

平成28年度多世代交流型住宅ストック活用推進事業

○事業報告書

補助事業者	京町家等継承ネット				
対象地域	京都市内				
事業概要	京町家等の継承・活用を促進するための相談体制の整備およびモデル的取組み				
成果計測指標 (平成28年度)	対象地域内に所在する個人住宅等の所有者等からの相談件数	対象地域内への住替え及び移住等検討者等からの相談件数	地域内で事業を実施しようとする利活用検討者からの相談件数	その他	合計
相談対応件数	241件	7件	49件	99件	396件
集中相談会対応件数	67件 (一般相談 30件 専門相談 37件)	7件	0件	0件	74件
専門相談(往訪)対応件数	13件 (専門相談8件 見学会4件 事務局スタッフ往訪1件)	0件	0件	0件	13件

(3/10 現在)

1. 事業の背景及び目的

(1) 背景

京都の歴史的都市住宅である京町家の多くは、建物の老朽化や所有者・居住者の高齢化に伴い、世代間の継承や改修費用の負担などの課題を抱えている。この課題を放置すると、町並み景観の変容を招くだけでなく、コミュニティの弱体化や安全性・地域活力の低下を招く恐れがある。また、京町家は適切な改修や活用により、良好なストックとして継承することができ、住替えや移住、事業検討者からの需要ニーズは高いにも関わらず、所有者の活用意向は顕在化していない。これらの課題解決に向け、本事業では、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設立した京町家等継承ネットに相談窓口を設け、各方面から所有者・居住者に働きかける取組や、京都全体で専門的支援やマッチング等の社会的システムを整える取組により、京町家等の継承・活用の促進を図る。

※京町家等の軒数 47,735 軒 (第Ⅲ期京町家まちづくり調査 H20～21)

1) 京町家を保全していく上での課題

- ・相続の問題と維持修繕費の負担が大きな課題となっている。(第Ⅲ期京町家まちづくり調査 H20～21)

◆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%)

◆その他 59 (3.2%) ◆特になし 169 (9.2%)

※母数(所有している町家を「できる限り残したい」と回答した数) 1,838 (100.0%)

## 2) 京町家居住者の高齢化の状況

- ・京町家まちづくり調査でのアンケート回答者（7,137世帯）のうち、65歳以上の単身世帯が14%、高齢夫婦世帯が21%を占める。
- ・京都市の一戸建住宅（約30.4万世帯）のうち、世帯主が65歳以上の世帯は約37%（11.2万世帯）あり、65歳以上の単身世帯は約9%（2.9万世帯）、高齢夫婦世帯は約14%（4.3万世帯）となっている。（平成20年度住宅・土地統計調査）

## 3) 京町家の空き家の状況

- ・京町家の空き家（第Ⅲ期京町家まちづくり調査H20～21）

	全体	第Ⅰ期調査範囲(都心部)
空き家である	5,002 (10.5%)	2,739 (9.9%)
空き家でない	41,838 (87.6%)	24,524 (88.2%)
不明	895 (1.9%)	533 (1.9%)
合計	47,735 (100.0%)	27,796 (100.0%)

- ・京都市の空き家は約11万戸あり、「賃貸用の住宅」が約5.7万戸（52%）と最も大きいですが、市場に出ていない「その他の空き家」が約3.8万戸（35%）となっている。それらの中には、「腐朽・破損なし」の「戸建・長屋・木賃」が1.7万戸（15%）含まれる。（平成20年度住宅・土地統計調査）※木賃：共同住宅のうち木造のもの。

## 4) 京町家等に関する相談の状況

- ・京町家等継承ネットが平成27年11月に実施した集中相談期間中の相談件数は71件、相談会3日間を通じた専門相談は23件であった。京町家等継承ネットの事務局である京都市景観・まちづくりセンターに寄せられる京町家に関する相談件数は420件、大工・建築士・不動産事業者の専門家が対応する専門相談は44件であった。（H27実績）

## (2) 趣旨・目的

本事業は、歴史都市京都の地域コミュニティや景観の基盤となる、京町家等の継承・活用を促進することを目的とする。まずは、京町家等の所有者の方々に、京町家等継承ネットの普及啓発活動や会員の日常的啓発活動を通じて、信頼できる適切な情報を届け、相談窓口への誘導をスムーズに行い、課題解決に向けての一步を踏み出していただく契機とする。そして、京町家等継承ネットにワンストップの相談窓口を整備することにより、相談情報の集約、官民協働による情報提供、専門家による相談対応事例や手法をまとめた資料作成等を行う。その結果として、継承・活用を必要とする京町家等の掘り起しや、相談対応における支援専門家ネットワークの充実と担い手づくりに大きく貢献するものである。

## 2. 相談体制整備等に係る事業（総合相談窓口の設置及び相談業務の実施）

### (1) 事業の内容

#### 1) 事業の概要

##### ア 相談体制整備等に係る事業

##### (ア) 京町家等の継承に関する普及啓発イベントの開催

- ・京町家等継承ネットの相談窓口や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。
- ・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。

#### (イ) 特定地域への相談会等の開催

- ・京町家等継承ネットが地域コミュニティと連携し、平成 27 年度に京都市上京区で普及啓発を行った結果、相談案件の掘り起しや地域コミュニティからのニーズを把握した。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、東京都内にて集中相談会や公開イベントを実施した。
- ・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、実質的な方策を生み出す機会となった。また、特定地域において持続的に関わる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なった。

#### (ウ) 相談体制整備について

- ・ワンストップ相談窓口においては、所有者等の個人、法人からの相談案件をはじめ、京町家等継承ネット会員の各相談窓口や会員構成員に寄せられた相談案件のうち、他の分野の協力が必要な相談案件についても対応した。
- ・京町家等継承ネット内における相談案件の情報管理システムを整備した。
- ・京町家等継承ネットの会員である京都市の空き家や耐震化への支援制度、景観重要建造物等への指定制度等との連携を行った。

