# 建築イノベーション
## ―世界の稼ぐチカラを引き出す―
## Architectural Innovation
Pull Out Earning Power of the World

荘司　和樹
*SHOJI Kazuki*

### １．はじめに

今から25年前、大学卒業を間近に控えていた僕は一つの論文と出会う。それは、エリック・レイモンド著の『伽藍とバザール』だ。伽藍方式とは閉ざされた世界の中で、上下関係のある限られたメンバーだけで問題解決していく方式をいい、バザール方式とは不特定多数の人たち（赤の他人どうし）がフラットな関係で互いのノウハウを公開・共有しながら、特定の問題解決力を皆で協働しながら飛躍的に進化させていく方式をいう。これはパソコンのプログラム開発の話であったが、建築設計の世界にこの手法を取り入れることを僕は夢みた。

その当時から今も変わらず、建築設計の世界は伽藍方式のままだ。これをバザール方式に切り替え、建築設計スキルをオープンソース化する。そんな世界の実現に僕は自分の人生をかけようと決めた。当時の僕はあまりに無力だったが、なぜかなんとなく「いける」気がしていた。というのも、インターネットの登場によって、同じ問題解決に挑戦する仲間を見つけやすくなっていたし、そんな仲間たちとチカラを合わせれば、問題解決力を10倍にも、100倍にも高められる時代になることが予見できたからだ。

その時の僕はちょうど就職活動中で、設計事務所に新卒採用される際の給料の低さと待遇の悪さに絶望していた（アトリエ系志望だったから特にだ）。給料を上げるには、問題解決力（＝稼ぐチカラ）が必要となる。だからこそ、僕のような新米設計者が効率的に建築設計スキルを高められる「バザール空間」を探してみたのだが、どこにもなかった。僕自身の手で生み出すしかなかったのだ。

### ２．種をまいて４年

一緒に建築設計スキルのオープンソース化を進めていく仲間を求めた。ただ、設計事務所に就職してからも探し続けたがなかなか見つからない。そうこうして、２年間の実務経験を積み、一級建築士試験を受験する時期となった。

一級建築士試験の受験環境も典型的な伽藍式だった。合格基準がブラックボックスになっていて、どこを目指せば合格できるのか、どんな勉強法が効果的なのか、そういった合格ノウハウが全く「可視化」されてない状況だった。

僕はこのチャンスを見逃さなかった。

「一級建築士受験を上手く利用すれば、建築設計スキルのオープンソース化に一緒に取組める仲間を探し出せるかもしれない」。

そのためにも、当時、急速に普及し出したインターネットを活用し、受験生どうしを繋ぎ合わすことで、「一級建築士試験の合格」という問題解決に特化したバザール空間をオンライン上に建築する。そこでは、オープンソース化された合格ノウハウが年を重ねるごとに合格者たちの手によってアプデートされていく。

後進の受験生たちは、その中から自分に見合った合格メソッドを選び、それを自分流にカスタマイズしながら進化・発展させ、それによって合格した暁にはそのノウハウを後進たちへオープンソース化する。そんなバザール空間の実現を目指した。会社も辞めて、実家に引きこもり、仕組みづくりに没頭した。何度、失敗しても、インターネット上でボロクソに酷評されようが、母親から普通に働くよう泣きながら説得されても「絶対にいける！」と信じてやり抜いた。そして、挑戦から４年が過ぎたあたりでようやく成功の芽が息吹く。それによって僕の人生は大きく変わったんだ。

「種をまいて４年」

これは子どもの頃、生まれ故郷である千葉県いすみ市の農家から教わった言葉だ。脱サラして農家を一から始める場合、食べていけるようになるまで最低でも４年はかかる。逆を言えば、４年間、真剣に畑と向き合い続ければ誰だって一人前の農家になれる。将来何かに挑戦する時が来たら、少なくとも４年間はひたすら辛抱してみろ。そしたらなんとかなる。

僕はこの言葉を信じた。それまでの僕は何事も途中で投げ出してしまう性格だった。部活動にものめり込めず、勉強も中途半端、これといった趣味もなく、友達も少なかった。いつか生まれ変わりたい、生まれ変わらなければならない、そう思い続けてきた。何より、僕の想いが実現することで建築業界の未来は必ず良くなる。それによって、救われる一級建築士受験生たちが必ずいる。そう信じ抜いた。

そして、僕の夢は叶った。

インターネットを通じて巡り会えた仲間たちの協力のおかげで、一級建築士試験の合格ノウハウをオープンソース化することに成功した。僕を支えてくれたメンバーの一部とは、その後、株式会社 イエサブ ユナイテッドを起業することになる。そうやって僕は経済的にも、時間的にも自

