

空き家活用による地域の居場所づくりのプロセスに関する研究

—世田谷区空き家等地域貢献活用事業を対象に—

A Study on Process of Making Local Community Place by Utilizing Vacant Houses

-Case Study of Setagaya Ward Vacant Houses and Other Community Contribution Utilization Projects-

○高井 隆司^{*1}, 松浦 健治郎^{*2}
TAKAI Ryuji, MATSUURA Kenjiro

This paper aims to clarify the process of making local community place by utilizing vacant houses in the "registration," "establishment," and "operation" stages.

Findings are as follows: 1) A rare case of vacant houses provided for the community, but a phenomenon unique to Setagaya Ward, which has a higher demand for vacant houses compared to regional cities. 2) Subsidies are considered to be important in establishing a local community place, as most of the organizations use subsidies as a source of funds for renovating vacant houses. 3) Individuals tend to operate local community places less frequently due to their heavy burden, while incorporated groups tend to operate more frequently.

キーワード：空き家活用、地域の居場所づくり、地域貢献、世田谷区、補助金

Keywords: Vacant house utilization, Making local community place, Community contribution, Setagaya Ward, Subsidy

1. 研究の概要

(1) 背景と目的

人口減少が進み、空き家が増加し続けている。空き家は防災上、衛生上、景観上の問題により社会的問題となっている。2014年には「空家等対策の推進に関する特別措置法」が施行され、空き家に関する計画策定や調査、活用などの対応が図れつつある。一方、社会情勢の変化から地縁の希薄化が進行している。こうした中で空き家を活用して地域住民が気楽に集まれる居場所づくりの取り組みも少しずつ見られつつある。

本研究では空き家活用と地域の居場所⁽¹⁾（以下、居場所）づくりを同時並行させ、総合的な支援を行っている「世田谷区空き家等地域貢献活用事業」⁽²⁾（以下、活用事業）を取り上げ、空き家活用による居場所づくりのプロセスを明らかにすることを目的とする。居場所づくりのプロセスを、1) 空き家の登録段階、2) 居場所の開設段階、3) 居場所の運営段階の3つに分け、各プロセスを整理した上で、1) では①空き家所有者の特徴、

②登録の阻害要因を、2) では①空き家活用の動機、②改修費用、③改修内容を、3) では①運営団体の種類別の運営人数と活動頻度、②資金面を明らかにする。

(2) 既往研究との関係

全国的な空き家対策支援制度に関する研究について、立神¹⁾らは全国自治体の空き家対策は支援制度の画一化の傾向が顕著で、空き家対策と地域づくりを同時並行させることが必要であると述べている。東京都区部の空き家利活用に関する研究について、三科²⁾らは空き家活用支援事業を定める先行5区の事業特徴を明らかにしている。笈田³⁾らは同活用事業を行政が空き家活用のためのモデル事業を主導する先進事例と位置付け、事業設計や運用面から考察している。活動を支援する財団の存続の重要性と、所有者と事業者の中立的立場の存在が空き家利活用において必要であることを述べていた。居場所づくりに関する研究について、後藤⁴⁾らは住宅を開放し、コミュニティスペースとして利用している拠点を対象に改修について改修工事、資金調達を明らかにし

*1 千葉大学大学院融合理工学府博士前期課程

*2 千葉大学大学院工学研究院、准教授、博士（工学）

Graduate Student, Graduate School of Science and Engineering, Chiba Univ

Associate Prof., Graduate School of Eng. Chiba Univ., Dr. Eng.

