

旧今村家住宅（京町家）の活用による社会課題解決手法の検討調査

京都市の貴重な財産である京町家を公民連携により確実に保全・継承するとともに、社会課題解決（移住・定住の促進、芸術家の活動拠点、地域のまちづくり拠点等）にもつなげていくための具体的な手法を検証するため、本市に遺贈された歴史的な価値の高い京町家の活用可能性を調査するもの。

遊休公的施設の概要

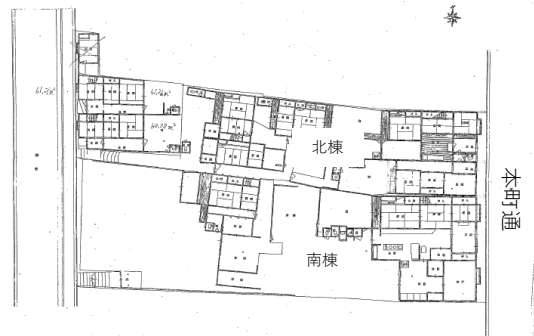


- ・所 在：京都市東山区本町十丁目
- ・竣工年月：宝暦12年（1762年）
- ・構 造：木造（伝統構法）
- ・規 模：主屋 厨子2階建、納屋 平屋建
附属棟 2階建、平屋建
- ・延べ面積：
南側敷地：主屋143.13㎡、納屋84.95㎡、
その他52.88㎡
北側敷地：借家群 計334.64㎡
- ・敷地面積：南側 682.64㎡、北側485.95㎡
- ・規制等：第1種住居地域、60/200、15m第2種高度地区、準防火地域、旧市街地型美観地区
- ・改修履歴：不明
- ・その他：国登録有形文化財、京町家条例に基づく重要京町家、景観重要建造物指定予定（調査中）

遊休公的施設の現状・施設の課題

- 【耐震診断の必要性】 **必要** ・ 不要 ・ 実施済み ・ 不明
- 【遊休公的施設期間】 約半年（令和7年に本市に遺贈され、現在、受納（登記の移転）に向けた境界確定等を実施中）
- 【対象施設資料（図面等）】 **あり** ・ なし
- 【年間の維持管理費】 不明（R8年度途中から本市が管理予定のため、維持管理費は不明。）

- ・ 本施設は、豊臣秀吉が築いた京都と伏見をつなぐ本町通沿いに建築された歴史的建造物であり、土間周りを中心に、建築当時の遺構が状態良く残っている。京都市内に残る京町家としては最古級と言えるものであり、文化的にも価値が高い。
- ・ 令和7年に旧所有者から本市が遺贈を受けたものの、現時点では利活用方法は未定。敷地内には、複数棟の建物が存在するほか、畑地もあり、様々な活用のポテンシャルを感じるものの、耐震性の確保や設備改修などの投資が必要となると考えられる。
- ・ 京阪本線「七条」「東福寺」駅から徒歩10分圏内に位置しており、近年、周囲にはこのような歴史的建築物を活用した民泊施設が増えているが、本市では、民泊施設の急増によるオーバーツーリズム問題が大きな社会課題となっていることから、本施設の活用に当たっては、伝統的な建築物の良さを生かしつつ、本市の社会課題解決につなげ、地域社会にとっても意義ある新たな活用方法を創出することが求められている。
- ・ また、本市では、令和7年12月に今後の25年間の市政の基本方針である「京都基本構想」を策定するとともに、基本構想の理念を具現化する最重要施策の一つとなる「京都学藝衆構想」について、基本的な考え方や今後の展開イメージなどをまとめている。本施設は、京都の歴史と文化を体現する歴史的建造物であり、京都の地域の匠や文化・産業の担い手、学生、地域住民などが集い、学び合い、京都の本物（ほんまもん）の魅力や価値を次世代につないでいくことを目指す京都学藝衆構想を展開する拠点の一つとして活用されることも期待される。



配置図



内部写真



旧今村家住宅（京町家）の活用による社会課題解決手法の検討調査

これまでの検討（検討経緯／庁内検討状況）

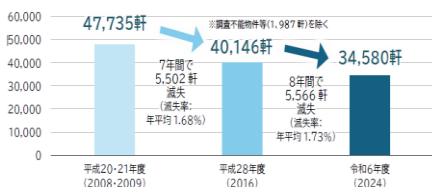
【サウンディングの経験】 あり **なし** 【導入可能性調査等の経験】 あり・**なし**（調査名）

