

京町家の活用に関する提言

「京町家の保全及び活用に繋げる仕組みづくり」へ向けて

— 提言書 —

平成29年2月
一般社団法人 京都経済同友会
都市問題研究委員会

京町家の活用に関する提言
「京町家の保全及び活用に繋げる仕組みづくり」へ向けて
— 提言書 —

目 次

はじめに	1
提言までの経緯	2
提言Ⅰ．対象となる“京町家”について	3
提言Ⅱ．京町家の流通促進について	4
提言Ⅲ．所有者の負担の軽減について	6
平成27～28年度 都市問題研究委員会 活動状況	7
平成27～28年度 都市問題研究委員会 委員名簿	8

はじめに

本会は、永年にわたり、京都のまちづくりについて、“歴史的・文化的な環境を継承”することと、“活力ある都市機能を更新”することをバランスよく進めることが重要であるとの認識を示してきた。

京都の伝統的な文化や歴史、豊かな自然、まち並み、景観などの“歴史的・文化的な環境”に関しては、日本の歴史や精神性を伝える国民の文化的資源であり、また都市間競争の時代にあつて、京都に人々を惹きつけ、京都の都市格を高める貴重な財産であると考えている。この観点より、京都のまち並みや景観について、“無電柱化の推進”、“町家の保存と活用”、“防災性の向上”等、本会では様々な切り口から提言を発表してきた。

平成27～28年度の本委員会では、京都が、『暮らしたいまち京都』という観点から、京都のまち並みの現状を点検することから活動をスタートした。その結果、増え続ける空き家、依然として減少し続ける京町家等の伝統的な建築物、崩れゆく寺社仏閣周辺の景観等々、京都のまち並みが晒されている様々な課題が確認された。

奇しくも、同時期に、京都市では、京町家を取り壊され続けている現状を踏まえ、解体の危機を事前に把握し、市民間でも危機感を共有するとともに、様々な民間事業者や関係団体と連携し、活用方法の提案や活用希望者とのマッチングを行う仕組みなどの検討を開始した。京都市は平成29年度に条例を制定し、総合的な推進計画を策定することを目指している。

本委員会では、これらのことを踏まえ、京町家の保全及び活用に焦点を絞り、論議を重ねてきた。

本委員会では、京町家は、京都の美しい景観、四季折々の自然と、歴史に培われた生活文化や洗練された精神文化の象徴であり、また、そのような京町家を資産として活用することは、地球環境の問題が切実な人類的課題となっている時代に、環境との調和を基本とする持続可能な社会を目指すうえでも重要であると考えている。

京町家の消滅が進行することは、歴史都市である京都にとって、重大な危機であるとの認識のもと、検討中の京都市条例の基本的な考え方には賛同し、その上で具体的な制度設計等に関して、提言するものである。

最後に、本提言では、京都市の都市部の京町家に焦点をあてたが、無電柱化の推進、空き家対策、寺社仏閣周辺の景観対策や京町家以外の伝統的建築物等についても、取り組むことで、京都の町並みが千年の歴史と文化を顕現するものになることを、心より期待するものである。

提言までの経緯

京町家の現状

京町家の保全・活用について、京都市は先進的な取組を多面的に実施されてきた。これらの取組により近年、伝統文化・京町家での暮らしについての評価が高まり、不動産流通市場において、京町家の需要は高まっているものの、依然として京町家の解体・消滅は進行し、また多くの京町家が空き家として放置されている。

これらの背景には、所有者に京町家の保全や活用に関する支援策や、京町家の流通について十分な情報が届いていないことや、大規模な町家については、そのままでは流通しにくく、特に都市部で敷地面積が大きい場合にはホテル・マンション等への建て替え需要が高いといった状況、さらには税負担の問題等があげられる。

京都の重要な資産である京町家の解体を食い止めるためには、いま一度抜本的な対策を講じる必要があると考える。

京都市条例の動き

このような中、京都市では、京町家を取り壊され続けている現状を踏まえ、「京町家の保全及び継承に関する条例（仮称）」の制定、「京町家保全・継承推進計画（仮称）」の策定を目指し、“京町家の保全及び継承に関する基本的な方針の在り方”及び“京町家の解体の危機を事前に把握し、保全及び継承に繋げる仕組み”について検討を行っている。

