

<歴史的風致維持向上計画に基づく取組について>

(1) 平成24年度実績及び計画の進行管理・評価

それでは、議題1 歴史的風致維持向上計画に基づく取組について御説明をさせていただきます。

お手元の資料3を御覧ください。平成24年度の歴史まちづくり推進に関する進行管理・評価シートでございます。こちらの資料につきましては、委員の皆様方に事前に資料をお送りさせていただき、お目通しをいただいているものでございます。

実は、平成24年度の評価シートの作成に当たりまして、国の指導により、認定歴史的風致維持向上計画第7章に記載している京都市の全ての歴史まちづくりに関する事業について、1事業1シートの報告を作成することとなりました。そのため、評価シートが昨年度の倍以上のボリュームになっております。何分、限られた時間でございますので、この場で全て評価に関しての御説明をさせていただくのはできませんので、評価シートの構成と、それから、変更点について大まかに御説明をさせていただきたいと存じます。

評価シートの構成につきましては、昨年度と同様に評価軸①から⑥までで構成されております。めくっていただきまして、評価軸①は、昨年度と同様に組織体制といたしまして、協議会及び庁内連絡会についてお示ししております。

次に、評価軸②重点区域における良好な景観を形成する施策についても、前回同様に新景観政策の取組を示させていただいており、24年度に認定を受けました、京（みやこ）景観適合建築物の例と、地域景観づくり協議会の認定状況についてお示しさせていただいております。

次に、評価軸③歴史的風致維持向上施設の整備及び管理に関する事項については、国の指導により、認定計画に記載している全ての事業が評価の対象となりましたが、京都市では50以上もの事業が記載されておりますので、国交省との協議の結果、掲載事業の約半数について評価をさせていただくことになりました。

次に、評価軸④でございます。ページは京都市-37という所でございます。こちらの評価軸④文化財の保存、活用について、につきましては、文化庁の御指導により、文化財の調査について、それから、文化財の修理、防災防犯対策、周辺環境の整備、それと、文化財の保存及び活用の普及啓発についての3項目に取りまとめ、それぞれの取組について御紹介をさせていただいております。

続きまして、評価軸⑤効果・影響に関する報道について、でございます。こちらも、昨年同様に1年間の取組に関する新聞報道等について御紹介させていただいております。

それから、評価軸⑥その他につきましては、評価軸①から⑤に当てはまらないものなどを紹介させていただいております。当課の事業でございます「景観重要建造物・歴史的風致形成建造物の指定について」や、事務局である文化財保護課の「市民が残したいと思う“京都を彩る建物や庭園”制度」など、計画に記載はないものの、歴史まちづくりに影響のある事業について評価をさせていただいております。

平成24年度実績及び計画の進行管理・評価については以上でございます。

(2) 平成25年度に実施予定の歴史まちづくりに関する取組

続きまして、平成25年度に実施予定の歴史まちづくりに関する取組について御説明させていただきます。

資料につきましては、A3の「計画掲載事業についての平成24年度実績及び平成25年度予定」を御覧ください。

こちらにつきましても、事務局であらかじめピックアップさせていただきました三つの事業について御紹介させていただきます。

まず、歴史的建造物の修理・修景事業でございます。資料、めくっていただきまして2/4、上段から10段目前後に記載しております。

昨年度に引き続き、景観重要建造物や歴史的風致形成建造物等の指定、指定建造物の修理・修景や界わい景観整備地区、歴史的景観保全修景地区等の指定地区内の建造物の修理・修景事業を行います。次の議題にさせていただいておりますが、景観重要建造物、歴史的風致形成建造物の指定を継続して推進してまいりたいと思います。

続きまして、歴史的風土特別保存地区内の土地買入れ事業、歴史的風土特別保存地区内の施設整備事業、歴史的風土特別保存地区内買入れ地の維持管理でございます。記載場所は資料の2/4、中段から少し下の方でございます。

