

In April 2022, Osaka City University and Osaka Prefecture University merge to Osaka Metropolitan University

<b>Title</b>	(第 8 章)空き家の改修と利活用によるレジリエントなコミュニティづくりに関する研究
<b>Author</b>	西野 雄一郎
<b>Citation</b>	URP 「先端的都市研究」 シリーズ. 17 巻, p.137-146.
<b>Published</b>	2019-03-25
<b>ISBN</b>	978-4-904010-32-7
<b>Type</b>	Book Part
<b>Textversion</b>	Publisher
<b>Publisher</b>	大阪市立大学都市研究プラザ
<b>Description</b>	グローバル都市大阪の分極化の新たな位相：日本型ジェントリフィケーションの多様性
<b>DOI</b>	

Placed on: Osaka City University

Osaka Metropolitan University

## 第8章

# 空き家の改修と利活用によるレジリエントな コミュニティづくりに関する研究

西野 雄一郎

### 1 はじめに

#### 1-1 防災計画におけるレジリエンスの視点

大規模な自然災害が頻発するなかで、今後の防災計画のあり方が問われている。想定外という言葉が聞かれるように、強固で頑丈な構築物で災害を防ぎきるといった従来の計画への限界が示されており、「災害を最小限に留め、災害からいかに立ち直るか（＝暮らしを守り、回復するか）」というレジリエンスの視点から今後の住まいや地域のあり方を検討することが喫緊の課題である。本研究は、従来は負の遺産とされる空き家を被災後の生活と安定を持続させる地域資産として位置付け、災害による地域の機能不全に対するレジリエンスを高めるような空き家の改修・利活用による住まい・地域づくりについて実証的に検討することを目的とする。

#### 1-2 空き家の流動化に向けた課題

空き家活用にに向けた課題は数多く挙げられるが、根本的な課題の1つに、そもそも空き家が市場に流通しておらず、賃貸や売買による新たな活用を希望しても取り組むことが出来ないという状況がある。家主が空き家をそのまま放置する背景には、誰が入居するか分からないといった貸すことへの不安、子や孫がいつか使うという予想、仏壇への対処、土地所有者が複数あるいは不明なことによる権利問題など、心理的・物理的な問題が複雑に絡み合っている。これらの問題を解きほぐすには、所有者の意向や権利関係が整理されないまま空き家になり誰も手がつけられなくなってしまうことを未然に防ぎ、また、既に空き家化している遊休不動産をいかに流通させるかを検討しておく必要がある。

### 1-3 研究の方法

本稿では、まず空き家になる前後のそれぞれに特徴的な対処事例について報告する。空き家になる前の事例として、大阪市住之江区が住之江区社会福祉協議会や大阪市立大学等と連携して取り組む「地域による人と家の見守り活動支援事業」について紹介する。空き家後については、活用が放置されていた空き家が2018年9月の台風21号による被害を受けて流動化・市場化した西成区の実例を取り上げ、レジリエンスの視点から今後の住まいや地域のあり方を考察する。

つぎに、人口減少や高齢化に伴う空き家の発生によって災害への対応力の低下が懸念される地域として、筆者の所属する福岡大学の周辺地域における実践活動に焦点を当て、空き家を活用した新たな住まい方によるレジリエンス向上策の提案を行なう

## 2 福祉のネットワークを活用した空き家化予防の可能性と課題

### 2-1 地域による人と家の見守り活動支援事業の概要

転居や施設入所、死亡などで持家が空き家になるリスクの高い高齢者の住まいに焦点を当てた空き家化防止策の検討が求められている。特にケアマネージャー、ホームヘルパーやケースワーカー等による生活支援・居住支援を受ける高齢者は、福祉関連団体や見守り活動に携わるボランティア等の地域の福祉関係者と日常的な関わりをもっている。福祉関係者は、通常業務の中で高齢者らが施設へ入所したり、親族宅へ転居したりすることにより、持家を離れる場面に立ち会う機会があり、事前に空き家の発生情報を把握できる可能性がある。この段階で適切なサポートを提供することができれば、たとえ空き家になるとしても相続人を明確にしたり、売却・賃貸の意向を整理することができ、管理されずに荒れてしまう状態を防ぐことが可能になる。

