

# 多彩なプロが集まり、 町並み保存に取り組む

古い建物を守るから、若者が集まる

NPO法人  
尾道空き家再生プロジェクト

## 尾道の原風景を守りたい

——尾道の空き家再生に取り組むことになったきっかけは何ですか？

**豊田氏** そもそものきっかけは、2007年に私が空き家になっていた洋館付き住宅、通称『ガウディハウス』（旧和泉家別邸）を購入したことからです。私は、山ろくの斜面地に軒を連ね、お互いの生活を感じ合いながらのんびりと暮らす尾道で生まれ育ちました。大学進学とともに尾道を離れ、卒業後は旅行会社の添乗員として、いろいろなまちを旅する生活を8年間送りました。特に地中海に面したイタリアの古い町並みは尾道の雰囲気似ていて観光地として賑わっていますが、尾道は映画の撮影場所としても知名度があるにもかかわらず、ただまちの老朽化だけが進んでいます。

私自身も尾道を出て初めて、知り合いが近くにいることの安心感や暮らしやすさに気づいたので

すが、尾道に帰るたびに駅前の再開発で新しいビルやマンションが建ち、昔ながらの原風景が壊されていくことに危機感を覚えだしました。いずれは宿泊施設を営んでみたいと漠然と考えていたこともあり、尾道で物件を探し始め、25年間空き家だった『ガウディハウス』にたどり着きました。飾り屋根など昭和初期の大工技術が詰まった築80年の木造住宅で、昔からずっと気になっていた、この建物をそのまま朽ちさせてはいけなと、思いきって200万円で購入しました。建物を改修するために、自分の持っている人脈をとにかくかたっぱしからあたり、協力をお願いしていったことがNPOの立ち上げにつながります。

『ガウディハウス』を再生するとともに、斜面地や路地裏に残された古い空き家を調査し、皆で共有しようと2007年に任意団体「尾道空き家再生プロジェクト」を発足させ、2008年にNPO化。翌年には尾道市から「尾道市空き家バンク事業」を受託しました。

NPOの活動は、空き家の利活用によって実現したい「建築」「環境」「コミュニティ」「観光」「アート」の5つの柱を設けています。尾道建築の面白さや職人技を伝え、古い建物を残すことで



豊田雅子氏

1974年尾道に生まれ、坂や路地に囲まれて幼少時代を過ごす。高校卒業後初めて尾道を離れ大阪に出て、故郷の良さを再認識する。関西外国語大学米英語学科を卒業後、JTBの専属のツアーコンダクターとして海外を飛び回る生活を8年ほど続ける。渡航歴は100回以上。帰郷して結婚後、その経験を生かして尾道らしいまちづくりを提唱する「尾道空き家再生プロジェクト」を発足。現在、同NPOの代表理事を務めながら、12歳児の双子の母として日々奔走中。



相談会の様子



改修中の「ガウディハウス」。今春工事完了の予定

環境を守り、再生を通じて新たなコミュニティをつくり、観光やアートを呼び込むことで尾道のまちを活性化するというものです。5つも活動があれば、何か1つは関心が持てるはずなので、多くの人が参加しやすくなると思いました。

——移住希望者の募集や物件のマッチングの仕組みについて教えてください。

**渡邊氏** 電話で予約を入れてもらう個別対応と移住希望者に対応する窓口として移住相談会を月1回開催し、建築士の私と、宅建士の高垣さん、NPOの新田さんで担当しています。希望者には必ず尾道まで来てもらい、NPOで扱っている物件の状況について対面で時間をかけて説明します。そこを理解した上で、利用者登録をし、パスワードが発行され、登録物件を検索できる仕組みです。そこまでは、価格が安くタダ同然の物件もあるので、値段だけで来てほしくないからです。えらそうに聞こえるかもしれませんが、移住者を選びたいとい



渡邊義孝氏。一級建築士事務所「風組・渡邊設計室」代表、尾道市立大学非常勤講師、同法人理事

う気持ちがあります。希望者には『手引書』を使い、ほとんどの家にはシロアリやムカデが出るし、汲み取り便所なので暮らすのは大変で、修理しないと住めないということをきちんと伝えます。さらに大事なことは、高齢者の多いエリアなので「まちを支えるという意識で来てくれないと困りますよ」と伝え、納得してくれた方にだけパスワードを渡しています。

