

事業名称	「あきや・まちづくり・せいしん」プロジェクト
事業主体名	正親住民福祉協議会
連携先	京都市都市計画局まち再生・創造推進室、京都市上京区役所、上京社会福祉協議会、せいしん幼稚園、留学生スタディ京都ネットワーク、京都市空き家相談員、株式会社サンワコン、仙石建設株式会社 等
対象地域	上京区正親学区
事業の特徴	・正親住民福祉協議会と連携した NPO 法人の設立 ・学区住民や空き家所有者等に寄り添い、各具体的な取組を実践。
成果	・NPO 法人あきや・まちづくり・せいしんの設立 ・人材育成講座、空き家・相続・登記相談会の開催 ・空き家所有者等アンケート実施、利活用プランの検討 等
成果の公表先	上京区ホームページ（予定） https://www.city.kyoto.lg.jp/kamigyo/soshiki/12-4-2-0-0.html

1. 事業の背景と目的

【背景】

正親学区は、人口約 4,000 人のうち 75 歳以上高齢者が約 500 人に及び、高齢化の進展が著しい。また、学区内には、せいしん幼稚園（園児数約 230 人）、正親小学校（児童数約 150 人）があり、災害時には、地域が関係機関と連携した避難・救出救護活動を迅速かつ冷静に対応する必要がある。

一方、京都市内で「優先的に防災まちづくりを進める地区」に指定されている正親学区は、平成 27 年度から、災害につよいまちを目指し、京都市や専門家と連携のもとで「防災まちづくり」に取り組んでいる。これまで、「防災まちあるき」や住民ワークショップを開催し、袋路の緊急避難経路の整備や路地始端部の整備、老朽建築物の除却など、災害時の被害を最小限に抑えるハード整備を進めてきた。

平成 29 年度に『正親防災まちづくり計画』を取りまとめ、空き家等対策に取り組むことを基本方針の一つとして掲げ、平成 30 年度から、学区と町内会、専門家、行政等が連携して、空き家の外観調査や所有者調査、空き家の情報の把握・管理の取組を開始した。調査の結果、路地奥を中心として、再建築不可の老朽化した空き家等が見られ、倒壊の危険性など周囲への悪影響が懸念されているとともに、学区住民から信頼を置かれている学区（住民福祉協議会）が中心となった空き家等の活用に向けた取組が期待されている。

【目的】

本事業では、路地奥を中心に発生している老朽空き家への対応、活用可能性のある空き家の利活用に向けて、正親学区の空き家対策の担い手となる「NPO 法人（仮称）あきや・まちづくり・せいしん」を設立する。また、NPO 法人の構成員となる各主体や町内会等の人材育成を通じて、学区住民や空き家所有者等に寄り添い、住まい相談、空き家化の予防、空き家の適正管理、学生や子育て世帯の住まい・高齢者の居場所づくり等としての空き家の活用等の仕組みを整え、子どもから高齢者まで全ての住民が安全・安心にいつまでも住み続けられるにぎわい・活気のあるまちの形成を目指す。

更に、このプロジェクトを通じて、路地の暮らしや文化、京町家が織りなす固有の景観など、災害に強く、地域固有の街並みや暮らしを後世に継ぐとともに、他学区に対して京都固有の学区（元学区）が中心となった空き家対策の取組の更なる波及を目指す。

2. 事業の内容

(1) 事業の概要と手順

事業の概要と手順は以下のとおり。

表 1 実施スケジュール

事業項目	具体的な取組内容	令和元年度								
		7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
①	「NPO法人(仮称)あきや・まちづくり・せいしん」設立準備									
①	「NPO法人(仮称)あきや・まちづくり・せいしん」説明会、設立総会				★ 説明会				★ 設立	
①	人材育成講習会(4回に分けて開催)									
②	各種専門家や活動団体等とのネットワークづくり									
③	空き家所有者等への寄り添い・コーディネート(利活用の提案等)									
③	学区住民への寄り添い・コーディネート(相談会等)			★	★	★	★	★	★	☆
③	学区住民への寄り添い・コーディネート(相続登記促進モデル取組)									
③	学生・子育て世帯への寄り添い・コーディネート(大学連携)									
④	学区(元学区)が取り組む空き家対策ハンドブック製作									

