

「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」  
京都市東山区六原学区における  
住民主導の空き家対策と防災まちづくり



京都府 京都市 東山区 六原学区  
六原まちづくり委員会



# 1. 活動地域の概要とまちづくりの課題

## ● 活動地域：六原学区の概要

行政区	京都府京都市東山区
位置	京都市の東に位置し、周辺には清水寺などの寺社仏閣と祇園界隈などの観光資源に囲まれた歴史的旧市街地
面積	約 14.6 万㎡
人口	<b>3,319 人</b> (H.27.7 住民基本台帳) 比較参考値：1 万 5,000 人 (S.30)
世帯数	1,913 世帯 (H.27.7 住民基本台帳)
世帯あたりの人口平均	1.73 人 (3,319 ÷ 1,913) <b>独居世帯が全世帯の 5 割超</b>
高齢化率	<b>32.4%</b> (H.27.7 住民基本台帳)
空き家率	全国平均：13.5% (H.25) 京都市：14.0% (H.25) <b>六原学区：14.9%</b> (H.20)
地域活動の単位	<b>学区 (=元学区)</b> 日本で最初に創設された番組小学校を起源とした地域活動の単位。京都市では現在も元学区単位で地域活動が進められている <b>六原学区は 30 の町内会の集合</b>



## ● まちづくりの課題

### 人口減少と高齢化に伴う町内会活動の担い手不足、空き家問題や防災上の懸念

六原学区は戦前からの密集市街地であるため住戸一戸あたりの敷地面積が狭小。多世代の同居が困難など居住環境の問題もあり子育て世代が徐々に流出。現在は地域住民の高齢化により町内会活動の担い手が不足し、地域コミュニティの衰退化が進んでいる。また平成 17 年頃からは学区内の空き家の存在や危険家屋化した家屋の放置問題が顕在化。学区全体の空き家率をみる限り京都市や全国平均と大きな乖離はないが一部の町内では空き家率が 30%を超えているところも。独居高齢世帯が多く、今後空き家問題が加速的に深刻化する恐れがある。また、戦前からの古い建物や狭隘な路地が多く残っているため防災上の課題も抱えている。

## 2. 六原学区のまちづくり活動の理念・背景・系譜

### ● まちづくり活動年表

年度 (平成)	京都市の 施策・事業	六原学区のまちづくり	
		空き家と防災の取組	六原自治連合会の取組
H.12			六原自治連合会発足
H.15	木造住宅振興支援事業 ⇒袋路長屋の再生		
H.16	地域ネットワーク形成 事業		
H.17	<b>主に行政主導</b>	耐震家屋アンケート調査	いきいきネットワーク開始 自治会館の開設
H.18	都市再生プロジェクト 調査	歴史的街区における空 き家等調査・視察・シン ポジウムの実施	
H.22	地域連携型空き家流通 促進事業モデル学区		
H.23			六原まちづくり委員会発足 小中一貫校の開校
H.24	密集市街地・ 細街路対策事業	防災まちづくり開始	
H.25		東山区まちづくり 支援事業採択 ⇒『空き家の手帖』出版	
H.26	<b>主に地域自走</b>	東山区まちづくり 支援事業採択	
H.27		東山区まちづくり 支援事業採択	

#### 地域横断型組織の形成と学校の統廃合問題 から始まったまちづくり

阪神淡路大震災を機に学区全体のまちづくりを実勢していくための地域横断型組織である六原自治連合会を発足。学区内の児童数減少（昭和30年の1千人規模が平成22年の小学校閉校時には80人まで減少）が顕著であったこともあり、地域の最重要課題である近隣小・中学校統廃合後の公立小中一貫校誘致から、後の活発なまちづくり活動につながる組織構成と取り組みが始まった。

#### 学区内の空き家問題の顕在化に伴い 行政主導による空き家対策の推進

都市部の空き家が社会問題化しつつあった平成17年度より、大学や行政外郭団体の空き家実態調査に協力した結果、学区内に空き家が多数存在することを地域住民が身をもって認識。平成22年には地域住民と行政が連携して空き家の流通促進を手がける事業のモデル地区に選定され、具体的な空き家対策を開始した。

