

移住者と空き家再生が支える尾道のまちの再生プロセス

—成熟期における地域の価値形成と再編条件—

甲南大学経営学部特任教授 望月 徹



～要旨～

本稿は、広島県尾道市中心市街地を対象として、空き家再生と移住者による生業創出を軸とする地域再生の構造と、その成熟局面における再編条件を明らかにすることを目的とした。分析にあたっては、形成期の展開を詳細に検討した望月（2024）の研究成果を踏まえつつ、とりわけ2010年代後半以降の「成熟—再編」段階に焦点を当て検討を行った。

分析の結果、尾道における再生対象は、小規模住宅の改修から、松翠園大広間、オノツテビルディング、小林和作旧居といった大型で文化的価値の高い象徴的建築へと高度化していることが明らかとなった。また、信頼関係に基づく柔軟な調整様式は、補助制度や資金調達、文化財保全などの制度的手続きと結びつき、重層的な調整構造へと移行していることが確認された。さらに近年では、子どもの居場所づくりや高校生による地域実践など、次世代の関与を促す新たな動きも生まれており、地域再生の担い手形成という観点から、重要な萌芽が確認された。

以上の考察から、尾道モデルは、経済合理性のみに依拠するのではなく、地域の歴史や記憶、真正性を価値資源として再編する「豊穡化の経済」として展開していると位置づけられた。その持続可能性は、信頼関係と制度的枠組みの均衡をいかに維持しうるかに依存する。尾道の実践は、人口減少時代における地方都市再生の可能性と緊張を内在させる動態的モデルとして位置づけられる。

1 はじめに

人口減少と高齢化の進行、産業構造の転換、中心市街地の空洞化といった構造的課題は、多くの地方都市に共通する問題となっている（小田切，2014；山下，2012）。とりわけ、住宅ストックの老朽化と空き家の増加は、地域経済の停滞や景観悪化、防災上のリスクを伴いながら、都市の持続性を脅かしてきた（山崎・中川，

2020）。

こうした状況の中で、近年、空き家を地域資源として再評価し、移住者や起業家の参入を通じて再生を図る取組みが各地で展開されている（馬場+ OpenA，2016；桑本・青木，2022）。これらの実践は、従来型の再開発や大型投資による都市再生とは異なり、小規模・分散型の更新を通じて生活と経済の再編を目指す点に特徴が

ある。

一方、こうした地域再生は、市場原理のみによって成立するものではなく、これまでも、社会関係資本や信頼関係に支えられていることが指摘されてきた (Granovetter, 1985 ; Putnam, 1993・2000)。経済活動は社会関係に埋め込まれて行われるものであり、地域内外のネットワークが資源動員や合意形成の基盤となる。

また、近年では、文化資源や歴史的建築物を活用した価値創出が、観光化や商品化と結びつきながら進展していることも指摘されている (Zukin, 2010 ; Boltanski and Esquerre, 2020)。こうした取組みは、地域に豊穡化をもたらす地域ブランドの形成に寄与する一方で、過度な商業化や排除を伴う危険性も内包している。

これらの議論を踏まえ、望月 (2024) は、Storper and Salais (1997) の「生産の世界」論を援用し、広島県尾道市を事例として、空き家再生、造船業、観光業といった異質な諸資源が、「個人間の世界」を媒介として接合され、地域の価値を形成してきた過程を明らかにした。とくに、Granovetter (1985) や Putnam (1993・2000) を参照しつつ、移住者を中心とする実践主体が、住宅ストックの再生、生業創出、情報発信を通じて、尾道型再生モデルを構築してきた点を実証的に示した。

しかしながら、2000年代後半から展開されてきたこれらの実践は、約20年を経て成熟段階に達しつつある。担い手の高齢化、改修可能物件の減少と老朽化の進行、資材費高騰、活動の組織化・常態化の進展などにより、初期段階にみられた流動性や実験性は相対的に低下している¹⁾。このことは地域再生モデルの持続性を再検討する必要性を示唆する。

本研究は、尾道市中心市街地を対象として、空き家再生と移住者集積による地域再生の構造

的特質と限界を明らかにし、人口減少時代における地方都市再生の持続条件を提示し、他地域にとっての実践的示唆を導出することを目的とする。特に先行研究では考察が及んでいない2010年代後半以降の変化にフォーカスを当て、尾道型再生モデルの成熟・再編過程を多面的に検討する。

2 本稿の分析視角と先行研究の位置づけ

(1) 尾道型再生モデルの理論的基盤

望月 (2024) は、尾道市中心市街地における空き家再生や移住者集積を、単なるまちづくり実践としてではなく、地域経済の調整原理の再編過程として捉え直した点に理論的意義がある。すなわち、造船業、観光業、空き家再生といった異質な経済活動が、効率性や標準化ではなく、信頼関係や理念共有を軸とする調整様式のもとで結びつくことで、尾道という地域に新たに価値が形成されたことを示した。また、空き家再生プロジェクトや、関連組織の形成過程、ネットワーク形成の実態についても詳細に分析し、尾道型地域再生モデルの基本構造を体系的に整理した。

