

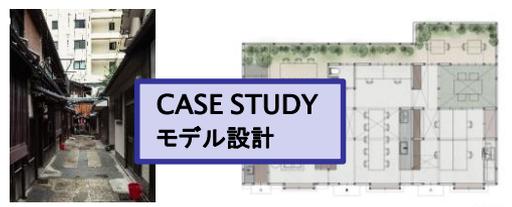
京都市内で京町家等のクリエイティブ拠点創出を目的に、首都圏企業を対象とした京町家等の利活用意向の醸成、情報提供に係るツールの制作、拠点整備への支援を実施した。

■ 事業概要

| | |
|-----------|---|
| 事業部門 | 部門3 ポストコロナ時代を見据えて顕在化した新たなニーズに対応した総合的・特徴的な取組を行う事業 |
| 事業地域 | 京都市 |
| 背景・課題 | 京町家の滅失と空き家化の要因のうち、担い手への情報不足、空き家所有者への利活用支援不足 |
| 目的 | 京町家等のクリエイティブ拠点創出 担い手となる入居者・事業者の掘り起こし、空き家所有者の利活用意向の醸成、支援専門家の育成 |
| 連携する団体・役割 | 京都市（東京事務所、企業誘致推進室）：首都圏企業への情報提供、企業誘致の活動の連携 京都市（まち再生・創造推進室）：京町家の保全・継承に係る支援 京町家等継承ネット会員団体：京町家等の空き家情報の提供、利活用手法の検討及び相談対応 （公財）京都市景観・まちづくりセンター：京町家の所有者及び利活用希望者への相談対応、事業運営全般 |

■ 取組内容と成果

- 1 担い手となる入居者、事業者の開拓**
- トークセッション開催・アーカイブ公開
（首都圏を中心に、IT企業、クリエイティブ産業、起業家向け）
 - ▶ 2回開催、動画公開、広報
 - WEBサイト「MATCH YA」の拡充
(<https://kyoto-machisen.jp/matchya/>)
 - ▶ 活用事例の記事4件を追加
 - ▶ 成約件数 売買8件、賃貸12件 計20件
 - ▶ 京町家等のクリエイティブ拠点の魅力等を提示する広報ツール制作と公開
 - ▶ モデル設計の公開
利活用手法、改修方法、資金計画の資料作成と公開
 - 利活用希望者に対する相談体制の整備
京都市企業誘致推進、東京事務所との連携



- 2 空き家所有者・利活用希望者へのコンサルティング**
- 相談体制の強化
 - ▶ 空き家所有者への相談後、利活用へ進展
MATCH YA掲載13件
 - ▶ 担い手の掘り起こし
入居・利活用希望企業21社へ対応
 - 空き家所有者へのヒアリング・啓発
 - ▶ ヒアリング・利活用事例や手法の公開
 - ▶ 課題、解決策等の整理

- 3 支援専門家の育成**
- 支援専門家の意見交換会等
 - ▶ 市場ニーズ、資金調達手法等の共有
 - ▶ 公民連携の強化
 - 支援専門家の各種事業への参画
 - ▶ 利活用希望者への対応手順の整理
 - ▶ 所有者へのヒアリング、MATCH YA制作等

1 担い手となる入居者、事業者の開拓 【トークセッションの開催】

- 1 目的
京町家等の新たな担い手の発掘、エリアリノベーション、及びイノベーションを創出する先進事例を広く紹介すること
- 2 取組内容
収録映像をWEBサイトMATCH YAにて公開し広く発信、アーカイブ化



【利活用希望者に対する相談体制の整備】

- ① 京都市との連携
京都市産業観光局企業誘致推進室、東京事務所との連携を図り、京都へ進出意向のある企業へ京町家の活用を働きかけた。
- ② 広報
各種取組について東京事務所発信のメールマガジン、SNS、WEBメディア、継承ネット団体による周知を実施

未来と町家をマッチする トークセッション

① vol.1「エリアイノベーションへの挑戦」
任天堂創業家一族により設立された「Yamauchi-No.10Family Office」のBusiness Incubation Teamから講師を迎え、任天堂創業の地で、京町家等が多く残る五条エリアでの今後の事業を見据え、変貌しつつある五条エリアのポテンシャルや地域貢献への展望を伺った。

- 登壇者
（一社）Yamauchi No.10 Family Office、Business Incubation Office
岡田 光 氏 (マネージングディレクター)
森元 貴之 氏、吉村 直途 氏
- 司会
柳沢 究 氏
（京都大学大学院工学研究科准教授）
- 収録場所
西橋詰町の長屋
（会場協力 株式会社魚谷繁礼建築研究所）



