

令和3年度民間空き家対策東京モデル支援事業 (空き家の抑制対策)

下町エリアにおける高齢者サポート事業者と連携した
空き家予備軍へのアプローチ

株式会社スピーク

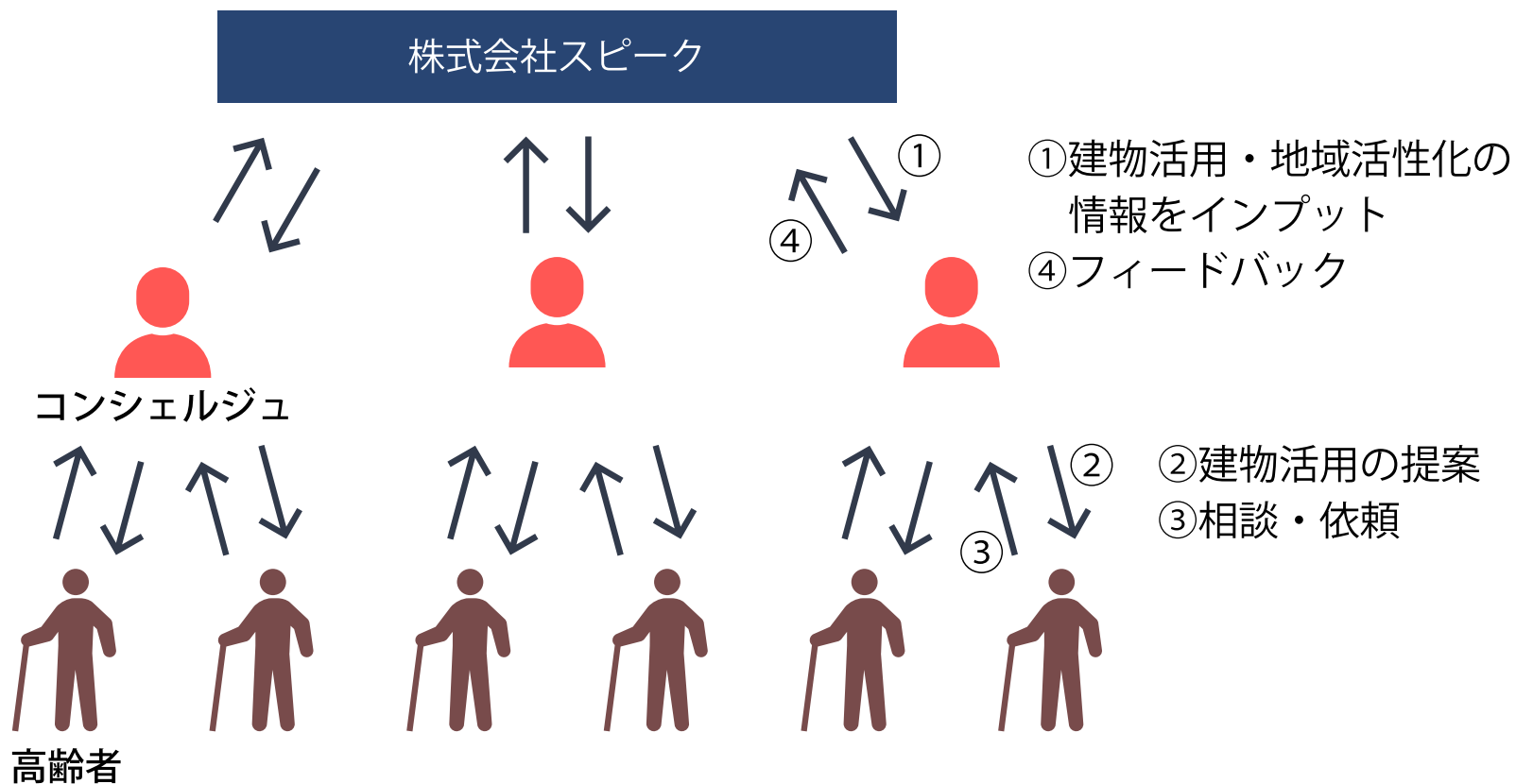
取り組みの概要

荒川区で当社が運営する拠点の近隣に事業所を構える高齢者サポート事業者「MIKAWAYA21 株式会社」との連携により、荒川区内に住む高齢の建物所有者に対してアプローチ。

