

新たなカルチャーが育っていることを感じているという豊田さん。空き家再生を通してまちづくりを行ってきた豊田さんたちの活動も来年で10年目。最近は「雇用の創出」にも力を入れています。

小さい物件は、個人におまかせしてどんどんやってほしいと思っていますが、大きい物件は、個人の力ではどうにもならずにまちに残ったままになっています。そういうものをみんなの共有スペースとして活用できるように仕組みから考えて事業化させてランニングできるように再生活用をしていきたいです。この3年くらいその活動が主になりつつあります。

そのひとつが「あなごのねどこ」というゲストハウスです。また、もう1軒「みはらし亭」もゲストハウスで、ここの物件は文化財級で職人さんを中心にみんなで手伝って直して、オープンしました。

そうして地域で事業を回して雇用を生み出すことを目的にしています。建物を生かすことは 大前提で、誰かが住むだけではなく、空き家を活用することによって若者の仕事をつくり出 していくことを少しずつやっていきたいです。



シャッターが目立ち始めた古い商店街において、よそモノとわかモノを地域と結びつけていく拠点としてオープンした尾道ゲストハウス「あなごのねどこ」。

空き家は全国各地が抱える社会問題ですが、空き家再生は尾道というまちの気質に合っていたからこそ成功したまちづくりの手法の一つであり、尾道だからこそ成り立つ暮らしの形です。尾道をお手本にするならば、単純に空き家再生ではなく、「そのまちの良さを生かした暮らしかた」を見つけ出すことが大切なのではないでしょうか。

そして、この日本にはひとつとして同じまちはありません。まちを見直し、まちのよさを見つけて、 愛することがイノベーションの第一歩になる気がします。

新·公民連携最前線

__î=PPP#57('LI=Q_

空き家の再生を通じて尾道の景観を守り、新たな人々と のつながりを生み出す

Vol.17 豊田雅子さん(NPO法人尾道空き家再生プロジェクト代表理事)

聞き手:麓幸子(日経BP総研フェロー)、取材&文:田北みずほ

2018.09.18

瀬戸内海の港町として古くから栄えた広島県尾道市。尾道水道を臨む斜面地や狭い路地には明治から昭和にかけて建てられた古い住宅が数多く残っており、ノスタルジックな風景が広がる。しかし、高齢化にともない空き家が増加、老朽化も進んでいた。これを見過ごすことができないと立ち上がったのが、尾道出身の豊田雅子さん。「尾道らしい古い家や景観を守りたい」と2007年、空き家再生プロジェクトを設立した。物件の個性に合わせた再生の取り組みを続ける中で、街にも変化がもたらされていった。



豊田雅子(とよた・まさこ)

1974年広島県尾道市生まれ。関西外語大学卒業後、大阪の旅行代理店で海外旅行の添乗員として勤務。2002年、尾道市にUターン。07年に任意団体「尾道空き家プロジェクト」を設立し、翌年NPO法人化。これまでに20軒の空き家を再生、大家と借り手を仲介する「空き家バンク」事業では約100軒のマッチングを手掛けた。双子の男子の母(写真:大槻純一)

[画像のクリックで拡大表示]

――尾道空き家再生プロジェクトがこれまでに再生させた物件は何軒になりますか。

豊田 法人として再生に携わったのは20軒です。イベントやワークショップの活動に使っている住宅もあれば、アーティストやものづくりの拠点となっている集合住宅、山手暮らしの体験ハウス、ゲストハウスなどさまざまです。「空き家バンク」事業として移住希望者に紹介して成約に至った物件は100軒くらいになりますね。

――尾道の空き家問題に興味を持ったきっかけを教えてください。

豊田 高校まで尾道で過ごして、大阪の大学を卒業後、海外旅行の添乗員をしていました。私はヨーロッパの街が大好きで、学生時代から何度も訪れています。尾道の港は来年で開港850年。平安時代、荘園の年貢米の積出港から始まり、江戸後期からは北前船の寄港地、その後は造船、観光と、時代に合わせて繁栄を重ねてきた。尾道はこうした歴史ある港町です。細い路地や山の斜面にいろいろな時代に建てられた古い家が多く残っていて、映画やドラマの撮影地になるような独特の風情がある。そんなところが、ヨーロッパの街並みと共通しているような気がして、いつかは尾道に帰ろうと思っていました。

