

都市政策・地域経済ワークショップ2 第11回 講義要旨

【テーマ】 廃屋からの地域再生 ― バイソンの挑戦

【講師】 西村 周治 氏 合同会社廃屋組 組長
担当教員 吉田教授

【日時】 2025年12月12日（金） 18:30～21:20

【場所】 大阪公立大学 梅田サテライト 101教室

【参加者】 都市政策・地域経済コース M1学生他（公開）

1. 講義

講義の冒頭で西村氏は、自身のこれまでの経歴について説明した。1982年生まれで、一般的な企業就職のキャリアとは異なる働き方、アルバイトやフリーター的な働き方をしながら現在の活動に至っているという。建築の専門教育を受けた後、一級建築士事務所として「西村組」を立ち上げたが、その活動は設計業務にとどまらず、不動産業、建設業を横断する形で展開されている。特に特徴的なのは、金融機関の担保評価が出にくい老朽化した空き家や廃屋を積極的に取得し、自ら改修・運用している点である。

対象とする物件は、屋根が崩れている家や長年放置されたゴミ屋敷など、一般的には市場価値がほとんどないと判断されるものが多い。改修にあたっては、新築同様に仕上げることを目的とせず、使える部分を残し、廃材や中古資材を活用しながら、最低限のコストで居住や利用が可能な状態にすることを重視している。施工は自ら行い、最終的な仕上げは入居者などが実施することも多く、専門業者に全面的に依頼する形は取っていない。

こうした活動の背景として、西村氏は若い頃に神戸で暮らした経験を挙げた。当時、経済的に余裕のない若者やアーティスト、日雇い労働者などが、シャッター商店街に残る長屋や老朽住宅に住み、自分たちで修繕を行いながら生活していたという。水道や電気が十分に整っていない場合もあり、近隣住民や知り合いの職人に助けをもらいながら、非公式な形で暮らしが成り立っていた。西村氏は、このような環境を「欠けている部分を地域全体で補っている状態」と表現し、そこに独特の豊かさがあり、自分の原点になっていると振り返った。

その後、西村氏は神戸アール不動産に関わり、不動産仲介の実務を経験する。そこで扱ったのは、築年数が古い住宅や、一般には使いにくいとされる高架下の空間などであった。設計者の視点を持ちながら不動産に向き合うことで、建物や土地の価値が、物理的性能だけでなく、社会的な評価や見方によって大きく左右されることを実感したという。この経

験が、価値が低いとされている物件に可能性を見出す現在の姿勢につながっていると説明された。

2018年頃からは、単なる設計や仲介にとどまらず、自ら空き家を購入し、改修したうえで賃貸や売却を行う形に活動が発展していった。これにより、設計料や仲介手数料に依存しない収入構造を作ることが可能になったという。さらにその延長として、複数の空き家を集中的に取得し、面的に活用する取り組みが始まった。その代表例が「バイソン」と呼ばれるプロジェクトである。

バイソンでは、空き家を単体で活用するのではなく、一定のエリア内に点在する複数の建物をまとめて捉え、一つの集落のように再編している。そこには、居住スペースだけでなく、アーティスト・イン・レジデンス、シェアハウス、ギャラリー、作業場など、さまざまな用途が混在している。用途は固定されておらず、参加する人や時期によって柔軟に変化する。また、住む人が家賃の代わりに修繕作業や運営に関わる労働を提供するケースもあることが紹介された。

講義の中では、空き家再生に対する基本的な考え方として、「すべてを再生する必要はない」という姿勢も示された。危険な建物を無理に残すことや、用途が見いだせない建物を形式的に活用することには意味がなく、場合によっては自然に返す、あるいは解体するという選択肢も含めて考えるべきだという。重要なのは、空き家を一律の問題として扱うのではなく、個々の状況に応じた関わり方を選ぶことであると述べられた。

2. 質疑応答

Q1：若手の「半人前」大工とベテラン大工の連携はどのように行われているのか。

A1：ベテラン大工には教えることが苦手な人も多いため、両者をつなぐ中間的な役割の人が重要である。技術指導だけでなく、空き家再生の考え方や姿勢といった精神的側面を重視し、テクニック編と思想編を分けて学ぶ形を取っている。高度な専門技術よりも、DIY的に実践できる方法を広げることが空き家活用には重要だと考えている。

Q1-2：高齢者が初心者で、若者がベテランという逆の関係はあるのか。

A1-2：そのようなケースもある。建設分野は幅が広く、内装など基本的な作業を得意とする若者が講師になることもある。誰もが「一人前」になる必要はなく、敷居を下げて関わられる人を増やすことが、大工不足を解消し文化として定着するうえで重要だと考える。

Q2：海外から来る人と仕事をする際に気をつけていることはあるか。

A2：国籍よりも、その人が社会的にどう振る舞えるかが重要である。問題が起きた場合は当事者同士で解決すればよく、外国人を排除するという選択肢は現実的ではない。空き家問題の背景もそこには孤立があり、日本人か外国人かは本質ではないと捉えている。

