

東京都区部における空き家利活用の実態に関する調査

—足立区と世田谷区の取り組み事例を手がかりとして—

木口 優月

指導教員 八尾 廣

建築設計計画 I 研究室

1. はじめに

1.1. 研究の背景と目的

近年、空き家は増加の一途をたどり、「空き家問題」という言葉をテレビで聞く。昨今、東京都では住宅数の増加に伴い空き家数も増えており、東京都区部の空き家率に関しては減少傾向にあるものの平成 10 年に 10%を超えてから未だにそれを切ることが出来ていない。今日、空き家問題においては、実際どのようなことが問題であり、その解決のためにどのような取り組みがなされているのだろうか。

そこで、本研究では東京都区部における、空き家の現状と各区の取り組み、区の関係した空き家利活用の実態を把握し、都内における空き家利活用の今後につき考察を行うことを目的とする。

1.2. 研究対象、研究方法

東京都 23 区各 HP から空き家に関する条例、活動等をリスト化しまとめた。空き家の全体数は 23 区の中で上位から順に世田谷区（平成 30 年調査空き家総戸数 52,600 戸、空き家率 10.4%）、大田区（48,450 戸、11.3%）、足立区（39,660 戸、11.1%）であった。空き家利活用の区での取り組み並びに利活用事例の方向性を比較すると、世田谷区と大田区では似通った部分が多いため、傾向の異なる足立区、世田谷区を研究対象として選定した。これらの区については担当部署を訪問し、情報を収集した。また、利活用事例に関してはウェブ上の情報に加え、現地調査も行い実態について把握した。

2. 調査結果

2.1. 東京都 23 区における活動

区で行っている空き家数減少に向けた活動を表にまとめた。以下はその一部抜粋である。

表 1 区内における空き家への活動（一部抜粋）

区	H30空き家数(戸) 破損なし(破損あり)	H30空き家率(%)	実態調査	条例	助成金・補助金	相談会 セミナー	マッチング制度	モデル事業
大田区	48,450 42,090(6,360)	11.3	○	○	改修	○	○	
世田谷区	50,250 42,930(7,330)	9.6			地域貢献	○	○	○
渋谷区	16,260 14,410(1,840)	10.1	○	○	耐震改修 改修		○	○
中野区	25,820 22,140(3,680)	11.3						
杉並区	29,660 26,450(3,200)	8.6	○		賃貸改修	○		

各区が実施している空き家対策情報を各区 HP から収集し、まとめた結果、分かったことは以下の通りである。

- ・相談窓口、相談会等、老朽化した空き家を減らす活動に関しては積極的に行われている。
- ・利活用事のための取り組みとしては、地域貢献に繋がるような空き家バンク、マッチングが挙げられるが、これらを実施している区は空き家バンク：3 区、マッチング：5 区と少ない。
- ・空き家改修に関する助成金よりも除却に関する助成金事業が多く、利活用よりも、まずは空き家を放置せず減らすことに意識が向いている傾向が見られた。
- ・民間の利活用に向けた活動については、区によって事業数の差が顕著にあることがわかった。

2.2. 足立区、世田谷区の活動比較

各区の空き家件数を管理状況から比較すると、表 2 の通りである。足立区では管理不全や損傷等があり、即時の利用が見込めない状態の空き家が 54 棟（43.5%）と空き家数の半数を占め、利活用に対して厳しい現状があることが分かる。世田谷区では良好な状態のものあるいは耐震補強により利活用可能となるものの割合が、966 棟中 802 棟（83.0%）と高く、棟数も多いことから、何らかの利活用を行える可能性が高いと思われる。

表 2 世田谷区と足立区の空き家件数

状況	足立区	世田谷区
良好、老朽化の程度が低く 充分利活用を見込める	15棟	485棟
管理不全予備軍、耐震補強等の工事を 実施すれば利活用が可能	31棟	317棟
管理不全、損傷等があり相当の工事費を 要するため利活用は困難	54棟	156棟
著しく管理不全	—	8棟
既に取り壊されているもの	20棟	—
宅建業者等仲介による募集を確認済	4棟	—
合計	124棟	966棟

次に、足立区、世田谷区の利活用に向けた現状の活動内容を比較した結果、わかったことを以下に述べる。

- ・足立区では地域住民、NPO 法人が企画した利活用において外部の人を呼び込むカフェへの変更等の事例が多いが、世田谷区ではその地域住民が活動する拠点を作ることとを目的とした企画が多い。
- ・区の関わる利活用として、足立区では協創プラットフォーム

