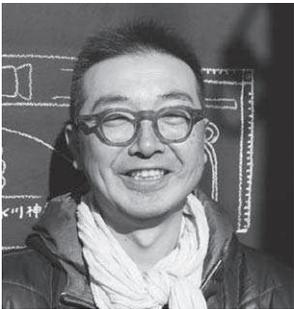




未来を拓く
起業家たち

異業種チームで挑むまちづくり



あらき まきと

1974年埼玉県生まれ。建設会社、設計事務所勤務を経て、2013年に荒木牧人建築設計事務所を設立。その後、市が主催の「まちづくりキャンプin川越」に参加していた3人とともに2016年、(株)80%(エイティパーセント)を設立。

〈企業概要〉

- ▶ 創業
2016年
- ▶ 資本金
120万円
- ▶ 従業者数
4人
- ▶ 事業内容
空き家・空き店舗のリノベーション、コワーキングスペースの運営
- ▶ 所在地
埼玉県川越市連雀町27-1
- ▶ 電話番号
080(5543)2491
- ▶ URL
<http://80per.net>

エイティパーセント 代表取締役 荒木 牧人

西武新宿線本川越駅前のメイン通りから少し離れた場所に、カフェや居酒屋が入居する1棟の長屋がある。外観こそ古めかしいが、中に入るとどのテナントにもおしゃれな雰囲気が漂う。荒木牧人さんを含めた4人の同志がリノベーションを手がけた建物だ。川越に新たな交流拠点を増やしたいという思いを胸に空き家、空き店舗の再生に取り組んでいる。

リノベーションで 地域を盛り上げる

——事業内容を教えてください。

川越市連雀町を拠点に、空き家や空き店舗のリノベーションを手がけています。人が集まって楽しく過ごせる場所をつくることを目指しています。この辺りは「蔵造りのまち」と呼ばれるように、風情のある建物が数多くあり、日頃から観光客でにぎわっています。しかし、市街地でもメイン通りから少し外れると、空き家や空き店舗が目立ち、けっして人通りは多くありません。

当社が取り扱う物件は、不動産会

社が情報を掲載しないような古い建物です。そういう物件に手を加え、価値や魅力を高めることに意義があると考えています。空き家や空き店舗を見つけて所有者を探し、手紙を出してリノベーションを提案することもあります。なかには、相続で引き継いだ建物をそのままにしている人がいるからです。ただし、何でも新しくすればよいというわけではありません。

大切なのは、まちの景観を壊さないことです。ですから、できるだけ外装はそのまま残しつつ内装を変えて、新しい価値を生み出そうと心がけています。

——社名がユニークですが、事業内容とかがわりがあるのですか。

社名の由来は、何事にもがんばりすぎず、80パーセントくらいの力での入れ具合でやってみようというものです。肩肘張らずにリノベーション事業を通じて楽しくまちづくりをしようという思いを込めました。がむしゃらに働いてきた過去を振り返り、40代になって新たにまちづくりをしたいと考えたとき、家族の理解は欠かせませんでした。仕事だけではなく、家族との時間も大切にしようと考えたのです。

実は、同世代の4人で当社を立ち上げたのですが、それぞれ別々に事業を経営しています。メンバー4人の事業と当社での役割について簡単に紹介しましょう。

まずわたしは、建設会社や設計事務所に勤務したあと、2013年に建築設計事務所を開業しました。現在、デイサービスや保育園の建物など事業者向けの仕事を中心です。わたしの事務所に(株)80%の本社機能を置いています。

川越市で不動産会社を経営するまつがすみなおと松ヶ角尚人は、財務や経理を担当しています。また、中目黒でリノベーション会社を経営する田中明裕は、デザインを担当しています。4人目の鈴木豪は、当社がリノベーションした物件で居酒屋を営んでいます。

地域の祭りやイベントに当社名で参加する際は、鈴木の居酒屋へ協力する形で屋台を出店しています。

お互い普段は離れてそれぞれの仕事をしていますが、SNSで密に連絡を取り合うほか、週に1回は集まって状況報告やスケジュール確認を行っています。また、それとは別に年に1、2回は長期的な展望について話し合う機会を設けています。

