

コラム

# 空き家を資源とした社会システムの再生

かい たかゆき  
甲斐 隆之

合同会社 Renovate Japan 代表社員

## 1 はじめに

総務省の2018年調査では、全国に約846万戸の「空き家」があると推計された。この数は増加傾向にある。空き家は、その薄気味悪さや草木の手入れがされないことから景観の悪化につながってしまったり、メンテナンスが行き届かないことから老朽化が進み、家屋の破片が落ちて近隣に迷惑をかけてしまったりと、地域における外部不経済の要因となっている。行政では対応として、所有者をしっかりと特定した上で、適切に管理や処理をしてもらうことが求められている。

## 2 空き家の現状

しかし、空き家の所有者側も課題を抱えていることが少なくない。2020年の国土交通省による調査では、所有する空き家を賃貸・売却に出したい方は、空き家所有者の23%を占めている。しかし、借り手・買い手の少なさ(42.3%、複数選択式)、住宅の傷み(30.5%)、リフォーム費用(21.4%)などを理由に、これができない方も多い。現場で所有者の方々とやり取りをしている筆者からすると、昨今の世の中のニーズに合うようなデザインやコンセプトで家の解体や改修を進めることが、金銭的にも時間的にも厳しいことを示す結果だと読み解けるのである。

また、お話を伺う方の多くは、たとえある程度ニーズのある立地に家を所有していたとしても、思い入れがあり手放しがたいという状況が見られた。自分が育った、親が最期を迎えた、遺品が整理できていない空間を、リフォームして賃貸・売却し、収益化することを忍びなく感じてしまうの

である。時間をかけてなんとかその想いと向き合う、あるいはそれを理解し共有できる親族に引き渡すなど、策は限られてしまう。

## 3 深刻な家不足

一方で日本社会には、「家が足りていない」状況が存在する。いわゆる貧困の問題である。「絶対的貧困」といわれる、1日に最低限必要な摂取カロリー等を基準に算出された1日2.15米ドル以下の水準で暮らす方は、日本にはいないとされている。しかし、「相対的貧困」といわれる、特定の地域内における生活水準から見て低い立場に置かれてしまっている状態の方は、実は日本にたくさん存在している。具体的な定義としては、可処分所得の分布における中央値の半分以下で生活している方が相対的貧困に該当する。日本ではこの水準が127万円とされ、相対的貧困率は15.4%とされた(2021年の厚生労働省による集計)。これは国際的に見ても高い比率で、6~7人に1人が該当していると考ええると事態の深刻さが窺えてくる。また、周囲と比較して生活水準が低いことは、他人の生産物を自分の生産性で賄いにくいことや、他人と比較して自らを不幸だと感じてしまいやすいことにもつながる。

そして、貧困の特に酷い状態を表す現象として、「家が足りていない」即ち「ホームレス」や「ネットカフェ難民」の問題が存在する。厚生労働省による2023年4月の報告では、日中の目視調査で、公園や路上等の外で暮らすホームレス状態の方が全国に3,065人いると分かった。この数は徐々に減少しているが(前年3,448人)、日中の目視調査で

あることから正確な実態はつかみきれていない。また、外から貧困が見えにくくなっている傾向は、ネットカフェやファミリーレストランで生活する住居喪失者の方の増加からも窺える。このいわゆるネットカフェ難民が、東京都の2018年報告では都内だけで約4,000人程度いると推計された。

#### 4 二つを結びつけるには

「空き家」があって「家が足りていない」のであれば、困窮者に無償(あるいは低廉な価格)で家を提供すればよいのではないかという考えが政策等の議論でも散見される。しかし、空き家は電気や水道等のインフラが切られていて湿気やカビで傷んでしまっている、未整理・未改修な状況がほとんどである。そこに人を無償で受け入れ、人道的な面を含めて責任を負うことは、所有者にも政府にも難しいと思われる。一方で、整理・改修を進めた場合には、そこにかかる投資費用を回収せねばならず、低くとも数万円の月額家賃を支払える現金又は信用が、困窮者側に求められる。事情があり生活保護等の制度につながっていない方や、緊急の状態でそのような申請をする心理的・時間的な余裕がない方は、この要件に応えることができない。また前述のとおり、そもそも整理や改修に投資できるほど余裕がない所有者も多くいる。

そこで筆者は、「改修の前後が結びつかないなら、改修中はどうか」と考えた。所有者も課題を抱えている整理・改修の過程に、うまく困窮者を巻き込めないか。改修中であれば工事のために電気や水道も通すし、改修の手順を少し変えれば完成した個室を序盤に設けることもできる。他の相談窓口と連携して、そこを駆け込み寺のように緊急避難を要する方の受け入れ場所として使い、さらには入居者が残りの改修工事の簡易な作業に労働力を提供すれば、短期的にしても、数ヶ月間の家だけでなく生活費の支援もできる。その間に、次の就労先や適切な制度とつなぐための支

援を平行して行うことで、家の再生が終わる頃には生活の再生基盤が安定するように調整する。なお、改修中の物件が元々収益化の対象になっていないことを加味すると、そこを福祉的に活用することに事業としての損失はない。再生後の物件をしっかりと収益化すれば、改修費の資金回収も可能となり、事業として自立させることができるわけである。この社会性(共感性)と事業性の両立が、立地としてはニーズがありながらも、思い入れが強く家を手放せない所有者には受け入れやすいのではないかと、相談者から問い合わせを受けて感じている。

#### 5 「タテナオシ」による家、人、社会の再生

このような思いつきから仲間を集めて創業し、10月で4年目を迎えた。3年間、都内で4軒の戸建て規模の物件をシェアハウス等に再生し、途中で5名の緊急支援を要する方の受け入れから卒業まで、それぞれの形で再生に取り組んだ。現在は5軒目のプロジェクトとして、静岡県焼津市にある廃業したビジネスホテルの再生に、同じ仕組みで臨んでいる。地方進出と事業拡大を兼ねた、レベルアップへの挑戦である。

私たちはこの再生の仕組みを「タテナオシ」と呼んでいる。そして私たちがタテナオシしているのは、家であり人であり、社会であると認識している。私たちは、人々がタテナオシに頼らざるを得ない状況を制度的に、あるいは構造的に生んでしまっているこの社会の現状に、強い問題意識を抱いているのである。まだまだ改善の余地はあらずだと。そこで私たちはまず、タテナオシの社会現象化を目指す。社会現象となることで、こうした支援を要する方が世の中にいること、改修中の空き物件があればそこを避難所として活用できるかもしれないことを、皆でもっと考えて、もっと豊かな生きやすい社会にしていきたい、そう願っている。