

令和7年度

- 土地月間記念講演会・パネルディスカッション -

国土交通省講演「土地行政の最近の動きについて」-----3

講 師：国土交通省不動産・建設経済局土地政策課
土地調整官 塚田 友美 氏

令和7年度土地活用モデル大賞全受賞プロジェクトの概要説明

<国土交通大臣賞>

・産官金連携による歴史的資源を活用した観光まちづくり【愛媛県大洲市】-----13

<都市みらい推進機構理事長賞>

・旧広島市民球場跡地整備等事業【広島県広島市】-----26

・大久保地区公共施設再生事業【千葉県習志野市】-----29

<審査委員長賞>

・聖蹟桜ヶ丘北地区における河川区域と民有地の一体活用【東京都多摩市】-----31

・ワイズマンスポーツベース紫波（プロサッカークラブと連携した運動公園機能向上）
【岩手県紫波町】-----34

・ココティすぎと（旧杉戸小学校跡地活用事業）【埼玉県杉戸町】-----37

◇ 『コーポラティブ方式でつながる人とまち』～千代田区神田地域での取り組みから～---40

講 師：NPO 都市住宅とまちづくり研究会

理事 杉山 昇氏【第1回（平成16年度）審査委員長賞】

◇ KIBOTCHA スマートエコビレッジ構想～自走した街を目指して～-----50

講 師：貴凜庁株式会社 取締役 近藤ナオ 氏

【第16回（令和元年度）国土交通大臣賞】

令和7年度 - 土地月間記念講演会 -

- ◆日時：令和7年10月31日(金)13時45分～
- ◆実施：会場参加及びオンライン配信
- ◆タイトル：土地行政の最近の動きについて
- ◆講師：国土交通省 不動産・建設経済局
土地政策課 土地調整官 塚田 友美 氏

土地行政の最近の動きについて

令和7年10月31日

不動産・建設経済局 土地政策課

空き地の適正管理及び利活用に関するガイドラインの概要

令和7年4月1日公表

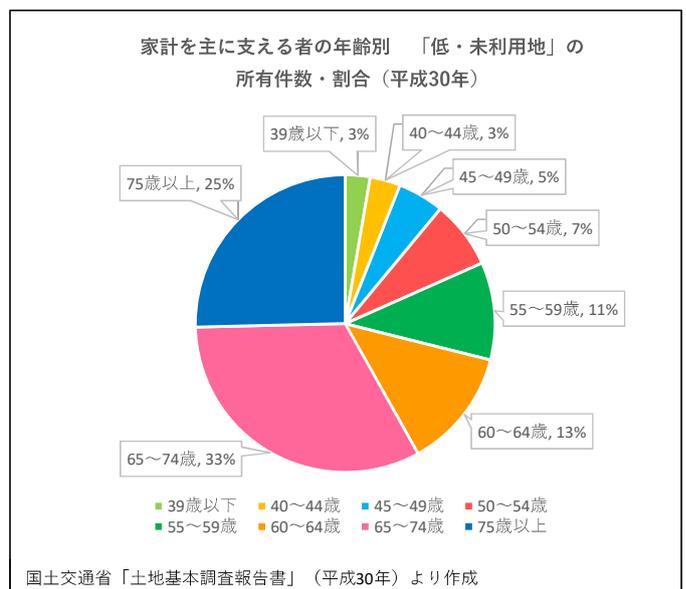
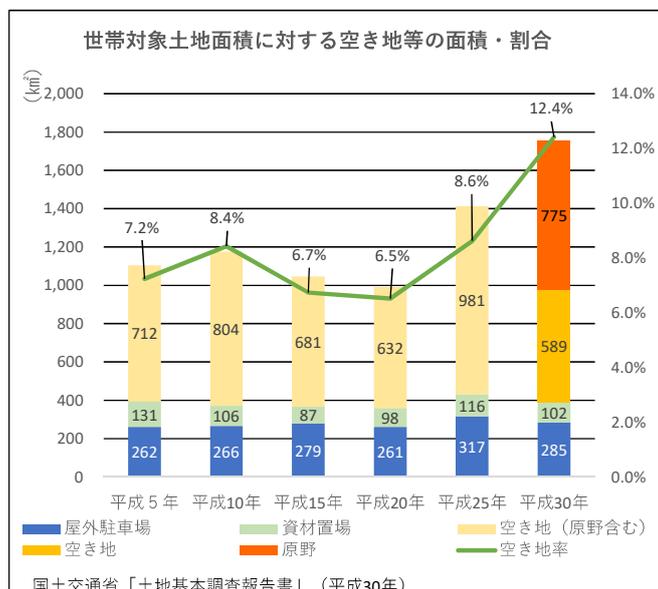
空き地の適正管理及び利活用を推進するため、地方公共団体をはじめ、空き地対策に取り組む方々の指針となる初のガイドラインを作成・発出。

○ 世帯の保有する空き地の面積は、この10年で2倍以上※1に増加。空き地が適正に管理されない場合、雑草の繁茂、ゴミ等の投棄、害虫の発生、景観の悪化等の周囲へ悪影響※2が懸念される。

(※1世帯土地統計 2008年:632km²→2018年:1,364km² 東京23区(627.5km)の約2倍)

(※2「土地の利活用・管理に関するアンケート調査」(国土交通省、R6.2実施)において、管理不全土地のもたらす周囲への悪影響として回答のあった項目の上位4項目)

○ 空き地は約6割が65歳以上の世帯によって保有されており、今後の人口動態を踏まえれば、相続等により一層の空き地の増加が見込まれる。



- 地方公共団体等が空き地の管理・利活用に取り組む際の参考となるよう、専門家や地域と連携した担い手の確保や、農園・菜園、緑地・広場等への転換等について、多数の先駆的事例を紹介し、解決策を提示。

■ 空き地の適正管理と利活用の関係

- 空き地等は、利活用されないと管理不全になり、周辺環境に悪影響を及ぼすことから、可能な限り需要を見出し利活用に導くことが必要。

■ 担い手の確保

- 行政、土業等の専門家の参画、様々な課題に一元的に対応できるワンストップ相談窓口の設置によるコーディネートやコンサルティングが有効。➡ 先駆的事例を掲載
- 地域の良好な環境の確保に利害を有する地域コミュニティ(地域運営組織、NPO法人等)が担い手となって、効果的・持続的な取組を期待。

➡ 事例：空き家空き地地域利用バンク(神戸市)



■ 推進すべき取組

- 土地所有者等への情報提供等により適正な管理を求めるほか、自らの管理が困難な場合に管理委託等で第三者に委ねる環境の構築が重要。➡ 先駆的事例を掲載
- 隣地統合等による私的利用の継続のほか、農園・菜園、緑地・広場など地域に開かれたオープンスペースとしての利用など用途の転換が有効。

➡ 事例：たもんじ交流農園(東京都墨田区)



NPO法人が臨時駐車場だった土地に農園・広場を整備

■ 実態把握と対策の検討、計画的推進

- 空き地等の所在、状態等の実態や地域の意向等の把握、データベース整備が重要。➡ 先駆的事例を掲載
- 土地利用に関する計画において望ましい方向性を示し、利用転換等を計画的に誘導。空き家対策との一体的対応も有効。➡ 先駆的事例を掲載



土地利用の適正な転換に関する考え方

【ガイドライン別冊 空き地等の適正管理と利活用に関する取組事例集より】



空き地等



農的な利用



緑地

- 空き地バンク等により市場への再流通を促進
- 工場跡地など、都市の低未利用土地は、居住用地や事業用地等として適切に再利用

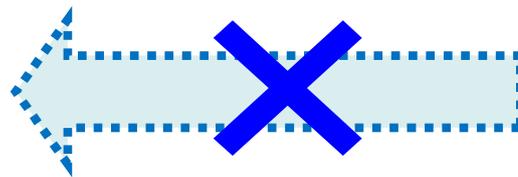
- 次に掲げる施策により、空き地等の農的利用、緑地化を推進
 - ・人材・担い手の育成・確保
 - ・円滑な資金調達・確保
 - ・情報の整備・連携・活用
 - ・必要な規制・制度の見直し

- 住宅地に農的空間を創出し、地域の環境を向上
- 水害被害の軽減など多様な機能を発揮するグリーンインフラやEco-DRRとして緑地を保全・活用

流通促進



住宅地等



抑制



優良な農地

- 低未利用土地の活用、空き家の活用・除却を推進
- 農地や森林等から住宅地への転換を抑制

- 食料の安定供給に不可欠な優良農地を確保
- 国土保全等の多面的機能を持続的かつ適切に発揮させるために管理

取組事例 空き家・空き地の一体的取組(担当部署、事業者紹介、システム構築) (鳥取県米子市)

【ガイドライン別冊 空き地等の適正管理と利活用に関する取組事例集より】

- 米子市では、空き地対策について空き家担当部局に業務を移管し、一体的な取組を進めている。
- 空き家と空き地の管理事業者の登録・紹介制度により、空き家・空き地の所有者の負担軽減を図っている。
- 空き家・空き地管理システムの構築により、位置情報と連動したデータベースの管理を行うこととしている。

空き家対策と空き地対策の一体的な取組

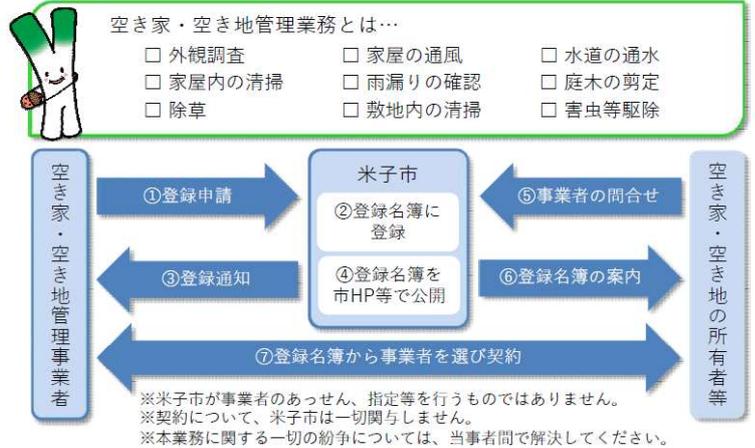
令和4年 米子市空き地の適切な管理に関する条例を制定 (市民生活部環境政策課が担当)

令和6年 都市整備部住宅政策課に空き家・空き地対策室を設置し、空き家法や空き地関係の条例を担当

「所有者不明土地対策計画」を兼ねた「第2次米子市空家等対策計画」を策定

2団体を「空家等管理活用支援法人」と「所有者不明土地利用円滑化等推進法人」として指定

空き家・空き地管理事業者登録・紹介制度



米子市空き家・空き地管理システム

空き家・空き地に関する管理システムを構築し、基本情報、対応記録、地図情報等の一元管理を行うとともに、情報基盤を活用した空き家・空き地所有者に対する効果的なアプローチや、協定を結ぶ団体等へ情報提供を行うことで、増加し続ける空き家・空き地の発生を抑制し、市の空き家・空き地対策の促進を図る (デジタル田園都市国家構想交付金を活用)

空き家情報管理

空き地情報管理

空き家・空き地の所有者情報管理

空き家の履歴情報管理

空き家・空き地の位置情報管理

通知作成機能

検索・集計機能

関連ファイル登録機能

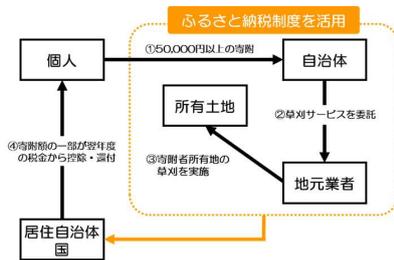
取組事例 ふるさと納税を活用した管理サービスの提供(徳島県鳴門市) 国土交通省

【ガイドライン別冊 空き地等の適正管理と利活用に関する取組事例集より】

- 鳴門市では、ふるさと納税「ふるさと鳴門」の返礼品として「空き家・空き地の草刈サービス」を設定し、遠隔地に居住する等により生家や相続した土地などの管理が困難な人に対して、空き地の敷地や所有土地の草刈りを代行(年1回)。
- 全国では、約60の市町村で約100の空き家・空き地の管理メニューが「ふるさと納税」に設定されている。

事業スキーム

- 個人から鳴門市へ寄附
- 鳴門市は中間事業者を通じて地元業者に草刈サービスを委託
- 地元業者は寄附者等の空き家・空き地の草刈を実施
- 寄附額の一部が寄附者の翌年度税金より控除・還付



ふるさと納税検索サイトのイメージ



条件等

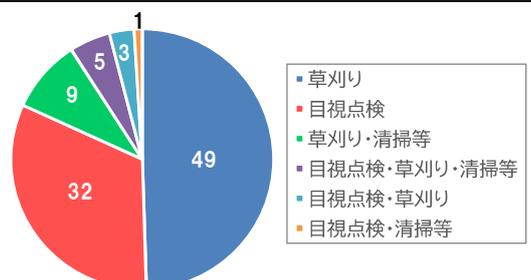
- ・ 50,000円以上もしくは100,000円以上の寄附。
- ・ 鳴門市内の空き家・空き地に限定。
- ・ 高所等の作業に危険を伴う場合や、土地の状態により草刈サービスの対応ができない場所がある。
- ・ 100,000円以上の寄附は、50,000円以上の寄附のおよそ倍の面積での作業を想定。

利用実績

令和元年度	寄附件数: 3件(寄附額: 200,000円)
令和2年度	寄附件数: 3件(寄附額: 200,000円)
令和3年度	寄附件数: 3件(寄附額: 200,000円)
令和4年度	寄附件数: 4件(寄附額: 250,000円)
令和5年度	寄附件数: 2件(寄附額: 150,000円)
令和6年度※	寄附件数: 3件(寄附額: 150,000円)

※令和7年1月末 時点

全国の市町村の空き地・空き家の管理メニュー



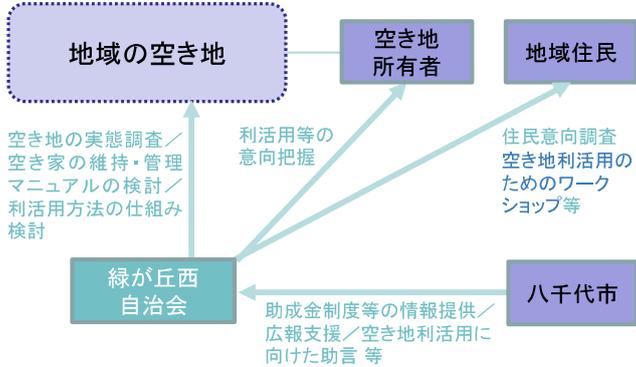
(出典)ふるさと納税ポータルサイト【ふるさとチョイス】で「空き地」「空地」を検索 (R4.12時点)

取組事例 自治会主体の空き地対策(千葉県八千代市)

【ガイドライン別冊 空き地等の適正管理と利活用に関する取組事例集より】

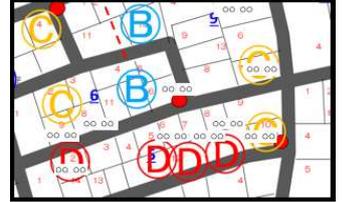
- 八千代市では自治会が主体となり、エリアマネジメント的な視点から、空き地化予防・利活用に取り組んでいる。
- 「緑が丘西自治会」は、空き地の位置や状況を調査し、独自のチェック項目をつくり、管理程度を段階的に評価し、空き地所有者からの依頼を受けて、有償で草刈等の維持管理を実施している。
- 空き地を活用したドームテントや遊具広場の設置等、集いの場づくりの試行にも取り組む。

事業スキーム



空き地マップの作成

- ・空き地カルテから管理状況(A~D)ランクを記載
- ・司法書士の調査により所有者情報を記載



空き地の草刈等の有償の維持管理

- ・所有者との間で合意している地域内の空き地について、一般社団法人やちよ・ひと・まちサポートが管理を行っている。年4回実施する草刈作業の完了後に写真と請求書を送付し、管理費用(400円/㎡)を徴収している。

※ 管理収入の例 $140\text{㎡} \times 400\text{円/㎡} = 5.6\text{万円}$

空き地を活用した広場の設置

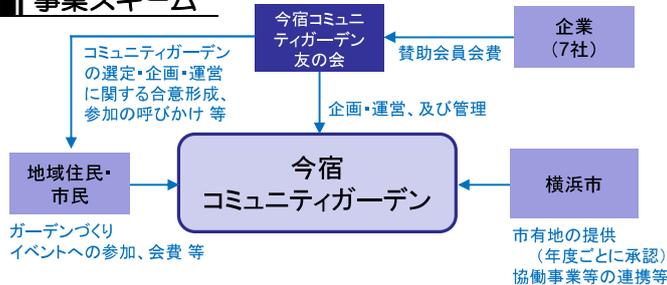


取組事例 空き地の利活用方策(コミュニティ広場)(横浜市)

【ガイドライン別冊 空き地等の適正管理と利活用に関する取組事例集より】

- 横浜市旭区からの呼びかけにより、市所有の未利用地の利活用について地域で検討した結果、住民から提案のあったコミュニティガーデンとしての利用が承認され、一般公募により管理運営委員会を設置の上(役員、規約等も設定)、「今宿コミュニティガーデン友の会」が発足(2005年)。
- その後、草刈り、石や根の除去、造成作業等を実施し、ワークショップを積み重ねて、コミュニティガーデンの使用法やゾーニングを決定。
- 住民主体で農作物の栽培に取り組むとともに、サマーフェスタや収穫祭など、様々なイベントの企画・運営を行い、地域内外から多くの個人及び団体が参加する活動へと発展(地域コミュニティの形成や広がりにも寄与)。

事業スキーム



コミュニティガーデンの概要

- 約600㎡のコミュニティガーデンは、地域の議論の結果、地形を考慮し、芝生のイベントゾーン、ハーブゾーン、フラワーゾーン、学習体験ゾーン、果樹ゾーン、堆肥マス等に分割



- 市が所有する未利用地を使用。
- 今宿コミュニティガーデン友の会が中心となり、住民自ら整備・企画・運営を実施。
- 市は、初期は助成事業の活用提案などの側面支援を実施し、公民の良好な関係を構築。2010年頃からは、毎年の契約更新時に報告書を提出するだけで、運営は友の会に完全に一任している。



