

令和7年度 特定居住支援法人による 二地域居住等の促進に向けた実証調査業務

最終報告資料

令和8年3月13日

特定居住支援法人(鳥取県智頭町)

SHINRA COMPANY株式会社

対象地域・拠点の概要：鳥取県智頭町

直面する複合的課題

- ・急激な人口減少」最盛期（昭和30年）14,000人から現在6,000人へ半減
- ・担い手と仕事の不足、中心部（駅前）の空洞化

実証拠点「福井邸」の位置付け

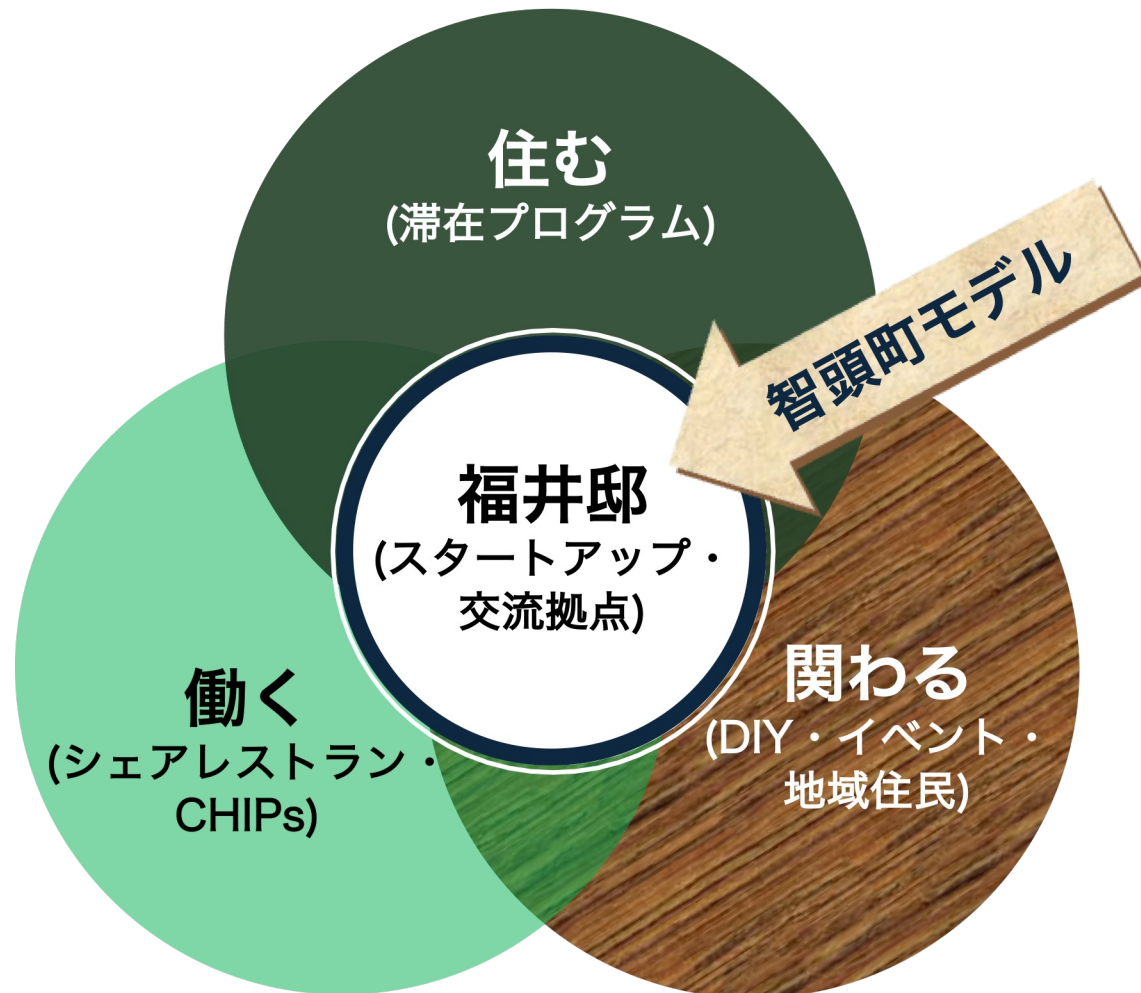
- ・立地：町中心部に位置する古民家。駅前で町の人にもアクセスハブ
- ・役割：「スタートアップ&交流拠点」および「シェアレストラン拠点」への再生



福井邸

本事業の位置づけと全体像

地方における二地域居住のモデル構築を目的に実施

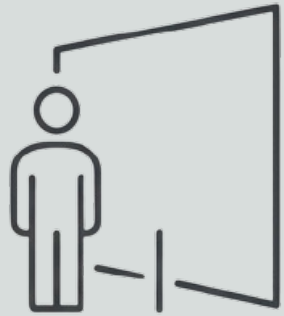


- ・ 空き家（福井邸）を核とした、DIY・滞在プログラム・飲食イベント・シェアレストラン構想を複合的に組み合わせることで、新たな拠点モデルの可能性を検証
- ・ 国土交通省 二地域居住先導的プロジェクトにも採択されているCHIPs（Chizu Incubation Platform）と連動し、実証フィールドを構築

