

12 特定非営利活動法人 尾道空き家再生プロジェクト	
活動名称	脱空き家化支援パッケージと、旧市街独自の居住プログラムの確立
活動地域	広島県尾道市旧市街地区

これまでの再生活動と尾道市と協働で行なってきた空き家バンク事業を通して、数多くの斜面地の空き家を「脱空き家化」してきたが、同時に大型空き家や損傷の激しい空き家に対する支援メニューや仕掛けづくりの必要性が浮かび上がった。この活動では、平地の路地裏に増加する空き家の実態把握、移住希望者のニーズや空き家の現状調査に加え、尾道の旧市街独自の居住プログラムを実証実験し、今後の更なる再生活動に繋げる。

1. 活動の背景と目的

坂の町として知られる古い港町の尾道は、戦前戦後の町並みが多く残り、車の入らない斜面地や路地裏は尾道の地域遺産や観光資源である一方、中心市街地の空洞化や少子高齢化を表す空き家問題が深刻なエリアでもある。駅から2キロ圏内の中心市街地には500軒を超える空き家が点在すると推測され、立て替えの効かない歴史的建造物が多いことから、空き家問題の早期解決は観光都市尾道の旧市街地において急務といえる状況である。

当NPOでは、これまで脱空き家化と空き家を活用したコミュニティの再構築に向けて、尾道の斜面地を対象に空き家への移住希望者に対する定住サポートを行ってきた。2009年からは空き家バンク事業を市より受託し、空き家の家主と移住希望者のマッチングを行っており、成約件数30件という実績とともに具体的な課題がわかってきた。

本活動では既に実施している斜面市街地を対象とした「空き家バンク制度」登録地域を中心に、商店街や旧市街エリアを対象範囲を拡大し、家主と移住希望者の意向を調査を行う(①)。この上で、当NPOが家主に代わって運営・管理を行う「管理代行システム」や空き家改修の「融資・助成制度などの脱空き家支援パッケージを検討する(②)。体験居住と管理運営からなる「コミュニティ・ハウジング・プログラム」の試験的実施(③)により、空き家の活用や管理を可視化するばかりでなく、新たなコミュニティの構築により旧市街独自の居住プログラムを提案する。また空き家バンク利用者や大家、地域住民への報告会を行う(④)ことで、空き家活用の新たなプログラム運営のための連携を検討する。