ている。これらの研究では居場所開設前後の運営について一貫した考察は得られていない。本研究では空き家活用による居場所づくりについて、行政、空き家所有者、活用団体の立場から一貫してプロセスを辿ることに新規性があり、各主体、段階における課題や効果を考察する点に意義がある。

(3) 対象地と事業概要

東京都世田谷区内の空き家について、空き家率は10.4%と、東京都23区内の空き家率とあまり変わらないが、空き家数に着目すると大田区に次いで二番目に多く、約5万件の空き家が存在する⁵⁾。世田谷区では住宅系の用途地域が9割を超えていて、高齢化に伴い、空き家が増加している。また社会福祉協議会の活動や市民活動が活発であり、その活動場所の必要性が高まっており、空き家はその受け皿になり得る。

空き家の活用事業は世田谷区居住支援課から業務委託を受けた一般財団法人世田谷トラストまちづくり(以下、財団)が実施主体となっている。支援内容は主に相談窓口の設置、空き家活用の講義の実施、空き家所有者と活用希望団体のマッチング、専門家派遣、初期整備費用の助成である。

(4) 研究の方法

活用事業を行っている世田谷区居住支援課・財団、活用団体へのヒアリング調査⁽³⁾、活用事業が始まった2013年から2021年までに空き家等地域貢献活用物件

表1：活用物件とアンケート回答者の属性

活動内容	コミュニティスペース	子育て支援	介護	その他	合計
活用物件	8	6	2	1	17
アンケート回答者	4	4	1	1	10

(以下、活用物件)に選定され、現在も運営されている17件のうち協力の得られた10件についてアンケート調査⁽⁴⁾を行った。表1に活動物件とアンケート回答者の属性を示した。

2. 空き家の登録段階

(1) 空き家の登録過程

財団へのヒアリング調査結果と公開されている情報⁶⁾を元に地域の居場所づくりのプロセス(図1)を示す。空き家の登録過程では財団の窓口にて空き家所有者から制度案内や活用に関する相談についての問い合わせを受け、空き家が法的に適合していれば物件登録が可能となる。窓口での空き家所有者からの相談件数を表2に示す。マッチングでは民間市場では対応しにくい地域交流や地域コミュニティ再生のための活用、福祉的な活用など地域貢献を目的とした公益的な活用を対象としている。空き家登録のための条件として以下の5点が挙げられる。

- ・活用には建物所有者全員の同意が得られていること
- ・建築関係法令に適合する建物であること
- ・新耐震基準を満たしていること
- ・活用方法が用途地域による用途制限の範囲内であること
- ・建築確認済証(建築確認通知書)があること

必要に応じて空き家の建築確認をするために東京都建築士事務所協会世田谷支部より建築士が派遣される。令和2年度までの登録物件の累計件数は73件であった。

表2：空き家所有者からの相談件数(重複あり、令和2年度)

