

聴くオフ・ミーティング報告書

テーマ 空き家の活用アイデアを考える

令和8年3月28日開催

～より住みやすい「すぎなみ」を目指して～

区では、区政への区民参加の仕組みづくりとして、身近な行政課題について、区長と区民が直接意見を交換する「聴くオフ・ミーティング」を開催しています。令和8年3月28日は、「空き家の活用アイデアを考える～より住みやすい『すぎなみ』を目指して～」をテーマに、一般公募と無作為抽出した2000名の区民の中から参加していただいた39名の方と話し合いました。

区長から

空き家問題というと、老朽化した危険な空き家や雑草が生い茂る空き家等がクローズアップされがちですが、今日は、空き家を活用することで地域の課題を解決していこうという新しい取組について、皆さんのアイデアをいただきたいと思います。

空き家の活用は、空き家を使いたい方、使ってもらいたい方、その活用の仕組みを作る行政など、様々な利害を調整しないと活用は進みません。仕組みやテーマ、プレーヤーと人が交錯する課題であり、丁寧に考えなければいけないし、一つひとつの成功を積み重ねていかなければいけないテーマでもあります。

そのため今日は、窓口である住宅課の職員をはじめ地域課など多くの部門の職員が参加しています。空き家活用という大きな課題について皆さんと一緒に考えていきたいと思います。杉並区の空き家政策を一步前へ進めるため力を貸していただきたいと思います。どうぞよろしくお願いいたします。



住宅課からの説明

1 「空き家」とは何か？問題となる「空き家」とは？

「空き家」とは法律によると1年以上居住や使用の実態がない状態を言います。適正に維持管理されていれば問題ありませんが、放置された状態が続くと、窓や壁の破損や、雨漏りの発生などによって徐々に状態が悪くなり、管理不全空き家という位置付けになります。さらに放置が続くと劣化が進み、倒壊の恐れがある状態の特定空き家といった位置づけになり解体するしかない状態になってしまいます。

2 「空き家」は年々増える状況に。空き家の活用は対策の大きな鍵！



令和6年度に区が実施した空き家実態調査では区内には1,321件の空き家があることがわかり、その数は年々増加しています。このうち約1割が管理不全空き家・特定空き家レベルとなっています。また、区に寄せられる相談件数も年200件を超え、空き家から庭木が伸びてきて困る、屋根瓦が落下して危険などといった、空き家に不安を感じての相談が寄せられています。区では管理不全な空き家の所有者への指導等や、新たに空き家の活用を促進するための取組をすすめています。

3 空き家活用の課題と様々な空き家活用事例の紹介

空き家を活用するにあたり、空き家所有の方に活用に関するアンケートを行ったところ「将来使う予定があるため」や「建物が老朽化しており活用に不安がある」などの声があり、空き家であってもすぐに活用できる状態にないものもあります。一方で、他の自治体においては商店街の空き店舗を子どもの学習スペースにした事例などもあることから、その内容を紹介した上で「空き家の活用アイデア」、「空き家の活用を増やす取り組み」について皆さんからアイデアをいただきたいと思います。

ゲストトーク 公益財団法人世田谷トラストまちづくり 山田翔太氏

1 既存の住宅の活用 2つのルート（世田谷区の取り組み）



既存住宅を活用する世田谷区の取り組みには、2つの特徴があります。

一つは、建物所有者と公共のためにこれを活用したいという地域団体とのマッチングを図る「世田谷区空き家等地域貢献活用相談窓口」（以下、「相談窓口」という）で世田谷トラストまちづくり（以下「トラまち」という）が世田谷区より委託され窓口の運営をしています。もう一つは「地域共生のいえ」で建物所有者自身が自宅や空き家を地域へ開放するトラまち独自の事業です。どのような公共の場をつくるか、その方法について建物所有者を具体的に支援しています。

2 それぞれの事業の具体例

相談窓口では、実家を公共のために役立てたいオーナーと子育て支援を進める団体をマッチング（ふくふくのいえ）。身近なところに子どもの居場所を創設しました。「地域共生のいえ」では自宅のリビングを健康マージャンの会に開放したなどの例があります。閉じこもりがちな高齢者の憩いの場所を提供しています。



（親子が集う ふくふくのいえ）

3 空き家を活用していくための仕組みづくりも大事



空き家の活用といっても、建物は耐震基準を満たしているか。第一種低層住居専用地域が多い世田谷ではどのような利用ができるかなど、不安材料は多くあります。世田谷区では対象となる建物の法令適合や耐震基準を充たすかなどを事前にチェックしています。また、見知らぬ人が出入りする「地域共生のいえ」は、近隣で好ましくないうわさが立たないかとの不安もあります。そこで、地域交流の場であることを示すプレートを設け、近隣が心配しないよう配慮しています。