新聞報道等で御覧になられた方もいらっしゃると思いますが、今年の5月に、三山森林景観保全・再生ガイドラインに基づき、小倉山の森林再生に向けた事業計画を策定いたしました。今後、この取組を通して活動に関わる組織づくりや活動を支える人材育成の在り方などを検証、構築し、森林景観づくりの輪を三山全体に広げ、全市的な森林景観づくりの機運を高めていきたいと存じます。

続きまして、道路修景整備事業でございます。記載場所は資料1/4、一番最初の初段からでございます。北野上七軒界わい地区におきましては、平成24年度に道路修景整備が完了しております。今年度は、歩行者数の交通量調査や地域住民満足度調査等を行う予定としております。清水周辺地区におきましては、昨年度、松原通の電線類を地中化する電線共同溝本体工事に着手いたしました。今年度、完了する予定でございます。

以上で平成25年度の取組の御紹介を終了いたします。

なお、A3判の資料2につきましては、計画に掲載している事業の今年度の予定を掲載しておりますので、御参照ください。こちらの資料の昨年度から変わりました点は、平成24年度の事業決算見込額及び平成25年度の事業予算額について追記させていただいている点でございます。

こちらを見ていただきますと、平成24年度には55の事業が推進され、そして、約31億8,000万円の決算見込額となっております。また、平成25年度は53事業、そして、約69億9,000万円の事業推進を予定しております。

事業費の大幅な増額変化の理由といたしましては、建設局の道路修景整備事業や無電柱化事業、また、文化市民局の京都会館再整備事業等が設計段階から施工段階に進捗していることが見てとれます。本資料につきましては、今後の御参考としていただければ

幸いです。以上でございます。

<歴史的風致形成建造物の指定拡大について>

本市では、景観重要建造物、歴史的風致形成建造物について、年間30件の指定を目標としておりますが、実際のところ、残念ながら、毎年15件程度の指定しかできていない状況でございます。

指定に至る経緯といたしましては、所有者様から指定したいとの御連絡をいただくこともございますし、界わい景観整備地区内の建物や歴史的景観保全修景地区内の建造物で修理・修景補助の御相談があった際に、こちらから指定制度の御説明をさしあげて、御理解をいただいているということもございます。また、制度説明をさせていただいたとしても、指定後の規制や将来の活用方法について御心配され、指定に至らないこともしばしばでございます。このままでは目標の達成が困難であること、それから、最悪の状況といたしましては、指定されてしかるべき建造物が解体され、なくなってしまうおそれがございます。

京都市といたしましては、積極的に制度の普及に努め、所有者の御理解を得て、景観重要建造物などの指定を行っていきたいと考えておりますが、指定を加速していくために、委員の皆様方からお知恵をお貸しいただきたいと存じます。よろしく願いいたします。

<市民が残したい京都をつなぐ無形文化遺産制度の取組について>

お手元に二枚物の資料をお示ししています。

歴史的風致のハードとしての建造物、それから、ソフトとしての人々の活動を文化財のアプローチで守っていききたいという取組でございます。

一つ、カラーのリーフレットをお配りしていますが、これがハードのアプローチで、高橋先生に委員長を務めていただいています京都を彩る建物や庭園ということで、京都市独自で144の建物、庭園を選定しております。これが2年前に発足いたしました制度で、今回御報告申し上げますのはこれの無形の方、無形の文化遺産についても京都市独自の制度を立ち上げたいということでございます。

制度の趣旨を書いておりますが、暮らしの中で伝えられている無形の文化遺産、その中でも様々な理由で文化財指定、登録等ができていないもの、こういうものを対象にしたいと考えております。

コンセプトを書いておりますが、選定することが目的ではなくて、選定する所からスタートして、いわゆる普及啓発のような取組を進めていきたい。柔軟で緩やかで、それから、市民の皆さんに支持される、また、今も話がございましたが、規制を掛けるというものではございませんので、皆さんに喜んでいただける、こういう制度で京都ならではの無形文化遺産に光を当てていきたいという制度でございます。

