



その空き家、放置
していませんか？

有隣学区の空き家活用

有隣学区まちづくり委員会



住まいのお悩み、 地域で解決しませんか？

有隣学区では、空き家活用を進めています。

2002年度に発足した「有隣学区まちづくり委員会」は、有隣学区自治連合会や地域の住民の方々と連携し、2014年度から「空き家」を解消すべき問題としてだけでなく、地域資源として活かすための活動（京都市の地域連携型空き家対策促進事業を活用）を進めてきました。

専門家が、空き家活用を支援します。

有隣学区の空き家活用は、有隣学区まちづくり委員会のメンバー4名からなる「空き家チーム」が主導。有志の建築士や大学研究者も参画し、建物の改修プランや補助金の活用といった具体的な提案を行い、実施しています。

Point 1 個別相談

空き家の管理や傷んだ部分の対応に悩んでいる、活用の方法を迷っている……空き家の所有者様に向けて個別相談を行います。

Point 2 活用提案

どこまで改修をするか、改修せずに貸すか……工事費、助成制度、想定賃料などを踏まえ、複数の活用法を提案します。

Point 3 改修の実施

建築士が改修案を作成、工務店に見積を出し発注をかけ、工事を監理。完成までサポートします。

Point 4 補助金申請

改修案の作成と平行して、補助金申請をサポートします。

Point 5 住人をマッチング

不動産事業者など、有隣学区まちづくり委員会に協力する専門家の手を借りて、住人をマッチングします。

Point 6 オーナー、住み手 地域の三方良し

有隣学区の地域特性を踏まえ、オーナー、住人、地域にとって安全で暮らしやすい住環境を実現させます。



空き家所有者

様々な悩みを抱えた所有者さんと、個別相談を行います。



外部専門家

不動産や法律のプロ、庭師など、状況に応じて専門家が参画。



入居希望者

活用法に応じて、入居希望者とのマッチングを行います。

まちづくり委員会

空き家チーム

有隣学区の空き家活用は、「有隣学区まちづくり委員会」参加メンバー4名による「空き家チーム」が主導しています。



地域住民

山田正太郎

有隣学区まちづくり委員会委員長。有隣学区在住。有隣学区自治連合会、同自主防災会元会長。地域活動を長らく支えている。



地域／まちづくり

河野康治

有隣学区まちづくり委員会副委員長。有隣学区在住。京都市役所で地域コミュニティコーディネーターも務めるまちづくりのプロ。



建築士

大庭徹

一級建築士／建築家。拠点は兵庫県だが建築設計の経験を買われ、有隣学区のまちづくりに関わる。空き家の改修設計などを主導。



研究者

前田昌弘

京都大学建築学専攻・講師。住宅計画・まちづくりを研究。研究者の立場から、有隣学区のまちづくりや地蔵盆の調査などに関わる。

自治連組織

地域への告知やイベント開催の支援などを行います。

行政

空き家活用に対する助言や補助金活用の支援などを行います。

大学研究室

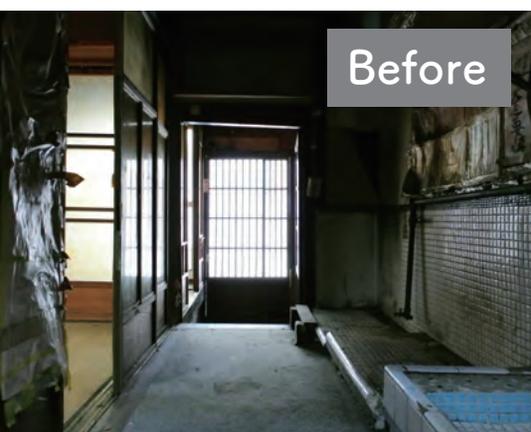
調査・研究の支援を行います。



有隣学区の 空き家活用事例

Case 1

築80年超の住宅を改修し、
路地も安全に、住みやすく。



Before



After

路地奥の町家

- 築年数／不詳(80年以上)
- 工事期間／約4ヶ月
- 構造／木造
- 延床面積／約30㎡
- 設計／大庭徹建築計画
- 施工／有限会社コンフォートライフ
- 作庭／佐野友厚(庭友)
- 活用した補助金／京都市空き家活用・流通支援等補助金(上限90万円)、まちの匠の知恵を活かした京都型耐震リフォーム支援事業(上限60万円)、袋路等始端部整備事業(上限50万円)

