



Field 1 Research Report

フィールドワーク第一弾 | 別府

自然・文化・産業の連関にみる、
ハブ都市の価値創造エコシステムの
ヒント



本レポートの目次

1. Overview | PGCLの概要
2. Macro Research | 事前に実施したマクロリサーチ (※一部抜粋)
3. Field Research in Beppu | 別府での調査で得られたインサイト
4. PGCL Key Learnings and Next Steps | 分析を通じて導出された他地域へ応用可能な学びと次回調査に向けての観点



1. Overview

PGCLの概要



Post Growth City Lab (PGCL)の全体像



POST GROWTH CITY LAB (PGCL) は、日鉄興和不動産 FUTURE STYLE 総研と Zebras and Company が立ち上げたリサーチプロジェクトです。

人口減少、気候変動、世界情勢や経済動向の変化、これまでの延長線上ではない「これからの都市や町はどうあるべきか」

「不動産は暮らしの未来とどう関わるのか」。その問いに対して、次の行動を見据えた探究を進めています。

同じく地域の未来を切り拓く事業を展開する NEWLOCAL と RE:PUBLIC を共創パートナーに迎え、仮説設計とフィールドリサーチを重ねながら、持続可能で実践的なアクションを生み出すことを目指します。





仮説観点1

地域の3層構造から見る関係性

地域を「ブロック拠点」「ハブ拠点」「小さな拠点」の3つに分類し、それぞれの役割や関係性を見る。

ブロック拠点	空港や新幹線駅が立地し、政治・経済の中心となるエリア
ハブ拠点	住宅や文化、産業が集まる地域の中核
小さな拠点	農地・山間地・海岸部など一次産業を支える地域

この3層を通じて、人・物・金や、それを動かすインフラの流れを明らかにする。

仮説観点2

持続可能な都市と地域づくりに向けた変化の地図

単なる現状分析にとどまらず、未来に向けた変化の道筋を描く必要があります。そこで私たちは、インパクト投資でも用いられる「セオリー・オブ・チェンジ」を応用します。これは、望ましい未来像から逆算し、そこに至るための前提条件やプロセスを整理するアプローチ。

地域の三層構造を土台に、変化の地図を構想する。

- どの資本や資源の動きが変化を引き起こすのか
- どんな制度や仕組みが支えとなるのか
- 暮らしや意識がどう変わることで次の段階に進むのか

仮説観点3

3層構造と持続可能性を高める4つの要素

3つの拠点を横断しながら、地域を持続可能にするために必要な要素を検討する。

経済	外部資本の接続・活用
文化や資源	固有資本の発掘・活用
生活インフラ	暮らしに必要な基盤の充足
暮らし方	多様な価値観の包摂

地域の構造とこれら4要素を掛け合わせ、持続可能性の鍵を探る。



※これらの仮説は今後の活動の中で適宜更新する予定です。

仮説観点 1

地域の3層構造 から見る関係性

ブロック拠点、ハブ拠点、
小さな拠点の3つに分類し、
それぞれの役割や関係性を
見る。

仮説観点 2

持続可能な都市と 地域づくりに向けた 変化の地図

望ましい未来像から逆算し、
そこに至るための前提条件や
プロセスを整理するTOC手法。

仮説観点 3

3持続可能性を 高める4つの要素

3つの拠点を横断する「経
済」「文化や資源」「生活
インフラ」「暮らし方」の
4つのカテゴリー。



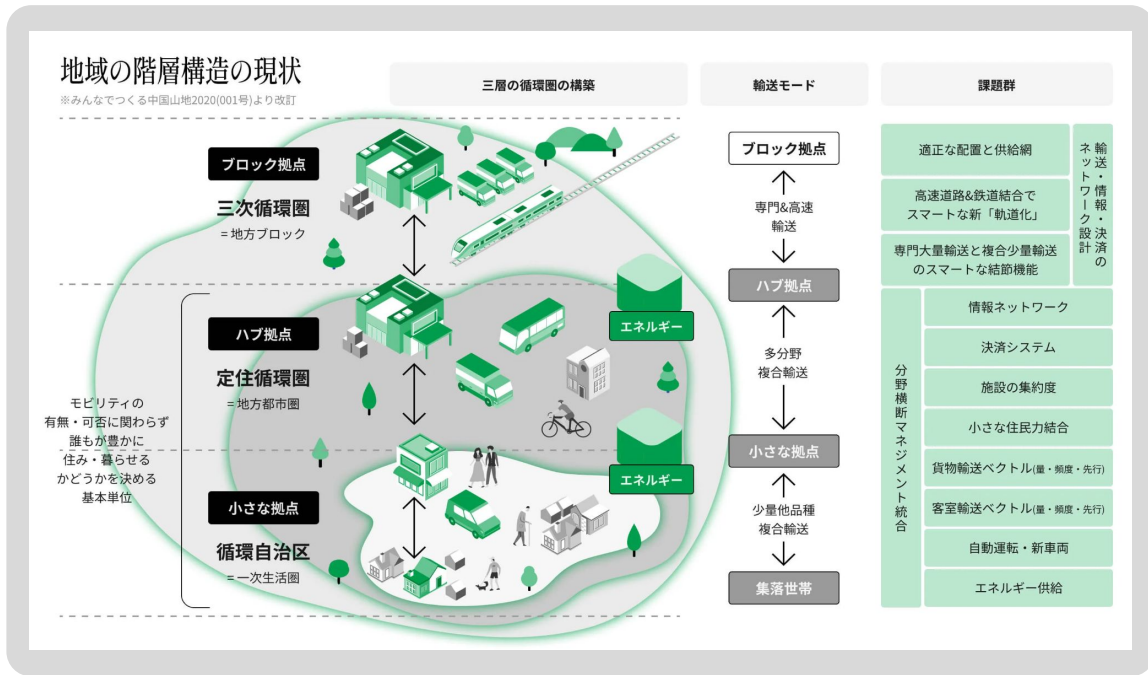
仮説観点1：地域の3層構造から見る関係性

地域を「ブロック拠点」「ハブ拠点」「小さな拠点」の3つに分類し、それぞれの役割や関係性を見ていきます。

ブロック拠点	空港や新幹線駅が立地し、政治・経済の中心となるエリア
ハブ拠点	住宅や文化、産業が集まる地域の中核
小さな拠点	農地・山間地・海岸部など一次産業を支える地域

この三層を分析することで、人・物・金の流れや、それを支えるインフラの結びつきがどのように構成されているのを見極めることができます。重要なのは、**これらが序列的に並ぶのではなく、相互依存の関係にある**ということです。小さな拠点が持つ資源や人材はハブ拠点の文化や暮らしを支え、ブロック拠点の経済活動へとつながっていきます。逆に一部の層が脆弱になると、全体の循環が損なわれてしまいます。

この仮説を通じて、**地域に存在する多様な拠点の役割を再評価し、持続可能な都市・地域像を構想する**第一歩とします。



※これらの仮説は今後の活動の中で適宜更新する予定です。



仮説観点2：持続可能な都市と地域づくりに向けた変化の地図

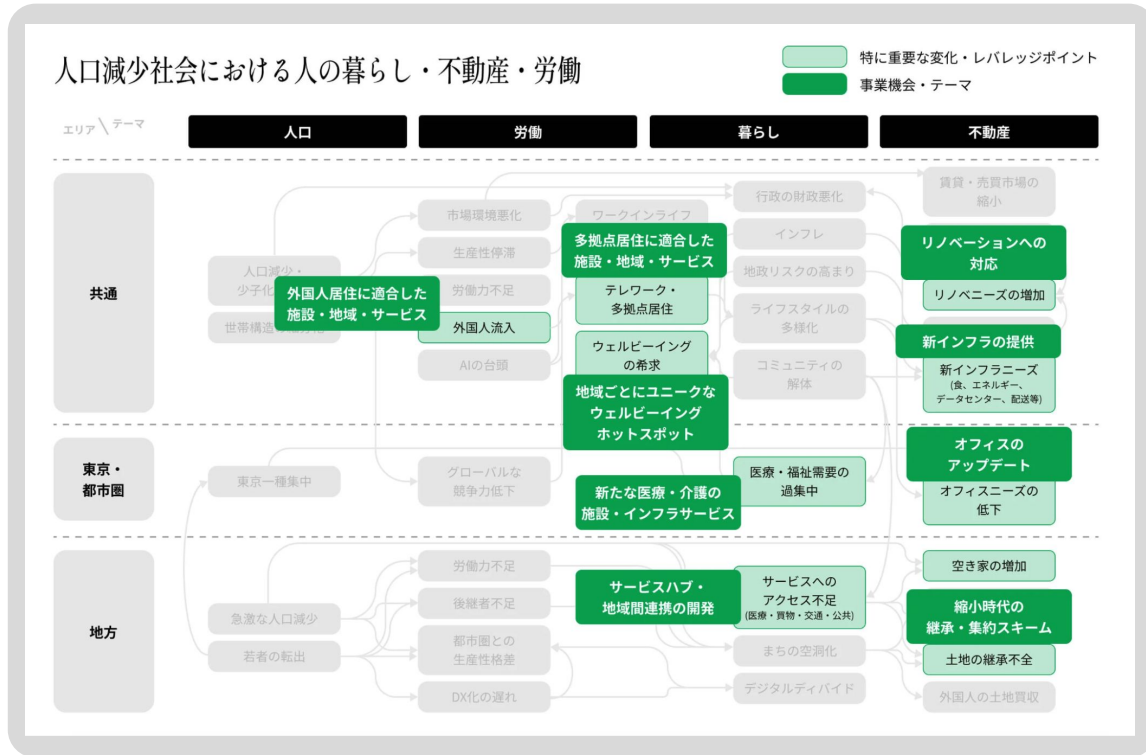
人口減少社会において都市や地域を持続可能にしていくには、単に現状の課題を可視化するだけでは足りません。大切なのは、そこからどのような変化を積み重ね、未来に向かって歩んでいけるかというシナリオを描くことです。

そこで私たちは、インパクト投資の分野などで活用される「セオリー・オブ・チェンジ（社会変遷の理論）」を応用します。これは、望ましい未来像から逆算し、そこに至るための要素や前提条件を整理していくアプローチです。

地域の三層構造や持続可能性を高める四要素の分析を踏まえつつ、

- どの資本や資源の動きが変化を引き起こすのか
- どんな制度や仕組みが支えとなるのか
- 暮らしや意識がどう変わることで次の段階に進むのか

といった「変化の連鎖」を地図のように描き出していきます。この「変化の地図」は、**不動産や事業投資/開発の戦略を設計する羅針盤であり、同時に地域が自らの未来を考えるとときの共通言語**となることを目指しています。



※これらの仮説は今後の活動の中で適宜更新する予定です。



仮説観点3：持続可能性を高める4つの要素

変化の地図を描くプロセスの中で、地域の持続可能性を考える上で欠かせない視点が浮かび上がりました。それが次の4つの要素です。

経済	外部資本の接続・活用
文化や資源	固有資本の発掘・活用
生活インフラ	暮らしに必要な基盤の充足
暮らし方	多様な価値観の包摂

この4要素を「ブロック拠点」「ハブ拠点」「小さな拠点」の三層に重ねて検討することで、**各拠点の強みや弱み、そして相互に補完し合う可能性が明らか**になります。たとえば、ブロック拠点は経済的な力を持つ一方で文化的固有性を欠きやすく、小さな拠点は文化や資源の豊かさを抱えつつも生活インフラに弱点を持つことが多い。その偏りや不均衡を理解することが、新しい都市・地域の持続可能性を高める鍵となります。

