

# 京都市北区柏野学区における 京町家の継承と課題

田畑勇也（立命館大・院）

# 1 はじめに：問題の所在

## ◆京町家とは

京都市に存在する昭和25年（1950）以前に伝統軸組構造で建てられた、伝統的意匠を有する木造建築物であり、現行の建築基準法では「既存不適格」とされ、新たな建築は不可能。

## ◇京町家をめぐる状況 —滅失する京町家と活用される京町家—

京都市都心周辺部でのジェントリフィケーションの進行（藤塚1992）や、京町家の維持管理システムの衰退（橋本ほか2002）などもあり、滅失の一途をたどっている。

（参考）2016年時点で年率**1.6%**のペースで滅失が進行（京都市2017）



1990年代以降、京町家をリノベーションして、飲食店や物販店舗として活用する「町家ブーム」が発生（加藤2009; 小伊藤2008）

近年の活用形態としては、簡易宿所（ゲストハウス）として活用される事例が報告されている（池田2020; 加登2021）

# 1 はじめに：問題の所在

## ◆京町家まちづくり調査

京都市・財団法人京都市景観・まちづくりセンター・立命館大学が共同で行ってきた、京町家に関する調査。外観調査により、京町家の用途、空き家判定、残存状況等を把握。2008・2009年度に実施の第Ⅲ期調査、2016年度に実施の第Ⅳ期調査ではGISを活用したデータベースが作成された（飯塚ほか2008）

上記のGISデータを活用して、京町家の滅失要因（松本・瀬戸2011）や、京町家の建替要因（花岡ほか2009）が分析されており、空き家であることが滅失につながりやすいことが指摘されている

## ◇空き家の問題

人口減少が進む中で、都市の空き家問題（由井ほか2016）が顕在化してきたが、京町家も例に洩れず空き家が増加している（矢野・佐藤2019）

（参考）2016年調査時の京町家 空き家率**14.5%**

空き家と防災等のリスク認知に関する研究においては、所有者の高齢化や権利関係の障壁が、リスク対策上の課題となることが指摘されている（針谷・梅本2022）

## 2 研究目的

京町家は伝統的な景観を残すものとして、京都市や市民団体によって保全・再生が図られてきたが、**強制力を持った法・制度は存在しない**

そのため一般の住宅や店舗と同様に、私有財産として立地・周辺環境とともに「**所有者の意向・置かれている状況**」が京町家の残存に影響していることが予想される

また京町家が残存している場合でも、今後も保全・継承が可能か、困難であれば、どのような課題を抱えているのかを明らかにしていく必要がある

### 《研究目的》

土地と建物の所有関係が京町家の残存に与える影響を明らかにするとともに、今後の持続性や課題を考察する。

## 3 研究方法

### ①京町家まちづくり調査の追跡調査（外観調査）

- (1) 表札・屋号、
- (2) 京町家の残存状況、
- (3) 空き家判定、
- (4) 建物用途、
- (5) 滅失後の用途

### ②京町家居住者・事業者への個別面接調査

- (1) 活用している京町家に関する質問

土地と建物の所有関係や今後の保存意向、後継者の状況など

- (2) 居住者に関する質問

居住者（回答者）の年齢、職業、同居している家族構成など

- (3) 事業者に関する質問

事業者（代表者）の年齢、事業の業種、経営形態など

### ③京町家の借家所有者への聞き取り調査

- (1) 所有者について 居住地、職業、年齢など

- (2) 所有する京町家について 活用状況、空き家状況、売却履歴など

- (3) 今後の意向 保存意向、売却予定

## 4 調査の概要

### ① 外観調査

- ・ 調査期間：2023年9月7日～11日
- ・ 調査対象：第Ⅲ期京町家まちづくり調査（2008・9年実施）によって  
柏野学区において把握された京町家633軒  
第Ⅳ期（2016年実施）調査で73軒の滅失が確認  
→2016年時点で残存していた560軒について調査

