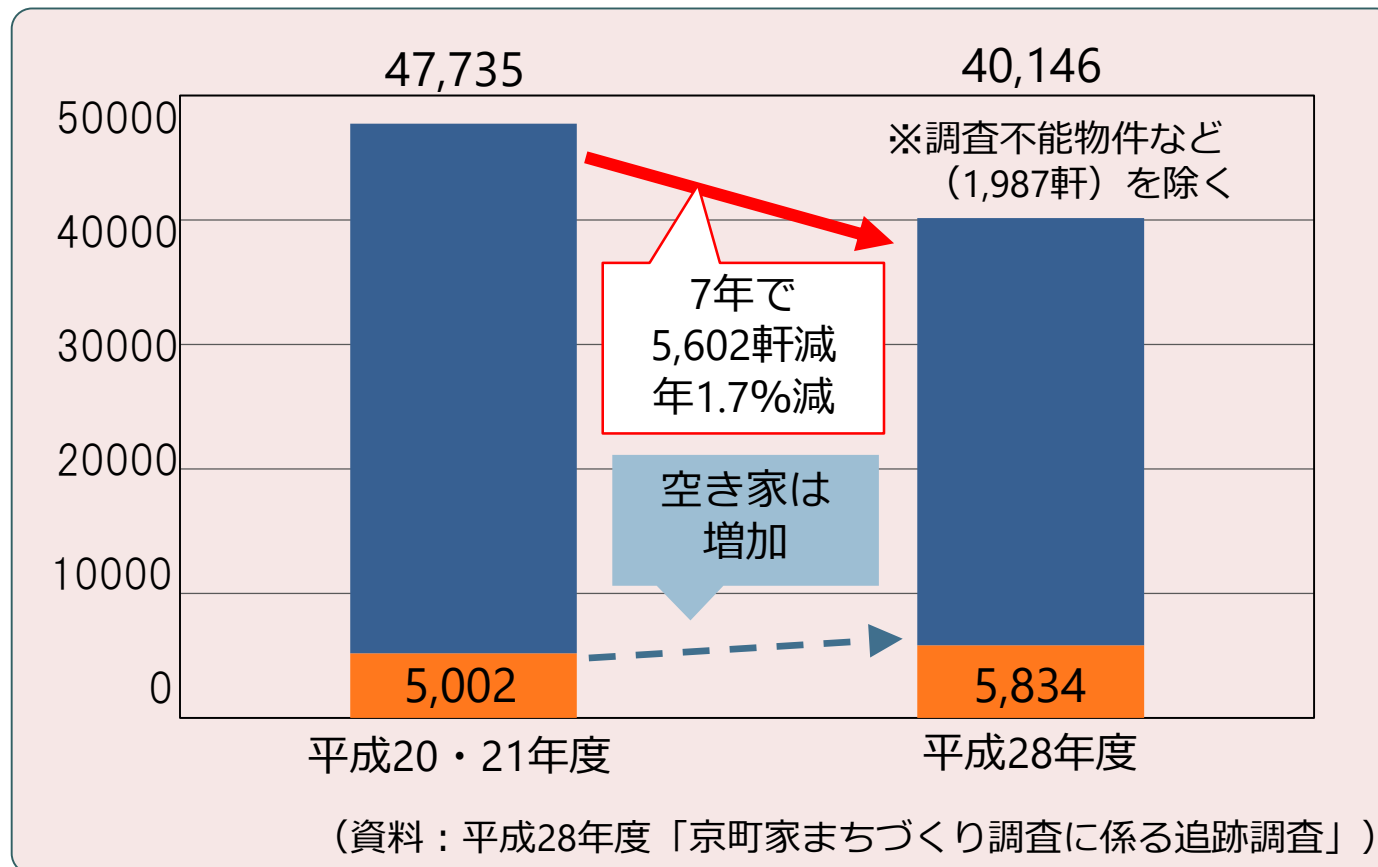


京町家の保全・継承に向けた取組

令和4年11月24日
京都市 都市計画局 まち再生・創造推進室

平成28年度に実施した調査では、前回の20・21年調査から京町家の数が
47,735軒 → 40,146軒に減少していることを確認
(不明分を除き、**7年間で5,602軒、年約1.7%が減少**)