学生だった90年代から「尾道に空き家が増えている」という話は聞いていて、もったいないなと思っていました。気になったので、帰省のたびに空き家を見に行くように。これが空き家研究の始まりですね。旧市街地にある空き家は、車が入れない細い路地や斜面地に建っているので、不便だし、工事もしにくい。今の建築基準法だと建て替えもできない。高齢化や都会への人口流出という事情も加わって空き家がどんどん増えて、私が探し始めたころは、尾道駅から2キロ圏内に500軒以上の空き家がありました。空き家を通り越して、廃屋になっている家もいっぱいあったんです。

――空き家を探したというのは、ご自身で住むためにですか。

豊田 いえ、住むところは実家があるので、セカンドハウスを持てたらな、と。仕事ではなく、趣味の範囲で。だから、坂の途中にあるとか、海が見えるとか、尾道らしい家がいいなと思っていました。最初、不動産屋に足を運びましたが、古い空き家は商売にならない物件なので、扱っていなかった。そのとき、尾道市が95年から全国に先駆けて「空き家バンク」を始めているのを知りました。で、見に行ったら、エクセルの表があるだけで、写真も間取りもなくて。これは自分で歩いて探すしかないと思って、それから約6年間、いろいろな空き家を見て回りました。

――豊田さんにとって、空き家の何が問題だったんですか。

豊田 空き家が増えているということは、それだけ人口が減って、コミュニティが崩壊しつつある状態だということ。私は街の風景はもちろん、そこにある昔ながらの人が近い生活が尾道の魅力だと思うんです。それに気づいたのは都会に出たとき。尾道に帰ると、こぢんまりしたヒューマンスケールがホッとする。人の顔が見える生活の心地よさがある。もし、このまま空き家が増え続けたら、尾道らしいコミュニティや景観がなくなってしまう。なんとかしたいと思ったんです。





[画像のクリックで拡大表示]

[画像のクリックで拡大表示]

空き家再生第1号物件となった通称「ガウディハウス」。「ガウディハウス」とは 観光マップの紹介文にあった言葉で、いつの間にか通称に。ずっと再生工事をし ていていまだに完成はしていないので、そういう意味でも「ガウディ」だという (写真:大槻純一)

ブログで再生作業の様子を発信。思いがけない反響が寄せられる

――空き家再生の第1号物件となった通称「ガウディハウス」はどうやって探したんですか。

豊田 「ガウディハウス」は山の斜面に建つ木造 2 階建ての和洋折衷住宅で、昭和初期の建築です。たまたま知り合いから大家さんを紹介していただいて、中を見せてもらう機会に恵まれました。外見も面白いのですが、2階に上がる13段の階段はすべて段板の形が異なっているとか、防空壕を兼ねた地下室があるとか、大工さんの技術の粋

を尽くした凝った造りに驚かされました。大家さんが解体しようかと思っていると聞いて、壊されないために、という思いで2007年5月に私が買い取りました。

――即決だったんですね。

豊田 家族には事後報告でした(笑)。夫は京都で数寄屋大工の修業をした大工なので同じ志を持っている仲間でもあります。「見る目があるな」と言ってくれました。

──それがNPOをつくるきっかけになったんですか。

豊田 その頃から、「尾道の空き家、再生します」というブログを始めたんです。双子の息子が2歳になったばかりで、大変なときだったんですけど、ガウディハウスでの作業風景とか、尾道の空き家問題への思いなどを書いていたら、思いのほか大きな反響がありました。

100人くらいからいただいたコメントの中で多かったのは、「移住したいんですけど、ほかにいい空き家ないですか」という相談。県外や遠方の方がわざわざ会いに来られることもありました。そのとき、私と夫だけでは1軒か2軒しか再生できないけど、この100人が1軒ずつ持ってくれたら100軒はどうにかなる、と思ったんです。 古い空き家を尾道の魅力として使いながら、昔ながらの街並みを残し、次の世代にバトンタッチする。それを尾道スタイルとして定着させるには、個人ではなく団体としてやっていくほうがいいのでは、と考えるようになりました。

ちょうど、空き家を探している 6 年の間にいろんな仲間ができていました。みんな、「空き家は古いし不便だけど、それが尾道らしくて面白いよね」という価値観の持ち主。そうした仲間30人で2007年7月に任意団体「尾道空き家再生プロジェクト」を立ち上げ、翌2008年にNPOの法人格を取得しました。

