事例No.	167
公表年度	H28
団体の属性	指定都市
団体名	京都府京都市

事例区分	第三セクター

タグ	・社団法人・財団法人

事例種類	公共性、公益性が高い事業の効率的な実施

事例内容・タイトル

京町家カルテによる京町家の保全・活用

出典

第三セクター改革等先進事例集

事例名	京町家カルテによる京町家の保全・活用
団体名	京都市
法人名	（公財）京都市景観・まちづくりセンター

＜地方公共団体のデータ＞※

人口（人）	1,419,549
標準財政規模（百万円）	350,679
財政力指数	0.79

※ 人口は、住民基本台帳に基づく人口（平成 28 年 1 月 1 日時点）
標準財政規模及び財政力指数は、平成 27 年度決算の数値

＜法人データ＞

[出資等の状況]（平成 28 年 3 月 31 日時点）

京都市	60（100.0%）
役職員数（人）	43

[経営状況]（平成 27 年度決算）

（単位：百万円）

経常収益	121
経常損益	2
当期純損益	2

資産	264
負債	11
純資産	253

[法人概要]（設立目的、業務概要等）

（公財）京都市景観・まちづくりセンターは、景観の保全・創造、質の高い住環境の形成など、京都の都市特性の更なる伸長に寄与することを目的として、本市の全額出資法人として平成9年10月に設立した。

地域コミュニティが抱える問題を解決するため、自治組織等に必要な支援を行うとともに、町家、袋路など、京都固有のまちづくり資源の保全・活用・再生を図るため、住民、企業及び行政の主体的な取組と協働を推進している。

この間、京町家の保全・再生・活用を促進する事業を行うための「京町家まちづくりファンド」、「京町家等継承ネット」を設立するなど、京町家等の再生支援に積極的に取り組んでいる。





1．本事例の概要（取組の内容、ポイント）

京町家は、京都のまちの個性的で魅力的な都市空間の形成に寄与するとともに、京都市民の価値観の共有、21 世紀の都市居住文化の創造、環境共生社会の牽引役などの役割を果たし、その魅力は国内外の方々から高く評価されている。

京町家カルテは、そのような京町家の価値を明らかにし、良好な歴史資産として次世代に継承することを目的として、京町家の持つ文化的・歴史的・建築的な価値をまとめた資料である。

（公財）京都市景観・まちづくりセンターは、京町家の所有者等からの申請に基づき、建物を調査し、京町家カルテを交付することで、所有者やその家族が京町家の持つ価値を認識し、京町家の適切な維持・管理・継承につなげることを目指している。

2．取組みの背景、理由、着手のきっかけ

（公財）京都市景観・まちづくりセンターでは、京町家の保全・活用・再生について、市民、企業、行政のパートナーシップのもと、多様な取組を進めてきた。しかし、（公財）京都市景観・まちづくりセンターが、本市、立命館大学と共同で、延べ 4000 人以上のボランティアの協力を得て、平成 20、21 年度に実施した「京町家まちづくり調査」の結果、京町家は年間約 2%滅失するとともに、約 10.5%が空き家となっていることが判明した。

また、京町家の所有者へのアンケート調査の結果、7割以上の方が、所有する建物が京町家であると認識していないことや、半数近くの方が京町家の保全・継承を望んでいるが、維持・修繕費や相続税の問題などの経済的理由から、次世代への継承が困難と回答するなど、京町家の保全・継承のための仕組みづくりが必要となっていた。

3．取組の具体的内容

(1)取組方針とその決定過程

① 京町家の保全・活用・再生については、（公財）京都市景観・まちづくりセンターにおいて、市民、企業、行政のパートナーシップのもと、多様に取り組んできたが、平成 20、21 年度に実施した京町家まちづくり調査等を通じ、京町家が 1 年間に約 2%程度減少していること、約 10.5%が空き家になっていること、また、所有者・居住者について、高齢者・単身者の割合が高く、所有する建物が京町家であるという認識が低いこと、半数近くが京町家の保全・継承を希望されているものの、保全していく上で、維持修繕費や相続が問題となっていることなどが明らかになった。

② 平成 20 年度に国土交通省の補助を受けて制作した「わたしの家物語」は、建物そのものの価値だけでなく、京町家を住み継いできた代々の家の歴史も盛り込んだ”物語”としてとりまとめ、所有者が京町家の価値に気づき、主体的に京町家の保全・再生のための一歩を踏み出すきっかけづくりとして成果をあげた。

一方、この成果を多くの町家の所有者に広く啓発、普及させ、京町家を良好なストックとして大切に保全、活用していく意識を醸成していくためには、より客観的、普遍的で汎用性の高いツールが必要であり、多様な視点で検討を行った。

③ 京町家の価値と魅力を知ることのできるわかりやすく普遍的で汎用性の高いツールが必要であることと、併せて、不動産市場において、伝統と文化を伝える財産として大切に守られてきた京町家の価値を、正当に評価できる風潮と、価値観に対する社会的認識の転換を図っていく必要があったため、不動産市場における価値観を転換するための文化的ストックとしての認定資料や客観的資料として、「京町家データカルテ(仮称)」を作成、活用することとなった。

