

まちづくり 実践レポート

～北から南から～

建築塾などの楽しいイベントで 修復プロセスを市民と共有しながら 坂の街や旧市街地の空き家を再生



NPO法人尾道空き家
再生プロジェクト



建物やその周辺地域の魅力に触れるまち歩きイベント「尾道建築塾 たてもの探訪編」

瀬戸内海に面した港町であり、「文学のまち」「映画のまち」「坂のまち」と様々な顔をもつ広島県尾道市。とりわけ、急な坂道にへばりつくように建つ家々は尾道を象徴する風景だが、車が入れないなどの不便さもあって、時代が平成になったあたりから空き家が目立つようになった。専門家でさえ解決策が浮かばず、誰もがあきらめかけていた空き家問題。その閉塞状況に風穴を開けたのは、一人のUターン女性だった。

豊田雅子さんが立ち上げたNPO法人尾道空き家再生プロジェクトは、これまでに

100件を超える空き家を多様な手法で再生し、尾道ならではの景観の保全・再生に少なからぬ貢献をしてきた。また、尾道市の委託を受けて「尾道市空き家バンク」を運営し、NPOならではの自由な発想と柔軟な対応で移住希望者と空き家所有者をつないでいる。

その取り組みで特筆されるのは、物理的にも経済的にも大変な空き家の再生を、多くの市民や学生、専門家をうまく巻き込みながら楽しいイベントに変えてしまう、その鮮やかな手際と大胆な発想だ。



法人事務所もある「子連れママの井戸端サロン・北村洋品店」

ワークショップ形式の「建築塾」で 再生工程の一部を市民と共有

取材で訪れたNPO法人尾道空き家再生プロジェクトの事務所は、それ自体が同法人の手がけた再生物件の1つだ。「子連れママの井戸端サロン・北村洋品店」(旧北村商店)。木造モルタル2階建てで、昭和30年代に建てられた。

2007年6月、同法人代表の豊田雅子さんが初めてこの建物に入ったときは、20年近く空き家になっていたらしく、「よく立っているな」と思うほどの痛みようだった。天井には大きな穴があき、長年の雨漏りで梁も柱も腐り、床は抜け落ち、たくさんのシロアリが這いまわっていた。建築的価値としてはゼロに等しかったものの、とんがり屋根のレトロな外観などに惹かれ、再生することになった。

再生の第一段階として、学生や主婦仲間のボランティアを募り、室内に残存していた物を選別して不要品やごみをクリーンセンターへ搬入。再生後に使いたい趣のある家具や家電については、路地裏の「楽山荘」(現・三軒家アパートメント)を保管場所として探し当てた。

次に、建築士に手描きの図面を作成してもらい、職人と一緒に改修計画を立てた。建築資材はできるだけ再利用品や古材、天然素材のものを使うこととし、小さな子どもにも家が面白く映るようなアイデアも盛り込んだ。2階の梁と柱を入れ替えたりする大工事は専門の職人に依頼し、間取りを変えるための壁の解体や床組などの工事は大工に指導を受けながら自分たちで行った。

そして、ここが同法人の面目躍如たるところだが、再生工程の一部について、市民や学生を巻き込んで一緒に進めるワークショップ形式を取り入れた。「尾道建築塾 再生現場編」と呼ばれるものだ。2008年9月12～14日は「木工コース」として、「半端材を利用したオモシロ床仕上げ体験」「廃材を利用したウロコ壁仕上げ体験」「丸太を利用したアイデア天井仕上げ体験」。9月26～28日は「左官コース」として、「簡単モルタル仕上げ体験」「技あり漆喰仕上げ体験」「ドキドキ！ ドイツ壁仕上げ体験」を、それぞれ実施した。

さらに翌2009年1月7～8日は、「尾道建築塾 再生現場編」第3弾を実施。両日のテーマは「楽しいモザイクタイルを貼ろう!」「廃材でポカポカ縁側を作ろう!」で、前者は広島女学院ゲーンズ幼稚園の児童がデザインしたモザイクモルタルの作品を、土間一面に貼り付けた。

