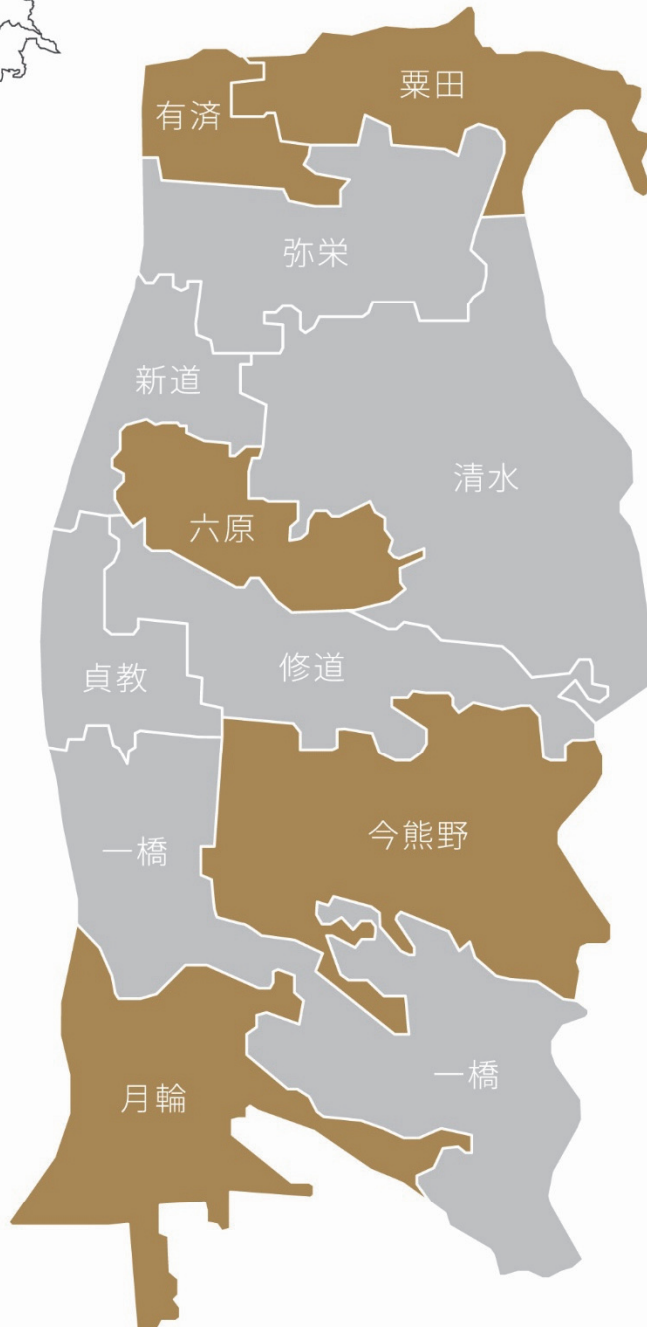




東山区

higashiyama-ku



● 東山区の元学区概略図

「地域連携型空き家対策促進事業」参加学区数

5 学区

■ 取組の経緯・進め方

六原学区は、清水寺や祇園などの観光地に近接する地域であり、学区内には京町家や路地が多数残り、京都の昔ながらの町並みを眺めることができるとともに、濃密な地域コミュニティが形成された地域である。

その一方で、人口減少や高齢化に伴う空き家問題が顕在化したことにより、平成 18 年度の都市再生モデル調査（国土交通省）では学区内の空き家調査・課題解決のための取組が開始された。その取組を皮切りに、平成 22 年度から京都市地域連携型空き家対策促進事業のモデル地区に選定されてからは、本格的に空き家対策の取組を進めてきた。地域連携の助成期間終了後の平成 24 年度以降から今日に至るまで、地域横断型・自走型組織である「六原まちづくり委員会」（平成 23 年度に発足。地域と専門家、地域団体、学識者など多様な主体で構成）が取組を継続している。

また、平成 24 年度から「歴史都市京都における密集市街地対策等の取組方針」において「優先的に防災まちづくりを進める地区」のモデル地区に選定され、空き家の取組と連携しながら、防災まちづくりにも取り組んでいる。