(2)取組の具体的な進め方

① 取組の推進体制

事務局：（公財）京都市景観・まちづくりセンター

京町家カルテ委員会（カルテ要件に適合するか等の審議を行う。）：学識経験者、建築士

調査者・作成者：建築士、大工、学識経験者

検討会メンバー：宅建業者、建築技術者、学識経験者、金融機関、行政

② 宅建業者、建築技術者、学識経験者、行政等からなる検討会を、平成 21 年度に 3 回、平成 22 年度に 2 回実施し、京町家カルテのフォーマットの検討や、ケーススタディによる京町家カルテの活用方法、情報管理の方法などについて、検討を行った。

3．取組の具体的内容（つづき）

③　取組過程

H20 年度	（国土交通省　超長期住宅推進環境整備事業）「京都市における町家“わたしの家物語”の制作」及び「貸し手と借り手を繋ぐマッチング活動の取組」を実施。	京町家まちづくり調査の実施（平成 20 年 10 月～平成 22 年 3 月） ・京町家の残存数、京町家の類型、その保存状態など、現状を把握 ・京町家の所有者の町家の活用や保全に関する意識、課題、ニーズを把握
H21 年度	（国土交通省　長期優良住宅等推進環境整備事業）「京町家データカルテ（仮称）検討会」において、流通市場を中心に活用できる資料について検討。フォーマット（たたき台）を作成。	
H22 年度	（国土交通省　長期優良住宅等推進環境整備事業）平成 21 年度作成のフォーマットを使用し、モデルケースを作成するとともに、それらの活用方法、情報の管理方法について検討。	
H23 年度	「京町家カルテ」事業を実施。	



京町家カルテのイメージ写真

4．取組の効果

平成 23 年度から開始した、京町家カルテの発行数は、315 件に到達し、様々な事情により滅失する可能性があった京町家の継承につながっている。特に、不動産市場においては、京町家カルテのある京町家は、第三者への訴求効果があると評価されており、広告宣伝に活用されている。

また、京町家の適切な維持管理に不可欠であった費用面に関しては、これまで京町家は戦前に建てられた古い木造住宅のため、建物価値が評価されず、京町家の改修や購入の際、金融機関から融資を受けられないケースが多くあったが、平成 24 年から順次、地元金融機関 3 行により、京町家カルテを活用した、融資利率（変動）を店頭表示金利から引き下げた京町家専用ローンが商品化され、京町家の改修や購入に必要な資金を調達する仕組みが確立された。1 金融機関の融資実績は 5 年間で 126 件、30 億円を超えている。

4．取組の効果（つづき）

さらに、京町家カルテにより、京町家を良好なストックとして保全、活用していく意識が醸成され、これまで、空き家のまま放置されてきた京町家や、老朽化により市場価値の低下した京町家が、次々に改修されて蘇るとともに、不動産市場での流通が盛んになった結果、新たな居住者や需要を生み出している。

京町家カルテ発行数の推移（件）

	H23 年度	H24 年度	H25 年度	H26 年度	H27 年度	H28 年度	合計
発行数	58	49	39	52	70	47	315
備考						H29 年 1 月末現在	H29 年 1 月末現在

5．今後の課題（今後の方針、残された課題等）

京町家カルテ事業は、申請から発行まで約 2 ヶ月程度要するとともに、調査者や（公財）京都市景観・まちづくりセンター職員、委員会の委員の負担が少なくないなどの課題があったことから、外観の目視調査を中心に取りまとめ、委員会に諮ることなく申請から 2 週間程度で発行でき、ローンの際にも活用できる、より簡便な京町家プロフィール制度を平成 28 年 12 月より開始した。

今後は、京町家カルテと京町家プロフィールの二制度により、京町家が適切に維持・管理及び流通されることを目指す。

また、京町家カルテの作成には、京町家に関する知識や経験が必要となるが、経験豊富な調査員が慢性的に不足しており、現状では作成数増加への対応が難しいため、調査員の育成が喫緊の課題である。

その他、京町家カルテの発行された建物については、発行後の状況についての追跡調査等を実施していないため、その後の使用方法や、適切な改修がされているのかといった、保全・活用の状況について把握できていない。

当事業の改善や、カルテ取得後に所有者が抱える課題の解決の方策を探り、京町家の適切な保全・活用を一層進めるためにも、追跡調査や、これまで蓄積された京町家カルテのデータを GIS データと連動させ、まちづくりの観点で活用することなどを検討する必要がある。

6．他団体の参考となり得る点（苦労した点、工夫した点、上手く進んだ理由、反省すべき点等）

京町家カルテ事業は、建物の調査やレポートの作成を行う大工、建築士等の専門家の協力が不可欠であり、専門家とのネットワークが最も重要である。

（公財）京都市景観・まちづくりセンターでは、当事業の開始以前から、京町家に関する様々な取組を通じて、専門家、業界団体とのネットワークを構築してきた。また、歴史的建造物の保存・活用に取り組む他の団体等との連携により、保存・活用のために活動する専門性の高い人材の育成を行う講座等も実施してきた。

また、当事業の検討段階においては、特に不動産事業者等の業界団体の協力により、事業が円滑に進み、資金調達面においては、京町家専用ローンの商品化など地元金融機関の協力があり、まさに、（公財）京都市景観・まちづくりセンターが、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として機能した結果と言える。

＜参考＞地方公共団体の問合わせ先

担当課	京都市まち再生・創造推進室	連絡先	075-222-3503