### イ モデル的取組みに係る事業（大型町家継承モデルプロジェクト）

#### (ア) 大型町家継承に向けた相談体制の整備

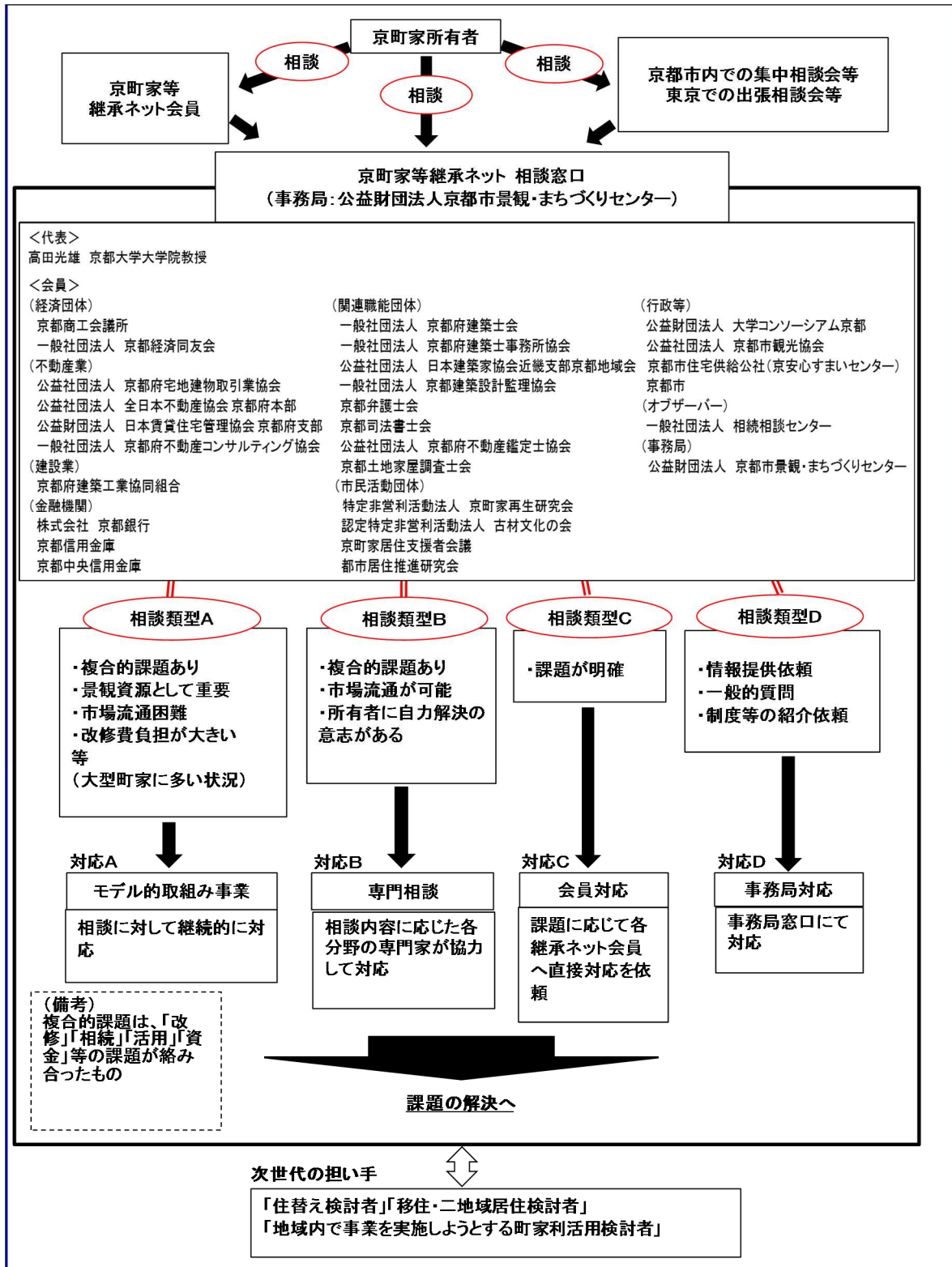
- ・平成 27 年度以降、京町家等継承ネット事務局に寄せられた京都の暮らしの文化、伝統的都市の景観の象徴ともいえる大型町家等の相談対応を通じて、所有者等の希望に即した継承・活用に向けた相談体制の開発・整備を行った。

#### (イ) 大型町家継承に向けた支援システムの開発

- ・継承・活用マッチングシステムの検討を行い、WEB 等での情報発信ツールについて試行 WEB ページを作成した。
- ・継承・活用の手法や事例について情報を収集した。

## 2) 事業の手順

ワンストップ相談窓口を設置し、京町家等継承ネット会員の各相談窓口と連携を図り、京町家等の支援に関する情報の集約と提供を行った。相談内容により概ね類型化し、継続的に対応を行っていく必要がある案件（主に大型の京町家等）については、相談対応体制を強化し、専門家が協働して対応する事が望ましい案件、各会員の個別対応で解決する案件、事務局の対応が可能な案件と、案件別に対応して課題の解決を図った。また、京都市内において、集中して普及啓発を行う相談会等のイベントを実施するとともに、他都市に居住する所有者や京町家等の継承・活用を希望する次世代の担い手となる個人・団体、移住者を対象に東京での出張相談会・セミナー等を実施した。



### 3) 事業内容

#### ア 相談体制整備等に係る事業

##### (ア) 京町家等の継承に関する普及啓発イベントの開催

###### A 見学会等イベント

###### (a) トークイベント

開催日 平成29年1月14日(土) 午後3時30分～午後5時  
会場 しまだいギャラリー(中京区御池通東洞院西北角)  
内容 京町家に新たに移り住み、仕事や活動の場としても活用している方々が、自身の京町家での生活や事業や京町家の魅力を紹介。  
登壇者 綾 利洋氏(オーラボ株式会社代表取締役)  
森 紗恵子氏(つづれ織工房 おりこと)  
司会 タナカユウヤ氏(株式会社ツナグム取締役/京都移住計画)  
参加者 50名



