

釜石市の「新たな時代」へ向けた提言

2024年5月



特定非営利活動法人 日本不動産カウンセラー協会

《はじめに》

特定非営利活動法人日本不動産カウンセラー協会（以下「当協会」という。通称：JAREC）は、2011年の東日本大震災直後の東北地方視察を経て、同年12月に、「震災復興へのランドデザイン・ロードマップに関する提言」をとりまとめました。

JAREC「東北震災復興」の提言 URL：<https://jarec.exblog.jp/17086552/>

この提言では、復興・市街地再構築にあたって、地域の構造・土地利用のあり方を示す「ランドデザイン」及びその実現のための具体的道筋を示す「ロードマップ」を策定すべきこと、「津波防災まちづくり」「安心して眠れ、安全に逃げられるまちづくり」「人の命は守れる減災まちづくり」の発想が必要であること、防潮堤等を含む市街地・都市基盤施設の整備、津波における浸水の程度を勘案した土地利用の計画、建物の構造基準の制定が求められることなどを言及致しました。これは、不動産に関する専門家としての視点から、主にハード面に関連する提言でした。

当協会では、2023年末、ご縁あって釜石市視察の機会を得て、ハード面での復興整備がおおむね完了しているといつてよい中、震災以前から課題とされていた地方創生を目指すソフト面での各種取り組み・課題を学ぶことができました。この機会に、以前にも増して多種多様な専門家グループで視察・その後の考察を行い、通常想定される不動産課題の枠を超える議論をすることができたと思っています。

これら議論の内容は、現地にあつて日々試行錯誤を繰り返し、実践し続けてこられたみなさまにとっては、既に議論済みであったり、検証済みであったりする内容も多いと考えます。また、多様な専門家が発言したことから、視点は多方面にわたり雑感的な内容を出ないものも多いかと思ひます。しかし、外部者の視点から、何かひとつでも関係者各位の気づきにつながるものがあればとの思ひで、僭越にも「提言」としてまとめ、関係者にご確認頂きたいと考えた次第です。

この「提言」を関係者のみなさまにて広くご確認頂き、今後の施策検討の題材としてご活用頂ければと思ひます。また、この提言へのご意見を頂く、あるいは更なる助言・協力を求めて頂くことができれば、専門家としての我々の実践的な研鑽につながるものであり、望外の喜びと考える次第です。ぜひとも忌憚ないご意見・ご要望を頂けますようお願い申し上げます。

特定非営利活動法人 日本不動産カウンセラー協会
理事長 菊池由美子

《2023年の取組の契機》

2023年、当協会では震災より12年が経過しようとする釜石市では、どのような復興取り組みが行われてきているのかを知るため「釜石ラーニングワーケーション型研修」を実施した。

別紙：「釜石ラーニングワーケーション型研修」事前資料（実施スケジュール）

多様な専門家による視察と現地で復興取り組みに携わるメンバーからのレクチャーにより得た知見を基に考察・ディスカッションすることで、復興取り組みの現状を把握し課題解決への多面的なアプローチを行う。これらを念頭に置き、釜石市発展への一助となるべく「提言」を行うものである。

○釜石での復興取組とは（協力：パソナ東北創生、かまいしDMC、日鉄興和不動産）

（知る）復興の過程で、現地のメンバーや復興支援のメンバー達が、行政と一体となって、何を行ってきたのか

（知る）復興建築の現地視察を行う（鶴住居復興スタジアム・未来館、上中島復興住宅ほか）

（知る）仕事を生み出し、就業・定住人口を増やす取り組みとワークライフバランスを知る

（討議）そこに住み働く人を基軸とした面から学び討議する

（知る）ワーケーション施設や現地体験プログラム活用による、地方創生・サステナブルツーリズムを知る

（討議）他所から関係人口を増やすツーリズムを基軸とした面から学び討議する

（考察）全国各地で急速に進む高齢化による「空き家」問題。釜石における「空き家」の現状を知り、その対策を考察する

実施スケジュール

【11月30日（木）】

- 12：10 東北新幹線花巻駅 【集合】
12：15 チャーターバス 【出発】 ～県道39号線・釜石自動車道・釜石中央IC
☆研修キックオフ ⇒ 参加メンバー自己紹介（各自3分）から
13：25 釜石市 上中島復興住宅視察（バスの中で研修概要の説明）【下車】
13：50 上中島 【出発】
14：00 ホテル【フォルクローロ下車、14：10 ルートイン下車】
14：20 ホテル【フォルクローロ乗車、14：30 ルートイン乗車】
14：40 イオンタウン 【到着：全員下車】
15：00 レクチャー① 【開始】
「パソナ東北創生」：戸塚社長
会場：イオンタウン釜石2F（しごと・くらしサポートセンター内）
釜石市港町2丁目1-1 電話0193-22-0033
17：30 レクチャー 【終了】

