研究論文

空き家活用による地域経済活性化の可能性
－倉敷市を事例として－

楊　銘　(岡山理科大学大学院マネジメント研究科)
高橋　良平*　(岡山理科大学経営学部)

要約:

本論文は、倉敷市の空き家活用を通じた地域経済活性化の可能性を探ることを目的とする。空き家の増加が地域経済に与える悪影響に着目し、Porter(1990)のダイヤモンドモデルとPEST モデルを用いて、倉敷市の経済条件や競争力を分析する。美観地区の成功事例を参考に、空き家の活用、地域連携による共創の重要性、さらには政策提案を行い、今後の地域経済活性化に実現する可能性を示す。

キーワード:

空き家活用，地域経済活性化，倉敷市美観地区，Porter のダイヤモンドモデル

1.　はじめに

総務省統計局（2023b）によると、都市部への人口集中と地方の人口減少は日本の顕著な課題の 1 つであり、特に東京圏では依然として転入超過が続いていることが指摘されている。また、大阪圏や名古屋圏でも転入超過が見られるものの、地方圏では人口流出が進行しており、地域間の経済格差は拡大しているとも報告されている。このような人口動態の変化は、地方経済の活力を低下させ、地元の産業基盤の脆弱化や社会インフラの持続可能性に大きな影響を与えていると考えられる。

さらに、空き家問題もまた、地方都市を中心に深刻化している。総務省統計局(2023a)の報告によると、2023 年 10 月時点で、日本の総住宅数は 6502 万戸に達し過去最多を記録しているが、そのうち空き家は 900 万戸に上り、2018 年から 51 万戸増加している。空き家率は 13.8%に達し、30 年間で倍増している状況が指摘されている。このような空き家の増加は、

* 責任著者：r-takahashi@ous.ac.jp

地方自治体の財政負担を一層増大させる要因となっており、所有者の経済的負担や管理不全による社会問題も深刻化している。例えば、空き家が放置されることで地域の景観や治安が悪化するほか、災害時の安全リスクも増大する。また、総務省統計局(2023a)によれば、空き家の多くは流通市場に投入されることなく、遊休資産として地域経済に負の影響を与えていることが指摘されている。

このような社会的課題を抱える中で、倉敷市美観地区は、持続可能な地域発展を目指す上で重要なケーススタディとなる。美観地区は、観光資源として全国的に知られると同時に、人口減少や空き家増加といった課題にも直面している。しかし、美観地区ではこれらの課題を解決するために独自の取り組みが行われており、地域資源の活用を通じて地域経済の持続可能性を高める努力がなされている。

具体的には、空き家を観光拠点や地域コミュニティの交流拠点として活用する事例が増えており、これが地域経済の活性化につながっている。例えば、歴史的価値のある建物を修復してカフェやゲストハウスとして再利用することで、地域に新たな雇用を生み出し、観光客の滞在時間の延長にも寄与している。また、地元の住民や企業、自治体が協力して空き家活用に取り組むことで、地域コミュニティの結束が強化され、住民間の連携も進んでいる。このような成功事例は、他の地方都市にも応用可能なモデルケースとして注目されている。

倉敷市美観地区のような成功事例を分析することで、地方都市の空き家問題の解決策を探ることは、単に一地域の課題解決にとどまらず、日本全体の持続可能な発展に資する可能性がある。本研究は、美観地区の取り組みを参照しつつ、空き家活用がどのように地域経済の再生や持続可能性に寄与するのかを理論的・実証的に解明することを目的としている。また、空き家活用における政策の役割、住民の意識変革、そして産業間の連携促進といった観点から、具体的な課題と解決策を探求する。これにより、倉敷市美観地区をモデルとして、他の地域にも展開可能な実践的な指針を提示することを目指す。

このような研究は、人口減少と少子高齢化が進む中で、地方都市が抱える課題を多面的に捉え、その解決に向けた実践的な方策を模索するものである。特に、空き家活用という視点から、地方資源の持続可能な利用と地域コミュニティの再構築を目指す取り組みは、地域経済の活性化にとどまらず、社会的包摂や環境保全といった広範な意義を持つ。また、こうした取り組みが成功した場合、日本国内の他地域はもちろん、同様の課題に直面する他国にも応用可能なモデルを提供することが期待できる。

本研究では、地域の持続可能な発展を実現するための枠組みとして、Porter のダイヤモン

ド理論モデル(Porter，1990)を活用する。Porter のこの理論は地域経済や産業発展の分析に適用され、各要素がどのように相互に影響を与え、競争力を高めるかを体系的に検討するための有力なツールとして位置付けられる。

また、本研究では、社会経済的外部環境を包括的に評価するために PEST 分析モデルも併用する。このモデルは、「政治的要因(Political)」、「済経的要因(Economic)」、「社会的要因(Social)」、および「技術的要因(Technological)」という 4 つの視点から外部環境を分析する枠組みであり、地域経済活動に影響を及ぼす外部要因を明らかにするのに有効である。(Johnson & Scholes，1984)これら 2 つの理論モデルを組み合わせることで、地域の持続可能な発展を促進するための具体的な施策を体系的に提案することが可能となる。

さらに、美観地区の事例を分析する際には、ダイヤモンド理論における地域資源の統合、産業連携、および需要喚起の観点から、空き家活用が地域経済に及ぼす影響を多角的に検討する。同時に、PEST モデルを活用して、政策環境や技術進化がどのように地域の発展に寄与するかを考察することで、理論と実践の架け橋を築くことを目指す。