Q3：中心市街地の空き家を住宅として再生・販売するビジネスは行っているのか。

A3：住居専用よりも、住居兼アトリエなど複合的な使われ方が多い。そのような用途には神戸市の補助も充実している。立地は問わず、状態が悪く誰も買わない物件を引き取るケースが中心で、駅近物件もまれに含まれる。

Q4：活動はビジネスなのか、アートなのか、まちづくりなのか。

A4：一定の予算感で改修すればビジネスとして成り立つ一方、利益を最大化しない事業も行っている。補助金を活用する場合は、共有スペースや社会性のある機能を組み込むことで、アーティスト・イン・レジデンスやギャラリーなど非営利的な空間を維持している。

Q4-2：活動は周囲に波及しているのか。

A4-2：自分と活動をした若者が、近隣に移り住み、自ら空き家を改修して店やスペースを開く事例が複数生まれている。ただし「モデル」として他地域にそのまま展開するのは難しく、あくまでその場所特有の動きである。

Q5：廃屋を引き受ける基準は何か。

A5：距離の近さが最も大きな基準であり、加えて景観や人とのつながりといったロケーションを重視している。また、すべてを活用する必要はなく、遊びや作品化、自然に戻すといった選択も含め、無理に使おうとする発想から一度離れることが重要である。

Q6：参加者の年齢層や、印象的だった出来事について。

A6：若者が多いが、70～80代の住民や、50代以上でリノベーションに関わる人もいる。空き家整理では、仏像や現金などが見つかることもあり、そこから住人の人生が垣間見えることがある。ただし、過去に囚われすぎず、次にどう使われるかを重視している。

Q7：廃材はどのように扱っているのか。

A7：状態の良いものは自ら回収して活用している。必要に応じて周知し引き取り手を探している。引き取り手のないものは可能な範囲で実践的に活用している。一方で、住宅の大量生産が始まって以降の住宅部材は再利用が難しい場合が多い。

3. 所感

全体を通して西村氏が強調していたのは、空き家を単なる「問題」として扱うのではなく、実験や遊びの余地を持つ対象として向き合う姿勢である。また、制度や市場の外側にある建物や人に目を向け、手を動かしながら試行錯誤するプロセスそのものを重視している点が、活動の核となっていることが強く印象に残った。

理論的に見ると、こうした実践は近年のエリアマネジメント論と親和性が高い。大規模投資や明確なマスタープランに基づく再開発ではなく、既存ストックを段階的に活用し、人の関与を通じて価値を生成していく手法である点に特徴がある。

また、建築資材の再利用や土壁の再生といった取り組みは、循環型社会やサーキュラーエコノミーの観点からも重要な示唆を与える。ただし西村氏の活動の本質は、単なるリサイクルや環境配慮にとどまらない。多様な経歴を持つ人々が関わり、「グループ感」を共有しながら、雑誌に掲載されたり、大手企業のCM撮影地として選ばれたりするような質感の高い空間へと昇華させている点に、特有の求心力がある。その質感や雰囲気を評価するコミュニティが形成されていることも、活動の持続性を支える重要な要素であると感じた。

これを踏まえると、西村氏の実践は、経済効率や制度合理性からこぼれ落ちた領域に対し、人の手と時間を介して新たな価値を見出そうとする試みであると言える。都市や地域の将来像を考える際、こうしたローカルで即興的な実践が持つ意義は、今後ますます重要になっていくだろう。

西村氏の取り組みには、「大量生産・大量消費」を前提とした社会の限界を乗り越え、より包括的な社会のあり方を模索する姿勢が一貫して表れている。我々の社会制度の多くは、一定の経済力や社会的信用を持つ主体を想定して設計されているが、現実の地域社会には、そこから外れた人や建物が数多く存在する。西村氏はそれらを排除すべき例外としてではなく、地域に眠る潜在的な資源として捉えている点に特徴がある。

取り組みで大切にされているのは、完成した姿よりも、そこに向かう過程そのものである。完璧すぎる空間よりも、どこか未完成で「余白」のある空間の方が、人は「自分が関わられる隙間」を見出しやすいもの。空間を単なる売り物として扱うのではなく、地域や集う人々と共にじっくりと育てていく。そんな有機的な実践がそこにはある。

本人も指摘している通り、この取り組みにはスケールアップの難しさが伴う。多様な状況にある空き家を更地にし、同一仕様の建物を建てるビジネスモデルと比べると、西村氏の活動に高いスケラビリティは期待できない。しかし、地域の人や文脈を重視し、人も含めて丁寧に関わっていくスタイルだからこそ、他に代えがたい魅力が生まれているとも言

える。彼の姿勢や重視している視点は、全国各地で空き家や廃屋、そして地域活性化を考える際に、実践的な示唆と前向きな勇気を与えてくれるものである。