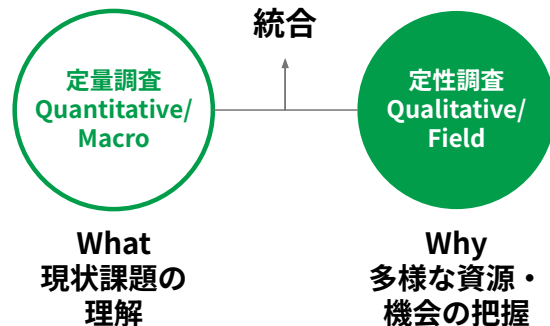
この仮説は、**三層構造を具体的に評価・補完するための「診断ツール」として機能するようにアップデートしていき、不動産や投資/事業開発の介入ポイントを探る基盤**となっていくます。

	外部資本の接続・活用	固有資本の発掘・活用	生活インフラの充足	多様な価値観の包摂
別府・大分				
共通	先端技術と地域産業などの固有資源をどのように結び、新価値を生み出すか?(地域間連携、事業承継)	地域の若者の活躍の場をどのように広げ、経済・社会への魅力的な接点を生み出すか?(オフィス、リノベーション、事業承継)	観光、通勤・通学など日常の足の両面で、どのような比重で事業を進めているか?伸び代はどこか?(サービスハブ、新インフラ)	従来型のジェンダー観が根強い大分で、取り組みを通じてどのような変化が起こっているか?(ウェルビーイングホットスポット)
ハブ拠点	域外人材を、地域の歴史・文化・産業・コミュニティと結び、創造性を花開かせるとともに、地域の魅力を高める術は?(サービスハブ、多拠点居住、外国人居住)	地域を代表する伝統工芸であり、日本文化の粋を集める無形資産を、どう未来に向けて受け継ぐことができるか?(事業承継、ウェルビーイングホットスポット)	地域の中核病院として、医療ニーズの変化をどう捉えているか?待たなしの課題は何か?(サービスハブ、新たな医療・介護)	マイノリティの社会参画を、どのように地域の魅力にできるか?(新たな医療・介護、外国人居住)
ブロック拠点				
小さな拠点	アーティストの視点で、何気ない日常をどう魅力化できるか?(地域間連携、多拠点居住、外国人居住)	一人一人の暮らしが根づく土地をどう眼差し、オーナーシップと関与を高められるか?(ウェルビーイングホットスポット、地域間連携)	「公衆浴場」という地域のインフラが果たす役割は何か?(サービスハブ、ウェルビーイングホットスポット、新たな医療・介護)	地域に暮らし、多様な人がコミュニティを編み直す場のあり方は?(サービスハブ、ウェルビーイングホットスポット、外国人居住)

※これらの仮説は今後の活動の中で適宜更新する予定です。



定量調査＝マクロリーサーチと
定性調査＝フィールドリーサーチを
掛け合わせることで、地域の課題に加え、
現場でしか見えてこない資源・機会を捉える



APPROACH

「課題」起点と「資源・機会」起点の
2つの視点

定量的な調査は、「何が起きているのか (What)」「何が課題なのか」を把握する上で欠かせない。一方で、課題起点で考える解決策はこれまでの延長線上にとどまることが多い。フィールドリーサーチでは「なぜ起きているのか (Why)」「どのような資源や機会があるのか」を把握し、思考の基盤とすることで新たな機会領域を開拓する可能性が高まる。

PROCESS

「AI×ビッグデータ」による現状理解と
人と地域から読み解く構造の把握

生成AIを駆使したマクロリーサーチにより、基礎的な統計資料・レポート・事例などの大量のデータを効率的に処理し、現状を的確に理解する。同時に、フィールドリーサーチを通じて現地でしか浮かび上がってこない土地ごとの歴史性や日々の営み、そして地域・拠点間の関係性を捉えることで、地域全体を一貫した時間軸の中に位置付け、その構造を立体的に把握する。

OUTCOME

システミックな視座から見出す
新たな投資・事業機会と
他の都市・地域にも展開可能な指標

定量・定性の両面から得られた知見を統合し、単発の不動産・事業開発の枠を超えたシステミックな視座から、都市システムに介入する新たな投資・事業機会を見出す。また、そのプロセスを汎用的な「指標」や「モデル」へと昇華させ、他都市・他地域へも展開可能な、社会的インパクトと再現性を兼ね備えた成果を目指す。

プロジェクトの全体プロセス



構想設計フェーズ

2025年5月-8月

「暮らし」と「労働」の二つの視点で定量調査を実施すると同時に、本PJにおける仮説や枠組みを設計・精緻化する。

仮説検証フェーズ

2025年9月-2026年3月

構想設計フェーズで設計した仮説や方法論を検証し、調査結果を元に更新する。

事業可能性検証フェーズ

2026年4月-9月

仮説検証フェーズを通じて確立された仮説と方法論を用い、日鐵興和不動産の事業可能性を検証する。

戦略策定フェーズ

2026年10月-11月

事業可能性検証フェーズで見えてきた事業仮説を実行可能な都市を訪れ、具体的な戦略を策定する。

本報告書のスコープ

Field 1

Field 2

Field 3

Field 4

Field 5

Comprehensive Macro Research

「暮らし」「労働」に関する定量調査

Research Design

調査の仮説・方法論を設計・精緻化

Macro Research 1

調査地域①に関する定量調査

Field Research 1

地域①での調査仮説の検証

Macro Research 2

調査地域②に関する定量調査

Field Research 2

地域②での調査仮説の検証

Macro Research 3

調査地域③に関する定量調査

Field Research 3

地域③での事業可能性の検証

Macro Research 4

調査地域④に関する定量調査

Field Research 4

地域④での事業可能性の検証

Macro Research 5

調査地域⑤に関する定量調査

Field Research 5

調査の仮説・枠組みを精緻化

特にフィールド1を通じて検証する事柄

- 3つの仮説観点をはじめとした、PGCL独自の土地の読み解き方
- ペースレイヤリングを持ちいた未来予測の「型」



初回の訪問先に別府市を選定した経緯

「Post Growth City」の全体像を捉えるため、仮説観点1・3に基づき、縦軸に「地域の三層構造」、横軸に「持続可能性の4要素」を置いた3×4マスの「PGCL分析マトリックス」(右上図)を策定した。初回の視察先としては、このマトリックスの要件を最も多く満たす地域の選定を試みた。

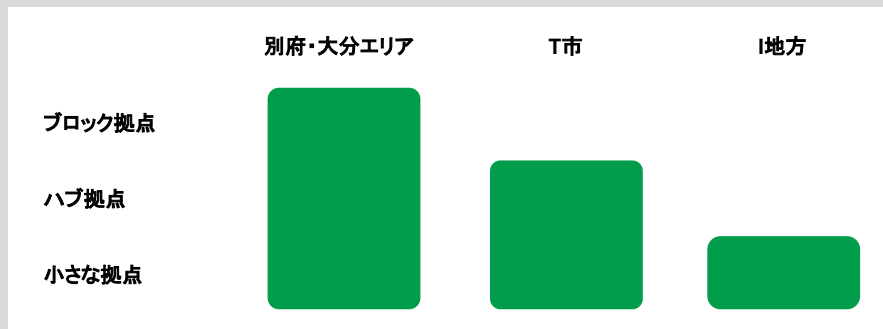
当初は、ハブ拠点・小さな拠点としての「別府市」と、それらを包摂するブロック拠点としての「大分市」を合わせた「別府・大分エリア」を有力候補とした。他候補(T市やI地方)と比較しても、当該エリアがマトリックス上の要素を最も広範に網羅していたためである(右下図)。

最終的な調整の結果、大分市を視察範囲から除外することとなったが、別府市(ハブ・小拠点)を集中的に調査することで、その背後にあるブロック拠点(大分市)との相互関係や都市間のダイナミズムも逆照射的に把握可能であると判断し、別府市を初回の訪問先として決定した。

別府・大分エリアのPGCL分析マトリックス

別府・大分	外部資本の接続・活用	固有資本の発掘・活用	生活インフラの充足	多様な価値観の包摂
共通	先端技術と地域産業などの固有資源をどのように結び、新価値を生み出すか?(地域間連携、事業承継)	地域の若者の活躍の場をどのように広げ、経済・社会への魅力的な接点を生み出すか?(オフィス、リノベーション、事業承継)	観光、通勤・通学など日常の足元の両面で、どのような比重で事業を進めているか?伸び代はどうか?(サービスハブ、新インフラ)	従来型のジェンダー観が根強い大分で、取り組みを通じてどのような変化が起こっているか?(ウェルビーイングホットスポット)
ハブ拠点	域外人材を、地域の歴史・文化・産業・コミュニティと結び、創造性を花開かせるとともに、地域の魅力を高める術は?(サービスハブ、多拠点居住、外国人居住)	地域を代表する伝統工芸であり、日本文化の粋を集める無形資産を、どう未来に向けて受け継ぐことができるか?(事業承継、ウェルビーイングホットスポット)	地域の中核病院として、医療ニーズの変化をどう捉えているか?待ったなしの課題は何か?(サービスハブ、新たな医療・介護)	マイノリティの社会参画を、どのように地域の魅力にできるか?(新たな医療・介護、外国人居住)
小さな拠点	アーティストの拠点で、何気ない日常をどう魅力化できるか?(地域間連携、多拠点居住、外国人居住)	一人一人の暮らしが根づく土地をどう醸成し、オーナーシップと関与を高められるか?(ウェルビーイングホットスポット、地域間連携)	「公衆浴場」という地域のインフラが果たす役割は何か?(サービスハブ、ウェルビーイングホットスポット、新たな医療・介護)	地域に暮らす、多様な人がコミュニティを醸み直す場のあり方は?(サービスハブ、ウェルビーイングホットスポット、外国人居住)

マトリックスの網羅性における他の候補地との比較





2. Macro Research

事前に実施したマクロリサーチ
(※一部抜粋)



別府における Regional Macro Researchの進め方とまとめ



①Regional Macro Research

- 九州、大分県、別府市の横断分析(定量・定性分析)
- 拠点スケール(ブロック拠点、ハブ拠点、小さな拠点)での課題整理

②別府TOPの仮説構築

- 別府における固有TOP(Theory of Problem)の抽出

Field Research

- リージョナルリサーチで特定したTOPの検証
- 新たな固有TOPの抽出

③別府における TOPまとめ

- リージョナルリサーチ、フィールドリサーチを踏まえたTOPの再整理
- TOPのインパクトと課題進行速度について可視化



① Regional Macro Research 抜粋：別府市基礎情報

	別府市	大分市	由布市	熊本市	東久留米市	
別府市に対する位置付け	-	別府市を含むブロック拠点	近隣都市	近隣ブロック拠点	同等程度の人口を有する関東近辺の都市	
人口(人)	111,193	472,898	33,512	731,331	116,600	
高齢化率(%)	34.5	28.5	34.4	27.5	28.97	
面積 (km ²)	125.34	502.9	319.2	390.44	12.88	
人口密度(人/km ²)	912	940	105	1,874	9,052	
市内総生産(億円)	3,477	24,864	1,224	25,426	4,384	
産業別構成比(%)	一次	1.3	1.8	9.8	3.3	1.1
	二次	13.2	22.0	14.8	16.9	17.3
	三次	85.5	76.2	76.2	79.8	81.6
地域経済循環率(%)	78.8	121.2	80.5	85.3	83.6	