	制度案内	活用相談	合計
空き家所有者	33	97	130

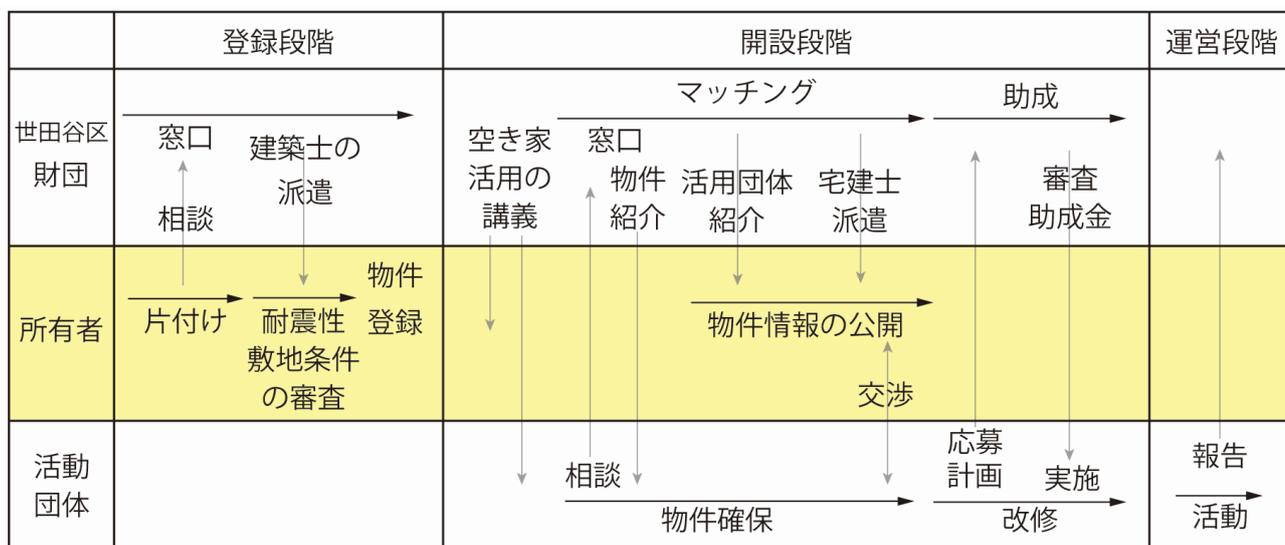


図1：地域の居場所づくりのプロセス

(2) 空き家所有者の特徴

世田谷区内の価値のある空き家を売却等ではなく、居場所づくりのために空き家を登録する理由を明らかにするため空き家所有者の特徴を調査した。財団へのヒアリング調査結果より、窓口にご相談に来る空き家所有者の特徴として、以下の4点が明らかになった。

第1に、地域貢献のために自分の空き家を活用したいが市場には出せない建物を区の力でなんとかしてほしいと考えて相談に来る方が多い。

第2に、財団で物件を登録しても民間の不動産会社にも物件を登録できるため、空き家所有者にとっては空き家活用の一つの選択肢となるが、マッチングした事例では建物や地域に愛着がある空き家所有者が多い。

第3に、自分の意思で不動産を活用する力のある空き家所有者は自己所有物件で居場所づくりを進めている。

第4に、空き部屋の活用は不動産では流通しにくいいため相談に来る方もいる。以上の結果より、不適合な空き家所有者が多い一方で、物件登録まで至る所有者は建物や地域への愛着、地域貢献の意思が強いことがわかった。

(3) 登録の阻害要因

物件登録の申請のあった93件⁽⁵⁾の空き家のうち、32件(約34%)については対応不可となっており、その理由を明らかにするため登録の阻害要因について調査した。アンケート調査より空き家所有者を対象に空き家等を活動拠点にする上で障害になったことや空き家等を市場に出さない理由をまとめると、所有者の事情、金銭的な理由、法的問題に大きく分けられ、これらの問題をすべて解決し、空き家を活用した居場所づくりを行うことは稀有な事例と言える(表4)。

財団へのヒアリング調査でも登録の阻害要因として耐震性や敷地条件などの法的適合性が挙げられた。旧耐震の建物など不適合な空き家についても登録可能だが、マッチング後活動開始までに新耐震基準の適合が必要と

表4：空き家を活動拠点にする上で障害になったもの
空き家等を市場に出さない理由(n=4)

空き家を活動拠点にする上で障害になったもの	<ul style="list-style-type: none"> 物の片付け① 耐震性に問題がある③ 改修費用② 近隣住民への配慮①
空き家等を市場に出さない理由	<ul style="list-style-type: none"> 現在、居住しているため① 将来的に活用する可能性があるため① 地域貢献の意向があるため①
①所有者の事情 ②金銭的な理由 ③法的問題	

なる。無接道敷地などは是正できない物件、是正する意思のない物件は対象とならない。物件登録までに空き家の建築確認、不適合な空き家の場合その是正が必要となり、空き家所有者にとっての負担は大きいと考えられる。空き家には旧耐震の物件が多いこと⁵⁾から物件登録までに耐震補強の対応が課題となる。

