

『「ひと」と「暮らし」の未来研究会』Season 2 第1回 議事要旨

1. 日時：令和3年10月4日（月）13：30～14：30

2. 会場：オンライン

3. 出席者（敬称略）：＜コアアドバイザー＞

青木 純 （株）まめくらし 代表取締役 / （株）nest 代表取締役

川人 ゆかり 合同会社ミラマール 代表社員

古田 秘馬 プロジェクトデザイナー（株）umari 代表取締役

渡邊 享子 （株）巻組 代表取締役

公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会

一般社団法人全国賃貸不動産管理業協会

公益財団法人日本賃貸住宅管理協会

公益社団法人全日本不動産協会

4. 主な議題

- Season 2 開催のご挨拶
- Season 2 より加入の渡邊さんより自己紹介
- 今後の進め方についてのフリーディスカッション（行ってみたい場所など）

5. 主なご意見等

- 地域の中で価値がないと思われていたものを違うチャンネルに繋ぐことにより価値が創出される。ただ、素敵な使い方があったとしても、何がボトルネックになっているのかを考えないといけない。不動産でも、遺産の権利の関係で遠い親戚までサインを貰わないといけないなど、法的なことで断念することがある。行政としてどういう解決が出来るか考えることが大事。
- 各地で取り組みをすすめる上では、地域資源が背景にあって、そこに地域の当事者がいること、つまり地域の当事者と内外の人との連携がとても大事。そして拠点同士の繋がりも重要な視点。
- 結果だけ見れば先進的で派手な取り組みと思えることでも、大家さんや挑戦したい人と金融機関のマッチングなど、実際は地味な事をしてきている。事例が生まれた背景や過程、その後の出来事に着目していきたい。
- 成功事例を紐解き、共通項を見出していく事も大事だが、失敗をもっと知りたい。失敗をナイストライとして応援する空気を作っていきたい。成功しないとすぐに叩かれてしまったり、中々芽が出ないことへの寛容さが少なく断念する事がとても多い。成功事例の影には失敗があり、失敗事例から学ぶことで成功に近づけるのではないかと考えている。

- 最近 LIFULL HOME'S 総研から出された研究で、人が定着する地域や求心力のある地域は寛容性が高いのではないかという報告がある。様々な地域に行って、寛容性が若い人を伸ばしていくことを実感してきた。業界やプロジェクトの寛容性が高まればいいなと思っている。
(地方創生のファクターX：<https://www.homes.co.jp/souken/report/202108/>)
- 過疎が急激に進んだ所だけでなく、街中でも少子高齢化が進み空き家が増えているエリアがある。そういう所にも行ってみたい。
- 面白いプロジェクトで成功しているところは、まちのビジョンを考えながら、不動産オーナーがリスクを受け持ち、そういった人たちを引っ張ってくるコーディネーターが活躍している。どれかが欠けていると、いい土地があっても使い切れるだけの人が集まらなかったり、いい人が集まっているのにうまく土地を使えていなかったりしている。
- 行政からお金を貰うことだけを考えるのではなく、タッグを組んで取り組みをすすめることも大事。地域内で取り組みが認知されていることも重要。半オフィシャルという位置づけだからこそ動けることがある。
- 行政が自ら民間プレーヤーとして動いている地域も面白い。職員自身が商いを実践してみたり、地域で斜陽化してしまった事業を再構築しようとしている例がある。新しい公務員のあり方が見えてくると面白い。
- 小さい古民家が使えたとしても、1,000 坪の大きなお屋敷だとコスト等の問題で途端に誰も使えなくなって、保存も出来ずにボロボロになってしまう。そういったものの解決策も考えていきたい。
- 相続で受け継いだ大家が意識改革して頑張っている事例にも注目すべき。
- 文化財登録をすることで他の使い方ができなくなることもある。従来の文化財のように建物そのものではなく、コミュニティを保全するための仕組みを作った方がよい。
- 地域でこの建物はコミュニティを作る上で重要だから価値があるというものを「コミュニティ財登録」というようなことを考えていきたい。古い建物でコミュニティが生きていても一般の金融機関の人には価値がわかりづらい。ここを活かすことでコミュニティに資するので地域ぐるみでやってみよう、といったことが進むといい。
- この場所は再生した方がいいという項目を作り、金融機関等が何ポイント以上当てはまったら融資を検討する、という風になれば面白い。いくつかの地域を回ることで見えてくるものがありそう。共通の可視化したスケールがあると、様々な立場のプレーヤーが話をしやすくなって、プロジェクトも進めやすくなる。

- 歴史的な繋がりや文脈、そこには必然性があり背景がある。価値がないと思われていた場所にも文化が確かにあって、それを紐解いていくと新たな価値を見いだした人が集まってくるはず。
- 生産緑地法や農地をどうするかといった問題は色々なところで起きている。調整区域に指定されていて活用しにくい場所であっても、この場所が変わると地域の価値が変わると思える場所がある。
- 用途地域の見直しにもトライしていくべきだが、この数ヶ月でそれは難しい。代わりに、地区計画によって、地域の環境の個性を生かした軸を決めて成長させる、そういうポジティブなものが色々な地域で出来ていけば面白い。小さな網掛けを新しく作ってあげる方法にして、規制を緩和する。面白いチャレンジができるフィールドを色々な地域に作っていき、血液の循環をよくしていきたい。
- 現代は自然発生した用途のまま発展していった街とかが多いので見直しは必要かもしれない。人の流れ・行動データは特に工業地域や産業地域だと今と昔のギャップが大きいように思う。
- 視聴者から困っている地域を募集し、ボトルネックを調べて改善の話をするだけでも意義がある。
- 不動産業界と他の業種の垣根を下げて色々なプレイヤーが参加できたら面白くなると思う。

6. 議論の中で触れられた場所

- 宮城県石巻市内（渡邊さんの取り組み）
- 宮城県石巻市蛤浜（限界集落だからこそ出来る地域のコミュニティの創出）
- 大阪府大阪市住之江区北加賀屋（コミュニティ農園・街中のアートの取り組み）
- 香川県三豊市等（若手やシニアの方の挑戦の増加／盛り上がる気運の作り方が見られる）
- 広島県尾道市（空き家再生による新たな価値の創出）
- 福岡県久留米市（二代目オーナーによる DIY 賃貸／ビジョンがあってプレイヤーが連鎖している）

以上