同年1月11～31日には、再生作業の最後の仕上げとして



再生物件の1つ、「三軒家アパートメント」

アートイベント「家をつくるということ。」を開催。地元の若いアーティストに依頼して、家の至るところを各々の作品で仕上げてもらった。

こうして2009年2月2日、北村洋品店は1階が子育てサロン、2階がリサイクル品や手作り雑貨の販売スペースとしてオープン。現在は法人の事務所ともなっている。

スクラップアンドビルドで個性を 失っていく日本の街に危機感

尾道に生まれ育った豊田さんだが、大学進学を機に一度は故郷を離れた。しかし、大都市に住んでみると、尾道のコンパクトさ、車のない時代に築かれたヒューマンスケールのまちの心地良さに改めて気づかされることになった。旅行会社に就職して、ツアーコンダクターとして世界を飛び回るようになり、まちのあり方に対する思いも深まっていた。

「ヨーロッパでは尾道と同じくらいの小さな町でも、そこならではの歴史や風景を大切にしていました。有名な観光スポットはなくても、何気ない路地や家々のたたずまいが素敵だから人が訪れる、そんな町がたくさんありました。その一方、日本では、スクラップアンドビルドを繰り返した結果、どこも同じような風景になってしまっています。日本のまちづくりって何なんだろうという思いが次第に募ってきました」

ときおり尾道に帰ってくると、大通り沿いや駅前などはやはりスクラップアンドビルドが進み、個性のない風景が広がりがつあった。それでも車が入れない山手地区の坂の街や細い路地には、古い建物が残されていた。尾道は震災を免れたため、戦前からの街並みが健在のところもある。

ただ、車が入れなかったり坂が多いということは、高齢者や障害者にとってはバリアだらけということを意味する。子どもが都会へ出ていき、お年寄りだけの暮らしになり、家も老朽化ということになると、そうした地域では必然的に空き家が増えていく。空き家のまま朽ち果てていくのに任せては、せつかくの尾道ならではの風景がそう遠くない未来に消えてしまう。何とか空き家を活用できないものだろうかという思いが、帰郷するたびに高まっていた。

通称ガウディハウスに一目ぼれし 購入して自力での再生に挑戦

尾道空き家再生プロジェクトが設立されたのは2007年(NPO法人化は2008年)だが、豊田さんは2000年ごろから仕事の合間を縫っては帰省し、山手地区を歩いて独自に空



市民とともに進めてきた「ガウディハウス」の工事

き家の実態を調べるようになった。その過程で出会ったのが、通称ガウディハウスと呼ばれる三軒家町の建物だ。尾道駅裏の斜面地に建つ個性際立つその家は、箱物製作・販売を手がけていた和泉茂三郎氏が1933年に別邸として建設した。1980年ごろまでは親族関係者が住んでいたが、その後25年以上空き家となっていた。

NPOの理事でもある一級建築士の渡邊義孝さんは、この建物を「近代和風建築がその技術の最高潮を迎えていた昭和初期の造形の模範となる遺構」と高く評価している。

ガウディハウスに一目ぼれした豊田さんは、自分でこの建物を再生しようと決意し、2007年5月に200万円で購入。さっそく主婦や学生たちにボランティアを依頼し、不要なものを石段の下に運び下ろして軽トラに積み込み、クリーンセンターへ持っていくという作業を何度も繰り返した。片付けと掃除がようやく一段落すると、職人に屋根や床下など最低限の応急処置をしてもらい、前出の渡邊さんに手描きの図面を作ってもらって改修計画を立て始めた。7月7日には、状態のいい部屋を復元して「オープンハウス」を開催。ご近所や関係者にお披露目するとともに、もとの所有者を招いてこの家が使われていた頃の話や三軒家界隈の昔話を伺った。

7月14～16日には、第1回「空き家再生★現地でチャリティ蚤の市」を開いた。古本、着物、食器、古道具など、不要品ではあるがごみにするにはもったいないものを現地でチャリティ販売する催し。不要品を坂下まで運び下ろす手間が省け、売上げは修復資金の足しにすることができ、なおかつ市民に歴史的建造物の内部を見てもらい空き家再生の意義をアピールできるという、一石三鳥の取組みだ。

