第2回
地域価値共創シンポジウム

～不動産を活用して地域の新たな価値を創造する活動を応援します～

本日のプログラム

国土交通省

第1部	13:00	開場
	13:30	開会挨拶
	13:35	第3回地域価値を共創する不動産業アワード表彰式
	14:00	不動産業アワード総評
	14:05	アワード受賞者プレゼン
	15:00	休憩 （ホワイエにて受賞者写真撮影）
第2部	15:15	講演① 商店街における課題解決について
		講演② まちづくりの推進につながる総務省の施策パッケージについて
	15:30	不動産業アワード過去受賞者による座談会
	16:20	閉会

アワード大賞

株式会社旧三福不動産

空き店舗　×　リノベ　×　メディア　＝
路地裏マイクロディベロッパー事業による地域再生

旧

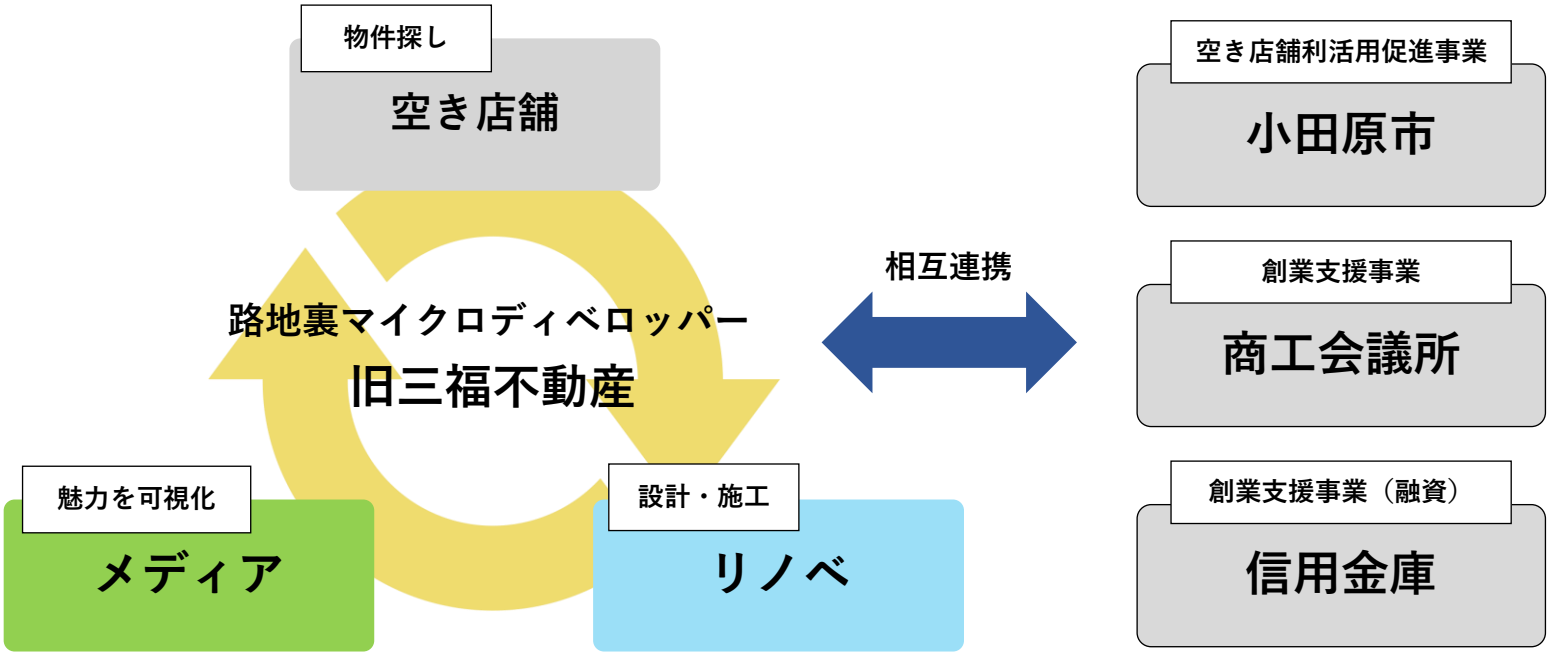
旧三福です
不動産のフは
フフフのフ

旧三福不動産

負動産
消火器
Google

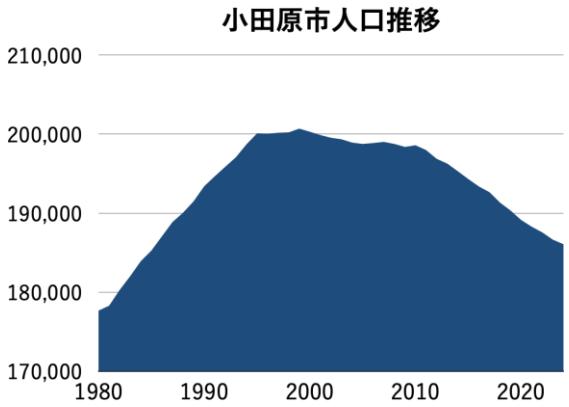
空き店舗　×　リノベ　×　メディア　＝
路地裏マイクロディベロッパーによる地域再生

活動の概要



駅から離れ空き家・空き店舗の増えた**路地裏的エリア**において
公共、金融機関、民間を連携させ、**フェーズに合わせて**多面的に活動を推進する。
新規創業や移住を増やし、地域の価値を最大化するための取り組み。

活動の背景（地域課題）



減り続ける人口と
それに伴って増える空き家・空き店舗

空き家数
（2010→2020）
＋55％

活動の紹介（フェーズ別施策）

空き店舗等の利活用に必要なプレイヤーの多寡は都市の状況に応じて異なる。

不動産仲介、リノベーション設計施工、メディア運営をベースにした上で、地域における担い手の多寡に応じた施策を行ってきた。

借り手（担い手）

いない ⟷ **大勢いる**

とにかく自分でやる → **発掘・育成の仕組み** → **やりたい人が集まる仕組み**

フェーズ①　プレイヤー不在時

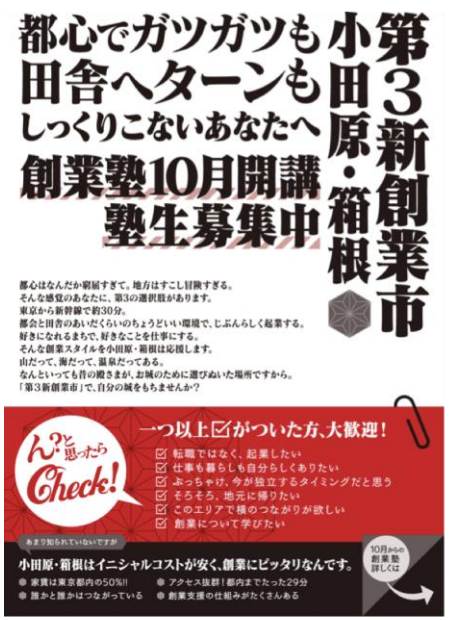
とにかく自分でやる → 発掘・育成の仕組み → やりたい人が集まる仕組み

日本政策金融公庫　創業企業事例集「起こす!50 "地域を起こす創業企業"」

かつて地元に親しまれた町中華（三福）の跡を
「コワーキングスペース旧三福」としてオープン（2012）
神奈川県内で4番目（横浜以外では初）のコワーキングとなる。
さらに2年後の2014年、この場所で旧三福不動産を創業。

フェーズ②　プレイヤーがまだ少ない段階

とにかく
自分でやる
→
発掘・育成の仕組み
→
やりたい人が集まる
仕組み



主催：商工会議所　創業セミナー

市内のさまざまな団体・事業者を連携させた創業支援スキームの構築

創業セミナー 商工会議所 旧三福不動産	**創業相談** 商工会議所
融資の相談 信金・公庫	**マルシェ** カミイチ・軽トラ市
コワーキングスペース 旧三福不動産	**物件探し** 旧三福不動産

商工会議所へ企画提案し、創業支援事業を行う（2015-2020）
2015-2020の6年間でゲストハウス、飲食等、**36組**を超える創業者が誕生

フェーズ③　プレイヤーが増えた段階

とにかく
自分でやる　→　発掘・育成の
仕組み　→　**やりたい人が集まる
仕組み**

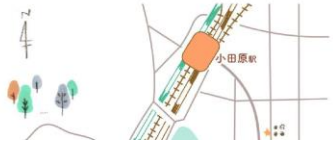
**オウンドメディアを通じて、エリアブランディングを行い、
開業希望者、移住希望者等を集める**

［暮らすを楽しむまちえらび：本町］小田原のカルチャー発信地。休日が充実しそうなディープ＆個性派エリア

［こちらは2019年に公開した記事を2024年に改訂したものです。］

これから小田原で物件をさがすぞー！というみなさんのための、小田原市内をエリアごとに紹介していくコラムです。小田原はお城も海も山もある、表情ゆたかで歴史あるまち。だから地域ごとに切り取っていくとそれぞれまったく違った個性が見えてくるんです。
「駅徒歩〇分」という条件だけではないそれぞれのエリアの魅力を知ったうえで住む場所を選べば、このまちでの暮らしをさらに楽しめるはず。住みたい場所を見つけるお手伝いができたらうれしいです。

今回は「本町（ほんちょう）」をご案内します。小田原城の東側、お堀に面した城下町エリア。ナショナルチェーンが並ぶ小田原駅周辺に比べ、"ディープ小田原"と呼びたくなるキャラの濃いスポットが集まっています。駅から近めの便利さもささることながら、小田原のカルチャーにどっぷり浸かりたい方にはオススメの面白い場所です！



［小田原ごきげんぐらし］フレンチレストランを営む夫婦×好立地の気になる空き店舗

この連載では、わたしたち旧三福不動産で仲介させていただいたお客さまのその後のごきげんな暮らしをご紹介しています。今回は2017年1月、小田原駅前の商店街のなかにオープンした《フレンチ食堂 iTToku（イットク）》のオーナーシェフ、星一徳（かずのり）さんと妻の江里子さんが主人公です。

カジュアルだけど本格的なフレンチが食べられると開店以来予約でいっぱいの《iTToku》。それもそのはず、一徳さんは箱根の老舗、富士屋ホテルが運営するレストラン、小田原駅ビルの「フュージョンダイニングF」で料理長を務めた、確かな腕の持ち主なんです。

そしてお皿を彩るのは、「おれがもう一人いたら絶対この店に来て食べたい」と言うくらいこだわり抜いて選んだ、地元と日本中（時には海外からも！）の最高においしくて新鮮な食材。一徳さんの手にかかれば、肉も魚も野菜も、それぞれが季節ごとに一番おいしく楽しめる一皿に。センスと丁寧さがひかる お店です。

ウェブサイトには一般の不動産会社とは異なり、物件情報だけでなく、
エリアの紹介や新しくできた店舗の紹介などのコラムが多数

フェーズ④　プレイヤーが増え、借りられる物件が不足

とにかく自分でやる → 発掘・育成の仕組み → やりたい人が集まる仕組み → **借りられる物件を増やす仕組み**

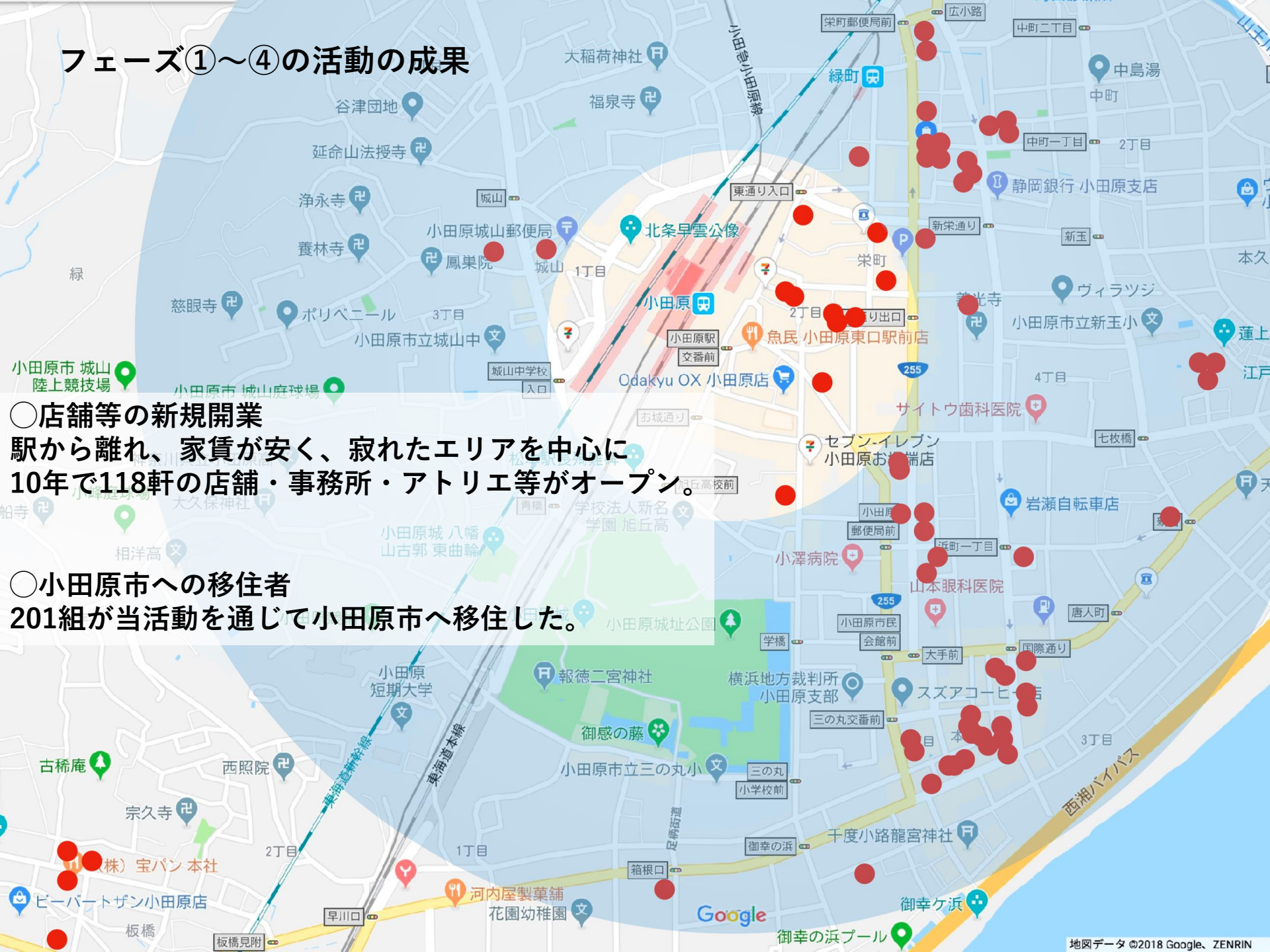
改修工事や家財処分等
賃貸物件の整備に補助

小田原市
空き店舗等利活用促進事業(H30～)
（R3に制度変更）

市に協力して事業制度を変更(R3)
借り手補助⇒貸し手補助

※小田原市提供データ

フェーズ①～④の活動の成果



◯店舗等の新規開業
駅から離れ、家賃が安く、寂れたエリアを中心に
10年で118軒の店舗・事務所・アトリエ等がオープン。

◯小田原市への移住者
201組が当活動を通じて小田原市へ移住した。

特に変化が起きたエリア＝「宮小路周辺」

駅からも距離があり、多くのシャッターが目立っていた通り

そんな過去の栄華が過ぎ去って久しい歓楽街が

出店希望者に人気のエリアへ再生

21 牛鉄 勝蘭

熱々の鉄板に乗るステーキやハンバーグがうまい。お肉の量も選べ、食いしん坊も大満足。お肉に合う白米も◎。

小田原市浜町3-1-48
11:30~15:00 (L.O. 14:30)
17:00~21:30 (L.O.20:00) 休月・不定休

22 宮小路オールド

飲食店営業OKのキッチンやギャラリースペース、物販スペースのあるシェアショップ。短時間からレンタル可能。

小田原市本町2-5-19
7:00~23:00

23 牛たん 満月

炭火でじっくり焼かれた厚切りでジューシーな牛たん。馬刺しや鯨ベーコンなどサイドメニューもおいしい。

小田原市本町2-5-9 ランチ 11:30~14:30 (L.O.13:30) ／ディナー17:30~21:30 (L.O.20:30) 休月・火・水・木

24 Qué BONITA

スパイスを贅沢に使った焼き菓子とベーグルは、豊かな香りと深い味わいがクセになる。オンラインでも購入可能。

小田原市浜町3-1-43
休 Instagramにて要確認 売り切れ次第終了

25 うしお亭

米油で揚げたさっぱり食べられるトンカツと、丁寧な仕事の刺身がイチオシ。日本酒のチョイスも抜群！お子様歓迎。

小田原市本町2-11-6
17:30~24:00 休水・第3火

26 NonFlag

夜のまち、宮小路に佇むセレクトショップ。国内外から集めた、ライフスタイルを彩る洋服や雑貨を取り扱う。

小田原市本町2-11-16
13:00~17:00 休月・木・臨時休業あり

27 BAR MIZUNARA

クラフトウイスキーの種類が豊富で、バスタなどの食事もおいしい。音楽好きが集い、DJイベントが開催されることも。

小田原市本町2-12-10
20:00~3:00 休水

28 SSS小田原スタジオ

慢性痛の軽減や姿勢改善にフォーカスしたストレッチを受けられる。スポーツのパフォーマンス向上にも期待が持てる。

小田原市本町2-10-24 トミービル2F
11:00~20:00 休年末年始

29 ブルーピジョン・スタジオ

音楽教室と録音スタジオ。音楽制作も行う。オンラインでのレッスン可。講師には現役のプロミュージシャンも。

小田原市本町2-10-24 トミービル1F

30 Cafe EVERGREEN

地元の食材を使った朝食とブランチが楽しめる。シェフはフレンチを学び、カジュアルでありながらも本格派の味。

小田原市本町2-14-9
8:00~17:00 休月

31 Good Trip Hostel & Bar

朗らかな店主が開く併設のバーでは、旅人と地元の人との交流も。小田原の梅で仕込んだ梅酒の種類が豊富。

小田原市本町2-13-5
16:00~22:00 休不定休

32 Quindici del Mare

イタリアンワイン中心の、ワインショップ兼バー。小田原の食材を入れた「イタリアンタコス」も食べられる。

小田原市本町2-13-12
平日 17:00~22:00 (L.O.21:00)
土日祝 15:00~19:00 (Last in) 休火・水

33 三日月

カウンターで美味しいおつまみやお酒が飲めるお店。自然派ワインやクラフトビールもお勧め！お酒だけでもOK。

小田原市本町2-13-14
11:30~13:00 (水・木のみ) ／18:00~23:00 (L.O.22:00) 休月・金・土・日

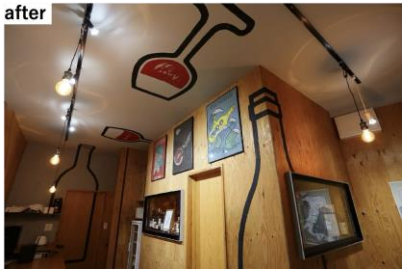
34 Anbos Coffee Roaster

生豆を選んで自分好みに焙煎してもらえる。飲食店で料理長を務めた店主さんによる軽食やスイーツもおいしい。

小田原市南町2-1-6
月・水・木 9:00~18:00
金・土 9:00~20:00 日・祝 8:00-18:00 休火

事例一部紹介

元カフェレストランがゲストハウス＆バーとして再生



元テーラーがワインバーに

元ふぐ料理屋が超人気のスパイス焼菓子店に

地域住民と観光客でにぎわい、
小田原の新旧の魅力が凝縮するエリアに生まれ変わっている
今後も更なる店舗開業が予定

「路地裏マイクロディベロッパー」としての取り組みのまとめ

フェーズ①
（起業の・活用の）プレイヤー不在時

→とにかく自分でやる

空き店舗にコワーキングスペースをオープン

フェーズ②
プレイヤーがまだ少ない段階

→発掘・育成のしくみ

商工会議所や地元金融機関と連携した創業支援

フェーズ③
プレイヤーが増えた段階

→やりたい人が集まるしくみ

メディアを活用して人を集め、10年で118件の開業
寂れたエリアが出店人気エリアに生まれ変わる。

フェーズ④
プレイヤーが増え
借りられる物件が不足

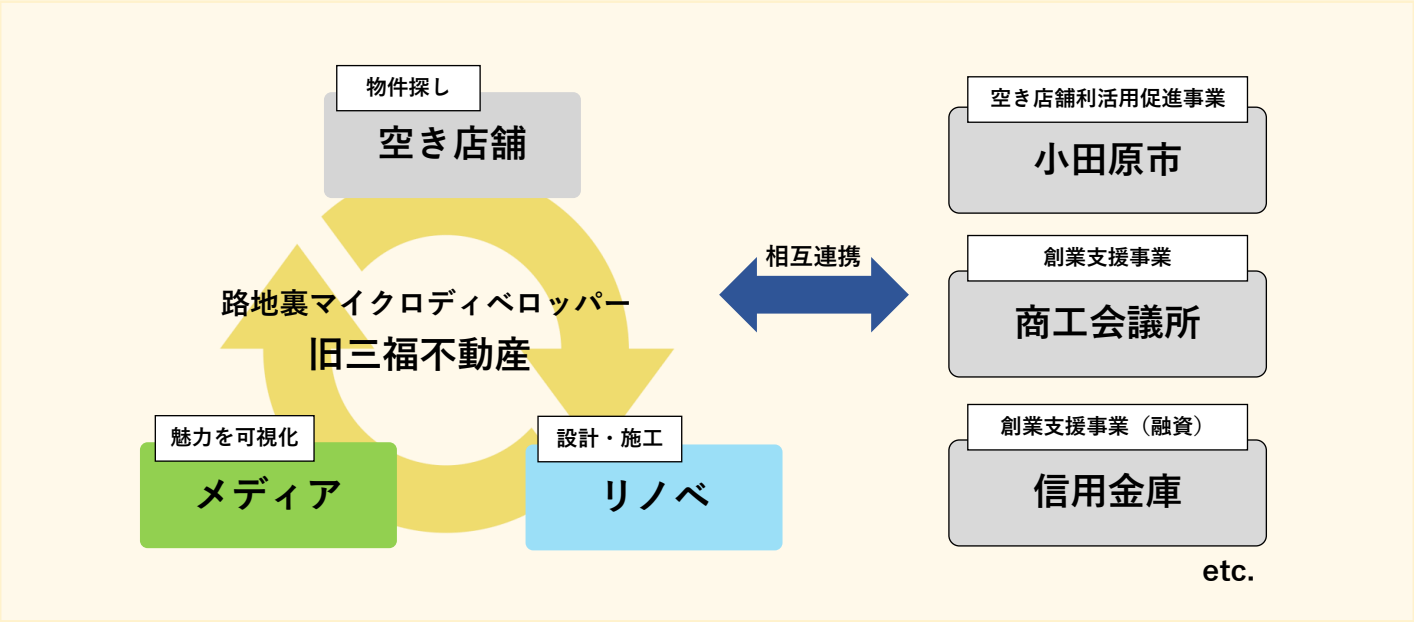
→借りられる物件を増やすしくみ

小田原市
空き店舗等利活用促進事業

「路地裏マイクロディベロッパー」としての取り組みのまとめ

“アイデアは既存のものの新しい組み合わせ以外の何物でもない”

