

## 16．空き家の再生と活用を通じた地域の活性化

～空き家バンクと空き家再生活動との組合せ～

広島県尾道市 空き家再生プロジェクト

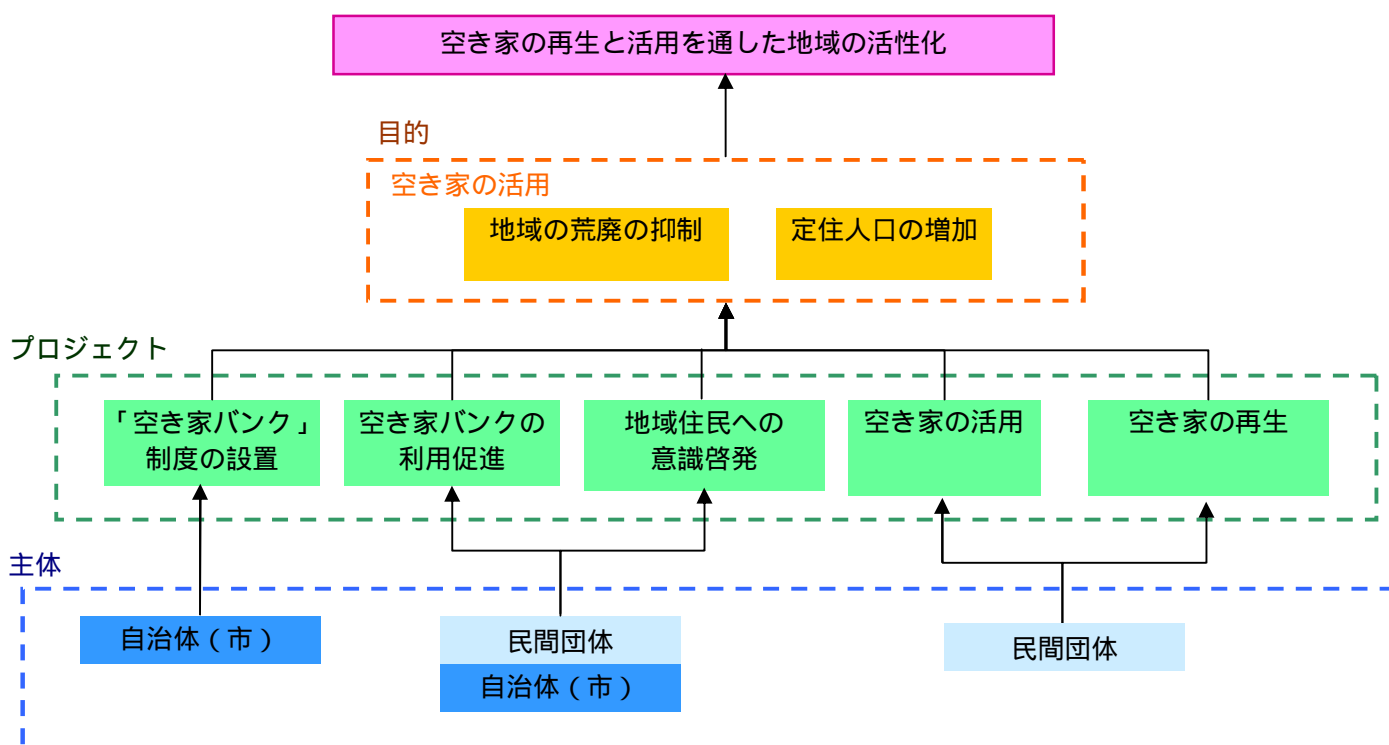
### 解決すべき課題

経済	商工業の振興
	農林業の振興
	観光の振興
経済・社会	雇用の確保
	中心市街地の活性化
社会	定住人口の増加
	アクセシビリティの向上
	地域の荒廃の抑制
環境	環境負荷の低減

### 事業概要

尾道市では、尾道を代表する歴史的なまちなみ景観を有する尾道三山南斜面市街地に空き家が増加しており、市とNPOが連携して空き家の情報提供を展開している。NPOは昭和初期の民家の建築的価値を再評価し、アートや店舗、ギャラリーなど、住宅以外での活用も積極的に行っている。空き家に新たな利用者を呼び込むことで、空き家の荒廃を防ぎ、斜面市街地の景観の保全及び地域の活性化につなげている。

