

空き家等で地域を 活性化する方法

空き家に宿る
過去と未来の物語を活用する

物語性を高めて
舞台と登場人物を広げる

公益財団法人
東北活性化研究センター
2024年3月

テーマ選定の背景と目的

背景

東北圏では、人口減少、高齢化等を背景に
空き家が他地域を上回るペースで増加するおそれ

「空き家バンク」等が行政主導で行われてきたが
局所的な解決に留まっている

目的

東北圏における空き家を活用した
地域活性化に向けた処方箋を提示

① 空き家率の現状と予測

- ✓ 現状の空き家率は西日本が高く、東日本が低い「西高東低」
- ✓ 今後東北圏で大きく上昇し、2043年には西日本と東日本の差が殆どなくなると予測

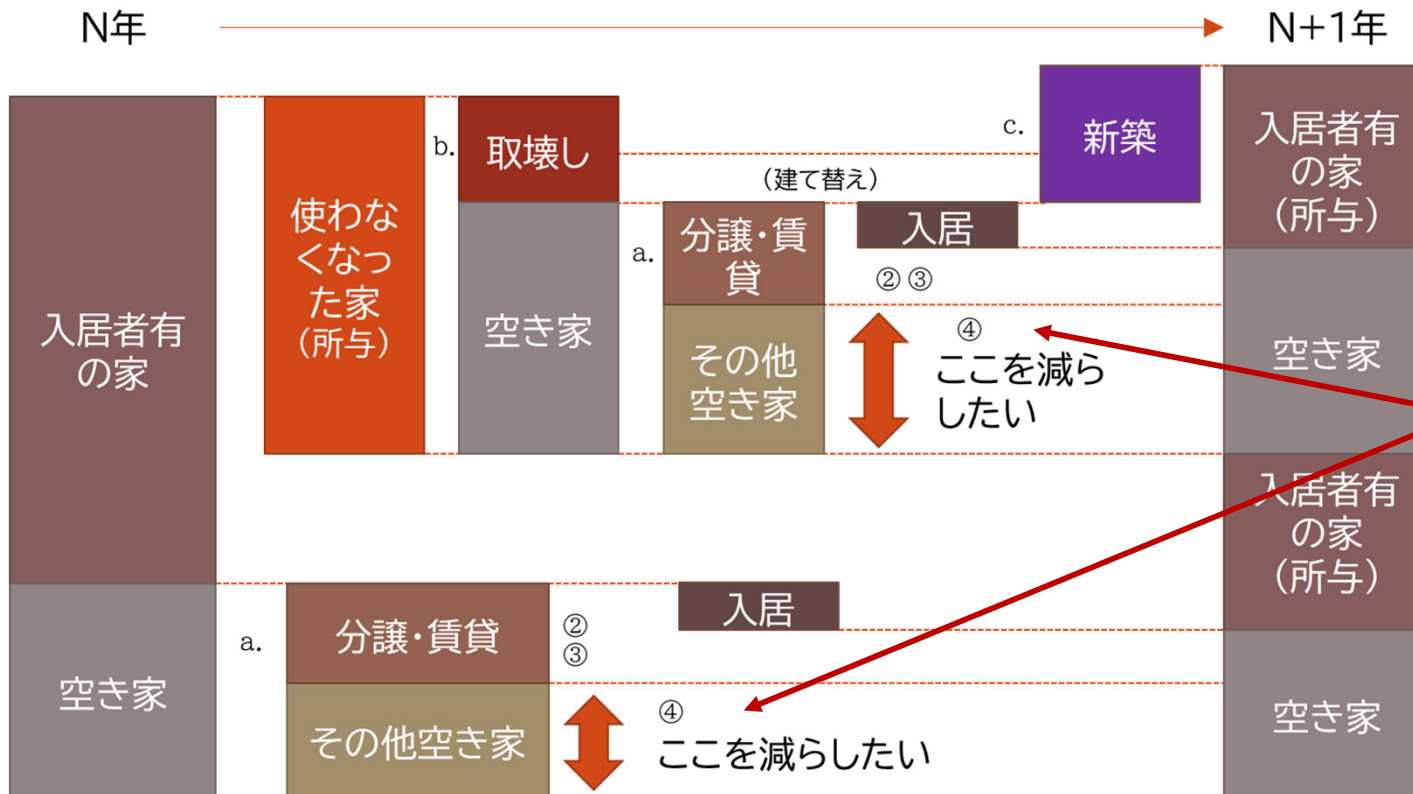
② 空き家等※に宿る「物語性」

③ 地域活性化への5つの提言

※ 住宅以外にも、事務所、店舗、学校等を広く「空き家等」と表記する

① 空き家率の実績と予測 【本調査の空き家率の定義】

分譲・賃貸・別荘等に利用されず、大きなリノベーション無しでも流通可能な住宅 (=その他空き家※)が、全住宅に占める割合



その他空き家は左図の④に該当

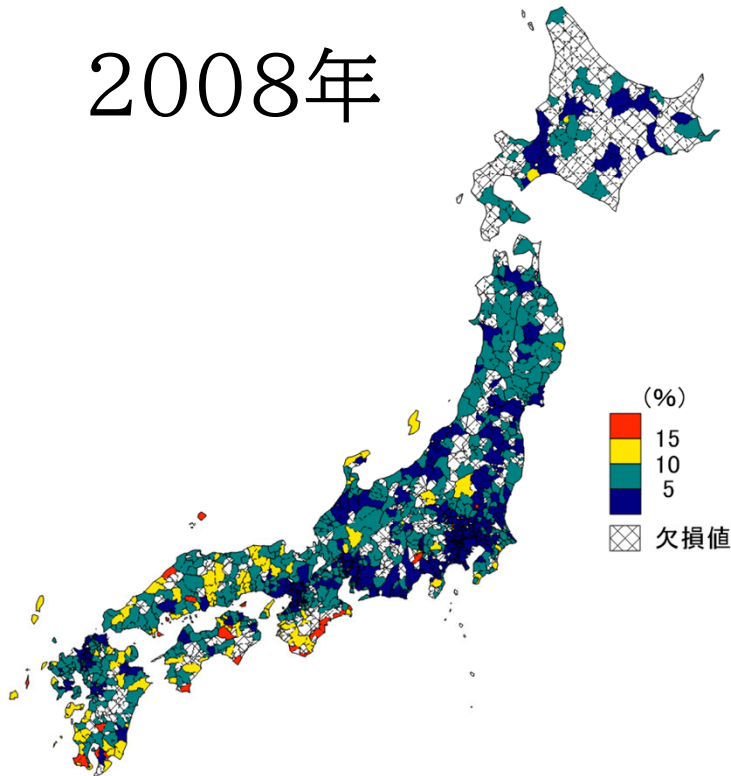
※ 本調査ではその他空き家を「空き家」と表記する

① 空き家率の実績と予測 【実績】

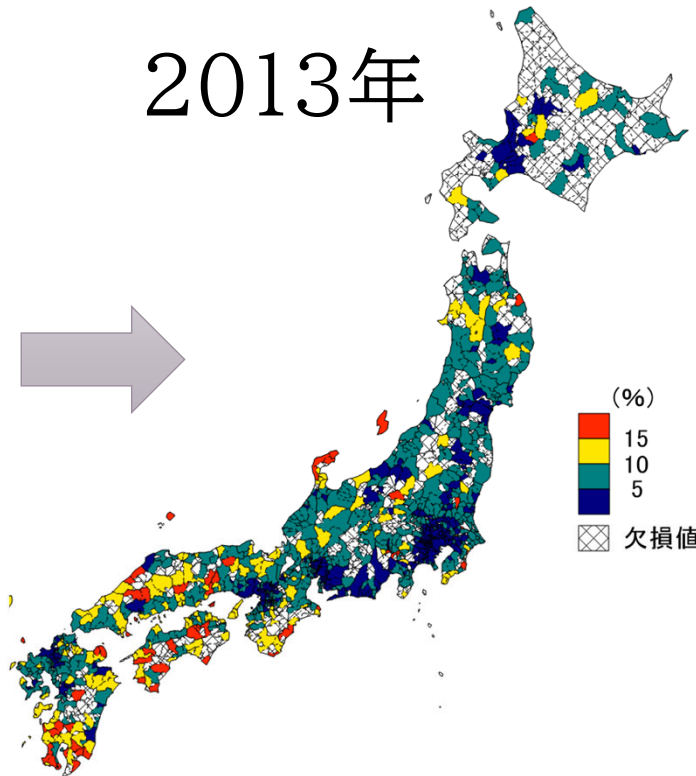
- 空き家率は徐々に上昇
- 東北圏は、西日本より低く東日本よりは高い
- 「西高東低」の傾向

| | 平均値(%) | | | |
|-------|--------|-----|-----|-----|
| | 全国 | 西日本 | 東日本 | 東北圏 |
| 2008年 | 6.1 | 7.1 | 5.3 | 5.7 |
| 2013年 | 7.3 | 8.5 | 6.2 | 6.7 |
| 2018年 | 7.9 | 9.1 | 6.8 | 7.9 |

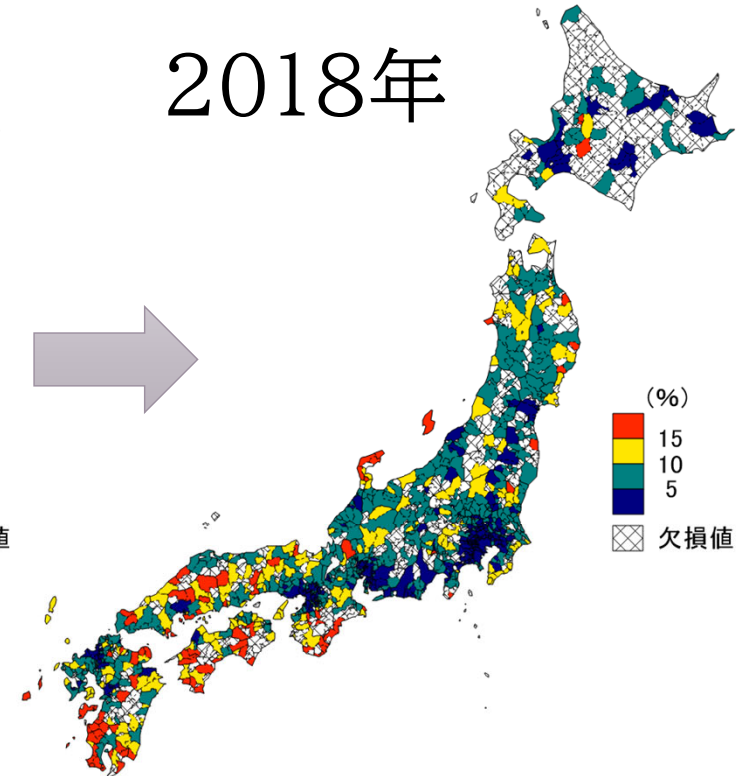
2008年



2013年



2018年



① 空き家率の実績と予測 【実績】

2018年のワースト100市町村等 西日本が多い

| 順位 | 市町村等名 | 空き家率(%) | 順位 | 市町村等名 | 空き家率(%) |
|----|------------|---------|----|------------|---------|
| 1 | 山口県 周防大島町 | 30.016 | 26 | 宮崎県 串間市 | 19.680 |
| 2 | 鹿児島県 肝付町 | 26.144 | 27 | 鹿児島県 曾於市 | 19.477 |
