

“空き家率 20%”住吉区が、空き家活用セミナーを開催

空き家オーナー19 名が参加

民間と連携して早急的課題に取り組む

10 月 20 日。大阪市住吉区役所にて、住吉区と空き家活用(株)の共催による「空き家活用セミナー」が開催された。住吉区役所は、空き家や特定空き家の増加に対する対策として、今年の 7 月に空き家対策に協力する民間事業者の募集を実施。第一号に空き家活用(株)のモデルが採用され、キックオフも兼ねセミナーが開催されたかたちだ。夫婦で来られた方、高齢者の方が中心に、空き家に悩みを抱える 19 名（男性 8 名、女性 11 名）のオーナーが集まり、セミナーの内容に熱心に耳を傾けられた。



左から空き家活用(株)、代表取締役和田貴充、朝川晋住吉区長、NPO 法人リトルワングズ代表小山訓久

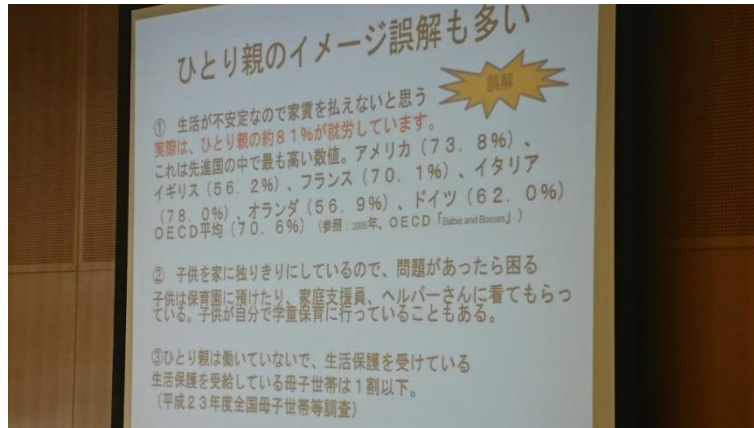
朝川晋住吉区長の挨拶で始まり「全国の空き家率が 13.6%に対し、大阪府下は 15.2%となっている。平成 30 年度に起きた大阪北部地震や、台風による影響で、通報件数が 800 件と激増した。空き家が特定空き家にならないよう、オーナー様にはしっかりと管理、活用してほしい」と訴えかけた。



朝川晋住吉区長

“最初にすべきは、空き家を活用するのか、しないのか、を決めること”

国土交通省や東京都など、行政と連携しながらひとり親家庭の住宅支援等を行う NPO 法人・リトルワonzの 小山訓久氏が登壇。今までに 300 件以上の規模で“シングルマザー”の支援を行ってきた。「空き家を持った時、一番大事なのは、活用するのかもしれないのか。活用するのならば、人に貸すのか、売するのか、貸すならば誰に貸すのか決めるべき」と述べ、つづけて「シングルマザーなどのひとり親に家を貸して、トラブルは殆どない。家賃の滞納もゼロです。シングルマザーの悩みは、家計が一番多く 5 割、住居は 1 割もある。理由は、保証人が必要とか、不動産屋の理解も進まない。しかし行政もバックアップしてくれる。子育て支援の背景から、空き家を貸すことは、社会貢献の側面も十分にある」と空き家の活用方法について述べた。



ひとり親に対する誤解が多いという。ひとり親で実際に生活保護を受けている割合は 1 割以下。

就労率も 8 割を超えるのが実態。「ひとり親の誤解を解くのも私達の仕事」(小山氏)。

“活用すると決めたら、誰に貸したいか、どうか関わることが重要”

「誰に貸すか」は、支援も行政によって違いはあると言う。小山氏は「行政によっては、住宅支援は高齢者やひとり親だけでなく、外国人や障害者への支援もある」と述べ、空き家をシングルマザーへ提供したオーナーの事例も説明。「80 過ぎのオーナー様。妻は他界、子供たちも独立し古い家となった今では、そう寄り付かない。我々リトルワonzを経由して、シングルマザーとの同居を受け入れた。今では“じいじ”と呼ばれるほど。自分の孫のように可愛がっている」と。そのオーナーも「未来の世代に我が家を託す、こういった社会貢献もあることを知った」と、新聞に投書をしてくれたほど喜んでいたという。「家賃収入が入ればよい、というケースもある。外国人に貸して、グローバルなコミュニケーションに発展するかもしれない」と、貸した後、どう関わっていくことの重要性も説いた。

「不動産は物件をマッチングするところ。生活支援はできない。そこは役割分担。我々は、ひとり親に仕事を紹介したり、子供たちの学問もサポートしている。不動産屋に対しては、“仕事もしっかりされている方で大丈夫ですよ”といった保証もしたり、1 年以上空いている物件にひとり親を紹介している。このモデルは、ひとり親だけではなく、障害者や外国人向けの団体にも展開が始まっている(小山氏)」と述べた。空き家の活用には、オーナーにとってメリットが大きいという。「行政のバックアップがあること。助成金もある。分からないことがあれば地元の役所へ相談すると良い。貸したいと決めたら、我々のような団体に声をかけていただけたら。安心できる居住希望者を手配できるのが特徴。特にシングルマザーならば、子供もまだ小さく定住者が多いので、安定した家賃収入も見込めるのもオーナーにとってもメリットが大きい」と述べた。



