



**KOTO+O-LAB.**

「マチづくり」を、「モノづくり」ではなく、  
「コトづくり」からはじめる会社です。

**コトラボ合同会社**  
**岡部友彦**

2004年よりコトづくりからのまちづくり事業として、  
地域の埋もれたアセットを活用し、地域コミュニティの課題改善の事業を行う。

コトラボ合同会社 代表

横浜・寿町、松山・三津浜地区にて地域活性化事業を運営

東京大学大学院工学系研究所建築学専攻【工学修士】

関内イノベーションイニシアティブ株式会社 取締役

関内フューチャーセンター立ち上げ・運営

横浜市立大学 非常勤講師

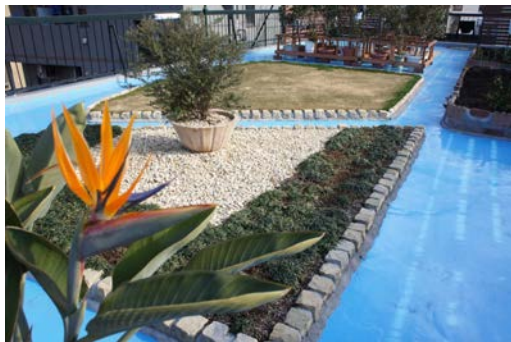
コミュニティビジネスを教える

地域活性化伝道師

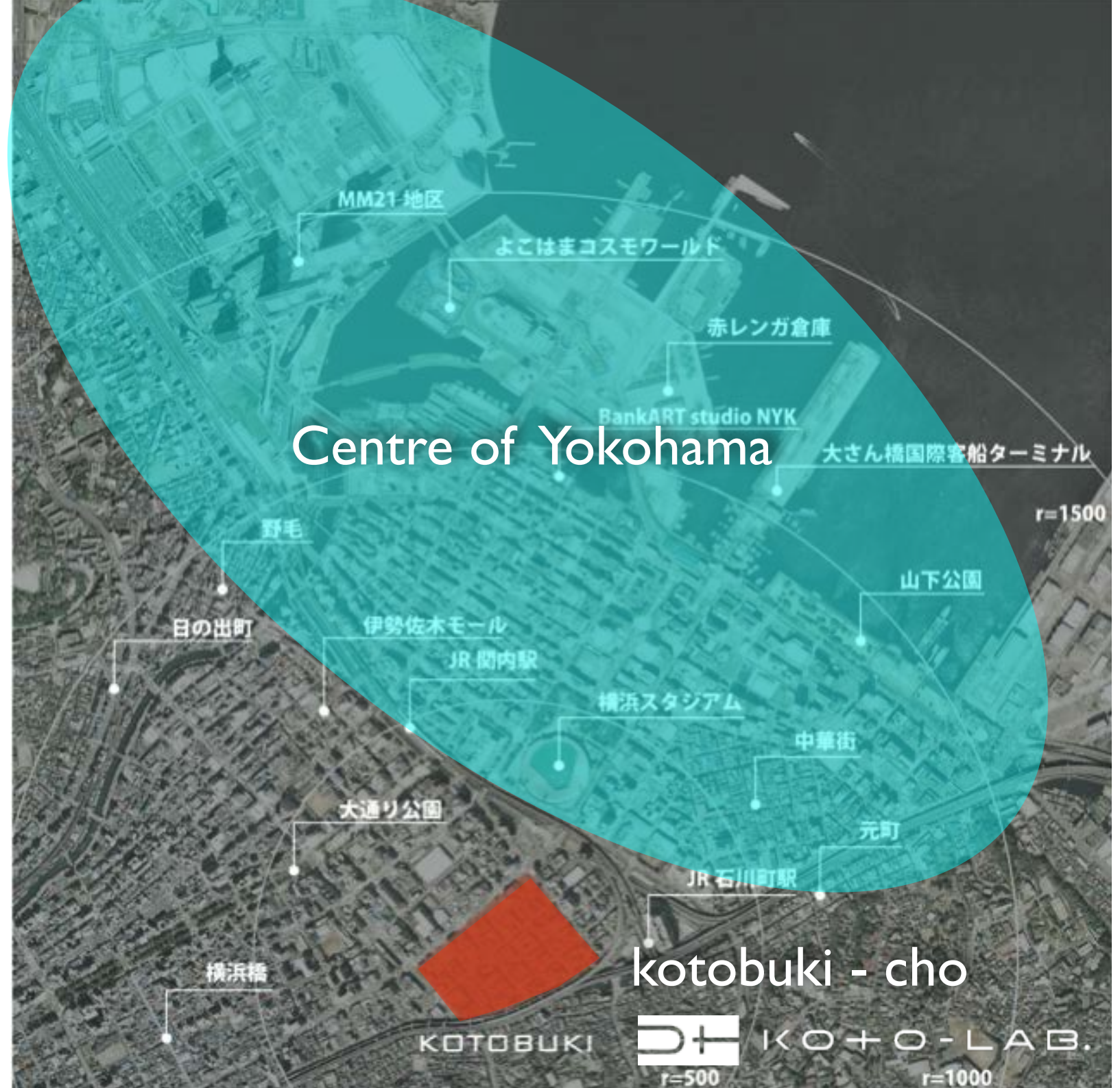
日本のシビックエコノミー、まち建築などを執筆







横浜寿地区  
— ロケーション —





戦後、港湾労働などの日雇い労働者が住む街”ドヤ街”として栄えた地域。  
200×300mの地域で、職業安定所や120軒の簡易宿泊所が建ち並ぶ。  
10年前まで不法投棄、廃車が持ち込まれたり、警察もあまり見回らない地域だった。





## 地域の空き部屋をつないでツーリスト宿へ

- ・新しい人の流れができる → 地域のイメージが変わる
- ・ビジネスができる → 雇用が生まれる
- ・旅行者に会いたい人が来る → 地域内外でのコミュニティが生まれる



# 街の空き部屋をつなぎ合わせて一つの宿をつくる



ヨコハマ ホステル ヴィレッジ  
YOKOHAMA HOSTEL VILLAGE

現在 3 棟と提携  
部屋数約70部屋

3 building  
70 rooms



## YHV FRONT OFFICE

### 客室とは別の建物で運営

The reception is in a separate building from the rooms.

### 建築学科の学生と街のおじさん達とでセルフビルドで改装

We built it ourselves with students and local residents

チェックインフロント

サロンスペース

カフェ

インフォメーション

インターネット

レンタルサイクル





## ホステル基礎データ

ホステル名 :: 林会館

Hostel :: Hayashi-kaikan

5階建て RC造

1~3F :: 生活保護者用 for inhabitants

4,5F :: ホステル for tourists

部屋形式 :: 3畳和室 (5m<sup>2</sup>)

付属設備 :: テレビ,エアコン,冷蔵庫

Individual room :: TV,AC

共同設備 :: 洗面所、トイレ、キッチン  
洗濯機、乾燥機、シャワー

Shared facilities :: lavatory, toilet, kitchen, washing  
machine, shower

シングル1泊 3100円

single room : 3100yen

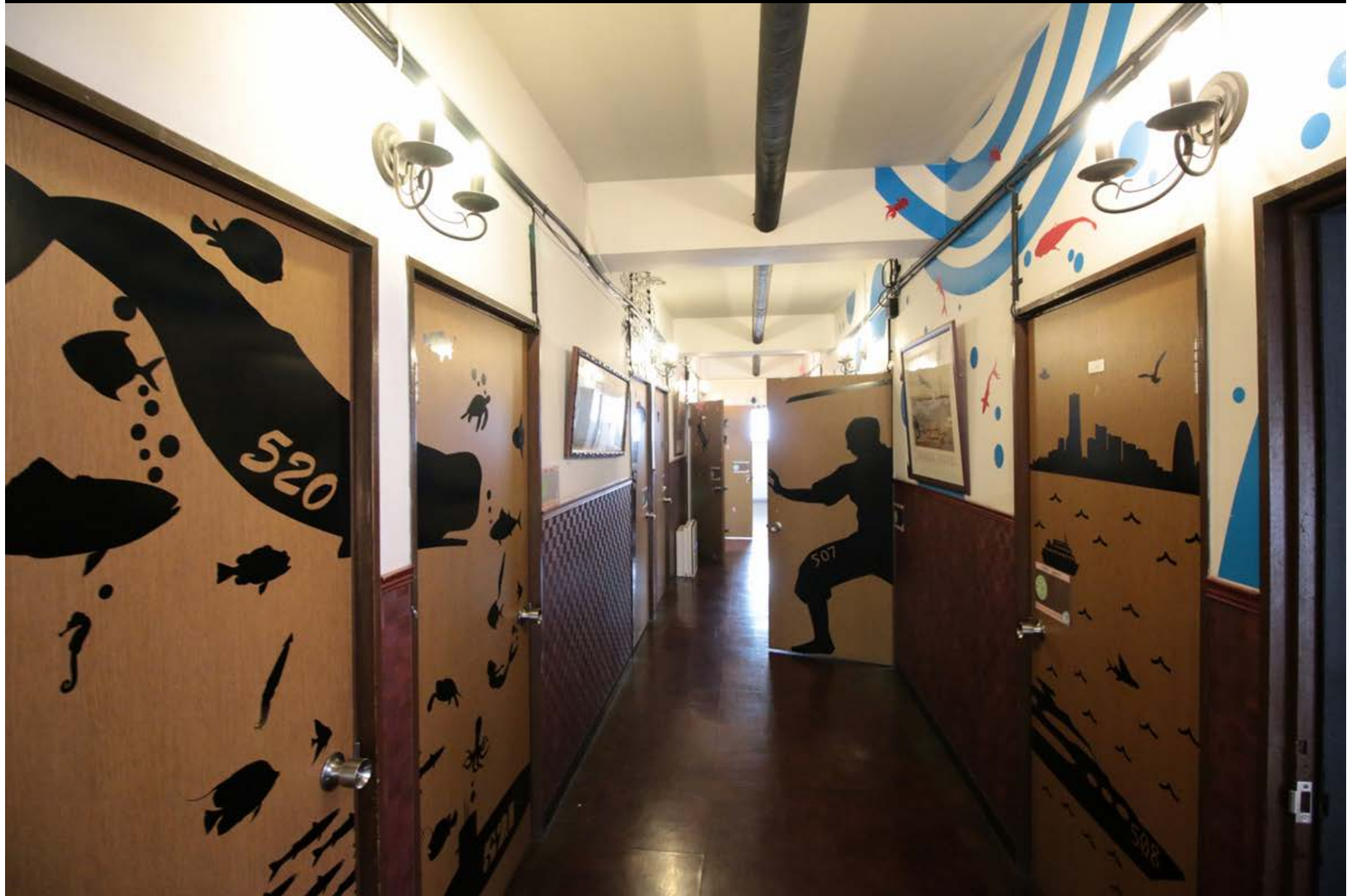
ツイン 1泊 4700円

twin room : 4700yen

















LB Flat





Room ASIA





世界約70カ国からやってくる旅行者。旅行者向けの宿として同じように空き部屋を活用する建物オーナーも増え、年間のべ1万人以上がこの街にやってくる。「あそこに行けば安宿に泊まれる」というイメージもできつつある。中にはプロジェクトに共感して協力してくれる仲間も。