——なぜリノベーションを手がけようと思ったのですか。

建設業界に長年従事していたので興味はありましたが、事業を立ち上げることまでは考えていませんでした。きっかけは、一般社団法人リノベーション協議会が主催する「第3回リノベーションアイデアコンペ」に応募したことです。

そのころわたしは、設計事務所の仕事をしながら地元の自治会長を務めていました。地域活動にかかわるなか、身近なところで空き家が増えていることを実感していました。コンペのテーマが空き家問題の解決であることを知り、わたしなりに考えてみようと思ったのです。

空き家を学生限定のシェアハウスや高齢者を対象としたカフェ、子ども向けの駄菓子屋など、世代に応じて五つの施設にリノベーションすることを提案したところ、優秀作品賞

に選ばれました。自分のアイデアが評価されたことは自信につながりました。審査委員長からは事業化を勧められたこともあり、やってみようかと考えるようになりました。

仲間との出会い

——リノベーション事業立ち上げの準備を進めたのですね。

まずは民間会社が開講する、リノベーションのプロを育てるためのスクールで半年間学びました。まちづくりの基礎などを一から身につけなかったからです。しかし、卒業後にいざ始めようとしても、何から進めればよいか悩んでしまいました。

そのころ、リノベーションをテーマにした講演会が川越市産業振興課主催で行われ、参加したところ市の担当者となることができました。その後、リノベーション事業立ち上げの相談をすると、まち歩きのワークショップへの参加を勧められました。2016年1月のことです。市内にある空き家、空き店舗を見て回り、今後の活用方法を探るというものでした。

このときに出会ったのが、メイン通りから離れた交差点にたたずむ古びた長屋でした。昭和30年代建築の木造2階建てで、これまでは洋品店や青果店、バイク店など形を変えてきましたが、7年ほど前から空き



リノベーションを手がけた長屋

家になっていたようです。そして、同じくこの長屋に興味を示したのが、飲食店の物件を探してワークショップに参加していた鈴木でした。

——仲間を見つけたのですね。

一緒にこの長屋で店を計画しようと意気投合しました。その後、2016年11月に行われた「まちづくりキャンプin川越」に二人で参加しました。遊休不動産の活用に必要な事業計画を3日間にわたって、参加したメンバーでまとめる実践の場です。実際の対象物件をもとに、最終日にはオーナーに事業プランを提案し、承諾してもらえたら事業化に向けてスタートを切れます。わたしたちが目をつけた長屋も対象物件の一つでした。

四つのコースがあり、わたしと鈴木は「飲食・物販事業コース」に参加しました。そして、長屋をオーナーから借り受けて居酒屋とカフェの2店舗に生まれ変わらせ、テナント貸しするプランを提案しました。する

と、思いが伝わり賛同を得ることができたのです。

ついにリノベーションを始められるところまでたどり着きました。ただ、まだ不安な点がありました。リノベーションには、不動産取引やデザインなどの専門知識も必要だからです。そこで、イベントの参加者のなかから、そうした分野の専門家である松ヶ角と田中に声をかけ、合流してもらったのです。二人は別のコースに参加していたのですが、コースを超えてチームを形成しました。

——工事は順調に進みましたか。

設備工事や屋根工事、耐震補強工事などは専門の業者に任せましたが、内装や外装はコストを抑えようと、なるべく自分たちで行いました。

一方で、地域内外の人にも工事に興味をもってもらおうと、三つの取り組みを行いました。一つ目は、リノベーション工事の公開です。ガラス戸がサッシ枠にはめ込んで固定されていて割れるおそれがなかったので、工事中も建物全体をシートで覆うことなく作業できました。古い長屋が生まれ変わる過程を見てもらうことで、まちも変わっていく様子を感じてもらおうとしたのです。

併せて、工事内容やわたしたちのまちづくりへの思いを掲載したイラスト入りのチラシを建物の前に置き

ました。すると、高齢者や通学途中の学生といった近隣の住民が手に取り、工事の様子を見てくれるようになりました。

二つ目は、地域子どもたちに、このリノベーションにかかわってもらおうと、工事の一部を体験できるワークショップを開催したことです。具体的には、手押しの一輪車を使って生コンを運んだり、実際に打設したりするほか、柱やベンチなどの塗装もしてもらいました。みんなで協力してまちづくりを成し遂げる感覚を味わってほしかったからです。小学生を中心にのべ50人以上に参加してもらいました。

