

第13回 団地再生シンポジウム  
(2016年11月15日)

サステナブル社会の団地再生まちづくり  
—今日本で、世界で起こっていること—

報告書

一般社団法人 団地再生支援協会



## 目次

開会挨拶	松村秀一氏（会長 東京大学大学院教授）	1
	団地再生支援協会の新方向、活動の方針	
来賓挨拶	伊藤明子氏（国土交通省住宅局審議官）	2
（第1部報告） 司会：奥茂謙仁氏（支援協会理事 市浦 H&P）		
国内報告	大島芳彦氏（ブルースタジオ）	4
	実践してきた団地再生プロジェクト、今後の展望	
海外報告	横谷 功氏（YKK AP）	12
	ドイツ・サステナブルまちづくり（全体最適解）	
海外報告	松永安光氏（HEAD 研究会理事長）	15
	デザインマインド溢れる団地再生投資—欧州他の事例	
（第2部討議） ナビゲータ：田島則行氏（支援協会理事 千葉工業大学助教）		
パネル	横山禎徳氏（支援協会特別会員 東大 EMP 教授）	19,25,28,30
	社会システムズ・デザイナー—生活者への価値創造・提供	
パネル	太田 潤氏（UR 都市機構 ウェアラブル総合戦略部長）	21,29
	団地再生—ミックスコミュニティ形成	
パネル	内山博文氏（リノベーション住宅推進協議会会長）	23,26,31
	地域の不動産を束ねて、新たな価値を創造する	
パネル	金丸典弘氏（団地再生事業協同組合理事長）	24,28
	分譲団地—そのポテンシャルと再価値化への取り組み	

## 開会挨拶：松村秀一

団地と言われているものを中心的につくった時代は日本では概ね1960年頃から1973年までのいわゆる高度経済成長期です。この時代、上に数字が出ていますけれども、2110万戸の日本の住宅に対して、世帯数が2180万ということで、住宅がそもそも量的に不足していた時代です。ですから国民多くの方々に近代的で健康的な生活をしてもらえるような、そういう箱を次々用意して、供給していくというはっきりした使命があって団地をつくっていたわけです。その時の前提になっていたのは、結局そこで住む人たちの人生はモデル化できるという考え方だと思います。しかもかなりステレオタイプのモデルで考えれば良い。それは決して当時は間違っていないで、核家族で1人から3人位子供がいて、その人たちだけで住む。男性の方はサラリーマンで終身雇用、年功序列で、ひたすら働く。それで帰ってきてここで子供を育てるという、住宅に純化した機能でエリアをつくっていく。そういうモデルが成立していたために、間取りも類型化できますし、マスハウジングを進めていったわけです。

今はもうそれから半世紀も経ってしまっていて、下に書いてあるように6060万戸に5250万世帯しかいないという状況で、さらには人口がこれから減っていくというような話になっています。時代としては、建物も十分なストックがあるのですが、知識や技術も十分なストックがあって、しかも寿命が長くなって人生90年になってきているので、生き方をみんな考えなければいけない時代に入ってきている。生き方もステレオタイプの路線ではなくて、多様に生き方を選択して自らつくっていく時代に入ってきた。建物、技術、知識の十分なストックを、経済成長期のステレオタイプとは異なる人の生き方の実現に利用する構想力を必要とする時代に完全に入っているということです。これは、国民全体の大きな時代のテーマになって、これに団地再生支援協会も、団地という領域で関わりを持って行こうとしているわけです。

これからは団地再生支援協会を開いていく。団地は非常に豊かな空間資源としてあるわけなので、これをどうやってより豊かに利用していくかということに関して、1つ目は生活者の方々を支援していく意味があります。知識あるいは技術は十分にあるので、皆が利用できる形でストック化して、それを開示していくのが、この協会の1つのタスクになると思います。

それから生活者の方々をプロとしてサポートしていこうとしている方々に向けても、ファイナンスも含めた、いままで専門領域に入っていないようなこと

も、支援協会の中で利用できる形でストック化し、発信していくことを展開していきたい。

それから団地再生支援協会は、比較的小さな団体ですし、そこでの経験や知識もある程度限られているということもありますので、今回去年に引き続き、**HEAD** 研究会、リノベーション住宅推進協議会の二つの団体と共催という形でやらせて頂いていますけれども、この団体に限らずこの問題に関わっている他の団体、あるいは大学、政府や公的機関とも柔軟に連携して、もっと社会に開かれた団体として認識されるような活動を展開していく時期に来ているだろうと思っております。

最後になりましたけれども今日はご公務の大変ご多忙の中を、国土交通省の伊藤審議官にこの後ご挨拶頂くとということで、ありがとうございます。それから2つの団体に共催して頂いておりますけれども、今日は**HEAD** 研究会からは松永理事長にご登壇頂けることになっております。ありがとうございます。それからリノベーション住宅推進協議会から内山会長、大島副会長揃ってお見えになっています。

#### 来賓挨拶：伊藤明子

ただいまご紹介に預かりました国土交通省の伊藤でございます。本日は第13回の団地再生シンポジウムでご挨拶の機会を与えていただきまして、大変ありがとうございます。

元々団地は高度成長期に人口の大移動が起きたことに対する受け皿として用意をされてきたものですから、今の日本の急速な高齢化が、かなり凝縮された格好で起きているところだと思います。そういう意味でいうと団地を見ていくと日本の今後が見えてくるのではないかと思っております。

最近の団地をめぐる動きについてご紹介をさせていただきます。先ず住生活基本計画がこの3月に閣議決定されまして、団地については**UR**、公営住宅について目標が定められています。住生活基本計画は10年ぐらいたームとした目標の設定ですので、団塊の世代が65歳で、10年後は75歳というように考えれば大体高齢化対策ということに当然なります。ですから**UR**については、大都市圏の1000以上の団地のうち200団地程度が対象となるわけですが、それが地域の医療福祉拠点化するというように言っていますし、公営住宅につきましても、建て替えが行われる公的住宅団地の福祉施設の併設を進め、地域の拠

点として役に立つということを住生活基本計画の中で言っている。

それから団地についてはストックマネジメントのあり方として3つの方針を決めております。ちなみに公営住宅は昭和56年以前のものが5、6割以上で、新しいものは非常に少ない状態であります。そうなりますと、一つはPPP、PFIによる建て替えをしていく。二つ目は長寿命化です。三つ目は郊外団地等の集約化です。UR法につきましては平成27年の改正で、近接しているところに集約化していくために建て替えるなら良いという話になっています。実は公営住宅の法定建て替えも現地でなければ駄目ということになっていまして、非現地の建て替えを認めて欲しいということが、地方分権の中で出されておまして、どうするかなという議論を今、しているところです。

三番目は、都市再生特別措置法の改正で、この中に住宅団地の再生についての内容があります。都市計画で市街地再開発事業として一種の団地の建て替えをやりたい場合には3分の2の合意で事業推進をできるようにする、あるいは建築基準法の第86条の一団地認定というのがありまして、複数棟の建物が1つの敷地にあるとみなすということになっていて、全員合意でないと一団地認定をやめられないということになっていたのですが、特定行政庁がある条件下であつたら取り消すことができるということを決めました。これは、団地が固定化するのではなく、次の時代に合ったものにするための手段の一つになると思います。

団地に関してその他の話としては、在宅医療、介護ということが非常に大きな課題になる。団地は比較的密度の高い住まいになりますので、在宅医療、介護のモデルになりやすいということがあります。おりしも平成30年は医療計画と介護保険事業計画の同時改訂の年です。そういう中で在宅医療、介護に向かって団地はどういう答えを出していくことができるのかも非常に大切なのではないかなと思っています。

もうひとつの課題としては、かつて民ディベさんが開発された戸建住宅団地にはどういう解があるかということも非常に大きいと思います。一人一人が持ち家であるために、解き方が難しい。その時にはおそらく、既存住宅の流通ですとか、用途が低層住居専用地域だったものに少し混在をしていくとか、色々な市場開拓とセットになったような取組みが必要とされます。これについては、公共団体、ディベロッパー、ハウスメーカー、それから金融機関に入って頂いた連絡会議つくって議論を進めたいと思っています。

## ■第1部 報告

### 国内報告：大島芳彦

今日ご紹介したいのは、去年の6月末に竣工いたしましたホシノタニ団地という、団地のビルディングタイプを持つ社宅建物の再生です。

団地再生は取りも直さずまちの再生だと認識をおそらくみなさんもお持ちでしょうし、私もそう思っております。今リノベーションスクールという HEAD 研究会に端を発し、株式会社リノベリングという法人によって、今全国で自治体からの受託を受けて地域再生、中心市街地の再生それも空間資源を活用したビジネスモデルを構築するというビジネスモデルワークショップを展開しております。今年は43都市ということで、何をやっているかと申しますと、これはハードウェアの再生ではもちろんございません。遊休資産を活用するビジネスモデル、そこに活用されるべき人的資源も含めて、収益モデルをつくっていくことを展開しております。ここではまちが個性を持って、多くの人に選ばれる、愛されるまちを目指すということが大事になります。

