

空き家対策としての古民家の利活用の実態と 新しい利活用のあり方に関する研究

— 島根県東部地域を事例として —

法政大学大学院政策創造研究科 大学院生 小泉 京子

法政大学大学院政策創造研究科 教授 上山 肇

要旨

古民家の新しい利活用は、空き家の数の増加を防ぎ地域を発展に導く。本研究は、古民家の占有比全国1位である島根県東部地域を対象に、新しい利活用の実態とあり方について探ったものである。

研究の方法は、新しい利活用を行う事業者対象にアンケート調査とインタビュー調査を行い、そこから得た知見と文献調査、フィールドワークにより考察を行った。

本研究より (1) 古民家の新しい利活用は「創造的利活用」とも呼べる事業者の創意が発揮されていること、(2) 古民家の新しい利活用の地域での所在は4つの類型があること、(3) 地域での創造的利活用を進めるには、事業希望者と古民家所有者のマッチング等いくつかの課題があることが明らかになった。

キーワード： 空き家対策、古民家、利活用、島根県

Research on the actual state of new utilization of old folk houses as a countermeasure against vacant houses

— Eastern region of Shimane Prefecture as an example —

Hosei Graduate School of Regional Policy Design, Graduate Student
Kyoko Koizumi

Hosei Graduate School of Regional Policy Design, Prof.
Hajime Kamiyama

Abstract

This study was focused on exploring the actual situation of old folk houses and finding a new way of utilizing them in the eastern region of Shimane Prefecture, which has the highest share of old folk houses in Japan, because to put old houses to new use is a measure to prevent the number of vacant houses from increasing and to lead to the development of the area.

The research procedure was to conduct a questionnaire survey and an interview survey targeting business operators involved in the new utilization, and to have informative discussions based on the findings obtained from the survey, literature research, and fieldwork.

This research revealed the following:

(1) The new utilization of old folk houses can show business operators' ingenuity, the so called "creative utilization".

(2) There are four types of locations for new utilization of old folk houses in the region.

(3) In order to promote creative utilization in the region, there are several issues, such as matching business applicants and owners of old folk houses.

Keyword: Vacant house measures, old folk houses, utilization, business operators, Shimane Prefecture

1 はじめに

1.1 研究の背景と目的

日本の総人口は2008年1億2,808万人をピークに減少し、2022年1億2,322万人となり、13年連続の減少となっている。出生数は1979年の調査開始以降最少の81万人であり、少子化が進んでいる。一方「平成30年住宅・土地統計調査」(2019)によると空き家は848万戸、2013年調査から29万戸増加し、空き家率は13.6%と過去最高となった。今後人口減少が進めばさらに空き家は増加すると予測される。空き家は1970年以前の建造が46.4%と築50年以上のものが半分弱を占めている。

国土交通省住宅局「空き家政策現状と課題及び検討の方向性」(2022)によると、空き家を増やさない手段(空き家対策)には①発生防止、②利用、③解体・撤去がある^{注1)}。発生防止は、所有者が空き家にならない対策をとることであり、利用には住宅としての流通と用途転換がある。住宅ストック数(約6,240戸)が総世帯数(約5,400世帯)より多く量的に充足している現状では、用途転換に積極的に取り組む必要がある。その対象の一つに古民家がある。

2018年「住宅宿泊事業法(民泊新法)」2019年「建築基準法用途変更」を経て、古民家を活用した宿泊施設など、住宅以外の活用事例が目立つようになった。この活用は保存・維持ではなく、古民家の良さを残しつつ現代の生活に合うように改築し、新しい価値を付加することを基本としている。「平成30年住宅・土地統計調査」における「1950年建築基準法以前の、防火木造除く木造住宅」を古民家と捉えれば、古民家は全国に101万戸(占有比1.6%)存在する。この古民家のうち、空き家及び予備軍を用途転換し活用していくことは、空き家対策だけでなく、新しい用途によってまちづくりにつながるができる。

この「古民家の新しい利活用」の実態調査を、古民家の占有比全国第一位である島根県の東部地域を対象に行った。

本稿はその情報から新しい利活用の[用途]地域での所在の仕方]主体である事業者の取り組みという項目に焦点をあてて考察し、課題を整理するものである。

本稿では住居使用以外の活用を「古民家の新しい利活用」、その状態にある古民家を「新しい利活用古民家」と呼ぶ。「事業者」とは「古民家の新しい利活用」を行う、個人事業主(事業を行う個人)と法人をいう。

1.2 研究対象と方法

島根県東部地域で古民家の新しい利活用を行う事業者を対象にアンケート調査を実施し、その中で顕著な成果

や新しい試みを行う事業者へのインタビュー調査を行った。それらから得た知見と文献調査、筆者自身によるフィールドワークにより考察を行った。

1.3 既往研究と本研究の位置づけ

古民家の利活用に関する研究は、2000年代頃から本格化し大きく分けて3つある。第一には利活用の実態把握に関するもので、中田ら(2006)は、古民家を地域資源と捉えて文化施設など様々な公共的利活用の実態を明らかにした。山本ら(2022)は、中山間地域での高齢者施設など福祉関連での利活用の空間使用の特徴等を論じており、個別の実態から事象の抽象化を試みている。

第二に重要伝統的建造物群保存地区^{注2)}(以下重伝建地区と表記)での利活用に関するものである。木村ら(2022)は、保存方針と観光者を対象とする商業施設の特性的関係性を明らかにしており、畔柳ら(2018)は住民対象の生活環境施設の実態と行政の認識について論じている。保存と共存する観光客や住民に向けた古民家の利活用は、重伝建地区の持続性と直結する課題となっている。

