

# 愛される地域をつくるリノベーションまちづくり

2021年12月21日





オトモ ヤスヒロ  
**小友康広 (38)**  
岩手県花巻市 出身



人口：9.2万人

面積：908km<sup>2</sup>

人口密度：102人/km<sup>2</sup>

宮沢賢治、高村光太郎、  
新渡戸稲造、花巻東高校、  
大谷翔平、菊池雄星、  
わんこそば大会発祥、  
東北随一の温泉街



半径500m

# 花巻と東京で6社経営中の パラレル経営者

- ①IT
- ②木材屋
- ③保険の代理店
- ④花巻駅前のリノベーションまちづくり
- ⑤百貨店の再建、老舗餃子店の事業承継
- ⑥音楽フェス運営

# 実家は老舗木材店

・創業116年の4代目

・就活時、別業界で修行を決意

160社企業を見て選んだのが  
スターティアHD



2005年 60 人 → 2021年 800 人



東証1部上場を経験

海外進出を経験



顧客を増やすすべてがここに。



**Cloud  
CIRCUS**



従業員:(2人→24人→)233人  
拠点:大阪、福岡、飯塚、ベトナム





## リノベーション まちづくり

不動産事業でまちを再生する方法

清水義次 [著]  
Yoshitugu Shimizu

Renovation and Town Management

敷地に価値なし、  
エリアに価値あり

小倉家守プロジェクト、  
3331 Arts Chiyoda、  
オガールプラザ

「現代版家守」の提唱者が語る、  
経営の視点からの地域再生

学研出版



## 町の未来を つくる 手この未来を くつくる

猪谷千香  
Igaya Chika

紫波町  
オガール  
プロジェクト

駅前空き地が  
広場と図書館に!?

人口3万人の小さな町が生まれ変わった。  
補助金に、頼らない——  
公民連携によるまちづくりの全貌。

幻冬舎 定価(本体1400円+税)

今の時代に有効なビジネス手法

リノベーションまちづくり

まちのコンテンツづくり

**最大のコンテンツは人**

**特定エリア**（半径200m・徒歩5分圏内）の

**遊休不動産**を活用し、**統一ビジョン**を掲げ、

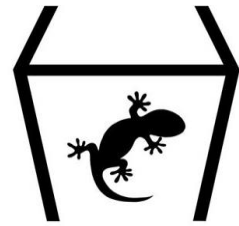
**共感し集まる&働く人**を増やす

家守とは？

リノベーションまちづくりを推進する  
エリアプロデュース集団

- ・エリアの決定 & エリアビジョンの策定
- ・不動産オーナーと事業主のマッチング
- ・**事業主の事業支援**

2015年4月1日



花巻家守舎

HANAMAKI YAMORISHA





# 花巻家守舎が実現すること

花巻駅前エリアを  
「チャレンジする大人が集まるまち」へ



# まずは、小友ビル



1F





## 高橋亮(当時30)

- ほぼプロスノーボーダー  
全国転戦し気付いた  
「地元自慢が無い」
- 「地元の誇れる場を」  
という思いで  
飲食店3店舗経営
- 大工の祖父に憧れ  
「自分で店を作りたい」

After



## ■駐車場の場合

初期投資 2,000万円

年間家賃 36万円 → 投資回収に55年…

## ■リノベーションの場合

初期投資 700万円 ((株)小友木材店負担分)

