

空き家活用による地域経済活性化の理論的基盤と実証分析 ーダイヤモンドモデルと知的探索・知的深化プロセスからみた価値共創構造ー

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:

本研究は、鳥取市中心市街地を対象に、空き家活用が地域経済活性化へと結び付く仕組みを理論的・実証的に明らかにすることを目的とする。Porter のダイヤモンドモデルと知的探索・知的深化理論を統合した分析枠組みを構築し、専門家への半構造化インタビューの逐語データを KHCoder により分析した。その結果、空き家活用は実践を通じた価値共創の循環を形成し、地域経済システムの持続的な再構築に寄与していることが明らかとなった。

キーワード:

空き家活用, 地域経済活性化, Porter のダイヤモンドモデル, 知的探索・知的深化

1. はじめに

日本では人口減少と高齢化が進む中、地方圏における転出超過が常態化し、地域市場の縮小や労働力供給の減少が構造的に進行している(総務省統計局, 2023)。この全国的傾向は人口規模の小さい鳥取県で特に顕著であり、県全体の人口は継続的に減少し、とりわけ若年層の流出率の高さが鳥取県人口移動統計(2023)によって確認されている。県庁所在地である鳥取市でも 2005 年以降人口減少が続き、出生率低下と転出超過が住宅需要を押し下げ、地域の住宅ストック構造に影響を及ぼしている。こうした人口動態の変化は空き家問題を直接的に加速させており、令和 5 年住宅・土地統計調査(総務省統計局, 2023)では全国の空き家数が 900 万 2 千戸、空き家率が 13.8%に達した中で、鳥取県は 15.7%と全国平均を上回る数値を示している(ダイヤモンド不動産研究所, 2023)。加えて山陰合同銀行(2024)は、住宅着工数の減少が空き家率の上昇と連動する構造的傾向を指摘しており、住宅供給調

* 責任著者: r-takahashi@ous.ac.jp

整の遅れが中長期的リスクとして位置づけられている。

地方実態に目を向けると、倉持（2008）は鳥取市・倉吉市における空き家の老朽化、相続未処理物件の増加、市場流通に乗りにくい「その他の空き家」の高い比率を示し、管理不全と流通停滞が同時進行する構造的課題を明らかにした。こうした課題構造に対応するため、鳥取県は空き家バンク制度を全市町村に拡大し、移住・定住施策と連動する形で流通促進を図り、鳥取市は「鳥取市空家等対策計画（第2期）」（2024年）を策定し、空家化予防・適切管理・管理不全空家への措置の三本柱を中心に制度体系を整備している。また、市では相談窓口や管理事業者制度、除却補助など実務レベルの支援が進められ、制度的基盤が強化されている。

制度整備に加え、鳥取市中心市街地では株式会社まるにわが面的リノベーションを展開し、空き家を飲食・宿泊・交流・教育など多機能拠点へ転換する取り組みを進めている。このプロジェクトは、住民・企業・金融機関・自治体・外部人材が協働する価値共創の場として機能し、空き家を「管理困難物件」から「地域価値創出資源」へ転換するプロセスを具体的に示す事例として注目されている。本事例は、制度的対応と民間実践が交錯する中で、空き家が地域資源として再編成されていく過程を観察するうえで、分析価値の高いケースである。

このように、鳥取市における空き家をめぐる状況は、人口動態、住宅ストック、制度的対応、民間主体の実践が相互に作用する「地域経済システム」として把握される必要がある。

地域資源活用を分析する枠組みとして、Porter（1990）のダイヤモンドモデルは、要因条件・需要条件・関連支援産業・企業の戦略・競争環境に、政府および偶発的事象（機会）を加えた6要素の相互作用から地域競争力の形成を説明する理論であり、空き家活用を地域産業構造や都市サービスの再構築と結びつけて解釈する視座を提供する。なお、本モデルが「ダイヤモンド」と呼ばれるのは、主要4要素が相互に補完・強化し合う関係を菱形として図示し、その連鎖が競争優位の形成を促すという発想に由来する。また、本研究では、空き家活用を単なる資産の再配分ではなく、実践を通じて価値が生成・定着していく動的プロセスとして捉えるため、March（1991）の知的探索および知的深化の概念を援用する。

以上2つの理論的枠組みを踏まえ、定量的検証ではなく専門家へのヒアリング調査を通じて、空き家活用がいかなる知識プロセスと主体間関係を通じて地域価値の創出へと転化していくのかを分析することを目的とする。具体的には、鳥取市における空き家活用の実践主体に対するヒアリング調査をもとに、テキストマイニング手法を用いて実践知の構造を

可視化し、空き家を媒介とした価値共創のメカニズムを理論的に検討する。

2. 研究目的

2.1. 問題意識

空き家問題は、人口減少による住宅余剰という量的側面にとどまらず、地域の制度基盤や産業構造、さらには知識生産プロセスにまで影響を及ぼす「地域経済システムの再編課題」として捉える必要がある。しかし、既存研究や政策議論の多くは、空き家数の増加や老朽化対策といった物理的・管理的側面に焦点を当てており、空き家が地域経済活性化の内部メカニズムにどのように組み込まれていくのかについての構造的な議論は十分に蓄積されていない。本研究は、この理論的・実践的ギャップを踏まえ、以下の4つの視点から問題意識を整理する。

1. 空き家を地域資源として再定義するための要因条件分析の不足

従来研究では、空き家の老朽化や管理不全といった静態的課題が主に取り上げられてきた一方で、地域固有の資源条件（自然資源、社会的ストック、人的資源）と空き家活用との関係性は十分に検討されてこなかった。とりわけ鳥取市のように資源制約の大きい地方都市においては、空き家が地域の要因条件を再構成しうる潜在的資源としてどのように機能するのかを評価する理論的枠組みが不足している。本研究は、空き家を単なる未利用ストックではなく、地域経済の基盤を支える戦略的資源として捉え直す必要性を問題意識として提示する。

