

東京都第16回空き家対策連絡協議会  
空き家対策からエリア管理への展開

饗庭伸（東京都立大学 aib@tmu.ac.jp）

### 1 空き家が発生することは悪いことではない

- ・都市に空き家が出ることは当たり前で、市街地の密度が下がることは悪いことではない。
- ・密度を上げる、維持することに目くじらを立てすぎると、COVID-19のような疫病や災害に柔軟に対応できなくなる可能性がある。COVID-19はコンパクトシティ政策にブレーキをかけているので（誰の責任でもない）、影響を見極める必要がある。
- ・第一次ベビーブーマー（1946-28年生、74-76歳）がフレイル状態になってくるので、「荒れていく住宅」と「スポンジ化」が集中して起きる可能性がある。この世代を今から動かすにはコストがかかり、コンパクトシティ政策で解決できる問題ではなく、対症療法が必要になる。

### 2 空き家を都市計画の実現手段、課題解決手段としてとらえる

- ・都市計画は、都市の課題に対して「空間」を使って介入する政策。使える「空間」が無いところには介入できない。既成市街地から問題が無くなることはないので、無理に介入するためにこれまでは「大手術」をしてきた。市街地再開発や都市再生など。空間が使えないところ、大手術が出来ないところには、ソフト系の政策で介入してきた。
- ・空き家や空き地が増えることは、既成市街地に介入の余地ができるということ。そこにどう介入するのかを考える。

### 3 課題解決手段として空き家が適切な場合とそうでない場合がある

- ・一方で、なんでもかんでも、空き家で解決しないほうがよい。
- ・例えば住宅確保要配慮者に対して空き家を使う、という考え方があるが、相性がいいとは限らない。ひとり親家庭は通勤コストを下げたほうがよいので、立地の良いところに住むほうがよい。立地の良いところに都合よく空き家があるわけではないので、空き家を使わず、新築向けの住宅政策を使ったほうがよい。
- ・空き家だけでなく、いろいろな空間を手段として持ち、最適な解を探す。新築の建物だけでなく、公園、道路、公共施設などあらゆる空間を手段として動かせるようになる。

### 4 課題解決手段としての空き家の可能性

- ・モノが見えることが強み。「頭で考えて→空間を探す」のではなく、「空間を見て→頭が刺激される」ことがある。
- ・新しい事業を始めるときの空間のコストが下がる。所有者との合意で価格が決まるので、市場価格と連動しない。市場価格が低い地方都市ではエリア化しているが東京ではどうなるか？

### 5 課題解決型（マンツーマン）から、エリア管理型（ゾーン）への展開

- ・エリアリノベーションへの期待。エリアを引き受けるとは、どういうことか？
- ・土地で結びつく「コミュニティ」、目的で結びつく「アソシエーション」。エリアの原理は前者。その土地の人たちの課題を全て解決するという思考。隣人を信頼し、隣人を放っておかない。
- ・一つ一つの拠点かにじみ出し、エリアに展開し、エリアを引き受ける動きを応援する。