

# 特集 「空き家」 その深く静かに進行する地域課題に光を当てる



連 143 号(2015 年 12 月)で学園西町地域連絡会のことを特集して以来気になっていた「空き家問題」。今年 3 月の市議会でも 4 人の議員がこの問題を取り上げていたことから、『[小平市空き家等実態調査報告書](#)』を元に小平市の現状を調べると共に、他市の空き家活用の事例を調べてみました。

## ◆実態調査から見えてきた小平市の現状

「[空き家等対策の推進に関する特別措置法\(特措法\)](#)」の全面施行に伴い、小平市では今後の総合的かつ計画的な対策を行うための基礎資料とすべく、昨年 6 月から 12 月にかけて上記の実態調査を行いました。まず、目視による[現地実態調査](#)の結果、314 件が空き家(戸建て 270、店舗兼住宅 19、他)と位置づけられ、そのうちの 60%が昭和 55 年以前(旧耐震基準)に建てられ、さらには 36%が築年数 40~50 年ということがわかりました。地域別では、人口が多く面積も広い小川町と花小金井に多く存在しています。

## ◆所有者の意向調査から見えてきたこと

次に、これらの所有者に対して「[所有者等意向調査](#)」のアンケートを行った結果、次のようなことがわかりました。

- ・所有者の 73%が 60 代以上
- ・使わなくなって 5 年未満が 5 割、5~10 年が 3 割
- ・使用していない理由や維持管理できない理由の中に「所有者の施設入居・長期入院・死亡、遺産分割中」など高齢化と密接に関連するものが多い。

## ◆利活用の意向あるも、ネックは費用・税金

空き家の利活用について尋ねると、「条件次第では利活用したい」「そのつもりはない」がほぼ半々。その条件とは「修繕や建て替え費用の目処が立てば」「充分な利益が確保できれば」「よい条件の借り手がいれば」というものであり、行政に望む支援も「費用の助成、借り手の紹介、専門家の紹介」。それと同時に「その他」の回答からは、どうしてよいかわからない方がいることもわかりました。「利活用する上で不安に思うこと」への自由記述欄からも、修繕費用や税金問題がネックとなっていることが浮かび上がっています。この調査

では、残念ながら、行政や市民活動団体に貸す意向はほとんど無いこともわかりましたが、地域の居場所として活用されている事例が市内ですでに何件もあります。顔の見える安心できる人間関係があれば、その点は可能性が出てくるのではないのでしょうか。

## ◆他市の活用事例

世田谷区では、[一般財団法人世田谷トラストまちづくり](#)が空き家活用の実績を多く持っていますが、最近では、[NPO 法人ハートウォーミング・ハウス](#)が調整役となって“高齢者と学生の異世代ホームシェア”が行われていて、双方に癒やしと安心のある暮らしを提供しています。文京区では、[NPO 法人街 ing 本郷](#)(まっちゃんぐほんごう)が、“[本郷書生生活](#)”と題して、学生が大学の近くで街の活動に参加しながら暮らす仲立ちをしています。かつて「書生」の街だった本郷の特徴をうまく捉えた事業です。多摩ニュータウンでも、多摩大学が“[地域に住まい、地域に学ぶ](#)”と題して、UR 都市機構と多摩市との連携でシェアハウス型学生寮を設けています。

豊島区では、区と NPO(居住支援団体)、不動産業者などが連携し、民間賃貸住宅の空き物件を活用した「[シングルママのための居住支援事業](#)」を行っています。これは単なる住宅の提供だけでなく、入居者に必要な保育・食事・学習の他、母親の自立支援まで含めた生活拠点づくりになっています。

一方、青梅市や奥多摩町では空き家の有効活用と地域活性化のために「空き家バンク」を始めていて、市と住宅関連の民間事業者が協議会を構成したり、町指定の専任媒介者が間に入ってマッチングを行っています。

## ◆「総合的かつ計画的な対策」の具体化を

小平市では、今年 1 月に「[空き家等の適正な管理に関する条例](#)」を制定し、また 7 月には不動産や建築事務所、司法書士、行政書士、銀行などの専門家集団と協定を結び、空き家等の所有者が専門的なアドバイスを受けられる体制を整えました。東京都でも[ワンストップ相談窓口](#)を設けています。けれども、いずれの情報も当事者の手元に届かなければ意味がありません。前述の調査で「利活用を考えたい」方々の思いが萎えないうちに、また「どうしてよいかわからない」方々に希望を見出してもらうためにも、早い時期に具体的な次の行動を起こすことが必要ではないのでしょうか。誰の所有かわからない土地が増えると地価が下がり、市にとってはマイナスです。家への愛着はなかなか断ちがたく、簡単にはいかないとわかった「空き家問題」ですが、かといって、確実に進行するこの問題、手を拱いては 5 年 10 年はあっという間に過ぎてしまいます。前述の活用事例でもわかるように、市民の中には活用のアイデアがたくさんあります。「負資産」にならないうちに「総合的かつ計画的な対策」を形あるものにするために、制度や仕組みの整備・構築と並行して、NPO や市民活動団体も巻き込みながら柔軟な運用も模索しつつ、次のステップへ進むことを期待したいと思います。(田原)

参考資料：『[小平市空き家等実態調査報告書](#)』(平成 28 年 12 月、地域安全課発行)

◆調査対象：平成 24 年度に行った調査で確認した 543 件と、その後地域住民から相談が寄せられた 239 件の合計 782 件 ◆調査方法：表札の有無、郵便受けの状態、門扉の施錠、家屋の傾き・破損具合、雑草やゴミの有無などを目視で行う「[現地実態調査](#)」のあと、地番や所有者を特定し「[所有者等意向調査](#)」アンケートを送付。