【12月1日（金）】

- 8：15 チャーターバス 【フォルクローロ出発、8：25 ルートイン乗車】
8：45 鶺住居復興スタジアム 【到着】 集合写真撮影
石材所（恋の峠） 【移動】 ～津波到達最高点へ～
9：15 いのちをつなぐ未来館 【到着】 ～震災と復興を知る～ 館内ガイド30分
9：50 ーハー 【出発】
10：10 鉄の歴史館 【到着】 ～釜石の歴史を知る～ 館内ガイド50分
11：10 ーハー 【出発】
11：30 魚河岸テラス 【到着】
☆昼食（各自）
13：00 レクチャー② 【開始】 ～JAREC 総合司会にて進行～
「釜石オープン・フィールドミュージアムへの取り組み」河東社長（かまいしDMC）
会場：魚河岸テラス会議室
岩手県釜石市魚河岸3-3
15：00 チームミーティング 【開始】 ～チームに分けミーティング～
15：50 ーハー 【終了】
16：00 魚河岸テラス 【出発】
17：20 新花巻駅 【到着】 解散

《今次メンバー紹介》

| | |
|--------|--|
| 菊池 由美子 | 特定非営利活動法人 日本不動産カウンセラー協会 理事長 https://www.jarec.jp/ 不動産カウンセラー、不動産鑑定士、FRICS 法政大学 理事 https://www.hosei.ac.jp/hosei/daigakugaiyo/socho/yakuin/ 日本ロジスティクスファンド投資法人 監督役員 https://8967.jp/ja/about/profile.html SBI プライベートリート投資法人 監督役員 東京トラストキャピタル株式会社 投資委員 |
| 小川 哲也 | 特定非営利活動法人 日本不動産カウンセラー協会 副理事長 業務・研修委員会委員長 不動産カウンセラー、不動産鑑定士 おがわアセットカウンセル(株) 代表取締役 https://www.ogawa-asset.com/ |
| 村木 信爾 | 特定非営利活動法人日本不動産カウンセラー協会 常務理事 CRE・PRE 戦略 マネジメント委員会委員長 不動産カウンセラー、不動産鑑定士、FRICS 村木プロパティサービスイノベーションラボ 代表 大和不動産鑑定(株) (シニアアドバイザー)・明治大学ビジネススクール兼任講師 |
| 石田 信治 | 特定非営利活動法人 日本不動産カウンセラー協会理事 不動産カウンセラー、宅地建物取引士、不動産コンサルティングマスター 一般社団法人岡山住まいと暮らしの相談センター 理事 https://www.okayamasoudan.com/ (株)岡山不動産鑑定事務所コンサルティング 部長 https://www.oapp.co.jp/ |
| 竹田 賢治 | 特定非営利活動法人日本不動産カウンセラー協会 理事 CRE・PRE 戦略 マネジメント委員会委員、業務・研修委員会委員 不動産戦略アドバイザー、不動産証券化マスター、宅地建物取引士、不動産コンサルティングマスター 日鉄興和不動産(株) (人事部担当部長) 事業・不動産戦略コンサル https://www.nskre.co.jp/ |
| 岡田 泰祐 | (株)建設技術研究所 (東北支社都市室室長) 建設コンサルタント https://www.ctie.co.jp/ 技術士 (建設部門)、測量士、防災士 |
| 武田 充弘 | (株)建設技術研究所 (盛岡事務所長) 建設コンサルタント VE リーダー |
| 新保 貴浩 | 日本都市技術(株) (本社事業本部企画開発部) 不動産コンサル https://www.cticd.co.jp/ |
| 亀形 巖 | (有)亀形不動産鑑定事務所 (代表取締役) 不動産鑑定士 |
| 山本 寛 | ウィル合同法律事務所 https://will-joint.com/ 弁護士、不動産戦略アドバイザー |
| 山元 陸 | (株)データインサイト 取締役 COO https://datainsight.jp/ |
| 内山 真理子 | 特定非営利活動法人 日本不動産カウンセラー協会 事務局長 |

※FRICS は、英国王立チャータード・サベイヤーズ協会フェローの称号

《岩手県・釜石市の復興事業の進捗についての当協会の認識》

○国による防潮堤等の 海岸保全施設の復旧・整備、復興道路の整備、三陸鉄道の運行再開支援、港湾の復旧、宅地造成等の多重防災型まちづくりに向けたハード面（インフラ）の整備計画は略完了。

- ・2023年3月末現在、海岸保全施設の整備率99.6%に
- ・2020年12月までに宅地造成を完了し、2021年3月までに恒久的な住宅に移行
- ・2021年12月の野田久慈道路（普代～久慈間）の開通により、計画延長359kmが全線開通
- ・2022年7月までに復興支援道路及び復興関連道路の交通支障箇所58か所の改築完成
- ・2019年3月に旧JR山田線宮古-釜石間を経営移管の上、三陸鉄道リアス線として盛-久慈間の一貫運行が開始

○県の支援による、被災した民間医療機関の移転新築や県立病院の移転新築が実施され診療を継続・再開、漁船や養殖施設等の復旧・整備、漁港や農地の復旧・整備、製材工場等の復旧・整備、中小企業・地域産業（旅館・ホテル業、水産・食品加工業等）の振興に向けた施設・設備の復旧等によりハード面の復旧・整備は略完了。

- ・特に復興道路や釜石港におけるガントリークレーン等、新たに整備された交通ネットワークを活用した物流体制の構築、産業集積、企業誘致の促進への期待が高まる
- ・2024年4月に釜石国際外国語大学校が開校予定であり、人材育成への期待も高まる

[釜石市国際外国語大学校 校舎完成 2024年春、開校へ 校名看板・除幕式 | かまいし情報ポータルサイト～縁とらんす \(en-trance.jp\)](https://en-trance.jp/news/kamaishishinbun-news/37709.html)