### プロジェクトパッケージの構造図



### プロジェクトの背景

尾道を代表する歴史的なまちなみ景観を有する尾道三山南斜面市街地では、近年、少子高齢化・斜面地の地理的特殊性のために空き家が増加している。

そこで同市では斜面市街地の空き家の情報提供を行う空き家バンク制度を実施したが、2007年（平成19年）6月の成約を最後に、空き家バンクの登録物件が無くなり、空き家はあるものの情報提供ができない状態となっていた。そこで、2008年（平成20年）に設立されたNPO法人「尾道空き家再生プロジェクト」と市が連携して空き家の情報提供や有効活用を進めている。具体的には、市は「空き家バンク」の登録審査、手続きを行い、NPOが登録された物件の情報提供や利用希望者に対する相談・支援を担っている。

### 本事例における「パッケージ化」

歴史的なまちなみ景観を有する市街地の空き家を解消するため、市は空き家バンク制度を開始するとともに、歴史的なまちなみを保存・修復するための補助制度を創設した。一方、地域住民を主体とするNPOが、市が委託を受けて空き家バンクに登録された物件の情報提供等を実施するとともに、NPO自ら空き家を購入し空き家再生活動の拠点にするなど様々なプロジェクトを積極的に実施しており、両者の活動により、空き家の再生が進んでいる。

尾道市の空き家再生のシンボル「旧和泉邸（通称 尾道ガウディ・ハウス）」 説明は後述



写真1：上からの景観



写真2：下からの景観

## (1) プロジェクトの内容

### 「空き家バンク」制度の設置

空き家が増えると景観に支障を来たすほか、住民の安全・安心を脅かす。このため、市は空き家が目立ち始めた2002年度(平成14年度)に、空き家バンクの取り組みを始めた。空き家バンクの登録にあたっては、以下の審査基準を設けた上で、市がバンクへの登録手続きを行っている。現在、200軒を超える空き家が確認されているが、バンクに登録されているのは52件(H22.2.28時点、戸建てのほか、長屋に含まれる部屋を含む)である。

- (1) 個人が居住を目的として建築し、現に居住していないもの
- (2) 空き家の登録申込者が、空き家及び土地に係る登記簿上の所有者で、当該空き家の売買、賃貸等を行うことができる者であること
- (3) 所有者に市税、保険料等の滞納があるものは不可
- (4) 老朽化が著しいもの又は大規模な修繕が必要なものは不可
- (5) 市長が空き家バンクへの登録が適当でないと思えたものは不可

一方、登録された物件の情報提供や、利用希望者に対する相談・支援について、NPO法人「尾道空き家再生プロジェクト」(以下、NPOと記載)が市から受託している(2009年度(平成21年度)10月から)。NPOは仲介など営業に触れる業務は宅建業法に触れるため、実施できない。たとえば、家主が不在時に鍵を開けて内覧するなどは違法となる。このため、NPOは内覧にあたって家主と見学者との日程調整等を行っている。また、NPOは見学者を連れて地域を視察する際には、地元住民への事前説明などを行うなど、日頃から地元との信頼関係を構築している。

### NPOによる空き家活用のための活動

NPOの活動のコンセプトとしては、空き家活用に専門家しか関われないようにするのではなく、地域住民でプロジェクトを共有したいという思いから、以下の5つの切り口から、活動を実施している。

空き家 × 建築 abandoned house × architecture	個性的な生活感あふれる尾道建築の面白さや失われつつある職人技を伝える
空き家 × 環境 abandoned house × environment	古い家に住むことは産業廃棄物や森林伐採の減少にもつながるエコ活動。不要な家財道具のリユース・リサイクル、廃材や古道具の再利用も実施
空き家 × コミュニティ abandoned house × community	空き家の里親探しや、新しい移住者さんへの暮らしのアドバイス、空き家・空き地を使った世代間の交流、イベント企画など新しいコミュニティづくり

空き家 × 観光 abandoned house × tourism	空き家の活用で趣味のお店や工房など、山手のそぞろ歩きや路地裏探検をもっと面白く
空き家 × アート abandoned house × art	空き家を美術や文学を学ぶ若者たちの寮やアトリエ、ギャラリーなどに活用

出典：NPO 法人空き家再生プロジェクト HP

### 尾道建築塾

尾道のユニークな建物や町並みを専門家と散策する。「たてもの探訪編」と、再生現場で実際の作業を体験する「再生現場編」がある。

### 尾道空き家談議

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。

### 空き家再生チャリティイベント

空き家再生の修復費用を捻出するため、それぞれの再生物件で様々なイベントを開催。

### 現地で空き家再生蚤の市

尾道の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。

### 空き地再生ピクニック

ピクニックを楽しみながら、斜面地に点在する空き地の活用方法を考える。

### 尾道まちづくり発表会

市民に空き家問題に対する理解を深めてもらうため、シンポジウムを開催する。

### 尾道市まちなみ形成事業

尾道市では、個性的で風格のある尾道らしいまちなみを創出するため、尾道の歴史地区（旧市街地）に散在する文化遺産等の所有者等が行う整備に要する経費の4分の3（200万円を上限）を補助する制度を実施（尾道市まちなみ形成事業補助金）。この補助金は、整備修理、復元、外観変更について活用することができ、NPO が空き家を再生する際にも活用できる。

