

地域から価値をつくる新しいまちづくり

-関係人口～コミュニティデザインまで-

第6回 未来を拓く新たな茨城づくり調査特別委員会



2025.8.27

事務局より提案されたテーマ

新しい夢・希望

→特に若者が集まる地域にするにはどう
したらよいのか



地域から価値をつくる新しいまちづくり

-関係人口～コミュニティデザインまで-

- 動画1

若者が集まる地域づくりのポイント

- ① 住んでいる人たちが自身が、
地域を楽しんでいること
- ② クリエイティブであること
- ③ 地域で、稼げること

この動画の例では…

- ① 住んでいる人たちが自身が、地域を楽しんでいること

自分自身がSUP・釣りが大好き



この動画の例では…

②・③ クリエイティブであること・稼ぐこと



株式会社Coelacanth

≠ まちづくり会社

= 地域から価値をつくる、
まちの編集社

通常であれば



編集をし、付加価値をつけて、ストーリーで届ける



暮らしと水辺を巡る、
太古から現代までの
日常の冒険
fishing tourism IBARAKI

茨城県
大洗町

水辺の文化遺産を巡る冒険。

カヤックフィッシング &
アウトドアディナー

2023
12.10 SUN
13:00 ~ 19:00



本日話すこと

- ① 住んでいる人たちが自身が、地域を楽しんでいること
- ② クリエイティブであること
- ③ 地域で稼げること



この3つのポイントについて、
弊社が実施している事業に沿って
お話しします。

改めまして、自己紹介



佐藤 穂奈美

株式会社Coelacanth 代表取締役

茨城県まちづくりアドバイザー／宅地建物取引士

茨城県大洗町出身

京都大学大学院 人間・環境学研究科在籍中

早稲田大学大学院卒

新卒にて（独）UR都市機構入社。

四谷駅前再開発事業のプロジェクトマネジメント、本社にて、関連会社の経営管理、全国の基礎自治体のまちづくり支援など担当。

鎌倉のまちづくり会社（株）エンジョイワークスに転職。

空き家再生のプロジェクトマネジメントを担当。地域参加型まちづくりのプロデュース（旧村上邸、平野邸等）

2022年4月、茨城県大洗町にて、株式会社Coelacanthを設立。

第6次大洗町総合計画委員、茨城県まちづくりアドバイザー就任（2024年7月～）



マクロからミクロへ



UR都市機構
都心の大規模再開発事業



(株) エンジョイワークス
古民家再生／地域参加型まちづくり



平野邸 「日本の暮らしをたのしむ、みんなの実家」 一棟貸しの宿



海野 奈帆
季節の薬膳料理



横田 美宝子
創作養生料理



石光 映美子
海街口ーカル料理



馬庭仁美
鄉土料理・家庭料理



土田 雄介
西海岸のBBQ



勝 由香梨



株式会社Coelacanth 会社概要

1. 会社概要

私たちは「場の関係人口づくり」と「不動産活用」を得意としています。

「場」はつくるだけでなく、よい状態で持続することが大切です。場の安定的な運営のために、場づくりの初期から「地域資源」を基点としながら、地域を巻き込み、共創型で活用を進めています。私たちは「生きる」に必要な要素を、ワンストップでサポートする**まちの編集社**です。

2. 主要事業



不動産事業

自社直営の賃貸住宅から、住宅の紹介まで



空間プロデュース

不動産コンサルティングからリノベーションまで



コミュニティデザイン

地域の暮らしや生業が体験できるWEBサイトの運営等



施設運営・古物商

ブックカフェ「焚火と本」や古材の循環サービスの運営



行政連携

起業支援や行政連携等

【会社保有免許】

- 宅地建物取引業
茨城県知事（1）第7632号
- 道具商（古物商）
茨城県公安委員会許可第401010005528号
- 住宅宿泊管理事業者
国土交通大臣（01）第F02936号
- 飲食業

