

土木学会コンサルタント委員会 地方創生特別委員会

第6回 地方創生シンポジウム
神奈川県鎌倉市

— 開催概要 —

■タイトル：リーダーが語る地方創生

「SDGs 未来都市かまくら」のショーケース」旧村上邸 -鎌倉みらいラボ-

■開催日時：令和5年1月10日（火）13：30～16：30

■会場：旧村上邸

■■基調講演

講演者：松尾 崇 鎌倉市長

鎌倉市におけるまちづくり「SDGs 未来都市かまくら」

福田和則 (株)エンジョイワークス代表取締役

旧村上邸の利活用と地域ファイナンス

■■パネルディスカッション

コーディネーター：若林祐一郎 土木学会コンサルタント委員会 地方創生特別小委員会委員
<メンバー>

基調講演者1：松尾 崇
鎌倉市長

基調講演者2：福田和則
(株)エンジョイワークス代表取締役

話題提供者3：赤松加寿江
京都工芸繊維大学准教授鎌倉市景観審議委員会委員

パネリスト：玉岡秀敏
土木学会コンサルタント委員会 地方創生特別小委員会委員

1. シンポジウムの主旨と神奈川県鎌倉市の選定理由

(1) シンポジウムの主旨

「地方創生」の中心的役割を担う方々に発表者としてお集まりいただき、それぞれの立場での活動について説明いただくとともに、以下の観点から意見交換型のシンポジウムを行った。

- ①活動を牽引するリーダーの存在
- ②インフラ整備との連携を通じた「地方創生」活動の活発化
- ③「地方創生」を進める上でのステークホルダー間の合意形成
- ④施策の PDCA の方法と効果把握、評価

(2) 神奈川県鎌倉市の選定理由

旧村上邸は、昭和初期以前に建てられた伝統的な様式の和風木造住宅であり、茶室や能舞台を備えた鎌倉の象徴的存在である。平成 28 年度に鎌倉市が土地及び建物の寄附を受けたのち、株式会社エンジョイワークスにより、令和元年 5 月から保存活用事業を開始している。そして、地域固有の建築ストックをビジネスや地域活動の様々な場面で活用することにより保全の財源確保を図り、経済的自立性と持続可能性を高めている。(内閣総理大臣から自治体 SDGs モデル事業に選定)

本シンポジウムでは、鎌倉市における「旧村上邸-鎌倉みらいラボ-」を通じた持続可能な地域活性化について、具体の取り組み紹介を通じ、地方創生について考える。

なお、本委員会のシンポジウムの対象事例は、以下の内容としており、今回は「地域の協働の取組」の事例としている。

- ①インフラ・空間整備
- ②観光振興、地域ビジネス、雇用創出のソフト施策
- ③地域の協働の取組

1. 基調講演 I 鎌倉市長 松尾崇氏

①イントロダクション

- ・鎌倉市は、東京から近いベッドタウンとして栄えてきたという歴史がある一方、観光都市として狭い市域に多くの観光客が来訪している状況である。鎌倉時代を経て、江戸時代から明治の初期にかけては閑散としていたが、明治22年(1889年)に横須賀線が開通したこと、また海水浴場として紹介されたことなどから、保養地として、また別荘地として栄えた。その時代に優れた洋館が多く作られた歴史があり、それらが今日も本市の大事な景観資源となっている。
- ・全市的な話題としては、鎌倉市では、現在、鎌倉、大船に次ぐ第三の拠点として深沢地域のまちづくりを進めている。まちづくりのテーマとして「ウェルネス」を掲げ、歩いて健康になれるウォーカブルなまちを目指して取り組みをしているところである。具体的には、ヘルスケアニューフロンティア政策を掲げ、神奈川県とともに様々なバイオや医療のベンチャー企業との連携に取り組んでいる。

鎌倉市 Kamakura City 令和5年(2023年)1月10日

リーダーが語る地方創生
「SDGs 未来都市かまくら」のショーケース 旧村上邸-鎌倉みらいラボ-

基調講演

鎌倉市におけるまちづくり
「SDGs未来都市かまくら」(仮)

鎌倉市長 松尾 崇



鎌倉市 Kamakura City

古都鎌倉

本格的な武家政権の誕生の地

- ・三方向を山が囲み一方が海に開ける地形
- ・現在も変わらぬ鶴岡八幡宮から一直線に伸びる若宮大路



現在



12世紀末に作られた都市の骨格

鎌倉市 Kamakura City

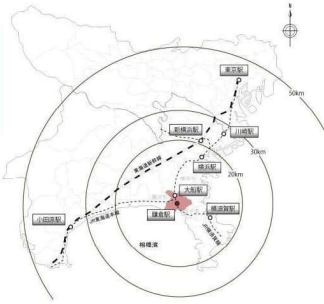
鎌倉市の概況～位置等

東京駅から約1時間

面積	39.67 Km ²
人口	172,932人 (R3.4)
観光客	19,021,795人 (R1)

1192年 鎌倉幕府 成立
日本初の武家政権成立

- ・約140年にわたって日本の政治の中心地となる。
- ・19世紀頃から観光地、保養地(別荘地)として人気に



50km圏内一約1時間圏内

鎌倉市 Kamakura City

鎌倉市の概況～観光客数比較

一年間の延べ観光客数(令和元年度)

1世帯3人とすると、年間約330人の来客があるのと同じことになる。

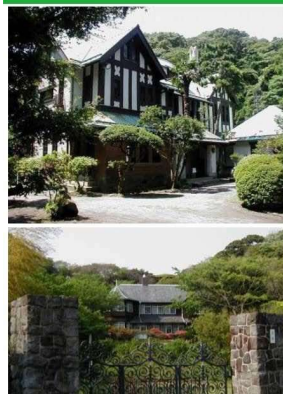
	入込観光客数 (人) A	面積 (km ²) B	人口 (人) C	面積当りの入込観光客数 (人/km ²) A/B	人口当りの入込観光客数 (人/人) A/C
鎌倉市	19,021,795	39.67	172,493	479,500	110
京都市	53,520,000	827.90	1,461,218	64,645	37
奈良市	17,411,000	276.84	355,529	62,891	49