2. 地域資源と産業間連携を通じた競争力形成メカニズムの不明確さ

空き家活用に関する議論は、改修や用途転換といった供給側の取り組みに偏りがちであり、地域特性や市場需要との適合性、さらには新たな需要がどのように創出されるのかというメカニズムについては十分に解明されていない。March（1991）の知的探索・知的深化の視点から捉えると、空き家の新規用途開発は探索として機能し、地域需要構造に質的变化をもたらす契機となりうる。一方で、既存の観光資源や生活サービスと連動した空き家活用は深化として作用し、地域に根差した需要の強化に寄与する。鳥取市のように需要構造が多層的に存在する地方都市においては、この探索と深化の循環過程を通じた競争力形成の実態を明らかにすることが重要な理論的課題となる。

3. 産業連関および協働構造における空き家活用の波及プロセスの未解明

空き家活用は、建設業、観光業、文化産業、地域金融など複数産業を媒介する可能性を有している。しかし既存研究では、各産業の取り組みが個別に分析される傾向が強く、産業間の連関構造や地域クラスター形成の動態は十分に捉えられていない。鳥取市中心市街地で進展する面的リノベーションのように、空き家が多産業の結節点として機能する事例が存在するにもかかわらず、その内部メカニズムの理論化は依然として不十分である。本研究は、空き家を媒介とした産業連関の再編プロセスに着目する必要性を問題意識として位置づける。

4. 政策支援と多主体協働の相互作用を説明する理論枠組みの不足

空き家対策に関する制度整備は進展しているものの、政策支援が住民・企業・行政・外部人材による協働形成にどのような影響を与えるのか、また協働の実践が政策運用や制度改善にどのようにフィードバックされるのかについての体系的分析は十分ではない。鳥取市では、制度と協働が重層的に展開しているが、政策と主体行動の相互作用を動的に説明する理論モデルは未だ構築されていない。本研究は、空き家活用の持続性を支える制度的支援と協働メカニズムを解明する点を主要な課題とする。

以上の4点は、空き家活用が地域経済に及ぼす影響を、個別施策の集合としてではなく、地域資源、需要、産業、制度の相互作用を通じて生じる構造的変化として捉える必要性を示している。空き家の再定義は活用の前提条件を形成し、その活用が地域需要の再構築を促し、さらに産業間連携を通じて地域経済の実質的変容をもたらす。そして、これらの変化を制度的に下支えするのが政策支援と多主体協働であり、この連動関係の理解は空き家活用の持続性を検討するうえで不可欠である。

2.2. 目的

本研究の目的は、前節で整理した4つの問題意識に応答しつつ、Porter (1990) のダイヤモンドモデルと March (1991) の知的探索・知的深化理論を統合した分析枠組みを構築し、鳥取市における空き家活用が地域経済システムの再編にどのように寄与しているのかを構造的に解明することである。具体的には、空き家を要因条件、需要条件、関連産業、制度的支援、政府の役割、偶発的要素（機会）を結節する戦略的資源として位置づけ、鳥取市における空き家活用の実践主体に対するヒアリング調査を通じて、価値共創プロセスおよび産

業連関の再編メカニズムを実証的に分析する。

さらに、探索による新規価値創出と深化による資源の定着・最適化が、実践の中でいかに循環的に展開されるのかを明らかにし、地方都市において空き家活用が地域経済活性化の中核的戦略として機能するための理論的含意と実践的条件を提示することを目指す。

3. 先行研究

本章では、Porter (1990) のダイヤモンドモデルおよび March (1991) の「知的探索・知的深化」理論、さらに日本の地方都市における空き家活用研究を整理する。ダイヤモンドモデルは6要素の相互作用を通じて、空き家を、地域競争力に再編する戦略的資源として捉える枠組みを提供し、本研究の構造分析の基盤となる。また「知的探索・知的深化」理論は、新規用途開発と既存資源の最適化が循環的に価値共創を生み出すプロセスを説明し、鳥取市における多主体協働の動態把握に有効であると考えられる。さらに空き家バンクや中心市街地リノベーションに関する先行事例を踏まえ、株式会社まるにわの実践を位置づける文脈を整理する。以上を通じて、空き家を媒介とした地域経済システムの構造的メカニズムを明らかにする分析枠組みを構築する。

3.1. Porter のダイヤモンド理論モデルの視点

Porter (1990) のダイヤモンドモデルは、国や地域の競争優位を説明する理論として構築されたが、産業クラスター形成や制度環境設計、地域経済再編プロセスを分析する枠組みとして再解釈されてきた。Lehene et al. (2024) は企業パフォーマンスを「生産要素」「産業連関」「競争環境・需要構造」の三層から捉え、要因構成と相互作用がイノベーションや生産性に影響することを示している。Lin (2011) や Zhang et al. (2025) も、制度・需要・関連産業の結節を通じて競争力が形成される過程を実証しており、モデルが「地域資源の組み替え」と「政策・市場メカニズムとの連動」を分析するうえで有効であることを示唆している。空き家活用は、生産要素の再編、需要構造の変化、関連産業の再構成、官民連携による制度設計が交差する現象であり、ダイヤモンドモデル援用の理論的必然性を備えている。

以下では、6要素が空き家活用とどのように結びつけられてきたかを整理し、本研究の分析枠組みを位置づける。要因条件は物的・人的・制度的資源の質と構成を指し、空き家は「負のストック」にとどまらず、制度・技術・人材との組合せにより「再構成可能な要因条件」となりうることが指摘されている(倉持, 2016; 室田, 2015; 馬場・樋野, 2018)。需要条件

