

「ひと」と「暮らし」の未来研究会 Season 3 第2回 議事要旨

1. 日時：令和4年11月24日（木）14：00～16：00

2. 場所：オンライン

3. 出席者(敬称略、五十音順)：

＜コアアドバイザー＞

青木 純 (株) まめくらし代表取締役/ (株) nest 代表取締役

後藤 大輝 暇と梅爺 (株) 代表取締役/ すみだ向島 EXPO 実行委員会委員長

渡邊 享子 (株) 巻組代表取締役

＜ゲストスピーカー＞

島村 泰彰 京都市都市計画局まち再生・創造推進室都市づくり企画担当部長

高木 勝英 京都市都市計画局建築指導部長

竹内 重貴 京都市都市計画局長

西尾 由輔 公益財団法人京都市景観・まちづくりセンター事務局次長

橋村 和徳 (株) VILLAGE INC 代表取締役社長

福田 和則 (株) エンジョイワークス代表取締役

山本 哲也 京都信用金庫個人ローン推進部個人ローンセンター所長

＜参加団体＞

公益財団法人日本賃貸住宅管理協会

公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会

一般社団法人全国賃貸不動産管理業協会

公益社団法人全日本不動産協会

＜オブザーバー＞

一般社団法人マンション管理業協会

公益社団法人全国賃貸住宅経営者協会連合会

省内関係各局各課、各地方整備局建政部建設産業課等

4. 主な議題

- 京都視察報告
- 京町家の保全・継承に向けた取組について
- 多様なファイナンスの活用について
- ディスカッション

5. 紹介された取組の概要

【京町家の保全・継承に向けた取組について】

- 京町家の数が約 5600 軒減少（平成 21 年度～28 年度）していることを踏まえ、平成 29 年 11 月に「京都市京町家の保全及び継承に関する条例」を策定。
- 京町家を保全・継承していくにあたり、市や所有者のみならず、事業者、市民、自治組織、管理者といった様々な主体の役割を定めている。
- 趣のある町並み又は個性豊かで洗練された生活文化の保全及び継承を効果的に進めるため、個別の京町家や京町家が集積している地区を指定。指定京町家に対して、改修や維持修繕に補助金を支出して支援。
- 京町家の所有者と活用者・継承者とを結び付ける京町家マッチング制度や、京都市が固定資産税・都市計画税相当額で京町家を借上げ、同額で転貸し、民間の活力で京町家の改修・活用を図る京町家賃貸モデル事業も行っている。
- 景観的文化的に価値のある建築物については、建築基準法施行前に建てられたもので、安全確保の面において一定の措置を講じること等を条件に、条例に基づいて法の適用を除外する仕組みを設けている。建築審査会への諮問手続きを簡素化するために、「包括同意基準」も策定。
- 京都では、不動産会社や金融機関の方々が、まちを良くしていきたい、京町家を残したいという非常に高い志を持っており、その意識の高さが京都のまちを作っているように感じる。

【京町家カルテ・京町家プロフィール・京建物カルテ事業について】

- 京町家の所有者・居住者に京町家の価値を知っていただき、次世代に継承するきっかけとしたいという思いで当該事業を開始。
- 京町家カルテは、基礎情報・文化情報・建物情報・間取図の 4 情報について、建築士等の京町家カルテ調査員が調査しレポートを作成する事業。京町家プロフィールは、京町家の外観のみを調査して、伝統的外観、意匠情報をまとめたレポートを作成する事業。京建物カルテは、近代和風住宅・洋館・古民家といった京町家に当てはまらない建物の調査を行い、特徴や由緒等をまとめたレポートを作成する事業。
- 金融機関が融資を行う場合、返済能力の有無や担保価値を重視する。京町家カルテ・京町家プロフィールをもとに担保物件の文化的価値等を数字に置き換えることにより融資判断を行い、京都信用金庫等が住宅ローンや事業用ローンを実行する仕組みとなっている。

【不動産特定共同事業を活用した取組について】

- 今後、地域価値を創造していく上で、「まちをつくる」というよりも「まちを育てる」という考え方が必要。その際、地域の住民や企業等と一緒にあって取り組むことが重要。
- まちづくりを進めるうえでの課題として、地域での人材不足や予算の不足が挙げられる。その解決策として、不動産特定共同事業を実施し、様々な地域の関係者が参加可能な「共感投資ファンド」を構築している。ファンドの構築には非常に手間がかかるが、うまく進む事業が生み出せるチャンスと捉えている。
- 地域の人材育成等のために、様々な企業と連携を進めているところであり、地域金融機関との連携も深めていきたい。
- 自治体の成果連動型補助（PFS）とまちづくりファンドの相性は良いと考えており、「共感性」をはじめとする PFS の評価指標の設定等に取り組んでいきたい。

【遊休資産・遊休不動産を活用した事業について】

- 辺境地にある遊休不動産を活用し、キャンプ場やグランピング場として運営。元々は自然の中での宿泊をベースに事業展開していたが、そこから波及して、廃校・無人駅・古民家等を活用した事業へと拡大してきた。
- 福岡県うきは市にある酒蔵「いそのさわ」の敷地内にあった母屋（古民家）を宿泊施設へと改修。こうした取組をしていると、様々な相談が舞い込んでくる。取り組みたいとは思っているものの、ファイナンスが追いつかず実施できない事業もある。
- 利用客の創出や事業運営の安定性の確保のため、一エリア一拠点ではなく、一エリア複数拠点で進めていきたいと考えている。

6. 主なご意見等

- 京都市では、京町家や古民家の保全・継承に対する情熱のようなものを市民と役所で共有しており、京都の町並みの維持保全に繋がっていると感じる。
- 他地域で、京町家カルテのようなものを作ることができないか。歴史背景だけでなく、人々の暮らしに着目した評価基準もあると良い。
- 京町家の活用について、評価機関が外部にあり、行政と金融機関と第三セクター等が連携して取組を行っていることはまさに理想型だと思う。地方では、個人信用力の低い起業家が資産価値の低い物件を活用して事業を起こすケースが多いため、京町家カルテに変わる評価基準を作り、その体制をどのように整えていくかが重要な論点になると思う。
- 一つの物件だけを見ると魅力が薄いものでも、地域単位で複数の物件を見ると魅力が高まることもある。エリアベースでの価値を評価するやり方もある。

- 金融機関のローンと不動産特定共同事業のエクイティの組み合わせのように、地域の様々な人が協力し、皆でリスクを取り合って事業を進める方法が重要。国交省とともに自治体にも働きかけて行ければ良い。
- 不動産特定共同事業は「クラウドファンディング」というよりも、「事業参加プラットフォーム」のように呼んだ方が良い。共感を数値で可視化していきたい。その数値に基づく PFS によって自治体から補助がなされれば、金融機関からの融資がつく可能性もある。
- 京町家カルテも手探りの中で生み出されたものだった。関係者の熱意や創意工夫が極めて重要。
- 金融機関としても、自治体の支援や不特事業による資金調達があれば融資のハードルが下がる。
- 当研究会でも、フィールドワークを行って、実際に課題解決につなげていくことが重要。

以上