

事業名称	「地域見守りたい！」地・学連携による空き家活用プロジェクト
事業主体名	一般財団法人島根県建築住宅センター
連携先	鳶巣地区自治協会、川北町内会、島根県立大学出雲キャンパス、 (一社) 全国古民家再生協会島根第一支部、 島根大学総合理工学部建築デザイン学科、 出雲市都市建設部建築住宅課空き家対策室、島根県土木部建築住宅課
対象地域	島根県出雲市
事業概要	・地域と大学が連携した空き家活用手法として、学生向けシェアハウスを整備する。 ・アンケート調査や空き家の実態調査、先進事例の視察、地域住民を交えた空き家の片付けワークショップ、設計ワークショップ、改修資金の調達手法の検討などを実施。 ・空き家の活用をきっかけとした地域と大学の連携を深めるためのイベント（座談会など）を実施。 ・令和3年度に改修工事、令和4年度4月の入居を目指す。
事業の特徴	・空き家活用に係る企画、設計から改修、管理に至るまで、住民と学生が一緒に作業をする仕掛けづくりを行い、地・学の新たなつながりを構築する。 ・空き家の活用を地域主体で実施することにより、かつての農村で住民の生活を支えた住民同士のつながり『結』を新たな形で再生し、住民主体による継続的な空き家活用システム「しまね版空き家対策」を構築する。 ・シェアハウス整備後は入居した学生が高齢者の見守りを行うなど、地域と関わりを持ち続けることによって持続的な地域活動（学生の地域維持活動）が行われるよう企画する。
成果	・空き家利活用のケーススタディの実践 ・地域と大学が連携した空き家活用の取組手法の確立 ⇒活動報告書の作成
成果の公表方法	(一財) 島根県建築住宅センターのホームページで公表 (PDF版はダウンロード可) URL: https://www.shimane-bhc.or.jp/594

1. 事業の背景と目的

本プロジェクトは空き家をシェアハウスとして活用することを通じ、地域や大学が抱える課題の解決を図ろうとするものです。シェアハウス整備後は、入居した学生と地域住民がお互いの存在を感じながら生活し、お互いの見守りを行うなど、地・学の連携による継続的な地域維持活動が行われるよう、地域住民と学生の連携イベントを計画段階から企画しました。さらに、空き家の改修を地域主体で実施することで、かつての農村で住民の生活を支えた住民同士のつながり『結』を新たな形で再生し、住民主体による継続的な空き家活用システム「しまね版空き家対策」を構築することを目的とします。

(1) 出雲市鳶巣地区〔地〕

鳶巣地区は出雲市の北部、出雲大社から約8キロにある農村地帯で、自治会活動が活発な地域として有名です。鳶巣地区では年々空き家が増え、令和元年末時点において約50軒（鳶巣地区自治協会調べ。）の空き家が存在しています。空き家の増加は健全な地域環境を阻害する要因となり、地域活力にも悪影響を及ぼす可能性があることから、空き家対策は鳶巣地区の重要な課題となっています。

（２）県立大学出雲キャンパス〔学〕

鳶巣地区にある島根県立大学出雲キャンパス（以下「県大」という。）は、看護・栄養系学部からなる４年制大学です。県大では、県西部や隠岐地域など自宅からの通学が困難な地域からの入学者を積極的に受入れています。その入学者の多くは、費用負担の少ない大学寮での生活を希望していますが、定員上の制限から入寮できず、一般的な民間賃貸住宅等で暮らしており、低家賃の住まいの確保が課題となっています。

（３）空き家の活用と地域活性化〔連携〕

本プロジェクトは、鳶巣地区内の空き家を「空き家活用のモデル」として使用し、県大生のための低廉な家賃の住まいとして、シェアハウスを整備するものです。この整備のための検討過程から整備後のシェアハウスでの暮らしを通じて、大学と地域住民との協働による地域活性化を図ります。

（４）モデル活用する空き家（Ａ邸）

本プロジェクトで活用する空き家は、約５年前（平成２８年頃）から空き家状態となっていました。所有者は県外に居住され、今後も使用する意志はないとのことで、日常的な管理は、近隣に住む親戚の方が行っておられました。