平成29年1月15日 京都新聞朝刊

###### (b) ポップアップストア KYOTO MISE

日時 平成29年1月14日(土)、15日(日) 午前11時～午後6時  
会場 1 竹内邸(中京区夷川通御幸町東入松本町576-1)  
2 蔵のギャラリー御所南 TOMORROW  
(中京区御幸町通夷川下る達磨町616)  
内容 1 ブックフェア YUY BOOKS & MAGAZINES (<http://yuy.jp/>)  
2 ポップアップお土産ショップ『マガザンキョウトポップアップ』  
(<http://www.magasinn.xyz/>)  
竹内邸を会場に、関西で活動している独立系書店やクリエイターによる2日限りのブックフェア、セレクトショップを展開。京町家の活用を検討している事業者等へ発信した。  
主催 UU: Narrative Design, YUY BOOKS & MAGAZINES, MAGASINN KYOTO、京町家等継承ネット、公益財団法人京都市景観・まちづくりセンター  
参加者 1 ブックフェア 70名  
2 ポップアップ 60名



### (c) 「京町家の心豊かな暮らし 講演会」

講演会では京町家の魅力を、代々、商家を住み継いでこられた秦氏、他都市から京町家に移住され、創造的な国際交流の場としても京町家で活動を展開している島井氏、それぞれの住み手の視点からご紹介した。

日 時 平成 29 年 2 月 26 日 (日) 午後 1 時 30 分～3 時  
登 壇 者 秦 めぐみ氏 (京都秦家 主宰)、  
島井 佐枝氏 (KYOTOGRAPHIE 京都国際写真祭サテライトイベント KG+  
実行委員)  
(司 会) 吉田 光一氏 (京町家居住支援者会議 事務局長  
株式会社フラットエージェンシー 代表取締役会長)  
会 場 移住・交流情報ガーデン  
(東京都中央区京橋 1 丁目 1-6 越前屋ビル 1 階)  
参 加 者 52 名



- ・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）の交流イベントの開催。

## B 京町家・空き家相談会相談員研修会】

### (a) 京町家・空き家相談会相談員研修会（らくたび京町家）

日 時	平成 28 年 12 月 11 日（日） 午前 9 時 30～午後 4 時 45 分 平成 28 年 12 月 18 日（日） 午前 9 時 30～午後 4 時 45 分
場 所	らくたび京町家（京都市中京区泉正寺町 333）
対 象	平成 28 年度京町家等継承ネット京町家・空き家相談会相談員 平成 28 年度京町家専門相談員、京町家関連事業者
内 容	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講師による講演。また、講演内容は資料としてまとめ、今後の相談員育成の基礎資料として活用する。
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・活用課長） 田谷 隆行氏（株式会社京町家の宿 代表取締役） 内藤 卓氏（京都司法書士会副会長、はるかぜ総合司法書士事務所代表） 堀 栄二氏（京都府建築工業協同組合総代、堀工務店代表） 木下龍一氏（一般社団法人京町家作事組代表理事、一級建築士事務所 アトリエRYO主宰） 内田 康博氏（一般社団法人京都府建築士事務所協会副会長、一級建築士事務所 内田康博建築研究所主宰） 辻本 尚子氏（税理士・不動産鑑定士） 古賀 芳智氏（認定特定非営利活動法人古材文化の会理事、一級建築士事務所 株式会社KOGA建築設計室代表取締役） 吉田 光一氏（京町家居住支援者会議事務局長、株式会社フラットエージェンシー取締役会長） 西村 孝平氏（都市居住推進研究会会長代行、株式会社八清代表取締役）

※講演順



### (b) 「京都市指定有形文化財 長江家住宅の継承」立命館大学研究発表会

長江家住宅では民間事業者と教育・研究機関である大学が連携し、京都の歴史・文化を象徴する大型京町家を保全・活用し、公的機関である、京都市、当財団がサポートするという、これまでにない新しい取組を実践されている。立命館大学は、これまでも継続的に京町家や船鉾、長江家住宅に関する調査研究を行っており、学生による長江家住宅運営や船鉾保存会の山鉾行事をサポートされてきた。このたび、その成果を発表いただいた。

日 時	平成 29 年 2 月 23 日 (木) 午後 7 時～午後 9 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 1
対 象	平成 28 年度京町家等継承ネット京町家・空き家相談会相談員 平成 28 年度京町家専門相談員、京都市文化財マネージャー 京町家等継承ネット会員構成員、研究者等
内 容	「京都市指定有形文化財 長江家住宅の継承」 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発表。
講 師	高木 良枝 氏 (長江家住宅顧問／立命館大学客員研究員) 佐藤 弘隆 氏 (立命館大学大学院文学研究科 博士課程後期課程)
参加者	34 名



#### (イ) 特定地域への相談会等の開催

- ・京町家等継承ネットが集中的に特定地域へ参入することにより、空き家を含む相談案件の課題解決に向けて、実質的な方策を生み出す機会となった。
- ・集中相談会の周知については、京都市と協力し、京町家まちづくり調査（平成 20、21 年度）のデータを元に特定行政区においてポスティングによる配布を行った。所有者・居住者に直接、相談会や支援制度のご案内をすることができた。

#### A 集中相談会

##### (a) 京町家・空き家相談会 in 京都市景観・まちづくりセンター

日 時	平成 28 年 11 月 19 日 (土) 午後 1 時～午後 5 時
会 場	京都市景観・まちづくりセンター (下京区西木屋町通上ノ口上る梅湊町 83 番地の 1 ひと・まち交流館地下 1F ワークショップルーム)
相談件数	専門相談 10 組、一般相談 7 組
	京町家等継承ネット相談員 16 名





