

島根県出雲市鳶巣地区における 空き家を活用した学生シェアハウス整備の取組

Case Study on Share House for Students Utilizing Vacant House in Tobisu, Izumo City, Shimane Prefecture

○井上翔太^{*1}, 内藤隆^{*2}, 三島幸子^{*3}, 細田智久^{*4}

INOUE Shota, NAITO Takashi, MISHIMA Sachiko, HOSODA Tomohisa

This article reports on the content and results of a student share house development utilizing vacant houses conducted in the Tobisu, Izumo City, Shimane Prefecture. To renovate a vacant house, we cleaned up, designed, and rebuilt it, and created a student share house. In particular, this development is characterized by the fact that residents and students held design and renovation workshops together and raised funds such as through crowdfunding. Moreover, local stakeholders established a general incorporated association, Machizukuri Tobisu, to manage the share houses, and indicated that they would continue to work on measures for vacant houses.

キーワード：空き家, シェアハウス, 一般社団法人, 地域住民, 大学生

Keywords: Vacant House, Share House, General Incorporated Association, Local Resident, University Student

1 はじめに

1. 1 本論の概要と目的

近年空き家の増加が課題となる中、平成 30 年に実施された「住宅・土地統計調査(総務省統計局)」によると、島根県の空き家数は 48,300 戸、空き家率は 15.4%となり、前回(平成 25 年)調査時の 44,800 戸、14.7%に比べ 3,500 戸、0.7%上昇し、空き家対策の重要性が一層高まる状況となっている¹⁾。島根県では官民それぞれの立場で支援制度の創設や、相談体制の整備など様々な取組が行われているが、空き家の絶対数の多さ、権利関係の複雑さなどによりその対策の難しさが顕在化している。

そのようななか筆者らは、空き家活用のモデル的取組として、空き家を学生シェアハウスに改修するプロジェクト「「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」(以下「PJ」という。)を立ち上げ、実際に空き家活用の取組を行うこととした。

本論では、PJ で実施した企画から設計、工事、管理運営などの一連の取組内容と、その成果を報告すると共に、空き家改修が実現に至った要因を整理し、今後の空き家対策に向けた有用な知見をまとめることを目的とする。

これまでの空き家対策に関する研究には、行政の空き家対策の在り方を検討するもの^{2) 3)}や、特定の地域や物件での空き家活用の実態や課題を検討するもの^{4) 5) 6)}など様々な研究が行われている。このようななか本論は、実際に空き家活用に取り組み、その取組内容と検討内容、成果を報告するものである。

特に本 PJ は、空き家を改修して学生シェアハウスを成立させるために支障となるニーズの把握や改修資金の調達、完成後の管理運営についても検討実施している。本論はその結果について詳細に報告するものであり、このことは今後の空き家対策に一定の示唆を与えるものと考えている。

*1 島根県庁 修士(工学)

*2 島根県建築住宅センター 理事長

*3 島根大学学術研究院環境システム科学系
建築デザイン学コース 助教・博士(工学)

*4 島根大学学術研究院環境システム科学系
建築デザイン学コース 教授・博士(工学)

*1 Shimane Prefectural Government, M.Eng.

*2 Shimane Building & Housing Center

*3 Assist. Prof., Architectural Design Course, Institute of Environmental Systems Science, Academic Assembly, Shimane Univ., Dr.Eng.

*4 Prof., Architectural Design Course, Institute of Environmental Systems Science, Academic Assembly, Shimane Univ., Dr.Eng.

1. 2 対象地域と物件概要

出雲市鳶巣（とびす）地区は、出雲市北部の農村地帯で昭和 52 年まで鳶巣小学校区として歴史的なまとまりがあった。学校統廃合後も地区コミュニティセンターを拠点に夏祭りや文化祭が行われるなど住民同士のつながりが強い地区である。近年は空き家が目立ち^{注1)}、地域活力の低下や環境悪化を招く要因として課題となっている。

島根県立大学出雲キャンパス（以下「県大」という。）は、鳶巣地区に立地する看護栄養系の 4 年制大学で、県西部や隠岐など自宅通学が困難な地域からの入学を積極的に受け入れている。しかし、自宅通学以外の学生の多くが希望する低家賃の大学寮は定員に限られるため、選考に漏れた学生はやむを得ず家賃負担の大きい民間アパート等に住むこととなり、低家賃の住まいの確保が強く望まれている。鳶巣地区と県大はこれまで、看護学等の専門知識を生かした連携を進めており、家庭訪問実習を行うなど良好な交流・連携関係を築いている。

そこで本 PJ は、空き家の増加や地域活力の低下に悩む鳶巣地区と、低家賃の住まい不足に悩む県大が、空き家を学生シェアハウスとして活用することを通して、それぞれが抱える課題の解決を図ろうとするものである。

今回対象とする空き家（A 邸）は、築 60 年（推定）の木造 2 階建ての住宅で、平成 29 年頃から空き家となっており、その後は手入れをされず放置されていた物件である（表 1）。現在の所有者は、自らの生家である A 邸を相続により入手したが、島根県外在住であり今後も居住意向はないため、処分を検討されていた。そこでシェアハウスへの改修を打診したところ快諾していただき、PJ での使用にあたり事務局との間で賃貸借契約を締結した。A 邸を対象に PJ を行うことについては、PJ 開始前に地域住民と所有者により協議が整っており、PJ 開始後の権利関係の整理に時間を要さなかった。

1. 3 取組の方法とスケジュール

本 PJ は地元自治会、大学、行政など計 10 団体が連携して行った（表 2）。各団体の役割は表 2 のとおりであり、PJ 全体の進行管理、予算管理を事務局の（一財）島根県建築住宅センターが行った^{注2)}。各取組における地元との調整や準備は、連携団体のサポートを受けながら自治協会をはじめ鳶巣地区の各団体が行った。また、毎月 1 回のペースで、各団体担当者が集まる検討会議を開催し、取組内容やスケジュールを検討し、PJ を進めた。