①Regional Macro Research 抜粋：拠点別の役割・機能

SYSTEM OVERVIEW

3層構造 俯瞰図

ブロック・ハブ・マイクロの3つの拠点が連携することで初めて成立する「自律分散型地域経済・循環生態圏」の全体像。

各層が独自の役割を果たしながら、資源・情報・価値を循環させるエコシステム。

Multi-Layered System

Circular Economy

🌐 ブロック拠点（圏域）

役割・機能：レイヤーの骨格

自然・インフラ・エネルギー・流域の広域管理。電力系統、流域治水、広域物流、生産地ネットワークの統合を行う。

REGIONAL BACKBONE

広域エネルギー調整

流域統合マネジメント

広域フードシステム

循環資源広域統合

🏙️ ハブ拠点（都市）

役割・機能：循環の中核

人流・産業・観光・生活の中心。熱・食・廃棄・防災・産業ポートフォリオを都市運用に実装し、循環の入口と出口を管理。

URBAN CORE

熱都市基盤再設計

都市統合循環

廃棄物×バイオガス統合

分散型産業PF

観光地リスク管理

🏠 小さな拠点（集落）

役割・機能：手触りのある循環

温泉街・商店街・集落単位でのマイクロ実装。熱シェア、小規模バイオガス、フードミニハブによる自律循環。

LOCAL CIRCULATION

温泉街マイクログリッド

小規模バイオガス

フードミニハブ

コミュニティ防災

SYSTEM GOAL



この3層が有機的に連結することで、「自律分散する地域経済・地域循環共生圏」が成立する



①Regional Macro Research 抜粋: TOPサマリー

THEORY OF PROBLEM SUMMARY

一次抽出TOPサマリー

別府市 × 大分県 × 九州圏の「差分構造」から浮かび上がる9つの本質的構造課題 (TOP) を俯瞰する。

Beppu City Structural Analysis

9 Structural Issues extracted from gap analysis

エネルギー Energy

TOP-E1

温泉都市なのに「熱の都市設計」が欠落

都市スケールの温泉熱マネジメントが存在せず、観光資源とエネ資源の価値が判断している。

TOP-E2

観光都市なのに“エネルギー需給の自律性”がない

観光需要に対し、電力・エネルギーの安定性・価格影響・レジリエンスが脆弱。

TOP-E3

温泉資源保護と地熱発電が統合されていない

観光・温泉業とエネルギー開発を接続する制度設計がなく、発電立地が進まない。

食農 Food & Agriculture

TOP-F1

観光地なのに「食の地域循環」が極端に弱い

「地産地消×観光」を推進すべき都市だが、外部依存度が最大化している。

TOP-F2

流域農業と観光都市の結節点（食供給網）がない

近隣の農産地との“流域圏での食供給網の最適化”が設計されていない。

TOP-F3

食廃棄物が循環システムに組み込まれていない

飲食残渣の資源化が都市スケールで未整備。農地が少ない都市こそ循環が必要。

地域循環 Circularity

TOP-C1

観光負荷×生活循環×流域循環の統合設計がない

“人流”が増えなくても、“地域循環”が増えない構造になっている。

TOP-C2

観光偏重経済で地域循環が弱い（外部流出構造）

第三次産業率が極端に高く、地域外流出が多く安定性が低い。

TOP-C3

流域治水×都市密度×観光の複合課題が未整理

災害リスクと観光地運営の接続が弱く、これが“地域循環の抜け穴”になっている。



②別府において想定される TOP

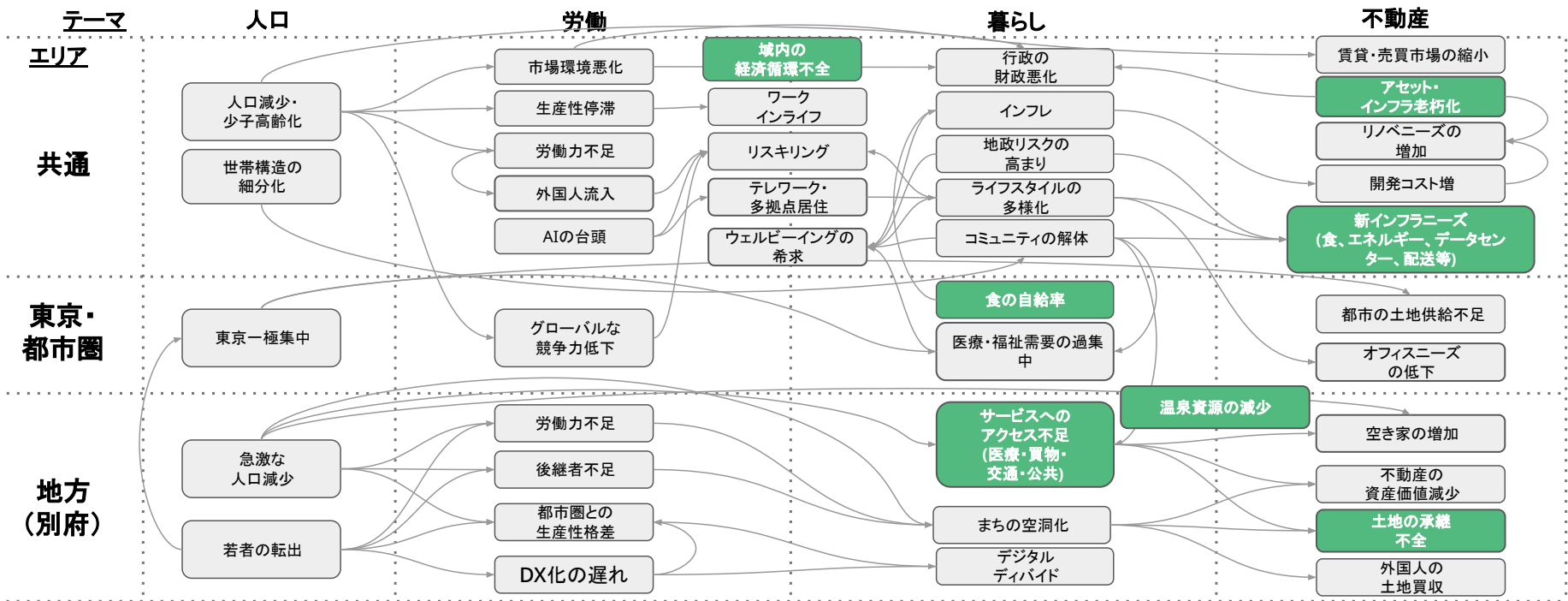
#	テーマ	緊急度と外部依存度
1	エネルギー需給の自立性欠如	観光需要に対して電力・エネルギーの安定性や価格、レジリエンスが脆弱。価格高騰が観光産業に直撃する構造。観光都市として外部電力網に依存したままでは、災害・価格高騰時に麻痺しうるため、短期から自律度向上への投資が必須。
2	食の地域循環が極端に弱い	消費都市として外部依存度が極めて高く、観光消費の地域乗数効果が低い。広域流通・遠方産地の規格品に依存。かつ近隣産地との結びつきが弱い状態が固定化しており、物流障害や価格変動時に観光の「付加価値の源泉」が損なわれるリスク。
3	観光偏重経済で地域循環が弱い (外部流出構造)	付加価値が宿泊・飲食に偏り、収益が市外に抜けやすい構造。観光ショックで一気に揺らぐ。需要側も供給側もエリア外依存で、ショックに極端に弱いので、短期から産業ポートフォリオ再編が必要。
4	食廃棄物が循環システムに未組み込み	観光回復で生ごみが多発しているが、バイオガス化・堆肥化のシステムが不足しており、環境負荷とコストが即時に膨らむ。
5	温泉資源保護と地熱発電の未統合	県・国レベルの法制度・ガイドラインが必要とされ、地熱開発や制度設計を県・国に依存している構造。
6	農業と観光都市の結節点が低い	国東・杵築・日出など近隣農業地帯とのフードシステムが欠落し、広域フードシステム整備が課題＝周辺圏域への供給依存。供給側(流域農業)は高齢化・農地縮小で脆弱、にもかかわらず別府側に結節点を持たず、外部調達に流れがち。ここも「依存を続けるとサプライチェーンごと痩せる」領域。
7	流域・治水の複合課題	別府湾流域・大分川単位での環境容量管理や流域治水が必要とされ、流域全体・県レベルの枠組みに強く依存。
8	都市・交通・宿泊地のミスマッチ	都市構造・交通ネットワーク・宿泊地配置のバラバラな最適化が重なり、人流の分断・回遊性の低下・収益機会の逸失が同時進行している。外部要因ではなく都市内部の設計の問題であるため他地域に依存しても解決できない。



②別府TOPの仮説構築 (Field Researchでの検証項目)

別府固有のレバレッジポイント仮説

全国共通の潮流の中で、別府固有の課題仮説が浮かび上がった。温泉資源の減少、土地・インフラの承継不全、医療・食・交通へのアクセス劣化を「外部依存」ではなく「別府内部の設計課題」と捉え、「域内経済循環」「アセット・土地承継」「生活インフラアクセス」「温泉資源」の4領域をField Researchの検証項目として設定した。





3. Field Research in Beppu

別府での調査で得られたインサイト*

*PGCLにおけるインサイトとは、フィールドリサーチを通じて調査対象となる都市の個別事象の背後にある構造や関係性を捉え、それぞれの都市のPost Growth性を規定する要因に関する気づき。





別府フィールドリサーチ実施概要

実施日時

10月14日(火)～15日(水)

リサーチ 参加者

日鉄興和不動産株式会社 Future Style総研 | 佐藤有希、白木智洋
株式会社Zebras and Company | 阿座上陽平、田中苑子
株式会社NEWLOCAL | 石田 遼、篠田 善典
株式会社リ・パブリック | 田村大、市川文子、増井尊久

撮影チーム

KONEL | 出村光世、前川裕介

訪問先一覧 ※訪問順

べっぶ駅市場

ハブ拠点

生活インフラ

お話を伺った方：西原 数顕氏（JR九州ビルマネジメント株式会社 別府支店 支店長）

1966年、JR別府駅の高架化に伴い約1kmにわたる高架下商業施設が整備され、その一部として「べっぶ駅市場」が誕生した。開業当初は“日本一長い高架下商店街”として精肉・青果・鮮魚などの買い回り店舗が並び、家族経営の店も多く、市民の日常を支えてきた。2025年10月に1期エリアがリニューアルオープンし、2026年夏にはII期を含め全面開業予定。従来の中廊下型で売り手と買い手の距離が近い「本通り」と、駅動線に開き広場を備える「新通り」で構成される。運営はJR九州ビルマネジメントが担う。



別府フィールドリサーチ実施概要



訪問先一覧

※訪問順

立命館アジア太平洋大学

ハブ拠点

外部資本の接続・活用

お話を伺った方：井口 昌哉氏（全学企画オフィス課長）、佐間野 有希子氏（事務局次長）、岡田 コヨウ氏（アウトリーチ・リサーチオフィス課長）

世界100か国以上から学生が集い、開学8年目の2008年には在籍留学生数が国内最多となり、早稲田大学や東京大学を上回った。2023年時点で約6,000人中3,000人超が外国籍。英日二言語教育や多国籍寮「APハウス」での共同生活を通じ、「混ぜる教育」を実践している。別府市・湯布院エリアをフィールドに観光・環境分野で地域連携も展開し、国際性と地域性を融合させた教育拠点として、別府の国際交流と人的ネットワーク形成のハブ機能を担っている。