| 3 | 岩手県 山田町 | 25.691 | 28 | 徳島県 三好市 | 19.412 |
| 4 | 高知県 室戸市 | 25.523 | 29 | 鹿児島県 阿久根市 | 19.204 |
| 5 | 高知県 土佐清水市 | 24.064 | 30 | 愛媛県 西予市 | 19.193 |
| 6 | 三重県 熊野市 | 23.520 | 31 | 京都府 宮津市 | 19.086 |
| 7 | 三重県 紀北町 | 23.177 | 32 | 鹿児島県 垂水市 | 19.020 |
| 8 | 和歌山県 串本町 | 22.804 | 33 | 鹿児島県 指宿市 | 18.946 |
| 9 | 大分県 竹田市 | 22.509 | 34 | 福島県 南相馬市 | 18.921 |
| 10 | 広島県 江田島市 | 22.133 | 35 | 徳島県 美馬市 | 18.858 |
| 11 | 鹿児島県 南九州市 | 22.082 | 36 | 石川県 輪島市 | 18.750 |
| 12 | 長崎県 新上五島町 | 22.059 | 37 | 和歌山県 白浜町 | 18.735 |
| 13 | 愛媛県 内子町 | 22.044 | 38 | 宮崎県 えびの市 | 18.541 |
| 14 | 鹿児島県 南さつま市 | 21.857 | 39 | 和歌山県 那智勝浦町 | 18.537 |
| 15 | 広島県 北広島町 | 21.529 | 40 | 大分県 国東市 | 18.530 |
| 16 | 鹿児島県 伊佐市 | 21.336 | 41 | 岡山県 美作市 | 18.499 |
| 17 | 三重県 尾鷲市 | 21.336 | 42 | 島根県 江津市 | 18.351 |
| 18 | 鹿児島県 志布志市 | 21.330 | 43 | 広島県 安芸高田市 | 18.108 |
| 19 | 高知県 安芸市 | 21.329 | 44 | 島根県 大田市 | 17.995 |
| 20 | 広島県 世羅町 | 21.127 | 45 | 愛媛県 愛南町 | 17.955 |
| 21 | 岐阜県 揖斐川町 | 20.594 | 46 | 鹿児島県 さつま町 | 17.951 |
| 22 | 高知県 四万十町 | 20.480 | 47 | 山口県 柳井市 | 17.914 |
| 23 | 石川県 能登町 | 20.364 | 48 | 三重県 鳥羽市 | 17.913 |
| 24 | 長崎県 五島市 | 20.122 | 49 | 石川県 珠洲市 | 17.852 |
| 25 | 新潟県 佐渡市 | 19.816 | 50 | 北海道 赤平市 | 17.829 |

