

A group of approximately ten people, including students and researchers, are gathered in the courtyard of a traditional Japanese house. The house features a dark brown upper story and a light-colored lower story with a tiled roof. The courtyard is filled with fallen leaves and some green plants. A large tree with bare branches is visible in the upper left. The scene is set outdoors during the day.

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形成に関する研究

福岡大学 工学部建築学科 西野雄一郎

●頻発する大規模な自然災害への防災計画は？

「これまで」

災害を防ぐ

「これから」 = レジエンスの視点

災害を最小限に留め、災害からいかに立ち直るか
(= いかに暮らしを守り、回復するか)

●本研究の目的

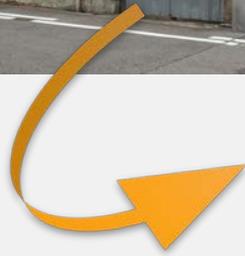
従来は負の遺産とされる空き家を被災後の生活を持続する
地域資源として位置付け、

災害による機能不全に対するレジリエンスを高めるような
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。



Q. 「空き家は地域資源なのか？」

A. 地域を良くする可能性がある。



Q. 「空き家は地域資源なのか？」

- A. 地域を良くする可能性がある。
しかし、そもそも空き家は市場に流通していない。

なぜ家主は空き家を放置するのか？

- ・ 貸すことへの不安（誰が入居するの？トラブルは？）
- ・ 仏壇をどうしよう？
- ・ 土地所有者が複数あるいは不明
など

心理的・物理的に複雑に絡み合う個別課題があり時間を要する

2018年9月の台風21号による被害を受けて空き家の流動化・市場化が急速に進んだ西成区の調査を行ない、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した。



屋根瓦の飛散、窓の損傷、外壁の剥落等の被害が多数

被災後 1st 「住民等による応急処置」

全国各地で災害復興が求められており**職人が不足**している。
建物の所有者や借手が自ら屋根に登ってブルーシートを設置し壊れた窓ガラスを塞ぐなどの応急処置を施さなければならない。
しかし、**応急処置の知識や技術**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。
一部では、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。

加えて、長く**空き家を放置**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、災害の**空き家流動化**効果が確認された。



被災後 2nd 「住む・貸す or 売る」の選択」

次の段階では、所有者は**建物の被災程度**や**経済的状況**などを勘案して、「改修して住む・貸す」か「売却する」かの選択を迫られる。

その際、**損害保険の有無によって選択に差**がみられ、

- ①保険あり：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**に取り組む例がみられる。【空き家の利活用促進】
- ②保険なし：**売却**に向かう傾向がみられる。【空き家の更新】

被災後 3rd 「被害の大きい建物のゆくえ」



【西成の特徴 = 更新】

宿泊施設需要等により地価が高騰しているエリアでは、半壊状態でも売却され、改修や改築が行われる。
保険金は立退き料に使われることも。



【別地域の特徴 = 空地化】

熊本地震では、利便性の高い熊本市内の歴史的建築物でも被害があれば解体されやすく、駐車場等になる。
解体費用助成金はこれを促す。

Q. 「台風被害はレジリエンスを高める機会になったか？」

A. 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まった
(都市的には建物倒壊等による災害を最小限に留める効果)

A. 被災時の応急処置の知識や技術を身に付ける機会になった (回復力の向上)



解体間際の住宅が酵素風呂に転用された事例

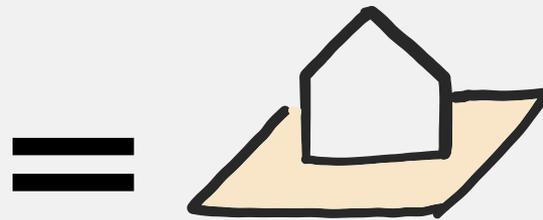
Q. 「台風被害はレジリエンスを高めたか？」

A. 災害から自律的に立ち直る知識や技術を身に付ける機会になった

A. 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まった

(都市的には建物倒壊等による災害を最小限に留める効果)

レジリエンス
(復興)
の基盤



物的環境
【土地、建物等】

+



社会的環境
【コミュニティ
社会関係
権利関係 等】

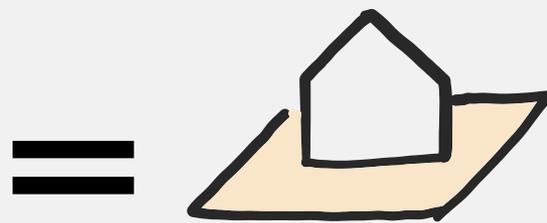
Q. 「台風被害はレジリエンスを高めたか？」

A. 災害から自律的に立ち直る知識や技術を身に付ける機会になった

A. 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まった

(都市的には建物倒壊等による災害を最小限に留める効果)

レジリエンス
(復興)
の基盤



=

+



物的環境

社会的環境

西成

.....