写真 1 斜面地の町並み



写真 2 路地裏の町並

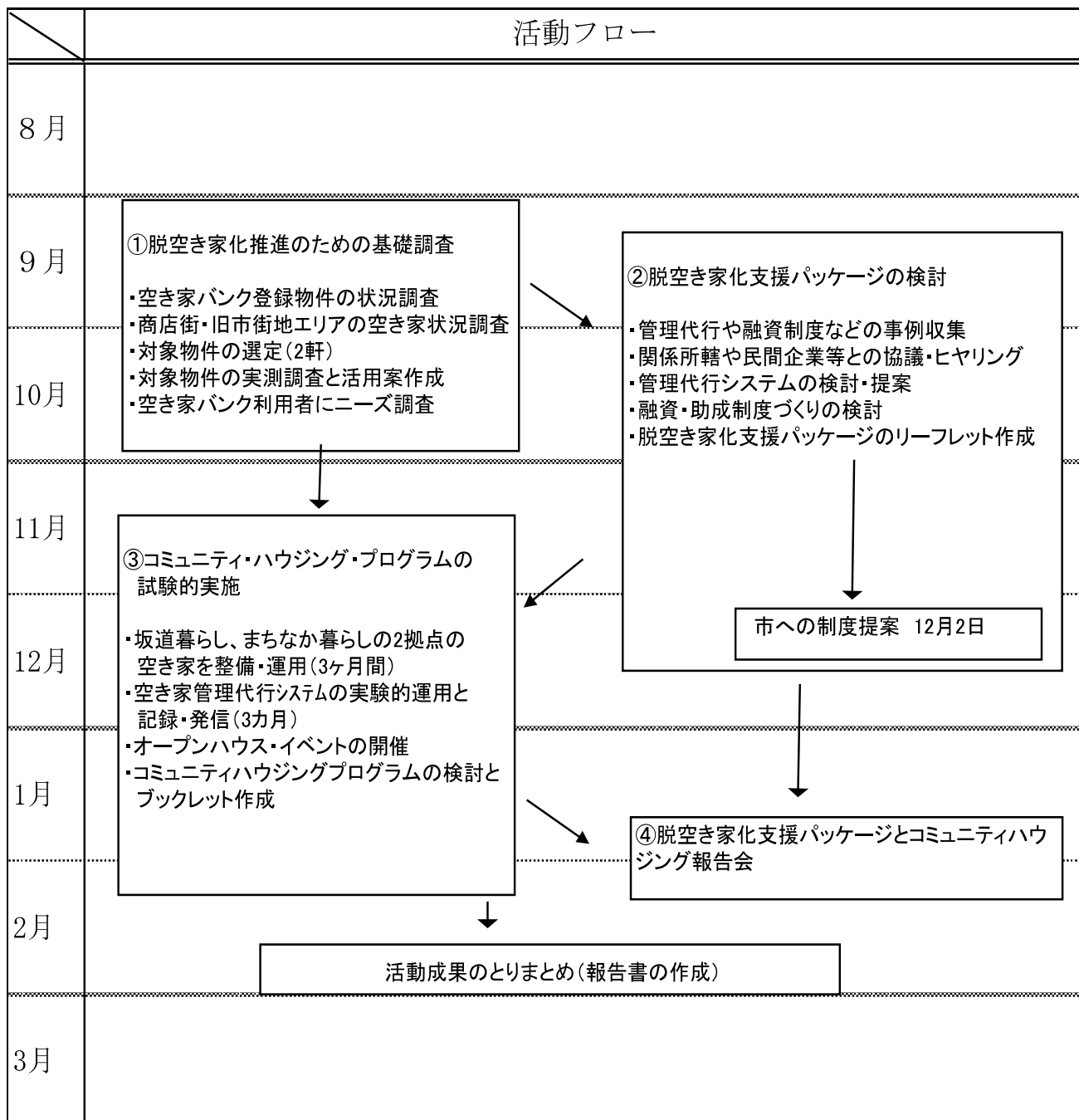


2. 活動内容

(1) 活動の概要と手順

本活動は、①脱空き家化推進のための基礎調査、②脱空き家化支援パッケージの検討、③コミュニティ・ハウジングプログラムの試験的实施、④脱空き家化支援パッケージとコミュニティハウジング報告会の4項目を以下のフローにより実施した。

表 1 活動フロー



(2) 活動内容

① 脱空き家化推進のための基礎調査

・ 空き家バンク登録物件の状況カルテの作成

なかなか成立しない空き家を再度調査し、破損箇所やライフラインの状況など、各物件の具体的な問題点などをひとつひとつ明らかにした。また、その中でも典型的な3軒に関しては工事見積もりも取って見て、実際の工事負担がいくらぐらいものかを把握し、空き家バンクの担当スタッフの中で、今後の参考資料とした。尾道の空き家は戦前戦後すぐの建物がほとんどで、水回りのライフラインを中心に改修を必要とするものが多く、移住希望者も物件を決定するにあたって、どのくらいの費用が必要になるのかを事前にある程度知っておく必要があると考えている。特に現状渡しという条件でただ同然で取引される物件も少なくなく、学生も含めた若い移住希望者が安易に手を付ける恐れもあるので、改修にかかる苦労や費用など、リスクも含めて尾道独特の事情や大体の改修費用の相場等をアドバイスできれば、移住希望者の不安を軽減させ、空き家への移住がより現実的なものになると考える。

図1 空き家の基本情報カルテ

No.36		H23年 10月 7日 担当(新田, 渡邊)
ライフライン	電気	<input type="checkbox"/> メーター有り ■メーター無し <input type="checkbox"/> 引き込み工事 現状(A)
	ガス	■都市ガス (<input type="checkbox"/> メーター有り ■メーター無し) <input type="checkbox"/> プロパンガス(<input type="checkbox"/> メーター有り <input type="checkbox"/> メーター無し)
	上水道	<input type="checkbox"/> メーター有り ■メーター無し <input type="checkbox"/> 引き換え必要
	排水	<input type="checkbox"/> 有り ■無し <input type="checkbox"/> 不明
外部	屋根	<input type="checkbox"/> 瓦 (吹き替え必要 ・ 補修必要 ・ 必要なし) <input type="checkbox"/> トタン (吹き替え必要 ・ 補修必要 ・ 必要なし) ■セメント瓦 (■吹き替え必要 ・ 補修必要 ・ 必要なし) トタンが最適か?
	外壁	① 漆喰(状態: 悪い) ② トタン ③
内部	床	① 1階: 破損 ② 2階: 変(状態: 悪い) ③
	壁	① 漆喰(状態: 悪い) ② 灰壁 ③
	天井	① 筆線天井(雨漏り跡有り: 現在不明) ② ③
	浴室	<input type="checkbox"/> 給湯器(有り ・ 取り替え必要 ・ ■無し) <input type="checkbox"/> 浴槽(有り ・ 補修必要 ・ ■無し ・ 左右衛門風呂)
	便所	<input type="checkbox"/> 洗面取付式(洋式 ・ 和式) <input type="checkbox"/> 節湯水洗(洋式 ・ 和式) <input type="checkbox"/> 夜槽(浄化槽 ・ 有り ・ 補修必要 ・ ■無し)
	家財道具	<input type="checkbox"/> 有り(多い ・ 中 ・ 少ない) ■無し
	ゴミ	<input type="checkbox"/> 有り(多い ・ 中 ・ ■少ない) <input type="checkbox"/> 無し
備考	裏に空き地有り。(母屋に台所, 風呂, 手洗いが無いので新たに増築・改築が必要。)	

図2 空き家の破損箇所などを示すカルテ



・ 登録物件大家へのヒヤリング

制作したカルテや空き家バンク利用者アンケートの結果をもとに現在の条件の見直しを大家とともにやり、活用案なども積極的に検討し提案した。その結果、大家自ら入居者が決まる前に応急処置を施したり、残された家財道具を支援メニューを使って片付ける事例がみられた。高齢だったり、遠方に暮らす所有者の場合、長い間現地に赴いておらず、空き家の現状や傷み具合の悪化など全く把握していないことが多く、こちらがそれを伝えるだけでも反応がある場合もあるので、そういった空き家の見回りなどの管理メニューの可能性も感じられた。今後尾道市の空き家の補助制度や我々の支援メニューが充実することによって、大家の理解さえあれば、廃屋化を避ける手だては十分にあると思われた。

・空き家バンク利用者へのアンケート調査と情報整理

現在空き家バンクを利用している約 200 人の移住希望者に A4 サイズ 2 枚分のアンケート調査を実施し、回答者 45 人分の結果をまとめ、ニーズや傾向を細かく把握、分析した。

