暮らしと環境を育む住まいのあり方をご提案

KENTO NEWS

建都住宅販売株式会社【社報】2017年新春号

建都住宅販売株式会社　〒604-8216京都市中京区四条通西洞院上ル池須町423-8　TEL／075-221-0700　URL／http://www.kento.co.jp　E-mail／staff@kento.co.jp

みんなの不動産 早わかり講座 第4回

京都の空き家は今

連棟の古い長屋が朽ち果てる寸前。裏手の大木が覆いかぶさっています

屋根瓦が落ちかけ、隣家との境の壁にも影響がありそうな危険家屋です

かつて商店街の店舗兼住まいだった建物。中は傷みが進んでいるようです

調べてきました

2015年春号の建都ニュース「みんなの不動産早わかり講座」で空き家問題を取り上げました。全国的に空き家が年々増加するなかで、同年5月「空き家対策等特別措置法（空き家特措法）」が施行され、国も対策に乗り出したこと、国に先んじて2014年に「空き家の活用、適正管理等に関する条例」を施行した京都市の取組みをご紹介しました。

その後も空き家は増え続けています。京都市の空き家率は14％。7軒に1軒が空き家の状況です（2013年）野村総合研究所の試算によると2033年に空き家は全国で約2150万戸、3軒に1軒が空き家、空き家率30.2％を越すという結果が出ています。

空き家が増えると景観を損ない、ゴミの放置や投棄など生活環境の悪化につながる恐れがあります。また最近では無許可で宿泊させる違法民泊に空き家が使われるなど新たな問題も引き起こしています。

京都の空き家の実態はどうなっているのか。建都スタッフが実際にまちへ出てその現状を調査しました。

該当する家屋の所有者を登記簿謄本から調べ、手紙を出すことにしましたが、ほとんどの場合、相続の登記がされていませんでした。

特定できた所有者の方に、建都7支店から1店において1か月50件の手紙を出し、反応があったのは5～10％、そのうち相談に来られたのは7人に1人でした。空き家は外見からはわからない傷みが進んでいるケースがよくあります。空き家対策は、将来空き家となる可能性がある場合も含め、現状を認識することから始まります。

※空き家チェックにあたっては、電気メーターや水道が止められているかどうかを見て判断しました。

建都スタッフが実際にまちへ出て調査しました

京のなりわい

はせ燦は建都井上社長が25年通い詰める店。息子さん、娘さんの住まいのお世話もさせて頂きました。

静かな住宅街の一角に、心を引かれるたたずまいの店「はせ燦」がありま す。旬の食材を味わいながら、ゆっくり杯をかたむける、おとなの居酒屋です。店主の長谷川正春さんが、会社勤めから一念発起して、奥さんの敏子さんと二人で始めた、思いのこもった店です。以来30年、味はもちろん、夫婦の人柄に引かれて通うなじみのお客さんも多く、気が置けない会話にお酒もいっそう進みます。

席に着くと注文前にまず、しじみの赤だしが出されます。お酒を嗜むお客さんの体をいたわる心遣いです。はせ燦では、その日に若狭で揚がった魚をはじめ、その時々の季節の味を存分に楽しむことができます。冬は、こっぺがに、かき、ふぐ、下仁田ねぎ等が登場します。仕上げは、三日かけてスープを仕込む絶品「ミニラーメン」。

カウンターには季節の花、取り皿は夫婦で骨董屋巡りをして集めた印判や染付、お品書きは達筆な長谷川さんの手書き、また、常連さんの「マイ猪口」をキープする棚が設けられているなど、隅々まで二人の心入れが感じられます。40年来の仲間で、家族や友人と、夫婦で、お客さんは様々ですが、みんな自然体でお酒と食事を楽しんでいます。新顔も受け入れてくれるおおらかな雰囲気も魅力です。「お客さんに支えられてここまできました」と長谷川さん。親しいなかにきちんとした折り目正しさのある清々しい店。はせ燦は人を呼び、人がつながる得難い店です。

はせ燦 はせさん
京都市左京区一乗寺松原町136
TEL 075-721-3772
営業時間 午後6:00から
定休日 月・火曜日

新築一戸建住宅のご案内

修学院 新築一戸建 販売価格 4,331.9万円

建都の家［長期優良住宅］
豊かな緑に彩られた永住の地
駐車2台可、間口約9.3m、前道約6m

- 京都市左京区修学院室町
- 木造瓦葺二階建4LDK
- 2017年1月完成予定 建確第H28IPEC00202号
- 土地131.90㎡
- 建ぺい率50%
- 容積率80%

