

特集 居住から考える移動と沿線

生活の中の多様なシーンで

駅を訪れる人々。

駅消費研究センターでは、

そんな人々を“エキシューマー”と呼び、

さまざまな視点から研究しています。

【 発 行 】

jekí

駅消費研究センター

【発行責任者】五明 泉
(株式会社ジェイアール東日本企画 取締役企画制作本部長)

【編集長】町野公彦
(株式会社ジェイアール東日本企画 駅消費研究センター長)

【編集委員】近藤英彦 村井吉昭 松本阿礼

【アドバイザー】加藤 肇 吉江 俊

【お問い合わせ】 03・5447・0991

【 U R L 】 <https://www.jeki.co.jp/ekishoken/>

【制 作】

編集
小林英明 佐藤勇人 橘 真美 山田 愛(株式会社レマン)

デザイン
山田紗弥香 小川恵里(株式会社レマン)

印刷
新日本印刷株式会社



小誌に掲載しているJR東日本社外からの寄稿文や、対談・インタビューなどでの発言の内容は、必ずしもJR東日本の見解を反映しているものではありません。
なお、小誌に掲載の情報は2023年12月現在のものです。

さみしさの役割

リモートワークがSF映画のものと思えなかった私のような人間にとっても、コロナ禍を経て、働くことに関する「当たり前」が問い直された。「会議や打ち合わせは、オフィスの会議室に集合してやるもの」等の従来の常識(当たり前)が変容し、働き方も多様化することで、生活者の住まい方も多様になる。住むことの脱固定化が進み可変性が増していくならば、それを移動や沿線にとっての機会として捉えてみる視点も必要ではないか、というのが本号特集の問題意識である。言い方を換えれば、沿線生活や移動行動を考えることは、生活者がどこで、どのように住まうかを考えることでもある。

本号では、大学の研究者の方から、居住者が受け身になるのではなく、移動しながら住む等の主体的で自由度の高い行動が住環境の豊かさをもたらすというお話を伺った。さらに、物件の賃貸料金を「小口化」し、借り手が利用しない日は減額される画期的なマッチングビジネスを展開する企業や、多数の共用施設を設けることで、入居者だけでなく地域の人々ともつながれるマンションの仕組みを構築した不動産会社とNPO法人から貴重なお話をお聞きた。さらに、都市部に居住する親が他県に短期居住する場合も、都市部に住民票を置いたまま、その子どもが他県居住先の小・中学校に通学できるサービスを展開する組織のご担当者からもお話を伺った。いずれも、住まい方に関する生活者の「あったらいいなという感情」に寄り添ったものである。

日曜日の夜8時過ぎに、読みかけの本を数冊持って近所のコーヒーチェーンに行くことがある。この店では、日曜のその時間帯になると、来店客全体の8割ぐらいが一人での来店となり、店内では静かな音楽が流れているだけで話し声もほとんど聞こえない。大学生と思われる男性は、アルミニウム製のパソコンに向かいながら、熱心にレポートを書き続けている。受験参考書を読みながら、学習ポイントをノートにまとめる女子高校生の姿もある。カフェラテを飲みながら、ひたすらスマホ動画にくぎ付けになっている女性もいる。

こうした風景は、自宅のリビングや勉強部屋、あるいは書斎という居住空間の「外部化」といえるが、機能の外部化だけにとどまらない。ただ単に勉強や仕事をするだけならば、自宅で行えばお金もかからないし(自宅がうるさくて気が散るという理由も考えられるが)、お店までの移動の手間もないはずである。それでもなお日曜の夜にこうした店に人々が足を運ぶ理由としては、個としての空間は確保しながらも、他者の気配を感じ、孤独を回避したいという矛盾した気持ちが見え隠れする。ある脳科学者によると、集団をつくる動物は孤立すると危険が増すため、さみしさを感じる機能をデフォルトで備えているのだという。加えて、孤独感を感じる人の消費金額は、感じない人のそれよりも多いという調査データを示す社会デザイン研究者もいる。今日も、どこかの誰かのさみしさが、住まい方の変容や移動行動に影響を与えているのかもしれない。

『EKISUMER』編集長 町野 公彦

FEATURE

居住から考える移動と沿線

[INTERVIEW]

人と地域に“いい変化”をもたらす
気軽な仮住まい体験のすすめ

神戸大学都市安全研究センター教授兼工学研究科建築学専攻教授

近藤民代さん

03

[REPORT]

流動的なライフスタイルを後押しする
住まいとサービス

住み替えや「半一人暮らし」が気軽にできる仕組みで、
住まいをもっと自由に

unito

07

近隣住人も集える共用施設から暮らしの豊かさを創出するマンション

リノア北赤羽

09

まちを移動し環境を変えることが、子どもの教育的価値を生む

デュアルスクール とくしま

11

[THINKING]

「住む」と「旅する」の間に新たな概念をつくり、
沿線に多拠点居住を取り入れた、
主体的な住まい方を描く

13

SERIES

[REPORT]

STOREWATCH

富士見台トンネル

17

日替わりのシェア型商店はまちのサードプレイス兼サロン
感度の高い人が集まり、設計からフラットな関係性が生まれる

[RESEARCH]

REAL EKISUMER FILE #14 Z世代篇

気分を上げることにきっぱりと出費するリッチ系大学生

18

居住から考える移動と沿線

リモートワークが広まり、仕事をする場所の制約が減っている中で、居住の選択肢は多様化しています。近年では、自宅を持ちながら、ライフスタイルに合わせて多拠点居住を実践する人も出てきました。これからの社会で選ばれる沿線になるために、鉄道会社はどんな住環境を提案していけるのでしょうか。特集巻頭では、居住と地域の関係性を研究する神戸大学教授の近藤民代さんにお話を伺いました。

人と地域に“いい変化”をもたらす 気軽な仮住まい体験のすすめ

神戸大学都市安全研究センター教授兼
工学研究科建築学専攻教授 **近藤民代**さん

住まい手の能動的な行為が 住環境を豊かにする

一現在取り組んでいる研究は、どのようなものですか。

近藤：家族の在り方やライフスタイルの多様化、気候変動などで社会が変わっていく中、住宅の研究者として2つのテーマに取り組んでいます。一つはさまざまな住まい方を捉えて、今後の住居像がどうなるかということ。もう一つは、災害の多発化、巨大化に対して、住宅をどのように安全につくっていくかという防災視点の研究です。

私の専門は「居住環境計画学」というもので、住宅そのものではなく、住まい手と地域関係を捉えます。居住という行為の集積が地域の環境をつくっていく、あるいは反対に、地域の環境が個人の居住に影響を与えるといった相互関係に着目しています。ですから、住居計画の研究だけでなく都市スケールの研究も行っており、居住が変わればまちが変わるということを前提にしています。

一ご研究の中で、豊かな住環境の創出には「居住者自身が住環境を創造・維持・保全する主体として成長すること」

が重要だと指摘しておられます。この点について、詳しく教えてください。

近藤：今の住環境は、行政や住宅メーカーなどが提供する住宅の中から選択するもの、つまり与えられるものだ、という受け身の形になっています。居住者にとって、住宅はつくるものではなく、買うものになってしまっています。しかし私は「こういう暮らしがしたい」と、住まい手が能動的に行動することで生活はもっと豊かになると考えています。一時的な“お試し移住”でもいいので、居住者が自分の住まい方を切り拓いてみる。すると今よりも暮らしが豊かになり、自然と次の欲望が生まれていきます。そうやって、住環境は豊かになっていく、ということです。

国が定住を社会政策として展開し、住宅産業と一体となってシステムに組み込んだことによって、人々は、住宅は与えられるもの、あるいは与えられた中から選択するだけのものと信じさせられてきた。その結果、自分が住まいづくりに関わって生活が楽しくなった、と実感できる機会は減ってしまいました。そうすると、なかなか行動に移さなくなります。そのことが、主体的に住環境に関わる際のハードルになっていると思います。

こんどう・たみよ

1975年生まれ。2003年神戸大学大学院自然科学研究科博士後期課程修了・博士(工学)。2003～2004年京都大学防災研究所巨大災害研究センターCOE研究員。2004～2008年9月ひょうご震災記念21世紀研究機構、人と防災未来センター研究員。主な著書に、『米国の巨大水害と住宅復興 ハリケーン・カトリナ後の政策と実践』(日本経済評論社)、共著に『これからの住まいとまち 住む力をいかに地域生活空間の創造』(朝倉書店)。



