

地方創生



政策アイデア
コンテスト
2020

古民家上手

-KOMINKA WATE-

松江市 持田公民館

Matsue-city MOCHIDA KOUMINKAN

SUSTAINABLE
DEVELOPMENT
GOALS

11 住み続けられる
まちづくりを



12 つくる責任
つかう責任



15 陸の豊かさも
守ろう



空き家が繋ぐ人と未来

-空き家を利用した共生社会構築への挑戦-

島根県松江市持田町における事例を踏まえて

橋本 友太¹ 佐藤 和輝² 青 晴海³

¹島根大学院自然科学研究科

²合同会社DMM .com(島根大学卒)

³島根大学国際交流センター

はじめに

2017年、当時島根大生だった佐藤が、**留学生の孤立化と大学寮不足**をきっかけに、「**空き家を混住シェアハウスとして利用**」によって、**留学生孤立化・寮不足と空き家増加を同時解決**する**地域の拠点創出**を構想する。

大学にこれを提案するが、**前例とやれる根拠がないということ**で**棄却**。しかし、「案は面白いと思うから、個人的にやってみたら？」と同大学国際交流センターの**青教授から助言**を頂いた。

自らの足で空き家を探し松江市持田町の公民館長、大家と協議し賛同得て、青教授と共にフランス人留学生と3人の同居から活動開始した。



留学生

せっかく日本全国の中から島根大学を選んで留学して来てくれたのに地域の人や日本人学生と交流が少なく、寂しい思いをして帰ったことを知る。



大学からのメール

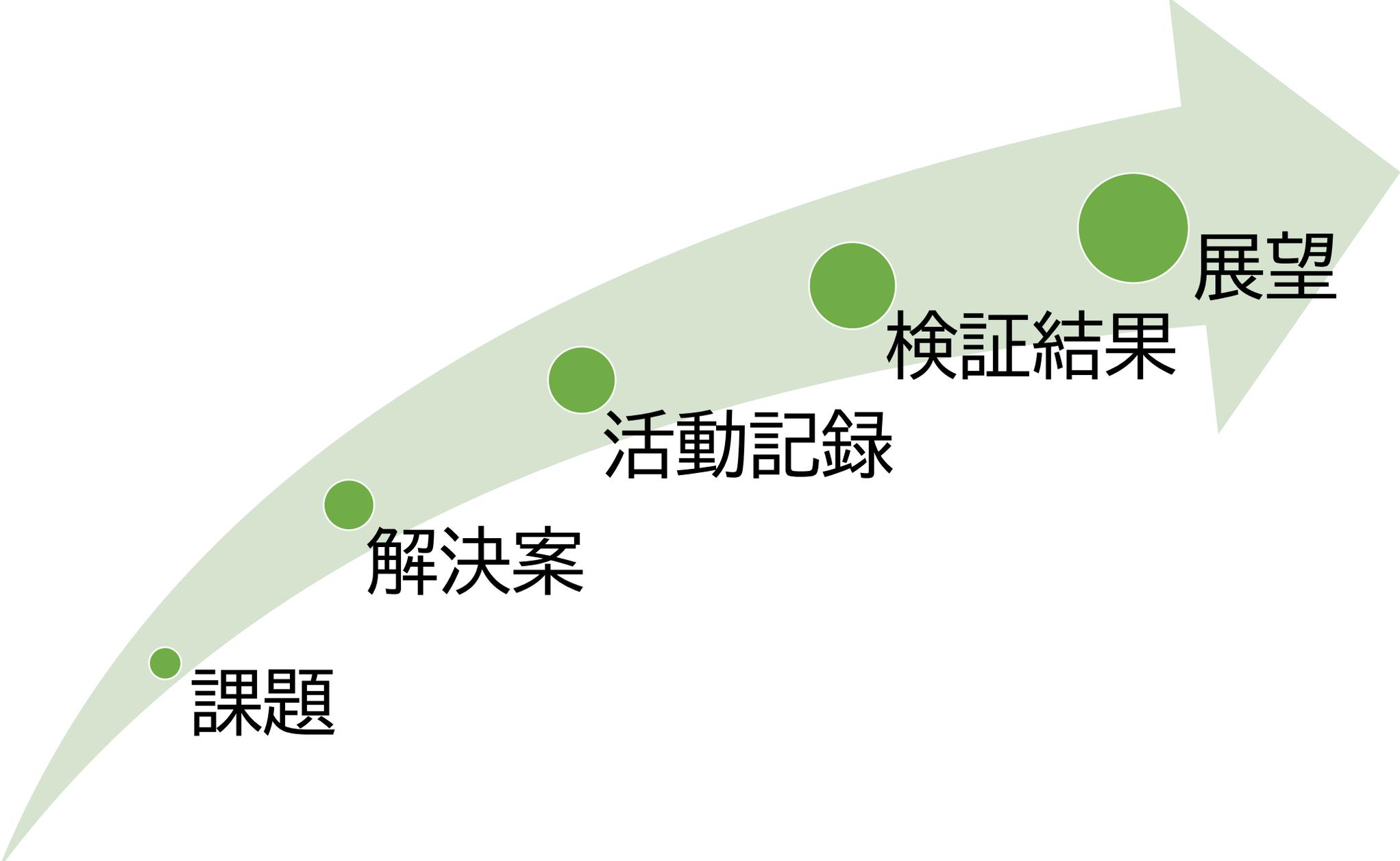
2017年夏に島根大学国際交流課から、日本人学生と留学生とのシェアハウス建築について意識調査アンケートが来た。