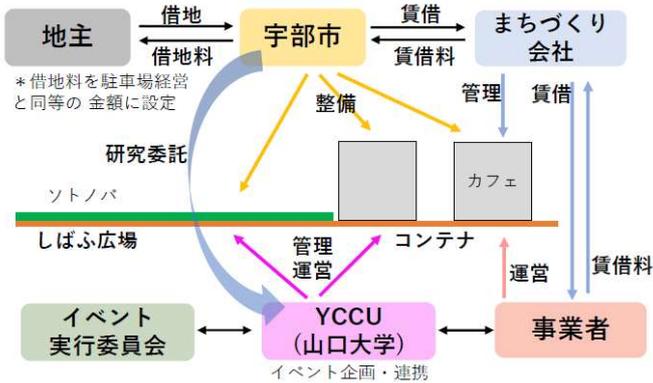
実績と現状

- ・第38回横浜市社会福祉大会にて、地域福祉の向上と発展に寄与したことが認められ、横浜市社会福祉協議会から感謝状が授与
- ・コロナ以前に開催されていた収穫祭では、150人以上が参加
- ・賛助会員の支援継続で予算的には自立。開設から20年、高齢化による役員の引退と会員の減少が進むが、なんとか体制を一新し継続。2024年秋開催の「新生いまこまつり」には130人が来場。しかし、会員数10人余でギリギリの運営が続いている。

- しばふ広場とコンテナハウスで構成される「多世代交流スペース」は、宇部市により整備された。
- このスペースは、暫定的な利用のための空間であり、中央町周辺に広がっている低・未利用地のしばふ広場化により、環境改善の効果や地区ポテンシャルを向上させ、長期的には新たな土地利用や活用需要を高めることを目的として整備。
- カフェの出店は、クラウドファンディングを実施して内装費を集めることで誘致を実現

事業スキーム

- ・ 宇部市が地主から土地を借り上げ、整備を行うとともに「山口大学」に委託したまちづくりに関する研究の一環として学生を中心に施設の運営を行い、また、さまざまな主体と連携しての機動的な活用を実現している。
- ・ 借地契約は毎年更新となっており、地主が土地活用計画を立案した段階で返却する契約を締結。



経緯等

シャッター通りとなっていた商店街で、平成20年度からアーケードや周辺建物の除却が行われたが、空き地の活用が進まず、にぎわいが取り戻せない状況であった。そこで、行政が空き地を借り上げ、しばふ広場とコンテナハウスなどをにぎわい創出の起爆剤として整備し平成28年9月にオープンした。整備後は、民間活力の誘導を図るため、山口大学へ委託した「若者クリエイティブコンテナを活用したまちづくりに関する研究」の一環として、学生を中心に施設の運営や関連主体等と連携し利活用している。

多世代交流スペースの施設と様々な活動

- 【多世代交流スペースの施設】
- ・若者クリエイティブコンテナ
 - ・カフェ(Pole Pole Café)
 - ・しばふ広場
 - ・コミュニティガーデン
 - ・駐車場・トイレ棟
- 【活動実績】
- ・イベント開催
 - ・移住定住に関する情報交換会
 - ・多世代・異業種の意見交換や交流連携



空き地に関する条例

- 空き地の管理不全対策等のため、条例制定等に資するよう、これまで制定されてきた空き地に関する条例について、管理不全状態の基準や是正措置等の内容等を体系的に整理・分析。特に行政代執行については、判例等を踏まえた法的な整理を明確にした上で、運用時のポイントを解説。

施策対象となる空き地の範囲

- 「現」に使用されていない土地や「工作物が置かれていない土地」を対象としている例が多数。宅地であった、又は住宅地に存する空き地のみ対象とする例、農地・林地等土地を対象外とする例も多い。
- 対象区域をあらかじめ指定する方式をとる例も。

管理不全状態の基準

- 管理不全状態としては、雑草等の繁茂に起因して、①害虫の発生、②不法投棄、③交通障害、④火災(放火)の危険、⑤犯罪の温床を挙げているものが多い。
- 雑草の繁茂については数値基準(地表からの長さを30cm以上とするものから1m以上とするものまで自治体により幅がある)や面積基準を設けている例も。



空き地に繁茂した雑草が隣家に越境



空き地の大木が隣家に近接

条例による取組

- 大半の条例は是正措置として指導助言、勧告、命令を規定。代執行のほか即時強制、罰則を措置する例も。
- 除草業者のあっせんや行政への管理委託など、管理を支援する方策を定める例もみられる。
- 所有者探索のため、個人情報保護条例の例外として、行政保有情報の目的外使用を可とする例も多い。
- 行政代執行はハードルが高く実行に踏み切るケースが少ないことから、判例等を踏まえた留意点として、①所有者への弁明機会の付与等の適正な手続の確保、②条例等による適用基準の明確化と事前明示、③費用の負担・徴収の方法について解説。

活用可能な諸制度

- 自主条例によるほか、空き地等の利活用・適正確保のために活用できる、所有者不明土地法等の個別法や民法に基づく制度(計画、協定、財産管理、是正措置等)を整理し紹介。



土地白書は、土地基本法第11条に基づき毎年国会に提出。以下の三部で構成。

第1部 土地に関する動向

- 第1節 地価の動向
- 第2節 土地取引の動向
- 第3節 土地利用の動向
- 第4節 不動産市場の動向
- 第5節 不動産投資市場の動向
- 第6節 土地・不動産の所有・利用・管理に関する意識
- 第7節 民間投資を活かした地域の活性化【テーマ節】

第2部 令和6年度土地に関して講じた基本的施策

第3部 令和7年度土地に関する基本的施策

第1章 適正な土地利用及び管理の確保を図るための施策

国土計画、都市計画、地方創生・都市再生、災害に強いまちづくり、能登半島地震対応、低未利用土地、住宅対策、所有者不明土地問題 等

第2章 土地の取引に関する施策

不動産取引市場、土地税制 等

第3章 土地に関する調査の実施及び情報の提供等に関する施策

国土調査、国土に関する情報、土地に関する登記制度、ハザード関連データ 等

第4章 土地に関する施策の総合的な推進

国・地方公共団体の連携協力、土地に関する基本理念の普及 等

第5章 東日本大震災と土地に関する復旧・復興施策

土地利用関連施策、住宅関連施策、被災自治体による土地活用の取組 等

第1部第1節～第6節 土地に関する動向



- 地価公示は、全国全用途平均・住宅地・商業地のいずれも4年連続で上昇し、上昇幅が拡大。三大都市圏でも上昇幅が拡大。地方四市では上昇幅がやや縮小したが、その他の地域では概ね拡大傾向が継続。
- 土地取引件数は、ほぼ横ばいで推移。
- アンケート調査では、日常的に利用されていない土地について、「管理が行き届いていない」が「管理が行き届いている」を少し上回る4割強。
- 海外投資家による不動産投資額の割合は、国内投資額全体の約17%でほぼ横ばい。
- オフィスビルの賃料は上昇傾向にあり、空室率は下落。

地価公示の推移

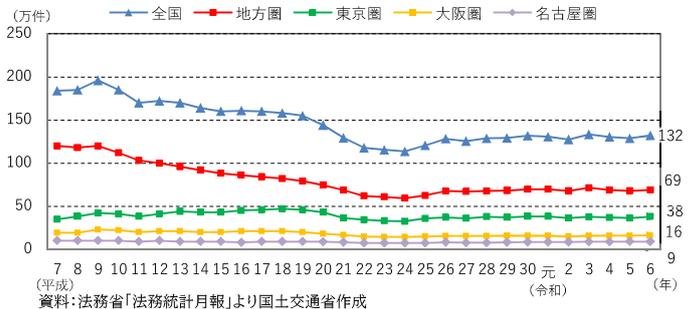
	全用途平均							住宅地							商業地						
	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R2	R3	R4	R5	R6	R7			
全国	1.4	▲0.5	0.6	1.6	2.3	2.7	0.8	▲0.4	0.5	1.4	2.0	2.1	3.1	▲0.8	0.4	1.8	3.1	3.9			
三大都市圏	2.1	▲0.7	0.7	2.1	3.5	4.3	1.1	▲0.6	0.5	1.7	2.8	3.3	5.4	▲1.3	0.7	2.9	5.2	7.1			
東京圏	2.3	▲0.5	0.8	2.4	4.0	5.2	1.4	▲0.5	0.6	2.1	3.4	4.2	5.2	▲1.0	0.7	3.0	5.6	8.2			
大阪圏	1.8	▲0.7	0.2	1.2	2.4	3.3	0.4	▲0.5	0.1	0.7	1.5	2.1	6.9	▲1.8	0.0	2.3	5.1	6.7			
名古屋圏	1.9	▲1.1	1.3	2.6	3.3	2.8	1.1	▲1.0	1.0	2.3	2.8	2.3	4.1	▲1.7	1.7	3.4	4.3	3.8			
地方圏	0.8	▲0.3	0.5	1.2	1.3	1.3	0.5	▲0.3	0.5	1.2	1.2	1.0	1.5	▲0.5	0.2	1.0	1.5	1.6			
地方四市	7.4	2.9	5.8	8.5	7.7	5.8	5.9	2.7	5.8	8.6	7.0	4.9	11.3	3.1	5.7	8.1	9.2	7.4			
その他	0.1	▲0.6	▲0.1	0.4	0.7	▲0.8	0.0	▲0.6	▲0.1	0.4	0.6	0.6	0.3	▲0.9	▲0.5	0.1	0.6	0.9			

単位：%

資料：国土交通省「地価公示」

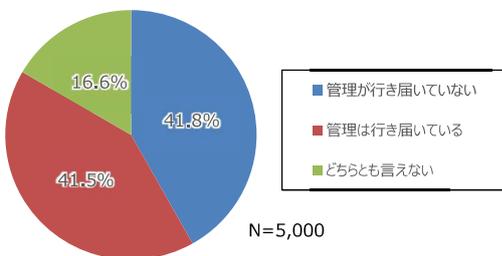
※ 東京圏：首都圏整備法による既成市街地及び近郊整備地帯を含む市区町の区域
 大阪圏：近畿圏整備法による既成市街地及び近郊整備地帯を含む市区町の区域
 名古屋圏：中部圏開発整備法による都市整備区域を含む市町村の区域
 地方圏：三大都市圏（東京圏・大阪圏・名古屋圏）を除く地域
 地方四市：札幌市・仙台市・広島市・福岡市

土地取引件数の推移

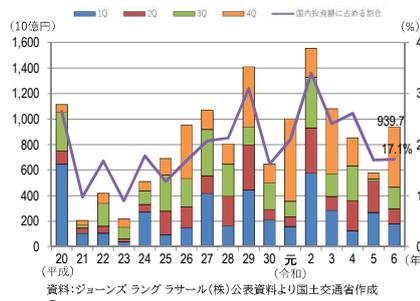


所有している土地に関するアンケート調査

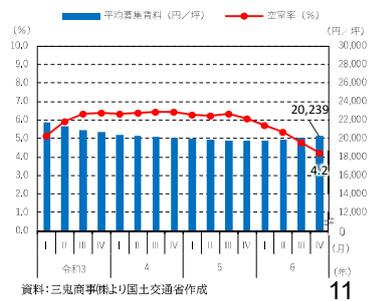
日常的に利用されていない土地の管理状況



海外投資家の不動産投資額の推移



オフィスビル賃料と空室率(東京都心5区)



第1部第7節 民間投資を活かした地域の活性化①

1. 地域経済・産業を活性化する土地利用

官民連携による新たな交流拠点の形成

- 新幹線開業を機に、観光客向けの物販や飲食店だけでなく、地域住民向けの公設民営の書店やカフェ、子育て支援施設等の設置により、駅前になされた地域の交流拠点を形成
- 設計と運営の一体公募により、市と民間事業者、指定管理者が連携して、資金スキームを含めた持続可能な運営環境を構築
- 開業1年で当初見込んでいた年間40万人を上回る年間70万人の来場者を記録(令和5年9月)



TSURUGA POLT SQUARE "otia"
(福井県敦賀市)

LRT整備や駅前開発等を通じた沿線投資の拡大

- バスや自家用車への依存により発生していた慢性的な渋滞を解消するため、鉄道駅と工業団地を結ぶLRTを整備。主要停留場には、乗換施設を設置し、LRTとバスや自転車等の様々な交通との接続を図るなど、公共交通と自動車とが共存する社会への転換を指向
- 宇都宮駅東口において、LRT駅に直結した交流広場を中心に、ホールや商業施設等を整備して、にぎわいを創出
- 沿線の工業団地等において新たな投資が拡大



宇都宮駅東口地区
(栃木県宇都宮市)

2. 地域の風土を活かした新たな土地利用

田園風景を活かした宿泊施設等の整備

- 地域にある「田んぼ」の風景に価値を見出し、ホテルとキッズドーム(屋内型遊戯・教育施設)を整備
- バイオテクノロジーの研究施設が集積する鶴岡サイエンスパーク内において、地域住民と観光客の双方が活用できる空間を創出し、持続可能な地域の実現を推進
- もともと観光地ではなかった田園地帯に、現在では宿泊客だけでも年間約6万人が滞在



屋内型遊戯・教育施設
キッズドーム
KIDS DOME SORAI



ホテル SUIDEN TERRASSE
(山形県鶴岡市)

温泉街全体の面的再生

- 廃業旅館の跡地や河川、道路等の公共施設を幅広く活用し、温泉街全体を面的に再生
- 市・地元企業・投資家・外部専門家等が地域一体でプロジェクトに参画
- 長門市を訪れる観光客数は、令和5年の観光客数は約200万人であり、前年から2.4%増加



長門湯本みらいプロジェクト
(山口縣長門市)

第1部第7節 民間投資を活かした地域の活性化②

3. 地域の健康福祉を増進する土地利用

民有地の住民への開放による地域交流の促進

- 民間事業者が、自社のグラウンド跡地にスポーツ施設、分譲マンション、高齢者住宅、交流施設等を整備し、健康的に暮らし続けるための多世代交流型のプロジェクトを実施



SETAGAYA Qs-GARDEN(東京都世田谷区)

- 既存の緑を活かした広場や公園を整備し、地域住民との交流イベントを定期的に開催

市有地における民間主導の野球場と周辺施設の整備

- 市がプロ野球球団を誘致し、新球場に加えて、キッズエリア、屋外ストレッチ、スノーパークなどのアクティビティ施設、クリニックモール、高齢者住宅などの健康福祉施設等を民間事業者が市有地に設置
- さらに、民間事業者は市と連携し、駅西口の低未利用地において複合交流拠点施設を整備
- 民間の調査会社によると、周辺開発を含む新球場の開業が市域にもたらす経済効果を年間約500億円(直接効果のみ)と試算(道内全体では波及効果を含めて年間約1,100億円)



北海道ボールパークFビレッジ
(北海道北広島市)

4. 地域の付加価値を高める環境共生の土地利用

自然と共生する暮らしの実現に向けた施設整備

- 植木圃場として使われていた生産緑地に賃貸住宅とレストランを整備、地域環境との共生を目指して敷地の約70%を緑地で構成
- ハーブや野菜を育てる農園を整備し、地域住民との交流の場とすることで、地域コミュニティの形成に寄与
- 敷地内は可能な限り舗装せず、土と地下に埋設された雨水タンク等により、雨水流出を抑制



深大寺ガーデン(東京都調布市)
(米国GBCIプラチナ認定を取得)

生物多様性に配慮した住宅地の整備

- 民間事業者が阿蘇くじゅう国立公園内に生物多様性に配慮した住宅地(約36,000㎡)の敷地内に全29区画を開発
- 住宅開発に際して、地元産の植物を植栽する等、草原を再生して、阿蘇の自然環境を再現
- 自然環境を維持するため、継続的に木々の育成、剪定などを実施



アソノハラ
ASONOHARA(熊本県阿蘇市)
(ABINC認証を取得)

○所有者不明土地・低未利用土地の円滑な利活用や適正管理を推進するため、市町村や民間事業者等が実施する所有者不明土地等対策や、所有者不明土地利用円滑化等推進法人の指定の円滑化及び空き地の利活用等に資する先導的取組を支援する。

事業概要

＜基本事業・関連事業＞

下線部：R8拡充要求

- 地方公共団体又は民間事業者等が行う事業に対する補助
 - ※地方公共団体施行：1/2、民間事業者等施行：1/3（地方公共団体負担：1/3）
- 補助対象
 - 所有者不明土地・低未利用土地の実態把握、対策計画の作成
 - 所有者不明土地・低未利用土地の管理等に関する広報・啓発※1
 - 土地の所有者探索や、利活用のための手法等の検討※1
 - 土地の管理不全状態の解消及び関連する法務手続※1
 - 所有者不明土地・低未利用土地における地域活性化のための簡易な設備の整備（東屋、ベンチ、水栓等）※1 等

※1 所有者不明土地対策計画に基づくもの

＜モデル事業＞

- 特定非営利活動法人、民間事業者、地方公共団体等が行う事業に対する補助（定額）
 - 所有者不明土地利用円滑化等推進法人の指定の円滑化に資する取組
 - 空き地の利活用等を図る取組※2 等
- ※2 所有者不明土地・低未利用土地における地域活性化のための簡易な設備の整備（東屋、ベンチ、水栓等）を含む取組

地域活性化に資する所有者不明土地・低未利用土地の活用イメージ

市民農園として活用

低未利用土地に、東屋、ベンチ、水栓等を設置し、地域団体・住民が利用できる農園・広場等として整備



藤ヶ谷ハーブ薬草園(千葉県柏市)



たもんじ交流農園(東京都墨田区)

防災空地として活用

低未利用土地に、かまどベンチ、防災倉庫等を設置し、平常時は防災活動やコミュニティを育む地域活動の場として、災害時は一時避難場所として空地を整備



ももに広場(大阪府大阪市)

令和7年度土地活用モデル大賞

受賞地区概要資料

<国土交通大臣賞>

- ・産官金連携による歴史的資源を活用した観光まちづくり

【愛媛県大洲市】

<都市みらい推進機構理事長賞>

- ・旧広島市民球場跡地整備等事業
- ・大久保地区公共施設再生事業

【広島県広島市】

【千葉県習志野市】

<審査委員長賞>

- ・聖蹟桜ヶ丘北地区における河川区域と民有地の一体活用

【東京都多摩市】

- ・ワイズマンスポーツベース紫波（プロサッカークラブと連携した運動公園機能向上）

【岩手県紫波町】

- ・ココティすぎと（旧杉戸小学校跡地活用事業）

【埼玉県杉戸町】

<国土交通大臣賞>

- ・産官金連携による歴史的資源を活用した観光まちづくり

【愛媛県大洲市】



産官金連携による

歴史的資源を活用した持続可能な観光まちづくり

一般社団法人キタ・マネジメント

江戸～昭和初期の主要産業(和紙→製蠟→養蚕・製糸)



