

第2回甲府リノベーションまちづくり構想策定委員会 議事録

【日時】平成28年7月12日（火）18:00～21:00

【場所】甲府市役所（1階）市民活動室

【次第】

1. 開会
2. 講演（倉石 智典氏）
3. 委員の活動紹介
 - ・五味 仁委員（五味醤油(株)六代目）
 - ・吉田 陽祐委員（バックス甲府ゲストハウス）
 - ・大木 貴之委員（LOCAL STANDARD(株)代表取締役）
4. 策定委員会
5. その他
 - ・次回以降の日程について（予定）
 - ・リノベーションスクールについて
6. 閉会

【出席者】（順不同、敬称略）

青木 純、青木 はるひ、安達 義通、上杉 隆昭、大木 貴之、鯉淵 崇臣、五味 仁、土屋 誠、成澤 治子、宮川 大輔、堀切 春水、吉田 陽祐、依田 友紀

【欠席者】川上 明彦

【議事要旨】

1. 開会	
角田	（甲府市 角田より説明） 今後の予定について確認。 第3回策定委員会 8月30日（火） 第4回策定委員会 10月18日（火） 第5回策定委員会 12月20日（火） いずれも午後6時から開催予定。 本日の次第の説明及び、「甲府市リノベーションまちづくり構想策定委員会」について概要を説明。

青木	<p>(青木委員長より説明)</p> <p>○本日のゲスト倉石氏の紹介及び改めて策定委員の紹介</p> <p>【倉石 智典氏】</p> <p>長野県長野市生まれ。</p> <p>元不動産業出身</p> <p>高齢の方を中心に、早朝からとにかく話をし、仲良くなる。そうして、持っている不動産をリノベーションし、利用希望者とマッチングしている。</p> <p>○本日の策定委員会について</p> <p><現状></p> <p>局面が変わった（人口減少）→税収が減る→赤字経営</p> <p><課題></p> <ul style="list-style-type: none"> ・意識を変える。（街のひとも、行政も） ・新しいものを作るのではなく、 <div style="margin-left: 40px;">今あるものを使う、使い方を考える。</div> <p>⇒まちづくりが必要</p> <p>→コンテンツ作り、 <div style="margin-left: 40px;">ここだから、今だから、あなただから、すべきコンテンツ作り、必要性について考える。甲府はコンテンツの宝庫</div> </p> <p>正解は誰にも分からない。だから発明をおこそう。</p> <p>「失望こそ、発明の父」</p> <p>この街に芽生えつつある“新しいきざし”について共有しよう。</p> <p>→担い手作り（実践するプレイヤー作り）</p> <p>自分のために、自分たちのために、未来にバトンを繋ぐために・・欲しい未来を自分達で作る。</p>
2. 講演	
倉石	<p>(倉石智典氏より講演)</p> <p>元不動産会社に勤務しており、現在は「MYROOM」という会社で、空き家を中心に仲介業務をしている。</p> <p>第1回目の北九州のリノベーションスクールの受講生。</p> <p>長野の善光寺の事例を中心に説明。</p>

○説明の流れは大きく3つ

現場事例



業務内容



事業環境

長野は空き家率全国2位（山梨県は1位）

1998年 オリンピック開催（新幹線・高速道路開通）

当時、駅周辺は長野市の県庁所在地ということもあり、駅前にはビルが立ち並び、駅から善光寺までも徒歩10分、2キロの距離にあった。善光寺近くには権堂商店街が位置し、当時は観光客等県内で一番賑わい、栄えていた。しかし、今は半分くらいシャッターが閉まっている。

○空き家とは（「MYROOM」では）

シャッターが閉まっている≠空き家 ではない。

借主が入居者を募集し、お金を取り、お客さんをつけようとしている物件は、資産価値が残っているため、テナント物件と呼ぶ。

しかし、大家が空き家を放置している場合、資産価値はないが、家屋価値（利用価値）はあるような物件を、空き家物件と呼ぶ。

そんな空き家を掘り起こし探してきて、新しく活用したい人に紹介している。

取り壊して、駐車場になりそうな物件を3週間待ってもらって、活用したい人を探す。

○空き家見学会

毎月、空き家見学会を開催している。

今月は（7月）23日に開催する。

【内容】

街を2時間くらい歩く。
細い路地や実際に建物に入る。
大家さんから、建物を使っていた方の話を聞く。
活用したい人が出てくる。



実際に物件を活用したいという人には、個別に相談に乗る。
リノベーションと施工を行う。



この街で営みが始まる。
(喫茶店・アーティストのアトリエ)

【実績】

5～6年で80件のリノベーションを行った。
その9割が現在も継続している。
数百人の雇用創出。

【活用者の相場】

家賃：5～10万（安すぎは価値が下がる、高すぎは続かない）
改修費用：500万～
契約期間：5年（改修費返済期間目標）
年代：30代、60代
性別：女性
出身：市県外者（古い町並みに興味を持ってくる）