裏面を御覧いただきまして、②制度の対象でございます。

文化財保護法、保護条例に基づく文化財の体系を挙げてございますが、それぞれ、有形

の所で京都を彩る、それから、今回、無形で京都をつなぐ無形文化遺産、こういう独自の制度を構築するというごさいます。

ゆくゆくは、どういったものを取り上げるかということについて市民公募することにしてごさいます、モデルケースとして三つ、京の食文化、それから、花街の文化、地蔵盆、こういう三つを取り上げながらこの制度を構築していく。食というのは、丁度この10月、11月に和食の世界無形文化遺産の審査があるということで、京都からそういった機運を高めたいということで、まず、いの一に京の食文化というものを取り上げております。

④でごさいます、既にこの5月に第1回の審査会を立ち上げておまして、7月にはパブリックコメントをかけて、9月には選定をする、こういったスピード感で進めていきたいと考えております。

⑤が、最終的に選定をいたします京の食文化のイメージでごさいます。いわゆる食べるということを取り巻く、まず、京の食文化が生まれた自然とか文化に関する背景でありますとか、それから、食文化が持つ特質、季節感、始末をする、もったいない、おもてなしというふうなこと。それから、具体的な内容としまして、おぼんざいであるとか、これこれの日にはこんなものを食べるねと。6月末になれば水無月を食べますよねと。お正月は白みそ、丸餅ですよと。こういった行事食と、暮らしを支えるということで京野菜、漬物等々、それから、彩るということでお茶や日本酒、お菓子、それから、もてなしの食文化、あらゆるものを取り上げて、余り深くは入らずに、こういうものがあるよと皆さんに気付いていただいて、ファストフード全盛の時期でありますからこそ京の食文化を見直していただいて、京都ならではの生活文化を見つめ直していただこう、こういう制度でごさいます。

簡単でごさいます、御報告は以上でごさいます。

<町家の活用・継承事業検討調査の取組について>

まず、歴史的風致維持向上推進等調査でごさいます、平成24年度から国土交通省が地方自治体等を含めて公募している調査事業でごさいます。

趣旨、目的としましては、町家等の歴史的建造物の滅失を防ぎ、歴史的町並みを保全、活用するために民間資金の活用であるとか、空き家の対策であるとか、あるいは、歴史的建造物の保存のための専門家育成など、地方都市が抱えている歴史的町並み形成における課題について国がお金を出して調査をしよう。それによって歴史的風致の維持向上を推進していくということで出来た制度でごさいます。

平成24年度は15の団体が選定されまして、京都市もそのうちの一つとして選定をいただいて、調査をさせていただきました。京都市が調査をしたのは、下の段に書いています「町家の活用・継承事業検討調査」というタイトルになっています。

この中で、町家の活用という点につきましては、民間資金の導入による町家の活用の促進ということで、不動産管理信託という制度についての研究をしております。

継承につきましては、その不動産管理信託を研究していく中で、もう少し幅を広げて検討しないといけないかなということで継承という言葉も入れております。

本日お手元にお配りしておりますパワーポイントの資料は、この歴史的風致維持向上推進等調査、最後に15団体それぞれが発表するという発表会が、昨年度、今年2月に国土交通省で行われましたので、そのときに使ったパワーポイントを中心に構成をしておりますので、そのときの発表内容等々を含めて御報告とさせていただきますと思います。

スライドが全部で32枚ございます。スライド番号が右下にありますので、スライド番号を申しながら順番に行きたいと思っております。

全国的に報告をした内容ですので、2ページ目の京都の町家とかその辺りはここでは省略させていただきます。3ページ目、京都の町家の実態というところで、平成20年、21年に町家の調査をしておりますが、そのときに1割が空き家であるということと、維持管理あるいは相続の問題というものがかなり浮き彫りになってきています。

