

空き家と地域課題

『建築・まちづくりのための空き家大全』から

森田芳朗（東京工芸大学工学部工学科建築コース）

建築・まちづくりのための

空き家 大全

著
浅野純一郎
大原一興
菊地吉信
鈴木雅之
西野辰哉
松村秀一

編著
田村誠邦
加藤悠介
橋田竜兵
樋口秀
森田芳朗
渡邊史郎

問題と対策、利活用が
この1冊でわかる。

キーワードと
事例で学ぶ

空き家が生じる仕組みとその対策、利活用の幅広い手法と、
その先にあるこれからの暮らし・地域づくりの可能性を示す

1部 空き家を知る25のキーワード

1章 空き家とは

- 01 空き家は何が問題か
- 02 所有者の責任とリスク
- 03 統計に見る空き家
- 04 建築の寿命と空き家
- 05 世界と日本の空き家

2章 空き家はなぜ生まれるか

- 06 減っていく世帯
- 07 人口減少時代のスプロール
- 08 立地適正化計画の限界
- 09 過剰供給される新築住宅
- 10 日本の住宅市場の特殊性
- 11 取り残される既存住宅の性能
- 12 市場で評価されない既存住宅
- 13 解体を阻む除却コスト
- 14 空き家を残してしまう税制

3章 行政に何ができるか

- 15 空き家政策の枠組み
- 16 空家法と「特定空家等」
- 17 空き家除却をどう促すか
- 18 自治体による空き家調査
- 19 空き家バンク
- 20 空き家のよろず相談窓口
- 21 移住施策への展開
- 22 セーフティネットとしての空き家
- 23 農家住宅等の空き家活用
- 24 政策に係る財源とマンパワー
- 25 世界の空き家政策

2部 空き家を活かす25のキーワード

4章 暮らしを広げる

- 26 リノベーションする
- 27 空き家に移住する
- 28 二地域を住みこなす
- 29 多拠点を使いこなす
- 30 繋げて使う
- 31 群で使う
- 32 共同の住まいにする
- 33 暮らしとまちを継承する

5章 用途を変える

- 34 商いの場にする
- 35 働く場にする
- 36 地域の場にする
- 37 文化の場にする
- 38 福祉の場にする
- 39 子どもの居場所にする
- 40 地域を変える核にする
- 41 アドホックに使う
- 42 更地に戻す

6章 仕組みと担い手

- 43 マッチングサービス
- 44 サブリース
- 45 住まいの終活
- 46 DIYリノベーション
- 47 コミュニティ大工
- 48 居住支援の受け皿
- 49 地域コミュニティ
- 50 地域再生組織

3部 空き家を活かした50の事例

用途を変える

- 51 **リノベーションミュージアム冷泉荘** 賃貸住宅をクリエイターの活動拠点に
- 52 **NAWATE PROJECT** 減築により現れた鳥居と中庭のある複合施設
- 53 **大地の芸術祭空き家プロジェクト** 空き家を「アート空間」として蘇らせる
- 54 **きら星BASE** 移住者をパッケージで支援
- 55 **いえかつ糸魚川** 移住したい人、移住して商売をやりたい人を応援する
- 56 **NPO法人南房総リパブリック** 二地域居住を通じて地域の豊かさを未来に残す
- 57 **つるおかランド・バンク** 空き家・空き地を一体整備して有効活用する
- 58 **ニコイチ** 団地の2戸1化リノベーション
- 59 **オビハウス** 向かい合う2棟の部屋をワンセットにして貸す
- 60 **輪島カブーレ** 地域に点在する複数の空き家を再生してまちづくり
- 61 **NIPPONIA** 古民家再生によるアルベルゴ・ディフーズ
- 62 **鞆の浦さくらホーム** まち全体に点在する事業所で地域共生社会を実現する
- 63 **松原憩いの家** 2世帯住宅を活かした子どものための住まい
- 64 **住宅遺産トラスト** 価値ある住宅と環境を後世に継承する仕組み
- 65 **スミツグハウス西棟・東棟** 住み継ぎ、地域を繋げる団らんの宿

用途を変える

- 66 **ジョンソントウン** 米軍ハウス地区に個性豊かな店が集まる
- 67 **新大門商店街** 個性ある店主による時代と地域を繋ぐ新しい商いの場
- 68 **ゲストハウス架け橋** 震災復興をきっかけに始まった展開
- 69 **仏生山まちぐるみ旅館** まちを旅館に見立て、資源を繋げる
- 70 **市街化調整区域における空き家活用施策** 住民の計画策定で賃貸活用へ
- 71 **茶山ゴコ** 住宅地の戸建住宅を仕事と暮らしの場に
- 72 **えんがわオフィス** サテライトオフィスから始まる地方創生
- 73 **JOCA大阪** 古い「文化住宅」を地域に開いたオフィスに
- 74 **博労町まちかどサロン** 空き町家を自治会が改修し多世代の集いの場に
- 75 **星空の小さな図書館** 過疎地で小さな文化拠点をつくる
- 76 **おらとこ** 民家を改修した富山型デイサービスと小規模多機能
- 77 **大曽根住宅** 団地の空き住戸と店舗を高齢者住宅＋地域拠点に
- 78 **子育てシェアスペースOmusubi** 地域に暮らす女性のための複合施設
- 79 **陽だまり保育園** 築250年の古民家を移築再建して園舎に
- 80 **のあそびLodge** 駅前の空きホテルを再生した”みんなのタマリバ”
- 81 **巻組** 空き家をクリエイティブな人を繋げる場に
- 82 **ひのさと48** 団地の1棟を残し生活利便・コミュニティ施設に
- 83 **カシニワ制度** 身近な空き地を「地域の庭」にする
- 84 **みんなのうえん** やりたいことにチャレンジできる都市農園
- 85 **クロスロード宮町** 除却と跡地活用による中心市街地循環再生モデル