第三に分散型ホテルの仕組みや事例研究に関するものがある。フロント機能や客室を地域に分散させ、地域全体でひとつの宿泊施設とする分散型ホテルは、2018年の改正旅館業法の施行によって全国に広がっており、宿泊施設に古民家が利活用されている事例が多い。高井(2022)は、分散型ホテルの事業特性と地域への影響の可能性について論じており、萩原ら(2021)はまちぐるみのおもてなし(エリア・ホスピタリティ)の視点で取り組みの実態を分析し類型化を試みている。分散型ホテルの歴史は浅く、事例の進展とともに研究蓄積が期待される領域である。

このように本研究は重伝建地区・分散型ホテルも内包する広域エリアでの古民家の新しい利活用を事業主体である事業者の視点で捉えるところに特色があり、独自の視点と考える。

2 都道府県の空き家率と古民家率

「平成30年住宅・土地統計調査」の空き家戸数を総住宅数で割った空き家率と、古民家戸数を総住宅数で割った古民家率を都道府県別に表した(図1)。この図から①都道府県全てで空き家率が10%を超え、全国共通の課題であること、②空き家率・古民家率が共に高い県で古民家を活用した空き家対策の可能性が高いこと、③島根県は古民家率が8.7%でとびぬけて高いことがわかる。

成相(2011)は「島根県は震災に合わず、バブルの影響もほとんど受けていないため、戦前の風景や建物がそ



図1 都道府県別空き家率・古民家率 (筆者作成)

表1 空き家率・古民家率が共に高い県

地方	空き家率 15%以上	
	古民家率 3%以上 4%未満	古民家率 4%以上
東北	岩手県	
中部	山梨県、長野県、岐阜県	
近畿	三重県	和歌山県
中国	広島県	鳥取県、島根県、岡山県、山口県
四国	香川県	徳島県、愛媛県、高知県
九州	宮崎県、鹿児島県	長崎県、大分県

(「平成30年住宅・土地統計調査」をもとに筆者作成)

表2 古民家の実数が多い府県

順位	府県名	古民家数	空き家率	順位	府県名	古民家数	空き家率
1位	大阪府	52,400	15.2%	6位	岡山県	38,100	15.6%
2位	兵庫県	43,600	13.4%	7位	広島県	37,700	15.1%
3位	愛知県	40,900	11.3%	8位	熊本県	29,200	13.8%
4位	福岡県	40,000	12.7%	9位	岐阜県	28,900	15.6%
5位	京都府	39,800	12.8%	10位	鹿児島県	27,200	19.0%

(「平成30年住宅・土地統計調査」をもとに筆者作成)

のままの姿で残されている、全国でも数少ない地域の一つだ」と言う(成相脩, P.17)。東京都や沖縄県の古民家率が低いことから震災も理由の一つであろう。

空き家率が15%以上、古民家率が3%以上で共に高い県には(表1)、中国・四国地方は全県入る。古民家の実

数(表2)では、大阪府・京都府・兵庫県の関西3府県、愛知県、福岡県が上位である。

空き家対策としての古民家活用は、西日本と呼ばれる地域が有力で、その中でも鳥根県は古民家率が高く、古民家の新しい利活用の研究対象として適切と考える。

3 古民家の新しい利活用とまちづくり

3.1 古民家利活用の歴史的経緯

大學ら(2019)によると日本では1993年以降欧州のルーラル・ツーリズムをモデルとしたグリーン・ツーリズム(以下GTと表記)が行政主導で導入された。日本のGTは「日帰り客が多く、農林漁業体験を重視し、地域経営型と表現される、受入れ側が連携して地域と関連を持った形で対応するというツーリズムとして定着」した。このGTの中でも特に農家民宿等の宿泊施設を中心に展開してきたのが「農泊」である。

2017年、農林水産省は「農泊を持続的なビジネス」とする方向を打ち出し、国内外の旅行者を呼び込むとともに地域の所得向上と活性化を図っている。このGTや農泊を農村地域や中山間地域の古民家を活用して行っている事例は多い。

歴史的資源を活用した観光まちづくりは、兵庫県丹波篠山市の集落丸山などの先行事例を受けて^{注3)}、2016年政府が「歴史的資源を活用した観光まちづくりタスクフォース」^{注4)}を官民連携で立ち上げたことで全国に波及する。2023年現在「地域が目指す姿として『歴史的資源を中核に地域資源の潜在価値を一体的に活用する観光・地域経営の実現』を図るとともに、歴史的資源を活用した観光まちづくりの取組展開地域を更に拡大する」^{注5)}と

している。

また2018年文化財保護法改正により、それまで文化財指定に適合しなかったものも含めて、文化財を地域で一体的に活用することの方針づけがされた。このような中で古民家を活用したまちづくりの様々な事例が全国各地域で生まれている^{注6)}。古民家は宿泊・ショップ・レストラン・カフェ・工房など多様な活用でまちづくりを担うようになっている。

古民家のオフィス用途での活用は、徳島県神山町の事例がある。神田(2018)によれば、アーティストを町に呼ぶ「神山アーティスト・イン・レジデンス」から始まり、町が希望する移住者に提供できる住居を示して移住者を呼ぶ「ワーク・イン・レジデンス」に発展する。2010年に生まれたサテライトオフィス「神山ラボ」は築70年の古民家、2013年の「えんがわオフィス」は築90年の古民家である。