(b) 京町家・空き家相談会 in しまだいギャラリー

日 時 平成 29 年 1 月 14 日 (土)、15 日 (日) 午前 10 時～午後 3 時  
会 場 しまだいギャラリー (中京区御池通東洞院西北角)  
相談件数 14 日 (土) 専門相談 8 組、一般相談 7 組  
15 日 (日) 専門相談 8 組 (雪による不参加 2 組)、  
一般相談 7 組 (雪による不参加 1 組)  
京町家等継承ネット相談員 14 日 (土) 15 名 15 日 (日) 19 名



(c) 京町家・空き家相談会 in 京都リサーチパーク (KRP)

日 時 平成 29 年 3 月 4 日 (土) 午前 10 時～午後 3 時  
会 場 京都リサーチパーク (下京区中堂寺栗田町 93 番地)  
相談件数 専門相談 5 組、一般相談 5 組  
京町家等継承ネット相談員 18 名



(d) 「京町家の心豊かな暮らし 相談会 ～住みたい 知りたい 京町家～」

相談会ではご所有の京町家の継承・活用や今後の所有・居住を希望される方々を対象に、住まい方、建築・物件情報に関するご相談をお受けした。京町家を購入、移住したいという相談が多数を占めた。

日 時 平成 29 年 2 月 26 日 (日) 午後 3 時 30 分～午後 5 時 30 分  
相談件数 7 組 (2 組当日キャンセル)  
京町家等継承ネット相談員 4 名  
会 場 移住・交流情報ガーデン  
(東京都中央区京橋 1 丁目 1-6 越前屋ビル 1 階)



## B 相談内容等

- ・修繕・改修、活用の相談が大多数を占めた。
- ・相続登記が行われていないまま放置されており、現状では活用ができない案件が多かった。
- ・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。

### 専門相談員について

推薦団体名 集中相談会	参加相談員数				
	11/19	1/14	1/15	2/26 (東京)	3/4
京都府建築工業協同組合	2		1		1
一般社団法人 京都府建築士会	2	1	1	1	2
一般社団法人 京都府建築士事務所協会	1	1	1		
公益社団法人 日本建築家協会近畿支部京都地域会		1	1		1
一般社団法人 京都建築設計監理協会	1	1	1		1
公益社団法人 京都府宅地建物取引業協会	1		2	2(※と重複)	1
公益社団法人 全日本不動産協会 京都府本部		1	1		1
一般社団法人 京都府不動産コンサルティング協会	1	1	1	1	1
京町家居住支援者会議	1	1	2	1※	2
都市居住推進研究会	1	1	1	1※	1
京都弁護士会		1	1		
京都司法書士会	1	1	1		1
公益社団法人 京都府不動産鑑定士協会	1				1
京都土地家屋調査士会	1	1	1		1
京都銀行	1	1	1		1
京都信用金庫	1	1	1		1
京都中央信用金庫	1	1	1		1
税理士 (※有志による参加)		1	1		1
合計	16	15	19	4	18

## (ウ) 相談体制整備について

- ・ワンストップ相談窓口においては、所有者等の個人、法人からの相談案件をはじめ、京町家等継承ネット会員の各相談窓口や会員構成員に寄せられた相談案件のうち、他の分野の協力が必要な相談案件についても対応した。
- ・京町家等継承ネット内における相談案件の情報管理システムを整備した。
- ・京町家等継承ネットの会員である京都市の空き家や耐震化への支援制度、景観重要建造物等への指定制度等との連携を行っている。

### A ワンストップ相談窓口の設置

京町家等継承ネットの事務局である（公財）京都市景観・まちづくりセンターにて、ワンストップの窓口を設置している。

窓口担当 : センター職員（計 13 名）

特に事業第一課職員（計 4 名）が京町家相談の担当。

センター開館時間は職員が常駐している。

窓口概要 : センター開館時間に対応。

月～土（午前 9 時～午後 9 時 30 分）、日・祝（午前 9 時～午後 5 時）

毎月第 3 火曜日（国民の祝日のときは翌日）及び年末年始（12/29～1/4）は休館

- ・職員への相談は予約不要だが、専門家への相談は要予約。通常、一度職員が相談対応を行なった後、専門家が相談対応を行なう。
- ・専門家との連携：大工、建築士、宅地建物取引士、学識者等の専門家（計 69 名）に相談員業務を委嘱。専門家は常駐しておらず、個別に専門家相談の日程調整を行っている。相談内容に応じて京町家等継承ネット会員窓口の紹介や相談員の推薦を依頼している。
- ・京町家等の継承に係る改修、売買・賃貸借、相続、税金、法律等に関する団体のリーフレットや情報を配架している。

### B 相談事業の対応について

- ・相談対応の手引き、相談カルテの作成（別紙参照）
- ・京町家等継承ネット会員団体の相談窓口に関する情報共有（HP に掲載）  
<http://kyoto-machisen.jp/keishonet/soudan.html>

### C 相談事業の周知活動

#### (a) ツールの作成

- ・相談事業に関するリーフレット作成（別紙参照）
- ・相談事業に関するホームページを活用した普及啓発の促進  
集中相談会の案内：<http://kyoto-machisen.jp/kamigyos2015/sodan.html>  
京町家等継承ネットの活動について：<http://kyoto-machisen.jp/keishonet/>

#### (b) 情報発信及び周知活動について

- ・京町家等継承ネットのHP・リーフレット、集中相談会のチラシ・リーフレットを活用し、各会員のネットワークにより配架・配布、HP への掲載等を行った。
- ・集中相談会のチラシの全戸配布
- ・過年度の京町家専門相談、京町家カルテ等の利用者への周知を行った。
- ・京都市の関連部署との連携により、相談者や事業関係者への周知を行った。  
関連部署：京都市都市計画局建築安全推進課、京安心すまいセンター（耐震化）、まち再生・創造推進室（京町家保全・活用、空き家対策、密集市街地対策）、景観政策課（景観重要建造物等指定）、

