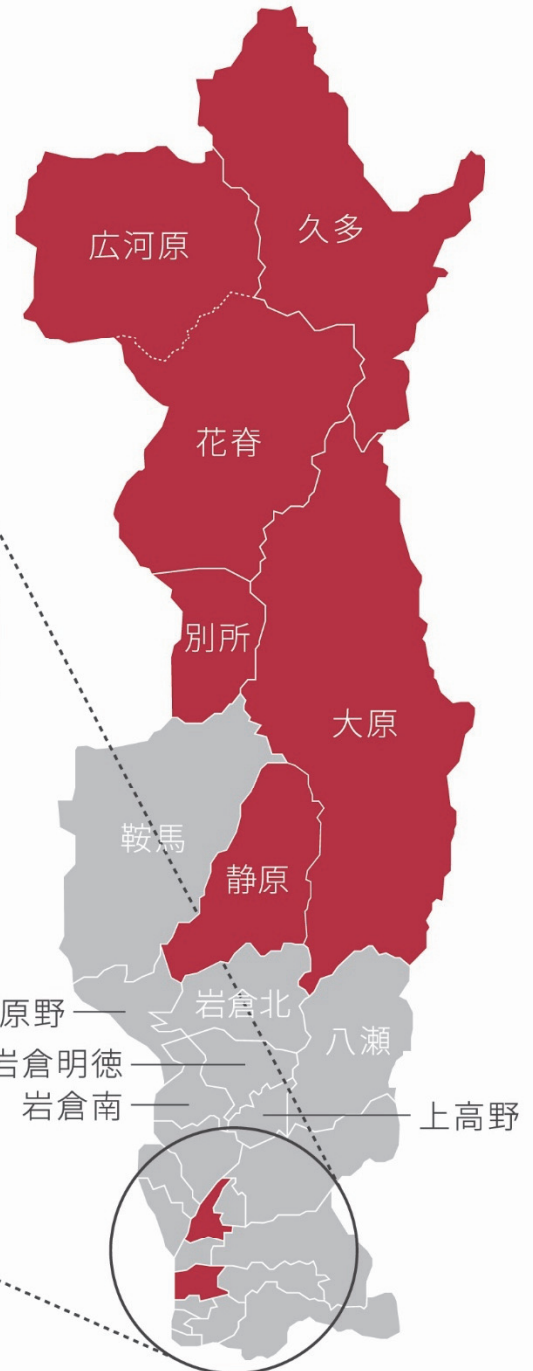
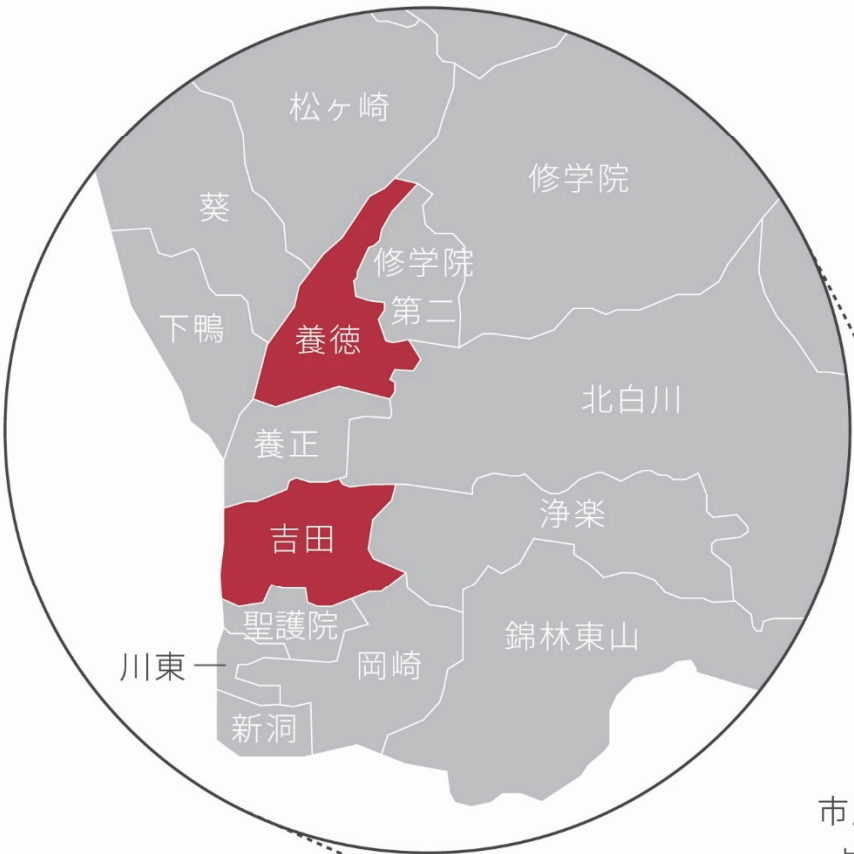