内容は、

- 留学生の寮の部屋数が足りないため、新しく寮の建設を考えている。
- 日本人と留学生の交流の機会を増やしたい。
- 日本人学生に需要があるのか知りたい。



目次



課題

解決案

活動記録

検証結果

展望

課題 | 松江市のRESAS等により把握した課題

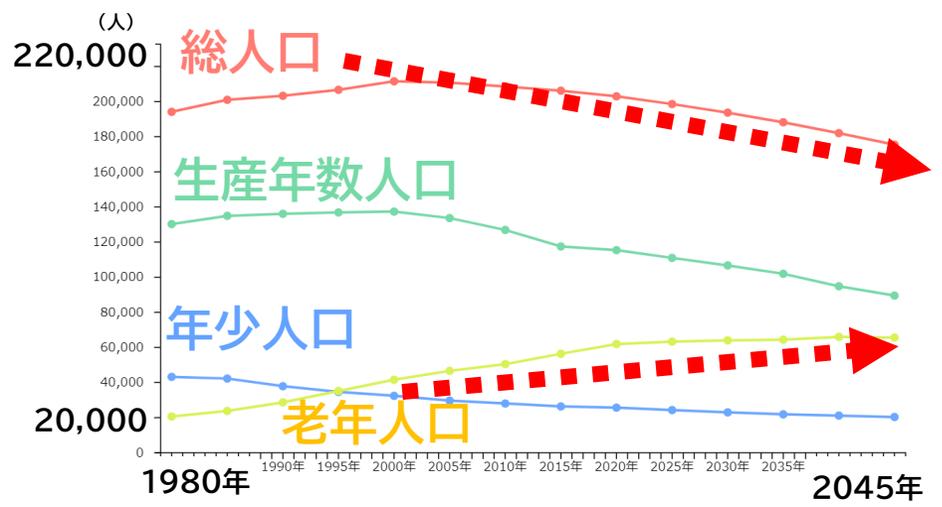
I. 人口の課題

II. 空き家の課題

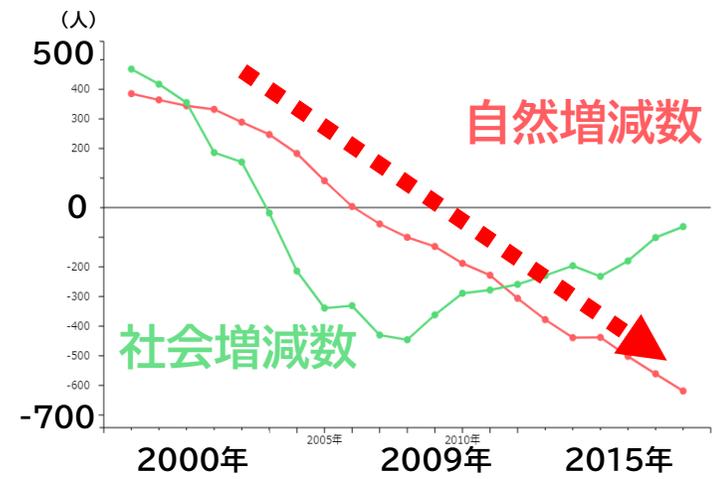
III. 外国人の課題

- ◆ 松江市がある島根県の人口は、2014年に全国ではじめて大正時代を下回る(国勢調査2016)
- ◆ 松江市の人口は202,991人であり、県庁所在地人口44位(RESAS2020)(都道府県庁所在地ランキング2020)

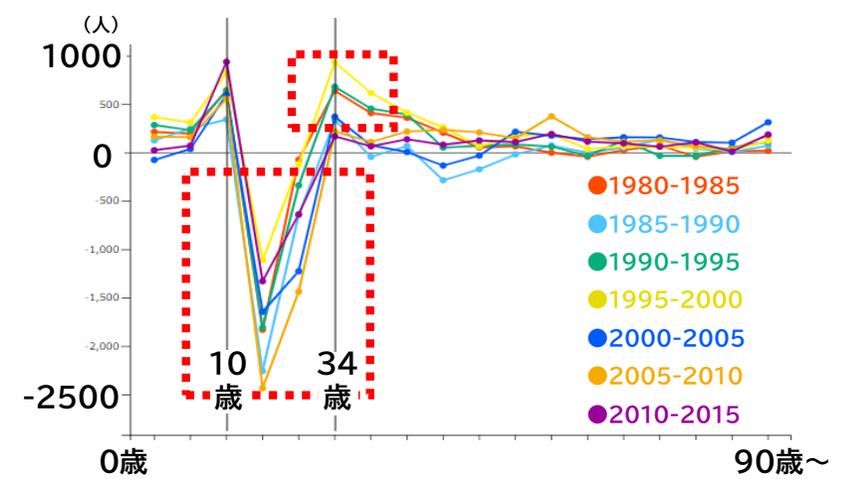
①人口推移 (RESAS)



②自然・社会増減の推移 (RESAS)



③年代別社会増減状況 (RESAS)



- ① 「年少・生産人口の減少」と「老年人口の増加」により、総人口は2045年にかけて減少が推計される
- ② 社会減は2009年から比較的抑制されているものの、自然減が総人口減に大きく寄与されている
- ③ 10-20代後半の転出と比べ30代の転入が低く若者の還流が少ない

