

空き家活用による

地域の活動拠点づくり

1 はじめに

「空き家を活動拠点として使いたい。」地域で活動をしている方からよく聞く声です。調査によれば、横浜市では10軒に1軒が空き家（注1）。空き家を活用して地域の活動拠点を増やし、地域コミュニティの活性化や魅力あるまちづくりにつなげられないか。それがアントレプレナーシップ事業に応募したきっかけでした。

2 空き家活用の事例から

まず、実際に空き家を活用している事例があるのか。その調査からスタートしましたが、予想以上に多いというのが実感でした。最初にヒアリングを行ったのは、港南区にある「さわやか港南」です。空き家活用事例としてまず頭に浮かんだのがこ

こでした。

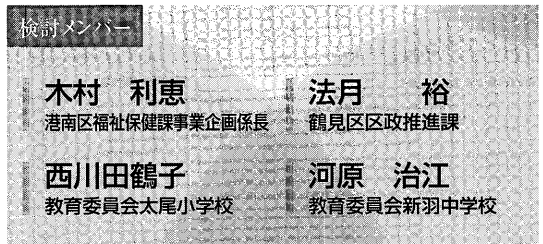
持ち主の方は、売却予定だったこの家を、地域福祉のため、特別に貸してくださっているとのこと。2001年4月にオープンして以来、高齢者・障害者・子育て等の相談に応じ、家事援助など地域会員による助け合い事業を広く行っています。閑静な住宅街にある一軒家で、友達の家を訪れるような、誰でも気軽に訪問できる雰囲気を持っており、「家」という器とそこでの活動がうまく合っていると感じました。

まず、実際に空き家を活用している事例があるのか。その調査からスタートしましたが、予想以上に多いというのが実感でした。最初にヒアリングを行ったのは、港南区にある「さわやか港南」です。空き家活用事例としてまず頭に浮かんだのがこ

不足することはないそうです。

「さわやか港南」の他にも、いくつかの活動事例を見学させていただきました。団地の一室で高齢者デイサービスや地域住民のたまり場を運営していたり、相続した空き家を地域に開放したり、廃屋を団体の事務所兼交流拠点にしたりと、実に様々な工夫が見られました（表1参照）。いずれも事業で運営費を確保しつつ、地域の誰かが集える公共空間を運営するというのが一般的なパターンでした。課題はやはり安定的な運営の確保です。ほとんどの団体で、ボランティアの力に頼らざるをえないというのが現状のようです。

「さわやか港南」の他にも、いくつかの活動事例を見学させていただきました。団地の一室で高齢者デイサービスや地域住民のたまり場を運営していたり、相続した空き家を地域に開放したり、廃屋を団体の事務所兼交流拠点にしたりと、実に様々な工夫が見られました（表1参照）。いずれも事業で運営費を確保しつつ、地域の誰かが集える公共空間を運営するというのが一般的なパターンでした。課題はやはり安定的な運営の確保です。ほとんどの団体で、ボランティアの力に頼らざるをえないというのが現状のようです。



3 不動産店アンケート

一方、空き家を提供する側の考えを探るため、不動産店（民間住宅あん

表1 空き家活用事例のまとめ（8事例）

所在地	横浜市:瀬谷(1)、戸塚(1)、旭(2)、港南(1)、南(1)、港北(1) 横浜市外:川崎市(1)
物件	民家(賃貸)6、民家(持家)1、団地(分譲)1
家賃(月額)	※交渉により格安なものから、時価まで様々
運営主体	NPO法人(4)、任意団体(2)、個人(1)、地区社協(1)
事業開始	1992~2005年
総事業費(年額)	30万~7,000万円
主な収入	①介護保険・支援費 ②横浜市委託事業(介護予防型デイサービス等) ③区自主企画事業(学齢障害児支援等) ④有償ボランティア(助け合い事業等) ⑤補助金(精神障害者ホームヘルパー派遣等) ⑥家賃(シェアハウス、別荘等) ⑦レストラン ⑧小規模多機能型施設 ※複数のビジネスを組み合わせている事例もあり
主な支出経費	①人件費、②家賃等固定費