① 住んでいる人たちが自身が、
地域を楽しんでいること

私の例で言うと

祭り



海・川



アウトドア



飲み屋じゃない店を、飲み屋にするあそび（持ち寄り制）



ミラーボールクラブ



地域の仲間と面白そうなことをする。ただの飲み会



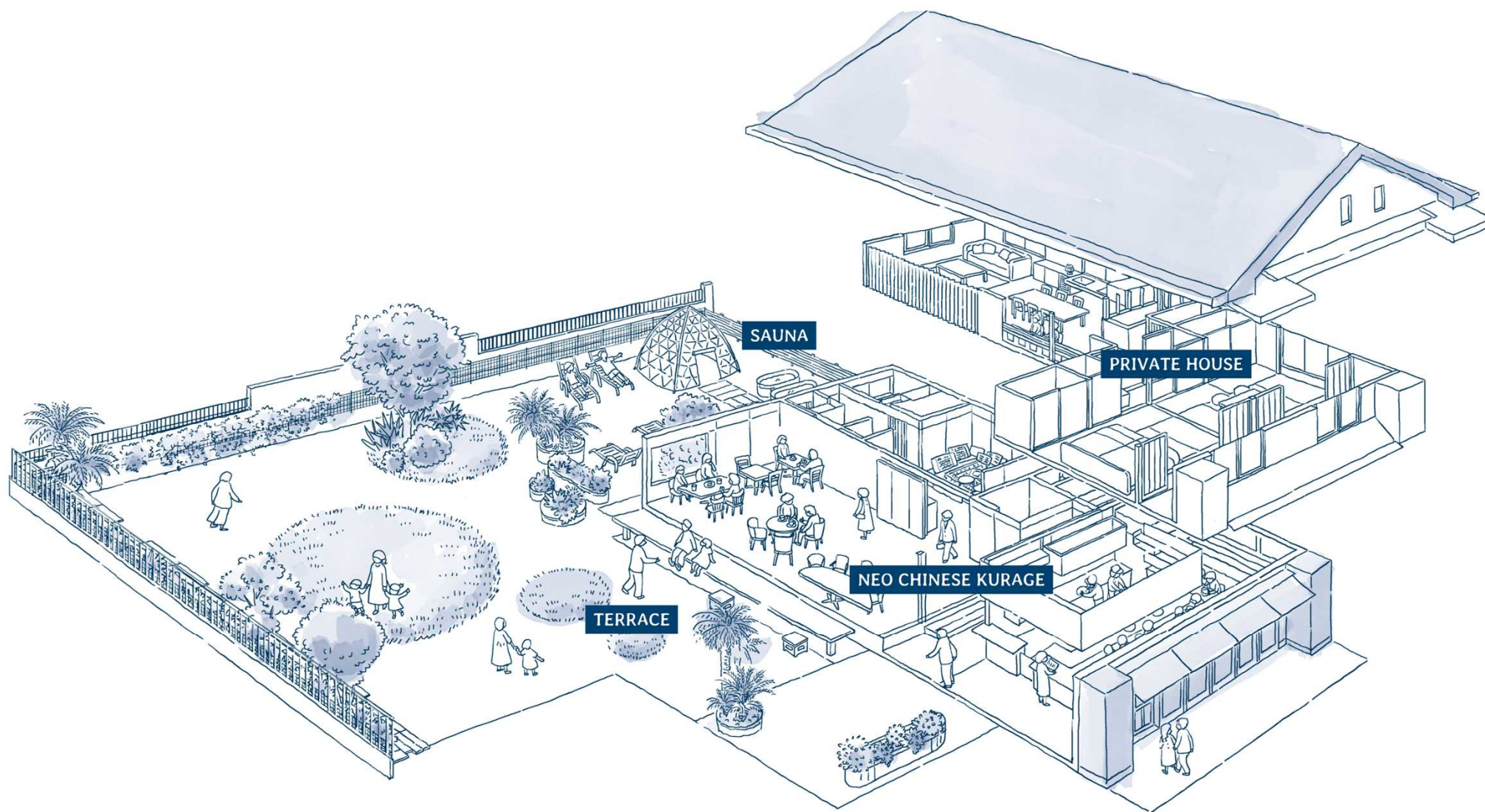
遊び続けること3年。ついに一緒に仕事をする



大洗の空き店舗をリノベーションし、複合施設へ



飲食 + 民泊



② クリエイティブであること

若者やムーブメントを作る人が気になること

- ① 本質的にカッコイイことか
（かっこいい＝見た目もそうだが姿勢
や内容そのものについて）
- ② わくわくするか
- ③ SNSで発信しているか

例えば、弊社がメイン事業の1つとして取り組んでいる

空き家問題

事例1) 空き家であることを活かした事業

最後のきっかけは、親戚の一声。「おばさんち、なんとかなんない？」



顔が見えるからこそできるサブリース事業

不動産オーナーにとって：事業リスクが非常に低い



借り手にとって

茨城の賃貸住宅の3つの「ない」を解消できる不動産サービス

- 3つの「ない」とは
- ・一軒屋の賃貸が少ない
 - ・DIYできない
 - ・ライフスタイルまで考慮できない

▶ 賃貸住宅の修繕プロセスを、地域と入居希望者を開く

入居者の希望に合わせてカスタマイズ

in 大洗
入居希望者
参加可能！

DIY

スクールキャンプ

自分だけのオリジナル賃貸住宅を作ろう！
実際にDIYで模様替えをしてみよう！編

茨城
カスタマイズ賃貸
IBARAKI CUSTOMIZE CHENTAL

開催
場所 茨城県大洗町

日時 2022年12月3日(土) 9:30～15:00

参加
費 1000円

主催：(株) Coelacanth





当日の流れ

16:00

空き家活用の最新事例プレゼンピッチ！

1

茨城の最新空き家活用事情！ 商店街で新規事業続出？

佐藤 穂奈美 株式会社Coelacanth代表取締役/宅地建物取引士

「場の関係人口づくり」と「不動産活用」を得意とする。空き家活用・リノベーション・不動産コンサルティング・イベント企画・行政受託事業等を実施。大洗町にてブックカフェ「BOOK & GEAR焚火と本」を運営、茨城の暮らしと生業を体験できるWEBサイトLOCALBOOSTERの企画・運営をしている。

