

活動名：まちづくりと居住支援がともに成り立つ社会を目指す（連名／株式会社上原不動産、ARCH）

推薦者：山口県土木建築部住宅課
下関市エリアビジョン推進室

【共創者】厚生労働省（国）・山口県、下関市（地方公共団体）・任意団体、ARCHグループ（テナント店子）他

活動の概要	（活動拠点）・山口県下関市中心市街地エリア／ARCH茶山（山口県下関市長門町2-5、2-6）、ARCH豊前田（山口県下関市豊前田町2丁目1-15 SMAビル3階）、ARCH幸町（山口県下関市幸町1-9 永富ビルⅡ101内） 上原不動産は居住支援・見守り・物件探し契約／ARCHは地域づくり視点でまちづくり、コミュニティ作り、リノベ提案施工で空き家活用で連携
--------------	---

一般部門	
サブリース部門	
空き家部門	○

活動内容	新たに創造する地域価値・解決を目指す社会課題等	<ul style="list-style-type: none"> ・リノベーションまちづくりによる地域価値の向上による関係人口増や移住定住施策 ・多様性を認めた見守りのできるサードプレイスで地域共生社会を目指す ・教育での空き家利活用をすることで地元愛を育み、若者流出防止、既存建物活用意識にも繋がっている。 <p>まちの不動産屋がコミュニティ拠点と連携することで、地域価値創造、社会課題解決（空き家問題、少子高齢化）に同時に取り組むことが可能となり、不動産屋自体の存在価値に繋がっていく。</p>
	先進性・新規性	株式会社上原不動産として不動産事業のみの発信ではなく、リノベーションまちづくりと不動産賃貸業の目線を兼ね備えた「まちづくり事業 ARCH」として、空き家の利活用による賑わい創出やプレイヤー集め、コミュニティづくりの輪に入ることで、不動産業者の枠とは異なるインパクトを与えて、根拠を明示しながら共感を得られるよう自ら率先して取り組んだ点。
	地域づくり・コミュニティづくりへの寄与	コミュニティイベントを通じて、シャッター街に新たな希望と活気をもたらし、地域の協力を得ています。空き家や店舗のリノベーションに福祉や多様性の視点を加え、子供から高齢者、異なる地域や世代、価値観を持つ、多様な人々が集まり、未来を考える自主性も引き出され、新しいリーダーシップやコミュニティが育まれている。
活動の成果		<ul style="list-style-type: none"> ・新規テナント出店、居住支援入居実績数 ●2019年 新規 22件、2020年 新規出店 11件●2021年 新規 21件、9月開始_居住支援入居 17件 ●2022年 新規 21件（ARCH施工2件）、居住支援入居 60件●2023年 新規 26件（ARCH施工5件）、居住支援入居 44件●2024年 （すでに着工見込みARCH施工2件予定） ・ARCHの手掛けるレンタルスペース・コワーキングスペース・シェアオフィス・シェアキッチンを通して新たな人と出会い、これまで不動産屋の窓口に来ることがなかった方と顔を合わせてニーズを聞き、それを形にできる役目を担うことが出来た。プレイヤーとして手伝いたい、参加したい、社会貢献をしたい方々の顕在化が出来た。 ・サードプレイスとして、多様性の持つ方々が自然と集まり、それぞれのコミュニティが自走されつつある点。
特にアピールしたいポイント		「まちの不動産屋」が福祉の視点と、まちづくりの視点で既存ストック不動産を利活用しながら、不動産業の視点を活かして取り組んでいる点。「新しい不動産業」としての地域のニーズを顕在化しながら発信することであらゆる層の意識へアプローチした点。
他の受賞歴等		上原不動産 代表 上原祥典の受賞歴／平成29年 国土交通大臣賞、令和元年11月 黄綬褒章、令和4年11月 下関市産業功労賞