グループトーク

担当課の説明、ゲストトークの終了後、参加者がグループに分かれ意見を出し合いました。



空き家の活用事例や活用の仕組みについて、参加者の意見を発表してもらいました。



空き家をどのように活用していくか？ ユニークな提案がたくさんありました。

- 参加者 ✂ クリニック、医療関係施設に活用してはどうか。遠隔診療の機材を空き家に設置し、近所で治療ができる。
- 参加者 ✂ アトリエ兼ギャラリーにしてアーティストを育てる街。女子美とのコラボもできる。
- 参加者 ✂ ランニング・ステーション。着替えや休憩・手洗いの場所。健康づくりもできる。
- 参加者 ✂ 更地にして木を植えグリーンアイランドをつくる。ヒートアイランド対策。
- 参加者 ✂ DIYのコワーキングスペースに活用してはどうか。空き家そのものを題材としたDIYの講習ができる。空き家を修繕できる人材を生み出すのは、活用の仕組みとして必要では（同意見あり）。
- 参加者 ✂ 高齢者から子どもまでが、自分の得意なことを教えられる場。
- 参加者 ✂ 子どもが放課後に集える場所・高齢者サロン。
- 参加者 ✂ 子ども食堂・防災拠点カフェ。
- 参加者 ✂ 知的障害者のグループホーム（同意見あり）。
- 参加者 ✂ 地域のレンタルスペース。
地域交流の場を確保しよう。
- 参加者 ✂ 東京都内の大学に通う地方出身者の寮。卒業後5年間は区に住むことを貸し付けの条件として税収も確保する。
- 参加者 ✂ 高齢者向けのシェアハウス 一緒に住めば日常の小さな困りごとを解消できるのでは。
- 参加者 ✂ 空き家をリフォームして子育て世代に安価に賃貸するのはどうか。子育てしやすい杉並を目指す。



空き家活用の仕組みづくり

- 参加者 ✂ 地域単位で、空き家活用聴くオフミーティングを開催する。地域の課題もわかるし、空き家の所有者も含めた会議に。空き家活動プロジェクトチームを作って進めていくのはどうか。
- 参加者 ✂ マッチングだけでなく、どのように運用していくか構想をまとめるなどコーディネーターが必要。
- 参加者 ✂ 空き家利用といっても十軒十色、様々なニーズや空き家の状況を把握できるシステムが必要。マッチングはもちろん、緑や安心安全など杉並らしい活用が大事。
- 参加者 ✂ 区が広報等を利用してマッチング情報がいきわたるようにする。

《午後の部 14時から16時30分》

ゲストトーク コクテイル書房 狩野 俊（カリノ スグル）氏



1 空き家を使って

高円寺で大正時代の空き家を使って、居酒屋と古書店を営んでいる狩野といいます。今日は、皆さんが空き家活用策を検討するとのことで、参考までに空き家活用例を話しにきました。特殊な例かなと思いますので参考になるか気楽に聞いて下さい。

2 地域との関わりが空き店舗のマルチな活用につながる

まず、店は大正時代に建築されたもので、古い材料を使って補修したりして使っており、現在は、1階では居酒屋と古書店、2階では商店街の打ち合わせ、有志の俳句会や読書会にとマルチに使用しています。店を始めたのが縁で商店会や地域の活動に誘われ関わるうちに2階も様々に用途が膨らんでいきました。また、店の側面の空きスペースを使って本棚を設置し本が借りられる「まちの図書館」、隣の空き店舗を「本屋の実験室」と称して本を媒介に地域のいろんな人が関われる「共有の書店」をはじめました。

3 将来は、書店と老人ホームが一緒になったものを作りたいと考えている

本屋の仕事は、本を運ぶ、並べる、カバーをつけるなど様々な作業で成り立っているし、来客への対応など地域社会との接点も多い。老人ホームで暮らす人達が自分の能力にあった作業をして本屋を運営する。これによって、生きていることを実感できるホームを作ることができるのではないかと。空き家の活用は可能性があると思います。

