

## 質疑応答・ディスカッション（議事録）

### 1) 開催地プレゼンテーションに対する質疑応答（1日目）

発言者 (敬称略)	発言要旨
聴講生 (濱元)	リノベーションスクールとは何か。
齋藤	株式会社リノベリングが自治体向けに提供しているプログラムである。2泊3日型が多いが、与えられたテーマ（リノベーションを検討する題材となる空き家等）に対して、複数人でグループを構成し、コンセプト、事業計画等を公開型で不動産オーナーに対してプレゼンテーションを実施する。理想形として奨励されるのは、実事業化である。
聴講生 (濱元)	パッケージとして提供しているということか。
齋藤	地方公共団体が予算を確保し、株式会社リノベリングに委託する形式である。
聴講生 (濱元)	行政主導が多いのか。国からの補助等はあるのか。
岡墻	行政による主導が多いのではないか。地方創生関連の交付金を活用することも可能ではないか。
研究生 (寺井)	一棟貸しの事業プランはよく聞けるが、実際に店舗が入らないという悩みも多い。どうやって店舗を誘致したのか教えてほしい。
齋藤	マーチングビルの場合、シェアハウスの入居者確保に向けた先付けを行った。1階部分の契約者についても、知人のネットワーク等を通じて声かけを行い、先付けを意識した。 なお、シェアハウスについてはコンセプト作りから始めた。例えば鳥取市は「民藝」のまちであるが、民藝に関連する勉強会やワークショップの開催から始め、関心のある方が参加する中で、最終的に住民になる方も現れた。このようなテーマを設けて、ワークショップを行う中で、プレーヤーや入居者等の候補となるような方を巻き込むことを意識した。
研究生 (寺井)	プレーヤー候補も併せて探したという取り組みだと理解した。
齋藤	貸主については、中活協の活動として把握を進め、デジタルデータ化を図っている。
足立ラボ長	家守はマッチングが重要である一方、自身の人脈に頼る部分は大きくないか。
齋藤	きっかけづくりを重視しており、固定化しないように気を付けている。
聴講生 (宮本)	マーチングビルについて、行政はどういう関与をしたのか、してほしかったのか。
齋藤	当初、所有者から市役所経由で相談があった。その時点ではまるにわの認知度もまだ高くはなかったので、課題を把握するにあたり、行政・中活協にも一緒に入ってもらうことで信頼性を担保するようにした。

発言者 (敬称略)	発言要旨
	リノベーションまちづくりを進めることが決まった後に鳥取市、鳥取銀行、鳥取信用金庫が連携してまちづくりファンドを組成された。
聴講生 (宮本)	地元のファンドを活用したということか。
齋藤	認識のとおりである。
研究生 (坂本)	まちづくり融資の担保は必要に応じて、ということであるが、リノベーションのための融資を行う上での判断基準があれば教えてほしい。また、投資と融資の分担があるのであれば教えてほしい。
齋藤	<p>信用の捉え方も変わりつつあるが、2019年ごろは旧態依然であったので、通常の融資に準じていた。ただし、まちづくり融資は商工会議所等で構成する投融資委員会を開催して融資を判断する。投融資委員会におけるプレゼンテーションを通じて事業計画に対する納得が得られていれば、与信判断にはプラスに機能していたと思う。</p> <p>出口戦略という意味では、まさにこの事業計画に記載した通り、10年以内の償還見込みをもっているが、他の事業者についてはわからないこともある。ケースバイケースではないか。</p>
岡墻	<p>投融資制度を作ったきっかけとして、従来から起業創業補助制度を持ってはいたが、のれん分けのような場合に補助することが多く、新たな魅力を創出する事業を生み出したいという思いがあった。</p> <p>8,000万円のファンドで回収できるかということもあったが、金融機関等にモニタリングしてもらいながら運用することを想定したと思われる。</p>
足立ラボ長	京都だと、10～20億円くらいであれば回収できるというデータもあるが、他にはどうか。
研究生 (尾場瀬)	リノベーションスクールを4年で完了したということであるが、これは予定通りだったのか。それとも費用対効果の観点で予算取りが難しくなった結果なのか。また、ワーケーションプログラムのように別の形に変容させる上で意識したことがあれば教えてほしい。
岡墻	一定規模の予算が必要であったので、継続し続けることは現実的ではなかったと思われる。一方で多くの方に関心を寄せて参加して頂いていたので、別の形で継続できるのではないかと考えた。
齋藤	リノベーションスクールは自身の取り組みのきっかけとなった面白い企画である一方、案件化するにはプレイヤーの確保が課題になるので、プレイヤー確保の仕掛けも必要である。
研究生 (谷口)	リノベーションスクール開始にあたり、物件の掘り起こしがポイントだと思うが、商店街等の地元事業者との関係性はどのような状態にあったのか。また、スクールを通じて変容したことがあれば教えてほしい。
岡墻	商店街にはこれまでの歴史の積み重ねもあるので、新しいことをするには様々な働きかけが必要になる。まずは動かせるところから動かそうという発想に立っている。
齋藤	この後の現地踏査でも紹介するが、花見橋通りはウォークアブルに適したエリアだと思っており、商店街に属しているエリアではないが、ピアバー等の新規出店も起こっている。商店街に対しても実際のリノベ