由を手に入れた。今、僕はライスワーク（食べるためにやらねばならない仕事）から解放され、ライフワーク（自分らしく生きるためにやりたいこと）を楽しめる人生を過ごしている。毎年、1,000名の受講生を抱え、その受講生たちは大手企業も含め、様々な建築分野の第一線で活躍する建築人たちだ。今の僕の問題解決力は彼らに支えられ、彼らと共に毎年、成長を続けている。

## ３．建築設計スキルのオープンソース化

僕が実践したように世の中の問題点を見抜き、その問題を解決することによって、この世界をより良いものにアップデートしていくことが稼ぐチカラ（＝他人や社会に幸せをもたらす力）である。そういった稼ぐチカラを自ら生み出していくことがライスワークから解放され、ライフワークを楽しめる人生を手に入れる最大のコツだと思う。それを地元の中学生たちへ積極的に伝える活動[注1)]もしている（図１）。

図1　中学生たちへのキャリア デザイン教育[注1)]

そして今、僕はライフワークとして建築設計スキルのオープンソース化を進めている。対象者は一級建築士受験生や若い設計者、そして、建築学生、そう、未来の建築人たちだ。

集合住宅を設計する際、どういった図面を作成し、どれくらいの期間がかかり、設計料や工事費はいくらぐらいかかるのか[注2)]。東日本大震災で被災した集合住宅がどのように壊れ、それをどうやって修復すれば構造性能を回復できるのか[注3)]。そういった建築ノウハウの公開セミナーを開催する他、多くの意匠設計者が苦手とする電気設備設計図面の読み方を電気設備工事の施工者から直に学べるセミナー[注4)]を企画したり、また、インスペクション制度が始まる際には、その業務ノウハウ[注5)]をどこよりも早くオープンソース化した。

その他、実際の公共施設を見学しながら、設計のポイントをレクチャーする実例見学会[注6)]（図２）や、設備図面を片手に建築設備の実例をみせながら設備設計のポイントを学べる建築設備見学ツアー[注7)]もプロデュースしている。

建築士会主催でその企画・運営プロデュースを僕が担うようにもなってきたが、建築設計スキルのオープンソース化にはとても苦戦している。理由はオープンソース化を一緒に取組もうとする仲間を見つけられないことだ。一級建築士試験の合格メソッドについてのオープンソース化の場合、「合格」という共通目的が明快な分、さらに、その目的を達成できないまま長年、苦しまれている受験生が多い分、オープンソース化に協力してくれる仲間たちと次々に巡り会えた。

しかしながら、建築設計スキルのオープンソース化の場合、その目的が共感されない。なぜ、苦労して覚えてきたスキルをオープンソース化しなければならないのかと憤慨されたりもする。その一方で、建築実務者として活躍しているものの、自らのスキルに自信を持ってない建築士も多い。「私のスキルなんて公開しても、誰も喜びませんよ」と取りつく島もなく断られてしまう。結果、僕は夢（建築設計スキルのオープンソース化）の実現を諦めだした。そんな時、友人の荒木建築士（株式会社80％代表）が次のようにアドバイスしてくれた。

図2　公共施設の実例見学会[注6)]

注１）中学生たちへのキャリア デザイン教育
https://www.youtube.com/watch?v=jB9wMwOtWJs
注２）集合住宅の設計ノウハウ公開セミナー
https://bit.ly/2Z1QUGD

注３）東日本大震災で被災した建物の構造性能回復セミナー
https://bit.ly/3jpJqsS
注４）電気設備図面の読み取り方セミナー
https://bit.ly/3DX82kG
注５）インスペクション実践ノウハウ公開セミナー
https://bit.ly/3aY3VZc
注６）公共施設の実例見学会
https://bit.ly/3aYNyvm
注７）建築設備見学ツアー
https://bit.ly/3nmHWRt

## ４．建築人たちよ　故郷へ帰ろう

### 4.1　Uターンの決断

「荘司さんは、千葉県いすみ市出身ですよね？　いすみ市は今、面白いことになっていますよ」

そんな荒木建築士の言葉に最初はピンとこなかった。僕は生まれ故郷のいすみ市があまり好きではなかったからだ。過疎化がジワリジワリと進行する田舎で、とても退屈な、さびれた町だった。図書館もなければ、映画館もデパートもない（今もない）。物心ついた頃から一日も早く都会へ飛び出したかった。高校卒業とともに、東京の大学へと進学し、僕はいすみ市を去った。そのまま都内で起業し、東京に根をはった。まさか、いすみ市へUターンすることになるなんて夢にも思っていなかった。

