

チャレンジ！！オープンガバナンス 2017 市民／学生応募用紙

地域課題タイトル (注1)	No.	タイトル	自治体名
	- (事務局用)	空き家など、既存の建築資源を活用した「安心安全で持続可能なまちづくり」	京都市
アイデア名 (注1) (公開)	開運！machiya 鑑定団		

(注1) 地域課題タイトルは、COG2017 サイトの中に記載してある応募自治体の地域課題名を記入してください。

(注2) アイデア名は各チームで独自にアイデアにふさわしい名前を付けてください。

1. 応募者情報

チーム名 (公開)	machi 鑑	
チーム属性 (公開)	<input checked="" type="radio"/> 1. 市民によるチーム <input type="radio"/> 2. 学生によるチーム <input type="radio"/> 3. 市民、学生の混成によるチーム	
メンバー数 (公開)	7名	
代表者情報	氏名 (公開)	吉川由剛
メンバー情報	氏名 (公開)	須山 朋、東 健二郎、昇 辰也 谷内 和穂、太田垣 恭子、仲野 大介

(注意書き) ※ 必ず応募前にご一読ください。

<応募の際のファイル名と送付先>

1. 応募の際は、ファイル名を COG2017_応募用紙_具体的チーム名_該当自治体名にして、以下まで送付してください。東京大学公共政策大学院の COG2017 サイトにある応募受付欄からもアクセスできます。 admin_padit_cog2017@pp.u-tokyo.ac.jp

<応募内容の公開>

2. アイデア名、チーム名、チーム属性、チームメンバー数、代表者氏名、「アイデアの説明」は公開されます。

3. 公開条件について：

「アイデアの説明」でご記入いただく内容は、クリエイティブ・コモンズの CC BY (表示) 4.0 国際ライセンスで、公開します。ただし、申請者からの要請がある場合には、CC BY-NC (表示—非営利) 4.0 国際ライセンスで公開しますので、申請の際にその旨をお知らせください。いずれの場合もクレジットの付与対象は応募したチームの名称とします。

(具体的なライセンスの条件につきましては、<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/legalcode.ja>、および、<https://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/legalcode.ja> をご参照ください。また、クリエイティブ・コモンズの解説もあります。<https://creativecommons.jp/licenses/>)

4. 上記の公開は、内容を確認した上で行います。(例えば公序良俗に違反するもの、剽窃があるものなどは公表いたしません)

5. この応募内容のうち、「審査項目自己評価」は、非公開です。なお、内容に優れ今後の参考になりうると判断したものは、公開審査後アドバイスの段階で相談の上公開することがあります。

<知的所有権等の取扱い>

6. 「アイデアの説明」中に、応募したチームで作成・撮影したものではない文章、写真、図画等を使用する場合、その知的所有権を侵害していないことを確認してください。具体的には、法令に従った引用をするか、や知的所有権者の許諾を取得し、その旨を注として記載してください。「審査項目自己評価」中も同様をお願いします。

7. 「アイデアの説明」中に、人が写りこんでいる写真を使用している場合、使用している写真に写りこんでいる人の肖像権またはプライバシーを侵害していないことを確認してください。

<チームメンバー名簿>

チームメンバーに関する情報を最終ページに記載して提出してください。(2. の扱いによる代表者氏名を除き、他のメンバーに関する情報は本人の同意があるものを除き COG 事務局からは非公開です。詳細は最終ページをご覧ください。)

2. アイデアの説明（公開）

（1）アイデアの内容、（2）アイデアの論拠、（3）実現までの流れ、の三項目に分けて記入してください。

（1）アイデアの内容（公開）

アイデアは、だれが、何を、どこで、いつ、どのように、する公共サービス（活動）なのか、これらの要素を入れて**内容そのもの**をわかりやすく示してください。**1 ページ以内**でご記入ください。（必要に応じて図表を入れても構いません）

