

不動産管理信託による京町家の活用策に関する調査・研究

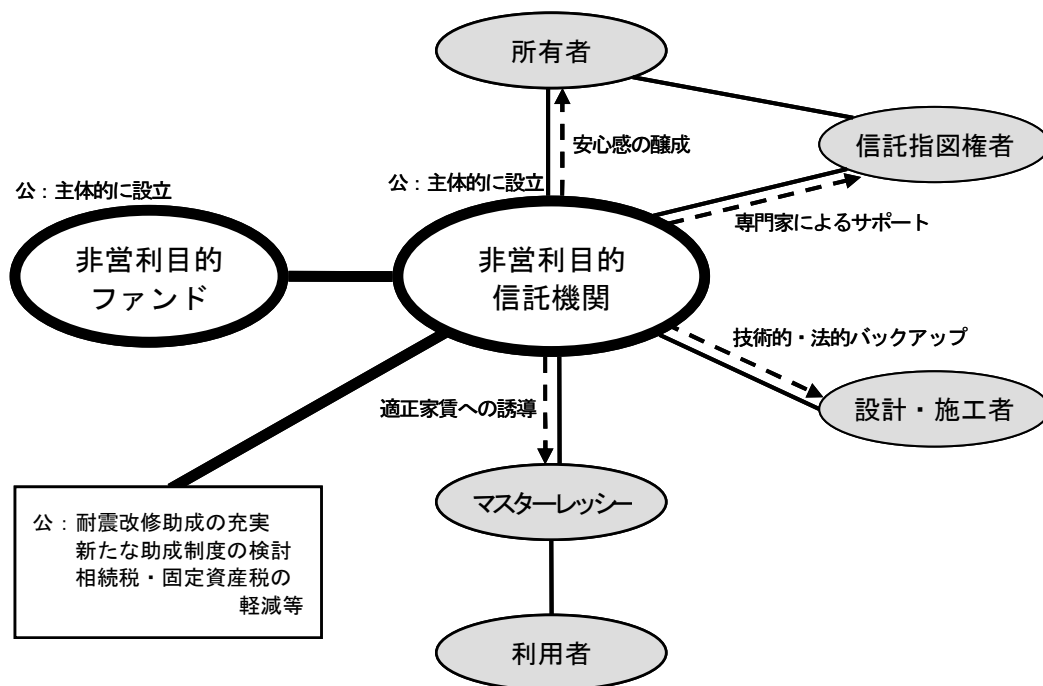
京都府京都市

- 不動産管理信託の円滑な活用に向けた検証：信託の有効性と事業性の検証
- 京町家登録制度の仕組みづくり：安全性を確保する方策の検討
- 京町家活用の新たなニーズを把握する仕組みづくり：所有者・利用者ニーズの適切なマッチング