〔所在地〕 出雲市西林木町地内

〔構造等〕 木造２階建

〔延べ面積〕 ３２４㎡

写真１ モデル活用する空き家（外観）



写真２ モデル活用する空き家（食事室）



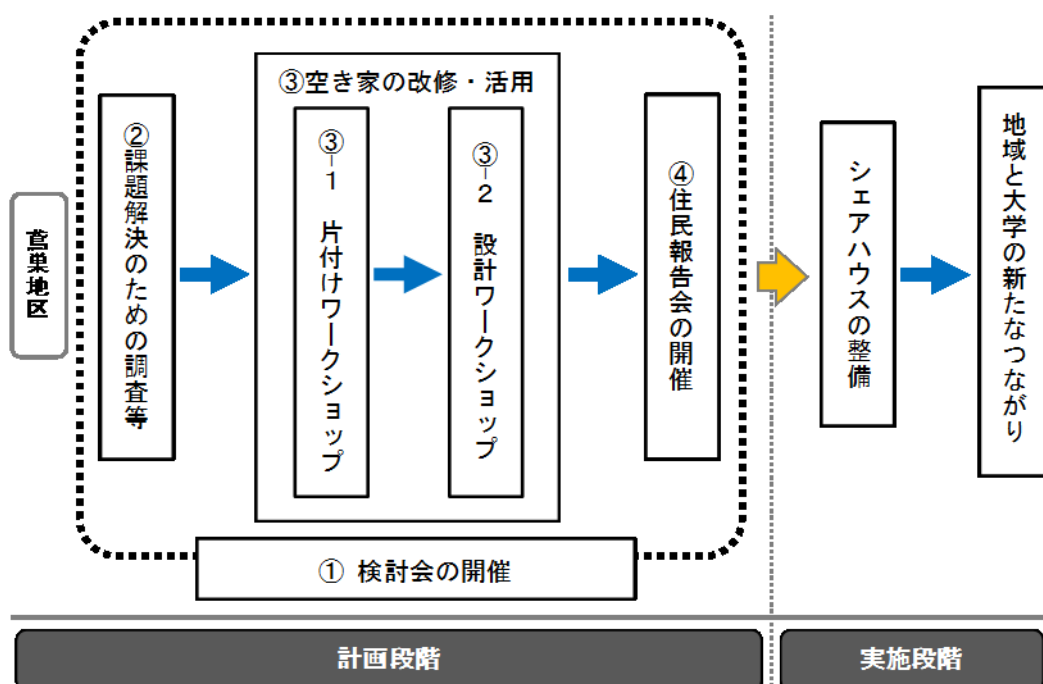
２．事業の内容

（１）事業の概要と手順

本プロジェクトは２か年計画で進めており、令和２年度は「計画段階」、令和３年度は「整備段階」となります。今年度は定期的に検討会（会議）を開催しながら、アンケート調査などの各種調査、空き家の片付け、設計などを実施しました。次年度は、クラウドファンディングなどにより改修資金を確保し、シェアハウスへの改修に着手します。

また、シェアハウスの管理・運営方法の検討を行い、管理・運営を担う会社組織（コミュニティーカンパニー）の設立を予定しています。改修にあたっては引き続き地・学連携の取組を継続し、令和４年度のシェアハウス入居を目指します。

【取組フロー図】



【役割分担表】

取組内容	具体的な取組（小項目）	担当者（組織名）	業務内容
①検討会の開催	検討会の開催	（一財）島根県建築住宅センター	事業の管理、必要な調整を行うため、連携団体の担当者による検討会と準備会を開催する。
②課題解決のための調査等	学生・住民へのアンケート調査	島根県立大学出雲キャンパス	学生や住民の住まいや地域連携についての考えを把握するためアンケート調査を実施する。
	地・学連携座談会	川北町内会	地域住民と学生が今後の地域連携の在り方を話し合う機会・イベントを設定する。
	シェアハウスの先進事例調査	島根県建築住宅課	広島県三原市及び呉市の空き家を改修したシェアハウスを視察し、関係者にヒアリングを行う。
	空き家状況調査（鳶巣地区）	島根大学建築デザイン学科	対象の鳶巣地区の空き家の状況を調査する。
③空き家の改修・活用	片付けワークショップ	（一財）島根県建築住宅センター	残置物の整理、処分を行うための片付けワークショップを住民や学生と共に実施する。
	設計ワークショップ	島根大学建築デザイン学科	シェアハウスの基本計画の作成を住民と学生により行う。
	設計業務委託（改修設計）	（一財）島根県建築住宅センター	作成した基本計画を元に、実施設計を業務委託により実施する。
④住民報告会の開催	住民報告会の開催	島根県建築住宅課	継続的に空き家活用を進めるため、住民への報告会を実施する。
	取組成果の公表	（一財）島根県建築住宅センター	全国や県内各地での空き家活用の取組を促すため、HPなどで取組成果を公表する。

