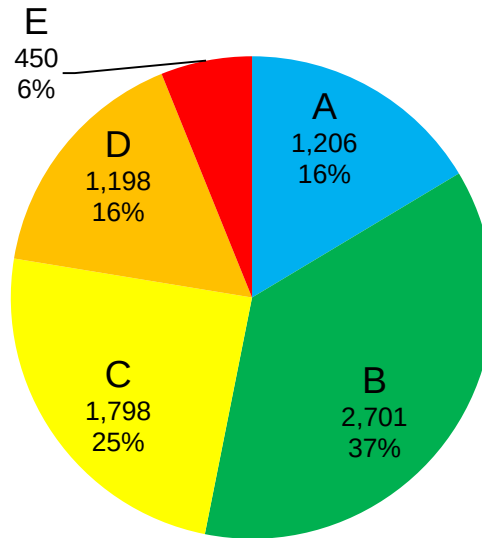


## (2) 老朽度・危険度ランク別 空家件数



空家件数(7,353件)

単位: 件

老朽度・危険度の低いA・Bランクが占める割合は全体の53%

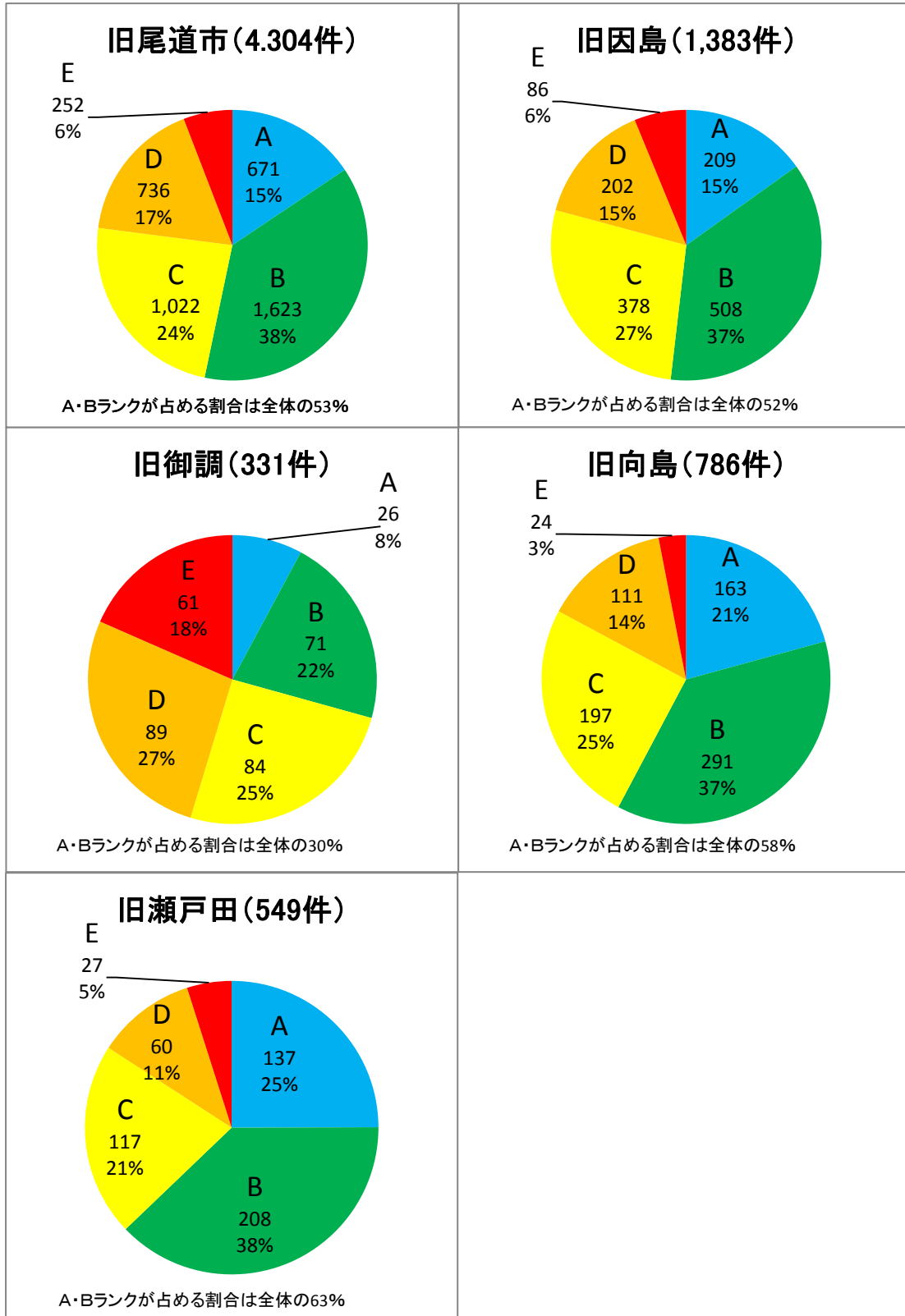
建築物の不良度判定表による空家の老朽度・危険度のランク

- ランク A) 小規模の修繕により再利用が可能
- ランク B) 管理が行き届いていないが、当面の危険性は少ない
- ランク C) 管理が行き届いておらず、損傷が激しい
- ランク D) 倒壊の危険性があり、修繕や解体などの緊急度が高い
- ランク E) 倒壊の危険性があり、解体などの緊急度が極めて高い

(3) 旧市町別老朽度・危険度ランク別

空家件数

単位: 件



# 尾道市空家等対策計画概要版

近年、全国的に少子高齢化や人口減少が進み、中古住宅の流動性の低さや制度上の問題（税制・建築基準法）等も相まって、空家等の数が年々増加しています。

尾道市においても、平成27年度の尾道市空家等実態調査では空家等総数が7,353件となり、隣接する自治体と比較しても人口当たりの空家等数は多くっており、今後もさらに空家等が増加していくことが予測されます。

こうした背景を受け、尾道市では空家等に関する対策を総合的かつ計画的に推進するため「尾道市空家等対策計画」を策定しました。

【社会情勢】

- ・少子高齢化、人口減少
- ・中古住宅の流動性の低さ
- ・制度上の問題（税制・建築基準法等）

空家等の増加



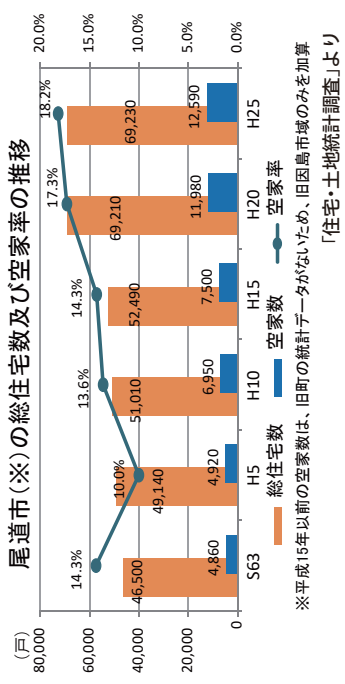
空家等対策の推進に関する  
特別措置法の施行

適切な管理が行われていない空家等がもたらす諸問題を解決するとともに、空家等の活用を促進。

## 尾道市の現状

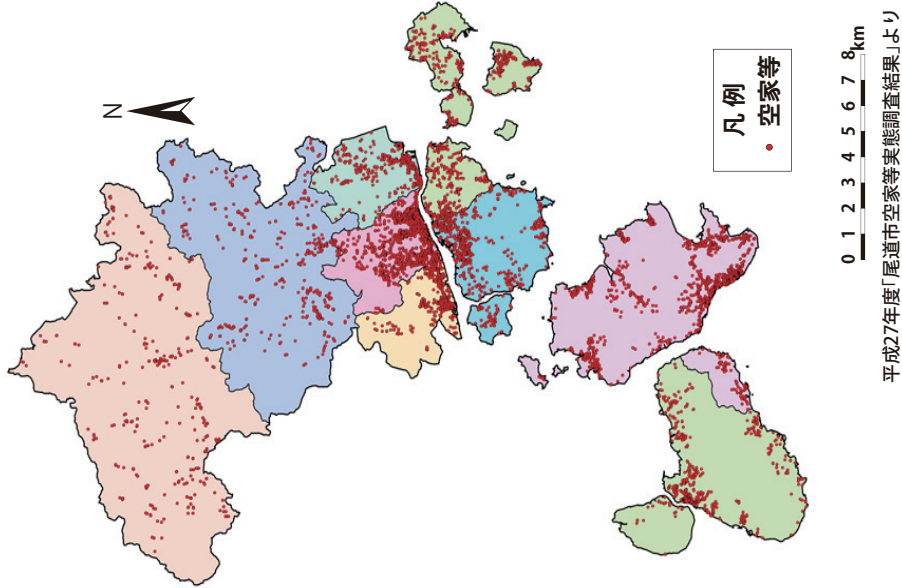
### 空家率の推移

住宅・土地統計調査によると、平成25年の空家率は全国で13.5%、広島県では15.9%、尾道市では18.2%となっており、尾道市の空家率は全国及び広島県よりも高い水準で推移しています。



尾道市の空家等の分布状況を見ると中部地域において最も件数が多く、次いで旧因島市が多くなっています。旧御調町は、最も空家等の件数が少ないものの、老朽度の高い空家等の割合が比較的高い状況です。空家等の増加を抑制するとともに老朽化による周辺への影響や危険性を低減する対策を進める必要があります。

### 尾道市における空家等の分布



## 計画の目的

空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施し、適切な管理が行われていない空家等がもたらす防災、衛生、景観等への深刻な影響から市民の生命・財産を保護し、その生活環境を保全するとともに空家等の利活用を図ることを目的とします。