### ② 個別面接調査

- ・ 調査期間：2023年11月1日～12月27日
- ・ 調査対象：外観調査時に残存しており、住居または事業所として  
活用がみられた京町家403軒
- ・ 回答数：108軒（回答率26.8%）

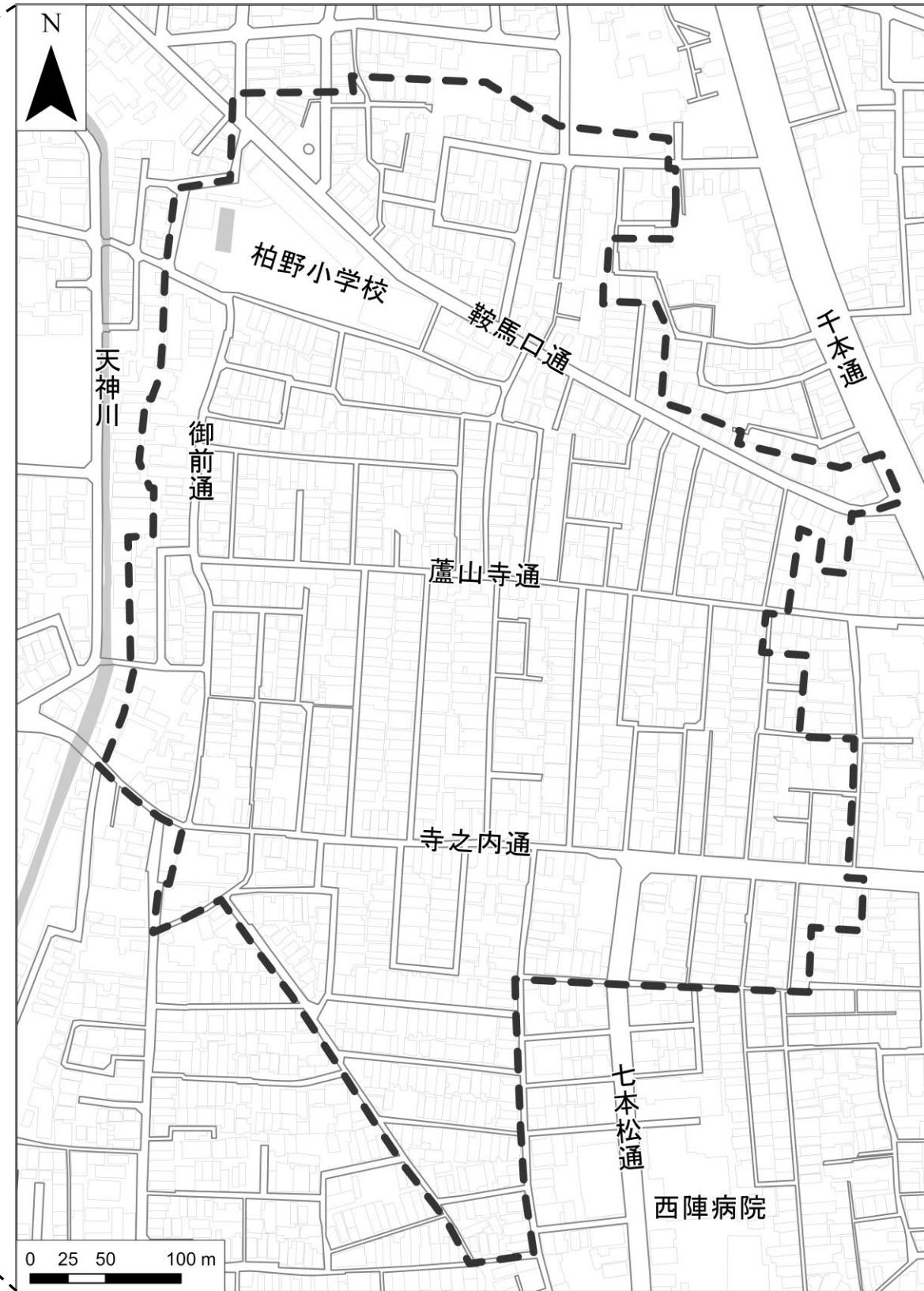
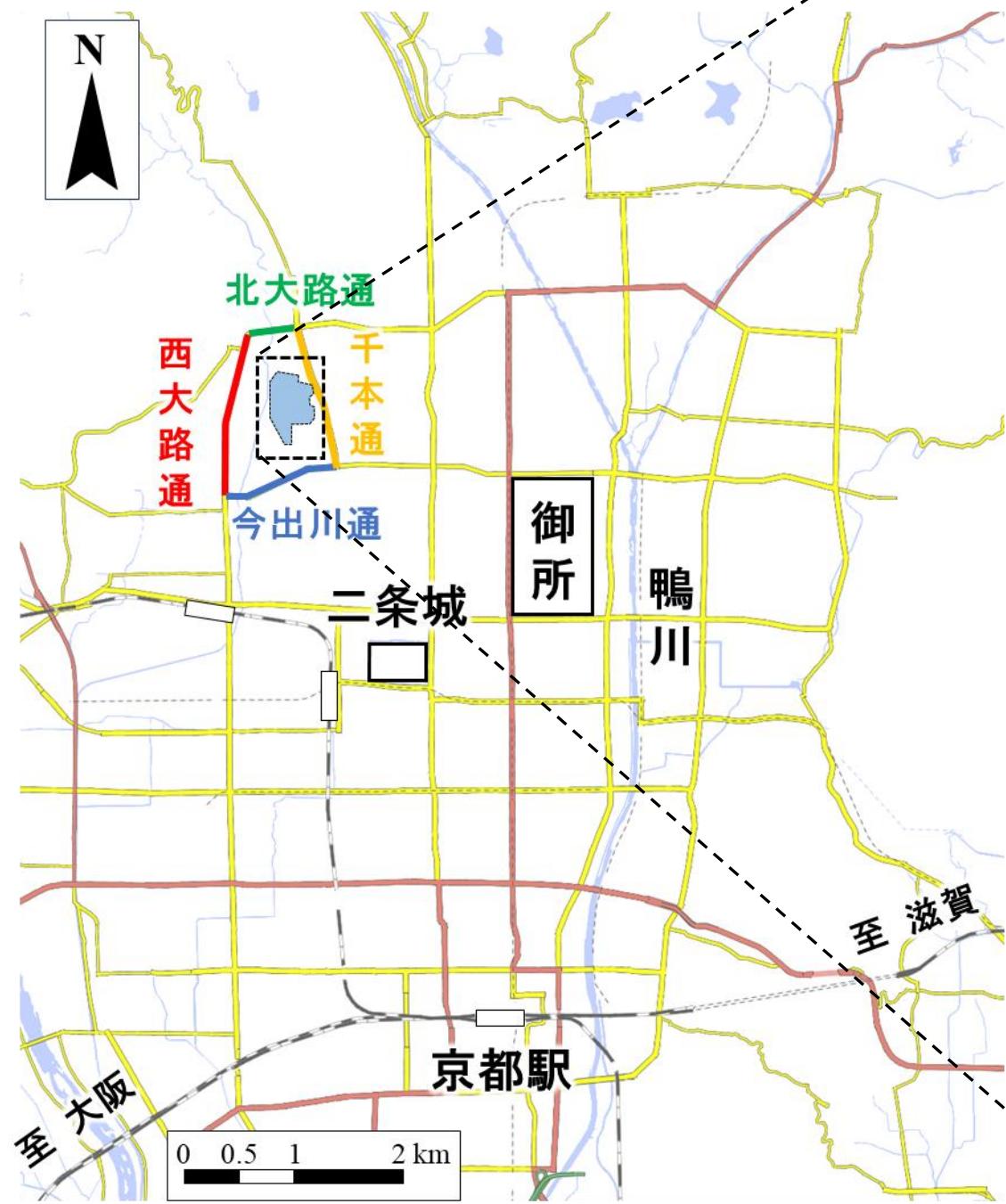
### ③ 聞き取り調査