2

結城市における古民家を活用した宿とまちづくり - 街中フェスとリノベーション -

飯野 勝智 NIDO一級建築士事務所 代表

結城市で活動する結いプロジェクトでは、街なか音楽祭「結いのおと」などまちづくりを推進。またNIDO一級建築士事務所を軸に空き家活用やリノベ事業も展開。さらに一社MUSUBITOを設立し、町屋をリノベした宿HOTEL(TEN)も運営。

3

これから必要になるのはまちなかデベロッパー？ 地域密着型不動産会社の提案力の高め方

あらい きよてる NPO法人CHAR 理事

(株)こくらす代表/まちオタク/カメラマン 築66年のリノベ住宅「しえあひるすヨコハマ」運営。NPO法人CHARでは、全国の不動産会社やオーナーと連携して空き家再生・地域活性化を行う。

4

第1回地域価値を共創する不動産業アワード大賞受賞！ 不動産クラウドファンディングを活用したまちづくり

松島 孝夫 株式会社エンジョイワークス 取締役

1974年栃木県生まれ。大手ゼネコン建築設計部、コーポラティブハウスプロデュース会社を経て、2017年、エンジョイワークスに入社。「集まって住まう」エンジョイウィレッジのプロデュースを始め、設計部門から事業企画、コミュニティ形成まで全国各地で幅広いプロデュースを行っている。

17:00

休憩＋水戸駅周辺フィールドワーク＋会場移動

17:15

茨城の空き家を面白がる会（グループワーク＋発表会）

こんな機会は滅多にない！？

無責任に、でも、真面目に、空き家活用アイデアを出し合ひましょう！

茨城県水戸市にある、とある戸建てをお題として、自由に活用アイデアを考えましょう。

わくわく優先で！今日の自由な発言が、茨城県の空き家事情を変えるかも？

過去の開催風景

登壇者

面白がる会主催 唐品知浩

課題解決型アイデア出し飲み会「面白がる会」、野外映画「ねぶくろシネマ」、建物のお別れ会「株下式」など街の課題を面白がって解決するフォーマットを開発。

主催 茨城県土木部都市局住宅課
✉ jutaku-shido@pref.ibaraki.lg.jp
☎ 029-301-4759

運営・本企画に関する
問合せ先

株式会社Coelacanth（茨城県より委託を受けて実施致します）
✉ info@oarai-coelacanth.com
🌐 https://coelacanth-oarai.com/