厚労省伴走支援事業 山口県居住支援協議会開催・上原不動産共催 居住支援勉強会 海峡メッセ会議室



下関市立大学まなたび・ARCH共催 子ども食堂 ARCH茶山



レペゼン山口・ARCH共催 下関市100人カイギ 交流会 ARCH豊前田



株式会社上原不動産

会社紹介



1982年創業 創業41年

下関市中心市街地を中心として事業を展開

所在地

山口県下関市上条町1-47 JR下関駅より徒歩9分

特色

賃貸・売買・仲介・管理・コンサル・開発分譲・建売

管理戸数2,000戸

うち、社有物件360戸、グループ会社所有260戸、
公営住宅620戸、一般民間賃貸1,240戸を所有管理運営



代表取締役 上原祥典



山口県宅建協会 下関支部 支部長
山口県本部 会長を歴任

平成29年7月10日 国土交通大臣賞

令和元年11月3日 黄綬褒章

令和4年11月25日 下関市産業功労賞

上原不動産で行う居住支援を通して

新たな住宅セーフティネット法に基づく住居支援

居住支援法人として、
安心して借りることの
出来る賃貸住宅の提供、
見守り支援を行う。

商店街にも周辺地域にも
高齢者はたくさん生活されている
ことを深く理解。

※住宅確保要配慮者…

高齢者（65歳以上）、障害者、ひとり親世帯等

新たな住宅セーフティネット制度の概要



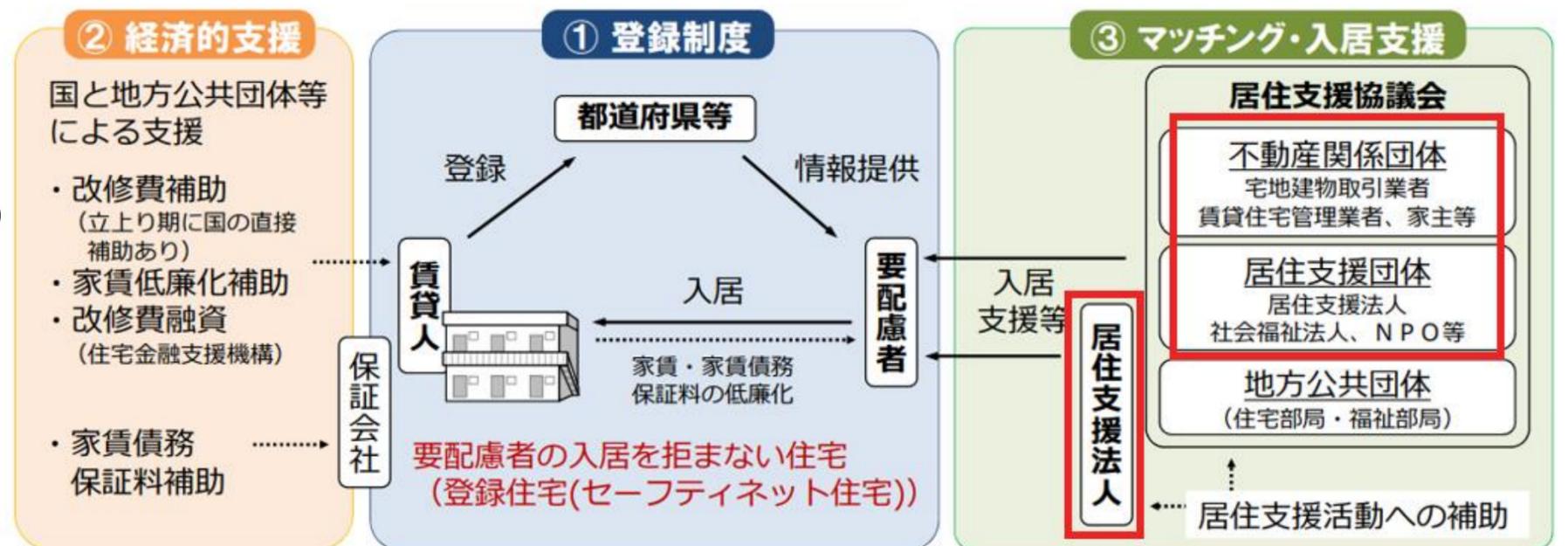
※ 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）の一部を改正する法律（平成29年4月26日公布 10月25日施行）

① 住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度

② 登録住宅の改修・入居への経済的支援

③ 住宅確保要配慮者のマッチング・入居支援

【新たな住宅セーフティネット制度のイメージ】



株式会社上原不動産の取り組む高齢者等要配慮者の居住支援

「第1回 居住支援に関する勉強会」の開催 R5.1.20

参加者:下関市(福祉政策課、長寿支援課、障害者支援課、介護保険課、住宅政策課)、下関市社会福祉協議会(生活サポートセンター下関)、地域包括支援センター、社会福祉法人菊水会、保護司会、下関総合病院、市立市民病院、宇部市(住宅政策課)、(株)上原不動産
伴走支援チーム:芝田委員、厚生労働省、厚生労働省中国四国厚生局、山口県(健康福祉部、土木建築部)、高齢者住宅財団