【進捗状況表】

取組 ステップ	取組内容	具体的な取組（小項目）	令和2年度									
			7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	
計画段階	①検討会の実施	検討会の実施（本会4回、準備会6回）	■			■			■			
	②課題解決のための調査等	学生・住民へのアンケート調査の実施			■							
		地・学連携座談会						○	○			
		シェアハウスの先進事例調査			■							
		空き家状況調査（鳶巣地区）			■							
	③空き家の改修・活用	片付けワークショップの実施			○	○						
		設計ワークショップの実施				○	○					
		設計業務委託（改修設計）	■			■			■			
	④住民報告会の開催	住民報告会の開催								○		
		取組成果の公表			■			■				

(2) 事業の取組詳細

① 検討会の開催

本プロジェクトが目指すものは、単なる空き家の利活用だけではなく、空き家の活用を通じて地域(空き家の提供者)とその地域内にキャンパスを構える大学(空き家の利用者)との新たなつながりを創出することです。その実現に向け、実施する取組について検討段階から地域住民、大学職員、学生を交えた意見交換を行いました。

- ・準備会：取組の事前検討や準備等を行う会議(計6回実施)
- ・検討会：取組実施の総合調整や意思決定する会議(計4回実施)

写真3 検討会の様子①



写真4 検討会の様子②



② 課題解決のための調査等

(ア) アンケート調査

本プロジェクトで整備するシェアハウスの入居者は島根県立大学出雲キャンパスの学生です。現在の学生の住まいの状況やシェアハウスへのイメージ、地域連携への意識などを把握し、シェアハウスの改修設計の参考とするため、県大生、島大生に対するアンケート調査を実施しました。

また、学生を受け入れる鳶巣地区の住民に対しても、地域の課題である空き家増加への問題意識や学生が地域に住まうことについての考え方について調査し、受け入れる側の住民の認識を確認することで、継続的な地・学連携の可能性についての検討資料としました。

- ・調査対象 県大生 343名 島大生 126名
鳶巣地区住民 40名
- ・実施時期 令和2年10月～11月
- ・調査内容

表1 学生向けアンケート

住まいについて	・現在の住まいについて ・大学寮を選んだ理由 ・現在の家賃 ・住まいを決める上で重要なこと
シェアハウスについて	・シェアハウスのイメージ ・シェアハウスに住んでみたいか ・シェアハウスに住む条件
地域との関わりについて	・地域のイベントに参加するか ・参加したいイベントは何か

表2 住民向けアンケート

増加する空き家について	・空き家が増加していることについて ・空き家対策を行う主体について
学生が地域に住まうことについて	・地域に住む学生にしてほしいこと ・地域に住む学生にしてあげられること

(イ) 地・学連携座談会

本プロジェクトは、かつての農村で住民の暮らしを支えた『結』を空き家活用の場面で再生し、住民主体による継続的な空き家活用システム「しまね版空き家対策」を構築することを目指しています。この座談会は、そのきっかけになることを期待して実施しました。コロナ禍で、当初考えたスタイルでの実施とはなりませんでした。鳶巣地区なりの新たな生活様式に対応したイベントを行うことができました。鳶巣地区の皆様の暖かさと学生の健気さが融合し、プロジェクトの成功が確実なものとなりました。

・第1回座談会 【焼き芋を囲んで鳶巣地区の将来を語る】

[実施日時] 令和2年12月12日(日) 15:30～16:30

[会場] 西林木町 A邸

[参加人数] 33名

[内容]

地域住民の協力のもと、A邸の庭において焼き芋会を実施しました。使用したサツマイモは鳶巣地区で採れた地場のもの。鳶巣地区以外からの参加者もあり本プロジェクトをきっかけに他地域においても地域の力による空き家活用が進んでいくことを期待できる座談会となりました。

・第2回座談会 【燻製を囲んで、シェアハウスでの暮らしを語る】

[実施日時] 令和3年1月24日（日） 15:00～16:00

[会場] 鳶巣コミュニティセンター

[参加人数] 23名

[内容]

地域住民の協力のもと、鳶巣コミュニティセンターの駐車場において燻製大会を実施しました。桜チップを用いて、豚肉や鹿肉ジャーキー、ハタハタなどを燻製にし、参加者全員でおいしくいただきました。

写真5 第1回座談会



写真6 第2回座談会



（ウ）シェアハウスの先進事例調査

県内には空き家を改修したシェアハウス整備の事例が少ないため、広島県内での整備事例（3件）を先進的事例と位置づけ、現地視察を行いました。いずれも近年整備されたものであり、このうち2つは入居者を大学生に限定している事例です。