# 左京区

sakyo-ku



● 左京区の元学区概略図

「地域連携型空き家対策促進事業」参加学区数

8 学区

## ■ 取組の経緯・進め方

- 大原地区では平成 15 年に策定した「大原里づくりプラン」に基づき、様々な取組の成果が平成 25 年に策定したプランに描かれ、数多くのテーマが実現している。
- しかし、大原地区の少子高齢化の進行は一層進んでおり、若い世代の定住化促進、新規就農者を迎えるための環境整備が大きなテーマとなっている。
- 実際に大原住まいを望み、空き物件を探している都市住民も相当多いが、市街化調整区域で新築物件は望めず、また空き家が流通市場に乗ることもまれで、移住希望者の需要にあまり応えることができていない。
- 新・京都大原里づくりプランでは基本テーマ「ここちよい大原の里づくり」のもと、「美しい大原の里づくり」「元気な大原のなりわいづくり」「ここちよい大原の住まいづくり」の基本方針を掲げ、持続可能な「大原の里づくり」の実現に向けて、「空き家活用」を取組テーマの最重点の柱の一つとして位置づけている。このような大原地区の状況を鑑み、平成 24 年度に「京都市地域連携型空き家対策促進事業」の公募で大原自治連合会として応募し、京都市と協働で空き家活用・移住促進活動に取り組んでいる。



● 京都大原里づくりプラン (改訂版より)

## ■ 具体的な取組

京都市が進める地域連携型空き家対策促進事業や京都市北部山間地域移住促進事業と連携し、空き家対策・移住促進方針を検討している。

### 取組①：大原地区の空き家調査 (空き家の掘り起こし)

- 自治会傘下の町内会と連携して空き家の実態調査を行い、空き家の分布と活用条件等を把握
- 持続可能な里づくりの一環として、空家対策等移住促進方針の検討

### 取組②：空き家所有者への対応

- 空き家流通の仕組みについて専門家を交えて学習会を開催
- 空き家流通に伴う問題点や空き家流通を促進するためにクリアすべき問題の把握

### 取組③：普及啓発活動

- 大原地域における空き家の活用と、子育て世代を中心とした地域への移住希望者との情報マッチングを図る事を目的にホームページ「大原で暮らそう」を開設 (平成 27 年 3 月)
- 同ホームページ「大原で暮らそう」に空き家等の賃貸・売却物件情報を掲載し、移住希望者とのマッチング活動開始 (令和元年度)



● 「大原で暮らそう」ホームページ

● 京都大原里づくりプラン (改訂版より)

## ■ 今後の取組

- この間の取組により、大原地域に新しく移住・定住された 35 世帯、U ターン 19 世帯 (令和 2 年 3 月末現在) に参加していただき、「大原住まい交流会」を開催予定
- 移住希望者の参加も得て、「大原住まいの体験発表会」を開催し、空き家有効活用等の普及啓発活動に学区全体として取り組む。

## ■ 取組の経緯・進め方

近年、空き家の増加が顕著となり、防犯・防災上の問題があることから、平成26年度から「養徳学区自主防災会」が中心となり、京都造形芸術大学（現 京都芸術大学）とも連携しながら空き家対策の取組を開始した。

