

# NPO 法人尾道空き家再生プロジェクト

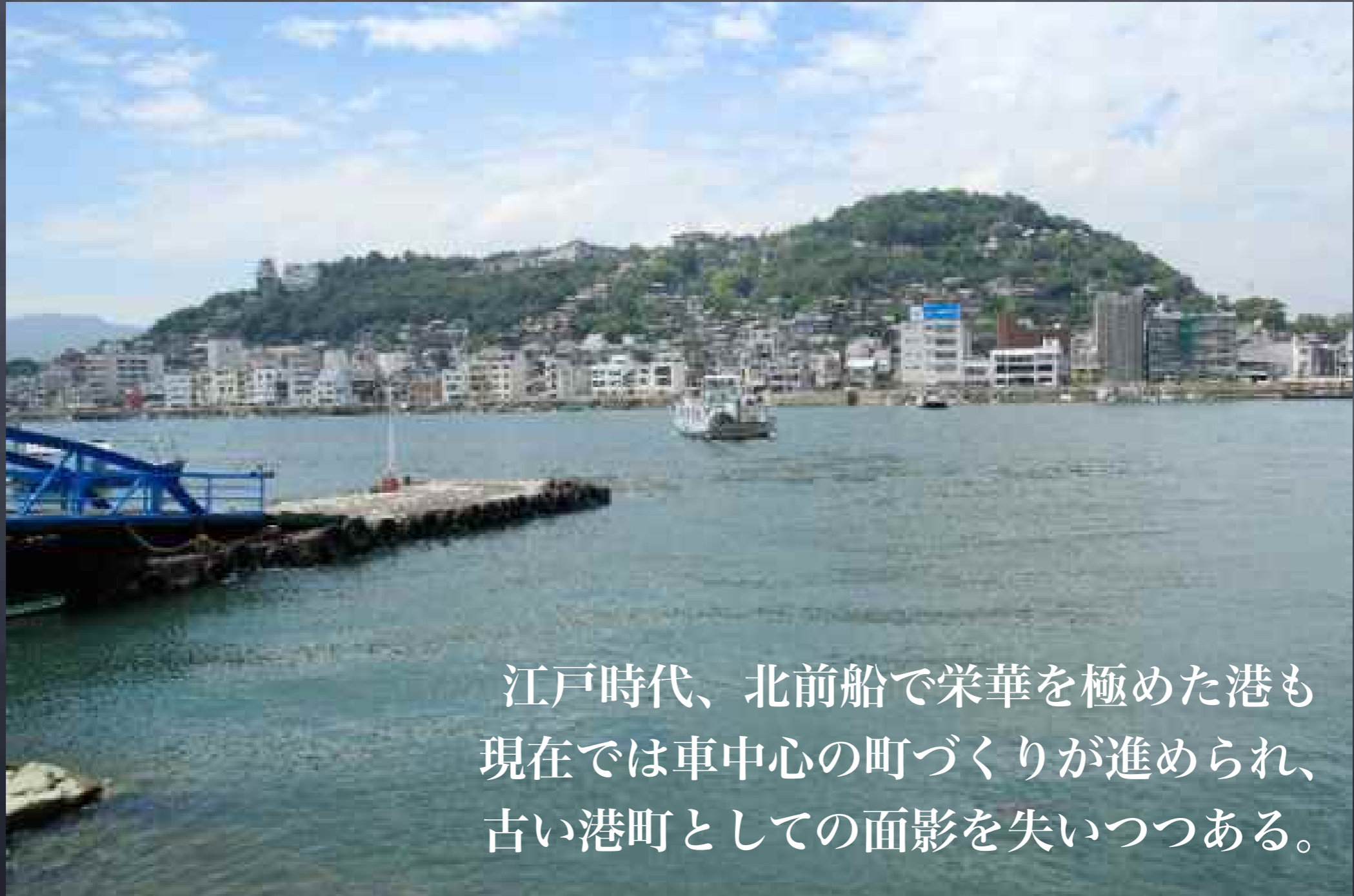


代表理事 豊田 雅子

# 尾道の地形



# 尾道の町並み



江戸時代、北前船で栄華を極めた港も  
現在では車中心の町づくりが進められ、  
古い港町としての面影を失いつつある。

# 路地裏の風景



車の入らない所にはまだ残っている



尾道らしさ。



# 斜面地の風景



斜面地にも。



# 空き家問題



駅から2キロ圏内の町の中心に500軒以上の空き家が点在



一軒の空き家との出会い

# 尾道空き家再生プロジェクトの発足

## 尾道空き家再生プロジェクト

環境×空き家

アート×空き家

コミュニティ×空き家

建築×空き家

観光×空き家

再生



尾道建築塾



尾道の建築の魅了再発見と再生現場への参加ワークショップ

尾道  
空き家談議



空き家情報や再生ノウハウ交換、空き家再生の作戦会議などを行う場

現地で  
蚤の市  
チャリテイ



空き家に残された不要品のリサイクル

発表会  
まちづくり



研究者の視点から尾道斜面地の抱える問題についての発表

# 実際の空き家の再生



三軒家アパートメント



ガウディハウス



子連れママの井戸端サロン  
北村洋品店

シェアハウス  
もくさん



坂暮らし体験ハウス  
坂の家



シェアハウス  
うるろじ

# 尾道空き家再生！夏合宿の開催

Summer School 2011

夏合宿で尾道へ

参加者募集

夏合宿

空き家再生！

民家の修復

瓦の土葺き体験

左官体験

2011年 8月 21日(日)~28日(日)

対象：高校生・大学生・社会人

定員：15人

参加費：3万円

参加締切：7月20日(木)

参加申込：☎ 080 6323 9921

メール kenchiku@onomichisaisei.com

NPO法人 尾道空き家再生プロジェクト

Summer School 2011

夏合宿

現場体験

2009年の夏合宿では、五右衛門風呂やウッドデッキづくりや壁塗り体験を行いました。今回は壁塗りや瓦葺きの土葺きや、壁塗り、ビザ塗りなどを実際の現場で行ない、廃屋に近い空き家をセルフビルドで再生していきます。