海水浴・保養の適地
リゾート地として栄える



鎌倉の三大洋館



景観資源「鎌倉市景観重要建築物等」
近代の別荘建築や商店建築など



旧諸戸邸



旧里見邸



湯浅物産館



三河屋本店



寸松堂

景観資源
その他市有の歴史的建造物



扇湖山荘



旧川喜多別邸（景観重要建造物）



旧吉屋信子邸

古都保存法の制定～法制定の契機（御谷騒動）

宅地開発（高度経済成長）

昭和39年 地域住民が鶴岡八幡宮裏山（御谷地区）の宅地反対運動を展開

昭和40年 風致保存会設立
風致保存のための資金募集
日本初のナショナルトラスト運動

同年 議員立法として**古都保存法**
の法案提出・可決・成立

昭和42年 古都保存法による区域指定
（うち、約226haを特別保存
地区に決定）



三大緑地の保全

古都保存法による
山林の保全
その他緑地保全に
力を入れてきた。



保全された緑地面積
約100ha

②鎌倉市と SDGs

- ・従前から取り組んできた鎌倉の政策理念である「持続可能なまち鎌倉」と一致することから、内閣府「SDGs 未来都市」選定事業に応募し、選定された。本市総合計画に位置付けている「古民家を活用したSDGsのショーケース」が旧村上邸に該当する。
- ・SDGsのゴールとしては、「11 住み続けられるまちづくり」に該当し、旧村上邸の活用を通じてターゲット「11.4 世界の文化遺産及び自然遺産の保護・保全の努力を強化する」に取り組んでいる。

鎌倉第三の都市拠点整備



13

まちづくりのテーマ

ウェルネス

※「ウェルネス」とは健康を基盤として、よりよく生きようとする生活態度のこと

「健康な心身を維持・発展させる生活行動」を実現し、人々のクオリティ・オブ・ライフ（生活の質）の向上を目指す



14

県施策との連携



平成30年12月27日
神奈川県・藤沢市・鎌倉市の3者合意

- ・一体施行のまちづくり
- ・R1に対する新駅設置要望（ほか）

最先端ヘルスケア産業の集積地実現を目指したまちづくり

ヘルスケア・ニューフロンティア政策

- 最先端医療・最新技術の追求
- 未病の改善

15

目指すべきまちの姿

SDGs共生みらい都市

「まるごと未来都市」のまちづくり
「まるごとユニバーサルデザイン」のまちづくり



SDGsのまちづくりを支えるスマートシティ
環境配慮型の最先端モビリティ、スマートエネルギーの導入

16

SDGs未来都市・自治体SDGsモデル事業の選定を受ける



これまで取組んできた「持続可能なまち鎌倉」の創造を
SDGs未来都市としてさらに推進



SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS
持続可能な開発目標

これまでの蓄積を生かし
SDGs未来都市としての鎌倉市の取組
鎌倉市がSDGs未来都市に選ばれました！

- ① **総合計画の改訂** **共創関係の構築**
総合計画の改訂に自治体SDGsの理念を掲げるための改訂を行う
これまでの取組を体系化し、目標（将来都市像）を共有し、実現を目指す様々なステークホルダーの共創関係を築く
- ② **古民家を活用したSDGsショーケース** **地域資本をつくる**
昭和初期に建設された古民家を活用し、環境・経済・社会の3側面をつなぐ統合的取組のモデル（地域資本）を構築
- ③ **全国・世界に向けた発信** **皆でSDGsを推進**
国内外から多くの観光客が訪れるまちである特徴を生かし、日本のSDGsの取組みの広告塔となる

総合計画の改訂

SDGsの理念を全市的に広げる

職員ひとり一人にSDGsの理解を広げ、**ジブンゴト化**
自らの業務はどの目標・ターゲットに関連するのか、そしてどの様に貢献しているのかを理解
地方自治体の課題解決（取組）が**世界に対してもインパクト**があるという認識を共有

SDGsの視点から全ての事務事業を点検

複数の目標達成に関連する事業は**重点的に推進**
反対に、事業を推進する工程で他の目標推進とバッチェングするものがあれば、その手法や事業そのものを見直し

計画策定にあたってはEBPM導入と共創関係構築に注力

計画の実効性を担保するため、統計・データ等に基づく現状分析を踏まえ、明確な事業目標・手法の設定をするなど**EBPMを推進**
計画策定の過程に積極的な市民・企業・NPOの参画を求め、全てのステークホルダーと**共に創り実現する体制を構築**



総合計画の施策体系

2 第3次鎌倉市総合計画 第3期基本計画 施策体系図

基本構想	方針	第3期基本計画	施策の概要に 関する見直し
第1章 人を育て、 人々の生活を 大切にす るまち	(1) 学童	①早期進級事業の充実	教育の振興に 関する見直し
	(2) 人材	①人材確保の充実	
	(3) 多文化共生社会	①多文化共生社会の推進	
第2章 歴史を継承し、 文化を創造するまち	(1) 歴史空間	①歴史的風土の保存 ②史跡の掘削、保存・管理、整備及び活用 ③文化財の保存、調査・研究、情報の充実	歴史・文化の振興に 関する見直し
	(2) 文化	①文化活動の支援・推進	
第3章 暮らしを 安全・健康にするまち	(1) 防災	①緑の保全等 ②防災公園等の整備・管理	防災・安全の振興に 関する見直し
	(2) 都市開発	①良好な都市環境形成事業の推進 ②駅前地区中心部の再開発 ③商業の活性化	
	(3) 生活環境	④近代化されたエネルギー・環境技術の推進 ⑤野生動物等への対応 ⑥海浜の環境保全	



総合計画におけるSDGsと景観形成

● 歴史的遺産と共生するまちづくり

SDGsのゴール・ターゲットの達成に向けた取組の方向性

SDGsの ゴール・ターゲット	市としての取組の方向性
11.4	文化財の保存と活用や歴史的風土の保存などにより、鎌倉の歴史的遺産、自然遺産を未来へと確実に継承します。

● 都市景観

SDGsのゴール・ターゲットの達成に向けた取組の方向性

SDGsの ゴール・ターゲット	市としての取組の方向性
11.4	地域固有の景観資源の保存活用を通じて、地域固有の歴史や文化の価値を理解し、これらを継承する持続可能な地域づくりに取り組みます。また、建築行為等の規制誘導により、地域の文脈の継承とともに個性豊かで魅力ある地域づくりに取り組みます。

