



二地域居住推進モデル

(静岡県三島市・長泉町)

2025.2.25
合同会社うさぎ企画
Usagi Area Rejuvenate LCC

会社概要



うさぎ企画

社 名	合同会社うさぎ企画
代 表	森田 創
所在地	静岡県長泉町
設 立	2021年10月1日
資本金	30万円
年 商	8,758万円（2023年度）
拠 点	静岡県（三島・伊豆、焼津市）、東京都、北海道、長野県等
主事業	①モビリティサービスと地域課題解決を組み合わせた地域活性化 ②複業人材やスタートアップと地域経営者・行政とのマッチング ③国交省「国土審議会」委員含めた、二地域居住の推進事業 ④行政（東伊豆町・湖西市）や企業（三島信用金庫・VAL研究所等）の顧問職 ⑤サテライトオフィスの企画運営
公式サイト	https://usagi-kikaku.com/

事業内容



エクレーアホールの企画・運営
(静岡県伊東市)



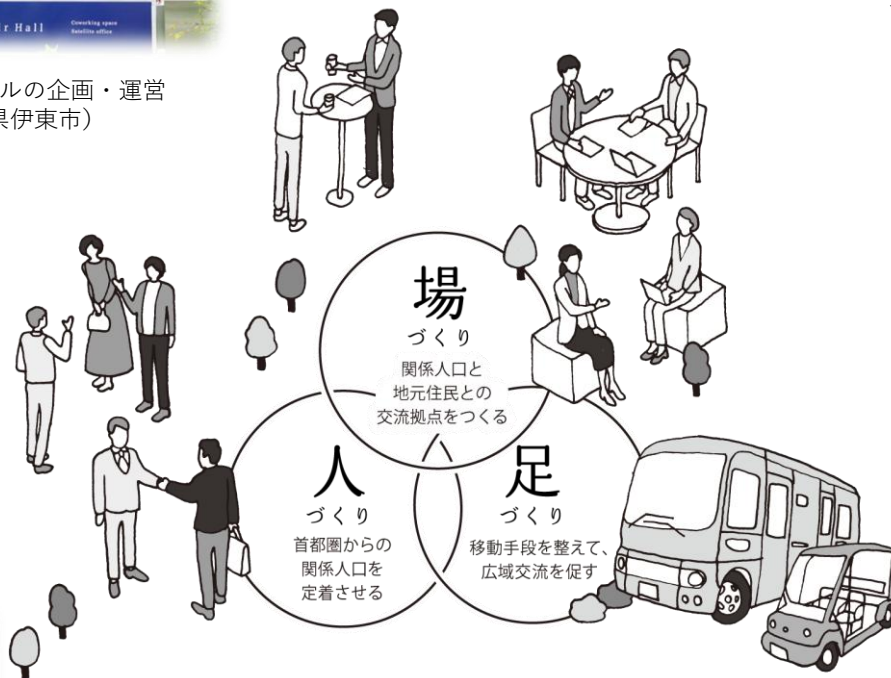
焼津PORTERSのプロジェクトマネジメント
(静岡県焼津市)



交流型モビリティ「つなモビ」実証実験
(静岡県焼津市)



複業人材の力で中小企業の課題解決
(静岡県焼津市)



交流型モビリティ「SPICE BOX」
実証実験 (静岡県長泉町)



交流型モビリティ「INAZUMA SHUTTLE」
実証実験 (静岡県東伊豆町)



経産省「地域の人事部」の取り組み
(静岡県三島市)



スタートアップ企業の支援
(東京都Nextokyoメンター)



国交省「国土審議会」委員



二地域居住戦略策定
(北海道釧路市)