ホステルやまちづくりに関心を持って手伝いに来てくれる学生・社会人のボランティア、町のおじさん達、旅行者など様々な人達が交わりながらコミュニティができていく。  
若者と関わることで元気を取り戻していくおじさん達もでてきている。





# パーティーやイベントが開かれる



横浜駅仮囲いにて紹介(201603-05)



横浜で今起きている「コト」紹介

## 横浜のコト 第4土曜日 18時よりスタート

## 港のパーティーに、ようこそ！



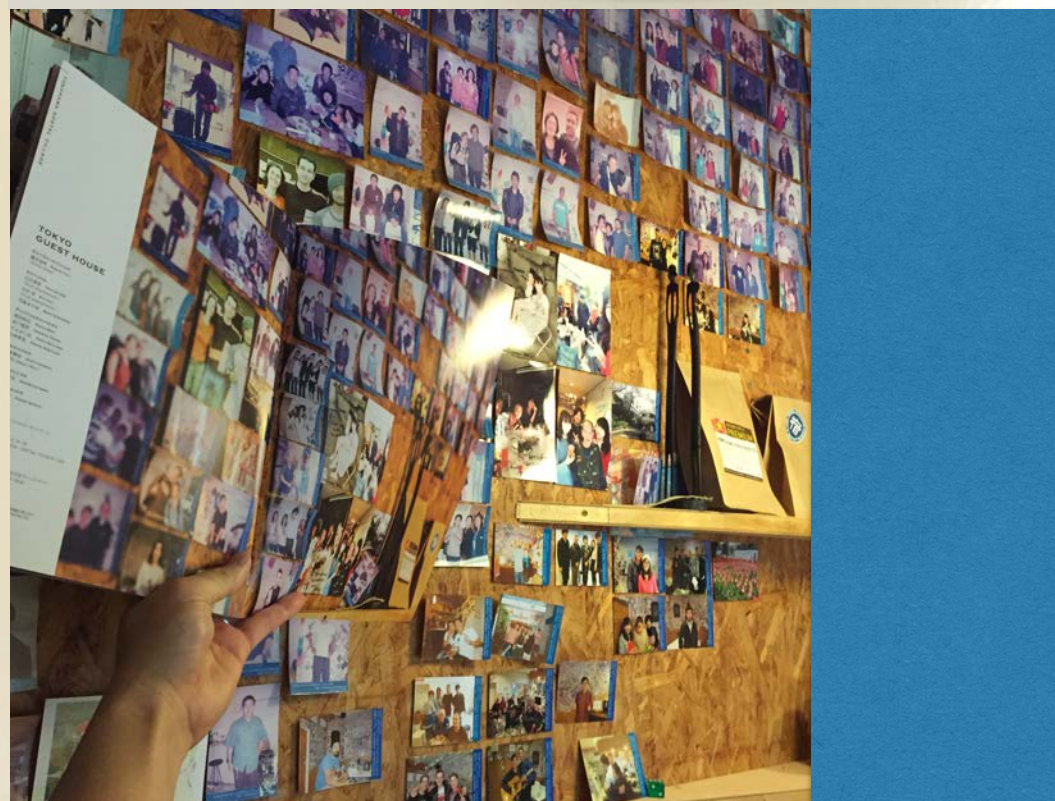
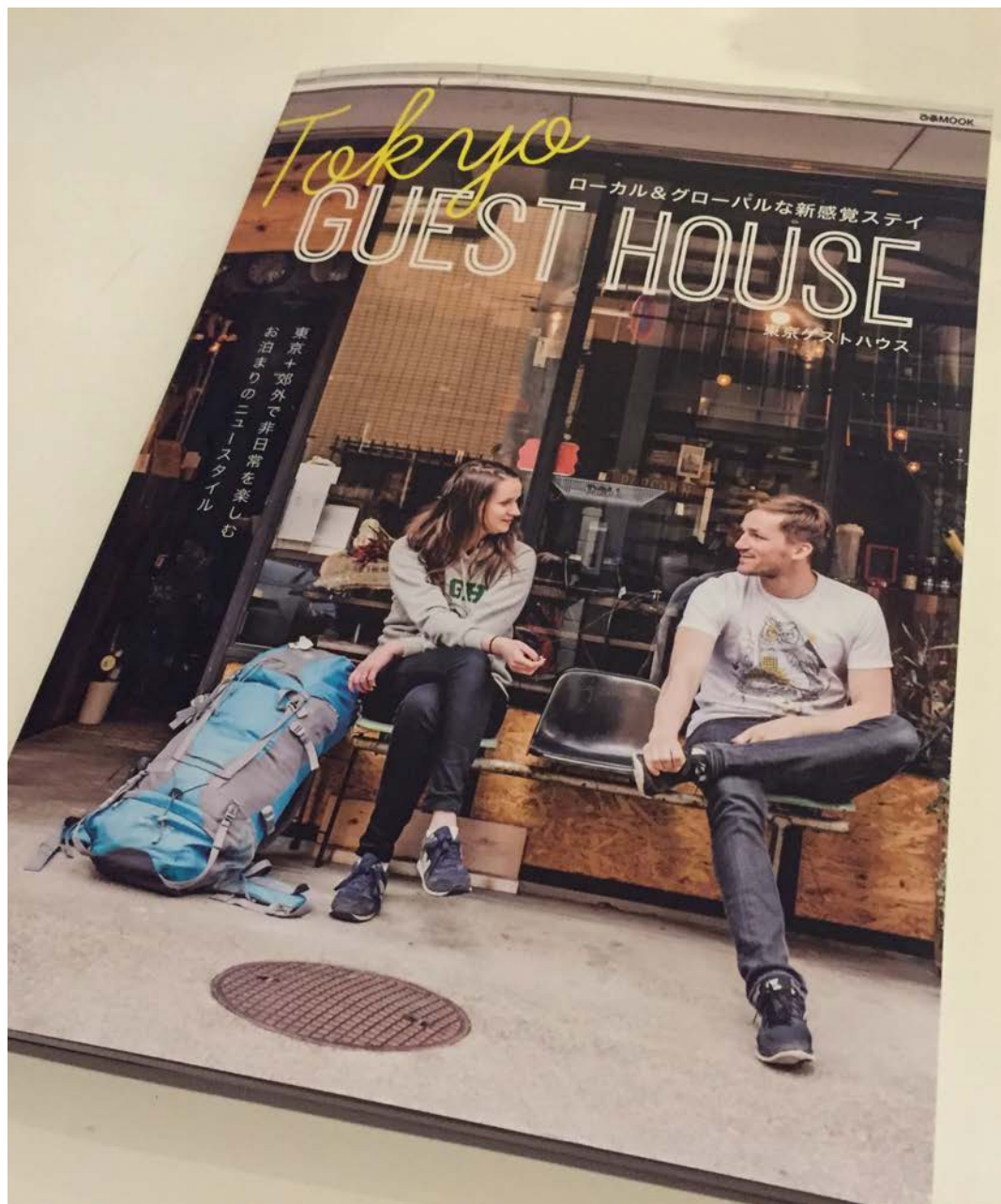
あらゆる場所からやってくるモノ・コトが行き交うのが「港町」。そんな港・横浜らしく、とびきり多彩なヒトビが集まる場所があります。それは、バックパッカーが好む、ホステルのフロント兼ラウンジスペース。地元のおじちゃんも、若いスタッフも、海の向こうからやって来る旅人も、気が合ったら一緒に「かんぱ〜い!」。週末などに突如はじまるパーティーは、まさに混沌!? いいえ、きつとその、とりどりの価値観が混ざり合うエネルギーから、なにかが生み出されるのです。どんな人でも受け入れる。それが港の懐の深さですよね。

YOKOHAMA HOSTEL VILLAGE  
フロントラウンジ

元町商店街や中華街まで徒歩5分と、横浜の主要観光エリアへのアクセスも抜群の、寿町エリアにあるホステル。寿町は日雇労働者のための簡易宿泊所が並ぶドヤの街。その「ドヤ」を「ヤド」にして、若者パワーで街を活性中。ラウンジスペースでは、「ひと月まとめて誕生パーティー」やワンコイン英会話レッスンなど、誰でも参加できるイベントを開催中。

神奈川県横浜市中区松影町3-11-2 三和ビル1階  
Tel.045-663-3696 営業時間 9:00~20:00  
yokohama.hostelvillage.com







