

講義 6

# 尾道ですすむ、まちなか資産(空き家)を 活用した滞在化の取り組み



Yosuke Mano

講師：東京工業大学 環境・社会理工学院 准教授

## 真野 洋介 氏

◎Profile

1971年生まれ、岡山県倉敷市出身。早稲田大学理工学部建築学科卒業、同大学院博士課程修了、博士(工学)。まちづくりと都市・地域の再生を専門とし、各地域での丁寧な調査をもとに、現場で取り組む人々と一緒になって考えながら、新たな環境の実現と次の方法論を探究。著書には『同潤会のアパートメントとその時代』(鹿島出版会、共著)、『復興まちづくりの時代』(建築資料研究社、共著)、『復興まちづくり』(分担執筆、丸善)、『まちづくり市民事業』(分担執筆、学芸出版社)など。

空き家の活用は今、全国各地で課題となっています。そんな中、「尾道空き家再生プロジェクト」では、ゲストハウスなどへの転用により、古くからのまちの景色を守りながら活性化を図ろうとしています。本講義では、尾道ですすむ具体的な取り組みについてお話いただき、滞在化を切り口に、多くのまちで直面している課題の解決につながるヒントを探りました。

## 個人や事業者が魅力ある空間をつくり始めた近年の尾道

私は2016年度（平成28年度）に改組された東京工業大学の環境・社会理工学院の准教授を務めています。人口10万人くらいの地方都市でまちづくりの活動をしていて、地元のNPOや社団法人の役員を務めつつ、研究も進めています。今日は、研究的な面と実践的な面が混ざった話になると思います。

この写真は「みはらし亭」といって、私もメンバーとして参加している「NPO法人尾道空き家再生プロジェクト」が改修から運営まで手掛け、2016年（平成28年）4月にオープンした2軒目のゲストハウスです（図1）。

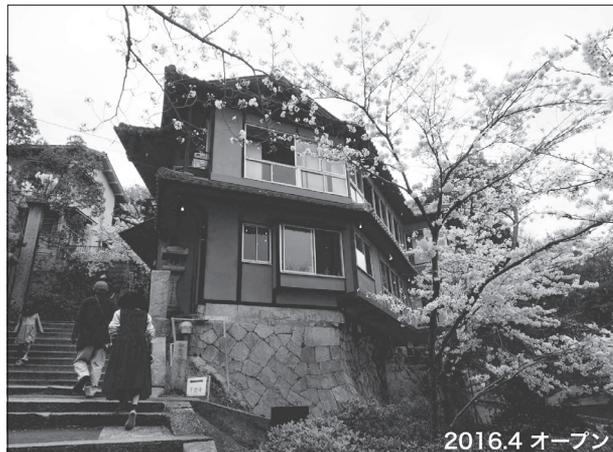
1軒目は「あなごのねどこ」というゲストハウスで、商店街の中の町家を改装し、約3年半前にオープンしました（図2）。普通ならゲストハウスを運営しているのは地元の会社や個人が多いと思いますが、NPOがなぜ経営しているかについては、後でお話したいと思います。

中国地方には倉敷や出雲大社など、年間数百万人の観光客が訪れる場所がありますが、広島県尾道市もその一つに入っています。なぜ人が来るかという点、尾道は坂の町で、国宝や重要文化財のお寺があったり、海や島々の眺望がよいところが評価されています。

80～90年代は文学と映画のまちとして知られ、小津安二郎監督、大林宣彦監督の映画の舞台や志賀直哉、林芙美子ゆかりの地ということで、文化の足跡を訪ねてくる人が多く見られました。

近年は関西近辺から車やバスで来て、昼はラーメン

図1



を食べ、ロープウェイに乗って海を見て帰るパターンが多く、近辺からの日帰り客が非常に多い所で、10年ほど前まではそれほど外国人は来ていませんでした。

そうした観光地である尾道は他の地域と同様に、人口減少の一途をたどっています。私が尾道に通い始めた約10年前は人口15万人くらいだったのに、今は14万2,000人を切っています。観光客はたくさん来る一方で、人口はかなりの勢いで減少しています。

尾道市は平成の大合併の時、造船業が盛んな因島市と向島町、瀬戸田町というしまなみ海道沿いの3市町と、北側の農村地域の御調町<sup>みつぎ</sup>の計4市町が旧尾道市と合併したことで、かなり中山間地域が増えたんですね。観光客が来る旧市街は尾道市のごく一部で、しかも市内は空き家が増えている状況です。

しかし1999年（平成11年）に自転車と歩行者も渡れるしまなみ海道が開通して、国内はもちろん遠くはヨーロッパ各国から、観光客が自転車のツーリングを楽しむにできるようになりました。本格的な自転車乗りもいれば、ちょっとサイクリングを楽しみたいという人もいて、レンタサイクルも用意されるなど、この10年くらいは自転車の観光に力を入れてきています。