事業パートナー：有限会社日の出企画の紹介

静岡県東部を拠点に、空家活用によるコワーキングスペース開設や移住者誘致、創業支援等に市町境を越えて取り組む

名 称	有限会社 日の出企画
代 表 者	代表取締役 山田知弘
事 業 所	静岡県三島市日の出町4番5号
運 営 施 設	コワーキング施設「Antiquedoor」 (沼津市大岡) シェア部室「小商い研究室」 (沼津市町方町) シェア店舗「SUSONOTOWA」 (裾野市岩波) コワーキング施設「下土狩駅前コワーキング」 (長泉町下土狩)
事 業 内 容	各種コンサルティング業務 コワーキング施設等運営業務
略 歴	2004年～2009年 積水ハウス株式会社 (掛川・袋井・磐田) 住宅営業 2009年～2012年 浜松市 (中区) 税理士事務所 相続担当 2012年 Uターン独立 (三島) 有限会社日の出企画創立 2015年 公民連携型コワーキング Antiquedoor オープン 2019年～2023年 一般社団法人南富士山シティ 専務理事 2021年～ 一般社団法人柴のしっぽ企画 理事 2021年～ 一般社団法人つなひろ企画 理事 ※国交省 二地域居住等促進協議会 協力会員



Antiquedoor
(沼津市)



下土狩駅前コワーキング
(長泉町)

令和6年度 二地域居住等の促進に向けた実証調査

静岡県三島市・長泉町
(合同会社うさぎ企画)

都心通勤圏内のお試し居住物件×ビジネス接点×モビリティ等による二地域居住推進PJ

調査の目的

都心までの近さゆえに滞在時間が短い三島地区で、お試し居住物件にライフステージや嗜好性の異なる複数のファミリー層を誘致。セカンドキャリアも含めたビジネス接点の形成や、モビリティによる広域周遊やコミュニティ交流により、距離の近さを生かした「二地域居住の適地」の可能性を調査

調査概要

- 有限会社日の出企画と連携し、三島市のお試し居住物件に、ライフステージや嗜好性の異なる二地域居住候補者を複数誘致。滞在中、セカンドキャリアも見据えたビジネス接点の形成やモビリティによる周遊、コミュニティ交流によって、地域への愛着を深めていただく。
- 滞在終了後は、さらなる定着に向けた課題整理を行い、都心までの近さを生かした、現在の生活拠点を残しながらの二地域拠点形成の成立可能性を調査。