年間家賃 90万円 → **投資回収が8年！**

- **50人強** チャレンジする大人が集結
- エリア内のリノベ出店**4件**
- 駐車場→コンビニ、**エリア価値向上**



# 2016年3月

小友ビルリノベ完了後に  
飛び込んできた衝撃ニュース



2016年6月7日 閉館







2016年6月1日

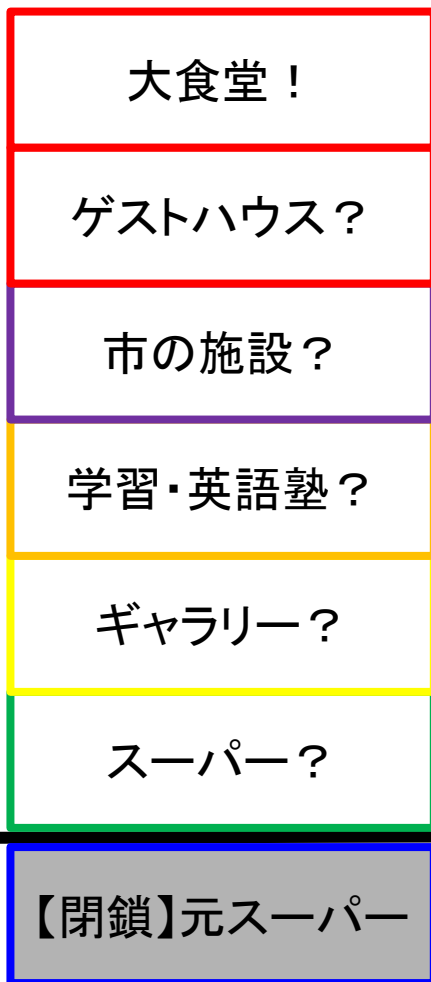


# 上町家守舎が実現すること

1. マルカン大食堂を  
「可能な限りそのまま残す」
2. 上町を「花巻の産業が育つまち」に

# 2016年5月と8月の構想比較

6億円…

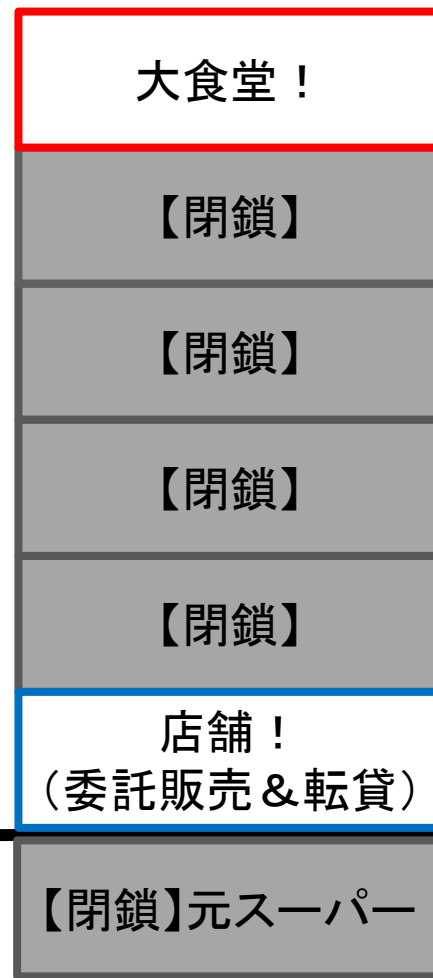


+耐震

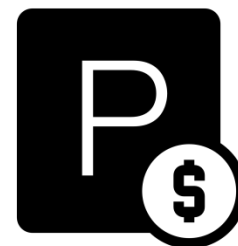


before

2.1億円！



+耐震  
(後から)