三つ目は、クラウドファンディングを活用したことです。出資を募るだけではなく、空き家の現状とその解決に取り組むわたしたちの姿をインターネットで情報発信しようと考えたのです。クラウドファンディングのリターンを来店時の特典にすれば、オープン後に来店してもらうきっかけになります。工事の一部に充てる目的で60万円を目標にしたのですが、多くの方の共感を得て104万円を集めることができました。

こうして、2017年6月に2店舗をオープンしました。居酒屋「すずのや」はメンバーの鈴木が運営し、カフェは川越市内に店舗を構える「glin coffee」の2号店となりました。

起業のハードルを下げる

——最近はコワーキングスペースの運営を始めたそうですね。

長屋と同じ並びにあった空き家をリノベーションして、2018年2月に「coworking space ダイクマチ」がオープンしました。短時間利用などの一時利用を導入せず、月極会員のみで特化しています。基本利用料は月額税込8,640円で、現在会員数は15人です。起業に向けて準備している方や、アプリの開発で起業した方などさまざまな方が利用しています。

長屋の改修工事にかかった費用を早く回収するために、わたしの経験が生きて、あまり費用をかけずにできることを考えました。その結果、出てきた答えがコワーキングスペースの運営でした。わたしが事業を立ち上げたとき、自治体や創業支援機関など多くの方に相談に乗ってもらいました。起業したくても、一人では不安になることがあるでしょう。そうしたとき、同じ境遇の人や相談できる相手が身近にいれば、少しでも前に進めるかもしれません。

——起業という同じ目標をもった人が集まれば心強いですね。

そうですね。みんな同志、仲間という意識をもって活動しています。

ただそうすると、会員以外は当施設を訪れることはありません。まちを変えるリノベーションを目指しているわたしたちとしては、外部の方にもこの場に来ていただきたいと、毎月トークイベントを実施しています。

初めは地域活動で活躍している外部の方に話をしてもらっていましたが、最近は当施設の会員が持ち回りで講師をしています。現在の状況や今後の展望を参加者に向けてプレゼンテーションするのです。お互い刺激になりますし、最近はビジネスマッチングが成立しました。

イベント終了後は「すずのや」で懇親会を行い、参加者同士交流をさらに深めてもらいます。お店が比較的空いている火曜の夜にイベントを

開催するなどして、相乗効果を狙っています。

——起業して思いどおりにまちづくりは進んでいますか。

もちろんわたしたち4人が頑張っただけでは、まちは変わりません。しかし、自治体の取り組みもあって少しずつ空き家は減ってきています。

最近、「まちづくりキャンプin川越」に参加した別コースのメンバーが、近くにカフェとバーを併設したゲストハウスをオープンしました。ゲストハウスの利用客がそのまま「すずのや」に来店するなど、以前は空き家だったところを人が行き交うようになりました。今後は店舗同士が連携し合い、地域住民が楽しめるようなまちづくりを目指していきます。

聞き手から

出会って1年にも満たない4人が意気投合して会社を設立した。これまで事業が順調に進んでいるのは、二つのことによる。

一つは、それぞれ得意分野をもつ4人が集まって目的達成に必要な知識を補い合っていることだ。事業を立ち上げる過程ではさまざまな課題が待ち受ける。経験豊富な専門家がメンバーにいれば、悩みは減るだろう。もう一つは、80パーセントの力加減でやろうと意識していることだ。本業とのバランスをうまく保つことで、楽しみながらまちづくりに取り組める。また、前のめりにならず一歩引いた視点で意見を出し合えるので、物件単体の話だけでなくまちづくりの全体像を考えやすいだろう。

本業を別にもちながら同じ思いを抱く人が集まり、最強のチームをつくる。課題を解決する最適な形であるなら、こうした起業も選択肢の一つといえるだろう。

(葛貫 怜)