

## 古民家再生を通じた地域活性化の取組み

近年、少子高齢化や地方における人口減少などを背景に、空き家の増加が社会問題となっています。国立社会保障・人口問題研究所の推計(2018年)によれば、わが国の世帯数は2023年をピークに減少する見込みであり、地方を中心に空き家の増加傾向は続くとみられます。

こうしたなか、空き家の利活用を含めた有効な対策の必要性が高まっています。

### 1. 統計調査からみる空き家の現状

#### (1) 空き家の定義

総務省「住宅・土地統計調査」によれば、「空き家」は、ふだん人が居住していない住宅のうち、以下の定義に当てはまるものをいいます(図表1)。

このなかで、「④その他の住宅」は、長期間にわたり人が住まないことにより地域住民の生活環境等に悪影響(建物の安全性、防犯、公衆衛生、景観上の問題等)を及ぼすとして、その増加が全国各地で問題となっています。

図表1 空き家の定義

空き家		二次的住宅、賃貸用の住宅、売却用の住宅及びその他の住宅
①二次的住宅	別荘	週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅
	その他	ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊りするなど、たまに寝泊りしている人がいる住宅
②賃貸用の住宅		新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅
③売却用の住宅		新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅
④その他の住宅		上記以外の方が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建替えなどのために取り壊すことになっている住宅など(空き家区分の判断が困難な住宅を含む)

(資料) 総務省「住宅・土地統計調査」より当研究所作成

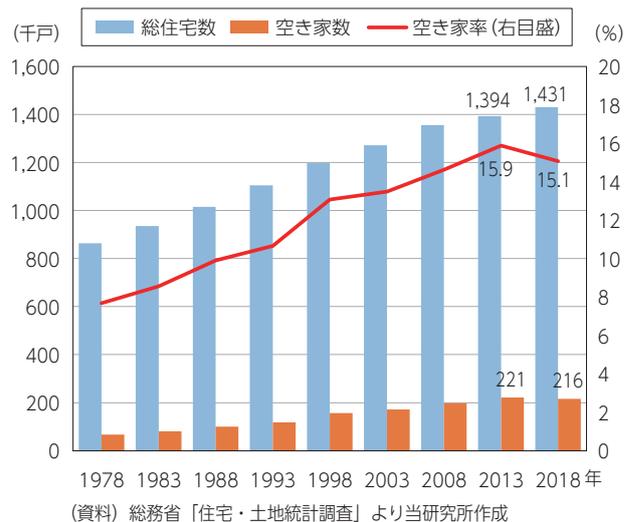
#### (2) 広島県における空き家の状況

2018年10月1日時点における広島県の総住宅数は1,431千戸で、このうち空き家は216千戸、空き家率は15.1%と2013年調査時と比べ

て0.8%ポイント低下しました(図表2)。

ただし、空き家の内訳をみると「売却用・賃貸用住宅」(2013年比▲16.7千戸)、「二次的住宅」(同▲1.7千戸)が減少した一方、長期間にわたり居住者のいない「その他の住宅」(同+12.8千戸)は増加しています(図表3)。

図表2 空き家数、空き家率等の推移(広島県)



図表3 空き家数の内訳の推移(広島県)