NPOハットウ・オンパク

ハブ拠点

固有資本の発掘・活用

お話を伺った方：鶴田 浩一郎氏（ホテルニューツルタ 創立者）、中村 恭子氏（BEPPU PROJECT 代表理事）

別府市内に点在する八つの温泉郷（別府八湯）の個性に光を当て、健康、癒し、食、歴史文化など多彩なテーマの体験型プログラムを毎回100以上提供し、観光客と地元住民が交流しながら各地域の魅力を再発見できる取り組み。オンパクの期間中は温泉めぐりや湯治体験はもちろん、鉄輪の地獄蒸し料理体験や温泉泥を使ったエステ等、各温泉地ならではのプログラムが企画され、観光客と住民の交流を促進してきた。低迷していた別府観光の再生を後押しし、長期滞在やリピーター創出にも寄与。全国的にも評価され、他地域のモデルとなっている。





訪問先一覧

※訪問順

まちあるき | 竹瓦温泉～清島アパート (BEPPU PROJECT)

小さな拠点

外部資本の接続・活用

お話を伺った方：勝 正光氏（アーティスト）

竹瓦温泉は、1879年（明治12年）創設の歴史ある共同浴場で、現在の唐破風造の建物は1938年に再建された別府温泉の象徴的存在である。道中では、地元住民が日常的に利用する小規模な共同浴場にも足を運び、観光資源としての温泉と生活インフラとしての温泉の両面を確認した。終着点の清島アパートは、BEPPU PROJECTが運営するアーティスト・イン・レジデンス拠点であり、滞在制作の場であると同時に地域にも開かれた文化拠点である。



別府市役所

ハブ拠点

お話を伺った方：和田 健二氏（新湯治・ウェルネス推進室 室長）

別府市役所が、長野恭紘市長のもとで推進する「新湯治・ウェルネス」事業は、従来の経験知に基づく湯治概念を再定義し、温泉の療養効果を科学的に可視化・高度化することを目指す政策である。観光、健康増進、地域再生を横断的に統合し、付加価値型の温泉観光へと転換することを狙う。単なる観光消費ではなく、滞在型・体験型・健康回復型プログラムを組み込むことで、市民と旅行者双方のウェルビーイング向上と、医療・福祉分野とも連動した地域経済への波及効果を志向する、戦略的な産業再編施策と位置づけられる。



別府フィールドリサーチ実施概要



訪問先一覧

※訪問順

太陽の家・オムロン太陽株式会社

ハブ拠点

多様な価値観の包摂

松枝 幸大氏（オムロン太陽株式会社 D&I推進G）、恒松 克巳氏（社会福祉法人太陽の家 別府事業本部長）

1965年創設。創設者の中村博士は「保護より機会を」「世に身心障がい者であっても仕事に障がいはいない」をモットーに、障がい者の職業的自立を目指す施設運営を行った。太陽の家では軽工場での就労訓練やスポーツ施設の整備など、障がいのある人が働き、生活できる環境を整え、東京1964パラリンピックで日本選手団長を務めた中村博士の理念を体現している。その成果として、オムロンやソニー、ホンダなどの企業との連携で「働く場」を創出し、パラスポーツの拠点としても知られる。



富士屋ホテル

小さな拠点

固有資本の発掘・活用

お話を伺った方：安波 治子氏（株式会社一也百 代表取締役）、中村 恭子氏（BEPPU PROJECT 代表理事）

鉄輪温泉のシンボルのひとつとして親しまれている登録有形文化財「旧富士屋旅館」庭園内に、滞在中の"体験"を重視したハイエンドなライフスタイルホテル。2025年7月にオープン。明治32年築の「旧富士屋旅館」の価値と、鉄輪地域の食、温泉、暮らしに基づく「湯治」を体験できる場として、30年ぶりに旅館として再開。大分県初となる最新木造建築CLT、「地獄蒸し」「むし湯」をはじめとする鉄輪のサステナブルな“日常”の再現、土壁や湯籠、食器、香りに至るまで空間のすみずみに大分を感じるしかけづくりなどが特徴。





訪問先一覧

※訪問順

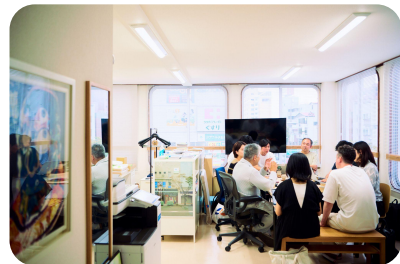
Yamaide Art Office

小さな拠点

多様な価値観の包摂

お話を伺った方：山出 淳也氏（代表取締役）

大分県別府市を拠点に「創造力を資源に社会や地域の課題を解決する」ことを掲げるクリエイティブカンパニー。国内外の芸術祭や文化事業のディレクションを多数手がけてきた経験を持つ山出淳也氏が2022年に設立。まちづくり、地域ブランディング、アートマネジメント、商品開発、人材育成、空間プロデュースなどを事業領域とし、企業や自治体と連携したプロジェクトを通じて「創造的な社会変革」を目指している。BEPPU PROJECTと連動しつつ、より柔軟で機動力ある事業展開を可能にするプラットフォームとして、地域内外で存在感を高めている。





「観光」だけではなく「医療」 — 湧出量世界一の温泉資源から生まれた 別府のもう一つの大きな産業

「泉都」と称される別府市は、国内総源泉数の約1割強に当たる2,839の源泉を有し、毎分約8万3,000リットルという圧倒的な湧出量を誇る。これは入浴可能な温泉地として世界最大規模であり、この豊富な資源が同市の経済・文化の基盤となっている。

近代観光の礎は、「別府観光の父」油屋熊八氏によって築かれた。氏は大阪財界との人脈を活かした航路開設や鉄道連携に尽力し、広域的な誘客インフラを確立させた。この歴史的土台の上に育まれた湯治文化は、現代において「ハットウ・オンパク」へと昇華され、住民や地域企業が体験型プログラムを企画するボトムアップ型の観光モデルを提示し、産業のあり方を刷新した。

また、温泉の活用は観光にとどまらない。古来の湯治文化を背景に設立された陸軍・海軍病院を契機として、温泉の療養機能を活かす医療・福祉産業の基盤が築かれた。このように自然資源を多角的に活用することで、観光と医療・福祉が重層的に発展する独自の都市構造を形成している。一方で、過剰掘削や利用の高度化に伴う資源管理の課題も指摘されており、今後は温泉資源が将来的に枯渇する可能性と向き合った事業開発が求められる。



偶然生まれたウォーカブルシティの原型： 多層的な商いに出会える街歩き構造と 承継問題による構造変化の影

別府市は戦災を免れたことで、戦前からの細やかな路地網が現在も市街地に残っている。車両の進入が困難な路地が多層的に入り組む構造は、現代の都市計画が志向する「ウォーカブルシティ」の姿を、結果的に先取りしてきたともいえる。こうした路地空間には、長年地域を支えてきた個人商店と、近年参入したカフェやアトリエ、多国籍飲食店などが混在し、異なる時間軸の営みが重層する独自の都市景観を形成している。さらに、BEPPU PROJECTが主導するアートプロジェクトでは、この入り組んだ街並みそのものが展示空間として活用される。生活動線上で作品と偶発的に出会う体験は、別府特有の都市回遊性を高める要素となっている。

近年、相続問題の解消により駅前の再開発が加速し、伝統的景観が失われている。素泊まり宿の増加による「夕食難民」の発生など課題も顕在化しており、景観を観光インフラの根幹と捉えた経済・回遊性への影響検証が不可欠だ。（その点、歴史的文脈を継承して再生された「べっぷ駅市場」は、単なる効率化ではない新たな開発モデルとして、その持続可能性が注視される。）



湯治産業と港町文化がもたらした 新産業の素地：「よそ者」への寛容さ

別府は、古来より豊富な温泉資源を背景とした湯治文化が根付いており、坂本龍馬をはじめとする多くの賓客を惹きつけてきた歴史を持つ。明治期には別府湾への築港により、四国、中国、関西地方との交通の要衝として発展を遂げた。さらに、第二次世界大戦において戦災を免れたことで、終戦直後には多くの引揚者を受け入れるなど、多様な背景を持つ人々を包含してきた経緯がある。

こうした歴史的背景に加え、温泉入浴が日常化している同市では、共同湯という公共空間において「他者と湯を共にしつつも深く干渉しない」という独特の距離感が醸成されている。この排他的でない開放的な気風こそが、異質な存在を許容する高い多様性の素地となり、独自の表現活動を行うアーティストにとっても活動しやすい土壌を提供している。

近年、別府が「アートの街」として新たな転換を遂げられた要因は、単なる施策の結果ではない。外来者を受け入れてきた歴史と、湯治産業を通じて育まれた寛容な地域性が、多様な創造性を受け入れるプラットフォームとして機能した結果である。





鶴田 浩一郎



山出 淳也氏



街の営みを更新し続ける、意図的に時代のリーダーを継承する仕組み： 創造的生態系と街のインキュベーション力

「創造的生態系」とは、別府固有の「混浴」文化や「よそ者」を受け入れる寛容な土壌を基盤に、次世代の表現者や起業家が絶えず生まれ、循環していく持続的な都市システムを指す。別府における最初の創造的生態系を形づくったのは、「ハットウ・オンパク」を立ち上げ、バブル期の団体旅行の翳りを見据え住民が自ら地域資源の開発に参画できる仕組みを整えた鶴田浩一郎である。次いで、山出淳也が、多様なアーティストが別府の街に関わる機会を創出する「BEPPU PROJECT」を通じて、この生態系を拡張した。事業は常に完成形ではなく「プロトタイプ」と位置づけられ、あらかじめ寿命を織り込む。両氏共に、意図的な「終了」と世代交代を事業そのものに組み込むことで、特定個人への権限集中やコンテンツの陳腐化を防ぎ、節目ごとに形を変えながら次世代へ継承される仕組みを築いていた。

こうして世代を超えて更新されてきた別府の創造的生態系は、APU卒業生による起業や新たな音楽フェスの立ち上げなど、具体的な実践へと展開している。一方で、次世代の生態系を担う主体の不在という課題も浮上しており、このボトムアップ型のまちづくりを持続させるための新たな打ち手が求められている。



障害者の就労と健康の始まりの地 人口減少時代における「誰もが働ける社会 の原型」

別府には1965年、中村裕博士により創設された「太陽の家」という施設がある。「保護より機会を」という基本理念のもと、障がい者の経済的自立を半世紀以上にわたり牽引している。特筆すべきは、ソニーの井深大氏やホンダの本田宗一郎氏ら日本を代表する実業家との共鳴により、共同出資会社を設立した点にある。これにより、一般市場で通用する高品質な生産体制を構築し、関連企業を含め約600人の雇用を創出。結果として、別府市の障がい者人口比率は約7%に達し、全国平均（約5%）を上回る共生社会のモデルの実現に寄与している。

