

事業名称	京町家等のクリエイティブ拠点創出に向けた企業誘致推進事業
事業主体名	京町家等継承ネット
連携先	京都市都市計画局まち再生・創造推進室、京都市産業観光局産業推進イノベーション室、京都府不動産コンサルティング協会
対象地域	京都府京都市
事業概要	京町家等のクリエイティブ拠点創出に向けた企業誘致を推進するため以下の事業を実施。 取組1：担い手となる入居者・事業者の開拓 取組2：空き家所有者へのコンサルティング 取組3：支援専門家の育成 取組4：活用事例に関連したトークセッションの開催による普及啓発
事業の特徴	・京町家等の新たな利活用手法の開発として、クリエイティブ拠点に着目。 ・京町家等継承ネットは経済、金融、不動産、建築、法律、市民活動、行政等の31団体で構成しており、ネットワークを活かした多角的支援が可能。 ・京都市の企業誘致推進事業の関連部署との公民連携による展開。
成果	取組1：担い手となる入居者・事業者の開拓 不動産関係団体・事業者との連携による、不動産情報ポータルサイト「MATCH YA」を拡充し、不動産情報（常時約30件掲載）や活用事例のインタビュー記事（新規4件）を公開。 取組2：空き家所有者へのコンサルティング 活用や改修事例を収集し事例シートを制作（18件）。活用希望者の傾向を把握し、京町家拠点の魅力と留意点をまとめた整理シートを制作。 取組3：支援専門家の育成 活手法や資金調達スキームの知見を支援専門家と共有・蓄積（意見交換会3回開催）。相談体制の強化として、京都市や不動産事業者との連携を実施。 取組4：活用事例に関連したトークセッションの開催による普及啓発（第1回参加者105名、第2回参加者75名）
成果の公表方法	京町家等継承ネット運営のポータルサイト「MATCH YA」における公開 MATCH YA (URL) <a href="https://kyoto-machisen.jp/matchya/">https://kyoto-machisen.jp/matchya/</a>
今後の課題	・担い手（入居者・事業者）への集中的かつ有効な情報発信。 ・京町家の空き家及び空き家予備軍の所有者への相続対策や利活用の積極的な働きかけ。 ・京町家の利活用における用途変更手続や適切な改修方法の普及。

## 1. 事業の背景と目的

京都への観光客増加やインバウンド需要により、平成26年から令和元年にかけて、京町家の宿泊施設が急増したが、新型コロナウイルス感染拡大の影響で閉業、物件の売却、用途の変更が急速に進んでいる。このため、これまで以上に、地域活性化に寄与する新たな利活用手法の開発や入居者、事業者の需要の掘り起しが求められている。また、京都市内の京町家40,146件のうち5,834件（14.5%）が空き家とされ、空き家率は減少することなく社会課題となっており、所有者の利活用意向を高めることが求められる。

一方、所有者、活用希望者の双方のニーズをマッチングさせて、京町家等の保全・継承につなげるために、高度な知識と高いスキルをもった専門家を確保することが必要である。

上記の課題認識のもとで、本事業においては、以下の事業目的を設定し事業に取り組むこととする。

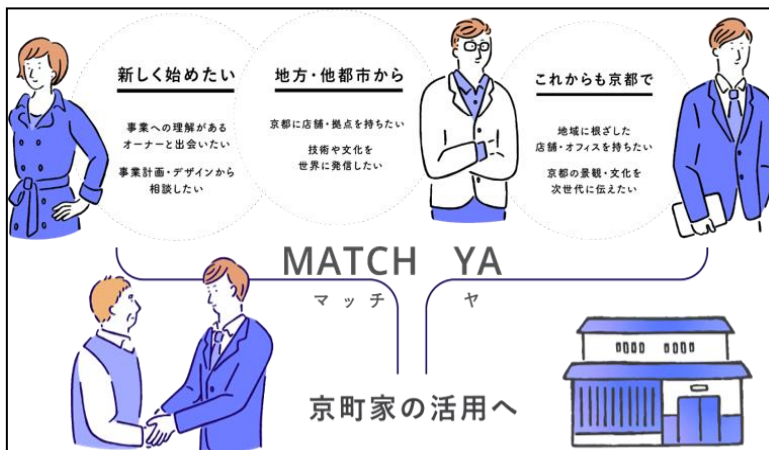
### (1) 担い手となる入居者、事業者の開拓

①京都進出を希望する企業のうち、中小規模スペースや京都固有の魅力をもつ拠点としてのサテライトオフィスを求めている首都圏の IT 企業、クリエイティブ産業や起業家等にターゲットを絞り、クリエイティブ拠点創出に向けた掘り起こしを行う。

②文化的価値の高い京町家、古民家、近代和風住宅等の不動産情報を一元化することにより、入居希望者が遠隔地からも効率的に物件情報へ辿り着くための WEB サイト「MATCH YA」を作成する。また、不動産事業者や各相談窓口で得た物件情報を、所有者の希望に応じて円滑に WEB サイトに掲載するための体制を、当団体に所属する不動産事業者の協力を得て構築する。

③伝統構法で建築された大規模な京町家等は、市場流通や改修において取扱いが難しいため、京都特有の近隣地域との関わり、改修手法、法手続き等について、サポート体制を構築する。また、京町家オフィスの魅力と可能性について、活用希望者への情報提供を行う。

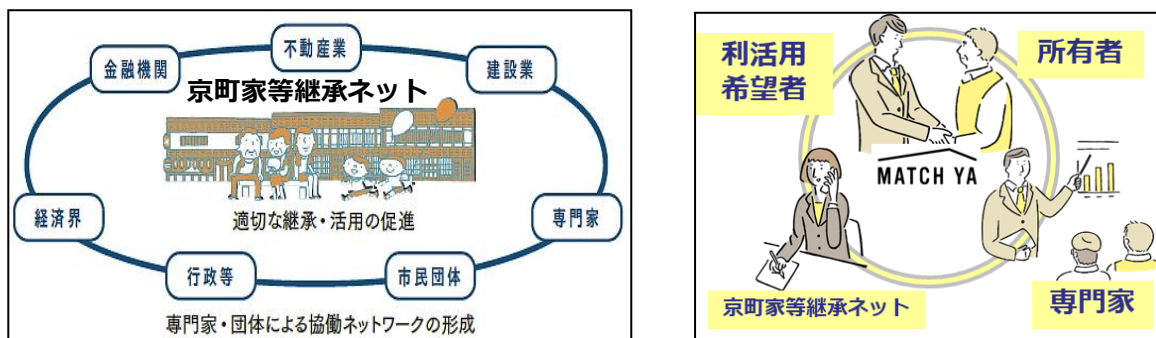
図 1 MATCH YA の目的



### (2) 空き家所有者へのコンサルティング

京町家等の資産価値、利活用ニーズについての認識の向上のため、景観重要建造物等の指定を受けている京町家等を中心に、所有者へ相続や空き家対策、利活用手法の情報発信を行い、京町家等継承ネットでワンストップの相談対応を行う。