1年以上空き家となっていた、築80年を超える路地奥の平屋。継ぎ接ぎ状の改修が重ねられ、水まわりなどが老朽化していました。また路地にかかる屋根には雨漏りも起き、地震などの災害時に崩壊する恐れもありました。空き家チームは

オーナーが無理なく改修できるよう、工事費や想定家賃を整理し、それぞれで活用できる助成制度を紹介しながら提案を行いました。持っていた町家本来のよさを活かしながら老朽部分を改修し、現代の生活に合う借家としました。

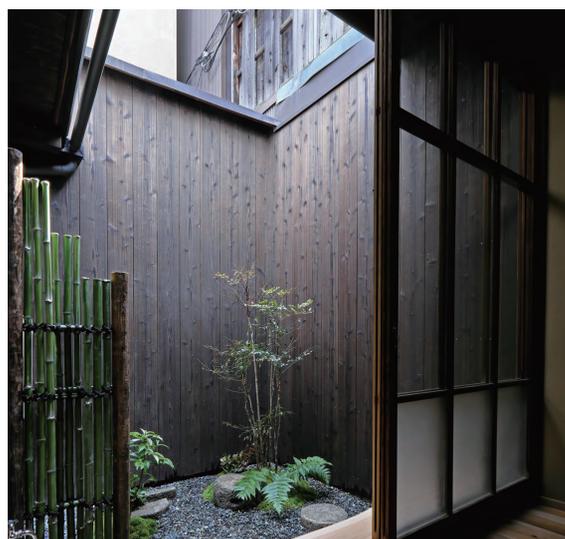
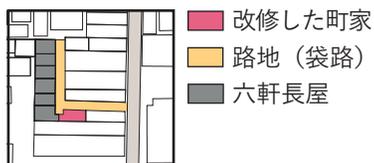
Point 1 4つの提案

「きちんと改修して貸す」「最小限の改修で貸す」「現状のままで貸す」「家屋を撤去して防災広場に」の4案を、工事費や想定家賃、利用できる助成制度を整理し提案。オーナーの希望を聞き、「きちんと改修して貸す」方針で活用しました。

	借家として活用			家屋を撤去 防災広場に
	きちんと改修して貸す	最小限の改修で貸す	現状のままで貸す	
工事費	¥ ¥ ¥	¥	¥0	¥
補助金	4種上限 200万円		—	2種いずれか 100万円
賃料	A-A' 万円	B-B' 万円	C-C' 万円	—

オーナーに提案した改修の方針（概要）。詳しくは8ページに。

Point 2 安全な路地に改修



庭師の佐野友厚さんの協力で、増築屋根でふさがれていた坪庭を復活させました。

改修前は路地の上に屋根がかかるトンネル路地でした。老朽化し雨漏りしていた屋根は災害時に崩れ、路地奥の六軒長屋の住人の方の避難路を塞いでしまう懸念がありました。屋根は撤去され、改修後は陽の当たる明るい路地に。町家自体の屋根は重い瓦から軽く地震に耐えやすい板金に葺き替えられました。



「助成制度も充実、改修して満足です」

路地奥の町家 大家さんの声

ひどく荒れていた建物が、すっきり蘇りました。改修が進むうちに愛着が増えてきて、古い建具も夫と掃除して残してもらいました。東京から移住した知人が借りてくれ、古い家はよいと喜んでいきます。路地にかか

る屋根は風情はあるものの今にも崩れそうで、補助金も使えたので安全性優先で撤去に踏み切りました。周辺の町家が次々と壊されていますが、助成制度も充実しているので残せばよいのにとおもいます（談）

Case 2

回り路地沿いの連棟町家 5軒を本格的に再生。



回り路地の町家

●築年数／築約 80 年（昭和 10 年代築）●工事期間／約 7 ヶ月●構造／木造●延床面積／約 240 m²●設計／京町家再生研究会 設計担当 一級建築士事務所アトリエ RYO●施工／京町家作事組 株式会社 大下工務店●改修費／約 5,000 万円●月額賃料／一戸あたり 10 万円●活用した補助金／京都市空き家活用・流通支援等補助金（上限 90 万円）、まちの匠の知恵を活かした京都型耐震リフォーム支援事業（上限 60 万円）

