

先導－3		若年層の居住支援を視野に入れた空き家再生サポート体制の構築と路地裏フィールドの開拓	
事業主体	特定非営利活動法人 尾道空き家再生プロジェクト		
対象地域	尾道市旧市街	<input type="checkbox"/> 過疎、豪雪、山村、離島等の条件不利地域 <input type="checkbox"/> 郊外住宅地 <input checked="" type="checkbox"/> 密集市街地・中心市街地	
事業概要	斜面市街地を対象に、移住希望者に対する空き家の改修方法等のアドバイスや回収作業の支援、荷物の片付け等を行なう空き家再生サポート事業の実証実験を、市、地域の大学等との連携により実施。		
効果計測指標	着手時点 (前年度末又は着手時)	完了時点 (H25年3月1日時点)	今後の目標値 (中長期)
サポートメニュー利用	月平均3件	月平均6件	月平均10件

1. 事業内容

(1) 事業の背景と目的

NPO がこれまで行ってきた再生支援や空き家バンクのマッチング実績にこれらの動きが加わり、高齢化・空洞化が著しかった斜面地（写真1、2参照）に、地元大学生や県内外からの若手移住者の居住が増え、コミュニティの再構築が進みつつある。一方、車両、重機の入らない斜面地と路地裏エリアでは、空き家再生の担い手確保だけでなく、地方都市独自の、移住希望者の雇用問題が大きな課題として挙げられる。また、近年の移住者の特徴として、地域に関わる仕事への要望や、創作活動を続けながらの居住、ミニビジネスの立ち上げなど多様化している。このような中、本事業では、雇用*とすまいづくりの両面から若年層の居住支援を行い、地域の脱空き家化、景観や特徴的な建物の保全、コミュニティの再構築に繋がる活動を包括的に先導する仕組みを構築し、持続可能な体制をつくることを目的とする。

*雇用とは、固定給による正規雇用ではなく、シルバー人材派遣の若者版的なイメージを考えており、現在移住者の大変を占める芸術家やクリエイターというある程度時間を自由に使える層が一地方都市でやりたいことをやりながら、副業的に地域貢献にも繋がるサポーターとしての雇用の機会を増やし、定住に繋げていく。