## ■ 具体的な取組

### 取組①：空き家の実態調査

- ・ 49町に協力を依頼し、学区内の空き家実態調査を実施
- ・ 防災マップ上に空き家の所在が分かるように記載

### 取組②：普及啓発活動

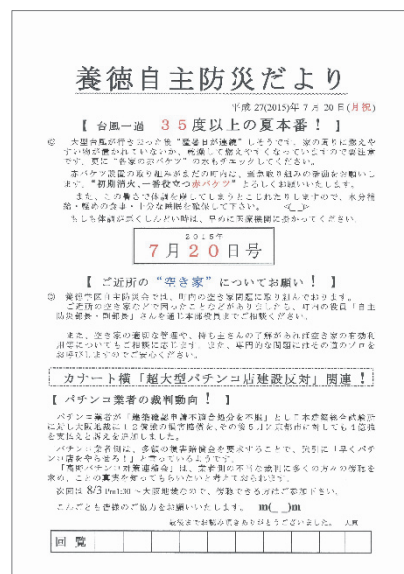
- ・ 学区機関紙「養徳自主防災だより」に空き家対策の活動状況を定期的に掲載



● 各町にて行っている、空き家実態調査票



● 養徳学区防災マップ



● 養徳自主防災だより

## ■ 今後の取組

- ・ 空き家の実態調査を続け、空き家の実数把握
- ・ 空き家所有者に対する活用意向調査の実施
- ・ 空き家に関する「講習会」や「勉強会」の実施
- ・ 地域による空き家の多目的活用の検討
- ・ 大学と連携した空き家リノベーションの検討

## ■ 取組の経緯・進め方

久多学区は京都市左京区の最北端に位置する山間地域で、5つの集落からなる。近年過疎化が進んでおり、久多の里の活性化を図る目的で平成22年3月「久多里山協会」を立ち上げた。人口減少の歯止めをかけるため、空き家対策に取り組んでいる。

## ■ 具体的な取組

### 取組①：空き家の実態把握の継続

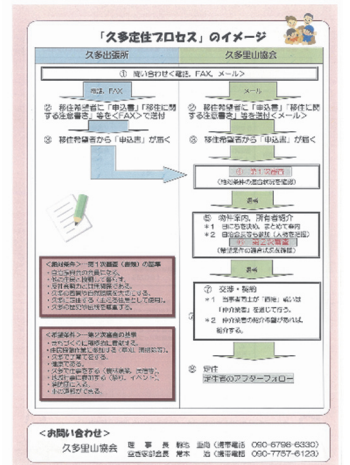
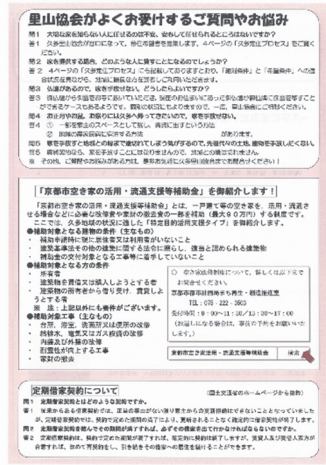
- 対象空き家約20軒の傷み等、状態確認の継続
- 所有者（管理者）意向確認を継続

### 取組②：告知啓発活動の継続

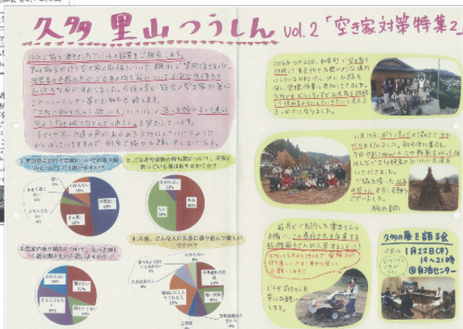
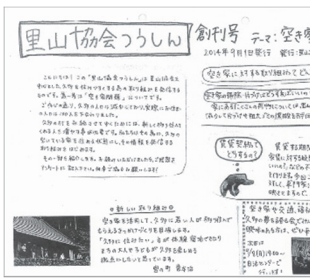
- 空き家所有者への案内チラシ配布の継続
- 学区内への空き家予防啓発の継続
- ホームページに空き家対策専用サイト開設