図 2 京町家等継承ネットの仕組み



### (3) 利活用のノウハウを有する専門家の育成

京町家等の空き家を利活用するための、資金計画や改修手法など、知見を有する支援専門家の裾野を広げるため、各団体の連携のもと研修等の育成活動を実施する。

### (4) 活用事例に関連したトークセッションの開催

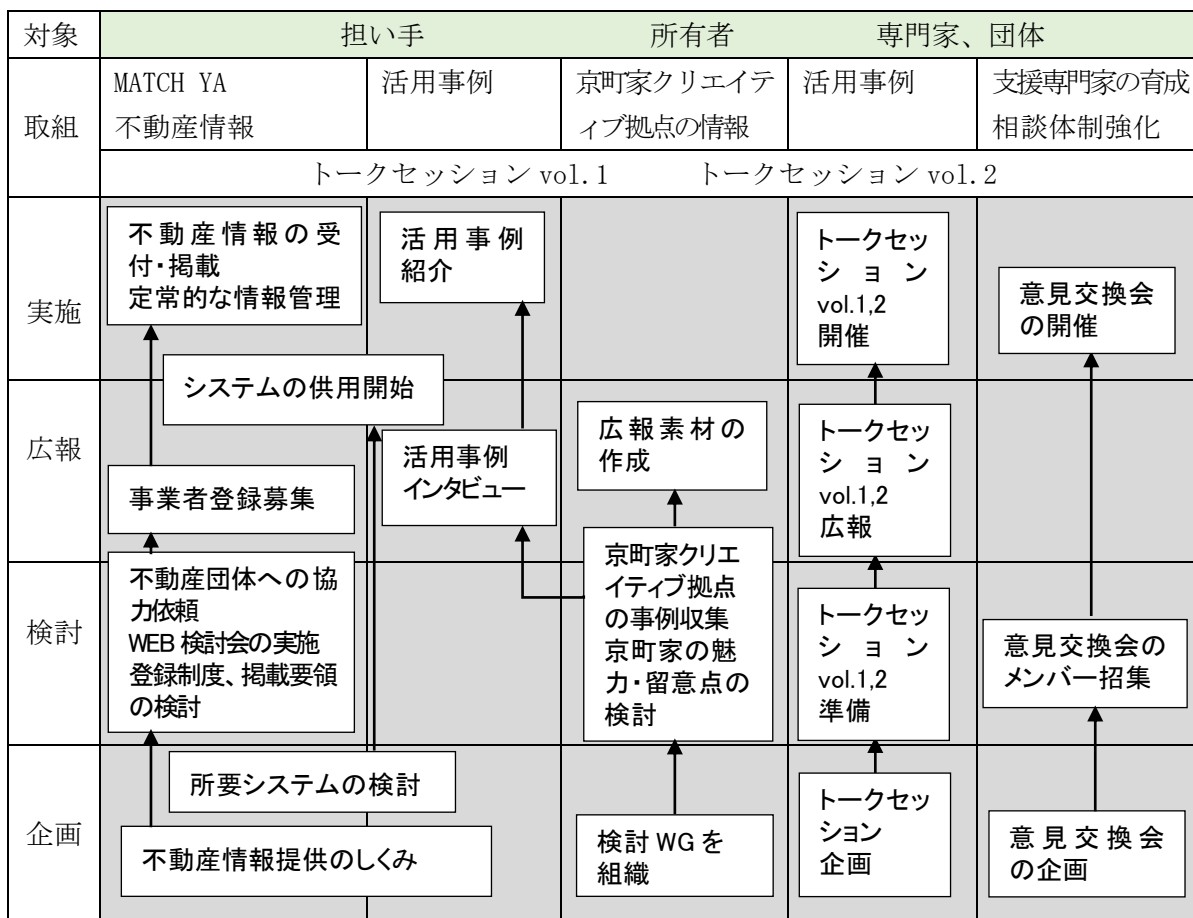
京町家等の先進的な利活用事例を周知することにより、活用希望者、空き家所有者、支援専門家を対象に、保全・継承への理解を深め、市場におけるニーズをお伝えするためのトークセッションを開催する。

## 2. 事業の内容

### (1) 事業の概要と手順

#### ①取組フロー

図3 取組フロー図



#### ②役割分担

表1 役割分担表

具体的な取組内容	担当組織（担当者別）の業務内容	担当組織（担当者）
1 担い手となる入居者、事業者の開拓	首都圏企業対象のオンラインセミナー（取組4に含む）	京町家等継承ネット会員団体、京町家等継承ネット事務局
	WEBサイト「MATCH YA」に物件情報を掲載するためのシステム導入、SNSと連動	京町家等継承ネット事務局
	物件情報掲載のための業務フローの作成	京町家等継承ネット会員不動産団体（京都府宅地建物取引業協会、全日本不動産協会京都府本部、京都府不動産コンサルティング協会、京町家情報センター）、京町家等継承ネット事務局
	利活用希望者に対する相談体制の整備	京町家等継承ネット会員団体、京町家等継承ネット事務局

2 空き家所有者へのコンサルティング	京町家等活用事例、活用や改修手法、ビルのオフィスとの比較などの資料作成	京町家等継承ネット会員団体、京町家等継承ネット事務局
	支援専門家による相談対応の強化	京町家等継承ネット会員団体、京町家等継承ネット事務局
	WEBサイトの充実	京町家等継承ネット事務局
3 支援専門家の育成	各団体専門家向けのオンラインセミナーの実施（取組4を含む）	京町家等継承ネット会員団体、京町家等継承ネット事務局
	資金調達スキーム等の意見交換会の開催	京町家等継承ネット会員不動産団体（京都府宅地建物取引業協会、全日本不動産協会京都府本部、京都府不動産コンサルティング協会、京町家情報センター）、京都市、京町家等継承ネット事務局
4 活用事例に関連したトークセッションの開催	首都圏企業対象のオンラインセミナー	京町家等継承ネット会員団体、京町家等継承ネット事務局
	空き家所有者や各団体専門家向けのオンラインセミナーの実施	京町家等継承ネット会員団体、京町家等継承ネット事務局

### ③取組スケジュール

表2 取組スケジュール

事業項目	具体的な取組内容	令和3年度							
		8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
1 担い手となる入居者、事業者の開拓	首都圏企業対象のオンラインセミナー							○	
	WEBサイト「MATCH YA」に物件情報を掲載するためのシステム導入、SNSとの連動			完成	○				
	物件情報掲載のための業務フローの作成			完成	○				
	利活用希望者に対する相談体制の整備								
2 空き家所有者へのコンサルティング	京町家等活用事例、活用や改修手法、ビルのオフィスとの比較などの資料作成				○	○		○	
	支援専門家による相談対応の強化								
	WEBサイトの充実 活用事例紹介								
3 支援専門家の育成	各団体専門家向けのオンライン研修の実施							○	
	資金調達スキーム等の意見交換会の開催	○	○			○			
4 トークセッションの開催	活用事例に関連したトークセッションの開催（オンラインセミナー）							○ ○	

