

## 宇治市空き家再生・利活用コンペの結果について

宇治市空き家再生・利活用コンペの結果についてご報告させていただきます。

### 記

#### 1. コンペ概要

##### (1) コンペ実施の趣旨

空き家を再生・利活用することで地域の活性化につながる、先駆的なアイデアを募集し、審査の上、最も優れた提案1件に対して実際に物件を改修する費用の一部を補助。

##### (2) 募集期間

令和2年1月15日～令和2年9月15日

##### (3) 応募件数

1件

#### 2. 補助対象事業者の審査について

##### (1) 審査方法

宇治市空き家再生・利活用事業者選定委員会により審査

##### (2) 審査会の実施

令和2年10月29日 9時30分～12時00分

##### (3) 審査結果と講評

###### ①結果

「宇治観光まちづくり株式会社」を補助対象事業者として妥当とする。

###### ②講評

地域の課題や状況に対して取り組もうとする内容が明確であり、周辺地域の活性化が期待できる。

申請団体や協力団体等の宇治市内を含めた活動実績が豊富であり、連携も期待できる。

ただし、収益事業等、申請者の費用的負担が過度にならない取組も期待したい。

### 3. 補助対象となる提案内容

#### (1) 提案の概要

「中宇治地域まちづくりエリアプラットフォーム整備事業」

- ・まちづくりに関わる団体等が連携し、空き家問題や、観光振興と居住環境の保全整備とのバランス等、中宇治地域が抱える課題を解決するため、地域交流拠点としての機能や、まちづくりに関するコンサルティング機能等を有し、下記のような取組を行うまちづくりセンターを整備

- 中宇治地区のデザインマネジメント
- まちづくりに関わる多様な学習機会の提供
- 空き家等の有効利用促進事業の支援

等

※別紙参照

#### (2) 補助対象となる空き家の概要

- ①所在地 宇治市宇治妙楽 22-2
- ②構造等 木造2階建
- ③延床面積 187.7 m<sup>2</sup>

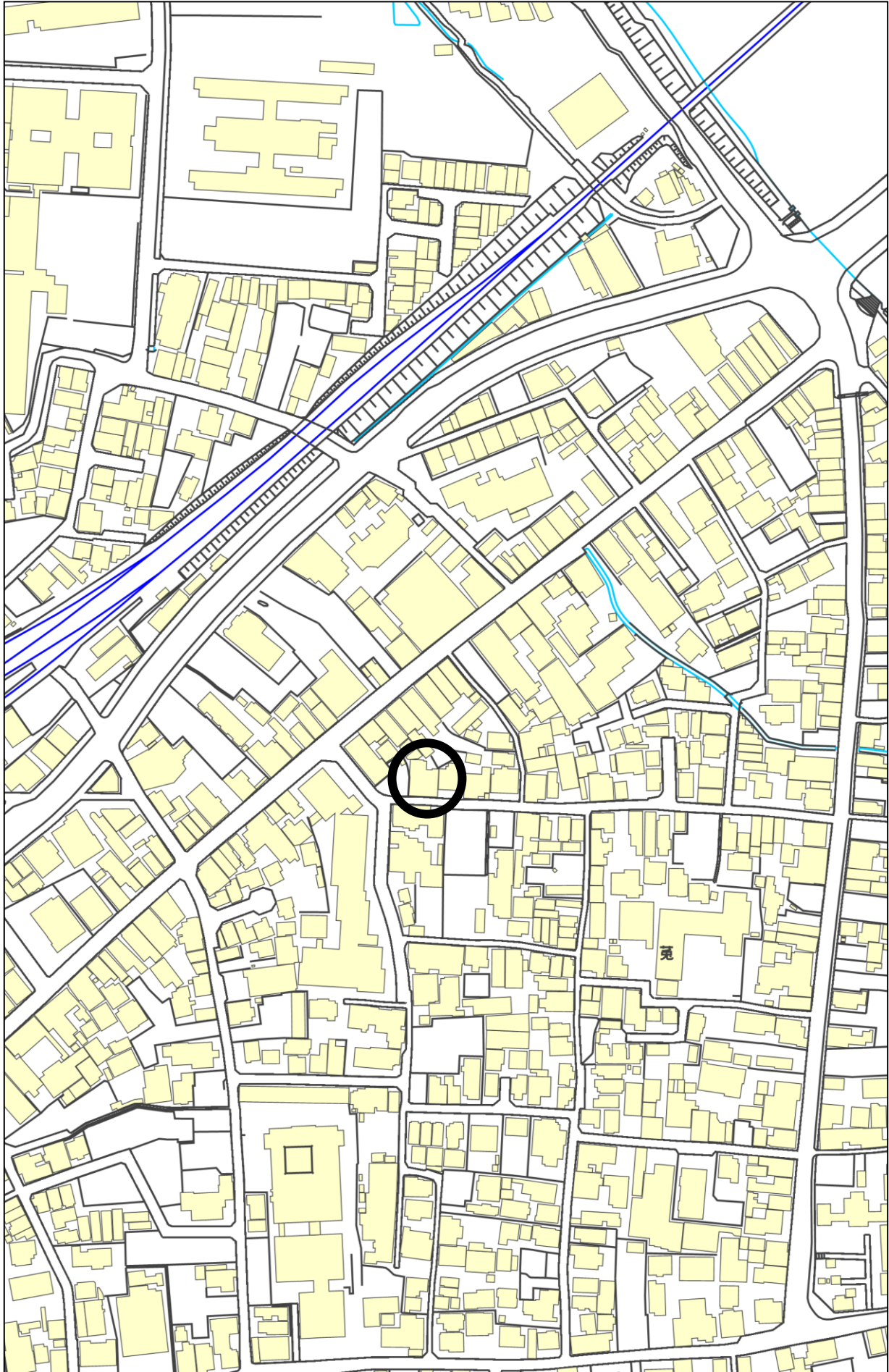
#### (3) 補助対象となる事業の内容

空き家の改修費用（上下水道、電気設備工事等）

#### (4) 補助対象経費と補助額

- ①補助対象経費  
6,151,585 円
- ②補助金額  
3,000,000 円（予定、補助率 1/2）

位置図



## 2 応募者について

(1) 応募者名 (個人名又は団体名)	フリガナ 氏名	うじかんこうまちづくりかぶしきかいしゃ 宇治観光まちづくり株式会社
(2) 住所 (団体の場合は所在地)	住所	(〒611—0021) 宇治市宇治塔ノ川 3-1
(3) 連絡責任者 氏名・連絡先	フリガナ 氏名	みやぎ こうさく 宮城宏索
	住所	[REDACTED]
	電話番号	[REDACTED] 日中連絡先 [REDACTED]
	Eメール	[REDACTED]
(4) 事業に携わるメンバー（改修工事の施工業者は除く） *メンバーの記入は必ず本人の了解を得た上で記載してください。記入欄が不足した際は別途添付してください。		
氏名	団体名・職種	本事業における役割・関わり方 例) 企画者、実施者、協力者、物件所有者等
(代表者) 宮城宏索	宇治観光まちづくり株式会社 代表取締役	実施者
森 正美	京都文教大学・教授	企画者
日野真代	NPO 法人まちづくりねっとうじ・代表	協力者
宮城俊作	東京大学大学院・教授	協力者
城戸崎和佐	京都芸術大学・教授	協力者
多田重光	宇治市観光協会・専務理事	協力者
(5) 今までの活動実績 地域活性化に繋がる活動履歴（なければ今後の予定）などを具体的に記入してください。 (団体の場合、設立目的、現在の会員数等を記入してください。同内容の定款の添付でも可) *活動実績に係る資料がある場合は、別途添付してください（A4サイズ1枚程度）。		
空き家活用による小規模商業施設の整備	<p>代表者・宮城宏索が代表取締役をつとめる宇治観光まちづくり株式会社は、宇治市内において複数の空き家となった不動産を賃借・改修し、小規模な商業者を誘致することによって市民の暮らしと観光客に必要なサービスを提供している。また、空き家や空き店舗所有者を対象とした活用のコンサルティングも行っている。<a href="http://nakaujiyorin.com">http://nakaujiyorin.com</a></p> <p>メンバーの日野真代が代表理事をつとめる NPO 法人は、宇治市内を中心として、高齢者や障がい者を支援するまちづくりを提案しているほか、食育をベースとしたまちづくりに取り組む団体や組織を結びつけ、宇治市健康づくり・食育アライアンスを構築している。 <a href="http://www.ujimachi.or.jp/">http://www.ujimachi.or.jp/</a></p>	

