事業名称	空き家利活用成果データの調査分析		
事業主体名	ストックリノベーション研究会		
連携先	長野県、信州大学、長野信用金庫、(株) MYROOM、いとぐち		
対 象 地 域	長野県長野市		
事業の特徴	・長野善光寺門前エリアの 100 件のエリアリノベーション事例を調査 ・MYROM の仕事の可視化 ・<地域><建築><事業>の 3 つの視点でリノベ成果の価値を分析 ・ボトムアップ型で持続可能な"まちづかい"という選択肢の提起		
成果	・『ストックリノベーション研究会 2019 調査報告書』150 P ―善光寺門前町のエリアリノベーションを紐解く― ・『同概要版』13 P		
成果の公表先 『成果報告書』『同概要版』を印刷物と連携先から公表しています			

1. 事業の背景と目的

長野・善光寺門前エリアでは民間主導で8年間にわたり100件程の空き家の利活用とエリアリノベーションが実施されてきた。空き家の解決がその過程を通じてまちづくりや地域課題の解決にもつながっていて事例が紹介されている。一方でそのしくみや手法は見えにくく、また成果については評価指標がないため業界や行政からの支援参加がしにくくなっている。成果データを基に<建築的><地域的><事業的>な価値の仮説実証が求められており研究会で調査を試みる。データを可視化させることで事業の策定や政策の評価に際しての客観的な指標を提供する。

2. 事業の内容

(1) 事業の概要と手順

交付決定(8月5日)から事業終了までの間の事業の内容と手順を、以下のように進めた。

事業項目	細項目	7月 ①	8月 ②	9月 ③	10月 ④	11月 ⑤	12月 ⑥	1月 ⑦	2月 ⑧	3月 ⑨
1、研究会設立準備	説明会開催	•								
1、明九云故立年開	準備会	•								
	仮説の検証企画立案				7	\rightarrow				
2、研究会会合	調査手法の検討				\vdash					
	発表手法の検討									
3、調査研究業務	各アプローチによる調査									
	各アプローチの統合									
	報告書作成									
4、報告発表	発表会の開催							•	•	
	次年度検討会									•

(2) 事業の取組詳細

1) 研究会設立準備









図表番号1

① 10年で既に実現しているまちのデータ

空き家がリノベーションされた店舗や事務所の件数 100 件。半径 500m 程度の旧長野町周辺範囲に集積。30 代を中心に市外県外からの方が全体の半分以上。学生、アーティスト、クリエーターやフリーランスでの新規業態開業が多く事業継続率は 9 割程。家賃は 5 万~10 万程、300万~1,000万程度の上限予算で借主負担の改修。民間業者が空き家を仕入れて仲介、ワンストップで設計施工と引渡し後の管理を請け負う。民間企業の単独事業であり行政からの補助はないがまちのにぎわいづくりに一定の成果が現れており、他の地域や今後のまちづくりへの普及拡大が検討されている。

② これからの実証が望まれるまちのデータ

20代から40代のおしゃれをした女性を中心にカメラやパンフレットを手にしてまち歩きをしながら街並みやお店を見学している人達が目に見えて増加している。土日の団体観光客を中心に駐車場やお土産屋さんの周辺にだけ集中をしていた人の流れや目的意識は明らかに異なって見える。知人の口コミ紹介でお店のことを元々知っている方達がわざわざ裏通りの小さなお店を目指してやってきている。一度にたくさんのお客さんが訪れて売上はあっても雰囲気が荒らされるよりは、席数は限られて一見のお客様からの要望には応えきれなくてもいいので、事前の予約のお客様ひとり一人とゆっくりとしたサービスを提供していって小さくても長く続けていくことを価値としている人が多いように見られる。

③ まだ調査がされていない現在のまちのデータ

民間企業の単独事業でありメディア取材以外でのデータの収集や研究調査は一切されてない。

(2). 2)-1 研究会会合/ブレインストーミング



図表番号 2

① 会合の形式スタイル

- ・事前に成果目標を決めて内容を計画に沿って進める PDCA 形式の会議は取らない。
- ・議題を決めずに定例会合の中で顔を合わせてブレインストーミングをしていく OODA 形式の会議を採用 (米軍パイロットの意思決定理論 Wikipedia より)。
- 自ら調べ手を動かしてインプットをし、アウトプットをしてみることをルールとする。
- ・資料を持ち寄っての問題提起や仮説説明に対し、みんなで議論をすることを毎回繰り返す。
- ・4、5回程のサイクルにより見方や考えが出されてきたところで突然新しい知見の発見に至る。
- ・データの管理はDropboxを利用。