は需要の性質と変動が産業構造に与える影響を捉え、空き家の用途転換が内発的ニーズや外部需要の取り込みと結び付くこと、また需要把握と事業設計が持続可能性を左右することが示されてきた（室田, 2014 ; 室田, 2015 ; 崔ら, 2023）。関連・支援産業については、空き家が複数産業を接続する結節点となりうる点が強調され、建設・観光・文化等の連携や情報基盤整備が媒介機能を担う可能性が論じられている（富永・姥浦, 2013 ; 齊藤, 2014 ; 馬場・樋野, 2018）。企業の戦略・構造・競争環境の観点からは、空き家活用が事業モデルとして組み込まれ、需要創出や関連産業形成を牽引しうることを示される（立神ら, 2019 ; 室田, 2015）。政府の役割は、法制度や財政支援に加え、官民連携を可能にする枠組み設計として重要であり、制度は他要素を接続する「制度的ハブ」として機能する（篠部・占部, 2014 ; 室田, 2015）。偶発的事象は外生要因であるが、人口減少や需要縮小等が、空き家を価値創造資源として再定義し、他要素の再構成を促す契機となりうる（Wickham, 2005）。

以上より、空き家活用はダイヤモンドの 6 要素が多層的に結節して立ち上がる複合的プロセスであり、要因条件・需要条件・関連産業・企業戦略・制度・偶発性の連動を通じて価値共創が生じる。しかし、こうした構造がどのような知識の生成・蓄積・再配分を通じて形成され、更新されるのかという知識動態は、ダイヤモンドモデルのみでは十分に説明できない。次節ではこの理論的空白を補完するために「知的探索・知的深化」理論を導入する。

3.2 「知的探索・知的深化」の視点

空き家活用は 6 要素が結節する構造的プロセスとして理解できる一方、その形成・更新を説明するには知識動態の視角が必要である。March (1991) の枠組みは、新規価値を模索する探索と既存知を効率化する深化のバランスが長期的発展を左右することを示し、短期成果への依存が探索停滞を招く「学習の罨」を指摘する（Levinthal & March, 1993）。人口減少下で空き家政策が除却や最低限管理へ傾斜しやすい点は、この罨と構造的に重なり合う。

その後の研究は、探索と深化を相互補完的な行為として捉え、両者の同時追求（両利き）が価値創出を高めること、また外部ネットワークや制度的仕組みが知識動態を支えることを示している（Gupta et al., 2006 ; Lavie et al., 2010 ; Birkinshaw & Gupta, 2013）。鳥取市の空き家バンク制度や管理事業者制度、民間主導の面的リノベーションは、探索と深化の分化と統合が制度・協働によって担保される構造として解釈できる。

日本の空き家研究においても、空き家問題が複層的な構造を持つことを示している。空間的特性に基づく「建築・環境層」、相続や責任主体の曖昧さに関わる「制度・法的層」、人

口減少と需給崩壊に基づく「地域経済層」といった論点は提示されているが（馬場・樋野, 2018；室田, 2019；齊藤, 2014）、課題再定義から制度設計・実装までを一貫して説明する統合枠組みは十分ではない。政策研究は、税制優遇・改修支援、条例運用、住民参加・啓発などが持続性を左右する点を示し、深化が制度と社会的基盤にまたがることを補強している（室田, 2015；富永・姥浦, 2013；崔ら, 2023）。以上を踏まえ、本研究は探索と深化の相互作用として空き家活用を捉え、ダイヤモンドモデルが示す構造要因と知識更新プロセスを統合的に説明する枠組みを提示する点に理論的独自性があると考えられる。

3.3 鳥取市の先行研究

鳥取市の先行研究は、人口動態変化に伴う住宅ストック構造の歪みと制度運用上の限界が複合する地域課題として空き家問題を位置づけてきた。倉持（2008）は老朽化住宅や相続未処理物件の高比率、市場流通停滞を示し、空き家問題が地域制度・管理主体・市場機能の3層が絡む課題であることを明確にした。制度的対応は進む一方、倉持（2016）は危険空き家対策事業の分析を通じ、行政資源や運用体制の制約により制度が十分に機能しない可能性を指摘している。中心市街地の活用について倉持（2014）は所有者意向の不明確さや管理不全が市場供給を阻む点を示したが、民間関与による用途転換が都市サービスや地域ネットワーク再編へ波及する動態は十分に検討していない。小椋ら（2020）は所有者情報の不整備や地域内調整機能の不足が制度利用を制約する点を示し、情報基盤の脆弱性が協働構造を不安定化させうることを示唆している。

以上より、鳥取市の空き家問題は、住宅ストック劣化と需要縮小、制度整備と運用能力の非対称性、民間主導の探索的都市再生、情報基盤・主体間連携の不足といった要因が重層的に作用する地域システムとして把握される。これらは、ダイヤモンド要素の再編と探索・深化の往還を通じて価値創出が生じるという本研究の理論的前提と整合的であり、実証分析の基盤となりうるものであると考えられる。

4. 調査について

4.1 調査設計と分析枠組

本研究は、空き家活用が地域経済活性化に寄与する内部的な作用メカニズムを明らかにするため、Porter のダイヤモンドモデルと知的探索・知的深化理論を統合した分析枠組みに基づき、質的調査を中心とする調査設計を採用した。これは、空き家活用を個別施策の成果として捉えるのではなく、多主体の相互作用と知識更新を伴う構造的プロセスとして把握するためである。

まず、鳥取市中心市街地において空き家活用を面的に展開している株式会社まるにわの代表取締役 S 氏を対象に、一対一の半構造化インタビューによるヒアリング調査を実施した。本調査は 2025 年 6 月 23 日に実施し、所要時間は約 2 時間であった。インタビューは第一著者および第二著者（指導教員）が同席し、事前に研究目的および調査内容を説明したうえで、調査協力に関する承諾を得て実施した。