空き家再生チャリティイベントや 尾道空き家談義などを開催

同年8月から9月にかけては、同時期にスタートしたアートイベント「AIR Onomichi」の制作及び展示会場としてガウディハウスを提供した。このイベントは、国内外のアーティストを招聘し、一定期間滞在して作品を制作してもらう「アーティスト・イン・レジデンス」の一環。期間中は1,000人以上が訪れ、ガウディハウスを一般の人にお披露目するこけら落とし的イベントになった。

10月には、「空き家再生チャリティイベント」が始まった。それぞれの空き家の雰囲気や条件に合わせて様々なイベントを企画・実施するもので、参加費などの収益は再生費用の一部に充てる。ガウディハウスでは、「秋刀魚を七輪で焼



ユニークな企画「空き地再生ピクニック」

いて食す会」「ボジョレーヌーボー10種試飲と家庭フレンチを楽しむ会」「花より団子の桜づくしのお茶会」など、楽しそうなイベントが次々に開かれた。

11月からは、「尾道空き家談義」と題する座談会を毎月開催するようになった。地主や空き家の所有者、地元不動産業者、空き家を借りて住むようになった若者などをゲストに招いて話を聞いたり、空き家の再生計画について議論する機会ともなった。

そして同年11月から翌2008年2月まで、第一期の修復工事が行われた。雨漏りとシロアリでぼろぼろになった1階の床の解体、シロアリの駆除と予防、階段下の基礎部分や柱の根継ぎ作業などを行った。

5月には、第1回の「尾道建築塾 たてもの探訪編～山手の洋風住宅とガウディハウス」を開催した。「尾道建築塾再生現場編」が再生作業を体験するワークショップなのに対して、「たてもの探訪編」は建物やその立地する地域の魅力に触れるまち歩きイベントだ。ガウディハウスの内部については、建築家による解説付きで見学することができた。この催しは、その後も毎年開かれている。

2010年8月～2011年3月には第2期工事として、洋館部分の本格的工事に着手。2017年4月～10月には第3期工事として、路地に沿った壁の復原、屋根工事、洋館部分の内装工事などを実施した。この間にも、担い手育成のためのワークショップを開催して外壁工事の一部を参加者と一緒に行うなど、絶えず市民を巻き込みながら進めてきた。いよいよこの秋には完成予定で、一棟貸しで宿泊できるようにしたり、貸しスペースにするといった活用法が検討されている。

点としての空き家再生でなく 面としてのまちの活性化が目標

ガウディハウスや北村洋品店の事例でわかるように、NPO法人尾道空き家再生プロジェクトの大きな特徴は、空き家の再生・活用というゴールだけでなく、そこへ向かうプロセスそのものを大切にしていることだ。「尾道建築塾」(再生現場編、たてもの探訪編)「尾道空き家談義」「空き家再生チャリティイベント」「空き家再生★現地でチャリティ蚤の市」など、再生工程の各段階に合わせた企画を次々に立て、広く情報を発信しながら仲間を増やしていく。そして、みんな楽しみながら一緒に空き家を再生していく。

ほんの一部分にせよ、何らかの形で関わった人にとってその再生物件は、特別な親しい場所になる。そして、そんな



毎年開催されている「尾道まちづくり発表会」

特別の場所がある尾道のまちを、自分のまちとしてより好きになっていく。そうした一人ひとりの思いと力が尾道を元気にしていくことを、豊田さんたちは誰よりもよく知っている。

再生というゴールだけを指すなら、専門家だけで進めてしまった方が早いし効率的だろう。しかし、同法人が最終的に目指している場所は、点としての個々の空き家の再生ではなくもっとその先にある。点があちこちに増えていき、つながり合って、面としてのまちが再生・活性化することだ。

そのために今の段階でどんなことができるか、常に戦略的に考え実践しながら積み上げてきたのが、前述のように多様な仕掛けで市民を巻き込んでいく協働型の活動手法だと言える。ガウディハウスや北村洋品店で導入した仕組みがスタンダードになり、今では他の再生物件を手がける際にも様々な組み合わせで活用されている。