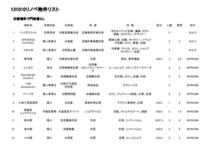
② 会合の様子とエピソード・キーワード

- ・先ずはデータを出してほしい、見せてほしい。
- ・MYROOM の仕事が分からない、どういう事をどういう順序と流れでやっているのかをすごろくや 曼荼羅のように図式化してみたい。
- ・MYROOM のやっていることは特別で新しいことなのか。そうではなく今までも他でも一般的にやられてきたもので、継続してやっていくことができなくなっている理由があるのではないか。
- ・価値が評価しにくい。時間軸の評価がない、多変量因子解析の評価ができない。
- 誰がこういうエリアリノベーションのことを考えてまとめて、決めているのか。
- ・物件ごとにデータはあるが1件ずつ個別具体で複雑であり調査によって分類の仕方が変わる。
- ・パターンランゲージ、タイポロジー、ヤンゲール行動調査、面談ヒアリング、ジェントリフィケーション、キャズム、まちづくりとまちづかい、つくる系とつかう系、3つの価値、3すくみ、バイオーム、生物群系

(2). 2)-2 研究会会合/データベース構築











図表番号3

① 1物件の資料の仕分け分類作業

- •業務分類数 大項目:6、中項目:27、小項目:144
- ·A物件:資料枚数 400 枚程度、作業所要時間 10h×2 人工
- ・持出し許可、仕分け、コピー、スキャン、データ入力、画像加工、データ精査、集計

② 難しかった点、苦労した点

- ・1 つの物件に関わるデータが項目数も中身も膨大。
- ・紙ベースの資料は現場で担当者が使い易い様に保管されていてバラバラで分類はされておらず時系列に並んでいないため、どの段階で使われたものなのかの判断が難しい。捺印や署名の有無や内容があまり変わらない資料が複数存在していて量が多い。物件への関わり方や工程(着工日、竣工日)について明確に判断できる資料があまり無い。保管されている書類は書式フォーマット作成用につくったダミーなのか当該物件用なのか判別が難しい。1つの図面や資料には色々な事が書き込まれていてどこに分類するべきか判断が難しい。
- ・担当者の頭の中で考えられていたり行われていたりことは記録や資料に出てこないため、断片 的資料のみでは一連の流れを捉えられないためどの項目に分類するべきか判断が難しい。

③ リクエストを受け、データを提供する際に苦労した点

- ・個人情報や企業データの観点から、提供して良いデータなのか都度確認が必要で提供までに 時間がかかる。住所や施主名、金額や日付など記載されている情報の正確性の確認も必要。
- ・同じ物件の同じ情報に関して、調査の仕方によってデータ形式が異なることが多い。

(2). 3)-1 調査研究業務/MYROOMの基本



図表番号 4

Q1. 善光寺門前町の出会いとその印象は?

離れてみて"もったない、魅力を発見しました。

早く出ていきたかった地元のまち/バイオームとしての善光寺門前町/離れたからこそ見えたこと

Q2. 門前町で活動が広がるきっかけは?

人との出会いです。

不安定な初動期からの出会い/ゆるやかな繋がりから生まれること

Q3. どんな仕事ですか?

上手なまちの使いこなしかたをご案内する仕事です。

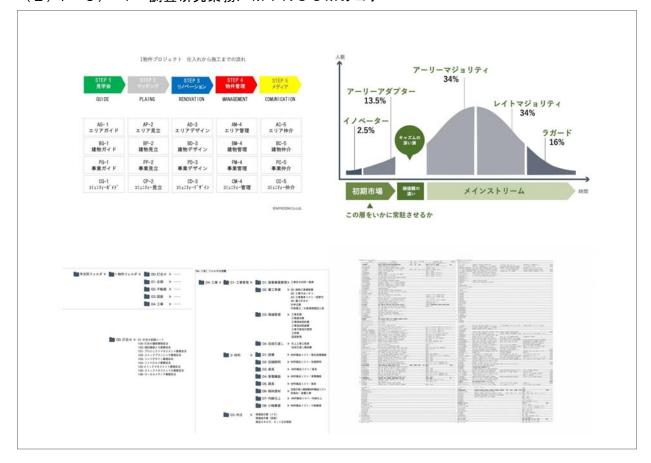
上手なまちの使いこなしかたをご案内/空き家の活用やリノベーションは "手段"

Q4. どう進めていくの?

空き家を探すとことから一緒に始めます。

- ① 空き家の仕入れ -空き家の仕入れには、コツがいります/②空き家見学会/
- ③マッチング | 借り主/③マッチング | 大家/④リノベーション/⑤物件管理/⑥メディアはじまりは事務所の DIYから/ひとりではできなくても、つながることで町が動く

(2). 3)-1 調査研究業務/MYROOMのコア



図表番号5

Q5. 空き家見学では何を話していますか?

まちの大きな流れをお話します。 空き家見学会でまちの大きな "流れ" を伝えます

Q6. いつこの仕事をやろうと決めましたか?

