

リノベーションまちづくり すべてがわかる本

— 手法と実績

清水義次・馬場正尊・大島芳彦・西村浩・青木純・嶋田洋平＋リノベリングと
リノベーションまちづくりにかかわるすべての仲間たち編・著

【PDF簡易版】2017年度版アニュアルレポート



はじめに

嶋田 洋平

Shimada Youhei

リノベリング

北九州市の小倉魚町でリノベーションまちづくりが始まってから、2017年3月末で6年が経過しました。北九州市では計12回のリノベーションスクールが開催され、20件の物件が再生され、500人近い新しい雇用が生まれ、魚町三丁目周辺の歩行者通行量は3割増加しました。この最初の4年間の小倉での実績と成果は、九州工業大学・建築計画研究室徳田ゼミと一般社団法人リノベーションまちづくりセンターが執筆、編集した『リノベーションスクールレポート01-04(2011年4月-2013年3月)』と『2013年度リノベーションスクール年次報告書(2013年4月-2014年3月)』にまとめられています。

2013年には熱海市でリノベーションスクールが開催され、北九州市で始まったリノベーションスクールとリノベーションまちづくりの取り組みは、全国のほかの都市に展開を始めました。2014年9月、清水義次氏のまちづくりの活動をまとめた著書が出版され、この取り組みはその書名と同じく「リノベーションまちづくり」と命名されました。

2017年3月末時点で35の都市・地域に広がり、リノベーションスクール関連の卒業生は延べ2,800人になりました。家守会社(チーム含む)は31組織、実現したプロジェクトは50件に上ります。

全国展開が始まると、リノベーションまちづくりは凄まじいスピードで全国の様々な地域に伝播し、手法の移転とリノベーションスクール開催の相談が僕らのもとに舞い込みました。それらの業務に忙殺されていくなかで、各地での実績や成果などの情報の収集、データのアーカイブ、手法の言語化や体系化の作業は後回しにならざるを得ませんでした。

いったい、いくつの家守会社が、そして事業が生まれ、地域にどれほどの投資が行われ、雇用が生まれたのか。どういう成果や実績が生まれたのか。各地で、だれが、どこで、どのように始めたのか、かかわって



きたのか。一覧できるデータベースを、われわれリノベリングですらもち合わせていないという事態に陥っていました。

これは、縮退する地域を再生する新しい手法であるリノベーションまちづくりの実験的な実践で得た知見やノウハウが、各地で奮闘するすべての個人のなかに密かに眠ってしまっているという、非常にまずい状態です。

この眠っているアーカイブをいま一度きちんと掘り起こして収集し、集約、可視化、体系化し、さらに全国の仲間たちのために気軽にアクセスできる情報として共有されなければ、次の時代の縮退する社会を再生し、変革するための新しい都市計画の方法論として根づくはずがないと思い始めました。

そこで僕らは2016年夏頃から、リノベーションまちづくりの6年間の各地の成果を取りまとめ、アニュアルレポートを製作する作業に着手しました。作業を開始してすぐに、たいへんな情報量になることが判明し、同時に成果だけではなく、リノベーションまちづくりに着手するためのアクションまでも含めてまとめるべきではないかという議論が起こりました。

さらに全国各地で奮闘した当事者たちの生の声と心的心声をビジュアルライズし、リノベーションスクールが一番大事にしている圧倒的なライブ感と熱量を封じ込め、仲間やこれから仲間になる人たちにわかりやすく伝えることにしました。本書はこうして誕生しました。

まずはリノベーションまちづくりが生み出したものを知り、何かを感じ取っていただければと思います。そして、リノベーションまちづくりで可能になるあなたのまちの未来が見えてきたら、ぜひ、僕らの仲間に加わってほしいと願っています。

はじめに 02

Part 01 あなたのまちは大丈夫？ 04

Part 02 「リノベーションまちづくり」が必要とされる社会背景 05

Part 03 「リノベーションまちづくり」の発見から現在まで 清水義次 特別インタビュー 07

Part 04 リノベーションまちづくりの全国への広がり 09

Part 05 本当のリノベーションまちづくり —目指すのは都市経営の改善— 嶋田洋平 10

Part 06 都市の未来を描こう —まちの構想づくりと戦略的都市政策の策定とは？— 11

Part 07 スモールエリアのビジョンを探ろう —まちのトレジャーハンティングとは？— 12

Part 08 エリアを変えるプロジェクトを生み出そう —リノベーションスクールとは？— 13

Part 09 リノベーションまちづくりで生まれ変わったエリア —和歌山市（和歌山県）— 14

Part 01

あなたの
まちは
大丈夫？

あなたのまちの将来に少しでも不安を感じたら、まちの健康状態をチェックしましょう！人口の推移や財源や経費、地価のデータを読むことで、なすべきことが見えてきます。

あなたの
まちの

対象
エリアの

自治体チェックリスト

- | | Check! |
|--|--------------------------|
| 01 人口推移と25年後の人口推移は把握していますか？ | ☐ |
| 02 人口コーホート(年代)分析は済んでいますか？ → Chart 1 | ☐ |
| 03 おもな産業は把握していますか？ | ☐ |
| 04 「自主財源-義務的経費」の推移は把握していますか？ | ☐ |
| 05 「公共施設将来維持更新費-財政投資可能額」は把握していますか？ → Chart 2 | ☐ |
| 06 空き家率は把握していますか？ | ☐ |

*自主財源:地方税+使用料(公共施設等)+手数料(書類等発行)等 *義務的経費:人件費(公務員)+社会保障費+公債費(借金)

エリアチェックリスト

- | | Check! |
|-------------------------------------|--------------------------|
| 07 人口推移は把握していますか？ | ☐ |
| 08 人口コーホート(年代)分析は済んでいますか？ → Chart 3 | ☐ |
| 09 事業所・従業者数の推移は把握していますか？ → Chart 4 | ☐ |
| 10 路線価推移マップの作成は済んでいますか？ → Chart 5 | ☐ |
| 11 ポテンシャルマップの作成は済んでいますか？ | ☐ |
| 12 変化の兆しはありますか？ | ☐ |
| 13 まちづくりを担う(可能性がある)キーパーソンはいますか？ | ☐ |

チェックの数が10個以上

➡ いますぐリノベーションまちづくりを始めよう!!!

チェックの数が5個以上10個未満

➡ スクールに参加して、自分のまちと向き合おう!

チェックの数が5個未満

➡ あなたはまちのことを知らな過ぎる・・・リノベリングに相談しよう!!