太陽の家が提示するモデルは、単なる福祉施策の枠を超え、現代企業が担うべき社会的責任と新たな事業可能性を内包している。特に、従来の「“健康な”成人男性」を標準とした画一的な組織モデルに対し、個々の特性を前提とした生産プロセスの再構築や柔軟な働き方を提示している点は、人的資本経営やDEI（多様性・公平性・包摂）が重視される現代社会において、極めて重要な示唆を与えている。



積極的に街と関わる国際大学という変容装置 地域文化の強化と人材の多様化

別府市内には立命館アジア太平洋大学、別府大学、別府溝部学園短期大学の3校が設置されている。一般に、大学1校が立地する適正人口規模は17.5万～32.5万人（立地可能性50～80%）とされるなか、人口約11万人の同市に3校が集積している点は、他自治体と比較しても特筆すべき構造である。

特に約6,000人の学生を擁する立命館アジア太平洋大学では、その約半数を世界100カ国以上からの留学生が占める。大学と市が連携して提供する居住支援を背景に、高年次には市内での生活を選択する学生も多い。彼らがアルバイトや地域活動に参画することは、街の多様性を高める一因となっている。

さらに、こうした教育資源は地域の労働市場にも一定の影響を及ぼし得る。毎年、APU卒業生の約7%（約100名）が市内に就職しており、労働人口の多様化に寄与する可能性を有している。加えて、開学初期の卒業生が別府・大分圏内でマネジメント層として事業を担う事例も見られ、長期的な視点に立てば、高度なタレントプールが地域内に定着・循環する構造が形成されつつあること、あるいはその可能性が示唆される。



「新湯治・ウェルネス」 湯治と医療を融合した新たな街の成長の萌芽

別府市は、従来の「消費される観光」から脱却し、医学的根拠に基づき長期滞在を促す「新湯治・ウェルネス」事業の確立を推進している。本事業は「エビデンス、拠点、人材」を三本柱に据え、九州大学との腸内環境解析やPOLAとの美肌研究等を通じて、温泉の健康効果を科学的に「見える化」し、市民の健康増進と経済活性化を両立させることを目指している。市は、大規模な「研究実践拠点施設」を産業化のコントロールセンター（司令塔）と位置づけ、蓄積された科学的知見を民間に還元することで、地域全体をケアの拠点とする新たな都市経済の柱を構想している。

一方で、この構想の実現には、トップダウンとボトムアップのまちづくりが交差する点に構造的な課題が残る。鉄輪地区をはじめ、歴史的な湯治文化を「暮らしの延長線上」の実践として守り続けてきた民間事業者の間では、行政主導の大規模なハード整備が既存施設との過当競争を招くことへの強い懸念や、政策目的のズレ（乖離）が指摘されている。また、行政が医療分野の振興を直接的に担うことの難しさや、高度な専門人材を地域内にいかに定着・循環させるかといった「出口」の確保も不透明である。

フィールドをみる時の視点：ペースレイヤリングという新フレーム

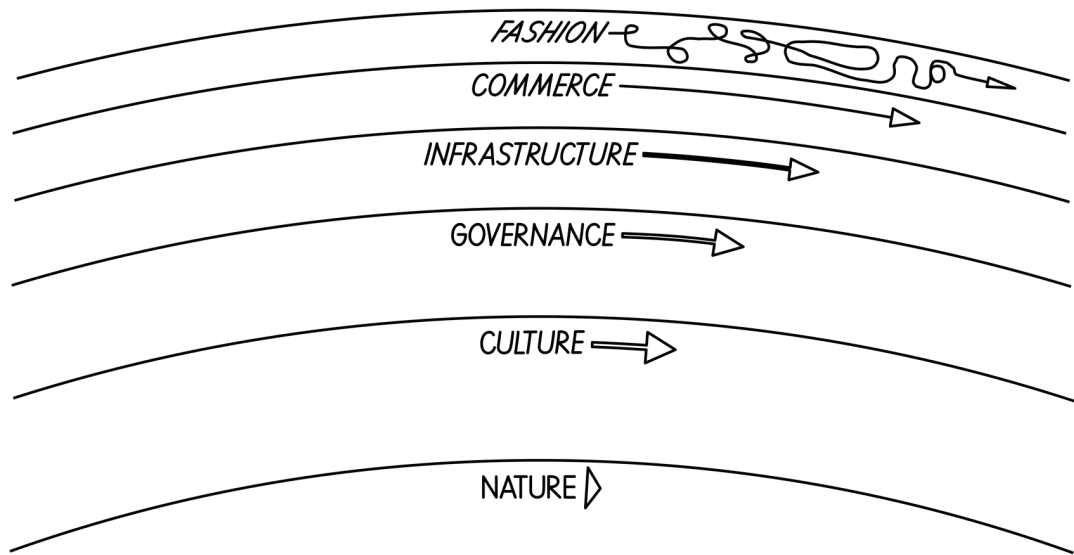


ペースレイヤリングとは

スチュアート・ブランドが1990年代に提唱した、社会や組織の健全な発展を理解するための枠組みである。変化の速度と規模が異なる「自然」「文化」「ガバナンス」「インフラ」「商業」「流行」という6つの階層から構成され、それらの相互作用によって社会システムがどのように維持され、変化するのかを説明する。

最も変化が速く小規模な「流行」層は、世の中の注目を一身に集め、絶え間なく新しい可能性を提示する。一方で、最も遅く大規模な「自然」や「文化」の層は、変化に対して抵抗し、継続性を保つことでシステム全体の基盤となる。

PGCLでは、都市を平面的な「空間＝現在」として見るだけでなく、積層した「時間＝変化」の結果として立体的に理解するために、この分析ツールを援用している。



Long Now Foundation [ウェブサイト](#)より抜粋

調査を通して浮かび上がってきた別府のペースレイヤリング



FASHION
流行・トレンドなど

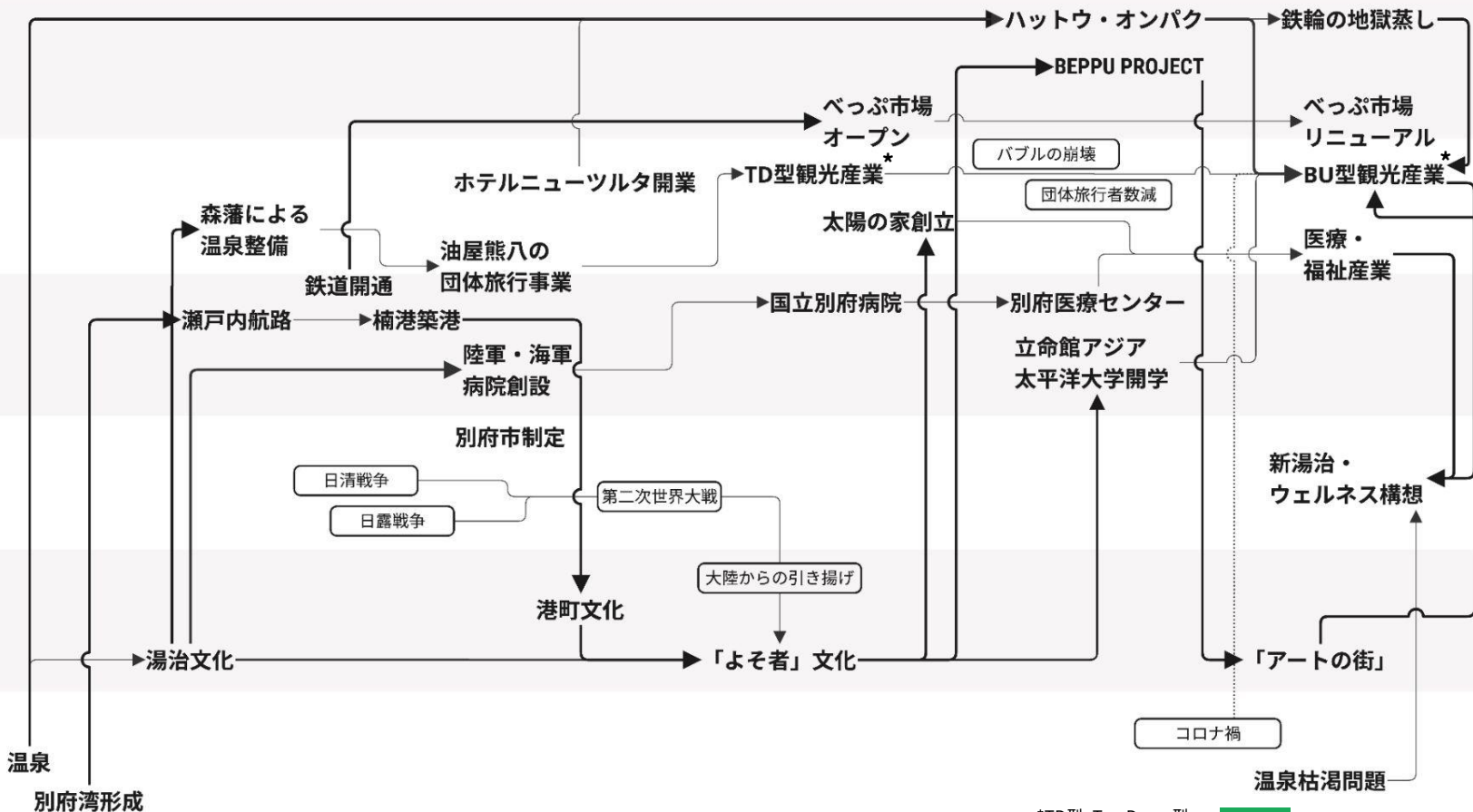
COMMERCE
商業・産業

INFRASTRUCTURE
インフラ

GOVERNANCE
統治・政策・制度など

CULTURE
文化・価値観など

NATURE
自然・風土など



*TD型=Top Down型
*BU型=Bottom Up型



4. PGCL Key Learnings and Next Steps

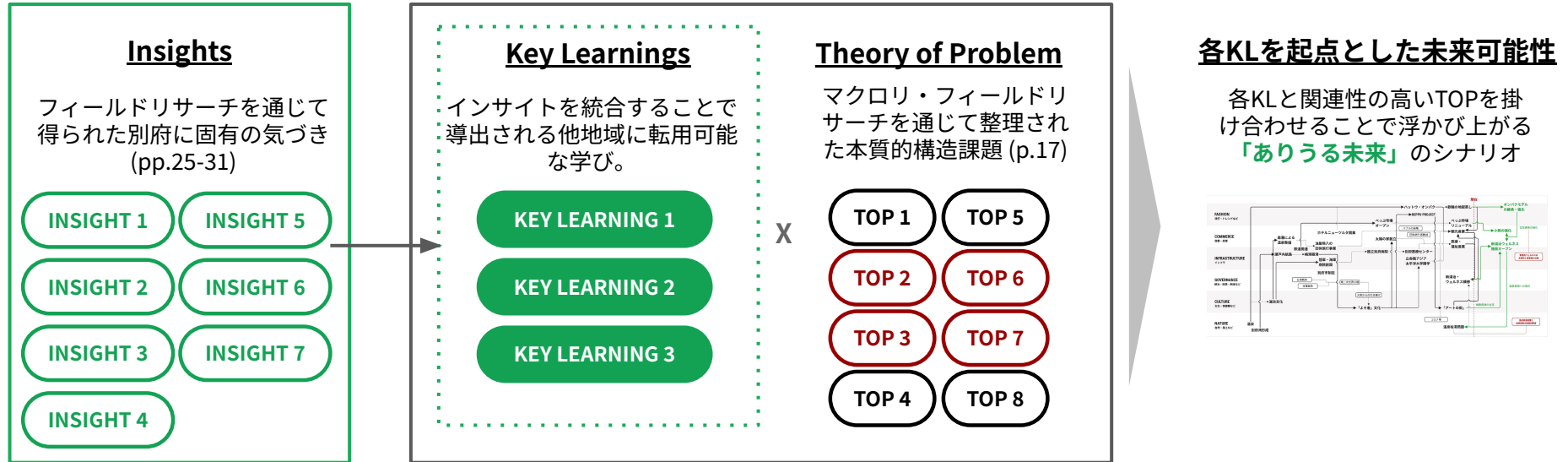
分析を通じて導出された
他地域展開に向けた考察と
次回調査に向けての観点

Key Learningsについて



Key Learningsの定義と導出方法、ならびに別府での仮応用

Key Learningsとは、現地で得られたインサイトと、ペースレイヤリングによる都市の時間構造の把握を併置し、その接点から導き出された転用可能な示唆である。さらに、調査後に再整理したマクロリサーチのTOPのうち関連性の高い要素と掛け合わせ、各Key Learningを起点とした「未来可能性」をペースレイヤリング上に描くことで、仮に別府で活動する場合の事業・投資機会を検討するための基盤を構築する。