大阪市住之江区では、こうした地域福祉のネットワークを活用しながら、管理されない空き家になることを予防するための支援センターとそれが機能する体制をつくり、空き家問題の解決を図る「地域による人と家の見守り活動支

援事業」を行なっている（図 8-1）。

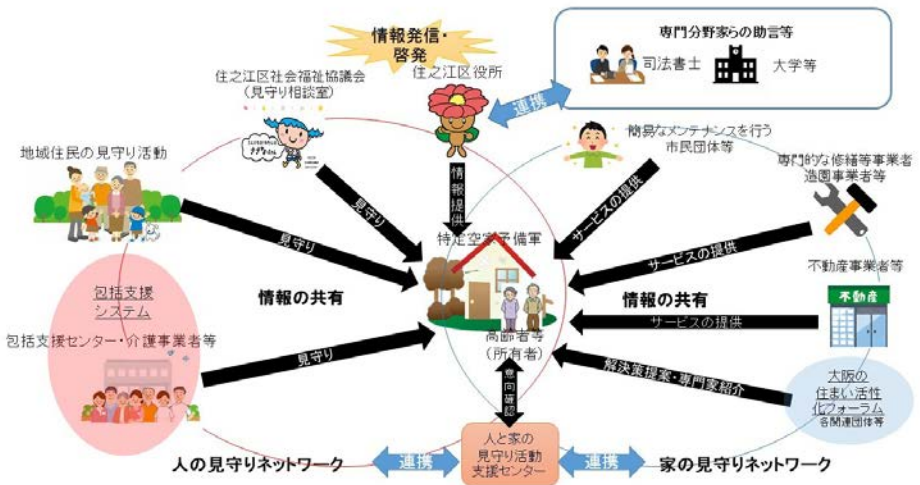


図 8-1 人と家の見守り体制(大阪市 HP より引用)

## 2-2 事業の展開に向けた課題

2018年7月の支援センター開設から間もない11月に、住之江区の事業に対する調査を行なった。約4ヶ月の短い運用期間であるが23件の相談や情報が支援センターに持ち込まれている。しかしまだ、福祉関係者が通常業務のなかで空き家の発生に繋がる情報を掘り起こすという例は見当たらない。その理由の1つは、ケースワーカーやホームヘルパーは支援の対象が高齢者本人であり、病状や身体状況、生活の問題への対応に苦慮するなかで、転居や施設入所した後の持家の処遇にまで意識が向いていない（あるいは気がつかない）ことにある。福祉のネットワークを活用した空き家化予防の普及に向けては、福祉関係者など高齢者本人と接する人々が、住宅が使われなくなった後に対する意識を持つことが大切である。これに対して、どの時点でどのような支援が可能であるかを検討するセミナーを開催するなど、住之江区役所では福祉関連団体への啓発を行なっている。しかし自宅で暮らすか手放すかの決定は、高齢者本人の状況（認知症等障害の有無、資産状況、相続、持家をどうしたいかの意向、家

族の支援の有無、施設入所への意思等)、家族の意思(配偶者、子ども等)、住宅の状況(老朽度、資産価値等)など多岐にわたる条件を総合に判断して行われるため、1人で行なうことが難しい。福祉・法律・建築など多分野の人材が情報を共有し、連携して取り組むことが求められる。

### 3 台風被害が促す空き家の改修と利活用

#### 3-1 被災後：応急処置段階の動き

西成区では台風21号によって多くの住宅で屋根瓦の飛散、窓の損傷、外壁の剥落といった被害があり、被災から3ヶ月を経過した調査時点では復旧されずブルーシートがかけられたままの住宅が多くみられた(図8-2)。2018年に頻発した地震や水害による災害復興が全国各地で求められており、大工や瓦屋といった職人不足の問題が露呈するとともに、建物の所有者や借り手が屋根に登ってブルーシートを設置したり壊れた窓ガラスを塞ぐなど、自ら応急処置を



図 8-2 台風 21 号の被害状況(著者撮影)

