空き家 × 舞鶴

舞鶴高専の学生が設計担当。市街地の空き家を移住者向けに改修

穏やかな舞鶴湾と緑まぶしい山々に抱かれ、
移住先としても人気の高い京都府舞鶴市では、行政と舞鶴高専がコラボして、
移住者向けに住まいを貸し出す「お試し住宅」を行っている。
空き家活用に加えて、にぎわいの創出も目指す独自の取り組みを紹介する。

お試し住宅第4号に暮らす酒井さん一家（P.31）。
お気に入りという広々とした土間で撮影

無断転載禁止

取材・文／柚原靖子　写真／向井勝治

標高301mの五老岳の頂上にある五老スカイタワー。天気がよければリアス式海岸が美しい舞鶴湾や市街地など360度の眺望が楽しめる

DATA

人口　7万8633人（2022年5月1日現在）
面積　342.12km²
概要　京都府の北部に位置し、北は日本海（若狭湾）、東は福井県、南は綾部市、福知山市、西は宮津市と接している。市街地には田辺藩の城下町や商業港から発展した西地区と、海軍の軍港から発展した東地区があるほか、自然豊かな農漁村エリアも有する。

上／旧海軍の歴史を伝える赤れんが倉庫
右／吉原地区では静かな漁村の風景が見られる

行政と専門家がコラボし、移住者向けに空き家を改修

京都府北部、日本海が深く湾入したところに位置する舞鶴市は、城下町や海軍ゆかりの街として繁栄した歴史を持つ地方都市。海や山が身近にあるという環境の良さや、医療サービスや子育て施設が充実していることなどから、便利さと田舎の良さをあわせ持った暮らしやすい移住先として注目を集めている。

これに応えるように、舞鶴市では農村集落やまちなかエリアを対象に空き家バンクを運営するなど、移住希望者を支援する制度を用意。移住施策に取り組み始めた2011年の移住者は0人だったが、以降、着実に移住者を受け入れ、2021年までの10年間で94組212名の移住実績を上げている。移住先として安定した人気を保っていることがうかがえる。

そんな舞鶴で、ここ数年継続的に取り組んでいる移住希望者向けの事業が、地元の舞鶴工業高等専門学校（舞鶴高専）とコラボした居住促進住宅である。

空き家の活用が、にぎわい創出の足がかりに

「お試し住宅」と呼ばれるこの事業は、市街地の空き家を舞鶴市が所有者から借り受けて一定の改修を行い、市外から移住する世帯に貸し出すもの。子育て中の30～40代の世帯を想定した事業で、2018年の第1号を皮切りに1年に1棟のペースで改修が行われており、現在は4棟すべてに移住者世帯が居住中。2022年5月には、第5号が完成し、お披露目会が催された。

事業の対象となる空き家は、原則として、東舞鶴駅や西舞鶴駅から近い市街地エリアから選ばれる。多くの地方都市と同様、舞鶴市でも市街地の空洞化問題に直面している。そんななかで、暮らしやすく活気ある街を維持するための足がかりとなるのが、市の中心部にある空き家を有効活用していくこと。便利なまちなかの空き家がお試し住宅として改修され、そこに居住する世帯が増えれば、空き家が解消されるだけでなく、にぎわいの創出にもつながる。都市機能が集約されたコンパクトシティを形成するためにも、空き家の活用は大きな役割を果たしているのだ。

お試し住宅の家賃はひと月4～5万円前後と、地域の庭付き一戸建ての平均的な家賃よりも低く抑えてある。そのため「古民家に住みたいけれども、改修費用がかかる」と二の足を踏んでいる人にもおすすめ。市では家賃から改修費用の一部を回収し、残額は空き家の所有者が家賃収入として受け取る仕組みだ。

学生が作った模型。さまざまな改修案を出し合って検討を重ね、改修方針を決定した

舞鶴高専専攻科1年の橋敦子さんが、改修のポイントなどを説明した

お試し住宅第5号のお披露目会当日は雨にもかかわらず、近隣の住民や関係者などおよそ30名が集まった

舞鶴市が舞鶴高専とタッグを組み、地元工務店の協力も得て完成した5棟目のお試し住宅。高専の学生にとっては実践的な学びの場でもある

お試し住宅第5号は奥庭を囲むようにリビング（写真上）とダイニングキッチン（写真左）を配置。庭も取り込みゆとりある空間に

地域に溶け込み、将来は定住につながることを期待

このお試し住宅で注目したいのは、賃貸期間である。多くの自治体で行っている「お試し住宅」は、その土地での暮らしを体験してもらったり、住まい探しの拠点として利用してもらうためのもので、数日から1か月程度の短い期間が設定されていることが多い。これに対して舞鶴市のお試し住宅は、所有者からの借り上げ期間が10年間。改修費用を回収するために算出された期間であると同時に、移住者への期待も込められている。舞鶴市移住・定住促進課係長の大内尚子さんは「所有者からお借りする住宅を街づくりにしっかり役立てるとともに、この住まいに入居される移住者の方には、地域になじんで長く暮らしてもらいたい。将来的には定住につながることも念頭に置いています」と話す。

