

『「ひと」と「暮らし」の未来研究会』Season 2 第4回 議事要旨

1. 日時：令和4年6月23日（木）14：00～15：00

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

➤ 『「ひと」と「暮らし」の未来研究会』Season 2 中間整理

➤ 今後の新たな展開の検討（トークセッション）

5. 主なご意見等

➤ この研究会を通じて一番キーワードとして残ったのは「共創」という考え方。誰かのために協力し合うというより、自分たちのために自分たちが持っているものを出し合って、結果、地域のためにもなっている三方よしになっていた。一人でやるよりも、多くの人達の手によって、より深く広く行われる取り組みが増えていくとよい。

➤ 印象的だったのが、多様な属性のプレイヤーでチャレンジの連鎖がずっと起きているということ。コミュニティ内でのチャレンジが増える、自分でもできるかもしれないという形で、心理的なハードルも下がっていき、成功も失敗も含めて地域内にノウハウが蓄積をされていくので、横展開もしやすくなる。結果、次々とチャレンジが生まれていくという所が良いと思った。

➤ 三豊などで進められている取組が、ビジネスとしてちゃんと進められているところも印象的。個人の思いと手弁当だけだと、どうしても疲弊しやすい。個人のモチベーションを永續させるのはなかなか難しい所があるので、ビジネスとしてきちっと責任を持ちながら、でも楽しみつつ、それを継続させていくという所がとても良いなと思った。

➤ 地域住民側からすると、出口がないように感じていたものも、実は新しい制度があってそれを使えばこんな風に解決できる、という事例もあった。制度や仕組みを届けるのは難しいのだと感じた。

- ▶ 事例紹介の時はアウトプットされたコンテンツ寄りの話が見えがちだが、それを産みだしている背景にある座組が重要。コンテンツ自体を横展開は難しいが、座組に関してはできる。民間プレイヤーが共助をしている所に行政が公的に、例えば制度を緩めることや、使いやすくすることがこれから大事になってくる。
- ▶ ファイナンスの話でいうと、ポジティブインパクトファンドのような形で、地域の SDGS だったり、中小企業が地域の為にチャレンジをしたりと、制度や持続可能な形を作るものに関して積極的に融資をするモデルも出てきている。共助のモデルで融資ができるようになってくると良いのかなという事は、今年一年で浮き彫りにできてきた。
- ▶ 例えば地域の活動を応援する地域金融機関が入っているか、地域で何社以上がこういった取り組みをやっているか、地域の共助で空き家の対策をやりやすい体質かどうか、といったことをチェックするチェックリストを作るのも良い。
- ▶ どこの地域もリスクを自らとって、プロジェクトを進める、主体的な個人がいるという事が大事という事と、それが持続化するということが大事。やっぱりみんなが主体、みんながリスクヘッジしてやっていくっていう事が重要だと思う。
- ▶ 今までの不動産事業は、大家さんがリスクをとって、いわば一方的にサービスを提供するという形になっていたが、これからは消費者とサービス提供者が垣根なくみんながフラットに自律分散でリスクヘッジをして、なにか一つの事業を成し遂げていく時代、3・0的な時代が来ている。これまで見てきた事例はそれを自然体でやっていたと思う。
- ▶ サービスを提供して消費されていくだけではなく、関わる皆が責任も負うが、そこにコミットとしていくというような、一緒になってサービスを育てていくファンコミュニティ的な土壌づくりが重要。それを支える新しい時代の資源循環、価値循環を目指し、制度自体が新しい社会に適合するよう描いていく議論を諦めずに続けていく必要がある。
- ▶ ①法律の壁、②ファイナンスの壁、③コミュニティ財の課題は、パラレルではなく、例えば③をしっかりと制度設計していくことで①②をしやすくするという事もできるのではないか。先進的な事例になればなるほど、制度の壁を超えなければならないことがたくさんある。
- ▶ これからの日本の社会を考えると、高度経済成長期とは逆のパターンで少子高齢化がどんどん進んでいき、住宅地における過疎化もどんどん進行していくのではないかと思う。用途地域の区分によっては、人の繋がりを生みやすい商いやコミュニティスペースの運営みたいなものが、現状の用途の壁の中ではやりづらいという状況がある。全ての地域やレイヤーをひとならべにして同じような網掛けをするのではなく、人口分布や状況に応じて、もう少しグラデーションをとれるようにしてあげることが、これから大事になってくるのではないか。

- ▶ 簡単に制度の見直しが難しいというのは、この研究会で議論していく中で身に染みた事ではあるが、間を埋めるような前例をこれから積み上げていけたら、大きくは変えられないけども、小さく変えていくことはできるのではないか。今後の継続検討でケーススタディとなる事例を生み出していきたいし、不安になることを相談できる窓口があったり、他の事例でこう乗り越えたという事が分かるような事例集のようなものがあったりすると、みんながアクションを起こしやすい状況が生まれやすいのではないか。
- ▶ 地域内でちゃんと構想を作って声を上げるというコンセプトをつくる事をやらないと、地域は動き始めない。全部の地域ができるとは限らない。自分達の地域のことを普段から語っているかで差が出る。地域内から普段から住民が声を上たり、そうした声を引き上げることを促す制度が必要。
- ▶ 「選べる」ということと「制度が使われる」ということの二つがとても重要。例えば再建築できるように土地が接道していないといけない、という制度で尾道は守られている部分もあるという話があった。事業の在り方によって都市計画の制度の意義はとても変わってくる。一律で変えてしまうのではなく、みんなが選べるのが大事だと思う。ライフスタイルもニーズも多様化していく中で、多様性にフィットして、かつ、変わっていく実感が持てるのが、今後の持続性につながる。
- ▶ 創業時に個人補償を不要とするスタートアップ支援が議論されていると思うので、こういった事も取り入れられないかとファイナンスの議論で感じた。
- ▶ 個人で建物や不動産を所有していただくだけではなく、その地域のコミュニティで、財団などの何かしらの法人をたてて、みんなで地域や建物を守り、地域をつくっていく考え方があった。誰にとって重要で、それを残すことによってどんなインパクトがあるのか、メリットがあるのかを全員で理解することは難しい。公が保管をするという事になると、正当性や全員が理解できるような何かしらのスケールが必要だと思う。そういった所の議論をもう少し進めていけると良い。
- ▶ 関わるステークホルダーを増やしていくことがこうした議論の中に重要かと思う。金融機関や不動産業界も含め、プレイヤーを増やして、スキームを作っていきたい。
- ▶ 「表彰制度」という話があった。ぜひアプライしやすい形でフォーマットを整えて頂けるととてもありがたい。

以上