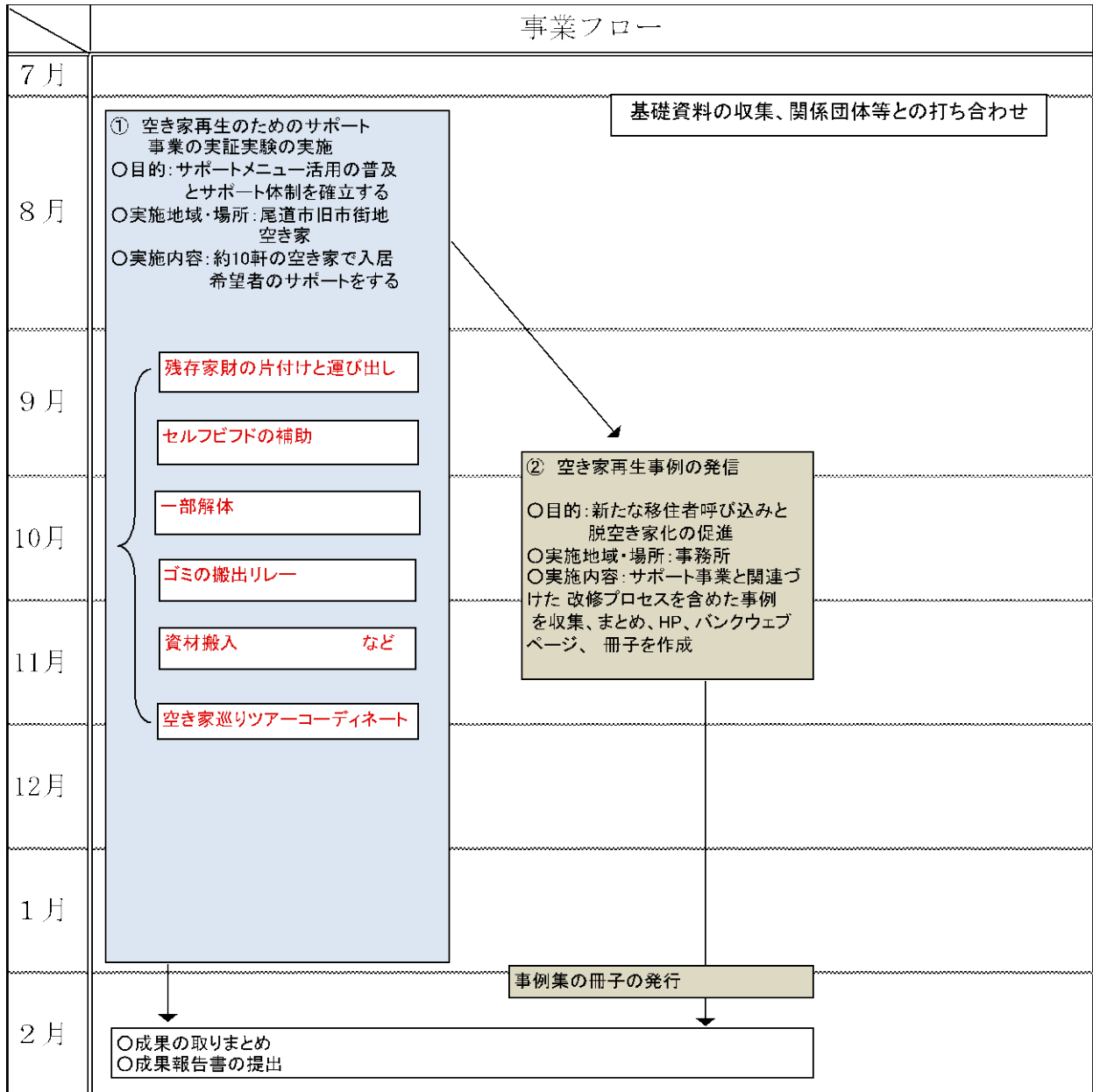
写真1 尾道の町並み



写真2 坂道の町並み

(2) 事業手順

1) 活動の概要と手順

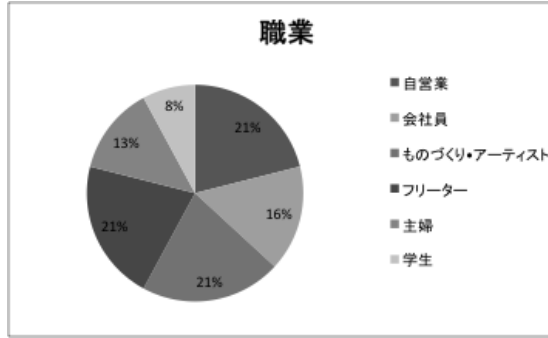
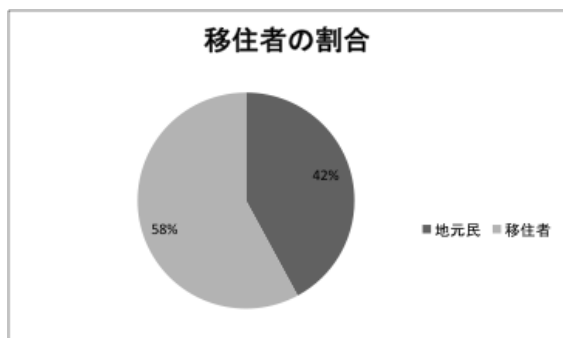
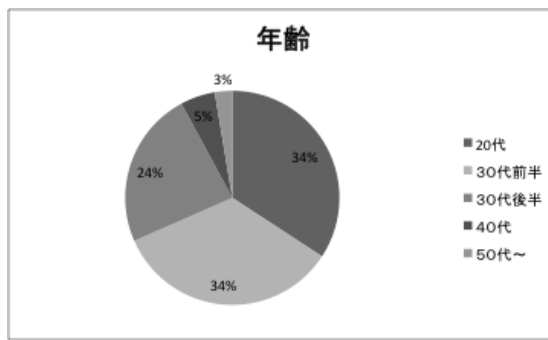
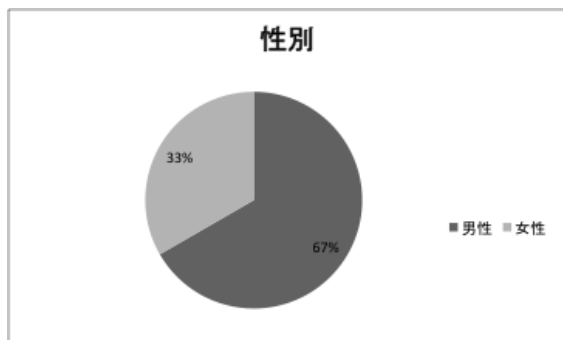


