

友の会例会 姫路遠足



日時 2024年11月10日(日) 11:00~17:00
参加者 23名

京町家友の会の会員である塩本知久さん、由紀子さんご夫妻を訪ねて姫路へ行ってきました。塩本さんのご活躍の様子は、総会や例会、そしてSNSで伺っていましたが、満を持して、姫路への遠足を企画できました。遠足当日、参加者の会員さんとは姫路の駅前集合し、塩本さんと合流して姫路城を駅から眺め、タクシー分乗して野里街道へ行きました。まずは、町家を利活用されているお店で昼食。とても美味しいお食事に、居心地の良いお店でちょっぴりのんびり。それから、野里街道の散策を始め、塩本さんご自宅へ。塩本さんのこだわりのつまった素敵なお家で町家改修のお話を伺いました。さらに、野里街道沿いに戻り、塩本さんが改修のきっかけをつくられた町家改修の現場を数件ご案内いただきました。最後は、大型町家を買取り改修してオープンされたカフェ「小倉屋」さんへ。設計士さんや大工さん、ご夫妻それぞれからお話を美味しいコーヒーと共に、伺うことができました。今回の友の会会員さんとの遠足・まちあるきも、会員さんの鋭い質問や面白い発想に驚かされました。ご案内いただきました塩本さんご夫妻、姫路・町家再生塾の皆さん、ご参加くださった会員の皆さん、ありがとうございました。

特定非営利活動法人 京町家再生研究会
京町家友の会

604-8214 京都市中京区新町通錦小路上る百足屋町 384 番
TEL 075-221-3340
FAX 075-231-0727
E-mail saisei@kyomachiya.net (京町家再生研究会)
tomonokai@kyomachiya.net (京町家友の会)



京町家友の会に入会して10年が経ちました。私たち夫婦は、姫路城下町の北東部、野里にある明治初期から建つ町家で暮らしています。ここは夫が生まれ育った家なのですが、結婚後は東京で暮らしていたので、帰省のたびに傷んでいく自宅を見て、そろそろどうにかなくては・・と思い始めた頃に「京町家入居・活用相談会in東京」が開催されました(2014年9月開催)。相談会で家の状況、改修への心配事を伝えると、姫路で町家改修するならと姫路・町家再生塾を紹介していただくとともに、京町家友の会で町家見学や改修実例を見せていただけると聞き、勉強させていただくことにしました。町家でどんな風に暮らすのかが全く想像できなかった私は、改修町家を見学するたびに我が家に置き換え、自分が暮らすイメージを少しずつ作ることができました。2016年、姫路・町家再生塾による改修がスタート。改修方法で悩むと京町家作事組にアドバイスをいただきながら、姫路の職人さんたちの愛情がたくさん詰まった町家が2017年に完成しました。

改修を経て、町家で暮らすことの楽しさ、心地よさ、職人の技、知恵をもっと多くの人に知ってもらいたい!と思い始めます。そんな時京都から「3/8は町家の日」というイベントにお誘いいただき、町家に住む者の使命!と2018年、2軒の町家がイベントに参加しました。そのイベントは今年で8年目。姫路にも守るべき町家がたくさんあることを伝えたく、2025年は55軒の町家を公開することができました。姫路にある町家を壊さず、次の世代に受け渡したい、地域の皆さんと一緒に暮らしを楽しみ、住む町を誇りに思いたい。そう思って、町家所有者様に町家を残してほしいと声をかけたり、空き家だとわかれば使わせてほしいとお願いをし、時には片付けをして使う人を探したり、町家に住みたい人に自宅を町家モデルルームとして見学していただいたり、小学生や高校、大学生の授業で町家について紹介したり、「町家を残す意味」を伝えながら走り回った7年間でした。2021年、ご縁があって姫路城のそばに江戸時代から建つ町家を夫が購入して改修し、昨夏、カフェを開きました。カフェに来るお客様は、誰しもが「落ち着く」「懐かしい」「こんな場所が欲しかった」と喜んでくださいます。「町家暮らし、いいですよ!」を伝え、町家に暮らす人、町家で商売をする人たちが一緒になって地域で楽しそうに暮らしていると、自ずとそこには人が集まり、ゆっくり街が変わっていくと思うのです。数年後、姫路城下町を人々が楽しそうにそぞろ歩く風景が私の目に浮かんでいます。