表通りからコの字型に伸びる路地沿いの 9 軒の町家は、オーナーに思い入れはあるものの活用の意志は薄く、長らく空き家でした。しかし空き家チームや他の町家に暮らす人々との縁で、町家活用について理解を深め

ていく中で一念発起。5 軒の町家を賃貸用住居として改修しました。腐朽した柱梁の補修や交換、土壁の修繕などで町家本来の姿を取り戻しつつ、水まわりは刷新。現代の暮らしに合う町家として蘇りました。

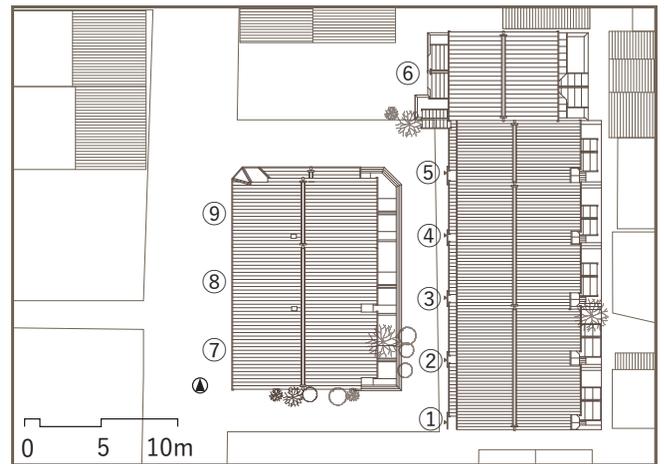
Point 1 本格的な町家再生

オーナーの意志を受け、改修の方針は町家本来の姿を取り戻すための復元・補修としました。雨漏りや蟻害による柱梁の腐朽があったため、屋根を残したまま材の補修や交換を実施。また傷んだ土壁も、竹小舞を編み直して壁を塗り直すなど、大幅な修繕を施しました。



Point 2 5軒まとめでの改修

借家収入を得ることに対する意識が薄く、またお金をなるべくかけたくないという考えから活用に踏み切れなかったというオーナー。しかしいざ活用という段になると銀行から融資を受けて、回り路地の奥に並ぶ長屋5軒まとめでの改修に踏み切りました。連棟長屋の1軒だけを直す場合に比べてしっかりとした構造改修ができ、安心な住まいとして再生ができました。



建物配置図。全9戸の長屋のうち①～⑤の5戸を改修。

Point 3 住人をマッチング

「回り路地の町家」の改修を主導した京町家再生研究会、そしてオーナーに活用を促した空き家チームのネットワークで、住人をマッチング。カナダ人起業家、北欧家具の研究者など町家に思い入れがあるユニークな住人たちが集まり、オーナーとの関係も大切にしながら暮らしをそれぞれ楽しんでいきます。



※「回り路地の町家」の解説および大家さんの声は、京町家再生研究会の丹羽結花氏による記事を参考にまとめたものです。

改修後の居室。床の仕様には入居者の希望が反映され、住戸ごとに土間、板の間などのバリエーションがある。



「人のつながりで、不安を解消」

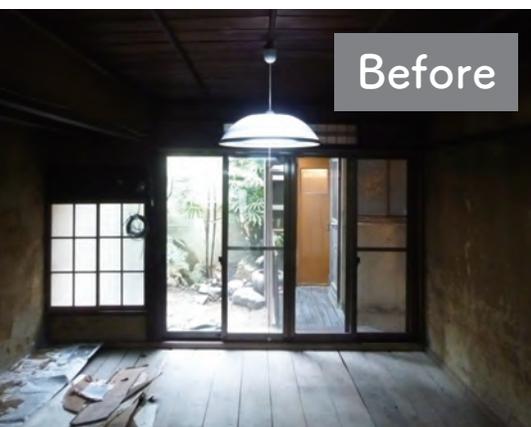
回り路地の町家 大家さんの声

改修の基本、条例、さまざまな助成などを時間をかけて学び、改修に踏み切ったオーナー。再生に踏み出した矢先、ご主人の体調が悪くなり、奥さまは不安になったそう。しかし培われてきた人のつながりで融資