また、国宝や重要文化財などのお寺巡りは以前から多かったのですが、10年ほど前からお寺の境内を使い、地元に住む個人の発意によるクラフトマーケットなどがいくつか生まれ、四季折々に賑わう場が少し増えつつあります。

尾道のまちなかについて説明します。尾道駅を降りてすぐそばに、海に面した広場があります（図3）。このすぐそばに渡船乗り場があり、以前、この広場は島

図2



に渡る人のための駐輪場だったのですが、現市長が「これではもったいないので、水辺のオープンスペースを観光客や市民に開放しよう」と提案しました。そこで駐輪場を別の場所に移動させ、水辺空間を活かしたスペースを作りました。ここで開かれる催しなども増えています。

2014年（平成26年）3月には、海沿いに建つ県営の上屋倉庫（船と倉庫の間の荷さばき用の中継施設）を改修した自転車<sup>うわや</sup>ツーリスト向けの複合施設「ONOMICHI U2」がオープンしました。県が事業を興し、民間が出資して運営するという形で、民都機構の融資などを利用しています（図4）。宿泊施設やレストラン、カフェ、ショップなどが入っていて、台湾の自転車メーカー、GIANT（ジャイアント）のショップが入っていて、自転車のメンテナンスを行ったりプロダクトも売っています（図5）。

写真手前の立体駐車場は市の施設ですが、「ONOMICHI U2」との間にデッキを渡し、海を見なが

図3



尾道駅前広場・緑地：公共空間のリノベーション

図4



2014.3  
県営上屋倉庫を改修した複合施設「ONOMICHI U2」  
（設計：SUPPOSE DESIGN OFFICE）総事業費3億円：県事業  
◆民都機構（まち再生）出資制度を活用した事業立上げ支援、6300万

ら行き来ができるようにしました。それ以前は、このエリアは閑散としていて、歩いている人はほとんどいませんでしたが、かなり人の流れが変わり、先ほどご紹介した水辺空間から流れてくる人が増えています。

これは「ONOMICHI U2」の宿泊施設のラウンジスペースです（図6）。建物の中に建物が入っているような形で、倉庫の中に宿泊施設と共用スペースを作っていて、建築のデザインとしても有名です。広島を拠点に活躍している建築家、谷尻誠さんの事務所が担当しました。

この「ONOMICHI U2」を運営している親会社は「ツネイシLR株式会社」という造船業を母体とした会社です。広島や今治には大きな造船会社がいくつかありますが、福山市に本社がある常石造船が新事業のための会社を作り、そこがU2を作って運営しています。この他、尾道の斜面地にある元別荘建築を転用して、一棟貸しの宿泊施設も作っています（図7）。このようにここ数年の間に、地元企業に関わる滞在化への動きも出てきています。

図5



レストラン+ショップ/自転車（GIANT STORE）

図6



サイクリストを主なターゲットとした宿泊施設

## 個人と事業者、 2方向の取り組みで滞在が多様化

尾道は平安時代から、<sup>しょうえん</sup>莊園で取れたお米を送り出す港町としての歴史があります。従来賑わっている場所は、本通りと呼ばれる江戸時代からある街道筋の中心で、今は東西2kmくらい続く商店街になっています。伝統的な季節行事も活発にやっていて、もともと賑わいがあった所ですが、私が通い始めた10年前からだいぶ空き店舗が増えていました。

しかし、近年は空いたところがあると、次の新規出店者が入るようになり、行列がいつもできるパン屋やコーヒー豆専門の店など、観光客も市民も楽しめる店が少しずつ増えています。とても小さな店で、女性オーナーがしまなみ海道の島で取れたかんきつ系のマーマレードや農村エリアで取れたブルーベリーのジャムなど、地場産の材料だけで作ったジャムを売ってたりします。

自転車の修繕やレンタサイクルの店があるかと思えば、隣には備前焼のお店があり、その隣は干物などを売る昔ながらの魚屋さんだったり、何かに特化するのはなく少しずつ入れ替わることで、昔からある店と近年できた店が良い感じに混在している状態が今、生まれています。

先々週、この商店街で火災が起き、全国ニュースでも放映されました。古い町なので密集していて飲食店も多く、ちょっと火が出ても被害が拡大するリスクがあります。幸い死者は出ませんでした。商店街の真ん中の二十数軒が焼けてしまったので今後への影響

図7



が出るのではと心配しています。

また、尾道は路地の町でもあり、「小路」と地元の人と呼んでいます（図8）。小路では古くからお祭りや行事が多いです。例えば7月に行われる「水祭り」では水が出る細工人形を地域の人が毎年作り、神社の周りや小路に飾ります。非常に小さいお祭りですが、人気があります。