京町家が年々取り壊されていることを目の当たりにし、京町家を維持し、世界中の人が訪れてみたいと思う京都を残したいという思いからでてきたアイデアです。

京町家を維持するためには、「所有者に町家の価値を再認識してもらう」、「所有者が町家を維持しやすい環境を周囲が提供する」ことが重要と考え、以下のツール・サービスの提供を想定しています。

1. 所有者に町家の価値を再認識してもらう

町家を維持するためには、所有者自身がその価値を知る必要があると考えます。

そのため、**所有する町家进行评估するツール《町家評価ツール》**を提供します。

《町家評価ツール》は以下の機能を備えます。

- **【町家評価機能】**所有する町家の地域・建築年代・構造・規模・意匠等を入力することで、京都市が調査した「京町家まちづくり調査」等のデータと照らし合わせ、**所有する町家が、京都市・地域でどの程度希少価値のある存在なのか**を表示します。将来的には、メンテナンス履歴を保持し、維持・保全することで価値が向上することも検討します。
- **【町家統計】**収集した町家データを、分類・集計し、行政・学術機関・民間業者へ提供します。
- **【行政施策紹介】**町家の補修・保全、補助金などを望む所有者に対し、京都市が実施する「**京町家なんでも相談**」、「**京町家カルテ**」、「**京町家プロフィール**」といった**施策の紹介および申請への動線を**提供します。



2. 所有者が町家を維持しやすい環境を周囲が提供する

所有者が町家を維持するためには、周囲からの評価と金銭的な支援も重要と考えます。

そのため、**市民・観光客が好みの町家に投票・寄付するツール《町家タッチ》**を提供します。また、寄付は町家ファンドとして、修繕を望む町家所有者に還元します。

《町家タッチ》の使い方は以下のとおりです。

- 町家进行评估してほしい所有者は、NFC タグ等を備えた**《町家タッチ端末》**を軒先に設置します。
- 市民および観光客は、好みの町家の軒先にある**《町家タッチ端末》**にスマホツール**《町家タッチ》**をかざすと**投票・寄付・コメントが出来ます**。市民および観光客は、投票数・寄付額に応じて、その**町家のサポーターとしてランキング**されます。
- 町家所有者は**《町家評価ツール》**で投票数・寄付額・コメントを確認することができます。
- 一定の投票・寄付を得た町家に対し、行政施策の申請費や修繕費などの補助を行います。



(2) アイデアの論拠（公開）

アイデアの論拠（なぜこのアイデアなのかの理由付け）について、それをサポートするデータ（統計類の数値データやアンケート・インタビューなどの定性データ）や証拠（資料や計画、既存の施策など）（以下：総称して「データ類」といいます）などを含めつつ、**2 ページ以内**でご記入ください。データ類は出所を明らかにしてください。

京都の町並み、特に京町家が取り壊されているニュースをよく耳にします。

失った町並みを取り戻すのは難しく、なんとか京町家を維持できないかと検討を行いました。

京町家とは

建築基準法が施行された**昭和 25 年以前に建築された木造建築物**で、**伝統的な構造及び都市生活の中から生み出された形態又は意匠**を有するもの

http://www.city.kyoto.lg.jp/tokei/cmsfiles/contents/0000228/228362/2-3men_ol.pdf から抜粋

京町家とは？

- 京町家条例では、建築基準法が施行された昭和25年以前に建築された木造建築物で、伝統的な構造及び都市生活の中から生み出された形態又は意匠を有するものを「京町家」として定義しています。
- 伝統的な構造とは「伝統軸組構造」や「伝統構法」と呼ばれており、柱や梁などの木組みと土壁の粘り強さで地震に耐える構造です。
- 都市生活の中から生み出された形態又は意匠とは3階建て以下、一戸建て又は長屋建てで平入りの屋根を有するほか、右記の形態又は意匠のうち、いずれか一つ以上を有するものことです。