③旧村上邸の利活用に向けた取り組み

- ・旧村上邸は、所有者の生前のご意向で土地建物の寄付を受けたが、これまでも寄附を受けた不動産の活用や維持管理費に苦慮する事例があったため、活用が難航するのではないかと懸念もあった。
- ・環境・社会・経済の3側面の好循環をめざすSDGsの取り組みであるが、旧村上邸は第一種低層住居専用地域にあるため、事業用途としての活用が困難な地域であった。これは鎌倉市固有の事情であるが、市域の3割をこの一低層が占めるため、旧村上邸以外の貴重な歴史的建造物の多くも一低層に立地をしており、利活用を検討することは大変困難な状況であった。
- ・旧村上邸の場合、建築基準法の第48条但し書きに基づく用途許可を取得して、事務所としての活用を実現した。住宅街の中で事業を行うことで、周辺の住環境に影響を及ぼす側面があるため、周辺住民とは密に関係性を保ちながら、事業を進めている。



計画実行の仕組づくり（先行モデルプロジェクト事業）



地域資本を増やす『共創モデル』
古民家（旧村上邸）を活用した『共創モデル』の
構築と普及展開



- ・昭和初期建築の歴史的建造物である「村上邸」
- ・立派な門構え・豊かな緑・伝統的な建造物は地域のランドマーク
- ・茶室・能舞台を備えた大切な『環境資源』
- ・「環境」「経済」「社会」の三側面をつなぐ地域資本と位置づけその効果を可視化する



旧村上邸 寄附から活用開始までのプロセス

H27.4	寄附相談	サウンディング調査 ・目的 市の支出を極力抑えることと、歴史的建築物の保存活用の両立を実現するアイデア募集 ・参加者 ㈱エンジョイワークスを含む3者
H28.3	寄附受納方針決定	
H28.9	サウンディング調査実施	プロポーザル ・審査基準 建物の保存計画・運営計画・地域貢献・SDGsへの寄与・周辺環境への配慮等 ・参加者 ㈱エンジョイワークスを含む2者
H29.3	保存活用方針作成	
H29.9	耐震診断実施	
H30.9	プロポーザル実施・審査	
H31.1~3	耐震改修、設備等改修	
R1.5~	活用開始	



④旧村上邸の活用

- ・ 図に示すように環境・経済・社会の 3 側面の好循環を保ちながら地域の皆さんにも活用していただき事業を進めている。特にこの能舞台とお茶室があるということが旧村上邸の特徴であり、近隣の自治会・町内会の活動の場として、ヨガやサークル活動にも活用されており、地域の交流拠点ともなっている。また、鎌倉市では小中学生を対象に「SDGs 推進隊」の活動を行っており、そのワークショップの場としても活用している。
- ・ コロナ禍でテレワーク、ワーケーション等の新しい働き方も注目されており、その促進という観点でも旧村上邸の活用を検討していきたい。
- ・ 旧村上邸周辺の住環境への影響という点では、タクシーの乗り入れを禁止、日曜祝日定休、土曜日隔週利用等の利用制限を行い、配慮している。
- ・ 旧村上邸の事例での挑戦を糧に、今後、十分に活用できてない他の歴史的建造物等の活用に繋げていきたいと考えている。



地域の交流



SDGs 推進隊



市内の小中学生を対象に、鎌倉市SDGs推進隊を募集し、SDGsに関する取組の講演を行い、自分達がどのような取組ができるかなどについて、ワークショップを実施し、理解を深めている。



テレワーク・ワーケーション



テレワーク推進により期待する効果

- ・都内へ通勤というライフスタイルを転換し、鎌倉における新たなライフスタイルを創造
- ・女性や高齢者等の社会参加の促進
- ・さらなるデジタル技術やコワーキングスペースの整備誘発により「働くまち」創造に寄与
- ・鎌倉市民のみならず、東京等からの若年層誘致（クリエイティブ人材確保）
- ・東京一極集中から湘南・三浦半島地域に新たな圏域（生活・経済等）を形成

見えてきた課題

周辺の住環境への配慮

- ・用途地域は第一種低層住居専用地域であり、用途許可は取得しているものの、周辺の住環境への配慮が欠かせない。
 - タクシーの乗り入れ禁止
 - 日祝定休、土曜日も隔週営業等の制限 …など
 - 営業時間の制限
- 周辺住民と協議しながら、運営を進めている。

SDGs達成のための新しい使い方

- ・研究所としての利活用だけでは、環境・社会・経済の好循環の達成に向け、まだ余力を持っている。
 - 自治会や周辺住民との協働の場としての活用
 - 地域課題を解決するための取組み …などを始めている。

景観づくりとSDGs



市民・NPO・事業者・行政による景観づくり

鎌倉市では、公共事業の景観整備に加えて、建築行為の景観誘導や景観資源の保全・活用など、きめ細やかな協議・調整型の景観づくりに取り組んできた。

- つくる景観—都市景観形成事業の推進—
公共事業等の実施に当たっては、都市景観の形成の視点から、魅力ある空間創出を目指しています。
地区の景観づくりのルールなどを策定し、良好な景観形成に取り組んでいます。
- まもる景観—景観資源を核とした都市景観の形成—
景観重要建築物等の景観資源の保全制度を積極的に活用し、鎌倉市独自の保全・活用を行っています。
- そだてる景観—市民・事業者等との協働—
様々な景観づくりの取組が市民に身近なレベルで行われ、市民・NPO・事業者・行政の質の高い協働の仕組みを築いています。



2. 基調講演Ⅱ (株) エンジョイワークス代表取締役 福田和則氏

①イントロダクション

- ・2007年に株式会社エンジョイワークスを設立し、現在16期目。社員70人程度で、資本金1億円の会社。
- ・不動産、一級建築士事務所として建築・設計、また空き家の再生やまちづくりに取り組んでいる。子会社のグッドネイバーズでは、カフェやゲストハウス、旧村上邸のような施設の運営を行っている。
- ・会社のミッションは、暮らし方、働き方・生き方について自ら考え、自ら選択することのできる仕掛けを提供し、競争する機会を生み出すことで持続可能で豊かな社会の実現に貢献することを掲げている。

