

空家活性化事業に関する研究

—広島県鞆の浦を事例として—

日本大学	学生会員	○ 細渕 淨二
広島大学	非会員	山本 真希
日本大学	学生会員	鶴岡 智史
日本大学	正会員	伊東 孝

1. はじめに

広島県福山市鞆の浦で活動する特定非営利活動法人鞆まちづくり工房（以下「鞆まちづくり工房」）は、事業計画のひとつに空き家の調査・利活用をあげている。

現在、鞆の浦では高齢化や建物の老朽化にともない空き家の数が年々増加し、問題は深刻化している。この状況を回避すべく、「鞆まちづくり工房」は「空家バンク」プロジェクトをはじめた。

今回、空家活性化事業について資料やヒアリングをもとに、事業のきっかけ、意義と現状およびこれからの課題を考える。

2. 空家活性化事業のきっかけ・意義

鞆のまちは、高齢化や建物の老朽化にともない、空き家の数が年々目立つようになり、現在その数は重要伝統的建造物群保存予定地区（以下、保存予定地区）内で577軒中49軒以上（約8%）におよぶ。しかし鞆のまちは町屋がおおく、外からの目視調査では、町屋の中に何軒の空き家があるのか判別できないところがある。図－1は、保存予定地区内の空き家のプロット図である。

（保存予定地区は、地域の1401棟の建物のうち、江戸時代から戦前までの建物は、474棟で、江戸時代の建物は80棟に上っている。間口が二間（3.6m）前後の狭い家で、都市型の住居が密集しており、中世以降に鞆の浦が大繁栄していたあかしである。）¹⁾

まちづくりを大きな事業目的としているなかで、空き家は深刻な問題になった。「鞆まちづくり工房」代表の松居秀子（敬称略）は「人の住まないまちは、まちではない」という。この状況を改善するために空家活性化事業が「鞆まちづくり工房」の活動の中心に組み込まれた。

3. 空家活性化事業の現状

大きな活動のひとつに昨年の9月からはじまった「空家バンク」がある。空き家を貸したい人・借りたい人を募集し、「鞆まちづくり工房」が窓口・仲介をしている。これにより空き家を一軒ずつ埋めていき、まちの活性化

をはかっている。

また2003年から2004年には、一軒の空き家を情報発信の場として再生するプロジェクト「四つ角の家」再生計画がおこなわれた（図－1、2）。これは鞆町内唯一の四つ角に建つ空き家を、ワークショップを取り入れながら、一年かけて改装し、鞆の浦に関する研究成果の発表・展示の場とした。

現在は、魚屋萬蔵宅保存活動が主なプロジェクトになっている（図－1、3）。これは、いろは丸事件で坂本竜馬と紀州藩が談判した歴史的な場所である。旧役人・魚屋萬蔵宅が取り壊しの危機にあったため、「鞆まちづくり工房」が1100万円の借入れをおこなって所有者から購入、5000万円かけて江戸期の旅籠として再現するプロジェクトである。

4. 「空家バンク」の問題点

空き家は一軒あるが、今すぐに貸すことのできる空き家が皆無なのが、大きな問題点である。建物の老朽化や、家具がほとんどそのまま放置されているため、すぐに利用できないためである。このような空き家を実際に貸しだせるようにするには、生活動線の復旧・家具の整理・破損箇所の修復・家全体の清掃など、さまざまな対応をしなければならない。この作業を業者に依頼すると数十万から数百万円になってしまい、空き家一軒を修復するのに大きな負担となる。

借りる側のニーズに応えられる空き家が少ないことも問題点としてあげられる。鞆の浦であればどこでもいいわけではなく、借りる側には古い町並みが残るところや港沿いに住みたいという思いがある。しかし、図－1を見てもわかるように、空き家は鞆の町中全体に点在しており、借り主の希望に合致する場所は少なく、なかなか話は進まない。

5. 空家活性化事業への支援

「空家バンク」では問題の解決に際し、一部をボラン

キーワード：鞆の浦 NPO法人 空き家

連絡先 〒274-8501 千葉県船橋市習志野台7-24-1 電話047-469-5572 FAX047-469-2581

ティアに頼っている。主なものは、問題点のひとつでもある家具の整理や家全体の清掃である。今回、わたしたち研究室も、昨年の8月に3軒の清掃・片付けを「軀まちづくり工房」とともにおこなった。これは、特に学生ボランティアに頼るところが大きい、学生は家主より信頼を受け、調査に協力してもらえる利点がある。

また「軀まちづくり工房」は空き家の借り主に安い建材業者を紹介し、借り手と一緒に修理をおこない、費用を安くしている。魚屋萬藏宅の修理は、新たに「軀まちづくり工房」の理事となった地元建築業者の協力もあり、工事や調査の手助けを受けている。

このように、「軀まちづくり工房」の空家活性化事業は、多くの協力者を得て成り立っていることがわかる。

6. おわりに

松居は、「掃除ボランティアは、家主に空き家を提供してもらい一歩を踏み出させるのに、とても大事なこと。これによってまちの人とのコミュニケーションができ、地域の人と親密になれる。これは“まちづくり”の大事なところではないか」と語る。

現地におけるボランティアやヒアリングから、空家活性化事業のきっかけ・意識を理解することはできた。今後は現状を正確に把握し、空家活性化事業のかかえる問題点や課題をどのように克服するかを研究していきたい。

参考文献

1) 軀の浦を世界遺産にする会

<http://www2.odn.ne.jp/tomonoura/jyudenken.html>



図-2 四つ角の家 (図-1のa)



図-3 復元前の魚屋萬藏宅 (図-1のb)



図-1 保存予定地区内の空き家状況

出典：山本真希作成の図に一部加筆