2009年2月には、昭和30年代に建てられた衣料品店を「北村洋品店」として再生。 ここは多くの方に携わってもらいたくて、学生や子育て世代の人たちに声を掛け、中 にあった荷物の片づけ、漆喰の壁塗り、タイル貼りなどを体験してもらいながら1年 がかりで再生しました。現在は子育てママの井戸端サロン、尾道空き家再生プロジェ クトの事務所として活用しています。



昭和30年代に建てられた衣料品店を「北村洋品店」として1年がかりで再生(写真:大槻純一) [画像のクリックで拡大表示]





[画像のクリックで拡大表示]

[画像のクリックで拡大表示]

昭和30年代に作られた集合住宅を「三軒家アパートメント」として再生。カフェ や中古レコード店などが入り、サブカルチャーの発信地になっている(写真:大 槻純一)

空き家に住み始めるための移住者向けサポートを充実

――2009年に尾道市から空き家バンク事業を委託されたのも大きな転機だったと思います。

豊田 こちらから働きかけてはいました ね。500軒の空き家があって100人が探し に来ている。あとはマッチングすればい いだけなのに、もったいない!と。それ で、空き家バンク事業を市と協働で行う ことになりました。

――現在までに約100軒のマッチングをされたんですね。空き家再生プロジェクトが携わるようになってから空き家バンクがうまくいくようになったのはどうしてですか。

豊田 一つは営業時間ですね。市役所だと平日は夕方までで、土日祝日は休み。 県外から泊りがけで見に来る人は土日中心だし、地元の若い人でも仕事が終わった夕方以降になりますから、私たちが移



(写真:大槻純一) [画像のクリックで拡大表示]

住希望者のニーズに合わせて対応できるようになったことはマッチングが進んだ大きな要因だったと思います。

それと、情報発信ですね。物件ごとに、写真、間取り、地図、コメントなどの詳しい情報を紹介するウェブページを作成しました。利用登録した人は自由に閲覧することができます。あとは、空き家めぐりツアー、一級建築士さんら専門家による無料相談会など、思いつくことはすべてやりました。成約の形態は賃貸、譲渡、売買などケースバイケースです。

――マッチングして終わり、ではなく、実際に住み始めるにあたって、移住者向けのきめ細やかなサポートがあるそうですね。

豊田 移住を希望される方のニーズに応えるためのさまざまなサポートメニューをそろえています。実は、空き家の9割はものがぎっしり詰まった状態。車どころか運搬用の一輪車すら入れないところも多いので、運び出しや分別の手伝いをします。ほかには壁塗りなどのDIY指導、左官や電気工事の道具の貸し出し、軽トラの貸し出しなどを行っています。

移住というと、シニア世代の田舎暮らしをイメージする人も多いと思いますが、尾道に来られる方は20~40代の若い世代、ファミリー層が中心です。だいだい脱サラして来られる方が多いですね。パン屋さんやカフェを始める方、漫画家、デザイナー、カメラマン、ライターといったクリエイティブ系職種の方、建築士、大工、行政書士などの資格を持っていて起業される方もいます。空き家を紹介するのは旧市街の狭いエリアですが、去年1年間で15人もお子さんが生まれているんですよ。子どもが増えるのは、地域にとっても希望です。

――ゲストハウスを始めたことも空き家プロジェクトとしての大きな転機ですよね。

豊田 そうなんです。小ぶりな物件のマッチングが進む中で、広い町屋、旅館、料 亭、医院など、住むには使いづらい大型の空き家はずっと残ったまま。それが大きな 課題でした。

実は尾道には名旅館はたくさんあるんですが、低価格の宿泊施設はほとんどなくて前々から気になっていました。年間640万人もの観光客が訪れるのに、宿泊する人は1割もいないんです。

あるとき、明治時代に呉服屋さんが商店街に建てた町屋を見せてもらいました。細い路地があって、奥行きが40mもあって、裏庭があって、すごいな、と。みんなで「これならゲストハウス、いけそうやね」という雰囲気になりました。ほかの宿泊施設と競合するんじゃなくて、今まで尾道に泊まっていない層、学生や外国人が安く泊まれる施設であれば、NPOとして運営する意義もあるだろうということで決まりました。語学、お菓子作り、デザインなどが得意な人たちの仕事の場にもなる、ということも考えてのことです。

1年くらいかけて修理や準備をして、2012年12月にスタートしたのが、「あなごのねどこ」です。ドミトリー形式のゲストハウス「あなごのねどこ」、カフェバー「あくびカフェ」、交流スペース「あなごサロン」などが一緒になった複合施設です。