

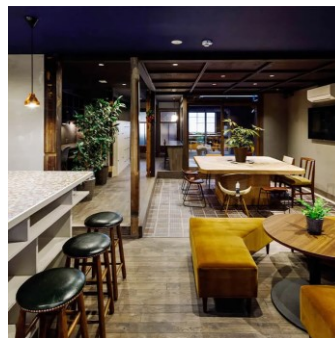
京都視察(11/8～9)報告

不動産事業者との意見交換

株式会社八清（はちせ）



取締役会長
西村 孝平 様



<UNKNOWN KYOTO>

元お茶屋建築をリノベーションしてコリビング施設として活用。

株式会社エンジョイワークス及び株式会社ONDと「共創」的に実施。

株式会社 フラット・エージェンシー



取締役会長
吉田 光一 様



<荒川家住宅>

明治期建築の京町家を、起業を目指す若手人材のシェアハウスとして整備するとともに、地域の方も利用できるコミュニティカフェを整備し、双方が交流できる場として活用予定。

IzutsuRealty株式会社



代表取締役
山下 善彦 様



<小笹邸>

京都市の京町家賃貸モデル事業（市が固定資産税相当額で借上げ、民間事業者と同額で転貸）第1号の活用事業者に選定され、京町家をオフィス付住宅として再生し、東京のIT系企業のサテライトオフィスとして活用。

主なご意見

- ・築古物件だと担保価値が極めて低いが、改修した町家は顧客からの反応が良く、流通性の高さに気づいた。改修して販売するとリセールバリューが上がるが、金融機関はその点を考慮して改修費に融資してくれるわけではない。
- ・町家は年間で800軒ほど解体されている状況。ただ、京町家は適切に維持管理すれば非常に長く使える。
- ・京町家を活用する際には改装費が大きくかかってしまう。事業用で活用する場合、改装費は事業者負担で進めてもらえる可能性がありハードルが下がる。ただし、店舗としての空間作りのため、壁や柱を抜いてしまう恐れがあり、耐震性の面で懸念。本来の用途である居住用が適切かもしれない。事業用でも宿として活用する場合はフィットしている。
- ・京町家カルテ・プロフィールをもとに金融機関が融資をしてくれるようになった。非道路にある再建築不可の物件でも融資が出る。非常に画期的。一方で通常の融資審査と同じく、担保価値だけでなく個人の信用も見ている。純粹にプロジェクトだけで融資してもらえると画期的だと思う。

京都市の京町家保全・継承の取組

京都市京町家の保全及び継承に関する条例

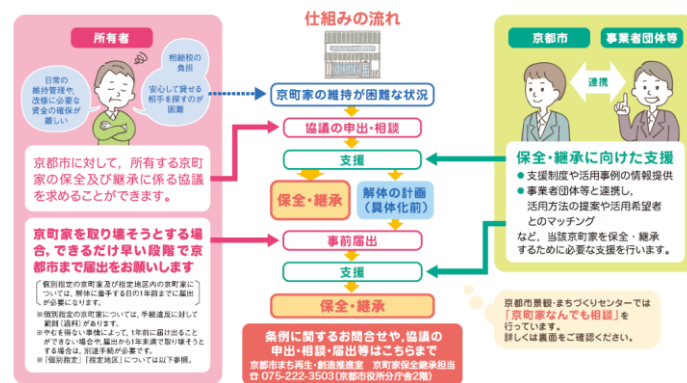
○平成29年11月に、京町家の価値を改めて見直し、保全・継承に繋げるため、「京都市京町家の保全及び継承に関する条例」(京町家条例)を制定。

○京町家の取壊しの危機を事前に把握し、保全・継承につなげる仕組みを創設。

○趣のある町並み又は個性豊かで洗練された生活文化の保全及び継承を効果的に進めるため、個別の建物や区域を京都市が指定。指定されると、解体に着手する1年前までの届出が義務付けられるとともに、支援の充実が図られる。

保全・継承に向けた支援

- ・支援制度や活用事例の情報提供
- ・事業者団体等と連携し、活用方法の提案や活用希望者とのマッチング 等



京町家マッチング制度

○平成31年に個別指定京町家に指定。その後、時間貸し駐車場にするとして解体届が提出されたところ、市のマッチング制度の利用を働きかけ、活用希望者を募集した結果、マッチングが成立し、茶道等の文化体験施設として活用。



