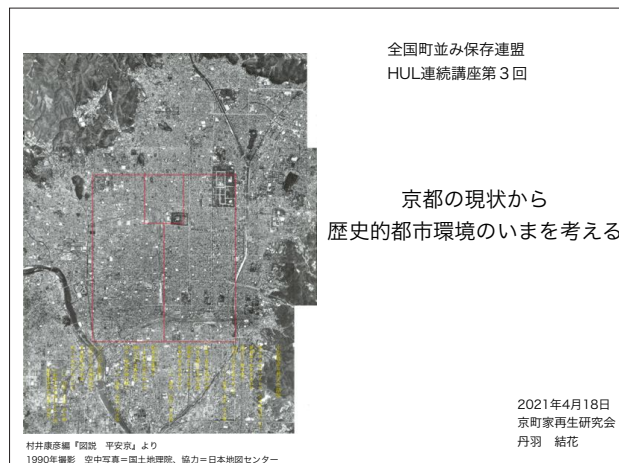


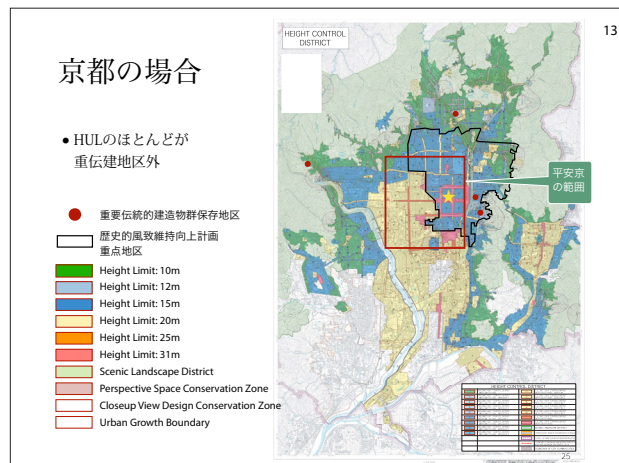
## 京都の現状から 歴史的都市環境のいまを考える

丹羽結花 (京町家再生研究会)

京町家再生研究会の丹羽と申します。今日は HUL 連続講座の3回目で、京都から「京都の現状から歴史的都市環境のいまを考える」という報告をいたします。どうぞよろしくお祈りします。



タイトルの「歴史的都市環境」は HUL のことです。今回京都について報告することになったきっかけは、講座の1回目の最後に福川先生が示された「京都の場合」というこのスライドです。



「HULのほとんどが重伝建地区外」とあります。京都の重伝建地区は、京都の歴史的市街地全体から見ると点のようです。前回報告があった、倉敷、川越、八女で重伝建地区が中心市街地の一角を構成していたのとは大きく異なります。これら都市でも、重伝建地区は範囲が限定されていて、その外側で伝統的建物が次々に失われているという実態があり、ユネスコ勧告の HUL という概念をもとに、歴史的環境を保全するための枠組みを考え

直そうということがこの連続講座のきっかけでした。だとすれば、歴史的市街地 (HUL) の大部分が重伝建地区外の京都は、一体どうやっているのか、ぜひ報告してほしいというリクエストをいただいたわけです。確かに、京都では、長年にわたって、住民も行政もいろんな取り組みを行ない、独自のやり方を発展させてきました。それをこれからお話しします。

### 0. はじめに

私自身は京都に生まれ育ったわけではなくて、大阪と兵庫にまたがる摂津の北部、北摂で生まれ育ち、京都には大学に入ってから来るようになりました。せっかく来たかと思って、大学の授業で祇園祭の調査実習に参加したのがきっかけで、京都のまちなかにいろいろ関わるようになりました。一旦卒業後、再び大学に戻ってきた時、「もっと中身、内側のことが知りたい」と言って紹介していただいたのが、現在京町家再生研究会の理事長で、当時事務局長だった小島さんのお家だったので。ちょうど京町家調査が始まった時で、そのお手伝いから少しずついろいろな活動にたずさわるようになりました。町並み保存連盟にも、数年前に京極理事から「代わりに行ってください」と言われて、今こうして皆さんと勉強しているところです。

京町家再生研究会は 1992 年に設立、その後 NPO 法人になっています。研究者、技術者だけではなく、居住者が一緒に集まって活動しています。「再生」研究会の言葉通り、これからも健全に町家が生き続けることができるようにすることを目的に活動をしています。だいたい月 1 回から 2 回、幹事会という運営会議のようなものを開いて、活動や運営の企画をし、実践しています。町家の改修プロジェクトだけではなく、そのために必要な方法や教育として、セミナーやシンポジウムなども企画しています。私自身は建築の専門家ではなく社会学系の人間ですので、どちらかというと活動の中で抱えている問題や課題に関心が行ってしまうところがあります。

今日は、京都市における取り組み、とくに都市景観に関する制度に焦点をあてることとなりますが、専門家ではないので、市民活動あるいは地域住民としていろいろと活動、または生活している中で感じている、あるいは抱えている課題を明らかにすることによって、制度の問題あるいはこれからの課題を見出ししていく、というようなスタンスでお話ししたいと思います。

特に、壊さない制度という意味では画期的であると言われている「京町家保全継承条例」のこと、それから地域のルールをどのように広げていくかという形の中で動

**0. はじめに**

◇テーマ

京都市のこれまでの取り組み：景観に関する制度

京都市京町家保全継承の条例：壊さない制度

地域景観まちづくり協議会制度：地域のルール

地域住民、または市民活動の立場から、課題を明らかにする

いている「地域景観まちづくり協議会制度」のこと、このふたつを主にとりあげます。

結論を先に申し上げておきます。一回目の最後に福川先生が先程のスライドを見せて、「京都には広く厚く何層にもまたがって制度がある」とおっしゃった通り、たしかにいろんな制度や手立てがあります。それが有効に機能しているのかどうかということです。具体的な改修を実践しようとする、結局もともとある都市計画で決められているさまざまな制度が動いてしまい、根本的に解決するに至らないということが多々あります。所有者、事業者、生活している人が、この歴史都市に住むという感覚がなかったら、その認識から出発しなかったら、次の世代に引き継ぐのが難しいんじゃないかと思っています。

**0. はじめに**

◇きっかけ  
2020年1月30日  
第44回全国町並みゼミ 川越大会  
谷中におけるプレゼミ

2020年12月13日  
HUL連続シンポジウム  
第1回講座 HULとは 福川先生の最後のスライド  
「京都には制度が深く厚く広がっている」

2021年11月12日、13日  
第46回全国町並みゼミならまち大会 準備中  
「奈良町は空が見えるよね」

↓  
◇京都は？  
「京都という歴史都市があった」

村井康彦編『図説 平安京』より  
明治28年(1985)の平安遷都1100年記念事業の一環として編集された『平安通志』(60巻20冊)に所収のもの。山と田畑の部分に彩色。

今回の経緯を話しておきます。そもそものきっかけは、去年(2020年)の全国町並みゼミ川越大会の前日に東京の谷中であつたプレゼミです。その時に、谷中が重要伝統建造物群保存地区選定を目指しているという話を聞いて、私はとてもびっくりしました。東京でも伝建という方法しかないのかと思ってちょっとショックだったのと、その時に福川先生に「京都はどう？」と聞かれて、ちゃんと答えられなかった。そのふたつが今回の報告の大きなきっかけになっています。ふたつ目のきっかけは、

先程のスライドです。京都に制度がたくさんある、深く厚く広がっているということでした。確かにあるのですが、その効力は？、と言う話をこれからいたしますね。

三つ目は、今年11月に奈良町で町並みゼミをやりませんが、その準備に関西の担当者として参加しており、奈良町の皆さんが、いつも古代の歴史とともにそのまま生きているような感覚で話をされているのがとても印象的だということです。私たちはどちらかと言うと、あそこに何々が建つからどうしようとか、今度どこでまた町家が壊されるとか、いつもカリカリしてるんですけども、奈良には、そういうところがあまりない。それはなぜだろうと考えながら、明倫まちづくり委員会で奈良町の報告をしていたら、長谷川委員長が「奈良町に行ったら空が見えてね、どうしてここ明倫では見えないかな」と発言された。「いやいや、それは明倫学区は商業地域ですから高いものが建つんですよ」、と言ったのですが、やっぱり地域の形、地域の制度を大きく覆っているものに打ち勝っていくのはなかなか大変だなあということを痛感しました。

そんなわけでHULの話の聞いてると、やっぱり歴史の積み重ねていうのをきちんと考えていかないといけないと思うようになりました。ひるがえって京都がどうかというと、これからお話しするようにいろいろ守られてはいるんですけど難しい。京町家友の会の会長をされてるデービット・アトキンソンさんが、よく「そのうちに京都駅を降りると『ここに京都という歴史都市があった』という石碑が立ってるっていうようなことになるのではないか」という話をされます。みんな笑うんだけど、冗談じゃないかもしれないと思って、現状とこれからのことを考えなければならない。

マンションやホテルがどんどん建っています。それが次どうなるのかっていうことを考えていかないといけない。今は、コロナでいくつかのホテルが閉業したり、ゲストハウスも運営に困ったりしていますが、いろいろな経済活動あるいは開発圧力の中で、今後も生き続ける町家、都市の生活がどんな風に展開できるのか、考えていきたいと思っています。

## 1. 京都市の取り組み

京都市の取り組みはいろいろなサイトに京都市の制度の話あるいは景観情報が出ていますので、それらをご確認ください。本日は、必要な範囲で骨格をお話しするにとどめたいと思います。

京都の場合、学生の時に何度も言われてきたことですが、先人の方々の知恵がすごかったなと思うことのひ

とつが、風致地区で山々を守ったということです。

これは大正時代の京都の最初の用途地域指定図です。さらに昭和5年に、周辺の山々を風致地区に指定して広大な範囲の自然を守ったことが、今日まで大きな影響を及ぼしています。以降、周辺の山と山際にある歴史的な建物が、いろいろな制度で守られていくことになりました。

**1. 京都市の取り組み**

風致地区と高さ制限

1919 大正8年 市街地建築物法  
用途地域指定

1930 昭和5年 風致地区指定  
鴨川、東山、北山等を中心とした広大な範囲

1950 昭和25年 建築基準法  
高さ制限 住居地域は20m、それ以外の用途地域は31m

1966 昭和41年 古都保存法  
(古都における歴史的風土の保存に関する特別措置法)  
歴史的風土特別保存地区の指定 (都市計画)