(2) 本稿の問題意識と分析対象の更新

本稿は、望月 (2024) の分析成果を理論的・実証的基盤として継承しつつ、2010年代後半の変化に焦点を当てる。とりわけ、本稿が目にするのは、①空き家再生活動の成熟と組織運営の安定化、②担い手層の高齢化と世代交代問題、③資金調達手法の高度化と金融的自立性、④社会的活動への展開、⑤中心商店街との関係性の変容といった諸点である。

これらは、空き家再生活動の形成期においては顕在化しにくかった課題であり、再生モデルが一定の成功を取めた後に生じる「成熟期特有の構造問題」と位置づけられる。

(3) 分析視角の再設定

本稿では、以上の問題意識に基づき、尾道型地域再生モデルを「形成—成熟—再編」という時間軸の中で、とりわけ、「成熟—再編」期にフォーカスを当て再検討する。その際、以下の3点に重点を置いて分析を行う。

第1に、空き家再生組織および関連主体の運営構造の変容に着目する。

第2に、資金調達・金融関係・補助制度利用の変化を検討する。

第3に、移住者・地域住民間の関係再編過程を分析する。

これにより、本稿は尾道型再生モデルの動態的特質と持続条件を再評価する。

3 尾道型地域再生モデルの形成過程

(1) 衰退局面における空き家再生の意義

尾道の中心市街地が直面してきた課題は、単一要因で説明できるものではなく、産業構造・交通行動・消費行動の変化が重なり合う形で顕在化してきた。中心市街地活性化政策が全国的に制度化されてきたこと自体、中心部の空洞化が「商業の問題」ととどまらず、都市機能・居住・公共サービスの再編と不可分であることを示している（国土交通省、2021）。

2000年代後半以降、尾道では空き家再生を起点に、居住・店舗・宿泊・文化活動が小規模分散的に立ち上がった。望月（2024）の整理に従えば、この局面の特徴は、資本装備や規模の論理ではなく、関係性・共感・物語を媒介とする調整原理が中心に置かれた点にある。これは、Storper and Salais（1997）の「生産の世界」論が提示する「個人間の世界」の特徴を示している。すなわち、品質や取引の安定を担保する主要メカニズムが、標準化・価格競争よりも、人格的信頼と参加の慣行に置かれる世界である。経済

行為が社会関係に「埋め込まれている」という見取図は、Granovetter（1985）が理論的に提示しているが、尾道の空き家再生は、まさに所有者との交渉、その後の改修・運営がネットワークを介して成立する点で埋め込まれている。

次に重要なのは、空き家再生が単発のリノベーションではなく、移住者の集積と生業創出を伴う「連鎖的なまちの更新」に転化した点である。空き家再生・移住・ツーリズムの接合が、尾道の価値形成を促した。この連鎖を「建物単体」ではなく「エリアの変化」として把握する視点は、馬場 + Open A（2016）が提起した「エリアリノベーション」の問題設定とも整合的で、移住者の活動は、当事者の信頼・規範・ネットワークに支えられている（Putnam, 1993・2000）。

(2) ツーリズムとの接合と外部評価の獲得

尾道における空き家再生および移住者による生業創出の進展は、2010年代以降の、尾道の観光需要の拡大と結びつくことで、地域再生を加速させた。とりわけ、しまなみ海道を核とするサイクルツーリズムの発展と相まって、各種メディアを通じ、尾道の情報発信が強化された。

また、2015年の「尾道水道が紡いだ中世からの箱庭的都市」、2016年の「『日本最大の海賊』の本拠地：芸予諸島」、2017年の「荒波を越えた男たちの夢が紡いだ異空間—北前船寄港地・船主集落—」と、3年連続で日本遺産に認定された。これら一連の認定は、尾道の有する歴史的・文化的資源が公的に担保されたことを意味し、対外的な認知度を飛躍的に高める重要な契機となった。

これに伴い、ゲストハウス、カフェ、雑貨店、文化拠点などの集積が進み、観光客と移住者、地域住民とのタッチポイントは拡大した。このような経緯から、尾道におけるツーリズムは、大規模開発型ではなく、既存の生活文化や小規

模事業と接合する形で発展してきた。このことは、地域内部の実践と外部需要とが相互補完的に作用する再生構造を形成してきたことを意味する。それを媒介したのが、1300人程度が居住する傾斜地に300人超が集った若い移住者たちだった（望月，2024）。