図 1 取組フロー図

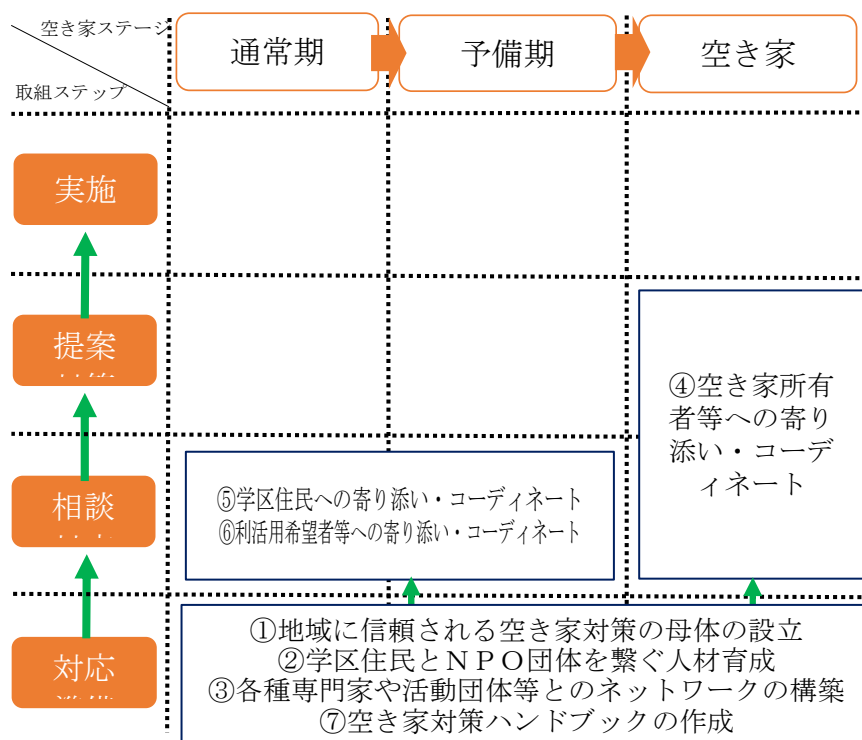


表 2 各取組の業務役割分担表

取組内容	具体的な内容（小項目）	担当者（組織名）	業務内容
①地域に信頼される空き家対策の母体の設立	設立に向けた企画、調整	正親住民福祉協議会	・空き家対策の母体の設立メンバーの検討・依頼、事業計画・資金計画等の検討
	設立申請書類の検討、作成	株式会社サンワコン	・NPO 設立申請に向けた申請書類の検討、作成
②学区住民と NPO 法人を繋ぐ人材育成	説明会運営	正親住民福祉協議会	・当日の説明会の運営
	説明会企画、資料作成	株式会社サンワコン	・説明会の企画、説明資料の作成
	説明会での説明（講師）	エステイト信（専門家）等	・空き家対策の内容、各種団体長の役割の説明
	説明会での説明（講師）	京都市まち再生・創造推進室	・京都市における空き家対策の取組の説明
③各種専門家や活動団体等とのネットワークの構築	各種専門家や活動団体等とのネットワークづくり	正親住民福祉協議会	・建築や不動産の専門家、大学、銀行、社会福祉協議会、幼稚園等とのネットワークづくり
④空き家所有者等への寄り添い・コーディネート	相談対応	正親住民福祉協議会	・相談者からの相談対応
	相談対応	株式会社サンワコン	・相談者からの相談対応
	物件調査や改修等の提案	仙石建設株式会社	・相談者からの相談対応
⑤学区住民への寄り添い・コーディネート	相談会の企画	正親住民福祉協議会	・空き家相談会の企画を検討
	相談対応	木村孝（司法書士、行政書士）	・相談者からの相談対応
⑥利活用希望者等への寄り添い・コーディネート	大学との協議	正親住民福祉協議会	・正親学区での暮らしを望む学生とのつながりづくり
	子育て世帯との協議	正親住民福祉協議会	・正親学区での暮らしを望む子育て世帯とのつながりづくり
	大学や子育て世帯の住まいとしての利活用コーディネート	木村孝（司法書士、行政書士）	・学生の住まいや子育て世帯として空き家の利活用をコーディネート
⑦空き家対策ハンドブックの作成	ハンドブックの作成	株式会社サンワコン	・学区住民や空き家所有者等と信頼関係がある学区による主体的に空き家対策の進め方等を取りまとめる

（２）事業の取組詳細

①地域に信頼される空き家対策の母体の設立

学区の空き家対策の母体として、これまで学区の福祉の取組を中心となって推進してきた正親住民福祉協議会と連携する形で NPO 法人の設立に取り組んだ。

NPO 法人の設立に当たっては、正親住民福祉協議会の構成員が中心となって今後の空き家対策の担い手となるメンバー候補を選定し、NPO 法人設立の説明や賛同の呼び掛けを行い、令和元年 9 月 27 日に設立総会を行った。その後、令和元年 10 月 31 日付で申請を行い、令和 2 年 1 月 10 日に京都市から認可を受け、1 月 17 日に法人登記を行った。また、2 月 11 日には、学区への報告とは別に、京都市全体を対象として設立報告会を行った。

図 2 NPO 法人の位置付けイメージ

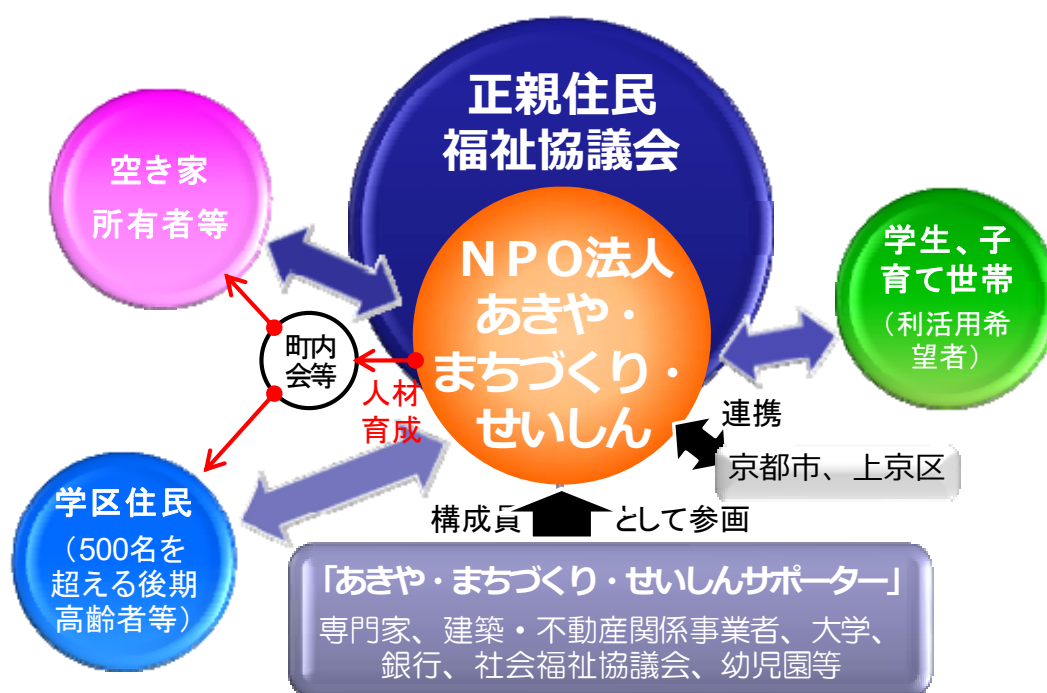


表 3 NPO 法人設立経緯

年 月 日	内 容
令和元年 9 月 27 日	設立総会
令和元年 10 月 31 日	京都市へ認可申請
令和 2 年 1 月 10 日	京都市の認可、登記の申請
令和 2 年 1 月 10 日	学区への報告（設立報告会）
令和 2 年 1 月 17 日	法人登記の完了
令和 2 年 1 月 21 日	法人番号指定通知
令和 2 年 2 月 11 日	NPO 法人設立報告会

図3 製作したNPO法人のリーフレット

NPO 法人 あきや・まちづくり・せいしん

活動の主旨

全国的に空き家の問題が注目を集める中、正親学区でも路地奥を中心として約100軒の空き家が存在し、75歳以上の高齢者も500名を超え、年々、高齢化が進んでいます。また、正親学区をはじめとした西陣地域は、路地や家屋が密集し、災害時には大きな被害を受けることが想定されています。

こうしたことから、正親学区では、平成27年度から「防災まちづくり」に取り組み、平成29年度に「正親防災まちづくり計画」を取りまとめ、学区と町内会、専門家、行政等が連携して、空き家対策に取り組むことになりました。