《プログラム》

- 高齢者の住まい確保と生活支援についてー厚生労働省の施策(厚生労働省)
 - 居住支援とはー居住支援法人やどかりサポート鹿児島の実践について(芝田委員)
 - 居住支援法人「株式会社上原不動産」の取組紹介(上原不動産)
 - 意見交換
- ✓ 居住支援に関する共通の土台づくりのため、居住支援の基礎知識を学ぶ。
 - ✓ 実践事例から居住支援の取組を具体的にイメージ。
 - ✓ 庁内の福祉サイド・住宅サイドの連携、官民協働の必要性を理解。
 - ✓ 居住支援法人である上原不動産の取組を紹介。



地域の関係者で共通理解、意識の共有化が図られ、連携・協力体制を構築する第一歩となった。

「第2回 居住支援に関する勉強会」の開催 R5.3.29

参加者:下関市(福祉政策課、長寿支援課、住宅政策課)、下関市社会福祉協議会、地域包括支援センター、保護観察所、保護司会、下関リハビリテーション病院、(株)上原不動産
伴走支援チーム:齊藤講師(岡崎市福祉部)、栗田委員、芝田委員、厚生労働省、厚生労働省中国四国厚生局、国土交通省中国地方整備局、山口県、高齢者住宅財団

《プログラム》

- 岡崎市における重層的支援体制整備事業と居住支援(齊藤講師)
 - グループワークー下関市における居住支援に関する課題
- ✓ 重層的支援体制整備事業と居住支援の連携を先進事例から学ぶ。
 - ✓ 行政、地域包括、保護司会、病院、不動産業者など関係各所の住まいの課題出しと意見交換。

地域の関係者同士、お互いの補完性や多機関連携の重要性を学び、共有する機会となった。



居住支援における三つの課題

- ① **住宅確保**  空き家の活用
- ② **日常生活支援**  家族機能の社会化
- ③ **つながり・参加**  孤立防止
 サードプレイスを含む地域づくり