## 横浜でのプロジェクト



地域資源を活用した旅行者向け宿泊事業



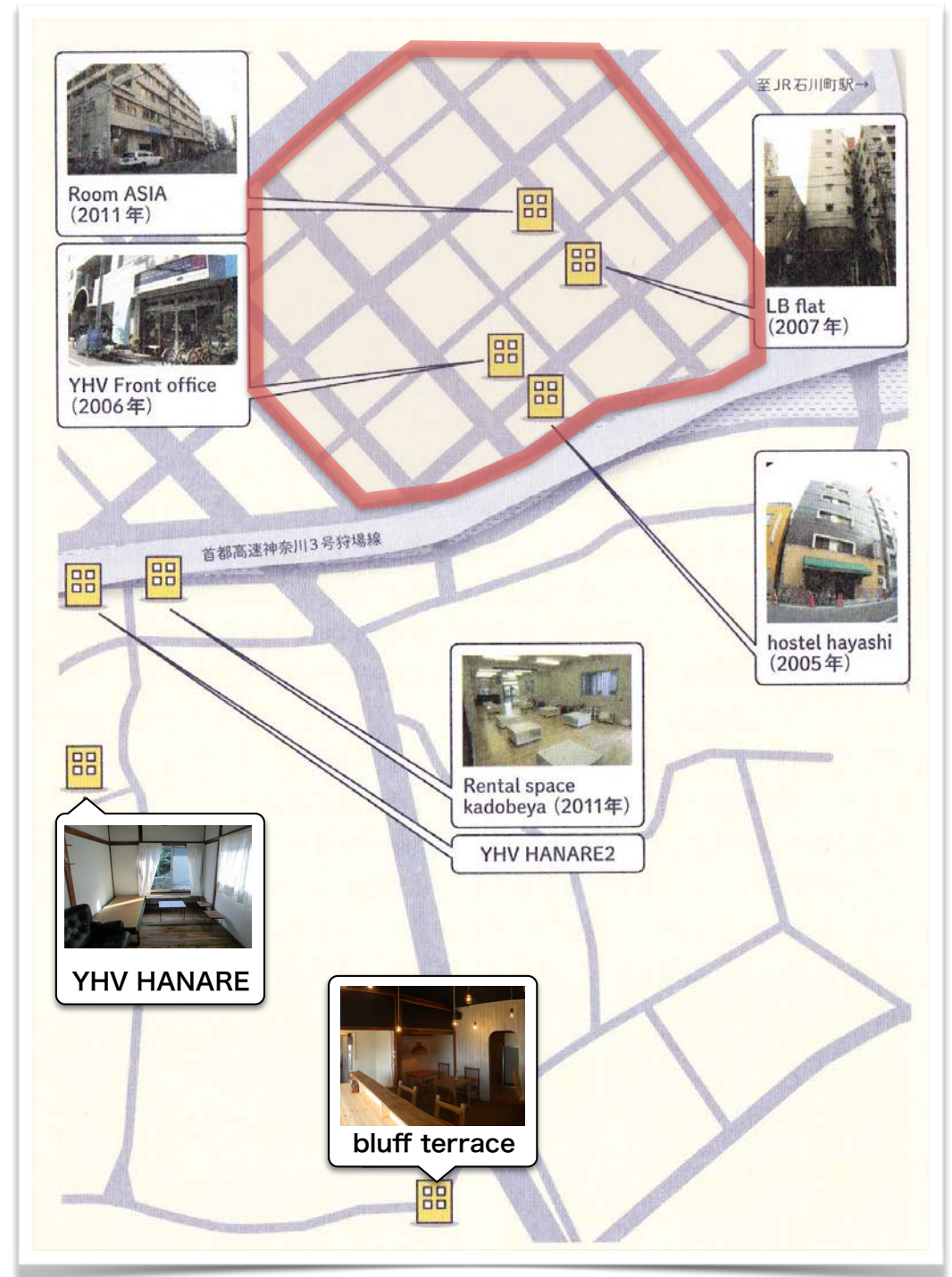
大学と連携したレンタルスペース事業



生活保護受給者のエンパワメント事業



スモールビジネス支援+シェアハウス



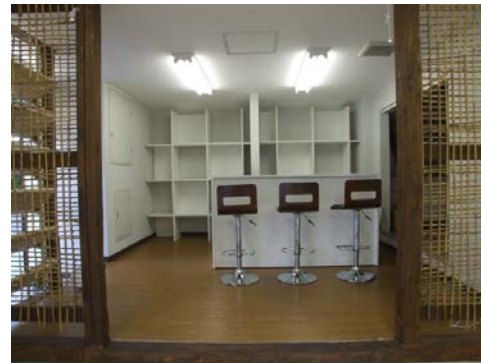


## 大学との連携事業

慶応大学との連携で、学生達のキャンパス外拠点としての空間を制作。(学生や若者の流れを創る)

寿町の中と外を繋ぐ場に。(周辺住民も利用できるスペースに。)

おじさん達が活躍でいる出番を創る。(生き甲斐づくりやメンタルを改善していくステップとしての仕事を創れないか。)









# ワークショップ

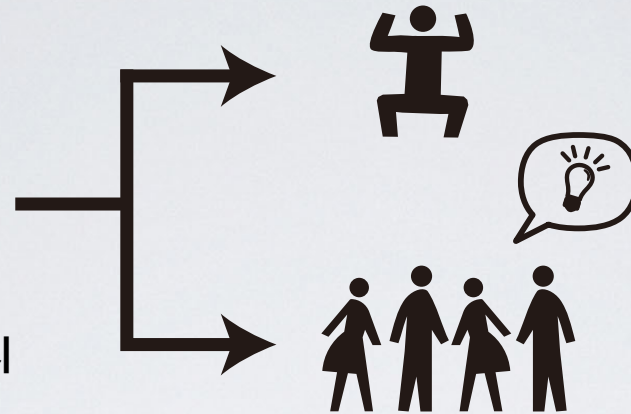


학생  
学生

+



할아버지  
おじさん



청년과 교류하며 긍정적인 마인드로  
역할 찾고 보람 느낌

若者との交流で前向きな気持ちに出番づくり、やり甲斐

지역에 참여함으로써 발견

地域に関わることで気付きを得る。





## 【社会的弱者の環境サポート＋社会コストの削減】



前向きな気持ちを促進する環境づくり＋  
生活保護費など社会コストの削減を組み  
合わせた居住環境プロジェクト

It is the project to design the environment that  
inhabitants can be positive and to reduce social  
cost like social impact bond.