## 計画の位置付け

本計画は「尾道市総合計画」の下位計画として位置付けます。  
また、「広島県空き家対策対応指針」を踏まえるとともに、「尾道市まち・ひと・しごと創生人口ビジョン」、「尾道市まち・ひと・しごと創生総合戦略」、「尾道市歴史的風致維持向上計画」、「尾道市景観計画」、「尾道市住宅マスタープラン」及び「尾道市都市計画マスタープラン」、さらに「広島県住生活基本計画」とも整合を図るものとします。

## 計画の期間

本計画の期間は、平成29年度から平成33年度までの5年間とします。

## 計画の対象

対象エリア 市内全域

対象とする空家等の定義

「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「特措法」といいます。）」第2条第1項の「空家等」を対象とします。

### 【空家等の定義】

建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

### 居住その他の使用がなされていない住宅とは

| 居住世帯のない住宅の分類 |                            | 住宅の種類の定義                                             | 計画の対象              |
|--------------|----------------------------|------------------------------------------------------|--------------------|
| 二次的住宅        | 別荘                         | 週末や休日に避暑・避寒・保養などの目的で使用されている住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅        | —                  |
|              | その他                        | ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅 | —                  |
| 賃貸用の住宅       | 新築・中古を問わず、賃貸のために空家になっている住宅 |                                                      | 不動産市場に流通していないものは対象 |
|              | 売却用の住宅                     | 新築・中古を問わず、売却のために空家になっている住宅                           |                    |
| その他の住宅       |                            | 上記以外の人が住んでいない住宅                                      | 対象                 |

※マンション・アパート等の共同住宅は1戸でも使用されていれば「空家等」に該当しません。

## 推進体制の構築

### ワンストップ窓口の設置

空家等に関する維持管理や除却等のほか、苦情・通報対応などを行う相談窓口を一元化したワンストップ窓口を設置します。

### 庁内連携体制の整備

空家等に関する様々な問題に横断的に対応できるよう、庁内関係課で構成する「空家等対策調整会議」を設置します。

### 尾道市空家等対策協議会

市長、地域住民、議員や学識経験者からなる「尾道市空家等対策協議会」を設置し、本計画の変更や特定空家等に関する事項を協議します。

## 計画の進行管理

本計画の進捗状況等については、尾道市空家等対策協議会に定期的に報告します。また、社会・経済情勢の変化や国・県の動向等に応じて計画の見直しを行います。

お問合せ先

尾道市都市部建築課

TEL：(0848) 38-9111（代表）

〒722-8501 尾道市久保一丁目15番1号

FAX：(0848) 37-2740（代表）

## 計画の基本目標

### 誰もが安全・安心で快適に住み続けられる住環境の保全

適切な管理がされていない空家等は倒壊、火災発生等の防災上の問題・ゴミの不法投棄などによる悪臭の発生等、生活環境へ様々な悪影響を及ぼします。適切に空家等を管理し、防災、衛生、景観等を保全することで快適な住みよい環境づくりを行います。また、適切に管理された空家等の利活用の促進を図ります。

## 空家等対策の基本的な考え方

### 所有者管理の原則

空家等の適切な管理及び対策はその所有者等が自らの責任により行うことが原則です。所有者等による管理を徹底し、新たな空家等の発生や管理不全空家等に陥ることの予防を図るための取り組みを進めます。

### 市の役割と推進体制構築

市は、空家等に関する啓発や情報提供を行い、生活環境に悪影響を及ぼす空家等について必要な措置を講じていきます。また、庁内外の関係者との連携組織体制を構築し総合的な空家等対策を推進します。

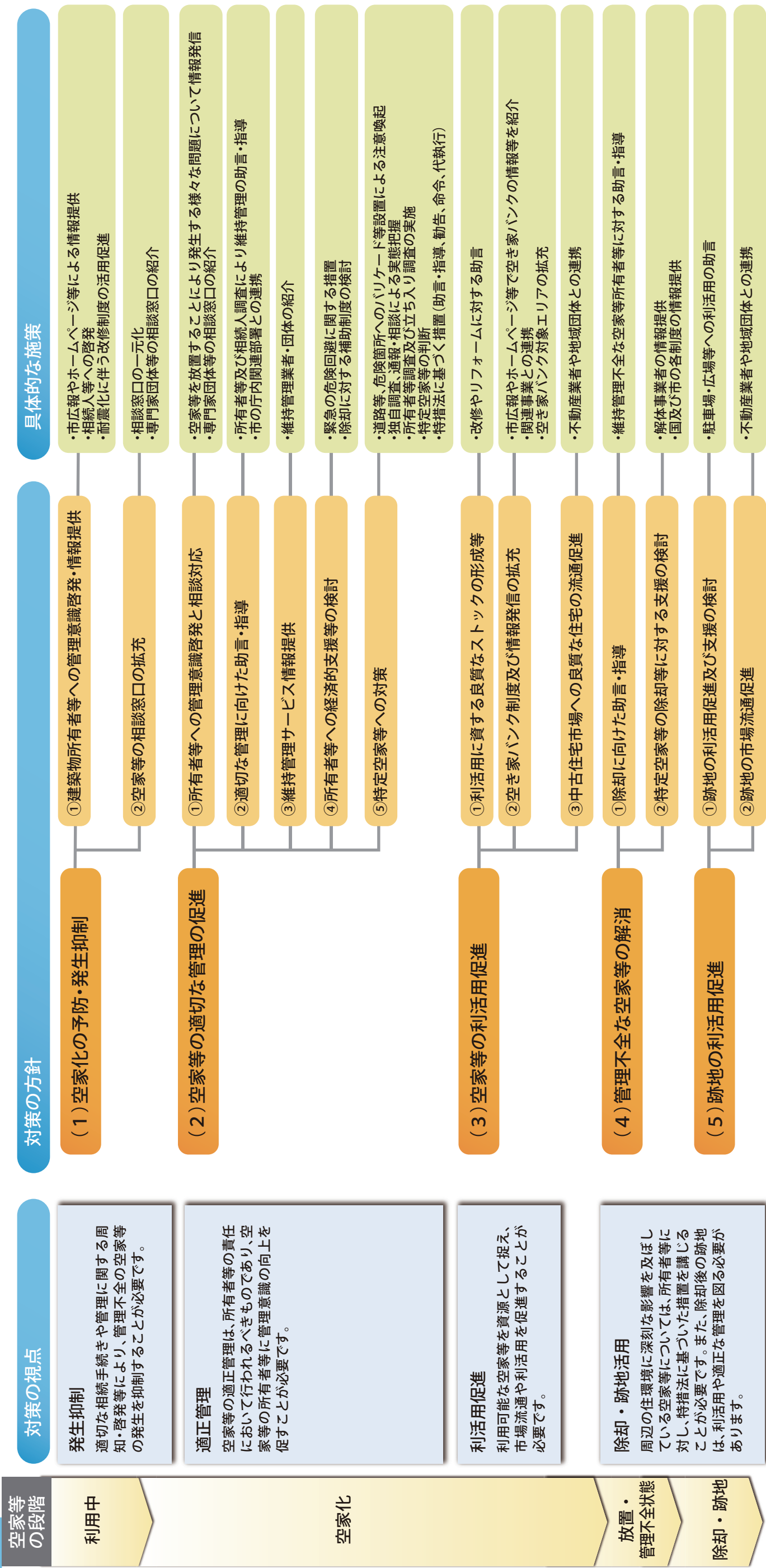
### まちづくりと連携した総合的な空家対策

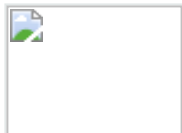
地域の住環境を保全していくとともに、尾道らしい景観の保全を図ります。また、移住・定住につながる利活用の促進を図る等、まちづくりと連携した対策を推進していきます。

空家等の各段階に応じた対策の実施  
空家等は老朽化することで周辺への影響や危険性が高くなるため、空家等発生前から除却に至る各段階に応じた対策を実施します。

## 空家等対策の施策体系

空家等の対策は、その空家等の段階に応じて実施する施策が異なります。そのため、空家等対策を推進していくためには、空家等の段階に応じた視点に基づき施策に取り組む必要があります。





## 【尾道空き家再生プロジェクト①】約760人の移住希望者が待つ、尾道空き家バンクの成功



株式会社LIFULL LIFULL HOME'S PRESS編集部

LIFULL HOME'S PRESS編集部

### 尾道の空き家問題の深刻さ

広島県尾道市…穏やかな瀬戸内の海と山、坂に並び立つ家々という景観をもつこのまちは、不思議な魅力を湛えている。まちの中心には「海の川」と呼ばれる尾道水道があり、その穏やかさで開港以来瀬戸内随一の良港として繁栄してきた。平成27年には、「尾道水道が紡いだ中世からの箱庭的都市」として文化庁の「日本遺産」にも登録されている。志賀直哉、林芙美子、中村憲吉などゆかりの文豪も多く、またそのまちがもつ表情の魅力から数々の映画の舞台にも使われてきた。

ところが近年、尾道も高齢化・人口減、そして空き家の問題から逃れられなくなっていた。日本の住宅の現状は、5年ごとに行われる総務省統計局の平成25年住宅・土地統計調査「確報集計結果」によると総住宅数は6,063万戸と5.3%の上昇する一方で空き家率は13.5%と過去最高。尾道市の空き家率は全国平均を上回る18.2%、12,590戸が空き家となっている。