賑わいづくりの
空き家の利活用に
福祉の視点をプラス
することで叶えること
が出来ることを実感

厚生労働省HP_これからの居住支援の課題_参考人 NPO抱樸奥田知志様_令和4年資料より抜粋

急激な少子高齢化、労働人口の減少、デジタル社会への転換、AIの進化など社会構造の変化によって、社会保障制度も変化

これまで想定しなかったニーズに、地域包括ケアの深化が必要

= 地域共生社会

サービスを受ける側とする側の関係を超えて、暮らしやすい地域を作るには、誰もが自分事として参加することが重要



ARCH

自己紹介

空き家再生・まちづくり事業
レンタルスペース・賃貸事業



橋本千嘉子

- 1980年／下関市竹崎町生まれ
- 5人の子育て母
- 個人事業主として物件オーナー歴20年



家業の株式会社上原不動産

取締役 22年勤務して別会社起業

管理受託、リノベ提案、施工管理、空室改善、セミナー

現在10棟58世帯の物件を個人所有・入居率92%～96%維持

空室の多い物件を購入&リノベーションし、再生に取り組む

私たちの生まれ育った地域
商店街のシャッターを1件でも多く
開けて欲しい

高齢者や子育て世帯も
自然な連携ができる
昔のようなあたたかい地域づくりをして

不動産業の視点で未来に繋げていきたい

ARCHと上原不動産で連携し段階的に目指す

魅力ある賑わいモデル拠点構築のサイクルイメージ

①シャッターを開ける

商店街の可能性を知り、一軒でも多くシャッターを開けて遊休不動産の有効活用を提案 事例発信で興味へ

②人が立ち止まる

人通りや立ち止まってもらうこと、滞留してもらうこと、商いが成り立つ様にする必要がある 発信する

③魅力的をつくる

あまり人が歩いていない、通り過ぎるだけを開発するため、魅力的なスポットを創り、店舗造りを発信する

④新たなチャレンジ

新たな層の方も呼び込むためには、チャレンジした方の姿が、次の方の勇気になる様にきちんと発信する

⑤持続性のある拠点

持続性ある拠点になるには、地域の方に喜んでもらえる場所できちんと発信していく必要がある

⑥歩きたくなる

遊休不動産の有効活用して、ここからまた次のスポットまで歩きたくなる演出をする

賑わいが地域に住んでいる方と繋がり、人と資源(空き物件)を循環させることが不動産事業者のできる地域共生社会への第一歩

ただ、今の不動産事業の募集の仕方だけではなかなか実現が難しい様にも感じている

下関市の民間主導による公民連携のまちづくり ARCH民間まちあるき/下関市ワークショップの派生效果



参加者の中より

発達障害当事者が多様性カフェ起業



下関市主催 リノベーション
まちづくり実践ワークショップ



ARCHとして挑戦した拠点創り

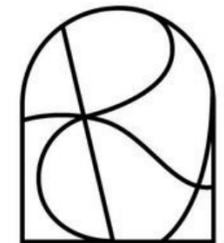
5ヶ所3拠点からスタート

- ①遊休不動産の再生や利活用のチャレンジ
- ②SDGsに関する意識を取り組みに掲げた発信拠点として
コンセプトを立てたエリアイメージの創造(エリアに欲しい業種誘致)
- ③新たな賃貸スタイルのチャレンジ(貸主借主が共に出資など)

ARCH茶山I・II・III (賃貸2棟、レンタル1棟)

Wellness life & Wellbeing

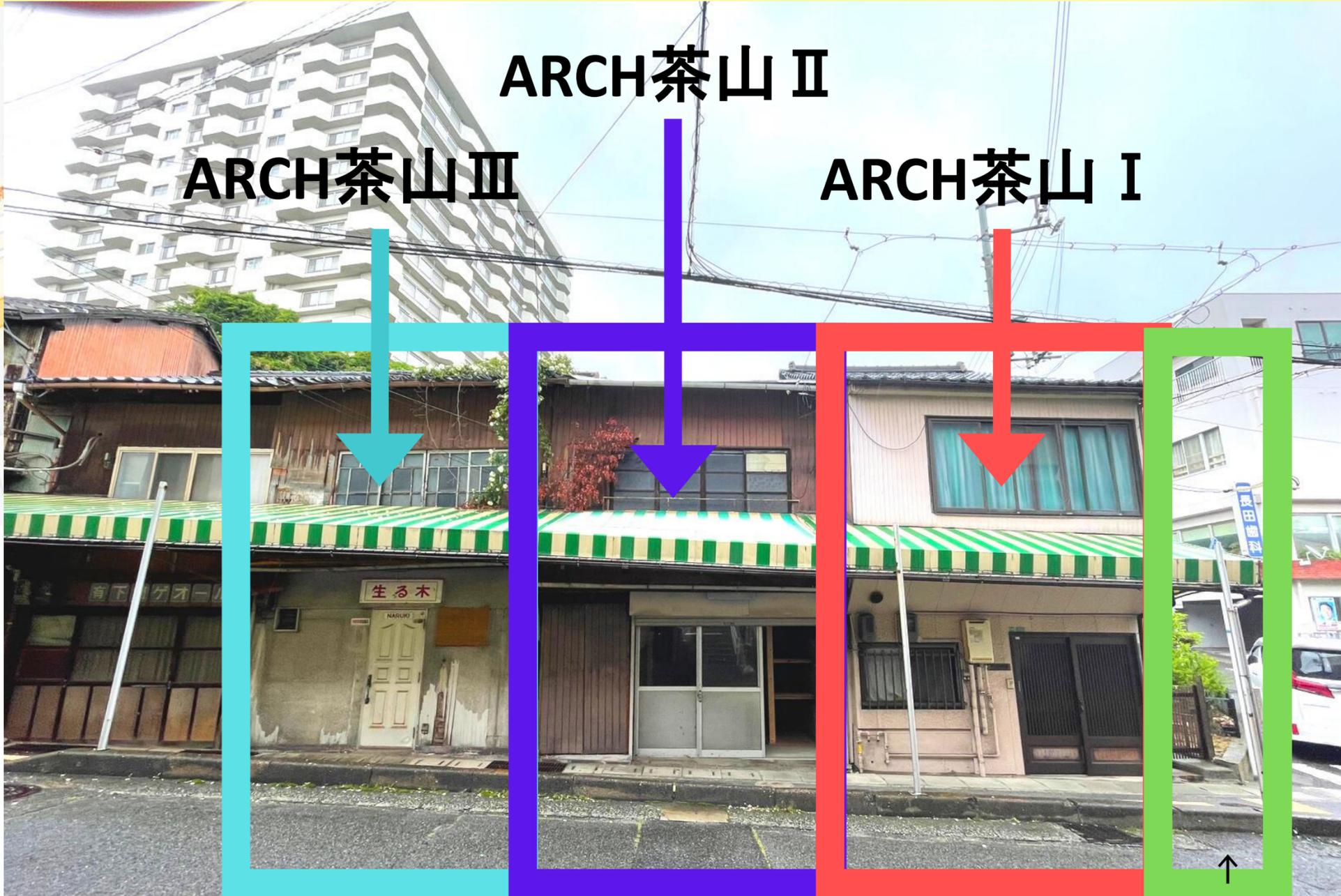
ARCH豊前田 (借り上げ、シェアオフィス・コワーキング)



