

# アプレイザル通信

## No.26

過疎化地域における活力を考える  
— 対流型社会の模索 —

平成 28 年（2016）7 月



福岡土地活用懇話会記念例会で「高校三年生」を唄っています

不動産鑑定士事務所

株式会社 **アプレイザル福岡**

〒812-0011

福岡市博多区博多駅前4丁目14番20号

ライオンズステーションラザ博多201号

TEL (092) 481-1106

FAX (092) 481-1186

E-mail: edamame@app-f.jp

URL: <http://www.app-f.jp/>

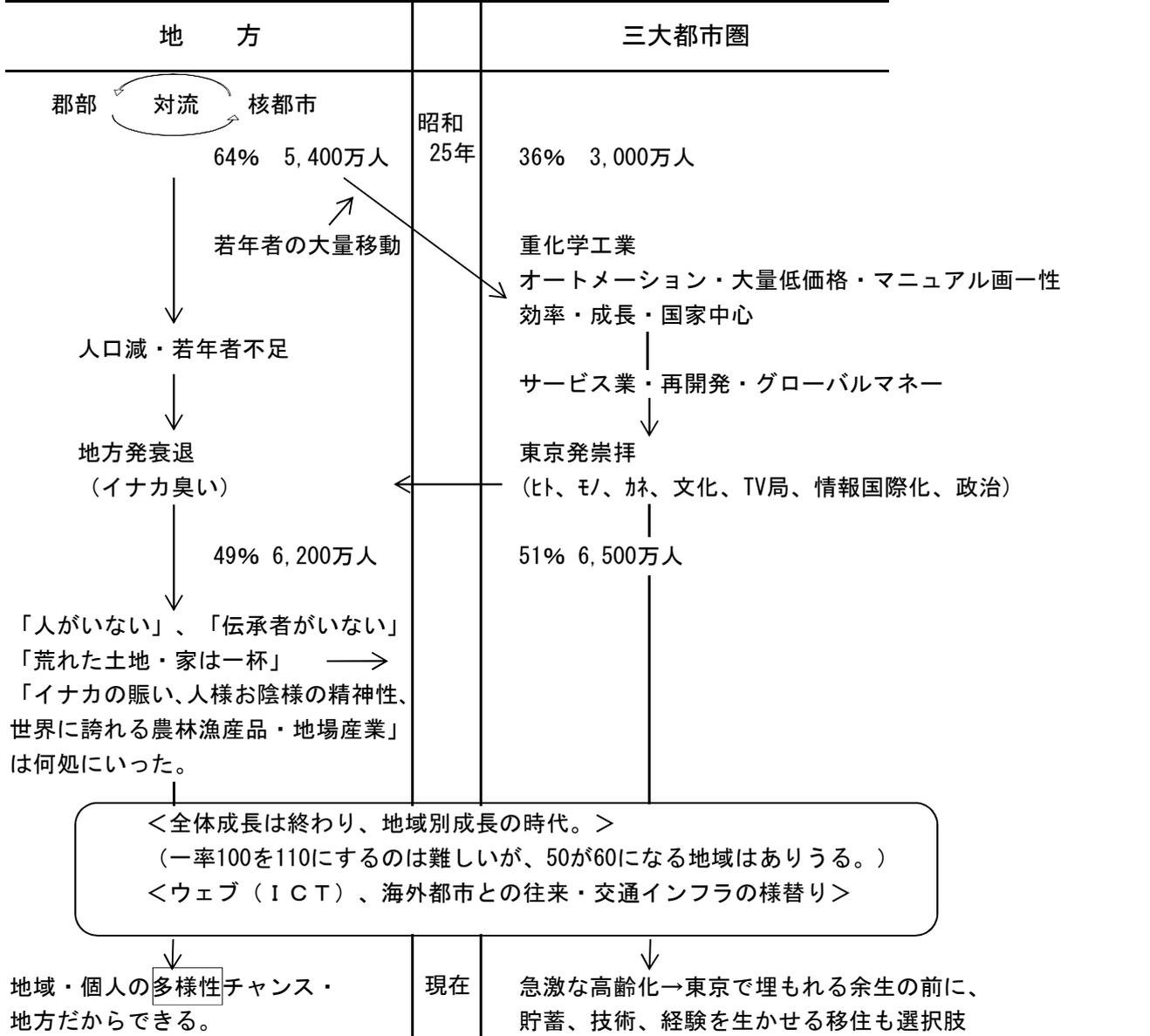
# 過疎化地域の活力を考える — 対流型社会の模索 —

不動産鑑定士 安木徳男

- ・今回は、平成 28 年 7 月 8 日開催の福岡土地活用懇話会(通称 LUM. 事務局(株)アプレイザル福岡)第 30 回記念例会時におけるパネルディスカッションで、私が行なった基調報告のレジュメを掲載しました。
- ・過疎化は限界集落のみならず、広く本格化しつつあります。これらはいわゆる「田舎」になりますが、「日本の原風景」であり、水の分け合いや、田植、稲刈に源のある「日本人の助け合いの精神的土壌を培った原点」と考えます。
- ・戦後、我が国の産業構造をどのようにもっていくかの選択論争があったようです。消費財重視(農業等)か生産財重視(重化学工業)かですが、後者重視の傾斜産業方式が採用され今日に至っています。その中間にボタンを掛けていたら、今日の日本はもっと変わっていたことでしょう。(モノ、カネの面ではやや貧乏かもしれませんが)
- ・その結果、地方には大きな副作用をもたらし、いわゆる「田舎」は「人がいない」、「地元から湧きでる産業は低迷」、「荒地は一杯」になるとともに、「原風景」や「精神的土壌の原点」はいまや衰退、消滅にまっしぐらです。今私達は何百年に一度の歴史の大転換点に立ち会っているのかもしれない。
- ・大勢は変わらないにしても、せめてそのような「田舎」に感謝し、また一時でも活力ある将来に思いを馳せてみることは、日本人として九州の地方人としての「人の道」とも思えます。