一方、外部評価の獲得は、常に正の効果のみをもたらすわけではない。例えば、Zukin（2010）は、都市の「真正性（authenticity）」が消費の対象となることで、場所に付与された歴史性や物語性といった象徴的価値が商品化され、地価上昇や排除の力学が生じうることを指摘している。尾道においても、空き家再生や移住者文化によって形成されてきた「尾道らしさ」そのものが市場価値へと転換される。つまり、物件制約や用途転換圧力は強まる。

すなわち、ツーリズムは地域再生を支える重要な推進力であると同時に、その成功が新たな構造的制約を生み出す両義的性格を有している。この緊張関係のマネジメントこそが、尾道型再生モデルの持続性を左右する鍵となる。

4 空き家再生実践の成熟と組織化

(1) 大型・文化財的建築物への対応と専門化

2010年代の尾道における空き家再生活動は、再生対象物件の増加や事業内容の多様化し、活動は次第に組織的・継続的運営へと移行していった。それに伴い、NPO法人尾道空き家再生プロジェクトを中核とする取組みは、単発的な改修から、宿泊施設・交流拠点・文化施設の長期管理を含む複合的事業へと発展している。この転換は、馬場 + Open A（2016）が指摘する「エリア単位での段階的更新」に整合し、尾道においても点的再生から面的再生への移行が進行したと位置づけられる。

成熟期における最も顕著な特徴の一つは、大

型物件や文化財的価値を有する建築物への対応が本格化した点である。

代表的事例として、大正期に建設された別荘建築「みはらし亭」の再生が挙げられる。同物件は、耐震補強、屋根修復、内装改修など高度な施工を要し、総事業費は約2,500万円に及んだ²⁾。資金は、クラウドファンディング、市補助金、個人借入、会員間融資などを組み合わせで調達され、約1年半にわたる段階的改修によって再生された。

みはらし亭の再生で、大型物件への対応能力が整った³⁾。その後、旧料亭松翠園大広間、旧小野産婦人科の滞在施設化、小林和作旧居保存など、歴史的価値を有する物件への関与が拡大した。これらの取組みは、活動の専門化と協働体制の高度化を象徴するものであるが、その成熟局面の意義については第6章で改めて検討する。

(2) 再生技術と実践知の蓄積

成熟期における重要な特徴として、再生技術と実践知の体系化が進んだ点が挙げられる。豊田らは、古材の再利用、部材の転用、手作業による補修などを通じて、コスト削減と文化的価値保持の両立を実現してきた。その再生技術は、ネットワークを介した学習と相互支援により発展してきた（篠部・渡辺，2024・2025）。こうした手法は、単なる経済合理性ではなく、「あるものを活かす」、豊穰化の経済の視点に基づいて形成されている（除本・立見，2024）。

(3) 社会的機能への拡張

成熟期において注目されるもう一つの変化は、活動の射程が経済領域を越えて拡張している点である。例えば、NPO法人まちづくりプロジェクトiD尾道は、空き家や空き店舗を活用した大人の居場所づくりに加え、近年はむかいしまseedsと連携し⁴⁾、子どもの居場所づくりへ活動領域を広げている⁵⁾。

これは、高校生との対話や実践活動を通じて、子どもたちが自ら地域の課題や可能性を考え、それを具体的な活動として展開する機会を創出する取組みである。ここでは大人が主導するのではなく、子ども自身の主体的な発想を引き出し、それを地域側が支援するという形がとられている。

このような取組みは、空き家再生が単なる不動産活用や小規模起業の創出にとどまらず、地域社会の担い手形成や社会関係の再構築へと接続しつつあることを示している。すなわち、尾道における再生モデルは、経済的再生を基盤としながら、次世代育成や地域社会の再生を含む社会的実践へと射程を広げつつある段階にある。

(4) 信用の蓄積と資金調達構造の高度化

成熟期における活動基盤を支えているのは、長期的実績の蓄積によって形成された社会的信用である。豊田らの実践においては、複数の大型案件を成功させた実績が、資金調達の円滑化を可能にしてきた。

とくにクラウドファンディングの活用は、資金調達手段であると同時に、活動の社会的正統性を可視化する機能を果たしている。また、補助金や金融機関融資との組み合わせにより、注2に示したように、多層的資金構造が形成されている。

持続的まちづくりには、地域金融との協働関係が重要な要素となるが、尾道においても、非営利組織と金融機関の間に形成された信頼関係が、再生活動の拡張を支えている。

(5) 成熟期における構造的制約と課題

一方で、こうした成熟は新たな構造的な制約も生み出している。まず、再生可能な物件は年々減少し、立地条件や保存状態の良い物件は希少になっている。さらに近年は、資材費や人件費の高騰により改修コストが上昇し、初期段階に