## (2) 事業の取組詳細

### ①担い手となる入居者、事業者の開拓

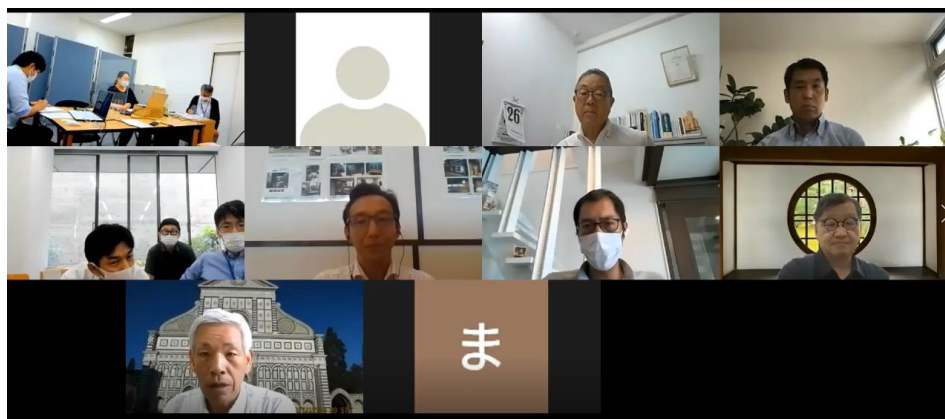
ア、ポータルサイト「MATCH YA」の拡充による各種情報の提供 URL: <http://kyoto-matchya.com/>

a) 不動産事業者団体との WEB 検討会を実施し、「MATCH YA」で取り扱う不動産情報の諸条件を検討した。

**【第 1 回 WEB 検討会】2021. 8. 26 開催（参加者 13 名）**

内容：「MATCH YA」における京町家等の不動産情報の一元化について  
市場流通の動向と不動産事業者の情報発信に関する意向について

写真 1 第 1 回 WEB 検討会 ZOOM 会議の様子



**【第 2 回 WEB 検討会】2021. 9. 14 開催（参加者 13 名）**

内容：「MATCH YA」の拡充において、訴求するためのデザイン、掲載内容について

**【WEB 検討会参加者所属等】**学識者、京都府宅地建物取引業協会、全日本不動産協会京都府本部、京町家居住支援者会議、都市居住推進研究会、京都府不動産コンサルティング協会、京町家情報センター、京都市都市計画局まち再生・創造推進室、京都市産業観光局産業イノベーション推進室、（事務局）京都市景観・まちづくりセンター

b) 不動産事業者や京町家等継承ネット各団体の相談窓口で得た物件情報を、円滑に WEB サイトに掲載するための体制を整えた。具体的には掲載物件に関する条件を整理し、必要資料を作成した。

**【作成資料】**不動産情報の掲載要領、不動産事業者登録・変更・更新申込書、掲載登録・変更申込書、不動産情報掲載の手引き

c) 物件情報を掲載、自動更新、不動産事業者へメールを自動配信するためのシステムを導入した。

**【作成資料】**「MATCH YA」サイト物件更新システムの使い方説明書



d) 不動産関係団体を通じて、「MATCH YA」登録不動産事業者の募集に関する周知を行った。

【協力不動産関係団体】京都府宅地建物取引業協会、全日本不動産協会京都府本部、京町家居住支援者会議、都市居住推進研究会、京都府不動産コンサルティング協会、京町家情報センター

e) 「MATCH YA」において、京町家オフィス等活用事例の紹介を通じて、活用や改修の手法を提示するインタビューを4件作成するにあたり、事例の情報収集を行った。

f) SNS アカウントを新規作成し、京町家や京都に関心をもつ層に広く発信を行った。

Facebook ページ:

<https://www.facebook.com/240712323006972/>

Instagram アカウント: @kyoto\_matchya

図4 登録不動産事業者募集の案内チラシ

**MATCH YA**  
マッチャヤ  
2021.10.26 WEB公開  
<https://kyoto-machisen.jp/matchya/>

未来と町家をマッチする  
MATCH YA (マッチャヤ) は京町家をはじめとする歴史的建造物の継承に向けた公民連携の京町家等継承ネットによるポータルサイトです。

京町家不動産情報募集中

申込書掲載以下のサイトのLINKS内に申込書を掲載中  
<https://kyoto-machisen.jp/matchya/>

【MATCH YA ご登録の手順】  
1 MATCH YAへ事業者登録  
▶申込書を提出  
▶登録料 毎年度11,000円(税込)  
2 不動産情報を提供・掲載  
▶掲載要領にて要件をご確認ください。  
詳しくは以下のサイトをご覧ください。  
本サイト上のLINKS内に詳細・書式を掲載しています。  
<https://kyoto-machisen.jp/matchya/>  
一軒でも多くの京町家を次世代に引き継ぐため、不動産事業者の皆様のご協力をよりしくお願いいたします。

MATCH YA (京町家等継承ネット)  
事務局:公益財団法人京都市産経・まちづくりセンター  
TEL: 075-354-8701 FAX: 075-354-8704  
申込先Email: [matchya@kyoto-machisen.jp](mailto:matchya@kyoto-machisen.jp)

## イ、利活用希望者に対する相談体制の整備

京町家等の不動産情報を一元化して「MATCH YA」で広報することにより、活用希望者は京町家を取扱う不動産事業者や個別の不動産情報へリーチしやすくなった。京都市内へ拠点進出を検討されている企業に対しては、京都市内の不動産事業者の協力を得て、情報提供や内覧対応を実施している。

### ②空き家所有者へのコンサルティング

京町家等の空き家の利活用、継承に係る相談体制を強化するため、具体的な利活用事例等の資料が必要であることから、以下の取組を実施した。

#### ア、京町家クリエイティブ拠点としての活用・改修事例の収集・紹介

比較的新しい利活用事例に着目し、オフィス、複合施設、文化発信拠点等のクリエイティブ拠点の事例をリスト化し、抽出した結果を事例シートにまとめた。

【作成資料】事例シート 18件

#### イ、京町家クリエイティブ拠点の魅力や留意点の整理

京町家等の歴史的建造物の魅力や京町家の魅力を活かした利活用手法、建物を健全化する適切な改修方法についての基礎資料の収集・整理を行った。また、次年度以降、この基礎資料を素材とした広報ツールを作成することを念頭に、内容構成を検討した。

表 3 京町家クリエイティブ拠点の基礎資料のまとめ方

項目	実施作業
(1) 京町家オフィス等活用事例の収集・整理	(1) 事例収集を行う対象の設定 京町家活用事例リスト（別紙）を検証し不足分を追加 15 件程度に絞り込み (2) フェースシートの作成 情報収集を行い、フェースシートを作成 (情報源) URL、文献、写真撮影（外観）、インタビュー記事
(2) 京町家オフィス等のシーズを整理	伝達したい内容の素材作成 (1) 京町家とは（エッセンスのみ） (2) 京町家オフィスのメリット ＜例＞クリエイターの感性に訴える本物の魅力、自然とのふれあい、ステータス（海外顧客等へのアピール）、一国一城の主、歴史都市の魅力、暮らしやすさ、リクルート (3) 多様なデザイン、間取り (4) 探し方、留意点など ＜留意点例＞暑さ寒さ、老朽物件の維持管理、小動物、ホコリ、貧弱な水回り（トイレ等）、WIFI 環境、建物のセキュリティ対策、建築基準法
(3) 京町家オフィス等のターゲット像、効果的な訴求方法についてのアイデア出し メリット、留意点の要素の補強	(1) ヒアリングまたはグループインタビュー 京町家オフィス等のターゲット像 京町家オフィスの（ビルオフィスと比較した場合の）メリット、留意点 効果的な訴求方法 （対象）コワーキング運営者等 (2) 結果の取りまとめ
(4) 京町家オフィス等の魅力と可能性を提示する広報ツール素材を作成	(1) 設定ターゲットに併せて訴求する商品を絞込む ① リノベーション済（または不要）の賃貸 ② 大型町家など歴史的建造物 (2) 複数の設定ターゲットに対して、適切な情報を伝える工夫をする。 (3) 効果的に伝えるための構成案を作成 (4) 項目案、要約文の作成 (5) 項目ごとの内容について詳細文案を作成 画像、データ等を整備 (本素材を使って、次年度に MATCHYA での公開を行う。)