荒木建築士にアドバイスされてから、いすみ市を調べてみると、サンセバスチャン化計画なるものがいすみ市で始まっていることを知った（図３）。

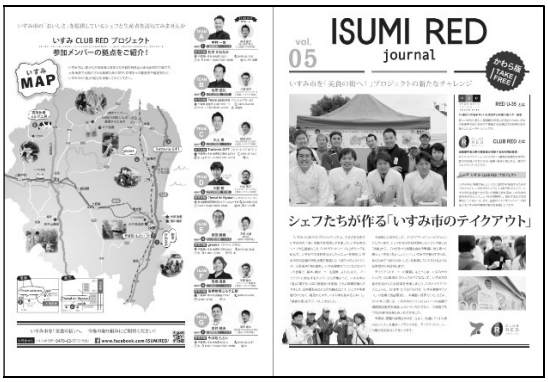


図3　いすみCLUB REDプロジェクトジャーナル

サンセバスチャンとは、スペイン北部にある人口20万人ほどの街だ。ここに毎年、多くの観光客が世界中から集まって来る。観光客の目的は美食だ。そう、サンセバスチャンというスペインの港町は、美食の街としてブランディングに成功したのだ。

それを成し得た理由は、行列のできる人気料理をある飲食店が生み出した際、そのレシピ内容を公開し、他の飲食店と共有しあうからだった。それも再現性を高めるため、化学式レベルで共有し合うという。まさに、美食のオープンソース化である。それによって、サンセバスチャンは美食の街として開花した。このサンセバスチャンという都市で起こったオープンソースの奇跡に僕の胸は高鳴った。さらに、そんなサンセバスチャンを目指し、美食のオープンソース化へ果敢に挑戦する生まれ故郷の姿に強く勇気づけられた。

僕は建物を建築するよりも、オープンソース化されたバザール空間を構築したい。それによって、より良い未来（多くの人々に幸せをもたらす世界）を切り開きたい。そんな想いから生まれ故郷のいすみ市へ家族でUターンすることにした。

ちなみに、我が家は子どもを授かるのが遅かったこともあり、ちょうど長女の幼稚園入園の時期になっていた。当時、暮らしていた中野区の幼稚園を調べたら、プレ幼稚園で100人待ちの状態で、いつになったら入園できるか分からないとも言われた。その点、いすみ市役所に相談したら、とても親切に対応してくれて、非常にウエルカムな感じだった。現在のいすみ市には幼稚園はなく、保育園を選ぶ形だったが、「住まいから近い保育園を希望して落選することありますか？」と役所の窓口に尋ねたら、「安心してください。そういった事例は少なくとも過去に一度もありません」と親切に教えてくれた。

また、生まれ故郷ということもあり、小学校も中学校も、我が母校であるため勝手を知っている。地域の先輩たちや、同級生たち、そして後輩たちも気持ちよく受け入れてくれた。ここだったら安心して子育てができると思えた。そうして、僕たち家族はいすみ市に拠点を移した。あれから５年が経つが都内に戻りたいと思ったことは一度もない。むしろ、もう戻れない。それくらい日々の暮らしが心地よいのだ。

いすみ市に移住した直後に、いすみ市倫理法人会から講演の依頼を頂き、当時の僕が理想としていた「親子に感動をあたえる地域づくり」[注8)]について発表させて頂いた。

それがキッカケでいすみ市の地域活性化に向けて、真剣に尽力されている地元の事業者たちと知り合えた。そんな

皆さんの協力によって、この時、僕がプレゼンした内容は実現していった。

図4　いすみ市倫理法人会講演（2016/10）[注8]

### 4.2　ワークショップ実践とその後

この時、僕は２つのワークショップについてプレゼンした。１つ目は、「お菓子の家づくり」[注9]だ（図５）。

この企画は、市販のお菓子を使い、親子がペアになってお菓子の家をつくる。次にそれらの家を並べ、街並みをつくるというものだ。自分たちのデザインが繋がり合って、一つの街並みが形成された瞬間、子ども達から「おおおー」と歓声があがる。その地域に暮らす家族が集まって、地域デザインを体験できるこのイベントは、人気を呼び、近隣の１市２町でも開催されるようになった。

２つ目は「表現力ワークショップ[注10]」だ（図６）。地元の太東小学校から依頼を頂き実践できた。PTA役員をされていた内野さん（社会福祉法人土穂会　ピア宮敷）が学校側に提案してくれた。屋久島からいすみ市に移住してくれた画家の古田淑子さんと共に開催した。太東小学校の全校生徒に、みんなでデザインすることの面白さと、表現に上手い・下手なんてないということを体験して頂いた。体育館中が熱気に包まれ、小学校１年生から６年生までの全校生徒が表現することに熱狂した。