将来に渡り松江市の人口減少は不可避・・・

課題 | 松江市持田町(東持田町)について

I. 人口の課題

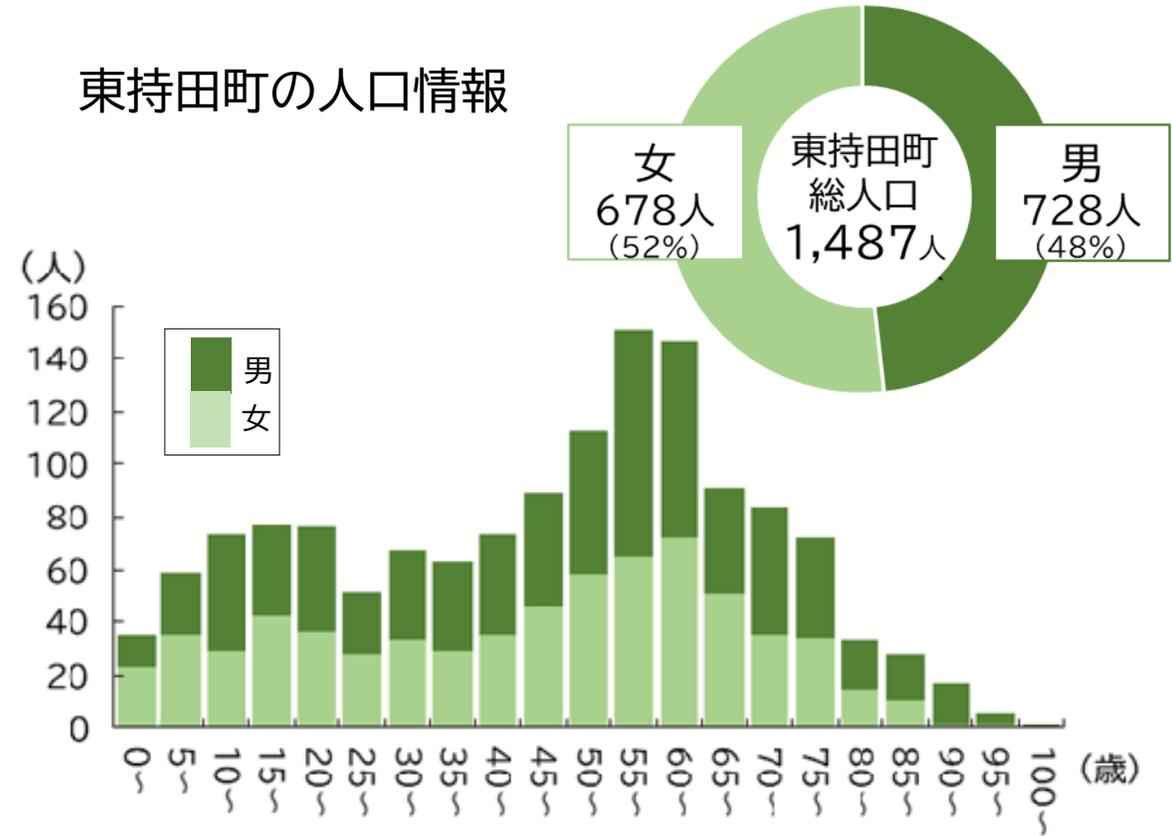
II. 空き家の課題

III. 外国人の課題

◆ 混住シェアハウスがある松江市東持田町は、人口**1487人**(松江市統計情報データベース)



東持田町の人口情報



棒グラフ: 東持田町の年齢別人口集計、円グラフ: 東持田町の人口男女別人口 (2020年10月末-島根県統計データベース)

課題 | 松江市のRESAS等により把握した課題

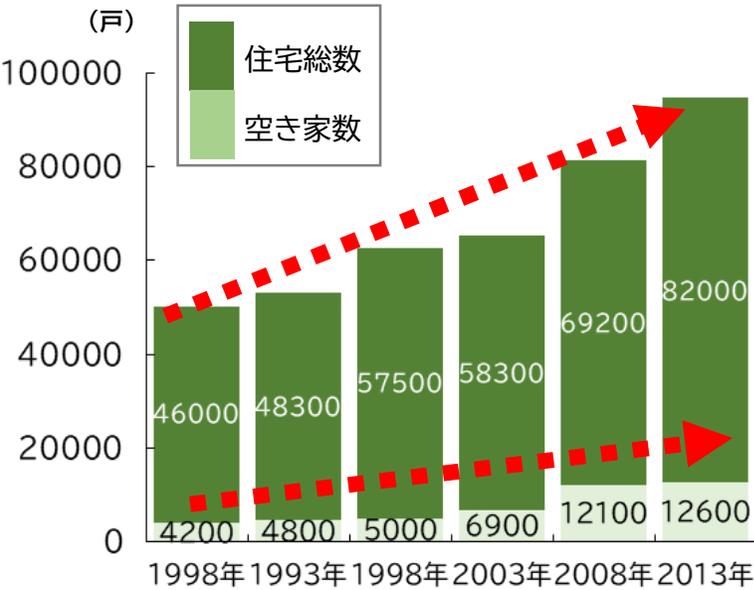
I. 人口の課題

II. 空き家の課題

III. 外国人の課題

① 空き家数の推移

(住宅・土地統計調査, 1998-2013)

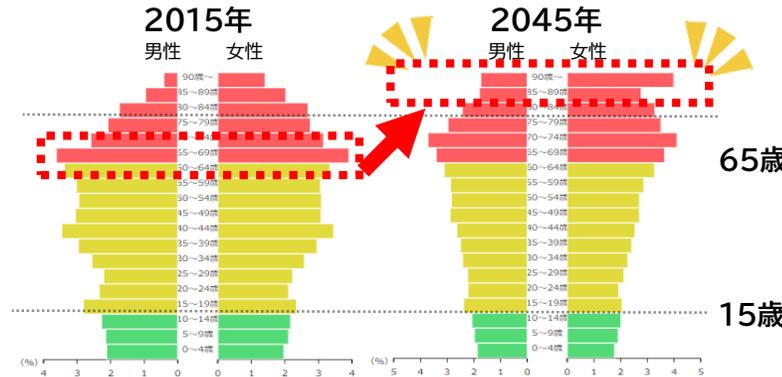


② 持ち家の単身高齢者世帯

(国勢調査, 2015)

世帯主年齢(歳)	合計			
65-69	5844			
70-74				
75-79				
80-84				
85以上				
1,110	995	1,137	1,310	1,292

