

あしたの賃貸 ライブラリー

1

**住むだけでなく、
その人らしく「暮らせる」
集合住宅づくり**

一般財団法人 住宅改良開発公社／編集



あしたの賃貸
プロジェクト

あしたの賃貸 ライブラリー

1

**住むだけでなく、
その人らしく「暮らせる」
集合住宅づくり**

一般財団法人 住宅改良開発公社／編集



あしたの賃貸
プロジェクト

「あしたの賃貸ライブラリー 1」

発刊によせて

「あしたの賃貸ライブラリー 1」の発刊に当たり、ご挨拶申し上げます。

住宅改良開発公社は、1955年の設立以来、その時々々の社会経済情勢や住宅事情に応じた活動を展開し、住生活の安定と居住水準の向上に寄与してまいりました。そして現在は、金融機関、住宅事業者など関係の方々との密接な連携の下で、建設計画や資金計画の面から賃貸住宅のオーナーの皆様をサポートすることを通じて、良質な賃貸住宅の供給に貢献することを中心的な業務としているところであります。

そうした立場から、当然のことながら賃貸住宅については関心を持ち、これまで調査研究を行ってまいりましたが、ここ数年の経済社会の大きな、そして急激な変化を目の当たりにいたしますと、私たちの暮らし、働き方、そして地域、まち、そういった関わりの中で賃貸住宅の在り方なり役割、そして、可能性を基本に立ち返ってしっかりと整理し、把握し、提示すべきではないかという思いに至ったところです。そうした問題意識の下、「あしたの賃貸プロジェクト」を立ち上げることとした次第であります。

そのプロジェクトのキックオフとして、「あしたの賃貸プロジェクト第1回シンポジウム～住むだけでなくその人らしく『暮らせる』集合住宅づくり～」を企画いたしましたところ、幸いにも賃貸住宅業界をリードする第一人者の3名の方、東京大学大学院教授の大月敏雄様、ブルースタジオの大島芳彦様、そして、スペースRデザインの大島勝己様に本プロジェ

クトの趣旨にご理解をいただき、大変お忙しいにもかかわらず、講師を引き受けていただくことができました。昨年12月に開催した第1回シンポジウムでは、講師の方々から、賃貸住宅について理論から実践まで幅広く、そして立体的に考えることができる貴重なご示唆をいただきました。このシンポジウムの内容を共有させていただきたく、この度、「あしたの賃貸ライブラリー1」を発刊することといたしました。

「あしたの賃貸プロジェクト」を一つの契機として、賃貸住宅についての関心が高まり、また、議論が深まり、そして、賃貸住宅の特性を活かして、賃貸住宅を核とする具体のプロジェクトが動き出すことを心より願っております。

一般財団法人住宅改良開発公社
理事長 生亀 孝志

は じ め に

ここから始まる「あしたの賃貸プロジェクト」

このプロジェクトは、「賃貸住宅で住む人がその人らしく暮らせる住まいを具現化できるよう、住まう人、住宅を所有する人、住宅を運営する人などとの連携をサポートする」ことを目的としている。

もうすでに、一戸建て住宅を建てるのが最後のゴールという「住宅すごろく」の時代ではない。暮らしを住宅に合わせるのではなく「住宅を暮らしに合わせる」時代に向かっている。

住宅は「持つ」から、「使用する」「借りる」「共用する」ものに変化してきている。

時代は賃貸住宅の可能性が広がる方向に確実に進んでいるようだ。そのなかで、住まう人はさまざまな思いを抱いている。

家で仕事をしたい。

ほっとできるコミュニティのある住まいに住みたい。

家族が増えても減っても慣れた家に住み続けたい。

賃貸住宅のオーナーも悩んでいるようだ。

外国人の入居者が増えそうなときはどのように対応したらよいかわからない。

高齢者の方に住宅を貸すためにどんな工夫をしたらよいか。

社会貢献できるような賃貸住宅を建てたいが、どうしたらよいか。

それらの思いを解決するためには、まず課題に一步踏み込んだ事例を知ることが大切であろう。

いま実在するさまざまな課題に取り組んだ賃貸住宅のケースを知ることから、具体的な一歩を始めたい。

我々はただ事例を紹介するだけでなく、課題の本質を理解し、ビジネスモデルとして探り、情報を共有して一歩進めていくのをサポートしていきたい。

このプロジェクトは、「賃貸の可能性を探る」ものとしたい。

そして今日より先、これからの、今からの賃貸を考えると、その焦点を遠くに置くのではなく、極めて近い未来にすることが、実現に向けての決意となるのではないだろうか。「あした」にはそんな意味を持たせている。



あしたの賃貸 プロジェクト

この「あしたの賃貸プロジェクト」のロゴマークには「あした」の「A」と「賃貸」の「C」、その2つの頭文字を図案化したものである。この「A」と「C」が組み合わさることによって、L、ライフ、暮らしや人生を示すライフのLにも見えるというような趣旨でつくっている。この形が建物とその影に見えるとか、椅子のようだとかそういう思い思いのことは皆さんで考えていただけると嬉しい。