+



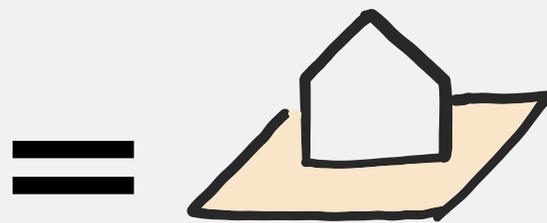
Q. 「台風被害はレジリエンスを高めたか？」

A. 災害から自律的に立ち直る知識や技術を身に付ける機会になった

A. 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まった

(都市的には建物倒壊等による災害を最小限に留める効果)

レジリエンス
(復興)
の基盤



=

+



物的環境

社会的環境

被災前の計画によって
物的環境・社会的環境を整備するような、
住まい・地域づくりの仕組みを検討する必要がある



～空き家の活用によって物的・社会的環境の向上につながる計画の提案～

福岡大学周辺の空き家調査

生活やコミュニティの回復に向けた機能の代替性・安全性・活用可能性等を視点に地域の資源である空き家を把握



七隈小学校区MAP S=1/300

- : 空き家と思われる住宅
- : 空き地(宅地分譲地)
- : アパート・賃貸マンション
- : 大学
- : スーパー
- : 公共施設

福岡大学周辺の空き家調査



生活やコミュニティの回復に向けた機能の代替性・安全性・活用可能性等を視点に地域の資源である空き家を把握

- ・戸建ての空き家は少ない
→仏壇のための空き家
→入院等による留守空き家
→空き家予備軍が複数
(事前の空き家対策が必要)
- ・老朽化した学生アパートが多数
→行政代執行による解体例
→火災(インフラ問題)



空き家のオーナー探し



1F：空き店舗 / 2F：賃貸住宅

空き家のオーナー探し



「うちやりませんか？」
50%空き家との出会い



1F: 空き店舗 / 2F: 賃貸住宅



～想い～

「みんなのおうち」をつくる

- ・ 全国を転々とする仕事で留守にすることが多い
- ・ 家を地域に開きたい
- ・ いろんな階層の方が集まれる場所にしたい

50%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

■改修プロセスのデザイン その①

目標

- ・ 人が繋がる機会と場をつくる = **社会的環境の向上**
- ・ 自分で自分の暮らしをつくる力を涵養する = **回復力**

方法

「暮らしの学校」プログラムを通して、みんなの居場所をつくる

設計や施工を地域住民参加型で行ない、
暮らしをつくる力を身につけるプログラムを組み込む

建築関係



- ①庭づくり
- ②機能・デザイン向上（塗装など）
- ③老朽改善（壁塗り、床貼りなど）
- ④自力で出来る耐震補強ワークショップ

暮らし関係

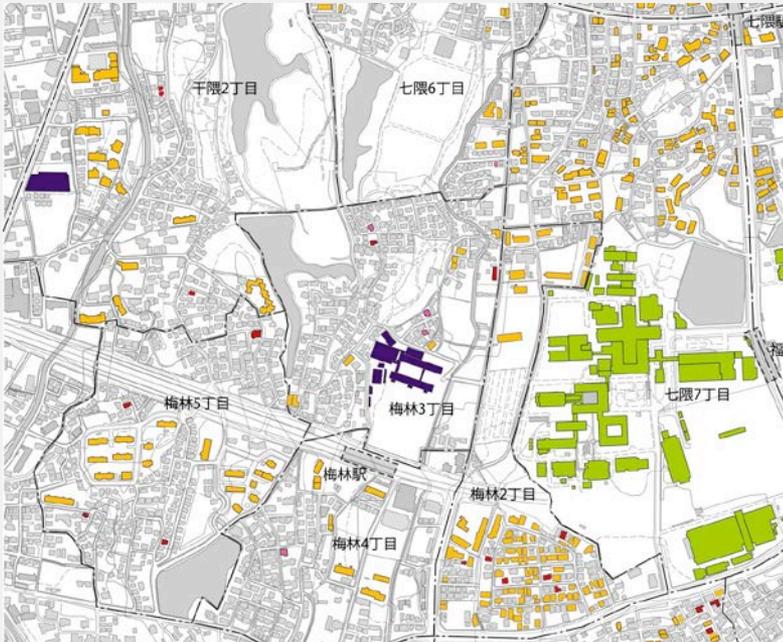
- ⑤衣食住にまつわること
- ⑥防災について

50%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

■改修プロセスのデザイン その②

目標 ・ 点を面に広げる

方法 空き家の情報や利活用案を見える化する



空き家オーナーに対して、

- ・ 建物状況
- ・ 防災評価
- ・ 地理的特徴を踏まえた活用方策（建築＋マネジメント）

などを提示していくことで、
空き家の流動化と性能向上を図る

＼ご静聴ありがとうございました／