発言者 (敬称略)	発言要旨
	一シヨンの実例を見せることで、徐々に巻き込むことを意識している。
聴講生 (秦野)	かつての大火で防火建築帯になったということであるが現状はどうか。
岡墻	コンクリートの耐用年数を考えると、今後の方向性を検討する時期を迎えている。
聴講生 (秦野)	前向きな形で検討しているということか。
岡墻	耐火性かつ耐震性を備えた、前向きな形での検討を想定している。

## 2) 研究生発表に対する質疑応答 (2 日目)

発言者 (敬称略)	発言要旨
聴講生 (宮本)	橋本氏への質問である。「楽しさをつくる層」がわかりやすかった。どうやってこの層を作るかが重要だと思うので、アイデアがあれば教えてほしい。
研究生 (橋本)	先ほど紹介したビジョンは実際 40 ページにわたり、10 年間でやりたいことを整理している。街づくりまんぼうが主導するというよりは、エリアプラットフォームとして環境づくりを行って、各々が思う楽しいこと、例えばマルシェ、パンを使ったイベント(通称「パン博」)等ができるようにしたいと考えている。 一見まちづくりと関係ないように見えるが、イベントを通じて空き地を使うことがポイントである。少しずつまちづくりへ引き込むことを狙っている。
聴講生 (宮本)	エリアプラットフォームの中で様々なジャンルがあるということで理解した。
鳥取市 (筒井)	尾場瀬氏への質問である。「すぎとをのっとりたい」について、応募者数と伴走支援の中身を教えてほしい。
研究生 (尾場瀬)	前提として、行政予算の確保はしていない。応募期間 1 カ月で 10 件応募があり、応募者と面談を行った上で、やりたいことと目的を把握し、できることから着手した。支援として、一般的には許可手続きが思い浮かぶと思うが、それ以外にも例えば先ほど紹介したゲームイベントでは、e-スポーツ先進自治体に出向いて必要な手続きや運営の工夫について学んだ。必要に応じて行政職員の「肩書」を活用して支援した。
鳥取市 (筒井)	事業の提案は役場職員が行っているのか。
研究生 (尾場瀬)	担当レベルから発案し、予算が必要ない場合はすぐに着手している。規模が小さいので、意思決定までのスピードは比較的早いと思う。
鳥取市 (細川)	尾場瀬氏への質問である。担当者直営ということであるが、イベントによっては収支計算を避けては通れないのではないかと。
研究生 (尾場瀬)	難しいのは「プレイヤー」の捉え方である。「すぎとをのっとりたい」について、応募者によって目的の規模感が大きく異なる。今後の仕事に繋げたい、収益を確保したいという取り組みではない場合、人手や機材

