

交流人口拡大・コミュニティ再生調査特別委員会会議記録

交流人口拡大・コミュニティ再生調査特別委員長 高橋 博之

- 1 日時
平成 20 年 9 月 4 日（木）
午前 10 時 4 分開会、午前 11 時 39 分散会
- 2 場所
第 3 委員会室
- 3 出席委員
高橋博之委員長、岩淵誠副委員長、佐々木一榮委員、新居田弘文委員、五日市王委員、喜多正敏委員、菊池勲委員、樋下正信委員、小野寺有一委員、田村誠委員、小野寺好委員
- 4 欠席委員
なし
- 5 事務局職員
小原担当書記、船本担当書記
- 6 説明のために出席した者
花巻市東和地区上町建設組合 代表 及川忍氏
花巻市東和地区上町建設組合 理事 藤根華圃氏
株式会社土澤まちづくり会社 事務局 渡邊佳洋氏
早稲田大学都市・地域研究所 客員研究員 岡田昭人氏
- 7 一般傍聴者
なし
- 8 会議に付した事件
(1) 「新・長屋暮らしのすすめプロジェクト」について
(2) 次回の委員会運営について
- 9 議事の経過内容

○高橋博之委員長 おはようございます。ただいまから交流人口拡大・コミュニティ再生調査特別委員会を開会いたします。

これより本日の会議を開きます。本日は、お手元に配付いたしております日程により会議を行います。

これより「新・長屋暮らしのすすめプロジェクトについて」の調査を行います。本日は、講師として花巻市東和地区上町建設組合代表の及川忍様、理事の藤根華圃様、株式会社土澤

まちづくり会社事務局の渡邊佳洋様、早稲田大学都市・地域研究所客員研究員の岡田昭人様をお招きいたしておりますので、御紹介をいたします。

○及川忍参考人 今日はお呼びいただきましてありがとうございます。なかなか口下手なものでうまく御紹介できないと思いますが、よろしく願いいたします。

○藤根華圃参考人 おはようございます。土沢で画房喫茶を経営しております藤根華圃と申します。今日はお招きいただきまして、本当に緊張と、ちょっとびくびくしておりますので、お手やわらかにどうぞよろしく願いいたします。

○渡邊佳洋参考人 私、当プロジェクトの事務局をやっております渡邊と申します。よろしく願いいたします。

○岡田昭人参考人 早稲田大学の地域研究所の岡田と申します。早稲田大学の研究機関で文部科学省のオープンリサーチセンターという、地方の自治体や市民団体に対して活動を支援するという位置づけをされておまして、数年前からこのまちづくり会社の支援を数人のメンバーでさせていただいています。今日はこのような関係でお呼びいただきました。ありがとうございます。よろしく願いします。

○高橋博之委員長 どうもありがとうございました。

なお、委員会の招集通知におきまして、本日の講師として合同会社土澤長屋暮らし代表社員猿舘祐子氏をお知らせしておりましたが、都合により急遽欠席となっておりますので、御了承願います。

講師の皆様の御経歴につきましては、お手元に配付しておるとおりでございます。

本日は、「新・長屋暮らしのすすめプロジェクトについて」と題しまして、花巻市東和地区で進められている店舗と住宅の共同化についてのお話をいただくこととなっております。

それでは、これから講師の皆さんからお話をいただくこととなりますが、後ほど質疑、意見交換の時間を設けておりますので、御了承願いたいと思います。

それでは、よろしく願いをいたします。

○渡邊佳洋参考人 それでは、事務局の私から御説明させていただきます。座って説明させていただきます。御説明していく中で不足した点につきましては岡田さんに補足をお願いして御説明をさせていただきます。

まず、こちらの東和町中心市街地の取り組み概要を御覧いただきたいのですが、まず1枚目をめくっていただきまして、東和町中心市街地の概要ということで、東和町の中心市街地は1612年に館山に築城された土沢城の城下町として町割りがされたこの右斜め上のほうの土沢地区と、東和総合福祉センター、県立東和病院等公共施設、東和温泉、道の駅とうわなどが近年新たに整備された安俵地区、この地図で言うと左下のほうになります。また、平成14年には安俵地区に釜石自動車道東和インターチェンジが整備され、新たな玄関口となっております。

東和町の中心市街地は、このように既存市街地と新市街地が共存する地域であり、それぞれが連携し共生することが中心市街地としての重要な課題です。右下に土沢商店街の写真

があるのですけれども、この東和商工会と花巻市東和総合支所の前を通る1本の道路、ここが土沢商店街のメイン通りです。ここの赤い丸のつけてある場所がこれからお話しさせていただく上町共同化事業の事業ベースです。

○岡田昭人参考人 この黄色で囲まれているところが旧中心市街地活性化法で位置づけられた中心市街地の範囲ということです。

○渡邊佳洋参考人 2ページ目を御覧ください。ここで土澤まちづくり会社の御説明を簡単にさせていただきます。会社内容としまして、資本金1,000万円で、市の出資金が500万円、旧東和町民から500万円、2分の1ずつの出資金です。あと、住民参加協働型第三セクターということで、住民主体でまちづくりに取り組むような第三セクターを目指して取り組んでおります。株主は102個人団体、取締役は5名で、理事は14名。ただしこの中は参加自由で、住民株主が中心となっております。個々のプロジェクトについては、事業の実施母体としてボランティア組織をそれぞれチーム編成して事業に取り組んでおります。

もう1枚めくっていただきまして、まちづくり会社の主な活動としましては、これまで右の写真にあるような、平成15年、平成16年と実施してきた遊びの歩道で、歩行者の社会実験というのが主なプロジェクトとしてありますし、近年ですと平成17年から街かど美術館というような取り組みをしております、中心市街地のにぎわい回復に向けた取り組みというのと、いろいろなアプローチの方法を考えて取り組んでいるところです。

もう1枚めくっていただきまして、これから本題の新・長屋暮らしのすすめです。個店・住宅の共同化に向けた事業の目的としまして、地域の中での課題認識として、商店街の空洞化、建物の老朽化、これは都市計画道路の拡幅計画を見越した移転の見送りということがあります。あとは人口流出と空き家の増大ということで、これらの課題を解決する上で、地域に開かれた共同店舗づくりというのと、住み慣れた地域で支え合いながら快適に暮らせる環境づくりというのが必要ではないかということで、商店街の活性化とまちなか居住の推進を事業の主な目的としております。花巻市の地域再生計画でも、住む人にやすらぎを与えるまち土澤ということで、内閣府から認定されております。

次のページをめくっていただきます。新・長屋暮らしのすすめプロジェクトということで、これは平成19年に上町共同化の事業をやっていく上で、上町共同化事業をやった後にまちなかがどういうふうに変わっていくのかということ考えたワークショップです。生活シナリオゲームの中では、生活場面をイメージしてどこでどんな暮らしをしていきたいかをカードを地図に貼りつけていくようなワークショップを実施しました。あと、押しかけワークショップの中では、模型をつくって、町並みイメージを考えていくというようなワークショップをやりました。

6ページ目を御覧ください。高齢者の健康と生き甲斐を考えるセミナーや住まい方セミナー、美女のやきもちプロジェクトというコミュニティビジネスの起業化を考えるセミナー等を開催しております。

