

国土交通省 空き家対策の担い手強化連携モデル事業

「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

活動報告書

令和3年2月

「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務局



はじめに

全国的に空き家が増加する中、平成27年5月の空家等対策の推進に関する特別措置法の施行以降、島根県内では一部の市町村において空家等対策計画が策定され、これに基づき老朽危険空き家の除却などの対策が進められています。

また、民間においても、空き家に関する相談に対応する団体や、空き家の利活用を行う団体が設立されるなど、空き家対策の必要性が認識されるようになってきました。

平成30年に実施された住宅・土地統計調査において、県内の空き家率が15.4%となり、前回（平成25年）調査時の14.7%に比べて0.7ポイント上昇し、空き家対策の重要性が一層高まる状況となりました。

本プロジェクトは、国土交通省の「空き家対策の担い手強化連携モデル事業」を活用し、空き家対策を地域の課題として捉え、地域住民【地】が主体となって取り組むものであります。

そして、地域内にキャンパスを置く大学【学】との連携によって、持続的で魅力的な空き家活用を進めようとするものであり、かつての農村で住民の暮らしを支えた結（ゆい）を、新たな空き家対策のアプローチとして実践する「しまね版空き家対策」を試みるものです。

このプロジェクトの成果により、県内各地域において、空き家活用の取組がさらに進み、地域の活性化につながることを期待しています。

地・学連携による空き家活用プロジェクト連携団体一同

目次

1. 背景と概要	・・・ 1
1-1 背景と概要	
1-2 プロジェクトが目指すもの	
1-3 モデル活用する空き家（A邸）	
2. 具体的な取組	・・・ 5
2-1 検討会議	
2-2 先進事例視察	
2-3 鳶巣地区空き家実態調査	
2-4 アンケート調査	
2-5 片付けワークショップ	
2-6 設計ワークショップ	
2-7 地・学連携座談会	
2-8 取組内容の公表	
2-9 活動報告会	
3. シェアハウスへの改修計画	・・・ 29
4. 今後に向けて	・・・ 35
4-1 今後の展望	
4-2 取組予定	
アンケート調査結果	・・・ 37
年間スケジュール	・・・ 47

地・学連携による空き家活用プロジェクト連携団体

- ・ 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（建築住宅課空き家対策室） ・ 島根県（土木部建築住宅課）
- ・ (一財)島根県建築住宅センター（事務局）

1

背景と概要

1-1 背景と概要

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・学の新たな連携による継続的な地域維持活動が行われるよう、計画段階から地域住民と学生の連携イベントを企画します。さらに、空き家の改修を地域主体で実施することにより、かつて農村で住民の生活を支えた住民同士のつながり『結』を再生し、住民主体による継続的な空き家活用システムを構築することを目指します。

本プロジェクトを地域主体の空き家対策「しまね版空き家対策」として実践し、島根県内各地において空き家対策の新たなアプローチとして、地域との連携による空き家活用の取組が行われるよう、広く周知を行っていきます。

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、地域活力にも悪い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島根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すこととなっており、低額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、県大生のための低額家賃の住まいとして、シェアハウスを整備するものです。

この整備における検討過程と整備後のシェアハウスでの暮らしを通じ、地域住民と大学との協働による地域活性化を図ります。

1-2 プロジェクトが目指すもの

本プロジェクトは、地域や大学が抱える課題の解決を行うため、空き家を学生向けシェアハウスに改修するものです。計画段階から地域住民と学生の連携イベントを企画し、地・学の新しいつながりを構築することで、シェアハウスに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、継続的な地域維持活動が行われることを目指しています。

さらに、空き家の改修を地域主体で実施することにより、かつて農村で住民の生活を支えた住民同士のつながり『結』を再生し、新生『結』で支える地域主体の空き家対策「しまね版空き家対策」として広く周知を行うことで、島根県内各地において「しまね版空き家対策」の取組が継続的に行われていくことを目指しています。

1-3 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）から空き家となっています。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。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。

当該所有者からは、県大生の住まいとして利用することについて、快諾を得ています。また、本プロジェクトを実施するにあたり、事務局と所有者間で賃貸借契約を締結しています。

[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㎡

■モデル活用する空き家（A邸）プロジェクト着手時の状況



外観



食事室

2

具体的な取組

2-1 検討会議

本プロジェクトが目指すものは、単なる空き家の利活用に留まるものではなく、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の創出です。

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、大学教員、学生を交えた意見交換を行いました。

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

〔開催一覧〕

準備会	検討会
〔第1回〕 令和2年 8月27日	〔第1回〕 令和2年10月14日
〔第2回〕 令和2年10月 8日	
〔第3回〕 令和2年12月 3日	〔第2回〕 令和2年12月12日
〔第4回〕 令和3年 1月15日	〔第3回〕 令和3年 1月24日
〔第5回〕 令和3年 2月 5日	〔第4回〕 令和3年 2月15日
〔第6回〕 令和3年 2月24日	—

第1回準備会

〔日時〕 令和2年8月27日（木）

10:00～12:00

〔会場〕 鳶巣コミュニティセンター和室

〔内容〕 実施予定の取組について
事業スケジュールについて
事業予算について



第2回準備会

〔日時〕 令和2年10月8日（木）

18:30～19:30

〔会場〕 西林木町A邸

〔内容〕 アンケート調査の内容について
先進事例視察の結果報告
事業スケジュールについて



第3回準備会

- [日時] 令和2年12月3日(木)
18:30~19:30
- [会場] 西林木町A邸
- [内容] 取組の実施状況について
設計ワークショップの内容について
事業スケジュールについて



第4回準備会

- [日時] 令和3年1月15日(金)
18:30~19:30
- [会場] 西林木町A邸
- [内容] アンケート調査の結果について
改修計画図案 Ver 1 について
事業スケジュールについて



第5回準備会

- [日時] 令和3年2月5日(金)
18:30~19:30
- [会場] 西林木町A邸
- [内容] 改修計画図案 Ver 3 について
住民報告会について
事業スケジュールについて



第6回準備会

- [日時] 令和3年2月24日(水)
13:30~14:30
- [会場] すままちプラザ3階セミナールーム
- [内容] 次年度の取組について
コミュニティカンパニーについて
クラウドファンディングについて



第1回検討会

- [日時] 令和2年10月4日(日)
18:30~20:00
- [会場] 鳶巣コミュニティセンター集会室
- [内容] 事業概要と取組の目的について
検討状況と今後の予定について
地域連携の在り方検討について



第2回検討会

- [日時] 令和2年12月12日(土)
10:30~12:00
- [会場] 鳶巣コミュニティセンター集会室
- [内容] 第1回設計ワークショップについて
取組の実施状況について
アンケート調査の中間結果について



第3回検討会

- [日時] 令和3年1月24日(日)
10:30~12:00
- [会場] 鳶巣コミュニティセンター集会室
- [内容] アンケート調査結果について
改修計画図案 Ver 2 について
活動報告書について



第4回検討会

- [日時] 令和3年2月15日(月)
18:30~20:00
- [会場] 鳶巣コミュニティセンター集会室
- [内容] 改修計画図案 Ver 4 について
次年度の取組について



2-2 先進事例視察

県内には、空き家を改修したシェアハウス整備の事例があまりありません。このため、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件は入居者を大学生に限定されています。整備手法や整備内容、運用方法など大変参考になりました。

【視察1】NEJIRO シェアハウス	
所在地	広島県三原市二宮
整備年度	令和元年度
運営方式	直営管理 管理運営会社：(株) NEJIRO
家賃	2万5千円～2万8千円 (三原市の家賃補助制度あり。)
定員	定員：4名（4個室）



〔聞き取り内容〕

- ・空き家を運営会社が取得し、シェアハウスに改修されたもの。
- ・シェアハウスへの改修費は約800万円。
- ・三原市学生向けシェアハウス設置補助事業（H31年度事業）を活用。
- ・和室（畳敷）だったものを洋室（フローリング張り）に改修。
- ・間仕切り壁は、遮音性に配慮した厚みのある合板で新設。
- ・満室（4名）の場合、トイレが1ヶ所で十分か多少不安であるとのこと。
- ・入居学生と運営会社（担当者）において、LINEによる連絡体制を整備。
- ・入居のルールを一応定められているが、実際は臨機応変に対応。
- ・鍵は個室と玄関に設置（玄関は常に施錠するようにしているとのこと）。
- ・冷蔵庫内や共用部の棚などは、色分けをして個々に管理されている。
- ・フリーWi-Fiや、電動自転車が備わっている。
- ・町内会へは運営会社名で入会し、入居学生が地域活動へ参加している。
- ・シェアハウスの広報は、大学と連携してチラシの配布等の対応をしている。
- ・ベッドは備え付けている。学生退去時にはベッドの交換が必要と考えている（ベッドは知り合いの会社から安く購入できている状況）。
- ・入居者からの要望でBlu-rayレコーダーを設置した。
- ・乾燥機は、三原市からの助言があつて取り付けた。学生は実習が始まると忙しく、洗濯の家事労働の負担を抑えたいとの配慮。

- ・入居募集開始と同時期にコロナ感染が拡大（運営開始：R 2年4月）。
- ・コロナ禍においてシェアハウスを利用してもらうには、付加価値としての「安心感」が重要と認識されている。
- ・運営会社は、シェアハウス以外にゲストハウスなど経営している。
※ゲストハウスはコロナ禍でも人気があるとのこと。

【視察2】つばめ House	
所在地	広島県三原市宗郷
整備年度	平成29年度
運営方式	直営管理 管理運営会社：(株) イーモ
家賃	2万8千円～3万円 (三原市の家賃補助制度あり。)
定員	定員：3名（3個室）