発言者 (敬称略)	発言要旨
	<p>の貸し出しで事足りる。</p> <p>一方でビールフェスについて、前提として資金提供は出来ないが、パートナーとして広報や手続き等で支援できることを提示した。運営主体は地元企業の経営者だったので、協賛金を確保して賄った。店舗を出すまでにはいかないが地域に貢献したい方の「入口」づくりを行っている。</p>
聴講生 (秦野)	<p>寺井氏と齋藤氏にお伺いしたい。企業版リノベーションスクールについて、企業側ではリスクリング等、新しい知識・技術習得が必要になっている中、こうした問題意識を持っている企業と組むことを考えているか。</p>
研究生 (寺井)	<p>リスクリングを課題として持っている企業の場合、それ自体をスクールの課題とする、あるいは協業するということが想定される。例えば最初はビジョンを共有する中で、単独では実現できない、協業を志向できるよう、行政としても制度を設ける、活用するといったことを通じて支援できるのではないかと。</p>
齋藤	<p>ワーケーションプログラムを4年間実施しているが、都市部企業側において地域課題に自社社員がコミットすることで、休暇も取りつつ地域を知るといったニーズがあることが分かってきた。コロナ禍当初は個人レベルの取り組みという印象であったが、最近では企業団体での関心が高まっていると感じている。また、二地域居住の可能性も高まっている。地元企業からすれば新たな事業・産業づくりの機会でもあると思う。まちづくりへの取り組みをパッケージ化することで、例えば企業の採用強化、新事業創出に繋げることも横断的に設計できるとよいのではないかと。</p>
聴講生 (秦野)	<p>事業構想大学院大学で地域をテーマにした研究が進んでおり、給付金制度を活用しながら企業負担を軽減しているとも聞いているので質問させて頂いた。</p>

### 3) ディスカッション (2日目)

#### <テーマ> なぜ中心市街地活性化が我がまちで必要なのか

発言者 (敬称略)	発言要旨
足立ラボ長	<p>これからの中心市街地活性化について、なぜ必要なのか、現在の法制度の使い勝手等は昨年の委員会でも綿密に議論した。また、委員会では女性の参加についても活発な議論が行われた。ちなみに現在、女性が一番集まっているのは都道府県単位では埼玉県と聞いている。</p> <p>まずは、「我がまちで中心市街地活性化がなぜ必要なのか」について、齋藤さんからお伺いしたい。</p>
齋藤	<p>「個人としてまちが好きだから」につきる。県外で暮らした経験もあるが、中心市街地特有のそこそこの密度があって、路地があるまちは居心地が良い。一方で人口や店舗が減少してそうした環境が変化する中、自分の暮らしやすさを確保することが源流にはある。対外的に</p>

発言者 (敬称略)	発言要旨
	はアイデンティティ・サステナビリティといった表現をしている。
足立ラボ長	好きがないと続かないと思う。やらされ感が出てくると継続できないので、民間の人にいかにして動機づけるかが重要ではないか。石巻市ではどうか。
研究生 (橋本)	石巻市では立地適正化計画が策定されているが、商業機能は郊外型店舗に依存せざるを得ない現状ではある。一方で石巻市のアイデンティティは「川を中心として育まれたまち」である。中心市街地活性化というと、単に商店街の再生と捉えられがちではあるが、文化・飲食・金融等の機能がまちなかから喪失したらどうなるのかを改めて考えることだと考えている。
足立ラボ長	女性が一番集まる埼玉県、杉戸町としてはどう感じるか。
研究生 (尾場瀬)	行政的に言うと、中心市街地ほどハードのストックがある地域はないので、活用しないのはもったいない。多少荒廃したとしても、地域住民の心の中、思い出の中に何等か中心市街地が思い浮かぶと思うので活性化することは重要と考えている。
足立ラボ長	高松市の中心市街地の方も同様の趣旨をおっしゃっていた。中心部を活性化した方が効果的に税収増に結び付けられる。寺井氏はどう考えるか。
研究生 (寺井)	私自身、呉市出身である。まちで遊んでいた子どもの頃のイメージは、今の市民の中にも残っていると思う。かつて栄えていた商店街のイメージとして、中心市街地を思い浮かべると思う。市面積に占める割合は1%に満たない一方、税収の観点で言えば1%どころの数字ではないので、衰退すると大きなダメージであり、再生は難しくなる。高齢社会を迎える中、若者がまちなかに入りやすいだけではなく、まちなかの機能が維持されれば高齢者が歩いて暮らせる範囲の中で暮らしやすい環境を維持するという意味でも取り組む意義があるのではないか。
足立ラボ長	谷口氏はどう考えるか。
研究生 (谷口)	中心市街地＝商店街と捉えられやすい要因として、物流の中心であったことが挙げられる。中心地が盛り上がっていること自体、住民にとって一種のプライドである。一度市外に出た方でも祭りの際には帰ってくる方も多いが、現在店舗が少なく、歩行者天国でもないので、衰退している印象を受ける方も少なくはない。商店街が活性化されているかどうかは住民にとってポイントであると認識して、自身の取り組みを展開している。
足立ラボ長	マルシェは多くの地域で集客力が強いコンテンツではある。代表的には高知市の日曜朝市が挙げられる。
研究生 (坂本)	エリア内に9棟建物があり、6棟は中心市街地に立地している。中心市街地にはストックが多いので物件の量も多い。売値が潜在価値よりも安いということも購入した理由ではある。一般的には「マイナス」の不動産と捉えられがちであるが、海外の視点から言えば、インフラが整っており安全な物件がそろっていると見える。
足立ラボ長	投資サイドからすれば、安くなりすぎているという視点は経済学的には自然であるが面白い。行政としてはどう捉えているか。
鳥取市	中心市街地はまちの顔、玄関口であり、閑散としているとダメではな