「京都市京町家の保全及び継承に関する条例」の制定

調査において京町家の減少に歯止めが掛かっていない状況を確認



平成29年11月

「京都市京町家の保全及び継承に関する条例」を制定



条例では、これまでにない新たな施策として、**京町家の解体の危機を事前に把握し、保全・継承に繋げる仕組みを創設**

- 個別の京町家や京町家が集積している地区を指定する制度
- 京町家の解体の事前届出制度

全ての京町家への解体着手前の届出（努力義務）

指定した京町家への解体着手の1年前までの届出（義務） 等

京町家条例における京町家の定義

昭和 25 年以前に建築	
木造建築物	
伝統的な構造…「伝統軸組構法」や「伝統構法」と呼ばれる構造	
都市生活の中から 生み出された 形態又は意匠	3 階建て以下
	一戸建て又は長屋建て
	平入りの屋根
	通り庭…道に面した出入口から続く細長い形状の土間
	火袋…通り庭上部の吹き抜け部分
	坪庭又は奥庭
	通り庇…道に沿って設けられた軒
	格子(伝統的なものに限る)…虫籠窓や京格子など
	隣地に接する外壁又は高塀

必須条件

+

いずれか
1つ以上を
有する



通り庭・火袋



奥庭



坪庭

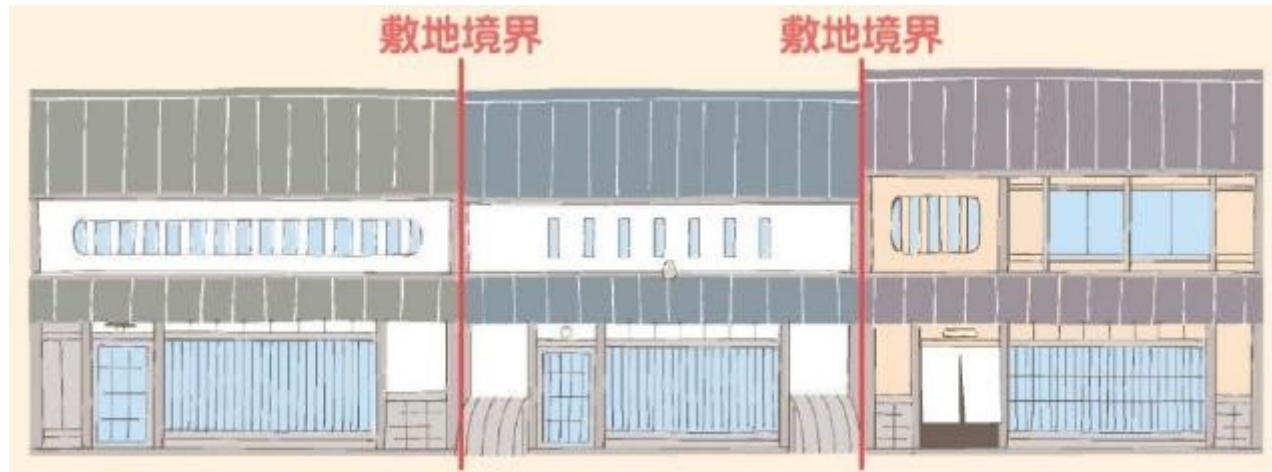
(京都市京町家の総合情報サイト「京町家を未来へ」より)

虫籠窓

通り庇



格子



隣地に接する外壁又は高塀

(京都市京町家の総合情報サイト「京町家を未来へ」より)

京町家を保全・継承していくためには、所有者・使用者をはじめ、事業者、市民活動団体、市民など、様々な主体の方の協力と連携が必要であり、条例では各主体の役割を定めている。