7ページ目を御覧ください。共同建替事業の概要といたしまして、まず事業主体は、代表

の及川が今日来ておりますが、花巻市東和地区上町建設組合、権利者5名、これが事業主体に当たります。事業の施行者として、合同会社土澤長屋暮らし。その事業のコーディネイト役として株式会社土澤まちづくり会社というような位置づけでございます。主な補助金といたしまして、優良建築物等整備事業と21世紀都市居住緊急促進事業という、この2つの事業を補助金として充てております。出資としましては、街なか居住再生ファンドを予定しております。運営補助の中では高齢者向け優良賃貸住宅制度、60歳以上の高齢者に対する家賃補助制度を設定しております。

9ページ目を御覧ください。左上の地図が事業の実施地区です。身の丈に合った三層の優良建築物等整備事業の実現ということで、この5件の土地、建物を対象に事業を実施します。地上3階、地下、半地下なのですけれども、地下1階という建物を地域で実施します。

○岡田昭人参考人 では、少し補足させていただきます。もともとこの商店街の真ん中を都市計画道路、県道がありまして、その都市計画道路があることで建物の将来的な除却、移転補償も含めて待っている人もいるし、どうしようかというところがあったようです。

位置づけとしては、こういう地方の県道というのは多分優先順位も低いということもありまして、将来的にどうするかという中で、国土交通省の道路の社会実験の助成を、このできたばかりのまちづくり会社が申請をしたところ、2年にわたって通りまして、その中で先ほど3ページの写真にありましたように、街路空間、住民の皆さんの生活の中心になっている、あるいは商店街の中心になっている街路空間が今後どうあるべきかということで社会実験をして、3ページの上の写真は歩道の整備のいろんなパターンをやってみる。それから、下のほうは車を止めてオープンカフェの、あるいはどんな使い方がお店の前でできるかということで社会実験を2年にわたってやると。

その結果というわけではないのですが、当面この拡幅というのは見込めないかもしれない。ですから、道路拡幅ということ的前提にしてまちを考えるのではなくて、積極的に自分たちの建物や今後の生活について考えないといけない。その中で、みんなで支え合いながら暮らせる住まいをこの中で実現しようと。

そういうことで共同建替事業というのが起こったのだというふうに私たちは思っています。つまり事業ですけれども、一般的な大きな建て替え事業というわけではなくて、最後にありますように支え合いながら暮らす住まいを共同で実現しようと。そのことによって商店街の活性化も含めて、あるいは人口の増加も含めて今後の展開が図れるのではないかとということで進めた事業なのだろうなというふうに思います。

そのために、内閣府のNPO関連の助成がありまして、昨年度助成をいただきながら、この中で、この地域でどういうふうに今後住んでいけばいいのかということで、この長屋暮らしというタイトルをつけて、支え合いながら、住む人に安らぎを与えるまちということでコレクティブタウン、コレクティブハウスというのがありますね。共同で、みんなで住み合うような住宅のつくり方ですけれども、住宅というよりはまちが、全体がコレクティブハウスのように共同で住まうまちを目指す、そんなことを今後展開していこうということで、昨年

度事業、告示を受けながら始めました

5 ページのところに生活シーングेमとありますけれども、将来というよりは今自分たちがこのまちで、どこでどういう暮らしをしたいかということをごまの皆さんに、なかなか言葉では伝えられない部分をこういうカードを張って、どこでどんな暮らしをしたいか。それに基づいて住宅の計画だとか、それから今後のまちの整備の方向を考えていこう。具体的に私たちが少し大学でやっているこういう模型ですとかを使って具体的にイメージをつくりながら、まちの中で将来的なイメージを共有化しようということをしてしました。

あわせて、この6 ページ目のところで、高齢者が多いわけですから、その中で支え合いながらということをごまにしていますので、健康と生きがいのセミナーを繰り返したり、それからどんな住まい方、住まいそのものがハードな住まいかというだけではなくて、住まい方を考えていこうかということをごまかセミナーをしてあります。

もう一つ、住まいだけではなくて、このプランにありますけれども、1 階部分はみんなのできるコミュニティレストランのようなものをつくりたい。つまりこういう開発でどこからかデベロッパーが来て、あるいは大きな店舗が来て店を出してくれるわけではない状況ですので、それならば自分たちで店を運営できるような仕組みがつかれないかということで、コミュニティレストランを1 階部分につくりましょう。地域の要望は、お惣菜屋さんが欲しいとか、それから高齢になってきて食事でも大変になってくるかもしれない。そういうのをレストランをつかって地域の中でそういう食事も含めて、将来的には配食サービスも出てくるかもしれませんけれども、そういうレストランをつかっていきましょう。そのために組織をつくる。どういうレストラン、食堂がいいかということをご勉強会しながらプロジェクトを始める。その中で名物もつくろうということで美女のやきもちという、今は余りつくられなくなったそうですけれども、昔からこの地域にある「やきもち」を少し開発をしてその店の名物にしようということをご、これを女性たちの手でこの組織をつかってレストランを運営していこうということで、1 階部分はこういうレストランをやりたいということにしています。

組織形態ですけれども、建設組合を地権者5人でつくって、土地が5筆あります。5人の地権者で建設組合をつかって事業主体となっていますけれども、これを住民の皆さんでこういう建替事業、割と大きな事業、数億円になる事業ですので、これを事業として進めていくのにまちづくり会社のメンバーが中心になってLLCという新しい会社組織、有限責任の会社ですけれども、土澤長屋暮らしという会社を今年2月設立をして、ここが事業主体として進めていこうということごです。ですから、どこか建設会社とかデベロッパーとかが入らないようにというか、入ってこないのかもしれませんが、事業を進めるのにここが責任を持って事業をやっていきましょう。その事業に対してまちづくり会社としてコーディネート、事業計画をつくったり、企画をしたりというところでコーディネートとしてまちづくり会社はやっていこうという仕組みをつくりました。

もちろん補助金もいただかないとなかなか進められないので、共同建て替えの国交省の

補助、要望事業であるのですが、国、それから市から補助金をいただいて整備を進めていくということ、先ほどのレストランについては経済産業省の、これは昨年度の事業で今年から中小商業活力向上補助という、共同店舗に対しての補助、建築費の2分の1だと思っておりますけれども、経済産業省からこのレストラン部分、共同店舗部分については補助をいただいて建物をつくっていくということです。

補助をいただいても実は事業としてはなかなか厳しい。1階部分がそういうレストラン、2階部分が高齢者用の賃貸住宅を中心にした住宅、それから3階部分が従来の権利者の住宅ということにしていますけれども、その賃料だけではなかなかこの全体の借入金が回っていかないということで、市民ファンドの設定をしたいということで今この準備をしています。

ですから、なるべく借入金を少なくして出資をしていただきながら、利益が出れば配当をしていくと。将来的には返さなければいけないけれども、借り入れで決まった金額を返していくというのはなかなか厳しいので、今ここの組み立てをしているところです。上の街なか居住再生ファンドというのは国土交通省の10年ぐらい前にできた出資の方法ですけれども、財務省も補助金ではなくて出資という形でこういう地域の事業を支援していきたいということで作られたのですが、なかなか使われていないようですけれども、これを今、国と協議をしています。ちょっとなかなか難しいです。

それから、下のほうは自分たちでファンドをつくって、それで出資を募って借入額を少なくしてやっていきましょう。この配当も、実は後で御説明あるかもしれませんが、及川さんがキノコ屋さんをさされていて、まつたけファンドというのを作りまして、配当をお金というよりはマツタケで配当というようなことも入れて今設定をしています。私募債的なものになるかというふうに思いますけれども、そういうことです。