## 3 活用する空き家の概要

(1) 空き家の所在地	宇治市宇治妙楽 22-2	
(2) 事業を実施する空家等の基本情報		
① 所有者	住所： <span style="background-color: black; color: black;">XXXXXXXXXX</span> 氏名： <span style="background-color: black; color: black;">XXXXXXXXXX</span>	
② 用途地域	近隣商業地域	
③ 建物の築年数	67年 (昭和・平成 28年建築)	
④ 建物・土地の規模	敷地面積 185.1 m <sup>2</sup> 、2階建 延床面積 187.7 m <sup>2</sup> (1階 120.6 m <sup>2</sup> 、2階 67.1 m <sup>2</sup> 、3階 _____ m <sup>2</sup> )	
	○活用予定スペース ・位置 : 1階、2階 ・部屋の数 : 8 部屋 ・延床面積 : 187.7 m <sup>2</sup>	【その他、特記事項】
(3) 空家等の詳細情報	※以下についてわかる範囲で記入してください。	
① 建築確認済証番号	交付年月日 _____	番号 _____
② 検査済証	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 交付年月日 _____	番号 _____
③ 建物の用途	<input type="checkbox"/> 専用住宅 <input type="checkbox"/> 兼用住宅 <input checked="" type="checkbox"/> その他 (店舗・倉庫)	
④ 建物の構造	<input checked="" type="checkbox"/> 木造 ( <input checked="" type="checkbox"/> 在来工法 <input type="checkbox"/> 伝統工法 ) <input type="checkbox"/> 鉄筋コンクリート造 <input type="checkbox"/> 鉄骨造 <input type="checkbox"/> その他 ( _____ )	
⑤ 建築関係法令への適合状況	物件は建築当時の建築関係法令に適合している。 <input checked="" type="checkbox"/> はい	
	活用用途に応じた建築関係法令への適合が必要になる。 <input checked="" type="checkbox"/> はい →法令適合の内容について記入してください。	

\* 下記書類を添付してください。

① 空き家 (現状) の間取り図 → 別添

② 写真 (建物の全体・活用予定している部分) → 別添

③ 公営水道を利用していない場合は、次に掲げるいずれか

○ ガス、電気等ライフラインが1年以上使用されていないことがわかるもの

○ その他、空き家の使用実態がないことが客観的に証明できるもの → 別添 (廃業届)

## 6. 事業企画提案書

## (1) 事業の目的・効果

### ① 応募の背景

#### 1) まちづくりプラットフォームの必要性

本事業の対象となる空き家が立地する宇治市中宇治地域は、まちづくりにかかわる様々な課題が山積しています。これらの課題に対応するための地元市民による様々なとりくみが行われていますが、それらが相互に連携していないために効果が限定されています。この状態から脱却するためには、**公民が連携してまちづくりにとりくむためのプラットフォーム**を構築することが重要であり、そのための拠点となる場が求められています。

#### 2) 空き家の再生・利活用モデルの体現

少子高齢化と人口減少にともなう空き地空き家の増加は、一般的には地域コミュニティの活力を維持するうえでネガティブに作用しますが、それらの所有者は、遊休不動産の利活用について必ずしも否定的であるとはかぎりません。それらの利活用にかかわる潜在的需要をほりおこすためには、**成功事例としてのモデル**を実際に提示することが必要です。

#### 3) 観光振興とのバランスの獲得

国内有数の観光地として多数の来街者を受け入れてきた中宇治地域では、その経済的効果の陰で地元市民の生活環境が抱える課題が見えにくくなっていました。新型コロナウイルスの感染拡大に伴って観光客が大幅に減少する中で、**観光振興と居住環境の保全整備の間の最適なバランス**を見いだすための機会がもたらされているものと考えられます。

### ② 実現したい将来ビジョン

#### 1) まちづくりのための世代横断的な交流拠点

男女を問わず様々な年齢層、職業や生業、居住歴の**地域住民が自らのまちの将来像について積極的に考え行動するためのプラットフォーム**として交流拠点を創出し、そこに行政と地域外からの専門家の参加を得ることによって、より客観的で多様な活動が可能な場をめざします。

#### 2) 小商い事業者のインキュベーション

地域のローカルな生活圏と小規模な経済圏の確立に貢献する小規模事業者の創業を支援するための機会と場所を本事業の中で提供することにより、いわゆる**小商い事業者のインキュベーション機能**を地域の中に確保し、長期的には事業者のネットワーク構築をめざします。

#### 3) 「通いたくなるまち」への進化

まちづくりのための世代横断的な交流拠点と特色のある多様な小商い施設が中宇治地域に生まれ、それらが既存の歴史的文化的文化財や宇治茶、豊かな自然環境と融合することによって、**マイクロツーリズムに特化した頻繁なリピーターを獲得し、通いたくなるまちへ進化**することをめざします。

## (2) 事業の内容

### ① 提案物件を選択した理由

#### 1) 地理的立地

本事業の目的に鑑みると、公共交通機関や徒歩等によるアクセス性に優れるとともに小規模な商業店舗等の集積がある程度認められるエリアに立地していることが望ましいこと、そのうえで、長期的に空き家の状態が発生しにくい商店街等は除外して考えることとしました。

#### 2) 規模ならびに諸室の構成

交流拠点として利用する空間に求められるある程度の広さの床面積ならびに気積が確保できる規模の物件であること、一方において、諸室の規模と構成において多様性があること、街路に面するファサードが街並みの形成に貢献できることを選択の条件としました。

### ② 具体的な空家等の活用方法やスケジュール

#### 1) 具体的な活用方法

まちづくりのプラットフォームとなる拠点施設としての利用を想定し、ワークショップやセミナー、ギャラリー等としての利用を予定します。また、小商いインキュベーション施設として小区画の利用が可能な空間構成とし、部分的なレンタルスペースとしての利用も想定します。

#### 2) スケジュール

上記の活用方法を前提とし、2020年度には上下水道の接続、電気設備（空調、照明等）の整備、部分的な内装工事をほどこしたうえで、並行して構築をすすめるまちづくりプラットフォームの拠点としての利用を開始します。2021年度以降にインキュベーション施設やレンタルスペースの整備を継続する予定です。

### ③ 想定される利用者の属性や活用方法

まちづくりのプラットフォームの拠点施設においては、まちづくりに関心のある市民、行政、大学等からの幅広い利用を想定し、通常は自由な訪問を基本としつつ一部のイベント等では事前申し込み制も適用します。また、小商いインキュベーション施設は、小規模な事業の創業をめざす方を対象に短期～中期の契約に基づく賃貸を、レンタルスペースは時間による有料使用を原則としますが、いずれも施設の維持管理に必要なコスト相当分の使用料にとどめることとします。