京都市 都市計画局「京の景観ガイドライン 建築物の高さ編」より  
京都市の最初の用途地域指定図 1924 (大正13)年  
及び第一回用途地域変更図

黄色の部分が住居地域であり、高さの最高限度は20m。  
それ以外の赤色、水色の区域も含めて、青色破線の区域内では、  
高さの最高限度が31m

高さについても、全国の動きとは別に京都独自の制限をしていく動きがありました。ただ、制限はしているけれども、もともと現状とは大きな差があったということが、京都の長い歴史の中でいろいろと問題が起きてくることになったひとつの要素かとも思っています。

次に画期的だったのは、1972 (昭和 47) 年に、全国

**1. 京都市の取り組み**

高さ制限と市街地景観条例

1970 昭和45年 建築基準法の改正  
低層住宅地の高さ10m

1972 昭和47年 市街地景観条例 (全国に先駆けて)  
美観地区制度を活用  
特別保存修景地区指定 京都市独自の制度

1973 昭和48年 6種類の高度地区を市街地の大半に指定  
10m、20m、31m、45m

に先駆けて市街地景観条例を定めたことです。美観地区制度を活用して、京都市独自の特別保存修景地区を指定しました。1973 (昭和 48) 年には、高度地区を6種類にも分けて市街地の大半に設定しています。指定はしたが、この高さが基準の高さになっていくところ、町並みがどんどん変わってきてしまう原因にもなっているようです。

1975年に重要伝建建造物群保存地区の制度ができ、多くの都市では、歴史都市の中核になっていきましたが、京都の場合は全く違い、都市全体の中のきわめて限られたエリアだけが伝建地区として指定されています。これも取り組みとしては全国では極めて早い時期に行っており、1972年の市街地景観条例で定めた特別

◇京都市の取り組み

京都市景観計画  
<https://www.city.kyoto.lg.jp/tokei/page/0000281258.html>  
新景観政策の更なる進化 パブコメ用冊子資料  
<https://www.city.kyoto.lg.jp/templates/pubcomment/cmsfiles/contents/0000272/272739/sasshi.pdf>  
京都市景観情報共有システム  
<https://keikan-gis.city.kyoto.lg.jp/keikan/>  
京の景観ガイドライン  
<https://www.city.kyoto.lg.jp/tokei/page/0000281294.html>  
京都市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例  
<https://www.city.kyoto.lg.jp/tokei/cmsfiles/contents/0000157/157989/pamphlet.pdf>

◇京町家の保全及び継承に関する条例

京町家を未来へ デジタルブック京都市  
<https://www.city.kyoto.lg.jp/digitalbook/book/cmsfiles/655/book.html>  
京都市京町家の保全及び継承に関する条例に基づく指定地区及び個別指定町家  
<https://www.city.kyoto.lg.jp/tokei/page/0000224437.html>  
いきさつ (京町町家通信 京町家再生研究会ニュースレター)  
<http://www.kyomachiya.net/saisei/shinjorei/index.html>  
京町家に関する支援制度のご案内  
[https://www.city.kyoto.lg.jp/tokei/cmsfiles/contents/0000243/243620/shienseido\\_leaf.pdf](https://www.city.kyoto.lg.jp/tokei/cmsfiles/contents/0000243/243620/shienseido_leaf.pdf)

◇地域景観づくり協議会制度

地域景観づくり協議会制度  
<https://www.city.kyoto.lg.jp/tokei/page/0000281403.html>  
明倫学区まちづくり委員会の取り組み  
<http://www.meirin-news.com/torikumi1.pdf>

### 1. 京都市の取り組み

伝建地区

1975 昭和50年 文化財保護法 改正  
伝統的建造物群保存地区制度 創設

1976 昭和51年  
特別保存修景地区 産寧坂地区、祇園新橋地区を伝統的建造物群保存地区に指定

1979 昭和54年  
嵯峨鳥居本地区を伝統的建造物群保存地区に指定

1988 昭和63年  
上賀茂地区を伝統的建造物群保存地区に指定

保存修景地区を伝建地区に読み替えて指定していくという動きをして、守るべきところは、エリアは少ないけれども守っていくという方向を図っています。

1990年代に入ると、非常に激しい論争がおきました。ある程度の年齢の方はビビッドに覚えておられることでしょう。1990年代、バブル経済が始まると、これまであった制限の上限の高さと現状の差を埋めるような開発行為がどんどん行われていきます。1994年に「古都京都の文化財」（古社寺を中心とし、ほとんどは山際にあるがいくつかは中心部にもある）がユネスコの世界文化遺産に登録され、非常に盛り上がる一方で、京都ホテルがかなりの高さで竣工になり、特区を使って、壁のような京都駅ビルが建ちました。

### 景観論争

1994 平成6年 「古都京都の文化財」ユネスコ世界遺産登録

京都ホテル 1994年 竣工	京都駅ビル 1992年 京都駅地区特区 1997年 竣工
-------------------	------------------------------------




清水建設 ホームページより  
<https://www.shimz.co.jp/works/jp.com/199405/kyotohotel.html>

京都・梅小路エリアガイド ホームページより  
<https://www.kyoto-umekouji.com/report/vol01.html>

今回いろいろ資料を見ていて、もう30年近い前のことになると、ちょっとびっくりしたんですけども、1990年代の最初の頃は、都心でも高い建物は、四条、鴨川、五条、そして烏丸という大通りの沿道に限られていました。阪急電車の河原町駅周辺という非常に繁華な地域があり、角の高島屋や、以前の阪急デパートなど、四条通のいくつかの建物が7階以上です。1992年の調査では、この地域でも2階建てが79%、3階建てが10%ということです。ですが、地域としては商業地域に指定されているので、容積率もあるし高い建築も可

### 景観論争



都心街区建物階高図  
1992年調査  
四条 五条  
鴨川 烏丸

山崎正史 編『京の都市意匠 景観形成の伝統』  
プロセスアーキテクチャー 第116号 1994

ビルと町家の町並（鉦町）



能である。当たり前ですが、都市計画の中ではすでに予定されていたことと言えます。その昔、東寺の五重塔の高さが55mで、「それより高いものってあんまりよくないね」というような感覚もあったようですが、どんどん高いものが建っていったというのが、90年代に起きたことです。

### 景観論争



新京都駅ビルと歴史的建造物の高さ比較図

山崎正史 編『京の都市意匠 景観形成の伝統』  
プロセスアーキテクチャー 第116号 1994

そういう中で京都市は、1995年に市街地景観整備条例というものを作り、ようやく市街地の景観をコントロールしていこうという具体的な動きが出てきます。京都独自の制度も作って、その地域にふさわしいものを残していこうという努力はしていきます。歴史的景観保全修景地区であったり、あるいは界わい景観整備地区で

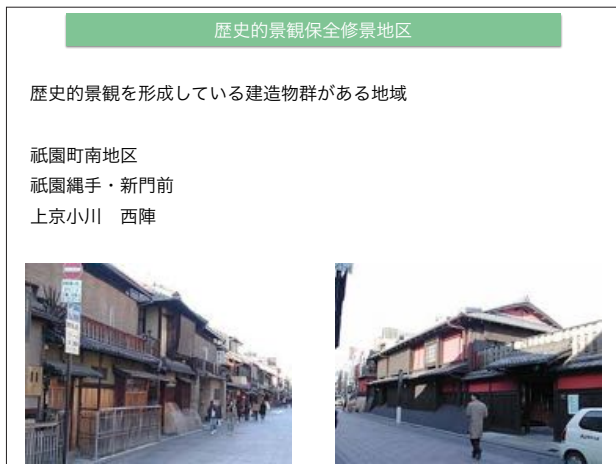
### 1. 京都市の取り組み

1995 平成7年 市街地景観条例を市街地景観整備条例に全面改定

- ・市街地景観  
(美観地区、伝統的建造物群保存地区)
- 建造物修景地区
- 歴史的景観保全修景地区
- 界わい景観保全修景地区
- 沿道景観形成地区

歴史的意匠建造物の指定制度

- ・自然・歴史的景観  
(風致地区、歴史的風土保存地区、歴史的風土特別保存地区)
- 近郊緑地保全区域、近郊緑地特別保全地区、特別緑地保全地区
- 自然風景保全地区



あたり、歴史的意匠建造物では近代建築もたくさん選ばれています。

見直しの動きが高まる中で、1998年に職住共存区整備ガイドプランというのができました。先ほど見た幹線道路に囲まれた田の字地区と丸太町通に面した一部を、職住共存の地域として、歴史都市の中核=センターとして考え直していきます。

1. 京都市の取り組み

1996 平成8年 京都市風致地区条例  
美観地区、風致地区、歴史的風土特別保存地区の指定を大幅に拡大  
山ろく部周辺など高さ制限を20mから15mに引き下げ

1998 平成10年 職住共存地区整備ガイドプラン

「都心部の高度地区を見直していきましょう」という市街地のコントロールは、1990年代の後半から2000年前後にかけて、少しずつ図られていくことになります。この頃は、幹線道路沿いの高さ制限は45mで、あんこの部分（中身）の職住共存地区は31mで、商業地域、

1. 京都市の取り組み

2003 平成15年 新しい建築のルール  
職住共存地区における高度地区の見直し  
美観地区の指定  
特別用途地域の指定

2004 平成16年 景観法 文化財保護法改正  
景観重要建造物

容積400%に指定されていました。そこへ、①道路からの距離に応じて壁面の後退を義務付ける、②20mを超える部分を道路からセットバックする、③容積率300%を超える共同住宅には、低層階で賑わいへの配慮を義務付ける、などのルールを導入しました。また、景観重要建造物という景観法に依った建物の指定も始まります。

1. 京都市の取り組み

2007 平成19年 新景観政策

ダウンゾーニング  
幹線道路沿い 45m→31m  
田の字地区 31m→15m

こうして2007年、京都市の取り組みではもっとも大きかったと思われませんが、新景観政策と銘打って、ダウンゾーニングが行われました。先ほどの幹線道路沿いが31メートルに、田の字地区の中身が15mに切り下げられた。どういう地域でダウンゾーニングが行われたか、色分けがされた地図が京都市から出ているので、詳しくはそれを見てください。その中に「市街地の概ね3割ぐらいで高さ規制の引き下げが行われた」と書かれています。職住共存地区については、次のように記されています：「歴史的市街地内の職住共存地区は、京町家の町並みが多く残り、その中で伝統的な暮らしや生業が営まれ、祇園祭をはじめとする伝統文化が継承されており、こういった京都らしいヒューマンスケールの都市空間の良さを継承するため、高さを31mから15mに引き下げる」。

