【イベントレポート】

2023年4月
丸の内朝大学実行委員会

“東京絶対”の前提からシフトチェンジ。都心で働くビジネスパーソンが多拠点で理想の働き方を実践

丸の内朝大学「多拠点生活研究所」第一回 シンポジウム開催

～住まいは稼ぎながら暮らす第三の場！プチ・デベロッパー気分が味わえる不動産新時代の仕組みとは？～

丸の内朝大学実行委員会（大手町・丸の内・有楽町地区まちづくり3団体及び株式会社サンプラックスの計4団体で組成）は、これまでの働き方、暮らし方が大きく変化したアフターコロナ時代に、特に多拠点生活に興味を持つ丸の内のビジネスパーソンと地方自治体を繋ぎ、新しい地域創生の形を共に研究し実行する「多拠点生活研究所」を2022年9月に開所致しました。6ヶ月の活動期間を一つの区切りに、これまでの研究内容を発表する第一回シンポジウムを2023年3月17日（金）に開催しました。シンポジウム当日は、大手航空会社やヘルスケアメーカー、地方創生に携わる企業など30名以上の観覧者が期待を膨らませ見守る中、第一弾研究員25名4チームの白熱した報告が行われました。

丸の内朝大学（以下、朝大学）はこれまで、丸の内エリアを拠点に働くビジネスパーソンが苦痛だった「通勤時間」を解消するために、「朝」に焦点を充てた「学び」の場を提供してきました。通勤ラッシュを避け、朝の時間をリデザインし有意義に過ごすライフスタイルの提案は、当時”朝活”と謳われ、ポジティブなインパクトを社会に与えました。しかしアフターコロナ時代の今、働き方が変わり、ビジネスパーソンの苦痛が通勤からテレワークや自宅作業と、働く場所の悩みに転換。**働き方に選択肢ができ、働き方の概念すら曖昧な “変わり目”の時期に、朝大学は一歩先に進んで、昨今増えつつある多拠点生活に着目し、新しい働き方・暮らし方を積極的に考える実験的な取り組みとして多拠点生活研究所を発足しました。**チーム編成は、まずは昨今注目されている「関係人口」に関するチーム、そして多拠点の場所として近場か遠方か、遠方であれば山間部か海岸部か、この意見をベースにした全4チーム。研究員は実際に多拠点生活をしながら、多拠点を持つことの価値、ワークプレイスを変えることの効果検証など、それぞれのペースで6ヶ月間研究を行いました。

シンポジウムの各チームの発表では、データベースとなる関係人口アプリを作成し、地域と移住者をつなぐツールを開発したチームもあれば、“暮らし方”を真剣に考えた結果、一人一人理想が違うことがわかり解散発表になったチームも。海岸部・鎌倉の生活を堪能し、メリハリがついて重い会議が乗り越えられたと報告する研究員や、これを機に会社にワーケーション導入を申し立てた研究員など、各チームがリアルに多拠点生活と向き合った研究発表となりました。**一方で、４チームが共通して課題にあげたのは、多拠点生活（活動）の持続性。**「企画段階から参加したいけど、一から自分が実行するのは負担」「コミュニティを運営するのは大変、でもただホテルで多拠点生活を送るだけは味気ないので地域に貢献できる活動はしたい」など正直な意見が出ました。

その発表を踏まえて、第二部では、ゲストにVILLAGE INC. 橋村 和徳（はしむら かずのり）氏、株式会社エンジョイワークス 福田和則（ふくだ かずのり）氏を迎え、多拠点生活研究所の創案者である企画プロデューサー古田　秘馬（ふるた ひま）を交えた三者鼎談をしました。多拠点生活を持続させるには、そのエリアの外と内にキーパーソンがいること、またスナックがある地域は交流がうまくいっているなど、色々な体験談が飛び交いました。また多拠点生活の大きな壁「費用問題」の解決案として、多拠点生活をするときにお金の心配がいらない、むしろお金が少し増える理想的な仕組みづくりを提案・・・！**それは住まいそのものを所有でも賃貸でもなく、稼ぎながら暮らす第三の場として活用すること。**デベロッパーが開発する段階から自分たちも参加し、特定多数の仲間で少しづつ投資、建った家を自分たちで購入し、使わない時は誰かに貸すなど、お金の使い方の可能性を広げ、その場づくりの関わり方を変えるアイディアです。プチ・デベロッパー気分を味わえて、少しのリスクでできる“良いとこ取り”の仕組みづくりは、多拠点生活の可能性を広げてくれるかもしれません。（三者鼎談の様子は4ページ以降参照）