- ・いまや大都市ともいえる程に発展しつつある福岡市と、1 時間も走ればたどりつく過疎化地域(田舎)、双方の助け合い譲り合いにより、東アジアに輝く大いなる「イナカ型大都市圏」を夢見て、このペーパーをながめて頂ければ幸いです。

1. 人口・高齢化の概観 グラフ1・2
2. 地方過疎化の背景と対流型社会

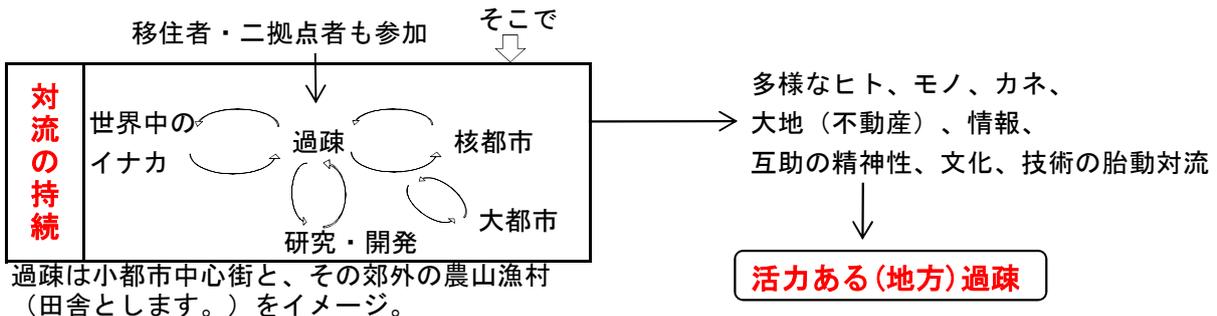
・戦後産業構造の選択論争→消費財（農業等）でなく重化学工業重視



豊かさとは何か

東京発に頼り続けるか。地方発に立ち上るか。

次世代はどんなイナカを求めるか



### 3. 対流型社会のイメージ（思いつくまま・たとえば）（注1, 注2）

生活できる収入確保は絶対必要（カネの域内流入→自立産業・移住者貯蓄の地方での消費）。  
加えて生きる豊かさを実感しあえる長期持続の対流型構造により、過疎化と上手につき合える  
活力を呼び込めないか！！



- a. CCRC（注3）の施設、ミニニュータウン、ミニ区画整理、集落改造。  
周囲には小型ストア、モバイルPCショップ、医療、法律、後見、不動産、バー、理美容  
室、冠婚葬祭店等必要。移住者の活用も考える。 ⇔ PPK
- b. 二地域居住（セット販売できない？ セカンド、農園、専門貸家） 二地域勤務（共同オフィス）
- c. 対流の基幹インフラは「対流（環状）道路」が決定打か？（邪馬台国対流道路）（注4）
- d. 話が弾む小型ストア・移動車（食品、雑貨、診療、歯科、----）
- e. 相互の空家（廃校・廃庁舎含む）利用し合う。 ⇔ 移住
- f. イナカに文化人等が集まれる「飲み屋」必ず必要（ワイワイ言える場所）。  
西ヨーロッパでは広々とした畑地域の中に、多くが集う活気ある集落（パーティ多い）
- g. 学校をグループ化し行き交う。郊外に学校の林地、農地を保有する。  
会社の機能分散・農林地保有（社林地、社畑）。共同シェアオフィス。
- h. 郡部の人専用シェアオフィス、ホテル、貸家（頻繁に都市に出掛けやすい。地域対流圏格安料金。）
- i. 通販の活用・国内外連携各地域と地産品相互購買