しん人居事業協力店)アンケートを行いました。その集計結果は、図1のとおりです。

この中で、「地域貢献を目的とする家賃の減額は可能か」という問いを設けました。活動団体にとって、運営費に占める家賃の割合が大きいからです。結果は、「可能」「条件次第で可能」を合わせて83%となりました。条件は、「借り手・使用目的による」が45%、「行政の保証があれば」が39%で、このことから、信頼できる相手であれば、物件を安く借りられる可能性は十分あるということがわかります。行政または中間組織が、貸し主と借り手のコーディネートを行うことで借り主のリスクが低くなるとすれば、空き家活用の

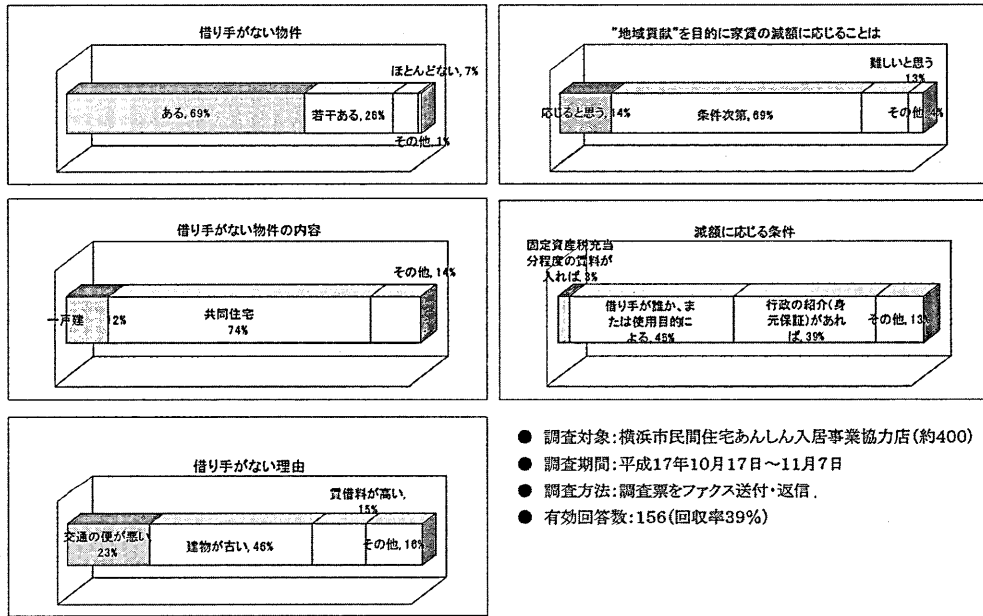
促進につながることは十分あり得るのではないのでしょうか。

また、課題も明らかになりました。借り手がみつからない理由として、建物の老朽化を選択した方が46%のほりました。事例調査でもわかったことですが、空き家を利用するには、建物の耐震性の確保とバリアフリー化の問題を考える必要があるということです。この点については、借り手または所有者の負担、行政の補助金の活用など、事例ごとに異なるようでした。

4 今後の事業展開

こうした調査結果から、今後の事業展開を次のように考えています。

図1 不動産店アンケートまとめ



- 調査対象：横浜市民間住宅あんしん入居事業協力店(約400)
- 調査期間：平成17年10月17日～11月7日
- 調査方法：調査票をファクス送付・返信
- 有効回答数：156(回収率39%)

① 民による公共空間の創出

まず、地域の活動・交流拠点を増やすことです。地域コミュニティの活性化には、こうした場が徒歩圏にあることが望ましいと思います。ただし、こうした拠点は自主的な管理・運営を原則とすべきでしょう。運営費を自分たちで確保できる自立