仕組みと担い手

- 86 **空き家見学会** 人と場の出会いづくり
- 87 **家いちば** 空き家の買い手を自分で探すための掲示板
- 88 **さかさま不動産** 借りたい人のやりたい想いを貸したい人に繋ぐ
- 89 **空き家・空き地地域利用バンク** 行政による所有者と地域活動の担い手の橋渡し
- 90 **住民自治協議会による空き家バンク** 住民による丁寧なサポート
- 91 **賃料一括前払いのサブリース** 大阪府不動産コンサルティング協会を中心とした取り組み
- 92 **梶原町移住定住促進住宅** 自治体による空き家の移住者向けサブリース
- 93 **早期決断シート** 所有者の意思決定を促す仕組み
- 94 **九州DIYリノベWEEK** 広がるまちづくりの広域ネットワーク
- 95 **加藤潤さんと颯娃おこそ会** 空き家再生に伴走する新たな職能
- 96 **大牟田市ライフサポートセンター** 空き家と福祉を繋げ、循環させる居住支援
- 97 **ニシイケバレイ** コミュニティを繋ぎ地域価値を高めるオーナー
- 98 **いずみサロンとタウンサポート鎌倉今泉台** 住民のNPOが運営する地域活動拠点
- 99 **尾道空き家再生プロジェクト** ボトムアップ的まちづくりの参照源
- 100 **泉北ほっとけないネットワーク** 高齢化したニュータウンに住み継ぐ

1部 空き家を知る25のキーワード

2章 空き家はなぜ生まれるか

06 減っていく世帯

- ・ 2030年をピークに減少に転じる見込み
- ・ 世帯の構成の変化も進む（単独世帯の増加）

07 人口減少時代のスプロール

- ・ 止まらない郊外開発（戸建て持ち家志向の地方都市で顕著）
- ・ 都市の密度分散化とスポンジ化が同時に進む

08 立地適正化計画の限界

- ・ 計画の趣旨に反する調整区域での開発の存在
- ・ 居住誘導区域外（市場原理が働かない）の将来像

09 過剰供給される新築住宅

- ・ 新築に過度に依存する産業構造
- ・ 相続税の優遇措置による過度な貸家建設の助長

10 日本の住宅市場の特殊性

- ・ 新築市場の活況が長続した日本
- ・ 成長の余地がある再生・流通市場

11 取り残される既存住宅の性能

- ・ 時代とともに高くなる要求性能とのギャップ（既存不適格）
- ・ 一定以上の改修時に求められる法適合（活用の阻害要因に）

12 市場で評価されない既存住宅

- ・ 法定耐用年数の弊害（過小評価される建物の市場価値）
- ・ 住宅の資産価値に適正に評価されないリフォーム投資

13 解体を阻む除却コスト

- ・ 空き家の売却益を上回ることのある建物の除却コスト
- ・ わかりにくい解体費用

14 空き家を残してしまう税制

- ・ 税負担が軽減される住宅用地の小規模宅地特例

1部 空き家を知る25のキーワード

2章 空き家はなぜ生まれるか

10 日本の住宅市場の特殊性

- 新築市場の活況が長続した日本
- 成長の余地がある再生・流通市場

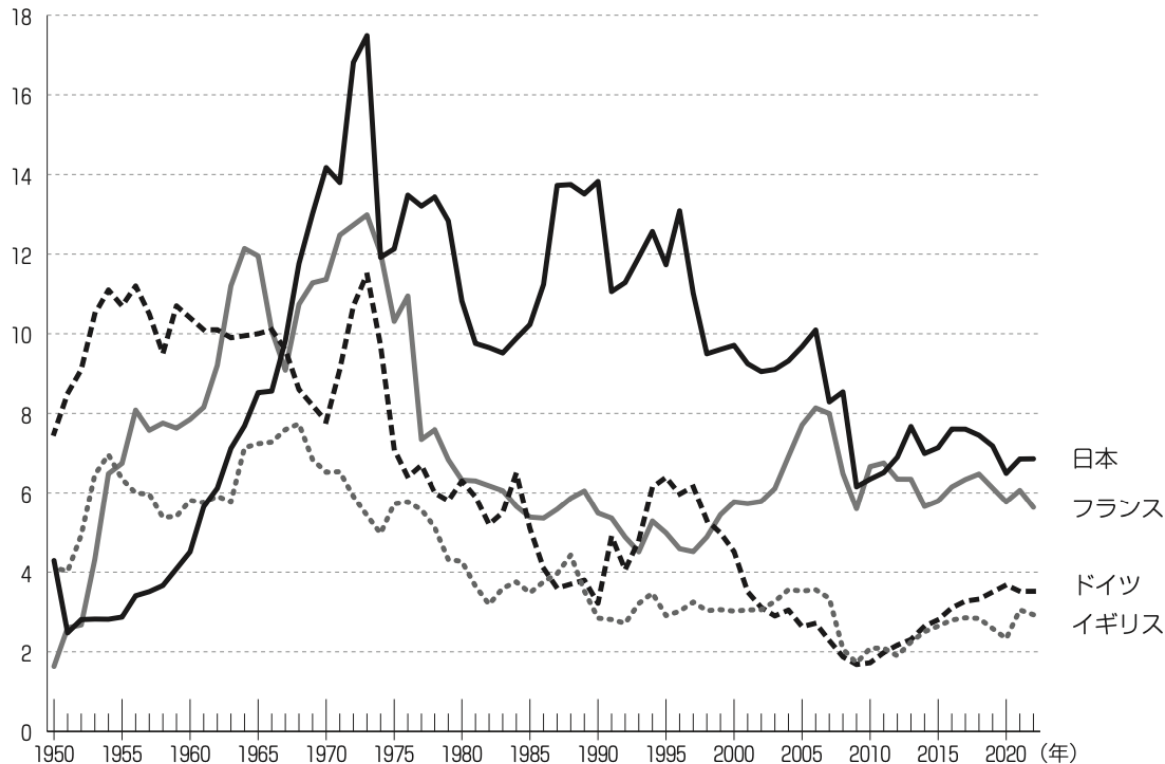


図2 人口千人あたりの新築住宅戸数の推移 (国際比較) 文¹

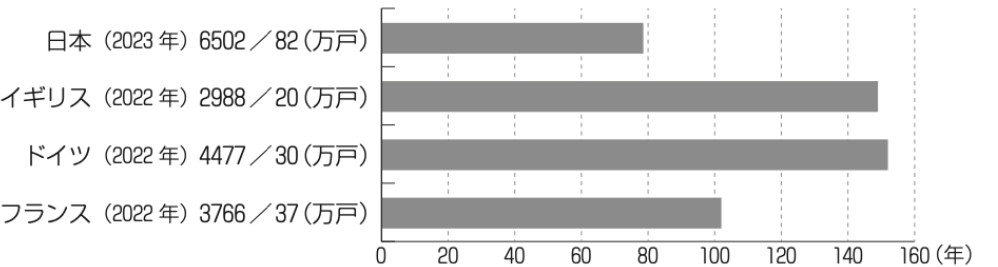


図1 住宅の寿命の簡易推計値 (ストック/フロー) の国際比較 住宅の寿命そのものを統計として把握するのは難しいが、ストック数 (いまだどれだけあるか) をフローの数 (年間にどれだけつくっているか) で割れば、何年ですべて入れ替わるか、つまり住宅の建替えサイクルがわかる