お試し居住ハウス

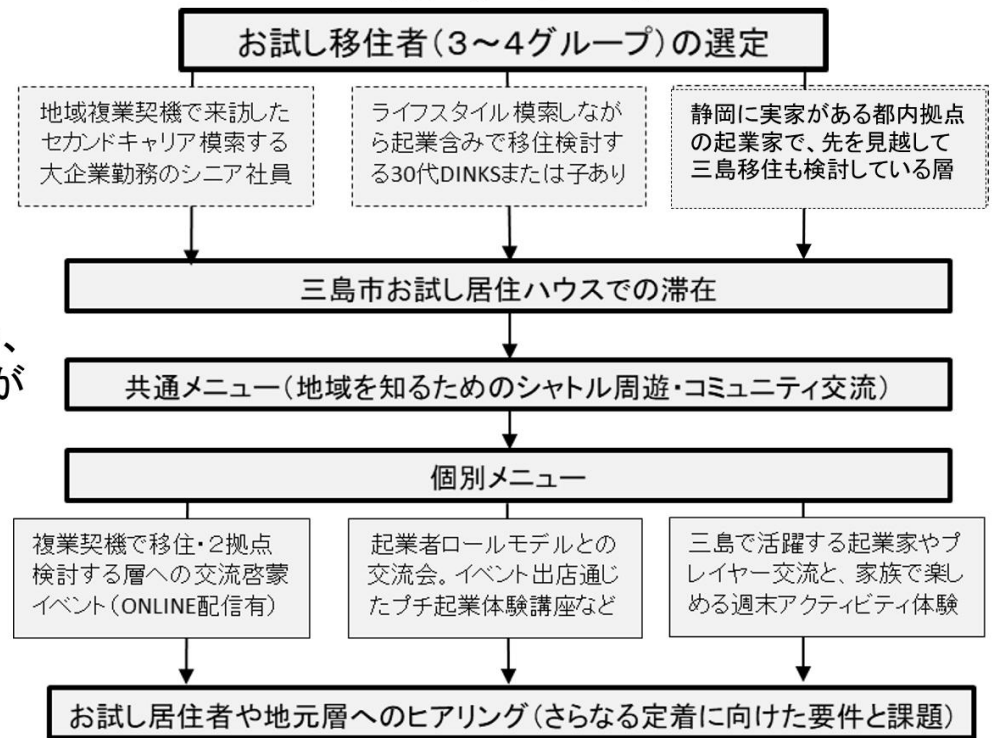


ビジネス接点形成



モビリティ周遊

【進め方のイメージ】



期待する効果

東京に生活拠点を残しながら、セカンドキャリアを見据えて、都心との二地域居住を行う地域モデルの成立要件を整理したい。

エリア特性（三島市・長泉町）

特性①

都心までの好アクセス

→「転職なき移住」／普通に
都心通勤・通学できる距離感



特性②

豊富な交流拠点やビジネス コミュニティの充実

→域外者を受け入れるオープンさ



特性③

豊かな自然環境と、 充実した子育て環境

→両市町ともに18歳まで医療費ゼロ



検証内容

◆都心からの好アクセスを背景に、2地域居住を後押しする枠組みの検討要素として以下を検証

検証①：属性や来訪動機による「すまい」「なりわい」「コミュニティ」の相関性の検証

検証②：複数自治体をまたぐ行政連携および推進主体のあり方・支え方

検証③：中間的な地元定着装置としての「お試し居住物件」の意義性と成立要件の分析

「すまい①」：三島駅徒歩圏内のお試し居住物件

神奈川在住の大家は時折利用するのみ、物件の方向性が決まるまでの暫定利用として改修事業に合意

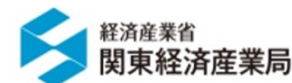


「すまい②」：三島市・長泉町を横断するモビリティサービス

長泉町LINEから直接予約できるシャトル。マイカーのない移住者ニーズ等に合致、1日平均で56人が利用



人材活躍の後押し ～「地域の人事部」機能の構築～



- 「地域の人事部」とは、商工会、商工会議所、地域金融機関など地域の支援機関、自治体等がそれぞれの強みを活かし、一丸となって地域企業における「人的資本経営」の定着を目指す体制。
- 各構成機関がノウハウを持ち寄ることで、地域における「人材戦略支援」、「人材採用支援」、「環境整備支援」、「人材育成支援」などの人材支援プラットフォームとしての役割を期待。
- 管内8自治体（日立市、常陸太田市、大子町、松本市、塩尻市、長岡市、燕市、三島市）において「地域の人事部」の体制構築を実証中。

■「地域の人事部」構成機関

【燕市】
地域事務局：株式会社つばめいど
構成機関：燕市、燕商工会議所、第四北越銀行、協米信用組合、三条信用金庫

【長岡市】
地域事務局：株式会社ひとづぶ
構成機関：長岡市、長岡商工会議所、第四北越銀行、長岡信用金庫、大光銀行

【松本市】
地域事務局：松本商工会議所
構成機関：松本市、松本ものづくり産業支援センター、八十二銀行、長野銀行、長野県信用組合、松本信用金庫、信州大学

【塩尻市】
地域事務局：NPO法人MEGURU
構成機関：塩尻市、塩尻商工会議所、塩尻市振興公社、八十二銀行、長野銀行、松本信用金庫、長野県信用組合、信州大学、松本大学