3倍以上の面積とク  
リエイターによるデ  
ザインされた住環境

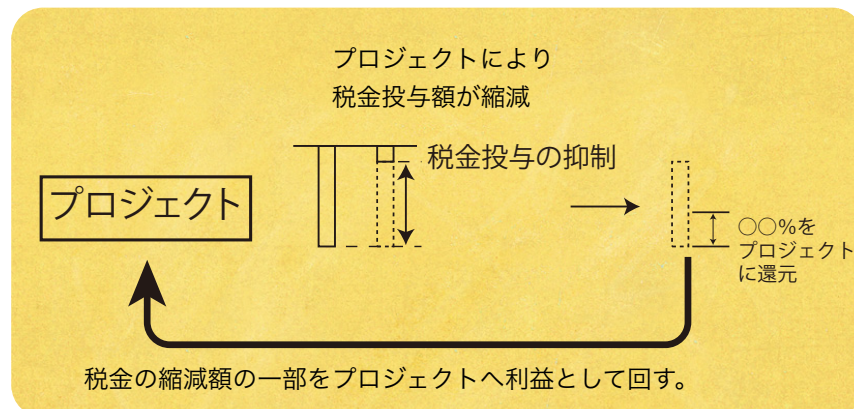
空き家を活用する  
ことで、家賃コス  
トは40%削減

アルバイトなど出来る  
範囲での就労活動。

100%生活保護費の  
生活から半福祉半就  
労の生活へステップ  
アップ



無理なく生活保護  
費を削減していく

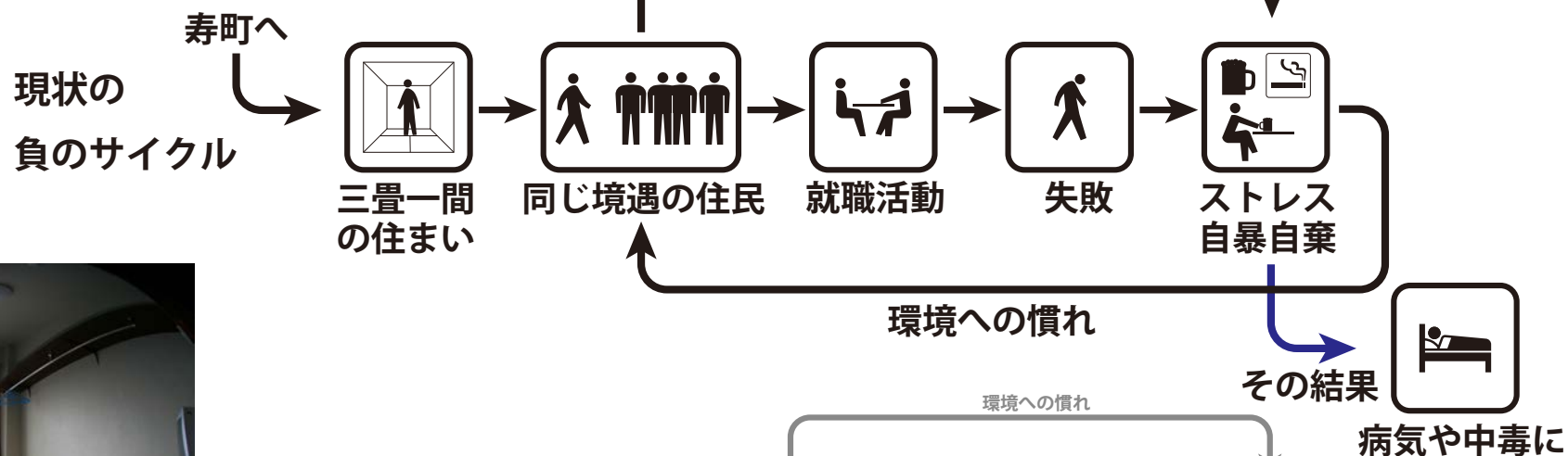


より良い住環境を提供  
to provide better environment

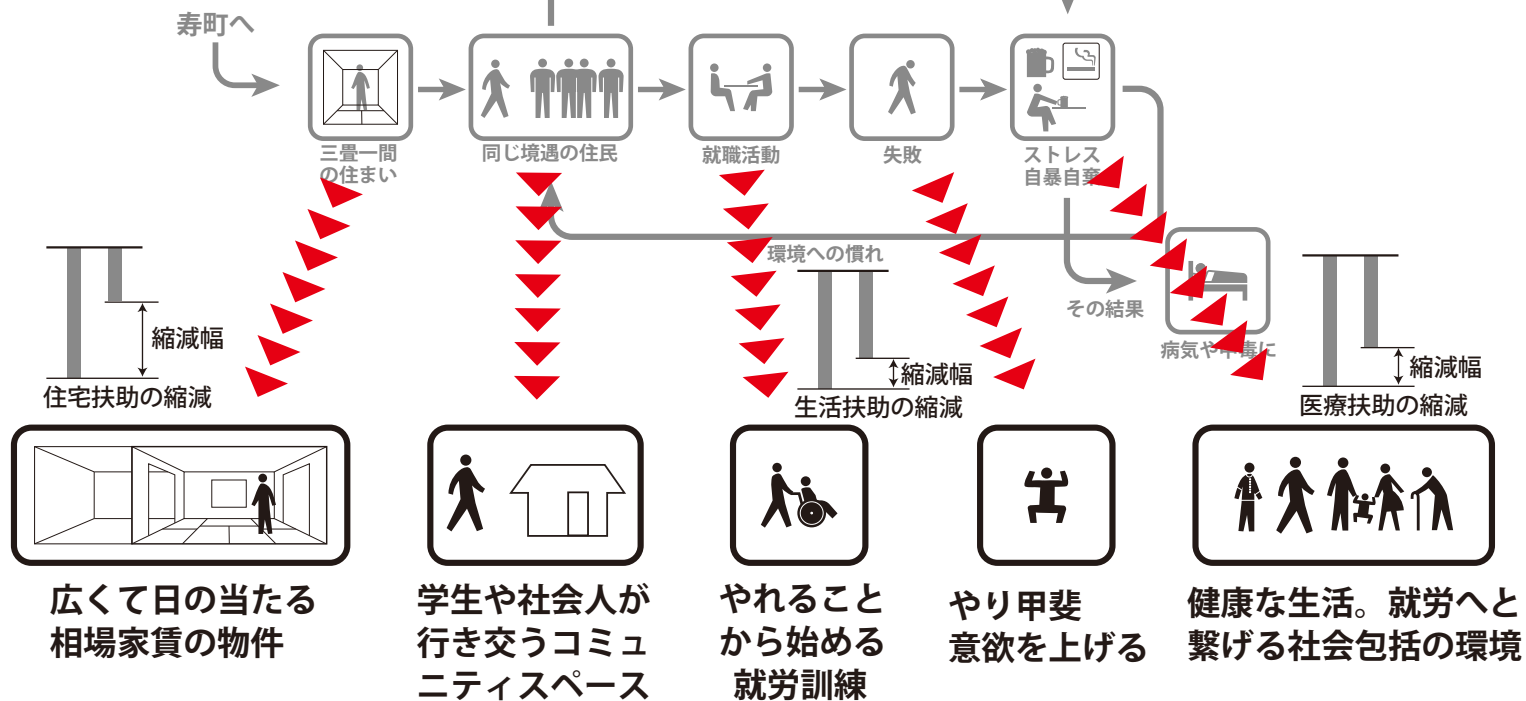
社会コストの削減  
to reduce social cost

社会復帰へのステップとして  
to support for rehabilitation





## 本事業による新しい流れ





現在取り組んでいるコト

高齢者・生活保護の人達が、前向きな気持ちでやり甲斐・生き甲斐を探していく環境づくり

→補助金を得ていないため、ボランティアではなく、かつ搾取でなく、この環境を創っていくには



居住環境



生活環境



就労環境

地主さんと連携

慶應義塾大学と連携

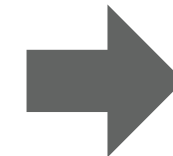
NTTdocomoと連携

アーティストが空間をデザイン

若者と高齢者とが繋がれる環境づくり



やり甲斐、生き甲斐  
モチベーションの向上

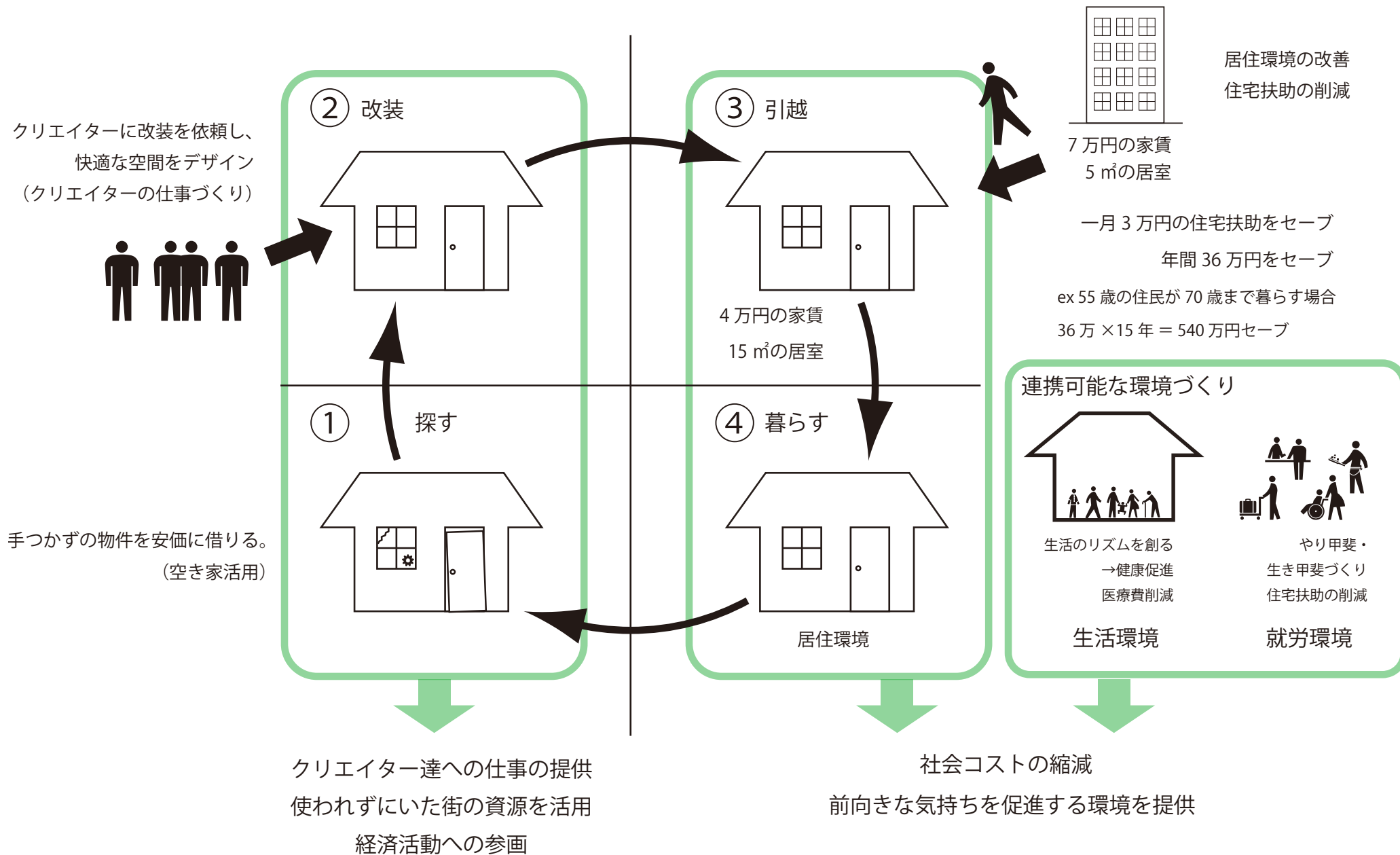


お金で縛るのではない

前向きな気持ちを取り戻す環境づくり

1人1人が自分の生き方をデザインできる都市へ





助成：アーツコミッション・ヨコハマ  
(都市文化創造支援助成)



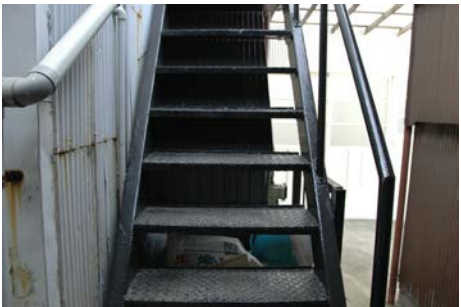
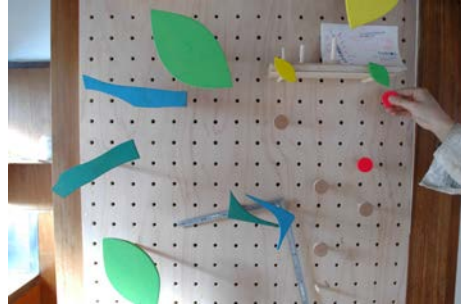
# YHV HANARE