ヒアリング内容は、事業の形成過程、関係主体との連携、制度との関係性に着目し、空き家活用が単一主体の取り組みではなく、複数主体の協働や資源の動員、制度設計を伴うプロセスとして、どのように立ち上がり、発展していくのかを把握することを意図して設定した。具体的には、Porter のダイヤモンドモデルの視点から、要因条件、需要条件、関連・支援産業、企業の戦略・競争環境、政府、機会といった諸要素が、実践の現場でどのように結節・再編されているかを抽出できるよう質問項目を構成している。

また、知的探索・知的深化の観点を踏まえ、新規用途や関係性の創出といった探索的な試行と、運営の安定化や制度化といった深化のプロセスが、どのように循環しながら蓄積されていくのかを捉えるため、主要な質問テーマを事前に設定しつつ、発言内容に応じて追問を行った。

インタビュー内容は被調査者の同意を得たうえで全過程を録音し、調査後に第一著者が録音データをもとに逐語的なテキスト整理を行った。得られた逐語テキストを分析素材として、ダイヤモンドモデルの各要因が実践の中でどのように結節・再編されるのか、ならびに知的探索から知的深化への移行プロセスを理論的に検討する。

4.2 ヒアリング調査

本節では、前節の半構造化インタビューによって得られた逐語テキストを分析対象とし、KH Coder 3.03a を用いたテキストマイニング分析を行う。図 1 のように、語の共起関係にもとづくネットワーク可視化および対応分析を用いて、実践の構造的特徴を整理した。

分析の主眼は、個別事例の記述や発言内容の紹介にとどまらず、空き家活用が多主体の協働、資金・制度の動員、需要形成といった要素をどのように接続しながら展開されているのかを、語彙の出現傾向と関係性から構造的に把握する点にある。

これにより、ダイヤモンドモデルにおける諸要因が実践の中でどのように結節・再編され、探索的試行から組織的・制度的な深化へと移行していく過程が、実践者の語りのレベルでどのように表象されているのかを讀解する。

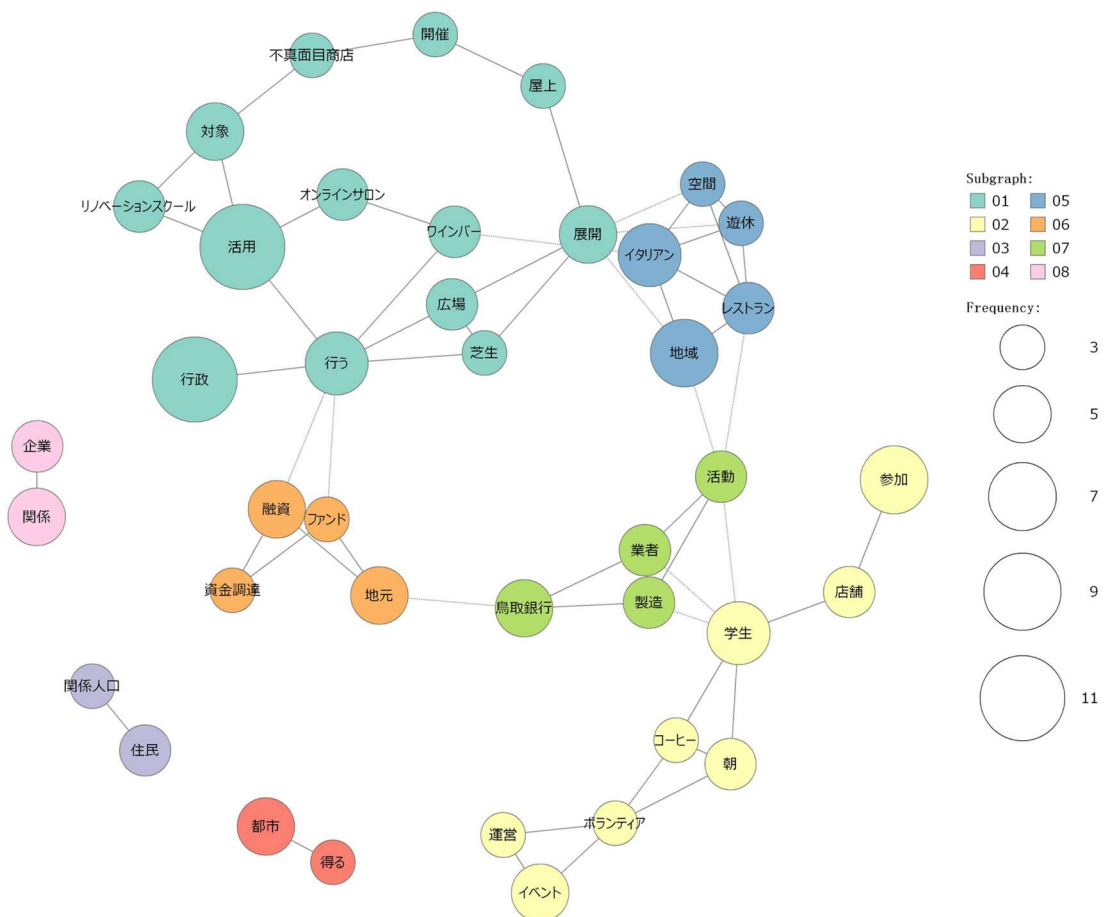


図 1 共起ネットワーク

出所：筆者作成

4.2.1 共起ネットワーク分析：中核-媒介-周縁の3層構造

図1は、ヒアリング逐語テキストにおける中心語とその結合関係を示す。ここでの共起ネットワーク分析は、語の結合を手掛かりに、(i) Porterのダイヤモンドモデルの諸要素が実践者の語りの中でどのように結節しているか(構造)と、(ii) 探索的試行がどのような語彙連鎖を経て事業化・安定化へ接続されるか(知的探索・知的深化という動態)を、同一のテキスト根拠上で同時に確認することを目的とする。

