特集 まちづくりファンドの新潮流と都市・地域再生： クラウドファンディング活用の意義と課題【論説】

京町家の保全・継承と資金調達手法開発の取組

Conservation and inherit of the traditional townhouses Kyo-Machiya in Kyoto with the initiative of development the fundraising systems

Akari NISHII : Kyoto Center for Community Collaboration Project Manager

西井 明里*

The purpose of this paper is to introduce the actual situation of Kyo-Machiya and the efforts for conservation and inherit, especially the trend of the initiative of development the fundraising systems including crowdfunding by public sector. As the initiative we have built the unique financial systems by collaborating with citizens, experts, donors and financial institutions to support the owners at the time of restoration, inheritance, pass to other owners and start up new business. For better sustainable supports, studies must be carried out and experiences need to be accumulated.

1 京町家保全・継承に係る取組

公益財団法人京都市景観・まちづくりセンター（以下「まちセン」という）は、京町家の保全・継承における資金調達手法の一つとして、本題のクラウドファンディングに取り組んでいるが、以下ではまず京町家の現況と各種取組について述べる。

まちセンは、平成9年10月の設立以来、市民の景観・まちづくりに関する意識を高め、地域コミュニティが抱える問題を解決するために必要な支援や、京町家や袋路など、京都固有のまちづくり資源の保全・再生・継承を図り、「京都らしい景観の保全・創造」「質の高い住環境の形成」を目指して取組を進めている。

このうち、京町家の保全・継承の課題に関しては、京町家は現在もなお、伝統的都市住宅として生活、文化の器であり、都市景観の魅力を象徴する一方、地域と共生する土地利用における、税法、

民法、建築基準法などの現行法の問題や典型的な社会課題が顕著に表れている。

また、平成28年度に京都市が実施した京町家まちづくり調査の追跡調査の結果からは、年間約2%の割合で京町家の減失が進行し、空き家率も14%を超えることを確認しており、その減少、空き家化に歯止めがかけられない状況にある。

これ以上、貴重な財産である京町家を失わずに、未来へ継承していくため、平成29年11月に京都市において「京都市京町家の保全及び継承に関する条例」が制定された。京町家条例に基づく各種補助制度、景観や文化財等に関する助成制度、空き家に関する制度、すまいの耐震改修に関する制度等が拡充され、状況や目的に応じて公的助成を受けられる環境が整ってきている。

まちセンにおいても、これまで、京町家の所有者・居住者を対象とした改修、活用、相続、資金など多岐に渡る課題に対応する相談事業を基礎としながら、職能団体、市民活動団体、法律家、学

表1 京町家まちづくり調査の概要

	第Ⅰ期		第Ⅱ期 (追跡調査)	第Ⅲ期	第Ⅳ期 (第Ⅲ期追跡調査)
時期	平成 7～8 年度	平成 10 年度	平成 15 年度	平成 20～21 年度	平成 28 年度
対象地域	中京区、 下京区	上京区、中京区、 下京区、東山区	中京区、 下京区の一部	上京区、中京区、東山区、 下京区及びその周辺(北区、 左京区等の一部)、伏見旧市街地、 旧街道筋	第Ⅲ期と同じ範囲
調査軒数	7,912	23,887	7,651	56,209	47,735
京町家等軒数	7,035 ※1	20,613 ※2	5,992 ※3	47,735 ※4	40,146
空き家軒数／率	／約 6%		—	5,002／10.5%	5,834／14.5%
アンケート回収数	1,445	3,665	1,775	7,137	なし

※1：市民調査「木の文化都市：京都の伝統的都市居住の作法と様式に関する研究」における悉皆全調査件数から「その他」、「未記入」に分類された件数を除いた件数。

※2：「京町家まちづくり調査」(平成10年度)における悉皆全調査件数から「その他」、「未記入」に分類された件数を除いた件数。

※3：平成16年7月9日京都市都市計画局広報資料「京町家まちづくり調査の調査結果について」調査結果の概要による。

※4：昭和25年以前に伝統軸組構法により建築された木造家屋

識者とのネットワークを活用し、民間と協力して、支援体制の強化や普及啓発を行い、先進的に独自の活動を広げ課題の解決を図ってきた。主な取組は以下のとおりである。

- (1) 京町家なんでも相談(延べ6,590件(平成29年9月末現在))を実施し、ワンストップ相談窓口として職員による相談のほか、京町家専門相談員の協力により相談者の課題解決を図っている。また、所有者に景観重要建造物や国登録有形文化財等の公的指定・登録を働きかけ、景観整備機構として景観重要建造物への指定提案を京都市に対して行っている。
- (2) 京町家まちづくり調査(Ⅰ～Ⅲ期)では、延べ4,163名のボランティアや専門家の協力を得て全市にわたる大規模な調査を行い、調査を通じて京町家の保全への意識を高め、約48,000件のデータベースを整備した。
- (3) 京町家まちづくりファンドを設立し、広く市民の寄附を集めながら京町家の改修助成事業を行い、景観形成に寄与する再生のモデルとして紹介している。
- (4) 京町家カルテ・京町家プロフィール事業を実

