

第4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10月18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. リノベーションスクール@甲府の開催報告について
 - ①ユニットA
 - ②ユニットB ※実際の発表動画は YouTube 参照
 - ③ユニットC
3. ①委員ユニットA中間報告
②委員ユニットB中間報告
4. 講演（明石 卓巳氏）
5. 構想策定委員会
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、小野 元嗣、
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、
竜沢 華林（オブザーバー）

【欠席者】川上 明彦、依田 友紀

【議事要旨】

1. 開会	
2. リノベーションスクール@甲府の開催報告について ①ユニットA	
竜沢オブザー バー	（竜沢オブザーバーより） 対象物件：HLビル（紅梅通りの東端）3階建て+屋上 物件種類：店舗居宅 所有者：早野組（早野リバブル）様 これまで、毛糸屋さんやナチュラルリアというお店が入っていた。

	<p>【課題】 20歳代の人口流出が深刻 →将来的に人口が激減する</p> <p>【原因】 ・やりたいことができない ・活動を広げられない そこで・・・</p> <p>【提案】 <u>『シェアハウス プラムスター』</u>へリノベーション 1F：コンシェルジュカウンター＋フリースペース 2・3F：居住スペース（6部屋） 屋上：レンタルリビング <u><コンセプト></u> <u>チャレンジする機会と知識が得られるシェアハウス</u> →まちで活躍したい人に「貸す」＋サポート 部屋・店・手・知識・繋がり</p> <p>管理人は・・・私！！竜沢華林が住みながら行きます！！</p> <p><u><ビジネススキーム></u> 株式会社の設立→出資とクラウドファンディングにより資金調達。 さらに、運営はシェアハウスの住人がイベント、カフェ事業を行い、レンタルキッチンとレンタルスペースは住人が営業を行いながら収入を得て運営をしていく。 家賃15万円の場合、3.3年で投資回収予定！！</p> <p>リノベーションスクールで、もっとこのまちに来たいと思える人を増やせるまちにしたいと気持ちを固められた。 <u>「絶対実現させたい」</u></p>
2. リノベーションスクール@甲府の開催報告について ②ユニットB	
五味委員	(五味委員より) 対象物件：元吟なべ（紅梅通りのココリの向かい）3階建て

物件種類：飲食店

所有者：小俣幸一様

平成28年3月に老舗うなぎ料理屋の吟なべさんが閉店。

【課題】

観光目的を果たすと日帰りしてしまうため、滞在時間が短い
(消費が少ない)

【原因？】

- ・観光資源が豊富
- ・交通アクセスのよさ

そこで・・・

【提案】

『地域癒着系宿 吟なべ』ヘリノバージョン

1F：カフェ、レセプション

2F：客室（4部屋）

3F：ドミトリー（相部屋）、宿直室

<コンセプト>

甲府の面白さが伝わる滞在の場を作る

→宿泊だけでなく、多様な活動の場の提供

ダンス、歌などの発表の場

→山梨が好きになって、住みたくなる人を増やす

管理人は・・・ユニットメンバー及び

マネージャーを吉田委員が行います！！

<ビジネススキーム>

渡辺工務店、ユニットメンバーからの出資と、クラウドファンディング、借入により資金調達。

施工は渡辺工務店、デザイン・家具・朝食などはユニットメンバーが実際に移住し行う。

野菜は、オーナーの小俣さんに提供希望。

5年で投資回収予定！！

	<p>ちょうど17日(月)にオーナーさんに会いに行ったが、まず凄いとったことは、ユニットメンバーのほとんどの人が仕事を休み、集まったこと。そしてオーナーさんには、了承を得られた。</p> <p>いよいよ、「よし、やるぞ!」という気持ちになった。</p> <p>リノベーションスクールはとても楽しかったし、最終プレゼンの後は、歓喜あまって泣いてしまった。</p>
<p>2. リノベーションスクール@甲府の開催報告について ③ユニットC</p>	
<p>鯉淵委員</p>	<p>(鯉淵委員より)</p> <p>対象物件：電化ビル1階(紅梅通りと平和通りのぶつかり)</p> <p>物件種類：店舗兼事務所</p> <p>所有者：谷戸三治様</p> <p>かつては甲府城の「堀」であった場所</p> <p>隣には、甲府城堀上の長屋(飲食店)建物が現在も残っている</p> <p>【課題】</p> <p>甲府暮らしのよさを上手く紹介・発信できていない</p> <p>そこで……</p> <p>【提案】</p> <p><u>『空き家再生の拠点』</u>へリノベーション</p> <p><u><コンセプト></u></p> <p><u>移住案内の拠点と空き家ツアーの拠点</u></p> <p>→レンタサイクルを活用した「ちゃりぶら」</p> <p>女子大生対象の定期移住ツアーなど</p> <p>→空き家ツアー</p> <p>ワイン、発酵食品も紹介</p> <p>→拠点場所では甲府のプロモーションビデオの上映、展示など</p> <p>管理人は……ユニットメンバーの豊岡桃太さんを中心に行います!!</p> <p><u><ビジネススキーム></u></p> <p>ユニットメンバー4人.の出資と、クラウドファンディング、借</p>

