

丸亀市リノベーションまちづくりライブ Vol.2
エリアストックリノベーション –新しいまちのカタチと関わり–

日時：平成28年9月19日（月・祝）16：00～18：14

場所：瓦町FLAG8階 大会議室

主催：丸亀市都市計画課

内容：

○司会：丸亀市リノベーションスクール実行委員うかわ

16:01～16:03 丸亀市都市計画課長 かわた

- ・丸亀市と高松市の関係は深い。生駒の殿様が丸亀の商人を高松に連れてきた。高松の丸亀街は栄えているが、丸亀市は寂しい状況。リノベーションの手法で、丸亀市を再生出来ればと思う。
- ・今日お集まりいただいた人は、まちづくりに興味のある方々だと思ふ。みなさまの地域で何かをするヒントにしていだければと思ふ。

16:03～18:05 エリアストックリノベーション –新しいまちのカタチと関わり–

○講師：株式会社MYROOM代表 倉石智典

○プロフィール

- ・1973年長野県長野市生まれ
- ・慶応大学総合政策学部卒業。観光業、都市計画業、不動産業、建築業を経て、2010年に現在の会社を設立。
- ・長野市善光寺で、空き家と空き家に住んでみたい人をつないでいる人。
- ・長野では「門前暮らしのすすめ」と題して、毎月「空き家見学会」を開催。県内外から参加者が訪れ、街歩きをしながら「空き家」を案内。
- ・まちなかの空き家を「リノベーション」して、新しい利用者とマッチングし、まちに賑わいをつくっている。



○はじめに

- ・お昼に香川に着いて、丸亀市の商店街を歩いてきた。いっぱいおもしろい場所を見つけて写真を撮ってきたので、あとで紹介したい。
- ・不動産と設計業と建設業をやっています。空き家を扱うことを専門にしています。
- ・お腹がすくと元気が出ないので、さっき、うどんを食べてきました。

○長野県

- ・海の無い県、10州につながる、多くの県と接する県。山に囲まれた県。
- ・長野市は県庁所在地、善光寺のまわりにまちがひらけている。
- ・極楽に行けると「一生に一度は善光寺参り」と、交通手段がない時代から人が訪れるまち。
- ・長野オリンピックの年に新幹線ができ、東京まで1時間半で行き来できるようになった。
- ・しかし、商店街の半分はシャッターが閉まっている。

○空き家

- ・商店街にあるシャッターの閉まった「空きテナント」ではなく、街道沿いの空き家を。
- ・大家さんは、どう維持管理するか策もなく、お金をかけて手入れをしてまで貸そうという意志がない物件。
- ・自分たちが住んでいるまちだが、日頃は入っていかないような道に入ってい「**空き家見学会**」

をやっている。好評である。

- ・案内は、私とタマちゃん。
- ・門前町 どういう人たちがこの家を使っていたか、どういう生活をしてきたかを紹介する。家賃がいくらかを説明しない。参加者は面白がって聞いてくれる。外からきた人が面白がってくると「このまちはおもしろいのかな」と感じられる。
- ・曲がった道が、「昔は川だったんだよ」という話を聞くと、家の向きが川と因果関係がありそうとか、暮らしが見えてくる。

○空き家の中

- ・2時間ぐらいで見学会。最後に感想を言い合い、個別相談会。「あそこの建物、気に入ったのであそこで商売をやりたい」と。
- ・古い建物なので、暑い、寒い、地震、シロアリなど、「**建築**」の立場で手を入れ、権利関係でどう使っていくか「**不動産的**」な仕事。
- ・**新築と違って、すでに建物があるので、イメージしやすい。**やりたいカフェのイメージを持ってきてもらって、現場に重ね、具体的にパースにしてあげる。
- ・**建築**：頭のイメージが、次第に工事が進んでいくとワクワク嬉しくなり、工事途中の写真をブログにアップし、その家でパーティをし、車を駐車するとご近所との関係も出てきて、ご近所さんが一番の支援者になってくれたり。
- ・**お店が「ポン！」と駅の近くに突然出来てしまうのではなく、出来るまでに時間と手間暇がかかるけど、出来たときには中にまで入ってきて手伝ってくれるご近所さんとの関係。**