小路にも、最近新しい店が色々できています。例えば、写真の左上はカウンターだけの小さなカフェです（図9）。この店の経営者は最近、隣の家を改装し、「ヤドカーリ」というゲストハウスを始めました。他にもNPOの女性が起業した「尾道帆布」というバッグなどを売る店があったり、個人やNPOなどによる起業は10年ほど前から徐々に増えてきました。

そして、安倍政権発足以降、地方創生という言葉が多く聞かれる中、尾道にもその波が来ています。先ほどの「ONOMICHI U2」を運営している企業とは別の会社が地方創生の補助金を活用し、商店街の奥のほ

図8



図9



うにある元スーパー銭湯と空き家を改装し、「尾道みなと館」という宿泊施設を2016年（平成28年）4月にオープンしました。U2とはまた違うターゲットを対象にしているようです。

地元の企業がこういう取り組みを始めたり、ゲストハウスもこの他に3～4軒できるなど、色々な方向性から宿泊施設や滞在場所が増えています。事業者が展開する大掛かりな観光事業もあれば、市民がもう少し長く滞在してほしいといった想いから始める小さなビジネスもあり、尾道での滞在化は2つの方向性から進んできている状況です。旅館は最近儲からないとも言われますが、海沿いの古くからある旅館で頑張っている所もいくつかあります。

観光系の取り組みで新しく始まっているのがスペインのサン・セバスチャンに倣った「食の街」としての取り組みです。もともと尾道も食の街ではありましたが、あまりブランディングはされていませんでした。写真は新開（しんがい）という尾道の伝統的な飲み屋街のエリアです（図10）、観光客は今までこういうディープな所には来ませんでしたが、行政や飲食店が連携して尾道流のサン・セバスチャンスタイルをやっぺいこうと、新しい動きも2016年くらいから始まっています。

## 一人の主婦が始めた空き家再生プロジェクトの取り組み

尾道の斜面地には「茶園」という住宅があります。普通は茶畑のことを茶園と呼びますが、尾道では茶室や庭があり、ゲストを迎え入れる別荘住宅をこう呼び

図10



新開（しんがい）  
飲み屋街／歓楽街

ます。最初にお話した「みはらし亭」もこの茶園という別荘住宅を改装したものです。文化的価値が高いのですが、あまりにも大型で、「空き家バンク」に登録されても長らく借り手が見つからないお荷物物件でした。

そういう物件も含め、尾道の斜面地には空き家が何百軒もあります。一方、観光客は何百万人も来ます。しかし地元の住民にとっては何百万人来ようあまり関心のない状態で、斜面地では、お寺と小学校と地域が一緒になって開く10月の「尾道灯りまつり」というイベントくらいしか市民と観光客がつながる機会がなく、斜面地の空き家は増える一方で、なかなか手がつけられないという状況がありました。

そういう状況を変えようとして、「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が10年前、通称「ガウディハウス」という昭和初期の空き家を個人で買い取って、大工の旦那さんと一緒に少しずつ片付けたり直したりし始めました（図11）。

その時はまだNPOは設立されておらず、豊田さんは一主婦として、元JT系系の添乗員だったこともあり、こういう面白い家を何とかしたいという想いと、ゆくゆくは観光客が泊まれるような旅の宿にしたいという発想で始めたのです。商店街で個人が始めた面白いお店が出てくる中で、彼女は空き家再生という形で新しい地域との関わり方を考えたわけです。

そこに、そういうことに興味を持つ私や、建築士さん、地元の同級生などが集まってきて、2007年（平成19年）に「尾道空き家再生プロジェクト」の活動が始まります。左官職人や、DIYで一棟貸しの宿をいつか作りたいと思っている職人、地元の尾道市立大学の学生、

図11



漫画家やアート活動をしている作家など、色々な人が集まり始めました。

豊田さんは一主婦でありながらチャレンジングな人で、ガウディハウスから始まり、空き家を次々と買っていくのです。「こんなのが再生できるのか」と危惧されるような建物を、いろんな人を巻き込みながら再生していくんですね。

この建物はもともと北村洋品店という洋品店でしたが、子連れのママさんが集まれるサロンになりました(図12)。子供服を物々交換できるスポットや月替わりのショップスペースなどもあり、2階には我々NPOの事務所が入っています。

1階には井戸だった所をちゃぶ台にしたスペースがあり、ここで毎月NPOの役員会を開いています(図13)。地域の有力組織の代表で構成される組織とは違い、役員は40代以下の若い人たちなので、役員会も手続きを重視するというより「こういうことをやりたいけどどうしようか」と、知恵を出し合うような場になっています。