京都市文化市民局文化財保護課（登録文化財）、  
各区役所等

・京都新聞への掲載（2回）等

## イ モデル的取組みに係る事業（大型町家継承モデルプロジェクト）

### （ア）大型町家継承に向けた相談体制の整備

・京町家等継承ネット事務局に寄せられた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大型町家等の相談対応を通じて、所有者等の希望に即した継承・活用に向けた相談体制の開発・整備を行った。

#### A 現地往訪相談

##### ■O邸現地往訪相談

日 時 平成28年11月30日（水）午後4時～午後5時30分  
場 所 O邸（京都市右京区）  
相 談 員 宅建事業者4名、建築士1名、継承ネット事務局3名

##### ■京町家の継承・活用希望案件の往訪相談

日 時 平成29年2月2日（木）午後1時～午後5時30分  
場 所 M邸（京都市左京区）  
K邸（京都市右京区）  
Y邸（京都市西京区）  
相 談 員 宅建事業者3名、建築士1名、継承ネット事務局3名

#### B 個別相談 ※複数回に渡って対応を行った

##### ■京町家の継承・活用希望案件

H邸（京都市上京区）  
N邸（京都市上京区）  
A邸（京都市北区）  
I邸（京都市北区）  
U邸（京都市下京区）  
M邸（京都市北区）  
F邸（京都市伏見区）  
相 談 員 宅建事業者4名、建築士2名、継承ネット事務局3名

### （イ）大型町家継承に向けた支援システムの開発

・継承・活用マッチングシステムの検討、WEB等による情報発信ツールの作成  
多様な活用事例を提示し、活用希望者を募る予定  
・継承・活用の手法や事例について情報を収集

# 【WEB ページ案】

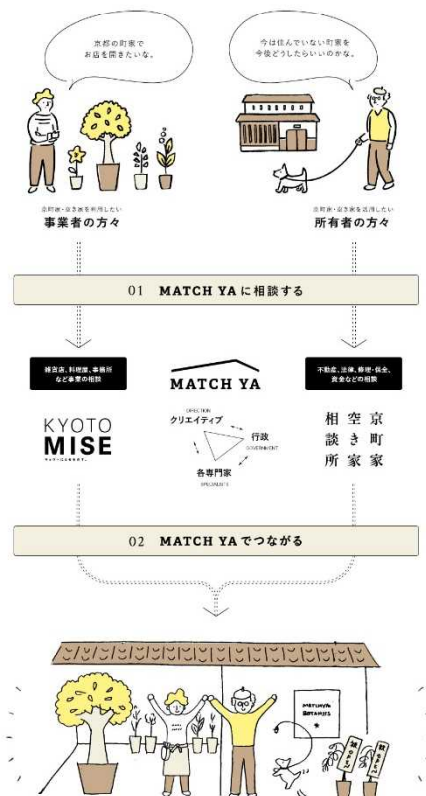


For Renters **KYOTO MISE** For Owners  
 商家で暮らしたい事業者の方へ 京町家・空き家の事業者の方へ  
 相 空 京  
 談 き 町  
 所 家

## MATCH YA について

MATCH YA (マッチヤ) はクリエイティブ・行政・各専門家が  
 共同で運営する京町家・空き家マッチングシステムです。  
 所蔵者の方々の町家に関する問題を解決する「京町家・空き家相談部」と  
 事業者の方々が京都に店を出すお手伝いをする「KYOTO MISE」。  
 2つの取り組みを通して、所蔵者と事業者の関係を取り持ち、京都を次の世代につなげます。

## MATCH YA のしくみ



## FOR RENTERS & BUYERS

事業者・居住者の方々へ

京都で何か始めたい事業者の方々と、  
 相性の良いオーナー・物件をマッチングします。



京都で事業を始めたいけれど、どうやって探せばよいかわからない、  
 なかなか良い物件が見つからない、事業者の方々。  
 京都では、**不動産情報サイト**に上がらない物件が多くあります。  
 それは、**継続きの京町家、通りを扶んだ**  
**コミュニティによって生み出された「人との関係を大切にする文化」**が  
 今でも息づいている証です。

そのため事業者の方々にとって、  
**共に歩んでいける相性の良いオーナーに出会うことは**  
**事業の未来を左右する大きなポイント**となります。

MATCH-YAでは事業者の方々の人柄、事業の性質を  
 事前にオーナーに共有することで、**事業へのより深い理解と**  
**関係性の構築**をサポートします。  
 また、各専門家・クリエイティブとも連携することで、  
**具体的な事業計画、資金面でのサポート**など  
 持続的にビジネスの成長を見守ります。

## マッチングの進め方

- 01 **スタッフに電話相談**  
 事前にお電話でご相談内容をまち  
 づくりセンターのスタッフが伺い  
 します。
- 02 **専門家へ内容を共有**  
 MATCH YAパートナーの各専門家  
 (不動産、法律、修理・保全、資金)  
 にのみ、まずは情報を共有します。  
 専門的な意見をもとにマッチング  
 の可能性を探ります。
- 03 **オーナーとマッチング**  
 候補となるオーナーに情報を共有  
 します。事業内容がオーナーの関心  
 とマッチすれば、物件の情報をみな  
 さまに公開し、マッチングのお手伝  
 いをします。
- 04 **事業開始へ向けたサポート**  
 希望される方には、各専門家・クリエイティブと連携し、事業計画・資  
 金について、また広告・デザインの相談など、事業開始へ向けてサポ  
 ートします。