出典：アイデアのつくり方　ジェームス・W・ヤング



既存の各取り組みを活かしつつ
組み合わせ方は新しく、効果を最大化

優秀賞

～空き家の活用～

有限会社日の出企画

住む人働く人を発掘育成する
空き家を使った拠点でのコミュニティー形成 『アキヤアソビ』

拠点に集まった人達と空き家っぽいものを活用=アキヤアソビ

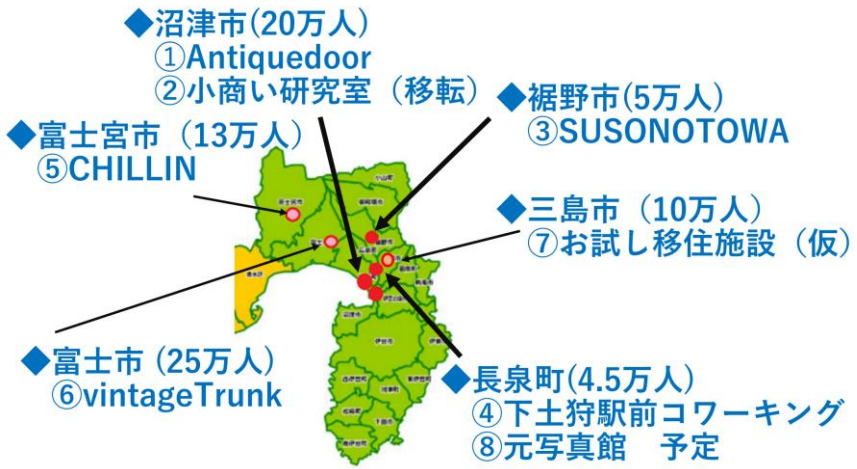
有限会社 日の出企画

名　　称：有限会社　日の出企画
役　　員：代表取締役　山田知弘

事 業 所：本店　静岡県三島市（東京から約1時間の地方都市）
運営施設：コワーキング・交流施設運営　6か所
業　　務：住宅・相続・**まちづくり**

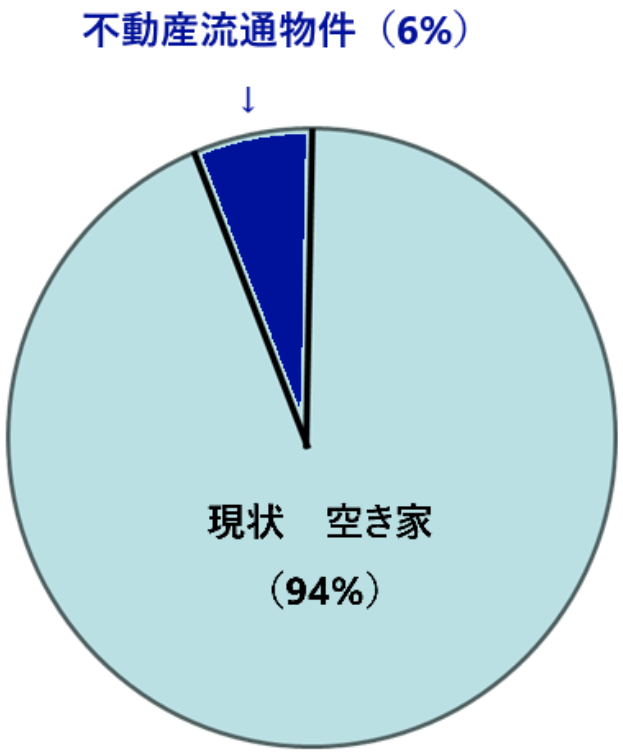
各地に広がる空き家を活用した交流施設　＝　小さなエリア連携

①Antiquedoor　築40年のアパートリノベ
　チャレンジショップ+コワーキング
③すそのとは　築50年の平屋リノベ
　2年以内に卒業のチャレンジショップ
④下土狩駅前コワーキング　築40年空き店舗リノベ
　2022～2024まで公共コワーキング→自走中
⑤VintageTrunk　築70年元そろばん塾リノベ
　県外移住者に賃貸（移住+ケーキ屋）
⑥CHILLIN　市役所寄贈物件利活用
　市役所から委託　Z世代活躍交流スペース
⑦お試し移住施設　畳とキッチン　築40年空き家活用
　民間事業者設置　運営補助
⑧元写真館　築40年空き店舗　リノベ活用予定
　チャレンジショップとして計画中



拠点に集まった人達と空き家っぽいものを活用=アキヤアソビ

日の出企画が捉える空き家とは…



空き家のように見える箇所…38か所
（不動産業）　…3か所
賃貸物件…2か所
売買物件…1か所

空き家っぽく見えるもの　＝アキヤアソビの対象

地方には**現状放置されている空き家多い　→　売るも貸すも決めてない**

創業支援と移住促進の連携した空き家対策

どんなものを探してるのか？

何のために？

創業支援

貸してもない
売ってもない
放置空き家

スモールスタートを目指す起業者
出店先の確保のために！

まちの空き家に
新たに**働く人が増える**

＝活性化

移住起業支援

地域の不動産屋が
コミットしにくい
築古物件（40年オーバー）

地方の**古民家**を活用した
県外**移住**者が起業場所として

まちの空き家に
新たに
県外からの
住む人が増える

＝活性化

公共機関と連携した　公民連携の　空き家対策

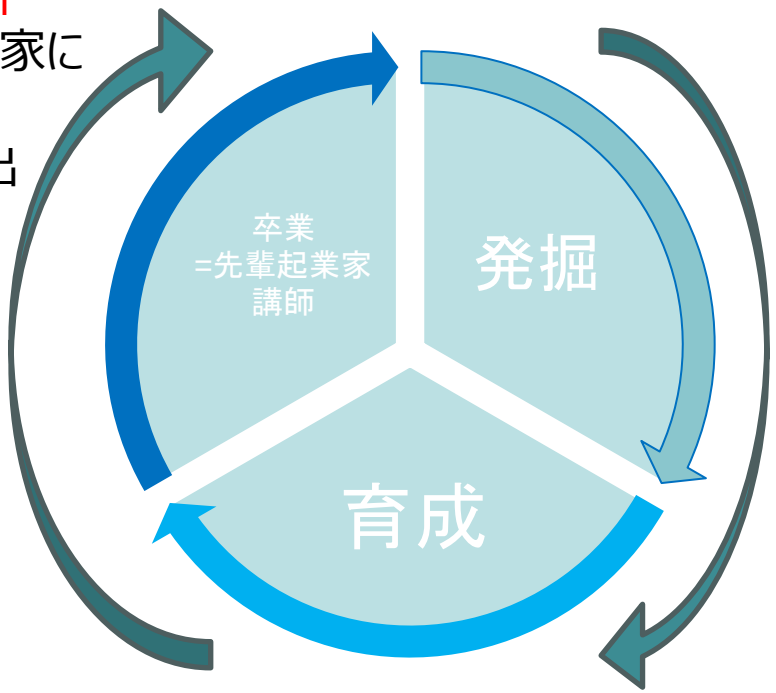
座学（商工会など）

スピンオフ講座
チャレンジショップ

実践（当社）
イベント出店

公　インプット（発掘）　当社　インプット（具体的）　当社　実験（育成）

交流拠点外
付近の空き家に
相談者
卒業生排出



交流拠点内
イベント＆
チャレンジショップ
自動車教習所
のお店版

拠点運営10年の現在地

運営施設　…８店舗/１０年

新規開業　…70事業者/7年

新規不動産出店　…１４店舗/8年

Antiquedoorから　…　４店舗（珈琲豆・石鹸・弁当・カフェ）

小商い研究室から　…　3店舗（家具・酒蒸留・介護）

SUSONOTOWAから　…　3店舗（雑貨・珈琲豆・不動産予定）

下土狩CWから　…　４店舗（飲食・塾２・食品雑貨）

年度中あと3店舗予定（パン・カフェ・ケーキ）

拠点に集め**自動車教習所のお店版**にて並走支援

付近の空き家へ**ワラワラお店を出店**し　まちのイベントを一緒に仕切る

そのイベントの協力者参加者がまた創業支援者になり循環していく

===⇒　アキヤアソビ

優秀賞

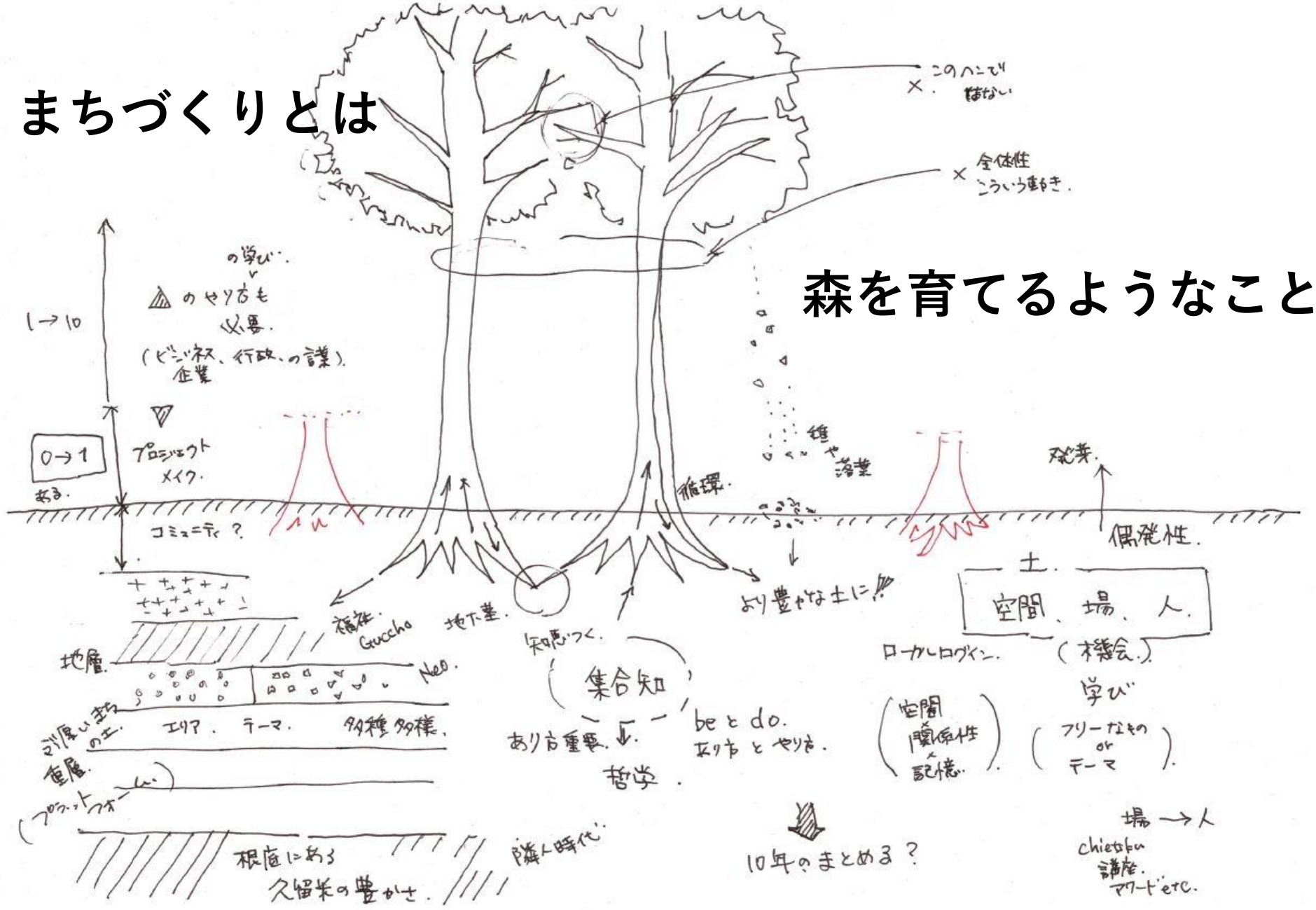
～空き家の活用～

株式会社尚建、菅完治

ジェントリフィケーションの進む都市特定地域
（谷中・千駄木エリア）
における複合用途による不動産利活用事例集

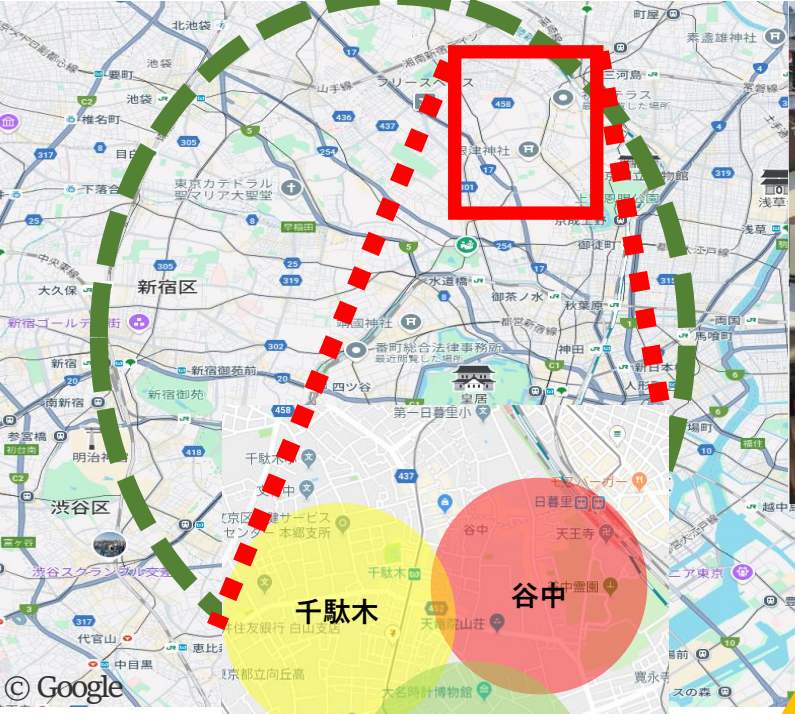
まちづくりとは

森を育てるようなこと



出典　久留米　**Chietsuku,PJT**　より　禁無断転載

Chietsuku dig 「豊かな土壌」



0世代
地域に住む人

第1世代

谷根千工房

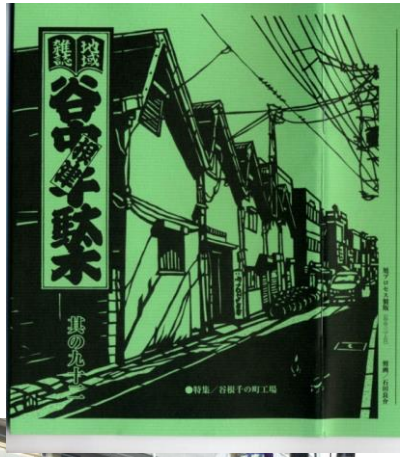
第2世代

上野桜木あたり

第3世代

初音テラス・Things.YANAKA

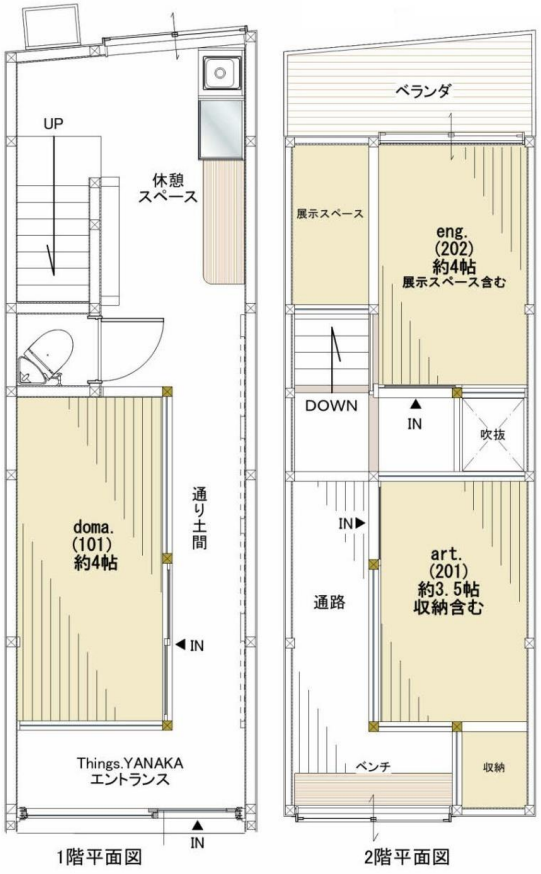
ジェントル化

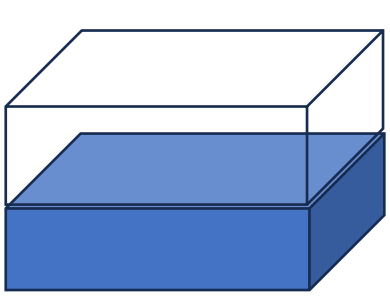


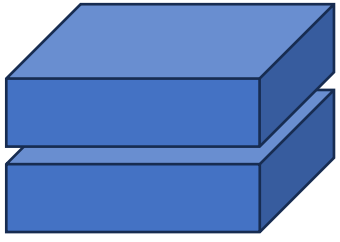
焼肉
サラリーマン

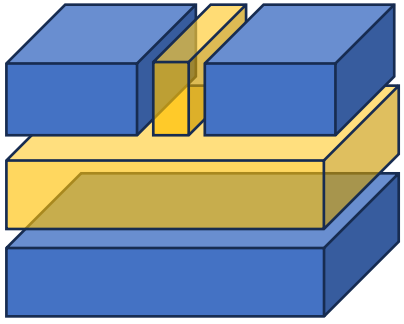
【実例　Things.YANAKA】

谷中銀座商店街中央に
小さい3つのスタートアップ型
複合施設へ改修

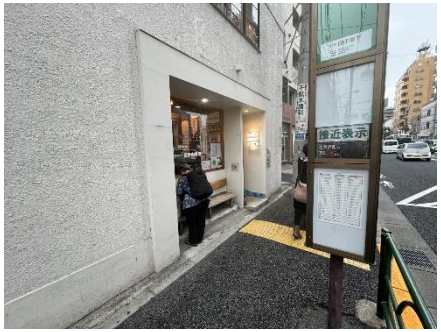






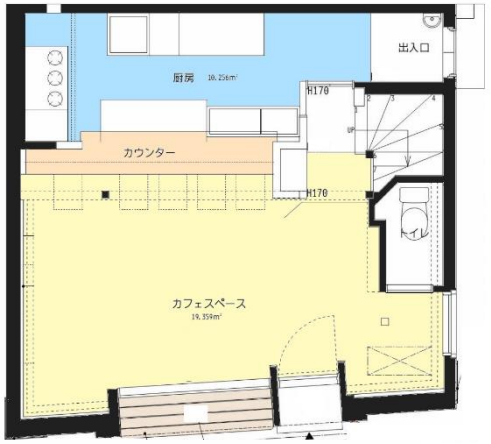


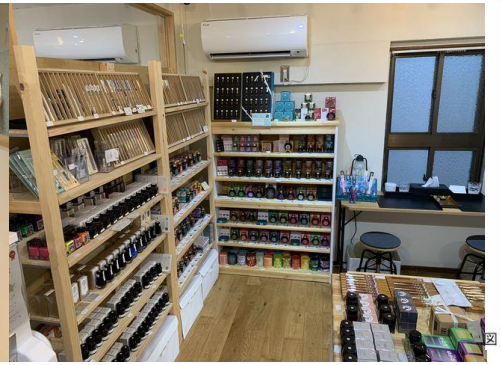
【しろいおみせ】
飲食店+小売り物販店　2店舗



バスに乗る人の為のベンチを建物外壁をセットバックさせて設置

地域と
人をつなぐ
ことを
コンセプト
にスタート
アップを
誘致して出
店させる

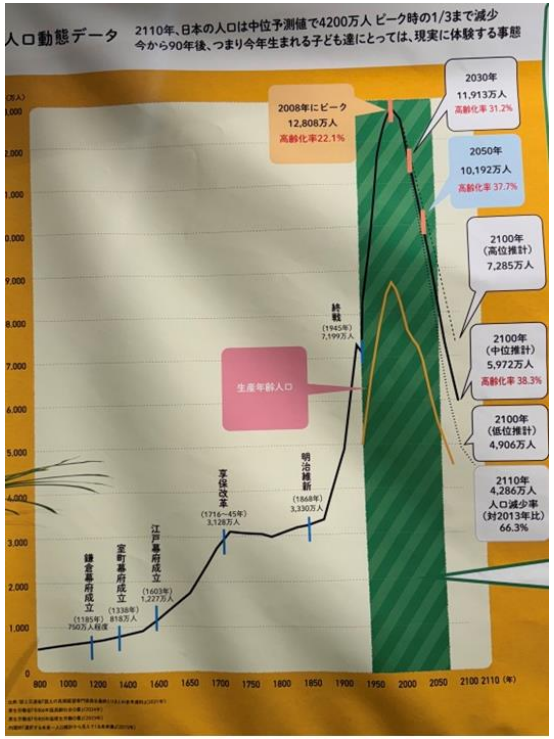




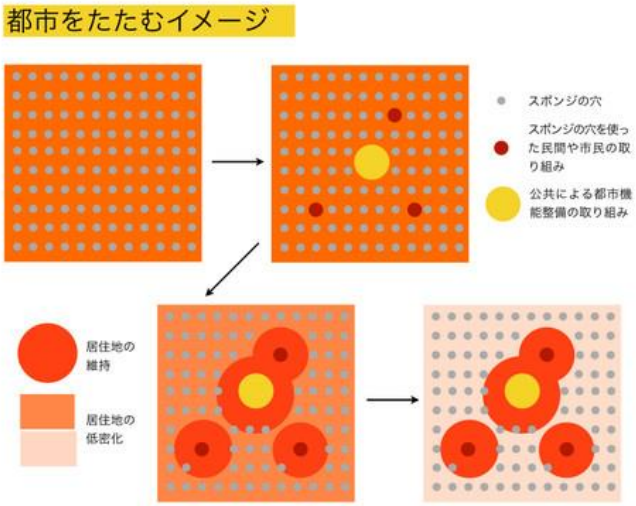
今までスタートアップしていったお店の数

Things.YANAKA （運営期間　8年）　8店舗　⇒　うち　1店舗が地域内で独立開業

しろいおみせ　（運営期間　6年）　7店舗　⇒　うち　1店舗が地域内で独立開業

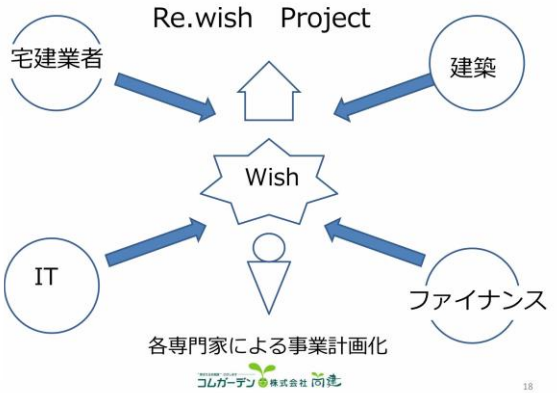


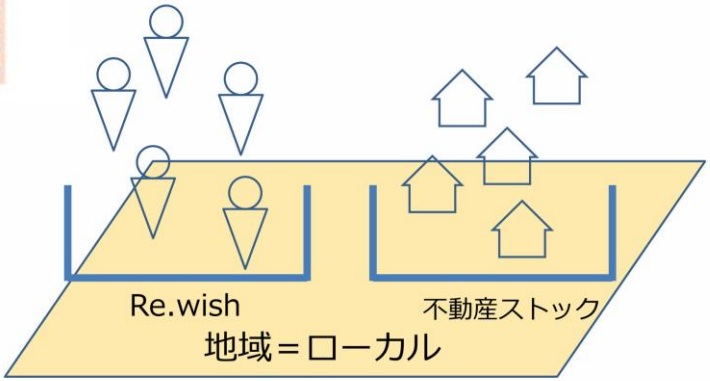
人口動態データ



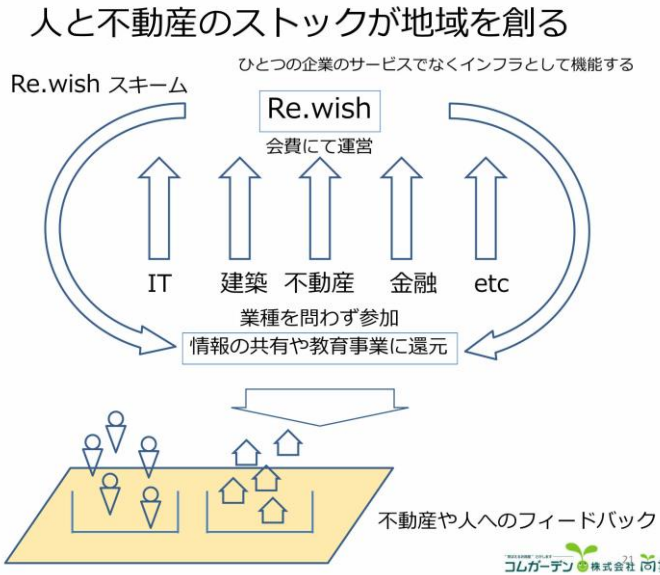
出典:饗庭伸氏　HP

出典
HIRAKU IKEBUKURO 01 SOCIAL DESIGN LIBRARY企画展
「21.5世紀の地域デザイン」展示資料より
（©株式会社ブルーブラックカンパニー、2024）
禁無断転載