登録物件は所有者からの直接申し込みが中心です。空き家バンクに登録する場合は、こちらで現地調査を行い、物件の撮影や間取り図を作成した上で、所有者とNPOが空き家バンク登録の契約を交わします。その後、作成した書類について尾道市の審査を受け、市が了解した物件をこちらでデータベースに登録します。

登録物件は、専門家の我々が現地を見て住居の状態を、原形をとどめていない状態から即入居可能までの5段階に分け星印で示すので、ユーザーは客観的に物件の状態が判断できます。一方最も特徴的なのが、豊田代表が書く表現豊かな物件紹



移住希望者に渡す手引書



介文です。建物の美しさから職人の手仕事の素晴らしさまで愛情あふれる言葉がつづられており、その物件の価値以上の魅力が伝わります。

**新田氏** 物件価格や賃料は、原則所有者に決めてもらいます。NPOはあくまで所有者と移住希望者のマッチングまでで、斡旋や仲介はしません。情報提供が建前ですので、それ以降の交渉と契約は当事者同士で行ってもらいます。

#### ——物件の改修は借主が行うのでしょうか？

**渡邊氏** 空き家バンクである以上、基本的には改修の主体は借主本人であり、NPOが行うことはありません。もちろん相談は受けますし、残置物を処理したい場合は安い費用でお手伝いをしたり、大工道具も貸しています。主要構造部、基本設備などは危険度、重要度の観点から大工や専門業者を紹介します。

また、尾道市には空き家の改修の補助金<sup>\*1</sup>や歴史的・文化的価値がある物件に対する外観修景の整備に関する補助制度<sup>\*2</sup>がありますので、それらの申請のお手伝いもしています。

#### ——移住希望者のプロフィールを教えてください。

**新田氏** 現在まで利用者登録数は800人以上、延べ登録物件140件、移住者は80人以上になります。年齢層では、最も多いのは30歳代で、その次が20代、40代。地域は、半数以上が広島県内からです。移住の目的は、居住が6～7割、お店を始めたいという人は3～4割で、両方考えている人も増えています。尾道に住み、福山など近隣に勤める会社員もたくさんいます。



新田悟朗氏。同法人専務理事

——移住希望登録者数と登録物件数にかなりギャップがあります。

**渡邊氏** 登録者が800人以上もいるのに空き家が少ないという状態が続いています。ここは非常に歯がゆいところで、空き家はあるのにデータベースに登録してくれる人が少ないのです。

この辺りの特殊性として挙げられるのが、ほとんどの斜面地は借地で、土地の所有者はお寺ということです。また多くの物件が接道瑕疵のため再建築ができず、建物の所有者は資産を継承することに無頓着になっています。それは、タダ同然の値段で貸したり売却したいという人が多いという“良い面”と、資産価値がないため空き家を放置し、朽ち果てさせてしまうという“悪い面”があります。また、所有権を持つ人がバラバラで合意形成がしにくい。特にこの地域は道が狭くて車が入れないので、ゴミを処分するのに何十万円もかかりますし、解体するとなると300万～500万円ぐらいかかってしまいます。そんなことにお金を出すくらいなら、年間何万円かの地代をお寺に払い続けるほうがはるかに安いし、放っておいたほうが楽だと考える人が多いと聞いています。

#### ——移住希望者の募集はどうされていますか。

**豊田氏** SNSなども使っていますが、やはり紙媒体の力は大事だと考えていて、イベント等には必ずポスターやチラシを作り、プロのデザイナーに頼んで制作しています。特に対象を20～40代にしていますので、彼らの目に留まるにはデザイン性は不可欠ですし、そこは徹底しています。

### 補助金に頼らず、 自立運営を実現

#### ——NPOの収益はどこで得ていますか？

**豊田氏** 空き家バンク事業については尾道市からの受託事業ですので、相談会における日当や現地調査、図面作成について市から委託金が出ます。

NPOの収益源は、会費収入（正会員年会費5,000円）とサブリース物件の貸借、ゲストハウ

スです。現在の会員数は約200名で、ゲストハウスは2つあります。2012年末に尾道商店街で町家を再生した『あなごのねどこ』が1番目、2016年春には2番目の『みはらし亭』をオープンしました。