相互に 協力

市

- 京町家の保全・継承を総合的に推進
- 各主体の連携・協力を促進



所有者

- 所有する京町家の保全・継承に努める



事業者

- 京町家の保全・継承に協力
- 事業活動にあたって京町家の活用・流通促進, 町並み景観の保全に配慮



管理者・使用者

- 京町家の適切な維持管理に努める



市民

- 京町家の保全・継承について理解を深め, 協力



自治組織・ 市民活動団体等

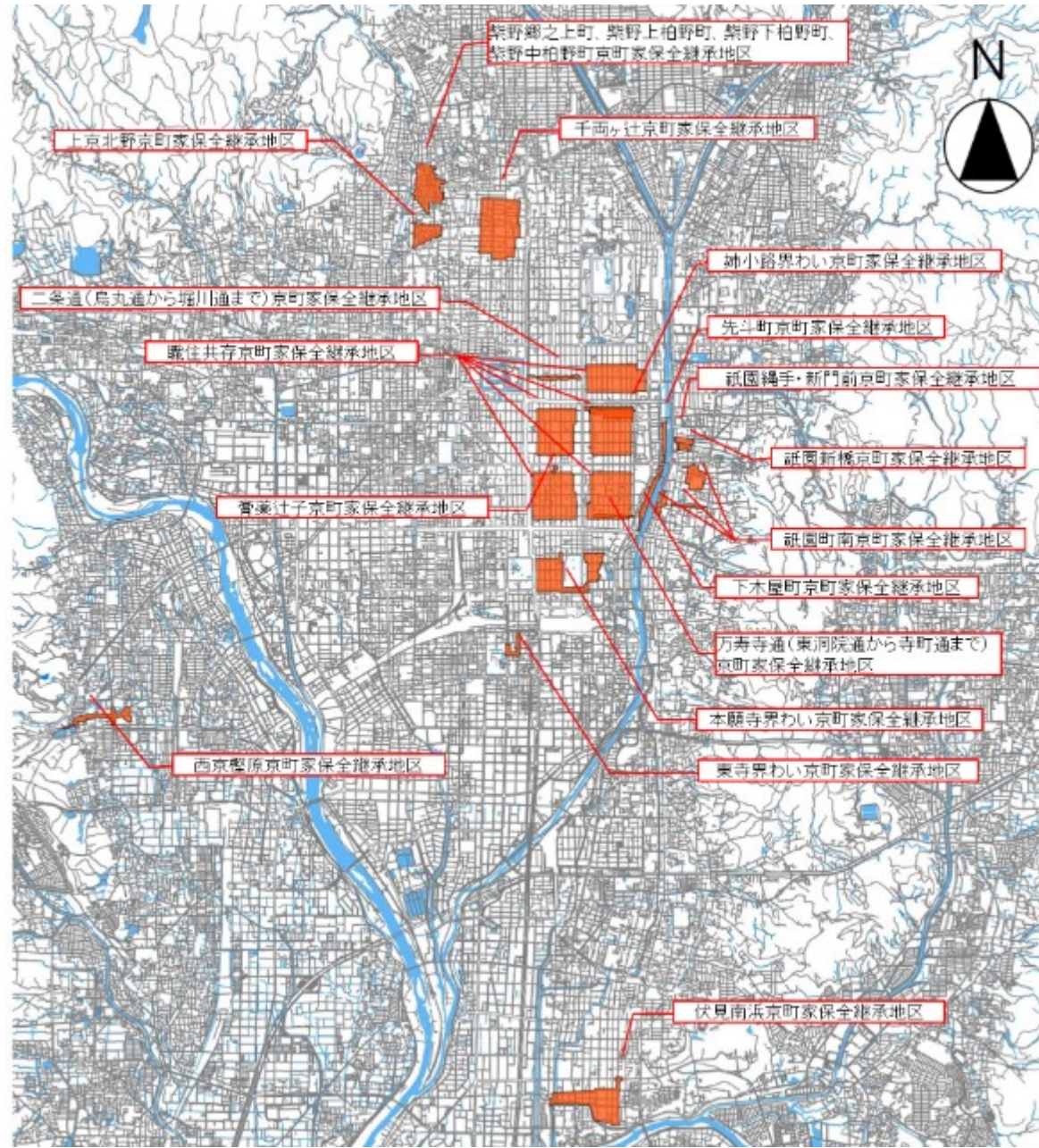
- 所有者, 管理者等への支援など, 京町家の保全・継承に積極的な役割を果たす



京町家条例に基づく 地区や個別の京町家の指定

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

個別指定 1,243軒
地区指定 17地区
(令和4年10月末現在)



京町家の取壊しの危機を事前に把握し、保全・継承に繋げる仕組み

所有者

日常の維持管理や、改修に必要な資金の確保が難しい



相続税の負担

安心して貸せる相手を探すのが困難

京都市に対して、所有する京町家の保全及び継承に係る協議を求めることができます。

京町家を取り壊そうとする場合、できるだけ早い段階で京都市まで届出をお願いします

※重要京町家及び京町家保全重点取組地区に立地する京町家については、解体に着手する日の1年前までに届出が必要になります。

(重要京町家については、手続違反に対して罰則(過料)があります。)

仕組みの流れ



京町家の維持が困難な状況

協議の申出・相談

支援

保全・継承

解体の計画
(具体化前)

事前届出

支援

保全・継承

京都市

事業者団体等



連携



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

など、当該京町家を保全・継承するために必要な支援を行います。

指定京町家改修補助金

指定地区内の京町家や個別指定京町家の改修工事に対する補助

- 指定地区内の京町家

外部・設備改修工事、補助対象費用の1/2、上限額100万円

- 個別指定京町家

外部・設備・内部改修工事、補助対象費用の1/2、上限額250万円

※設備・内部は上限額各60万円

個別指定京町家維持修繕補助金

個別指定京町家に対する日常的な維持修繕への補助

(補助対象)