同条例に基づき実施する京町家の解体の危機を事前に把握し、保全及び継承に繋げる仕組みでは、一定の条件を満たす京町家については、解体する場合には事前に届出することを所有者に対して義務付けることが検討されている。それによって、早期に京町家解体の動きをキャッチし、所有者へ働きかけをし、京町家を解体することなく活用または流通させ、保全することを目指している。

本委員会では、京町家を京都の大切な資産として保全すべきとの立場から、これらの基本的な考え方には賛同し、そのうえで、「京町家の解体の危機を事前に把握し、保全及び継承に繋げる仕組み」に対する具体的な制度設計について、以下の3つの提言をするものとする。

- I. 対象となる“京町家”について
- II. 京町家の流通促進について
- III. 所有者の負担の軽減について

提言Ⅰ. 対象となる“京町家”について

【背景・趣旨】

京町家の解体を止めるためには、何よりも所有者や市民の京町家の保全に対する理解と協力が欠かせない。現在検討されている、京町家の「解体に関する事前届出」の義務付けにおいても、最終的には所有者の解体の意思が変わらなければ該当の京町家は解体される。

京町家の解体の危機を事前に把握し、保全及び継承に繋げる仕組みづくりで重要なことは、対象となる京町家の所有者に、日頃から京町家の価値を理解してもらい、京町家の保全に対する様々な補助施策や多様な活用事例、不動産市場での京町家流通状況、さらには相続登記等の必要性についてもきちんと説明することである。そのうえで、借主・買主への仲介を通じて、京町家を解体せずに、活用・流通させることに導くことが必要である。そのためには、京都市を中心とした関係機関が、対象の京町家を絞り込み、優先順位を定めて、重点的に労力をかけて所有者にアプローチすることが何よりも求められる。

また、「解体に関する事前届出」の義務化は、一部私有財産の制限に繋がることでもあり、制度目的を達成するためには京都市の財源を投入する必要もある。これらのことから、制度の構築にあたっては、対象とする京町家の価値について、所有者や市民に理解を得られるものでなければならない。

京都市では、京町家について「京都市内で戦前に市街化されていた地域において、伝統的な軸組木造の構造で大戸、虫籠窓等の特徴的な外観を持ち、通り庭、続き間、坪庭、奥庭を保っているか、過去に有していた建築物¹」と定義している。伝統的な軸組木造の構造で建てられた木造建築は、基本的には元の姿に復元可能であることから、上記の定義に該当する建物に対してすべて届け出義務を課すべきとの考え方もある。しかし、京町家の特徴的な外観を失い、構造的な改変により復元に多大な経費を要するもの、危険な状態になっているもの、すでにその地域で守るべき景観の要素と言えないもの等については、所有者に届出義務を課し、行政が保全・流通に多大な労力・費用を費やすことは、かならずしも所有者や市民の理解を得られるとは思えない。これらについては、京町家として再生させる取り組みを否定するものではないが、今回の届出義務を始めとする重点的な取組の対象からは外すべきと考える。

以上のことより、以下について提言する。

【提言】

1. 対象となる京町家は、京都市で現在定義されている「京都市内で戦前に市街化されていた地域において、伝統的な軸組木造の構造で大戸、虫籠窓等の特徴的な外観を持ち、通り庭、続き間、坪庭、奥庭を保っているか、過去に有し」、復元が比較的容易な建築物でかつ、文化的・景観的価値が高いと認められ、流通が可能な建築物について、重点的にアプローチすることを前提に絞り込み、優先順位をつけて対象とされたい。

¹ 京都市「都市計画マスタープラン」より

2. 小規模でも、京町家が集積している地域については、1つのグループとして捉え、面的に制度の対象とされたい。
3. 対象となる京町家の所有者へは、早期に制度の周知や情報提供を重点的に行い、信頼関係を築き、理解を得るように努められたい。
4. “防災対策”、“空き家対策”の観点からのアプローチも必要な京町家については、関連する京都市の各部署の連携（区役所も含めた横断的な取り組み）のもと、早期に所有者や地域にアプローチされたい。