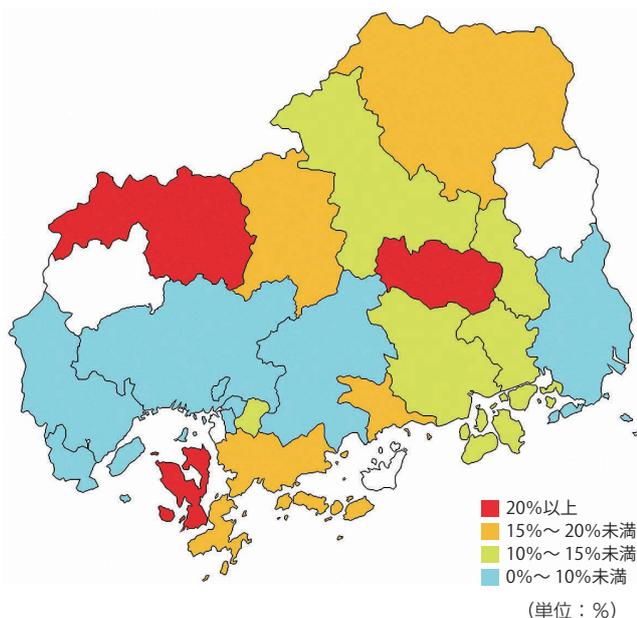


### (3) 市町別の空き家の状況

総住宅数に占める「その他住宅」の割合を県内市町別にみると、江田島市(22.1%)、北広島町(21.5%)、世羅町(21.1%)が20%超となっているほか、安芸高田市(18.1%)、庄原市(17.3%)、竹原市(16.5%)、呉市(16.3%)など少子高齢化が進んでいる中山間地域(島嶼部を含む)を中心に県全体の8.0%を大きく上回っています(図表4)。

こうしたなか、広島県内では、県、市町、不動産関係団体等が連携して「広島県空き家対策推進協議会」を設立し、空き家の発生抑制、適正管理、活用、除却など各段階に対応した取組みを進めています。

図表4 総住宅数に占める「その他住宅」の割合(2018年)



市町名	その他住宅の割合	市町名	その他住宅の割合
江田島市	22.1	府中市	11.3
北広島町	21.5	三次市	10.6
世羅町	21.1	大竹市	8.3
安芸高田市	18.1	廿日市市	7.7
庄原市	17.3	福山市	6.2
竹原市	16.5	東広島市	5.5
呉市	16.3	海田町	5.4
尾道市	14.4	広島市	4.4
熊野町	12.5	府中町	3.0
三原市	11.5	広島県全体	8.0

(注)「住宅・土地統計調査」は人口1.5万人以上の市区町村の統計数値を公表。地図中で白抜きとなっている4町(北広島町、神石高原町、大崎上島町、坂町)はいずれも人口1.5万人以下。(資料)総務省「住宅・土地統計調査」

## 2. 県内における取組事例

以下では、空き家となっていた古民家の改修を通じて地域の活性化に一役買った県内の事例についてご紹介します。

### ～近畿大学×東広島市福富町「星降るテラスプロジェクト」による古民家再生～

#### 本事例のポイント

- 大学研究者が私財で古民家を購入後、自身の研究と学生の実地研修を兼ねた改修を実施。
- 地域住民が参加するワークショップを通じ地元のニーズや意見を丁寧に拾い上げた結果、改修の目的を当初の住宅から「地域の誰もが集えるイベントスペース」に変更。
- 学生とともに積極的に地域住民との交流を深めた結果、活動に理解が得られた。現在では、「古民家再生を手掛けたい」という学生の志望者が後を絶たない。
- 現在は廃校が決定している小学校校舎の利活用についても地域住民と一体となって取組みを開始している。

#### (1) 取組みの概要

近畿大学工学部建築学科の谷川准教授(以下、谷川氏)は、2015年に東広島市福富町の築100年を超える古民家を私財で購入後、主体的に地域住民とまちづくりの在り方や古民家の活用方法を検討し、学生とともに古民家再生に取り組んできました。

再生後の母屋は、福富町への移住促進や情報発信の拠点とするとともに、日本文化や田舎暮らしを体験できる場所としても活用するため、クラウドファンディング等により資金を調達し、土間(どま)、竈(かまど)、囲炉裏(いろり)、五右衛門風呂(ごえもんぶろ)の整備も行われています。

この再生古民家は、地域住民の発案で「星降るテラス」と命名され、地域住民が誰でも自由に利用できる場として開放されているほか、近隣の保育園や小学校の子どもたちの遊び場として、また福富町内外の方が参加する青空マルシェとしても広く活用され、地域に新たな賑わいを生み出しています。

## 再生古民家「星降るテラス」と谷川氏



(資料) 当研究所撮影

### (2) 取組みに至った経緯

広島県東広島市にある近畿大学広島キャンパスから車で15分も走ると、目の前にはのどかな田園風景が広がってきます。再生された古民家「星降るテラス」は、同市の福富町下竹仁(しもだけに)地区の田園の一角にあります。もともとは、地元でも有名な企業の社長を務めた人物の生家で、築年数は100年、あるいはそれ以上ともいわれる歴史的な建造物でした。