＜丸の内朝大学「多拠点生活研究所」シンポジウム」 概要＞

日　時：	2023年3月17日（金）19:00-21:00
場　所：	3×3 Lab Future（〒100-0004 東京都千代田区大手町1-1-2 大手門タワー・ENEOSビル1階）
登壇者：	企画プロデューサー 古田　秘馬（ふるた ひま）、多拠点生活研究所 第一弾研究員 VILLAGE INC. 橋村 和徳（はしむら かずのり）氏、株式会社エンジョイワークス 福田和則（ふくだ かずのり）氏
タイムテーブル：	19:00～19:50 【第一部】　多拠点生活研究所の各チームによる発表（計4チーム） 19:50～20:50 【第二部】　VILLAGE ING. 橋村氏 × エンジョイワークス 福田氏 × 古田 秘馬 鼎談

【本件に関するお問い合わせ先】　丸の内朝大学実行委員会内 事務局 株式会社サンプラックス 齊藤
info@asadaigaku.jp

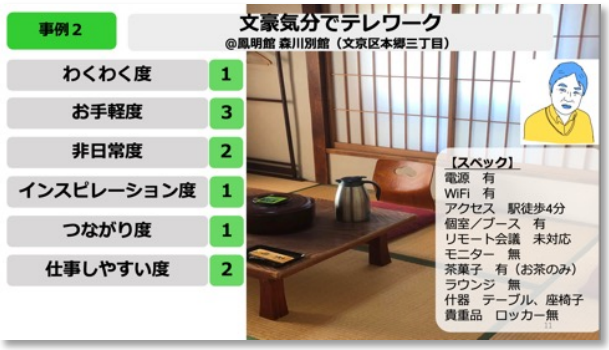
【日帰りでのワーケーション事例】気軽・お手軽ワーケーションチーム

■チーム構成
金融機関勤務・家族あり(60代男性)、金融機関勤務・独身（40代女性）、新聞社勤務・家族あり（50代男性）
フリーランス・家族あり（40代女性）、不動産会社勤務・家族あり（50代男性）、IT企業勤務・独身（30代男性）

■概要とゴール：
会社の制度や家庭などの制約を踏まえて、地域で長期というよりは都内や日帰りでできる多拠点生活を模索するチーム。特にワークプレイスとして、通常業務を行う環境においては”オフィスか自宅が最も適している”というチーム内の共通見解を持った上で、多拠点を持つ動機づけとなるような仕事＋α（＝創造性、リラックス、楽しさ、新たな体験や気づき、つながりなど）の価値の検証を行う。

■フィールドワーク場所：
スーパー銭湯、鳳明館 森川別館、清澄白河エリアなど

■活動内容
各自が近場でお気軽ワーケーションを実施。ワーケーション実施後、チーム内で設定した評価軸を元に点数をつける。



■活動報告
アクセス、電源、Wifiなど場所の仕様やスペックは最低限必要。そこに感情・エモーショナルの“＋αの価値体験”に注目し、+αの価値が仕事へ好影響を与える事が実証できた。インスピレーションの点数が高い場所は、既存業務の見直し、新規事業の企画など、新しい視点が必要な時には助けになり、非日常度の点数が高い場所は、多拠点ワークを始める動機となった。

今後、多拠点ワークの実現に必要なことは、「在宅勤務不可」「在宅勤務は自宅のみ」「公衆WIFI利用不可」といった規定の緩和、より安全性の高いインターネット環境の設備、そして多拠点ワークの良さや楽しさ、仕事への好影響についての理解や認知の拡大だと感じる。