アンケートの回答者は 20 代から 30 代が 7 割以上で、若者の関心の高さが伺われた。また、閲覧のきっかけとして、ホームページやメディアを見てという回答が多く、積極的な情報発信が重要で、特に空き家バンクは民間との協働体制の必然性を感じた。

図 3 アンケート

尾道市空き家バンク利用者へのニーズ調査		尾道市空き家バンク利用者へのニーズ調査	
5. 入居に関して [問 1] 尾道での生活で不安なことはないですか <input type="checkbox"/> 近所づきあい <input type="checkbox"/> 家が古いこと <input type="checkbox"/> 災害に対する不安 <input type="checkbox"/> その他 ()		1. 閲覧者基本情報 性別 <input type="checkbox"/> 男性 <input type="checkbox"/> 女性 都道府県 _____ 年齢 <input type="checkbox"/> 20 歳代 <input type="checkbox"/> 30 歳代 <input type="checkbox"/> 40 歳代 <input type="checkbox"/> 50 歳代 <input type="checkbox"/> 60 歳代 <input type="checkbox"/> 70 歳代 家族構成 <input type="checkbox"/> 単身 <input type="checkbox"/> 夫婦のみ <input type="checkbox"/> その他親族を含む 利用目的 <input type="checkbox"/> 住居 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 別荘・ゲストハウス等の宿泊施設 <input type="checkbox"/> アトリエ・工房ギャラリー <input type="checkbox"/> その他 () 希望形態 <input type="checkbox"/> 売却 <input type="checkbox"/> 賃貸 <input type="checkbox"/> どちらでも 希望地区 <input type="checkbox"/> 西土堂町 <input type="checkbox"/> 東土堂町 <input type="checkbox"/> 長江一丁目 <input type="checkbox"/> 西久保町 <input type="checkbox"/> 東久保町 <input type="checkbox"/> 場所は問わない <input type="checkbox"/> その他 () 重要条件 <input type="checkbox"/> 古民家 <input type="checkbox"/> 眺め <input type="checkbox"/> 価格 <input type="checkbox"/> その他 ()	
6. 改修方法に関して [問 1] 改修はセルフビルドで行いますか、専門家へ外注しますか <input type="checkbox"/> セルフビルド <input type="checkbox"/> 外注 <input type="checkbox"/> 箇所による <備考>		2. 空き家バンク利用に関して [問 2] 空き家バンクを自宅でも閲覧しましたか <input type="checkbox"/> はい <input type="checkbox"/> いいえ [問 3] 空き家バンクに住みたいと思える物件ありましたか <input type="checkbox"/> はい <input type="checkbox"/> いいえ <理由> [問 4] 現地に行きましたか <input type="checkbox"/> はい <input type="checkbox"/> いいえ <理由> [問 5] 内部見学をしましたか <input type="checkbox"/> はい <input type="checkbox"/> いいえ <理由> [問 6] その物件に決めましたか <input type="checkbox"/> はい <input type="checkbox"/> いいえ <決めた、もしくは決めなかった理由> [問 7] 問 4「はい」と答えた方、どういう条件であれば決めましたか <input type="checkbox"/> はい <input type="checkbox"/> いいえ <理由>	
7. アドバイスに関して [問 1] 専門家(例えば建築士、など)からアドバイスは受けたいですか <input type="checkbox"/> はい <input type="checkbox"/> いいえ <理由>		3. 移住に関して [問 1] 移住したい理由 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> [問 2] 空き家バンク以外で探しましたが、探した方は方法を教えてください <input type="checkbox"/> はい <input type="checkbox"/> いいえ <探した方法> [問 3] 尾道以外に候補地はありますか <input type="checkbox"/> はい <input type="checkbox"/> いいえ <場所やその場所を検討している理由> [問 4] 利用したいと検討している他団体があれば教えてください <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない <団体名(尾道市外含む)> [問 5] 現在も尾道への移住を検討されていますか <input type="checkbox"/> 検討している <input type="checkbox"/> 検討していない <理由>	
8. 予算に関して 購入 <input type="checkbox"/> ~50 万円 <input type="checkbox"/> ~100 万円 <input type="checkbox"/> ~300 万円 <input type="checkbox"/> ~500 万円 <input type="checkbox"/> 500 万円以上 賃貸 <input type="checkbox"/> ~2 万円 <input type="checkbox"/> ~3 万円 <input type="checkbox"/> ~5 万円 <input type="checkbox"/> ~10 万円 <input type="checkbox"/> 10 万円以上 工事費 <input type="checkbox"/> ~30 万円 <input type="checkbox"/> ~50 万円 <input type="checkbox"/> ~100 万円 <input type="checkbox"/> ~300 万円 <input type="checkbox"/> ~500 万円以上		4. 仮住まいに関して [問 1] 住む家が完成するまでの仮住まい(短期入居可能な賃貸など)があれば利用したいですか <input type="checkbox"/> はい <input type="checkbox"/> いいえ <理由>	
9. 尾道空き家再生プロジェクト(以下、プロジェクト)に関して [問 1] プロジェクト主催の無料相談会に参加したことはありますか <input type="checkbox"/> 参加した <input type="checkbox"/> 参加したことはない <input type="checkbox"/> 今後参加したい <上記を選んだ理由、「参加した」方は感想> [問 2] ツアーへ参加したことはありますか <input type="checkbox"/> 参加した <input type="checkbox"/> 参加したことはない <input type="checkbox"/> 今後参加したい <上記を選んだ理由、「参加した」方は感想> [問 3] 片付け隊(ゴミなどを片付けの手伝い)は利用したいと思いませんか <input type="checkbox"/> はい <input type="checkbox"/> いいえ <理由> [問 4] あれほいサービスはありますか <input type="checkbox"/> 現地での専門家アドバイス <input type="checkbox"/> 改修アドバイス <input type="checkbox"/> その他 () <記入欄> [問 2] スタッフは口頭や web でのような情報を提供すれば効果的でしょうか。また欲しい情報はありますか		10. 自由記述 プロジェクトに対するご意見など自由に記述をお願いします。また、「移住がなぜ決まらないのか」ということについてもご意見いただければ幸いです。	

