

# 歴史的資産を活用して魅力を高めるしくみづくり

## 26 全国事例5 NPO と行政の協働による空き家バンク運営 ／ボランティア参加型の空き家再生活動

先進事例：NPO 法人尾道空き家再生プロジェクト

### ■尾道市と空き家問題

広島県尾道市は人口約 14 万人の地方都市で、古くから瀬戸内海に面する港町・商都として発展してきた。山手地区と呼ばれる斜面地は坂と路地が入り組み、斜面地の高齢化率は 40%を超え、300 軒以上の空き家が家財もそのままに放置され問題となっている。通路が狭く車が入らず家財等の運搬が困難であること、建築基準法の接道義務や県の崖地条例で再建築不可となる土地が多いこと、解体費用が嵩むことなどが空き家を放置する原因である。土地利用が制限され、建物も老朽化していることから不動産業者も取り扱ってこなかった。

### ■尾道空き家再生プロジェクトのはじまり

こうした尾道の空き家が問題視されはじめた頃、地元尾道に U ターンした豊田雅子さん(NPO 代表理事)が、空き家の里親を探す活動を始め、平成 19 年に自ら1軒の空き家を購入した。昭和初期のこの建物は、不整形な形状から「ガウディハウス」と呼ばれ、映画のロケに使われるなど関心を集めていた。友人や建築士・デザイナー・大学教授など専門家を誘い、尾道空き家再生プロジェクトを発足、翌年に NPO 法人格を取得した。家財道具の整理・販売や、アートイベント会場として建物公開、空き家問題と解決策を探る定例会や、尾道町並み紹介などを開催し仲間を集めていった。豊田代表は2軒目の空き家も購入し、ゴミ出しから改修作業まで指導を受けながらの参加型イベントを実施した。こうした方法による NPO の再生物件は 13 軒にのぼる。

### ■NPO と行政の協働による空き家バンク運営

平成 14 年に市が空き家バンクを開始、31 軒の登録があったが、老朽化で取り下げが相次ぎ、同 19 年に登録ゼロとなった。成約実績は 11 軒と低調だった。翌年、市が空き家を再調査し、NPO は独自の実績から空き家バンクの活用を市に提案、平成 21 年 10 月に市の運営が NPO に委託(委託費約 156 万円)された。56 軒の登録で再スタートし、現在まで 100 軒を超え 70 軒以上を成約させた。市は広報などで空き家の登録を所有者に呼びかけ、NPO は住民に聞き込みを行い所有者の特定と交渉を行うといった協働が信頼につながっている。

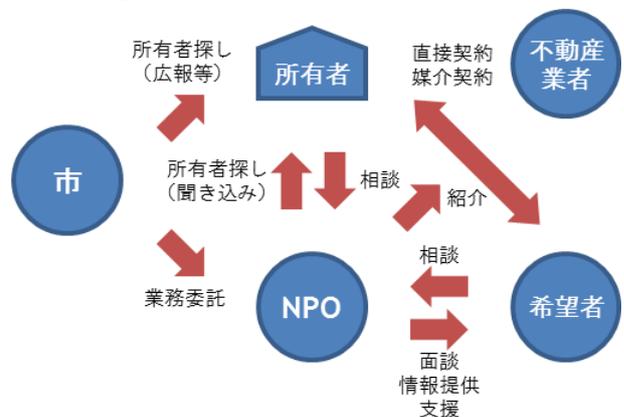


図1 空き家バンクの仕組み

## ■空き家バンクの仕組み

尾道市の空き家バンクは、「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された山手地区の空き家のみ対象である。空き家の物件情報および空き家の利用希望者は、市の台帳に登録される。NPO は物件と希望者とのマッチングや情報提供の窓口を担い、WEB 上で物件情報を紹介し、鍵を預かっている物件は内見に立ち会い、所有者を紹介する業務までを行う。物件情報の閲覧は、事務所で面談しパスワードが交付されれば自宅でも WEB 上で閲覧できる。物件情報を公開しないのは興味本位の問合せが殺到するのを避けるためである。必ず面談を行うのは尾道の空き家の実態を感じてもらい、高齢化が進む地域の一員となる自覚を持つことを手引書で説明するためである。そのほか、空き家と再生物件をまとめて巡るツアーを年2回行い、NPO 理事の建築士と宅建主任者による無料相談会を月1回行っている。

空き家バンクの登録物件は5つ星でランク付けされ、すぐ住める物件は5つ星で、雨漏りしている物件は3つ星以下となる。ランク付けは主観で判断するが、物件の状態に難点が多くても、立地や素材感など建物の個性や良さを探し、その物件らしいキャッチコピーを付けることを大切にしている。

契約方法は賃貸が少なく、売買または譲渡がほとんどである。寺の借地に建つ空き家が多く、解体更地にする費用が高いなどの理由で空き家を手放したいと考える所有者が多いからである。

## ■ボランティア参加型の空き家再生活動

NPO 会員数は約 180 名で、正会員・賛助会員・ボランティア会員（年会費無料）がある。

空き家の再生は NPO が直接手がける場合と、移住者をサポートする場合とがある。前者はボランティアを募って再生を進め、作業を学ぶ講座や合宿も開催される。参加費は材料代や講師（職人等）謝金などに充てられる。後者は活動当初は無料だったが、最近では「尾道空き家再生サポートメニュー」として利用料をもらい、NPO による再生補助や道具の貸出などを行っている。家財道具やゴミの運び出し、資材の運搬に人手が必要な時は「土囊の会」というイベントを行う。



写真1 空き家再生活動(土囊の会の様子)

## ■NPO の財源と運営

NPO の事業規模は約 3,800 万円で、6名の専属スタッフを雇用している。収益事業として再生物件の賃貸(転貸)を行い、古アパートを再生したアトリエや雑貨店が入居する物件、空き家探しや再生期間中の仮住まい(定期借家契約)など、家賃収益で約 300 万円を得ている。また、ゲストハウス「あなごのねどこ」の収益で約 2,460 万円を得ている。

## 参考文献

- 1) 東京工業大学真野研究室編:Logi-co 路地考 2012 年 春、NPO 法人尾道空き家再生プロジェクト、2012 年
- 2) 東京工業大学真野研究室編:尾道式空き家再生術、NPO 法人尾道空き家再生プロジェクト、2013 年
- 3) NPO 法人尾道空き家再生プロジェクト:平成 25 年度事業報告書