続けることで次第に変化していきました。

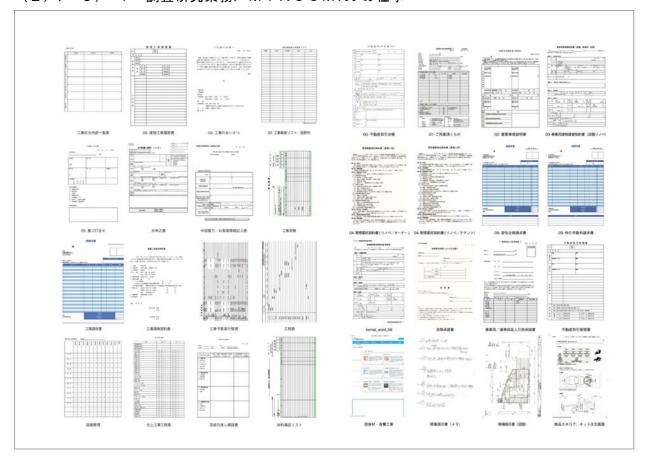
Q7. ほかの不動産屋や建築屋との違いは?

空き家専門・ワンストップ・自由さがあげられます。 空き家を扱っていることそのもの/ワンストップでできる強み

Q8.分業ではできないのですか?

当事者にしかできない想いをカタチにしていく世界です。 共有し、同期していくことで見える世界

(2). 3)-1 調査研究業務/MYROOM100の仕事



図表番号 6

Q9. デザイン設計施工で気を付けることは?

イメージが大事、現場でカタチにしていきます。 大切にしていること/現場のつくりかた/お客様の希望と現実とのギャップ

Q10. 何からはじめればいいですか?

書類や物件の整理指針を決めましょう。 続けることで見えてきた最適な整理

Q11. マニュアルやテキストはありますか?

PC の「ディレクトリ構造」や「100 のジョブスクリプト」があります

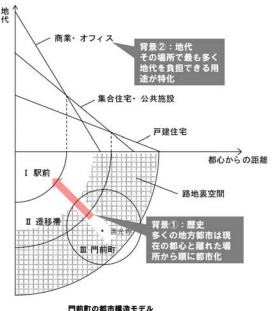
Q12. 続けていくコツはなんですか?

物件を絞り、家賃を上げず、諦めないことがコツです。 資金を用意し、うまくいかなくても諦めない/面白い「物件」を絞り込む

(2). 3)-2 調査研究業務/地域価値の見方

3. 〈地域〉視点のアプローチ

問い「なぜ空洞化した市街地で、なぜ長野でリノベーションが集積するのか?」



エリア 開発期と構造 主な用途
| 駅前 近代以降に開発された大容 商業・オフィス系 積のRC造建築 | ほび 集合住宅や公共施設 | 11 遷移帯 (| と | II の中間的な性質) 集合住宅や公共施設 | III 門前町 古くから都市化されて木造 住宅や住宅併用店舗

門前町都市・長野における3つのエリア形成

門前エリアが最適な理由

建築が狭い範囲に密集

- ①人口と産業の郊外化が最も進んで空き家・店舗の 絶対量が多く、それらが徒歩圏に集積
- ②高齢化が最も進んで相続や設備の老朽化を契機と した空き家供給が多い
- ③裏通りに小さな路地が多く残り、中心市街地の割

に低家賃で入居可能

図表番号7

① 仮説

エリアリノベーションはどこでも生じるものではなく、そこには場所や地域の条件が存在する。

② 調査方法

リノベーション建築の分布/地区別の平均建築床面積・建築構造・建築用途/都市規模と中心市 街地人口増減率の関係/地区別の人口および小売事業所の増減率/門前町および駅前地区の 築年数別建築物数/長野市中心市街地の路線価分布

③ データ典拠

長野市家屋台帳/国勢調査/商業統計/路線価図

④ 調査者

信州大学経法学部武者ゼミナール 武者准教授、ゼミ生6名

⑤ 作業人工

所要時間 30 時間 × 6 人工

⑥ 検証結果

近代以降に鉄道駅や郊外に中心が移動したことで、かつての長野の都心であった門前町では、 人口と産業の郊外化、人口と建物の高齢化、都市空間の標準化といった空洞化が進行した。 その一方で、こうした空洞化の諸側面は、路地裏空間を中心に歴史的な「文脈」をもつ空き家 が空間的に集積することを可能にし、エリアリノベーションに適した環境が生み出したといえる。

7 課題

エリアリノベーションのメカニズムを解明するには、人物や組織に着目した従来の研究と組み合わせる必要がある。

(2). 3)-2 調査研究業務/建築価値の見方



図表番号8

① 仮説

リノベーションのプロセス(対象物件から何を読み取るか、読み取ったものをどう活かし、どう使うか)自体にリノベ建築の価値創造があるという仮説のもと、改修の前後を明らかにする。

② 調査方法

リノベ建築を対象に「開口部」「色」「細かさ」「レイヤー」を4チームに別れて調査・分析し、改修および改修前後の共通点や傾向を導く。

③ データ典拠

MYROOM 提供による物件データ(築年数、規模、用途、改修前の規模、用途など)、MYROOM 提供による改修前後の写真、それ以外のデータは受講生が製作

4 調査者

信州大学工学部建築学科 寺内教授、大学院建築学専攻の学生9名

⑤ 作業人工

作業者:10名(寺内教授、学生9名)