2011年 8月 21日(日)~28日(日)

内容：現場作業（瓦の土葺き、漆喰塗り、ガーアレンキッテン・ビザ塗りなど）  
レクチャー＆ワークショップ、フィールドワーク、交流会 etc.

対象：高校生・大学生・社会人

定員：15人

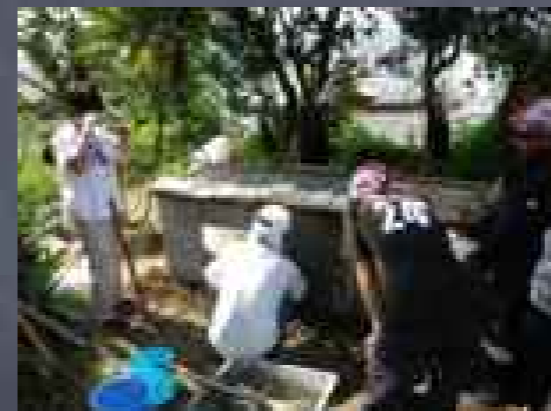
参加費：3万円（合宿費、朝夕食費、作業道具・資材費、講師料、資料代含む）

参加締切：7月20日(木)

参加申込 ☎ 080 6323 9921 メール kenchiku@onomichisaisei.com

※メールまたはお電話でお申し込みください。その後、正式申込み書類を郵送致します。

日	時間	内容
21日(日)	13時集合～14時開講	尾道空き家再生プロジェクト
22日(月)	10時～12時	瓦の土葺き体験
23日(火)	10時～12時	漆喰塗り体験
24日(水)	10時～12時	ガーアレンキッテン体験
25日(木)	10時～12時	ビザ塗り体験
26日(金)	10時～12時	現場作業
27日(土)	10時～12時	現場作業
28日(日)	10時～12時	交流会



現役職人さんによる再生現場の体験



人海戦術搬入リレー



交流会



建物探訪まち歩き

# 尾道市空き家バンクと移住定住支援

**尾道市空き家バンク**

お問い合わせ・受付窓口  
MPO 尾道市空き家バンクセンター  
082-824-1007  
〒719-0801 尾道市本町3丁目  
<http://www.mino-city.jp>

実態エリアについて

尾道市空き家バンク 契約までのプロセス

利用の流れ

貸出の流れ



- ・ 営業時間の拡大
- ・ ウェブページの充実
- ・ 「尾道暮らしの手引書」配布
- ・ 空き家相談会の開催（毎月）
- ・ 空き家巡りツアーの開催
- ・ 尾道市による助成制度の整備

# 尾道暮らしサポートメニュー

- ・ 改修アドバイス
- ・ 専門家の現地派遣
- ・ 空き家片付け隊の派遣
- ・ セルフビルドの改修作業補助
- ・ 道具の貸し出し
- ・ 坂暮らし体験ハウスの提供