ARCH幸町 (1室をマスターリースし、サブリース賃貸2室)

ARCH

約30年以上前は毎週“土曜夜市”が開催され賑わっていた商店街 喫茶店、子供時代に通った思い出深い駄菓子屋跡、食堂跡を買取→リノベ



ARCH茶山 誕生ストーリー

茶山にある古民家との出会い ARCH茶山

BEFORE



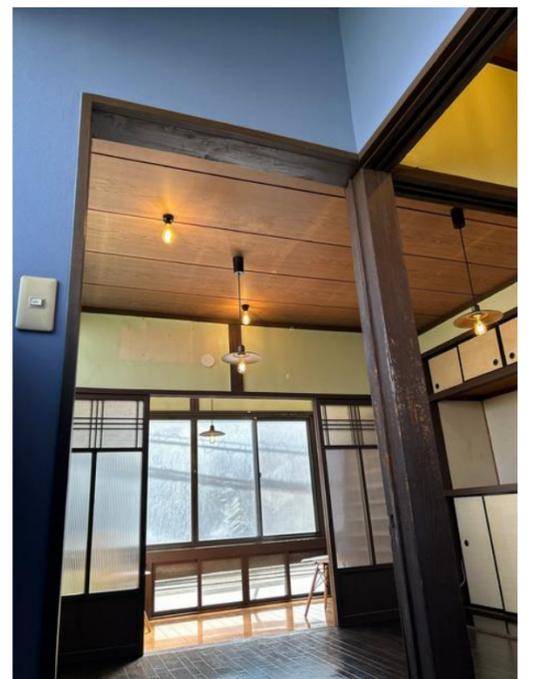
ARCH茶山 誕生ストーリー

茶山にある古民家との出会い ARCH茶山III

AFTER

2023年5月OPEN

cafe&bar あいまいな境界



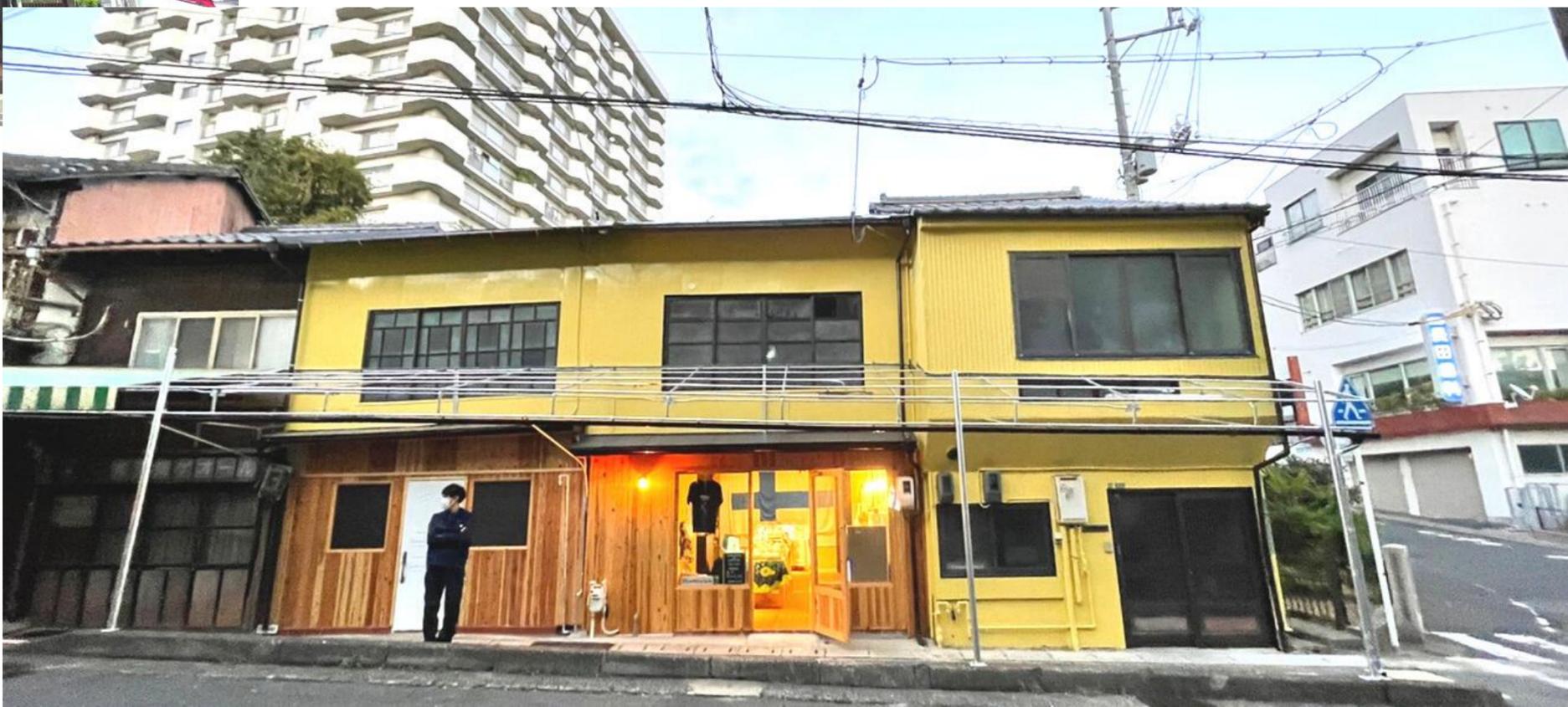
屋外と内装業者コーディネートはARCHにて
屋内は借主/竹内さん費用にてリノベーション

