

「ひと」と「くらし」の未来研究会Season 2 ～新たな地域価値創造に向けて～

国土交通省不動産・建設経済局参事官付	課長補佐	片岡 卓也
国土交通省不動産・建設経済局不動産課	情報整備係長	久保田 一樹
	政策係	下村 英之
総合政策局情報政策課建設経済統計調査室	建設統計係	草野 雅

(はじめに)

『読者のみなさまが想像する『幸せなくらし』とは、どのような『くらし』でしょうか?』

RETIO2022年冬号ではこのような書き出しで、国土交通省が令和3年5月に立ち上げた「ひと」と「くらし」の未来研究会(以下、研究会)の様子をご紹介しました。研究会を立ち上げた経緯や全5回にわたる議論の要旨、昨年6月下旬に行った中間整理の内容に加え、今後の不動産業・不動産管理業の新たな役割や可能性についても述べさせて頂いたところです。

その後、中間整理を踏まえ、研究会は新たなコアアドバイザーを迎え昨年10月に再始動いたしました。本稿では再始動した研究会の開催状況や、現時点における現地調査で得られた知見や成果などについてご紹介します。なお、ここからは昨年5月から6月までに実施した研究会をここからは便宜上「Season 1」と呼び、昨年10月以降再始動した研究会を「Season 2」と呼ぶこととします。

1. 研究会Season 2 としての再始動

研究会Season 1 での中間整理

Season 1 の中間整理では、「幸せなくらし」を目指す上では身近な「コミュニティ」の存在が必要不可欠であり、コミュニティを「未来に向けた新たなインフラ」と位置付けました。その上で、「未来に向けた新たなインフラ」としてのコミュニティが形成されるための「空間」「場」を提供する不動産業・不動産管理業は、社会に必要不可欠なコンテンツや文化を創造し提供する、クリエイティブ産業であると結論付けました。

研究会Season 2 の趣旨

Season 1 中間整理時の議論では、

- ・同じ方向を向いて活動できる人達と一歩を踏み出し、積み重ねることが必要。
- ・机上での議論や意見交換の場を越えて実際にフィールドワークを行うことが重要。
- ・業種間連携やコミュニティ形成において、何から始めてよいかわからない人も多いため、研究会からケーススタディを出していけると良い。

といった意見が挙げられました。これらの意見を踏まえ、Season 1 での中間整理で取りまとめた方向性を実践へと繋げるべく、不動産・不動産管理業界で「一步を踏み出そうとする人を発掘し、巻き込む」をコンセプトに昨年10月よりSeason 2 が始動しました。

今回のSeason 2 では、「ひと」と「暮らし」に関する取り組みの最前線で活躍中の実務家を「コアアドバイザー」と位置付け、議論を主導していただいています。

【コアアドバイザー】

○青木純氏（株式会社まめくらし代表取締役 / 株式会社nest 代表取締役）

日本の賃貸文化を変革したカスタマイズ賃貸で新しい市場を創造し、経産省「平成26年度先進的なリフォーム事業者表彰」受賞。グッドデザイン賞受賞の「青豆ハウス」や、ジェイアール東日本都市開発と共に取り組む「高円寺アパートメント」では住人と共に共同住宅を運営。主宰する「大家の学校」で愛ある大家の育成にも取り組まれているプロ大家。

○川人ゆかり氏（合同会社ミラマール代表社員）

キャリア教育、採用・育成、ローカル（移住、観光）、ウェルネスなどの幅広い分野で様々な場づくりやコミュニティづくり、プロモーション企画などを行う傍ら、ライフワークとして移住など暮らし方も含めた若者のキャリア支援を10年近く行うなど、ウェルビーイングに関するプロジェクトを手掛ける。