施し、京町家の文化的価値、建物状態を調査、記録し、所有者の京町家への理解を深めるとともに、住宅ローンの開発をはじめ、数多くの京町家の流通や改修の資金調達に寄与している。

- (5) 景観まちづくり大学・京町家再生セミナーとして、京町家の改修、相続、資金調達などに係る専門知識をわかりやすく学ぶための講座を実施している。専門家育成のための講座や見学会の実施、京都市文化財マネージャー育成講座の実行委員会に参画をしている。
- (6) 海外連携事業として、NPO法人京町家再生研究会や所有者等と協働で積極的に取り組み、米国のワールド・モニュメント財団から3期にわたり、総額約65万9千ドルの支援を得た。その他、オランダの文化団体、京都の芸術団体との連携により、芸術家が京町家に滞在する「京町家アーティスト・イン・レジデンス事業」を実施した。また海外の政府・自治体、研究機関等から数多くの視察を通年で受け入れている。
- (7) 京町家の保全・継承に係るネットワーク形成の拡充のため、京都市をはじめ、経済、不動産、建築、金融、法律などの分野から、27団体が参

加して京町家等継承ネットを設立した（平成26年）。様々な専門分野において京町家等の保全・継承への理解を深め、支援専門家の育成、支援システムの開発を促進している。

- (8) 京町家まちづくりクラウドファンディング事業を新たな資金調達スキームの一環として実施している。

上記の他にも、民間事業者や専門家との連携により定期借家契約の雛形開発（平成12年度）、京町家証券化事業（平成16年度）、不動産管理信託事業（平成21～23年度）、家賃前払方式（建設協力金方式）賃貸事業（平成23年度）など、流通促進に向けた先駆的な試みを実施してきた。民間事業者においても、借主負担のDIY、家賃前払い制による借り上げなど、所有者の資金負担を軽減するビジネススキームも展開されている。以下では、このような取組の中から、本稿の主題である資金調達手法に関連する(3)(4)(8)の事業について、紹介することとしたい。(3)京町家まちづくりファンドは所有者の改修資金を助成するものであり、その原資を寄附により募っている。(4)京町家カルテ・京町家プロフィールは金融機関や流通市場において京町家の価値を評価する一つの手段となっている。(8)京町家まちづくりクラウドファンディングは新たに京町家を活用する事業者・団体の後押しを図っている。これらは利用者それぞれのニーズに即した資金調達の一助となることを目的としている。

2 京町家まちづくりファンドの助成による京町家の再生

『京町家まちづくりファンド』は、平成17年9月、まちセンに設立された基金である。京町家の変容や減少を憂慮された東京在住の篤志家の方からの5,000万円の寄附を契機に、(財)民間都市開発推進機構や京都市の助成金を合わせた1億5,000万円で基金が設立された。その後、多くの市民や企業等の皆様からの寄附により運営している。この基金を活用した取組を通じて、京町家に息づく暮らしの文化・空間の文化・まちづくりの文化の継承

と発展、まちなみ景観の保全と創造、さらには地域の活性化を図ることを目的としている。

主な事業は「京町家改修助成事業」であり、平成18年度から、良好な景観の形成に資する京町家の改修工事に対して助成を行っており、平成29年度までに81件の京町家の保全・再生・活用を支援し、1億3,000万円を助成した。このうち、9件が景観重要建築物等の公的指定に繋がっている。

当該事業の対象となるのは、①京町家を伝統的意匠に修復するもの、②自治会等の取組として、歴史的まちなみ景観の修景を行い、通り景観の向上を目指すもの、以上2種類である。助成金の交付対象となるのは建物の外観に関わる改修工事のみであり、外観に関わる改修工事費の2分の1、且つ250万円を上限として助成を行っている。しかし、助成件数については、ここ数年は年に3～5件にとどまっており、現在残存する約40,000軒の京町家（平成28年度「京町家まちづくり調査に係る追跡調査」）に対して助成件数が少なく波及効果が弱い。また、京町家条例の制定により京都市の助成制度が拡充されたことから、今後の京町家改修助成事業の見直しを検討している。