	<p>入により資金調達。 空き家ツアーやレンタサイクルで収入を得て運営していく。 当初3年間のみ、家賃10万円の場合、3年で投資回収予定！！</p> <p>リノベーションスクールには初めて参加させていただいたが、構 想策定委員としても案件を考えているが、時間があるので、ゆっ くりと進めることが出来るが、スクールは3日間でここまで行わ ないとならなかったの、凄いことだと実感した。</p>
青木委員長	<p>(青木委員長より)</p> <p>提案後のこれからが勝負だと思っている。 銀行とファイナンスの計画をしっかりと立てることが必要。 実際3案件が同時に動きだしたら、リノベーションスクールを知ら ない人も気が付く。何が行われるのか気が付くきっかけになる。 ただ、一番気が付いてほしいのは、周辺の不動産オーナー。 まちを動かす重要人物。</p>
<p>3. ①委員ユニットA中間報告</p>	
鯉淵委員	<p>(鯉淵委員より)</p> <p>対象物件：上杉ビルディング 2～4階 3階にはベランダ 所有者：上杉さん（構想策定委員）</p> <p>「体制」「コンテンツ」「しくみ」づくりが必要 実際に、どんなコンテンツでしくみ作りができるのか、検討も兼ね ねて、前回告知した、イベントを実際に行います。</p> <p>開催日：平成28年10月22日（土） 3人の海外からのアーティスト+類家心平（トランペットプレイ ヤー）</p> <p>第1部 午後1時～ 子どもとのワークショップ 第2部 午後3時～ 第1部の作品展示とライブ 今後は・・・</p> <p>上記の実験をたくさん開催していき、エリアマネジメントを行っ ていく。実際このエリアは、最近若い人が引っ越してきたり、面</p>

	<p>白いことが起こり始めたりしている。</p> <p>私自信も住みたいと思ったので、年度内に空き家を探して、引越しを行いたいと考えております。</p> <p>そして、「<u>エリアマネジメントを自分自身でやります！！</u>」</p>
小池さん 坂本さん	<p>平成28年10月22日（土）のイベント告知</p> <p>火と風×AIRYによる</p>
青木委員長	<p>（青木委員長より）</p> <p>今回のイベントも、竜沢華林ちゃんのリノベーションへの参加も全て、構想策定委員会があったから。</p> <p><u>「アクションからしか、何も始まらない」</u></p> <p>アクションがあるから、次に繋がると感じた</p> <p>【提案】</p> <p>エリアマネジメント、空き家を活用して拠点を作っていくという点で似ているし、エリアの価値を上げるためにも、構想策定委員のユニットAの案件：上杉ビルディングとリノベーションスクールのユニットCの案件：電化ビルを一緒にやっていったらどうか？</p> <p>個別で考えていくと大変なので、この2つの案件を活用しながらすすめていけばいいと考える。</p>
上杉委員	<p>（上杉委員より）</p> <p>個人的に食い散らかすことや、軸がずれてしまうのも嫌。</p> <p>1つでも完成したり、成功したりすることが目標であると思うが、現状話を聞いていく中で、ワクワクするような話はあるが、では実際に、どのように目標に近づけるのか、最終的にどうやって物事が動いていくのか、まちの方々をどのように巻き込んでいくのか。メインはここにいる僕らではなく、まちの方だと思うので、そういった部分で少し曇ってきてはいる。</p> <p>これから、どうクリアにしていくのか検討していきたい。</p>
青木委員長	<p>（青木委員長より）</p> <p>確かにその通りです。クリアにするためにも、今後、まちづくり構想を検討していきます。</p>