- ・視察先 NEJIRO シェアハウス（広島県三原市）：三原市学生向けシェアハウス設置補助事業
- つばめ HOUSE（広島県三原市）：三原市学生向けシェアハウス設置補助事業
- 港町長屋染初（広島県呉市）

写真7 NEJIRO シェアハウス



写真8 つばめシェアハウス



(エ) 鳶巣地区空き家実態調査

鳶巣地区における継続的な空き家活用に向け、エリアマネジメントの視点で空き家の分布状況や個々の状態などの調査を実施しました。

写真9 調査中の様子



写真10 調査図



③ 空き家の改修・活用

(ア) 片付けワークショップ

本プロジェクトでは、空き家を「地域の資源」と捉え、地域が「空き家供給主体」との考えのもと、周辺住民と大学（空き家利用者）の協働による残置物処分をワークショップ形式で実践しました。この結果は、私たちの想像を超えた地域と学生の繋がりに発展するものでした。

・第1回

〔実施日時〕 令和2年9月11日（金） 9:30～16:00

〔参加者数〕 22名

〔廃棄した残存物の量〕 可燃物 0.96t、不燃物 2.0t

・第2回

〔実施日時〕 令和2年10月18日（日） 9:00～15:00

〔参加者数〕 34名

〔廃棄した残存物の量〕 可燃物 1.34t、不燃物 3.4t

写真11 第1回片付けワークショップ



写真12 第2回片付けワークショップ



（イ）設計ワークショップ

鳶巣地区では、本プロジェクトにおける取組をモデルとして、今後も引き続き空き家の活用（学生向シェアハウス等）を進めていきます。設計ワークショップは、空き家活用が鳶巣地区の持続的な取組となるよう、空き家活用の計画・検討を通じて、地域住民と大学の連携を確実なものとするとともに、改修計画案において、交流のための空間を具体化することを期待するものでした。

・第1回

〔実施日時〕 令和2年11月1日（日） 14:00～16:00

〔会場〕 西林木町 A邸

〔内容〕

「シェアハウスに対するイメージ」や「シェアハウスでの暮らし」、「地域に住む意識」など、参加者各々の視点を全員で共有するワークショップとしました。各班においては、進行役を島大の学生が担い、活発な意見交換が行われました。最後には各班の検討結果を発表し、参加者全員で共有しました。

・第2回

〔実施日時〕 令和2年12月12日（日） 13:30～15:30

〔会場〕 西林木町 A邸

〔内容〕

島大において、第1回設計ワークショップの意見を踏まえたゾーニング案やA邸の現状模型を作成され、それらを参考にして、具体的な改修内容（インテリアのイメージや設え、各部屋の使い方等）の意見交換を行いました。今回も最後に発表し、参加者全員で共有しました。

写真13 第1回設計ワークショップ



写真14 第2回設計ワークショップ



（ウ）設計業務委託（改修設計）

シェアハウスへの改修にむけ、設計ワークショップでの検討結果等を反映させ、具体的な設計案を作成するため、一級建築士事務所に業務委託を行いました。設計にあたっては、設計ワークショップやアンケートの結果を反映させることや、新型コロナウイルス感染症対策について、専門家の意見を具体的な設計案に反映させることなどに配慮しました。また、概算事業費を算出し、実現可能な計画案の検討を進めていきました。

【感染症対策】

- ・帰宅してすぐに手洗い、うがいができること。
- ・蛇口等からの感染経路を絶つため、自動水栓にすること。
- ・抗ウイルス仕様にできるものはできる限り抗ウイルス仕様にすること。
- ・室内の空気が滞らずしっかりとした換気ができること。
- ・マスクを外す食事の場面では、対面にならずに座ることができること。
- ・長いカウンターのようなテーブルだと、同方向を向いて座ることが可能。
- ・非接触型にできるものは センサーなどを活用して対応すること。
- ・エアーや布製タオルではなく、ペーパータオルで手が拭けること。
- ・ゴミ箱は足踏み式にすること。
- ・屋内が乾燥しないよう、ある程度の湿潤環境を保つこと。
- ・食卓に飛沫を防止するためのアクリル板などの対策があること。

【作成図面】

- ・配置図、1階平面図 S=1/100
- ・2階平面図 S=1/100
- ・キープラン S=1/100
- ・展開図 S=1/100
- ・仕上表
- ・展開図