# YHV HANARE2 since 2012

寿地区の生活保護受給者のエンパワメントを目的とした居住環境改善事業。

ソーシャルインパクトボンドなどを目指し、社会コストの縮減と、利用者の生活環境改善を目的とした事業。

→外からの流れづくりと地域内の問題解決の両側面を民間で行っている。





3畳のスペース

7万円の家賃（住宅扶助）



仕組みによりできること

- ・アーティストの仕事創出
- ・空き部屋活用
- ・社会コストの縮減（生保）
- ・住民の士気向上

9畳のスペース

クリエイターが改装

4万円の家賃

1人あたり年間36万円の社会コストを縮減（給付額の1/5）

快適な住環境の提供により住むことへの欲を生み出しながら仕事や社会復帰に繋げる（二年間のみ住める）

学生、社会人、アーティストと一緒に自分達で改装。地主さんとパートナーシップを組むことで実験事業を行い前例を創る。

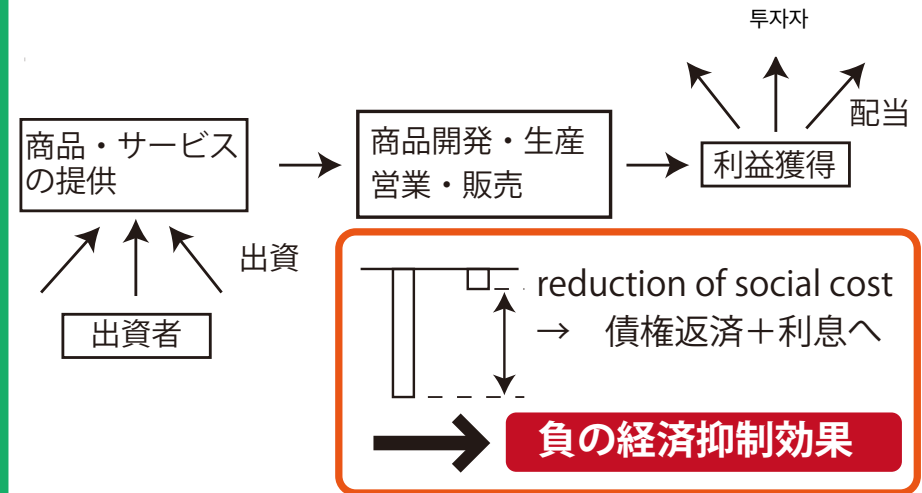
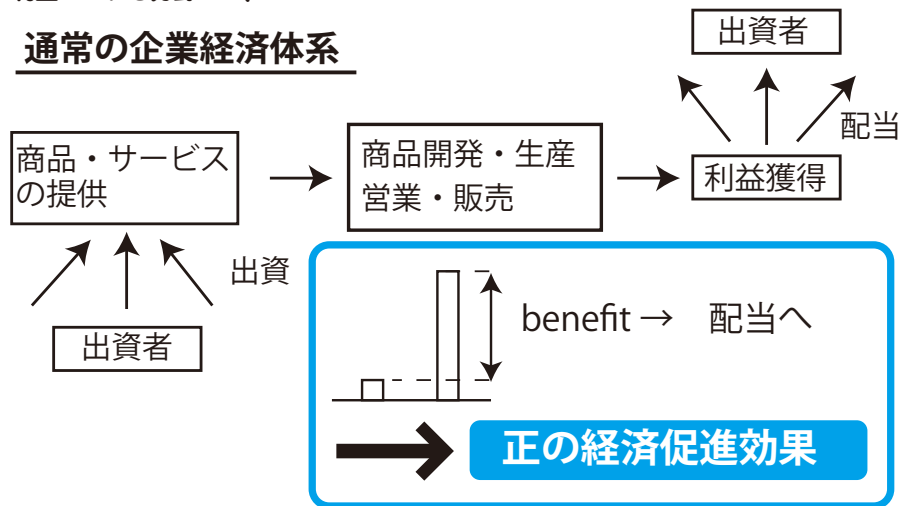
将来的に行政の政策に繋げていくことを目的にしている。

→ 立教大学、慶應義塾、横浜国大と連携し実験事業を行っている。



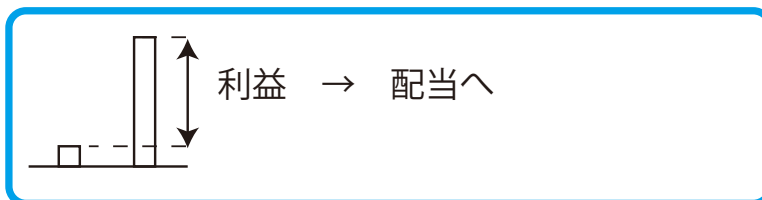
利益のとれる分野では、

### 通常の企業経済体系

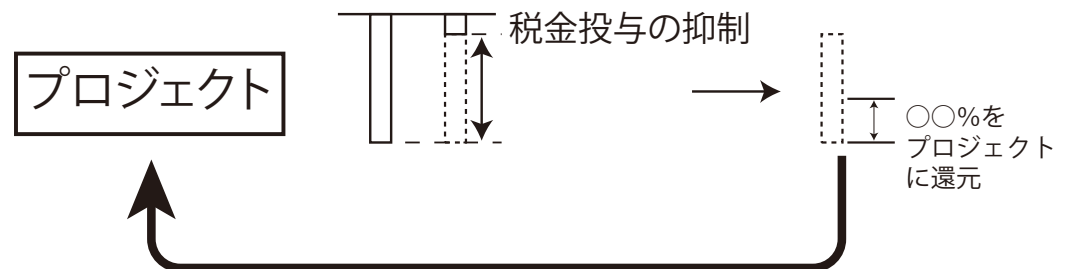


今後創りたい仕組み

利益のとれる分野では、



利益のとれない分野のために、新しい仕組みを創る必要があるのでは。



プロジェクトを行うことで社会問題に対して投入していた税金が抑制され、行政の出費が抑えられることに。抑えられた金額の何割かをプロジェクトへ回していく仕組みを創りたい。



# BLUFF TERRACE

since 2016

地域の空き家活用の担い手であるスモールビジネスを始めようとする人達にチャレンジの場としてシェアカフェを提供。シェアハウスと組み合わせることで持続性を担保

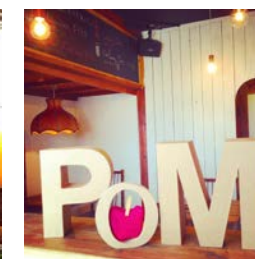
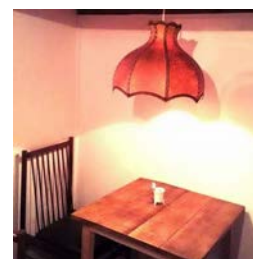
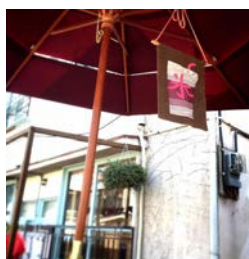
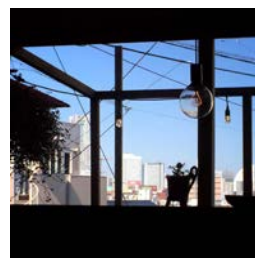
## シェアハウス ＋ シェアカフェ

ワーキングホリデーの外国人なども滞在。  
その後リピーターとして日本によく来日。





# シェアカフェ



毎日店主が変わる日替わりカフェ  
古民家を活用したちっぽけなお部屋で  
皆さまをお出迎え。

山手近くの高台にあるためテラスからは  
みなとみらいの建物が一望できます。  
テラス席ではワンちゃんと一緒にランチもOK!  
お散歩帰りにお立ち寄りください。

月

Crêperie de L'Aff  
クレープリー・ドゥ・ラフ

フランスのブルターニュの  
クレープリーの味を再現しました。

Every Monday 毎週月曜日 11:00-16:00  
Mail: creperiedelaff@gmail.com  
https://peraiichi.com/landing\_pages/view/creperiedelaff

QRコードを  
読み取ってね

ガレット・コンプレント  
(サラダ付) 800円  
クレープ3種  
(飲み物付) 800円  
カフェ 350円〜

月 Cafe  
11:00~16:00  
(15:00ラストオーダー)

MENU

日替わり Lunch ¥1000  
スープ・サラダ・デザート付  
Sweets set ¥550  
おつまみ set ¥750  
お子様しらすごはん ¥300  
お弁当 (要予約) ¥600

酵素玄米や旬の野菜を  
たっぷり使った無添加ご飯

https://m.facebook.com/tsuki5.cafe/

水

ごきげん かふえ  
11:00 ~ 16:00  
(L.O. 15:30)

地元横浜の旬の食材で  
「お酒」にもあう薬膳料理など  
を提供しています。

◆メニュー◆  
ごきげんプレート 1,000円

雪仲 紫月ブログ http://ameblo.jp/bluemoon580/

木

asari cafe

11-5pm  
Lunch ¥600  
Coffee ¥270  
Beer ¥330

Facebook: Asari cafe  
Tel. 090(4456)0567  
イベント 教室開催もどうぞ

金

yoffe

エコーラ 100  
焼菓子・デザート 400  
デザート 150  
デザート 400  
自家製シモーズ 100

Friday  
Open 11:00 ~ 17:00

@yoffebake

pom

face book @pomcoffeehouse

open 9:00-17:00

<menu>  
coffee ¥500~  
smoothie ¥540  
etc...

土

日

Pommedoo's  
カフェ&ギャラリー

OPEN 10:30~17:00 (L.O.16:30)

アートな作品に囲まれて  
振替たてコーヒーやアイスクリーム、  
お酒でのんびりカフェタイムはいかがですか?