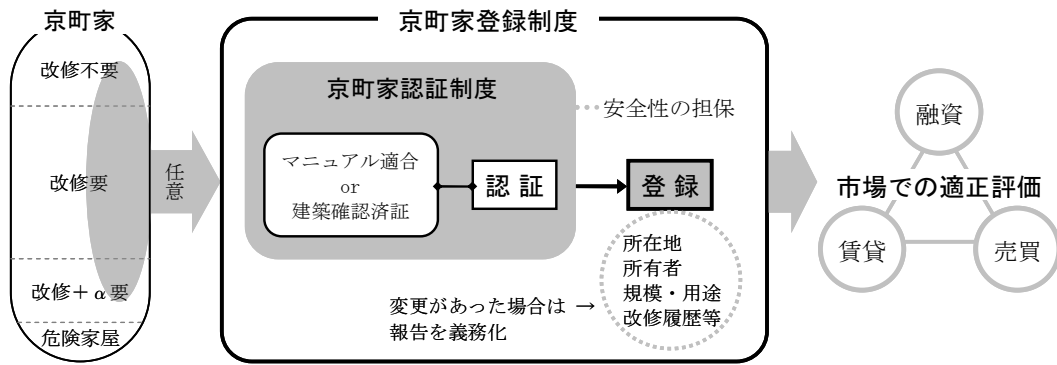
概要	<p>歴史都市・京都の景観の基盤を構成している「京町家」は、市民団体や民間事業者も含めた様々な保全・再生の取組にもかかわらず、年間約2パーセントの割合で減少しており、京町家の活用に関する支援策が喫緊の課題となっている。</p> <p>本取組では、京町家活用の活性化により、京都独自の都市格を形成し、京都らしい持続性のある景観まちづくりの創造につなげることを目的に、不動産管理信託の仕組みの円滑な活用を図るために行政として果たすべき役割及び整えるべき仕組み等について、調査・研究を行った。</p>
実施内容	<p>① 不動産管理信託の円滑な活用に向けた検証 京町家の継承及び利活用の活性化を図る方策として信託制度を活用する意義を整理したうえで、信託の種類(商事信託・民事信託)ごとの特徴及びメリット・デメリットを整理するとともに、信託スキームにおけるリスクについて検証を行った。さらに、京町家の実態を基にした想定事例を踏まえ、信託の活用に向けた課題等を整理し、理想的な信託スキームについて、「京町家信託研究会」を開催して検討した。併せて、円滑な活用に向けて行政として果たすべき役割及びかかわり方について検討を行った。</p> <p>② 京町家登録制度の仕組みづくり 京町家の安全性等を一定確保し、その利活用の促進を図るため、京町家の価値が適正に評価・反映される仕組みとして、一定水準を確保している良質な京町家について公的機関の「お墨付き」を与える「京町家登録制度」の創設に向けて、整理・整備すべき仕組みについて検討を行った。</p> <p>③ 京町家活用の新たなニーズを把握する仕組みづくり 潜在的なニーズを掘り起こし、ニーズを活かした適切なマッチングを図るため、市民団体等における取組・活動事例の整理やインターネットによるアンケート調査を行い、現状と課題を踏まえたうえで、今後、適切な情報発信及びマッチングの仕組みをさらに発展させていくために求められる方策の検討を行った。</p>
取組の成果	<p>① 京町家の継承・景観の保全の観点から、承継対策として信託制度の活用意義・有効性を確認した。一方、将来的に解決すべき課題があることも明らかとなった。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 信頼性・公益性のある信託機関の設立 <p>さらに、京町家における安全性の確保と持続的な事業展開のためには、長期(20年程度)の事業期間をカバーするファイナンスの実現が不可避であること、事業単価が低いため商事信託では採算面で課題があることがわかった。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 非営利目的のファンド及び信託機関の設立 <p>また、信託制度の円滑な活用に向けて行政として果たすべき役割は、事業スキームにおいてだけでなく多岐にわたることが浮き彫りとなった。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 事業スキームにおける信頼性の付与・信用力の補完 ・ 適切な改修を行うための技術的支援 <p>② 京町家登録制度の創設・運用には、適切な改修手法を整理し、安全性等を担保する仕組みの確立と、制度が適正かつ有効に機能するための仕組みづくりが必要であり、今後制度設計に向けて取り組むべき内容を洗い出した。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 改修マニュアル・ガイドラインの整備 ・ 認証制度の整備 <p>③ 適切な情報発信及びマッチングの仕組みとしては、潜在需要層の拡大を図るだけでなく、顕在需要層に対する適切な情報提供、さらには物件・所有者・利用者の総合コーディネーターといった情報発信からマッチングまで一体的・総合的な仕組みづくりが望まれ、各局面において市民団体等と連携を図りながらこれまでの取組を発展させることを念頭に、今後目指すべき仕組みの方向性を取りまとめた。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 正確な情報の整備・提供 ・ 第三者機関による「目利き」機能の充実

今後の課題	<p>① 当面はファイナンスを伴わない京町家を中心に承継対策として信託の活用を図り、事例の蓄積によりフィージビリティの検証を行うとともに、非営利目的のファンドの設立を目指す。その後、ファンドの活用によりファイナンスを伴うものについても展開し、将来的には、景観まちづくり手法として信託の活用・普及を図るべく、公益的な信託機関の設立を目指す。</p> <p>② 適切な改修を促進するため、改修手法に関するガイドラインを作成する。</p> <p>③ 適切な保全・再生に向け、所有者の啓発促進を図る。</p>
今後の展開	<p>「京町家信託研究会」を再編し、信託の有効性及び事業性について、更に研究を進める。</p> <p>「(仮称)京町家信託活用研究会」</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 理想的信託スキームの研究・開発 ・ マッチングの仕組みづくり <p>「(仮称)京町家信託事業研究会」</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 事業採算性の研究 ・ マニュアルづくり
市町村名	京都府京都市
部局／担当者名	都市計画局都市景観部景観政策課／岡田圭司
連絡先	TEL : 075-222-3397
リンク	