ARCH茶山 | 誕生ストーリー

茶山にある古民家との出会い



BEFORE

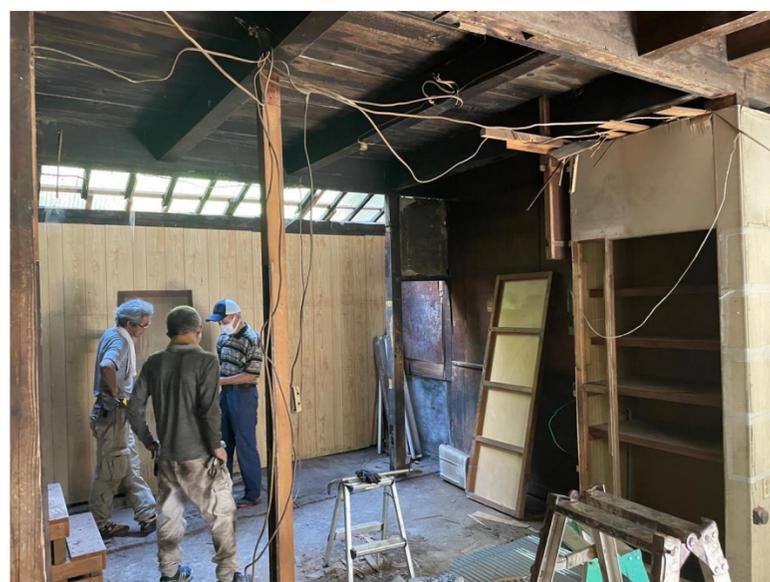
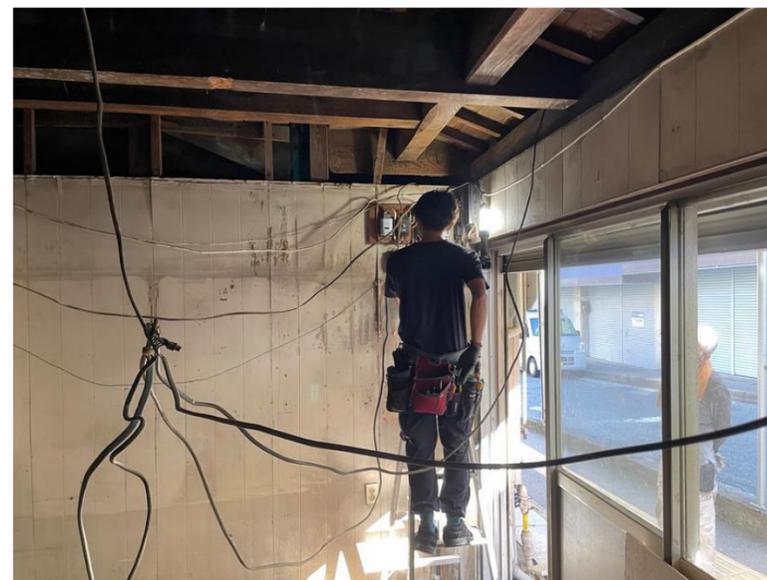
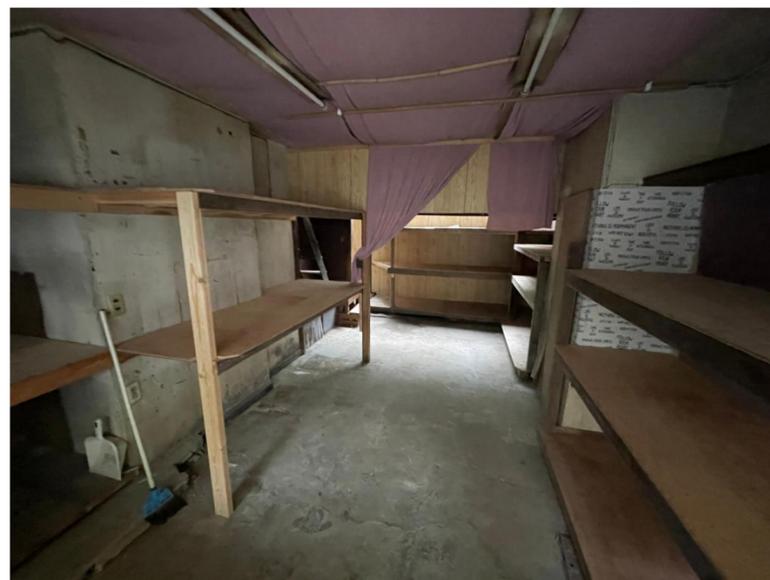