2. 研究目的

2.1. 問題意識

本研究では、倉敷市美観地区の空き家活用が地域経済の活性化に与える影響を明らかにするとともに、空き家増加などの課題を解決するための実際的な対策を提案することを目的としている。そのため、まず空き家増加の現状とその影響を把握し、次に地域資源と産業間の関係、政策支援の役割、そして観光資源化の可能性について検討する必要がある。本研究では、これら 4 つの視点から問題意識を整理し、相互の関係を考察する。

1. 地方都市における空き家増加の課題とその影響

日本の地方都市では、人口減少と高齢化に伴い空き家が急増し、地域社会や経済に深刻な影響を与えている。空き家は放置されることで、景観の悪化や治安の悪化、災害時の危険性を招くだけでなく、地方自治体の財政や社会基盤への負担を増大させている。一方で、倉敷市美観地区は、こうした課題に対し空き家を観光拠点やコミュニティスペースとして活用することで、地域経済を再生させた成功事例を示している。本研究では、美観地区の成功要因を検討し、他地域への応用可能性を明らかにする。

2. 地域資源と産業間連携の競争力強化の必要性

地域資源の有効活用と産業間連携の促進は、地域経済の競争力向上に欠かせない。特に倉敷市美観地区では、歴史的建築物や観光資源が地域資源として統合され、関連産業との連携が強化された結果、空き家が新たな価値を生む拠点へと変貌を遂げた。この成功を踏まえ、porter のダイヤモンドモデルを活用して、地域資源の統合が競争力向上にどのように寄与したかを体系的に分析し、他地域への指針を提案する必要がある。

3. 政策支援と住民意識改革の相互作用

空き家活用の成功には、自治体の政策支援と住民意識の変革が重要である。倉敷市美観地区では、地方自治体が補助制度や規制を通じて政策的支援を提供し、住民や地元企業が協力して課題解決に取り組んだ結果、空き家の利活用が進展した。このような政策と住民意識の相互作用を明確にするため、PEST 分析を活用し、政策的支援が空き家活用の推進にどのように影響したかを解明する必要がある。

4. 観光資源化による持続可能な発展の可能性

倉敷市の美観地区では、空き家を観光資源として再利用することで、地域経済の活性化と持続可能な発展を実現している。具体的には、歴史的建築物をカフェやゲストハウスとして活用する取り組みが雇用創出や観光需要の増加をもたらし、地域の魅力を高めている。本研究では、この成功事例を基に、空き家観光資源化が地域社会に与える具体的な経済的・社会的効果を検証し、他地域における展開可能性を探る。

これら 4 つの問題意識は相互に関連しており、空き家問題の現状を把握し、その解決策としての産業連携の必要性を明確にし、産業連携を実現するための政策支援と住民の意識改革を検討し、具体的な活用方法の一例として観光資源化を分析するという流れで本研究を進める。

2.2. 目的

本研究は、倉敷市美観地区における空き家活用の成功事例を分析し、地方都市が直面する人口減少や空き家増加といった課題への実践的な解決策を提案することを目的とする。まず、空き家の増加が地域経済に与える影響を明らかにし、その解決策として地域資源の統合と産業間連携の重要性を検討する。さらに、政策支援と住民意識が空き家活用に与える影響

を分析し、観光資源としての活用が地域の持続的発展にどのように寄与するかを考察する。そのために、Porter のダイヤモンドモデルを用いて経済競争力の強化を、PEST 分析を通じて政策支援や住民意識の影響を評価し、空き家の観光活用がもたらす経済的・社会的効果を検証する。本研究は、こうした理論と実践を融合させ、他の地方都市にも応用可能なモデルを提示することで、地域経済の活性化と持続可能な発展に貢献することを目指す。

3. 先行研究

本章では、Porter のダイヤモンドモデルと PEST 分析の先行研究、および倉敷市美観地区の空き家活用に関連する研究を整理する。ダイヤモンドモデルは地域産業や経済の競争力向上に適用可能であり、PEST 分析は外部環境の影響を評価する補完的手法として活用されている。倉敷市美観地区に関する研究では、空き家対策や観光資源化が地域経済に与える影響が分析されているが、統合的な視点での研究は少ない。本研究は、これらの知見を統合し、倉敷市美観地区の競争力強化に向けた包括的な視点を提示する。

3.1. Porter のダイヤモンド理論モデルの視点

ポーターのダイヤモンドモデルは、地域産業の競争力向上に関する分析に広く適用されている。Fujita & Thisse（2017）や山本（2019）は、このモデルが産業集積やイノベーション促進に有効であると指摘している。平田（2010）は、地域イノベーション・システム（RIS）における企業、研究機関、政府間の連携の重要性を強調し、近藤（2009）は資金供給の適切な仕組みがクラスターの競争力向上に不可欠であることを示した。また、大木（2009）は、地域資源や人材の活用、発展したインフラ、顧客層の成熟が競争優位性の要因であると述べている。以上の先行研究を踏まえると、ポーターのダイヤモンドモデルは産業集積やイノベーションの促進、地域イノベーション・システム（RIS）における連携、資金供給の仕組み、地域資源や人材の活用など、地域レベルの競争力向上にも適用可能であることが示唆される。本研究では、このモデルを国家レベルではなく市の競争優位性分析に応用しており、その妥当性については、先行研究の知見を基に地域レベルへの適用可能性を詳しく説明する必要がある。