フィールドリサーチを通じて更新された別府における TOP

テーマ設定の見直しやヒアリングを通じて見えてきた進行速度とインパクトについて記載

全体へのアプローチを、「外部依存度」から「進行速度とインパクト」に着眼点を変更して再定義を実施。

【想定TOPからの変化】 新規 3項目追加（#3新湯治・#7APU人材・#8土地承継）、5項目を深化（#1#2#4#5）あるいは再定義（#6）、削除：食の地域循環・食廃棄物・農業結節（現地で課題感が相対的に低いと判断）

#	修正方向	テーマ	進行速度とインパクト
1	深化	エネルギー需給の自立性 欠如（温泉熱利用の停滞）	更新・転換には長い時間を要し、日本一の温泉資源（熱）を持ちながら、都市エネルギーとして活用できず、外部電力網に依存している。災害時や価格高騰時に観光産業全体が麻痺する構造的リスクがあり、脱炭素社会における都市競争力を削いでいる。
2	深化	温泉資源保護と地熱開発の 制度的膠着	法制度や権利関係の調整には数十年単位の時間がかかり、源泉の枯渇リスクや管理の問題に対し、国・県レベルの法制度に依存しており、市単独でのガバナンスが効きにくい。目に見えないところで影響は出てきており、観光の源泉そのものをコントロールできていない状態。
3	新規	新湯治ウェルネスの 未成熟と産業間の分断	現在の「新湯治」はあくまで観光客向けのラグジュアリー商品。第 2の産業である「医療・福祉（市民の生存）」と、最大の資源である「温泉」が縦割りりで分断されており、市民の健康寿命延伸や医療費削減といった社会的インパクトを生み出せておらず、法整備も必要。
4	深化	流域・治水と 環境容量の限界	気候変動と開発による負荷は徐々に蓄積。別府湾流域・大分川単位での環境容量管理が必要だが、行政区を超えた広域連携が進んでいない。観光客増による排水処理や廃棄物処理（バイオガス化不足）が後手に回り、環境負荷がコスト増として跳ね返ってきている。
5	深化	都市・交通・宿泊地のミス マッチによる回遊性分断	観光客の回復と共に、移動の不便さが即時的な機会損失となっている。宿泊地、観光スポット、交通ネットワークの配置がバラバラで最適化されておらず、人流が分断されている。これは外部要因ではなく都市内部の設計ミスであり、早急な都市機能の再編が必要。
6	再定義	次の商業・産業の欠如 （観光以外の産業がない）	パンデミックや災害などが起きると、外部ショックの影響をダイレクトに受ける速度が速い。アート以外の新たな商業や産業の種が育っておらず、宿泊・飲食に付加価値が偏重しており、産業ポートフォリオとしてのレジリエンス（回復力）が欠如している。
7	新規	APU卒業生の外部流出と 人材還流システムの不在	毎年、優秀なグローバル人材が流出し続けている。APU（立命館アジア太平洋大学）という強力な「人材タンク」がありながら、市内に働ける・起業できる受け皿（産業）がないため、世界中の若者が別府を経由して東京や海外へ流れてしまう「人材の通過点」になっている。
8	新規	土地・旅館の承継不全と 外部資本への依存	経営者の高齢化に伴い、数年～10年スパンで廃業や売却が進む分野。老朽化した旅館や土地の引き受け手が地元におらず、外国資本や県外資本による買収が進んでいる。地域固有の景観やコミュニティ（湯治文化など）が変質し、利益がさらに域外へ流出するリスクもある。

KEY LEARNING 1 地域資源と産業のアップデート



地域資源活用の「多層化と再編集」による、 地域経済レジリエンスの構造設計

別府の地域経済は、温泉という単一の固有資源をいかに分化させ、異なる産業領域へ接続してきたかというプロセス抜きには語れない。活用最大の多層化は、「観光」と「医療・福祉」という二大産業への展開である。医療・福祉産業は、湯治文化を背景に旧軍病院を契機として発展し、現在では900億円規模を超える地域最大産業となっている。一方、観光は、油屋熊八による団体旅行モデルの確立以降、バブル崩壊後の需要変化を受けて、住民参加型の「ハットウ・オンパク」やアートという新要素を取り入れたBEPPU PROJECTへと多層的に分化し、ボトムアップ型の価値創出へ転換してきた。

さらに行政は、腸内細菌研究等の科学的エビデンスを軸とする「新湯治・ウェルネス」により、一度分化した観光と医療の再結合を試みている。しかし、拠点整備を重視する行政と、暮らしの延長線上での実践を重んじる民間事業者との間にはアプローチのズレが存在し、構造的な連携には課題が残る。また、過剰掘削による資源枯渇リスクは、この分化構造そのものの持続可能性を脅かしている。

他地域展開に向けた考察

1：地域資源の「多層化」による産業の複線化

単一の資源を単一の産業に閉じ込めるのではなく、複数の産業にまたがって展開することで、リスク分散と持続性を高める。

2：主体の移行：地域資源の「関係性の再編集」による価値更新

地域資源の価値は固定されたものではなく、「誰が関わるか」「何と組み合わせるか」によって変化する。別府では、団体旅行型の温泉観光から、住民やアーティストが主体となる参加型モデルへの転換、さらに観光と医療の再接続へ、というように資源と産業の関係性を絶えず再編集してきた。このプロセスは、資源の持続可能性を高めながら、産業を更新し続けるための構造的原理を示している。

3：データの活用：地域資源の「価値の翻訳」による市場創出

地域資源に内在する価値は、経験や文化として存在するだけでは市場化されにくい。別府では、大学や企業との連携を通じて、温泉の価値を経験則から科学的根拠へと翻訳し、療養効果の可視化・高度化を進めている。この取り組みは、資源の「見えない価値」を新たな市場言語へと変換することで、高付加価値市場の創出を可能にするものである。

根拠となるインサイト

Insight 1 | 「観光」だけではなく「医療」— 湧出量世界一の温泉資源から生まれた別府のもう一つの大きな産業

Insight 3 | 湯治産業と港町文化がもたらした新産業の素地：「よそ者」への寛容さ

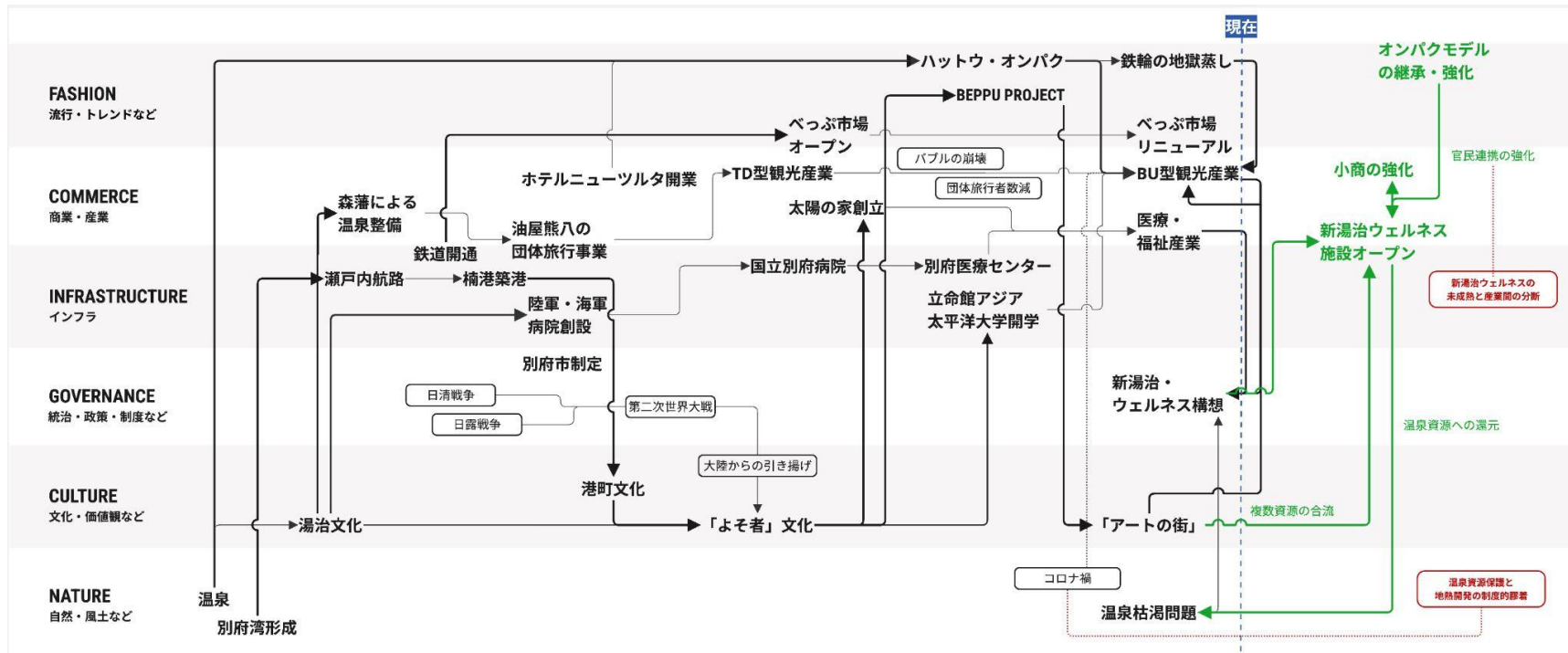
Insight 7 | 「新湯治・ウェルネス」湯治と医療を融合した新たな街の成長の萌芽



KEY LEARNING 1 から浮かび上がってくる未来可能性

未来可能性 1：観光×医療の再結合が生む持続型ウェルネス都市

新湯治ウェルネス拠点が開業し、観光と医療・福祉を横断する産業エコシステムが形成されている。行政による基盤整備と地域事業者の滞在型プログラムが有機的に接続され、科学的エビデンスに基づく温泉活用を軸に長期滞在者を惹きつける構造が確立。さらに、温泉利用料の一部が源泉保全や地下水管理へ還元される制度も整い、経済活動と資源循環が両立する好循環が生まれている。