〔聞き取り内容〕

- ・空き家であったアパート（築30年）の一部をシェアハウスに改修。
- ・建物1階の一部に運営会社が入居（安心感に繋がると考える）。
- ・アパートの所有者と運営会社が賃貸借契約を締結。
- ・改修費は、約700万円。
- ・三原市学生向けシェアハウス設置補助事業（H29年度事業）を活用。
- ・令和2年9月現在、広島県立大学の学生が3名入居中。
- ・管理会社職員と入居学生は、地域イベントなど様々な機会を通じてコミュニケーションを図っている。
- ・自転車が一人一台ずつ備え付けてある。
- ・宅配BOXが設置されている。
- ・TVは共用部分に備え付け。
- ・入居者が自主的に家事の当番制を採用（管理会社が決めたものではない）。
- ・入居パンフレットを大学や商工会議所に常備。
- ・電気料金の不公平感を無くすため、家電製品は原則持込み禁止とされている。
※家電製品を購入する場合は、入居者分の数を購入することとされている。
- ・トイレと浴室は共用（3名入居において特に支障なし）。
- ・乾燥機は設置しておらず、各個室のエアコン近くに物干しを設けている。
- ・靴の所有数が多いため、市販の靴棚を追加で設置した。

【視察3】港町長屋染初	
所在地	広島県呉市豊町御手洗
整備年度	平成28年度
運営方式	直営管理 管理運営会社：(合) よーそろ
家賃	2万6千円
定員	定員：4名（4個室）



〔聞き取り内容〕

- ・改修費は約400万円。
- ・1階に共有スペースとなる居間を置き、2階にシェアハウスの個室を配置。
※1階の一部は、ジャムなどの加工工場。また、敷地内別棟に工房がある。
- ・建物の延べ面積は約300㎡。
- ・改修が全て終わったわけではなく、住みながら改修していく予定。
- ・各個室にエアコンは設置されていない。
- ・廊下等（階段、2階廊下）は下足で利用する形態。
- ・入居ルールは特になし。話をしながら決めていくスタイル。
- ・計画当初はシェアハウスとする予定ではなく、宿泊所にする予定であったが建物の大きさなどから変更した。

2-3 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て、地区内の空き家の実態を把握するため、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。調査の実施、取りまとめは、島根大学総合理工学部建築デザイン学科（以下「島大」という。）が行いました。

- (1) 調査範囲 出雲市西林木町区域
- (2) 調査方法 出雲市から提供を受けた空き家分布図を基に、目視により実施



島大生作成の空き家調査図①



島大生作成の空き家調査図②

2-4 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県大の学生です。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を調査し、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。

(1) 調査対象

県大生 343名 島大生 126名
鳶巣地区住民 40名

(2) 実施時期 令和2年10月～令和2年11月

(3) 調査内容

■学生向けアンケート

住まいについて	<ul style="list-style-type: none">・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	<ul style="list-style-type: none">・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	<ul style="list-style-type: none">・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

■住民向けアンケート

増加する空き家について	<ul style="list-style-type: none">・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	<ul style="list-style-type: none">・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

(4) 調査結果 巻末に掲載

2-5 片付けワークショップ

空き家の多くは以前生活されていたままの状態まで現在に至っており、大量の家財が残されたままとなっています。しかし家財（以下「残置物」という。）処分は、大変労力を要するものであり、所有者がいない空き家では、そのことがネックとなり利活用に繋がらないケースは多いと考えられます。

残置物対策は空き家活用を推進することにおいて、全国共通の課題といえます。

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、地域住民と大学（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、私どもの想像を超えた地域住民と学生のつながりに発展するものでした。

空き家の残置物処分というネガティブな要素を通じて、このプロジェクトの成功が見えた気がしました。

■第1回片付けワークショップ

1回目は、モデル活用する空き家（A邸）を当面の間、準備会等の場として利用するにあたり必要な範囲において作業を行いました。

- (1) 実施日時 令和2年9月11日（金） 9:30～16:00
- (2) 作業範囲 母屋1階の一部
- (3) 参加者数 22名
- (4) 廃棄した残置物の量 可燃物 0.96t、不燃物 2.0t





■第2回片付けワークショップ

- (1) 実施日時 令和2年10月18日(日) 9:00~15:00
- (2) 作業範囲 母屋1階の一部、母屋2階、離れ
- (3) 参加者数 34名
- (4) 廃棄した残置物の量 可燃物 1.34t、不燃物 3.4t



■処分場搬入

片付けワークショップ後には、車庫に集めた残置物を市内指定処分場へ搬出し処分を行いました。合計で7.7tもの残置物があり、可燃、不燃共にA邸と処分場との間を何往復もしないと処分が終わらない状況でした。また、ワークショップ中の分別に不備が多く、処分場へ搬入後、再分別や受取不可ということも多々あり、処分場へ搬入する前の分別が重要であることを痛感しました。



[参加者の声]

【地域住民（川北町内）】

- ・かつて住んでいた人を良く知る仲であったので、大切にされていた品々を目にし、幸せであった頃を思い出しました。
- ・仕分け、ゴミの選別などいい勉強になった。それにしても、あまりに凄いゴミの量に驚いたと同時に、自分も元気うちに片付けないと大変なことになるのではと気づかされた。

- ・今回は行政、島大、県大、地域、住民などたくさんの団体の連携により片付けがスムーズに出来て本当に良かったと思う。特に学生さんが手伝うことは、とても大きな意味あることだと思う。お互いにとても良かった。
- ・地区で2件目、3件目のシェアハウスを考えると、継続していくには空き家の中の荷物の始末が大変だと思った。片付け処理のプロの力や地域のお助け隊、シルバー人材センターなどとも連携する方法もいいかなと思う。

【県立大学学生】

- ・地域の皆さんや島根大学の先生・先輩方と話をしながらの片づけや、昼食など、とても楽しく充実した時間だった。
- ・県立大の学生のために多くの方が携わってくれているのだと改めて実感し、感謝の気持ちでいっぱいになりました。
- ・このシェアハウスプロジェクトを成功させるために、これからも頑張りたいと思います！
- ・荷物の多さや散らかった部屋を見て驚いた。空き家が増えていることは周りの住民の方々にとってもあまりいい気はしないと思うし、空き家を活用する活動に参加することができて島根県の実情を体感することができた。
- ・実際の空き家で、とてつもない量の家財の片付けを行うことで、残された人たちの大変さを理解できた。ごみの分別方法も学べる良い機会になった。
- ・空き家を改装したカフェなどは訪れたことはあったが、空き家の片付けから関わることができてとてもいい経験だと考えています。

【県立大学教員】

- ・リサイクルについても丁寧に教えてもらえて、学生にとって社会勉強にもなったと思う。地域の方とふれあう絶好の機会だったと思う。

【島根大学学生】

- ・地元の方々と共に作業行う中で地元の方々と話ができて、その中では地域でのルールや関わり方を知る良い機会となった。これから「住むこと」を考えると改修後のイメージにつながりやすくなると感じた。
- ・空き家を活用するための片付けという地域貢献活動をしながら、ゴミの分別など学びを得ることができるいい機会でした。地域住民、行政の人、よそ者

(学生など)との交流の場を設けることは、継続して取り組んでいきたいです。私自身今後は社会人になり、建設業に携わりますが、ぜひ協力させていただきたいです。

- 空き家片付け、リノベーションがとても大変でイメージと違い驚きましたが、やりがいがあり、良い経験になりました。空き家活用にとても興味がありました。
- 大学に入って地域の方と協力して何かをすることをしていなかったのが、今回そのような経験ができてよかったです。自分はゴキブリが苦手ですが、終わるころには、ある程度の耐力がついたので参加したかがありました。

【島根大学教員】

- 日本全国で増え続けている空き家について、学生が空き家問題を直接的に感じ、家族がいなくなった家にどれほどの荷物が残されてしまうのか、活用までにどんな手順が必要なのかが分かる貴重な機会になったと思いました。
- 地域住民の方も多く参加していたことは印象的であり、地域のつながりの温かさや大切さを感じました。空き家が増加し、活用しようという風潮にある中で、活用には何が課題で、何が大変であるかを学ぶことができました。

2-6 設計ワークショップ

鳶巣地域では、本プロジェクトにおける取組をモデルとして、今後も更なる空き家の活用（学生向けシェアハウス等）を進めていくこととしています。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。

鳶巣地区の空き家活用モデルとして、様々な方の思いを反映した計画案の作成に向け、島大の細田教授をファシリテーターとして実施しました。

■第1回設計ワークショップ

(1) 実施日時 令和2年11月1日（日）14:00～16:00

(2) 会場 西林木町 A邸

(3) 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参加者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1回ワークショップの検討結果]

A班 地域と交流するテラスハウス

- ・住民の方に料理など色々なことを教えてもらいたい。
- ・住民の皆様と学生の生活リズムが合うか心配。
- ・テレビ番組で有名なテラスハウスみたいなシェアハウスにしたい。
- ・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。
- ・水回りの清潔さや、個室のプライバシーは重要。フローリングの洋室もほしい。

B班 地域改造ビフォーアフター

- ・地域のお祭りや催しに学生も参加して交流の輪を広げられるようにしたい。
- ・建物が広いので、地域のコミュニティの場として使いたい。
- ・桜並木の土手が近い。春には桜を見ながら花見ができる。
- ・庭には柿の木がある。シンボルツリーとして守っていききたい。
- ・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。
- ・山が近いので、崖崩れの心配がある。
- ・すきま風や温熱環境が気になる。

C班 地域の特性を生かしたシェアハウス

- ・地域の子どもたちの家庭教師や、子守りを行うなど地域に貢献できる。
- ・山が近く崖崩れや災害が心配。
- ・夏には虫が多く、蛇や猿、穴熊、狸、猪もでる。網戸が必要。
- ・シェアハウスはプライベートな部分、パブリックな部分が混在し、人への気遣いや社会性が築ける。
- ・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。
- ・掃除などの役割分担はしっかり決めたほうがいいと思う。

D班 外部空間と内部空間の有効利用について

- ・土地が広く、有効活用できていない部分を地域交流の場として使いたい。
- ・キッチンが広かったり、トイレが2つあったり空間が充実している。
- ・周辺にスーパーや飲食店がない。
- ・反面、静かできれいな風景が残っている。
- ・女子学生が多いことを考慮すると周辺が暗く防犯面が心配。
- ・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回設計ワークショップ