左／ADDressの拠点の中でも予約が多いという鎌倉B邸。北鎌倉駅から徒歩約3分の場所にある戸建て住宅で、緑に囲まれた小高い山の上に位置する。共有スペースが充実していて、リモートワークに適しているという 右／熊本東A邸の拠点管理人「家守」の田代さんご夫妻。2人が運営するコミュニティの食事会にADDress利用者が参加した際、新鮮な話が聞けたと地元の人も喜んでいたという(写真提供:株式会社アドレス)

環境を変えることによって 新たな満足感や価値が生まれる

一定額で多拠点居住を始められるサービス「ADDress」^{*1}の利用者を対象とした共同研究^{*2}をなさっています。住まい手の能動的な行動の中でも多拠点居住に着目した背景を、教えてください。

近藤：かつての建築計画や住宅政策は、戦後の住宅不足を受けたものです。夫婦に2人の子どもという「標準家族」が想定され、それに適した間取りの家を安く早く大量に造っていくことが、住居計画や住宅産業、行政の役割でした。

しかし今は、大規模な政策や計画で国民の大多数が幸せになるという考え方は、さほど必要とされていないのではないのでしょうか。そんな中で、アドレスホッパーや多拠点居住者と言われる人々の存在を知り、彼らが目指すライフスタイルや暮らし方を把握することが、これからの政策や建築計画を描くプロセスとして必要なのではと考え、多拠点居住の研究に取り組むことにしました。

一多拠点居住という住まい方には、何に対してどんな影響があるのでしょうか。

近藤：大きくは、個人への影響と地域への影響という、2つの側面で捉えています。

まず、個人への影響についてお話しします。建築や場所というものは、そこにいる人たちの役割を固定化します。例えば、会社における役職や家での父親、母親などです。ADDress利用者へのヒアリングで、週末に1人で利用するという女性は、母親という家族の役割から解放されると話していました。母親はこうあるべきという、日常の中で自分が置かれたポジションが取り払われ、素の自分で過ごすことは幸福につながるのではないかと思います。移動することは環境を変えるということですが、役割から解放たれることでもあります。

それからもちろん、環境の変化が個人に与える刺激は大きいです。生活を楽しめたり、仕事のモチベーションが上がったり、発想の転換になったり。環境の変化には、自らを取り巻く人間関係の変化と、地域や風景といった外部環境の変化があります。

人間関係の変化という点では、多拠点居住者同士のコミュニケーションによって刺激を受けることが、満足感につながります。「今までのコミュニティにいなかったタイプの人と出会い、価値観が広がった」「職場の人とはしない話や相談ができ、固

定観念が取り払われた」など、他の利用者との出会いや交流によって自分自身に変化が生まれることを、ポジティブに受け止めているようです。

外部環境の変化で言うと、例えば静岡あたりに行けば仕事の合間に富士山が眺められるといった、それまでの日常とは大きく異なる変化が起こります。そのような豊かな自然や地域の魅力を体験すること、価値を感じるのでしょうか。しかし、求めているのは風光明媚な場所というよりも、日常とのギャップなんだと思います。

元の生活の場を豊かにする 仮住まい体験

一移動は、やはり都心から地方というパターンが多いのでしょうか。

近藤：ADDressの拠点がある場所の中から、そのときの気分や過ごせる期間などの状況に合わせて、行ける所に行っているようです。利用者の中には、環境を変えることが目的なので長い距離を移動して地方都市に行かなくてもいい、という人もいました。都心から鎌倉くらいなら気軽に行けて、帰ろうと思えばすぐに帰ってこられる良さがあります。

※1 全国に、ワーケーションや生活に必要な設備が完備された拠点がある、住まいのサブスクサービス。地域でいつもと異なる日常を過ごす「異日常」を気軽に体験できるという

※2 近藤民代、室崎千重、前田充紀、タクティカル・ハビテーションが切り拓く遊牧的住まい方：定額住み放題サービスの多拠点生活者とシェア空間を対象として、住総研究論文集・実践研究報告集、2023,49巻、P.13-23

―役割からの解放や環境変化による刺激のほかに、多拠点居住が個人に与える影響はありますか。

近藤：違う拠点、違う地域に住んで戻ってくると、家の中や暮らし方、生活パターンなどが変わります。環境が変わると行為が変わりますから、働き方や家族との住生活も変わるのです。例えば「ベランダに椅子を置くようになった」「屋外で仕事をすることが増えた」とか、「趣味の時間が増えた」「地域の人や職場の人を家に招くようになった」などの変化が見られました。また、地域の中での行為も変わり、地域の祭りの集まりやサークルに参加したり、よく散歩したりするようになるなど、自分の住むまちの良さを再発見しています。

このようなことから、移動先での仮住まいが、元の生活の場である「ホーム」の暮らしを豊かにする起爆剤になるのではないかと考えています。

いい変化が自然と生まれる 多拠点居住のライフスタイル

―多拠点居住による地域への影響にも言及していらっしゃいました。実際どのような変化があったのでしょうか。

近藤：これまでは、ある地域にマイホーム

を構えると、その地域の担い手として関わらなければいけないという義務感のような幻想がありました。しかし、多拠点居住のように多様な地域への関わりが生まれてくると、定住している人たちだけではなく、外から来た人もその一端を担う場面が増えていきます。いろんな人がいろんな関わり方をすることで、地域がより良くなっていく可能性があります。

また、多くのADDRESSの拠点にある共同のダイニングを、カフェのような形で地域に開放している所もあります。そういった場所では、多拠点居住をしている利用者と地域の人々との交流が生まれます。交流することで、地元の人が自分たちだけでは気づかなかった地域の良さを発見し、地域への愛着が増すなど、住民の内面にも変化をもたらしていくのです。

これを後押しするのは、ADDRESS独自の「家守^{やもり}」と呼ばれる拠点管理人の存在です。彼らは単なる管理人ではなく、利用者と地域の人々をつなぐ役割を担っています。カフェにやって来る住民と利用者の交流を促したり、拠点でイベントを開催し積極的に地域住民を招き入れたりしています。

さらに、拠点となっている住宅を提供しているオーナーにも変化が表れます。もともと空き家だった場合が多いのですが、一般的な貸家のように貸して終わりではなく、拠点にすることで「住み開き」^{※3}のよう

な形になります。オーナーも拠点のカフェを利用するなど自身がそこに関われますし、他者との出会いや交流も生まれる。そして、単に貸家として市場に出すのとは異なり、拠点として提供したことが地域の活力につながり活性化に貢献している、という誇りを持つようになるのです。

このように、多拠点居住は単なる拠点の移動にとどまらず、移動先の地域にも良い影響を与えていると言えます。しかし、多拠点居住者はそれに対して無意識です。地域を良くしようなんて考えていない。自分が楽しもうと思っているだけなのに、結果的に地域を豊かにしている。そこが、特定の地域に思い入れを持ち、意図的に交流しようとする関係人口とは違うところです。

ですから、無理に関係人口やファンを増やそうとしなくても、ADDRESSのような拠点を増やしていけば、自然に地域が変わっていくのではないかと考えています。

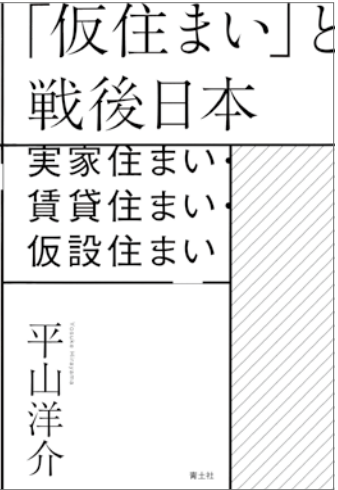
個人の居住体験が地域を変える 見直される仮住まいの価値

―多拠点居住が、意図せず地域を変える要因になっているのですね。多拠点居住者自身が無意識だというのは、面白いポイントです。論文ではそのような多拠点居住を「タクティカル・ハビテーション」と表現されています。これには、どのような



飛騨川の深い谷と左右に迫る山を見ながら走る高山本線の車窓からは、移り変わる美しい風景が見られるという

神戸大学の平山洋介名誉教授が2020年に上梓した『「仮住まい」と戦後日本 実家住まい・賃貸住まい・仮設住まい』（青土社）。戦前はほとんどが賃貸だったが、戦後はマイホームを購入して定住することを「標準」としてきた日本の住宅事情。そのモデルがゆらぐ昨今の事例から、住宅政策の歴史と現在を問う一冊



