

第11回AHLAフォーラム2016 パネルディスカッション

メンバー；左から 小林秀樹、成清一夫、椎原晶子、春日敏男 司会・露木尚文



・谷中が観光地化することの問題 ⇒ (椎原) 人が来ることは悪いことではないが、生活環境が乱されるような状況になる場合は問題がある。マスメディアに取り上げられる場所だけがローズアップされることも問題で、本当の谷中の良さが何かということを知ってほしい。

・(椎原) ターミナルケアまでをやるとなると谷中の施設ではまだ不十分。それを可能にするようなグループリビングも用意してゆきたい。

- ・旧住民と新入居者の問題 ⇒ (成清) やはりないわけではないので、相互のコミュニケーションはひとつの課題である。
- ・(椎原) 谷中の住人、職人やアーティストの自発的な参加を募って、町全体をギャラリーとしてイベントを行ったことはよかったと思う。
- ・(成清) 三鷹では自宅の開放にはかなり抵抗がある。
- ・(春日) 家主は引き気味でも使いたいという人と気長にコミュニケーションをとることでうまくゆくことも多い。きっかけは口コミというのも多い。町内会の仲立ちというのも有効である。
- ・(椎原) 谷中では自分の作品を自宅で見せたいという人がかなりいて、それをつなぐことでまちなかギャラリーが広がった。
- ・(成清) ハコ(建物)があるから何とかなる、という考えは違うと言うことに気がついた。ソフトを先行させることのほうが大事だろう。
- ・(小林) 苦労したことを聞かせてほしい。
- ・(春日) 親子の関係、相続の問題でうまくゆかない物件も多い。将来のことも良く考えて計画する必要がある。
- ・(椎原) 親としては保存活用したいが、皆さんから資金提供を受けると子どもに負担をかけることになるので、といわれてあきらめた企画もあった。



・(成清) 物件を探すときに不動産屋に頼んでも条件が合わないで全く相手にされなかった。みたかの家は12年の定期借家であるがその後はどうするかは問題、活動の後継者の問題もある。

・(春日) 世代の継承は重要。世田谷区では「トラストまちづくり大学」で人材育成を行っている。
・運営資金はどこから得られるか ⇒ (椎原) サブリース事業なので集めた賃料と家主への支払の差

額を経費に宛てて何とかやっている。自立するためには10棟以上を運営する必要があると思う。今後は取得や借上げのためのファンド等も検討したい。

- ・建物の合法性の問題は？ ⇒ (小林) 世田谷は公が関係しているので適法なものだけ扱う、みたか・みんなの家は適法にするために大きな改造費をかけた。谷中の場合は既存不適格の建物でも小規模改修で用途変更がなければ違法ではない。
- ・(春日) 世田谷区の空き家活用のモデル事業に選ばれた場合200万円の助成がつく。法令的な課題などで応募できないものも多い。また、窓口の相談案件で「地域共生のいえ」として活用されているものが2例ある。
- ・今後の課題は何か ⇒ (春日) 行政はタテ割になっているが、横につなげる仕組みをつくる必要がある。つなぐのが先ではなくて実際のプロジェクトでいろいろ試行錯誤を先行しながら横に組織や制度をつなげる必要がある。「世田谷トラストまちづくり」はそのひとつの形である。
- ・(椎原) 世田谷の仕組みはうらやましい、台東区でもやってほしい。町内会、自治会、民生委員、PTAなどがあってもうまくつながらない場合も多い。また若い人を活動に取り込むことも必要だ。
- ・(成清) 高齢者自身には、やりたい目標を持っている人は少ない。近隣住民を巻き込んでまちとしての活力を生み出す必要がある。

(文責 中林由行+パネリスト)

■まとめ

- ・空家活用には①空家のオーナー ②活用希望者 ③両者をつなぐコーディネート組織、という三つの要素がある。特に③が重要で、公益財団、NPO、社会福祉協議会、町内会自治会などの活動に期待したい。
- ・空家活用とまちづくりを最初から結びつけて考えなくても、1軒、1軒と地道に活用事例を増やして地域に広がれば、自然とまちづくりにつながってゆくように思われる。
- ・世田谷区で分類しているように①空き家(一戸建て) ②空き室(共同住宅の1住戸) ③空き部屋(住宅の中の1室)を区別して活用策を考える必要がある。特に空き室の活用では他の住人の迷惑にならないようにしなければならない。企業ではなくNPOや町内会などが間に入るほうが望ましいのではないか。
- ・空き部屋利用は今後可能性がある。高齢者のひとり暮らしの家の1室を若い人に割安で貸すことで双方にメリットのある暮らしが出来る可能性がある。
- ・都心部の空き家の場合は家賃が高くなるので仮に2割引きの家賃としても共住(シェアハウス、グループリビングなど)にせざるを得ない。その場合法的規制に注意する必要がある。
- ・マンションでの脱法的シェアハウスを規制するために2000年に国交省が技術的基準というのを出し「シェアハウスは寄宿舎扱いとする」と定めた。その結果脱法ハウスは規制されたが一戸建てを改造活用したシェアハウスもつくりにくくなってしまった。
- ・2000年以降は建築基準法の運用は自治体に任されることになったので、申請されたシェアハウスが住宅なのか寄宿舎なのかを判断するのは建築主事の役目になる。本来一戸建てを改造するような小規模なシェアハウスはあくまでも住宅として寄宿舎の規制からはずしていいと思われるが現在は国交省の基準に縛られているところに問題がある。
- ・どこまでが住宅でどこからは寄宿舎であるという判断基準は自治体が条例で定めることができる。豊島区はその条例案をつくったが国交省と相談したところ待たがかかり進展していない。基準法のハードルを下げることになるのではないかとこのことを危惧しているようであるが、その条例案は基準法を遵守した上で

住宅と寄宿舎の境目を明確にただけなので、その点を国交省が理解してくればそういった条例で小規模な空き家利用のシェアハウスはつくりやすくなると思われる。

(文責 小林秀樹)