自分でやりたいことは自分でつくる
「やりたい」ことは「やりたい」と言える地域にする



優秀賞

～デジタル活用～

株式会社 On-Co

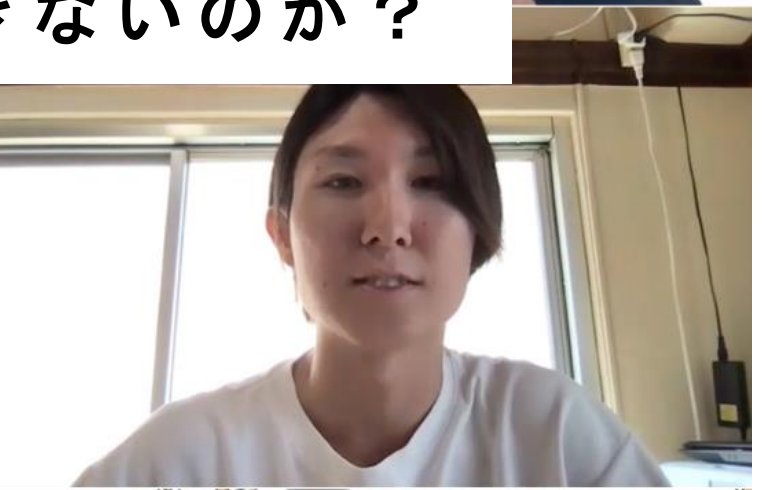
空き家を活用して、挑戦を応援する
「さかさま不動産」

すべては
、
僕たちの、「やってみたい」から
。

物件を探している掲載者

不動産を

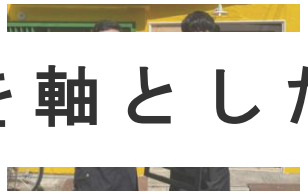
新たな「挑戦」の舞台にできないのか？



作品制作のための工房を設立して
ガラスの魅力を伝えたい！

愛知県名古屋市(北区、守山区)

さかさまにしてみたら



共感を軸とした

「始まり」が生まれました。

空き家がある市町村
を公式LINEに
登録すると、
掲載者情報が
送られてきます。

空き家が特定される情報を登録する
必要はありません

不動産の先の、“はじまり”を育てる社会へ

優秀賞

～防災・防犯等地域の安全・安心～

都市居住推進研究会、株式会社八清

歴史的市街地の再建築不可の袋路における子育て支援住環境整備事業
- 30年かけて培ってきた地域密着型ネットワーク組織による、地域のストック活用事業 -

歴史的市街地の再建築不可の袋路における子育て支援住環境整備事業

－ 30 年かけて培ってきた地域密着型ネットワーク組織による、地域のストック活用事業 －

都市居住推進研究会＋㈱八清

1994年

PHASE1　京都のまちづくりの課題・細街路に密着した研究・提言活動

●第1次提言（1996）京都市
「袋小路・二項道路小委員会提言」

●第2次提言（1997）建設省
「都の都市居住の促進に向けた
建設・土地誘導システムの提案」

●第3次提言（1999）京都市
「都市居住を促進する開発投資の誘導に向けて―市民参加による開発コントロール」

●第4次提言（2001）京都市
「歩きたくなる京都（みやこ）」

2001年

PHASE2　住まいのあり方について問題提起とモデル事業実施

●まちなみ住宅設計コンペ（2000）

●北大路まちなか住宅コラボレーション【協働】（2004）

●京都まちなかこだわり住宅設計コンペ（2006）

研究＋
メンバーの企業を施主とする
事業化（モデル提示）

2015年

PHASE3　原点に返り、細街路の再生と未来の選択肢として継承

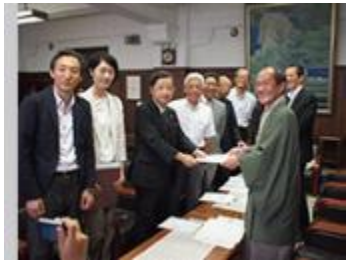
30周年
2024年

●第5次提言（2016）京都市
「路地を発信・再生・継承する―選べる路地のまちづくり」

●京都市景観賞
景観づくり活動部門受賞（2016）

●下京区中堂寺路地再生研究会
始動（2016～）

●中堂寺前田町路地再生長屋プロジェクト竣工（2023.12）



再建築不可を「再建可」へ

京都の路地について

1. まちなかの便利な立地

路地の住まいは、比較的立地のよい場所に多く存在しています。

2. 接地型の住まい

道路から路地を入ってそのまま家につながる、一戸建または長屋建の住まいです。

3. 安全な屋外空間

車が入らない路地は安全で静か。玄関の目の前にある屋外空間は、特に幼児期の身近な遊び空間となります。

次頁では・・・・

路地の中をくわしく見てみましょう

＼まちの視点から／

子どもが遊ぶ路地は地域の財産

老朽化や空き家化などが心配される路地の住まいに、若い世帯が住むことは地域の大きな力になります。

挨拶や交流のある路地は、子育て世帯の地域コミュニティへの溶け込みを助けます。地域にずっと存在してきた歴史的な路地空間が、将来へと継承されていきます。

路地暮らしの魅力

トンネル路地は雨でも遊べる半屋外空間。路地の内側は、表通りよりも少しプライベートな安心空間でもあります。

車が入らない空間は三輪車の練習に最適。
夏には花火や夕涼み、広さに余裕があればビニールプールなども。

路地に多いお地蔵さん。日々のお掃りや地蔵盆でご近所と話がきっかけに。

狭い路地は独特の雰囲気のあるまちなみ。町家が多く残るところもあります。

土や石畳、舗装ではお絵かきやケンケン遊びも。

植え込みや植木鉢では、アリやダンゴムシ、葉っぱの観察。小さな緑でも季節を感じます。

軒下空間は、自転車や傘び道具を置いたり、七夕やクリスマスなど季節の飾り物スペースにも。

覚えておきたい路地暮らしの心得

その1 気持ちよく暮らすための気遣い

狭い空間に家が集まる路地では、ご近所の生活の音や様子がよく伝わります。よく知っていることが安心につながる一方で、お互いに気持ちよく暮らすための気遣いも必要です。

その2 路地の共同管理

路地はそこに住む人々の共用空間。掃除や使い方に関する決まりごとなどに気をつけて、ご近所と協力しましょう。

その3 いざという時への備え

消火器や避難経路の確認を忘れないようにしましょう。

都市居住推進研究会「繋がる・伸びる・育つ路地」（2020）から引用

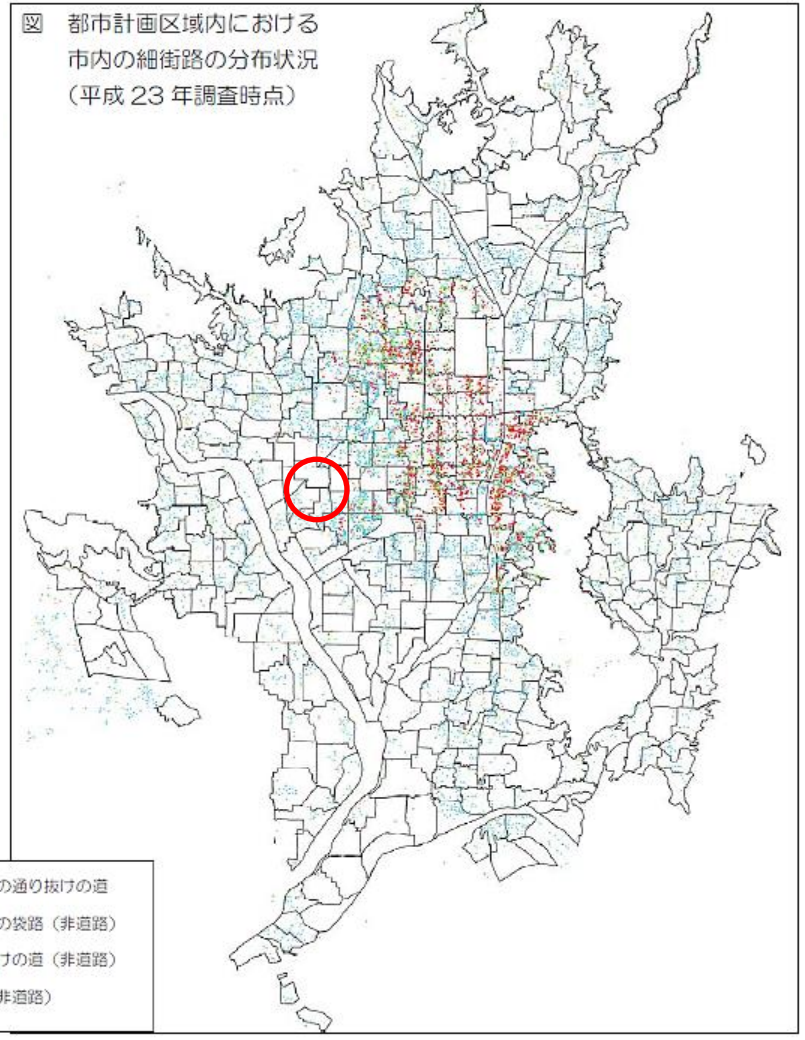
京都市の密集市街地の状況と取組

表　京都市内における細街路の状況（都市計画区域内の立ち並びのあるものに限る）

	細街路の分類				合計
	1.8m以上４m未満		1.8m未満		（延長）
	通り抜けの道	袋路	通り抜けの道	袋路	（本数）
市内全体	約 674km （71.6%） 約 6,900 本 （53.2%）	約 100km （10.6%） 約 2,650 本 （20.4%）	約 105km （11.2%） 約 1,730 本 （13.4%）	約 62km （6.6%） 約 1,680 本 （13.0%）	約 941km 約 12,960 本

- 旧市街に広がる1.8m未満の道に面した建築は原則、建替え・増築・大規模修繕ができない
- 建物の老朽化、道の拡幅はできない
- 建物・街区の安全性は向上しない
- 行政による安全性向上策の限界

民間事業による安全向上策を考えることが必要



出典：歴史都市京都における密集市街地対策等の取組方針
（平成24年策定、令和3年改定版）

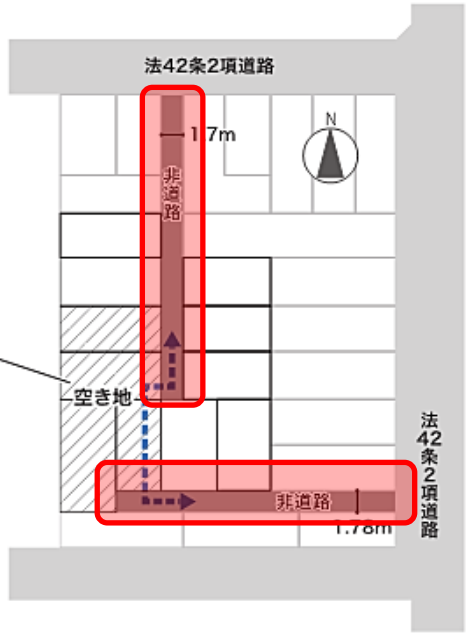
下京区中堂寺前田町路地再生長屋プロジェクト

現状

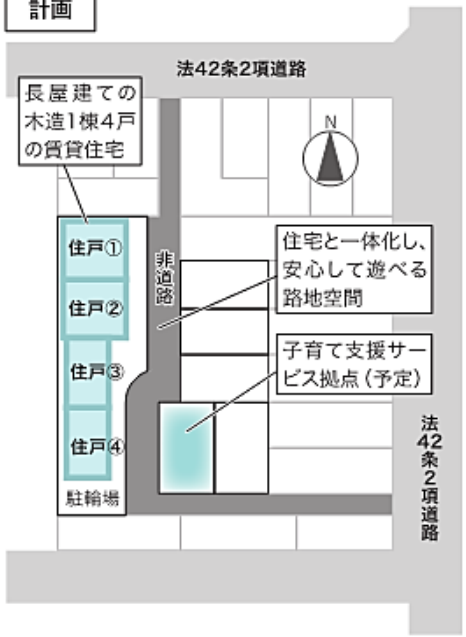
北側の路地の様子

20数年前の火災により家屋が焼失。再建不可で、空き地のまま放置されていた。

空き地の様子



計画

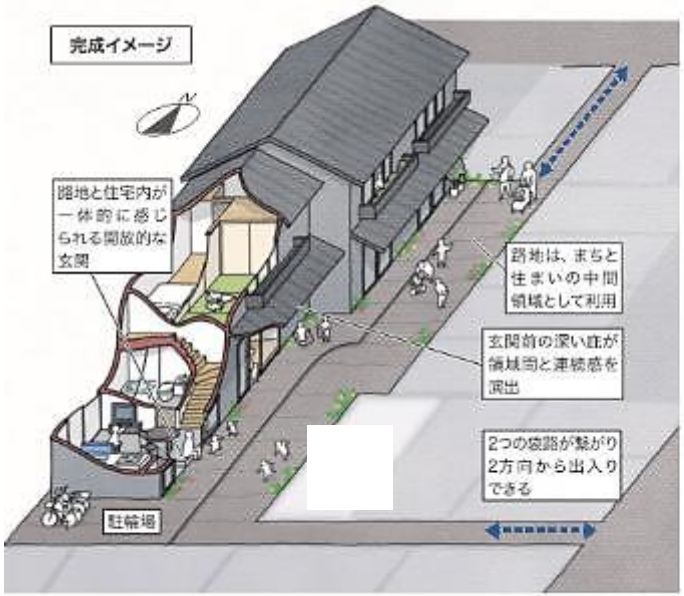


路地の環境を生かし、安全な遊び空間のある賃貸住宅として整備。

路地遊びのイメージ

※ **建築基準法第43条第2項第2号の許可とは**

建築物の敷地は、建築基準法第43条第1項において、法第42条に規定する道路に2メートル以上接していなければなりません。道路に接していない敷地については、「法第43条第2項第1号の規定に基づく認定」又は「法第43条第2項第2号の規定に基づく許可」を受けることにより、建築が可能となります。



立ち塞がる、様々な **壁**

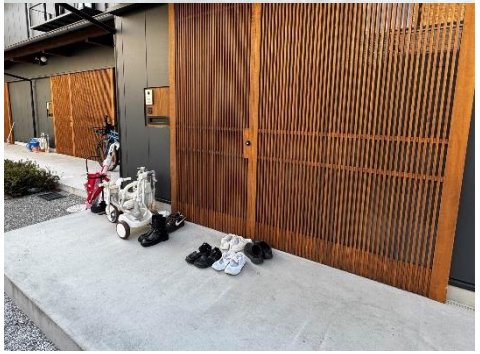
- 接道条件による**再建築不可**
- **所有者不明地・相続人不在地**
- 足下を見られる**買取条件**
- **国有地**（水路跡）の存在
- 工事条件による**工事費**の壁
- 近隣の**反対**（得体の知れない話）

子育て住環境を供給

下京区中堂寺前田町路地再生長屋プロジェクト

京都市の都市課題として、若年層世帯の市外流出がある。
路地は、子育てに向いている空間なのか。この検討と検証を重ねた。

優位な点	課題である点
● 安全な屋外遊び空間 ● 子どもの飛び出しに対する緩衝空間 ● 玄関前の物置空間 ● 顔見知り以外を判別できる防犯空間 ● 他居住者による子どもの見守り効果 ● 立地のよい場所でのアフォーダブル住宅 ● 上下階に住戸の無い住宅 ● EVや階段を使わずに玄関に入れる接地性	● 他居住者との良好な関係性が得られるかどうか ● 近隣の住宅へ音が伝わりやすい ● 子どもの数や年齢によっては住宅の広さや室の数が不足する ● 通風や日当たりが悪い場合がある ● 耐震性、防火性、断熱性といった住宅性能が低い古い住宅が多い ● 袋路の場合避難経路の確保が必要



4世帯12名を新しい住民として迎えた。
子育て世帯の家賃補助付き。

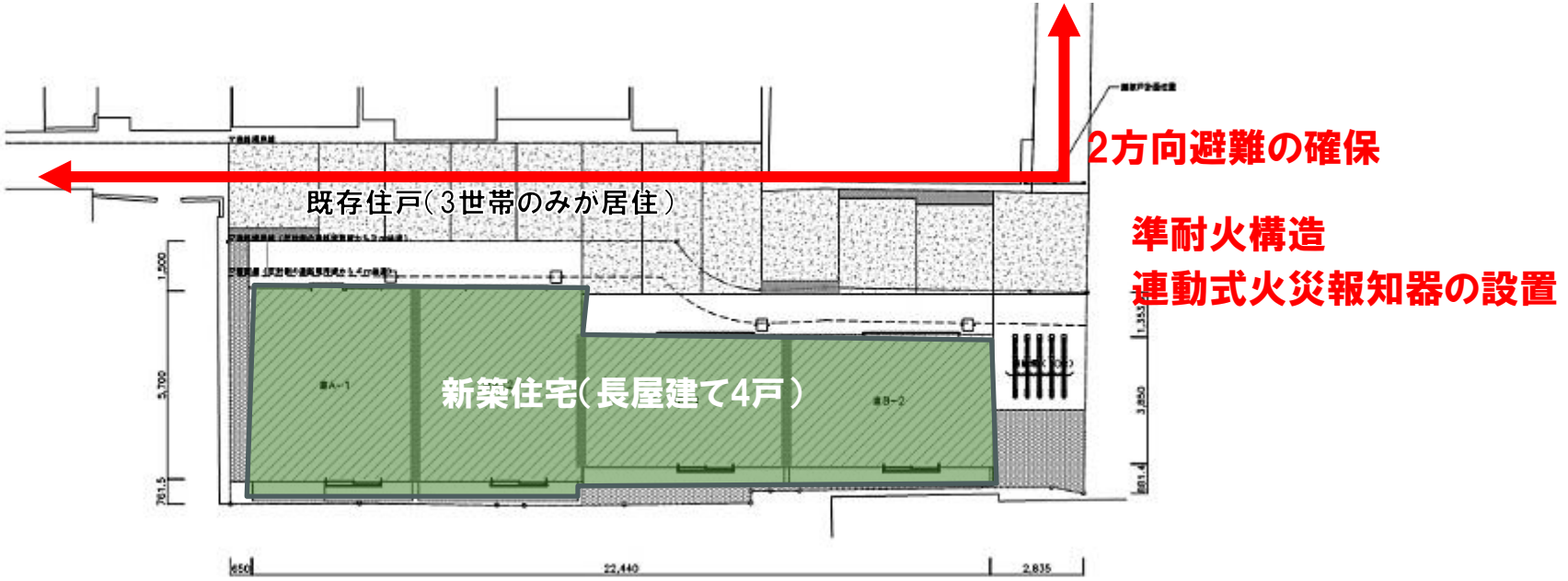
まちの安心・安全が高まる

下京区中堂寺前田町路地再生長屋プロジェクト

連担建築物設計制度など複数の再生手法を検討した上、建築基準法第43条第2項第2号の許可が本ケースには相応しいと判断

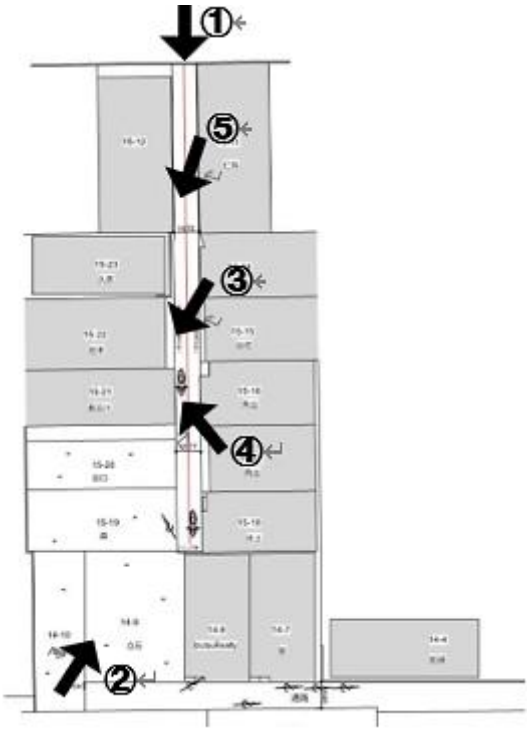
幅員1.59m～2.02mの南北袋路に５軒長屋が２棟面し、幅員1.60m～1.88mの東西袋路に２軒長屋が２棟面し、区画再編をする事で通り抜けが可能な状況であった。南北袋路の南端部の家屋が焼失したことから、区画の再編整備を行い新たな住宅を建築するが、既存の袋路が非道路であったことから**建築基準法第43条第2項第2号の特例許可**が必要。

許可に当たっては、**2方向避難経路**を物理的に確保し、将来にわたってその安全性を担保するために当該袋路の関係者合意による**通路環境と住環境維持の協定**を締結。



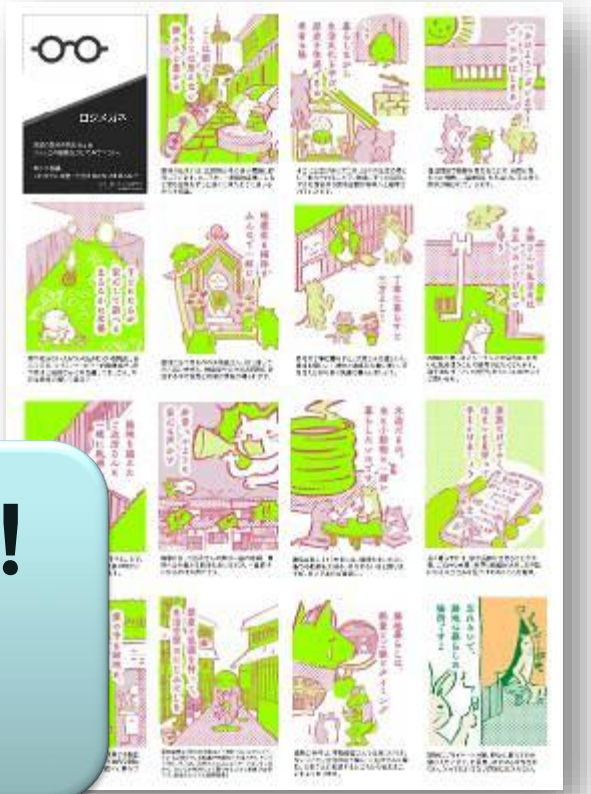
まちの記憶を未来へ

before



after

特設ページ：https://www.hachise.jp/project/chudojiroji/



ぜひご覧になって下さい！

ご清聴ありがとうございました

Chapter1　路地の隠れ
Chapter2　路地との出
Chapter3　路地を楽し
Chapter4　子育て支援
Chapter5　はじまりは、市役所と協働したケーススタディ
Chapter6,7　国土交通省の補助金を得ながら重ねた研究
Chapter8　路地の事業の事業性はどうなの？
Chapter9　個別解で一般解でもないけど、汎用性はある。いろんな展開に期待
Chapter10　多くの人に伝えたい①～④（パンフレット）
Chapter11　路地TVで色々発信してみた。つながってみた
Chapter12　路地の隠れた魅力を見直す賃貸活用プロジェクト②「あさひ長屋」いよいよ完成編
Chapter13　路地の隠れた魅力を見直す賃貸活用プロジェクト③実際の住み心地編
Chapter14　ここが見どころ、建築計画
Chapter15　室内から広がる路地空間、路地空間とつながる室内空間
Chapter16　中堂寺前田町という「道標」

