組

取組1 京都市の政策課題の解決に資する活用の推進 充実	
主体	京都市、京都市景観・まちづくりセンター
概要	京都らしさを体現する他にはない特別な空間・建物としての価値をいかし、京都市の様々な政策課題の解決に資する場としての利用を推進する。
取組方針	学生や若年・子育て世帯向け住宅、企業のオフィス活用、芸術家等のレジデンス、オープンイノベーションの創出拠点、ユニークベニューなど、京都らしさを体現する他にはない特別な空間・建物としての京町家の価値をいかし、京都市の様々な政策課題解決につなげることを目指す。

取組2 先導的活用事例の積極的な発信 充実	
主体	京都市、京都市景観・まちづくりセンター
概要	社会的に意義のある京町家の先進的な活用事例について、積極的に発信することで、より良い活用の機運を高める。
取組方針	職住一体をコンセプトとした賃貸住宅や、観光客と地域住民の交流の場としての活用、多世代交流・国際交流ができるシェアハウス、コワーキングスペースとしての活用など、他の事業者のモデルとなるような先導的な活用事例を積極的に紹介することで、京町家の社会的な活用の機運を高める。

取組3 京町家の公的利用の推進 新規	
主体	京都市、京都市景観・まちづくりセンター
概要	京都市が市民から遺贈を受けた貴重な京町家等を対象に、京都らしさを体現する他にはない特別な空間・建物としての特徴を最大限にいかした新た

	な公的施設として活用することを検討する。
取組方針	遺贈・寄贈を受けた京町家等を対象に、市民等のアクセスや利便性等を考慮し、様々な政策目的の解決に資する公的施設として活用することを目指す。 活用に当たっては、PPPなどの公民連携手法の導入など、京都市の財政負担を極力抑えながら、より効率的・効果的に運用できる手法を検討する。

(3) 京町家の保全・継承に係る教育機会の充実

ア これまでの取組

- ・ 中学校等への出張講座、京町家再生セミナー
- ・ 京町家の生活文化を伝えるための副教材の作成

イ 課題解決に向けて

特に若年層にとっては、京町家における生活体験がないことが、関心が高まらない要因の一つと考えられます。このため、市内の小中高生などを対象として、京町家の暮らし方や生活文化を体験する授業などにより、京町家や滅失が進む現状に関心をもってもらうきっかけを作っていく必要があります。

また、多くの市民や京都を訪れる観光客・来訪者等に、京町家の生活文化の魅力に触れていただける場を提供していくことも必要です。

ウ 今後の取組

取組1 京町家の生活文化等に関する学習の機会創出 充実	
主体	京都市、京都市景観・まちづくりセンター
概要	市内の小中高生を対象として、京町家の暮らし方や生活文化を主体的に学ぶ機会を提供する。
取組方針	京町家所有者等の協力を得ながら、京町家の暮らし等を体験できる小中高生向けイベント等の企画や、探求学習などの主体的な学びのテーマとして京町家の保全・継承を取り上げていただけるよう働きかけるなど、学習機会の創出を図る。

取組2 京町家の公的利用の推進 再掲

(4) 市民や学生が京町家の保全・継承に関わる機会の創出

ア これまでの取組

- ・ 市民活動団体等の取組の発信
- ・ 市民向けのセミナー、イベントの開催

イ 課題解決に向けて

市民や学生に京町家の保全・継承の取組を自分ごと、みんなごととして捉えていただく状態を作り出すためには、イベントやセミナーといった機会に情報を発信していくだけでなく、京町家の保全・継承の取組に市民や学生自らが参加できる機会を創出していく必要があります。

一部の市民団体や大学等において、京町家における夏と冬の建具替えをボランティアで手伝ったりする機会を提供している事例等も見受けられますが、このような取組を積極的に広げていく必要があります。

また、学生の住まいとして京町家を提供したり、京町家の保全・継承につながる調査や研究に多くの学生に参加してもらう機会を創出するなど、学生のまち・京都の特色をいかした取組を進めていくことも求められます。

ウ 今後の取組

取組1 京町家の保全・継承に市民・学生に関わる機会の提供 新規	
主体	京都市、京都市景観・まちづくりセンター、市民団体、大学
概要	市民や学生と共に、定期的に京町家の実態調査を行うための仕組みを構築する。
取組方針	GISデータ等を活用しながら、市民や学生が京町家の実態調査に関わりやすい仕組みを構築することで、京町家を身近に感じる機会を創出し、京町家の保全・継承の取組への関心を高めることを目指す。

取組2 京町家の保全・継承をテーマとした研究の促進 新規	
主体	京都市景観・まちづくりセンター、大学
概要	京都市景観・まちづくりセンターを中心として、京町家の保全・継承に関連した研究を促進する。
取組方針	・京都市景観・まちづくりセンターにおいて京町家の実態調査結果などを大学等の研究機関に提供できる体制を整えるとともに、様々な大学との連携強化を図る。 ・京都市景観・まちづくりセンターのシンクタンク機能を高め、京町家の保全・継承の取組に必要なデータの収集や施策の効果分析等を継続的に行うことで、京都市の施策に随時反映できる体制を構築する。

取組3 市民や学生ボランティアによる京町家の維持管理支援の仕組みの検討 再掲	
--	--

第5章 計画の推進

1 進捗管理

- (1) 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います。
- (2) 定期的に(年に1回程度)、京都市京町家保全・継承審議会において、計画の進捗状況、成果の確認・検証を行い、公表することとします。

2 推進体制

京都市、市民(従来の枠組みに囚われない、京都と様々な関りを有する人々)、民間事業者、京都市景観・まちづくりセンターがそれぞれ役割を果たすとともに、各主体間の連携を図りながら、社会全体で京町家の保全・継承に取り組みます。

特に、京都市景観・まちづくりセンターは、その豊富な人的ネットワークと専門性、公益財団法人としての特性をいかし、各主体間の連携を促進するだけでなく、各主体の取組を補完する領域の事業を行うことが期待されるため、京都市の京町家保全・継承施策を進めるための重要なパートナーとして位置付けます。