最初はガウディハウス、次にその近くの北村洋品店、その裏の古いアパートと、すごく狭い範囲で空き家再生を始めていましたが、そういう中でより大きな目標が出てきました。斜面地にたくさんある空き家は文化的な価値が高いものだから、色々な活かし方ができるはずだということで、NPO設立の2年後から行政と連携するようになったのです。

尾道市も2000年(平成12年)頃から「空き家バンク」という取り組みをしてはいましたが、当時は移住者のためというより、作家などにアトリエとして借りてもら



えないかという感じでした。しかし物件も借り手も一巡すると出てこなくなり、お役所のよくあるパターンで滞ってしまう状態になっていて、そういう中で「空き家再生プロジェクト」というネーミングで活動をするところが出てきたので、空き家バンクの事業をこの団体と連携することになりました。

その結果、2009年度(平成21年度)から、市との共同運営ということで、我々のNPOが空き家バンクの委託を受けるようになりました。年間100万~200万円の委託費だったのですが、最初にNPOを始めた時の年間予算が50万円ほどだったので、これで色々な活動ができると大喜びでした。自分たちのやった活動が政策的にも認められ、そういうところに連携するきっかけができたことで前向きになりました。今までは勝手に空き家を見つけて移住者を斡旋<sup>あつせん</sup>していたのですが、それをもっとオフィシャルにできるようになったという面があります。壊れかけていたり、下水が通っておらず、くみ取り式のトイレしかなかったり、普通の不動産市場では流通物件になり得ない物件が多くある中で、眺めは良かったり自分でカスタマイズできたり、家の前に車が入ってこないのが子供にとって安全であるなど、様々なメリットが見い出せるよう模索し、空き家が日の目を見るようになったと言えます。

市の2008年度(平成20年度)の調査では、斜面地に257軒の空き家がありましたが、我々NPOが運営に関わるようになって、新生「空き家バンク」が2009年(平成21年)10月にスタートすると、その2割にあたる56軒が賃貸・売却の意向を持つ登録物件となりました。

その後、2014年度(平成26年度)までの5年半で



登録数が120軒となり、年間十数軒ずつ増えていきました。入居件数も年間十数軒ペースで、登録したもので使える物件はほとんど借り手がつき、貸せる物件がないという状態になってきました。借りたい人からの年間相談件数は800件に達し、毎日電話がかかってくるような状況になり、空き家はたくさんあるけど登録するところまでたどり着けない、物件を掘り起こすことが課題という状況になってきました。

## 空き家に借り手がついてからのアフターケアも考える

でも、空き家は借り手がついて終わりではないんですね。良い空き家を借りたけど自分では直せないとか、勢いで借りたけど何ができるかわからない、思ったより投資が必要だったなど、ミスマッチが起きるケースもやはりあります。

ネックとなる材料の一つは、空き家の中を片付けたりするマンパワーが必要なことで、どのように貸す側、借りる側の双方をサポートするかが課題となってきました。そこで空き家を貸しやすくするため、空き家バンクに登録する条件で、我々が割安で片付ける事業を「空き家片付け活動」と称して始めました。後は建築士と不動産事業者による「1日なんでも空き家相談会」を毎月1回やっています。普段は電話で対応していますが、この時はFace to Faceで相談することができます。

他の地域の空き家バンクはリタイア世代をターゲットにしたり、農業をやりたい人向けの定住促進、クリエイターを集めたいなどの意図があると思います。尾

図14



道の場合は単身者、子育て世代、外国人、クリエイターなどが多く、大きな人の流れを作るといよりも、個別・少人数での移住が多く、他の地域の空き家バンクとは少し違う傾向があるのではと思います。

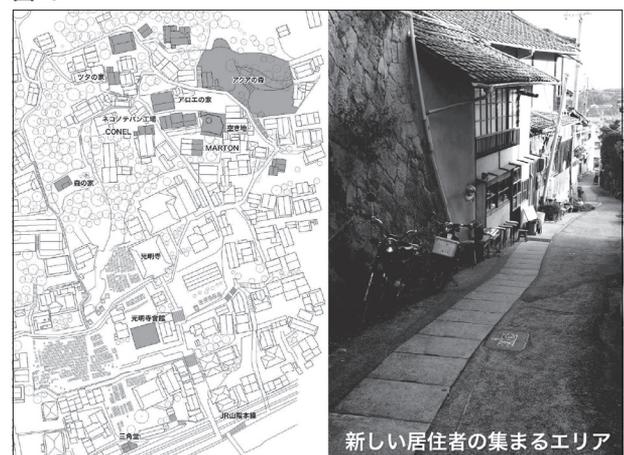
我々のNPOでは空き家バンクの物件データベースを作っており、すぐ住めるものから相当直さないといけないものまで、星の数によって5段階で示しています。このランク付けはメンバーによる感覚的な判断と設備の状態によって行われており、構造などの話ではありません。

