

▶ 地域貢献型空き家活用事業

研究者 ▶ 国際総合科学部 国際都市学系 教授 齊藤広子 教授 鈴木伸治 准教授 三輪律江 准教授 後藤寛
国際総合科学部 経営科学系 教授 大澤正俊

地域課題

市大の周辺及び横浜市全体で、今後は空き家の数が増え、増加すると考えられる。空き家の増加は地域に外部不経済を与え、治安等に大きな悪影響を及ぼす。なかでも、民間市場にのらない空き家が増えてきている。例えば、「高齢者が老人ホームに入っており、荷物が残っているが、処分したくない」「親から相続したが、売却すると更地にして転売されるが、育った家はまだつぶしたくないので、大事に使ってもらえる人に使ってほしい」などの声がある。

課題解決の方法

本事業は、上記のような空き家を、地域ニーズに合わせて活用し、空き家の予防及び地域力の向上に寄与することを目指す。具体的には、学生のシェアハウス、コミュニティビジネスの拠点、地域の拠点としての利用の可能性を検討し、実証研究を行うものである。1.空き家の実態把握（GIS利用）、2.空き家所有者への意向調査、3.空き家活用相談会とセミナーの実施、4.モデル住宅（学生用シェアハウス）での実践（家主との企画・調整・家賃契約内容の検討、入居者の募集・決定、DIYリフォームの実施、地域活動参加のための地域組織等との連携・管理）などにより、新しい地域貢献型空き家活用方策のモデルと、必要な方策の検討を行う。

実施内容・成果

現在の不動産のマッチングシステムを補完するために、大学がコーディネーターとなる可能性を検討することが目的である。具体的には、空き家を利活用し、学生用の住まい確保に取り組み、その実践例から大学が行う空き家利活用の課題と対応策を検討する。

分析の対象は、横浜国立大学が手掛けようとした空き家利活用プロジェクトの3物件（表1）である。取組は2015年12月～2017年3月で、関係者からの聞き取りおよび議事録から分析をする。

住宅所有者、学生及び保護者、地域、大学の相互の利益を目指し、空き家を利活用し、学生用のすまい（学生用シェアハウス）提供に取り組むこととした。

大学だけで取り組むことの困難さから、大学単独型は空き家の活用には至らなかった。そこで、産（不動産業者）官（区役

所及び市役所）学（大学）連携で取り組む体制を整備した。話し合いを進めるうちに、大学の授業を活用することとなり、区が関与することから防災まちづくり計画のエリア、密集市街地地区を対象とし、空き家探しから始め、学生は総合的な空き家利活用プランを作成し、そのうちの1つのプランを実現することにした。

- 4月 産官学連携で空き家利活用PJを進める方向で合意
定期的に大学教職員（学生担当、地域貢献担当、教員）・不動産業者、行政（区）による検討会の開催
- 5月 大学の授業（まちづくり実習Ⅱ）を活用しての実践を検討
課題：「あなたが住みたくなるようなまち・すまいの魅力アップ戦略を考える！！」学生の居住が前提、地域貢献、ハード・ソフトの運営を考える
- 6月7日 市・区、地元自治会、不動産事業者による空き家の現状と政策、地域の説明、そののち対象エリアのまちあるき
- 6月8日～ 対象地区における空き家探し、空き家所有者への利用意向の把握、大学は学生40名によるローラー作成、不動産業者もローラー及びチラシ・ビラ配布による発掘、区も独自に空き家の発掘と意向調査、所有者の意向確認
- 6月22日 大学で空き家相談会の開催（授業で使う空き家発掘の為）
- 7月1日～ 活用空き家の決定、実測調査、プラン作成
- 7月26日 発表会、実現するチームの案の決定。産官学それぞれが優秀賞を決定し、産が選んだものを実現化
- 8月1日 採択されたチームと事業者、大学、区で意見交換
- 9月1日 活用空き家の建築確認申請
- 10月1日 活用空き家の解体開始
- 11月2日～12月14日 産官学での打合せ（5回）実施し、内装などを学生が選択、入居者募集チラシの作成
- 平成29年1月25日 学生参加のワークショップを地域貢献イベントと外回りデザイン及び入居者のルールを検討
- 2月末 活用空き家の竣工
- 3月2日 契約書、重要事項説明書などの案が家主側から提案され、大学内での契約内容の検討
- 3月7日 産官学による除幕式
- 3月27日 随時入居開始

今後の課題と展開

継続して実施し、空き家の予防・利活用を推進する。地域を広げた展開の可能性を検討する。

表1. 対象プロジェクトの概要

	大学単独型	産官学連携型
立地	横浜市磯子区	横浜市栄区
大学迄時間	40分（電車）	35分（バス）
住宅概要	1976年 戸建て持家、2階建木造（在来）5LDK、128㎡、土地324㎡	1974年 戸建て持家、2階建RC造、6DK、125.9㎡、土地187.4㎡ 庭に菜園等
空き家の状態	1階一部をピアノ教室として利用、他空。家財あり	半期間空き家。家財道具なし
取組体制	大学教員+職員+他	大学教員+職員
空き家活用	不成立	成立
上記理由等	耐震性が低く、改修費用が出せない等	耐震診断費用が掛かる、家財の準備等が負担
取組経緯	所有者から活用希望の連絡が大学にあり	所有者から活用利用の希望が大学にあり
		産による空き家買取・改修、大学による借上げ
		大学から産官へ物件は地元不動産業者から