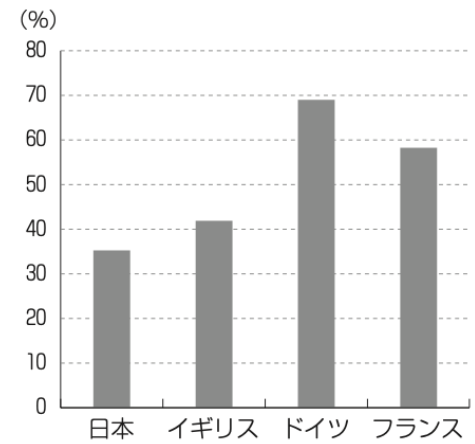


図3 住宅投資に占めるリフォーム割合の国際比較 (2022年) 文²

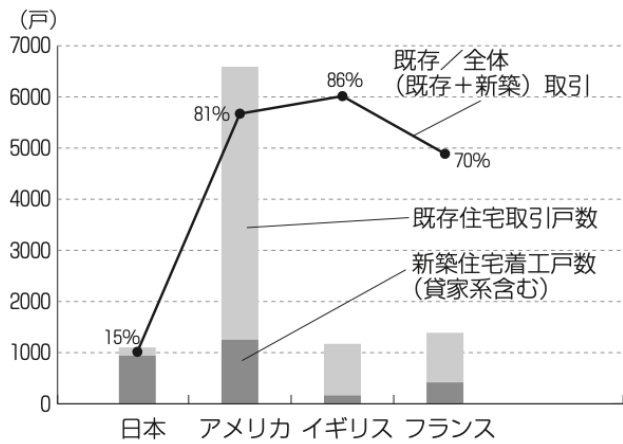


図4 既存住宅流通シェアの国際比較 (2018年) 文³

1部 空き家を知る25のキーワード

2章 空き家はなぜ生まれるか

11 取り残される既存住宅の性能

- 時代とともに高くなる要求性能とのギャップ（既存不適格）
- 一定以上の改修時に求められる法適合（活用の阻害要因に）

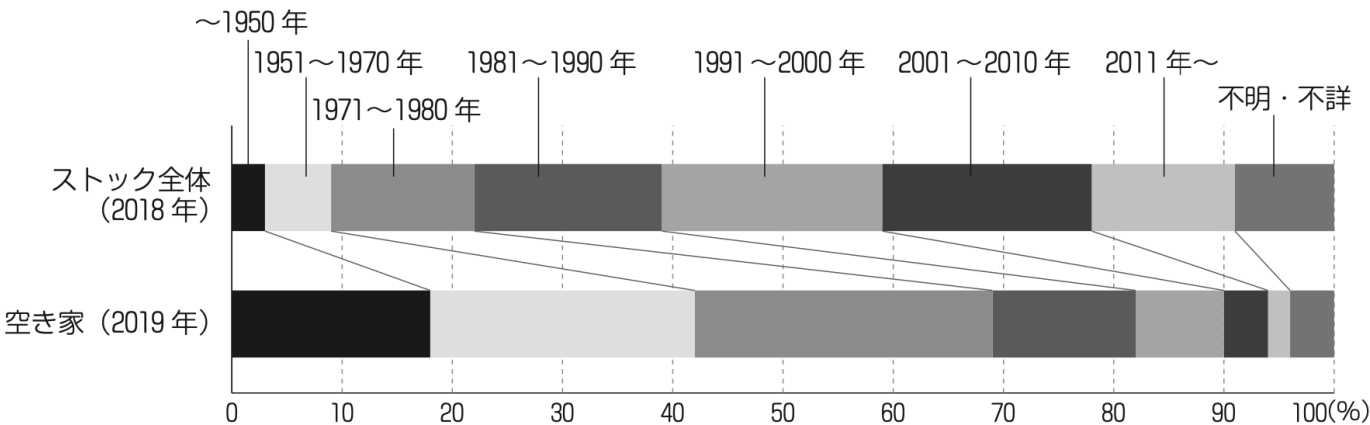


図1 空き家の建設年代^{文1}

1948 年	福井地震（M7.1）
1950 年	建築基準法施行 木造住宅の必要壁量の規定
1959 年	建築基準法改正 木造住宅の必要壁量の改定
1964 年	新潟地震（M7.5）
1965 年	十勝沖地震（M7.5）
1971 年	建築基準法改正 木造住宅の基礎の布基礎化
1973 年	第1次オイルショック
1978 年	宮城県沖地震（M7.4）
1979 年	第2次オイルショック エネルギーの使用の合理化等に関する法律（省エネ法）施行
1980 年	住宅の省エネルギー基準制定（旧省エネ基準）
1981 年	建築基準法改正 新耐震基準の導入
1992 年	住宅の省エネルギー基準強化（新省エネ基準）
1995 年	阪神・淡路大震災（M7.3）
1999 年	住宅の省エネルギー基準強化（次世代省エネ基準）
2000 年	住宅の品質確保の促進等に関する法律（品確法）施行 住宅性能表示制度の導入 建築基準法改正 木造住宅の耐震基準が強化される
2011 年	東日本大震災（M9.0） エネルギー政策の見直しが迫られる
2016 年	建築物のエネルギー消費性能の向上等に関する法律（建築物省エネ法）施行