<https://en-trance.jp/news/kamaishishinbun-news/37709.html>

○現在、釜石市では、新しい生活様式に対応したIoTやAI等を活用したビジネスモデルへの転換、業務用やインターネット通信販売など多様な販路開拓などの新ビジネスを創出する事業者に対する総合的な支援にも力を注ぐ方向性である。また、関係人口の増加に向けた誘客促進や観光振興（観光キャンペーンの展開）や教育旅行等の誘致、観光人材育成等のソフト面・人材面の取組みへとシフトしている。

《目次》

I. <ハード面を視野に入れたアプローチ> P7

| | | |
|--|-------|---------------|
| 「空き家対策」の充実化 P7 | | |
| 「移住・定住化人口」の増加を支える ・ 関連施設の整備 P9 ・ 宿泊支援制度の創設 P10 | 短期~中期 | ・ 空き家対策総合支援事業 |

II. <ソフト面を視野に入れたアプローチ> P11

| | | |
|----------------------------|-------|--|
| 「防災アプリ」の開発の産業モデル化 P11 | | |
| 「釜石ラガーマン」の輸出モデル化 P12 | 短期 | ・ デジタル田園都市補助金 ・ デコ活補助金 |
| 「防災教育」の事業モデル化 P12 | 短期~中期 | ・ "がんばる地域"応援事業 ・ 地域商業機能複合化推進事業 ・ ふるさと納税 ・ 訪日外国人旅行者周遊促進事業費補助金 ・ 歴史的資源を活用した滞在拠点の高付加価値化支援 |
| 「観光を切り口としたソフトサービス」の事業化 P13 | 短期~中期 | |
| 「山林保全」の事業モデル化 P14 | 短期~中期 | |

III. <公共インフラの整備を視野に入れたアプローチ> P15

| | | |
|----------------------|-------|---------------|
| 「ゼロカーボン・シティ」への挑戦 P15 | 中期~長期 | ・ 港湾機能高度化事業 |
| 「ESGの観点」からの基本構想 P16 | 短期~長期 | ・ MaaS 基盤整備支援 |

※上記の各種補助金の詳細については、各政府機関や提案可能事業者等へご確認ください。

《提言内容・文章について》

- 多種多様な専門家グループでの視察・その後の考察を経て、各専門家の個性を生かした文章作成となっているため、表現において不統一となっている点があります
- 施策を実行されたい時には、「人」と「お金」が必須であると認識しております
- 発想の転換として、「このようなアイデア」を先行して打ち出して、賛同してくれる「人」や「投資（含むクラウドファンディング）」を頂ける方を募集する事業化手法も併せて提案致します
- 各提言にご興味頂ける場合には、可能な限りの体制構築支援や実現化可能なパートナーをご紹介したいと考えております

今次提言は、即効性と費用対効果が高いと考えられる「空き家対策」から始めてまいります。

I. <ハード面を視野に入れたアプローチ>

震災後、時間の経過に伴い空き家や空き地が増加をしている。一方で、関係人口の増加を支え、その受け皿となる住宅などが市内に不足している。

空き家・空き地問題については新たな需要を掘り起こすことが空き家・空き地問題の解消にも繋がるため、釜石市が取り組みを進める関係人口の増加と空き家・空き地問題の解消をリンクさせて2つの問題の解消を図る。

【提言】喫緊の課題である居住人口の増加を支える「空き家対策」の充実化

○釜石市における具体的な空き家の活用（案）として、お試し住宅、短期滞在に対応する住宅、2地域居住に対応する住宅、移住に対応する住宅、民泊に対応する住宅などを検討。

① 共同住宅型

・築古等で空き家状態となっている旅館・マンション・アパート・寮社宅等について、行政等にて借り上げ・設備改修を実施した上で、リサイクル家具・家電製品等を設置することで、短期滞在（1週間～2年程度）のニーズに対応する家具付き賃貸住宅として活用を図る。

また、虫食い状に空室が多数となっているケースでは、設備改修した部屋への引っ越しを前提に借り上げることで対応する。

② 戸建て型

・築古に限らず、利用予定が無い戸建て・店舗等について、行政等にて借り上げ、設備改修を実施、もしくは賃借希望者などにリフォーム費用について補助をすることで、中長期的な居住用・商業用での活用を図る（箇条書きにはつけないのであれば統一 上記①分もあわせ 以下同様）

○市町村による空き家を活用したサブリースによる、住宅供給の事例について

上記のような定住人口を増加させるためには受け入れ先となる住宅を供給する必要があるが、民間では空き家などを市民が自主的に供給できる戸数は限界がある。そこで市が空き家を借り上げてサブリースを行い、供給するスキームが考えられる

全国で空き家を自治体がサブリースをして移住者に貸し出す取り組みがなされているが、今回は広島市の事例を紹介する。当協会の連携先である、日本住宅ストック流通協議会のメンバーであるNPO 法人住環境デザイン協会では昨年度より「広島市中山間地域空き家バリュー再生・活性化事業」を受託し、広島市佐伯区湯来地域で活動をしている

[広島市中山間地域空き家バリュー再生・活性化事業について - 広島市公式ホームページ | 国際平和文化都市 \(hiroshima.lg.jp\)](https://www.city.hiroshima.lg.jp/soshiki/13/340293.html)

<https://www.city.hiroshima.lg.jp/soshiki/13/340293.html>

[【湯来】空き家バンク - 広島市中山間地域空き家バリュー再生・活性化事業 \(juu-design.net\)](https://yuki.juu-design.net/)