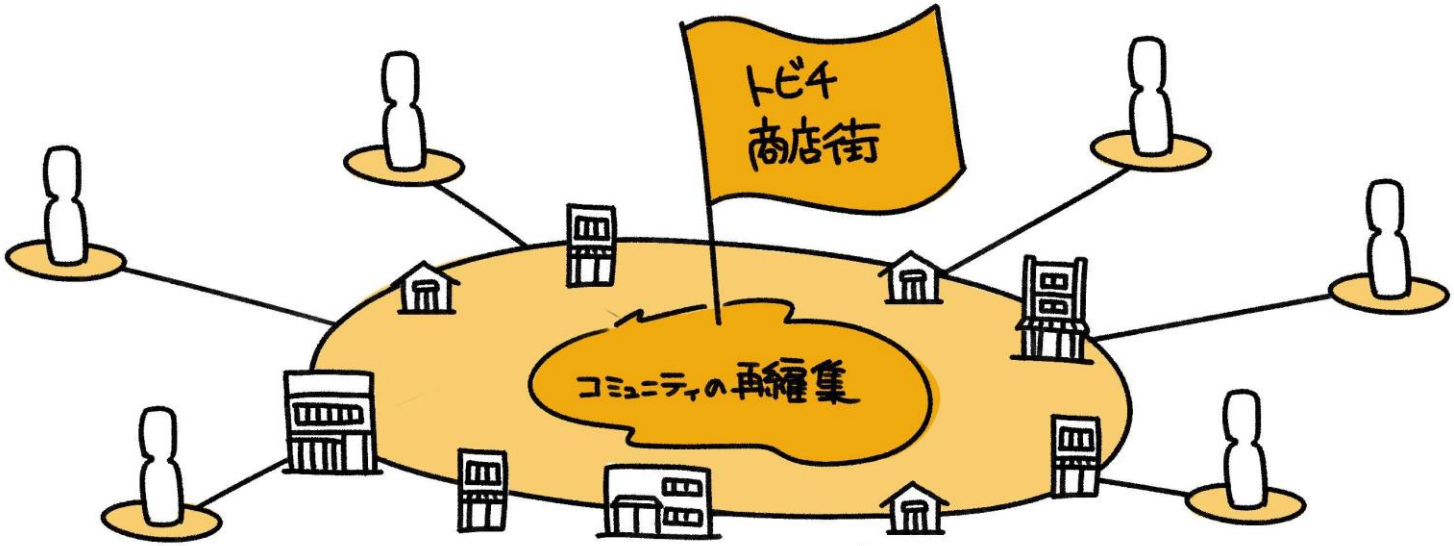
優秀賞

～地域活性化～

一般社団法人０と編集社

飛び飛びの商店をコミュニティでつないで、
歩いて巡って楽しいを再編集する「トビチ商店街」

「トビチ商店街」というゆるい旗を立てる



コミュニティの再編集を真ん中に置いて、トビチ商店街という旗を立て、ブランディングを行いながら、不動産業を武器に、
地域の空き家・空き店舗をリソースとして活用し豊かな暮らしを作るエリアリノベーションを行っています。

シャッター商店街を肯定し、飛び飛びの場所を楽しく歩けるように。

シャッターは全部開けなくてもいいを肯定し、歩いて巡って楽しいをハード・ソフトから再編集し、トビチ商店街という旗を立て、リブランディングしながら既存の商店街エリアを中心にエリアリノベーション実施。人口規模が小さい辰野町（人口１.8万人）のようなローカルの場所では、大きな開発をする資金もなく、大きな投資ができるほどマーケットがない状況なので、逆転の発想で、まだらに点在する空き店舗や空き家を活用し、飛び飛びの状態を楽しく歩けるように小さなトライアンドエラーを繰り返す。

トビチマーケットや街歩きをきっかけに、５年間で32事業者（18建物）がオープン。

Equinox store (カフェ / アパレル / 美容雑貨)

&garage(ミックスカルチャースタジオ)

薪窯PIZZERIA Meglio(ナポリピッツァ専門店)

十月十日 (古着)

商店街エリアにおける新規出店事業者が32事業者（18建物）に（2017/4～2024/12時点）。経産省の令和3年度・令和4年度地域商業機能複合化推進事業に採択された際に設置したAIカメラ定点観測による人流調査の結果、R4とR5を比較し、1.2倍程度の人の流れの変化があった。

「人を見つける」から、「人づくりや育成」に

チャレンジする人を仲間に

新たな挑戦をする人を地域づくりの仲間として迎え、共同企画や運営を通じて楽しい環境を創出。

「見つけてくる」から「育成する」に

地域で活動する人を「見つけてくる」から「育成する」フェーズに。今後は、育成した人が使える場所、出展機会を作っていく予定。

令和6年度は遂に地元の住民の中から新規出店者が出てきて、ポジティブムードの兆しが見えている。

10年後を目標としていたトビチ商店街は、まだ折り返し地点、少しプラスの景色が見えてきた。

優秀賞

～団地活性化～

株式会社みんなのまちづくり

長野県佐久市臼田地区生涯活躍のまち事業

－　ホシノマチ団地　－

ホシノマチ団地

軽井沢郊外にある

移住者のみを対象とした

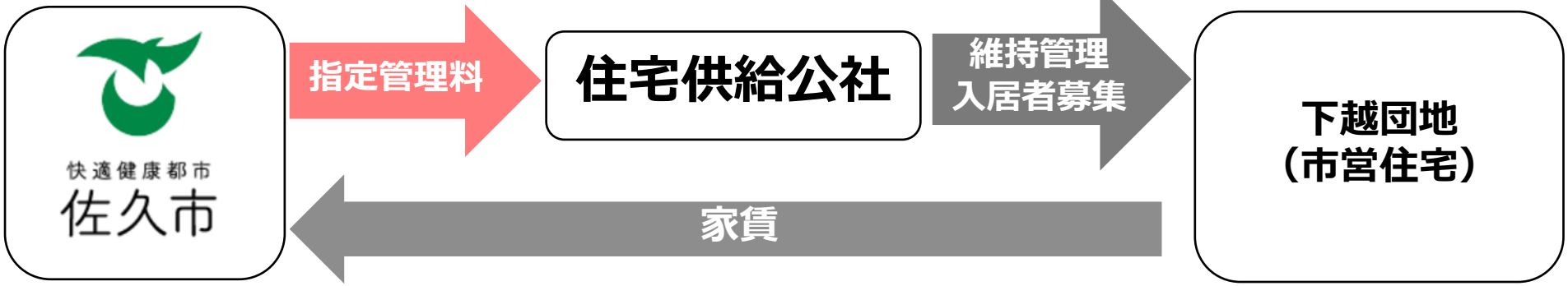
団地

事業スキーム

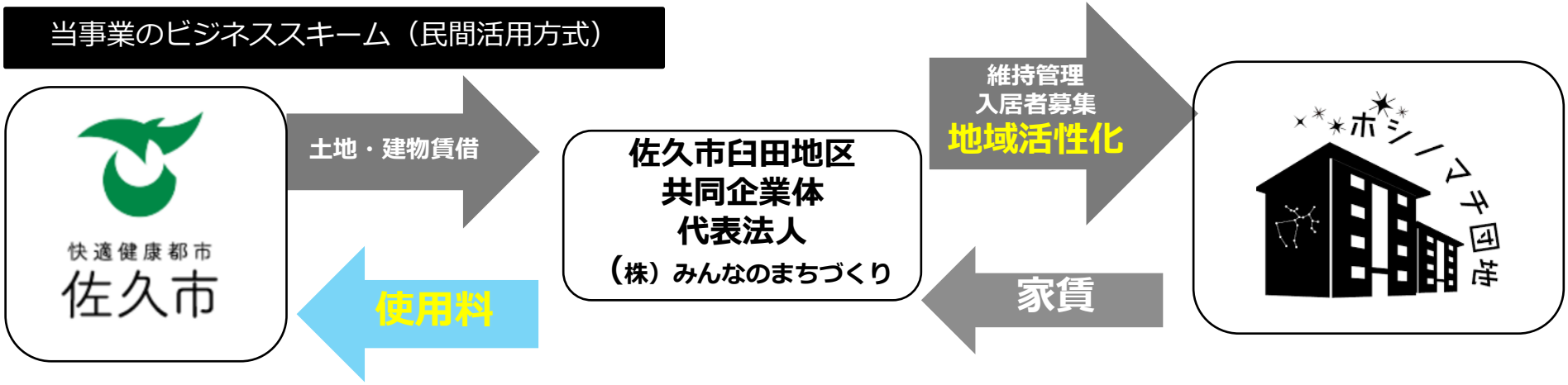
佐久市は指定管理料の支払いが不要となっただけでなく、使用料収入を得る。

リノベーションなどの初期費用については「㈱みんなのまちづくり」で負担。
（佐久市の援助なしで運営）

従来のビジネススキーム（指定管理方式）



当事業のビジネススキーム（民間活用方式）



地域外のプロボノメンバーの関わり

2021年５月から

２週間の１回の

オンラインミーティングが

継続！

2023年5月には

プロボノメンバーと

一般社団法人を設立！

佐久市でのリアルの活動もスタート。

近隣住民の活動の場としての活用

塾が開講！

近隣住民の意向で

イベントを開催。

【ホシノマチオフィスの新たな形】大日向小学校(イエナプラン)の教員をされていた方が「ウケない塾」始めます。

移住者（入居者）同士の交流の場

地域の人たちと地域に開かれたイベントを実施

3年間で81回（のべ参加者1,000人以上）

地域で自身のスキルを活かした活動の場・ビジネスを創出

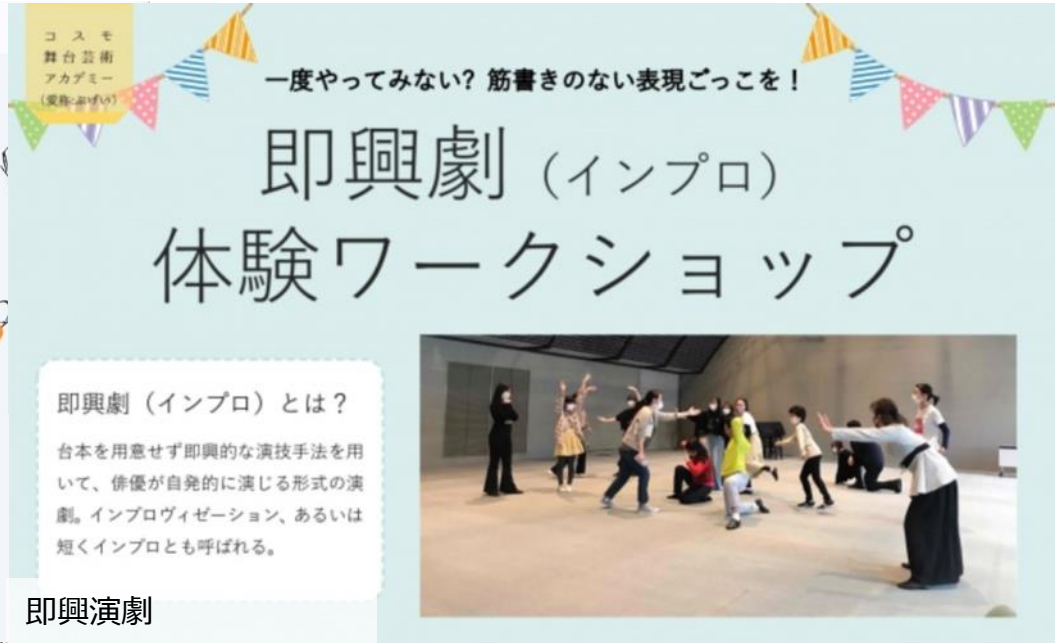
チョコレート製造

地方でのオンリーワン人材としての

強みを活かした活動が

ビジネスとしても成立

不動産業



即興演劇

退去後もアルムナイメンバーとして関係性を継続

なぜ実現できたのか　２つのポイント

１　移住の３大不安要素を解消

（１）住まい
- リノベーション
- カーシェア

（２）仕事
- コワーキングスペース
- 起業支援

（３）コミュニティ
- 移住者専用
- スタッフが常駐

カーシェア

コワーキングスペース

スタッフ

なぜ実現できたのか　２つのポイント

２　入居者の主体性を促す仕組み

（１）ホシノマチアカデミー
- １ヶ月目に住民、２ヶ月目に活動、３ヶ月目に地域

（２）サービスの受け手ではなく、担い手に
- 地域にはサービスの受け手では入れない

木工ワークショップ

アートワークショップ

未活用の公営住宅を抱えた地域では

どこでも実現が可能だと考えています。

ぜひ一緒に地域を盛り上げていきませんか？

優秀賞

～住宅確保要配慮者等の居住支援～

株式会社イチイ

地域共創マネージメントプロジェクト

『地域共創マネジメント・プロジェクト』

～支え合いで実現する、誰もが安心して暮らせる住まいと地域～

不動産賃貸業を通じて見えきた、
高齢単身者の孤立や空き家の増加といった地域課題

地域とのつながりを持ちにくい高齢者が、安心して暮らせる環境を、私たちはどう築くのか。

――この問いをテーマに、私たちは活動を重ねてきました。

◇ たぬきち商事の「屋根のない長屋」活動

二地域居住推進事業

地域共創マネージメントプロジェクト
発表者：イチイ（荻野政男）

活動名：地域共創マネジメント･プロジェクト（荻野政男（株式会社イチイ））

【共創者】 秋丸アルハ（株式会社たぬきち商事）/ 荻野武男（株式会社エステートギャリオン）

【活動概要】「誰もが自分らしく、安心して快適に暮らせる住まいの提供」
活動拠点は、東京都西東京市（田無）、福島県いわき市（小川）神奈川県横浜市（金沢・片倉）、東京都八王子市（中野山王）などに展開しています。

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**	地域の支え合いを基盤とした高齢者の安心な暮らしの実現を目指し、住民主体の共助モデルを構築しています。さらに、地域交流の活性化による孤立防止や、二地域居住の促進による新しいライフスタイルの提案を進め、地域資源の横連携を強化することで、持続可能な地域づくりを実現します。
	先進性・新規性	「高齢者サポート住宅」の運営を始め、空き家の利活用や人口流出抑制への可能性を探りながら取り組んでいます。また、地域交流の活性化を促進するため、『リユースフェス』や「プラスライフ田無地域センター」の無償開放を実施し、孤独・孤立の防止を図っています。さらに、「たぬきち訪問巡回」により、地域資源を横断的につなぎ、孤立しがちな人々を地域と結びつける新たな支援モデルを確立し、持続可能な地域づくりを推進しています。
	地域づくり・コミュニティづくりへの寄与	私たちは、地域住民が主体的に関与し支え合う仕組みを構築し、地域人材の育成に取り組んでいます。たぬきち「屋根のない長屋」では、地域の困りごとを解決する**「バディ」**の育成を推進し、希望者が支援側として地域活動に参加。さらに、『たぬきちチーム』が地域課題の解決を主導し、住民同士の連携を強化しています。
活動の成果		シニア向け無料セミナーを20回以上開催し、住まいや介護相談件数が向上。地域センターの無償提供は延べ300回以上に及び、地域包括ケアや多文化共生活動を促進しました。「リユースフェス」は毎月開催され、住民交流の場として定着。2020年からシニア向けシェアハウスを運営し、高齢者の孤立防止に寄与。。

たぬきち商事「生涯活躍のまちをつくる会」（横浜市金沢区のショッピングモールビアレ横浜内）

たぬきち商事による民家での市民交流イベント（横浜市金沢区）

シニア向けシェアハウス「シニアライフ田無」（東京都西東京市）

＋Life田無地域センター（無料開放）

リユースフェス（＋Life田無会場）毎月1回定期開催※シェアハウスの住民も参加。

シニア向けシェアハウス「シニアライフ田無」

シニア向けシェアハウスの運営
単身高齢者向けの安心サポート付きシェアハウスを展開。
実績: 2020年より田無、2024年秋より福生で運営。
成果: 高齢者の孤立防止、地域社会とのつながり創出。

人と人が繋がる、頼れる人がそばにいる、新たな暮らし
シニアの不安は、孤立することやいざという時に頼れる人がそばにいないこと。
シニアライフ田無には、そんな不安が和らぐ暮らしがあります。

たぬきち商事の「屋根のない長屋」活動

◇ 持続可能な地域社会の基盤構築
- 「屋根のない長屋」プロジェクトにより、地域住民同士が支え合う仕組みを構築。
- 社協・ケアプラザ・自治会・商店会・医療介護・学校・子育て団体などの地域資源の横連携を促進。
- 空き店舗を活用し、地域住民が自由に集まれる拠点を整備。
- ふらりと立ち寄りやすく、暮らしの相談、孤独解消、コワーキング、定期イベント開催など多様な目的で活用。
- 「こうした場所がなかったので嬉しい」という住民の声が多数寄せられている。

地域に根差した
コミュニティ

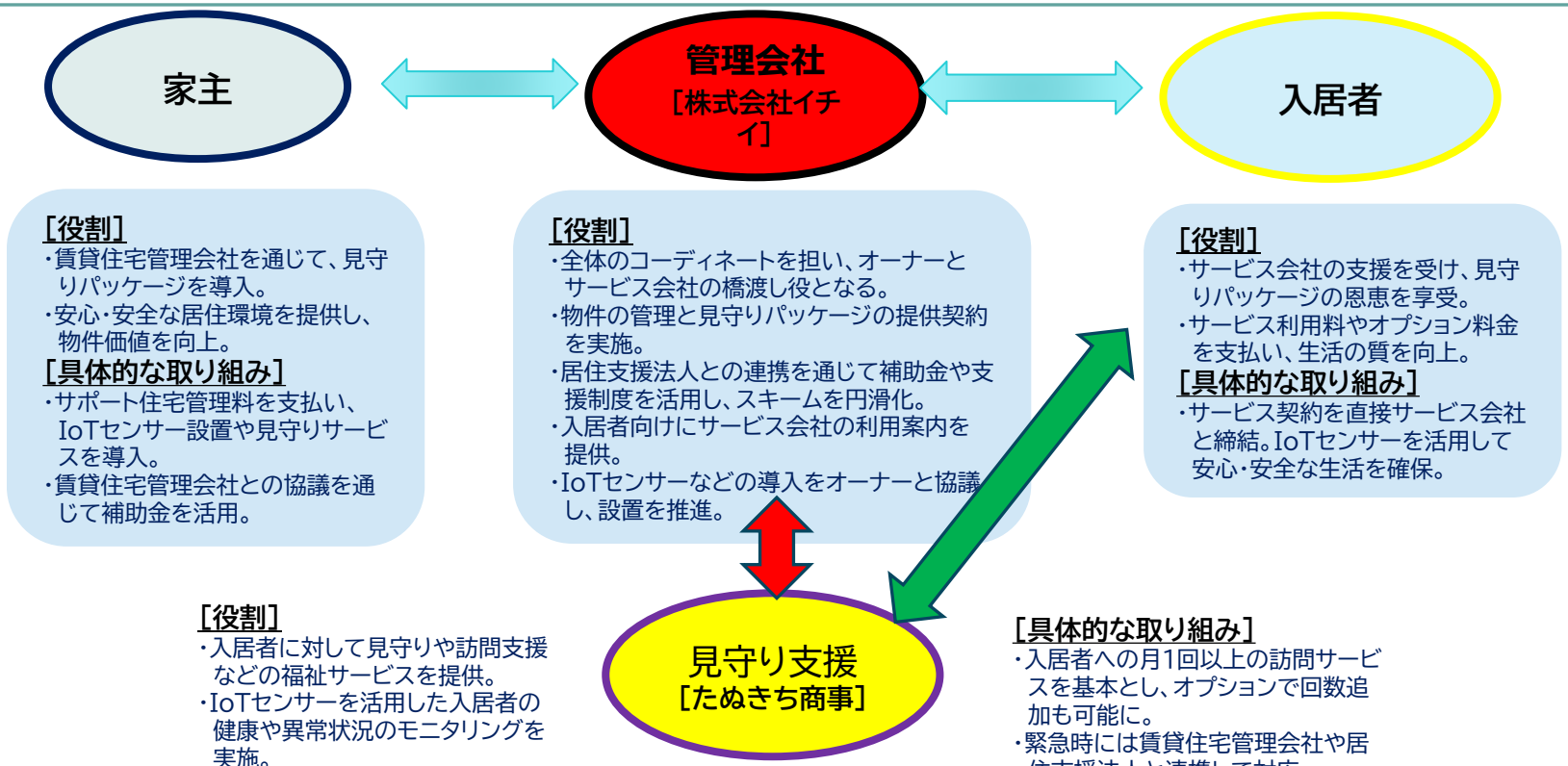
横浜市金沢区
ビアレ横浜

地域との連携によるコミュニティの醸成で、孤独を防ぐことも可能です。
たぬきち商事では、横浜市神奈川区・金沢区・東京都福生市などでの事例を通じて、サポート住宅の可能性を最大限に引き出す取り組みをしています。

2023年設立。住民支援を目的とした「屋根のない長屋」を展開。
エリア展開: 2023年7月： 横浜市神奈川区片倉エリア、
2024年10月：横浜市金沢区並木エリア、
八王子市中野山王エリア
（準備中：横須賀市、大阪府南大阪）。
成果: 住民同士の支え合いが根付いた地域コミュニティ形成。
低料金での支援提供により、地域全体の安心感と活力向上

地域包括サービス事業(エリアケアマネージメント)

これは、高齢者や障害者の住宅確保だけでなく、生活全般をサポートするためのサービスの提供を指しています。居住支援法人等と連携を図り、高齢者などの生活を支えるさまざまな住まいに関するサービスを統合的に提供することで、高齢者の生活を全方位的に支えるビジネスモデルの構築を目指します。



特別賞

株式会社富山市民プラザ

学生シェアハウスを核としたまちなか再編事業「fil プロジェクト」
～「人」がつながり、新たな「まち」を紡ぐ、開かれた場づくり～

学生シェアハウスを核としたまちなか再編事業「filプロジェクト」

～「人」がつながり、新たな「まち」を紡ぐ、開かれた場づくり～

株式会社 富山市民プラザ×富山大学都市デザイン学部

活動の背景・プロジェクトの概要

現状と課題

富山市の中心市街地

- 空き地・空きビル・空き店舗・空き家の増加
- 若者がまちにいない
- まちの活力の低下

2.5km

富山大学周辺

- 学生の75%が県外出身者。五福キャンパス周辺に約5,000人が居住
- キャンパス周辺は学生アパート街。単調な暮らし、社会的学びが少ない。
- 富山のまちとの関係が希薄なまま富山を出る。

まちなかの空きビルを…

「人」が集う新たな交流・活動拠点へ

・まちなかの**空きビルをリノベーションして**、学生向けのシェアハウスと地域に開かれた食堂、ランドリー等を一体的に整備。
(既存ストックの有効活用、スポンジ化の解消)

・**まちなかの活動への参加を入居条件**とする。
(賑わい作り、関わり代、成長、富山への愛着醸成)