姉小路界限のまちづくり

地域景観づくり協議会

○京都市市街地景観整備条例に基づき、地域の景観づくりに主体的に取り組む組織を、「地域景観づくり協議会」として市長が認定。また、協議会の活動区域の景観の保全・創出のための方針をまとめた計画書を「地域景観づくり計画書」として市長が認定。

○計画書に定めた「地域景観づくり協議地区」において建築等をしようとする事業者等は、景観関係の手続（景観地区での認定、屋外広告物条例の許可等）に先立ち、建築等の計画内容について、協議会と意見交換を実施。

※地域の景観づくりを建築主等と一緒に考えて考えるきっかけとなる意見交換を義務付けるものであり、ルールを定めて、それを強制するものではない。ルールを定めたり、公的なルールとして強制力を持たせたりするためには、景観協定や地区計画を活用する必要がある。

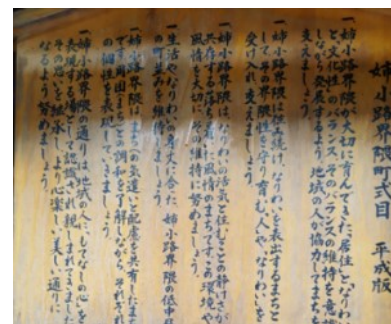
姉小路(あねやこうじ)界限のまちづくり

○マンション反対運動を契機として創設された「姉小路界限を考える会」が中心となり、風情ある町並みや落ち着いた住環境を維持するため、「姉小路界限まちづくり協議会」を設立。地域景観づくり協議会に認定（平成27年3月31日）。

○景観に調和したデザインを活かしたまちづくり、自転車レーンの創設、まちづくりの理念としての「姉小路界限町式目（平成版）」の策定、建築協定の締結や地区計画の策定等を実施。



姉小路界限を考える会
事務局長 谷口 親平 様



京都市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例

○建築基準法第3条第1項第3号の規定を活用することにより、法の施行日である昭和25年11月23日以前に建築された建築物のうち、景観法に基づく景観重要建造物や文化財保護法に基づく登録有形文化財など、景観的、文化的に特に重要なものとして位置付けられた歴史的な価値を有する木造建築物について、法の適用を除外し、法の下では困難であった建築行為を可能とする制度を創設し、平成24年4月から運用。平成25年11月には条例改正を行い、対象を木造以外の建築物にも拡大。

郭巨山(かっきょやま)町会所

○同町会所は、明治末期の市電敷設による四条通拡幅で敷地が狭くなっており、建物の老朽化を踏まえて建て替えを検討。当初はビルを新築する方向で検討したが、敷地が狭くなることから断念。既存建物を残しながら祇園祭を運営するための空間を確保するための耐震増床改修を実施すべく、条例に基づき、建築基準法の適用を除外。引き続き町会所として活用されることとなった。

○改修資金は、自己資金のほか、行政からの補助金やクラウドファンディングによって調達。



西京極大門ハイツ

マンション管理計画認定制度

○令和4年4月1日から全面施行となった改正マンション管理適正化法により、都道府県等によるマンション管理適正化推進計画やマンション管理計画認定制度が創設された。

○マンションの管理組合は、自らのマンションの管理計画を、推進計画を作成した都道府県等の長に提出し、一定の基準を満たす場合、推進計画を作成した都道府県等の長による認定を受けることが可能。これにより、認定を受けたマンションが市場で評価されるなど、管理の適正化が推進されることが期待される。

西京極大門ハイツ

○令和4年9月に開始した、京都市分譲マンション管理計画認定制度において、初の認定案件。昭和51年の竣工で、同62年に「管理組合法人」を立ち上げ、以来先進的な管理を実践、将来を見据えたマネジメントを展開している。

○隣接したスーパー跡地を購入し、集会所として活用。地域住民による利用などでほぼ毎日稼働している。また、周辺の土地取得・活用により得られた賃料収入や駐車場収入については、目先の負担軽減ではなく将来に向けて、修繕積立金に繰り入れず、建替えを想定した「環境整備積立金会計」に充てている。

○居住者同士の苦情が出ないよう、入居時に隣接する住居への挨拶を行ってもらう一方、住民活動に興味の無い者に無理強いをしないこととしている。管理組合の評議員会は輪番制となっているが、出席しなくてもペナルティがない（出席すると報酬がもらえる）。評議員会が理事会、幹事の推薦を行っており、立候補制は導入していない。

