

「ひと」と「暮らし」の未来研究会 Season 2（中間整理）

～新たな地域価値創造に向けて～

『「ひと」と「暮らし」の未来研究会』

○コロナ禍を経て、人々の生活様式が大きく変化

→居心地がよい日常の「暮らし」を実現するには、

各地域に住まい、集う「ひと」に着目し、

「暮らし」に関わるあらゆる産業分野や地域コミュニティデザインの

担い手と連携しながら、地域の新たな価値や可能性を

創造していくことが求められる。

→不動産業界と地域コミュニティデザインの最前線で

活躍中のメンバーで構成される研究会を令和3年5月に立ち上げ。

『「ひと」と「暮らし」の未来研究会』

- 第1回（令和3年5月10日）研究会で取り扱うテーマの設定
- 第2回（令和3年5月27日）「歳を重ねても幸せな暮らし」（介護・福祉×不動産業）
- 第3回（令和3年6月3日）「ベーシックインフラの豊かな暮らし」（地元経済×不動産業）
- 第4回（令和3年6月14日）「beyond コロナの新しい暮らし」（これからの不動産業）
- 第5回（令和3年6月24日）中間整理

【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

【参加団体】 (公社) 全国宅地建物取引業協会連合会 / (一社) 全国賃貸不動産管理業協会
(公財) 日本賃貸住宅管理協会 / (公社) 全日本不動産協会

【オブザーバー】 (一社) マンション管理業協会
(公社) 全国賃貸住宅経営者協会連合会
省内関係各局各課、各地方整備局建政部建設産業課等

【事務局】 国土交通省不動産・建設経済局参事官付 / (株) 船井総研コーポレートリレーションズ

- 各地域のコミュニティ = 未来へ向けた新たなインフラ
不動産業・賃貸住宅管理業
= 社会に必要不可欠なクリエイティブ産業
(令和3年6月24日の中間整理 より)
- この方向性を実践へと繋げるべく、
研究会Season 2を令和3年10月始動
- 「一歩を踏み出そうとする人を発掘し、巻き込む」をコンセプトに、
全国各地で「幸せな暮らし」の取り組みの現地調査を実施
⇒ 先進的な不動産業者の取り組みや地域コミュニティとの関わり方
について、ケーススタディを実施

第1回（令和3年10月4日）オンライン会議（今後の進め方等について）

第2回（令和3年11月29日～12月1日）実地調査

- 香川県三豊市（若手やシニアの方の挑戦増加／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）

第3回（令和4年2月9日）オンライン会議

- 東京都墨田区向島・京島（長屋文化を活かした「粋でいなせな」まちづくりの進め方）

【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

【参加団体】 (公社)全国宅地建物取引業協会連合会／(一社)全国賃貸不動産管理業協会
(公財)日本賃貸住宅管理協会／(公社)全日本不動産協会

【オブザーバー】 (一社)マンション管理業協会
(公社)全国賃貸住宅経営者協会連合会

省内関係各局各課、各地方整備局建政部建設産業課等

【事務局】 国土交通省不動産・建設経済局参事官付／(株)船井総研コーポレートリレーションズ

Season2 各回の振り返り

- ・第2回（令和3年11月29日～12月1日）
 - 香川県三豊市
 - 広島県尾道市
- ・第3回（令和4年2月9日）
 - 東京都墨田区向島・京島
- ・各地に共通する成功の要素とは

香川県三豊市



- 四国の香川県西部に位置する人口6万人余りの小さな町であるが、クラウドファンディングが非常に進んでいる。
- 個性的なプロジェクトが地元のプレイヤー主導で多数生み出されている。

**プレイヤーが地域づくりを「自分ごと」として捉え、
全てを自分一人でやろうとするのではなく、それぞれの強みを活かして
楽しみながら参画する「共創」が行われていることが、事例創出の秘訣**

広島県尾道市



- 多くの文人や芸術家に愛されてきた町だが、空洞化・高齢化に加え、坂道・階段が多く接道が作れず建替えも難しいため、空き家が多数存在。
- 地元の人たちの「このまちを残したい」という強い思いから、民間主導で「尾道空き家再生プロジェクト」が立ち上がり、空き家を数多く再生。
- 地域の人々が日常的に集まり、思いを共有できる場も存在。