ゲストハウスの収入があることで、補助金に頼りきりにならず自立運営ができるようになり、専属スタッフも持てるようになりました。今はゲストハウス3人、事務局は私含め4人の合計7人が活動しています。

——『みはらし亭』の再生事業について教えてください。

**豊田氏** 『みはらし亭』は、大正時代に千光寺の境内に建てられた別荘です。昭和40年代に旅館として使われ、その後営業が停止となり長らく放置されていました。この「別荘建築」の歴史的建造物を尾道の宝物ととらえ、ゲストハウスとして



商店街にあるゲストハウス『あなごのねどこ』



千光寺道の石段を上ったところに建つ『みはらし亭』

再生し活用することにしました。工事は専門業者に頼めば1億円ぐらいかかるというので、「構造や屋根、ライフラインは職人さんに頼み、できるところは自分たちでやろう」と、地元の小学校はじめ多くのボランティアの手を借りながら2,700万円の費用で完成できました。資金調達の内訳は、補助金で600万円、クラウドファンディングで300万円（目標額200万円）、それ以外はNPOの自己資金と、金融機関からの借入金です。

——建物の評価ゼロ・借地という条件でも、金融機関の融資が通ったのですか？

**豊田氏** 『あなごのねどこ』の場合は金融機関から最初の借入でしたので、個人保証も入れ、融資までに時間がかかりましたが、『みはらし亭』はスムーズでした。NPOの活動実績や事業化して自立している点が認められたのだと思います。

## 不動産のプロとして側面支援

——不動産業者としてNPO活動に参加されたきっかけは何だったのでしょうか？

**高垣氏** 父親の不動産会社を継ぐために尾道に戻ってきましたが、空き家再生の話に興味を持ち始めたときに、豊田代表から「設立するNPOの理事になってほしい」との誘いがありました。尾道に対する思いに引き寄せられ、「一肌脱ごう」という感じで参加しました。

私は（公社）広島県宅建協会尾道支部の役員もしており、NPOの活動内容はオープンに話しています。「尾道市空き家バンク事業」では、対象地域と事業内容について、尾道市・宅建



高垣年希氏。不動産仲介業「宝商事(株)」代表取締役、宅建士、同法人理事



協会尾道支部・NPOの3者で協定を結んでおり、移住希望者から不動産業者の紹介依頼がある場合には、宅建協会に連絡することになっています。

——空き家の所有者を説得するという役割は、不動産業者が担えると思います。

**高垣氏** 仕事になればやると思います。しかし再建築不可物件などで価格が「タダでいい」となると、取引してもリスクを負うだけで収入になりません。タダの物件の仲介は私でもできませんし、やらないからといって誰も責められません。この活動の素晴らしいところは、行政だけでも不動産業者だけでも難しい物件の流通を、NPOが実現するというスキームです。NPOが主体となり、そこにプロがサポートするという、ある意味理想の形だと思います。

不動産のプロとしてやるべきだと思っているのは市の条例づくりに関わることです。建築基準法等に縛られて手が出せない物件が多いので、少しでも規制緩和ができれば利活用は一気に加速するでしょう。そのようなことを専門家として行政に提案していきたいと思います。

## “空き家はまちの資産”、所有者の意識改革が大切

——豊田代表の多彩な人脈もポイントになっているように思います。

**豊田氏** 私一人では何もできませんので、地元の同級生をはじめ、実業家や建築士、不動産業者、大学関係者、アーティストなど、いろんな人に協力していただいています。空き家探しを通じて市役所の方ともつながりができました。渡邊さんとは、過去に一度名刺交換しただけでしたが、突然の電話にも関わらず、千葉から飛んできてくれました。

人のネットワークの多彩さは意識していますし、“売り”にもしています。建築士は建築基準法に

沿って考えますが、私たち専門外の間人やアーティストは「ボランティアを募って皆で直そうよ」と、既成概念から外れた発想ができます。住めない家でもアート作品やギャラリーになるので使い方はアイデア次第です。いろいろなかたの外からの視点は“気づき”として大切です。その意味でも多彩性や多様性は絶対に欠かせません。

