

## リノベーションまちづくりとは

リノベーションまちづくりとは、民間自立型まちづくり会社（家守会社）が、遊休不動産のリノベーションを通じてまちを再生し、雇用の創出やコミュニティの再生などにつなげるまちづくりの手法です。

- 今あるものを活かし、新しい使い方で活用することで、新しい価値を生み出し、周辺エリアを変えます。
- 民間活力を活かしたプロジェクトを行政が支援する、民間主導の行政参加の公民連携による持続可能なまちづくりです。
- 解体撤去新築型に比べて、スピード感のある事業展開が可能です。
- 補助金には頼りません。

これらによって丸亀駅周辺エリアを変え、まちを再生していきます。

## 丸亀市の現状と課題

丸亀市では、昨今の少子高齢化や人口減少に伴い、まちが衰退し、空き家や空き店舗、空き地が増加し、まちの暮らしやすさや安心安全、楽しさなどが失われつつあります。しかし、マイナスと捉えられがちな遊休不動産も、見方によっては無限の可能性を秘めているのです。

まちの遊休不動産をリノベーションの手法により、再生することで、産業振興や雇用の創出、エリアの価値向上などに繋げ、「やりたいができる、出番と居場所があるまち」を目指します。

## 丸亀市 リノベーションまちづくりのススメ

- やりたいができる、出番と居場所があるまち -



発行：丸亀市・丸亀市リノベーションまちづくり実行委員会

問合せ：丸亀市都市整備部都市計画課

TEL：0877-24-8812 MAIL：toshikei-k@city.marugame.kagawa.jp

facebook：リノベーションまちづくり@丸亀市 <https://www.facebook.com/renovation.marugame>

# リノベーションまちづくりのはじめ方！

## 何かをはじめたいとお考えのみなさまへ

お店やゲストハウス、アトリエ、シェアハウスなど、何かをはじめたいと思っているみなさん、丸亀ではじめてみませんか？

気がかりなことや不安なことなど、何でもお気軽にご相談ください。

私たちと一緒に楽しいまちにしていきましょう。

事業計画からリノベーションまで、どんな些細なことでもご相談ください。全力でサポートします！

こんなことがやりたいな！



プレイヤー  
(事業者)

まずは相談！

やもり  
家守会社

事業計画をつくる  
(やりたいことを具体的に)

事業内容などを一緒に考えます

物件を探す

空き家オーナーとの橋渡しをします

資金調達

クラウドファンディングや銀行融資、出資などの相談に乗ります

プランニング  
(デザイン・設計)

ステキな空間をデザインします

リノベーション

一緒にセルフリノベーションします

プロモーションをします

ほしい暮らしは自分でつくろう！

サポート

行政

広報

みんなでセルフリノベーション



OPEN  
(事業化)

### 問い合わせ

■株式会社スナック (家守会社)  
TEL : 0877-86-1244 (CONNECT内 担当: 高木)  
MAIL : hello@snacksnack.jp  
HP : https://snacksnack.jp/  
■丸亀市都市整備部都市計画課  
TEL : 0877-24-8812  
MAIL : toshikei-k@city.marugame.kagawa.jp  
facebook : リノベーションまちづくり@丸亀市  
https://www.facebook.com/renovation.marugame

## 民間自立型まちづくり会社 (家守会社の誕生)

### 家守会社とは

「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、店子のあらゆる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、まちを治めていました。

「家守会社」とは、その民間のまちの運営システムと、リノベーションまちづくりの根本となる考え方をもとに、一定のsmallエリアを設定しながら民間の力で事業 (smallビジネス) を興し、伝播させることで、点から面に少しずつまちを変えていく取り組みを実践する会社です。



### 株式会社 スナック

エリアマネジメントを行う「port360」とエリアプロモーションを行う「STATE SIX」からなる丸亀初の家守会社が2018年6月に設立されました。

丸亀らしい持続可能な地域発展を目指して、地域の魅力発信、遊休不動産の活用、空き家と事業者のマッチングなどの活動を行っています。

## リノベーションまちづくり先進事例

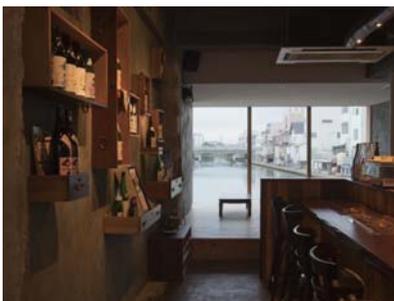
ここで紹介するプロジェクトは、リノベーションまちづくり構想検討会議等でも取り上げられた、先進都市の代表的なプロジェクトです。先進地のまちなかには他にも様々なリノベーションプロジェクトが立ち上がり、エリアの価値を高めつつあります。