二地域居住者についての捉え方

二地域居住者を「お客様」ではなく、「事業共創パートナー」として迎え、地域の担い手不足と経済活性化を同時に解決する

これまで



観光客



受動的な関わり

CHIPs（二地域居住）モデル



事業共創パートナー



能動的な価値共創

二地域居住者を「お客様」ではなく「事業共創パートナー」として迎え、地域の担い手不足と経済活性化を同時に解決する

本事業の3つの実証目的

主に、ハード（場づくり）、ソフトの実証、特定居住支援法人の役割について実証



拠点モデルの具体化 （ハード+場づくり）

地方において、二地域居住を「始める・続ける」ためのリアルな受け皿となる拠点モデル（スタートアップ&交流拠点を開設する）



場の設計・運営方法の 検証（ソフト）

空き家活用・DIY・飲食イベント・滞在プログラムを通じて、二地域居住者・関係人口・地元事業者・行政が混じり合う場の設計と運営方法を検証する



二地域居住者×地域の マッチングと ナレッジの蓄積

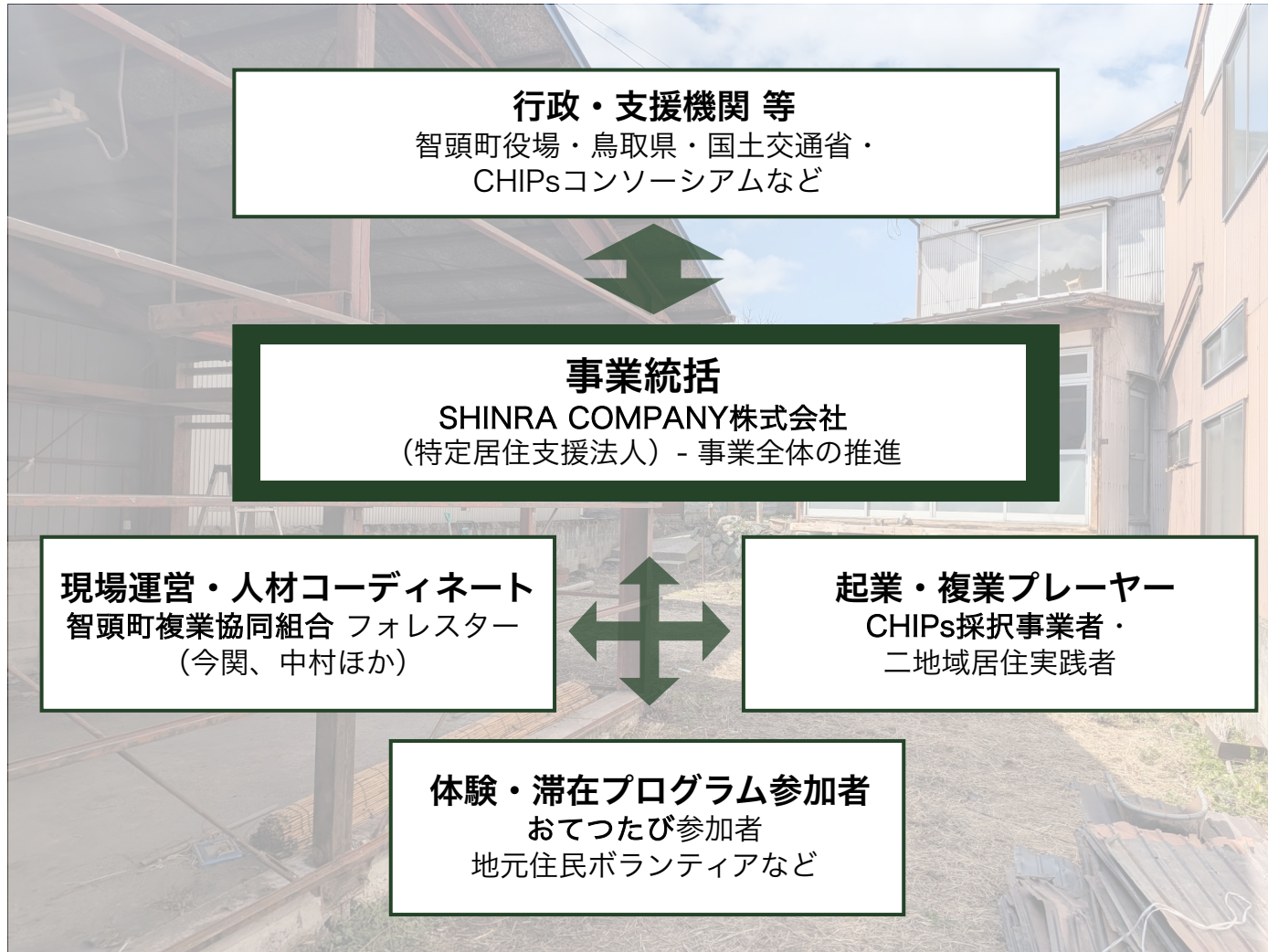
CHIPs事業者と地域事業者・住民をマッチングさせ、地域課題解決につながる事業の芽を見出す特定居住支援法人としての知見をため、地域に循環を生み出していく