<https://yuki.juu-design.net/>

これら地区では移住・定住希望者は多いもののそのような方々に供給できる空き家が少ないため、移住・定住者を増やすことできないという課題を抱えている。そのようなところで、市の事業として専門家や専門業者が連携したコーディネーター役となる組織に委託をし、事業を実施している。

具体的な事業内容については地区の空き家を発掘して市が空き家所有者から借り上げを実施して移住・定住者への貸出しや、購入をサポートすることを目的に下記のような取り組みを行っている。

- ・地区の空き家の掘り起こし
- ・空き家所有者などへの説得
- ・空き家の活用可能性の調査・診断
- ・契約関係の支援
- ・リフォームや改修の支援
- ・地区物件の空き家バンク運営 など

なお、一定の条件はあるが、空き家利用者にはリフォーム・リノベーションに対する支援がある。

- ・リフォーム（小修繕）

定住促進のための住居として活用（補助金 1/2 補助限度額：100万円）

- ・リノベーション（改築）

住居以外の地域の魅力スポットとして活用（補助率 1/2 補助限度額：1,000万円）

※どちらも家財整理に要する費用を含むとの内容であり、移住・定住者、空き家所有者ともにメリットがある仕組みである。空き家のサブリース制度により、空き家所有者は安定的に固定資産税などの維持管理費用の負担をカバーできる賃料収入が得られることと、関係人口の増加に対応する受け皿となる住宅の確保が見込まれる。

<具体的な配慮事項：国庫補助金等の徹底な活用>

- ・特別交付金の活用で、空き家データ・情報基盤の整備を行う（IT活用で低コスト、効率的に）・空き家等管理活用支援法人の設置による不動産の専門家の活用を図る
- ・総務省、国交省の補助金活用で効果的な空き家活用を図る
- ・釜石市ライフデザイン UI ターン補助金の活用など、市の補助金を活用して設備改修を推進
- ・設備改修時にエネルギーの地産地消化（バイオマスエネルギー等の利用）
- ・賃貸借契約は低廉な賃料設定（いわてお試し居住体験事業と同レベルで開始し、一定期間後に賃料UP=10,000円↗15,000円など）
- ・行政借り上げ料は固定資産税の範囲内
- ・リサイクル家具・家電等は残置物扱いとし、入居時に不要とされる場合は、他部屋に移設
- ・倉庫やシェアキッチン等の居住以外の利活用
- ・DIY賃貸も活用し、補助についてもDIY賃貸に対応する

空き家管理活用支援法人の設置等について具体的なサポートが必要な場合、当協会にてサポートが可能です。

【提言】移住・定住人口の増加を支える関係施設の充実化

○釜石の地域振興や産業を支えてくれる、生産人口の増加を目指し、多様な『受け入れ施設』を整備

① お試し滞在施設の整備（釜石市独自で入居条件等を策定）

将来市内への移住を検討する方が、市内での生活を一時的に体験することが出来る施設（所謂、お試し滞在施設）の整備を行う

※高知県四万十町の取組

基本的な家具や電化製品、食器類、寝具等が揃っており、利用期間最大6ヶ月のなかで1ヶ月1万円～2万円の利用料で利用できる。

② 子育て支援住宅の整備（釜石市独自で入居条件等を策定）

空き家等を活用した子育て支援住宅の整備を行う

※北海道厚真町の取組事例

平成26年度から平成28年度の3年間に、町外の世帯を対象とした一戸建ての「子育て支援住宅」を15棟整備。「町外から厚真町に移住すること、小学生以下の子どもを1名以上扶養していること」等を設定しているとともに、家賃は5.6万円を基準額として、扶養する18歳以下の子供1人につき家賃を5千円控除

③ ホテル・旅館等の宿泊施設の整備

- ・ホテル・旅館等の従業員および付随施設（マッサージ師、温浴治療者の介助など）の就業者などに対し、初期トレーニング施設として活用を図る
- ・釜石市外語大学校との緊密な連携モデルを構築（海外研修生の受入れや、語学研修の場）することにより、外国人も安心して初期的トレーニングに専念できる施設を目指す。
- ・サービス訓練中を条件とすることで、宿泊営業としては、低廉な宿泊施設として収益を得る
- ・稼働が上がれば、温泉採掘により湯治客（温浴治療）の来街誘致へと発展させる
- ・地熱発電の資源量調査・理解促進事業費補助金（理解促進事業に係るもの）等を活用し、新たなエネルギー事業としての発展へと結びつける

④ 病院の施設の機能拡充・整備に向けた計画的な地域集約再構築（建て替えを含む）

- ・総合メディカル(株)等のノウハウを有する企業のサポートにより、地域病院の連携モデル（医療モール型の集約化）の構築からスタートし、中期的な地域医療体制の構築計画を後押し

[医療モール開業 | 医院開業 | DtoD コンシェルジュ](https://www.dtod.ne.jp/open/style/clinic-mall/)

<https://www.dtod.ne.jp/open/style/clinic-mall/>

- ・釜石市外語大学校との緊密な連携モデル（健康保険の取り扱い等の日本語でも難しい手続きを一気通貫で理解・通訳できる等）の構築により、外国人が安心して治療に専念できる、沿岸部の中核病院としてのステータス確保を目指す
- ・これらの付加価値の高い取り組みにより、三陸沖・近隣港湾での外国船籍・外国人の緊急病者や海難事故等へ対応力の実装を図る
- ・収益力の向上が図られれば、釜石市の病院施設で不足する機能（医師：特に産婦人科医、看護師、病床数、ICUなど）の確保についても近隣病院施設との集約・分業化を目指す