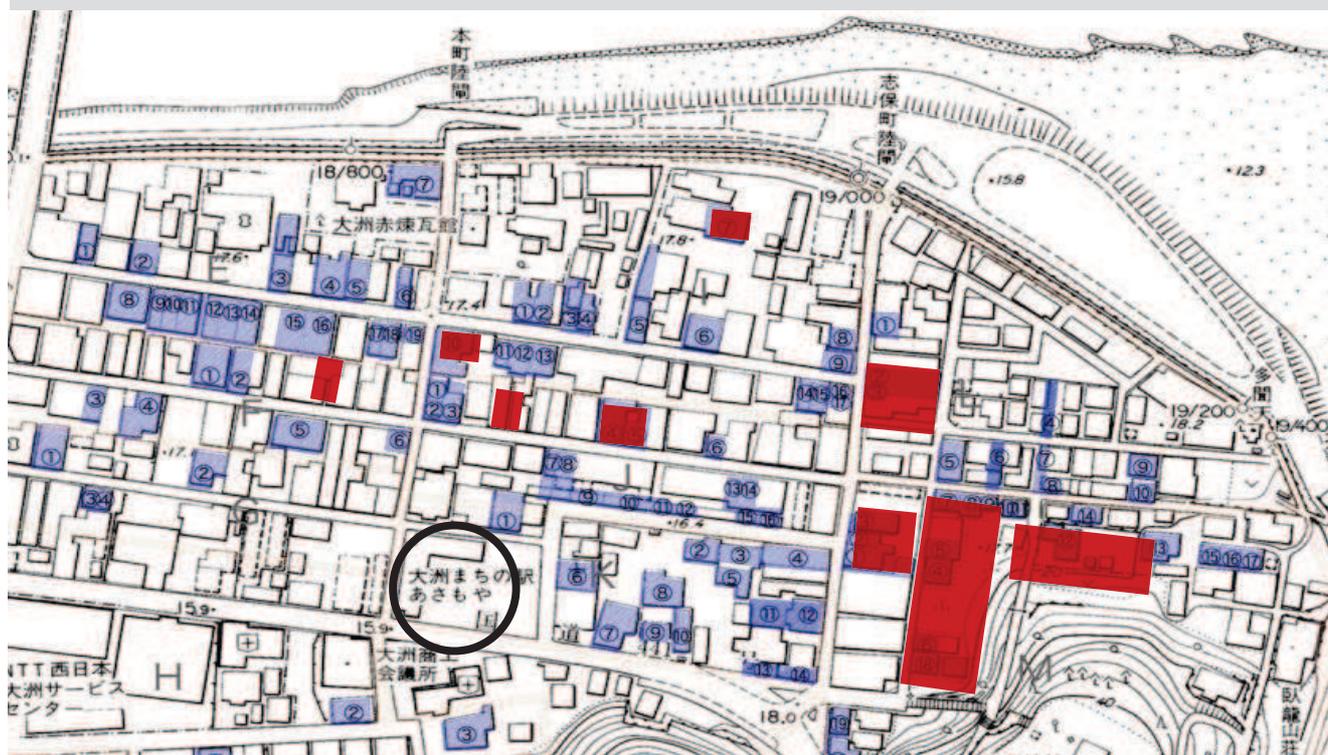
城下町の歴史的景観（まちなみ）を守りたい！



大洲城下町の歴史的風致が感じ取れる建物の状況

※青色部は城下町の歴史的風致を感じ取れる建物を示す

■ : 2017年6月 取り壊しや新築・改築などが予定されていた物件





5



15

6



7

大洲市の課題

2017年6月

- 課題 1 人口減少 + 少子高齢化 + 若者流出
- 課題 2 地域経済の縮小（民間投資が縮小）
- 課題 3 財政力の縮小（税収減少）
- 課題 4 **地域資源の保全（歴史的資源の保全） 限界**
- 課題 5 事業後継者（担い手）の不足
- 課題 6 若者が憧れるような仕事なし
- 課題 7 観光客の宿泊なし（短時間の日帰り観光のみ）
- 課題 8 空き家・空き店舗の急増による景観悪化
- 課題 9 地域コミュニティの衰退
- 課題10 福祉・医療・災害対策など財政需要の増加 等

オソウジ

ダイサクセン

町家の清掃、残遺物整理の補助、一部の修繕を行い、維持管理をしています。所有者にも参加していただき、建物の歴史や経緯についても情報共有をしています。

〈活動実績〉

・回数 16回/13棟
・参加人数 195名/延べ



はじめの一步

9

空き家活用イベントで「100年前の大洲を再現」





連携協定のポイント（役割分担を明確化）

※6日前に清水市長が急逝（副市長が代行）

日時：2018（H30）年4月5日（木）

大洲市の町家・古民家等の歴史的資源を活用した観光まちづくり連携協定

	<p>宿泊施設の運営等を展開し、観光による地域経済を牽引</p>
 一般社団法人ノオト 株式会社NOTE	<p>計画策定サポート及び古民家・空き家活用ノウハウの提供 NIPPONIA HOTELの商標貸与</p>
	<p>資金提供・出向者派遣等により地域経済の成長発展に貢献</p>
	<p>地域DMOの設立および地域未来投資促進法による各種支援（補助金獲得等）の実施</p>



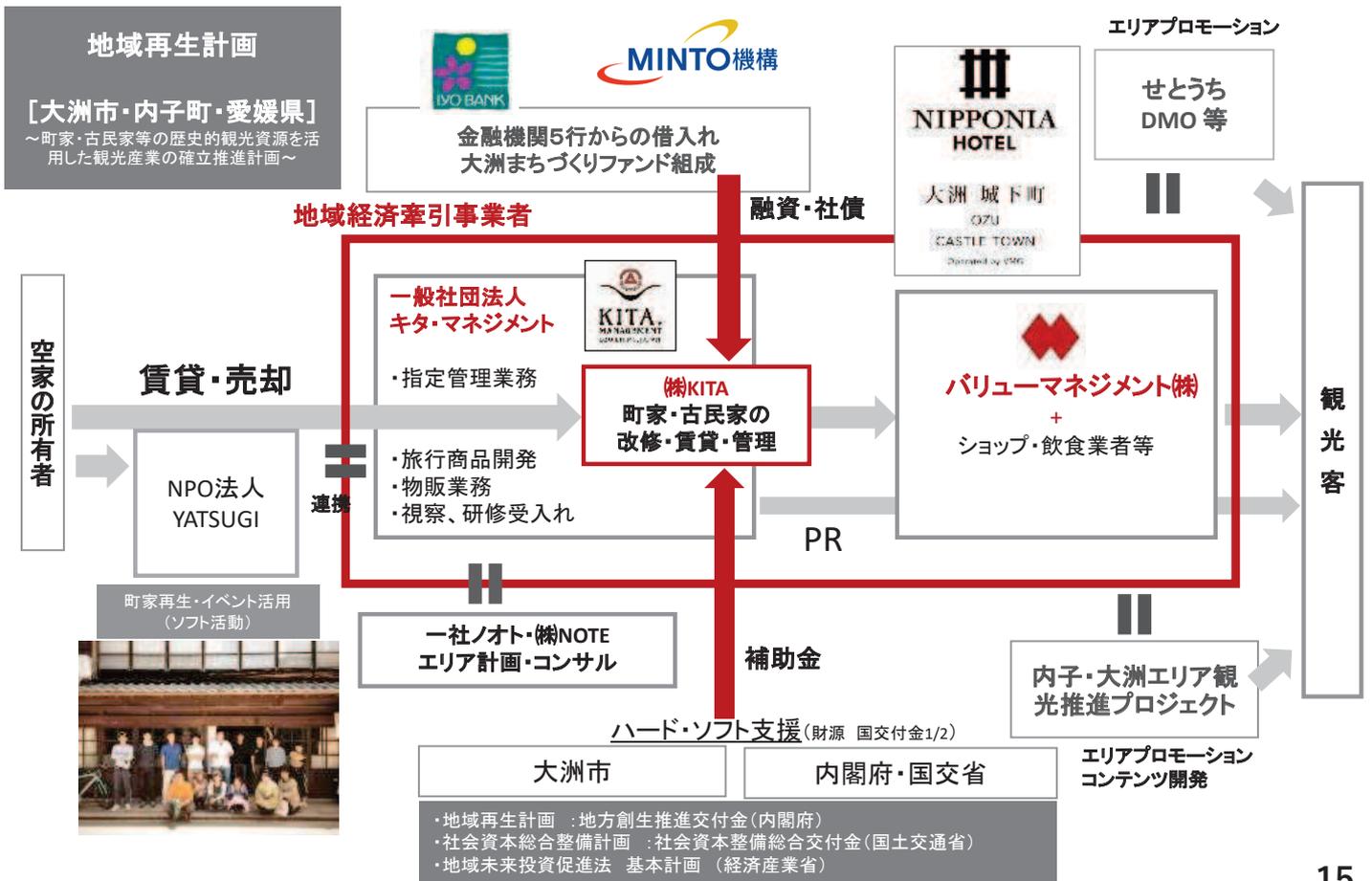
西日本豪雨災害により市内中心部が水没 (2018年7月7日)



一般社団法人キタ・マネジメントの組織概要 (地域DMO) 2025年10月1日

名称	社名の由来：当地の旧地名「喜多郡大洲町」 ※喜多（キタ） = 縁起よし
代表者	代表理事 二宮隆久（市長） → 2021年4月～2代目：高岡公三（非常勤）
基本金	2,000万円
総収入	2億5,190万円（2025年3月期）
設立	2018年7月2日（発足日：2018年8月9日）
目的	① まちなみ景観保全 ② 地域経済活性化 ③ 雇用創出
理念	地域の文化を未来へとつなぐ
ターゲット	① 欧・米・豪 の旅慣れた知的旅行者 ② 香港・台湾 の旅慣れた知的旅行者 ③ 上記に触発された国内旅行者
自主財源	① 観光 （観光7施設の指定管理受託、ツアーガイド、視察・研修受入れ等） ② 物販 （指定管理施設での土産物販売）※ふるさと納税事業は2024.3.31終了 ③ 不動産 （古民家空き家の賃貸、駐車場管理等）
従業員数	48名（パート含む）+馬1頭

全体スキーム図（総事業費：約12億円）



15

16

サブリース（転貸）方式について

【今まで】



所有者

歴史があっていい古民家だけど維持管理も大変だし、もう更地にするか放置するしかないわ・・・



町並み = 文化 = 観光資源の荒廃
空き家問題
税負担増

【これから】



所有者と家族

15年間の定期賃貸借契約

賃貸

賃料



15年間の定期賃貸借契約

サブリース（転貸）

サブリース料



- 管理しなくていい！！
- 固定資産税負担がない
- 15年後には綺麗な家になって返ってくる

- ホテルへ改装
- 15年間の保全・補修
- 15年間で償却

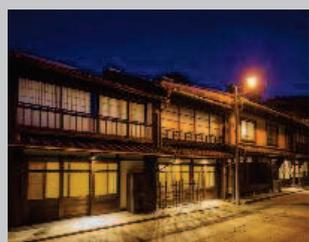
- ホテルとして利用
- 15年間のホテル運営
- 観光客の誘引

NIPPONIA HOTEL 大洲 城下町 (2023年8月完成 : 26棟31室)



浦岡邸 (大正期)
NIPPONIA SADA棟
2020年7月OPEN

レストラン・客室



村上邸 (江戸期)
NIPPONIA OKI棟
2020年7月OPEN

フロント・客室・SHOP



いづみや別館 (昭和期)
NIPPONIA TUNE棟
2020年7月OPEN

宴会場・客室



旧加藤家住宅
(国登録・大正期)
NIPPONIA MITI棟
2021年4月OPEN
客室 (スイート)



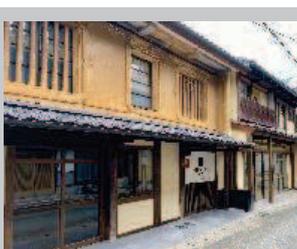
村上邸長屋蔵群 (江戸期)
NIPPONIA MUNE棟
2021年8月OPEN

ラウンジ・客室・SHOP



山下邸・中川邸 (昭和期)
NIPPONIA ATU棟
2022年4月OPEN

客室・SHOP



村田邸 (江戸期)
伊東邸 (明治期)
NIPPONIA TAKE棟
2022年4月OPEN
客室・SHOP



今岡邸 (大正期)
NIPPONIA YUKI棟
2022年4月OPEN

客室・SHOP

17

大洲城下町エリアへの進出事業者(飲食店)



川久保珈琲
製糸工場社長住宅
▶
コーヒースタンド



伊東邸とうまん
屋
時計屋▶
伝統菓子・カフェ



うみとカモメ
木造住宅▶
フルーツサンド



茶寮平野屋
木蠟工場社員寮▶
和菓子・お茶



yumehonoka
蚕倉庫・空き地▶
パン屋



LE UN NIPPONIA
医者さん住宅▶
ダイニング
フュージョン料理



隋 (manimani)
薬局▶
カフェ・小鉢ラン
チ
図書室



Café&Bar霧隠れ
文房具・雑貨屋▶
カレーライス、パスタ
カフェ&ビザバー



葵Café
木蠟工場社員寮▶
ハモかつバーガー
等
地産地消費食



臥龍醸造
蚕倉庫▶
クラフトビール、
屋外マルシェ



商舗 村上邸
木蠟工場社長住宅▶
カフェ・アパレル等



うなぎの寝床
産婦人科▶
地域のものづくり



大洲赤煉瓦館
大洲商業銀行▶
愛媛県雑貨・工芸品



しずくや
木蠟工場▶
愛媛県土産・アイス



アンティークなずな
木造住宅▶
着物レンタル&着付



Sui
お茶と茶道具屋▶
雑貨・ドライフラワー



OZU+
木蠟工場社員寮▶
地域のサステナブル
特産品



大松レザー
木造住宅▶
ハンドメイド
レザークラフト



ヒタキの庭
木造住宅▶
文房具・浴衣レンタル
貸空間



酒乃さわだ小倉邸
木造住宅▶
お酒・ワインの量売り

城下町全体が一つのホテル(道路=廊下) 周遊消費の仕掛け



大洲市の最大課題は「知名度」

妄想会議



目的:誰もがアッと驚くコンテンツ開発

21

1泊100万円 日本初の城泊



観光まちづくり（大洲市肱南地区）の主な成果

2025年（R7）4月現在

域内の区 分	数 値	備 考
再生した歴史的建造物（通算）	32棟	うち2か所が国登録文化財に
進出事業者数（通算）	28事業者	雑貨、カフェ、バーガー、クラフトビール、日本酒・ワイン、パン等
広告換算効果（2021～2024年度）	約15億円	調査：内外切抜通信社 ※2024年度5.9億円（142回）
新規雇用者数（2024.3.31現在）	153人	うち移住者33人
経済波及効果（通算）	30億円超	調査：IRC ※当初の設備投資効果17億円 + ホテル・進出事業者売上高 + 新規雇用（起業）者消費額

23



<都市みらい推進機構理事長賞>

- ・旧広島市民球場跡地整備等事業

【広島県広島市】

- ・大久保地区公共施設再生事業

【千葉県習志野市】



HIROSHIMA GATE PARK

～過去から未来へ“平和と希望をつなぐ”都市公園～

■ 事業名称

旧広島市民球場跡地整備等事業

■ 事業費

特定公園施設の設計・整備費 12億9,800万円
 (本市負担額：11億6,820万円、事業者負担額：1億2,980万円)

■ 開業日

2023年3月31日 (金)