作業時間(調査テーマ企画立案・調査・分析・資料製作):183 時間(12h×1+19h×9)

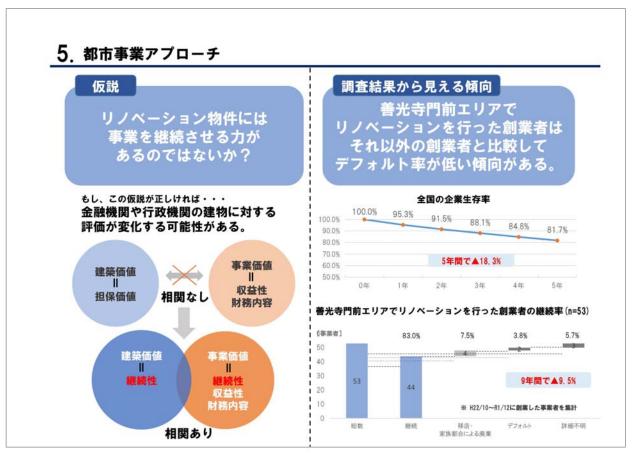
⑥ 検証結果

開口部の調査分析では階や用途による開口率・透明率の違いを、色の調査分析ではリノベ建築の傾向、細かさでは材料と構造の関連性をレイヤーでは改修部の内外の関係を明らかにした。

⑦ 課題

個々の分析の総合化、リノベ建築の傾向が集積することによって作られるエリア特性、他の都市との比較を通した門前リノベーションの独自性などを導くことから、建築価値を詳しく検証する。

(2). 3)-2 調査研究業務/事業価値の見方



図表番号9

① 仮説

リノベーション建物には、事業を継続させる力があるのではないか?

② 調査方法

次の条件を満たす創業者53名について、令和2年1月末時点での事業状況を調査し、全国の企業生 存率と比較した。

①善光寺門前周辺の店舗②リノベーション建物を利用③平成22年10月~令和元年12月に創業

③ データ典拠

【全国の企業生存率】出典 | 2017 年版『中小企業白書』

④ 調査者

株式会社MYROOM 代表取締役 倉石/長野信用金庫 地域みらい応援部 丸山

⑤ 作業人工

作業者:1名(長野信用金庫 地域みらい応援部 丸山)

作業時間:20時間

⑥ 検証結果

調査の母数が少なく明言はできないが、その傾向から可能性はある。

(7) 課題

母数を追加してさらに調査する必要がある。

全国的に同様の傾向であるのかを確かめるために、他地域での同様の調査。

(2). 4) 発表会



① 参加者

200	M 10				
1	大学教授	8	建築士	15	町役場職員
2	イラストデザイナー	9	会社員(教育)	16	市役所職員
3	アートディレクター	10	会社役員(建設)	17	市役所職員
4	地元有識者	11	建築士	18	県職員
5	会社員(工務店)	12	会社役員(不動産)	19	県職員
6	都市計画家	13	大学教授		
7	建築士	14	会社役員(編集者)		

図表番号 10

① アンケート

- i)長野門前モデルを知りたいという地域は多いと思うので、他事例、他地域等とも比較しながら、また聞きたい。研究会が定期的に開催されるのであれば他事例の参考のために参加してみたい。
- ii) 門前リノベの規模や実施数が多いことで、データや資料としては素晴らしいが、中山間地において、これを参考にするには、抽出を対比として利用しなければ、情報の「丸のみ」をすることで、失敗するのではないかと感じた。

② 質疑Q&A

- i)Q. 最初は感度の高いアーティストが門前に来た。 倉石さんが来て爆発的に広がった。 どんな業種の人がこの地域に来て商売したり事務所を構えたりしているのか、 属性や傾向を知りたい。
 - A. まさにキャズムの話。長野県の別の地域での研究で、移住してきて県内で定住するほとんどの人が 一回どこかを経由している。
- ii)Q. 足りないと思ったことは人のこと。毎週水曜のベース定例のような誰でも参加できる会議や受け皿・ 関わりシロが地域にあることが面白いし、関係あるのではないか?
 - A. 実は人に関する調査もやってきている。そこでわかってきたことで、リノベやってる人はその世帯の中で主たる稼ぎでない人が多い。半分とは言わないがかなり多い。そこが肝だと思う。
- iii) Q. 門前エリアの定義について、地域価値の研究調査内容と他の研究とのずれがあるのか?
 - A. 定義づけは難しかった。心象風景で善光寺から半径 500mくらいのエリア (善光寺から問御所くらいまで)、MYROOMが空き家を紹介してリノベした物件を対象にした。エリアをどこにするかという議論は今後出てくると思う。