○このまちで営む

- ・昔ながらの豆腐屋さんの隣に新しくカフェが出来、「**まちづくり**」だと肩を張らずに。
- ・子供の手が放れたので、昔からやってみたかったお店をやってみたり。
- ・オリカフェ：短くなった糸を集めておき、簡単に織物が出来るお店
- ・アーティスト：作品を作っている風景を見てもらいたくて、みんなと一緒に汚れを気にせず作れる場所、そんな空間を空き家で。
- ・旧問屋街の呉服屋さんの古い建物 「一度壊したら、もうこんな家は造れねえ」
- ・まちなかの空きスペースで、お菓子屋さん、ヨガ教室・・・
- ・車の無い時代に善光寺を中心に出来た街、半径500mほどのまち。
- ・善光寺とその直近のおみやげ屋さんにはお金は落ちず、拠点が移ったので旅館やお店は成り立たなくなり、空き家に。
- ・**「まちづくり」ではなく「まちづかい」 ご近所さんに迷惑をかけないように、自分がやりたいことをやっている、自分が使いたいようにやっている。**

○空き家

- ・築80年、元問屋、100㎡未満
- ・修復して使うとなると、屋根を直すだけで200万円程度かかる。
- ・用途変更 100㎡以上の改築には申請がいるが、100㎡未満は手続きがいらぬ。
- ・買い取り販売だと初期の資金が必要となるので、賃貸仲介でスタート。

- ・火事を起こされたり、トラブルを起こされては困るので、大家さんは貸さない。借りる人が手を入れて使います、維持管理もしなくていいですよ

↓

- ・家賃5～10万円
- ・改修費500万程度：5年程度の事業計画で ← 古い家そのものの耐久性、新しい商売の見通し、資金規模から、5年程度で、500万で改修し、家賃10万円
- ・大家さんが改修をして20万円で貸し出すのと、自分の好きなように借り主が改修し、家賃10万円と総支払額は変わらない。
- ・男性よりも女性の方が、決断が早い。
- ・事務所としての使い方なら、お客様を気にする必要が無く、自分たちが使いやすいようにすればいいし、デザイナーさんなら、自分の作品としてPRにも。

○契約の仕方

- ・貸す気の無かった大家さんに貸してもらうので、大家さんと借りたい人の責任関係を明確にしておく。
- ・古い建物なので借りてから、雨漏りや寒い・暑いといわれても困る。
- ・全てをじっくりと見てもらって、修理も借り主の責任として、貸してもらっている。
- ・貸し担保：貸す側の責任はないものとして、了解できるなら契約成立。
- ・契約不適合、契約説明は、専門家、不動産屋の仕事。

○空き屋を貸した理由、借りた理由

- ・借り主の理由1位：安いから
- ・大家さんの理由1位：いい人だから
- ・「安いから」と言われるが、知名度のある「地域」や「あの家」という信頼を手に入れることができる。
- ・誰が来るかわからずに貸すのではなく、誰が借りるかわかっているので、安心して貸せる。

○実績 80件、9割続いている。行政からの補助は0円

- ・借り主は、自分が楽しめているので月10万～15万円の売り上げでもやっつけられる。
- ・補助金との相性が悪い：「誰にでも」というものには、補助金の相性が悪い

○効果

- ・調べていないので、その後の状況を「評価」していない。
- ・うまくいくシステムなら、他の地域でもやっていったら。

○売り上げ構成 1割：不動産、7割：建築、2割：設計

- ・不動産屋の報酬はルールが決まっていて、1件5万円。不動産屋では商売にならない。「仲介責任」も伴う。
- ・私は、自分がおもしろいからやっている、誰もやっていないのでやっている。
- ・どう使われるかの「怖さ」を、設計しながら、建築しながら調整できる。
- ・不動産屋の仲介手数料の5万円で出た赤字は、建築の利益で埋めている。

○売り上げ

- ・ 6年前に始めたときは年間2件。ゲストハウス そこに泊まった人が次のお客さんを紹介してくれたり、**1個の事例が出来たことが、次の大家さんや貸し主への説得力は大きい。**
- ・ 資本金300万円、不動産屋は供託金がある。
- ・ 2年目：10件、多くの物件を預からせてもらい、うちを通さないと物件を探しにくいようになり、3000万円に。
- ・ 3年目：30件、業界、銀行もプロジェクトごとに融資をしてくれるように。

○商圈

- ・ 徒歩圏 自転車で回れる範囲、大家さんと顔も合わせられ、安心してもらえる。
- ・ 100人、100件

○体制 私一人、20社、80事例

- ・ 私一人 狭い範囲で、手に負える範囲でやっている
- ・ お店をやろうとしている人も、「一人」でやっている。どこで、どうプランをたて、掃除をし、運営している。
- ・ 関係する会社は20社
- ・ 事例が80件出来ると、それがパンフレットに。