設計を舞鶴高専の学生が担当しているのも大きな特徴のひとつだ。

古民家などの空き家は現代の暮らしにそぐわない部分もあり、改修が必要となる場合が少なくない。「お試し住宅として貸し出すにあたり、この問題は解決しなければいけません。でも行政にできることには限界があります。そこで専門家の協力を得ることになりました」（大内さん）。

そこで白羽の矢が立ったのが、以前から少子高齢化や過疎化といった地域の課題解決に舞鶴市と連携して取り組んできた舞鶴高専である。

お試し住宅の改修を第1号から担当しているのは、舞鶴高専建設システム工学科の尾上亮介教授の研究室で、学生が設計を行う。空き家の改修について尾上教授は「古い家屋をどう活かしていくかという視点を大切にしています」と話す。

1 2階の床を撤去して吹き抜けにした、地域の人を招いたり子どもが遊べる「ソト」と位置づけた空間　2 2階部分には窓の開閉や掃除をしやすいようにキャットウォークを設置。ネットも貼り、楽しい遊び場のような雰囲気に　3 トイレやお風呂はモダンに。改修のポイントは対象となる住宅によってさまざまだ（写真はすべてお試し住宅第5号）

これまでのお試し住宅

市街地への移住者促進と空き家活用を進めるべく2018年に開始されたプロジェクト。
古い建物の良さや立地を活かしながら改修された「お試し住宅」の1号から4号がこちら。

第1号 2018年完成

南に面した縁側は改修前からのものを活かした

旧海軍宿舎の趣を残しつつ改修

昭和13年築の旧海軍の宿舎を、広いリビングを設けるなど現代の暮らしに合うように改修。周辺が旧舞鶴鎮守府（海軍）の宿舎が建ち並んでいたエリアということもあり、舞鶴の歴史的景観を維持するよう外観はほぼ昔のままとした。

左／建物の外観は活かして改修
右／居間2間の敷居を無くし縁側に面したリビングダイニングに

第2号 2019年完成

古い木造家屋の良さを引き出す

屋根を支える「小屋組」が見えるように天井を除いたり、壁や床を針葉樹合板仕上げにして木目の統一感を持たせるなど、築55年の家屋の風合いを残しつつ、広さを感じられるように改修。家具撤去や庭の木々の手入れなどの作業には近所の人の協力も得た。

上／母屋の周りの下屋や納屋は解体、庭の植木や生垣の伐採・剪定も行った
右／リビングダイニングキッチンは天井を除いて大空間に

第3号 2020年完成

夜になると住まいの灯りが街を照らす役割も

タテとヨコにゆとりを持たせる

第3号は2階建て。家屋は東西に長く、居室が建具や壁で区切られて窮屈な印象があったため、新しい建具や間口を設けて動線が生まれるように改修。天井を除いて吹き抜けも作り、タテとヨコの2方向でゆとりのある空間に。

吹き抜けが1階と2階をゆるやかにつなげる

第4号 2021年完成

室内から川沿いの眺望を楽しむ

大正時代に建てられた家屋は、既存の田の字型の間取りを残しながら、和室とサンルームをひとつにしてダイニングキッチンを作るなど広々と改修。川沿いの立地を活かして、玄関脇に外の景観を楽しむための箱窓を設置した。

上／和室2間の間にあった鴨居の上の壁を撤去して広々とした空間に
左／玄関に土間を作り、箱窓のある客間も設けた

舞鶴市 多々見良三市長のコメント

舞鶴高専の尾上先生や学生の皆さん、地元の工務店、住宅の所有者、地域の方々などの協力のもと、これまでに5棟のお試し住宅が完成しました。舞鶴市では、移住定住の促進を市の最重要施策と位置づけています。自然に恵まれ、大阪や神戸まで1時間半ほどで行ける舞鶴は、便利で心豊かな田舎暮らしができるまち。今後もさまざまな取り組みを通して、舞鶴の良さをたくさんの方に知っていただきたいと思います。

【移住相談窓口】舞鶴市 政策推進部 移住・定住促進課
TEL 0773-66-1085　MAIL iju-teiju@city.maizuru.lg.jp
URL https://maizuru-iju.com/

学生は、市長や地域住民に向けて改修プランの説明会も行う。庭木の剪定など改修の前段階の作業を地域の人の協力を得て行ったことも

コンセプトを定めて舞鶴らしい住まいに改修

お試し住宅の対象として市が募集する空き家は、夫婦と子ども2人程度の家族が居住可能な戸建てで、屋根や外壁、土台など重要な構造体に修繕の必要のないものであること。これに叶う物件が見つかると、舞鶴高専の学生が建物の現状把握をして、細部を実測。築年数や立地、間取りなどの状態を見極めながらコンセプトを固め改修プランを練り上げる。