これまで、正親住民福祉協議会が中心となって住民の方々の生活・福祉を支えてきた信頼関係をもとに、より一層、空き家対策を進めていけるよう、この度、NPO法人を設立しました。私たちは、空き家の問題を空き家所有者等だけの問題ではなく、地域のまちづくりの問題と捉えて、関係者と協力しながら、安全・安心にいつまでも住み続けられるにぎわい・活気のあるまちづくりに取り組んでいきます。

主な活動内容

- 学区の空き家対策の担い手の育成、専門家等とのネットワークの構築
- 住民に対する住まいの相談への対応、空き家化の予防に向けた提案・コーディネート
- 空き家所有者等に対する空き家の活用、適正管理、売却等のコーディネート、遠方にお住まいの所有者等への見守りサービスの提供
- 学生や子育て世帯などの活用希望者に対する空き家の活用コーディネート等

具体的な取組内容①

- ・空き家の活用、適正管理、売却等のコーディネート
- ・遠方にお住まいの所有者等への見守りサービスの提供等

目指す学区の目標像

子どもから高齢者まで、全ての住民が安全・安心にいつまでも住み続けられるにぎわいのあるまち

具体的な取組内容②

- ・学区の空き家対策の担い手となる組織の設立、人材育成、専門家等のネットワークの構築

正親住民福祉協議会 NPO法人 あきや・まちづくり・せいしん

（あきや・まちづくり・せいしんがホーダー）
専門家、建設・不動産関係事業者、大学、銀行、社会福祉協議会、福祉関係等

具体的な取組内容③

- ・組織への信頼感に基づく住まいの相談への対応
- ・空き家化の予防に向けた提案・コーディネート等

学区住民

1500名を超える後援活動者等

具体的な取組内容④

- ・学区の空いた空間・空き家を活用する学生や子育て世帯の住まいとしての空き家の活用コーディネート
- ・留学生スタディ京都ネットワーク、京都市空き家相談員等と連携

空き家に関すること、お気軽にご相談ください

これまでの取組の中で、空き家所有者からは、「親の家を相続したが、既に自分の家も所有している」、「子どものために親の家を置いてあるが、管理が大変」など、空き家をどうにかしたいといけなと思うが、どのようにしたら良いかわからないといった空き家所有者の相談が増えています。また、地域の皆さまからは「自宅を子どもに相続したいが、どのようにしたら良いかわからない」、「路地奥で再建築できないところの空き家がほったらかしで困っている」などのご相談が増えています。

当法人では、司法書士や行政書士などの専門家の方々と連携し、空き家所有者の方々からの管理や活用方法などに対する具体的なアドバイスが欲しいといった相談に加えて、相続や登記など、今後、空き家を所有することになるかもしれない地域の皆さまの生前のうちに準備ができる取組に関するご相談もお受けしています。

まずは、お気軽にご相談ください。

SUPPORT US

NPO 法人 あきや・まちづくり・せいしんは、皆さまのご支持に支えられています。～賛助会員・ご寄付のお願い～

皆さまにいただいたご会費やご寄付は、当法人で実施する様々な活動に使わせていただきます。活動のご報告は、ニュースなど定期的な報告書として、皆さまにお伝えしていきます。

皆さまからのご支援が、地域の空き家対策に繋がります。

安全・安心に住み続けられる地域づくりへと繋がります。

皆さまの温かいご支援・ご協力を願いますよう、よろしくお願ひします。

賛助会員について

- 賛助会員：1年に1度会費を納め、継続的に当法人を応援する会員
- 人 会 金：賛助会員入会金 一口 10,000 円（一口以上）
- 会 費：賛助会員会費 一口 1,000 円（一口以上）

寄付について

- 寄付金で寄付をする
- モノで寄付をする

お申込み方法

- 事務局にご連絡頂きましたら、折り返し、関係資料等をお渡します。（お問合せ：TEL075-441-9050）

NPO 法人 あきや・まちづくり・せいしんの概要

名 称	NPO 法人 あきや・まちづくり・せいしん
設 立	令和2年1月10日
代表者	理事長 尾崎宣典（おざきふみお）
所在地	〒602-8287 京都府京都市上京区中立売通千本車入下る丹波屋町 678
E-mail	watapoko-memoru@infoseek.jp
	TEL：075-441-9050 FAX：075-441-9051

図4 NPO 法人設立報告会次第

NPO法人 あきや・まちづくり・せいしん

設立報告会

～国土交通省 令和元年度空き家対策の担い手強化・連携モデル事業～

次 第

1. はじめに
・あいさつ
2. 来賓祝辞
3. NPO設立メンバー紹介
4. 取組、活動の報告
5. おわりに
・あいさつ

写真1 設立報告会



②学区住民と NPO 法人を繋ぐ人材育成

空家所有者等の悩みは多岐に及び、様々な方が連携しないと、空家問題も解決していかないため、学区住民や空き家所有者等と NPO 法人を繋ぐ人材を目指し、各種団体長や町内会長、自主防災会、民生員や老人福祉委員への説明会・学習会を開催し、空き家対策の必要性や主体ごとの役割、市の支援事業など、空き家対策に関する知識向上や意識醸成を図った。