地域地区制度以外にも、建物を守り、建物の改修等に資するような仕組みはいくつもあります。歴まち法を

1. 京都市の取り組み

高度地区指定

### 1. 京都市の取り組み

2008 平成20年 歴史まちづくり法  
(地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律)  
歴史的風致形成建造物



利用して、歴史的風致形成建造物を指定します。「京都を彩る建物や庭園」という制度は、財産として残したいというものが公募されていて、まずリスト化しようという動きがあります。

### 1. 京都市の取り組み

2011 平成23年 京都を彩る「建物や庭園」制度  
京都の財産として残したい建物や庭園を市民から募集  
「京都を彩る建物や庭園」としてリスト化  
文化財保護課

2012 平成24年 京都市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例  
3条条例適用除外  
景観的、文化的に特に重要なものとして位置付けられた建築物  
建築物の安全性等の維持向上を図ることにより、建築基準法の適用を除外する

2013 平成25年 京都市空き家等の活用、適正管理に関する条例  
1年以上、空き家の場合、改修費を一部助成

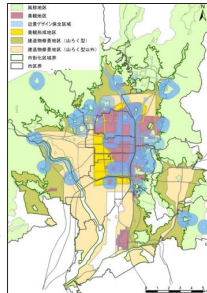
2012年の京都市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例は、3条条例適用除外と呼んでいます。建築基準法第3条に定められた同法の適用除外の要件である「現状変更の規制及び保存のための措置を講じるその他条例」となるものです。条例の定める条件を満たすことで、建築基準法の適用が除外されます。あるいは全く違う観点ですが、空き家の活用を進めるために、修繕費の一部に補助を出す制度もあります。

### 1. 京都市の取り組み

新景観政策の新たな進化  
京都市景観計画 2021年4月7日施行

※「京都の景観を守るべき骨格」

- 京都らしい都市空間の構成**  
三方の山すそに行くに従って次第に建築物が高くなる都市空間の構成  
「歴史市街地のニューマンズスタイル」な都市空間
- 自然・歴史的景観**  
風致地区や山ろく型建築物集積地区の自然・歴史的景観
- 良好な市街地景観**  
実観地区の良好な市街地景観
- 景観景観**  
「街角の賑わい」や「通りの賑わい」等の優れた景観景観  
※景観景観を定める場所(拠点)に近接する場所を近接サイン表示区域に指定しています。
- 歴史的町並み景観**  
伝統的建造物群保存地区、歴史的景観保全整備地区及び界わり景観整備地区の景観
- 歴史的資産周辺での景観づくり**  
文化財や歴史的建造物等の歴史的資産に配慮した景観形成



直近では、「景観政策の新たな進化」と銘打った新しい京都市景観計画というのが出ています。これまでも折に触れてお話してきましたが、パブリックコメントの時に示された資料の1ページをご覧ください。今京都市が京都をどう風を守ろうと思っているのかについて、考え方がコンパクトにまとめられていると思います。こういう形で景観規制をもって市外も含めて配慮してま、ということにはなっています。

### 1. 京都市の取り組み

歴史的な建物・町並みを保全する制度はいろいろある。

有効かどうか？

■歴史的町並み景観の保全・再生に向けて活用する各種指定制度

景観指定制度	<b>伝統的建造物群保存地区</b> ... 文化財保護法に基づき地区を指定 ... 座間取地区、祇園新橋地区、嵯峨鳥居本地区、上賀茂地区
	<b>歴史的景観保全整備地区</b> ... 条例(第10)に基づき地区を指定 ... 祇園町南地区、石門橋手・新門前地区、上京小川地区
	<b>界わり景観整備地区</b> ... 条例(第11)に基づき地区を指定 ... 三条湯地区、上賀茂地区、伏見南浜地区、千両辻地区、上京北野地区、西京原地区、本願寺・東寺地区
建物指定制度	<b>重要界わり景観整備地区</b> ... 条例(第12)に基づき地区を指定 ... 地区内の地域で市街地の景観を特色付ける建物等が揃っている地域など
	<b>界わり景観建造物</b> ... 条例(第13)に基づき建築物を指定 ... 地区の町並み景観を特色付けている建物
	<b>景観重要建造物</b> ... 景観計画区域内の良好な景観形成に重要な建物
	<b>歴史的意匠建造物</b> ... 条例(第14)に基づき建築物を指定 ... 歴史的な意匠を有する建物

※条例：京都市市街地景観整備条例

歴史的町並み景観に関する制度の全体像です。地区もあり、指定もあり、助成もあるけれど、後で課題のところでもまとめていきますが、実際に活動していると様々な問題が起きているというのが実情です。

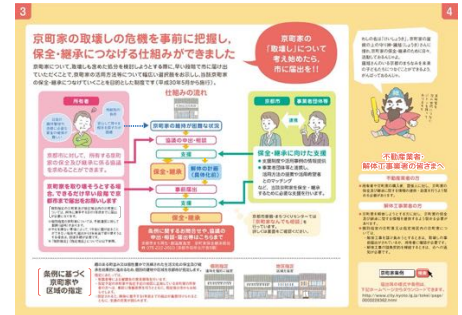
## 2. 京都市京町家の保全及び継承に関する条例

### (1) 概要

ここから、壊さないための法制度の話をしていきます。「京町家の保全及び継承に関する条例」です。「解体する前に届け出てね」という仕組みで、2018年から施行されています。これも京都市が出しているパンフレットの中で詳しく紹介されていますので、後ほどサイトを見に行ってください。

### 2. 京都市京町家の保全及び継承に関する条例 (1) 概要

2017年11月2日可決、2018年5月施行  
解体届出制 壊さない仕組み  
保全と継承への支援 ←基本的に「努力義務」



## (2) いきさつ

この制度がどういった経緯で生まれたのか、ということについては、町並み保存連盟の大会でも何度かお話をしてきました。2015年に門川市長に要望書を出しましたが、その時は「日本酒で乾杯条例」みたいに、「条例になったら、自分の住まいは京町家だとか、京町家を大切にしよう、という認識が広がるきっかけになるのではないか」という想いを持った方々が集まりました。「町家のまま売ったり貸したり活用できるんだから、壊す前に京都市に言うてくれたら、それを生かす方法を皆で考えますよ」というような感じで出発したものです。

### 2. 京都市京町家の保全及び継承に関する条例 (2) いきさつ

経緯

2015年12月  
門川京都市長に要望書を提出

京町家再生研究会・京町家情報センター、京都府宅建業協会  
「町家のまま売る貸すなど受け継ぐために、壊す前に京都市に知らせる仕組みを作ってほしい」

京町家の滅失を止めるきっかけになれば、という思い。

仕組みを作らないと条例だけ作っても意味がない。  
本当の意味を知らせるためのシンポジウムを開催。

進めていく中で、なかなか趣旨が徹底されていないと感じたので、セミナーやシンポジウムなど広報を繰り返しました。これらの経緯についてはとりまとめているサイトをご覧ください。ただこの制度は、みんなで相談して次につなげていきたいと思いますという仕組みが伴わないと意味がないことははじめからわかっていました。それから「壊したらダメよ」といっているわけではない。壊すことへの禁止令というのではなく、壊さないまま使っていきたいということなのですが、その意味合いが十分に伝わらないままいろいろな反発が出てきました。

## (3) 所有者へ

### 2. 京都市京町家の保全及び継承に関する条例 (3) 所有者へ

京町家所有者の方は、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。

届出いただいた後は、支援制度の情報提供や、事業者団体等と連携して活用方法の提案・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。

※指定地区内の京町家及び個別指定の京町家については、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。

※個別指定の京町家については、手続き違反に対して罰則(過料)があります。

たとえば、条例の中で所有者に呼びかけている案内では、最初から「取り壊そうとする場合」と出てきている。「できるだけ早い段階で届け出をしてくださったら、支援制度の情報提供や活用方法なんかも考えますし、支援しますよ」ということが言いたいのですが、「1年前に届けて違反したら罰則があります」というところが、取り上げられてしまった。

最初の説明会の時には「こういう中でずっとずっと守ってきたのに、今度壊すとなったらお金取るってどういことやねん」みたいな反発がでました。この制度の本当の意味、どうしてこの制度があるのか、その背景と意義を重々伝えていかなければならないという感覚は当初から強くありました。

ある説明会の会場で高齢の方が「遅すぎますな」と一言おっしゃったのはとても印象に残っています。既に周辺の環境がかなり荒れてきている中で、いったいこれからどうなりますかね、というような不安を市民が抱いているのです。支援というだけではなく、これからどうしていくかということ、みんなで考えていかないとけないなと思ったことを覚えています。

## (4) 現状

この制度には、建物を個別に指定するものと区域を指定するものと二つ方法があって、助成の対象とか支援の状況が少し異なります。このうち、個別指定の件数は私が昨年の川越で報告した時は600件ぐらいだったんですけど、1年あまりで2倍に伸びています。「自分の家は京町家だ」、「次の助けが必要だ」と思っている方は、自分で申請して指定を得て、様々な支援を受けることができるわけです。少しずつ認識は広がりつつあるのかなというのが現状です。

### 2. 京都市京町家の保全及び継承に関する条例 (4) 現状

個別指定 633軒(1年前) → 1146軒(2021年3月現在)

京町家の保全・継承に関する制度	指定京町家改修支援制度	京町家保全重点取組地区に存する京町家(区分)・重要京町家(個別)の維持保全を図るために必要な改修費用の一部を補助します。	京都市 まち再生・創造推進室 (京町家担当) 075-222-3503
	個別指定京町家維持修繕支援制度	重要京町家の維持管理を図るために日常的に必要な小修繕費用の一部を補助します。	
	京町家カルテ	京町家を第五に次世代へ継承するため、京町家の価値をまとめた資料を発行します。	
	京町家プロフィール	京町家の外観に関する情報をまとめた資料を発行します。	(公財) 京都市歴史・まちづくりセンター 075-354-8701
	京町家なんでも相談	京町家について、適切な継承に向けた維持管理、改修、活用、相談等、様々な相談をお受けします。	
京町家まちづくりファンド (京町家の保全・再生のための基金)	京町家を伝統的意匠に修復する工事に対して、工事費用の一部を補助します。		

