



写真1 - みはらし亭外観

坂の町尾道の独特の景観にともなう歴史的建造物の
管理活用プロジェクト

【実施団体】 NPO 法人尾道空き家再生プロジェクト

【事業経費】 1,696,960 円

(1) 事業の背景と目的

2009年10月より尾道市との連携で始まった空き家バンクでは、現在までに50軒以上の空き家に全国からの移住者を送り込んできたが、空き家バンクなどの移住支援対策だけでは、尾道の大型かつ文化財規模のものは手に負えず、今まで所有者も地元住民も行政でさえも手つかずのままである。有形登録文化財「みはらし亭」は、観光の中心である斜面地の絶景地点に位置し、坂の町尾道のランドマーク的存在であり、大正時代の名建築であるにもかかわらず、10年以上空き家で老朽化が激しくなってきた歴史的旅館建築である。本事業により、「みはらし亭」を当 NPO 法人が、再生・管理・活用していく仕組み、財政支援・地域との連携体制をつくり上げることによって、NPO 法人が主体となった文化財建造物の新たな管理・活用方法の指針となることを目指す。具体的には、斜面地や尾道の建築に詳しい建築士や地元の職人さんを中心に実測、破損状況の調査、改修プランを立てる。また、みはらし亭を旅館（ゲストハウス：ドミトリー形式の簡易宿泊所）として再生・管理・活用していくために、助成金の獲得や寄付金制度等の財政支援のための仕組みづくり、地域・寺院・行政機関などへの周知・連携協力体制の強化を図っていく。

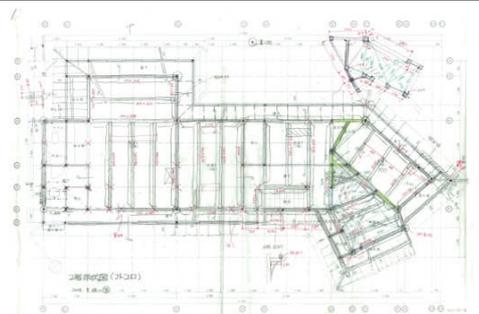
(2) 事業活動内容と成果

1. 文化財建造物の調査

国の登録有形文化財となった「みはらし亭」の修復・再生に向けて、解体・清掃、ゴミ出し、構造および破損状況の非破壊による見えがかり調査を行ない、基礎伏図、土台伏図、各階伏図、梁伏図、小屋伏図など図面を作成、以下の所見を得た。

【表1 - 調査実測所見】

	所見
屋根	瓦は菊間産の引っ掛け棧瓦で、1階は石持ちの鎗付き、2階は鎌掛瓦の鎗付きである。ともに尾道の風土性に充ちた景観構成要素であり、再利用可能な瓦も多い。耐久性向上のためには防水シート施工が必須といえる。
小屋および梁組み	斜めに棟が交わる部分に複雑な谷を持つが、やはり谷の数箇所雨漏りが確認された。一方、深い軒を支えるための構造的な工夫として拵木（非製材の自然木）が随所に使われているが、これらは比較的健全であった。垂木、野地板、トントン葺きともに当初材が多いが、損傷は局所的であり、部分的な野地板交換と垂木補強が求められる程度である。ただし、和小屋の桁行方向の倒れをふせぐためのクモ筋交いが不足しており、斜材での補強と火打梁による水平構面の増強は必須である。
2階軸組	深刻な座屈などの軸部損壊は確認できなかったが、北東端を中心に剪断による土壁の破壊が確認された。
1階軸組(2階床梁を含む)	最も深刻なのは玄関前和室から南に抜ける開口部の鴨居の下がりであり、すでに襖が軋んで動かない状態である。直上の梁が雨漏りによる腐朽のために折損しているためである。南端部から西側に突出する三角形の土間についてもガラス戸が駆動しないほどに鴨居が下がっている。これについては梁の折損と柱直下の基礎石の沈下のいずれか、あるいは両方が疑われる。



【写真2 . 3 - 解体作業と実測の風景】

【図1 - 実測図面】

【構造における問題点と補強方針】

- ・ 梁間方向での耐力壁が不足しており、特に1階における補強は必須である。
 - ・ 一般的な耐力壁補強の前提である基礎と土台の緊結が困難である。
 - ・ 東側の石垣上には張り出した切石に懸造りのように張り出しており、軸部の沈下は顕著ではないものの、床下の地盤に大きなクラックが確認できるなど、土壌の流出が懸念される。
- 以上から、鉄筋コンクリートによるベタ基礎を増設するイメージで、基礎と軸部を一体化させつつ必要箇所に耐力壁を増強させる必要がある。