見られた低コストの再生モデルを維持することが難しくなりつつある。また、活動が長期化するなかで担い手層の固定化が進み、世代交代という課題も顕在化している。

加えて、活動の制度化や組織的運営の進展は、意思決定の慎重化やリスク回避傾向を強め、初期段階における柔軟性や即興性を相対的に弱める側面を持つ。山下(2014)が指摘するように、地域再生の成功事例ほど制度化に伴う硬直化に直面しやすい。尾道においても、再生モデルの安定化と柔軟性の維持との間には、一定の緊張関係が生じており、この均衡をいかに保つか、今後の持続性を左右する重要な課題となっている。

5 商業・サービス業の変容と中心市街地の再編

(1) 商都・尾道の形成と商業文化の蓄積

尾道市の商業・サービス業を理解するには、まず「商都・尾道」がいかに成立し、どのような交易・金融・文化の基盤を形成してきたかを押さえる必要がある。尾道は、嘉応元(1169)年に後白河院庁が備後国大田荘倉敷地として公認したことを契機に、大田荘の年貢米の保管・積出港として位置づけられ、港町として発展した。中世には問丸や梶取などの海運業者が活動し、定期市の成立を通じて物資集散機能を高め、港町として人口規模も拡大した。近世には西廻り航路(北前船)寄港地として中継交易を担い、島嶼部・内陸部への流通結節点として機能した。

さらに重要なのは、交易と結びついた歓楽・接待機能や、金融・信用の発達である。近世後期の商人層が担った金銭貸付は、明治期の金融機関設立へと連なり、尾道は「港×流通×金融」の複合的商業都市として厚みを増した。

また、近世以来の有力商人による別荘(茶園)文化は、文人墨客や画家を招き入れる土台とな

り、尾道の芸術文化の定着にも寄与した。この文化の形成史は、のちに「小林和作」等を含む文化的資産が、中心市街地の物語性や象徴価値（後述）を支える背景として作用し得る点で、現代の再生局面へも連続している。

（2）高度成長期以降の停滞：交通体系・流通構造の転換と中心の空洞化

戦後の尾道は、港湾機能の発展が期待されつつも、道路網整備とモータリゼーション、全国的流通システムの確立という構造変化の中で、卸売・小売の優位性を相対的に失っていった。

一方で、広域中心都市（広島市）や備後地方中心（福山市）の商業機能集積、郊外型店舗は拡大した。

この局面は「中心市街地衰退」を全国現象として捉える議論とも整合的である。たとえば、長坂（2011）は、中心市街地の衰退要因を、制度・郊外化・交通機能衰退などの外部要因と、商店街側の適応遅れや権利関係等の内部要因が複合したものとして整理し、タウンマネジメントの必要性を説いた。

また、制度面では、中心市街地活性化法・改正都市計画法・大規模小売店舗立地法（いわゆる「まちづくり三法」）をめぐる政策転換が、都市空間と商業立地の力学を組み替えてきたことが指摘される（矢作・瀬田，2006）。

（3）尾道本通り商店街：衰退の実相と組織的課題（2010年代以前の到達点）

尾道本通り商店街は、約1.1～1.2kmに連なる中心商店街で、複数の商店街組織によって構成されてきた。この商店街の実態調査として、尾道大学の研究室が中心となり、商店主アンケートや来店客・通行人アンケート等を実施し、現状把握と「いい商店街」像の検討、方策提言までを射程に入れた報告書が公表されている（尾道大学経営情報学部小川研究室，2012）。

同報告書は、全国的傾向としての「シャッター通り化」、店主の高齢化、人通り減少といった現象を前提にしつつ、外部要因（郊外化・制度環境・交通）と内部要因（変化への適応、地権者性、権利関係等）が複合する構造を整理しており、尾道の中心商業の課題を全国的な文脈の中で位置づける視座を与えてくれる。

尾道本通り商店街の衰退は「需要減」だけではなく、①商圈構造の変化、②交通・回遊の変化、③郊外大型店・広域中心への吸引、④組織の担い手・合意形成の弱体化が重なった、構造的再編として把握される。

（4）2010年代以降の反転：観光増加と移住起業による「観光型商店街化」

しかし2010年代以降、尾道の中心市街地には変化が生じた。2011年までの通行量は低迷していたが（尾道大学経営情報学部小川研究室，2012）、その後回復に転じた。しまなみ海道のサイクリングが注目され、相次ぐ日本遺産認定などを追い風に観光入込が増加し、それが中心市街地へも波及した。

この需要変化に呼応したのが、空き家再生を起点とする移住者・起業者の集積である。彼らは、中心商店街や傾斜地・路地空間に小規模店舗（カフェ、雑貨店、書店、工房等）を開き観光客向けの体験・物語性を帯びた商品・サービスを供給することで、中心商業の性格を「生活必需の最寄品中心」から「観光消費・体験中心」へ変化させた（望月，2024）⁶⁾。

