

第3種郵便物認可

住み継ぐまち

東山区空き家事情

▷上◁

京都市東山区の袋小路で、3軒続きの長屋の真ん中の1軒が崩れていた。すでに、家の形はない。かろうじて路地に面した壁が残るが、崩れ落ちた屋根や柱に圧迫され、路地に倒れんばかりに膨らんでいく。

崩れる

敷地内には高さ15層ほどのキリの木。「家が崩れた後、飛んできた種が育ち、十数年でこんなに大きくなった」。近くに住む野村栄司さん(67)が説明する。「枝が近隣の家に張り出し、落ちた実や葉で樋が詰まる。切りたいが崩れた家が邪魔で何ともできない」。所有者に連絡を取ろうと隣家の男性(37)が登記簿をあげると、持ち主は何十年前も前に亡くなっていった。市に相談したが、個人情報のため相続人は教えられないと言われた。男性は「相続人が孫の代まで広がり、何十人もいるとうわさを聞いて



3軒続きの長屋の1軒。倒れそうな壁を押しとどめるのはロープのみ。柱はシロアリに食われ、スカスカだった。壁の上部にはさび付いたガス管が通っている。近隣の住民は「地震が来たら」とおびえていた(京都市東山区) 撮影・奥村清人

所有者不明で手出せず

た」という。所有者がはつきりしないいわゆる管理放棄不動産。買っている。2008年い取ろうにも所有者がいない。危険な状況を見ているしかな

た」という。所有者がはつきりしないいわゆる管理放棄不動産。買っている。2008年い取ろうにも所有者がいない。危険な状況を見ているしかな

あることが判明した。中でも東山区は群を抜いて空き家率が高い。市の平均(14.1%)を大きく上回る20.3%で約5千戸に上る。

た」。不動産の相続問題や、所有者不明の管理放棄不動産がここ数年で急激に増え

東山区の六原地域で実施した調査によると、空き家の4軒に1軒は所有者不明だった。「人口減少や高齢化がすすみ、所有者不明の管理放棄不動産がここ数年で急激に増え

管理放棄不動産 所有者の全員の管理がなされず、一部が不明なため、管理されず放置された不動産。相続登記をせずに長年放置すると、相続人がねずみ講のように増える。分譲マンションでは、金銭面や所有者の意思確認の壁となり、大規模修繕や立て替えが困難となるケースも出ている。

石田さんは「いったん共有で登記された権利を後で1人に集約するのは難しい。不動産は分けることができない資産と考え、相続では実際に管理してくれる1人に集約した方がよい。生前から不動産の承継方法やその後の使い方について考えておく必要がある」と指摘する。

う一軒、訪ねた。長年野良猫のすみかとなっていた家だが、今年3月に取り壊された。住人がいなくなっていたから20年間、近隣住民は崩壊の危険や悪臭に悩まされてきた。「ようやく所有者と連絡が取れた」。隣に住む田治康博さん(64)は胸をなで下ろすが、新たな不安も感じている。「地域には独居のお年寄りも多い。そのお年寄りがいなくなると、」

3回掲載します (堀田真由美)

市民版



住み継ぐまち

東山区空き家事情

▷中◁

賃貸や売買で不動産市場に流通している空き家は全体の5%。65歳以上の高齢者が人口の3割を超える、京都市東山区・六原地域で、2008年に実施された調査で明らかにした数字だ。

流通しない原因として、倉庫や将来の子ども世帯用に購入した2軒目など「準空き家」の存在が大きい。六原地域の空き家率は約15%。その半数以上が準空き家だ。人の住まない家は傷みが早く、修繕費用がかさむと放置されることにもなる。準空き家は崩壊の恐れがある。京家屋予備軍といえる。

もう一つ大きな理由がある。「変な人に貸したくない」という京都人らしいこだわりだ。地域に無関心で、立地がいいから住むだけという人が増える

つなぐ

地域ルールで住人選ぶ



地域に住む際のルールを聞き取る京都女子大の佐藤さん(右)と久保さん。「地蔵盆はどんなことをやっていいますか」「運動会の参加率は?」。細かく丁寧にたずねていく(京都市東山区) 撮影・奥村清人