京町家友の会会員 塩本由紀子



京町家情報センター

604-8241 京都市中京区三条通新町西入釜座町 32 番
TEL 075-213-1430
FAX 075-213-3013
E-mail johoh@kyomachiya.net

オーナー登録数: 延 242 物件登録数: 延 2418
ユーザー登録数: 延 2029 成約件数: 延 252
(2024年11月5日現在)

京町家通信

KYOTO' s きょうの TODAY' s MACHIYA まちや MACHIYA
KYOMACHIYA PRESS Vol.137
2025年2月 発行

12月「聴竹居見学会」



日時 2024年12月24日(火) 13:00~15:30
参加者 12名

1928年、建築家・藤井厚二が住宅の理想を追い求めて設計した5番目の実験住宅、聴竹居(旧藤井厚二自邸)。「工学的理論に基づいて設計された木造モダニズム住宅の先駆的事例」として、建築家が設計した昭和の建築では初めて国の重要文化財に指定されています。12月24日(火)、京町家再生研究会12名で聴竹居を訪問し、一般社団法人聴竹居倶楽部の方々に本屋、閑室、下閑室(茶室)をご案内いただきました。数寄屋造りを基本としつつも、居間を中心とした平面設計、ガラス窓の躍り口のある茶室、藤井本人がデザインした家具調度品。「其の国を代表する建築は住宅建築である」と位置づけ、新しい住まいの型を模索し続けた建築家の軌跡を、随所に読み取ることができました。

また、生活者の目線や動線、空気の流れに配慮した聴竹居の設計は、ウチとソトとの境界を曖昧かつ可変的なものにしていて感じました。建築が周辺環境に溶け込み、生活者に合わせて変化する「環境共生住宅」。生き物のようなと思いました。哲学者・和辻哲郎の言葉を借りれば、聴竹居は、「風土における自己了解の表現」を超えて、風土との能動的な関係の構築を目指した建築と言えるのかもしれません。

最後に、建築後およそ100年が経過した今日も、藤井の建築思想や理念が色褪せることなく空間へ継承されている点に、感動を覚えました。聴竹居は2016年より株式会社竹中工務店が所有し、以来、聴竹居倶楽部の方々を中心に積極的な調査研究・保存公開活動が展開されています。聴竹居倶楽部の皆さんのご尽力には敬服するばかりです。有形・無形の要素を併せ持った総合体としての住宅建築を実地で学ぶことのできた、大変充実した見学会でした。

京町家設計塾塾生、再生研会員 山口玲菜

1月 経済学の観点から京町家の未来を考える
~空中権などに向けて~

日時 2025年1月11日(土) 14:00~16:00
会場 京都市景観・まちづくりセンター ワークショップルーム2
講師 寺崎友芳 (京都産業大学経済学部教授)
参加者 23名

2024年12月のシンポジウムでコメントをを務めてくださった寺崎先生をお招きして、経済学の観点からじっくりとお話を伺いました。シンポジウム登壇者や京都市関係者をはじめ、多くの方々にお集まりいただきました。まず、主に都市景観を対象とした場合の、経済学における考え方を丁寧に解説していただきました。市場原理に基づけば、社会的厚生が最大になるように最適な資源配分がなされるはずなのですが、実際にはうまくいかない、いわゆる市場の失敗が生じます。それらの事象を要因とともに分析し、どのような解決法があるのか、ご説明いただきました。日頃、経済学とは縁遠い参加者にも、都市景観に当てはめた具体的な事例や解説により、理解を深めることができました。

対策としては、主に直接規制と税金・補助金という2つの手法で解決がはかられています。周囲にマイナスの影響を与えるものにはその分だけ課税すること、周囲にプラスの影響を与えるものにはその分だけ補助することによって社会的厚生を最大化できることや公共財として整備する根拠と事例など、大変参考になりました。都市アメニティ(快適性)についていくつかの手法で景観価値をわかり、分析し、受益者と財源をそれぞれにおいて整理することで、考えられる方策が多様であるとともに、民間にも行政にも地域住民にも、それぞれ役割と可能性があることが強調されました。その上で都市景観において公的部門が介入する根拠が示されたのは心強いお話でした。