【平入りとは？】
建物の出入口が屋根の棟と並行する側(平)にあるものことです
※角地、段地は敷地、通車通りの場合は、平入りの要件は適用されません。

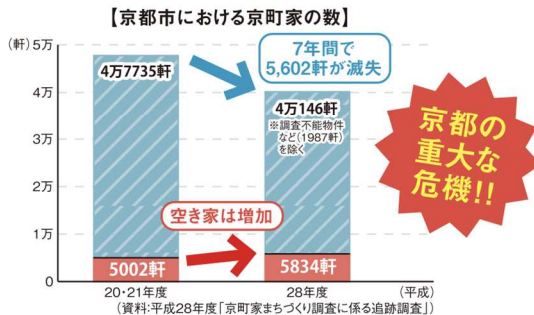
京町家の形態又は意匠

- 通り庭
通りに面した出入口から続く細長い形状の土間。
- 火袋
通り庭上部の細長い形状の吹き抜け部分。
- 坪庭又は奥庭
- 通り庇
通りに沿って設けられた軒。
- 格子
(伝統的な様式のものに限る。)京格子や虫籠窓など。
- 隣地に接する外壁又は高欄

京町家は年間 2% のペースで取り壊されている

2009 年に **48,000 軒** あった京町家は毎年 2% 以上のペースで取り壊されており、2016 年時点では約 40,000 軒に減少していると推測されています。特に平成 28 年度に調査が実施された中京区の明倫学区などでは **10% 以上の激しい減少も** 起こっています。

近年、京町家の良さが見直され、京町家に住みたい、京町家で商売してみたいといった需要が高まっています。一方で、保全・継承について検討することなく、取壊される京町家が少なくありません。



http://www.city.kyoto.lg.jp/tokei/cmsfiles/contents/0000228/228362/1men_ol.pdf から抜粋

残存状況			
調査エリア	調査軒数	減失軒数	減失率
明倫学区	264	21	8.0%
本能学区	390	53	13.6%
有隣学区	467	47	10.1%
合計	1121	121	10.8%

<http://www.city.kyoto.lg.jp/tokei/page/0000212871.html> から抜粋

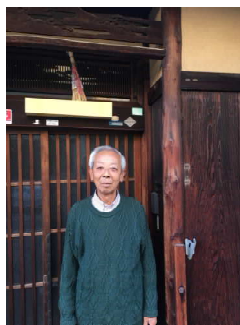
所有者の声

なぜ京町家は取り壊されるのか所有者に話を伺いました。

町家所有者（住民）、80代男性

築 75 年、夫婦住まい、戦前から現在地に居住

- 不便もあるが必要最低限の機能はある
- 意匠のこだわりもあり価値ある建物だと感じている
- 通行する方に褒めてもらえると嬉しい
- 最新の住宅と比べると機能的には不便も多い
- 維持費が高い。
- 取り壊し、建て替えの意志はない
- 壊すと同じものはもう作れない。職人もいない
- 価値ある建物だと思うが、価値観が合わないと感じない



空き家所有者、京都府外在住 30 代男性

相続で京都市内に平屋建て住居・土地を取得

- 遠隔地に住んでいて当分住むこともないため、売却か保有を検討
- そもそも不動産取引のことをよく知らない
- 売却か保有か判断できるだけの材料が不足
- 補修にも多額の費用がかかる
- 不動産情報サイトで売却額をみると想定よりも安い

所有者の意見として、以下の内容を確認しました。

- **みんなが町家を壊したいわけではない。残したい人もいる。**
- **町家が価値ある建物だと感じてないと維持しない。**
- **町家を維持するのは負担も多い。**

行政の取り組み

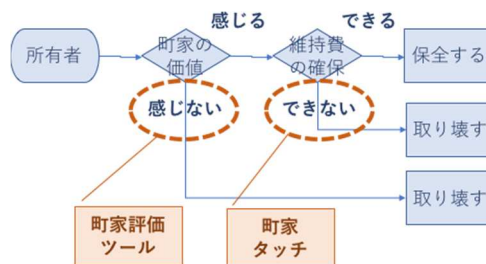
京都市では、京町家の保全の悩み解消に向けた「京町家なんでも相談」、京町家の価値を認める「京町家カルテ」、「京町家プロフィール」などの施策を実施しています。