選ばれるには共感という言葉が大事になってきます。共感を生む、そのためには芯にビジョンというものが必要になります。地域の場合は都市政策のビジョンというものが掲げられ、共感すればこそ地域のために自分がどういう役割を見出せるのかと、そういうことを思う方がいらっしゃるのです。ただ、都市政策も、高齢者に優しいだとか、子育てに優しいだとか、環境とか、そういう話が文字として踊るわけですがけれども具体的にはなかなか個性が見出せない。そういった個性こそが共感する人の心を動かすものですので、そのビジョンをしっかりとデザインすることが大事かと思っています。

私ども、入居者、消費者という考え方をまず捨てましょうということを、まず事業主さんには申し上げます。じゃあ何を、どういう人達を集めるのかというときに、当事者集めをしましょうということです。これは共同住宅1棟であったとしても、その共同住宅1棟も小さなまちの単位だと、それはその共同住宅もビジョンを持つべきです。そのビジョンに共感する人たちが当事者として暮らすということが必要だと思っております。この共感という言葉は、かつての信頼という言葉の念頭にある、或いはそれに対置されるべき言葉かと思えます。日本が力強く成長していた時代においては、大きな徒党を組んで信頼という名の下に推進していこうと、そういう時代があったわけですが、今は信頼というのが非常に

怪しくなってきた。そんなときに、今再びその共感を持ちうるビジョンを共有することを考えていきましょう。このビジョンがあればこそ継続性というものが生まれてくる。

ではそれはどうやって形づけられるのかといったときにリノベーションスクールで毎回申し上げていることがあなたとここと今という3つの要素を改めて振り返り、整理してみましょうということです。これは1個だけだとそんなに特別なことじゃないのですが、人、場所、時間の3つを同時にクリアに整理すると、その組合せがオンリーワンなのです。その整理をすることによって、なるほどそういうことか、さすがあの場所、あの人だと、今だからこそということで共感が生まれる。

あなたでなくても、ここでなくても、今でなくても、日本は近代化の過程の中でこれを追い求めてきたわけです。そしてコンビニエンスストアとはその象徴だと思います。どこでも良いわけです。そういったことからしてみれば全く反対のことなのです。その場がオンリーワンの生活の場として選ばれるためにはこの反対をやっていく必要があると思っております。

人、場所、時間ということなのですが、これは言い方を変えますとキャスト、シーン、シナリオという言葉に置き換えられます。これはまさに物語です。物語という言葉の裏にあるのは物件ということです。物件という言葉は、不動産、建設、住宅関連以外の評論家も含めて多くの人が口にする言葉です。では物件の価値は何ですかと聞けば、皆さん全く違うことを言います。生活者の方にとっては暮らしの価値、不動産屋にとっては商品価値ですし、建築家にとっては作品価値であったりします。金融機関は担保価値だと言ったりします。全く違う方向を見ているのです。これがまちにとっては不幸な状況なのではないかと思っております。

衣食住で、衣と食の世界は、様々な業界の方が関わって、ビジネスが成り立っているけれども、意外と同じ方向を向いています。同じ方向を見させるための職能もあったりします。衣の世界でいうとクリエイティブディレクターなんていう価値の一貫性をディレクションする仕事があります。これが不動産という世界ではできていない。

かつては物語として存在していたものが、物件に成り下がっているという見方をしたらどうか。日本の社会には、私と公、そしてそのお互いがともに育んでいくコモン、共が存在したわけですが、近代化の過程の中で、失われてきている。物語として存在してきた地域社会がいつの間にか自分の物件の権利を主張する

だけの関係になってしまっている。この失われた物語と関係性をもう一度構築しましょうということに、私どもブルースタジオは取り組んでいます。

全国200万戸の団地の中で、45年超が6%と言われてはいますが、5年後、10年後に、飛躍的に増えていくわけです。現在の20年後に10倍になるというとてつもない量です。

築45年位の団地の再生の相談を受けることも多いのですが、それらは画一的なベッドタウンをつくるという考えに基づいていた。今はこのベッドタウンという考え方を捨てられるかということが大きなテーマだと思っています。つまり、住むという機能だけでない他の機能との組合せによって、団地がそれぞれ個性を発揮していくということが必要だと思えます。

今都心部の仕事のスタイルが多様化している。小さい企業でも優良企業もありますし、あまり社員の規模が、会社の素晴らしいかそうではないかに影響していない。そして都心の仕事のスタイルが多様化してきたのだけれども、郊外は未だに画一的なのではないかと思っています。まだまだこれは変わっていける余地があるのではないかと。郊外に仕事を持ち込むとか、郊外で仕事をしながら都合のいい時だけ、必要な時にだけ通勤電車に乗ってまち中の打ち合わせ先に行くとか、オンデマンド通勤というのが可能になってくる。

この状況というのはまだまだビジネスを広げる余地があるのかなと思っております。このような都市政策のようなものを団地一つ一つにも考えていきましょうということで、今回ご紹介するホシノタニ団地にも取り組みました。

ホシノタニ団地は、そもそも小田急電鉄さんの社宅でございまして、ロケーションは座間でございます。座間は新宿から行きますと50分、横浜から40分という距離です。典型的な郊外です。駅前に4棟、全100戸の団地が建っておりました。築45年くらいです。駅前のショッピングモールも、小田急電鉄さんの所有です。今どういう状況にあるかということ、家賃では沿線の中でいつもワースト5に入ります。それが何を意味しているかということ、駅前の再開発を考えたとしても、回収できないのです。

私が初めてここを訪れたのが2011年の冬です。門があって、柵があって、一般の方は立ち入り禁止です。手前の2棟はラーメン構造です。奥の2棟が壁式構造。5階建、奥が4階建です。手前のラーメン構造の2棟はIS値にしてみれば0.6以下ということで、使われなくなっていた。ただ奥の2棟は壁式の4階建で十分耐震強度が確保されており使われていました。ただ老朽化した社宅です

のであまり人気がなく、全体の1割、2割も使っていないような様子に見えました。

このように、駅前の団地を仮囲いまでして古い状況を晒していると、駅前が非常に寂しい風景に見えるのです。これは駅前のショッピングモールです。建ってから30年以上経つわけですが、2階はシャッターが閉まっていて、駅前の2階も、100円ショップかそのくらいしか入っていないという状況です。

先ほどあなた、ここ、いまということを申し上げましたが、ではこの団地の再生において、何があなたと今だったのかと言いますと、まずあなたというのは、鉄道会社さんが所有していて事業主だということが一番大きい。鉄道系のディベロッパーさんの場合は、沿線の人口を減らしたくないですから、まちの将来をいつも考えているのです。つまりパブリックマインドをもった企業であるということが大きな特徴です。鉄道系のディベロッパーが、地域に対してメッセージを発することで共感の輪が生まれる可能性がある。

それから駅前というのはそもそも公共性、公益性の高い場所です。そしてこの建蔽率20%の団地自体、車の入ってこない、大きな広場だという考え方もできるのではないのでしょうか。つまり駅前に団地があることによって、駅前に車が進入してこない、大きな広場を持ったまちという見方ができるのではないかという考え方をしております。そして沿線の賃料としては最も安い方ですので、賃料が安い、子育て世代にとっては暮らしやすい場所ということになる。

私たちが提案したのはこの子供達の駅前広場というビジョンで、この子供達の駅前広場というのは、子育て世代にとってやさしいまちになりうるということ、駅前が便利だということ、それから賃料が安いこと、それだけではなく駅前に車が入ってこない広場があるとすれば、子供達はそこで遊びまわり遊ぶ、そして駅前ですから、ご高齢の方もいらっしゃるわけですし、多世代が子供を介してコミュニケーションのきっかけを生めるのです。そのようなことで子供を中心に据えることによって、多世代の交流が生まれるということを掲げております。やったことは何かというと、まちに開くということです。

4棟あるうちの手前の2棟が一般の賃貸住宅に転用され、奥の2棟は市営住宅として、座間市に借り上げてもらっています。ここに引っ越してこられるご高齢の方と、子育て世代の間に良い関係が生まれるのではないかと期待をしております。