本 PJ のスケジュールを図 1 に示す。取組期間は令和 2 年 7 月から令和 4 年 2 月までの約 2 年間とし、1 年目

表 1 対象空き家（A 邸）の概要

所在地	島根県出雲市西林木町地内
構造	木造 2 階建て
敷地面積	817.1 m ²
建築面積	281.4 m ²
延べ面積	337.6 m ² (内シェアハウス部分 131.5 m ²)
 	
	外観写真 食事室写真

表 2 連携団体リスト

団体名	役割
鳶巣地区自治協会	地元調整 取組 PR
川北町内会	
鳶巣地区社会福祉協議会	
（一社）まちづくり鳶巣	工事発注 資金調達
島根県立大学出雲キャンパス	入居者募集
（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	
出雲市建築住宅課空き家対策室	情報提供
島根県土木部建築住宅課	事務局補佐
（一財）島根県建築住宅センター	事務局

をシェアハウス改修への「準備段階」、2 年目を改修工事に着手する「実施段階」と位置付けた。準備段階はまず、学生の住まいの現状や、シェアハウスへのニーズを把握するため、県大生を対象にアンケート調査を行った。また、空き家の片付けや、基本計画策定のための設計ワークショップなど、改修工事に向けた準備を行った。実施段階では、準備段階で作成した基本計画を基に実施設計を行い、詳細な図面作成と改修資金の算出を行った。さらに、家賃収入や借入金などの資金計画を検討し、改修資金を確保し、工事に着手した。工事と並行して契約書や入居規約を準備し、入居者募集を行った。また 2 年間継続した取組として、PJ の進捗管理等を行うために、各団体担当者が出席する検討会議や、地域住民と学生の交流イベントとして地・学連携座談会などを実施した。

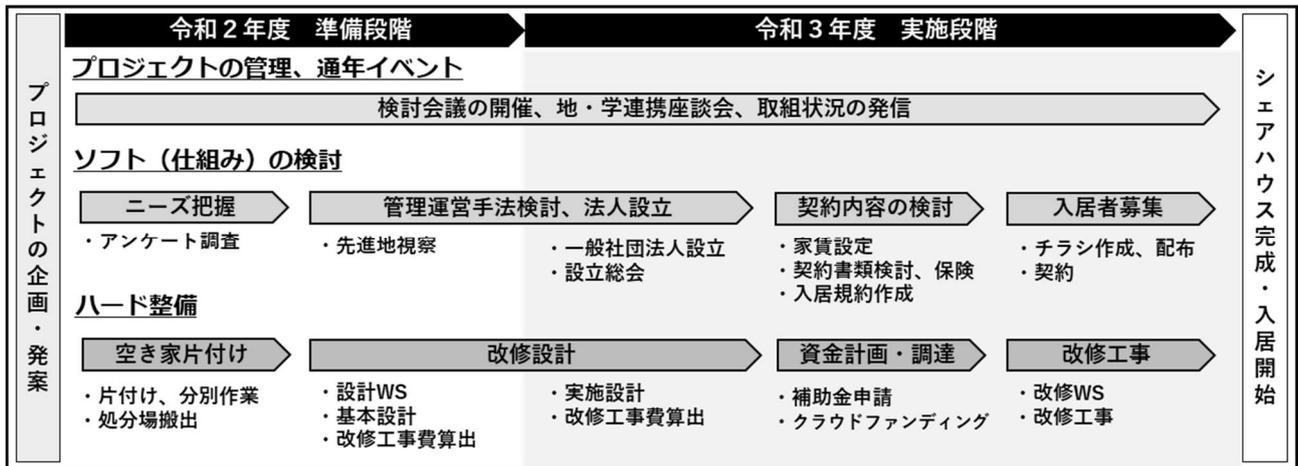


図1 取組スケジュール

さらに本PJでは、シェアハウスの管理運営や、鳶巣地区における継続的な空き家活用の取組を行うため、地域住民により「一般社団法人まちづくり鳶巣」を設立し、改修資金を確保するためのクラウドファンディング（以下「CF」という。）や改修工事の発注などを行った。

2 空き家の片付け

A邸には空き家となった当時から処分されていない家財道具等（以下「残置物」という。）がそのまま残されていた。そこでPJの実施にあたって、すべての残置物を片付けることとした。片付けは、令和2年9月～10月の期間に行い、地域住民、学生、連携団体関係者、合計56名が協力して行った（図2）。作業にあたってまず、残置物を各居室から車庫に一旦集め、その後集めた残置物を車庫で分別をしたうえで、処分場に持ち込んだ。処分にあたっては、可燃、不燃の分別に加え、破碎、埋立、リサイクルなどの詳細な分別が必要となるため、地域住民に分別の方法を聞きながら作業を行うことで迅速な処分につながった。結果として分別の重要性や難しさを体感することにつながり、さらにA邸からほとんどの残置物を運び出すことができた。最終的に処分した残置物の総量は合計7.7t（可燃：2.3t、不燃：5.4t）となった。また、参加した地域住民にとっても自らの住宅や空き家問題を考えるきっかけとなり「元気なうちに自らの家も片付けないといけない。」などの感想があった。

3 アンケート調査によるニーズ把握

本PJは既設の大学寮が常に満員状態の県大において、低家賃の住まいへのニーズがあることが予想されていた。そこで、県大生の住まいの現状や、シェアハウスへのニ

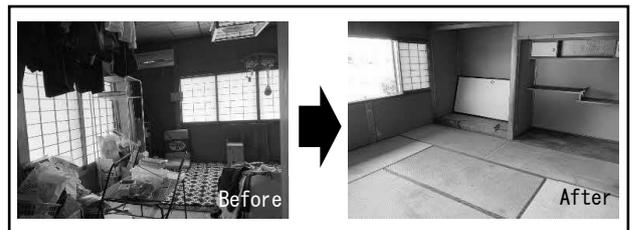


図2 片付け作業写真

表3 アンケート調査の概要

調査日	令和2年10月
対象	島根県立大学出雲キャンパス学生
回答数	343（男24、女319）
方法	Microsoft Forms
調査内容	現在の住まい、シェアハウスへの意識等

