

都市部も地方も人口減少が進み、全国で820万戸(2013年10月時点)に達した空き家。住宅全体に占める割合は13・5%、7軒に1軒と過去最高水準だ。増える空き家に街の景観や治安への悪影響を懸念する声が強まっているが、壊さずに利用しようにも家主と借り手のミスマッチなどハードルは多い。そうした中で空き家を資源ととらえ、新しい形の住まいや交流の場にする動きが広がっている。

「面白そう。今日は何?」

「映像を使ったイベントです。色々やっているんで来てください」。見上げれば東京スカイツリー、歩けば下町の風情が残る東京都墨田区。空き家だった建物の2階を住居、1階をイベント空間に改装、「あをば荘」と名付けて使っている。

格安、自前で改装

約2年半前から改装を手掛けて、現在は友人とシェアして2階で暮らす文化施設勤務の佐藤史治さん(25)は「住みながら何かできそうな場所だと直感した」と話す。墨田区東部で開かれてきたアートプロジェクト「墨東まち見世」を機にこの街に興味を持

イベント空間、工房に…

ち、物件を紹介された。「家賃が相場に比べて2〜3割安いって、内装など自分で手を加えられるのも面白い」。今や、近所とも顔の見える関係。かつて近隣にあった空き家も埋まりつつある。

街の資源 空き家生かせ

「空き家を宝に変えている場所には3つの特徴がある」。空き家事情に詳しい住宅情報「SUUMO(スーモ)」の池本洋一編集長は指摘する。ひとつがコミュニティーづくり。墨東地域ではヨガスタジオや私設図書館など、地域に開放している空き

家活用スポットが点在、新たな人の流れが生まれている。東京のベッドタウン、千葉

県松戸市では「築年数の古い空き家にこそ価値がある」と

逆転の発想で入居者を呼ぶ動きが進む。JR松戸駅から少し離れた築40年の「浅間台ハ

イホーム」が代表例。長く住む高齢者が多く、空き室が増

えていた建物の変わるきっかけは1階の7部屋だった。

「持ち主から一括で借り、家賃は格安、リノベーションも可能な形でサブリース(転賃)しています」。仕掛け人、まちづくりエイティブ

(松戸市)の寺井元一社長は話す。街を気づける仕掛けとして空き家に注目し、平均

築60年ほどの建物を中心に自前の改装、格安の家賃といった条件で転賃、仲介する試

みを始めた。「コストでしかなかった改装を仲間と共有して楽しみたい人が増えた」

(池本さん) 流れをとらえ、



「あをば荘」は2階が住居、1階はイベントスペースに(東京都墨田区)

自前改装を受け入れやすい築年数の古い空き家と結び付ける。

クリエーティブな街をイメージして松戸一帯を「MAD City(マッドシティ)」と命名。入居者や近隣住民な

どを巻き込んだ交流イベントも開く。駅近くには若手ア

ティストらが集うマンションが登場。築100年超の米屋

兼住居は工房や店舗に変わ

り、手づくり雑貨市でにぎわ

う。住むまでの過程を楽しむ

ことと、エリ

ア全体で共通のメッセージを掲げること。この2つ

も、池本さんが挙げる空き家

を宝に変えるポイントだ。

空き室を貸した会社経営の

加藤栄さん(62)は「多額の

改装費をかけても入居者がみつかる保証はない。空室のま

までは管理費などが持ち出しになるだけ。活動を聞いてお

願いしたが、我々にも刺激になる」と歓迎する。

ただ、家主が貸したがいらないというケースは意外に多

い。住まいへの思い入れや改

装費などの初期負担に加え、

今は離れていても下手に貸し

て近所に迷惑をかけたら困るという意識が働く。

だからこそ家主にもメリッ

トが感じられる仕組みが必要

だ。参考になるのが東京郊

外、甲州街道沿いの庭付き一

軒家を住宅や工房、オフィス

などに再生した東京都国立市

の「やぼろじ」。昔ながらの

おふくろの味を売りに建物の

一角で営業する「やまもりカ

フェ」に通つファンも多い。

場所と家にほれ込んだメン

バーたちで構想を始めたのは

5年前。当時家主は住んでいなかったが、江戸時代から続く旧家だった。「ただ真っさらにはできない。地域に貢献する使い方がしたい」という家主の思いを知った建築デザイナールの和久倫也さん(35)たちがコンセプトを練った。

信頼積み重ねて

固定資産税分は賄える水準に家賃を設定し、改修費用はすべて借り主負担に。改修作業はできるだけ有志が集うワークショップ形式で進め、改装やビアガーデンなどイベント時は家主一家も招いた。

「家主も借り手の我々も訪れる人も皆が居心地のいい空間を目指した」(和久さん)

町家や農家を使うゲストハウスなど空き家再生の先進地として知られる兵庫県篠山市

でも、家主との関係は一朝一夕に築けたわけではない。街

の至る所で幾人もの仲介役が動き、「貸しても大丈夫」と

いう雰囲気を生み出してき

た。様々な取り組みを本にまとめた一般社団法人ROOT

(ルート、篠山市)の谷垣友

里代表理事も「仲介役がカ

ギ。信頼が積み重なることで

成功例も増えていく」と強調

する。

放置された家の撤去を促す

ため、住宅が立つ土地の固定

資産税の優遇対象から危険な

空き家を外すことを検討する

など見直し議論が進むが、問

題はそれだけでは解決しな

い。活用と撤去が車の両輪に

なつて空き家対策が進むのを

期待する声が強まっている。



東京郊外の広い空き家を再生した「やぼろじ」の「やまもりカフェ」では料理教室も人気(東京都国立市)

納税資金など家主にも利点