叡山電鉄 修学院駅 徒歩13分
市バス左京区 修学院離宮道停 徒歩9分

▶左京店 TEL 075-711-5149

大宮 新築一戸建 販売価格 5,680万円

北と南の両面バルコニー
スーパー、小学校、銀行、コンビニが近い

- 京都市中京区畳屋町
- 木造三階建3LDK
- 2017年3月完成予定
- 土地69.09㎡
- 建ぺい率80%
- 準防火

阪急京都線 大宮駅 徒歩5分
地下鉄東西線二条城前駅 徒歩10分
地下鉄烏丸線 四条駅 徒歩14分

▶四条店 TEL 075-252-3901

上賀茂 新築一戸建 販売価格 5,120万円

発泡ウレタン吹付断熱で快適な住空間へ!!
スーパーまで徒歩1分!!
さらに天井収納庫も付いています。

- 京都市北区 上賀茂向縄手町
- 2016年9月完成
- 土地110.67㎡
- 建物88.52㎡
- 前道6m

地下鉄烏丸線北山駅 徒歩13分

▶北店 TEL 075-493-2766

高槻市 新築一戸建 販売価格 3,270万円

駐車二台可!!
暮らしを豊かにする便利な住環境
スーパー、教育施設、郵便局どれも近い

- 高槻市向日町
- 木造二階建3LDK
- 2016年8月完成
- 土地106.95㎡
- 建ぺい率60%
- 容積率200%

阪急京都線 高槻市駅 徒歩20分
京阪バス北摂 城東町停 徒歩5分

▶桂店 TEL 075-391-6865

家の住み替え、売却など住まいに関することなら何でもご相談ください。地域に広がるネットワーク。

取り扱い業務　売買・賃貸・新築・リフォーム・ケアリフォーム リノベーション・新築マンション・土地有効活用

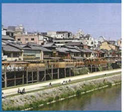
不動産コンサルティングマスター、一級・二級建築士、宅地建物取引士、ホームインスペクター、ファイナンシャルプランナー、福祉住環境コーディネーターなど有資格者を多く要するプロ集団です。宅建免許:国土交通大臣(5)5298号 建築業免許:京(特27)23918号

建都住宅販売株式会社
本社 TEL 075-221-0700
〒604-8216
京都市中京区四条通西洞院上ル池須町423-8
URL http://www.kento.co.jp
E-mail staff@kento.co.jp

左京店	TEL 075-711-5149	河原町今出川店（ピタットハウス）	TEL 075-257-1110
北店	TEL 075-493-2766		
御所西店	TEL 075-415-0002	建築部	TEL 075-711-5420
四条店	TEL 075-252-3901	建築設計室	TEL 075-711-6166
右京店	TEL 075-861-8355	開発部	TEL 075-221-2110
桂店	TEL 075-391-6865	経理部	TEL 075-257-2200
滋賀瀬田店	TEL 077-548-3455	法人部	TEL 075-257-3902

京都府職員互助会指定店
全国住宅産業協会会員
京都中小企業家同友会会員
相続相談センター会員
京都府不動産コンサルティング協会会員
京山々・木の家づくりの会会員
日本賃貸住宅管理協会会員

安心して住み続けられる地域を住民参加で



空き家の数は全国で820万戸、この20年間でほぼ2倍、空き家率も過去最高を記録しました。（2013年時点）そのうち、52.4％が「賃貸用」、43.4％が「その他」と分類されています。今問題になっているのはこの以前は人が住んでいたのに、何らかの理由で住まなくなり放置されている状態の空き家（土地を含む）です。10年以上の長期にわたる空き家が多くあるのが現状です。外観からはわからなくても、これだけ長く空き家になっていると内部はかなり傷んでいます。

空き家の増加は、住民の高齢化と少子化の進行と大きく関わり、高齢者の一人住まいも将来空き家になる可能性があります。空き家の増加は、地域の人口が減ることになり、その結果、小学校の統合や店舗の撤退を招きかねません。運動会やお祭りなど、地域の行事にも支障をきたします。相続したものの長年空き家だった建物の莫大な改修費を捻出できず、そのままになってしまうことも空き家が増える大きな原因となっています。このような現状に対して、住民自らまちづくりに取り組む先進的な活動が生まれています。

東山区の六原学区では、自治連合会のなかにある「六原まちづくり委員会」が平成17年から空き家問題に取り組んでいます。活動内容は、空き家実態調査、空き家の所有者・居住者とのマッチング、学区民に向けた住まいに関わる研修会の開催などです。行政、不動産、建築、まちづくりなどの専門家の支援を受けながら、空き家活用に取り組んでいます。そのなかで、長年放置されていた町家や倉庫として使われていた建物を、新たな所有者の熱意と工夫、周囲の協力により再生した実例が生まれています。本来の住まいとしての京町家によみがえらせた例や、若い芸術家の住居兼制作スタジオとして、あるいは事務所として使用しながら、勉強会やトークイベントを企画して多くの人が集まる場所として開放するなど、いずれも地域に新しい風を送りこみました。「古いぼろぼろの家」と思われる町家も、違う角度からみると今どきの建築物にはない魅力を持っています。加えて、路地や木造住宅が続く町並みは独特の情緒があり、憧れを抱き、価値を感じる人もたくさんいるのも事実です。京都の木造建築の空き家は、古くても小さくても、資産価値の高い「宝の山」なのです。