それから、融資は旧金融公庫からまちづくり融資というのでその初動資金を含めて融資を受けながら、あとは高齢者向けの優良賃貸住宅。家賃は所得によるようですけれども、60%までの家賃補助があるということで、この入っていただける、例えば家賃設定、事業としては1戸当たり6万円の設定しても半額で3万円ぐらい。だから、公営住宅並みの家賃設定をできればしたい。年金生活の高齢者でも入居ができるような設定を考えたいということで、今事業を組み立てているところです。

ですから、こういう小さな地方で、こういう小さなまちでこういう事業をやるというのは、国土交通省に聞いてもなかなか事例がないそうなのですけれども、いろんなことを組み合わせる工夫をしないと成り立たない事業です。しかも、住民の方、地権者の方がかなりきちんとこの共同の意味、それからこれから一緒にどう支え合いながら暮らしていくかということがかなり明確になっていないと地域の人たちの協力も得られませんし、それこそがこのテーマであるコミュニティ再生につながってくるのではないかなというふうに私たちも思っています、こういう事業だからこそ大学としても応援のしがいもあるし、単に開発という、その利益追求、市場原理ではないこういう小さなまちでの再生に少しでも支援でき

ればということで計画をしております。どうぞ補足を。

○及川忍参考人 質問にお答えする形でよろしいでしょうか。

○渡邊佳洋参考人 御質問の中で。

○藤根華圃参考人 では、私が。ちょっと一言。そもそものこの長屋暮らしの始まりですが、私は生まれも育ちも土沢なのです。自然環境もいいし、人柄もいいし、それからいろんな面でとてもいいまちなのです。ここで、土沢で私は終わりたい。それもみんなと支え合って生きていきたいということからの発端でございます。

私、画廊と喫茶店をやっているのですけれども、今喫茶店のお客様は私と同年輩か、まずちょっと下ぐらいの人、女性が多いですね。そして、健康のこと、介護のこと、これからの将来のこと、みんな心配しているのです。それをうちの喫茶店に来て、みんな出し合って、ああ、またうちに帰って介護しようかなという元気をつけて帰っていくということで、ああ、何かできないのかなということからの始まりでございまして、皆さんがこれに応援してくださって現在に至るということで、ちょっとそこを補足させていただきました。

○高橋博之委員長 では、説明は以上でよろしいですか。御説明いただきましてありがとうございました。それでは、これより質疑、意見交換を行います。ただいまの御説明に関しまして質疑、御意見等がございましたらお願いをいたします。

○小野寺有一委員 御説明をいただきましてありがとうございます。また、興味深い事例をお話ししていただいて本当にありがとうございます。幾つかお尋ねしたいことがございます。

まず、いただいた資料の2ページに土澤まちづくり会社の概要が書いてありますけれども、この中で理事の方が14名いらっしゃって、それで基本的に参加自由だというふうにさっきおっしゃっていたように思いますが、この参加自由というのは14名の、誰でも14名の中に入れるということなのか、それとも14名の方が行っても行かなくてもいいという話なのか、その辺の詳しいことをちょっと教えていただきたいということと、それから資料の7ページで共同建替事業の概要がございましたけれども、その中で施行者にLLC、合同会社というのがありましたけれども、有限責任の会社の形態だということですのでけれども、この部分をもう少し詳しく教えていただけないかということと、それから出資のところでは地域活性化基金の出資というのが非常に運用というか、こういった事業に適用するのが難しいという話がさっきありましたけれども、その理由を教えていただければというところであります。どうぞよろしく申し上げます。

○渡邊佳洋参考人 私のほうからまちづくり会社の理事のことについて。まちづくり会社の取り組みとして主だった活動を積極的に取り組んでくれる方を理事という形でお願いしております、毎月理事会というのを定例でやっているのですけれども、その会議への参加自由といった意味合いでした。

○岡田昭人参考人 多分正式な法人としての運営はもちろん取締役会で進めていくのですが、運用法、住民が応援していくというか、支えていくという形で、法的には位置づけられ

ていない理事という構成メンバーをつくって、そこがいろんな活動に対しての意見だとか、それから別の支援を含めてやっていくということで、将来的にはこのまちづくりや暮らしを支えるNPO的な非営利の団体をつくっていこうという当初の目標があったようですので、こういう任務の理事ということですね。法人としての正式の組織ではないということです。位置づけられてはいますね。

それから、施行者のLLC、合同会社の件ですけれども、もともと施行者、事業者が、まちづくり会社がやればいい話ではあったと思いますが、第三セクターということがありまして、第三セクターが花巻市の第三セクターですね。半分出資をしています。ここがこのリスクも含めた事業を行うということに対して少しどうかという議論がありまして、それであれば市を入れない組織をつくって住民が責任を持って進めていく法人をつくりましょうということで設立をしたという経緯があります。もともとこれがLLCなのか、LLBなのかという議論ももちろんありました。数年前ですか、LLBという有限責任事業組合という新しい組織が日本でできて、当初はLLBで想定をしていたのですけれども、後で出てきますファンドの組み立ての中でやはり継続的な責任をとる組織ということで法人のほうがふさわしいだろうということで、法人というLLCを採択しました。

LLBやLLCそのものはこういうまちづくりの組織には非常になじむのではないかとということで、私の経歴にもありますけれども、国土交通省で地域に根ざしたまちづくり主体のあり方に関する研究会というのがありまして、これは主にはどういうことかということと、有限責任事業組合という経済産業省が中心になってつくられた組織がまちづくりにかなり有効に働くのではないかと議論をしまして、そこでこういう、つまり全員合意で進めるとか、出資の額に、出資といいますか、いわゆる株ですね。出資の額に応じないで働きに応じて配当ができるとか、いろんなまちづくりの組織にとってはやりやすい組織形態だということで、こちらに御紹介もさせていただいて、その中でLLCというものをつくった。いろんな先ほどのファンドだとかも含めてこれらを組み立てたということです。

それから、このまちづくり再生ファンドが使いにくいというのは、信託銀行を間に入れるとか、かなり組織を大きくつくらないと、つまり数百億円とか数十億円かという、そういう事業でないとSPCをつくったり、このSPCがこのLLCに相当するのだろうかということで進めているのですけれども、例えば信託への手数料がかなりかかるとか、そんなこともありまして、なかなかこういう小さな事業にはなじみにくいということがあって今選択できない。それならば私募債的なファンド、住民が出資を募りながら進めていくファンドでいけるだろうということで、今こちらのほうの組み立てをしようというふうにしています。というようなことでよろしいですか。

○小野寺有一委員 私募債的なほうにシフトをしているということで、この私募債のほうは、その引受け先というのはどういうところをイメージしておられるのでしょうか。

○岡田昭人参考人 もちろん住民の方々に募るということもありますし、将来的に故郷から出ていった方々、東京とか仙台に出ていった方々に地域を支えていただけるようなこと

でお願いをすると。戻ってきたときのそういう住宅を高齢者対応の住宅あるいはコミュニティの核となるような住まいを地域につくっていくための支援をお願いするということを想定しています。