（左から柳沢氏、岡田氏、森元氏、吉村氏）



（参考）収録場所の西橋詰町の長屋を題材に、本事業ではモデル設計を制作した。



撮影の様子

② vol.2「イノベーションを京都から」
歴史的建造物や京町家をリノベーションして研究開発や人材育成の拠点とされている方々を講師にお迎えし、なぜ京都を、なぜその建物を拠点に選ばれたのかを伺った。さらに、イノベーションを創出する場とは何か？京都から発信することの強みや可能性について掘り下げた。

- 登壇者
山内 英貴氏（（一社）京都ラボ代表者、株式会社GCIアセット・マネジメント代表取締役CEO）
井上 功氏（㈱リクルートマネジメントソリューションズ マスター、守破離所有者）
- 司会 柳沢 究 氏（京都大学大学院工学研究科准教授）
- 収録場所 京都ラボ（会場協力 一般社団法人京都ラボ）



（上）撮影の様子（左：柳沢氏、右：山内氏） （上）京都ラボの内観



（左、上）守破離と所有者の井上氏

▶2022年に実施したトークセッションの動画2点も同サイトで随時公開

1 担い手となる入居者、事業者の開拓 【MATCH YAの拡充】

取組内容と成果

コンテンツに活用案を提示するケーススタディ、リンク集のナレッジを追加



① 活用事例の紹介 新規4件

住居兼研修施設、オフィス、店舗兼宿泊施設など、京町家の多様な活用事例をMATCH YAのSTORIESにて紹介。京町家の総合相談窓口である事務局が取材を実施し、一部は建築士による取材や設計趣旨を掲載。現在、全14件の記事を掲載しており、今後も追加していく。



㈱イクリエのサテライト拠点
コンテンツ制作事業を営むイクリエの営業拠点、ワーケーション等に利用。「コンテンツアンバサダーとして日本の文化を伝え、守る」企業理念と町家が融合
※MATCH YA掲載物件を京都市企業誘致推進室を通じて紹介し、入居された。

Garden Lab
コワーキングスペースとして2軒の町家を運営。会員はカフェバーの利用もでき、宿泊も可能な多目的スペースを創出。路地の可能性が広がった。



守破離
関東との二拠点居住から始まり、住居兼研修施設として展開 ※トークセッションVol.2登壇者

offsait studio
サステナブルなものづくりと町家が共鳴。店舗、宿泊施設、ギャラリーが融合した空間

② MATCH YA掲載物件の成約件数

売買8件、賃貸12件 計20件

【例】カフェ開業（賃貸）



←所有者が改修後に自宅兼多目的スペースとして利用していたが、さらなる利活用のご相談を受けた。賃貸募集の結果、カフェ事業者が入居

成約した物件（売買）



（賃貸）



③ 京町家等のクリエイティブ拠点 魅力を発信

京町家を拠点に選択した企業や事業者のヒアリングなどをもとに、専門家を交えて、企業目線による魅力や気を付ける点を整理した資料を公開



※京町家等のクリエイティブ拠点とは、京町家等の伝統的建造物を活用し、店舗・オフィス・住居・研修施設など多様な用途で活用される空間を指します。また、京町家等の伝統的建造物を活用し、店舗・オフィス・住居・研修施設など多様な用途で活用される空間を指します。また、京町家等の伝統的建造物を活用し、店舗・オフィス・住居・研修施設など多様な用途で活用される空間を指します。



1 担い手となる入居者、事業者の開拓

【MATCH YAの拡充】取組内容と成果

④ケーススタディ モデル設計の検討

実際の京町家を題材に、モデル設計、資金計画を制作し、クリエイター目線から賃貸における活用イメージを提示した。

【よくある活用希望者の疑問】

- Q 賃貸契約の期間の目安は？
- Q 初期費用は？
- Q 家賃と改修費用の考え方は？
- Q 古い建物をどのように改修すれば？



【よくある所有者の課題と疑問】

- Q 改修などへの費用負担が大きい
- Q 建物を大切に扱い安心できる方に貸したい
- Q 安心して相談できる不動産事業者、施工事業者を知らない
- Q 入居者のニーズがあるのか不安



【活用希望者のニーズの傾向】

共通する傾向

- ☑立地は至便な地下鉄沿線、中心部は人気が集
- ☑小～標準規模の京町家が居住用、事業用を問わず人気
- ☑入居時の改修費用は負担（事業計画や資本金によって様々）
→資金調達手法は今後も要検討

CASE 1

- ☑創造性を最大限に発揮したい
- ☑歴史・文化への造詣、社会的評価の向上に使命感あり
- ☑初期投資が可能／相応の家賃負担が可能
- ▶納得の京町家拠点をオーダーメイドで改修・修繕