#### ウ、検討ワーキングの実施

上記のア、イについて有識者を含めての検討ワーキングを実施し基礎資料を作成した。

##### 【第 1 回検討ワーキング】2021. 11. 24 開催

内容：基礎資料作成のフレームワーク、活用事例の洗い出し

##### 【第 2 回検討ワーキング】2021. 12. 22 開催

内容：不動産事業者をゲストに迎えヒアリングと意見交換し、クリエイティブ拠点のニーズについてターゲット層など検討した。

ゲスト：水口貴之（京都 R 不動産運営）

##### 【第 3 回検討ワーキング】2022. 2. 1 開催

内容：京町家等のメリット・留意点整理シートの内容確認等

**【参加者 第1回～3回共通】**ワーキングメンバー：池井健（株式会社池井健建築設計事務所）、岡田良子（SpaceClip 一級建築士事務所）、タナカユウヤ（株式会社ツナグム）（事務局）（公財）京都市景観まちづくりセンター

### ③支援専門家の育成

#### ア、資金調達スキーム等の意見交換会の開催

公民連携による京町家等の歴史的建築物の継承に係る、資金調達スキームや利活用手法、不動産流通市場の動向についての意見交換会を開催した。

##### **【第1回意見交換会】2021.8.26開催（参加者13名）**

内容：京町家等の不動産市場流通の動向と不動産事業者の意向について

※第1回WEB検討会として開催

##### **【第2回意見交換会】2021.9.14開催（参加者29名）**

内容：歴史的建築物の保全・継承に向けた公民連携による資金調達スキームの検討、及び投資のニーズについて

※第2回WEB検討会と2部構成で開催

話題提供：三菱商事・ユービーエス・リアリティ株式会社 三輪慎一

##### **【第3回意見交換会】2021.12.22開催（参加者19名）**

内容：京都の不動産への最近のニーズに関する感触やクリエイティブ拠点の可能性について

話題提供：株式会社51ActionR&D(京都R不動産運営)代表取締役 水口貴之

※第2回検討ワーキングと2部構成で開催

**【参加者】**高田光雄（京都美術工芸大学教授）、山田崇博（京都府宅地建物取引業協会情報提供委員会委員長代理）、田中勇人（全日本不動産協会京都府本部理事）、吉田光一（京町家居住支援者会議事務局長）、西村孝平（都市居住推進研究会運営委員）、山下善彦（京都府不動産コンサルティング協会副理事長）、井上誠二（京都府不動産コンサルティング協会理事、相談役）、岡本秀巳（京都府不動産コンサルティング協会相談役）、ステイーブン・ホアン（京町家情報センター事務局長）、京都市（都市計画局まち再生・創造推進室、景観部景観政策課、建築指導部建築指導課、文化市民局文化財保護課、産業観光局産業イノベーション推進室）、（事務局）（公財）京都市景観・まちづくりセンター

#### イ、相談体制の強化

##### a) 京都市関連部署との連携に向けた協議

京都市では成長戦略の一環として、企業誘致推進事業を実施している。首都圏のIT企業やクリエイティブ産業の企業等も対象にしていることから、関連部署と京町家等継承ネットの連携を図った。**【協議先】**京都市東京事務所、産業観光局産業イノベーション推進室

##### b) 不動産事業者との連携に向けた協議

「MATCH YA」登録不動産事業者を中心に、活用希望者の対応に係る手順等を協議した。



#### ④活用事例に関連したトークセッションの開催

##### ア、首都圏の企業、起業家を対象としたトークセッションの開催

【トークセッション vol.1】2022. 2. 14 午後 6 時 30 分～午後 8 時開催 参加者 105 名

テーマ：「京都」という選択。

京都を拠点に創造的なビジネスを展開されている講師をお迎えし、京都で仕事をし、場を創り、人と繋がることの可能性について紹介した。感度の高い企業が、あえて古い木造建築をリノベーションして拠点とした意図を探った。

登壇者：近藤淳也（株式会社 OND 代表取締役社長）

田根佐和子（株式会社ロフトワーク MTRL プロデューサー）

（司会）柳沢究（京都大学大学院工学研究科准教授）

配信会場：京都もやし町家（京都市下京区）

##### イ、京町家等の保全・継承に係る支援専門家、空き家所有者を対象としたトークセッションの開催

【トークセッション vol.2】2022. 2. 17 午後 4 時～午後 5 時 30 分開催 参加者 75 名

テーマ：「京町家」を継ぐということ。

創造的な場づくりや活用スキームの実践をされている京町家所有者を講師にお迎えし、先進的な活用事例を紹介した。受け継いできた京町家に対する想いを伺い、地元京都に資産を持ち続けるにあたり、京町家が直面している課題と未来を考えました。

登壇者：荒川朋彦（有限会社キタ商事取締役）

小笹嘉洋（京町家所有者）

（司会）高村学人（立命館大学政策科学部教授）

配信会場：新大宮広間（京都市北区）

#### ウ、広報について

首都圏向けに広報を注力するため、WEB 媒体を中心に SNS 広告等を行った。また、オンライン配信ながらも京町家の雰囲気を伝えるために、配信会場はテーマと関連した会場を利用した。

##### 【広報素材のイメージ】

図 5 広報素材のイメージ



### (3) 成果

#### ①担い手となる入居者、事業者の開拓 ア、ポータルサイト「MATCH YA」の拡充

##### a) 京町家等の不動産情報の掲載

掲載要件を満たした京町家等の不動産情報を常時 30 件程度掲載している。MATCH YA 掲載物件の成約件数は 3 件（売買 2 件、賃貸 1 件）であった。（2021 年 11 月～2022 年 2 月）

図 6 MATCH YA トップページと物件掲載ページより抜粋

The image shows a screenshot of the MATCH YA website. The top navigation bar includes 'PROPERTIES', 'ABOUT MATCH YA', 'STORIES', 'LINKS', and 'CONTACT'. The main header features the MATCH YA logo and a large image of a traditional Japanese building at night with the text '未来と町家をマッチする' (Matching the Future and Townhouses). Below this, a sub-header reads: 'MATCH YA (マッチヤ) は京町家をはじめとする歴史的建造物の継承に向けた公民連携の京町家等継承ネットによるポータルサイトです。' (MATCH YA (Match Ya) is a portal site for the inheritance of traditional buildings such as machiya, through public-private cooperation in the machiya inheritance network.)