○小野寺有一委員 ありがとうございます。

○佐々木一榮委員 質問させていただきます。3点ほどありますけれども、まず確認ですけれども、この土澤まちづくり会社、非常にいろんな事業を行って素晴らしいなと思ひまして、ぜひこの会社が地域の中で核になればいいなと思っているのですが、御説明にもありましたけれども、LLC、これと先ほど藤根さんからお話しありましたとおり、商店街での画廊喫茶、それから先ほど先生からもお話しあった、将来高齢者に向けての宅配サービスとか、テナント部分に入るお店が、確かに地域の活性化という面では私も理解できるのですが、この全体像。LLCがやろうとしている、その補助をもらって、今質問あった建物全体なのですが、これは地権者住宅が3戸あって、分譲住宅が5戸予定して、高齢者向け賃貸住宅9戸予定しているということで、これ何となく3億円ぐらいの事業費になるのかなというように思いますが、ただ懸念しているのは、東和町に何度かお邪魔しましたけれども、実際にこのまちづくり会社とこのLLCは確かにリンクしている部分もありますけれども、別物ですよね。

○岡田昭人参考人 そうです。

○佐々木一榮委員 全く。

○岡田昭人参考人 はい。

○佐々木一榮委員 こっちがあくまでもこのまちの中の建設事業主体になるということで、地権者の方々がもう土地を提供して、そこに補助を入れて、分譲もしていく。この資料をいただくと具体的収支計画が出ていないのですね。金融機関から、例えば25年で借りるとか、私募債の話、ファンドの話もありましたが、東和町で例えば市営住宅、それから県営住宅、雇用促進住宅があるかどうかわかりませんが、その辺の空き室がどうなっているのかということと、それから公有地、高齢者のあれですけれども、確かに補助は入るのですが、やっぱりそれなりのメリットがないとなかなか厳しいのかなと。東和病院は近くにありますが、差別化が必要になる。そこにやっぱり入りたいという、幾ら家賃が3万円になっても入りたいというものができないと思うし、そういう基本的に地方の人はやっぱり土着というところとあれですが、同じ値段であればやっぱり一軒家に住みたいですよね。土に触れたい。特にお年寄り、高齢者ですね。鉄筋コンクリートで囲まれたところよりはやっぱりちょっと庭があって、自分の好きな趣味がそこでやれるような、ということはそういう意識を持っています。比較的盛岡のようなところはマンションが建ちますが、あとのところはどっちかという分譲価格を出せば土地つき一戸建て建てられるような環境ですよね。そういう中でこの事業計画が果たしてどのぐらい今の段階で入居者も決まって、テナントさんは恐らく決まっていると思うのですが、入居者、地権者以外の方々の目途がつかないとなかなかこれ厳しいのかなという思いがあるのですが、いかがでしょうか。

○岡田昭人参考人 全くおっしゃるとおりだと思います。そのためにも事前入居者募集も兼ねて、地権者のセミナーというよりはまちの人たち、もう少し広い人たちでここでの住まい方について、入る、入らないは別にして繰り返し住まい方のセミナーをやっていまして、その中で入居したいという方々が出てきています。ですから、できた当初は多分入居は埋まるだろうという予測はしています。

それと、事前のアンケートをしているのですが、私たちも懸念をしていたのですが、共同住宅に住みたいという、住んでもいいなという方々のパーセントが結構高いです。多分今の住まいを、つまり郊外にある一戸建て、農家も含めて、処分してここへ来られるというよりは、二地域居住みたいなの、つまりいいとこ取りではないのしょうけれども、少し今の住んでいる住まいを残しながらこの住宅に入居されるような、こんな形にどうもなりそうなのですね。

ただ、分譲の方はもちろん購入をされますので、それなりの覚悟もしながら来られるのだと思いますけれども、分譲も今結構その希望、手を挙げている方は郊外の方というよりは、例えば北上ですとか、それから花巻の旧市外の方とか、そういうところにお住まいの方々が分譲の希望が出ていまして、むしろ周辺の方々は賃貸のコンパクトの住まいを希望されているというのがだんだんわかってきて、この分譲と賃貸の割合もまだこれから動いていくのだろうなど。

なるべく事前に、つまりできてからこういう住宅があるよ、つまりお仕着せのマンションといいますか、私たちが住んでいる、ではなくて、事前に住まう方を決めて、そこで初めて事業としては成り立つだろうと。

ですから、まだ想定はしていないのですけれども、入る方々にも何らかの出資をしていたかどうかということも含めて、それは縛りになるかどうかわかりませんが、出しながら、決まったプランというよりは少しメニュー方式になるかもしれませんが、それぞれの方の生活に対応した住宅のプランをできるだけ、早く手を挙げた方にはそういうことができるだろうなというふうに思っているのですけれども、そういう希望も今取っておるところです。ですから、リスクは当然事業ですからあるかというふうに思います。

それから、融資も公庫の融資で35年という長い融資を想定しています。その中で元利金というのをそのまま続けさせる融資ですけれども、これを想定して賃貸、一応償還計画の中では成り立つことにはなっているのですが、途中で空き室が出ているときにどういうふうに対応するか、こういうこともこれから事業リスクをどう軽減させるかということ考えないといけないということ、住宅金融公庫というか、住宅支援機構からは提案をいただいています、今御指摘のあった将来的なこういうリスクを解消するにはなるべく早い段階で決着をつけなさいと。

つまり分譲をしたほうがこういう小さなまちではいいですよということもいただいています、今年4月からできた新しい制度、リバースモーゲージの制度がありまして、入居者

が生存の間は金利だけ払う。そして、当初例えば 1,000 万円だと想定をすると 500 万円か 600 万円最初に出していただいて、あと残りについては高齢者財団のほうが保証をつけて金融公庫から融資を受けて、その四、五百万円について金利だけその負担をしていただく形。亡くなったときにはその住宅は相続をされた方が買い戻すか、あるいは高齢者財団が引き取ってほかのところに転売する。できればそれぐらいしか回答出てこないですけども、そういう各リバースモーゲージの制度が 4 月からできたということで、これを進められております。

そういう希望も多少どうもあるようですので、事業計画の中ではこれも含めて今検討しているところであり、今後事業のリスク軽減をいかに図るか、平成 22 年完成ですけども、あと 2 年の中でどういうふうに解消するかというのが事業の中で非常に大きな課題になっております。

ただ、人はもちろんこういうまちですから増やしたいわけですね。ただ、そこにずっとというのがいいのか、あるいは周辺の住宅等の住みかえの仕組みの中での行ったり来たりも含めて考える必要があるだろう。つまり周辺からまちなかに一方的に人を集めると周辺も疲弊してしまうということもありますので、中心市街地に一方的に人を集めるということ自体もいいのかどうかという議論も当然まちづくり会社の中でしておりますので、その辺も含めてあと 2 年の中で方向を見つけたいと思います。

○佐々木一榮委員 コンパクトシティといいますか、青森市もたしか国の指定を受けた。たしか周辺部から高齢者の方々が公有地に来た。老人先進地帯とか、そういう病院の近くに、そういう他人同士買っている方々はほとんど周辺の農家の方々ですね。今先生おっしゃったような形なのですけども、それをどうするかというのはやっぱりこの土沢地区というのは旧東和町というのですかね。今花巻市全体の中で中心商店街の方々と周辺部の方々と調整が必要で、そこで全体のやっぱりまちづくりが出てくるのかなという私も思いはしています。

それで、8 ページの資料でちょっと確認したいのですが、このスキームなのですけども、この矢印なのですけども、左側に補助金、優良建築物等整備事業というブルーがありますね。この矢印が右に行っているのですけれども、これそもそも全部グリーンの合同会社と下が LLC のほうにこの矢印が行くのではないのかなと。というのは、この上町共同化事業、長屋プロジェクトというこの建設事業運営というのは、この LLC の中身ではないのかなと、ちょっと理解なのですけども。