3. ①委員ユニットB 中間報告	
五味委員	<p>(五味委員より)</p> <p>対象物件：元々ユニタスの場所 エリアの一番南</p> <p>色んな事業提案を前回に行ったが、青木委員長が先程、おっしゃっていたように、シェアハウスという案を活用して、スクールAの案件とユニットBの案件は一緒にやっていきたいと思います。</p> <p>スクールに参加し、ユニットメンバーには相談していないが、本当に自分がやりたいことなのか？ もっと先にやるべきことがあるのではないか？ と感じた。</p> <p style="text-align: center;">↓</p> <p>自分店の工場の屋根の修理が必要！！ →まちに開けた場所にしたい！！ →クリエイターの仲間が多いので、打合わせ場所や、子どもが過ごせる場所にしたい！！</p> <p>委員会のメンバーの活動をもっと知ってもらいたし、力を借りていきたい。</p>
青木委員長	<p>(青木委員長より)</p> <p>○本日のゲスト明石氏の紹介</p> <p>【明石 卓巳氏】</p> <p>岡山市生まれ</p> <p>(株)レイデックス代表取締役 クリエイティブディレクター</p> <p>元々グラフィックデザイナー</p> <p>岡山は山梨に似ていて、町の中心から車で直ぐの、問屋町のエリアマネジメントを行った方。</p>
4. 講演	
明石氏	<p>(明石卓巳氏より講演)</p> <p>グラフィックデザイナーの仕事はすごいという印象で、面白い仕事だけれども、世の中で一番認められない仕事でもある。</p> <p>そのため、「どうすれば社会へメッセージを与えられるか」、</p>

「どうすれば人に影響を与えられるか」を常に考えてきた。
そうすると、グラフィックデザイナーの仕事も、エリアのブランディングの仕事もブランディングをするという面が似ている。
今回はそのメゾットを話したい。

問屋町は東京ドーム4個分の大きさの問屋街

1968年 問屋町ができた。76社が入居。

その後、卸の衰退で卸業（洋服関係）が廃業・撤退

2000年 定款変更 卸売業以外にも入居可能へ

ビルを売り払い、マンションが立ち、徐々に人が住み始めた。

卸業の倉庫ばかりでシャッター街。街の景観も変化し始めた。

路上駐車が目立っていた。マナーや治安も悪かった。

～2003年まで

そこへ、マンション・大型ホームセンター・遊園地の話があった。

しかし、

物件の所有者達は、まちを売ることができなかった。

⇒そのため、そのままシャッター街だけが残った。

見かねた先輩が「この空気は日本じゃないみたいだね」と・・・

2003年11月

「岡山にないものを作りたい」という思いで、クリエイティブ関係のオフィスや、カフェなどが入る複合ビルを建設。

ビルの上には飛行機のオブジェ

ただし、×「アメリカみたいだね」

○「日本じゃないみたいだね」

→「〇〇みたいなまちを作りたい」と思ったらまち作りは止まる

そうして、洋服屋やカフェなどができた。

（岡山でカフェは初！！）

カフェでの発見！！

岡山人はガラス窓の近くや、人に見られる位置での食事が苦手だ
とっていた。

→カフェでガラス窓を作り、その近くに椅子を置いたら、取り合いになった。

⇒場所があって、初めて物事が変わる 頭の内容だけでは不可能

→若い人が注目するようになる、集まってくる

→治安がよくなる

⇒しかし、先輩の活動は反対意見も多かった・・・。

行政・理事会に受け入れてもらえない。誰も協力してくれない。
そこで！！

先輩より、声が掛かったのを“きっかけ”にエリアマネジメントを開始。

知り合いのアパレルの方から、ビルのリノベーションの依頼

↓

エリアマーケティングの企画を提出（エリアの価値を上げる）

↓しかし、なかなか理解されず・・・

別の場所との違いは？

どうやって、まちをブランド化していくのか

半年以上説明を繰り返す

20年後どうなっていたいのか？夢は？→叶えましょう！！

この経験から・・・

⇒ゴールを共感できなければ、まちづくりはできない

しかし、

どうやって共感できるゴールを設定すればいいのか・・・？

ゴールへのストーリー

1. まちのランドデザインを描く（ゴール・20年後どうか）
2. スモールエリアの設定
3. コンテンツの創造（〇〇カフェとか・ここでしかないもの）
4. アンカーになる（目安・20年後のゴールを作る）**重要！！**
5. 見えるにぎわいの創出（店内に100人と店外に10人の違い）
6. 仕組みを構築

○マグネット

→アンカーをリスペクトしている人達が近寄って商売を始める

- ・マグネットはアンカーを越えることはない。
- ・アンカーより小さな規模。
- ・アンカーを越えるような企画を持った人は、別のエリアに行く。

⇒最初のアンカーは“最大級”のものが必要！！

20年後のゴールであること！！

⇒どこにアンカーを打つのかも重要！！

⇒必ずまちをブランディングできる！！

そうして、3件のアンカーを打った。

→すると、次々にマグネットが増えた。

2013年まで何とかやってきたが、まちづくりの難しさを痛感

何の為にするのか・・・

ボランティアの限界・・・

- ・展開も不明確
- ・様々な立場の主張
- ・組織との関係性
- ・私利私欲
- ・実績重視の自分



⇒完全裏方へ

⇒まちに関わる人数を増やし、

『共通のモノサシ』(コンセプト)を決め、

みんなで創る、みんなの為のまちをつくる

(一人の限界・ボランティアの限界・活動がブレないため)

