

# 実在する空き家・空き店舗をテーマとしたリノベーションデザイン・設計・計画

常葉大学経営学部 近藤ゼミ（研究室）  
指導教員：准教授 近藤秀和  
参加学生：松村浩志 他19名

## 1 要約

本研究は、御殿場市内に実在する空き家・空き店舗を対象に、若い世代の視点を取り入れた利活用方法を検討し、地域の賑わい創出につなげることを目的として実施した。老朽化や衛生環境の悪化により周辺環境への影響が懸念される空き家等の増加が課題となる中、空き家を地域資源として捉え直し、その有効活用の可能性を探った。研究では、御殿場駅周辺を中心にフィールドワークやヒアリングを行い、地域特有の課題や需要を整理した上で、学生が活用アイデアを検討した。最終的に3チームが提案を行い、アウトレット依存による回遊性の低さや滞在拠点の不足、観光客の短期滞在といった課題に着目し、「楽しくゆったりできる場所」「生活や旅の中に小さな余白をつくる場所」「観光客と地域住民が交わる拠点」などの空き家活用案を提示した。これらの提案には、集客方法や収支計画、内装イメージ等も盛り込まれ、実践的な成果として関係者から一定の評価を得た。

## 2 研究の目的

本研究の目的は、老朽化や衛生環境の悪化により周辺環境へ悪影響を及ぼすおそれのある空き家や空き店舗の発生抑制および利活用促進を図るため、御殿場市内に実在する空き家等を対象として、若い世代の新たな視点を取り入れた活用方法の可能性を検討することである。具体的には、空き家等の所有者が活用方法に悩んでいる現状を踏まえ、御殿場駅周辺の現状や課題等の情報を収集・整理し、学生による活用アイデアを策定し所有者に提供することを目的とした。

## 3 研究の内容

本課題に対する提案を策定するため、2025年10月から12月にかけて以下項目を実施した。

### ① 空き家等の調査・研究

“街の活性化拠点”として活用するため、13つのチームで駅周辺の現地視察を行い、地域特有の課題や潜在的な需要を体系的に整理した。

### ② 地域の賑わい創出が期待される提案

商店街近くに位置する実際の空き家活用を想定しながら学生の視点を活かしながら地域の賑わいを創出するための提案を検討した。

## 4 研究の結果

### (1) 当初の計画

- ・ フィールドワーク 現地視察並びにヒアリングの実施 御殿場市まちづくり課のアテンドで（10月中旬）
- ・ 提案内容の検討 駅周辺の課題整理、分析と具体的な提案の検討/案複数回のレビューとフィールドバック（11月~12月）
- ・ 最終提案の実施 御殿場市に対して3チームによる提案の実施（12月末）

### (2) 実際の内容（Aは予定どおり、Bは一部修正、Cは中止など）とその理由

- ・ フィールドワーク：A 継創舎が所有する実際の空き屋の視察や地域に関するヒアリングを予定通り実施。以下、フィールドワーク時の様子。



・ 提案内容の検討：B 11月の学内行事が重複していたため提案内容の検討が遅れた。そのため、御殿場市との間で確認頻度が少なく、十分なレビューとフィードバックが得られなかった。

・ 最終提案の実施：A 12月 予定通り実施。以下、3チームの提案内容の概要と提案資料の一部。

Aチーム：

1. アウトレット依存で、地域回遊性が低い、2. ゆったりと滞在できる場所が少ない、という点を課題として挙げ、高校生、子持ち主婦、観光客をターゲットに「楽しくゆったりできる場所」を提案。

