

まちづくりにおける古民家の利活用の実態に関する考察—島根県東部地域を事例として

正会員 ○小泉 京子\*  
正会員 上山 肇\*\*

古民家 まちづくり 利活用  
持続可能性 島根県

## 1. はじめに

### (1) 研究の背景

2018年「平成30年住宅・土地統計調査」によれば空き家は848万戸、2013年調査から29万戸増加し、空き家率は13.6%と過去最高となり、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。このうち“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1.9%)存在する。空き家問題と一部重なりながら古民家の持続性の課題がある。

瓦や漆喰の壁、大黒柱や梁の木組みなど独特の魅力を持つ古民家は住居だけでなく、近年宿泊施設・ショップ・レストラン・オフィス・交流施設など多様な活用によってまちづくりの一役を担う事例が現出している。

本稿では自分の住居使用以外の多様な活用を「古民家の新しい利活用」と呼び、その活用を行っている古民家を「新活用型古民家」と定義する。

### (2) 研究の対象と目的

本研究では古民家の占有比全国第1位である島根県<sup>注1)</sup>の中で、出雲神話など固有の歴史・文化を持つ東部地域を研究対象地域とする。この地域における「新活用型古民家」の現状を調査し、市町村のまちづくり方向とどのように関連しているのかを考察する。

## 2. 島根県東部地域の「新活用型古民家」の現状

### (1) 島根県東部地域の概要

本研究では近世までのたたら製鉄が安来市から邑南町までの広域で行われたように、長期の暮らし方の類似性から、島根県東部地域を西は大田市・川本町・邑南町までの地域と捉える。地形としては出雲市・松江市を中心にした平野とそれ以外の広大な中山間地からなる。

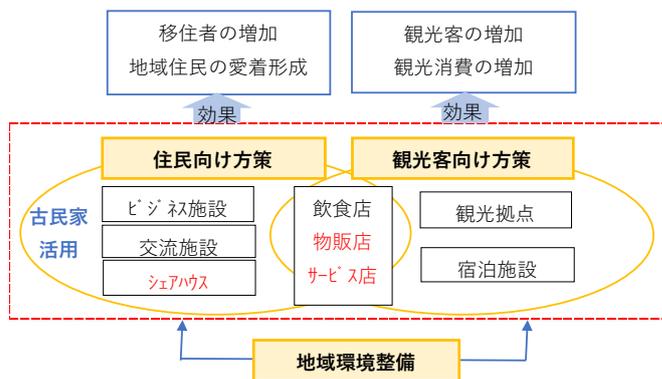


図1 島根県東部地域の位置 (出典: 島根県市町村データブック)

出雲市は外国人労働者の増加もあって人口17万を維持するが、その他の市町村は人口減少が進む。特に山間部では人口減少が続き、この状況に対して県レベル<sup>注2)</sup>、市町村レベルで移住・定住施策に力を入れている。古民家が移住者の住居だけでなく、移住者による「古民家の新しい利活用」に繋がっているケースも多数見受けられる。

### (2) 「新活用型古民家」の用途別種類

「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』に掲載された関係図を参考にし、それに筆者が加筆し一部抜粋した(図2)。



(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) 「観光まちづくりを通じた地域振興の可能性調査報告書」p38から抜粋し筆者加筆(赤字部分)

図2 「新活用型古民家」の用途とまちづくり効果の関係図

古民家の利活用は、観光を指向した「観光客向け策」と住民や移住者を指向した「住民向け策」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。この用途を具体的に表したのが表1である。

表1 「新活用型古民家」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、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、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

(3) 島根県東部地域の「新活用型古民家」の現状

表1の分類に従って島根県東部地域の「新活用型古民家」の現状を調査し、市町別に表した(表2)。調査方法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抽出した。よって「古民家を表したい」という事業者の意思が反映された現状といえる。

この数値と各市町の状況から市町別に古民家利活用の特徴を表したのが表3である。

表2 市町村別の「新活用型古民家」の用途別状況

	用途別の施設数							計	参考：人口 (人)
	宿泊	飲食	物販	サービス	ビジネス	交流	シェアハウス		
安来市	1	2	1	0	0	1	0	5	36,857
松江市	9	3	3	4	4	1	0	24	198,330
雲南市	2	5	2	0	3	4	0	16	36,148
出雲市	11	13	12	3	0	2	2	43	174,226
大田市	13	8	6	2	7	4	0	40	33,039
奥出雲町	3	1	0	1	2	2	0	9	11,733
飯南町	1	1	0	0	0	0	0	2	4,595
美郷町	1	0	0	1	0	0	0	2	4,314
川本町	0	0	0	0	0	0	0	0	3,086
邑南町	7	7	0	1	0	0	0	15	10,096
計	48	40	24	12	16	14	2	156	512,424