いすみ市でワークショップを開催していくに連れ、次第に僕はあることに気づいた。それは、都会に比べて田舎の方が地域をデザインしやすいということだ。人口が少ない分、何らかの血縁関係や、昔ながら付き合いがあるなど、人間関係が濃いことがコンセンサス（consensus）を得やすい。例えば、教育委員会のトップである赤羽先生は中学校時代の恩師だ。いすみ市内に唯一ある高校（大原高校）の小高校長も高校時代の恩師だったりする。また、同業者の千葉県建築士会夷隅（いすみ）支部の皆さんも、僕が実現させたいと考えていた地域デザインを応援してくれた。地域デザインの実現を目指す上で、地元の建築人たちのバックアップほど心強いものはない。地域のあらゆる事業者との繋がりがあるからだ。

次第にいすみ市という生まれ故郷の魅力に僕は夢中になっていった。僕以上に家族がはまっていったように思う。妻は博多のど真ん中で育ったこともあり、田舎暮らしに憧れていたようだ。娘たちも窮屈な都会よりも、いすみ市が好きという。

季節の移ろいを肌で感じ、毎日朝日を浴び、夕焼けが暮らしの中を通り抜けていく。田舎の夕焼けは、西日がきつく車の運転もままならないこともあるが、そんな自然との関係の強さが心地よい。何より、鳥のさえずりや虫や蛙の鳴き声など「音」がいい。地域の皆さんから頂く旬の山の幸、海の幸の美味しさに感動させられる。暮らしの中で自然に「食」を大切にするようになっていく。

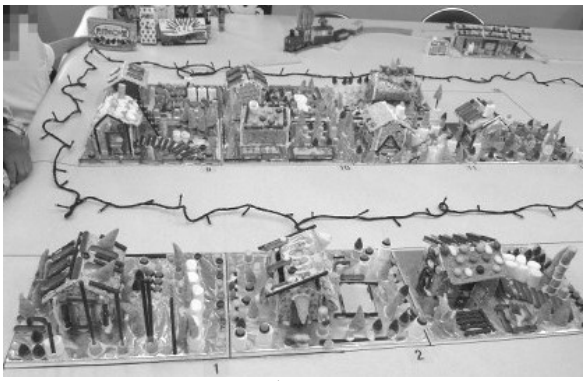

図5　お菓子の家づくりから街並みの形成

図6　表現力ワークショップ

いすみ市の皆さんと交流する機会が増えるにしたがい、疲弊する地域経済の現実も見えてきた。その実態はあまりに深刻で悲惨なものだった。

そこで、僕は地域経済を活性化しようと微力ながら動き出した。この豊かな暮らしを未来の子ども達へと繋いでいかねばならない。そんな使命感も芽生えてきた。時間を見つけては、地方創生や地域活性化の成功事例について全国を視察してまわった。建築仲間たちにも情報を頂いた。そこでたどり着いた僕の答えは『オープンソース化』だった。

地域の事業者たちの問題解決力をオープンソース化し、それらを上手に組み合わせる（＝新結合させる）ことで稼ぐチカラを引き出すことができる。それを地域の事業者の皆さんへ提案して回った。ただ、現実はそう簡単には変わらない。どの田舎でも同じだと思うが、多くの地方経営者は「地域内の利益の絶対量は限られており、誰かが利益を得れば、その分、自分の利益が減ってしまう」という考え方をする。だから、他の経営者たちとコラボレーションするという発想はなかなか受け入れてもらえなかった。

注８）親子に感動をあたえる地域づくり
https://bit.ly/3vyyu0B
注９）お菓子の家づくり
http://www.isumi-style.com/blog/?p=17555
注10）画家 古田 淑子の魔法の授業
https://bit.ly/2Zo5Dka

## ５．千葉県建築士会夷隅支部主催の地域デザイン交流会

### 5.1　地域の『稼ぐチカラ』を引き出す

ちょうどその頃、千葉県建築士会夷隅支部主催の地域デザイン交流会（以下、交流会）の実行委員長に指名された。この交流会は、千葉県建築士会の各支部が持ち回りで毎年開催している交流会[注11]だ。

僕は大会実行委員長として、「空き家再生×体験型コンテンツによる地域経済の活性化」をテーマに起案した。空き家を再生し「場」をつくり、誘客のための体験型コンテンツと組み合わせ、地域ならではの収益力を生み出す。