KEY LEARNING 2 価値のアップデートを支える挑戦の連鎖の設計



資源価値の更新を支える 「プラットフォーム」の継承構造

地域資源の価値を更新し続けるためには、挑戦が連鎖するプラットフォームの存在が不可欠である。別府市での視察から浮かび上がったのは、個別の成功事例そのものではなく、起業家や挑戦者が継続的に生まれる「土壌＝プラットフォーム」をいかに設計し、世代を超えて更新できるかという課題である。鶴田浩一郎氏が「ハットウ・オンパク」という住民参加型フォーマットを確立し、地域内に住民主体の小規模な挑戦を無数に生み出す分散型の構造をつくった。鉄輪地区で富士屋旅館を営む安波治子氏は、このフォーマットを鉄輪の歴史的・空間的文脈に適応させ、現代の市場ニーズに合わせて適応させることで、観光産業の分化と再編を実践した。さらに山出淳也氏は、BEPPU PROJECTを通じて、アーティストや若手実践者が都市空間へ介入できる持続的な機会を提供した。

しかし現在、これら強力な民間リーダーに続き、都市全体のプラットフォームを再設計・更新できる主体は明確ではない。機能の一部は行政主導の実行組織へと移行しているが、それが民間の自律的な挑戦の連鎖を十分に代替できているかは慎重な検証が必要である。

他地域展開に向けた考察

1：短期的成果ではなく「挑戦が連鎖する構造」を設計する

地域活性化において再現すべきは、個別の成功事例ではなく、挑戦が次々と生まれ、連鎖していく構造である。そのためには、補助金に依存した単発事業ではなく、多様な主体が参加し、関係性を編集しながら、再挑戦が可能な場を「共有資産」として設計・運用することが重要となる。

2：プラットフォーム機能を「構造化」し、属人性を乗り越える

カリスマ的リーダーの存在は起点となり得るが、重要なのは、その機能を個人に依存させず、都市や地域の構造として埋め込むことである。別府では世代ごとに担い手が現れてきたが、その継承が制度的に保証されているとは言い難い。持続的な挑戦の連鎖を実現するためには、民間主導・行政主導といった主体の違いを超えて、プラットフォーム機能そのものを再現可能な形で設計することが求められる。

根拠となるインサイト

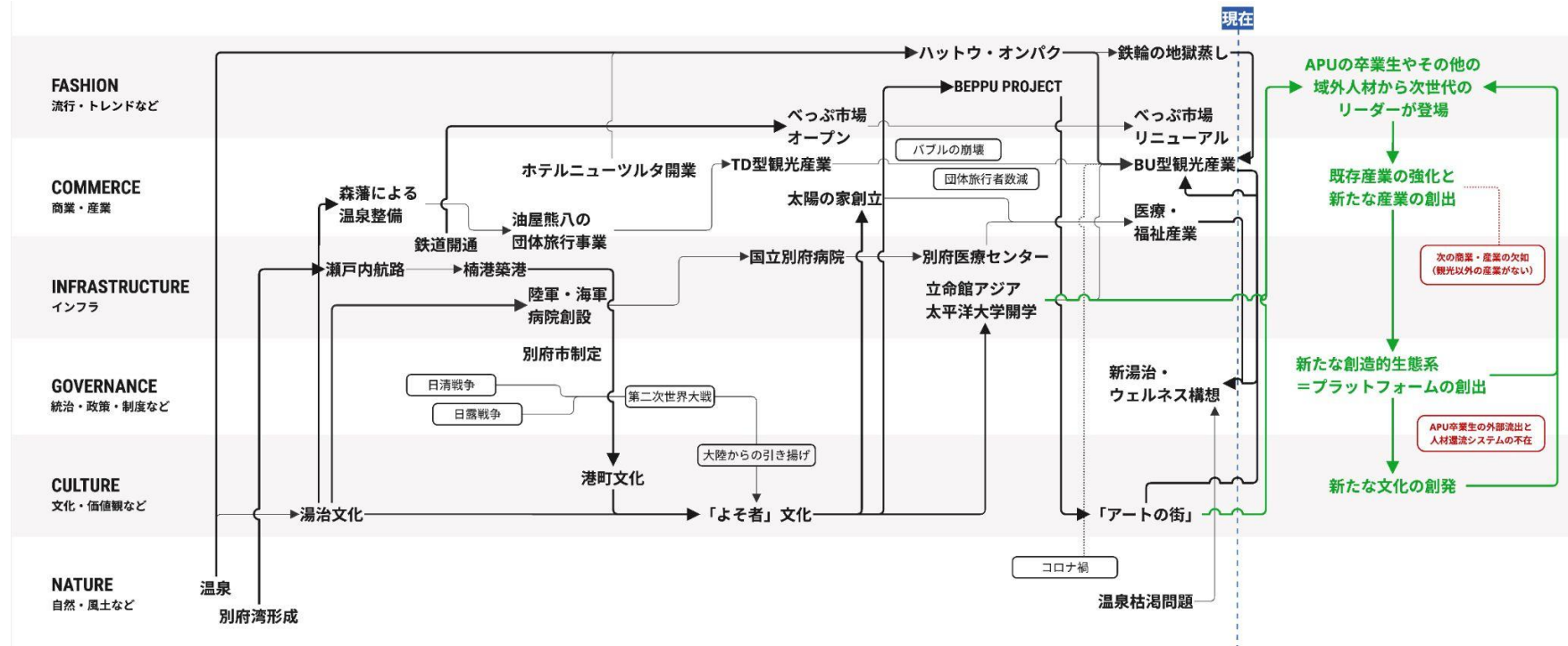
- Insight 3** | 湯治産業と港町文化がもたらした新産業の素地：「よそ者」への寛容さ
- Insight 2** | 偶然生まれたウォークアブルシティの原型：多層的な商いに出会える街歩き構造と承継問題による構造変化の影
- Insight 4** | 街の営みを更新し続ける、意図的に時代のリーダーを継承する仕組み：創造的生態系と街のインキュベーション力
- Insight 7** | 「新湯治・ウェルネス」湯治と医療を融合した新たな街の成長の萌芽



KEY LEARNING 2 から浮かび上がってくる未来可能性

未来可能性 2：次世代リーダーが牽引するプラットフォームが次々と生まれる都市

APU卒業生や域外人材から、都市を俯瞰しプラットフォームを再設計できる次世代リーダーが登場。彼らはハットウ・オンパクや BEPPU PROJECTで培われた基盤を発展させ、デジタル技術や国際ネットワークと接続した新たな挑戦の場を創出。個人に依存しない仕組みが整い、行政や企業も循環に参画することで、起業や文化事業が継続的に生まれる都市構造が形成されている。





多様な人材を担い手へと転換する 包摂的インフラの設計

別府では、古来の湯治文化や、戦災を免れたことによる多様な来訪者の受容を背景に、外部から訪れる人材が地域の担い手へと転換される土壌が形成されてきた。

太陽の家による障がい者雇用や、APUによる留学生の受け入れは、単なる受容にとどまらず、多様な背景を持つ人材がそれぞれの役割を持ち、地域に関わり続ける構造として機能している。

これは就労機会の提供にとどまらず、制度・組織・文化を含めたシステム全体の再設計を伴うものであり、従来の「均質な労働力」を前提とした社会モデルからの転換を示している。人口減少が進む社会においては、労働力を補うという発想ではなく、多様な人材が担い手へと転換される構造そのものが、地域経済の持続性を支える基盤となる。

この構造は、個別の支援施策ではなく、都市のインフラとして設計されている点に特徴がある。

他地域展開に向けた考察

1:多様な人材を惹きつける「アンカー機能」の設計と配置

多様な人材が地域に流入するためには、特定の人材を惹きつける教育機関・企業・社会的事業などの「アンカー機能」を戦略的に設計・配置することが重要である。別府における太陽の家やAPUは、障がい者や留学生といった多様な人材を惹きつける拠点として機能しており、地域への継続的な人材流入を生み出している。重要なのは、こうした人材を単に受け入れるのではなく、地域との関係性の中で担い手へと転換していくプロセスまでを一体として設計することである。

2:「受容」ではなく「定着・担い手化」を実現する土壌の構築

来訪した人材を地域の担い手へと転換するためには、一時的な受け入れではなく、定着し役割を持ち続けられる環境の設計が不可欠である。そのためには、文化的受容（ソフト）と、就労・生活環境（ハード・制度）を統合した多層的な「土壌」を構築する必要がある。この土壌があることで、多様な人材が継続的に関わり、地域内で役割を持ちながら循環する状態が生まれる。結果として、持続的な人材基盤と地域経済の安定性が確立される。

根拠となるインサイト

Insight 5 | 障害者の就労と健康の始まりの地人口減少時代における「誰もが働ける社会の原型」

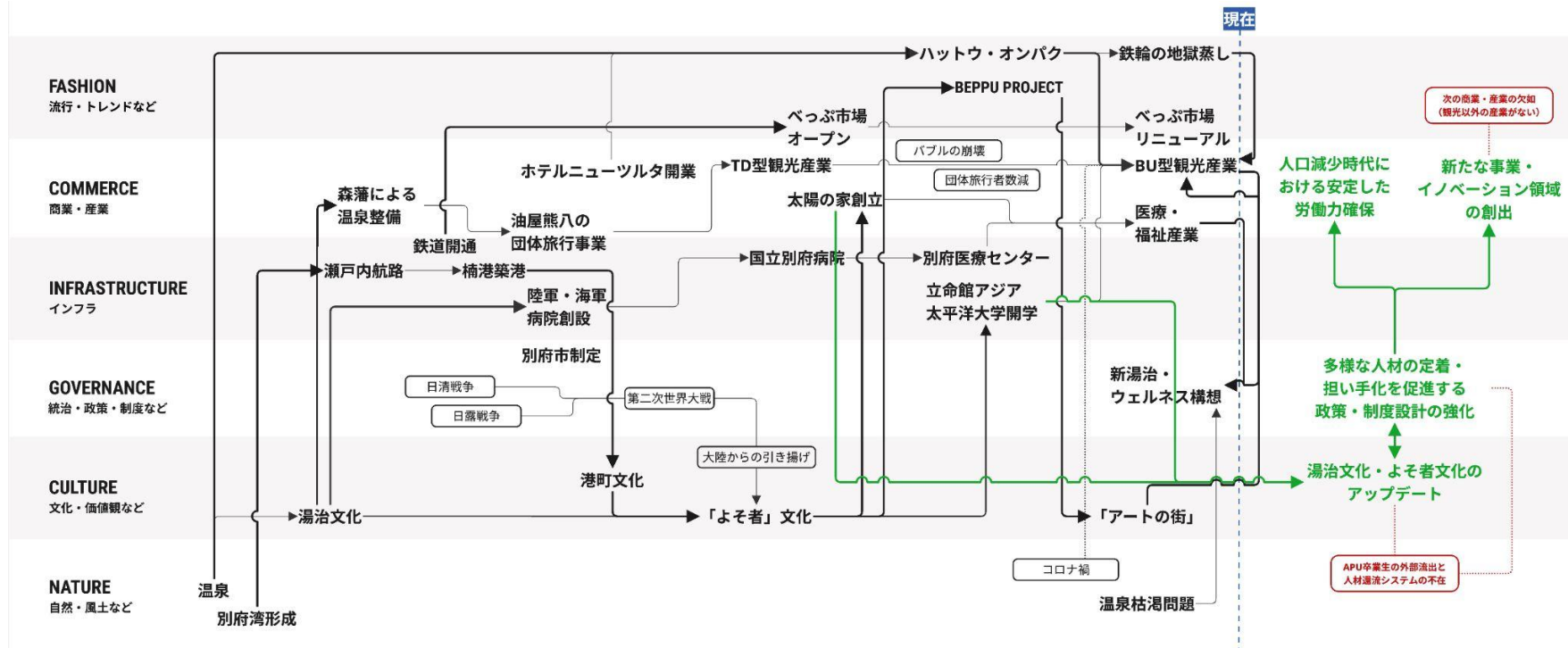
Insight 6 | 積極的に街と関わる国際大学という変容装置地域文化の強化と人材の多様化