(1) 実施日時 令和2年12月12日(土) 13:30~15:30

(2) 会場 西林木町 A邸

(3) 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）について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。



[第2回ワークショップの検討結果]

A班 温かみのあるシェアハウス

- ・玄関はおしゃれな扉をつけてかわいい感じにしたい。
- ・インテリアのイメージは木や白を使った温かみのあるデザインにする。
- ・北側の部屋は暗くてジメジメしているので、シアタールームや物置、勉強スペースにする。
- ・洗面所は2つ作り、鏡を大きくして女子学生が使いやすいようにする。
- ・1階の居間を広くして、座って話ができる温かい空間にしたい。
- ・外構は、害虫や動物の存在が分かり易くするため枕木を敷きつめる。
- ・広い庭を生かして家庭菜園をしてはどうか。
- ・階段が急であるので、付け替えてほしい。
- ・1階の居間を広くして、座って話ができる温かい空間にしたい。

B班 心地よい距離感のシェアハウス

- ・水回りは同じ時間に使うこともあるので、鏡や洗面台は大きく広いほうが便利。
- ・キッチンはみんなで作業しやすいように広くする。
- ・台所は対面で作業できる大きな机があるとみんなで仲良く作業ができる。
- ・ウォークインクローゼットがほしい。
- ・内装は古民家の雰囲気（梁など）を崩さず、木など温かみのあるものがいい。
- ・離れ1階の土間は何か有効利用したい。
- ・外観は周囲との調和をとったものがいい。

C班 デザイン・機能・防犯

- ・リモート授業などでパソコンが必須な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。
- ・椅子に座って授業をうけるためのデスクがほしい。
- ・スタディルームがあったほうがいい。
- ・畳を生かした形で、こたつを置いて団らんスペースにするのもいい。
- ・防音のために壁を厚くしたり、素材を工夫したりして対策が必要。
- ・防犯対策のため入り口を1カ所にまとめる。

D班 全集中 壱の型 新生活の呼吸

- ・個室は母屋北側と離れの和室を利用したい。
- ・水回りのデザインは和モダンで統一する。
- ・土間を無くすほうが便利。
- ・階段の勾配を緩くし、手すりをつける。防犯カメラ、外灯を設置する。
- ・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。
- ・縁側の外にデッキスペースを設ける。床の高さが高いとお年寄りには上り下りが難しいので、一部をスロープにしてはどうか。

2-7 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新たに再生することを目指しています。この座談会は、そのきっかけ作りとなることを期待して行うものです。あいにくのコロナ禍で、当初考えたスタイルでの実施とはなりませんでしたが、鳶巣地区なりの新たな生活様式に対応した座談会を行うことができました。鳶巣地区の皆様の温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】

- (1) 実施日時 令和2年12月12日(土) 15:30~16:30
- (2) 会場 西林木町 A邸
- (3) 参加者数 33名
- (4) 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】

(1) 実施日時 令和3年1月24日(日) 15:00~16:00

(2) 会場 鳶巣コミュニティセンター

(3) 参加者数 23名

(4) 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。前日から準備を進めていただき、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。

2回目の座談会には連携団体の関係者以外に出雲市社会福祉協議会の担当者の方も参加いただきました。空き家活用による地域活性化の取組が市内各地へ波及していることをうかがわせる出来事でした。



2-8 取組内容の公表

本プロジェクトは地域主体の空き家対策「しまね版空き家対策」として県内各地に広げ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資金確保のためにも地・学連携の姿を広くアピールし、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報告してきました。この活動報告書もそのコンテンツの一つとして活用していきます。

■ホームページの作成・公表

プロジェクトの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ています。



ホームページ

■鳶巣地区文化展への出展

鳶巣コミュニティセンターで実施された地区の文化展にパネルを出展し、地域住民に取組の内容を周知しました。



文化展展示パネル

■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回のペースでプロジェクト通信を発行、配布しました。

第1号（令和2年11月）：第2回片付けワークショップの結果報告

第1回設計ワークショップの結果報告

第2号（令和2年12月）：第2回設計ワークショップの結果報告

第3号（令和3年1月）：アンケート調査の結果報告

第4号（令和3年2月）：活動報告会の結果報告



プロジェクト通信第1号



プロジェクト通信第2号



プロジェクト通信第3号



プロジェクト通信第4号

2-9 活動報告会

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、活動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の皆様へオンラインによるメッセージをお届けしました。コロナ対策として午前、午後の2回に分けての実施となりましたが、多くの方の参加をいただきました。ま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ました。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。

- (1) 実施日時 令和3年2月11日(木)
午前の部 10:30~11:30
午後の部 13:30~14:30
- (2) 会場 鳶巣コミュニティセンター集会室
- (3) 参加者数 午前の部 31名 午後の部 18名



3

シェアハウスへの改修計画

■計画のポイント

- ・地域住民や学生の意見を反映させ、愛着のあるシェアハウスとすることなどを考慮し、アンケート調査や設計ワークショップで出た意見を可能な限り反映させる。
- ・新型コロナウイルス感染防止のため、県大の医療や看護を専門とする先生方の意見を設計に反映させる。
- ・倉庫部分の解体や内部で使用する棚などの家具類の制作は、改修ワークショップとして行い、地域住民と学生と一緒に造ることで地・学のさらなる連携と、工事費の縮減を図ることとする。
- ・建具や照明器具などは再利用を検討する。

■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、自動水洗にすること。
- ・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である。
- ・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。
- ・除菌クロスでこまめに清拭できるよう、各居室に除菌クロスを配置すること。