【三島市】
地域事務局：三島信用金庫
構成機関：三島市、三島商工会議所、静岡銀行、静岡新聞社

【日立市】
地域事務局：（公財）日立地区産業支援センター
構成機関：日立市、日立商工会議所、常陽銀行、（株）シンカゼ

【常陸太田市】
地域事務局：常陸太田市商工会
構成機関：常陸太田市、常陽銀行、筑波銀行、水戸信用金庫、茨城県信用組合、（株）シンカゼ、（一社）いまぼくらと

【大子町】
地域事務局：大子町商工会
構成機関：大子町、常陽銀行、筑波銀行、茨城県信用組合、（株）シンカゼ



※2023年9月時点の体制

■「地域の人事部」実施メニュー

①復活「複業人材×地元企業のマッチング」

②地元企業向け課題解決セミナー

③地域特性に応じたオリジナルメニュー

地元大企業とのリスキリングスクール
（2023年度～）

「コミュニティ」：多様な交流拠点やコミュニティが混在



みしま未来研究所

三島市中心部の幼稚園跡地をリノベーションした交流施設。ビジネスコミュニティの象徴的施設。コワーキングスペースやレンタルスペース、カフェなどを備えている。



LtG Startup Studio

三島大社前の商業施設を改修したスタートアップ向けのインキュベーション拠点。起業家と支援者とを繋ぐプラットフォームとしての役割を担う。



ワーカーズリビング 三島クロケット

ドロップイン可能なコワーキングスペースとオフィス空間。イベント開催も多数。コミュニティマネージャーが人と人をつなぐ。



ゲストハウス giwa

元お寿司屋さんを改装したゲストハウス。カウンターを活かしたBARでは宿泊者と地域の方との交流が毎晩繰り広げられる。



下土狩駅前コワーキングスペース

都内ワーカーや起業家など多様な働き方を実践する方々の交流拠点。イベント出店からの起業支援などサポートも充実。

仮説

- ①お試し居住層は自社で誘致、その後に各プレイヤーに定着支援につながるアプローチを依頼する想定



- ②複数行政との連携基盤を作っておくことが、お試し居住層誘致の前提条件と想定



実際

①について

- ・お試し居住層の来訪動機に応じた誘致が有効
【当社】ビジネス・複業きっかけ（2件）
【日の出企画】空家活用、起業等（3件）
- ・来訪時のニーズヒアリングなどは両社で行い、フォローは役割分担して行うことが望ましい
（ビジネスきっかけでも空き家に興味を持つことも）
- ・信金は起業や融資相談など様々な支援可能性あり。
業務効率をあげるためには専門窓口開設もアリか？

②について

- ・お試し居住層のリアルな要望が提示される前に、複数行政と調整しようとしてもうまくいかない
（行政毎に固有の目標感を持っているため）
- ・居住層のリアルな声を実現するために、個別個別で連携協議の方が実効性は高い

※P14で後述

結論

- ①来訪動機と地域定着の度合によって3要素の優先順位が変わってくる
- ②「すまい」「なりわい」「コミュニティ」の目的意識や文脈は個々により異なる

来訪動機

空き家活用きっかけ
(大家業・店舗開設等)

仕事・複業きっかけ

本業以外の場所として

仕事の可能性を広げる場

二拠点目の地域に求める要素

なりわい

>

コミュニティ
(潜在顧客として)

>

すまい

(物件自体を「すまい」とするケース)

コミュニティ
(本業以外のつながり)

>

すまい

(自宅ではできないこと)

>

なりわい

コミュニティ
(協働パートナー探し)