・地域や地元企業のサポートクラブを組織するなど、**「街ぐるみ」のプロジェクト**をデザインし推進

地域の新たな交流を生み出す拠点「fil」～2022年12月から順次オープン～

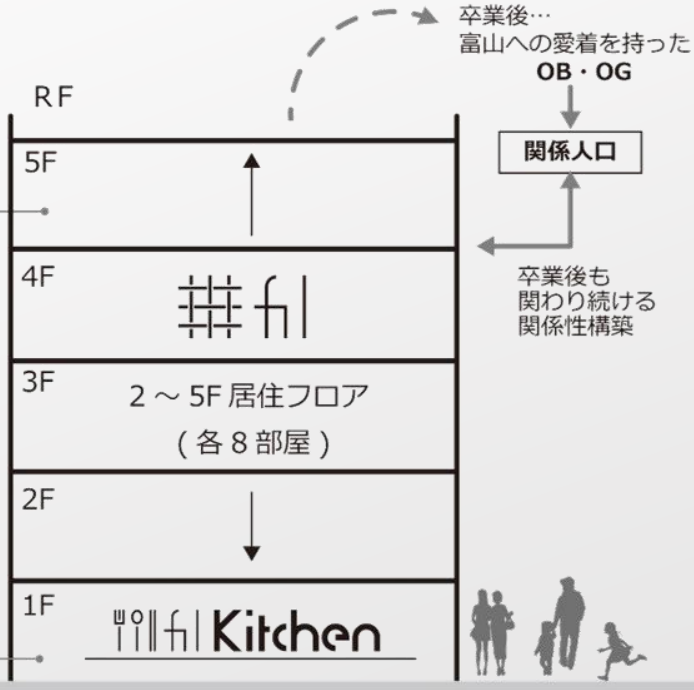
意欲的な学生が入居

・まちなかの活動に参加することが入居条件

▼2-5F（学生シェアハウス）

・新たな住民を迎え入れる学生シェアハウスを整備
・地場の企業と連携した手作りの居室空間を提供
・「富山まちなか暮らし」の体験・体感機会の提供

地域活動

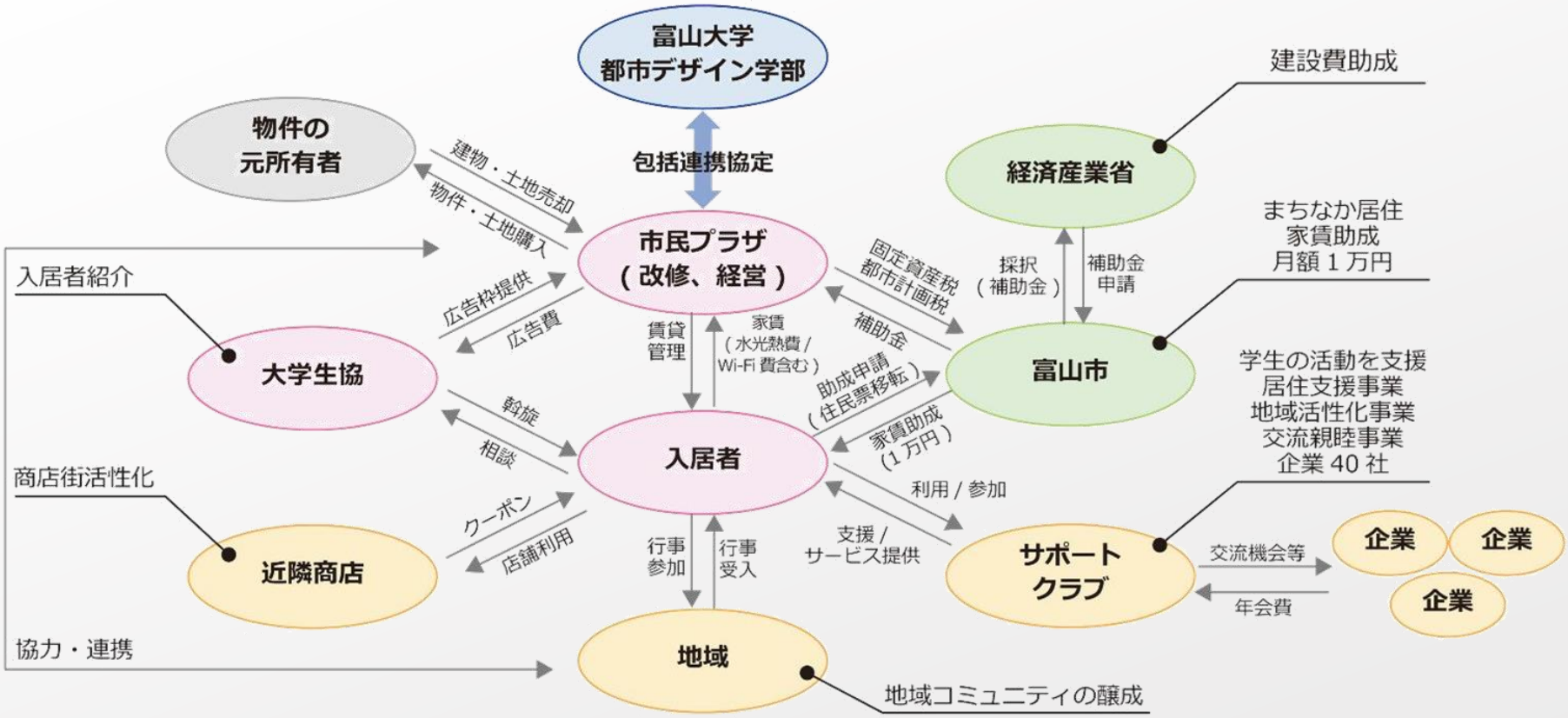


▼グランドレベル（食堂＋ランドリー＋お庭）

・近所にお住まいの方や働いている方、観光の方も自由に利用できる「食堂」＋「ランドリー」＋「お庭」

大学や地元企業等と連携した「街ぐるみ」のプロジェクト推進

～富山市民プラザと富山大学が連携し、学生の斡旋・入居からまちづくりまでをシームレスにつなげる事業スキーム～



市民プラザの役割

- 学生シェアハウス等の一体整備
- 多様な主体と連携した活動や交流機会を創出
- 富山市と連携した国庫補助申請

富山大学都市デザイン学部の役割

- 学生へのシェアハウス入居の意義やまちなか居住の理解促進、入居斡旋、まちづくり活動への参画をシームレスに展開

まちなかでの暮らしや活動を後押しするサポートクラブを創設

～意欲ある学生の活動を支援し、富山愛のある次世代を育成することで、富山を活性化させる～

・企業のプロジェクトへ参加
・コミュニケーションの機会
・企業サービス等のモニタリング機会

入居者

1社10万円の
資金提供

サービス提供

地元企業約40社

まちなかの活動に（学生の「したい」を実現）

まちなかを舞台にした学園祭

地域のマーケットに出店

まちゆく人との体験型WS企画

空店舗を活用した「怠惰な学生展」

まちなかの暮らしを豊かに

スポーツクラブが無料

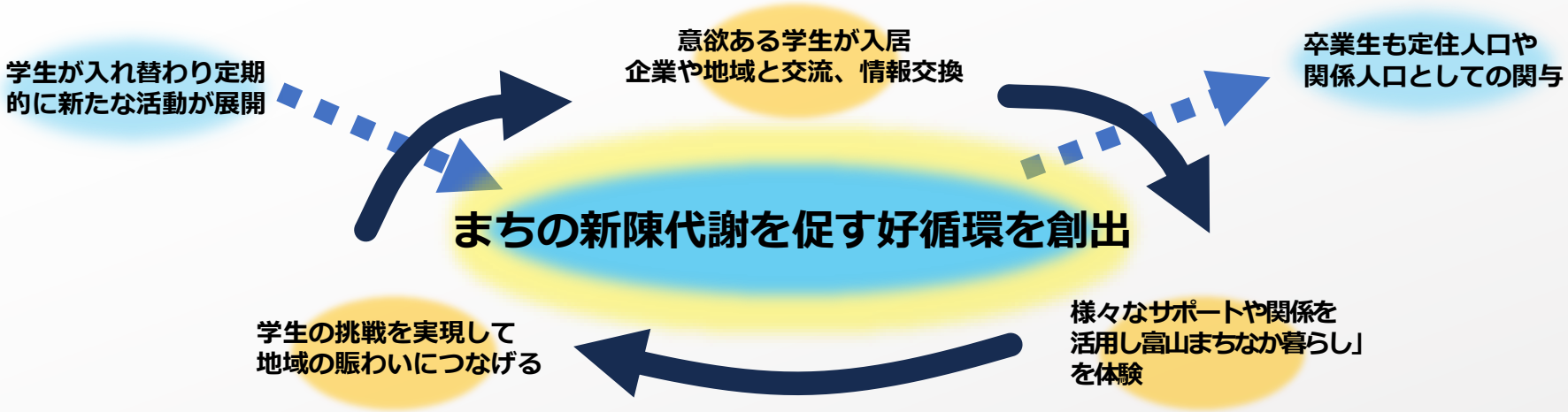
まちの映画館が無料

市内軌道線学割定期の半額補助

and more!!

シェアサイクル基本使用料無料

「fil」を核に学生とまちがつながり、持続的にまちをアップデート



活動の成果

	2022年度	2023年度	2024年4月
入居者数（最大32名）	5名（入居開始12月）	17名	31名
活動交流機会	10件（活動期間4カ月）	23件	31件
県外学生の県内就職	-（対象者なし）	-（対象者なし）	1名（対象者1名）

2025年4月
2名県内就職
(県内出身学生)

第2回
地域価値共創シンポジウム

～不動産を活用して地域の新たな価値を創造する活動を応援します～

商店街における課題解決について

中小企業庁経営支援部商業課　課長補佐
吉野 賢一

経済産業省

商店街における課題解決について

令和７年６月

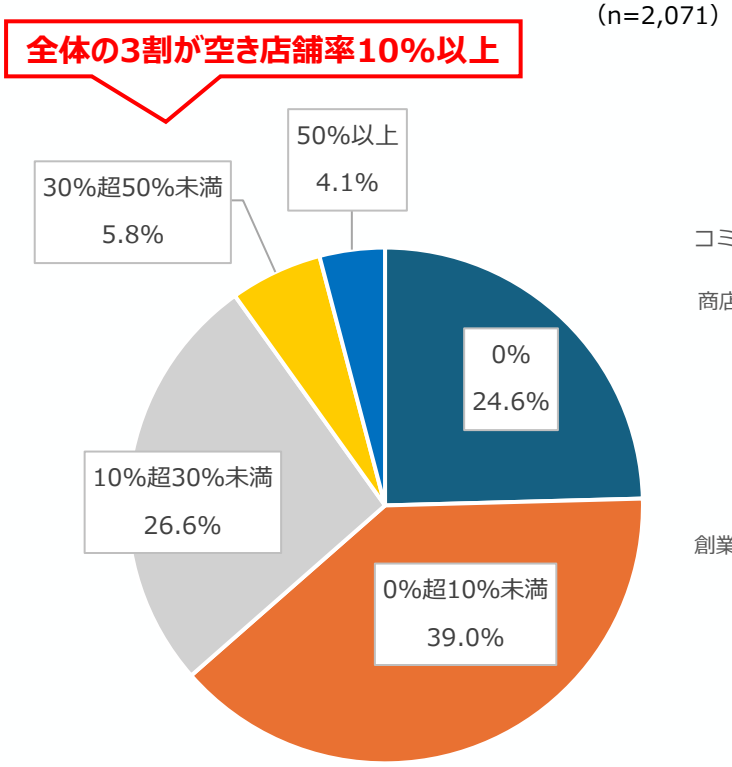
中小企業庁

商店街の空き店舗の状況

- **商店街の空き店舗率は約11%**。心理学的に「廃れている」と感じる境界と言われる**「空き店舗率10%」を超える商店街は、全体の35%**に達している。
- **空き店舗の発生に対する取組**について、**約40%の商店街が「特に関与していない」**と回答。

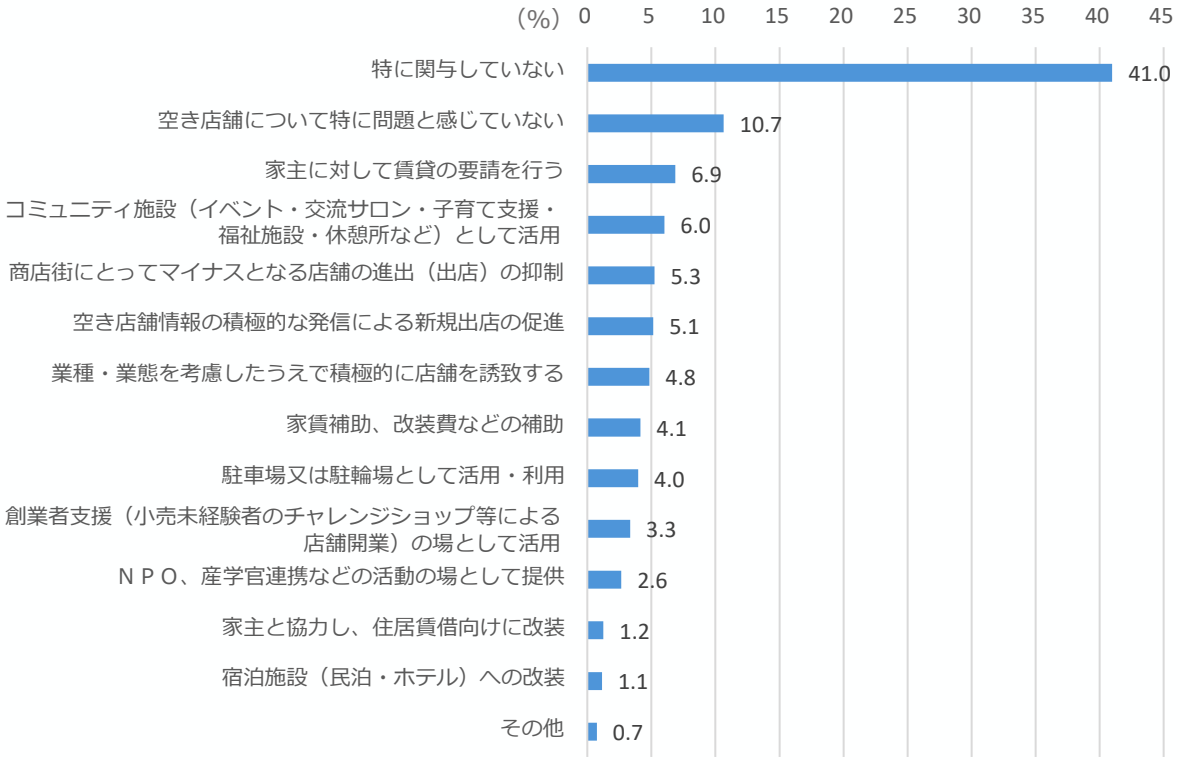
【空き店舗率ごとの商店街数の分布】

（n=2,071）



【空き店舗の発生に対する取組】

（n=2,723［複数回答］）



（出典）令和６年度商店街実態調査（中小企業庁）　※集計中のため今後データが変動する可能性あり

令和７年度 商店街等活性化支援事業（中小機構事業）

- **中心市街地または商店街を中心としたエリアの発展と地域経済の活性化を図ることを目的**に「まちづくりオンライン相談」「巡回型支援」「パッケージ型支援」「中小企業アドバイザー派遣事業」を実施。
- まちづくり分野の経験豊富な専門家を派遣し、**「地域のビジョン策定」「事業推進体制の構築」「持続可能な事業の推進」**に軸を置き、**エリアの活性化を推進する中心市街地活性化協議会や商店街振興組合、まちづくり会社などの地域組織に対して伴走支援**を行う。

〈中心市街地・商店街等診断・サポート事業〉

まちづくりオンライン相談支援

～気軽な課題解決に加え、相談内容に応じて適切な事業へ繋げる～

支援期間
最大３回/年間　2時間/回

支援体制
専門家１名／回

※オンライン相談支援を実施している方が対象

巡回型支援

専門家ヒアリングを通じた**エリア課題整理**、課題に対して参考となる**事例提供**等を通じて**検討事項への助言**を行う。

支援回数
1地域最大3回／年間
（対面・オンライン）

支援体制
専門家1名／回

【公募】パッケージ型支援

現地踏査、関係者へのヒアリング、各種調査等により現状把握を行い、**複数の専門家の知見に基づく助言やセミナー等に開催による事例提供**を行う。

支援期間
約1年間
（対面・オンライン）

支援体制
複数の専門家による
プロジェクトチーム

手厚い支援！

中小企業アドバイザー派遣事業

※対象※
中心市街地活性化協議会または、認定民間中心市街地商業活性化事業者

詳しくはこちら→

中小機構　まちづくり

中心市街地・商店街等診断・サポート事業（空き店舗・空き家）

中小機構が選定した専門家を地域に派遣し、その地域の課題解決やエリア活性化に向けた具体的な取り組みに対して支援を行います。

【山口県周南市】徳山商工会議所 の事例

■課題・目標

- 後継者不足や再開発エリアの集客を中心市街地内に波及できていないなどの理由により空き店舗が増加。
- 空き店舗対策を行うことで、再開発エリアと商店街エリアの回遊性の向上および来客の滞留時間増加を図りたい。
- 新規出店者営業継続をサポートするフォローアップ体制を確立したい。

■支援を踏まえた行動

- 空き店舗対策を軸に据え、次世代リーダー発掘等の課題解消に向けたアドバイスを受けた。
- 空き店舗対策として、賃貸可能物件の掘り起こしや不動産事業者を対象としたヒアリングを重ね、実情把握を行った。

■支援の成果

- 商店街内における活用可能な空き店舗についてテナントミックスへの活用や、事業者向け・創業者向け店舗の把握・整理に繋がった。

利用した支援：パッケージ型支援（令和6年度）※令和7年度も継続利用

- 年間合計10回の現地訪問を含めた専門家の伴走支援
- まちづくり会社や市役所等の関係者の参加

【大阪府泉大津市】北助松商店街振興組合 の事例

■課題・目標

- 周囲に地域住民や出店ニーズがあるものの、地主に賃貸の意思がないことや、飲食業などに理解が得られないことで、空き店舗が増加。
- エリアの活性化のため、空き店舗を保有している地主や大家にアプローチしたい。学生や子育て世代と地域をつなぐ場としたい。

■支援を踏まえた行動

- 空き店舗対策に必要な現状分析方法や、空き店舗所有者へアプローチする際の注意点、空き店舗を貸すためのノウハウ支援を実施。また具体的なマッチングに向けた「貸店舗ツアー」に向けた準備。
- リノベーションにより設けた地域住民が集まれる「コミュニティスペース」の利活用に向け、他地域の活用事例等の紹介を受けた。

■支援の成果

- 専門家のアドバイスを受け、商店街内の空き店舗情報の整理を行って、空き店舗見学ツアーを実施した。
- 「コミュニティスペース」運営に向けた助言をもとに組合での運営に繋がった。

利用した支援：巡回型支援（令和6年度）

- 年間合計3回の現地訪問を通じた専門家のアドバイス
- 商工会議所や市役所、大学教員といった関係者の参加

空き店舗活用事例（そうかリノベーションまちづくり：埼玉県草加市）

- 草加市では、**平成27年からエリア価値向上に向けた取組みとして「リノベーションまちづくり」を民間主導・公民連携の体制で推進**。
- 空き家や空き店舗などの**地域資源を活用して**、まちの魅力となる**新たなビジネスコンテンツを創出**し、**地域課題の解決や市内全域の活性化を目指す**。
- 本取組みにより、これまで**12の新規ビジネスコンテンツが誕生**。

リノベーションまちづくりとは

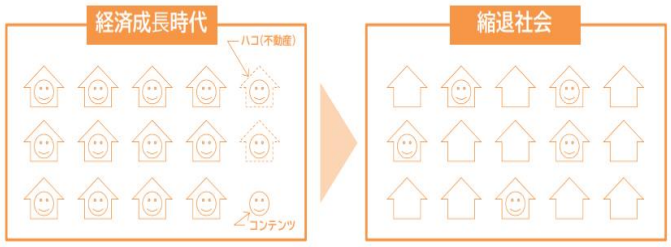
➢ リノベーションまちづくりとは

活力を失いつつある地域の再生のため、「現代版家守」と呼ばれる民間自立型まちづくり会社が遊休不動産のリノベーションを通じてまちを再生し、都市型産業の集積を図ることで、**雇用の創出、コミュニティの活性化などにつなげるまちづくり**のことです。

➢ そうかリノベーションまちづくりのきっかけ（成長社会から縮退社会へ）

・ 人口が増加し、産業の発展によって経済が成長をしていた右肩上がりの時代には、まちにあふれるコンテンツを受け止めるために多くのハコが必要でした。しかし、少子高齢化による人口構成の変化や人口減少が続く縮退社会である現在においては、まちの中において商業機能の衰退による空き店舗やまちの中の空き家などの空間資源が増加し、これまでよりも**安価に活用することが可能**になってきました。

・ 空間資源としては空き家や空き店舗などの民間不動産だけでなく、まちの最大の不動産所有者でもあり、厳しい財政状況にさらされている行政が所有する公共不動産についても、同様のことが言えます。



（出典）草加市HP「そうかリノベーションまちづくりとは」

リノベーション事例

野菜とお酒のバル　スバル

- 18年間閉店したままだった旧寿司店。物件オーナーが2、3階に住みながら店舗を経営していた。
- 閉店後もオーナー居住中のため、1階部分を賃貸物件として流通させることはなかったが、リノベーションまちづくりでまちの価値となる場所になればと草加市へ物件提供。
- 寿司店のカウンターを活かした造りの店内で地元の野菜をメインとして提供するバルへリニューアル。

https://kuracafe.com/wp-content/uploads/2018/07/renovation2013-2016.pdf

まちづくりの推進につながる総務省の施策パッケージについて

総務省 地域力創造グループ地域政策課
理事官　前田 茂人

くらしの中に
総務省

まちづくりの推進につながる
総務省の施策パッケージについて

令和７年６月
総務省　地域力創造グループ

まちづくりの推進に取り組む関係者の皆様へ　～総務省の施策の御案内～

まちづくりの推進に取り組む際は、地方自治体と連携した総務省の施策の活用についても検討いただければと存じます。

①　ローカル10,000プロジェクト（P2～4）

（地方自治体が起業・新規事業の初期投資を補助する場合の経費を支援）

こんな方にオススメ ▶

- **起業・新規事業創出のための施設整備をしたいが、国の補助金等の対象にならない、地方負担を軽減したい又は採択に至らなかった事業者・団体・地方自治体**

②　ローカルスタートアップ支援制度（P5）

（地方自治体が起業・新規事業の伴走型支援を中間支援組織等に委託する場合や、ビジネスモデル調査分析のための実証事業等を行う場合の経費を支援）

こんな方にオススメ ▶

- **起業・新規事業創出の支援を行いたいが、国の補助金等の対象にならない又は採択に至らなかった事業者・団体・地方自治体**
- **地方自治体と連携して起業・新規事業を行いたい事業者・団体**

③　二地域居住・関係人口に係る特別交付税措置（P6）

地方自治体が二地域居住・関係人口施策を実施する際の経費を支援します。

こんな方にオススメ ▶

- **二地域居住や関係人口の取組を実施したい地方自治体**

④　地域活性化起業人（P7～12）

（地方自治体が企業等の人材を受け入れて地域活性化（まちづくり等）に取り組む場合の経費を支援）

こんな方にオススメ ▶

- **専門人材のアドバイスを受けながら、まちづくりを行いたい地方自治体・事業者・団体**
- **地方自治体と連携してまちづくりに取り組みたい三大都市圏に本社機能を有する事業者・団体**

⑤　地域おこし協力隊（P13～14）

（地方自治体が都市地域から条件不利地域に住民票を異動した者と協働で地域活性化（まちづくり等）に取り組む場合の経費を支援）

こんな方にオススメ ▶

- **まちづくりの担い手のなる人材が欲しい地方自治体・事業者・団体**

※　詳細の問い合わせは、P16の担当者宛にお願いいたします。

ローカル10,000プロジェクト（国庫補助事業）

R7当初予算額：地域経済循環創造事業交付金　6.2億円
R6補正予算額：地域経済循環創造事業交付金 等　21.1億円
R6当初予算額：地域経済循環創造事業交付金 6.0億円の内数

産官学金労言の連携により、地域の資源と資金を活用した地域密着型事業の創業・第二創業・新規事業立ち上げを支援

❶地域密着型（地域資源の活用）　❷地域課題への対応（公共的な課題の解決）

❸地域金融機関等による融資、地域活性化ﾌｧﾝﾄﾞによる出資、民間ｸﾗｳﾄﾞﾌｧﾝﾃﾞｨﾝｸﾞ　❹新規性（新規事業）　❺モデル性

の要件について、有識者（総務省）の審査を経て該当すると認められた事業が対象

※事業は年度内完了が原則

事業スキーム

民間事業者等の初期投資費用
（施設整備・改修費、機械装置費、備品費等）

公費による交付額
国費　地方費

地域金融機関等による融資(原則・無担保融資※)、地域活性化ﾌｧﾝﾄﾞによる出資、民間ｸﾗｳﾄﾞﾌｧﾝﾃﾞｨﾝｸﾞ、ふるさと融資を活用する場合の地方公共団体による融資
※交付金事業により取得する財産には担保設定可能

自己資金等

▲ 国の財政支援等

½ 国費	¼ 特別交付税
	¼ 実質的な地方負担

※特別交付税の仕組みについては26ページを参照

【補助上限額】

融資／公費	上限額
2.0～の場合	5,000万円
1.5～2.0の場合	3,500万円
1～1.5の場合	2,500万円

※融資額と同額の範囲内

【補助率】
・原則、自治体負担の1/2
・条件不利地域
　財政力0.25以上　2/3
　財政力0.25未満　3/4
・デジタル技術活用　3/4
・脱炭素　3/4
・女性・若者活躍　3/4

POINT

- **自治体の事業を支援**
- **施設整備・改修費、備品費も対象**
- **補助上限額は最大5,000万円（大規模事業対応可）**
- **全ての産業分野で活用可能**
- **補助率は条件不利地域の場合 2/3～3/4**
- **特別交付税措置（措置率0.5）により実質的な地方負担を大幅に軽減**
- **毎月、交付申請可能**