意味を込めているのでしょうか。

近藤：「タクティカル・アーバニズム」をもじった造語です。タクティカル・アーバニズムとは、大きなビジョンを掲げる従来の都市計画と違い、小さな空間や空き地などを活用し、アクションを起こしながら地域の課題を改善していく手法です。多拠点居住もそれに似ています。「流動的に生活します」とか「地域を変えます」というビジョンなどなくても、体験的にちょっとやってみようと思ったことが、自分の暮らし方も豊かにするし、地域にも影響を与える。それを流動的仮住まいというような意味で、タクティカル・ハビテーションと言っています。

また、「多拠点生活」や「多地域居住」などさまざまな言い方がある中で「多拠点居住」という言葉に定めたのは、多拠点に住むことを地域で見るのではなく、あくまでも個人の居住という体験に着目して見ているからです。行く先での居住体験というのが地域をどのように変えるのか、地域にどのようなインパクトを与えるのかに、関心を持っています。

―多拠点居住のような住まい方は、なぜ今まで注目されなかったのでしょうか。

近藤：国も住宅の研究者もマジョリティを捉えてきましたし、マイホームを持つことが国家の成長や安定的な基盤につながると

して奨励されてきたため、仮住まいを過小評価してきたのだと思います。神戸大学名誉教授の平山洋介先生が2020年に出された『「仮住まい」と戦後日本』というご著書で、仮住まいが持つ役割を見直し、再評価しなければならないと書いています。それは、研究者も国の住宅政策も念頭に置いた提言だと思います。私の研究も、その延長線上に位置づけて説明できるものです。

百年前の東京では住宅の9割が借家でした。この百年の間に、住宅産業が経済成長のエンジンとして政策に組み込まれ、一気に変わりました。ですから、長い目で見れば仮住まいの方が本来的だったと言えます。しかし、だから仮住まいをすべきということではありません。居住にも、選択肢の多様さが必要なのだと思います。

多拠点居住が定着すると 移動は生活の一部になる

―多拠点居住がもたらす効果が、想像以上に大きく、多様であることを知り、非常に興味深かったです。今後のご研究にも期待が高まりますが、展望などありましたらお聞かせください。

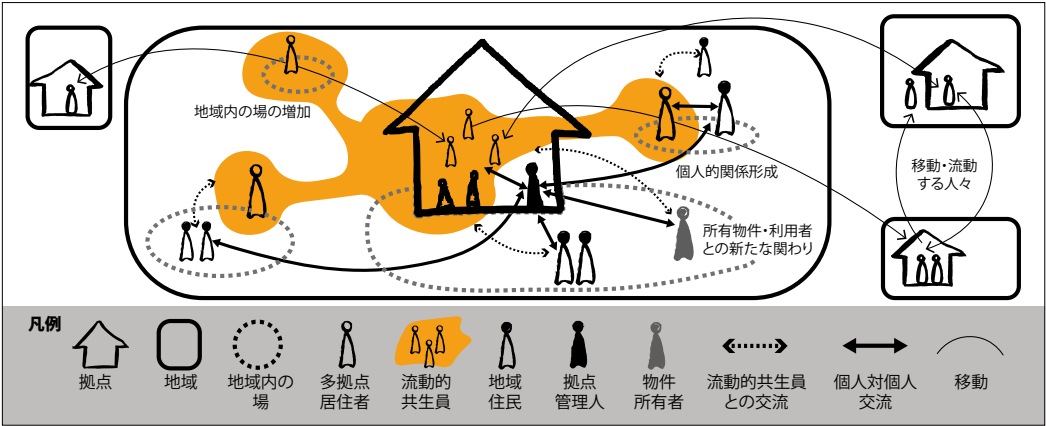
近藤：多拠点居住によって、ホームの概念がどう変わるかということを見ていきたいと思っています。移動して別のよりどころを持つことによって、元々の生活の場であ

るホームの意味が変わるのではないかと考えています。しかし、体験者はそれを言葉にしてははっきり言ってくれるわけではないので、ヒアリングするのはとても難しい。まだ答えは見つかりませんが、計画的にやるというより、「タクティカル・リサーチ」といったように、やりながら考えて研究を進めていくつもりです。

―最後に、多拠点居住のような流動的なライフスタイルに対して、鉄道会社はどんなことができるでしょうか。アドバイスがあれば聞かせてください。

近藤：多拠点居住が定着した場合、移動も生活の一つとして組み込まれます。そのときには、鉄道関連サービスにおいても、移動の質が今以上に大切になってくると思います。先日、飛騨高山に行くことができました。移動時間は長かったんですけど、車窓の風景を見て気分転換したいと思い、魅力的な風景があるルートを選んで電車に乗りました。単なる移動手段というだけでなく風景の変化を楽しむということなら、より乗ってみたいくなります。車窓の景色が移り変わる楽しさを、体験としてもっと発信していくといいのではないのでしょうか。一部の鉄道好きの方だけでなく、みんなに車窓の風景を体験する時間の楽しさを知ってもらえるよう発信していけば、移動の時間に満足感が生まれると思います。

■ADDRESSの拠点を中心に地域が活性化されていくモデル仮説



さまざまな地域で仮住まいを利用する多拠点居住者は、地域住民にとって、入れ替わることが前提の「流動的共生員」といえる。拠点管理人（家守）を通じて地域住民と協働するだけでなく、多様な人的交流も生みだしている。このように、特定の個人が地域と継続的に関係を持つ関係人口とは異なる形で、地域再生が実現するという仮説が成立する

※3 自宅に住みながら一部をカフェや教室、ショップなどにして開放し、気の合う仲間や地域との交流を図ること

流動的なライフスタイルを後押しする住まいとサービス

新たなライフスタイルとして、流動的な住まい方を実践する人が少しずつ増えているなかで、その変化をいち早く捉え、生活にさまざまな豊かさをもたらす住宅やサービスが生まれています。沿線や地域を積極的に移動する居住者たちはいま、暮らしに何を求め、どんな価値を感じているのでしょうか。これからの住まい方と移動の可能性を広げていく、先進的な3つの取り組みを紹介します。

住み替えや「半一人暮らし」が気軽にできる仕組みで、住まいをもっと自由に

unito <https://unito.life/>

株式会社 Unito 代表取締役 CEO 近藤佑太郎さん

帰らない日の家賃は返金する 全く新しい料金システム

家賃は住んだ分だけ。家に帰らない日があれば、その分は家賃から差し引かれる。そんな画期的な料金システム「リレント（Re-rent）」を採用した、日本で初めての賃貸サービス「unito」。家賃を下げられるのは、使わない日をホテルとして貸し出すからです。例えば、10日間部屋を貸し出せば、20日分の家賃でその部屋に住めることになります。

「江戸時代に始まったといわれる不動産賃貸業において、マネタイズの仕組みには300年間大きなイノベーションが起きていなかった」と、サービスを展開する

株式会社Unitoの代表取締役CEO近藤佑太郎さんは言います。その「月決めで賃料をとる」という仕組みに風穴を開けたのが、世界的にも珍しいリレントの採用でした。不動産賃貸業の常識だった最小単位1カ月という賃貸料金を小口化し、1日単位での課金を可能にしたのです。これによって暮らしはよりフレキシブルになり、一つの拠点に縛られず複数のまちに「住む」ことが、現実的な選択肢になったと言えます。

unitoが提供する部屋は家具・家電付きで、洗面具や食器などのアメニティも揃っています。ホテルとして貸し出した際はきちんと清掃が入り、清潔な状態で居住者に戻されますし、居住者の荷物は

備え付けの鍵付き収納ボックスなどに置いておくことができます。また、建物内にはランドリーやキッチン、ポストや宅配ボックスも完備され、日常生活に困ることはありません。同じような家具・家電付きの賃貸物件として、ウィークリーマンションやマンスリーマンションもありますが、借り手にとっては、どんな違いがあるのでしょうか。

「ウィークリーマンションなどが一定期間だけ“利用する”のに対して、リレントは“住む”という考え方がベースにあります。サブ拠点ではなく、ここをメイン拠点としてあちこち出かける人たちをターゲットとしました。半年から1年、少なくとも2、3カ月は住むという人たちです」