○古田秘馬氏（株式会社umari代表取締役）

東京・丸の内「丸の内朝大学」などの数多くの地域プロデュース・企業ブランディングなどを手がける。農業実験レストラン「六本木農園」や和食を世界に繋げる「Peace

Kitchenプロジェクト」、讃岐うどん文化を伝える宿「UDON HOUSE」など、都市と地域、日本と海外を繋ぐ仕組みづくりを行うプロジェクトデザイナー。

○渡邊享子氏（株）巻組代表取締役

2011年、大学院在学中に東日本大震災が発生、研究室の仲間とともに石巻へ支援に入る。そのまま移住し、石巻市中心市街地の再生に関わりつつ、被災した空き家を改修して若手の移住者に活動拠点を提供するプロジェクトをスタート。2015年3月に巻組を設立。地方の不動産の流動化を促す仕組み作りに取り組む。2019年、「第7回DBJ女性新ビジネスプランコンペティション女性起業大賞」を受賞。

このうち青木氏、川人氏、古田氏にはSeason 1 から引き続きご参画いただき、渡邊氏にはSeason 2 から新たにご参画いただきました。渡邊氏は今号のRETIOにも寄稿されているとのことですので、是非そちらもお読みください。

2. 「ひと」と「暮らし」の未来研究会Season 2

各回の議論について

第1回「キックオフミーティング」

第1回の研究会はキックオフミーティングとして令和3年10月4日に開催しました。

冒頭、長橋和久不動産・建設経済局長が「不動産の本質はまちづくり・住まいづくりそのものであり、不動産を通して「ひと」と「暮らし」を作れることを政策的に後押ししていきたい」との展望を示したのち、Season 2 よりコアメンバーとして新たにご参画いただく渡邊享子氏からご自身が現在取り組んでいる事業の概要や想いについて語っていただきました。

その後、不動産業・不動産管理業界で「一歩を踏み出そうとする人を発掘し、巻き込む」ために必要な共通項や地域で新たなプロジェクトを行う際の課題、それらをどこで現地調査するかについて、議論を行いました。各コ
アアドバイザーからは、

- ・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で価値が創出される。
- ・地域の当事者と内外の人との連携がとても大事であり、拠点同士の繋がりも重要な視点。
- ・成功事例を紐解き、共通項を見出していく事も大事だが、失敗を許容する寛容さが地域にないことでプロジェクトが頓挫してしまうケースも多い。
- ・人が定着する地域や求心力のある地域は寛容性が高いという報告¹があるとおり、様々な地域で寛容性が若い人を伸ばしていくことを実感している。

との発言がありました。

これらの議論を踏まえ、まずは若手やシニア層の挑戦が増加したことにより新しいプロジェクトが次々と生み出され、近年盛り上がりを見せる「香川県三豊市」と、地域全体で空き家再生に取り組むことで新たな価値を創出している「広島県尾道市」を訪れ、現地の方々に取組の具体的な内容やどのようにして事例を創出していったかについて伺うことになりました。

第2回「現地調査@香川県三豊市・広島県尾道市」

第2回の研究会では令和3年11月29日から

30日にかけて香川県三豊市と広島県尾道市の調査を実施し、その後、12月1日に広島県尾道市の「SIMA salon」にてトークセッションを実施しました。

【香川県三豊市の調査結果】

香川県三豊市は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す。地域応援サイト「生活ガイド.com」が収集したデータをもとに発表された「全国戻りたい街ランキング2021」では、「店の充実度」など利便性では評価が低く、「交通の便利さ」にいたってはほぼゼロという状況にもかかわらず、当該ランキングにおいて全国第3位に選出されました。そこには、年間数千人程度だった観光客をわずかに数年間で50万人程度にまで増加させた取り組みや、UDON HOUSE（資料図1）にはじまりURASHIMA VILLAGEに至る、地域の人々が積み上げた、必死の努力がありました。