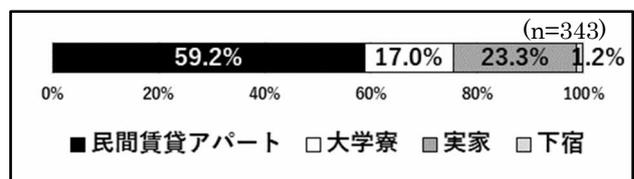


図3 学生の住まいの現状

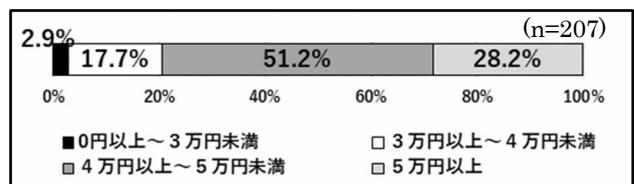


図4 学生の家賃負担

ーズを把握するため、アンケート調査を実施した(表3)。

その結果まず、現在の県大生の住まいの状況は、民間賃貸アパートに居住している学生が59.2%、大学寮に居住している学生が17.0%であった(図3)。また民間賃貸アパートと下宿に居住している学生のうち、4万円から5万円の家賃を負担している学生が約5割で、5万円以上の家賃を負担している学生が約3割であった(図4)。

また、現在の学生が住まいを決める上で重要と考えている条件は、「大学に近い」、「水回りがきれい」、「防犯性」、「間取り」とする回答が多かった(図5)。次に、大学寮に居住している学生が大学寮を選択した理由は「家賃が安い」「学校が近い」「親に言われた」とする回答が多かった(図6)。また大学寮以外に居住する学生のうち約2割が大学寮を申し込んだが落選したと回答した(図7)。

続いてシェアハウスへの意識については、シェアハウスに対するイメージは「同居人との楽しい生活」が最も多く、「家賃が安そう」、「新しい出会いがありそう」との回答も多かった。一方で、「プライバシーが無さそう」、「同居人とのトラブルが多そう」といった不安を抱いた回答も多かった(図8)。またシェアハウスへの居住については“条件があえば”を含め「住んでみたい」とする回答が約6割であった。「住みたくない」との回答は、25.8%であった(図9)。シェアハウスへ入居する場合にこだわる点は「個室のプライバシー」、「家賃」とする回答が特に多く、「大学からの距離」、「同居人」「個室の広さ」「水回りのきれいさ」との回答も多かった(図10)。

これらのことから、県大生のうち一定程度(59人/264人)の学生が大学寮の選考に漏れており、低家賃の住まいを求めるニーズがあることが分かった。また、シェアハウスを好意的に捉えている学生が多く、学生シェアハウスを整備することで、県大が抱える課題の解決につながる事が分かった。

4 シェアハウス改修設計

4-1 設計ワークショップの実施

シェアハウスの設計にあたっては、地域住民や学生、連携団体関係者が参加する設計ワークショップを2回開催した(図11)。1回目は「理想のシェアハウスについて」(参加人数20名)、2回目は「A邸においてどのようなシェアハウスが良いか」(参加人数20名)をテーマとし、自由な意見交換を行った。