図5 人材育成講座の概要



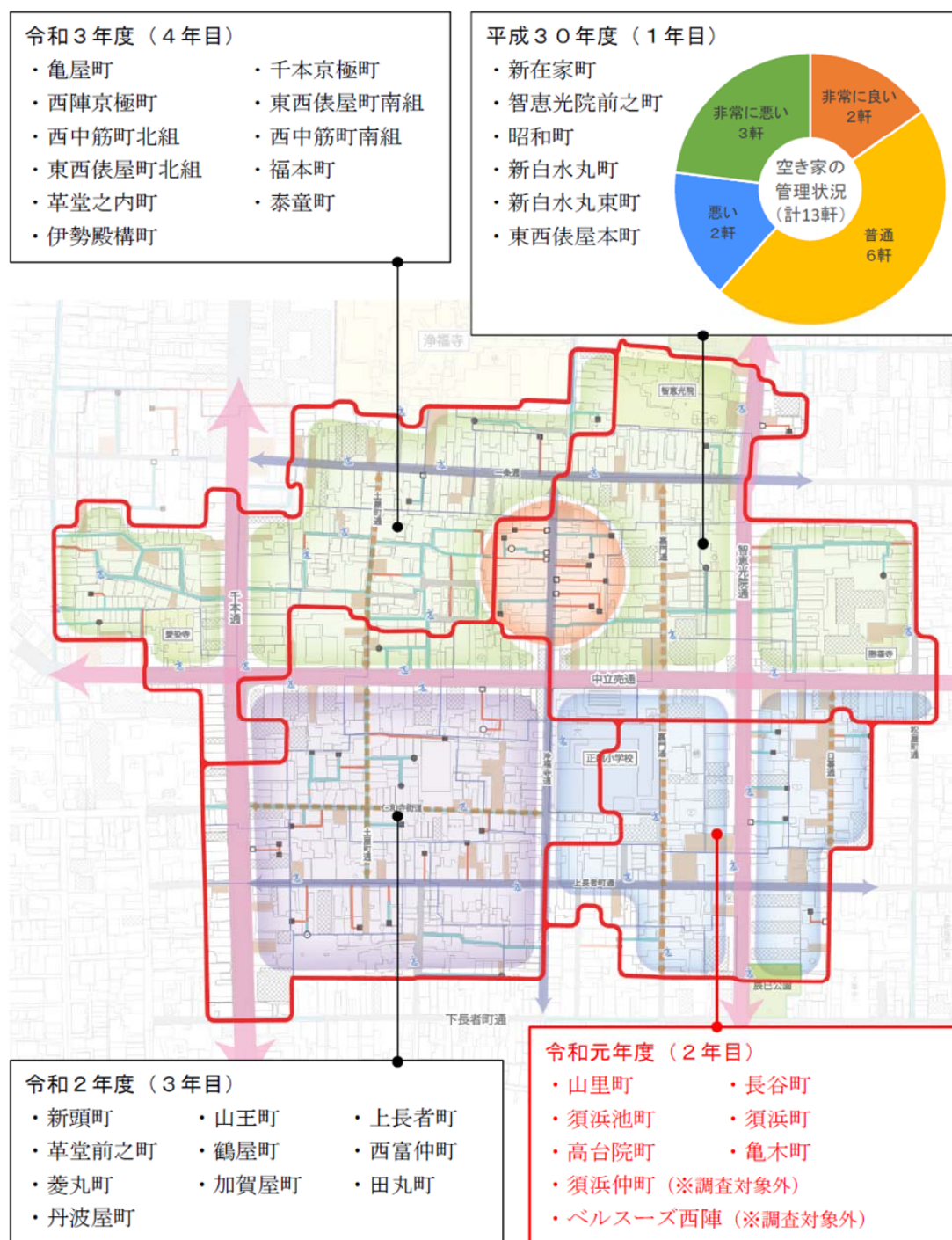
特に、正親学区では平成27年度から「防災まちづくり」に取り組んでおり、『正親学区防災まちづくり計画』において災害に強いまちづくりに向けた取組方針の一つとして空き家対策を掲げ、「一人ひとり」、「町内会（町内会長・防災部長）」、「学区（防災まちづくり委員会等）」の主体ごとの役割や具体的な取組を再確認した。

図6 人材育成のポイント①（主体事の役割や具体的な取組等）



また、正親学区では、35 町内会と連携をする形で、「京都市地域連携型空き家活用推進事業」に4年間で取り組んでおり、現在の進捗状況の確認（現在は2年目）と、主体的な協力意識の醸成を図った。

図7 人材育成のポイント②（京都市地域連携型空き家活用推進事業の進捗状況）



③空き家・相続・登記相談会の開催（各種専門家や活動団体等とのネットワークの構築、空き家所有者等への寄り添い・コーディネート、学区住民への寄り添い・コーディネート）

各種専門家等と連携した空き家所有者等や学区住民を対象とした相談会として、司法書士・行政書士の方と連携して、学区の住民のみなさんの悩み・相談に応える無料の相談会を毎月開催した。なお、開催に当たっては、高齢者が気軽に相談しやすいよう、正親住民福祉協議会が取り組んでいる焼き芋会と健康麻雀倶楽部と同日開催とした。

写真 2 相談会の様子（左：相談の状況、右：同日開催の焼き芋会）



相談会の開催に当たっては、相談会のリーフレットを作成し、全戸配布のもとで、積極的な参加を呼び掛けた。

図 8 「空き家・相続・登記相談会」リーフレット（全戸配布）

令和元年度 空き家対策の担い手強化・連携モデル事業

「あきや・まちづくり・せいしん」プロジェクト

相談会のご案内

空き家 ・ 登記 ・ 相続

上記3件の無料相談会です。専門家がお越しくださいます。
お悩みの方お気軽にお問合せください！

2019.9.28（土）開催！

相談時間	1回目	10:00～12:00
	2回目	13:30～15:30
相談対応者	司法書士	行政書士 木村 孝氏
相談場所	正親福祉会館	
予約・お問合せ先	正親住民福祉協議会	会長 尾崎まで 075-441-9050

※無料相談会と併せて、焼き芋会（10:00～12:00）、健康麻雀倶楽部（13:30～15:30）を開催していますので、ぜひお越しください。
（正親学区在住の70歳以上が対象です。）

主催：正親住民福祉協議会 協力：上京区社会福祉協議会

④空き家所有者等への寄り添い・コーディネート

平成30年度から取り組んでいる「地域連携型空き家活用促進事業」で把握した空き家所有者等を対象として、空き家所有者等が抱える様々な事業や意向を確認するアンケート調査を企画・実施した。アンケート調査票については、空き家所有者等と繋がるのが最大の目的であるため、回答率が向上するよう、必要最低限の設問項目に留めた。

図9 空き家所有者等へのアンケート調査の対象

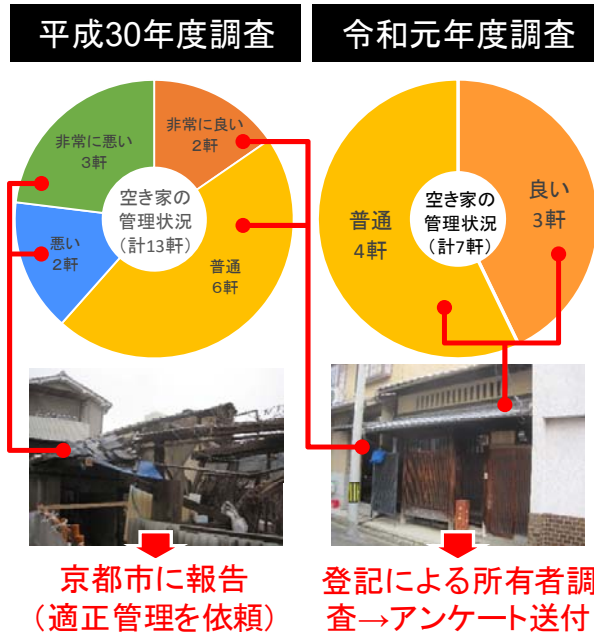


図10 空き家所有者等へのアンケート調査票

正親学区における 空き家等の活用意向に関するアンケート調査のお願い

京都市上京区 番地の建物についてお尋ねします。

正親学区では、平成27年度から、京都市や専門家と連携して災害に強いまちを目指した「防災まちづくり」の取組を進めています。京都市では空き家数が約10万6千戸、空き家率が12.9%（平成30年住宅・土地統計調査結果）となっており、正親学区においても、およそ100軒程度の空き家等があります。空き家の問題は、災害時に倒壊して道路を塞いでしまうなど、安全・安心な暮らしに向けた地域の問題として、地域が一丸となって対応していく必要があります。