次に、その様々な仕組みについて、改めて整理して紹介しよう。

まちづくりに関わる若者の養成を 目指し合宿形式の建築塾を開催

「尾道建築塾」には、前述のように再生現場で実際の作業を体験する「再生現場編」と、尾道の街並みを専門家と一緒に散策したり再生物件などを訪問見学する「たてもの探訪編」がある。ねらいとしては、身近な建築物に関心を持ってもらい尾道の建築に対する理解を広げること、昔の建築技法や職人の技を自分の目で見て現代日本の建築が失ったものを再認識してもらうことなどが挙げられる。「みんなで再生プロセスを共有し、手仕事の素晴らしさを学びながら、空き家再生の意義を感じてほしい」と豊田さん。

2016年7月に開催された「尾道建築塾～入門編」は、まちづくり及び建築系の学生や地域おこし協力隊員などの若者を対象に、尾道空き家再生プロジェクトの取組みを学ぶとともに現場作業も体験しながら、これからのまちづくりについて考えようという合宿形式の催し。翌2017年7月には中級編を開催した。

「こうした催しをきっかけに、若い方たちが自分の暮らすまちの未来を自分で描いてもらえたら、というのが願いです。自分が汗をかって作業した物件が再生されて残っていくという経験は、自分たちでまちを変えていけるというリアリティにつながります。そうやって、まちづくりを自分ごととして感じられる若者が増えていけばいいですね」(同)

「尾道空き家談義」は、空き家に関する情報交換を行った



ゲストハウス「あなごのねどこ」

り、空き家の再生・活用をめぐる多様な層の人々がゆるやかにつながることを目的としている。前述のとおり、ガウディハウスで2007年11月から始まり、これまでに99回という開催実績がある。近年は、元旅館「松翠園」の大広間など、物件の再生現場でお披露目を兼ねて開催している。ゲストの話をベースに自由な議論が飛び交い、空き家問題に関する新たな発見やヒントが生まれることもあるという。

現代の「物書き」が創作を行う ライターズ・イン・レジデンス

「空き家再生チャリティイベント」は、それぞれの再生物件に合った楽しいイベントを企画し、その収益を修復費用の一部に充てるもの。最近のユニークなイベントとしては、「ライターズ・イン・レジデンス尾道」がある。プロアマを問わず現代の「物書き」を募集し、再生物件の1つである「みはらし亭」(後述)に2～3週間滞在して創作活動をしてもらうという企画だ。尾道は林芙美子をはじめ数々の文人墨客に愛されたまち。古の文豪と同じまちの雰囲気を感じながら、新たな尾道発の文学が生まれることが期待される。

「空き地再生ピクニック」もユニークな企画だ。尾道では空き家だけでなく空き地も増えており、特に坂の街のように交通の不便な場所にある空き地は、雑草が伸びるに任せて放置されているところも少なくない。そんな空き地を有志で手入れし、小休止にはピクニック気分でお茶や食事を楽しむ。もちろん、将来的な空き地の活用方法も考えていく。

「尾道まちづくり発表会」は、毎年1回開かれているシンポジウムで、今年3月に第12回が開催された。空き家問題について市民の理解を深めることが主な目的。今年の第12回では「新たに開く尾道東物語」と題して、空き店舗への出店が相次ぐ歓楽街「新開」エリアのまちづくりをテーマに、地元の店主や移住した若者らが発表した。

「行政職員や町内会長さんなども参加してくれます。研究発表や体験発表など、外からの声を聞かせてもらって、私たちの活動に生かせたらと考えています」と豊田さん。

大正時代に建設された別荘を ゲストハウスとして再生

空き家の再生には多額の費用がかかる。特に、ガウディハウスのように建築当時の雰囲気や職人技をそのまま再現しようとすればなおさらだ。修復工事や様々なイベントに際しては、自分たちのやりたいことに合致する公的な助成金や



文字通り見晴らしのよい「坂の上のゲストハウス みはらし亭」

民間団体の助成金があれば適宜活用しているが、行政からの恒常的な補助はこれまで一度も受けてこなかった。

安定した自主財源をどう確保するかが長年の課題だったが、その解決策の1つとなったのが、ゲストハウスの開業だ。前述の「みはらし亭」は2016年、もう1つのゲストハウス「あなごのねどこ」はそれに先立つ2012年にオープンしている。いずれも尾道空き家再生プロジェクトが手がけた再生物件であり、管理運営も同法人のメンバーが担っている。