| 順位 | 市町村等名 | 空き家率(%) | 順位 | 市町村等名 | 空き家率(%) |
|----|------------|---------|-----|------------|---------|
| 51 | 奈良県 大淀町 | 17.784 | 76 | 大分県 豊後高田市 | 15.750 |
| 52 | 熊本県 山都町 | 17.664 | 77 | 茨城県 大子町 | 15.696 |
| 53 | 岩手県 洋野町 | 17.647 | 78 | 岡山県 新見市 | 15.504 |
| 54 | 熊本県 天草市 | 17.553 | 79 | 熊本県 芦北町 | 15.493 |
| 55 | 鹿児島県 日置市 | 17.544 | 80 | 鹿児島県 薩摩川内市 | 15.465 |
| 56 | 広島県 庄原市 | 17.313 | 81 | 山口県 美祢市 | 15.385 |
| 57 | 熊本県 上天草市 | 17.266 | 82 | 鹿児島県 出水市 | 15.367 |
| 58 | 石川県 志賀町 | 17.172 | 83 | 山梨県 市川三郷町 | 15.297 |
| 59 | 大分県 宇佐市 | 16.927 | 84 | 静岡県 下田市 | 15.269 |
| 60 | 兵庫県 養父市 | 16.867 | 85 | 山口県 長門市 | 15.268 |
| 61 | 岡山県 備前市 | 16.560 | 86 | 石川県 中能登町 | 15.257 |
| 62 | 広島県 竹原市 | 16.487 | 87 | 高知県 宿毛市 | 15.232 |
| 63 | 福岡県 築上町 | 16.397 | 88 | 和歌山県 新宮市 | 15.148 |
| 64 | 奈良県 五條市 | 16.395 | 89 | 高知県 須崎市 | 15.135 |
| 65 | 広島県 呉市 | 16.324 | 90 | 福岡県 嘉麻市 | 15.073 |
| 66 | 高知県 香美市 | 16.042 | 91 | 群馬県 中之条町 | 14.969 |
| 67 | 岩手県 陸前高田市 | 16.023 | 92 | 京都府 綾部市 | 14.874 |
| 68 | 北海道 歌志内市 | 15.982 | 93 | 三重県 志摩市 | 14.851 |
| 69 | 鹿児島県 枕崎市 | 15.969 | 94 | 大分県 豊後大野市 | 14.815 |
| 70 | 熊本県 水俣市 | 15.922 | 95 | 香川県 東かがわ市 | 14.796 |
| 71 | 和歌山県 かつらぎ町 | 15.900 | 96 | 山口県 萩市 | 14.782 |
| 72 | 北海道 夕張市 | 15.892 | 97 | 長崎県 松浦市 | 14.776 |
| 73 | 岡山県 笠岡市 | 15.884 | 98 | 熊本県 益城町 | 14.732 |
| 74 | 愛媛県 大洲市 | 15.884 | 99 | 長崎県 南島原市 | 14.671 |
| 75 | 秋田県 男鹿市 | 15.816 | 100 | 長野県 辰野町 | 14.642 |

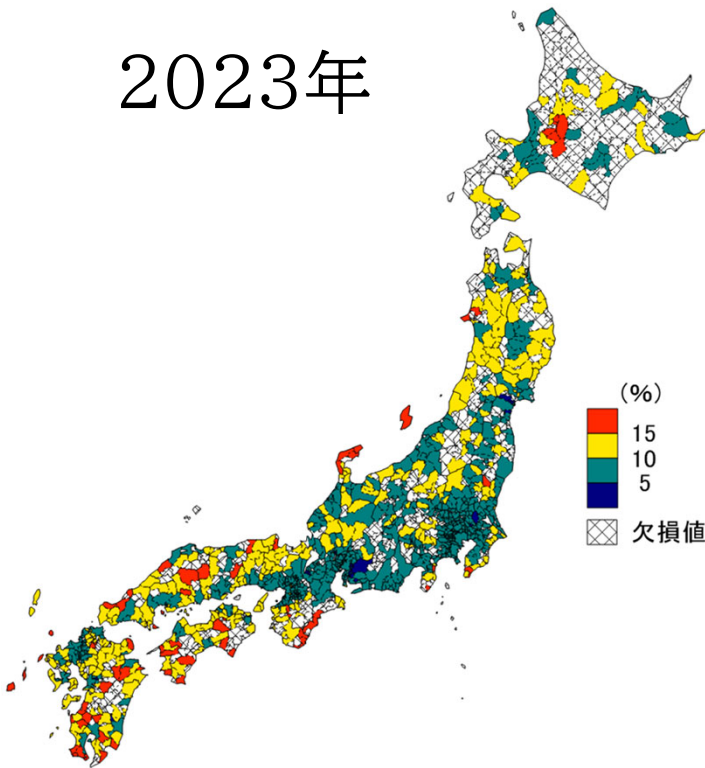
| | |
|----------|----|
| 東北圏の市町村等 | 6 |
| 東日本の市町村等 | 20 |
| 西日本の市町村等 | 80 |

① 空き家率の実績と予測 【予測】

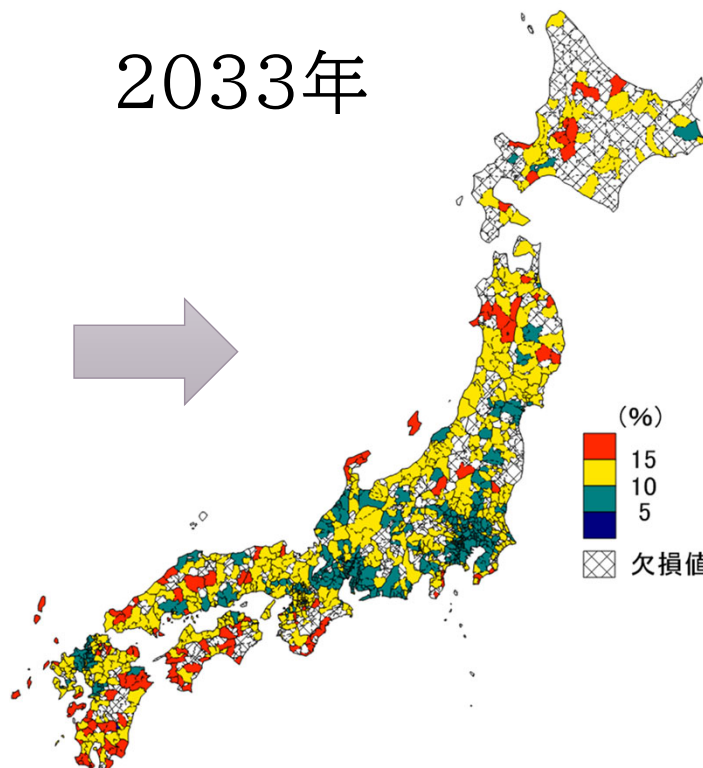
- 空き家率は徐々に上昇
- 東北圏の増加幅は大きく、2043年には西日本を上回る
(平均で2018年の南会津町並みの水準になる)
- 2043年には「西高東低」の傾向が殆どなくなる

| | 平均値(%) | | | |
|-----------|--------|------|------|------|
| | 全国 | 西日本 | 東日本 | 東北圏 |
| 2018年(実績) | 7.9 | 9.1 | 6.8 | 7.9 |
| 2043年(予測) | 13.6 | 13.7 | 13.5 | 14.3 |
| 増加幅 | 5.7 | 4.6 | 6.7 | 6.4 |