3. 居場所の開設段階

(1) 居場所の開設過程

居場所の開設過程では活用団体が物件を確保し、必要に応じて改修を行い、居場所が開設される。表3は窓口での活用団体からの相談件数である。2021年までのマッチング累計件数は18件であり、登録物件の累計件数の73件のうち約25%がマッチングしていた。活用団体の特性を明らかにするため、アンケートより空き家活用の動機、財団に相談した理由、活用団体の物件確保の方法を調査した。空き家活用の動機では物件が活動に適していた、自己所有で所有者発意の他、活動内容に空き家所有者、不動産会社の理解があったためという理由もみられた(図2)。財団に相談した理由としては、助成金を申請するためという回答が最も多く、次いで友人・知人・オーナーの紹介のためという理由が多い(図3)。物件の確保方法では自己所有以外すべて所有者と賃貸借契約を結んでいた(図4)。財団からの支援として全日本不動産団体世田谷支部、東京都宅建協会世田谷区支部より賃貸借契約の書面作成などで宅建士が派遣される。賃貸借契約を結ぶ際に家賃交渉を行うが、市場より家賃が安くなっている場合もある。改修を行う場合には改修箇所、改修費用について話し合い、改修費用を家賃に上乗せするなどの対応を取っている。

表3：活用団体からの相談件数(重複あり、令和2年度)

	制度案内	活用相談	物件情報	合計
活用団体	81	19	44	144

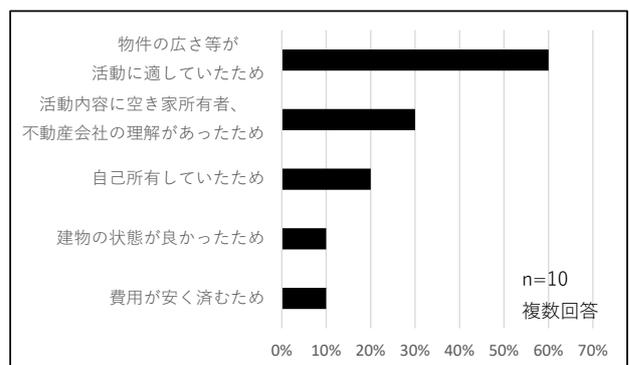


図2：空き家活用の動機

助成制度では、地域貢献活動を行う空き家所有者または活動団体を募集し、公開審査を通して世田谷区における空き家の地域貢献活用の普及・促進のモデルとして認定された場合に初期整備費用が助成される。助成金額は最大 300 万円（初期整備の改修工事費 200 万円、耐震改修費 100 万円）で 5 年以上活動を継続することを条件にしている。審査基準は①実現性・継続性、②地域貢献度が高いこと、③空き家活用の先導性があること、④費用対効果の 4 点である。モデル事業が単年度で 4～6 月に相談、8 月までに応募、9 月に審査会となっている。不動産会社で物件を探した場合、活用団体は助成されるかがわからない状態で審査会まで物件を確保しなければならず、その間の家賃が発生するという問題点もある。