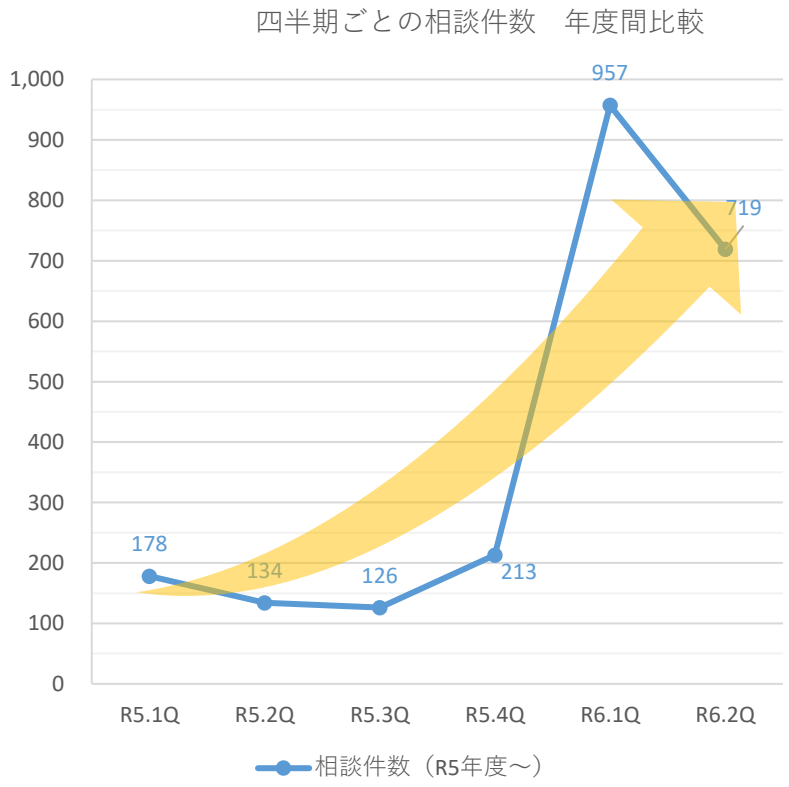
ローカル10,000プロジェクトの予算額の増額について

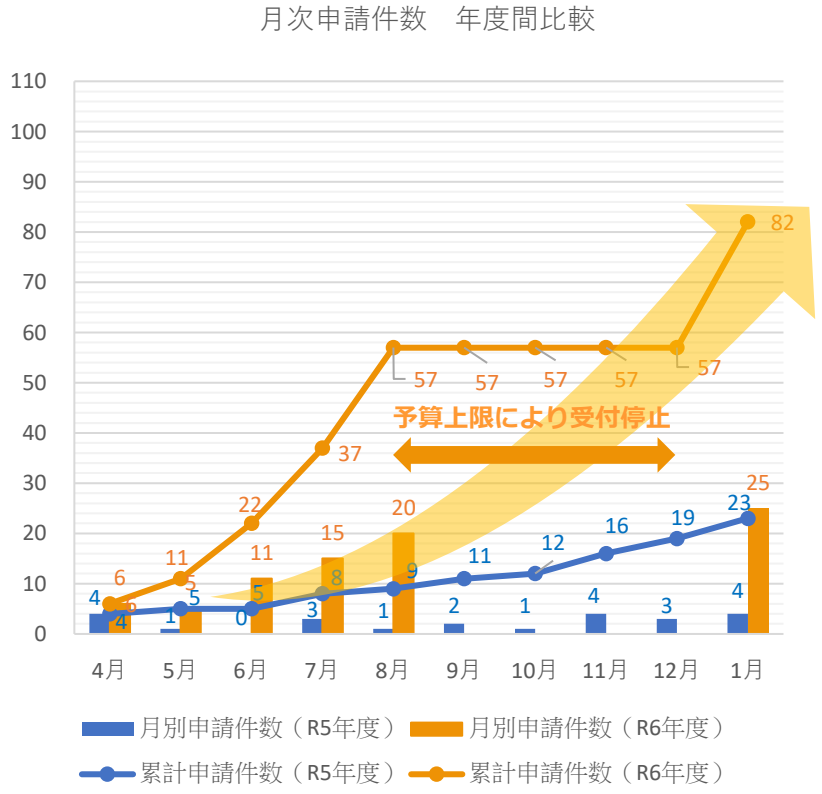
○ スタートアップ育成５か年計画の取組等による新規事業創出への経営者のマインド改善や物価高騰の影響でプロジェクトによる支援ニーズは高まっている

○ このような中、**自治体・金融機関向けの広報からエンドユーザーとなる事業者向けの広報を強化することで大幅に案件の掘り起こしが実現**

○ 相談・申請件数は大幅に増加し、**採択件数が増加**（R5年度　23件　⇒　**R6年度　82件**）

○ **相談・申請件数を踏まえ、地域課題の解決につながる新規事業の事業化を加速させるため、予算額を増額**
（R6当初6.0億　⇒　**R6補正21.1億＋R7当初6.2億**）





ローカル10,000プロジェクト 長野県小諸市
「空きビルを活用した新たな関係人口創出のための官民連携まちづくり拠点整備事業」

令和５年度採択

事業背景

- 交通インフラ（新幹線駅）が整備されなかったことにより、既存店舗の撤退、空き店舗の増加、人口減少などが地域課題になった。
- 昭和40・50年代に流行った区分所有建物で構成された商店街が老朽化し、活用するにも区分所有（権利関係等）であることが原因で、特に規模の大きいビルが活用できず、遊休不動産になっている。
- 人口減少の抑制のための移住促進も行政だけでは効果が薄く、協力事業者や地域の人たちの力が必要になっている。

事業実施者

株式会社スマイル小諸

自治体・金融機関の支援内容

- 公費による交付額： 25,000千円
  国費（地域経済循環創造事業交付金）：12,500千円
  地方費：12,500千円
- 八十二銀行による融資：30,000千円

【初期投資】施設改修費・備品費

取組内容

- ビルを活用し、ゲストハウス、カフェ、チャレンジショップを設置し、移住・創業支援、関係人口を創出するまちなか相談窓口として新たに機能させる。
- カフェでは地元の人気店監修の地域に根ざしたメニューの開発・提供や地元ワイン等を提供することで特産品の魅力を発信する。
- 空きビル（区分所有建物）を購入・修理する事業者と空きビル内で事業を実施する事業者が連携し、地域課題解決（移住促進・創業支援）に向けた事業を行政と連携して運営する。

空きビルの活用

まちなか相談窓口

子育て母親の働く場

地域への貢献

- 中心市街地に多い空きビルを活用することで、類似施設への民間投資が高まり、遊休不動産が解消し、地域が活性化する。
- 実際に移住した者が移住政策に民間の立場で促進することで安心・信頼・つながりが持ちやすい。また、行政の負担が軽減。
- 子育て中の母親や地元高校生など地域内の雇用創出に繋がり、シビックプライドが醸成され、人口流出を防止できる。

ローカルスタートアップ支援制度　［企画・立ち上げ等各段階での財政措置］

「ローカルスタートアップ」とは、**地域の人材・資源・資金を活用した地域課題の解決に資する創業・新規事業**

政策促進のための対策

地域の人材・資源・資金による経済循環（地域経済循環）を促進するため、大幅に拡大していくことが重要と考え、令和5年度から、ローカルスタートアップに関する施策を充実し、「ローカルスタートアップ支援制度」としてパッケージ化

地方自治体が施策を実施するための財政措置を充実

ローカルスタートアップ支援制度

❶ 事業の企画

特別交付税（措置率0.8）

- ・創業支援等事業計画の作成
- ・創業塾、創業セミナー、研修
- ・ビジネスコンテスト
- ・創業コーディネーターの設置

R6 市町村負担:上限100万円
R7 市町村負担:上限500万円
（１事業上限100万円）

❷ 立ち上げ準備

特別交付税（措置率0.8）

- ・地域脱炭素等に係る調査分析
- ・地域資源の調査分析
- ・ビジネスモデル調査分析
- ・法人設立等に係る経費
- ・オフィスの賃貸料、インキュベーション施設

❸ 事業立ち上げ

国庫補助（補助率1/2～3/4）

- ・ローカル10,000プロジェクト（国庫補助事業）を活用した初期投資（施設整備・改修、機械装置、備品等）
  ※モデル性を有するもの

特別交付税（措置率0.5）

- ・ローカル10,000プロジェクト（地方単独事業）を活用した初期投資（施設整備・改修、機械装置、備品等）
  ※モデル性は問わない

❹ フォローアップ

特別交付税（措置率0.5）

- ・フォローアップ、再構築調査

ローカルスタートアップ支援制度を活用するには、「創業支援等事業計画」の策定が必要

- 産業競争力強化法に基づき、市区町村・支援機関（商工会議所、金融機関等）が連携して創業支援　※認定件数1,491市町村（R5.12.25）
- 地域の創意工夫に基づき、相談窓口、創業セミナー、インキュベーション施設、初期投資支援等を実施
- 継続的な個別相談、創業セミナー等（特定創業支援等事業）を受けた創業者には、登録免許税、日本政策金融公庫融資、補助金等の優遇措置

二地域居住・関係人口　～地域の担い手確保、新規ビジネス創出、消費拡大～

○　地方への人の流れを創出・拡大するため、二地域居住（都市部と地方部の２つの拠点で仕事や生活をするライフスタイル）を促進する「二地域居住促進法」が成立（R6.5月）。

○　**自治体の二地域居住・関係人口の取組に係る特別交付税措置を創設**

主な措置内容
措置率　0.5
コーディネーター　専任の場合 500万円/人
兼任の場合 40万円/人

ステップ1

地域や生活情報に関する情報発信

★二地域居住希望者等に対する情報発信に要する経費の財政措置

- **二地域居住相談窓口**の設置、情報発信に要する経費
- **二地域居住相談会、セミナー**等の開催に要する経費

ステップ2

きっかけづくりとなる取組の推進

★二地域居住の体験に要する経費の財政措置

- **二地域居住体験**に要する経費
- **お試し居住施設・コワーキングスペース等の整備**に要する経費

ステップ3

生活環境の確保

★二地域居住者の生活環境の確保に要する経費の財政措置

- **副業・兼業支援、住居支援**等の実施に要する経費
- **コーディネーターの設置、地域住民との交流**等に要する経費

＜事例＞埼玉県横瀬町

官民連携プラットフォームを整備し、地域外の企業や個人を含めて、誰もがプロジェクトを応募でき、横瀬町をフィールドに、町役場と連携をしながら、新しいチャレンジを応援する仕組みを構築。

長野県富士見町

個室型オフィス、コワーキングスペース、会議室、食堂を備えた施設を整備。二地域居住者にとっての仕事場や交流の場、地域住民の方々にとっての相談スペースとなっている。

地域活性化起業人

①企業派遣型（H26～）
②副業型（R6～）／シニア型（R7～）

※H26～R2は「地域おこし企業人」

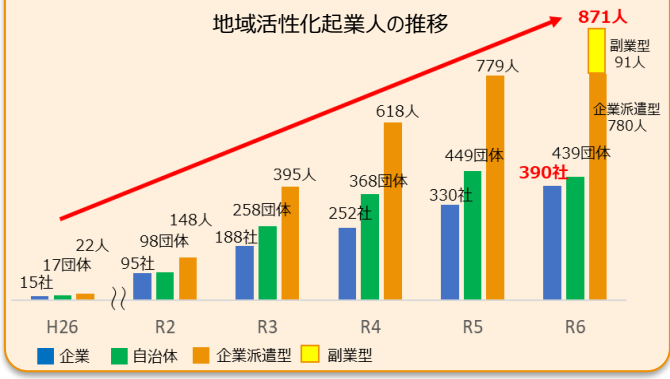
- 地方公共団体が、三大都市圏等に所在する企業等の社員を一定期間受け入れ、そのノウハウや知見を活かしながら地域独自の魅力や価値の向上等につながる業務に従事することで、地域活性化を図る取組に対し特別交付税措置
- 地方公共団体と企業の協定締結に基づく**企業から社員を派遣する方式（企業派遣型）**と、地方公共団体と企業の社員または退職した個人の契約に基づく**副業の方式（副業型／シニア型）**により活用
- **地方公共団体**としては、**民間企業の専門知識・業務経験・人脈・ノウハウを活用し、地域の課題の解決を図る**ことができ、**民間企業**としては、**多彩な経験による人材の育成、企業（または社員）の社会貢献、新しい地域との関係構築、**シニア個人としても退職後の**新たな活躍の場の発見**などのメリットがある

地方公共団体

（対象：1,433市町村）

① 三大都市圏外の市町村
② 三大都市圏内の市町村のうち、条件 不利地域を有する市町村、定住自立圏に取り組む市町村及び人口減少率が高い市町村

※ B 三大都市圏外の政令市、中核市及び県庁所在市に所在する企業の社員等の活用可能団体：上記①②のうち、政令市、中核市及び県庁所在市以外の市町村（1375市町村）（企業が受入団体と同一県内に所在する場合を除く）



協定締結

○任期
6か月～3年

○活動例
・観光振興
・自治体・地域社会DX
・地域産品の開発　等

民間企業

A 三大都市圏に所在する企業
B 三大都市圏外の政令市、中核市及び県庁所在市に所在する企業※

【企業派遣型】

○要件
・自治体と**企業**が協定を締結
・受入自治体区域内での勤務日数が**月の半分以上**　など

○特別交付税
① 受入れの期間前に要する経費（上限100万円/団体、措置率0.5）
② 受入れの期間中に要する経費（**上限590万円/人**）※R7年度から引き上げ
③ 発案・提案した事業に要する経費（上限100万円/人、措置率0.5）

【副業型／シニア型（退職した個人）**】**

社員（個人）

○要件
・自治体と**企業に所属する社員または所属していた個人**が契約を締結
・勤務日数・時間 **月4日以上かつ月20時間以上**
・受入自治体における滞在日数は**月１日以上**　など

○特別交付税
① 受入れの期間前に要する経費（上限100万円/団体、措置率0.5）
② 受入れの期間中に要する経費（**報償費等 上限100万円/人＋旅費 上限100万円/人（合計の上限200万円/人）**）
③ 発案・提案した事業に要する経費（上限100万円/人、措置率0.5）

地域活性化シニア起業人の創設等　（R7.4～）

- 都市部の企業で活躍した、主にシニア層を対象とする**「地域活性化シニア起業人」**をR7.4から創設
- また、**三大都市圏外の政令市・中核市・県庁所在市**に所在する企業の社員等も（受入自治体と派遣元企業が同一道県内に所在しない場合に限る）も対象に追加

地方自治体

（対象：1,433市町村）

① 三大都市圏外の市町村
② 三大都市圏内の市町村のうち、条件不利地域を有する市町村、定住自立圏に取り組む市町村及び人口減少率が高い市町村

（対象：1,375市町村）

上記①②の市町村のうち、
政令市、中核市及び県庁所在市
以外の市町村

（※企業が受入団体と同一県内に所在する場合を除く）

協定または契約締結

三大都市圏に所在する企業

（従来制度）

○特別交付税
① 企業派遣型　（上限590万円/人　等）
② 副業型　（上限200万円/人　等）

退職

契約締結

地域活性化シニア起業人

○要件
・自治体と企業を退職した**個人**が契約を締結
・勤務日数・時間 **月4日以上かつ月20時間以上**（リモート可）
・受入自治体における現地滞在日数は**月１日以上**

○特別交付税：副業型と同様

退職

協定または契約締結

三大都市圏外の政令市、中核市及び県庁所在市の企業

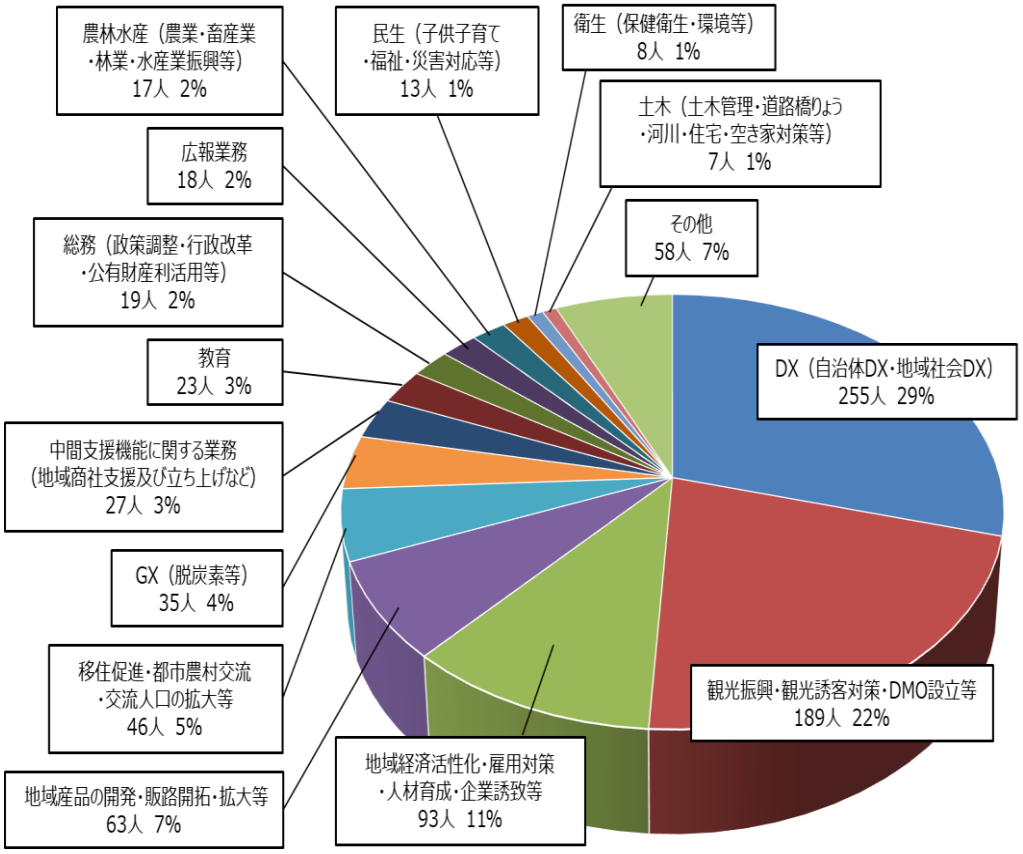
○要件
・企業が所在する同一道県内以外の市町村と協定締結または契約締結が可能

○その他の要件・特別交付税：現行制度と同様
① 企業派遣型　（上限590万円/人　等）
② 副業型　（上限200万円/人　等）

（対象拡大）

地域活性化起業人の実績（令和６年度）

地域活性化起業人のカテゴリー別



※企業派遣型は、①DX（238人 30%）②観光（170人 22%）③地域経済活性化（78人 10%）
副業型は、①観光（19人 ）②DX（17人 19%）③地域経済活性化（15人 17%）の順に活用

活用企業例

○ **企業派遣型**の活用企業例

企業名	人数
株式会社JTB	40
合同会社DMM.com	24
ソフトバンク株式会社	22
AKKODiSコンサルティング株式会社	21
富士通Japan株式会社	17
日本航空株式会社	15
株式会社ABC Cooking Studio	13
株式会社フォーバル	13
株式会社ぐるなび	12
デロイトトーマツファイナンシャルアドバイザリー合同会社	12
合同会社EXNOA	11
一般社団法人おかえり集学校	10
西日本電信電話株式会社	10
ANAあきんど株式会社	9
株式会社イーベース・ソリューションズ	9
クラブツーリズム株式会社	8
サントリーホールディングス株式会社	8
西日本旅客鉄道株式会社	8

○ **副業型**を活用する社員が所属する企業例

企業名	人数
デロイトトーマツファイナンシャルアドバイザリー合同会社	5
一般社団法人地域人財基盤	2
株式会社シグマクシス	2
株式会社Specialist Entertainment	2
株式会社ニコン日総プライム	2
CrossoverGroup株式会社	2
K＆ESG株式会社	2
全日本空輸株式会社	2

※派遣人数の多い順に抜粋（企業派遣型・副業型それぞれ人数の多い順に抜粋）

株式会社オリエンタルコンサルタンツ　江川 等章　×　新潟県　加茂市

地域活性化起業人　基本情報

【年　齢】　47歳

【活動時期】　令和5年5月から

【入社年度】　平成23年入社
勤務年数12年（令和5年10月時点）

【派遣元企業での業務や培ったノウハウ等】
・基礎自治体ファシリティの利活用推進
・官民連携（PPP）を活用した自治体運営
・持続可能なまちづくり
・データを活用した政策推進（EBPMやKPI設定）
・建設コンサルタントとしての自治体問題解決提案

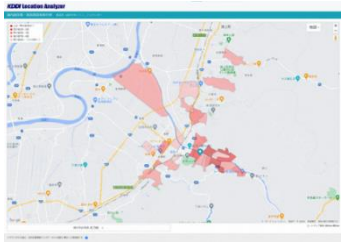
取組内容･成果

●社会価値を創造する担い手として

社会価値創造推進員として、加茂市総合計画で掲げた「笑顔あふれるまち」の実現に向けて、これまで培ってきた官民連携やデータ活用のノウハウを用いた計画づくり等、持続可能なまちづくりや効率的・効果的な地域活性化に取り組んでいます。

●位置情報データを活用した公共施設の適正化

GPSデータを含む定量情報の活用により、市内の公共施設の利用状況について分析を行い、利用者属性を踏まえた利活用の推進や、重複する機能やサービス供給量等、LCCを適正するためのアクションプランのエビデンスづくりに取り組んでいます。



●新たな魅力の創出に向けた市民ニーズの把握

市民や各種ステークホルダーとのワークショップ及びアンケート調査等を通して、定性情報の把握に取り組んでいます。
こうして得られた市民ニーズに応えるためのサービスや機能を提供する仕組みづくりに取り組んでいます。

連絡先

【メディア等の取材連絡先】
加茂市総務課政策推進室政策推進係
（メールアドレス）ppo@city.kamo.niigata.jp
（電話番号）0256-52-0080　内線353
【派遣元企業の担当者連絡先】
（メールアドレス）　eigyo-ni@oriconsul.com　（電話番号）　025-244-7881
（派遣元企業HP）　https://www.oriconsul.com/

JECT ONE 株式会社ジェクトワン　熊谷 浩太 × 新潟県　三条市

地域活性化起業人　基本情報

【年　齢】　37歳

【活動時期】　Ｒ４.５～

【入社年度】　Ｒ２年入社
勤務年数４年（Ｒ５.４.１時点）

【派遣元企業での業務や培ったノウハウ等】
・入社後は企画開発の責任者として、開発案件を手掛け、2022年度グッドデザイン賞を会社初受賞
・空き家解決事業「アキサポ」の責任者を兼務し、空き家活用事業を推進
・空き店舗をシェアキッチンにしたプロジェクトでは、クラウドファンディングにて資金調達を実施し、900%達成

取組内容･成果

●空き家の相談が激増

空き家相談窓口を設置し、啓発ポスターやチラシを配布したほか、これまで計9回のセミナー・無料相談会の開催（延べ400人参加）等により、空き家の相談が500件以上寄せられている。

●空き家バンクリニューアル＆登録数を５倍に

空き家バンクのWEBページのデザインから機能まで様々な見直しを行い、より利用しやすいサイトを構築したほか、登録物件の掘り起こしを行い、登録数が就任前の20件から100件以上に増加した。

●（一社）燕三条空き家活用プロジェクトを設立し、2023年度グッドデザイン賞受賞

団体の取組として、商店街の空き家を活用し、シェアテナント＋お試し移住の宿＋移住者住宅を組み合わせた複合交流拠点「三-Me.」をオープンし、2023年度グッドデザイン賞を受賞

連絡先

【メディア等の取材連絡先】三条市環境課
（メールアドレス）kankyo@city.sanjo.niigata.jp（電話番号）0256-34-5435
【活動の様子を発信しているSNS・ブログなど】
（Twitter）https://twitter.com/atelierKOH
（Instagram）https://t.co/32nHeTzVO8
【派遣元企業の担当者連絡先】株式会社ジェクトワン人事総務部
（メールアドレス）jinjisomu@jectone.co.jp　（電話番号）03-6427-9834

NEC 日本電気株式会社　園 博一 × 三重県　伊勢市

地域活性化起業人　基本情報

【年　齢】　５５歳
【活動時期】　Ｒ５．７～Ｒ６．３

【入社年度】　Ｈ２年入社
勤務年数２９年（Ｒ５．１０．２０時点）

【派遣元企業での業務や培ったノウハウ等】
◆DX関連サポート
・RFID、無線センシングのSL提案、セールスサポートおよび新規ビジネス創出
◆６次産業化プロデューサ
・職の生産情報活用による付加価値化/プランディング
◆コンサルティング
・自治体向け事業推進アドバイス
・中小企業向け生産管理/品質管理等コンサルティング

取組内容･成果

●スマートシティ実現に向けた各種提案･支援

スマートシティ実現に向けた各種実証事業案の提案
・観光系（車椅子無人貸出しシステム）
・農業／福祉系　（情報のデジタル化）
・農業系（情報活用による付加価値化）

●スマートシティ推進構想の策定支援

スマートシティ推進構想策定のための各種支援
・構想策定委員会実施
・アンケート内容提案
・ワークショップ実施支援

●地域住民／事業者との関係づくり

飲食店を中心に地域事業者との関係づくりを実施
　活性化、ＩＴ化およびDXに結び付けるべく３０軒の事業者を訪問し、伊勢市内での事業に関する情報／課題をヒアリング

連絡先

【メディア等の取材連絡先】
（メールアドレス）hirokazu-sono@nec.com　（電話番号）080-8821-6640

【活動の様子を発信しているSNS・ブログなど】

地域おこし協力隊について

● 都市地域から過疎地域等の条件不利地域に住民票を異動し、生活の拠点を移した者を、地方公共団体が「地域おこし協力隊員」として委嘱。隊員は、一定期間、地域に居住して、地域ブランドや地場産品の開発・販売・ＰＲ等の地域おこしの支援や、農林水産業への従事、住民の生活支援などの 「地域協力活動」を行いながら、その地域への定住・定着を図る取組。