### 4. LUMメンバーは業務に取り込めるか。

（対流の結果、20年先のイナカも都市も来訪若者とジイサンバアサンで賑やか！？）

⇔ 高度成長期に比べれば事業規模は小粒。地道にソフト、ハード組み合わせて、部門によって  
は従来業容拡大のみにとらわれず、新時代対流業態へのコンバージョンも検討できないか？

(注1) 「国土のグランドデザイン2050～対流促進型国土の形成～」  
(平成26年7月・国土交通省・11ページ)には次の記述がある。

地域間相互の人・モノ・情報の交流は、それぞれの地域が多様であるほど活発化するものと考えられ、このことは、温度の異なる流体の運動である「対流」になぞらえることができる。温度差（地域間の差異）がなければ対流は起こり得ないことから、対流のエンジンは多様性であると言える。対流は、放っておくと温度差がなくなり止まってしまうことから、常に地域間の差異、すなわち多様性を生み出し、これを進化させていかなければならない。そして、その多様性は経済に裏打ちされたものであることが必要である。

(注2) 上記では、多様性と連携の視点で「コンパクト+ネットワーク」を基本的な考え方としている。すなわちコンパクトシティが幾つか集まって、一次的な域内対流圏が構成される。この場合一方通行型のコンパクトシティは失敗例が多いことに注意しなければならない。

(注3) CCRC (Continuing Care Retirement Community) は、「健康時から介護時まで継続的ケアを提供するコミュニティであり、全米で約2千カ所、居住者約70万人、約3兆円という市場規模を誇る。介護移転リスクを払拭したひとつの敷地での継続的ケアの視点と併せて、「なるべく介護にさせない」ために、予防医療、健康支援、社会参加などが緻密にプログラム化されている。」

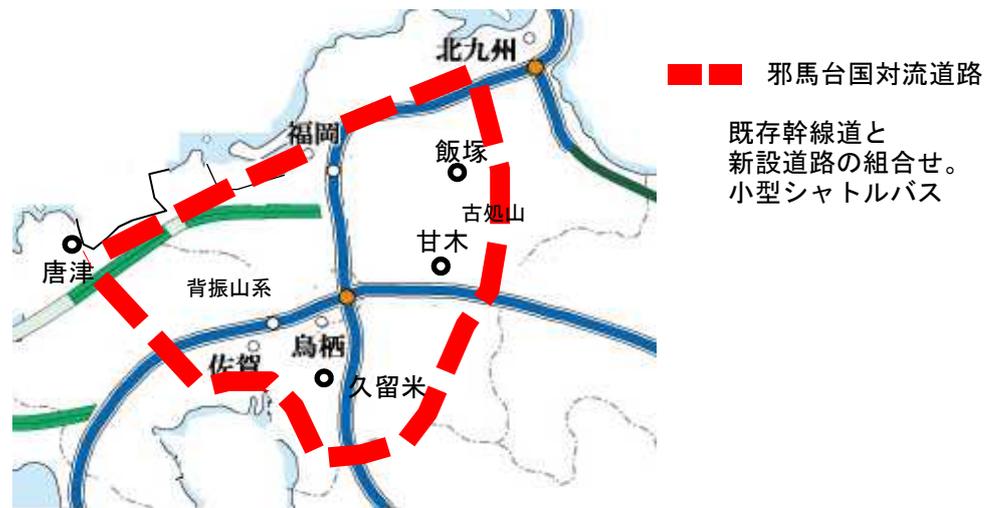
「従来のシニア住宅が居住機能と介護機能中心であったのに対して、日本版CCRCはコミュニティ機能、社会参加機能、多世代共創機能、さらにそれらを総合的に企画調整する全体マネジメント機能で構成される。」

(以上 三菱総研 プラチナ社会研究センター 松田智生)