活用団体の視点から財団による各支援のうち、どの施策が有効であったかを調査するため、各支援に対する活用団体の満足度をアンケートで尋ねた。その結果、全体

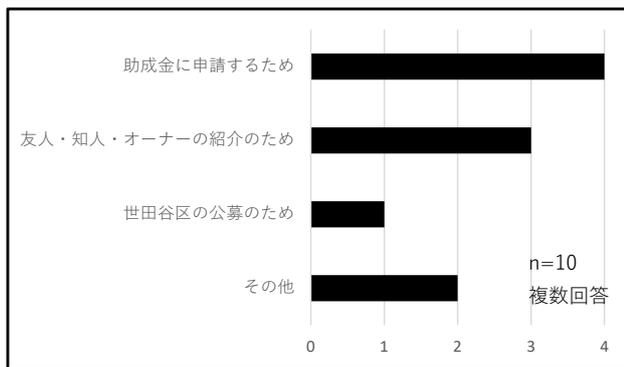


図 3：財団に相談した理由

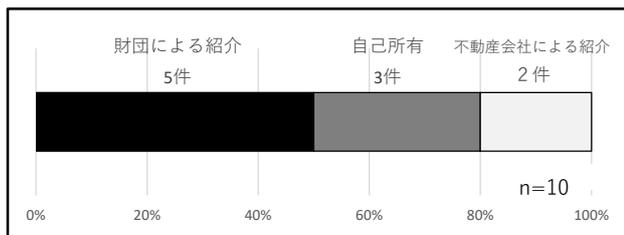


図 4：活用団体の物件確保の方法

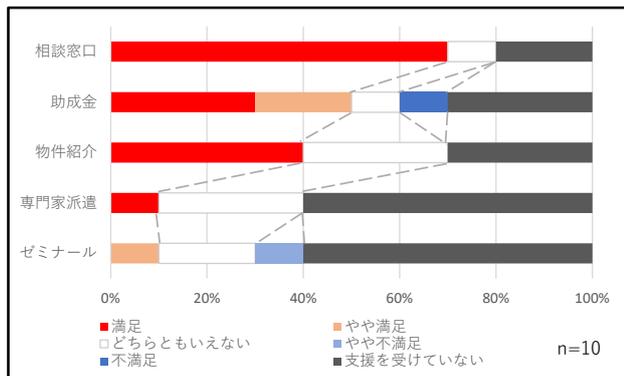


図 5：財団による各支援に対する活用団体の満足度

では「不満足」の回答は少なく、相談窓口、助成金、物件紹介の支援を受けた団体については「満足」と選択した回答が半数以上であったが、専門家派遣、ゼミナールについては支援を受けている団体が 4 割であった（図 8）。この結果から世田谷区において、空き家活用による居場所づくりに対する行政の支援策としては相談窓口の設置、助成金、物件紹介が有効な手段だと考えられる。

(2) 改修

空き家の活用にあたっては、活動内容や規模について、建築基準法、消防法、東京都建築安全条例、世田谷区ユニバーサルデザイン推進条例、バリアフリー建築条例等に適合させる必要がある。適合には個別の検討が必要であり、手続き等は活用主体が行う。改修はアンケート調査を行った 10 件のうち、7 件の空き家で行われていた。

1) 改修費用

改修費用での活用団体と所有者の関係性を明らかにするためにアンケートより改修費用の負担者と財源について調査した。改修費用の負担者では、活用団体が主な負担者で、所有者による負担は自己所有であった（図 6）。改修費用の財源では、ほとんどの活用団体で助成金が財源に充てられていることから、助成金の重要性がわかる（図 7）。助成金のみで行う改修が多く見られたが、改修の規模が大きくなると自主財源も費やされている。

2) 改修内容

どの箇所に改修を必要としているかを明らかにするためにアンケートより改修内容を調査した結果、壁紙や床材の張り替え等の内装改修、キッチンやトイレ、エアコン等の設備機器の更新が多くの活動場所でみられた（図 8）。自己所有物件の場合、改修内容に制限がないので壁の撤去など間取りの変更を伴う改修や床材、壁材の変