● 久多里山協会ホームページ



● 空き家所有者向けチラシ



● 久多里山つうしん



● 空き家対策専用サイト

## ■ 今後の取組

- 空き家の状態把握を継続し、所有者との情報共有、及び補助制度や活用情報の発信等、コミュニケーションを維持する。
- ホームページの空き家対策専用サイトの充実を図る。

# 別所・花脊・広河原学区

## ■ 取組の経緯・進め方

- 平成 18 年 4 月 地域運営による小規模保育所の設置
- 平成 19 年 4 月 京都市立花脊小中一貫校の開校（別所・花脊・広河原地区の学校を統合）
- 平成 20 年 「ココイマプロジェクト」始動  
ホームページ「ココで暮らす イマを暮らす」で情報発信
- 平成 21 年 定住促進活動により 1 軒の定住実現
- 平成 22～24 年 停滞期
- 平成 25～27 年 空き家流通促進活動再開  
アンケート調査・空き家調査（3 軒）・学習会



● ホームページ「ココイマ」  
（京都市左京北部山間自治連絡協議会）

## ■ 具体的な取組

### <平成 28 年度の具体的な取組>

#### 取組①：アンケート調査

- 空き家を所有する地域外居住者に郵送

#### 取組②：空き家所有者へのヒアリング

- 「かがやき隊員」や「OKU きょうとねっと」のメンバーによるヒアリングを実施

#### 取組③：リノベーション勉強会

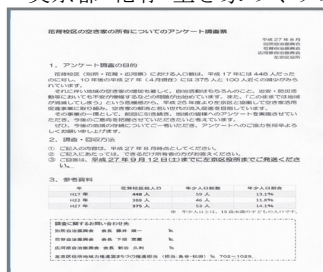
- 京北の黒田地区へ訪問
- 自治会・行政・専門家等の参加による定例会の実施

#### 取組④：ホームページの更新

- 掲載情報の詳細化の実施
- 日々の暮らしをブログでアップ

#### 取組⑤：空き家ツアー（2 回）

- 花脊・広河原移住ツアー（平成 28 年）
- 奥京都 花脊 空き家めぐりツアー（平成 29 年）



● アンケート調査

● 空き家所有者へのヒアリング



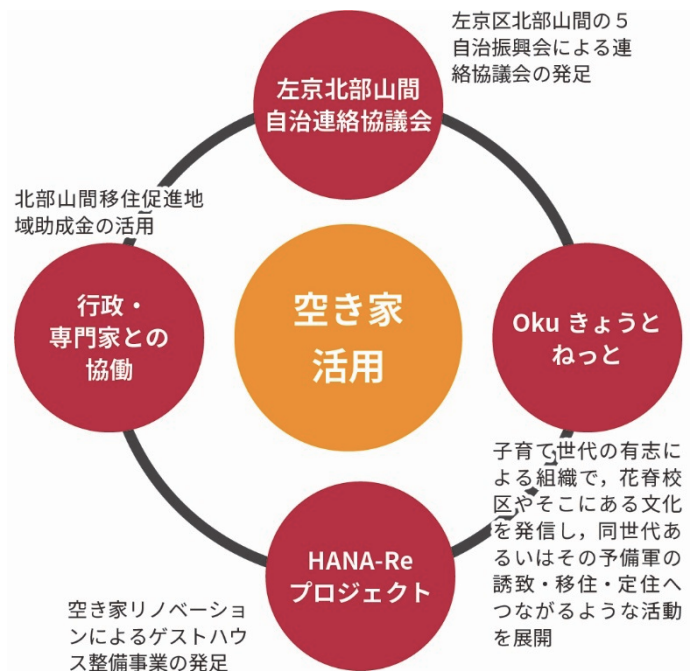
● リノベーション勉強会

● HP の更新



● 空き家ツアー①

● 空き家ツアー②



● 本事業からの新たな潮流

平成 27 年度は、地域住民に対する空き家への意識調査ならびに空き家所有者の把握と、今後の活用についてのアンケートを実施。それをもとに利活用に積極的な所有者の家屋調査を実施し、流通に向けた所有者との協議を進め、ホームページに情報を掲載するに至る。