表1 建築の要求水準の変遷とそれに影響を与えたできごと

1部 空き家を知る25のキーワード

1章 空き家とは

05 世界と日本の空き家

- 捉えどころのない「空き家」
- 重要なのは、せっきある余剰ストックを社会全体で有意義に使い、暮らしの豊かさにつなげていくこと

	賃貸・ 売却用	その他 空き家	二次的 住宅	計
日本 (2023)	7.3%	5.9%	0.6%	13.8%
イギリス (2018)	2.2%		—	—
ドイツ (2018)	3.4%		4.5%	7.8%
フランス (2018)	8.5%		9.7%	18.2%
韓国 (2016)		6.7%		6.7%

表1 空き家率の国際比較 文1 (太線内は各国が定義する「空き家」の範囲)

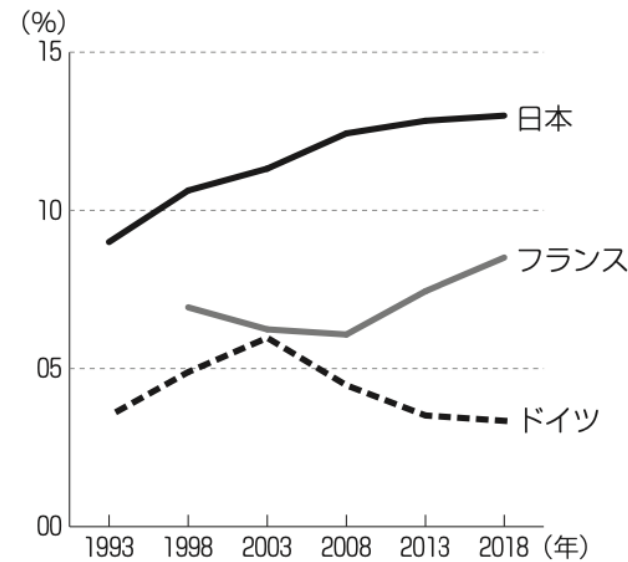


図1 日独仏の空き家率（二次的住宅を除く）の推移 文2

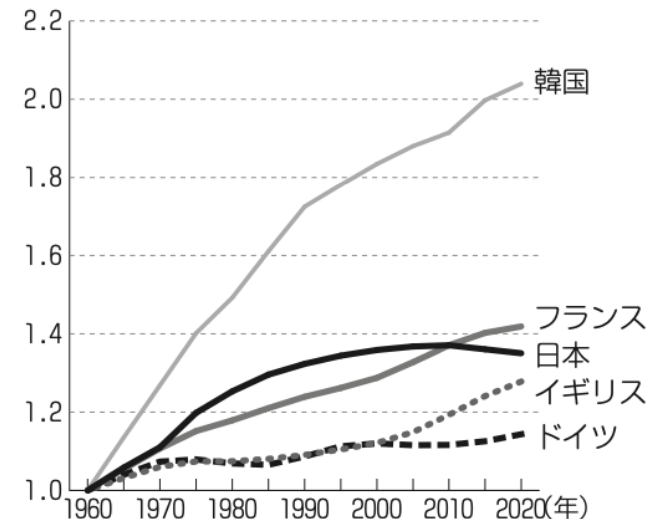


図2 人口の推移の国際比較（1960年を1とした比率） 文3

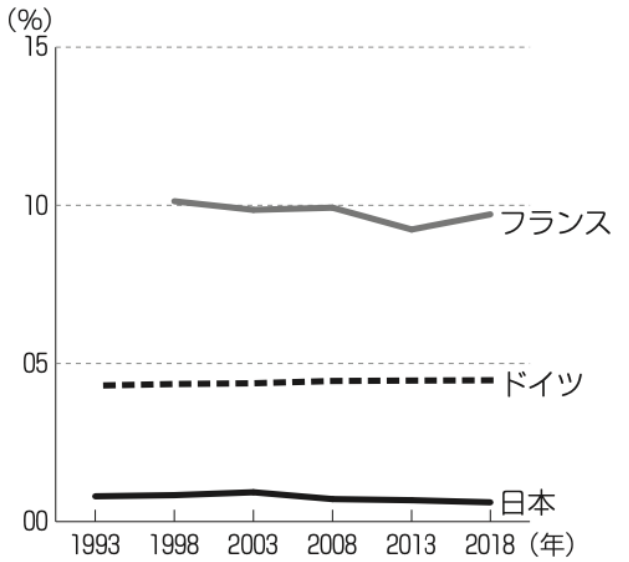


図3 日独仏の二次的住宅の割合の国際比較 文2

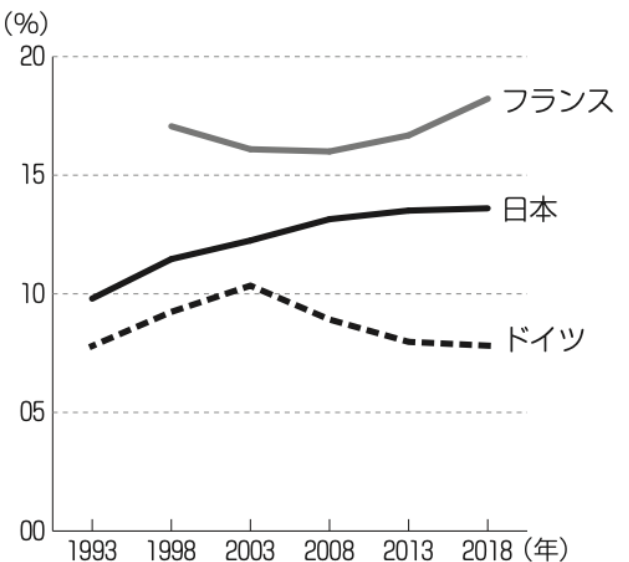


図4 日独仏の空き家率（二次的住宅を含む）の推移 文2

2部 空き家を活かす25のキーワード

4章 暮らしを広げる

26 リノベーションする

27 空き家に移住する

28 二地域を住みこなす

29 多拠点を使いこなす

30 繋げて使う

31 群で使う

32 共同の住まいにする

33 暮らしとまちを継承する

5章 用途を変える

34 商いの場にする

35 働く場にする

36 地域の場にする

37 文化の場にする

38 福祉の場にする

39 子どもの居場所にする

40 地域を変える核にする

41 アドホックに使う

42 更地に戻す

6章 仕組みと担い手

43 マッチングサービス

44 サブリース

45 住まいの終活

46 DIYリノベーション

47 コミュニティ大工

48 居住支援の受け皿

49 地域コミュニティ

50 地域再生組織

空間資源大国ニッポン
それぞれの人の「生き方」

関係してくる事柄

(松村座長の第1回懇談会資料より)