3.2 古民家の新しい利活用の用途

古民家の新しい利活用の用途とまちづくりとの関係を示す考えとして「観光まちづくりを通じた地域振興の可能性調査報告書」を参考に整理する(図2)。

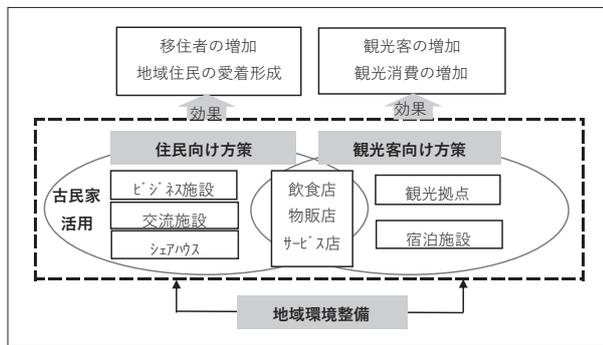


図2 古民家の新しい利活用の用途とまちづくり効果の関係

(一社)中国経済連合会、(公益)中国地域創造研究センター、中国電力(株)(2019) p38から抜粋し筆者加筆修整

古民家の利活用は、観光を指向した「観光客向け方策」と住民や移住者を指向した「住民向け方策」に大別される。前者は「観光拠点」「宿泊施設」の用途、後者は「ビジネス施設」「交流施設」「シェアハウス」の用途、観光客と住民双方に対して「飲食店」「物販店」「サービス店」がある。

用途の具体例(表3)は、古民家活用が想起される用途をリスト化したものである。この枠組みを使って古民家の新しい利活用とまちづくりとの関連を分析する。

表3 「古民家の新しい利活用」の用途別具体例

用途	具体例
観光拠点	案内所、観光フリースペースなど
宿泊施設	ホテル、旅館、ゲストハウス、貸別荘、民泊、農泊など
飲食店	レストラン、カフェ、居酒屋、喫茶店、食事処など
物販店	食品、衣料、雑貨、お土産品、伝統工芸品販売など
サービス店	ギャラリー、コインランドリー、娯楽、理美容など
ビジネス施設	事務所、レンタルオフィス、コワーキングスペースなど
交流施設	地域コミュニティ、高齢者や子供の福祉の場など
シェアハウス	学生、一般、要支援者対象などの住居に使用

(8用途にもとづいて筆者作成)

4 島根県東部地域の新しい利活用の状況

島根県東部地域で、古民家の新しい利活用を行っている事業者へのアンケート調査は、楽天など宿泊施設情報サイトや古民家をキーワードとした検索により事業所156を抽出し、調査の合意を得た132か所にアンケートを送付、108の回答を得た。

調査時期は2023年3月～4月、調査項目は施設(用途、広さ、開業年など)、事業の目的、改装、事業運営者、運営方法、地域との協力関係である。アンケート送付はEメール、希望者には郵送とした。

4.1 新しい利活用古民家の用途

用途別の調査項目では106か所の回答があった。単独の用途が48(45%)複数の用途が58(55%)で複数の用途活用が半分を超える。複数用途の理由としては「広いスペースの活用」と「多くのお客様の利用希望」が多い。

最も多い用途は飲食43、次いで宿泊39、物販32と続く。観光客・住民の両方を向いた飲食と物販の利活用に、観光客向けの宿泊が組み合わせられて観光指向が強い結果となった。

住民向け用途では交流21、ビジネス13、シェアハウス

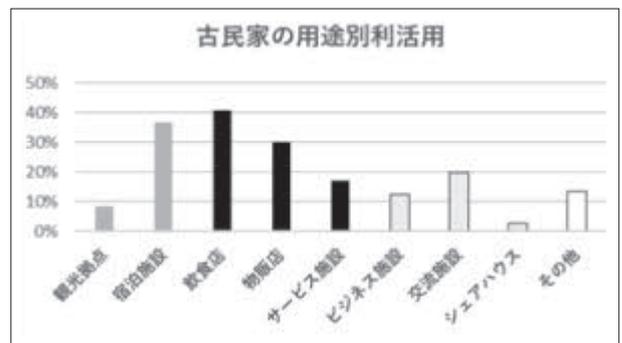


図3 古民家の用途別利活用(筆者作成、N=106)

■は観光客向け ■は観光客・住民向け □は住民向け

表4 「古民家の開業年」と「古民家の用途別利活用」のクロス集計表（筆者作成）

用途 \ 開業	観光拠点	宿泊	飲食	物販	サービス	ビジネス	交流	シェアハウス	その他
～2009年(a)	3	6	6	9	2	1	6	1	5
2010年～(b)	6	33	37	23	16	12	15	2	9
(b)/(a)倍	2.0倍	5.5倍	6.1倍	2.5倍	8.0倍	12.0倍	2.5倍	2.0倍	1.8倍

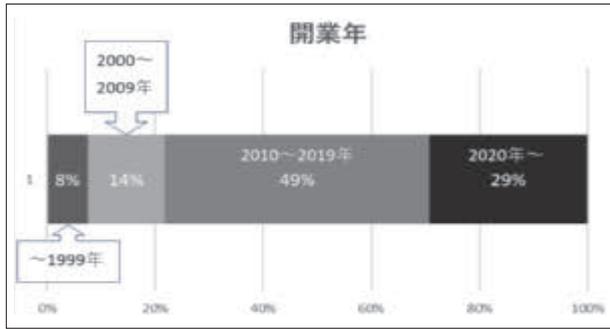


図4 古民家の開業年（筆者作成、N=106）

3であった。企業や人の働く場を提供するビジネス単独用途も2か所あった。

その他用途は、行事での使用など不特定な用途、製造の場などが複数あった。

開業年（図4）をみると2009年までの開業が23(22%)、2010年以降開業が83(78%)と近年になるほど増え、2010年以降の開業は2009年までの開業の3.6倍になっている。

「古民家の開業年」と「古民家の用途別利活用」のクロス集計表（表4）をみると、開業の増加（3.6倍）以上に伸びている用途は、宿泊（5.5倍）、飲食（6.1倍）、サービス（8.0倍）、ビジネス（12.0倍）であり、これらの用途が近年のトレンドであると示唆される。一方観光拠点（2.0倍）、物販（2.5倍）、交流（2.5倍）の増加はゆるやかである。