CASE 2

- ☑サテライト拠点やスタートアップの起点にしたい
- ☑歴史ある建物の風情を愉しむ
- ☑初期投資は抑えたい
- ▶現状のままの京町家拠点に活用法をフィット



ケーススタディのメンバー構成

- ・株式会社魚谷繁礼建築研究所 代表 魚谷 繁礼 氏
- ・京都市 都市ブランディングアドバイザー 木村 元紀 氏
- ・株式会社八清 会長 西村 孝平 氏
- ・株式会社ロフトワーク 取締役 COO 寺井 翔茉 氏

モデル設計の制作 実例を題材に改修方法、資金計画などをケーススタディ

CASE 1 長屋 3 軒をオフィスにリノベーション

高瀬川・鴨川から至近の都心部に位置している路地の長屋。利便性・デザイン性の高いオフィスとして、会議やイベント開催、宿泊が伴う滞在にも対応可能な施設に改修。長屋を一体化し回遊性の高い動線が実現。京都で働くことを存分に愉しめるように設計



西橋詰町の長屋



CASE 2 ほとんど改修無しで町家をオフィス利用

代々、大切に住み継がれてきた二条城北の京町家。京都を満喫しつつ暮らすように働くオフィスとして、趣ある意匠や佇まいを活かした。水廻り設備機器など必要最低限のリフォームを行い、快適な町家オフィスを提案



二条城北の京町家





2 空き家所有者へのコンサルティング

取組内容と成果

【相談体制の強化】

①京町家等の空き家所有者へのコンサルティング

▶所有者への相談後、利活用へ前進した案件のうち

MATCH YA掲載13件

※掲載件数は常時約30件

由緒ある建物特有の、相続、改修、資金調達などの多岐に渡る課題を抱える所有者に寄り添い、京町家相談員である専門家によるアドバイスを重ね、保全・継承を支えるためのコンサルティングを実施



必要性や建物条件に応じて景観重要建造物等への指定に向けた支援、助成金の紹介等の改修に係る支援を実施



②利活用希望者へのコンサルティング

▶京都市と連携し担い手を掘り出し

入居・利活用希望企業21社へ対応

Kyo-Workingを推進する、京都市の東京事務所、企業誘致推進室と連携を図り、京都へ進出を検討されている企業へPRを行った。

MATCH YAを通じての問い合わせも増加



【空き家所有者へのヒアリング・啓発】

▶ヒアリング・利活用事例や手法の公開

（MATCH YAのSTORIESに掲載）

▶課題、解決策等の整理

Kyo-Working
京都市企業誘致プロジェクト

3 支援専門家の育成

【支援専門家の意見交換会等】

①意見交換会

構成：学識者、不動産関係団体代表者、建築士、行政職員等
2022.12.19開催（参加者18名）

【テーマ】京町家オフィスへのニーズと情報提供フローについて

【話題提供】京都市産業観光局企業誘致推進室 岡田耕介課長

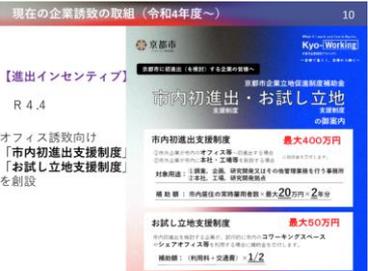
【概要】

- ・京町家等の不動産情報のMATCH YAにおける一元化について
- ・市場流通の動向と不動産所有者・事業者の意向について
- ・リノベーション物件の流通について
- ・改修してオフィスとして貸し出すビジネスモデルの可能性について

②支援専門家の参画

▶所有者へのヒアリング

MATCH YAのインタビュー記事の制作に関わり、建築士の観点も交えてヒアリングを実施



進出企業ヒアリング、首都圏営業からわかってきたこと 12

IT、デザイン、ゲーム・アニメ系（荷物が少ない）企業の小規模な研究開発拠点として需要がありそう

- 【企業の実際の声】
- 東京では雑居ビル、せっかく京都なので違う環境を都心部に近くて便利
 - オーク
 - 落
 - 来
 - ワ
- 企業からのヒアリング内容を考察**
- △ 冬が寒い
 - △ 庭の手入れが大変
 - △ 営業拠点であれば大阪のほうがよい

③MATCH YA制作への参画

▶物件情報の提供

不動産関連団体の代表者を通じて、各会員への周知を実施し、登録事業者の参画を呼びかけた。

▶モデル設計、資金計画の制作

京町家の改修の実績を有する建築家、不動産コンサルティングの専門家、クリエイターの助言を受け各種資料を制作