自己紹介

代表取締役 福田和則

1974年生まれ。48歳。

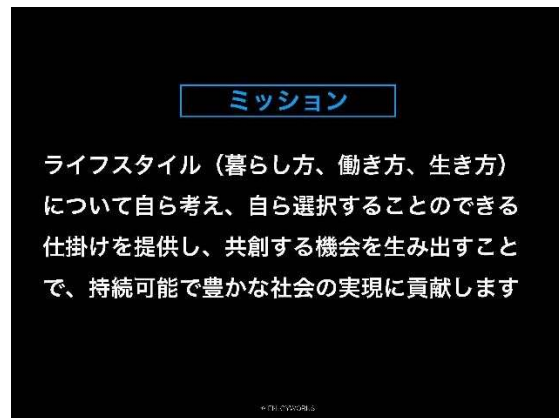
外資系金融機関勤務を経て、2007年エンジョイワークスを設立。鎌倉を拠点に約10年間の様々なボトムアップ型まちづくりの実証実験を経て、2018年より具風投資プラットフォーム「ハロー！RENOVATION」を運営。



会社概要

株式会社エンジョイワークス

- ・鎌倉・由比ヶ浜通り商店街の空き店舗をリノベーションした、7つの拠点をベースに活動
- ・社員は70名（パート・アルバイト含む）※2023年11月現在
- ・資本金1億円
- ・不動産、建築設計、空き家再生、まちづくり、ノード運営
- ・子会社グッドネイバーズは、カフェ・ゲストハウス、シェアオフィスなどを運営



EW15年の活動でわかったこと

- ・「つくる」から「育てる」まちづくりへの転換期であるが、実践的な「育てる」まちづくり手法が確立されていない
- ・「育てる」まちづくりに必要なのは、これまでの開発をコントロールする公的規制（ハード・ロー）ではなく、自主的規制や地域ルールなど民間発意のソフト・ローである
- ・行政や一部の大企業が主体のまちづくりから、市民・NPO・地元企業なども一緒に担い手となって協働する、ボトムアップで地域価値創造に取り組む「エリアマネジメント」が重要である

課題

地域活性・地方創生につながる持続可能性の高いエリアマネジメントが困難

- ① 地域での人材が不足している
- ② 地域と連動してエリアマネジメントができる組織が少ない
- ③ 単年度予算組みの行政財源に頼る傾向が強い



これらの課題を順番に解決するために地域に関わる様々なステークホルダーが参画できるプラットフォームや実践的な手法が必要

②エンジョイワークスとまちづくり

- ・小規模の不動産特定共同事業者として登録された会社が全国初であったということから、国土交通省との付き合いが始まり、以降、全国の自治体とも連携し空き家問題や地域活性・地方創生等目指して活動するようになった。この湘南エリアは地元でもあり、我々もプレイヤーとして主体的に活動できる。
- ・まちづくりにおいては、「育てる」観点が必要ではないかと考えている。一方、具体的な手法はまだまだ確立していない印象もある。そして育てるまちづくりに必要なことは新しいものを作っていく上での規制がハードルであり、自主的に緩やかなルールを設けていくことが重要であると考えている。
- ・また、これからのまちづくりは、行政や一部の代表だけが主体的に関わってだけでなく、地域住民や地元NPO、また地元企業と一緒に、ボトムアップで地域の価値を高めていくことでエリアマネジメントしていく考え方が重要だと思う。

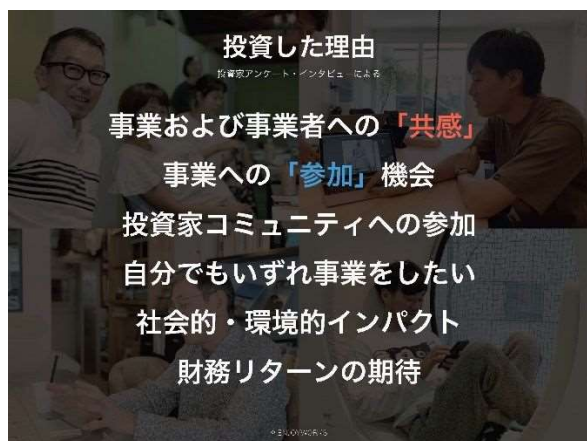
- ・エリアマネジメントが重要だと思いつつ、持続可能性が課題だと考えている。一つ目は人材不足、二つ目に地域と連動してエリアマネジメントを進めていける組織が脆弱であること、三つ目にお金の問題である。
- ・特に、資金の問題については、解決策として「共感投資」というファンドのプラットフォームの考え方をベースにした取り組みを進めている。ファンド運営は、各地域で参加者を募り、育成しており、これを支援している。
- ・ファンド先の不動産の運用に対し、企画・運営についてワークショップやアンケートで参加いただくことで投資家候補との関係性がより深まる。この延長線上で、実際に事業をやる一口事業オーナーを、お金も出して参加してください、という形で募集している。
- ・この考え方にに基づき、村上邸の利活用も進めている。

③旧村上邸の活用

- ・地域の方と、旧村上邸の活用について「妄想会議」を重ねてアイデアを膨らませたが、事業として成立させるためにお金を稼げる使い方を考えるということがポイントであった。
- ・そこで、皆さんから、東京に近い立地を生かして、例えば企業研修や会議等企业の方に使っていただく方法がアイデアとしてあがり、公募プロポーザルの際にも提案した。事業採択後も、利用者のターゲットの設定や、宿泊はできるか等、SNSを活用しより多くの方を巻き込んで意見交換を重ね、また市長も一度交えて、利活用方法を検討した。
- ・企業の利用だけでなく、ガーデンデザインの専門学校生が広い庭で実習を行ったり、ダウン症のお子さんが定期的に清掃活動をしたりしている。また、ワークショップを開催し市民の皆さんが地域の課題を持ち寄り、ブレスト、解決方法を模索する場にもなっている。

④資金の調達

- ・事業に必要な建築の改修には、900万円必要だという見込みだったが、結果1,000万以上の投資をいただいた。投資をしていただいた皆様には、四半期ごとに運営状況、売り上げ、経費、どういう企業・地域の活動で使用したかを報告している。
- ・投資家は、30代から50代を中心に幅広い年齢層の市民の方。クラウドファンディングを利用しているが、半分以上が神奈川県であり、基本鎌倉市の方また近隣市町の方の参加が多い。また、投資経験がない方が3分の1を占める。