設計ワークショップではまず、参加者を所属が被らないように4つのグループに分けた(1回目と2回目の参

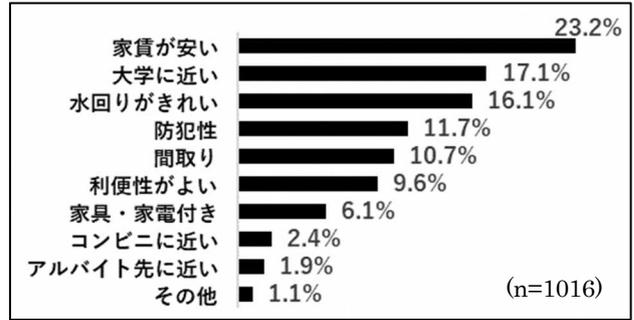


図5 住まい決定の重要事項

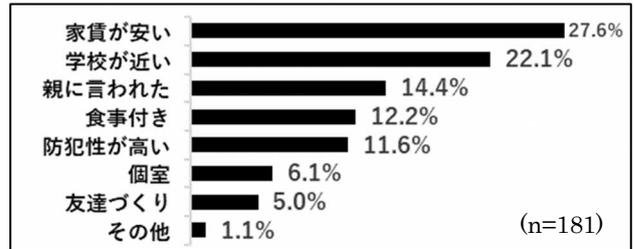


図6 大学寮選択の理由

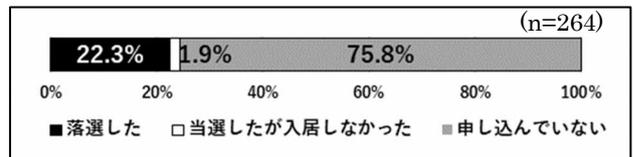


図7 大学寮への申し込み状況

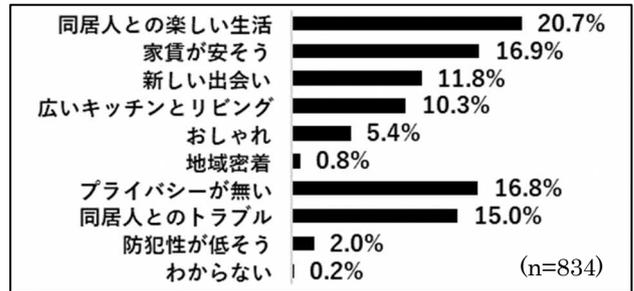


図8 シェアハウスへのイメージ

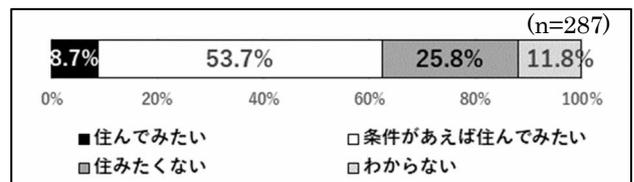


図9 シェアハウスへの居住意向

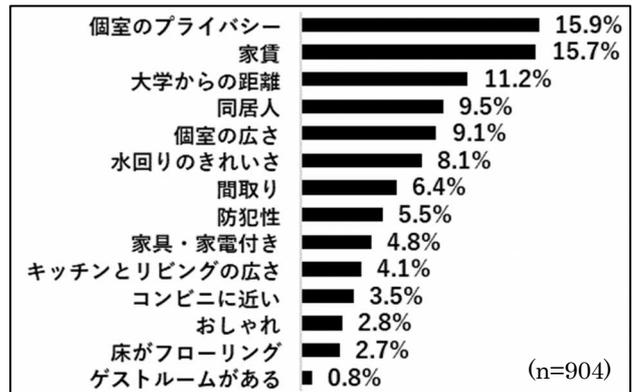


図10 シェアハウス選択の条件(こだわり)

加者は異なっており、グループのメンバーも異なっている)。そしてグループごとに「前向きな意見」と「心配な意見」の両方を付箋に書いてもらい、模造紙に貼りながら意見交換を行った。最後に、グループごとに意見を整理し、発表会を行った。1回目のワークショップでは、地域との交流を期待する意見や、耐震性などの建物の安全性を求める意見が多かった。また2回目のワークショップでは水回りの充実や、おしゃれで機能的な個室を求める意見が多かった。2回のワークショップに共通して地域住民から鳶巣地区での生活実態を聞くなど、今後の生活に向けた生の声を聞くことができた。この設計ワークショップは、改修に向けた意見集約に加え、地域住民と学生が話し合う場を設けることで、地・学連携を進めるために効果的な取組であったと考えている。

4-2 改修設計

改修設計を行うにあたりアンケート調査や、設計ワークショップの意見を参考に3つの重要項目を設定した。

1) 水回りの充実、2) 個室の快適性、3) 耐震性の確保である。また、新型コロナウイルス感染症への対応も必要であった。具体的に1)については、老朽化していた流し台、浴室は新しいものに取替え、和式便器は洋式便器に取り替えることとした。2)については、個室の

第1回 「理想のシェアハウスについて」

開催日：R2年11月1日
会場：A邸
参加者：24名
(内WS参加者20名)



A班 ・住民の方に料理などを教えてもらいたい。 ・住民と生活リズムが合うか心配。 ・広いウッドデッキを整備し、BBQや地域との交流に使いたい。	B班 ・地域のお祭りに参加して交流の輪を広げられるようにしたい。 ・地域のコミュニティの場。 ・周辺の街灯が少なく夜が暗い。 ・セキュリティ面が気になる。
C班 ・地域の子どものための家庭教師や、子守りなど地域に貢献できる。 ・やさしい管理人さんがいい。 ・街灯が少なく暗い。周辺にスーパーなどのお店がなく不便。	D班 ・土地が広く、地域交流の場として使いたい。 ・静かできれいな風景が残っている。 ・壁が少なく、耐震性や断熱性を改善するための改修が必要。

第2回 「A邸においてどのようなシェアハウスが良いか」

開催日：R2年12月12日
会場：A邸
参加者：33名
(内WS参加者20名)



A班 ・玄関はおしゃれな扉をつけて、かわいい感じにしたい。 ・インテリアは木や白を使った、温かみのあるデザインにしたい。 ・階段が急なので、付替えてほしい。	B班 ・水回りの鏡や洗面台は大きく広いほうが便利。 ・キッチンみんなで作業しやすいように広くしたい。 ・クローゼットがほしい。
C班 ・リモート授業等でパソコンが必要のためコンセントはたくさん必要。 ・スマートフォンをアラーム代わりに使っているのでベッドの近くにコンセントがあると便利。	D班 ・水回りは和モダンで統一する。 ・プライバシー確保のため居室の入口には鍵をつけ、壁は厚くする。 ・犬をみんなで飼うための犬小屋を設置する。