六原学区では、「住んでいてよかったまち、これからも住みつづけたいまち」をスローガンに、地域課題を地域内で共有し、課題解決のプロセスと人間関係を大切にしつつ、息の長い取組を実践している。

■ 具体的な取組

取組①：空き家の実態調査と所有者アンケートの実施

- ・ 町内会長に協力を得て、学区内の空き家実態調査の実施
- ・ 調査を基に所有者アンケートを実施し、活用意向を把握

取組②：普及啓発活動

- ・ 「空き家の手帖（＊）」の発行・学区内への全戸配布（＊空き家になる要因やその解決方法を分かりやすく説明した冊子）
- ・ 学区内の各種団体の会合におしかけ、空き家予防啓発に関する出前講座を実施
- ・ 地域行事で空き家予防啓発の展示を実施
- ・ 住まいに関するセミナー「六原住まいの応援談」の開催（年 3 回程度）
- ・ 六原まちづくり委員会 NEWS の発行

取組③：空き家所有者への個別対応

- ・ 空き家を活用・流通するための片付けプロジェクトの実施
- ・ 専門家による「空き家・相続に関する無料相談会」の実施（相続相談センターとの連携、毎月 1 回実施）
- ・ 不動産・建築何でも相談会の開催
- ・ 空き家の維持・管理を行う見守りボランティアの実施（京都女子大学との連携）
- ・ 空き家流通目的のための片付け支援

取組④：視察・勉強会の実施

- ・ 他都市等からの視察受け入れ、他都市への視察の実施



● 空き家所有者アンケートの実施



● 空き家予防啓発の出前講座の様子



● 「住まいの応援談」の様子



● 片付けプロジェクトの様子



● 「空き家の手帖」



【トピックス】空き家の活用事例

京都女子大学井上えり子教授と連携し、所有者から提供された空き家を「高齢者の居場所」に改修する取組を実施している。学生が DIY によって改修工事を進め、平成 31 年 3 月に「六原まちづくりラボ」としてオープン。地域の憩いの場として開放しているほか、貸しスペースとしてイベントの開催等を行っている。



(左) 学生による DIY の様子
(右) 改修を終えた六原まちづくりラボ

■ 今後の取組

- ・ 空き家所有者アンケートの調査結果を踏まえ、相談案件の相談から活用・流通までの対応を行う。
- ・ 六原まちづくり委員会の取組や空き家に関する情報（相談活動や制度など）を地域へ発信する。
- ・ 六原学区のまちの理念をもとに、様々な地域課題に対して今後も継続して取り組む。

■ 取組の経緯・進め方

栗田学区自治連合会・空き家対策実行委員会は、京都市の地域連携型空き家対策促進事業として、空き家所有者と物件をお探しの方の橋渡しをすべく発足した。市場に出ていない空き家を希望する方に紹介し、所有者との交渉等をサポートするほか、当委員会の専門家が利活用の提案を行っている。

■ 具体的な取組

空き家対策実行委員会のミッション

- ・ 京都の街並みや京都固有の文化の継承及び発展に寄与すること

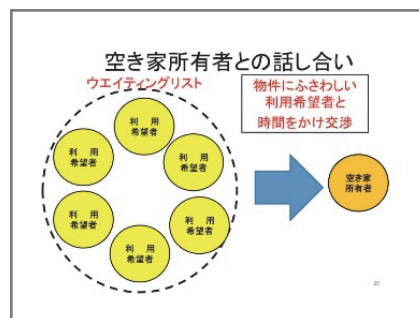
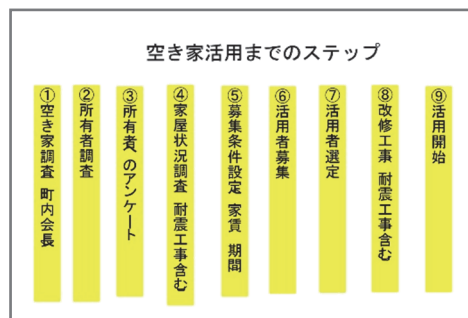
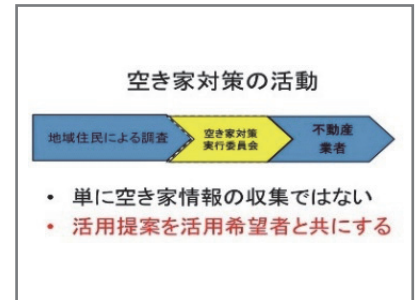
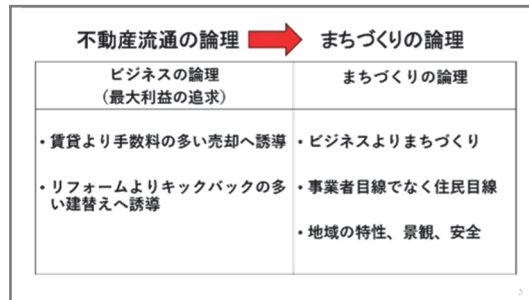
活動目的