施さなければならない事態が起きている。しかし、そのための知識や技術が生活者にはほとんどなく、ガムテープで留めたブルーシートが飛散して二次災害

を引き起こすケースもみられる。また応急処置段階では、住民同士で瓦の撤去や掃除を助け合う平時のコミュニティの力が発揮される地域もみられる。空き家については、長く管理せずに放置していた関東圏の所有者が被災によって建物への関心を持ち、不動産業者に改修や売却の相談を持ちかけるといった、災害を契機とした「空き家の流動化効果」が確認された。

### 3-2 被災後：改修か売却かの選択

応急処置の段階を過ぎると、被害のある建物の所有者は、被災程度や経済的事情を勘案して「改修して貸す・住む」か「売却する」かの選択を迫られることになる。その際、損害保険の有無によって選択に差がみられ、保険がある場合は、資金を確保できることで改修費を投じて建物の劣化改善や耐震性向上に取り組みやすい。一方、保険がない場合は売却する傾向がみられる。特に宿泊施設需要等により地価が高騰しているエリアでは、家主は売却に積極的になり、買主は住宅がたとえ半壊状態であっても改修による再生に投資する。他地域の例として、2016年の熊本地震で甚大な被害を受けた熊本市内では、利便性の高い地域の歴史的建築物であっても解体され、駐車場になるなど空地化されている。特に市町村からの解体費用助成金はこれを促している。このような空地化が進むエリアでは、空き家の活用ニーズが減少することで売却しにくくなり、相続放棄や寄付が増えることが懸念される。そのため、住之江区の事業のような、空き家になる前の予防策を検討していく必要がある

### 3-3 西成のレジリエンス評価

生活者が台風被害に対する応急処置を経験することは、災害から自律的に立ち直る知識や技術を多少ながらも身に付ける機会になったと考えられる。また、災害によって空き家が流動化・市場化し、改修されて建物性能が高められることには、都市的にみると建物倒壊等による災害を最小限に留める効果がある。物的環境（土地、建物等）と社会的環境（コミュニティ、社会関係、権利関係等）とを豊かにすることがレジリエンスと復興の基盤になり得るとの考え方に倣えば（前田 2016）、西成区の空き家活用は、物的環境の整備として評価される反面、社会的環境を整備する力にはなりえていないという課題が残る。今後

は、災害に向き合いながら被災前の計画によって物的環境と社会的環境とを整備する住まい・地域づくりの仕組みを検討する必要がある。

## 4 空き家の改修と利活用によるコミュニティづくりの実践

### 4-1 空き家調査からみる地域課題

筆者はこれまでの知見を踏まえ、福岡大学周辺地域において空き家の改修と利活用によるレジリエントなコミュニティづくりの実践に取り組んでいる。他の地域で空き家の改修・利活用に取り組む際の参考にしようという意味も含め、これまでの経緯を整理しながら今後の展開について述べる。

まず、生活やコミュニティの回復に向けた諸機能の代替性のほか、安全性や活用可能性などを念頭に、戸建住宅を対象とした外観目視による空き家調査を2018年5月と8月に実施した(図8-3)。その結果、戸建ての空き家はほとんど見られず、若年世帯の流入や老朽住宅の更新が進んでいる実態が明らかになった。一方で、地域住民へのヒアリングから、数年前に亡くなった所有者の仏壇があるだけの住宅(近隣の親戚が定期的に管理している)や高齢所有者の入院や施設入所等により居住者が長期間不在の住宅など、空き家予備軍が複数存在することが分かった。つまり、住民の高齢化が進む地域では、空き家になる前の予防策が必要であることが把握できた。

また、この地域には大学生向け賃貸共同住宅も多数あり、なかでも木造2階建ての外廊下タイプや下宿タイプを中心に老朽建物が不人気になった結果、空き住戸が増えていることも確認できた。こうした不人気物件の中には、地域の安全性を低下させるほど劣化が進み行政代執行によって解体されたものや、あるいは十分に建物の保全や維持管理がされておらず火災で学生が亡くなった物件もある。今後18歳人口が減少するなかで、徐々に空き家が増えるシナリオを想定し、学生向け賃貸共同住宅の改修・利活用による再生方策を今の段階から検討しておくことも地域の重要課題である。

