

# 静岡県東部地域における空き家を活用した地域創生戦略 ～町ごとホテルを例に～

静岡県東部地域局 地域課 主任 野沢 麻実  
主事 中野 日菜  
主事 駒谷 一郎

## 要旨

- ・空き家が社会問題となっているため、利活用できる空き家を通して、観光・防災の観点で検討を行った。
- ・「町ごとホテル」事業の提案を行い、地域の活性化を図る。

## 1 空き家の課題

### (1) 空き家は個人の問題？

空き家が増加する主な要因は、実家の相続や親が施設に入所することにより家を手に入れることになり、そこから解体費用をかけたくないから解体しない、家財などが片付けられない等が挙げられる。家屋は個人所有であるため、家屋をどのようにするのは個人の自由であり、個人の責任である。しかし、空き家を放置すると自然災害の発生で倒壊する危険性が高まる、害獣・害虫の発生、外壁落下等で景観の悪化、不法侵入の発生で治安の悪化等周囲への影響が大きい。また、全国空き家対策コンソーシアムによると、半径 50m の地価が 3%下落することによる経済損失は 1,472 万円、QOL（満足度等）低下を感じる住民の数は 29 人発生する。このように、周囲への影響が大きいことから、空き家は個人の問題ではなく、社会の問題として対応する必要がある。



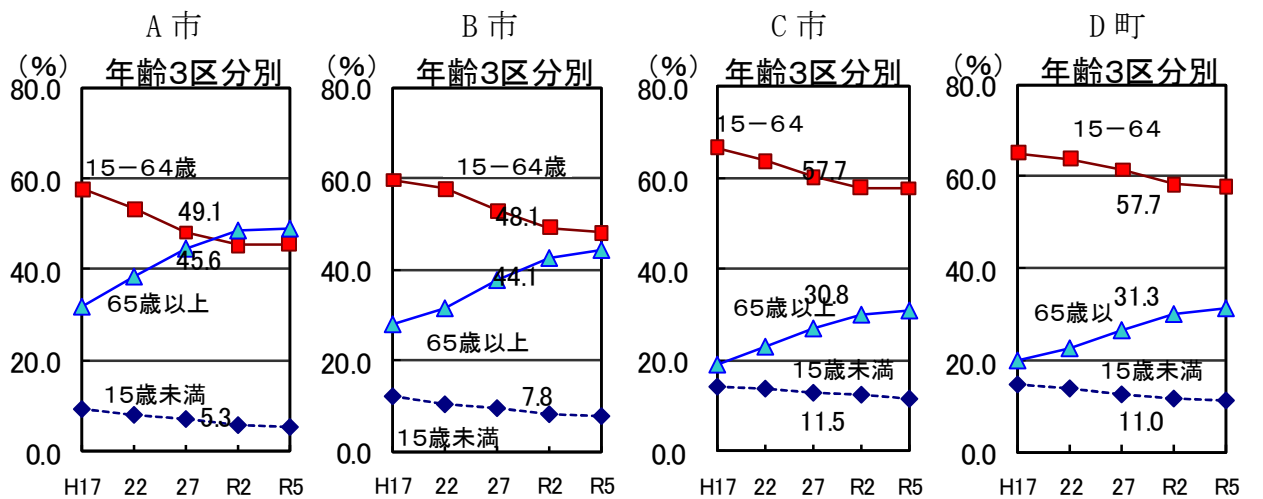
放置されて景観が悪化している建物

自然災害の発生で倒壊する危険性が高まる、害獣・害虫の発生、外壁落下等で景観の悪化、不法侵入の発生で治安の悪化等周囲への影響が大きい。また、全国空き家対策コンソーシアムによると、半径 50m の地価が 3%下落することによる経済損失は 1,472 万円、QOL（満足度等）低下を感じる住民の数は 29 人発生する。このように、周囲への影響が大きいことから、空き家は個人の問題ではなく、社会の問題として対応する必要がある。

### (2) 静岡県東部地域の空き家の現状

静岡県内で空き家は年々増加しており、その半数近くが東部地域で発生しているのが現状である。人口に対して空き家が多い市町と少ない市町の年齢別人口のグラフを図表 1 に示す。人口に対して空き家が多い市町を見ると、15 歳から 64 歳までの人口が 50%近くを占めているのに対し、65 歳以上の人口は 40%を超えている。一方で、人口に対して空き家が少なかった市町は 15 歳から 64 歳までの人口が 60%近くを占めているのに対し、65 歳以上の人口は 30%程度である。このことから、地域の高齢化が進んでいる市町は空き家が増える傾向にある。空き家となる要因として、家を出て行ってしまった、家屋の後継者がいないことが考えられる。