アンケート結果と一般にアウトプットされている各々の事業の情報から「2010年以降開業で変化している事項」をまとめた（表5）。

表4、5からわかったことは、次の5点である。①8つの用途は2009年以前開業にも存在し分類として妥当であること、②大きく増加した飲食（37か所）では「古民家カフェ」がその増加を牽引し、一つの領域として定着していること、③次に大きな増加は宿泊（33か所）で、営業スタイルと取り組む事業者が多様化しながら拡大していること、④物販では名産品販売など伝統的な古民家と結びつきやすい用途から、パン屋など現代的な用途で古民家との組み合わせが新鮮な印象を与える創造的な活用に移行していること、⑤創造的な活用は取り組む事業者

表5 2010年以降開業で変化している事項

（筆者作成）

	用途	2010年以降開業で変化している事項
観光客向け	観光拠点	（単独用途の回答はなく全てが複数用途の一つとして選択されている。）
	宿泊	旅館業法改正など規制緩和で取り組みやすくなったため大幅に増加。高級一棟貸しからゲストハウスなどの低価格まで営業スタイルが多様化している。事業者も旅館業者や地域おこし団体に加え、個人事業主や企業の事業多角化など幅が拡大。重伝建地区ではまちづくりと連動した分散型ホテルが充実。老舗造り酒屋の登録有形文化財の土蔵を使用した宿泊施設もある。
観光客・住民向け	飲食	「古民家カフェ」が4か所から26と大幅に増加。梁の木組みなど古民家独特の魅力ある空間と自然食などこだわりのメニューとの親和性が高いこと、料理修行が必ずしも必要でない取り組みやすさが要因と考える。キッチン設備を作り料理人が入れ替わる「シェアキッチン」という営業スタイルも現われた。
	物販	2009年までの開業では名産品販売6か所と古民家の伝統性となじみやすい店が多い。2010年以降開業ではドイツパンなど現代生活に合うこだわり品や、アーティストの店など独自の価値観で製作・セレクトした物を扱う店、起業家の商品を扱う支援型など、創造的活用で非常に多様化している。
	サービス	2009年以前開業は田舎体験の提供が2か所、2010年以降開業では独自の世界感のギャラリー、コスプレスタジオという新しいコンセプトの具現化、美容室やマッサージ店、コインランドリー店など古民家との意外な組み合わせが創造されている。
住民向け	ビジネス	事務所活用は継続してあるが、シェアオフィス・コワーキングスペース・ワーケーションなど外部者に働く場所を提供する活用や、場所を貸し出すレンタルスペース活用が加わった。行政のまちづくり政策や地域おこし協力隊が関係するケースもあり、訪問看護の拠点活用もある。
	交流	2009年以前開業は田舎体験型や観光に関する交流である。2010年以降開業では子供の養育をめぐる福祉的交流、地域の人が集まるコミュニティ交流の場、起業家のネットワーク形成の場としての活用がある。古民家カフェと併せての活用が多い。
	シェアハウス	田舎滞在の場として活用に、島根大学・島根県立大学学生の宿舎不足に対応するシェアハウス活用が加わっている。

関係人口から移住に結びつけている。温泉津は分散型ホテル形式で古民家の宿泊施設を軸に活用用途を広げている。



図7 新しい利活用古民家の所在 (大田市)
(筆者作成)

4.2.3 松江市・安来市の所在

1970年に定めた「松江圏都市計画」は、松江市と安来市の中心部が松江圏という一体の都市圏を形成しているという認識にもとづいて策定された。この計画の対象の都市計画区域は「市街化区域」と「市街化調整区域」をわける「線引き制度」が用いられている。「市街化区域」は市街化することを目的に設定され、「市街化調整区域」は農地確保など市街地化をおさえる区域である。

松江市と安来市の古民家の新しい利活用は、この都市計画の影響を受けていることが推測される実態であったため、松江市と安来市を合わせた所在を記す(図8)。

松江市の新しい利活用古民家(13軒)と、安来市(4軒)と合わせても17軒と数が少ない。図8のように[集積]はなく、[近接]が松江城北側の北堀町と、海運の要所である港町の美保関にある。北堀町は「市街化区域」、美保関は都市計画区域外である。

松江市・安来市では、市街化区域と制限のない都市計画区域外で新しい利活用古民家が点在している。その間の「市街化調整区域」で新しい利活用古民家が少ないという実態になっている。「市街化調整区域」では、原則住居である古民家を店舗などの用途に変更できないからである。

松江市は制度の運用緩和などで対処してきたが、市長方針を受け2023年5月に従来の「線引き制度」を用いない新しい土地利用制度創設の検討を始めたことを公表した^{注9)}。

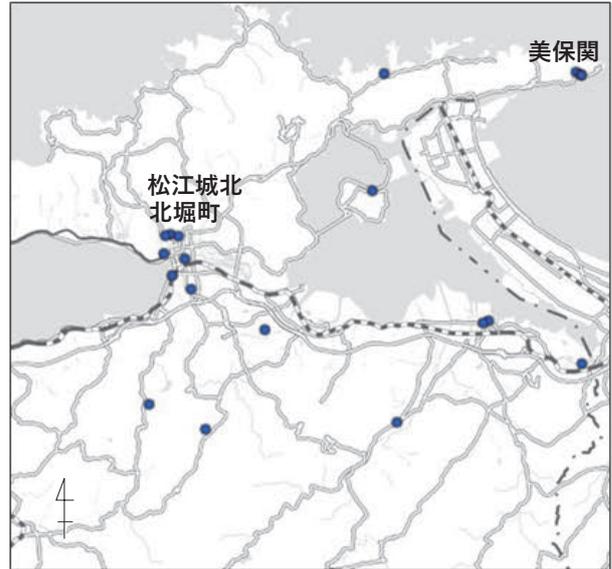


図8 新しい利活用古民家の所在 (松江市・安来市)
(筆者作成)