発言者 (敬称略)	発言要旨
(筒井)	<p>いかと感じる。皆さんは鳥取駅に降り立った時、どのような印象を受けただろうか。玄関口を元気にすることは重要だと思う。</p> <p>また、持続可能なまちづくりを進める上で、稼ぐ機能の確保は重要である。鳥取市は33年連続で路線価が低下している。地価が高い中心市街地の価値をいかに高めるかは最重要課題の一つである。国からの補助も減少する中で、地域自体の体力を高めることが必要であり、税収を高め、不動産収入等も確保することが求められるのではないかと。</p>
足立ラボ長	<p>この後のテーマの足並みをそろえるためにお伺いした。ちなみに会場の皆さんでお考えがあればお伺いしたい。</p>
聴講生 (濱元)	<p>商店街で生まれ育ったので気持ちはわかる。一方で商店街を「見てきた」人からすれば捉え方が違うのではないかと、ある種「憧れ」の場所だったのではないだろうか。そうした場所が衰退したことが悲しいのではないかと。「ハレとケ」ではないが、ハレの場としての商店街、中心市街地だったのではないかと。現在はモールが代替している部分もあると思うが、モールは「きれいすぎる」。中心市街地は一種の「影」の要素があって「キラキラ」している場所であり、生活の中で必要と思われる。一方で「にぎわい」をどう捉えるか、特に行政が投資する場合、どのように評価するのかは常々疑問に感じている。</p>
足立ラボ長	<p>にぎわいの定義、必要性、測定法等、非常に難しいテーマである。適応経済ではないが、そもそも活性化がなぜ必要なのかという点も重要である。後ほど議論したいと思う。</p> <p>整理すると、駅前が閑散としていると企業投資は得難いと思う。また、インフラが集積している地域を活性化させる方が効果的に税収を稼ぐことはできる。地域によって理屈は異なると思うが、まずはそこから整理することが重要である。</p>

### <テーマ> リノベーションまちづくりの今後の課題、どう我がまちに活かすか

発言者 (敬称略)	発言要旨
足立ラボ長	<p>家守がまちづくり会社、あるいは都市再生推進法人に発展しているイメージを持っているが、リノベーションの光と影についてお伺いしたい。</p>
齋藤	<p>マーチングビルを単体のビルをリノベーションした。この段階では家守会社に近かったと思うが、現在ではエリアマネジメントに近い活動をしていると思う。</p> <p>鳥取市は中心市街地が210ヘクタールと広く、2核2軸をカバーしているが、鳥取城周辺(広場、商店街等)にも波及させることが必要と感じている。空き家バンク的な機能の発揮も考えてはいるが、中核市の駅前だと民業(不動産会社)とのバランスを図りながら、行政と連携して空き家等のデータ化を進めることも必要だと感じている。</p>
足立ラボ長	<p>ある程度進めると、民間不動産事業者と競合するので調整を要するという点は重要な指摘である。不真面目商店のエリアはそうではない、という理解か。</p>