(3) 成果物

1) 『ストックリノベーション研究会 2019 年度報告書』 136P

善光寺門前町の エリアリノベーションを紐解く

ストックリノベーション研究会 2019 年度報告書



図表番号 11

第1章

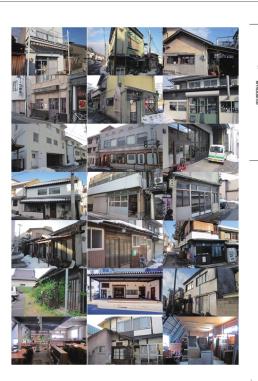
MYROOM 100 の仕事

文責●倉石智典(株式会社 MYR00M)

本原稿は、研究会のなかで出てきた MYROOM の仕事への向心や質問に対し、物件発育や呼解デーラを接換 していったものを整理して等当出したものになります。 10年前、10年前を映り書きるました。まずはやっ てみてもりを対ちませい。このもり方は活動から うちまかっておらず。このやり方があるという方程次 はありません。第10点で整理したり、係本意でで 書き出したりしてみたのは今回の研究会がはじめてに なります。報告用意してまずはデータを見入るように することを目的にしています。読みづらい部やはにデ 承ください。



MYROOM の 100 の仕事の一例 申約 100 物件をすべて一覧にし たいとこうですが、個人を記 も多くプライバシーの問題から 一部のみ、写真でのご紹介とな ります。ご了承くだおい



図表番号 12

○4 どう進めていくの?

A4 空き家を探すとことから一緒に始めます

①空き家の仕入れ一空き家の仕入れには、コツがいります

一党業のITARCE、コクルいます

現本で数多素を従した地区・チェックし、等務所に

成ってから起辺酸をで所有管機を関べます。大体

が相談を設定、10年に14、所有者がわかればかい

がです。所有者がわかる場合はその住所を設ね、変称

報定会けせて15紙をうかかいます。

「短刀頂入に1点の受き家がかっこいので見せては

しい」「どかいう機能でよのですか」と對くようにしています。ネタタイをしてインターホンを押して「○○

不能ですりよりずいは終しても、その方は地上げ

関かと他しみ吹きるではったません。

で属コンの交番前でフットイン・ザドアというテク

ニックがありますが、相手の際に入ってひとつでも等

ことを得ると、その後は地名ことが悪い疾がして少

とつか手が異していって、は4十、外別のの他

ニックがありますが、相手の物に入ってひとつでも許さとを得ると、その後は極ることがあります。 MYROOM では、大きの19 はものる 大側に近かり、たらは1一と 大きの19 はものる 大側に変化れるを 付き す。 現存的には、イシタール・中半を得るする関連的では、大きの19 はものる 大側に変化れると 付き す。 現存を取りたりかかいます。 企業の関係的で 作表で、成中の切りたりかかいます。 企業の国産で育動の大変され、10 中は合数やの間にが10 でなった。 だったので、近いを外いです。 「こくな時間に対してなった」と思うなこともあります。 「見見れだと 原理でという強いのでした。としまします。 ことはそこともから、 では「職」となっていることも多いです。 フポイントの別にものです。 フポイントの別にものです。 フポイントのではるので、 フボイントの形にものです。 フォイントの形にものです。 フォイントの形にものです。 フォイントの形にものです。 フォイントの形にものです。 フォイントの形にもので、 フォイントの形にもので、 フォイントの形にもので、 フォイントの形にもので、 フォイントの形にもので、 フォイントの形にもので、 フォイントの形にもので、 フォイントの形にもので、 カード・サービス に対していて はまり、 サービスの関係があることがかられば、 にいつは悪いとできない」と 仮用的信息をあることがあれば、 にいつは悪いとできない。 フォイスの関係があることがかられば、 ことができます。 大

家さんもいきなり来られて何もわからず話を聞く専備 もできていないだけであって、共通点をみつけて話を していけほ共通の別へを語物など、何かしら話題がつ ながり、初のどのように使われていた遺物かとある と、向こうから話をしてきてくれるまでになるのです。