#### 4) 相談業務の実績

##### 集中相談会での相談案件

	相談種別	相談内容
A氏（所有者親族・非居住・空き家）	活用・改修	親族所有の町家が長年空き家として放置されているため活用について相談。相談員より活用方法、資金調達などの事例が紹介された。
B氏（所有者・居住）	活用・改修	近く空き家となる予定の大型町家の活用について相談。専門相談員のネットワークを活用し、大型町家を活用したい事業者を探すこととなった。
C氏（所有者・居住）	活用・改修	所有する建物が空き家になっている。老朽化が激しいので解体も検討したが、所有する借家が本建物を囲むように建ち再建築できない。解体だけではなく、活用を検討したい。活用方法や改修費用、公的補助等について相談。専門相談員より、家賃交渉、活用に向けての具体的アクションなど様々なアドバイスがされた。
D氏（所有者・居住）	継承	所有する大型町家を次世代にも継承するためにできることを知りたいと相談。公的指定なども含めた検討を行うため、関係部局と情報共有を行いながら連携。
E氏（所有者・居住）	継承	所有する大型の京町家等について、相続に関する法的な問題等を相談。直ちに取組むべきこと、相談すべきこと等を整理しアドバイス。
F氏（所有者親族・非居住・空き家）	継承	父親と親族が所有する建物が空き家となっていて活用されていないことを懸念して相談。活用の同意を得るために親族間で話し合うべきこと、整理すべき問題等について専門家よりアドバイス。
G氏（所有者・非居住）	改修	歴史的景観保全修景地区内の町家について相談。現在は賃貸に出しているが耐震性を不安視しており、改修あるいは建て替えを検討している。利用できる補助金制度について、戦後に大きく改修された外観の文化的価値について、市の関係部局と連携しながら整理。建物全体、特に老朽化している茶室について現地での相談にて現状を確認。今後の計画を検討する上での判断材料とする情報を提供。
H氏（所有者親族・居住）	改修	所有者である高齢者の母と同居しているが、耐震性能を向上させ、高齢者が安全に日常生活を送れるようにするために改修したいと考えているが、相続が発生した場合は売却するため大きな費用をかけることはできないと相談。改修に対する考え方や補助金などについて相談。耐震改修に関する市の制度を説明し、まずは耐震診断士派遣事業を利用するようアドバイス。新年度の情報が出次第連絡することとなった。
I氏（所有者・非居住・空き家）	活用	所有している町家が数年にわたって空き家となっている。耐震診断済みだが改修はしていない。活用を考えているが、近所に迷惑を掛けたくないとの相談。地域性、建物規模等を参考に、活用の方向性や改修についての考え方についてアドバイス。

## (2) 事後評価

京町家等継承ネットの相談窓口や会員の取り組みを広く周知する、集中相談会や講演等のイベントを開催したことにより、継承にあたっての問題の所在が見えにくく複雑化しがちな大型町家の所有者からの相談が増加するなど、相談者および相談の対象となる建物の属性、特性が広がる傾向にある。そのような中で、大型町家継承に関する対策の必要性についての認識が継承ネット会員をはじめとした関係者の中で確実に広がっている。

京町家等継承ネット会員等で構成された各分野の相談員が一同に会し、相談対応を行うことで、ワンストップで相談者の課題解決に向けた方策や必要な情報を提供することができた。

また、京町家に関わる専門家を対象にした研修会を実施することにより、京町家等継承ネットの会員内、あるいはその関係者間の専門知識や経験の共有を図ることが可能となった。

大型町家継承への相談対応を通じて、所有者等の希望に即した継承・活用に向けた相談体制の整備として、大型町家継承モデルプロジェクトを実施し、大型町家特有の課題の把握と解決策の提示についてのノウハウの蓄積がなされた。

大型町家継承に向けた支援システムの開発のための検討と情報収集を行い、マッチングサイトを構築し、大型町家の継承・活用に向けた相談体制を補完するものとして整備した。

## (3) 今後の課題

相談会やイベントを通じて数多く寄せられた大型町家の継承・活用に関する経験とノウハウの蓄積、および情報収集を続けることにより、解決に向けた手段や方法を増やしていく必要がある。

## (4) 今後の展開

- ・構築されたマッチングシステムを大型町家の継承・活用の相談対応にあたって有効に活用するためのノウハウと情報の蓄積（継承の担い手の発掘など）
- ・歴史的建造物や空き家活用の方策に関する他都市との情報交換

## 3. モデル的取組みにかかる事業

### (1) 事業の内容

#### 1) 事業の概要

景観資源として重要であるが、相続や市場での流通による継承が困難な大型の京町家等について、大型町家等継承モデルプロジェクトを実施することによる支援システムの開発を行った。