### ④ 未使用部分の有無

本事業において対象とする物件に関しては、土地、建物のいずれにおいても、未使用となる部分は想定していません。

### (3) 事業内容の強み

#### ① 創意工夫・革新性

##### 1) 物件の空間的特徴を最大限に活かすプログラム

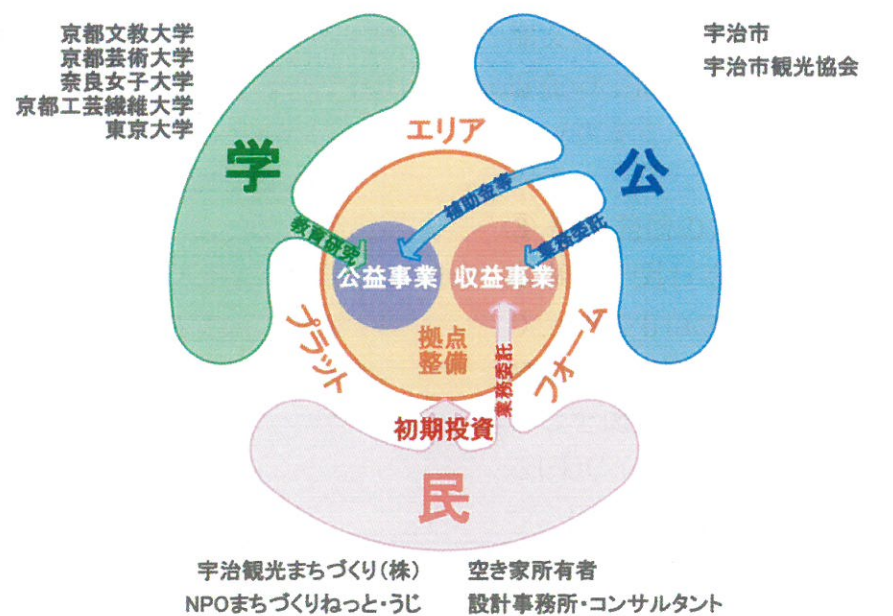
本事業の物件は、もともと酒類の販売を生業としてきた家主が店舗ならびに倉庫としてきたものであることから、一般的な住宅とは異なる特徴を有しています。2層分の吹抜けをもつ主屋西側は、前面と背面に大きな開口部をもち、敷地奥部の別棟とは屋外の土間を介して連続しています。また、屋内には内部バルコニーに相当する中2階の開放的な床があり、これらのユニークな空間的特徴を活かすため、まちづくりに関わる様々なイベント等を含めた利用を想定することができるプログラムを提案しています。さらに、店舗ならびに住居となっていた主屋東側では小規模な区画の設定が可能であり、多様な用途の組み合わせによる活用を想定しています。

##### 2) 経験と実績に基づく事業経営

事業主体となる宇治観光まちづくり株式会社は、本事業の物件からほど近い場所において、すでに空き家の再生利用による小商い複合施設の整備と運営の実績を有しています。その経験とノウハウに基づく施設の運営と管理ならびに既存施設との連携による相乗効果を期待できます。

##### 3) 公・民・学の連携によるまちづくりプラットフォームの活動拠点

本事業のコアとなるスペースを活動拠点として利用するまちづくりのエリアプラットフォームは、UDC (Urban Design Center・アーバンデザインセンター) の組織形態を踏襲します。UDCは「公」「民」「学」の3つのセクターによって組織されるローカルなシンクタンクであり、「公」が必要とするまちづくりに関わる調査・研究・企画・運営ならびにコンサルティングを「学」セクターの協力を得て実施します。したがって、本事業は今後の宇治市内における空き家の利活用と再生を促進する活動を象徴するものとなります。なお、仮称・アーバンデザインセンター宇治（組織と活動は下図参照）の設立準備会は、国土交通省が実施する令和2年度の「官民連携まちなか再生推進事業」の事業者を選定されています。



#### ② 宇治らしいローカリティの反映

##### 1) ウォークラブルなまちの拠点

本事業の物件が立地する中宇治地域には、様々な歴史的・文化的な景観と豊かな自然環境、宇治茶に代表される観光資源が徒歩圏内にコンパクトに集積しています。本事業は、この地域におけるウォークアビリティ (walkability) を高めるうえでできわめて戦略的な位置にあり、ここを拠点としたネットワークの形成が期待できます。

##### 2) 地域住民のサードプレイスとしての活用

中宇治地域では宇治公民館の取り壊し、ふれあいセンターの規模縮小などを経て、地域住民の日常的な活動や交流のための場が不足がちとなっています。本事業によって創出される空間は、まちづくりプラットフォームの活動拠点を含めて、地域住民にとって日常的なサードプレイスとして利用されることにより、地元住民にとって中宇治地域のローカリティを反映したものとなります。

#### (4) 事業の管理・運営体制

##### ① 管理・運営の体制

本事業の物件に関わる管理・運営は、事業主体である宇治観光まちづくり株式会社の統括のもとで、仮称・UDCU (アーバンデザインセンター宇治) が行います。UDCUでは、1名の常勤職員と2名の非常勤職員を想定しており、それらに加えて小商いインキュベーション施設を利用する事業者が日常的な管理に携わる予定です。

##### ② 他団体・自治会等との連携

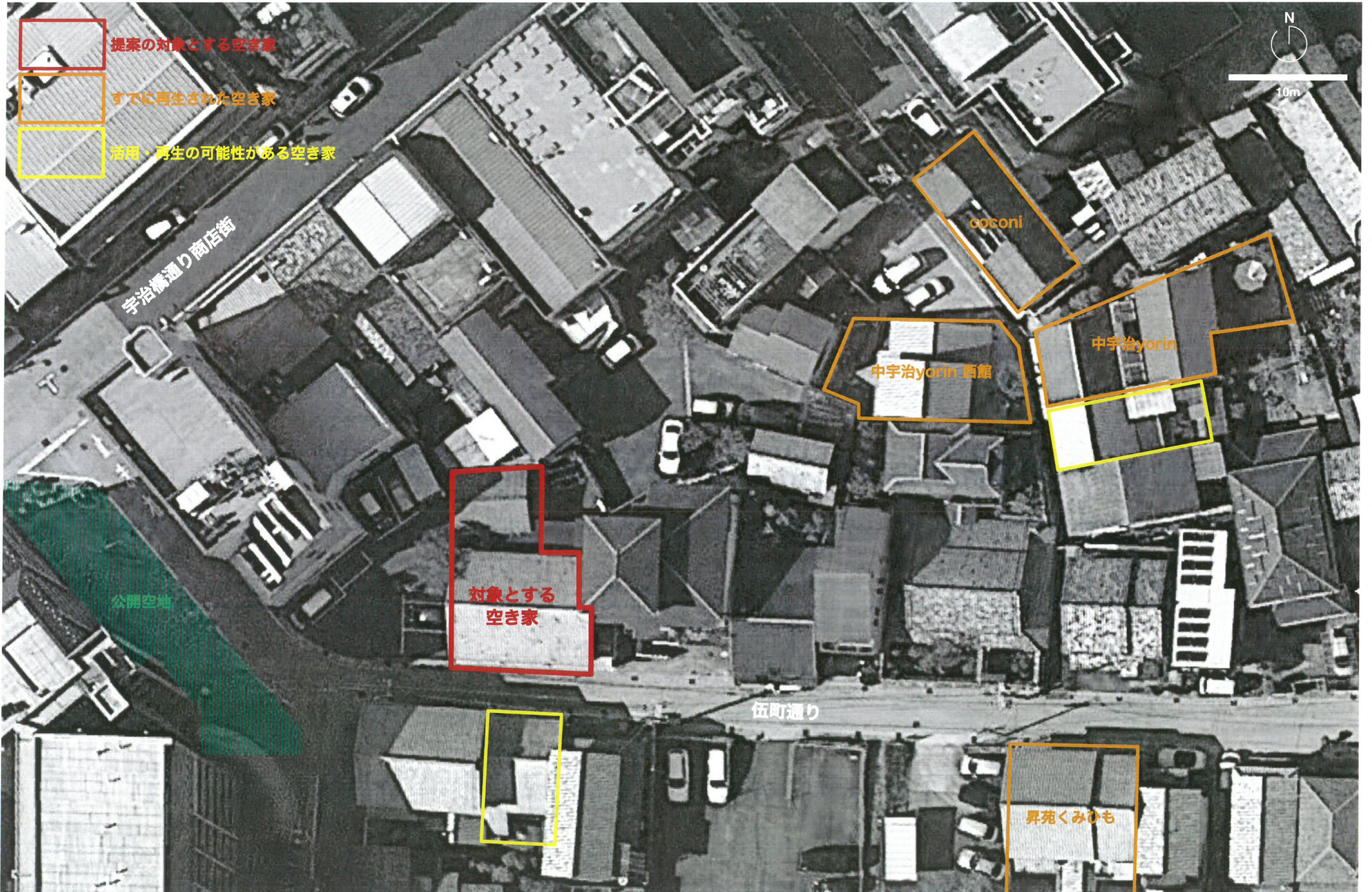
本事業では、UDCUに参加する各セクターを構成する団体等との密接な連携が想定されています。「公」セクターでは宇治市、宇治市観光協会、「民」セクターでは本事業の主体である宇治観光まちづくり株式会社、NPOまちづくりねっと・うじ等、さらに「学」セクターでは、京都文教大学、京都芸術大学、京都工芸繊維大学、奈良女子大学、東京大学が参加します。また、近在の宇治橋通り商店会、平等院通りまちづくり協議会、伍町町内会との連携も視野にいらてまいります。