(3) 事業内容

1) 空き家再生のためのサポート事業の実証実験

① 仮サポーター登録

残存家財の片付けやセルフビルド作業の補助等のサポートを行うサポーターを、NPOの会員（約150人）と空き家バンク利用登録者（約300人）を対象に、一斉メールにより呼びかけ、現在60名の実証実験のための仮登録を行う。メンバー構成は20～30代が大半を占めており、現役の地元学生が6名、地元大学卒業生3名、主婦7名、アーティストやクリエイター7名など職業も様々である。また、仮登録サポーターの約半分は尾道への移住者であり、今までNPOの支援を受けて、空き家を探したり、再生してきたメンバーで、今度は移住者の支援をする側に回っている。



仮サポーターの38名の属性としては、男性が67%、女性が33%で、30代の方が58%を占めた。20代よりも30代の方が多く理由は、空き家バンクによって、移住してくる方に30代の方が多いためであると考えられる。移住者（ここでは、尾道に5年以内に移り住んだ方とする）の割合は、58%であった。また、職業では、自営業者が21%、尾道で制作などを行っているものづくり・アーティストが23%、フリーターが21%となった。ここでのフリーターは、尾道に移住し、仕事を探したり、自分の仕事を新たに始める準備期間である方が多く、数ヶ月単位での入れ替わりがみられた。

② 登録サポーターの派遣によるサポート事業の試行

11軒の空き家を対象に、コーディネーターがサポート事業の依頼者のニーズに合わせて、技量等の適性や日程の都合等を加味してサポーターを選定し、派遣。仮登録サポーター54名のうち、実際38名のメンバーがサポートメニューを行なった。

(残存家財の片付けと運び出し・ゴミの搬出リレー：10軒、セルフビブドの補助：6軒)



写真3 空き家の片付けの様子



写真4 搬出作業



写真5 搬出作業

セルフビルドの補助は、ある程度の作業能力が必要で、作業場所が狭いことが多いので、数名のサポーターでまかなうが、空き家の片付けやゴミ出しは、一度に5～20人という大人数で一斉に取りかかり、数日以内に完了させる方式をとっている。特に写真のような階段のみの斜面地における家財道具の搬出作業は、人海戦術によるリレー方式をとりながら、克服している。分別の細かい尾道では、荷物の片付け作業は主に主婦層や女性陣がまかない、手際よくこなし、搬出作業は若い男子が主に担っている。(写真3、4、5)



写真6 空き家巡りツアー



写真7 空き家めぐりツアー

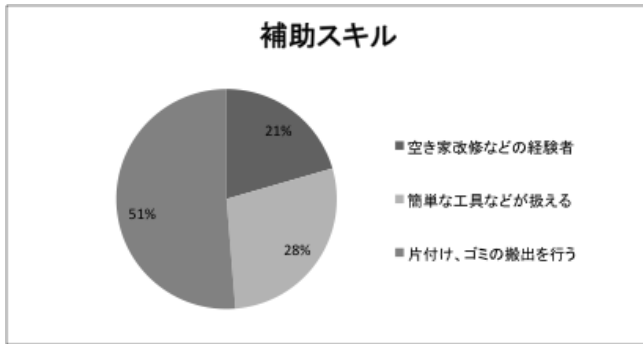
また、8月と2月に「空き家バンクツアー」を開催し、建築士とともに登録されている空き家の内部見学を行なう。平均15人の参加。普段は一旦自分で外観から下見して、気に入る物件があれば所有者に連絡して後日引き合わせるという段階を踏んでいるので時間がかかりがちだが、ツアーの際はほとんどの物件を一斉に内部見学でき、エリアの情報や再生事例なども含めて案内するので、土地勘のない参加者には特に効果的だった。結果として3軒の空き家の成立につながった。