分析結果として、今回の支援メニューの検討に関わる部分では、空き家の改修方法に関しての項目で、改修作業はセルフビルドか外注するかは悩んでいる人が多く、片付けサービスや改修アドバイス、有料の再生作業へのニーズも大きいことが分かった。若い移住希望者が多いので、全て外注するのではなく、出来る部分はなるべくお金をかけずにセルフビルドと考えている回答者が多く、このような改修補助のメニューを用意することで、新規移住者のハードルを下げる事ができると考えられる。

図 4 片付けサービスを利用したいか

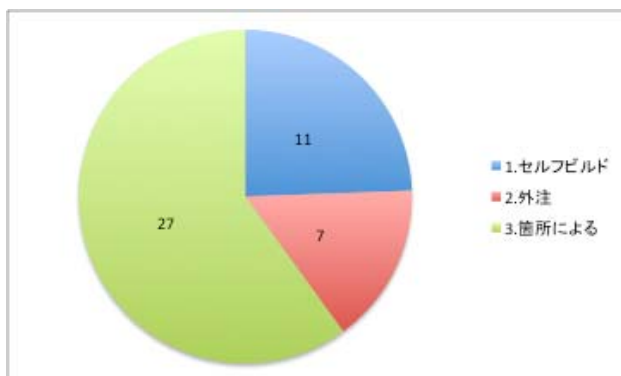


図 5 改修は誰が行うか

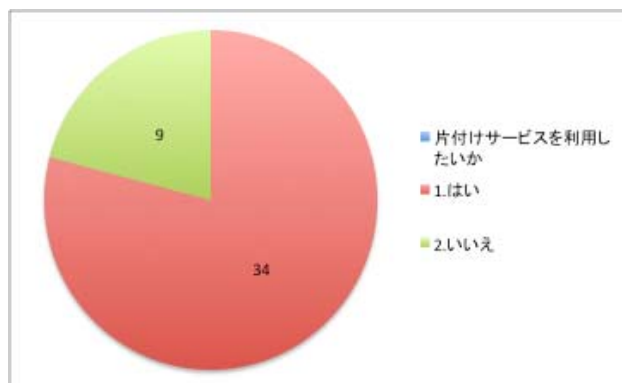


図 6 アドバイスを受けたいか

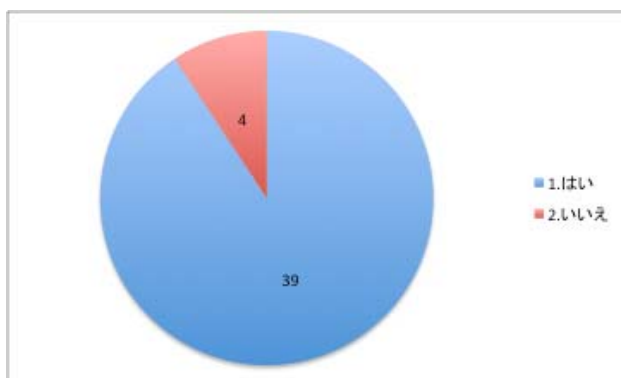
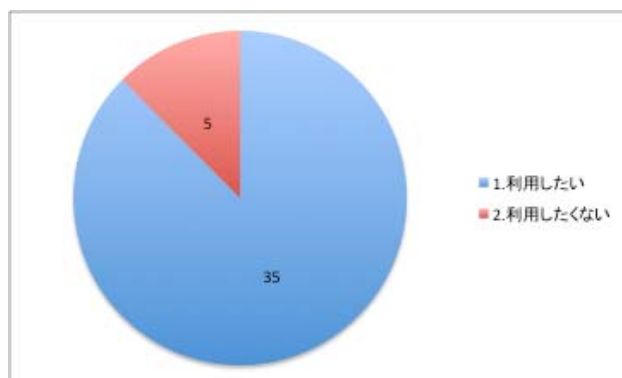