■ 事業位置・区域図



■ 事業概要

Park-PFI 制度を活用し、商業施設とイベント広場の一体的な公園に再生

◆開業イベント

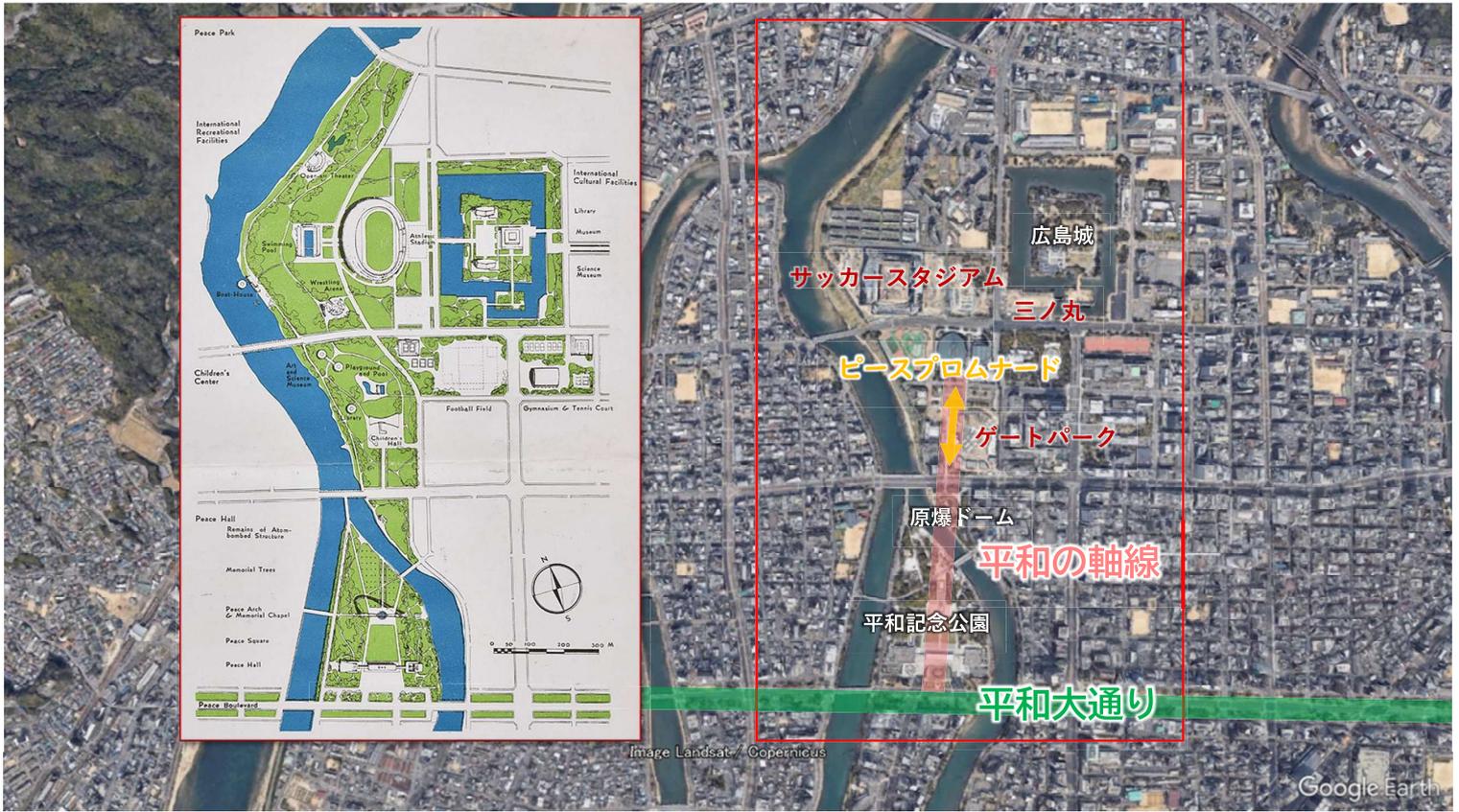


◆飲食イベント



◆スポーツイベント





大久保地区公共施設再生事業：事業概要

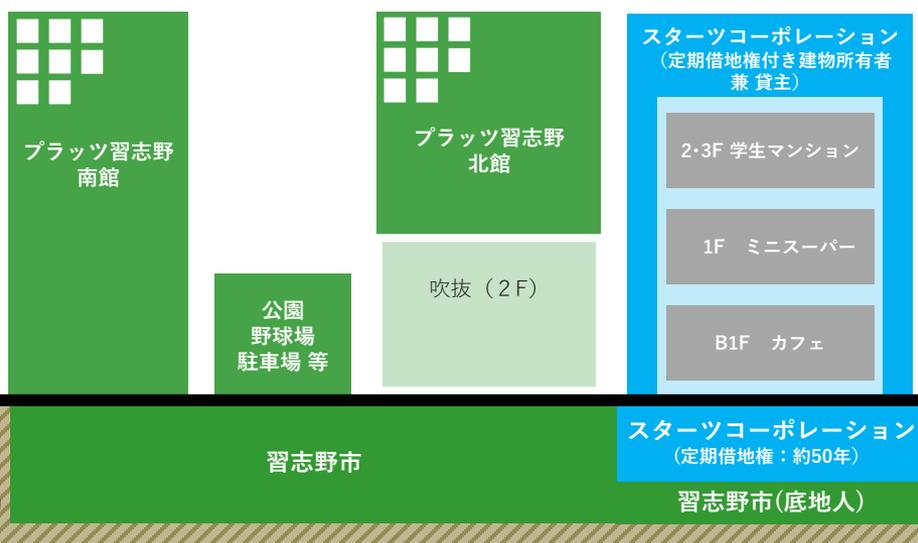


プラッツ習志野
platz narashino city

施設名	習志野市生涯学習複合施設 「プラッツ習志野」
事業敷地	PFI事業用地 : 45,583㎡ 民間付帯施設用地 : 1,337㎡
竣工時期	北館・南館・駐車場 : 令和元年9月 北館<別棟> : 令和2年5月 民間付帯施設 : 令和3年9月
北館 4866.35㎡	公民館（多目的室、音楽室、集会室、工房、和室等） 図書館（蔵書数：約18万冊） 市民ホール（297席）
南館 2471.65㎡	アリーナ、こどもスペース
公園	駐車場、駐輪場野球場、パークゴルフ場、 児童公園、テニスコート、多目的広場
民間付帯施設 1586.31㎡	共同住宅、カフェ、ミニスーパー



■事業スキーム



<審査委員長賞>

- ・聖蹟桜ヶ丘北地区における河川区域と民有地の
一体活用 【東京都多摩市】
- ・ワイズマンスポーツベース紫波
(プロサッカークラブと連携した運動公園機能向上)
【岩手県紫波町】
- ・ココティすぎと(旧杉戸小学校跡地活用事業)
【埼玉県杉戸町】

聖蹟桜ヶ丘北地区における河川区域と民有地の一体活用

～「地域防災力の向上」・「賑わい創出」・「自然との調和」を実現～

多摩市
 東京建物株式会社
 京王電鉄株式会社
 株式会社東栄住宅
 伊藤忠都市開発株式会社

聖蹟桜ヶ丘北地区の課題と土地区画整理事業概要

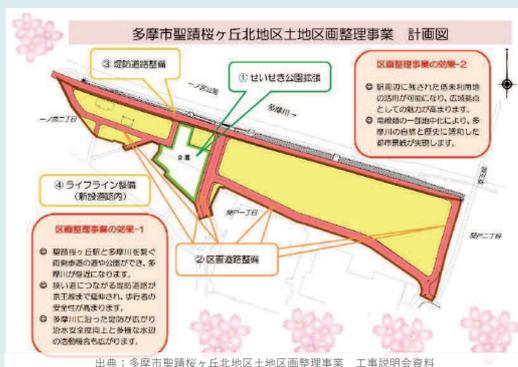
聖蹟桜ヶ丘北地区の課題



聖蹟桜ヶ丘北地区は、駅徒歩5分の立地でありながら、十分には活用されていなかった。多摩川沿いの自然や生き物が豊かなエリアだがこの土地によって分断が生じており、聖蹟桜ヶ丘駅周辺の商業・業務ゾーンのような賑わいはなかった。また、従前多摩川堤防に沿った道路がなく洪水時の避難経路がなかったこと、多摩川が隣接していることから防災対策も喫緊の課題となっているエリアであった。



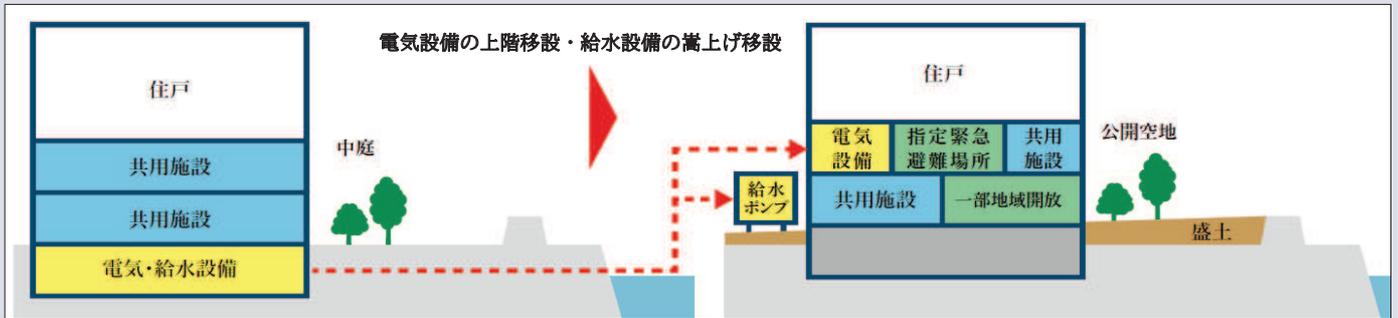
個人同意施行・民間資金による土地区画整理事業



多摩市の玄関口にふさわしい広域拠点の実現に寄与する都市基盤施設の整備のため、東栄住宅主体・費用負担による多摩市聖蹟桜ヶ丘北地区土地区画整理事業を実施した。

- ①防災設備を備えたせいせき公園拡張、②区画道路整備、③堤防道路整備、④ライフライン施設整備、を行うことで、「聖蹟桜ヶ丘駅から多摩川までの回遊性向上」「多摩川沿い未整備の土地活用」「地域防災力の向上」を実現した。

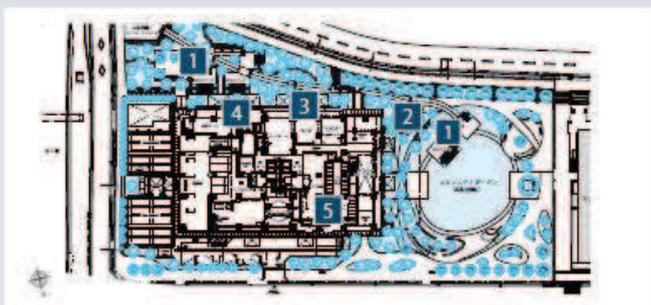
高規格堤防に準拠した1/30の超緩勾配盛土の整備



地域の防災拠点の創出を実現する防災インフラデザイン



公開空地には地域住民と共用できるかまどベンチやマンホールトイレを風景に馴染ませながら整備し、地域の防災力強化に貢献している。



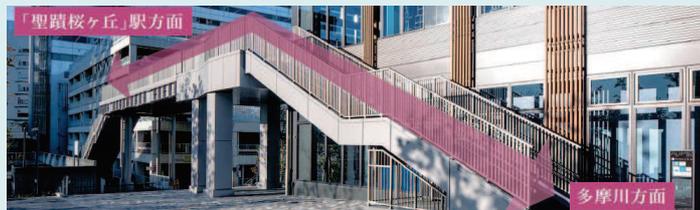
聖蹟桜ヶ丘駅と多摩川を結ぶ「親水軸」の整備



聖蹟桜ヶ丘駅から多摩川までの回遊性を高める動線である「親水軸」を整備した。

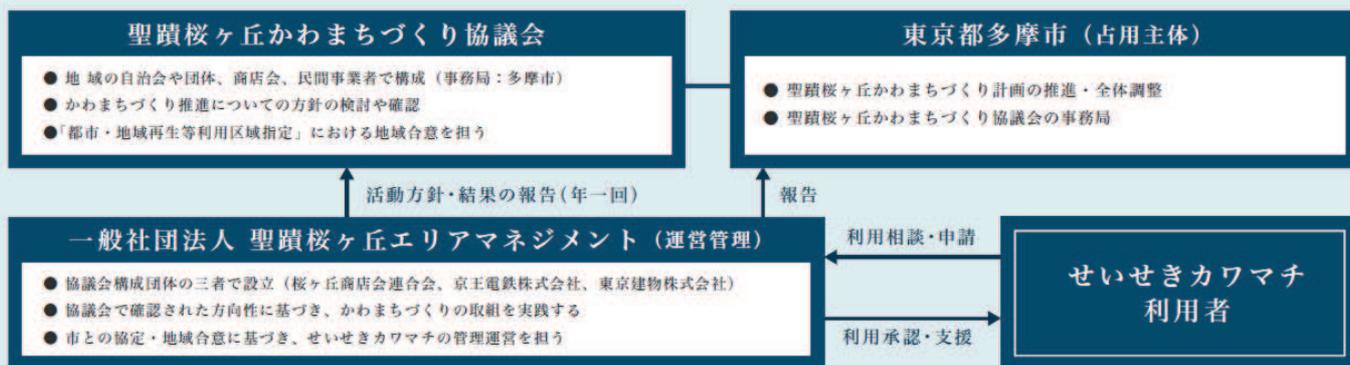
また、親水軸の一部であるペDESTリアンデッキは、京王聖蹟桜ヶ丘ショッピングセンター立体駐車場とも接続し、本施設にはエレベーターが設置されており、バリアフリー動線を実現している。

信号を渡ることなく、ダイレクトに聖蹟桜ヶ丘駅から多摩川までアクセスすることが可能となり、地域の一層の賑わい創出に寄与している。



地域主体の共創によるエリアマネジメントの推進

多摩川を含めたエリアマネジメント活動の組成図



TAMA河原フェス 2024

(2024年5月開催)

ランタンのワークショップやフードドリンクのキッチンカー、イベントステージなどを開催しました。



令和サバイバー養成キャンプ

(2024年3月開催)

地域の中学生や近隣住民が参加し、災害やリスクからレジリエンスする「生きる力」の取得を目指すイベントを開催しました。



せいせきカワマチ ミートアップ

(2024年8月開催)

せいせきカワマチを楽しい場所にしていきたい者同士がつながるカジュアルな交流会を実施し、アイデアブレストなどを行いました。



せいせきカワマチ アニマルフェスティバル

(2024年9月開催)

乗馬体験のほか、ポニーや羊の餌やり、木のコースター作りを実施したほか、キッチンカーが出店しました。



第2回せいせきカワマチ オープンデイ

(2024年10月開催)

「河川敷でのんびり楽しもう！」をテーマに、地域住民で物販や飲食など企画を持ち寄って開催しました。



カフェとスイーツの つどい

(2024年12月開催)

多摩地域のグルメ発信者 tsudoi さん主催で、多摩地域選りすぐりのカフェ・菓子屋が出店しました。

ワイズマンスポーツベース紫波

(プロサッカークラブと連携した運動公園機能向上)

岩手県 紫波町

1

ワイズマンスポーツベース紫波の整備

老朽化した陸上競技場スタンドを解体。
新たにプロサッカークラブ
「いわてグルージャ盛岡」のクラブハウス
機能を持ったスポーツ交流施設を整備。
紫波町として初のネーミングライツ事業。
株式会社ワイズマン（岩手県盛岡市）が
「ワイズマンスポーツベース紫波」と命名。



2





ココティすぎと

(旧杉戸小学校跡地活用事業)

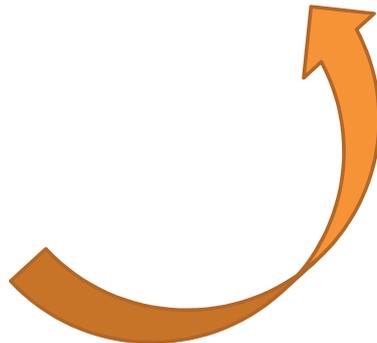
©株式会社エスエス

杉戸町 市街地整備推進室



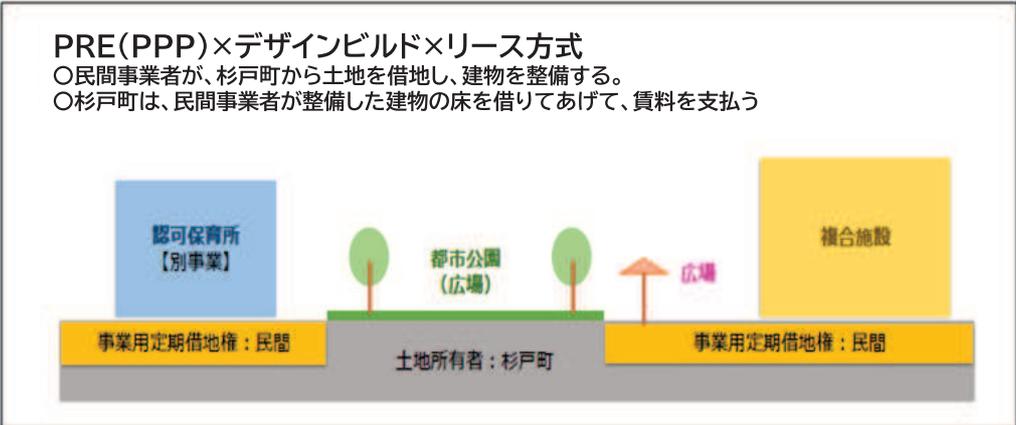
旧杉戸小学校
 明治42年～昭和43年

複数の公共施設が点在
 昭和46年～令和4年





令和6年4月開設



ココティすぎとの本質はハード整備にとどまらない運営デザイン



ココティすぎとの土地活用が施設を越えて波及



ご清聴ありがとうございました



令和7年度 - 土地月間記念講演会 -

- ◆日 時：令和7年10月31日(金)14時25分～
- ◆実 施：会場参加及びオンライン配信
- ◆タイトル：『コーポラティブ方式でつながる人とまち』
～千代田区神田地域での取り組みから～
- ◆講 師：NPO 都市住宅とまちづくり研究会

理事 杉山 昇氏

【第1回 審査委員長賞(平成16年度)】

杉山 昇様 略歴、専門分野等



○略歴：

- 1972年 東北大学 法学部 卒業
- 1972年 株式会社 間組 入社
- 1994年 株式会社 間組 退社
- 1995年 株式会社すばる建設企画 設立 代表取締役
- 2000年 NPO 都市住宅とまちづくり研究会 設立 理事長
- 現在 株式会社すばる建設企画 代表取締役
NPO 都市住宅とまちづくり研究会 理事

○取り組んでいるテーマ：

- 共同建替え等をベースとするコーポラティブハウス建設事業
- 老朽マンションの建替え事業

○取組・研究のキーワード

- 防災まちづくり
- 共同建替え
- 単身高齢者の共同住宅

<本日のお話(目次)>

『コーポラティブ方式でつながる人とまち』

～ 千代田区神田地域での取り組みから ～

2025年10月31日

NPO都市住宅とまちづくり研究会
理事(初代理事長) 杉山 昇



はじめに、「NPOとしまち研」の紹介

1. “コーポラティブ方式”による住まいづくりを通して人のつながりをつくる
 2. 分譲マンションでも人のつながりを意識的につくる
 3. 人と人のつながりが神田のまちを元気にする
- そのほかの取り組み ①・②・③

1

2

はじめに、「NPOとしまち研」の紹介

1995年9月～『一木会(いちもくかい)』開始

幅広いテーマで毎回ゲストを招いてお話を聴く+交流会
※原則、毎月第一木曜日に開催、来月(2025年11月)で第360回目

→ 神田地域に住んでいる参加者から、居住者の減少、少子・高齢化、それに伴う町会や地域活動の弱体化の様子を聞く

⇒ 神田に住む人を呼び戻そう!