そんな中、2007年「坂のまち尾道」の景観を守ろうと「尾道空き家再生プロジェクト」が発足、翌2008年NPO法人化された。NPO代表の豊田雅子さんは尾道出身者。大学を卒業後、旅行会社でツアーコンダクターをしていたことから、景観を大切にするヨーロッパの街並みそのものが価値のある資産であると感じてきた。故郷に戻って、改めて尾道のまちの特徴とその固有性の大切さに気付くとともに、空き家が増えまちが空洞化していく様子に危機感を募らせ、独自に空き家の情報を集めるようになった。築70年余の木造建築で、地元でも有名な旧和泉家別邸（通称「尾道ガウディハウス」）がそのままに放置されていることを知った豊田さんは購入することを決め、夫婦で建物の再生に着手する。その様子をブログで発信したことで多くの人々に知られるところとなり、移住希望者の受け皿となる活動を始めたことがきっかけとなった。

空き家バンクでの実績を含めれば、今や約100軒の空き家再生を可能にし、多くの移住者の支援も行っているその取り組みについて、代表の豊田雅子さんとともに活動を続ける尾道空き家再生プロジェクトの理事であり、建築家の渡邊義孝さんにお話を伺ってきた。



寺社が多く、穏やかな海と美しい山の景観を持つ尾道の風景。数々の映画の舞台にもなった

## 尾道の「空き家問題」は、やがて「空き地問題」に…

尾道の山手地区は、もともと古くからの寺社が多く残り、車どころか人がすれ違うときに道を譲らねばならないほどの狭い迷路のような路地がある地域である。住宅の多くは接道義務を満たしておらず、建て替えが出来ない。さらに住民の高齢化によって人口も減少しており、多くの民家が空き家として放置されている状況だ。また、建て替えが出来ない斜面地の空き家は普通の不動産屋さんでは取り扱われておらず、情報すら簡単に入手できる状態ではなかった。



細い路地沿いには古くからの建物が多い。尾道らしい風景だが、よく見ると空き家も多くみられる

「接道義務を果たさないことから、建て替えができない空き家は、安全面・防犯面の課題を抱えながら放置され続け、いずれは取り壊されます。空き家は空き地となり、歯抜けのような状況になる…これでは、尾道ならではの景観を守ることもできません」と、渡邊さんは話す。

「2009年10月より、NPO法人尾道空き家再生プロジェクトが尾道市と協働で新たに『尾道市空き家バンク』をスタートさせることになりました。今まで培ってきたノウハウや経験を生かし、行政だけでは行き届かなかった部分を補えるような支援をしていきたいと考え発足しました。対象のエリアは、尾道市が特別区域に指定した尾道三山の南斜面地の山手地区と呼ばれる地域です。」

## 移住者の意識をポジティブに現実化する。実感を伴った現場の移住者支援



尾道の暮らしやサポートメニューなどをわかりやすくまとめた冊子やリーフレット。他に空き家再生の現場体験合宿なども行っている

代表の豊田さんやNPOのメンバーたちが経験で積み上げてきた移住者支援が、尾道の空き家バンクの活動を活発化させた。

まず、移住希望者は空き家を探すため、登録を行うことで見ることができる空き家データベースにアクセスすることができる。空き家バンクのウェブサイトは、物件種別や設備だけでなく、空き家の状態をレベル分けし、特徴についても細かく分類されている。物件検索機能だけではない、月に一

回定例で空き家再生移住者の相談会で対面でサポートを行い、年に数回、空き家めぐりツアーなども開催。実際に尾道の坂の暮らし体験ができる体験ハウスもある。

多くの空き家は建物の状態が悪く改修工事が必要となる。NPOでは、補助金などが受けられる行政による空き家再生の支援制度を紹介。また、実際の空き家を左官職人や大工、建築家などとともに改修体験ができる合宿やワークショップなども行っている。空き家を自分で改修する移住者には、改修アドバイスや専門家の派遣、道具の貸し出しもする他、片づけ・ゴミ出しのお手伝いまでもサポートする。

秀逸なのが、移住者の不安や疑問を払しょくし、尾道の生活をイメージさせる数々のリーフレットや説明資料だ。ユーモアたっぷりにカルタのようなデザインで、空き家再生・尾道の坂暮らしへの覚悟を促すミニ冊子などもある。冊子の文章の一例を取ると、『便利な時代にあってバリアフリーの真逆のようなところですよ。昔の暮らしと同じく足腰を培う人間らしい日々です』などがある。まさに、尾道の空き家再生を自ら経験し、数々の苦労や問題解決に向き合ってきたからこそその言葉であり、実感をともなった支援の一環である。

尾道空き家バンクの空き家登録数は123軒、すでに80軒が決まっており、未だ約760人の移住希望者がいる。

## 空き家をチャンスと捉え、豊かなまちづくりを目指す

移住者にとって心強いのは、サポート体制や制度もさりながら、NPOのメンバーたちである。実際に尾道ガウディハウスを購入し、再生を手がけている代表の豊田さん、また豊田さんのご主人は数寄屋大工である。今回お話を伺った渡邊さんは建築家で、実際に空き家の耐震改修やリノベーションのアドバイスにも携わっている。メンバーの中には地元の不動産仲介業である高垣さ

ん、尾道出身で大学で街づくりなどを学んだ新田さんなど「尾道を愛する」軸とともに、実際に空き家を再生させるための知識や経験、スキルが活かしているメンバーが集まっている。

「空き家を再生する…というプロセスと活動で学んだことがたくさんあります。まちというのは、人々によって暮らし続けられてきたからこそ存在するのであり、そこには住まいがあり文化があり、歴史がある。不便だから、古いから、と捨て去るのではなく、そこにある何が価値となり、今までまちが続いてきたのか…ということに向き合うべきだと考えます」と渡邊さんは言う。

「尾道だからできた、という人々もいるかもしれません。でも一般的な不動産価値でいえば接道義務を果たさず、建て替えが出来ない家は決して恵まれた条件とは言えません。しかし、尾道は実は世界大戦での戦火を受けず、明治・大正・昭和と時代を経てきた住まいが多く残っています。これを負債と考えるのか、財産と考えるのか…そこがまちづくりの大きな分岐点のような気がします」と語ってくれた。

時代ごとの歴史や文化を感じられる住まいが尾道には多く残っている。それらの建物を負債と考えるのではなく、価値の再発見と価値転換で空き家を再生しているのが、尾道の取り組みである。

次回は、尾道に残る建物とNPOが手掛けている空き家活用の事例についてお届けしたい。



写真右から、NPO尾道空き家再生プロジェクト代表の豊田さん  
地元で不動産仲介業を手掛けている高垣さん、地元出身で大学でまちづくりを学んだ新田さん  
今回お話を伺った建築家の渡邊さん



## 【尾道空き家再生プロジェクト②】ガウディハウス、みはらし亭…尾道に残る建物の魅力と活用



株式会社LIFULL LIFULL HOME'S PRESS編集部

LIFULL HOME'S PRESS編集部

### 戦火をのがれ残る古くからの建物…「坂のまち」尾道の魅力

前回の“【尾道空き家再生プロジェクト①】約760人の移住希望者が待つ、尾道空き家バンクの成功”では、多くの移住希望者を生み出した「尾道空き家再生プロジェクト」の取り組みを主にお伝えした。

坂に建ち、老朽化の激しい建物…しかも多くの家は接道義務を果たさず、今の法律では建て替えが出来ない状況だ。にもかかわらず、「空き家バンク」には、多くの移住希望者が待っている。前回の記事では、そこには移住者の意識をポジティブに現実化する実感を伴った現場の“移住者支援”と、建物を負債と考えるのではなく“価値の再発見と価値転換”が、空き家再生の大きな力になっている、とお伝えした。

今回は、尾道というまちの魅力の特性と、建物の魅力や空き家の活用事例をお伝えしたい。お話を伺ったのは、NPO法人「尾道空き家再生プロジェクト」の理事であり、建築家の渡邊義孝さんである。

「尾道という地域の特性でいくと、なんといっても込み入った迷宮のような道が通る坂のまち、そこからの尾道水道の眺め、そして寺社が非常に多い事です。もともと山の斜面の中腹部分は寺社などの伽藍が広がる場所でしたが、明治期に鉄道がとおったことで、線路沿いにあった多数の家屋が立ち退きを余儀なくされ、山の中腹に移転しました。これが坂のまち尾道のはじまりです。現在も多くの民家の土地は寺社の持ち物であり、地代を払って住んでいる状況です。

尾道は世界大戦での戦火をのがれており、明治・大正・昭和とそれぞれの時代を語るような建物が残っています。例えば、明治期から大正期以降、豪商たちが“茶園（さえん）”と呼ばれる別荘を多く建てました。その後、大正～昭和にかけては、西洋文化が入ったことで擬洋風（ぎようふ



もともと山の斜面の中腹部分は寺社などの伽藍が広がる場所だった。鉄道がとおったことで、線路沿いにあった多数の家屋が立ち退きを余儀なくされ、山の中腹に移転、これが坂のまち尾道のはじまりとなる。現在も多くの民家の土地は寺社の持ち物で、地代を払っている

う)と呼ばれる和洋折衷のような建物が建てられています。また、物も住宅も足りなかった戦後の混乱期には、復員兵や引揚者のためのバラック建築が建てられ多く残っているなど、まるで近代建築の地層のような場所なんです。」

## 尾道空き家再生プロジェクトのシンボルともいえる 「旧和泉家別邸」、通称ガウディハウス

尾道に残る建物の中に、とりわけユニークで尾道の空き家再生の大きな転機となった建物がある。

築70年余の木造建築で、地元でも有名な旧和泉家別邸、通称“尾道ガウディハウス”。昭和初期の木造建築の技術の粋を集め地元大工が3年がかりで建てたというその建物が20年余り放置されていることを知ったNPO代表豊田雅子さんは、購入することを決め、夫婦で建物の再生に着手する。その様子をブログで発信したことで多くの人々に知られるところとなり、空き家再生と移住希望者の受け皿となる活動を始めることとなった。