増えている！→個人で認識する方が増えてきた  
周知・広報よりも大きな影響があった

地区指定に関しても、最初は、ある程度戸数がまとまっていないと指定できないとか、町並みとして整っていないといけない、というような意見が委員会でもあった

ようです。景観形成整備地区とか修景地区とか、すでになんらかの地区指定されたところをもとに設定していくということもありました。これもだんだん広がってきて、とうとう、2020年から職住共存地区が地区指定の範囲になります。最初から「町家全部を指定したらいいのに」と言っていたのですが、ついに、この職住の田の字の地区も地区指定に入った！というのが実感です。このように、少しずつ皆さんの意識が変わってきたらいいなど思っております。

## 2. 京都市町家の保全及び継承に関する条例（4）現状

地区指定 京町家保全継承地区 12地区

先斗町 ← 界わい景観整備地区  
 祇園縄手・新門前 ← 歴史的景観保全修景地区  
 祇園新橋 ← 伝統的建造物群保存地区  
 万寿寺通（東洞院通から寺町通まで）  
 紫野郷之上町、紫野上柏野町、紫野下柏野町、紫野中柏野町  
 膏薬辻子  
 姉小路界わい ← 姉小路界わい地区地区計画  
 祇園町南 ← 歴史的景観保全修景地区上京北野  
 上京北野 ← 界わい景観整備地区  
 職住共存  
 西京極原  
 千両ヶ辻 ← 界わい景観整備地区

検討中：本願寺、東寺、伏見南浜 ← 界わい景観整備地区

ただ、職住共存地区が指定されたと言っても、沿道のところは入っていません（右上）。また、仏壇関係の町家がかかりの数で並んでいる万寿寺通は先に指定にされていましたが、重複指定になっている、こういうところもあります。

## (5) 課題

昨年の秋、ニュースになり、連盟のFacebookにもあがっていましたが、解体届を出しても、その後どうなったかわからないものがあります。そこに載っていた再生研の小島理事長のコメントが大切なのです。条例の意図をちゃんと説明して皆が認識しないと、制度は有効に働かない。制度が働くようにするためには、先ほど中村さんが団体としての広報の力というようなことをおっ

## 2. 京都市町家の保全及び継承に関する条例（5）課題

「京町家」解体届80軒、消息つかめず

京都新聞 2020年11月21日

<https://www.kyoto-np.co.jp/articles/-/420810>

解体届 81軒（うち指定は33軒）（2020年11月まで）

マッチング制度の利用に至ったのは6軒

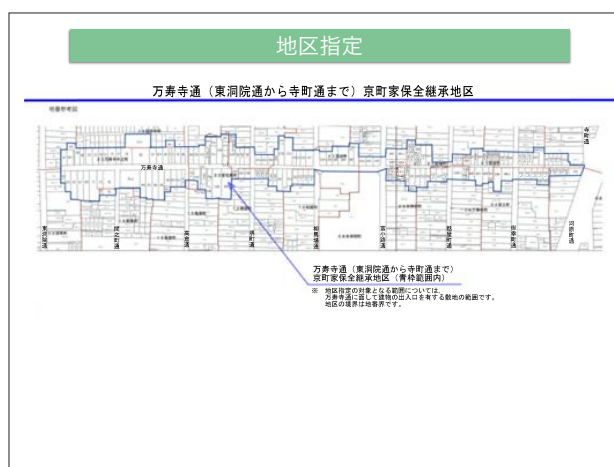
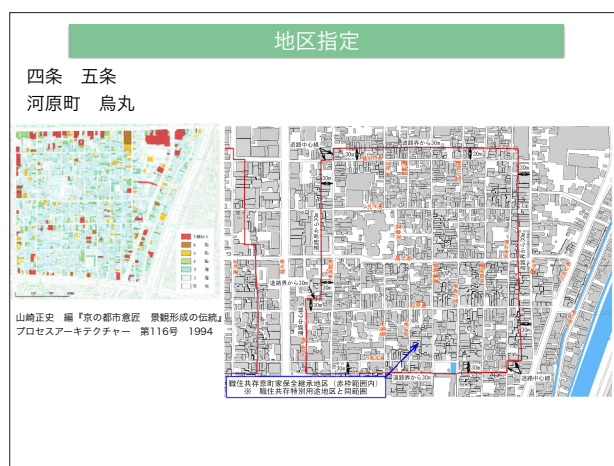
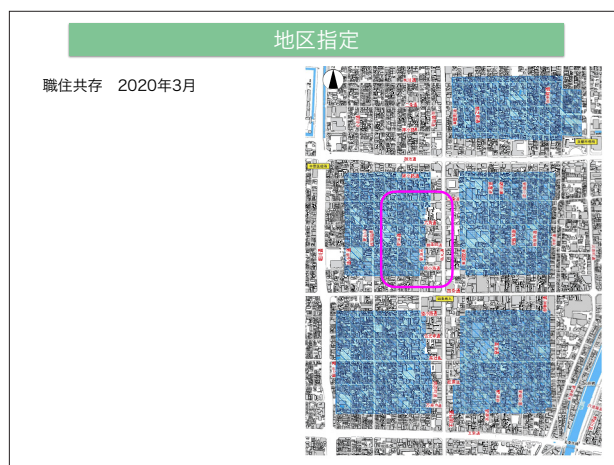
NPO法人「京町家再生研究会」小島富佐江理事長

「仕組みはできて運用がうまくできておらず、検証すべき。京町家の重要性や条例の意図を丁寧に時間をかけて説明し、市民や事業者の意識を底上げする必要がある。」

課題

関係者が協働できる仕組み

京町家を起点としてこれまでの制度を組み替えることは可能か？



しゃっていましたけど、そういう活動もしていかないといけないと痛感しています。

要するに、壊さない制度ができたから壊れないのかっていうと、そうじゃなくて、それをきっかけにして支援していく、あるいは関係者が共同していくっていう仕組みをつくっていかないと、指定されてもどんどんダメになる。現にそうですね、届出を出してとにかく壊さないと、とにかく次の活用をしないと駄目だとおっしゃられている方もおられるようですし、だからこの制度があるから何とかなっているわけではなくて、やはりこの制度から、あるいは京町家に限らずですけども、建



物あるいは人を主体として制度を読み替えていかないと  
いけない。これが私自身が HUL に対してちょっと期待  
しているところです。

上から制度をかけていくのではなく、ものあるいは  
人の方から歴史的都市に生きている建物、個人、家族、  
生活者として出発するようなことができないだろうか  
と想っているところです。

保全継承の条例そのものについてはこのような状況  
であり、今少しずつ変わってはきている所だというこ  
とで、報告を一旦おしまいにします。

### 3. 地域景観づくり協議会制度

#### (1) 概要

次に、もうひとつのルール、地域景観づくり協議会  
制度の仕組みと実態をお話ししたいと思います。景観整  
備条例に基づく制度で、現在 12 地区が指定され、協議  
会が設けられています。地域によって必要な手続きは  
いろいろです。

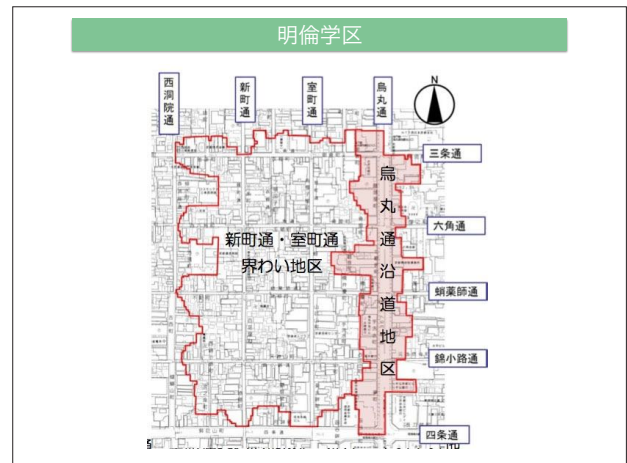
3. 地域景観づくり協議会制度 (1) 概要	
京都市景観整備条例に基づく 2012年より地区指定 現在12地区	修徳景観づくり協議会 先斗町まちづくり協議会 西之町まちづくり協議会
地域景観づくり計画書 景観関係の手續きに先立ち 美観地区での認定 屋外広告物条例の許可など	一念坂・二寧坂 古都に燃える会 桂坂景観まちづくり協議会 姉小路界隈まちづくり協議会 明倫自治連合会
協議会と意見交換を実施	仁和寺門前まちづくり協議会 京の三条まちづくり協議会 祇園新橋景観づくり協議会 嵐山まちづくり協議会 笹屋町一丁目 (まもなく)

屋外広告物に対しても、京都市は景観政策の最初か  
ら厳しい条例を定めました。多くの方が「広告を全部掛  
け替えるんか」と言うてはりましたけれども、いざ広告  
がなくなってきたら、四条通とかが本当にすっきりして  
きました。時間はかかるけれども、実行されるとやはり  
大きな影響がありました。

協議会制度ですが、建物を建て替えたり、広告物を  
出したりする時、景観関係の条例にかかわることがあ  
ったら、事前にその地区の方々と意見交換をし、その地区  
のルールに則ったものを一緒に計画して実現していきま  
しょう、という制度です。

12 地区の概況をある程度知っている人は、「あれ？」  
と思われるかもしれません。団体のあり方、地域の広さ  
などは実にさまざまです、桂坂は、ニュータウンの計  
画があったところで、必ずしも伝統的な建物を守るとい  
うだけの制度ではありません。

今日事例としてお話しするのは、明倫学区のまちづく  
り委員会です。四条通と烏丸通が交差していて、その西  
北角のあたり、まさに京都のセントラルにあり、27 カ  
町で構成されている学区です。



この中に京町家再生研究会の本部があり、また再生  
研が関わった町家 (ちょういえ) 再生プロジェクトもあ  
ります。まちづくり委員会とは、協議会制度ができる以  
前から、いろいろな活動でご一緒することがあったので  
すが、この制度ができたことがひとつのきっかけで、最  
初はオブザーバー的に参加し、今は「本部があるから職  
場の人」みたいな感覚で委員になっています。