Chart 1 ⬇️ A市の人口コーホート分析

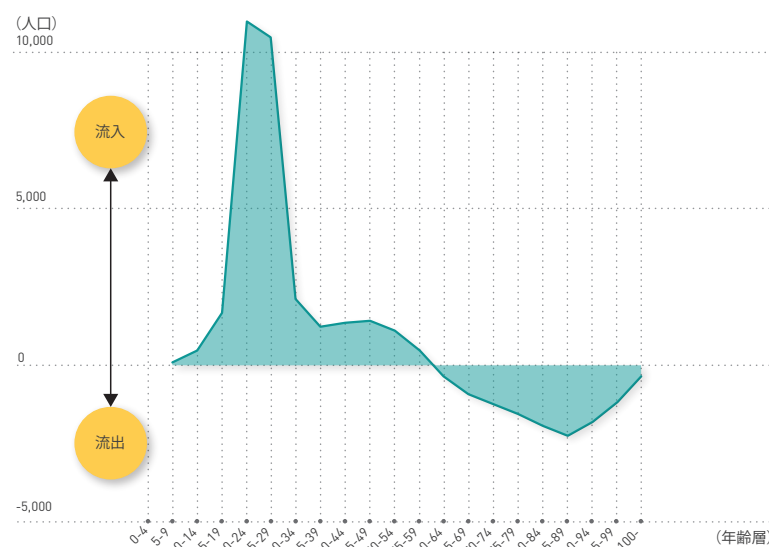


Chart 2 ⬇️ A市の自主財源と義務的経費推移

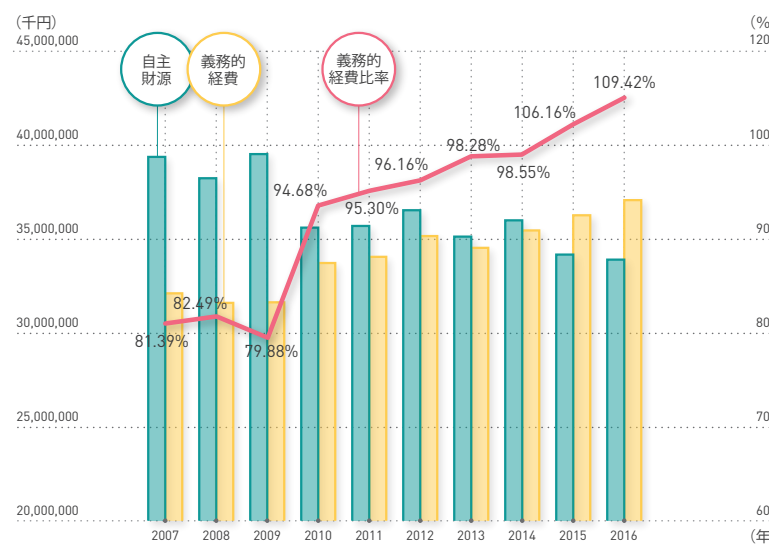


Chart 3 ⬇️ A市のエリア別コーホート分析

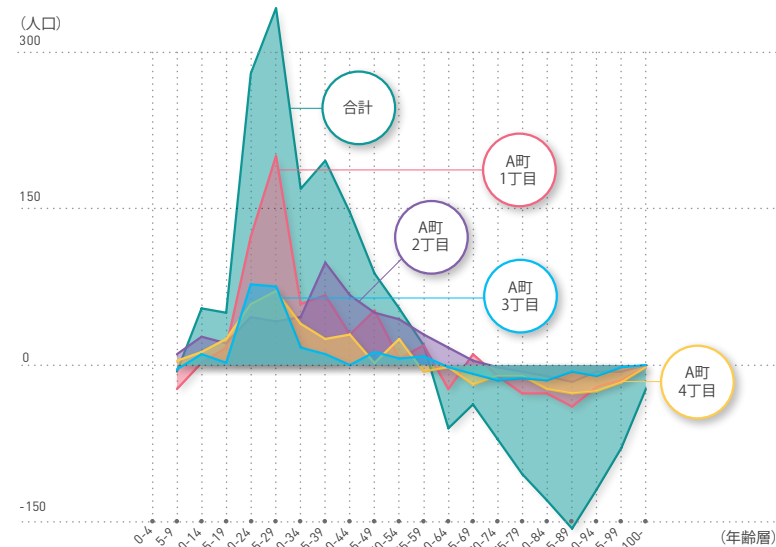


Chart 4 ⬇️ A市の事業所・従業者数の推移

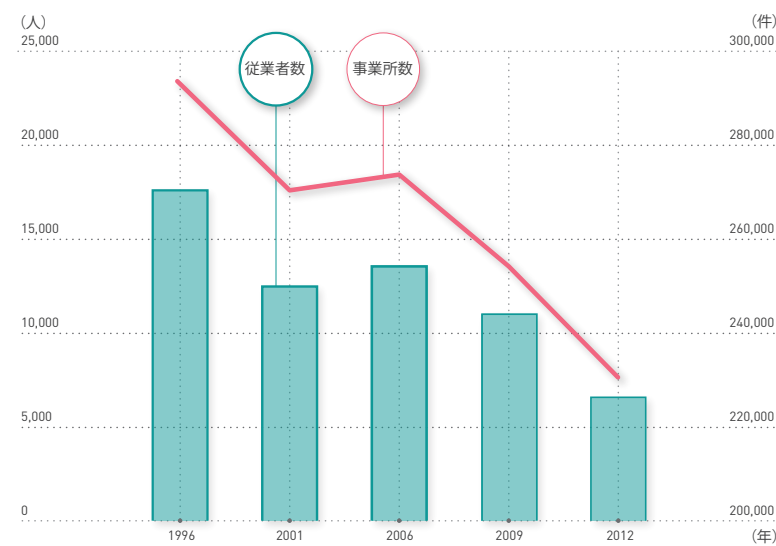
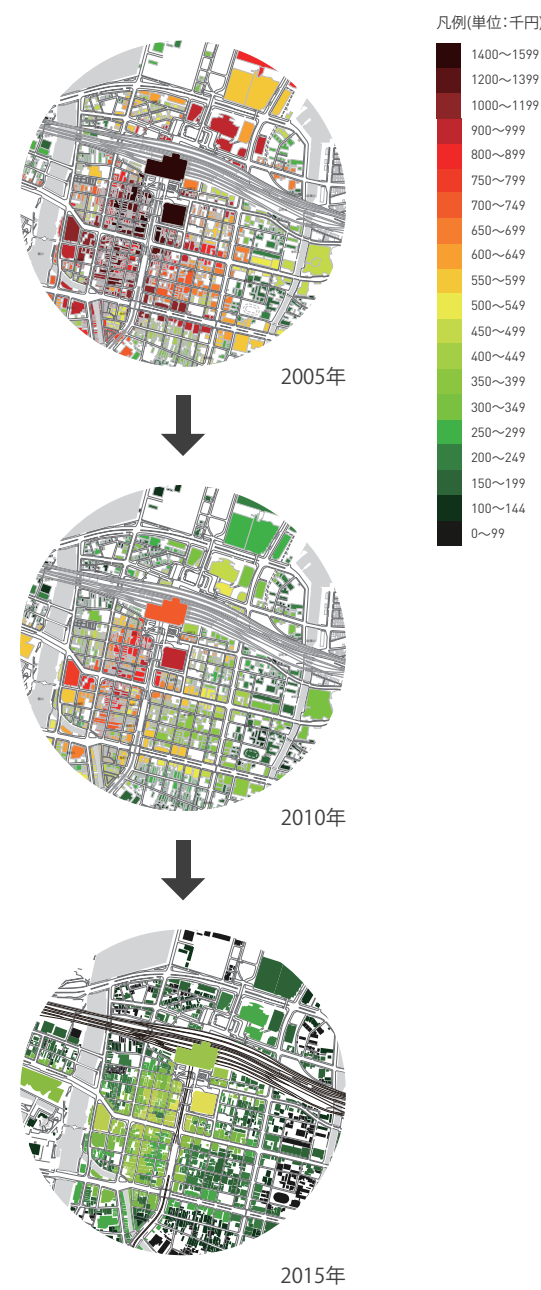


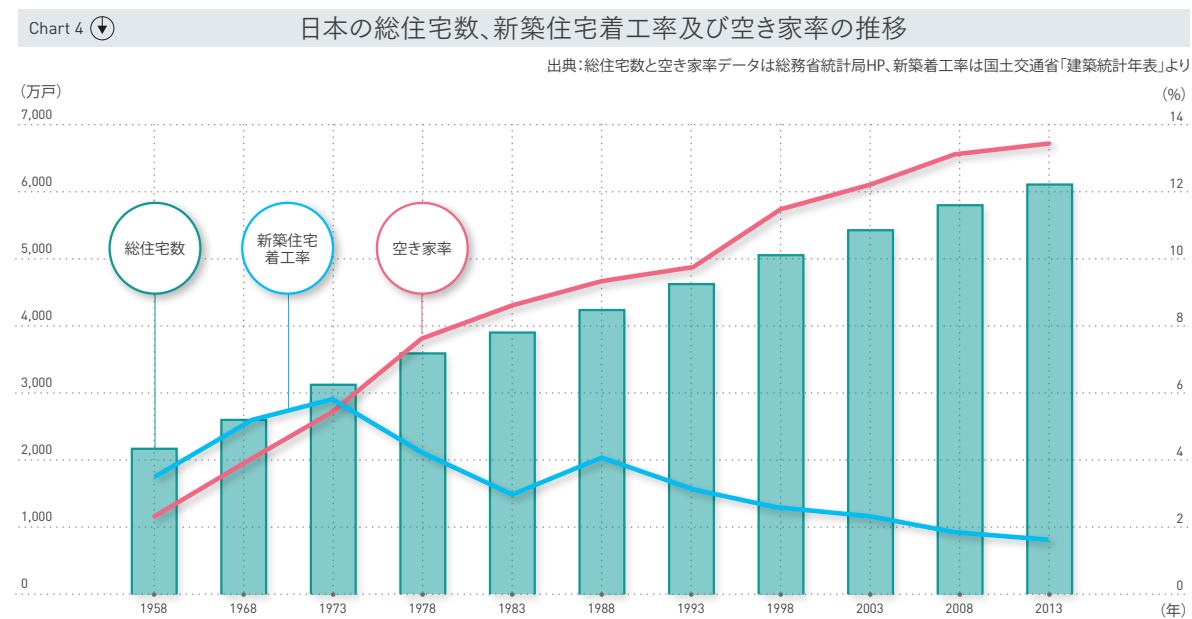
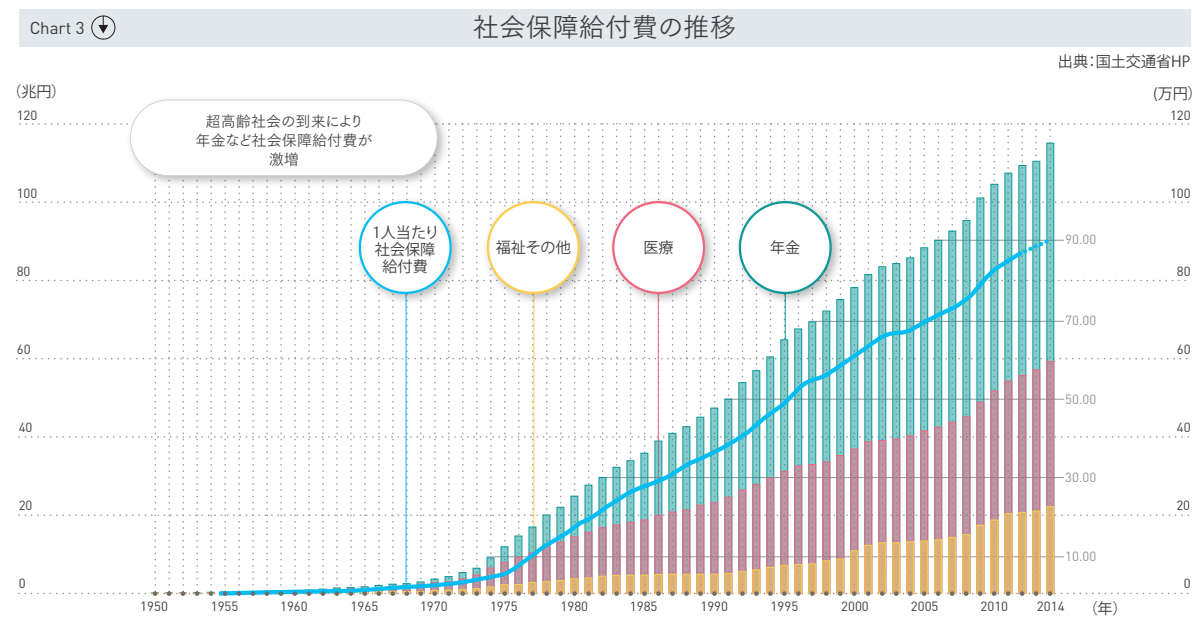
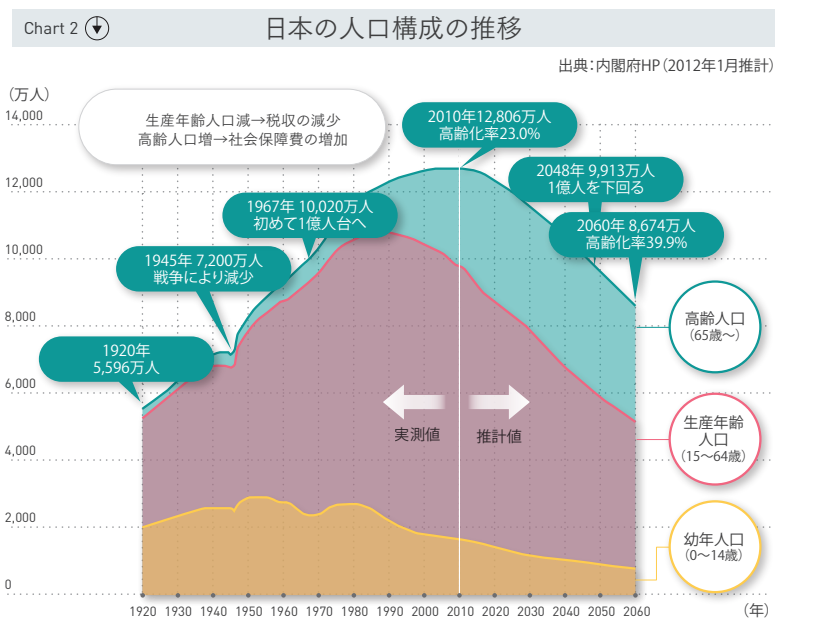
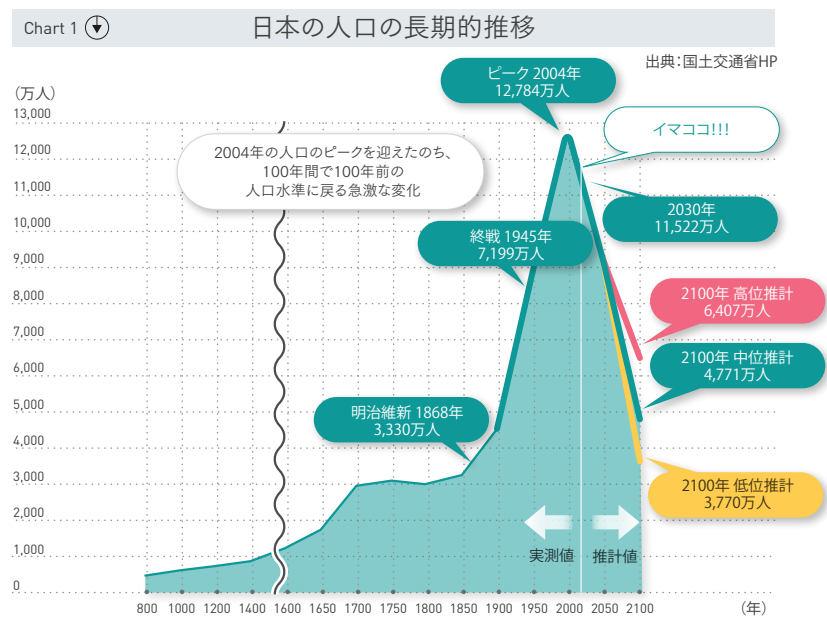
Chart 5 ⬇️ A市の路線価マッピング



Part 02

リノベーションまちづくりが必要とされる社会背景

生産年齢人口の減少に伴う税収の減少、高齢化による社会保障費の増大、これまでにつくってきたインフラの維持費増加など、現状の方法ではやがて立ち行かなくなると予想されている自治体経営。
そのなかでリノベーションまちづくりがいまなぜ有効なのかを解説します。