当時の青柳雅明支部長（千葉県建築士会夷隅支部）は、僕が自由に挑戦できる環境を用意してくれた。どんなに苦しい局面にあってもその姿勢を貫き、僕は自由に交流会の準備を進めることができた。青柳雅明支部長の寛容的なサポートがなかったら、僕の心は途中で折れていたに違いない。今でも心から感謝しているし、僕自身も後輩には同じようなチャンスを与えていきたいと思えるようになった。

そして、いよいよ交流会が始まった。千葉県内から200名を超える建築士が集まり、そこに地域の事業者や市民の皆さんが加わった。全体会では、僕にいすみ市へのUターンを薦めてくれた埼玉県川越市で活躍する荒木建築士と、東京都北区で街づくりに取り組まれている金山建築士（株式会社クルー建築設計事務所）を講師として招いた。荒木建築士も金山建築士も、空き家を再生することで地域経済を活性化させる活動（リノベーションまちづくり）を実践されている。そこで培ってきたノウハウを惜しみもなく参加者の皆さんへ共有してくれた。それを僕の盟友でもあり、建築士会連合会の青年委員長を務めた関建築士（関建築設計室）が無償でファシリテート（facilitate）役を買ってでてくれて、荒木建築士と金山建築士のノウハウを上手に引き出してくれた。

その光景はまさに、僕が大学時代から夢に描き続けてきた建築設計スキルのオープンソース化そのものだった。
オープンソース化が日本の未来を大きく変えていくのは間違いない。建築業界は大きく取り残されているが他の産業のビジネスモデルは、オープンソース化へと大きく舵を切っている。

ちなみに、荒木建築士も金山建築士も、そして、関建築士も一級建築士試験に合格された際には、自分たちの合格ノウハウを後進の受験生たちへ積極的に共有してくれている。自分が苦しい思いを重ねながら培ってきたノウハウを惜し気もなく他者や後進たちへ共有できる建築士こそ、信頼できる建築士の証であろうと僕は思う。オープンソース化というものが、信頼できる建築士選びのフィルタリング

の役目を担っていくであろう。時代は、否が応でもすべて可視化されていく。積極的にオープンソース化に取り組む建築士に信頼が集まり、そこにコミュニティが生まれていく。そんなそのコミュニティによってパラダイムシフト（paradigm shift）が引き起こされていくのだ。

### 5.2　交流会の３つの分科会

荒木建築士、金山建築士による全体会後は、第一、第二、第三分科会へと別れた。

１）第一分科会　地域事業者の連携による体験型観光コンテンツづくり

第一分科会では地域の中から尖（とが）った問題解決力をもっている事業の経営者を選抜し、体験型コンテンツづくりのためのパネルディスカッションを行った。当日の様子はYouTubeで公開している[注12)]。

この分科会こそ、地域内の事業者どうしでコラボレーションし、新しい体験型コンテンツを生み出せるかどうかの実証実験だ。ここでの化学反応を県内の建築士や、地域の皆さんに体感していただきたくてこの交流会を企画したようなものだ。このために、地域内の様々な事業者で集まり、互いの事業内容を発表しあい、連携方法を模索する交流会「稼ぐチカラ創造会議」を事前に開催する等、地道に準備を進めていた。その成果もあり、ステージ上では、闊達（かったつ）な意見交換が行われ、いくつかの新規事業もその場で誕生した。

２）第二分科会　民泊事業のオープンソース化

第二分科会では、友人の飯島夫妻を講師としてお招きし、Airbnb（エアビーアンドビー）を活用した民泊事業ノウハウを共有して頂いた。狙いは、私たち建築士がAirbnbを活用した「集客力」を身に着けることにある。いすみ市のように過疎化が進行する地域には、空き家がたくさんある。それらを再生し、私たち建築士が事業主となって民泊事業を始める。その際に、第一分科会で協議した体験型観光コンテンツを上手に組み合わせることで、地域ならではの収益力（＝稼ぐチカラ）を生み出していく。一人（一企業）では戦わず、地域内の同業者や、異業種の経営者たちとチームを組んで収益力を高めていく。まさに、１×１のコラボレーションによって互いの問題解決力を10倍、100倍にしていく手法だ。

飯島夫妻のセミナーには建築士だけでなく、民泊に興味のある一般市民の皆さんも多数参加され会場は満席となった。非常に盛り上がり、多くの参加者の皆さんにご満足いただけた。飯島夫妻のキャラクターもさることながら、司会進行を務めて頂いた堀川建築士（市川・浦安支部長）のトークも俊逸だった。