この局面は、一般論としてのリノベーション／エリアリノベーションの方法論とも整合する。馬場＋Open A（2016）は、建物単体からエリアへと波及する「変化の構造」を、実践の集合として提示し、その事例の1つに尾道を含めている。

また、中心商業政策の観点からは、渡辺（2014）

が、商業とコミュニティの関係を視野に入れつつ、1990年代以降の政策転換を総点検し、商店街再生が「単なる売上回復策」ではなく、地域社会の再編と結びつくことを論じている。

したがって尾道の中心商業の反転は、観光需要の増加だけで説明されず、空き家再生・小規模起業・情報発信・公共／民間投資が織り重なった「場所の再編集」として把握する必要がある。

(5) 成熟期の緊張：担い手の分節、守旧性、「真正性」の商品化リスク

ただし、ここで強調すべきは、再生が進むほど新たな緊張が生まれる点である。第1に、中心商店街の既存店舗には、郊外（例：東尾道等）で安定的に商売を営む層も含まれ、中心部の革新的転換に必ずしも積極的でない場合がある（＝守旧性⁷⁾。商店街組織が高齢化・後継者不足に直面する中で、組合の人的・財政的基盤が弱まり、新しい事業に取り組む余力が縮小するという悪循環が生じ得る。

第2に、移住起業者は独自ネットワークを形成しながらも、既存の商店街組織に参加しないケースが少なくない。結果として、新規参入が商店街組織の運営・伝統行事の継承・合意形成の強化に直結しない「担い手の分節」が生まれうる。こうした問題は、中心市街地活性化をめぐる一般論（タウンマネジメントの不在、地権者性の壁）とも重なる。

第3に、外部評価（観光・メディア・文化資本の流入）が「常に善」とは限らない。

都市の「真正性（authenticity）」は、地域の価値を創造する一方（除本・立見，2014）、消費の対象となることで、場所の価値が再編され、価格上昇や排除の力学が生じ得る（Zukin，2010）。尾道でも、観光景気が空き家・歴史的建物の用途転換圧力を高め、保存・継承と短期収益が衝突する可能性は、成熟期の論点として

明示しておく必要がある。

以上より、尾道本通り商店街の現在地は、①観光・移住起業による更新、②既存組織の弱体化と守旧性、③真正性の商品化という三つのベクトルが同時進行する「成熟期の再編局面」として位置づけられる。

6 成熟局面における再編と持続条件—大型物件・文化資産への展開と調整構造の複雑化—

(1) 成熟局面の到来と再生条件の変質

尾道における空き家再生は、2000年代後半以降、斜面地を中心とする小規模物件の改修と、移住者による生業創出を軸に展開してきた。形成期においては、市場評価の低い住宅ストックを低コストで取得し、ボランティア労働や知人ネットワークを通じて改修を行うことが可能であった。再生は小規模・分散型であり、失敗のリスクも限定的であった。

しかし約20年を経た現在、再生対象は質的に変化している。残存する物件は、構造補強や耐震対応を要する大型建築、歴史的価値を帯びた近代建築など、改修難度の高いものが増加している。資材費の高騰や法規制への適合も不可避となり、従来の柔軟な改修モデルのみでは対応が難しい局面が現れている。成熟とは、活動が安定した状態を指すのではない。むしろ、再生の対象が高度化し、調整負荷と判断の重みが増す局面への移行である。尾道の空き家再生は現在、この条件変化に直面している。

とりわけ、尾道の空き家再生プロジェクトは、活動が接道不良物件の活用から、解体の瀬戸際にある歴史建築の保存へ展開している（豊田，2024）⁸⁾。「瀬戸際不動産」という概念は、市場論理において合理的とされる解体を文化的視点から再評価する試みである。相続や固定資産税

負担、駐車場需要などの経済合理性が解体を促進するなかで、尾道の実践は別の判断軸を提示している。

Zukin (2010) は、真正性が消費の対象となることで都市空間が再編される過程を論じたが、尾道の場合、真正性は商品化される以前に保全対象として位置づけられている。ここでは、交換価値よりも使用価値、さらには記憶価値が重視される傾向がみられる。すなわち成熟局面においては、空き家の活用にとどまらず、都市の価値判断基準そのものを問い直す方向への転換が生じている。

(2)「瀬戸際不動産」の保全—大型歴史的建築の再生と成熟局面の質的転換—

尾道における空き家再生は、当初、小規模な住宅改修や路地物件の活用を中心として展開されてきた。しかし成熟期に入ると、その対象は明らかに変質している。再生の対象は、単なる「空き家」から、地域の歴史的・文化的記憶を体現する象徴的建築へと拡張している。この転換を象徴するのが、松翠園大広間、旧小野産婦人科(以下、オノツテビルディング)、小林和作旧居の再生である。

