

## 尾道における空き家活用の事例調査

実査日：平成 25 年 10 月 27-28 日

報告者：財団法人都市化研究公室研究員岩間真二

### 1. はじめに

全国における空き家は平成 20 年住宅・土地調査においておよそ 13%を超えると推測され（次回調査は）、年々上昇している。一方、新規の住宅は住宅着工統計によると平成 24 年で約 88 万戸供給されている。

特に地方都市においては、中心市街地の旧来の住宅では空き家や空き地が増加し、周辺部の比較的地価の安い場所において新規の住宅が供給されるような実態がある。このことは、空き家のさらなる増加、中心市街地の空洞化をもたらし、そのことが本来基盤やインフラ整備済みである中心市街地の非効率な利用をもたらし、また周辺に住宅地が薄く広がっていくことは将来における自治体のインフラの維持管理コストを上昇させることにつながる。

そのため、既存の空き家住宅の活用は都市全体の土地利用の有効活用に資するものとなっている。全国で空き家バンクの創設や民間レベルでの空き家活用は行われている。本調査対象の NPO 法人尾道空き家再生プロジェクトはその先進事例として全国的にも注目を集める事例である。空き家バンクの活用および、実際に空き家の改修や活用を実践しており、空き家の解消を実際に行っている。

本事例を調査することで、空き家再生に関する問題点や課題を検討する。

調査は現地調査および、ヒアリングは、NPO 法人尾道空き家再生プロジェクト代表理事の豊田氏にたいして行っている。

### 2. 尾道市について

- 概要

広島県尾道市は広島県東部の瀬戸内海に面した人口およそ 14.5 万人の市である。平安時代より港町として発展してきた。近年市町村合併等により市域を拡大しており因島等もその市域となっている。



山陽本線尾道駅を中心として市街地を形成しており、交通面では国道 2 号線や山陽新幹線新尾道駅が市北部に、しまなみ海道の本州側の起点となっている。

尾道駅周辺を中心部は、海と山にかもまれた狭いエリアに町並が形成されており、山の中腹には寺社仏閣も多く存在しており、坂の街としても有名である。また小津安二郎監督の「東京物語」等多くの映画の舞台としても知られている。

### 3. 空家再生について

- 尾道の空家

尾道の街並み坂に点在する路地や寺社仏閣や歴史的建造物によるまちなみはその一つとなっている。

そのことが逆に空き家を増加させている結果となっている。建て替え等を行う場合、現行法規や実際の施工面で多くの困難が生じるからである。主に路地で構成されているため建築基準法上の建築敷地の前面道路に関する規定に合わないこと、またそれがクリアできたり、リフォームなど行う場合など



なんらかの工事を行おうとする場合、坂の上にあることが車両や重機を用いた効率的な施工、建材等の運搬を主に人力により行わねばならず、工事費が高くなる、また下水道の整備が行われていないといったこともあり、また従来住んでいた人が高齢化すると坂道での生活が困難になったりするなど、空き家が発生する要素は多分に存在する。



坂道の路地

このエリアではおよそ 300 件、尾道駅 2 km 圏内で坂下の商店街等も合わせると 500 件ほどの空き家が存在するのではないかと推測されている。

- 空家バンク

尾道市では 2001 年度に斜面の一部（千光寺周辺）を調査した結果およそ 100 件の空き家があるとの調査を受け 2002 年度空家バンクを開始している。しかし、空き家登録件数の減少や情報提供にとどまっていたことから、5 年間で 11 件の契約にとどまり、2007 年には空家の登録が 0 件となった。市は 2008 年の空き家調査を行い、さらに空き家が増加していることが分かったことから、当時すでに空家再生の

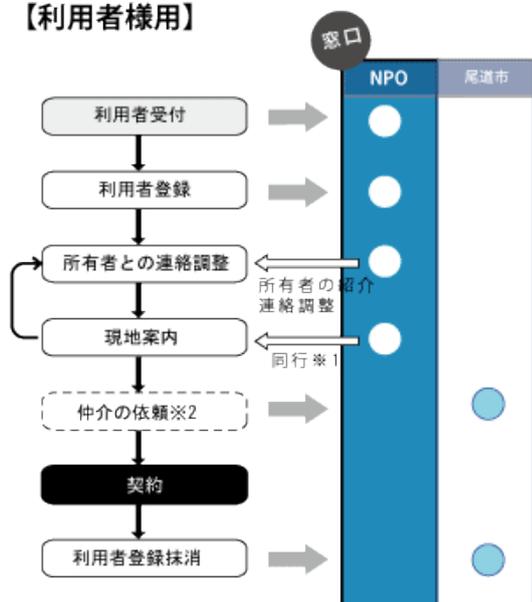
実績のあった後述する NPO 法人尾道空き家再生プロジェクトに事業運営を委託して 2009 年 10 月より再スタートすることとした。

再スタートにあたり、自ら歩いて空き家を捜して情報化を進めたり、空き家所有者および移住希望者のケアを重視したことにより好調に推移し、移住がおよそ 2009 年から 4 年で 70 件、空き家登録も当初 50 件ほどから 100 件ほどに増加するなどしている。また紹介希望は 7-800 名と非常に多くなっている。

マッチングの特徴としては、移住希望者がまず利用者登録をする場合に事務局にて閲覧申込書を記入していただくことで、必ず現地に来ていただいている。その後はパスワード等によりネットで閲覧が可能になるようにしている。