ガウディハウスは、坂のまち尾道でもさらに急斜面の階段沿いに建つ木造2階建ての洋館付き和風住宅。外観は飾り屋根が幾重にも重なり、1階と2階に玄関がある。内部にはカーブを描く内階段があり、修復の途中であるからか内部からは外の石階段が見えていた。素人目にも建設が困難でバランスを取ることが難しいだろう場所に、和洋の要素をみごとに取り入れ魅力的な建物とした大工の職人技に驚かされる。



尾道空き家再生プロジェクトのシンボルともいえる「旧和泉家別邸」。  
その不思議な外観からスペインの名建築家にちなんで尾道ガウディハウスと呼ばれている

## 建物の再生だけでなく、使われ方も再生する 「三軒家アパートメント」「坂の家」「あなごのねどこ」

再生されているのは、ガウディハウスのような建物だけではない。

例えば「三軒家アパートメント」。2階建ての昭和の古いアパート…ほとんど空き家となってしまった風呂なしトイレ共同という建物をものづくりの発信拠点として再生。古いアパートのデメリットであった共有廊下などをうまく活かした方法で再生させ、10部屋それぞれ、店舗や事務所、ギャラリー、カフェなどが入っている。再生に関しては、NPOのサポートを受けて入居者によるDIYで自由な空間をつくり出している。

また、斜面地に建つ昭和初期の洋風長屋の一軒である「坂の家」は、移住者の坂のまち暮らしの体験ハウスとして、また移住が決まった人の空き家再生中の仮暮らしの場として使われている。

坂に残る物件だけでなく、尾道空き家再生プロジェクトでは尾道旧市街地の商店街にある俗にいう“うなぎの寝床”のような奥行きをもつ尾道町家を再生。地元の特産品の「あなご」にちなんで「あなごのねどこ」と呼ぶ建物をカフェとゲストハウスとして運用している。シャッターが目立つ商店街にあって、海外からの観光客も訪れ、尾道散策の拠点ともなっているようだ。

尾道の空き家再生では、建物自体の再生と同時に「建物の使われ方の再生」も試みているのである。



写真左) ものづくりの発信拠点として再生された「三軒家アパートメント」（写真は尾道空き家再生プロジェクトサイトより）  
 写真右上) 旧商店街の町家「あなごのねどこ」 写真右下) 「あなごのねどこ」の奥はゲストハウスになっている

## 空き家再生を通じて、実感と愛着を同時に生み出す“再生プロセスの共有” 「みはらし亭」

もうひとつ、「空き家再生プロジェクト」では、大きな試みを行っている。

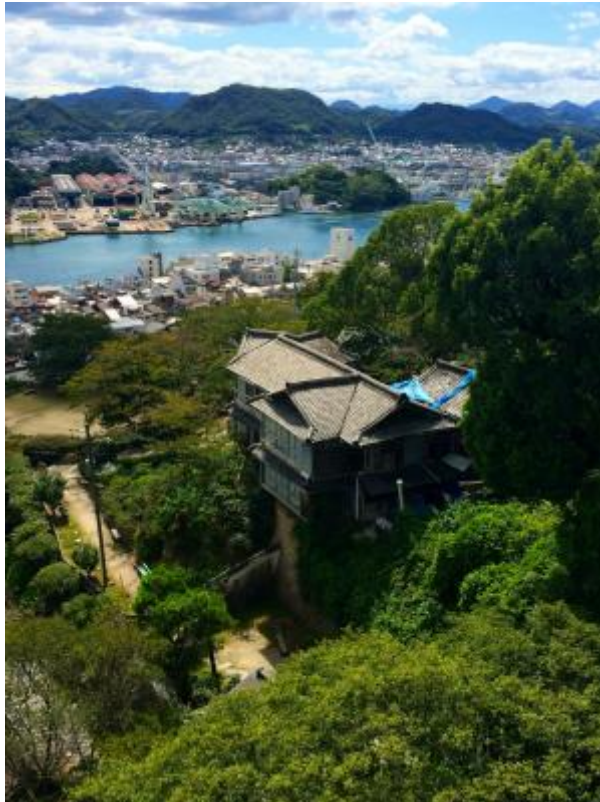
大正10年建築の木造2階建ての元旅館…登録文化財にも登録された“茶園建築”の「みはらし亭」の再生である。「みはらし亭」は、「あなごのねどこ」と同様にゲストハウスとして使われる予定であるが、プロジェクトではこの魅力のある建物をツールとして、再生のプロセスの一部を“合宿”という形で共有。参加型の空き家再生に長期的に取り組んでいる。

別の物件だが2009年には五右衛門風呂やウッドデッキづくりや壁塗り体験を行い、2011年には内外装のリノベーションにチャレンジする夏合宿を行った。2015年の春合宿では、「みはらし亭」の離れの建物にシャワールームや共有キッチン等を25名の参加者と共につくりあげた。今回、2015年9月20日から6泊7日で行われる夏合宿では、ゲストハウスの寝室、カフェラウンジ、外部空間のリノベーションを現役の職人とともに行う。

プロジェクトの渡邊さんは、「大工さんたちのサポートを受けながら、尾道に残るすばらしい建築にじかに触れ、再生するプロセスを共有する意味は大きいと思います。まずは、建物がいかに手をかけて出来ているのかを理解できること、再生プロセスが理解できること、地元住民や職人

さんとのやりとりで孤独にならず共同感覚が生まれること、そしてもうひとつは自ら再生を手がけた建物があることでまちへの愛着が深まることです」と話してくれた。

建物の再生とともに人のつながりと、まちへの愛情も一緒に育てていく…「尾道空き家再生プロジェクト」の本当の成功のカギはここにあるのかもしれない。



大正10年に千光寺の境内の見晴らしのいい場所に建てられた別荘「みはらし亭」（写真は尾道空き家再生プロジェクトサイトより）

2015年 09月28日 11時06分



# “尾道空き家再生プロジェクト”の新たな挑戦。クラウドファンディングも活用した『みはらし亭』再生



株式会社LIFULL LIFULL HOME'S PRESS編集部

LIFULL HOME'S PRESS編集部

## 「尾道空き家再生プロジェクト」最大の取り組み

尾道というまちは、尾道水道の穏やかで美しい海と織りなす山々が美しい風光明媚なまちである。また、奇跡的に戦禍の影響が少なく、江戸・大正・昭和の建物が残り、歴史的文化的価値のある建物や多くの社寺があり、その日本的な美しさから数々の映画の舞台になったのも周知の事実だ。

しかし、かたやその坂と建物がおりなす美しいまち並みは、車も通れない細い道を歩いて上り下りするしかなく、ほかの地方都市と同様に高齢化が進み、接道義務を果たせないため建替えのできない建物も多く、放置された空き家が散見されるという問題点も抱えている。尾道には駅から2キロという徒歩圏内に多くの空き家がある状態であり、その中には長年の放置により廃屋化が進んでいる物件もあるという。

尾道の中でも特に課題が大きいといえる斜面地の地域を中心に「尾道空き家再生プロジェクト」は空き家の再生と移住促進支援に取り組んできた（※【[尾道空き家再生プロジェクト①](#)】約760人の移住希望者が待つ、尾道空き家バンクの成功）。一般的には資産価値の観点では値のつけにくい建物をサポートまで入れると100軒以上再生させ、空き家再生プロジェクトを通じて移住してきた人数は延べ150人を超え、今なお800人を超える移住希望者の登録があるという。独自の取り組みでありながら、いち地域の再生の取り組みとしては成果をあげ、注目を集めている。

「尾道空き家再生プロジェクト」は2007年、代表の豊田雅子さんが思い入れをもって購入した通称「尾道ガウディハウス（旧和泉家別邸）」から始まる。今も手を入れ続けている尾道ガウディハウスを始め、これまで手掛けてきた建物はほぼ住宅か店舗などの案件（※一部、商店街にあるゲストハウス“あなごのねどこ”の再生例はあるものの）であった。その空き家再生プロジェクトが、今まででロケーションも規模も最大級の空き家である築100年の別荘建築の再生を行ったという。

今回、ゲストハウスとして生まれかわった「みはらし亭」にお伺いし、その再生への取り組みをお聞きしてきた。



「みはらし亭」は、建築当初は茶園（別荘建築）として利用され、その後料亭となり戦後は旅館として活用されていた。築100年をこえるこの建物は、坂の上という立地の不便さと老朽化から20年近く空き家となっていた（写真提供：尾道空き家再生プロジェクト）

## 坂のまち尾道を象徴する“崖の上の登録文化財”



尾道空き家再生プロジェクトの代表理事の豊田雅子さん（写真左）と理事の渡邊義孝さん（写真右）

大正10年に建てられた「みはらし亭」は「尾道ガウディハウス（旧和泉家別邸）」とともに2013年、国の登録有形文化財として登録されている。尾道ガウディハウスも、住宅街の坂の斜面に建つ家であったが、「みはらし亭」は尾道の観光でも有名な千光寺の真下、石垣の上の崖に要塞のようにそびえたつ建築物だ。大正時代、尾道が港を中心として発展した時代に眺めの良い場所に豪商たちが別荘をたくさん建てた茶園（さえん）建築のひとつ。建築当初はお茶などを楽しむ茶園（別荘建築）として利用され、その後、料亭として使われ、戦後今の大家さんの先代が購入して旅館として活用していたようだ。その後時代の変化と共に、その不便さと老朽化から20年近く空き家となっていた。