本プロジェクトを手掛けた谷川氏は東京都出身でしたが、近畿大学工学部で教鞭をとる縁があって、東広島市に転入してきました。その際、谷川氏は、同じ地方で暮らすのであれば、古い民家を改修して本格的な田舎暮らしをしたいと考え、家族の同意も得たうえで物件を探していました。しかし、適当な物件がなかなか見つからず時間だけが経過する状況が続きました。丁度そうした時期に、大学で開催された学会で福富町出身の人物と同席する機会があり、当該物件の紹介を受けました。東広島市で古民家を探し始めてから3年目のことでした。

谷川氏は当初、自身の住まいとして古民家を探していましたが、大学の研究と学生の実地研修を兼ねて利用したいと考えるようになっていました。

また、最終的にはゼミの学生と一緒に古民家を

## 隣接する蔵の内部を会議スペースに改修



(資料) 当研究所撮影

再生させたいという気持ちが大きなモチベーションになったということです。

こうしたなか、地域住民が参加するワークショップを積極的に開催し、自らが地域に溶け込むとともに、地元のニーズや意見を丁寧に拾い上げてきました。この結果、改修の目的は、地域の誰もが集えるイベントスペースに変わっていきま

### (3) 苦労した点、やって良かったと思える点

まず、苦労した点として谷川氏から指摘があったのは、古民家を探す難しさでした。古民家の中には、そのまま人が居住するのが難しい物件も多くあるほか、持ち主がはっきりとしないケースもあります。このため、一般的な不動産取引情報としては表に出てきにくいそうで、物件情報は人づてに収集せざるを得ず、探し出すのに時間を要しました。また、改修には多額の費用が必要であることが判明し、今回のプロジェクトでは、クラウドファンディングによる資金集めも行われました。クラウドファンディングには、古民家再生の取組みに賛同する多くの方から出資がありました。

## クラウドファンディングで集められた資金で整備された「囲炉裏(いろり)」と「竈(かまど)」



(資料) 当研究所撮影

さらに、古い建物であり設計図面等がないことから、壁を崩してみるまで、床を剥がしてみるまで詳しい構造が分からないという難点がありました。このため、古い建築手法を確認しつつ、最適な工法を探りながら作業が進められました。なお、施工にあたっては「瀬戸漆喰(しっくい)」といわれる近畿大学の特許技術を活用した建材も利用されています。

## 「瀬戸漆喰」で補修された土蔵壁面(左)と吹き替えられた屋根内部(右)



(資料) 当研究所撮影

一方、この改修を行って良かった点は、学生が積極的に取り組むことにより地域住民との交流が深まるとともに、地域の様々な情報発信に繋がったこととのことです。

## (4) 未来を感じられるところに人は集まる

今回のプロジェクトを通じて谷川氏は「建築はあくまでもハード整備に過ぎず、価値観が変化しないと建築も変わらない。特に今の若い人は、持続可能性というものについて非常に高い意識を持

っている。このため、単なる古民家や空き家の再生では学生の関心を惹きつけることは難しく、再生した先にある未来を感じ、最先端の取組みをしているという実感が伴って学生も地域も初めて動き出す」との感想を持ったといいます。また、「古民家の再生には、相当の覚悟を持って取り組まなければ成功しにくい」とも指摘しています。谷川氏は現在、近く廃校予定の小学校施設の活用方法について地域住民と議論を進めています。住民と学生、そして地域外の人々も交えて地域の活性化に繋がる好事例が生まれることに期待したいと思います。

## ゼミ学生と谷川氏(後列左端)



(資料) 谷川氏提供

## 3. おわりに

今回ご紹介した事例は、地域を巻き込んだ古民家再生の取組みが、空き家の活用策の一つとして、新たな交流や賑わい、あるいは付加価値を生み出す有効な方法となっていることを示しています。ただし、こうした取組みだけで、空き家問題の根本的な解決に至らないのも事実です。

少子高齢化が進展する中で、中山間地域のみならず都市部の住宅団地の多くが成熟期を迎えるなど、空き家問題はさらに深刻度を増すとみられます。このため、地域住民や行政のほか、民間事業者や大学、学生なども加えた幅広い連携により、抜本的な解決策を導き出していく必要があるといえるでしょう。

(吉川 満)