平成 28 年度は、空き家所有者に対しアンケート調査を実施。新たな物件を把握するとともに、アンケートでは把握できなかった空き家所有者からも利活用についての積極的な問い合わせが寄せられるようになった。

それと同時に、地域自治会・行政・子育て世代有志団体・専門家による会議や勉強会を定期的に開催。

その中で、空き家所有者からの積極的な利活用についての問い合わせをもとに検討を進めた結果、「HANA-R プロジェクト」という空き家リノベーションによるゲストハウス整備事業が始動。

こうした新たな取り組みが生まれたことは、これまで「点」としての活動がつながって「線」になり、線がさらにつながって「面」になって、大きな力になっていくことを実感するものであった。

このような新たな潮流が生まれたことは、大きな事業成果といえる。

## ■ 取組の経緯・進め方

吉田学区は、吉田山の西側一帯に発達した集落「吉田村」一帯を指す。明治期以降、高等専門教育機関が立て続けに建設され、農村地帯であった村は学園地帯へ変貌し、“学生のまち・京都”の象徴的エリアとして今日に引き継がれている。

近年、学区では“民泊”施設の進出が増加・乱立しており、地域には防犯・防災・生活環境・騒音等への不安が潜在。平成29年5月には、民泊転用によって空き家問題が顕在化した。学区では、空き家を民泊の供給源と捉え、空き家対策の取り組みに着手。同年8月には、吉田学区町内自治連合会が「京都市地域連携型空き家対策促進事業取組団体」として京都市から選定され、「吉田空き家対策委員会」を発足して、空き家対策に取り組んでいる。

## ■ 具体的な取組

### 取組①：41町内会ごとの空き家調査を実施 (平成29年9～10月)

- 「空き家・民泊問題・対策に関わる実態調査」の取組を提起。あわせて判明した所有者への意向調査を開始した。



● 吉田学区民泊行政説明・懇談会の様子

### 取組②：住民向け啓発冊子の作成(平成30年度)

- 吉田学区の空き家の取組を紹介する住民向けのパンフレットを作成し、全戸配布した。



● 前面道路(路地)も狭く、100m以内に保育所が隣接する簡易宿所

### 取組③：空き家対策説明会(第2回)の実施 (平成30年5月)

- 吉田学区町内会自治連合会、吉田市政協力委員連絡協議会の両者主催による「民泊対策行政説明・解説 懇親会」を開催した。



● 前面道路(路地)が狭く、連棟家屋の中心部に位置する簡易宿所

### 取組④：空き家対策学習会(第3回)の実施 (令和元年7月)

- 「吉田地区はどのように変わってきたか」と題する講演・学習会を実施した。地域の歴史や現状について理解を深めながら取り組みを進めている。



● 地域との間で協定書が結ばれた簡易宿所

## ■ 今後の取組

### 取組①：空き家マップの作成

- 把握した空き家を地図に落とし込む。

### 取組②：所有者の確認・アプローチ

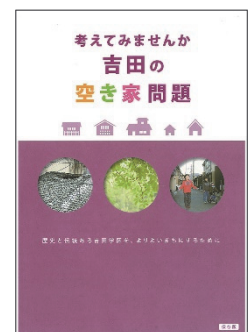
- 所有者を調査し、判明した所有者には空き家放置の抑止を前提に、活用の方等について意向調査に取り組む。