ミスマッチをなくすために、不利な条件の発信もかなり早くから始め、注目を集めました。移住者向けに「尾道暮らしへの手引き書」というマニュアルを作っており、第一世代的に移住してきた、つるけんたろうさんという漫画家がデザインなどを担当しています(図14)。空き家にありがちなこと、例えばムカデがよく出るなどの状況をカルタのような形で見せています。脅かすわけではないけれど、生半可な気持ちでは来られない、ということ伝えるようにしています。

新しい移住者が増えてきたエリアもあります。地元出身でJターン的に戻ってきた人とその奥さんが始めたベーカリー「ネコノテパン工場」は、雑誌などでもよく紹介されていますが、その周辺には新しく何かを始めた場所が十数軒集まっています(図15)。

家だけではなく、お寺が持っている遊休施設も活用されるようになりました。光明寺にある光明寺会館という集会施設は、今まであまり使われていなかったのですが、「AIR Onomichi」というアートの創造拠点として活用されるようになりました。我々のNPOメンバー

図15



でもあり、アートプロジェクトを手掛ける地元大学の教員や学生、作家などが活動をしています(図16)。

尾道は、空き家を解体して新しい建物を建てることは、建築基準法上、またマンパワーやコストもかかるため、難しかったりします。そこで空き地になった所を畑にしたり、子育て世代が増えつつあるので、子供たちに使ってもらえるよう、NPOが持ち主のお寺と交渉して借り、広場状の空間を移住者で運営するという空き地再生の活動も生まれています。

## お試し移住から生活、出店支援などサポートメニューを充実

私はこの講座で何回、「空き家」と言っているのかなと思いますが、本当に尾道は空き家だらけで、何百軒もあります。少し埋まったくらいでは、もぐらたたきと同じで、地域の再生はなかなか進まないわけです。5年ほど前から、同時多発的に空き家をなくす動きを起こせないかとNPOメンバーで考え始めていました。1軒の空き家を再生するだけでなく、仕組みとしての空き家再生や借りて住む動きをもっと太くできないかということです。

そこでNPOは2010年(平成22年)から「脱空き家化プロジェクト」と称し、貸せるもの、貸せないもの、貸したいもの、それぞれの空き家物件について、大家さんにヒアリングして丁寧に調査するようになりました。そしてわかったことは、入居者が入った所と空き家が出た所は、本当に近接しているということです。常にそういう循環が起きていることは、マッチングからも

図16



わかっています。

また、空き家が多い斜面地は色々な面で不便ですから、昔からずっと住み続けている年配の方と新しく入ってきた移住者は、近所で助け合うことが必要になってきます。市では、住民同士のトラブルを避けたり、共存していくために新旧住民や町内会長がコミュニケーションを取る場として「斜面地研究会」を5年ほど前に作りました。

家を借りるためにはまず家探しが必要で、通うだけではなかなか見つからず、1カ月滞在してみるといったことも必要になります。ミスマッチをなるべく減らすため、NPOでは移住希望者に生活を体験してもらう「坂暮らし体験ハウス・坂の家」を作りました。

いざ移住すると決めても、空き家をDIYで再生するのはそんなに簡単なことではありません。マンパワーや道具、知恵も必要です。そこで2011年度(平成23年度)からは、アドバイスをしてくれる人や改修の補助、専門家の派遣などいろんなレベルで貸す側も借りる側もサポートするメニューを整備してきました(図17)。

他には、空き家を改修して出店したい人へのサポートも行うようになりました。店を出す場合、必要な設備やお金をかける場所などが家の場合と違うので、そういった面の支援や、DIYをするクリエイター向けのサポートメニューなども増やしてきました。文化財的な建物は、専門的な観点が必要なので、建築士とのコーディネートも進めてきました。

そして2012年度(平成24年度)にはサポート事例や活用イメージを紹介した「尾道式空き家再生術」というブックレットを作成し、2013年度(平成25年度)