AFTER

ARCH茶山I 誕生ストーリー

茶山にある古民家との出会い ARCH茶山II

BEFORE



ARCH茶山I 誕生ストーリー

茶山にある古民家との出会い ARCH茶山II

AFTER



ARCH幸町 誕生ストーリー

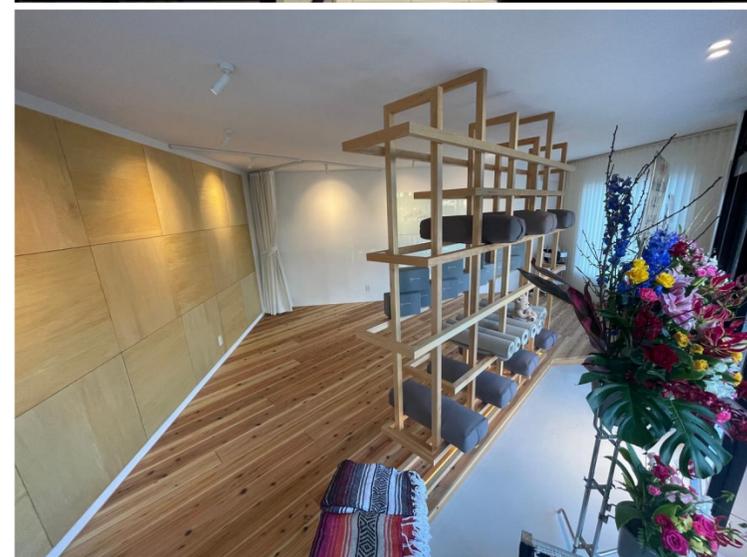
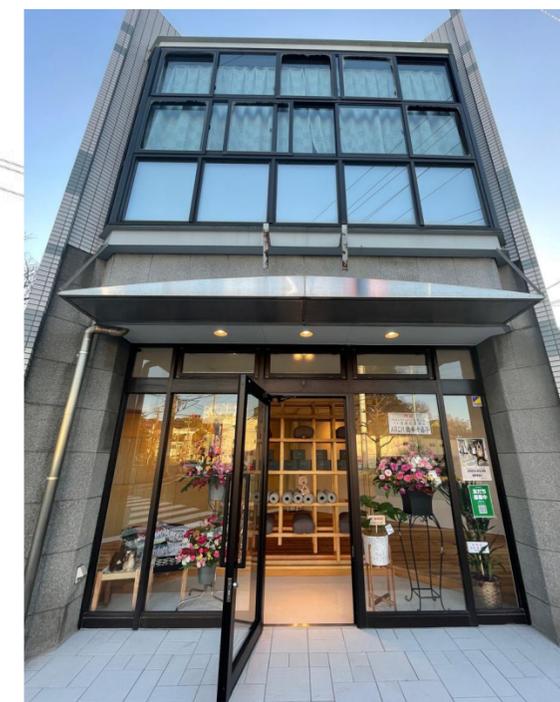
管理物件サブリース