4ページにありますように、京町家を取り巻く課題として一般的に取りまとめております。改修費用の負担ということと耐震性、安全性への懸念。先ほどお話のあったこととございます。さらに、相続問題ということと、活用の促進。

活用の促進につきましては、収益性のある店舗等々への改修というものは進んでおりますが、住宅としての利活用がなかなか進まないという状況かなと考えております。

ちなみに、店舗は、写真がございましたように、京町家証券化事業というものが不動産コンサルティング協会等々の取組として行われております。

これからお話させていただきます不動産管理信託というものも、この証券化事業を行った結果として、新たな、もう少し違った取組ということで出てきた話でございます。したがって、京都市独自で調査をしたというわけではなくて、京都府の不動産コンサルティング協会をはじめとして様々な関係の方々の御協力を得ながら調査をしているところでございます。

5ページにその概要を書いてございます。実は平成24年度の調査に応募しましたが、その前段、平成21年度に国土交通省で地域景観づくり緊急支援事業というものが行われました。平成24年の歴史的風致維持向上推進等調査のプレ事業のようなものでしたが、それに実は応募いたしまして、そのときに不動産管理信託の京町家での活用というものを提案しております。

5ページの資料はそのときに出した資料でございます。町家の課題がありまして、方策という所で、不動産管理信託を活用して不動産流通をより高めていこうというところでございます。

そのときに、課題を解決していかないといけない、ということで考えておりましたのが6ページでございます。町家の承継と価値の向上ということで、町家を残したいと思っただけでいるオーナーさん、折角そういう意思を持ちながら、なかなか次の世代へ引き継ぐことができないということでお困りになられている方が結構いらっしゃるということで、その仕組みづくりが必要ではないかと。

もう一つは、居住用途として活用できるような仕組みづくりというもの。なおかつ、高額になりがちな改修費用をうまく調達できて、継続的に維持管理ができるような仕組みができないだろうかということで、不動産管理信託の活用というものはどうかということで検討を始めたというところでございます。

7 ページに不動産管理信託の簡単な仕組みを入れております。

不動産所有者、これは町家のオーナーさんです、と信託会社が信託契約を結びます。所有権も移ります。元のオーナーさんから信託会社へ所有権が移るということになります。信託会社さんはそのお預かりしている町家を貸すなど、活用して、そこから得られた収益を受益権としてオーナーさんに返すという形になります。受益権は、大体お金で返されることが多いということでございます。

ここに信託契約というものが入ってきております。これは法律に基づく契約となるのが特徴でございます。

一つ目が意思凍結機能でございます。当初に決めた不動産の管理方法であるとか使用方法が、期間を定めて契約をいたしますので、その期間内に、仮に元のオーナーさんに相続が発生したりとかしても原則として変更ができないという仕組みになっております。当初の契約が信託契約期間内は貫かれていくということでございます。

二つ目が倒産隔離機能でございます。オーナーさんもそうですが、管理会社、管理の信託会社が倒産しても差押えの対象とならないと。財産から隔離されてしまっているということですので、そういう事態が起こっても、当初の契約のとおり、町家の活用が行われていくということになります。

こういう非常にいいメリットがあるということが分かりましたので、管理信託を使うのは、京町家を残したいというオーナーさんの意思を的確に次の世代へ引き継いでいくことができる仕組みとしては最適ではないかと、仕組み上は考えられます。

しかしながら、8 ページに参りますが、利活用の促進の可能性というものを少し検証してみました。これは平成21年度の検証の中で考えたのですが、実際に町家を修繕して、居住用として賃貸利用して、家賃収入で修繕費が賄えるかどうか、ざっくりとした簡単な計算をしております。