【提言】移住・定住人口の増加を支える支援制度の考察

○釜石の地域振興や産業を支えてくれる、生産人口の増加と少子化対策を同時進行で活性化するため、移住・定住に向けた、『多層な時間軸』での釜石体験支援制度の創設

<滞在への補助・支援の期間別モデル化>

- ① 超短期（1日～3日程度）の補助：宿泊費の補助
- ② 短期（4日～14日程度）の補助：宿泊費＋食費の補助＋短時間バイトの紹介
- ③ 中期（1カ月～半年）の補助：居住施設の低廉入居＋水光熱費の補助＋アルバイト紹介
- ④ 長期（半年以上）の補助：居住施設の低廉入居＋水光熱費の補助＋就業支援

これらにより、来街者数の増加を図るとともに、移住・定住へのハードルを段階的に低減させる。

特に、母子家庭・父子家庭などの子育て世代への積極的な移住・定住支援（補助の割り増しや、支援コミュニティ等）を行うことで、産婦人科医が不足する釜石市での若年人口の増大を目指す。

II. <ソフト面を視野に入れたアプローチ>

日本社会全体が人口減少である中、まちづくりを進めるためには、居住人口の増加だけではなく、関係人口の増加のための方策が必要である。関係人口を増加させるためには、単に数字として関係人口を増やすのではなく、釜石市が持つコンテンツを生かすことのできる核となる人を呼び、その人を起点としてさらに人を呼ぶモデルを築くことが重要となる。これら地域産業への従事に必要な人材を、地域おこし協力隊員や釜援隊の拡充など、多層な人財マッチングにより一層の確保を図っていく。

【提言】「防災アプリ」の開発による、新たな産業（事業モデル）の構築

○釜石サステナ防災アプリの開発を事業モデル化

- ①政府は「デジタル田園都市国家構想」の具体策として位置づけており、釜石市はこれに加えふるさと納税を活用し、開発資金の調達を企図する

[デジタル田園都市国家構想実現会議 | 内閣官房ホームページ \(cas.go.jp\)](https://www.cas.go.jp/jp/seisaku/digital_denen/index.html)

https://www.cas.go.jp/jp/seisaku/digital_denen/index.html

- ②自治体発信型のアプリ開発は、地域事情に沿ったもの・利用者にとって便利なものであることを実体験としても反映させるべく、釜石市内のワーケーション施設等で行う

- ・IT企業からの人材、ノウハウ供与を受け、開発者のネットワーク化のサポートを得る
- ・ふるさと納税返礼品に、現地体験とアプリ開発への協力・参画体験などを設定する
- ・汎用型アプリ開発を活用することで、高校生くらいからの開発参加を見込む

<開発時のポイント>

- ・地形の把握などを衛星データ等で把握。地震、津波シミュレーションを加えることで、防災対応（避難や避難施設の設置）の実効性を高める
- ・SNS等による、被災時の情報収集機能（避難所に加え、移動給水車など）と連携させる
- ・外販可能なカスタマイズし易いシステム（アプリ）開発とする
- ・アプリ起動時には、GPSにより自動的に位置情報を収集可能とすることで、人流把握ができる機能を持たせる。これにより平常時においては遭難者対策や緊急通報機能との連携による地域の防犯体制の高度化を検討する

- ③利用者へ普及とアプリの商品価値の向上

- ・外来者で特に対応が必要と想定される登山者、バックパッカーやトレイルランナー、DMCの山林・海洋研修者などにアプリ搭載を浸透させることで、遭難・防犯対策もカバーする
- ・サステナブルな仕組みとするために、入山料や研修費の一部をグリーンカーボンやブルーカーボンに寄付する仕組みを加え、釜石での活動がカーボンオフセットと連動することを啓蒙する
- ・また広告収入機能の搭載により、広告収入の一部を釜石の施設の省エネ、再エネに活用可能な可視化を行う

- ④防災アプリの外販による、釜石モデルの伝播

- ・国内湾岸エリアに留まらず、海外にも外販できる体制を検討する（釜石に来て現地での津波避難体験をモデル化）

具体的な開発スキーム等については、IT企業からのご提案も可能です

【提言】 世界で活躍する釜石ラグーマンを輸出する（人材交流モデル）

○ラグビーを釜石市の財産として生かすことによる関係人口増加

① 世界レベルのラグビー指導者の招致

- ・核となる人として、釜石のラグビー復興に強化してくれる方を市内にある学校の補助教員として採用すると同時に釜石シーウェイブス RFC に対してもテクニカルアドバイザーとして活動して頂く

② 派生して増やす関係人口

- ・中学生、高校生、大学生の合同練習体制：釜石で合宿をするラグビーチームとの練習試合に加え、釜石シーウェイブス RFC の指導サポートを受けられるなど、ラグーマンなら誰もが憧れる環境を創出