古民家、またはそれに準ずる表記(築年数など)に基づいて施設を抽出した。  
2023年2月末時点。

表3 市町別の「古民家の新しい利活用」の特徴

市町名	特徴
松江市	県庁所在地で国宝松江城がある観光地、宿泊などの観光向けとビジネス向けのコワーキングやレンタルスペース活用に特徴があり、新しい動きとして複数の用途を内包した複合型古民家施設が登場。
雲南市	松江市と出雲市の中間で多くが山間部の市。観光向けが少なく、起業支援のビジネス施設や訪問医療拠点など住民指向の活用が特徴。
出雲市	出雲大社の観光地で、宿泊・飲食・物販での古民家活用が多数ある。2つの医療系大学があり寮不足に対応した古民家シェアハウスが特有。
大田市	世界遺産石見銀山を有する。重要伝統的建造物群保存地区の大森・温泉津地区を中心に、地域の持続性を指向する古民家の多用途の新活用が進んでいる。
奥出雲町	「たたら製鉄に由来する資源循環型農業」で日本農業遺産認定。多くの古民家が存在するが「新活用型」は町立の古民家シェアオフィスや移住者による宿泊施設など途上の状況にある。
邑南町	2011年よりA級グルメ構想や子育て支援など独自の施策を展開。宿泊施設やレストランに古民家活用が多い。事業者にUIターン者が多いのも特徴。

安来市は「新活用型古民家」数も少なく、飯南町・川本町・美郷町は町規模が小さく古民家活用も少数である。

3. 6市町と県の行政担当者ヒアリング結果

以上の「新活用型古民家」の状況を踏まえ、一定の活用がある松江市・雲南市・出雲市・大田市・奥出雲町・邑南町と島根県庁の行政担当者にヒアリングを行った。

表4 古民家活用に関する行政ヒアリング(結果)

	古民家に関連する主な施策	空き家・古民家対策
松江市	空き家や空地が存在する中心市街地で歴史・文化・水辺を活かして若者が活躍する「松江市リノベーションまちづくり」に取り組む。	レンタルキッチン・コワーキング・ドミトリー等まちづくりを指向した複合型古民家施設が誕生。市が空き家バンク運営。
雲南市	従来の1世帯1票から一人1票の考え方に転換。地域コミュニティに基づいた住民主体のまちづくり実施。	住民主体に多様な古民家活用が行われる。町が運営する空き家バンクからの古民家活用も有。
出雲市	出雲大社の短時間観光から星野リゾート等の施設誘致で滞在型観光に転換。観光客多様化で古民家の観光活用に。	市と(NPO)出雲市空き家相談センターと(一社)古民家再生協会の連携で民間活用を支援。
大田市	生活機能や生活交通の確保、地域振興定住対策を中心に、住民自らが地域を創ることに力点を置く。	市が空き家バンクを運営。古民家は重伝建地区のまちづくりで民間主体に盛んな取り組み。
奥出雲町	UIターン者誘致に力点。希望者への相談体制や体験プログラム、移住定住を支援する各種制度を設ける。	町が空き家バンク運営。三沢地区では古民家シェアオフィスを運営し起業支援や企業誘致。
邑南町	公民館単位の地区別戦略で住民主体の自立促進を進める。地域別活動の中に都市交流拠点等の古民家活用がある。	「移住者空家等対策特別措置法の一部改正」に対策計画策定。古民家空き家対策も含む。
島根県	基本的には市町村が対応するが、県としては全県にまたがる課題や「しまね建築・住宅コンクール」など啓蒙活動を行っている。	

出雲市、大田市は2022年9月、松江市、雲南市、奥出雲町、邑南町、島根県庁は2023年3月に、古民家に関する担当者を対象にヒアリングを実施した。よって担当部署は市町で異なる。

広大な山間地を抱える雲南市・大田市・奥出雲町・邑南町は、地域コミュニティによる地区別住民自治を進め、その中に古民家活用も含まれる。2023年3月「空家等対策特別措置法」の一部改正が閣議決定され、今後各市とも対策強化に取り組むと予測される。それは空き家や空き家予備群の所有者の対応を促し、結果古民家活用は民間主体に一層展開されると考えられる。

4. おわりに

以上から「古民家の新しい利活用」は市町のまちづくりと連動しつつも、民間主体であることがわかった。今後、古民家を活用している事業者対象に「新活用型古民家」の活用実態を明らかにする調査に研究を進めたい。

【注】

注1) 島根県の「1950年建築基準法以前の、防火木造除く木造住宅」は23,100戸、占有比8.7%である。

注2) 代表的なものに島根県への移住・定住の総合相談窓口の公益財団法人「ふるさと島根定住財団」がある。

【引用・引用文献】

- 1) 総務省統計局(2018)『平成30年住宅・土地統計調査「住宅の種類、建て方、建築の時期、建物の構造、階数」』
- 2) 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書』

\*法政大学大学院 政策創造研究科 修士課程  
\*\*法政大学大学院 政策創造研究科教授  
博士(工学), 博士(政策学)

\* Hosei Graduate School of Regional Policy Design, Graduate Student  
\*\* Hosei Graduate School of Regional Policy Design, Prof., Dr. Eng., Ph.D.