- 弱い個人を結ぶ (柔らかな絆)
- 生き方の可能性を知る (誰と、どこで、どんなバランスで、何を大切に…)
- 地域と出会う
- 空間資源をスタンバイさせる
- 空間資源と出会う
- そして、遊ぶ

3部 空き家を活かした50の事例

用途を変える

71 茶山ゴコ

- 住宅地に仕事場ができるとどうなるかの実験（地域の交流の場に成長）
- 内部階段の撤去と外階段の新設、水回りの刷新、屋根の葺き替え、傾いた建物の地盤改良まで、次の次の代までの相続を見据えて相当のコストをかける

事業者：スペースRデザイン
所在地：福岡市城南区茶山
新用途：1階：シェアハウス（3戸）、 2階：ワークプレイス（2戸）
竣工年：1961年（元建物）、2015年改修
規模：木造2階建（延床面積 130㎡）
事業費：1700万円（うち地盤改良費 1000万円）
2015年 茶山ゴコオープン
2022年 1階を店舗兼用住宅へ

表1 概要と年表



図1 多肉植物の寄せ植え教室



図2 釣り竿のカスタムアトリエ



図3 入居者主催のマルシェの様子

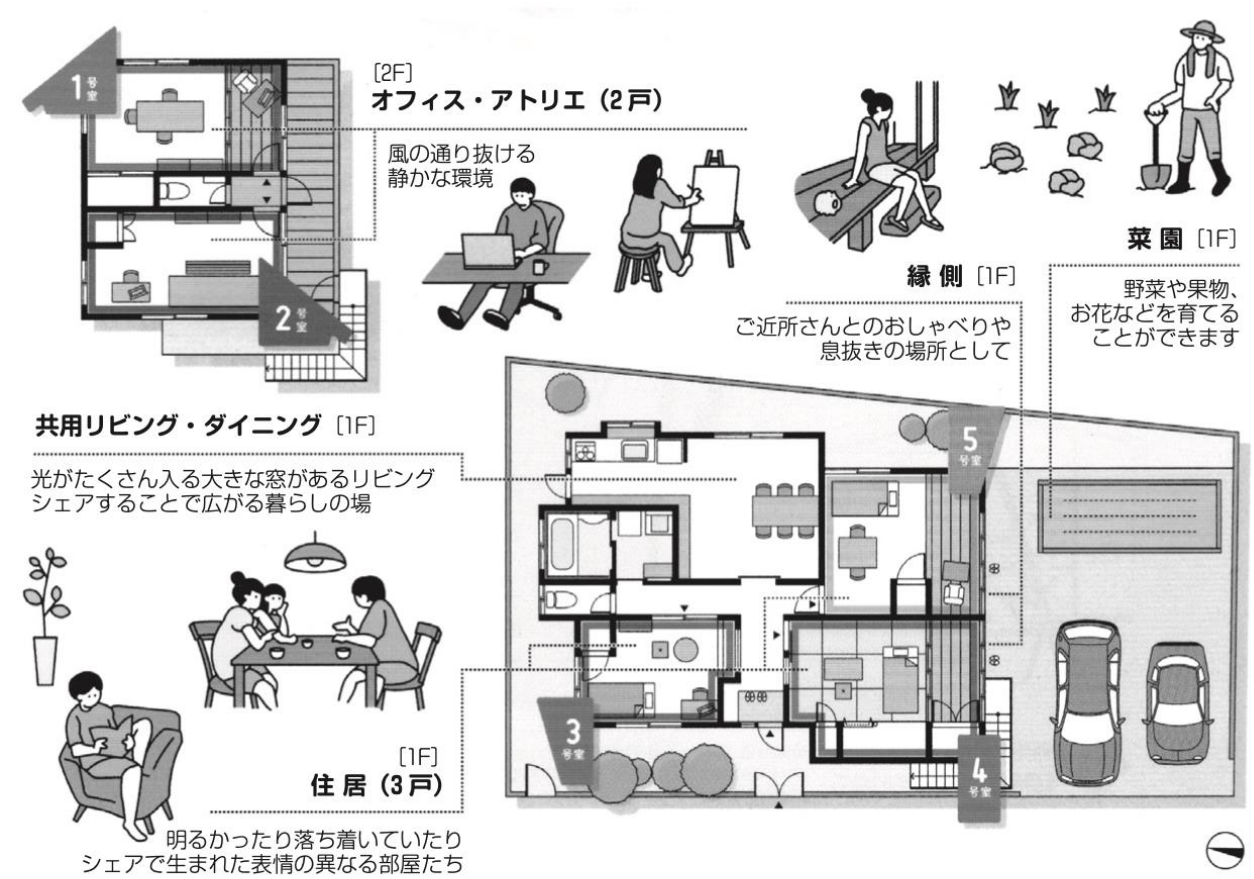


図4 茶山ゴコのプラン

3部 空き家を活かした50の事例

暮らしを広げる

59 オビハウス

- 自由に使える離れが付いてくる賃貸住宅に改修
- マスターリースの運営会社と学生チームが民泊の運営をサポート

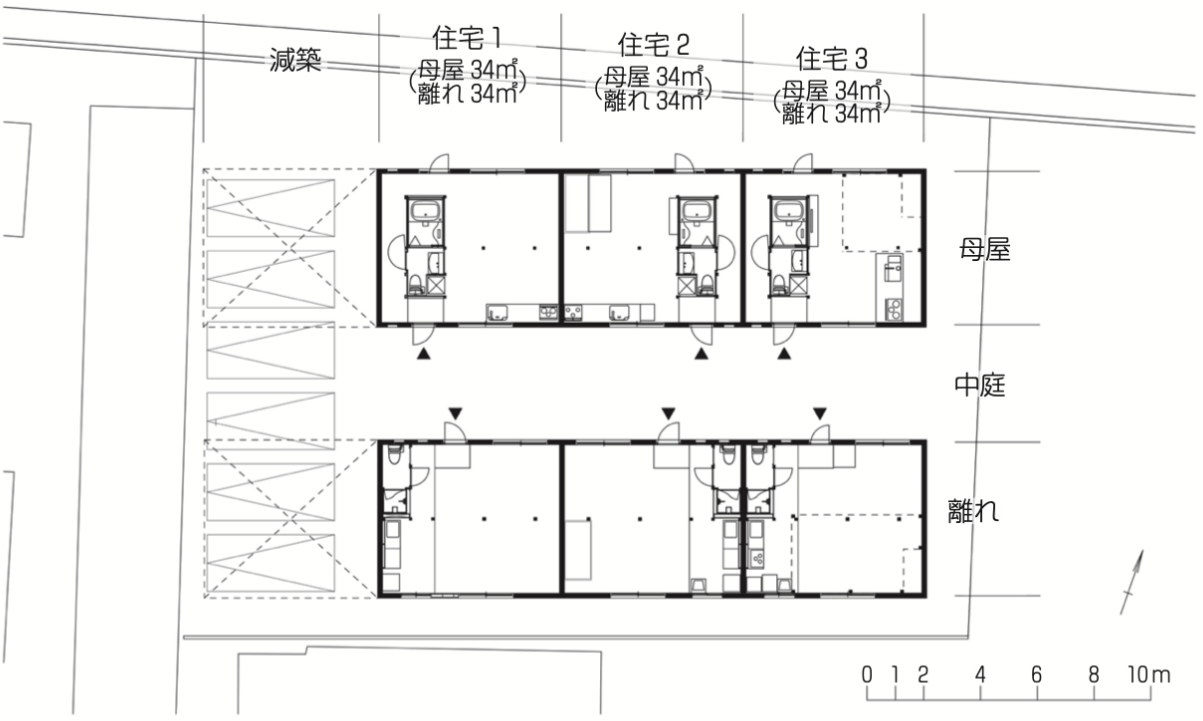


図1 改修後の平面図 中庭を挟んだ2棟の向かい合う2部屋をセットにし、片方を母屋、もう片方を離れとした。西端の1軒分は減築し、駐車場にしている