まちを変えていく上で重要な要素である「継続性」が保たれ、共感した地域内外の人々が自然と参画できる雰囲気がまち全体に広がっている

東京都墨田区向島・京島



村田商事
村田さん



ランドブレイン
紙田さん



暇と梅爺
後藤



OIDE STUDIO
黒川さん

『「ひと」と「暮らし」の未来研究会』Season2 第3回 後藤大輝氏資料よりそれぞれ抜粋

- 今でも長屋が数多く残り、かつての長屋文化を今に伝えるエリアだが、近年では建替えの波が押し寄せており、その数は年々減少。
- 長屋の活用方法を検討していたオーナーが後藤大輝氏のプランに共感。
- 風情を残してリノベーションを施し、地域芸術活動の拠点として再活用。地元にも溶け込み、下町や空き家の魅力を再定義。

長屋文化を後世に残し続けたいという熱意を持ったプレイヤーの活動に、オーナー、不動産業者、金融機関、コンサルタントが共感し、各自の強みを活かしながら取り組みに協力している

各地域に共通する成功の要素とは

みなさんが一歩を踏み出すことができた5つのマインド

①	ゆるぎない地元への愛着	<ul style="list-style-type: none">●自分たちのまちをもっと住みよくしたい、文化を新しい形でなんとかしても後世に残していきたい、という熱意が巡り巡ってまちの魅力を高める
②	自分たちの手でまちを変える決意	<ul style="list-style-type: none">●地域をどうしたいと思っているのか、地域の課題全般について関係者間でコミュニケーションを取り合い、ビジョンを共有●地域住民が意見交換できる「小さな拠点」の存在●多様な価値観を認め合う「寛容さ」の存在
③	各プレイヤーの得意分野を生かす	<ul style="list-style-type: none">●できないことはできる人に任せ、自分ができることを全力でやる●大人数でも、個人でもない、少数精鋭チーム
④	地域内外の人々を巻き込み “楽しく” 取り組む	<ul style="list-style-type: none">●課題を解決することにこだわらず、「体験」や「共感」を集める●「体験」のタッチポイントを各段階で存在させ、多くの人を集める●楽しいストーリーやビジョンへの共感が最初の原動力 =ビジョンや体験が人を呼び、 資金を集める原動力となり、プロジェクトが形になる
⑤	ビジョンだけでなく、リスクをも共有する	<ul style="list-style-type: none">●一人でリスクを負おうとすると進められないプロジェクトでも、メンバー同士でリスクを共有することで実現させている

関係者全員が「楽しい運命共同体」として「共創」に取り組んでいる

「共創」を進めるために

- ・「共創」の意義とは
- ・「共創」に欠かせない「共助」とは
- ・各地域の「共創」の特徴
- ・浮かび上がる課題

「共創」の意義とは

様々なジャンルの地域のプレイヤーの人たちそれぞれがリスクをとり、共に行動しあうことで、地域に必要なものを創り上げていく

- ① 目指すべきビジョン、あるいはグランドフィロソフィーが地域ぐるみでしっかりと共有されている。
- ② ビジョンがみんなに浸透してるから迷わない。ぶれることも少ない。立場はそれぞれ違っても、同じ目標に向かって進んでゆける。

- ・ 個人がリスクをとりあうことで、次々と新たな取り組みが生まれる
- ・ 取り組みが形になるスピード感も圧倒的に速い

「共創」に欠かせない「共助」とは

「思い」や「地元への愛着」を源泉に、
立場は違っても多くの仲間がビジョンを共有しながら、
「得意分野を活かし」て「楽しく」「共に助け合っている」

＝ 個人間・公私間の境界線を流動化させ、互いに能力を出し合っている

【共助】

- 公と私「共感」を軸に助け合う「共」の領域
(= 未来へ向けた新たなインフラとしての「コミュニティ」)
 - 市民・経済活動を起点とした地域課題の解決・魅力創出
- ➡ 地域内外のプレイヤーによる知の集積やネットワークが
社会変革をもたらす

自助
(プライベート)

共助
(新しい公共空間)

公助
(パブリック)

地域プレイヤーが柔軟に「共創」できる環境には「共助」の考え方が不可欠

各地域の「共創」の特徴：香川県三豊市

三豊の「共創」の特徴

プレイヤーの多様性	<ul style="list-style-type: none">● 当事者たちが地元の事業者で地元の文化や事業を継承している。● リスクや責任を誰か一人が背負い込むのではなく、分散させることで、自分たちのまちを良くすることを楽しみながらしている。● 属性が単一でなく、UターンやIターンや地元の人など、全く違う境遇の人々が集まり、チームの可能性が大きくなっている。
各自の本業へのシナジー	<ul style="list-style-type: none">● 会社同士で出資してプロジェクトを立ち上げ、運営してその価値を育んでいる。● お金や知恵を出し合ってビジネスとして継続している。
チャレンジを後押しする環境	<ul style="list-style-type: none">● アイデアを持って挑戦してみようというプレイヤーの背中を押す状況がある。● ふとした思いつきや、うまくいか分からない事までチャレンジする。● 沢山アイデアをだしていくつか当たれば良いといった姿勢で動きやすい環境になっていて、一人一人がやりたいことに没頭出来る。