1997年2月『みらい』都心居住促進研究会 発足

建築や不動産などを専門職とする有志15名(地元メンバーも数名)

1998年10月～「千代田まちづくりサポート」事業開始

千代田区内でまちづくり活動を行う団体に対して、公開審査会で選定されると活動助成金(上限50万円)が受けられる制度
(主催:(財)千代田区街づくり推進公社(現:(公財)まちみらい千代田))

神田地域で住み続けているあるいは 商売を継続している方々に、住まいや建替えに対する考えや、将来のまちへの希望などアンケート・ヒアリングを行い『神田型共同建替え方式』の提案をまとめる

これを神田地域の皆さんに知ってもらうため、**公開勉強会**を開催

⇒ 公開勉強会に参加していたある地権者の方から、「4名の共同建替えで何か提案してもらえないか」と声をかけていただき、提案に取り組む(後に、としまち研第1号プロジェクトとして実現する)



千代田まちづくりサポートの
成果発表の様子



神田地域での公開勉強会
の様子



第1号プロジェクト
「COMS HOUSE」(コスモハウス)

3

4

同時に、これから具体的な事業や活動を継続していくための組織(※)が必要

⇒ 2000年8月 NPO都市住宅とまちづくり研究会設立

(略称:としまち研、同年11月に東京都知事認証)

【としまち研の活動趣旨】

高齢者や障がいのある人にとっても、安全で快適、かつ、個性ある都市住宅の供給と、暮らしやすい地域コミュニティの再生をめざす

※NPOとは・・・

「Non-Profit Organization」又は「Not-for-Profit Organization」の略称で、様々な社会貢献活動を行い、団体の構成員に対し、**収益を分配することを目的としない団体の総称**。**収益を目的とする事業を行うこと自体は認められるが、事業で得た収益は、様々な社会貢献活動に充てる。**

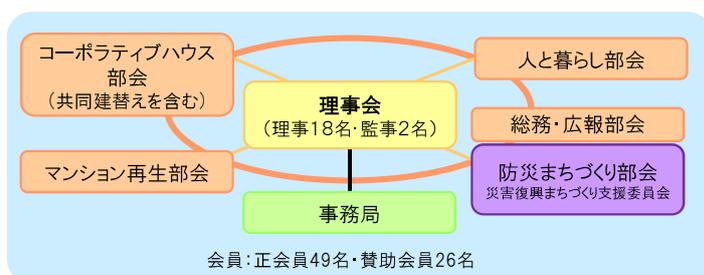
このうち、特定非営利活動促進法に基づき法人格を取得した法人を、「特定非営利活動法人(NPO法人)」と言う。

NPOは法人格の有無を問わず、様々な分野(福祉、教育・文化、まちづくり、環境、国際協力など)で、社会の多様化したニーズに応える重要な役割を果たすことが期待されている。

(出典:内閣府NPOホームページ <https://www.npo-homepage.go.jp/about/npo-kisochishiki/npoiroha>)

5

NPOとしまち研の活動体制(現在)



【会員の専門分野】

都市計画・再開発コンサルタント、建築設計士、建設業、不動産業、マンション管理業、弁護士、税理士、司法書士、土地家屋調査士、福祉事務、行政、研究者、大学教授・・・など

6

1. “コーポラティブ方式”による住まいづくりを通して人のつながりをつくる

【としまち研の取り組みの基本】

- “住み続けたい”・“商売を続けたい”
地権者の希望を反映した(共同)建替え
 - 人と人、地域とのつながりをつくる
コーポラティブ方式による住まいづくり
- ⇒ 『地域コミュニティ再生型コーポラティブハウス』



☆コーポラティブハウスとは

18世紀後半のイギリスで、産業革命により労働者の劣悪な住宅事情を解消するために建築組合が労働者からの掛け金を積み立てて住まいを協同組合方式で建設したのが始まりと言われている。

CO-OPERATIVE … COは「共同」、OPERATIVEは「運営」

日本では、1960年代後半、高度経済成長期に4名の若い建築家により建設されたコーポラティブハウスが第1号と言われている。

<1978年当時の建設省(現・国土交通省)が示した定義>

「自ら居住するための住宅を建築しようとする者が、組合を結成し、共同して、事業計画を定め、土地の取得、建物の設計、工事発注その他の業務を行い、住宅を取得し、管理していく方式」

7

【としまち研がコーポラティブ方式による住まいづくりで実現したいこと】

①入居時には顔見知りという安心・安全の住まいづくり

建設過程で、総会・理事会、各種検討委員会、イベントも多数開催
⇒ 全員顔見知りになり、
家族のことや人となりもわかる



建設組合の総会の様子

総会後の懇親会で家族同士の交流

②住む人のニーズにあわせた設計

住戸内や共用部(皆で使う空間)も、
参加者のニーズを踏まえて設計する



住戸内の設計打合せ

工事中の現場を確認

住戸内
(上下の写真は同じ区画)

建物の外観(自由な間取りが窓にも表れる)

8

③建物の維持・管理に主体的にかかわる＝自主的管理

管理会社任せにせず、自主的な管理運営
⇒ 自分たちの暮らしやすい良好な住環境
と居住者同士のコミュニティが維持できる



修繕委員会(COMSHOUSE)

球根植え(こはす)

④地域社会の一員として暮らす

建設過程で、ご近所あいさつまわりやイベントに地域の方もお誘いするなど、意識的に努力することで、お互い顔見知りになり、地域社会からも歓迎される
※地権者の皆さんに橋渡し役になっていただき、新しい入居者の皆さんも地域活動に参加しやすくなる
⇒ 安心して暮らせる地域・まちの再生につながる



着工時に近隣にごあいさつ

“新参者ですが”
地域交流バーベキュー

9

【コーポラティブハウス事業の流れ (こはすの場合)】



② 桜ハウス



竣工：2004年4月
敷地：234.18㎡
規模：SRC造11階建
用途・規模：
共同住宅17戸(うち賃貸3戸)
+事務所1区画
住戸面積：53.56㎡～119.90㎡



計画地
従前の様子
(木造2F印刷工場1棟・RC4F住宅・事務所)



住戸面積を可変化



委員会主体の検討体制(共用部、植栽、管理検討)
※後に他の組合でイベント、防災等も

13

【住戸内(写真の上下はそれぞれ同じ区画)】



【共同作業】 バルコニー植栽を組員・スタッフで協力して設置



バルコニー植栽を入居者+スタッフの共同作業で実施(桜ハウス)

15

③ こはす



竣工：2012年2月
敷地：253.35㎡
規模：RC造10階建
用途・規模：
共同住宅16戸+店舗1区画
住戸面積：
40.72㎡～81.44㎡



エントランスまわりなど設計変更
(左:募集時 ⇒ 右:変更後)



建物の構成



毎年恒例となったチューリップの球根植え

16

【入居後の様子】 植栽:毎年恒例イベントの球根植え



チューリップの球根植え(こはす)

17

【入居後の様子】 植栽:花壇のブロック積みも自分たちで



花壇の石積み(こはす)

18

【コーポラティブハウスの入居後の様子】 防犯・防災対策
(行政などの支援・助成制度の活用)



区の出前講座を活用して防災勉強会(こはす)



防災館でAED体験(こはす)



災害時備蓄品の確認(こはす) 左はレスキューグッズ、右はエレベーター内設置チェア



19

【コーポラティブハウス建設中～入居後の活動】 多様なイベントの企画・実施



料理体験(KTハウス)



お食事会(桜ハウス)

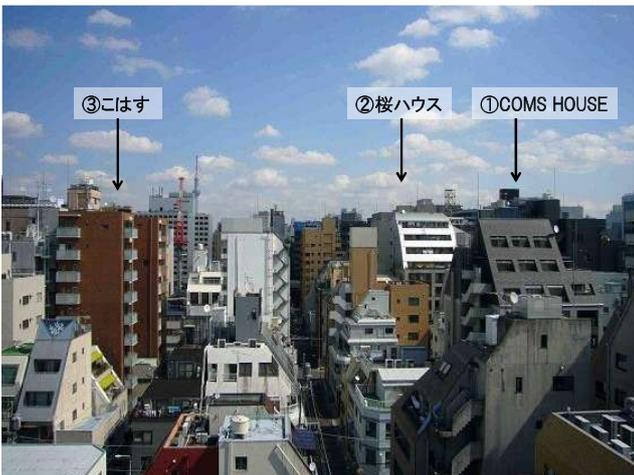


もちつき(Jコートハウス)



加子母森林ツアー(こはす)

【千代田区神田東松下町には3棟のコーポラティブハウスが完成】

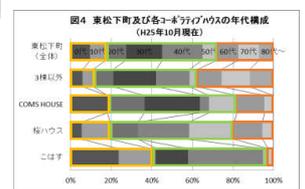


21

【3棟のコーポラティブハウスの効果(2017年時点)】



- ① 定住人口の増加
3棟で44世帯・約130人
(2000年の町内の夜間人口より2倍強増加(2013年時点))
- ② 若い世代・子どもの増加
・30～40代が増加
・子どもが増加→子ども向け行事が復活・増加
(まちに子どもが増えたと高齢者も元気になる)
- ③ 町会や地域活動への参加
・入居後、ほぼ全世帯が町会に加入
・役員の約1/3をコーポラティブハウス居住者が占めている



22

外部のまちづくり関連団体からの評価



第1回土地活用モデル大賞特別賞を受賞(2005年)
このほか、住宅金融公庫総裁表彰(2003年)、
第1回まちづくり法人国土交通大臣表彰特別賞(2012年) など

コーポラティブハウスや地域との交流



建設中に路地で交流BBQ(2001年)



受賞お披露目(を名目に)バーベキュー(2003年)



防犯対策情報交流会(2006年)



防災対策情報交流会(2013年)

多様な世代が住むようになると、地域のイベントも復活・活性化



年末恒例となったもちつき大会 35年ぶりに復活・夏休み朝のラジオ体操 近隣町会と連携して花火大会開催



神田祭・街祭礼 柳森神社前に集合(2017年5月)

25

2. 分譲マンションでも人のつながりを意識的につくる

【神田東松下町計画(小学校跡地及び周辺の再開発事業)】



小学校跡地(区有地)+民有地に
左:民間マンション(278戸)+右:区営住宅(129戸、うち高優賃30戸)=計407戸
⇒ 既存住民の約4倍は増えることに

26

【新しい住民の迎え入れに向けて】



町会で「コミュニティ委員会」発足(2014年5月)
若い世代を中心に、新たな住民を受け入れるための体制づくりや将来の町会のあり方などを検討



コミュニティ委員会通信の発行 ホームページの作成
「神田東松下町計画?」
「お祭り」
「まちづくり」
「地域交流スペース」

27

コミュニティ委員会の主な活動経緯

- 2014年2月 町会の総会にてコミュニティ委員会設置承認
- 5月 【委員会①】 自己紹介、役員選出、活動について意見交換
- 6月 【委員会②】 千代田区神田地域まちづくり課の課長のお話
- 10月 【委員会③】 地域とマンション交流のお話(公財)まちみらい千代田
- 11月 ティベロツパー(民間住宅棟)と事前打合せ
- 【委員会④】 ティベロツパーや区との打合せ報告、活動方針検討
- 神田祭・街祭礼に専念するため一時休止
- ...
- 7月 【委員会⑤】 関係各者へお願い事項の検討
- 8月 【委員会⑥】 情報整理と関係各者との協議の進め方検討
- 10月 ティベロツパーや千代田区にヒアリング
- 【委員会⑦】 「こもれび神田屋町」(高優賃)見学
- 11月 NPOいちごの会ヒアリング
- 【委員会⑧】 関係各者への要望事項の整理
- 12月 【委員会⑨】 町会ホームページについて
- 2016年1月 【委員会⑩】 西神田町会・コスモス館ヒアリング
- 2月 【委員会⑪】 町会の加入ルールの意見交換、町会ホームページについて
- 4月 東京パークタワー・神保町一丁目、ワテラス・淡路町二丁目町会ヒアリング
- ...
- 2017年3月 区営住宅棟・高優賃(こもれび)入居開始
- 2018年7月 民間住宅棟(αグランデ千桜タワー)入居開始



神田地域まちづくり課長のお話



近所の高優賃の見学



西神田町会・コスモス館のお話

28

<区営住宅棟の状況>

- ・2017年2月:入居説明会で町会のPR
- ・3月~入居開始
→町会へのお誘い手紙を全戸配布(数回)
- ・町会イベントへお誘い(全戸配布)
街祭礼(5月)、夏期ラジオ体操(7月)、秋まつり(9月)、もちつき大会(12月)など
- ・1F地域交流スペースで町会オープン講座
⇒129世帯中 約半数の世帯が加入



2017年秋まつりのポスター 当日受付で町会加入申込みも



地域交流スペースで町会オープン講座開催(町会員の歯科医によるお話とミニライブ)

29

<民間住宅棟の状況>

- ・2018年7月~入居開始
→町会へのお誘い手紙を全戸配布
- ・町会イベントへお誘い(全戸配布)
夏期ラジオ体操(7月)、納涼フェスタ(7月)、もちつき大会(12月)など
- ⇒ 現在、約60~70世帯(約4分の1)が加入
- ※ 入居後まもなく管理組合住宅部会にてアンケートを実施
町会へ関心を持っている方が多いことが判明
- ⇒ 町会に関する説明会やお祭りの説明会などを開催



2018年町会もちつき大会の様子(推定:400名以上参加)



町会ニュースで加入を呼びかけ

30

News News

神田東松下町 人口が1,000人を突破 元気に夏休みラジオ体操

東松下町会主催の夏休みラジオ体操が7月22日から行われました。旧千代小学校跡地と周辺の民間の土地を活用した東松下町計画により、2棟の共同住宅が完成。区営東松下町住宅(99戸)、高齢者向け優良住宅「こもれび千桜」(30戸)、分譲マンション「アルファグランデ千桜タワー」(276戸)の新しい居住者を迎えたことで、神田東松下町の人口は平成31年1月に1,000人を突破しました。21世紀を迎え九歳には120人程度にまで減少した町内の人口が、最も賑やかだった時代の水準に回復したことになります。10歳以下の子ども約150人。子どもたちの歓声も街に戻ってきました。

夏休みに入っても梅雨空が続きましたが、毎朝6時20分に千桜タワー前に集まり、子どもも大人も元気いっぱい、ラジオ体操で一日をスタートしました。



年	世帯数	人口
平成13年	66	125
平成17年	98	182
平成22年	106	198
平成27年	148	253
平成28年	143	248
平成29年	266	477
平成30年	352	686
令和元年	525	1,051

資料:千代田区町丁目別世帯数および人口(住民基本台帳)

3. 人と人のつながりが神田のまちを元気にする

『コロナ禍』においてコミュニティの取り組みの模索と実践

2020年3月ごろから、対面での活動がほぼすべてストップ！！

■コーポラティブハウスやマンション

- 公共施設が閉鎖となり、管理組合では理事会や総会も開催できない…開催方法に関する相談を受けるも、インターネットやパソコンの環境に個人差がありオンラインも困難 → 書面決議 または 全員から委任状を提出してもらい少人数開催
- 管理会社(とくに常勤の管理人さん)の業務縮小の影響も

■地域活動もほぼ全面的に停止状態に

- 役員会議→広めのスペースを借りて密をさけて開催(懇親会なし)
- イベント→ほぼ中止、一部感染対策に十分配慮して実施
- 活動情報は町会ニュース(年4~5回発行)やホームページで広報

⇒ インターネットを活用してつながりをなんとか維持しながらも、対面でのコミュニケーションの大切さを実感し、可能な方法を模索

コロナ禍の町会・地域の主な活動(東松下町々会) ※現在は全て復活

開催月・項目	2020年度	2021年度	2022年度
4月 入学祝い会(小学生)	個々に訪問	個々に訪問	こもれびホールで開催
4月 総会	役員中心で開催	役員中心で開催	役員中心で開催
5月 神田祭・街祭礼(隔年)	—	中止	—
6月・11月 一斉清掃(区)	中止	11月実施	実施
7月 納涼フェスタ	中止	秋に写真コンテスト開催	5/5 こいのぼりまつり 7月上旬 七夕祭り 8/20 藍染の会 秋に写真コンテスト開催
7月 ラジオ体操	感染対策を徹底して開催	感染対策を徹底して開催	感染対策を徹底して開催
8月 一斉打ち水(区)	中止	中止	各自任意に実施
8月 神田線超市(連合町会)	中止	中止	秋にハロウィンイベント開催
10月 区民体育大会(区)	中止	中止	中止
12月 餅つき大会	中止	中止	中止
12月 歳末夜警	青年部で任意実施	町会で実施	町会で実施
大晦日・元旦 柳森神社年越し	中止	中止	中止
1月 新年会	中止	中止	開催
2月 柳森神社節分祭	中止	中止	中止

■町会:夏休みラジオ体操の様子(2020年8月)



東松下町々会 夏期ラジオ体操
8月1日(土)~8月8日(土)
(2日(日)は休み) みんなでやろう!
時間 6時20分集合
場所 千桜通り
(アルファグランデ千桜タワーの西側)

【コロナ対策は万全に!】
●自宅で体温をはかてこよう
●マスクをつけよう(体操の時はずしてOK)
●体調がわるいときは無理しないで休もう

熱心の注意を心がけて実施します。ご協力・ご理解よろしくお願ひいたします。
主催 千代田区ラジオ体操連盟 / 後援 千代田区 千代田区体育協会

青年部を中心に準備・運営
1日あたり平均100名前後、
7日間で延べ700名超参加



■町会:写真コンテスト(2021年11月(写真募集は9月))



たくさんの作品が応募されました

町内の方に昔の写真を提供していただき、現在の様子と見比べ

町内の企業の専門家による講習会、応募写真の印刷もご協力頂きました

■町会:こどもの日イベント・藍染祭(らんらんまつり)(2022年5月)



子供の日 **藍染祭**
Run-run-matsuri
日時 5月5日(木)
場所 千桜通り(★印)
時間 10:00~16:00

★鯉のぼりをあげます!
★鯉のぼりをつくらう!
制作時間10:00~12:00
★お持ちの鯉のぼりを9:30返にお持ちください。
写真 10:00~12:00

育てよう! 染めを体験しよう。
夏の自由研究にやってみませんか!
イベント(後半に)種一式を配ります。

※当日は、千桜通りを通行止めしますので自由参加できません。
※お手伝いをして頂ける方を募集しております。
9:00に千桜通りを参集ください。
※雨天の場合、鯉のぼりは中止ですが藍染は実施します。
写真 10:00~12:00

どうぞ、皆さま、いらしてください!
Higashimatsushicho ホームページ

清々しい五月晴れの青空のもと、ビルの谷間に町会の方たちが持ち寄った鯉のぼりや子供たちの手づくりの鯉たちが気持ちよさそうに泳ぎました



■町会:こどもの日イベント・藍藍鯉(らんらんまつり)(2022年5月)



藍の種と土(牛乳パックを活用)を配布して各家庭で育ててもらうことに

■町会:藍染めの会(2022年8月)

東松下町 藍染めの会
5月にお配りした藍の苗でたたき染めを楽しみましょう!

日時 8月20日(土) 10:00~
場所 区宮住宅こもれび千桜1階(地図★印)

藍染めを体験して頂く前に、藍の苗を回収させていただきます。つきましては、下記の場所に8月5日(金)迄にお持ちください!
回収場所 (株)東京橋端 東松下町30-1(地図★印)

藍の苗をお持ちに、無らなかつた方藍染めに、興味をお持ちの方は是非、御参加をお持ちしております!