ポーターのダイヤモンドモデル（Porter, 1990）に基づき、空き家問題に関連する先行研究を整理すると、地域経済の競争力に影響を与える主要な要因として「生産要素条件」「需要条件」「関連・支援産業」「企業戦略と競争」の 4 つの視点が重要である。

生産要素条件に関して、山本・中園（2013）は、改修補助が住宅の物理的条件を改善し、地域住民の回帰を促すと指摘し、一方で篠部・宮地（2012）は解体補助が有効であるが財政負担が課題であると述べている。また、馬場・樋野（2018）は、古い建物ほど空き家になりやすいことを明らかにし、物理的条件の影響を強調している。これらの研究を統合すると、空き家問題には「改修による活用促進」と「解体によるリスク回避」のバランスが求められることが分かる。特に、改修による活用と解体による撤去のどちらがより地域の競争力に貢献するかは、自治体の財政状況や地域の特性によって異なるため、両者の適切なバランスを検討する必要がある。

需要条件では、室田（2019）が住宅の継承手続きの複雑さが空き家放置の原因であると指摘し、齊藤（2014）は需要刺激政策が若年家庭の移住や空き家市場の活性化に寄与すると述べる。また、室田（2014）はシェアリングエコノミーの活用が都市部と地方の住宅供給ギャップを埋める可能性を示している。これらの研究を総合すると、「政策支援」と「市場活性化」の両面から需要を喚起する必要があることが示唆される。さらに、これらの需要喚起策が生産要素条件とどのように相互作用するかが重要であり、例えば改修補助が需要喚起を促し、需要の拡大がさらなる改修投資を生み出す可能性がある。

関連・支援産業について、加藤（2009）は、地方政府がダイヤモンドモデルを活用し、企業・地域社会と協力して空き家を機能的な空間に転換することが重要だと述べる。室田（2015）はドイツの成功事例を紹介し、企業の積極的参画が鍵であると指摘している。これらの研究を踏まえると、自治体支援だけでなく、民間企業や地域コミュニティとの連携が空き家活用の持続性を高めることが分かる。さらに、支援産業の発展が需要条件にも影響を及ぼし、例えば、観光業の活性化が地域の空き家の需要を高めるとともに、改修や活用のための投資を促す可能性がある。

企業戦略と競争の観点では、冨永・姥浦（2013）が、条例設計が空き家の安全性向上と地域経済発展の両方に寄与すると述べ、立神ら（2019）は自治体の協力を通じた持続可能な資産化戦略を分析している。また、室田（2015）は、コワーキングスペースなどの新用途への転換が地域経済の活性化につながることを示している。これらの研究から、空き家の経済的活用には「自治体の制度設計」と「企業戦略の最適化」が不可欠であることが分かる。さらに、企業戦略が関連・支援産業の発展を促し、それが需要条件や生産要素条件の改善につながるという相互作用も考えられる。

以上を踏まえ、本研究では倉敷市美観地区を事例として、ダイヤモンドモデルの 4 要素が

どのように相互作用し、地域競争力の向上に寄与するかを分析する。先行研究が示す個別の視点を統合し、改修・解体のバランス、政策と市場の相互作用、支援産業の役割、自治体と企業の協力といった包括的な枠組みで検討を行う点に本研究の独自性がある。特に、これらの要素が相互に影響し合う構造を明確にし、それぞれの要素の強化がどのように地域の競争力につながるかを明らかにすることを目的とする。

3.2 PEST モデルの視点

PEST 分析は、地域経済への外部環境の影響を評価する手法であり、特に観光業や地方産業の発展において有用である。政治的要因（政策・規制）、経済的要因（財政支援・市場動向）、社会的要因（人口動態・観光客の動向）、技術的要因（スマート技術・IT インフラ）を総合的に分析することで、地域の持続可能な発展の方向性を検討できる。Evans et al.（2003）は、PEST 分析を観光産業の戦略管理に応用し、政府の観光政策、社会的トレンドの変化、技術革新が市場の成長に与える影響を分析している。倉敷市美観地区では、PEST 分析のように伝統的街並みの保護と観光開発のバランスを取りながら、歴史的建築物の再利用が進められている。

政策に関する法令や条例は、空き家管理の基盤を形成する。篠部・占部（2014）は地方条例が住民の責任感を高め、住宅所有者の管理責任を強化することを示し、一方で冨永・姥浦（2013）は地方政府と社会資本の協力が政策実施を最適化すると指摘している。これらを統合すると、空き家政策の成功には法的規制の整備と行政・住民の協力の両輪が不可欠であると考えられる。本研究では、美観地区における政策支援の成功要因を分析し、法制度と民間協力の相互作用を明らかにする。

また、資金配分と経済的インセンティブも重要な要素である。篠部・宮地（2012）は中央・地方の財政協力が地方政府の資金圧力を緩和することを示し、室田（2015）は税制や補助メカニズムが個人・企業の空き家改修を促進した事例を紹介している。これらを統合すると、財政支援のみならず、インセンティブを活用した政策設計が鍵となると考えられる。本研究では、美観地区における経済的施策が空き家再生に与える影響を検討する。

さらに、住民の意識向上と地域社会の参加が不可欠である。崔ら（2023）は啓発活動が住民の認識向上に寄与するとし、馬場・樋野（2018）は管理責任の欠如が住宅放置の主因であると指摘、地域社会の協力が参加度向上につながると提案している。これらを統合すると、住民意識の向上とコミュニティの関与が政策の効果を高めると考えられる。本研究では、美