を紹介している。住民として最低限のルールを1時間かけて説明。町内会へも加入してもらう。「まちづくりをするのは住人。地域に非協力的な人に物件は紹介できない」

と、積み上げてきた地域の関係性が乱される」と六原学区自治連合会の菅谷幸弘事務局

「地域に協力的な若い人が入ると大きな力になる。地域も住民を選

「エステイト信」の井上信行さん(52)は、京町家を専門に扱っため、地域と入居希望者の相性を重視して物件

準空き家 人が定住していないが何らかの用途で使われている空き家の通称。井上准教授は「3年間人が住まないと、家が傷み改修に多額の費用がかかる」と活用を促す。京都市では活用されていない空き家を生かそうと本年度、「地域連携型空き家流通促進事業」に着手した。六原地域などをモデル地域に、所有者と地域、入居者をマッチングし流通させる仕組み。

空き家の活用については、京都府不動産コンサルティング協会(中京区)が第2・4金曜日に無料相談を行っている。午後1時~4時。予約制。同協会 ☎075(251)1145。

のルール」を作るための調査を始めた。4年生の久保風葉さんと佐藤裕子さんと佐藤裕子(22)と佐藤裕子(22)。「こみ置き場の管理は」「運動会への参加率は?」。細かく丁寧にたずねていく(京都市東山区) 撮影・奥村清人

聞き取った内容は冊子にし、ホームページで公開する予定だ。学生を指導する井上先生は「運動会への参加率は?」。細かく丁寧にたずねていく(京都市東山区) 撮影・奥村清人

の朝、路地の住民が全員表に出て乾杯の音頭を取るといふユニークな習慣を持つ町内もある。

悠久の味「宇治茶」をどうぞ

京都府茶協同組合
☎0774-23-7711

社会部
Tel 075-241-6117
FAX 075-252-5454
………
読者応答室
075-241-5421

市民版



住み継ぐまち

東山区空き家事情

▷下◁

「これがあの家」。改修を終えた町家を見上げて、以前の家の姿を知る人が思わず声を上げた。「ほこりが積み、ガラスも割れていた。庭もつつそうとしていたのに」

すか生

高齡化の進む東山地域で、空き家がお年寄り向けの配食サービスの拠点に生まれ変わった。昼食、夕食合わせて一日平均100食を作る。「配達のおしゃべりを楽しんでいる方もいて、頼

建築に制約条件緩和を



り集つ場所として使が予定だ。少年補習の夜回りや夏祭り、と小野晴久さん(61)東山区は、小野さんは、10年以

り集つ場所として使が予定だ。少年補習の夜回りや夏祭り、と小野晴久さん(61)東山区は、小野さんは、10年以

地域行事に忙しい日々を送る。町内会では中堅クラスの担い手だ。上空き家だった六原小年時点で空き家だった家を調べたところ、1割弱にあたる15軒がコインパーキングに変わっていた。関本徹生教

インテリアショールーム

☆全館1500㎡に3万点 クロス、カーテン、床 展示 ☆駐車場有



株式会社 ツカサ 本社/京・右京区西京極町ノ坪町26番地 Tel.(075)322-5323 営業所/京都・大阪・阪神・神戸 姫路奈良・滋賀・岡山・広島 米子・堺長崎・佐世保 鹿児島・福岡・熊本

社会部 Tel075-241-6117 FAX075-252-5454 読者応答室 075-241-5421

格子戸が見える調理場で盛りつけをするメンバー。中には障害があるメンバーもあり「お年寄りの食を支えている」とやりがいを感じている(京都市東山区鶴町通七条下ル) 撮影・木原貞男

授は「家の改修には高額の費用がかかる。負担の少ない駐車場が一番現実的なのだろうが、風情ある町並みが壊れていく」と惜しむ。六原学区自治連合会の菅谷幸弘事務局長(57)は言う。「消防法や建築基準法に縛られて建て替えにも制約がある。活用のために、空家対策は待たないで、法律を変えたり、

建築基準法の制限 東山区では一軒辺りの土地が狭く、敷地いっぱい建てられている古い家も多い。取り壊して新築する場合は、建築基準法で定められた建ぺい率・容積率に従わねばならず、以前の大きさの家を建てることできない。また同法では、建築物の敷地は建築基準法の定める道路に2m以上接しなければならないとしている。幅員4m未満の道にしか接していない土地は、新たな建物の建築が難しい。京都らしい長屋が立ち並ぶ細い路地や袋小路ほど制約が大きく、いったん更地になると元の町並みを取り戻すことは困難となる。