屋根の修繕、外壁の補修、樋の修理、建具の調整・塗装、防蟻処理

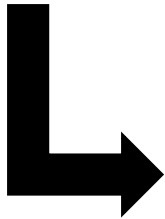
(補助額)

対象費用の1/2、上限額20万円（対象工事ごとに補助単価を設定）

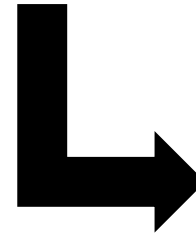
指定京町家改修補助金を活用した改修事例



通り底の改修



外観の復元



(提供 (右側) : 井ノ口畳店、スナオセツケイシャ北大路、山沢工務店)

指定京町家改修補助金を活用した改修事例



外観の復原



外観の復原



京町家マッチング制度

京都市登録の建築・不動産関連団体と連携し、**京町家の改修・活用方法、活用・継承者とのマッチングを提案する制度**

●活用事例

○相談

数年間、活用者を探したが見つからなかった。

○マッチング内容

活用希望者とのマッチングが成立し、茶道等の文化体験施設として活用中



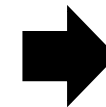
●改修事例

○相談

京町家らしい外観に復原したいが、設計者や工務店の伝手がない。

○マッチング内容

団体を通じて京町家の改修に長けた建築関係団体を紹介し、指定京町家改修補助金を利用して改修



京町家賃貸モデル事業

京都市が固定資産税・都市計画税相当額で京町家を借上げ、公募により選定した事業者と同額で転貸し、**民間の活力により京町家の改修・活用や将来の担い手の育成等を行う事業**（対象は個別指定及び指定地区内の京町家）

○第1号

5年程空き家となっていた中京区の京町家をオフィス付住宅として再生。
令和3年7月に東京のIT系企業が入居し、現在、サテライトオフィスとして活用中



○第2号

20年程空き家となっていた中京区の大型京町家。市内の工務店・NPO法人のオフィス兼社宅として活用予定



え？建築基準法適用除外制度がこんなに手軽に！ ～京町家の改修に併せて一部増築し、現代的に再生できます～



京都市都市計画局建築指導部建築指導課

1 制度設立の背景

京町家の滅失が進行・・・

平成28年度京町家まちづくり調査

- 調査対象 京都市域に残存する京町家等
- 調査地域 戦前に市街化された地域、旧街道沿い

平成20・21年度

約4万8千軒



平成28年度

年間約2%ずつ減少
していることを確認

約4万軒

京町家とは、建築基準法の施行の際（昭和25年）現に存した木造の建築物であって、伝統的な構造及び都市生活の中から生み出された形態意匠を有するものをいう



2 制度構築の必要性

- 市内には、京町家や近代建築などの歴史都市・京都の景観を形成し生活文化を伝える景観的・文化的に価値のある建築物が数多く存在



- それらは歴史的な町並みを形成する重要な要素で、当該建築物の保存活用が本市固有の趣ある市街地の景観の保全及び文化の向上に資するものであり、良好な状態で将来の世代に継承すべき

市の重要施策として
歴史的建築物を
保全継承！



- 活用されないと存続は難しい（維持費の捻出等）



- 活用にあたり増築や用途変更等を行う際、法の遡及適用を受ける



- 伝統的な意匠形態等を保存しながら、これらの建築物を良好な状態で使い続けることが困難で、建築基準法がハードルとなり、活用が進まないケースもある



- 建築基準法第3条第1項第3号の規定を活用し、景観的・文化的に価値のある建築物について、法の適用を除外



一般の京町家も対象になります！

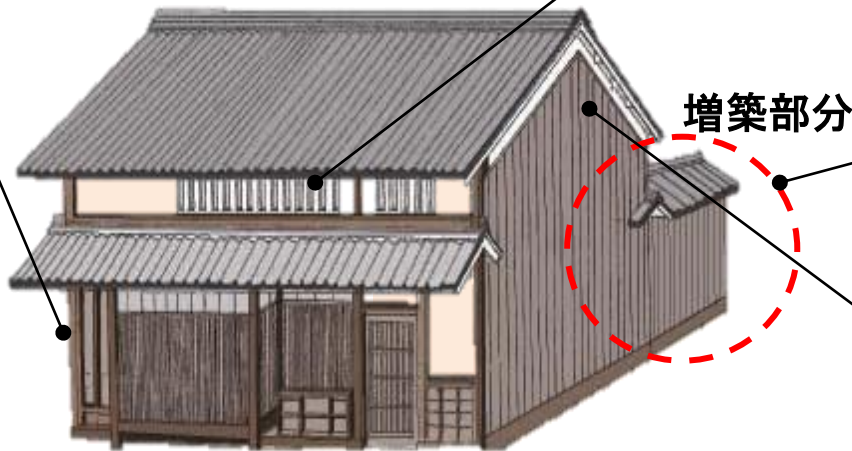
(おさらい) 建築基準法の遡及適用による具体的な課題

構 造

伝統構法に対応した構造設計法が未確立
→「限界耐力計算法」等の難解な計算手法を用いて耐震性能を示すことが必要
→耐震改修に伴う壁の増設により間取り(プラン)が制約される。