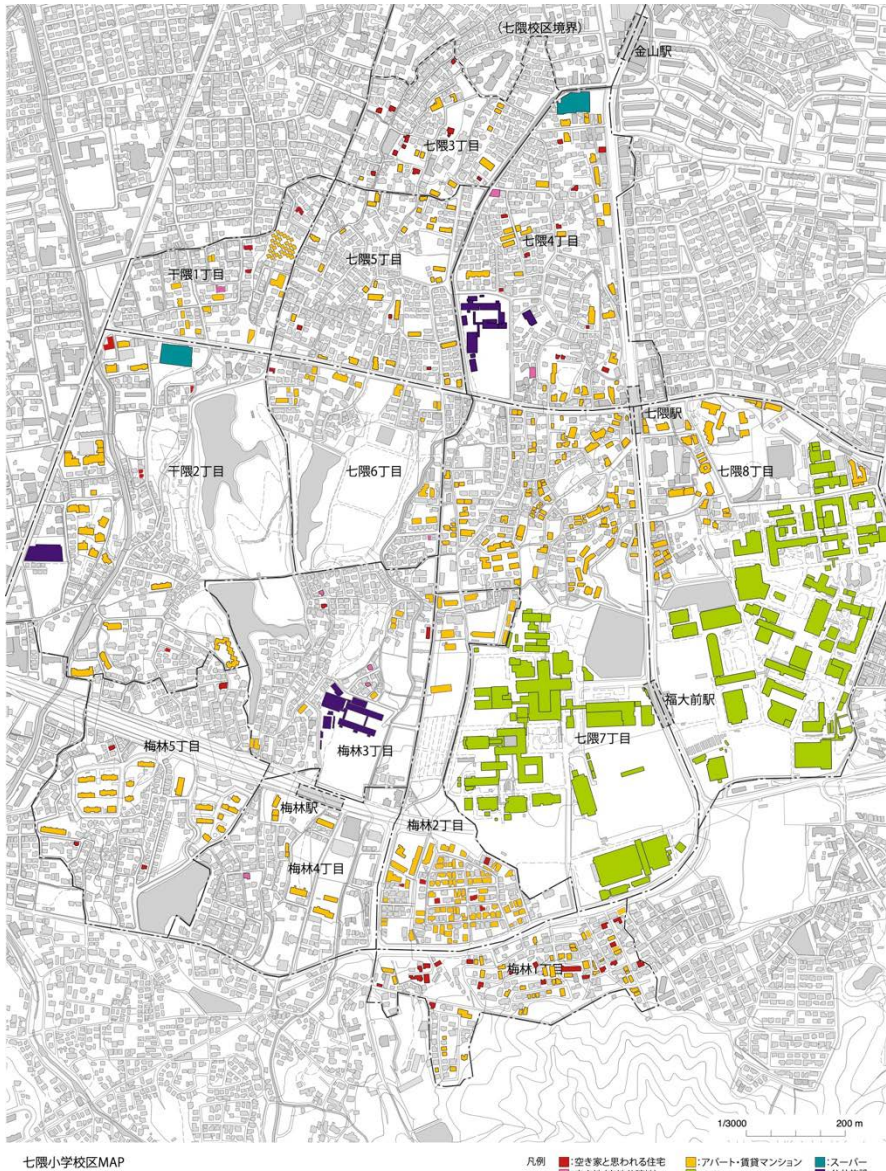


図 8-3 福岡大学近隣の空き家・賃貸共同住宅の分布



## 4-2 空き家の改修・利活用モデルの検討

現在、筆者は上記の「空き家化予防策」と「学生向け賃貸の再生」の両面から活用に向けた活動を継続している。具体的には、実際の建物を対象とした改修・利活用の検討事例として、規模や立地面でモデル化しやすく、かつ地域への波及効果が期待できる空き物件 M を選定した。登記簿によれば物件 M の所有者は東京在住で、賃貸状況の確認のためにまず手紙のやり取りが必要になるかと思われたが、ブルーマップでは隣地の戸建住宅が物件 M 所有者と同じ名字であったことから、2019 年 1 月に直接訪問して聞き取り調査を行った。すると、この戸建住宅の居住者 T は物件 M 所有者の親戚であり、また物件 M は実際には賃貸されているという。その際、T 氏から「仕事の都合で留守にすることが多く、月の半分以上が空き家のようにになっている自宅を、様々な階層の人たちが集まれる地域に開かれた場所にしたい」との相談を受け、凶らずも T 邸をモデルにしたレジリエントなコミュニティづくりの実践を行なうこととなった。住宅の利用状況から T 邸を 50%空き家として位置づけ、その利活用案や改修設計を研究室で行なっている。3 月には T 氏へ提案するとともに、地域の公民館において市民発表会を開催する予定である。その際、空き家調査結果の見える化と T 邸の空き家再生提案とを行なうことで、空き家の改修・利活用や流動化のモデル提示を見込んでいる。

この 50%空き家の考え方は、T 氏のように多拠点で働く近年のライフスタイルに対応する住宅だけでなく、たとえば仏壇のみが残された住宅や長期入院で留守にしているような住宅に対しても、「50%」に入れる数字を変えながらゆるやかに住宅を開くことで、空き家をめぐる重要な問題の解決が提示しうると予想している。つまり、誰も関与できない空き家になることが最大の問題の一つで、それを未然に防止する空間活用策の検討に寄与しうる可能性を感じている。「学生向け賃貸の再生」の計画からスタートした取り組みが、このような経緯で「空き家化予防対策」にも深く関わることになったのである。