【地域での役割や関係を重視するワーケーション事例】関係人口ラボ チーム

■チーム構成
官公庁勤務・独身（40代男性）、IT企業勤務・家族あり（40代女性）
製薬会社勤務・家族あり・二拠点生活実施中（50代男性）、
フリーランス・家族あり・二拠点生活実施中（30代女性）、
不動産会社勤務・独身（30代女性）、官公庁勤務・独身（50代女性）
情報システム会社勤務（50代男性）

■概要とゴール
誰もが多拠点/関係人口への第一歩を踏み出せる「特定多数」のコミュニティづくりをゴールに設定。推定2万人の朝大学のコミュニティを活用し、多拠点生活をトライしたい人と、全国のローカルプレイヤーを繋ぐ理想的なサイクルを提案。サイクルにおける4ステップごとの活動内容を発表。

■フィールドワーク場所：長野県南佐久穂郡佐久穂町、君津市清和地区

■活動内容
理想サイクルにおける4つのステップごとに活動を実施。
①つながる → 地域２ヶ所でのフィールドワーク実施
②深める → ①で訪問した地域へ再訪
③増える → データベースとして朝大学の「特定多数」なコミュニティを活用した朝大学版関係人口つながりアプリを作成
④知らせる → 地域との活動やイベント情報がアプリ経由で朝大生に届くように設計予定。そのために、実際朝大生が多拠点に興味があるのか朝大のステークホルダーへヒアリング調査。

歴代の朝大クラスでできたつながり拠点をマッピング
リストでもみれます
ローカルプレーヤー等の詳細情報ページ

■活動結果：
地域によって関係人口に求める質の違いがあるためニーズの見極めが重要。つながる・深まるを実現するために、朝大学側にも企画担当キーマンが必要だと実感。**朝大生の関係人口への興味関心は強めだが、コミュニティの全体運営をどう維持するべきかが課題。**

研究内容の報告（全４チーム）

【山間部でのワーケーション事例】ほどほど山籠もりチーム

■チーム構成
自動車メーカー勤務（エンジニア）・独身（50代男性）、編集者（フリーランス）・独身（30代女性）、
メーカー勤務・家族あり（50代女性）、人材研修会社勤務・独身（40代女性）、農家・独身（40代男性）
教育機関勤務・独身・多拠点生活実施中（40代女性）

■概要とゴール
ほどほどの距離にある山で、ほどほどに田舎暮らしを味わいたいビジネスパーソンで構成されるチーム。山や自然を好み、田舎生活への憧れがある研究員が山間部での多拠点生活の実現性を深掘りした。

■フィールドワーク場所：長野県東御市の民泊宿

■活動内容
長野県の民泊宿に滞在し、ほどほどの山間部でほどほどの田舎生活を体験。

■活動結果
フィールドワークは楽しく終えたが、「生活」として考えた時に、実現したい理想的な多拠点生活が個人によって全く違い、チーム全員でどこかを拠点に継続的に活動する事は困難だと感じた。しかし、**個々人が本当に実現したい「暮らし方」を考え、自分がどう生きたいか検討する良い時間になった。**

【海岸部でのワーケーション事例】鎌倉if（かまくらいふ）チーム

■チーム構成
エンジニア（フリーランス）・独身（40代男性）、情報システム会社勤務・独身（40代女性）
保険会社勤務・家族あり・二拠点生活実施中（50代男性）、新聞社勤務・独身・多拠点生活実施中（40代女性）
税理士・独身（40代女性）

■概要とゴール
海辺の地域で多拠点生活を希望するビジネスパーソンのチーム。鎌倉で一軒家を借り、都心の自宅との二拠点生活を延べ15日間実践。海岸部の環境がワーケーションにどのような効果を与えるか検証する。

■二拠点生活をしたことでのメリット
・ワーク・ライフバランスにメリハリがつき、仕事への集中力が高まった。
・ユニークなキャリアを持つ鎌倉の人々と出会い、自身の仕事にも繋がる相乗効果が生まれた。
・散歩や自転車移動などの習慣ができ、運動不足が解消された。

