

(1) 事業名称等

【事業名称】 公民一体で実現する民事信託による文化財建造物の保全活用モデル

【実施団体】 特定非営利活動法人 うつくしい京都

【事業経費】 13,000,000 円

(2) 事業の目的

京都市内では、その景観を形成してきた京町家が相続のたびに滅失している。特に、地域文化の発信源でもある大型京町家は、マンション・ホテル用地として羨望されているだけでなく相続税の問題もあり、その承継は至難である。事実、所有者や支援者などが行政の支援を受けつつ維持保全活動を試みるも、一旦相続が起こると、その努力が無になるケースも少なくない。また、近年は相続人がいない所有者や相続人いても適切な承継者が見つからないケースが増加し、このことが歴史的建築物の保全の障害の一つとなっている。そこで本事業では、所有者の相続発生という権利的事件を超えて、相続関係のない第三者支援者（NPO 法人など）が所有者の意思を引き継ぎ、持続可能性をもって保全及び活用支援できるようにするためのデータ作成や法的及び税務的実務検証を経た手続きスキームを提案する。このことは自己の所有する建築物等を自分の死後も地域のために活用してほしいと願う所有者の願いを実現すると同時に、地方公共団体等の行政サイドにとっても、どのようなスキームなら受け皿になれるのかの指針につながるものである。また本事業においては、地域の景観や文化の発信源となっている大型京町家等の有する価値についても、建物と所蔵品の調査を通じて客観的な評価を行い明らかにする。

(3) 事業活動の内容

本事業では、京都市の中心、祇園祭の山鉾町に立地している大型京町家である京都生活工芸館無名舎・吉田家住宅（国登録文化財に指定）を対象としてケーススタディを行った。事業活動の内容は、ケーススタディで得られた知見を基に、①建物と所蔵品の調査を通じて京町家の価値の大きな部分を占める生活文化の価値を把握すること、②民事信託を採用した承継スキームを作成することであった。

①建物と所蔵品の調査のうち、建物調査においては、実測調査を踏まえて図面を作成した。所蔵品調査においては、京都生活工芸館無名舎・吉田家住宅に収蔵されている工芸品をカテゴリー別に通し番号を付け整理行ったうえで、各工芸品について鑑定作業及び写真撮影を行い、目録を作成した。

②民事信託を採用した承継スキームの作成では、当該京町家における諸活動を支援している NPO 法人である「うつくしい京都」、民事信託を採用したまちづくりに資する不動産承継に関する研究実績のある「京都まちづくり承継研究会」、そして、行政担当者である「京都市都市計画局まち再生・創造推進室」のメンバーが、法律・税務に関するスキーム検討部会に参加した。そして、立案したスキームに従って所有者が実際にとらなければならない法的手続きの内容、及び支援 NPO 法人が果たすべき役割と責任、さらには京都市など行政が NPO との協働において果たすべき役割とその支援内容などについて検討を行った。

(4) 事業の成果

①建物と所蔵品調査

建物調査においては、実測調査を踏まえて図面を作成した。

所蔵品調査においては、京都生活工芸館無名舎・吉田家住宅に収蔵されている工芸品の目録を作成した。

その結果、建物と所蔵品が、京町家において歳時記にしたがって営まれる生活文化の中で果たしている役割を明確化し、それらの価値を客観的に把握することができた。

②法律・税務に関するスキーム

保全すべき建築物の現在の所有者の意思及び権利を、血縁関係のある親族ではなく第三者であるまちづくり支援者（NPO法人など。以下「第三者支援者」という。）が引き継ぐことは、法律および税務の観点からは非常にハードルが高いのが現実である。そこで、この問題に焦点を当て、第三者支援者が持続可能性をもって保全活動ができる法的スキームを検討した。このことは、地域性を問わず全国の同類のケースに参考になるものとする。

ア) 所有権そのものを移転するスキーム

まず、建築物及びその敷地における所有権をストレートに第三者支援者に移転するスキームを検証した。よく見られるのが、第三者を認定NPOや公益財団法人にして贈与税や相続税を回避するスキームである。これは、一見合理的にも思えるが、持続可能性という観点から見ると実にハードルが高い。使途もかなり制限される。余程の法人資産が無い限り維持することは人的にも財務的にも簡単ではない。何より、その不動産がある限り法人運営を維持し続けなければならないことは、血のつながりがある相続人の立場で引き継ぐ以上に困難であり、その様な責任を市民支援者に課すことは、無謀と言わざるを得ない。