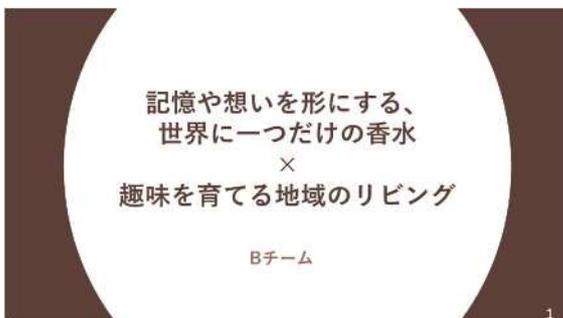


収支計画 < 5年分 >

【収支計画書(開業後5年分)】						
	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	合計
現金売上	19,027,000	19,027,000	19,027,000	19,027,000	19,027,000	95,135,000
①売上	19,027,000	19,027,000	19,027,000	19,027,000	19,027,000	95,135,000
材料原価	5,708,100	5,708,100	5,708,100	5,708,100	5,708,100	28,540,500
②売上原価	5,708,100	5,708,100	5,708,100	5,708,100	5,708,100	28,540,500
③売上総利益(①-②)	13,318,900	13,318,900	13,318,900	13,318,900	13,318,900	66,594,500
営業経費(一式)	9,309,440	9,309,440	9,309,440	9,309,440	9,309,440	46,548,200
④営業経費小計	9,309,440	9,309,440	9,309,440	9,309,440	9,309,440	46,548,200
⑤営業利益(③-④)	4,009,260	4,009,260	4,009,260	4,009,260	4,009,260	20,046,300
営業外費用	600,000	480,000	360,000	240,000	120,000	1,800,000
⑥税引前利益(⑤-営業外費用)	3,409,260	3,529,260	3,649,260	3,769,260	3,889,260	18,246,300

Bチーム：

アウトレットへ行く観光客は多いが、御殿場市にとどまる観光客が少ない(日帰りが多い)ため、観光スポットや宿泊施設、それに伴う飲食や土産物への支出が少なく地域全体の収益に繋がらない、という点を課題として挙げ、観光客、高校生をターゲットに、香水体験とカフェを通して、生活や旅の中に小さな“余白”をつくる場所を提案。



—提案—



香水作り体験

記憶や想いを形にする、世界に一つだけの香水



カフェ

趣味を育てる地域のリビング

5

Cチーム：

「アクティブシニア層」と「インバウンド環境客」に着目し、両方のニーズに対しその受け皿が不足している点を課題として挙げ、「食」と「体験」、「癒やし」の場としてアウトレットからの人の流れを駅前へ呼び込みながら観光客と地域住民が交わる拠点を提案。

## 御殿場市の現状と課題



## 具体的な内容

### 文化体験メニュー



### (3) 実績・成果と課題

最終提案には、御殿場駅周辺の課題整理とそれに対する解決策としてのコンセプトを軸に、具体的な集客／営業方法に加え、5年間の収支計画、間取りや内装イメージなど、実際の事業を想定した内容も盛り込んだ。

### (4) 今後の改善点や対策

以下の点については今後の改善が必要と考える。

- ・フィールドワークはできるだけ早目に実施した方が検討の時間が確保でき、その後のフィードバックも十分に行える。
- ・草薙キャンパスと御殿場駅では移動距離があり、複数回の打合せや確認のための訪問には制限が掛かってしまう。そのため、オンラインで会議やフィードバックを実施することも検討が必要。

## 5 課題提出者・地域への提言

学生の調査・分析によって、御殿場という地域特徴として、アウトレットやインバウンド客の流入に加え、シニア世代の人口増といった特徴が把握された。これらの特徴に焦点を絞ると、空き家等を「生活や旅の中に小さな“余白”をつくる場所」、「観光客と地域住民が交わる拠点」、「楽しくゆったりできる場所」といった、人を集める＋活動するというスペースにつくり替えることで、地域の賑わいの創出に繋がることが期待できると考えられる。

## 6 課題提出者・地域からの評価

課題者である御殿場市まちづくり推進課と活用予定の空き家を教材としてご提供頂いた継創舎の関係者より以下のような講評を頂戴した。

御殿場市まちづくり課のご担当者：学生さんたちが予想以上に仕上げてきてくれていて、大変良い発表会になった。特にCチームは、フィードバックの内容をよく理解していて、短い時間で分析をしっかりと行い、見せ方もとても良かった。A・Bチームも資料のデザインなどを含め、時間をかけて最後まで仕上げてくれたのが分かった。

御殿場市建設部長：御殿場市の抱える“悩ましい課題”が、市外に住む若者の視点から理解することができ活性化を見直すきっかけになった。

継創舎：コンセプトやターゲット層が現実的で、実際の事業として展開できる内容もある。