最初に訪れた「UDON HOUSE」は、築80年の古民家を改装し地域の食文化を学ぶ体験型宿泊施設です。宿泊サービスに加え、自らうどんを作り、食すといった「体験」や瀬戸内の魅力を楽しむツアーがセットとなった新たな付加価値を生み出している施設です。その特徴は、地元の人々に愛される「讃岐うどん」という地域にとっての「あたりまえ」を外部の人にとっての新しい「体験」へと昇華させ1杯数百円の讃岐うどんに様々な「付加価値」を与えた仕組みづくりにあります。

1 LIFULL HOME'S 総研『地方創生のファクター X 寛容と幸福の地方論』



図1 讃岐うどんの文化を学びながら地域を楽しむUDON HOUSE

「UDON HOUSE」の成功を皮切りに三豊市ではクラウドファンディングが進み、全国で人口当たりのクラウドファンド率第1位にまでなりました。今では、地域の若者を中心に10以上の会社と30以上のプロジェクトが立ち上がっています。

一方、多数のプロジェクトが同時に動きだしたことで問題になったのが、人手不足と宿泊施設不足です。それらの問題解消のため、「仕事と住まいとコミュニティの提供」をキーワードに、人材の獲得に悩む地元企業やプロジェクトと都心の人をつなげ、地域に関わりたい・挑戦したいという人たちの受け皿として滞在型コワーキングスペース「GATE」(資料図2)が建設されました。



図2 地域の仕事と住まいとコミュニティに出会う瀬戸内ワークレジデンスGATE

このように地域外からも観光者含め様々な関係者が地域内へ流入してくると、大型の宿泊施設が少なかった三豊市では宿泊施設の不

足が課題となりました。その解決策として生まれたのが「URASHIMA VILLAGE」(資料図3)です。「URASHIMA VILLAGE」は地元の事業者が自分たちの地域を自分たちで作りたいたいという意識から、地元企業11社が共同で出資して創られました。当該施設は、施設内各所に地域産の木材を使用していることや、地域の資源と文化を生かしていること、多様なステークホルダーの参画、観光やワーケーションとの連動、環境への配慮などが高く評価され、ウッドデザイン賞2021最優秀賞を獲得しています。

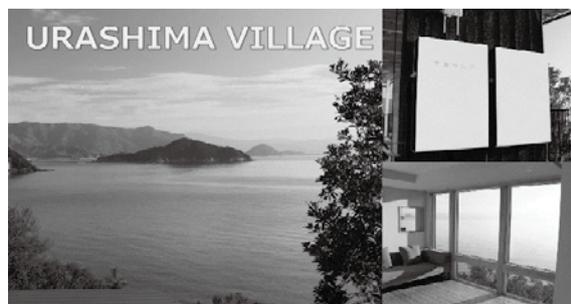


図3 URASHIMA VILLAGEからの景色と太陽光発電設備等

2日目に訪問した「三豊鶴TOJI」(資料図4)は約140年の歴史を持つ旧酒蔵を改装し、宿泊を通して「酒造りの文化」を「自分が酒米になってみる」というコンセプトで体感できる施設です。関係者からは、情報が簡単に手に入る時代だからこそ「体験」が本当の価値に繋がる、地元の歴史や文化・地域住民の想いが残っている場所でいかに面白いテーマで取り組めるかが地域に新たな価値を生む鍵になるとのお話をいただきました。



図4 改装後の三豊鶴TOJI 醸造大浴場等

この他にも多くの場所を訪れました。当日の様子については国土交通省ホームページで写真を公開するとともに、YouTubeのトークセッション冒頭では各施設の解説が行われていますので、是非そちらもご覧頂ければと思います。

< 成功要因と課題 >

これらの現地調査を踏まえ、12月1日に行われたトークセッションでは、香川県三豊市の成功の要素は何か、という視点で議論を行いました。議論の中では、

- ・ URAHSIMA VILLAGEに参画している11社は、投資に加え、11社全てが事業を地域に生み出している。各社が自分の意志で取り組み、継続できる仕組みと、周りを巻き込むビジネスモデルが構築されている。
- ・ 三豊のすごいところは「構想の意識」にある。当事者たちが地元の事業者で地域の文化や事業を継承しつつ、地域な必要なものを企業同士で出資してプロジェクトを立ち上げ、運営し、新たな価値を育む姿勢は他の地域づくりの参考になる。
- ・ 三豊市は民間企業が投資するなど、やってみようという人の背中を押す体制があるが、こうした雰囲気、まちを面白く発展させているのではないか。