#### (2) 明倫まちづくり委員会

3. 地域景観づくり協議会制度 (2) 明倫まちづくり委員会	
いきさつ	
2000 平成12年	明倫学区自治連合会の部会として活動開始
2002 平成14年	明倫自治連合会の一部会として正式に発足
2003 平成15年	地区計画づくりスタート
2007 平成19年	明倫学区「まちづくりの目標と方針」決定
2009 平成21年	明倫学区地区整備計画スタート
2014 平成26年	景観協議会設立申請認定
2015 平成27年	明倫学区景観協議会発足 (6月1日)



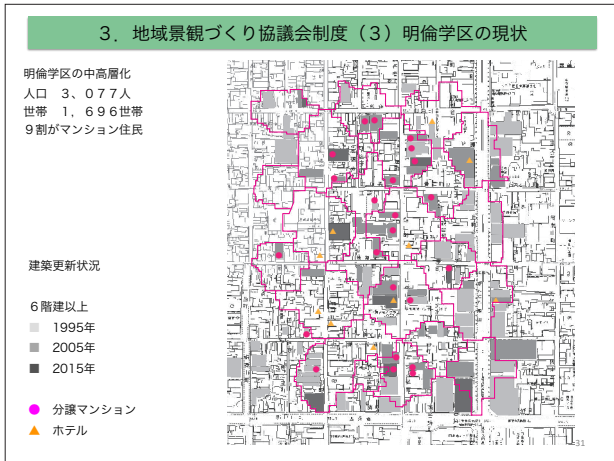
そもそも、「歩いて暮らせるまちづくり」とか、あ  
るいは、まちごと美術館をめざして「まちの中でいろ  
いろ楽しいことを企画し、自分たちのまちを知り、良い所  
にしましょう」みたいな感覚で集まっていたそうです。  
自治連合会の一組織として正式に認定された後、1995  
年前後から、大型町家や路地家屋の一群が取り壊され  
てマンションが建つという状況が非常に増えてきまし  
た。そういう活動の履歴もあって、地区計画づくりを始  
め、2007 年にはこの『まちづくりの目標と方針』がで  
きます。その後、景観協議会制度ができた時、「どうさ

れますか」という京都市の方々とのご相談とかがあって、2015年に景観協議会を発足させ、いろいろな意見交換が始まるようになりました。

まちづくり委員は、先ほどの長谷川委員長とあと男性が2人、女性が5人という8人のメンバーでやっています。プロというか、いわゆる建築家とか設計コンサルタントはいなくて、地域住民でやっています。

### (3) 明倫学区の現状

明倫学区では、南北方向の、室町通と新町通がメインストリートです。長く呉服の間屋さんが中心の町で、昭和40年代の非常に景気の良かった頃は、呉服屋さんたちが自社ビルへ建て替えていきました。祇園祭の山鉾を出す町が13カ町あり、祇園祭に対して非常に強い意識を持っています。



今は9割ぐらいがマンション住民です。現在、賃貸も合わせると53のマンションがあり、うち分譲が27という地域です。



明倫学区の今を象徴する写真です。新町通に沿った六角町という町で、ここにはもともと大店の町家がありましたが、壊さはりましてホテルになりました。景観協議会制度が始まる前でしかたけど、町内や隣接の方々が非常に努力され、かなりいろいろ意見を言われて、それを

取り入れながらホテルにされたところですよ。お祭の時は幔幕を張ってくださって、新しくホテルの建築の話があると必ず、「ここを見に行ってください」と言います。

反対側は大きな病院で、こういうビルも隣りあってあります。こういうところにお祭の山がたちます。新しいものと古いもの、商いと暮らしが共存しているところですよ。伝建地区のように伝統的な建物ばかりがあって、それを守ってるということではなく、このまちをどういう風に更新していくかということが、まちづくりにとってはとても重要なことになってきます。

ここ数年、ホテルがどんどん出てくるという事態がおきました。意見交換の件数は、だいたいこんな風に推移しています。件数と意見交換の数が違ってくるのは、ひとつの案件が一回で済まないケースがあるからです。5回、6回と回を重ねることもありますし、意見交換はしたんだけど駄目になってまた別の業者が来た、というようなこともあります。最近では月に1回ないし2回と決めて、とてもお急ぎの場合は特別に対応するみたいな形でやっています。

3. 地域景観づくり協議会制度 (3) 明倫学区の現状

意見交換数

2015 (平成27) 年度	9件	9回
2016 (平成28) 年度	22件	28回
2017 (平成29) 年度	14件	25回
2018 (平成30) 年度	23件	46回

総数	マンション	ホテル
2013 (平成25) 年度	50棟	3棟
2018 (平成30) 年度	53棟	10棟

逆に言うと、これだけの建築更新活動がこの地域の中であるということなのです。2000年代の前半になってからマンションはほぼ建たなくなったのですが、その代わりホテルがこの10年余にグッと増えてきています。●はマンション、▲はホテル・宿泊施設です。ホテルは、2007年以前は3軒でしたが、2015年までに2軒、その後、5軒建ちました。そのうちのひとつはビルのコンバージョンです。現在は1軒が工事中です(2021年6月開業)。工事は完了したけど、オープンしないまま一年以上が経っているものが1軒あります。

一方で町家を主とするゲストハウスもあって、サイトを調べると11軒ありました。路地奥に展開するゲストハウスが6軒、半分以上が路地奥でゲストハウスをやっているということです。空き家条例のことを述べましたが、空き家対策の関係で調査した時、幸いなことに、

まるっきり空き家というのはこの地区ではほぼなく、すぐ次の事業者が入ってきています。次の建築更新、参入する事業者などが問題になってきます。

#### (4) 協議の実態

ホテルに次いで学区で問題になってるのは、飲食店が急激に増えていることです。いくつか問題が起きたので、この3月に、「どうなってるのか見に行こう」とまちあるきをしました。「明倫学区にはまちづくり委員会というのがあって、明倫のルールっていうのを作ってるから、ルールブックを読んで協力してね」と、飲食店の方々に一軒ずつお願いしようということで、8人で手分けして回りました。集計してみたら約200軒の飲食店がありました。

3. 地域景観づくり協議会制度 (4) 明倫学区の現状

飲食店の増加  
約200軒

臭い(カレー)  
騒音  
(路上で喋る、  
開放的な店から漏れる)  
タバコのポイ捨て  
行列  
自転車 駐輪

2020年2月から3月  
「飲食店を経営の皆様にお  
願い」



このうち、景観協議会制度ができてから相談があったのは25件あります。勝手に開業して依頼しても相談に来なかったり、来てもらったけれどもそれ以上の改善が見込めなかったり、という問題もいくつかあります。

今とても困っているのは、食べ物の匂いです。もともと呉服の間屋さんが多かったところで、身近な食べ物や日常のご飯屋さんとか近所の方がいくようなお店はありましたが、今や、焼肉屋、カレー屋、韓国料理屋、エスニックやら、いろいろなものが出てきて、観光客を含めていろいろな人が来られます。

最近ではコロナの影響で夜間の営業が厳しく規制されていますが、夜中の0時を超えても、路上で大声で喋る人、開放的なお店から漏れる音、店内では吸えないから外でタバコを吸う人たちのポイ捨てとか、どういう理由で話題になっているのか地域の人にとっては理解し難いのですが、行列ができる店。幅7、8mの車一方通行の通りに並ばはって危ないし、京都の人は行列ができるのを「みっともない」と言いますが、そういうようなところも何店舗かあります。それから駐輪、ただでさえ狭い道路に自転車を止めるなどの問題がありました。



明倫ルールブック

新築、改修、看板設置などを検討する所有者、事業者など  
一緒に検討

初期に相談

1. できるだけ早い段階でお知らせください

2. 意見交換会開始!

3. プランやデザイン案を一緒に検討します

4. 京都市に報告してください

デザイン案もご参照ください

明倫ルールブック


明倫生活ルール

ルールと  
注意喚起

見た目で見えるように

1. 夜は、大音量を出さないようにしてください

・大声で騒がない  
・カラオケ、テレビ、ラジオの大音量は禁止  
・楽器の演奏を含めた音源の大音量は禁止



飲食店、宿泊施設など、営業施設においては音源設備をお願いします。

明倫ルールブックとは、協議会の制度が始まっているいろいろ模索をしている中で、「はっきりこれは駄目です、こうしてください」と言いたい、でも、重伝建地区の建築意匠様式みたいなのは出せない。ちゃんとして欲しいっていうのをどんなふうに言うか、とかなり苦労して作りました。川越の「まちづくり規範」がお手本で、もうずっと前から「あんなん作りたい!」と思っていたものです。これも明倫のサイトから見ていただけなので、興味のある方は見ていただけたらと思います。

「こんな風なデザインにしてね」というより、「こういうことを考えてデザインしてくださいね」とって言って

ます。「ちゃんと意見交換をしましょう」とも言っています。この時は、増え続ける宿泊施設がすごく問題だったので、「基本こんなことを守ってくれなかったら宿泊施設はこの地域で開業しにくいよ」みたいなページも作りました。

デザインのことでだけでなく、生活のルールというページも入れて、「基本、飲み屋街じゃないし、食べ物屋街でもないし、ホテル街でもない。居住してる人がたくさんいる地域なので、ちゃんと配慮してくださいね」ということを訴えるようなルールを作りました。飲食店の方にはここを読んでほしいということで配ったわけです。

では、意見交換で実際どういう事例があるかというのを少しお見せします。

ひとつめの事例は痕跡が残っているので分かるかと思いますが、手前に町家が建っていて、隣に高度経済成長期に建てたビルがあった。これを両方壊さずにしてホテルを建てました。

次は工事中の写真で、お祭りの時の仮囲いです。工事関係者もこういうところは気を配ってくれます。

こうしてホテルができました。この幔幕とかは、私たちからするとちょっと違うなとは思いますが、一応お祭への対応はしてくれてはります。



二つめの事例は、住民のアンケートによりリスト化した「明倫学区で残したい建物」に入っていた、もともと実業家の家が料亭として使われていたものです。これが壊れましてホテルになりました。もうダウンゾーニングが実施されているので、5階建てです。

ここも何度も相談して、最初はどうなるのかと思ったんですが、「子供達も通学します」、「タクシーがいっぱい停まる、リネンなど搬出入の車が長時間駐車するなどは困ります」などなどいろいろお願いして、セットバックを広くしてもらおうとか、景観を考えてもらうとか、申し出て、こうなりました。