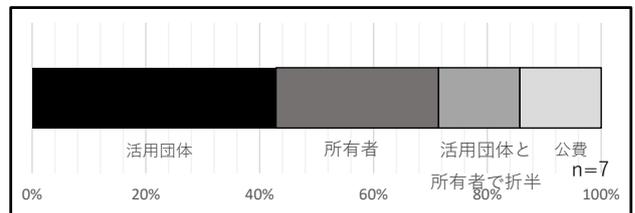


図 6：改修費用の負担者

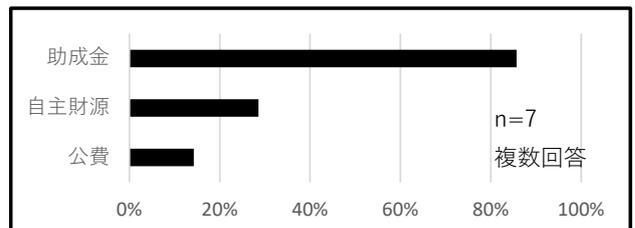


図 7：改修費用の財源

更など規模の大きい改修が可能となる(図9)。賃貸物件の場合、現状復帰義務に対応する工夫が見られた。例えば、賃貸物件Aでは壁面にクッションを取り付ける際、既存の壁面に直接取り付けるのではなく、木材を挟んで取り付けている(図10)。賃貸物件Aでは住居から福祉施設の変更に伴い、消防法の規定から避難誘導灯の設置(図11左)、また助成金で行える範囲の設備機器の更新(図11右)が行われていた。

4. 居場所の運営段階

(1) 種類別の運営団体の人数、活動頻度

運営団体の特性を明らかにするために運営団体の人数

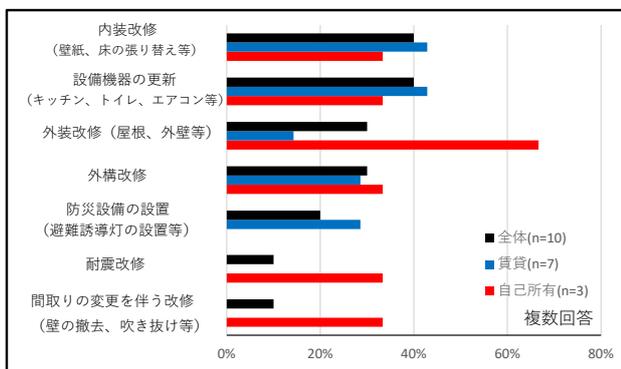


図8：改修内容



図9：改修後の内装（自己所有物件A）



図10：改修後の内装（賃貸物件A）



図11：避難誘導灯、設備機器の更新（賃貸物件A）

と活動頻度から居場所の規模を調査した(図12)。個人による居場所の運営では、個人の負担が大きくなることから活動頻度が少ない。活動内容はコミュニティカフェなど地域交流を目的としたものであり、常に開く必要がないため、個人の都合に対応でき、柔軟な運営が可能となる。その他の団体では活動頻度が高く、居場所として大いに機能している。活動内容は子育て支援や生活支援が主で、地域住民からの必要性が高いと考えられる。

(2) 資金面

継続的な運営のための収支について知見を得るためにアンケートより運営費の収入源、年間の運営費の収入に占める補助金の割合、年間の運営費の支出に占める家賃の割合を調査した。運営費の収入源では、半数以上の団体が活動に対する補助金を得ているが、個人が運営する居場所では運営に対する補助金を得ていなかった(図13)。年間の運営費の収入に占める補助金の割合では、20%以下が多い一方、補助金に依存した団体も見られる(図14)。年間の運営費の支出に占める家賃の割合では、20%以下が大半を占めていて、活動に資金が費やせられていると考えられる(図15)。世田谷区では地価が高く、家賃が高いと考えられるにも関わらず、支出に占める家賃の割合は低かった。この要因として、地域に愛着を持った所有者が通常の家賃相場よりも低く設定していることが考えられる。