さらに空中権についても、考え方や他都市の事例など豊富に紹介していただきました。ただし、京都で実際に行う場合は、地価が高騰しているといっても東京の比ではなく、京都市内のどこへ移転するのか、など課題が多いこともわかりました。後半では、シンポジウム登壇者からもコメントが寄せられ、具体的な議論が展開されました。実現となると技術的に難しい面があること、宿泊税などを景観保全に配分する可能性、観光業者に対する課税などいろいろな提案がなされました。

紹介された事例の多くは、寺崎先生が全国各地を訪れて観察されたもので、その膨大な記録が話題となりました。研究室のホームページでも公開されているので、是非ご覧ください。
<https://www.cc.kyoto-su.ac.jp/~terasaki/index-j.html>

見開きに2024年12月に開催した公開シンポジウムの概要を掲載しています。ぜひご覧ください。

公開シンポジウム 「京町家の未来を考える 歴史都市のマネジメント」 を開催しました



概要

2024年12月、年の瀬にもかかわらず、多くの方々にご参加いただき、シンポジウムを開催しました。

歴史都市京都のありようが大きく変わっています。京町家の減少はとどまることなく、残ったものは飲食店に活用されるなど、住まいとしての京町家が失われつつあります。このような急激な変化によって、まちなかが住みにくくなり、京町家の維持継承がますます難しくなってきました。

2024年度、再生研では、財政学や経済学など多方面の専門家を招いて勉強会を開催し、これまでにはなかった厚みのある議論を深めてきました。今回のシンポジウムでは、居住者、不動産事業者、不動産鑑定士・税理士というそれぞれの立場から発言いただき、京都市担当者から施策の現状を伺う、というかたちで、積み重ねてきた成果を紹介し、参加者のみなさんと情報を共有する機会といたしました。さらにお二人の専門家からご意見、ご助言などを頂戴したあと、パネリストを中心に実現可能な方策について議論しました。

終了後にいただいた参加者からのアンケート（33件回収）も踏まえて、再生研として京都市に要望書を提出する予定です。今回は緊急課題を優先して議論しましたが、長期的な視野で解決しなければならないこともあり、今後も今回の登壇者を中心としたチームで、さまざまな検討・提言を展開していきたいと考えています。

日時	2024年12月14日（土） 14:00～16:40
会場	京都経済センター会議室3-F
参加者	49名 辻本尚子 （公益社団法人京都府不動産鑑定士協会会長、 不動産鑑定士・税理士） 西村孝平 （株式会社八清・会長、京町家情報センター） 高木勝英 （京都市都市計画局まち再生・創造推進室長） 小島富佐江 （京町家再生研究会・理事）
パネリスト	
コメンテーター	後藤和子 （摂南大学経済学部・客員教授） 寺崎友芳 （京都産業大学経済学部・教授）
コーディネーター	高田光雄 （京町家再生研究会・理事、京都美術工芸大学・教授）

まちなかの変容 京町家の住人という立場から 小島富佐江

まちなかの変わり方が非常に激しい。ホテルの建設、観光客の増加、路地奥はゲストハウスに、空き家は飲食店に変わっていく。この数年での固定資産税の高騰に戸惑い、辻本先生に相談したことから、今回の取り組みが始まっている。

土地の値段が変わっても、住人はこれまで通り住んでいるだけで何も変わっていない。それなのに安心して住めるまちはなくなっただ。飲食店が増えると地域の生活環境が激変する。朝に水を撒いてかごを掃き、夕方に店じまいする、という習慣があり、夜は静かだったが、飲食店は昼に掃除して夜中まで営業、その後ゴミを出す。朝の掃除が行き届かない。駐車場も増え、そこでタバコを吸う人が多くなり、まちなかの清潔感がなくなってしまった。

町にじっくりこないデザインのファサードなど、京町家のデザインも変わってきた。200平米以下は用途変更手続き不要で、路地奥の飲食店が増えているが、防災面の点検が十分なのかと不安がある。住人が大切にしている祇園祭や暮らしなどを軽視した例が多く、町に貢献しているとは思えない。

中心市街地では土地の買い手はいくらでもあり、地価が上がり、住民の固定資産税もあわせて上がる。どうしたら悪循環を止めることができるのか。

中古再生住宅における固定資産税評価の妥当性 西村孝平

・おかしな固定資産税

自社の事例で、京都市内で改修工事を行なって売却した物件が、新築同様とみなされて固定資産税の評価額が上がった。増築を伴わないリノベーションは評価額を上げていない都市もある。評価基準に疑問があり、適正に判断されているのかどうか、わからない。