飯島夫妻が東京都港区白金で運営している民泊施設は、自宅を週末限定でインバウンドに貸し出している[注13)]。

３）第三分科会　体験型建築教育ツアー

第三分科会では、会場となった公共施設（キュステ）の建築図面を配布し、図面の読み方や、実際の設備機器の仕組みを学びながら、設備機械室や大ホールのバックヤードを見学する体験型建築教育ツアーを実施した。今回の交流会の会場となった施設全体を貸し切っていたため、気兼ねなく施設の裏側（管理ゾーン）まで見学して頂くことができた。過疎化が進行する地域なので、施設を丸ごと貸し切っても10万円もかからない。このツアーは、定員20名での開催だったが、建築学生たちを中心にすぐに満席となった。とても好評だったので、今後も定期的に開催していきたい。

田舎の公共施設は、平日であれば空いていることが多いため、施設の有効活用にもなる。一方で、このように建築図面を公開し実例を見ながら建築設備なり、建築構造を学べる機会は全国的にみても事例が少ない。というか、ほとんどない。その分、ニーズがあり、かつ、持続した開催も可能で、稼げる体験型教育コンテンツにもなり得る。事実、毎年、８月に広島県福山市で一級建築士製図受験生を対象とした建築実例バックヤードツアーを10年近く開催しているが、5,000円の参加費でありながら毎年、定員満席となる。広島で開催するものの参加者は全国から集まる。主催は、広島県建築士会福山支部で、企画・プロデュースを私が担当している。

この交流会を開催して、過疎化する地域における「空き家再生×体験型コンテンツ」の事業が将来、地方創生の主力事業の一つになることを僕たちは確信した。また、その際、全国各地で実践されている「再生×収益化」ノウハウのオープンソース化は、問題解決力の爆発的な進化・発展をもたらすであろう。それによって疲弊する地域経済は必ずや創生されていく。交流会の開催後、そんな話題で地域の皆さんと盛り上がった。

注11）千葉県建築士会夷隅支部交流会
https://youtu.be/i4Val0mrW8s
注12）千葉県建築士会夷隅支部交流会第一分科会
https://bit.ly/3aY7Oxg
注13）飯島夫妻が運営する民泊施設
https://bit.ly/3jpnvlu

## ６．いすみ市商工会に新規事業創造委員会を新設

### 6.1　新設経緯と新規事業の紹介

交流会のほとぼりも冷めない頃、いすみ市商工会から入会の誘いがあり、入会と同時に専務理事という役職に抜擢（ばってき）された。ちょうど、役員体制が世代交代を目的に総入れ替えされるタイミングでもあったが、これまで地元（いすみ市）を離れ、地域の経済活動に関わってこなかった僕のような事業者が、正副会長に次ぐ専務理事というポストに就かせてもらえるというのは異例の人事であったと思う。

専務理事に就任後、いすみ市商工会に新規事業創造委員会[注14]という新しい委員会を新設させて頂いた（図７）。月に一度、地域内の事業者どうしで集まり、互いの事業内容（問題解決力）を発表しあい、交流できる場とした。また、商工会の会員事業者でなくとも参加できるようにした。ここは地域事業のバザール空間であり、互いの事業内容をオープンソース化しあう「場」でもある。上述した交流会で実践した第一分科会の延長だ。

**図7　新規事業創造委員会**

ありがたいことにいすみ市（行政）を始め、NTT東日本や日本旅行といった大企業、地域内の金融機関、飲食店や社会福祉法人、宿泊事業者、家具工房、畳屋さん、動物病院など様々な事業者が集まり、回を重ねるごとに参加事業者は増えていった。東京をはじめ県外から参加される事業者やサラリーマンもでてきた。

互いの事業内容や得意分野を公表しあい、組み合わさることで新規事業も生まれだした。その事例をいくつか紹介しておこう。

１）いすみラーニングセンター事業

都内で不動産業を営む創造系不動産がいすみ市に魅力を感じ、いすみ市内に支店をつくるとともに、毎月、都心の建築や不動産系事業者がいすみ市を訪れて、地域の課題解決に挑戦する事業を始め出した。いすみ市内の事業者をゲストスピーカーとして招いた勉強会も定期的に開催している。この取り組みは、先日、出版された『建築と経営とのあいだ[注15]』（学芸出版社）という書籍でも紹介されている。

２）ペットのベッド事業

金子畳屋さんと外房動物病院の森信院長と大丸木工の大谷さんが、新規事業創造委員会を通じて繋がり、３者で連携して、ペットのベッドを開発した。金子さんが畳づくり体験を委員会の中でメンバーたちに提供してくれた際、森信院長が畳という素材がペットの健康に良いことに気づき、大丸木工の大谷さんが商品化してくれた。さらに、いすみ市や、新規事業創造委員会で勉強会を開催してくれた日本最大級のふるさと納税サイトのふるさとチョイスさんとも繋がり、この商品はいすみ市のふるさと納税対象商品にもなっている。

