

空き家から持続可能な島づくりを

実態調査と改修計画の提案

幸永 幹真

事業名 沖島町移住者促進空き家改修計画プロジェクト

— 国内唯一の淡水湖にある有人島 —

沖島は、滋賀県近江八幡市おうみはちまんの北部、琵琶湖に浮かぶ、国内で唯一、淡水湖上に集落を形成する島だ。島内は平地に乏しく、西南部の〇・一平方キロメートルにも満たない狭小な土地に人家が軒を接して密集し、その間を道が通るという独特の集落景観を形成している。生業は漁業を主としているが、古くは石材業も盛んであった。湖畔のギリギリまで畑が開墾されているのも沖島の

特徴であり、三輪自転車で畑へ通う住民の姿とあわせてこの島の風物となっている。人口は年々減少しており、一九五五年の八〇八人から二〇二〇年は二四二人（ともに国勢調査）となっている。また、高齢化率も高く、五〇パーセントを超えている。

実態調査・お試し利用に基づく改修案の立案

私は、大学三年（二〇一七）の時から

沖島で研究活動を進めてきた。集落風景や沖島ならではの環境に惹かれ、私も建築を専攻する者として何かできることはないかと思ったのがきっかけである。私の所属していた芦澤竜一教授の研究室では、二〇一七年に空き家をコミュニティハウスとして利用するために玄関を改修、翌一八年には漂着した流木などを使って休憩所を建設した。私は、二〇年より空き家利活用事業の研究室代表を務めた。

人口減少が進む沖島で持続可能な島





空き家の調査風景。

づくりに取り組んでいくためには、UJ・Iターナーの確保が必要である。島では住民の転出などから空き家が増加しているが、不動産業者がないため売買や賃貸などの物件情報が市場になかなか出てこない状況である。そのため、移住希望者から空き家の問い合わせがあっても、紹介できる物件がなく、移

住・定住につながっていない。そこで、空き家の所有者の意向を踏まえながら物件情報を整理し、移住希望者などに提供できる態勢を整えることで、島内の空き家の利活用を促進させることを目的に、沖島町離島振興推進協議会と連携して実態調査を行なった。以下にその概要を紹介する。

1. アンケート調査

① 空き家の所有者への調査、② 空き家利用希望者への調査、③ 島の全戸調査の三種類のアンケート調査を実施した。①では、水回りや築年数など家屋の基礎情報、賃貸や売却の可能性、空き家利活用への協力の可否などについてうかがった。②では、将来的に空き家の利用を考えている方に対して、具体的な利用方法や期間、利用希望金額などについてうかがった。③は、沖島の全戸に対して、持ち家の将来的な賃貸・売却意向、島内にある空き家の利

用方法の希望などについての把握を他大学と合同で行なった。

2. 実測調査

沖島の典型的なつくりの家屋（民家）を対象に、建物の骨組みと床下基礎の実測調査を実施し、建物図面（平面図）と3Dモデルを作成した。また、劣化箇所の記録や構造耐力（建物の自重や積雪、地震などに対抗する力）計算を行ない、家屋の安全性を確認した。

3. 試験的利用

実際に二三日ほど空き家に寝泊まりし、ミーティング作業などで利用しながら、改修時に必要な項目について調査した。エアコンや襖ふすまのない空き家は非常に寒く、断熱改修が必要であることなどを確認できた。

4. 空き家の改修計画提案

上記1～3を基に、沖島における空

き家の現状と課題を整理し、各々の空き家に機能を分散させることで共同利用ができるような改修案を立案した。二〇二一年度末に、島の住民を対象とした研究調査報告会を開催した。

空き家を活用した さまざまな「居場所」づくり

本事業の成果は、アンケート調査による空き家に関する情報獲得と、移住希望者に対する空き家の貸し出しの実現の二つである。一四名の移住希望者から空き家の利用方法や期間について知ることができた。また、調査対象としていた一三軒の空き家のうち一軒を、二二年の四月から半年間貸し出すことに成功。この利用者は、アーティスト活動と研究の拠点として空き家を利用している。