契約はスマホで完結 即日入居も可能に

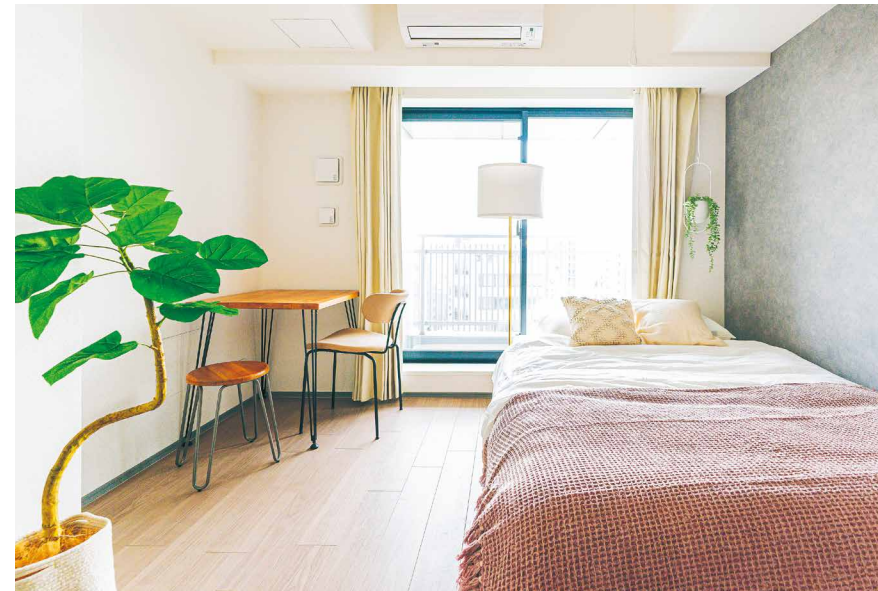
unitoのイノベーションは、料金システムだけにとどまりません。もうひとつの大きな特長が、スマートフォンだけで賃貸契約が完結する点です。専用のアプリケーションで部屋を探し、そのまま契約へ。審査に4時間ほどかかりますが、物件が空いていれば当日に即入居可能となります。退去手続きはさらに簡単で、スリータップで終了。留守にする際も、3日前までにアプリのカレンダーから日にちを選んで申請するだけで、自動的に家賃が下がる仕組みです。

そもそもunitoを開発したのは、近藤さん自身の経験がきっかけでした。学生時代から起業家として活動していたという近藤さんは、当時まだ扶養される立場。親の保証がなければワンルームマンションさえも借りられない現実、無力感があったと言います。

「起業家として世の中から期待される一方で、自分一人では部屋の契約もできない。ロマンとソロバンのギャップを感じて、クレジットカードで月の家賃さえ落とせば住める、という仕組みを作ったのです」さらに、起業により忙しく全国を飛び回る中で、ある疑問が浮かんできたそうです。

「出張で月に15日ほどしか家にいないのに、なぜ毎日家にいる隣人と同じ家賃を払わなければならないのだろう、と思ったのです。生活費の中でも、家賃が占める割合は一番大きいですから。もっとそれぞれの住まい方にフィットしたシステムが必要だと考えて、リレントを思いつきました」

unitoのサービスをスタートさせたのは、2020年2月。ちょうど、コロナ禍が始まった時期と重なりました。当初は出張の多い人や単身赴任者などをターゲットに想定していましたが、コロナ禍によってリモートワークを含めたハイブリッドな働き方が広まったことから、地域を移動しながら仕事をするデジタルノマドやアドレスホッパーも



4

視野に入れるようになったそうです。

より合理的に 望む住まい方を実現する

どのようにすれば、3日前にリレントの申請をされた部屋が、ホテルとしてうまく稼働するのでしょうか。

「送客は弊社が行うわけではありません。リレント申請された瞬間に、その部屋は旅行予約サイトに掲載されます。都心のホテルなどは、前日に予約されるケースが一番多く、次に多いのが当日。そのくらい流動性があるマーケットなのです。基本的に、都心だからこそ成立するビジネスです。郊外や1〜2カ月前に予約されるリゾート地では成立しません」

そう話す通り、主なunitoのサービスを展開するのは、東京をはじめ大阪、名古屋、京都、福岡、札幌、仙台などの都市部です。利用者の半数は出張での利用ですが、増えているのは、家賃を節約しながら渋谷や恵比寿など憧れの都心に住みたいという若者たちです。週末は郊外の実家、平日はunitoで都心に住むという「半一人暮らし」や、恋人と同棲する部屋とunitoの住まいを併用する半同棲のような住まい方をする人たち。また、同じ駅の圏内でunitoの部屋を住み替え、エリアごとの雰囲気の違いを楽しむ人もいます。

サービスを始めた頃、3年ほど自分でも

unitoを利用していたという近藤さん。数カ月単位で、赤坂、渋谷、押上など、合計5カ所に住み替えたそうです。「赤坂では朝もやが煙る公園でコンビニのコーヒータドーナツを食べたり、押上では朝シャンの代わりに銭湯へ通ったり。住んでみて初めて分かる地域のよさを発見できるのも、unitoならではのと思います」

しかし、「居住者の多くは暮らしを楽しむというよりも、便利、リーズナブルという合理性を重視している」と近藤さん。「この住まい方はニッチで、マスにはならないでしょう。でも、求める人は確実にいます。住まいはインフラですから、ニーズをしっかりとつかめたらビジネスとして十分成立します」

本来、“unit”とつづる語尾に「o」を付けたのは、明確な目的地を意味する“to”を意識してのこと。「住む」と「泊まる」を1つにユニットし、未来に向けて、新しい一つの住まい方を切り拓いていきたいと、近藤さんは話します。

1. 「リレントレジデンス押上」では、ベッドサイドに私物を入れておく鍵付きのシェルフがある
2. ドミトリータイプの「unito light SHIMBASHI」には、ワークスペースも完備
3. 「unito 渋谷神山町」は一軒家。上限は4人まで、グループ滞在も可能
4. 「I-rent 京急蒲田」の一室。希望すれば住民票を置くこともできる

リノア北赤羽 <https://www.rebita.co.jp/saisei/detail/334/>

株式会社リビタ レジデンシャル事業部 尾崎洋甫さん
NPO 法人彩結び ^{いろむす} 共同代表理事 佐野愛子さん

経験や得意なスキルをシェアしたくなる 地域に開かれた共用施設

JR埼京線の北赤羽駅から徒歩3分、リノア北赤羽は12階建て147戸の分譲マンションです。目を引くのは、1階にある広く開放的な共用スペース。靴を脱いでくつろげる小上がり席や個室も備えた、最大約45席のゆったりしたシェア型店舗にもなっています。曜日や時間帯を限定して、個性豊かなカフェやベーカリー、ダイニングやテイクアウト専門店などが営業するほか、ダンスの公演やサークルの集まり、世代交流を目的とした無料の読み聞かせイベントなどにも利用されています。

マンション内には「つながるば。」という5つの共用施設があり、そのうちシェア型店舗を含む4つの施設は、住民以外も予約できるレンタルスペースとして、地域に広く開かれています。オープンを記念して2020年12月に開催した「まちびらきフェス」には、飲食やハンドメイドの雑貨の販売、ダンスショーやワークショップなどのプログラムに、1日で約500人が来場したそうです。

企業の社宅だった建物をリノベーションして、特色ある分譲マンションに生まれ変わらせたのは、株式会社リビタです。これまでに一棟をまるごとリノベーションして販売するマンションを、コンサルティングも含めて50棟ほど手がけています。開発を担当した、レジデンシャル事業部の尾崎洋甫さんによると、リノア北赤羽の開発コンセプトは「Give and share.」。「共用施設を地域に開放し、住民の方のみならず、近隣の方も集える場」することで、交流から新たな気づきやチャレンジのきっかけが生まれて、住む楽しさや暮らしの豊かさを創出できるのではと考えました。

そこで重視したのは、人々が仕事や趣味のスキルをシェアしたくなるような仕組みづくりだったといいます。具体的には、シェア型店舗の一角に、飲食店営業許可と菓子製造業許可を取得済みの業務用シェアキッチンを用意しました。食品衛生責任者の資格さえあれば、レンタルして手軽に店舗営業ができます。

これまでに、飲食店開業を目指す地元の

ご夫婦が3カ月間こちらで試験営業してから、駅周辺に店をオープンさせたり、キッチンのみレンタルして焼き菓子を製造し、オンライン販売している方がいたりするそうです。自宅と店舗が近いメリットを生かし、そば店を経営する居住者の方が、朝7時から2時間だけ、朝食用に営業をしているケースもあります。

ほかにも、11階の防音設備の整った集会室では、マンション内外の子どもたちが通うチアダンス教室やリトミック[※]教室が開かれていたり、見晴らしのよい屋上のウッドデッキで、居住者のヨガ講師が開催する青空レッスンが好評だったりするといえます。マンション内のこうした多彩なレンタルスペースに魅力を感じ、物件の購入を決めた方もいるそうです。