また、空き家になる前の段階から、その活用策の検討に入ることも必要

した組織であることが基本です。すべてを税金で賄うことは不可能です。し、自分たちの拠点は自分たちの思う通り創り上げていくことが、結果として息の長い事業になるポイントだと思っております。

ではないかと思えます。そのことにすでに取り組んでいるのが世田谷区まちづくりセンターです。世田谷区は、「地域共生のいえづくり支援モデル事業」(注2)を平成17年度に始めました。これは、住宅の新築・改修にあわせ、住まいの一部に公共空間を設けて障害者や高齢者を見守る家づくりを行うなど、所有する土地や住宅、店舗などを、地域に役立つよう活用することを目的としています。土地・建物所有者の「地域コミュニティやまちづくりへの貢献」という「思い」を形にするお手伝いをするといった事業ですが、担当の方のお話では、予想外の反響があったそうです。

② 公共空間を増やす仕組みづくり

結論として言えることは、活動の担い手にはその都度必要な情報を提供し、事業を実現させるための支援を行う。そして、物件(空き家や住宅の空きスペース)を提供する側には、行政が支援することによる安心感を与える。そうしたコーディネートをきめ細かく行うことが必要なのではないかと思えます。

そこで、当面の事業として、「空き家活用よろず相談窓口」を開設しようと考えています。お客様は、まず横浜市の各部署です。所管の事業を行う場所や、関係団体の拠点を探している例は、意外に多いのではないのでしょうか。市民活動団体やNPO、起業家なども同様です。彼らが

必要とする情報提供、支援者の紹介などを行っていきたいと思います。

③ 制度の有効活用

次期介護保険計画では、小学校区というより身近な日常生活圏域において、地域密着型サービスの整備が予定されています。国も、これらの施設整備には空き家や空き店舗等、地域の資源を有効活用することを求めています。こうした施設の中に、誰でも利用できる「公共空間」を設けるよう積極的に働きかけたい。こうしたことも、空き家活用による地域の活動拠点づくりの一環と考えています。国からの交付金(注3)により、空き家活用の課題である耐震性の確保やバリアフリー化にも対応が可能となります。

④ 点(施設)から面(エリア)へ

最後に、空き家活用事業は、個々の施設を包括するエリアを視野に入れないながら事業展開をはかりたいと思っています。

次期介護保険計画は、日常生活圏域の中で、地域包括支援センターや地域密着型サービスが互いに連携し、そのエリア内に住む高齢者を支えるセーフティゾーンをつくることを目的としています。このネットワークの中に、空き家活用による活動拠点や世田谷区のような「地域共生のいえ」など、あらゆる「公共施設」を組み込んでいく。必ずしも、公共施設に行政が作る施設ではない

のです。住民は、これらの施設の中から、自分にとって一番居心地の良い場所をみつければよいのではないのでしょうか。

そうしたことが、税金の有効活用になるとともに、少子高齢化社会を支える地域コミュニティづくりにつながるのではないかと考えています。

5 おわりに

このように、私たちの提案は、空き家とその他の社会資源を結びつけ、これからの少子高齢化社会を支える仕組みを作るといえるものです。結果として、事業の必要性を認めていただき、18年度の事業化が決まりました。今後は「空き家活用推進事業担当」という看板を掲げ、積極的な営業活動を行うことにより、ひとつでも多くモデル事業を立ち上げ、事業ノウハウを積み上げていきたいと思えます。

▼ 文責：木村利恵

(注1) 住宅・土地統計調査(総務省統計局・平成15年度)に基づく

(注2) 事業の趣旨に賛同してくれる所有者を募集したところ、16年度は13件、17年度は10件以上の相談があった。審査を行い、16年度は3件を直接支援、5件を間接支援(NPO等の紹介)として選定した。

(注3) 地域介護・福祉空間整備等交付金