【物件を選んだ理由】

1位、家賃が安いから

【物件を貸す理由】

1位、借り手がいい人だから（安心）

○「MYROOM」の業務内容

- 1、物件探し（ストックプランニング）
- 2、大家さんとのマッチング（ストックプランニング）
- 3、仲介（リノベデザインビルド）
- 4、設計（プロジェクトマネジメント）

→5、管理（エリアベース）

→6、継続的な付き合い（コミュニティーメディア）

1、物件探し

グループに分かれて空き家を探す。

2、大家さんとのマッチング

大家さんに実際に合って話をする。

【マッチングの方法】

まずは、懐に入り、人間関係を築く。

5万円の家賃で何年間か計算し、お金の話をする。

必要な免許や資格があることを知らせる。

仲良くなる。

3、仲介

活用者を探す。まち歩きのきっかけが多い。

ただ、たまに1物件に1年かかるときもある。

マッチングの確立は100人に1人

自分自身で、どういう人に貸したいのかイメージをしっかりと持って紹介。

4、設計

設計は細かくしない。

あとは、実際に物件や写真を見てもらい、しっかりイメージを持つ。

そのイメージを職人へ伝え、現場に説明する。

相手の懐具合をうかがいながら、手間暇かけて行う。

5、管理

雪が降ったら、一緒に雪かきをするなど・・・

管理業者として、営業にも繋がる。

6、継続性

繁盛させながら、大家の仕事もするし、設計もするし、職人も動かす。（1つのアパートを管理するイメージ）

	<p>○「まちづくり」とは 「まちづくり」を「まち使い」という考えにする。 →世の中が自立する →地域、地域に分散する →お互いが協調するスタイルになる ⇒パラダイムシステム (こういう時代で、こういうもの、という考えで動く)</p> <p>○「まち使い」とは ①面白い→場の価値が上がる ②面白い人がくる →4つの当事者の顔(想い手・作り手・使い手・感じ手)が カタチで見える、関わり方がみえる 「にわとりとたまご」 ③面白い活動が出てくる →個の動きが他に影響を与える「メトロノームの動き」</p> <p>以上で、講演会は終了した。</p>
<p>3. 委員の活動紹介</p>	
<p>五味委員</p>	<p>(五味 仁委員より)</p> <p>五味醤油(株)六代目。金手にある味噌屋で甲州味噌を作っている。</p> <p>なぜ、今回委員を引き受けたかという、昨年11月に青木純さんの講演を聞いた。感動した！！</p> <ul style="list-style-type: none"> ・話が上手 ・青豆ハウス(土地のリノベーション) <p>⇒リノベーションとは、建物のリフォームだけでないことを知った。(新しい概念)</p> <p>「てまえみそのうた」</p> <p>→味噌作りが3分半で楽しく分かるように活動。</p> <p>→2013年グッド・デザイン賞受賞 (北杜市や甲州市で食育の出前事業を行った。)</p>

	<p>味噌作り教室（市外の小学校の総合授業を開催） →子ども達に味噌作りの楽しさや、大変さが分かってもらえる →味噌作りに興味を持ってもらえる</p> <p>⇒「<u>もともとあるものの価値を高める</u>」 委員としても同じような役割を果たしていきたい。</p>
吉田委員	<p>（吉田 陽祐委員より） バカス甲府ゲストハウス経営。Jターン ゲストハウス＝「安宿」</p> <p>世界のゲストハウスを回って、「甲府にもあったらいいな」と思った。東京に遊びに行った時、「友達の家以上、ビジネスホテル未満」が欲しいと思った。</p> <p>今のゲストハウスの物件も、市内を自転車で走り回って探し、見つけた物件だった。</p> <p>しかし、大家が不明だった。なぜなら、建物が古すぎて、近隣からも危険との苦情もあり、借り手募集しても見つからない状態で、大家が放置していた。</p> <p>そんな中、インターネットのストリートビューでたまたま、借り手募集時の写真を得ることができ、問合せした。</p> <p>今回の趣旨を説明し、理解を得られ、リノベーションすることができた。</p> <p>⇒「<u>もともとあるものに新しい価値を創出させる</u>」 <u>（甲府に欲しいものを好きな場所で）</u></p>
大木委員	<p>（大木 貴之委員より） フォーハーツカフェのオーナー（2000年オープン） 実家のすねをかじりながら始めた。</p> <p>「何をしたいかではなく、何ができるか」を考えた。</p> <p>→地方都市の小さなサイクルを作る。 →地域の食材と作り手に光を当て、マーケットを作る。</p>