The main content area displays six property listings, each with a photo, a status label (賃貸 for rental, 売買 for sale), a description, and pricing information:

- 賃貸**  
平成29年に表の間と水回りの改装済。キッチンやお風呂もあるので、店舗兼住居にすることも可能です。  
**元カフェの町家**  
297,000円（税込）
- 賃貸**  
利便性のよい阪急大宮駅から徒歩2分の大型京町家  
**伝統美の京町家**  
事業用 550,000円（税込）
- 賃貸**  
玄関を入ると吹抜の土間が庭まで続きます。  
**東山区上馬町京町家**  
事業用 99,000円（税込）
- 売買**  
"京都を彩る建物や庭園"として京都市より選定された京町家  
**南区竹田街道札ノ辻 京町家**  
1億9,800万円  
公約指定
- 賃貸**  
京都河原町駅から徒歩約5分、蛸薬師通に面すの大型京町家  
**四条烏丸北側・蛸薬師通面す事業用大型京町家**  
事業用 1,210,000円（税込）
- 賃貸**  
☆事務所、教室に適す。北大路ビブレまで徒歩約3分！鴨川近く・室町通に面す。  
**小山上花ノ木町の京町家テナント**  
事業用 85,000円（税込）



b) 多様な活用事例紹介

京町家等を活用している企業、起業家等へのインタビュー記事を掲載した。本事業において新規4件を作成した。通算掲載数は10件である。

**【事例1】 京都もやし町家** (京都市下京区)

首都圏をはじめ全国に飲食店を営業展開している㈱フォンスが、食イベントやお客様が滞在できる場としてはじめて京都に設けた、京都もやし町家 (レンタルスペース) を紹介。

写真2 京都もやし町家



**【事例2】 ソイコレ** (京都市下京区)

海外、東京のIT企業で働かれた後、京都へとUターンされた運営者が、自社が所有する京町家を改修してオフィス、レンタルスペースに活用している経緯などを紹介。

写真3 ソイコレ



**【事例3】 草と本** (京都市上京区)

宿泊施設、アトリエ、レンタルスペース

写真4 草と本



**【事例4】 〇間-MA-** (京都市南区)

現代文化サロン (カフェ、店舗、オフィス)

写真5 〇間-MA-



c) 不動産関係団体・事業者との協働

京町家を取扱う不動産事業者は限られているが、活動の周知を目的として、不動産関係団体を通じて登録に関する案内を行った。

【事業者登録】8社

【協力不動産関係団体】

- ・公益社団法人 京都府宅地建物取引業協会
- ・公益社団法人 全日本不動産協会 京都府本部
- ・公益財団法人 日本賃貸住宅管理協会 京都府支部
- ・一般社団法人 京都府不動産コンサルティング協会
- ・京町家情報センター
- ・京町家居住支援者会議

d) WEB ページ制作、システムの構築

更新作業の効率化のため、掲載自動更新やメールの自動通知のシステムを導入した。また、不動産情報ページもマニュアル等を整備し更新可能なシステムとしている。

e) 各種手続に必要な資料の作成

【作成資料】

●不動産情報の掲載要領（MATCH YA にて公開中）

掲載要領の一部抜粋は以下のとおりである。

WEB サイト「MATCH YA」への京町家等不動産情報の掲載要領

1. 目的

この要領は、市場に流通している京町家等の情報を、京町家等継承ネット運営のWEB サイト「MATCH YA」（以下、「本サイト」という。）に掲載し、京町家等の具体的なイメージを伝えることにより、大型町家等の継承の担い手として期待される企業等の誘致に資するため、必要な事項を定めることを目的とする。

2. 掲載する京町家等

下記のいずれかに該当する京都市内の京町家等について、不動産事業者団体の協力を得て情報を収集し、本サイトに掲載することにより、情報提供を行う。

(1) 以下のいずれかの公的指定等を受けたもの。

景観重要建造物、歴史的風致形成建造物、界わい景観建造物、歴史的意匠建造物、京都市指定文化財、京都市登録文化財、京都を彩る建物や庭園制度の認定、その他国又は京都府により登録された文化財等。

(2) 京都市京町家の保全及び継承に関する条例における重要京町家の個別指定を受けたもの、京都を彩る建物や庭園制度の選定を受けたもの又は京都市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例第2条第2項第1号キの規定による指定を受けたもの。<sup>(注)</sup>

(3) 延べ面積が150㎡以上であるもの。<sup>(注)</sup>

(4) 下記のすべての要件に適合するもの。

- ①昭和25年以前に伝統軸組構法を用いて建築されている建物
- ②道に面し、かつ連担し建築されている建物（塀等の連担も含む。）
- ③平入・切妻を基本とする大屋根で覆われている建物
- ④京町家の持つ基本的な空間構成を有しており、ニワが残されている建物

⑤柱、梁等の主要構造部材が撤去されている等、著しい改変がなされていない建物

⑥原則として、出入口が面する路地等の有効幅員が概ね1.2m以上ある建物

(注) 当該要件を満たしていても、(4)の要件を満たさない場合、掲載しない場合がある。

### 3. 対象とする不動産事業者

下記のいずれかに該当し、かつ京町家に関する実務実績を5件以上有する不動産事業者を対象に、提供された不動産情報を掲載する。

- (1) 京町家等継承ネットの会員団体に所属し、かつ、京町家マッチング制度に基づく登録不動産関係団体が作成する「条例の趣旨に賛同し、京町家の保全及び継承に取り組む事業者等」の一覧表に記載されている事業者。
- (2) 上記2に該当する京町家等の仲介、売買又は賃貸事業を行っている不動産事業者として、京町家等継承ネットの取組に賛同・協力する事業者。

### 4. 不動産事業者登録

- (1) 本サイトに不動産情報の掲載を希望する不動産事業者は、事前に「MATCH YA」不動産事業者登録・更新・変更申込書（様式第1号）を京町家等継承ネット事務局（以下「事務局」という。）に原則、メールにて提出することとする。
- (2) 事務局は不動産事業者から「MATCH YA」不動産事業者登録申込書（様式第1号）の提出があったときは、その内容等について確認し、登録の可否を決定し、その旨を通知書（様式第2号-1、様式第2号-2）にて申込事業者に通知することとする。

(以下省略)

## ●不動産事業者登録・変更・更新申込書（MATCH YAにて公開中）

図7 不動産事業者登録・変更・更新申込書

T E L		F A X	
担当者	メール		
連絡先	担当者名 (職名)		
免許証番号	免許( )第( )号		
HPアドレス			
会社概要 (京町家に関する事項を含む)			

(登録要件を確認の上、☑をお願いします)

1 不動産事業者登録料は11,000円(税込)。 年度ごとの更新料となり、更新料は11,000円(税込)。	<input type="checkbox"/>
2 京都市暴力団排除条例第2条第4号に規定する暴力団員等又は同条第5号に規定する暴力団関係者でない。	<input type="checkbox"/>
3 過去5年以内に宅地建物取引業法の規定に反して、罰則を受けていない。	<input type="checkbox"/>
4 「WEBサイト「MATCH YA」への京町家等不動産情報の掲載要領」の内容について同意する。	<input type="checkbox"/>

※裏面についてもご記入ください。

申込書の送信先 [matchya@kyoto-machisen.jp](mailto:matchya@kyoto-machisen.jp)