一番駅に近い棟は、1階の3住戸分をぶち抜いて、座間市の子育て支援センタ

ーには入っていただいております。それから、この1棟目と2棟目の間は駐車場だったのですが、菜園になっています。さらにランドスケープデザインをしっかりと、子供がぐるぐる走り回れる公園にしています。菜園は貸し菜園でこの賃貸住宅の人の為だけではなく、地域の方に広く使っていただける菜園になっています。

それから2棟目の1階を2住戸分ぶち抜いて、カフェになっています。コーヒー代二百何十円払えばそこに誰でも佇めるわけです。

建物は去年の夏竣工ですが、それから、畑を使いたい人といってもあまり、タイミングが良くないですね。野菜を育てるのに苗や種を植えるのであれば、春先に植えたいところです。ですから、この菜園は、去年の3月から4月にもうオープンしているのです。契約する人は大体7割から8割くらいは地域の方、団地の住人の方ではないのです。それはまさに狙った状況です。地域の方々を主体にここを使っていただく。そうすると、世代もまばらに使っていただけるのです。賃貸住宅に入る人々と地域の人とのコミュニケーションが取れば取れるほど、地域に対する愛着もわきますから、できる限り地域の方に使っていただくという状況です。

菜園の管理会社がカフェも運営しています。ここの管理会社分で作っている野菜を使って食べ物を提供するとか、あるいは地域の野菜、そういったものをここでメニュー化されています。

これは子育て支援施設です。お母さんとこどもが1日中いる場所になっています。

これは菜園です。これはカフェ。これがドッグランです。ドッグランは、今はまだ住居の入居者の方専用になっていますが、試験期間を経て、これを地域の方皆さんに使っていただきたいと思っています。地域の方々は駅に犬と散歩して買い物に来る。現状では犬は駅前のガードレールに結びつけていますが、このドッグランに犬を預けて、買い物をしてくてもらおう。そうすると、地域の方が、同じような価値観を共有する方と出会うきっかけにもなります。

ホシノタニ団地と言うと、なんだ、そのロマンチックな変な名前はと言われそうなのですが、しっかりとした由来があります。団地の駅を挟んだ反対側に、東海道と八王子街道が交差する集落があります。その集落の中の鎌倉時代創建のお寺が星谷寺というのです。それでこの名前の意味を調べてみますと、昼でも星を映す井戸があるという言い伝えがある。ここは、里山が迫って谷ができて、水

が注ぎだしてその先に田んぼが広がっている。この場所とは、田んぼである時期が長かったのです。鎌倉時代も田んぼだったのでしょうか。当時は灯なんかありませんから、夜になると大きな空が広がっていて、そこに星が広がったという、そのインプレッションがよく分かると思いました。そういった星と谷という言葉はこの地域のアイデンティティになっている。この星の谷、星谷（しょうこく）というのがなんだか胸に刺さりまして、それでこの団地がホシノタニ団地というふうになったのです。

なぜこういうことをしていくかということ、物語をデザインしているのです。物語をデザインすることによって、その世界観に共感する人たちがそこに住むようになる。その人たちは当事者としてまず変化を加えていく、一緒によくしていこうという気持ちを持ってくれる。

内部に関しては37㎡ 2DK、2K という間取りだったのですが、1LDK になっています。中は極めてシンプルです。スケルトンに床材と照明と後は水回りを全更新しているという感じです。1階の住戸は、隣棟間も豊かですので、そこを専用庭化して、大きなテラスを設けています。

映像をご覧ください。これはマーケットです。ホシノタニマーケット。第4回で、コミュニティを醸成するため、またその先のリーシングに備えてやっていますが、半日で3000人ぐらい来ました。駅前だからこそです。

これは結婚式をしているところですが、入居者の2人です。この二人はホシノタニ団地の世界観に共感することによって引越してきて、1年経って結婚したというカップルです。

では入居や賃料の状況はどうだったのか。ちょうど秋の深まる今ぐらいですかね、満室を達成しているのですけれども、入居を決めた方の7割近くの方が、そもそも座間に住むなんてことを考えたことのなかった人たちなのです。最初に契約してくださった方は、成城学園前に住んでいた方です。成城学園前で一人暮らしだともう7万では住めないですよ。2人暮らしをしてそれで7万5千円とか、9万円って言ったってこれ安い。ただ例えば分譲マンションが賃貸化されているものと比較すると、それ以上の賃料を達成しています。都心に住んでいる方々に対して、「子育て大変でしょ、こっちにいらっしゃい。そうすればこういう生活、周辺環境も含めてこういう家賃で住むことができます」と言いたいと思う方もいるでしょうし、仲間がいれば非常に良好な環境になるでしょう。

それで6月28日のグランドオープニングの時に、このホシノタニマーケッ

トの第1回をやっております。出店者が第1回は20店舗ぐらい。入居者は誰もいないですから入居者はまだ出店できないですよ。なので、座間を中心とするエリアに暮らしている方々で、その生活を楽しんでいる人たちという基準で募りました。例えば、この「どんぐりげんさん」という座間在住のおじいちゃん、もう80代のおじいちゃんなのですが、すごく元気で、里山に入って行ってどんぐりを拾ってきて、それをすりつぶしてクッキーをつくって子供に食べさせると、ネット上で評判になっているおじいちゃんなのです。このように座間を愛して住みこなして楽しんでいる人たちに、出店していただくのです。そうすると駅前のマーケットに多くの人たちが集まります。第1回でも800人位の人たちが来ました。その方たちはこの地域のベテランと話をするきっかけを持ちます。それで「このあたりにはこういうものがあって、景色が綺麗で水も綺麗なの」という話があるといいなと思うわけです。スーツを着た不動産のビジネスマンが美辞麗句を並べるよりも、地域のベテランにそういう話をしてもらった方が余程ここに住んでみたいと思うのです。

それだけではなく、地域のビジョンというもの、子育てと周辺環境にフォーカスしたこと、これをわかっていただく努力をしなければいけないのです。専用の入居者募集用のサイトを作っていますが、地域の情報をブログとして、プロのライターさんに頼みながら物語を綴ってそれを伝えていくことをしています。こういうことをして、何を期待しているかということ、実際こんなことが起きています。

駅前のロータリーに面したシャッターが閉まっていたところに新しい店ができました。フレンチベトナムミズのレストランで、バイミーとかフォーとかをおしゃれに食べさせる。再開発ではこういうものは絶対に出ないです。これは今ある環境を利用しているからこそ家賃を低く抑えることができている。さらにこのエリアのビジョンに賛同する人たちがこうやって店を開いていく、そういう連鎖反応が起きてくる。今小田急電鉄さんとは、駅前のショッピングのシャッターが閉まっているところに、ホシノタニ団地の店舗の募集をしているところです。そこに共感する店舗たちが入ってくると、今度はその裏の地元の商店街が再生していく、そういう共感の連鎖が生まれるということを今は期待しており、まだ道半ばだと思っています。

おかげさまで皆様に支持していただきまして、今年グッドデザイン賞の金賞と経済産業大臣賞を受賞させていただきました。ありがとうございます。

こういった団地再生の取組みのきっかけは2011年のたまむすびテラスです。これはURさんのルネッサンス2という事業の一環で、幸運にも関わらせていただき、築50年の団地の再生に取り組みました。この時私たちがフォーカスしたのは、建物よりも団地という環境が持っていたケヤキの木とか、植物でした。

土地の文脈を読み解くのは大事です。団地をただ団地とってしまおうとハードウェアの話だけになってしまうのですが。この敷地は、豊田駅の北側に広がる丘陵地が岬状になっている、多摩川が浅川と合流するところですが、ここは縄文時代の遺跡なんかがあったりします。そういったところに原始から日本人は住んで、その先には御社があるというような状況があります。またここには黒川清流公園という清流が湧き出してくるような綺麗な公園があって、ここは長く宮内庁の管轄だったのです。それだけ豊かな地であったということが言えます。それだからこそこれが戦後に接收されて団地になっていくようです。戦後はここに農村の農作物の糧を得るということをきっかけに神学校が出来たという、そんな場所ですから、植物はこのアイデンティティになるだろうということで、ここで5棟の再生事業に採択された3つの事業者に次のような共通認識として持ちましようと言いました。この団地は都市公園としての機能、周辺のもっと大きなエリアの中で公園としての機能を果たしていましたねということです。

ここには50年前あるいはそれ以前から造成されてきた森がある。住環境をつくるというおこがましいことではなくて、この場所を住みこなしていきましよう。そこで、まずこのエリアの中に様々なコモンスペースをデザインしてきました。3つの事業者さんと協力して。地域の方も活用できるコモンスペースをつなぐ遊歩道をデザインしました。

私たちが手がけた住棟には菜園があり、地域の方に参加していただいています。3つの事業者さんは、子育て世代が真ん中で、あとはシェアハウスと高齢者住宅。ですから10代の方から90代の方までいるという、そういう団地になっているのですが、例えばこの菜園もその世代間をつなぐものになっていると思います。