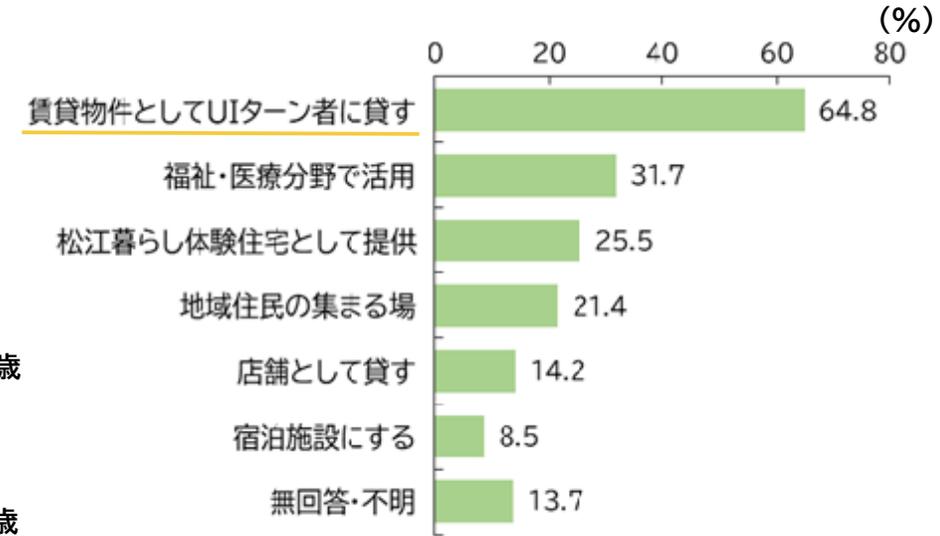
③ 人口男女年齢別構成 (RESAS)



④ 市として望ましい空き家活用に関する

市民意識調査

(市民アンケート調査-島根県松江市, 2017)



- ① 2000年から総人口は減少傾向である一方、**住宅・空き家は増加傾向**
- ②③ 2045年にかけて持ち家単身高齢者の自然減による**空き家急増・継承者不足を示唆**
- ④ 転出超過・人口減にもかかわらず、**賃貸物件で空き家増加を食い止められるのか？**