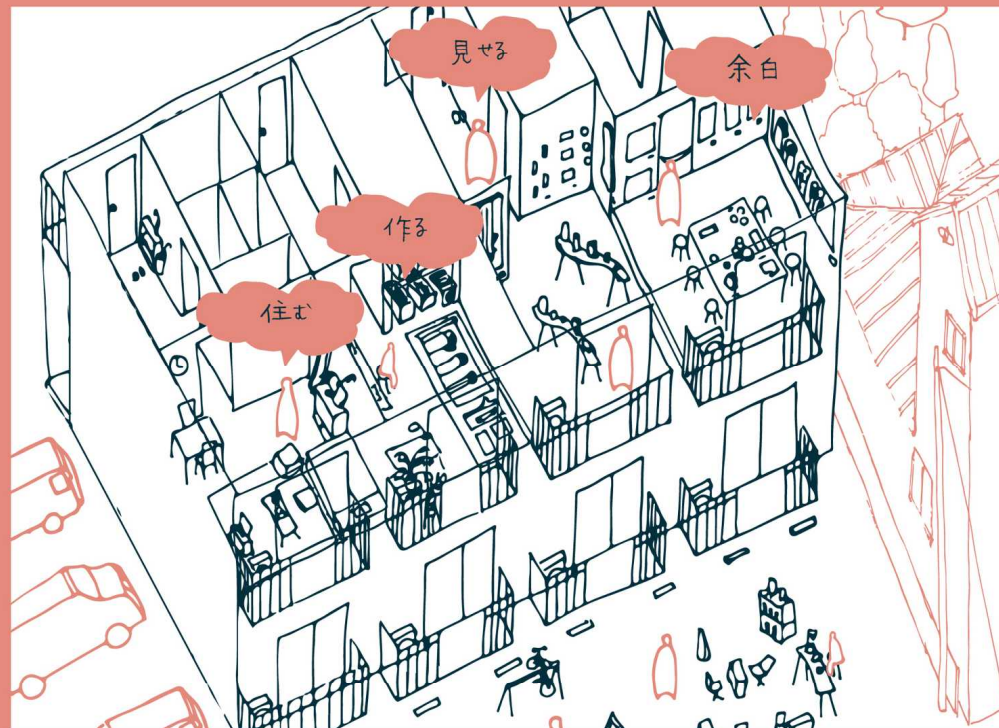
- 動画2

事例3) 築古アパートをアーティストインレジデンスに



平松さんのおかしなアパート

ギャラリー併設型アーティストインレジデンス
平松さんのおかしなアパート



オープンハウス&アーティストによる展示開催!

日程: 8/22(火), 9/16(土), 9/17(日)

場所: 茨城県水戸市

平松さんのおかしさ

入居者募集!!
展示希望者募集中!(10月)

平松さんのおかしなアパート
ギャラリー併設型アーティストインレジデンス

見せる
作る
住む

ギャラリーや
ワークショップ
スペースに!

住んでいる人が
モーターカー
コラボ展示も。

グループでの
滞在作!

マシネをいれたり!

powered by
株式会社 Coelacanth

1室料金で4部屋使えます! 駐車場4台付き! 賃料6.6万円 共益費・礼金不要 敷金1か月
茨城県水戸市城東3丁目3-33 (水戸駅から2.4km) 全室DIY可

平松さんのおかしなアパート



※4部屋とも同じ間取りです。

物件概要

賃料: 6.6万円

共益費なし、駐車代込み、敷金1ヶ月分、保証金なし、更新料なし

住所: 住所: 茨城県水戸市城東3丁目3-33

部屋: 1K(27.08㎡)×4部屋

転賃: 不可

ベット: 不可

展示方法: 展示期間中は運営メンバーの誰か一人は在廊するなど、訪問者管理ができる状況にて実施。設営撤収可能時間8時~19時, 展示可能時間10~17時。大きな音が出る作業や展示は不可。火器厳禁。

さらにこんなことも!

- ・DIYで制作スペースや展示ルームをつなげてもOK!
- ・全部屋自由にDIY可。原状回復不要!
- ・駐車場は来客利用可能。アキッパ登録などもOK!

入居までの流れ

2023年8月 タナカカエデ展示「ある部屋の記憶」

2023年10月 展示希望者募集中! 先行入居の場合は10月から12月までフリーレント! ※展示費用は自己負担。

2024年1月 本入居開始!



展示情報

「ある部屋の記憶」

作家 タナカカエデ

1993年東京都生まれ・茨城県在住
武蔵野美術大学建築学科卒業

とある平屋の記憶を「平松さんのおかしなアパート」に重ねます。

展示・イベント情報はSNSにて発信予定
ぜひフォローしてください!



不動産オーナー
運営会社

有限会社登利庄

企画会社
問い合わせ先



株式会社 Coelacanth
MAIL: info@oarai-coelacanth.com

問い合わせフォーム
会社HP



アーティストインレジデンスを体感できるイベント







なんと総来場者数は三日間で100名。京都からも



③地域で稼げること

地域の課題とこれから

- 課題) 素晴らしいスキルセットを持った人が来てくれた時のスキルを活かす受け皿が限定的
- 未来) 小さなお店が増えることが街の魅力につながり、住んでいる人が楽しくなる