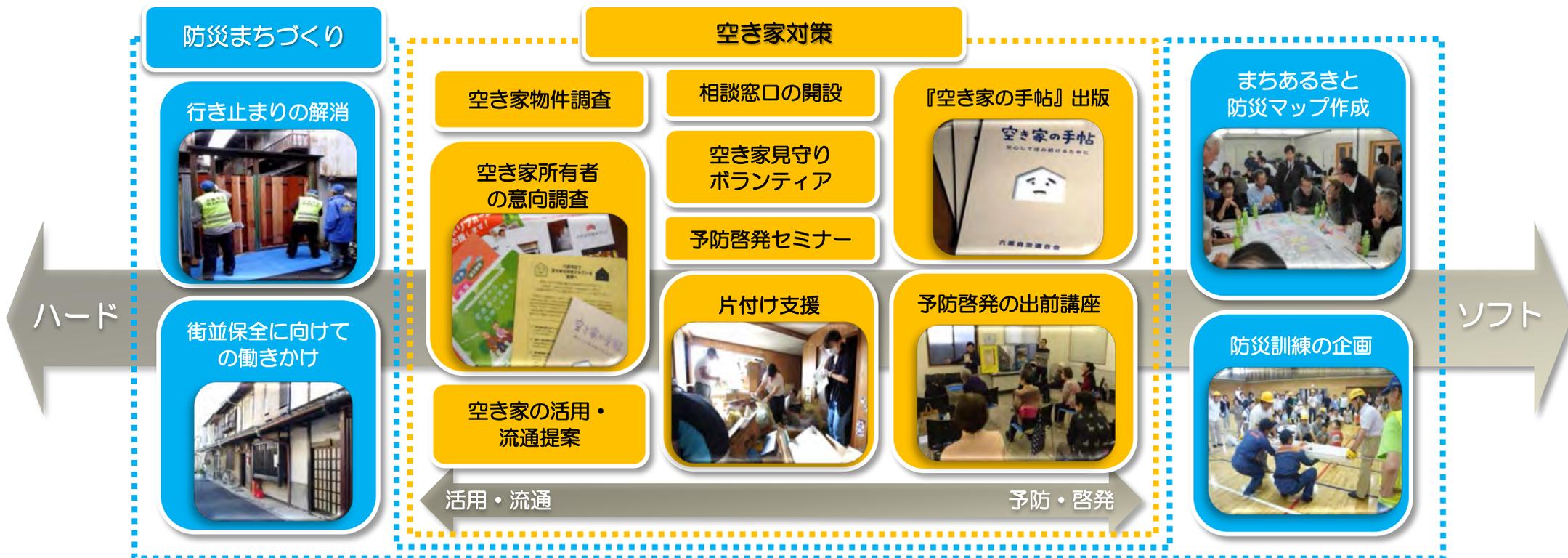
#### 行政事業終了に伴う地域自走型組織の形成と 成果主義にとられない息の長い取組を目指して

行政事業終了後、六原学区では空き家問題を継続して取り組むべき地域課題と捉え、六原自治連合会の傘下に地域自走型の組織である六原まちづくり委員会を発足。しかし、活動資金やノウハウがないなかで数値上の成果が出にくくなるなど順風満帆ではなかった。そこで取り組みのアプローチを転換し、空き家問題をまちづくりの一環と捉え、成果にとられない地域に根差した取り組みを目指す。

#### 空き家と防災の連携による、まち全体の安心・安全と 魅力を高める面的なまちづくりの展開へ

密集市街地である六原学区は防災面でも多くの課題を抱えており、それに対処するため平成24年から行政とともに防災まちづくりにも取り組むようになった。それまでは「空き家の活用・流通」という建物単体を対象とする取り組みに軸を置く傾向にあったが、「防災」という視点が加わることで、有事の避難経路確保や老朽化建物の除却・健全化、防災訓練の企画・運営といったまち全体の安心・安全性を対象とした取り組みも進めている。また、学区内の路地や京町家の街並みを保全するなどの、まちの魅力を増す取り組みにも視野を広げている。

### 3. まちづくりの活動内容と今後の展開



#### ● 具体的な活動内容

行政主導期の空き家対策は空き家の所有者特定、活用意向調査、流通提案などの空き家の「活用・流通」に重点をおいた取り組みが多かったが、独居高齢世帯の多さを目の当たりにし、**地域自走期に入ってから**は「**空き家化の予防とまち全体としての問題意識の啓発**」にも注力している。具体的には、空き家の増加がまち全体に及ぼす影響や空き家になってしまった場合の対処策をまとめた『**空き家の手帖**』を出版し、学区内の全戸に無償配布したり、地域内の会合に向いて**問題意識の啓発を主眼においた出前講座**を実施している。他にも、空き家相談窓口の開設、年3度の一般住民向けセミナー定期開催など。また、防災まちづくりの観点では、路地の入口部分や個々の家屋の耐震化といったハードの問題から、防災マップづくりのワークショップや防災意識向上のためのまちあるき、セミナー開催といったソフト面に至るまで、幅広い活動を展開している。**空き家と防災の両輪でまちに横たわる課題解決に挑んでいる。**

#### ● 今後の展開

従来の一般的な不動産流通手法で解消できる空き家もあるが、それ以外については予め借主を探した上で、借主負担で空き家を賃貸用に改修して流通する手法も採り入れている。また、取り組みを進めるなかで遺品整理等の「片付け」がネックとなり放置されている空き家が多数存在することが判明したため、現在は空き家の片付けを六原まちづくり委員会で引き受ける体制を整え、空き家所有者とつながる仕組みのひとつとしている。今後これらの手法や仕組みをリファインし続ける一方で、六原まちづくり委員会メンバーの知識を結集して新たな手法や仕組みについても検討・構築を進めていく。