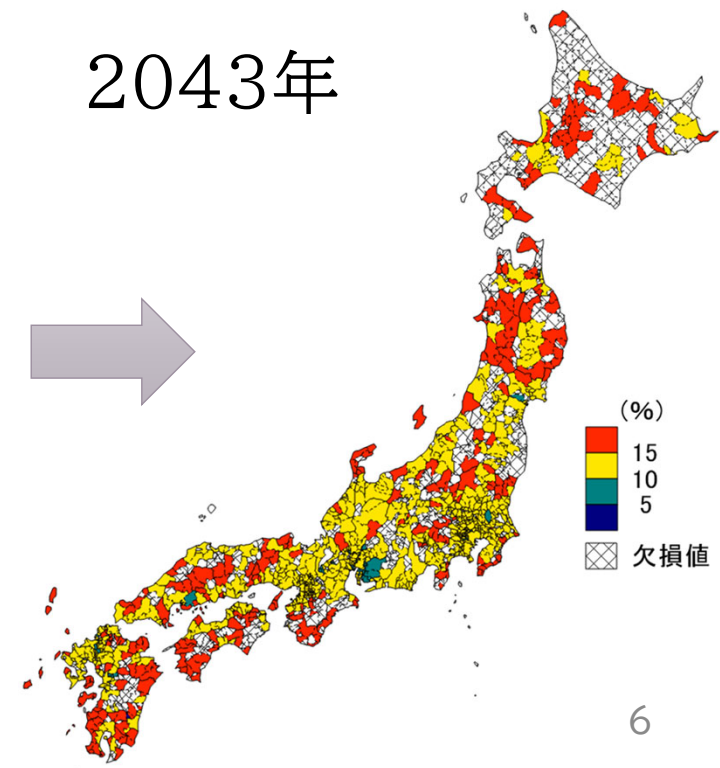
2023年



2033年



2043年



① 空き家率の実績と予測 【予測(全国ランキング)】

2043年のワースト100市町村等 2018に比べると東日本が増加

| 順位 | 市町村等名 | 空き家率(%) | 順位 | 市町村等名 | 空き家率(%) |
|----|------------|---------|----|-----------|---------|
| 1 | 山口県 周防大島町 | 23.656 | 26 | 石川県 輪島市 | 19.883 |
| 2 | 高知県 土佐清水市 | 23.455 | 27 | 鹿児島県 曾於市 | 19.877 |
| 3 | 高知県 室戸市 | 23.371 | 28 | 鹿児島県 伊佐市 | 19.769 |
| 4 | 北海道 夕張市 | 23.286 | 29 | 秋田県 三種町 | 19.585 |
| 5 | 静岡県 熱海市 | 23.198 | 30 | 福岡県 川崎町 | 19.581 |
| 6 | 北海道 歌志内市 | 22.875 | 31 | 長崎県 五島市 | 19.577 |
| 7 | 北海道 三笠市 | 22.057 | 32 | 宮崎県 えびの市 | 19.561 |
| 8 | 北海道 赤平市 | 21.802 | 33 | 宮崎県 串間市 | 19.473 |
| 9 | 和歌山県 串本町 | 21.544 | 34 | 鹿児島県 阿久根市 | 19.430 |
| 10 | 三重県 熊野市 | 21.435 | 35 | 北海道 白老町 | 19.400 |
| 11 | 北海道 芦別市 | 21.119 | 36 | 愛媛県 愛南町 | 19.378 |
| 12 | 和歌山県 那智勝浦町 | 20.934 | 37 | 熊本県 山都町 | 19.365 |
| 13 | 高知県 四万十町 | 20.784 | 38 | 鹿児島県 枕崎市 | 19.276 |
| 14 | 石川県 珠洲市 | 20.699 | 39 | 広島県 江田島市 | 19.261 |
| 15 | 徳島県 三好市 | 20.688 | 40 | 静岡県 下田市 | 19.165 |
| 16 | 鹿児島県 肝付町 | 20.671 | 41 | 鹿児島県 垂水市 | 19.093 |
| 17 | 三重県 紀北町 | 20.395 | 42 | 鹿児島県 西之表市 | 19.020 |
| 18 | 秋田県 男鹿市 | 20.329 | 43 | 鹿児島県 南九州市 | 18.995 |
| 19 | 北海道 美瑛市 | 20.245 | 44 | 新潟県 佐渡市 | 18.994 |
| 20 | 茨城県 大子町 | 20.171 | 45 | 神奈川県 湯河原町 | 18.993 |
| 21 | 大分県 竹田市 | 20.070 | 46 | 北海道 小樽市 | 18.980 |
| 22 | 石川県 能登町 | 20.044 | 47 | 秋田県 北秋田市 | 18.965 |
| 23 | 三重県 尾鷲市 | 19.949 | 48 | 千葉県 南房総市 | 18.964 |
| 24 | 長崎県 新上五島町 | 19.914 | 49 | 静岡県 伊東市 | 18.717 |
| 25 | 鹿児島県 さつま町 | 19.891 | 50 | 福岡県 嘉麻市 | 18.675 |

| 順位 | 市町村等名 | 空き家率(%) | 順位 | 市町村等名 | 空き家率(%) |
|----|------------|---------|-----|--------------|---------|
| 51 | 高知県 安芸市 | 18.668 | 76 | 北海道 士別市 | 17.783 |
| 52 | 長崎県 平戸市 | 18.646 | 77 | 和歌山県 白浜町 | 17.715 |
| 53 | 和歌山県 新宮市 | 18.617 | 78 | 群馬県 みなかみ町 | 17.710 |
| 54 | 鹿児島県 南さつま市 | 18.613 | 79 | 北海道 森町 | 17.614 |
| 55 | 鹿児島県 指宿市 | 18.606 | 80 | 岩手県 洋野町 | 17.590 |
| 56 | 山口県 萩市 | 18.601 | 81 | 熊本県 水俣市 | 17.587 |
| 57 | 愛媛県 西予市 | 18.591 | 82 | 山梨県 大月市 | 17.572 |
| 58 | 奈良県 御所市 | 18.538 | 83 | 奈良県 五條市 | 17.556 |
| 59 | 秋田県 能代市 | 18.402 | 84 | 千葉県 勝浦市 | 17.543 |
| 60 | 北海道 余市町 | 18.394 | 85 | 山梨県 市川三郷町 | 17.514 |
| 61 | 大分県 津久見市 | 18.376 | 86 | 青森県 南部町 | 17.511 |
| 62 | 京都府 宮津市 | 18.329 | 87 | 広島県 庄原市 | 17.502 |
| 63 | 愛媛県 八幡浜市 | 18.293 | 88 | 高知県 須崎市 | 17.500 |
| 64 | 福島県 南会津町 | 18.179 | 89 | 静岡県 伊豆市 | 17.479 |
| 65 | 大分県 豊後大野市 | 18.022 | 90 | 熊本県 芦北町 | 17.475 |
| 66 | 兵庫県 佐用町 | 18.021 | 91 | 大分県 国東市 | 17.459 |
| 67 | 北海道 紋別市 | 17.992 | 92 | 高知県 宿毛市 | 17.453 |
| 68 | 山口県 長門市 | 17.977 | 93 | 岩手県 釜石市 | 17.431 |
| 69 | 秋田県 仙北市 | 17.967 | 94 | 千葉県 いすみ市 | 17.392 |
| 70 | 秋田県 鹿角市 | 17.935 | 95 | 青森県 七戸町 | 17.385 |
| 71 | 兵庫県 香美町 | 17.900 | 96 | 長崎県 壱岐市 | 17.375 |
| 72 | 山梨県 北杜市 | 17.900 | 97 | 北海道 深川市 | 17.355 |
| 73 | 高知県 いの町 | 17.895 | 98 | 鹿児島県 いちき串木野市 | 17.325 |
| 74 | 奈良県 宇陀市 | 17.833 | 99 | 愛媛県 宇和島市 | 17.321 |
| 75 | 和歌山県 かつらぎ町 | 17.793 | 100 | 愛媛県 内子町 | 17.310 |