観地区における住民の取り組みを分析し、社会的要因の役割を明確にする。

さらに、技術の活用も新たな解決策を提供する。馬場・樋野（2018）はデータ分析による空き家分布予測の有効性を示し、加藤（2009）は IoT 技術の活用が管理コスト削減と効率向上につながると指摘している。これらを統合すると、デジタル技術が空き家管理の効率化に貢献する可能性が示唆される。本研究では、美観地区のスマート技術導入事例を分析し、技術的要因が空き家再生に果たす役割を明らかにする。

このように、政治的要因・経済的要因・社会的要因・技術的要因の各側面は相互に関係しながら空き家管理の成功を左右する。本研究では、美観地区を対象に、これらの要素の相互作用を具体的に検証し、総合的な解決策を提案する。

3.3 倉敷市美観地区の先行研究

3.3.1 事例紹介：倉敷市美観地区における空き家活用

倉敷市美観地区は、歴史的建築物と観光資源を活かしながら、空き家の利活用が積極的に進められている。『倉敷市空家等対策計画』(倉敷市, 2023) により、改修補助や除却補助が導入され、地域の景観維持と経済活性化に寄与している。また、高梁川流域空き家対策事業では、財政的支援を通じた空き家改修が進められ、地域経済基盤の強化が図られている (倉敷市, 2025)。

観光需要の高まりを背景に、空き家の活用方法としてカフェ、ゲストハウス、ギャラリーなどへの転用が進められている。「倉敷物語館周辺整備事業」では、空き店舗や空き地の活用を通じ、観光価値の向上が目指されている (倉敷まちづくり株式会社, 2024)。また、「倉敷市町家保存プロジェクト」では、町家の保存・再利用を促進し、観光業、建設業、飲食業など多業種との連携が強化されている (倉敷町家トラスト, 2023)。

さらに、自治体と地元企業の協力による独自の空き家活用戦略が展開されており、条例に基づく空き家管理フレームワークが地域資源の有効活用を後押ししている。空き家を活用したカフェや工房の運営により、観光価値の向上と地域経済の活性化が同時に図られている。

3.3.2 先行研究の整理

先行研究では、美観地区の空き家活用が地域経済活性化に貢献していることが指摘されている (猪池, 2013)。十代 (2011) は観光地ライフサイクル理論を用い、空き家活用の持続可能性を分析し、土田 (2008) は街並み保存と住民意識の変化を考察している。さらに、武

田 (2022) は新型コロナウイルスの影響下での観光客減少と空き家活用の関連性を分析し、観光資源としての柔軟な活用が地域回復力を高める可能性を示している。

これらの研究を総合すると、空き家活用は単なる住宅問題の解決にとどまらず、観光資源の開発や地域経済の発展と密接に関連している。倉敷市美観地区の空き家活用は、観光業や地域経済の活性化に直接的に貢献していると同時に、住民意識や政策的枠組みがその成功に不可欠であることが先行研究から確認されている。空き家活用が地域競争力向上に寄与する要因として、観光資源としての活用、政策支援、住民の意識変化が重要であり、本研究はそれらの相互作用を明らかにすることを目指している。

4. 調査について

4.1. 調査概要

本研究は、Porter のダイヤモンド理論モデルに基づき、倉敷市美観地区の居住者および観光客を対象に、個人の意識と社会的要因が「空き家の活用」に与える影響を調査することを目的としている。「空き家活用に関する意識調査」は美観地区の観光客や地域住民を対象に実施した。具体的には、調査員が現地で無作為に観光客および住民に声をかけ、アンケート調査への協力を依頼した。回答者はその場で QR コードを読み取って WEB アンケートにアクセスし、スマートフォンやタブレットを使用してオンラインで回答を記入する方式を採用した。インターネット環境のない場合には、紙面で回答し、後日 WEB システムへ入力する方法も併用した。以下の詳細なデータを収集した。

- 調査地域：倉敷市美観地区
- 調査対象者：美観地区の居住者および観光客
- 調査方法：街頭アンケート調査
- 調査期間：2024 年 11 月 3 日、12 月 1 日
- 回収件数：68 件

4.2. 調査項目

本調査では、基本属性情報（性別、年齢、職業、居住地など）を把握するとともに、空き家に関する意識と利用状況（空き家活用施設の利用経験や関心度）、政策の認知度と支援への期待（自治体や企業の主導の必要性、税制優遇の重要性）、観光資源化に対する意識（空き家の再生による地域活性化や雇用創出への影響）、および地域社会との関係性（住民参加

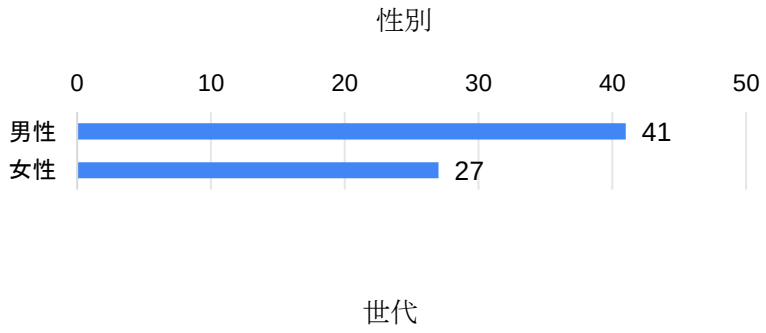
意識や地域産業との連携の可能性）を総合的に分析することを目的とした設問を設計した。アンケート項目の選択および数値化の方法として、リッカート尺度（5 点尺度：1＝全くそう思わない、2＝あまりそう思わない、3＝どちらとも言えない、4＝ややそう思う、5＝そう思う）を用いて、回答者の意識や意向を定量的に評価した。

