

どうなる都市部の空き家対策

◆住生活基本計画では、空き家抑制を目標にしようとしている

2016年1月、向こう10年の住宅政策の方向を示す、「住生活基本計画」の見直し原案が公表された。その中で、急増する空き家の活用、除却の推進が目標とされ、成果指標として、①空き家等対策計画を全市町村の概ね8割で策定する、②賃貸、売却等の予定が無い空き家数（現状318万戸）につき放置すれば500万戸まで拡大するところを400万戸（25年時点）までに抑制する、が掲げられている。

これは15年の施行された「空き家対策特別措置法」に従ったものである。16年6月には、各自治体で調査、運営する空き家情報を集約する「空き家バンク」を国土交通省で一元化することも決まった。すでに条例が定められた地方の自治体では、空き家の除却代執行（横須賀市15年10月）が実施されたところもある。

一方、都市部の空き家では、地方と違い立地が良ければ活用の可能性は高まる。ただし土地建物の所有権が相続で分散していたり、賃借人が行方不明だったり、不在賃借人が空き家を所有しているなど、活用の妨げになる事情も増えてくる。都市部は便利だからといって、空き家対策が進めやすい訳ではない。

◆空き家対策で先行する豊島区では、さまざまな問題が表面化

豊島区は東京特別区の中で最も空き家率が高く（東京特別区平均11.2%に対し15.8%）、高齢者や子育て世帯の住宅確保を兼ねた「居住支援バンク」を早くから立ち上げている。そこでは公営住宅のかわりに民間の空き家を活用する試みが続けられており、対策の現場で生じるさまざまな問題が明らかになっている。

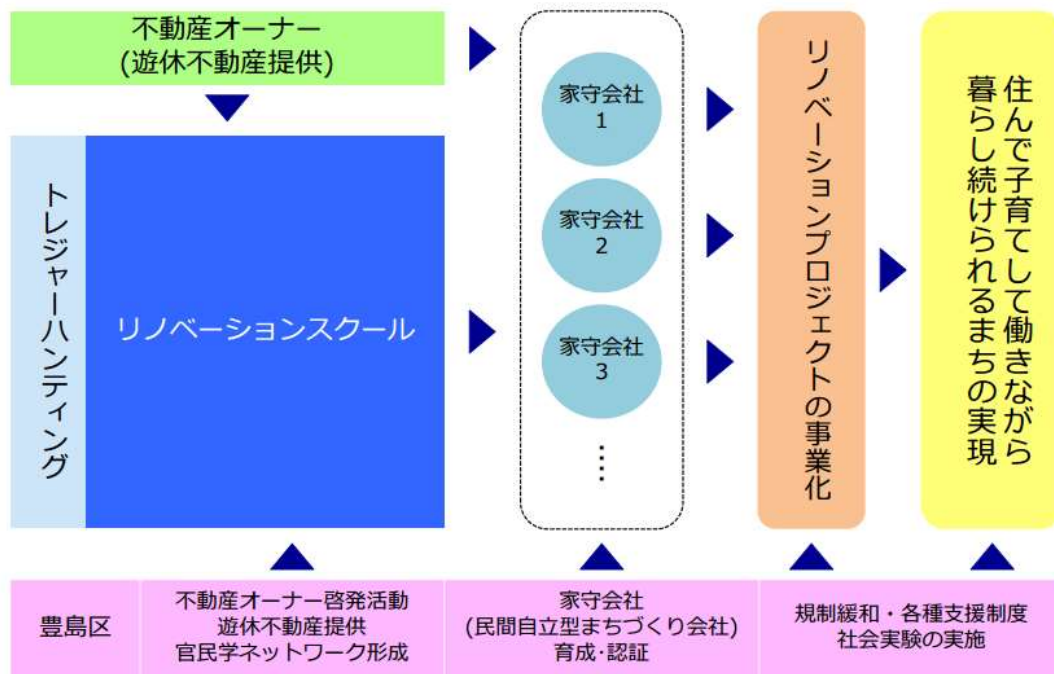
まず単純に既存の空き家を改装することで、シェアハウスやグループホームなどに活用しようとする、用途の変更に伴う建築基準法の制約が立ちはだかる。豊島区が建築確認するのだが、変更を許す条例案はない。しかも区内の空き家は、幅4メートル（建築法規で認められる道路幅員）未満の道路に接しているものが、7割を超えている。したがって単独の敷地での空き家活用策は、豊島区のような密集地では、建築法規上難しいことに加えて、地震、火災などの防災面での不安が残ることになる。そこで区は以下に述べるような新たな試みを始めている。

◆豊島区の「リノベーションまちづくり」

豊島区は14年5月の民間有識者組織「日本創成会議」によって、東京23区で唯一、消滅可能性都市の指定を受けている。20～39歳の若年女性が急減していることの危機感を背景に、区に大胆な政策を打ち出させることになった。

下図にあるような、新たなプロジェクト「リノベーションまちづくり」が立ち上がり、遊休不動産を活用することで空き家対策の一環としながら「女性にやさしいまちづくり」を公民連携で実現しようとしている。

まちを変えるプロセス



※豊島区パンフレット「リノベーションまちづくり構想」より転載

14年末に開かれた最初のリノベーションまちづくり塾（上図のリノベーションスクール）ではさっそくカスタマイズ賃貸が実現した。その後も空き倉庫、店舗など、地域の不動産活用を民間の参画を得て、推進している。区は規制緩和により敷地の共同化をすすめ、防災公園（造幣局跡地）を整備するなど実現している。しかもプロジェクトに対し、区は協力、支援はしても、事業費は支出しておらず、民間主導による公民連携のモデルケースとなっている。

こうした豊島区の事例で明らかなように、空き家対策を個々の空き家の仲介斡旋に終わらせず、まちづくりにつなげることが有効だろう。 【川口満】