弊社のケース1



堀田さん

2022年、下妻市に移住。
砂沼にて、カフェ「BLACK BIRD」を経営。



大阪出身、元オリエントタルコ
ンサルタント。
下妻市、WaiWaiドーム担当
者。
仕事で訪れた下妻市に惚れ込
み、移住後、起業。
昨年から弊社にも参画中。

弊社のケース2



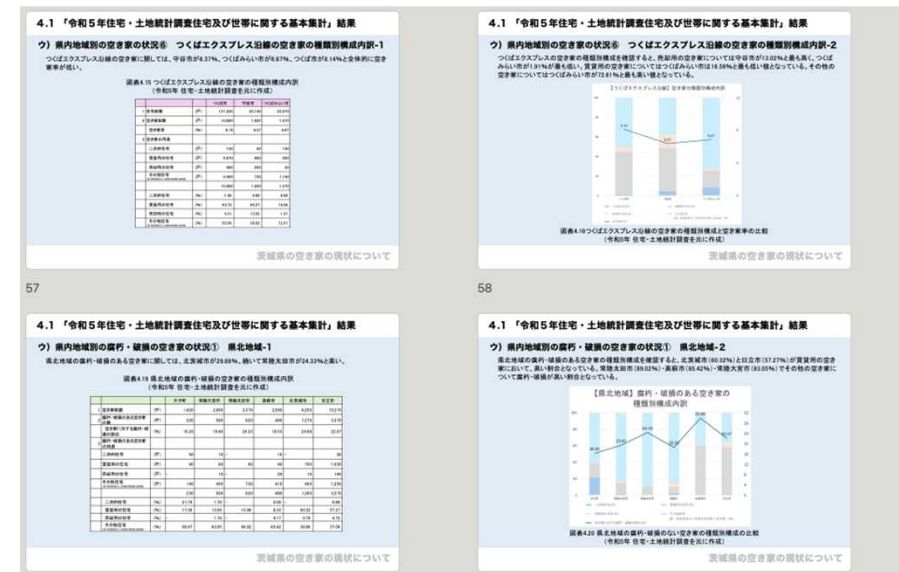
下司さん

2023年、茨城に移住。アーティスト。
2025年から弊社が運営するブックカフェ
の軒先にて、朝ごはん屋「台所」を開
始。

2024年より弊社にも参画中。



互いのスキルを持ち寄って、補完し合う



3つのポイントで一番重要なこと

街を知り、たのしむこと

「焚火と本」 本を通じて、人と地域を知る。



地域との接点づくり。みんなの知っているひとに



LOCALBOOSTER

物件と人のマッチングではなく、
人と人のマッチング

LOCALBOOSTER
地域から価値をつくる

DIVE LOCAL DIVE WORLD STORY SPACE BOOSTER ABOUT NEWS CONTACT

地域から、価値をつくる

チャレンジするひとを、地域が応援する。
東京が地方じゃなくて、東京と地域と。



このサイトは「茨城」をフィールドに
「ローカルでチャレンジしたい」「自分の価値観に根差した暮らしをつくりたい」そんなひとを応援するサイトです。
出合いの掛け算で、アイディアが・地域が・誰かの人生がBOOSTする。
誰かのチャレンジが、新しい価値を作り出す。
茨城で、自分だけの一歩を踏み出す。最初の入り口へようこそ。

More >

DIVE LOCAL

茨城の暮らし・産業を体験する。



セルフリビルドしたツリーハウスのストーリーを聞きながら、山を登って楽しむ。



コットンから糸をつむぐ。地域のご縁がたないだき民家で行う、スピンドルで糸紡ぎ体験。



靴でリースづくりをしながら、伝統工芸からつくる新ブランドのお品。

More >



地域のキーマンと、住む前からつながる。



弊社の特徴。「街」に総合的にアプローチ

地域への入り口のデザインから、地域との結節点。そして、不動産まで。

LOCAL BOOSTER DIVE LOCAL DIVE WORLD STORY SPACE BOOSTER ABOUT NEWS CONTACT



このサイトは「街」をフィールドに「ローカルでチャレンジしたい」「自分の強みに挑戦した暮らしをつくりたい」という人々を応援するサイトです。出逢いの掛け算で、アイデアが「地域」の人生が BOOST する。誰かのチャレンジが、新しい地域を作り出す。街で、自分だけの一歩を踏み出す。最初の入り口へようこそ。

More



入り口

茨城の暮らし・生業体験

WEBサイト・イベント

人の可視化・動線のデザイン

結節点

コミュニティ・相談の場

店・起業／移住サポート

街を楽しむ仕掛け・動線のデザイン

出口

場のプロデュース

リノベーションサポート
拠点の提供

定着させる仕掛け・
街を楽しむ仕掛け

教科書通りの経営



事業の系をつくる



街を再編集する

あそぶ＝素材集め



事業を通じて編集する

地域から価値をつくる、
まちの編集社

まちであそぼう！たのしいところに人は来る！



ご清聴、ありがとうございました。