主催 東松下町々会
協賛 いちの会 / 神田藍の会



各家庭で育てた藍を持ち寄り、生葉のたたき染めと藍染めを体験子供から大人まで和気あいあい、できあがった作品を見せ合って盛り上がりました

■コロナ禍を経て、4年ぶりの神田祭・街祭礼(2023年5月)



町内で寄付金を募り、2018年に子供神輿を修理、2022年に山車太鼓を修理しました

■3連合町会(神田駅東・岩本町・東神田地区の25町会):鯉のぼりまつり(2024年5月5日)



神田川(和泉橋付近)の上空をおよぐ鯉のぼり地域の小学校・幼稚園などで製作してもらった鯉のぼり

※東松下町 街祭礼 2013年→2025年の変化



【そのほか①:看板建築「海老原商店」保存活用(2015~2017年改修)】



築90年超の看板建築『海老原商店』:神田須田町(左:改修前 右:改修後) 千代田まちづくりサポートの普請部門の助成を受けて改修工事を実施しました

江戸長唄ごいさ衆 Chiyoda bon-dance mates 一般社団法人協働プラットフォーム 各種視察、町歩き受け入れ いろいろな団体やアーティストの方々に活用していただいています

【そのほか②:「神田珈琲園」再生プロジェクト(2018~2020年)】



創業60年の『神田珈琲園』(左:建替え前 右:建替え後)



JR高架補強工事に伴い建替え
※写真は高架補強工事中の様子
(2018年10月頃)

千代田まちづくりサポートの普請部門の助成を受けて
改修工事を実施しました



様々な苦勞を乗り越えて、2020年7月にリニューアルオープンしました

オーナー八戸さんと店員さんの
感謝と熱い思いが語られています
“地域の場”として、さまざまな活用を企画中です。

【そのほか③:震災復興の取り組み(2012~2015年)】



宮城県東松島市あおい地区(2016.8) 約22ha・580世帯



市の意向調査支援(2012.4~6)



東矢本駅北地区(現・あおい地区)
まちづくり整備協議会の支援
(2012.9~2015.3)



ワークショップ「井戸端会議」の様子
協議会員の皆さんの意見を把握するとともに交流の場として多数回開催



令和7年度 - 土地月間記念講演会 -

◆日 時：令和7年10月31日(金)14時55分～

◆実 施：会場参加・オンライン配信

◆タイトル：KIBOTCHA スマートエコビレッジ構想

～自走した街を目指して～

◆講 師：貴凜庁株式会社 取締役 近藤 ナオ氏
【第16回 国土交通大臣賞(令和元年度)】

近藤ナオ様 略歴、専門分野等



○略歴：

2000年 国士舘大学 工学部 建築学科を卒業
現在 貴凜庁株式会社 社外取締役

○取り組まれているテーマ・研究分野：

- ・コミュニティづくり・人と人のつながりの場づくり
- ・地域活性化・まちづくり
- ・環境・暮らしの自立化・エコビレッジの実践
- ・多拠点居住・ライフスタイルの実験

○取組・研究のキーワード：

- ・シブヤ大学
- ・宮下パーク（宮下公園）プランニング
- ・日本橋フレンド、Clip ニホンバシ（中心市街地活性）
- ・ステージえんがわ（三条市のコミュニティ再生・健康長寿）
- ・週末アドベンチャートリップ（南伊豆アウトドア観光）
- ・KIBOTCHA スマートエコビレッジ（東松島、震災対応型コミュニティ）
- ・多拠点居住／二地域居住／関係人口
- ・拡張家族（共に暮らす・共同体的な生活形態）
- ・サステナブルな営み：エネルギー自給、水、農、建築、エコロジー
- ・「1日1ドル生活」／南伊豆ニュービレッジ（資本主義への挑戦）
- ・まちづくり／地域再生／観光振興／農林水産業のブランド化／イベント交流
- ・起業支援、人材育成、環境・まちづくりセミナー等の活動

以上



初期目標人口1万人（定住者&多拠点居住者含む）
最小単位 約1,000人×10ユニット

KIBOTCHAスマートエコビレッジ構想

～自走した街を目指して～



宮城県

国土交通大臣賞

受賞プロジェクト概要（令和元年度 土地活用モデル大賞）

防災体験型宿泊施設「KIBOTCHA」 キボッチャ 宮城県東松島市／平成30年竣工

- 「KIBOTCHA（キボッチャ）」は、人口約4.0万人の宮城県東松島市において、東日本大震災で被災し現地復旧できず移転した小学校跡を「防災体験型宿泊施設」として活用するプロジェクトです。
- このプロジェクトは、被災後に土地利用の制限が課されたエリアのなかで、廃校利用を超えた新しい土地利用にチャレンジする取組であり、宿泊施設、研修ルーム、体験学習スペース、レストラン、入浴施設などを整備・運営するものです。
- 防災の視点を軸としつつ、地元企業に積極的に活用される研修事業や、市民農園、BBQイベントなど地域密着の施設運営にも注力し、「奥松島産牡蠣」などの地域の特産物を活用したイベント等による他市他県からの集客にも取り組んでいます。
- 本プロジェクトは、きわめて独創性の高い取組であるものの、防災教育の観点に基づく施設運営や取組内容は汎用性があり、また、高台への防災集団移転が行われた地域である等の限られた条件のなかで、地域の重要課題である防災と観光の両面からのアプローチによって持続可能な土地活用を実現している廃校活用のモデル事例です。

事業概要

- 所在地：宮城県東松島市野蒜字亀岡80番地 旧野蒜小学校
- 土地面積：約15,000㎡（施設面積：約2,600㎡）※その他、バーベキュー施設用地約10,000㎡
- 事業主体：貴凜庁株式会社（管理運営主体：貴凜庁株式会社）
- 主要施設：レストラン、入浴施設、体験学習スペース、宿泊室、研修ルーム等（旧校舎）
バーベキュー施設、市民農園、駐車場（旧校庭）
- 事業スキーム等：
 - ・定期建物賃貸借
 - ・自己資金・宮城県沿岸部交流人口拡大モデル施設整備事業補助金



被災時の校舎（1階天井近くまで浸水）



現在の校舎



体験ゾーン



防災教育キャンプ



会社概要

社名 貴凜庁株式会社

所在地 宮城県東松島市野蒜字亀岡80番
KIBOTCHA

設立 2016年7月27日

事業内容 日帰り施設運営
レストラン運営
宿泊施設運営
防災・危機管理教育 地域課題企業研修
ビジョンシェアリング



KIBOTCHAの特徴である、「学校」というワクワクや可能性を最大限に引き出すための基盤が、競争力の源泉となっています

日帰り

- 施設入館(室内パーク、大浴場、震災資料展示)
- レストラン、BBQ
- ワークショップ



宿泊

- KIBOTCHA
- RISE BEACH 野蒜 グランピング
- RISE BEACH 奥松島 グランピング



教育・研修

- 防災教育
- 防災サバイバルキャンプ
- 企業研修



ビジョンシェアリング

- イベント企画・運営
- 地域創生



5

受賞歴

■土地活用モデル大賞「国土交通大臣賞」(令和元年10月)
防災体験型宿泊施設「KIBOTCHA」

■第一回東松島経営大賞「大賞」(令和元年12月)
貴凛庁株式会社

■全国農村振興技術連盟「広報大賞特別賞」(令和4年3月)
宮戸島江ノ浜レストラン実行委員会

■防災・減災サステナブル大賞「優秀賞」(令和4年3月)
アカデミー&ジュニアアカデミー部門 グローバル部門
「KIBOTCHA」からの防仁学の発信

■宮城県観光連盟観光功労者賞受賞(令和5年2月)
観光振興の部「なないろの芸術祭」など先進的な取り組み

■ジャパン・レジリエンス・アワード「最優秀賞」(令和6年4月)
イベントを通じた心の復興「なないろの芸術祭」



貴凜庁



私たちは、コトの総合商社です



単なる商品ではなく、心に残る体験や感動を提供する
人々の生活を豊かにし、社会に新たな価値をもたらす



人をポジティブに



地域をポジティブに



地球をポジティブに



3.11 東日本大震災で壊滅的な打撃を受けた野蒜小学校

長い間頭の中で描いてきた、理想のまちづくりの構想。その構想には、「学校」という場所が常に中心にありました。

東日本大震災での震災復興関連の活動の中で出会った、津波によって大きな被害を受けた野蒜小学校の姿を見て、この場所こそが、私が夢を見ている「未来」を創造して行くための基点となる場所であると確信したことから、私たちの貴凛庁の活動がスタートしました。

なぜ、廃校を探したのか？ ～理想のまちづくりにおける「学校」の価値～

- ①未来の社会の主演となる、子どもたちの集まる場である
- ②子どもたちの両親も通った、脈々と引き継がれる学びの場である
- ③日本全国のどの町においても、地域コミュニティの核を担っている



9

02 まずは知ってもらう (日帰り施設としての拡充)



親子で体を動かして楽しく防災を学べる屋内の遊具ゾーン

参加費無料(入館料330円のみ)で宝探しを開催したことで集客が増えた

私たちは、142年の歴史に幕を閉じた旧野蒜小学校を改修して、2018年に「子供未来創造校 KIBOTCHA」を創り上げました。「再生」とは、単に古いものを残すことではなく、それを新しいものに塗り替えるものでもありません。これからの日本は、子どもたちがいなくては、始まりません。この子どもたちに何を、どのように伝えるか、それが私たちの大きなテーマと考えました。

KIBOTCHA : 「希望」「防災」「未来 (Future)」を組み合わせた造語

- ①まずは、ここに人が集まれる場所がある事を認識してもらう
- ②遊具がある事で、親子で遊びに来ることができる
- ③少しずつ、ここが防災をキーワードにしている事を感じてもらおう

防災体験ゾーンの遊具はすべて「防災」をテーマとするなど、KIBOTCHAで楽しく過ごしてもらいながら、自然と体を動かしながら火災や津波、遭難等に対応する能力を身に付けることができる場所づくりを行う。

KIBOTCHA来場者数	
2019年	45,653人
2020年	29,010人
2021年	25,661人
2022年	34,805人
2023年	40,438人

03 日帰りの防災教育をスタート

実際に被災したこの地から、防災教育を発信する

3.11東日本大震災で被災した施設として、震災の記憶の伝承と防災の教訓を伝える活動を行っています。自衛隊、警察、消防のOBのスタッフの指導のもと、身近なものを使った担架の作り方やロープを使った救護術等も学ぶことができます。また、被災備品の展示・映像資料の展示・防災教育キャンプの実施・被災者による「語り部」イベントなど、多彩なプログラムを通じて、防災に関する知識を身に付けることが可能です。

防災教育プログラム参加者数

2019年：2,447人
2020年：1,240人
2021年：1,270人
2022年：1,229人
2023年：1,155人

体を動かし、汗を流しながら身につけてもらう半日プログラム



ほふく前進



ロープワーク講習



被災者による「語り部」



シアターでの動画鑑賞



館内見学



防災マップ

04 宿泊型の防災教育へ

校舎をリノベーションして25室の宿泊施設に



ドミトリー



ファミリールーム



大浴場



食事イメージ

KIBOTCHA宿泊者数

2019年：3,819人
2020年：1,495人
2021年：2,848人
2022年：4,206人
2023年：7,617人

災害からの脱出方法などを学べるプログラム（1日半）

被災地支援の経験豊富な自衛隊OBによる監修の、防災を遊びながら本格的に学ぶことができるプログラムを提案しています。



KIBOTCHA 子供防災教育キャンプ スケジュール例

日程	内容
初日	集合
	導入教育・館内案内、昼食
	防災教育（実技）
	防災マップの作製
	大高森研修
二日目	BBQ & キャンプファイヤー
	地震発生から津波避難指示の伝達・避難体験、避難所：おさとうやま
	朝食
	漁業体験、農業体験のうち一つ
	防災教育、火起こし・浄水体験による炊飯と食事
救命法	
解散	



企業や団体へのプログラム提供
「観光でリフレッシュ」＋「防災リクリエーション」

「防災リクリエーション」は今の時代に欠かせないもののひとつ。ITやデジタル化が進む中、どうしても便利にしようもない避けて通れない壁が「災害」です。たった一度の防災キャンプ体験が、人生の中で命を救う力になるかもしれません。社内の一体感が生まれ、環境改善効果が期待できる、新しい体験型の企業・団体向けプログラムを提供しています。

【体験企業実績】

- 本田技研工業株式会社様
- アサヒビール株式会社様
- NTT様
- JAL様
- 自然電力株式会社様
- 東京消防庁様 など

HONDA

Asahi

NTT

JAL

JAPAN AIRLINES

自然電力

東京消防庁
Tokyo Fire Department

【提携企業】

- 仙台三越
- NTT Exc
- 東北大学
- ナエドコ など

MITSUKOSHI

東北大学
TOHOKU UNIVERSITY

ナエドコ

ビジネスの難を自ら
ナエドコ

地域の人達から信頼を獲得し、本音を聞けるように

震災に見舞われた旧野蒜小学校は、順調にKIBOTCHAとして活気を取り戻したものの、地域の住民たちとの気持ちの距離を常に感じていました。そこで地域の方々にも実際に足を運んでもらえるように、震災によって消滅した地域イベント、亡くなった方々を慰霊するためのイベント、そして元気を与えるようなイベントを、KIBOTCHAで積極的に実施しました。その結果、少しずつ地域の住民からの信頼を得て、次第に野蒜のコミュニティーの一部として認められるようになりました。



KIBOTCHA鳴瀬かき祭り

2019年 4,500人 2020年 8,500人

入館無料の、大人から子どもまでみんなが楽しめるイベント。当日は、地元の鳴瀬牡蠣5000個を振舞ったり、フランクフルト・牡蠣天蕎麦・かき汁・焼きそば・唐揚げ・串などが出店されたり、乗馬体験などを実施。また、人気のお笑い芸人西野亮廣さんの講演会も！



みんなの想火

2020年 5,000人 2022年 3,000人 ※オンライン

オリンピック開会前夜の7月22日、「自分のまちは自分で灯す」を合言葉に全国で手をあげた各地域のリーダーサムライ、そしてそのサムライを支えた地域の仲間たち 直接運営に関わってくれたメンバーは2000人を超えた。クラウドファンディングのご支援者は542人。そして、オンライン・オフラインで当日参加して下さった方々は約20000人。



なないろの芸術祭

2020-2023年 毎年3,500~4,500人

竹・砂・食・音・遊・絵・心を楽しむ空間で至福の時間を野蒜で過ごすイベント。スターシェード・食店舗多数が登場！「サンドアートジャパンカップ2023」は、全国からサンドアート制作者が競技制作を行う。「NOBIRUWELLCampFes2023」では、竹で作った大型ステージで、湘南乃風/若旦那・LINDBERG渡瀬マキ・Spinna B-ILL等が集い熱いステージを届ける。



東松島 謎解き宝探し

2020-2024年 のべ1.1万人 以上が参加

今や毎年恒例となった、多くの人たちが待ち望む人気イベント「東松島宝探し」。謎を解いて宝箱を探そう！3つの謎をとりて手がかり入手。手がかりから宝箱のありかがわかるよ！宝箱を見つけたら中のキーワードを報告しよう！正解だったらクリア。クリア賞は地元の「鳴瀬かき」1kgがもらえる！



地域に認められ、広がる活動

仙台三越との業務提携イベント

Jozenji BeerPark @仙台三越本館屋上
5月20日(土)~9月6日(水)

漁に使用し終えた“ブイ”をペイントしたチェア、廃棄される牡蠣の貝殻が原材料の漆喰を使用したオブジェ、CHIKAKEN竹あかり演出家 池田親生氏が担当する竹あかりを使用した「高感度上質」な空間を提供。会期中は、砂像彫刻家の保坂俊彦氏が来場してのサンドアート製作などイベントも開催。食事は、三陸でとれた新鮮な牡蠣などの地場食材や東北のクラフトビールを中心に提供。



その後の活動と
地域の人達からの本音で見えてきた
これからの人々の暮らしを救う
5つのキーワード

- 海水温の急激な上昇で、**今までの漁ができなくなっている**生産者の声を多く聞くようになった。
- 米農家も**気候変動の影響で収穫量が減少**しており、生産者が辞めていく。



干上がってしまう田んぼ



地元の牡蠣生産者によるワークショップ

気候変動の大きな原因の1つはCO2。
CO2を減らす取組みの必要性を感じている

- 1つの手法として、海や山、農地に隣接するロケーションを活かして、CO2削減を可視化し、伝えていく必要性。

→日本全国どこでも実施できるようなアイデアを実施し、ノウハウなどを伝える。

- 気候変動などの課題は、屋外に宿泊する方々へ紹介すると、よりしっかりと実感・理解してくれるので、今後は自然の中での滞在を推進したい。

→自然の恵みの尊さを知ること、より自分たちでその自然を守るという意識を高めてもらう。



アウトドアの滞りで自然を素晴らしいさを感じる

1.牡蠣漁師が使用する竹の廃材利用

牡蠣漁師が使用する竹240トン/年、
現在はお金を払って廃棄している



牡蠣の圃場から出る大量の竹の廃材

- 竹あかりとして廃棄竹の再利用

→イルミネーションイベント・ワークショップを開催

- 廃棄竹を燃料にした発電の可能性

→野蒜エリアの雑草1,170トン/年と廃棄竹240トン/年、
さらには椎茸廃材463トン/年を活用した
発電と熱エネルギー作りへ（※26・27頁参照）



竹を材料にしたイルミネーション



竹を原料にした炭やペレット

2.XCUを活用したフードロスへの取り組み

食品保存の常識を変える食品熱交換装置の導入で
野蒜エリアで獲れた食材を余すことなく活用する



XCUは、食品に含まれる水分を安定させる装置。採れたて出来立ての品質の良い状態で水分を安定させ、食品が本来持つポテンシャルを引き出したり、長期保存を可能に。



3.ユニークな人材の確保

社会でスムーズに働く事が難しい特徴のある人達を受け入れ、
個々の能力を活かしてもらう

→それぞれの得意不得意を見極めて、個性を活かした組織づくりを実践



※画像はイメージです

コロナ禍をきっかけに、グランピング（屋外宿泊施設）を始める

コロナ禍で人々の価値観に変化があり、行動にも変容が見られるようになった

- 野蒜に来る人が変わった。コロナによって、自分自身の生き方を問う個人が来るようになった。
- 来てくれた人が、その後、イベントを手伝ってくれるなどの深い関係性が生まれるように。
- このような属性の方々が多く来るようになってから、コミュニティがより強くなってきたことを実感している。



野蒜で出会った人々との絆が深まることで、野蒜の場所で新しいコトが生まれる



KIBOTCHA敷地内に
グランピング・キャンプ施設を設置



奥松島の室浜海岸にリゾートリゾート
RISEBEACHをオープンさせる

アフターコロナにおいても、仕事はどんどんオンライン化していくが、
生き方としてはリアルな人と人のつながりを求める人が増えていると感じる

防災サバイバルキャンプで見えてきた事

**施設内での防災教室を通じて、
緊急時の際の防災力に欠けていることに気付く**

圧倒的な体験の持つ可能性

●自然を体験した時の覚醒・達成感

→「自然が怖い」「虫が怖い」「夜の暗さが怖い」といった知らないことによる恐怖感も克服できる

●体験を通じた学びは習得率が高い

→体験を通じて学んだ記憶・身体感覚は一生忘れない

このような学びの場をさらに拡大して、
生きる力を深めるプログラムを拡充させる必要性



イカダ作り



自治体の防災教育



チェアリング

現在、緊急時は300人規模が1週間暮らせる自走した避難所
(東松島市と防災協定も結んでいる)