1 生産年齢人口の減少

20世紀は地球規模で人口が爆発的に増えた100年間でした。20世紀初頭に約16億だった人口は、その100年後には60億に達し、今後もしばらく増加すると予測されています。

日本も世界と同様、20世紀には著しく人口が増加しました。1900年に4,384万人

だった人口は、明治、大正、昭和の近代化を経て、2000年には1億2,700万人と約2.9倍になったのです。

現在、日本は人口が減少する縮退局面に入ったといわれています。人口が減ことはみなさんご存知のことと思いますが、どれくらいの勢いで増え、どれくらいの勢いで減少するかをリアルにイメージできる方は少ないのではないのでしょうか。推計によ

る最悪の予想では、この100年間で増加した人口は、次の100年間でもとに戻る可能性があるといわれています。現在我々は、人口減少の縮退局面に入り、しばらく経ったあたりに立っています(Chart 1)。

2 税収の減少

人口の減少そのものは決して悪いことで

はありません。国内でエネルギーや食料を自給でき、豊かに暮らせる社会が訪れるかもしれません。問題なのは減少の過程で人口構成が変化しながら減っていくことです。年齢層の割合の変化が問題を孕んでいます。

高度成長期の中頃に当たる1960年には、全人口のうち、14歳未満が30%、65歳以上が5.7%、そして15～64歳の現役の労働力となる世代(生産人口)が64.2%を占

めていました。毎年生産年齢人口が増加し、国や地方自治体は年を追うごとに税収が増加していた時代です。

一方でこれから先は、放っておけば税収は確実に年々減少していきます。たとえば2050年の予測人口(2012年1月推計)の内訳では、14歳未満の人口が9.7%、65歳以上の人口割合が38.8%なのに対し、15才以上64歳未満の生産年齢人口は

51.5%と約半分に過ぎません(Chart 2)。

このように、1960年に比較すると2050年では国や地方自治体の財政をめぐる状況がたいへん厳しくなり、この傾向はますます強まると懸念されます。

3 社会保障費、インフラ管理維持費・更新費用の増大

また、税収が減りつづける一方で、超高齢化社会の到来により、年金、医療、福祉などの社会保障給付費は増大していきます。1970年に国民所得額の5.77%だった社会保障給付費は、2014年度では31.09%まで膨れ上がりました。今後、高齢者の人数が増加していくにつれて、ますますこの傾向は強くなっていきます(Chart 3)。

また、道路、橋、トンネルなどの社会インフラについては、1965年から95年までつづけて投資金額を増加させ、95年に約19兆円という最大の投資を行って以降、投資金額を徐々に減らしています。しかし建設しつづけた社会インフラが2020年頃から老朽化し始めるため、国土交通省の2009年の発表では、2035年頃から維持管理・更新費用が投資可能総額を上回ると予測されています(Chart 5)。この状態になると、すべてにメンテナンスを行きわたらせることができなくなります。これはメンテナンスのできないインフラが打ち捨てられることを意味しています。

4 「即死自治体」の誕生

このように、社会保障給付費、インフラの維持管理・更新費用など財政負担が増大する地方自治体の歳入・歳出の状況を見てみましょう。

現在の地方自治体の財源は、地方税などによる自主財源のほか、地方交付税、各種交付金、国庫や県支出金などの依存財源からなっています。また歳出においては、内容の見直しが柔軟にできる「裁量的経費」と法律で定められている必要経費「義務的経費」があります。

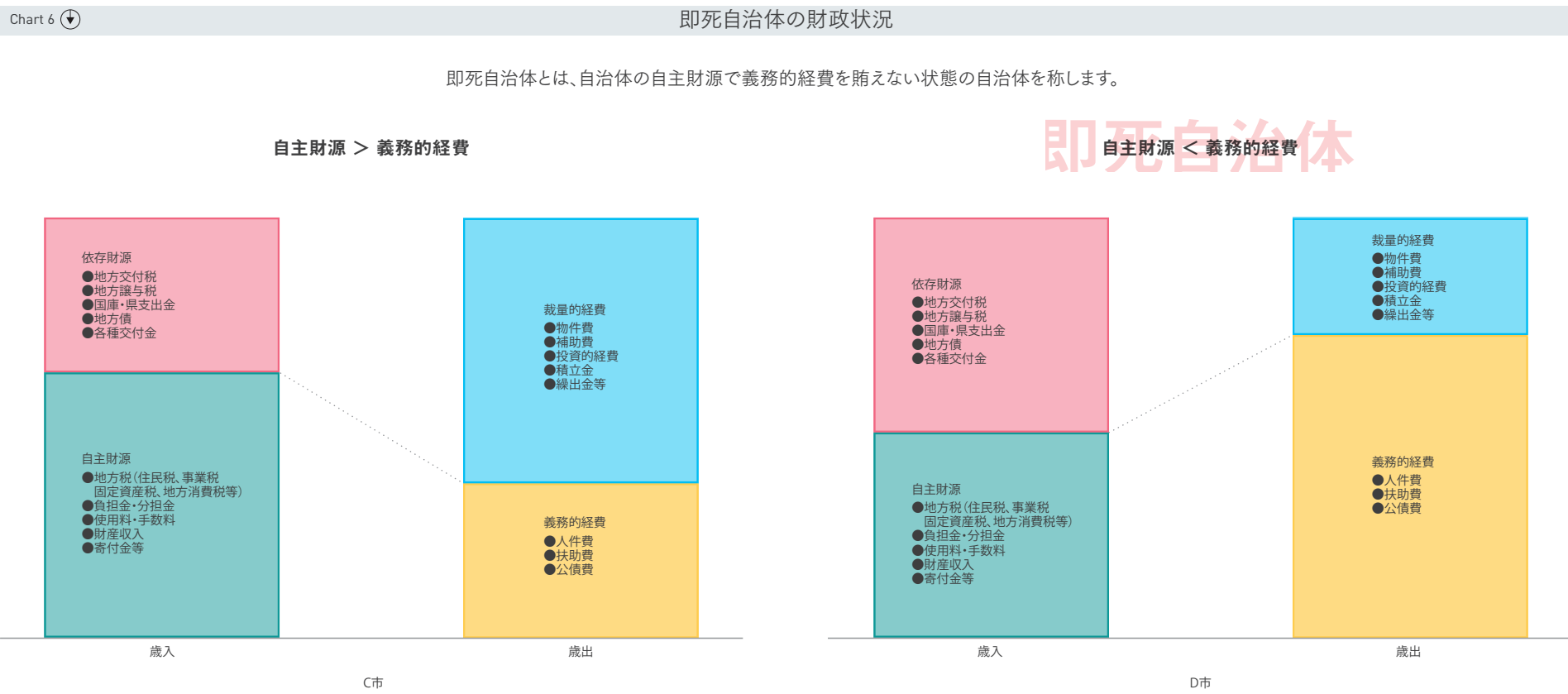
義務的経費には、人件費、扶助費、公債の三つの細目がありますが、このうち高齢化によって、扶助費の歳出がかなりの増加傾向にあります。

2015年の全国の自治体の財政状況を調べてみると、自主財源で義務的経費を賄えていない自治体が、976存在することがわかっています。生産年齢人口の減少や不動産価値の下落によって住民税や固定資産税収入が激減していくなか、地方交付税や国庫支出金の交付が削減された場合には、公務員の給料すら払えなくなってしまう可能性があるのです。

このような財政的に非常に不安定な状態にある自治体を、我々は「即死自治体」と名づけました(Chart 6)。

5 地方都市は地域課題が山積み

地方自治体は、生産年齢人口の変化に



起因する税収減少による自主財源の減少、高齢化による医療介護費用等の増加による義務的経費の増加というダブルパンチによって、厳しい財政課題を抱えています。

そして地方都市は、都市地域経営課題が山積みとなっています。産業、特に地場産業の衰退、中心市街地の業務・商業の衰退、郊外住宅地の空き家の増加、質の高い雇用の喪失、災害の危険性の高まり、

コミュニティの崩壊、市民や企業などの自立心の欠如など、その課題は多岐にわたります。

地方自治体は、財政課題と同時に、これらの地域課題と向き合わなければならない厳しい状況にあるのです。

6 あり余る空間資源はまちの潜在力

第二次世界大戦後の高度経済成長期、大量に建設されたのは社会インフラだけではありません。日本は戦時中に多くの地方都市が戦災を受けました。戦後70年にわたる人口増加の拡大成長期に、1億2,000万人分の住むところ、働くところ、公共施設などの建物をものすごい勢いで建設してきました。

国内の新築住宅着工件数は、1990年の167万戸をピークに着工件数は徐々に減りつづけて、2016年では85万戸と最盛期の約半分之一となりました(Chart 4)。そして2025年時点で62万戸程度となるまで減りつづけると予測されています。しかし少し考えてみると、2000年を過ぎたあたりから国内の縮退は始まっているわけですから、人口減少の局面に、まだ年間90万戸近くの住宅を建設しつづけていることになります。既存の住宅戸数は6,000万戸以上にもなり、そのうち820万戸が空き家となっているといわれています。いま新しい住宅をつくることは、空き家をつくっているといっても過言ではないのです。

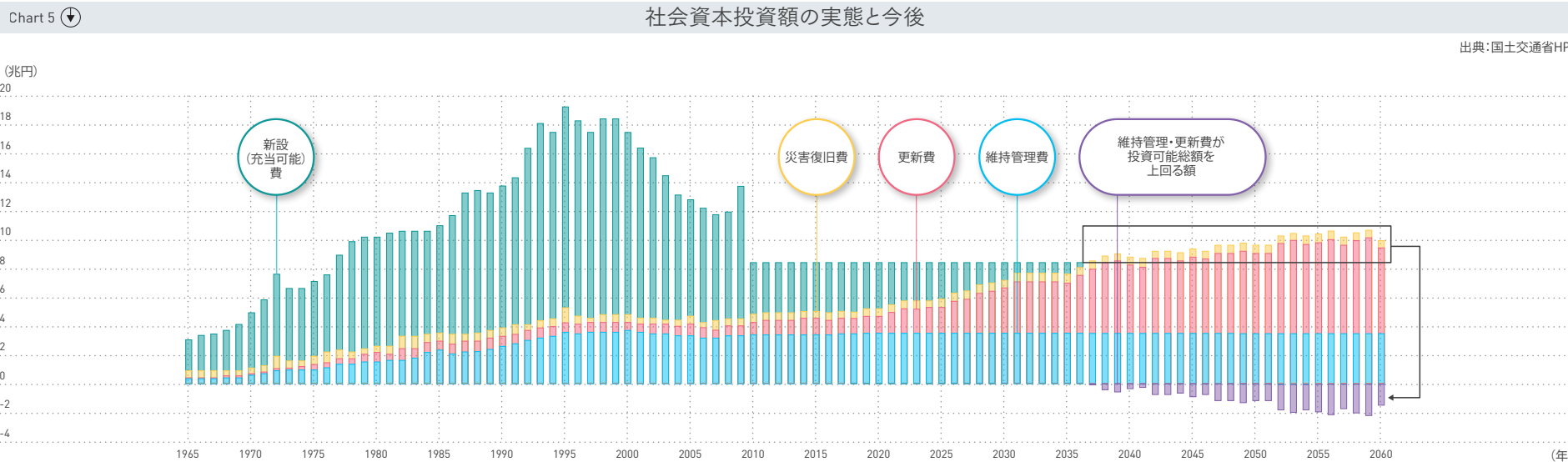
いま、地方都市の中心部は空き家、空きビル、空き店舗に加え、自動車の止まっていない駐車場、空き地、使われていない公園、自動車も人も通らなくなってい