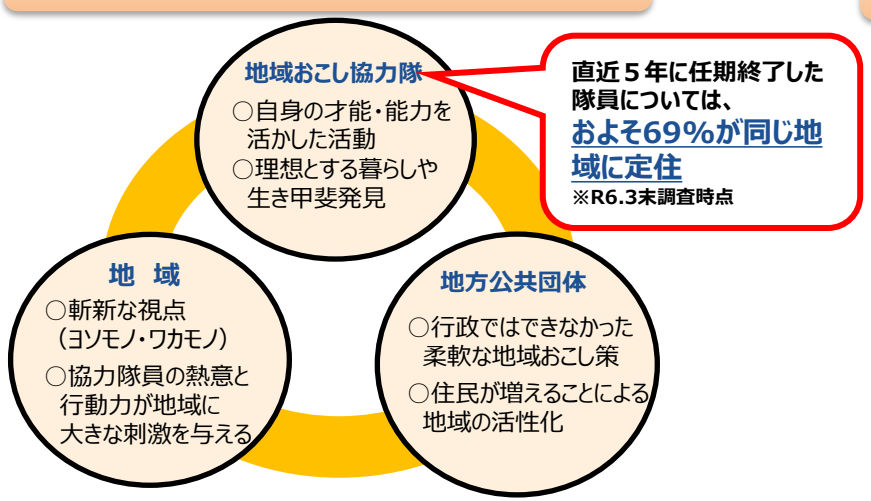
○**実施主体：**地方公共団体　　○**活動期間：**<u>**概ね1年以上3年以下**</u>

○**地方財政措置：**＜特別交付税措置：R7＞

- <u>**地域おこし協力隊員の募集等に要する経費：350万円／団体を上限**</u>
- 「おためし地域おこし協力隊」に要する経費：100万円／団体を上限
- 「地域おこし協力隊インターン」に要する経費：団体のプログラム作成等に要する経費について100万円／団体を上限　等
- <u>**地域おこし協力隊員の活動に要する経費：550万円／人を上限**</u>(<u>**報償費等：350万円**</u>、その他活動経費：200万円)
- 地域おこし協力隊員の日々のサポートに要する経費：200万円／団体を上限
- 地域おこし協力隊員等の起業に要する経費：任期2年目から任期終了翌年の起業する者１人あたり100万円上限
- 任期終了後の隊員が定住するための空き家の改修に要する経費：措置率0.5
- JETプログラム参加者等の外国人の地域おこし協力隊への関心喚起及びマッチング支援に要する経費（200万円／団体を上限）
- 外国人の隊員へのサポートに要する経費（100万円／団体を上限）

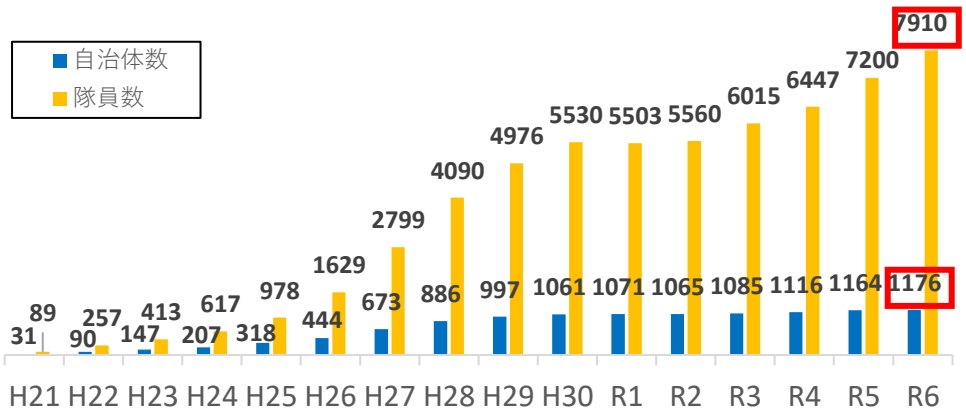
<u>**※このほかＪＥＴプログラム終了者が、プログラム終了後も同一地域で地域おこし協力隊になれるよう、地域要件を緩和（R7～）**</u>

地域おこし協力隊導入の効果
～地域おこし協力隊・地域・地方公共団体の「三方よし」の取組～



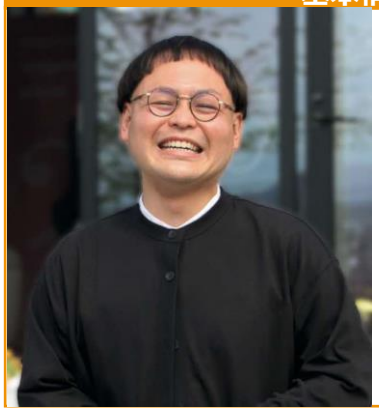
隊員数、取組自治体数の推移

⇒ <u>令和８年度に10,000人を目標</u>



熊本県益城町　吉海 雄大

基本情報



【年　齢】
31歳
【出身地】
熊本県芦北町
【転出元】
熊本県熊本市
【前　職】
熊本大学 特定事業研究員
【活動時期】
R4.4～R7.3

協力隊に応募したきっかけ

熊本地震が発災した2016年から現在に至るまでに、地元大学の研究員として復興の現場で活動をしてきました。その活動も日常的な住民の方とのコミュニケーションから復興事業へのお手伝いなど多岐にわたってきました。足繁く益城町に通うなかで、インフラ復旧と住まいの再建が復興のゴールになっているのではないかと課題が芽生え、大文字の復興ではない、復興(地域づくり）の在り方を提示する必要があるのではないかと考えました。地域おこし協力隊として、この先10年の暮らしのイメージを地域と一緒に模索しながら、培った経験を地域により還元できる手段として、地域おこし協力隊に応募しました。

今後の抱負・任期後の目標

大文字の復興ではなく、地域に根ざした復興(地域づくり)を目指したいと考えています。そのために、断片的になりがちなハード事業とソフト事業の両方に関わりを持ちながら、軸の通ったまちづくり活動の実践を続けていきたいと考えています。地域と協働した活動の結果、町内の暮らしに少しでも貢献できたらと思います。
地域おこし協力隊としての活動の傍ら、益城町で建築デザインの事務所も開設しました。任期後も継続して公共事業へのデザイン・発注協力、地域まちづくりへの伴走支援を行いながら、民間事業者としても積極的な活動を目指しています。半民半官としての動きを維持しながら、町内外、県外にも活動を徐々に広げたいと思います。

活動内容

●公共空間活用プロジェクト

熊本地震後に整備された公共空間を地域の方に愛してもらえるように誕生(竣工)をお祝いしたり、日常の延長につながるイベントを実施したり、地域と協働した活動を行っています。その一部は、熊本地震からの記憶の継承としても位置づけられています。

△木山橋開通記念イベント

△熊本地震4.14のつどい

●公共事業デザインプロジェクト

公共性の高い事業は関係者も多く、未来形を想像するのが困難です。関係の目線を共有するために、与件をヒアリングし、未来のイメージを描き、事業を整える取組みを行っています。イメージはあくまでたたき台で、未来のために訂正を繰り返します。

△K地区施設周辺整備PJ

△T地区広場整備PJ

●まちづくりスクールプロジェクト

まちづくり活動は個人の想いの強さから始まります。一方で、多くの知恵や協力のうえで成り立つとも考えています。企画立案の視野を広げ、実践の質を高めるプログラムの開発を行っています。23年度初開講なので結果は未だですが、持続的な活動を目指しています。

スクール受講のポイント
1）まちづくりへの想いを持った仲間に出会える
2）まちづくりの最前線に関わる講師と学びを高めることができる
3）企画立案の視野を広げ、実践の質を高める技術が身につく
4）提案で終わるだけでなく、実施まで目指す
5）協力隊が伴走支援を行う

連絡先

【メディア等の取材連絡先】
（メールアドレス（個人））yoshiikai.yuta@gmail.com
（電話番号（職場[復興まちづくりセンターにじいろ]））096-284-1711
※普段は復興まちづくりセンターにじいろを拠点にしています。
【活動の様子を発信しているSNS・ブログなど】
（協力隊Instagram）右図QRコード
（協力隊FB）https://www.facebook.com/profile.php?id=10008249307975

MASHIKI_KYORYOKUTAI

（参考）地方交付税の活用

地方交付税とは

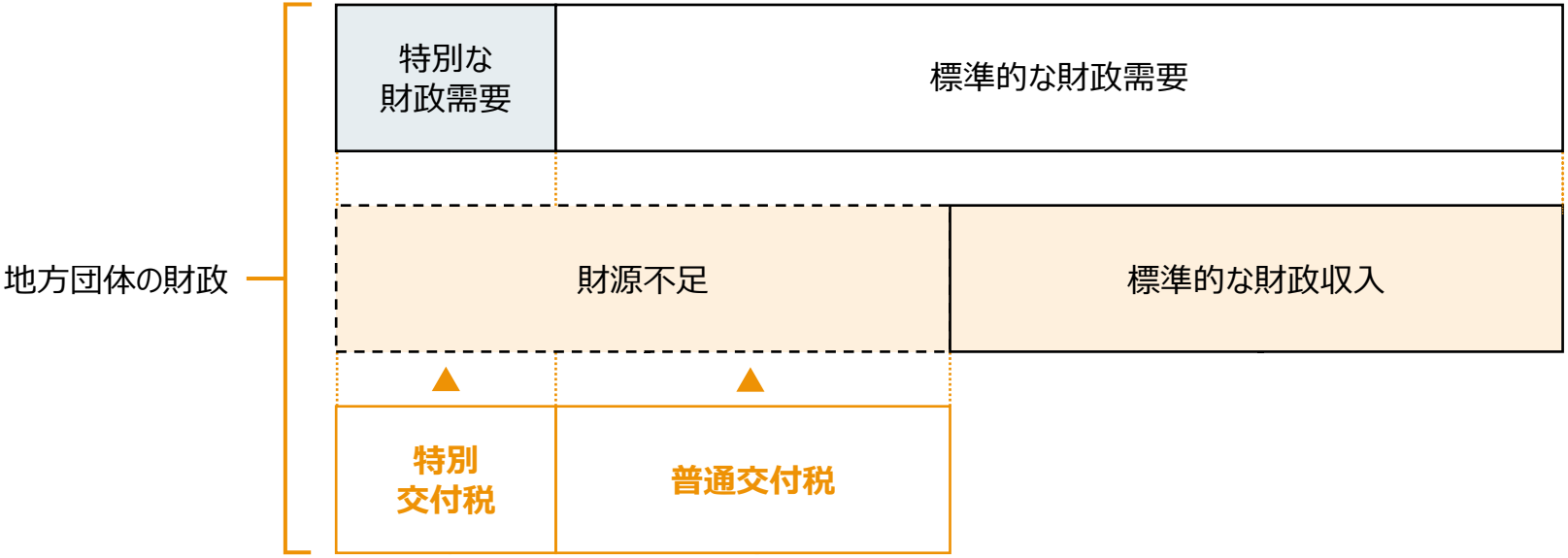
地方団体間における財政力の格差を解消するため、地方交付税の適正な配分を通じて地方団体間相互間の過不足を調整、均てん化

普通交付税＝財源不足団体に対し交付（R5：17兆2,594億円）

特別交付税＝普通交付税で補足されない特別の財政需要に対し交付（R５：1兆1,017億円）

（例）地域医療（公立病院等）、地域交通（地方バス･離島航路等）、文化財保存、消防救急関係等

※特別交付税の措置率0.5（0.8）と記載されている場合、地方自治体への特別交付税の算定において、対象事業費の5割（８割）を算定



地域力創造グループ施策担当者一覧・URL

施　策　名	担当課室	担当者	電話番号
ローカル10,000プロジェクト https://www.soumu.go.jp/main_sosiki/jichi_gyousei/c-gyousei/local10000_project.html ローカルスタートアップ支援制度 https://www.soumu.go.jp/main_sosiki/jichi_gyousei/c-gyousei/localstartup.html	地域政策課	伊藤、有馬、長谷川	03-5253-5523
二地域居住・関係人口に係る特別交付税措置	地域自立応援課	森本、大城	03-5253-5391
地域活性化起業人 https://www.soumu.go.jp/main_sosiki/jichi_gyousei/c-gyousei/bunken_kaikaku/02gyosei08_03100070.html	地域自立応援課	仁木・大城・谷地・高橋	03-5253-5392
地域おこし協力隊 https://www.soumu.go.jp/main_sosiki/jichi_gyousei/c-gyousei/02gyosei08_03000066.html	地域自立応援課	久芝、森本、白上、 豊増、藤咲	03-5253-5391

総務省
Ministry of Internal Affairs and Communications

座談会

モデレーター

横浜市立大学 国際教養学部教授　齊藤 広子 様

パネリスト

一般社団法人全国古家再生推進協議会　大熊 重之 様

株式会社巻組　渡邊 享子 様

株式会社ARCH　橋本 千嘉子 様

齊藤 広子　Hiroko SAITO　2025年6月現在

横浜市立大学　国際教養学部教授　/大学院都市社会文化研究科

大阪生まれ。筑波大学第三学群社会工学類都市計画専攻卒業。

不動産会社勤務を経て、大阪市立大学大学院生活科学研究科修了。

英国ケンブリッジ大学土地経済学部客員研究員、明海大学不動産学部教授を経て、2015年より現職。放送大学客員教授(暮らしに活かす不動産学)

社会資本審議会住宅宅地分科会会長等歴任、住宅履歴情報蓄積・活用推進協議会会長等を務める。博士(学術)・博士(工学)・博士(不動産学)。

≪著書≫

「建築のための不動産学」「暮らしに活かす不動産学」「住環境マネジメント：住宅地の価値をつくる」「新・マンション管理の実務と法律：高齢化,老朽化,耐震改修,建替えなんて怖くない!」「タワーマンションは大丈夫か？」他多数

《受賞》

日本マンション学会研究奨励賞、都市住宅学会賞　(論文)、日本不動産学会業績賞、都市住宅学会賞　(論文)、日本不動産学会　著作賞、不動産協会　優秀著作奨励賞、日本建築学会賞(論文)、都市住宅学会　著作賞、日本不動産学会業績賞、都市住宅学会　業績賞　、グットデザイン賞等、都市住宅学会論説賞、不動産学会論説賞、都市景観大賞優秀賞等の受賞

齊藤広子の自己紹介

NHK　クローズアップ現代　2023.6

老いる日本の“住まい”　NHK
マンションに迫る2つの“老い”
放送日:2023年10月8日

なんとなく
空き家・・

「NHK地域局発 1ミリ革命 みんなでローカルグッド」　（2023年4月27日放送）

どうする？ 空き家の“ミスマッチ”解消
初回放送日：2023年9月27日

- NHK　東海ど真ん中
- 2024.2.9

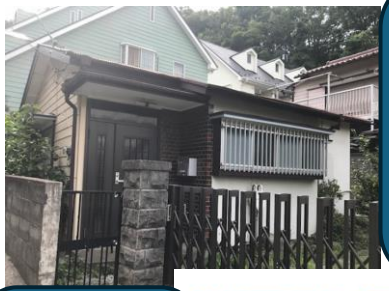
NHK　視点論点
増え続ける空き家 注目の「DIY型賃貸貸借」とは
初回放送日：2024年7月9日
空き家問題が深刻化する中、借り主が自由に空き家をリフォームすることができる「DIY型賃貸貸借」が注目されています。その可能性と課題

テレビ朝日　国土交通省　空き家対策番組
2025.3月23日（日）国土交通省のHpでみれますよ

空き家、不動産に関する研究や実践

産官学連携

空き家になっていた長屋を国際交流シェアハウスに



空き家を地域拠点に

なんとなく空き家を地域拠点に大家さんと一緒に使おう

全く建築の素人文系女子のDIY

人々をつなぐ空き家、地域の問題解決に空き家の活用

発想を転換し、新しい街を

住民自らが地域の問題を予防し、価値を上げていく住宅地づくり

コミュニティ通路
通過交通を
できるだけ排除
人々の縄張り意識
親しい人を見つける

入口のベンチ

ごみ置き場に12カ月を象徴するシンボルツリー

住宅地に車の入る入口●を制限

のぞみ野

総合プロデュース

都市景観賞
グットデザイン賞受賞

敷地と一体になった道☞

道路

行き止まりに見える道

コミュニティハウスにはシアタールーム

産官学連携　多様な専門家連携

え？！道路で遊んでいいのですか？
住宅地が稼ぐのですか？

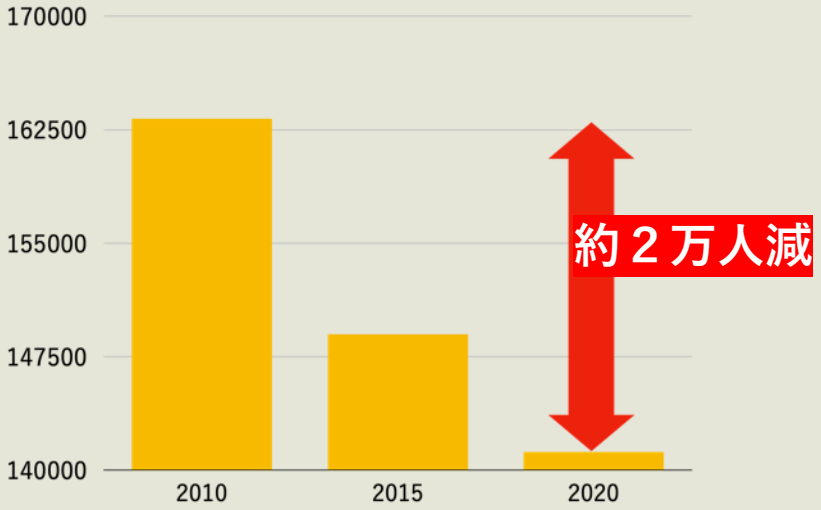
8つの発想を転換し、新しい街を
その根拠はすべて調査・データ分析―当たり前と思っていたことを覆す力

〇道路で遊んではいけない×→車を侵入しにくくし、子供が自然に道で遊び、コミュニティ形成の場に
〇各家は自由に×　→　地区計画、景観協定、景観形成指針でコントロールし、良好な住環境
〇戸建て住宅地には自治会×　→　アメリカから学び　日本版のHOA（管理組合）を設立
〇だれでも自由に使える公民館×→住民だけで使うコミュニティハウスを管理組合が所有
〇戸建て住宅地には管理人・管理会社はいない　×　→　コミュニティマネージャー常駐＋管理会社
〇管理人等がいたら管理費が高くつく×→　管理組合が稼ぐ仕組み　（不動産収入有・・英国から学ぶ）
〇開発事業者は分譲後はさようなら×→住民のマネジメントが自立するまで支援（米国州法から学ぶ）
〇道路には電柱や電線がある×→電線・電柱を地中化し、管理は行政が行う

巻組

東日本大震災復興の経験

- 2011年当時、全壊家屋約22,000戸
- その後、復興予算で7000戸の住宅供給
- 10年間で人口約2万人減
- 2018年住宅土地統計では空き家13,000戸に



石巻市の人口推移
出典：石巻市住民基本台帳

空き家をライフスタイルの温床に

住まいのあり方を
次の世代へ
アップデートする

巻組の事業

資産価値の低い不動産の賃貸運用を通した地方創生

Rooptとは

空き家を活用し、自由なライフスタイルを応援するシェアハウス運用

NEEDS

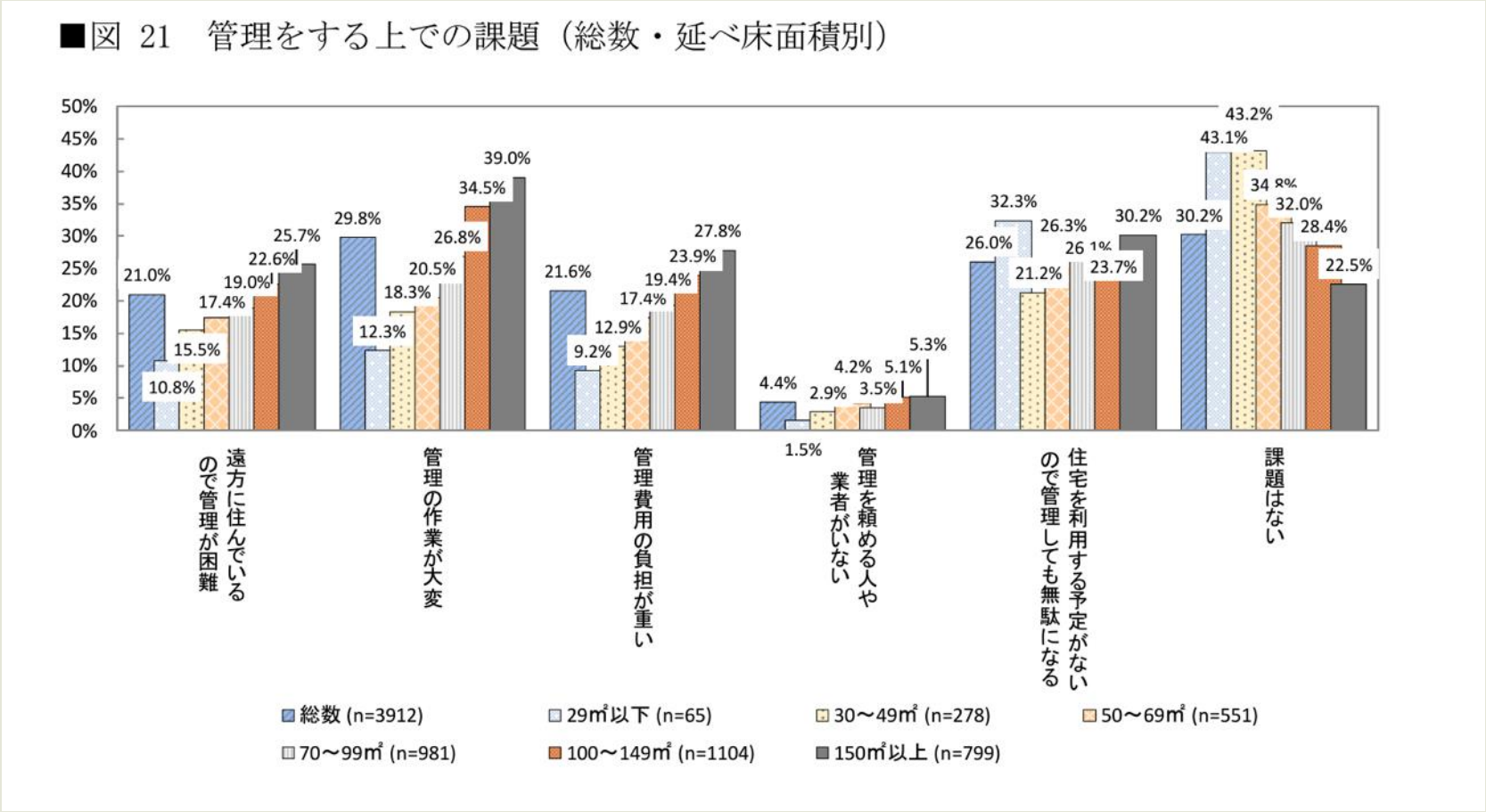
- １日から短期契約で即日入居希望
- シンプルでミニマルな設計
- 入居者と共創型の運営

Roopt

１日から入れるシェアハウス

東北地方・首都圏を中心に２０軒展開

空き家活用の課題



令和元年　国土交通省「空き家実態調査」より引用

管理費用や遠隔管理の困難さを訴える空き家所有者

解決すべき課題

相続・権利関係の整理

→相続で揉める
→遠隔の空き家(実家)

資金調達／金融の問題

融資が受けづらいケース
→所有者と物件住所が遠い場合
→事業用ローンを組めない個人大家

リノベーションの課題

→資材の高騰
→費用対効果

運用の問題

→運用の担い手
→駆けつけ体制

１日からはいれる

シェアハウス(賃貸借契約)