after



# 2017年2月 復活！



再開して約5年  
事業、まちはどうなった？

## B1階

# DEPARTMENT SKATESHOP & PARK

(株)上町家守舎が事業者だが  
ボランティア × 出来る日だけで運営

2017年10月頃 花巻スケートボード協会から  
「マルカンビルの空きフロアで滑っていい？」

話してはじめて知った

- ・天候問題で年の半分も屋外では滑れない
- ・親子が楽しむスポーツになっている
- ・花巻にはスケーターが沢山いる

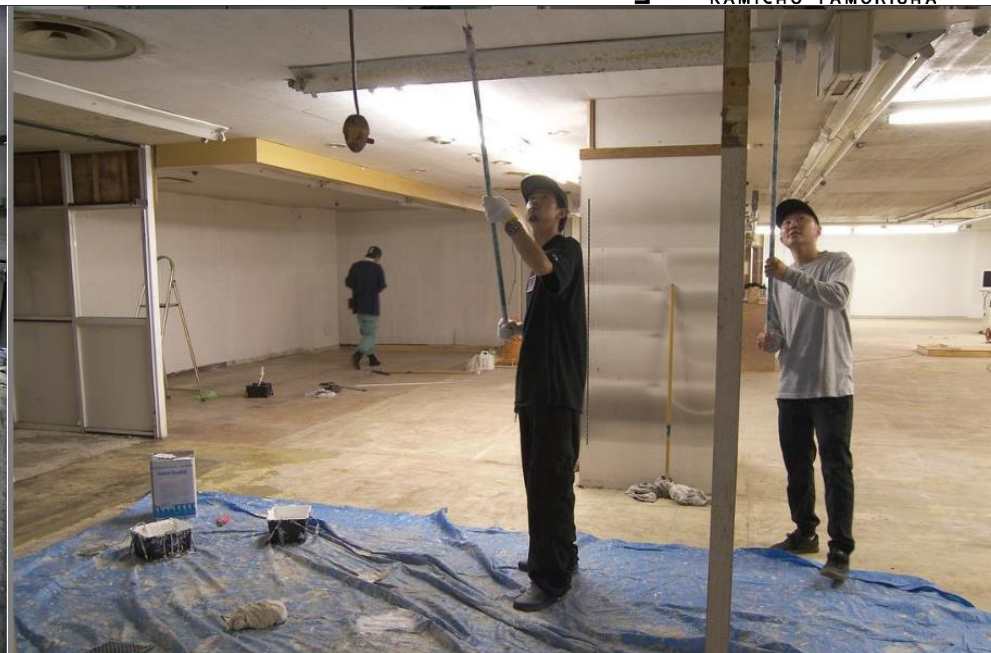


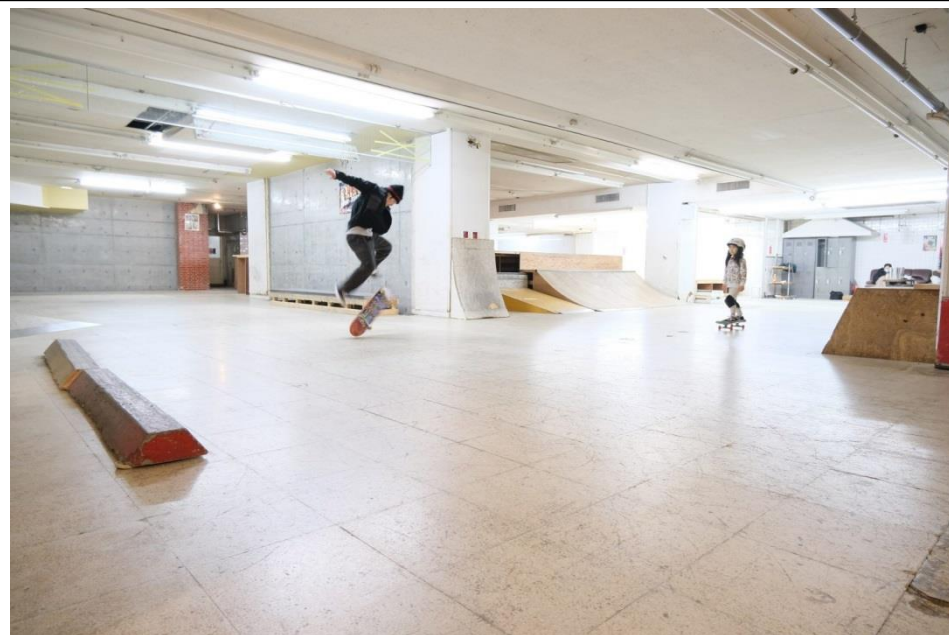
## 佐々木大地(当時35)

- 娘1人の父
- 生まれも育ちも花巻
- 本業、自動車整備工
- スケボースクールを  
数年前から自主開催



# 2018年8月から5ヶ月間のDIY







## 当社が700万円の初期投資

掃除用具、アイテム作成、地下の個別営業、物販仕入etc.