の返済や相続税などの不安を解消していき、ご主人の後を継いで大家さんとなった今も、ゴミ出しのルールや路地の掃き掃除について住人たちと工夫しながら、お互い負担なく暮らす仕組みをつくっています。

Case 3

最小限の改修で、次世代への継承を見据えた貸し家に。



万寿寺通の町家

●築年数／不詳（130年以上）●工事期間／約1ヶ月
●構造／木造●延床面積／約120㎡●設計／大庭徹建築計画●施工／有限会社コンフォートライフ●改修費／約130万円●月額賃料／7万円

長らく暮らしていた借家人が退去し、半年ほど空き家となっていた町家。オーナーは先祖から受け継いだ家を大切にし、次世代に継承したいと思う一方で、建物の劣化状況から使い続けることに不安を持っていました。

しかし調査では致命的な損傷や腐食は見られず、空き家チームは最小限の改修で使いつづけることを提案。あまり手を加えない分手頃な賃料で町家に暮らしたいという居住希望者とのマッチングも行いました。

Point 改修は屋根を最優先

建物躯体への致命的な損傷や腐食はなく、最小限の改修でも人が暮らせることがわかりました。木造の建物は雨漏りで一気に劣化が進むため、屋根の保護を最優先。傷んだ瓦を新しいものに交換しました。また畳替えと2階床の歪みの調整を行い、住人の入浴姿が見えるのは困るとの近隣からの要望から、木製の目隠し塀（写真）を新設しました。





「まだ使えますという言葉に勇気を」 万寿寺通の町家 大家さんの声

傷んでいたのに建て替えもありえると思っていましたが、(空き家チームの建築士の) 先生が「建物に価値があり、改修すれば十分使えます」と言ってくれ、使いつづける勇気が湧きました。これまで借家人との関係に

苦勞してきましたが、自治連合会経由で紹介いただいた方の人柄を信頼し、お貸ししました。改修にあまり手をかけず、工事費を回収できる2年で更新する定期借家契約としたので安心して活用できました(談)

Column

改修は助成制度を役立てながら

京都市では空き家活用のためにさまざまな助成制度が用意されています。有隣学区まちづくり委員会では、その活用を踏まえながら複数の選択肢を示し、建物やオーナーの状況に応じて無理のない活用の方法を提案します。

	借家として活用			家屋は撤去して更地に
	①きっちり改修して貸す	②最小限の改修で貸す	③現状のままで貸す	④庭や畑、広場などとして活用
改修工事範囲	浴室(またはシャワールーム)、トイレ、キッチンの水廻り全般の整備とその他の設えのやり替え	最小限の水廻り(トイレ、ミニキッチン)の整備とその他最小限の設えのやり替え	改修工事なし	—
想定される貸し方と借り手	一般的な住居として貸す ①～③案の中で借り手候補の幅は最も広い	・自営業を営む方のオフィスや、アーティストのアトリエとして貸す ・風呂なしを厭わない方(銭湯通いを好む方など)	・DIYが得意で自分で改修や住みこなしができる方 ・同左	—
月額賃料 (相場からの概算)	〇～〇万円程度	〇～〇万円程度 (改修工事の内容による)	〇～〇万円程度 (賃貸契約条件等による)	—
想定工事費	〇～〇万円程度 (改修工事の内容による)	〇～〇万円程度 (改修工事の内容による)	0円	〇～〇万円程度 (家屋の撤去費用として)
適用可能な助成制度	A. まちの匠の知恵を活かした京都型耐震リフォーム支援事業 [補助額] [要件] ・上限60万円(補助率9/10) ・昭和56年5月31日以前に着工された建築物 B. 京都市空き家活用・流通支援等補助金 [補助額] ・上限60万円(一般家屋の場合) ・上限90万円(京町家の場合) ※上記は地域連携型空き家対策促進事業取組地域内の場合 C. 京町家等耐震改修助成事業 [補助額] [要件] ・上限90万円(補助率1/2) ・京町家であること D. 袋路等始端部整備事業 [補助額] [補助額] ・上限50万円(全額補助) ・上限50万円(全額補助)			E. 老朽木造建築物除却事業 [補助額] ・上限60万円(補助率2/3) [要件] ・昭和56年5月31日以前に建築された建築物 ・幅員1.8m未満の道にのみ接していること など F. まちなか commons 整備事業 [補助額] ・建物の除却費: 上限100万円 [要件] (補助率9/10) ・地域で公共利用されること ・京都市に5年以上無償貸与すること ・町内会等が維持管理すること など