○岡田昭人参考人 もう少し大きな枠が 1 つあるかと思えます。

○佐々木一榮委員 ですよ。

○岡田昭人参考人 見えないのかもしれない。

○佐々木一榮委員 これの矢印で下におりていますので。

○岡田昭人参考人 事業主体が LLC で、このプロジェクト、いろんな人たちが支えているのですけれども、補助が行くのはこの LLC に行くということです。

○佐々木一榮委員 ですよ。ですから、ここがあくまでも中心になってくるという理解でいいですね。

○岡田昭人参考人 はい、そうです。

○佐々木一榮委員 それで、今後補助金なのですけれども、入った場合、先ほどの御説明のように特に全部分譲できて賃貸がなくて完売してやれば一番いいですね。ところが、どうしても賃貸だったという場合、空室率の問題が出てきますが、この補助金をもらった場合にもらいつ放しで終わりですか、何か縛りはないですか。これらの今予定していることを聞いているわけです。

○岡田昭人参考人 書いていないのですが、多分5年間は転売とかできないということになっていると思いますけれども、縛りはもちろんありますね。安い価格で取得をして高く売るというのは禁止されているということでもあります。

○新居田弘文委員 今佐々木委員からも質問ありました今の補助金とか一連の流れがありますけれども、お聞きしたいのは、5人が権利者となって組合をつくと、それで施行者はLLCだということなのですか、権利関係についてちょっとお聞きしたいのです。

例えば、かつては5人の地権者があって、その上に共同住宅が建っている。それが第三者に入居権を与えるということになると、一連の、土地区画整理事業であれば換地とかいろいろありますよね。その上に、ここに保留床というのが企画してありますけれども、その辺についての仕組みについて1点お聞きしたいということと、それからこの背景はいろいろあるのですけれども、土沢のあれは東和町も合併して花巻市の一部ということなのですか、その合併によって、あるいは合併でなくても少子高齢化で地方のまちが大変衰退したりいろいろな問題を抱えている。その辺の影響はどのようにとらえているのかと、やっぱりその中でそのまちが生きるためにはいろんなこういうものやっつけていかないと、なかなか引きつけるものが出てこないということで、これもその一環だと思いますし、先ほどいろいろギャラリーとかさまざま大分やっているような感じですが、多分それではないかなと思うのですが、その辺についてのこの結びつけとか、その背景についてお話を伺いたしたいと思います。

○岡田昭人参考人 最初の仕組みの話を、では私のほうから説明いたします。これは優良建築物等整備事業という事業制度ですけれども、再開発事業に準ずるということで一応位置づけられている事業です。もともとこの5人の地権者で、権利関係はそれぞれ土地を持って、建物を持って居住をしているという方々です。地権者のその3階部分の3戸ということですが、5人のうち1人は高齢の方がひとり住まいで既に、実はつい最近ですけれども高齢者施設に転居されたということで、ここには住まないことがはっきりしたものですから、転出という形でここに入居しない。それから、もう一つは空き家になっておりまして、この空き家を事前買収でLLCが購入を1月末にいたしました。ですから、LLCも地権者の一人に今なっております。この5人ですので、入居するのは3世帯ということですよ。

仕組みですけれども、5つの敷地を将来できたときにはマンションの形で1筆の共有と

いう形で区分所有をする、こういう形になります。ですから、従前の権利を持っておられる方は等価交換で自分の住まいについて従前の権利と交換をするということにしています。今のところ事業計画の中では、多分お住まいになる部分については少し負担が出てきます。つまり全然全く負担なしということではなくて少し負担は出てくるとは思いますけれども、自分で建て替えるよりは負担が少ない形で住宅は再建できると。それから、店舗の部分についてはこの権利返還しないで、取得をしないで、下の1階の部分ですから賃貸、テナントとして営業するか、あるいは共同店舗の中でみんなで運営、その共同の運営に参加をしてその店舗運営を引き続きするかという形になるかと思っております。ですから、権利の移動についてはそういう権利返還に準ずる形で、つまり等価交換をするということです。足りない部分については、保留床と言っていますけれども、LLCが事業主体ですから、買い増しをしてその負担をして取得をするということになります。そういう仕組みを考えております。

それから、まちづくり会社、合併による影響。

○及川忍参考人 合併によって衰退というか、悪くなったという方もいるようですし、逆に合併によって交流範囲が広がって新たなお客というか、お得意様が増えたというメリットもあるようですので、一概にどっちがいいということではないようです。

それから、この事業については、当初は東和町の建設課は余り賛成というか、支援が薄かったのですが、合併によって理解される方が多くいたということで進んでいったという、そういうことがメリットのほうになった。

あと、商店街が衰退傾向にありますけれども、やはり何か知恵を出してにぎわいを出したいということでいろいろ取り組んでおります。それで、私の商売的なことからいえば、小さい範囲の商圈ではないので県の半分ぐらいとか、あるいは仙台あたりまでが商圈がうちに入るので、直接共同店舗には関係ないのですけれども、にぎわいをいずれ出していきたいというふうに思います。

○高橋博之委員長 ほかにございませんでしょうか。

○小野寺好委員 随分難しいお仕事、手をつけたなと思うのですが、まず一つ分譲の意味ですが、その辺のマンションみたいにきちんと区分所有の分譲なのか、お墓の永代使用みたいに、名前は分譲と言うけれども所有権はやらないのだよと。例えば、さつきリバースモーゲージということで、死んだら終わりだという、そういった意味合いなのか、その分譲の意味ですね。

あと、仮にもしもマンションみたいにきちんとした分譲の区分所有で分譲する場合に、マンションだと修繕費用の積み立てだとか、50年とかしたときに建て替えしなくてはならない、そのための積み立てもやらなくてはならないとか、その辺の一般の分譲マンションとの違いはどういうふうに解決したのか、その辺ちょっと。

○岡田昭人参考人 所有形態は一般の所有権で分譲住宅と同じ設定をしています。ですから、リバースモーゲージを入れたとしてもそれは区分所有で所有権を持つということで、それを相続者の方がそのまま取得をして賃貸で運営されるのか、あるいはまちづくり会社、あ

るいはLLCがそれを買い戻して、まただれかにそのコミュニティとしての住宅として運営するかというはその後だと思いますけれども、形は一般の分譲住宅と同じです。ですから、利用権だとかいう形ではありません。それは分譲希望者からもやっぱりそういう形で所有権が必要で、ということがありますので、それはきちんとした法律で決められております。

○小野寺好委員 そうすると、権利者少ないかもしれないのですけれども。

○岡田昭人参考人 ごめんなさい、周辺の、ですからあわせて計画の中ではそういう修繕積立金だとか、管理費だとか、それから必要な固定資産税とかいった、そういうのは償還計画の中に織り込んで、そこでそれこそ利益がどれだけ出るかというより赤字が出ないかというところで組み立てをしているところです。

○小野寺好委員 管理組合ですか。

○岡田昭人参考人 はい、これは区分所有法で管理組合つくらなければいけないことになっていますので、管理組合を設立して、その今の多分建設組合がそのまま管理組合に移行していくのだろうという想定をしています。

○高橋博之委員長 そのほか意見はございませんでしょうか。

○喜多正敏委員 大卒の収支は当然償還期間立てられておるわけですが、それで土地は権利返還をしたと。建物の、今3億円ぐらいではないかというお話ありましたが、それと自己資金、補助金、融資の財源をどういうふうに組み立てられたか、ちょっとお聞かせいただきたいです。