防 火

防火構造や防火設備等への改修が必要
→既存建築物全体の防火改修が大掛かり
(新築に比べ時間・コスト面で保存するメリットが低くなる。)



集団規定

<建ぺい率制限>

既に指定建ぺい率を超過
→小規模であっても増築不可

<道路斜線制限>

けらば側が道路斜線に抵触
→増築の際に撤去

(おさらい) 京町家で増築を伴っても、こうできれば…

格天井や土壁などを
現状のまま保存して
活用したい！(内装制限)



木製建具、虫籠窓など外観意匠を
継承して保存活用したい！(防火設備)



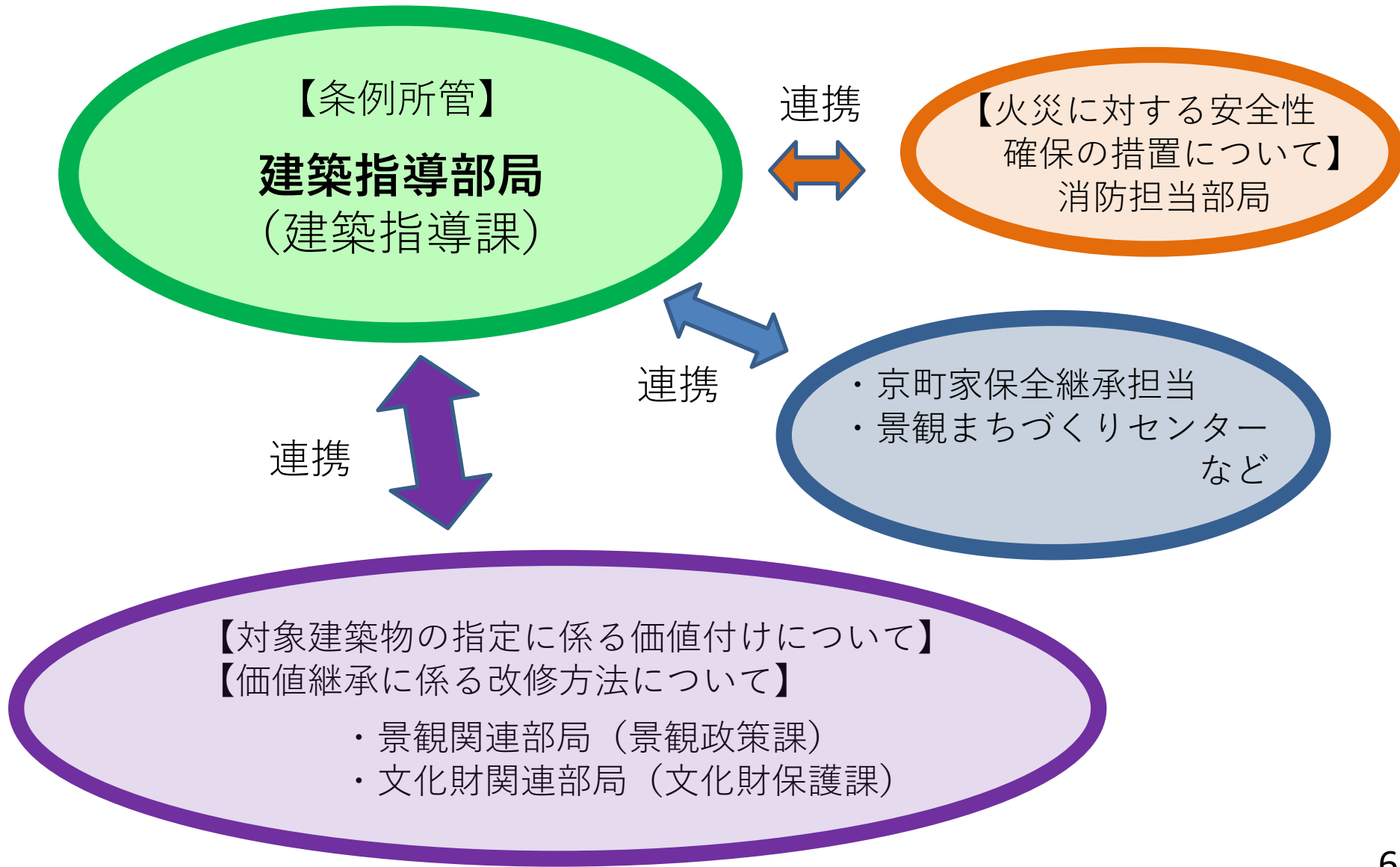
軒先を除却せずに
外観を保存したい！
(道路内建築)



