

第 11 回もうひとつの住まい方推進フォーラム 2016

2016 年 11 月 12 日 13:00～芝浦工業大学にて開催

挨拶・問題提起：小林秀樹

AHLA は、少子高齢化によって従来と異なる新たな住まい方、暮らし方が必要とされてきているという認識のもとに、もうひとつの住まい方の研究、推進をすすめてきました。「もうひとつの」とは、オルターナティブの訳語ですが、元は世界の協同組合活動でよく用いられてきた言葉です。消費者・生活者の視点から見た第三の提案とか、代替案という意味がこめられています。

AHLA は一昨年の 12 月に設立 10 周年記念として、もうひとつの住まい方の事例を集めた書籍を出版しましたが、次の 10 年のテーマになりうるのが本日の問題提起になります。1 つは、空き家の活用です。住宅がこれからますます余ってきます。これをどう活用するか。2 つめが住まいとまちづくりとの連携です。人口縮小なかで、地域の活性化、地域包括ケアと関連づけることがまさにまちづくりにつながるわけで、どのように連携するのか、みなさんと考えていきたいと思えます。



基調講演：「空き家活用とまちづくり」

露木尚文 (株)住宅・都市問題研究所 代表取締役



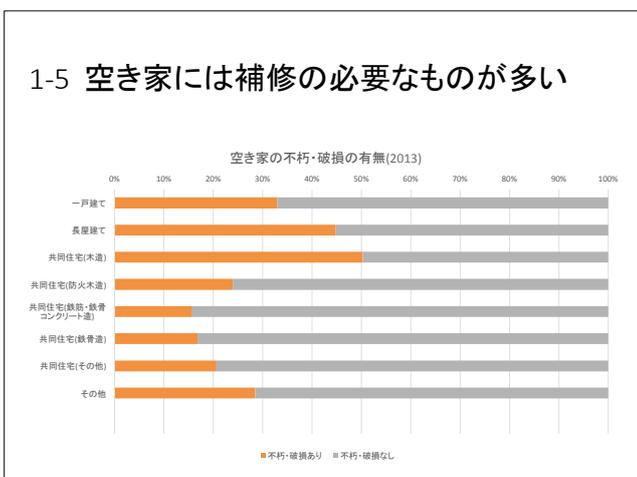
1. 空き家の実態

住宅建設がまだ増えているなかで、空き家が 820 万戸ある。空き家にもいろいろあり、住宅都市統計調査（2013 年）によると、賃貸用空き家が 52%、その他空き家が 39%であり、これから戸建ての空き家が増えてくるのが心配である。地域によって状況が違ってくるが、私が関わっている豊島区は、空き家率が 15.5%で全国平均より高く、東京 23 区では一番高い。単身居住が多く、住み変わりが多い。

空き家には補修が必要なものが多く、木造の共同住宅では 50%が補修を必要としている。また、建築基準法の規制により、道路幅員が 4m 未満のため建て替えできない空き家も多い。豊島区空き家実態調査（平成

24 年 3 月）では、幅員が 4m 未満の空き家が 72%を占めている。いわゆる脱法ハウスの物件では、こうした幅員が狭い奥まった空き家を格安で借りているケースが見られる。実態調査では、外見は空き家でも所有者の 8 割近くが賃貸募集中、物置き、住んでいるなど使用していると回答している。使用されているかどうかは、外からは判断しにくい。

1-5 空き家には補修の必要なものが多い



2. 空き家への関わり方

空き家は使用、管理の有無などの状況によって、関わり方はさまざまにあるが、4つのタイプに分けて関わり方を考えてみる。

- タイプ1；やむを得ず対応している
- ・隣の空き家が老朽化し倒壊しそうで心配
 - ・地域に空き家が増えて防犯・防災上心配
 - ・空き家を相続、さてどうしたものか

- タイプ2；社会的課題に取り組みたい
- ・自分の住んでいる地域を活性化したい
 - ・地域にみんなの居場所をつくりたい
 - ・団地住民が高齢化、拠点をつくりたい
 - ・NPO等の活動拠点がほしい
 - ・居住支援 住まいに困っている人を助けたい

- タイプ3；自分の居場所をつくりたい
- ・古民家に住んでみたい
 - ・レトロなデザインの古い物件を探している
 - ・自分の居場所がほしい ギャラリーとかカフェをやりたい
 - ・商売を始めるのに賃料の安い物件を探している

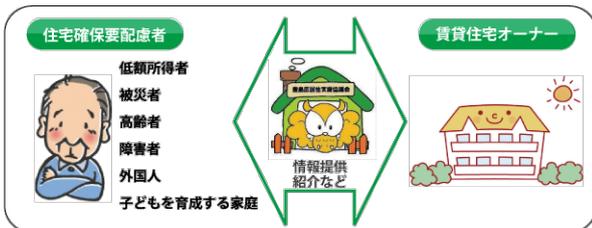
- タイプ4；空き家活用そのものに興味がある
- ・大工仕事が好きなので、空き家のリノベーションに関わりたい
 - ・空き家活用をビジネスとして取り組みたい
 - ・空き家活用の実践例を研究したい

豊島区にはタイプ4を対象にしたリノベーションスクールがあり、リノベーションにより地域の活性化につなげた事例がある。タイプ2は活用の可能性が高く、豊島区の居住支援協議会はタイプ2の活用を目指している。

豊島区居住支援協議会は、平成24年7月に設立された。住宅と福祉の連携を重点に、①居住支援モデル事業②居住支援バンク③支援団体の登録④住まいの相談窓口、を主な事業としている。居住支援モデル事業は、

居住場所に困っている人に対し、空き家などの活用や民間賃貸住宅等への円滑な入居を支援するグループに、事業費を1件あたり最大で年間200万円を助成する。現在、空き家活用によるシングルママシェアライフ、タウンコレクティブ、障害者グループホーム、高齢者の自立のための地域善隣事業の4件に助成をしている。

空き家をマッチングする仕組みを構築



豊島区居住支援協議会メンバーと、地域のNPOとのネットワークによる
コーディネーター・生活支援活動など

16

3. 空き家利活用の課題

- ①利活用できる空き家は、外からの目視による実態調査、市場の流通物件などから見つけるのが困難であることから、どのようにしたら見つけることができるのか。
- ②モデル事業では、シェアハウスを想定したものが多いが、現行の建築行政制度では難しいので、シェア居住を促進するような法制度の整備が必要となっている。
- ③貸したい人と利用したい人のマッチングは、それぞれの事情によってすれ違いがあり、住宅確保だけでなく、入居者、利用者がそこでどのように暮らすのかといった地域との関係が重要であり、居住支援する側の継続的な関わり、まちづくりとの連携が求められている。

豊島居住支援バンク登録の流れ

■登録イメージ



23

4 問題提起

- ・活用可能な空き家はどうか見つけるのか
- ・迷惑空き家問題と空き家利活用との違いは何か
- ・空き家活用とまちづくりとの連携のしかた
- ・成功事例のノウハウをどうやって共有するか
- ・空き家を利活用しやすくするために必要なことは