こうしたことから、正親学区の空き家等の所有者の皆様へ、現在の利用状況や今後の活用意向、建物に関する悩みことなどをお聞かせいただき、今後の空き家等対策に繋げていきたいと考えております。つきましては、ご多忙とは存じますがアンケートの趣旨をご理解いただき、ご協力くださいますようお願いいたします。

ご記入に当たっての注意事項

- このアンケート調査は、正親学区において、外観目視により空家等[※]と判断させていただいた物件を対象に所有されている方（登記簿謄本等に記載された所有者の方等）をお願いしております。
※空家等とは、概ね1年以上継続して居住していない建築物（附属工作物とその敷地を含む）をいいます。
 - 空家等でないにも関わらず本調査票が届いた場合はご容赦ください。なお、その場合は本アンケート調査票（問1）に回答いただき、返送ください。
 - アンケートの御回答は、空き家対策の推進の目的以外に使用することはありません。
 - アンケートの回答方法については、回答後、同封の返信用封筒でご返送ください。
- 令和2年 2月 7日（金）までにご返函ください。

【調査の問合せ先】正親住民福祉協議会（担当：尾崎） 電話番号：075-441-9050

1. 所有する建物の利用状況についてお尋ねします。

問1. あなたが所有する建物は現在、どのような状態ですか？（1つに○）

- 利用している（用途： ）
- 賃貸用・売却用物件として流通させている
- 利用していない（理由： ）
- その他（ ）

問2. あなたが所有する建物の今後の利用について、どのようにお考えですか？（1つに○）

- 具体的な利活用の予定がある
- 具体的な予定はないが、将来的に利活用したい
- 利活用は考えていない
- 分からない →3、4の方は問4へ
- その他（ ）

問3. どのような利活用をお考えですか？（1つに○）

- 自分または家族が居住する
- セカンドハウスとして使用する
- 売却する
- 賃貸として貸し出す
- 解体し、更地にする
- 解体し、駐車場等に活用する
- 地域のために活用したい
- その他（ ）

問4. 空き家等を利活用する上で、不安や心配なことはありますか？（○は3つまで）

- どうしてもよく分からない
- 相続に関して権利者間で問題がある
- 貸出したいが、良い相手が見つからない
- 家財道具や仏壇を置いたままである
- 耐震化やリフォームをするお金がない
- 解体したいが解体するお金がない
- 解体して更地になることで固定資産税が上がる
- 特になし
- その他（ ）

2. あなた自身のことについて、お答えください。

- (1) 年齢 (歳代)
- (2) 家族構成 1. 単身世帯 2. 夫婦2人暮らし 3. 親と子の世帯
4. 親子、孫の3世代 5. その他 ()

3. ヒアリング調査にご協力ください。

所有されている建物に関して、日頃から不安に感じられることや悩みこと等がある方には、司法書士や建築士などの専門家と一緒に相談に対応させていただきます。お話を聞かせていただける方は、下記にお名前と連絡先のご記入をお願いいたします。

お名前（ふりがな）	電話番号	FAX
※所有者との関係： 1. 本人 2. その他 ()	Eメールアドレス	
※連絡させていただく際のご都合のよい時間帯：午前・午後 () 時頃		

～アンケートは以上となります。ご協力ありがとうございました！～

(3) 成果

①地域に信頼される空き家対策の母体の設立

空き家化の予防や空き家の利活用、大学と連携した取組の中での留学生への対応などを見据え、正親住民福祉協議会のメンバーをはじめ、住職、元銀行員、翻訳家、市議員などを理事として迎える形で「NP0 法人あきや・まちづくり・せいしん」を設立することができた。

具体的な事業としては、各理事が専門的な能力や経験を発揮しながら、多様な空き家対策を進めていけるよう、相続等に関する相談会や、空き家所有者等に対する利活用の提案や適正管理の呼び掛け、地域への情報発信等に取り組んでいく。

表 4 NP0 法人の概要

項 目	内 容
活動の目的	・学区住民や空き家所有者等に対して、住まい相談、空き家化の予防、空き家の適正管理、空き家の活用等に関する事業を行い、安全・安心にいつまでも住み続けられるにぎわい・活気のあるまちの形成に寄与することを目的とする。
特定非営利活動の対象	・保健、医療又は福祉の増進を図る活動 ・社会教育の推進を図る活動 ・まちづくりの推進を図る活動 ・学術、文化、芸術又はスポーツの振興を図る活動 ・環境の保全を図る活動 ・子どもの健全育成を図る活動 ・前各号に掲げる活動を行う団体の運営又は活動に関する連絡、助言又は援助の活動
具体的な事業	・学区住民等に対する相続等に関する相談会の開催 ・空き家所有者等に対する空き家活用の意向確認や利活用提案 ・空き家所有者等に対する空き家の適正管理の呼び掛け、見守りサービスの提案 ・空き家に係る相談の呼び掛け、正親だより等を活用した情報発信
役員構成	・役員：11 名（理事長 1 名、副理事長 2 名、監査 3 名） ・住民福祉協議会、住職、元銀行員、翻訳家、まちづくり専門家、会計事務所主宰等
事業年度	・毎年 3 月 1 日～翌年 2 月末日
設立当初の入会金及び会費	・正会員会費 10,000 円 ・賛助会員入会金 一口 10,000 円（一口以上） ・賛助会員会費 一口 1,000 円（一口以上）

また、地域が取り組む空き家対策のNPO法人設立に関して、マスコミと連携することで、広く市域に情報発信することができた。

図11 NPO法人設立に関する報道記事（令和2年2月19日京都新聞）

空き家対策へNPO設立

路地奥で老朽化し、放置された家屋。危機感から住民たちが空き家対策に乗り出した（京都市上京区）



正親学区の住民一丸 上京

空き家対策に地域一丸で取り組むため、京都市上京区・正親学区の住民たちがNPO法人「あきや・まちづくり・せいしん」を設立した。利用できる可能性のある空き家や老朽化している家屋について、所有者と話し合い、対策を講じていく。同法人は「空き家は地震や火災の時、被災規模を拡大させるリスクが高いため、危機感がある」としている。