この建物は、市から業務委託を受けた「尾道空き家バンク」の最初の提供物件のひとつだったと

いう。

「この建物が貴重であり、このまま朽ちていくことは、もったいないことはわかっていました。が、そのロケーションと大きさ、廃屋化が進んでいたことで、数々の建物を再生してきたがゆえに、工数も金額もいったいどのくらいになるのだろう…と頭を悩ませていたのも事実でした。ただ、もう二度と造れない我がまちの財産をこのまちで守っていけないということは情けない…と再生するしかないかな、と覚悟を決めたんです」と、尾道空き家再生プロジェクトの代表 豊田さんという。

建築家であり、空き家再生プロジェクトの理事である渡邊さんも、「坂のまち、尾道でもこれほど急な崖にこの規模で建っている建築はそうはない。建物のしつらえも見事で、軒裏の垂木は扇状になっており、屋根は格式の高い入母屋屋根…。瓦は濃淡が美しい菊間のいぶし瓦が使われていて、釘隠しも扇と松のデザインが施されているなど細やかなところまで上質な建物なんです。しつらえだけでなく、建物の躯体の強化と美しさのために寺社で軒を支える桔木（はねぎ）が埋め込まれていました。どれだけの大工の技がここに現れているのだろう…と考えると困難もありながら、これは宿命なのかなと考えました」という。

まずは、2つの課題人材不足と資金不足の解消である。「いままでやってきた」できることから、人手を確保するためのみんなで造り上げるワークショップ、そして「いままでやってきていない」クラウドファンディングを含めた大きな資金の調達に乗り出した。

## みはらし亭再生計画～春合宿・夏合宿のワークショップ

尾道空き家再生プロジェクトでは、今までも建物の再生に参加者を募るワークショップを開催していた。実は、2010年に行われた「CaseStudyWorkshop 脱空き家を考える」のケーススタディのひとつが「みはらし亭」であった。これが、事前調査のような役割となり、渡邊さんらによる図面も作成された。

2014年12月から大工さんによる解体・改修を繰り返しながら、その後、「みはらし亭」にフォーカスした2015年3月16日～22日の春合宿では外壁の掻き落としやキッチンのタイル貼り、ギャラリーの漆喰塗りなどをおこない、2015年9月20日～26日の夏合宿では玄関・本館の床貼り、離れの壁の漆喰塗り、水回りの塗装などをおこなった。合宿だけでなく、地元の小学校や地元企業の有志の方々などの協力も得た定期的な日常ワークショップもおこなわれ、延べ200名をこえる様々な人の手で再生はすすめられた。

こうした人々の努力を経て、2016年3月、「みはらし亭」は完成したのである。



写真左：リレー形式で廃材やゴミなどをおろす。坂のまちならではの知恵  
 写真右上：地元の土堂小学校の5年生も授業の一環としてお手伝い  
 写真右下：2015年夏合宿の様子。壁の漆喰塗りなどをみんなで行う（写真提供：尾道空き家再生プロジェクト）

## みはらし亭再生計画～クラウドファンディングを含めた資金計画

「みはらし亭」の再生を進めるうえで、空き家再生プロジェクトが一番頭を悩ませたのが資金計画だったという。当初は5000万円以上かかる…と言われていた再生計画であったが、先のワークショップなどで人手を募ったり、古材を活用するなどして、なんとか目標金額を2000万円と定めた。

まずは、いままでの「あなごのねどこ」の返済実績から、NPO法人として日本政策金融公庫より借入れを行い、次に同じくNPOの借入例である福岡県八女市の「町家保存機構」を参考に「みはらし亭再生基金」を募り、数年かけて無利子で返済する方法を採用した。補助金としては、尾道市「歴史的風致形成建造物修景・修復事業」を検討し、他の市町の事例を参考に補助対象としてもらった。

そして今回は、初めてクラウドファンディングによる支援を取り入れ、尾道大学や地元市民の協力を得たプロジェクトムービーを作成し、資金調達を行っている。

### ■ みはらし亭再生資金の概要

|                 |      |
|-----------------|------|
| ・日本政策金融公庫       | 500万 |
| ・みはらし亭再生基金      | 400万 |
| ・各種補助金・助成金      | 700万 |
| ・クラウドファンディング寄付金 | 300万 |
| ・NPO自己資金        | 100万 |

## “尾道空き家再生プロジェクト”の次の挑戦は？

みはらし亭再生により、尾道空き家再生プロジェクトはまた新たな進化を見せた。それは、

- 1) 建物の再生を文化的価値、建築的価値を大切にしながら、技術的課題をクリアしたこと
- 2) 現実的な再生資金面でのハードルをクリアしたこと
- 3) 建物活用の運用と運営を現実的に継続して行ける仕組みを取り入れたこと

である。

これからの挑戦について聞いてみた。

「尾道空き家再生プロジェクトの取り組みは、今まではどちらかというと、移住促進、ゲストハウスへの活用と"外から人を呼ぶ"仕組みに注力してきたように見えているのかもしれませんが、本来はまちとまちの人々の暮らしがいかに充実したものになるか…ということの目線の方が強いんです。次は、地域の方々が集える場所…例えば昔の結婚式やお祝いごとの集まりがまちの料亭などで行われたように、そんな場所をまちに残された建物を再生しながらできたらいいな、と思っています」と、豊田さんはいう。

渡邊さんによると、実際に検討に入っている建物があるのだという。

「料理屋として使われていたのですが、これも長らく空き家となり、放置されている建物なんです。玄関の造りや座敷のしつらえなどが今では見られないほど見事で、これも代表の豊田の感性に"ぐっとくる"（笑）建物なのだと感じています。また、これをどう再生していくのか…みはらし亭と同じく、問題や課題は多いですよ」と渡邊さんも困りながらもどこか生き生きと話す。

まちづくり、まちの再生…とは何であるのか？尾道空き家再生プロジェクト、そして今回の「みはらし亭の再生」の話を聞いて考えさせられた。まちの再生は、決して古いものをあきらめて捨て去り、性急に新しいものを造るだけではないと感じる。また、古いものだけが良い、といった感傷的なものだけでも成立しないのだ、と思った。

少なくとも、今の暮らしとしての場所というだけでなく、過去の暮らしの豊かさにも思いを馳せ、そしてこれからの人々の暮らしを紡ぐ場所としてふさわしいかということをも「人」を中心に

考えてみる。そして今ある建物やまちを、愛情をもって検証することがプロセスとして大切なのかもしれない。

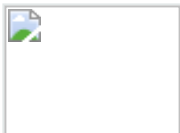
尾道空き家再生プロジェクトの場合も、そこに発見があり、つながりがあり、ストーリーが生まれ、行動を経てようやく「再生」という行動に至っている。「みはらし亭再生」を通じて人がまちに関わり、尾道というまちの魅力が再発見され、それがまた次のまちづくりに通じているのだと感じた。

■取材協力：尾道空き家再生プロジェクト <http://www.onomichisaisei.com/>



多くの人々の努力を経て、再生された「みはらし亭」。また新たな進化を見せた尾道空き家再生プロジェクトの挑戦は続く（写真提供：尾道空き家再生プロジェクト）

2016年 08月04日 11時06分



# タダで空家をもらって東京脱出、尾道移住。移住生活のあれこれを聞いてみた



住まいと街の解説者

中川寛子

## 観光客で賑わう尾道でも空き家問題は深刻だった

瀬戸内海に臨む風光明媚な街、広島県尾道。年間600万人以上の観光客が訪れるこの街もながらく空き家問題に悩んできた。ご存知のように、ここは坂の街。急な坂を登りきった先に広がる海や麓が連なる風景は観光客にとっては、この街ならではの魅力だが、毎日坂を登らなければ生活できない人たち、特に高齢者には苦痛のタネ。その結果、平成20年度の時点で尾道市の空き家率は18.4%にも及び、駅から2キロ圏内の昔ながらの地区（斜面地含む）に500軒以上の空き家があるのだとか。



商店街の空き店舗を再生して生まれたゲストハウスあなごのねどこ。これができたおかげで若い外国人観光客などが増えたそうだ

そんな現状をなんとかしようとしたのが、NPO法人尾道空き家再生プロジェクトの中心人物、豊田雅子さんだ。尾道出身だが、大学卒業後海外を飛び回る添乗員として働いていた豊田さんは帰郷時に目にした故郷の惨状をなんとかしようとして2007年から活動を開始。2008年にはNPOとなり、空き家の悉皆調査といった地道な活動を積み重ね、すでに10軒以上の空き家を再生している。その中には全長40m、細長い商家を生かしたゲストハウス「あなごのねどこ」のように、マスコミに頻出するような例もある。

また、2009年からは尾道市と協働して「尾道市空き家バンク」を運営。単に情報を流すだけでなく、再生に必要なノウハウの提供、道具の貸出しなど、きめ細やかなフォローを行うことで、4年間で約70軒が新しい住み手を得るまでになっている。最近では募集する住宅数より多い入居希望者が集まるそうで、数多い空き家バンクの中での、少ない成功例のひとつである。さらに、前述の「あなごのねどこ」が多くの観光客を集めていることを考えると、単に問題を解決するに留まらず、空き家を街の財産とすることにも成功している希少なケースと言えるだろう。

## 熊本出身、東京在住だった漫画家が尾道移住

さて、その移住者の一人に漫画家のつるけんたろうさんがいる。出身は熊本県。2000年から東京都下、国立のアパートで成功を夢見て暮らすものの、なかなか芽が出ない毎日が続き、年収は200万円以下。このままでいいのかと悩むところに旧友からの電話で、尾道では一戸建てが1~2万円で借りられると知る。とはいえ、出身地とも異なる未知の場所への移住にはなかなか踏み切れず、情報は頭の隅にあったものの、東京での暮らしが続く。しかし、ある日、思いついて観光に訪れた尾道に移住を決め、そこでタダで家を譲ってもらうことになる。