(写真6、7)

【サポートメニューの流れと実施事例/K邸の場合】

- ① 依頼主からの相談
- ② コーディネーターとの打ち合わせ
- ③ 専門家の派遣による構造チェック
- ④ 依頼主と共に改修プランの検討
- ⑤ ゴミ出し、解体、資材搬入などにサポーターの派遣
- ⑥ 業者さんの紹介（構造補強、屋根の補修など）
- ⑦ 改修補助サポーターと共に改修（土間打ち、床張り、壁塗りなど）





	1件あたり平均人工	1件あたり平均日数
片付け・ゴミの搬出	15.9人	2日
改修作業補助	37.7人	12日

「片付け・ゴミの搬出」では、1件あたりの平均人工が15.9人で、平均日数が2日であった。

「改修作業補助」としては、工事を一貫してお手伝いしたもの、一部だけのお手伝いしたものがあるが、1件あたりの平均人工が37.7人で、平均日数が12日だった。サポーターにおいて、改修補助スキルとして、セルフビルドレベルで高度な改修が出来る経験者は全体の21%、簡単な工具などが使える者が28%、片付けやゴミの搬出などを行う者が残りの51%を占めている。

③ 専門家の派遣

サポートメニューの中で、今までニーズの高かった専門家の現地派遣も4人の専門家（一級建築士2人、大工2人）で60回行った。尾道の斜面地への若い移住者の特徴として、出来るだけセルフビルドでの改修を好む傾向にあり、設計士や工務店へ見積もりや現場下見の依頼はあっても、それが仕事に繋がらず無料のアドバイスのみで終わってしまう場合が多くこちらからも専門家を紹介しにくい状況にあったので、今年度は補助金を使って専門家には有償で、依頼者には無料で専門家の現地派遣を行なってもらい、空き家再生の助長と事業化の可能性を検証した。1物件あたりの平均派遣時間は3.75時間であり、相談内容としては、間取り変更にかかる改修などの相談（抜いていい柱かどうか、壁をとっても構造上問題ないか、仕上げの材料に関して、施工法など）の他、改修後の活用に関しての相談（建築基準法的な質問、カフェなど保健所を通すための相談など）や同時期に尾道市の空き家再生補助金制度も始まったので、その申請に関する質問や相談も多く寄せられた。申請に必要な簡単な改修案や見積もりなども作成依頼もあった。

④ コーディネーターの育成とノウハウ育成

これまで何軒もの空き家の再生に携わって来たUターン若者を起用し、2)のサポーター派遣や空き家バンクツアー等の事業コーディネートを実施。具体的にはサポートメニュー利用者との下見、打ち合わせ、サポーターの選定、派遣、レンタルトラックの手配などのコーディネートと、空き家めぐりツアーでは、ルート決定と建築士との打ち合わせ、家主への説明と内部見学の時間設定などを行なった。1件あたりの時間は、事前現場打ち合わせに2時間、サポーター派遣の段取りやサポーターの管理などで2時間、平均して4時間ほどの時間がかかった。



⑤ 実証実験結果の検証

1)～3)を通じて、サポーターの登録や派遣方法など再生サポート事業全体の仕組みにフィードバックさせるとともに、報酬額を含めて有償事業の可能性や移住・定住促進効果について、検証した。なお、報酬額等については、一部サポーターや依頼者（費用負担者等）へヒアリングし確認した。

サポーターの声としては、毎月末に送られてくる来月の予定から、参加出来る作業だけを予約していけるため、決まった日程に拘束されず参加しやすいといった声が聞かれた。

依頼者からは、専門の業者に頼むと斜面市街地では現実的ではない費用となってしまうため、サポーター派遣により空き家の改修や片付けが出来、空き家を活用出来るとの声があり、一定の効果を上げている。