など、より良い地域づくりには「自分ごと」として捉え、参画する、「共創」の重要性が示されました。また、各地で同様の取組を広げていくために課題になることは何か、という議論では、

- ・ 三豊には「スーパー本気度」の人達がいる。地域によっては、キープレイヤーがいれば動くが、いなくなった途端に動きが止まってしまう。どうやって「スーパー本気度」の人を生み出しプロジェクトを継続させていくか。

といった、本気で取り組む人を生み出すにあたっての継続性の課題が挙げられました。

【広島県尾道市の調査結果】

広島県尾道市は多くの文人や芸術家に愛されてきた町であり、その中でも山手地区は特にユニークな環境をもつ地域です。しかし現在、空洞化と高齢化が進んでいることに加え、坂道と階段の文化がある尾道では接道が作れず建替えが難しい背景もあり、空き家が数多く存在しています。その中には建築的価値が高いもの、個性的なもの、景観が優れているもの等、さまざまな魅力を有する物件も含まれています。

このような中、尾道では空き家を改築するだけではなく街並みと風景を残し人を繋ぐような活動として、民間主導の「尾道空き家再生プロジェクト」が立ち上がり、買い手が付かない空き家を数多く再生しています。

例えば、築60年超の木造アパートについて、各部屋の改装等は入居者が自由にカスタマイズ可能とした上で、家賃を低廉におさえるなど、地域の若者等がチャレンジしやすい環境を整備した「三軒家アパートメント」(資料図5)がその一例です。美術や文学を学ぶ若

者たちの寮やアトリエ、ギャラリーとして利用されています。



図5 三軒家アパートメントの内観

また、10坪の狭い土地に昭和初期の技法や趣向を凝らした洋館付き住宅として建造された通称「尾道ガウディハウス」(資料図6)は25年間空き家状態で解体の危機にありました。しかし、2007年から約10年の年月をかけて、尾道の空き家再生のシンボルとしての想いやプロセスを共有することで、地元住民、ボランティア等の協力を得て再生し、現在は登録有形文化財として尾道を代表する歴史的景観のひとつになっています。



図6 尾道ガウディハウス

また、尾道市の観光スポットが点在する海と山の間1.6kmに沿って続く「尾道本通り商店街」(資料図7)は5つの商店街で構成されており、大手チェーン店が少なく、約400店の個性豊かなレトロな雰囲気を残した店舗が多く歩いて周れることが大きな強みとなっています。近年は空き店舗の多さも課題になっていたのですが、飲食業を営む「有限会社

いっとく」をはじめとする地域づくりへの思いを持った企業がそれらの店舗を承継し再生することで、商店街の多様性が現在まで維持されています。



図7 尾道市内の様子

<成功要因と課題>

12月1日に行われたトークセッションでは、広島県尾道市についても成功の要素は何か、という視点から議論を行いました。議論の中では、

- ・地域の暮らし自体が一番のまちづくり。尾道は観光地らしさと昔ながらのまちの風景の調和が取れている。
- ・尾道は地元の有志や地域内外のメンバーでプロジェクトや会社が設立され、継続している。一時的な盛り上がりではない、20年にも及ぶ取り組みの「継続性」の強みがある。

など、属人的な繋がりから始まったプロジェクトだからこそ、まちを変えていく上で重要な要素である「継続性」やそれに共感した地域内外の人々が自然と参画できる雰囲気、まち全体にあるといった尾道の強みが示されました。また、各地で同様の取組を広げていくために課題になることは何か、という議論では、