これはシェアハウスです。建物の中の性能を向上させていくことも大事ですが、それ以上にこのエリアの周辺との関係性、文脈をもう一度掘り返す、読み解く、そういったことをここでも重視しております。

今日は座間の話を中心に申し上げたかったのですが、共感を育むビジョンをデ

ザインすることの重要性、そしてそれぞれの団地がもっと個性を持っていいということです。ご静聴ありがとうございます。

## 海外報告：横谷功

今年5月に、私を含めて7名でドイツの方に行ってまいりました。ドイツは東西間で社会格差が現代でも残っているとといった点が非常に印象的でした。

先ず人口推移です。ドイツでは40年前から人口減少の時代を迎えていました。このグラフでは、あまり減少していない傾向がありますが、これは移民の流入によるものです。先々人口がどうなるかが読めないのがドイツです。

人口減少対策としてどういうことが行われていたかと言いますと、都心部の人口の維持のための都市部の法整備があったり、国からの助成金という制度があったり、エネルギー問題への取組みがあったりということで、40年前から先行してサステイナブル社会に移行しているということが見受けられました。

これがドイツの地図でして、西側は都市部の多く、東の方は人が少ない。

この中の都市部の例として、1970年代からルール工業地域で栄えたエリアがあるのですが、公害問題等々があった中で環境開発都市に向かっているのがボトロップのまちづくりです。一方東ドイツにつきましては、ライネフェルデで特徴的なまちづくりが行われていますので、この2つを事例として報告致します。

先ずはライネフェルデ。大島さんから話がありましたように団地再生というのはまちの再生だとも言えますが、その経緯です。戦後東側では社会主義国のプレハブ団地が非常に多くつくられました。ライネフェルデは小さな宿場町であったものが、人口16500人ほどに拡大しましたが、1989年のベルリンの壁の崩壊によって産業は大打撃を受けまして、空き家が増えていきました。人口も1万2千人ほどに減少、一気に豊かな西ドイツの方に流出したという経緯がありました。

このまちを立て直すということで市長を中心に特別なプロジェクトがつけられ、現在、住民参加の都市計画作りによって賑わい等が戻されたという経緯があります。団地エリア、企業誘致エリアとエリアの性格を決めながら計画を実行し、産業、雇用、生活の循環を生み出し、再生型まちづくりに成功したわけです。

元々社会主義国の団地は、窓を開けるとベランダも何もないような状況が非常に多いのですが、綺麗なベランダを付けたり、減築といった手法で、団地の人

口密度をきっちりと維持し、空き家対策が行われています。そのほか、壁面緑化、太陽光発電、外皮断熱、そういった再生技術を駆使してもいます。

現在は、コンラッド・マルティン通りにある6棟、約600世帯の初期の団地を中心に新たな再生型まちづくりの計画があるということでした。コンセプトは3つあります。先ずエネルギー。第二に人口を維持するために高齢者、難民といった色々な方々の受け入れの対応をとる。第三に交通システムを含めたアトラクティブなまちの賑わいをつくること。

先ずエネルギーについては、住棟にすっぽりと被せるような、ダブルスキン化をしまして、日射、自然エネルギーを取入れるスペースをベランダ側に設けています。それから、社会主義国の時から地下にはエネルギーを輸送するインフラがありましたので、それを利用して、それぞれの住棟の下に蓄熱層を設けながら、それを循環させていく仕組みを構想している段階です。

次にインクルージョンです。ベランダにガーデンスペースを設置したり、住戸内の壁を撤去して大型化したり、またはエレベーターに関しては、後付けではなく、中をぶち破ってつけたり、多様な方々が入れるようにリノベーションしている状況です。

それから交通システムについてはエコカーです。旧市街地と南の団地が結びつくようにしっかりと交通計画を作りながらやっている。現在南の団地から駅まで歩いて30分ほどかかりますが、こういうシステムを導入することでまちの賑わいが増すという計画です。

計画の資金については、発展途上地域に助成金が配分されることになっており、2015年に採択され、具体的な計画を進めているわけです。

ここで大事だと感じたのは、地域の方のリーダーシップで、しっかりと準備金を獲得し、しっかりと住民に説明しながらまちを再生していきます。産業と雇用、生活、これは一体的であるということが、日本における地方創生にもつながる考え方ではないかと感じました。

次にルール工業地帯の再開発についてです。地理的にはライン川があって水力豊かな地域です。また非常に資源、特に石炭の豊富なところですよ。

この工業地帯にボトロップ・エッセンというまちがあるのですが、ドイツ最大の産廃集積地でもあったということで、非常に環境が悪化している状況でしたが、1970年代に入ってくると、環境再生事業として、ライン川の支流であるエムシャー川の流域に緑と水を使ったネットワーク、いわゆる公園化を計画的

に実現して、広域環境を再生しています。

このポトロップ市は、2010年にリノベーション・シティ・ルールというモデル都市に採択されまして、2020年に向けて新たなまちづくりをしています。総合目標は、QOL（クオリティー・オブ・ライフ）の向上ということで、CO2の半減を狙っています。ポトロップの南側の地域をパイロット地区としまして、ここで人口が7万人、住居も12500戸、それから商業用の建物も2千棟あり、さらにここを7地区に分割しながら色々なプロジェクトが進んでいるという状況です。

ではこれを誰が事業化するか。色々な地域の企業や団体と一体となって進めているのがこのやり方で、経営、不動産開発、建築、デザイン、エネルギー工学関係、建築材料ネットワーク等が一体となってまちづくりを進めています。

「イノベーション・シティ・マネジメント」という第3セクターの会社が、総合的な調整とプロセス管理をし、評価の物差しもつくりながら進めています。

2014年から2020年にかけてCO2を50%削減させるということですが、ドイツでは生活の質の向上について住民としっかり対話しながら進めているといった状況です。2015年段階では7割の37%まで削減が進んでいるという報告を聞きました。

ポトロップの隣町にエッセンというところがありますが、こちらも色々なエリア計画をしています。例えばこの赤く塗ったエリアが新たに今リノベーションしているという状況で、この古い建物の外壁では、しっかりと何十年前かの石炭の発掘の装置をアニメーションした形にして、その歴史を残している状況です。まち並みはご覧の通りです。現在、色々な住棟があるのですが、ここは集合住宅、共同住宅です、しっかりと足場を組みながら、街区を再生し、それから建物、それから住戸内のリノベーションといった具合でしっかりと外皮の方の外断熱、窓といったところもがっちり更新しているといったところですよ。

ここから学んだのは、都市におけるマネジメントが非常に重要だということです。目標の共有化、プラン、評価の物差しを地場の企業と一緒にやってつくり、まちの再生が行われているのです。

最後になりますが、ドイツには勝手に開発をするなというのがあり、それをしっかりと受け止めるのが、それぞれの地域のマネジメント企業、プランナーということで、そういうリーダー的な役割が、ドイツではしっかりとシステム化されていることがわかりました。また補助事業等があった時には、全て公開し透明化さ

れているということがあります。今後のことを考えると、ドイツで学ぶべき点があるのだなと感じました。ご静聴ありがとうございました。

司会（奥茂）：

欧州のデザインマインド溢れる団地再生投資ということで松永様にお話し頂きたいと思います。

海外報告：松永安光

欧米では 50 年代に多くの団地がつくられまして、その後一般の人に受け入れられないで、入居率がどんどん下がってそして消えていってしまうという事例が多発しました。

例えばこれはミノル・ヤマサキが設計したセントルイスにあるプルートアイゴーという有名な団地ですが、居住期間 17 年で取り壊されました。劇的な爆破シーンが世界中に広まりました。これはモダニズムのデザインが悪かったのではないかというような言い方をされて、近代主義的な団地づくりに対する批判のシンボルになったのですね。

これも有名ですが、マンチェスターにヒューム団地という 1965 年に建設の始まったものです。スーパーブロックでつくられまして、広大な敷地に全部一団地でつくった。高層中層低層を混ぜて素晴らしいデザインなのですが、これも住民から反発を食いまして、結局は 25 年で壊されました。

アムステルダムにベルマミーア団地というのがあるのですが、これを上から見るとかっこいい蜂の巣型の巨大団地でしたが、これもやはり住民の拒絶反応がありまして、結局はどうしようもなくなって、でも壊すにはあまりに大きすぎるので、減築をしたりしました。また、この時代の団地はスーパーブロックですから、空き地が非常に広いのです。ただただ広だけの空地になっていて、犯罪が多発していたので、空き地の中を埋めていきました。片方では減築するのだけど、他方で空間を埋めながら空き地を減らす。