多様な空き家利活用政策が必要・・・

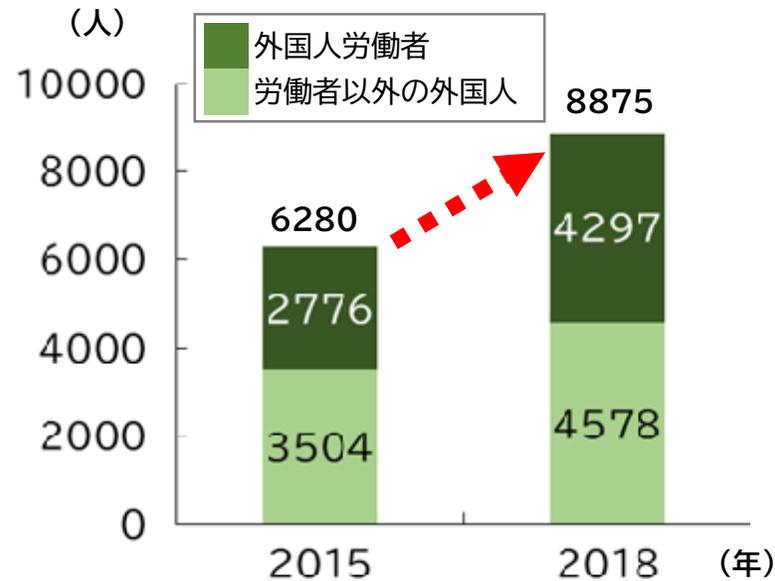
課題 | 松江市のRESAS等により把握した課題

I.人口の課題

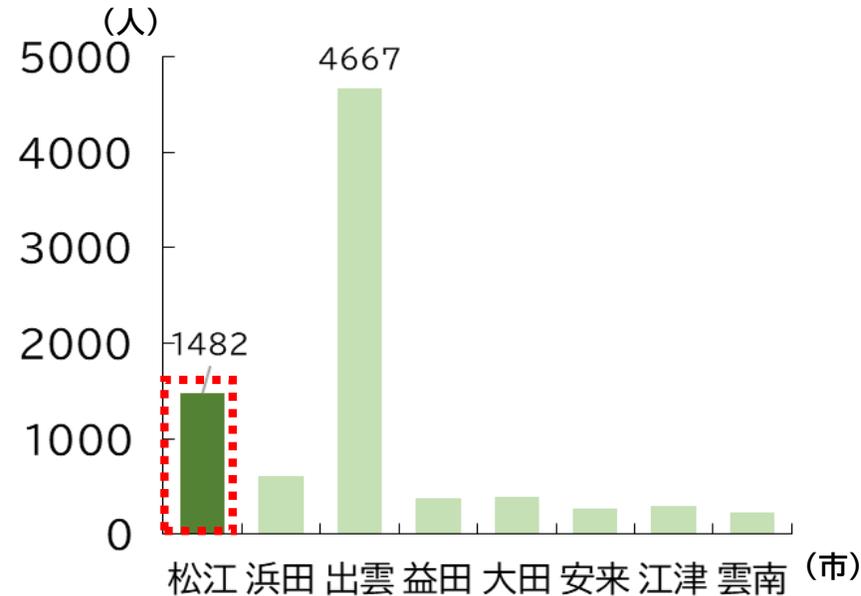
II.空き家の課題

III.外国人の課題

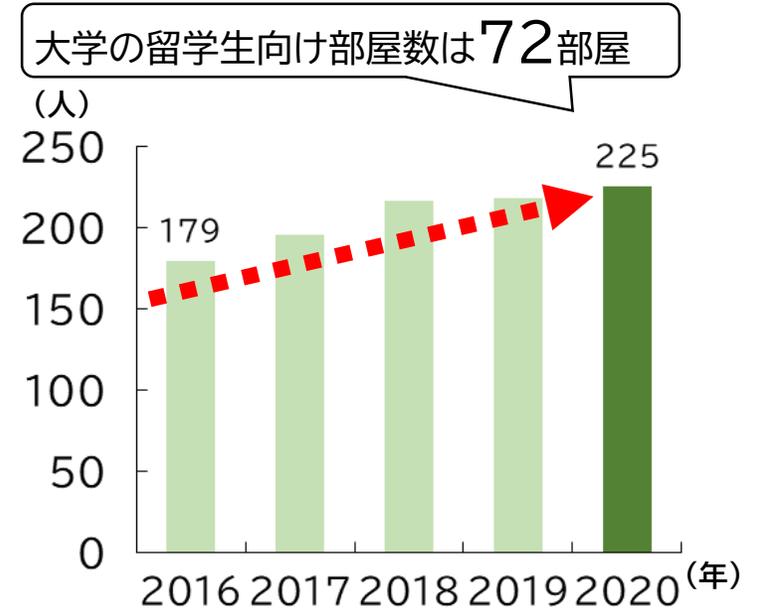
①島根県の外国人人口総数と労働者の推移
(島根県庁HP・外国人労働者アクセスHP、2018)



②島根県における主要都市の外国人住民人口
(島根県文化国際課、2018)



③島根大学における留学生数の推移
(島根大学国際交流センター、2020)



- ①島根県の外国人人口は増加傾向ある
- ②松江市には島根大学の留学生を含めた多くの外国人が居住する
- ③留学生数が増加する一方、受け入れに対して、大学が準備している部屋数が足りない

留学生数増加に伴って、大学寮の確保が必要・・・

課題 | 実体験とヒアリングから分かった課題

留学生	<ul style="list-style-type: none">➤ せっかくに日本に来たけれど、友達ができない➤ 体調不良時において頼れる人がいない➤ 学生寮の部屋数不足であるためアパートに住まなければならない➤ 大学のサポートも届きにくく、ゴミの出し方や書類も全て日本語で大変➤ 外国人という理由でアパートを借りられない (島根大学国際交流センター聞き取り調査や外国人聞き取り調査から抜粋)