加えて、本研究で用いた質問票は、プロジェクトの立ち上げ、用途・運営、資金・制度、協働主体、学習と横展開等を広く問う設計となっており、両理論の主要論点が語りとして表出しやすいよう設計されている。

第一に、中核領域には「活用」「行う」を軸に、「行政」「リノベーションスクール」「屋上」「不真面目商店」「芝生」等が連結して配置される。

これは、空き家活用が物件単体の改修ではなく、拠点整備とイベント運営、学習プログラム(リノベーションスクール)を束ねた実装の運営プロセスとして語られていることを示す。質問票でも、プロジェクトの件数・場所、用途、運営形態、アイデア創出の契機などを系統的に問うており、その回答が「活用」「行う」を核に集約されている点は、実践が「場と活動を組み合わせる」実装に関する知見として構造化されていることを裏づける。

とりわけ「リノベーションスクール」周辺の結合は、立ち上げ段階におけるアイデア創出と試行の反復(新用途の探索、プロトタイプ、場の実験)が中心語彙に組み込まれていることを示しており、知的探索が中核語彙の内部で明確に位置付いている。

さらに、図1中では「展開」から「イタリアン」「レストラン」「遊休」「空間」「地域」へと結合が伸びており、探索的な試行が具体的な業態や用途として具現化され、事業として形を取っていく局面(探索→事業化)も中核語彙の近傍で表象されている。

第二に、媒介領域として「融資」「ファンド」「資金調達」「地元」等の資金に関連する語彙群と、「鳥取銀行」「業者」「製造」「活動」等の地域主体を示す語彙群が、中核領域と接続する。ここから、探索的な場づくりや用途転換が「語られる」だけでは継続し得ず、資金循環と実務主体の動員が、探索を事業として成立させる媒介点として機能していることが読み取れる。実際、質問票は資金調達(融資・ファンド・補助等)、外部専門家や地元業者との協力、運営・収益構造まで踏み込み、回答側も鳥取銀行を含む金融との関係、地元業者・製造業者の関与を具体的に言及している。

これらが中核語彙と結節して現れることは、ダイヤモンドモデルでいえば、関連・支援産

業（金融・業者等）と企業活動の要素が、実装の中心と分離して存在するのではなく、実践の内側で事業化の条件として組み込まれていることを示す。すなわち、ヒアリングにおける「資金」や「地域主体」は周辺情報ではなく、探索を深化へ接続する制度化・事業化の媒介要因として現れている。

また、「学生」「参加」「イベント」「運営」等の語彙（クラスタ 02）が「活動」を介して中核側と接続している点は、事業化を支えるのが資金や実務主体だけでなく、日常的な運営参加の蓄積によって実装が持続していることを示唆する。

第三に、周縁領域では「住民」「関係人口」や、「都市」「得る」といった語彙が比較的孤立して配置される。これは、実践者の語りが供給側（実装・運営・資金・連携）の構成要素を厚く含む一方で、需要側の恒常的な形成や都市からもたらされる便益（メリット）の評価が、同一の語りの中で中心語彙としては統合されにくいことを示唆する。

ただし、これは需要や便益が存在しないことを意味しない。質問票自体は、地域変化（交流増加・関係人口・出店・定着等）や、どの層が恩恵を受けたかといった需要・受益の論点も含むが、それらは中核語彙と強結合するよりも、独立的に語られやすい。この非対称性は、実践者の語りが供給側の知識構造に強く依拠していることを示すものであり、本研究ではその構造を整理することに分析の焦点を置いたうえで、需要側の評価把握については今後の課題として位置づける。

ダイヤモンドモデルに即していえば、要因条件・関連産業・企業戦略（資金を含む）に比べ、「行政」という行為主体の語彙は中核に位置する一方で、具体的な制度名や支援スキームを示す語彙は相対的に限定的であり、需要条件および制度内容の言語化がネットワーク上で中心化していないという非対称性として把握できる。

なお、「企業」「関係」（クラスタ 08）はネットワーク外縁に独立的に配置されており、外部企業との関係は語りとしてネットワーク上で中心化していない点も本図の特徴である。

以上より、株式会社まるにわの実践は、探索（場・用途・関係性の試行）を、中核的な実装の運営プロセスへ束ね、資金調達と地域主体の動員を媒介として事業化し、運営の安定化・横展開（深化）へ接続するメカニズムを具体的に示している。

本研究の貢献は、ダイヤモンドモデルが示す「構造要因の結節」と、知的探索・知的深化が示す「試行から安定化への知識動態」を、同一のテキスト根拠（語彙ネットワーク）上で接続し、中核（実装）－媒介（資金・地域主体・運営参加）－周縁（需要・便益・外部関係）という配置として可視化した点にある。空き家活用を「地域経済システムの再編に関わる実

践知の構造」として捉え直した点に理論的独自性が認められる。

需要側の評価把握や制度スキームの詳細化については、本研究の分析範囲では限定的であるため、今後の課題として位置づける。

4.2.2 対応分析：実装-資本、触媒-日常の2軸配置

図2は、語彙の相対的位置を2次元に射影したものであり、共起ネットワークで得られた3層構造を別角度から補強する。横軸は概ね地域内の実装・資源側と外部との接続が相対的に強い側の対比、縦軸は触媒的契機（イベント等）と日常的需要（生活圏）の対比として解釈できる。なお、軸の解釈は図中で相対的に離れて配置される語のまとまりに基づく暫定的なものであり、寄与率等と合わせて読解する必要がある。なお、図2の軸ラベルに示すとおり、成分1（第1軸）の寄与率は40.97%（固有値0.4434）、成分2（第2軸）の寄与率は23.37%（固有値0.2529）であり、第2軸までの累積寄与率は64.34%となる。