図 7 有料の再生作業を頼みたいか

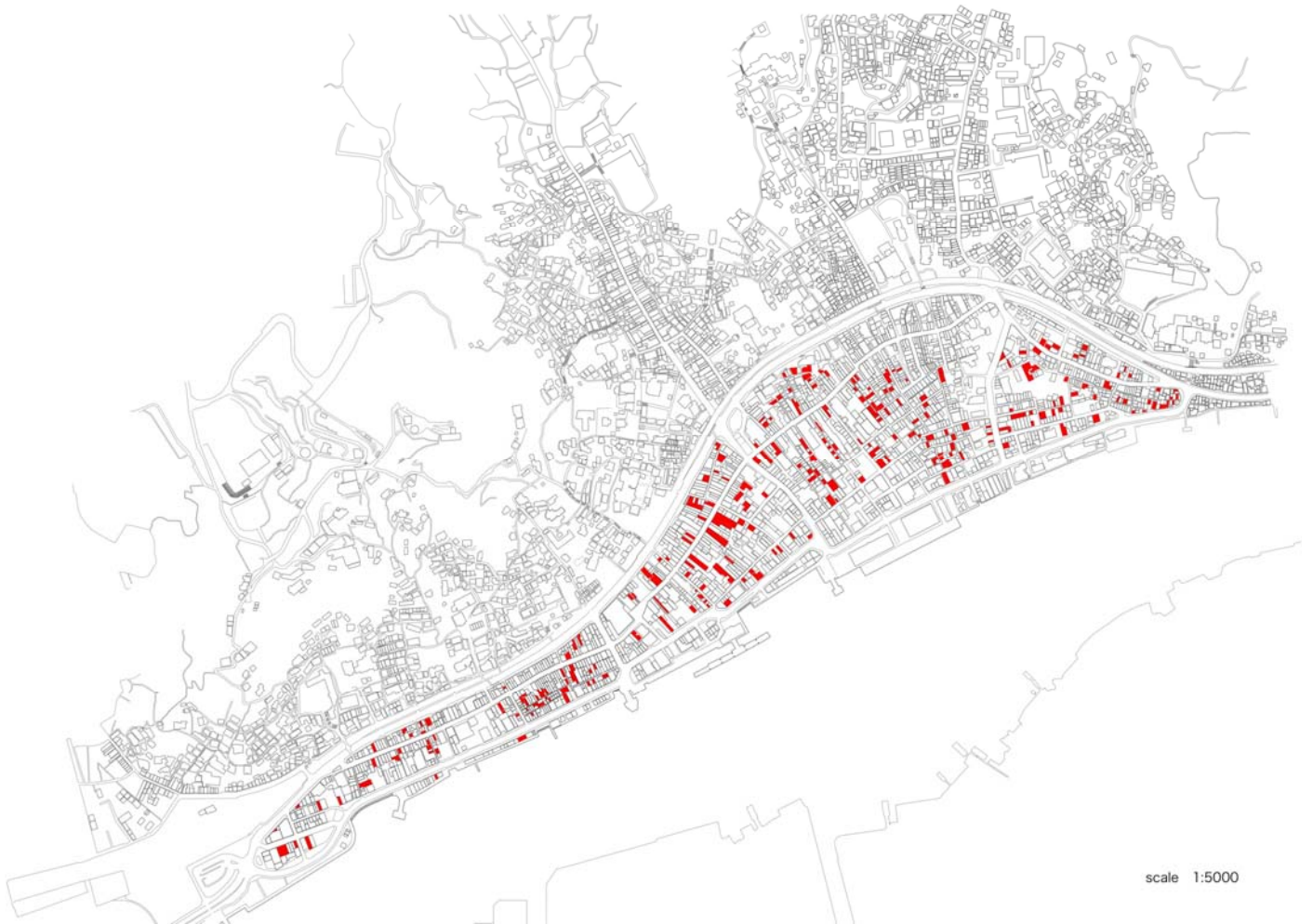


また、希望形態としては賃貸契約希望者が多く、売却を希望する所有者が圧倒的に多いことに対してミスマッチが起こっており、NPO などの第 3 者による管理代行システムやサブリース、シェアハウスによる物件活用の必要性も認められた。

・空き家バンクエリア拡大のための空き家調査（商店街・旧市街地エリア1）

尾道市空き家バンクの対象エリアである斜面地から拡大して、空き家問題が深刻化してきている旧市街地の路地裏物件などを中心に約 1000 件を対象にして平地の空き家調査を行い地図にプロットした。目視だけでも 200 軒以上の空き家が存在することが明らかとなり、車が入らないことや建物の老朽化など、斜面地に空き家が増えるのと同じような条件によることが分かった。また、どのような物件（年代、様式）や空き家の状態、管理状態も同時に調査し、斜面地の空き家同様、荷物が置き去りのままだったり、家主が高齢、もしくは遠方在住で管理が仕切れていない実態が明らかになった。斜面地は坂や石段で日々の暮らしは苦労するものの、陽当たりや眺めのいい物件が多いが、まちなかの平地は生活には便利だが、特に路地裏は一日中陽が当たらない場所も多く路地裏ならではのデメリットも多いことも聞き取りなどにより分かった。また、斜面地同様、接道に問題があり、立て替え不可能な物件も平地でも多く、空き家が廃屋化する前に早い手だてが必要と思われた。

図8 尾道旧市街地の(平地)空き家マップ



・実証実験対象物件の選定・検討(2件)を行う

空き家調査結果を踏まえて、斜面地と平地の路地裏の空き家を一軒ずつ対象として選定し、所有者と交渉し、短期賃貸し、実証実験を展開した。斜面地の空き家物件は、現在事業委託を受けている尾道市空き家バンクの登録物件の中から選定した大正から昭和初期に建てられた洋風長屋住宅で建築的にも価値の高い建物である。旧市街地平地の路地裏の空き家物件選びは、情報やネットワークがまだ乏しい中で難しく、なかなか決まらず、想定していたよりも小振りの物件となったが、路地と路地の交差点というまさに町中の路地暮らしそのものの物件で、結果的にはよかった。本来なら、もう少し大きな物件でシェアハウスのような試みをしたかったが、発信拠点というコミュニティハウジングにとどまった。

写真3 坂の家



写真4 路地の家



②脱空き家化支援パッケージの検討（管理代行システム+融資助成制度）

管理代行や融資制度などの全国の事例を収集し、尾道において施策可能な政策を関係所轄や民間企業等と協議した。管理代行システムや空き家バンクでの成約後の支援メニューを検討し、尾道市の関係課に提案し、来年度から準備している融資・助成制度づくりに活かした。最終的に「空き家再生サポートメニュー」として、行政やNPOが可能な支援メニューの一覧できるリーフレット脱空き家化支援パッケージの仮リーフレットを作成し市に提案を行い、年度末には正式リーフレットを発行し、空き家バンク利用者と空き家所有者の合計350人に発送した。尾道市としては来年度から空き家の改修補助や修景補助制度を施行することが決定し、NPOのサポートメニューと合わせて、有効な活用と更なる空き家解消の引き金となりうると確信している。