○中期決算 いい人に長く／利益共有

- ・ いい人に長く ちゃんとお客さんといい関係を作っていけると、長くつき合え、中長期的に安定する。
- ・ 長くつき合えると、貸し主、借り主にも利益を共有できる。

○地域資産

- ・ どんどん使いながら、その地域の価値を高めていく。

○仕入れ

- ・ 打率は100分の一ぐらい。
- ・ チノパンにポロシャツ、Yシャツをユニフォームに。
- ・ いい物件があっても、登記が整理できていなかったりで、打率は悪い。

◇うまく交渉するコツ

- ・ 朝行く。朝ご飯前の7時に行き、庭掃除をしている顔の見えるときに訪問する。
- ・ 「〇〇小学校なんです」というと、地元民で、おかしな事はしないだろうと信用してもらえ。
- ・ 「5年で〇〇円になります、解体料になりますよ」と。
- ・ 懐に入るのがテクニク。

○案内

- ・ 縁とタイミング

○仲介

- ・ マッチングは難しく、与条件は何万通りになる。
- ・ 何万通りもあることにマニュアルは作れず、一つ一つを組み立てていく。

○設計

- ・算段：倉でカフェをやろうとするときに予算規模など

○管理

- ・古い建物なので不具合も多い。
- ・大家さんが遠方にいると、借り主、貸し主から5%程度の管理手数料で管理を請け負い、件数が多くなると十分採算に。

○「空き家」の未来をデザインする会社

50件程度なら「好きなことをやっている」ですむが、100件規模となってくると、・・・

まちづくり 無い時代は作る 都市計画 道・家・まち 客観基準／方程式	まちづかい 有る時代は使う 地域経営 宿・営・地 当事者判断／群
--	--

- ・ガロアの定理 n次の方程式は解けない 群で考える

○長野県の都市計画

- ・使い手のサポートに回って
- ・やりっぱなし つかいっぱなし では中の人と外からきた人がうまくいかない
- ・きちんと拠点を置き、事業を興し、使いこなしながら、続けていながら、つなげていく。

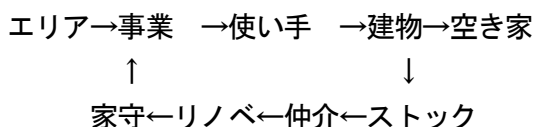
○CAMP不動産プロジェクト（宿営地／設営構想）

- ・サイトを運営する人が、そっちは川が危ない とか
- ・テントを張る人は、好きな場所に、好きなように
- ・1階が自転車屋、2階が自転車好きのカフェ、3、4階はそんな人たちの宿泊所
- ・車で15分のニュータウンとして整備された住宅地が、時間が経ち高齢者ばかりになり、空き家が増えていけば、リノベーションすることで、1千万円でおしゃれな家が造れる。
- ・子供が独り立ちし、ライフスタイルが変われば、すみかを変えて。
- ・いろいろな街にすてきな街や、風土がある。使ってみたい人たちから、使い方を公募してみたら。

○まちづかい、コツやポイント

◇どれだけうまく使いこなしていけるか

- ・「面白い」の語原は「目の前が開ける」こと 光の3原色が重なると白くなる。
- ・面白い瞬間、空間は、みんなで共有できるのでは。
- ・メトロノームの同期 YouTubeの動画を見てください
合意形成って難しい
互いが自分の好きなことをやっているけれど、同じ乗り物に乗っていると、互いが同期するときが出てくる。



成長→衰弱→退出→誕生→成長

- ・ 建物を空けてあげて、次のチャレンジに
 一から立ち上げようとする時間や手間がかかる
 一から立ち上げるとヨソモノになってしまう
 そこにあった物からスタートすると

○リノベーションは、動的環境適合。

空き家、リノベはきっかけ エリアを誰と、どう使うか

○空き家のストック

- ・ 都会と田舎
- ・ 大家さんと借り主
 住まい 暮らし

拠点 △ ○
 環境

○5つの仕事

- ①**想う** ストックプランニング 面白いものを集めてくる
- ②**作る** リノベデザインビルド 建物の設計や工事の仕方
- ③**使う** プロジェクトマネジメント 使い方の事業計画を練る
- ④**感じる** コミュニティメディア ご近所さんを巻き込みやりとりのプロセスを見てもらう
- ⑤**居る** エリアベース 周りの人もうまく使ってもらえる