その後 21 世紀に入ると、それまではどんどん壊して建替えていたけれど、リノベーションの動きが急速に進展し始めました。

私が主宰しております HEAD 研究会で 2013 年にヨーロッパのストック文化を視察しようということで、回りました。その時に見たものの中に、ベルリンの世界遺産になりましたジードルンクがありました。同じ頃に日本でつくったの

が同潤会ですが、日本は全部壊しちゃったのですね。

この団地は馬蹄の形の住棟で有名です。1925年から30年かけて建てられた。ブルーノ・タウトの設計です。屋根が木造で、非常に壊れやすいようなつくりになっておりまして、外壁や窓も今の環境基準からするととても使えないので、環境基準を満たすようにリノベーションされて、今使われているわけです。

次はパリ。パリは環状線があります。その環状道路沿いに戦後につくられた巨大団地がたくさん並んでいます。その中に、再開発の進められたものがあります。中でも注目されているのが、クリスチャン・ボルツァンバルクが地中海の集落をモデルとして従来の団地とは全然違ったイメージの、集落のような団地に建て直したものです。まちを歩いている人にとっては公開空地が危険なのですが、そこにかさぶたのように低層の建物を建てようというアイデアをボルツァンバルクが言い始めまして、かさぶた形成型の手法で再生するということが行なわれております。

次にトゥール・ボア・ル・プレートル（プレートルの森のタワー）という公営住宅のリノベーションの例です。2014年に見に行けまして、非常に感心しました。このタワーは、パリの住宅局で設計を担当した人が、シカゴのミースのレイクショアドライブに憧れて、ガラスのカーテンウォールでつくったもので、内部はスキップフロアになっていて非常に使いにくい。バリアフリーでもなんでもないわけですが、当時は最先端をいくタワーだった。今やサッシもボロボロになってもう住めないし、石綿をあちこちに使っていてこれをどうするかという話もあったし、環境基準を満たさなくなると、スキップフロアでバリアフリーにならないということもあり、全面的にやり直すしかないだろうとなってコンペをやった。その結果、建物の外側に一皮、ウィンターガーデンという奥行き3mくらいのガラス張りの温室のダブルスキンを作り、そこをバルコニーにした。普段は開けっ放しにすることができるような、非常に断熱性の高いカーテンで外皮を覆うというシステムにしました。

設計者のドローの事務所は熱心で、できた時からずっと住んでいるような人もいるわけですが、工事する時はこっちに移ってねとか、いろんな調整をして、住民が満足するような配置換えに成功したわけです。最上階がメゾネットになっていまして、たまたま昔住んでいた人が既得権でそうなったのですが、パリを見下ろすような贅沢なアパートになっています。

次に、面白い事例です。マンチェスターにアーバンスプラッシュというディベ

ロッパーがいて、元気がいいのですが、私はこれを見に行くと大感激しました。リバプールとマンチェスターは世界で初めて蒸気機関車が走ったところですが、今では両方とも似たような寂れた街ですね。かつては、産業革命で発展しましたが、その後時代遅れになった。そしてかつて建った空間資源が山のようにあるのです。倉庫や造船所。それが空き家になっている。そういう環境の中でアーバンスプラッシュの二人、ドン・ブラックとジョナサン・ファーキンガン、不動産専攻でビジネスを学んだ人と、リバプール大学で建築を学んだ人ですが、この二人がタッグを組みまして、デザイン性の高いディベロッパーとして93年から始めまして急成長いたしました。

その後二人が書いた作品集に興味深い話が色々書いてあります。彼らは最初、リバプールで仕事をやっていた。事務所を始めたきっかけはロフトハウスですね。古い天井の高い空きビルが山のようにあったのです。これをリノベーションして売り出したところ、こんなのは売れるわけがないと言われた。彼らはこんな家に住みたかった。でもリバプールにはなかった。そこで自分たちでやってみたのです。ニューヨークでは、SOHOと呼ばれる、こういうような天井の高いロフトスペースをリノベーションしてアーティストとかそういう人たちが活躍するようになっていた。そういうライフスタイルがイギリスにも必ずやってくるだろうということで、まずは自分たちで投資してやってみた。これが結構人気が出ました。そして、賃貸ではなくてできるだけ販売していくという方式で資本を蓄えた。これはマンチェスターのキャッスルフィールドの中に自分たちで作った。上はハウジングですけれど下はオフィスにして働いていたわけです。

この人たちがやったものの中で一番有名なのが、パークヒルズ団地です。シェフィールドという刃物で有名なところですが、こういう産業はどうしようもなくなってきた大変だったわけです。パークヒルズ団地は大団地だったのですが、これをどうにか再生できないかということになって、公募があり、アーバンスプラッシュがやることになった。イングリッシュ・ヘリテージという古い文化的な建物にファイナンスする公的なエージェントが入るという条件で公的資金が入ることになって、アーバンスプラッシュも安心して投資しますよということで、JVで始まったわけです。2007年に着工して2012年に第1期入居しました。880戸ある大団地ですが、2022年完成を目指してやっています。

スーパーブロックで、一団地申請で、自由な配置をする。各階が空中歩廊で繋

がっている。そして、まわりに広大な空き地がある。これが理想的な団地とかわれていただけです。

これをあるがままになんとか再生できないだろうか。こういう団地は犯罪が多い等の理由で壊された例が多いのですが、アーバンスプラッシュは、これは絶対格好良いから、なんとかうまくやろうじゃないかということで、優秀な建築家と組んで、エレベーターもつけ、カラーリングもして、内外ともに素晴らしいものをつくって売りに出したわけです。

特に凄いなと思ったのは、内部ですね。すごくいいセンスでつくっていて、建具は天井までの大きな窓で、いかにもロフト風の住戸になっていた。結構いい値段で売られていました。

他にも倉庫とかがあって、そういうものをどんどんリノベーションして、高級住宅に変えてそれを売っています。

写真で私と肩を組んでいる若者は、シェフィールドからマンチェスターに出稼ぎに来ている人で、彼らのリノベーションした建物に入居してファブラボをやっている。ファブラボというのは3Dプリンター等で、自分で作れるものを作ってしまおうという運動の拠点です。あなたはなんでファブラボやっているのかと聞いたら、マンチェスターは産業革命の街だから、そこでもう一回産業革命の明かりをつけたいと。なかなか血気盛んな若者でした。

さて、イギリスではいろんな団地で既存の建物に手を入れてどんどんやっています。概ね、環境性能をどう満たすかとか安全性をどう確保するか、といったリノベーションが中心で、デザイン的にもまあまあ見られるような格好になっております。

最後にこれが、オランダの事例です。ユストゥス団地、ロッテルダムにあります。ミヒヤエル・ブリンクマンが設計したものでして、この近所に世界遺産になった有名なファンネレ工場があります。

どちらかというとなんとかエンジニア系の人ですが、どこに一番工夫しているかというところ、各戸への動線計画が非常に念入りにできていて、メゾネットとか色々なものを使って非常に複雑なアプローチの仕方が組合さって面白い。

この団地では3階の床に共通の歩廊があり、下は1階2階でメゾネット、3階4階でメゾネットになっているのです。昔はエレベーターがなかったが、今はつけています。オリジナルは1922年でしたが、それをモレーナーさんという人柄の良い方が全面的に弟子と共同で改修して、なかなか良くなった。一番面白いと

思ったのは、ランドスケープが非常に良くできていまして、付加価値が付いているのですね。改装費を回収するために分譲にしているわけですが、分譲住宅のモデルルームがありまして、そこでこういう住まい方ができますよというようなことを宣伝しているのですが、結構お客さんが入っていて、なるほどこうやってこういうビジネスが成り立っているのだと思いました。これは半官半民でやっていると思います。

司会（奥茂）：

松永先生、ありがとうございました。

## ■第2部 討議

田島：

千葉工業大学田島です。第二部は討議ということで、司会を務めさせていただきます。

これから順番にパネラーの方にご登壇いただきたいと思います。東京大学EMP教授横山禎徳先生、UR都市機構の太田潤さん、リノベーション住宅推進協議会の内山さん、団地再生事業協同組合の金丸さん、ご登壇お願いします。

先ず各パネルの先生方から簡単なプレゼンテーション資料を用意頂いていますので、一人ずつ自己紹介とともにご説明して頂きます。

横山：

私は、社会システムズ・アーキテクトと称しております。触れなくて目に見えないものをデザインするという。それはオペレーティング・システム・ソフトウェアをデザインするという、それが社会システムのデザインです。