#### ア モデル案件への対応をもとにした支援システムの構築

京町家等継承ネットに寄せられたモデル大型町家等で所有者の同意を得て、継承・活用に向けた会員内での情報収集

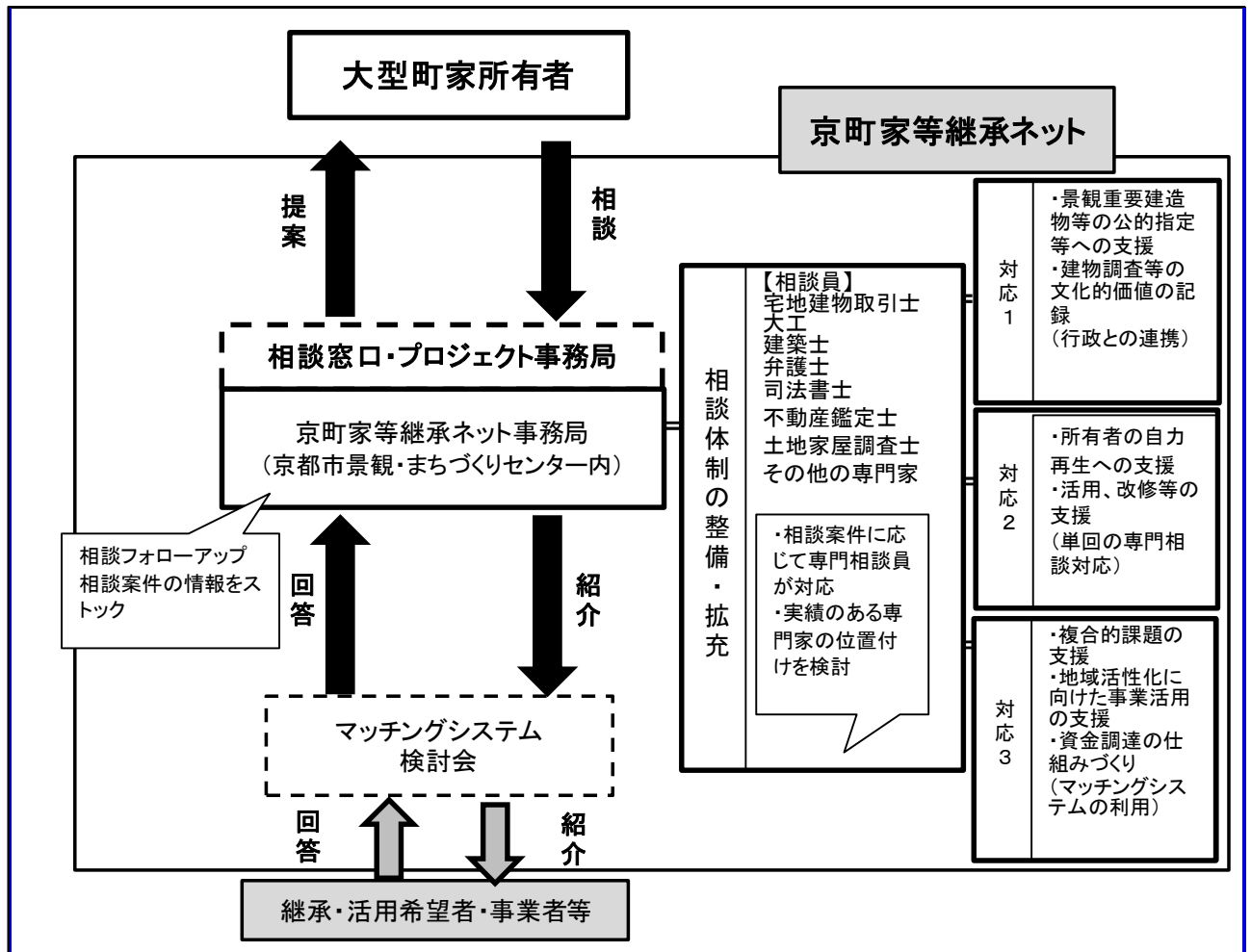
#### イ ニーズの把握

- ・モデル大型町家は、建築様式、立地条件等がそれぞれ異なるため、その特性に応じた活用ニーズを検討した。
- ・大型町家に対して活用ニーズのある事業の業態・業種等の属性把握を試みた。

## 2) 事業のスキーム

大規模な京町家（以下、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。大型町家は京都の景観資源として重要であることから、京町家の文化とまちづくりにおける価値を社会で支える実践的取組として、京町家等継承ネットでは、各会員の専門分野とネットワークの強みを活かし、平成 27 年度に引き続き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。これらの取組みを通じて得た、所有者と活用希望者の意向や情報を踏まえて、平成 28 年度は相談体制の拡充・整備やマッチングシステムを整備した。

大型町家の相談案件について、案件ごとに京町家等継承ネット会員である専門家による相談対応を行い、活用提案、事業マッチング、建物の歴史的・景観的価値や継承の意義を所有者と共有するための意向把握等を試みた。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。①案件に関する建物情報および個人情報の把握についての手法整備、②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、③マッチングシステムの開発、④継承・活用を支援する専門家で構成される相談体制の拡充・整備





### 3) モデル的取組みの実績

#### ア モデル案件の継承・活用方策の検討

(ア) 大型町家継承モデルプロジェクト「京町家の継承・活用希望案件の往訪相談」の開催

第1回 平成28年11月30日(水)

・0邸について相談対応を現地で行うため、見学および継承・活用のための議論を行った。

第2回 平成29年2月2日(木)

・M邸、K邸、Y邸について相談対応を現地で行うため、見学および継承・活用のための議論を行った。(参加者8名)

※ 他の案件については適宜、個別に往訪相談などで対応を行った。

#### 主な参加者一覧

京町家等継承ネット 会員	
一般社団法人 京都府不動産コンサルティング協会	理事長 井上 誠二 全コ協副会長 岡本 秀巳
都市居住推進研究会	会長代行 西村 孝平
京町家居住支援者会議	会長 林 茂 事務局長 吉田 光一
京都府建築士会	志村 公夫
京都府建築士事務所協会	内田 康博
京都市	都市計画局 まち再生・創造推進室 同室 京町家保全活用課長 関岡 孝繕 係長 山下 僚太 課員 大西 壘
公益財団法人 京都市景観・まちづくりセンター (事務局)	事務局長・専務理事 寺田 敏紀 事業第一課長 西井 明里 課員 花崎 あゆみ 開 亮文

(イ) モデル案件の状況

A O邸

所在地	京都市右京区
築年数	95年（建築時期大正11年）
相談内容	仁和寺・龍安寺周辺特別修景地域（第3種）内に立地。賃貸活用を希望
近況・方針	H28 11/30 京町家等継承ネットで見学会および継承・活用会議開催 H29 2月下旬 京町家等継承ネット会員の紹介により、文化的な活動（茶道教室）の傍ら居住する借主が決定。

写真



B A邸

所在地	京都市北区
築年数	主屋 築112年（1903年、明治36年）
相談内容	所有者は地域貢献の場としての活用を希望。大型町家継承モデルプロジェクト（平成27年度）の案件として活用の検討を行い、旅行企画の会社が暮らしの文化や京都の歴史などを発信する場として活用することが決定した。（平成28年4月）