>

なりわい

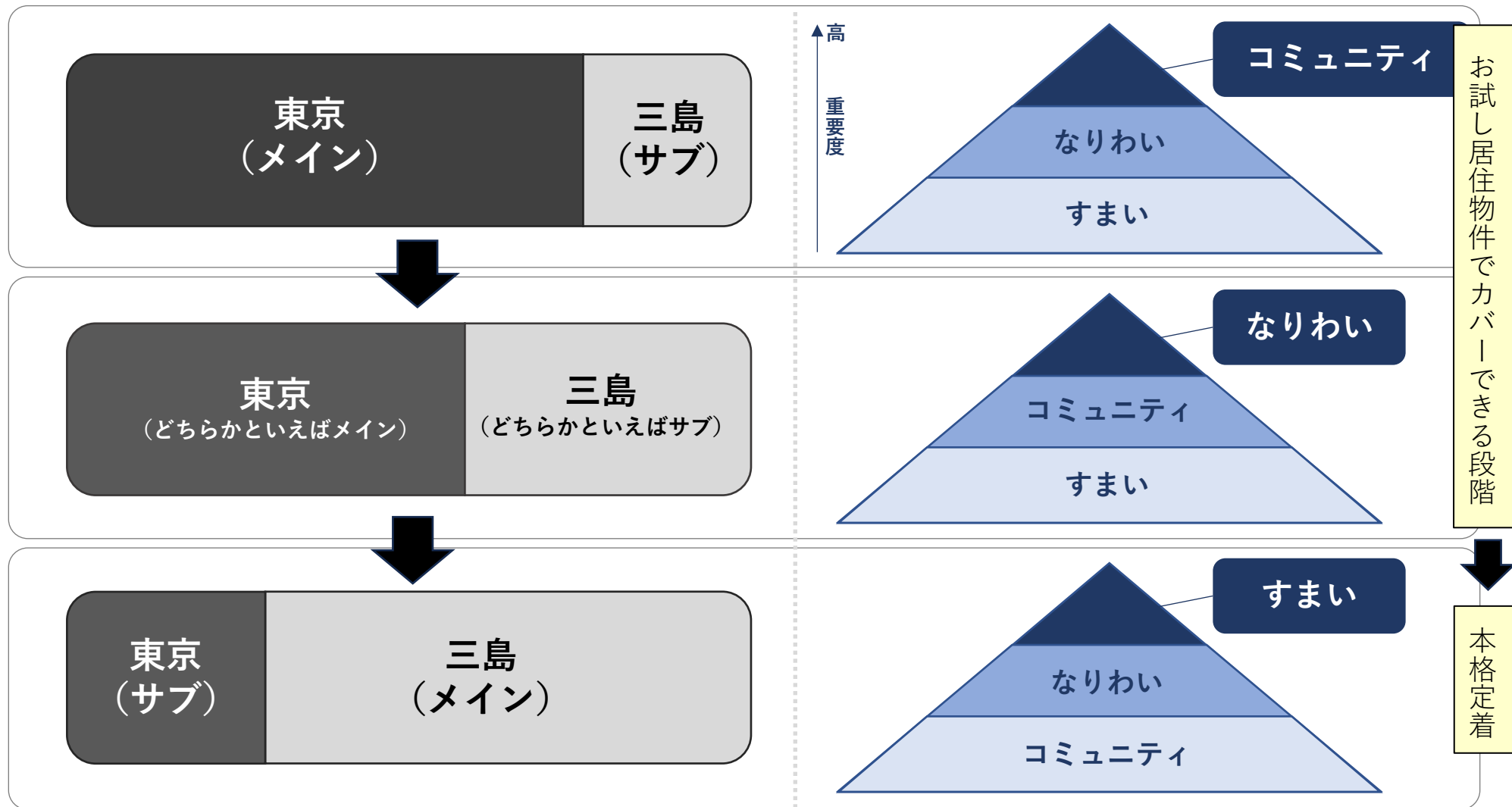
(収入化の模索)

>

すまい

三島への定着度

三島で重視する要素



ユーザーの定着度に応じて優先順位が変わる中で、
「すまい」「なりわい」「コミュニティ」の要素を包含するお試し居住物件の意義性

結論

- ①民間が主導し、実行に必要な支援や連携を行政が行うという順番か
→K P I も民間が定めて、実現に向けた各行政との役割分担と連携を推進
- ②二地域居住のニーズを第一優先し、様々な選択肢を用意できる行政連携
→戸籍や行政境を超えた「暮らし」のあり方を実現できる行政支援が必要
- ③「なりわい」推進に向けては、広域で活動する金融機関の役割も大
→中立性を活かし、人手不足ゆえの「なりわい」や「コミュニティ」の紹介など

民

官

金

中立性を活かした官民連携の推進主体として、
地元の信用金庫を有力候補とする

（「伊豆半島の過疎課題を二地域居住者で解決」
という信金に取り組む大義名分もある）

地域のために連携！役割分担、協創の推進を！



意義性

二地域居住者は「シャボン玉」のごとし。個々に応じた地域との距離の縮め方があり、余白が感じられる交流機能兼生活拠点としての「お試し居住物件」の意義性は大きい

成立要件

- ①二地域居住者にプレッシャーを与えないように、あらゆる**中間性の保持**が必須
→行政施設ではない・不動産物件でもない・民間事業者のK P Iを押し付けない
- ②物件が中間性を持つには、**短期的にマネタイズ不要**であることが第一条件
→「大家が活用方法を迷っている物件の短・中期的運用」という状況が最適か)
- ③仕組みが中間性を持つには、**行政と連携しながら民間主体**で取り組む方が良い
→行政だと単年度目標や行政境に縛られ、活動の自由度と継続性を損なう可能性
- ④経済的には、**改修等の初期費用は国・行政の支援、運営費用は民間負担**が望ましい
→「なりわい」に関心ある2地域者には行政課題の提示は有効か