図 11 設計ワークショップ

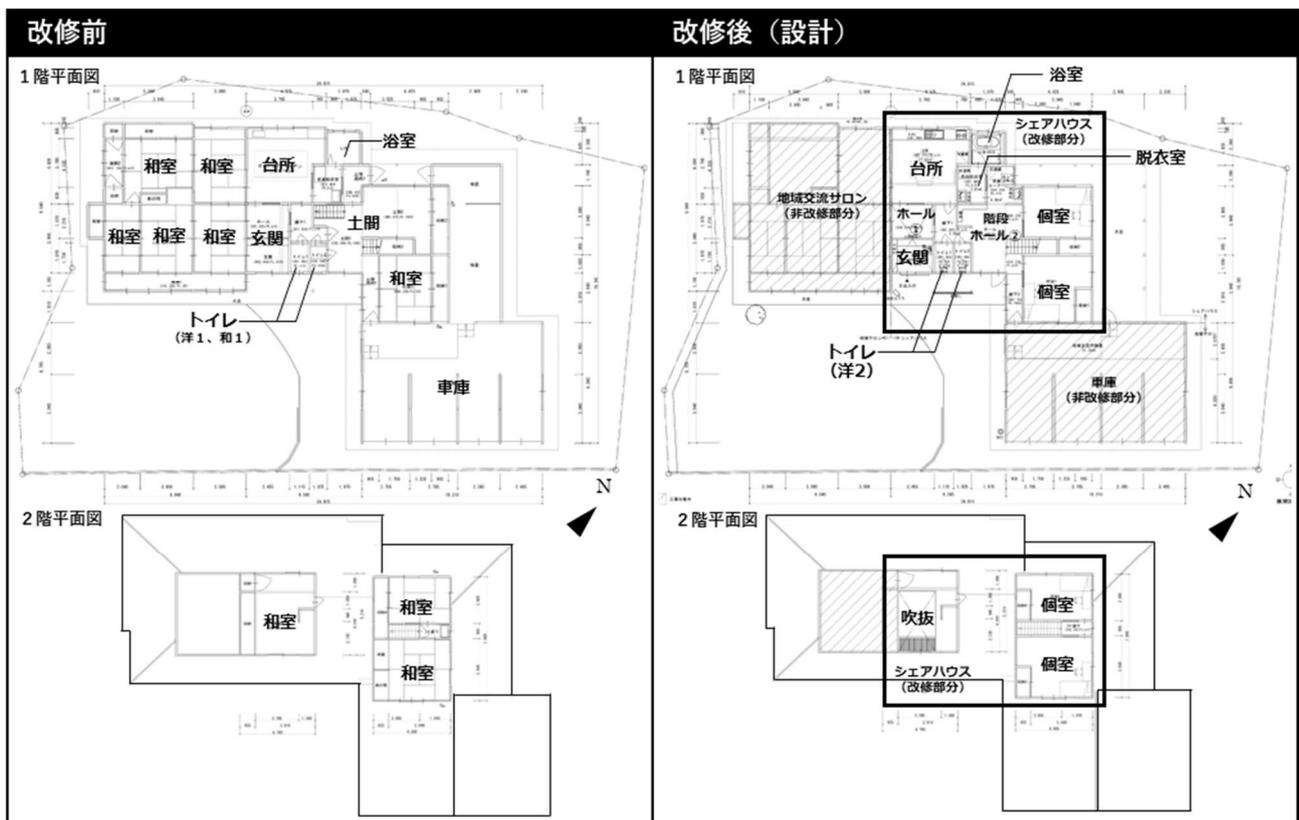


図 12 学生シェアハウス改修図

図 12 注) 改修箇所の詳細については、表 4 に記載のとおりである。また室名については図 12 と表 4 は整合している。

壁と天井の仕上げに合板を表しで使用することで、常に木材の温もりを感じることができるようにした。さらに、リモート授業等へ対応可能なようにコンセントの数や位置を現代の生活に合うように配置した。3)については、耐震性の確認を行ったうえで、必要な補強を行うこととした。新型コロナウイルス感染症への対応については、玄関への手洗いや設置、非接触式の蛇口の採用などの対策を行った。また、改修工事に経験のない地域住民や学生が参加することを想定し、壁や床の仕上げを合板表しのクリア塗装としたり、作業が容易な漆喰を採用したりと、可能な限り単純な材料を選択した。漆喰の色やカーテンの色、模様などは学生の意見を聞きながら選択した(図12、表4)。

さらに改修設計を進めるなかで、改修工事費の積算を行った。改修設計開始時には、建物全体をシェアハウスとして改修し、老朽化していた北西側和室も使用することを検討していた(当初から車庫部分70.4㎡は改修対象外)。しかし工事費を積算するなかで、建物全体を改修すると当初想定していた予算を大幅に超過する約2,000万円の工事費になることが判明した。そこで実際にシェアハウスとして使用する部分(改修を行う部分)を検討し、改修面積を234.9㎡から131.5㎡に減少させることで、工事費を約1,400万円まで削減させることができた。改修しない部分は、入居学生と地域住民が交流する地域交流サロンとして、地域に開放することとした。

本PJでは、PJの趣旨に賛同いただいた地元合板メーカーから、無償で構造用合板等(約400枚)の提供を受けた。改修にあたってはこの合板を下地、仕上げ、耐震補強、家具作成などに使用し工事費を抑えた。

5 シェアハウスへの改修工事

5-1 改修ワークショップの実施

改修工事は令和3年11月から令和4年2月の工期で行った。工事は連携団体の(一社)全国古民家再生協会島根第一支部に所属する建設業者が担うこととなった。

また工事にあたっては、工事費(労務費)の削減や、地・学連携をさらに進めるために、改修工事の一部を地域住民、学生らが参加する改修ワークショップとして実施した(図13)。改修ワークショップは計6回行い、それぞれ専門の職人に作業の指導を依頼した。結果的に、職人に指導を依頼したことにより大幅な労務費の削減には至らなかったが、地域からDIYが得意な人、タイル張りの経験がある人など様々な得意分野を持つ住民が参加

表4 改修室仕上げ表

改修室	床	壁	天井	設備
玄関・ホール①	—	合	合	手洗い器新設
台所	FL	合	合	流し台新設
階段・ホール②	FL	合	合	
個室	FL	合	合	
浴室	UB新設			
脱衣室	VS	VC	VC	洗面台新設(2ヶ)
トイレ	VS	VC	VC	便器洋式化(1ヶ)

凡例) 合: 構造用合板表し FL: フローリング VS: ビニルシート
VC: ビニルクロス UB: ユニットバス —: 改修なし

合板家具ワークショップ①

日	R3年11月14日
場所	島根大学木工教室
参加者	20名
講師	島根大学Y名誉教授
内容	合板を使用したBOX型の棚の作成



解体ワークショップ

日	R3年11月14日
場所	A邸
参加者	10名
講師	解体職人
内容	玄関の壁の解体



内装ワークショップ

日	R3年12月29日
場所	A邸
参加者	20名
講師	大工
内容	個室の壁下地づくり 断熱材敷込み



タイル張りワークショップ

日	R4年1月29日
場所	A邸
参加者	10名
講師	左官職人
内容	キッチン天板への タイル張り



左官ワークショップ

日	R4年2月5日
場所	A邸
参加者	20名
講師	左官職人
内容	玄関ホール、個室の壁への 漆喰塗り



合板家具ワークショップ②

日	R4年2月12日
場所	A邸
参加者	15名
講師	—
内容	田の字型家具、掲示板、 表札の作成



図13 改修ワークショップ

し、改修ワークショップにおける戦力となった。また、空き家活用に係る改修過程をみんなで体験することにより、愛着のあるシェアハウスをつくることにつながった。

(1) 合板家具ワークショップ①

最初の改修ワークショップは合板家具ワークショップであった。会場は島根大学木工教室（ものづくり Lab）とし、参加者は県大生4名と島根大学建築デザイン学科（以下「島大」という。）の学生5名、連携団体関係者11名の計20名であった。内容はシェアハウスで使用するBOX型の棚を、合板を組み合わせて制作するものであった。講師は島根大学のY名誉教授に依頼した。当日の作業は、事前に必要な寸法にカットして準備しておいた合板を組み立て、クリア塗装（2回塗り）を行うという簡単なものであった。作業は県大生が中心に行い島大生は、県大生のサポート役を務めた。結果として、それぞれ1個ずつBOX型の棚を完成させることができた。