| | |
|----------|----|
| 東北圏の市町村等 | 12 |
| 東日本の市町村等 | 41 |
| 西日本の市町村等 | 59 |

① 空き家率の実績と予測 【予測(全国ランキング)】

上昇%ポイント ワースト100市町村等 東日本が殆ど

| 順位 | 市町村等名 | 上昇ポイント | 順位 | 市町村等名 | 上昇ポイント |
|----|----------|--------|----|-----------|--------|
| 1 | 静岡県 熱海市 | 15.432 | 26 | 埼玉県 三郷市 | 10.315 |
| 2 | 北海道 三笠市 | 13.805 | 27 | 北海道 倶知安町 | 10.276 |
| 3 | 北海道 深川市 | 12.332 | 28 | 北海道 北見市 | 10.213 |
| 4 | 北海道 江別市 | 11.960 | 29 | 北海道 稚内市 | 10.193 |
| 5 | 兵庫県 芦屋市 | 11.940 | 30 | 埼玉県 入間市 | 10.150 |
| 6 | 北海道 美唄市 | 11.788 | 31 | 北海道 新ひだか町 | 10.052 |
| 7 | 北海道 旭川市 | 11.669 | 32 | 大阪府 八尾市 | 10.040 |
| 8 | 奈良県 上牧町 | 11.591 | 33 | 北海道 幕別町 | 10.037 |
| 9 | 北海道 当別町 | 11.073 | 34 | 東京都 福生市 | 10.036 |
| 10 | 北海道 帯広市 | 11.071 | 35 | 北海道 留萌市 | 10.026 |
| 11 | 北海道 小樽市 | 11.016 | 36 | 静岡県 清水町 | 10.022 |
| 12 | 東京都 清瀬市 | 10.950 | 37 | 東京都 羽村市 | 10.009 |
| 13 | 新潟県 見附市 | 10.881 | 38 | 埼玉県 幸手市 | 10.002 |
| 14 | 北海道 釧路市 | 10.695 | 39 | 東京都 東村山市 | 9.987 |
| 15 | 北海道 中標津町 | 10.688 | 40 | 神奈川県 二宮町 | 9.968 |
| 16 | 北海道 北広島市 | 10.626 | 41 | 長崎県 時津町 | 9.963 |
| 17 | 埼玉県 坂戸市 | 10.591 | 42 | 北海道 網走市 | 9.917 |
| 18 | 北海道 岩見沢市 | 10.589 | 43 | 奈良県 平群町 | 9.857 |
| 19 | 静岡県 伊東市 | 10.555 | 44 | 神奈川県 秦野市 | 9.843 |
| 20 | 長野県 軽井沢町 | 10.507 | 45 | 北海道 函館市 | 9.836 |
| 21 | 東京都 昭島市 | 10.499 | 46 | 北海道 恵庭市 | 9.819 |
| 22 | 北海道 苫小牧市 | 10.497 | 47 | 神奈川県 茅ヶ崎市 | 9.812 |
| 23 | 東京都 立川市 | 10.465 | 48 | 静岡県 沼津市 | 9.747 |
| 24 | 東京都 多摩市 | 10.437 | 49 | 群馬県 邑楽町 | 9.725 |
| 25 | 北海道 滝川市 | 10.406 | 50 | 兵庫県 播磨町 | 9.725 |

| 順位 | 市町村等名 | 上昇ポイント | 順位 | 市町村等名 | 上昇ポイント |
|----|-----------|--------|-----|-----------|--------|
| 51 | 大分県 別府市 | 9.713 | 76 | 福島県 福島市 | 9.320 |
| 52 | 北海道 芽室町 | 9.680 | 77 | 東京都 狛江市 | 9.303 |
| 53 | 北海道 音更町 | 9.641 | 78 | 神奈川県 藤沢市 | 9.295 |
| 54 | 北海道 伊達市 | 9.638 | 79 | 東京都 青梅市 | 9.277 |
| 55 | 北海道 登別市 | 9.638 | 80 | 北海道 紋別市 | 9.276 |
| 56 | 埼玉県 草加市 | 9.637 | 81 | 神奈川県 南足柄市 | 9.266 |
| 57 | 埼玉県 春日部市 | 9.588 | 82 | 神奈川県 横浜市 | 9.252 |
| 58 | 神奈川県 小田原市 | 9.578 | 83 | 北海道 北斗市 | 9.236 |
| 59 | 千葉県 八千代市 | 9.567 | 84 | 宮城県 大河原町 | 9.224 |
| 60 | 静岡県 静岡市 | 9.541 | 85 | 北海道 芦別市 | 9.203 |
| 61 | 群馬県 板倉町 | 9.530 | 86 | 北海道 名寄市 | 9.196 |
| 62 | 東京都 町田市 | 9.503 | 87 | 東京都 瑞穂町 | 9.169 |
| 63 | 大阪府 河内長野市 | 9.502 | 88 | 静岡県 三島市 | 9.168 |
| 64 | 福島県 会津美里町 | 9.501 | 89 | 埼玉県 所沢市 | 9.152 |
| 65 | 東京都 東大和市 | 9.486 | 90 | 福岡県 水巻町 | 9.145 |
| 66 | 千葉県 我孫子市 | 9.471 | 91 | 千葉県 鎌ヶ谷市 | 9.142 |
| 67 | 宮城県 多賀城市 | 9.470 | 92 | 沖縄県 那覇市 | 9.139 |
| 68 | 北海道 千歳市 | 9.449 | 93 | 青森県 青森市 | 9.130 |
| 69 | 埼玉県 北本市 | 9.431 | 94 | 埼玉県 上尾市 | 9.116 |
| 70 | 東京都 東久留米市 | 9.405 | 95 | 千葉県 松戸市 | 9.114 |
| 71 | 北海道 札幌市 | 9.398 | 96 | 埼玉県 桶川市 | 9.110 |
| 72 | 兵庫県 神戸市 | 9.383 | 97 | 京都府 向日市 | 9.109 |
| 73 | 宮城県 白石市 | 9.371 | 98 | 兵庫県 西宮市 | 9.096 |
| 74 | 兵庫県 稲美町 | 9.358 | 99 | 大阪府 藤井寺市 | 9.071 |
| 75 | 北海道 士別市 | 9.339 | 100 | 兵庫県 伊丹市 | 9.066 |

| | |
|----------|----|
| 東北圏の市町村等 | 7 |
| 東日本の市町村等 | 84 |
| 西日本の市町村等 | 16 |

① 空き家率の実績と予測 【予測(東北圏ランキング)】

東北圏の2043年予測 ワースト10

| No. | 市町村等名 | 2043年 予測(%) | 2018年 実績(%) |
|-----|----------|----------------|----------------|
| 1 | 秋田県 男鹿市 | 20.32 | 15.82 |
| 2 | 秋田県 三種町 | 19.58 | 13.43 |
| 3 | 新潟県 佐渡市 | 18.99 | 19.82 |
| 4 | 秋田県 北秋田市 | 18.96 | 13.27 |
| 5 | 秋田県 能代市 | 18.40 | 12.12 |
| 6 | 福島県 南会津町 | 18.17 | 13.46 |
| 7 | 秋田県 仙北市 | 17.96 | 11.57 |
| 8 | 秋田県 鹿角市 | 17.93 | 12.78 |
| 9 | 岩手県 洋野町 | 17.59 | 17.65 |
| 10 | 岩手県 南部町 | 17.51 | 13.04 |