【表 - 2 改修プラン「松竹梅」】

	プランA「梅」	プランB「竹」	プランC「松」
コンセプト	最低限の修復	中間の仕様	根本的な改修
設定金額	2,000万円	4,000万円	9,000万円
内容	ゆがんだままでいい。あまり壊さないで直せる部分のみ。建て付けもなんとかする。折れた梁のみ交換または門型補強	部分的にはがして補強。	軸部以外を解体し、家直（やなお）し。将来の地震にも耐え、100年使用を目指す。構造設計事務所と協働し限界耐力計算を実施。
耐震要素	耐力壁は内側からの構造用合板と筋交い（新規足固めによりフレーム化）。みえがかり接合部を金物補強。壁量充足率40%目標。	耐力壁は内側からの構造用合板と筋交い（新規足固めによりフレーム化）。疑似ベタ基礎化し、主要柱はHD固定（一部フカン布基礎）。壁量充足率75%目標。	軸部のみの状態にして補強。耐力壁は構造用合板と筋交い（新規足固めによりフレーム化）。疑似ベタ基礎化し、主要柱はHD固定。仕口ダンパー使用。壁量充足率100%目標。仕様は構造設計者の指示による
			
擁壁と崖下	新規ヒノキ積材+コンクリ独立基礎（柱受金物）	新規鉄製積材+コンクリ独立基礎	新規鉄製積材+コンクリ独立基礎
建物基礎	そのまま	厚50防水コンクリ（メッシュ）+ケミカルアンカー	厚100土間コンクリ（鉄筋）+ケミカルアンカー+布増打ち
土台	そのまま	そのまま	土台約50%差替え
主要な柱	そのまま	箱金物+HD金物	箱金物+HD金物

耐震補強工事方針決定と見積もりを地元の大手工務店数社と行う予定であったが、すべて事前協議の段階で辞退となった。要因としては、巨大な木造建築を改修出来る技術が引き継がれていないことや市民共有の財産として建物を守っていくという意識の欠如があると考えられる。これらの経緯を経て、現在の空き家再生活動においてつながりのある職人さんとの改修を前提に、事業計画の状況などによりプランが検討可能な改修プランを3パターン作成した。

2. 保存活用計画等の策定

文化財建造物である「みはらし亭」をその価値を損なうことなく活用していく計画を策定した。

①ワークショップ『有形登録文化財 元旅館「みはらし亭」の活用を考える』を以下の内容で開催し、専門家の意見を交えながら意見交換・活用の検討を行った。

【表 - 3 WSの詳細】

【日時】10月20日(日)13:00~17:00	【場所】光明寺会館2階	【参加者】17名(地域住民、移住者、建築業、アート関連、学生、住職、市担当課職員など)
【第一部】①13:00 挨拶、説明(担当) 新田(NPOスタッフ)		
②13:10~	みはらし邸現地見学(講師) 渡邊義孝(一級建築士、理事)	〈配布物〉みはらし邸に関する資料、今回作成した図面。
〈内容〉現地まで案内、内部見学をしながら現地のみはらし邸の建物としての見方と魅力を解説。		
③14:15~	これまでのみはらし邸(講師)片岡八重子(一級建築士、理事)	〈準備物〉パワーポイント、周辺模型と1/50のみはらし邸模型を展示で使用。
〈内容〉みはらし邸のこれまでの歩みを紹介。空き家バンク登録から脱空き家化ワークショップについて。ゲストハウス事業として、あなごのねご紹介。		
【第二部】④15:00~ 今後の活用プランの提案(現時点で考えている案)。(担当)新田		
⑤5:10~	財政支援のための仕組みに係る講習会(講師)真野洋介(准教授、まちづくり専門家)	〈配布物〉パワーポイント、先進事例に関する資料。
〈内容〉(大型物件における)再生活用、財政支援のための仕組みに係る先進事例紹介、今後の仕組みづくりに関する提案。		
⑥16:10~	ディスカッション(司会)片岡八重子	〈内容〉参加者を交えながら活用案、仕組みづくりに関する検討など。
⑦16:50~17:00	挨拶(担当) 豊田雅子(代表理事)	

ワークショップや講座を通じて、「市民共有の財産として残して行くべき建物であり、工事期間や資金集めも含めたかたちで記録し、発信していくべきである」、「現在の案であるゲストハ