- ・古い物件の改修等は時間もお金も掛かり、その負担を行政の補助金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る。
- ・地域で作った会社をみんなで経営するとなると金融機関から資金を得ないといけませんが、地域のためのプロジェクトのリスクを一人に背負わせない、チャレンジのしやすい環境にできないだろうか。
- ・商店街がどのようになればよいのかという姿、つまり活性化の目標およびビジョンがないがゆえに、本気で商店街を活性化させようという志のあるリーダーが少ない。

といったように、これからの「共助」の在り方や、地域の将来ビジョンを地域内外のネットワークでどのように共有し繋いでいくかなどの課題が挙げられました。

第3回「向島の「粋でいなせな」まちづくりの進め方」

第2回の研究会ののち、新型コロナウイルス感染症の感染が拡大したことから、現地調査については見送らざるを得ない状況になりました。そんな中、令和4年2月9日にオンライン会議形式で第3回の研究会を開催し、東京都墨田区京島・向島エリアに多くのアーティストや表現者が集まるようになった「粋でいなせな」まちづくりについて、皆さんがどのように「共創」しながら長屋文化（資料図8）を活かしたまちづくりを進めているか、地元のオーナーの方や不動産業者の方などを交え、議論を行いました。



図8 東京都墨田区京島・向島エリアにおける長屋の様子
（第3回研究会後藤大輝氏資料より）

大正時代から続く長屋を継承した当該地区の大地主である4代目オーナーは、長屋文化を後世に残していきたいと、老朽化していく長屋の活用方法に思い悩む日々が続いていました。そこに、現れたのが元映像クリエイターであり、現在、暇と梅爺（株）代表取締役である後藤大輝氏です。後藤氏は木造老朽建物をリノベーションし、部分的利用可・短期間利用可・DIY可など、柔軟性の高い条件で再活用するとともに、下町特有の街並みに惹かれたアーティストや創造性ある表現者らを入居者として集めることをオーナーの方に提案し、活動を徐々に広げていきました。そして取り組みが広がるにつれ、都市コンサルタントの方や地元信用金庫等にも協力関係が広がっていきました。

さらに、後藤氏は、「建物」としての長屋から「文化」としての長屋を次世代に継承していくため、芸術を通してその価値を内外に発信すべく、体験型芸術祭である「すみだ向島EXPO」を主催するなど、昨今減りつつある「表現の場」を通じた多様な「隣人との幸せ」を見出す文化の確保・発信にも尽力するようになりました。こうした地域芸術活動はかつての長屋文化の延長線上として地元へ溶け込み、空き家の再活用に留まらず、下町や空き家の魅力を再定義し、地域に好循環をも

たらしめています。

< 成功要因と課題 >

これら京島、向島エリアでの取組み事例の紹介を踏まえ、第3回研究会時に行われたオンライン会議では、長屋文化を活かしたまちづくりが進んでいる要素は何か、という視点で議論を行いました。議論の中では、

- ・長屋文化の中には人と人が共生するための慣習が築かれており、すれ違う住民が必ず挨拶を交わすなど、開かれたコミュニティや下町ならではの「対話」の場が存在している。
- ・木造密集市街地は、ハード面において震災・防災に弱い傾向にあるが、長屋文化特有のコミュニティを活かすことでソフト面での安全性が確保されており、必ずしも区画整理等の建て替えを実施しなくても、魅力ある人々に選ばれる「まち」になっている。
- ・借地権付の建物を借上げ、改装費は協会社からの投資やアーティストによる再生が施されるなど、ファイナンスが回る「共創」の仕組みが構築されている。

など、京島、向島エリアには長屋文化におけるコミュニティの素地に加え、これらの文化を後世に残し続けたいという熱意を持った地域プレイヤー、その想いに賛同したオーナー、不動産事業者、金融機関、コンサルタントからの協力といった、各々が果たせる役割に応じた「共創」の方程式が成り立っているとの視点が示されました。