■作成図面

配置図・1階平面図 S = 1 / 1 0 0

2階平面図 S = 1 / 1 0 0

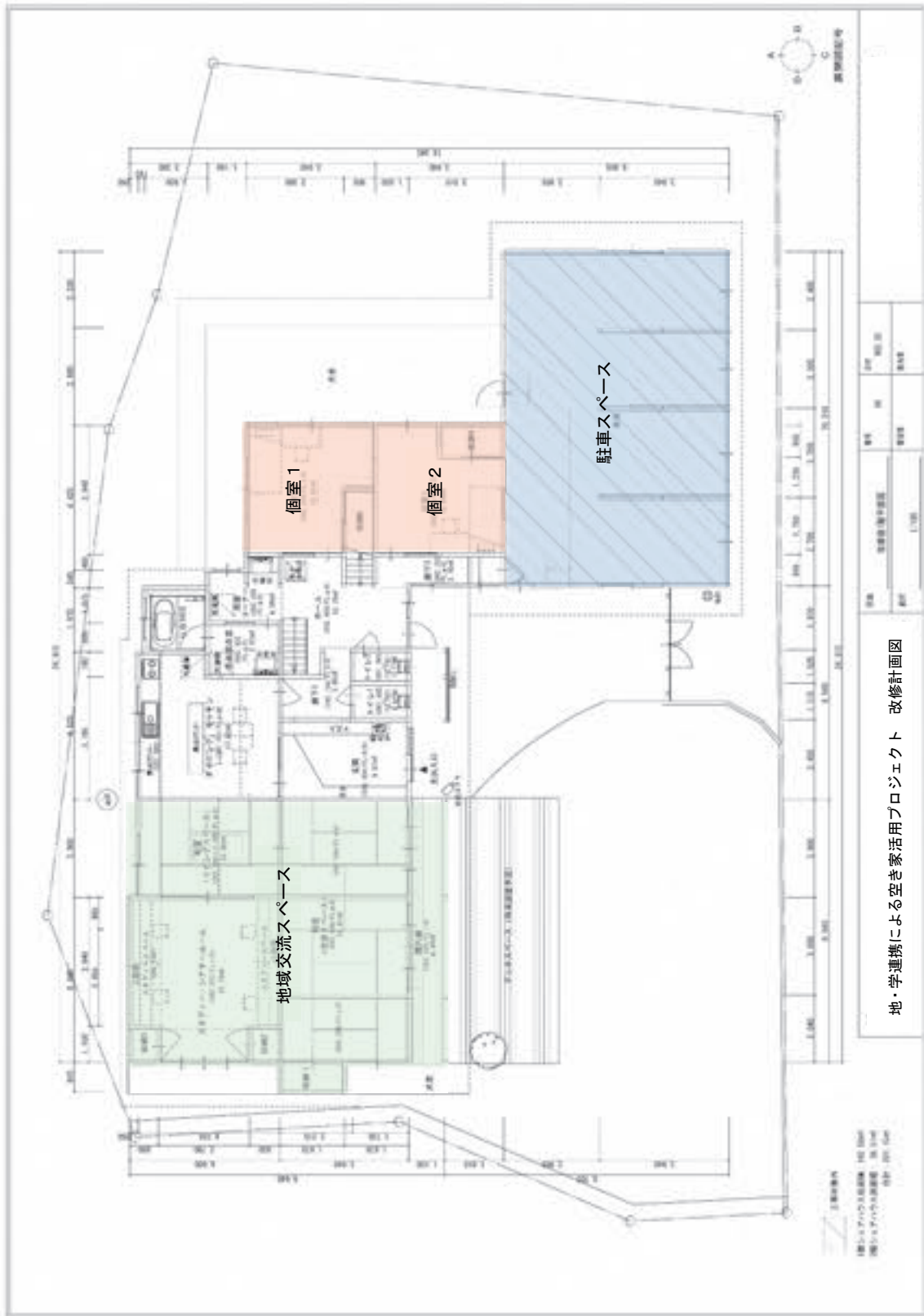
キープラン S = 1 / 1 0 0

展開図

仕上表

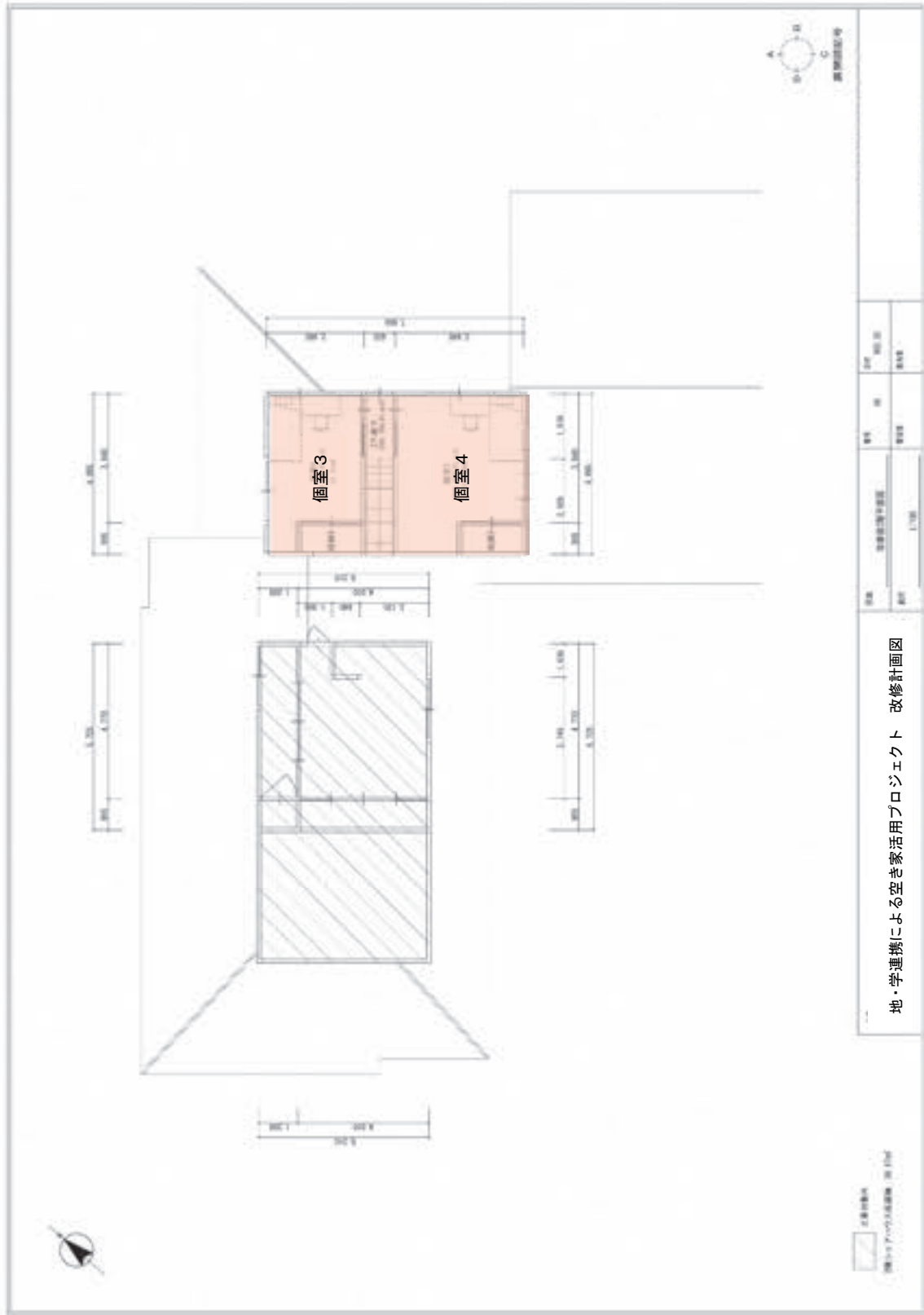
建具表

■配置図・1階平面図



地・学連携による空き家活用プロジェクト 改修計画図

■ 2階平面図



■島大生からの提案

出雲市高巣地区 空き家改修案



1階はパブリックな空間
2階はプライベート空間と
大きくゾーン分けをしローコストで、かつ時代の学生め
住み方に応じた空間へとなるような改修案を提案する。




1階平面図 基本配置図 2階平面図



居間スペース



ダイニング



キッチンスペース

POINT

- ① 入居者のみならず地域住民の人も預いて交流できる開放的な屋外テラス空間を設けた
- ② 多くあった和室を減らし、収納のある共有スペースへ
- ③ 2階を洋室の2人部屋とし、1階のパブリックスペースと階による分離をした
- ④ 壁もともと土間だった部分にフローリングを敷き、テラススペースとした
- ⑤ パブリックスペースを多く取り、より活発にコミュニケーションがとれるシェアハウスを計画した




居間テラス




個室(2人部屋)

ぬくもりシェアハウス

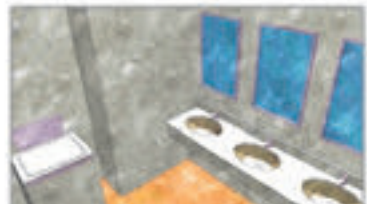


暖かい木目調の空間を一つ取り出すことで、遠くから入居者も、地域のイベントに参加してみんなが仲良く




もともと2階の洋室を2つに分けて1階を共有スペースとし、2階も2つを共有スペースとし、1階の共有スペースを2つに分けて2階も共有スペースとする


暖かい木目調の空間を一つ取り出すことで、遠くから入居者も、地域のイベントに参加してみんなが仲良く




暖かい木目調の空間を一つ取り出すことで、遠くから入居者も、地域のイベントに参加してみんなが仲良く




木目調の空間を一つ取り出すことで、遠くから入居者も、地域のイベントに参加してみんなが仲良く




暖かい木目調の空間を一つ取り出すことで、遠くから入居者も、地域のイベントに参加してみんなが仲良く




暖かい木目調の空間を一つ取り出すことで、遠くから入居者も、地域のイベントに参加してみんなが仲良く



暖かい木目調の空間を一つ取り出すことで、遠くから入居者も、地域のイベントに参加してみんなが仲良く



暖かい木目調の空間を一つ取り出すことで、遠くから入居者も、地域のイベントに参加してみんなが仲良く



暖かい木目調の空間を一つ取り出すことで、遠くから入居者も、地域のイベントに参加してみんなが仲良く

4

今後に向けて

4-1 今後の展望

本プロジェクトは新聞やニュースで取り上げられたことなどにより、空き家対策に興味・関心のある様々な方から問合せをいただいています。複雑な要素が関係し、思うように進まない空き家対策の新たなアプローチとして、地域の力による空き家対策「しまね版空き家対策」が県内各地へ波及する可能性を感じています。

本プロジェクトは、「しまね版空き家対策」を進めるうえでのきっかけづくりであり、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です。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、住民同士のつながり『結』が再生され、様々な地域で『結』で支える空き家対策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ています。

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U I Jターン者などの受け皿として県内各地へ展開し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地域の力による空き家対策「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。

4-2 取組予定

本プロジェクトは2か年計画で進めており、次年度（令和3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。

アンケート調査結果

■学生向けアンケート 集計結果

[実施時期] 令和2年10月

[対象] 県立大学生：343人、島根大学生：126人

[回答者属性] 以下のとおり

(人)

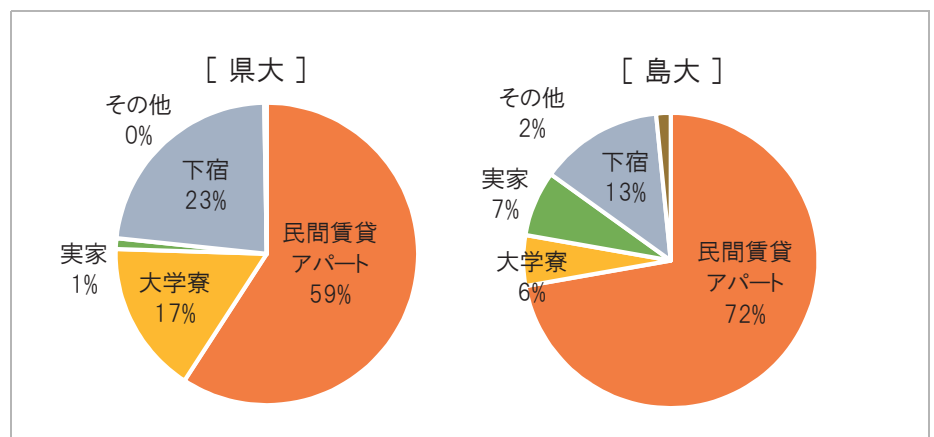
	性別			学年				計
	男性	女性	無回答	1年生	2年生	3年生	4年生	
県大	24 (7%)	319 (93%)	0 (0)	109 (32%)	86 (25%)	89 (26%)	59 (17%)	343
島大	73 (58%)	50 (40%)	3 (2%)	40 (31%)	35 (28%)	37 (30%)	14 (11%)	126

	出身地			居住地		
	市内	市外(県内)	県外	市内	市外(県内)	県外
県大	50 (15%)	152 (44%)	141 (41%)	288 (84%)	52 (15%)	3 (1%)
島大	10 (8%)	14 (11%)	101 (81%)	124 (99%)	1 (1%)	0 (0)