③コミュニティ・ハウジング・プログラムの試験的实施

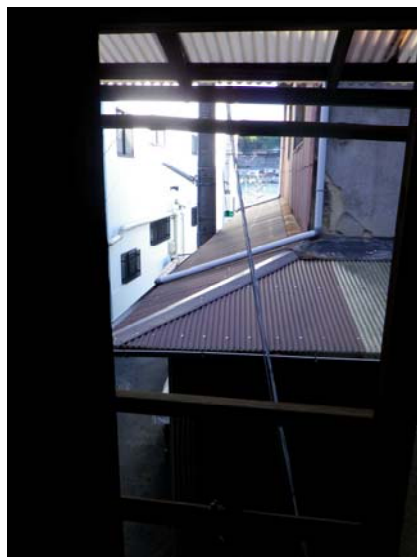
・坂道暮らし、まちなか暮らしの2拠点の空き家の運用

坂と路地と2つの空き家の大家さんにヒアリングし、10～11月で2つの空き家を整備、11月から2月にかけて試験的に運用した。

写真5 坂の家の居間



写真6 路地の家2階から



・空き家管理代行システムの実験的運用と記録・発信（3カ月）

路地の家は高齢で足が悪く現地に赴くことすら困難な大家さんに代わってスタッフが実際に暮し、路地裏暮らしの面白さや魅力を記録し、専用ブログなどで随時発信、暮らしぶりが分かる写真や図面とともにブックレットを作成した。坂の家は遠方に住む所有者に代わって管理代行を実践し、シェアハウスや移住希望者の体験ハウス、空き家再生中の仮暮らしハウスとして実証実験をした。現代アートのアーティストによるギャラリー活用や遠方からの空き家探しをする方の活用があり、実際に移住を決める事例もあった。

・オープンハウス・イベントの開催

2物件の内部見学と再生プロセスの紹介やコミュニティハウジングの提案などを11月27日、12月3、4、17日に実施した。特に路地の家は、引き続きほぼ毎週末、開放することで、まちなか暮らしに興味のある人や昔から路地裏に暮らす地域の方から生の声をたくさん聞くことが出来、路地裏の空き家情報やその状況、移住希望のニーズなどが明らかになった。

図9 坂の家の紹介カード

「坂の家」の使い方

坂の駅裏斜面地に密集する大正から昭和初期に建てられた洋風表裏の一角を再生し、空き家を継いでいる方や坂暮らしを体験したいの方に坂暮らし体験ハウスとして、また、移住が決まり再生中でまだ住めない方の仮暮らしハウスとして利用できるようにしました。

坂を下ればすぐに駅や商店街、窓からは奥の望める「坂の家」は、坂暮らしの楽しさや苦労を体験し、歴史あるヒューマンケールの坂道の町の魅力を堪能できる建物です。

※1 利用に際しては、短期賃貸借契約を交わしていただきます。
 ※2 敷金や礼金は不要、光熱費も含んだ料金は、1週間単位での契約となりますので、1週間以下の利用でも日割り計算はしません。
 ※3 最長の利用は1回につき1ヶ月までです。

①間取り
 ①玄関、②洋室（4畳半）、③和室（6畳）、④キッチン
 ⑤シャワールーム、⑥トイレ（風呂取り）
 ⑦設備
 冷暖房器具（石油ファンヒーター、コタツ、扇風機、うちわ）、炊飯器、珈琲メーカー、湯沸かしポット、布団4セット、冷蔵庫、洗濯機、調理器具全般、食器全般

図10 路地の家の紹介カード

路地の家 に ついて

路地の家は、尾道に由来する路地裏暮らしの面白さや魅力を記録し、専用ブログなどで随時発信、暮らしぶりが分かる写真や図面とともにブックレットを作成した。坂の家は遠方に住む所有者に代わって管理代行を実践し、シェアハウスや移住希望者の体験ハウス、空き家再生中の仮暮らしハウスとして実証実験をした。現代アートのアーティストによるギャラリー活用や遠方からの空き家探しをする方の活用があり、実際に移住を決める事例もあった。

rojinoie.blog.fc2.com

2階 住居イベントスペース
 1階 サロン

・コミュニティハウジングプログラムの検討とブックレットの発行

坂暮らし体験ハウスを含む空き家再生のサポートメニューのリーフレット2種類を発行、関係者に配布した。また住まい方事例集のようなブックレット「logi-co」を制作、発行した。実際に坂や路地で面白い住まい方や複合的な使い方を行っている方にヒアリングを行い、図面を作成し、写真とともにその暮らしが分かるような一冊に仕上げた。今後尾道らしい坂や路地の暮らしを考える移住希望者や行政、関係者に広く配布し、商店街の路地などのまちなか暮らしの発展に繋げていきたい。

図 11 サポートメニューのリーフレット

おのみち暮らしサポートメニューとは？

NPO 法人尾道空き家再生プロジェクトでは、これまで多くの空き家の再生支援を行ってきました。2009 年からは空き家バンクを市より受託して空き家の家主と移住希望者のマッチングを行っており、2 年で 30 件もの物件を成約しています。