4.3.調査結果

回答者の属性は図 1 のとおり、男性 41 名、女性 27 名であった。調査結果によると、単身世帯が最も多く 23 人を占め、配偶者と同居する世帯が 18 人、親世代と同居する世帯が 12 人と続いていた。また、年齢層では 20 代が最多で 30 人、次いで 30 代が 21 人、40 代が 10 人、50 代が 6 人、60 代が 1 人と、若年層(20 代・30 代)が全体の大半を占めていることがわかる。全体的に、若い世代と単身世帯が調査対象の中心であることが特徴的であった。

4.3.1 空き家活用と地域課題に関する相関性分析

地方都市における空き家増加の課題について、治安悪化、景観の悪化、財政負担の増大が挙げられるが、関連性分析の結果、空き家活用の成功には特に景観の改善と経済的効果が重要であることが示された。景観の改善は地域の魅力向上に直結し(相関係数 r = 0.770)、さらに雇用創出を含む経済的恩恵とも強く関連していた(r=0.847)。一方、治安の影響は限定的であり(r=0.246)、政策的な補完策としての位置付けが適切であると考えられる。この結果は、倉敷市美観地区の成功事例とも一致し、空き家の観光資源化や商業施設への転換が地域経済の再生を促進する可能性を示している。したがって、空き家対策には景観改善と経済活性化を中心とした政策を推進しつつ、住民の関与と財政支援を組み合わせた包括的なアプローチが求められる。



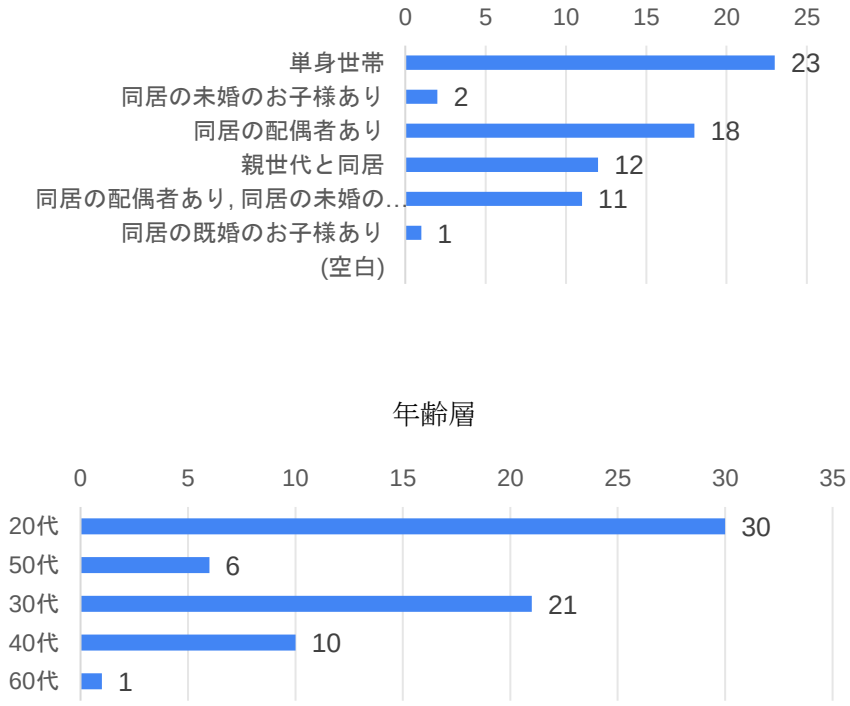


図 1　回答者属性

出所：筆者作成

4.3.2 空き家活用における地域活性化の回帰分析と相関性分析

この回帰分析では、[地域活性化に役立つ]を従属変数(y)とし、[土地の価格が比較的安い(X1)]、[近隣に商業施設などが多い(X2)]、[観光に活用できる(X3)]、[行政が主導すべきだ(X4)]、[活動への住民参加に関心がある(X5)]の 5 つを独立変数として分析を行った(式 1)。これらの変数の選定は、既存研究の知見と本研究の目的に基づき、空き家活用が地域経済に及ぼす影響を多角的に評価するためである。また、分析の結果、観光開発の潜在力が地域活性化に最も強い正の影響を及ぼすことが示された(回帰係数：0.5384, $p < 0.001$)。空き家を観光資源として活用することが、地域経済の成長に寄与することが示唆された。また、政策支援も地域活性化に有意な影響を及ぼしており(回帰係数：0.2219, $p = 0.019$)、地方自治体の取り組みが重要である。一方、土地価格の高さは抑制的な影響を与えており(回帰係数：-0.4108, $p = 0.061$)、税制優遇や補助金制度の必要性が示唆される。これらの結果は、美観地区の成功事例とも一致している。ただし、本研究の回帰分析では、X4 は「政策支援の強弱」ではなく、「住民が政策支援をどの程度求めているか」を示す主観的指標である。そのため、X4 の正の回帰係数を「政策支援の効果」と解釈することは慎重に行う必要がある。しかし、住民が