今後は、移住希望者に対する空き家見学ツアーやお試し利用などの実施、



住民の方々に集まっていたいた研究調査報告会。

空き家の所有者に対する調査結果の説明などを行ない、両者をマッチングさせていきたい。シェアハウスなど複数人が共有して利用できる仕組みも構築できないかと考えている。空き家改修や利活用にかかる支援制度を利用しつつ、取り組みを継続させていきたい。

最終的なビジョンは、一人でも多く

の人に沖島を好きになってもらうため、空き家を使ったさまざまな「居場所」を作っていくことである。移住者の居宅に限らず、一人で暮らすお年寄りの集い場や住民同士が集まって酒を呑む場所を整備しても良い。趣味を披露する場でも、島に関わる人がいつでも寄れる場所を作っても良い。空き家の利活用を通して関係人口を増やすことで、島の暮らしを楽しく豊かにしていきたいと考えている。

島へ移住し気づいたこと

事業を進めていく中で、住民の皆さんの「あくまで島のために何かしてくれる人を受け入れたい。空き家を誰にでも利用してもらいたいわけではない」という考えに気づいた。事実、私自身も、同様の期待を多くの島の方々から感じるがあった。

私は二〇二〇年の冬に沖島へ移住す

離島人材育成基金助成事業 事務局より

平成25年に離島振興法(離島振興対策実施地域)の追加指定を受け、近江八幡市が本財団の会員となってから、沖島を対象とした申請及び採択は本件を除き1件と少なく、この事業を契機として島づくりの気運がさらに高まるのでは、と大きな期待をしました。

空き家問題の解決に、建築の視点を取り入れながらアプローチし、具体的な改修計画(空き家のコモンズ化)を立案・検討する本事業の、①空き家の機能を分散させることで、目的に応じたさまざまな居場所(溜まり場)を島内に用意し、多様な交流やコミュニティの維持に資する、②それを住民全体で共同利用・共同管理していくという、独自性の高い内容に深く感心しました。

申請者本人も沖島に移り住み、より綿密なヒアリングを行なった点も高く評価できるでしょう。事業実施時に申請者が所属していた芦澤竜一研究室では、彼の後輩がこの活動を引き継ぎ、現在も取り組んでいるとうかがっています。本事業を契機として、沖島と学生たちが相互に良い影響をおよぼす関係が将来にわたって続いていくことを期待します。

ることを決意し、翌年四月から休学し、移住した。住みながら事業を進めることができるようになり、コロナ禍で島外からの渡航が禁止になっても事業がストップすることはなくなった。何より島の人たちからの理解が増したように感じた。

実際に移住して実感した沖島の魅力は、独自の風景や自然はもちろん、人の温かさの素晴らしさである。受け入

れられるためには時間も必要だが、自治会活動や行事の手伝いに積極的に参加することで、名前を覚えてもらい、一緒に酒を呑むことができ、魚や野菜のお裾分けをいただくこともある。外を歩くと誰かしらが声をかけてくれる。二一年度は、プロジェクト代表の私に加え、メンバーの後輩も、時に島の漁師の皆さんの宴会に混じって、活動に対する意見や貴重な情報をうかがう

など交流も深まり、「もっと○○したほうが良い」「今度、ウチの家の中を案内したるよ」など、普段の活動だけでは得られない経験につながった。島外から来た余所者(第三者)に留まるのではなく、島に暮らす方々といかに打ち解けていくかが、事業を成功させる鍵である。今後も沖島の魅力や情報を多くの方に伝えていきたい。

幸永 幹真 (よしなが みきま)

平成8年愛知県生まれ。滋賀県立大学大学院環境科学研究科修了。沖島では、流木を構造体として利用した休憩所建設プロジェクトや空き家移住者促進改修計画プロジェクトに代表として携わる。