(※各プロジェクトの詳細はリリリリノベーションでも紹介しています <https://re-re-re-renaovation.jp/projects/>)



### Tanga Table (福岡県北九州市)

2014年2月開催のリノベーションスクール対象物件。契約—資金調達—設計—オペレーションと、受講生たちもDIYで参加し1年半の準備期間を経て2015年9月にオープン。



### 日本酒 bar 水辺座 (和歌山県和歌山市)

2015年11月開催のリノベーションスクール対象物件。受講生だった武内淳さんは8年務めた県庁を退職し、事業計画のブラッシュアップを重ね、仲間とセルフリノベーションし2016年10月にオープン。



### wagamama house (愛知県岡崎市)

2016年2月開催のリノベーションスクール対象物件。ママの得意を活かす会員制レンタルスペースのアイデアをベースに家守会社の協力のもと、受講生・中根利枝さんを中心に2016年10月にオープン。

## これまでの取り組み

### リノベーションスクール@丸亀市

リノベーションスクールとは、リノベーションを通じた都市再生手法を実践を通して学ぶ場です。丸亀市では、2016年11月に開催しました。丸亀市の中心市街地に実在する3つの遊休不動産を対象に、市内外から参加した24名の受講生が、3つのユニットに分かれて、3日間で遊休不動産及びエリア再生のための事業計画を作成し、最終日には不動産オーナー及び約100名の聴衆を前に公開でアイデアの詰まった事業提案を行いました。

#### ユニットA：旧重元果物店「SHIGEMOTO fruits」

親子で過ごせる・遊べる場。地元的新鲜なフルーツを使った料理やドライフルーツと久遠チョコレートがコラボレーションしたスイーツを提供するカフェ。お店の前をウッドデッキ化し親子で遊べる場にする提案。



#### ユニットB：都市計画道路用地の残地

「せとうち産前後院～子育てのはじまりを丸亀で～」

出産前後時期に、助けを求め里帰りできる場所がない家族に、安心して出産し、産後ケアを受けながら回復期を過ごせる宿泊設備。お母さんが安心して出産できる体制を整えるとともに、産後の休養と体力回復を支援する「日本で唯一・最も手厚い場所」を提案。

#### ユニットC：丸亀ビル「僕らのMKCをつくる」

子どもを対象に、DIY教室・経営教室・地域教室など様々な学びのコンテンツによって、遊びながら思考力や表現力、コミュニケーション力などの「人間力」を身につけられる、新しいプラットフォームの場を提案。



開催日 2016年11月18(金)～20(日)

講師 スクールマスター：嶋田洋平氏 ユニットマスター：吉野智和氏、寺脇加恵氏、明石卓巳氏

サブユニットマスター：伊藤洋志氏、三浦大紀氏、松波雄大氏

受講生 24人(1ユニット8名×3ユニット) 公開プレゼンテーション参加者：約100人

# リノベーションまちづくり構想検討会議

2017年10月から2018年6月にかけてリノベーションまちづくり構想検討会議を開催しました。検討会議では、専門家と地元の委員、そして、各検討会議のテーマにゲストを交えてラウンドテーブルを構成し、市民などの聴衆も加わり、どのようなまちづくりをしていくべきか議論を行いました。

