

F2-14

わが国における「空き家サブスク」の滞在施設立地の特徴に関する研究  
 A Study on the Characteristics of Accommodation Locations for “Vacant House Subscription” Services in Japan

○岡俊輔<sup>1</sup>, 落合正行<sup>2</sup>

\*Shunsuke Oka<sup>1</sup>, Masayuki Ochiai<sup>2</sup>

Abstract: The purpose of this study is to understand the actual locations of lodging facilities utilizing vacant houses and similar properties within the “vacant house subscription” model, and to explore future development potential for community development. As a result, it clarified the location trends of lodging facilities and examined their potential for implementation in community development initiatives across various regions.

1. 研究目的; 近年の働き方が多様化したことに加え、物を持たないミニマル志向の拡大、住宅ローンによる将来への不安等から、住まいを個人で所有するのではなく複数人でシェアする暮らしのあり方が普及している。その中、全国で増加する空き家等を一定期間住まいとして利用できる「空き家サブスクリプションサービス(以下; 空き家サブスク)<sup>(1)</sup>」が注目されており、交流人口拡大や移住促進の観点から広域的な地方活性化の手立てとして期待されている。

そこで本研究では、全国の「空き家サブスク」を対象に、空き家を活用した滞在施設立地の実態を把握し、まちづくりにおける今後の展開可能性を論究することを目的とする。

2. 研究方法; 以上より、表1に示す調査を行った。

3. 結果および考察; 表1の調査の結果、「空き家サブスク」全7社、延べ271の滞在施設を抽出し、各施設の立地状況を示す〈人口密度〉〈農業地域類型〉〈経路距離)<sup>(2)</sup>別の件数と割合を示したものが表2であり、これらをクロス集計したものが表3である。以降はこれらをもとに考察していく。

表1 調査概要

①Webによる対象サービス調査	
調査期間	2025年5月15日(木)～6月10日(火)
調査対象	検索エンジン Google により、下記の「固定ワード」と「入替ワード」をAND検索で組み合わせ、計5回の検索を実施 固定ワード: 空き家/サブスクリプションサービス 入替ワード: 別荘/ゲストハウス/シェアハウス/ホテル/民宿
対象サービスの抽出	検索結果上位200件のうち、空き家を活用した滞在施設をサブスクリプションとして展開していることを条件に、「Address」、「HostelLife」、「Hafh」、「SANU 2nd home」、「OURoom」、「Symturns」、「WITH SEA」全7社のサービスを抽出
②対象施設およびその概要の抽出	
調査期間	2025年6月11日(水)～9月4日(木)
調査対象	上記で抽出した全7社のサービスのHP
対象施設概要の抽出	・各社サービスのHPに掲載されている写真と説明文を目視で確認し、空き家を活用していることを条件に、全271施設を抽出し、その所在地、宿泊形態、既存建物の種別を確認。 ・各施設の立地状況を示す指標として、人口密度、農業地域類型、各都道府県庁から対象施設までの経路距離を挙げ <sup>1)</sup> 、上記滞在施設の所在地から市区町村単位を集計範囲とした各データを収集・分析。

(1) 滞在施設立地の全体傾向; 表2より、〈人口密度〉が100人/㎥以上の地域に全271件中211件(77.9%)と約8割も占めていることがわかる。また、〈農業地域類型〉では都市的地域に全271件中148件(54.6%)と半数以上が立地する他、〈経路距離〉では50km未満の地域に全271件中148件(54.6%)と半数以上が立地していることがわかった。つまり、滞在施設は空き家率の高い過疎地域ではなく、各都道府県における都市部に集中している実態が読み取れる。これは、「空き家サブスク」の主な利用者に各地を巡るバックパッカーやアドレスホッパー<sup>(3)</sup>が想定され、交通インフラの充実等の需要要件が利便性の高い都市部への立地に関係していると推察される。

(2) 農業地域類型ごとにみる滞在施設の特徴; 続いて、農林水産省が定める基準指標がDID<sup>(4)</sup>や可住地、耕地率といった人口密度や都市部との距離等を複合的に読み取るため、〈農業地域類型〉ごとに考察する。

1) 山間農業地域; 表3①より、山間農業地域に位置する全34件のうち、〈人口密度〉10～100人/㎥かつ〈経路距離〉150km以上が8件(23.5%)と最も多いが、全体として偏りは少ないことがわかる。その中でもADDRESSの「対馬B邸」は、閉校した旧佐護小学校を

表2 各施設の立地状況を示す指標別分布 [筆者作成]

項目名	カテゴリー	件数	割合	割合のグラフ
人口密度	1～10人/㎥	1	0.4%	
	10～100人/㎥	59	21.8%	
	100～1000人/㎥	109	40.2%	
	1000人/㎥～	102	37.6%	
農業地域類型	山間農業地域	34	12.5%	
	中間農業地域	72	26.6%	
	平地農業地域	17	6.3%	
	都市的地域	148	54.6%	
経路距離	～50km	148	54.6%	
	50～100km	78	28.8%	
	100～150km	30	11.1%	
	150km～	15	5.5%	
合計		271	100%	