※今村家住宅はR7年に遺贈を受けたものであり、当該施設の活用検討は過去に行われていないため、以下には京町家施策全体の検討経過を記載している。

【（参考）京町家の現状と5つの課題】

1 京町家の減失

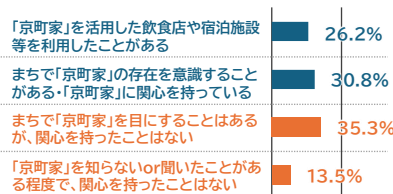
京町家は減失が進行しており、令和6年度の調査では、**前回調査（平成28年度）から5,566軒の京町家が失われ、34,580軒まで減少**したことが明らかとなっている。



京町家の減失の推移
【京都市、京都市景観まちづくりセンター、立命館大学アートリサーチセンターの3者による調査結果】

2 京町家に関心を持つ市民の低さ

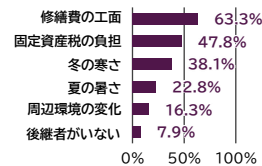
市民向けアンケート調査の結果から、京町家の危機的状況が**市民に対して社会課題として十分に認知されていない**現状が明らかとなっている。



あなたと「京町家」との関わりについて教えてください【複数回答可】
（令和6年度 市民向けアンケート調査結果）

3 所有者個人による保全・継承の困難さ

京町家所有者に対するアンケート調査では、京町家を維持していく課題として、改修費用や固定資産税等の**経済的負担**、厳しい居住環境が多く挙げられている。**京町家の維持管理コストは増大しており、所有者の努力だけでは保全・継承が難しくなりつつある。**



京町家を維持していくために、実際に苦労している点【複数回答可】
（重要京町家所有者に対するアンケート調査結果）

4 京町家の「第2の減失」の進行

京町家の活用が進む一方で、人々の「暮らし」や「営み」の場としての利用は減少しているほか、不適切な改修を行う事例も見られるなど、本来の魅力や価値が失われる「**第2の減失**」とも言える事態が進行。**地域と調和した、京町家本来の魅力を生かした新たな活用方法の提示が必要。**

5 京町家とともに変化する「まちのかたち」

都市開発に伴い、複数の京町家がまとめて解体され、大規模建物に建て替わるなど、**京都の歴史を伝える「まちのかたち」の変容**が進む。また、京町家の「暮らし」や「営み」が失われることで、**地域のコミュニティも損なわれつつある。**

【（参考）これまでの本市の主な施策・取組】

- 2000年 「京町家再生プラン」策定
- 2003年 「都心部の新しい建築のルール」施行
- 2007年 「新景観政策」施行
- 2011年 「歴史的建築物保存活用条例（建築基準法の適用除外）」制定
- 2017年 「京町家条例」制定
- 2019年 「京町家保全継承推進計画」策定

現在の取組例

所有者等に対し専門的な相談対応を行う
「**京町家相談員**」制度

指定を受けた京町家の
「**改修補助金**」制度

解体着手の1年前までに
「**解体に係る事前届出**」制度

専門家・団体による協働
「**京町家等継承ネット**」の形成

【今後の取組方針】

本市では、令和6年度末から「京都市京町家保全・継承審議会」において京町家施策の見直しに向けた議論を進めてきた。同審議会からは、京町家所有者に対する支援にとどまらず、京町家を社会全体で保全・継承していくために、**まちづくりの観点からの保全・継承の取組の必要性や、減失の危機に陥っている保全の優先度が高い京町家については、行政等の公的な機関が緊急的に保有していく必要性**などが示されている。

⇒同審議会からの答申を踏まえ、**令和8年4月に「京都市京町家保全・継承推進計画（第2次）」の策定を予定しており、この中で、遺贈を受けた京町家の社会的な活用の推進**を掲げている。

上記1～5に示した課題を踏まえ、遺贈を受けた京町家の活用検討をケーススタディとして、以下のような視点での検討を進めたいと考えている。

- ・「暮らし」や「営み」の場としての京町家本来の魅力を生かしつつ、京都学藝衆構想の実現の場としての利活用方法の提示
- ・地域コミュニティの活性化にも資する地域と調和した運営方法のモデルケースの提示
- ・個人では保全が難しい京町家を社会全体で継承していく持続可能なシステムの構築
- ・遺贈を受けた京町家の保全・継承を通じた京町家の減失に対する社会的関心の喚起

旧今村家住宅（京町家）の活用による社会課題解決手法の検討調査

既存施設を活用すべき理由

・本市に遺贈を受けた京町家を対象として、京町家の新たな活用方法（社会的課題解決に資する活用）を検討・実装し、モデルケースとして広く社会に提示することで、今後の民間企業等による京町家の新たな活用可能性を広げていくことが期待される

・また、対象施設は、建物の保存状態も良く、歴史的にも貴重な建築物である一方で、規模が大きく、一定の投資がなければ活用が困難であることから、スモールコンセッション等による官民連携による活用方法が適していると考えられる。