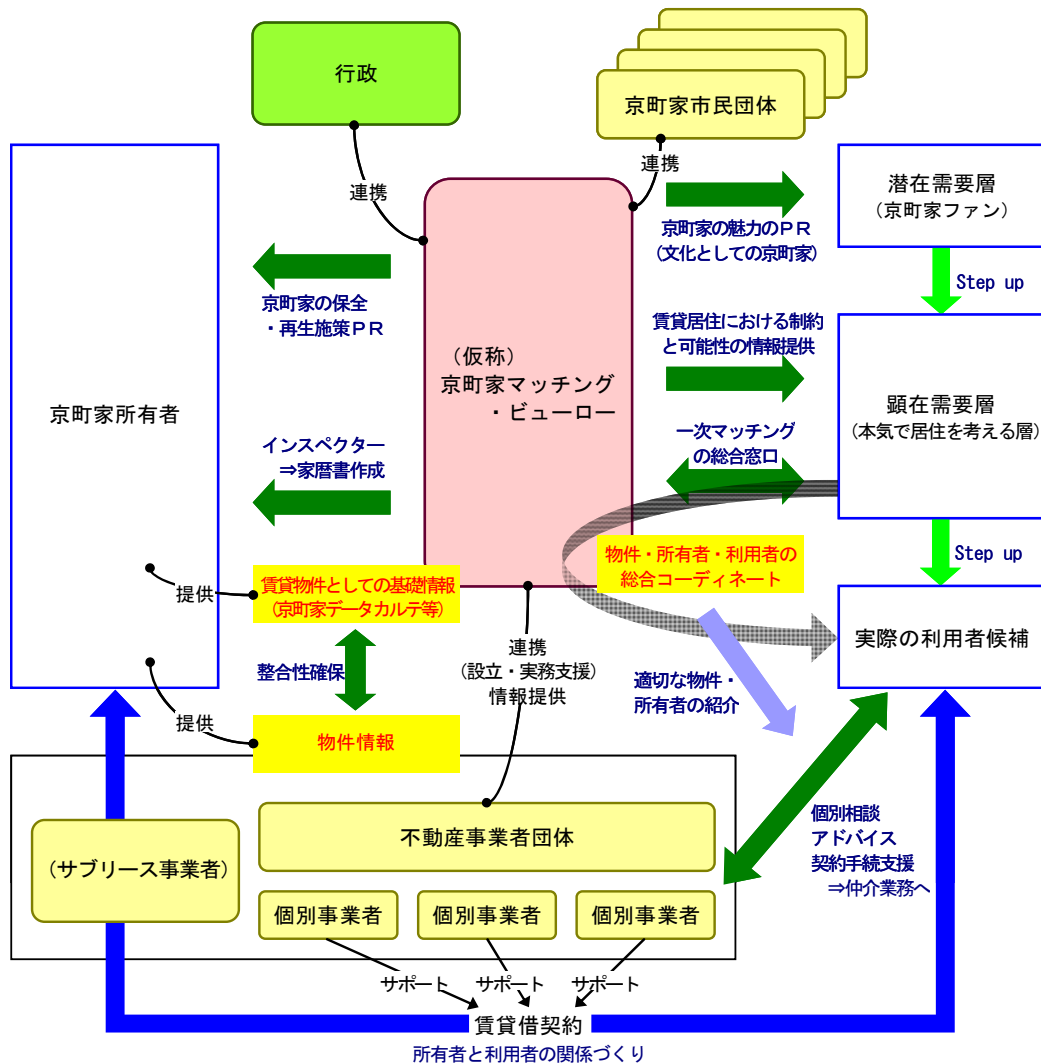
(写真又は図)



理想的な事業スキームにおける公的主体のかかわり方



京町家登録制度のシステムイメージ



京町家に関する情報発信及びマッチングの仕組みのシステムイメージ