その上で、「長屋」を文化やコミュニティなどの視点から今後も維持、活用していくために課題になることは何か、という議論では、

- ・築古物件は減価償却の観点から赤字となっている物件も多く、今後維持していくのは難しい物件も出てくる可能性がある。地域で財団を設立するなど金銭面や相続の都合で文化的な物件が失われないような次世代へ承継していくための仕組み作りが必要。
- ・建物を残すには利回りを確保してプロジェクトベースでの継続的なファイナンスを受けられることが重要となる。
- ・個での建物所有から地域の共有財産（コモンズ）としての建物所有といった考え方が必要。

といったように、三豊や尾道同様、個人のみがリスクを負うのではなく、共同体としての信用を担保にファイナンスできる仕組みや、「個」の所有から地域コミュニティの「共有財産」として所有する際の仕組み作りの重要性といった視点からの課題が挙げられました。

3 . 今後の方向性

研究会Season 2 の中で共通する視点

これまでSeason 2 で見えてきた香川県三豊市、広島県尾道市東京都墨田区京島・向島エリアといった各地の地域づくりには共通する要素がありました。それは、自らが住む地域の将来ビジョンを地域全体で共有し「共創」する環境があることです。

現地で地域づくりに携わる若手プレイヤーたちは、切実な危機感と使命感を持った民間人です。行政や誰かが何とかがしてくれるだろうといった受け身の姿勢はなく、自らが意欲的に、そして自分たちにとって最高に楽しいまちを創る、または文化を新しい形で残して

いきたいといった想いをもちまちの活性化にアグレッシブに取り組んでいました。

また、いずれの地域にも多様な人々が気軽に集まることのできる「場」や、多様な人々をつなげる「仕組み」、多様な人々を集める「機能」が存在していました。例えば、三豊であれば先程紹介した「GATE」、尾道であれば地元の有志が熱い議論を交わす新開エリアの居酒屋がこれに当たります。

加えて、現地では様々なジャンルの地域のプレイヤーの人たちがリスクを取り合い、共に協働し合うことで、地域に必要なものを創り上げていく、または文化を残し新たな活用方法を模索していくことを目的にした「共創」の精神がありました。つまり、「地域にないものは皆で創ればいい」、「地域に必要な文化は形を変えながら皆で残す仕組みを創ればいい」ということです。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からこそ、立場はそれぞれ違って個人がリスクを取り合いながら同じ目標に向かって歩いてゆけるのです。それゆえ、地域内で「共創」が図られている地域は各プロジェクトが形になるスピード感が圧倒的に速く、新しい地域価値を生み出し続けることができるのです。

一方で、価値観が多様で複雑に入り組んだ世の中では、地域全体で理解と共感を得て、共に助け合い、周囲を巻き込み、取り組みを実現し、そして繋いでいくことが求められます。つまり、地域プレイヤーが柔軟に「共創」できる環境には「共助」の考え方が不可欠となります。

では、「自助」でも「公助」でもない「共助」とはどのような考え方でしょうか。「自助」とはその名の通り、住民個人でできることはまず住民個人が行うことであり、「公助」とは地域住民ができないことを行政が行う

(補助金や生活上のセーフティーネット制度など)といった考え方です。一方、「共助」とはその隙間を埋める考え方、すなわち個人間・公私間の境界線を流動化させ、互いに能力を出し合うといった考え方です。

行政依存、すなわち補助金依存の地域は、取組が住民の自発的なものになりにくく、持続性に欠け、地域づくりの新たな活力が生み出されません。これからの地域づくりでは、「共助」の考え方に基づいて地域内外のプレイヤーによる知の集積やネットワーキングを図り、社会変革をもたらすという考え方や、既にある文化や地域特有の魅力を今までとは違う文脈で世の中に発信し、今の生活と結びつけることで、新しい未来を作り出すという発想が必要なのではないのでしょうか。