京町家等に関する業務実績	
京町家に関する業務実績について、主なもの5件分の業務実績内容を具体的に記載してください。 併せて、各物件の建物外観写真またはお手持ちの不動産情報を添付してください。	
1	物 種 名 ( ) 所在地 (町名まで) ( ) 実務内容 <input type="checkbox"/> 開発・分譲業務 <input type="checkbox"/> 流通業務 <input type="checkbox"/> 賃貸業務
公的助成制度の利用 <input type="checkbox"/> 無し <input type="checkbox"/> 有り (利用した制度: ) 添付資料 次のいずれかを別途添付してください。 <input type="checkbox"/> 建物外観写真 <input type="checkbox"/> 不動産情報	
2	物 種 名 ( ) 所在地 (町名まで) ( ) 実務内容 <input type="checkbox"/> 開発・分譲業務 <input type="checkbox"/> 流通業務 <input type="checkbox"/> 賃貸業務
公的助成制度の利用 <input type="checkbox"/> 無し <input type="checkbox"/> 有り (利用した制度: ) 添付資料 次のいずれかを別途添付してください。 <input type="checkbox"/> 建物外観写真 <input type="checkbox"/> 不動産情報	
4	物 種 名 ( ) 所在地 (町名まで) ( ) 実務内容 <input type="checkbox"/> 開発・分譲業務 <input type="checkbox"/> 流通業務 <input type="checkbox"/> 賃貸業務
公的助成制度の利用 <input type="checkbox"/> 無し <input type="checkbox"/> 有り (利用した制度: ) 添付資料 次のいずれかを別途添付してください。 <input type="checkbox"/> 建物外観写真 <input type="checkbox"/> 不動産情報	
5	物 種 名 ( ) 所在地 (町名まで) ( ) 実務内容 <input type="checkbox"/> 開発・分譲業務 <input type="checkbox"/> 流通業務 <input type="checkbox"/> 賃貸業務
公的助成制度の利用 <input type="checkbox"/> 無し <input type="checkbox"/> 有り (利用した制度: ) 添付資料 次のいずれかを別途添付してください。 <input type="checkbox"/> 建物外観写真 <input type="checkbox"/> 不動産情報	

**京町家等に関する業務実績を記載**

●掲載登録・変更申込書 (Google フォーム併用)

図 8 掲載登録・変更申込書

(様式第3号)

### 「MATCH YA」掲載登録・変更申込書

※次の注意事項をよくお読みのうえ、記入してください。

**注意事項**

① 掲載内容の確認を行うため連絡することがあります。記入漏れ、内容が不明瞭なもの、事業者に連絡がつかないものは、掲載ができない場合があります。

② 変更の申込については、物件名、所在地、変更部分のみ記入又は選択の上、事務局に提出をお願いします。

**記入欄**

次の空欄に記入又は選択 (\*印の項目) をお願いします。

(ふりがな)			
物件名			
所在地	京都市	区	
<small>(物件の所在地を特定できるよう、可能な限り詳しく記入してください。)</small>			
売買/賃貸*		用途*	
建物状況*		取引形態*	
公的指定*	<b>物件概要を記載</b>		
その他			
売買金額/賃料 (居住用、事業用の別*)		円	円 ※
建物面積 (延床面積)	1階	m <sup>2</sup>	別の表記の場合、具体的に記載
(公簿、実測の別*)	2階	m <sup>2</sup>	
	延べ	m <sup>2</sup>	
アクセス			

※ 賃貸の場合、事業用の用途には、賃料に対して課税されますので、記入にご注意ください。事業用、居住用どちらも賃貸募集する場合はそれぞれの賃料を掲載してください。

(ふりがな)			
会社名			
(ふりがな)			
担当者			
連絡先	電話番号		メールアドレス

物件のアピールポイント (物件一覧のサムネールに表示されます。)  
28字以内で記入してください。

**物件の紹介アピールポイント、セールスポイントを記載**

物件のセールスポイント (物件400字以内で記入してください)

その他必要書類 (データでの提出をお願いします。)


間取図  
 写真 (外観2点以上、内部1点以上、合計5点程度)

●不動産情報掲載の手引き

図 9 不動産情報掲載の手引き

登録不動産事業者の皆さまへ

WEB サイト「MATCH YA」不動産情報掲載の手引き



未来と町家を  
マッチする  
<https://kyoto-machisen.jp/matchya/>

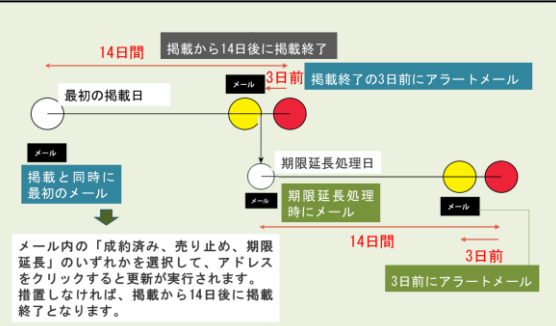
目次

- 1 掲載不動産情報の要件
- 2 不動産情報の掲載・変更の手続き
- 3 掲載期間に関する更新・中止の手続き
- 4 閲覧者からのお問い合わせについて
- 5 成約の報告
- 6 登録事業者の登録更新について
- 7 注意事項
- 8 事務局の連絡先

目次

- 1、掲載不動産情報の要件
- 2、不動産情報の掲載・変更の手続き
- 3、掲載期間に関する更新・中止の手続き
- 4、閲覧者からのお問い合わせについて
- 5、成約の報告
- 6、登録事業者の登録更新について
- 7、注意事項
- 8、事務局の連絡先

図 10 掲載期間に関する説明図



14日間 掲載から14日後に掲載終了

最初の掲載日

掲載と同時に最初のメール

3日前 掲載終了の3日前にアラートメール

期限延長処理日

期限延長処理時にメール

14日間

3日前

3日前にアラートメール

メール内の「成約済み、売り止め、期限延長」のいずれかを選択して、アドレスをクリックすると更新が実行されます。措置しなければ、掲載から14日後に掲載終了となります。

14



●MATCH YA サイト物件更新システムの使い方説明書（事務局用）

図 11 説明書の抜粋



目次

- 1、物件登録の方法、更新システムの内容について
- 2、メールに対してのリアクション方法
- 3、CSV 出力機能について
- 4、お問い合わせ振り分け機能について

イ、ポータルサイト「MATCH YA」の普及啓発

a) WEB 媒体での広報

●広報発表

PR TIMES、IGNITE、excite ニュース等 WEB ニュースに掲載、T's Web の記事「[京町家 色褪せない建築の世界](#)」掲載

図 12 SUUMO ジャーナル記事一部



●SUUMO ジャーナルに掲載

不動産ジャーナリストから取材、京町家等継承ネットの取組を紹介、Yahoo ニュースにも掲載

●関係団体等への周知

- ・京町家等継承ネット 31 団体、不産事業者、活用希望者・所有者等
- ・MATCH YA 問い合わせ及び活用・賃貸・売買の相談件数 34 件 (2021. 10. 25-2022. 2. 5 事務局受付のみ)

b) SNS 広告の活用

Facebook、Instagram の開設、不動産情報のアップデートを発信。

2022. 1. 24 から両 SNS 広告を開始し、トークセッションの告知を行った。

Facebook : リーチアカウント数 204, 616 件  
 Instagram : リーチアカウント数 161, 618 件 (2022. 2. 23 時点)