パートナーによる運営スキームを導入 持続的で発展的な取り組みを実現

マンション内の共用施設を広く貸し出し、居住者のコミュニティと街が共に活性化するような仕組みづくりは、不動産会社

であるリビタにとって初めての試みだったと言えます。そこで欠かせなかったのが、共用施設の運営を任せられるパートナーの存在でした。リノア北赤羽では、地元の赤羽地区を中心に、コミュニティカフェの運営やイベント開催などの実績があるNPO法人彩結びを、プロジェクト発足当初からのパートナーとし、さまざまな課題を共に乗り越えてきたそうです。「運用や管理のルールを決めるのはもちろん、誰がどういう役割を担ってどこが責任を持つのかなど、前例がない難しさがありました」と、尾崎さんは振り返ります。

一般的に不動産会社の仕事は、住宅が完売すると終了します。リビタも建物の完成から2年ほどで販売を終えていますが、その後も彩結びは継続して共用施設の運営を担っています。リノア北赤羽の管理組合からマンションの共用施設を有償で借り受け、カフェの営業や講座の企画・運営を行うほか、共用施設を一般利用者へサブリースして、スペース利用料という形で収益を得ています。

加えて、管理組合からの委託を受け、居住者の交流を促すイベントの企画・運営も手がけています。彩結びの共同代表理事、佐野愛子さんは「クリスマスツリーの点灯式など、入居者向けの懇親イベントをきっかけに、パパ会やママ会が自然に発足するなど、居住者間の自主的な交流も活発になっています」と、子育て層を中心に、地域のつながりが求められていることを感じているそうです。

佐野さんは、リノア北赤羽の共用施設の運営は、誰かの「何かやってみたい」を応援することがテーマだといいます。「北区の政策提案協働事業の一環で、ここを



4

拠点とした創業支援プロジェクトなどを2023年からスタートさせました。居住者の方も3名が参加し、起業の準備をしています。気軽にチャレンジして暮らしの楽しさを広げていく、という当初のコンセプトが実現されていくのを感じます」と佐野さん。また、尾崎さんは「入居して10年後くらいに、やっぱりこのマンションに住んでよかったねと言ってもらえることが、長い目で見れば当社のブランドイメージ向上につながる」と考えています。

どの魅力を誰にアピールするか 非日常を気軽に体験できる沿線に

今後のマンション開発の展望について、尾崎さんは「京王グループの企業として、京王線沿線の物件でも今回のような特徴のある住まいづくりをしたい」と語ります。念頭にあるのは、街の中心的存在である駅と物件との連携。例えばマンションで開催するイベントに、近隣の人々にも参加してもらえるよう、駅で告知するというようなことです。

また、鉄道を通じて、日常生活が広がる暮らし方を提案したいといいます。「京王線は新宿から高尾山まで鉄道が走っているので、沿線のまちから高尾山を訪れることは、住民にとってハードルが低いかもしれない。例えば、こうしたハード的な優位性を利用して、入居者が気軽に高尾山で

トレッキングを楽しめるような仕組みができるのではと、考えています」

尾崎さんは「非日常を気軽に体験できる日常」を、マンション購入の付加価値にできるのではないかと考えています。

「ただし、沿線の魅力を全部体験できず、という幕の内弁当みたいなアピールは誰にも刺さらない。誰に対して何を提供するか、選択する必要があります」

リノア北赤羽にシェアキッチンを用意するアイデアは、リビタが企画・運営しているシェア型賃貸住宅で得た「キッチンや食を介した交流には広がりがある」という手応えから生まれたそうです。コミュニケーションの輪を集合住宅内から近隣へ、そして駅、沿線へと広げることで日常生活の延長に新しい価値を創出するノウハウが積み重ねられています。

1. 1階の共用施設「つながるま」。左奥にキッチン、その反対側にはリモートワークや勉強もできる個人用のカフェスペースもある
2. 正面入口に面した野外スペース「おおやね」は、キッチンカーが営業したり、イベント時にはステージになったりもする
3. 「つながるま」の隣の多目的スペース「いどばたげんかん」。マルシェやミーティングなどに使われるほか、近所の子どもたちが遊ぶ姿も。奥はハーブガーデン
4. 彩結びは、子ども向けのイベントも複数企画。近隣から子どもが集まり、親同士も顔を合わせるため、つながりができるきっかけになるという



1



2



3

まちを移動し環境を変えることが、子どもの教育的価値を生む

デュアルスクール とくしま <https://www.awae.co.jp/dualschool>

株式会社あわえ コミュニティマネージャー 中野美優さん
一般社団法人ミライの学校 代表理事 高畑拓弥さん

都市と地方、2つの地域で学ぶ 学校の新しい形

多拠点居住者というと、単身者のイメージが強いかもしれませんが。それでは、子どものいる家族の多拠点居住には、どんな形があるのでしょうか。

2013年から地方へのサテライトオフィス誘致に取り組んできた株式会社あわえによれば、家族を伴って都市部と地方のサテライトオフィスを行き来する人もいます。しかし、子どもが小学校へ上がる年齢になると、就学がハードルとなって続けられず、行き来をやめてしまうそうです。そこであわえと徳島県がつくったのが「デュアルスクール」という取り組みでした。デュアルスクールとは、都市と地方の2つの学校の行き来を可能にし、どちらでも教育を受けることができる新しい学校の形です。県の事業として、2016年にスタートさせました。

日本の学校教育制度では、居住地によって通学する学校が決まり、2つの学校に籍を置くことは認められていません。デュアルスクールでは、希望する部活動が

なかったり、いじめなどの理由で特例的に指定外の学校に通える「区域外就学制度」を、家族の短期地方居住に応用。住民票を異動させることなく、都市部の児童・生徒が徳島県の公立小中学校で学べるようにしました。1年間に複数回行き来することも可能で、受け入れ校での就学期間も出席日数として認められます。手続きも、それほど難しくありません。

「区域外就学願を提出すると、その後は双方の学校と教育委員会が手続きを進めてくれますから、親御さんとしては住民票を動かすより圧倒的に楽だと思います」と話すのは、あわえのコミュニティマネージャー、中野美優さん。

「ただ送り出す側の学校の先生に対しては、なぜデュアルスクールを利用するのか、その理由を親御さんから丁寧に説明してもらっています」

中野さんは、受け入れの窓口として利用者から希望や生活イメージなどを丁寧にヒアリングし、地域につなぎます。短期間とはいえ全く知らない土地で生活しようとする利用者にとっては、不安を払拭してくれる大きな存在です。

デュアルスクールは 子どもの感性和関係性を育む

あわえは、デュアルスクールの取り組みを徳島県だけでなく全国に広めるため、2021年に一般社団法人ミライの学校を設立。デュアルスクールを利用したい家族と地方を結ぶプラットフォームを提供するとともに、地方自治体に対し制度導入のコンサルティングも行っています。

ミライの学校の代表理事である高畑拓弥さんは、スタートから7年が経過した今、デュアルスクールの利用は新たなフェーズに入っていると言います。

「当初はサテライトオフィスの方たちが、子どもと一緒に連れてくるために利用するケースが多かったです。いわば、親の都合ですね。ところが今は、子どもの教育的な意義を求めて利用する人が圧倒的に増えています」

短期山村留学のように、夏休みなどに都市部の子どもだけで地方を体験するのとは異なり、デュアルスクールは地域の学校に通いそのコミュニティの中で学ぶことになります。1学年数百人の学校からわずか

数人の小さな学校へ。放課後はゲームではなく川遊びが当たり前。そんな日常に刺激を受け、子どもたちは一様に大きく変わっていくそうです。「初めて学校が楽しいと言った」「描く絵のタッチや色使いが変わった」「よくありがとう言うようになった」など、子どもたちの目を見張る変化に、利用者は教育的価値を見いだしているといいます。

さらに、子どもたち同士にも関係性が生まれます。「友達にもう一度会いたいとリビートするケースも出てきて、翌年度にもう一度来る場合もあれば、同じ年度内に3回来た子もいます」と中野さん。

「また、デュアルスクールとは全く別で、友達に会いに来た子もいました。徳島の友達からお祭りに誘われたので、親御さんをなんとか説得して来たそうです」

一方で、受け入れ校の子どもたちにも、改めて自分の町の良さを認識するという気づきが生まれます。都会からやって来る子どもに自分の学校や町を褒められて、それまで抱いていた田舎だというコンプレックスが誇りになる。自分の町を好きになってもらいたいと、積極的に良いところを探すようにもなります。