⑤他地域での取り組み

- ・数千万円規模で、地域の皆さんと一緒に成功事例を作っていく取り組みを各地で行っている。こうした取り組みに投資をしていただける方は、「共感」が非常に大きい。※事業に「参加」するという点もポイントです。
- ・ユニークなのは、カフェをやってみたい、ゲストハウスをやってみたいという方は、将来自分も空き家や遊休不動産を活用して、一口5万円から参加し、将来の事業のシミュレーションの機会になっていることである。財務リターンを当然期待されるが、それ以上に社会インパクト、環境インパクトを重視している方が多いことも特徴。
- ・ほとんどの事業を企画主義で行い、かなりうまくいっている。ファンドに投資をしている投資家を中心に一緒に運営をしているため、おのずと事業の成功確度が上がっている。今後、これを拡大させ、もしくは他の地域に広げていこうという取り組みを進めているところ。
- ・旧村上邸の前に、葉山で小さな蔵を宿泊施設にした事例があり、これも非常にうまくいっている。これを全国に広げていこうと電通と事業提携している。また、逗子ではボロボロだった廃墟をシェアアトリエにして稼働率95%程度を保ち使ってもらっている。
- ・旧村上邸のような古民家、もしくは文化的な施設をうまく活用していくにはどうすればいいんだろうと悩んでいる方も多いと思うが、こうしたモデルがうまくあてはまっているのかもしれないと思う。
- ・持続可能なエリアマネジメントを進めていく上では、人材育成や組織を構築し、自治体財源だけに頼らず自らの資金をもつことが大事。
- ・福井県池田町では、古い古民家の活用を進めた際、事業者の実績・信用を重視した従来の公募方法ではなく、斬新なアイデアや、地域のために何かやってきた強い気持ちを持つ方を積極的に採択する、足りない資金はみんなが支援する「育成型公募」を採用。他地域でもこの方式を採用しうまくいっている。
- ・地域のいわゆる地場ゼネコンや地域のデベロッパーさんという非常に力を持ったプレイヤーとの連携がとても重要。
- ・大手企業をいろいろな形で積極的に巻き込んでいくことがよい。例えば、鎌倉市では良品計画が無印良品の店舗を出店する際に、地域の商品が欲しいという相談があり地域の方とワークショップを開いたこともある。

成功事業モデルの種①

事業計画以上の実績を残した「泊まれる蔵プロジェクト」



成功事業モデルの種②

平均稼働率95%超の「桜山シェアアトリエ」



成功事業モデルの種③

地域住民との接点がコンセプト「泊まれる公民館・平野邸 Hayama」



© HELLONAKA

成功事業モデルの種④

鎌倉市有古民家を企業研修所で再生「旧村上邸・鎌倉みらいラボ」



© KEMOSUKE

自治体・地域金融機関との協業事例

「事業者育成型公募」（例）福井県池田町×福井銀行×EW

概要
福井県池田町、株式会社福井銀行と協働し、町所有の古民家を企業型プログラムを実施。

研修プログラム（2021年10月27日、31日）
福井県内外の事業者が研修、研修プログラムに参加。小企業、社長設計、福祉、観光等、幅広い分野の事業者が集まり、対象物件を宿泊施設やシェアハウス等に活用する事業アイデアを共有した。

事業資金（2021年11月）
研修プログラムに参加した10社のうち5社が応募。加納町、福井銀行、インジイワークスの一斉公募の結果、2社がそれぞれ1社、合計2社の事業者が採用され、協業契約を結ぶにあたっての優先交渉権を得た。

事業概要・プロジェクト概況（2022年1月～）
池田町との交流、地域社長への訪問等、町化による収益を伴って、県内各地の古民家を活用して事業を行う事業者の育成を目的として「有古民家を活用して事業を行う事業者の育成会」が結成された。2022年秋に1棟貸スタイルのパッケージレンタル事業の提供に向け、プロジェクトのレポートを提出。

© HELLONAKA

まちづくり会社との協業事例

移行コーディネーターから不動産業も扱える実行力ある事業者へ育成

一般社団法人むすび目Co-working

空き家と仕事 WELLBEING 三浦良博 代表

2021.12
「移住したい」を「仕事」で実現する。移住先を「空き家」にする。移住先を「空き家」にする。移住先を「空き家」にする。

© FUMIWORKS

官民連携ファンドとの協業事例

茅葺き古民家を再生するまちづくりファンドを設立し事業に投資

Press Release

福井県銀行 協賛

「茅葺き古民家を再生するまちづくりファンド」の設立について

© HELLONAKA

地域ゼネコン・ディベロッパーとの協業事例

ファンドを通じて共感とお金を集める事業づくり

福井県 茅葺き古民家を再生するまちづくりファンド

島民と共に作る、おぼあひの橋

TOP リターン スキーム ファンディング ファンダメンタルズ リスク

© HELLONAKA

個人/個人事業主との協業事例

オンラインスクールで地域プロデューサーを育成

次世代まちづくりスクール

先進的知識・スキルを身に付け、事業づくりに生かす

© EJUSTWORKS

大手企業との協業事例

新しい公募のスタイルで日本橋馬喰町横山町エリアの事業者を募集・育成

UR 大手企業との協業事例

このまちを、想いで、継ぎ、活かす。

日本橋横山町・馬喰町であなたの事業を実現する

6/30 (WED)

© HELLONAKA



大手企業との協業事例

沿線のまちづくりに地域住民や関係人口を巻き込むコミュニティ醸成



地域を通じた環境・社会・経済の好循環の仕組み
“持続可能なエリアマネジメント”実現に向けて
「人材育成」「組織構築」「地域ファイナンス」を
あらゆるステークホルダーとともに
進めていきたいと考えています