お祭の時にも協力してくださいということをお願いしたところ、保存会の方や町（ちょう）の方とも相談されて、綺麗な幔幕を出してくれてはります。これは事業者の方の意識の持ちようだと思うんですけども、町内会にも参加されています。別のホテルが建つ時の説明会とかにも来てはって、いろいろ勉強されてるなということがわかります。最初の年は人通りが多いのでここにカラーコーンを置いてはったんですけども、次の日行ったら赤色のカラーコーンが、幔幕の色にあわせた青色のものになっていて、いろいろ気を配ってくれてはるということがわかりました。

三つめの事例は、現在建築中で、京都市の登録文化財であったところなんです。表家（おもてや）だけが残って、奥の部分は壊して10階のホテル棟が建っています。

この手前の所に、黒い共同棟が建っています。これはお風呂なんです。既に建っているマンションとの間にできました。お風呂が通りに面しているなんてあり得ないと言っていたのですが、建ってしまいました。

先ほどゲストハウスの話もちよっとしましたが、コロナ禍でゲストハウスもいくつか閉められています。ここはかなり古くからやっておられましたが、コロナ前から閉めておられます。横の路地の奥に4軒長屋をゲストハウスにしたところがありまして、その時も協議会でいろいろ話をしました。路地内にゲストハウスが増えていた頃です。この路地奥の協議会の、町への説明の時には、ここのオーナーも出てきてくれはったりとか、そういうようなこともあって、ゲストハウスをめぐる状況は、ちょっとずつ変わってきています。

### (5) 課題

協議会制度について、課題をまとめます。このあたりは職住共存地区の上に京町家の保全継承地区が重なっているんですけども、文字通りにそうはならない。

ピンクの枠が明倫学区の範囲です。烏丸通、御池通、



四条通は非常に通りが広く、高さ規制は45mから31mに引き下げられましたが、通りから30m内側までが高さ31mの範囲に入ると言われました。街区のあんこの部分まで、制度としては沿道の範囲に入ってしまう。先ほどのホテルはここにひっかかってるんですね。なので10階が建っちゃう。配慮の方向が違うなと感じました。沿道に接しているから高さ31mはわかるけど、ブロックの中でも制度にかかっていれば高さ31m可能というのはちょっと違うんじゃないかなと思うんですが、制度の上にいるんな制度を重ねていってしまうことの、ひとつの問題点だと思います。

「新景観政策がさらなる進化を遂げた」ということになっています(2019年4月答申)。その中で、ホテルが建つ時に計画段階から説明会だけじゃなくて意見交換ができるという制度も作られることになった。そうなっても、数量的な規制の方が優先するので、こちらの意見を押し通すのがなかなか難しい状況は変わりません。

**3. 地域景観づくり協議会制度(5) 課題**

まちなか全体で

こんな文句を言っても残念なので、やっぱりまちなかで楽しいところがあるんだよっていうのを、別の方法でも伝えたいし、皆さんと共有したい。ということで、「めいりん、まちなかの楽しみ」を企画しました。

最初に述べたように、まちづくり委員会では、まちなか全体を美術館に見立てるという取り組みを行なっています。見せるための美術館ではなくて、まち全体でいろいろな文化や歴史が感じられるようなところをしたい、ということで、1年前に企画をしました。まちのあちこちで音楽が聞けたらいいね、町家でジャズやったり、ホテルで二胡をやったり、あるいは子供のお茶会をやったり。これが去年の3月1日の話で、ギリギリまで頑張ったんですけど、やっぱり無理そうということで諦めました。

2021年にできるかなと思って再度トライしてみましたが、やはり11月にひと息入れた頃から第三波がやってきて諦めました。今後も、全体で楽しいこと、共有で

きることを考えながらやっていきたいと思っています。

#### 4. まとめ

##### 課題

与えられた時間は超過しているのですが、これからの課題をお話してまとめとします。

**4. まとめ 課題**

景観と防災

合法 適法 私権  
けらばを重ねる  
トンネル路地

今回は景観のことを中心にお話をしましたが、この中心市街地では、どうしても木造の建物をもつ弱点と言われがちな防災という面があります。時々「防災と景観でどっちが重要やねん」って言われるんですけど、景観は外見(そとみ)だけじゃないってことを確認しな

**ゲストハウスの火災**

2018年1月20日夜10時頃  
東山区 ゲストハウスの火災

駆け付け要件  
2020年4月全面実施  
10分以内で駆けつけられるように  
800メートル以内に管理者常駐を義務付ける

宿泊税(2018年10月より)など  
簡易宿所事業者の負担増

←地域の問題

**飲食店の問題**

火災  
祇園町南側 割烹料理店  
2018年5月12日

祇園町南側 複合テナントの町家  
2019年7月8日

臭気  
祇園新橋 焼き鳥店  
2019年4月開業

←煙や臭気は景観にはいるのか?

先斗町  
2016年7月5日19時  
飲食店火災  
地域や関係機関の努力で  
被害を最小限に

いといけないと、いつも思っています。形だけ整えたらいいのではなく、きちんと住めるようにすればいい景観はできるはずだし、防災まちづくりにも繋がるはずだということを言っています。でも、なかなかその考え方が伝わらないので、これからやらなきゃいけないことのひとつだと思っています。

また、合法・適法という話になると、どうしても個人の私権という話が出てくる。そうなるとうまくいかないことがあります。

## 問題提起

### 4. まとめ 問題提起

「さて、それからである。」

祇園祭 49年ぶりに後祭が復活  
→平安遷都以来1200年の中の50年  
次の50年、100年に向けて

学生「町家って住めるんですね」  
←カフェやゲストハウスが普通だと思っている。  
「家」なのに！

住まないと町家ではない。  
集まって住むことにより「都市」となる。  
住み続けることによって「歴史都市」となる。

以上を踏まえて問題提起ということなのですが、「さてそれからである。」というのは、まちづくり委員会の長谷川委員長が、釜座町の町家（ちょういえ）が改修された後におっしゃった言葉です。「直ったんだから、これからやらんとあかんことがある」っておっしゃったことを思い出しながら、これからのことを考えたいと思います。

ふたつのきっかけがあります。ひとつは祇園祭のことです。私が祇園祭の調査を始めた時には、祇園祭は少し形を変えていました。1966年（昭和41）、高度経済成長期に前祭（さきまつり）と後祭（あとまつり）が合同化されていたのです。それが2014年に、ある鉾が復興することによって、49年ぶりに後祭が復活することになりました。こんなことが自分が生きてる間に起きるなんて思ってもいなかった。みんなの想いがあれば、もういっぺん見直すということができただってということに気づきました。

町会所も、ビル化する町会所、マンションの中に設けられる町会所が増えていたんですけども、一方で町内の家を町（ちょう）に渡してそこを町家（ちょういえ）として使っていくという事例や、あるいはお祭の時は使ってくださいという町家（まちや）が出てきたりとか、少し変わってきたこともあります。

祇園祭が合同巡行だったのは御霊会以来1200年の中の50年です。そう思ったら、次の50年、100年を考えていく歴史的視野を常に持たないといけないと思っています。

もうひとつのきっかけは、学生さんが見学したり授業をしたりすると、必ず「町家って住めるんですね」という感想を述べる子がいることです。びっくりします。彼らにとって町家はカフェやゲストハウスなんです、もはや。でも、住めるんだっていうことに気が付く。「家」って書いてあるやんって言うんですけど、その認識がある時来るんですね。町家はひとつでも残って欲しいし、残す方法としていろんな活用を考えるけれども、やっぱり住まないと、住んでいけると駄目だな、集まって住むってやっぱり大切だなと。歴史都市というのはやはり進み続けていくことなんだなという感覚が、私がHULの話をしている中で少しずつ感じていることです。

## HULのステップを踏まえて

HULのステップに従って、少し考えてみました。これが今日のまとめです。

### 4. まとめ HULのステップを踏まえて

- 1 範囲  
三山、御土居、旧市街地（田の字） 山に囲まれていることを自覚する
- 2 意味が重なった層  
世界遺産の寺社仏閣  
近代建築 疎水  
昭和初期型
- 3 アイデンティティ、コミュニティの強化  
学区

1) まずどこが歴史地区の範囲なのか。先ほど中村さんおっしゃっていたように、城下町のように区切りがあるわけではないので、そういう意味では京都はちょっと難しいところがある。ただ三山に囲まれてることによって自覚されている、歴史都市・平安京の空間という感覚はあると思います。その中で旧市街地は、囲まれている盆地の一部なんだというような逆からの感覚みたいなものも必要であって、自然環境とともにある市街地としてこの範囲を重層的に考えられないのかなという風に思います。（参考：昔、地方から出てきた丁稚さんとかにとって、比叡山と愛宕山は方角を知る手掛かりだったそうです。旧市街地から山が見えることが必要だったのです。五山の送り火を拝むという習慣も昭和40年頃まであったと聞いています。）

2) 歴史のレイヤーということでは、確かに、謂れもあり歴史もある世界遺産の寺社仏閣がありますが、たかさんの近代建築や疏水に関わる様々な機構も積み重なっています。町家だけをとって、たとえば「これは昭和初期型やね」と説明する町家があります。それは表が木格子でなくて、半分ぐらいが真鍮の金属製の格子、下は石やタイルを張ってるようなモダンな、その当時としては事務所風とか、近代建築に倣ってオシャレだと思っただった町家です。町家の形にも流行があって層をなしている。このごろは、1階の外壁や土壁が全くなくて通りに面したところが全部強化ガラスみたいな町家も出てきました。それが「これ平成型やね」とか言えるようになっていくんだろうかということを考えながら、「今度はこういうデザインしてほしいですね」みたいなこと言わんといかんねやなあと思っています。

3) もうひとつ、「アイデンティティとコミュニティの強化」として、京都には学区という、30ぐらいの町で成立している元小学校単位が幸いにしています。これはまだまだ機能しています。明倫学区は、呉服の間屋さんとか、気概のある方々が住んでいたところですし、隣は堀川に近くて染物屋さんの職人さんが多い地域であるとか、先ほどの万寿寺通は仏壇関係の職人さんが多い所、西陣だったら織屋さんがたくさんあった所、それぞれの地域によって建物の感じも微妙に違います。考え方も少しずつ違います。そういうものを意識して評価していくことが必要になってくると思います。