空き家を借りたい方には、まずは「空き家見学会」 に来ていただき、まち歩きの見学ファーに参加しても らうことを必ずおすすめしています。毎月1回、2時 問くらいかけてまちを歩き、4、5軒の空き家を回り、 らうことを必ずおすすめしています。毎月1日、2時 所くらいゆけてもちを辿る。私も所の効素を削り、 実際になかに入って見ていただいでいます。毎周15人 ほどの参加者で、市内県外からの参加者が平均以上、 今代では立のだい一番多いです。お話する台歌から、今 の番らしや仕事になんとなく譲市感を持っている人だっ ちが、自分の配り短陽所とあるし発用に変でいると を対しています。空を変見学会は折り開業を設ける とだよって口コこでの型地を以下が、200年で10年 日に入り、開業院は100日を迎えました。 MYROOM は空きま足学会はボタンティアで参加しています。実質や特やのスペックを紹介するのでが生だっています。 でり場別の活を実現できたボタンティアで参加 でり場別の活を実現できたボタンティアで参加 でります。実質や着サウスペックを紹介するのではなく、よらタモリ的な感じで影響を考したらいます。同じまの 移を見ているため、ある人は「深くないすか、地変が 修くないですか」と言い、ある人は「かちゃくちゃか かい、よもしかい」と言うことです。 来さきと態度を気にする人には「深くで地震に終いので、緩かくてまたなアパートがありますよ」と丁中に ボタとも変形を気にする人には「深くで地震に終い で、表きを出てきる人には「深くで地震に終い で、表きを出てきる人に対しています。ここでおもしないことやっちゃいましよう」と下中を押 してりしています。 ここでおもしないことやっちゃいましょう」と寄りを押 につりています。 ここでおもしないことやっちゃいましょう」と寄りを押 こして、空き率見学会では、お見合いの仲人役と して、参加者のみなさんの顔色を立ち発度をはかって 冒着をかけるようにしています。

PLAING RENOVATION MANAGEMENT COMUNICATION BG-1 建物ガイド BP-2 建物見立 BD-3 建物デザイン PG-1 事業ガイド PP-2 事業見立 PD-3 事業デザイン CG-1 ⊐ミュニティーカ・イト* CP-2 CD-3 コミュニティー見立 コミュニティーテ・サ・イン CM-4 コミュニティー管理 00-5 コミュニティー仲介

図● 1物件プロジェクト 仕入れから施工までの流れ

③マッチング | 借り主

②本大文/ 俳号主

②書楽以学会の参加者が20人いた場合、その後の相
総会に参加する人は2、3人です。相談会のあとに事務
所まではて類似に対象でブランの相談をするのはその
号分の1ほどです。のまりはとんどいません。そして、
相談をしてもなり、担似の方式をカファンではお会にな
らないなとと諦かていく人が中分、しっかり事業計算
を立て、自己発を計かていてイメージがしっかりし
ている人が牛分です。
イメージがしっかりしている方とは、35には分かするなかでしてり起き関系。「今まで何をしたいかか」「なぜこさがいかか」「してこの発したくかか」としているのかりを振いています。現まのようながいこのかりを振いています。こちらの意思を見るが成えしからイメージを除りませるととに、「日金公園のなかで配いそうかがいます。こちらの意思や意見もが成えしからイメージを除りませるととに、「日金公園のなかで配いそうかがいます。こちらの意思や意見もが成えしからイメージを除りませるととに、「日空公園のなかで配いそうかがいています。こちらの意思や意見もが成えしからイメージを除りませるととは、「コフィリンクをしています。そして、いくらくらいで何ができるかを、
イメージを除りませるととは、「コフィージを失くのできるととない。エスキスブラン、同国などをつくのでいきます。そして、エスキスブラン、同国などをつ

大家さんは家賃のことよりも「活が」「どのくらいの 期間」「どうやって」使うのかに大きな際のがあります。 前分が生まれ方ったりお切をやらせていただいていた。 とかたに、どんなが入るのはとでも大塚のことです。 お金にЩって可差みを切り売り売れていると見られて は困るし、変なんに貸して関りに過去をかけたら考え からです。そのたの、サールでは、まないが強にある からです。そのたの、サールでは、まないが強にある からです。そのたの、サールでは、まないが強にある

からです。そのため、今までの不能産のやり力とは遅ったい だに家養を売めるのではなく、まずは貴守かが見ない 、使う人を見てから洗めてもらうようにしています。 「誰が」「どのくらいの期間」「どうやって」使うのか を事能は駅間・すると同時に、資産所用服業等 スペクション、プランニングシートについても提示し

①リノベーション

リノベーションで思いをカタチにしていきます。ま ずはイメージが大事で、イメージ合わせから入ります。 せっかく現場があるのでまちと建物をよく見ます。建

図表番号 13

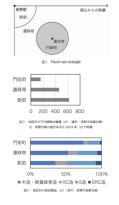
第2:

本研究の「問い」

ペータリスル・ファー・ファー・
金属の地方都市小心市南地と同様に、長野市の耐え寺門前エリア
『でも金属化が延行しているが、その一分で、四●
に示したように、円前エリアではこの 10 年ほどでリノベーション提高
『が100 件以上も集前するという対象すべる
現象が生じている。
なぜ空間化した市街地で、
なぜ足所 (門前) で、リノベーションが集積するのか。 これが本研究 の基本的な問いである。

- 本研究で対象とする円値エリアとは、「飛行市中心市助地活性化基本計画」で定めた中心市的地区域のうち、昭和廷り以北の範囲である(なだし、南 県団、衛田町、関源研究、復初は毎期息り以前も一直含む)。
- ② 本研究で対象としたリノベーション基準は、門前コリアで2000年は同じ若しい入居者が立る条系生または用途転換をした基本等(資政特件化されていたものを指く)であり、並出等件は必由するもの。