■活動結果
多拠点生活には以下の4つの条件が密接に関係する事がわかった。
PLACE：距離やアクセス、環境や気候、利便性等
PEACE ＆ PASSION：ストレスからの解放とワクワク感
PRICE ＆ POSSIBILTY：多拠点の「実現可能性」「継続性」「経済的な持続性」PERSON：繰り返し会いに来たくなる「キーマン」の存在

その中でも、大事なのはPERSON（人）で、何度も会いに来たくなるローカルの「キーマン」の存在があることが、多拠点生活を継続できる最も大きな理由だと感じた。そのキーマンの発掘あるいは自身がガイド役となって多拠点をより身近に感じる・感じてもらえる活動を行なっていきたい。それと同時に多拠点をする人が経済的に持続可能かという面も向き合っていく必要がある。

“東京絶対”の前提からシフトチェンジ。”変わり目”のカオスな時期にある今

古田：多拠点とか二拠点というのは以前の東京が絶対という前提、そして地方に別荘を持つというようなことから社会が大きく変わってきて、今、会社の制度も追いつかない、みんなもどういう生き方が良いかわからない、地域の受け入れ側もどうしたら良いかわからないというカオスな時期だと思う。だからこそ、どれが正解というわけではなく、チームで多拠点をするということが困難だと発表した「山籠りチーム」のように、それぞれが、それぞれの生活を見直した結果、という視点がとても良かったと思う。

橋村：東京が良い、地方が良いとかそんな単純なことではなく、多拠点、ワーケーションが素敵とかでもなく、それをトライした結果、今の生き方や仕事に対する見直しになったのかな？と。それでいうと、今日の発表は仕事がキーワードだったように感じる。結局多拠点をするにも生活（稼ぐこと）をしなければいけない。一方で、地方は仕事の選択肢が極めて少ないのが現実。僕は都会にも負けない魅力的な仕事をなんとか地域で作れないかと活動をしているが、ここはバランス。結局みなさんに都会に居て稼いでもらわないと困る面もある。都会でしっかり働いてもらって、田舎に来てお金を使ってもらって経済がうまく回るみたいな関係（笑）

古田：発表を聞いて改めてみんなが望んでいるのは、そこまでディープに企画から何から全てはできない。でもBBQで言うと、食材さえ準備してくれたら肉だけは焼きたいみたいな（笑）ちょうどいい多拠点生活のサービスが十分に必要とされてるのではないかな。そういう意味で今、グラデーションができていると感じる。サービスを提供する側とお客さんだけでは無いけど、客は客、ただ“もうちょっと頑張るお客さん”のような。それは不動産も一緒で、不動産を借りる、貸すだけではなく、自分も投資して持った上で、自分が使いたい時だけ使う、それ以外は貸す的な、それがまさに今エンジョイワークスが世の中に刺さっている理由。今ユーザーの殆どが、自分で一棟を持つよりみんなで持つ方が良いよねと言う人が増えているように思うけど、その辺、この10年ぐらいで変わっていますか？

福田：変わってきました。コロナも含めて、それぞれが“どう生きたいのか”の解像度が上がった。そうすると、それを実現するための暮らし、もしくは活動ベースとなる場をどう扱うか。所有する、賃貸するだけではなく。例えば最近の湘南の事例だと、週末ハウスというくらいだからセカンドハウスは週末に使う傾向が多いけれど、逆で、自分は平日に居てそこで仕事をして夕方以降や朝は地域の暮らしを楽しむ。土日は都会に戻りゲストに貸す、その方が稼げるから、みたいな人も出てきている。やはりベースとして自分が”どうしたいのか”が明確にわかっていないとできないが、そういう人が増えている印象。お膳立てをある程度して最後に関わる人もいれば、自分のやりたいことがわかっていて自分たちでやっちゃうよ、みたいな人たちもいる。その自発的に進んでいる人たちに、僕らはより共感を集めたりお金を集めて支援するということをしていて、同時にそのプロジェクトの関係人口になりましょうよと、次の候補者を増やしていくことをやっている。