修繕費、ちょっと高めかなという気はしておりますが、坪50万円程度のもので、50平米の町家でございますので15坪ほどでございます。家賃8万円、返済期間10年で返せるかどうかということでシミュレーションをしたのですが、当然のことながら、返済期間は10年では全く返せずに20年ぐらい掛かってしまうと。今度、修繕費50万円を確保して10年間で返そうとすると、家賃を倍ぐらいの17万円ぐらい取らないと返せないという状況になっている。これは非常に現実的ではないという数字が出てきています。

一方、家賃8万円、10年間で返せるようにというふうにすると、修繕費は300万円位しか掛けられないということになってきます。良好な町家、そんなに修繕が必要でない町家であれば、これは十分使えるかなというところにはなってきますが、いかんせん、かなりの年数がたっている町家でございますので、そうそう良好な状態で残っているのは少ないということで、事業、利活用という観点でいくと、ちょっと苦しいのではないかなというのが、平成21年度に分かったことでございます。

事業採算性がかなり悪くなっているという理由が9ページにと書いてございますが、管理信託の有効性は確認できたが、事業採算性については不安が残ると。なぜかという、管理型信託会社、これは現行の信託業法の制度で株式会社でなければならないという規定がございます。誰でもできるというものではないということがあります。

株式会社である以上、当然のことながら、会社運営経費など、あるいは株主さんに対する配当であるとか、利益を追求していく必要があるということで、どうしてもこの部分で経費がかさんでしまって、事業採算性が逆に悪くなってしまいうところがあります。

そのようなことから、管理型信託会社の部分を非営利な機関あるいは公的な機関が回復・継続して活用できる、使えるということになると可能性は高くなるのではないかなということでしたが、現在の法律制度ではそれができないという状態になっております。

平成21年度の検討結果を受けまして、株式会社という前提が現在の法律である以上、本当に事業採算が取れないのかどうかということをもう少し細かく見て、突っ込んで研究してみようということで、平成22年度は京都市独自の調査をいたしました。国の調査ではなくて京都市の調査でございます。このときは京都府の不動産コンサルティング協会さんに委託を出しまして、非常に細かい検討をしていただいております。

11ページでございますが、まずは町家の改修に掛かる費用というものをもう少し実例ベースで挙げてみようということで、実際に事例を集めていただきました。その中から見えてきた傾向でございますが、やはり居住用として活用していこうとすると、どうしても設備関係の費用がかさんでくる。台所であったりとか、お風呂であったりとか、お便所であったりとか。この辺りについては、町家の規模にかかわらず、大体200万円から250万円ぐらいが必要になってきます。15坪の町家であっても100坪の町家であっても大体これぐらいだという傾向が見えてきています。それ以外については、大体、大きくなるにつれて金額がというところになってきます。全体としまして、やはり90平米ぐらいになると1,000万円程度が必要になってくるというような事例ベースでの検証が出てきております。この費用を参考にしながらということが一つです。

もう一つは、12ページにあります、家賃がどれぐらい取れるのかというところ、これも実際の事例ベースで検討していただきました。市内の本当の中心部、中京区辺りの中心部とその他の部分、西陣であったり東山であったり、ちょっと外れた所を見比べながら、大体、平米当たり幾らくらいの賃料が取れるのかということを検討していただいております。当然のことながら、小規模で中心部の方が割高になるというような状況が出てきております。

この改修工事費と家賃との関係性をちょっとシミュレーションしてみまして、事業採算が取れるラインというのがどの辺りで出てくるのかというのを出してみました。それが13ページのグラフになります。小規模な町家、50平米ぐらいの町家でございますと、工事費用、平米単価10万円ほどになると、家賃としては平米当たり1,700円ぐらいが必要になってくるという感じになってきます。平米単価で言うとなかなかぴんとこないところがありますが、ある一定、これで採算が取れるというラインが出てきました。やはり事業採算としては若干厳しい状況でございます。

ただ、平成21年度に検討していたほど、全く不可能な数字ではないというところが若干出てきておりまして、例えば14ページにありますように、改修工事費に若干の補助が入った場合、採算ラインは、家賃がもうちょっと安く済むようになると。ということは、事業採算が取れやすくなるということになります。