その他の気づき

- 交流機能としてのキッチンが重要（「すまい」「なりわい」「コミュニティ」にも直結する機能）
- シャワーのみ／住宅街の真ん中という要素は、小さい子供がいる世帯から敬遠される可能性

池田僚介さん（3人で交流会・2人で試泊）



居住地：静岡県富士市

職業：【本業】大手系データ会社のSE
【複業】地域経営者の伴走役

家族構成：妻・小学生の娘

地域との縁：静岡市出身

【お試し居住のきっかけ】

- ・料理人を志したほどの料理好きであり、キッチンがあることに惹かれた
- ・日の出企画の山田さんに誘われたから
- ・幅広い人材が交流する街として三島に興味があったから

【やりたいこと】

- ・富士市と都内の二地域生活を実践中。自身がロールモデルとなり、二地域居住を推進したい
- ・静岡が好きなので、冬の寒さが苦手な経営者を静岡に引っ張ってきたい
- ・個人事業主として活動してきたが、藤枝市で農業法人を立ち上げ、事業をおこしたい

【コメント】

- ・地域に入る際には「ハブとなる人」の存在が重要。適した方とのマッチングが定着率につながる
- ・「行政」×「域外人間」のワークショップなど「知の交流」は価値があり、来訪にも繋がるはず
- ・都内と藤沢から友人を連れてこれたのは「料理」という共通項ゆえ。キッチンという機能は大事

生駒大和さん（お一人で試泊）



居住地：東京都

職業 【本業】 大手電力会社の総務部門

【複業】 地域コミュニティ活動

※会社では複業禁止のためボランティア

家族構成：妻・小学生の娘

地域との縁：単身赴任で沼津勤務を2年間経験

【お試し居住のきっかけ】

- ・三島が好きで毎月通う中で、ホテルが高い問題に直面。沼津で仲良くなった仲間と熱海にアパートを借りていたが、三島信金とうさぎ企画からお試し居住物件のことを聞き参加（今後もぜひ使わせてほしい）

【やりたいこと】

- ・会社を辞めるつもりもなく、三島で「会社以外のもう一人の自分」を表現したい
- ・三島では地域の仲間と連携してコミュニティ活動を立ち上げたり、イベントを主催。
（研修等を企画する本業に活かしている。採用HPでもコミュニティ活動を紹介することに）
- ・三島での活動の幅を広げたい。お試し居住物件は交流空間にもなり、「三島の部室」になると期待

【コメント】

- ・暮らしながら地域を感じられる物件。今後は長泉町の交流拠点やコミュニティにも触れてみたい
- ・自分も妻も都内出身で「ふるさと」がない。三島の仲間が「おかえり」と言ってくれるのが嬉しい
- ・娘がある程度手を離せるタイミングになったら、三島移住も検討するかもしれない

町田恵介さん（ご家族で試泊）



居住地：東京都

職業：カレー店経営

家族構成：妻・娘（2歳）

地域との縁：ご主人が静岡市出身

【お試し居住のきっかけ】

- ・有楽町の移住フェアで山田さんに知り合い、今回のご案内を頂いた
- ・大井町の店舗が経営的に安定し、三島周辺での出店を検討したく、キッチン付物件に興味があった
- ・地元プレイヤーとの交流もできる空間であり、三島の方々の自社のカレーへの反応を見たかった