図1 配置図・1階平面図

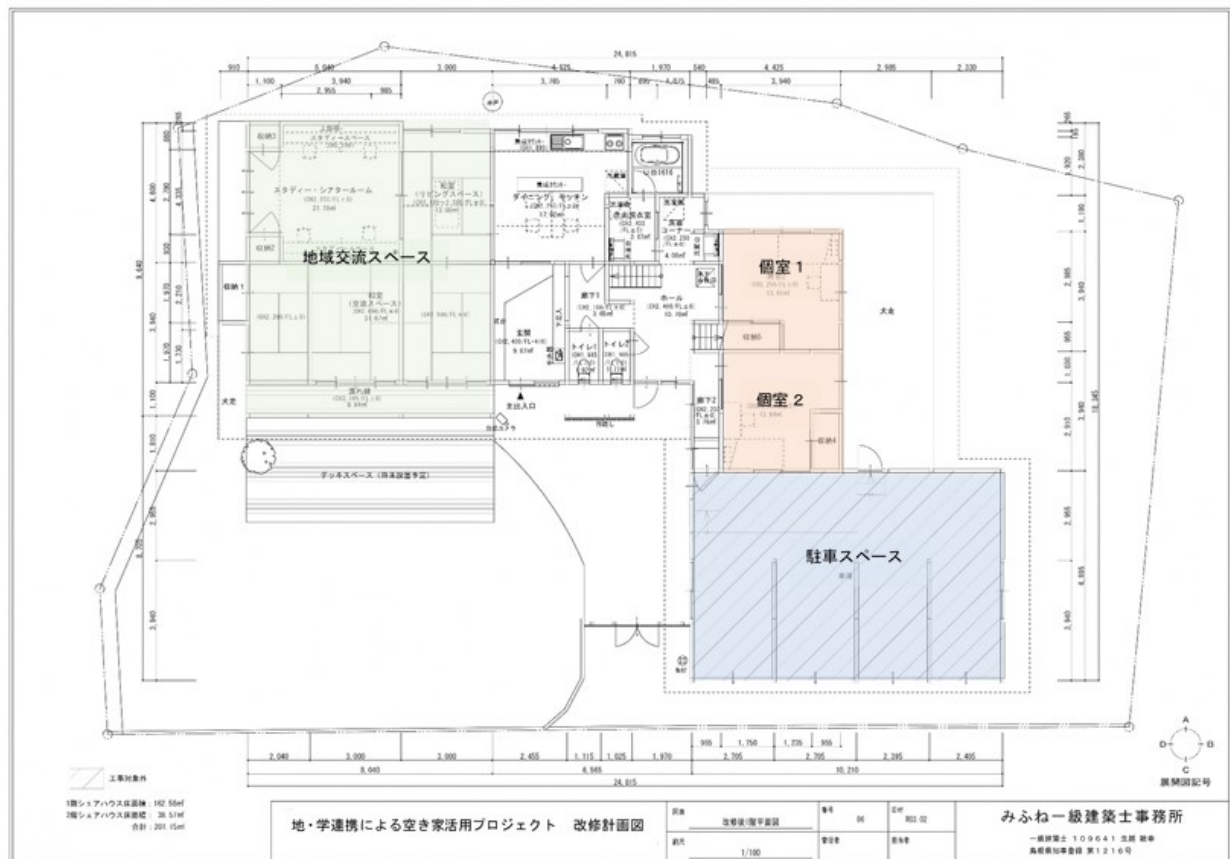
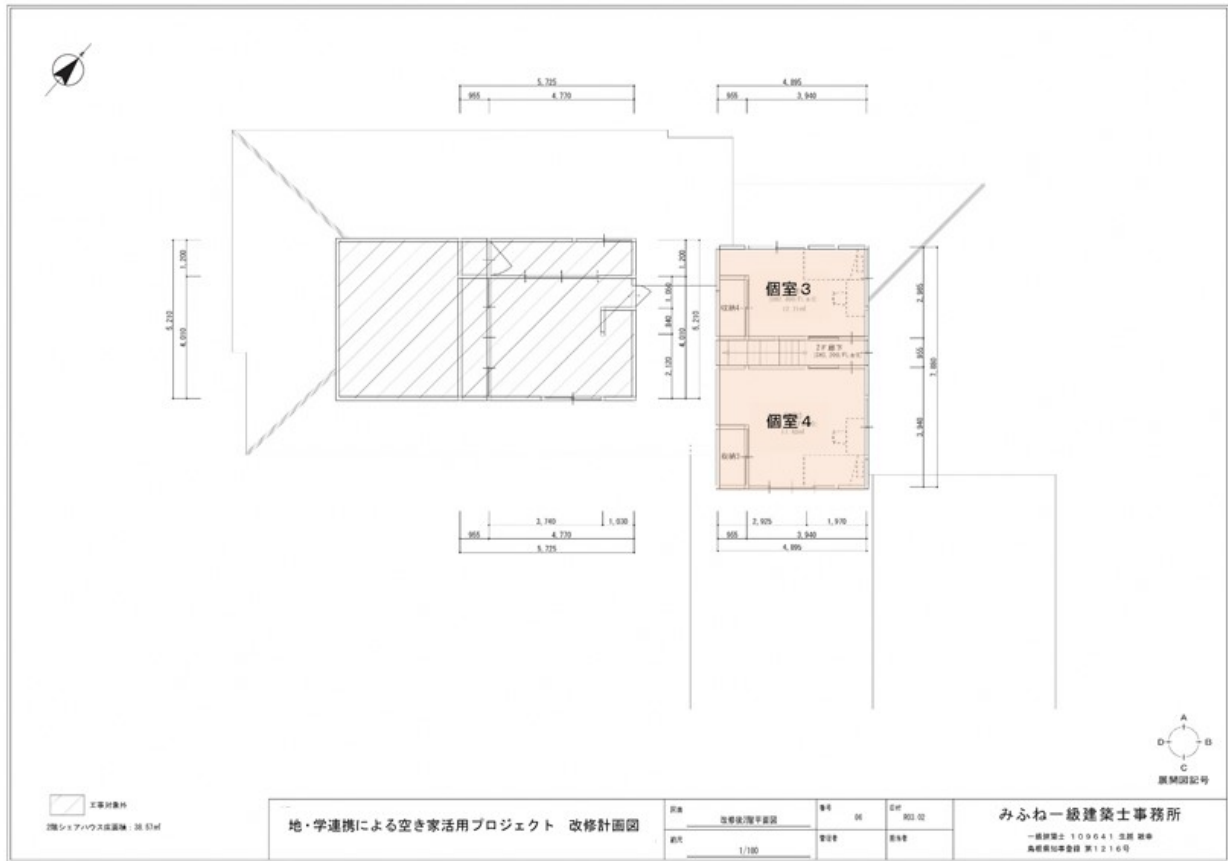