事業スケジュール

	企画・準備 (R7.8-R7.12)	実証期間 (R7.12-R8.3)
フェーズ1: 全体企画・準備・調整	事業計画具体化、関係者調整、DIY計画、シェアレストラン構想	
フェーズ2: 実証① DIYウィーク・滞在プログラム	第1回(12/1-12/5) ◆ 既存メンバーによるDIYウィーク準備	第2回(1/25-1/31) 第3回(2/7-2/18) ◆ ◆ おてつたび(短期滞在)参加者と協働
フェーズ3: 実証② レセプション・交流・視察	地元飲食店によるレセプション開催、現場メシ、各種視察への対応など	
フェーズ4: シェアレストラン立ち上げ準備	大阪での店舗視察(9/8,11/28,1/15-1/16)、設計・厨房機器検討、保健所との協議・申請、オペレーション設計	

実施体制と役割分担

本事業は、全体統括、ソフト事業、ハード事業の3つの領域を担う担当を配置、それぞれの知見を活かしつつ、機動的に運用ができる実施体制とした。



主な運営メンバー



全体統括・企画（星野）

企画立案、進行管理、関係者調整など
事業責任者として事業推進を担当



ソフト事業・広報企画（綿引）

滞在プログラム、飲食イベント企画運営・
広報など、ソフト事業全般を統括



ハード事業・地域連携（今関）

空き家改修の計画策定・DIYワークショップ
の段取り、現場管理を担当

特定居住支援法人が担った3つの機能

本実証を通じ、行政・金融機関・地域事業者それぞれが
特定居住支援法人の役割を具体的に認識・活用できるようになった

ハード・ソフト 横断の工程調整



- ・大雪による工事遅延に際し、智頭町役場・施工事務所・CHIPs事業者の工程と影響範囲を個別に調整
- ・ハード完成前であっても滞在プログラム・シェアレストランの運営設計を完了させた

実証を起点とした 次の事業の創出



- ・福井邸の実証過程で生まれた駅前飲食需要を根拠に敷地内ガレージの改修を別事業として決定・推進
- ・単発の調査にとどまらず、次の民間投資を引き出す起点として機能した

駅前エリアの 面的整備への展開



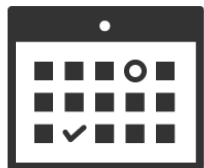
- ・周辺物件の取得交渉・現況調査を智頭町役場・地域工務店・CHIPs事業者・金融機関とともに推進
- ・空き家の個別活用を駅前エリア全体の再生へと拡張する役割を担っている