第1回：不動産オーナーと家守がすすめるリノベーションまちづくり

日時：2017年10月25日

第2回：子育てとまちなかの暮らし

日時：2017年12月20日

第3回：瀬戸内のまちやどのツーリズム

日時：2018年2月7日

第4回：アートとまちと新しい公共

日時：2018年4月14日

第5回：まちなかと周辺の農業をつなぐ新しい食の産業

日時：2018年6月26日

地域内で連携して体験をつかっていくのでは。

駅前にナショナルチェーンが無いことを逆に、個性的なお店がどんどん増えてほしい。

観光名所よりもそこに人が住んでいる日常があるかが重要。

アーティストなどある感度の人たちに刺さるような街の情報を編集し発信する仕組みが大事。

有機野菜農家と中心市街地をつなぐ取り組みができると良い。

そのまちに育った中で体に染み付く礼儀作法「身体的文化資本」が一番大切。

丸亀市は美食の街で世界的に有名なサンセバスチャンと姉妹都市。かなりすごいことで、もっと活かせるとうい。

<専門委員>  
嶋田 洋平 らいおん建築事務所  
伊藤 洋志 ナリワイ

<通年委員>  
高木 智仁 CONNECT  
山本 広之 FAAVO 香川  
真鍋 有紀子 寶月堂  
桑田 桃子 MIROC BREWERY ※第2回より  
岩城 知明 おしらのまちの市 ※第3回より  
浜本 康宏

第1回  
ゲスト 倉石 智典 MY ROOM  
テーマ委員 山本 広之 秋山興産  
真鍋 康正 ことでん  
寺岡 第一 寺岡餃子  
武智 雅宏 百十四銀行

第2回  
ゲスト 山田 高広 三河家守舎  
榎 辰一郎 北九州市役所  
大英 光代 わがこと  
高橋 勝子 さぬきっずコムシアター  
川田 良文 丸亀市教育部長

第3回  
ゲスト 明石 卓己 REIDEX  
岡 昇平 仏生山温泉  
宮崎 晃吉 HAGISO  
中島 厚 丸亀ゲストハウス ウェルカメ  
石川 美和 石川うどん

第4回  
ゲスト 中村 政人 コマンドN  
平井 伸一 usaginginen  
平井 絵美 usaginginen  
森塚 恵美 CONNECT  
井上 真輔 フォトグラファー  
新居 俊彦 ニイグミ

第5回  
ゲスト 馬場 祐介 なるたけ店主  
安井 浩和 福毛屋  
高橋 光男 高橋屋園、讃岐富士農産  
丸亀ゲストハウス  
鈴木 茂昌 あすばら屋しげ  
岡本 裕介 食の劇場

# まちの取り組み事例

## CASE01

### Honjima Stand

(株)スナックが最初に関わった、本島の元食堂兼観光案内所をリノベーションした案件です。本島の数少ない食事処の一つであったお店が閉店。そこで、本島の素晴らしい景色やポテンシャルを多くの人に知ってもらい、本島に関わる人をもっと増やしたいとの思いから、ビールや軽食が楽しめるお店を2018年11月にオープンしました。地域の人や観光客が訪れ、コミュニケーションの場となっています。



before



改修費：約280万円  
資金調達：自己資金  
物件探し：人のつながり  
デザイン：家守会社  
工 事：工務店

## CASE02

### はるくも sun.

2つ目の案件は、綾歌町の空き家をリノベーションしてつくるカフェです。

(株)スナックが事業者と空き家のマッチングや建物のデザイン・設計を進めています。



堀内 若菜さん

Q. 綾歌町でお店をしようと思った理由は何ですか？

A. 綾歌町は、「まちの空気」や「時間の流れ」が自分のペースに合っていると感じました。また、個性のあるステキなお店が周りがあるので、一緒に地域を元気にしていけたらいいなと思っています。

Q. 『はるくも sun.』をどんなお店にしたいですか？

A. ちいさなお子さんも安心して食べられる安全で美味しいものを提供したいです。子どもからおじいちゃんおばあちゃんまで、心もからだもホッとできるような場所をつくりたいです。また、地域でつくられたこだわりの食材を使うことで、地域の活性化にもつながると嬉しいです。

## MARUGAME MIROC BREWERY

北平山町に倉庫をリノベーションしたパブ併設のビール醸造所が 2018 年 2 月にオープンしました。パブにはパブリック（公共）という意味があることから、多世代が集まり交流が生まれるような社交場を目指しています。また、周辺にはお酒を飲めるお店が多く点在していることから、一緒にエリアを盛り上げていきたい、そしてパブリック文化を広げていきたいとの想いが込められています。

リノベーションは、TEAM クラプトンに依頼し、友人や地域の人を巻き込みながらほぼ全てを自分たちで行っています。リノベーションという手法により、初期費用を抑えられたことや、みんなでワイワイ楽しく参加したことで、オープン前からお店のファンが出来たことは大きなメリットです。