「共創」・「共助」を促進するために必要な要素

Season 2での調査・議論を踏まえると、「共創」「共助」が進む現場の共通項として、以下の5項目が挙げられるのではないかと考えます。

自分の手でまちを変えるという発想や想い

まずは、地域をどうしたいかについて関係者間でコミュニケーションを取り合い、ビジョンを共有できる環境があること、地域への熱い想いや熱意のある次世代へ事業承継などでバトンを渡し、未来に向けて動いていくことができていることが重要です。若手がチャレンジできる環境として、地域住民が意見交換できる「小さな拠点」や、地域に多様な価値観を認め合う「寛容さ」があるかといった視点も重要となることから、首長や行政には地元のプレイヤーが挑戦しやすい環境を整えていくことが求められます。

①	自分の手でまちを変えるという発想や想い (地域のトップが“ビジョン”を語れているか、若手がチャレンジできる環境か)
②	ゆるぎない地元への愛着 (自分たちのまちを住みよくしたいという熱意を持った人が集まる環境か)
③	各プレイヤーが自らの得意分野を生かすことができる環境か
④	地域内外の人を巻き込み “楽しく” 取り組んでいるか (課題解決先行ではない 「体験」や「共感」を集められる環境か)
⑤	ビジョンを共有し、リスクを共有するコミュニティが構築できているか

ゆるぎない地元への愛着

どのような活動であっても、まずは「このまちのために何かしたい!」といった動機が、その後の活動を支えています。こうした人々が実際に集まる場をつくるなど、人と人をつなぐためのネットワークを創出し、地域の起爆剤となるファン・仲間・地域の一員を増やしていけるかが鍵となります。

各プレイヤーが自らの得意分野を生かすことができる環境か

「共創」が機能する環境として、例えば、事業に対して営業力がある人、地域での信頼を集めている人(地域のインフルエンサー、コーディネーター)、専門性を持つ職人集団などが集まり、それらの人々が各々で萎縮せず、個々の能力を最大限に発揮できることが重要です。大人数でもない、個人でもない、少数精鋭チームが、活動を強力に牽引していきます。

地域内外の人を巻き込み “楽しく” 取り組んでいるか

地域での将来ビジョンが、いかに課題解決先行ではない楽しいストーリーであることやいかに多くの共感を呼ぶことができるかが、地域内外の人の巻き込む最初のきっかけになります。そのため、企画であればアイデ

ィア等の各種議論、事業設計段階ではプロゲやイベント開催による外部発信など、いわば「体験」のタッチポイントが各プロセスで存在していることが重要です。

ビジョンを共有し、リスクをも共有するコミュニティが構築できているか

そして最後に、あらゆるプロジェクトの実施にはどうしてもリスクが伴いますが、そのリスクを個人だけで背負うのではなく、構成員間で共有するコミュニティの存在が不可欠となります。いわば、「関係者全員が運命共同体としての覚悟を持っているか」といった取組の本気度が問われるのではないのでしょうか。(資料図9)

「共創」・「共助」を促進するために必要な施策

現状として「共創」の取り組みに参入している一部の先進的な事業者や地域では見受けられるものの、残念ながら全国的な広がりには現時点では見られません。

その要因には、既述のような先行事例の認知が進んでおらず、行政からの支援や、金融機関からの融資を受けにくいといったファイナンスの問題があります。加えて、先行事例を参考にチャレンジしようにも、周囲をどのように巻き込むかが分からないといった点か



図9 リスクを取り合いながら「共創」の精神で挑戦する三豊の地域プレイヤー

ら挑戦に踏み切れない事業者も潜在的には多数存在していると想定されます。

ファイナンスの課題に関しては、企業版ふるさと納税の仕組みを参考に、地域の再生を目的とした基金などを行政と共創して策定していくことや、クラウドファンディングを先に行うことで、その想いに呼応する形で共感を得て投資したいという状況を作るといった、各プロジェクト（目的）に資金が集まるような仕組みをデザインしておくことで、最終的には金融機関からも融資を引き出すことも可能となるケースもあります。従来のコーポレートファイナンスのみならず、行政、事業者、金融機関等の「共創」によるプロジェクトファイナンスの考え方も今後ますます必要となってくるのではないのでしょうか。