図表 1



人口に対して空き家が多かった市町

人口に対して空き家が少なかった市町

令和5年10月1日現在

(出所：統計センターしずおか「令和5年静岡県年齢別人口推計」)

## 2 空き家を活用した人口減少対策

### (1) 空き家を減少させるために

今回提案するのは、市町と民間企業、大学が連携した施策である。図表2に施策の体系を示す。

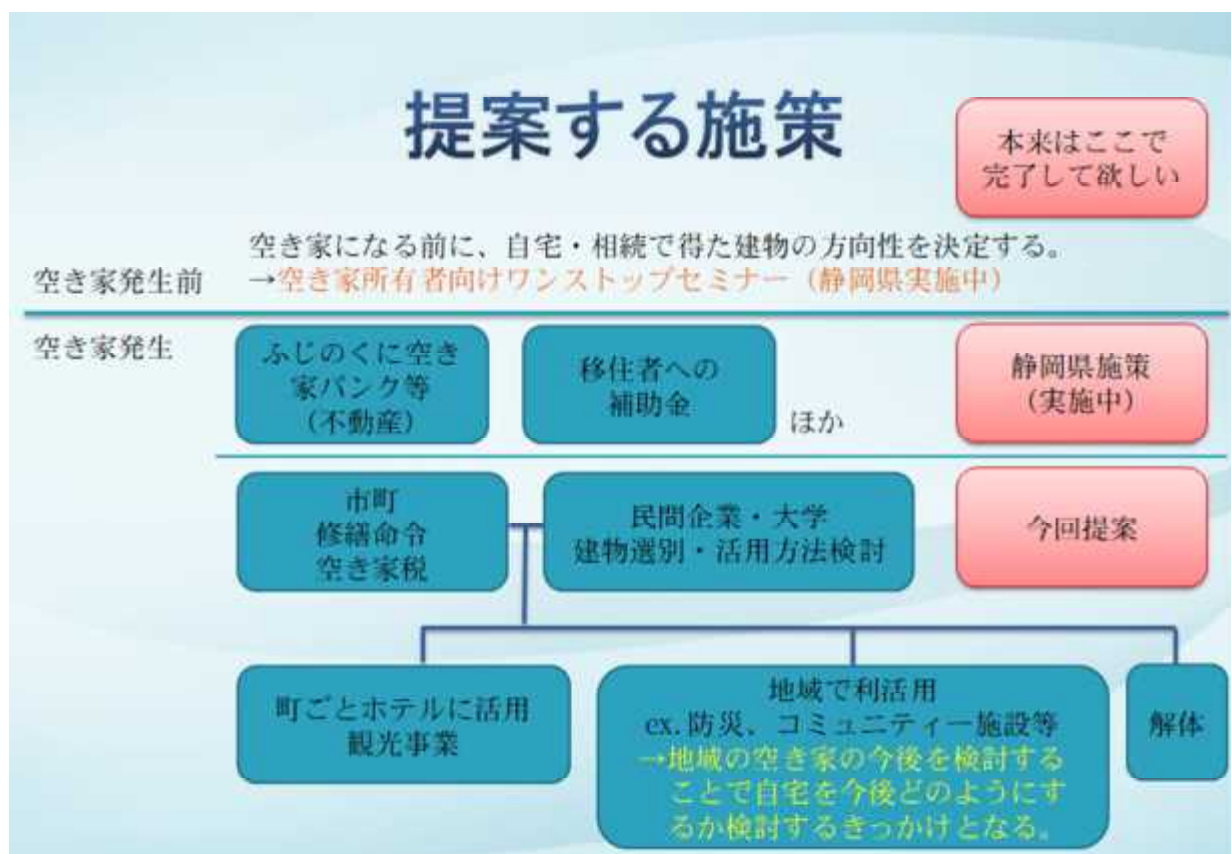
市町は空き家対策として空き家所有者に特定空き家<sup>\*1</sup>となる前に修繕命令を行い、また、空き家税を課す。空き家税は空き家の維持費がさらにかかるようにし、自宅が空き家となる前に手放すか所有者が検討するきっかけとする。

また、民間企業・大学は空き家の選別を行い、活用方法を検討する。空き家を解体か利活用へ選別を行う。空き家を利活用する場合は地域で活用方法を検討し、防災施設やコミュニティー施設等に生まれ変わらせる、または、町ごとホテルに活用する。町ごとホテルの詳細は次で説明する。地域にある空き家の今後を検討することで自身が所有する建物を今後どのように対応するか考えるきっかけとし、空き家の発生を予防する。