図2 2階平面図



④ 住民報告会の開催

(ア) 住民報告会の開催

今年度の取組成果を地域住民等にしっかりと伝えるため、報告会を開催しました。これまでの活動報告や次年度の取組予定に加え、帰省により出席できなかった県大生から住民へオンラインによるメッセージを届けました。午前の部の開始前には県大の学生と教員による住民を対象とした血圧測定が行われ、看護栄養系の大学ならではの地・学連携の姿をみることができました。

〔実施日時〕 令和3年2月11日 午前の部 10:30～11:30

午後の部 13:30～14:30

〔会場〕 鷹巣コミュニティセンター集会室

写真15 報告会風景



写真16 血圧測定風景



(イ) 取組成果の公表

本プロジェクトは、地域が主体となる空き家対策「しまね版空き家対策」として、県内各地に広がっていくことを目的のひとつとしています。さらに、今後予定しているクラウドファンディングなどによる資金確保のためにも地・学連携の姿を広く周知し、興味をもってもらう必要があります。また、地域住民に対しても地・学連携の取組に積極的に参加してもらい、取組を見守ってもらうため、様々な機会において取組の経過を説明、報告してきました。

・ホームページの作成・公表

ホームページを立ち上げ、取組状況などを写真や動画でわかりやすく掲載しました。

図3 ホームページ

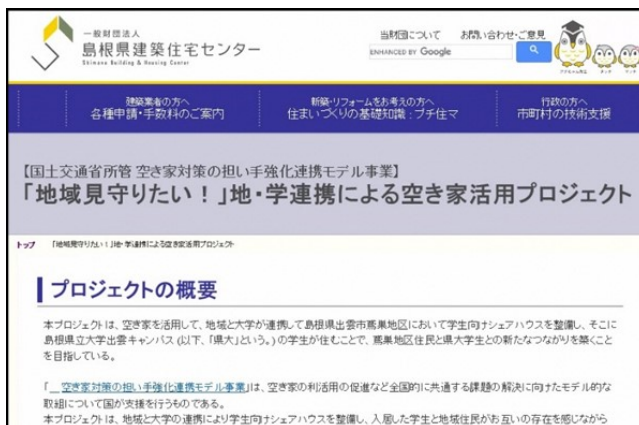


図4 QRコード (HP)