東北圏の2043年予測 ベスト10

| No. | 市町村等名 | 2043年 予測(%) | 2018年 実績(%) |
|-----|---------|----------------|----------------|
| 1 | 宮城県 大和町 | 9.52 | 3.79 |
| 2 | 宮城県 富谷市 | 9.53 | 3.07 |
| 3 | 宮城県 名取市 | 10.12 | 4.39 |
| 4 | 宮城県 利府町 | 10.18 | 1.75 |
| 5 | 岩手県 矢巾町 | 10.36 | 5.23 |
| 6 | 山形県 東根市 | 10.50 | 3.71 |
| 7 | 岩手県 滝沢市 | 10.75 | 3.25 |
| 8 | 福島県 西郷村 | 11.12 | 4.94 |
| 9 | 宮城県 仙台市 | 11.15 | 2.78 |
| 10 | 山形県 天童市 | 11.17 | 3.47 |

① 空き家率の実績と予測 【政策の寄与度】

- 新築持家住宅の抑制や古い住宅の適切な除却促進といった施策を打つことによって、空き家率を低下させることが可能となることや、その定量的な影響度合いも示唆された

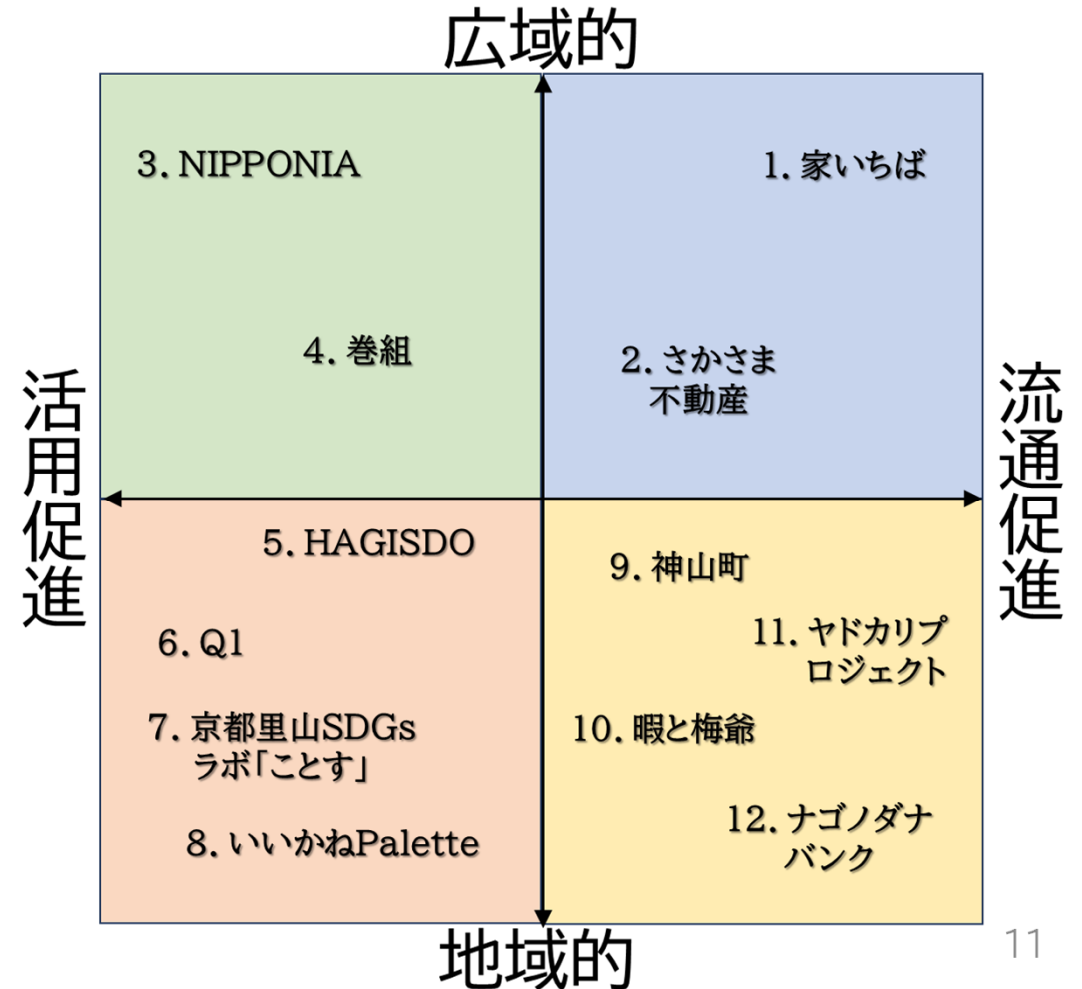
| | 平均値(%) | | | | 15%以上の市町村数 | | | |
|----------------|--------|------|------|------|------------|------|------|-----|
| | 全国 | 西日本 | 東日本 | 東北圏 | 全国 | 西日本 | 東日本 | 東北圏 |
| 2043年 予測 | 13.6 | 13.7 | 13.6 | 14.3 | 281 | 147 | 134 | 46 |
| 政策 シミュレーション | 10.0 | 10.2 | 9.9 | 10.4 | 39 | 25 | 14 | 1 |
| 政策による 変化 | -3.6 | -3.5 | -3.7 | -3.9 | -242 | -122 | -120 | -45 |

② 空き家等に宿る「物語性」【調査事例の選定】

- 空き家等の活用で地域活性化するには、民間主導の取り組みが重要
- 民間中心に次の基準で12の先進事例を選定し現地調査等を実施

事例選定の10の視点

| | |
|---|--------------------------------|
| ① | 地域活性化・地域づくり |
| ② | 移住・デュアルライフ促進による若者の呼び込み |
| ③ | インバウンドの促進 |
| ④ | 地域の魅力や地場産業をきっかけにした人の呼び込み |
| ⑤ | 官民共創によるアイデアやビジネスモデルの工夫による集客アップ |
| ⑥ | 市民の価値観・意識変化を促す |
| ⑦ | ストックの維持 |
| ⑧ | 空き家等に係るプレーヤーの増加 |
| ⑨ | 売り手と借り手をつなぐマッチングの仕掛け |
| ⑩ | ストックの掘り起こし |