4. まとめ HULのステップを踏まえて

4 都市文化の無形の側面  
まさに「住む」！  
祭礼 祇園祭、地蔵盆

5 都市開発と保全  
木造建築を更新する

6 環境  
コロナ禍 三密回避 換気

風の通り道がある。  
エネルギーを使わなくても快適に暮らせる。  
風土に合った住み方を再認識する。

4) 都市文化の無形のこともきちんとしないとイケない。これはまさに住むということがそうですし、明倫だったら祇園祭があり、地蔵盆は各町にあります。

5) 問題はやはり次の5になってくる。木造建築を更新していくのか、あるいは木造は木造、耐火建築は耐火建築のような形で考えていくのか、というのは、随分いろいろ検討しないといけない事柄と思っています。今ここではあまり良い答えが出来ません。


6) 次の環境の意味は、先ほど中村さんがおっしゃってましたけれども、コロナは伝統的な建物の住まい方を再認識する良い機会じゃないかと思っています。換気しなきゃいけないのに、今は窓の開かない教室とかあるんですけども、町家の建物は、風の通り道があって、自然のエネルギーをうまく使えるような仕組みがあって、それぞれの地域の風土に合った住み方を体現しています。それが今も生き続けることができる。これはコロナの時代だからこそ言えるという風に思っています。

4. まとめ HULのステップを踏まえて

7 教育  
子供たち、学生たちが本物に触れる機会を作る

「家具がない」→片付けると涼しくなる  
「薄暗いと涼しさを感じる」

小学校の教材を作成中



2019年6月26日、27日、28日  
京町家再生研究会本部（小島宅）  
高倉小学校6年生「夏の暮らし」（家庭科）  
指導：堀井博英（家庭科教員）、岸田蘭子（校長）

7) 最後に言いたいのが教育の機会のことです。幸いにも子供たちに町家を見学してもらう機会を作ることがあって、再生研でも、小島さんのお宅でもやっています。これは2019年に子供達が来られた時、こうやって暗くしたら涼しく感じるな〜とか、この部屋は座敷なので家具はないですね。そうすると子供達は片付けると涼しくなるんだってという発見をします。古い時代の勉強をするんじゃなくて、今の時代にどういう風を感じるかという場を提供していかねばいけないと思っています。

そういう中で、文化庁の支援助成を受けて、親子体験教室を、2018年、2019年の2回行いました。去年は残念ながらできませんでしたが、単純にお茶とかお花とかを伝統文化として体験するというのではなく、お掃

親子体験教室

日程	テーマ	会場	お菓子
2018年 7月15日	京町家の話・祇園祭	本部小島宅	くず焼き
8月 5日	お掃除体験	本部小島宅	葛桜
9月23日	ペンガラ塗り体験	Arisa House Museum	豆餅
10月21日	土壁塗り体験	あけびわ路地	栗餅
11月25日	炭起こし体験	本部小島宅	亥の子餅
12月16日	障子のはりかえ体験	本部小島宅	三笠
2019年 1月20日	掛け軸を扱う・小正月	本部小島宅	花びら餅
3月10日	子ども茶会	本部小島宅	ひちぎり


文化庁 平成30年度伝統文化親子教室事業





#### 4. まとめ HULのステップを踏まえて

##### 8 事業者と行政の間にある組織として

中では、防災を含めて健全に直していく方法を模索しているところです。

これは、長屋をもういっぺん、本当に賃貸の長屋として再生していくという試みです。

#### 路地再生の実践例



あけびわ路地  
回り路地の長屋5戸1棟を借家として改修

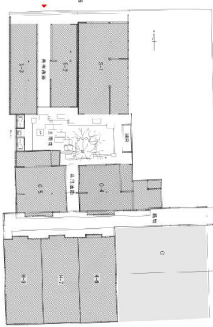


アトリエRYO提供

次は、上辺と右辺に通りがある敷地で、上側は表に面してるんですけど、このブロックの中にあつた、路地の空間を、中庭として共有することによって、ひとつのコミュニティを作っていくみたいな、そういうような取り組みです。

#### 路地再生の実践例

##### もみじの小路



アトリエRYO提供  
photo©Yuya Miki



現行制度を調整しながら作っていくわけですが、今の制度の中にと、隙間でできることもあるし、できないこともあり、防災も景観も含めてやっていく方法を

模索しているところです。こういうものが皆さんと情報が共有できるようになったらと思っています。

というわけでだいふ伸びましたが、私の事例紹介はこれで終わりたいと思います。失礼いたします。

#### 【質疑】

福川：丹羽さん、本当にありがとうございました。長年にわたる京都の景観問題と政策の経過、とくに町家保存継承条例と景観づくり協議会の活動と実態を、1時間で簡潔かつ過不足なく、しかも住民の視点で報告をしていただきました。最後はHULを踏まえたまとめもしていただきました。このままずっと聞いていたい感じですが、これからは質問を通して補足していきたいと思えます。

#### （町家保存継承条例のこと）

最初の景観制度のあたりは飛ばして、もっとも気になりな町家保全継承条例のことを聞きたいと思えます。条例制定以来、折に触れてお話をうかがっている限りだと、苦戦しているような印象でいたのですが、今日のお話だとそうでもなくて、ずいぶん進化してるよううかがいました。そういう認識でいいですか。

丹羽：当初はどうなることか、本当に有効になるのかと思ったこともあったんですが、少しずつ広がっているという感じですが、ただやっぱり住んでる人が認識を変えないと難しいことで、それがはっきりしてきたということですね。「条例だから守って下さい」という制度ではないということも感じています。ただ浸透していけば、京町家が核になっていろいろなことできる可能性はあると思っています。

福川：ひとつは個別指定という、自分で制度へ参加することを選択する人の数が増えている。それから指定地区が増えていることにびっくりしました。京都の町並みのコアである明倫学区を含む職住共存地区が新たな対象となったことですね。やっぱり町家の所有者の方々に、そういう制度があるのはいいなと思う人が増えてきたという捉え方でいいですね。

丹羽：それでいいと思えます。

福川：すごいなー。何度も言っているように、日本には歴史環境を守る制度は山のようにあるんだけど、取り壊しを防ぐ制度はほとんどない。ほとんどがインセンティブ型の、建物を直す補助金がもらえるというタイプです。壊すなという規制をかけると私権の制限ということになるので、インセンティブを与えることで壊さず活用してもらおうという、正しいんだけど壊すことには無力な制度が増えてしまっている。そのような

中で京都のこの条例は第3の道を示す手法として注目していました。中村さん、どうですか。

中村：誰がどういう経緯で、どこが動いて条例ができたのかというのを聞きしなかったです。たとえば、倉敷でこういう制度を作るときに、各地区でどういう動き方をしたらよいか、というのが一番気になる場所です。

丹羽：京町家情報センター（以下、情報センター）という不動産関係の方々が集まっている組織で、町家がどんどん壊されていく中、止めるきっかけを作りたい、自分達としてできることがあれば何かしたい、「日本酒で乾杯」条例みたいな形で認識して貰えばいいなあということが始まりです。このときびっくりしたのは、再生研と宅建業界の方と協働したということです。

小島：ご無沙汰しています。小島です。この条例については、町家の流通を主になさっている不動産屋さん達が「これ以上町家がなくなると、自分たちのお商売の範囲が狭まる」ということが大きく関わっています。逆にいうと、そこまで町家の流通が行われているという実証だと思うんですが、情報センターの総会の時に、みんな話をして、「町家を潰すのを止めるようなことができひんかなあ」という話になりました。「それは重要なことやから考えよう」ということになって、再生研のメンバーと話をして、「提言書を作ろう」ということになりました。情報センターと宅建業界と京町家再生研究会という、びっくりするような取り合わせですが、その三者が集まって京都市長に提言書を持って行きました。京都市長も町家についてはご理解のある方ですので、条例を作る審議会が立ち上がり、進んでいったわけです。

私権の制限に係る話ですので、ここの議論はとても大変でした。法学の先生は私権に障ることに対してはすごく慎重になられます。私たちは「もうこれ以上潰したらあかんから止めよう」ということで、行政的な工夫をいろいろ考えて、やっとこの条例ができたわけですね。

条例ができて運用についてどうするかというのは、その時点ではまだまだ難しかったんですが、やっと最近になって動き始めました。行政の方々も作るためには走り回って、今度は運用するためにいろいろ説明会をされました。審議会の私達は「その説明会に私たちが出向いて説明をしてもいいから、もっと審議会の委員を使ったらいいよ」と行政の方々には伝えていたのですが、すごく頑張って自分たちでそこらじゅうを回りました。

その時は職住共存地区の話は全くありませんでした。審議会の強硬派、私たちですが、「地区を指定するなんて、

悠長なことは言ってないで、京都市全域を指定してください」と言いました。それはなかなか難しいということで、当初は伝建地区とかの指定のあるところだけが指定になりました。私たちは「そんな二重も三重も指定したら手間と時間がかかるばかりだから、全部を指定してください」ということをずっと言い続けています。今も言い続けています。

個別指定については、何万軒とあるものを、いちいち指定していくことに膨大な時間がかかります。指定の委員会が立ち上がっているのですが、私たちは「全部指定すれば良い」と今も言い続けています。

いろいろな法律や条例ができてきますが、行政が厳しいことを言っても、私たち（民間、またはNPO）がちゃんとサポートするというのを前面に出して、みんなが走り回らないといけないというのが今回のいろいろな流れの中でよくわかった話です。今担当されている行政マンたちはものすごく忙しい目をされてますので、なるべく手伝いたいと思います。私たちが手伝えるなんてとんでもない、いらんと思ってはるかもしれませんが、みんなの苦勞の末にできたものなので。ただ、住民から提案をあげるというのは強いので、どんな形であれ行政にはきちっとした話を持っていくべきだと私は思っております。

福川：「きちっとした話」とは？

小島：専門家の方の意見も大事ですが、私たちは、そこに住んでいる住民がどのように考えているかということが一番大事だと思っています。インバウンドのおかげで、京都の中はホテルが乱立してしまっていて、地域住民はここ5年以上、もう辟易している部分があります。このコロナ禍で止まっている今は私はチャンスだと思っています。逆に地域の保全ということに向いていると思っております。皆さん、コロナでショックを受けずに、今が止まっているからチャンスだと思しましょう。せいぜい自分たちの能力を高めて、どういうやり方をするかを専門家とよく相談して、行政に働きかけをするいいきっかけになると思います。地域を守るためには、今がチャンスです。

福川：ちょっと質問なんですけど、再生研は以前から流通を重視していて、不動産屋さんとの共同と言うのが特徴になっていたと思うんですが、今びっくりするような連合ができたというお話でしたが、以前からそういう繋がりがあったということじゃないですか。