まった道路、利用頻度の低い公共施設、公共空間ばかりが目に残ります。

周辺のエリアに広げて見れば、空き家だらけの郊外の住宅地、耕作放棄された田畑、まったく手入れのされていない森や林など、使われていない空間が山のようにあり余っているといえるのではないのでしょうか。

しかし、これらの遊休化した空間を資源ととらえてみてはどうでしょうか。使われていない空間資源の固まりは、見方を変えれば、まちの変化を生み出す可能性に満ちた潜在力かもしれません。

「リノベーションまちづくり」はこのような大量に余っている空間資源に魅力的なコンテンツを与えることで、都市地域経営課題を解決しながらまちを再生していく、極めて現代的なまちづくりの手法なのです。



Part

03

特別インタビュー

「リノベーションまちづくり」の発見から現在まで

清水 義次

Shimizu Yoshitsugu

リノベーションまちづくりの初めての戦略的都市政策、
「小倉家守構想」が生まれたのは、2011年2月でした。
その策定に深くかわったのが都市・地域再生プロデューサーの清水義次氏。
彼によってリノベーションまちづくりの手法は発見されました。
その発見までの経緯とその後の変化、
これからの展望をお聞きます。

清水義次／リノベリングパートナー、アフタヌーンソサエティ主宰
1949年生まれ。東京大学工学部都市工学科卒業。マーケティング・コンサルタント会社を経て、1992年株式会社アフタヌーンソサエティ設立。
都市生活者の潜在意識の変化に根ざした建築のプロデュース、プロジェクトマネジメント、都市・地域再生プロデュースを行う。主なプロジェクトとして、東京都千代田区神田RENプロジェクト、CET(セントラリスト東京)、旧千代田区立練成中学校をアートセンターに変えた3331アーツ千代田、旧四谷第五小学校を民間企業の東京本社に変えた新宿歌舞伎町喜兵衛プロジェクト、北九州市小倉家守プロジェクト、岩手県紫波町オガルプロジェクトなどがある。

自ら始めた飲食業で
まちの変化を実感

——「リノベーションまちづくり」を発見するまでの経緯を教えてください。

アフタヌーンソサエティを1992年に始めるまでは、新規ビジネス立ち上げのコンサルティング業務を行っていました。飲食や物販など様々な業種で成功したんですが、コンサルティングって、実際にはその業種の体験が必要ないんですよ。

たとえばビール会社の飲食事業を立ち上げても、飲食事業を実際には体験しないし、利益が出なくても責任は問われない。とても無責任な立ち位置です。それが

物足りなくなってしまうと、自分のリスクでリアリティのあることをしたくなった。ですから実際に事業を行う「クリエイティブなシンクタンク」というコンセプトで独立することになりました。僕が42歳のときです。

——コンサルティング会社として独立されたわけですね。最初のプロジェクトはどのようなものでしたか？

独立する前の年、1991年秋にバブルが崩壊して、当時は地上げの痕跡が都心のあちこちに残っていました。ですから地上げで持ち主が立ち退いた、不良資産となった建物をオフィスに使うと、知り合いの不動産会社の社長に声を掛けました。

表参道駅近辺の木造の住宅を4軒まとめ借りして、一番いいものをオフィスにして、青山通りに近い2軒でやってみたかった飲食業を始めました。これが最初のプロジェクトです。この75席のスパニッシュバルが大繁盛しました。翌年からワインレストランに変えたのですが、この近所に3年間で25店舗の飲食店が出店し、人通りのない南青山エリアにたくさんの人が集まるようになった。店舗の成功でまちの様子が変わることを身をもって体験したんです。

さらに表参道駅近くの土地1,900坪の再開発のコンセプトワークに声を掛けられ、そこでも店舗の出店がエリアの価値を高めるという経験をしました(青山パラスイオプロジェクト)。世界的な一流ブランドの旗

艦店が出店できる施設を提案したところ採用され無事にブランドが出店したのですが、この建物が面する通り(表参道とみゆき通り)が狙い通り瞬く間にブランドショップストリートになったのです。それで都市の魅力と経済行為が合致するポイントがあるってことを、初めて体験したんですよ。これが面白かったので「都市魅力の経済研究会」というグループを組織し、都市や建築計画と経済メカニズムがどのように作用するかの議論を進め始めたんです。

つまり都市の魅力を高めようとすると、良い建物デザインができるのですが、一方で投資が増額するので、経済的には成り立たなくなると当時は言われていました。建物にお金を掛けても賃料は変わらないん

だから、投資効率は悪くなる、と。でも、そうじゃないということが、青山パラスイオプロジェクトでわかったんですよ。

このスパニッシュバルと青山パラスイオプロジェクトの二つの成功で、民間で街は変えられるかもしれないと考え始めました。

ちょうどその頃、「都市魅力の経済研究会」の一員だった日本政策投資銀行の根本祐二さんに誘われ、「千代田 SOHO まちづくり推進検討会」に参加したのが、本格的にまちづくりにかかり始めるきっかけになりました。

家守の活動を現在に蘇らせる

——「千代田 SOHO まちづくり推進検討

会」はどのようなプロジェクトだったのでしょうか。

この検討会は、2003年問題(東京都心部におけるオフィスビルの過剰供給問題)で千代田区神田駅周辺の空いている中小のオフィスビルをSOHO事業者に貸し出し、その産業集積をつくろうという計画を立案していたんです。その具体的な実現方法についての相談を受けました。そこで提案をしたのですが、小藤田正夫さんという歴史家が「清水さんの言っていることは家守ですよね」と言うんですよ。ここに初めてリノベーションまちづくりの根本となる考え方、「家守」の概念が見えてきたんです。

そもそも「家守」とは、江戸時代の長屋の

大家のことで。地主に代わって家屋を管理し、もろもろの店子の相談に乗っていました。地主から支払われる管理料などで家計を立てながら、同時に町用（公共的なサービス）を行い、まちを治めていた。その民間のまちの運営システムを現代に蘇らせるために起こしたのが「神田RENプロジェクト」でした。

神田駅付近に、まちづくりを目指す人が集まれるフリースペース「REN-BASE」をつくり、2003年8月8日に旗揚げのパーティを開きました。照明を暗くして、クラブ風に雰囲気盛り上げて。神田・東日本橋エリアの再生に関心をもつ百数十人もの人に集まってもらいました。

プロジェクト活動のメインフィールドは馬喰横山。江戸時代には一番繁盛した繁華街で、戦後の最盛期には4,000もの繊維問屋が集まっていた。しかし2003年当時は自社ビルが倉庫となり、あまり使われない場所になっていて、空きビルも集積していました。これを開こうとしたのですが、まちづくりを行政と一緒にやると、書類ばかり書かれ、手間が掛かりスピード感もない。ですから民間だけでやろうとしたわけです。

2003年の11月下旬から毎年1回、「Central East Tokyo(CET)」というアート・建築・デザインが融合したイベントを始めたのですが、4回目を終えた後から、東神田界隈が急激に変わり始めました。

当初の狙いだったアーティストたちの事務所やスタジオのほかコンテンポラリーアートギャラリー、カフェ、雑貨店などが続々とCETエリアに出店し始め、2010年頃には雑誌にも「東京一のアートタウン」という触れ込みで紹介されるようになりました。

民間でまちは変わり、活性化する。ただ、

民間だけでやっていくと、だんだん方向性がわからなくなっていくんですね。CETの仲間は価値観を共有する運動体だから思想をもっているんだけど、後から入ってくる人たちは、そんなことは関係なく、その店舗が出店するのに渋谷がいいのか、CETエリアがいいのか、それしか考えてない。ですからまちの進んでいる方向性がぶれてきてしまった。ですから、まちを変えていくときには、強いベクトルが必要だということが、わかってきたんですね。

北九州市で初めて家守まちづくりのプロデュースを開始

——CETエリアの経験で、まちづくりには民間と行政との連携が必要だと考えられるようになったんですね。

そうです。そんななか、北九州市から家守まちづくりの方法でプロデュースをやってほしいというオファーをいただいたのです。家守の方法で中心市街地の遊休不動産を埋めて都市型産業をつくってほしいと、はっきりと言われたのはそれが初めてで、正直びっくりしました。CETエリアでの反省もあったから、行政と一緒にできるのは面白いと思って、北九州市で家守まちづくりプロデュースを始めることになりました。

初年度の2010年度には「5ヶ年計画」の策定ほか、HEAD研究会の家守講座やリノベーションシンポジウムを開催しました。

翌年の2011年2月に「小倉家守構想」を策定し、6月にはリノベーション事業「メルカート三番街」が実現してメディアの注目を浴び、北九州で初めて補助金を一切使わない民間主導のまちづくりプロジェクトとしてニュースになりました。集客にも効果が

あったので、このプロジェクトの成功で周辺エリアの不動産オーナーの意識に変化が生まれ始めましたね。

——2011年度夏には、初めての「リノベーションスクール」を開催しました。

リノベーションスクールを思いついたのはその1年前、2010年の夏頃です。まちづくり構想がなかなか実現しないのは、そのエンジンがないからだ、エンジンを打ち込もうと考えたのです。

その頃、HEAD研究会代表理事の松村秀一さんから、リノベーションについて教える教育機関をつくりたいという話を持ち掛けられていたし、HEAD研究会にリノベーションのタスクフォースができて、大島さんや馬場さん、嶋田さんらが参加しており、優秀な人材が側にいた。ですから実際の空き物件のリノベーションを短期間で集中的に教えるスクールをやったらいんじゃないか、それはまちづくりの強力なエンジンになると思いついたんですね。

ですから、リノベーションスクールの第1回と第2回はHEAD研究会が国土交通省の補助事業の一環として主催しました。第3回から第6回は北九州市の予算で産学連携の任意団体「北九州リノベーションまちづくり推進協議会」に対する事業委託というかたちで開催して、第7回～第12回は(株)アフタヌーンソサエティ、(株)北九州家守舎、(一社)公民連携事業機構の3社JVに対する国土交通省の民間まちづくり活動促進事業普及啓発事業として開催しました。

その後、2012年度には、リノベーションプロジェクトの実現のほか、リノベーションまちづくりを推進する組織がいくつも誕生

しました。「リノベーションまちづくり推進協議会」という半官半民の組織や、リノベーションの実施企画、プロジェクトマネジメント、完成後の運営管理を行う「北九州家守舎」です。

北九州家守舎ができたことで、リノベーションスクールで題材として取り上げた物件が次々に実現化するようになりました。またこの年度には北九州市の成長戦略に「リノベーション」が加えられて、リノベーションスクールの拡充や「不動産オーナーのためのリノベーションスクール」、小倉のまちの通りを使った社会実験などが行われました。このように、民間主導で公民が連携するまちづくりの取り組みの成果が上がり確実にまちが変わっていきました。

その後、2013年には静岡県熱海市ほか、和歌山県田辺市や和歌山市からなどからスクール開催のオファーが相次ぎます。それをフォローするために2013年4月にリノベーションまちづくりの事業を担う(株)リノベリングを嶋田洋平さんと立ち上げ、本格的にリノベーションまちづくりが全国展開していったわけです。

高校生もパブリックマインドをもつ時代

——92年にアフタヌーンソサエティを創設してまちづくりにかかわるようになり、25年が経過しようとしています。この間どのような社会の変化があったと思われますか。

いまは高校生がリノベーションスクールに参加する時代です。彼らを見ると、いまの若い方々はパブリックマインドをもっているなと思います。自分たちが若い頃はまったくそんなものはありませんでした。