本実証調査から展開し、R7年度中の別事業への波及、
R8年度の智頭町独自予算化へと繋がった

DIYワークショップ・DIYウィーク全体像

DIYは単なる作業ではなく、関係人口・二地域居住希望者と地域をつなぐインターフェースとして設計

実施期間



第1回：12/1～12/5
第2回：1/25～1/31
第3回：2/7～2/18

実施場所



福井邸（2階中心）
福井邸ガレージ
周辺の空き家など

参加者



おてつたび等からの参加者、
智頭町複業協同組合 職員
CHIPs関係者など

目的

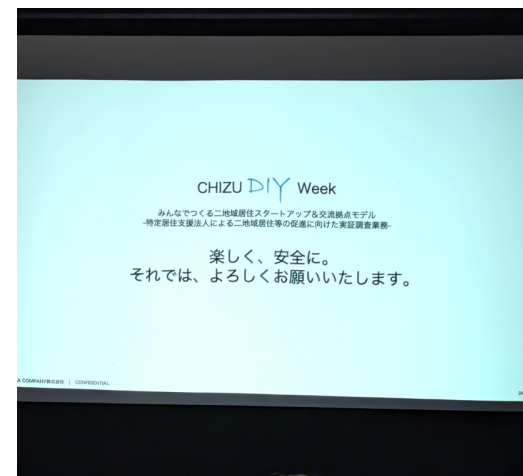


空き家・拠点の整備を通じて、二地域居住者・関係人口と地域の現場をつなぐ
DIYという実践を通じて、多様な人材が協働する場づくりのノウハウを蓄積する

DIYワークショップ ～ 作業風景



DIYワークショップ ～ 作業風景



DIYワークショップ ～ 参加者属性

おてつたび参加者の属性・多様性

大学生～30代

幅広い年代層から参画

#DIY生業の30代男性

#地方創生に関心のある大学生

#転職活動中の都市部在住者

#ワーホリ経験者

#家事代行経験者

#建築系就職予定者

DIYウィーク参加者：計37名（3回・延べ17日間）

- おてつたび 12名
- CHIPS事業者 5名
- 複業組合職員 6名
- 地域事業者 4名
- 現場メシ・レセプション 10名

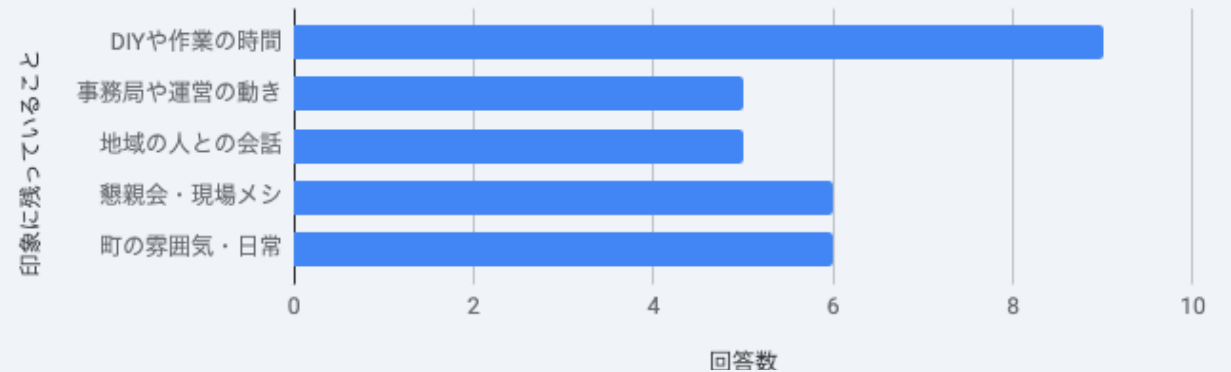
多様な背景を持つ人材がDIY・滞在をきっかけに集まり、地域と接点を持つことで、関係人口・二地域居住の潜在的な担い手となる可能性を実証できた

DIYワークショップ ～ 参加者アンケート



- 今回の滞在で二地域居住への関心度向上(平均スコアは4.40)
- 滞在前は「初めて知った」などの認知ベースの関わりが、滞在後は「仕事や活動を通じた関わり」「定期的な関わり」など、具体的な行動・関係構築への意向が100%
- 印象に残った最多回答は「DIYや作業の時間」
再訪理由も「続きの作業・プロジェクト」や「仕事・事業の可能性」への意欲が強く、継続的な関わりを望む結果に

今回の滞在で印象に残っているもの



「また智頭町に来るとしたら」理由



DIYワークショップ ～ DIYウィーク運営とロジスティクス

実証から得られた関係人口を広げる、生きたナレッジ

現場 (Front-side)

現場でのリード (担当：井上)

- ・ DIYチーム説明、残地物撤去主導
- ・ 車両ロジ (現場間移動・送迎)
- ・ 町内お祭りの案内

後方支援 (Back-side)

現場以外のサポート (担当：水谷)

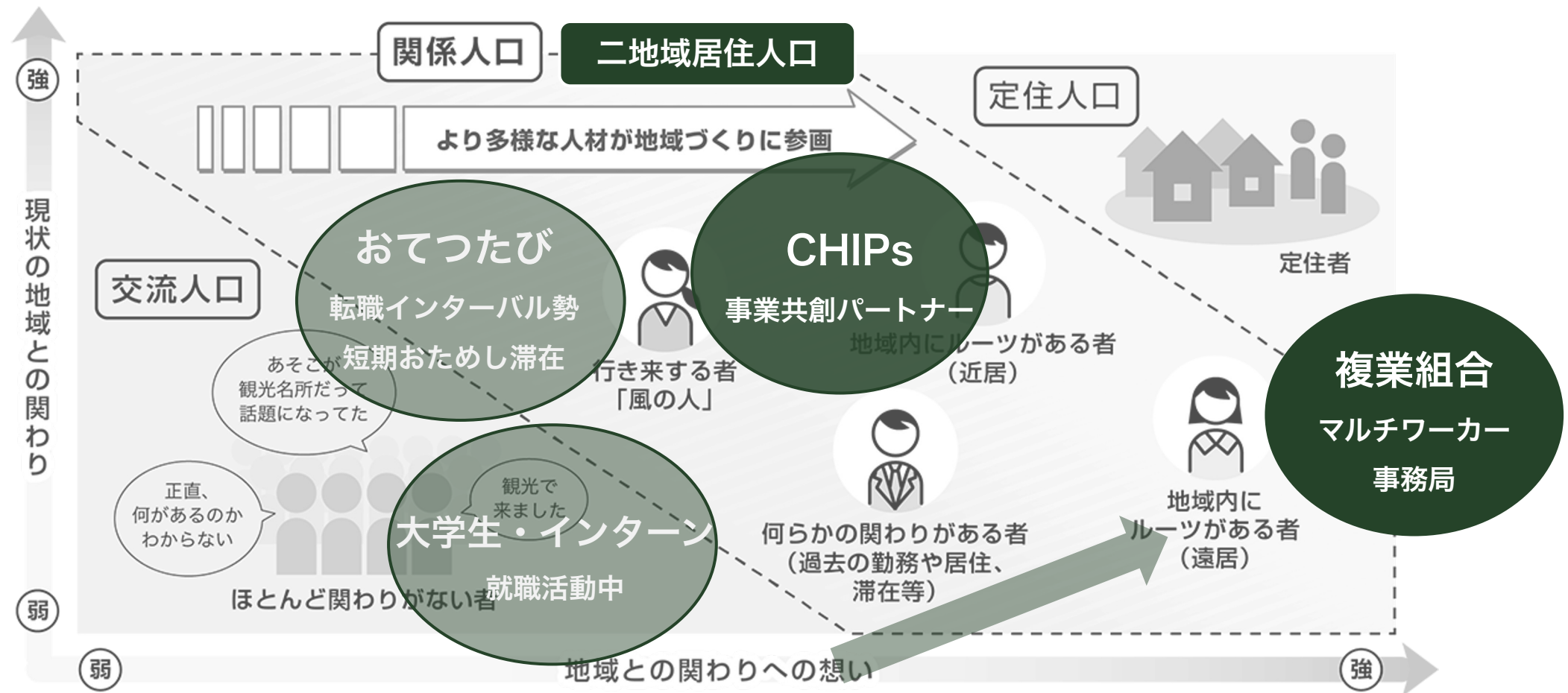
- ・ 宿泊ロジ (全物件の手配、問合せ対応)
- ・ 現場メシの手配、準備
- ・ 灯油・ごみ処理、会場片付け

