

# 会派視察・研修報告書

会派名 自民クラブ

代表者名 嶋内 九一

1 日 ち	令和 5年 7月 4日 ( 火 )
2 視 察 先 研修名、主催者及び会場	NPO 法人尾道空き家再生プロジェクト 所在地 広島県尾道市三軒家町 3-23
3 参 加 者	柴田雅也、若尾敏之、吉田企貴、城處裕二、玉置真一、加藤智章
4 調査・研修の テーマ	空き家再生の取組について
5 主な内容	都市の空洞化と高齢化が進み、空き家が数多く存在している中、尾道空き家再生プロジェクトは、それらの空き家を再生し、新たな活用を模索しており、その取組を調査した。
6 所感、提言事項、課題等	<p><b>【柴田雅也】</b></p> <p>NPO 法人尾道空き家再生プロジェクト代表理事豊田氏の地域の空き家を地域資源として遺<sup>のこ</sup>していきたいという熱い思いを強く感じた。代表自ら、尾道市の空き家に価値を見いだして、当初、自ら物件を買取り、時間をかけて再生させた事が尾道市の空き家再生の大きな要因であったと思う。その地域に住む当事者が、増える空き家について、負の遺産と捉えるのではなく、地域資源として捉えて、活用の方策を考えることは持続可能性のある地域づくりのために必要不可欠なことであると認識した。</p> <p>また、空き家の価値を考える上で○コミュニティ×空き家○建築×空き家○環境×空き家○観光×空き家○アート×空き家という 5つの切り口で空き家について考えて、それぞれの視点を持つ人たちと空き家活用について考えていくことは、本市にとっても空き家再生へのアプローチになると感じた。</p>

6 所感、提言事項、課題等

【若尾敏之】

大正 10 年に建てられた旅館をゲストハウスとして再生した場所で、事業の説明を受けた。大広間と場所が示されていた理由がわかった。たどり着くには 128 段の階段を上らねばならず、最初からハードな視察となった。駅から 2 km 圏内の街の中心に現在 7000 軒が存在しているが、その中で 500 軒以上の空き家が存在する。道が狭いので家を壊すことが出来ないのだから改装するしか方法がないとのこと。そこで尾道市は早くから空き家バンクを取り入れ、結果都会から見学者が増え、100 人程の移住希望へとつながった。尾道空き家再生プロジェクトとして環境〔アート・コミュニティ・建築・観光〕整備に尽力、「尾道空き家談義」「空き家再生チャリティイベント」「蚤の市」「尾道まちづくり発表会」「建築塾」「合宿」など多くのイベントを開催している。地域の状況に合わせた取組が功を奏し多くの移住者を迎え入れる事が出来ている。

【吉田企貴】

空き家再生の事例は全国に数多あるが、民間ベースで成功を得ている例として興味深かった。多治見市においても、川南まちづくりプロジェクトのような市街地全体をコーディネートしていこうという取組が萌芽を見せている。こうした中、遊休不動産（≡空き家）をいかに活用していくのかという点が課題となってくるわけであるが、尾道の事例では以下の点が参考になり得るものと思われる。

- (1) 低予算で改修（D I Y も多用）し、低価格でリースに出している
- (2) 駅至近にもかかわらず、健脚でないと利用できない物件が多数（若者であれば問題ないが、高齢者には使いにくいいため空き家になった物件）
- (3) 自治体そのもののブランド力が高い

上記の様な条件から、以下のような層にニーズがあったものと思われる。

- ・物質的な豊かさよりも、精神的な豊かさを重視する若い世代  
→アーティスティックな人が多い印象。これは、後述の神山町とも通ずるところがある。
- ・少々不便でも歩いて駅まで行けるなら良いとする人（健脚である）
- ・しまなみ海道に位置する尾道市が好きな人

他にも条件はあろうかと思われるが、尾道にとっての「空き家」とは何であるのか？という本質的な問いを立てた上で、ニーズに合った住宅供給を実施していったことに意義があると感じた。この点は、多治見市にとっても同様に敷衍<sup>ふえん</sup>し得るだろう。

### 【城處裕二】

7000 軒にも及ぶ傾斜地で接道のない空き家、狭あい地域に散在する空き家などを課題に、いち早く空き家バンクを開設、足で回って情報収集し現在に至る。地権者にとって何ともならない物件である背景はあるものの、空き家と建築、環境、コミュニティ、観光、アートなど地域の特性、課題と紐づけながら活動する着眼点は見習うべき点だと感じた。また空き家の再生に留まらず、先ほど紐づけた課題を通し、まちづくりをしている事が成功の鍵であると思った。

### 【玉置真一】

山手地区には生活を結ぶ路地と共に住宅が建っている。

外観に個性が有り作りもののレトロ感でなく古き良き時代を自然と感じられる風景が特徴だった。

しかし重機が入れる道が限られており修繕困難や、住民の高齢化などが要因となり多くの空き家が点在している。

歴史的価値のある建物もあり、空き家再生プロジェクトが取り組まれている。

再生された建物は宿泊施設、地域交流の空間、ワークショップなどに再活用されている。

古いものは廃棄、取り壊しではなく良いものは再生して長く使う、次世代に引き継ぐ取組が参考になった。

多治見市内にも歴史的建物があり、歴史と共に継承していくにはどう取り組むべきかを地域住民と共に考え進めていく事が大切と思う。

### 【加藤智章】

視察した空き家は、外観や構造において老朽化が見られた。しかし、その歴史的な価値や場所の魅力を考慮すると、再生の可能性を感じることができた。

再生プロジェクトの取組

視察地点では、地域の住民や地方自治体、民間企業が協力して再生プロジェクトが進行中だった。具体的には、以下のような取組が行われていた。

資産評価と再生計画の策定：プロジェクトチームが空き家の評価を行い、その再生計画を立案していた。地域の文化や景観に配慮した再生が計画されていることが分かった。

資金調達と支援策の実施：プロジェクトには公的機関や民間企業からの資金や支援が流入しており、再生プロセスを支えていた。

尾道市の空き家再生プロジェクトは、地域の魅力を再発見し、地域住民と連携した取組が進められていることを確認した。歴史的な価値や風光明媚な自然環境を活かした空き家の利用例には感銘を受けた。今後もプロジェクトの拡大と持続可能性を考慮し、地域の活性化に寄与することが重要だと感じた。

## この13年間の移住支援の成果 (2007年～中心市街地3キロ圏内)



- ・バンクの空き家提供数：56軒→180軒
- ・空き家バンク新規利用者数：1000人を超える
- ・成約件数：130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

## 7 写 真 等

※視察の場合は必須、研  
修の場合は任意





### 日本遺産のまち尾道

JAPAN HERITAGE ONOMICHI

尾道水道が紡いだ中世からの箱庭的都市  
A MINIATURE GARDEN CITY FROM THE MIDDLE AGES

#### みはらし亭

Miharashitei



登録文化財  
Registered Cultural Property

尾道市歴史文化まちづくり推進協議会  
(尾道市企画財政部文化振興課内)

千光寺山南斜面地に建つ大正10年建築の邸宅。木造二階建てで、斜面に張り付くように建てられ、尾道水道側は大きな窓により、まさに絶景をみることができます。

NPO法人尾道空き家再生プロジェクトにより修理が行われ、別荘建築の趣を残しつつ、現在はゲストハウスや観光案内スペースとして活用されています。千光寺参道の重要な場所に位置し、これからも多くの観光客を魅了する建物としての活用が期待されます。







※視察先、研修先ごとに1枚作成すること。

※「6 所感、提言事項、課題等」は、参加者全員分を記載すること。