「あなごのねどこ」は、その名称から想像されるとおり、間口が狭く奥行きが深い京町家のような造り。尾道でも旧市街地の商店街にそうした家がたくさんあり、その1つをリフォームした。廃校となった小学校の建具や廃材も使われているという。ドミトリ形式のゲストハウスに加えて、「あくびカフェ」、交流スペース「あなごサロン」、本と音楽の店「紙片」などで構成される複合空間だ。

「みはらし亭」は、尾道の代表的な観光名所である千光寺の境内、文字通り見晴らしのいい場所にある。もともとは1921年、別荘として建設され、昭和40年代に旅館としての営業が始まった。しかし、営業を停止してから長い時間がたち、「空き家バンク」（後述）にも登録されていたが動きがないままだった。この歴史的建造物は尾道の大切な宝であり失ってはならないと考えた豊田さんたちは、自分たちの手で再生することを決意。

2013年度は文化庁の助成を受けて、「坂の町尾道の独特の景観にともなう歴史的建造物の管理活用プロジェクト」を実施した。専門家とともに実測調査し、再生計画や保存活用計画、財源確保計画を策定した。このプロジェクトの最中には、「みはらし亭」が国の登録有形文化財に登録されるというできごともあった。その後、2014年春から本格的な修復工事に取りかかり、これまでの再生物件同様に建築塾などを開催して多くの市民や学生たちを巻き込みながら作業を進めていった。そして2016年2月、「坂の上のゲストハウス みはらし亭」としてリニューアルオープンした。

市と協働で空き家バンクを運営し 106件のマッチング実績

以上のように自ら空き家を再生・活用する事業とともに、NPO法人尾道空き家再生プロジェクトの事業としてもう1つの柱になっているのが、市からの委託による「空き家バンク」の運営だ。同法人が関わるようになったのは2009年10月のことだが、それ以前から空き家バンク制度自体は存在して



NPO法人尾道空き家再生プロジェクト代表の豊田雅子さん

いた。ただ、空き家の登録を受け付けて希望者にその情報を閲覧させるといった取組みにとどまっており、移住希望者などからすればあまり使い勝手のいいものではなかった。

尾道市空き家バンクは、民業圧迫を避けるためもあり、対象地域を限定している。市が「地域活性化のための空き家情報提供等の推奨事業」における特別区域に指定した地域が、原則として対象になる。その地域とは、尾道三山南斜面の山手地区と呼ばれるあたりで、まさに豊田さんがその街並みや景観を残したいと願ってきた場所にあたる。

その仕組みは一般的な空き家バンクと同様で、空き家の所有者で他人に売ったり貸したりしてもいいという人が所有者登録、空き家を借りたり買ったりして住みたいという人が利用者登録を行う。同法人が両者の仲立ち役となり、利用者に空き家情報を提供したり、連絡調整のうえ現地を案内する。これまでに106件のマッチング実績がある。

NPOが受託することで、様々な面で制度が活性化した。例えば、土日でも問い合わせなどに対応できるようになったこと、WEB上でも物件の情報を見られるようになったこと、引越しのためのトラックの貸し出しや片付けの手伝いといった独自のサポートメニューができたことなどだ。また、空き家めぐりツアーや相談会も定期的に開催している。行政だと数年で担当者が代わってしまうが、NPOであれば大家さんと長い付き合いができるのも見逃せないメリットと言える。

* * *

豊田さんは、NPOを設立した当時を次のように振り返る。「空き家の持ち主も工務店も不動産屋も、空き家をどうにかしたいと思っても何の解決策も浮かばず、さじを投げた状態でした。それを、素人の発想で『こんなことでできませんか』『こんな利用法はどうですか』と投げかけ、専門家の皆さんにも関わっていただき、絶えずどうしたら楽しくできるかを考えながらみんなで一緒に歩んできました」

また、「いろんな人が参画しやすい団体にしたい」とも語るが、こちらはすでに十分達成できているだろう。空き家を1件再生しても、またすぐに新しい空き家が発生する。いちごっこに終わりはないが、それだけに「これまでも1件1件コツコツとやってきました。これからもそれを継続することが大切」と自らに言い聞かせるように話してくれた。行政に対しては、次のようなメッセージを送る。

「尾道をいったん出て行った子どもたちが将来帰ってきたくなるようなまちづくりを、民間の力を最大限に活用しながら進めてほしいですね」