ウスやカフェ・バーの利用者だけでなく、フリースペースとしての貸し出し・内部の見学会など広く一般に解放し、文化財としての「みはらし亭」を感じ、多様な使用出来る場にしていくことが重要」といった意見交換が行われた。



【写真4, 5, 6 - 現地視察、講義、WSの様子】

②尾道ゲストハウス「みはらし亭」としての活用

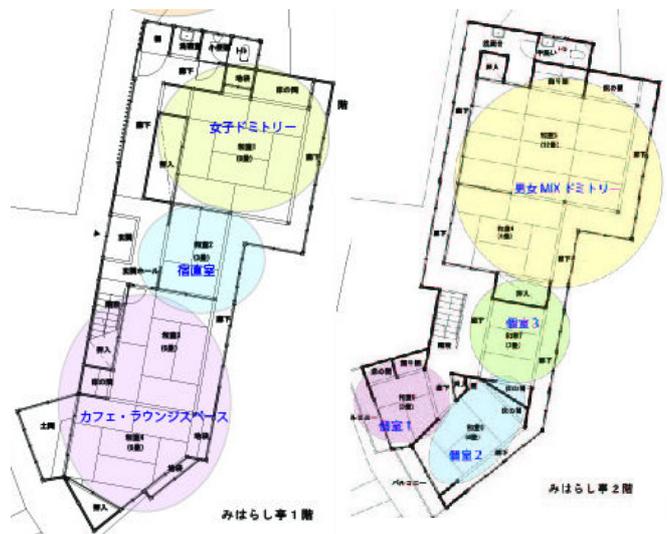
建築基準法による用途転用の観点からも、元旅館である「みはらし亭」をゲストハウス（簡易宿泊所）として改修する。（カフェ・バースペースを併設）当NPO法人が運営し、商店街に位置する尾道ゲストハウス「あなごのねどこ」の経営状況やワークショップなどでの検討事項等を踏まえ、以下の事業計画を策定した。超繁忙期を8・3月、繁忙期を4月～7月・9月、閑散期を10月～2月とし、閑散期である1月中旬～2月中旬などに閉鎖期間を設けることで、フリースペースとして貸

し出すなど、市民の多様な活用を可能にした。

料金表	宿泊費	定員
男女MIXドミトリー(2階)	3,000円	8名
女子ドミトリー(1階)	3,000円	6名
個室1(北)	7,000円	1～2名
個室2(西)	10,000円	1～2名
個室3(東)	9,000円	1～2名

科目		超繁忙期	繁忙期	閑散期	冬期閉鎖期間
収入の部	宿泊	186万円	129万円	66万円	0
	飲食	40万円	20万	10万円	0
	収入合計	226万円	149万円	76万円	0
支出の部	人件費	50万円	40万円	30万円	0
	必要経費	60万円	50万円	40万円	15万円
	支出合計	110万円	90万円	70万円	-15万円
収支合計(月)		116万円(A)	59万円(B)	6万円(C)	-15万円(D)
(収支合計)536万円/年=(A)×2ヶ月+(B)×5ヶ月+(C)×4ヶ月+(D)					

【表4, 5 - 料金表、事業収支予算案】



【図2, 3 - 活用プラン1階、2階】

3. 文化財建造物の活用のための財源確保

「みはらし亭」活用のために、全国での先進事例について調査し、尾道での最適な財源確保の手法を模索し、助成金の獲得や寄付金制度等の財政支援のための仕組みづくりの検討を行った。

①資金調達に向けた基本的な方針

大型の助成金や制度を用いることは困難であることから、改修工事の各段階で資金を調達し、

NPO 法人の借入、福岡県八女市の「町家保存機構」を参考にした「尾道空き家保存機構」の設立、各種助成金の組み合わせ、クラウドファンディング、現在申告を目指している認定 NPO 法人の認可をうけることによる寄付金増加などにより、段階的に資金を調達、再生をすすめ、目指す事業を達成する。また、イベントやツアー、現場体験など資金調達イベントを組み合わせながら、当 NPO 法人が今までにつくりあげてきた人材、地域交流のネットワークなどを活用する。