店主が描いた日本画や秋飾結、  
クリエイター仲間達による  
作品や雑貨なども展示しています

ペンメッディ  
カフェ&ギャラリー

振替たて  
コーヒー ¥350  
ビール(エビス) ¥350

手作り濃厚  
アイスクリーム  
- 桜やチョコがけ -  
¥350

























入口  
entrance



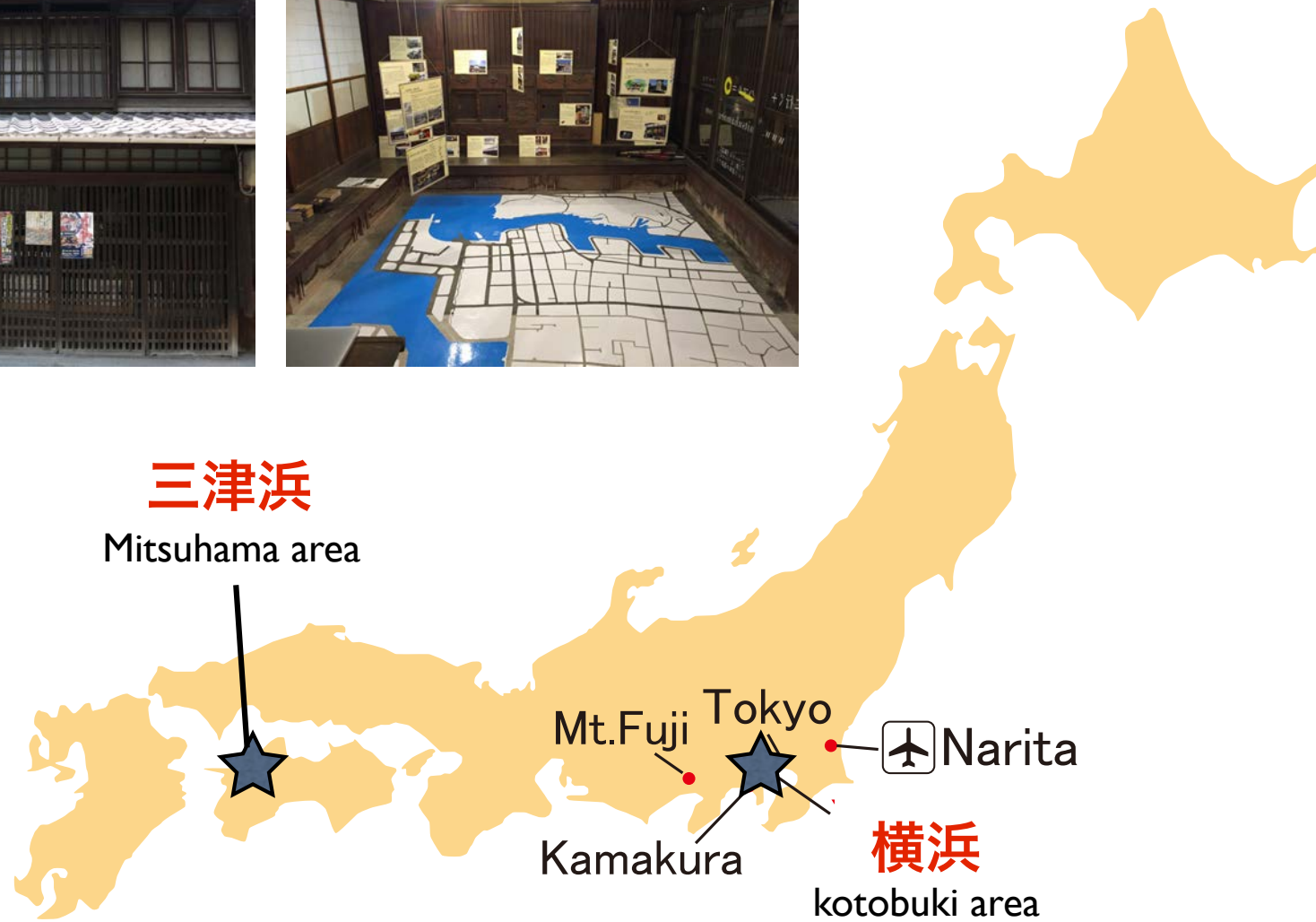


OPEN

BLUFF TERRACE

日替りカフェ  
share Cafe  
lunch  
ブランチ  
BLUFF TERRACE









三津浜 町家バンク

Mitsuhamamachiya Bank

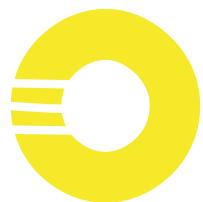
[www.mitsuhamamaru.com](http://www.mitsuhamamaru.com)











ミツハマル  
mitsuhamaru



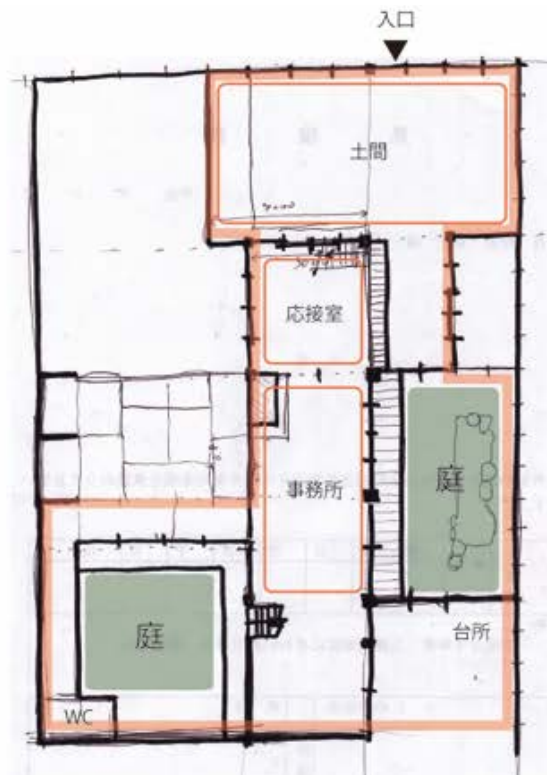
松山市より地域活性化事業を2012年度より受託。

三津浜地区に地域情報スペースを運営しつつ、地域のニーズを模索したり、空き家バンクをつくり移住者の受け入れを行う。

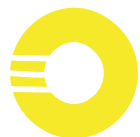
→築150年の古民家を活用

→土間スペースは展示や演目の出来るスペースとして地域に開放









ミツハマル  
mitsuhamaru





# プロモーションツール マップ・封筒の作成



マップのイラストが  
施された封筒の作成

→郵送されることで県外  
に地域を発信





# 三津浜 町家バンク

Mitsuhamamachiya Bank

町家バンク＝ 地域の空いている物件を探し、  
利用したい人とマッチングする

街を隅から隅まで歩き、空き家を検査  
使えるもの、  
修理して使えそうなもの、  
一部使えそうなもの  
などに分類し、使えそうな物件は、所有者を  
調べ町家バンクへの掲載を依頼する。

空き家状況  
空き家（利用可能性有り） 101件  
空き家（利用不可能） 32件  
店前のみ利用可能性有 10件  
不明 53件





町家バンク調査シート

三津浜にぎわい創出事業  
空き家調査票

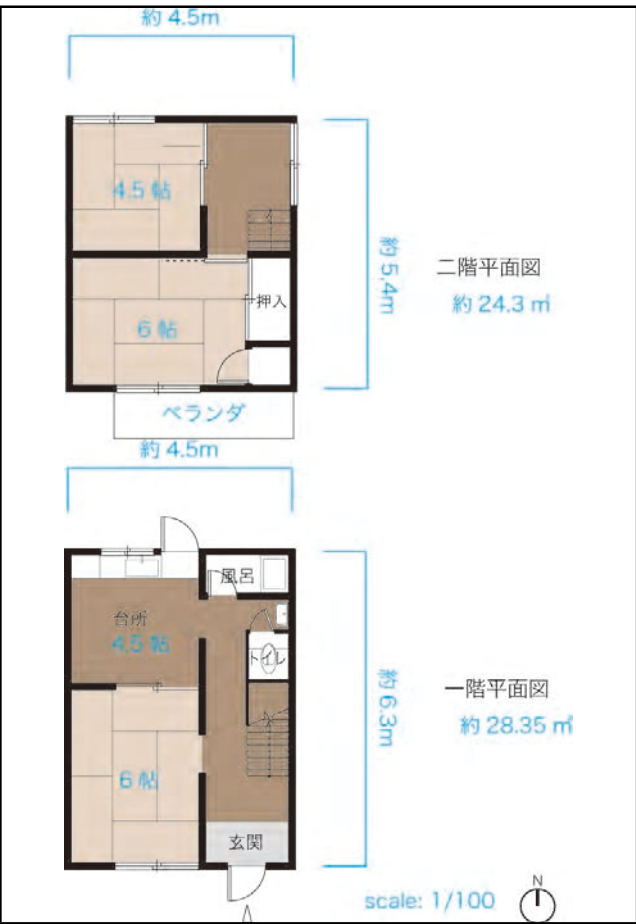


|     |              |
|-----|--------------|
| 物件名 | 鶯色の壁面がかわいい住宅 |
|-----|--------------|

|    |                                                                                                               |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 説明 | 古民家ほどの古さはないが、外観はまさに昭和の日本住宅の様相を醸しだし、室内へ入ると、うぐいす色の内壁が、この建物の大きな特徴になっている。浴室やトイレのとびらがとてもレトロだったり、二階の押し入れの壁紙や天井仕上げなど |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|    |  |
|----|--|
| 種類 |  |
| 場所 |  |

| 区分   | 項目        | 内容                    |
|------|-----------|-----------------------|
| 契約   | 契約形態      | 賃貸                    |
|      | 価格        | 応相談                   |
|      | 賃貸期間      | 応相談                   |
| 物件概要 | 用途        | ■住所 □店舗 □店舗付き住居       |
|      | 構造        | 木造2階建て                |
|      | 築年数       |                       |
|      | 床面積       | 1F 約28.35㎡, 2F 約24.3㎡ |
|      | 間取り       | 3DK                   |
|      | トイレ       | □水洗 ■汲み取り/■和 □洋       |
|      | 風呂        | □ガス □電気 □薪 ■その他       |
|      | 台所        | □なし ■あり               |
|      | 車庫        | ■なし □あり ( 円)          |
|      | 庭         | ■なし □あり               |
| 現状   | 物置        | ■なし □あり               |
|      | その他設備     | 風呂釜故障                 |
|      | 空き家になった時期 | 年                     |
|      | 内部状況      | □荷物残置 ■荷物なし           |
|      | 補修        | □補修不要■やや補修必要□大幅な補修必要  |
|      | イベント利用    | □可 □不可                |
|      | 環境        |                       |