- ・ 調査期間：2024年5月～現在調査中
- ・ 調査対象：個別面接調査で借家・借地であった31軒  
持ち家・借地であった4軒

# 5

## 研究対象地域

京都市北区 柏野学区



- 「西陣」の北西部に位置
- 学区のほぼ全域が京町家条例の指定地区となっている
- 幅員4.0m未満の細街路が学区内の道路の**77.4%**を占める
- 「織屋建」の京町家

人口：3,063人  
 高齢化率：36.7%

# 柏野学区における京町家の現況

—2016年調査以降の変化—

## 建物用途

専用住宅が最多 **336軒**  
 併用住宅の増加 23軒→**39軒**  
 事業所専用も増加 8軒→**29軒**

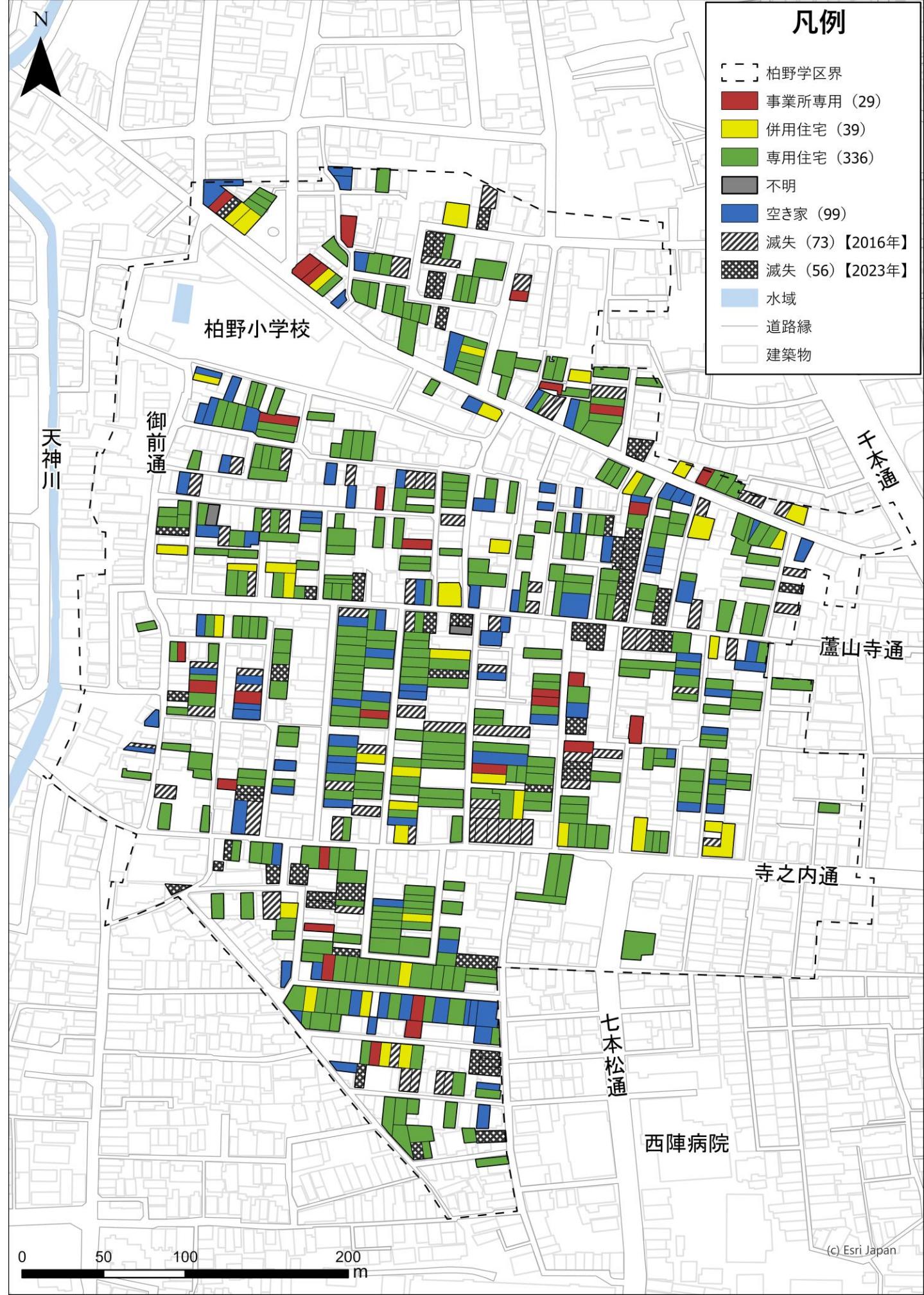
## 空き家

総数**99軒**、内新たな空き家**70軒**  
 ↓  
 空き家から活用された町家**23軒**

## 滅失

2016年以降の滅失数**56軒**  
 滅失率は年率**1.6%**（2009-2016）

↓  
 年率**1.4%**（2016-2023）と低下



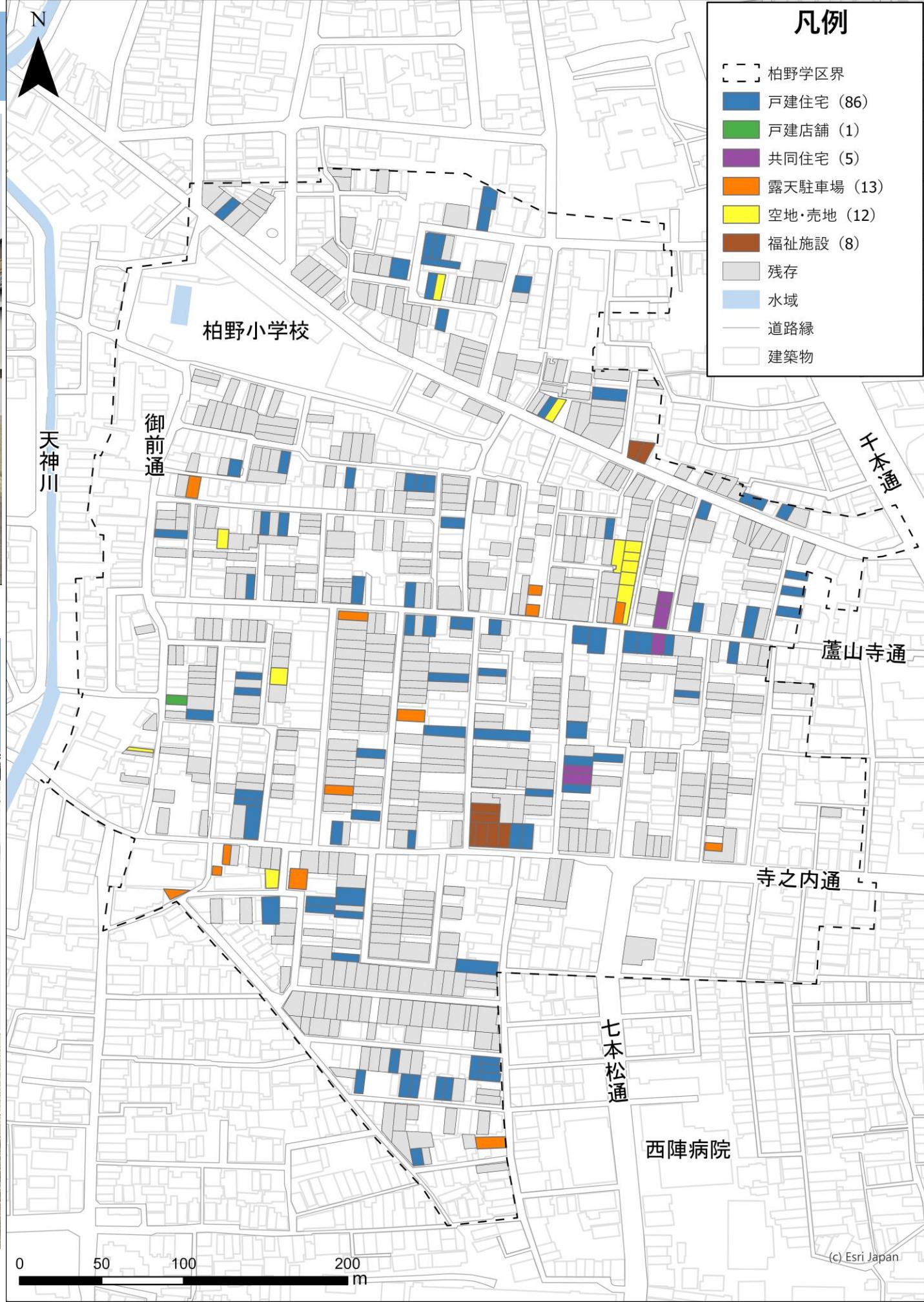
# 7 京町家の滅失後の用途



出典) Google street view 2022年5月



出典) 田畑 2024年2月28日撮影



変数名	Model 1		Model 2.1		Model 2.2	
	係数	Wald 統計量	係数	Wald 統計量	係数	Wald 統計量
居住専用である			<b>2.715</b>	5.703		