3. パネルディスカッション

3. 1. 話題提供（京都工芸繊維大学 赤松加寿江氏）

- ・イタリアの建築、都市史の専門で、歴史的建築物の利活用についても携わってきた。鎌倉と京都の二拠点居住。
- ・歴史的建築物には様々な価値が重層している。1996年より登録文化財制度が創設されたことで文化財の評価がすすんできたところだが、課題は多くある。魅力を知ると、利活用の仕方はさらに多様になる。
- ・地域資源である景観に対しても様々な制度で評価がされている。
- ・京都の場合、公益財団法人や民間が文化的資源の利活用とサポートを行っており、京都市も「京町家できること集」のようなガイドブックを刊行しており、一般の方も手に取ることができるようになっている。
- ・鎌倉は伝建地区のような「群」（めん）としての景観よりも、別荘建築を中心とした「点」在する歴史的景観が特徴である。これらをネットワーク化することが重要。



1. 村上邸が鎌倉になかったら：歴史的建築物の果たす役割と効果

「地域」そのものの喪失

- ・ 「地域」と「歴史」は表裏一体
- ・ 建築技術・生活文化といった有形無形の歴史文化の物的証拠の喪失
- ・ 17年目の湘南邸園文化祭/神奈川県邸園文化園再生構想
- ・ ヴィアラ（別荘）文化の価値

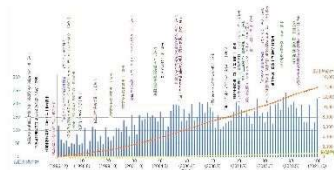


2. 価値の重層性

- ① 歴史的価値
 - ② 実用的価値
 - ③ 経済的価値
 - ④ 地域資源としての価値
- 重層する多様な価値を共有

2. 価値の重層性

- ④ 歴史的価値
- ・ 1996年の登録文化財制度の創設 年500件ペースで登録 累計登録件数14000件超える
- ・ 顕著な普遍的価値＝Outstanding Universal Value（OUV）など
- ・ 歴史的な価値評価を共有する必要性



大東市 4月21日 2023年11月12日 https://www.hiroko.jp/contents/2023/04/21/20230421_001_02.pdf

2. 価値の重層性

③ 大川的価値

- ・ 地域が必要とする機能、サービスの付加



2. 価値の重層性

③ 地域資源的価値

- ・ 路線画、地域産品への反映
- ・ 「文化的景観」における地域産品の価値向上



3. 利活用とサポート

- ③ 『京町家できること集 ―建築基準法の適用除外制度の紹介と建築基準法の下でできること―』（京都市、令和3年改訂版）



3. 利活用とサポート

京町家再生研究会 京町家親子体験教室 個人所有のK邸における活動



3. 利活用とサポート

京京：大山崎 建竹屋 重要文化財 藤井屋二設計
2016年12月 株式会社育竹工務店が2016年12月に「建竹屋」を取得・所有。
同時に日常維持管理と公開活動を担う一般社団法人 建竹屋倶楽部が設立



<http://www.chochi-kukyo.com/club/index.html>

2. 価値の重層性

③ 経済的価値

- ・ 歴史的な不動産に資産価値をみること。ヨーロッパでは「歴史的価値観」
- ・ リバースモーゲージ（自費を担保にお金を借り入れる仕組み）の展開



3. 利活用とサポート 京都の場合

①公益財団法人 京都市景観・まちづくりセンター

- ・ 市民の活動に対する総合的支援
- ・ 歴史的建造物の保全・再生
- ・ 情報発信
- ・ 交流および価値向上
- ・ 京のまちづくり史連続講座



3. 利活用とサポート

③NPO法人 京町家再生研究会

- ・ 京町家認証塾
- ・ 京町家友の会
- ・ 京町家再生研究会・京町家作事組・京町家情報センターによる計画・改修・賃貸募集を協働。



3. 利活用とサポート

京京：無雙庵（東禅寺裏）山崎省朗 七代目小川治兵衛による在寮
指定管理者 松瀬加野弘 <https://murisou.jp>
フェスタリング・メンバーズ



京京：藤井屋（北白川） 京都大学・藤井屋十郎 昭和12年 ヴォーヴス設計
2002年 土地および建物を公団国営日本不動産トラスト（JNT）に売却
2004年 ボランティアによる一般公開



https://www.national-trust.or.jp/protection/index.php?c=protection_view&pk=4490551710

4. ヘリテージマネージャーからヘリテージ・アーキテクトへ

・ヘリテージマネージャー

- ・ 兵庫、京都などをはじめ、文化遺産保護を変える人材養成の視野を全国的に拡大。

・ヘリテージ・アーキテクト

- ・ 建築の実務に特化してリビング・ヘリテージの保存再生デザイン及び活用提案を行う高度な能力を有する人材、すなわち「ヘリテージ・アーキテクト」を養成



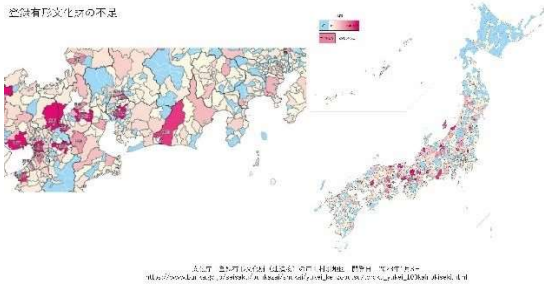
5. 地域的固有性：鎌倉の歴史的建築物の特質と課題

- ・ 伝統的建造物群保存地区のような「群」としての景観ではない
- ・ 別荘建築を中心とする「点」在する歴史的景観
- ・ ネットワーク化することの重要性



5. 地域的固有性：鎌倉の歴史的建築物の特質と課題

登録有形文化財の分布



5. 地域的固有性：鎌倉の歴史的建築物の特質と課題



おわりに

情報・経験の共有+文化財指定の活用

- ・ 地域住民、ボランティア、応援隊と情報・経験を共有・連携。
- ・ 行政・住民・事業者の協力・協働による地域資源としての価値観を共有。
- ・ 行政外のサポート組織による情報集約。
- ・ 有形文化財としての多様な登録・指定・選定を重層的に獲得し、保全活用における経済的メリットを確保。

3. 2. 意見交換

Q：旧村上邸以外で既存の木造住宅の利活用事業が行われているか。行われていない場合、これから行うのであればどのような仕組みで行おうと考えているのか。

(松尾鎌倉市長)