利回りの“利”は心の利回り。多拠点生活が持続する地域の共通項はスナック？！

古田：まさに今は、どっち側にもなれるプラットフォーム。メルカリで売る側にも買う側にもなれる、YouTubeで発信する側にも視聴側にも、Airbnbで貸す側にも借りる側にもなれる。**家も住まいというもの自体がもう所有でも賃貸でもなく、稼ぎながら暮らしちゃう的な第三の場。**昔のような大きなマンションを買って一部貸すみたいな形だと家賃の関係しかないけど、エンジョイワークスは利回りは程々で良い。

それよりも仲間を増やしたい、それをきっかけに何かが生まれたり、利回りの「利」の意味が変わってきているんじゃないかな。

福田：普通利回りはお金のイメージだけど、実はそれは心の利回り＝友達が増えて幸せになるみたいな、見えないものの価値にみんな絶対気付いている。不動産開発のデベロッパー側も持続可能な開発を求めるけれど、いくらハードを良くしても限界がある。それも大事だけど、同時に不動産の価値はハードだけではなく、そこでどういう人との関係が生まれるか、それを育むこと。

古田：多拠点を考えた時、みんなからスペックなどハードの話が多く出た。**多拠点において、一番みんなが行きやすい地域にあるものの共通項って実は「スナック」がある場所。**外と内の人が自然と交流できる、仲良くなれる場所。スペックではなく、あの場所があるから、あそこに行ったら誰かと出会えるみたいな。明治の頃でいうと出島のような、あの場所だけは治外法権みたいな。**いかにそのエリアの中に外と内の人が繋がる治外法権を作れるかどうか、そこがキーワード**だと思う。

橋村：外の人に対する寛容性と、人と人をマッチングさせてくれるコーディネーター的なハブになる人がいるかどうかが大事。ただ田舎すぎるともっと閉鎖的で意外と窮屈。勝手なイメージで、ど田舎は人間的なコミュニティがあって、みんなが両手上げて喜んでくれるというわけではない。

古田：構造的な話をすると、東京からのメンバー内に地域と既に交流がある窓口的なキーマンがいて、地域側にも外との交流が好きで地元も取りまとめられる人がいて、その二人がいわゆる外交官同士的な役回りになって、うまく機能すると結構うまく回る。どちらか一方しかいなくても難しい。意識的にそういう構造を作っていくとかね。

橋村：ハードの話だと、口出しできる余白を作ることは大事で、場は完成形を作るのではなく永遠にアップデートしていける状態が楽しい。

【二部】VILLAGE ING. 橋村氏 × エンジョイワークス 福田氏 × 古田 秘馬 鼎談

多拠点生活の大きな壁 “費用問題”。キーワードは”お金がプラスになる仕組みづくり”と “特定多数”

福田：一方でお金はすごくリアルなわけで、みなさんのお金の使い方、例えば不動産一つでも色々な使い方をしてもらう状況を作りたい。例えば、分譲地を買うとしても、誰かが開発したものを買う、そこで住宅ローンを引っ張ってきて借りて、あと思いつくのは精々建てた後にAirbnbで家賃収入を稼ぐくらいは想像がつく。一方でデベロッパーが開発するところに自分が参加して投資をする。極端にいうと、自分で投資して、開発されて、自分が買って住宅ローン引っ張ってきてみたいな、色んなお金の使い方の可能性・選択肢を入れると、その場づくりに対しての関わり方も変わる。

古田：コンテンツサイドだけで解決しようとすると難しいですね。**多拠点をする上で、一つのネックとしてお金。逆にお金の心配が仮に一切ない、むしろ二拠点にすると少しだけ売上が出るかもしれないとなると、やりたい人は多い。そこにきちんと目を向けて、仕組みを提供するのは一つの手。**発表にもあったけど、コンテンツサイドで「お金よりも人がいれば！」という話があったけど、とは言えお金は越えられない壁で、むしろ越えるという話ではなく、お金の問題がなくなる、プラスになるという仕組みができれば始めやすい。その地域にリゾートマンションを購入して運用ではなく、みんなで作って仲間にも使ってもらって、自分が使うのも費用がかからない、それでいて行き来の交通費、向こうで借りる車のローンまで出るくらいが良いかなぁとか。ここまでやるんだったら、ちょっとずつ増やしてもう一棟・・・そんな具体的なステップが必要かも。ウェルカムな適度な田舎で、適度な空き家を適度な価格で借りられて、みたいな宝くじが当たるようなことは起こらない（笑）