伝統構法を活かして活用
したい！(構造)



3 京都市における連携体制（一元的にマネジメント！）



4-1 包括基準について

手続の簡素化等を目的に制定！

条例に基づく手続を簡素化し、一般的な京町家に係る用途変更や一部増築などの保存活用を更に促進するため、標準的な規模の京町家について、建築基準法を適用除外する際の技術的基準『包括同意基準』を平成29年1月に全国で初めて制定

※包括同意基準とは、京都市が建築基準法適用除外指定を行うに当たり、建築審査会の個別審議を経ることなく同意を得て処分を行うことが可能となる基準のことをいう。

【基準制定の前提】

共通した仕様(意匠、構造等)を有する歴史的建築物(京町家)が複数存在する

【基準を適用する場合のメリット】

・事前明示性

→保存建築物が満たすべき基準を事前に得られるので、どのような措置を講じればいいのか分かる

・手続の簡素化

→建築審査会への付議回数が減るので手続期間を短縮できる

【建築審査会に係る手続の流れ】

1 事前相談



2 意見聴取



3 同意

基準適用の場合は、「3 同意」に係る個別審議が不要

4 - 2 包括基準が拡充されました！

令和2年度の制度改革の内容

標準的な規模の**居住用京町家**に、
比較的**軽易な行為**しか行わない場合などで一定の条件を満たす場合には、
第一段階の工事内容を**構造部材の健全化**及び**屋根の軽量化**だけでも可能とできるように、
包括同意基準を改正

従来

- 1 構造部材の健全化
- 2 **地震に対する安全性※の確保**

※最終的に震度6強～7相当の耐震性能の確保を前提に、第一段階でも、
震度6弱相当の耐震性能の確保

震度6弱相当を確認するため、
構造計算が必要でした。

改正後

(第一段階の工事では)

- 1 構造部材の健全化
- 2 **屋根の軽量化だけでもOK**

※ ただし、次ページの条件を満たす
必要がある

必ずしも、構造設計者に
頼らなくても、制度活用可能に！

4－3 健全化＋屋根の軽量化だけでOK！

【対象】

規模：階数2以下、高さ10m以下、延べ面積200㎡以内（長屋建てを除く）

用途：**住宅（住宅宿泊事業を行うものを除く）又は兼用住宅※**

※ 兼用部分の規模（1／2以下かつ50㎡以下）

兼用部分の用途（事務所、近隣のための店舗）

行為：小規模な増築（減築と増築の差引き＋10㎡以内）、
大規模の修繕・模様替、用途変更

【基準】

ア 第一段階の工事で、**構造部材の健全化＋屋根の軽量化（軽量化済部分を除く）**を行うこと

イ 今回の現状変更によって、**構造耐力上の危険性が增大しないこと**

ウ 過去の改修等で構造耐力上の危険性が增大していることが明らかな場合は**復元すること**

エ **増築部分は、エキスパンションジョイント等で構造上独立させること**

オ 建築物の**耐震診断を実施**すること

カ 将来の耐震改修に向けて、**耐震改修の基本計画を作成**すること

キ 保存活用計画に、小規模増築等に当たらない大掛かりな工事や住宅等以外への用途変更の際には耐震改修を実施することを定めること

ク 保存活用計画に、将来的な状況の変化（建物所有者の変更等）に応じて耐震改修の実施に努めることを定めること

京町家耐震診断士派遣事業の
活用可能！

(参考) 他の制度を活用した法適用除外の流れ (一例)

京町家
(住宅)
(指定等なし)

▼ 対象建築物指定

▼ 保存活用計画作成

▼ 法適用除外

▼ 工事着工

▼ 完成

京町家カルテ

対象建築物の指定に当たり
必要な歴史的価値を示す資料

京町家耐震診断士派遣事業
(耐震診断・基本計画作成)