# この10年間の移住支援の成果 (2007年～現在、中心市街地3キロ圏内)



- バンクの空き家提供数：65軒→137軒
- 空き家バンク新規利用者数：800人を超える
- 成約件数：80軒以上
- 移住者数：150人以上（30人以上の子供）
- 移住者の年齢層：20～30代が大半

# その他にも続々と各地で再生事例勃発中



つるハウス



森の家



本の家



ネコノテパン工場



光明寺會館



三角堂



靴工房「セトウチシューズ」



本と音楽のお店「紙片」



ゲストハウス「ヤドカーリ」



はちみつ専門店「Beeio」



陶房「CONEL」



古本屋「式拾dB」



# 見えてきた課題



- 大型の空き家をどうしていくか
- 地方におけるやりがいのある若者の仕事不足
- 商店街の賑わい創出
- 滞在型の観光客をどう増やしていくか



奥行きの長い  
あなごの寝床

尾道町絵圖 (文政4年) より

## ゲストハウス (2階)

2階を使ってゲストハウスを運営する。中庭によって二つの区画に分けられている事から、男女に分かれて泊まる事ができるように工夫。運営時には常駐のスタッフを雇い、カフェとゲストハウスの受付を担当してもらう。外国人もターゲットに入れ、英語対応などのサービスの充実を目指す。