図17

**NPO尾道空き家再生プロジェクト**  
2011-12年度「おのみち暮らしサポートメニュー」の整備

このメニューは、空き家の再生や活用を支援するためのサービスを提供しています。主なサービス内容は以下の通りです。

- 空き家を改修したい。**
  - ①改修アドバイス: 専門スタッフ、大工さん、建築士がサポートします。
  - ②改修費用の補助: 補助金や助成金を活用して、改修費用を軽減します。
  - ③改修期間中の滞在: 改修期間中は、NPOが提供する仮住まいを提供します。
  - ④改修後のサポート: 改修完了後は、NPOが提供するメンテナンスサービスを提供します。
- 空き家をもっと活用したい。**
  - ⑤運営・管理が難しい: 大工さんや大工さん、NPOが運営管理のサポートを行います。
  - ⑥物件情報の提供: 物件の概要や写真、地図などを提供します。
  - ⑦空き家の活用: 空き家を様々な用途で活用するためのサポートを行います。
  - ⑧NPOスタッフのサポート: NPOスタッフが現場でサポートを行います。
  - ⑨改修の質を高める: 改修の質を高めるためのサポートを行います。
- 空き家のことを知りたい。**
  - ⑩空き家バンク: 空き家の情報を提供し、貸す側と借りる側をマッチングさせます。
  - ⑪空き家再生のイメージ: 空き家再生のイメージや事例を紹介し、活用イメージを伝えます。
  - ⑫空き家再生のノウハウ: 空き家再生のノウハウやノウハウを提供します。
  - ⑬空き家再生のサポートメニュー: 空き家再生のサポートメニューを提供します。

さらに、NPOは空き家再生プロジェクトを通じて、地域の活性化やコミュニティの形成にも貢献しています。

からは様々な方面から空き家再生をサポートする「おのみち暮らしサポートメニュー」の実施をスタートしています(図18)。

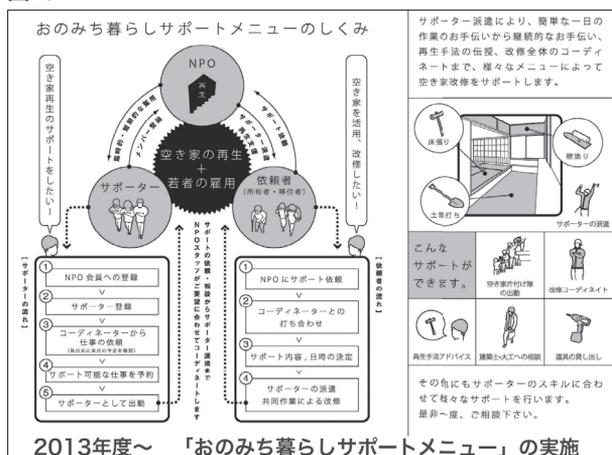
## 「空き家活用+地域の仕事創出」で始めたゲストハウス事業

移住にあたっては、仕事も大事です。家と人のマッチングだけでなく、生業もマッチングしないといけないと思います。

第一世代の移住者は、どこでも稼いでやっていける人が多かったんですね。相当チャレンジングだし、発想力も情熱もある人たちでした。尾道の空き家プロジェクトが有名になってくると、色々な人が関心を持ち、より若い人たちが自分もやってみたいと思うようになります。彼らは、第一世代の人たちほどスキルもなく経済力もないのですが、非常に魅力的で色々なバックボーンを持っています。そういう人たちにどういったサポートができるかと考えると、家の修繕だけでなく、暮らしそのもののサポートが必要ではないかということで、地域における仕事とお金の循環について考えるようになりしました。

色々な人が住み始める中で、この人たちが働きたくなる場所を作りたいという想いと、豊田代表がNPOを立ち上げた時に抱いていた「観光客をもてなす宿をやりたい」という想いが重なり、そこに商店街の空き家物件の相談が持ち込まれ、ゲストハウスを作るという発想が出てきました。ですから、ゲストハウスを作るといのは、観光ありきの発想ではありませんでした。

図18



一軒一軒の空き家をどう使えるか、働く場所はどうかしたら作れるかと考える中で、結果的に出てきたアイデアです。

2012年(平成24年)にオープンした1軒目のゲストハウス「あなごのねどこ」は、商店街の中にある元呉服屋だった建物です。入口は商店街に面していますが、中に入ると坪庭があって、とても奥行きのある和風の木造家屋です。商売をやるにも建て替えが大変で、奥のほうは眠ったままの状態でした。この写真左の細長い通路はもともとなかったのですが、ゲストハウスにするにあたって新しく作りました(図19)。

空き家再生の面白いところは、一人ひとりの知恵が形になるところです。先ほども話に出た漫画家のつるけんたろうさんが「店長をしたい、改修やコンセプトも自分で考えたい」ということで、オープン4年前からスケッチをもとに現場作業を始め、NPOメンバーや建築専門家と実測しながら、構造的にどこをどう補強するかなどを考えていきました(図20)。一見、素人がやりたいようにやっているように見えますが、やはり宿泊業となると消防法もあれば旅館業法もあります。有名になるほど色々な人の目もあり、きちんと成り立たせないといけないということで、改修計画はしっかり考えて現場作業に入りました。豊田代表も作ることが好きなので、現場で壁を建てたりしていました。作業に参加しているうちにゲストハウスのスタッフになりたいという人も出てきて、建築士や職人と連携しながら、移住者と一緒に作っていきました。空き家再生のNPOということで、ゲストハウスを運営する前段階の、建物を造るところからどうするか考え、建物と向き合い、現場作