松江市の注目すべき古民家の新しい利活用に「都市部複合施設」がある。規模の大きい古民家を活用して、物販・飲食・サービス・ビジネスなど多用途の機能を持たせて相乗効果を意図している。これは[近接]の新しいスタイルとも捉えることができる。線引き制度見直しと共に、潜在的な可能性のある松江市での古民家活用を拡大する方策になるかもしれない。

4.2.4 山間地での所在

雲南市・奥出雲町・飯南町・美郷町・邑南町は、新しい利活用古民家(30軒)が点在している(図9、図10)。全部が中山間地域であり、「山間地」として一つで捉えたい。

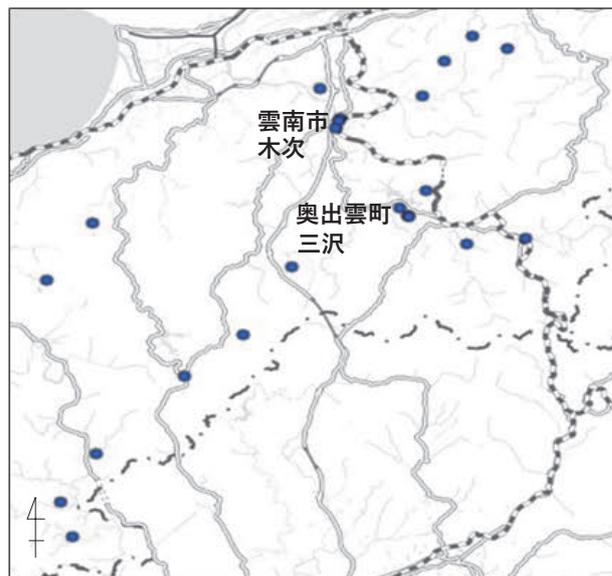


図9 新しい利活用古民家の所在 (雲南市・奥出雲町・飯南町)
(筆者作成)

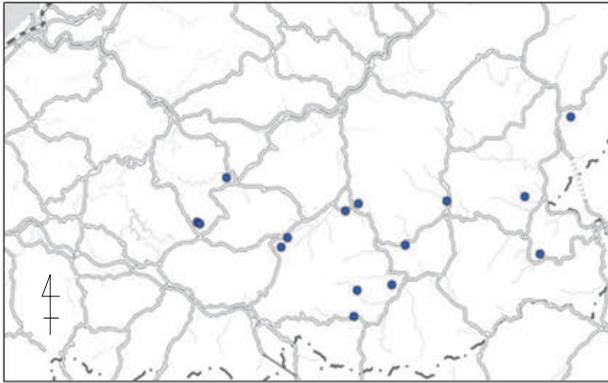


図10 新しい利活用古民家の所在(美郷町・邑南町)
(筆者作成)

一番の特徴は30軒全てが2010年以降の開業であることだ。行政の計画や施策が民間の取り組みを促している。[近接]は雲南市木次と奥出雲町三沢にあり、いずれも地域おこし活動と連動している。

邑南町は2011年から観光・移住定住策として地元の食材を使った料理を提供する料理人と農業の担い手育成を狙いに「A級グルメ」施策を展開してきた。その影響で飲食店を中心に14軒の新しい利活用古民家があり「山間地」の半分弱を占めている。

4.2.5 所在の仕方の4つの類型

以上から島根県東部地域での「新しい利活用古民家」の所在の仕方は、4つの類型があることがわかった(表7)。

表7 新しい利活用古民家の4つの所在の仕方

集積地域	新利活用の集積あり	新利活用の集積なし
山間地	I 保存と利活用を共存させる重伝建地区に多く所在する [大田市域内]	II 広域に点在して所在し行政の施策の影響を受ける [山間地域内]
都市部	III 歴史的資源のある観光地での集積を始め広い地域に点在する [出雲市域内]	IV 歴史的資源のある観光地であるが規制などにより所在が少ない [松江市・安来市域内]

(筆者作成)

[I山間地で集積あり]は、重伝建地区のように古民家の集積があり保存と利活用が共存している型、[II山間部で集積なし]は、広域に古民家が点在し利活用に関して行政の施策の影響が大きい型、[III都市部で集積あり]は歴史的資源のある観光地など古民家の集積を中心に広く利活用がある型、[IV都市部で集積なし]は、歴史的資源のある観光地であるが規制など何らかの理由により新しい利活用古民家の所在が少ない型の4つの類型に整理できる。

この4つの類型で「古民家の創造的活用」をすすめる上での課題は何か。ここではアンケート回答者の中から顕著な成果や新しい試みを行う事業者5人に行ったインタビュー調査から考察する。

4.3 事業者の事業と地域とのかかわり

対象者は重伝建地区の温泉津と大森銀山で、空き家を改修して移住定住促進と古民家の新しい利活用によるまちづくりに取り組む事業の代表者・責任者3人と、山間地である奥出雲町に移住し古民家を宿泊と飲食用途に活用しているオーナーシェフ(パートナー同席)、もう1人は松江市の「都市部複合施設」を展開する建築士オーナーである(事業を一緒に行っているメンバー同席)。

調査方法は質問項目「事業の動機や目的」「事業展開」「課題」を軸とした、半構造化インタビューである。

インタビュー調査の結果(表8)は、対象者の発言を整理して記載し、それに筆者が解釈(太字部分)を加えたものである。中村ブレイスと石見銀山群言堂グループは、インタビューの対象者が2代目であり、創業時には自社ホームページ・出版物から^{注10)}抽出し加筆を行った。

重伝建地区で複数施設を展開している事業者3人は、まちの持続可能性に危機感を持ち、空き家を活用して古民家を再生させると同時に、関係人口を増やして移住者支援で移住につなぎ、子どもが増えるまちづくりを指向している。関係人口につながる古民家宿泊施設や交流の場に自ら取り組み、また移住者の住居や飲食・物販の店舗として貸し出すことで有効な利活用がされている。大学連携や民間連携で利活用の幅を広げて関係人口の増加につなげている。

