

空き家活用の展開—京都市の空き家対策を事例に

伊藤 久雄 (NPO まちぼっと理事)

2016年8月に空き家対策の視察に訪問した京都市の取組みを事例に、東京における今後の空き家対策の課題を検討しておきたい。

1. 京都市の特徴

京都市の空き家活用の取組みの特徴を以下列挙する。

① 京都市という立地条件（地の利）

京都市はいうまでもなく一大観光都市である。また、京阪電気鉄道、阪急電鉄、などの電車、市営地下鉄・バスが発達している。私たちが訪問した栗田学区も市営地下鉄東山駅から至近の距離にあった。その結果、空き家活用の多くはゲストハウスとしての活用である。

② 学区という制度があること

京都市内には「学区」と呼ばれる地域活動単位がある。市のホームページによれば、室町時代の自治組織「町組」や明治時代の小学校「番組小学校」の歴史を受け継いでおり、小学校の統廃合により現在の通学区とは一致しないが、多くの地域活動が今もこの「学区」単位で行われているとされる。現在の学区は旧小学区に設置されており、約200の学区がある。

空き家活用のために「地域の空き家活用対策実行委員会」という組織があるが、それはこの学区ごとに設置されている。実行委員会には必ず建築の専門家が入ることが必要だということで、京都市の紹介制度もあり、その専門家がコーディネーターになる（基

本的にはボランティアとして活動）。その他の委員は、地域の自治組織（自治会・町内会、関連団体等）から選出されている（こちらもボランティア）。地域のことをよく知っている人ということになり、入居希望者には地域の活動に積極的に参加するよう促し、そのことにより空き家所有者も「地域をよく理解した入居者」という安心感が得られているという。

このような旧小学校区を単位とした地域組織は、不肖私は他に例を知らない。

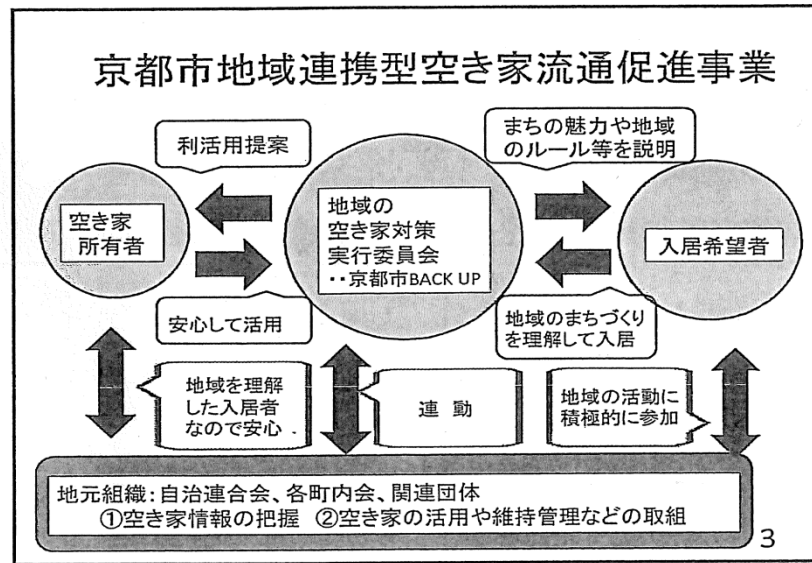
③ 行政、事業者、空き家所有者の連携

ゲストハウスが多いことが理由として大きいと思われるが、空き家を改修し、活用する専門的な事業との連携が整っていることである。そのために、空き家所有者も安心して貸すことができている。

なお、事業者が撤退する場合は、元に復すということではなく、改修した現状のまま返すということになっているということである。所有者は改修された状態のまま、次の借主を探すことができるというわけである。

④ 地元組織との連携

学区とも関連するが、学区の中に存在する自治会・町内会や関連団体などの地元組織との連携ができているということである。この地元組織は、「地域の空き家活用対策実行委員会」の中核として、①空き家情報の把握や②空き家の活用や維持管理などの取組みを行っている（次頁図参照）。