行政主導の必要性を認識していることは、政策の重要性を示しており、今後の政策設計において行政の役割を強化する意義がある。

今後の研究では、財政支出額、補助金利用率、行政主導のプロジェクト数などの具体的指標を導入し、より客観的な分析を行うことが求められる。

$$y = \beta_0 + \beta_1 x_1 + \beta_2 x_2 + \beta_3 x_3 + \beta_4 x_4 + \beta_5 x_5 + e \qquad \text{式 1}$$

表 1 回帰分析の結果

変数	回帰係数 (β)	標準誤差	t 値 (t)	p 値 (p)	95% 信頼区間（下限）	95% 信頼区間（下限）
定数項	2.1197	0.896	2.365	0.021	0.328	3.911
x1	-0.4108	0.216	-1.905	0.061	-0.842	0.020
x2	0.2393	0.145	1.650	0.104	-0.051	0.529
x3	0.5384	0.116	4.654	0.000	0.307	0.770
x4	0.2219	0.092	2.406	0.019	0.038	0.406
x5	-0.0348	0.151	-0.230	0.819	-0.337	0.267

出所：筆者作成

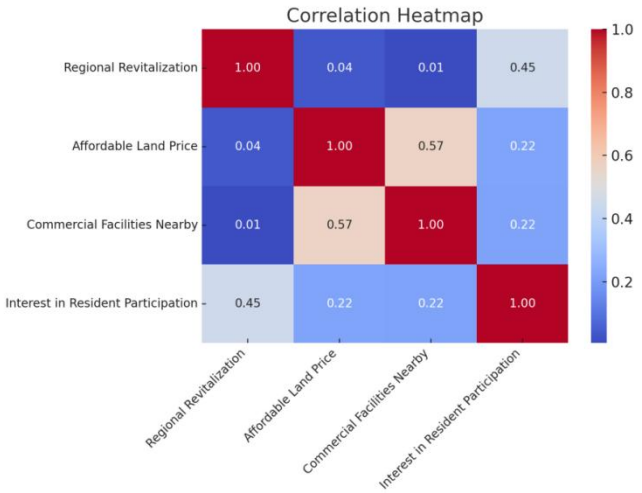


図 2 空き家資源の地域活性化への影響を示す要因の相関性ヒートマップ

出所：筆者作成

図 2 の相関分析の結果では、地域活性化に最も関連性がある要因として「活動への住民参加に関心がある(Interest in Resident Participation)」(相関係数$r = 0.450$)が挙げられた。これは、地域資源の整合や産業間連携を促進するためには、住民の積極的な参加が重要であ

ることを示している。一方、「土地の価格が比較的安い(Affordable Land Price)」(r = 0.037)や「近隣に商業施設などが多い(Commercial Facilities Nearby)」(r = 0.006)は地域活性化に直接的な影響を与える要因としては関連性が弱いことが確認された。また、「土地の価格が比較的安い(Affordable Land Price)」と「近隣に商業施設などが多い(Commercial Facilities Nearby)」(r=0.567)には中程度の正の相関があり、低価格な土地が比較的商業施設が整備されたエリアに存在する可能性を示唆している。これらの結果は、住民の参加を促進する政策や、低価格な土地と商業施設の整備を連動させた資源整合の取り組みが、地域活性化における競争力強化に寄与することを示している。

4.3.3 政策支援と住民参加意欲の相関性分析

続いて、「行政が主導すべきだ」(政策支援)と「活動への住民参加に関心がある」の 2 つの変数の相関を分析した。その結果、2 つの変数間の相関係数 0.50 であり、政策支援が住民の参加意欲に一定の促進効果を持つことが示された(図 3)。ただし、中程度の相関であるため、政策支援以外にも住民の参加意欲に影響を与える要因が存在すると考えられる。

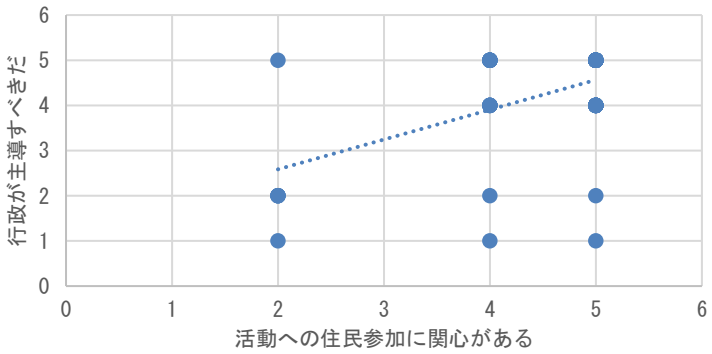


図 3 「行政が主導すべきだ」と「活動への住民参加に関心がある」との相関

出所：筆者作成

この結果を踏まえ、政策支援の可視化や具体化を強化し、住民に政策のメリットを伝えることが重要であると考えられる。また、住民が主体的に参加できる仕組みや多様な活動の場を提供し、政策と住民参加の相互作用をさらに高めることが求められる。これにより、政策支援と住民参加の良好な循環が生まれ、空き家活用の実現可能性が向上すると期待される。

続いて、「行政が主導すべきだ」と「税金の支出は必要だ」の関係を調べたところ、相関

係数は 0.52 であった(図 4)。これは、住民が行政主導の政策を支持する際、税金の合理的な分配を重視していることを示している。一方、「税金の支出は必要だ」と「活動への住民参加に関心がある」の相関係数は 0.34 と低く、税金支出が直接的に住民参加意欲を高めていないことが分かる。