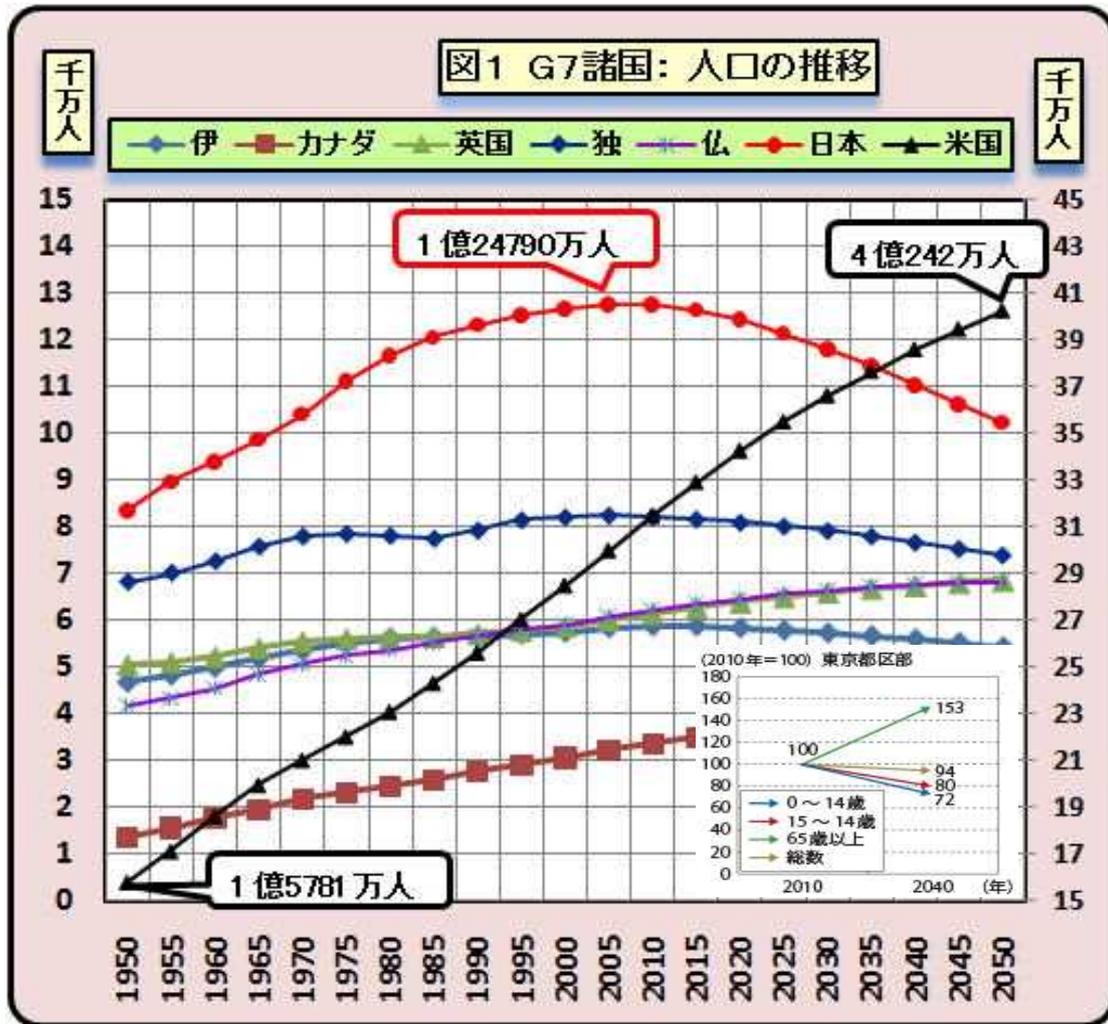
政府でも「日本版CCRC構想有識者会議」を設置し本格的に動き出しており、その「住み替えモデルは近隣転居、地方移住、自宅継続居住とライフスタイルに合わせた住まい方を示している。」

「地方創生のエンジン」になるのか「平成の姥捨て山」になるのか、中央政府と東京都の多額の持参金付、かつ老老対応状態にならない施策を条件として、前向きに取り組むべきではないだろうか。

(注4) これからの過疎対策は都心集中放射系に加え対流（環状）道路が必要



新体系道路により、過疎化地域と都市にヒト、モノ、カネ、情報、技術、文化、「人様お陰様」の対流を促し、雇用の場を産み出す。



高齢者夫婦世帯(夫65歳以上,妻60歳以上の夫婦のみの世帯)の貯蓄現在高階級分布

- 高齢者夫婦世帯の平均貯蓄現在高は2160万円となっているが、その分布をみると、4000万以上層(92.5万世帯)や2000~3000万円層(86.7万世帯)が多くなっている。
- ただし、貯蓄現在高が多いと年間収入が多いとは一概には言えない。



# 福岡土地活用懇話会

## 30回の記念例会開催

### タレントの山本華世さんが記念講演

福岡土地活用懇話会（LUM、小島原孝治会長）の第30回記念となる例会が8日、福岡市内のリファレンス駅東ビルで開催された。30回の節目となる今回は記念例会と銘打ち、記念講演やパネルディスカッションが行われた。会場には会員など約100人が訪れた。