### (2) 町ごとホテルとは

町ごとホテルとは、地域に点在する空き家を活用し、建物単位ではなく、地域一帯を点在型ホテルとして再生し、エリア全体で活性化を図るものである。町全体をホテルに見立て、レセプション、宿、レストラン等の構成要素が町全体に広がっている。イメージ図を図表3に示す。この考え方は、イタリア発祥のアルベルゴ・ディフーズと呼ばれている。アルベルゴ・ディフーズのアルベルゴとは「宿」、ディフーズとは「分散した」を意味し、「分散型の宿」という意味である。

図表 2



(出所：各種資料を基に筆者作成)

図表 3



(出所：アルベルゴ・ディフーズ インターナショナル極東本部)



### (3) 事例紹介

町ごとホテルを行っている岡山県小田郡矢掛町の視察を行った。矢掛町は山陽道の宿場町であり、参勤交代の大名やその一行が町全体に宿泊しており、地域資源が豊富であった。その地域資源を活用し、町全体をホテルとしている。古民家や空き家を宿泊施設として再生させ、地域を活性化させた取組が評価され、イタリア・アルベルゴ・ディフーズ協会から世界初のアルベルゴ・ディフーズ・タウンに認定された。宿泊施設である矢掛屋 INN&SUITES もアルベルゴ・ディフーズに認定された。

事業を進めて行くにつれて、様々な地域の変化があった。まず、社会人口が増加した。矢掛町の転出者と転入者の推移を図表4に示す。宿泊施設が完成し、「町ごとホテル」が整備された平成27年以降、転出者数（グラフ青線）と転入者数（グラフ赤線）の差が小さくなり、平成30年には社会人口が増加に転

じた。新型コロナ流行後は転入者数が激減した時期もあったが、令和6年までには、おおむねコロナ前の数字まで回復している。移住者等による新規出店の件数も増加している。空き家活用新規創業支援制度補助金を活用して新規で店舗を開業し、若者の移住者も増加傾向にある。

次に観光客数にも変化があった。事業に着手した平成25年以降、観光客数が増加している。令和元年にDMO<sup>\*2</sup>が発足し、観光政策により力を入れるようになると飛躍的に観光客数が増加した。

この町ごとホテルの事業には3者が携わっている。その関係性と役割を図表5に示す。観光事業はトレンドに合わせた迅速な対応が必要となる。手続きが煩雑になってしまう、また、一つの店舗を特別扱いすることなく、公平に対応する必要がある行政では限界があるため、一般社団法人矢掛町観光交流推進機構が対応している。それぞれ3者が役割を分担することでホテル運営や観光事業に取り組んでいた。

また、まちづくりのポイントとして、地域の歴史・文化を大切にし、古民家の特徴を生かした空き家の改修を行い、観光客だけでなく地域の方も活用したくなる施設として改修していたことがあげられる。このように町ごとホテルを行い、地域を活性化したことで、移住者の増加や地域の方が地域の魅力を再発見し、社会人口減少の緩和につながった。



矢掛町の街並み



矢掛ビジターセンター問屋

図表 4



(出所：総務省「住民基本台帳人口移動報告」)

図表 5

地方自治体事業者	矢掛町	一般社団法人矢掛町観光交流推進機構 (やかげDMO)	株式会社シャンテ
役割	財源確保 施設所有	指定管理者 (観光運営)	指定管理者 (宿泊運営)
これまで 行ってきたこと	<ul style="list-style-type: none"> <li>街並みの景観保持と賑わいの創出のために、空き家を活用し、古民家再生事業を行った。</li> <li>平成24年度～平成26年度に3棟の改修を実施。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成31年4月1日発足。</li> <li>観光による賑わいの創出と地域経済の持続を推進。</li> <li>柔軟かつ迅速にソフト事業を展開。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>町の古民家活用方法として、「町全体をホテルとして再生する」ことを立案し推進。</li> </ul>