##### ③ 情報発信の方法

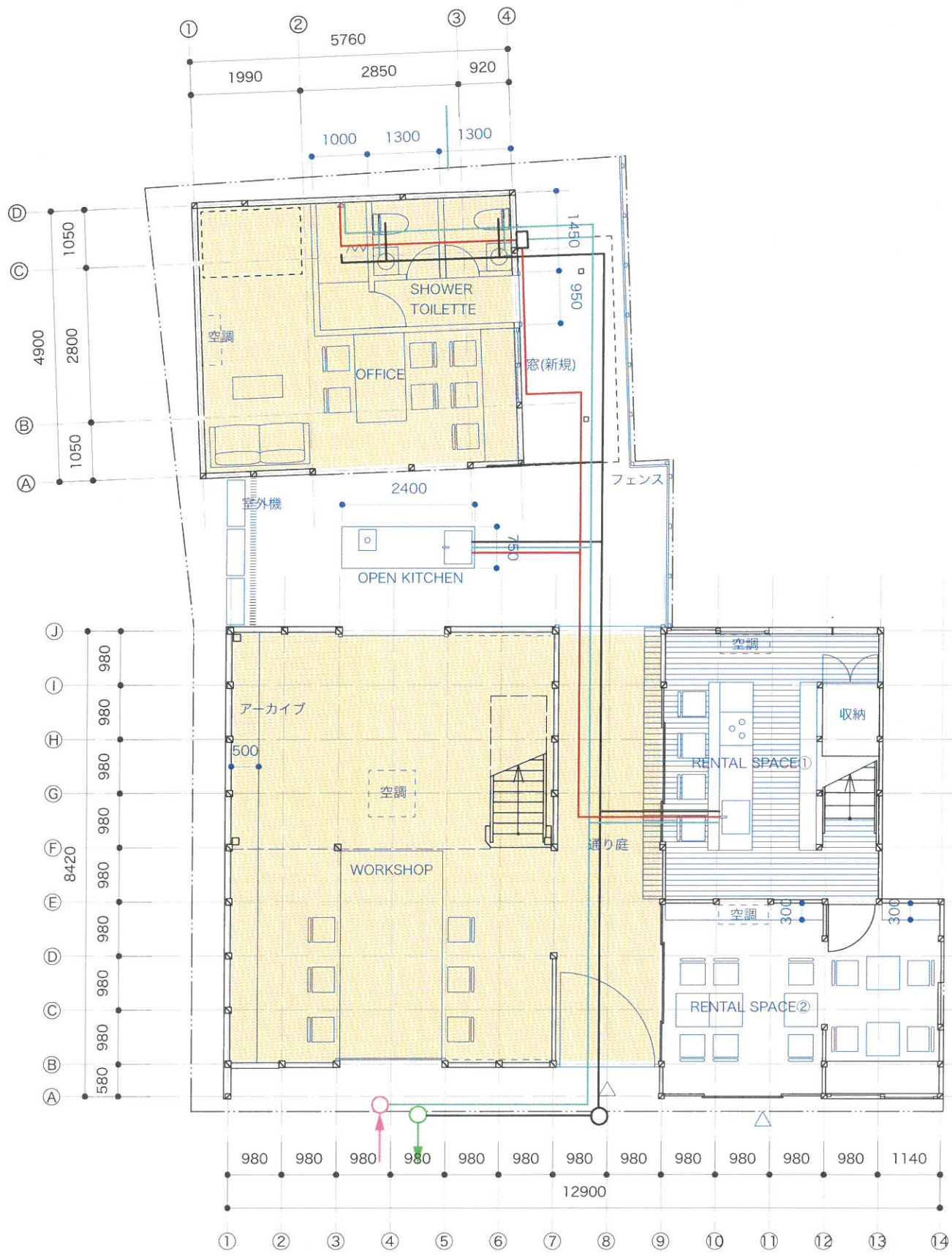
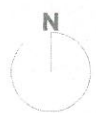
本事業に関わる情報発信については、事業着手の直後からウェブサイトを立て上げる予定であり、他にもfacebookをはじめとするSNSを通じた発信を行います。これらのオンラインメディアによって事業の進捗状況の公開、利用者の公募、様々なイベントの告知を行います。さらに、ここを拠点とするまちづくりプラットフォームのUDCUでは、全国のUDCのネットワークであるUDCイニシアチブ (<https://udc-initiative.com>) を通じて全国の21カ所のUDCと連携しつつ、広範囲に情報を発信しつづけます。