- ・ 地域を安全・安心で快適にする
 - ① まちの防災・防犯性向上
 - ② まちの耐震化
 - ③ 景観の向上
 - ④ コミュニティの活性化
- ・ 不動産情報の公開制・公平性
 - ① 不動産取引の遇有性の排除
 - ② 不動産情報の非対称性の解消

活動内容

- ① 地域住民に対し、家の放置による問題や空き家活用の事例を紹介するセミナー等の啓発活動
- ② 空き家の掘り起こし、所有者や地域のニーズに応えた空き家の活用を推進

空き家の利活用について



栗田学区でこの間の成果

戸建て空き家減少数

	空き家数	直接・間接に関与
平成24年11月	144戸	
令和2年9月	118戸	
この間の増加	92戸	
活用户数	118戸	31戸

【トピックス】活用事例



■ 今後の取組

- ・ 観光と住民生活の調和を活動テーマとする「白川まちづくり協議会」と連携しながら、観光と住民生活のバランスと融合を考慮した空き家活用をすすめていく。
- ・ 更に新しいチャレンジとして、住民、金融機関、企業の出資で資本金を集め、平成29年6月に株式会社「白川まちづくり会社」を設立した。不動産の取引に直接関わることで、空き家活用における諸問題の解決を円滑化・迅速化し、より実効性のあるものとするのが目的である。当社は京都府が認証・支援する「京都地域商業再生機構(CMO)認証制度」の第1号に認定され、同年9月末に認証書が交付された。現在は空き家対策実行委員会と連携して活動を推進しており、まちのシンボルとなるような建物の改装も請け負えるようになっている。

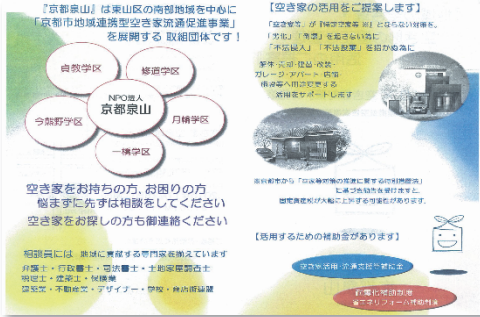
■ 取組の経緯・進め方

平成 25 年から、今熊野自治連合会が中心となって、京都女子大学・井上ერი教授と連携し、地域連携型空き家対策促進事業に取り組んでいる。

平成 27 年 6 月、自治連合会の石井良之会長が中心となり、空き家問題に取り組む NPO 法人「京都泉山」を立ち上げる。メンバーには、弁護士・行政書士・司法書士・土地家屋調査士・税理士・建築士・保険業・建築業・不動産業・デザイナー・大学・商店街連盟など、地域に貢献するとともに、あらゆる課題に対応する専門家を揃え、立ち上げ以降、すでに 52 軒の空き家を解消している。



● 京都新聞



● NPO法人「京都泉山」のリーフレット



● NPO法人「京都泉山」による空き家対策会議



● ゲストハウス東山「じゃお」

学区内では、空き家がゲストハウスとして活用されるケースが増加しており、地域と顔の見える関係作りをしています(現在7件)。

■ 具体的な取組

取組①：空き家情報の把握・共有

・ 町内会長と連携した空き家調査 (令和 2 年 10 月)

取組②：NPO法人「京都泉山」

- ・ 東山区の南部地域を中心に「京都市地域連携型空き家対策促進事業」を展開
- ・ 安心安全町づくりに参画 (災害に強い町づくり)