各地域の「共創」の特徴：広島県尾道市

尾道の「共創」の特徴

くらしを大切にする意識

- まちづくりをしているという意識はあまりなかった。良いお店を作りたいという思い、良い商品やサービスの延長上が今だと思う。地元の人たちが本当に楽しめる場所を作り、その場所で外と内の人たちが交流する事ですごいものが生まれてくるといった考えがあった。
- 地域のくらし自体が一番のまちづくりだと思う。

価値を見だし、思いを残す

- 1つ1つの空き家を買って大切にすることで、それ自体がアートとして存在し、これだけ多くの人に支持されて収益も上げていることに感銘を受けた。廃屋や古い物でも魅力的なことが出来ると、諦めずに一步一步考えて動き続けることが重要なのだと思った。
- ボロボロになった古民家に価値を見だして購入に至る事に驚いた。価値って生まれるのだ、思いを残せるのだと目の当たりにできた。

居心地のよい関係性が 生み出す継続性

- 高校の同級生や地元の友達同士で、プロジェクトや会社を設立し継続している。居心地の良い状況を続けている。

各地域の「共創」の特徴：東京都墨田区向島・京島

向島・京島の「共創」の特徴

自由であり ワンチームでもある関わり方

- 後藤さんははじめ移住者だったが、そこから信頼を得て、それを資本に人が人を呼び、みんながワンチームとなって地域をどう残していくか考え、取り組みを実践している。
- 居住者のアーティストの方々も関わり方のグラデーションが多様なところが印象的。
- 不動産管理会社は役割全てを担おうとしすぎていたのかもしれない。「共創」とは役回りを持った人たちが同じ文化圏を広げていくこと。

シビックプライド

- この地域はシビックプライドを持っていると思う。京島ならではの暮らしを残したいという思いに共感する若い世代が入ってきて、少しずつみんなでリスクを背負いあって、コミュニティを残している。

強固なコミュニティ

- 共創には熱量と地域のコミュニティの密度の掛け合わせが大切。向島では元々のコミュニティの強固さがあったところに、後藤さんの登場と熱量で、さらにコミュニティが強固になって取り組みが進んだ。
- 京島は地主さんが守ってきた街だと感じたのは、新築長屋を購入する時、借り手だけではなく、その人がどういった店舗にするのか、誰が店番をするのかということも気にされるなど、とても目が行き届いていた。暖かい監視の目がまちを守っているのだと感じた。