Case 1 「路地奥の町家」で提案した、活用と改修の選択肢一覧と適用可能な助成制度。

※助成制度の有無やその内容は年度によって変わる可能性があります。詳しくは京都市 HP 等でご確認をお願いします。

※表中の賃料と工事費については家主の方のプライバシーに関する情報となるため、具体的な数値を伏せて表記しております。



今日から考えよう 空き家対策

Step 1 こんな空き家は要対策。

Q うちの家は「空き家」にはしていませんけど？

倉庫代わりに使っていて、ときどき見に行っているから、空き家ではないと考えているのですが……。

A いいえ、それは「空き家」です。

こうした空き家の問題は人の目が行き届かず管理が不十分になり、建物が傷みやすくなることです。気づかないうちに雨漏りが起きていることもあるのです。建物の管理、まずは人が使いつづけることが大事です。

Q 人が住むから、家が傷むんですよね？

物置にしておくのはもったいないけど、人が暮らすと家が傷みそうなので心配です。

A いいえ、家は使わないと傷むんです。

定期的に窓を開けて換気をし、電気やガス、水道が問題なく使えるかを確認するなど、メンテナンスをしなければ、家は傷んでしまいます。しかし人が住んでいれば不具合に気付き、業者を呼んで修理をします。空き家にしている方が、気づかないうちに大きな傷につながります。

※P.9-12のQ&Aは、「空き家の手帖」六原まちづくり委員会＋ぼむ企画・著（学芸出版社）を許可を得て抜粋し、有隣学区の事情にあわせてまとめたものです。

Q

空き家にしても、誰も困らないでしょう？

家は所有者のものですから、所有者が好きなように扱っていても問題ないですよ。

A

いいえ、まわりの家が困ります。

見るからに荒れた空き家の存在は、周辺の治安に悪影響を及ぼします。また、老朽化した空き家は、瓦の落下などで隣家や通行人に危険を及ぼす可能性があるのです。さらに怖いのが**火事**。電気配線やガス管などが劣化し、自然発火を招くような危険性もあるのです。

空き家を放置すると、どうなってしまうのでしょうか……？



家の周囲は雑草だらけで、中は動物のすみか。不衛生で近所迷惑に。



管理が行き届かず、放火犯に狙われやすい。延焼で大惨事を招くことも。



屋根が抜け、瓦がずり落ちそう。危険です！



雨漏りなどで電気配線が水にぬれて漏電。これも火災の原因に！



いつの間にか雨漏りして、床が腐ってしまいました。

こうなる前に、活用しましょう！

Step 2

空き家の活用法を知ろう。

Q こんなボロい家、誰も借りてくれないでしょう？

水まわりが劣化し、畳やふすまがボロボロです。そんな家、誰も借りてくれないのではないのでしょうか。

A いいえ、借りたい人はいます。

ボロボロでも家賃が安い方がよい、汚しても大丈夫な空間が欲しいなど、借り手の要望はさまざまです。借り手にどう使われるか不安な場合は、借り手がどこまで造作を変えられるかを**契約の際に決めておきましょう**。家を一度貸したら、二度と返してもらえないと心配される方も多いのですが、平成12年にはじまった**定期借家契約**を結べば、あらかじめ**賃貸借の期間を定めることができる**ので安心です。実際に**Case 3** 万寿寺通の町家は、将来的にオーナーの親族が暮らすことも見据えて、定期借家契約で貸しています。