## （2）効果

### 空き家再生の「ランドマーク」による情報発信力の強化

「旧和泉邸」は、通称「尾道ガウディ・ハウス」と呼ばれ、尾道市における空き家再生のランドマークともなっている。この建物は1933年（昭和8年）の建築で、当時の技術を駆使して作られていることから、NPO の代表者が自ら購入した。この施設で空き家再生に関する研修やイベントなどを開催しており、空き家再生活動の拠点となっている。

このようにランドマークとなる物件があることで、活動がマスコミなどでも取り上げられるようになり問合せも急増。これに伴い、空き家バンクの成約数も6件にのぼっている（2010年（平成22年）2月28日時点）。

### 空き家再生に関する地域内外のネットワークの構築

NPO の会員の半分程度は斜面地に居住しており、空き家の再生を通じてお互いに絆を強めている。引越作業や改装、改修を NPO の会員が手伝うなど、空き家再生に関する地域のネットワークに発展。こうした人脈が、入退居の情報をいち早く入手することにも役立っている。

空き家を見学するツアーに、これまで 40～50 人の参加があった。京都や兵庫などからも参加者があり、広域的に尾道の空き家再生への関心が広がっている。

### 地域住民が集う場所の確保

NPO ではさらに、「旧北村洋品店」を買い取って改装し、「子づれママの井戸端サロン」事業を展開。母親が小さい子どもを連れていつでも遊びに来ることができるスペースとなっている。近隣には児童館もあるが、飲食禁止のルールがあるなど子どもを自由に遊ばせるには制約もあるため、民家に遊びに行く感覚で子どもを連れていける場所として喜ばれている。また、建築について専門的な知識がなくても、空き家の再生の意義を一般の地域住民も理解する機会ともなっている。



写真 3：旧北村洋品店の外装



写真 4：内装も NPO の会員が自ら改装。奥は子づれママの井戸端サロン。



写真 5：洋品店時代の陳列スペースは、レンタルしている。

### (3) 成功要因

#### 「空き家」という既存施設の再評価

尾道市は戦災を逃れたことから、昭和初期の民家建築が数多く残っていた。さらに、海岸からせり立つ斜面に寺院や民家が張り付くような景観は、映画のロケでも使われるなど、風光明媚な尾道を特徴づけている。

人口減少とともに「空き家」となったこれらの建物について、建築的な価値、景観面での価値などを再評価し、地域活性化や交流人口の増加にも結びつけている。

#### 「住む」以外の機能を付与

空き家となった民家にアートや店舗、子づれママの集会所など、「住む」以外の機能を付与していることも特徴である。風呂なし、トイレ共同など、現代の住宅としては敬遠されがちな物件であっても店舗やギャラリーなどに活用することにより、空き家の古さを生かすことにつながっている。

#### NPOの活動が空き家再生のプラットフォームとして機能

地域住民を巻き込んでの空き家活用（子づれママの井戸端サロン）、地元の芸術家との連携によるアート・イベントの開催、地域住民への意識啓発など、NPOが空き家活用に係るプラットフォームとなっている。

また、空き家の貸手・借手を効果的につなぐNPOの活動は、尾道市が実施する「空き家バンク」と望ましい形で連携が図られている。

#### コンセプトの明確化

空き家の再生を通じて地域活性化に貢献するというNPOのコンセプトは明確であり、建築、環境、コミュニティ、観光、アートなどの側面から空き家再生の意義を掲げている。活動の象徴としての「ガウディ・ハウス」の存在が、目的意識を具体的に分かりやすく説明することにも役立っており、情報発信力が高まるとともに多くの関係者の参画を促すことに役立っている。

#### (4) 今後の課題

今後は空き家バンクの登録物件について、NPOと連携して新規登録を増やす必要がある。

ただし、一旦貸してしまうと賃借人が退去しない場合への懸念があるため、賃貸に前向きでない所有者も存在することから、所有者に対する意識啓発も必要である。

可能であれば救急車両が入れるように道路拡幅なども必要であるが、細い小道や曲がりくねった階段などの尾道の景観を壊すことにもなりかねない。両者のバランスをいかにとっていくかも今後の課題である。

#### 関係リンク先

尾道空き家再生プロジェクト

<http://www.onomichisaisei.com/>