【やりたいこと】

- ・大井町のカレー店が経営的にも安定しており、三島周辺での2号店を検討

【今後の展望】

- ・3か月に1回は三島に通い、カレーを通じて色々な方と交流しながら、開業時の潜在顧客化したい
- ・ある程度好感触を得て、物件も見つかったら、三島エリアに越したい
- ・土日こそ稼ぎ時なので、土日の託児があると有難い（なければ静岡から両親に来てもらう）
- ・店舗物件探しと並行し、潜在顧客も作れるなら事業リスクも減るので、本試泊物件は有難い
- ・理想は1階が店舗、2階が住居だが、適した物件が出なければ別々でも致し方ない
- ・妻は写真家としても活動したくイベントもやれる物件だと良い。人脈も紹介してもらえると有難い

鈴木健太郎さん（ご家族で試泊）



居住地：東京都

職業【本業】 埼玉の医療機器のセールス
【複業】 静岡東部での不動産賃貸業

家族構成：妻・息子（2歳）

地域との縁：実家が隣町（函南町）

【お試し居住のきっかけ】

- ・ 御殿場周辺での不動産物件を探している中で、山田さんにお世話になり、お声かけいただいた
- ・ いずれは故郷でもあり親戚も多い静岡東部で過ごしたいと思っており、そのきっかけになれば

【やりたいこと】

- ・ 都内と静岡東部で半々の生活を送りたい
- ・ 現在の勤務先は埼玉、三島からの通勤は難しく、起業できる経済力を持つことが前提
- ・ 地域企業のMA／事業承継に興味あり。三島信金が実態や難しさを教えてくれると有難い
※御殿場での物件購入時に「事業活動の実態がないと融資は難しい」と信金に言われたことも

【今後の展望】

- ・ 起業できるメドが数年以内に立てられれば、三島で二地域居住をしたい
- ・ 起業したロールモデルもないので、今後、起業仲間を紹介してほしい
- ・ 将来の夢は、空き家改修により高齢者向けの交流拠点と就業施設を作ること

「サブマリン」 （4人で滞在、2人で試泊）



居住地：2人は神奈川県
2人は三島と長泉在住

職業 【本業】 大手機械メーカー
新規事業開発部門
【複業】 「サブマリン」

地域との縁：

- ・メンバー2人が近隣在住
- ・三島での越境研修を主催

【お試し居住のきっかけ】

- ・三島での越境研修を主催。チームメンバーから本事業のことを聞いた
- ・長泉町に住むメンバーが大の料理好きで有名。キッチン付きで交流できるのも気に入った

【やりたいこと】

- ・全員が大手企業に所属しながら「サブマリン」という地域課題解決の会社を複業で推進
- ・静岡東部の企業も支援実績あり。料理で交流しながらビジネスチャンスにつながる話を続けたい
- ・複業は本業にも役立つことを証明すべく、本業でもしっかり頑張りたい

【今後の展望】

- ・新しい働き方や選択肢を認めないと回らない時代。東京のサラリーマン生活も全うしながら、地元で複業推進するのも三島らしいスタイル。一種のロールモデルになれるよう頑張りたい
- ・大手企業勤務のスキルが地域課題の解決につながることも後続くものに示したい

来年度の展開

現時点の感触

わずか1か月間で5組の試泊者を誘致するなど、お試し居住物件のニーズは高く、地域内の滞在拠点やプレイヤーと連携することで、数倍規模には増やせる感触あり

来年度の展開



「推進体制」

- 三島信金と当社が軸となる幅広いプレイヤーと連携した推進体制構築
→中立的な特性を生かした全体最適の取り組みと「なりわい」推進



「すまい」

- 複業人材×二地域滞在施設の連携強化
(三島に通う複業人材への滞在施設の割引クーポン付与など)



「コミュニティ」

- 二地域推進および人材活用による地域課題解決に向けた相談窓口開設（本年4月）



「なりわい」

- スタートアップ誘致による地域課題解決の着手
- 大企業セカンドキャリア層の事業承継母集団化
(まずは事業承継課題ある企業でのプロボノ等)

その先へ

- 隣接する神奈川県箱根町との連携強化
→県またぎの三島・箱根の往来促進による複業人材や地域課題のシェア化

来年度の展開（推進体制イメージ）