「新しく来る子のために、町の紹介を自分たちにやらせてほしいと先生に頼み込んで、子どもたちが自発的に町を案内したこともあります。それは観光スポットとは全く違った、大人が気づかないような本当に素敵な場所でした」

“帰る”からこそその気づきは、 送り出す学校の子どもとも共有

「デュアルスクールの良いところは、どちらにも居場所を持てると同時に、帰る場所があることです」と高畑さん。「自然の中の暮らしや少人数の学校の楽しさを知った上で、元の学校や都市生活の良さを改めて認識することもあるでしょう。そしてデュアルスクールに行った子が、戻って



4

経験を伝えることが重要だと思います。それによって元の学校のクラスの子どもたちも刺激を受けて、コミュニティにも変化が生まれます」

実際、送り出した学校では、デュアルスクールに行った子どもがその経験をみんなの前で話す機会を設けることがあります。受け入れ校からも、その子が学校でどんな時間を過ごしたか、写真を添えて報告しているそうです。

当初は地方創生を目的とした取り組みでしたが、親子で知らない土地に住んでみると感受性の豊かな子どもの方に大きな変化があり、教育的な価値が見えてきました。現在は徳島県でしか利用できませんが、長野県や山形県などでも導入が進んでおり、将来的には全国に普及させることを目指しています。大人たちのワークスタイルは多様化し、今やどこでも働けるようになりつつあります。同じように、子どもたちにもどこでも学べる選択肢を提供するべきだと、高畑さんは言います。

「デュアルスクールは多拠点居住に伴う選択肢の一つにとどまらず、移動することによって教育的価値が生まれる。だからこそ、誰もがどこでも、簡単に使えるよう整えていかなければなりません。そのために何を変えるべきかということ、自治体や教育機関はもちろん、国へも提言していきたいと思っています」

さらに、制度的な課題とは別に、経済的

な課題もあると指摘します。移動先の滞在施設に関しては、地方創生の取り組みにより整備が進んでいたりもしますが、移動そのものの経費はどうしても全て自己負担になってしまうなど、デュアルスクールを利用できるのは、ある程度経済的な余裕のある家庭に限られます。そこで、多くの子どもたちが利用できるよう、「デュアルスクール基金」のようなものを作りたいと考えているそうです。

今後、より質の高い教育を求めて、さらに多くの人々が、教育的価値のあるデュアルスクールを利用するような日も来るかもしれません。基金のような形で、教育関連ではない営利企業が日本全体の教育の質向上に貢献する。そんな可能性を視野に入れておくことも求められるでしょう。

1. 徳島県那賀町の滞在施設は、地域住民総出で改修した古民家。向かいにあるデザイン会社と、この施設を使うデュアルスクール利用者家族の間には、交流が生まれているという
2. 滞在施設近くの農家で花を購入した、デュアルスクール利用者の親子。元の都会の学校の友達にこの地域の花をプレゼントしたいと立ち寄った時の様子
3. デュアルスクールを実施している那賀町立相生小学校。地産の木材が豊富に使われているという。中野さんの母校でもある
4. 稲刈りを体験する児童。元の学校とは、遊ぶ環境や遊び方、一学級の児童数などが違い、それまでにない経験ができるという



1



2



3

座談会 》

「住む」と「旅する」の間に新たな概念をつくり、 沿線に多拠点居住を取り入れた、主体的な住まい方を描く

今回、流動的な住まい方や、多様な人が行き来する住まいなど、
未来のライフスタイルを後押しする、さまざまな取り組みを取材してきました。
こうした居住の潮流を踏まえ、鉄道会社の今後のヒントにつながるような、
新たな概念や施策の可能性を探るべく、座談会を行いました。

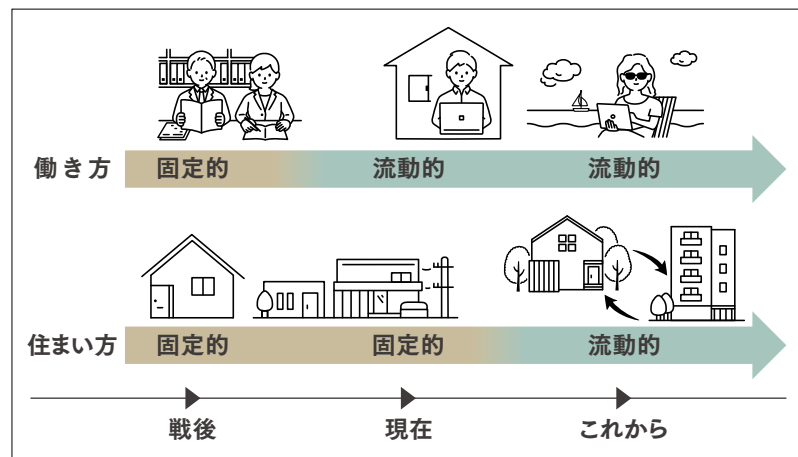
働き方に続いて 住まい方も自由になってきた

松本：今回は、流動的なライフスタイルをサポートするサービスに焦点を当てて取材を行いました。固定費だった家賃を住んだ分だけ支払う形に変えて、家賃に縛られていた住まいを解放した「unito」や、都市と地方という環境の違う2つの学校の行き来を容易にした「デュアルスクール」など、多拠点居住のハードルが下がってきたという印象がありました。

吉江：働き方にはフレキシビリティが生まれてきており、流動的にワークプレイスを変える人々も出てきていますが、こういったパターンがいよいよ住まい方にも見られるようになってきたと感じました。働き方がどんなに自由になっても、家族の生活や子育てがあるため、居住については1カ所に固定されてしまう側面がありました。それに対して、どのような打開策があるかということが示された事例だったと思います。働く場所と住む場所が、かつては「固定的×固定的」だったところから、現在は「流動的×固定的」へと移行しつつある。さらに、今後は「流動的×流動的」へと向かえるかというのが、今回の事例から読み取れるポイントではないでしょうか。

町野：神戸大学の近藤民代先生が、平山洋介先生のご著書(P6.右上)を紹介し

■働く場所と住む場所の流動化



働く場所は長く職場に固定されていたが、現在ではリモートワークも1つの働き方として定着。住む場所は現在も、一般的に固定された1カ所ではあるものの、多拠点居住など流動的な住まい方も出てきた

「戦後、国の政策としてマイホームを持つことが経済成長のエンジンとして組み込まれ、仮住まいが過小評価されてきた」とおっしゃっていました。しかし、多様性や柔軟性が求められるようになった今の時代は、仮住まいが見直される状況になってきている、といいます。事例に見られるように、居住にも柔軟性が求められるようになってきていると思います。

加藤：居住が自由になることによって、多様な生活や人々との出会いが生まれます。そこには、人生を豊かにする可能性が大いにあるでしょう。学生と話していると転勤を

嫌う傾向があるのですが、期間限定でさまざまな生活体験ができ、ある意味多拠点居住を体験できるとも言えるわけですから、実は良いことかもしれない。デュアルスクールの取り組みなどを見ると、子どもの視野が広がり、多様な視点を持てるようになっていきます。

ただ、働き方が自由になり、住まい方も自由になりつつある一方で、それを後押しする移動は、運賃などを含めまだまだ自由にはなっていないという面があると思います。もちろん、多拠点居住のような住まい方にどれだけのニーズがあるのか、あるいは

多くの人が多拠点居住を選択した時に、デュアルスクールのような仕組みがどこまで機能するのか、まだまだ未知数です。鉄道会社がそのようなライフスタイルの推進に舵を切るかどうかは、意思決定の問題でしょう。ただ、今はニッチかもしれないけれど、30年、50年のスパンで考えたら、ライフスタイルが大きく変わる可能性がないとは言えません。鉄道会社としては、そのくらいの長期的なスパンでの意思決定になるかもしれないし、1社ではなく鉄道業界全体で取り組むことかもしれません。

「住む」と「旅する」の間を探ると 人も沿線も豊かになる

松本：居住が自由になり流動性が高まることで、環境変化による刺激を得たり、日常生活における役割から解放されたりすると、近藤先生がおっしゃっていました。それらは、旅でもある程度得られると思うのですが、流動的な住まい方と旅にはどんな違いがあるのでしょうか。

吉江：例えば、デュアルスクールで別の学校に通ってみると、都会で受けていた授業と全く違う上に、教科書さえも違うものを使っていることを知る。そういった経験によって、今までやっていたことが唯一の方法や答えではないと気づくはず。それは、移動することの楽しさ以上に、その後の人生に関わるような価値観の変化をもたらすのではないのでしょうか。