②空き家所有者へのコンサルティング

ア、京町家クリエイティブ拠点の基礎資料の収集・整理

a) 活用事例シートの作成 18 件 公式ホームページ等の公開情報から情報を収集した。

例) 京創舎

図 13 事例シートの内容

**4 コワーキング∞ラボ 京創舎**

**用途** コワーキングスペース、シェアオフィス

**所在地** 京都市下京区高倉通高辻下る葛籠屋町 519

**URL** <https://kyososha.jp/index.html>

**概要** 築 90 年の歴史がある京町家と現代のワークスタイルを融合させたコワーキングスペース+シェアオフィスです。様々な背景を持った人たちが同じ場所に集まり交流しながらそれぞれの豊かな「暮らし」を提案・発信しています。豊のゆったりとしたコワーキングスペースや木造のあたたかみのある職場は京町家ならではの魅力です。

**備考**



← 1 階コワーキングスペース  
↓ 2 階シェアオフィススペース

北棟

南棟 I : レンタルスペース

南棟 II : シェアオフィス



1F: フリースペース 2F: 会議室

**南棟 I**  
1 階のフリースペースは、ワークショッ  
プやギャラリーなどに、2 階の会議室は、  
会議や少人数のセミナーや勉強会など  
に利用されています。

**南棟 II**  
1 階と 2 階に個室が一部屋ずつある  
シェアオフィススペースです。  
2 階の個室には畳スペースがあり、あ  
たたかみのある空間になっています。



**【最寄り駅】**  
地下鉄烏丸線「四条」駅；徒歩 6 分  
阪急京都線「四条烏丸」駅；徒歩約 9 分  
阪急京都線「河原町」駅；徒歩約 12 分

**出典 URL**  
コワーキング∞ラボ 京創舎, <https://kyososha.jp/>  
京創舎 Blog, <https://kyososha.jp/blog/2019/07/post-81.html>  
(閲覧日 2021 年 12 月 5 日)

表 4 事例リスト

	事例		事例
1	京都もやし町家	10	UNKNOWN KYOTO
2	The Terminal KYOTO	11	日日
3	京都産業大学町家学びテラス西陣	12	日月 WORK & CAFÉ
4	京創舎	13	草と本
5	苔香居	14	おおきに迎賓館
6	長江家住宅	15	○間-MA-
7	Sansan	16	SEI
8	らくたび京町家	17	上七軒文庫
9	GARDEN LAB	18	ソイコレ

b) 京町家クリエイティブ拠点の魅力や留意点等の整理シートの制作

【コンテンツ内容】なぜ京都？/京町家の魅力とは？/京町家で気をつける点は？

このコンテンツ内容を素材にして、広報ツールの作成を来年度以降に行う予定。

図 14 整理シートの内容

<h3 style="text-align: center;">京町家クリエイティブ拠点</h3>  <p><b>京町家クリエイティブ拠点とは</b></p> <p>「クリエイターの感性に訴える本物の魅力」を兼ね備える京町家に着目して、京都での拠点に選ぶ企業や個人事業主の動きが増えています。働き方、人とのつながりなど、多様性を受け入れる京町家を拠点に、国内外へ発信していくビジネスを実現してみませんか？</p> <p>そして、京町家のような歴史的建造物を活用する担い手として、その現代的価値を見出すことは、企業の社会貢献や創造力を高めることに繋がります。</p> <p><b>京町家クリエイティブ拠点の可能性</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・歴史都市京都の京都らしさを企業価値に取り込み体現する</li> <li>・京町家に流れる時間、自然との対峙などに感性が刺激を受け、クリエイティブ性を発揮する</li> <li>・思わず立ち寄りたくなる空間づくりで人を招きつつ賑やかにつながる</li> <li>・京都の町に関わり地域コミュニティの一員として企業の文化を育む</li> </ul>	<h3 style="text-align: center;">京町家の魅力とは？</h3> <p><b>クリエイターの感性に訴える本物の魅力</b></p> <p>格子や庇、通り土間や火袋、坪庭などといった京町家を構成する要素は、もともと機能的に洗練されてきた建築的装飾であり、それらが作り出す空間は現代のクリエイターの感性にも訴えかける魅力を持っています。京都の歴史・伝統の中でつくり、長い時間をかけて維持・継承されてきた京町家には、新しい建物では決して手に入れることができない、時間の積み重ねによる豊かな空間があります。日本全国から優秀な職人が集まっていた京都の町家には、手仕事による本物の味わいがあります。土壁や木天井、タタキの土間や木や紙でできた建具など、自然素材の組み合わせでできている京町家には、新建材による空間にはない温かみがあります。坪庭や奥庭、そこから入る光や風など、屋内にいながら豊かな自然を感じることができます。オフィスビルやマンションなどの無機質な環境から離れて、歴史の積み重ねのある空間、職人の優れた仕事や豊かな自然に触れられる町家に身を置くことは、現代のクリエイターの仕事や生き方にも様々な刺激やアイデアを与えてくれます。新建材を用いていない京町家は、シックハウス症候群などのアレルギー症状の改善にも役立ちます。</p>  <p><b>自然とのふれあい</b></p> <p>坪庭や奥庭、あるいは正面の格子を通して光が差し込み屋外の様子を伺える京町家では、朝から夜までの一日の変化を感じながら過ごすことができ、また1年を通して四季の変化を感じることができます。例えば障子に移り込む木々の影や、庭の葉から落ちる朝露など、細やかな感性を育むことができるシーンに溢れています。京町家は現代の建物に比べて夏は暑く冬は寒いことが多く、そうした自然の厳しさを体感し、耐えることを学ぶことにも繋がります。</p>  <p><b>所作を学ぶ</b></p> <p>障子や土壁といった繊細な素材が使用された京町家の中で暮らすことで、建具の開け閉めや歩き方などの立ち居振る舞いの仕方を通して、美しい所作が身に着くようになります。</p>
---	--

イ、京町家クリエイティブ拠点の実践者、活用希望者の傾向把握

【活用実践者・希望者の傾向を把握】

●ターゲット像：企業・個人営業主・起業家

●傾向：・企業戦略として、次の手を実践・検討している。

- ・本社移転やサテライト拠点として魅力ある都市に着目している。
- ・大掛かりな設備は不要で身軽に動ける業態である。IT企業など。
- ・効率最優先ではない企業風土、オリジナリティやクリエイティブ優先の価値観。
- ・一歩進んだ企業姿勢（SDGs に対応等）。
- ・インスピレーション、他とのコミュニケーションを重視している。
- ・社員の働きやすさ、人材重視、人材育成重視。

※活用実践者・希望者への相談対応の過程で伺った内容からターゲット像を絞った。

③支援専門家の育成

ア、支援専門家の育成

意見交換会による異業種交流、知見の共有・蓄積を図った。

- ・京町家の市場流通の状況を共有⇒不動産事業者の協力を得た情報発信へ展開（MATCH YA）
- ・資金調達スキームの知見を共有・蓄積
- ・不動産投資事業者、新たな不動産事業者の参画