記念講演でSNSの活用を呼びかけるタレントの山本華世さん



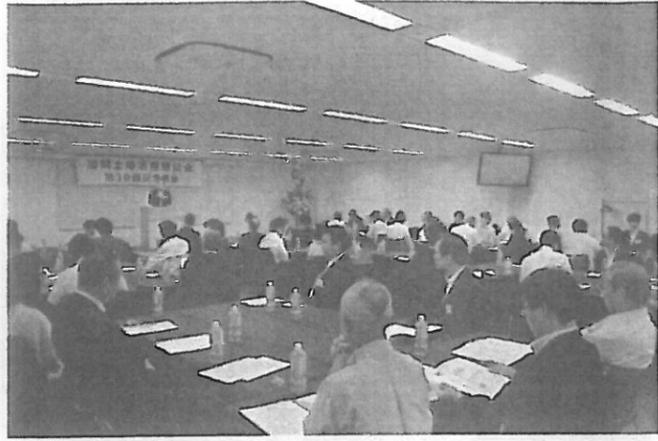
挨拶するLUMの小島原孝治会長

LUMは1990（平成2）年に前身のAF会として発足し、2000（平成12）年に現在のLUMに名称変更した。

称を変更している。これまでも定期的な例会の開催や土地活用についての提言などの活動を通じ、会員それぞれの業務に役立てるだけでなく、新たな人脈を形成するために相互交流の強化を目的としている。会員数は約60社で、不動産関係から司法書士、税理士など幅広い企業が参加している。例会では冒頭、小島原会長が「発足以来会員数も増え、LUMは発展を続けている。今後も以上に充実した活動を行っていくと同時に、活動を通じ、会員ひとりひとりの活動にも役立つ会をめぐしていきたい」とあいさつ。その後、記念講演として福岡県下で活動するタレント・山本華世氏が講師に招かれ、山本氏は自身のこれまでの活動を振り返るとともに、現在活動しているSNSやインターネットサイトについて「SNSを活用すれば、若者や社員とのコミュニケーションツールともなる。ぜひともインターネットをうまく活用し、活動の場を広げていってほしい」と呼びかけた。

# 「過疎化地域における活力を考える」 — 対流型社会の模索 —

## パネルディスカッション



福岡土地活用懇話会の記念例会には約100人が参加した

### 安木徳男・LUM事務局長 「邪馬台国対流道路」整備を提唱 マイル不動産システムの稲富千里氏 あぜ道の活用で雇用創出を



5氏によるパネルディスカッション。活発に意見が交換された

記念講演終了後、安木徳男・LUM事務局長（株）アレイナル福岡所長（株）アレイナル福岡所長をコーディネーターに、あなぶき興産九州（株）の長信一治氏（株）マイル不動産システム（株）の稲富千里氏、第30回記念例会実行委員長の松田治氏、グランツ総合法律事務所

の南正覚文枝氏をパネラーに「過疎化地域における活力を考える」対流型社会の模索」をテーマとするパネルディスカッションに移った。安木氏は、国の「国土のグランドデザイン2050」でも定められている対流型社会について、福岡都市圏におけるイメージとして、CCRの活用や2地域居住、シェアオフィス、空き家の相互利用などに加え、主に福岡都市圏を網羅する環状道路「邪馬台国対流道路」を整備してヒトやモノ、カネ、情報、技術、文化などの対流を促し、雇用の場を創出することが必要としたうえで「生活できる収入を確保しながら、地方部と都心部とが対流することでお互いに長期的に持続する構造を確立すること、地方部の過疎化に歯止めをかける活力を呼び込むことが重要だ」と述べた。

その後、パネリストからそれぞれの視点で意見が交換され、長信氏は地方から中核都市、大都市に至るまでの交流の方向性について、稲富氏は地方部でほとんど活用されていないあぜ道の活用による経済効果、雇用創出について、松田氏は勤務していたミスターマックス（株）での経験から、流通店舗に関する土地活用について、南正覚氏は農地法に基づく現在の農地転用や農振除外の事例について、それぞれの立場から見解を述べた。また会場からも高齢者の雇用創出対策の必要性などについて語られるなど、活発に意見が交換されたパネルディスカッションとなった。

例会ではこのほか、これまでの活動に加えて実行委員長として記念例会の開催に尽力した松田氏に対し、小島原会長から感謝状と記念品が授与された。また最後に記念パーティーが行われ、会員同士の懇親が図られた。