Q 道路に面していないので、建て替えられません。

路地奥の家は建て替えが難しく、売るにも買い手が付きにくいと聞き、不安です。

A 建て替えられないからこそ、改修です。

路地奥の家は、原則として建て替えができないので売却の際に資産価値が下がる傾向にあります。しかし解体せずに改修し、貸家として**市場に流通させる分にはあまり不利はありません**。建て替えられないからこそ改修し、活用してはいかがでしょう。**Case 1** 路地奥の町家のように、路地奥の町家の再生と同時に路地自体の改修も行えば、路地奥の暮らしの安全性を高めることもできます。

Q

空き家活用には、お金がかかるでしょう？

空き家を貸せる状態に改修するには、費用がかかりそうで心配です。

A

かけない方法も、あります！

京都市の場合、古い建物の改修のためにさまざまな助成制度が用意されています。

Case 1 路地奥の町家の場合、ご相談の初期段階から活用できる助成制度の情報を整理し、実際に3種の補助金を活用できました。



また初期投資を少なく済ませるには、家を借り主の資金で改修してもらう契約を行い、まったく手をかけないままの状態、格安で家を貸す方法もありえます。**Case 3** 万寿寺通の町家ではオーナー負担の改修は傷んだ瓦の交換や畳替えなどに留め、壁の補修などは借り主が行う方針で活用しました。

Q

せっかくなら、耐震性能も高めたいです。

古い建物を安心して使っていけるように耐震性を高めたい。でも工事が大がかりになり、費用や時間がかかりそうで心配です。

A

屋根の葺き替えで、手軽に安全な建物に。

手軽な耐震改修としては、**屋根の葺き替え**という方法があります。

Case 1 路地奥の町家の場合は基礎をやり替える、壁を補強するというような大工事をせず、軽い屋根に葺き替えることで耐震性能を向上させました。

有隣学区まちづくり委員会にご相談いただければ、さまざまな空き家の活用法をご提案いたします。

有隣学区のまちづくりの歩みと空き家対策

有隣学区は小学校の閉校を機に、地域住民が自ら、地区計画の制定や空き家対策といったまちづくりに、積極的に取り組んできました。

1992 有隣小学校閉校

有隣学区は、四条河原町界限と JR 京都駅との中間の便利な位置にあります。学区の名前の起源ともなった有隣小学校は、児童数の減少により 1992 年に閉校となりました。閉校の時点で学区の人口は 1960 年のピークから半減。しかし近年は人口が再び増加しています。人口増と世帯数増加は、共同住宅（マンション）の増加が原因で、2005 年時点で学区の**世帯数の 7 割、人口の 5 割以上がマンション居住者**となっています。

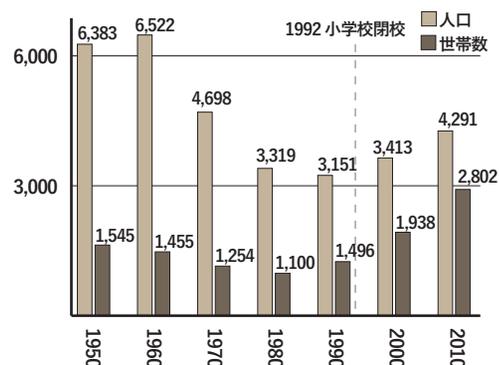
学校というシンボルがなくなったことで、地域の求心力や共通認識が薄れることが危惧されるようになりました。また、近年増加しているマンションの住民の方々に対して、伝統的行事や学区内での催しがうまく伝達できずにいます。このような状況が続けば、地域のコミュニティが弱体化し、ひいては、災害時等に迅速な対応が行われなくなることや地域の防犯力が弱体化することが懸念されていました。

2002 まちづくり委員会の発足

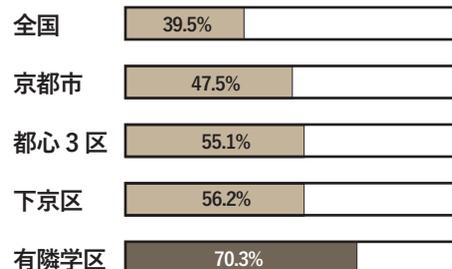
2002 年度、有隣学区の各町内会、各種団体長、自治連合会役員で構成された「**有隣学区まちづくり委員会**」が発足しました。委員会が最初に手がけた事業は、1985 年から毎年 8 月に行われている「**有隣まつり**」の**参加者調査**でした。マンション住民の方々がどの程度参加しているのかを調査した結果、全参加者の約 3 割がマンション住民でした。