WATOWAは温泉津町の空き家古民家の課題を地域ビジネスの積極的な事業展開で解決しようと意図している。[空き家所有者とのマッチング]と[人材不足]が課題にあがった。

石見銀山群言堂グループは大森町と古民家の活用が事業展開と密接に結びついており、群言堂という地域ブランドの提供価値につながっている。大森町では中村ブレイスが古民家再生で景観を維持する活動を、石見銀山群言堂グループが古民家を活用した事業化を主に担っている。課題は[空き家所有者とのマッチング]と[町の持続性のために住む人を増やすこと]である。

移住者である山間部の事業者は、自然に近い生き方を望んで地域と古民家を選び起業した。事業では自分の生き方に沿い、蔵での宿泊や放し飼いの鶏の卵や無農薬野菜の飲食が提供される。このように自分の生き方と暮す場所、住まいが密接に関係して、一般的には不便な場所にある古民家を選ぶ人達がいる。このような人達に、古

表 8 事業者インタビュー調査の結果（〔 〕は語りからのカテゴリ分類）

	名称	事業の動機・目的	事業展開	課題
重伝建地区の複数施設展開	<p>WATOWA</p>  <p>所在地：島根県大田市温泉津町</p> <p>インタビュー： 代表取締役（創業者） 2023年3月31日実施</p>	<ul style="list-style-type: none"> 息子の小学校の同級生は7人、全生徒約80人、規模が小さくなる見通し。 息子たちが大人になった時の町の存続に非常に危機感を持つ。 [まちの持続可能性] 10年前移住した時の重伝建地区の空き家率は53%、町に空き家が多い。 [移住者起業] [空き家活用] 定住は結構ハードル高くリピーターや長期滞在で関係人口を増やすため宿泊業をしている。観光を入口としたまちづくりを念頭においている。 [関係人口] 施設の展開では、古民家自体が持っている可能性と地域が持っている可能性を掛け合わせて考える。 	<ul style="list-style-type: none"> 2017年古民家ゲストハウス「湯るり」開業。 1棟貸し2、ゲストハウス1、複合1（宿泊・シェアキッチン・コインランドリー）※写真参照 2023年企業研修やオフィスにも使える1棟貸し、海の見える複合施設（部屋にキッチンやトイレもある完全個室型宿泊・食堂・ショップ）1、ゲストハウス1の計3か所をオープン。 [地域ビジネス] [積極的な事業展開] 滞在客対象の宿泊施設、1か月毎にシェフが変わるシェアキッチン等で関係人口を広げている。コインランドリー等住民対象の用途も。 [関係人口] 	<ul style="list-style-type: none"> 空き家所有者との金銭面の折り合いなどマッチングがうまくいかない。 [空き家活用] 事業拡大でもっと人手が必要だが人材不足が課題。町に来てチャレンジしてもらえるよう働きかけ、少しずつ実績につながっている。 [人材不足]
	<p>中村プレス</p>  <p>所在地：島根県大田市大森町</p> <p>インタビュー：専務（2代目） 2023年4月3日実施</p>	<ul style="list-style-type: none"> 創業者がUターンした1974年頃大森町はゴーストタウン化していた。再び世界に誇れる町にしたいとの思いで、事業の成長とともに古民家の再生を始めた。全て自力で古民家を買取り再生してきた。 [古民家再生] 町の景観を守るために空き家古民家を改装して保有し、希望者に貸し出している。積極的に借り手を探すことはしていない。 [空き家活用] 2023年創業者の長年の夢だった住民と学生と観光客のハブとなる複合施設が実現できた。 [関係人口] 	<ul style="list-style-type: none"> 今までに63棟の古民家再生を実施、社屋や工房、社員や移住者の住居以外に店舗（物販、飲食）や貸しスペースとして貸出している。 [移住者支援] 直営は宿泊施設1、物販店1、交流1、貸ホール「オペラハウス大森座」がある。※写真参照 2023年4月オープンの複合施設「石見銀山まちを楽しくするライブラリー」は連携協定を結んでいる島根県立大学のサテライトキャンパスであり、図書&カフェ&コワーキングスペースが開放されている。 [大学連携] [交流の場] 	<ul style="list-style-type: none"> 空き家になっても手放さないことがありそうなどどうしようもない。行政の対応が欲しい。 [空き家活用] 小学校の存続には子供が増える、それには住む人を増やすことが必要である。 [まちの持続可能性]
	<p>石見銀山群言堂グループ</p>  <p>所在地：島根県大田市大森町</p> <p>インタビュー：代表取締役（2代目） 2023年4月3日実施</p>	<ul style="list-style-type: none"> 創業者が愛媛県内子町で見た古民家カフェに影響を受け、町の重伝建選定と同時期に店をオープン。今まで11カ所の古民家を再生、最も投資したのが古民家再生事業である。 [古民家再生] 古民家を改装し小学校の一部屋を間借りしていた保育園（一社）を2023年移転、ボランティアだった学童も福祉化して隣に設置し安心して子育てできる環境が強化された。 [子育て支援] 2023年東京の民間企業、保育園と一緒に「保育園留学」の取り組みを始めた。 [民間連携] 	<ul style="list-style-type: none"> 1989年服飾ブランドショップオープン、現在は群言堂ブランドショップとカフェになっている。 一日2組の宿泊施設「他郷阿部家」※写真参照 交流施設1、長期貸出1、その他社員住居使用も。 保育園留学の期間、保護者と子供の暮す施設にも活用できる宿泊施設2（完全個室型と一棟貸し）をオープン予定。 [関係人口] 中村プレスがすぐ住める家を保有しており、移住希望者に提供できる功績は大きいと考える。 [移住者支援] 	<ul style="list-style-type: none"> ブランド群言堂と大森の町はお互い関係性あっている。大森だから群言堂が生まれ群言堂が町の活力につながっている。それを維持進展させていくことが重要である。 [地域ブランド] [提供価値]
山間部複合施設	<p>蔵宿「うずまき」</p>  <p>所在地：島根県奥出雲町</p> <p>インタビュー：オーナーとパートナー 2023年3月30日実施</p>	<ul style="list-style-type: none"> 東京のレストランで10年料理の修行をし、東日本大震災を機に沖縄に移住、農園で働きながら出張料理を手がけた後、島根県奥出雲町に移住し、2021年古民家宿「蔵宿うずまき」を開いた。 [移住者起業] 野菜を育ててそれを使った料理を提供する、自給自足に近い生活を望んで農地付きの物件を探し、奥出雲町の空き家バンクで見つけた。 [自然に近い生き方] もともと宿は念頭になかったが、蔵を見て「ここで泊まったらみんな喜ぶだろうな」と思い、改装して宿泊施設にした。 	<ul style="list-style-type: none"> 母屋には自分達の住居スペースと飲食店としてのスペースがある。※写真参照 蔵が宿泊施設である。※下写真参照 母屋に五右衛門風呂とトイレ。 庭では鶏が放し飼いの。 普通の観光ではなくこだわり派、コアな、踏み込んだ方、食材を気にしている方、田舎に移住してみたい方が多い。 [スロー・ツーリズム] 	<ul style="list-style-type: none"> もう少し来てくれる人が多いイメージを持っている。 小学校の併合が決まり、幼稚園も不透明という状況。 [子育て不安] 農業散布がドローンで行われ影響を受けるのが困る。 [無農業農法] 