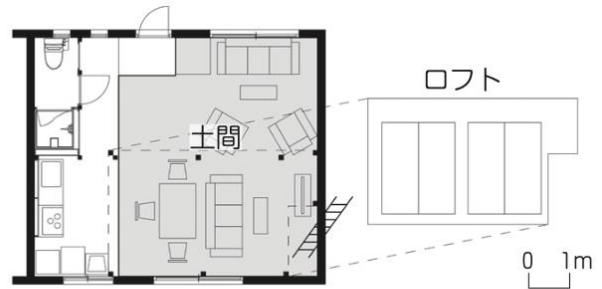


図2 離れのプラン(住宅3) 居室は床レベルを下げて土間空間とし、その上にロフトを設けた。キッチン既存をそのまま利用し、洗面所、シャワー室、トイレを新しくした



図3 BBQを囲んでの住民主催の「オビ会」 若手起業家や学生が毎月集まり、情報交換で賑わっている。仕切りのない中庭は緩やかに繋がる共用空間となっている



図4 離れの内部 狙いどおり、民泊として利用されているものもある。民泊の利用者は、外国人が半分を占める

事業者:	スミツグハウス
所在地:	熊本市
規模:	CB造平屋、2棟
工事費:	1200万円
1960年代	原建物が賃貸住宅として建てられる
2019年	自由に使える離れのある「オビハウス」として再スタート
2023年	3軒の民泊の営業が始まる

表1 概要と年表

2部 空き家を活かす25のキーワード

6章 仕組みと担い手

47 コミュニティ大工

- 「DIYとコミュニティの力で、不動産、建築、まちづくりをつなぐ大工」（鹿児島県の加藤潤さん）
- ものづくりの楽しさとチームワークの面白さを経験した人々の自発性

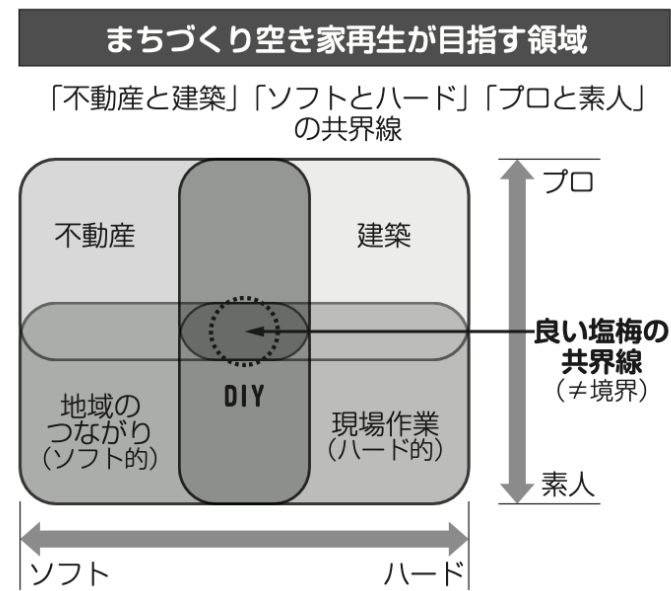


図1 コミュニティ大工の背景にある加藤潤氏の活動領域の認識



図2 コミュニティ大工のコンセプト



図3 横川 Kito 改修前の古民家



図5 昼食とお茶の時間の豊かさが大事 (蒲生結庵)



図4 友人や家族での共同作業 (横川 Kito)