京都市内でも高齢化が進み、空き家の多い東山区での、住民参加のまちづくりの取組みは、空き家を地域全体の課題として取り組める信頼関係を築いたことが大きな財産と言えます。空き家を価値ある資産として現代に生かし、将来へつなぐ優れた先進例です。

行政の空き家対策、専門家、業界の連携

2014年に施行された京都市の空き家条例は「活用」を前面に打ち出しています。

従来、空き家となった木造住宅は築20年を過ぎると、不動産的な価値はゼロとして扱われてきました。そのため、住宅を改修するための資金の調達が困難となり、改修したくてもできないという状態に陥ってしまうという課題がありました。空き家条例では、空き家となった京町家の活用を目的とする修繕や改修に60万〜90万円の補助金、また耐震改修助成制度も設けました。

また、空き家の改修、活用、相続等についてどこに相談したら良いかわからない市民も多いとみて、地域の身近なまちの不動産業者を「空き家相談員」として登録し、相談窓口とする、建物の診断や活用アドバイスを行う専門家の派遣など、気軽に早い段階から活用を考えてもらえる窓口を設置しました。

金融機関も、町家の改修や購入向けのローンで京町家の改修・保全資金調達を支援する方向を打ち出しています。これは、先にもふれたように、従来は担保価値が低い古い木造住宅の「潜在的価値」を重視した結果と言えます。

空き家条例は一方「空き家の適正な管理は所有者・管理者の責任」と義務であることを打ち出しています。倒壊の恐れのある空き家を行政代執行で解体、京町家の解体を届け出制にする骨子を発表するなど、保全と活用についてより踏み込んだ方針を打ち出しています。町家の減少を食い止め、京都の文化や良好な環境を守るためにも、市民と行政、事業者、専門家のさらなる連携が求められます。

建都は地域密着企業として、町家活用事業にも積極的に関わり、空き家相談士としてたくさんの相談に応えてまいりました。今後も京都のまちと暮らしを守るため、いっそう力を尽くしてまいります。

建都住宅販売株式会社
2017.Spring　KENTO NEWS　新しい住まいのあり方を提案

Renovation

建都が手がけたリノベーション例をご紹介

価値を高め、住み続ける選択「リノベーション」

大量の廃棄物を出さず、既存の建物を時代の変化に合わせて機能・性能を向上させ、蘇らせるリノベーションが注目されています。

［一戸建の場合］

洋風に改装されていた建物を暮らしやすさと共に元の町家の要素を追究

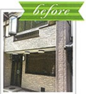
before

after

after

前面が壁の改修前から趣きのある元の町家風の外観に

before



着工前の外観は洋風の壁になっていましたが、町家風の外観にすることで印象が大きく変わりました。内部も大工さんと何度も相談して、元の梁を生かし天井の高さを確保し、壁や天井は漆喰塗りに。キッチンや浴室は防水や材料の選定を相談しながらベストの選択を。町家の要素を生かしながら快適な生活を送れるように改修した好例です。

［マンションの場合］

どんな暮らしがしたいか、何を優先するか。占有スペースを、その思いを生かした空間にリノベーション

マンションでも長年住む中で、コンロや洗面台、トイレ等、何等かの形で手を入れている場合も多くあることから、リノベーションへの関心も高くなっています。ここにご紹介するのは、3LDKを2LDKに改修した例です。

間仕切り戸を開ければ開放感ある1DKの空間となります。夫婦二人や一人住まいの方を想定しています。マンションの改修は、管理規約や管理組合、近隣に住む人たちの同意を得ることが大切です。

before

after

建都の新しいチカラ

四条店 企画営業
片桐（かたぎり） 淳兵（じゅんぺい）
【伏見区出身・20歳】

小中高と野球、ラグビーに明け暮れたスポーツマンです。「社会人として一から勉強の毎日。一番うれしかったのは、成約に至り、お客様に喜んでもらえた時」「八か月の愛娘の成長を日々実感し「この一年は生涯忘れることのない一年でした」という言葉に、家族と仕事へのひたむきな姿勢が表れています。

これからも地域を支える事業者に

建都は今年創業から33年を迎えました。地域事業として、京町家再生プロジェクト等将来にわたり町家と伝統工法や暮らしの文化を継承する取り組みを続けています。空き家問題は緊急かつ継続的な活動が不可欠です。住み続けることで、良好なコミュニティーが保たれ、京都の文化と歴史的景観を守ることにつながります。建都はこれからも地域密着企業として、社会に貢献してまいります。

代表取締役
井上 誠二