あるいは、15ページにありますように、銀行さんからお金を借りたときの金利がもう少し、1パーセントでも安くなれば、その場合でももちろん有利になってくる。

もう一つ、事業期間の延長というものも、大体、1事業10年ぐらいの単位でということですが、信託の場合は20年と。その間、倒産隔離機能であるとか意思凍結機能で事業の継続性がかなり高まりますので、延長するというのも可能ではないかと。この場合、かなり有利になってきます。

ただ、町家は経年劣化が出てきますので、20年の間にまた改修をしないといけないというようなことも出てきますし、天変地異等々のリスクもあるということになりますので、期間が長くなればなるほどそのリスクは高くなるということになりますが、このシミュレーションでは今ちょっとそこが見込まれていないというような状況になっています。

平成22年度に検討してきた中で、かなり可能性があるのではないかとというような状況になってきております。

17ページになりますが、京都府の不動産コンサルティング協会さんでは、管理信託を活用した町家の再生事例というものを実際に取り組まれています。これは実例でございます。オーナーさんから信託会社が信託契約でお預かりして、マスターレシーの方に転貸借をされている。そこから入居者さんが入ってということになっています。トライアルで行われましたので、実は、この中で信託会社はほぼボランティアベースでやりますということをやっております。ですので、事業採算としては回るという形になっております。

実際、この1件をされたのですが、その1件をやった中で幾つかの課題というものが見えてきているというところがございます。これは不動産コンサルティング協会さんがおっしゃられていたところですが、18ページでございます。

まずは事業資金の調達。最初に改修工事を入れますので700万円、800万円、1,000万円というお金をどう調達するかというところがやはり大きな課題となってくるということがあります。本当は銀行さんから借り入れる仕組みが出来れば一番いいわけですが、そうすると金利負担というのが出てきて事業採算が苦しくなるということがございます。

二つ目はオーナーさんの理解でございます。信託契約を結びますので、所有権が信託財産として移転することになります。この所有権が移転するというのに対してのオーナーさんの理解というのが実はなかなか得られないというような状況になってきております。

これは不動産事業者さんの実感でございますが、不動産屋さんという言葉と信託という、この二つのキーワードを出すと、ほぼ100パーセント、オーナーさんは自分の土地が取られてしまうんじゃないかというような不安を抱かれるとおっしゃっておられました。ですので、信託に対する理解というものをもう少し深めていかないといけないというような課題が見えてきております。

三つ目は信託会社でございますが、今回はトライアルという形でしたのでボランティアでしていただいたのですが、これを事業化していこうとすると、ある一定の報酬、経費も当然見込んでいかないとはいけませんので、そういうことについての検討も必要になります。

19ページでございますが、その課題解決に向けて、この平成22年度の調査の中で、若干、取組をしております。

資金調達については、賃料一括前払いという形での方法があるのですが、これについて銀行と、国土交通省の外郭団体である近代化センターという所と連携をしまして、銀行からお金を借りるときの債務保証、それを近代化センターでしていただくというようなことについて取組をしております。ちょっとここには書いておりませんが、そういうことも行いました。

もう一つは、京町家のオーナーさん自身がお金を借り入れるという方法もあるのではないかと検討はしておりますが、なかなかそこはちょっと難しいところでございます。

三つ目の課題でございました信託会社の経営の安定性という所でございますが、20ページ以降に、そこについても平成22年度に検討しました。どれぐらいの会社を作って、あるいはどれぐらいの会社規模が必要なのかというところでございます。

そもそも信託会社でございますが、平成16年の信託業法改正で、今までですと信託銀行でしか信託が扱えなかったのが、登録制になりまして、管理型の信託だけはできるようになりました。財産を処分することはできませんが、管理することはできるようになりました。この管理をするということを実際にやっていくと、一般的に管理委託というような形に近いと考えていくと分かりやすいのかなと思っております。

