

『「ひと」と「暮らし」の未来研究会』Season 2 第2回 議事要旨

1. 日時：令和3年12月1日（水）8：15～9：15

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

<ゲストスピーカー>

山根 浩揮 有限会社いっとく 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

➤ 香川県三豊市、広島県尾道市での現地調査の振り返り

➤ フリーディスカッション

5. 主なご意見等

➤ 三豊のすごいところは構想の意識。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こと。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む姿勢が素晴らしい。

➤ ライフステージが変わると本業が忙しくなり、優先順位が下がって継続性に問題があることがあるが、三豊はお金や知恵を出し合ってビジネスとして継続しているところが他のまちと違った。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、それを楽しみながらしていることに感動した。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ことも強みだと思う。

➤ 三豊に限らずどこの町にもプレイヤーやアイデアを持っている人はいるが、発言や挑戦をやりにくい雰囲気がある。一方で、三豊にはやってみようという人の背中を押す状況がある。こうした雰囲気があると町は面白く発展しやすい。ふとした思いつきや、うまくいく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が、非常に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ことに感銘を受けた。

- 尾道で色々と展開してきたが、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。地元の人たちの中に入り込んで楽しむことに幸せを感じる、その感覚を目指していきたい。
- 地域の暮らし自体が一番のまちづくりだと思っているし、そこに触れたくて観光客も訪れているのだと思う。
- 大きな会社がまちを消費するかたちは持続可能ではない。交流人口や関係人口が増えて日常が豊かになることも重要。
- 尾道で1つ1つの空き家を買って大切にしたのは素晴らしいこと。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。
- 梁も柱もシロアリに食われてボロボロになった古民家を直せると思い、その状態で価値を見い出して購入に至る事にとっても驚いた。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。一方、全ての人が価値を見い込んでいるわけではないと聞いたので、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だと感じた。
- 尾道のまちづくりには継続性がある。高校の同級生とか地元の友達同士で、プロジェクトや会社を設立し継続している事がポイントだと思う。居心地の良い状況が続けているのがとても良い。
- 印象深かったのは「尾道の建物は法律に守ってもらっている」との一言。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。山手エリアは調整区域でチャレンジの幅が狭められている。先進区の尾道でこそ、もっと柔軟に実験できる状況を作っていくことが日本の都市のために良いことだと思う。
- ケースバイケースで、法律が100%悪いわけではない。守られたり足かせになったりする。それ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とう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。
- 古い物件には時間もお金も掛かるので、行政だけに任せるのも限界がある。自助と公助と共助があるが共助のデザインがネックになってくる。
- 共助のファイナンスをどうするか。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。例えば運営は民間で、再生する部分を地域の共有財産と捉えるなど。行政のお金が入りすぎても難しい。ファイナンスの組み合わせを考えるのは地域にとって重要。

- クラウドファンディングを先に実施することで民意を得て共助をしたいという状況を作り、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だろうか。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。
- 三豊市長が言っていたように、税金を取られる感覚ではなく、ポジティブに納める税収があっても良いのではないか。お金も貯めても相続税で取られるのなら、例えば寄附のようにあの場所・風景を守りたいというような、目的に合ったお金の使い方が出来るようになればと思う。
- センスは大切だ。しかし優れたセンスの持ち主のアイデアも、実績なしで決めるのは難しい。一度誰かと協力して取り組む事が重要かもしれない。
- 何百万円もの資金をクラウドファンディングで集められなくても、寛容な姿勢で何十万単位からでも小さく始められないだろうか。尾道ではそういう小さな取り組みの1つ1つが上手く回っているのではないかと思う。
- 新しいアイデアを考える視点は大きく2つある。思いついたことを具現化したいと思えるか。そして、この建物なら何が出来るかと考える事。空き家再生1つとっても全部を残すのは不可能で、その中でも絶対残したいものを話し合い、残す方法を議論する。つまり、物件の目的を探す時がある。
- 固定費が掛からない地域の方がチャレンジしやすい。固定費が高いと当たり前のことしか出来なくなる。
- 皆でその場所をどうするか議論するプロセスが大切だが、意外とそれが抜けることがある。行政はよく横展開をするが、全ての人や場所で成功出来るわけがない。真似て事業計画は作れても、思いがないと続かない。やるべきは事例づくりではなく、議論が生まれる環境作りではないだろうか。
- 勢い（ノリ）は大事だと思った。コロナ禍の今は難しいが、参加率の高い飲み会が毎週あって一人が言ったことをみんなが「それいいな」と同意する瞬間、とても良い方向に動く時がある。
- 一寸先もわからない時代だからこそ、一人で考えるより協力や共創の場があるといいと思う。民間だけで無く、行政も一緒に法律が足かせにならない状況を考えよう。山根さんのようなオリジナリティのあるアイデアをポジティブに受け止めて、仕掛けていくケーススタディを作っていきたい。

以上