A. 住まいの状況について

(1) 現在の住まいの種類

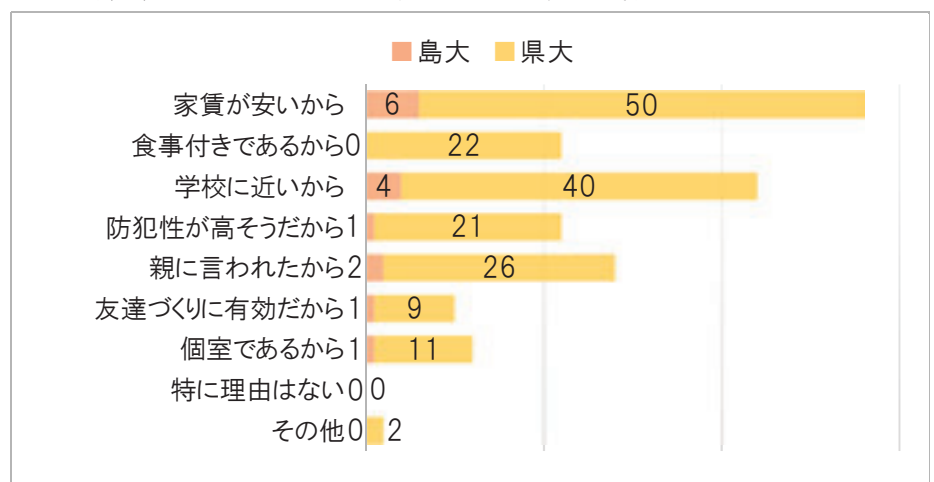
- ・県大では約6割、島大では約7割が民間賃貸アパートに居住



(4) 「大学寮」に住むことを選択した理由〔(3)で「大学寮」を選択した者のみ回答。〕

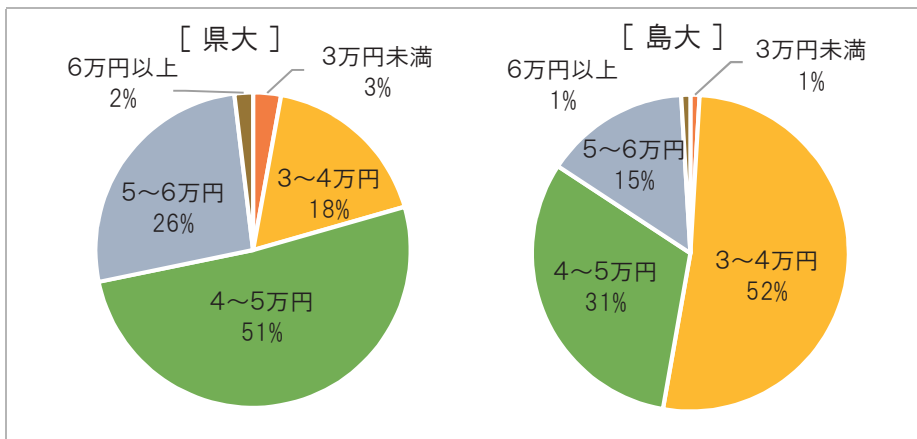
(複数回答可)

- ・県大では「家賃が安いから」とする回答が最も多く、次いで「学校が近いから」、「親にいわれたから」とする回答が多かった。
- ・島大でも「家賃が安いから」が最も多く、次いで「学校が近いから」が多かった。



(5) 現在、住んでいる「民間賃貸アパート」又は「下宿」の家賃

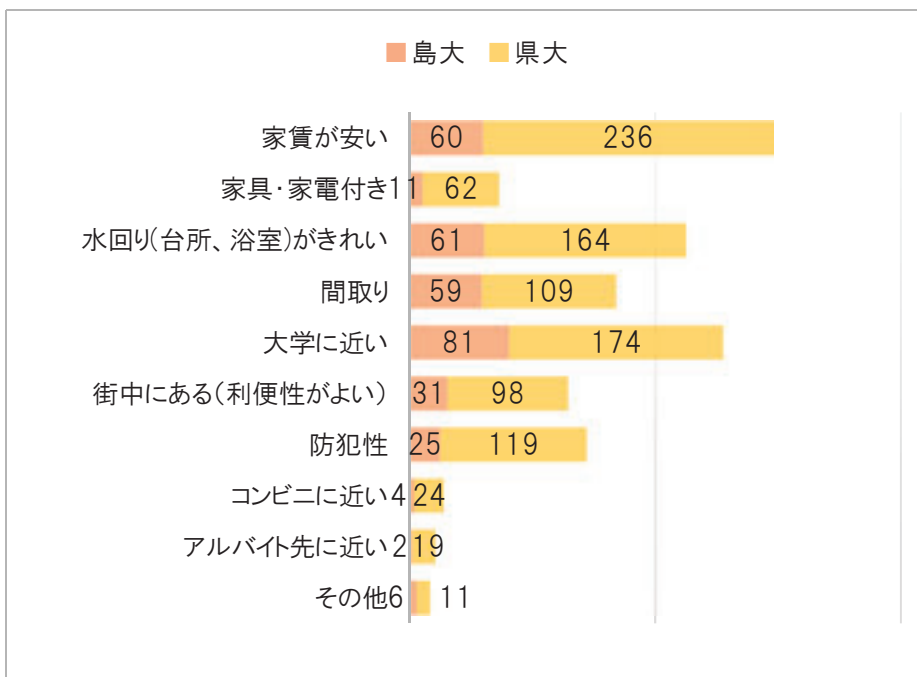
- ・県大では約半数が4～5万円/月との状況であり、5万円/月を超えるとする回答も約3割あった。
- ・島大では3～4万円/月とする回答が最も多かった。



(6) 住まいを決める上での条件

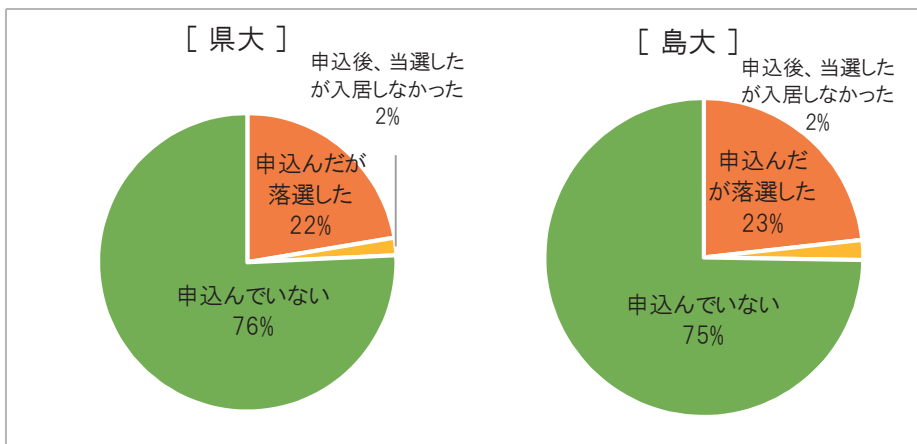
(複数回答可)

- ・県大では「家賃が安い」が最も多く、次いで「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。
- ・島大では「大学に近い」が最も多く、次いで「家賃が安い」、「水回りがきれい」、「間取り」とする回答が多かった。
- ・その他では、「築年数が浅い」、「鉄筋コンクリート造である」、「IT環境が整っている」、「風呂・トイレが別」とする回答があった。



(7) 大学寮への申込みの有無〔大学寮以外に住む学生を対象〕

- ・県大では約2割が「申込みをしたが落選した」と回答
- ・島大でも約2割が「申込みをしたが落選した」と回答

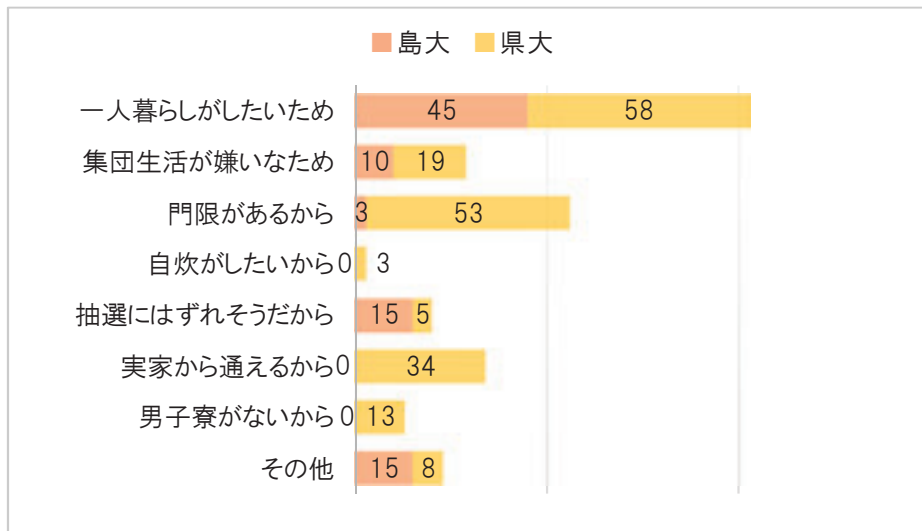


(8) 大学寮への申込みをしなかった学生における、その理由

〔(7) で「申し込んでいない」と回答した学生を対象〕

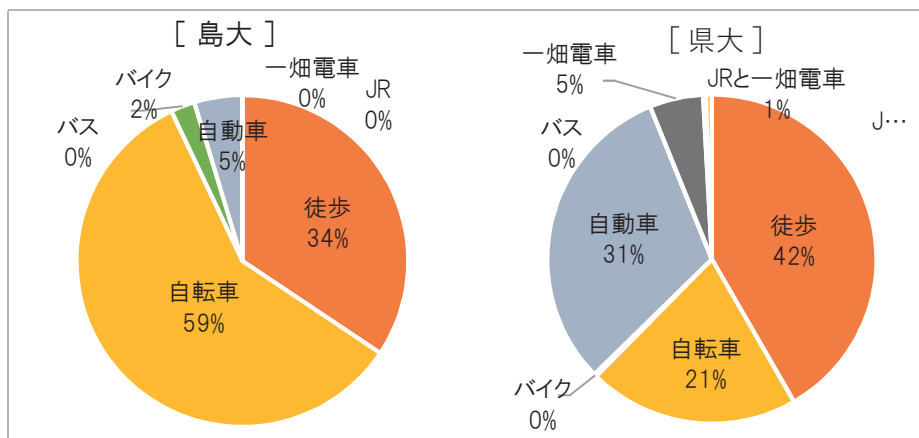
(複数回答可)

- ・県大では「一人暮らしがしたいため」が最も多く、次いで「門限あるから」とする回答が多かった。
- ・島大でも「一人で暮らしがしたいため」が最も多く、次いで「抽選にはずれそうだから」とする回答が多かった。