■ 今後の取組

取組①：東山南部地区の地元創生

下記 3 点を背景として、東山区南部地域活性化の一環として、空き家対策を手始めに取り組むものである。

● 観光地としての地域囲い込み

清水寺、祇園に加えて東山南部地区における観光資源として東福寺、泉涌寺、智積院など、かくれた社寺仏閣が点在している。また、立地条件としては京都駅から約 1200m、祇園から 1200m、京阪七条からは 500m と交通の便もよく、市バス・京阪・JR・タクシーなどが安価で利用できる。

● 学生のまちとしての活性化

京都女子大学をはじめとして、一万人以上の学生が学ぶ。他にも多くの学校があり学生及び子供が多く集中し、京都美術芸芸大学 東山キャンパスが開設したほか、京都市立芸術大学の移転が予定されており、ますます学生数の増加が見込まれる。

● 地域文化を含む地場産業の充実 (京焼・清水、今熊野獅子舞復活)

取組②：空き家活用イベント

- ・ 今熊野商店街の空き家を活用したイベントを開催
※開催予定日：例年 10 月～11 月 2 月～3 月

取組③：今熊野小学校の活用

- ・ 廃校となった元今熊野小学校は耐震工事を完了し、存続することが決定。今後は宿泊可能な研修施設などへの活用等を検討中である。
- ・ 利用団体 60 以上 (校舎工事のため大谷中高等学校、日吉ヶ岡高等学校、京都女子大学も利用)

【トピックス】開校 7 年目を迎えた東山泉小中学校

今熊野小・一橋小・月輪小を統合し、月輪中学校を合わせた小中一貫校「東山泉小中学校」が平成 26 年 4 月に開校した。東山泉小中学校は、元一橋小学校跡地に建設された西学舎では 1 年生から 5 年生が学び、元月輪中学校校舎を改修した東学舎では 6 年生から 9 年生が学ぶ「5・4 制施設併用型小中一貫校」である。

令和 2 年度には開校 7 年目を迎え、修学旅行は地方に学ぶことを目的に 6 年生は淡路島旅行、9 年生は岡山・広島旅行を行っている。また 7 年生による地域の将来を考えた「提言～わがまちの未来～発表」等、子ども達は順調に日々を重ね成長しており、全国から注目される学校になっている。(開校 7 年間で生徒数が開校時より 66 名増加し、現在、総児童数 759 名。年々増加している。)



西学舎 (1～5 年生が学ぶ)



東学舎 (6～9 年生が学ぶ)



● 元今熊野小学校



■ 取組の経緯・進め方

有济学区の空き家活用促進策を行っていくため、平成26年11月に「有济空き家対策実行委員会」を立ち上げた。平成27年3月より活動をスタートし、空き家調査、空き家所有者へのアンケートを複数回実施した。また、平成27年12月には学区の魅力を掲載したホームページを作成した。住民や空き家所有者・空き家活用者の方々がまちの住まい方について改めて考えるきっかけとし、空き家の活用の促進を図ることを目的としている。当初に比べ新しい空き家は発生したが、地域力を生かした結果、解消数が増加し、大きく空き家は減少した。また、その後も弁護士や専門家等による空き家相談会等を実施している。



● 有济学区のHP

■ 具体的な取組

取組①：空き家の現状把握

- 各町内会を通じ学区連絡協議会で調査の結果、住戸数600戸に対し空き家は平成26年度の取組開始当初46件・空き家率7.7%だったが、令和2年には21件・空き家率3.5%に減少した。

取組②：相談案件の対応

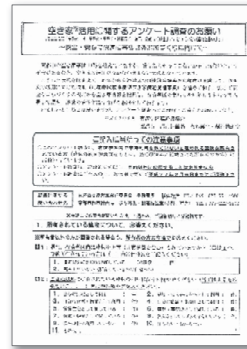
- 直接的な相談12件、間接的な相談8件 合計20件（解消は4件）

取組③：普及啓発活動

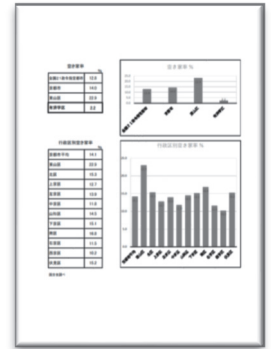
- まちあるきの実施、ワークショップの実施、ホームページの開設（協力：あきや活用まちづくりセンター）
- 情報の提供と共有を図るため、有济連絡協議会（消防分団、自主防災会、防犯協会などで構成）の会合を定期的実施