漫画家のつるけんたろうさん。内装のデザインなどを手がけたあなごのねどこにて。1階にはあくびカフェなるのどかな名称のカフェがある

と言っても、何年も空き家として放置されていた家である。普通に家を買ったり、借りるようにスムーズに生活が始められたワケではない。壁の塗り直しから始まり、さまざまなセルフリフォームを経て住み始めても虫との遭遇、腰を痛めて石段の上り下りに四苦八苦するなど、苦難は延々続く。しかし、そうした日々を経て得たのはその苦労を上回る楽しい毎日。挙句、前述の「あなごのねどこ」再生に関わり、初代店長となり……。

という経緯がこのほど「0円で空き家をもらって東京脱出！」という一冊にまとめられた。ここまでの話、さらに尾道でめちゃくちゃ流行っているというけん玉（！）のやり方などは書籍に譲るとして、それ以外の移住のホントのところをつるさんに聞いてみた。

## 移住するなら、土地にこだわる必要はない

まったく知らない土地への移住である。仕事や生活に関する不安、それまでの生活を変える億劫さ、面倒な気持ちなどが無いはずはなく、それはご本人はもちろん、ご家族も同様だったはず。反対はされなかったのか？

「妻はそれまでずっと実家暮らし。どこかへ出たいと思っていたところはあるのですが、それと移住のタイミングがちょうど合ったのでしよう、淡々と引っ越すことになりました。ただ、もし、これが自分の実家がある熊本だったら、事情



つるさん宅外観。2軒が繋がった形になっており、左側の建物の半分と右側がつるさん宅。右の洋室を仕事部屋として使っている

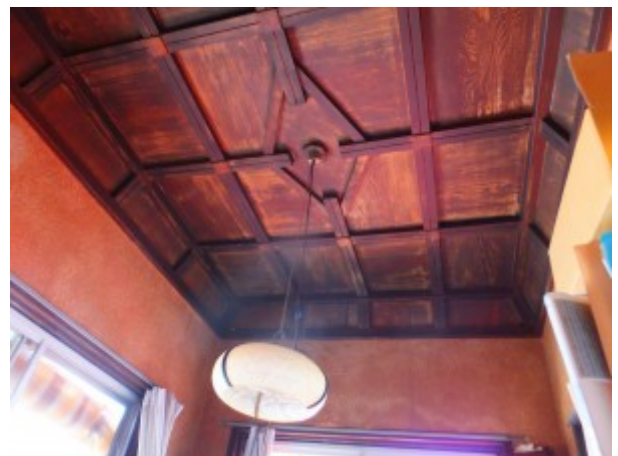
は違ったかもしれない。2人ともに知らない土地。だからうまく行ったのでしょう」。どちらも知らない土地で、まっさらな状態から生活を始めるという公平な方法が移住を成功させたのかもしれない。

最初の尾道来訪は観光目的。家を安く手に入れられるという情報はあったにはせよ、気に入ったから引っ越したのだらうと思って聞いてみると、そうでもないという。「もちろん、普通に良いところだと思いました。でも、それは他の土地でも同じ。どこに移住するか、選り好みし出したらキリがない。それよりも偶然を大事にしようと。街で会った人も街もとても人懐っこい感じで、それが良かった、だから決めてしまおうという感じでしょうか」。

といっても、全ての人がそんな風に人懐こく、新参者を受け入れてくれるわけではない。「もちろん、よそ者が増えることを嫌がる人もきっといるだろうし、どの街だから親切、どこは閉鎖的とは言い切れない。そういう先入観で街を見ることにはあまり意味はないように思います」。事前にあれこれ考えて悩むよりも引っ越してしまおう、つるさんの話からはそうした思い切りの良さが感じられる。

## タダで空き家だった住宅を取得。再生にかかった費用は？

移住にあたっては家も含め、お金の話も気になるところ。まずは住宅。現在のつるさん宅は山陽本線尾道駅から徒歩5分、築80年ほどの擬洋風の2軒長屋の1軒。建物がビルの10階位の高さにあるため、徒歩5分といっても石段を登る必要があり、また、立地上、下水道を引くことが難しいため、トイレはいわゆるぼっとな便所、譲渡、登記などの費用20数万円は必要だったものの、家と土地代自体はゼロ。タダである。



仕事部屋の天井。手作り感溢れる作りで、時代を感じさせてくれる

ただし、住めるようにするためにはお金がかかる。そのうち、傷んでいた外観などは、古く貴重な建築の外観修理に適用される市のまちなみ形成事業の助成金を受けることができた。これで費用の3分の1、最大200万円までを助成してもらえた。次に内装。残置物を現地で蚤の市を開くという方法で処分、続いて畳を交換、セルフビルドで壁を塗った。尾道ではこうした時に前述の空き家プロジェクトの人たちが知恵を貸してくれる。そこで教えてもらった方法で室内、トイレなどと順に塗り直し、住み始めたそうで、かかった予算はおおよそ、これまで30万円ほど。驚くほど安い。

「空き家は物件によって程度がまったく違います。知らない人は高くつくんじゃないか」と悪いほうに想像しがちですが、ちゃんと分かる人に見てもらえばおおよそ、どの程度で住めるようになるかは分かるものです」。つるさん宅も決める前には柱、屋根などの躯体部分の状態を大工さんにチェックしてもらっており、それがあったため、低予算での居住が可能になった。

それに空き家の場合、一気に完成させる必要はなく、使うスペースから手を入れていくという予算削減の手がある。「入居して6年目ですが、他の再生を手伝うことも多く、自宅は後回し。そのため、まだまだやるところはあるんですが、なかなか時間がなくて……」。最初から全部出来上がっていないとダメという完璧主義者には向かなさそうだ。

もうひとつ、住まいを見つけ、再生するまでには時間がかかる。つるさんの場合には先に移住していた友人宅に厄介になったそうだが、そうしたつてがない人は自前で宿泊を賄わなければならない。家はタダでも、それ以外にいろいろな出費は考えておいたほうがよいようだ。

## 移住のネックは仕事。働き口はあるのか？

つるさんだけでなく、尾道には移住してくる人が増えており、書籍の中にも何人かが紹介されている。見ると、会社に勤めている人は少なく、フリーランスで仕事をしている人が大半。ネットがあればどこでも仕事ができるという業種は移住に向いているらしいのだ。では、勤めている人にとってはどうだろう。



「尾道に勤め先が多いか、仕事探しやすいかといえば、残念ながらそうとは言えません。でも、

仕事部屋の窓からの風景。角部屋なので、実際には正面と左側の2方向から海が望めて開放的

ある程度収入が落ちてもかまわない！と覚悟を決めて移住してきた人は、むしろ逆にその後、ちゃんとやって行けているような気がします。しかし、例えば現在の月収が40万円で、下がっても35万円までしか許容できないという人には難しいかもしれません。モノがないなら、場所がないなら自分で工夫をすれば良いという自立した意識の高い人ほど、移住に向いているのでしょう」。

最後に意地悪な質問をした。今はいいけれど、自分が高齢になった時、坂を嫌だと思わないか？と。これに対するつるさんの答えが良かった。「尾道の斜面地から住人が去っていった時期と、高度経済成長期は重なっています。その時去っていった人たちは当時の若い世代です。必ずしも高齢化して肉体的苦勞から去ったわけではない。実際、その親の世代の方々の一部はいま

でも元気に坂を歩いています。都会へとあらゆるモノや人が集まっていった時代がありましたが、それはそういう時代であり、流れだったのでしょう。そして今、逆に若い世代が都会から地方へ移動していく流れが生まれています。石段は確かに不便ですが、風情があり、地元の人々の暖かさもあります。僕は、坂をただ不便だからという理由で嫌うことはないと思います」。

住まいに何を求めるかは人それぞれだが、多くの人は最初に利便性を求める。だが、逆に利便性を外して考えると、住まい、住む場所の選択肢は大きく広がるし、空き家問題解決の端緒も見えてくるのかもしれない。つるさんの話を聞いてそう思った。

■ 記事中の情報の詳細はこちらから。

NPO法人尾道空家再生プロジェクト <http://www.onomichisaisei.com/>

0円で空家をもって東京脱出！ [http://publications.asahi.com/ecs/detail/?item\\_id=16220](http://publications.asahi.com/ecs/detail/?item_id=16220)

2014年 08月28日 11時07分

# 空き家対策は“まちづくり” ～尾道の取り組みから学ぶ

2019年6月26日

人口減少・高齢化の影響で、全国の空き家が増え続けている。人の営みがなくなった家はあっという間に廃屋となり“まちの厄介者”と化す。1戸だけのはずが、いつの間にか街じゅうに点在するようになったら、その地域の活力は失われ始めているといえる。こういった空き家問題に国や地方自治体が対策を講じているが、単なる入居・移住促進では根本的な解決には至らない。大切なのは、地域住民自身によるまちづくりだ。



千光寺参道の急斜面に建つ「みはらし亭」。大正時代に建てられた別荘建築を、多くのボランティアの手によってゲストハウスに再生した＝広島県尾道市（筆者撮影）

2年半前、初めて広島県尾道市を訪れた私は、仕事の空き時間に散策に出掛けた。港には対岸の向島からのこちんまりとしたフェリー、商店街にはぽつぽつと鮮魚売りの露店が並ぶ。斜面地に続く階段は、数分歩いただけで息が上がってしまうが、振り向けば瀬戸内海のマリンブルーが、優しい海風とともに癒やしてくれる。