(9) 大学への通学手段

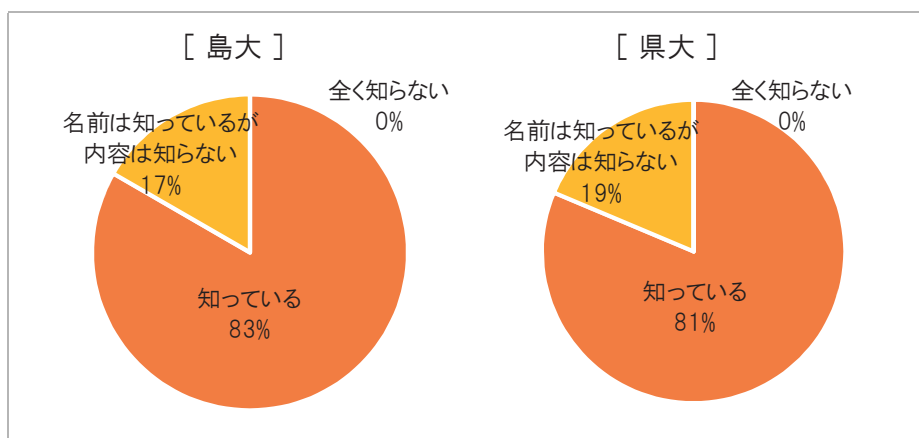
- ・県大では「徒歩」が約4割と最も多く、「自動車」が約3割、「自転車」が約2割であった。
- ・島大では「自転車」が約6割と最も多く、「徒歩」が約3割であった。



C. シェアハウスについて

(1) シェアハウスへの関心

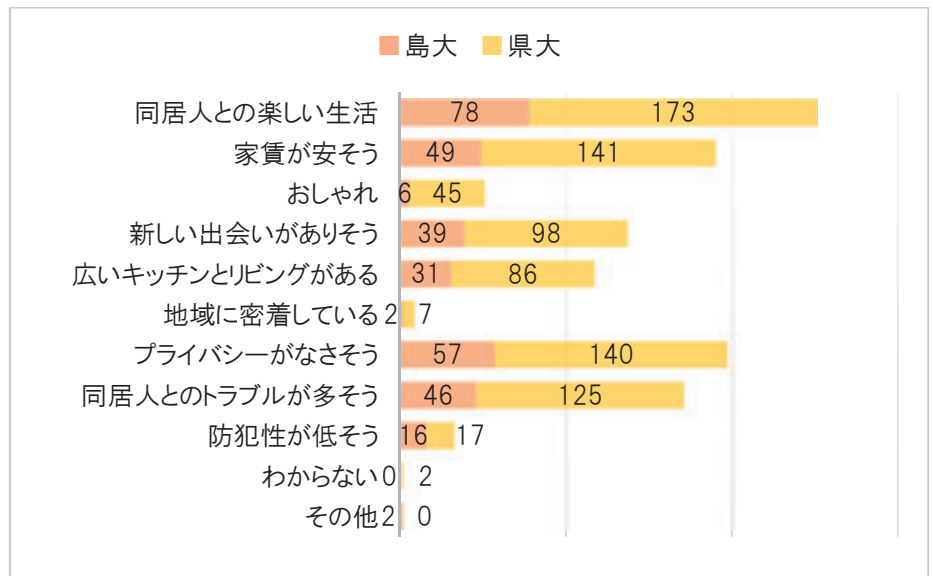
- ・県大、島大とも8割以上がシェアハウスを「知っている」と回答した。「全く知らない」とする回答はなかった。



(2) シェアハウスに対するイメージ

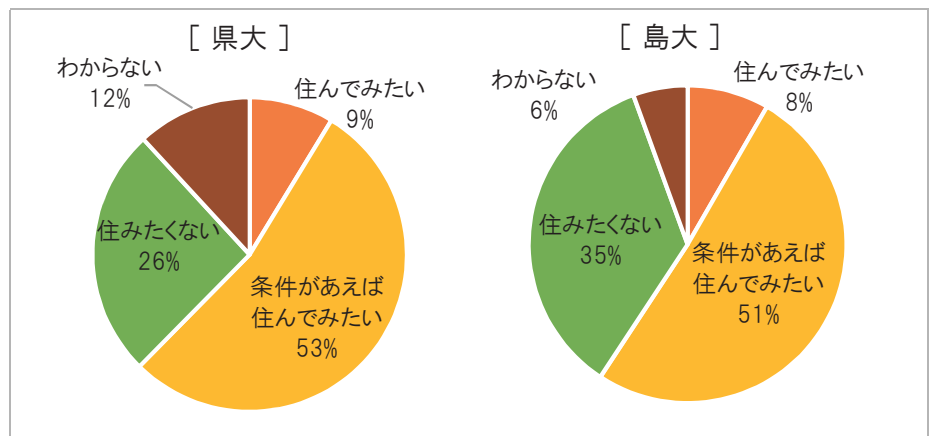
(複数回答可)

- ・県大、島大とも、「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、「プライバシーがなさそう」、「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。



(3) シェアハウスへの居留意識

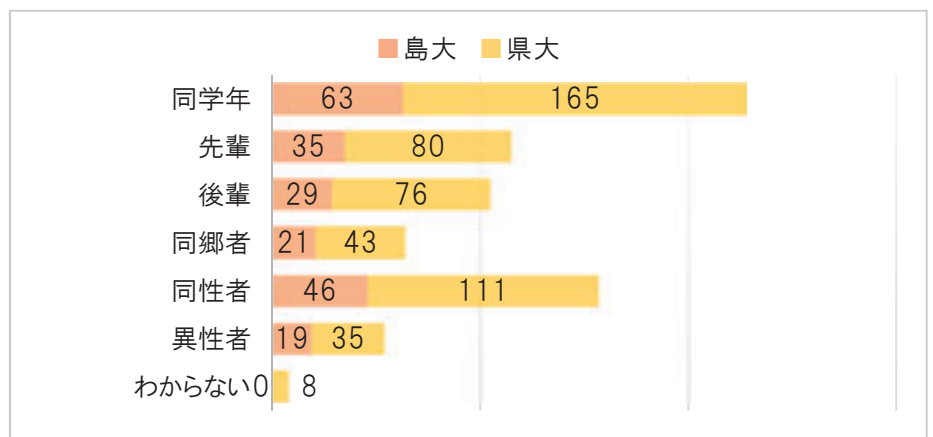
- ・県大、島大とも、「条件があえば」を含め、「住んでみたい」とする回答が約6割であった。
- ・「住みたくない」との回答は、県大で26%、島大で35%であった。



(4) シェアハウスに同居しても良いとする人との関係性

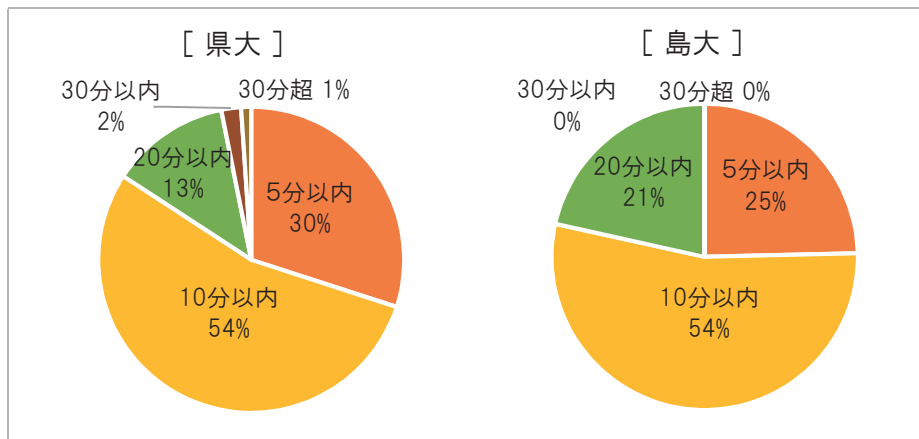
(複数回答可)

- ・県大では「同学年」が最も多く、次いで「同性」が多かった。
- ・島大でも「同学年」が最も多く、次いで「同性」であった。



(5) 大学までの自転車による希望通学時間（シェアハウスに居住するとした場合）

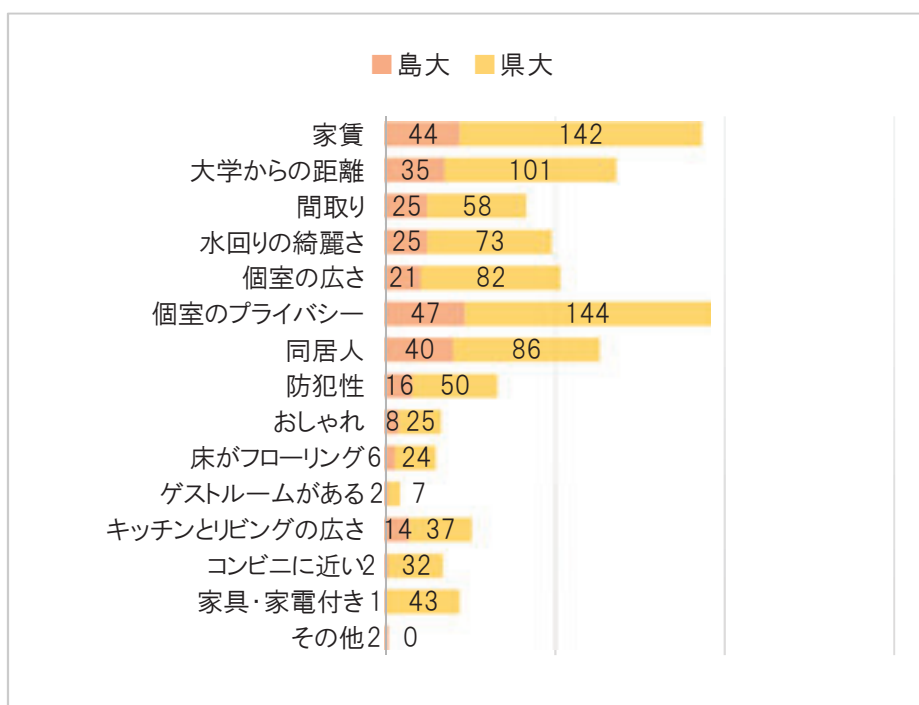
- ・県大では「自転車で10分以内」が約5割であった。（鳶巣地区内であれば、県大までは自転車で概ね10分以内で通学が可能。）
- ・島大でも「自転車で10分以内」が約5割であった。