	名称	事業の動機・目的	事業展開	課題
都市部複合施設	<p>SUETUGU</p>  <p>所在地: 島根県松江市</p> <p>インタビュー: オーナーと施設活用者 2023年3月14日実施</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・地元出身、東京で働いた後7年前に地域おこし協力隊としてUターン。空き家と人とのマッチングを行う中でこの古民家と出会い、自分の印象は大変良かったが古い、広いなどで決まらなかった。 [Uターン起業] ・協力隊卒業と自分の事務所を持ちたい気持ちもあって、古民家活用を自分でやることにし、古民家活用型多創設複合施設「SUETUGU」をオープンした。 [パラレルワーク] ・松江市には過去チャレンジカフェというのがあって、その伝統を受け継ぎ、自分のチャレンジと他の人も一緒にチャレンジする場とした。 [起業家支援] 	<ul style="list-style-type: none"> ・1階は起業を目指す人のモノを紹介展示する「チャレンジショップ」と、日貸してシェフが変わるシェアキッチン「チャレンジカフェ」とオーナーの事務所。 [起業家支援] ・2階はシェアオフィス、コワーキングスペース、ゲストハウスがあり、コロナ前はたくさんの外国人も来た。外国人は古民家が好き。宿泊は県外の人とのつなぎ役になる。 [関係人口] ・いろいろな人や情報が流れて、つながるのが良い。またチャレンジカフェやショップから独立して出店する人もおり、その点も良い。 [ネットワーク形成] 	<ul style="list-style-type: none"> ・チャレンジする人が、利用できる場や仕組みがもっと必要だと考える。ファンがついてから店を出すことができるから。 [お試し起業] ・松江市の町の活かし方は大人ではなく、子供向けに考えた方が良さかもしれない。 [子供優先]

(筆者作成)

民家は希望する生き方を実現する場を提供する。地域とのかかわりでの課題は[子育て環境に対する不安]と[無農薬農法と地域の農法との違い]であった。

都市部で起業する人を支援する複合施設を展開する事業者は、古民家の広いスペースを活かした多様な用途で人や情報の流れとつながりをつくり、関係人口とネットワークを形成している。自身はUターン起業で建築士とのパラレルワークである。意見として[お試し起業にもなる起業を支援する場所はもっとあるべき][子供優先のまちづくり]という意見が出された。

全員に共通する地域課題に「子供」がある。子供の減少は小学校併合につながり遠距離通学をせざるをえない状況になる。それは子育て世代が地域を離れる大きな要因にもなり得る。大人ではなく子供の十分な養育にこそ投資すべきという意見も聞かれた。

また5人には「UIターン者」という共通点がある。「創造的利活用」につながる事業者の創意は、地域外で暮らした経験をして地元に戻ることや違う地域でいろいろな知見に触れて移住することなども影響を与えていると考えられる。

5 まとめ

古民家の本来持つ価値に事業者個々の創意が反映され、新しい価値を生み出している状況を「古民家の創造的利活用」と呼ぶ。古民家の新しい利活用の地域での所在は4つの類型となり、課題が明らかになった。(図11)

課題1 事業希望者と古民家所有者のマッチング: 空き家所有者と事業希望者が出会い、合意し具体的な行動(売買等)をとれること。

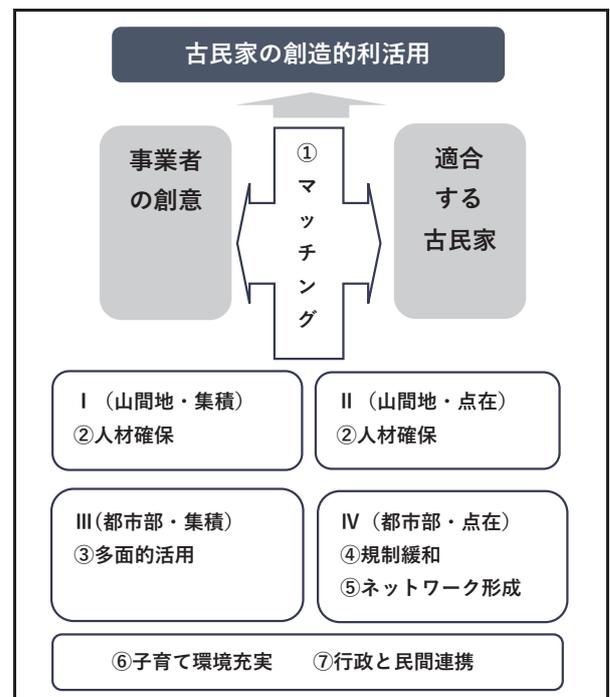


図11古民家の創造的利活用の課題の整理

(筆者作成)