最近ではマッチングだけでなく、空き家の改修をお手伝いも頼まれるようになりました。そこで2012年より新たに「おのみち暮らしサポートメニュー」として、所有者さんや新規移住者の方のハードルとなっている空き家の改修や管理・運用を当NPOが代行するサービスを開始します。



NPO 法人尾道 空き家 再生 プロジェクト

〒722-0031 尾道市三軒家町 3-23
☎ 080-5624-5067
bank@onomichisaisei.com
http://www.onomichisaisei.com




**おのみち暮らし
サポートメニュー**



行政による空き家再生の支援制度
(問い合わせ先：尾道市まちづくり推進課)

- まちなみ形成事業
景観地区内の歴史的建造物やランドマーク的建物と認められる建物の場合、外観補修に対して、改修費の 3 分の 2 を助成しています。(最大 200 万円)
- 空き家再生補助 (H24 年度より)
景観地区内の築 30 年以上の建物で 1 年以上空き家になっている物件に対し、2 年以上住むという条件の下、3 分の 2 の改修補助金が出るようになります。(最大 30 万円)
- 沿道建築物等修景整備補助 (H24 年度より)
景観地区内で重要な路線に面している建物の外観に対し、3 分の 2 の修景補助金が出るようになります。(最大 20 万円)

おのみち暮らしサポートメニュー

空き家を知りたい。

当 NPO では市と協力して「空き家バンク」を運営し、移住希望者の方に空き家情報を提供しています。

- ① 空き家バンク
尾道での利用登録後、物件情報を閲覧出来ます。(自宅でも閲覧可能になります。)
※空き家バンクの詳細に関しては、別チラシをご覧ください。
- ② 地域情報の提供
尾道特有の空き家状況や坂暮らし事情、エリアの情報を提供します。
- ③ 空き家めぐりツアー
年に数回、斜面地の空き家や再生事例をめぐるツアーを行います。
- ④ 空き家相談会
毎月 1 度、不動産屋さんと建築士さんに空き家への移住や改修、契約に関する相談が無料で行えます。
- ⑤ 坂暮らし体験(坂の家)
坂暮らし体験ハウス「坂の家」に宿泊することで、坂暮らしを体験出来ます。
※坂の家の詳しい情報に関しては、別リーフレットをご覧ください。

空き家をもっと活用したい。

運営・管理が難しい
所有者さんに代わって、当 NPO が空き家の活用をお手伝いします。

- ① 所有者さんの意向調査
新規物件の掘り起こし、所有者さんの意向を調査します。
- ② 新規物件の登録
新規物件について調査し、空き家バンクに登録します。
- ③ 空き家の活用
 - 【物件管理代行型】
空き家バンクに登録された物件の所有者さんに代わって、当 NPO が空き家の改修・管理を行います。
 - 【サブリース型】
当 NPO が所有者さんから物件を賃貸し、改修して代わりに物件を貸し出します。

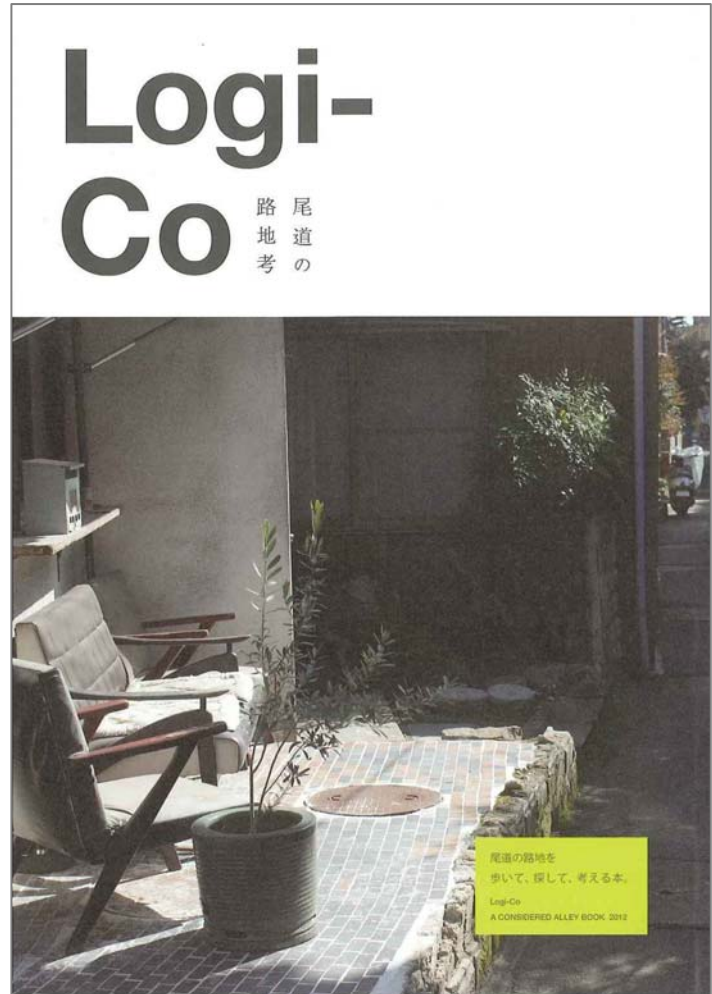
空き家を改修したい。

新規移住者の方の改修を、NPO スタッフ、大工さん、建築士さんがお手伝いします。

- ① 改修アドバイス
当 NPO スタッフが、改修プラン、再生手法のアドバイスや業者さんの紹介を行います。
- ② 専門家の派遣
建築士さんなどの専門家が、空き家の構造チェック、改修のアドバイスを行います。
- ③ 空き家片付け隊の派遣
当 NPO スタッフとボランティアスタッフが、片付け・ゴミ出しをお手伝いします。
- ④ 改修作業補助
当 NPO スタッフが改修作業補助を行います。(基本的にご本人にも参加していただきます。)
- ⑤ 改修現場監督
当 NPO スタッフが、改修現場の監督を行います。
- ⑥ 道具の貸し出し
個人で所有するのが難しい工具を貸し出します。

