

「学生×空き家」学園都市から空き家をゼロに ～弱みを強みに変えるまちづくり～

「Students×Vacant House」Eliminate the Number of Vacant Houses in Academy City.
～Town Development that Turns Weaknesses into Strengths～

チーム:Full house

市川和世、江崎智慧、木村和伸、田口優美、藤村音葉、皆川果南、山根恵子
指導教員 中山雅司

創価大学 法学部 法律学科 中山ゼミナール

キーワード：空き家, 学生, 地域コミュニティ, 学園都市, 安全

1. はじめに

住まいとしての役割を終え、もぬけの殻となってしまった多くの空き家が放置されている。空き家による周辺環境の悪化は、地域コミュニティの弱点となり得る。この空き家問題に対して、むしろ八王子市の強みとなるような活用はできないだろうか。そこで我々は、空き家問題に対して、八王子市の「学園都市」という強みを活かし、大学と市が連携して学生が空き家を利活用できるプランを提案する。

2. 現状の課題と問題深刻性

現在日本では少子高齢化や核家族化に伴って、空き家数が増加している。八王子市も例外ではない。

これは八王子市空き家等対策計画の一部であり、一戸建て住宅を対象に全国、都、八王子市の空き家数を比較したものである。

■図表 2-10 全国、都、八王子市の一戸建空き家の比較

	住宅総数 (戸)	一戸建空き家 (戸)	一戸建空き家の割合 (一戸建空き家/総数)
全国	62,407,400	3,183,800	5.1%
東京都	7,671,600	94,800	1.2%
八王子市	289,050	6,110	2.1%

出典：平成30年(2018年)住宅・土地統計調査

この表から、八王子市の一戸建空き家数は全国平均よりは少ないが、東京都平均から見ると2倍近い数の一戸建空き家があることが分かる。

空き家の放置は所有者にも周囲にも重要な問題をもたらす。死角や管理されていない空間が増えることによる周囲の安全性が脅かされ、防災・景観などの環境が悪化する。また「空き家対策特別措置法」により、所有者に50万円以下の罰金が科される可能性に加え、固定資産税は最大6倍にもなる。

八王子市は深刻化する空き家問題をうけて、今年度より空き家マッチング支援事業を開始した。当シ

ステムでは、空き家を有効活用したい所有者と利用したい希望者がマッチングできるように、八王子市がサイトで情報の管理を行っている。10月現在の状況として、登録物件が2件、利用希望者5件となっており本事業におけるマッチング事例はまだない。

我々は八王子市住宅政策課へのインタビューを通し、本事業において以下の3つの課題を考えた。

1つ目に「契約をする際に市が関与できないこと」である。市は情報を管理することで、ネット掲示板の役割に安全性を付与しているものの、契約成立に至る際に契約自体に関与することはできず、市民個人同士が契約を成立させる必要がある。この点に、契約成立後のリスクへのサポートが不十分である懸念が残り、成功事例の確立に至っていないと考える。

2つ目に「空き家活用目的のずれ」が挙げられる。八王子市は登録利用において、「地域と共生する事業であること」を条件に挙げているが、利用希望者の地域貢献という目的観に対し、所有者の少なからず空き家で収益を得たいという意思との間にずれが生じると考えられる。これを合意に至るまでに両者間で話し合う必要性が壁になっていると考える。

3つ目に「広報のターゲットになる世代とネット利用世代のずれ」が挙げられる。現在マッチング支援事業は、市の広報誌などの紙媒体と八王子市ホームページに掲載されている。これらは空き家所有者の6割以上が65歳を超えるなかで、その年代には有効な手段といえる。しかし現在の広報は、インターネットを日常的に使う世代に対して有効性を発揮することが難しい。これがインターネットサイト上でのマッチングの運用において課題であると捉えた。

3. 提案

これらの現状を踏まえ、大学と連携した空き家マッチングシステムの構築を提案する。この提案では、八王子市のマッチングサイトに登録された空き家情報を、大学などの高等教育機関を通して学生に周知させる。大学等を通して得た情報を基に、学生が空き家を利用する機会の増加を図る。

我々はこのシステム運用を実現させるために、具体的に以下の3点を市に提案する。

- ①大学を中心とする高等教育機関との連携
- ②契約に関するマニュアルブックの作成
- ③市主催の空き家コンテストにより空き家放置におけるデメリットの周知を拡大

①大学を中心とする高等教育機関との連携

大学などには、ゼミやクラブなど活動拠点の利用潜在性が高い。そこで、大学等には、八王子市マッチング支援事業サイトに登録されている空き家情報を学内にむけて掲示していただくよう依頼することで利用希望者を増やすことができる。

また学生が所有者に支払う賃料を補助する制度を大学等または八王子市が確立する必要がある。費用補助は学生の利用に対する壁を除くことができる。

②契約に関するマニュアルブックの作成

次に契約に関するマニュアルブックの作成を提案する。現在のマッチング支援事業の課題点として、契約に対するサポートが不十分な点が挙げられる。契約モデルや注意点を記載したマニュアルブックを作成することで、個人間の契約における不安を払拭することを目的とする。これにより、学生だけでなく全世代をターゲットにマッチング支援事業の課題解決を図る。

③市主催の空き家コンテストにより空き家放置におけるデメリットの周知を拡大

さらに、八王子市の空き家改修費補助制度の利用実績がないことや空き家放置のデメリット等の周知拡大を図るため、市主催の学生空き家コンテストの開催を提案する。空き家の活用アイデアを学生から集めることで、所有者の貸し出しの際の不安解消や、学生以外の市民に対しても空き家問題へのさらなる参画の促進が期待できる。

4. 有効性

本提案の実現により、学生の地域参画と地域コミュニティの活性化が見込まれる。具体的な事例にコミュニティカフェがある。大阪府では近畿大学の学

生が空き家をリノベーションし、学生自らがカフェを運営している。この事例では、空き家が、様々な問題を抱える若年層と地域の高齢者の交流の場となっていることから、学生主体の活動であったとしても、空き家提供の支援があればコミュニティ強化が実現可能であることを示唆している。上記は一例であるものの、八王子は学園都市であるため、空き家活用のアイデアのポテンシャルは高いだろう。

そして、所有者が空き家提供に慎重になっていることに関しても、八王子市において、空き家をコミュニティのために活用するモデルを作ることで、空き家活用ビジョンが明確になり、マッチングシステムへの心的な参入障壁が低下するだろう。また、大学という機関が関与することによっても、空き家所有者の不安の払拭ができると考える。

既存のマッチング支援事業を活用し、コミュニティでの空き家問題解決に貢献する為有効である。

5. まとめ

本提案は空き家問題解決の道筋となり、八王子市でのSDGs11「住み続けられるまちづくりを」の達成へとつながる。

八王子市の空き家という課題を、地域コミュニティという強みに変えていくことで持続可能なまちづくりを目指していく。

参考文献

- 西村由起子 (2016)、空き家を再生した学生カフェで街に新たなコミュニティを創造、LIFULL HOME'S PRESS,
https://www.homes.co.jp/cont/press/reform/reform_00304/#hd_title_22023年10月22日最終閲覧
- 八王子市 (2021)、八王子市空き家等対策計画、2023年10月22日最終閲覧
- 八王子市 (2022)、令和3年度八王子市空き家総合実態調査、2023年10月22日最終閲覧
- 八王子市 (2023)、空き家の活用をお考えの方へ(空き家所有者・利用希望者)
<https://www.city.hachioji.tokyo.jp/kurashi/life/003/001/akiya/p031323.html>、2023年10月22日最終閲覧