(2) 解体ワークショップ

解体ワークショップは、学生が内装の解体作業に参加するものであった。参加者は県大生4名、島大生3名、連携団体関係者4名の計11名で、講師は実際に解体工事を担当している職人に依頼した。現場は着工後約2週間が経過した時期であった。作業は比較的簡単に解体することが可能な玄関壁の解体を行った。下地の胴縁や石膏ボードをバールを用いて解体を進めたが、時間の都合で、玄関の壁全てを解体することはできなかった。

(3) 内装ワークショップ

内装ワークショップは、入居者が生活する個室の壁下地をつくる作業を行った。仕上げ合板を張る下地となる胴縁の寸法を測り、切断し、釘打ち機で打ち付けた。さらに断熱材の敷込みも行った。参加者は県大生4名、島大生4名、連携団体関係者9名の計17名であった。講師は実際に工事を行っている大工に依頼した。作業は予定していた2部屋分の胴縁を張り終えることができた。

(4) タイル張りワークショップ

タイル張りワークショップは、台所に新設した流し台の天板にタイルを張り、唯一無二のキッチンを作ろうとするものであった。計画で流し台は、市販品ではなく、合板を使用して、現場で制作することとしていた。天板には厚さ28mmの合板を使用し、その上にタイルを張ることで、耐久性の向上を図ろうとしたものである。

使用するタイルは100mm×100mm、50mm×50mmの2種類で、それぞれ4～5色を準備した。これらを参加者のアイデアにより配置し、専用の接着材を使用し張ってい

った。参加者は計10名^{注3)}で、講師は左官職人に依頼した。このタイル張りワークショップからは地域住民の参加も増え、地域住民と学生の世代間交流が図られるなど、多様な連携の姿が見られた。

(5) 左官ワークショップ

左官ワークショップでは、玄関ホールと各個室の壁1面を漆喰で仕上げる作業を行った。参加者は20名^{注3)}で、講師は左官職人に依頼した。

今回のシェアハウスは、居室の壁と天井を合板表して仕上げることとしており、意匠上のアクセントとして玄関ホールの壁と、個室の壁各一面を漆喰で仕上げることにした。使用した漆喰は、経験のない学生でも使用可能な材料を採用した。作業の始めに講師からの罫の使い方や作業手順の説明があり、すぐに作業を進めることができた。当日は事前に左官職人が下塗りを行って準備をしていたため、上塗りのみを行った。漆喰仕上げの壁面積は168.6㎡であったが、1日で仕上げることができた。

(6) 合板家具ワークショップ②

最後の改修ワークショップは2回目の合板家具ワークショップであった。製作した家具は、合板を組み合わせた田の字型の棚と、掲示板、表札などの小物家具で、完成間近の現場で行った。参加者は地域住民と学生、連携団体関係者を合わせて計15名^{注3)}であり、講師は参加者がこれまでのワークショップで、ある程度作業手順を習得していたため依頼しなかった。この日の作業では、計17個の棚と掲示板3個、看板1個を製作した。

5-2 合板を使用した家具製作

改修ワークショップで行った家具製作とは別に、島大において、4つの個室で使用する机、いす、ベッドや台所に設置するダイニングテーブルの製作が行われた。製作は学部3年生の授業「まちづくり演習」と「インテリアデザイン」の演習として令和3年8月から令和4年2月にかけて行われた。材料は提供を受けた合板を使用した。特に机といすは、学生がデザインし、自ら組み立てて完成させた（図14）。この家具製作は、実際に使用する人や、場所を意識して設計し、自ら制作するものであり、学生に対し高い教育効果があったと考えている。



図14 家具作成風景

6 改修工事費と資金調達

6-1 改修工事費の算出

改修工事費は合計で1,397万円となった。設計段階での工事費削減の検討や、改修ワークショップでの労務費削減を反映した金額である。工事にあたり最も費用を要したのは建築主体工事（810万円）で、そのなかでも木工事（338万円）であった（表5）。

6-2 資金調達の実践

改修資金にはCFや寄附金、自治体からの補助金、金融機関からの借入、次章で解説する新規法人の入会金収入を充てた（表6）。

CFは、目標額100万円、募集期間は令和3年11月26日から令和4年1月26日までの2ヶ月間として実施した。事前準備として公開ページの作成や、返礼品の検討などに約2ヶ月の期間を要した。CF開始後の経過は、当初目標の100万円は開始1ヶ月で達成することができた。その後目標額を200万円に増額して、残り1ヶ月継続した。当初目標額達成後、支援額の増加スピードは鈍化し、200万円を達成することはできなかった。しかし当初目標額100万円を超える1,254,000円の支援金となり、手数料(12%)を除いて1,103,500円を改修工事に充てることができた（図15）。

寄附金は、地域住民や地元企業などから1,266,500円をいただいた。また、出雲市から700万円の補助金の交付を受けた^{注4)}。CF、寄附金、補助金で不足する部分を金融機関からの借入金と新規法人の入会金収入で賄うこととした。金融機関からの借入金は、今後家賃収入から返済することとし、約5年で返済する計画である。

7 シェアハウスの管理運営方法の検討

本PJは、それぞれの取組に地域住民が積極的に関与したことで円滑な進行につながった。鳶巣地区は住民同士のつながりが強固で、地域の力による空き家対策を可能とする土壌があった。そこでシェアハウス完成後の家賃徴収や建物の維持管理、問合せ対応などの管理運営を地域住民が協力して担うこととし、運営主体となる法人を設立することとした。新規法人は株式会社やNPOなどの組織体を検討したが、設立の容易性や利益の分配を目的としないことなどから一般社団法人とした。法人の名称は「一般社団法人まちづくり鳶巣」として、地域住民17名の出資により令和3年7月に設立し、同年8月8日に設立総会を開催した（図16）。地域住民による法人であるが、既存の自治会や町内会とは別組織として設立し