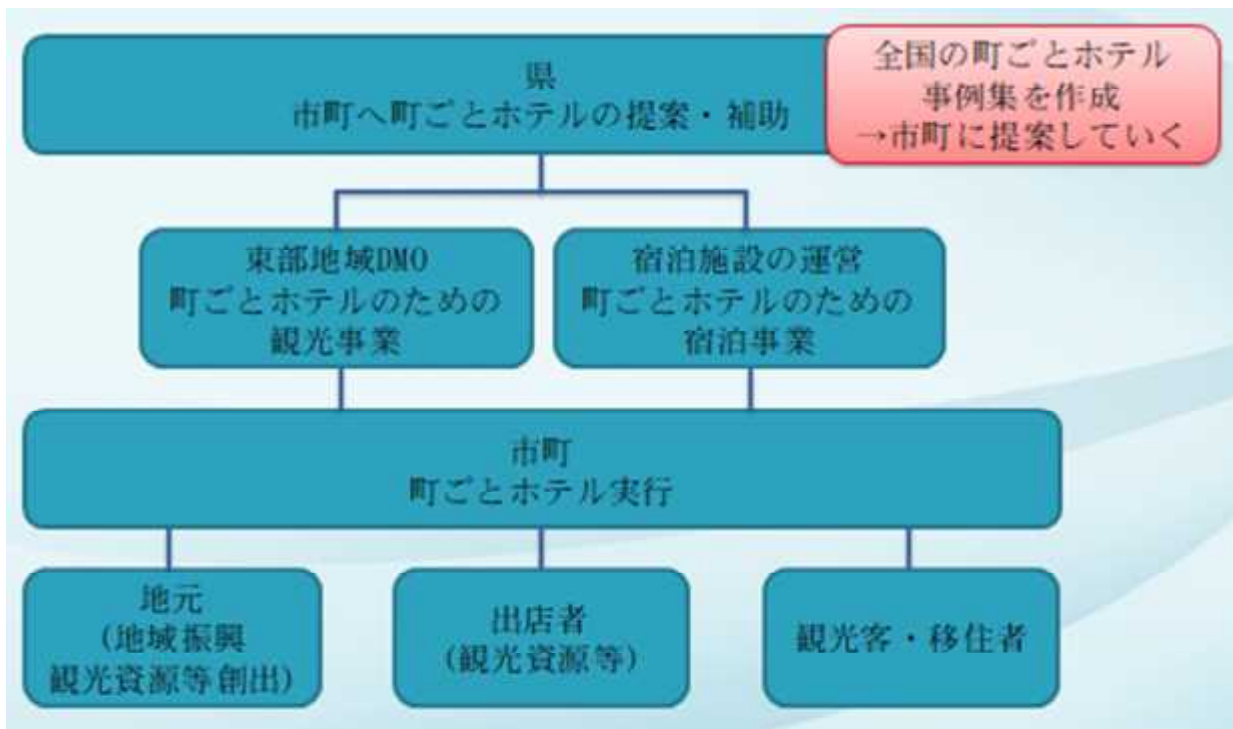
(出所：各種資料を基に筆者作成)

#### (4) 東部地域町ごとホテル

矢掛町の事例を踏まえ、町ごとホテルを東部地域全体で展開していくことを提案する。事業体系を図表6に示す。県が主導となり、市町へ町ごとホテルの提案や補助を行う。東部地域DMOを創設し、宿泊事業の運営会社と提携して事業を行っていく。県としては、全国の町ごとホテルの事例集を作成し、市町へ提案する。また、県に町ごとホテル担当の課を創設し、手続きや相談窓口を一つにすることで事業スピードを上げていく。

また、東部地域DMOを創設することで、市町が各々観光事業を行うのではなく、東部

図表 6



(出所：各種資料を基に筆者作成)

地域全体として更に魅力を高めるためにスムーズに連携が図れるようにする。宿泊施設の運営は民間が行う。このようにすることで、民間のノウハウを生かし、公共が事業として行うことができる範囲を超えて民間が事業を行うことができるようにする。市町は地域の方や観光客を結びつけ、町ごとホテルを実行していく。

ここから具体的な施策を説明する。東部地域の町ごとホテルでは、歴史をテーマに富士山、東海道、温泉・文学、下田街道の4つの地域に分ける。イメージ図を図表7に示す。2つのテーマを持った市町を設定し、別の魅力を知ること、次のテーマに行ってみたくするようにし、人が東部地域全体を周遊したくなるようにする。

また、まちづくりのパターンを図表8に示す。歴史スポット等を囲んで宿泊施設があるパターンと、宿泊施設群としてまとめ、歴史スポット等が周囲に点在するたパターンの2パターンが考えられる。