事業所専用である					<b>1.573</b>	4.041
建物（持ち家である）			<b>1.303</b>	6.249		
年齢（70代以上）	<b>-1.524</b>	10.269				
単身			<b>-1.582</b>	9.353		
事業年数			<b>0.063</b>	6.071		
相続	<b>-0.888</b>	3.799				
要約統計量						
AIC	127.16		128.91		65.18	
Cox & Snell R <sup>2</sup>	0.163		0.234		0.032	
Nagelkerke R <sup>2</sup>	0.221		0.312		0.068	
標本数	108		108		108	

変数名	Model 2.3		Model 2.4	
	係数	Wald 統計量	係数	Wald 統計量
居住専用である				
事業所専用である				
建物（持ち家である）				
年齢（70代以上）	<b>-1.089</b>	5.438	<b>1.587</b>	3.909
単身			<b>1.229</b>	0.573
事業年数	<b>-0.057</b>	3.112		
相続				
要約統計量				
AIC	115.20		84.85	
Cox & Snell R <sup>2</sup>	0.109		0.115	
Nagelkerke R <sup>2</sup>	0.159		0.198	
標本数	108		108	

## 被説明変数

### Model 1

建物を残したい

### Model 2.1

後継者が決まっている

### Model 2.2

後継者を探している

### Model 2.3

後継者について

考えたことはない

### Model 2.4

後継者は必要ない

変数名	Model 3		Model 4	
	係数	Wald 統計量	係数	Wald 統計量
居住専用である	<b>-4.081</b>	6.752	<b>-1.498</b>	7.728
併用住宅である	<b>-2.639</b>	4.840		
建物（持ち家である）	<b>1.375</b>	8.377	<b>1.352</b>	7.026
年齢（70代以上）			<b>-1.062</b>	5.785
事業年数	<b>-0.057</b>	5.456		
相続				
要約統計量				
AIC	138.10		132.04	
Cox & Snell R <sup>2</sup>	0.148		0.197	
Nagelkerke R <sup>2</sup>	0.198		0.263	
標本数	108		108	

変数名	Model 5		Model 6	
	係数	Wald 統計量	係数	Wald 統計量
居住専用である				
併用住宅である				
建物（持ち家である）				
年齢（70代以上）			<b>-1.288</b>	9.848
事業年数				
相続	<b>-2.553</b>	5.581		
要約統計量				
AIC	54.75		140.77	
Cox & Snell R <sup>2</sup>	0.082		0.091	
Nagelkerke R <sup>2</sup>	0.187		0.122	
標本数	108		108	