今の産業論とか産業政策とか、先端産業による日本経済の再生とか、私は全く役に立たないと思っています。産業視点の時代は終わり、基本的には既存の産業を横串にした「消費者、生活者への価値提供の仕組み」として「社会システム」を定義する必要がある。今は消費者がいいねと言ってくれるかどうか全てです。だから医療システムとか金融システムとか教育システムとか、そういう切り口になる。私が最初にデザインしたのは新築と中古を一体としてとらえる住宅供給システムで、1992年にやりました。住宅問題をハードウェアではなく、ソ

ソフトウェアの問題としてとらえたわけです。

例えば、医療産業で見て頂くと、今の医療は銀行や保険などの金融も絡んでいるし IT も絡んでいるし建設業も絡んでいる。これを全部横串にしてある種のシステムを組み立てることで消費者に価値提供をする。診断には遺伝子情報データの解析は重要です。そうすると今、医療をやっている人はお医者さんだけで十分なのか？必ずしもそうではなくて、日本のゲノム研究の第一人者は宮野教授という方ですが、元々九州大学理学部数学科のご出身です。そういう風に世の中は変わっているので、医療は分野横断のシステムとして考えるべきです。

なぜ「社会システム」と呼ぶかというと、技術のロジックだけでなく社会の価値観と両方絡むからです。例えば、インターネットとは、既存のクローズドネットワークを TCP/IP というプロトコルでつないだだけ。それによってすごく巨大な目に見えないコモンズができた。広くあまねく平等にということをや 100%保証しなくても、Best-effort basis でやっても、事実上100%に近い信頼性があるということが分かってきた。

これを見て頂くと医療システムは、社会の価値観の方が影響は大きい。脳死というものの定義は日本とアメリカで違いますし、終末医療というのもその国の文化風土や宗教に沿っています。

この図の問題は、原発システムであって、技術のロジックも複雑で、社会の価値観もものすごく複雑。非常に困った問題は、原発に反対する側は技術のロジックがほとんどわからないまま、社会の価値観だけで主張している。一方、お答えしますと言っている側は社会の価値観よりも技術のロジックだけに頼っている。かみ合わないまま、推進か反対かという不毛な議論を 5 年間もやっているのです。近いうちに『社会システムとしての原発システムデザイン』という本を出します。それは、原発問題はエンジニアに任せていたらダメ、あなたもわたしも関わるのだよということですね。

それから高度先端技術を使った産業育成なんて短時間ではできないですよ。本当にできるのは、新しい「社会システム」をデザインしてそれをはめ込むことです。クロネコヤマトというのは、ハイテクなの？ローテクなの？あれは両方なのです。仕分けは超ハイテクですが、配達はローテクなのです。だから、ハイテクだ、ローテクだという議論はもう古い。要するに一貫性のあるシステムとしてデザインすればいい。これが私の考えです。

団地再生システムもそういう観点でものを見る。最近デザインマネジメント

とかデザインシンキングとかデザイン思考ということが言われますが、やはりどこかで触れて目に見えるものが重視される傾向がありますが、私は触れなくて目に見えないオペレーティング・システム (OS) ・デザインがすごく重要であって、それをマネージする、いわゆるマネジメント能力が最も大事なのだと考えています。だからここには団地再生システムズ・アーキテクトと名付けたプロデュースをする人材が出てくる必要がある。これは意識的に育てなきゃいけない。触れなくて目に見えないオペレーティング・システムをデザインできる訓練をする。横串の各種産業を知らなきゃいけない。建設業だけ知っていてもディベロッパー業だけ知っていてもダメで、金融も徹底的にわかんないと。

これはどうやったら育つか。長期的にコミットメントできる組織、ポジションの確保と、キャリアパスとしての訓練プログラム。これは官なのか民なのかという議論はほとんど意味がない。「公」をちゃんとつくって行って、そういうものがこういうことを扱う。そうして人材を育てていく、それが重要だと私は思っている。以上です。

**田島：**

次に太田さんお願い致します。

**太田：**

UR では、この4月からウェルフェア総合戦略部という部署を立ち上げました。賃貸住宅74万戸を管理しているわけですが、それと合わせて団地再生の取組みもやっているわけです。それぞれの中での高齢者の生活支援、少子高齢化対策、それらをワンストップで見る部を4月から創設しております。

UR の団地にお住まいになっている方の高齢化率は約4割となっています。さらにUR 賃貸住宅ストックの特徴を見て頂きますと、約43万戸のストックが昭和40年代あるいは50年代の建設です。全体74万戸のうち43万戸が比較的古い老朽化した住宅ということになります。

UR 団地は、既にコミュニティが形成されているとか豊かな緑がある良さはある。一方、バリアフリーとかを考えますと、古いのでリノベーションを積極的にやっていかなければならない。ただこれを経営の中でやっていきますので、そう簡単にはいかない。その中で私共は、多様な世代がいきいきと暮らし続けていけるような住まいづくり、まちづくりを進めていこうと思っています。

今全国で1660団地ほどありますが、その中で、高島平団地の8000戸を筆頭にしまして、1000戸以上のものも日本全体で約200団地くらいあります。そういうものはおのずと地域の核になっているというケースがかなりあります。もちろん200~300戸でも十分地域の核になり得ますので、それらも含めると相当な数になります。そういう地域の核になっていくような団地を幅広い世代に対して、しっかりと住んで頂けるミックスコミュニティを形成していく。高齢者世代に対するサービス、これは公が既に手をかけてくれている地域包括ケアシステムをベースにしなが、これを具現化していく。合わせて若者、子育て世代にもしっかりと入って頂けるような、そういうシステムをお客様に提供しながら、トータルとしてミックスコミュニティを形成していきたいと考えています。

私共が今積極的にやろうとしているのが地域医療福祉拠点化です。その中で三つの取組みがあります。①は、施設に入って頂くことです。必要な医療あるいは介護の施設を誘致する。②はハード系の取組みです。高齢者の暮らしやすい住宅はまだまだ十分に供給されていないので、リノベーション等を合わせまして提供していく。③はコミュニティ活動を醸成していく試みです。

①の施設を誘致するパターンとしましては、2つのパターンがあります。例えば千葉の豊四季台団地では、建て替えに合わせて土地が色々出てきますので、中心部のサービス付き高齢者住宅の足元に、地域包括支援センターや訪問看護センター、薬局等、サービスが盛り込まれた拠点をつくりました。右の方には、「柏地域医療連携センター」と書いてありますが、これは医師会、薬剤師会、歯科医師会がタッグを組んで、そして柏市がその中を取ってこのセンターを真ん中に建てているという例です。

それからもう一つは高島平団地でやっております、建て替え以外の方法です。バラバラに空いていった賃貸住宅を順次サービス付き高齢者住宅にしようということで、住棟の足元にフロントサービスに入ってもらって実現していくというケースです。

そして、先程三つ目にありましたコミュニティ活動、これを意識的に仕掛けていくとことを今始めております。これはひばりが丘団地でやっております。これは民間事業者が住宅跡地を売っていく際に、昔からあった一部分の住棟を残して地域のコミュニティ施設としてリノベーションして使ってもらおうというケースです。ハードとしてのリノベーションの意味もありますが、ここでコミュニテ

ィ活動を醸成していくことを条件にして、民間への宅地おろしをしていきながら、UR 賃貸住宅と合わせて地域全体となってコミュニティ醸成をしていくことに意味があります。

これはごく一例ですがもっとライトな例もあると思っているので、平成 37 年度までに 150 団地でやっていく予定で取組んでいるところです。

**田島：**

続いて内山さんよろしく申し上げます。

**内山：**

私自身、これまでリビタという会社でリノベーション事業を中心に行っておりました。先ほど大島さんからご紹介いただきました多摩平のりえんと多摩平というシェアハウスをリビタの当時に大島さんとご一緒させて頂きました。団地再生の案件です。5月に退職したのですが、在籍中に70棟ほど手掛けてきました。そのうち企業社宅のリノベーションやシェアハウスだけでも50棟くらいになります。

今は独立して個人でコンサル会社を立ち上げました。名刺には「仕掛け人」という肩書きがあります。以前の会社でコーポラティブ住宅を60棟ほどやって、リビタという会社で70棟ほどやってきましたが、建築出身ではありません。筑波大の体育専門学群を出て、リクルートに入社して、不動産、建築、そしてリノベーションというところに領域をひろげているのですが、建築のプロではないので、不動産をやってきたことの強みを生かして、マーケットと建築と金融の仕組みを結びつけて、仕組みづくりをしてきたのかなと思っています。ですので、私と一緒に新しい仕組みを考えたいという企業をコンサルさせて頂いております。

最近ですと、cowcamo という新しいリノベーション住宅専用のメディアを提議しているツクルバという会社をサポートしております。まさに中古住宅流通を変えていこうということでつくった新しいマーケット創出のメディアです。メディアを作っただけじゃなくて、実際に仲介料で稼ごうというモデルです。