KEY LEARNING 3 から浮かび上がってくる未来可能性

未来可能性3：包摂が競争力を生むインクルーシブ都市

太陽の家とAPUを中核に、湯治文化や「よそ者」を受け入れてきた土壌が、現代的な包摂モデルへと再定義される。障がい者雇用や多国籍人材の受け入れは、行政の産業政策や企業制度にも組み込まれ、制度的アップデートが進展。その結果、多様な背景の交差から新たな事業やサービスが生まれ、福祉・観光・教育・テクノロジーを横断するイノベーションが連鎖する都市へと進化している。



3つのKey Learnings に見る、ハブ都市・別府の持続可能性の基盤



3つのKey Learningsから浮かび上がってきたのは、地域資源の価値が継続的に更新され、その結果地域の持続可能性が向上するエコシステムの存在である。地域固有の資源が基盤となり、挑戦の連鎖を支えるプラットフォームが自然・文化・産業の連関を絶えず再編集する。そこに多様な人材を担い手へと転換する包摂的な土壌が重なることで、人材と価値の自律的な循環が生まれ、縮小を前提としながらも持続的に価値を更新するハブ都市の価値創造エコシステムが機能する。

資源・挑戦・包摂が連鎖するハブ都市の価値創造エコシステム

3 包摂的人材インフラ

太陽の家とAPUは、障がい者・留学生という多様な人材を継続的に地域の担い手へと転換する構造として機能している。問われるのは労働力をどう補うかではなく、これまで担い手と見なされてこなかった人材が役割を持ち続けられる土壌の設計であり、別府はその原型を「包摂的人材インフラ」として示している。

多様な人材
の定着・
担い手化



活躍の場
の提供



2 プラットフォーム

別府の地域変革を支えてきたのは、世代を超えた挑戦の連鎖であり、個人の卓越性ではなく次の挑戦者が参加できる「共有の土壌」として機能してきた点の本質である。現在その継承主体が不明確になりつつある状況は、プラットフォーム機能を属人性から切り離し、都市の構造として再現可能な文化としての仕組みにすることの重要性を示している。

資源価値
の提供



資源価値
の更新



1 地域資源 の再編集

別府は温泉という単一資源を観光・医療福祉・ウェルネスへと段階的に分化させ、大規模な医療福祉産業の創出と観光の質的転換を同時に実現してきた。再現すべきは特定の資源ではなく、「誰が関わるか」「何と組み合わせるか」「どう価値を翻訳するか」によって自然・文化・産業の連関を絶えず再編集するプロセスの設計である。



仮説観点1

地域の3層構造から見る関係性

ブロック拠点、ハブ拠点、小さな拠点の3つに分類し、それぞれの役割や関係性を見る。

仮説観点2

持続可能な都市と地域づくりに向けた変化の地図

望ましい未来像から逆算し、そこに至るための前提条件やプロセスを整理するTOC手法。

仮説観点3

3層構造と持続可能性を高める4つの要素

3つの拠点を横断する「経済」「文化や資源」「生活インフラ」「暮らし方」の4つのカテゴリー。

検証結果1

目的性の強い都市は複数のブロック拠点に接続しうる

調査前は、地理的近接性から大分市を中心とするブロック拠点に別府が接続すると想定していた。しかし視察では、行政的・生活的な連関はあるものの、明確な従属関係は確認できず、距離の近さがそのままブロックーハブ関係を生むわけではないことが分かった。一方、別府は観光や医療という目的を軸に広域と接続してきた都市であり、現在も消費行動は福岡へ向かう傾向がある。これらから、都市間関係は距離ではなく「目的」によって形成され、目的性の強い都市は複数のブロック拠点に接続しうる可能性が示唆された。

検証結果2

固有資源の利活用と多様な参加者を軸に進められるボトムアップ型のまちづくりが、都市の持続可能性を高める一要因となる

別府では、温泉という基幹資源を行政だけでなく住民も関与できる形で管理・活用する仕組みが築かれてきた。また、「よそ者」を受け入れる文化的土壌を資源と捉え、アーティストや域外人材が参画できる場を整備してきた点も特徴である。さらに、留学生や障がい者など多様な人々が暮らし働ける環境づくりが進められており、資源活用と包摂性を組み合わせた都市の持続可能性が示唆された。



POINT1

明確なブロック - ハブ拠点間の関係性

別府では、特定のブロック拠点との関係が明確に確認できず、そのため、「ブロック拠点が周辺ハブ拠点とどのように接続し、機能分担を行っているのか」というPGCL仮説の中核部分については十分な検証ができなかった。次回の調査では、**広域行政・高度医療・基幹大学・大規模商業集積などを内包し、周辺自治体との明確な役割分担や依存関係を形成している都市**を対象とし、「ブロック拠点がどの層で統合機能を果たしているのか」「周辺ハブ拠点との関係性が持続可能性にどう寄与しているのか」を立体的に検証する。

POINT2

トップダウン型産業構造

別府では、住民や民間主体が先行するボトムアップ型の産業生成が顕著であった。一方で、行政主導で設計される産業政策や制度的再編が、都市構造にどのような影響を与えるのかについては、十分な検証ができなかった。今回は、**県・市・国の政策主導で形成された産業クラスターや、補助金・規制緩和・特区制度などが大きく関与している都市**を対象とし、「トップダウン型産業が都市の3層構造にどのような再編をもたらすのか」「制度設計が自律的な代謝機能を強化／抑制するのか」を比較検討する。

POINT3

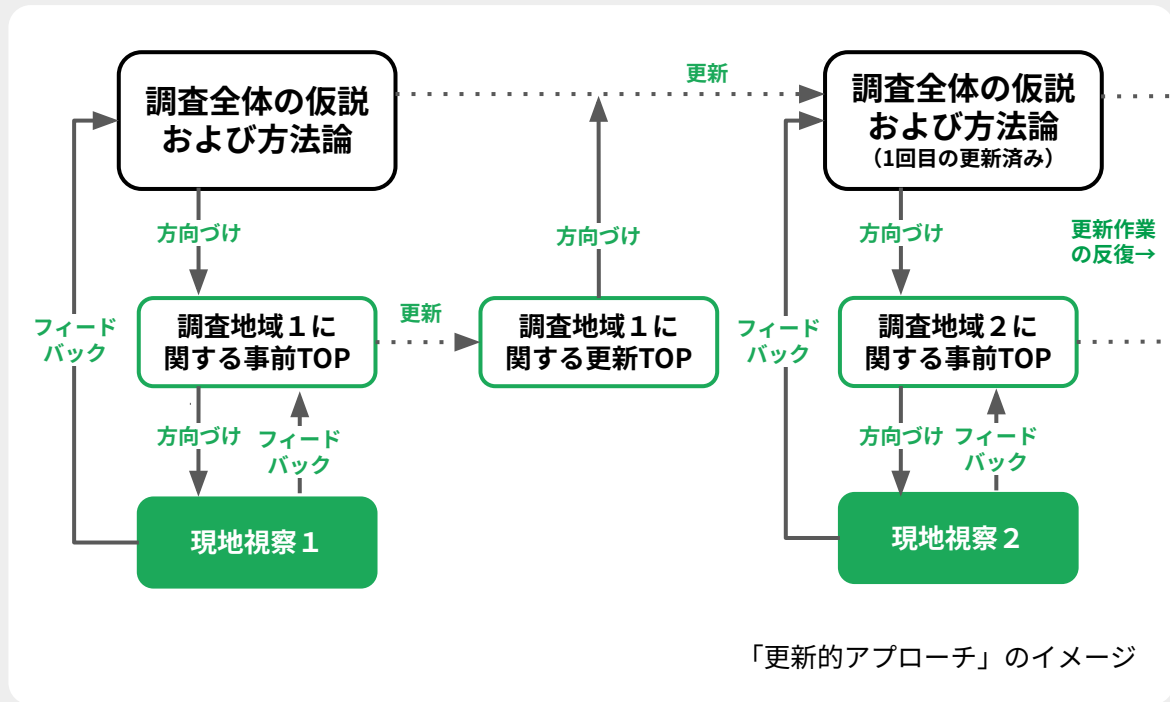
大規模基盤インフラを有する都市

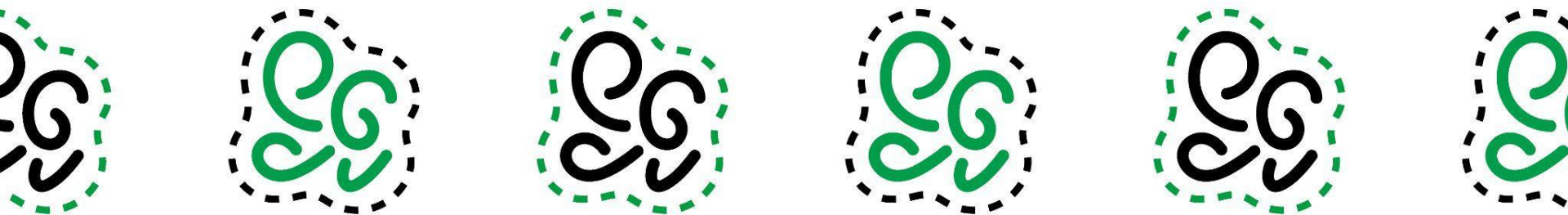
PGCLにおけるブロック拠点の主要機能の一つは、広域的な基盤インフラの集積である。別府では温泉という自然資源が強力な基盤となっていたものの、エネルギー・交通などの人工的な大規模インフラについては、顕著な事例を確認することができなかった。今回は、**地域の生産・生活を支える大型インフラを内包する都市**を優先して選定する。これにより、「大規模インフラが地域の3層構造をどのように規定しているのか」「インフラ投資が「持続可能性の4要素」にどのような影響を及ぼすのか」を検証する。



仮説・方法論を徐々に精緻化する「更新的アプローチ」

本プロジェクトでは、各視察地に赴く前に設定した仮説（TOP）を、現地調査を通じて随時更新していくことを想定している。しかし、更新後の仮説の中には、単一の調査では十分に検証・把握しきれないものも少なからず含まれる。こうした仮説に対しては、プロジェクト全体で予定している5回の現地調査（p.11 参照）を通じて、多角的かつ試行錯誤的に繰り返しアプローチすることで、段階的に精緻化していく「更新的アプローチ」を採用する。このアプローチでは、各視察地に関してだけでなく、「初期の構想設計フェーズ」で設定した調査全体に関わる仮説および方法論についても、調査の進行に応じて適宜見直し・更新を行う。





POST GROWTH CITY LAB