・非居住者住宅利活用促進税が町家の改修を制限

所有権はあるが住民票がない住宅に税金をかけるというもののだが、建物評価額が坪20万円以下ならば不要なので、京町家の多くは非課税となる。ただ、高額費用をかけて改修して残したのに増税になるケースもあるのはおかしいのではないか。

・最近の不動産流通事情

一般市民が町家に住みたいと思っても、地価が高騰しているうえに工事費用も高騰しているので、手が出せない。首都圏や海外の富裕層が購入している。国別では、アメリカ、香港、中国の順でトップスリー。宅建業法改定によりIT契約が出来るようになり、京都に来なくても売買が可能となり、不動産業の仕事の仕方も変化している。町家をつぶす日本人より、町家のことを知って残す外国人の方がよいかもしれない。

京町家と税金 辻本尚子

不動産鑑定士として固定資産税の土地の評価をおこなっている。京都市の地価は高くなったというが、東京や海外の中心都市に比べるとまだまだ安い。安いままでは海外などから買い尽くされてしまうので、地価は上がった方がよいのだが、京町家を住まいとして維持するためには固定資産税の軽減などの施策が必要となる。次のようなパターンを考えてみた。

1 相続税や贈与税と同様、評価額自体を下げる考え方

京都市の努力で景観重要建造物や歴史的風致形成建造物については、相続税の評価額が下げられるようになった。これを固定資産税にも応用する。

2 相続税や贈与税の納税猶予の特例

農業相続人が農地を相続した場合、相続税が猶予される特例がある。これを応用して、京町家を相続人が継承したら、相続税が猶予されるような仕組みを考える。

3 相続税や贈与税の生産緑地方式

農地で生産緑地の指定を受けると相続税や贈与税の評価額が下がる。京町家を守っていこうとする意思がある場合に適用する。「農業が大切」という考えと同様、「京町家が大切」ということを国や京都市に訴える必要がある。↗

4 固定資産税における住宅用地の特例

住宅の場合、固定資産税の評価額が6分の1程度になる。軽減率をさらに高くする、また、現行の軽減適用面積200平米以下という適用基準を500平米以下等に引き上げる、などの可能性が考えられる。

5 京都府に納税する不動産取得税の減免

自動車税は障がい者手帳があると減免される。同様に京町家であるという認定を受ければ不動産取得税を減免する、という考え方もある。

これらの減免のためには京都市に財源が必要であり、どこから補うのか、考えなければならない。また、次の建て替えにも京町家が建てられるようになれば町並みが将来的にも維持される可能性もある。新京町家という選択もあってよいと考える。

人口統計を見るとピークを作っている団塊世代が終活の時期に突入しており、これから相続が起きる。その子供世代、さらに孫にあたるその次世代もかなりの人数がおり、京町家を残していきたい気持ちを教育していかなければならない。

京都市の取り組み 高木勝英

2024年度5月の市議会で、松井市長から、「京町家の現行施策について全面的に検証し、施策を再構築する中で、京町家の固定資産税の負担軽減措置も含め、支援措置や規制のあり方をあらゆる観点から検討していく」ことを答弁し、現在検討を進めているところである。

本年度は京町家の再調査をして施策点検するための予算を計上しており、来年度には京町家条例の改正も視野に入れて検討していく。

施策検証における主な視点は以下の通り。

保有時の課題：補修・改修に関わる経済的負担、固定資産税の負担、京町家の姿を維持する建て替えの普及促進、解体抑止力の強化。

継承時の課題：相続税の納税猶予措置、及び収益化が可能な仕組みづくり、京都市が預かり貸し出すような仕組みづくり。

京町家条例の仕組みで重要なのは、京町家の保全・継承を総合的に推進する京都市、京町家の保全・継承に努める所有者、保全・継承に協力する事業者、各主体がそれぞれの役割を務めつつ、連携することである。京都市には主体の連携・協力を推進する役目もある。緊急課題にはもちろん、長期的にも取り組んでいきたい。

財政学の立場から 後藤和子

町家が建ち並ぶ景観が重要なので、景観政策を再度しっかりと考える必要がある。

政策手段としては規制、補助金、税制の3点が考えられるが、高さ規制や解体届だけでは町並みを守ることはできない。補助金も改修ができるほど十分ではない。修復したら減免するとか、環境税のように環境に負荷をかける原因に課税するなど、税制を望ましい行動を引き出すツールとして使う政策課税も有効と思われる。