あと、JAM と書いていますが、ジャパン・アセット・マネジメント。これは、リノベるという会社とつくったものです。最近大手ディベロッパーが大規模開発をオリンピックに向けてやっています。例えば三井不動産で言えば日本橋、三

菱地所で言えば丸の内、東急電鉄で言えば渋谷と。そして、実はこの周辺で、各ディベロッパーが中小ビルを買い出しています。将来の地上げというか暫定利用という考えもあるようなのですが。

これと関連して、次のようなことが気になっています。街の魅力の創出として、最近ノンフィクション作家のジェイン・ジェイコブスが提唱する都市の魅力とは？という価値軸だったり、島原万丈さんのセンシュアス・シティなんか新しい街の評価の仕方が話題を呼んでおりますが、路地裏にこそ面白い場所があって、それが実は街の一番の魅力だったりする。古い建物がある中で、安い単価の店舗があったり、非常に多様性のある街に生まれ変わるポテンシャルを持っているわけですね。古い建物を活用した、そういう街の魅力の創出について考えますと、世の中にインフラとして仕組みがまだまだ成立していないと思っています。先程横山先生が仰っていたプロデューサーがいない。まさに私はこれからプロデューサー育成をやりたいと思っています、様々な視点から世の中を面白くしていける役割を担っていきたいと思っています。以上です。

**田島：**

それでは、最後に金丸さんお願いします。

金丸：団地再生事業協同組合とは何かを説明するのに、あるミーティングの画像をご覧ください。真ん中の青い目の女性とその隣の女性は、それぞれ外資系LCCとトイザラスの元マーケティング担当、前方にいるのは工務店の社長や若手建築家たち、あとお医者さんや司法書士、イラストレータなど。私達の活動は建設関係者だけでなく、医療・保育・介護・法律など、豊かな生活を送るうえでの多くの専門家と共に行っていることがわかると思います。私自身も証券会社出身です。証券会社時代は、将来性の高い投資先を研究しお客さまにご案内することが仕事でしたが、今は色々な業界の方たちと、団地のもつ高いポテンシャルや可変性を、若い家族にご案内しています。

私たちの活動は団地の再生というより、団地の再価値化です。対象としているのは区分所有者が何百人といらっしゃる分譲団地。そこで今は、①団地のマーケットづくり、②管理組合支援、③団地購入者のための新しい金融商品づくりなどを手がけています。

団地マーケットづくりでは、空室を買い取り、リノベーションして再販するこ

とも行います。この事業の一番の効果は、実際に同じ団地に住んでいる方が、目を疑うほどに変わった部屋を見て、ご自身の資産価値を改めて感じていただけることです。前回は横浜のエレベーター無し団地の5階でやったのですが、完成披露には、3日間で200名くらいの方が見えました。

また、マーケットづくりの一環として、「団地カレー」というタイトルのイベントを去年の暮れに行いました。皆でカレーを食べながら、団地の魅力に触れようという企画です。この時は、千葉の団地を300万で買って800万かけてリノベーションして、自分のアトリエ兼住居としている若い建築家や、埼玉の団地を3戸買ってセルフリノベして、エンジニアから団地の大家さんに転身した人などに登壇してもらって、他の住宅には無い団地の魅力を来場者に発信してもらいました。

管理組合支援としては、団地NPO法人の設立などをお手伝いしています。団地は建物も高経年ですが、そこに住む方もとても高齢化しています。高齢者中心の管理組合だけでは、なかなか団地の将来を描けない。そこで私たちは各団地からNPOを誕生させ、居住者の生活支援活動を通して、団地管理組合幹部候補の人材を育成する活動を行っています。

3つ目の団地購入者のための金融商品づくりでは、国交省から事業採択をいただき、スルガ銀行さんと団地を買う人を対象にした新しい住宅ローンの開発を行っています。

#### 田島：

大変多様なパネラーの方がいらして、社会システムから、日本で一番大きい大家さんであるURさん、それをリノベーションしてきた内山さん、実際に団地に住まいながらリノベーションしている金丸さん。まずは横山さんの方から、団地再生システムズ・アーキテクトという聞きなれない新しい言葉をご紹介頂いたのですが、3名の他のパネルの方を見ながら、具体的にどういう立場の方をまとめると団地再生システムズ・アーキテクトができあがるのか、その辺ご意見頂ければと思います。

#### 横山：

1992年に住宅供給システムをデザインしたと言いましたが、いろいろ調べてみたら、日本の住宅は狭くない。持ち家だけ見れば当時から140㎡ありました

から。1970年代にできたものが増えていて質も悪くない。それから当時から住宅は余っていました。だからハードの問題ではないのではないか。世界を見渡した時にこんなに新築にこだわるのは珍しいのであって、今でも例えばアメリカでは年間600万戸中古住宅が売買されています。最近慌てて国交省と経産省で中古住宅流通とか仰っているが、私が問題にしたときから20年遅い。それから中古住宅マーケットはどうやってできるのかということに対する感覚があまりになさすぎる。市場形成がどういう風になされるのか。売る人がいたら買う人がいてプライスが決まる。お役所は、コストはよく言うのだけれど、プライスとバリューとコストの違いをあまり考えていない。

世界中、プロパティがインプルーブされると物件の価値が上がる。アメリカは当時から年間500万戸くらい中古住宅が動いていましたが、日本はほとんど動いていない。当時のリフォーム市場の大半はカーテン。リフォームしてもバリューが上がらないからリフォーム市場の価格形成ができなかった。いまだにこの問題は同じ。皆さんの努力はよくわかるのだけど、プロパティ・インプルーブメントが価格形成につながる健全な体系をつくっていかないとどこかでしんどくなる。

**田島：**

ありがとうございます。このパネルの中に、社会システム論者と思われる人がもう一人いまして、それは内山さんですね。内山さんはリビタにいる時から、非常におしゃれなセンスのいいリノベーション住宅をつくるのですが、実際に話すとおしゃれさとかそういう話に全然ならないです。どう仕組みをつくるかというのを徹底してやるというのをずっとやられていました。まさに今横山さんが仰っていた価値をどう上げるかとか、あるいはそれをどう仕組みとしてやるかとか、あるいはもしかしたら団地再生システムズ・アーキテクトがリビタにいた時の内山さんの役割に似ているんじゃないかと思うのですが、どうでしょうか。

**内山：**

協議会も含めて建物価値をどうやって引き上げていくのかというのをずっと悩みながらやってきたのですが、日本のマーケットってまだまだ漠然とした中古に対する不安が大きくて、あまり根拠はないのですよね。だから僕らは、定量

的に建物は大丈夫だよということを示せないかという思いで、全数調査をして、その結果を開示してやってきたのですが、壊さなきゃいけない建物はなかったのですね。大体築 20 数年のものを全部調べてやってきて、誰かがその結果を見せていかないといけないのだろうな、と。

まずベースの安心感を構築した上で、横山先生の仰ったように何をどうしたら価値になるのかという段階になる。底辺となる建物のバリューをどう評価するかという意味では、まだまだ新築の方がいろんな意味でのシステムが優遇されすぎていると思います。ファイナンス的にもそっちが有利だったりするんですね。固定資産税一つ取ってもそうですし。やっとな最近不動産取得税が我々の訴えもあって、例えば買取りをやっている我々のような会社がリノベをして再度販売する場合の不動産取得税が安くなるのか。中古の市場で頑張っている人たちは厳しい環境の中でずっと頑張ってきたので、ちょっとずつそういうのを変えながら、皆がようやくストックに興味を持つようになってきた。

リノベーションという言葉もやっとな 90 何%の認知度に上がってきたのですよね。つまりやっとなテーブルに乗り始めてきた。税制も含めて大分フラットになってきた。ここにきて金利を一定のリノベーションされている物件を安くしてくれたり。やっとなインフラの仕組みが我々を後押ししてくれるようになってきた。ここからですかね、そういう意味では。

我々が土俵に乗せて頂いた中で、何をやらなきゃいけないのかというのを一人一人のプレイヤーが考えなければいけない時代になったのかなと思っているところです。

#### 田島：

団地再生システムズ・アーキテクトは横山さんのいうと、目に見えないシステムをデザインするということだったと思うのですが、内山さんは、一般に建築出身者が陥りがちな建物のデザインを良くすれば人が集まるという単純な発想に陥らず、どういう仕組みをつくったら人が集まるのかということを考えてきた。そこに良いデザインが付いていけばなお良いというような、ソフトが先にあって、それからハードをどうするかという落とし込みだと思えるのですね。