だんだんと市民社会が育ち始め、物質や量的なことに囚われない、パブリックマインドをもつ市民が誕生してきたんだろうなと思います。それは社会の成熟の現れでしょうね。あるレベルの経済的な豊かさがないと、社会の質的な変化は生まれてこないようです。

いま、経済的な成長はほぼ止まり、デフレや停滞期を迎えて、嘆いている方も多いと思います。でもリノベまちづくりに参加する人は、逆に新しいチャンスが生まれているんじゃないか、経済成長はしないし、人口も減っていくけれども、いままでのストックをちょっとした工夫で面白く使って、コミュニティが生まれるとともに幸せになる、というような、ポジティブな受け止め方をされていると思います。

「いまより幸せな社会をつくり出す」ことが目標

——いま、「リノベーションまちづくり」で目指そうとしているのはどのようなものでしょうか？

最近、再生された花巻のマルカン百貨店のプレオープンに行ってきたんですよ。そのとき、百貨店6階の大食堂に集まっている花巻の人たちがめっちゃ幸せそうで、いいプロジェクトをやったなと感じました。

僕たちがリノベーションまちづくりで目指していることって、人が自由に生きられて、その人なりの幸せなくらしができるような社会をつくることではないかと思います。

ただ、北九州で最初に始めた頃は、そういうことを目指そうとは思っていませんでした。遊休化した不動産を動かして、そこに新しい産業をつくり出すチャンスがあるか

もしれないという、もっとビジネス的な視点が強かった。けれどもリノベーションまちづくりを継続していくうちに、僕らも社会にコミットするようになり、この方法で、いまより幸せな社会をつくり出せるかもしれないと思うようになりました。

恩師の伊藤滋さんに「清水、お前くらい更生したやつは見たことがない」と言われたことがあるんですよ。つまり、(精神的な)不良がずいぶん社会性を身につけるようになったな、と褒められたということです。

——いつ頃まで不良だったのでしょうか？

42歳で独立する頃までかな。好奇心の塊で、やんちゃで、まちで遊ぶのが大好きで、12歳でバイクの無免許運転で捕まってから、僕の都市生活は始まりましたからね。

でも、ユニットマスターって、そういう人ばかりです。まちのために…なんて考えたこともなく、そうはいっても「自分が暮らしているまちは好きだな」という気持ちがある人たちの集団。みんな、真面目にまちづくり!とか、立派なことをやっているという意識は微塵もないまま、楽しいからやっている、という感じで参加をし始めて、段々と自分たちがやっていることって何だろう、ということを考えるようになった。いまは、何らかの幸せな社会をつくることに貢献しているという、確実な手応えをつかんで始めています。

今後は健康や教育なんかも、リノベーションまちづくりで取り組んでいくテーマかもしれません。不思議なことに僕だけでなく、メンバーのみんなもそう考えるようになってるんです。



REN-BASEでのCETシンポジウム風景



第3回CETでのアートワーク



第1回リノベーションスクール@北九州



北九州のcomichiかわらぐちプロジェクト

リノベーションまちづくりの全国への広がり

2013年から全国展開したリノベーションまちづくり。その関連イベントは現在、全国35の都市・地域で開催されています。そしてその卒業生は、現在3,000名近くにも上りました。

2010年から始まった北九州市の「リノベーションまちづくり」の成果が明らかになると、この動きは全国に急速に広がり始めました。

2013年11月に行われた静岡県熱海市での縮小版スクールを皮切りに、2013年度には和歌山県田辺市、和歌山市の3地域でもスクールが開催されました。

その後、2014年度には山形市、鳥取市、浜松市、鹿屋市、豊島区の5地域で新しくスクールが始まり、熱海市にて「リノベーションスクール・セルフリノベーションコース」が初開催、豊島区ではエリアの可能性を見出しビジョンを提案する「まちのトレジャーハンティング」が初開催されるなど、リノベーションまちづくりに取り組む地域は8地域になりました。

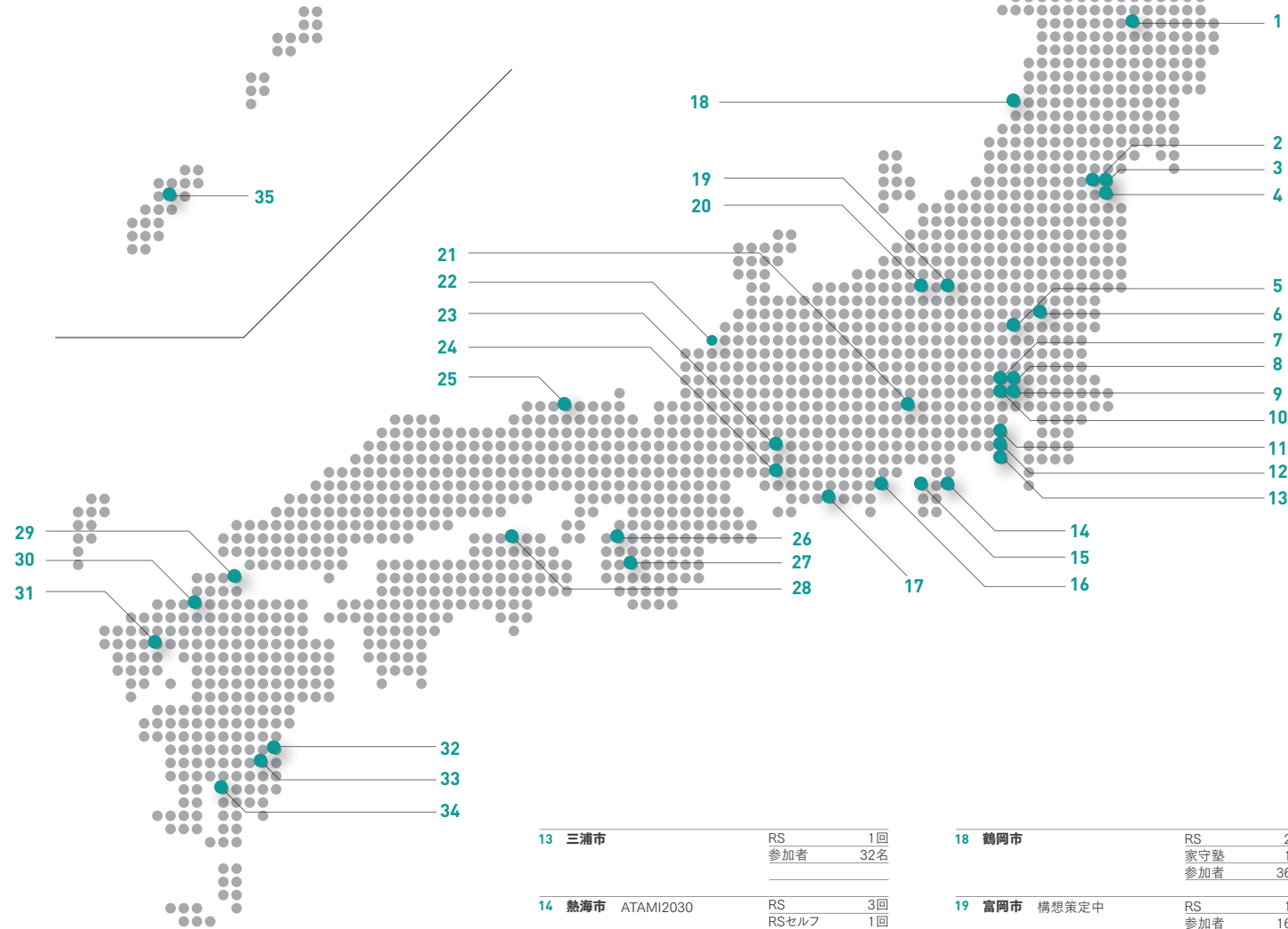
2015年度からは、リノベーションまちづくりのプログラムが地域の課題に合わせて

多様化しました。5地域が新しく「スクール」に取り組むほか、家守事業のスタートに向けたチーム育成と事業計画づくりを集中的にフォローする「家守塾」が6地域で開催、佐賀県では、初めて県下20の市町の行政職員を対象にリノベーションまちづくりを普及啓発するための「公務員リノベーションスクール」が開催されました。

2016年度には、東京ならではの生活感覚にもとづいたスクール(リノベーションスクール@都電・東京)をリノベリングが自主開催し、東急電鉄が主催するスクール(リノベーションスクール@東急池上線)も開催されました。さらにリノベーションスクールなどを開催する地域も範囲を広げ、2011年から6年間で、全国35の都市・地域でスクールが開催されました。その卒業生は2,817名(2017年3月末現在)に上ります。

1	紫波町	日詰リノベーションまちづくり構想(案)	RS 家守塾 参加者	2回 2回 89名
2	山形市		RS 参加者	1回 33名
3	仙台市	ぜんだいリノベーションまちづくり計画	TH RS 家守塾 参加者	1回 1回 2回 107名
4	福島県		RS公務員 参加者	1回 18名
5	草加市	そうかリノベーションまちづくり構想	TH RS 家守塾 参加者	1回 1回 1回 83名
6	水戸市		RS 参加者	1回 30名

7	東京・豊島区	豊島区リノベーションまちづくり構想	TH RS 参加者	1回 3回 148名
8	東京・都電		RS 参加者	1回 110名
9	東京	家守ブートキャンプ		2回 34名
10	東京・椎名町		RSキッズ 参加者	1回 12名
11	東京・池上線		RS 参加者	1回 29名
12	川崎市	構想策定中	RS 参加者	1回 24名



13	三浦市		RS 参加者	1回 32名
14	熱海市	ATAMI2030	RS RSセルフ 家守塾 参加者	3回 1回 1回 64名
15	沼津市	沼津市リノベーションまちづくり戦略	TH RS 参加者	1回 2回 59名
16	静岡市・清水区		TH 参加者	1回 40名
17	浜松市	浜松家守構想	RS 参加者	4回 102名

18	鶴岡市		RS 家守塾 参加者	2回 1回 36名
19	富岡市	構想策定中	RS 参加者	1回 16名
20	長野市		TH 参加者	1回 31名
21	甲府市	甲府リノベーションまちづくり構想	TH RS 参加者	1回 1回 50名
22	福井市		RS 参加者	2回 36名

23	豊田市		TH RS 参加者	1回 1回 45名
24	岡崎市	岡崎家守構想	TH RS 家守塾 参加者	1回 2回 1回 76名
25	鳥取市		RS 参加者	4回 102名
26	和歌山市	わかやまリノベーション推進指針	RS RSセルフ 参加者	4回 2回 150名
27	田辺市		RS 参加者	1回 16名
28	丸亀市	構想策定中	RS 参加者	1回 24名
29	北九州市	小倉家守構想	RS 参加者	12回 864名
30	佐賀県	構想策定中	RS公務員 参加者	2回 49名
31	伊万里市		RS 参加者	開催予定 未定
32	宮崎市		TH 参加者	1回 40名
33	都城市		RS 参加者	1回 24名
34	鹿屋市		RS 参加者	1回 27名
35	沖縄市		TH 参加者	1回 29名

本当のリノベーションまちづくり ——目指すのは都市経営の改善

嶋田洋平
Shimada Youhei

リノベーションまちづくりの目標は、
まちの都市・地域経営課題を解決していくこと。
そのために必要なのが、ビジョン(戦略的都市政策)と
プロセス(リノベーションスクール・家守会社)です。

リノベーションでまちを活性化する取り組みが、様々な地域で行われるようになりました。しかし注意深く観察すると、多くの取り組みとプロジェクトは単なる点のリノベーションプロジェクトになっていて、エリアを変え、その価値を上げるようなインパクトのあるプロジェクトはそれほど多くないことに気づきます。

