

# 防災対策としての 空き家の利活用 「コンパクトシテイ より大事なこと」

工学院大学  
理事長・教授  
後藤 治



Osamu Goto

## 非常災害時の 臨時の住まい

非常災害時には、人々の住まいにも相当の被害が発生する。そこでも被災者のための臨時の住まいの供給が必要になる。その対策として、臨時避難所での被災者受入れや生活支援、応急仮設住宅の建設といったことを思い浮かべる方が多いと思われる。そうしたなか、民間の賃貸住宅などを被災者の臨時の住まいとして提供し、その入居のための賃貸料金を国が一定額負担する、「みなし仮設」と呼ばれる制度が存在する。二〇一一年三月の東日本大震災では、このみなし仮設が、相当に有効だったのだが、意外にそのことへの認識は高くないのが実情だろう。

東京、大阪、名古屋、福岡をはじめとする大都市部が被災した場合、仮設住宅を建てる場所も限られているので、みなし仮設の必要性は一層高まるだろう。更に言えば、みなし仮設を含めても臨時の住まいの供給が不足しそうなことは、容易に

想像がつくところである。

その解決にすぐにつける薬は思い浮かばない。そこで、できることはすべてやった方がということ、私案を披露したい。

## 空き家の 「みなし仮設」利用

それは、各地に発生している空き家をみなし仮設として有効利用することである。

実際に東日本大震災の時に、筆者は知人と協力して、空き家となった建物(旧相川診療所・宮城県石巻市北上町十三浜)を直ちに改修し、そこを二世帯の方に二年のあいだ臨時の住まいとして使っていた。東日本大震災後の三陸地方では、険しい地形もあって応急仮設住宅の建設に苦労したことは周知の通りで、空き家の改修によるみなし仮設利用は、仮設住宅の新設よりも迅速(二〇一一年四・五月に改修、六月に入居)かつ有効な手段だったと今でも思っている。なお、みな

し仮設の制度を使って公共から支払っていた賃賃料で、我々が改修に要した費用も回収できており、建物は現在も地域定住を指す若者(職人)の住まいとして使われていることも付言しておく。

空き家をみなし仮設として利用することの有効性は理解いただけただとして、それでは、更に一歩踏み込んで、災害が発生する前に空き家の改修を進めておくことはできないだろうか。つまり、平常時に改修済みの空き家を、災害発生時にみなし仮設として使うのである。

そんな都合のよいことが、と思われるかもしれないが、例えば、平常時の改修を国や地方公共団体が支援し(支援額は、被災時の受入れ人数や世帯数に応じて決め、受入れしやすいように改修する)、支援の条件として、非常災害時のみなし仮設への転用を公共と所有者などが契約する(受入れ期間は減価償却期間とし、同期間内に被災者の受入れができない時には、違反として支援金の返還をする)形にしておけ

ば、あながち実現不可能ではないように思える。

改修した建物は、空き家のままとし、改修後にはいかないが、改修後に通常の住まいとして利用していると、災害が発生したからといって、みなし仮設にすぐには転用できない。そこで、改修した後の用途としては、宿泊施設、セカンドハウス、公

共施設としての利用が考えられる。実際に、東日本大震災では被災地周辺の宿泊施設で、被災者を受け入れ、みなし仮設と同様に扱っていた。また、セカンドハウスは、そもそも臨時の住まいのようなものだし、公共施設に被災者を受け入れるのは、臨時避難所と同じである。

## アフターコロナの 地域活性化

人口減少と高齢化に伴い、地方では空き家の増加が大きな問題になっている。空き家対策は、取壊しに注目が集まりがちだが、地域には歴史的建築物をはじめ有効に活用

したい空き家も相当数存在する。コロナ禍の影響で、少し状況が悪化してしまったが、コロナ禍前には、地方にある古民家(空き家を含む)を宿泊施設に転用することが行われ、政府も、観光需要の喚起による地域活性化施策として、それを推奨していた。また、コロナ禍によって、在宅勤務の機会が増え、都心以外に居を構えて、仕事場と趣味の場を兼ねるようなセカンドハウスの需要も高まりを見せている。従って、

非常災害時の利用を見据えて、国の支援によって、地方において、空き家の宿泊施設、セカンドハウスへの利用を進めることは、時機にあった相当の需要が見込める政策ではないかと思うのである。

人口減少時代を迎えて、コンパクトシテイの名のもとに、国の支援で、都心部への人口集約を目指す動きや、公共施設を集約化する動きが、各地で目立ちはじめている。その一方で、山間部の集落などにおける限界集落化の歯止めはかからな

い。このままでは山間部が疲弊し、

治山治水にも影響を及ぼし、それが都市部の災害危険度を高めることになる。地形や地勢を考えると、日本では都市への一極集中は望ましくなく、国土の均衡ある利用が望まれるところである。その意味で、筆者の提案する政策は、地域の活性化に加え、人口減少時代の国土の有効利用政策としても有益ではないかと考えている。国が支援すべきは、コンパクトシテイより空き家の再生活用をと強く訴えたい所以である。

蛇足ながら付言すると、空き家が筆者の専門とする文化財などの歴史的建築物の場合には、国から更に有利な条件の支援が得られるようにすれば、地域の文化財保護や観光振興にも資する形にできる。その改修を地域の職人や工務店が請け負えれば、技能者の育成や地域経済の活性化にも役立てられるだけでなく、彼らは災害時にすぐに復旧工事にかけてられる地域防災の担い手にもなる。彼らが消防団に加入してくれば、一石二鳥の地域の防災対策になるはずだ。