## 被説明変数

Model 3：京町家条例の指定地区であることを知っている

Model 4：改修・補修に対する補助金制度を知っている

Model 5：改修・補修時に補助金を申請した

Model 6：今後、改修・補修の意向がある

# 9 京町家の所有関係

## 聞き取り調査結果【全108軒】

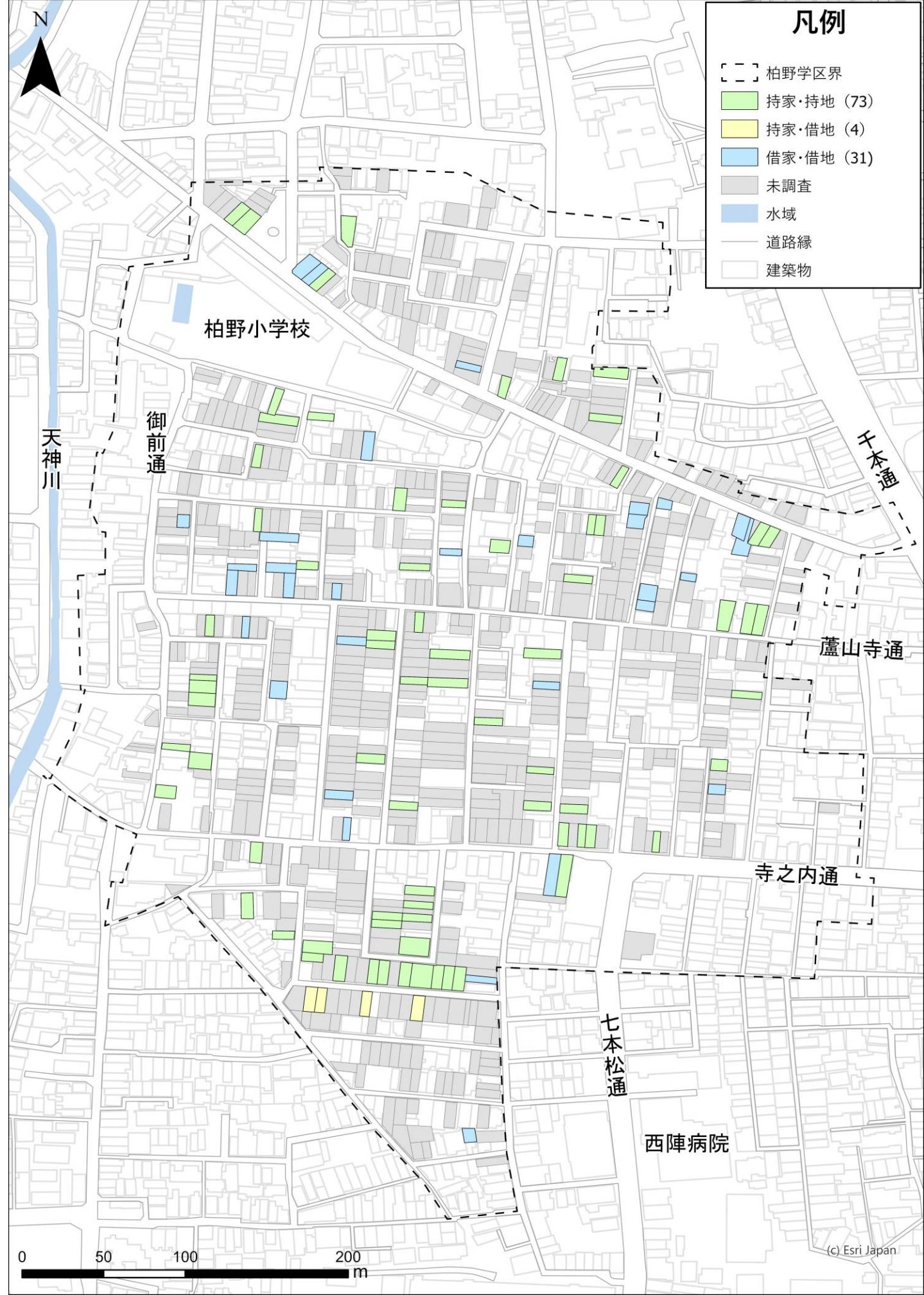
- ①持家・持地 73軒 **67.6%**
- ②持家・借地 4軒 **3.7%**
- ③借家・借地 31軒 **28.7%**