図6 加藤さんの下で育ったコミュニティ大工 黒木裕哉さんと有木円美さん

3部 空き家を活かした50の事例

仕組みと担い手

94 九州DIYリノベWEEK

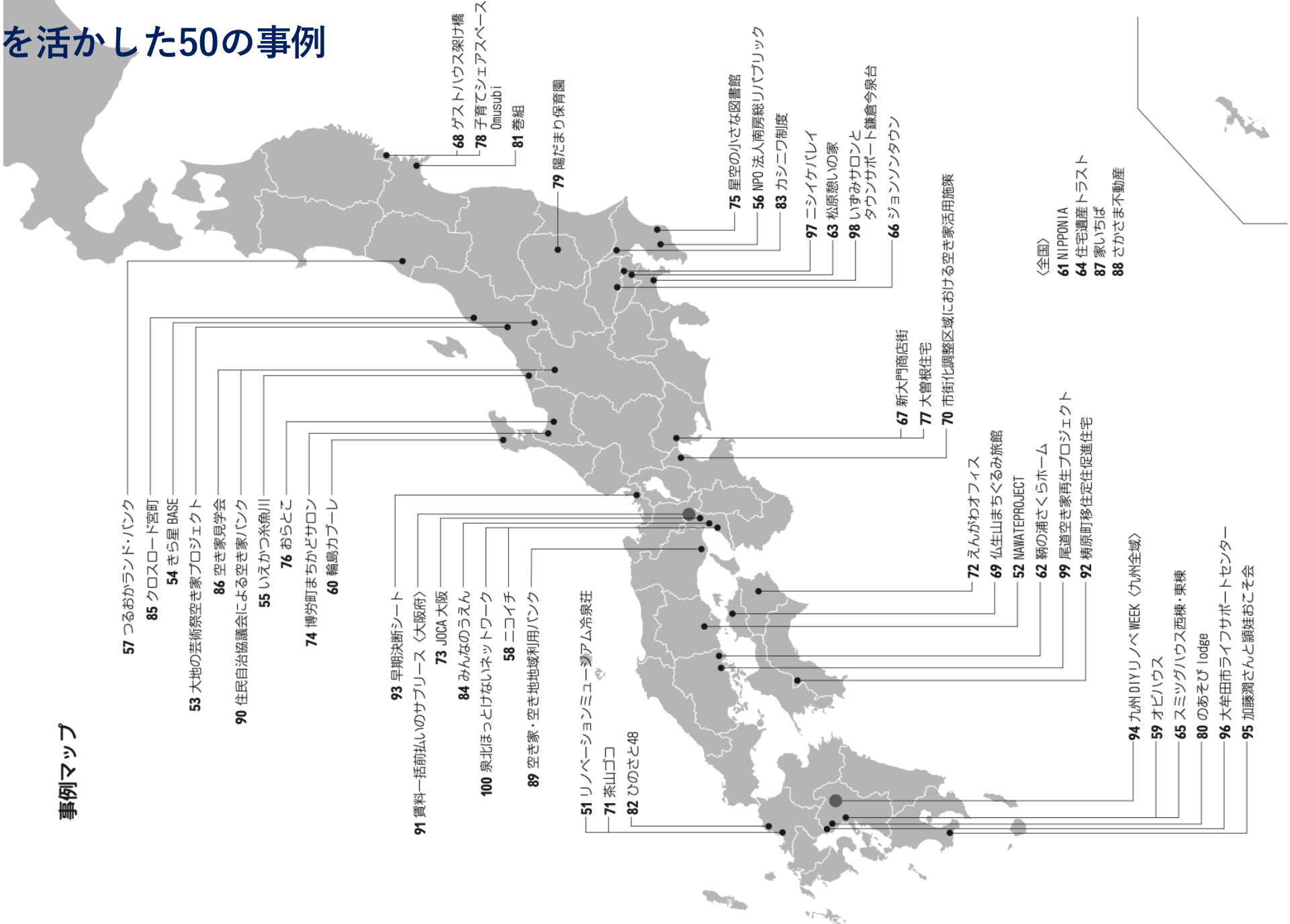
- 不動産オーナーの勉強会から始まったまちづくりの広域ネットワーク
- テーマが「有休不動産をどう解消するか」から「空き物件を核に地域はどう変えられるか」へと変化（個人の利益追求から社会課題の解決へ、関心ややりがいシフト）
- 停滞した地域が動き出す（空き家や空きビルをみんなで再生する、新しい仕事を立ち上げる人が出てくる、そこに仕事生まれる）
- その際、人々を巻き込めるDIYは、仲間やファンを増やしていく上で欠かせないツールに

参加チーム	地域	活用した遊休不動産（棟）	その活用を通じた			設立した民間まちづくり会社（組）
			起業者（人）	新規雇用（人）	移住者（人）	
吉原住宅、スペースRデザイン	福岡県福岡市	50	多数	—	多数	1
吉浦ビル	福岡県福岡市	8	34	13	1	5
まるみと	福岡県糸島市	1	1	—	—	1
H & A brothers	福岡県久留米市	12	14	16	多数	2
松葉ビレッジ	福岡県久留米市	4	5	2	4	1
コーボ江戸屋敷	福岡県久留米市	1	8	—	6	1
柳川インパックス	福岡県柳川市	8	9	—	6	2
大牟田ビンテージのまち株式会社	福岡県大牟田市	12	9	23	4	1
のあそび labo	熊本県荒尾市	2	7	2	—	1
ながすヨダレ会	熊本県玉名郡長洲町	7	8	—	—	4
たまなしリノベプロジェクト	熊本県玉名市	3	15	2	—	1
空地空家をそだてるプロジェクト @熊本	熊本県熊本市	6	2	2	—	—
鹿児島 DIY リノベ実行委員会	鹿児島県鹿児島市	13	17	38	4	2
伊佐てい一む。	鹿児島県伊佐市	112	1	35	—	—
一般社団法人 横川 kito	鹿児島県霧島市	5	4	1	5	2
大隅家守舎	鹿児島県鹿屋市	1	7	8	3	1
NPO 法人 額娃おこそ会	鹿児島県南九州市額娃町	12	11	16	19	5
長崎ビンテージビルディング愛好会（魚の町部会）	長崎県長崎市	3	—	—	—	1
アDOIシグロ	長野県長野市	4	2	9	—	1