【得られた学び (汎用モデルへ)】

1. 参加者への事前の与件整理と情報共有の徹底
2. 外部参加者が相談しやすい役割を置く
3. ホスピタリティ (安全・快適・食事) の設計



DIYワークショップ ～ 智頭町版、二地域居住人口のステップ、分布



- DIYウィーク中、視察対応で地域の取り組みを説明する場面においてつたび参加者も自然な形で同席
- 地域全体のビジョンに触れたことで、移住・継続的関与への関心がさらに高まる様子が見られた

食品開発ワークショップ ～ 地元飲食事業者によるレセプション

DIY参加者と地元の料理人が協働で食事を提供する試みを実施
結果、地元の料理人が、改修中拠点(シェアレストラン) への入居を検討



食品開発ワークショップ ～ 多様な参加者が交流する拠点に



シェアレストラン構想 ～ CHIPs事業者の店舗経営に学ぶ

都市部で稼働中のシェアレストランの知見を智頭町モデルに転用

福井邸 シェアレストランとは？

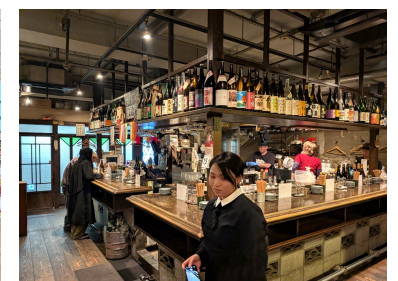


対象

- ✓ 地元飲食事業者
- ✓ CHIPs事業者
- ✓ 二地域居住希望者

機能

- ✓ 昼夜の飲食営業
- ✓ 試作・商品開発
- ✓ イベント利用
- ✓ 人材トレーニング



大阪視察（CHIPs事業者）からの学び

営業時間	昼夜2部制運営の実例を確認
区画の使い方	調理スペースと客席の可変レイアウト
料金設計	固定費・変動費の分離
衛生管理	保健所対応と共有機器の管理ルール 等

福井邸シェアレストランの実装設計

実証期間内に3つのステップを完了・進行

STEP 1：建築・レイアウト設計

CHIPs事業者・設計士・DIYチームが協議を重ね
シェアレストランを前提とした動線・厨房・客席構成を決定

完了



STEP 2：厨房機器選定・整備

店舗訪問・ネットリサーチを経て最適な厨房機器を選定・購入
設置シミュレーションも実施し配置を確定

完了



STEP 3：保健所協議・オペレーション設計

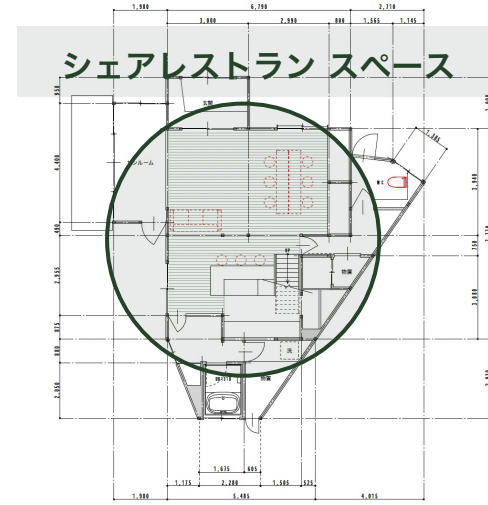
保健所への複数回の相談を経て申請準備・要件整理を実施
複数事業者の共用を前提とした運営ルールを設計