コーディネーターの費用としては、「空き家片付け隊」や「改修作業補助」の場合、利用料の内訳として、サポート費用のうち1,000円はNPO法人へ、その残りがサポートメンバーへ支払われます。

サポーター	年齢	職業	登録同期	実証実験参加の感想
Mさん	30代	無職 (関東から脱サラして移住)	空き家バンクの登録物件に住んでおり、次の仕事を検討中である。次の仕事が決まるまでの間に、収入があるのはありがたい。	地域に貢献出来、自分の家の補修のための空き家再生の技術が学べてよかった。
Yさん	20代	アーティスト	インスタレーションの作品を創っており、制作と全く関係のない仕事をするよりも少しでも、それに近いことで収入を得ることが出来ればと考えていた。	デザインなどに自分の考えを取り入れてくるところがあるので、やりがいがある。
Hさん	30代	主婦	空き家の再生に会員として関わっており、子どもが学校に行っている時間など参加できるから。	ゴミの片付けは、大変だが、みんなでワイワイと作業出来るのが良い。やっているうちに、ゴミの分別や搬出の段取りなどスピードも上がってきた。

表-2 サポーターの属性と登録同期、実証実験参加の感想

依頼主	年齢	職業	サポートメニュー	依頼内容	サポートメニューの感想
Rさん	20代	アーティスト (制作環境を求めて移住)	再生補助、アドバイス、道具の貸し出し	土間打ちがしたいので、その知識や作業補助に入ってほしい。	1人では難しい作業だったので助かった。また、サポートメニューを依頼することで空き家再生のコミュニティに入ることが出来、引っ越し来たのにすぐ自分の居場所があると思えた。
Fさん	40代	Webデザイナー (SOHOとして改修)	再生補助、再生コーディネイト、専門家の派遣	改修のプラン検討から、専門家の派遣、解体、床張り、手作り風呂など1件の改修をトータルでコーディネイト。	全国の空き家を見て回ったが、このサポートがあることが想像以上に重要だった。業者さんを紹介いただいたり、かゆい手の届くサービスで、セルフビルドでの改修において、自分のイメージに近い形で改修出来ている。
Yさん	30代	自営業 (山手に新たな生活を求めて移住)	専門家の派遣、ゴミ出し、資材の搬入	市の助成事業への申請補助のための専門家の派遣。ゴミ出しや資材の搬入など。	仕事をしながらの改修なので、なかなか前に進まず、助成金の申請やゴミ捨てなどには、頭を抱えていた。サポートメニューを利用出来ることで、それらをスムーズ進めることが出来て感謝している。
Tさん	60代	無職	片付け、ゴミ出し	母親が亡くなり、自分たちも戻る事のない坂の上の家を片付けてほしい。	県外で生活しており、普段の生活の中で片付けの時間をつくることも難しいし、年齢的にもしんどい。業者に依頼すると120万円の見積もりが上がってきた。ゴミ出しだけでこの金額だと空き家を放置してしまいたくなるが、サポートメニューにより20万円ほどで住んだので、空き家を貸すことが出来、非常に助かった。
Mさん	60代	住職	片付け、ゴミ出し	片付けとゴミ出し、空き家バンクへの登録。	寺の借地に放置してある空き家がたくさんあり、困っていた。大工さんに入ってもらうにも荷物でいっぱいだったので、ゴミ出し・片付けをやっていただくことで、空き家バンクにも登録することが出来、山手の家が廻りはじめています。