また、京町家の実態調査として「京町家まちづくり調査」が平成 10 年度、15 年度、20/21 年度、28 年度と実施され、データの蓄積・公開もされています。今回、我々はこのデータに基づいて、個々の京町家の希少価値を評価したいと思っています。

さらに、歴史都市・京都の歴史、文化及び町並みの象徴である京町家の保全及び継承を、多様な主体との協働の下に推進していくことを目指し、平成 29 年 11 月 16 日に「京都市京町家の保全及び継承に関する条例」（京町家条例）を制定しており、この中で所有者だけでなく、我々のような市民活動団体にも積極的な役割が期待されており、今回の取り組みは、これを具体的なアクションとして提案するものでもありと考えています。

アイデアの論拠

以上のことから、我々は、《町家評価ツール》を通じて所有者に町家の価値を伝えること、《町家タッチ》を通じて町家の維持を支援することが、京都の町並み・京町家を維持する有効な手段と考えます。



(3) アイデア実現までの流れ（公開）

アイデアを**実現する主体**、アイデアの**実現に必要な資源（ヒト、モノ、カネ）**の大まかな規模とその現実的な調達方法（制約がある場合にはその解決策を含む）、アイデアの**実現にいたるプロセスとマイルストーン**等、アイデア実現までの大まかな流れについて、**2 ページ以内**でご記入ください。（必要に応じて図表を入れても構いません）

アイデアの実現ステップ

アイデアを実現するに辺り、以下の 3 ステップでの実施を計画しています。

	第 1 ステップ	第 2 ステップ	第 3 ステップ
ゴール	希少価値を知る	みんなが評価・支援する	町家周辺が活性化する
ゴールの状態	所有者が町家評価ツールを使って、所有する町家の価値（希少価値）を知る。	所有者が町家にチェックポイントを設置する。 市民が町家タッチで、町家进行评估する。 所有者が市民からの町家の評価を知る。 所有者が修繕の意識を持つ。	町家の修繕に伴う、資材、職人など周辺産業が活性化する。 町家を中心としたエコシステムが実現される。
実施作業	<ul style="list-style-type: none"> 町家施策の実務者へのヒアリング 行政機関・施策との連携 町家評価ツールのリリース パイロット実施 	<ul style="list-style-type: none"> 行政機関・施策との連携 金融機関との連携 町家タッチのリリース 	<ul style="list-style-type: none"> 周辺産業への情報提供 修繕情報の斡旋

実施体制・想定する関係者

役割	関係者	作業内容
実施主体者	当チーム（Code for Kyoto）	<ul style="list-style-type: none"> 全体管理 アプリ開発
町家所有者	パイロット時は特定地域の町家居住者・所有者	<ul style="list-style-type: none"> 要件ヒアリング モニター
市民・観光客	市民・大学生など	<ul style="list-style-type: none"> 調査支援 モニター
行政	京都市、京都府、京都市景観・まちづくりセンター	<ul style="list-style-type: none"> 各施策との連携
研究機関	京町家研究を実施する大学および教授	<ul style="list-style-type: none"> 評価項目の助言 パイロット実施の支援
町家評価の専門家	不動産鑑定士等	<ul style="list-style-type: none"> 評価項目の助言
金融機関	京町家等継承ネットを構成する金融機関等	<ul style="list-style-type: none"> ファンドや融資との連携

パイロット実施による関係者の巻き込み

京町家研究を行う大学ゼミ活動の一環や、「京町家 net」、「京町家情報センター」などの他団体と連携し、取り組みの推進と周知を行い、大きな流れを作りたいと考えています。

将来の展望

京町家の町並みが未永く残る取り組みを通じ、京都の町、日本の歴史的建造物の維持に発展させたいと考えています。

- 京町家のみではなく、京都に現存する歴史的建築物への対象の拡大
- 東京の下町の民家や、日本全国にある約 300 の城下町の武家屋敷、陣屋、蔵などの建築物への対象の拡大
- 歴史的建造物を取り巻く産業の発展、職人等の人材育成、など