ハード整備、ソフト整備の具体策とその目的等を図表9、10に示す。ハード整備の実施主体は市町である。空き家の利活用促進、観光スポットの十分な整備のための街並み

図表 7

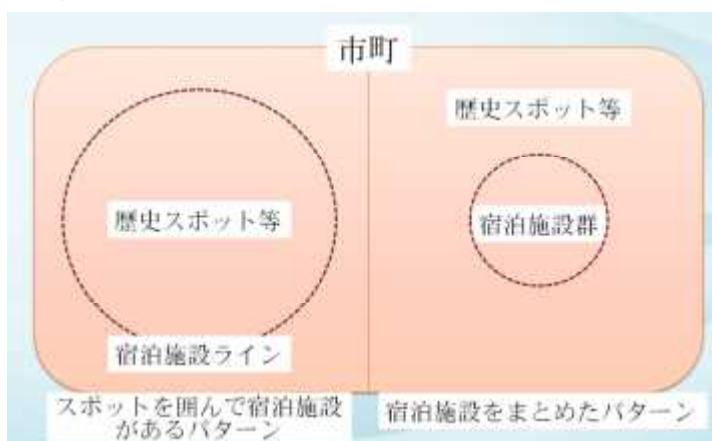


(出所：静岡県地理情報システム (MIERUNE)) 東部地域局で地図を加工



整備事業、人の流れを活発化させるための移動手段のインフラ整備が考えられる。ハード整備を市町が、ソフト整備を民間が行い、協力することで機運の醸成を図る。地域振興をしっかりと行った上で観光地としての魅力を高め、地域の方に自分達が住んでいる地域の価値を知り、観光客には地域の魅力を知ってもらうことで、その地域に住み続けたい、住んでみたいと思ってもらうことで移住・定住につなげ、人口減少を緩和を図っていく。

図表 8



(出所：各種資料を基に筆者作成)

図表 9

	ハード整備		
事業	空き家利活用促進	街並み整備	移動手段のインフラ整備
内容	宿泊施設改修 新規出店改修 出店のための手続き補助 設計事務所・工事施工者紹介	道路整備、無電柱化 テーマに沿ったスポットの整備	バス等の移動手段の整備・運用
目的	空き家を利活用してもらう。 手続き等補助を行うことで出店のハードルを下げる。	歴史的な街並みを保存・美化する。	宿泊施設から観光スポットまで遠い、次の市町へ行くときなどの移動手段
効果	空き家の減少 地元業者を紹介することで雇用を促進させる。	地域や観光客にその土地の良さを体感してもらう。	観光客だけでなく、地域でも使用し、移動の活発化を図る。

(出所：各種資料を基に筆者作成)

図表 10

	ソフト整備	
事業	宿泊施設の運営・指定管理	東部地域DMO
内容	宿泊事業	地域振興 観光 テーマに沿ったガイド、商品開発
目的	民間のノウハウを生かした宿泊施設運営	民間で行うことで <b>事業スピードを加速させる。</b>
効果	宿泊施設としての魅力を高めて <b>収益</b> につなげる。	観光地としての魅力を高めて <b>収益</b> につなげる。

(出所：各種資料を基に筆者作成)

### 3 まとめ

景観悪化の要因となっている空き家を減少させ、景観の良いまちづくりを行っていく。また、観光、地域振興をともに活性化することで地域の魅力を高め、社会人口の増加へつながっていくことを期待する。

#### ※1 特定空き家：空家等対策の推進に関する特別措置法第2条第2項

そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空き家等をいう。

#### ※2 D M O：観光地域づくり法人のこと。観光地域づくり法人は、地域の「稼ぐ力」を引き出すとともに地域への誇りと愛着を醸成する地域経営の視点に立った観光地域づくりの司令塔として、多様な関係者と共同しながら、明確なコンセプトにも続いた観光地域づくりをを実現するための戦略を策定するとともに、戦略を着実に実現するための調整機能を備えた法人のこと。

#### 〈参考文献〉

アルベルゴ・ディフーズ インターナショナル極東本部

(<https://allbergodiffuso.jp>)：2024年9月18日閲覧

神田 将志、日高 優一郎 (2022)「岡山県矢掛町におけるアルベルゴ・ディフーズの発展プロセスー地域のマーケティングとアクターの生成ー」 マーケティング・ジャーナル Vol. 41No. 3

国土交通省観光庁「観光地域づくり法人 (DMO) とは」

([https://www.mlit.go.jp/kankocho/seisaku\\_seido/dmo/dmotoha.html](https://www.mlit.go.jp/kankocho/seisaku_seido/dmo/dmotoha.html))：2025年3月3日閲覧

全国空き家対策コンソーシアム「空き家の外部不経済に関する研究の説明会」

([https://www.crassone.jp/special/akiyamodel/jAkiya-vacant\\_house\\_status\\_economic\\_loss\\_measures-crassone-kawaguchi.pdf](https://www.crassone.jp/special/akiyamodel/jAkiya-vacant_house_status_economic_loss_measures-crassone-kawaguchi.pdf))：2024年11月4日閲覧