出張／単身赴任者
フリーランスの
アドレスホッパー

一棟貸しゲストハウス

５名以上の旅行者グループ
ファミリー
外国人

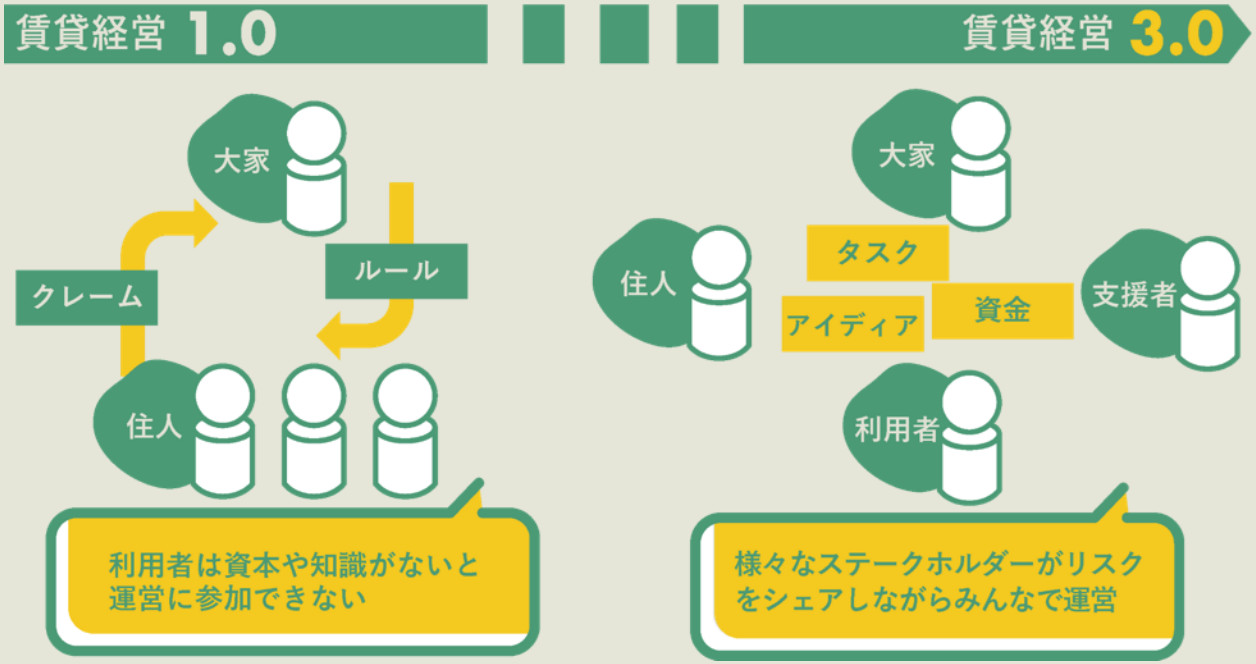
about

Roopt DAO とは

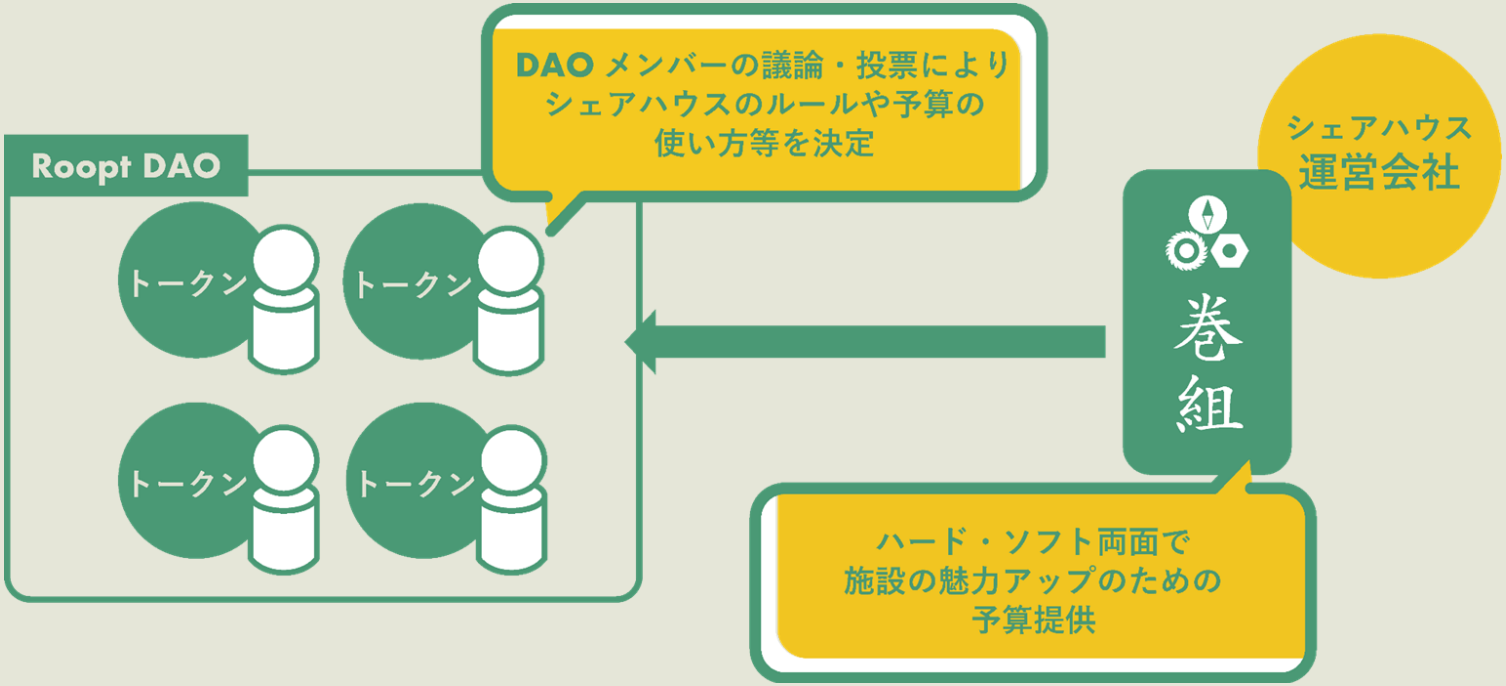
巻組が用意する空き家を活用した不動産を舞台にして、理想のシェアハウスを作ることを目的としたDAO (自立分散型組織)。

vision

賃貸経営1.0から3.0へ



Roopt DAOの仕組み



point1 巻組運営のシェアハウスをDAOが自律的に運営

point2 シェアハウス運営予算の民主的決定

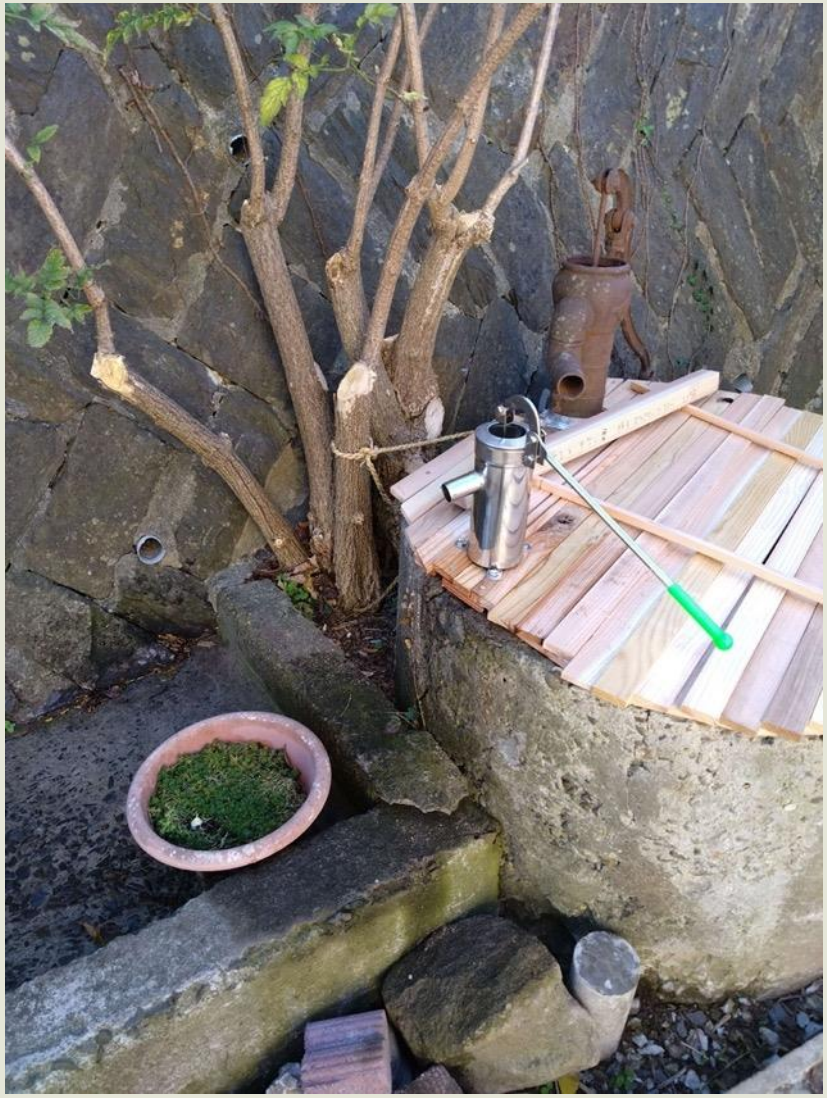
point3 魅力的なシェアハウスにするための運営ルールや予算の使用方法をDAOメンバーで議論し、決定

DAOメンバー例

ぴよたん　氏

東京の上場企業ではたらく40歳代会社員。
空き家再生のため、毎月、石巻に通う。
井戸の再生や、地域の子ども支援施設のボランティア活動に従事する。

DAOメンバー例



ぴよたんの発案で
石巻の空き家の井戸を再生！

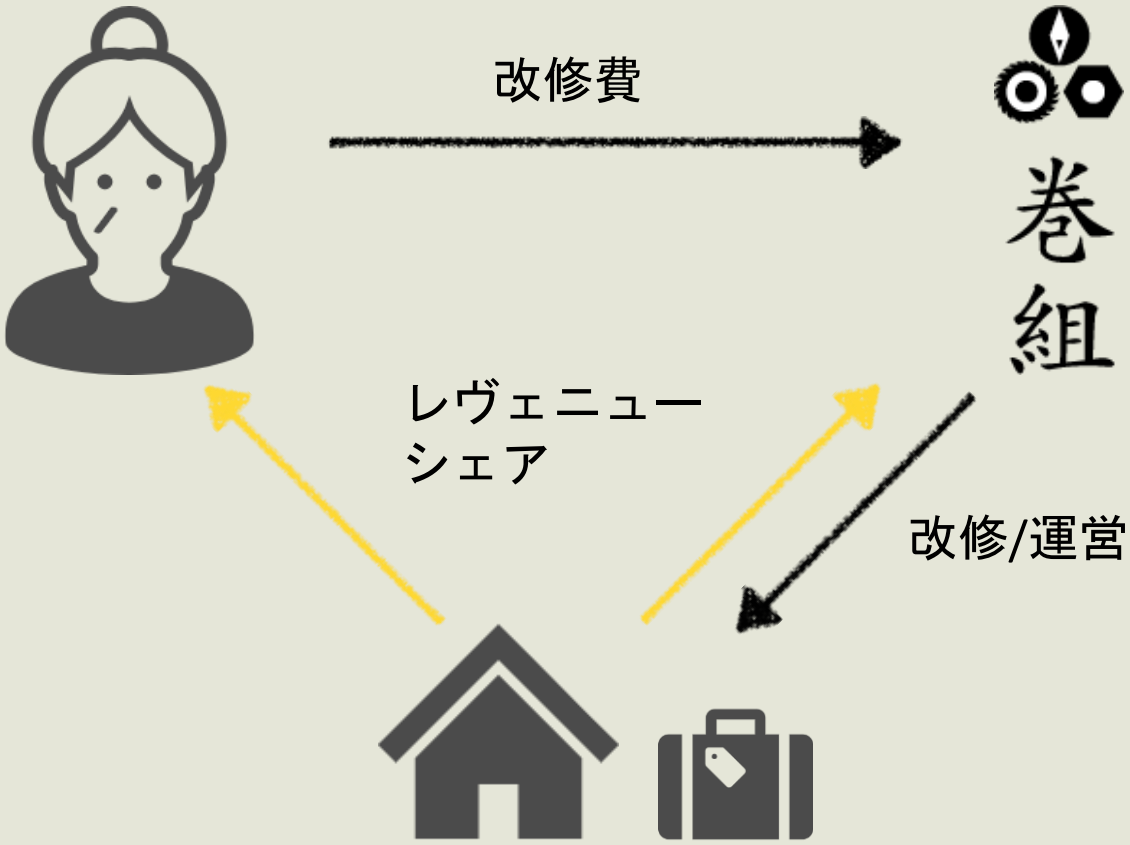
⇩

地域の災害時協力井戸として
登録

オーナーでは
発想しずらい
アイディアの実現

空き家を活用した一棟がし民泊

サブリースモデル／大家とのリスクヘッジ

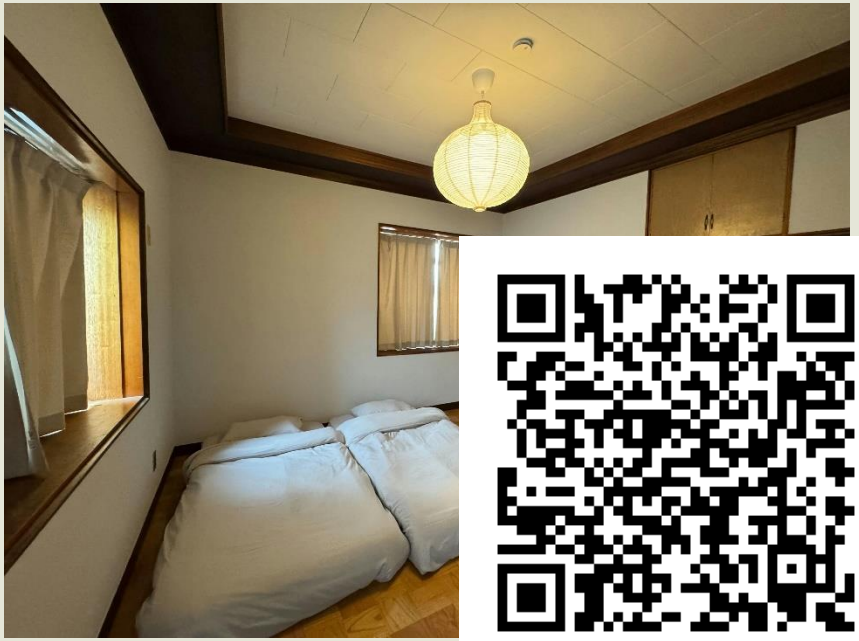


akiya for

akiyafor
Top
About
Flow & Services
Properties
Contact
Newsletter
akiyafor
by 巻組
Your One-Stop Service For Finding,
Renovating, and Enjoying
Your Very Own Akiya in Japan
外国人にむけた空き家活用のワンストップ窓口

暮らすように泊まれる
地域を味わい尽くす宿

長野・松本市中心部にオープンしたい！



まとめ

オーナーの
負担低減
収益構造改善

維持経費の削減
集客コスト削減
先入金

入居者の
自己実現

DIY /ものづくり
起業
ワークスタイル改善
コミュニティ
地域とのつながり

空き家活用への効果

オーナーの負担低減・遠隔地からの不動産運用・関係人口創出

あなたの投資で社会が良くなる

一般社団法人
全国古家再生推進協議会

今あるものを、価値を生むものに

『四方よしビジネス』を全国に広めて
全国の空き家問題を解決

（一社）全国古家再生推進協議会

理事長　大熊　重之

私たちは…

空き家活用が出来る**専門家を育成**し

空き家活用コミュニティを運営しながら

全国の**空き家問題を解決**しています。

２種類の専門家を育成

空き家を
活用して収益を生む専門家
（投資家）

空き家を
再生する専門家
（工務店）

育成方法を体系化し、全国展開することで、
多くの空き家問題を解決しています。

空き家を活用して収益を生む専門家（投資家）の育成人数

3,180人

空き家を再生する専門家（工務店）の育成人数

30人

空き家・古家物件再生戸数 **2,371戸**

空き家購入額平均

294万円/戸

空き家工事額平均

277万円/戸

平均利回り

13.53%

市場創出額 **72.22億円**

2018年から2025年5月31日の累計

取り上げていただいたメディア

（一部抜粋）

具体的な３つの活動

① 育　成

② マッチング

③ コミュニティ運営

育成

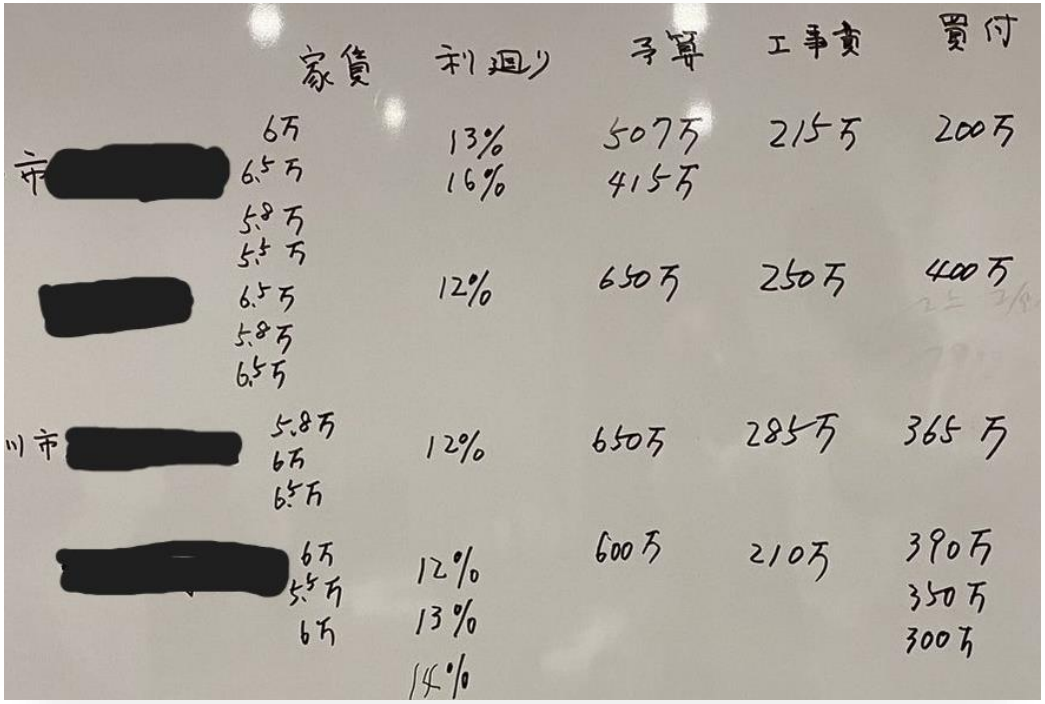
オンラインとリアルで学べるよう
「体系化・仕組み化」

調査・収支シュミレーション・購入リフォーム詳細・入居付け・管理まで

空き家の活用方法全体を学べる

マッチング

体験しながら（学びながら）購入もできる
「空き家・古家物件見学ツアー」



空き家・古家再生投資を**リアルで体験し勉強できる**イベント

そして、条件とタイミングが合えば、**物件の購入も可能！**

コミュニティ
運営

継続的に学び続けられるように
「場所と環境を提供」

古家再生士
コミュニティ

古家再生投資プランナー
コミュニティ

同じ目的を持った**「切磋琢磨できる仲間づくり」**が可能！

具体的な３つの活動

1. 育　成
2. マッチング
3. コミュニティ運営

個人・企業・地域の自立目指す

私たちは…

空き家活用を出来る**専門化を育成**し

空き家活用コミュニティを運営しながら

全国の**空き家問題を解決**しています。

株式会社ARCH　山口県知事免許（1）第003867号

代表取締役 橋本千嘉子　Chikako Hashimoto

2024年4月　遊休不動産利活用や不動産業を軸とした
まちづくり・エリアマネジメント事業として独立起業

1980年生まれ　　5人の子育てママ
22歳で初めて貸家を購入して 現在60室保有
賃貸不動産オーナー歴　20年

株式会社上原不動産(家業)　取締役
株式会社ウエハラホーム(家業)　取締役
NPO法人Kanannowa(コミュニティスクール)　理事

UEHARA 株式会社 上原不動産

1982年創業　創業43年
下関市市街地にて事業展開

家業の不動産会社に22年勤務
主に賃貸仲介・管理、空室改善、オーナー様提案、
2021年　**住宅確保要配慮者居住支援法人の立ち上げ担当**

山口県下関市／人口推計23.8万人
2024年6月1日現在

ARCH

私は、地域が『歩きたくなる街・暮らしやすい街』になることを意識して、商店街のシャッターを1件でも開けて、不動産業の視点を持って未来に繋げるための架け橋となるためにARCHを起業しました。

人と人
people and people

人と事
people and matters

人と建物
People and buildings

I started ARCH to build a bridge with a real estate perspective to open even one shutter of a shopping street to connect it to the future, with the awareness that the area should become ‘a town where people want to walk and live’.

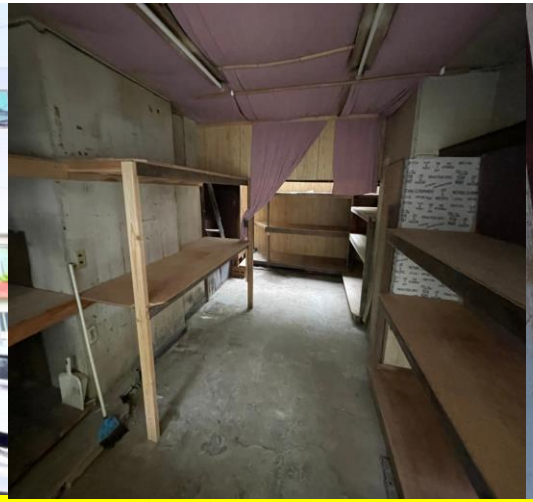
下関駅前エリアMAP　既存ARCH施設

ARCH

ARCH's next project will be to create guesthouses and related facilities in the area as decentralised accommodation.

Shimonoseki Station area map

HACORI茶山Ⅰ(旧ARCH茶山)　BEFORE



HACORI茶山Ⅰ(旧ARCH茶山) AFTER

HACORI豊前田
（旧ARCH豊前田）
2023年7月6日OPEN

コワーキングスペース・シェアキッチン
シェアオフィス （法人登記、住所利用可能）
イベントスペース（収容40～50名）

行政関連のイベントを開催したり、キッチンは創業のステップアップとしても利用されています

ARCH buzenda opened in July 2023 and operates a coworking space, a shared kitchen, a shared office with corporate registration and address, and an event space with a capacity of 40-50 people. The administration holds events and the kitchen is used as a step-up for start-ups.

ARCH

毎月 行政、民間企業、市民、先生、学生が集まるイベントを開催し、情熱あるプレイヤーと繋がりを深めています。

地域愛
love for one's community

×

熱量のある人
People with a lot of enthusiasm

=

ローカルイノベーション
Local innovation

Every month, we organise events for public officials, private companies, citizens, teachers, students, and others to interact with passionate players.

ARCH

中学校で空き家問題の講義、商店街歩きツアー、サードプレイスとなる子供食堂を開催し、街との関わりを作っています。

教育現場から変える
Change from the education field

=

① 街とかかわるタッチポイントを増やす
Increase the number of touchpoints to engage with the city.
② 不動産学の普及
The spread of real estate

She engages with the town through lectures on the problem of empty homes at the junior high school, walking tours of the shopping district, and a third venue, a children's restaurant.

人口減少の時代だからこそ、ＡＲＣＨは眠っている女性の手や才能が開花するよう挑戦を後押ししています。現在、周囲にはそんな女性を応援する行政や企業が集まって環境整備に取り組んでいます！

In an era of declining population, ARCH is encouraging women's hands and talents that are lying dormant to take up the challenge.We are encouraging them to take up challenges so that their talents can flourish. Currently, the government and companies that support such women have gathered around us and are working to improve the environment!

OMOSHIROJI 2025
おもし路地 SUMMIT
～おもしろきこともなき世をおもし路地～
五感で感じる地域イベント
～ARTを観て、食を楽しみ、ミュージックバイブスを感じる～
Let's go!
まちをじぶんごとにするアート
デジタルノマドしものせき探検隊
CHAYAMA
シャッター通りをアートで彩るデジノマSTAY

LiveHUB
Snimonoseki

公民共創で
ヒトモノコトの
地域循環を生み出す

不動産屋が動けば
街が変わる

If estate agents move,
will the city change