保存活用計画の作成に当たり
必要な検討資料の一部

まちな匠

工事費用に対する補助

○ 内容

京町家の価値を「基礎情報」「文化情報」「建物情報」「間取図」の構成でまとめた資料

○ 申請先

公益財団法人京都市景観・まちづくりセンター

○ 必要費用

56,010円

○ 内容

・目視の調査により現況図面の作成や耐震診断を行う
・耐震診断を基に、劣化状況等を仮定し、改修計画作成

○ 申請先

京安心すまいセンター

○ 必要費用

耐震診断: 無料
基本計画作成: 20,000円

○ 内容

耐震性が確実に向上する様々な工事をあらかじめメニュー化し、所有者の費用負担の少ない耐震改修助成制度

○ 申請先

京安心すまいセンター

○ 補助費用

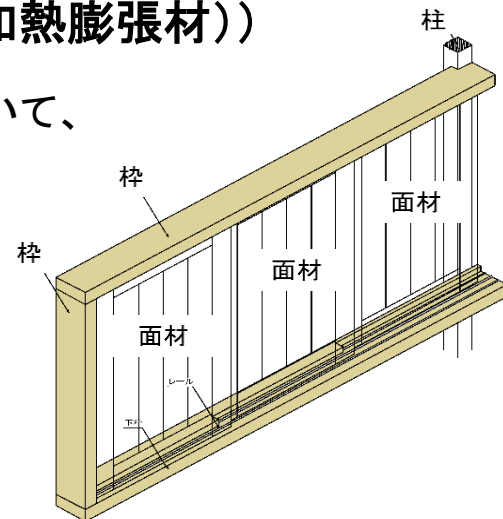
耐震改修工事: 上限60~300万円
防火改修工事: 上限60万円

5 木製防火雨戸が大臣認定を取得しました！

■掃き出し窓仕様の大臣認定取得

(二本引き・三本引き/面材:木材30mm/ 枠:気密材・発泡材(加熱膨張材))

令和2年度は、これまで研究開発を行ってきた「木製防火雨戸」について、法適用除外制度に限定した活用ではなく、汎用性を更にも高めるため、防火設備としての国土交通大臣の認定取得に向けた取組を進めた。



令和2年 7月～ 大臣認定取得のための試験体仕様の検討

12月 性能評価試験 → 合格

令和3年 1月 性能評価委員会 → 承認

2月 大臣認定申請

4月27日 大臣認定取得

11月15日 運用開始

12月16日 説明会開催(パンフレット、設計ガイドブック配布)



掃き出し窓（二本引き・三本引き）について、大臣認定が取得できたため、法適用除外制度や京町家の防火改修に留まらず、新築建物にも活用可能になり、汎用性が格段に上がった。

(参考) 防火地域、準防火地域内の建築物に関する法改正

従来

<準防火地域内の木造建築物（京町家）等>

- ・延焼部分の外壁と軒裏を**防火構造**、開口部（窓など）を**防火設備**にしなければならない。
※ 建築基準法 6 1 条（旧 6 2 条 2 項、旧 6 4 条）防火地域及び準防火地域内の建築物に関する規定
- ・増築や大規模修繕時などにも、上記の規定が遡及適用されるため、屋根改修（大規模修繕に該当）を行う場合、併せて外壁・軒裏・開口部の防火改修が必要。

法改正（令和元年 6 月 2 5 日施行）

大規模修繕・模様替時の
緩和規定（令 1 3 7 条の 1 2）に追加！

大規模修繕・大規模模様替時については、延焼部分の開口部に防火設備を設けることで、
外壁と軒裏を防火構造にする必要がなくなった。

つまり、京町家の大規模修繕時には、開口部に木製防火雨戸（防火設備）を設置すれば、
既存の外壁（土壁）や軒裏（木あらわし）を存置可能に！！

6 ホームページのご案内

本条例の概要や活用事例などについては、
建築指導課ホームページで閲覧することができます。

京都市都市計画局建築指導部建築指導課

TEL: 075-222-3620

ホームページ: <https://www.city.kyoto.lg.jp/tokei/page/0000157989.html>

京都市 歴史的建築物保存活用

検索

【歴史的建築物の保存活用（建築基準法の適用除外）】

- 歴史的建築物の保存活用（建築基準法の適用除外）とは
- 建築基準法の適用除外制度における標準的な京町家の手続の簡素化（包括同意基準）
- 活用事例集
- 木製防火雨戸
- 普及啓発・調査研究
- 条例・規則・告示・申請様式等
- 安全性の確保等に関する指針等（設計者の方向け）
- 保存活用計画の作成に係る補助金

(お知らせ)

令和4年7月15日
京都市都市計画局
〔担当 建築指導部建築指導課〕
電話 075-222-3620

路地の再生を後押しする制度を充実しました！

京都ならではの風情をたたえる路地において、建築物の大規模な改修や建替えなどを促進するため、許認可制度の運用を見直しましたので、広く御活用いただけるようお知らせします。