これまでから、個人及び法人からの寄附のほか、『京町家まちづくりファンド寄附付き商品』の拡充を積極的に行っている。『京町家まちづくりファンド寄附付き商品』は、企業及び市民団体において販売・提供されている商品及びイベントの売上の一部をファンドに寄附するものであり、現在18商品（17の企業及び団体）の協力を受け、年間100万円以上の寄附を受納している。なお、ファンド設立以降、寄附受け入れ額は累計で6,100万円に上る。ファンドを安定的に運営していくためには寄附の拡大が重要であるが、寄附者の満足度向上や感謝を伝えるための取組を強化していく必要があり、ファンドレイジングに向けた意識改革と実働が課題である。

助成事業を利用された所有者の中には、オープンハウスや各種広報のための資料提供など、まちセン事業へ協力的な方々もおられ、京町家の改修

図1 京町家カルテフォーマット (左から基礎情報、文化情報、建物情報)

図1 京町家カルテフォーマット (左から基礎情報、文化情報、建物情報)

や活用のモデルとして一翼を担っていただいている。助成する側、される側という関係に留まらず、所有者も京町家の保全・継承のネットワークと共に参画するという関係づくりが助成と同時に進められることが、京町家まちづくりファンドの特徴である。

ちなみに、本事業は、平成21年度の日本不動産学会「業績賞」を受賞している。

3 京町家カルテ及び京町家プロフィールを活用した地元金融機関による京町家専用ローン

(1) 京町家カルテ及び京町家プロフィール

「京町家まちづくり調査 (第Ⅲ期調査)」(平成20～21年) のアンケートの結果、所有者の7割以上が、所有する建物が京町家であると知らずにその価値を認識していないことや、半数以上が京町家の保全・継承を望んでいるものの、維持・修繕費や相続税等の経済的理由から次世代への継承が困難になっていることが判明した。

アンケートの結果から、京町家を保全、継承していくには、京町家の価値を明らかにする仕組み及び資金調達の仕組みを構築することが課題となっていた。そこで、平成23年、まちセンにおいて、京町家の価値を明らかにするツールとして『京町家

カルテ』(図1) を作成、交付する事業を開始した。

『京町家カルテ』の目的は次の2点である。1点目は、京町家の価値を明らかにし、所有者及びその関係者にその価値に気付いていただき、主体的に保全・活用していく意識を醸成し次世代に継承されていくこと。2点目は、京町家の価値を、不動産市場において正当に評価できる風潮を高め、京町家の価値観を転換することである。

『京町家カルテ』は、外観及び意匠の基礎的な情報、建物の劣化状況及び間取り等のハード面の情報に加え、固有の暮らしの文化や地域の歴史や建物の由緒、外観及び内部の特徴を調査し、文化情報としてまとめている。

事業の開始から平成29年度までに発行された『京町家カルテ』は358件である。また、平成28年には、『京町家カルテ』よりも費用負担が軽く短期間で交付を受けることのできる『京町家プロフィール』を創設し、平成30年度は『京町家プロフィール』の発行数が『京町家カルテ』の発行数を上回っている。

(2) 京町家カルテ・京町家プロフィールを活用した地元金融機関による京町家専用ローン

従来、京町家は戦前に建てられた古い木造住宅として認識され、建物価値が評価されず、京町家

京町家まちづくりクラウドファンディング支援事業(事業スキーム図)

図2 京町家まちづくりクラウドファンディング支援事業スキーム図

の改修や購入の際に金融機関から融資を受けられないケースが多くあった。それは、金融機関において、対象物件が京町家であるかどうか判断が難しく、京町家を正當に評価するための基準を持っていなかったことも一因である。

そこで、前述の京町家等継承ネットの活動の一環として、地元金融機関3行(京都銀行、京都信用金庫、京都中央信用金庫)の御協力により、『京町家カルテ』を活用した京町家専用ローンが商品化された。ローンの中には融資利率(変動)を店頭表示金利から引き下げるなど、標準金利よりも優遇を受けられる特典もあり、京町家の改修や購入に必要な資金調達の仕組みが確立された。前述の『京町家プロフィール』の取得による京町家専用ローンの利用も可能となっている。平成28年11月にはまちセン、株式会社京都銀行、京都信用金庫及び京都中央信用金庫による「京町家カルテと地元金融機関による京町家専用ローン」が、公益社団法人都市住宅学会の2016年「都市住宅学会賞(業績賞)」に選ばれた。

4 京町家まちづくりクラウドファンディング

本号の主題ともされているが、昨今、地域活性化や資金使途の「見える化」を図る有効な手法の一つとして「クラウドファンディング」が注目されている。まちセンでも京町家再生の新たな手法として平成28年2月に「京町家まちづくりクラウドファンディング支援事業(図2)」を開始し、インターネットを経由して多数の投資家から少額ずつ資金を集める、クラウドファンディングを活用した京町家活用事業者を募集した。