能登半島地震の現地を見て感じた事
緊急時は300人→10,000人以上の人を受け入れられる場所が必要

緊急時における避難所としての機能を兼ね備えていく

●大勢の安心を担保する避難所になるために、 収容可能な規模を拡大する必要性

→通常の宿泊施設として、平常時からより多くの滞在者を受け入れながら体制を維持する

●『緊急時に避難しても良い場所』と思ってもらうための 平常時からの関係作りの重要性

→普段から施設の利用頻度を高めてもらうことで、緊急時においても迅速に移動してもらえるように

●緊急時の暮らし方を、頭ではなく体で学んでもらい、 緊急時において不便を感じず暮らせるためのスキル習得の必要性

→必要なタイミングでしっかり行動に移せることが重要。そのために必要なことをしっかり身につけてもらう

●そして、この避難所が持続的に自走している必要性



能登半島地震の出張炊き出し

19



廃校と出会って、取り組んだ結果、たどり着いたのは

スマートエコビレッジ構想

平常時には、12の要素によって構成される体験型防災教育エンターテインメント施設。

そして緊急時には、1万人規模を受け入れる事ができる避難所

「KIBOTCHA」

今後、能登や南海トラフ地震が想定されるエリアなど、
私たちが必要とされる場所に
「KIBOTCHA」スマートエコビレッジを展開する予定です。

平常時は、宿泊しながら防災のことを学ぶことができる、
災害大国・日本に必要な教育・研修の拠点。

緊急時の際は、安心して生命を守ることができる場所。
豊かな人生を再建できる場所。

さらに、それぞれの施設が強い絆のコミュニティーを持ち、
助け合う仕組みが平常時から構築されている場所。

そんな世界でも類を見ない、
未来の共生型スマートエコビレッジです。



21

参画メンバー

専門知識を持つエキスパートから構成されており、
多角的な視点でスマートエコビレッジ作りをサポートしています。

池田 親生 / Chikao Ikeda

竹あかり演出家



2007年「竹あかり」の演出制作・プロデュース会社「CHIKAKE N (ちかけん)」を三城賢士とともに設立。「まつり型まちづくり」の考えをベースに、竹のあかりのオブジェをつくり、「人と人・人とまち・人と自然」をつなぎ、その場所にしかない風景を紡ぐ。環境循環する一連を作品とし、「竹あかり」が新たな日本の「文化」として受け継がれることを目指す。2019年、総務省地域創造力アドバイザーに選ばれる。

岡本 直人 / Okamoto Naoto

ソーシャルプロデューサー



株式会社R-pro代表。2019年に廃校をインキュベーション施設にリノベーションした「なごのキャンパス」の運営団体の1社としてジョインし、2025年4月からは同施設のソーシャルプロデューサーに就任。2021年より一般社団法人シェアリングエコノミー協会東海支部長を務める。2024年は愛知県とそれ以外とを繋ぐハブサービス「GATE TO AICHI」をローンチ。2025年4月にKIBOTCHAスマートエコビレッジDAO合同会社の代表社員となり、東松島にて1万人が暮らせるDAOとトークンエコノミーの構築にチャレンジしている。

アカデミックな視点からも、深い洞察と解決策で、スマートエコビレッジ作りをサポートしています

松八重 一代 / Kazuyo Matsubae
東北大学 教授



東北大学大学院環境科学研究科 教授。1998年早稲田大学政治経済学部政治経済学科卒業、2004年早稲田大学大学院経済学研究科博士後期課程（理論経済学・経済史専攻 計量経済学専修）単位取得の上退学、博士（経済学）。東北大学大学院環境科学研究科（助手・助教・准教授）、工学研究科（准教授）クイーンズランド大学（訪問准教授）を経て、現職。（財）石田記念財団 研究奨励賞、（社）日本鉄鋼協会 西山記念賞、日本LCA学会 奨励賞、（財）インテリジェント・コスモス学術振興財団 インテリジェント・コスモス奨励賞 受賞。

三橋 正枝 / Masae Mitsuhashi
東北大学 特任助教



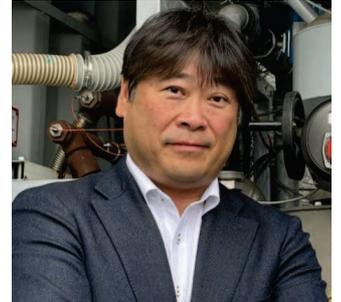
東北大学大学院環境科学研究科環境研究推進センター特任助教。2001年よりフリーランスのシステムエンジニアとして、製薬会社・金融機関・メーカー・通信会社などの複数のプロジェクトを経て、2015年より東北大学大学院環境科学研究科で持続可能で心豊かな暮らし方と価値観の転換に関する研究に従事。2020年にNPO法人スマートエンバイロメンタルソリューションズ研究所を設立・代表理事。2020年合同会社こころゆたか設立。自治体のまちづくり支援業務や高校での環境教育など、社会実装に取り組んでいる。

湯浅 かさね / Kasane Yuasa
千葉大学 助教



千葉大学大学院 工学研究院 融合理工学府 創成工学専攻 建築学コース 助教。2007～2014年株式会社NTTファシリティーズ、2019年千葉大学大学院園芸学研究科博士後期課程修了。博士（学術）、一級建築士。専門は建築計画、ランドスケープ計画、公共施設・公共空間のマネジメント。主に社会的包摂のまちづくりに向けた公共空間のマネジメントについて、研究・実践を行っている。日本建築学会地域包摂型まちづくり特別研究委員会委員などを歴任。各地で講演などの活動を展開している。

小松 明博 / Akihiro Komatsu
株式会社ジャパンフォレストパワー 代表取締役



20年以上の経験を持つ、環境問題専門家。地方自治体や企業のエネルギー・アグリ部門で再生可能エネルギーとバイオマスエネルギーの開発に携わり、処理困難物の再資源化に成功。大学での工業化学科時代の経験や、半導体製造のプロセスエンジニアとしての経験を活かし、SDGsの目標達成に向けて「脱酸素生活」を推進。都市部や地方で利用しやすい小型のバイオマスガス発電設備を提供し、2050年のCOP2026宣言達成だけでなく、未来を見据えた脱炭素生活の実現に貢献している。

23

私たちは、未来を見据えたスマートエコビレッジの実現に向けて、既存ビジネスの拡大と、新たな可能性を創造し続けます

三井 紀代子 / Kiyoko Mii
貴凛庁株式会社 代表取締役



航空自衛隊を退任後、23歳で起業1000人規模の会社へ成長させた後M&Aにて会社を売却、IT広告会社等の会社を運営、女性起業家として子育てをしながら仕事を続け、東日本大震災をきっかけに、自衛隊OBと共に被災地支援活動を開始。その後、宮城県東松島市で被災し、閉校した小学校の活用事業に参画し、防災を軸とした教育発信施設「KIBOTCHA」を立ち上げる。復興を根底にした様々な取り組みを行い、社会の課題を希望に変え、未来の豊かな世界を目指している継続的な地域の賑わい作りが認められ、宮城県より観光功労者賞を授与。

島村 友多 / Shimamura yuta
貴凛庁株式会社 取締役



19歳～21歳まで大阪北新地のダイニングバー、1つ星創作和食で修行を積む。退職後は社会課題解決を目指すビジネスに着目し友人とコミュニティBAR×無料のゲストハウスUvillage、廃棄食材専門料理店Hi,KIなどを経営する。属人化しない組織の構築を得意としてこれまで10数個の新規事業の立ち上げ、組織改革に携わる。

西館 保宗 / Yasumoto Nishidate
貴凛庁株式会社 取締役



大手サブコンの設備会社を経て、2008年ネイルサロン業、株式会社enDuceを設立。サロン開設のコンサルタントを経験し、ネイルサロンやトータルビューティーサロンを運営している。国内マーケットの縮小を考え、東北のインバウンド活性化に取り組み一般社団法人東北インアウトバウンド連合の立ち上げ、事務局長を歴任。仙台・松島エリアのDMO専務取締役として、松島湾エリアを中心に観光地域づくりとして国や宮城県などの受託事業を行う。2024年4月から貴凛庁株式会社に参画。

私たちは、未来を見据えたスマートエコビレッジの実現に向けて、
既存ビジネスの拡大と、新たな可能性を創造し続けます

近藤 ナオ / Nao Kondo
貴凜庁株式会社 社外取締役



「シブヤ大学」や「宮下パーク」のプランニングなど、地域活性化プロジェクトに参画。人と人がつながるユニークな場づくりや実験的な取り組みを数多く手掛けている。多拠点生活という言葉が登場する前から複数拠点におけるコミュニティ暮らしを実践し、「拡張家族」というコンセプトを掲げて、新築マンションのワンフロア19部屋を39世帯でシェアするような実験的な活動も行ってきた。誰もが釈然として生きていける世界づくりを実施中。

工藤 シンク / Sync Kudo
貴凜庁株式会社 社外取締役



熊本のネオコミュニティ「エコビレッジサイハテ」発起人にしてアーティスト。優しい革命家。資本主義競争にとられない新しいライフスタイルや文化の創造と定着を目指し、『日本中に村をつくり、繋げ、開放する』をテーマに奔走中。村づくり、映像、音楽、デザイン、漫画・イラストから講演活動まで多彩なクリエイティブを駆使し、ライフスタイル自体をアートに昇華させつつ新たな世界を提案し続けている。

本嶋 孔太郎 / Motoshima Kotaro
貴凜庁株式会社 社外取締役兼弁護士



東京大学法学部卒業後、森・濱田松本法律事務所での企業法務を経て、複数のDAO立ち上げに関わる。2024年には香川へ移住し、共創DAOや100万人DAOなど地域とテクノロジーをつなぐプロジェクトを推進。著書に『ヘルステックの法務Q&A』『改正個人情報保護法 超入門』など。リアルとバーチャルが交差する社会の中で、文化とテクノロジーを調和させ、誰もが「人間らしく生きられる」選択可能な未来社会の構築を目指す。ソーシャルコーディネーターとして、伊勢・北海道・アイヌ文化の現場にも関わった。

25

スマートエコビレッジ構想 12の要素

<p>要素① 食</p> <ul style="list-style-type: none"> ● ソルガム ● アクアポニックス ● 地域食 ● オーガニックきのこ (バイオマス発電) ● XCU ● 社蠶×車エビ陸上養殖 ● 養鶏 ● 室内ハーブ ● パーマカルチャー ● 販売プラットフォーム ● 調理システム構築 ● ジビエ ● ジビエ処理場 ● 家庭食 	<p>要素② エネルギー</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 木質バイオマス ● 太陽光 	<p>要素③ 水</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 水道水 ● 井戸水 ● ワルカウォーター ● 湧水 ● 排水
<p>要素④ 住居</p> <ul style="list-style-type: none"> ● アースバッグ ● ピンクハウス ● コミュニティマネージャー付きシェアハウス (他地域居住者受入れ型) ● 住民証ホルダーで作る空き部屋付き新築住居 ● インスタントハウス ● ソラシタハウス 	<p>要素⑤ 移動</p> <ul style="list-style-type: none"> ● EV車 ● ライドシェア ● 地域内物流 	<p>要素⑥ 人</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 防災教育 ● 学校
<p>要素⑦ 医療</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 予防医療 ● 遠隔医療 ● 東洋医療 ● 西洋医療 ● 地域包括ケア 	<p>要素⑧ 運営</p> <ul style="list-style-type: none"> ● DAOガバナンス ● マッチング (PAI、トークン) ● フェムテック/マルチテック ● バーチャルKIBOTHAスマートエコビレッジ 	<p>要素⑨ 通信</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 衛星インターネット
<p>要素⑩ 外部リソース</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 合同会社型DAOの設立促進 ● 発信 ● 口コミ 	<p>要素⑪ イベント</p> <ul style="list-style-type: none"> ● アートディレクション ● 雰囲気クリエイト ● イベント・フェス(大規模) ● アート(モノ) ● 満月と新月の集い 	<p>要素⑫ 未利用資源活用</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 廃棄食料 ● 廃棄竹や雑草などバイオマス発電のペレットの原料 ● 排水の活用 ● 住宅建設時の廃材の活用 ● 廃棄バッテリーの再利用 ● 全ての人に役割を ● 廃材をイベントの装飾に活用



● X-Charge unitとは？

XCUは、食品に含まれる水分を安定させる装置。採れたて出来立ての品質の良い状態で水分を安定させ、食品が本来持つポテンシャルを引き出したり、長期保存を可能に。

● カギは、水分の安定化

食品に含まれる水分は、温度によってその動き方が異なります。食品にとって、温度変化は大きなストレスです。温度をコントロールすることで、水の動きを制御します。



XCUの活用によって一気に広がる、無駄が一切出ない循環型キッチンの可能性



栽培した野菜の保管

- 年間を通じて常に旬の食材を出荷
- 出荷価格が高い時期に出荷
- 納期を気にせずに、ものづくりに集中することができる



料理人の重労働を軽減

- 働き方改革を実行する上で効率的な調理を行うことができる
- 料理人への依存度を軽減し設備によって誰でもできるように



新たな商品・メニュー開発

- 獲れたてを冷凍状態で出荷
- 刺身・生牡蠣など鮮度が大切な料理を商品化



フードロス対策

- 生産したものを一切駄目にしない
- 食材のこれまで使用しなかった部分の活用が可能に



新たな防災食のあり方（能登プロジェクトでの取り組み）

- 東松島でボランティアを募り、野菜のカット作業を実施
- XCUで長期保存可能な冷凍状態に
- 能登へ1週間分の食材（約4500食）として輸送

アクアポニックス

アクアポニックスとは、水産養殖の「Aquaculture」と、水耕栽培の「Hydroponics」からなる造語で、魚と植物を同じシステムで育てる新しい循環型農業のカタチです。



土を耕したり、肥料を与える必要はありません。水の量や水温などをマニュアル通りに調整すれば農業の経験がない初心者でも栽培できます。

ソルガム農園

国連が認めた、半年で育つ植物「ソルガム」。成長が早く、杉に比べて10倍のCO2削減効果があり、また、食物繊維やカルシウム、鉄分、マグネシウム、ミネラルが豊富に含まれているヘルシーな雑穀です。



収穫されたソルガムはドーナツなどの加工品として製造・販売を計画。また、カーボンプレジットとして企業にCO2排出権の取引も視野に。

室内ハーブ

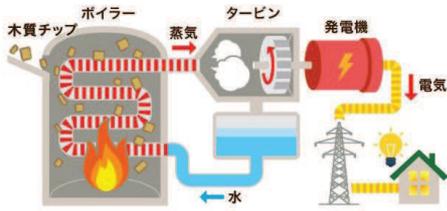
一年を通じて天候や季節に左右されない室内環境で、LED照明による栽培を行います。約1週間で収穫できるため、栽培作業のハードルが低く、マニュアル化・ルーチン化による省力が可能です。



今後はさらに増加することが予測される、地域の空き家や廃工場を利活用した植物ハーブなどの工場の展開を検討します。

木質バイオマス発電

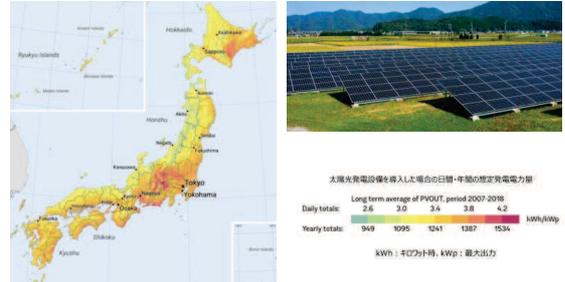
牡蠣養殖で廃棄される竹、草刈りをした雑草、高齢化による竹害となっている竹を燃料にしたバイオマスの発電機を設置。すでに竹のペレット作りには成功しており、実用化への準備は整いつつあります。



自家発電した電力は、KIBOTCHAその他施設の電力を賄い、さらにはアクアポニクス、ビニールハウス、そしてお風呂への熱源としての活用を想定しています。

太陽光発電

太平洋沿岸部は太陽光発電のポテンシャルは比較的良好なロケーションであり、また、今後は導入コスト・発電コストが減少していく予測もあることから、導入に向けてポジティブな条件が出揃っています。

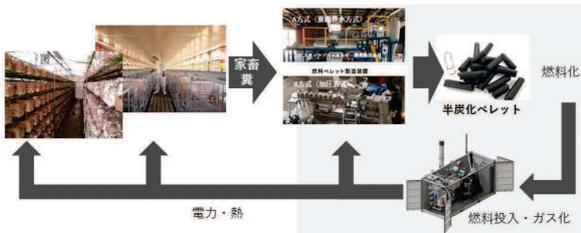


KIBOTCHAのロケーション周辺には、多くの遊休地があるため、今後の技術革新やコストの動向に注視しながら導入を進めていく予定です。

バイオマスエネルギーを利用した、オーガニックきのこの生産事業

JFPオーガニック生しいたけ栽培

- 安定売上** 健康ブームを背景に、安心・安全で安定した菌床 (オーガニック栽培)
- 低コスト** 弊社独自ルートによるJAS同等認証済みベトナム契約農家より低価格菌床輸入
- 利益率アップ** 使い終わった菌床を燃料化。バイオマスエネルギーによる生産コスト・CO2削減



間伐材・家畜糞のペレット燃料化

廃菌床以外に間伐材や家畜糞のペレット化により、燃烧カロリーアップ、容積当たりの軽量化・保管が可能に。

独自の製造プロセスにて安定燃焼化を実現。燃料として自社利用、あるいは工業化して燃料・肥料としての販売などへの展開が可能。



オーガニック輸入菌床

ベトナムで初めて、日本の農林水産省JAS法に準拠した登録外国認証機関QUACERTが行っている有機JASの生産農家等の認証を受けた生産農家が生産したオーガニック菌床を輸入し、日本国内で栽培。これにより大手小売等へ販売可能。

バイオマスエネルギー利用



菌床栽培で生じる使用済み菌床をパワーペレッターでペレット燃料化。バイオマス熱電併用設備 (CHP) でガス化し、電力と熱を生成し、農業ハウスでのしいたけ菌床促成栽培で周年利用する。余剰電力は売電可能。