景観にただ乗りしている観光との関係は、深刻に考えなければならない。町家景観を残したい田の字地区にはこれ以上ホテルを建てないなど、有効な政策をさらに検討する必要がある。

経済学の立場から 寺崎友芳

経済学では最もうまく活用できる人が持つべき、という資源配分の効率化が大原則だが、必ずしもそれが正解ではない。地価の高い都市部に伝統的な町並みがあるため、開発の誘引となっているが、文化・生活・まちが一体となって凝縮しているところに京町家の魅力があり、それが観光資源にもなっている。観光客が多数訪れることで町家が壊されていくというコモন্ズの悲劇と同様のことが起きており、政策の介入が必要と思われる。

町並み景観を維持するために、経済効果がどれだけあるのか、評価する必要がある。維持向上のためにどのような施策が最適なのか、財源は誰が負担するのか、一貫して議論しなければならない。

固定資産税については、日本では評価額が公表されておらず、不動産取引価格も公表の義務がない。透明化が必要である。守るだけでなく、新しく京町家を建てるための補助も必要だ。

パネルディスカッション

京都市・国への働きかけ

観光客をコントロールして、伝統的な建造物を守るために対策が必要。

財政の議論に文化財的価値の評価をどのように組み込むことができるのか。

京町家の価値

京町家がいかに特別で重要か、深堀して考えていく。

現代的価値として、地球環境にいかに関与するか、という点も重要である。

都市全体がカーボンゼロに向かっていくのは理想的な考えである。京町家の暮らしは建具替えなど、地球環境に優しい住まい方に合致している。

ルール 建築・デザイン

異なる価値観が共存するための知恵が京町家の建て方には凝縮されている。ケラバを重ねる、家の横に家、庭の横に庭をつくるなどの単純な最低限のルールを決めて、トラブルやストレスがないようにしている。

「京都で町家の改修をする場合は、このような京都のルールを守ってください」という取り決めを京都市で作ってほしい。

町家の内部を改修する場合に、200平米以下は申請不要などの緩和などを設けず、町家の成り立ちを守るように京都市でルールをつくってほしい。

町家を守るための相談ができ、話を通じような担当を京都市役所に作って、たくさん配置してほしい。

つぶれるのをなくすためには、建て替えができない区域をつくるしかない。

ルール コミュニティ

新しい居住者にも町内会には入ってほしい。町のコミュニティを守るルールを作ってほしい。

京都にはコミュニティ活性化推進条例という、地域と事業者が町内会への加入を協議する制度もある。

町内会に入らない人には固定資産税を高くする。

ホテルに滞在する短期居住者にバーチャル市民になってもらい、市民税や町費を払ってもらう。

住宅ローン・海外顧客など

セカンドハウスローンもつけるようになれば良い動機付けになる。

海外からの観光客と地域住民を区別して、バス代やホテル代に海外価格を設ける。

次世代

小学校から住教育とあわせて租税教育を行い、子どもたちが京町家を守っていききたい、と思えるような流れをつくりたい。

京都市の子どもは全員京町家に入ったことがある、という住教育環境を作してほしい。

提言として

世界や子どもたちに「町家は素晴らしい」と発信しなくてはいけない。「京町家に住むのはかっこいい、10階建てのマンションに住むのはダサい」という価値観になってほしい。

若い人の方が価値観的に町家を好む傾向がある。若い人にはおおらかに町家の重要性を伝えていく。

それぞれの主体が、町家を残すべきだ、行動すべきだ、大事なので守っていききたい、という価値観を持てるようにしていきたい。

観光は町家の景観に対しタダで利益を享受している。ホテルや飲食店も景観に対して何らかの形で税金などを払うような施策を考える。

企業の社会貢献として歴史的建造物を買取り、良い形で修復し、文化的なものに使っている例もある。京都の企業にも文化に投資することで、自分の企業価値が上がるという考えがあることを伝えていく。

移住者、住民、観光客など、誰の目線まちづくりを語るのかが大切。

理想を追求しすぎて、要件をあまりにも厳しくすると、マイナスになってしまう可能性もある。

都心の職住共存地区は特に問題が集中しているので、景観や町並みについて面的な施策を考えていく必要がある。