②事業計画と資金調達の方向性

平成26年4月より構造補強期間、内観修復期間など段階的に資金を獲得、再生し、「みはらし亭」活用を始め、8年後の返済完了を目指していく。

【表6 - 事業資金計画詳細】

	金額	概要
NPO法人借入	1,000万円	「みはらし亭」の利益より10万円/月と「あなごのねどこ」の利益より10万円/月から4年程度で返済できる金額。
尾道空き家保存機構	500～1,000万円	尾道空き家保存機構の設立。尾道空き家保存機構会員(有志)による一口100万円×5～10口の貸付。NPO法人借入返済後に返済開始。
各種助成金	500～1,000万円	尾道市まちなみ形成事業(最大200万円)や歴史的風致形成建造物修景・修復事業(最大400万円)などによる助成金の組み合わせ。
クラウドファンディング	500万円	ブロックファンディングという手法等を用いて計5回×100万円でクラウドファンディングを行う。(cafe/barスペースのオーナーなど)
寄付金	500万円	認定NPO法人の認可を受けることでの企業寄付の促進。
目標金額設定	3,000～4,000万円	最終金額は、資金調達の進捗状況により設定する。

4. 地域・寺院・行政機関との連携構築

「みはらし邸」の管理活用が行うにあたって、これまでの当 NPO 法人の活動や尾道市との空き家バンク事業の実績を活かし、地域・寺院・行政機関への周知、連携体制の強化を図った。

①尾道建築塾特別編として、「尾道の登録文化財を巡る」を開催し、「みはらし亭」や有形登録文化財の周知と市民共有の財産としての認識を共有し、今後の支援へつなげた。

【表7 - 「尾道の登録文化財を巡る」ツアー内容詳細】

【日時】平成25年1月25日 / 13時～15時30分	【集合場所】長江口ロープウェー乗り場
【見学コース】みはらし亭→旧福井邸(文学記念室)→ガウディハウス(旧和泉家別邸)	
【講師】渡邊義孝(一級建築士・尾道市立大学非常勤講師)	
【ツアー内容(チラシ文書)】阪神大震災直後の1996年、「歴史的建造物を活用しながら保存する」という新しい概念で誕生した国の「登録有形文化財」制度。2013年には、尾道空き家再生プロジェクトが関わっている「ガウディハウス」と「みはらし亭」の2件が文化財とするよう答申されました。「築50年以上」で「国土の歴史的景観を形成」「再現が困難」などの条件を充たした登録文化財は、国宝・重要文化財とは違って、カフェやゲストハウス等への改装も自由。景観を保ちながら現代のニーズに合うようにリノベーションできるというユニークな制度です。今回は、文化財調査を担当したNPO理事の渡邊さんとともに、すでに登録されている旧福井邸(文学記念室)と合わせて3件をたっぷり見学していただきます。	



【写真7, 8 - ツアーの様子】

【図3 - ツアーパンフレット】→

【参加者の感想】

- ・ 何度かその建物の前は通っていたが、このまち歩きに参加して建物のよさとかすごさを発見でき、驚きとありがたさを感じました。市民として少しでも協力したいと思いました。
- ・ 郷土に歴史的な「埋もれた財産」があることを認識しました。このようなイベントにもっと参加したいと思います。ありがとうございました。

②歴史的風致形成建造物修景・修復事業等に関する市役所との協議

【表 8 - 行政機関との協議内容】

【第1回】平成25年10月25日（尾道市文化振興課）	【第2回】平成25年11月28日（尾道市まちづくり振興課・文化振興課）
・歴史的建造物の条件としては、「みはらし亭」は合致している。	
・現在の候補に追加するに値する資料を作成することで国に提出した候補物件の中に追加で入れることは可能だが、期間と予算とのかねあいある。	
・他の市町の事例では、2/3の補助額として400万円程度である。尾道市まちなみ形成事業(200万円)など他の補助金と併用は難しい。	

（3）事業実施後の課題と今後の展開

- ・ 斜面地という条件不立地での大型木造物件再生へ向けた構造補強の施行者の選定と協議。
- ・ 「尾道空き家再生機構」（仮称）設立へ向けた準備。
- ・ 各助成金の申請、市役所との協議の続投。
- ・ クラウドファイナンス戦略の策定と認定 NPO 法人を目指した動き。
- ・ ゲストハウスのキッチン、シャワールームなど水回り設備完備予定の「みはらし亭」の離れ物件と空き地（資材置き場）の改修・整備。
- ・ 「みはらし亭」改修・運営に向けた人材の確保と雇用体制の整備。

（4）その他

本事業により、資金調達等の知見を得、停滞していた活用事業計画を策定することが出来た。