	<p>農家さんに採れた野菜を持ってきてもらい、購入。 その野菜を元にメニューを考える。 ⇒結果的に“地産地消”に繋がっている。</p> <p>⇒「<u>もともとあるものの価値を広める</u>」 (ワインを中心に大切にしている)</p>
4. 策定委員会	
青木委員長	<p>(青木委員長より)</p> <p>「民間主導の公民連携」 大木さんの活動はまさに、民間主導。</p> <p>○これからの甲府市に必要なこと</p> <ul style="list-style-type: none"> ・民間が示した診断書をもとに、行政の色んな関係部署が1つのチームになって迅速に処理することが大切。 ・まちを動かせば動かすほど、ファイナンスが発生する。 <p>しかも、実績のないところに、金融機関も認定してくれない。 →市がリノベーションまちづくり事業を認定する →創業支援 →利子補給（金利がかからない） ⇒市が認定すれば、金融機関の審査も通りやすい。</p> <p><u>結果だけを真似しても上手くいかない。</u> <u>結果へのプロセスが大事！！</u></p> <p>最高の質を作るための甲府の地域資源 「新しいきざし・文化・活動を教えてください。」</p>
宮川委員	<p>(宮川委員より)</p> <p>3時から物件見学をした際に、柳町の物件に入った。テラスに出て、柳町の通りを見たとき、柳町は、元々お城のお堀があった場所。歴史的な物語のあるところで、お酒を飲んだら楽しいなと思った。</p>
青木はるひ	<p>(青木はるひ委員より)</p>

委員	<p>甲府はドラマチックな、偶然な事がよく起こる。 コミュニティ文化が密で、甲府は面白いと感じた。</p>
安達副委員長	<p>(安達副委員長より)</p> <p>山梨県立大の学生は、山梨が好き、特に甲府が好きで、まちづくりをしたいという学生が多い。</p> <p>ただ、甲府が好きでも、地域資源を知らない。そのため、まち歩きや取材をゼミで行う。そうすることで、地域資源を見つけられ、学生により一層甲府を好きになってもらう。</p> <p>まだまだ、まちに入り込むようなプロジェクトをやり切れてないので、国や市の後押しをしてもらいながら、貢献したい。</p>
鯉淵委員	<p>(鯉淵委員より)</p> <p>バックスやへちまの屋上のリノベーションを行った時に、感じたが、甲府は高いビルがないため、屋上からの景色がキレイと感じた。</p> <p>また、舞鶴城を登って遠くの街まで見えるところや、線路が見えるところが、東京にはない、屋上をもっと活用できればいいと感じた。</p> <p>また、路地は汚い・暗い・怖いというイメージがあるが、でも40～50年以上も残っているお店がたくさんある。ただ、後継者がいないことで、あと数年でなくなってしまうお店も多い。新陳代謝が必要と感じていた時に、グルメ横丁ができた。そのことで、路地に若い人が来るようになった。だから、横丁のように盛り上げていきたいと思った。</p>
土屋委員	<p>(土屋委員より)</p> <p>北杜市に住んでいることもあり、人に会うことが少ない。そのため、人に会いたくなったり、甲府には会いたい人がいたりするから、甲府に来たくなる。</p> <p>銀座通りで「一箱古本市」をしているが、銀座通りでしかできないこと、例えば通りの長さを活用したボーリングを行えば楽しいのではないかと思う。</p>

	<p><u>リノベーションで手を加えるのもありだが、</u> <u>今ある場所で、今あるものを活用していくことが必要</u>だと思う。</p> <p>切り口を変えると、写真も1枚で見え方や伝え方という情報発信のツールになると思う。</p>
青木委員長	<p>(青木委員長より)</p> <p>人が少ない、情報発信がされていない</p> <p>↓<u>逆転の発想</u></p> <p>人が少しいるだけで、賑わっていると感じるし、情報発信できたら人が沢山くるし、魅力が伝わる。</p> <p>こういう考え方もできる。</p>
川上 ※オブザーバー	<p>(山本様)</p> <p>自分は甲府が好きではないし、好きな理由がない。</p> <p>安達先生のおっしゃっていた、今の若い子は甲府が好きという、好きの理由が分からない。</p> <p>海があった方がいいのではないかとか思う。</p> <p>山が近いことや、狭い街だからこそ、知っている人によく会うというメリットも確かにある。</p> <p>このメリットを活かしたまちづくりができるといいと思う。</p>
小野委員	<p>(小野委員より)</p> <p>自分も甲府が好きでない。高校卒業後、県外を転々としていたため、甲府は県外者への受け入れ態勢がなっていないと感じた。</p> <p>ただ、甲府は自然が多い。自分はトレイルランニングをしているが、県外の多くの人が甲府に走りに来ている。</p> <p>毎週火曜日に、中心街を走るトレランが開催されていて、毎回人が増えて来ている。今ある自然を生かして、体験型で人口を増やしていけばいいと思う。</p>
堀切委員	<p>(堀切委員より)</p> <p>私も九州から甲府に転入してきた際、甲府のイメージがなく、いいところが見つからなかったため、マイナスイメージから始まった。</p> <p>ただ、甲府にもいいところがあるはずだと思い、友達にも来て欲</p>