岩城 知明さん



before

改 修 費：約 600 万円  
資金調達：銀行融資  
物件探し：不動産屋  
デザイン：TEAM クラプトン  
工 事：TEAM クラプトン  
セルフリノベーション



数種類のクラフトビールとオーガニック素材を使った料理やスムージーなど、ここでしか味わえないこだわりの食を求めて、地元の人や観光客、外国人など様々な年代の人で連日賑わっています。

\*TEAM クラプトン…  
神戸を拠点に「みんなでつくろう」をコンセプトに活動する DIY 集団

## 丸亀ゲストハウス ウェルかめ

丸亀駅から徒歩 1 分、浜町ガレリア商店街の中にあります。

旅好きでバイクで世界中を旅した経験のある中島厚さんが、地元丸亀で旅人のためのゲストハウスをつくりたいと、元居酒屋であった建物をリノベーションし、2015 年 10 月にオープンしました。

オープン以来、中島さんとの交流や丸亀での様々な出会いを求めて国内外からたくさんの旅好きの方が訪れており、2017 年には、四国観光協会連合主催の「四国おもてなし感激大賞」を受賞しています。



before

リノベーションは費用を抑えられることや、古い梁や柱を残して雰囲気のある空間をつくることのできるどころが魅力です。

改 修 費：約 500 万円  
資金調達：自己資金、融資  
物件探し：知り合いの工務店  
デザイン：設計事務所  
工 事：知り合いの工務店



まちなかには楽しい場所がたくさんあります。お風呂は、近くの銭湯へ行き、夜ごはんは骨付き鳥のお店、朝ごはんにはうどん屋と、散策しながら丸亀のまちを楽しんでもらいたいです。

たくさんの人に来てもらい、丸亀を好きになってもらうことで、まちが元気になるばいいなと思っています。

今後は、2 店舗目の計画やアウトドア体験が出来るスペースの計画などいろいろと構想を練っています。



中島 厚さん

# 丸亀市のポテンシャルと再生コンセプト

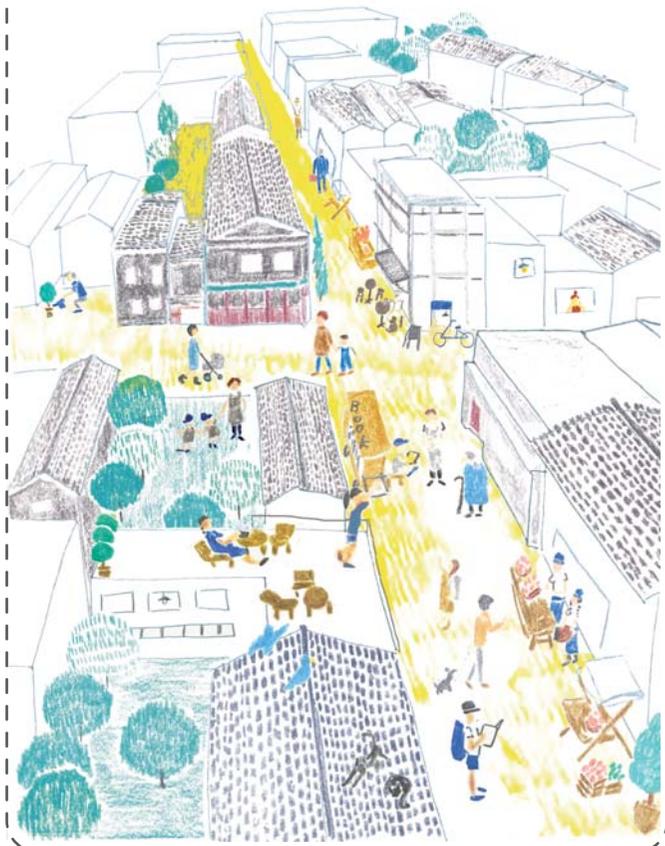
リノベーションまちづくり構想検討会議であげられた丸亀市のポテンシャル

- ①島しょ部とまちなかと郊外が連携したここにしかないツーリズムがあるまち
- ②職住が近接した子育てしやすく多世代が暮らしやすいまち
- ③地元の安全で新鮮なものを食べられる日常があるまち

再生コンセプト

「やりたいができる、出番と居場所があるまち」

商店街エリア



港周辺エリア



まちなかと郊外の農業を食でつなぐ

島しょ部とまちなかと郊外が連携した新しいツーリズム