表5 改修工事費

科目	金額（円）	摘要
建築主体工事	8,100,176	
電気設備工事	1,598,000	
給排水衛生設備工事	697,090	
空調設備工事	654,000	
解体工事	599,480	
諸経費	1,051,254	
消費税	1,270,000	10%
合計	13,970,000	

表6 改修資金計画

科目	金額（円）	摘要
寄付金収入	2,370,000	CF+寄付
市補助金	7,000,000	
借入金	4,500,000	
入会金収入	100,000	
合計	13,970,000	

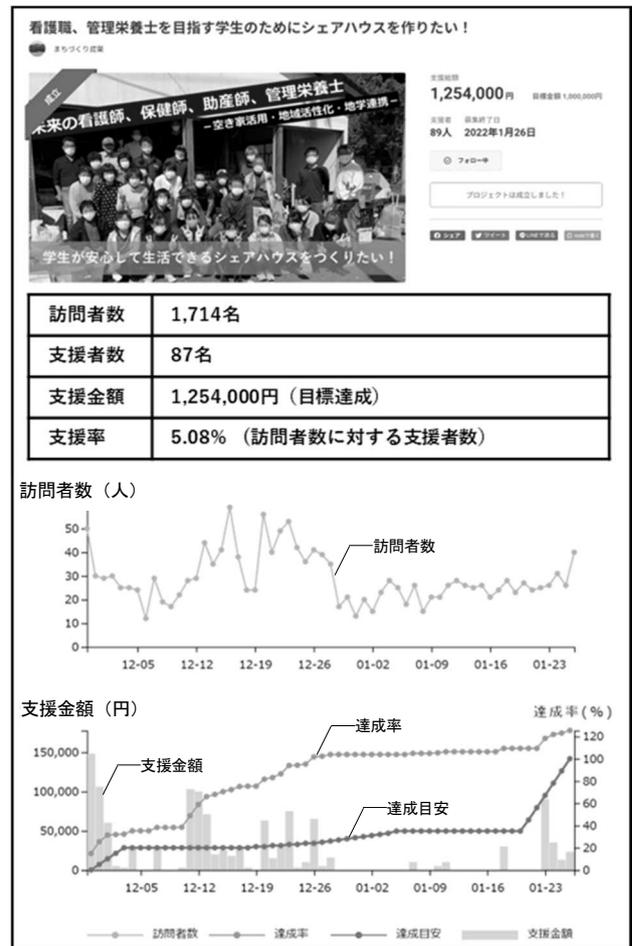


図15 クラウドファンディング結果

た。法人設立に合わせて、本 PJ の連携団体として参加し、CF の実施、工事発注、入居者募集などを担った。入居者募集は県大と連携して行い、新入生に対し合格通知書と一緒にチラシ（図 17）を送付するなど、協力して取り組んだ。シェアハウスの名称は県大生の提案により「とびっこハウス」に決定した。最初の入居者 4 名は募集開始後すぐに決定し、2 名がこれまで PJ に参加していた新 3 年生、残り 2 名が新入生ということとなった。入居した学生同士はすぐに打ち解け、地域イベントへ参加するなど地域住民とも良好な関係を築いている。これは、PJ の 2 年間を通して、様々な情報発信を継続したことや、地・学連携イベントを開催したことなど地域住民側も学生を受け入れる準備ができたことが要因のひとつと考えられる。シェアハウスの入居ルールとなる入居規約は、PJ に参加している学生の意見も聞きながら検討した。PJ で決定した入居規約は入退去時の取決めや、鍵の管理など安全に生活する上での最低限のルールにとどめ、日々の生活で必要となる日用品の買い出し、清掃のルールなどは入居者で相談して決めるようにした。

（一社）まちづくり鳶巣は今後、空き家が増加する鳶巣地区において、空き家の実態調査や更なる空き家活用の取組など空き家対策を継続することとしている。

8 学生シェアハウスの完成

学生シェアハウスは令和 4 年 2 月末に完成した（図 18）。そこで地域住民を対象とした内覧会と、2 年間の取組成果を報告する報告会を開催した。内覧会は約 70 名の来場者があり、テレビや新聞など複数社のマスコミの取材も受けた。報告会には約 50 名の参加者があり、2 年間の取組成果を報告し、PJ を締めくくった。

9 まとめ

9-1 取組の成果

本論は、島根県出雲市鳶巣地区において実施した空き家を学生シェアハウスに改修するプロジェクトの取組内容と成果を報告するものである。

本 PJ ではまず、多くの家財道具が残っていた空き家の片付けを行い、合計 7.7 t の家財道具を処分した。次に県大生を対象にアンケート調査を実施し、一定数の学生が大学寮の選考に漏れ大学寮に入居できない状況であることが分かった。また、シェアハウスに対して住んでみたいと考える学生が多く、低家賃の学生シェアハウスに対し学生のニーズがあることが分かった。

一般社団法人まちづくり鳶巣

設立総会
 開催日：R3 年 8 月 8 日
 会場：鳶巣コミュニティセンター
 参加者：19 名（来賓含む）
 内容：設立承認、
 予算案、事業計画案の承認



令和 3 年度事業計画
 ①シェアハウスの整備 ②クラウドファンディングの実施
 ③シェアハウスの管理運営 ④PJへの参加

図 16 一般社団法人まちづくり鳶巣設立

**鳶巣の
シェア
ハウス**

入居者募集中

最初の入居者になりませんか？

魅力あるシェアハウスで地域交流を！
とびっこハウス



女子学生専用 Wi-Fi 設備 喫煙禁止（喫煙者専用）
 敷居あり（1 階/人） トイレ・洗面台 各 2 枚付 駐車スペースあり

typeA(1階) 面積：12㎡ 月額：¥23,000	typeB(1階) 面積：14㎡ 月額：¥24,000	typeC(2階) 面積：13㎡ 月額：¥25,000	typeD(2階) 面積：15㎡ 月額：¥26,000
-----------------------------------	-----------------------------------	-----------------------------------	-----------------------------------