提言Ⅱ．京町家の流通促進について

【背景・趣旨】

京町家が取り壊される場合の多くは、相続等による財産処分の必要性に起因して発生している。これをくい止める為には、「京町家は、京都の歴史、文化及び景観の象徴であり、市民にとって貴重な資産であること」を日頃から所有者に理解してもらうとともに、京町家を解体せずに不動産市場で流通させることが必要である。

不動産市場では、小規模な京町家は、一定の需要があり、解体しなくとも順調に取引されている状況にあるが、そのことが認識されないまま解体され売却される場合も多い。一方、大規模な京町家は、大規模になればなるほど解体しない状態での需要が少なく、他方で敷地が広いため、採算性の問題等からホテル・マンション等への建て替え需要が多い。また、税負担（固定資産税、相続税等）が大きいこと等から、売却し解体される場合が急速に増えている。

これらの現状を踏まえ、京町家を解体せずに不動産市場で流通させるために、以下の3つの観点から提言する。

- 京町家の所有者と借主・買主とのマッチングを仲介する仕組みの構築について
- 京町家の性能評価（インスペクション）と改修について
- 公的な買い取りや補助について

【提言】

《京町家の所有者と借主・買主とのマッチングを仲介する仕組みの構築について》

1. 京町家の所有者の意向、ニーズについての的確に把握し、所有者が常に相談できるような仕組みを確立されたい。そのため、これらの情報（所有者の意向・ニーズ、京町家情報など）を京都市でデータベース化されたい。

2. 京町家(特に大規模な町家)を購入または賃借し活用する人(企業・個人)を広く募集するとともに、購入・賃借の希望者ニーズを情報収集されたい。
3. 募集にあたっては、京町家は住みにくいとの思い込みにも留意し、京町家(特に大規模な町家)の多様な活用事例や改修により居住性の向上は可能であることを例示し、ただ募集するだけでなく、購入・賃借の可能性のありそうな企業や個人に積極的に働きかけを行われたい。また、京都の新しい財産となりうる、イノベーターや芸術家(京都以外、外国人も含め)へも呼びかけされたい。
4. 購入・賃借の希望者情報と、上記の所有者データベースについては、個人情報として京都市が管理し、両者の同意のもと、ニーズをマッチングさせる京都市が関与する機関・仕組みを創設されたい。

《京町家の性能評価(インスペクション)と改修について》

5. 京町家を良好なストックとして安心・安全に永く保全・流通させるためには、京町家の性能評価(インスペクション)や、それに基づく改修を促進することも欠かせない。これらに対する補助制度の一層の充実を図られたい。
6. 国では、住宅ストックの活用の観点から、中古住宅について、性能評価の説明義務、更には瑕疵保険制度の利用促進の動きなど「住宅ストックの維持向上・評価・流通・金融等の一体的な仕組み」の構築を目指している。京都市では、「京町家カルテ」や、「匠の耐震改修」など、先進的な施策を他地域に先駆けて実施してきているところであるが、さらに国の動きについても適宜対応し、制度の改良に努められたい。
7. 京町家を良好なストックとして維持するためには、京町家に係る大工等の職人の伝統的な技術を未来に継承することも重要である。そのため、これらの職人を京都市外も含め、広く紹介することに努められたい。また、伝統的木造軸組構法による京町家の新築についての届出の簡素化についても、検討されたい。

《公的な買い取りや補助について》

8. 文化的・歴史的な価値のある京町家については、一定の条件のもと、一時的に京都市が借り受けることや購入することを制度化することについて検討されたい。
9. “地域の交流の場”“大学生の交流・研修の場”“京都文化を伝える場”等、京都市の各施策の実現のための実施場所として、一定の条件を充たす使用用途の場合は、優遇措置や公的な買い取りについて検討されたい。

提言Ⅲ．所有者の負担の軽減について

【背景・趣旨】

京町家、特に大規模な京町家を取り壊される場合の多くは、都心部の地価が高騰に伴い、固定資産税の負担が大きく維持が困難になってきたこと、相続税支払いが多額になるため財産処分が必要になること、さらに、相続税の改正（基礎控除額引下げ）に伴う課税対象者拡大等が起因している。

京町家を京都の財産として継承していくためには、これらの税負担について軽減措置や納税猶予等の支援措置が求められるところであるが、他方で税の公平性についても考慮する必要がある。