発言者 (敬称略)	発言要旨
齋藤	民間不動産業者の看板はほとんど目にはしない。持ち主も限られる地域なので、集約を検討する段階に至った場合、どのような立ち位置を取るべきかは今後の課題である。
研究生 (橋本)	エリアプラットフォームについて、官民連携で進めているが、役所側からするとどうやって進めればよいのかと感ずることもある。街づくりまんぼうは第三セクターではあり、取り組みを進めても民業圧迫とは言われにくいポジションではある。一方で行政と民間をつなぐ機能も発揮しており、顔の使い分けが重要だと思う。石巻市の中心市街地は50ヘクタールであるが、3つのエリアがある。商店街のエリアをエリアプラットフォームを活用しながらマネジメントすることを考えている。
足立ラボ長	鳥取市の中心市街地は広いという理解か。
研究生 (橋本)	都市の成り立ちが異なると思うが、210ヘクタールもの中心市街地をどのようにマネジメントするのだろうかと感じた。
足立ラボ長	齋藤氏の役割は大きい。
齋藤	全域で展開出来ているわけではないので、どのようにカバーするかは今後の課題だと思う。
足立ラボ長	まちづくり会社、家守、エリアプラットフォーム等、立ち位置や資金の出どころは多様である。共通するポイントは稼ぐことが求められる点だと思う。一方で公的機能を求められるので、稼ぐにくい側面もあるのではないかと感じているが、現場での実感、必要とする支援等があればお伺いしたい。
研究生 (寺井)	現状では、まちづくり＝稼ぐにくいという理解だと思う。例えば建設、不動産関係の事業者からすると、まずはまちに「住んでもらう」ことで、家が建ち、自分たちの事業につながるという認識を持つ方も少なくはないので、そうした認識を広げることが重要だと感じている。いわゆるゼブラ企業的な動きまでは至っていないが重要な視点だと思う。
研究生 (尾場瀬)	杉戸町の場合、大きく稼がなくともうまく回る仕組み作りを目指している。大企業が投資をすれば稼ぐことが必要になるが、企業の集積が少ない、杉戸町のような地域であれば事情は異なる。杉戸町では自主財源や基金などを活用しながら最低限度の予算を確保しつつ、まるでわのような民間の取組を承認、後ろ盾となることで、マネジメントする方向性が望ましいと考えている。
足立ラボ長	行政の規模感に応じて考えるべきという視点は参考になる。
研究生 (谷口)	地域おこし協力隊としての任期満了を迎える段階である。今後、一軒家の空き家を購入してビジネスを起こす予定である。また、同じ協力隊の方と連携して、NPO法人も立ち上げた。まちに関わる仕事を通じた収益確保は以前からの課題ではあり、模索している段階である。地域内の企業、BtoBの製造業もまだ元気なので、今のうちからまちづくりに巻き込むことが必要ではないか。
研究生 (坂本)	まちづくりのフロー部分では稼ぐにくいと思う。他の仕事をしながら副業的に関わりを持っている方も多い。投資したエリアの価値が高まり、将来的なリターンを確保できれば良いのではないかと。安価で確保した不動産等について、価値が高まった段階で適切な価格で売却する

