

【令和4年度事業計画】(変更分)

(令和4年4月1日から令和5年3月31日まで)

II 事業計画

収益事業

歴史的建造物利活用事業

京都市が所有する歴史的建造物を賃借し、民間事業者に転貸することにより、公益性を担保しつつ民間の創意工夫を凝らして利活用する。

(利活用する物件)

所在地 京都市東山区末吉町77番地6、103番地2

土地 171.20㎡

構造規模 木造2階建、延床225.45㎡

建築年代 明治初期(口伝)

景観規制 伝統的建造物群保存地区(祇園新橋地区) 等

(スケジュール)

令和4年10月	京都府公益認定等審議会 京都市と建物賃貸借契約(マスターリース)を締結
11月	転貸先の事業者を公募
令和5年3月	事業者選定会議による審査、選定
4月	事業者と建物転貸借契約(サブリース)を締結
以降	事業者による改装工事、運営開始

(以下、令和4年3月理事会にて確認済)

京町家まちづくりクラウドファンディング支援事業

京町家まちづくりクラウドファンディング支援事業については、制度の見直しを行ってきたが実績が見込めない状況にあるため、本事業は廃止とし、令和4年度中に関連資金を精算する。

歴史的建造物利活用事業計画書 (収益目的事業)

1 目的

この事業は、公財)京都市景観・まちづくりセンターが、京都市が所有する歴史的建造物を貸借し、民間事業者に転貸することにより、公益性を担保しつつ民間の創意工夫を凝らして利活用し、もって公益目的活動の増進を図ることを目的とする。

2 利活用する物件

所在地 京都市東山区末吉町77番地6、103番地2
土地 171.20㎡
構造規模 木造2階建
床面積 延床225.45㎡
建築年代 明治初期(口伝)
景観規制 伝統的建造物群保存地区(祇園新橋地区) 等
(別添)物件概要、付近見取図

3 経過

- ・ 京都市は、平成25年に篤志家から本物件を寄贈され、有識者懇談会での検討を踏まえて平成26年から利活用事業者を公募、事業者選定会議の審査を経て、株)スマイルズを選定し、同社と10年間の定期建物賃貸借契約を締結した。
- ・ 本物件は、平成27年8月にセレクト型リサイクル店舗の「パスザバトン京都祇園店」と併設の飲食スペースとして開業し、運営を継続していたが、同社からの申し出により、令和4年6月末をもって契約終了となった。
- ・ 京都市において以後の活用を検討した結果、民間事業者の自由度の高い運営を取り入れつつ、寄附者の意向である公益性を担保しやすい手法として、当財団による転貸方式(サブリース)を検討し、当財団と協議を進めてきた。

4 意義

- ① 当財団は、景観法に基づく景観整備機構として、長年にわたり歴史的な建造物や町並み保全に携わってきた。

とりわけ、京町家なんでも相談や京町家カルテ※1の発行を通じて維持継承のための幅広い知識や相談実績、建築士や大工等専門家とのネットワークを有しており、歴史的建造物を健全な状態で維持管理することが可能である。

※1 京町家が有する文化や建物の価値を調査、カルテとして発行することで、所有者や関係者の認識を深め、適切な維持管理、次世代への継承に役立てる事業

② 京町家なんでも相談や京町家等継承ネット※2の活動により、大型の京町家や歴史的建造物等の利活用のコーディネート実績や実務経験を有しており、有効に利活用することが可能である。

※2 不動産、建築、金融、法律、市民活動、行政等の関係主体の連携より、京町家等の継承・活用をサポートする活動を継続。平成26年11月設立、構成団体31（令和4年7月末）

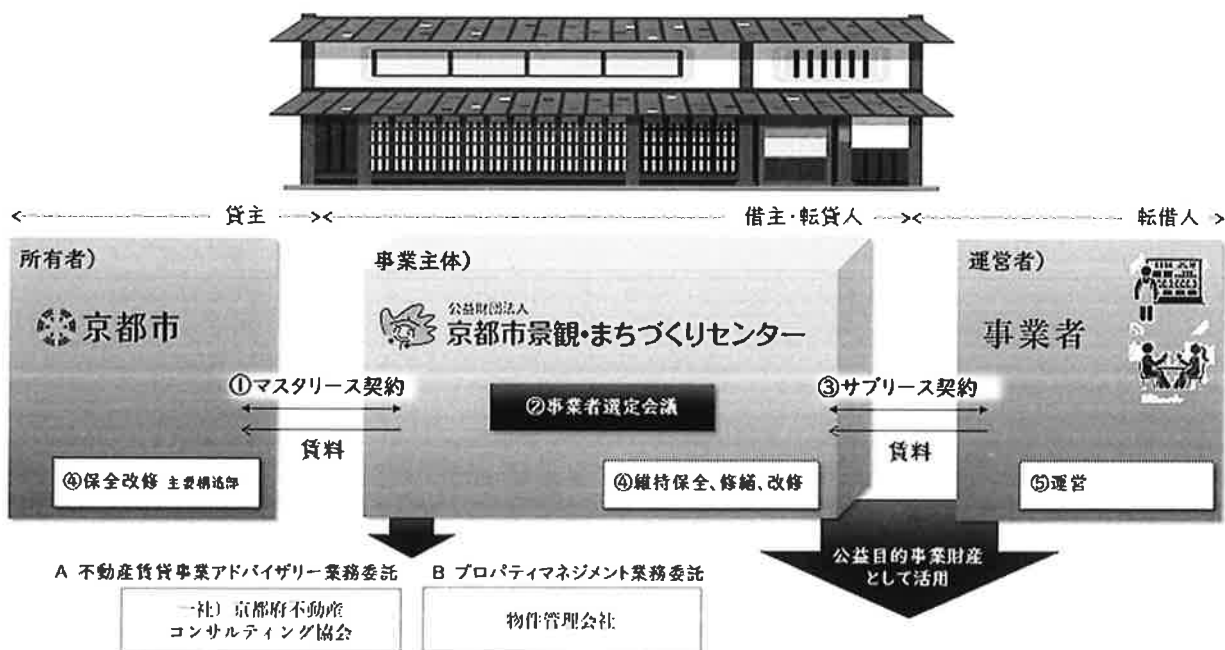
③ 本物件は「祇園新橋地域景観づくり協議会」内に位置し、当財団はこれまでから協議会の地域活動に長年関わっているため、運営する事業者をリードしつつ、地域との連携や祇園新橋にふさわしい活用、運営をすることが可能である。