○岡田昭人参考人 新聞にも載ったようですので、金額は実は外にかなり出てしまっていますけれども、おおよそ全体の事業費としては3億円から3億5,000万円ぐらいと予想しています。このうち補助金が1億3,000万円から4,000万円ぐらいを見えています。それは優良建築物、国土交通省、県の補助ですね。それから、経済産業省のほうの共同店舗についての補助金も2,000万円から3,000万円を見込んでいます。あとの部分について2億円近くを借り入れするということです。

この2億円の借り入れをできるだけ少なくするのにファンドの想定と設定をしまして、今5,000万円から、できれば私募債で1億円未満、1億円までですから、その中でできるだけこういうことを進める。もともになるのは、実は権利者の従前資産の中で建物保証費というのが補助の枠の中にありまして、これをすべて権利返還、床に変えないで一部出資の形で事業に出していただくようなことを考えていまして、これをファンドの元金にしながら、これが2,000万円近く想定しています。それをもとにしながら集めたい。ですから、できるだけ借り入れを1億にまで圧縮したいというふうに思っておりまして、この1億の借り入れをその高齢者用の賃貸住宅と1階部分のテナント料で回すと。単純にやるとそれで初年度から黒にはなるのですが、将来的な先ほどの修繕積み立て含めて、建てかえ費用含めて積み立てをできればしたい。あるいはそのLLCが、出た利潤の中でまちづくりに対してその資金を確保して、地域のまちづくりのための資金もその中で生み出したいというふうに思っていますので、できるだけプラスの方向で考えておられる。こんな事業資金というか、資

金組み立てをしているのですけれども、計算はですね。

○喜多正敏委員 そうですね、1億円という感じで。

○岡田昭人参考人 それぐらいをLLC、結局事業主体がLLCですけれども、それがそのままLLCがその残りの保留床分は持つ。その分譲と地権者住宅以外はLLCが持つということで、先ほどの借り入れ2億円の中で分譲をどれだけ設定するかにももちろん異なります。5戸ですと、今実は床単価が平米二十五、六万円なのです。ですから、5件で200で、分譲住宅の戸数にも異なりますけれども、できるだけ分譲住宅を、先ほどの中で早目に処分ができれば当然借り入れも少なくなるということでございます。

ファンドを組み立てて、ファンドを5,000万円ぐらいと、分譲を5,000万円ぐらいであれば1億円ぐらいの借り入れで一応回るだろうという想定です。ただ、家賃がやっぱり相場がないのですね。このあたりのこういうコンクリートのマンションの家賃相場がなく、アパートはありますけれども、それをどういうふうを設定するかというのは、相場というよりは集まってきた入居者の負担能力も含めて家賃相場とせざるを得ないと思います。それでうまく回ると。

○喜多正敏委員 空室、全部を含めて大体11カ月ぐらいで計算しますよね。

○岡田昭人参考人 そうですね。今想定を空室率3割で想定していますけれども。

○喜多正敏委員 年間300万円ぐらいの償還、税金等々があるので家賃をそのまま、キャッシュフローとしては回るかもしれませんが、損益計算上は600万円ないと返せない、その辺に対しては、事前にお客様をいかに確保していくかということですね。

○岡田昭人参考人 そうですね。今その辺は一生懸命組合の方々がやられております。

○喜多正敏委員 一戸建ても欲しいという人もいるし、借りていけばそのまま出て行けるので気楽だという人もいるし。基本的には、中心市街地活性化の予定はげた箱住宅といえますかね、その区域に住む人が多ければこれは中心市街地と同じようなもので、着眼点としては、すごくいいことだなと思っていまして、店舗や事務所だけでは弱いかもしれませんが、よその人、住まう人を増やすことが一番の急務ですね。

○岡田昭人参考人 店舗の中でレストランを上の方で、高齢者になるかどうかわかりませんが、一般の方が入るかもしれませんが、食事のサービスだとか、それからテナントの中で訪問看護ステーションという、大体決まりかけていますけれども、地域のそういう医療の相談窓口を設けて、そこが下にあるとか、それから一般的な賃貸住宅というよりは、少しLLCかまちづくり会社が見守り型のケアをするという形の運営を想定していますので、先ほど付加価値というお話がありましたけれども、少し違う住まい方、こういうまちの中で住む、利便性だけではない安心感といいますか、そういう状況をつくっていくということで、少し想定が高くてともというふうには思っています。

それと、実はここだけの住宅プロジェクトというよりは、できれば町内会に一つずつぐらいこういう住まいがあるといいねということで、ここに一つで終わらせないで、それぞれプロジェクト内容は変わってくるかと思っておりますけれども、今後こういった共同で住んでいく

ような住宅。これは新しく新規に建てるのか、あるいは空き店舗、空き家を活用した共同の住まいなのかというのは、これはもう少し検討しなければいけないですけれども、こういう展開をまちの中で考えていく。ですから、収支もここだけで考えないほうがいいだろうというふうには思っているのですけれども、そっちが結構足引っ張られるかもしれませんけれども、まち全体の中でこういう住まいについて、あるいはお店について考えていくということが必要で、そういうことをまち全体で考えていくこと自体がやっぱりまちづくりになるだろうし、逆にそういうことを考えていかないとまちとしては多分存続かなり厳しくなってくる。今日欠席ですけれども、猿舘さんなんか限界商店街という言い方をする、限界集落という話ですね。このままではやっぱり限界が来るということで、何らかのこういう共同の取り組みというのが必要で、今始めないと多分難しいという。事業としてはかなり困難な事業でリスクも大きいのですけれども、LLCが責任を持ちながらみんなで支える。

一般的な再開発事業だと失敗とか何とかというのがありますけれども、ここに人がいて事業が進む限り何らかの対応をこれからとっていく形になりますので、多分失敗ということにはならなくて、人が住んでいく限りはこのまちづくりは続いていくでしょうから、その中で工夫をしながら事業を進めていく。まちづくりに対しては、終わりはないわけですね。ですから、何らかの対応をしていく。

○喜多正敏委員　すごく今介護ケア、療養病床が閉鎖されるとか、そういう危機的な状況が想定されておりまして、そうした意味からは高齢者の皆さんにこうした事業としてはいいのですが、しかし一つは若い人もいれば男の人もいるし、そういうふうなのが集まって、相互に交流し合って生きていこうという社会ですので、若い方々が入っていただければ不足はないので、街なか居住を推し進める意味でもそういうことも一つ書いて。

○岡田昭人参考人　そうです。ですから、賃貸住宅もすべて公有地だけでいいのかどうかという議論当然、分譲があれば少し入ってくる可能性があると思うのですけれども、賃貸でも高齢者用の住宅ではない住宅も考えたほうがいいだろうということで、希望者があれば検討する。それから、先ほど言いましたようにこのプロジェクトだけではないところで特徴がある、例えば若い人たちが少し、アート系の人たちが入ってくる住宅ですとか、そんなことも多分これから考えていかないと、まさしくおっしゃるとおり、できれば若い人が入ってきていただきたいというふうには思うのですけれどもね。