表1 九州 DIY リノベ WEEK がまちに与えた影響（2014年11月（開始年）～2023年9月）

3部 空き家を活かした50の事例

事例マップ



キーワードと事例マトリックス

No.	事例名	所在	主体	暮らしを広げる										用途を変える					仕組みと担い手							
				リノベーションする	空き家に移住する	2拠点を住みこなす	多拠点を使いこなす	繋げて使う	群で使う	共同の住まいにする	暮らしとまちを継承する	商いの場にする	働く場にする	地域の場にする	文化の場にする	福祉の場にする	子どもの居場所にする	地域を変える核にする	アドホックに使う	更地に戻す	マッチングサービス	サプリース	住まいの終活	DIYリノベーション	コミュニティエ	居住支援の受け皿
51	リノベーションミュージアム冷泉荘	福岡県福岡市	株式会社スペースRデザイン	★								○	○	○	○			○								○
52	NAWATE PROJECT	岡山県岡山市	合同会社さんざんご	★						○			○		○	○		○	○							
53	大地の芸術祭空き家プロジェクト	新潟県十日町市他	大地の芸術祭実行委員会	★								○	○	○	○			○	○						○	
54	きら星 BASE	新潟県湯沢町	きら星株式会社		★									○				○		○					○	
55	いえかつ糸魚川	新潟県糸魚川市	一般社団法人空き家活用ネットワーク糸魚川		★							○	○											○		
56	NPO 法人南房総リパブリック	千葉県南房総市	NPO 法人南房総リパブリック			★					○	○		○	○											○
57	つるおかランド・バンク	山形県鶴岡市	NPO 法人つるおかランド・バンク					★			○							○						○		
58	ニコイチ	大阪府堺市	大阪府住宅供給公社	○				★																		
59	オビハウス	熊本県熊本市	スミツグハウス 末次宏成	○				★					○					○								
60	輪島カプーレ	石川県輪島市	佛子園、輪島市、JOCA						★					○						○						
61	NIPPONIA	全国	NIPPONIA	○					★			○						○								
62	鞆の浦さくらホーム	広島県福山市	有限会社親和					★								○		○								
63	松原憩いの家	東京都世田谷区	社会福祉法人青年と共に歩む会	○						★			○				○									
64	住宅遺産トラスト	全国	一般社団法人住宅遺産トラスト								★									○						
65	スミツグハウス西棟・東棟	熊本県熊本市	スミツグハウス 末次宏成	○							★	○		○			○									
66	ジョンソントウン	埼玉県入間市	株式会社磯野商会							○			★		○											
67	新大門商店街	愛知県名古屋市中	ナゴヤ商店街オープン							○			★					○							○	○
68	ゲストハウス架け橋	宮城県気仙沼市	認定 NPO 法人 Cloud JAPAN										★		○			○					○			
69	仏生山まちぐるみ旅館	香川県高松市	設計事務所岡昇平+仏生山温泉	○						○		○	★		○			○								
70	市街化調整区域における空き家活用施策	三重県四日市市	四日市市		○								★												○	
71	茶山ゴコ	福岡県福岡市	株式会社スペースRデザイン	○							○		○	★	○			○				○				
72	えんがわオフィス	徳島県神山町	株式会社えんがわ	○	○	○								★												
73	JOCA 大阪	大阪府摂津市	公益社団法人青年海外協力協会									○	○	○	★			○								
74	博労町まちかどサロン	富山県高岡市	博労町自治会	○								○			★	○		○								○
75	星空の小さな図書館	千葉県いすみ市	株式会社スターレット								○				○	★		○								
76	おらとこ	富山県富山市大山町	NPO 法人おらとこ	○						○							★							○		
77	大曽根住宅	愛知県名古屋市中	株式会社コミュニティネット+ NPO 法人わっぱの会	○						○	○	○	○	○	○		★		○					○	○	
78	子育てシェアスペース 0musubi	宮城県気仙沼市	一般社団法人 Ripple								○				○		★						○	○		
79	陽だまり保育園	栃木県高根沢町	保育所型認定こども園陽だまり保育園	○							○				○		★									
80	のあそび lodge	熊本県荒尾市	一般社団法人のあそび labo	○								○		○				★					○		○	
81	巻組	宮城県石巻市	株式会社巻組	○	○	○					○		○		○			★				○	○			
82	ひのさと 48	福岡県宗像市	西部ガス、東邦レオ															★								
83	カシニワ制度	千葉県柏市	柏市												○				○	★	○					
84	みんなのうえん	大阪府大阪市	一般社団法人グッドラック												○	○			○	○	★					
85	クロスロード宮町	新潟県燕市	株式会社つばめいと							○								○		★						○
86	空き家見学会	長野県善光寺門前地区	株式会社 MYROOM		○													○			★					
87	家いちば	全国	家いちば株式会社																		★					
88	さかさま不動産	全国	株式会社 On-Co										○	○	○				○		○	★				
89	空き家・空き地地域利用バンク	兵庫県神戸市	神戸市空き家・空き地地域利用バンク															○			★					
90	住民自治協議会による空き家バンク	長野県信更地区	信更地区住民自治協議会																		★				○	○
91	賃料一括前払いのサプリース	大阪府	一般社団法人大阪府不動産コンサルティング協会																			★				○
92	梶原町移住定住促進住宅	高知県梶原町	梶原町まちづくり推進課			○					○											★				
93	早期決断シート	福井県美浜町	NPO 法人ふるさと福井サポートセンター																				★			
94	九州 DIY リノベ WEEK	九州全域	NPO 法人福岡ビルストック研究会	○														○						★		○
95	加藤潤さんと顔娃おこそ会	鹿児島県顔娃町	加藤潤さんと顔娃おこそ会	○																				★		○
96	大牟田市ライフサポートセンター	福岡県大牟田市	大牟田市ライフサポートセンター														○								★	
97	ニシイケパレイ	東京都豊島区	有限会社深野商事	○				○	○						○			○							★	
98	いずみサロンとタウンサポート鎌倉今泉台	神奈川県鎌倉市	NPO 法人タウンサポート鎌倉今泉台											○	○			○								★
99	尾道空き家再生プロジェクト	広島県尾道市	NPO 法人尾道空き家再生プロジェクト	○	○				○		○	○	○	○	○			○		○						★
100	泉北ほっとけないネットワーク	大阪府堺市	泉北ほっとけないネットワーク	○									○	○		○									○	★

- どの事例も、さまざまな要素（①新しい暮らし方の発見、②新しい用途の埋め込み、③それを支える主体やしくみの工夫）の組み合わせで成り立っている
- このうち②用途は、従来の概念では括れないユニークな暮らしの場が、それぞれの地域課題に対応するかたちで生まれている。
- 人口減少などに悩む課題先進地域では、市場価値と利用価値の乖離が進んだ空間資源の発見からプロジェクトは始まる。