進行中

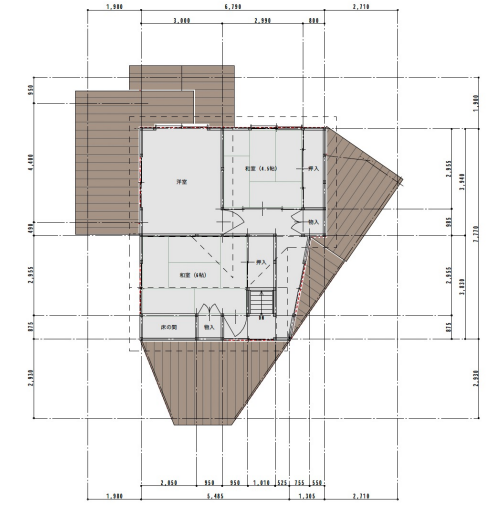


※建物改修工事はR8上期竣工予定

福井邸 完成イメージ図



1階平面図 5-1/100



2階平面図 5-1/100



本事業の予算執行概要

全体予算：2,000千円

	項目	見積り	実績	合計
実証調査 事業予算 2,000千円	① 業務全体統括/ 拠点整備・DIY計画管理	800千円	シェアレストランPJ サポートチーム300千円 監修・指導費220千円	2,207千円
	② 滞在プログラム設計/ 飲食イベント伴走	700千円	おてつたび:550千円 商品開発/レセプション: 200千円	
	③ 空き家改修計画/ DIY協力・住民呼び込み	500千円	スギ板等資材:260千円 DIY工具:97千円 DIY人件費:580千円	

合計執行額：約220万円（超過分は自己負担）

本事業の波及効果 ～ 視察および発信など

視察・見学実績 (合計14件/CHIPs除く)

- 土佐長岡郡町村会
- 福井県南越前町
- 佐賀県佐賀市
- 岐阜県白川町
(白川町ワークドット)
- 京都府伊根町
(農村RMO推進会議)
- 北海道弟子屈町議会
- 鳥取県庁
- 鳥取県鳥取市
- 島根県浜田市
(弥栄町複業協同組合)
- 人材/農業関連企業
- 大手広告代理店
- 森林総合研究所
- 内閣府
- 国土交通省

情報発信による全国への波及



● 国交省 先導的PJでの事例発表

報告会后、視察申込や問い合わせ、業界誌での執筆依頼等もいただく本事例も含めて、情報発信・ノウハウ共有の機会が拡大している

実証成果サマリー（定量・定性）

実証期間における成果（採択～令和8年3月13日迄）

定量的な成果（Quantitative KPIs）

● DIYウィーク参加者 37名 （3回実施・計17日間）

- おてつたび 12名
- CHIPs事業者 5名
- 複業組合職員 6名（内定者1名含む）
- 地域事業者 4名
- 現場メシ・レセプション参加 10名

● 視察・見学受け入れ 14件

● CHIPs事業者来町 6チーム

● 実施イベント 計9回+DIY17日間

現場メシ×4、レセプション×1、懇親会×2、
地元お祭りへの参加×1、視察参加×1

定性的な成果（Qualitative Impacts）

● 関係人口の次フェーズへの移行：

DIY・滞在をきっかけに、移住検討や継続的な関わりを希望する参加者が複数名出てきている
関係人口の次のステップへの移行が確認できた

● 事業創出プロセスの始動：

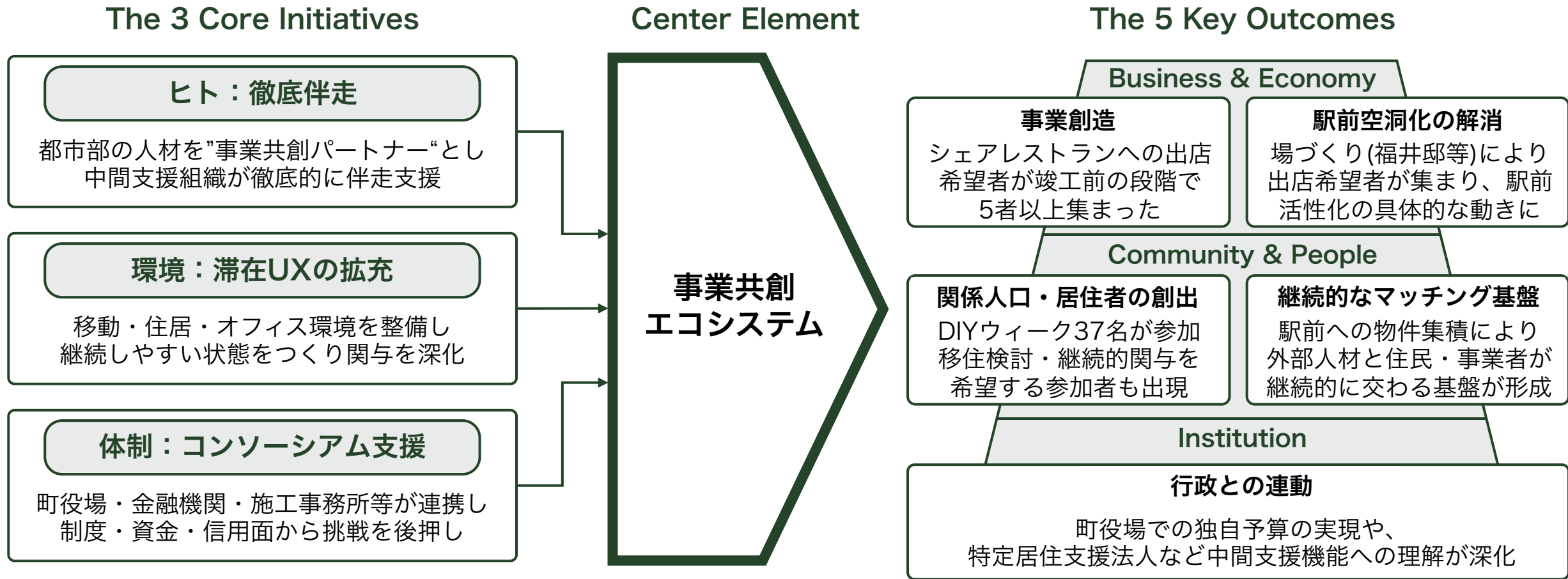
CHIPs事業者・地元事業者・智頭町役場などが
同じ場に集まることで、シェアレストランへの
出店希望者が竣工前の段階で5者以上集まる