気に入った物件が見つければ、事務局に連絡し登録申し込みを行い、事務局から所有者へ連絡がいき、当人交渉で契約等を行う流れとなっている。

**【利用者様用】**



利用の流れ（空家バンク HP より）

事務局は宅建業の登録はないので基本的には契約そのものや物件の説明は行わないとのことである。また必ず最初に現地へ来てもらうのは、あくまでも移住に対する確認や生活の大変さなどの説明等を行うためであるとのことである。移住に対するある程度のフィルタリングと、その後のトラブルを回避するための抑止的役割をしていると考えられる。

また随時、空家バンク説明会やガイドツアー等も行っており参加しやすい環境も提供している。

- NPO 法人尾道空家再生プロジェクト

NPO 法人尾道空家再生プロジェクトは、2007年5月設立、2008年6月NPO 認証された団体である。会員は正会員、賛助会員合わせて190人位とのこと。活動趣旨はホームページによると以下の通り。

この法人は、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。

(NPO 法人尾道空き家再生プロジェクト定款第3条)

空き家の再生や空家バンクの活用によって、尾道の古い街並みや景観の保護や移住・定住者の促進を行っている団体である。

主な活動は定款第5条によると大まかに、① 町並み保全のための空き家再生事業、② 定住促進とコミュニティの確立を図る事業、③ 新たな文化とネットワーク構築事業の3点であり、①には空き家再生事業、再生物件での空き家再生チャリティ、建物探訪や建物再生ワークショップを行う尾道建築塾。②には空き家にかかわるゲストとの情報交換、前述した空家バンク。③には空き家問題理解のためのシンポジウム尾道まちづくり発表会。を行っている。

添乗員として働いていた代表の豊田氏は欧州とのまちづくりの違い特に地域の資源として生かしているのに比べ、個性のない町が増加している日本に疑問を感じていたところ、帰郷した尾道には地域の個性が受け継がれているが、駅前など変化しており、また斜面地には空き家が多くなっていた。家庭の事情で本格的に帰郷することになり、空き家さがしをしていたが、2007年6月に旧和泉家別邸のガウディハウス（後述）を買い取って再生を始める。その後任意団体からNPO 法人化へ、2009年には空家バンク事業化などを進め活動の幅を広げてきている。

ヒアリング当時で13件の空き家を再生活用中である。

NPO 法人としては3名の専属職員がおり、事業規模としては平成24年度で2000万円程度、会費のほか、ゲストハウス（後述）の収入、各種助成金などによって運営されている。

- 空き家再生物件

ここでは、再生物件として3点ほど例を挙げる

- ① ガウディハウス（旧和泉家別邸）

最初に再生が行われた物件である。和風建築の背後に洋風建築がついた建物。個人的な住居として再生。概要はホームページによると以下のとおり。

2011年に開催されたアーティスト・イン・レジデンス尾道「AIR Onomichi20111」の招聘作家のレジデンスルームとしてAIR Onomichi 実行委員会と共に再生させた物件です。10年以上空き家で南の窓は自生しているツタ

にびっしり覆われている状態でした。ツタを切って封印を解き、新たな空気 AIR を流し入れるところから再生は始まりました。(ホームページより)



## ② 北村洋品店

現在 NPO 法人の事務所および、子連れママの井戸端サロンとして運営されている建物。2007 年に内部見学。当時 20 年ほど空き家だったとのこと(ホームページより)2008 年より約 1 年かけ、各種ワークショップや DIY により再生した物件である。



外観



サロン



吹き抜け上より

### ③ あなごの寝床

現在、ゲストハウスとして運営されている元メガネ店。店街沿いに立地している。観光面での受け皿として、継続するためのお金を生み出すものとして、また一部雇用という面で活用されている。



外観

10 か月近くかけて再生が行われ、1階にカフェおよびゲストルームの共用室があり、二階に寝室がある。カフェは島の学校の木材や内装を利用しているので学校の雰囲気が残る。



共用室



寝室



あくびカフェ

近年は知名度も上がり外国人の宿泊者も多くなっているとのこと。事業もなんとか黒字で運営できているとのこと。

#### 4. おわりに

ヒアリングでこれからについて聞いたところ、移住者の支援、魅力の情報発信を通じて、活動を地域の良さを生かしながら点から線へ広げていきたいということである。またゲストハウス等の活動は一時的な若い移住者の雇用という面もあるようである。

空き家バンクにおいては情報の体系化とマッチングを丁寧に行ったうえで、移住者が自己責任で定住するためのデメリットを含め提示していくことが重要であるとのことである。

空き家再生において、基本的にワークショップやDIY等による再生を行うことによってその参加者のノウハウの蓄積、移住者の愛着を醸成する効果があるとおもに、低コストでの再生を実現している。

尾道において地形上や、歴史的経緯などによって地域独特の景観が残されているとともに、そのことが逆に空き家を発生させているともいえる状況において、如何に地域の景観を残していくか。その解の一つを提示しているものであると言える。

尾道空き家再生プロジェクトの仕組みは、地域の魅力や歴史性が十分周知されている面もあって、そのまま一般化できるものではないと思われるが、空き家に対する情報提供、空き家再生ノウハウ、移住希望者への対応など要素において、それぞれの地域で適用できる面もあると思われる。