イ) 信託により、「所有」と「利用」の分離を図るスキーム

第三者支援者にとって、その不動産の原始的「所有」に関する権利は必ずしも必要ではない。必要なのは、保全活動を安定的に実行するための「利用」ができる権利である。そこで、信託という法律契約により、「所有」と「利用」に関する権利を分離し、後者の所有者であれば、ある意味、気が楽に支援することが可能となる。

ウ) 地方公共団体の権利的参加が不可欠

では、上記で言う原始的「所有」の部分を誰が担当すべきかを検討した（信託において、この原始的「所有」者のことを「受益者」という。）。勿論、この部分で公益法人が担当することも考えられる。しかし、この原始的「所有」者は、公益性ばかりでなく、何より普遍性が求められるため、既存の公益法人等ではなく、やはり、国家の地域窓口である地方公共団体がふさわしい。地方公共団体には税務的な使途の制限が無いこともその理由の一つである。そこで、京都市の担当者にも本事業に参加してもらった。京都市においても、近年、その家族内承継者不足から建築物等の寄贈希望者が増えており、その要件づくりの検討を考えている段階でもあった。この京都市側の見解については、報告書で報告するが、行政が単なる不動産受贈者（所有者）になることは、いろんな意味で不適切であるが、信託の受益者であれば十分検討できる地位であるとの見解をもらっている。尚、相続人がいるが、保全活動は第三者支援者に委ねたいとする所有者の場合は、この受益者の地位を相続人に担当してもらうことも可能であり、相続人との争いも避けられる。

エ) 信託スキームを採用するメリット

保全すべき不動産を現所有者に代わって（契約時または死亡時より）第三者支援者が信託受託者（表面的には所有者と同等）となり、原始的「所有者」としての信託受益者（信託の目的が困難になった時の最終的所有者）を家族または地方公共団体にするという、「所有」と「利用」の分離を実現するスキームを採用する主なメリットは、以下のとおりである。

- ・ 第三者支援者の持続可能性のある保全活動が可能となる。具体的には、活動中は不動産所有者として契約等の活動ができ、困難となれば離脱や支援者の交代がしやすい。
- ・ 受益者は、信託中は民法上の所有者責任から逃れられる。例えば、地方公共団体が受益者となれば、受託者から固定資産税を徴収できる。
- ・ 承継者がいない所有者にとって安心できる契約となりうる。

③NPO 法人が民事信託において受託者となって維持運営を行う場合に、自立的な管理運営を可能とする方策について

ア) 財政的な基盤の確立

京町家を保全活用していくことの最終的な目的は、伝統的な京町家で営まれてきた暮らしの持つ知恵や思想を後世に伝えていくことである。しかしながら、NPO 法人が受託者となって京町家を自立的に管理運営していくためには何よりも財政的な裏付けが必要となる。

そのための収入源としては、まず、第一に京町家を公開し、見学者から支払われる見学料を見込むことができる。ただし、京町家の室礼を鑑賞してもらいながら、その暮らしの精神性も含めた魅力を体験してゆったりと時間を過ごしてもらうためには、予約制とし1日20名程度とすることが望ましい。なお、公開期間中の受付・案内・誘導等の業務については、京都市内博物館施設連絡協議会の博物館ふれあいボランティアを活用し、経費削減を図る。

その他の収入源としては、伝統楽器の演奏会などの京町家に合致したイベント会場として利用してもらうこと、雑誌・テレビ等のメディアの撮影場所として提供することなどである。

見学料とそれらの利用費が基本的な収入源となるが、NPO が維持管理を担う以上は、より社会に開かれた形での方策をとることが重要である。そのために、公益財団法人 京都地域創造基金の「事業指定助成プログラム」を利用して、年間100万円の事業資金を支援者からの寄付金として調達する。一定額以上の寄付者に対しては、NPO 主催の文化事業に無料で招待するなどの特典を提供し、寄付を募る。年間の収支計画については下記の通りとなる。

年間の収支計画

<収入>		
科目	内訳	金額
見学料	100日×1人1,000円×20人	200万円
京町家に合致したイベントの開催	年10回×5万円	50万円
京町家での撮影への場所の提供	年5回×5万円	25万円
京都地域創造基金の「事業指定助成プログラム」の寄付金	5万円×20人	100万円
	計	375万円
<支出>		
修繕・管理費		50万円
固定資産税		50万円
水道・光熱費		25万円
保険料		10万円
人件費		170万円
その他経費		40万円
修繕積立金		30万円
	計	375万円