正親学区は、木造家屋がある。

路地に密集する市街地に位置する。一戸建てが約1400戸あるが、高齢化が進み現在は100戸以上が空き家という。道幅が1・8メートル未満の路地にある家は基本的に建て替えができないなどの制約があり、老朽したまま放置されている家も

てサポーター制度を設け、要望があれば、利用や管理法について相談を受ける体制も整えた。

こうした活動を始めたところ、早くも5年以上空き家だった所有者から、留學生のシェアハウスとして活用できないか、という相談が入ったという。

尾崎富美雄会長は「路地の町並みは京都の大切な文化でもある。空き家問題は、正親地区だけでなく京都全体の課題。この地域がモデルケースになるよう、取り組んでいきたい」と話している。

空き家に関する登記や相続の無料相談会を22日に行う。若干名を募集している。申し込みは尾崎会長075（441）9050。

（藤松奈美）

所有者と相談 活用など探る

②学区住民と NPO 法人を繋ぐ人材育成

今年度、NPO 法人の設立に向けた取組と連携を図りながら、各種団体長や町内会長、自主防災会、民生員や老人福祉委員への説明会・学習会を計画的に開催することができた。説明会・学習会では、京都市のほか、まちづくりの専門家や建築・不動産の専門家による説明や意見交換等により、空き家対策の必要性や主体ごとの役割、市の支援事業などを分かりやすく伝えることができた。

③空き家・相続・登記相談会の開催（各種専門家や活動団体等とのネットワークの構築、空き家所有者等への寄り添い・コーディネート、学区住民への寄り添い・コーディネート）

各種専門家等と連携した空き家所有者等や学区住民を対象とした相談会として、司法書士・行政書士の方と連携して、学区の住民のみなさんの悩み・相談に応える無料の相談会を毎月開催したところ、9月から2月まで計6回開催し、計14名の方が相談に来られた。

登記の相談に来られた学区住民に対しては、モデル的な取組として未登記の問題解決に取り組むとともに、家屋を継承する方がおられない住民の方からは、今後の家の在り方を考えるきっかけになったとお礼を頂き、高い評価を得た。

表 5 相談会の参加者状況

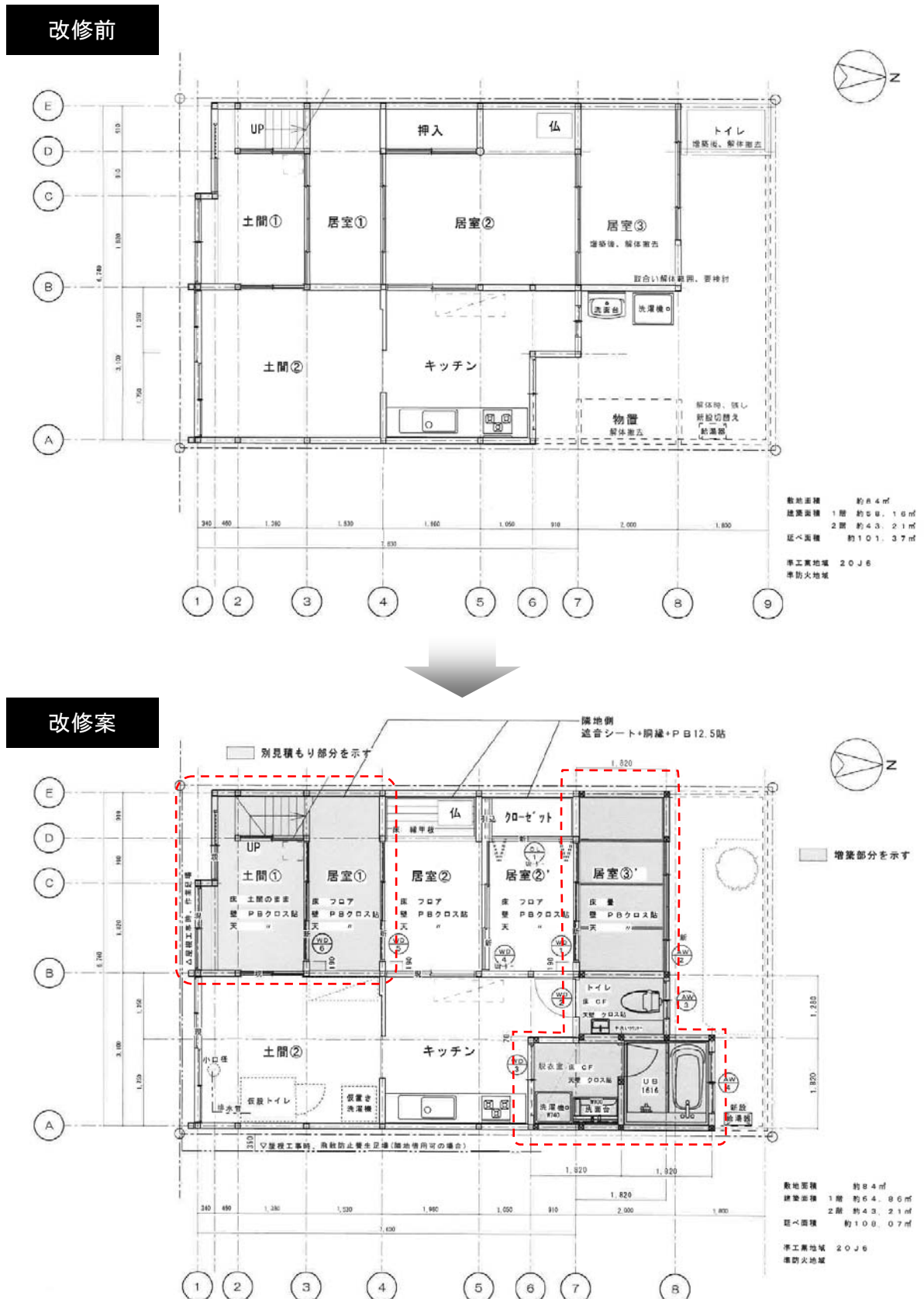
年 月 日	相 談 者	相談内容	場 所	備 考
令和元年 9 月 28 日(土)	T 氏	・所有する空き家について 等	正親福祉会館	
	I 氏	・所有する空き家について 等	正親福祉会館	
	K 氏	・所有する空き家について 等	正親福祉会館	
	M 氏	・所有する空き家について 等	正親福祉会館	
	H 氏	・相続予定の空き家について 等	正親福祉会館	
令和元年 10 月 26 日(土)	K 氏	・自宅の相続、登記について 等	正親福祉会館	
	T 氏	・所有する空き家について 等	正親福祉会館	
	U 氏	・所有する空き家について 等	正親福祉会館	
	N 氏	・所有する空き家について 等	正親福祉会館	
令和元年 11 月 30 日(土)	T 氏	・所有する空き家について 等	正親福祉会館	
	I 氏	・自宅の相続、登記について 等	正親福祉会館	2 回目
令和元年 12 月 21 日(土)	F 氏	・相続登記について 等	正親福祉会館	
令和2年 1 月 25 日(土)	M 氏	・自宅の相続、登記について 等	正親福祉会館	
令和2年 2 月 22 日(土)	F 氏	・自宅の相続、登記について 等	正親福祉会館	