④ 本事業は公益法人の収益事業として実施し、これにより生じた利益の50%を公益目的事業財産として活用することができる。

⑤ 京都市の行財政改革計画（令和3年8月）により、当財団の補助金の見直しが予定されているなかで※3、自主的自律的な運営を行うための財源を新たに確保することができる。

※3 R6までのサンセット（終期が定まった）事業とし、自走化に向け、団体運営の効率化を進める。R6末に補助の必要性等を改めて検証（令和4年2月京都市発表）

5 事業の仕組み



①マスターリース契約

- ・京都市と、定期建物賃貸借契約（マスターリースML）を締結する。
- ・市が示すコンセプトに沿った利活用を目的として、物件を転貸する。
 - 「祇園新橋の町並みと風情を守る」
 - 「祇園新橋の新たな魅力を創る」
 - 「京都の文化を世界に発信する」
- ・貸付期間は10年間。貸付料は、市規定に基づく額とする。固定資産税評価換に合わせて3年ごとに見直し算定となる。
- ・貸付料の支払いは、転貸借契約（サブリースSL）締結以降に発生する。
- ・転貸借の中途解約があっても、市への貸付料支払いは免除されない。
- ・保証金は、免除する。

②事業者選定

- ・公募型プロポーザル方式により、事業者を選定する。
- ・募集要項を配布 → 現地見学会 → 提案書の受付
- ・事業者選定会議を立ち上げ、審査基準に基づき審査する。
- ・第1順位者を、契約締結の優先交渉権者とする。
 - 委員想定 > まちづくり、建築、文化、経営、不動産流通、行政、地域 など
 - 審査方法 > 書類審査、ヒアリング審査
 - 審査基準 > 企画内容、経営状況、資金計画、提案価格 など

③サブリース契約

- ・事業者と、定期建物転貸借契約を締結する。
- ・貸付期間は10年間。貸付料は応募者の提案額（最低制限額以上）
- ・貸付料は、改装工事の期間中も発生する。
- ・中途解約の場合は、賃料1年分の支払いや保証金を全額充当とする。

④維持保全・修繕・改修

- ・屋根や構造補強等の主要構造部は、市が費用負担する。
- ・それ以外の内外装や設備の維持修繕は、事業者が大部分を担い、一部財団が行う。

⑤運営

- ・事業者において改装・設備工事を行い、開業、運営を開始する。
- ・事業者は、地域景観づくり協議会等の地域活動に積極的に協力する。

A不動産賃貸事業アドバイザー業務委託

- ・不動産コンサルティング協会に、公募～開業までの関連業務を委託
- ・条件整理、内覧対応、契約締結、契約履行調査、リーガルサポート

Bプロパティマネジメント業務委託

- ・物件管理会社に、日々の建物管理や運営事業者のフォローを委託

6 収支試算

収入	サブリースSL賃料	9,600千円/年
支出	マスターリースML賃料	5,000千円/年
	物件管理業務PM委託料	360千円/年
-)	間接経費(管理事務費)	960千円/年
	年間収支	3,280千円/年
	トータル収支	40,000千円/20年
		2,000千円/年

・初年度は事業期間1/2

・周年での所要経費を計上

大規模修繕費+空損失 10・15・20年目

賃貸事業アドバイザー委託 初年度、10・20年目

間接経費増額 初年度、10・20年目

7 スケジュール

令和4年	9月	財団理事会。事業計画の変更
	10月	京都府公益認定審議会 京都市とマスターリースML契約を締結
	11月～	募集要項を配布、現地見学会、提案書受付
令和5年	3月	事業者選定会議による書面審査、ヒアリング審査
	4月	事業者を選定、サブリースSL契約を締結
	以降	改装工事、運営開始