

【施策検証における主な検証の視点】

取組の成果・課題  
の整理

京町家の滅失の要因・背景を踏まえた検証				
	滅失に至るプロセス（要因・背景）	条例施行以降の主な取組の例	主な検証項目	想定される対応策（検討する施策イメージ）の例
京町家保有時	<b>ケース1</b> <u>改修・維持修繕に係る経済的負担が過重</u> →更地売却 or 売却後に購入者による解体	▶ 指定制度の創設 <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">参考資料1</span> ▶ 改修等に係る補助制度の創設 ▶ 景観重要建造物・歴史的風致形成建造物等の指定推進（既存補助制度の活用） <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">参考資料2</span>	① 改修・維持修繕に係る費用について、京町家と一般戸建住宅を比較し、京町家保有時の経済的負担の程度を明らかにする。 ② 滅失率の差異等により、補助制度の有無と京町家の滅失との関係（補助制度の効果）を明らかにする。	▶ 個別指定・地区指定の拡大 ▶ 改修等に係る補助制度の拡充 ▶ 景観重要建造物・歴史的風致形成建造物等の指定拡大
	<b>ケース2</b> <u>固定資産税の負担が過重</u> →更地売却 or 売却後に購入者による解体	—	① 京町家の保全を前提とする利用状況において発揮される土地の価値と、固定資産税における担税力（土地の潜在的な価値）との間に、どのような場合にどの程度乖離（ギャップ）が生じているのかを明らかにする。 <div style="border: 1px dashed black; padding: 5px; margin: 5px 0;">                         &lt;乖離（ギャップ）が大きいと推察されるケース&gt;                          指定容積率が高い市内中心部等に立地する大型京町家など                     </div> ② 滅失率の差異等により、上記の乖離（ギャップ）と京町家の滅失との関係を明らかにする。	▶ 固定資産税の負担軽減措置の創設
	<b>ケース3</b> <u>居住性の改善・向上が必要</u> → <u>経済的・物理的理由により建替え</u> →解体	▶ 改修等に係る補助制度の創設〔再掲〕 ▶ 改修等の技術的支援の強化・適切な改修方法等の普及促進	① 京町家滅失後の利活用の状況（用途、延べ面積の増減等）を明らかにする。 ② 京町家を改修して住み続ける場合と、一般戸建住宅を新築する場合における LCC を比較し、経済的負担の程度を明らかにする。	▶ 改修等に係る補助制度の拡充〔再掲〕 ▶ 建替え以外の選択肢の普及促進（改修、増改築、耐震化・健全化等に係る支援、情報発信の充実等） ▶ 建替え時の新たな選択肢（伝統構法による新築京町家等）の普及促進
	<b>ケース4</b> 【高い公益性等を有する大型京町家等】 <u>維持に係る人的・経済的負担が過重</u> → <u>継承先が限定的</u> →更地売却 or 売却後に購入者による解体	▶ 京町家マッチング制度の創設・賃貸モデル事業の実施	① ケース1及び2から、維持に係る負担の程度を明らかにする。 ② 不動産取引価格について、京町家の保全を前提とする場合と更地活用の場合を比較し、京町家の保全を前提として購入される見込みの程度を明らかにする。	▶ 相談・連携体制の充実（生活文化の継承・教育との連携等） ▶ 解体抑止力の強化
京町家継承（相続）時	<b>ケース5</b> <u>相続税の支払い・遺産分割</u> → <u>現金化が必要</u> →更地売却 or 売却後に購入者による解体	▶ 景観重要建造物・歴史的風致形成建造物等の指定推進〔再掲〕（既存減免制度の活用）	① 税負担の現状を明らかにする。 ② 京町家の保全を前提とした売却と、更地売却との収益格差を明らかにする。	▶ 景観重要建造物・歴史的風致形成建造物等の指定拡大〔再掲〕 ▶ 保全・継承を前提とした相続税の納税猶予措置の創設（国への要望） ▶ 保全・継承を図りながら収益化が可能となる仕組みの創設
	<b>ケース6</b> <u>自己管理困難</u> →更地売却 or 売却後に購入者による解体	▶ 解体の事前届出制度の創設 ▶ 京町家マッチング制度の創設・賃貸モデル事業の実施〔再掲〕	① 滅失率の差異等により、居住の有無と京町家の滅失との関係（空き家化の影響）を明らかにする。 ② 不動産流通市場における需給の現状を明らかにする。	▶ 相談・連携体制の充実（生活文化の継承・教育との連携等）〔再掲〕 ▶ 公民連携による流通・活用促進（賃貸モデル事業の本格施行、サブリース事業の拡大等）
	<b>ケース7</b> <u>相続人なし</u> → <u>入札・競売（価格のみの競争）</u> → <u>落札者による解体</u>	—	不動産取引価格について、京町家の保全を前提とする場合と更地活用の場合を比較し、入札・競売において京町家の保全を前提として落札される見込みの程度を明らかにする。	▶ 寄付・遺贈等による不動産受納・活用スキーム（サブリース、PFI（RO方式）等）の構築
昨今の京町家を取り巻く環境等の変容を踏まえた検証				
	主な変容要素		主な検証項目	想定される対応策（検討する施策イメージ）の例
	○ <u>地価の高騰</u> ○ <u>ステークホルダーの変容（所有者・使用者・事業者等の属性）</u> ○ <u>災害・省エネに対する意識の高まり</u> ○ <u>住生活の変容（生活文化の継承）</u>	など	① 京町家が置かれている現状を明らかにする。 ② 京町家の保全・継承に係るステークホルダーを整理し、京町家の保全・継承におけるステークホルダーごとの行動特性・行動原理を明らかにする。	▶ ステークホルダーに応じた効果的な施策展開