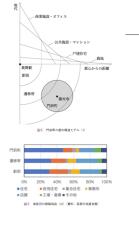
門前町都市の背景① ---- 歴史



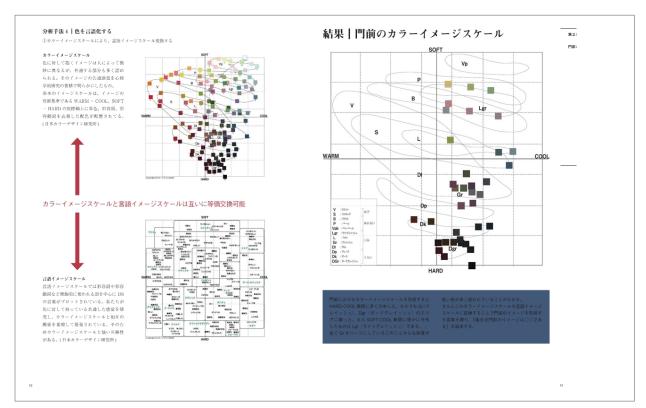
門前町都市の背景② --- 地代

このような円前事態市、長野の3番単高は、地理 学の内側的な理論である「計り進化代謝」取 Rest 下Mesery」から週間される。これは即即にデイナラに、 都心からの影響に応じて最も地でを支払える土地利用 が特化した機工、同心円積点の影かが取るされるとい うもでかる。(図画で実施)、実施、下側では生き 放性をがたむ用度であり、実施では事務所で出始が多く なっている。(図画)

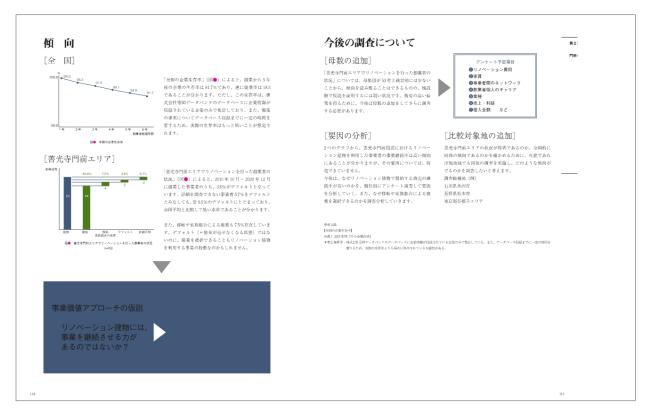
くなっている (図®)。 以上のように、門前町都市・長野の遅発物は、歴史 によって規定された構造・密度、地代によって規定された構造・密度、地代によって規定された構造・密度、地代によって規定された用途にもとづいて、図®のような3帯構造となっ



図表番号 14



図表番号 15

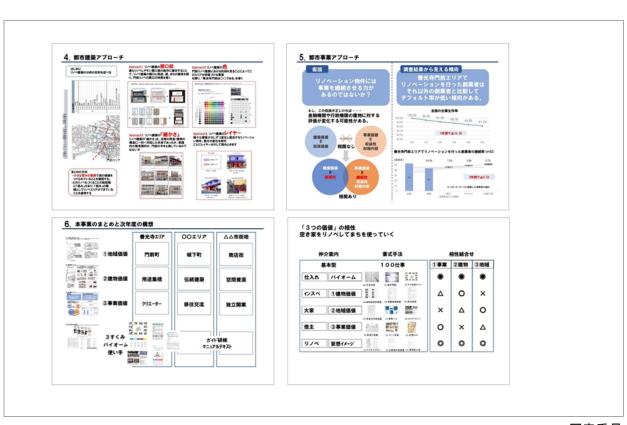


図表番号 16

(3). 2) 『ストックリノベーション研究会 2019 年度報告書概要版』 13P

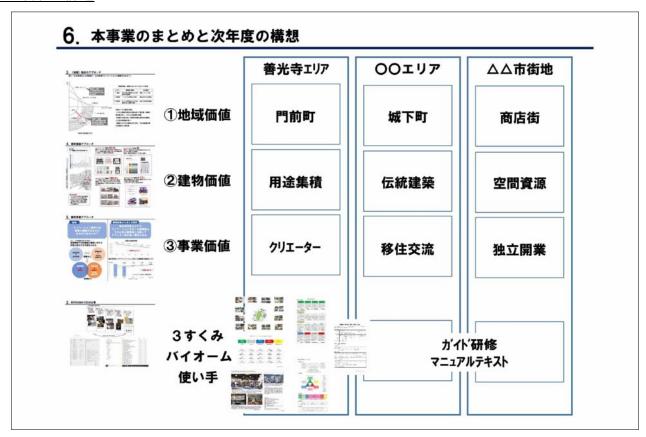


図表番号 17



図表番号 18

3. 評価と課題



図表番号 19

① 新しい評価方法を発明することができた

今までにはなかった新しい評価方法を同時に5つ生み出すことができた。一定数量の事例があったこと、事例には共通パターンがあると共有したこと、結果の想定はできなくても入力し出力しようと合意ができたこと、同時に取り組みお互いを評価し合えたことなどが成果につながった。今後も新しい評価方法の数を増やしていきたい。