○自分たちが乗る乗り物（土台）の方向性ぐらいいはいる

- ・ 仲介者だけがやるのではなく、やらないご近所さんも関わりがある。

○こんな事業環境があったらいい

- ①**何もしないで**、ほしい（自由市場／セーフティ）
- ②**しっかり空けて**、ほしい
- ③**大きな方向性が**、ほしい（空き家条例） 京都市の条例 適正管理と適正使用 10年ほどかけて大学、住民で作ってきた
- ④**まずは、見て感じて欲しい**（空き家見学会／相談会）
- ⑤**分析調査して**、ほしい（定量／定性／指標）
- ⑥**オープンにして**、欲しい（善光寺ペイント・すれ違いトーク）
 今日の会もクローズされていて、外に出て行かない。
 まちなかでのトーク、お話をするとか、あけっぴろげにやる。好き勝手な話をしている。ガラスに議事録を書き、残している。
- ⑦**アーカイブして**、ほしい（写真／ブログ／冊子）

⑧事例を、編集して欲しい（群の視点／ローカライズ）

⑨事例を、活用して欲しい

⑩基礎データを、整備（建築検査制度／相続登記）

車検と同じように建物の検査や、権利関係を整理

⑪見送って、ほしい（オクリビル／建築衰退）

古い建て壊しノビルをみんなで見て回るイベント。最初は明るい夢の建物だった。

○面白く、格好よく

17:48~18:05 質疑

男性Q：街の中にキャンプ、振り子が同期、これからは作る時代ではなく使う時代と、転換の時代を提示。おしゃれとの言葉もあった。「おしゃれさ」とは、どういったものなのか。

倉石A：おしゃれ、格好いいは、時代と共に変わるものと想う。格好いいの感じは、「ちょうどいい」。

時代と共に変わっていく。その人だけだったら、ハレ、

- ・トタンの裏には歴史ある建物があり、誰でも作れるものではない物が残っているが、時代の変化の中で、トタンで隠している。
- ・シャッターの裏に隠されている漆喰の壁や屋根を使っていくのが格好いい、おしゃれと思う。
- ・「昔、ここを車が走っていた、ここから道幅が違うでしょ」と地元の話。
- ・木製の建具は今では作れない。
- ・毎月空き屋見学会をやっていると、記憶に残り、たまたま行けなかった人が、来月行こうとなる。

女性Q：設計事務所をやっている。民間の力で善光寺さんの街を活性化、やれているのはなぜですか。

A：お金が無く、古い家を直して事務所にし、それを真似したいという人が増えてきて、面白い場所を自分たちで好きに使える、

- ・民間の方が早くて好きに出来る。方向性は行政に。古い建物を集約して町中に大きなショッピングセンターを作ろうとしている民間の動きがあり、行政も危機意識を持っている。
- ・民間になかなか起きてこない、
- ・事例が出来、見えてくると、次が出てくる。
- ・古い町の方が、歴史があり、面白い人が来る。
- ・善光寺のお坊さんが、「善光寺に行くと極楽に行けるよ」キャンペーンをした。外からの人を受け入れるDNAが善光寺にはあった。

18:05~18:14 イノベーション実行委員長 まなべ

・倉石さん、ゆるゆる続けていくところ、話好きだから情報が入ってくる。

- ・リノベーションスクールの申し込みがスタートした。
- ・昨年の冬から誰を講師に招こうか議論し、熱く3日間すごせるリノベーションスクール。
- ・ユニットマスター 建築の専門家ではないが、各地で取り組んでいる人、
- ・スペシャルトークライブ 山口さん 丸亀市はスペインのサンセバスチャンと姉妹都市 食べ物で素敵な街並みを作っている 食を通じた街づくりをお話しいただく。
- ・街バル 丸亀の食を使ってオープニング、クロージング

- ・ 四国で初めての開催となる。
- ・ 受講生24名、ボランティアスタッフを募集。同じURLから登録できる。空き家、空きビルの掃除やスクールの準備。9月22日から会場の清掃を開始する。
- ・ 第3段 10月16日(日) 小泉寛明さん 神戸の不動産 ファーマーズマーケット、マルシェ、食を通じた街づくりを話してもらう。

—以上—

丸亀市リノベーション まちづくりライブ

RENOVATION SCHOOL リノベーションスクール

エリアストックリノベーション
新しいまちのカタチと関わり

Vol.2

講師 倉石智典 氏
(株式会社 MYROOM 代表)

日時 2016.9.19 (月・祝)
16:00-18:00 (15:30 開場)

会場 互町 FLAG 8 階 大会議室 1・2
(高松市常盤町1丁目3番地1)
200名 (先着順・申込不要)

定員 200名 (先着順・申込不要)