小島：もちろんそうです。情報センターの動きは常に再生研に入りますし、私も情報センターのミーティングには、何か大事な時には必ず参加するようにしており

ます。例えば、この間トンネル路地を潰すというのが大問題になった時は、必ず情報センターの方から再生研に声がかかります。意見を出してくださいとか、何かしてください、というようなことがありますので、お互いに良いと思われることについては、やり取りをずっと続けております。情報センターもできて20年になりますので、これも長年の積み重ねだと思います。

福川：少し明るい未来が開けるような気がしてきたんですけども、結局、枠組みを作っただけではダメで、内実を高める努力を持続的に続けなければいけない。でも枠組みもそう悪くはなかった。

小島：多分ね、町がものすごく急激に変わる京都は、「それじゃないほうがいい」という方にみんながいま向きはじめたんだと思います。

福川：あと思うのは、京都では町家に不動産価値がついているということですね。

小島：それは不動産屋さん達の努力の賜物であると言った方がいいのかなと思います。「え、これ町家って何か？」というもので、町家として扱われています。そうすると何割か高く売れるそうです。

福川：不動産屋さんの努力もあるけれど、そういうものを求める消費者、市民の動きもあるということですよ。それはすごいな。それがほかの町でもあるかどうか。奈良まちづくりセンターの米村さん、奈良はどうですか、それぐらいの勢いはありますか？

米村：奈良も、そのイメージに近づいているような気がします。ただ、スピード感は京都と全然違う。

福川：京都の継承条例を奈良でも適用するということはあるでしょうか？

米村：うーん、もう少し勉強してみないと。

福川：この条例のもとでは、町家を取り壊す時に届出をすることが義務となり、指定地区では1年間取り壊しが禁止され、その間に引き取り手を探すマッチングが行われます。この条例のもうひとつの肝は、このマッチングにあると思うのですが、そのマッチングに至る成功確率は高まっているんですか。

小島：難しいですね。今まではお商売関係の方が、それなりの家賃でも借りたり買ったりしたと思うんですが、今ちょっと止まった状態ですね。ここで落ち着いて考え直した方がいいと思います。マッチングは、本当に個人の努力なので、なかなか大変なことだと思います。ですから、ますますネットワークをしっかりとしないと機能しないことになっていくと思います。

#### (職住共存特別用途地区)

福川：この件はこれぐらいにして、もうひとつ、重

要な役割を果たしていると思ったのが、職住共存地区の設定だったと思うのですが、この地区指定は結構、画期的だったんですね？

小島：それこそ町家再生研究会ができた頃から、そういう話がずーっとありました。まちなかのほとんどは商業地域で何でもかんでもやりたい放題ですが、そこに職住共存特別用途地区という地区指定をした。行政にキーパーソンがいらっしやったのですが、その人たちの動きがあったからこそだと思います。そのために京都市は割と早くから、地域とか、私たちを始めたくさんのNPO団体と話し合い、意見も吸い上げて、検討されたようです。

職住共存地区というのは、職住を共存するという目的が大きく出ている、当たり前のように考えられていて、その存在価値にあまり気がついていませんでした。最近になって、今回の地区指定のところに出てきたわけですね。「そういえば職住共存地区というのがあるやないか」という話になって(笑)。ある先生がおっしゃってくださったのですが、「そうやそうや」と、今回の指定の理由づけになったようです。だから、もう一回過去のことを紐解いて、全部細かくチェックしてみるということも必要なかもしれません。何が使えるかと言う欲を出して見てみることも必要かもしれないです。

福川：特別用途地区という制度は、都市計画法制定の当初からあって、しかし影の薄い制度だったのですが、中心市街地活性化が課題になった時に急浮上して、法律も改正されいろいろ使われるようになりました。それがまさに功を奏したということですね。

#### (景観協議会について)

もうひとつの焦点、地域景観まちづくり協議会のことですが、非常に活発に協議が行われているようです。しかし、建築基準法などで決まっているルールをさらに一歩進めるということまで行くのはなかなか大変ではないかと思うんですが、その辺はかなり粘っこく頑張っただけで、そういう理解でよろしいでしょうか。

小島：あの手この手を使っております。大手企業が来られたり、町場の大工さんが来られたり、いろいろな人が来られます。大手は組織論になってしまって、「上に話を通さないと」なんていう意見が出る時にはこちらでも「社長に手紙を書こう」みたいなことまでやるわけです。上手に誘導するということを私たちも学ばないといけないなど。片っぽで厳しいことを言うて、片っぽでまああとやるとか、委員会の役割分担みたいなことも最近学ぶようにもなりました。権限は持たされていないので、ダメと言うてもそれがダメにならないので、ここ

は大変なんです、この地域にいろいろなことで入って来られる方々と喧嘩をしても意味はないと思っておりません。なるべく喧嘩をせずに、機嫌よくお互いができるような関係性を築こうと最近は何努力しています。

福川：これも大変なお仕事ですね。

小島：本当に「私たちは何のためにやっているのか」とよく言っていますが、それでも地域が綺麗になって、私たちが意見をうまく戦わせてくださって、結果としてうまくいくとホッとします。先ほどのホテルもそうですが、とても地域に対して協力してくださっていて、「まちなかコンサートをやりたい」と言った時も、大きな組織ですがすぐに上にあげてくれはって、即OKがおりて、「さあ」という時にコロナで止まりましたが、これからは付き合いは長くなりますので、そういうお付き合いをひとつでも増やせたらいいなと思っています。

福川：すごい人間力が必要ですね。

小島：やっぱり人と人の繋がりというのが、地域とか景観を作るんだなあ最近つくづく思っています。

福川：でもそういう交渉をしながらも、もうちょっと建築のルールがこうなっているといいなあと歯痒く思うこともあるのではないですか。

小島：残念ながら、木造とか、地域とか、歴史的なところに積み上がっているものとか、そういうもの対してのみんなの理解は、希薄になっている感じがするんですね。どこに背景があるのかと言っても、今更なので、地道にでもがんばるしかない。ただ、町並み保存連盟が、もっと頑張ってみんなで動けば、全国に広がってるわけですから、そういう動きもみんな積極的にやった方がいい。私は守りの体制より、攻めの体制にしたいと思っています。

中村：今までの話で、やはりユネスコ勧告のHUL、これを学んで、どう生かして、歴史や地域の姿を私たちが思ってるようにするのが、大きな課題です。次回にはですね、国としてどういう風に取り組んでるかとか、あとまだまだ相当苦勞されてる地区もあったりするので、そういう方向にも展開しながら、連盟がぜひ力を発揮していく必要があります。HULをうまく使いながら、私たちが得になるような仕組みまで持っていけると、連盟もさらにその存在意義がですね、皆さんにわかっていたらいいんじゃないかなとか感じています。

福川：はい、まったくそのとおりです。私たちも「勉強」から脱して、HULを歴史的環境運動の基本に据え、国や自治体の政策を変えていく戦略を練らないといけませんね。

京都の話をもう少し続けたいのですが、万寿寺通の

話をされた時に、制度を上からではなく、人や建物の方から見るために、HULの考え方に期待したんだというお話がありましたけれど、もうちょっと説明していただけますか？ HULに期待されていたことは、どういうことなんでしょうか？

丹羽：いろいろ工夫して制度をつくってきたけれども、今は歴史都市の中身の方から出発することが必要ではないか、ということです。そうしなかったら、結局制度にあわせてあれこれやっていたり、あるいは、あの制度この制度とかを探したり、作ったりということで、根本的に変わっていくことができない。建物とか人が主役になることによって、中身から考えて行く時に、HULの提唱するレイヤーやネットワークのつくり方が、役に立っていくのかなと感じました。制度側から発想してしまうとどうしても行き詰まったり、また新しい制度を付け加えたりという話になってしまう。とにかくまず今あるものの存在を認めた上で、そこから話をしていこうという時に、HULの考え方が効いてくるんじゃないかなという期待を持っているということです。

福川：丹羽さんには、そう意味で、HULを踏まえた8つのポイントを、まとめて示していただいたわけですね。制度との関係で言うと、戦前からいろんな制度が積み重ねられてきたけれども、この辺りで少しオーバーホールをして、総括的に捉え直す段階に入ってるということではあるんだろうと思いますし、そのときの視点がまさにHULの考え方に期待されるわけで、京都や日本の現実とHULの理念とをどう切り結ぶのかということ、まさにわれわれの仕事として、頭と身体を働かせる必要があるのだと思います。

もう時間ですが、最後に、京都市で始まっている「進化した景観政策」について、丹羽さん、小島さんの解釈はどんな感じなんでしょうか？

丹羽：ものすごくしゃべりにくい。説明会を聞いたり、パブコメを書いたりしましたが、もうひとつ咀嚼できないところがあって、うまく使えるのか使えないのかわからない。

小島：たぶん、私たち地域住民が考えてることの方が先に進んでいて、京都市の方がその後を追っている感じがしています。地域住民は、いろんなことに迷惑を被っています。どんどん地域の状況が変わっていく中で、それと折り合いをつけていく努力をするのは地元地域です。それを検証する行政がいてはりますから、その検証をしながら、次々、後手後手で手を打ってきてはくれますが、それが機能するまでに一体どうなるんだろう、どこまで行くんだろう、これは本当に機能するん

だろうか、その前に町はもっと無茶苦茶になるんじゃないかという、なんとなく私たちには危機感があります。なので、一旦作ったものは先ほど申し上げたように、きちんと機能するまではそれをしっかり使って、使い勝手が悪かったら、それはちゃんと地域住民と話をしながら考えるべきです。「なんか問題が起こったみたいだからそれをちょっと手直ししてみよう」と行政側で勝手に変えていくっていうのは、やっぱり論外だと思うんですね。ちゃんと使えるものを作って欲しいという気はします。市の人「進化している」とおっしゃっているけど、本当に進化しているのか退化してるのか、ちょっと私達はまだ数年見ないと分からないと思います。

福川：第13回の全国町並みゼミ京都大会を担っていた伏見の林戸さんから、「進化した景観政策」を懸念するお便りをいただきましたので、ご意見を伺いました。なにしろ、京都は希望の星であり、先頭を切っているいろいろな試みをしてくれるところであり、日本中が京都にモデルにして町やお店を作ってきたという事実もありますから、是非これからも色々教えていただければと思います。