村井：今は、フィルターバブルと言われるように、デジタルの世界で自分にとって興味のある情報ばかりを浴びることも多い。ところが、「ADdRESS」を利用するような多拠点居住者は、移動先の地域の文化や

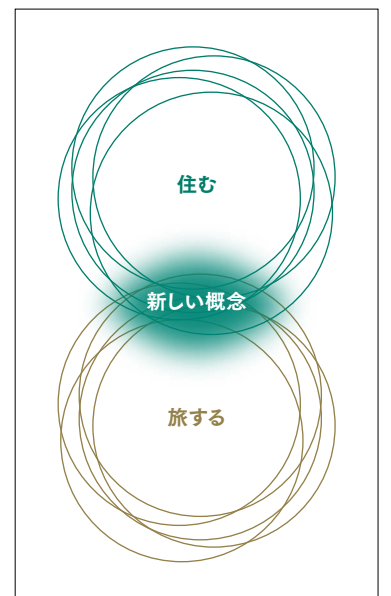
そこに暮らす人たちとの交流をリアルに体験します。しかも1カ所にとどまらず、別の地域でも同じような体験を重ねていきます。そんな風に、リアルの世界で新しいものにどんどん出合っていくと、フィルターバブルから抜け出せるようになるかもしれない。そんな人生観が変わるような体験が気軽にできるところが、旅との大きな違いだと思います。

近藤：unitoのようなサービスはとても合理的で理にかなっていると思いつつも、株式会社Unito代表取締役CEOの近藤佑太郎さんご自身も話していた通り、ターゲット層はニッチです。ただ、生活者にとってはすごく新鮮で面白い。近藤さんは「住む」と「泊まる」をユニットすると言っていたが、居住と旅の間を狙っているのだと感じました。それぞれが持つ概念に少しズレがあり、その間に、ビジネスチャンスがあるのではないかと思います。だとすれば、「住む」と「旅する」の間を表現できる新しい概念が必要になってきますね。

村井：沿線と多拠点居住とは相性がいいと思います。沿線上でならば、より気軽に多拠点居住ができてしまうはずですから。そうなると、多拠点居住という言葉の響きはやや重たいので、やはり別の新しいワードが欲しくなります。

吉江：沿線上での多拠点居住では、終点に住むということもひとつの手かもしれません。都市に住んでいる人が、同じ沿線の終着駅にも拠点を持つということです。たとえ時間はかかっても、1本で行けるのでとても気軽です。東京は山や川などの自然が案外近くて、他の都市にはない多様性があります。終点の近くにはいたい自然がありますから、移動のハードルが低い

■「住む」と「旅する」の間の新概念



のに、自然と都心という東京のユニークネスをどちらも味わえることになります。

都市計画の分野では、できるだけ都心部に人を集めようというコンパクトシティを推進する動きがありますが、それでは里山や谷戸^{※1}のような豊かな場所が荒れてしまいます。多拠点居住のような形で、里山や谷戸と都心を行き来しながら両方とも保全していく考え方は、国土スケールの問題を解決していく方法にもなりそうです。そうなれば、鉄道会社には大きな役割が求められるようになると思います。

町野：近藤先生が指摘していたように、多拠点居住者は移動先にも良い影響を与え、無意識のうちに地域を活性化してくれる存在です。沿線内での多拠点居住を考えることは、鉄道会社にとっても沿線を豊かにする方法として有効なのではないでしょうか。

住むという行為を お試しでできることに意義がある

松本：デュアルスクールやunitoは、住むという重たい行為を「お試し」でできる点も重要なポイントだと思います。やってみてこそ、気づけることもありますから。

町野：他のジャンルではトライアルやお試しがあるのに、不動産や住むことに関してはほとんどありませんでした。かろうじてあるのは、お試し移住くらいです。

吉江：都市計画においては、地方創生の観点から田園回帰という概念で移住を促進しようという動きがあります。しかし、一方では、地域のコミュニティに入っていく際にさまざまな齟齬が生まれて、相当苦労したり、移住そのものに失敗してしまう事例も少なくありません。そのようなことを考えると、移住ではなく、お試し移住を続けるというやり方も選択肢としてあるのではないかと思います。ホームがあったり、ほかの拠点もいくつかあったりすれば、たとえばひとつの拠点でうまくいかなかったとしても、それほど気に病む必要はありません。負担の少ない形で、コミュニティに関わるのではないのでしょうか。

松本：近藤先生が、お試し移住は、居住者が住まい方に主体的に関わることのメリットを実感できる機会になる、とおっしゃっていました。居住者の主体性を育てるために重要だとすれば、鉄道会社も沿線活性のためにそういったサービスを検討してもいいのではないかと思います。

加藤：1カ月単位だった家賃を小口にしたunitoのように、鉄道の定期券でも、お試し移住をサポートできるような1週間定期

券などがあってもいいのかもしれない。

吉江：以前、ミュンヘンに住んだことがあるのですが、今でもニュースなどでミュンヘンの話題が出ると思わず見てしまいます。かつて少しでも住んだことがある場所に対しては、離れていても関心があるものです。ですから、ホームにいても地域に関わってみたいと思ったときに、クラウドファンディングやふるさと納税のように、何か地域を支援できる仕組みがあるといいのではないかと思います。

また、どこに行っても地元のおいしいお店を知っているなど、場所や地域に精通している人はカッコいい。そのような地域との関わり方ができるのが、多拠点居住をしていくときの一番良いところだと思いますから、そこもサポートできるといいですね。

村井：同じ店に何度も行くと常連になるように、地域に通いなじんでいくと、思入れや愛着が生まれてきます。自然と通いたくなるような仕組みがあれば、地域との関係性も作りやすくなります。

松本：地域に入っていく際に、いわゆるご近所さんとうり付き合うかは悩ましい問題だと思います。定住であれば「リノア北赤羽」のように、ご近所付き合いを促すような機能を持たせるやり方もありますが、多拠点居住の場合はどうすればいいのでしょうか。

吉江：奈良県の重要伝統的建造物群保存地区でまちづくりに関わったときには、「まちなじみガイドブック」というものを作りました。古い町で自治会も閉鎖的でしたから、新しく入ってくる住民にとっては付き合い方がとても難しい。そこで、5年くらいの間に入ってきた新しい住民にヒアリング

をして、人間関係などの困りごとをどう乗り越えたかのか、ノウハウをまとめた本を作って配りました。そのように、ソフトの面でサポートするやり方はあると思います。

町野：ADDRESSが置いている「家守」という拠点管理人は、地域と利用者をつなぐ役割を果たしています。観光ではまず行かないような、地域の魅力を楽しめる場所を紹介してくれるなど、まちなじむための仲介をしてくれます。また、リノア北赤羽の共用施設「つながるば。」の取り組みも非常に参考になります。共用施設の運営パートナーであるNPO法人彩結びの存在が大きいと思いますが、やはりキーパーソンとなるコミュニティマネージャーのような役割を持つ人をどう作っていくかが重要ではないでしょうか。

沿線の「住まい方プレイリスト」で 多拠点居住の可能性を提案

村井：都市圏には多様なまちがあり、それらを結ぶ鉄道網が発達していますから、鉄道会社は多拠点居住との相性がいい。ただし、やみくもに沿線で多拠点居住を進めようとしても、アクションにはつながらないでしょう。リノア北赤羽を開発した株式会社リビタの尾崎洋甫さんが、沿線の魅力を伝えるには「誰に対して、何を提供するか、選択する必要がある」と言っていました。多拠点居住でも沿線でのキュレーションが必要だと思います。

近藤：沿線内であれば心理的距離感が近いので、多拠点居住をする際、ホーム以外の拠点を持つこともイメージしやすいでしょう。その場合、運賃のコストメリット

を担保する仕組みやサービスがあると、よりハードルを下げられると思います。例えば、既に持っている定期券の区間を新たな拠点のある駅まで広げたいときには、割引が適用されるというようなことでしょうか。

吉江：今はまだ、具体的にどんな所を選んで多拠点居住を楽しんだらいいのか、想像できないという人が多いのではないのでしょうか。音楽のサブスクリプションサービスにプレイリストがあるように、多拠点居住に関しても、沿線内での「住まい方プレイリスト」のようなものを例示できると思います。体験者が作る、住まい方プレイリストを共有できるプラットフォームがあるといいですね。

町野：スペックだけでなく理解できるイノベティブな人もいますが、多くの人にとっては例示があった方がイメージしやすいですから、プレイリストのような沿線内の移動の例示はとても有効だと思います。