[凡例] □本文記載事項

1: 日大理工・学部・まち 2: 日大理工・教員・まち

リノベーションした「Guest House さごんヴィレッジ」(写真1)内の一室で、居住目的だけでなく「田畑しごと」や「海しごと」といった自然を活かす体験プログラムが提供されているという。このように、山間農業地域の中でも農地や海辺付近に位置する施設では、その環境を活かした体験を通して、宿泊だけでは得られない魅力を利用者へ発信する工夫が重要となると考えられる。

**2) 中間農業地域**; 表3②より、中間農業地域に位置する全72件のうち、〈人口密度〉100~1000人/㎥かつ〈経路距離〉50km~100kmが21件(29.2%)と最も多いことがわかる。中でもOURroomの「OSORA」(写真2)は、オーナーが利用していない空き家をリノベーションし一棟貸ししている施設であり、海や田園が広がる南房総市に立地し、都市部からの車でのアクセスも良いため、週末に日常とは異なる場所での休息を望む利用者に人気だという。このように、中間農業地域の中でも都市部から往来しやすい位置にあるこの地域に立地する滞在施設では、体験や交流といった人と人との繋がりを目的としたものではなく、憩いの場としての役割が求められると考える。

**3) 平地農業地域**; 表3③より、平地農業地域に位置する全17件のうち、〈人口密度〉100~1000人/㎥かつ〈経路距離〉50km未満が8件(47.1%)と最も多いことがわかる。中でもHafhの「ゲストハウス古民家江口屋」(写真3)は、明治時代後期に建設された酒屋を地元住民によってリノベーションした施設であり、霞ヶ浦という湖が目の前にある立地を活かし、「スイカ割セット」の提供といった観光目的の利用者に向けたサービスが充実しているという。このように、平地農業地域の中でも地域性を活かした観光地が周辺に位置する施設では、交流を目的とした多拠点生活者だけでなく観光客をも対象とした多様な取り組みが求められると考える。

**4) 都市的地域**; 表3④より、都市的地域に位置する全148件のうち、〈人口密度〉1000人/㎥以上かつ〈経路距離〉50km未満が86件(58.1%)と半数を超えて最

多で、全施設を通して3割を占めることがわかる。中でもHostelLifeの「Little Japan」は、台東区浅草橋にあった空き家を延べ300名を超える人々とDIYでリノベーションしたゲストハウスであり、利便性の優れた都心に立地しているため、「地域と世界をつなぐ」や「帰るときには友だちで」というコンセプト、世界各地の料理を提供するバーやカフェの設置によって、写真4のように国内外から訪れた利用者の交流を促しているという。このように、都市的地域の中でも交通インフラが発達し、人の移動が活発な地域の滞在施設では、多種多様な利用者の交流を促すコンセプトの設定やその施設用途が重要と考えられる。

**4. まとめ**; 以上より、全国の「空き家サブスク」を対象に、空き家を活用した滞在施設立地の実態を把握し、まちづくりにおける今後の展開可能性について論究した。

**補注**; (1) 月額などの定額料金を支払うことで、サービス提供者の所有する空き家やリノベーションされた物件を一定期間、住み放題で利用できるサービスを指す。/ (2) それぞれ〈人口密度〉は令和二年国勢調査、〈農業地域類型〉は農林水産省HP、〈経路距離〉はGoogle mapを用いて調査した。/ (3) 定住する家を持たずに移動しながら生活する人々や生き方のこと。/ (4) 市区町村の境界内で、人口密度が4000人/㎥以上で、その人口が5000人以上となる地域を指す。

**参考文献**; 1) 茅田大輝, 西野辰哉; 「廃校舎の立地特性に着目した利活用可能性判別式の構築」, 日本建築学会計画系論文集, Vol.89, No.815, pp.42-51, 2024.1/2) ADDRESS HP, <https://address.love/> (最終閲覧日: 2025.9.25) / 3) OURroom HP, <https://www.ourroom-oarai.com/> (最終閲覧日: 2025.9.25) / 4) Hafh HP, <https://www.hafh.com/> (最終閲覧日: 2025.9.25) / 5) HostelLife HP, <https://hostellife.jp/> (最終閲覧日: 2025.9.25)



写真1 Guest House さごんヴィレッジ (ADDRESS HP<sup>2)</sup>)



写真2 OSORA (OURroom HP<sup>3)</sup>)



写真3 ゲストハウス古民家江口屋 (Hafh HP<sup>4)</sup>)



写真4 Little Japan (HostelLife HP<sup>5)</sup>)

表3 農業地域類型ごとの経路距離および人口密度 [筆者作成]

類型	①山間農業地域				②中間農業地域				③平地農業地域				④都市的地域			
	50km 未満	50km 以上 100km 未満	100km 以上 150km 未満	150km 以上	50km 未満	50km 以上 100km 未満	100km 以上 150km 未満	150km 以上	50km 未満	50km 以上 100km 未満	100km 以上 150km 未満	150km 以上	50km 未満	50km 以上 100km 未満	100km 以上 150km 未満	150km 以上
10人/㎥未満			1													
10人/㎥以上			27				32									
100人/㎥未満	5	7	7	8	6	14	10	2								
100人/㎥以上			6				39				15				49	
1000人/㎥未満	2	2	2		13	21	4	1	8	6		1	26	16	6	1
1000人/㎥以上							1				2				99	
合計			34				72				17		86	12	148	1

[凡例] ■本文記載事項 □上段に人口密度別の件数, 下段にその人口密度に該当する経路距離別の件数 □類型別の総件数