あともう一つキーワードは、不特定多数ではなく“特定多数”。不特定多数に自分達が作った家は意外と貸したくない。例えば朝大学のコミュニティや友達にはOK、だけどきちんとお金は払って欲しいが、お金優先で貸したい訳じゃない、その辺りの“クローズド”なマーケットがあるんじゃないかと。コロナ禍で会員制の事業が増えてきていたり、クローズドな集まりが多い。朝大学が特別なわけではなく、サービスよりも仕組みを考えたいですね。

【二部 ゲスト】VILLAGE ING. 橋村氏 × エンジョイワークス 福田氏 プロフィール

VILLAGE INC. 代表取締役社長 橋村 和徳（はしむら かずのり）

佐賀県唐津市出身、現住所「日本」を自ら体現中。東京の大学を卒業後、テレビ局勤務3年を経て、ITベンチャーの起業に参画。
営業部門長として丸8年勤務。当時、さらなる事業拡大をすべく中国市場を開拓しに渡中するが、劣悪な自然環境に“封じ込めてきた思い”が蘇り、密かに温めてきた西伊豆の秘境を舞台にした事業で独立を決意し帰国。が、起業準備開始の矢先、なんとリンパ癌で胃の全摘の宣告を受ける。起業断念がチラつきながらも放射線治療で手術を回避し、短期間で社会復帰を果たす。この体験から「やりたいこと以外に時間（命）をかけるのはもったいない！」という思いをより強固なものとし、自らの夢をカタチにするだけでなく、眠っている地域資産を活かす事業を鋭意展開中。「制限はクリエイティブの父、遊びはクリエイティブの母」がモットー。

株式会社エンジョイワークス 代表取締役 福田和則（ふくだ かずのり）

1974年兵庫県生まれ。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。行政や事業者任せにしない「まちづくりや家づくりのジブンゴト化」による豊かなライフスタイル実現をテーマに不動産及び建築分野において事業展開を行う。 2017年、空き家・遊休不動産の再生・利活用プラットフォームであるユーザー参加型クラウドファンディング「ハロー!RENOVATION」をリリースし、まち・ひと・お金の新たな関係性構築に取り組む。

多拠点生活研究所 主催

丸の内朝大学実行委員会（計4団体で組成）
- 一般社団法人大手町・丸の内・有楽町地区まちづくり協議会
- NPO 法人 大丸有エリアマネジメント協会（リガーレ）
- 一般社団法人 大丸有環境共生型まちづくり推進協会（エコッツェリア協会）
- 株式会社サンプラックス

【企画プロデューサー】古田 秘馬（ふるた ひま）
株式会社umari代表。 東京・丸の内「丸の内朝大学」などの数多くの地域プロデュース・企業ブランディングなどを手がける。農業実験レストラン「六本木農園」や和食を世界に繋げる「Peace Kitchenプロジェクト」など都市と地域、日本と海外を繋ぐ仕組みづくりを行う。現在は地域や社会的変革の起業に投資をしたり、レストランバスなどを手掛ける高速バスWILLER株式会社の取締役やクラウドファンディングサービスCAMPFIREの顧問などを兼任。

＜丸の内朝大学とは＞
大手町・丸の内・有楽町エリアをキャンパスとし、朝7時台から開講する市民大学として、2009年にスタート。『WORK LIFE 朝大学 -起こそう、可能性を。-』をスローガンに、延べ2万人以上のビジネスパーソンの朝をデザインし、社会課題の解決を目指した自主的なソーシャルプロジェクトへ発展してきました。終身雇用制が当たり前ではなくなり、都市か地方か、仕事か遊びかの垣根がなくなっている現代において、働き方や生き方を決めるのはじぶん自身です。朝大学では「朝」「学び」の要素だけではなく、朝大学生が持つ前向きなエネルギーから発展性のあるコミュニティを育むことで、社会や企業とつながる機会を増やし、じぶんの可能性が広がるきっかけを提供しています。
■ 丸の内朝大学 公式ホームページ https://asadaigaku.jp/