○藤根華圃参考人　本当に現実には厳しいと私も思うのです。不安でいっぱいでもありますけれども、日々私喫茶店をやりながら同年代の人たちと話しする機会があるのですけれども、一戸建てはあるのです、農家の広い家。とても管理が大変だ、冬場だけでも避難するとか、雪払いとか考えたらぜひという方もありますし、あと花巻市にまだ住んでいる人で、ああ、いいね、その東和町のよさもあるところに住みたい。ちらほらそういう明るい見通しもあるし、これから高齢者を取り巻くそれこそ現状は厳しいものがありますから、せめて毎日明るく楽しく暮らせるような雰囲気の中屋暮らしをしたいというのが、ちょっとしたお灯明みたいなあれで頑張ろうとちょっと思っておりますので、先生方も御協力よろしくお願

たします。

○田村誠委員 大変すばらしい事業を導入していただいたと私は思っています。というのは、東和町もそうですし、私のところの商店街もそうなのですが、平日商店街を歩きますと、大体1キロぐらいの商店街、何戸かあるわけですが、その通りを歩くと1人のお客さんとも会わない商店街があるのです。いわゆるシャッターロードと言ったり、あるいはまた、私は中心商店街がすべて、私の感じでもやっぱりそういう思い、切実な思いですね。平成14年からおっしゃるような高齢化したまちなどの人たちが藤根さんのところにも集まって話し合う。そこから始まっていることというのは、私は大変敬意を表します。

私どもの商店街でも今度初めて介護支援センターを中心とする福祉の施設が大きいやつがぼんどできたのです。こういうことによってそういうまちを再生しようというねらいが一つありまして、あの場合は、これは高齢者施設ですからそういう団体なわけですが、皆さんのように民間で運営をしながらやっていくことは非常に大変だと思うし、苦勞なさったものと思われまふけれども、ぜひ私は頑張ってください、こういう地域というのは数多くあるわけです。その先進的な事業を導入していただける、改めて感謝したいと思うのですが、大変御苦勞があったものだと思いますね。ここ十何年かかっておる、ここまで来たとき。そういうときこれはもう岡田さんのようなこういう示唆を与えていただける方が出てきてくれたこと、こういう、やりたくてもやれないでいる地域というのはいっぱいあるのだらうと思うのです。そういうとき皆さんがここまで来られたその御苦勞というのは、いろいろ秘めたものはあるのですが、まずその辺をひとつお聞かせいただければ、私もこれを聞いて感じてたつたのが、東和町だけでなくほかにもいっぱいあるのだよと、そういうことの方先導役としてぜひ頑張ってくださいという思いがあるものですから、できればお聞かせをいただきたい。

それからもう一つ、お年寄りを中心としたこういう支え合いのまちづくりというのは、要はその商店街だけでなくいるんところで大変な思いをしているのですね。私の地域も50戸ぐらいの集落ですけれども、そういう施設が、介護支援センターとかそういうものがないわけですから、それから商店もないわけです。買い物に行けないひとり暮らしや介護の必要なお年寄りというのは県下いるわけですけれども、そういう人たちはその地域に行商の方が来てそこから買ってようやく食べているような感じ。したがって、隣近所で声をかけ合ってやりますと、痴呆になったおばあちゃんが本当に安心してその人たちと手っこ握りながら話っこしてくる。そういうのも私は大事だらうと思いますね。しかし、年金で暮らしているものですから、なかなか本来3万何がしの家賃を払うのには厳しいだらうと思うのですけれども、そういうことに対しても何か考え、あるいはこういうものがあればなということがあればお聞かせをいただきたいというふうに思います。

○藤根華圃参考人 まず例えばこの先生とか、割と高い年金もらっている人たちから話があります。やっぱり国民年金だけではちょっと足りない。とにかく年とらないで、その施設に行かないように頑張りましょうというのが、いつまでも元気でということです。私もパワ

一をもらいますし、こちらもお話しすることによってまたいろんなことが。福祉マンションのほうにいかに入らせていただくかとか。最近の事例ですけれども、一人息子さんが精神科に通って、入院なんかさせられませんので、御両親が心配でこんな人も入れられるのですかと、どうぞどうぞって、私たちが支え合いますからってお話ししましたけれども、そういう事例もありますし、これからですね。

本当に一番メインストリートなのですよ、ここの場所は。昔一番にぎやかなところ、向かいには岩手銀行土沢支店がありますし、高速も通って、いいまちですので、絶対成功させたいと思っていますけれども。

○田村誠委員 私もしょっちゅうあそこを通るのですけれども、高速になって商店街を通らないですね、我々大船渡に帰るとき。最近はこちらのほうを通るようにして見て通っているのですが、この前行ったときも大変いいし、そして結構温泉に私どものほうからも来ているまちですし、いろんなところがありますよね、静かなまちでいいまちだと、そういうように思っております、ぜひ頑張ってください成功していただきたいと思いますね。

同じような地域というのはいっぱいありますから、岩手県の中には。皆さんのように頑張ってくださいグループがもっと出てくれば私はいい岩手県になると思います。今のところどんどんどんどん人口が減っていますね。主要都市だけが多いと。私も8年前にこちらの道路歩いたとき、すぐ出てきたけれども、お母さんがいて、今度8年後に行ったら空き家になっているか、時間かからないと出てこない、ひざが痛いとか、腰が痛い。それで、高齢化が進んでいる。東和町さんもそのとおりなのですね。ぜひ頑張ってくださいと思います。

○藤根華圃参考人 ぜひどうぞ。

○高橋博之委員長 ほかにございませんでしょうか。私もちょっとよろしいですか。一つは、賃貸のほうで周辺、郊外のほうから何件か話あるということだったのですけれども、東和町の郊外に住んでいる方で賃貸に入りたいなと思う人はどういう暮らしを、さっき二地域居住という話されたのですけれども、例えば冬場だけそっちに行って暮らそうというふうに考えているのか、あるいは行く行く自分が、夫婦で暮らしていてどこかで先立たれておばあちゃんひとりになってしまったらかわいそうだからそのときに備えてというふうに、将来を見据えているのか、どういう暮らしを想定されているのかというのが一つ聞きたいことと、あと分譲について北上市だとかあるいは花巻市のほうからも話が来ているということなのですが、通常こういう集合住宅、マンション含めて例えば花巻とか盛岡だとか北上だとか、ああいう利便性の高いところのマンションには、あちこちの郊外から利便性の高い暮らしを求めて入ってくるということはあると思うのですが、逆に東和町だとか郊外の小さなまち、地域のつながりが強いところに、まして商店街に建つ集合住宅地にはほかの地域から入ってくるという方は何を求めて入ってくるのか。もともと東和町出身の方々なのかも含めて、ちょっと教えていただきたいと思いますが。

○藤根華圃参考人 さっきも言ったとおり、一戸建ては農家でも古いうちとかあるのだけれども、とても雪払いも草取りも大変だって、そこはそことして入るのだという人もありま

すし、こっちからぜひ入っていったいいのだよと言っている部分もありますし、あと昔疎開してきた人が東和町に住みたいという人も私の同級生でいるのです。その人まだ具体的には話進んでいませんけれども、そういう人とか、実家が東和町でもう都会を整理して入ろうかなという人もあります。まだそんなにいっぱいではないですけども。あと、分譲マンションに住みたいというのは、もちろん東和町にも縁もある人ですけども、北上ですけども、ぜひ東和町に住みたいって。全部ではないですけども、半分は心を動かしている人もいます。