３）小規模農家の救済事業

石井青果の石井さんを中心に、市場に流通されない農産品を買い取り、それを加工し、パウダーやピューレとして付加価値を高めるという事業。これまで、規格外品の農産物は売ることができず破棄されてきた。価値のつかなかった農産物に価値を与えることで小規模の農家を救済していこうという取り組みだ。NTT東日本や京葉銀行と共に、地域の事業者も協力し、プロジェクトの実現に向けて動いている。

４）「田舎で大家になろう」プロジェクト

このプロジェクトには僕自身も関わっている。東京から新規事業創造委員会に参加してくれている上野さん（株式会社 ユナイテッド ファシリティーズ）から提案いただいたプロジェクトだ。上野さんの提案は画期的だった。通常、空き家を再生し、収益事業を展開する場合、空き家の再生が完了せねば収益化できなかった。これは、当然の話だ。

物販店舗などにサブリースするにしろ、民泊施設やコワーキングスペース（coworking space）としてマネタイズ（monetize）するにしろ、空間の再生が完了してなければ収益を生み出せない。ところが、空き家を再生しながら収益化していく手法を上野さんは考えた。それは田舎の空き家を再生していく体験を売りにするDIYスクール事業だ。この事業であれば、空き家再生が完了せずとも、そのプロセスそのものをマネタイズ化できる。さらに、地域の木工所や家具工房、鉄工所などとも連携し、家具製作や、溶接体験も可能にすることで地域をまるごと建築スクールにしてしまう。そんなアイデアだった。

注14）新規事業創造委員会
https://youtu.be/uv05-q6rZPg

注15）高橋寿太郎、『建築と経営とのあいだ　設計事務所の経営戦略をデザインする』、学芸出版社、2020年1月

### 6.2　田舎で大家プロジェクト

ちょうど、同じタイミングで千葉県建築士会夷隅支部の青柳雅明さんより、大原駅の裏（東側）にある市原眼科跡地の所有者のお孫さんである石川さんを紹介された。JR外房線の大原駅は、いすみ市において唯一、特急が停車する駅である（特急で、東京駅から大原駅まで約70分）。図７のように、駅の西側にはロータリーがあり開かれているが、駅の東側は鬱蒼（うっそう）とした雑木林で覆われ、いすみの森として閉ざされている。

市原眼科跡地は、このいすみの森の中心となる広大な敷地にあり、母屋の他、診療所棟や入院施設棟などの建物が空き家のまま廃墟化していた。ただ、先祖伝来の土地を手放すことはできず、建物は劣化が進行し、石川さんはその扱いに頭を抱えていた。

その時、僕の頭をよぎったのは、上述した交流会で空き家再生ノウハウを共有してくれた荒木建築士の取り組みだ。荒木建築士は埼玉県川越市で長年、使用されてなかった空き家を長期貸借し、リノベーション費用を全額、仲間たちと負担した。リノベーション後は、その物件をサブリースし、収益化にも成功している。このスキームであれば、建物所有者は不動産を手放さずに済む。そして、街の景観を損ねていた廃墟が蘇り、いすみの森に光が差し込み、場が蘇る。この話を石川さんにお伝えしたところ、とても喜んでくれた。

図８　大原駅周辺（Yahoo!地図）

同時に僕の頭には上野さんの顔が浮かんでいた。すぐに上野さんへ連絡し、市原眼科跡地の敷地にお連れしたら、その場で再生を即決してくれた。ちなみに、上野さん以外の事業者にもこの敷地を案内したが、上野さん以外にこの敷地の可能性を見抜いた方はいなかった。皆、口を揃えて「ここの再生は無理だ。収益化できるレベルに再生するまでにコストがかかりすぎる。やるなら再生ではなく、建て直しだ」と言う。

既存の建物をすべて解体し、新築し直すことになるのであれば、僕はこのプロジェクトから手を引くつもりだった。建て直しで考えるのであれば資本力のある事業者でなければ再生できないことになる。そうなれば、いすみ市のような過疎化が進行する田舎の未来は、資本力のある大企業にすがりつく以外に生き延びる道がなくなってしまう。

僕の使命（ミッション）は、この市原眼科跡地を再生させることではない。この地域に第二、第三の空き家再生プロジェクトが生み出されていく仕組みをつくることだ。

それが、地域の稼ぐチカラ（＝未来）を引き出すということでもある。

ありがたいことに、上野さんは僕と考えが一致していた。上野さん自身、「私の再生ノウハウは、すべて公開して頂いて構いません。それに、収益化していく仕組みもオープンソース化していきます」と当初から提案してくれた。