京都市では、相続税の軽減措置や納税猶予についての支援措置を、この間国に対して要望し続けてきたが、税の公平性の観点から納税猶予については極めて実現は困難であるのが現状である。一方、軽減措置については、対象とする建物に、相当の文化的希少価値が認められ、所有者や京都市がその保全に対して資金負担している実情があるものについては、一部軽減が認められている状況にある。

これらを踏まえて、当面は固定資産税と相続税の軽減措置について要望する。

また、解体に関する事前届出義務を所有者に課すにあたっては、それによる経済的な負担増については対応すべきであると考え。さらに資産として京町家を流通させる観点から、京町家の性能評価（インスペクション）や耐震診断、それに基づく改修についても支援すべきと考える。

【提言】

1. 京町家に対する固定資産税、特に京町家の維持のための改修に伴う税額の増については軽減措置を実施されたい。
2. 京町家に対する相続税の軽減措置を引き続き国に要望されたい。
3. 少なくとも当該京町家の処分が確定するまでの期間については、該当の京町家に係る相続税及び固定資産税相当の金額について無利子の貸付制度を創設されたい。
4. 京都市が性能評価（インスペクション）や耐震診断、それに基づく改修について補助し実施されたい。さらに性能が担保されたものに対しては新たな優遇も検討されたい。

平成27～28年度 都市問題研究委員会 活動状況

- ※ 京町家等の利活用ワーキンググループの活動のみ掲載
- ※ 会社名・役職名については、開催時のものを掲載（敬称略）

平成27年度

- 10月5日(月) 京町家等の利活用ワーキンググループ第1回会議 6名出席 同友会事務局
「2年間の活動と方向性について」
- 2月22日(月) 第2回委員会 42名出席(うち会員40名)
京都ホテルオークラ
1. 講演
「京町家の現状と課題 —— 京町家の継承の取組」
(公財)京都市景観・まちづくりセンター 事務局次長 上原智子
2. 講演
「京町家の利活用の取組」
(株)フラットエージェンシー 取締役会長 吉田光一
- 3月1日(火) 京町家等の利活用ワーキンググループ第2回会議 9名出席(うち会員7名) 同友会事務局
「来年度の活動スケジュールと活動内容について」

平成28年度

- 5月26日(木) 京町家等の利活用ワーキンググループ第3回会議 10名出席(うち会員7名) 同友会事務局
「京町家の課題の整理」
- 6月24日(金) 京町家等の利活用ワーキンググループ第4回会議 7名出席(うち会員4名) 長江家住宅 袋屋、ザ・ターミナルキョウト
1. 長江家住宅 袋屋見学
2. ザ・ターミナルキョウト見学
3. 意見交換
- 8月26日(金) 京町家等の利活用ワーキンググループ第5回会議 10名出席(うち会員7名) 同友会事務局
「提言書作成に向けた検討」
- 12月2日(金) 第4回委員会 34名出席(うち会員31名)
京だんらん西陣千両ヶ辻、南進一郎創作着物アトリエ、水野克比古フォトギャラリー 町家写真館、HOUSE of HOSOO、西陣織会館
1. 京町家見学
2. 報告
「提言に向けた3つの論点について」
3. 委員との意見交換
- 12月16日(金) 京町家等の利活用ワーキンググループ第6回会議 22名出席(うち会員19名) ちおん舎
1. 京都市で検討中の条例について
2. 京町家の利活用に関する提言(案)について
3. 委員との意見交換
- 1月30日(月) 京町家等の利活用ワーキンググループ第7回会議 7名出席 同友会事務局
「提言書(案)の最終確認」
- 2月8日(水) 第5回委員会 36名出席(うち会員33名)
リーガロイヤルホテル京都
1. 報告
「京町家の利活用に関する提言(案)」
2. 委員との意見交換