大島さんとやられた多摩平の団地は、メディアで散々見た後に拝見させて頂いて、当然シェアハウスだとかいろんな仕組みがよくできているのですが、一番びっくりしたのが、外に対して開いたのですということが現地に行くまでよく

わかっていなかったのですが、団地が塙に囲われていることによって、無意識にできていた、地域からの差別化のようなものを取払って、地域の核となるような街のあり方を実践されていたことです。そういう中で、目に見えない人とのつながりをプロデュースされていたと思うのです。

今度は金丸さんに話をふりたいのですが、金丸さんも建築出身じゃなくてソフト中心に物事を見るところがあると思うのですが、団地を取扱うにあたって何か連想することがありましたらお願い致します。

#### 金丸：

さきほどご案内したスルガ銀行さんとの新しい住宅ローン開発では、ゲームで有名なGREEが手がけるリフォーム事業者や、不動産鑑定士、建築家、不動産事業者、既存住宅の瑕疵保険事業者らとご一緒しています。そこでは、団地の専有部分と共用部を一体的に評価する、新しい基準が作れないかなと研究しています。いま団地は再生再生とやたら言われていますけど、住んでいる人たちにとっては、再生って言葉はちょっと失礼じゃないの？って思う部分もあります。うちの両親も団地居住者ですけど、みんな暮らしの環境がいいから長く住み続けているわけですね。その環境の良さを不動産評価に変えられないかなと思っています。

40年、50年にわたって団地に住んでいる方々が育み大事にしてきたものを、不動産価値に変えられないかと思うのです。まだまだ研究段階ですが、管理組合の財務内容の健全性や、余剰容積なども不動産評価にできないかと考えています。

また、暮らしの部分でも、他には無いコミュニティ形成や住民どうしの生活扶助を、どうしたら数字にできるのだろう。それを今議論しているところです。建物は古いけど、団地ならではの目に見えないインタangibleな価値を、どう不動産評価につなげていくのが課題です。

#### 横山：

今仰られていたことは、やはり世界にあるのですよ。ファニメイという評価体系の中にネイバーフッド・クオリティというのがあるのですね。ファニメイのモンゲージを評価する住宅の評価体系を手に入れて、やっごらんになるとわかんと思うのですが、ほとんど定量的なのです。定性的ではありません。それで一

番優れていると思うネイバーフッド・クオリティは、自分の家を綺麗にしても隣が汚いと価値が落ちる。その地域がいいのかということです。日本になくて世界にあるというのがたくさんあるので、やはりこういうものは日本に入れるべきだと思うのです。

#### 田島：

先程金丸さんから団地は元々環境がすごくいいというお話がありました。住棟間のスペースをたっぷりあけて建てるというのが団地のもともとのコンセプトですが、何となく寂れちゃって植栽の手入れもされていなくて、行くとなんかしよぼい感じがするのですが、あれにきちっと手を入れるとホシノタニ団地みたいに、素敵な空間ができあがるのだよというのを証明してくれていると思いますし、そのあたりの価値も大変大事になる。そうすると地域の核となる団地という UR の大きなテーマが関係してくる。

千葉工業大学でも袖ヶ浦団地というところを UR と習志野市と3者で集まって、日々苦戦しながら頑張っているところですよ。

元々URはハードを中心に考えておられたと思います。ですが、高齢化が進む中で、どうしてもそのままだと活気のない感じになってしまう。それを覆すというか、活性化するためにミックストコミュニティ、子育て支援、そして医療などを使ってやっていこうということですが、そのあたりで言いたいことがもしあれば仰って頂ければと思います。

#### 太田：

ハード偏重でやってきたのではないかというご意見はよくわかります。平成14年度までは、国の5カ年計画の中で、賃貸住宅を年間何万戸建てるという世界でずっとやってきましたので、高齢者対策といっても高齢者に優しいこういう仕様の、こういう企画の住宅を世に出しますということでプレゼンスを発揮できるということだったのだと思います。

ところが、都市再生機構になって基本建替えしかありませんといった中では、74万戸、当時77万戸ありましたが、そういう賃貸住宅の中で、新しいコマをそこに放り込むのではなくて、今あるコマの中でどうやって高齢者のお客様のニーズに合致していけるのかと。もっと言うとハードの話だけでは当然なくてむしろ大事になってくるのはソフトの話だと。

先程見て頂いた豊四季台のような UR の建替え団地では、ある時期くらいから空いた土地に高齢者施設を持ってきたり、公共団体が推奨するような施設を持ってきたりといったことをやってきました。それで目標は果たしたと思っていたのが昔の UR だったと思います。本当はそこに住んでいる人が主人公なのに、施設を呼んできたり、ものをつくってしまった時点で目標は達成したときかと思っていたのだろうと。本当に大事なのはその後。どうやって回していくのか、オペレーションしていくのかというのが本当の本丸だったと。

そういう意味では、後の方に見て頂いた高島平団地でのトライアルの方が、地元医師会ですとか地域包括支援センターを含めて、連携した施設がもう既に高島平団地の別のところに入ってくれていまして、それを中心として様々な試みが住民レベルでも始まろうとしています。そういう施設ができることで、以前はちょっとその辺を歩いている認知症のおじいちゃん、おばあちゃんがいて大丈夫かなと思っていたけれども、今は安心できますという声も聞こえてきています。

実際は生活のところにコミットしていかないと、本丸のところは攻めていけないのだろうなということ、ウェルフェア生活部が出来て実感しています。ただ、今までの取り組みも無駄ではなかったと思っているので、そこで終わるのではなくて、そこからが始まりだと、もう一度そこを見直して手を加えていく。ソフト面でもっともっとやること、誰もいなければ UR がそこで少し入って顔を見せていく。UR って基本顔を見せることはなかったのです。ある時から団地に顔を見せて、私はこの団地の責任を持って様々なトライアルをやっていきますという時代に入ってきました。

田島：

最後に一言言いたいということがもしありましたら、仰って頂きたいと思います。

横山：

ハード、ソフトと仰るんですが、もうちょっとスペシフィックにオペレーティング・システム・ソフトウェアと仰って頂いた方がいい。ソフトというとボヤーとしてるのですね。

私は10年間あらゆるタイプの人を集めて医療システムデザインをやったの

ですが、日本の医療システム最大の問題は、1961年にできた時はきちんとしたピラミッドで、病気はほとんど感染症だったのです。急性疾患で治っちゃう。今は逆ピラミッドで、ほとんどが慢性病で、完治というのがなくて、治っているけど治ったわけではない。一生面倒見なきゃいけない。

ところが、そういうシステムに日本の医療はなっていないのです。だから立派な病院をつくったって、中がそういうシステムになっていない。オペレーティング・システム・ソフトウェアがそうになっていない。そういう問題なのだと思えて、誰かがデザインする。

URの高島平団地も見に行きましたけれど、もっと進めて、本当に私たちがそういうオペレーティング・システム・デザインをもっとやっていますともう少し打ち出していいんじゃないかなと思っています。

内山：

一つだけお話ししておこうと思ったことをお話しします。先ほどプロデューサーというお話があったように、不動産、建築系の会社を色々回っているんですが、従来のビジネスモデルの延長にデザインみたいなものとか付加価値をつけて事業をやろうとしている会社がまだまだ多いんですね。もうほとんどそこの差別化はできなくなっていて、結局リノベーションって新築のようにダイナミックにドンドンとできないこともあって、儲けも少ないし、なかなか大手が参入して来ないという業界になっている中で、プロデューサーという立ち位置で見ていて思うのは、大島さんはよく「マルチリンガル」という言葉を使っていたと思うのですが、僕らが変わっていかないとダメで、建築をやっていた人が建築だけをやっていて世の中で仕事できる時代じゃなくなっていると思うのです。

金融面を知らないと新しい仕組みをつくれなくて、自分で仕事を取れないということになってくる。今国も、地方創生ファンドだったり、税制を相当変えたり、いろんなファイナンスの仕組みを作っている。簡単にインターネットでお金を集められるような時代になっていて、そういうものを投資に使えるように規制緩和の動きもあつたりします。やはりそういうのを知っているか知らないかで、単に地方創生と言って補助金もらって何かをやるだけではなくて、自分たちで自活していける世の中にもなっているから、建築の方も建築だけじゃなくて、不動産も不動産だけでなく、いろんな領域に踏み込んでいかな

いとなかなか新しいことって起こせないのかなと思っています。

皆が変わっていかないといけない。もちろん専門性は軸としていくべきだと思うのですが、そうならないといろんなことが起きない。ということが14年間やって感じたことです。

**田島：**

ではお時間ですので、討議の方を終了したいと思います。

ご登壇頂いたパネラーの皆様には拍手をお願い致します。