京都市内には数多くの路地が存在し、そこには京町家など、古くからの建築物が軒を連ねて立ち並んでいます。路地とこれらの建築物が織りなす町並みは、歴史都市・京都にとって欠くことのできない大切な資産の1つです。

一方、このような路地の多くは建築基準法上の道路ではないため、老朽家屋の建替えの際には建築基準法に基づく許認可の制度で対応する必要がありますが、これらは前面通路からの敷地後退を要件としているため、大規模な改修や建替えが実質的にできませんでした。

そのため、路地における建築物の建替えを容易にするとともに、路地を構成する大きな要素である京町家については、一層の保全・継承を図る観点から、路地奥の建築物の大規模な改修を可能とする運用の見直しを行いました。

これにより、あらゆる路地の再生を促し、防災性と居住環境を向上させ、若者・子育て世帯などの新たな住民の呼び込みを図ることとしています。

つきましては、路地奥の建築物（京町家を含む。）にお住まいの方、又は所有されている方で、大規模な改修や建替えの検討に当たっては、これら制度の積極的な活用をお願いしたいので、是非とも御相談ください。

《本件に関する問い合わせ先》

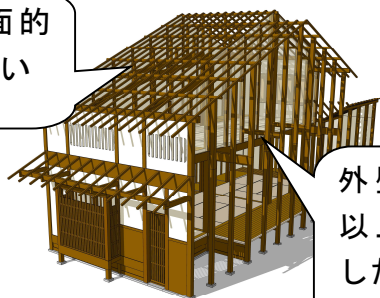
- 路地奥の建築物の大規模な改修や建替えに関する手続きについて
都市計画局建築指導部建築指導課（道路係、企画基準係）
電話番号：075-222-3620

（参考）路地奥の建築物の大規模な改修を可能とする許認可制度の概要について

接道の規定を満たしていない路地奥の建築物の建替えなどで必要となる建築基準法に基づく許認可制度について、京町家の大規模な改修や従来基準よりも狭い路地における建替えを可能とする運用の見直しを令和4年4月に行いました。

《京町家の大規模な改修のイメージ》

屋根を全面的に改修したい



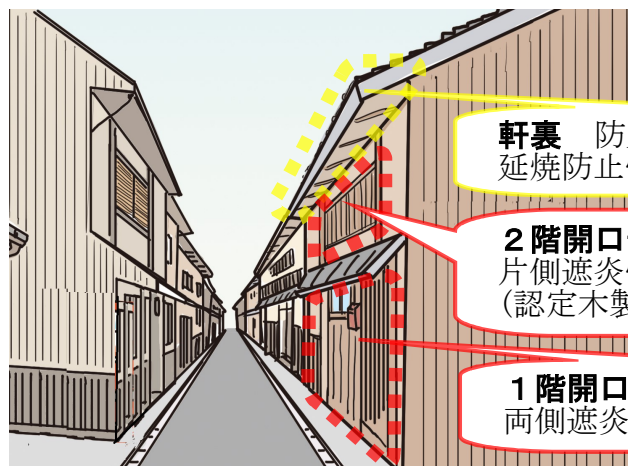
外壁の半分以上を改修したい

※ 外壁や屋根などの主要構造部の過半を改修する場合（大規模な改修）は、建築基準法によって接道規定が遡及されるため、路地奥では上述の許認可制度の活用が必要となります。

当該運用の見直しは、路地に面する建築物の状況や活用方法に応じて防火性能の向上や出火抑制などの対策を行うことで、大規模な改修などを可能とするもので、制度を利用する区域の範囲に応じて以下の2つの手続の活用が可能です。

- 1 接道許可制度（路地に面する個別の敷地ごとで適用する許可制度）
- 2 連担建築物設計制度（路地に面する敷地全体で適用する認定制度）

《接道許可（大規模な改修）の主な要件》



屋根の軽量化
構造部材の健全化

軒裏 防火構造又は同等の延焼防止性能を有する仕様

2階開口部
片側遮炎性能を有した建具
(認定木製防火雨戸の設置が可能)

1階開口部
両側遮炎性能を有した建具

防火性能を向上させる改修

※ 接道許可制度及び連担建築物設計制度の詳細な要件については、京都市情報館の以下のホームページに基準を掲載しています。

建築基準法第43条第2項に基づく認定・許可

<https://www.city.kyoto.lg.jp/tokei/page/0000271510.html>

京都市連担建築物設計制度＜袋路再生＞取扱要領

<https://www.city.kyoto.lg.jp/tokei/page/0000151661.html>