平成27～28年度 都市問題研究委員会 委員名簿

※平成29年3月31日現在（敬称略）

委員 長

南部 邦男 (株)ナベル 代表取締役

副委員 長

津田 純一 (株)井筒八ツ橋本舗 取締役相談役

橋本 和良 (株)傳來工房 代表取締役社長

前野 芳子 前野公認会計士事務所 所長

福山 隆夫 京都駅ビル開発(株) 代表取締役社長

吉田 光一 (株)フラットエージェンシー 取締役会長

担当幹事

齋藤 篤史 (株)東洋設計事務所 代表取締役社長

三大寺栄次郎 (株)三星電機製作所 代表取締役社長

戸島 耕二 (株)増田医科器械 代表取締役社長

中村 憲夫 平安建材(株) 代表取締役社長

野口 政男 野口建設(株) 代表取締役社長

アドバイザー

上原 智子 京都市 都市計画局都市景観部景観政策課
歴史的景観保全担当課長

大島 祥子 一級建築士事務所スーク創生事務所 代表

委員

新井 皓亮 アイネックス(株) 社員税理士

安道 大介 ワタキューセイモア(株) 取締役財務本部
副本部長

池田 直史 日本航空(株) 京都支店 支店長

石川 和子 (株)中藏 専務取締役

石田 敬輔 (株)写真化学 代表取締役社長

石丸 庸介 医社団 石鎚会 理事長

市川 豊 (株)アイコム 代表取締役

稲本 進 野村証券(株) プライベートバンキング
京都オフィス 支店長

井上 雅文 (株)大黒商会 代表取締役社長

今井 一雄 (株)三洋商事 代表取締役社長

岩崎 一也 (株)岩崎商店 代表取締役社長

植木 修康 日本銀行 京都支店 支店長

上田 英 (株)ケーディエフ 代表取締役

上村多恵子 京南倉庫(株) 代表取締役社長

植村 知之

大垣 守弘

大塚 直樹

大宮 正

岡田登史彦

岡部 恒明

荻田 勝紀

奥谷 智彦

奥村 浩二

押川 正大

鍵 圭一郎

片岡 実

狩野 一成

岸本 京子

北尾吉太郎

北尾幸吉雄

北川 貞大

北村 眞純

木下 昌秀

木村 剛

久保 善昭

熊谷 昌美

小島 英利

小寺 信義

小宮山俊朗

小山 晃正

近藤 雅彦

雑賀 和彦

櫻本 昌也

里中 勝司

塩見 和之

下別府俊也

白石 福和

城川 博孝

杉本 豊平

鈴鹿 且久

鈴木 国雄

(株)りそな銀行 京都・滋賀営業本部 本部長

(株)大垣書店 代表取締役

アサヒビール(株) 京滋統括支社 理事支社長

宝酒造(株) 相談役

ムーンバット(株) 相談役

(株)高島屋 京都店 執行役員店長

(株)ロイヤルホテル リーガロイヤルホテル京都
執行役員総支配人

(株)サツマヤ奥谷 代表取締役社長

(株)京都東急ホテル 総支配人

京都ステーションセンター(株) 代表取締役社長

京都臨 パートナー

京都機械工具(株) 取締役常務執行役員

(株)狩野コーポレーション 常務取締役

京都電子工業(株) 代表取締役社長

(株)北尾吉三郎商店 取締役会長

(株)北尾吉三郎商店 代表取締役

カゴヤ・ジャパン(株) 代表取締役

いもぼう平野家本家 十四代当主

(株)木下カンセー 代表取締役

オリックス(株) 京都支店 支店長

久保商事(株) 代表取締役社長

(株)熊谷次商店 代表取締役

京華産業(株) 代表取締役社長

ボウエイ(株) 代表取締役社長

湖陸電機(株) 代表取締役社長

(株)小山電工 代表取締役

(株)ジェイ・エス・ビー 専務取締役

サイガ(株) 代表取締役

(株)ドコモCS関西 京都支店 支店長

(株)響映 代表取締役社長

(株)中庄本店 代表取締役社長

三井住友信託銀行(株) 京都支店
執行役員支店長

三菱電機(株) 京滋支店 支店長

大和証券(株) 京都支店 執行役員支店長

アーバンホテルシステム(株) 代表取締役社長

(株)聖護院八ツ橋総本店 代表取締役社長

近畿日本ツーリスト(株) 京都支店 支店長