	<p>しいと思い、毎日のように甲府の街を歩いた。そうすると、美味しいお店やお洒落なお店が沢山あることを発見した。</p> <p>しかも、ベビーカーを押していても、人にあまりすれ違わないのでストレスがないし、街の喫茶店の店主が、子どもを見て、自分の孫のように接してくれたりする。</p> <p>しかし、甲府の人はその情報をネットに発信しないで、仲間だけでの口コミのみ。もったいないと思った。</p> <p>歩けばこんなに発見が多いから、甲府の人にもっと歩くポイントや魅力が伝われば歩く人が増えると思う。</p>
成澤委員	<p>(成澤委員より)</p> <p>移住コンシェルジュとして働いていて、移住者の話を聞くが、移住のポイントとしては、関東近県は、ほとんどが都心からのアクセスが良い。</p> <p>では、他県との差は何か聞いた時に、景色や人だと言う。</p> <p>一人ひとりの人生をキャンパスとしたら、どんな額縁(甲府のメリット・魅力)にしたいか。絵を見る時に必ず額縁は必要だし。その額縁をどうPRするのか。子育て・仕事とかできる環境が整ってきているので、それがきざしと思う。</p>
上杉委員	<p>(上杉委員より)</p> <p>甲府が嫌いで、早く出たいと思っていた。</p> <p>たまに、山梨に帰ってきて、たまに山梨のいいものを探すと、たくさんあることに気が付いた。</p> <p>色々な可能性をどんどん探せるといいなと思う。</p>
依田委員	<p>(依田委員)</p> <p>リノベーションスクールプロフェッショナルスクールで、頻繁に東京に行くが、とにかく人が多い。</p> <p>あと、3回の委員会で甲府のまちのことを考えていきたい。</p>
青木委員長	<p>(青木委員長より)</p> <p>甲府は流入しやすいチャンスがある。(地域資源・魅力)</p> <p><u>アクションからしか思考は生れない。</u></p> <p>理想は、堀切さんタイプ(甲府の魅力に気付く人)が甲府に増えると、子育て世帯が増えるので、子どもが増え、結果的に人口が</p>

	<p>増える。そうすると、税収も増える。</p> <p>週に2～3回東京に通うくらいなら、甲府に住んでもいいし、東京都民として言うなら、八王子に住むくらいなら、甲府に住もうかな？と思う。</p> <p>スモールエリアから取りかかろうと考え、策定委員会メンバーを2グループに分け、上杉さんと依田さんの不動産案件を活用して、まちづくり構想のヒントになるような活動をしていく。</p> <p>次回8月30日に提案していただく予定。</p> <p>次回のゲストは、「暮らし方」について「野菜とお肉のバル 333」というお店を横浜で経営している“桑原宏治さん”。飲食店発の農業を行っており、マーケットイン（飲食店が喜ぶ農産物を作る）を行っている方。さらに、ITにも詳しい方で飲食店から農家までアイパットで繋いだ。</p> <p>【今日のキーワード】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・外から来ると気付く ・山がせまってくる感じ ・自然がある ・歩いて自然が感じられる
五味委員	<p>(五味委員より)</p> <p>小野さんのおっしゃっていたトレランはすごくいいと思う。</p> <p>土屋さんの銀座通りのボーリングは楽しそう。</p>
安達副委員長	<p>(安達副委員長より)</p> <p>テレビ・報道関係者、市・県関係者、学校関係者など、利害関係なく話せることはすごくいいことだと思った。</p> <p>もっと、関わらなくてはいけない人がいっぱいいると思った。</p>
吉田委員	<p>(吉田委員より)</p> <p>甲府が好きな理由は、手のひらで収まるスケール感や、どこに行くにも同じ時間で移動できることです。</p>
大木委員	<p>(大木委員より)</p> <p>甲府はこれからの最先端への対処を考える必要がある。</p>

	<p>人にはお金がかかるから、どうやってお金を稼ぐか？</p> <p>チェーン店が増えるのもよくない。この生態系をどうするか？</p>
青木委員長	<p>(青木委員長より)</p> <p>倉石さんの話に戻るが、お金をいかに稼げるかが大事。 そうしないと、街に再投資もできない。 <u>近未来へのアンカーとなるプロジェクトを考えよう。</u></p> <p>以上で検討委員会は終了。</p>
5. その他	
青木委員長	<p>(最後、青木委員長より)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 次回以降の日程について ・ リノベーションスクールについて <p>7月30日から募集を開始予定。 ユニットマスターの1人に、倉石さんをお願いする。</p>