高齢者の持つ建物が将来的に空き家化することを予防するとともに、既に未活用の建物やスペースがある場合には、それを活用することを目指して活動を行う。

そのための体制の構築と、継続的な活動のための仕組みやスタッフの教育体制と教材、マニュアル、ツール等の整備を行う。

連携体制



取り組みの背景

荒川区では以下のような地域特性により、建物の資産性や流通性が上がらず、将来的な空き家の発生が高まっていると考えられる。

- ・ 木造建物密集地域による建物の更新性の低さや老朽化
- ・ 借地の多さ
- ・ 所有者の高齢化

これらの理由から、通常の賃貸物件化の手法では活用が難しい空き家が多く、高齢化の所有者は相談会等への参加が期待しづらい。さらに戸建ての空き家が多く所有者へのコンタクトが困難である。そのため高齢の建物所有者に対し、空き家化する前のアプローチが重要となる。

MIKAWAYA21 について

高齢者サポートのサービスおよび仕組みである「まごころサポート」を、全国にフランチャイズ展開しているFC本部であり、自社でも荒川区においてサービス提供を行っている。その特徴は以下の通りである。

- 高齢者を対象とする「御用聞き」サービスを提供
- 高齢者の自宅を直接訪問し、日常的なコミュニケーションをとる中で、困りごとを拾い上げ、解消する
- 庭の草むしりといった簡単なサービスから、家のリフォームや相続等のサポートまで幅広く対応
- 高齢者との信頼関係構築のメソッドを、多くの人々が再現可能な仕組みとして構築、実践している

取り組みの手順

1. 試行的な活動

数名のコンシェルジュを選抜し、試行とフィードバック

2. 教育プログラムの整備

コンシェルジュ向けの情報や提供方法を検討し、教材や資料等を整備

3. 教材・レクチャー内容等のブラッシュアップ

コンシェルジュからの意見等を吸収し、内容を改善

4. 本格実施

活動を開始。建物の状況や将来の意向について聞き取り等を開始

5. レクチャー体制の構築

当社からのレクチャーに加え日常的にスキルアップができる体制を構築

教材や配布物の整備

■はじめに R不動産との連携について

① シニアから
“空き家まつわるお困りごと”を
ヒアリング

② まるっとR不動産に伝える

③ R不動産からシニアの要望に沿った
活用提案を行う

シニア
①ヒアリング
②情報共有
③活用提案
コンサルジュ
R不動産

■空き家の基礎知識 ①DIY住宅として貸す

痛みが激しくそのままでは住めない住宅を、改装可能な物件として貸し出した

その結果、芸大生が住居兼アトリエとして借りることとなり、

1階は作品を飾るギャラリー、
2階は絵画等の保管スペースとして活用している

Before
After

図17 (東尾入4-40-4)

空き家を活用して、安心できるまちにしよう!

💡 荒川のまちには空き家がたくさんあります

そのまま…
空き家を放置すると住民が減って、防犯や防災面も不安

本当は…
このまちに住みたいファミリーや店を出したい若い人もたくさんいます
しかし、使える家や店がありません

コミュニケーション増加や
サービスの充実…
まちにくらす人が増えると
いいことたくさん!

多世代が集うことは
まちの活気に繋がります

だから…
空き家や空き店舗を活用して、元気で安心できるまちにしよう

コンサルジュがお話を伺い
空き家活用の専門家を無料でご紹介します
お気軽にご相談ください

暮らしのお手伝い
まごころサポート ☺ × あらかわ空き家相談室

課題と今後の展開

当社では荒川区をはじめとする下町エリアにおいて、空き家活用の取り組みを今後も継続していく予定であり、本事業で構築した体制や教育プログラム等は今後の活動において重要な原動力となると考えている。

令和3年度の事業においては新型コロナウイルスの感染拡大によりコンシェルジュによる高齢者への訪問が十分に行えていないが、今後の活動の中でそれを実施することで、さらに高齢者とのコミュニケーションの質を高め、効果的に空き家活用へとつなげる手法をつくり上げていく。

一方で借地に起因する空き家発生など新たな地域課題も見つかっており、その解決にも本事業で構築した仕組みを応用していく。