ARCH幸町

2023年1月OPEN

BEFORE

AFTER yoga studio ERIN

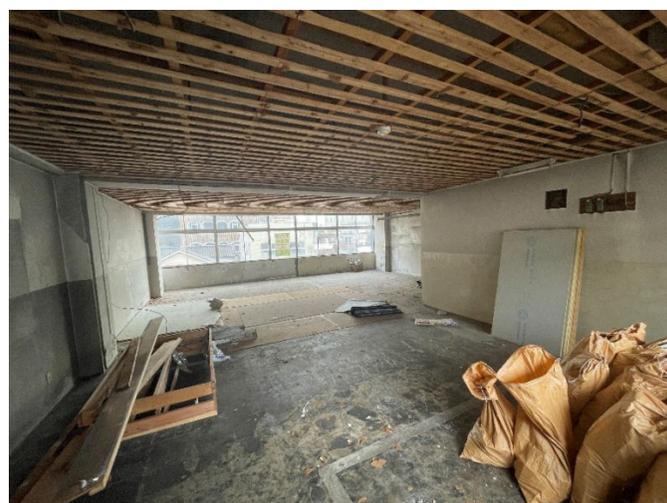
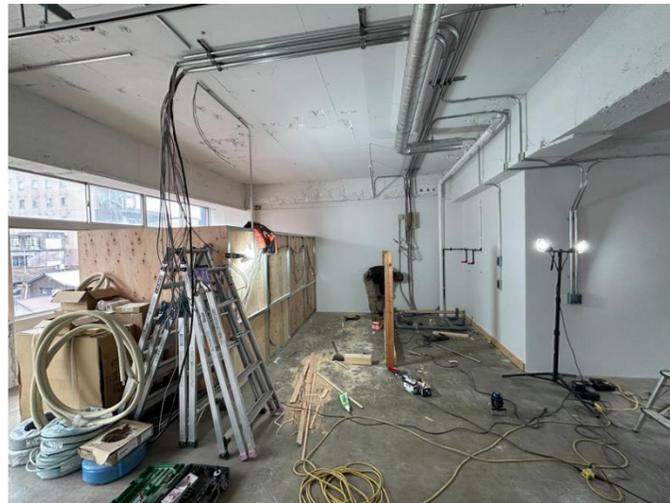


1室をマスターリースでARCHにて借り上げし、AB区画へ2分割し、サブリース賃貸へ内装工事は借主費用にてリノベーション

ARCH豊前田 誕生ストーリー

テナント借り上げ ARCH豊前田

BEFORE



ARCH豊前田 誕生ストーリー

テナント借り上げ ARCH豊前田

AFTER



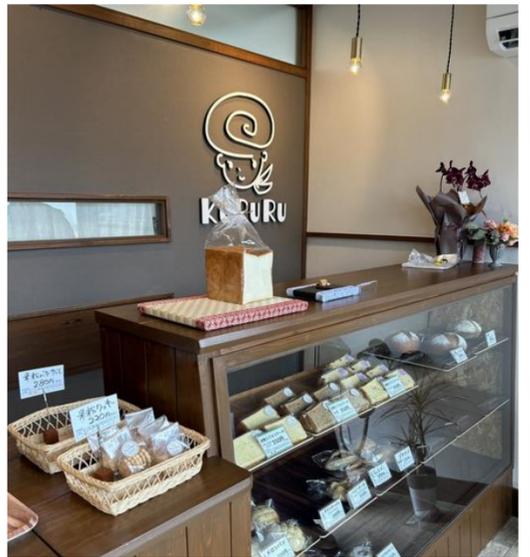
テナント創業チャレンジ

ARCH・上原不動産で連携して物件探し+内装工事、広報発信、集客アシスト

上原不動産にてテナント契約されたテナント



お客様ご自身で契約して来られたテナント



上原不動産にてテナント契約されたテナント



シェアキッチン利用者
ARCH・上原不動産として広報発信



シェアキッチン利用者
数ヶ月経過後に、
街中テナントで出店



空き家問題と少子高齢化を目の当たりにして 『まちづくりと居住支援がともに成り立つ社会を目指す』

人通りの少ないシャッター街では
事業継続が大変・・・若い方がいない・・・

シャッター街には高齢者も多く居住・・・子育て環境がない・・・

少子高齢化で「支える人」と「支えられる人」のバランスが崩れていく為、
家族機能の社会化を実現していくことを目指し、以下の業務連携中

- 困窮者支援・・・フードバンク、福祉事業所
- 育児支援・・・家事代行、ベビーシッター、保育事業
- 子育て支援・・・地域のセカンドスクール、公的教育機関

2拠点生活や移住などで「支える人」を呼び込みながら、私たちは今後も
地域コミュニティや、子育て支援と共創しながら「支えられる人」のサポートを目指し続けます。