・島根県地区文化展への出展

島根コミュニティセンターで実施された島根県地区の文化展に紹介パネルを出展し、地域住民に取組の内容を周知しました。

・プロジェクト通信の発行

特に地域住民を対象に、地・学連携の取組が本格化した11月以降、月1回のペース(計4号)でプロジェクト通信を発行しました。

図5 プロジェクト通信



(3) 成果

(ア) 空き家利活用のケーススタディの実践

今後の空き家活用のためのケーススタディとして「まずは1軒!」、計画から改修、使用・管理するまでについて検討を重ね、実際に地域主体で実践しました。空き家の片付けを地域民や学生を中心に実施することで、その大変さや難しさを実際に経験することができました。

また、シェアハウスに改修するうえで、改修費用の問題、床下などの普段見えない部分の状態の悪さなど実際に経験しないと分からない空き家活用の課題を経験として蓄積することができました。

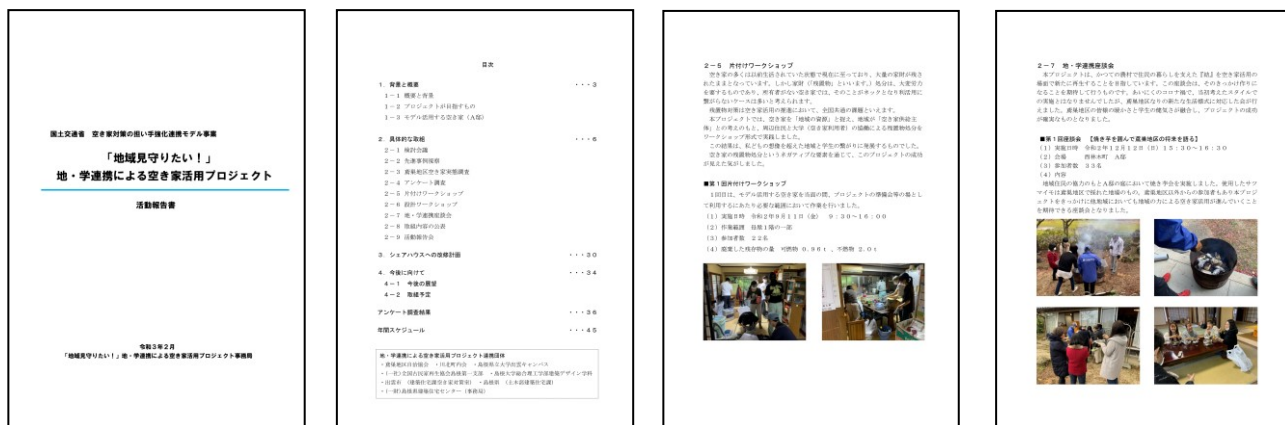
(イ) 地域と大学が連携した空き家活用の取組手法の確立

本プロジェクトでは、連携団体として地元自治協会、町内会や大学（県大）が入ることで、空き家活用に向けての検討過程に地域住民や学生も関わる仕組みとしました。検討会や片付けワークショップや設計ワークショップなどの空き家活用にかかる初期段階に地域住民や学生が参画することで、空き家活用のハードルを可能な限り低くし、継続的な空き家活用が行われるように取組手法を共有しました。

(ウ) 活動報告書の作成

これらの地域主体で実施した空き家活用のプロセスを報告書に整理しました。県内各市町村や、空き家活用のきっかけを模索している人に対し広く周知し、かつては県内各地に存在した住民同士で支えあうシステム『結』が再生、再構築され、地域住民が主体となる空き家活用が継続的に実施されることを期待しています。また、地域が主体となり、学生を含めて実施している空き家対策で、地域活性化にもつながる取組として多くの方に周知し、本プロジェクトの成功を支援していただくためのコンテンツとして利用していく予定です。

図6 活動報告書



3. 評価と課題

① 検討会の開催

検討会を計4回、準備会を計6回実施することができました。毎回、地域住民や学生も参加して一緒に検討することで、地域主体で進める空き家対策として有効でした。

② 課題解決のための調査等

(ア) アンケート調査

学生向け、住民向けとも多くの方から回答をいただきました。結果として、学生も地域住民も空き家をシェアハウスとして活用することや、地域に学生が住むことについて好意的にとらえていること

が分かりました。また、4万円から5万円の家賃を負担している学生が最も多いことなど、低廉な家賃の住まいの確保が喫緊の課題であることも分かりました。さらに地域で行われる運動会や文化祭への参加意欲をもつ学生が多く、地域に住まうことを好意的に捉えている学生の姿を捉えることができました。