リノベーションスクールが生み出すリノベーションプロジェクトは、点(建物)のリノベーションから面(エリア)のリノベーションへとつながるものです。つまり縮退エリアにその近未来を予測させるコンセプトを背負った小さな点としてのプロジェクトを実施し、民間ビジネスの力で周辺の不動産にプロジェクトを波及させながら、エリアリノベーションを行うという方法です。

このときに狙うのは、半径200mほどの端から端まで5分で歩ける「スモールエリア」です。スモールエリアを対象にエリアリノベーションを行い、次にそれを周辺のエリアに波及させていきます。縮退するエリアを再生し価値を上げていくことは、リノベーションまちづくりのプロジェクトを進めていくうえで実現させるべき最初のステージです。

では、僕らリノベリングが考えるリノベーションまちづくりの本当の目標とはなんで

しょうか。それは、みなさんが暮らしているまちに「いま、あるもの」を新しい方法で活用し、縮退エリアを再生しながら、まちの都市・地域経営課題を解決していくことです。具体的には、ある明確なビジョンのもとに、次に述べる実践を通じ、まちにかかわる人々の潜在的な力を引き出し、新しい何かをつくり出し、みなさんのまちの停滞した状況を変えていくことです。

リノベーションまちづくりは、民間が主導する個別のゲリラ的なリノベーションプロ

ジェクトの連鎖と、行政が掲げる都市戦略を同時並行で進めていくプロセスに特徴があります。大切なのはビジョンと、それを実現するためのプロセスです。

ビジョン(戦略的都市政策)

まず都市の潜在資源の発掘と活用にもとづく将来構想を、ビジョンとして立案する必要があります。都市地域経営課題を解決するために、将来、エリアがどんなまち



プロジェクト「TANGA TABLE」福岡県北九州市

(撮影:Tom Miyagawa Coulton)

になっていけばよいのか、ゴールとそこまでのプロセスを明確にします。僕らが「戦略的都市政策」と呼んでいるものは、まちづくりのビジョンとゴールイメージ、そしてそこまでのプロセスをまとめたものです。リノベーションまちづくりのプレイヤーとなるべき、志のある不動産オーナー・事業者市民・行政の様々な部署が同じ方向を向き、それぞれの感じているまちの課題を重ね合わせて議論しながら一緒につくったまちの未来のベクトルです。「小倉家守構想」や「浜松家守構想」「豊島区リノベーションまちづくり構想」などが、これにあたります。

実現するプロセス (リノベーションスクール・家守会社)

縮退するスモールエリアを変えるリノベ

ションプロジェクトを次々と生み出していくためには、必要となる優秀な人材を集め、実践的な教育を行い、自立型のまちづくり会社をつくり、育てていく必要があります。リノベーションスクールは、様々な領域でビジネスを実践している専門家(ユニットマスター)を派遣し、参加者がリノベーション事業の企画と提案を行うもので、志をもつエリアの不動産オーナー、まちづくりのキーマン、行政、事業者市民としての家守候補者、大学研究者、学生、金融機関などまちづくりにかかわるステークホルダーたちが集まり、まちの将来について自由闊達な議論を行う場です。

リノベーションスクールから生まれたプロジェクトを実現させるのは家守会社の役割です。リノベリングは、民間が行政の都市戦略に合致する新しい事業をゲリラ

的に生み出し継続するため、生まれて間もない家守会社にエリアのマーケティング戦略を組み立て、ビジネスモデルを創造し、新しい市場をつくり出すためのさまざまなフォローアップを行います。家守会社の活動とは縮退エリア内で都市戦略を表現するものなのです。

この一連の取り組みが、リノベリングが考える本当のリノベーションまちづくりです。リノベリングの役割は、リノベーションまちづくりにかかわる公民連携チームの関係者間の調整を行いながらチームをリードすること。そしてリノベーションまちづくりのビジネスが生まれ、持続し、拡大発展するサポートをすること。そういった活動を通して、最終的には行政の都市経営を改善するプロセスをつくり出していくための総合的なプロデュースを行うのです。



プロジェクト「シーナと一平」(東京都豊島区)

参考文献

・清水義次 著「リノベーションまちづくり 不動産事業でまちを再生する方法」(学芸出版社、2014年)
・馬場正尊 他著「エリアリノベーション:変化の構造とローカライズ」(学芸出版社、2016年)
・西村浩「発明なくして地方創生なし:連鎖と循環による新しい都市計画手法を探して」『国づくりと研修 134号』(一般財団法人全国建設研修センター、2015年)

都市の未来を描こう

——まちの構想づくりと戦略的都市政策の策定とは？

リノベーションまちづくりの最初のステップは、戦略的都市政策（家守構想・リノベーションまちづくり構想）の策定です。これらの検討のために、行動力・事業力のあるメンバーが中心となるリノベーションまちづくり構想検討委員会を組織します。

リノベーションまちづくりで最初に実施するのがまちの将来のビジョンである戦略的都市政策（家守構想・リノベーションまちづくり構想）の策定です。これらを検討するため、行政はリノベーションまちづくり構想検討委員会を組織します。

スタートは委員会メンバーを招聘することから。旧来のように行動に移さないまちの重鎮や有識者などではなく、実行力・事業力のある民間プレイヤーを中心に選びます。まちづくりの志をもち、リーズナブルに貸してくれる不動産オーナーに入ってもら

うことも必須です。検討委員会は構想発表までの最初の1年間は年に4～6回、市民に公開するかたちで行い、構想の骨格となるテーマについて議論します。行政は委員会の実施前にまちの都市経営課題を見つけ出し、委員会のテーマを設定しておきま

す。委員会には不動産オーナー、民間プレイヤー、若手の行政職員、金融機関、大学等をどんどん巻き込みながら、できるだけたくさんの市民にオブザーバーとして参加してもらいましょう。
委員会で議論した内容は、回を重ねな

がら、わかりやすいかたちで構想としてまとめていきます。最終回頃には、リノベーションまちづくり構想案を参加者に提示し、意見を募ります。これを最終形として新しい都市政策をつくり発表します。

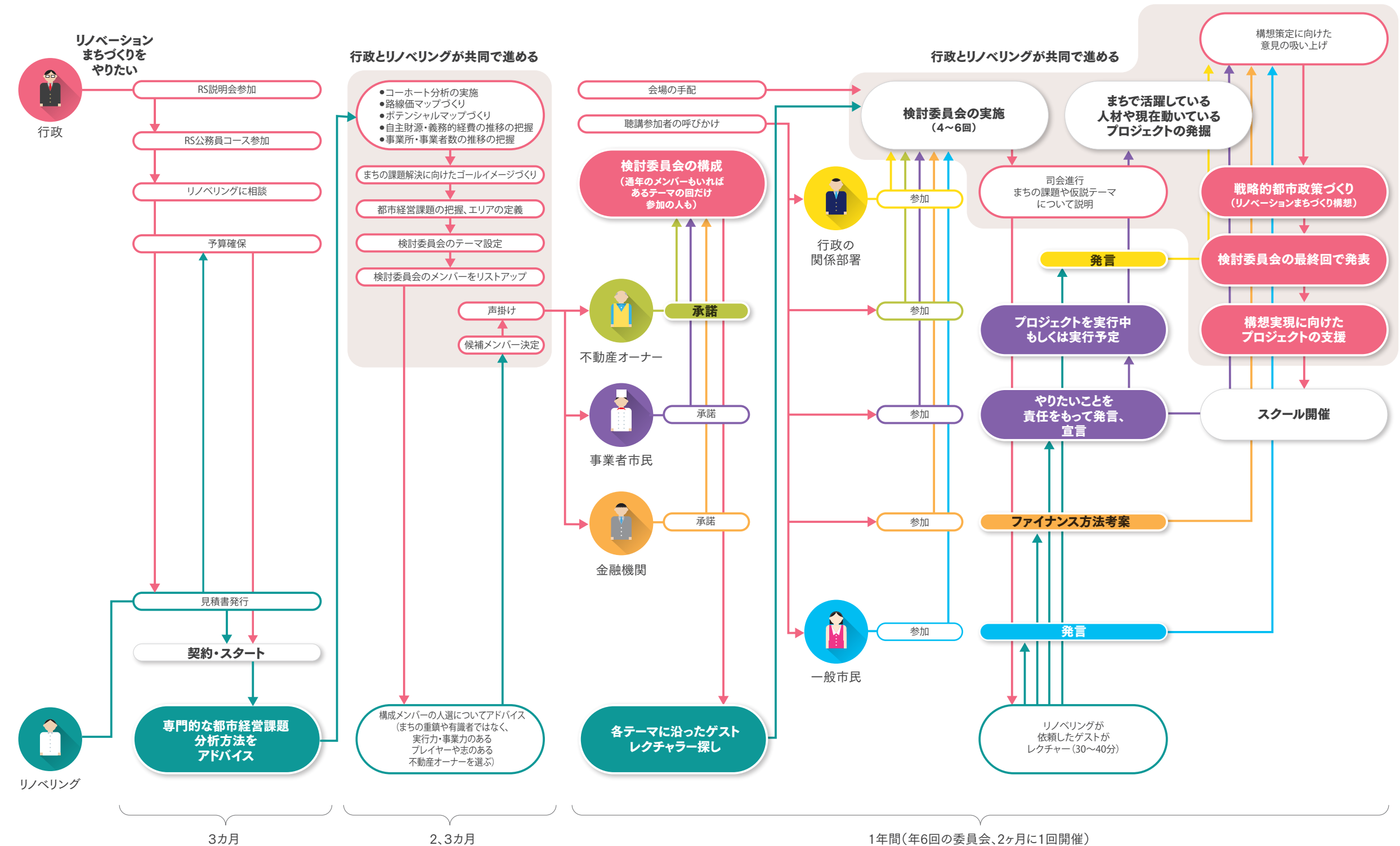


Chart 1

戦略的都市政策の策定ネットワーク工程表

Part 07

スモールエリアの ビジョンを 探ろう

ーまちの
トレジャーハンティングとは？

新たなまちのビジョンを探るために、
まちの資源を探すトレジャーハンティ
ング。

いままで活用されていなかった資源
を使って、まちの未来や豊かな暮ら
しについて想像を膨らませます。

まちのトレジャーハンティングとは文字通り、まちに眠る空間・人・文化・歴史などの資源＝「お宝」を見つけ出し、そこに住む人と外部の「トレジャーハンター」が一緒に使い方を考えるもの。いままで活用されずにいたお宝を使い、対象エリアの未来や豊