※相談者名は非公開のため、取扱注意

④空き家所有者等への寄り添い・コーディネート

「空き家・相続・登記」相談会や空き家所有者等へのアンケート調査により、4名の方に提案する具体的な改修プランの検討を行った。実際の活用には至っていないが、具体的な空き家所有者等とのネットワークを構築することができた。

図 12 空き家所有者等の意向を踏まえた改修プランの検討（例）



⑤「空き家対策ハンドブック」

住民一人ひとりが空き家問題を自分事として捉え、地域が一丸となって空き家対策に取り組んでいけるよう、「空き家対策ハンドブック」を制作した。制作に当たっては、正親住民福祉協議会やNPO法人のメンバーが中心となって議論を重ね、住民目線で分かりやすく取りまとめた。

図 13 「空き家対策ハンドブック」

「空き家対策ハンドブック」の目的

正親学区は、1200年以上の昔、平安京の平安宮（大内裏）があった地であり、以降、長い歴史の中で、現在の住まいやまちの文化を形成してきました。この歴史は、人と人がつながり、支え合いながら、良い物を見極め、大切に守り、手入れをすることで積み重ねてきたものです。

しかしながら、近年、長期にわたり住み手のいなくなった空き家が増加し、これらが十分に手入れされないまま放置されることにより、周辺の生活環境の悪化はもとより、地域コミュニティやまちの活力の低下、ひいては住まいやまちの文化が喪失されていくことが懸念されています。

すべての家屋は空き家になる可能性がありますし、すべての住民は空き家所有者になる可能性があります。誰もが当事者になる可能性がある空き家問題について、広く意識啓発をはかるとともに、積極的に予防・活用・適正管理等に取り組んでいただくきっかけとなる情報の提供を目的としています。

「空き家対策ハンドブック」の使い方

「空き家対策ハンドブック」では、空き家発生の「予防」、空き家の「管理」、「活用」といった空き家との関わりに応じて、利用できるサービスや頼りになる相談先、参考になる事例等の情報を掲載しています。

「空き家」について思うことが生じた時には、是非、ページをめくってみてください。

もくじ

1. 空き家を放っておくとどうなるの？…4
2. 「空き家管理」のススメ…8
3. 「空き家活用」のススメ…11
4. 「空き家化の予防」のススメ…16

住まいのチェックリスト…20

参考資料：空き家の活用に関する助成制度等…24



4. 「空き家化の予防」のススメ

放置された空き家が増える原因の1つに、「活用したくてもできない」という問題があります。

売却・賃貸するにしても、取り壊すにしても、空き家の所有者が中心となりますが、「相続」の関係でその所有者がたかさんいたり、わからなくなっていたりすると、「活用したくてもできない」、「取り壊したくても取り壊せない」という状況になってしまうこともあります。

重要な財産である空き家を、管理、活用、処分等がしやすい状態にしておくことが、今ある家を空き家にしないための「予防」になります。

予防のポイントは、「きちんと相続すること」です。

空き家所有者に行なったアンケート^{※1}によると、空き家になった理由のうち、相続によるものは44%と、相続をきっかけに空き家所有者となるケースが多いようです。また、空き家が放置される理由としても「相続」は大きく関わっています。

例えば・・・

家を誰に譲るのか決まらず、所有者が亡くなってしまう

➡

家を誰が引き継ぐか、相続人の間で話し合いがうまくいかない

➡

権利を分割し、共有名義にする

相続の結果、「共有名義」となるケースが多くあります。しかし、その場合、1人が売却や賃貸に出そうとすると、その都度、他の共有名義となっている人たちに相談し、行為に応じた同意^{※2}を得なければなりません。名義人が10人、20人とたくさんいるケースでは、なかなか同意が得られず、売ることや貸すこともできないまま、長期間放置されることになりかねません。その結果、老朽化が進み、近隣に悪影響を及ぼすことに繋がっていきます。

※1 空き家所有者アンケート調査／株式会社価値総合研究所（H25.11.22日～25）
※2 修繕などの保存行為は、持分に限らず1人で実施可能／賃貸や改修工事などの管理行為は、持分の過半を持つ人の同意が必要／売却や売却等の処分行為は、全員の同意が必要

相続の準備

あらかじめ次世代にどのように引き継ぐかを決めておくことが重要です。

相続が発生してから「誰が、何を相続するか」を決めようとすると時間がかり、空き家の状態が長期化する原因にもなりがちです。

● 現在の土地・建物の権利関係を把握しておきましょう

- ・相続登記はしていますか？

もしかしたら、何十年も前に亡くなった祖先の名義になっているかもしれません。

きちんと相続登記^{※1}しておくことで、次の相続の手続きがスムーズになり、数次相続^{※2}のリスクを避けやすくなります。放っておくと、相続人が増えて、家族の大きな問題に発展する可能性もあります。

※1 相続登記：被相続人（＝相続される人）が亡くなり、相続が発生したときに被相続人が所有していた建物や土地などの不動産の名義変更手続きをいいます。被相続人名義のままではその不動産を売却したり、担保に入れることもできません。
※2 数次相続：相続が開始して遺産分割協議を経る前に相続人が亡くなり、新たな相続が開始することです。最初の相続で手続きを行わずに次の相続（数次相続）を迎えると、法定相続人が増え、相続手続きが難しくなります。手続きされていない期間が長くなると、ねずみ算的に相続人が増えていくとともに相続人の関係がより複雑になります。

3. 評価と課題

①地域に信頼される空き家対策の母体の設立

正親住民福祉協議会と連携を図る形で空き家対策を進めていく母体として、「NPO 法人あきや・まちづくり・せいしん」を設立したが、構成メンバーとして、住民福祉協議会のメンバーはもちろんのこと、住職、元銀行員、翻訳家、市議員、会計事務所主宰、社会福祉協議会、まちづくり専門家など、多様な専門的な能力や知識、経験を有するメンバーを理事として迎えることができた。

