

民間の力で空き家を再生 —ワークーションを「サブスク」しよう！—

The Restoration of vacant houses with the forces of the private sector -Promoting the subscription of “workation”-

杏林大学総合政策学部 田中ゼミナール
長尾聖也、野呂瀬世史輝、馬場一樹 古田久典

指導教員 田中信弘

キーワード：空き家、DIY、クラウドファンディング、テレワーク、ワークション

1. はじめに

現在、空き家問題は全国の自治体にとって頭を悩ます大きな課題である。私たちは、八王子市が行った調査から、空き家の現況を分析し、一部の空き家については、それを活用することでテレワークやワークションといった現代のニーズに見合う形で活用をはかることができるのではないかと考えた。クラウドファンディングを利用し、また民間企業が提供しているサービスを活用し、可能な限り民間の力で空き家を再生・利用する方法を具体的に提案したい。

2. 八王子における空き家の現状

近年、空き家問題は八王子でも問題になっていると考えられる。国勢調査によると、八王子の総住宅 254,184 戸に対して、11.4%の空き家 28,980 戸が存在し（2015 年時点）、空き家数は近年増加傾向にある。また、2018 年に八王子市が行った空き家に関する調査によると、空き家となってからの経過年数が 5 年未満の建物が約 40%、10 年未満の建物が約 60%ある。さらに、建物の状態については、50%前後が問題なく住めるという結果が出ている。回答結果の中からは、建物と敷地について地域のために一時的に使用されることの意向について、「条件次第では使用させることを検討してもよい」と回答している人が約 20%（149 件）となっている。現状、空き家になる多くの理由が相続問題（23%）や、老人ホームへ入所した（20%）など高

齢化によるものだ。そのため、これからも高齢化がすすむと考えらえれる八王子市でも空き家はさらに増える。そのため、増大する空き家への適切な対策が求められると考える。

3. 空き家を DIY でリノベーション

この空き家問題に対して、私たちは、次のような提案を行う。

1) 提案①：DIY による空き家の再生と活用

空き家を DIY でリノベーションとは、現在空き家となっている家を DIY によって新たに住める場所として提供することだ。ここでの DIY は、リフォームのように業者に頼むのではなく、DIY をしたい人に場所を提供することを提案したい。実際、DIY が自宅等でできない人のための「DIY スペース」は都内に何か所も存在する。たとえば、ホームセンターの「コーナン」では材料や工具などを買った人にスペースを貸し出したり、DIY 講習も行っており、近年、その需要は高まっている。

また、この DIY によって完成した住宅を、テレワークやワークションとして利用できる施設として運用すれば、八王子の潜在的な魅力をアピールする機会となるはずである。八王子は、都心から近く、自然もあり、コロナ下での新しい就労形態を最大限に活用することができると考えられる。そして、DIY をして頂いた方々に空き家の利用券や割引券の提供をすることで、利用者の実需と DIY の労働提供者の両方の確保が期待できる。この DIY リ

ノベーションにより、空き家の管理、活用の両面の面を機能させることができると考えられる。

2) 提案②: 自治体によるクラウドファンディング

新たな事業として DIY による空き家再生を行うに当たって資金をどうするか。私たちはクラウドファンディングを行うことを提案したい。とりわけ、八王子市自体がクラウドファンディングを行うことで、資金調達の成功率が高まると考える。八王子市が地域活性化対策の一環としてクラウドファンディングを行うことで、使途が明確で自らが住む地域が活性化するためならという理由でさまざまな支援者を集めることができると考える。実際、自治体によるクラウドファンディングは数多くの先行例があり、「Ready for」をはじめ、多くのクラウドファンディング企業のプラットフォームを活用し、資金調達に成功している。そして、集めた資金は、DIY に必要な機材や材料の購入にあてたり、DIY 要員への交通費などに使用することを想定している。

そして、このクラウドファンディングを行うにあたって準備しなければいけないのが、資金提供者・支援者へのリターンである。主なリターン案としては、再生された空き家の利用券、八王子市の有料公共施設の利用券などの配布である。また、市のホームページなどでも空き家再生事業やクラウドファンディングについての情報を掲載することでこのプロジェクトの成功を後押しすることも可能であろう。八王子の企業による協賛なども歓迎し、その際には企業名の掲載についても、地域活性化に貢献した何よりの証明となるため、事業家等の協力も期待したい。

4. テレワーク・ワーケーションでの活用にあたって

さて、再生された空き家をどのように活用の推進を図るのか。私たちは、先にふれたようにテレワークやワーケーションでの活用がターゲットとなると考える。コロナ下で労働そのものの変化は加速しており、企業はさまざまな形で仕事の生産性を向上させることを検討している。ここでは企業サービスの事例として、日本各地の家に定額で住

めるサービスを展開している「ADDress」を紹介したい。ADDress は、リノベーションした空き家や別荘を定額で利用できる「住居版サブスクリプション」を展開している。現在、全国に 50 抱点以上のラインナップが存在し、商店街のど真ん中、海が目の前の元民宿、古民家などさまざまな特色をもつ物件が利用できる（月額 4 万円で 14 泊利用可）。

そして、プライバシーを守りながら個室で滞在することができるので、テレワークやワーケーションの活用にも最適である。八王子は、自然が多く、都心部からのアクセスに優れていることは実は大きな魅力となるに違いない。私たちは、ADDress のような民間企業が展開する WEB サイトのなかで、DIY によって再生された空き家を登録し、利用者の利用を促すことで、八王子の空き家を新しい用途で活用できたら良いと考えている。

5. おわりに

以上、私たちは、八王子の空き家問題に対し、DIY による再生をクラウドファンディングを活用することで民間の力を主体とした方法で解決するアプローチを提案した。都心部から近い八王子でテレワーク・ワーケーションを行う魅力は大いにあると考える。八王子の空き家を蘇らせることで地域の活性化に貢献し、そして、何よりも空き家を保有していかざるをない状況にあるような所有者にもメリットを提供できるものと考える。

〈参考文献〉

- ・「八王子市空き家実態調査の結果」
https://www.city.hachioji.tokyo.jp/tantoumadoguchi/023/001/p025144_d/fil/chosakekka.pdf
- ・コーナンのホームページ
- ・Ready for のホームページ
- ・「自治体によるクラウドファンディング事例」
https://clip.zaigenkakuho.com/crowdfunding_local_government2018/
- ・ADDress のホームページ