①松翠園大広間—「料亭文化」の再編集—

旧料亭松翠園の60畳大広間は、尾道の商都としての歴史的記憶を反映した空間であった。近世以来、尾道は北前船寄港地として商人文化を育み、茶園文化や料亭文化が形成された。松翠園はその系譜に位置づけられる。この再生は、単なる空間活用ではない。それは、尾道の「接待文化」「社交文化」「商業的公共性」を現代的に再編する試みである。

この再編により茶園文化は歴史的な記述を伴って蘇り、尾道の今にアクセントをつけて豊穡化する(除本・立見, 2024)。すなわち、過去の商人文化が、イベント空間・文化活動空間と

して再意味化されることで、新たな象徴価値が付与されている。ここでは、「歴史は消費される」のではなく、「歴史が現代の活動基盤として再編される」。

②オノツテビルディング—近代商業建築の再定位—

オノツテビルディングは、昭和初期に建設された近代建築、「旧小野産婦人科医院」であり、尾道の都市近代化を象徴する存在であった。戦後の流通構造変化と中心市街地衰退のなかで機能を失っていたが、再生によって新たな用途が与えられた。

この事例の重要性は三点にある。

第1に、近代期の商業建築が「負の遺産」ではなく「再編集可能な資産」として認識された。

第2に、改修が全面建替ではなく構造保存型で行われた。

第3に、用途が単機能ではなく複合的である⁹⁾。

ここでは、空き家再生が住宅ストック再利用の段階を越え、「都市スケールの記憶保存」に踏み込んでいる。Storper and Salais (1997)の枠組みでいえば、工業の世界や市場の世界に属していた近代商業建築が、「個人間の世界」によって再接合されたのである。

③小林和作旧居—芸術的象徴資産の保全運動—

小林和作旧居の再生は、より政治的意味を帯びる。老朽化を理由に解体案が提示されたが、反対運動を経て修復へと転換した。このプロセスは、単なる物件保存ではなく、「地域の象徴資産を誰が定義するのか」という問いを内包している。和作は尾道風景を描き続け、地域の視覚的イメージを形成した画家である。その旧居保存は、地域の美的記憶を守る行為でもある¹⁰⁾。

建物の価値は、市場価格ではなく地域的な意味によって再評価される。この事例は、空き家再生が経済再生を超え、「文化的主権の確保」へと深化していることを示している。

これらの大型建築再生は、移住者のみの実践では成立し得なかった。歴史的建築の保存判断には、地元所有者、行政、地域住民の合意形成が不可欠である。成熟局面では、移住者が単独の革新主体である段階を越え、地域内部の利害調整に参加する存在へと位置づけが変化している。すなわち、関係は「外部者による挑戦」から「内部的再編への関与」へと転換している。

(3) 調整構造の複雑化と資金動員の多層化

成熟局面では、再生対象の高度化に伴い、組織運営の様式も変容している。形成期においては、中心的担い手の個人的信用とネットワークに依存する非公式的運営が可能であったが、現在では、常勤体制の確立、役割分担の明確化、対外的説明責任の強化など、組織的基盤の制度化が進展している。すなわち、運動的段階から事業的段階への移行が観察される。

成熟局面では、補助金申請、プロポーザル審査、文化財登録手続、専門業者との分業、クラウドファンディング活用など、制度的・専門的要素が重層的に加わる。

たとえば「みはらし亭」再生では、クラウドファンディング、行政補助、個人借入を組み合わせることで資金を調達した。実践の蓄積が信用を生み、その信用がさらなる資金動員を可能にする循環が形成されている。

成熟とは、関係性が失われることではない。むしろ、信頼関係を基盤としつつ、制度的手続きを組み合わせることで調整構造が複雑化する段階である。

(4) 担い手継承と次世代育成

一方で、成熟局面では担い手の固定化や壮年化という課題も現れている。尾道空き家再生プロジェクトが約20年の活動を経るなかで、中心的担い手の世代は40代後半から50代へと移行している。

こうした状況を補完する試みとして、NPO法人まちづくりプロジェクトiD尾道は、若い担い手の育成を目的とした「子どもの居場所づくり」に取り組んでいる。高校生との対話や実践活動を通じて、次世代が地域の課題に主体的に関わる機会を生み出している。

取組開始から3年目には、具体的な地域実践も生まれている。尾道商業高校の課題研究から、漁師町吉和地区の活性化事業が構想された。生徒はクラウドファンディングを活用し、廃港となった福田港と吉和港を船で結ぶ事業を計画し、移動そのものを観光体験化する試みを進めている。まちづくりプロジェクトiD尾道も福武財団の助成を活用して支援を行った。