③ 居住人口への転換

- ・将来プロリーグを目指す学生へのラグーマン奨学金制度を創設
- ・空き家を有効活用し、支える家族も、卒業までは一緒に釜石に居住頂ける低廉な住居を提供
- ・卒業後に、日本各地・世界各国にフィールドを映して活躍できたメンバー（100人の卒業生のうち一人でも排出できれば）から、後輩の育成にむけた支援（ラグー選手版ふるさと納税の創設）を頂く、ラグーマン育成による人材循環型モデルを目指す

○ラグビーの活性化に向けたクラウドファンディングの導入・検討

① 現在実施中のふるさと納税に加え、参加型のクラウドファンディングを設置する

② 具体的な検討候補として、全国中学生ラグビー選手権大会（通称釜石中学大会）等の開催・企画

- ・寄付者の特典：大会プログラムや大会チケットを返礼品とし、釜石に足を運んでもらうことのインセンティブを高め、関係人口の増加へと結び付ける
- ・釜石市内の地区や店舗ごとに各都道府県代表チームの応援団を募り、応援ツアー（含む WEB 参加）などの開催により、外部の人達と釜石市民の交流へと結び付ける

【提言】 防災教育を釜石に学ぶ（教材制作・人材育成）の「学びのモデル」構築

○釜石市が経験し乗り越えてきた震災の“経験”、そこに根付いていた防災への“意識”を教育コンテンツとして活用

①防災教育（座学だけではなく、行動のトレーニングも）の域外発信に向けた教材などの整備

- ・未来館でのガイドを録画・編集し海外展開可能に翻訳し輸出可能な教材としていく
- ・防災教育研究機関の設置から、姉妹都市の拡充、ハザード対象エリアへの人材派遣へ

②ターゲットの再設定

- ・災害教育をチームビルディングのための教材として提供し、企業をターゲットとする
- ・海外に向けて発信を行う

③学生を中心とする語学ボランティア

- ・上記のターゲットに発信するためには SNS の利用を効果的に利用する必要があり、その活動者として学生に焦点を当てる（生きた英語を使用するプログラムとして教材を制作）
- ・海外からの訪問者に対して、英語での災害教育のガイドを行うプログラムの整備

これらのコンテンツを通じ、国際交流を深め、姉妹都市や友好都市締結等に発展させていく

【提言】観光を切り口としたソフトサービス確立のためのプログラム検討

○観光を切り口とし、かまいし DMC をはじめとした地元観光事業者と連携し、地域資源・観光資源の再掘り起こしを実施。地域ブランドや地場産品等の開発・活用・PR など、地域資源・観光資源を余すことなく最大限活用する。

これを支えるプロフェッショナル企業の支援を、釜石に居を構える人材と結び、実際の活動人材を確保・育成していくことで、地域活性化に繋げ、世界の行ってみたい都市（岩手県盛岡市）への人材供給と周遊すべき観光エリアとしてのポジション（広域連携構想）を築く。

○観光事業の担い手の確保の取り組み

- ・地域おこし協力隊制度に加えて、パソナ JOBHUB・パソナ東北創生×東北経済産業局との連携による副業・兼業人材の派遣先としての受け入れ

[JOB HUB ローカル | 株式会社パソナ JOB HUB \(pasona-jobhub.co.jp\)](https://pasona-jobhub.co.jp/)

<https://pasona-jobhub.co.jp/local/>

→世界遺産（釜石の歴史）を中核とした、鉄の歴史館にある SL と大橋鉱山：陸の軍艦島を背景にした SL を現代に蘇らせるプロジェクトの観光資源化や街巡りの観光ガイド・ラーニングワークショップ講師の育成を行う

○観光ガイドの具体的プラン

- ①「株式会社タカラッシュ」の様に、なぞ解きを事業化する企業とのコラボレーションで、釜石市や周辺都市を舞台としたなぞ解き周遊プログラムを検討

[【ホテル×街歩き】花火の街「熱海」を巡る謎解きイベント開催 | タカラッシュ \(takarush.co.jp\)](https://takarush.co.jp/news/14314/)

<https://takarush.co.jp/news/14314/>

- ②スナックを観光資源として活用し、地場観光事業者×全日本スナック連盟との連携で、釜石の歴史（鉄・魚・ラグビー）を知る観光ガイドを育成・導入する。

[全日本スナック連盟とは | 全日本スナック連盟 \(snaren.jp\)](https://www.snaren.jp/)

<https://www.snaren.jp/about/#outline>

これにより、周辺エリアも含めた、エリアでの単発型から従業員の呼び込みを実現し、スナックガイド：観光案内を経て、新たなスナック開店へと発展できるような、店舗家賃補助、住居補助制度を創設

→全国の地方スナック経営者（まずは岡山）との連携で、スタッフの交換留学制度を設置する。

[訪日外国人が注目する「スナック巡りツアー」、夜の文化体験を楽しむ外国人たちの姿と、今後の可能性を同行して取材した | トラベルボイス（観光産業ニュース） \(travelvoice.jp\)](https://www.travelvoice.jp/20231225-154613)

<https://www.travelvoice.jp/20231225-154613>

○地域の PR 戦略の一つとして、ライブコマース等を活用したモデルを検討

これにより、商材販売に留まらず、記憶に残るような地域 PR を実践していく。

- ・ライブコマース×物産展 などによる広域販売の加速
- ・インフルエンサーやライバーの起用により、コアなファンへの宣伝効果を狙う
- ・地域プラットフォーム企業とライバー事業を絡めたご当地グランプリ等で、アプリ利用者増加