瀬良 知也	(株)ジェイアール西日本伊勢丹 代表取締役社長	松芝 慶明	都証券(株) 代表取締役社長
高杉 政一	(株)ケービデバイス 代表取締役	松本 明	(株)地域計画建築研究所 取締役京都事務所長
高橋扶二子	(株)ジールムカイモト 代表取締役社長	水原 醇	水原司法書士・土地家屋調査士・行政書士事務所 所長
田中 久喜	(株)田中ポンプ工業所 代表取締役社長	三谷 雅彦	日東薬品工業(株) 取締役管理本部長
田邊 卓爾	医知音会 理事長	三輪 勝孝	(株)ノム建築設計室 取締役設計本部長
谷口 昌利	鹿島建設(株) 京都営業所 所長	向井 浩	(株)大気社 取締役常務執行役員
田畑慎一郎	岡三証券(株) 京都支店 支店長	村山 健一	大和不動産鑑定(株) 京都支社 支社長
田村 隆博	(株)ヒノマル 代表取締役社長	望月 豊	みずほ信託銀行(株) 京都支店 支店長
茶屋 誠一	応用電機(株) 代表取締役	森 正廣	六和証券(株) 代表取締役副社長
続木 創	(株)進々堂 代表取締役社長	森瀬 正博	(株)京都総合経済研究所 代表取締役会長
砥石 彰	戸田建設(株) 京滋総合営業所 所長	森田純一郎	吉忠(株) 社長室長
中井 聖子	セブン商事(株) 取締役	森村 義明	牛若商事(株) 代表取締役社長
中西 英貴	(株)鼓月 代表取締役社長	柳田 耕治	(株)樟設計 常務取締役執行役員企画部門代表
中村 暢秀	(株)紅中 代表取締役会長	山下 浩一	清水建設(株) 京都営業所 所長
中村 仁	(株)ジェイアール西日本ホテル開発 代表取締役社長	山田 拓広	花豊造園(株) 代表取締役社長
中村 政温	中村公認会計士事務所 所長	山仲 修矢	(株)山仲工業所 代表取締役社長
西田 哲郎	嵯峨野観光鉄道(株) 代表取締役社長	山本 恵	(株)アクティブ ケイ プロデューサー
西村 猛	西村公認会計士事務所 所長	山本 啓史	(株)日建設計 京滋支所 支所長
西村 勝	柗家(株) 代表取締役社長	吉田 隆	吉田商事(株) 代表取締役社長
西山まり子	(株)プラニ 代表取締役会長	吉田 忠嗣	吉忠(株) 代表取締役社長
丹羽 亨	(株)大丸松坂屋百貨店 大丸京都店 執行役員店長	若林卯兵衛	(株)若林佛具製作所 取締役相談役
野崎 隆男	野崎印刷紙業(株) 代表取締役社長	渡辺 孝史	(株)一保堂茶舗 代表取締役社長
野村 啓介	(株)野村佃煮 代表取締役社長	渡辺 正一	(株)一保堂茶舗 専務取締役
野村 正樹	(株)ローバー都市建築事務所 代表取締役社長	豊田 博一	(一社)京都経済同友会 理事事務局長
長谷部 斎	(株)竹中工務店 役員補佐		
畑 正高	(株)松栄堂 代表取締役社長		
畑 元章	(株)松栄堂 取締役経営計画室室長		
浜島 和利	日本通運(株) 京都支店 支店長		
坂内 和孝	皆生温泉観光(株) 代表取締役社長		
東谷 昌次	(株)大林組 京都支店 執行役員支店長		
平田 晃一	(株)平田清商店 代表取締役		
平林 幸子	京都中央信用金庫 副理事長		
福永 法弘	(株)京都ホテル 代表取締役社長		
藤本 圭司	龍谷大学 渉外顧問		
藤原 敏治	イワモトエンジニアリング(株) 代表取締役会長		
布施 大策	布施税理士事務所 税理士		
古橋 秀敏	古橋産業(株) 代表取締役社長		
本間 満	明清建設工業(株) 代表取締役副社長		
牧草 弘師	牧草コンサルタンツ(株) 代表取締役会長		
松井 哲二	(株)京信システムサービス 代表取締役社長		

事務局

川口佳菜子	(一社)京都経済同友会 事務局係長
高橋 大樹	(一社)京都経済同友会 事務局係長

一般社団法人 京都経済同友会
都市問題研究委員会

発行 一般社団法人 京都経済同友会
京都市中京区烏丸通夷川上ル京都商工会議所ビル5階
TEL: 075-222-0881 FAX: 075-222-0883
URL: <http://www.kyodoyukai.or.jp/>