この景色に、多くの文豪や画家が魅了されたことにも納得がいく。何よりも、尾道といえば原田知世主演の映画「時をかける少女」をはじめとする、大林宣彦監督の「尾道3部作」。目の前の景色が物語とリンクするような、不思議な感覚に陥ってしまった。

## 4戸に1戸が空き家

一方で、思い描いていたような活気が感じられない。線路脇の家にはかろうじて生活の気配がするが、海に面した山麓の斜面地にはかなり空き家が目立つ。尾道には昭和初期のレトロ建築が多く存在し、それが映画のロケ地として好まれる理由でもあったが、今は老朽化・空き家化が進んでおり、聞けば、斜面地の民家2千戸のうち、4分の1に当たる500戸近くが空き家だという。

その背景には、斜面地の大半が借地で、所有者は周辺の寺院であるという、尾道ならではの特殊な事情があった。多くの物件が間口が狭かったり、敷地が道路に接していなかったり、建築基準法で定めている条件を満たしていないため再建築ができず、家を解体するにも300万～500万円という費用がかかるため、放置するか地代を払い続けた方が安く済むということも、空き家を増やす要因となっている。

また、尾道市全体の高齢化率（2015年調査）は34・2%と全国平均（26・6%）を上回っており、さらに人口は国道沿いに集中していることから、斜面地の高齢化・人口減少は加速している状況だという。

そんな故郷の状況に危機感を持ち、動き出したのが「NPO法人尾道空き家再生プロジェクト」代表理事の豊田雅子さんだ。県外で旅行会社に勤務していた豊田さんだが「いずれ地元・尾道で宿泊施設を営みたい」と考えていたところ、小さいころから憧れていた一軒家「ガウディハウス」（旧和泉家別邸）が売りに出ていることを知り、貯金をはたいて購入したところから活動が始まった。同ハウスの再生を行いながら、09年からは「尾道市空き家バンク事業」を受託。建築やアート、観光などのテーマを柱に、尾道建築の面白さや職人技を伝え、古い建築物を守り再生しながら新たなコミュニティを構築し、尾道を活性化することを目指している。

登録物件の大半は、老朽化し虫も多く、くみ取り便所（！）のままで、生活するには不便だが、そういった事情を納得できる希望者に対して、マッチングを進めているという。同時に、SNSやデザイン性を重視したフリーペーパーなど、若者世代を意識したPR活動を展開する。そこには、斜面地に住む高齢の住民の生活を手助けしてほしい、カフェやパン屋といった小商いを呼び込み経済的に地元を支えてほしい、という願いが込められている。

こうした戦略が奏功し、30代を中心にこれまでに100人以上が尾道に移住し、店を開業した例も増えてきた。またNPOとしても、サブリース事業や古民家を借り受けてゲストハウスをオープンするなど、補助金に頼らない自立運営体制を確立。定期イベントを開催しながら“尾道ファン”を開拓するとともに、不動産業者や建築家、工務店、商店など地元企業とも連携し、地域住民に対しても、まちの魅力を再確認してもらうような取り組みを続けている。

## 穴埋めでは解決できず

全国の空き家は18年調査で846万戸と、前回（13年）から26万戸増加した。多くの自治体では空き家対策としてマッチングサイトを立ち上げるとともに、補助制度を整備して移住促進などを行い、政府も住宅セーフティネット法を改正し、高齢者やひとり親世帯など住宅弱者の住宅確保策として、民間賃貸住宅の空き家活用を推進している。

しかし、空き家対策は単純な穴埋めでは解決できない。現地で生活をしていくには、経済的自立ができる土壌が必要だ。深刻な課題を抱えているのは、シャッター商店街だったり、高齢化が進んでしまった地域だったり“まち”の機能が損なわれつつある場所。そういった場所に単に人を呼び込んでも、長続きはしないだろう。

若者を呼び込み、商いを呼び込み、生活を定着させることは、言い換えれば地域の担い手を育てるということであり、受け入れる地域住民も、その重要性をしっかりと理解し認識することが必要だ。地域の人がまちをどうしたいのか、将来のビジョンを考え、周囲をうまく巻き込みながら波及させていくことの大切さを、尾道の取り組みは示している。こういった地域住民によるエリアマネジメント、まちづくりへの取り組みは、全国でも増えてきていることから、5年後、10年後には必ずその成果が表れてくるだろう。

〔筆者略歴〕

フリーライター

玉城 麻子（たまき あさこ）

1972年生まれ、国学院大学法学部卒。地方紙や建築設備関連業界紙などを経て2008年に（株）重化学工業通信社入社。「石油化学新報」「アジア・マーケットレビュー」を担当。15年3月に独立

（KyodoWeekly6月10日号から転載）

---

# 特定非営利活動法人 尾道空き家再生プロジェクト

## 空き家を通じた地域コミュニティの創造！

所在地…〒722-0031 広島県尾道市三軒家町3-23

TEL…080-6323-9921

URL…<http://www.onomichisaisei.com/> E-Mail…mail@onomichisaisei.com



### 1 団体の概要

代表者名…豊田雅子

設立年月…2007年5月 認証日…2008年6月30日

有給スタッフ数…常勤/1名、非常勤/0名

事業規模(09年度決算収入)…5,013,883円

(内訳:事業収入3,011,482円、会費345,000円、補助金1,400,000円、その他257,401円)

#### 活動の目的・趣旨

空き家の再生や空き家バンクの活性化事業などを通して、古い町並みや景観の保全、移住者・定住者の促進による町の活性化、そして、新たな文化・ネットワーク・コミュニティの構築を目的とする。

#### 団体の設立経緯

大学卒業後、旅行添乗員として働いていた豊田代表は、歴史的な建造物が現代的な町並みの中で美しく立ち並ぶヨーロッパ各地に感動を覚えた。その後、戦火を免れ、歴史のある町並みを残す尾道に2001年に帰郷。久しぶりの郷里は、少子高齢化などで様々な建物が放置されていた。「好きな地元・尾道で、今ある古い民家を活用して何かしたい」と決意。2007年6月、千光寺山斜面に建ち、独創的な設計で「ガウディハウス」の愛称で呼ばれる民家を購入し、修復を始めた。その活動は、ブログ等で大きな反響を呼び、翌月賛同する約20人で前身となる市民団体を設立した。

#### 主な活動内容

##### 1. 町並み保全のための空き家再生事業

- 空き家再生事業

- 現地でチャリティ蚤の市

空き家で放置された家財道具の運び出しは困難なため、再生物件で蚤の市を開催し、古い家財の運び出しの負担軽減と集客を同時に実現。

- 尾道建築塾

##### 2. 定住促進とコミュニティの確立を図る事業

- 尾道空き家談義  
尾道の空き家問題と関わりのあるゲストを招いて情報交換をする。
- 空き家バンク  
尾道市からの受託事業。市が空き家の登録業務をし、NPOが市民・大家さんの窓口業務を行う。

### 3. 新たな文化とネットワークの構築事業

- 尾道まちづくり発表会

## 2 主な教育関連事業の紹介

### 事業名称 尾道建築塾

#### 目的は尾道建築の魅力再発見

尾道の各時代を反映するような建物や尾道の地形ならではのオモシロ物件などに注目し、技法や歴史的背景も含めて、広く一般の方に尾道建築を理解してもらおうという塾である。

尾道は、歴史あるお寺や神社、坂道と海が織りなす美しい風景で有名であるが、それ以外にも、あまり注目されてこなかった住宅や事務所、銀行建築や土蔵など、尾道の賑わいを今に伝えるキラッと光る建築物が多くある。市民に身近な建造物にも興味を持ってもらい、尾道の建築に対する理解を広げてもらう。また、昔の技法や職人の技などを実際目にするにより、現代の日本建築が失いつつあるものを再認識し、技術の継承を提唱し、これからの尾道の家づくりについても考えるきっかけづくりを目的とする。

#### ●「たてもの探訪編」

NPO法人会員の大学教授や一級建築士が講師となり、町歩きや空き家のランドマークになっている「旧和泉邸」(通称「尾道ガウディ・ハウス」)をはじめとした建物の内部見学などを行っている。商店街と小路のエリアを中心に再生事例や昭和のレトロ建築などをめぐる中で、建物のオーナーから生の声をじっくりと聞く機会もある。20、30代を主な対象とするが、新聞でイベントを知ったシニアの方、小学生、親子での参加も多い。

2011年で3年目となる。春に3コースを実施し、毎回20～25名が参加。昨秋は、新しく1コースを追加した。参加費は約500円。



たてもの探訪をして斜面地を歩く

#### ●「現場再生編」

ワークショップや公開工事などで、空き家再生の実際の現場を体験するプログラム。講師は、工務店の大工や左官職人等である。左官作業(外壁モルタル仕上げ、内壁漆喰仕上げ、ドイツ壁仕上げ、モザイクタイル貼り)や、木工作業(床板張り、外壁うろこ壁仕上げ、丸太天井仕上げ、廃材での縁側づくり)を一般の人と一緒にやる。

小学生も親子で参加できる内容を盛り込み、老若男女が広く参加できるような仕組みにしている。新婚夫婦をはじめとして、空き家を探している人の参加が多い。また、空き家購入後の練習台としても活用してもらっている。昨年は3回実施。今まで計20回ほど開催している。参加費は、道具代を含め1,500～2,000円である。