(5) 付近の見取り図



S=1/300

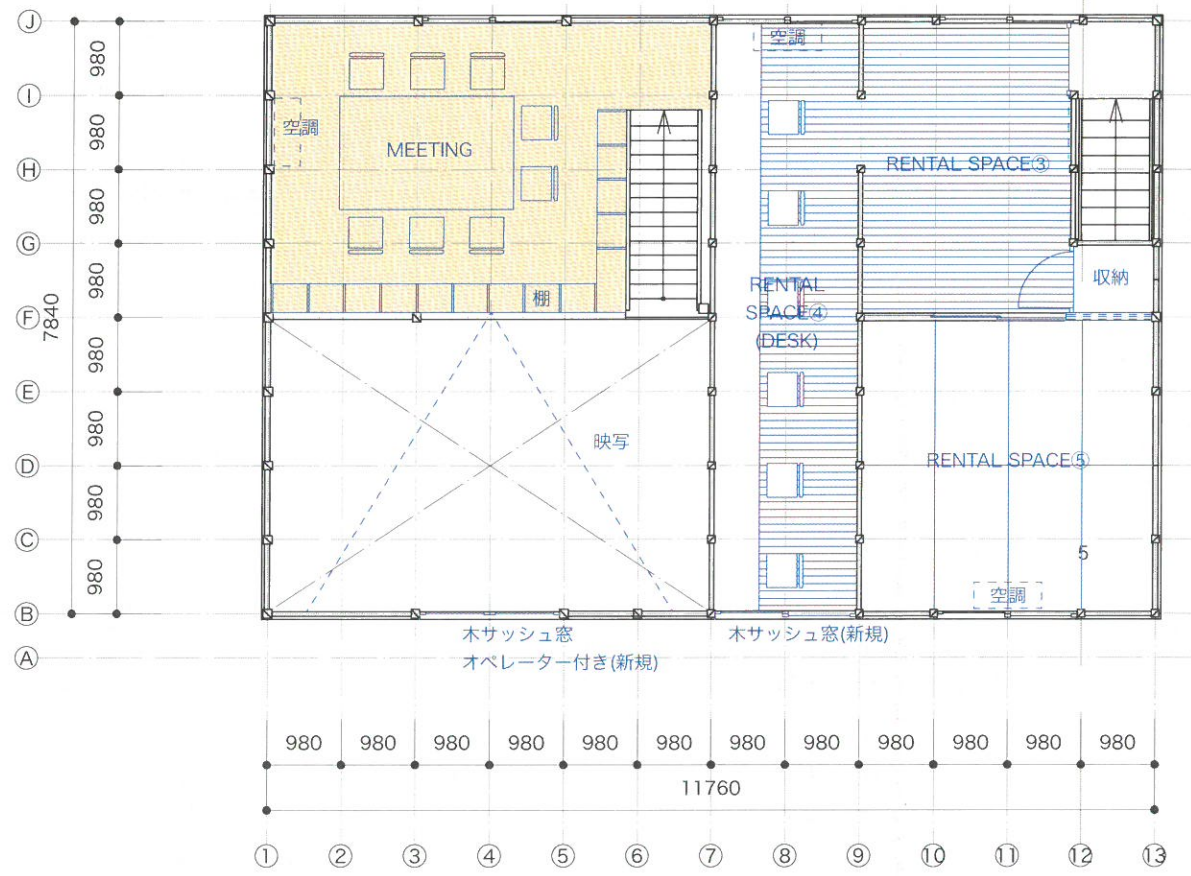


改装計画 1階平面図 S=1/100

凡例

- 既存
- 新規
- 給水管
- 温水管
- 排水管
- 2020年度事業
- 上水道取り込み口 (既設)
- 下水管つなぎ込口 (既設)

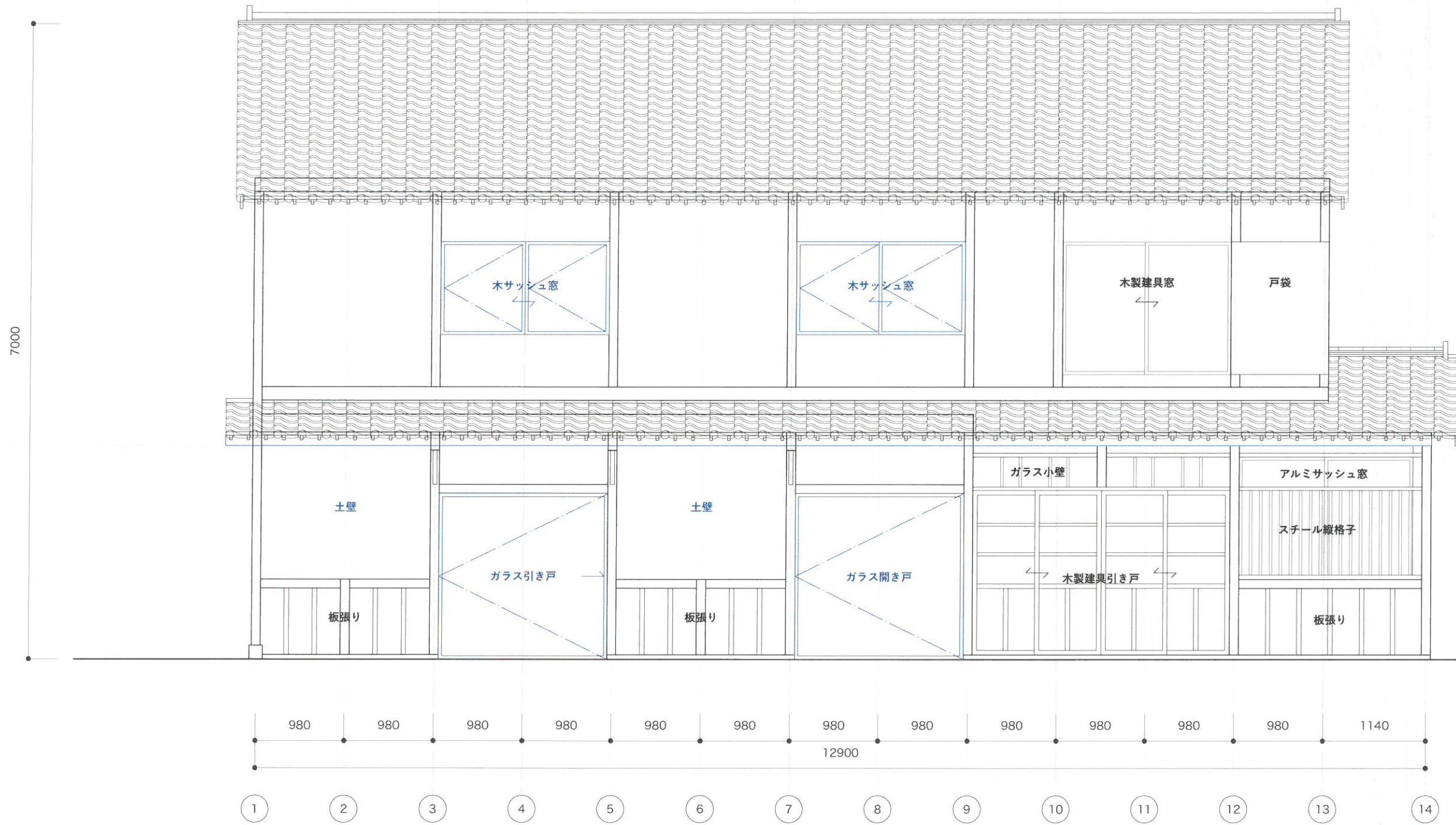
RENTAL SPACE  
 例1) ①~②をCAFE、③~⑤をシェアオフィス  
 例2) ①③⑤をCAFE、②を物販、④をワークスペース  
 のように複数のテナント使用が可能