② 空き家等に宿る「物語性」【象徴的な調査事例】

<Q1> ～過去の物語を共有する～

山形市と協働で、山形市中心部の歴史ある小学校の旧校舎をリノベーションし飲食店やアート系活動に活用したやまがたクリエイティブシティセンターQ1 を運営



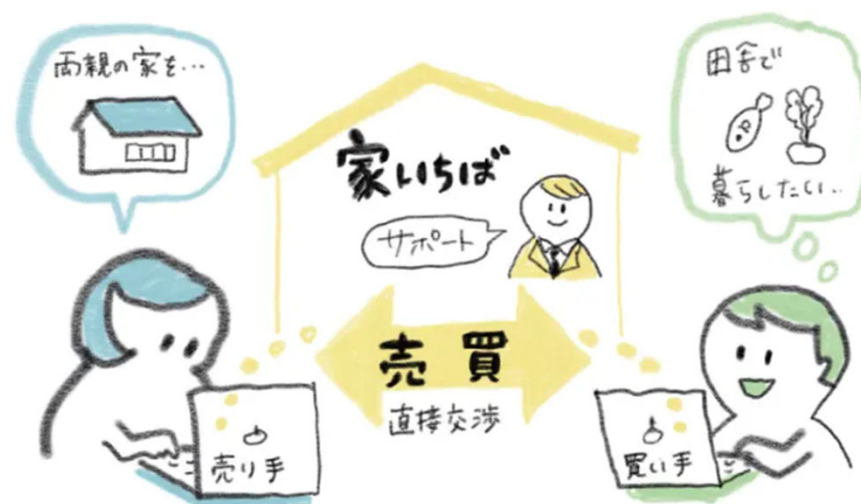
- 以前使われていたときの雰囲気維持
- 空き家等が持っている物語をつないで「古いこと」「誰かが使用していたこと」を価値に転換

② 空き家等に宿る「物語性」【象徴的な調査事例】

<家いちば> ～過去の物語を共有する～

不動産会社を介さない「セルフセル」方式等により運営会社のコストを抑え、所有者の思いに共感した買主が直接交渉するため、空き家の流通が促進

- 所有者が空き家の物語を記述する場を提供することで「共感」を醸成



空き家等の過去の物語を見える化し、購入希望者等が空き家等の価値を発見する仕組みやアクションにより、空き家等活用を促進している

② 空き家等に宿る「物語性」【象徴的な調査事例】

<さかさま不動産> ～未来の物語を共有する～

物件を借りて挑戦したいことがある人の想いを可視化して貸主を募集するサービス

さかさま不動産とは
About us

さかさま不動産は、
空き家で挑戦したい人の想いを可視化して
貸主を募集する不動産WEBサービスです。

不動産屋さんに理想の物件がない！そんなあなた！！
借りたい想いを大家さんに届けてみませんか？
あなたに貸したい人から連絡が来るかもしれません。



- 空き家所有者には、不特定多数に物件情報を公開したくないが、借り手次第では出しても良いと思う人が多い
- 活用者の人となりや活用目的を掲示することで、この態度を変容



空き家等の活用目的(=未来の物語)を見える化し、
空き家等所有者が空き家等の価値を発見することで、
所有者が空き家等を市場に出しやすくしている

② 空き家等に宿る「物語性」【象徴的な調査事例】

<ナゴノダナバンク(商店街オープン)>

～物語の登場人物を広げる～

名古屋市那古野地区で商店街の商業機能再生を図る「商店街オープン」の実施等を通じて空き店舗を活用



- まちづくりに関わりたいと考えている人の受け皿になっている

受け入れ態勢を構築する、地域のネットワークを活用する等により登場人物を増やしている

② 空き家等に宿る「物語性」【象徴的な調査事例】

<NIPPONIA> ～物語を地域に展開する～

面的・段階的なエリアマネジメントの下、歴史的価値を持つ空き家を宿や店舗に再生・活用するまちづくり事業を実施

- 分散型ホテルにすることで、宿泊者が地域とのつながりを持つことができ、より良い体験を提供



→ 地域とのコミュニケーションを促進したり、地域に拠点を置くことで、地域にも物語を広げ、より魅力的な事業にしている

② 空き家等に宿る「物語性」【象徴的な調査事例】

<HAGISO> ～物語の質を高める～

企画・設計・デザインから飲食店・宿泊施設の運営までを実施

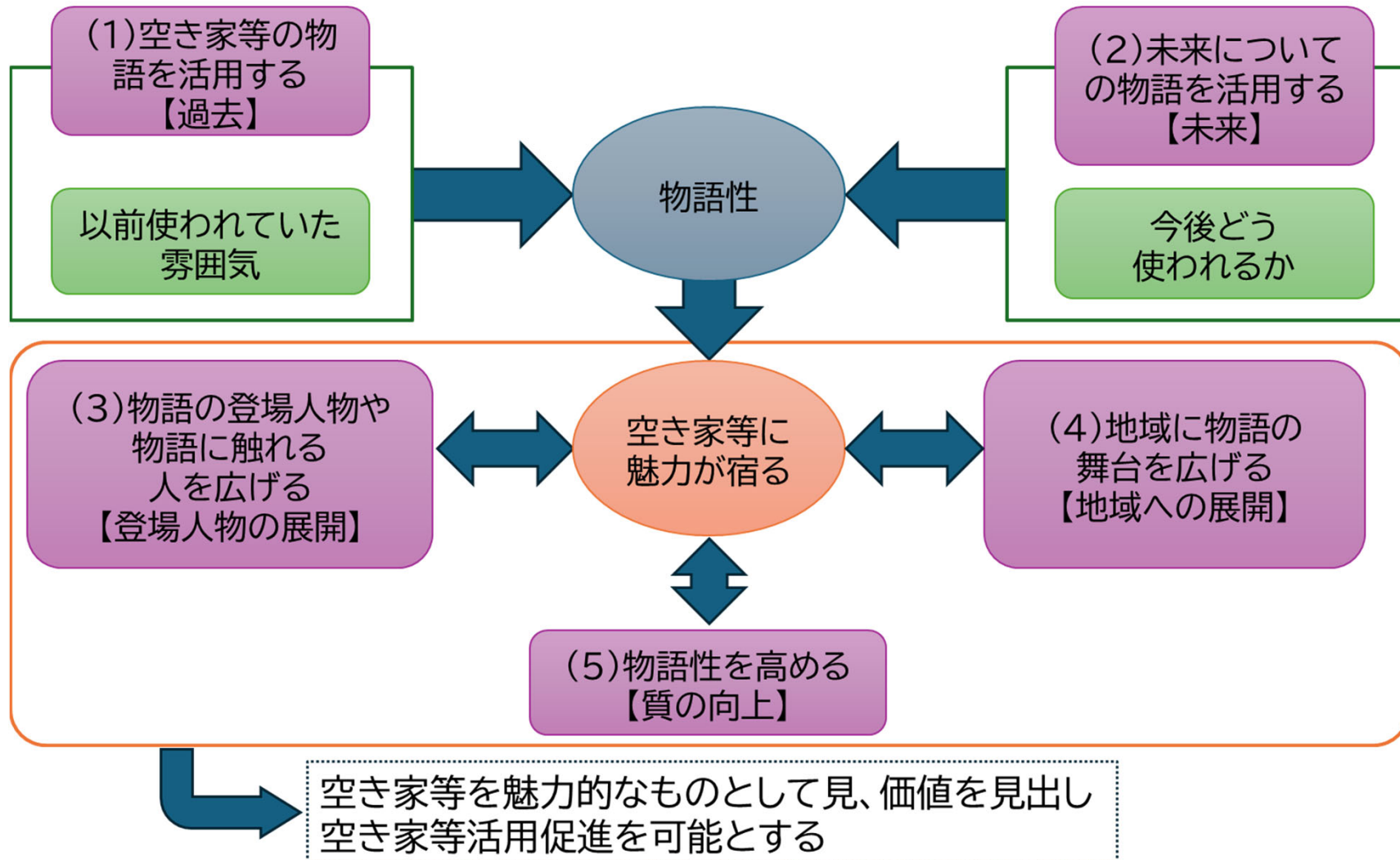
- 統一感のあるデザインでブランドを確立
- それぞれの物件のつながりを強め、物語性を強める