一連の弊社既存施設で使用している水道水
→250,000m³/年（約240万円）

今後の開発で必要な水量（1万人避難所に向けて）
→12,000,000m³/年（約1億1,520万円）

災害時の生活水確保は不可欠。
必要な水量を全て自分たちで確保できることを目指します

ゼロエミッションアイデア01

井戸水による水の確保



災害に強い、防災井戸の整備

災害時の非常用水として、個人や地域で災害用井戸の需要が高まっています。震災等で上下水道が破損した場合、インフラ設備の復旧には多大な時間を要します。たとえ飲料水が確保されていても、それを生活用水に転用できる程の備蓄は難しいのが現状です。水道が使用できなくなっても、防災井戸を備えておけば、水を確保することができます。また、防災井戸は非常時のためだけでなく、日頃の有効な節水対策としても利用できます。

ゼロエミッションアイデア02

大気中の水蒸気から水を作る



災害に強い、力だけで飲み水を確保する恵みの木

イタリア人建築家が考案した「Warka Water」は、自然界からヒントを得て、重力、凝縮、蒸発などの自然現象のみを利用し、電力を必要としない竹製の「給水塔」。給水塔を覆っているメッシュ素材の布が霧と露を集め、土台部分にある容器に水が溜まっていく仕組み。

<https://moov.ooo/article/5eb9fc531b05ee0697dd2da4>



海との関わりを考える。「豊かな」海への転換を目指す

東北地方太平洋沖地震に見舞われた後、東北の海はきれいになったと言われていますが、世界的な温暖化によって牡蠣の生産量に影響が出るなど、資源としての「豊かさ」に対しては危機感を抱かざるを得ない状況です。

私たちは、恵みをもたらす「豊かな」環境をより大きな視点で捉えて、持続的なより良い循環づくりを実現するアイデアを積極的に取り入れて実践します。

生活水の変革01

自然洗剤の取扱



知識さえあれば簡単に作れる環境にやさしい洗剤

地元のドラッグストアやスーパーマーケットに行けば、掃除用の化学洗剤を簡単に入手できます。ですが、環境にやさしい製品とは限りません。それぞれの汚れの特性（酸性・アルカリ性、油汚れ・手あかなど）と材料の知識さえあれば、誰でも簡単にエコ洗剤を作ることが可能です。また、オレンジなどの皮など、身近な食材からも洗剤を作ることが可能です。

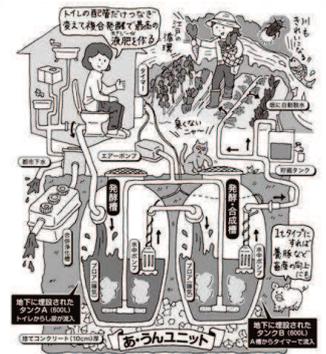
生活水の変革02

自然循環による実験

複合発酵による
バイオトイレ「結(ゆい)」

うんちやおしっこといった《汚い・臭い・衛生的に良くない》という負のイメージなものを、独自の浄化システムを作り微生物の発酵の力によって飲めるレベルまで浄化し、同時に“ひかり水”という環境蘇生水にすることが出来ます。

畑に撒けば野菜や果物たちが元気に、森に蒔けば森が豊かに本来の循環する力を取り戻し、川に流せば川が綺麗に魚たちが戻ってくる、さらに部屋の浄化スプレーとしても高い評価を得ています。



複合発酵によるバイオトイレイメージ



● 緊急時の際にも自らが手がけ住まいを確保できる仕組み

木や土などの地域の自然環境にある素材を使用して、かつ自分たちの力だけで、快適なだけでなく災害から身を守ることができる堅牢さを持ち合わせる家づくりを習得し、広くその知識・技術をコミュニティ全体で共有することで、緊急時の際には迅速に避難して来たより多くの人たちを受け入れることが可能になります。

● 避難時の生活も人間らしく

災害避難時においては、ストレスのない生活を送ること、少しでも日常を取り戻すことはとても重要なテーマです。しかしながら現在の避難用住宅の仕様は好ましいものではなく、また、使用後の再利用なども考えにくいものとなっているのが現状です。



自然の素材で作る建築、アースバック工法

アースバック工法とはアメリカのカリフォルニア州から日本にやってきた新しい建築工法です。土を主材とし、消石灰や砂などを混合した素材を、袋の中に詰めながら積み上げて構造を作っていきます。その積み上げ方や利用方法は多岐に渡り、ドームハウスはもちろん、ベンチや階段、花壇や塀など様々な構造を作成することができます。

- ① 丸くて角のない、ファンタジックで不思議なデザイン
- ② セルフビルディングで、自らの手で作成する喜びを
- ③ ひとつのモノづくりを協力して行うことで深まる絆
- ④ シェルターや避難所のように利用できる堅牢性

合同会社 DOGEI 小堺康司氏の家づくり

【設立者 / プロフィール】

土づくりの家、日本アースバック協会を主催、自然と共存したモノに依存しないライフスタイルのための建築物やエコビレッジを手がけている。

【経歴】

神奈川県出身。2007年7月に「RUSTIC-STYLE」を設立し、暮らしに関わるモノ作りを行なう。〈ツリーハウス、石釜、タイルアート、アースバックハウス、パーマカルチャー的なモノ作り等〉2011年11月、熊本県の三角エコビレッジサイハテに移住。自然と共存した暮らしの実践に取り組む2012年12月、日本アースバック協会を設立し、WSの企画やアースバック工法を広める活動を行なう。2015年7月、アースバック建築の表現の可能性及び研究始の始動の為に「DOGEI ART建築研究所」を設立。

既存施設で採用しているインスタントハウスの建材も、緊急時の際のためにストックとして保有

自然環境にある素材で作るアースバック工法の住宅の推進だけでなく、インスタントハウスの建材を平常時からストック。自分たちですぐに組み立てることができる住宅との組み合わせによって、緊急時の際に柔軟に避難者の受け入れができるように体制を拡充します。

33



● 脱炭素社会の乗り物

最終的に使われるエネルギーの形は、日本では、およそ電気2割、交通3割、熱5割。世界では、エネルギー利用の電化を拡大し、それを再生エネ電力で埋めて脱炭素化を図るとするのが共通認識となっている。交通では、ガソリン車からBEV(バッテリーEV)へのシフトがそれにあたる。

● 化石燃料コストの上昇

世界情勢の悪化・円安などからの影響から、ガソリンの価格が一気に上昇している。ガソリンの補助金で一旦価格は抑制されるものの、期間が終了した場合、1リットルあたりの価格が約5円上がることが予測されており、多くのドライバーがエネルギーシフトを決断する可能性がある。

バイオマス発電でEVを動かす

自然エネルギーといえば太陽光発電がすぐに思い浮かびますが、本計画においては竹を主な原料としたバイオマス発電を行い、自動車のエネルギーを補うことを想定しています。野蒜の環境がキレイになると同時に、CO2排出量が削減され、サステナブルなコミュニティが目指すには不可欠な乗り物です。

バイオマス発電×EV×V2Hの導入メリット

近年のEVやPHEVに搭載されるバッテリーは、数百kmもの長距離走行に対応できるほど大容量になっています。しかし、それだけの大容量バッテリーが走行していない時間帯には、いわば「置物」になってしまっているという、もったいない事実があります。この「もったいない」を有効活用するのがV2Hです。V2Hを導入すれば、一般的な家庭用定置型蓄電池に比べ数倍～十数倍もの容量があるEVやPHEVの大容量バッテリーを家庭用電源としても使えるようになります。



霧島酒造
(サツマイモ由来のバイオマスエネルギーを活用)

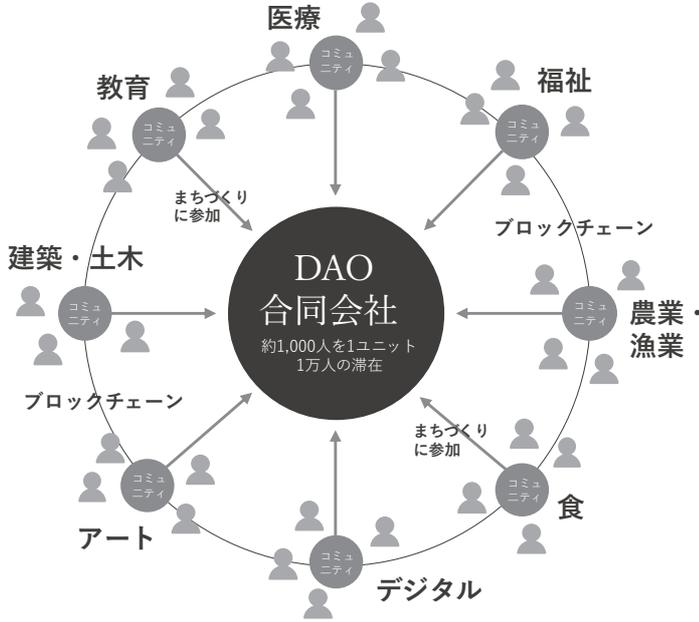


KIBOTCHAスマートエコビレッジDAO合同会社の設立

私たちの活動拠点であるKIBOTCHAスマートエコビレッジの未来を、誰もが自分事であると考え、率先してまちづくりに参加してもらうために、有志の方々に合同会社の社員（住民証ホルダー）になっていただく仕組みを構築・運用します。
※2024年4月22日に法改正された「合同会社型DAO」という仕組みを利用します。

DAO合同会社

社員権トークン（住民証）の発行により、新たなふるさと・心の住まいを持つことができます



- 社員は、地域の住民とKIBOTCHAの利用者、世界中に暮らす本構想に共感する有志によって構成。
- 社員は、ブロックチェーンによって記録され、KIBOTCHAスマートエコビレッジの「育ての親」になることが可能。
- 漁業・農業・アート・教育・医療など社員による様々なジャンルのコミュニティー（合同会社型DAO）を形成し、つながりを持ってKIBOTCHAスマートエコビレッジづくりに参加可能。
- 人生において、一人ではないことの安心感、緊急時の際には受け入れてくれる場所がある安心感を得ることができる。
- 定住者と多拠点居住者を含めて、お互いを理解できる最大単位と言われる約1,000人を1ユニットとして捉え、いざとなった時に助け合える本当の関係性を構築。

KIBOTCHAスマートエコビレッジDAO合同会社は、KIBOTCHAポイントを300億KIBOTCHAポイント発行し、KIBOTCHA経済圏の構築をスタートします



近日中にLINEアカウントでログインできるウォレットが完成するので、PayPayのような決済が可能に

“バーチャル”キボッチャスマートエコビレッジの設立：3つの使い方





能登半島地震の被災地で、衛星インターネットが活躍

(北国新聞 2024/1/19掲載記事)

救助活動のため愛知県の消防隊員約300人が宿営する石川県輪島市門前町の消防分署。庁舎前にスターリンクのアンテナが置かれていた。周辺で通信障害が続いていたが、各消防本部や石川県庁と活動状況を安定して共有可能に。名古屋市消防局の担当者は「他の隊や国の動きも把握することができ助かった」と話す。アンテナは防水・融雪機能を備え、気象状況に左右されず通信できた。スターリンクを国内で提供するKDDIは受信装置550台を避難所や行政機関、災害派遣医療チーム(DMAT)の拠点向けに供与した。

衛星インターネット会社（スターリンクなど）と緊急時協定を結ぶ

ユースケース・導入効果について

A. 自治体のBCP対策

課題

大規模災害や緊急時の際、衛星電話だけでは通話しか使えず、自治体の行政サービスの提供に支障が出てしまう。

解決

データ通信手段を確保でき、重要な行政サービスを継続して提供することができるため、住民の安全・安心を確保することができます。

B. 災害医療現場での情報連携

課題

災害時に通信網が被害を受けると、けが人や建物被害などの状況把握や迅速な医療対応ができなくなる。

解決

現場へ持ち運び、場所を選ばず通信することが可能となり、災害現場でリアルタイムな現場状況の把握や迅速な医療対応を行うことができます。

必要な機材



ハイパフォーマンスアンテナ



Wifiルータ



電源ユニット

※現在、機材は1セット約8万円で流通 ※通常契約の場合は現在、スタンダードプラン（陸上/固定/40GB上限設定）で9800円/月で契約可能

39

合同会社型DAOの設立促進

複数の合同会社型DAOの設立促進やプレスリリース、広報活動、口コミにより外部リソース（人・モノ・資金）の調達を行う

DAO設立例

複数テーマの合同会社型DAOを設立する事で、興味関心のある分野に参加しやすくする



フードロスDAO合同会社



地域の素材で家を創るDAO合同会社



子ども達に学びの場をDAO合同会社



フェムテック・メンテックDAO合同会社



ハイテック食DAO合同会社



未利用資源活用DAO合同会社



予防医療DAO合同会社

発信

- プレスリリース
- SNS
- 外部リソース調達のためのツアーやイベント

口コミ

コアメンバーや住民証ホルダーによる口コミでの調達（0→1フェーズでは口コミが最も調達が容易なため）

共感企業との連携

単なる資金調達をして、利益分配をして、法定通貨のみで繋がる関係ではない
新しい形の企業との関係性作りにもチャレンジします

キーワード

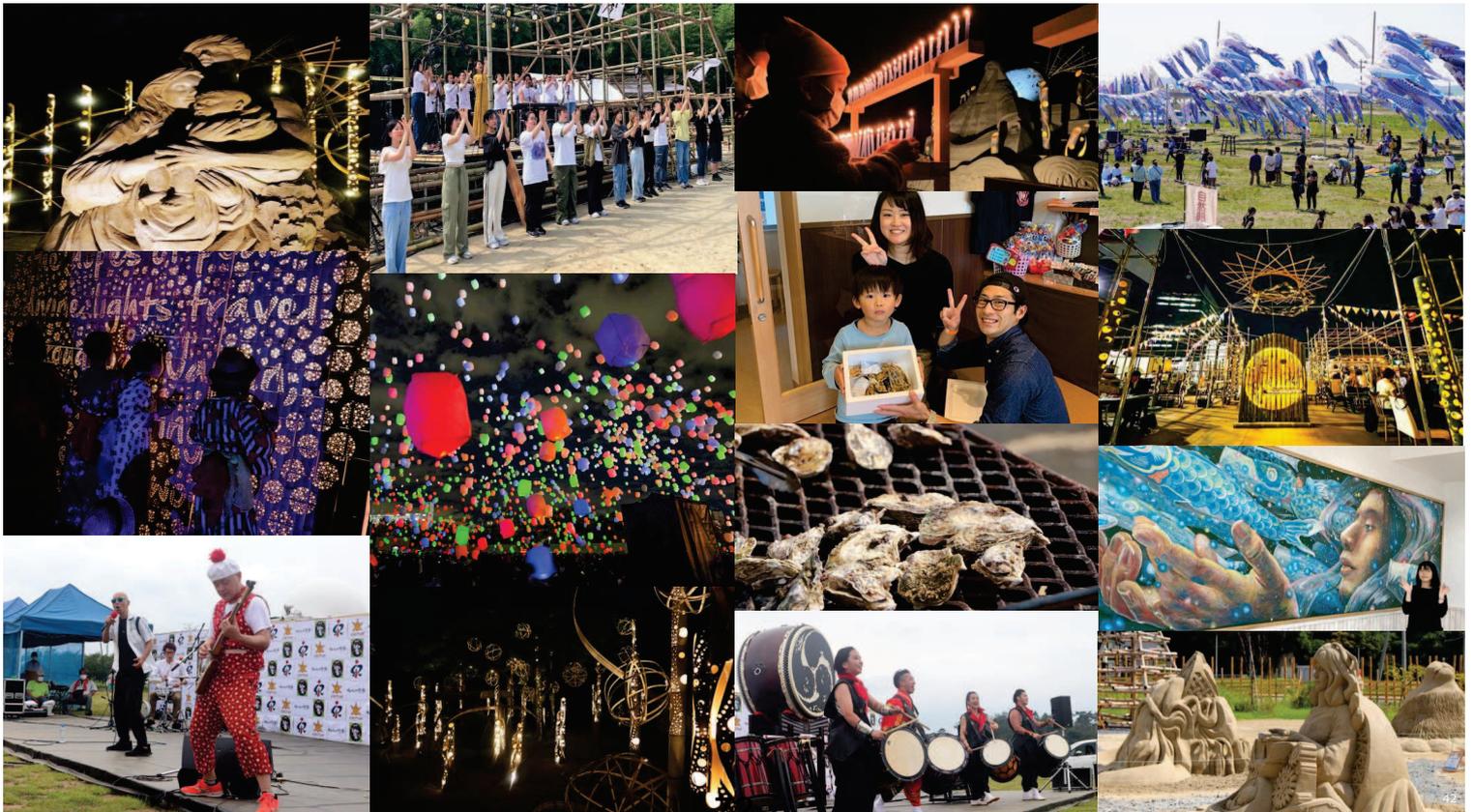
- 1 KIBOTCHAスマートエコビレッジに共感し、共に事業プロジェクトを共同運営してくれる企業
- 2 共感企業毎、それぞれ各社の強み、役割を提供しあう
- 3 法定通貨による投資の改修後は、トークンで配当が支払われる
- 4 リスクも利益も分配する
- 5 プロジェクト毎に透明性をはかる
- 6 KIBOTCHAスマートエコビレッジと伴走し支える企業



41

イベント（文化醸成）

内部の文化を醸成するために、様々なイベント(祭り等)を開催します
地域の歴史文化の継承を行い、絶やさず発展させるための取組みも行います



42

牡蠣の圃場から出る大量の竹の廃材



牡蠣漁師が使用する竹240トン/年
現在はお金を払って廃棄している

● 竹あかりとして廃棄竹の再利用

→イルミネーションイベント・ワークショップを開催

● 廃棄竹を燃料にした発電の可能性

→野蒜エリアの雑草1,170トン/年と廃棄竹240トン/年、
さらには椎茸廃材463トン/年を活用した
発電と熱エネルギー作りへ（※28・29頁参照）



竹を材料にしたイルミネーション



竹を原料にした炭やペレット



牡蠣養殖のホタテの原盤加工の様子



本来は有用であるにもかかわらず、放置されたり廃棄されたりしてしまう【ヒト・モノ・カネ】を、
新たな視点や創意工夫によって、新しい価値を生み出すための貴重な【資源】として活用します



平常時には
12の要素によって構成される
体験型防災教育エンターテイメント施設

緊急時には
1万人規模を受け入れる事ができる
避難所







KIBOTCHA
SMART ECOVILLAGE

未来予想図



広大な土地を活用し、『1万人が暮らせる』
持続可能で安心なライフスタイルを創造していきます



KIBOTCHA
SMART ECOVILLAGE

未来予想図



食料・エネルギーの完全自給を目指します





緊急時の受け入れ人数

1万人



エネルギー自給率

200%



CO2の削減量

年間 600トン
(4ha)



関係人口

2万人

私たちの取り組みを世界へと発信