## 4. まちづくり活動の主体・連携体制

### ● 主体は地域：課題に応じた地域人選と、外部専門家からなる弾力的なメンバー構成

六原まちづくり委員会は課題に応じて人選された地域住民と、不動産、建築、相続、まちづくり、行政、芸術家支援団体、大学等の外部専門家でメンバーを構成している。地域住民に関しては従来の縦割り組織に課題ごと一任するのではなく、課題解決に適した人材を各種団体から選抜しているため老若男女のレンジが広い。空き家対策は専門家集団で取り組むケースが多いなか、地域の民生児童委員や自主防災会、消防団のメンバーも主要な役割を担っている点が特徴といえる。

### ● 横一線の連携体制による多角的な視野での課題解決

六原まちづくり委員会にはそれぞれの専門性を持った多様な主体が関わっている。ただ多様だけでなく地域同士、地域と外部専門家、外部専門家同士が同じ目線で課題に取り組めるよう体制整備と人選に細心の注意を払っている。この体制により、**地域でできることは地域で、地域ができないことは外部の専門家とともに、一つの専門性で対処できないことは他の専門家の視点とともにアプローチするという多角的な対応が可能**になっている。



## 5. まちづくり活動の費用・財源・収益

### ● 行政や外郭団体の公的な助成制度や支援制度の活用

六原自治連合会の資金をもとに、区役所のまちづくり助成制度（平成 25 年度から 3 年にわたり、年度ごとに東山区まちづくり助成金を申請・採択）や京都市の外郭団体にあたる、まちづくり支援組織が実施している公的な助成制度を利用して活動資金を捻出している。

### ● 六原まちづくり委員会の自主財源（『空き家の手帖』の販売、講演謝礼）と財政面での今後の展望

これまでの取り組み成果である『空き家の手帖』の販売と講演謝礼の一部を自主財源に充てている。次年度以降は持続的な財源を確保するために、民間助成金の申請や新規事業による収益確保の可能性（地域運営型ゲストハウス）を検討しながら取り組みを進めている。

## 6. まちづくり活動の成果と地域への貢献

### ● 地道な活動で空き家増加の防波堤に

まちづくり委員会の直接的・間接的な取り組みが奏功し、現在、学区内の主要道路沿いに危険家屋化した空き家は存在しない。活動当初は通学路に面した建物でさえ屋根瓦が今にも落下しそうな状況が散見された。路地奥など周囲の目が行き届かない場所には今も危険家屋化した空き家が若干散見されるが、地域内の問題意識は総じて高くなっている。平成 22, 23 年度の行政主導の空き家対策では約 10 件の流通を実現したが、地域自走になってからは空き家の予防・啓発に重点をおいたこともあり、流通件数がペースダウンする時期もあった。しかし、地道な活動が周知され、平成 27 年度は立て続けに地域住民から相談が舞い込んでいる。昨今は流通手法にも工夫を凝らし、片付けをきっかけに空き家所有者（貸主）と関係を深めつつ、一方で空き家利用希望者（借主）を探し、**借主の意向と資金で建物を改装**する仕組みも手がけている。

### ● 空き家と防災の連携による漸進的なまちづくり

六原まちづくり委員会は当初、空き家の活用・流通や発生予防という**建物単体の課題解決を試みる**傾向にあったが、平成 24 年の防災まちづくり開始を機に、防災訓練の企画・運営、管理不全空き家への対処、災害時の二方向避難確保、家屋・トンネル路地の耐震化など、まち全体の安心・安全にむけた取り組みや、京町家と路地の街並み保全につながる取り組みへと視野が広がった。「防災」の視点を採り入れることで、「**空き家**」単体の「**点**」の取り組みから**まち全体の空間改善を意識した「面」のまちづくりへと展開**している。

### ● これまでのまちづくり活動の蓄積に伴う隠れた成果

六原自治連合会の発足と小・中学校の統廃合問題からまちづくりが始まり、六原自治連合会の理念である「住んでいてよかったまち、これからも住み続けたいまち」のもと約 15 年間に渡り現在もなお取り組みを継続している。その成果のひとつが平成 23 年の学区内での小・中一貫校開校という形で現れた。それに伴いこれまで減少の一途を辿り続けてきた学区内人口が、昨年ようやく増加（約 100 名）に転じた。微増ではあるが、地域がどうありたいか、どのようなまちを形成したいかという観点で地道に積み上げてきた成果の現れと考えたい。空き家対策を空き家の流通件数だけで評価するのであれば、六原まちづくり委員会は他の取り組みと比べて輝かしい実績があるわけではない。しかし、目の前の成果だけにとらわれず、**地域課題を解決するプロセスと人間関係を大切に**することが、着実に実を結ぶ上での近道と確信している。



空き家発掘



意向ヒアリング



片付け支援



空き家流通  
手法の一例



借主模索

改装設計

改装工事・入居

二方向避難の  
ための板塀設置



三項道路指定  
での街並保全