NPO 法人尾道 空き家 再生 プロジェクト

図 12 ブックレット「logi-co」の表紙



④脱空き家化支援パッケージとコミュニティハウジング報告会

2月18日(日)に坂の家で開催し、ご近所の方や移住希望者、学生、報道機関など30人弱が集まり、今回の事業の報告をした。後半は支援メニューや助成制度などに関するディスカッションタイムにし、広く意見を出し合い、最終的にサポートメニューの決定に繋がった。

3. 事後評価

(1) 事業の効果

2009年度より2年に渡って尾道市と協働で空き家バンク事業を行ってきた中での明確な課題を踏まえた上での今回の基礎調査事業は大変効果的であった。空き家バンク利用者のアンケート結果からは、登録物件の何がネックで成約しないのか、予算をいくらぐらいで考えている場合が多いのか、改修はセルフビルドか外注かなど、具体的なニーズが明らかになり、今後の行政も含めた支援メニューを考えていく上で大きな収穫を得ることが出来た。

この具体的な利用者のニーズや大家ヒアリングから具体的な支援メニューを検討、来年度から尾道市と協働で補助制度などとサポートメニューを合わせた形で空き家バンクから派生する事業展開を実施していきたいと考えている。登録物件のカルテ作成作業は、ざっくりとしか今まで説明できなかった空き家の傷み具合やライフラインの状態にいたるまでの詳細を把握する良い機会となり、今後の空き家バンク利用者にも改修費用の概算などの情報も少しずつ提供していけるようになった。また平地の空き家調査は来年度からの歴史まちづくり法(地

域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律) にともなう新たな事業が始まる尾道市にとっての事前調査としても役立ち、来年度は平地にも空き家バンク特別区域の拡大を検討、再来年度は、所有者への意向調査などの実施、翌年度には拡大エリアの空き家バンク事業へと繋げていきたい。2軒の空き家物件での実証実験は、一軒は遠方に暮らす高齢の大家さんのために改修も含む管理代行システムの実験となり、坂暮らしの体験ハウスや遠方からの移住希望者が空き家を探しにきた際に安価で利用できたり、空き家の改修中の仮住まいとしての活用を試みている。もう一軒は平地の路地裏にあるまちなか物件で坂暮らし同様「まちなか暮らし」の魅力を発信する拠点として若物が実際に住んで、内部を定期的に公開したり、ブログで発信することにより、関心を高めていることができた。

(2) 目的の達成状況

出だしが少し遅れ気味で始まったが、順調に平地の空き家調査やアンケート調査を行い、その結果を尾道市に提供し来年度の補助制度の設定に役立てた。実証実験用の2物件のうち坂暮らしの方は遠方に住む大家に代わって管理代行を行う実験が出来ただけでなく、その利用者が実際滞在しながら空き家バンクを成約させたという成果を見せた。路地暮らしの方は、高齢の大家に代わってマチナカ暮らしを実際にしながら、その暮らしをオープンにすることで、移住希望者のみならず、地域住民の関心を高めることが出来た。今後空き家バンクのエリア拡大を見据えて、マチナカ暮らしの発信も引き続き行いたい。全体として助成事業は全て終了し、順調に目標を達成できた。

4. 今後の課題

アンケート調査により移住希望者の詳細なニーズが分かり、やはり補助金や融資制度など多少であっても資金面の支援なくては難しい若者が多いことが明らかになった。また、カルテ作成から登録物件の大多数が屋根や構造、ライフラインに問題があり、条件不利地での通常の工事では非常に高くつくので、我々のような支援団体が介して、少しでも移住者の負担が減るような支援メニューの必要性が強く感じられた。また、大型の物件や破損状態がひどいものに関しては、行政や企業、町内会なども巻き込んだ活用法を考えていく必要性も引き続き感じた。今までの活動の成果から、斜面市街地ではネットワークも広がり、地域との連携も濃くなり、地域の強力が得やすくなったが、平地の商業地区においては、一からとなるので、難しさを感じた。今後の空き家バンクエリア拡大を見据えて、平地でも目に見える成果や活動を繰り返しながら、活動への理解と協力を得ていきたいと考える。

5. 今後の展開

今後は住まい方のブックレットやサポートメニューのリーフレットを読んだ方の反応が期待され、来年度の尾道市の空き家改修の補助制度とともに、利用者のニーズにかなったサポート事業の展開に務めたい。実証実験の2物件においては、可能な限り活用を続け、応用して他の物件でも管理代行や活用提案等を展開していきたい。来年度は今まで動かなかった大型の空き家物件の勝つようにも乗り出す予定。このような一歩踏み出した事業を少しずつ実現していくことで、一軒でも多くの条件の悪い空き家の再生にこぎつけ、旧市街地への定住者を促進し、尾道の昔ながらのコミュニティや景観を次世代に引き継ぎながら活性化に務めていきたい。

■ 団体概要・担当者名			
団体設立時期		平成 19 年 7 月	
代表者名		豊田雅子	
連絡先担当者名		片岡八重子	
連絡先	住所	〒722-0031	広島県尾道市中心市街地
	電話	080-6323-9921	
ホームページ		http://www.onomichisaisei.com/	