(イ) 地・学連携座談会

2回の座談会を実施し、1回目33名、2回目23名の参加がありました。コロナ禍での実施ということで、屋外でできるイベントとして焼き芋、燻製づくりを行いました。

鳶巣地区での次の空き家活用や市内の他地域での空き家活用の話題など、本プロジェクトが各地域へ波及するきっかけとなる可能性を感じるイベントでした。今後もコロナ禍における新しい生活様式に対応した連携の在り方を模索していきたいと思います。

(ウ) 鳶巣地区空き家実態調査

調査を実施したことで、地域の空き家の実態を把握することができ、使用可能な空き家が複数あることが分かりました。今後、エリアマネジメントの視点で空き家活用を進めるために重要な調査でした。結果をまとめた模造紙は鳶巣コミセンに掲示し、地域の方に広く公開しています。

(エ) シェアハウスの先進事例調査

初めての取組をスタートする段階でシェアハウスの先進事例調査を実施しました。シェアハウスの整備手法や内容、運営についての生の声を聴くことができ、大変参考になりました。

③ 空き家の改修・活用

(ア) 片付けワークショップ

地域住民や学生の参加を得て、2回実施することができました。残っていたすべての残置物の処分を行い、計7.7tの処分量でした。しかし、残置物の分別に時間を要し、処分場へ搬入後に再分別となったり、受取不可となったりするなど、今後の課題となりました。

今回はワークショップとして、地域住民や学生が協力して実施することができましたが、場合によってはシルバー人材センターなどへ依頼するなどの対応も必要と考えています。

(イ) 設計ワークショップ

島根大学の細田教授をファシリテーターとして実施し、地域住民と学生を中心に意見交換を行うことができました。地・学連携のための取組としても有効でした。

(ウ) 設計業務委託

アンケート調査の結果や設計ワークショップの意見を可能な限り反映させ、複数案のプランを検討しました。最終的に1つの案に収束させ、概算事業費を算出し、詳細な検討を行いました。

当初案では改修費用が想定を超えたため、次年度にDIY形式での改修ワークショップを企画することなどを含め、事業費を縮減するよう検討を行いました。

④ 住民報告会の開催

(ア) 住民報告会

コロナ対策として2部制で実施し、午前の部31名、午後の部18名の参加がありました。報道機関も新聞2紙、テレビ1社からの取材があり、住民だけでなく広く他地域へも広報するうえで重要な機会となりました。

(イ) 取組成果の公表

ホームページを10月から公開しました。公開後、複数件の問い合わせがあったり、設計ワークショップや座談会へ地域住民以外の方や市社会福祉協議会の担当者が参加されたりするなど、本プロジェクトが他地域へ波及していることを感じることもありました。新聞やテレビニュースなどでも複数回取り上げられるなど注目度もあがってきています。

また、地域住民を主なターゲットとして発行したプロジェクト通信や地域の文化展へのパネル出展も、地域住民の取組の趣旨や状況を報告するコンテンツとして有効でした。

4. 今後の展開

本プロジェクトは、「しまね版空き家対策」を進めるうえでのモデルであり、1件目である本プロジェクトを成功させ、2件目、3件目の空き家活用につなげていくことが重要と考えています。本プロジェクトによってできた地域住民と大学（学生）との新たなつながりが、鳶巣地区における2件目以降の空き家活用を進める力となり、地域住民の見守りや地域イベントなどへ参加することによって学生による地域維持活動が行われ、地域活性化へつながることを期待しています。

さらに、県内各地において、住民同士で支えあうシステム『結』が再生され、住民主体により継続的に空き家活用が行われていくことで、空き家対策と地域活性化が同事に進んでいくことになれば最高の結果であると考えます。

また、コロナ禍により都会から地方への回帰の流れが生まれるなか、空き家を活用したシェアハウスという新たな住まいの形が、増加が予想されるUIJターン者などの受け皿として県内各地へ広がっていくことも期待しています。

本プロジェクトをきっかけとして、住民主体による継続的な空き家活用システム「しまね版空き家対策」を広く周知し、空き家の活用事例が蓄積されていくよう、今後も取組を継続していきたいと考えています。

■事業主体概要・担当者名			
設立時期		2013年3月	
代表者名		理事長 大野隆	
連絡先担当者名		総務課長 田中亮輔	
連絡先	住所	〒690-0842	島根県松江市東本町二丁目60番地すままちプラザ2階
	電話	0852-26-4577	
ホームページ		https://www.shimane-bhc.or.jp/	