## イ、相談体制の強化

### a) 京都市との連携

企業誘致を推進する京都市の東京事務所や産業イノベーション推進室等との協力体制を築いた。トークセッションの告知に協力いただき、とう首都圏の企業等への発信を行った。

(参考) 京都市企業誘致プロジェクト「Kyo-working」URL) <https://kyo-working.com/>

### b) 不動産事業者との連携

MATCH YA 登録事業者と連携して、活用希望者への不動産情報の提供や内覧対応を実施した。

【相談対応件数】(2021年11月～2022年2月)

- MATCH YA 掲載物件の成約件数は3件(売買2件、賃貸1件)
  - MATCH YA 問い合わせ及び活用・賃貸・売買の相談件数 34件
  - 事務局による個別相談対応で活用が決定した成約件数は3件※(賃貸2件、売買1件)
- ※MATCH YA 非掲載物件で成約

## ④トークセッションの効果について

アンケート結果、参加者の感想から考察する。

### ア、トークセッション Vol.1 首都圏の新たな担い手を対象に開催 参加者 105名

- ・アンケート回収率32%、大変満足・満足の回答計94%
- ・アンケート回答者の居住地は東京・関東30%、京都市内35%、その他は大阪、福岡、海外等であった。
- ・参加者のご意見は以下のとおり(抜粋)。

「今回のような実際に京町家の活用に寄与している方々の紹介をシリーズ化するのも面白いかなと思いました。」

「京町家の活用方法として本日のような事務所利用は良い方法かと思いますが、入居者相互の連携や支援のための連携策も併せて検討する必要があると思います(町家と産業政策の連携)。」

「京都移住にあたり、物件を探しておりますので、相談させていただければ幸いです。」

「町家活用のためには、こんな改善、対策が必要などという辛口の意見も出してほしかったです。このままでいいとは思えないので、よりよい町家の継承と発展を目指してほしいです。」

写真6 会場の様子 Vol.1



### イ、トークセッション Vol.2 支援専門家、空き家所有者を対象に開催 参加者 75名

- ・アンケート回収率20%、アンケート回答者の居住地は78%が京都府内であった。
- ・参加者のうち、相談対応などで関りのある京町家所有者・居住者は11名、京町家相談員等専門家15名の参加があった。
- ・参加者のご意見は以下のとおり(抜粋)。

「「おひとりさま(=私)」京町家所有者の死後に際して、京都市や財団などへの譲渡の方法の情報・ノウハウ等があると助かります。」

「実際に町家活用(所有も含め)されている方々のお話を伺える機会は貴重かと思えます。町家のスピリッツや魂などを理解するなど箱物としか捉えられない方々が多いなか、非常に納得できるプレゼンでした。」

写真7 会場の様子 Vol.2





### 3. 評価と課題

#### ①担い手となる入居者、事業者の開拓

##### ポータルサイト「MATCH YA」の拡充と普及啓発

###### 【評価】

- ・京町家等の不動産情報を一元化して掲載するという、公的団体としては初めての試みとなった。
- ・京町家等を取扱う不動産事業者との長年の連携・協働が結実したものである。
- ・新型コロナウイルス感染拡大の影響を受け、現地での物件探しが容易ではない状況ではあるが、一定の入居や購入のニーズがあることを、問い合わせから確認できた。
- ・SUUMO ジャーナルへの掲載により、特に首都圏の企業からの問い合わせが増加した。
- ・利活用事例についても、実際のユーザーや所有者の声を届ける媒体ができ関心を集めた。

###### 【課題】

- ・「MATCH YA」登録不動産事業者の新規参入の増加及び物件数の確保。
- ・担い手となる首都圏の企業や起業家などのクリエイティブ層へ情報をリーチする手法の開発。
- ・産業、観光施策との連携。

#### ②空き家所有者へのコンサルティング

##### 京町家クリエイティブ拠点の基礎資料の収集・整理、活用希望者の傾向把握

###### 【評価】

- ・クリエイティブ拠点を設けるにあたってのメリット、デメリットを整理したことにより、京町家の性能評価の評価軸を改めて見直す機会となった。

###### 【課題】

- ・活用希望者の不安を解決するための、拠点探しから、用途変更等の諸手続き、改修・維持管理まで、支援専門家のサポートが必要である。
- ・京町家等の空き家・空き家予備軍所有者への普及・啓発の継続。

#### ③支援専門家の育成

###### 【評価】

- ・京町家等の保全・継承をネットワークで支えることを目的に、2014年に設立した京町家等継承ネットでは、各専門家が協働して相談対応を行う体制が整っている。また、資金調達スキームや利活用手法に関する知見の蓄積がある。

###### 【課題】

- ・支援専門家の裾野を広げ、若い世代の専門家や技術者の参画を促し、熟達した専門家から知識やノウハウを継承することが急務である。

#### ④活用事例に関連したトークセッションの開催

###### 【評価】

- ・京町家等の保全・継承を実践する運営者や所有者のご経験や考えを伺う機会は少なく、今回のトークセッションは好評を得た。
- ・先進的な利活用事例を紹介することにより、支援専門家の知見が高まった。

###### 【課題】

- ・事務局のもつ機材や配信技術が十分でなく、諸経費が掛かること。

#### 4. 今後の展開

##### ①担い手となる入居者、事業者の開拓

- ・担い手となる首都圏の企業や起業家などのクリエイティブ層に向けて、京町家の利活用への関心を集めるため、情報発信や現地視察、内覧対応などによる働きかけを行う。
- ・京都市東京事務所をはじめ、企業誘致推進の取組と連携を図る。

##### ②空き家所有者へのコンサルティング

- ・今年度作成した京町家クリエイティブ拠点の基礎資料を利用して、空き家所有者、担い手となる入居者の双方へ訴求する広報ツールを制作する。
- ・京町家の空き家及び空き家予備軍の所有者への相続対策や利活用の積極的な働きかけを行う。

##### ③支援専門家の育成

- ・京町家の利活用における用途変更手続や適切な改修方法の普及を図る。
- ・上記①、②の推進と、支援専門家の相談対応スキル向上のため、相談会を開催する。

##### ④活用事例に関連したトークセッションの開催

- ・入居者や所有者の実体験をお伝えし、先進的な利活用事例を紹介することを継続する。
- ・新型コロナウイルス感染拡大の状況を鑑みつつ、京町家の現地見学を兼ねた開催により、京町家の魅力を直接体験いただける機会を設ける。

■事業主体概要・担当者名			
設立時期	2014年 11月		
代表者名	代表 高田光雄		
連絡先担当者名	西井明里		
連絡先	住所	〒600-8127	京都市下京区西木屋町通上ノ口上る梅湊町 83-1 ひと・まち交流館 京都 地下1階 京都市景観・まちづくりセンター内
	電話	075-354-8701	
ホームページ	京町家等継承ネット <a href="https://kyoto-machisen.jp/keishonet/">https://kyoto-machisen.jp/keishonet/</a> 事務局 公益財団法人京都市景観・まちづくりセンター <a href="https://kyoto-machisen.jp/">https://kyoto-machisen.jp/</a>		