や地域連携（三方良し）の活性化につながるようなアクションも可能

- ・特に海産物については、三陸の他エリアとの比較にとらわれすぎることなく、「泳ぐ帆立」に限らず、「○○○○」といえは釜石と言い切るようなブランディングを意識することで、ガストロツーリズムへの発展を考える

○事業継続の後継者確保を M&A サービスのバックアップ機能を活用して推進

- ・跡継ぎ募集ツアー（他県事例アリ：氷見ビジネスサポートセンター）などの企画をオンラインや現地内覧会等で周知。実際に事業承継者を探している地場企業や店舗保有者等へのマッチングを行政や第三セクターがサポートすることで、街の新たな魅力づくりを後押しする。

実際に事業承継が発生する場合には、当協会にて、そのサポートも可能である。

【提言】 ふるさと納税を活用した、山林保全・活用

○山林の保全・活用を目的としたふるさと納税（寄付金）の返礼品・返礼サービスの導入・検討

- ・第一段階として、体験教室を行う先生（ガイド）の育成を推進。第二段階として林道整備を支援。第三段階で間伐材の利用＋林業作業の安全対策へのサポートを行う。これらにより、山林の適切な維持・管理（保全：土砂災害の防止）、山林の利活用（林業の復権）を目指す。

・具体的な活動内容

①山林の適切な維持・管理（保全）について

(A) 木こり体験教室への参加

- a. 山林の役割についての授業
- b. チェンソーを使った間伐体験教室
- c. 山菜やキノコの見分け方教室
- d. 山菜と魚介類の料理体験教室

(B) 植樹体験教室への参加（a. c. d. は共通）

b. 植樹体験教室

②山林の利活用について

(A) 里山探検体験教室（a. c. d. は共通）

b. ガイド付きの里山ハイキング体験教室

・本事業の具体化への道程

本件事業を実現のために活動できる人材の育成や関係団体（営林署・岩手県・森林組合・森林所有者・岩手大学農学部・釜石市民等）との協議・調整を行うため、市が主体（＝責任者の設置）となって、仕組みづくりをけん引することが望ましい

○返礼品の活用方法について

海産物の返礼品についても寄付者に送付する方法だけでなく、釜石に来訪の上で海産物を食べてもらう仕組みにより、多くの方に釜石に関心を持ってもらい、来訪していただく方法を検討

○ふるさと納税者との継続的なつながりについて

釜石市のまちづくりへの意見募集や広報誌の送付・行事のご案内や釜石パスポートの交付（来街時に様々な特典・店舗での割引等をうける仕組みなど）

Ⅲ. <公共インフラの整備を視野に入れたアプローチ>

【背景】

釜石市は「環境未来都市計画」にて、まちづくりの目標とし、地域のエネルギーのベストミックスによるエネルギーの長期安定供給並びに災害時の供給力向上を図るとともに、再生可能エネルギーの活用による温室効果ガスの排出抑制、木質バイオマスの活用等による循環システム構築に取り組み、環境と共生したまちづくりを進めることを目指している。

また、市では「2050年までに二酸化炭素排出実質ゼロを目指す」ゼロカーボン・シティを表明し、恵まれた自然環境を未来の子ども達へ引き継ぎ、市民、事業者、行政が一丸となり脱炭素社会を目指すものとしている。

- ① 釜石市は、2011年度に政府の「環境未来都市」に認定
- ② 2021年にゼロカーボン・シティを表明

【現状】

東日本大震災の復旧・復興においては、市の創意工夫による津波復興拠点整備事業や災害公営住宅、港湾防災緑地整備などの各種事業の組合せにより、震災を耐えた街なかの建築物等をスクラップアンドビルドすることなく事業を進めたことは、他市の事例と比較しても早期の生業再生に向けて特筆すべきポイントである。一方で、面整備事業手法として有用である区画整理事業は、従前の居住者と地権者が同一の住居系のエリアでの換地先での住まいの復興は進んでいると見受けられるものの、従前の居住形態に借地や借家・事業系用途が多い地区での区画整理事業では、震災を契機に事業継続をあきらめ、空地のままとなっている区画が目立つ状況にある。今後、人口減少や高齢化が進展する中、行政・医療・商業機能を始めインフラが整った中心市街地の一層の活用により、エネルギー効率がよいコンパクトなまちづくりの推進が期待される。

【提言】ゼロカーボン・シティの実現へ向けた着実な取り組み（再生エネルギー・インフラ）

○釜石市が保有する再生可能エネルギーのポテンシャルを活かし、地場企業、住民への電力等の安価な供給（地産地消）を行うことで産業競争力を高めるとともに雇用創出（発電関連施設の維持運営）やエネルギー利用者の省エネルギー化との連動を目指す。

(1) 再生可能エネルギー発電施設の誘致

太陽光、風力、洋上風力、波力、木質バイオマス、水素発電、小水力等発電設備の導入を目指す

(2) 公共交通網への展開

水素ステーション、充電スタンド等の新設・整備に再生可能エネルギーを活用

(3) 釜石港の稼働率向上に向けた広域輸送網の整備

釜石両石ICのフル規格化、釜石中央ICの改良により、三陸道までのアクセス道路改善を図ること
で、将来的に釜石道が輸出型産業集積地である北上・金ヶ崎、また秋田道への消費エネルギー量
の改善を目指す