2 つ目の事業は「**マンションの子どもたちのための地蔵盆**」でした。マンション住まいの子どもたちに町内の地蔵盆の案内が届かないという現実を解決するために開催したものです。その後もマンション居住者との接点をつくる取り組みを重ね、一定の成果をあげました。

有隣学区の人口、世帯数の推移



マンション世帯数の割合



平成 17 年度、国勢調査より

有隣まつりの様子



マンション住民の参加も多い有隣まつり

2011 地区計画の策定

有隣学区では、良好な市街地環境形成を図るため**地区計画**の策定にも取り組んできました。地区計画とは、法律に基づいて地域に住む人々が自らの地域を対象に、建築物の用途やルールを定め、地域の実情や目標に応じたまちづくりを行うための制度です。まちづくりの目標を定める**地区計画の方針**と建築物の用途などを具体的に制限する**地区整備計画**を定めることができます。

有隣学区では、2008年1月の地区計画の学習会を皮切りに、まちづくり委員会が中心となって地区計画の制定に向けて活動開始。地区計画の方針に『**まちづくりビジョン**』と『**3つの目標**』を、地区整備計画では『**4つの制限**』を定めた「有隣元学区地区地区計画」が、2011年2月に京都市に承認されました。

また2013年に学区内の名所・史跡や商店、行事を紹介する「**松原通おさんぽマップ**」を作成・発行するなど、地域の魅力や特徴を学区内外に発信しています。

2014- 空き家対策を開始

防災まちづくりとも連携

2014年、学区内の**空き家の位置や状態**を有隣学区自治連合会の協力を得て把握。登記簿により空き家の土地・建物の所有者を把握しました。さらに所有者に対しては**空き家の活用意向**についてのアンケート調査を行いました。

有隣学区まちづくり委員会が窓口となり、学区の広報誌「あいらぶゆうりん」での周知や委員会メンバーのネットワークを通じて、**空き家の個別相談**に対応。2014年度から2016年度にかけて**5件の相談**を受け、**3件の活用**を実施しました。

また、空き家問題や活用の方向性についてより深く考え、学ぶための場を定期的に設けています。

2016年度からは防災マップ、防災計画などの**防災まちづくり**にも取り組んでいます。今後はその他のまちづくり活動との連携も深めつつ、空き家関連の取り組みを地域に浸透させながら、さらなる活用支援を進めていきます。

まちづくりの方針を共有する



地区計画の方針をまとめた「有隣学区まちづくりビジョン」



松原通おさんぽマップ（改訂版）。有隣学区ホームページからダウンロード可能。

空き家調査の概要

把握された
空き家の数

アンケート
回答率

活用に積極
的な所有者*

101
件

42%

7名

* 空き家の活用について「提案を受けたい」or「詳しく話を聞きたい」と回答した所有者

空き家についての学びの場



空き家に関するワークショップ（2015年3月開催）の様子

空き家についてのご相談はこちらへ

有隣学区内に空き家をお持ちの方でご活用をお考えの方は、有隣学区まちづくり委員会までご相談ください。

有隣学区まちづくり委員会

空き家対策担当 山田正太郎 sho8@email.plala.or.jp

河野康治 kojikawano2001@yahoo.co.jp

空き家についての勉強会やイベント

有隣学区まちづくり委員会では、空き家問題や活用の方向性を学べる講演会やワークショップを不定期で開催しています。また有隣学区ホームページ (<http://zi-net.jp/yurin/>)、広報誌「あいらぶゆうりん」などを通じてイベントの開催を告知しております。



その空き家、放置していませんか？

— 有隣学区の空き家活用 —

制作 有隣学区まちづくり委員会 空き家チーム
編集・デザイン ぼむ企画
イラスト 大武千明、ぼむ企画 (P.10)
扉写真 大庭徹建築計画
協力 六原まちづくり委員会、NPO 法人京町家再生研究会
印刷 株式会社田中プリント
発行 2018年3月
発行者 有隣学区まちづくり委員会 山田正太郎
京都市下京区本神明町 元有隣小学校