若者 (日本人学生)	<ul style="list-style-type: none">➤ いろんな国の友達を作りたい！でも仲良くなる機会が少ない➤ 授業や研究以外で地域(フィールド)のつながりや活動できる環境が見当たらない
地域	<ul style="list-style-type: none">➤ 言葉の壁や体格や立ち振る舞いの違いから外国人に近寄りづらい➤ 外国人が同じ町に住んでいるのは知っているけど交流の機会が少ない➤ 若い人たちがここに住んで活気が欲しい
大学	<ul style="list-style-type: none">➤ 寮を新しく作りたい、けど予算がない➤ グローバルな感性を育成したい➤ 地域貢献を推進したい➤ 留学生の保証人問題を解決したい

多様な人々が同じ地域に住んでいるが
相互理解や関わりが少ないため分断(隔たり)が生じている

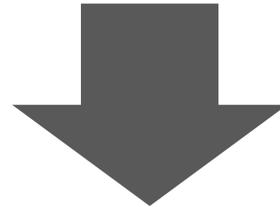
解決案 | 三者を繋ぎ地域を魅力化する解決案

目的

1. 人口減少社会の進行に付随した空き家増加問題を解決
2. 外国人・若者・地域間における分断(隔たり)を解決

解決案

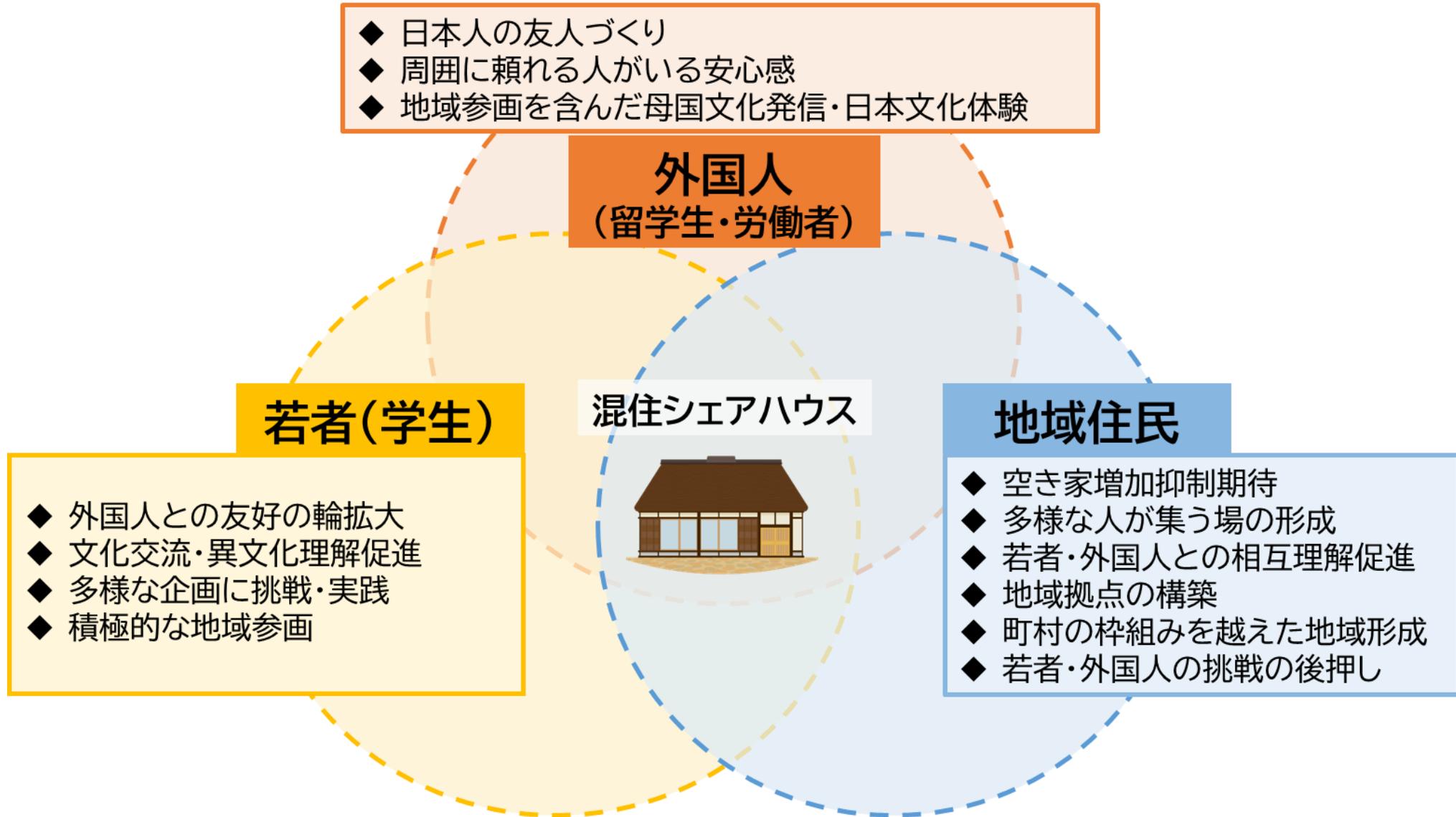
外国人・若者・地域を繋げる地域拠点となる空き家を
利用した日本人学生・留学生混住シェアハウスの創出