政府は税金の透明性を高め、その成果を住民に還元する仕組みを構築し、参加意欲を喚起するための補助金や税制優遇を活用すべきだと考えられる。これにより、政策支持と住民参加の相互作用を強化し、空き家活用の成功を目指すことが可能になる。

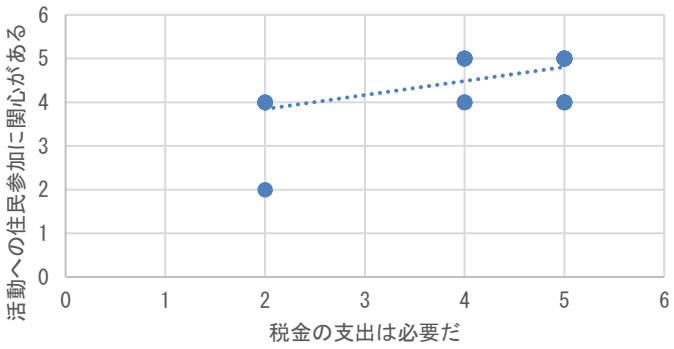


図 4 「活動への住民参加に関心がある」と「税金の支出は必要だ」との相関性

出所：筆者作成

5. おわりに

5.1. 本研究のまとめ

本研究では、倉敷市美観地区の空き家活用が地域経済の活性化に与える影響を明らかにし、効果的な活用方法を検討した。その結果、空き家活用の成功には地方都市における空き家問題の現状と課題の把握、地域資源の統合と産業間連携の必要性、政策支援と住民参加の重要性、観光資源化の潜在的な経済効果、多様なニーズに対応した政策設計の必要性 の 5 つの視点が重要であることが示された。

この 5 つの視点は相互に関連しており、以下のような関係性を持つ。まず 「地方都市における空き家問題の現状と課題」 を整理し、その解決策として 「地域資源の統合と産業間連携」 の必要性が浮かび上がった。その実現には 「政策支援と住民参加」 が不可欠であり、特に 「観光資源化」 による潜在的な経済的波及効果が有効な手段となる。さらに、これらの施策を持続可能な形で推進するためには、「多様なニーズに対応した政策設計」 が

求められる。以下に、それぞれの要素について具体的にまとめる。

5.1.1 地方都市における空き家問題の現状と課題

調査結果によると、空き家問題は地方経済や社会に対して景観の悪化、治安の低下、財政負担の増加などの負の影響を及ぼしている。特に、景観の改善や経済活性化において、空き家の効果的な活用は重要な可能性を秘めており、倉敷市美観地区の成功事例がその実現性を証明している。

5.1.2 地域資源の統合と産業間連携の必要性

調査では、空き家資源の有効活用が地域内の資源統合や関連産業間の連携促進にとって不可欠であることが示された。例えば、空き家を観光施設(カフェや宿泊施設など)に転用することで、景観の改善だけでなく観光客や投資を誘致し、地方経済に新たな活力をもたらしている。このような産業間の連携が地域経済における新たな価値創出の鍵となっている。

5.1.3 政策支援と住民参加の重要性

調査結果によれば、政策支援(税制優遇や補助金など)と住民の積極的な参加が、空き家活用の成功における重要な推進力であることが明らかになった。回帰分析の結果からも、政策と住民参加が相互に影響し合い、成功を後押ししていることが確認された。しかしながら、住民の参加意欲を高めるには、政策の透明性や目に見える成果が必要であることが指摘されている。

5.1.4 観光資源化の潜在的な経済効果

調査データは、空き家の観光資源化が地方経済への寄与において最も大きな効果を持つことを示している。特に、観光客の誘致、滞在時間の延長、消費増加に寄与しており、観光開発の潜在力を持つ空き家を優先的に支援する政策が、地域経済の成長を促進する鍵となる。

5.1.5 多様なニーズに対応した政策設計の必要性

調査の回答者の多くが若年層の単身世帯であったことから、現在の政策設計には柔軟性と多様性が求められることが明らかになった。例えば、短期賃貸や共有スペースといった多

様なニーズに応える政策ツールが必要であり、地域の実情に合ったアプローチが重要とされている。

5.2. 今後の課題

本研究では、倉敷市美観地区の事例を通じて空き家活用の可能性を明らかにしたが、いくつかの課題も浮き彫りとなった。調査対象が限定されていたため、空き家の所有者や不動産業者など多様な関係者の意見を取り入れる必要があるほか、他地域との比較を通じてより普遍的な知見を得ることが必要である。また、政策支援と住民参加の連携を具体化する施策や、観光資源化による経済的効果を定量的に評価する取り組みが不足しており、これらを補完する研究が必要である。さらに、短期的な効果に留まらず、観光需要の変動や老朽化といったリスクを考慮した長期的な持続可能性への視点も欠かせない。他地域への応用可能性を検証し、地域ごとの条件に応じた実践的なモデルを構築することが今後の重要な課題である。

参考文献

猪池雅憲（2013）．「倉敷美観地区観光地域研究―観光客の訪問動機と地域資源の活用分析」『観光研究紀要』第 25 巻第 3 号，pp.45-62.

大木裕子（2009）．『クレモナのヴァイオリン工房：北イタリアの産業クラスターにおける技術継承とイノベーション』．文眞堂.

