

■行動から思いつくこと■

ほぼ週刊【松村拓也のメールマガジン】第 136 号

こんにちは、松村拓也です。

E-Mail と Facebook で松村拓也の活動についてほぼ毎週お届けしています。

名刺交換した方や、突然思い出した方にもお届けしますので、ご迷惑であればお知らせください。

できれば勤務先でなく、個人のアドレスにお届けしたいので、ご連絡ください。

ご意見、ご質問大歓迎です。

.....

136 目次

1. ブログから：行動から思いつくこと
2. 今週のお知らせ：地域訪問 3 件
3. まつむら塾
4. 今後の予定：今週・来週以降
5. アクセスポイント：問い合わせ先
6. このメルマガについて

バックナンバーはこちら

<http://nanoni.co.jp/magagine/>

.....

1. ブログから：行動から思いつくこと

11 月は、11 日間にわたり古民家の活用事例を見て回った。当初リストアップした 216 件のうち、訪問できたのは 174 件で、まだ西神奈川や千葉エリアなどが残っているが、調査はこれで一区切りとし、今日はその結果を簡単に総括したい。そもそも僕は何を探していたのか。それは、「古民家の背後に所有者あり」という仮説を確認するためだ。古民家には所有者が培ってきた良質な空間環境、所有者にとって捨てがたい価値、そして所有者ならではの自由な利活用がなされているからだ。仮に利用者がテナントであれば、古民家につきまとう「取り壊し・立ち退きのリスク」を防ぐには、所有者との関係づくりが欠かせない。だから古民家ビジネスは、何らかの形で所有者が関与しているに違いない・・・という訳だ。だから、この調査は「たとえ建物が古びても、その利活用を諦めない所有者を探す旅」と僕は考えた。

判ったこと① 古民家分布のばらつき

Web 検索で「古民家 活用、カフェ、ショップ、レンタル」などのキーワードで抽出した事例のうち、今回は、都内全域と神奈川東部、埼玉南部エリアを探索した。途中の町並みや、周辺の雰囲気を感じられるよう、世田谷の笑恵館を起点に原付バイクで走り回ったのだが、そもそも古民家の分布にはムラがあり、活用事例の地域における存在意義も様々だと感じた。例えば、鎌倉や青梅など歴史的な街並みが広範囲にわたって現存するエリアでは、調査対象以外にも数えきれない活用事例が存在する。というか、それが当たり前のようなされたからこそ、今の町並みがあると言えよう。また、旧街道に沿って古い町並みが残るエリアなどでは、たとえ事例がわ

ずかでも、周囲を含めた可能性が感じられる。そして、開発が進み、わずかに残った活用事例では、むしろ希少な空間として、人々を魅了している。一方、データからは除外したが、ベッドタウンと言われる新興住宅地には、そもそも古民家が存在しない。高齢化が進む中、駅前のビルの一室で運営中のコミュニティカフェオーナーが、「古民家がある町がうらやましい」と言っていたのが印象に残る。

## 判ったこと② 施設の開放性

さて、今回の調査方法は、古民家の利用者を訪ねて「あなたはこの土地建物の所有者ですか？」と尋ねることだった。「あんたは何者だ、何の権利があつてそんなことを聞くんだ」と、行く先々で叱られるのだが、「日本土地資源協会」とか「笑恵館」とか説明しながら、根気よく粘り続けた。だが、そうしたやり取りができたのは全体の25%程度で、残りは施設が閉まっていたり、スタッフに追い返されたりで、答えだけは聞いたもののそもそもまちづくりとは程遠い閉鎖的な商業施設だった。今回、所有者主体の活用事例を探しているのは、それが単なる収益目的でなく、自由な交流を促進する開放型の運営につながるものと考えたからだ。だが、少なくとも冷やかしの僕を優しく受け入れて、事業の説明をしてくれるような施設は全体の4分の1に留まり、残りは「そんなこと見ればわかるだろ」的な施設だった。

## 判ったこと③ 所有者との関係

こうして調査を終えてみて、施設運営者と所有者の関係は次の3つに分類することにした。

- a. オーナーとは、運営者や経営者が土地オーナー本人若しくはその家族の場合。
- b. 協力とは、運営者がオーナーから直接賃貸し、協力または支援する関係の場合。
- c. テナントとは、運営者とオーナーとの間に仲介業者が介在し、双方に面識も協力関係も無い場合。

そしてその割合は、「オーナー：25%、協力：14%、テナント：59%」ということが判明した。

ささやかな調査なので、この数字から何かを断定する気はないが、感じたことは述べておきたい。まず、今回の調査は web 発信情報に基づいているので、発信できていない事例＝個人所有者の関与はもっと多いのではないかと推測する。もう1点は、協力関係が少ないことで、「相続や土地壊しなどで何時退去させられるかわからない」というリスクに甘んじているテナント事業者が大多数という印象を受けた。

以上、今回調査のまとめを振り返ると、当初の疑問や仮説に対し判った③の他に、①や②のような調査の過程で新たな疑問と気づきが浮上したことがわかる。そもそも古民家が「土地資源の有効活用の証」なら、古民家が数多く残るエリアには何があるのか。そして、顧客以外の来訪者を拒絶する閉鎖的な施設に、そもそも新規性があるのか、そしてそのための自由が必要なのかということに、僕は疑問を持つようになった。確かに「見るからに魅力的で、料金を支払ってでも入ってみたい施設」であることは、施設運営にとって有利なことだ。だがそれは、僕が求めていることとは少し違う。僕が求めているのは、「見るからに何かできそうなので、まずはタダで入ってみたい施設」だと思う。決まった料金を支払うのではなく、新しい一歩を踏み出す場所でなければ「無から有」は生まれない。「新しいこと＝行動から思いつくこと」と言ってもいいんじゃないかと、僕は思う。

.....