これまでのプランに見られるコンセプトのひとつが「舞鶴らしさ」を活かすこと。旧海軍宿舎を改修した第1号は、軍港で栄えた歴史を伝える外観はほぼそのままに内部を大きく改装。また、田辺城に近い第5号は、通りに面した外観を残すことで城下町の景観を損なうことなく、大きな吹き抜けのある改修案を作った。

壁や天井を除いて広く快適な居室空間を作る一方で、「家の履歴を残す」をコンセプトに既存の間取りなどをそのまま活用することもある。「作り込み過ぎないことで住む人が暮らしを自由に楽しんでもらえるようなゆとりを残しています」と尾上教授。自分らしい暮らしの空間を作りたい人にはうってつけといえそうだ。

「地域になじむ」というコンセプトでは、住まいの改修だけにとどまらず、移住者やそれを受け入れる地域住民にも心を配る。

「移住した人が舞鶴での新しい生活を気持ちよくスタートできることを目指しています」と尾上教授。地域住民に事前の説明会や完成後のお披露目会をすることで、移住者に関心を持ってもらい、温かく迎え入れてもらうというねらいもあるのだ。

住まいを通して舞鶴の歴史を未来に継承する

この取り組みは、舞鶴高専の学生にとっても貴重な実践の場になっているという。尾上教授は「一軒の住まいを改修するなかで、舞鶴らしい街並みを残すことの意義を考えたり、古い建物を活かしながら現代の生活にあった間取りを考えるなど、学生が得るものも大きいです」と話す。この取り組みをきっかけに、街づくりに関心を持つ学生もいるそうだ。

このように、行政と舞鶴高専が一丸となって提供するお試し住宅。5月に行われたお披露目会には、近所に住む人も数多く訪れ、このプロジェクトへの関心の高さがうかがえた。

移住する人は、新しい土地での生活に少なからず不安を感じるもの。未来に向けて新しい歴史を刻むように、1年に1棟ずつ増えていく舞鶴のお試し住宅は、移住者のそんな不安も解消してくれる心強い取り組みだ。舞鶴での新生活を考えている人は、このお試し住宅を住まいの候補に入れてみてはどうだろう。

お披露目会で公開されたお試し住宅第5号。「地域の人に改修後の住まいを見てもらうことで、空き家バンクへの登録を身近に感じてもらえれば」と大内さん

移住者インタビュー

「お試し住宅」は一目ぼれで決めました

▼酒井さんファミリー／京都府宇治市→京都府舞鶴市

酒井雄生さんと奥さまの加奈子さん。今後は「若い人がここに戻りたくなる街づくりのお手伝いをしたい」と雄生さん

「念願の畑仕事も本格的に始めました。舞鶴への移住、本当に満足しています」

2021年7月、同じ京都府の宇治から舞鶴へ移住した酒井雄生さん一家。住まいは、川沿いに建つ大正時代の家屋を改修したお試し住宅第4号だ。

移住前は、宇治市で行政書士・社会保険労務士事務所を開業していた雄生さん。舞鶴は奥さまの加奈子さんの実家があることから何度も訪れたことがあり、自然豊かなところが気に入っていたという。

「〝舞鶴〟や〝移住〟というキーワードで検索したこともあり、お試し住宅も知っていました」（雄生さん）。「いつかは舞鶴で両親の近くに住みたいという気持ちがありましたね」（加奈子さん）。

そんな2人が移住を決めるきっかけとなったのが、コロナ禍によるリモートワーク。

「お客さまとの打ち合わせなど、リモートでできる仕事が多いことに気づいたんです。それなら、住む場所にとらわれることなく仕事ができるのでは、と考えました」（雄生さん）

そのときに思い出したのがお試し住宅。調べてみると、ちょうど第4号の居住者を募集していた。

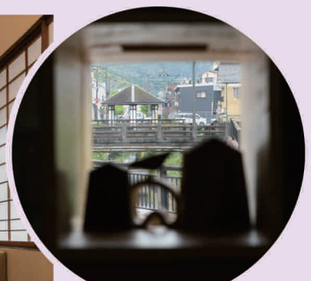
「妻と、一度見てみようか？という話になり、すぐに内覧を申し込みました」

内覧に訪れたのは2021年3月。「玄関を開けると、土間が広がっていて。一目ぼれでした」と雄生さん。加奈子さんも「立派な梁が印象的でした。両親も、昔の実家のようだと懐かしがっていました」と振り返る。

住まいは、東舞鶴駅から歩いて10分ほどの便利な場所にある

移住して初めての冬は、地元の人も驚くほどの大雪に見舞われた舞鶴。「雪かきにワクワクしたのは最初だけ（笑）」と雄生さん。畑仕事も始めて「自然を相手にする生活で、体を動かす機会が増えました」と満足そう。加奈子さんは「スーパーも病院も駅も近くにあるので、生活はとても便利です」と笑顔を見せる。

自然豊かな環境と、便利な生活。その両方が叶う舞鶴での暮らしは、始まったばかりだ。



上／2人のお気に入りという客間の箱窓からの眺め　左／土間の横には客間が設けられている