## 4-3 地域に開かれた空き家改修・利活用：暮らしの学校プログラム

西野・横山 (2019) では、人々が協働して空間改修のデザインを考え施工するリノベーションが、利用者独自のアイデアに基づく自由な空間づくりを実現

し、空間への愛着や満足感を高めることを示した。さらに、リノベーションのプロセスを地域に開くことで、人と人とが繋がり、活用方法も開かれていく可能性がある。この研究成果を踏まえ、物的環境の整備と社会的環境の整備とを関連付けられる事例として、先述の T 邸の改修・利活用案を考えている。すなわち、改修の設計や施工のプロセスを地域住民参加型で行い、自分で自分の暮らし（＝衣食住）をつくる力を涵養することを目的とした、「暮らしの学校」プログラムを計画し、その実現に向けた取り組みを進めている。このプログラムでは、気軽に参加しやすい庭づくり（花や野菜の種を植えたりピザ窯をつくるなど）からはじめ、住宅の老朽改善や機能・デザイン性の向上につながる壁の塗装や床貼り方法のほか、自分でできる耐震補強の方法を学ぶワークショップなどを通して、生活者自身が暮らしをつくり、防災・減災を実現する知識と技術を身につける機会にしたいと考えている。

ほかにも、T 氏は自然食をテーマにした生活を実践し、料理教室の開催などを通してその魅力を全国で紹介している。こうした背景を活かし、T 氏邸の豊かな庭をつかった農園体験や味噌づくり体験を通して、食生活を考え生きる力を育むような、体験型イベントの開催も計画している。また、使わなくなった服の草木染によるリメイク体験など、「衣」に関する内容もプログラムに組み込み、食生活のみならず生活全般を念頭においた活動展開をねらっている。これら一連のプロセスでは、大学や近隣の幼稚園・小中学校・障がい者福祉施設・高齢者施設などにも参加を呼びかけることで相互の繋がりを育み、多様性を受容する場と環境づくりに至りたいと考えている。その先には、自主的な居場所づくりによる社会包摂をテーマとした研究も構想中である。

今後も研究から実践へ、実践から研究へのフィードバックを繰り返しながら、地域資源としての空き家のもつ豊かな可能性を模索する様々な活動を行っていく。

#### 【参照文献】

前田昌弘 (2016) 『津波被災と再定住コミュニティのレジリエンスを支える』 京都大学学術出版会

西野雄一郎, 横山俊祐 (2019) 「中学生の DIY による余裕教室のリノベーションの評価」