## 2. 今週のお知らせ：地域訪問3件

今週は、ご縁のできた3つの施設を訪問させていただきます。

- a. 12/4-5 御宿グッドネイバーズ

御宿の活動拠点「御宿グッドネイバーズ」がようやくスタートしました。

4日(月)の夕方から5日(火)は、じっくりここに滞在し、地域の皆さんと気軽に語り合いながら、今後の戦略を練りたいと思います。

<https://www.facebook.com/381288978969451/>

b. 12/6 新川崎・鹿嶋田エリア

新川崎タウンカフェを訪問し、運営に携わるYMさんのご案内で川崎エリアのオーナー主体のまちづくりを見て回ります。

<https://www.facebook.com/towncafe.shinkawasaki/>

c. 12/9 蒲田キネマフューチャーセンター

対話型映画「未来シャッター」の上映会に参加し、社会の各所に存在する「境界」に関する議論に加わります。

<https://www.facebook.com/events/137260360252249/>

.....

### 3.まつむら塾

■開催予定 講義+演習

笑恵館では毎週土曜日の午後、随時開催いたします。

- ・日程：12/9,16（毎週土曜日）12-21時
- ・会場：笑恵館、受講料：3000円／講座・初回無料
- ・予約制：このメールに返信、またはタイムチケットで  
<https://www.timeticket.jp/items/39813>

その他会場募集

- ・まつむら塾を開催させてくださる会場を募集しています。
- ・会場提供者は、受講料免除といたします。

■自習室 <http://nanoni.co.jp/juku/>

まつむら塾の講義内容を、自由に閲覧できるサイトです。

■個別メール・まつむら塾

まつむら塾の講義内容について、気軽に質疑を受け付けます。  
初回無料、月額3,000円～承ります。

.....

### 4. 今後の予定：今週・来週以降

凡例 ○面談歓迎：来て下さればあなたの面談を優先。

◎呼出歓迎：あなたのお誘いを優先、訪問可能。

●同行可能：僕の訪問先にお連れします。

★参加可能：あなたも参加可能なイベント。

.....

(月) 12/04 ○作業日 午後から鴨川・御宿方面

(火) 12/05 ○作業日 終日御宿で面談可

<https://www.facebook.com/381288978969451/>

(水) 12/06 ○作業日 午後から川崎方面

<https://www.facebook.com/towncafe.shinkawasaki/>

(木) 12/07 ○作業日 調査ツアー⑫東東京

(金) 12/08 ○作業日 午後から笑恵館で面談可

19-21 時 ★カプラー起業交流会(三茶)

(土) 12/09 ○作業日 終日笑恵館で面談可

10-16 時 ★まつむら塾 (笑恵館・予約制)

17-20 時 ★対話型映画「未来シャッター」

<https://www.facebook.com/events/137260360252249/>

(日) 12/10 ○休業日

#### ■その後のイベント

12/14 15-17 時 ★日本土地資源協会 経営会議

12/14 17-19 時 ★笑恵館クラブ運営会議

12/16 12-21 時 ★まつむら塾 (笑恵館・予約制)

12/17-19 屋久島旅行(現地で会える人募集中)

12/21 13-16 時 ★笑恵館なるほどデイ

12/24 10-15 時 ★名栗の森オーナーシップクラブ 11 月例会

12/27 17-19 時 ★笑恵館クラブ運営会議

1/06 12-21 時 ★まつむら塾 (笑恵館・予約制)

1/12 19-21 時 ★カプラー起業交流会(三茶)

1/13 12-21 時 ★まつむら塾 (笑恵館・予約制)

1/21-24 シンガポール旅行(現地で会える人募集中)

2/02 19-21 時 ★第 25 回 解決しゃべり会

相談のある人、一杯やりたい人、歓迎です。

松村の予定はこちらで公開しています。<http://nanoni.co.jp/schedule>

.....

#### 5. アクセスポイント：問い合わせ先

松村拓也

メール [takuya@nanoni.co.jp](mailto:takuya@nanoni.co.jp)

携 帯 090-9830-3669 [taku8823@ezweb.ne.jp](mailto:taku8823@ezweb.ne.jp)

自 宅 株式会社 なのに(平社員)

〒226-0016 神奈川県横浜市緑区霧が丘 3-15-1

<http://nanoni.co.jp/>

職 場 一般社団法人 日本土地資源協会(代表理事)

<http://land-resource.org/>

笑恵館 〒157-0073 東京都世田谷区砧 6-27-19

<http://shokeikan.com/>

メール配信をご希望の方はこちら

<http://land-resource.us10.list-manage.com/subscribe?u=800df08672d8b31689226516d&id=df33ae0ce9>

フェイスブックグループはこちら

<https://www.facebook.com/groups/atamanonaka/>