改装計画 2階平面図 S=1/100

凡例

- 既存
- 新規



改装計画 南立面 S=1/50

▽道路境界線

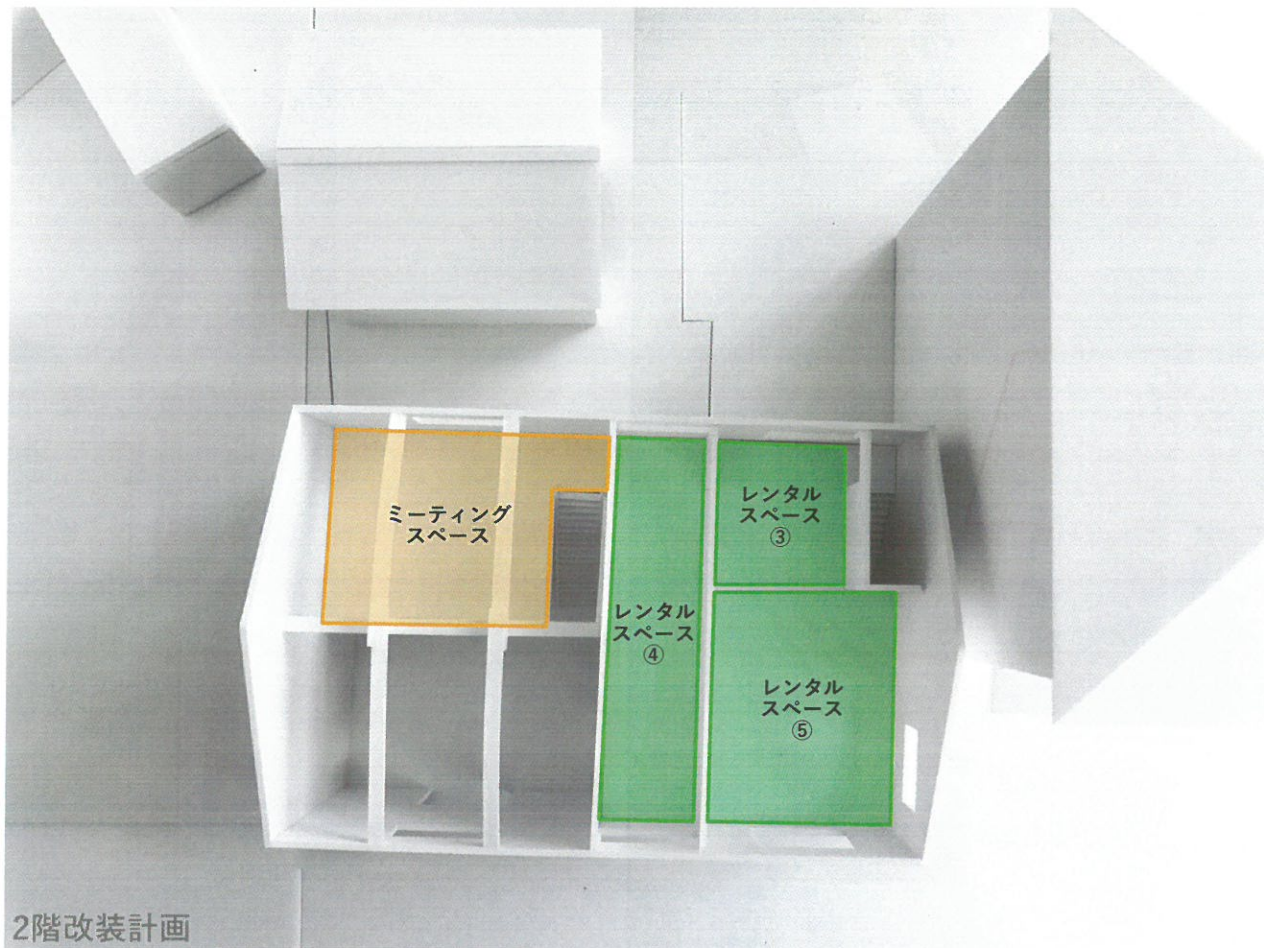
▽隣地境界線

凡例

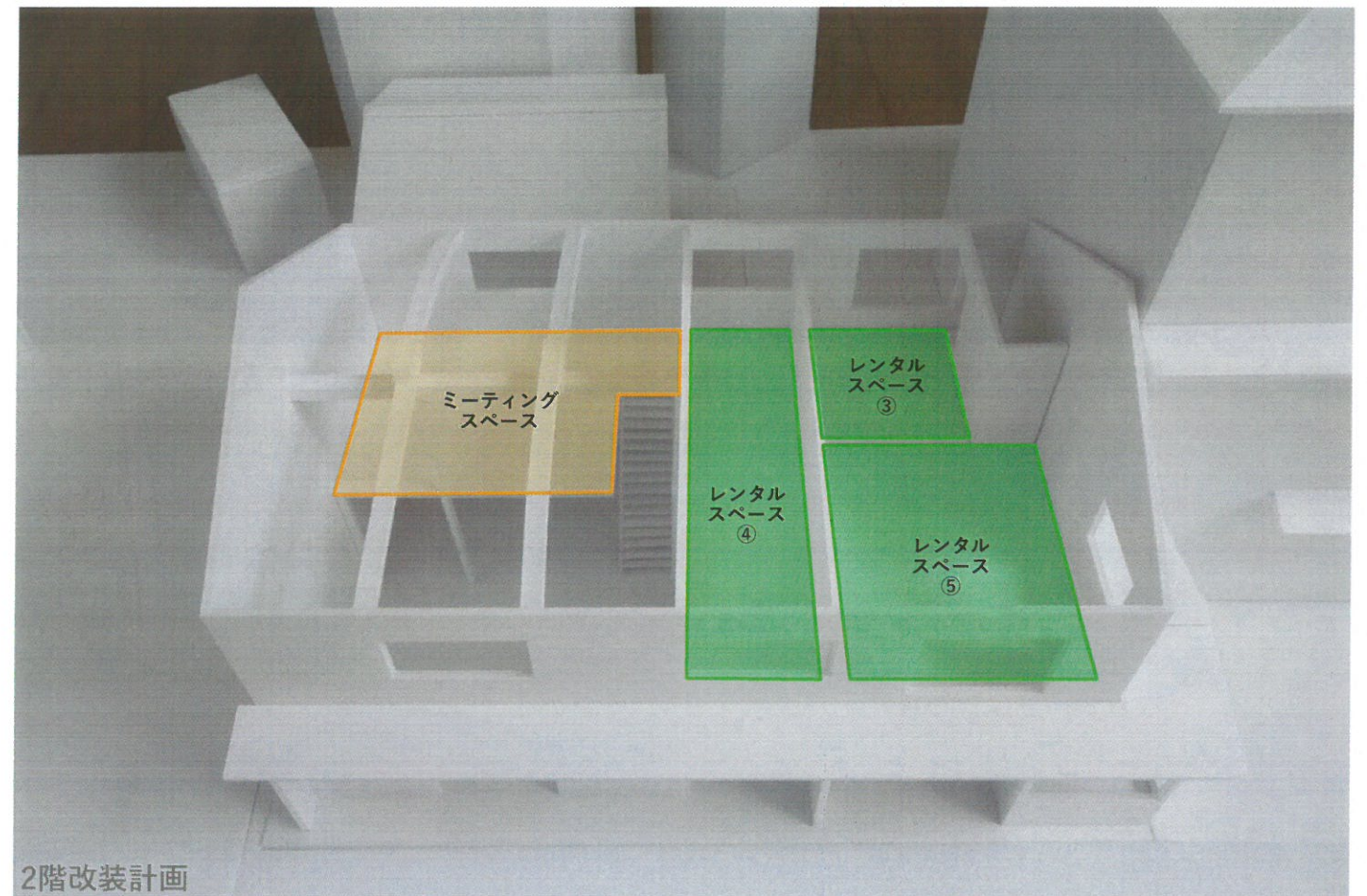