● 運営体制の実装完了：

設備選定・運営設計・保健所協議を完了
建物竣工後に即営業開始できる実務的な準備を
整えることができた

本実証を通じて見えてきた事業共創と地域活性化モデル

都市部の知見と地域の資産を掛け合わせ、持続可能なエコシステムを構築する



本実証調査から展開し、R7年度中の別事業への波及、R8年度の智頭町独自予算化へと繋がった

APPENDIX 01 申請資料

みんなで作る 二地域居住スタートアップ&交流拠点モデル

1. 取り組み背景および方針



みんなで作る 二地域居住スタートアップ&交流拠点モデル

2. 具体的な取り組みとこれまでの実績

具体的な実証調査



拠点整備



駅前の空き家（福井邸）の改修
1F：シェアキッチン兼交流スペース
2F：短期～中期滞在スペース



スタートアップの実証



CHIPs起案メンバー
地域食材を活かした飲食・商品開発
テスト販売など実証実験



交流・巻き込み・広報PR



DIYやイベントなどでの巻き込み
DIYワークショップ・試食会、動画等
地域住民と関係人口の交流機会



調査研究・モデル化



モデルケース化に向けた検証
利用者属性調査・成果整理→事例化
持続可能な取り組みにすべく自治体とも連携

実証調査が可能な地域

産学官民連携済み



CHIPsコンソーシアム
連携協定・採択授与式



DIYワーク開催実績アリ



DIYワークショップ
短期滞在・関係人口の参加

起案者×地元の商品開発



商品開発プロジェクト
地域資源を稼げる商売に

智頭町をモデルに、全国に展開可能な地域循環拠点づくりへ

APPENDIX 02 CHIPs および 二地域居住先導的プロジェクト実装事業

地域資源や課題を生かした事業創出の取り組み



CHIPS

Chizu Incubation Platform:
The Local Startup Ecosystem

自治体（智頭町）と地域に関わる組織・団体がコンソーシアムを組み、智頭町で事業を行おうとする方を発掘し、地域資源の活用など様々な協力、伴走支援を行いながら、智頭町での持続可能な事業を生み出すプロジェクト

令和6年度 内閣府デジタル田園都市国家構想事業地方創生タイプとしても採択

生業創出型モデルを支える3つの柱



1. 事業開発の伴走支援

「タレント発掘」型のオーディションと、専門家による徹底したメンタリングを実施



2. 滞在UXの構築

移動・住居・オフィス環境の整備により、都市部と変わらない活動環境を提供



3. コンソーシアムの実働

町役場、金融機関、商工会などと連携し、資金、信用のバックアップを具体的に実行

取り組み ① 事業開発の伴走支援：人材発掘と事業化の加速

工夫点：二地域居住のボトルネックである「時間・リソース」不足を補うため、徹底した伴走支援を行う



CHIPsオーディション、タレント抜擢
(2024/2025 計6チーム採択)



毎月の来町・現地での伴走
専門家/サポーターを事業ごとにアサイン



コンソーシアムによる地域資源のマッチング
CHIPsメンバー同士の相乗効果

Results

累計**6**チームが
事業開発に着手

新卒**3**名が
移住・参画決定
(3大都市圏より移住)



滞在実績：年間**171**日/延べ**212**人日
(全員が二地域居住を継続中)

取り組み ② 滞在UXの構築：都市部水準の活動環境を整備

工夫点：移動・住居・オフィス・食事・荷物など二拠点で活動を行う上で感じる“負”を解消



Mobility (Tech)

シェアカー3台導入
+ Smart Drive (位置情報)
+ バーチャルキー (スマホ解錠)
→空港からスムーズな来町が可能に



Living (Renovation)