当法人は、設立段階であるため、今後は、空き家所有者や住民、利活用希望者に寄り添う具体的な空き家対策の実践と積極的な広報などを通じて、正親住民福祉協議会と同様、地域に信頼される組織として成長していく必要がある。また、建築や不動産関係の事業者、大学、銀行、幼稚園など、様々な主体が NPO 法人と連携できる具体的な取組を検討・実践していく必要がある。

②学区住民と NPO 法人を繋ぐ人材育成

今年度、各種団体長をはじめ、各町内会長や防災部長、民生児童委員や老人福祉委員を対象とした説明会・勉強会を開催したが、住民と最も近い関係にある町内会長や防災部長は、各町において毎年変わるため、継続した説明会・勉強会が必要である。毎年、繰り返し開催する必要があるデメリットの一方、住民や空き家所有者等に寄り添う人材を一人でも多く育成できるメリットもあるため、引き続き、住民や空き家所有者等と NPO 法人を繋ぐ人材に必要な知識やノウハウの向上につながる講習会に取り組むことが重要である。

③各種専門家や活動団体等とのネットワークの構築

今年度は、京都市や上京区に加え、「空き家・相続・登記」相談会当における司法書士・行政書士、空き家所有者等への利活用プラン検討等における建築や不動産の専門家、各大学などとのネットワークを構築することができた。今後は、こうしたネットワークを活かしつつ、銀行や幼稚園、社会福祉協議会、福祉事業所など、空き家の予防から利活用、管理不全空き家の対応等まで、広く空き家対策に対応できるネットワークづくりを進めていく必要がある。

④空き家所有者等への寄り添い・コーディネート

「空き家・相続・登記」相談会や空き家所有者等へのアンケート調査により、4軒の空き家改修プランの検討に繋がったが、具体的な活用には至っていない。空き家の利活用等にはタイミングの問題も重要なファクターとなるため、引き続き、空き家所有者等への寄り添いを継続するとともに、遠方にお住まいの空き家所有者等に対する空き家見守りサービスの提案など、将来的な空き家等の利活用や除却等に繋がる信頼関係の構築に取り組んでいく必要がある。

⑤学区住民への寄り添い・コーディネート

今年度に実施した「空き家・相続・登記」相談会は、利用者や住民から高い評価を得ており、継続していくことが望まれる、また、一人暮らし高齢者世帯などを対象として、司法書士と連携して相続登記促進に向けたモデル取組を実施していく必要がある。

⑥学生や子育て世帯などの空き家活用に向けた寄り添い・コーディネート

今年度、3大学と留学生の寮としての活用を中心に意見交換を実施したが、留学生の寮としての空き家の活用は、留学先の国や大学との関係などもあり、現実的に難しい状況であることが分かった。その一方、短期留学や職員などの住まい等としての利活用には検討の余地があるため、引き続き、大学との意見交換等を粘り強く進めていく必要がある。また、子育て世帯とのネットワークづくりも継続していく必要がある。

⑦学区（元学区）が取り組む空き家対策ハンドブックの作成

地域が中心となった空き家等対策の必要性を整理した空き家対策ハンドブックを活用しながら、周辺の学区等から広く情報発信していく必要がある。

4. 今後の展開

①住民、空き家等所有者、利活用希望者に寄り添う空き家対策の更なる推進

一つひとつの空き家ごとに、空き家になった理由も違えば、所有者意向も様々であり、空き家の問題は、空き家問題への興味や関心の惹起など、学区全体や京都市全体で取り組むこともあるが、丁寧に、信頼される主体・組織が一つひとつの空き家にきちんと対応することが重要である。

京都には元学区が番組小学校をつくるなど、地域が連携して物事を進めていく歴史があり、正親住民福祉協議会は、そうした素地のもとで、これまで、福祉面から住民の生活を支えてきた。こうした背景をもとに、「NPO 法人あきや・まちづくり・せいしん」では、一人ひとりの空き家所有者、一人ひとりの住民、一人ひとりの利活用希望者に寄り添い、空き家対策を継続していく。

②「防災まちづくり」との更なる連携

正親学区には100本近くの路地があり、建て替えが難しい路地も多く、老朽化した空き家が見られる路地奥がある。正親学区では、災害が起こる前から災害に強いまちをつくる「防災まちづくり」の取組を平成27年度から進めており、引き続き、「防災まちづくり」の観点から、様々な主体と連携を図りながら、空き家対策を進めていく。

また、正親小学校でも、総合学習の時間を活用した「防災まちづくり学習」が進められており、名前のない路地に愛称を付け、路地銘板を設置する取組を精力的に進められている。こうした取組とも連携し、あらゆる世代が主体的に取り組んでいける空き家対策を進めていく。

③「空き家・相続・登記」相談会の継続

今年度を実施した「空き家・相続・登記」相談会は、住民に高い評価を得ており、継続した取組が期待されている。75歳以上の高齢者が500名を超え、未登記の家屋が多く存在している背景を踏まえ、相談会だけでなく、空き家化の予防や空き家問題の長期化を防止する観点から、登記を促進する勉強会等の開催も検討していく。

④大学生や子育て世帯とのネットワークづくり

正親学区の周囲には、同志社大学をはじめとする数多くの大学があり、留学生を対象とした空き家の利活用は幾つかのハードルがあるものの、大学との連携は、空き家の利活用の視点からは重要となっている。子育て世帯を含め、空き家の利活用の観点から、利活用希望者とのネットワークづくりを継続的に進めていく。

⑤近隣学区への波及、連携した取組の推進

正親学区は、路地や建物が密集する西陣地域のほぼ中央に当たり、京都市において「優先的に防災まちづくりを進める地区」に指定されている。隣接する学区においても、同様の町並みが形成されており、路地奥を中心に空き家も多く見られる状況となっている。

こうしたことから、今後は、隣接学区と連携し、「空き家・相続・登記」相談会の対象を隣接する学区も対象に開催するなど、学区が中心となった空き家対策を上京区、ひいては京都市全体に広く波及させていく。

■事業主体概要・担当者名			
設立時期		昭和56年6月	
代表者名		正親住民福祉協議会 会長 尾崎富美雄	
連絡先担当者名		正親住民福祉協議会 事務局長 土屋佐恵子	
連絡先	住所	〒602-8287	京都市上京区中立売通千本東入下る丹波屋町 678
	電話	075-441-9050	
ホームページ		(今後設置予定)	