リトルワnzは、部屋を貸すだけでは終わらない支援が重要という。
家族だけでなく、オーナーや行政とも長い付き合いをしていく。



リトルワnzが手掛ける、現在進行形のシングルマザーの住宅支援の数々。
昨年は50件程の空き室の支援をしたという。

“全国平均13.6%よりも高い約20%の空き家率。住吉区の空き家問題は喫緊の課題”

続けて、空き家の活用(株)の代表、和田貴充氏がファシリテーターとなって、住吉区役所、辻井善寛氏（政策推進課長代理）と小山氏にて、パネルディスカッションを開いた。冒頭で辻井氏は「住吉区の空き家は、約1万8千戸。空き家率は約20%。5戸に1戸は空き家と言えます（ともに平成25年のデータ）」と、住吉区における現状を述べ、「大阪市全体も全国平均に比べて空き家率が高いが、住吉区は古い家が多いこともあって、大阪市平均よりも空き家率が高くなっている。空き家問題は喫緊の課題（辻井氏）」と言う。「そういう状況ですので、空き家対策には積極的に取り組みされていますよね？（和田氏）」の問いに辻井氏は「区役所にて相談窓口を設置しており、昨年度は電話や区役所にて約90件の相談を受けた」と、自治体の中でも珍しいほど、空き家相談を積極的に受付ている模様。「大阪市では、空き家利活用改修補助事業を行っており、今日お越しの皆様には住宅再生型が該当すると思われ、バリアフリー、省エネ、耐震に対する補助を行っている。要件は3か月以上空き家であること。そして、売るのではなく、活用をすることが条件」と述べ、ひとり親等に貸し出すなど“空き家の活用”を大きく推奨している。



住吉区役所、辻井善寛氏（政策推進課長代理）



ファシリテーターを務めた空き家活用(株)の和田代表

“ひとり親世帯数の割合は11%、大阪市全体より2ポイント高い”

続いて、住吉区のひとり親世帯のデータを公表。「ひとり親世帯数の割合は11%を超え、世帯数では3位、割合では4位という状況。大阪市全体から見ても上位にいる（辻井氏）」小山氏によると「この数字はあまり驚かないが、むしろ、空き家率が2割を超えるというデータに非常に驚いているし、価値があると思う」と述べ、空き家活用への意識改革によって、新しい環境作りに貢献できるのではと、新たな期待を寄せた。「実際にひとり親に貸し出しして、大きなトラブルはこの十年、殆ど無かった（小山氏）」と述べ「ひとり親に貸し出したい、と相談があれば、まず、住吉区へお問い合わせ下さい。ここまで熱心にやられている区はありません。今日は活用がテーマです。ぜひ行政も上手く活用してほしい」と、空き家オーナーを鼓舞した。最後に朝川晋区長も「大阪市内で価値の不動産は無いと思う。小山さんにいろいろなサジェッションをいただいたが、地域の方々に福祉的な観点から不動産を必要とされている方も非常に多くおられる。先ほどの補助事業でも、地域まちづくり活用型につ