参加費 無料

問合せ 丸亀市都市計画課
tel:0877-24-8812
e-mail:toshikei-k@city.marugame.lg.jp



倉石智典 氏
(株式会社 MYROOM 代表)

1973年長野県長野市生まれ。長野高校卒業。慶応大学総合政策学部卒業。観光業、都市計画課、不動産業、建築業を経て、2010年に現在の会社を設立。空き家の仲介、リノベーションを専門とする。長野では「門前暮らしのすすめ」と題して、毎月「空き家実学舎」を開催。県内外から参加者が訪れ、新築をしながら「空き家」を案内。まちなかの空き家を「リノベーション」して、新しい利用者とマッチングし、まちに賑わいをつくらせている。

丸亀市リノベーションまちづくりライブ Vol.3

講師 小泉寛明 氏

日時 2016.10.16 (日)
16:00-18:00 (15:30 開場)

会場 丸亀市猪熊弦一郎現代美術館
2階ミュージアムホール

定員 170名 (先着順・申込不要)

参加費 無料



1973年兵庫県生まれ。関西学院大学経済学部卒。カリフォルニア大学アーバイン校ソーシアルエコロジー学部都市計画専攻。1999年森ビル株式会社入社。2006年株式会社 Dress 代表取締役。株式会社 アイデア・ユー・プラス取締役(現職)。ホテル経営と運営、不動産開発、飲食店にかかわる各事業を担う。2010年有限会社 Luke 設立。神戸にて「自給集 10分圏内のエリアドベロブメント」を志向し、各事業に携わる。一社社団法人 KORE FARMERS MARKET 代表理事。

神戸不動産運営
有限会社 Luke 代表取締役

リノベーションスクール@丸亀市 2016.11.18 (金) ~ 20 (日)

3日間で空き物件再生の企画・デザイン・事業計画を作成し、オーナーへ提案

リノベーションの事業計画を、空間デザイン、資金調達、運営方法などあらゆる側面から学ぶ『リノベーションスクール@丸亀市』の受講生を募集します。

「リノベーションスクール」とは民間の力によって、まちなかを再生するエリアリノベーションの手法のひとつです。人口減少、少子・高齢化、空き家・空き店舗の増加などの様々な問題の解決に向けて、エリアの価値を高めていくための都市再生手法を考えます。

このスクールでは、丸亀市の中心市街地に存在する空き物件を題材に、第一線で活躍している多彩な講師陣(ユニットマスター)の指導のもと、3日間で企画の立て方、デザイン、プレゼンテーションの方法、事業収支の計算手法などを学び、最終日には物件オーナーに向けて公開プレゼンテーションを行う、極めて実践的なスクールです。スクール後は、それらの提案をもとに、ブラッシュアップを重ねて、実際の事業化に向けて動き出します。

■ ユニットマスター

明石卓巳 氏

1968年徳島県生まれ。元徳島県企業企画デザイン課課長。建築・デザインを学ぶ。建築・デザインに関わる。2009年に独立。

グラフィックデザイン
グラフィックデザイナー
グラフィックデザイナー
グラフィックデザイナー

ジョブデザイン・グラフィックデザイン・プロダクトデザイン・イラスト、リノベーションを軸とし、まちづくり・建築関係・店舗・制作デザインプロジェクトなど様々な分野でのクライアントの社会貢献の促進を目指し、人材育成にも視野を広げ活動している。

寺島加恵 氏

1978年神奈川県生まれ。上野大学社会学部社会学専攻。大学在学中からフリーランスの個人事業主として活動。新しい街を創り出す。自ら先住型都市再生の推進者として活動している。現在は、25年連続の創業祭の運営に携わり、小学生を対象とした、各地区で開かれる多岐にわたるイベントを月に1回開催。現在は30以上の大規模なイベントを開催。大規模なイベントがない、小規模な公開講座なども開催している。

吉野智和 氏

1976年京都府生まれ。20歳よりフリーランスのデザイナーとして活動。13歳でフリーランスのデザイナーとして活動。その中でフリーランスのデザイナーとして活動。その中でフリーランスのデザイナーとして活動。その中でフリーランスのデザイナーとして活動。

受講生募集 !!

募集期間 9/17 (土) ~ 10/17 (月)

* 募集要項などの詳細は決まり次第 facebook にてお知らせします。
[リノベーションスクール@丸亀市]
<https://www.facebook.com/renovation.marugane>

問合せ: 丸亀市都市計画課 tel:0877-24-8812 e-mail:toshikei-k@city.marugame.lg.jp
主催: 丸亀市・丸亀市リノベーションスクール実行委員会 企画: 株式会社リノベリング