グループトーク 参加者がグループに分かれて

担当課の説明、ゲストトークの終了後、参加者がグループに分かれ意見を出し合いました。



空き家の活用事例や活用の仕組みについて、参加者の意見を発表してもらいました。



空き家をどのように活用していくか？ ユニークな提案がたくさんありました。

- 参加者 🗣️ 日本家屋である自宅をミニ図書館とカフェにしたい。近隣に本屋がなく、読書の文化を育てるにはこたつでの読書などの体験が重要。
- 参加者 🗣️ アートラボなど人の交流に役立つ施設。パリのムーランジョーヌのようなもの。
- 参加者 🗣️ クリエイティブ工房を開く。モノづくりを通じて交流が生まれる。
- 参加者 🗣️ リフォーム道場。空き家をDIYの教材に。
- 参加者 🗣️ 空き家の敷地に太陽光パネルを設置し環境を改善する。
- 参加者 🗣️ 推し活スペースに活用。
- 参加者 🗣️ 子ども食堂。食事でも何人かで手分けして提供する運営形態にする。
- 参加者 🗣️ ランチのお店として活用。リスクを恐れずに取り組むことも必要。
- 参加者 🗣️ 幅広い世代が集えるフリースペースに。また、空き家の活用の状況をInstagramで発信し、プロジェクトに関わる人の共通認識を高めていくことも必要。
- 参加者 🗣️ 次世代の子どもたちに夢を与える場所をつくりたい。まずはやってみることが大事。
- 参加者 🗣️ 子どもと高齢者が安心して使えるスペース。
- 参加者 🗣️ 子どもの遊び場、防災用倉庫、学習スペース等、みんなで使えるシェアスペースに。
- 参加者 🗣️ 空き家利用にはある程度、所有者が借り手に任せてくれることが必要。
- 参加者 🗣️ 週末体験宿泊所。杉並区の魅力を体験してもらいながら空き家の解消を図る。
- 参加者 🗣️ 大きな樹木のある空き家は、木を守ることを条件に賃貸住宅として貸し出す。みどりの維持。
- 参加者 🗣️ 近隣住民が気軽の使えるコモンハウスに、道具を置いたり、食事をしたり多様な用途で使用する。



空き家活用の仕組みづくり

- 参加者 🗣️ 空き家活用で生じるリスクを補填する保険(空き家活用保険)を作る。空き家を活用しやすくする。また、空き家地図を作って空き家の状況をわかりやすくする。
- 参加者 🗣️ 空き家だけでなく、空き店舗対策も必要。閉店しないで済むように店舗をシェアして運営するシステムや業者同士のマッチングを行政が行う。
- 参加者 🗣️ 空き家を飾り付け「空き家芸術祭」を開催する。空き家のイメージアップを図る。

住宅課長感想

住宅課長 アーティスト支援や防災拠点、グリーンアイランド、ランニングステーションなど、空き家活用の可能性の広がるような提案をいただき感謝しております。

少子高齢化の流れとして、空き家は増加傾向にあるというのが全国的なトレンドです。杉並は土地の資産価値が高く、その発生率も地方より低いです。空き家の利活用を進めていくことは必要な対策です。本日、参加いただいた皆様には区が所有者と空き家を利用したい人とのマッチングをすすめているということをまわりの方々にお話ししていただけるとありがたいと思います。



区長感想

本日は皆さんとの話を通じて空き家の活用に色々なアイデアに触れることができ、とても参考になりました。その中でも3つのことを強く感じました。

1つは、「居場所」の大切さです。公共施設ではない身近な場所で、いろんな人が活躍したり、何気なくいることのできる場所を求める声が多かったことを感じました。その居場所担うのは行政だけでなく、地域の様々な思いを持った人が主役であること。そのような目を見たとき居場所づくりには、空き家の活用が今後大きなポイントになっていくと思います。

次に、空き家の場所、どのような状況かを見える化する空き家地図の作成とか、DIYのワーキングスペースやそのための道具を共有するコモンハウス。また文化事業としてアーティストのアトリエ兼ギャラリーなどの新しいアイデア。これらは空き家活用の大きなヒントだと思います。

最後に、これがもっとも重要なことですが、活用される場が安心できるものであること。ゲストトークにあった世田谷の例では、中立的な財団法人が空き家のマッチングや活用のために関係者に寄り添った支援を行い、安心して空き家を活用できるようにしている。そのようなシステムを作ることが行政をはじめ公的機関の重要な役割であることを痛感しました。本日いただいたご意見は、今後の空き家活用に活かしてまいります。



参加者の感想

【複数回答可】

アンケート回答者38名

- あらたな気づきがあって良かった **29**
- 様々な年代や立場の方と意見交換ができて良かった **27**
- 区の取組を知ることができて良かった **22**
- 区長と直接意見交換ができて良かった **20**
- 参加前より区政に興味や関心を持った **20**
- 同じような機会があればまた参加してみたい **20**

令和8年3月28日開催 聴くオフ・ミーティング報告書

<参加者> 区民39名、区長、住宅課長ほか

令和8年4月 編集・発行 総務部区政相談課

〒166-8570 杉並区阿佐谷南一丁目15番1号 電話 03-5307-0728