それでいきますと、21ページに、管理信託会社の経営を安定的に行おうとすると年間経費が大体3,000万円ぐらいは必要になるという想定があります。それを信託報酬で賄っていくということですが、それを考えると、毎年20件ずつ信託を受けていくという形でのシミュレーションをすると、15年たっても累積黒字にならないという状況で非常に厳しい数字が出ております。10年間で累積黒字を出そうとすると、毎年32件ずつ増やしていけないといけません。10年間で300件を超える信託を受けていけないと駄目だということになるということでございます。

町家について、今、空き家が1割、4万7,000の1割ですので4,700件ぐらいあると。そのうち300件でも取ればという単純な数字の計算では結構いけるかなという気もしますが、実はなかなかそうはいかないというハードルがあります。それはオーナーさんの理解というところでございます。

平成22年の調査を踏まえまして、更なる検討課題というのが見えてきたということで、不動産管理信託を活用していくためには地域での信頼性というものをもっと上げていけないといけません、受託件数を確保していくということですので、いずれも所有者さんの意識の改革を併せて考えていけないといけません。所有者さんの意識を改革していこうとすると、町家そのものを継承していく、次の世代へ引き継ぐということがどういうことなのかということまで考えないといけないのかなということで平成24年度を取組へつながっていきます。

平成24年度ですが、まずは、管理信託の活用については信頼ある会社の設立ということと事業採算性の確保ということについてももう少し検討を進めたというところでございます。

24ページにありますように、不動産管理信託のスキームの中で、信託会社さんと町家の所有者さんで、ここは信託のスキームでございます。一方、信託会社さんが直接、入居

者さん、テナントさんとやり取りをするという方法もありますが、リスクを分担するというのを少し考えまして、不動産流通の専門家である、ここでは管理会社と書いていますが、そういう業者さんに入っていただいて、リスクを分担していくということを組み合わせることによって事業という形での成り立ちが必要ではないかということのを少し考えております。不動産コンサルティング協会さんが実例でされていたのもこのパターンでございます。

事業経費的に言いますと、ここで言うところの信託会社と管理会社が一つの会社でやる方が、当然、有利なのは有利なんです、リスクが発生したときの負担がかなり大きくなるということになりますので、どちらがいいかというような検討が必要だということになってきます。

25ページ、事業採算性の確保のために様々な点からチェックしていかないといけないところを整理したのが平成24年度の取組でございます。市場ニーズ、町家の改修費用、それから、26ページにあります収益性と安定性からのチェック。ここでリスク分担という言葉が出てまいります。

これをチェックするようなチェックリストあるいはチェックフローを作ろうという所まで思っておりましたが、ちょっとタイムオーバーになってしましまして、そこまで手が付けられなかったという状況でございます。

一方、27ページでございますが、町家の継承についてですが、実はこちら方がかなり重たい話になってきたなと思っております、最初は、意識の改革をするためには身近に相談ができる人をつくるのがいいのではないかと、一旦お預かりできるような受皿機関を作るのがいいのではないかとこのことを考えておったんですが、検討会を作って議論をしていく中で、町家継承のそもそもの在り方という所から検討しないといけないことになりました。

28ページに、町家を引き継ぐというのはどういうことかということを書いておりますが、当然、相続が起こったときに町家が引き継がれる、あるいは売却、売買が起こったときにも町家が引き継がれる。寄付、あるいは、なかなかイメージがつかないのですが、信託というのもあるかなと思っております、それぞれのケースについてどういう状況が起こっているかということの把握に努めたところでございます。

29ページに相続による継承というのがありますが、先ほども既にお話が出ておりましたが、相続の実態というのが、実は当初思っていたこととは違う状況があるというところ、財産を相続するという意識は、皆さん、もちろんお持ちですが、その財産を管理するという意識が非常に低いというのが分かってきております。