### 取組③：「空き家危険家屋」解消の取り組み

- 天井崩落等長年放置された危険家屋が存在する。その解消に向けての取組を進める。

### 取組④：講演・学習会の開催

- まちづくりの方向性を共有し、法制度等の理解を深めるため、学区民を対象に、専門家による講演・学習会を開催する。



● 平成30年度に作成した住民向け啓発冊子

学区全体で空き家に関する正確な情報を把握・共有すると共に、その活用方法についても、全員で合議を重ねながら、時間をかけて検討していく方針である。

空き家対策は、将来を見据えたまちづくりにもつながる学区全体のテーマであり、関係団体や住人等が一体となって取り組む契機を与えられたと受け止め、今後の活動を進めていきたい。



● 屋根が大きく破損するなど、危険な状態にある空き家

## ■ 取組の経緯・進め方

- ・ 静原学区では少子高齢化に伴い空き家の増加が懸念されるとともに、山・田畑・里全体の荒廃や、伝統文化・祭等の継承・維持が、今後、大きな課題になってくると思われる。
- ・ これらの問題に対応するため、令和元年8月に静原自治振興会の傘下に静原住環境対策部会を設置し、同年9月から地域連携型空き家対策促進事業の取組を開始した。



● 静原神社 春季祭礼



● 御幸持ち

## ■ 具体的な取組

### 取組①：空き家の実態調査

- ・ 全15町の各町委員の協力のもと、空き家の所在地を把握

### 取組②：登記簿調査による所有者の特定

- ・ 実態調査から空き家と判断した住宅の所有者を登記簿調査により特定

### 取組③：空き家所有者向けアンケート調査の実施

- ・ 登記簿調査により特定した空き家所有者に対して、現在の所有・管理状況や今後の空き家活用意向等を把握するためのアンケート調査を実施

### 取組④：地域イベントの開催

- ・ 静原学区の将来について、お酒を交えながら多世代で気軽に語らう場としてアグリ BAR を開催

### 取組⑤：ホームページ「Shizuhara.net」の開設

- ・ 静原学区の見どころや祭り、イベント情報等、地域情報を発信するホームページ「Shizuhara.net」を開設

- ・ 静原学区の春夏秋冬をドローンで撮影し、季節ごとの地域の魅力をホームページ上で発信

### 取組⑥：セミナーの開催

- ・ 空き家活用をはじめとする各種専門家を招いてセミナーを開催



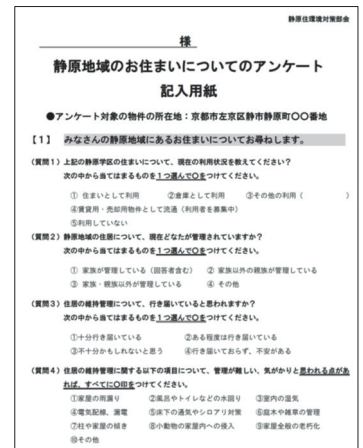
● 地域イベントアグリBARの案内チラシ



● 地域情報サイト「Shizuhara.net」



● 空き家対策全体会議の様子



● 空き家所有者向けアンケート

## ■ 今後の取組

- ・ 静原学区へ移住してきたいという需要はあるが、現時点では貸せる状態の空き家が少ないことから、空き家活用に向けた取組を進めたい。
- ・ 空き家を別荘としてではなく、定住してくれる人に活用してもらうため、地域で希望者に対して物件紹介ができるように、マッチングの仕組みを構築する（ホームページ「Shizuhara.net」への空き家情報の掲載等）。
- ・ 高齢夫婦・単身世帯が買い物などの日常生活を行うことが難しくなって転居してしまうケースがあることから、静原学区に暮らす中で生活に不安を感じている人に対してアンケート調査を実施したうえで、どのようなサポートができるか検討し、空き家化を予防する。
- ・ 勉強会や他地域の視察を通じて、空き家活用の見識を深める。
- ・ 静原学区は市街化調整区域に位置することから、開発行為や建築行為が厳しく制限されている。しかし地域活力の維持に必要な範囲での土地利用が望まれることから、地区計画の策定も視野に今後のまちづくりを検討する。