# 町家バンクウェブサイト

空き家物件の紹介だけでなく、ミツハマップでは地域のキーマンの紹介や、お店、観光スポットなども紹介している。



[TOP](#) [町家バンクとは](#) [ミツハマルとは](#) [アクセス](#) [お問い合わせ](#)



## インフォメーション

- 6月22日ミツハマップ更新しました。「行列のできるパン屋さん」
- 5月11日 居住向けの物件情報をアップしました。
- ミツハマルの土間を無料でご利用いただけます
- 5月3日 店舗向け倉庫付き物件情報をアップしました。
- 4月19日(土)、20日(日)「二日まるごと三津三昧」でお店を出しました。

[一覧はこちら](#)

<http://mitsuhamamaru.com/>



## 町家バンク活用事例

## Search

- |        |       |
|--------|-------|
| 住居     | 店舗向き  |
| 居抜き    | リノベ済  |
| イジリ甲斐  | レトロな趣 |
| コンパクト  | 海デカ   |
| 裏路地    | 商店街そば |
| 楽器相談   | 駐車場あり |
| 庭・煙付   | ペット相談 |
| アトリエ向き | 一点豪華  |

## Area

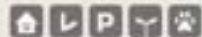
- |                       |                       |
|-----------------------|-----------------------|
| <a href="#">住吉1丁目</a> | <a href="#">住吉2丁目</a> |
| <a href="#">三津1丁目</a> | <a href="#">三津2丁目</a> |
| <a href="#">三津3丁目</a> | <a href="#">元町</a>    |
| <a href="#">神田町</a>   | <a href="#">須賀町</a>   |
| <a href="#">梅田町</a>   | <a href="#">その他</a>   |

物件を検索する





## トトロハウス



中須賀3丁目  
建物 69.81㎡  
土地 229.68㎡  
1560.0万円

木が生い茂っていて、外から屋根しか見えないこの家。中は旅館風の古民家です。



## 広々倉庫付き



三津2丁目  
建物 98.39㎡ (倉庫含まず)  
土地 132.59㎡  
450.0万円

ゴミ捨て、掃除さえ頑張れば、閑取りはけっこういい物件。店舗+倉庫の豪華なおまけつき。



## はじまりの場所



住吉1丁目  
応相談

ワンフロアーのみ。使い方は自由自在。何もないので自分好みのお店に仕上げられます。



## 店舗+住居



住吉2丁目  
5.0万円

お店をする場所と住む場所両方探しています！という方必見。この物件でその両方、叶えます



## 腕まくり開拓の店舗



住吉1丁目  
約17.1㎡  
2.5~3万円

なんてことない無骨な店舗なんで



## 昭和を味わう平屋

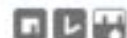


元町  
約30㎡  
2.5万円

レトロマニアの皆さま、お待ちさ



## 古民家通りの調剤薬局跡



三津2丁目  
5.0万円

商店街からほど近い、古民家が連なる通りにあるこの物件。お店を



## 体内時計を整えよう



元町  
建物  
土地  
660.0万円

- > 三津3丁目
- > 神田町
- > 梅田町
- > 元町
- > 須賀町
- > その他

> 物件を検索する

## Facebookもチェック



✓ いいね！

あなたがいいね！と言っています。

あなたと他298人がミツハマルについて「いいね！」と言っています。



Facebookソーシャルプラグイン





→ 2013年より3年間で27件の移住者



# 古民家活用事業







## コミュニティアセット計画



着物屋さん



ガラス工芸



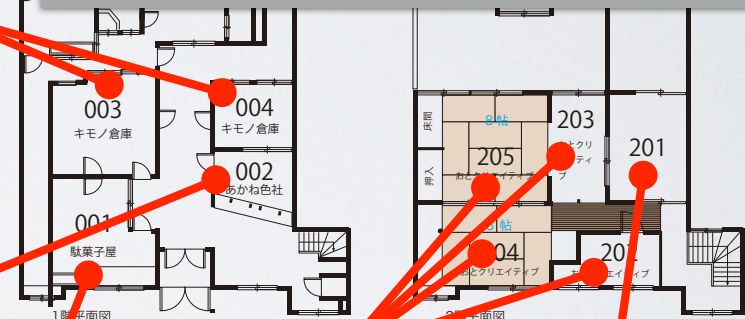
駄菓子屋



ブライダル



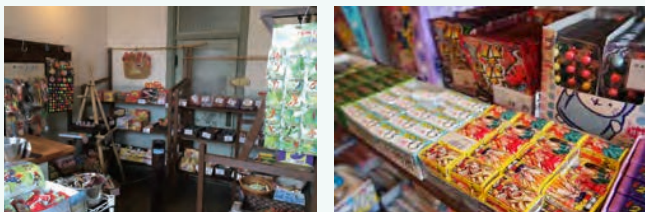
雑貨屋





## ① 駄菓子場 まさおかし屋

営業日：水・日



駄菓子を販売することで、放課後や休日に子供たちが遊びに来ることができる場所を提供しています。  
値札貼りやレジなどをお手伝いする子供もいて、店内はいつも賑やかです。  
店長のせんちゃんが明るく出迎えてくれるのがまた楽しい。  
子供だけでなく、大人たちも自分が小学生だったときの駄菓子屋を思い出し、懐かしみながら楽しめます。

# 旧濱田医院館内マップ

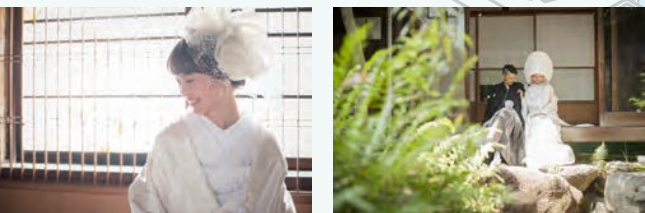
## 隠れパワースポット 『おたぬまさん』

『他様ま=人より様まん出る。』とい  
うことから、商売繁盛、南進、出世、  
招福、金運向上のご利益があるパ  
ワースポット。このお屋敷の大まな  
てめれば、そのご利益は一目瞭然!!

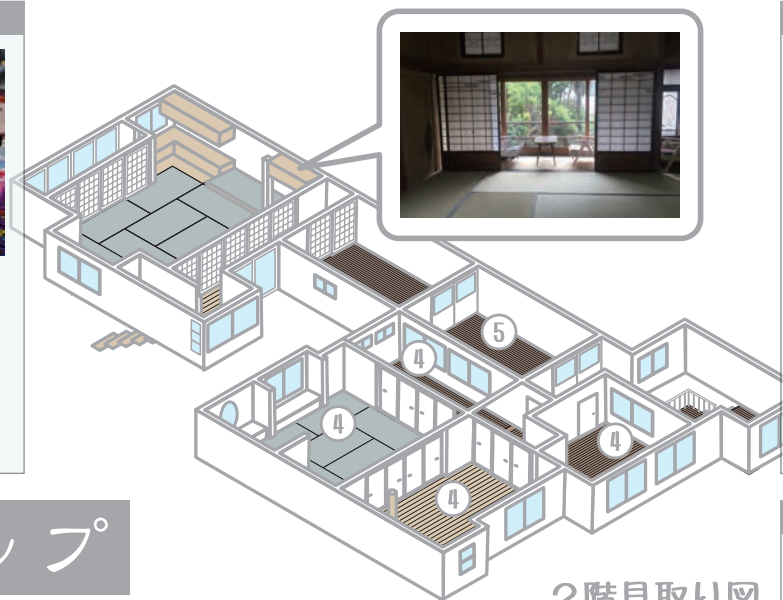


## ④ Le rire (ル リール)

営業日：水・月



高松に本社を置く株式会社おとクリエイティブの松山支店。  
ブライダル関係の写真やムービー、ヘアメイクはもちろん、ブライダル以外  
にもファミリーフォトやマタニティーフォト等の撮影も行っています。  
趣がある三津の町で記念の写真はいかがでしょうか。  
結婚式を挙げる予定はないけど、写真だけ残しておきたいという方にもおす  
めです。



2階見取り図



パートナー募集中!  
『おたぬまさん』  
3Dプリンター、レーザーカッター、パソコン  
刺繍ミシンなど自分で『プロダクト』を作  
りたい人達が活躍したいツールを揃え  
ています。土日にもラボを運営してくだ  
さるパートナーを募集しています。

入口

1階見取り図

## ② あかねいろ社

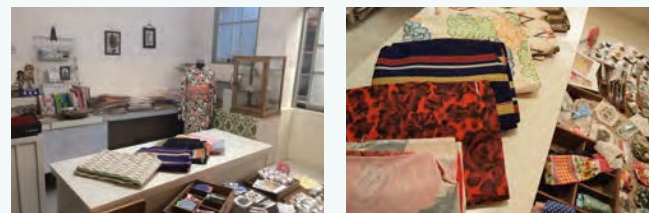
営業日：土・日



以前、東京でガラスを制作していたオーナーが立ち上げた店舗。  
あかねいろ社では、数ヶ月に一度、そのオーナーが東京に出向き制作したガ  
ラス器の販売を行っています。  
それ以外にもアクセサリーや服、小物、本などヴィンテージものが所狭しと  
並んでいます。どれもセンス良く並べられており、狭いながらも一つの  
世界観が出来上がっている店舗は、販売されているものだけではなく、その  
空間自体を楽しむことができます。