表-3 依頼主の属性と依頼内容、サポートメニューの感想

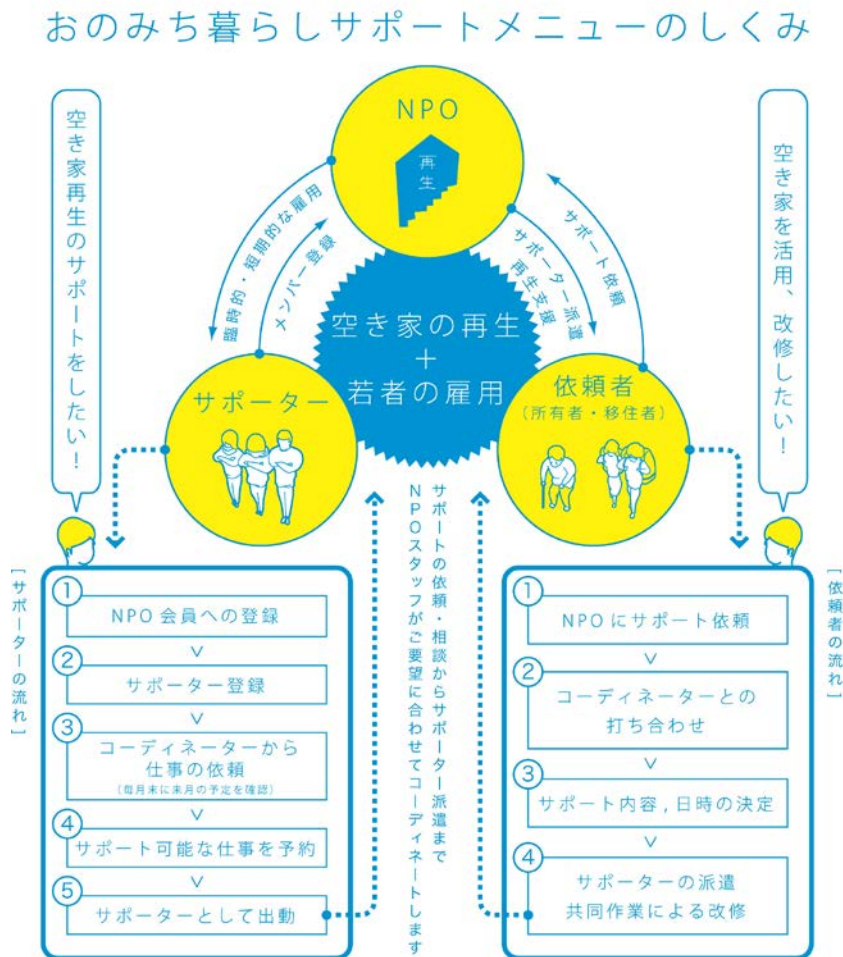
サポートメニュー		サポートメニュー	
改修アドバイス	1,000円/時(現地相談の場合)	改修作業補助	6,000円/日(9:00~17:00)
専門家の派遣	2,000円/時(現地相談可能)	改修現場監督	別途相談
空き家片付け隊の派遣	5,000円/日(10:00~16:00)	道具の貸し出し	別途相談

表4-サポートメニュー料金一覧

2) 空き家再生サポート事業の普及

実証実験を通じて同事業の普及を図るとともに、依頼者と NPO(派遣元)と登録サポーターの 3 者から成り立つ人材派遣の仕組みとサポーターや依頼者の募集を盛り込んだサポートシステムのパンフレットを発行した。(図 1)

図 1 サポートの仕組みのパンフ



3) 空き家再生事例の発信

今まで発信しきれていなかった移住者による空き家の再生事例をレポートし、当 NPO の公式 HP と尾道市空き家バンクのウェブページで発信していく。今回のサポートメニュー依頼者もこれにサポート事業と関連づけた改修プロセスを掲載することを条件として依頼を受けることとし、サポートメニューとその仕組みに対する理解と発信に協力してもらう。また、同内容を今後の移住者のバイブル的な役に立つ事例集として小冊子にもまとめた。今後、希望者に配布予定である。今まで発行してきた冊子は、コミュニティや移住者に着目して、坂や路地の暮らしの魅力を広く発信してきたが、今回はサポートメニューを意識し、尾道ならではの条件不利地におけるセルフビフドの手法やそのサポート体制などの再生プロセスに着目した内容のものを作成した。(図 2)