この事例は、地域再生が単なる空き家活用にとどまらず、担い手育成や社会関係の再構築へと接続していることを示している。

(5) 小括—成熟期の持続条件—

以上の分析から、尾道における成熟局面の特徴は次のように整理できる。

第1に、再生対象の高度化である。

第2に、文化資産の保存と価値の再編である。

第3に、調整構造の重層化である。

第4に、担い手継承への課題である。

尾道モデルは、形成期の柔軟な実践を基盤としながらも、より高度な調整を必要とする段階へ移行している。成熟とは終着点ではなく、再生の条件が変化するなかで実践を組み替えていく過程である。

7 おわりに

本稿は、広島県尾道市中心市街地を対象として、空き家再生と移住者集積を基軸とする地域再生の構造的特質と、その成熟局面における再編条件を明らかにすることを目的とした。望月(2024)の研究を踏まえつつ、2010年代後半以

降の展開に焦点を当て、形成期から成熟期への移行過程を検討してきた。

本稿の第1の到達点は、尾道における再生が、単なる空き家活用や小規模起業の集積ではなく、「瀬戸際不動産」という概念を通じて文化的価値を有する建築の保存・再生へと展開している点を明らかにした点である。松翠園大広間、オノツペビルディング、小林和作旧居などの事例は、空き家再生が住宅ストック再利用の段階を越え、地域の歴史や記憶を価値資源として再編する段階に入ったことを示している。これは Boltanski and Esquerre (2020) のいう「豊穡化の経済」に照応する現象と理解できる。

第2に、成熟局面では、再生の重心が量的拡大から質的転換へと移行していることを示した。形成期においては、小規模物件の改修や移住者による生業創出が中心であったが、成熟段階では大型建築や文化資産の保存、制度的手続きの増加、専門的分業の導入など、調整構造が高度化している。すなわち、尾道型再生モデルは、信頼関係を基盤とする「個人間の世界」を維持しつつも、制度的調整を組み込んだ重層的構造へ移行している。

第3に、成熟は同時に担い手継承という新たな課題を伴うことを明らかにした。尾道空き家再生プロジェクトの活動は約20年を経て担い手の世代が固定化しつつあるが、その一方で、まちづくりプロジェクトiD尾道による子どもの居場所づくりや高校生の地域実践など、次世代を巻き込む試みも生まれている。これらの活動は、地域再生が経済的再生にとどまらず、社会的関係の再構築や担い手形成へと展開していることを示している。

以上の考察から、尾道モデルは、単なる成功事例として理解されるべきものではない。むしろ、人口減少社会において、信頼関係を基盤と

した実践が文化資産の再評価や社会的関係の再構築と結びつきながら持続可能性を模索する「進行形の地域再生モデル」として位置づけられる。

地方都市再生の持続条件は、外部資本の導入や大規模再開発にのみ求められるものではない。地域内部において価値を再編集し続ける能力をいかに維持できるかにある。尾道の事例は、その可能性と同時に成熟局面における調整の困難さを示している。本稿が、人口減少時代における地方都市再生の再検討に資する一助となれば幸いである。

【注】

- 1) 2024年9月6日、村上博郁へのインタビュー調査による。2026年3月8日電話で追加のインタビュー調査を行った(11:00-11:30)。
- 2) 内訳は、クラウドファンディング600万円、尾道市からの補助600万円、個人借入れ500万円、会員間融資500万円、その他300万円(豊田雅子 杭瀬講演会(2022年10月29日)で聴取した)。講演会ではまた、密かに聞いた業者の見積もりだと費用は「億」の単位だったことが明かされた。
- 3) 2016年4月オープンのみはらし亭に先立ち、2012年12月開設のゲストハウスあなごのねどこの再生で実績を積んだ。
- 4) むかいしま seeds は、「ユースセンターズ」という、10代の若者と地域、学校と地域をつなぐ事業を、尾道商業高等学校をモデルに行なっている。これは尾道で活躍する様々な職業の大人が、映像制作や哲学対話、起業研究やフィールドワークを行う活動で、まちづくりプロジェクトiD尾道はその重要なプレイヤーの1つとなっている。
- 5) 注1参照。
- 6) ただし、その動きは萌芽にとどまり、アーケードの老朽化やスーパーの撤退による地元客の流出、そして観光ニーズと生活ニーズの矛盾に抱える既

存店主たちの悩みを、抜本に解消するには至っていない（彭・山崎，2025）。

7) 注1 参照。

8) 「今我々が尾道に必要と感じているのは『壊さない不動産』の存在です。我々は『瀬戸内』と『瀬戸際』をかけて『尾道瀬戸際不動産』と名付けました」(127頁)。

9) 元院長である小野鐵之助は画家「小林和作」と親しく、この建物には和作の壁画が残っている。その壁画のある1階はまちに開かれた店舗として、また、2階は中長期滞在施設として再生された。「オノツテ」とは、まちの歴史を物語るこの建物が、「オノミチ」で「ツテ」をつくるきっかけになることへの期待が込められている。