【参考】第Ⅲ期調査 全79軒

- ①51 (64.6%) ②4 (5.1%) ③21 (26.6%)

## 聞き取りで確認された 所有関係の移転事例

- ・借家の持家化  
→50～60年前など
- ・所有権を売却し借家として賃貸  
→高齢で管理を任せたいため
- ・知り合いへ所有権の譲渡  
→残したい人に任せる
- ・不動産事業者への売却  
→相続後に相続者が売却



## 10 調査報告 借家所有者への聞き取り

### ◇事例 複数の町家で賃貸経営する家主

- ・ 柏野学区に7件ほど京町家を所有、他地域でマンション経営、曾祖父の代から相続
- ・ 空き家なし ・ 今後の保存意向は強い ・ 京町家の売却は考えていない
- ・ 60～70年前に1軒のみ、土地と建物を貸主に売却（その後、戸建住宅化）

→今後空き家となった場合については、外観は手を加えずに内装の改修を行い、住みやすくすることを検討している

→京町家の保存意向を強く持っており、売却を検討していない理由として、

①京町家の需要があること、②経済的に困っていない、③建ぺい率制限により、解体後の開発が難しいことが挙げられた。

# 11 京町家の所有関係ごとの残存要因と課題

## ◇所有関係による残存要因

### 持ち家・持地

→京町家の価値・希少性を認識した新規居住者・事業者の存在

外部からの継承の担い手

### 持ち家・借地

→建物所有者＞土地所有者の権利関係により解体費用を負担できず、結果的に残存

### 借家・借地の場合

→家主と貸主の友好的な関係性、代々家族で住み続けている  
一時的な利用として活用する人々

外部からの継承の担い手  
(購入の前段階として)

## ◇所有関係ごとの課題

### 持ち家・持地

→後継者不在で空き家予備軍となっている事例が多い  
需要は一定数存在するため、市場流通・マッチングが重要

### 持ち家・借地

→空き家の状態で放置されることで、危険家屋化・所有者不明となる可能性

### 借家・借地の場合

→家主の経済的事情により、住民強制退去ののち、滅失した事例  
代々住み続けていた世帯でも、子世代の離家が増加（借家の住み継ぎが途絶）

## 12 柏野学区における京町家と災害リスク

「百軒長屋」とも称される柏野学区における京町家は、ところどころ歯抜け状に開発されている部分もあるが比較的町家が連担した町並みが残されている。

調査により空き家の増加が確認されており、今後それらの町家が細街路の多い地域にあって  
防災上のリスクとなっていく可能性がある。

- ・ 固定資産税の節税として空き家のまま放置される町家  
→隣接する町家の住人も管理状況がわからない
- ・ 2026（令和8）年度以降に導入予定の「空き家税」の対象外  
→今後も京町家の空き家を取り巻く状況は大きく変わらないか

## 13 おわりに：柏野学区における京町家の課題

柏野学区における京町家は、滅失率が低下していたが居住者の高齢化が著しく、独居老人も多くなっている。子世代の回帰が見込めない世帯の存在もあり

今後、空き家が発生していくことが予想される。

空き家化は防ぎようがないことが予想される一方で京町家に対する需要は一定数存在するため、空き家になること自体は問題ではない。

空き家→滅失を止めることが最重要課題

その際に所有関係に着目したアプローチが重要であり所有関係の不一致により滅失を免れた京町家への対策のほか、柔軟な所有関係の移転により、残せる町家を残せる人へ継承していくシステムづくりが重要になっていく。

A photograph of a narrow street in a traditional Japanese neighborhood. The street is flanked by multi-story wooden buildings with balconies and sliding doors. Utility poles with numerous wires run along the street. A motorcycle is parked on the right side, and a bicycle is on the left. The scene is captured in bright daylight with long shadows.

ご清聴ありがとうございました