上野さんは、オープンソース化によって全体利益を拡大できることを理解されている。僕はそれが嬉しかった。

市原眼科跡地の再生プロジェクトを僕たちは「田舎で大家」プロジェクトと呼ぶことにした。過疎化が進行する地方の空き家を格安で借り上げ（10年程度）、それをDIYによっ

て建築コストを抑えて再生し、収益物件化するプロジェクトだ。再生して終わりではない。再生後も、収支状況や試練の乗り越え方を共有し合えるコミュニティをつくる。そうやって、リスクを分散しながらみんなで田舎の大家となり、稼ぎ方をアップデートしていく。

いすみ市であれば、体験型コンテンツ（農家や漁師体験、みそやしょうゆづくり、絵画ワークショップなど）の開発が容易だ。地域の事業者たちも応援してくれる。そのための地固めを地道にコツコツ、粘り強く行ってきた。

なお、「田舎で大家プロジェクト」のクラウドファンディングの準備も進めている（2020年６月現在）。

上記の情報は、僕のブログやTwitter、フェイスブックでも公開していくので、是非、繋がって欲しい。

## ７．最後に

僕は初めて、クラウドファンディングというものに挑戦する。正直、よく分からないことだらけだ。ただ、今が人生の中で最も楽しい。不慮の事故などに巻き込まれ、今、命が尽きたとしても後悔はない。また、僕のように能力が低い人間でも自由に羽ばたける社会や時代を命がけでつくってくださった先人たちに感謝してもしきれない。僕自身もそんな仕組みを一つでも多く創造し、後進の事業開拓者たちの潜在能力を引き出せる世界を加速させたい。クラウドファンディングという仕組みもその一つだ。資金を必要とするプロジェクトが可視化され、そこへ資金だけでなく、情報、人、モノがマッチングされていく。一つだけ欲を言えば、クラウドファンディングに成功したプロジェクトのその後もオープンソース化して欲しい。

というのも、僕たち建築人は、自ら出資して新規事業を興し、収益を生み出していくことに慣れてない。というか、それを怖がる。受注産業構造に慣れてしまったせいなのかもしれない。そんな現状をオープンソース化によって変えたい。成功ノウハウがどんどんオープンソース化されていけば、受注産業構造から飛び出し、自ら事業者として挑戦する建築人も増えていくであろう。熊本県山鹿市の空き家再生に挑戦される古市建築士（FAD建築事務所）もその一人だ。古市建築士は分離発注やコストマネジメントを得意とし、建築にまつわるお金のデザイン力（問題解決力）に自信を持っている。このような古市建築士が、地域の空き家再生問題に取り組みはじめた。地方の空き家が放置されてしまう最大の理由は、所有者が売却しようとすると不動産業者に安く買い叩かれてしまう点にある。「長年、空き家となっていた建物の劣化がひどいので、解体して更地にせねば買い手が見つかりません。なので、更地で売買する場合の相場価格から解体費用分を減じた金額であれば購入しますよ」というのが、不動産業者の決まり文句だ。そのため、所有者は売却を決断できず、そのまま空き家として放置される。結果、建物の劣化は進み、敷地内は雑草が生い茂り、虫やボウフラがわいたりもする。そういった空き家が地域に存在すると街並みの美観を損ねるだけでなく、エリア全体の不動産価値も下落させていく。この問題を解決しようと古市建築士は立ち上がった。空き家所有者と交渉し、その空き家を再生し、更地の状態で売却するよりも価値を高めてから売却する。その際の再生費用はすべて古市建築士が負担する。建築人としての腕に自信があるからこそ成せる技だ。その第一号案件が熊本県山鹿市で始まった。古市建築士の再生プロジェクトの名は「Reborn ＆」[注16)]。

古市建築士も空き家再生手法をオープンソース化し、全国の仲間たちとの共有を望んでいる。『第二、第三のReborn（空き家再生）を生み出そう』という願いをこめて「＆」をプロジェクト名につけたそうだ。上野さんの「田舎で大家」プロジェクトと、古市建築士の「Reborn ＆」プロジェクトは今後、連携しながら空き家再生手法のオープンソース化を目指していく。

建築人たちよ、自らリスクを取ろう。そして、一緒に新規事業を創造し、収益化を実現させよう。地域内外の事業者たちも巻き込み、この世界の稼ぐチカラを引き出していこう。その状況を積極的に可視化していく建築人へ信頼が集まるようになる。そうやって社会は、一層、オープンソース化されていくのだ。

未来を建築しよう。

注１６）古市建築士によるReborn ＆プロジェクト
https://youtu.be/drtox7yPN5U

（株式会社 建築イノベーション 代表取締役）