(6) シェアハウスに居住する場合の条件（こだわる点）

（複数回答可）

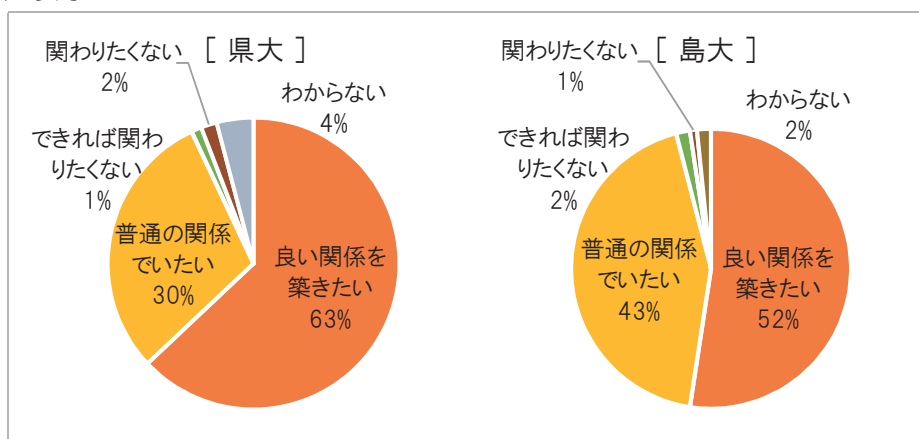
- ・県大では、「個室のプライバシー」、「家賃」とする回答が特に多く、「大学からの距離」、「同居人」「個室の広さ」「水回りのきれいさ」との回答も多かった。
- ・島大では、「個室のプライバシー」が最も多く、次いで「家賃」「同居人」が多かった。



C. 地域との関わりについて

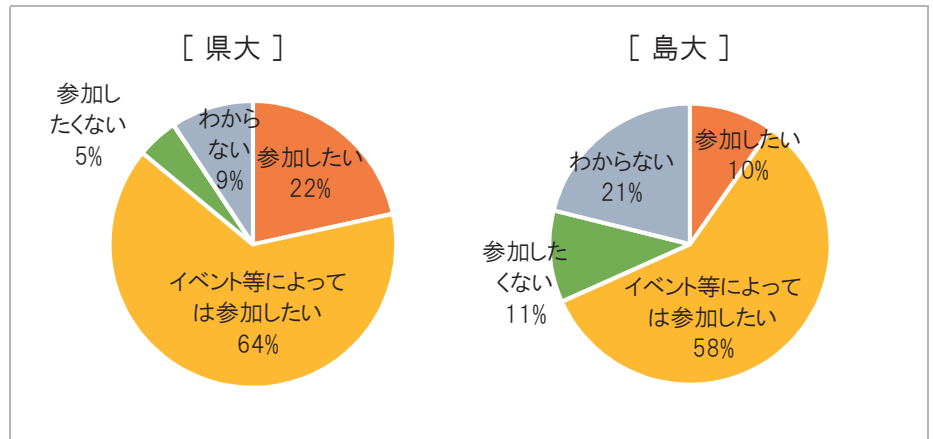
(1) シェアハウス周辺の住民との関わり方

- ・県大では「住民と良い関係を築きたい」が約6割、「住民と普通の関係でいたい」が約3割であった。
- ・島大では「住民と良い関係を築きたい」が約5割、「住民と普通の関係でいたい」が約4割であった。



(2) 地域活動への参加に対する意識

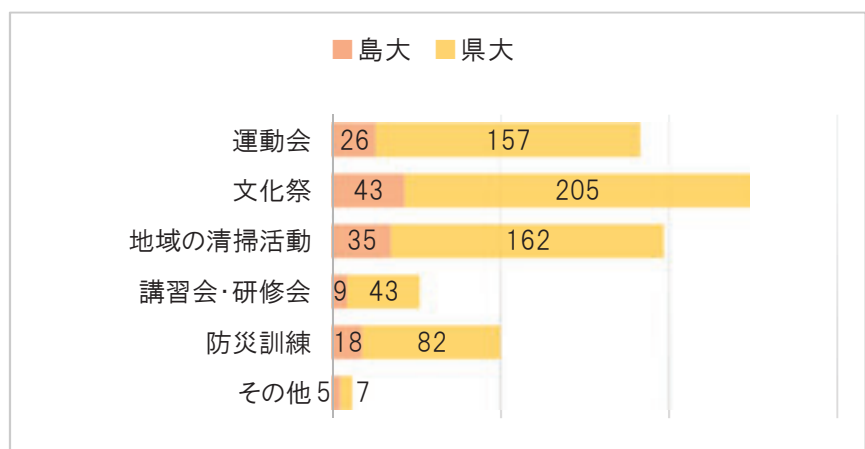
- ・県大では“イベント等によっては”とする回答も含め、「参加したい」が9割近くあった。
- ・島大では、“イベント等によっては”とする回答も含め、「参加したい」が約7割であった。



(3) 参加したい地域活動

(複数回答可)

- ・県大、島大とも、「文化祭」が最も多く、次いで「運動会」、「地域の清掃活動」が多かった。



(4) その他自由意見

①県立大学

- ・シェアハウスで一緒に住むメンバーを決めることができるのであれば、良いと思います
- ・シェアハウスは「友達と住めるのか」、「くじ引きなどのような感じで同居人を決めるのか」知りたい。
- ・シェアハウスは、本当に仲の良い人でないと、一緒に住むのが難しい。
- ・3年生はアパートの契約等でシェアハウスの実現が難しいが、1、2年生やこれから入学する子達が充実した学生生活を送るためにシェアハウスはとても良いアイデアだと思う。

②島根大学

- ・高校の時、寮の4人部屋で生活したが、他人との共同生活は、本当に相性によると思う。
- ・自分はシェアハウスに住みたいとは思わないが、シェアハウスに住む人の暮らしは気になる。
- ・シェアハウスに転居するときのお金を援助してほしい。
- ・仲の良い友人ができてからシェアハウスに住める制度があれば嬉しい。

■住民向けアンケート 集計結果

[実施時期] 令和2年10月

[対象] 川北町内住民：16人、鳶巣地区町内会長：24人（計40人）

[回答者属性] 下記のとおり

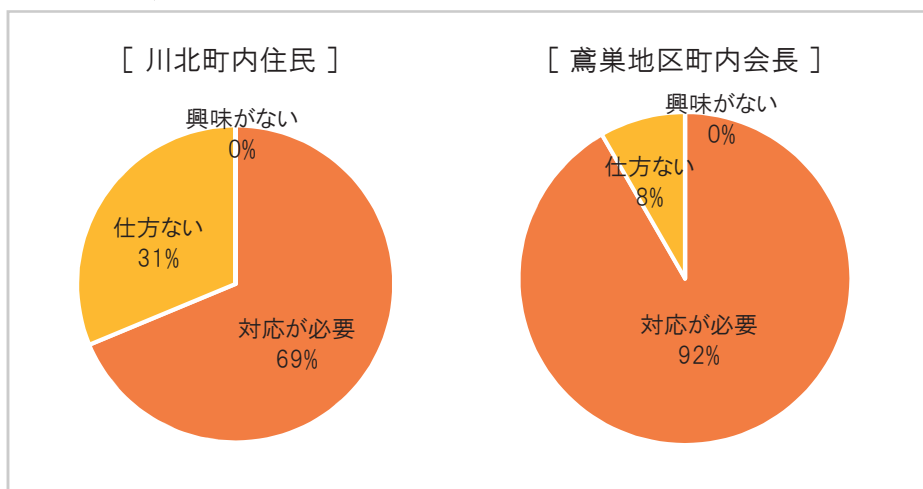
(人)

	性別			年齢					計
	男性	女性	未回答	40代	50代	60代	70代	80代	
川北町内 住民	8 (50%)	7 (44%)	1 (6%)	1 (6%)	5 (31%)	6 (38%)	3 (19%)	1 (6%)	16
鳶巣地区 町内会長	13 (54%)	11 (46%)	0	1 (4%)	9 (38%)	11 (46%)	3 (12%)	0	24