問合せ・申込み先
 一般社団法人 まちづくり鳶巣

図 17 入居募集チラシ



図 18 シェアハウス完成写真

次にシェアハウスの設計を行うため設計ワークショップを行い、特に地域との交流を期待する意見や、耐震性などの建物の安全性を求める意見、水回りの充実や、おしゃれで機能的な個室を求める意見が多かったことを示した。続いて、アンケート調査の結果や設計ワークショップの意見を参考に 3 つの重点項目を設定し、改修設計を行った。改修工事は令和 3 年 11 月から令和 4 年 2 月までの工期で行い、工事に合わせて改修ワークショップを実施し、工事費の削減と、地・学連携の進展を図った。

改修工事費は 1,397 万円となり、特に建築主体工事の木工事に多額の費用を要した。また改修資金については、

CFや寄付金、補助金、借入金、入金収入を充てた。また、完成した学生シェアハウスの管理運営は地域住民が担うこととし、一般社団法人まちづくり鳶巣を設立した。

これらの取組により本PJでは、次の6つの成果をあげることができた。①空き家を改修した学生シェアハウスの完成、②住民主体で学生シェアハウスの管理運営を行う「一般社団法人まちづくり鳶巣」の設立、③各連携団体への空き家活用のノウハウ蓄積、④空き家活用を通じた地域と県大の新たなつながりの構築、⑤連携団体間の幅広い連携関係の構築、⑥PJを通じた地域住民の空き家問題への問題意識の醸成である。

また、特に連続的にワークショップを行った効果として、工事費削減だけではなく、①PJ参加学生2名の入居希望、②入居学生の要望を踏まえた内装材や色彩の決定、③地域住民と学生の協働による入居初年度に向けた関係づくりがあげられる。

9-2 考察

本PJがこれらの成果をあげることができた要因を分析すると、①対象とした空き家(A邸)が大きな損傷がなく良好な状態であったこと、②権利関係の整理に時間を要さなかったこと、③鳶巣地区にすでに住民間の連携関係があり、住民が主体的にPJに参加したこと、④地域住民のなかに中心となってPJに取り組む中心人物がいたことなどがあげられる。

本PJで検討実施した空き家対策取組主体図を図19に示す^{注5)}。空き家対策の取組主体(プレーヤー)は地域住民であり、地域住民による取組を地域外の様々な関係者がサポーターとして伴走型の支援をすることが継続的な取組に発展するポイントであると考えている。本PJでは、片付けや設計・改修ワークショップなど鳶巣地区内外から多くの方に参加いただく取組を初期段階から複数回開催した。これは、空き家活用に関わる当事者を増やすための取組でもあった。地域住民が主体となって空き家対策に取り組むためには、図19で示すネットワークに多くの人に参加することが重要である。地域のつながりを発展させ、空き家対策のネットワークを築くためには、空き家改修の初期段階から多くの人に参加してもらうことが、効果的であることが分かった。

今後は、PJの成果を広く発信していくと共に、今回整備した学生シェアハウスの動向を注視していくこととしている。また、整備に関わった各連携団体は今後もプレーヤー及びサポーターとして、学生シェアハウスと鳶巣地区を見守っていく予定である。

注釈

注1) 令和2年度に出雲市が実施した空き家実態調査では、鳶巣地区内に32件の空き家が存在しているとされている。

注2) PJの実施に必要な謝金、旅費、消耗品費、設計委託費などに、国土交通省の補助金「空き家対策の担い手強化連携モデル事業」(令和2年度)、「住宅市場を活用した空き家対策モデル事業」(令和3年度)の採択をうけ活動資金とした。

注3) タイル張りワークショップ以降の改修ワークショップは、新型コロナウイルスオミクロン株の急拡大により学生の参加が減少したため、参加者の総数のみを記すこととする。

注4) 市補助金の財源は市単独予算と島根県「しまね定住推進住宅整備支援事業補助金」である。国庫補助金は充当されていない。

注5) 本PJで検討した空き家活用における関係図は以下のとおりである。括弧内は本PJにおける具体的な団体名である。

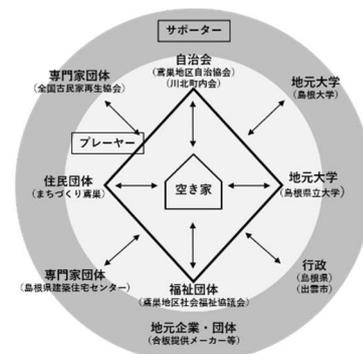


図19 空き家対策取組主体図

参考文献

- 総務省統計局:平成30年住宅・土地統計調査,2019.4
(https://www.stat.go.jp/data/jyutaku/2018/pdf/g_gaiyou.pdf)
- 高田晃希,野澤千絵:基礎自治体による空き家実態調査と所有者不明空き家に対する全国的な取り組み実態と課題,日本建築学会計画系論文集第83巻,第751号,pp1747-1755,2018.9
- 立神靖久,横山俊祐,徳尾野徹:全国自治体における空き家対策の評価と質的対応の可能性,日本建築学会計画系論文集第85巻,第768号,pp393-403,2020.2
- 藤平真紀子:伝統的木造住宅の残る地域での空き家の管理に関する考察 地域住民による空き家管理の可能性の検討,日本建築学会計画系論文集第23号,第738号,pp2041-2051,2017.8
- 長聡子:セルフリノベーションによる空き家再生事業の実態と課題、新潟県柏崎市の学生シェアハウスを事例に-日本建築学会技術報告集第23巻,第55号,pp1009-1014,2017.10
- 大野銀河,山本幸子:農山村地域における移住者主体による空き家を転用したゲストハウスの改修内容・手法と経営形態,日本建築学会技術報告集第24巻,第56号,pp409-413,2018.2
- 国土交通省住宅局:シェアハウスガイドブック