➡ コンセプトを明確化し、物語性のあるコンセプトを活用することで、物語性の質を高めている

② 空き家等に宿る「物語性」【分析】

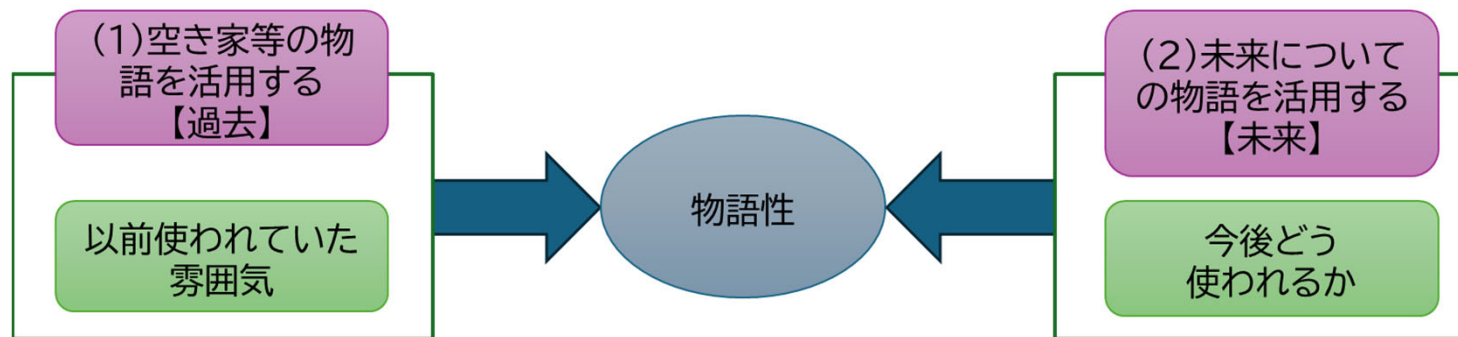
空き家等には「物語性」が宿っていて、その物語性を認識して広めることが、空き家等による地域活性化のエンジンになっている



③ 地域活性化への5つの提言【提言1】

空き家等所有者・購入希望者への的確に情報提供する

- 空き家等所有者に「どのような活用方法があるか」を具体的に説明し、空き家等に価値があるということを理解してもらう
- 購入希望者が空き家等の物語を知ることができるように見える化する



具体策

- ✓ 所有者が物件のストーリーを記述する場を提供することで共感を醸成
- ✓ 以前使われていたときの雰囲気を維持することで、空き家等が持っている物語をつなぎ、古いことや誰かが使用していたことを価値に転換
- ✓ 活用者の人となりや活用目的を掲示することで、空き家等所有者の態度変容を喚起
- ✓ 物件を使いたいという想いをコミュニケーションとして用いる
- ✓ 事業計画を策定のうえ、事業者を連れて所有者に話をしに行く

③ 地域活性化への5つの提言【提言2】

空き家等活用に関わるプレーヤー※1を増加させる

- 地域内外に関わらず、地域や空き家等活用に興味を持った人に参加してもらえるように、窓口になるようなイベントや受け皿となるような組織を作る
- 民間の力やDAO※2等の新しい仕組みを活用して地域と連携しプレーヤーを増加させる

※1 空き家所有者・空き家仲介者・空き家活用者等

※2 シェアハウス等において、入居や宿泊する権利、運営する権利等を販売し、購入者が共同運営等を行う分散型自律組織

(3)物語の登場人物や
物語に触れる
人を広げる
【登場人物の展開】

空き家等に
魅力が宿る

具体策

- ✓ まちづくりに関わりたいと考えている人の受け皿を作る
- ✓ 距離や立場等を越えたフラットなつながりを持つことが可能な仕組みを作る

③ 地域活性化への5つの提言【提言3】

空き家等の物語性を活かした東北圏らしい事業を展開する

- 東北圏に住む者たち自身が東北ローカルの物語性を再発見し、エリアの空き家等活用事業を展開する
- 地域に根差す組織と連携し、地域が主導権を握り活動する
- 行政における主要な人物が主体的に関わる
- プロジェクト単位での行政・事業者・住民の合意形成の場を創出(空家等対策の法定協議会を設置)する

(3)物語の登場人物や
物語に触れる
人を広げる
【登場人物の展開】

空き家等に
魅力が宿る

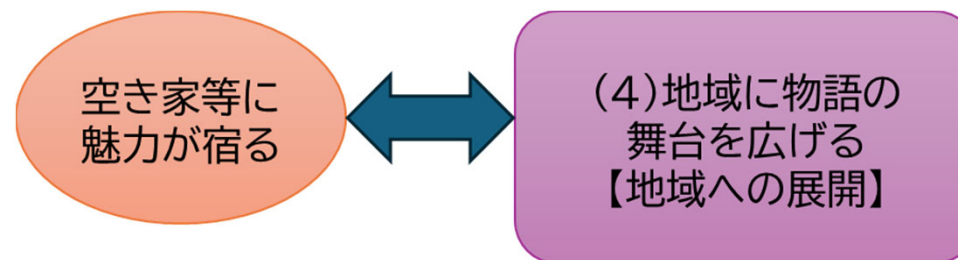
具体策

- ✓ 積極的な住民参加を促進する手法を採り、地域住民を物語の登場人物にする
- ✓ 廃校を高齢者介護施設に活用する
- ✓ 低迷した温泉街等の観光地や商店街の再生に空き家等を活用する

③ 地域活性化への5つの提言【提言4】

空き家等活用を地域に広げる

- 地域に既に存在する地場産業や他の空き家等活用事業と連携できるような空き家等活用を行うことで、来訪者に地域の魅力を知ってもらう
- 事業者自身も地域に根差し、最終的にはエリア全体の魅力向上を目指す



具体策

- ✓ 分散型ホテルを展開し、宿泊者が地域とのつながりを持つことができるようにし、より良い体験を提供する
- ✓ 特定の地域において取り組みを続けていくことによって、エリアに広がりを持った物語を作る

③ 地域活性化への5つの提言【提言5】

空き家等の物語が価値になることを広く周知する

- 物語の存在が価値になることを広く理解してもらう
- 住宅や店舗等の建物は次の世代に使い継ぐものであるという意識へ転換する

具体策

- ✓ 統一感のあるデザインで、それぞれの物件のつながりを強め、物語性を強める
- ✓ 住み継いでいくという仕組みを提案し物語を作る
- ✓ SDGsの文化的教育等、目的を明確化したうえで、地元の自然や農林産業を物語化する
- ✓ 空き家等の活用に芸術を利用する
- ✓ 空き家の解体で生じた部材を他の物件や家具等に再利用して物語をつなぎ、解体することの後ろめたさを解消し、適切な解体を促進するというような活用方法も考えられる

空き家等に
魅力が宿る



(5) 物語性を高める
【質の向上】

2023年度事業報告会

2024年3月21日(木)

公益財団法人

東北活性化研究センター

主任研究員 加藤 雄一郎

〒980-0021

仙台市青葉区中央2丁目9番10号セントレ東北9F

TEL:022-222-3394

FAX:022-222-3395

E-mail: y-kato@kasseiken.jp

報告書は当センターHPにて4月頭頃公表予定



公益財団法人

東北活性化研究センター

<https://www.kasseiken.jp/>