寄与率の比率（第1軸／第2軸）は約1.75であり、図2の2次元配置は逐語テキストにおける語彙の分散の64.34%を第2軸まで説明している。したがって本研究では、主として寄与率の大きい第1軸に沿った対比（地域内の実装・資源側／外部との接続が相対的に強い側）を中心に読解しつつ、第2軸に関する解釈は補助的・暫定的なものとして位置づける。以上の数値はKH Coder 3.03aの対応分析出力（図中の軸情報）に基づく。

本研究では、共起ネットワーク（語の結合の強さ）と対応分析（語の相対的位置）を併用することで、ダイヤモンドモデルの「要因間の結節（構造）」と、探索・深化の「試行から定着への遷移（動態）」を、同一の逐語テキスト根拠上で相補的に確認する。

なお、図中の赤字は、逐語テキストをPorterのダイヤモンドモデル6要素（要因条件、需要条件、関連・支援産業、企業戦略・競争環境、政府の役割、機会）に対応づけて整理した「理論要素（カテゴリー）」である。青点が個別語彙であるのに対し、赤字は各要素に紐づく当該要素に関わる語彙群（発話での言及）の相対的な中心位置として同一空間に配置されており、語彙分布の解釈を理論枠組みへ接続するための理論枠組みへ接続する手がかりとなる。

上方には「開催」等の触媒語が位置し、下方には「コーヒー」「学生」「ボランティア」等の日常参加・運営に関わる語が分布する。これは、まるでわの実践が、イベント等の契機を入口にしつつ、朝の活動や運営といった日常実践へ接続することで、関係人口や住民参加を積み上げている構造を示している。

この縦方向の配置の違いは、赤字で示される「政府の役割」が上方（触媒側）に位置する一方、「需要条件」が下方（日常側）に位置することとも整合し、制度的支援や資源の動員が契機として立ち上がりやすいのに対し、生活圏の需要・参加は日常的な実践として語られやすいことを示唆する。

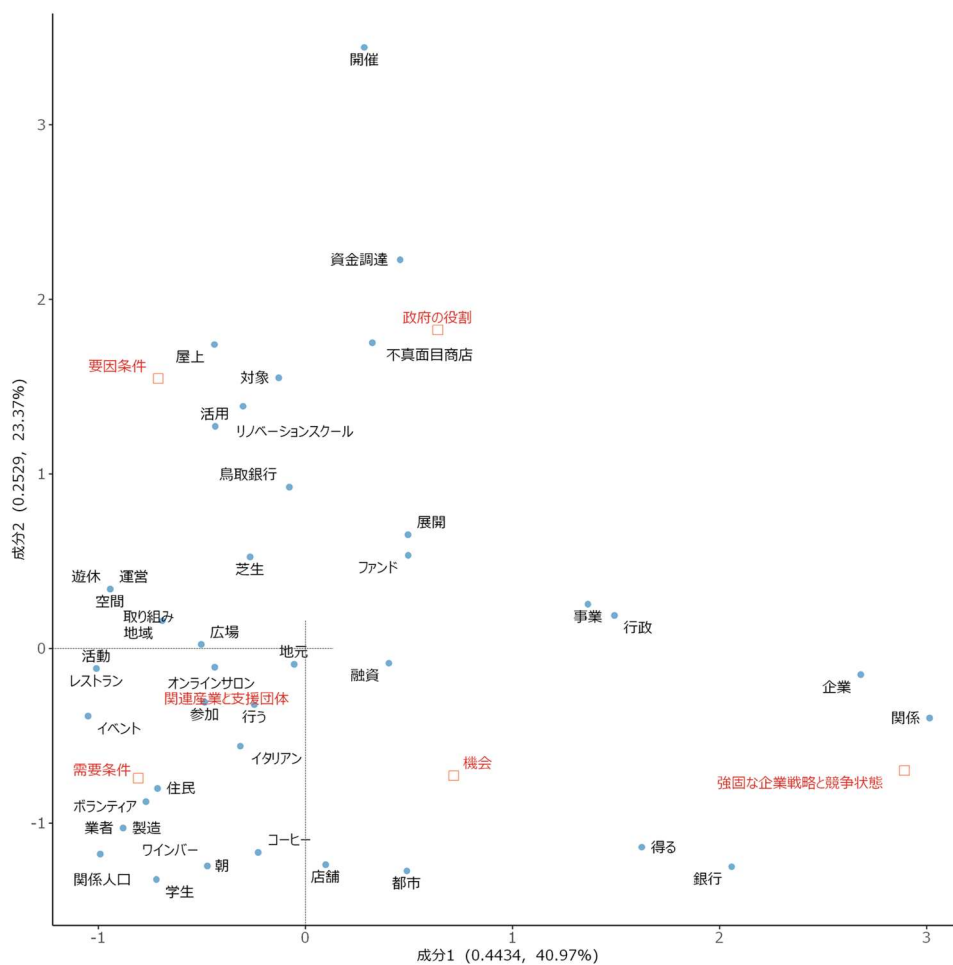


図2 対応分析
出所：筆者作成

また、右側には「企業」「関係」等の外部接続を示す語が配置され、中央付近に「融資」「ファンド」等が布置される点は重要である。資金語彙が極端に片側へ偏在せず、実装領域と接続領域の間に位置することは、資金が単なる資源供給ではなく、探索で得られた企画を事業として成立させる移行装置として機能していることを示唆している。加えて、図上部に「資金調達」が配置される点は、実装の立ち上げ段階における小規模な調達と、中央の「融