② 今まで不明であった事例をデータベースとして構築することができた

データに対し質問をしていくことから始めたことで一定の範囲や標準を設定することができ、今まで複雑で不明であったデータを初めて抽出することができた。データを紐解いて上では調査側が評価方法を 先に設定しておくことが重要であり、データの調査とデータベースの構築作業とは同時に進めていくことが有効である。

③ 他の地域との連携や比較が今後の課題

城下町や商店街で空き家があり移住者がいても、それだけではいい人がうまくマッチングされたりリノベーションされたりはしない。<地域><建物><事業>それぞれ3つの価値は3すくみ状態になっておりうまく地域のなかで循環させていける人材がいないとできない。研究会での取り組みをマニュアルテキストの作成に進めガイド研修の実施につなげていきたい。

④ データ根拠と個人情報の取扱いも課題

職歴や売上データなど人に対する面談ヒアリングが計画されたが個人情報の取扱いが課題となって実行できなかった。行政名で本人同意を得て実施するなどの検討が必要である。

4. 今後の展開

「3つの価値」の相性 空き家をリノベしてまちを使っていく

仲介案内			書式手法	ŧ	相性組合せ			
基	本型	1	00仕	事	①事業	2建物	③地域	
仕入れ	バイオーム	06-住宅地図	02-登記情報	日本 三 日 日 日 日 日 日 日 日 日 日 日 日 日 日 日 日 日 日		•	•	
インスペ	1建物価値	間 語 語 图 06-建物診断評価書	05-提書類確認書	04-特約事項	Δ	0	×	
大家	②地域価値	05-資産活用提案書	01-業務パンフ	05-ストックフ・ランシート	×	Δ	0	
借主	③事業価値	05-事業計画書	01-イル・グ写真	05-妄想MAP	0	×	Δ	
リノベ	妄想イメージ	05-エスキスプラン	01-対象物件登録	·····································	0	0	0	

図表番号 20

① <事業価値> を建物価値や地域価値の中で読み解く ○×△を→○○○へ

研究会での調査を通して今までなかった評価方法をつくり新しい事業価値を評価してみる。既存事業・ 単年度売上・短期の資本調達だけではなく、新規事業や新しい働き方・中期売上や外部不経済の低減と 地域内経済消費活動・長期での地域資本蓄積を評価していく研究に取り組む。

(経営アプローチ、行動アプローチ)

② <建物価値> を地域価値や事業価値の中で読み解く △○×を→◎◎◎へ

研究会での調査を通して今までなかった評価方法をつくり新しい建物価値を評価してみる。建物単体での防災性能・利便性・品質保証や意匠性だけではなく、建物運用側での住みこなし方、見せ方受け止め方関わり方・ライフサイクルコストや環境・公共負荷コストを評価していく研究に取り組む。

(空間アプローチ、公共アプローチ、道具アプローチ)

③ <地域価値> を事業価値や建物価値の中で読み解く ×△○を→◎◎◎へ

研究会での調査を通して今までなかった評価方法をつくり新しい地域価値を評価してみる。人口増や観光増・コンパクト化や再開発だけではなく、世代間や職種属性バランス・エネルギー食料や公共財政の地域内収支バランス・歴史ある地域の暮らしかたのブランディングなどを評価していく研究。

(歴史アプローチ、メディアアプローチ)

長野・門前暮らしのすすめ

『キャンプ不動産ガイドテキスト』



『CAMP不動産BOOK vol.1』











『CAMP不動産BOOK vol.2』











図表番号 21

④ 3つの価値を地域で循環させていくエリアリノベーションのテキスト作成に取り組む。

(社)日本キャンプ協会の『キャンプインストラクター養成テキスト』を参考とした構成のイメージ。 『キャンプ不動産ガイドテキスト』、『CAMP不動産BOOK vol1.vol2』

(理論編)

- 1、キャンプの特性
- 2、キャンプの歴史
- 3、キャンプの指導者
- 4、キャンプの計画、運営、評価
- 5、対象や目的に応じた指導内容と指導技術
- 6、キャンプクラブ・組織のマネジメント
- 7、キャンプにおける健康と安全管理
- 8、キャンプ場の設計と管理
- 9、キャンプカウンセリング

10、

(実技編)

- 1、基礎実技
- 2、応用実技

(指導実習編)

- 1、実技の指導
- 2、指導計画の立案、実施、評価

■事業主	■事業主体概要・担当者名					
設立時期]	令和1年6月				
代表者名		株式会社 MYROOM				
連絡先担当者名		倉石智典				
連絡先	住所	〒380-0831	長野県長野市東町 146-3			
上 建裕元	電話	026-219-6680				
ホームページ		http://myroom.naganoblog.jp/				