また、今後、今号で紹介されているような全国の先行事例による取り組みが一般的な動きとして認知され拡大していくにあたっては、先に挙げた「共創」・「共助」を促進するために必要な要素が各地で生み出されていくことを後押しするための取組や、地域に根づく文化としての空き家や建物などいわゆる「地域コミュニティ財」をどのように保全、活用していくかといった検討も併せて必要と

なります。

これらを踏まえ、現在、国土交通省では、不動産業・不動産管理業者が参加する形で行われている「共創」の取組を表彰する賞を創設することを構想しています。具体的には、公的な称揚を行うことで既存の「共創」の取組を後押しするとともに、受賞者の取組の周知広報を図り、各地において「共創」の気運醸成を促し、各地方整備局や業界団体等を通じて広く周知することで、各地の取組にいち早く新規参加者が接触できるような仕組みづくりで「共創」促進を図ってまいります。

国土交通省としては、上記のような表彰制度を通じ、地域に密着した不動産業・不動産管理業者が、行政や住民等と「共創」して地域づくりやコミュニティづくりに参画するための呼び水となり、新たな地域価値を創造し、地域の持続的発展に貢献できるのではないかと期待しています。そのためにも継続的に先行事例の調査を行い、あらゆる機会を通じて得られた成果や知見を発信し続け、施策に反映していきたいと考えております。

4 . 終わりに

ここまでの研究会season 2 を振り返ると、「地域づくり」とは外から誰かが与えるものではなく、自らが住まう地域に携わる人々の情熱の賜物である、という点が最大のポイントであったように思います。それぞれの地域には「自分の地域をどうにかしなければならない」という想いを持っている方が必ずいるはずです。これからの地域づくりとは、既にある文化や地域特有の魅力を今までとは違う文脈で今の生活と結び繋げることで新しい未来を創り出していくことではないでしょうか。

そのためには、こうした情熱をもった地域プレイヤーと地場の不動産・不動産管理事業者を中心に各々の役割に応じた「共創」を促す仕組みづくりや、行政として取り組みを後押しする環境整備を行う必要があると考えます。

「地域づくり」が成功している地域には一定程度、属人的な要素や偶発的な出会いがきっかけとなり進むケースも多いですが、「まち」は人が創っていくものであり、地域住民らの記憶や想いの積み重ねにより成り立っている以上、普遍的なマニュアルや全国共通の処方箋は存在しません。

だからこそ、これからの「地域づくり」には、成功事例先の事業計画を真似るのではなく、想いを共にした地域内外の関係者が互いにリスクを取りつつも「共創」や「共助」を通じ、ある種の運命共同体としての覚悟を持ちつつ、その地域に真に必要な事業やビジョンを考え抜くことが必要であると考えます。

最後に、この場をお借りして、今回の現地調査にご協力いただいた全ての皆様に御礼申し上げます。本研究会は令和4年春の取りま

とめに向け、調査にお力添えいただいた現場の皆様の声をもとに、引き続き先行事例等の調査を進めて参ります。そして国土交通省では、まち全体が精神的に豊かな生活の場となるような各地の取り組みを全国に広げるための仕組みづくりに、これからも力を尽くして参ります。

参考 資料等掲載先

国土交通省ホームページ

https://www.mlit.go.jp/tochi_fudousan_kensetsugyo/miraiken.html

Season2 第1回動画

<https://youtu.be/aAyt-yWDEvc>

Season2 第2回動画

<https://youtu.be/BiwP2WwuuCg>

Season2 第3回動画

<https://youtu.be/06LUZ3ifDBc>

本研究会では皆様からのご意見を募集しております。以下のアドレスまでご意見をお寄せください。

hqt-hitokurashi@gxb.mlit.go.jp

「ひと」と「暮らし」の未来研究会



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