資・ファンド」による事業化資金とが、異なる段階として語彙の配置として区別されている可能性を示す。さらに、用途の具体化・業態化（「展開」等）に関わる語が同側（第1軸の正側）に配置される点は、探索で得たアイデアが市場で成立する形へ収斂していく過程（価値の具体化）を示すものとして読める。

赤字の分布に着目すると、「企業戦略・競争環境」は最右側（外部接続側）に位置し、対外的な事業展開・競争環境の語彙（企業・関係等）と同じ方向に配置されている。他方、「要因条件」「需要条件」は左側（実装・生活圏側）に位置し、現場の運営・参加・空間利用といった語彙群と近い。これは、まさにわの語りにおいて、地域内の実装の基盤となる条件（要因条件）と生活圏の参加・利用（需要条件）が内発的な領域に集まり、企業・関係といった外部接続は外向きの展開側に集まる、という理論要素の空間的な配置の差を可視化している。

以上より、ヒアリングに基づく可視化は、まず、探索（場の実験・企画の試行）が中核語彙として現れ、そして資金・地域主体が探索を深化（事業化・継続運営・展開）へ橋渡しし、最後、需要条件（住民・評価・便益）が相対的に周縁に位置する、という構造を一貫して示している。換言すれば、空き家活用は物件の再生ではなく、実装の中核（活用・運営）に対して、資金・制度・地域主体が結節することで、価値共創の循環が形成されていくプロセスとして把握される。本事例では、空き家は「未利用ストック」ではなく、運営参加の蓄積や学習（スクール等）と結び付くことで、地域の要因条件（実装能力・人的資源）を再構成しうる資源として語られている。

ここで赤字の「関連・支援産業」が左側の実装用の語彙（運営・活動・空間等）に近く配置されている点は、探索の局面が、単独の主体によってではなく、運営・飲食・製造・学習（スクール）・金融等の周辺主体との結合によって成立していることを、理論要素の側から補強する。一方、赤字の「機会」は下方かつ中央寄りに位置し、生活圏の需要に接しつつも事業化・外部接続へ移る結節点として現れており、探索で生じた契機が定着に向けて配置上中間に位置する領域の存在を示す。

本節の知見は、ダイヤモンドモデルを静態的な要因表として用いるのではなく、要因間の結合が実践の中で更新される「動態構造」として読む必要性を示している。すなわち、要因条件（場・人材・実装能力）と関連産業（飲食・製造・運営等）が探索の局面を形成し、企業戦略・資本繰り（融資・ファンド）と地域主体（鳥取銀行・業者）がそれを深化へ接続している。図2でも「政府の役割」「行政」は確認されるが、具体的制度名は中心語彙として

前景化しておらず、制度が「語られる主題」というより、運営・資金・協働を可能にする背景条件（実践を阻害する要因を緩和する環境）として機能していることを示唆する。語彙としては「政府の役割・行政」といった抽象的表現が触媒側に現れる一方、個別制度は実践の前提として名称化されにくいいため、中心語彙としては前景化しにくい。すなわち、政策支援と協働の相互作用は、制度の有無そのものではなく、制度を前提にした資源の動員（金融・業者・参加）の組み方として表出している。

この点で赤字の「政府の役割」が上方（触媒側）に位置することは、政府が中核的な語彙として語られる主題というより、開催・資金調達等と同方向に現れる「立ち上げ・後押しの条件」として働いていることを示し、探索（試行）を可能にする実践上の障壁を低くする作用と、深化（事業化）へ移す際の環境整備という二重の役割を、配置上の特徴として理解できる。

一方、需要条件（住民・関係人口）や便益の評価は、供給側の語りの中では中心化しにくい。したがって本研究では供給側の語りに基づく構造把握に限定し、地域側の認知・評価構造の把握は今後の課題とする。

そのうえで、まさにわの実践は、空き家活用が「改修」ではなく「運営を核とする実装」によって成立すること、ならびに資金（融資・ファンド）が探索的企画を事業へ移行させる装置として機能しうることを示した点に示唆がある。したがって地方都市では、運営参加の蓄積（学生・ボランティア等）、資金仲介（地域金融を含む）、用途の具体化（業態化）を同時に設計することが、活用の持続性を高める条件となる。

これにより本研究は、空き家を「地域経済システムの再編課題」として捉える際に、制度や需要の議論だけでなく、探索・深化を媒介する運営・資金・地域主体の結節を中心に据える必要があることを、実践者の語りから具体化できた。

すなわち、ダイヤモンドの構造要因を、探索・深化の移行メカニズム（運営・資金・主体の結節）として再記述する点に、本研究の理論的示唆がある。

5. おわりに

5.1. 本研究のまとめ

本研究は、鳥取市中心市街地における空き家活用の実践を対象に、専門家ヒアリング逐語テキストの分析を通じて、空き家活用がどのような構造と動態のもとで成立しているのかを明らかにした。

共起ネットワーク分析および対応分析の結果、空き家活用は、物件単体の改修ではなく、運営を核とする実装を中心に、資金、地域主体、日常的な参加が結節することで成立する実践であることが示された。

具体的には、探索的な試行（用途・場・関係性の実験）が中核的な実装として束ねられ、資金（資金調達・融資・ファンド）と地域主体の動員を媒介として事業化・継続運営へ接続される構造が確認された。対応分析では、実装－外部接続、触媒－日常という2軸上で語彙が分化し、資金や制度が探索と深化を接続する位置に配置されていることが可視化された。

これらの結果は、空き家活用の持続性が、個別施策や物理的条件の有無ではなく、探索を実装へ束ね、資金と主体の結節によって定着させる構造を形成できるかどうか依存することを示している。空き家を未利用ストックとしてではなく、実装能力や人的資源を再構成しうる資源として捉える視点は、地方都市における地域経済システム再編を理解するうえで重要な示唆を与える。