「小林邸」「福井邸」など空き家の引き受けと改修を行い、
頻繁な来訪を受け入れるキャパシティを確保



Work

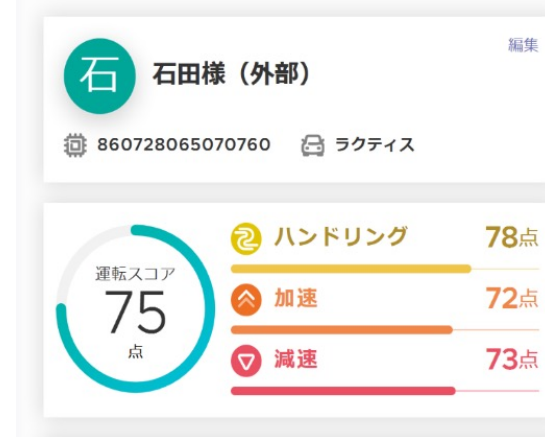
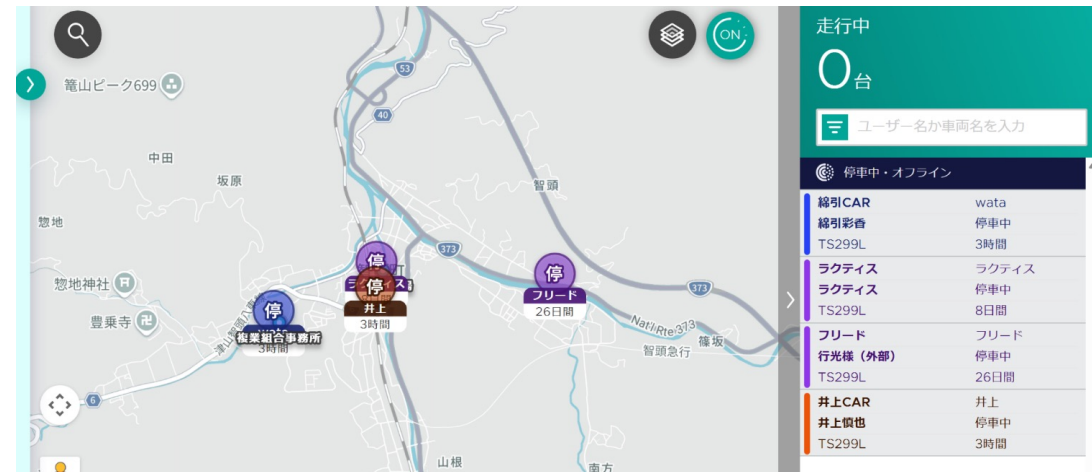
遊休施設だった店舗「クレージュ」をシェアオフィス化
Wi-Fi、ロッカー、荷物預かり完備
法人登記可能

バーチャルキー（イード社）、走行管理システム（スマートドライブ社）を導入 手間なく、安心して車両で移動ができる状態を実現

バーチャルキー



走行管理



取り組み ③

コンソーシアムの実働：金融と行政が「本気」で動く体制

工夫点：コンソーシアム定例、町広報誌での活動共有、CHIPs事業者との来町時の面談など多数



Finance

コンソーシアム参画の金融機関による協調融資をはじめ、拠点整備等へ融資を実施し、CHIPs事業の推進を後押しいただいた



Community

地元建築士や工務店との自発的な連携により拠点整備も加速。ペットイベント等では、町内の高校生のボランティアも参画



Administration

智頭町役場が本事業のために追加予算を確保しバックアップ。また、R8以降も、CHIPs関連事業に関して独自で予算化もいただいた

「町ぐるみで二地域居住を支える」体制が実証段階に到達

【実績】 全員が二地域居住を実践し、事業が動き出している



行光チーム

(Pet × Gibier)

- ・ イベント集客800名
- ・ 商品売り上げ200万円
- ・ 経済効果300万円



田中チーム

(Wellness × Tourism)

- ・ 腸活リトリート「ちょうたび」体験ツアー開催
- ・ CHIPs起案者の誘致



石田チーム

(Forest & Education)

- ・ ”森のようちえん留学“
二拠点者向け滞在体験
プログラムの開発



福田チーム

(Local Health-care)

- ・ 地域で安心して働ける
産業保健の仕組みづくり
- ・ 実証実験200万円



田部チーム

(Shared Restaurant)

- ・ 大阪/智頭での二拠点
飲食店の共同開発
- ・ シェアレストラン構想



その他実績

小林さん/宮野さん/宮武さん

- ・ 特産米おにぎりPJ
- ・ ESG/食育プログラム
設計

累計6チーム+α・年間来町日数 171日/212人日

国費200万円がきっかけとなり、約8,000万円の経済波及へ

総経済効果
約8,000万円

消費・売上
(1,814万円)
(滞在消費+事業売上)

民間投資
6,130万円
(不動産取得・改修)

5物件の取得・改修（福井邸、小林邸、西川邸、クレージュ、谷口邸）
民間資本による空き家ストックの再生

算出根拠：
【滞在消費】
年間171日/延べ212人日×滞在費（宿泊、飲食、交通、生活費）
【事業売上】
CHIPs関係者の活動（1年間）による事業収入754万円超

関連予算
(1,291万円)
(デジ田交付金+県補助金)

国交省
先導的PJ
(200万円)

レバレッジ比率
40倍