ゲストハウススペース現状

## 中庭 (1階奥側)

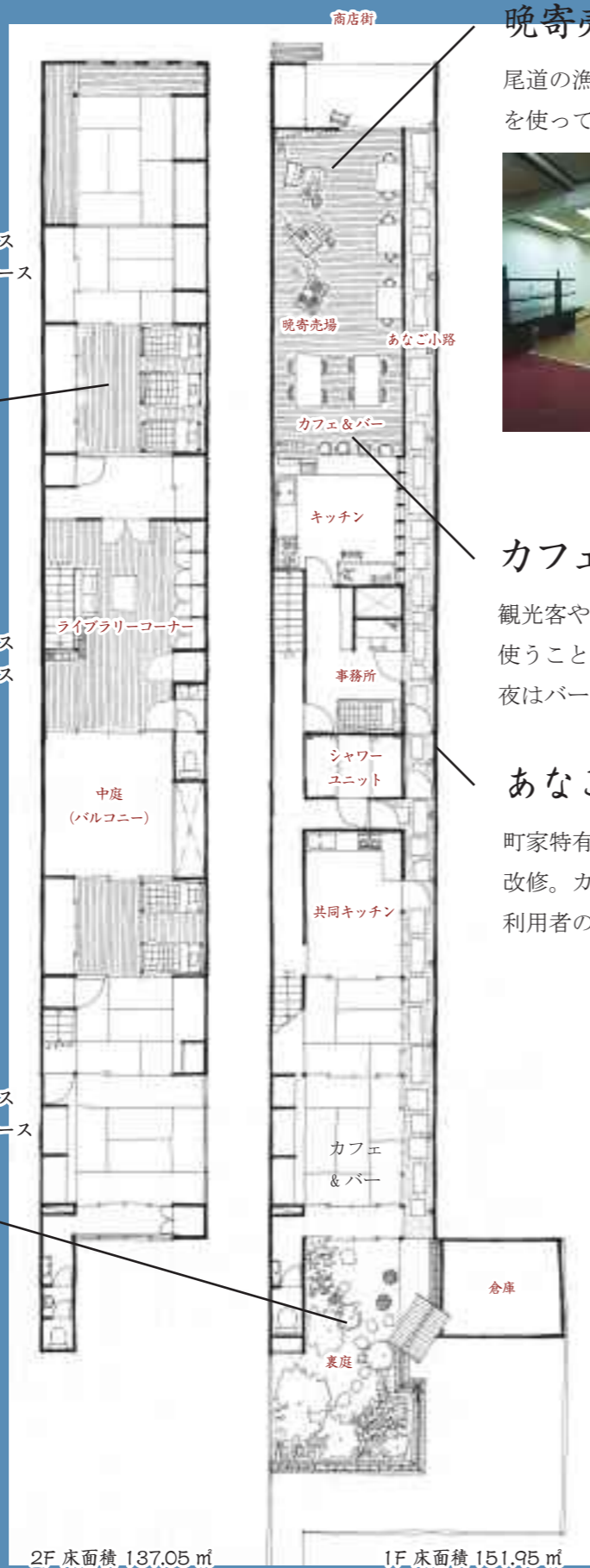


中庭

ゲストハウス  
男性宿泊スペース

ゲストハウス  
共有スペース

ゲストハウス  
女性宿泊スペース



2F 床面積 137.05 m<sup>2</sup>

1F 床面積 151.95 m<sup>2</sup>

計画平面図 1:200

## 晩寄売場 (1階手前側)

尾道の漁師町に見られる「晩寄」を使って様々な商品を販売する。



売場スペース現状



尾道の晩寄

## カフェ&バー (1階手前側)

観光客やゲストハウスの宿泊者が使うことができる。昼間はカフェ、夜はバーを営業。

## あなご小路 (1階奥側)

町家特有の通り土間を小路へと改修。カフェ、ゲストハウスの利用者のみ通ることができる。



あなご小路

# 空き家×観光

## 尾道ゲストハウス事業を展開









おやすみなさい 尾道のゲストハウスです



〒722-0035 尾道市土堂2丁目4-9

☎ 0848-38-1005

ようこそ  
尾道のゲストハウス  
おやすみなさい  
おのどの

0848-38-1005  
oyamichikaisai@onodachikaisai.com

旅と学校



〒722-0035 尾道市土堂2丁目4-9

☎ 0848-38-1005

# 尾道ゲストハウス「あなごのねどこ」による成果



- 大型の空き家を事業化し若者の仕事づくり  
(現在パート・アルバイトも含め移住者を20名ほど起用)
- 商店街に宿泊拠点ができることで町全体の活性化  
(既存の銭湯や飲食店、レンタサイクルへの経済効果、地元の祭りの賑わい創出)
- 外国人観光客や学生など今まで宿泊していなかった層の観光客の増加  
(尾道市で外国人が前年比1.6倍、あなごのねどこでも2倍増加)

# 見えてきた課題



- 文化財級の空き家をどうしていくか  
(人口が半減し税収が減っていく中で行政主体の文化財保護には限度がある)
- 文化財の修復技術者や担い手の不足
- 既存不適格及び条件不利地における大型空き家の再生

尾道市立公園 尾道公園  
VIEW OF THE AKADO TEMPLE SEEN FROM STONE-STEP OF BENROYAMA PARK IN ONOMICHI CITY.



尾道ゲストハウス  
みはらし亭





**MIHARASHI-TEI**  
ONOMICHI GUEST HOUSE



## 尾道ゲストハウス「みはらし亭」による成果



- 大型の空き家を事業化し若者の仕事づくり  
(現在パート・アルバイトも含め移住者を7名ほど起用)
- 車の入らない坂の町の活性化
- 500人を超える支援やボランティアによる共有財産の再生活用
- 官民連携の協働のまちづくり
- 若手の地元職人の起用と担い手の育成
- 外国人観光客や学生など今まで宿泊していなかった層の観光客の増加

西日本一長い土蔵  
理想の本屋へ



旧旅館 松翠園

大学生の寮とみんなの大広間へ



# 課題と制約

- 大型の古い空き家を扱う際の建築基準法や消防法の制約が大きい  
(地方の歴史的建物と都会の新しい近代的な建物が同じ基準でいいのか)
- 保健所などの制約が厳しくマルシェや屋台での販売などが難しい  
→ 個人の起業の第一歩になりうる芽を摘んでいる  
食中毒などの問題は行政ではなく個人で責任を取ればいい
- 複数の仕事を持つ生き方を肯定できる社会に  
→ 税制や労働基準法など全てが大企業や公務員中心に考えられた  
仕組みで、地方の個人事業主や中小企業にとっては非常にハードルが高く、家業を継ぐよりも都会の大学を出て一流の企業に就職することだけが安定への道のような典型的な価値観がまだまだ根強い  
(待機児童問題や空き家問題など一点集中型の社会による問題解決にも関わる)

# 提案と提言

- 観光客を中心としたまちづくりは危険
  - 地域住民の生活から生まれる文化的町並みや自然景観、またその営みそのものが観光資源になりうる
- 「古い＝悪い」という価値観を変え、古い空き家の中には建築的価値の高いものも多く、改修活用の道を選んだほうが地域の価値を高める可能性もあるので、一概に古い空き家だからといって解体撤去するのは貴重な日本の資源喪失にもつながり危険である
- アメリカ的な郊外型の大規模商業施設よりもヨーロッパ型の個人商店が生きるまちづくり
  - 空洞化する中心市街地や商店街の活性化
- 車中心の社会から徒歩や自転車中心のまちづくり
  - 環境、景観、健康にも良い
  - 人が交流することで新たな文化の創造、発展につながる
  - 個人商店や一次産業を守ることで若者の都市流出に歯止めをかけ、地方で企業するきっかけや家業を継ぐ流れを取り戻す

空き家（＝資源） まだまだあります。



ご清聴ありがとうございました!