いても記載している。是非そちらもご覧いただきたい。空き家が貴重な資産として地域と共存できるような街づくりを進めていきたい」と述べた。

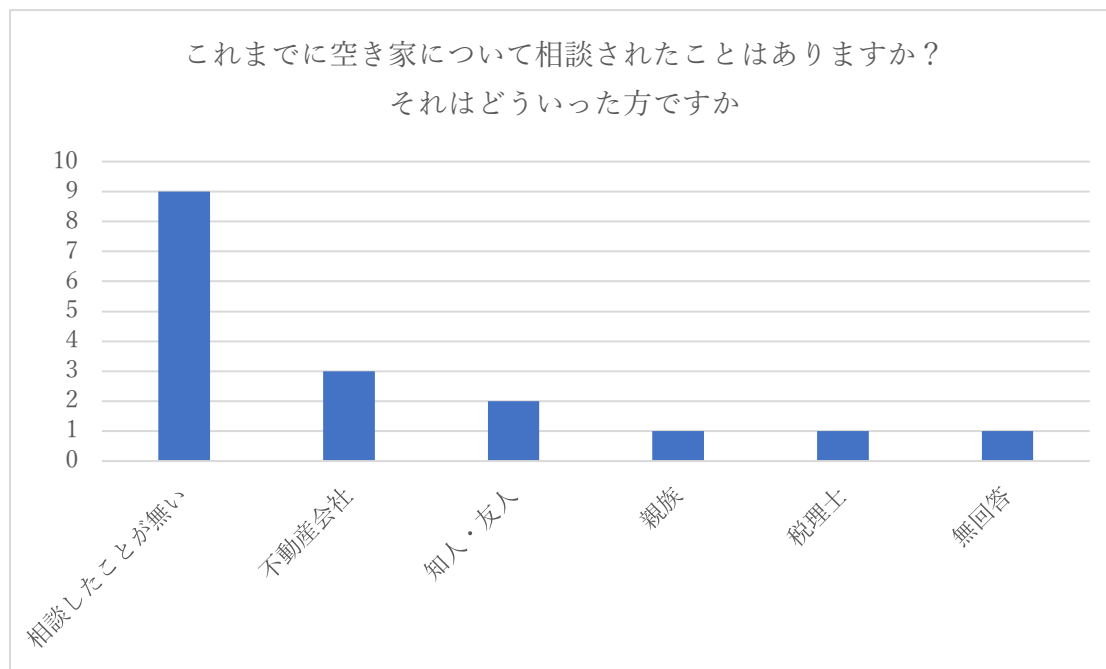


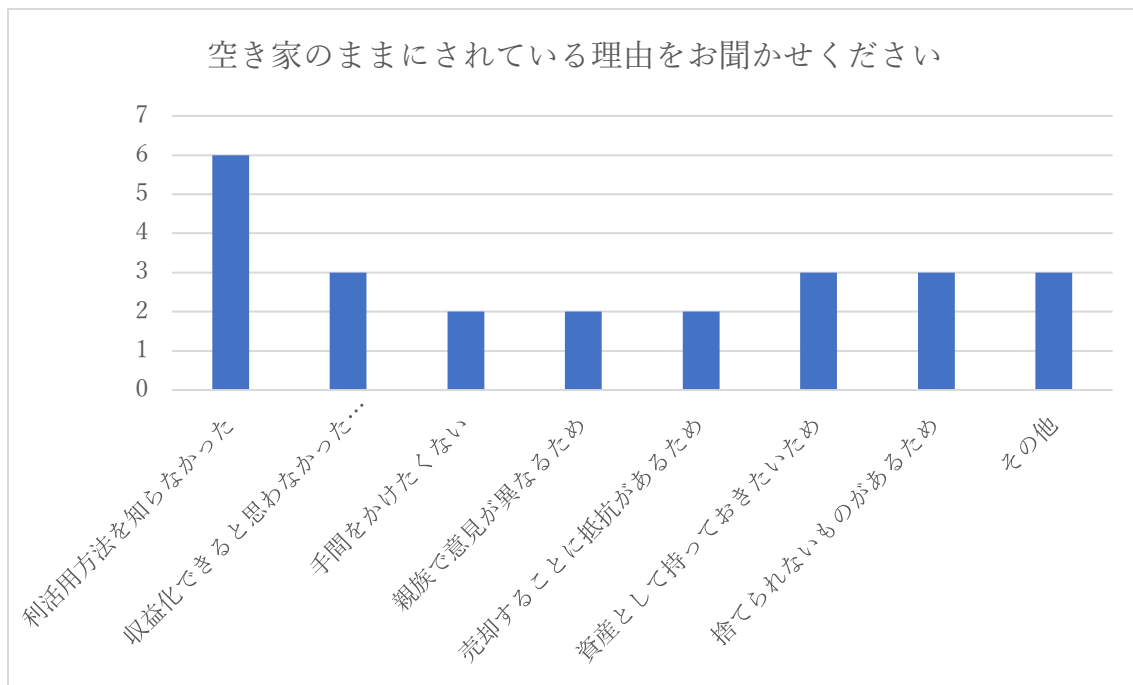
NPO 法人リトルワンズ、代表・小山訓久氏

(アンケート)

空き家について相談したことが無いが 53%

収益化含む利活用方法は知らなかったが 35%“





このたび空き家活用(株)が主体となって来場者、また、個別相談窓口におけるオプトアウトアンケート調査を行った。17名の空き家オーナー（70代以上、男8名、女性9名）の回答によると、「今までに空き家について相談したことがあるか」という問いに52.9%（17人中9名）と、半数以上の方が相談したことが無い、という結果となった。続いて不動産会社、税理士、親族、知人・友人と、空き家問題における相談先の認知も、問題点として露呈された。続けて「空き家のままにされている理由をお聞かせください」という問いに対して、利活用できるとは知らなかった、収益化できるとは知らなかったと答えた方約3割の35%（17名中6名）という結果となった。

今まで相談したことが無い、と答えた参加者のコメントによると「現状が放置状態なので、早期に手当すべきと判断できた」、「空き家は工夫次第で可能性がある」の部分がよかった。助成金などもっと聞きたい」、「一軒の家は母子家庭に貸している。後2軒空き家で置いてあるので心配」など、セミナーを通じてオーナーの意識が変わったようだった。

以上