発言者 (敬称略)	発言要旨
	イメージである。全体と個別の物件単位、それぞれを分けて考える必要がある。明らかに市場価値より安いエリアに的を絞ることも必要だと考える。
足立ラボ長	海外で会計事務所を運営する一方で、なぜ日本のまちづくりに係るのか。
研究生 (坂本)	フィリピン自体、かつては治安等を理由にイメージは良くなかった。一方で現地で暮らしてみると、イメージと違う、投資の対象になりえるという国である。日本の地方部も似たような立ち位置だと思う。遠い、さびれているというイメージだと思うが、よくよくまちなかを歩いてみると、価値を感じる物件、エリアがある。まずはインフォメーションし、小さなインキュベーションを通じてインベストメントに繋げることが重要ではないか。
足立ラボ長	地方都市=衰退というイメージはある。一方で眠っている宝も多い。宝をいかに発掘してビジネススペースで活用するかが重要である。その際、寺井氏の発表で紹介されていたフェーズ分けも重要だと思うが、独自の発想なのか。
研究生 (寺井)	リノベーションスクールの中でフェーズ分けを学び、庁内でも共有している。
鳥取市 (筒井)	民間がしっかりと稼いでもらうことに尽きると思う。それを見せることが、他のプレーヤーの発掘に繋がるのではないか。
足立ラボ長	フロアからも質問を受けたいと思う。
聴講生 (濱元)	リノベーションの影を考えてみたい。足を引っ張らないけど協力もしない、いわゆる傍観者も多いと思う。事業が失敗するとそうした層が非難することも想像に難くはない。ビジネスマンがまちづくり会社を立ち上げると、熱量が高いプレーヤーにある種の危惧を感じる。思いが先行し、経済性や持続性が伴わない場合がある。どういう基準でやる、やらないを考えるのかを伺ってみたい。
齋藤	金融支援も含めた、地域ごとの支援体制を構築することが重要である。昨日見学したコーヒー店は、数百万円を投下してすぐにでも開店したいと言っていたが、まずはファン確保に向けた取り組みを優先するべきと助言し、並行して適切な物件探しも進めた。
聴講生 (濱元)	支援サイドのチーム作りの重要性を学んだ。
足立ラボ長	欧米では BID 制度も展開されているように、まちづくりに係る民間のプレーヤーが稼げる仕組み作りは重要である。一方でローカルファーストという言葉のように、地元の方が地元で消費をすることを促すことも重要である。 最後の各人の今後への意気込み、感想をお伺いしたい。
研究生 (尾場瀬)	まちづくりに正解はなく、四苦八苦しながら進めるしかないと感じている。鳥取市は県庁所在地である一方、地域の小さな単位の取組に丁寧な寄り添う職員の方が多いという印象を受け、また触発を受けた。
研究生 (寺井)	鳥取市は鳥取駅を降り立つと、大きなビルが目立つという印象であったが、現地踏査をしてみると、路地も多く、住民の目線を知ることの重要性を感じた。取組エリアは当初絞ったとしても徐々に広げること

発言者 (敬称略)	発言要旨
	が重要だと感じた。
齋藤	まるにわを株式会社化する際の事業計画書では、エリア内でマーチングビルのような物件をいくつか展開する、家守会社をイメージしていた。その後、行政とも連携を深める中で現在の形に至っている。家守的な取組も引き続き念頭に置きつつ、ラボを通じて活力を頂いた。
鳥取市 (筒井)	2年前から現職に着任した。あえて心配事を挙げると、まるにわ無しにこの取り組みが進むのかとも感じている。まるにわ以外にもマネジメントに参画してもらえる組織作りは重要だと思う。都市再生推進法人は現状で県内指定団体がないので、来年度以降、設立・認定も含めて検討が必要だと感じている。ウォークアブルなまちづくりも含めて考えていきたい。今回のご縁をきっかけに情報共有、意見交換ができるとありがたい。
研究生 (坂本)	点としてのまるにわの取組は知っていたが、現場を訪れたことで線・エリアとして把握することができた。中心市街地をエリアとしてそこまで意識はしてこなかったが、外から来た人が着地して、地域と交わる中でエリアに波及するという窓口の機能は重要だと感じた。
研究生 (谷口)	地元ではまだまだ、リノベーションまちづくりという理解は広がっていないので、今回の学びを地元にも展開したい。現地踏査を通じて自治体職員、地域住民等との距離感が近いという印象を受けた。地元でもそうした関係性づくりを進めたいと感じた。
研究生 (橋本)	<p>資金面の話は継続的な課題だと思う。2日間を通じて、にぎわいとはという問いかけもあったが、生活や暮らしの視点を持つことの重要性を再認識した。チャレンジをいかに促すか、その方法の一つとしてのリノベーションだと感じている。</p> <p>一つ、内閣府にも提案したい。現地訪問も重要だと思う一方、来年度以降も事業が継続するのであれば、今回のメンバーを「OB」として捉えて、オンラインも活用しながら交流できるような仕掛けを検討頂けるとありがたい。</p>