取組④：空き家所有者への対応

- 空き家所有者に対して、ビジネス提案や景観のアドバイス、アトリエ・共有スペースの提案などを実施



● 空き家所有者へのアンケート調査票



● 空き家調査結果票



● まちあるきの様子



● ワークショップの様子

【トピックス】空き家の活用事例

ゲストハウスに生まれ変わった空き家
(令和2年9月現在、ゲストハウスを廃業し、工芸店に改装中)



■ 今後の取組

- 空き家の掘り起こしと現存する空き家、新たに発生する空き家をなくし「まちを活性化」する。
- 空き家所有者の相談事、問題点や悩みなどの掘り起こし、アプローチ方法の検討を行う。

■ 取組の経緯・進め方

月輪学区自治連合協議会では、町内会や各種団体が協力して、子どもや高齢者が楽しく安心して暮らせる地域を目指し、学区総合防災訓練をはじめ、子どもの見守り隊、地域パトロール等の活動を行っている。

近年、学区では道路拡張に伴う立ち退きにより、地域コミュニティの分散化が進行。若者の地元離れや人口減少等で「空き家」が増加傾向にある。空き家の放置は老朽化を進行させ、防火・防犯上の懸念、倒壊等による防災上の問題となる。また、空き家の増加は、周辺的生活環境や景観の悪化、まちの活力の低下につながる。よって学区では、空き家を地域で取り組むべき課題と設定し、自治会組織等が中心となって、平成28年11月に「月輪空き家対策委員会」を設立。今後の対策や活動について、検討を開始している。



● 東福寺境内の「月輪消防分団」



● 京都第一赤十字病院

月輪空き家対策委員会の活動の目的

地域のみなさまに空き家活用のご大切さに気づいてもらい、空き家が危険家屋とならないよう食い止める。

■ 具体的な取組

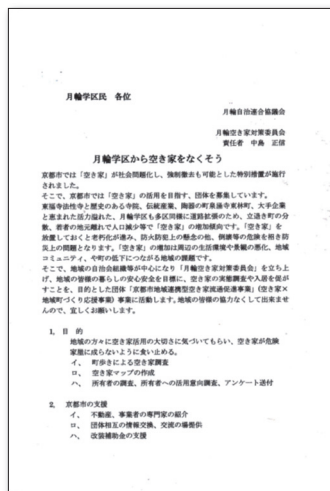
取組①：地域住民への告知

- 「月輪空き家対策委員会」設立の報告、今後の活動への理解と協力を呼びかけるチラシを作成し、各町内に回覧

取組②：空き家調査の実施（平成28年11月～）

- 学区内の40の町内会の協力のもと、空き家・民泊に関する調査・アンケートを実施

- （左）「月輪空き家対策委員会」設立の告知（各戸に配布）
- （右）空き家・民泊調査結果 ※学区内40町の町内会調べ



調査項目	結果
空き家件数	93件
民泊施設の有無	有:13町
営業中	24件
うち無許可	12件
開業準備中	8件

■ 今後の取組

取組①：街歩きによる空き家調査

把握された空き家の現地調査を実施し、「居住が可能か」「倉庫等に使用されていないか」「倒壊の危険性はないか」等のチェックを行い、空き家の種別・分類を明確にする。

取組②：空き家マップの作成

上記で分類された空き家を、地図に落とし込む。

取組③：所有者の調査・活用意向調査、アンケート送付

個々の空き家の所有者を特定し、空き家の解消や活用に向けてのアプローチを行う。

取組の推進における課題

学区は高齢化が進行しているため、取組に関わる人員の確保が大きな課題となっている。また、知識や経験等の不足をサポートいただける行政や専門家とのネットワークづくりも必須と考えている。

課題①：不動産・事業者等の専門家の紹介

課題②：関係団体相互の情報交換、交流の場の提供

課題③：改装・改修における補助金等の支援

上記の課題については、京都市の支援をはじめ、空き家対策に先行して取り組んでおられる他学区さんからのアドバイスやご協力等も仰ぎたいと考えている。今回の空き家対策が、活気あるまちづくりの契機となるよう取り組んでいきたい。