- 既存
- 新規



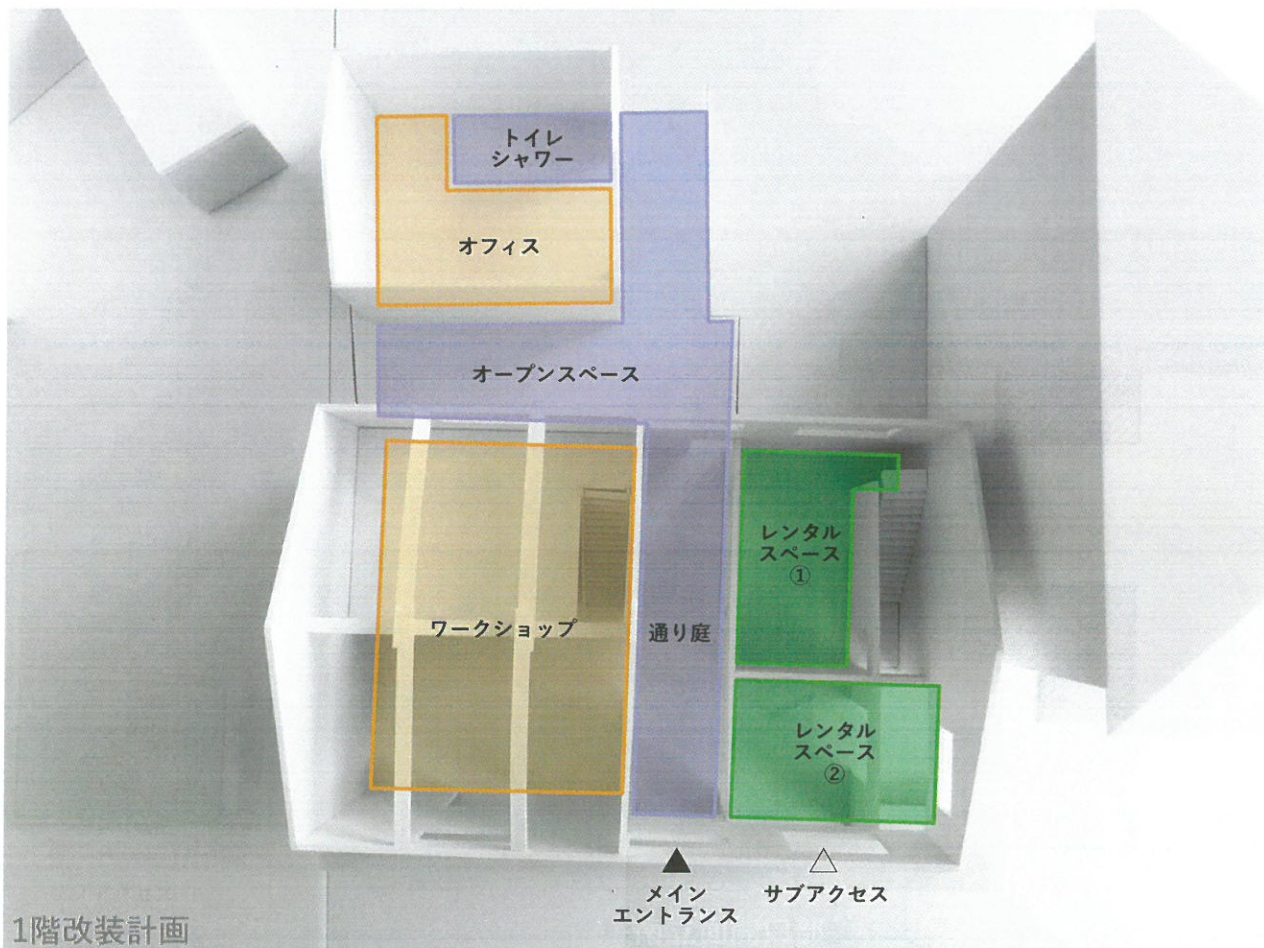
主屋改装計画 南北断面 S=1/50



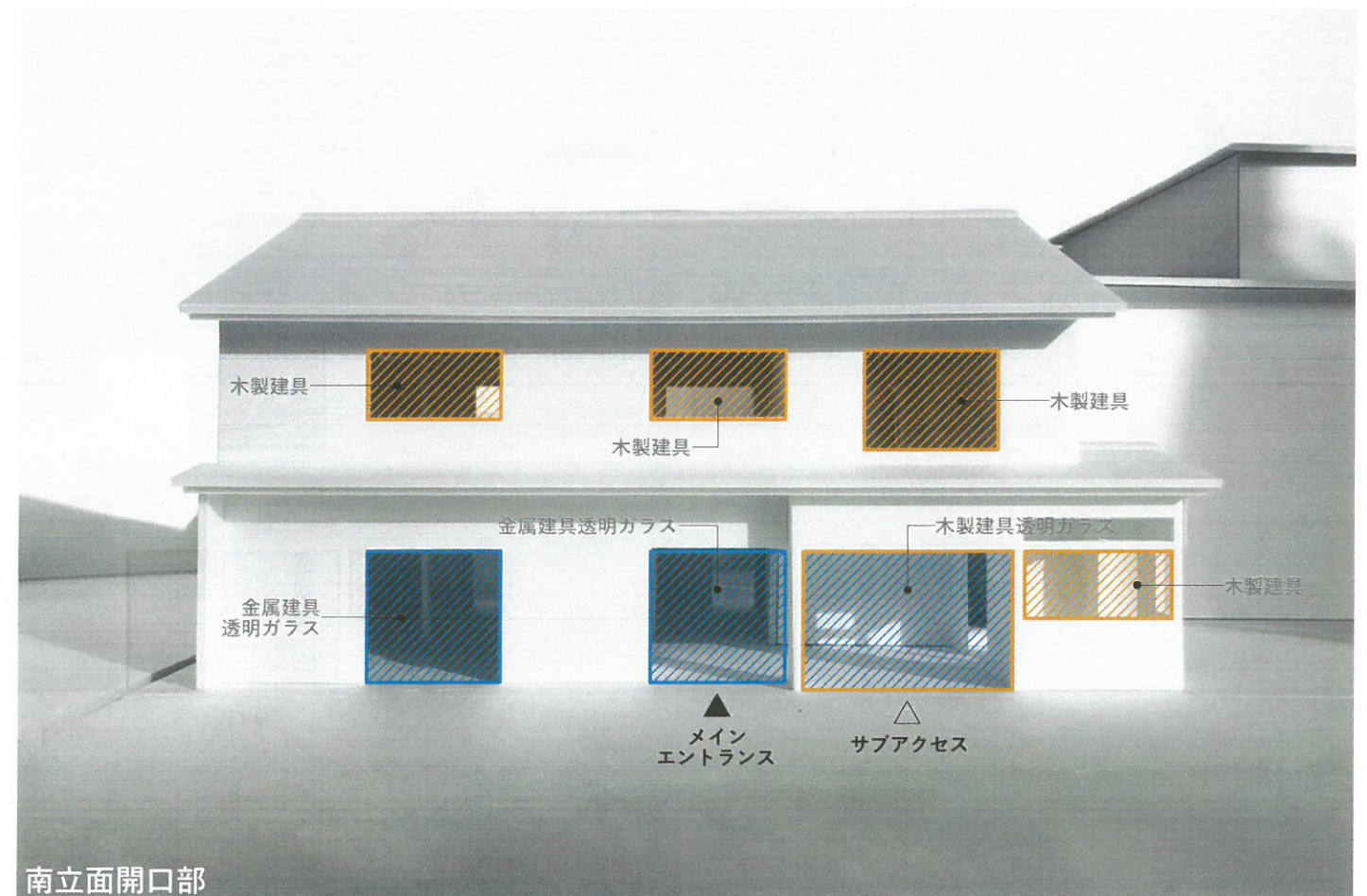
2階改装計画



2階改装計画



1階改装計画