(4) 建築物への太陽光発電設備の普及促進

地産地消型の太陽光発電としての全市を挙げての普及を促進「ペプロスカイトなどの活用」

後述の「空き家対策」へ省エネルギー化、ゼロカーボンのポイント化を加えることで、付加価値

の高い住宅政策を実現する

(5) 復興事業エリアの不動産流動化（空地対策）

富山市におけるコンパクトシティ政策を参考に、バスや鉄道を中心とする公共交通軸における居住を支援し、コンパクトなまちづくりを推進する

こうした支援策を始め、保育や医療・福祉など生活に欠かせない情報とともに居住推進エリアの空地・空き家の情報を広く情報発信し、U I J ターンや二地域居住の推進を図る。

(6) ゼロカーボン・シティからカーボン・トレードシティへ

釜石市のブルーカーボン、グリーンカーボン・クレジットの取組を発展・拡大させる取り組みに組み込むことを目指す。そのために、サステナブルな取り組みの定量化（エネルギー消費）の測量手法として、環境省が提唱する「デコ活」を活用する

地場企業・病院施設や住民へ安価かつサステナブルな電力供給に留まらず、水産業や林業へも展開させることで、ゼロカーボン・シティからカーボン・トレードシティへの発展を目指す

【提言】釜石市における PRE と ESG、SDG's とは

○総論

- ・老朽化した公共施設の除却、複合化、集約化、用途変更等を行い、再編によって生じた跡地や遊休資産の積極的な利活用を目指す。その際に民間ノウハウと資金を利用した P P P, P F I（民間資金等活用公共施設等整備事業）等官民連携事業を行うことで、公共施設の総量適正化、長寿命化とともに、継続的な民活活力の導入を目指すこと。

※公共施設等総合管理計画に基づく個別施設計画（令和2年度までに策定済）の速やかな実施が望まれている

例）廃校や築古の公営住宅建物や民間の寮・社宅等の積極的な利用による、道の駅等交通拠点、宿泊施設、入浴施設、社会福祉施設、商業施設等の整備があげられる

E 環境の視点

○森林信託モデルの導入、検討により森林を集約受託（管理・運用の一元化）。収益の委託者へ還元することで、主に以下のメリットが享受される。

- ・山林所有者の権利は所有権から受益権となることから、相続時の手続き等は簡略化
- ・固定資産税や森林保険料なども受託機関が担う、事務的な負担が軽減
- ・信託では森林を面的に管理・維持でき、安定的な森林整備を計画できることから、山林全体の価値を高めることもできる

例）岡山県西栗倉村：約 10ha の森林を本邦初の商事信託として受託

[三井住友信託銀行、岡山県・西栗倉村で、国内初の森林信託を開始。約 10ha の森林を集約受託。収益を委託者に還元（RIEF） | 一般社団法人環境金融研究機構（rief-jp.org）](https://rief-jp.org)

<https://rief-jp.org/ct1/105304>

S 地域貢献の視点

- 公共オンデマンド交通の導入、検討により買物、通院、通勤、通学などの足としての公共交通整備
・主として、バス・タクシーの効率運用で、コンパクトな街である釜石にとって、更に効率的な街への進化を促進。

[ウーバー、石川県加賀市のライドシェアをアプリで支援、自治体との連携は全国初、ドライバー不足解消に一役 | トラベルボイス \(観光産業ニュース\) \(travelvoice.jp\)](https://www.travelvoice.jp/20240213-155120?media=tvm)

<https://www.travelvoice.jp/20240213-155120?media=tvm>

- ・具体的には釜石駅前エリアの高度利用が上げられる。現在、タクシー待合のみが許可されているが、路線バスや観光バスの一時利用（電車との乗り継ぎ対応やホテル送迎など）を可能とすること、効率的な乗り継ぎ実現のための AI 活用 Via モビリティジャパンの技術支援などが現実的であり、これらにより、輸送エネルギーの省力化が図られる（カーボンオフセットと連携）

[Via Mobility Japan \(viajapan.jp\)](https://viajapan.jp/2022/05/11/via-mobility-japan) <https://viajapan.jp/2022/05/11/via-mobility-japan>

%e3%81%a8%e5%8d%81%e5%8b%9d%e3%83%90%e3%82%b9%e3%81%8c-%e5%b8%af%e5%ba%83%e5%b8%82%e5%a4%a7%e7%a9%ba%e7%94%ba%e3%81%a7ai%e3%82%92%e6%b4%bb%e7%94%a8%e3%81%97%e3%81%9f%e3%82%aa/

《最後に》

釜石市における復興事業は既にハード面ではほぼ整備が完了しつつあり、今後は新しい局面に向かって街を発展フェイズにもっていくことが重要かと存じます。ここに我々がご提案を申し上げたのも、釜石市は様々な側面でポテンシャルが高いと感じることが多いからです。今後、必要に応じたハードを拡充しつつ、人を呼び込む動きと連携する中で、資源を生かし、街を PR して認知度を高めること等によって、必ず盛り上がるはずであると確信しております。

ラグビーで知られる釜石市ですが、その資源を生かして付加価値を高め、環境や防災の面でも先進性をアピールすることによって、あらたなる街の価値を示すことが出来るのではないのでしょうか。

以上



〒105-6004

東京都港区虎ノ門4丁目3番1号 城山トラストタワー4階

特定非営利活動法人 日本不動産カウンセラー協会

URL <https://www.jarec.jp/> E-mail info@jarec.jp