かな暮らしについて楽しくイメージを膨らませることで、新たなまちのビジョンが見えてきます。

実施期間はおよそ2日間。まずはスモールエリアを対象に、まちを使い倒すことに長けているハンターたちと、そのまちに住

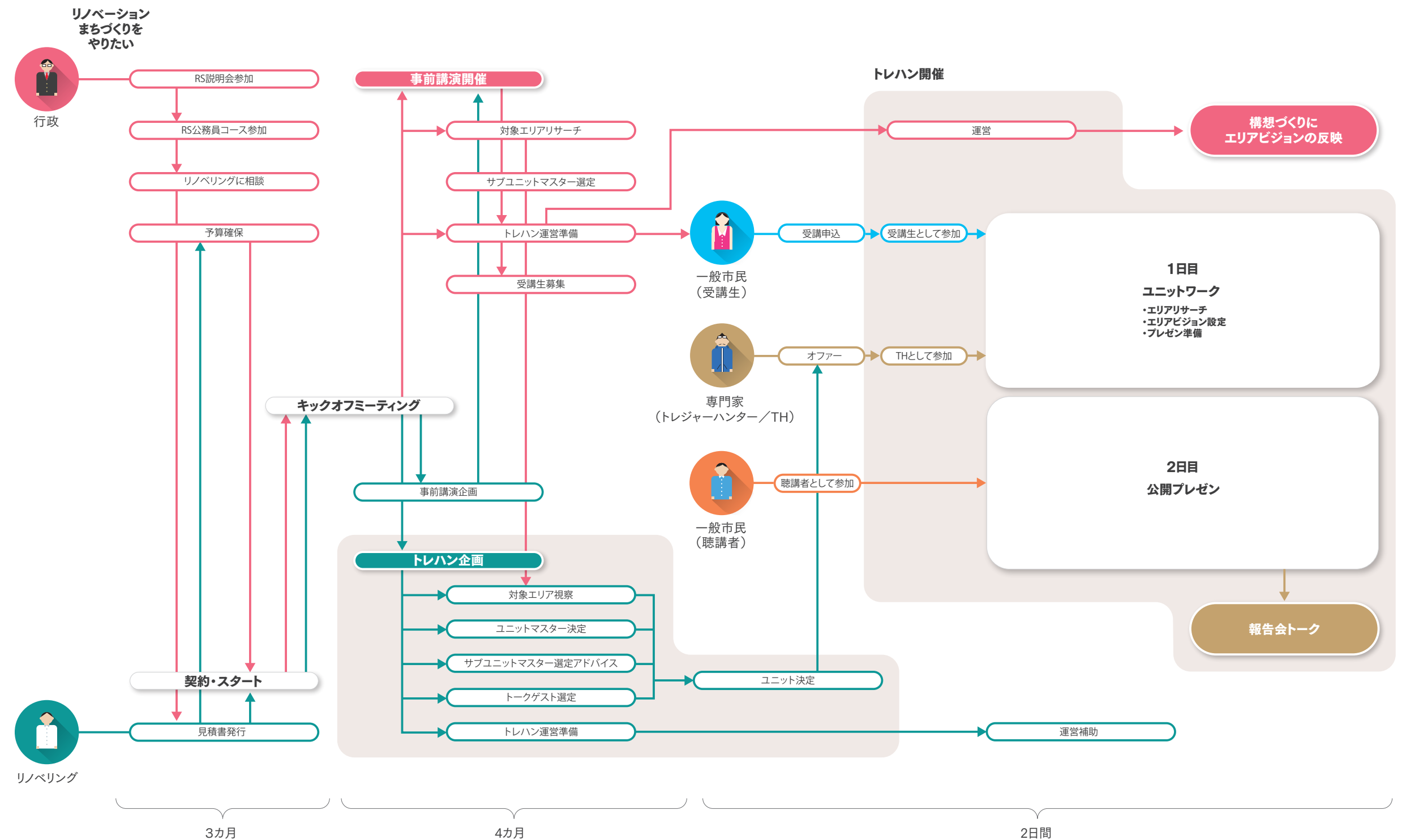
む参加者がチームを組んで、一緒にまち歩きをします。空き家や歴史の遺構など、これまで見向きされてこなかったものも貴重なお宝。

そして「欲しい暮らしは自分たちでつくる」を合い言葉に、発見したお宝を利用し

ながら「こんなものがあつたらいいな」を実現していくアイデアを考えます。

最終日には、そのアイデアをチームごとに趣向を凝らしたプレゼンテーションで、行政や市民に向かって発表し、エリアの未来を議論します。

まちのトレジャーハンティングはリノベーションまちづくりの初期に行い、ここで見つかったまちのビジョンを、戦略的都市政策づくりに役立てていきます。



エリアを変えるプロジェクトを生み出そう

——リノベーションスクールとは？

遊休不動産の再生でエリアの価値を上げるビジネスをつくるリノベーションスクール。リノベーションまちづくり構想を実現する強力なエンジンです。スクールで提案された案は現代版家守が実現を目指します。

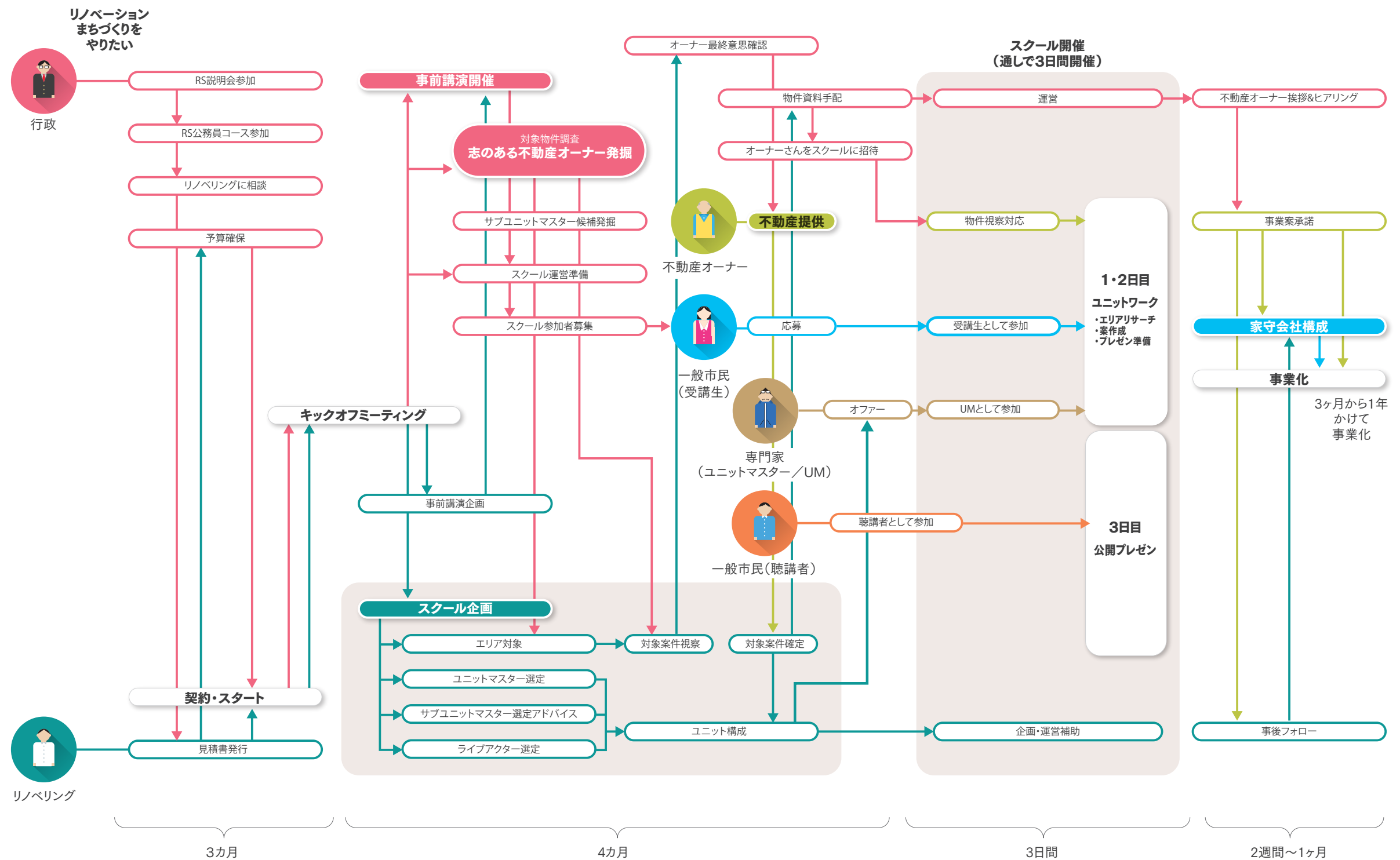
リノベーションスクールは、遊休不動産の再生によりエリアの価値を上げ、地域を生まれ変わらせるビジネスをつくる場です。行政やまちづくり会社、民間企業が開催する、リノベーションまちづくり構想実現のエンジンでもあります。

スクールでは各地から集まった受講生たちがチームを組み、まちの未来を見据えながら、実際の空き物件を対象に有効な再生案を考えます。その指導にはリノベーション界の先駆的事業者が当たります。カリキュラムには民間不動産の事業プ

ランを練る「事業計画コース」のほか、リノベーションの施工を体験しながら学ぶ「セルフリノベーションコース」、公共施設や公共空間の活用方法を考える「公共空間活用コース」、特定のエリアを対象にビジネスコンテンツを考え、エリアの課題解決を

目指す「エリアビジネスコース」などもあります。受講生は3～4日間でリノベーションの事業プランを練り上げ、最終日に行政や不動産オーナーに提案します。スクール後はエリアのプロデュースやマネジメントを

担う、完全民間型の家守会社がその実現を目指します。



リノベーションまちづくりで 生まれ変わったエリア

— 和歌山市(和歌山県)—

和歌山市のリノベーションまちづくりは

2014年2月の第1回スクール開催から始まりました。

2016年7月からは全6回の構想検討委員会を実施し、市民の意見を反映させた構想を策定しています。ここでは和歌山リノベーションまちづくりの歴史と案件をまちづくりキーパーソンの回想とともに紹介いたします。

和歌山市ではほかの地方都市と同様に、生産年齢人口の減少や財政危機、中心市街地の地価下落など様々な都市経営課題を抱えています。

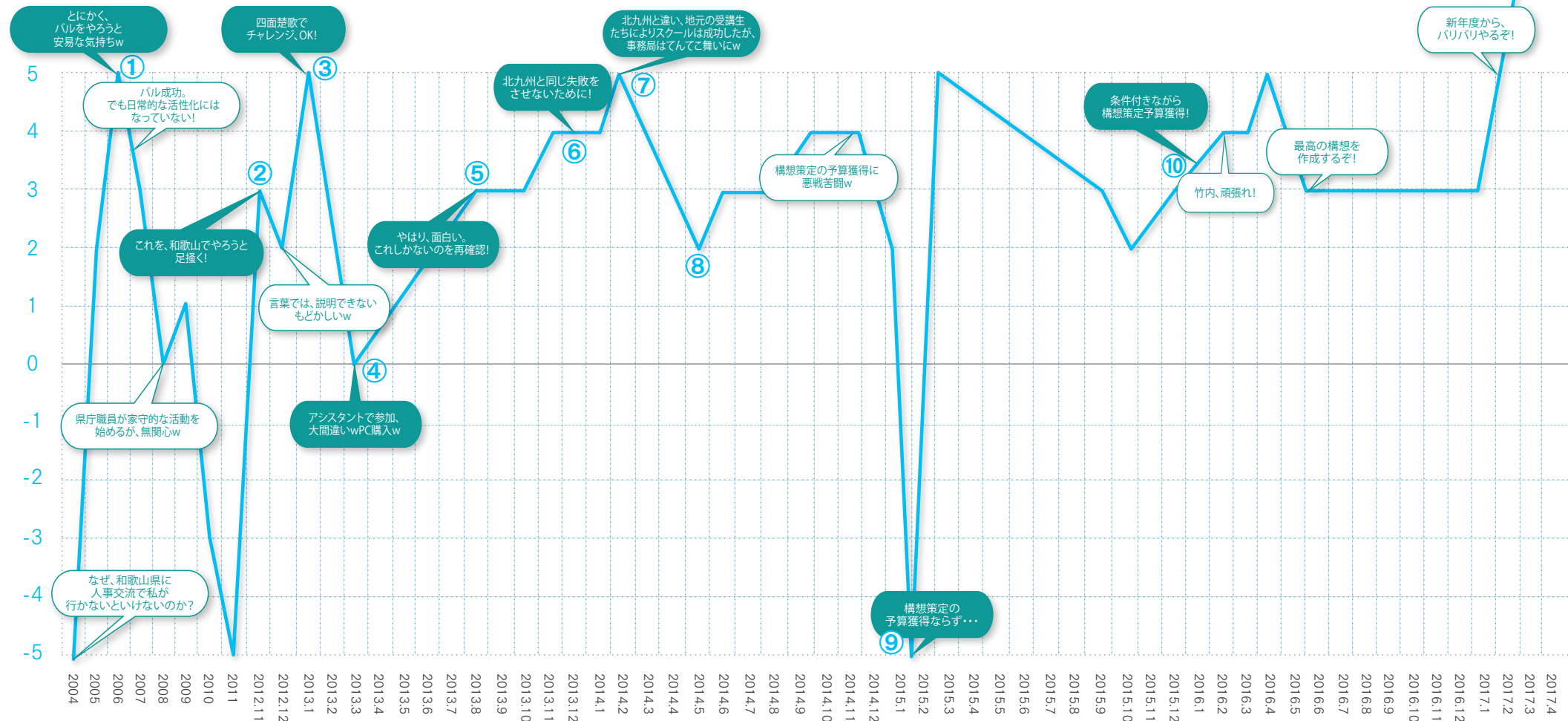
そこで、和歌山市ではまちなかで空き店舗を活用した地域活性化のために、民間主導の公民連携でリノベーションまちづくりを進めてきました。第1回リノベーションスクール案件の「石窯ポロ」に始まり、ゲストハウスとシェアハウスに生まれ変わった「Guesthouse RICO」、和歌山の地酒と水辺空間を楽しめる「水辺座」など、多くの