ホームによるそれぞれに合わせた利活用を行っているが世田谷区では区の外郭団体がマッチング事業を行うことを主にしている。

・両区ともに空き家に関するセミナーや相談会等の活動を積極的に行い、空き家を減らすための取り組みが盛んである。

このように、足立区、世田谷区では空き家を減らすための活動には共通点もあるものの、利活用のための活動についてはその体制や活動主体、内容のあり方に関して、各区の事情に応じ大きく異なっていることがわかった。

3. 現地調査

3.1. 足立区での事例 — 「KiKi 北千住」

足立区とのプラットフォームを設立した千住 Public Network EAST による事業。2018 年 2 月に物件を購入、7 か月かけ、2020 年 6 月にオープンした、空き家を持つ大家と購入者が協力しカフェへと改修した事例。空き家、築古物件を活かす場のプロデュースを掲げる株式会社 KiKi が関わり空き家の利活用へと繋がった。入り組んだ路地の住宅地に交じり存在しているものの経路案内もわかりやすく動画で作られ、訪れやすい工夫がされている。

外装は住宅としての形は残しながら新たに黒く塗装され、さらに暖簾と店外に貼られたメニュー表により店と分かる作りとなっている。内装はリフォームしたとはいえ温かみのある元の民家の雰囲気を残した仕上げがされている。天井を見ると長く使われてきたと分かる木の深みある色が見て取れ、新しくも重みのある空間を感じることが出来る。子連れが訪れ親しく話し、楽しむ様子も見ることができた。



図 1, 2 KiKi 北千住の外観、内観

3.2. 世田谷区での事例 — 「薪まきカフェ」

世田谷区の外郭団体である世田谷トラストまちづくりが対応し工事費用を負担した事例。2016 年に事業を利用。空き室空き部屋を活用し、壁の漆喰仕上げ、棚の設置等に対する助成金の支援を受けた。森林保全、地域コミュニティ再生の場づくりを目的としている。駅からの距離が遠く、商店街からも離れた住宅密集地にある。

外装としては住居の形を保っており、内装も間取りとしてはカフェに近いものの障子や外に向けた大きな窓等民家としての形をとどめている。店名の通り、薪を使うストーブが店内を彩り、地域の里山復活のための一つの



図 3, 4 薪まきカフェの入り口周りと内観
手段としても扱われている面白い事例である。

4. まとめ

各区活動事例や利活用方法に関して分かったことを以下にまとめる。

- ・年々空き家率は減少しているものの空き家を解体等により戸数を減らす活動が盛んなためであり、実際空き家の利活用増加により空き家が減少しているわけではない。
- ・利活用は区が主体なで行うのではなく、意欲的な外部委託業者、民間業者と家の持ち主を取り持つマッチング等の補助活動が中心であり、持ち主本人が利活用するだけでなく利用希望者への貸出しをする事例も多い。
- ・区での空き家利活用事例の中には家全体を利活用する以外に部屋の一室をコミュニティスペースやカフェスペースに活用し利用する事例もあり、規模に関しては事例ごとによってかなり異なる。それだけ自由な利活用が目指されているとも言える。
- ・住宅を改修し利活用するため住宅街にある事例が多いものの駅からの距離等利用のしやすさに関してはそこまで関係性がない。外観に関しては利用方法によって違うものの形や材質で元々のあった姿を消さない親しみ深さも感じられる。

5. 考察

- ・不燃化特区や除却支援等の空き家そのものを減らす活動は多くあるものの、利活用に関しては区の外郭団体、協力した民間企業による事例は少なく、運営側の意欲が高い団体でなければなかなか難しいものと思われる。
- ・カフェ等の不特定多数に人に対し開かれた場所と、地域の人向けに限定されたスペースとしての活用事例があり、地域のニーズに応じて利活用の仕方も柔軟に対応する必要があると思われる。
- ・利活用においては、活用する側に十分な企画力と意欲がなければなかなか難しいことも今後の課題である。

6. 参考文献

- 1) 足立区空き家利活用モデル事業調査業務報告書：
https://www.city.adachi.tokyo.jp/documents/29217/houkokusyo28_1.pdf
- 2) 千住 Public Network EAST、空き家を活かそう！と思ったときに読む本 - 千住のはなし -, 2020 年
- 3) 世田谷区空家等対策計画：https://www.city.setagaya.lg.jp/mokuji/sumai/-002/004/d00162412_d/fil/keikaku.pdf
- 4) 東京都 23 区各区 HP
- 5) 平成 30 年住宅・土地統計調査：
https://www.e-stat.jp/stat-search/files?stat_infid=000031865730