モデルとして1軒の混住シェアハウスを運営開始！！

有用性・実現性の効果検証を試みた

解決案 | コンセプト



住居の役割だけでなく、地域の多面的な役割を担っている

活動記録 | 混住シェアハウスを中心とした三者の交流



(左)2017年9月『古民家上手』設置.大広間は住人がイベントなどに応じ変装
(中央2枚)約0.5aの耕作放棄地を利用し、収穫物は近所へのおすそ分けやイベント利用
(右)2018年から庭でピザ窯づくりに挑戦、来訪者や地域住民とともに作製

12	つくる責任 つかう責任	15	陸の豊かさも 守ろう



大広間を会場とし餅つき大会、多国籍料理教室、留学生のルーツを活かした語学教室、ボジョレー解禁イベント
アニメ鑑賞会等多様なイベントを開催。国籍・世代を越えたつながりの構築や価値観をシェア

11	住み続けられる まちづくりを

活動記録 | 地域市民団体連携と地域拠点としての役割



『持田アガサ映画倶楽部』(2017～現在)
・住人や留学生の地域映画の出演
・古民家上手がロケ地として活用



『クリケット普及活動』(2018～現在)
・地域おこし協力隊員と普及促進
・母国スポーツの留学生が活躍



『子ども地球きょうしつ』
(2020.9～現在)
・児童に世界を身近に
感じてもらうイベントを共催

2017

2018

2020

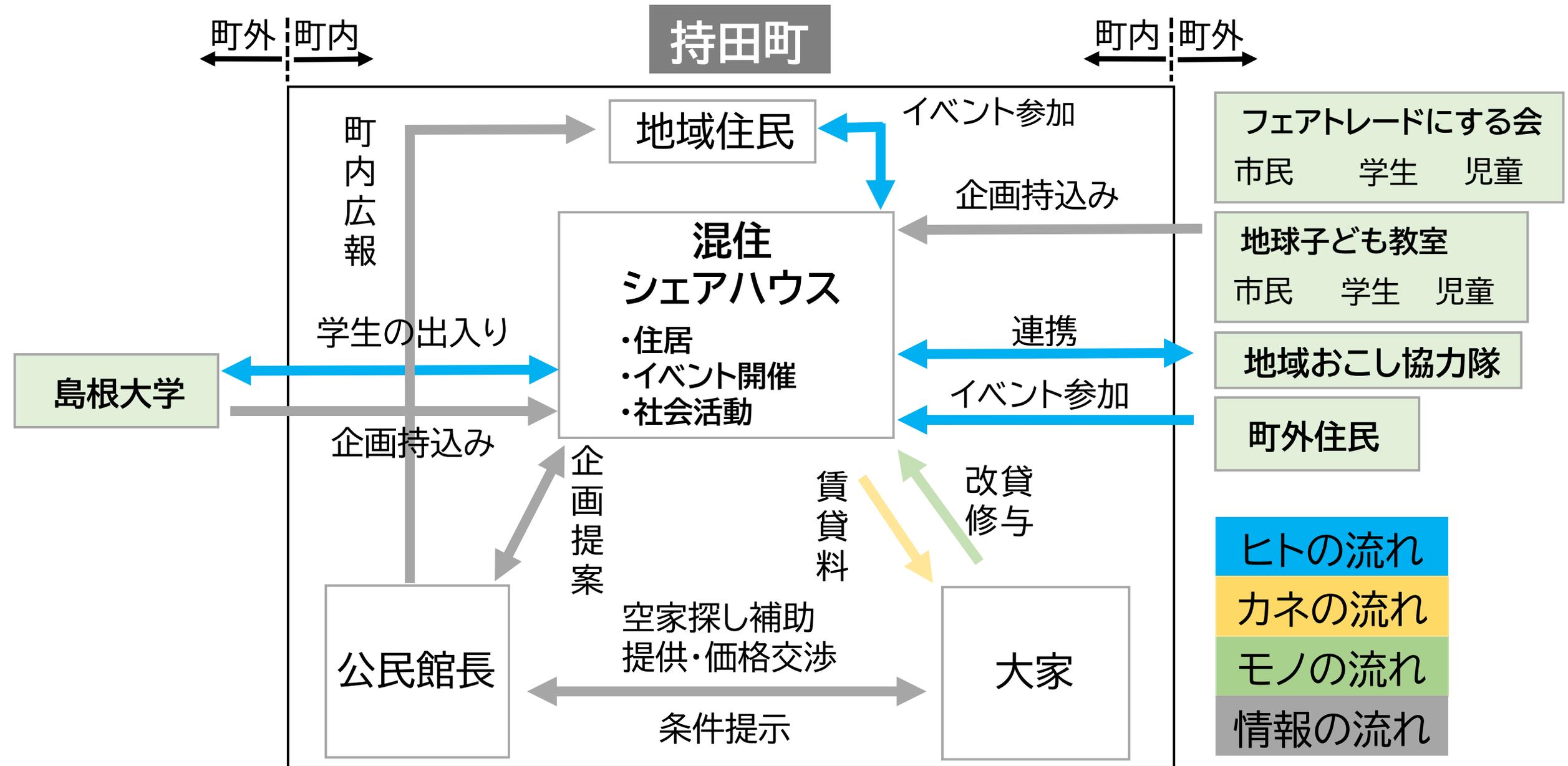


『松江出雲を
フェアトレードタウンにする会』
(2017～2019)
・エシカル消費啓発イベントを共催



『地域拠点としての役割』(2020.5)
・コロナ渦で地元農家の学生への
支援物資を住人(学生)が収集・運搬し
学生・留学生への配布が実現

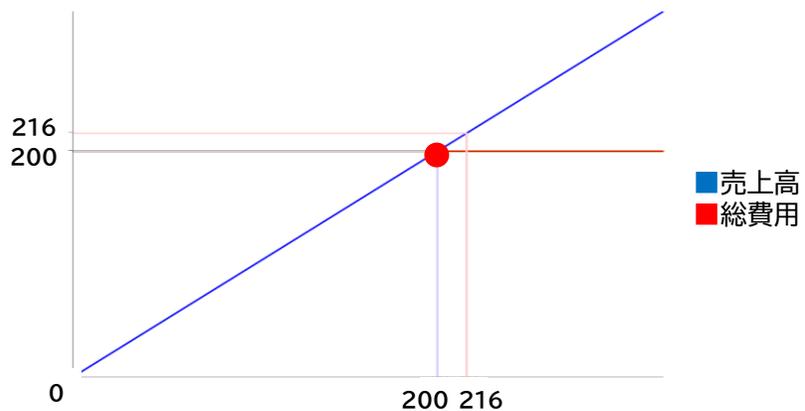
検証結果 | 現状の関係図



検証結果 | 収支内容

3年間の収支内容(現在)

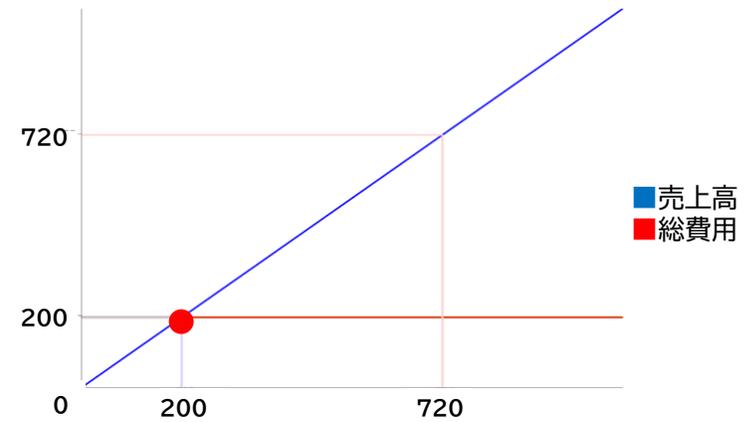
収入		支出	
賃料	216万円(6万/月*36カ月)	初期修繕費	約200万円



項目名称	実績金額(万円)	構成比
売上高	216	100.0 %
変動費	0	0 %
固定費	200	92.6 %
経常利益	16	7.4 % (経常利益率)
損益分岐点	200 固定費 ÷ {(売上高 - 変動費) ÷ 売上高}	
FM比率		93%

仮に10年間運営した場合の収支内容

収入		支出	
賃料	720万円(6万/月*120カ月)	初期修繕費	約200万円



項目名称	実績金額(万円)	構成比
売上高	720	100.0 %
変動費	0	0 %
固定費	200	27.8 %
経常利益	520	72.2 % (経常利益率)
損益分岐点	200 固定費 ÷ {(売上高 - 変動費) ÷ 売上高}	
FM比率		28%

検証結果 | 3年間の活動成果

2017-19年のシェアハウス 来訪者の合計人数(概算)

	人数
地域住民	200
日本人学生	200
留学生	300
地域外国人	50

過去のシェアハウス滞在留学生記録

	人数	期間
インド高校生	3	2週間
東洋大学留学生	3	2週間
フランス留学生	1	1年間
アメリカ留学生	1	1週間
バングラデシュ留学生	1	1ヶ月間(在住)

* 外部の教育機関の研修生等も受け入れ実績あり

* 帰国直前にシェアハウス体験希望者もいた

訪れてくれた人

島根県(松江市、浜田市、出雲市、益田市)、広島県、岡山県、神奈川県、北海道、香川県、東京都、福岡県、兵庫県、愛媛県、京都府、滋賀県、大分県

タイ、中国、韓国、アメリカ、アイスランド、フランス、ポーランド、インドネシア、チュニジア、ブラジル、イギリス、アフガニスタン、バングラディシュ

メディア掲載

2017.9『山陰中央新報』空き家を利用し、留学生と地域住民の交流の場を作ったことが掲載されました。

2017.10『持田自治連だより』「僕はローカルが好きだ！グローバルな古民家を目指して！」が掲載されました。

2017.12『山陰中央新報』古民家で留学生と地域住民で「餅つき大会」の催しの様子が掲載されました。

2018.9 映画『勤助探偵団第4話～レイアの風～』持田アガサ映画製作倶楽部の「勤助探偵団第4話～レイアの風～」に古民家上手(わて)がロケ地として使用されました。ポーランド、イギリス、フランス、アイスランド、ブラジルの留学生が出演したほか、松浦松江市長も特別出演されます。