物件が再生され、まちなかに新しい魅力を生み出しています。

また、行政はそのような民間の動きを支えながら、まち全体の方向性を定めるために構想検討委員会を開催。そこで集まった市民の意見を反映させ、2017年4月に「わかやまリノベーション推進指針」を発表しました。質の高い教育機会や子育て環境の創出、水辺周辺にある空き店舗や公共施設の活用、新たな観光戦略など、構想実現のために11の戦略を軸にしたプロジェクトが動いています。

わかやまリノベーションまちづくりの 立役者 榎本和弘とは？

リノベーションまちづくりが勢いよく走り出す地域には、必ず「スーパー公務員」の存在があります。全国のリノベ自治体のなかで実案件化率トップを誇る和歌山市には、そのスーパー公務員・榎本さんがいます。彼の行動や考え方を知り実行に移すことで、あなたのまちにも変化が訪れるはず。行動を起こすことをまだ躊躇している(?)あなたのために、和歌山市のリノベーションまちづくりの出来事と榎本さんのモチベーションのアップダウンとエピソードを重ねてみました。「すべてがうまくいったのではない。うまくいくまで頑張る!」リノベーションまちづくりにかかわる人たちがよくいうこの言葉。実際はどうだったのか、和歌山市と榎本さんの例を参考に、あなたも元気を出してまちのための行動を起こしましょう!



和歌山市リノベーションまちづくりの歴史

【構想】 「わかやまリノベーション推進指針」の発表	2017.4
【構想検討委員会】 第6回 テーマ:和歌山の未来まとめ	2017.3
【構想検討委員会】 第5回 テーマ:戦略的都市政策と公連携、補助金からファイナンスへ	2017.2
【構想検討委員会/スクール】 第4回 テーマ:和歌山の空間資源/第5回の	2016.12
【構想検討委員会/イベント】 第3回 テーマ:子育てと女性が活躍できるまち/水辺座グランドオープン	2016.11
【構想検討委員会】 第2回 テーマ:②周辺エリアの魅力のコンテツ、和歌山の新産業	2016.10
【構想検討委員会】 第1回 テーマ:家守と不動産オーナー	2016.9
【イベント】 水辺座プレオープン	2016.8
【会社設立】 宿坊クリエイティブ設立	2016.7
【スクール】 第4回のセル、水辺座の改修工事開始	2016.6
【イベント】 Guesthouse RICO オープン	2016.5
【スクール】 第3回RS	2016.4
【イベント】 ハウスブルーネオープン	2016.3
【会社設立】 ワカヤマモリ舎設立	2016.2
【イベント/トークライブ】 岩丸さん/ポロハスマーケット同時開催	2015.12
【イベント】 石窯ポロオープン(第1回RS案件が実現)	2015.11
【イベント】 石窯ポロの改修ワークショップ(計2回)	2015.10
【講演会】 曾我部昌史	2015.9
【スクール/イベント】 第2回の/第2回ポロハスマーケット	2015.8
【トークライブ/講演会】 市来広一郎、加藤寛之/西村浩	2015.7
【会社設立】 紀州まちづくり舎設立	2015.6
【講演会】 徳田光弘	2015.5
【イベント】 第1回ポロマーケット開催@ぶらくり丁商店街 1万人以上が来場	2015.4
【スクール】 第1回RS	2015.3
【会社設立】 サスカッチ設立	2015.2
【講演会】 清水義次	2015.1
【イベント】 家守フットキャンプに和歌山チーム出席	2014.12
【講演会】 木下 斉	2014.11
【講演会】 岡崎正信	2014.10

▼ エピソード①

和歌山県商工振興課、和歌山市商工振興課で計8年間まちづくりに携わる。市役所では「和歌山城下町バル」を企画し、テナント探しのために毎晩まちにダイブ。

▼ エピソード②

2012年11月、県庁の同僚から第2回RS@北九州での岡崎正信さんのライブアクト動画を見せられ、「和歌山のまちに賑わいを生むにはこれしかない!」と感じ、その後、動画サイトにあるすべての関連動画を見る。説得のために視聴会を強行、上司を3時間告げに。

▼ エピソード③

なんとか予算を確保するも、肝心のRS関係者とのつながりなし。県の同僚のツテを頼りに、公民連携事業機構の設立シンポジウムで清水義次さんにアゴを取り、鬼の形相でスクール開催を頼み込む。

▼ エピソード④

第4回RS@北九州に受講生として参加。しかし、当日は高熱のうえ、サポーターのつもりであり発言しない&PCも持っておらず、大島芳彦さんを激怒させる。

▼ エピソード⑤

事前講演会は毎回立ち見が出るほどの大盛況。第1回の和歌山RSには定員の倍を超える応募者が殺到した。

▼ エピソード⑥

RSの開催前に家守会社を設立。

▼ エピソード⑦

4日間ほとんど寝ていないRS期間の後、連日の延長夜間ワークショップの開催でポロポロに。

▼ エピソード⑧

ポロハスマーケットに1万人が来場!たくさんの方がいることに驚き、事業化に希望が湧く。

▼ エピソード⑨

ポロハスマーケットの勢いで構想策定の予算獲得を画策するが、力不足で獲得ならず。

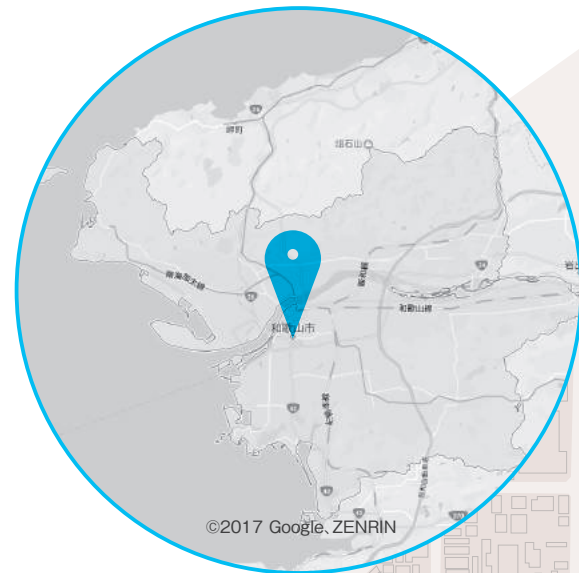
▼ エピソード⑩

ハウスブルーネ、Guesthouse Ricoと続々オープン。念願の戦略策定の予算も確保できモチベーションが上がる。

和歌山市 産業まちづくり局
産業部 商工振興課 商業振興班長
榎本和弘
Enomoto Kazuhiro

リノベーションスクールで生まれた 和歌山市の新しい魅力

和歌山市では2014年2月から2016年11月までに、
計5回のリノベーションスクールを開催しました。
スクールで提案された14物件のうち、
五つの物件が再生され、三つが実現に向けて進み、
まもなく新しい魅力が生まれつつあります。



① 石窯ポポロ

提案時期／第1回RS@和歌山
提案内容／手作り作家さんのシェアショップと石窯ピザのお店
主体／(株)紀州まちづくり舎
オープン／2015年2月8日
事業内容／農園カフェとゲストハウス
事業化までの経緯／リノベーションスクール@和歌山の事業化第1号の物件。最初の提案物件が場外馬券場の駐輪場として使われることになったため、別の空き店舗(木造2階建て)を借り事業化することに。その後2回の内装改修ワークショップを経て、2015年2月8日にオープンに至る。2階のMacomo(ゲストハウス)は2016年6月1日にオープン。



② Guesthouse RICO

提案時期／第2回、第4回セルフRS@和歌山
提案内容／ゲストハウス、シェアハウス、食堂の複合施設
主体／(株)ワカヤマモリ舎
オープン／2015年12月23日
事業内容／ゲストハウスとシェアハウス
事業化までの経緯／オーナーはワカヤマモリ舎の代表でもある豊田英三さん。改修費用を抑えるため、また仲間を増やし場に愛着をもってもらうため、「みんなで〇〇をする!」というワークショップ形式のDIYイベントを企画。2015年12月23日にプレオープン後、2017年夏のシェアキッチンオープンに向けて改装工事を進めている。



③ 水辺座

提案時期／第3回、第4回セルフRS@和歌山
提案内容／日本酒バー
主体／(株)宿坊クリエイティブ
オープン／2016年10月1日
事業内容／日本酒バー
事業化までの経緯／第3回RS@和歌山参加後、県職を辞める決意をした武内さん(宿坊クリエイティブ代表)が中心となり事業化。2016年3月から改修工事を開始し、第4回セルフリノベーションコースで壁塗りやカウンターなどの家具づくりを行い、同年5月にプレオープン。リノベーションまちづくりサミット2016のイベント「マナーの獅子」で、より魅力的な水辺空間を演出するために支援金105万円を獲得し、2016年10月にグランドオープンを迎えた。



④ ミートビル

提案時期／第3回、第5回セルフRS@和歌山
提案内容／熟成肉のお店とホテルの提案
主体／(株)紀州まちづくり舎
事業内容／肉カフェや弁当屋、アメリカ雑貨など
事業化までの経緯／オーナーが解体する予定だったビルを、紀州まちづくり舎がマスターリースし、1階の5店舗に肉にまつわる事業を行うテナントにリーシングする。



⑤ ハウスブルーネ

提案時期／第1回RS
提案内容／水辺に開かれた店舗づくりで市堀川遊歩道の有効活用の提案
主体／第1回RS@和歌山サブユニットマスターの小川宏樹さん、さらにユニット生へ引き継ぐ。
事業内容／英会話教室とヨガ教室、建築事務所
事業化までの経緯／投資規模に対し改修コストが高く、いったん白紙になった後、サブユニットマスターだった小川さんが提案内容を引き継ぐ。1階の3部屋を賃貸契約して住居として使用しながらDIYで小さくリノベーションし、費用を抑えて改修を進める。その後、小川さんの転勤のため、ユニット生に引き継がれ、現在は1階に英会話教室とヨガ教室、建築事務所、おにぎり店など。