加藤浩司（2009）．「八女福島伝建地区における「管理委託方式」による空き家修理・活用の試み」『日本建築学会技術報告集』 2009 年 15 巻 29 号 p.281-284

倉敷市．倉敷市空家等対策計画．倉敷市公式ホームページ . 2023 . https://www.city.kurashiki.okayama.jp/19868.htm ，（参照 2024-12-14）

倉敷市．空家等除却事業費補助金．倉敷市公式ホームページ . 2024 . https://www.city.kurashiki.okayama.jp/38892.htm,（参照 2024-12-1）

倉敷市．高梁川流域空き家対策事業．倉敷市公式ホームページ . 2025 . https://www.city.kurashiki.okayama.jp/19868.htm ，（参照 2024-12-25）

倉敷まちづくり株式会社．倉敷物語館周辺整備事業．まちづくり支援情報サイト . 2024 . https://machi.smrj.go.jp/machi/closeup/town/121207kurashiki.html,（参照 2024-12-25）

倉敷町家トラスト．倉敷市町家保存プロジェクト．倉敷町家トラスト公式サイト．2023 .https://www.kurashiki-machiya-trust.jp/wp/wp-content/uploads/2022/01/20200407_Machiya-houkoku.pdf，（参照 2024-12-26）

近藤裕子（2009）．「産業クラスターにおける資金供給システムについて」『岩本ゼミナール機関誌』第 13 号，pp.122-136.

崔銀淑・中山徹・清水陽子・清水裕子・森田尋子（2023）．「自治体における空き家管理施策の啓発活動の状況 ―市区町村の空き家管理担当者へのアンケート調査から」『日本家政学会誌』 2023 年 74 巻 10 号 p. 582-593

齊藤広子（2014）．「空き家問題予防・解消のための不動産制度上の課題」『日本不動産学会誌』 2014 年 28 巻 3 号 p.24-31

篠部裕・占部智大（2014）．「空き家の適正管理条例の現状と課題-東日本の地方自治体を事例として」『日本建築学会技術報告集』 2014 年 20 巻 45 号 p. 723-726

篠部裕・宮地敬士（2012）．「空き家の解体除去施策の現状と課題-西日本の地方自治体を事例として」『日本建築学会技術報告集』 2012 年 18 巻 39 号 p.709-714

総務省統計局（2023a）．令和 5 年住宅・土地統計調査 概数集計結果（速報集計）．総務省統計局ホームページ . 2023 . https://www.stat.go.jp/data/jyutaku/2023/pdf/g_kekka.pdf，（参照 2024-11-15）

総務省統計局（2023b）．令和 5 年人口移動統計調査 実数集計概要．総務省統計局ホームページ . 2023 . https://www.stat.go.jp/data/idou/2023np/jissu/youyaku/index.htm，（参照 2024-11-15）

十代田朗・佐藤啓介・中村優子（2011）．「倉敷美観地区における観光地ライフサイクルと地域資源の創出」『地域経済研究』第 17 巻第 2 号，pp.112-130.

武田和代（2022）．「コロナ禍の倉敷観光に関する一考察―空き家活用の視点から」『観光政策研究』第 29 巻第 4 号，pp.67-81.

立神靖久・横山俊祐・徳尾野徹（2019）．「建築社会システム-全国自治体の空き家対策の取り組み状況に関する報告」『日本建築学会技術報告集』 2019 年 25 巻 59 号 p. 439-444

土田夢子・高橋真一・岡田浩司（2008）．「町並み観光地の発展過程と観光及び町並み保全をめぐる意見の関係に関する研究―倉敷美観地区を事例に」『日本都市計画学会論文集』第 43 巻第 1 号，pp.89-104.

冨永麻倫・姥浦道生（2013）．「自治体空き家管理条例による空き家の管理対策に関する研究-横手市空き家等の適正管理に関する条例を中心として」『都市計画論文集』 2013 年 48 巻 3 号 p.723-728

馬場弘樹・樋野公宏（2018）．「空き家の管理不全要因とその傾向-川口市空き家実態調査の分析」『日本建築学会計画系論文集』 2018 年 83 巻 749 号 p.1263-1271

平田実（2010）．「地域イノベーション・システムに関する概念的考察」『九州大学経済学研究』第 136 号，pp.193-209.

室田昌子（2014）．「大都市及び郊外地域における空き家問題と活用方策の提案」『日本不動産学会誌』 2014 年 28 巻 3 号 p.44-50

室田昌子（2015）．「ドイツの空き家実態と空き家対策」『都市都ガバナンス』 24, p.80-90

室田昌子（2019）．「世代間継承と管理不全・利用不全に着目した空き家対策」『都市住宅学』 2019 年 2019 巻 104 号 p.104-109

山本幸子・中園眞人（2013）．「地方自治体の空き家改修助成制度を導入した定住支援システムの運用形態」『日本建築学会計画系論文集』 2013 年 78 巻 687 号 p.1111-1118

山本直人（2019）．「日本における地域クラスターの形成と企業の競争力」『地域経済研究』第 37 巻，pp.31-45.

Evans, N., Campbell, D., & Stonehouse, G. (2003). *Strategic Management for Travel and Tourism.* Butterworth-Heinemann.

Fujita, M., & Thisse, J. F.（2002）. *Economics of Agglomeration: Cities, Industrial Location, and Globalization*. Cambridge University Press（徳永澄憲訳・太田充訳(2017)『集積の経済学』東洋経済新報社）.

Johnson, G., & Scholes, K. (1984). *Exploring Corporate Strategy.* Prentice-Hall.

Porter, M. E. (1990). *The Competitive Advantage of Nations*. The Free Press.