南立面開口部



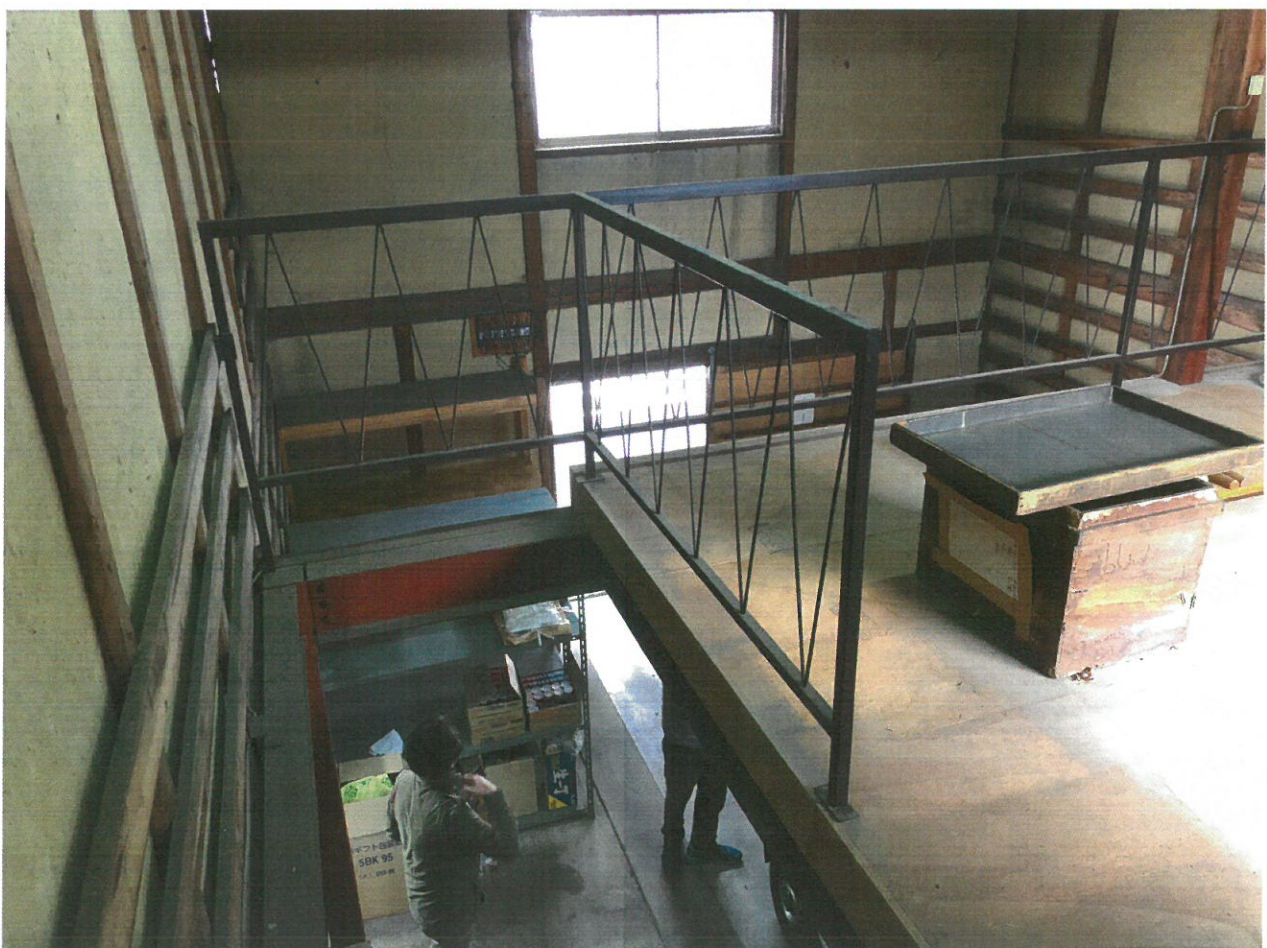
主屋ワークショップ 内観イメージ



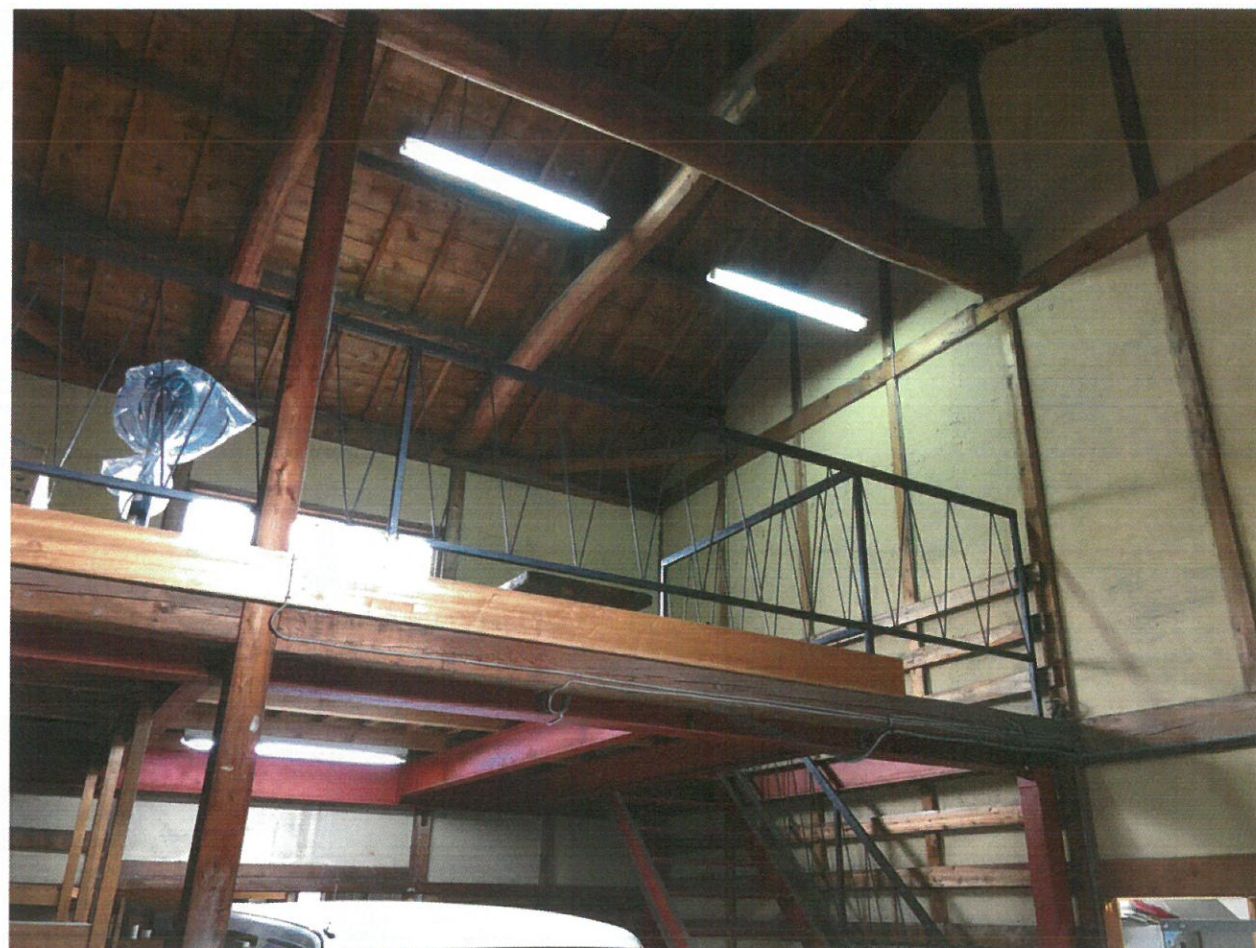
南側外観



倉庫部分内観



倉庫部分中2階



倉庫部分吹抜け