## 「ボランティア」と「不定期営業」で低リスク開業 双方にメリットがある座組

当社：人件費0円で新事業、大食堂の売上増加、撤退も容易  
スケボー協会：利益連動アイテムGet、大食堂40%OFF、  
空き時間自由でイベント&練習

1年目利益：40万円/月 → **約1年半で投資回収**

2年目利益：60万円/月 → **業界注目の場所に  
佐々木大地が社員に**



STORE



VHSMIX vol...  
byVHSMAG

POPULAR



NEWS

全貌が明らかに  
—LIMOSINE - PAYMASTER

2021.12.16



RANDOM

日本初の試み!?  
—公道封鎖

2021.12.06



ストリートスケーターの迷惑行為がTVやウェブのニュースで賑わう昨今、岩手・花巻から興味深い映像が届いたのでご紹介させていただければと思います。

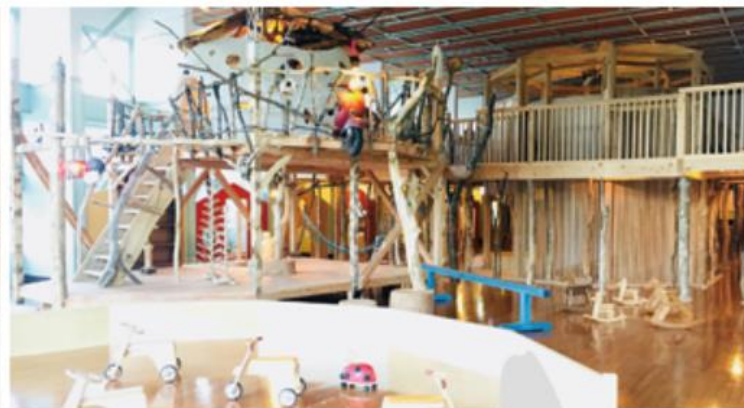
以下の映像を観てもらえれば一目瞭然なのですが、内容は公道でのオフィシャルなスケートイベントのRecap動画。みんなでダウンヒルを行うというシンプルな内容ですが、なにがすごかって道路を封鎖しているところ。

## 2階

# 花巻おもちゃ美術館

(株)小友木材店が事業者として出店し  
エンドユーザとの接点 & ショールームに





## 全国姉妹おもちゃ美術館

おもちゃと遊びの文化を全国に広めるため、地域ならではの自然と文化の魅力あふれる姉妹おもちゃ美術館を全国に設立します。日本全国各地の豊かな自然と、その土地に伝わる文化を「おもちゃ」や「遊び」を通して、受け継ぎ、育む空間を全国に広めていきます。

※グレーのアイコンは、設立検討中の姉妹おもちゃ美術館です。

沖縄県国頭村

やんばる森のおもちゃ美術館



山口県長門市

長門おもちゃ美術館



秋田県由利本荘市

鳥海山木のおもちゃ美術館



東京都新宿区

東京おもちゃ美術館



誰に任せようか…

うちの社員でこういうの好きそうな奴は…



## 平野裕幸(当時49)

- 約10年間森林組合勤務
- 約3年前に  
小友木材店に転職
- 10年以上前から  
「岩手にいつか  
おもちゃ美術館を」

営業部長がずっと現場は無理だよね…  
副館長として現場実務の責任者が必要…





## 高橋佳苗(当時21)

- 岩手大学で森林専攻
- 就活のインターン先で  
小友木材店を紹介される
- フィンランド留学中に  
木材アクセ&おもちゃの  
ブランドを立ち上げ営業

※2021年8月に退職し  
フィンランドの大学へ  
(2代目副館長は内部昇進)





# まちの最大のコンテンツは人



## 近隣の事業承継

### ぎょうざの店 夜来香

名物ぎょうざ店のオーナーが  
高齢を理由に引退を考えていたが…



# 守る 名店のギョーザ

花巻のソウルフードをなくしたくない。花巻市上町のマルカンビル大食堂を運営する上町家守舎（小友康広社長）は、来年1月から、同市双葉町のギョーザ店夜来香（イエイジャン、伊藤達夫オーナー）の経営を引き継ぐ。高齢のため畳もうとしていた人気店を惜しみ「大食堂ならなにに事業発展できる」と提案。創業以来65年にわたり市民に愛された味は受け継がれ、同店に加え大食堂での提供など新展開も思い描く。

## 花巻・上町家守舎

### 「夜来香」の事業継承



### マルカン大食堂で提供も

監督と選手の間柄。その時以来の指導に菊池部長は「味が変わったと言われないよう、しっかりと技術を身に付けた」と意気込む。

伊藤オーナーは76年からフジさんと店に立ち、05年から妻みどりさん（73）と営んできた。ギョーザは15個600円。意向を耳にした小友社長もギョーザを提供したい考えを伝えた。譲渡の打診は他にも数件寄せられたが伊藤オーナーは「何度も店に足を運ん