2. 成果

具体的な成果としては2回の空き家めぐりツアーにより参加者より3軒の成約があった。

サポートメニューの実証実験のお陰で、担当者のコーディネーター力が身に付いた。仮登録のサポーターや依頼者である移住者や空き家の所有者にもシステムの周知を図ることが出来た。また実際にサポートの実証実験を行うことで、いくらくらいが代金として妥当なのか、検討することも出来た。また、「尾道式空き家再生術」という再生事例や方法のノウハウ本を発行、ウェブ上で発信することで、移住希望者により具体性をもって移住や空き家の再生ということを理解してもらうよいツールが出来、今後説明、紹介していくにあたって非常に役に立つと思われる。

サポート費用の妥当性に関しては、サポーターには、主となる仕事があった上で、一種のサイドビジネスとしての位置づけであるので、妥当だと思われ、サポーター登録も増え続けており、回を重ねる毎にサポートのスキルも上がっている。サポーターは常に流動的であることは難点の一つであり、いかにコーディネーターが現場をまとめていくかが今後の課題でもある。

コーディネーター費用など、事業主体のプロジェクトとしても、1件あたりにかかった時間が平均4時間で(1人工あたりのコーディネイト費 1,000円) × (1件あたりの平均人工 15.9人) = (事業主体、コーディネーター費用 15,900円) が捻出出来ている。

ヒアリング結果から、サポーターや依頼主にとって、サポートメニューによる実質的な対価や効果も大切だが、サポートメニューに関わることで、地域や空き家再生というコミュニティに入っていくことが出来る重要なツールとしても評価されていることが明らかになった。

3. 事後評価

サポートメニューを始めてから、11軒の依頼があり、実際に専門家の派遣や、作業補助、片付けなど1年を通して、コンスタントに行うことが出来た。これは、これまでの活動による空き家再生事例や空き家バンクなどの実績や地域での認知度があったことも依頼数に起因しているが、それ以上にいままでも空き家改修の依頼は多くあったが、それを受け入れる体勢が整っていなかったため、今回の実証実験により成果を上げることが出来たと考えられる。空き家バンクでの成約数も事業中に8軒あった。依頼者にとっては、チラシの配付や呼び掛けなどより、実際にサービスをうけた人からの話を聞くことで、サービスを知り、依頼されることが多いと思われる。

サポートメニューというシステムが確立されてから、ニーズがやはり多いことが再認識され、確実に依頼が増えることが期待され、ビジネスモデルとしても成り立つと確信出来た。あくまで半分ボランティアのかたちで行なうことで、業者のような経費(福利厚生や廃棄物処理費など)を省くことが出来るので、事業の採算性としては赤字にはならないと思われるが、高齢者の空き家所有者や低所得の若い移住者を相手に行なうので、低価格で行うことは大前提と考えている。

4. 今後の課題

サポートメニューの中でも荷物の片付けや搬出、作業補助などは目に見えて分かりやすいので、依頼者に料金を発生しやすいが、専門家の現地派遣のほうは、依頼者に料金を徴収しにくい感じがあり、事業終了後以降、成り立つかどうか心配である。(今年度は今回の事業予算から派遣費を100%出している) また、サポーター登録は今後も増やしていきたいと考えており、経理が複雑化しないように、シルバー人材派遣センターのように給与や賃金ではなく、「分配金」という形でサポーターに支払えるようにできるかどうかなどの経理面、作業中の怪我や破損など補償問題などの研究課題がある。

今後も広く広報を行ない、コンスタントに仕事の依頼が来るように務めていく必要がある。

5. 今後の展開

今後の展開としては、正式なサポーター登録を行い、来年度から施行とする。片付けサービスを筆頭にサポートを必要とする空き家は相当数あるので、若年層の雇用とうまく絡めて事業化を図りたい。また、空き家の管理業務など、所有者の求めるサポートメニューを増やし、更なる脱空き家化を目指したい。

■事業主体の概要・担当者名			
設立時期	2008年 6月		
代表者名	豊田雅子		
連絡先担当者名	豊田雅子		
連絡先	住所	〒722-0031	尾道市三軒家町 3-23
	電話	080-6323-9921	
ホームページ	http://www.onomichisaisei.com		