下にもありますが、相続対策≠相続税対策と書いているんですが、実は相続対策と相続税対策の区別が付いていない方も非常に多いと。ですので、共有名義にすることによって相続税対策をして、それで相続がうまいこといったと思っておられる方もかなり多いということが分かってきました。

ただ、町家はやはり物でございますので、ちゃんと管理ができないと残っていかないわけですが、その管理をするということの重要性というものをもう少し訴えていかないといけないのかなという所でございます。

30ページの、寄付による継承でございますが、この寄付というものについてもかなりの誤解があるということが分かってきております。寄付の概念というものがいまひとつ理解されていないと。公的機関に寄付をすると、もちろん税金が全然掛からないという、そればかりがイメージとして先行されているのですが、場合によっては寄付した人が税金を払わないといけないケースもあると。公共団体であればそういうことはないのですが、民間になると、あるいは誰々さんに寄付をしたとなると、寄付をした人が払わないといけない、税金を払うというケースが出てくることもあるということでございます。あと、公益法人あるいは一般のNPO法人とかに寄付をするときにもかなりの注意が必要だということが出てきております。

今度、寄付を受けた側でございますが、寄付を受けた町家をどう活用するか。好き勝手に活用できるかどうかという、そうでもないということも出てきます。その辺が、まだまだ寄付というものは検討していかないといけない所があるかなと思っております。

31ページに信託と書いてあるのは、これは最初に説明した内容の繰り返しでございます。

売却というのは書いてございませんが、一般的に行われているので、今回は研究の対象にはしなかったというところでございます。

町家の継承について調べ、研究を重ねていくうちに、これらを全て包含して、ちゃんとオーナーさんに理解してもらえるような努力をしている所が京都市内にどれだけあるのだろうということを考えると、ほとんどないのかなと思えます。特に行政の機関の中でそういうことをやっている所は全くないのではないかなということを少し懸念し始めております。

これだけいろんなことを知識として知って、やらないといけないということになると、相当の人材を育成していかないといけないというところがあって、今後の検討課題という所にもございますが、継承に関する相談員制度というものの検討も必要になってくるのではないかなと。それぞれ、相続であれば、あるいは寄付であれば、売買であれば、専門家の方々はいらっしゃいます。ただ、自分の得意分野であれば説明できるが、そうでない所になるとなかなか説明ができないということが出てきておるところでございます。

32ページの上の段、町家の活用については信託会社というものの設立を考えていく必要があるかなと思っております。

この調査をした中で、国土交通省の発表会で発表したときに、学識の先生が一つおっしゃられたのは、歴史的な建造物の不動産評価の在り方というものをもう少し考える必要があるのではないかということをおっしゃられました。それは、京都市に対しておっしゃられたということではないのですが、不動産売買をするときの不動産評価というものが近隣の売買とかを参考にされることが多いのですが、先ほどの話もありましたが、景観重要建造物に指定されているということをどう価値付けしていくのか。不動産評価としての価値付けをしていくのか。あるいは、指定は受けていないけれども、町家、歴史的な建造物であるということをおっしゃられていました。確かにそういう価値付けがないと、なかなか不動産流通の世界ではいい取引がされないのかなと思っております。

加えて、まちづくりという観点からも考えていかないと考えておまして、町家を管理すること、まちづくりとのつながりの研究というものをちょっと挙げておりますが、そういう所も必要なのかなということで、実は、歴史的風致維持向上推進等調査、今年度も引き続き、国から募集が掛かっておまして、町家の継承の部分について、再度、提案を出しました。と言いましても、これは京都市から出したのではなくて、民間で取り組まれている団体さんに出していただいたのですが、今年度は残念ながら、ほかにも多数の提案があつて落選ということになっておりますので、国からの調査ということではないのですが、京都市としても独自に調査を続けていきたいと思つているところでございます。

以上でございます。