2010年第2回「土壁再生 左官を体験！」

### ●「空き家再生！夏合宿」

普段なかなか参加できない遠方の人や学生を対象の中心に、短期集中型で1軒の空き家を丸ごと再生するという企画である。

駅裏の山の中腹の空き家に寝袋で寝泊まりしながら、構造補強、屋根の塗り直し、五右衛門風呂の設営などを体験。夕方には洋館群がある景観地区のまち歩きや国宝古寺の見学会、夜には多彩な建築関係のスライドレクチャーと、凝縮されたプログラムを8日間体験することができる。定員は15名で、参加費は5万円。

### ●「ケーススタディ・ワークショップ」

2009年より尾道市空き家バンク事業を市と協働で行っていく中で、脱空き家化のために様々な問題があることが判明した。そこで、NPOで担当する空き家バンクの窓口業務で脱空き家化が難しい物件をピックアップし、ケーススタディとして活用方法を考えるワークショップを行っている。今後の類似の物件でも応用できるアイデアや考え方、視点などを見つけ、実現、実行するための課題を整理していく。

ワークショップでは、物件の魅力を探り、空き家活用案に関するコンペを行う。物件テーマごとにチーム分けして空き家の活用案を考え、プレゼンシートを作成。その後、問題点や障害を整理し、実行性や実現性について考える。

### 事業名称 尾道まちづくり発表会

市民に尾道のまちづくり、空き家問題への理解を深めてもらうために、開催するシンポジウム。毎回、切り口を変えながら、斜面地の空き家問題をテーマとした学生の研究発表や、各種活動の報告を行っている。

特に、「現場の生の声」を行政に届けること、「学生の生の声」を聞くことを目的としており、「研究者からの提言」や「学生は見た！再生現場からのレポート」といったテーマでの発表が行われる。2時間で大学教授や修士課程の学生、建築士等の4名の登壇者がいる。参加者は、行政の関係部署や他のまちづくり団体からも多くが参加し、定員50人をはるかに超える。開催は年1回ペースで、現在まで3回開催している。

まちづくりに関わる関係者をはじめとして市民全体で、「空き家問題」を考えるきっかけづくりの場となっている。



行政、研究者、学生と多様な関係者が集まる「尾道まちづくり発表会」

### 3 事業の成果と課題

---

#### 地域内外におけるネットワーク・コミュニティ

NPO会員の約半数は、斜面地に住んでおり、空き家再生を通じて絆を深めている。空き家への引越しや改装作業を、NPO会員相互で手伝ったりと、「空き家」を通じたまちづくりネットワーク・コミュニティを形成している。

空き家ツアーには、兵庫や京都をはじめとして近県からも参加者があり、広域的な空き家再生のネットワークが育っている。また、卒業・修士論文のための研究に学生が訪れたり、学術的なテーマとしても、尾道の事例がおおいに関心事となっている。

尾道市から2009年より受託している「空き家バンク」事業では、これまで23件ものマッチングを成立させている。尾道市運営時は、年2〜3件のマッチングであったというから、驚くべき数字である。また、従来ほとんど登録物件が増えていなかったが、NPOで受託してからは、年に12、13件の登録物件が増えている。問い合わせは月に50件、事務所での相談も月に20件にのぼる。このような数字は、「空き家」に関するネットワーク・コミュニティが育っていることの表れと言える。

#### 多忙な業務も「お互いさま」の精神で

家屋の補修、改修といった空き家再生事業や各種イベント開催で、多忙なスケジュール、作業量過多で、本来ならスタッフの拡充が望まれる。しかし、今のところ会員をはじめとしたボランティアの参画によって、事業は支えられている。単に空き家を再生だけでなく、そのプロセスを通じて、建築を学んだり、関わる人同士のコミュニティの確立したりすることを重視しているからである。

活動を進めるうえでは、それぞれのアイディアや「お互いさま」の精神を大事にしている。例えば再生のイベントにおいて、職人に丸投げするのではなく、参加者が自らできる部分は行ったり、指導を受けながら作業できるようにするという工夫をしているのである。

空き家バンク事業は、従来行政が単独で行い機能していなかったものを、NPO側から提案したのをきっかけに、2009年10月から尾道市より委託を受けたものである。個人情報を取り扱う登録業務は行政が行い、NPO側は移住者の引越しを手伝うなど細やかさを活かして家主・移住希望者の窓口業務を担うというように、行政、NPO双方の特性を活かした協働が行われている。

### 4 今後の展望

---

#### 尾道での暮らし方の発信

事業全体を考えると、空き家バンクへの魅力的な空き家情報の登録を増やしていくことが重要になってくるが、一方で、情報発信が大事であると考え。空き家への移住に関する情報、具体的には「暮らし方を見えやすく」することである。斜面地での暮らしは、体験してみないと苦労は実感しにくい。今後も、日常の買い物はどうしているのだろうといった日々の暮らし方の情報まで、きめ細やかに発信していく。

#### 家主の意識改革のための提案

「空き家バンク」に登録されている物件と定住希望者のマッチングが成立すると、どんどん紹介できる物件が少なくなっていく。そのため、新たな物件の掘り起こしももちろん必要である。いったん貸してしまうと、賃借人が退去しない場合への懸念等があるため、賃貸に前向きでない家主もいる。一方、所有されている空き家の「価値」が分からず、賃貸をあきらめている家主の方もいる。そうした家主の方に情報や提案をさらに行っていきたい。

同時に、バンクに登録されていても定住希望者が現れにくい「動かない」物件をどう動かしていくかも重要である。その場合、家主に価格の変更や修繕等の提案をして、住みやすい物件へとしていくことも必要である。

#### 次世代への教育

長期的には、尾道の将来を担う世代に、住んでいる街の現状について知ってもらう必要がある。そのためには、教育現場との連携が欠かせない。例えば、小中学校において、道徳の授業で、「空き家問題」を扱ってもらう、「街歩き」を小中学生向けに行ったりといった取り組みを進めていきたい。

(ヒアリング応対者：代表理事豊田雅子氏)

一般市民を巻き込んだイベント開催や、移住者を連れて地域を視察する際は、地元住民への事前説明を行うなど、地域に対する日頃からの活動への参加のきっかけづくり、信頼関係を大事にしている。

# 歴史的建物でも文化財でもない、ただの古い空き家が「みんなの家」になる。「尾道空き家再生プロジェクト」

4.7 K

2017.02.22

暮らしのものさし

アサイアサミ



広島県尾道市の市街地は、三方を緑豊かな山と穏やかな海が織り成す自然の豊かなまちです。そして、山の裾野からひろがる坂の町並みは、数々の戦禍をくぐり抜け、古くからの建造物がまちのあちこちに残ります。その美しさは昭和の名作映画『転校生』（1982年 松竹）や『時をかける少女』（1983年 東映）の舞台になったほど。

しかし、車が一般的でなかった時代から続くまちには、ひとひとりがやっと通れる細い路地が張り巡らされ、山側は斜面地に建つ家も多く、建て替えが難しいことからバブル期以降次々と空き家に。多いときで尾道駅から半径2キロ以内に空き家が500軒以上あり、市街地の空洞化が社会問題になりつつありました。

そんな尾道で空き家再生に取り組んでいるのが「尾道空き家再生プロジェクト」です。2007年発足以来、「尾道空き家再生プロジェクト」の活動は広がり続け、今では月に10～20人は移住希望者がいるとのこと。地方の地域でこの数は驚異的です。

「空き家再生」を契機に、移住定住、サイクリング拠点、まちづくり、ゲストハウス、オルタナティブな小商い、アート、観光拠点など、ソーシャルカルチャーの坩堝（るつぼ）として注目を集める尾道。尾道カルチャー新時代の口火を切った「尾道空き家再生プロジェクト」の代表、**豊田雅子さん**に空き家とどう向き合ってきたのかを伺います。

そして、尾道というまちで暮らす作法から透けて見える、まちと家と暮らしの関係性を探っていきたいと思います。



豊田雅子(とよた・まさこ)

NPO法人尾道市きずなプロジェクト代表理事。1974年広島県尾道市生まれ。関西外語大学卒業後、大阪府内某銀行で理店員として8年勤務。その後、故郷の尾道市に引っ越し、2007年11月任意団体「尾道きずなプロジェクト」を立ち上げる。1年後NPOとして法人化を果たす。フリーペーパーでは双子男子の母。

## 古いものの中で知恵を絞って生きていく。それが尾道スタイル。

尾道で生まれ育った豊田さんは、大学進学を機に大阪へ移り住みます。暮らしているときはなんとも思っていなかったけれど、都会にひとりで暮らし、はじめて尾道の良さを実感します。

尾道は、平地はおろか傾斜面にまで家が密集するまちです。常にひとの気配を感じながら生活してきました。尾道は、ひととひとの距離が密接でした。そんなコミュニティのなかで育ってきたことから、コミュニケーションが分断されている都会暮らしは寂しく感じていました。



まちを一度出て、俯瞰して見たからこそわかるまちの良さ。尾道は車がない時代に築かれ、戦禍を生き延び、未だに江戸時代の建造物も残るまちです。急な坂や階段が張り巡らされた市街地は歩いて暮らすヒューマンスケールに最適なまちの大きさでした。

大学卒業後、旅好きが高じて、海外旅行の添乗員を志した豊田さん。大阪で8年ほど旅行代理店の専属添乗員として働きます。1年の半分以上は海外にいる生活でした。

20代はずっと旅のような暮らしをしていて、ヨーロッパなどで見てきたまちのことや、世界観は今の活動に影響しています。

ヨーロッパのまちは、どこも歴史が積み重なって「まち」を形成しているので、古い町並みをそのまま生かしながら、現代社会の営みを送っています。地域の人も自分の町に誇りを持っています。特別な観光地や世界遺産などがあるわけではないけれど、そのまちが好きで世界中から旅行者が来る様子を見て、まち自体が観光資源になっているまちがたくさんありました。