業。フジさんは41（昭和16）年、近所の菓子店関係者に誘われ中国山西省太原に渡った。菓子作りの傍ら通った食堂のギョーザを気に入り、独学で作り方を習得。帰国後に本場の味を市民に提供してきた。

夜来香の厨房で、フライパンに円盤状に敷き詰められた熱々のギョーザ。ごま油の香りが食欲をそそる。具は豚ひき肉とたっぷりの野菜を厚径5センチの厚めの皮で包み込み、小ぶりだがカリッとした食感とジューシー感が魅力だ。伊藤オーナー（73）が上町家守舎の菊池英樹・レストラン事業部長（54）に焼き方のコツを手把手で教える。

1月以降夜来香の美質的店長となる菊池部長と伊藤オーナーはかつて少年野球チーム「高木団地パイターズ」で

## 大食堂の社員に承継

・土地建物を菊池が買取、5年回収の家賃設定  
→菊池の覚悟の証 & 資産、不労所得の形成

・当社事業として運営し「部門利益の20%を賞与に上乘せ」を約束

## ※まちの主体者に

## 生産能力を3倍以上に

それでも売り切れるパワーの凄さ

コロナ禍の収益源、従業員の新たな仕事創出

近所のそば屋の機械を借りるなど地域とコラボ

## 大食堂でも提供開始

「お昼に食べられる」がファンに喜ばれた

餃子は+α商品として有効

## 冷凍餃子を現在開発中

地域外にいるファンやお土産として展開予定



# 結びに

# 5年

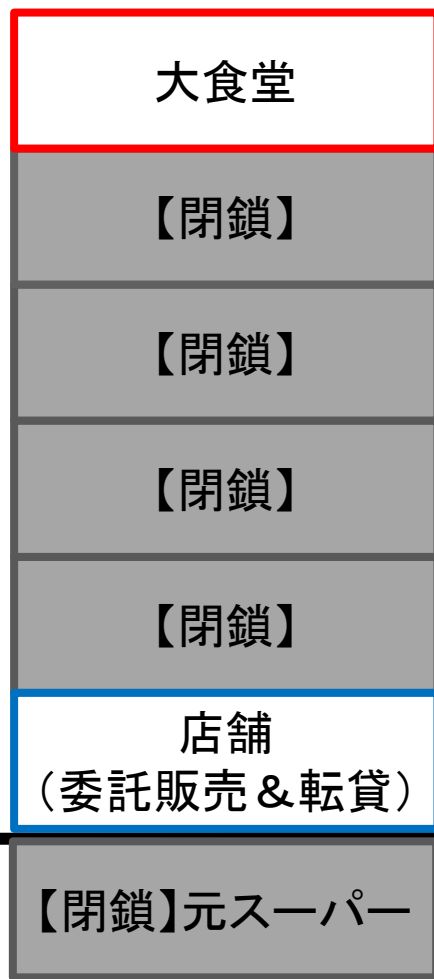
# RENOVATION SCHOOL

リノベーションスクール

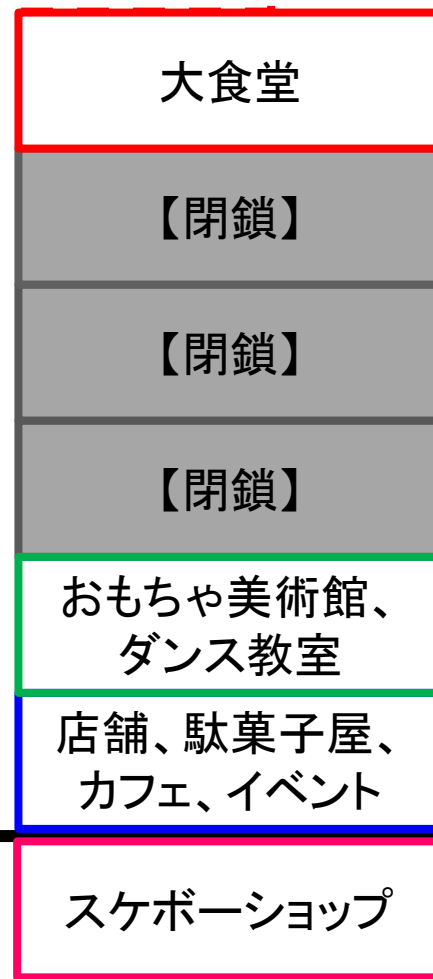


# 2017年2月と現在の比較

2.1億円！



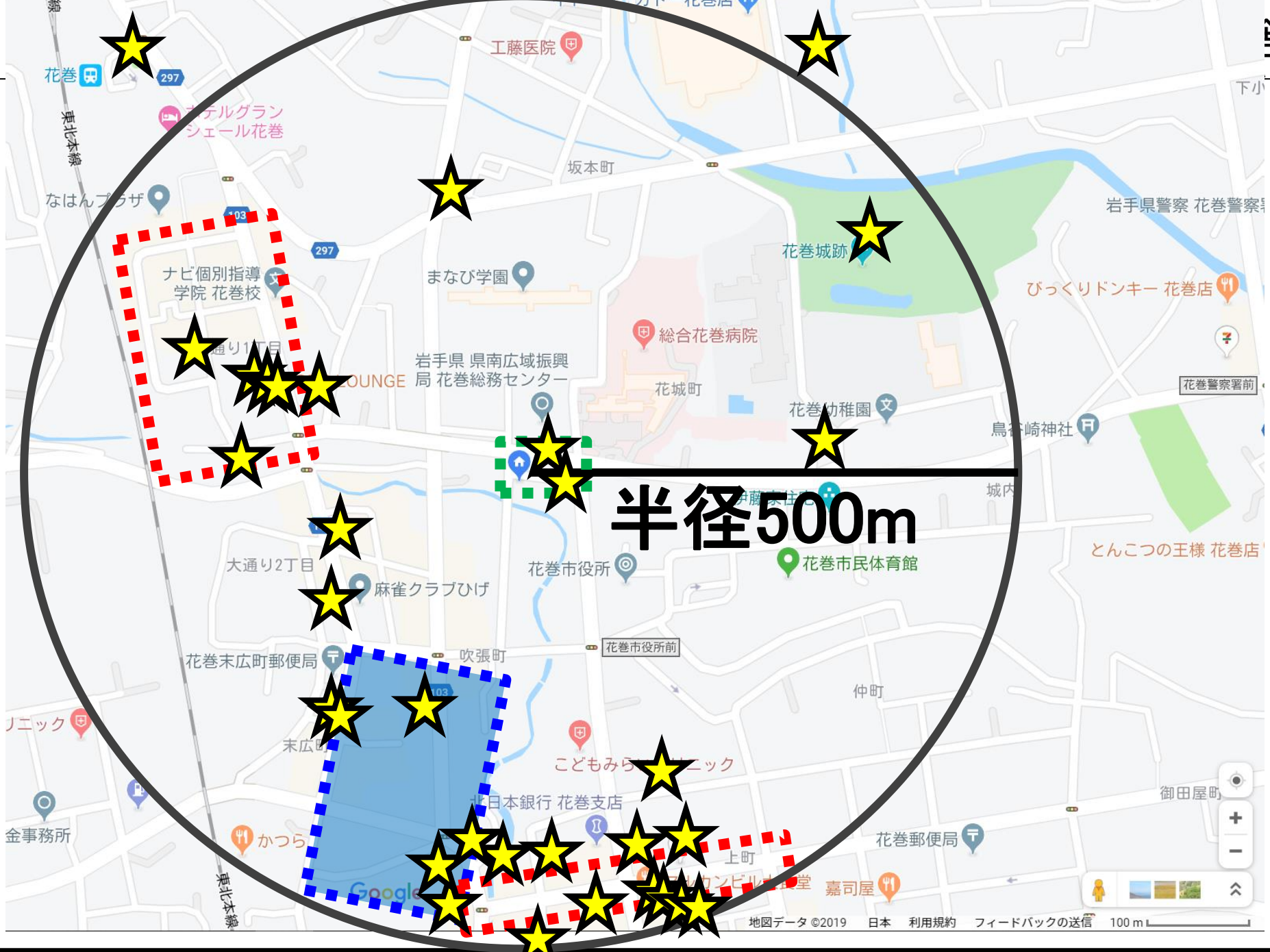
before



after



半径500m





## ここからDL可能



こんな感じで楽しくやっています！