○岡田昭人参考人 感じとしては、建物そのものというのがまだそんなに出していないのですね。どんな建物になるかという。つまりマンションの何かモデルルームがあるわけではない。その中で希望されているというのは、やっぱりまちの魅力といいますか、この方たちとの話だとか、それから今いろんなイベントも含めて、あるいは利便性も高い、病院が近かったり、多分建物の魅力よりはまちの魅力でここに、こういう人たちと一緒に住みたいという方たちが今希望されているということが多いです。

ですから、全くほかから来られても、こういう住まい方のためにセミナーをやって勉強会をしているのですけれども、一緒に支え合いながら住むというマンション暮らし、共同の住まいということを求めてこられる方です。資産としてマンションを購入して隣近所と全く隔てて独自の住み方をしたいという方ではなくて、それこそ何回も出ていました支え合いながら共同で暮らすことが自分にとって今後の生活によりいいだろうと、楽しく暮らせるだろうという方々がかなり来られています。

ですから、郊外に家を持っておられる方も、今はお父さんと、つまり御主人と一緒にけれども、将来的に自分のほうが長生きするからそのときに備えて少し確保しておきたいという方も実はいらっしゃいます。その方は多分通うことになるのだと思うのですけれども、そんな暮らしを希望されていて、そういうときには仲のいい、つまり親族とかではなくて、おしゃべりができる仲のいい仲間と一緒に暮らすことを希望されているような感じが今のところ印象としては受けています。その方々がどうも多いようです。ですから、外から希望される方も何らかつながら、昔それこそ疎開された方とか、それからその出身者とか、御親戚とか何らかのつながりがある方が今希望されているということです。つまりまちを知っている方が希望されている。資産として分譲住宅、ここを得ようという方ではないということです。

○高橋博之委員長 それで、先ほども少しお話しあったのですが、中心市街地から郊外に拡大してきたまちのあり方が人口減少である種、縮小局面に転ずる中で、青森などの先進事例もあるのですが、中心市街地のじり貧、このままだとじり貧だと、郊外の集落もじり貧だと、先ほど郊外がこうして中心市街地に人を集める結果、郊外どうなるのだという議論をしているところだという話されておりましたが、これから皆さんで意見集約図っていくと思うのですけれども、その辺についてもう少し深くお話し伺いたいなというふうに思っております。

○岡田昭人参考人 非常に難しいですよ。バランスの問題もありますし、やっぱり郊外と中心市街地というのは別々に考えられなくて、それこそ両方成り立たないとまちとしてとていいますか、自治体としてはやっぱりまずいだろうなということで、増やせればいいのだけでも、できれば今最低限維持したいというのが一つあると思います。

その中で住みかえ、つまり家族がいて子供がいる世帯は例えばそういうときは郊外で伸び伸び暮らして、高齢者になれば利便性のあるところで暮らすとかという、住みかえの何か仕組みのようなことが考えられないかと、この中での地域内循環ができるような仕組みが、この資産としての住まいというよりはライフステージに対応した住まいが選択できて、それが地域内でうまく動けるシステムをつくらないと、多分それこそ人口も固定をしてしまいますし、まちというのはやっぱり多分バランスですよ。

高齢者だけがいるというよりは、やっぱりファミリー層がいて、高齢者もいてという、そういう人口バランスが必要で、特にこれから人は少なくなっていくですけども、そういうバランスをいかに政策的にとっていくかというのが大事かなと。そのために、資産ということではない住まいの流動化みたいなことが図れないと、そのさっきの二地域居住ということも含めて考えていく必要があるだろうなということで、まちづくり会社の中ではそういうことも議論しています。

ですから、農村から人をということだけではなく、全体でどうバランスがとれるか、いわゆるコミュニティバランスをとれるかという話がないと、中心市街地だけ良いという話はありません。これは話し出すと長くなりますので。

○高橋博之委員長 最後に、一つだけお願いします。できれば各町内会に同じようなものを今後一つずつぐらいできていけばいいなというようなことをおっしゃっていましたが、その範囲というか、土沢商店街のあの周辺の住まい方を想定しているのか、それとも例えば東和町の郊外のほうなどを私ども回ってございまして話聞くと、実は郊外に暮らしている方々も実は同じような需要があるというか、ニーズがあるというか、皆さんおっしゃるわけです。まちなかには行きたくないけれども、ここで最後を終わりたいと。それでもやっぱり先立たれた後は自分ひとりしかいないと。しかも、集落が点在しているような地域なのでとても心細い。だから、最後は仲のいい人同士が肩を寄せ合って支え合いながら暮らせるような場所、グループホームのようなもの、これがこの集落に一つ欲しいという声を結構あちこちで聞いておりますね。例えば、それが学校を改修するなりして、簡素でもいいからみんな支え合って生きていけるような空間が欲しいという話を聞くこともあるのでですけども、その辺はどうですか。

○岡田昭人参考人 今想定しているのは土澤まちづくり会社です。土沢の方たちが自分たちで自分たちのまちを主体的に考えていこうという組織ですから、今想定しているのは土沢の地域での展開です。ただ、郊外との連携だとか、それから先ほど郊外との関係がなければ中心市街地というのは成り立たないとか、郊外から来ていただいて買い物もしていただかなければいけないわけですから、そういう意味で言うところでは培ったノウハウも含めて、そ

の地域と連携をしながらそこへ支援をしていくという展開は今後多分必要だろうというふうに想定してしまっていて、今大迫とか隣の旧町との連携だとか、そんな展開の中でどういうふうに地域間のところを事業としてやっていけるかという話し合いが始まったところだというふうに聞いています。

ですから、今事業としては責任を持っているのは土沢地区ですけれども、多分これから郊外あるいは隣接の町村へのこの関係をつくっていくということになると思います。そういう意味で言うと、会社というよりか、そういう連携とかあるいは一緒に計画をつくったり、それから事業のプラットフォームみたいなものをこれからつくっていくということになっていくのだろうなど。そうしないと多分、今のままだとかここだけの話ということになってしまいますので、そういう点からも考えておられるところです。私が言うのもあれですけども。

○及川忍参考人 二、三年前から近くの集落との交流というか、コミュニティレストランの食材とかいろんなことでつき合いが始まっているのです。今年はまちのカブトムシ童夢の人たちと交流会があったりして、それで来年もやろうという話にもなっているし、今後そういうコミュニティレストランとの食材の絡みもあるし、それからつくり手というか、そういう意味合いも含めて交流はこれから増やしていきたいというように思います。

○高橋博之委員長 ありがとうございます。それでは、ほかにございませんでしょうか。ほかにはないので、本日の調査はこれをもって終了いたします。

人口減少ですとか、あるいは高齢化など日本がかつて経験したことがないような大きな変化に今直面をしているわけですが、集落の再生あるいはコミュニティの再生ということで土沢の皆さんが今先進的に取り組んでおられる方法、事業について御説明をいただきましたが、ぜひ、同様に同じような問題を抱えている地域たくさんありますので、そうした地域の模範というか、モデルになるようにこれからも頑張ってくださいというふうに思います。本当に講師の皆様方、本日はお忙しいところ誠にありがとうございました。

(参考人退室)

次に、1月に予定されております次回の当委員会の調査事項についてであります。御意見等はいかがでしょうか。

(「委員長に一任」と呼ぶ者あり)

○高橋博之委員長 それでは、当職に御一任をいただきたいと思いますが、これに御異議ありませんか。

(「異議なし」と呼ぶ者あり)

○高橋博之委員長 御異議なしと認め、さよう決定いたしました。

以上をもって本日の日程は全部終了いたしました。

本日はこれをもって散会いたします。