A：一つ目が旧前田侯爵家の別邸であり、市が鎌倉文学館として活用している。老朽化に伴い、令和5年度以降閉館して大規模改修を行う予定である。旧華頂宮邸は、国の登録有形文化財でドラマや映画の撮影にもよく使ってもらっているが、年間を通じて活用できない理由の一つが耐震性である。対策を検討したのち、民間での活用も視野に入れていきたい。

三つ目に、古我邸という民間所有の洋館があり、レストランウェディングとして活用されている。この建物も用途地域が一低層であるため、用途許可を取得し、近隣の住民の皆さんにも配慮してご理解をいただきながら、レストランウェディングとして活用している。次に、旧神奈川県営水道のポンプ所は、ポンプ所が廃止されて以降、鎌倉市が体育館として使用していたものですが、現在、民間企業が取得し、レストランとしての活用が始まったばかりである。

最後に、旧諸戸邸は明治41年築で国の登録有形文化財に登録されており、市の子供会館として活用してきたが、老朽化が激しく、現在使用を中止している。今後、改修工事をした後、使用に向けて検討を進めている。

そのような地域の中でランドマークとして近隣の方から愛されていた建物などが、所有者の相続に伴って民間デベロッパーの手に渡り、全部取り壊される事態が近年いくつか起きていた。その対策として建物を保存したまま活用してほしいという要望があれば新所有者を探す支援をする制度を設けている。

(赤松先生)

A：地域資源として暮らしと根付いてきたところが大事。そして利活用として何をすべきか考えなければいけない。歴史的建築物がひとつ残っていることで、歴史的風致が守られる。

Q：これまで多くの自治体で少子高齢化や地域経済の縮小、衰退のスタイルができ、地方創生政策が実施されているが、必ずしも功を奏していない現実もあると思う。うまくいっていないケースを教えてください。

(松尾鎌倉市長)

A：その地域においてまち作りを担う人材の不足が課題である。地方創生を行う上で長期的な視点は欠かせないと思う。民間の事業者の存在は重要だと考えている。民間事業者が地域と同じ方向を向いて成果にコミットする姿勢は非常に重要。

①旧村上邸を例とした「歴史的建造物」の果たす役割、効果

(松尾市長)

・町の景観に資する建物はしっかりと保全していきたい。しかし、どんな建物でも古ければすべて保存するというわけにはいかない。その仕組みづくりをどうするかは継続して検討していきたい。

②旧村上邸の事業スキームについて

(福田社長)

・場所を活用し、それを継続的にやるということであればお金を稼ぐことは重要。稼ぎ方を見つけ出すプロセスは重要だと思っている。我々事業者として独りよがりではなく、お金を生み出すのではなく、地域の方と一緒に考えていくことが常に重要。結果としての企業研修所というアイデアも出てきた。そういうプラスを積み重ねることで、お金が集まってくる。まさに投資家の皆さんから、お金を集めて何かに投資をするという仕組みは、例えば寄付とか、購入型クラウドファンディングと言われるものとはやはり別物。皆さんからお金を集めて、何かに投資して、得たリターンをまた金銭で戻していくやり方で、我々の場合はその中でも、不動産の共同事業として事業をしている。

(玉岡委員)

・地域のいろいろな方との関わりを作っていくという点がクラウドファンディングとは大きな違いだと思いますが、投資をしてくださった方、特に村上邸の事業においては、大切なあの建物で市民の方もこういうものを地域に残していくってことをどのように考えられておられるのか。

(福田社長)

・投資のリターンは2%。一般的な投資の目線から言うと低めだが、それでもこうしたものにお金を投じていただけるのは、お金以外の別の意味を見いだして関わっていただいている。

Q：継続的な活動していく中で経済的にならず、赤松先生にご紹介いただいた京都の場合は元々ブランド力があるものがたくさんあるところで、優位性が元々ある場所というふう感じた。京都や鎌倉ほどブ

ランド力のないところでもうまくいっている事例はあるのか。

(福田社長)

A：うまくいっている事例はある。もちろんやりやすさという意味では、当然ながらいろんな選択肢・可能性があるが、逆に言うと鎌倉はプロジェクトの中でもうまくいかなかった。これまでのコンセプトをうまく解釈して色々な方に共感をいただけるものになっているのかどうか難しかった。たまたま村上邸においては私どもの子会社が、運営事業者という立ち位置だが常にそういうわけではない。地方に行けば我々以外の事業者さんが運営をしているわけで、事業主体の皆さんの本気度によって多くの方が共感していく。そこが大きなポイントだと感じている。

(福田社長)

・朝、掃除をする際も自分の家の前だけでなく、となりも掃除をするというのは大事。会場までタクシーで来ないでくださいというのは地域の方とうまくやるために必要なこと。住民の方からすれば、変わることはとても不安。今まで空き家であることも不安だったけれども、そこがまた不特定多数の方が来てどうなるかわからないという不安もお持ちだと思う。まずは皆さんの不安をしっかり受けとめたい。

(松尾市長)

・耐震改修にもお金がかかるということで、市としては市全体の公共施設を限られた予算の中でどういう順番で活用できるよう進めていくかをご説明しながら理解いただいていた。旧村上邸についても予算上どのように位置づけていくのか、慎重に検討した。検討のタイミングで、SDGs 未来都市に認定されたことから国の補助をいただけたため、それも活用しながら、整備をすすめてきた。

③旧村上邸のコンセプトをカタチにする過程で感じた問題点、課題点

(赤松先生)

・旧村上邸のコンセプトを踏まえて選定をさせていただいたが、利活用後に地域・近隣とどういう風にかかわっていってもらえるかが、選考のポイントであった。
・先ほど福田社長も言われたが、京都で事業者にアンケートを取ると、近隣とうまく付き合うためにはとにかく「掃除」が大事といわれる。場所を近隣の方と共有しているということでも家の前だけでなく、隣の家の前も掃除をすることが重要。

(福田社長)

・実際日曜日の利用を希望される方は結構いた。タクシーの問題も含めてこの場所の成り立ち・背景を踏まえて、ルールを作っている。

Q：能舞台の利用状況はいかがか？

A：(福田社長) 今日のような場合も含め、幅広く、能の先生を呼んだり、ヨガ、結婚式の前撮りなどや利用していただいたりすることは非常に喜ばしい。施設の運営状況は、コロナの影響を受け、現在4年目だが、3年目で黒字化した。