クラウドファンディングを利用してまちづくりを進める事業に対し、自治体等の資金拠出を基にした投資という形で支援を行う仕組みは全国で初めてであった。

「京町家まちづくりクラウドファンディング支援事業」の概要は以下のとおりである。

- (1) 京町家を改修、活用して事業を実施しようとする者(以下「活用事業者」という。)が、インターネットを経由して事業の目的に賛同した

図3 ミュージックセキュリティーズによる募集ホームページのトップページ

投資家をはじめとする不特定多数の者から資金の提供を受けるクラウドファンディングの仕組みを利用し、京町家の改修費用を調達する際に、資金面での支援を行う。

利用するクラウドファンディングは投資型クラウドファンディングとする。

- (2) まちセンに「京町家まちづくりクラウドファンディング支援基金」を設立し、クラウドファンディングを活用しようとする活用事業者に対し、クラウドファンディングに必要な初期費用（最大100万円）を負担するほか、調達目標額まで投資が集まらなかった場合に、その過半が集まっていれば残額を投資する（最大300万円）。

基金からの投資は活用事業者が利用したクラウドファンディングを通じて行う。その際、基

金は他の投資家と同様に、クラウドファンディングの運用による分配金を受け取る。

- (3) クラウドファンディングの運営については、公募により選定、委託した指定事業者であるミュージックセキュリティーズ株式会社が担う。募集の結果、平成28年10月には「二条城城下町活性化の為の京町家改修工事計画 ～記憶を蘇らせる場の創出・発信～」と題して大正時代築の京町家を一棟貸しの旅館「蔵や」として改修・活用する提案を行った株式会社中蔵を活用事業者として選定した（写真1）。

クラウドファンディングによる資金調達額は630万円であり、一口金額54,000円、出資口数に応じた無料宿泊券を始めとした特典付きで募集したところ、予想よりも短期間で上限金額に達し、

写真1 改修前外観

写真2 改修後外観

写真3 改修後内観

京都以外の地域からも多くの方からご応募いただいた。また、多くのメディアにも取り上げられるなど、大きな反響があった。

本件宿泊施設は平成29年7月に開業した（写真2～4）。錫（すず）工芸の工房を併設し、職住一体の場として機能していた京町家の文化を継承するとともに、近くにある三条会商店街の活性化にも繋がるものとする。

5 クラウドファンディングを契機とした新たな資金調達の仕組の検討

「資金調達の仕組」の構築についてはこれまでから様々な取組を実施してきたものの、未だ資金面が課題となって取り壊される京町家が存在することから、今後も新たな資金調達手法の開発が求められている。京町家まちづくりクラウドファンディングは毎年公募をしているが、旅館「蔵や」の選定以降、応募の実績がない。理由としては、①手

写真4 改修後内観

続きが煩雑で手数料の後年負担が大きく、想定される収益と折り合わない、②まちづくりへの寄与と収益性の双方が求められることで事業が限定される、などが挙げられ、資金が必要な場合の手段は、金融機関からの融資を選択していることが関係者のヒアリングからわかった。また、公益性の高い事業においては投資型よりも購入型や寄附型

の方がなじむのではないかという意見もあった。

そこで、京町家等継承ネットの取組の一環で、京都府不動産コンサルティング協会を中心に地元金融機関、法律家、学識者、行政等による「京町家の新たな資金調達スキーム構築に関する検討会」を実施した（平成29年）。参加された専門家のご意見は以下のとおりである。①クラウドファンディングにはファンづくりやネットワーク形成等の広報機能的要素が高く、投資型による改修や購入には、投資家のリスクなどの課題がある。改修や購入資金ではなく、京町家で開催するイベントや事業化に向けた簡易な修繕に対する購入型・寄付型の方が適している。②京町家の利活用のための資金調達を行うためにはシステム以上に何か特別なストーリー性を持つことが重要。京町家については購入型・寄付型によって成立するだけの目的・理念をもったプロジェクトを立ち上げるこ

とで、投資型による資金調達も可能となる。

以上のような従来の取組の成果および最近の検討の成果を踏まえ、制度も進化させながら、新たな資金調達の仕組づくりに挑戦していきたい。

参考文献

- 京都市，財団法人京都市景観・まちづくりセンター，立命館大学（2011），『平成20・21年度 京町家まちづくり調査 記録集』
- 京都市（2018），『京町家に関する情報冊子 京町家を未来へ』
- 公益財団法人京都市景観・まちづくりセンター（2018a），『20年の歩みとこれから』
- 公益財団法人京都市景観・まちづくりセンター（2018b），『京町家まちづくりクラウドファンディング支援事業』募集要項
- <https://www.securite.jp/kyomachiya/>（2018年1月20日閲覧）