5.2. 今後の課題

本研究は鳥取市中心市街地の単一事例に基づく分析であり、得られた知見の一般化には一定の制約がある。今後は、都市規模や制度環境の異なる地域との比較を通じて、本研究で示した構造がどの程度共有されるのかを検証する必要がある。

また、本研究は実践者側の語りを分析対象としており、需要側（住民・利用者・関係人口）の評価や認知構造を直接的に扱っていない。今後は、利用者や地域住民への追加調査を行い、供給側の実践構造と需要側の評価がどのように接続、あるいは乖離しているのかを検討することが課題となる。

さらに、制度については背景条件として把握したが、具体的な制度運用や主体間調整の過程を十分に追跡できていない。今後は、行政・金融機関・民間事業者といった主体別の視点から、協働形成のプロセスをより精緻に分析する必要がある。

参考文献

- 小椋弘佳・田川桜・細田智久（2020）．「大山町 A 地区における空き家の状況と活用可能性に関する研究」『日本建築学会技術報告集』第 26 巻第 64 号，pp.1120-1125.
- 倉持裕彌（2008）．「空き家を取り巻く諸問題—鳥取市・倉吉市空き家実態調査を通して—」『TORC レポート』31 号，pp.31-47．公立鳥取環境大学．

- 倉持裕彌 (2014) . 「鳥取市街なか空き家の実態調査と利活用の検討」『地域連携による「新たな地域づくり」の実践』鳥取環境大学環境学部, pp.32-35.
- 倉持裕彌 (2016) . 「鳥取市における危険空き家対策事業の特徴と課題」『地域イノベーション研究』第 5 号, pp.12-14.
- 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』第 74 巻第 10 号, pp.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』第 28 巻第 3 号, pp.24-31.
- 山陰合同銀行 (2024) . 『山陰地方の住宅着工・空き家率に関する分析レポート』山陰合同銀行地域経済研究室. <https://www.gogin.co.jp/common/jyuutaku.pdf> (参照日 : 2024-12-14)
- 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』第 20 巻第 45 号, pp.723-726.
- 総務省統計局 (2023) . 『令和 5 年 住宅・土地統計調査 基本集計』総務省統計局. https://www.stat.go.jp/data/jyutaku/2023/pdf/kihon_gaiyou.pdf (参照日 : 2024-12-14)
- ダイヤモンド不動産研究所 (2023) . 『鳥取県の空き家率 2023 年版』ダイヤモンド不動産研究所. <https://diamond-fudosan.jp/articles/-/1112689> (参照日 : 2024-12-14)
- 立神靖久・横山俊祐・徳尾野徹 (2019) . 「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』第 25 巻第 59 号, pp.439-444.
- 富永麻倫・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』第 48 巻第 3 号, pp.723-728.
- 鳥取県 (2023) . 『鳥取県人口移動調査 (令和 5 年 1 月～令和 5 年 12 月)』鳥取県統計課. <https://www.pref.tottori.lg.jp/316648.htm> (参照日 : 2024-12-14)
- 鳥取市 (2024) . 『鳥取市 空家等対策計画 (第 2 期) 本編』鳥取市都市整備部. <https://www.city.tottori.lg.jp/www/contents/1553833419259/simple/honnpenn.pdf>(参照日 : 2024-12-14)
- 馬場弘樹・榎野公宏 (2018) . 「空き家の管理不全要因とその傾向」『日本建築学会計画系論文集』第 83 巻第 749 号, pp.1263-1271

- 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』 第 28 巻第 3 号, pp.44-50.
- 室田昌子 (2015) . 「ドイツの空き家実態と空き家対策」 『都市とガバナンス』 第 24 号, pp.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』 第 104 号, pp.104-109.
- Birkinshaw, J., & Gupta, K. (2013). “Clarifying the Distinctive Nature of Exploration and Exploitation.” *Journal of Business Venturing*, 28(3), 289–291.
- Gupta, A. K., Smith, K. G., & Shalley, C. E. (2006). “The Interplay between Exploration and Exploitation.” *Academy of Management Journal*, 49(4), 693–706.
- Lavie, D., Stettner, U., & Tushman, M. L. (2010). “Exploration and Exploitation Within and Across Organizations.” *Academy of Management Annals*, 4(1), 109–155.
- Lehene, C. F., Jaradat, M., & Nistor, R. L. (2024). “An Interdisciplinary and Multilevel Analysis of Local Economy Determinants and Their Impact on Firm Performance—Considering Porter’s Diamond Model, Clusters, and Industry.” *Systems*, 12(3), Article 82.
- Levinthal, D. A., & March, J. G. (1993). “The Myopia of Learning.” *Strategic Management Journal*, 14(Special Issue), 95–112.
- Lin, C.-H. (2011). “Industry-Specific Competitiveness of a Nation and Its Consequence on Overseas Marketing Performance: Measurement Construction and Empirical Study That Follows Porter’s Diamond Model.” *Journal of Information and Optimization Sciences*, 32(4), 605–620.
- March, J. G. (1991). “Exploration and Exploitation in Organizational Learning.” *Organization Science*, 2(1), 71–87.
- Porter, M. E. (1990). *The Competitive Advantage of Nations*. New York: Free Press.
- Wickham, M. (2005). “Reconceptualising Porter’s Diamond for the Australian Context.” *Journal of New Business Ideas and Trends*, 3(2), 40–48.
- Zhang, C., Xu, K., Zhang, X., Han, D., & He, Y. (2025). “An Evaluation of the Rural Tourism Industry’s Competitiveness in the Yangtze River Economic Belt Based on the Diamond Model.” *Regional Science and Environmental Economics*, 2(1), 5.