加藤：これまで鉄道会社は、ライフステージごとに沿線内を移動して住んでもらおう



という戦略をとってきました。しかし、今はひとつのライフステージでも、多様な暮らし方がある。そういう多様なライフスタイルが描けるようなサービスを、検討していく必要があると思います。

吉江：10年ほど前にはやった「分人主義」という考え方があります。個人は一貫性がある存在だというそれまでの考え方に対して、一個人の中にいろいろな顔があっていいというものです。ひとつの場所に住み続けてそのコミュニティでの役割を担っていくだけではなく、別の場所の全く違う交友関係の中で、それまでとは印象

の異なる自分として振る舞う。そんな分人のような考え方を沿線に展開して、モードごとに違う拠点を持つということもあるのではないのでしょうか。それは相当主体的な行為だと思います。

松本：そうすると、地域のコミュニティとはまた違った、沿線コミュニティの構築につながるかもしれませんね。駅消費研究センターでは、移動者インサイトといったTPOに合わせた心理があるということを発表してきましたが、沿線だからこそコミュニティもTPOに合わせたものになっていくのではないかと感じました。

MEMBERS

駅消費研究センター研究員



町野 公彦

センター長。長年、マーケティング、プランニングに携わり、さまざまなクライアントにおける本質的な問題を顧客視点で提示している。



村井 吉昭

商業施設をクライアントに、ブランド戦略立案、顧客データ分析、新規開業・リニューアル戦略立案など、様々な業務に取り組んでいる。商業施設の未来像の研究も行う。



近藤 英彦

駅商業のマーケティング、販促企画に携わったのち、jekiiにおけるデジタルマーケティング分野を牽引。駅消費研究センター立ち上げメンバー。



松本 阿礼

駅の商業開発調査、駅商業の販促企画に携わったのち、2012年より研究活動を推進。一級建築士。博士(工学)。お茶の水女子大学・非常勤講師。

アドバイザー



加藤 肇

産業能率大学 経営学部 教授
駅消費研究センターを立ち上げ、センター長を10年歴任。現在は、産業能率大学にて広告、マーケティング、消費分析を教える。



吉江 俊

早稲田大学 創造理工学部建築学科 講師、博士(工学)
都市論・都市計画論を専門とする。「欲望の地理学」「迂回する経済」といった独自概念を提唱する。

富士見台トンネル

日替わりのシェア型商店はまちのサードプレイス兼サロン
 感度の高い人が集まり、設計からフラットな関係性が生まれる



JR南武線・谷保駅から徒歩5分ほどの郊外にあるベッドタウン、国立富士見台団地の商店街。ひと際目を引くスタイリッシュな店が、建築家・能作淳平さんの設計事務所を兼ねたシェア型商店「富士見台トンネル」です。2019年11月にオープンしました。

2つの出入り口があるトンネル状の店内にはキッチンがあり、1万円の年会費を払って会員になると、間借りして店を開くことができます（利用料は1時間約1,500～2,000円）。訪れた日は、中東の伝統菓子の店が営業中。チャイスタンドや創作おはぎ、ミシュランのビブグルマンを獲得したそば屋が出店する日もあります。

現在の会員は約30店舗で、日替わりで月に15から20店舗が営業しています。その中には、実店舗を別に持つ会員もいるとか。「すでに自分のブランドを確立している店が、普段できない業態や新メニューを試す実験の場として使うパターンも多いんです」と能作さんは話します。店内には仕切りやバックヤードがあり

ません。大きなテーブルが一つ置かれ、出店者・来店客・設計事務所のスタッフがそれを囲みます。「誰の間にも上下の関係を作らないための仕掛けです。そこに居合わせるだけで一体感も生まれます」と能作さん。“フラットな関係”には、いつか自分も店主としてテーブルの向こう側に立つかも、と想像させる狙いもあります。立場を固定しないことで生まれる面白さによって、人生や暮らしに奥行きが出ると説明します。

能作さんは、気軽に立ち寄れるサードプレイスと、文化を醸成するサロンの中間的な場づくりを目指しています。感度の高い人が自然と集まるよう、メニューや価格ではなく、店の造りを“フィルター”にしているとか。ガラス張りで見えやすくしつつあえて何の店かは分かりにくくし、入り口の扉を大きくすることで、開けるときの緊張感を演出。「好奇心旺盛な人は、そんなハードルを乗り越えて入ってきます」

日中はシニア世代や子ども連れ、夜は仕事帰りの人が多く来店します。出店者

によって店の雰囲気が変わるため、幅広い層が訪れ、店ごとに常連客も丸ごとスイッチします。

開店から4年。来店客からは、富士見台トンネルのおかげで街が活性化し、遊べる場所が増えたとの感想も。出店者が独立して店を構えるなど、この数年で近隣に飲食店が増えました。地域になじんだ出店者からは、この街に住みたいとの声が出ています。能作さんは富士見台を「昭和40年代に開発された新しい街で、色がついてないのが魅力」と話しますが、富士見台トンネルによって、街に彩りが生まれているようです。

1. 人がたまりやすい入り口側は幅を狭く、奥はミーティングもできるよう幅広く設計した台形のテーブル。無意識に、用途ごとに席を使い分ける意図がある
2. 糸状の生地にチーズを入れて焼き上げ、シロップをかけたクナーファ。日本での専門店はまだ珍しい
3. 店名をデザインしたのれんがかかる。何の店か尋ねる人も会話のきっかけになるといふ

DATA

東京都国立市富士見台1-7-1-117
<https://fujimidaitunnel.com/>

REAL EKISUMER FILE

FILE #14. 気分を上げることにきっぱりと出費するリッチ系大学生

薬学を学ぶ大学3年生のNさんは、大学まで3駅の便利な街で一人暮らしをしています。「洋服にはお金を惜しみたくない」と言うほどのファッション好きで、セレクトショップやポップアップストアでよく買い物をしています。情報はSNSでキャッチしますが店舗に足を運ぶことが多く、特に買いたいものが見つからない時も「このアイテムに、この色のビスチェを合わせるんだ」など、お店で実際に新しいコーディネートを発見するのが楽しいと言います。

ファッションへの関心の高さは、街でかわいい服を着た人を見かけると声をかけ、ブランド名を教えてもらうほど。遠目で撮ったスナップショットを手がかりに、ネットで画像検索をして、似ている服を見つけて購入することもあります。

Nさんが自由に使えるお金は、仕送りとアルバイトの収入を合わせて、月に15万円くらいです。そのうち10万円以上を洋服に、3万円ほどを外食に使っています。おいしいものも好きですが、ファッションは自分のためにしたことが自分を素敵にすることにつながるの、「気分が上がる」と言います。一方で、学校には手作りのお弁当を持参して節約するなど、お金の使い方にはメリハリをつけています。

そんなNさんが外出時に気を配るのは、行く場所になじむ服かどうかということです。毎週末に新宿駅で買い物をする際、カジュアルなブランドが多く入るファッションビルへはスニーカーを履いてラフなスタイルで行きますが、落ち着いた雰囲気の店舗が多いファッションビルや百貨店

へは、「キレイめなコーディネートで行かないと恥ずかしい」そうです。また、家族と月に一度、ホテルで会食をしたり、観劇をする日は、「贅沢をしに行く」という高級な気分に合わせて、ハイブランドのバッグにヒール、一目で良いものと分かる質感重視のブラウスやスカートでコーディネートします。一方、イマイチな服装で大学へ出かけてしまった日は、「気分がのらず誰とも話したくなくなる」そうです。

「自分がやりたいと感じたことは、すぐにやる」がモットーのNさん。今年の春休みには、部屋に露天風呂がある1泊3万円の温泉宿に一人で泊まっのんびり過ごし、「一人旅にもハマりそう」なのだとか。

自分が心地よく感じることを見定めて出費するNさんの価値観は、普段の生活にも表れます。例えば、駅によくあるカフェチェーンでドリンクを買う時、最寄りの店舗ではなく、店員に温かい気遣いが感じられるお気に入りの店舗までわざわざ行くそうです。「笑顔で話しかけられると自分も笑顔になって、いい買い物をしたと思える」と言います。

金額の大小にかかわらず、自分を元気づけ、気分を上げてくれるモノやコトを選んでお金を使うのが、Nさんの消費スタイルのようです。

Profile

24歳女性 大学生 未婚（一人暮らし）
 自宅最寄り：新百合ヶ丘駅 通学先：玉川学園前駅