浮かび上がる課題

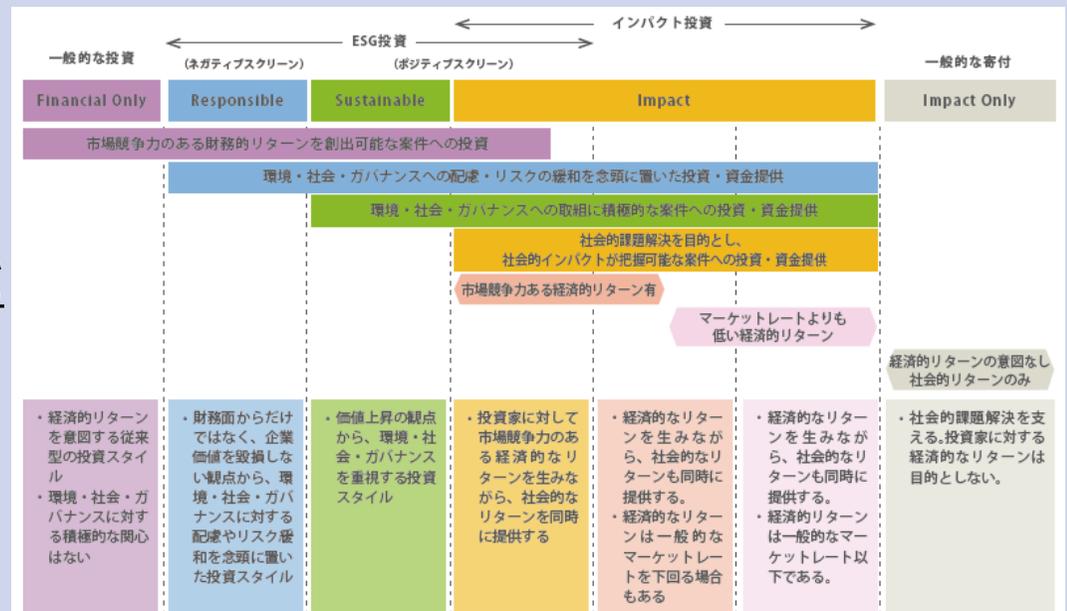
例① 住民やコミュニティの発意を、まちづくりへ

- 「尾道の建物は法律に守ってもらっている」。再建築し難い状況だからこそ古い建物を守り、活かすこともできた。
一方で古くなってしまった法律が足かせになることがある。
- ルールを柔軟に変えていけるようになることで、住民が選べる都市計画に繋がると思う。
- 都市計画を変えようとする合意形成やプロセスに時間が掛かりすぎて難しいことがある。都市計画の大きな枠組みの中に、柔軟に他と違う地区計画を作れば、都市の均一化という日本の都市の縮図を打破するきっかけになると感じる。市民から発想が生まれ、行政が動く流れが出来て欲しい。

浮かび上がる課題

例② 多様なファイナンスの活用

- 地域のためのプロジェクトでリスクを一人に背負わせない、チャレンジしやすい環境にできないか。 企業版ふるさと納税のような仕組みや、地域の再生を目的とした基金を使えないだろうか。
- 地銀が企業や個人ではなくプロジェクトに融資しやすくする事は可能か。 目的にお金を集めることが出来るようにデザインする事が大事だ。
- 社会へのポジティブなインパクトを評価し、融資する動きも出ています。 こうした動きを加速させたい。



(出典) GSG国内諮問委員会「インパクト投資拡大に向けた提言書2019」

浮かび上がる課題

例③ コミュニティの宝物をどう遺すか

- 素晴らしい物件でも、全ての人が見いだせているわけではないと聞いた。
どのように価値がある物を伝え、理解し認め合っていくかが課題。
- 地域共有財も私道など権利関係が複雑になりすぎている。
- 寄贈が出来ることを知らないせいで建て替えてしまったケースもあった。
- 土地だけではなく、建物を持ち続けることも大切。会社、財団で買い取ったり、活用できる人とマッチングさせたりすることが重要になってくる。
- 一緒に組合を作り、信用を担保に融資を受けるというような、組合が機能する仕組みを作る方がよい。個人で建物を持つ時代から地域で守る時代へ。
- 清掃等は地域でオペレーション会社を共有したり持ったりしたほうが良い。
- 個人がリスクをとって補完していることを、国を挙げて補完していけないか。

これからの取り組み

- ・Season3に向けて
- ・表彰制度の創設

Season3に向けて

施策

「ひと」と「暮らし」の未来研究会は

Season1の「テーマ別議論」

Season2の「現地調査」等により

今後検討すべき課題が明らかになってきたところ

➡ Season3は「課題克服」をテーマに取り組む

Season3に向けて

具体的内容

- これまでの議論で挙げられた課題を棚卸
 - (例) ・住民やコミュニティの発意を、まちづくりへ
 - ・多様なファイナンスの活用
 - ・コミュニティの宝物をどう遺すか
- 制度的な課題はどのようなものなのか、個別に精査を進める
- その上で、今後本研究会で検討する課題を選定
- 省内各所・関係機関とも連携しながら、より詳細な検討を実施

これまでの2シーズンにおける皆さんの議論を精緻化し
ひとくらし研究の「課題克服」に繋げていく

表彰制度の創設

施策

不動産業者・不動産管理業者が参画する「共創」の取り組みを表彰する賞を創設

具体的内容

- 「場の提供者」としての不動産業者・不動産管理業者について、モデルとなりうる事業者を表彰
- 受賞により、融資の拡大や、オーナーをはじめとする地域関係者をより多く巻き込めるようになるなど、取り組みの更なる発展が期待される
- 表彰を呼び水として、業界団体と連携し、先行的な取り組みを行う
経営者たち同士の繋がりを形成

地域に密着した不動産業者・不動産管理業者による

住民・行政等との「共創」による地域づくり・コミュニティづくりを全国に展開