→【問屋町のコンセプト】

“みんなで創るマチ”

誰でも思いつくような、分かるような、日常的な言葉

そして、岡山にないものを作る

気付いたこと

プロモーション・・・選ばれる為の活動

ブランディング・・・選ばれる為の価値

・ストレスの払拭の後、本当のニーズがみえる

→例) 岡山駅前的高级果物店で、一般の方が果物を買ってこないというストレスを、問屋町に果物でカキ氷を作って売る店を出すことで果物店のストレスを無くす

・誰でも知っているものに価値を加え、概念を変えられる

→例) 眼鏡は目が悪い人のためにあるのではない
度のない眼鏡はファッションの一部と価値観を変えると、新たに眼鏡の価値を上げる

・事前期待を越えるとバズがおこる

→事前の期待値ラインがないと、いくら店を開けても、イベントをしても人は来ない

・自然派生を想定できればゴールへ導ける

→逆に想定できていないと、エリアマネジメントはできない

○まちづくり (エリアマネージャー) に必要な3要素

1、従来の枠に囚われない **思考力**

2、ストレス払拭ビジネスを行える **創造力**

3、動きながら検証する **行動力**

↓

新たな価値を創り出す

エンドユーザーは本物の価値にしかお金を払わない

○これからの重要ポイント

- ・商業の産業化
- ・ファイナンス・メディア・インフラ
- ・目的と手段
- ・実行後のマーケティング
- ・持続可能な仕組み

	<ul style="list-style-type: none"> ・自分のためからみんなのためのビジネス ・視点をエリアにシフト <p>以上で、講演会は終了した。</p>
5. 構想策定委員会	
青木委員長	<p>(青木委員長より)</p> <p>甲府市のまちづくり構想を考えるにおいて、本日は、会場の皆さんからも次のテーマで自由に意見をいただきたい。</p> <p>①基本コンセプト (〇〇なまち)</p> <p>②ターゲット</p> <p>③甲府らしさ (強み・魅力・地域資源)</p>
会場より 意見	<p>山の都、空の美しいまち、山梨の中心のまち、ハブのまち、歩きたくなるまち (車なんていない)、面白い人に会えるまち、居心地のいいまち、訪れたいまち、アートなまち (人と違ってよいと認められるまち・個性が育てられるまち)、ここに住んでいると感じられるまち、発酵のまち、何でもできるまち (日本で1人しかいない人が集まるまち)、大人と子どもと一緒に学びながら遊べるまち (大人と子どもの融合のまち)、人と出会うまち、食べ歩けるまち、飲み歩けるまち、無尽のまち、煮かつのまち、一生住み続けたいまち、ハブニングのまち (面白い人に会えるまち・予期せぬことが起こるまち)、美しい得取りのまち、24時間じゃ足りないまち、チャンスに溢れたまち、チャレンジのまち、若い人が中心に家を構えられるまち (徒歩圏3分・家賃低く)、外国人も住める居心地のよいまち、スポーツの人が来れるまち、都心の人が来れるまち、子育ての人が来れるまち、コンパクト、歴史が深いまち、歴史を使い倒す、ギャップ (外から見るとダサいけど中に居るとイケてる)、上手く表現できない人が表現できるまちにしたい、モノより価値、体感できるまち、程よく田舎、盆地、癒着系、人との繋がりを学校だけでなく、社会で育てていきたい、窓やドアが開いているまち、新旧者の会話で繋がれるまち 等</p>

青木委員長	<p>(青木委員長より)</p> <p>ありがとうございます。</p> <p>まだまだ、話足りない人は、お配りしたアンケート用紙に記入し、甲府市商工課まで提出をしてください。</p> <p>そして、本日皆さんからいただいた意見を甲府市が集計をし、構想案の提案を行っていただきます。</p> <p>以上で検討委員会は終了。</p>
6. 閉会	
青木委員長	<p>(最後、青木委員長より)</p> <p>次回、第5回目の構想委員会は12月20日(火)18時から甲府市からまちづくり構想の素案について、また協議していきたいと思います。</p> <p>また、第6回目を来年の1月17日(火)に開催します。</p>