## ③ キモノ倉庫 293

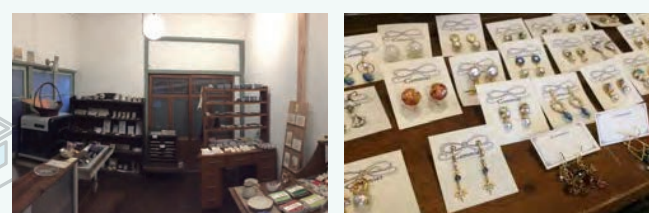
営業日：土・日



ネットショップで人気の「キモノ倉庫 293」(キモノソウコフクサン)の実店  
舗となるお店です。道後にある KIRUKIRU も同会社ですが、簡単に説明すると、  
そちらはアンティークの逸品。キモノ倉庫 293 はリーズナブルなカジュアル  
着物。といった違いがあります。  
リーズナブルと言っても、戦前着物なので価値あり。着物以外にも、地元や  
県外の作家さんもののブローチやアクセサリーも販売しています。

## ⑤ ハンドメイドマーケット

営業日：土・日



関東を中心に、全国の作家さんのハンドメイドを集めた場所。  
アクセサリーから陶器やガラス、紙物やキャンドルなど多種多様なものを販  
売しています。  
雑貨以外に、ここで使用している家具は全て濱田医院内にあったもの。  
昔の古いものも綺麗にすることでまた使えるようになり、味がありいい雰  
気になっているところも見所です。



# コミュニティアセット化計画

空き家問題を地域の問題として、地域で管理・運営していく方法はないか。

空き家問題

~~個人の問題~~

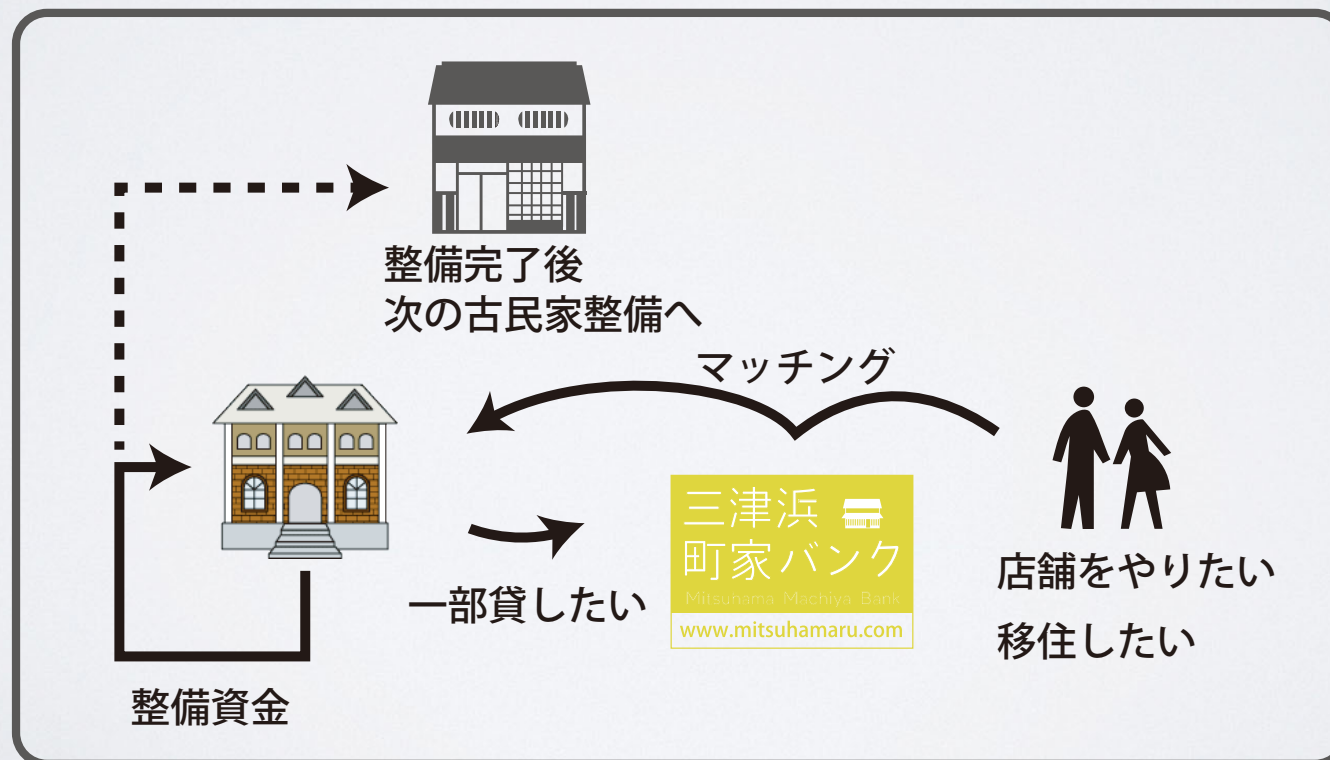


地域の問題

## コミュニティアセットとは

地域コミュニティによって所有、管理される土地や建物

地域を良くする活用を通して利益を生み出すアセット（資産）





# マチを生き物に見立てると

## マチの尺度と人間の尺度を比較する



人間 ————  
マチ —————

明らかにマチの方が長い！！

例えば

一日のイベント

人間にとっては一日

マチにとっては一瞬



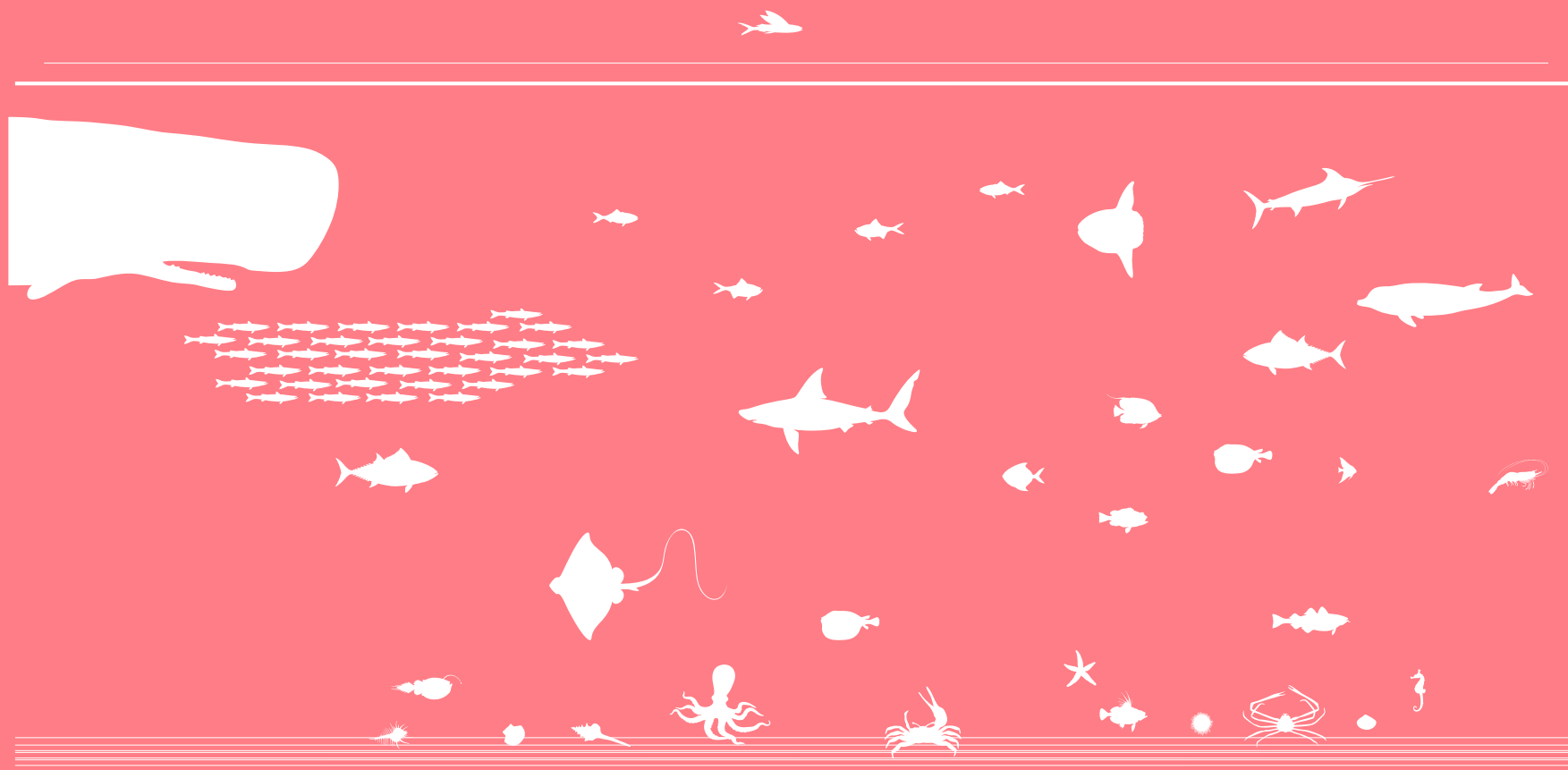
僕らが10年プロジェクトを続けても、マチ的尺度では一瞬かもしれない

→ 時には僕らの子供の子供の子供の時代まで考える必要もあるかもしれない

【マチや地域を考えていく上で大切にしてもらいたい視点のひとつ】



# 生態系



社会も見方を変えれば海のような生態系と同じ

ex) 鰯の大群 → サラリーマン

→鰯の視点から見ると鰯くじらは悪者。しかし生態系の視点で見ると食物連鎖のひとつにすぎない

【マチや地域を考えていく上で大切にしてもらいたい視点のひとつ】



# 日本のシビックエコノミー — 私たちが小さな経済を生み出す方法

日本のコミュニティデザイン、まちづくり事例などを含むシビックエコノミーを事例として掲載。

パート2の部分では、大学での講義を元にシビックエコノミーの作り方を執筆・掲載！

フィルムアート社 2016円

