

空き家活用プロジェクト

新川ゼミ

○河瀬哲郎 舘舞香 池内唯 島田美乃里 村越里紗 荒井亮太 池龍進
(同志社大学政策学部政策学科)

キーワード：空き家、文化、京都、シェアハウス

1. 現状分析

平成 25 年の住宅・土地統計調査によると、空き家は全国で約 820 万戸（空き家率 13.5%）、そして京都府では 17.5 万戸（12.6%）となっている。そして京都市において、空き家は 11 万戸、空き家率は 14.0%となっており、全国そして京都府の空き家率を大きく上回っている。

	総数	空き家	
全国	52,453,000	8,196,000	13.5%
京都府	1,320,300	175,300	12.6%
京都市	814,400	114,290	14.0%

図 1 住宅数の内訳（資料：平成 25 年住宅・土地統計調査）

京都市では、昭和 48 年から住宅総数が世帯総数を上回り、それに伴い空き家立もほぼ右肩上がり増加し続けている。

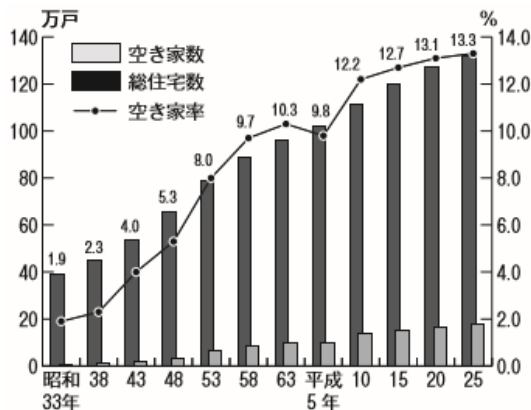


図 2 京都府 空き家数と空き家率の推移（昭和 33 年～平成 25 年）

また、京都は日本の文化の中心でもある。こう言える理由として、「京都文化芸術都市創生条例」というものが制定されていることが挙げられる。

優れた京都の文化芸術を通じて市民生活やまちづくりの取り組みを活性化し、芸術や産業との連携を図ることにより、京都を新たな魅力に満ちあふれた世界的な文化芸術都市として創生することを目指している。

2. 目的

このように京都の空き家件数は年々増え続けており、売却や賃貸に出される予定もなくそのままの状態で放置されている空き家も多い。そこで私たちはこの京都に多く存在する空き家をリノベーションできないかを考えた。この政策は、空き家の数の減少だけでなく、若者が夢を追いかけ、それを実現させるためのサポートすることを目的としている。空き家のリノベーションは同等の条件で新しく家を建てるよりも、ある程度のコスト削減ができ、少ない資金でも可能である他、これを観光都市京都で積極的に行うことは、京都のさらなる魅力向上にもつながるといえる。また、放置された空き家は景観の悪化や不法投棄や犯罪の原因にもなるため、世界が認める観光都市である京都として将来的な資産価値を維持するためにも空き家活用を積極的に行っていくべきである。

3. 政策提案

京都の空き家率が増加している現状を踏まえ、私たちは京都ならではの解決策はないかと考えた。そこで今回、主な京都の空き家である「シャッター商店街、長年使われていない民家、町屋」のうちの「町屋」に着目し、活用法を見出した。それは特定非営利法人 NEWVERY が行っている「トキワ荘プロジェクト」である。トキワ荘プロジェクトとはマンガ家を目指す人々に対してシェアハウスという形で比較的安価な家を提供するという

ものだ。そこで私たちが空き家となっている町屋をシェアハウスとして提供することで、夢の実現を支援し、空き家問題も解決しようと考えた。なぜこれが京都ならではか、というと編集社・出版社といったマンガ産業は東京に集中しているが、マンガ教育は京都に集中しているという背景があるためだ。現在、京都市内には3校がマンガ学部や学科を設け、院生を含め計1,100人ほどの学生がその教育を受けている。日本はもとより、マンガを学びたいという海外からの留学生も多く、世界一のマンガ教育都市として京都がその地位を確立しているのだ。だからこそこのプロジェクトを京都でやることはより効果が期待できると考えた。

4. 期待効果

この政策を施行することで、以下の2つの効果が期待できると考える。1つは、京都に多数存在する空き家になっている町家の有効活用。もう1つは、京都にある文化の保全と発展である。京都の景観に欠かすことができない町家を空き家のまま置いておくのではなく、シェアハウスとして有効活用していくことで、作家やクリエイターの育成や活動に役立ち、マンガ等の文化の更なる発展にもつながるというわけだ。この政策を施行することで空き家率が減少されるので、先に挙げた目的も達成できる。加えて、日本の文化として高い評価を受けているマンガを求めてやってくる国内外の観光客の集客も図れると考えられる。つまり、「トキワ荘プロジェクト」は京都が日本の文化を守りながら空き家も無くしていくことにおいて有効である。

5. 今後、考察

これから我々が上記の提案した政策を行う時、何が必要になるかを考えた。空き家活用政策を提案するためには、事前調査、利用者による騒音やゴミ問題等のトラブルに適切な対処が必要である。管理者とコミュニケーションを取り、無許可施設や違法民宿などの問題の要素が生じないように、現行の法令に基づいて対応しなければならない。周

辺の地域住民の迷惑にならず、これが維持できてはじめて、マンガ家になりたい若者たちにとって、空き家でのコミュニティは新鮮で多様な経験を提供する居場所になるだろう。

トキワ荘プロジェクトと類似する団体には以下の4つの要件が必要である。

- ①金銭的援助（格安のシェアハウスなど）
- ②育成支援（講習会、同業者の集まり）
- ③機会支援（支援者、就職先の斡旋など）
- ④持続可能な活動計画

これらを満たし、かつ特定の職種に関して人材育成を支援する団体を設立するために

- ①空き家の改修費用負担
- ②金銭的援助（税金の優遇など）

を考慮した政策を策定していく必要があるのではないか。

6. 参考文献

トキワ荘プロジェクト

<http://tokiwa-so.net/kyoto/>

「平成25年住宅・土地統計調査概要」

<http://www.pref.kyoto.jp/tokei/monthly/tokeikyo/oto/tk2015/tktokushu201505.pdf>

京都府統計ナビ 「平成25年住宅・土地統計調査結果」

<http://www.pref.kyoto.jp/tokei/monthly/tokeikyo/oto/tk2015/tktokushu201505.pdf>

京都文化芸術都市創生条例

<http://www.city.kyoto.lg.jp/bunshi/cmsfiles/contents/0000004/4382/jyourei.pdf>