10) トークイベント、ワークショップ、ツアーなどを開催した（小野，2022）ほか、和作没後50周年に合わせ「和作ウィーク2024」を実施している（小野，2025）。

【参考文献】

小田切徳美（2014）『農山村は消滅しない—持続的農村再生の可能性—』岩波書店。

小野環（2022）「報告 地域の文化資産の継承問題について 空き家再生プロジェクト『和作ウィーク』に到るまで」『尾道市立大学芸術文化学部紀要』21号，24-25頁。

小野環（2025）「報告『和作ウィーク2024』における実践 作家不在のスタジオからの展開」『尾道市立大学芸術文化学部紀要』24号，18-25頁。

尾道大学経営情報部小川研究室（2012）『尾道本通り商店街調査報告書（平成24年3月）』尾道大学経営情報部小川研究室。

国土交通省（2021）『中心市街地活性化ハンドブック（2021〔令和3〕年度）』国土交通省都市局まちづくり推進課。

桑本香梨・青木遥（2022）『移住創業と地域のこれ

から』同友館。

彭 舒文・山崎好裕（2025）「尾道本通り商店街の現状と展望—テキストマイニングを通じた分析—」『福岡大学経済学論叢』第69巻第2号，117-130頁。

篠部裕・渡辺陽光（2024）「エリアマネジメントによる空き家整備に関する研究—尾道空き家再生プロジェクトを事例として—」『日本建築学会中国支部研究報告集』第47巻，806-809頁。

篠部裕・渡辺陽光（2025）「地域特性を活かした空き家整備とエリアマネジメントの実践—尾道空き家再生プロジェクトを事例として—」『日本建築学会中国支部研究報告集』第48巻，763-766頁。

豊田雅子（2024）「尾道における空き家を生かした持続可能なまちづくり」『日本不動産学会誌』第38巻第1号，126-127頁。

長坂泰之（2011）『中心市街地活性化のツボ—今、私たちができること—』学芸出版社。

馬場正尊 + Open A（編著）（2016）『エリアリノベーション—変化の構造とローカライズ—』学芸出版社。

望月徹（2024）『地域を価値づけるまちづくり—尾道を蘇らせた移住者・空き家再生・ツーリズムの分析—』ナカニシヤ出版。

矢作 弘・瀬田史彦（2006）『中心市街地活性化三法改正とまちづくり』学芸出版社。

山崎福寿・中川雅之（2020）『経済学で考える人口減少時代の住宅土地問題』東洋経済新報社。

山下祐介（2012）『限界集落の真実—過疎の村は消えるか?—』筑摩書房。

山下祐介（2014）『地方消滅の罫—「増田レポート」と人口減少の正体—』筑摩書房。

除本理史・立見淳哉（2024）『「地域の価値」とは何か—理論・実践・政策—』中央経済社。

渡辺達朗（2014）『商業まちづくり政策—日本における展開と政策評価—』有斐閣。

Boltanski, L. and Esquerre, A. (2020) *Enrichment. A Critique of Commodities*. Polity. Press.

- Granovetter, M. (1985) Economic Action and Social Structure: The Problem of Embeddedness. *American Journal of Sociology*, 91 (3), 481-510 (渡辺深訳 (1998) 『転職—ネットワークとキャリアの研究—(第2版)』 ミネルヴァ書房).
- Putnam, R. D. (1993) *Making Democracy Work: Civic Traditions in Modern Italy* (河田潤一訳 (2001) 『哲学する民主主義—伝統と改革の市民的構造—』 NTT出版).
- Putnam, R. D. (2000) *Bowling Alone: The Collapse and Revival of American Community*. Simon & Schuster (柴内康文訳 (2006) 『孤独なボウリング—米国コミュニティの崩壊と再生—』 柏書房).
- Storper, M. and Salais, R. (1997) *Worlds of Production: The Action Frameworks of the Economy*. Harvard University Press.
- Zukin, S. (2010) *Naked City: The Death and Life of Authentic Urban Places*. Oxford University Press (櫻井義秀 (2017) 『裸の都市—本物の都市の生と死—』 明石書店).

もちづき とおる

甲南大学経営学部特任教授

経済地理学会関西支部代表幹事 (就任予定) / NPO 観光力推進ネットワーク・関西理事 / 日本観光研究学会関西支部幹事

大阪市立大学大学院経営学研究科グローバルビジネス専攻博士課程修了。博士 (商学)。広島県観光課長などを経て2020年より現職。専門は経済地理学。

主著は、『地域を価値づけるまちづくり—尾道を蘇らせた移住者・空き家再生・ツーリズムの分析—』(ナカニシヤ出版、2024年)、共著では甲南大学出版会から『神戸企業のイノベーション—港町における新・旧価値の融合—』(2026年)、千倉書房から『多様な組織から見る経営管理論』(2023年)、『新時代の経営学』(2022年)など。