——古い町並みを残すのは時間との戦いです。

**豊田氏** 斜面地にある約2,000件の建物のうち、およそ500件が空き家だといわれています。需給のアンバランス解消には所有者の気持ちをいかに動かすかがポイントで、そのためには、空き家予備軍の啓蒙活動が必要です。町歩きイベントなどを通じて古い建物の良さが徐々に理解されつつあるとはいえ、所有者がその価値をわからず、適当に直したり、ある日突然壊されていたりします。そのような物件はまだ空き家になっていないので私たちは何もできません。この辺りは文化財級の建物も多いのですが、“古い＝悪い”と考えている人が多いので、所有者を啓蒙し意識を変えていくことが今後の課題です。

講演でも「古い建物をきちんと守ろうという人たちがいるから若い人が来る」と話しています。「建て替えてしまったら負け組で、壊さないから勝ち組になる」、ということはどのまちにも当てはまると思います。有名な建築家が箱物を作れば最初は人が来ますが、何度も来てもらう魅力にはなかなかなりにくい。古い建物を残し、それを何とか維持できれば、いつか必ず脚光を浴びるでしょう。

私たちも渡邊さんを講師に、まち歩きイベントをしつこくやっています。イベントに地元の人も参加してくれて、「毎日歩いているルートだけで教えてもらうまで、この建物に文化的価値があるなんて知らなかった」と言ってくれます。左官の仕上げ一つにしても、材料の良さや、瓦の大きさとか、そういうことを少し教えるだけで、「今ま

で普通に見ていた景色が宝の山に見えるようになった」といった感想をもらいます。このNPOには専門家がたくさんいるので、知ってもらうことからアプローチするだけでもだいぶ変わるのではないのでしょうか。

——今後の活動について教えてください。

**豊田氏** 移住希望者はとても多いので、使える空き家をどんどん活用できれば、流入人口が増え、町の活性化にもつながります。斜面地は住むにはきついにもかかわらず、高齢化率が非常に高い。ターゲットを20～40代の若手世代に絞っている理由は、高齢化率を下げると同時に、地域住民を助けてほしいという想いからです。

大規模物件や、行政が抱えてどうしようもなくなっている文化財級の物件などについては、企業や団体などと共同で事業化し、維持管理できるスキームを考えていかないと厳しいと思います。

『みはらし亭』の場合、所有者が改修費を出せないということだったので、こちらで改修する代わりに10年の無償賃貸借という条件でゲストハウスにしました。今まではNPOでは極力物件を所有してこなかったのですが、昨年9月に認定NPO法人になり、建物の寄付も受けやすくなりましたので、今後は、寄贈希望があれば譲り受けることも考えていると思っています。

## 事業概要

NPO法人尾道空き家再生プロジェクトは、“空



まち歩きや夏合宿など定期的にイベントを開催

き家の再生を通して、古い町並みや景観の保全、移住・定住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図る。また、尾道の町並みや家の歴史も掘り起こし、失われつつある職人の技術や尾道の景観に合ったこれからの家づくりについて考え、将来の子供たちも誇りに思えるような尾道づくりに貢献していく”という主旨で2008年に設立。豊田代表自身が購入した『ガウディハウス』の他、すでに16件の空き家の再生を実施。2009年には「尾道市空き家バンク事業」を尾道市から受託。同時に地域住民に古い建物の価値を伝えるため、町歩きイベント「尾道建築塾」、まちづくりを考える「尾道まちづくり発表会」、学生・社会人向けDIYイベント「夏合宿」など多彩なイベントを定期的で開催し、地域の資産の保存につとめる。

※1 「尾道市空き家再生促進事業」：空き家の改修に要する経費の3分の2の相当額（最大30万円）を助成する。

※2 「尾道市沿道建造物等修景事業補助金」：尾道市歴史的風致維持向上計画上の重点区域内で、修景整備費用の3分の2の相当額（最大20万円）を助成する。



## NPO法人尾道空き家再生プロジェクト

代表者：代表理事 豊田雅子

所在地：広島県尾道市三軒家町3-23

電話番号：0848-36-6603

H P：http://www.onomichisaisei.com/

業務内容：尾道市旧市街地の空き家再生活動、「尾道市空き家バンク事業」を通じた定住・移住促進活動