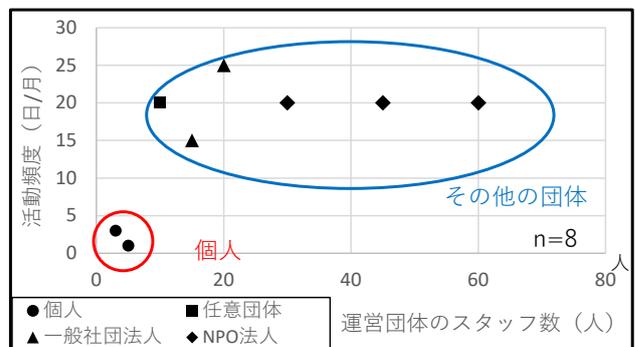


図12：運営団体の種類別の運営人数、活動頻度

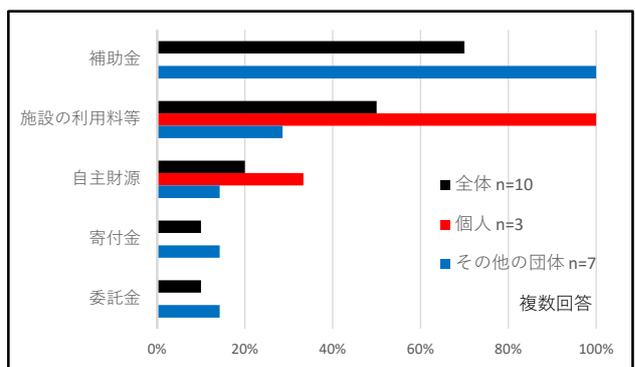


図13：運営費の収入源

5. 結論

世田谷区の活用事業について空き家活用による地域の居場所づくりのプロセスを分析した結果、以下の3点が明らかとなった。

第1に空き家の登録段階について、窓口での相談者の空き家所有者の特徴として、不適合な空き家所有者が多い一方で、物件登録まで至る所有者は建物や地域への愛着、地域貢献の意思が強いことがわかった。空き家の物件登録の阻害要因は所有者の事情、金銭的な理由、法的問題に大きく分けられ、法的問題では耐震性や敷地条件などが挙げられた。旧耐震の空き家は耐震改修を条件に登録することは可能だが、改修費用や手間がかかってしまう。空き家には旧耐震の物件が多いことから物件登録までに耐震補強の対応が課題となる。

第2に居場所の開設段階について、財団による各支援に対する活用団体の満足度では相談窓口、助成金、物件紹介の支援を受けた団体の半数以上が満足と判断していた。世田谷区において、空き家活用による居場所づくりに対する行政の支援策としては相談窓口の設置、助成金、物件紹介が有効な手段だと考えられる。改修費用については、ほとんどの活用団体で助成金が財源に充てられ、居場所の開設にあたり助成金の重要性がわかった。改修内容については、内装改修、設備機器の更新が主であった。自己所有物件と賃貸物件により改修内容の程度に違いが表れ、自己所有物件では間取りの変更を伴うなど規模の大きな改修が可能となる一方で、賃貸物件では現状

復帰義務に対応する改修が見られた。

第3に居場所の運営段階について、運営団体の種類別の運営人数、活動頻度では、個人による居場所の運営は活動頻度が少なく、法人化された団体では活動頻度が多い傾向が見られた。個人では負担が大きいこと、また活動内容がコミュニティカフェなど地域交流を目的としたもので常に開く必要がないためと考えられる。法人化された団体では活動内容が子育て支援や生活支援で、地域住民からの必要性が高いためと考えられる。運営費と補助金の関係性では、年間の運営費に占める補助金の割合が20%以下の活動団体が多い一方で、補助金に大きく依存している活動団体も見られた。新規に得られた知見として、運営費と家賃の関係性では、年間の運営費の支出に占める家賃の割合が低く、活動に資金が費やせていることがわかる。世田谷区では地価が高く、家賃が高いと考えられるにも関わらず、支出に占める家賃の割合は低かった。この要因として、地域に愛着を持った所有者が通常の家賃相場よりも低く設定していることが考えられるが、推測の域を出ておらず、エビデンスを元にした調査が今後の課題となる。

【謝辞】

本研究では茂原市からの受託研究「茂原市空き家等活用による「まちの活性化」グランドデザイン検討業務」の成果の一部を取りまとめたものである。本研究のヒアリング調査、アンケート調査にあたっては、世田谷区、一般財団法人世田谷トラストまちづくり、空き家活用団体の皆様にご多大なご協力を得た。ここに記し、心から感謝申し上げる。