地域課題

・本市特有の課題として、現在、オーバートーリズムと都心部における若年世帯向けの住宅供給不足が大きな社会問題となっている。

・本市では、都市部の地価や家賃が高騰し、学生や若い世代が気軽に住めない状況が生じている。さらに、大学のまちとして、学生が多く居住しているものの、卒業後はその多くが他都市に転出している。こうした若い世代の居住の受け皿としても、京町家が活用されることが期待されている。

実現に向けた活動内容

（現時点での方向性）

本市の課題や対象建物の立地などを考慮すると、単なる宿泊施設といった活用ではなく、本市が昨年12月に掲げた京都基本構想の理念の実現に資する活用（例えば若いクリエイター等の滞在型のレジデンスや、テーマ型のシェアハウス、京都学藝衆が学び合う共創拠点など）の可能性を模索していきたいと考えている。

（想定する活動内容）

施設及び周辺エリアの現況調査、ポテンシャルの整理、市場調査等を行い、活用のコンセプトを立案したうえで、そのコンセプトに賛同いただけそうな民間企業へのヒアリングや持続可能な事業手法の検討を行いたい。特に、活用コンセプトについては、周辺住民の理解も得ながら進めていく必要があることから、必要に応じて実現に向けた社会実験の実施なども検討したい。

専門家に求める内容

- ①施設現況調査
 - ・目視による現地調査（劣化状況の確認や設備関係の現状調査など、活用検討に必要な項目の調査）
 - ・現況図（配置図、平面図）の作成
- ②活用コンセプトの検討
 - ・京都基本構想や京都学藝衆構想、関連計画等を踏まえた本施設の活用コンセプトの立案
- ③市場調査
 - ・活用コンセプトの実現に向けて、最適な民間事業者にアプローチするための調査支援及び助言
- ④事業手法の検討
 - ・産・官・学の連携など、京都学藝衆構想の理念を踏まえた施設運営手法・スキームの検討
 - ※施設整備の費用を集める共感型のファンドの構築や、施設運営に京都で学ぶ学生等が関わる仕組みの構築など、京都ならではの持続可能な仕組みを検討いただきたい。
 - ・事業化の可能性を検討するため、想定利活用条件を踏まえた概算の事業収支の作成
 - ・対象施設及び敷地の用途変更に伴う、建築基準法、消防法、都市計画法等の関係法令の適用関係、必要手続や留意点の整理

※京町家の本質的な価値をいかすことが求められるため、現況調査や活用コンセプトの検討には、京町家の歴史や構造等に詳しい建築士等を加えた体制構築が望ましいと考えています。
※本市とともに、京町家の保全・継承に関わる様々な企業や団体などを幅広く巻き込みながら、横断的に事業をプロデュースいただける専門家の協力を求めたい。

今後のスケジュール

（本事業の想定スケジュール）

- 5～7月：状況の共有、現地調査、周辺エリアの状況調査
- 8～9月：活用コンセプトの素案検討、事業者等へのヒアリング
- 10～12月：施設を活用した社会実験や近隣住民等を交えたワークショップ等の実施
- 1～2月：活用コンセプトのとりまとめ

（全体スケジュール）

- 令和9年：活用事業者の公募
- 令和10年：活用事業者による工事実施、活用開始

地域への効果等

・本事業は、行政が京町家を遺贈等により所有し、活用していくためのモデル事業となることを予定している。本事業で得られた知見を基に、その後多くの京町家を同様の手法で保全・継承を図り、京町家の滅失を防止するとともに、京都全体の価値向上が図られることを想定している。

・また、社会課題解決に資する活用を進めることで、活用施設周辺のコミュニティの活性化や関係人口の増加、新たなビジネスの創出による域内経済循環の実装などが期待される。

旧今村家住宅（京町家）の活用による社会課題解決手法の検討調査

参考資料一覧

No,	資料名
参考資料 1	京都基本構想 https://www.city.kyoto.lg.jp/sogo/page/0000347968.html
参考資料 2	京都学藝衆構想 https://www.city.kyoto.lg.jp/sogo/page/0000348347.html
参考資料 3	京都市京町家保全・継承推進計画（第2次）（案） https://www.city.kyoto.lg.jp/templates/pubcomment/tokei/0000347834.html
参考資料 4	京町家を未来へ～京都市 京町家の総合情報サイト～ https://kyomachiya.city.kyoto.lg.jp/
参考資料 5	MATCH YA(京町家等継承ネットホームページ) https://kyoto-machisen.jp/matchya/
参考資料 6	令和6年度京町家状況調査結果報告書（発行：（公財）京都市景観・まちづくりセンター） https://kyoto-machisen.jp/kyomachiya-survey-report/
参考資料 7	文化遺産オンライン（今村家住宅） （主屋） https://online.bunka.go.jp/heritages/detail/447423 （納屋） https://online.bunka.go.jp/heritages/detail/380394