イ) より社会に開かれた形での管理運営

木造建築である京町家では、日常的に建物の傷み具合を把握しておき、随時修復することが必要とされるが、われわれの活動では維持管理の業務自体を文化発信のための機会として捉えて事業を実施する。すなわち施設の保全改修のうち、専門的な工事の施工が必要な箇所については業者に依頼して実施するが、非専門家でも工事が可能な部分、例えば、弁柄格子の塗り直し等の作業については、一般ボランティア参加者を募って、ワークショップ方式による保全を実施する。ワークショップの開催により、京町家により関心をもってもらう機会を提供し、今後継続的に、京町家の保全・活用に協力・活躍してもらえる人材を発掘し、育成することにもつなげていく。その他の固定費としては、固定資産税、水道・光熱費、保険料、人件費が必要である。

(5) 事業実施後の課題

単独のNPO法人が運営し、保全活用できる文化財建造物はごく少数である。したがって、できるだけ多くの大型京町家を、そこで営まれてきた生活文化の価値も含めて次世代に伝えていくためには、NPO 法人同士の連携が重要となる。連携においては、京都地域創造基金等の中間支援団体とも協力し、ファンドレイジングも含めた事業運営に関するノウハウの蓄積を行い、積極的に NPO 間の交流を促進していくことが課題である。

法律・税務に関するスキームについては、地方公共団体との調整を進め、根拠のよりしっかりとした京町家保存・活用のスキームへと発展させていくことが課題である。

(6) 今後の展開

自立的な管理運営を継続的に安定して行っていくためには、京町家の見学・イベントへの参加⇒京町家に魅力を感じるファン層の開拓⇒保全・改修活動への協力⇒より多くの見学者・参加者、という好循環を実現することが重要である。そのためには何よりも京町家の価値を伝える活動が必要となる。そのためには、直接の収益にはつながらない、京町家の価値を広く知ってもらうための文化発信事業をより充実させていく必要がある。町家の生活文化について学ぶセミナーの開催、および次世代を担う子ども達を対象とした、京町家での生活体験事業を実施していきたい。そして、将来的には、宿泊を伴う京町家生活体験についても受け入れを検討していく。

また見学希望については、インターネット上での受付システムを開発し、受付申し込みの24時間対応を実現する。公開期間および受け入れ可能な空き枠についても、受付システム上で見学希望者が確認できるようにする。また、日本語だけでなく、英語と中国語での情報提供も行う予定である。本事業をきっかけとして、そのような好循環が実現できれば、伝統的な京町家で営まれてきた暮らしの持つ知恵や思想を後世に伝え、文化的・精神的に豊かな社会の実現へと一歩ずつ近づいていくことが可能になるであろう。

(7) その他

本事業でケーススタディの対象としたのは、京都市中京区の登録有形文化財（建造物）吉田家住宅（明治42年建築）であった。現当主の吉田孝次郎氏は大学進学を機に東京に移住したが、30代後半で京都の生家へ戻り、1979年に看板建築となっていた吉田家住宅の復元改

修を行い、「京都生活工藝館・無名舎」を開設した。「京都生活工藝館・無名舎」は、京町家である自宅を自らが居住しながら一般公開を行い、そこで営まれる生活文化を発信する活動の魁といえる。また吉田家住宅は、祇園祭の後祭りで北観音山を出す六角町に立地し、新町通り地域の景観形成の重要な構成要素となっている。さらに吉田氏は、財団法人祇園祭山鉾連合会の理事長も務め、研究者として祇園祭の各山鉾に利用されている渡来染織品の研究プロジェクトも推進した。このように吉田家住宅は当主による「京都生活工藝館・無名舎」としての長年による取り組みと祇園祭の後祭り地域という立地面でも非常な好条件が整っている。しかしながら現存する大型京町家に関していえば、祇園祭の開催地域ではなくとも、京の都の町衆が歳時記に従い生活を営んできたという点では、吉田家にも勝るともおとらない価値の高さを有していると考えられる。したがって、京町家が人々から高い価値を認められている現状において、管理運営を担う NPO が積極的に情報の発信を行い、京町家の価値を活かした文化事業を行っていくならば、本事業で検討したモデルは他の大型京町家にも十分に適用可能であると考えられる。