写真



## C その他案件

案件	行政区	相談内容
M 邸	左京区	維持管理・賃貸活用
K 邸	右京区	活用全般・相続
Y 邸	西京区	維持管理・相続
H 邸	上京区	公的指定・活用全般
N 邸	上京区	維持管理・賃貸活用
I 邸	北区	賃貸活用
U 邸	下京区	賃貸活用・相続
M 邸	北区	公的指定・相続・維持管理
F 邸	伏見区	活用全般



写真：M 邸



写真：Y 邸



写真：F 邸

## (2) 事後評価

モデル案件については、問題を整理しながら今後の方策を示し、それぞれの所有者のニーズを掘り下げ、活用について根気強く提案させていただいた。全ての案件において問題の明確化に務め、検討の状況は前進したものの、事業期間に活用が決定した案件は少ない。しかし、モデル案件の検討を通じて、大型町家等の継承における課題や、活用方策とそのマッチング手法について検証をさらに進めることができた。

## (3) 今後の課題

京町家等継承ネット設立以来、大型町家の継承に関する相談案件が多く集まっているが、相談窓口が設置されていることに関する更なる周知が必要である。大型町家の継承の手段として売却・除却以外の方法があること、継承ネットがそのための相談窓口であることを示すことによって、所有者に京町家として保全する選択肢があるということを示す必要がある。

大型町家の継承・活用については、建物に関する十分な知識、経験、新たなアイデアや視点が必要であることから支援専門家の更なる拡充が必要である。また、活用にあたっては、活用事例を示しながら、建物所有者と活用の資金とアイデアを持つ担い手をマッチングする仕組みが必要である。

## (4) 今後の展開

- ・京町家等の継承・活用に係るコンサルタントを含めたマッチングシステムの構築（事業化を目指した組織体制の整備）
- ・大型町家の所有者に対する継承・活用の普及啓発
- ・京町家等の継承・活用をその建物の歴史と文化にふさわしい形で実現できる担い手と、活用に関するアイデアの発掘

### ○補助事業者の概要及び担当者名等

補助事業者名	京町家等継承ネット	
団体設立年月日	平成26年11月21日	
連絡先担当者名	西井 明里	
連絡先	住所	京都市下京区西木屋町通上ノ口上る梅湊町 83-1 「ひと・まち交流館 京都」地下1階 京都市景観・まちづくりセンター内
	電話	075-354-8701
電子メールアドレス	m.nishii@hitomachi-kyoto.jp	

表 1 相談者並びに相談内容及び相談方法別の相談件数

本補助事業にかかる相談業務の開始日：平成28年7月1日

		相談方法					
		電話	電子メール	来訪	相談会	その他※3	計
対象地域内に所在する 個人住宅等の所有者	管理						
	売買	2	0	0	0	0	2
	賃貸※売買に含む						
	解体						
	上記以外※1	33	2	28	0	8	71
	複合※2	41	1	36	67	23	101
	小計	<b>76</b>	<b>3</b>	<b>64</b>	<b>67</b>	<b>31</b>	<b>241</b>
対象地域内への入居、住 替え及び移住等検討者	管理						
	売買				6		6
	賃貸※売買に含む						
	解体						
	上記以外※1						
	複合※2				1		1
	小計				<b>7</b>		<b>7</b>
地域内で事業を実施しよ うとする利活用検討者	管理						
	売買	4	0	0	0	0	4
	賃貸※売買に含む						
	解体						
	上記以外※1	13	3	6	0	1	23
	複合※2	10	5	7	0	0	22
	小計	<b>27</b>	<b>8</b>	<b>13</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>49</b>
その他	管理						
	売買	2	1	0	0	0	3
	賃貸※売買に含む						
	解体						
	上記以外※1	41	5	15	0	4	65
	複合※2	19	0	8	0	4	31
	小計	<b>62</b>	<b>6</b>	<b>23</b>	<b>0</b>	<b>8</b>	<b>99</b>
合計	管理	0	0	0	0	0	0
	売買	8	0	0	6	0	14
	賃貸※売買に含む	0	0	0	0	0	0
	解体	0	0	0	0	0	0
	上記以外※1	87	10	49	0	13	159
	複合※2	70	6	51	68	23	218
	小計	<b>165</b>	<b>16</b>	<b>100</b>	<b>74</b>	<b>36</b>	<b>396</b>

※1：相続や税相談など、個人住宅等の管理、売買、賃貸及び解体以外の相談

※2：個人住宅等の管理、売買、賃貸及び解体のみの相談ではなく、例えば将来の売買に関する相談とそれまでの管理に関する相談など、複数の項目にかかる相談。なお、複合に関する相談が多い場合は、その内容を事業報告書1（2）4）に記入すること。

※3：電話、電子メール、来訪及び相談会以外の相談方法（例えば、訪問相談など）

「その他」の相談が多い場合は、具体的な相談方法の内訳を次頁の表2に記入すること。

表2 その他の相談方法の内訳別相談件数

(表1中その他の件数が少ない場合は、表2は添付する必要はありません。)

		相談方法						計
対象地域内に所在する 個人住宅等の所有者	管理							
	売買							
	賃貸							
	解体							
	上記以外※1							
	複合※2							
	小計							
対象地域内への入居、住 替え及び移住等検討者	管理							
	売買							
	賃貸							
	解体							
	上記以外※1							
	複合※2							
	小計							
地域内で事業を実施しよ うとする活用検討者	管理							
	売買							
	賃貸							
	解体							
	上記以外※1							
	複合※2							
	小計							
その他	管理							
	売買							
	賃貸							
	解体							
	上記以外※1							
	複合※2							
	小計							
合計	管理							
	売買							
	賃貸							
	解体							
	上記以外※1							
	複合※2							
	小計							