2019.7 マーブルテレビ『荒木まどかのぶらっとだんだん』にて、荒木まどかさんが古民家上手(わて)に訪れて、古民家暮らしの様子が放送されました。

2019.11.22 マーブルテレビ『まるまる松江 金曜ぶらさず』にて、「本場フランス人とボジョレー解禁を楽しむ会」の様子が放送されました。

2019.11.22『山陰中央新報』古民家で「本場フランス人とボジョレー解禁を楽しむ会」の催しの様子が掲載されました。

2019.12.12『読売新聞』「島大生 古民家シェアの輪」として「古民家上手(わて)」が掲載されました。

- ◆ 人口増ではなく関係人口の増加
- ◆ 空き家の利活用の可能性拡大
- ◆ 三者を繋ぐイベントを通じた相互理解促進
- ◆ 若者が主体として地域で挑戦する場と風土ができる

検証結果 | フランスから島根へ、Iターン定住事例

2017年秋から島根大学に1年間交換留学をしたフランス人のサシャは、留学時に古民家に出入りをしており、留学後半には大学寮から古民家に移り住むようになった。

彼は日本人との共同生活や地域活動を通して、この地域を好きになり、フランスの大学卒業後、ワーキングホリデーとして再度来日し、1年間古民家に住み、その後も、この地域に住みたいと考えている。

過疎化や衰退している地方にとって、このような人々が増加することは地域活性化に有益である。

留学



ワーホリ



社会人



展望 | アクションプラン

今ココ!!!



協働者が不可欠
産学官連携で積極的に
課題解決していきたい

2017-19年

2019-22年

2022-24年

モデル構築・実績作り

事業化

短期目標

- ☑空き家を探す
- ☑空き家の改修
- ☑住人を探す
- ☑デモシェアハウス完成
- ☑1-2回/月イベント開催
- ☑メディア掲載

中期目標

- ☑他組織の連携
- ☑県内シェアハウスと交流
- ☑地域おこし協力隊と連携した地域振興
- ☑コンテストなどの出場を通して、情報発信・活動の認知

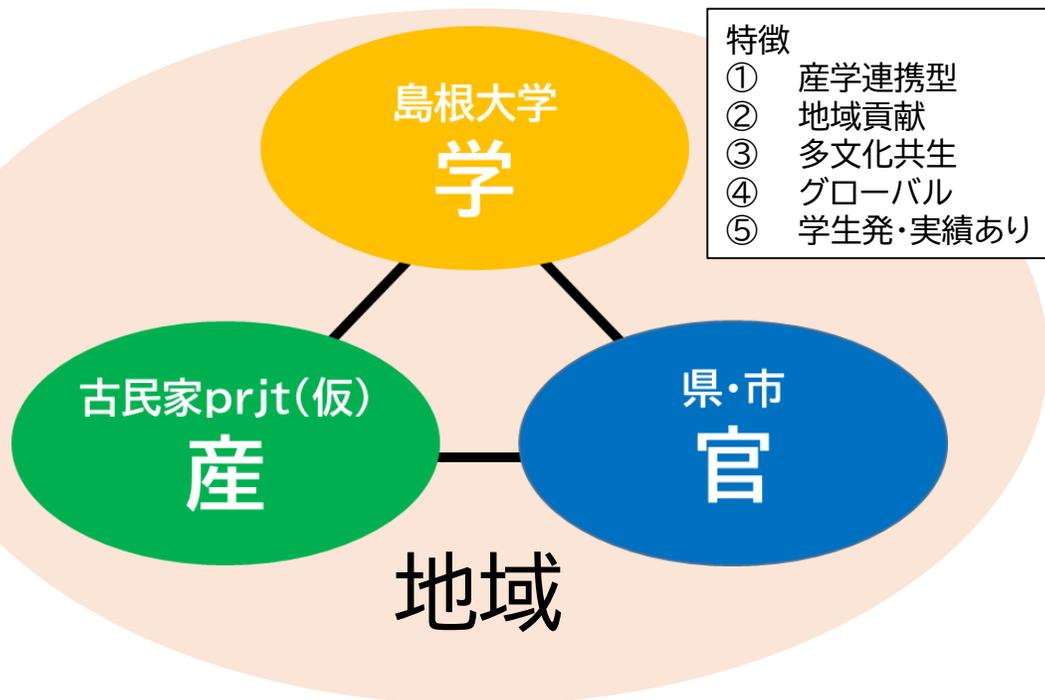
長期目標

- ☐島根大学の賛同
- ☐松江市・島根県の賛同
- ↓
- ☐本取組を事業化し松江市内各町に“地域拠点”としての混住シェアハウスを展開
- ☐混住シェアハウスを行政が後押し

NEXT ACTION

産学官連携による空き家を大学寮にする事業

➡空き家を留学生と日本人学生のシェアハウス型寮にすることは、「地域」「大学」「日本人・外国人学生」の3者に有益



学 (島根大学)	プラン作成、入居者募集、借り上げ等
官 (松江市、島根県)	プランへの指導、地域との繋がり、所有者交渉
産 (古民家prjt)	空き家探し、プランへの指導、Web制作(入居者募集、寮のホームページ)、所有者交渉、シェアハウスの運営・管理、イベント企画等

空き家が繋ぐ人と未来とは

日本人も外国人も
誰もが暮らしやすい社会を実現し
住み続けられる地域

古民家上手
-KOMINKA WATE-