図19



商店街の裏側に残る町家うなぎの寝床

業もみんなでやるというのが特徴だったと思います。

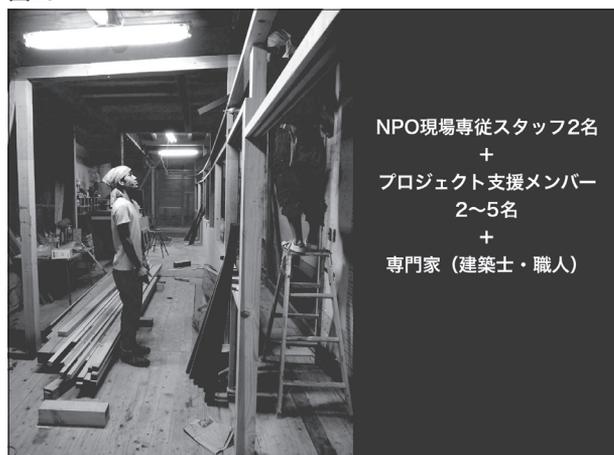
通常の宿泊事業は、カフェなどの付帯施設も全て完成してから一斉にオープンする形が普通だと思います。しかし我々は宿泊場所ができたらずそこだけオープンし、その次にカフェができたらずオープンするというように、無理のない範囲で部分的に開いていきました。1階が共用施設、2階が定員十数人のドミトリーの宿泊施設で、女性専用の部屋もあります。学校の教室というのがコンセプトで、廃校から出た机やイスを使い、不思議な雰囲気を作り出しています(図21、22)。カフェでは宿泊者用のモーニングセットも出しています。映画上映や、外国人交流など色々なイベントも開催しています。

オープン当時は「お客さん、本当に来るかな」と皆で言っていました。今は年間5,000人以上が宿泊し、稼働率はほぼ100%です。1月と6月が閑散期でしたが、近年は外国人が増え、外国の方は季節に関係なく訪れるので、ありがたいねと皆で言っています。

カフェと宿泊で売り上げを比較すると、途中から宿泊のほうが多くなりました。カフェは材料仕入れなど、一定のコストがかかるので宿泊よりも利益率が低いのですが、カフェがあることで人が入りやすく、また仕事作りやすいということがあるので、両方あって成り立っているのかなと思います。

今、働いている十数人のスタッフは、最初の立ち上げや工事に関わったメンバーが中心となっています。ここは商店街の一角にあるので、商店街組合に加盟したり、商店街を盛り上げるイベントにも積極的に参加しています。

図20



我々のNPOが運営する2軒目のゲストハウスが、最初にご紹介した「みはらし亭」です。名前の通り、見晴らしが非常によいです。これは、崖っぷちに立つ、傾きかけた大きな物件で「こんな建物を再生できるのか」と我々メンバーが呆然とするようなものでした。この物件は、2009年(平成21年)に空き家バンクを始めた時から登録されていました。でも借り手もつかないし、誰も手を出さない。どうしたものかということで、2010年(平成22年)にアイデアだけでも出してみても、それを発信していくとよいのではないかということで、「2010 脱空き家化プロジェクトケーススタディ・ワークショップ」というのをやりました。この時は空想レベルで、学校との連携など、色々アイデアを出し合いました(図23)。その後、具体的な検討に入りました。構造専門の建築士に本当に改修できるのか、それにはどれくらいの工費がかかるか診断してもらい、NPOに関わる設計士全員が集まり調査を始め、手をつけようということになりました。

図21

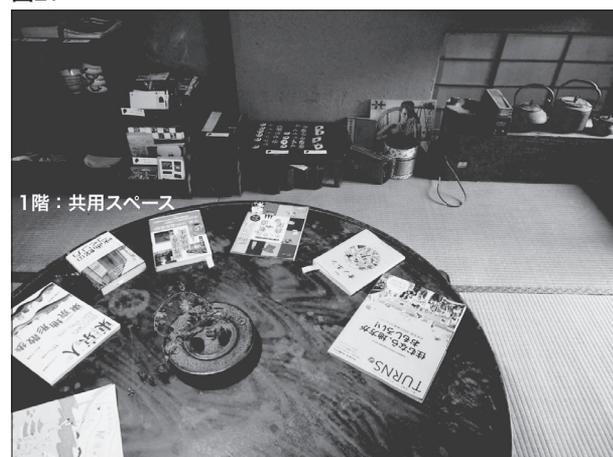


図22



この頃、幸いにも豊田さんが最初に購入したゲストハウスと、みはらし亭の建物が文化庁に認められて登録有形文化財になりました。これをスタート地点として、いよいよゲストハウス作りに踏み切ろうということになったのが2014年（平成26年）です。