A. 空き家の状況について

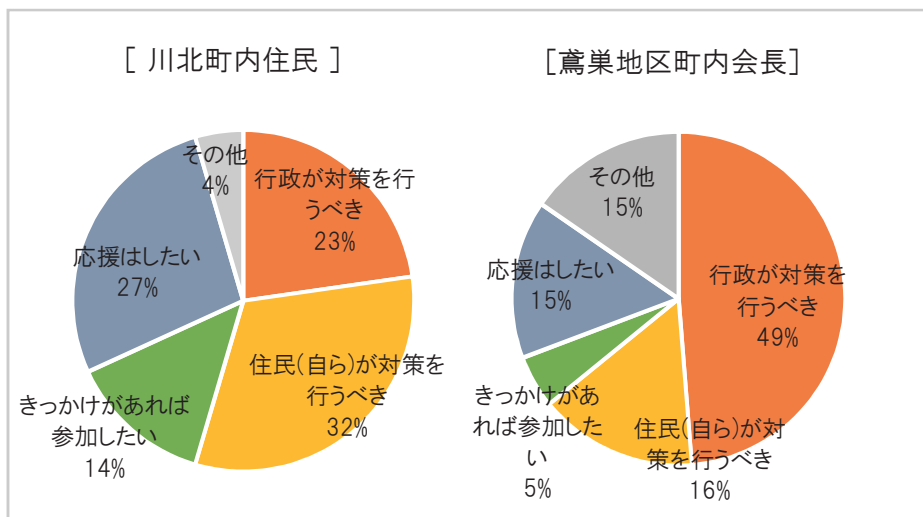
(1) 地区内で空き家が増加していることへの意識

- 川北町内住民では、約7割、鳶巣地区町内会長では、約9割が「対応が必要」との回答があった。
- いずれも「興味がない」との回答はなかった。



(2) (1)のうち、対策への対応（複数回答）

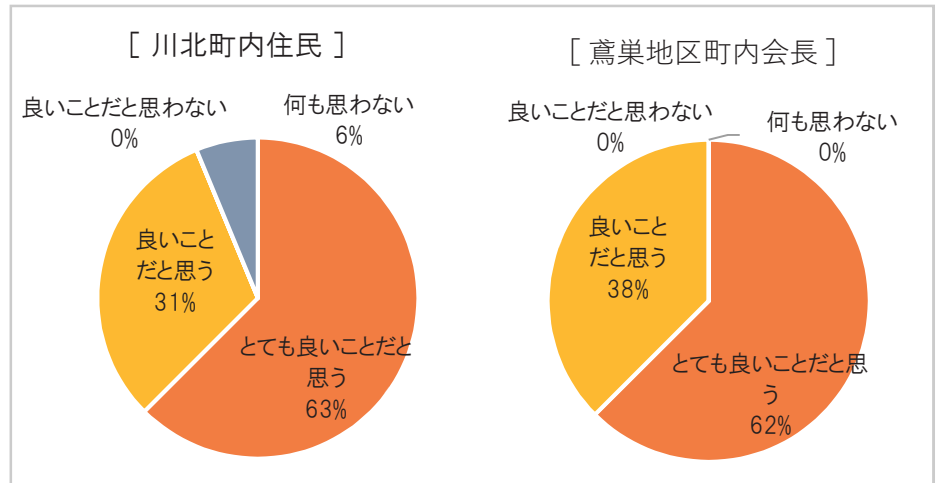
- 川北町内住民では、「住民自らが対策を行うべき」との回答が最も多く約3割であった。
- 鳶巣地区町内会長では、「行政が対策を行うべき」との回答が最も多く約5割であった。



C. 県立大学生が鳶巣地区に住まうことについて

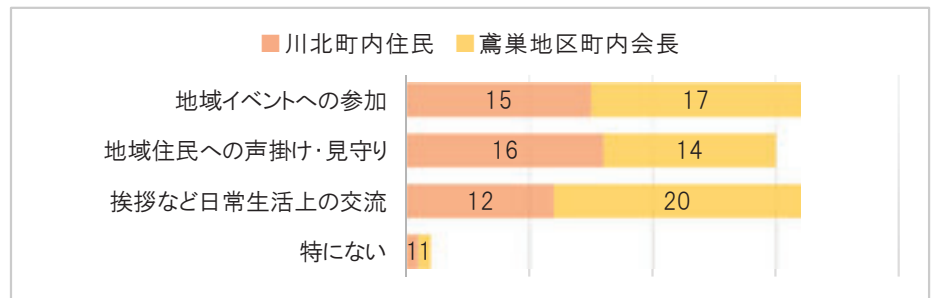
(1) 県立大学生が鳶巣地区に住まうことへの意識

・川北地区住民・鳶巣地区町内会長ともに「良いことだと思う」が約6割であった。「とても良いことだと思う」を含めると9割以上であり、「良いことだと思わない」との回答はなかった。



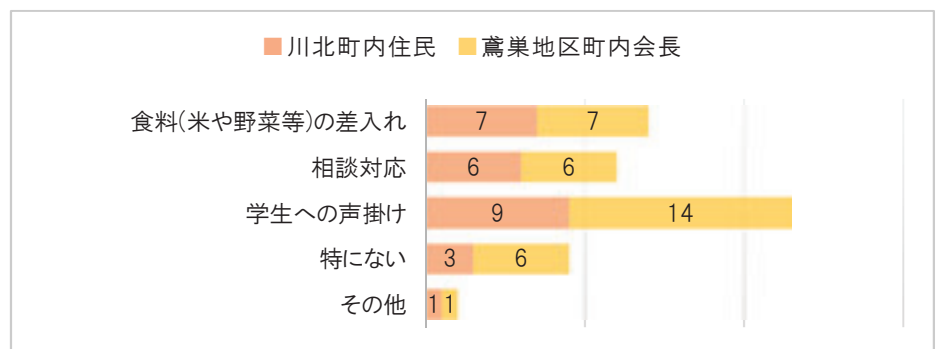
(2) 県立大学生が鳶巣地区に住まうこととなった場合、県立大学生へ期待すること（複数回答）

・川北町内住民では、「地域住民への声掛け・見守り」「地域イベントへの参加」との回答が最も多く、鳶巣地区町内会長では、「日常生活上の交流」が最も多かった。



(3) 県立大学生が鳶巣地区に住まうこととなった場合、学生へサポートできること（複数回答）

・川北町内住民・鳶巣地区町内会長ともに「学生への声掛け」が最も多かったが、川北地区住民の意見では、「食料の差入れ」や「相談対応」も比較的多くあった。



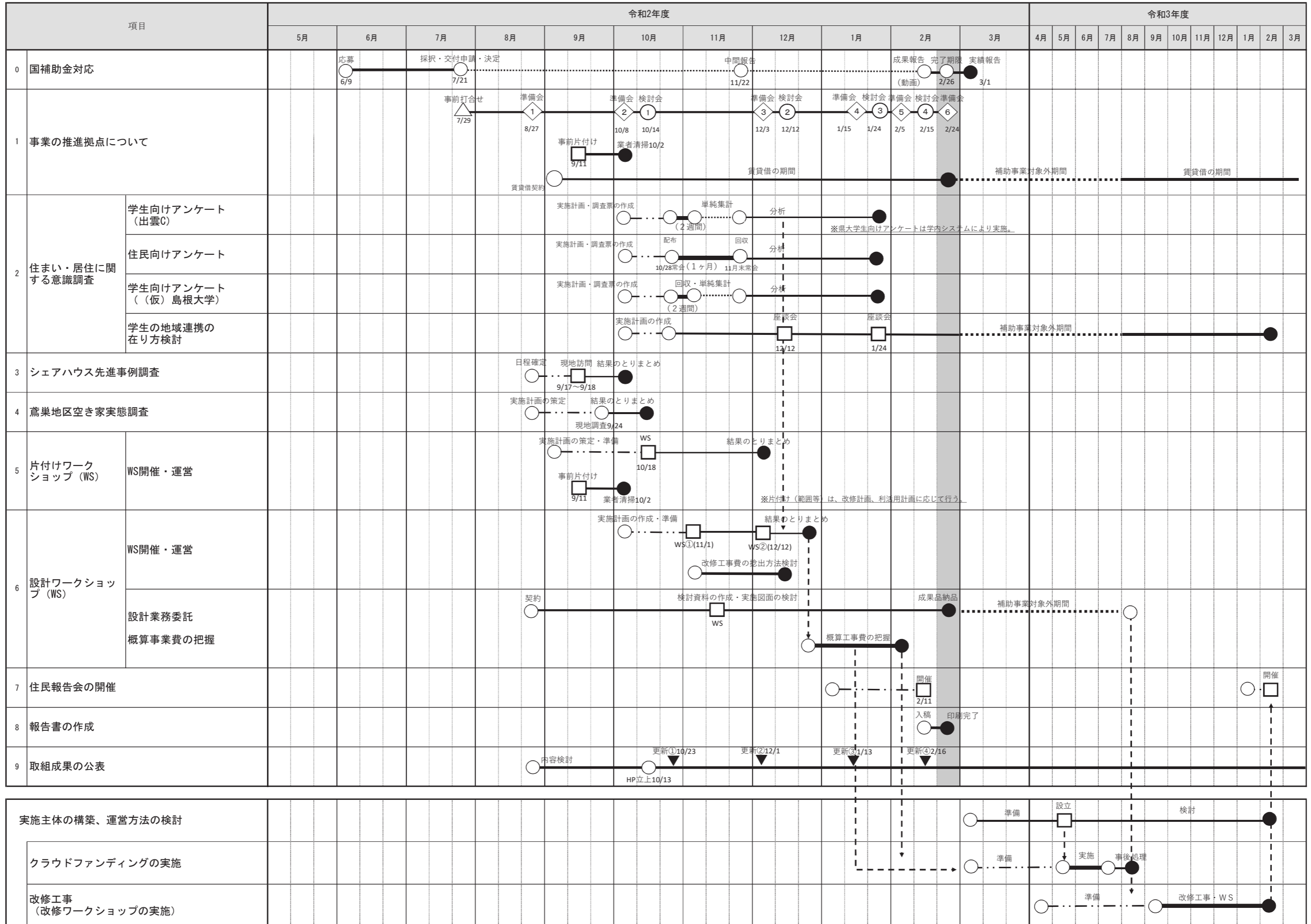
(4) 今後、地区と県立大学生が連携を深めていくことに関する意見

- ・住民及び学生が公助の関係を築き、学び合える絆を大切にしたい。
- ・何らか県立大の学生さんと楽しみたい。
- ・大学の行事等に鳶巣地区の方が気軽に参加できるように誘ってほしい。
- ・大学生と地元住民と一緒にイベント交流ができればいいと思う。
- ・地域の活性化のためにも良いことである。
- ・健康推進の町“鳶巣”
- ・学生に対して、強要となるような連携を求めず、地域の一員としての参加がしてもらえればよいと思う。
- ・空き家が増加することは残念ですが仕方ないことだと思う。
- ・対策は難しいと思う。シェアハウスもいいことかもしれないが、問題点もあるので不安が大きい。

年間スケジュール

令和2年度空き家対策の担い手強化・連携モデル事業実施スケジュール

《事業名：「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》



令和3年2月

発行：「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務局

一般財団法人 島根県建築住宅センター内

TEL 0852-26-4577

「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