・専門学校生の実習やダウン症の子どもたちが掃除をしてくれる場所になるとは想定をしていなかった。

そういう事例がたくさん出ていることは面白いし、このようなかかわりを今後も増やしていきたい。

④最後に

(松尾市長)

- ・ 行政が民間所有の建築物を活用しようとするのが難航する事例が圧倒的に多いと思う。成功したとしても、大変な人手とコストを投入していることが多い。全ての市民の皆さん、事業者に対し公平に進めていかなければいけない行政の制約の中で考えなければいけない。旧村上邸で言えば、行政の負担は耐震改修までとし、その後の活用やその内装については民間の皆さんのノウハウをいかに活用してやっていくか、うまく連携できるか、ということが大事だと改めて認識したところである。

(赤松先生)

- ・ 利活用は地域をつくるということを実感した。すでにある地域らしさをつかっていかにデザインしなおすか。旧鎌倉邸の活用は、SDGsに積極的な鎌倉だからこそ先進的な取り組みだと思う。地域の特質によって地域性がかなりあり、他の地域でも、まちおこし協力隊等も活用しているところもあり、地域らしさを利用していかに資源化するか、というところがポイントだと感じた。

(玉岡委員)

- ・ 今の時代、空き家が増えていることもあり、コンサルタントとしてもそういう関わり方ができる可能性が大いにある。そういう目線で地域の方と向き合ってお仕事をしていく、そういうコンサルタントがこれから育つといいなと思っている。

以上

リーダーが語る地方創生

「SDGs 未来都市かまくら」のショーケース 旧村上邸-鎌倉みらいラボ-

地域活動を通じた環境・社会・経済の好循環の仕組みづくり



SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS

旧村上邸は、昭和初期以前に建てられた伝統的な様式の和風木造住宅であり、茶室や能舞台を備えた鎌倉の象徴的存在です。平成28年度に鎌倉市が土地及び建物の寄附を受けたのち、株式会社エンジョイワークスにより、令和元年5月から保存活用事業を開始しています。地域固有の建築ストックをビジネスや地域活動の様々な場面で活用することにより保全の財源確保を図り、経済的自立性と持続可能性を高めています。(内閣総理大臣から自治体SDGsモデル事業に選定)

本シンポジウムでは、鎌倉市における「旧村上邸-鎌倉みらいラボ-」を通じた持続可能な地域活性化について、具体の取り組みをご紹介します。

参加
無料

日程

2023年1月10日(火)

時間

13:30~16:30

定員

会場参加(定員40名)

オンライン参加(定員300名)

※会場からのライブ配信を実施します

※会場参加の場合の諸注意は裏面をご覧ください

主催:公益社団法人土木学会 コンサルタント委員会・地方創生研究小委員会
後援:一般社団法人建設コンサルタンツ協会



【プログラム】

- 13:00- 開場・受付開始
13:30-13:40 (1)主催者あいさつ・趣旨説明
13:40-14:50 (2)基調講演
I. 鎌倉市におけるまちづくり
「SDGs未来都市かまくら」
松尾 崇氏(鎌倉市長)
II. 旧村上邸の利活用と地域ファイナンス
福田和則氏(株)エンジョイワークス代表取締役)
14:50-15:00 ~休憩~
15:00-16:20 (3)パネルディスカッション
(趣旨説明、パネリストからの話題提供、討論)

コーディネーター

若林祐一郎氏(当小委員会委員)

パネリスト

松尾崇氏(前出)

福田和則氏(前出)

赤松加寿江氏(京都工芸繊維大学准教授 鎌倉市景観審議委員会委員)

玉岡秀敏氏(当小委員会委員)

16:20-16:30 閉会の挨拶

 鎌倉市長 松尾 崇氏	 (株)エンジョイワークス 代表取締役 福田和則氏
1973年生まれ 【略歴】 平成4年 鎌倉学園高等学校卒業 平成8年 日本大学経済学部卒業 平成11年 日本通運株式会社入社 平成19年 日本通運株式会社退社 平成19年 神奈川県議会議員に初当選 令和3年11月第24代鎌倉市長に就任 【座右の銘】 温故知新 【趣味】 ジョギング、山登り、 スノーボード 【家族】 妻、娘3人	1974年生まれ。 外資系金融機関勤務を経て2007年エンジョイワークスを設立。持続可能なエリアマネジメントを目指して、2017年に多様なステークホルダーがまちづくりに参画できる共感投資プラットフォーム「ハロー！RENOVATION」をリリース。まちづくりにおけるヒト、モノ、カネの新たな関係性構築に取り組む。

■開催概要

主催:公益社団法人土木学会 コンサルタント委員会・地方創生研究小委員会

開催日:2023年1月10日(火)

時間:13:30~16:30

場所:旧村上邸 (〒248-0004 神奈川県鎌倉市西御門二丁目8番22号) ※会場からのライブ配信を実施

参加費:無料

定員:340名(会場40名、オンライン参加300名)

CPD単位:3.0(JSCE22-1558)

※会場、オンラインともWEB上でのアンケートへの回答を必須とします。詳細は学会HPをご覧ください

■参加申込方法

土木学会HPからお申込みください <https://www.jsce.or.jp/event/active/information.asp>

参加申込時にメールアドレスを必ず記入願います

参加申し込み受付後に、学会よりお送りする電子メールにて参加番号をお知らせいたします

※詳細は学会HPをご覧ください

■申込締切日

2022年12月27日(火)

■会場参加時の注意事項

- ・新型コロナウイルスの感染拡大状況により、会場参加人数を制限、あるいは会場参加を中止する場合があります。
- ・会場には駐車場がないため、マイカーでの来場は禁止いたします。
- ・会場の正門前にタクシーで乗り付けることは禁止いたします。徒歩でご来場ください。
- ・会場およびその周辺は禁煙です。
- ・会場は能舞台に入るため、必ず白色の靴下を着用してください。

▼会場までの案内図(鎌倉駅〜旧村上邸)



【問い合わせ先】 公益社団法人土木学会 コンサルタント委員会・地方創生研究小委員会(担当:丸畑)
東京都新宿区四谷1丁目外濠公園内 E-Mail: research@jsce.or.jp
※詳細はホームページをご覧ください。 <https://committees.jsce.or.jp/>