課題2 創意を発揮したい人材の確保: 特に山間地では移住定住や関係人口づくりで地域と関係する人を増やし、創意を発揮したい人の参画につなげること。

課題3 多面的活用: 事業者が創意を発揮した新しい利活用。

課題4 用途規制の緩和: 松江市の新しい土地利用制度のあり方。

課題5 ネットワーク形成の充実: 事業者の創意を発展させるための、事業者間や関係する人々とのネットワークの充実。

課題6 子育て環境充実：地域全体に渡る課題であり別途扱うべき課題。

課題7 行政や地域民間団体が主導する対策と連携する仕組みづくり：連携はどの地域でも必要だが、特に山間

地は行政の影響が大きい。

本稿では、地域に共通する課題と類型化した地域に特有な課題に分けて整理した。今後アンケート調査全体の分析とインタビュー対象を広げて考察を深めていきたい。

注

- 注1) 空き家を増やさない手段と住宅ストック数・世帯数は、国土交通省住宅局（2022）「空き家政策現状と課題及び検討の方向性」を参照した。
<https://www.mlit.go.jp/policy/shingikai/content/001518774.pdf>
- 注2) 日本の伝統的建造物の保存を市町村が進めている「伝統的建造物群保存地区」の中で、国によって価値が高いと認められたものが「重要伝統的建造物群保存地区」である。
- 注3) 集落丸山プロジェクトからNIPPONIAに至る古民家再生ビジネスは、藤原岳史（2022）を参照した。
- 注4) タスクフォースは2020年に目標である全国200地域での取り組み展開を達成した。
- 注5) 観光庁（2023）「歴史的資源を活用した観光まちづくり推進事業（事業化支援及びモデル創出）共通 地域公募要領」による。
<https://www.mlit.go.jp/kankocho/content/001601564.pdf>
- 注6) 内閣官房 歴史的資源を活用した観光まちづくり連携推進チーム（2020）「歴史的資源を活用した観光まちづくり成功事例集」を参照した。
https://www.cas.go.jp/jp/seisaku/kominkasupport/file/202003_02.pdf
- 注7) 「島根県中山間地域活性化基本条例施行規則」による。
<https://www.pref.shimane.lg.jp/life/region/chiiki/chusankan/chusankanjyourei/jyourei.html>
- 注8) アンケート調査の回答があった軒数であるから存在する実数とは異なる事に留意が必要。
- 注9) 「市報松江2023年5月 新たな土地利用制度の検討を開始しました」を参照した。
<https://mykoho.jp/koho/%e5%b8%82%e5%a0%b1%e6%9d%be%e6%b1%9f2023%e5%b9%b45%e6%9c%88%e5%8f%b7/>
- 注10) 松場登美（2021）と「中村ブレイス古民家再生活動」を参照した。
http://www.nakamura-brace.co.jp/old_house

参考・引用文献

- 一般社団法人中国経済連合会・公益財団法人中国地域創造研究センター・中国電力株式会社（2019）「観光まちづくりを通じた地域振興の可能性調査報告」。
<https://chugokukeiren.jp/proposal/pdf/y2019/201906houkokusyo.pdf>
- 神田誠司（2018）『神山進化論 人口減少を可能性に変えるまちづくり』、学芸出版社。
- 木村竜也・羽生冬佳（2022）「町並み観光地における保存方針の運用と商業施設の特性に関する研究－妻籠宿・奈良井宿・海野宿を対象に－」『都市計画論文集』57（3）。
- 畔柳知宏・藤田康仁・篠野志郎・服部佐智子（2018）「生活環境としての重要伝統的建造物群保存地区の活用可能性と当該市町村による認識」『日本建築学会計画系論文集』83（750）。
- 総務省統計局（2019）「平成30年住宅・土地統計調査 住宅及び世帯に関する基本集計 全国・都道府県・市区町村 第6-1表 住宅の種類（2区分）、住宅の所有の関係（6区分）、建築の時期（14区分）別住宅数－全国、都道府県、21大都市」。
- 大學寛和・納口るり子（2019）「農泊の系譜と現状に関する一考察」『農村計画学会誌』38。
- 高井宏之（2022）「分散型ホテルの事業成立に関わる特性と地域に期待される効果」『住宅系研究報告会論文集』17。
- 中田悟・金田綾佳・勝又英明（2006）「関東地方を中心とした1都9県における古民家の転用に関する研究－地域資源としての古民家の公共的利活用に関する研究－」『日本建築学会計画系論文集』606。
- 成相脩（2011）『古民家のひとりごと－先人が伝える技と暮らし－「島根の古民家」』、ハーベスト出版。
- 萩原雅史・恵谷優希・村川真紀・山田あすか（2021）「日本におけるエリア・ホスピタリティの立地地域特性と建築・機能的特徴による類型化と運営概要の報告」『日本建築学会技術報告集』27（67）。
- 藤原岳史（2022）『NIPPONIA 地域再生ビジネス 古民家再生から始まる持続可能な暮らしと営み』、プレジデント社。
- 松場登美（2021）『過疎再生 奇跡を起こすまちづくり 人口400人の石見銀山に若者たちが移住する理由』、小学館。
- 山本幸子・三島幸子・中園真人（2022）「木造民家を活用した高齢者通所介護施設の空間用途構成に関する研究（その1）：民家の平面構成と主用途の空間配置」『日本建築学会計画系論文集』87（793）。