「あなごのねどこ」を作る時は数百万円の融資を受けました。NPOとしては膨大な借金で、「こんなことしてまでゲストハウスをやる必要があるのか」と組織を二分するような大激論が交わされましたが、今度は数百万円どころの話ではありません。登録文化財なので助成を受けられるだろう、後は融資やクラウドファンディングなどを複合的に組み合わせて資金を調達すれば何とかできるのではということで、第一段階の建物改修のためにつくったのが、建物再生基金というものです。それぞれが数十万円ずつ出資しようという流れになりました。そして、我々NPO史上、最大の構造補強とDIYが行われ、鉄骨を入れるなど技術的にもチャレンジングなことを行い、地元の小学校の協力も受け、

図23



図24



ゲストハウスの運営の準備に関してはクラウドファンディングでお金を集め、2016年（平成28年）4月のオープンにこぎつけました（図24、25）。

このゲストハウスのご主人はシアトルに在住していた日本人夫婦で、尾道に移住してきたユニークな方々です。ここでは畳に布団を敷くスタイルをとっています（図25）。

滞在化というのは言葉で言うと簡単ですが、やはり色々な人のつながりで成り立っているものであり、NPOがやるからこういう形になったのかなと思います。尾道でゲストハウスが生まれたのは、空き家活用を通じた旧市街再生という大きなミッションがあったからで、ゲストハウスを作ることが先にありきではなかったということを再度お伝えして、私の話を終わりたいと思います。

## コメント

後藤 私が真野先生のお話を伺って感じたのは、たくさんの方が空き家再生のプロジェクトに関わっているということです。

観光地などの取り組みと異なるのは、最初から滞在化を目的としているわけではないことで、滞在化できる仕組みや施設ができる前の段階から関わったり、考案できることに楽しみがあって、だから続いていく部分があるのかなと感じました。

後はアフターフォローがすごく手厚く丁寧だと感じました。借り手と貸し手のマッチングが成立してよかったですね、で終わるのではなく、建物そのものに対する

図25



るフォローもありますし、尾道で生活していくにあたって不利な条件も発信したり、元から住んでいる住民やお寺の方とのコミュニケーションを考えたり、ハードとしての空き家再生だけでなく、コミュニティなども再生されていると感じました。

## 質疑応答

**会場** 全国を旅していると各地域に空き家があって、借りたい人がいても「何年かに一度は使うから貸したくない」とか、空き家がいっぱいあってもそれを借り上げたり、再生するに至らないという問題をよく聞きます。なぜ尾道ではこんなに多くの空き家を扱えたり、空き家バンクのようなことができるのか、教えていただきたいと思います。

**真野** 尾道では空き家が資産だと思っている人がほとんどいないからだと思います。どうやって建物を譲渡するかという状況がスタート地点です。年に一度は帰るといふ家はそっとしておけばよいと思います。尾道の場合は斜面地に建っているのが、暮らせないので手放したいとか、思い出はあるけどどうにもできないという家が多いんですよ。更地にすれば家が建ったり、土地にしたら財産になるかもしれないような普通の住宅地ではないのですが、それくらい追い込まれた極限の場所であるからこそ、こういうエッジのきいた活動ができるとも言えます。

移住希望者も多いですが、生半可な気持ちでは関われないし、誰でも移住できるわけではないです。相

当タフか、何かそこに価値を感じていなければ厳しいので、そういう意味でちょっと特殊な場所ではあると思います。ですが、ゲストハウスに来る旅行者とか滞在者にはもっと気軽に楽しんでもらいたいということで、移住する人と遊びに来る人はだいぶ違うのかなと思います。

**会場** ゲストハウスを開設した商店街周辺は、住宅地の問題とはかなり様子が違うように思います。ゲストハウスとして物件が出てきた時と今を比べると、例えば地価などが上がっていたりするのでしょうか。

**真野** ゲストハウスに改装した元の建物そのものには市場性はないです。所有者には昔、いくらで売った、貸したという記憶だけが残っていますが、価格はほとんどつかないに等しく、築年数も古く間口も狭く、一般的なビルの床単価では測れない要素ばかりです。だから相当手を入れる必要があるし、貸したらすぐ店を開けるという物件ではないので、どうしても店を出したい人でないと無理で、ずっと空き店舗になったままでした。

**会場** しかし、ゲストハウスにしたことで外国人観光客が来たりして、商業地として価値は上がっているのかなと。

**真野** いや、全然上がっていませんね。そもそも、不動産としていくらかと値がつくような物件は、我々NPOは扱わないです。空き家再生と不動産事業者とはバッティングしないので、我々は数字では説明できない物件を扱っていると言えます。ただ、手を入れたものに値がついて、不動産市場にのるようになれば一気に上がるかもしれませんが。