【補注】

- (1) ここでの地域の居場所は、一般財団法人世田谷トラストまちづくりの活用事業の要件から地域交流の活性化、地域コミュニティの再生等、地域の課題解決の一助となる公益的な活動の場とする。
- (2) 世田谷区では空き家等を空き家：人が住んでいない一戸建ての住宅、空室：共同住宅等で人が住んでいない住戸、空き部屋：一戸建て住宅内および共同住宅等の住戸内で使われていない部屋と定義している。
- (3) インタビュー調査（2021年11月8日に団体G、11月10日に団体M、11月29日に世田谷区、一般財団法人世田谷トラストまちづくり、12月21日に一般財団法人世田谷トラストまちづくり、2022年1月18日に団体K）を実施した。
- (4) アンケート調査（配布時期：2021年12月27日、配布回収方法：郵送、メール、配布数17、回収数10、回収率59%）を実施した。
- (5) 2013年から2016年までの累計

【参考文献】

- 1) 立神靖久，横山俊祐，徳尾野徹：全国自治体における空き家対策の評価と質的対応の可能性，日本建築学会計画系論文集，第85巻第768号，pp393-403，2020
- 2) 三科裕，藤賀雅人：東京都区部における空き家活用支援事業の運用実態-先行導入5区を対象として-，日本建築学会技術報告集，第27巻第65号，pp429-433，2021
- 3) 笈田幹弘，後藤智香子，小泉秀樹，角屋ゆず，山田翔太：まちづくり活動とのマッチングによる空き家活用推進事例の研究世田谷らしい空き家等地域貢献活用モデル事業の実態と課題，都市計画論文集，第53巻第3号，pp1184-1191，2018
- 4) 後藤智香子，角屋ゆず，金子有太：岡さんのいえ TOMO における多主体連携による改修工事プロジェクト-住宅を活用したコミュニティスペースの改修方法に関する研究-，日本建築学会技術報告集，第24巻第58号，pp1245-1250，2018
- 5) 世田谷区，世田谷区空家等対策計画～地域住民の生活環境保全に向けて～，平成30年10月
- 6) 一般財団法人世田谷トラストまちづくり 令和2年事業報告

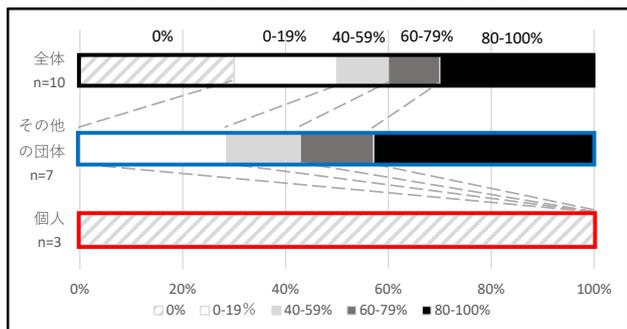


図 14：年間の運営費の収入に占める補助金の割合

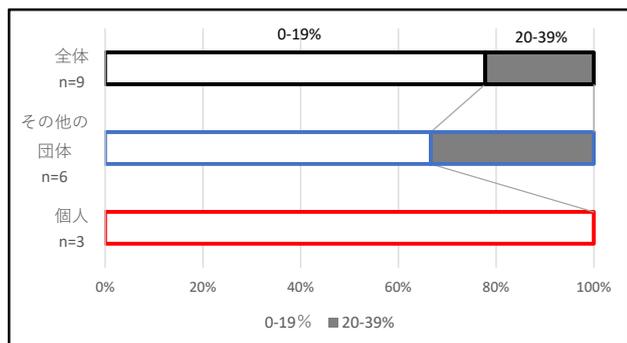


図 15：年間の運営費の支出に占める家賃の割合