空き家所有者も、地元組織の活動があることによって安心して活用に応じることができていると考えられる。なお、栗田学区では話は聞けなかったが、ゲストハウスとしてではなく、住居（セカンドハウスもふくめて）として利活用する場合も、入居希望者との調整を実行委員会が地元組織と連携して行うことにより、所有者の安心につながっていると考えられる。

⑤ 利活用提案制度

京都市には「空き家活用×まちづくり」モデル・プロジェクトがある。応募テーマは「特定テーマ部門」と「自由テーマ部門」に分かれ、2つの部門とも採択数は1つ。実現するための費用の

一部として最大500万円が補助される。

応募資格は地域の自治組織、商店会、市民活動団体等（自治組織、商店会と連携が図れるものとの条件がある）である。

2. 東京として考えられる課題

① 東京（市区町村）の地の利とは

京都と同じことが東京でできるわけではない。また、京都市で市内200学区のうち、実行委員会が置かれているのは30学区に過ぎない。つまり、地域の特性、地の利は多様だということである。

東京の市区町村（市区町村としても広い）は、どのような特性を活かすのか知恵を絞る必要がある。

② 地元組織との連携

東京の市区町村の自治会・町内会もまた多様である。空き家の活用などにまったく関心のない自治会・町内会が多いと想像される。しかし、自治会・町内会が頼りにならないならば、新たなNPOなど市民活動団体の出番である。市区町村はそうした目的意識を持つことが必要である。

③ 小学校区を単位として

京都市は意識的に旧小学校区を学区として残し、まちづくりの基礎的な活動単位としている。東京の市区町村が学ぶことも多いと思われる。課題は拠点としての活動の場、組織、人材、資金である。京都市の場合、活動拠点の提供は行政や自治会館などさま

さまあるようだが、基本的には無償であると思われる。

東京の場合、これからの地域包括ケアシステムの活動単位と連携することもふくめて検討することは可能だと考える。

④ 提案制度

東京でも世田谷区のような「世田谷らしい空き家等の地域貢献活用モデル」事業があり、公募されている（募集は、一般財団世田谷とらすとまちづくり）。

＜平成 28 年度 世田谷らしい空き家等の地域貢献活用モデル＞

http://www.setagayam.or.jp/trust/support/akiya/pdf/h28/h28model_setagaya.pdf

東京の他の市区町村でも、それぞれの市区町村にふさわしい提案制度をつくり、広げたい。

⑤ 空き家活用条例の策定

最後に条例策定である。東京において、空家対策推進特別措置法以降に策定された条例は以下のとおり。

- ・世田谷区空家等の対策の推進に関する条例
世田谷区住居等の適正な管理による良好な生活環境の保全に関する条例
世田谷区空家等対策審査会条例
- ・町田市空家等の発生の予防、適切な管理及び活用の促進に関する条例
- ・府中市空家等対策協議会条例

・日野市空き住宅等の適切な管理及び活用に関する条例

これらの条例の中で、日野市条例がいくつかの先進性を持っている。それは、①共同住宅や長屋も対象にしていること、②関係団体や自治組織を明確に位置づけていること、③空き住宅等の流通及び活用の促進を明記していること、④相続人不明時等の措置を条文化していること、などである。日野市の条例施行は2017年1月1日であるので、具体的な取組はこれからである。具体的な成果を期待したい。

いずれにしても、すでに「適正管理条例」策定済みの市区もふくめて、空き家活用に向けた条例策定を急ぐ必要がある。そのためには京都市条例と具体的な取組みが大いに参考になる。

＜参考＞

◇ 京都市空き家等の活用、適正管理等に関する条例

<http://www.city.kyoto.lg.jp/tokei/cmsfiles/contents/0000155/155468/jorei.pdf>

◇ 京都市の空き家対策

<http://www.city.kyoto.lg.jp/menu4/category/56-6-0-0-0-0-0-0-0.html>