このプロジェクトでは、ケーススタディを今後も継続的に行うが、規模は小さくても、そこにしかないものや、その人でしかできないものにスポットをあてたい。万人受けしなくて、何かインスピレーションが湧くものに注目したいと思う。

好きなことをとことん極める、切実な問題に真剣に向き合うことには、時代や

社会を映し出す普遍性があるのではないかと考える。その刺激を誰かがまた受け取って、その人はその人らしいまた別のことが始まればよいのではないか。そういう役割も担っていききたい。

今後どのような展開になっていくのか、我々も実際、分からない部分もあり、楽しみにしている。



賃貸住宅の可能性を、調査・研究 → 共有 → 実践

皆様との対話をさせていただきながら、賃貸住宅の可能性を広げて、最終的には住む方が幸せに暮らせる賃貸住宅を1戸ずつ増やしていくことを応援する活動をしていきたい。

さらに、調査したり、取材したり、共有したりするだけではなく、私たち自身が企画や事業に参画する、言わば実践することも目指している。何か取り組んでみたい、一緒に活動してみたいなどお考えの皆様、ぜひこの活動にご参加ください。

このプロジェクトでオーナー様、いわゆる賃貸住宅のオーナー様や事業者様、行政の方、例えば金融機関の方、研究者の方、海外の方、いろんな方が出会う、出会いの場になって、いろんなプロジェクトが立ち上がって、賃貸によってまちを変えることができるとか、笑顔がたくさんある住まいができるとか、さまざま

まな課題にさまざまな解決方法を紹介できればと思っている。賃貸住宅に関係される皆様とともに活動できる「あしたの賃貸プロジェクト」を目指していきたい。

「あしたの賃貸プロジェクト」の活動の第一弾として、2020年12月2日に「あしたの賃貸プロジェクト 第1回シンポジウム～住むだけでなく、その人らしく『暮らせる』集合住宅づくり～」を開催した。このシンポジウムでは、賃貸住宅の歴史から未来、賃貸住宅をキーとしたまちづくり、コミュニティ、そして、賃貸住宅の社会的役割などをテーマに賃貸住宅業界をリードする第一人者の方々にご講演いただいた。

本書、「あしたの賃貸ライブラリー1」は、その講演内容をベースに再構成をしたものである。

一般財団法人住宅改良開発公社
住まい・まち研究所長
松本真理

C O N T E N T S

あしたの賃貸ライブラリー1

住むだけでなく、 その人らしく「暮らせる」 集合住宅づくり

目次

Chapter 1

賃貸住宅で取り組みたいこれからの課題

一般財団法人住宅改良開発公社 住まい・まち研究所長 松本真理 …… 9

1-1 持家と賃貸住宅 …… 10

1-2 入居者のライフスタイルー世界最速の高齢化と独居化ー …… 11

1-3 入居者の経済力の変化
ー非正規雇用率が約4割、所得水準が徐々に悪化ー …… 13

1-4 賃貸住宅の供給の変化
ー狭い日本の賃貸住宅、持家の4割の広さしかないー …… 17

1-5 賃貸住宅へのニーズの変化
ー賃貸住宅派は増加するが、ニーズに対応できていない賃貸ー …… 19

1-6 これからの「あしたの賃貸プロジェクト」 …… 21

Chapter 2

共感の環に育まれる賃貸共同住環境

株式会社ブルースタジオ 専務取締役 大島芳彦 …… 25

2-1 まちのつかいこなし方をデザインする会社 …… 26

2-2 プロパティ・プライド
ー賃貸住宅にとって「誇りを持てる住環境」とはー …… 27

2-3 暮らしの価値の本質はコミュニケーションの価値 …… 29

2-4 共感の環により当事者を育むオンリーワンの暮らしのビジョン …… 30

2-5 あなたでなければ、ここでなければ、いまでなければ …… 30

2-6 オンリーワンの物語を紡ぐ 32

Case1 GREEN BASKET 32

Case2 鶴ノ杜舎 40

Case3 トラスホーム株式会社 45

2-7 With/Post コロナで加速度的に見直される、郊外・地方都市の潜在的 生活環境価値 50

Case4 NESTING PARK KUROKAWA 51

2-8 「なりわい暮らし」 56

Case5 暮らしの「町あい」所 57

Case6 双葉駅西側地区 災害公営住宅プロジェクト 59

Chapter 3

**賃貸住宅経営者・管理者の経営ビジョンが、住まいを変える、
賃貸を変える、地域を変える**

株式会社スペース R デザイン 代表取締役 吉原勝己 63

3-1 オーナーとしてリノベーションに挑戦 64

Case1 山王マンション 65

Case2 新高砂マンション 71

Case3 冷泉荘 76

Case4 コーポ江戸屋敷 80

3-2 一緒に生み出せる賃貸住宅へ 92

Chapter 4

日本の賃貸住宅：その来し方と行く末

東京大学大学院工学系研究科建築学専攻 教授 大月敏雄 99

4-1 日本の賃貸住宅の歴史 100

4-2 これからの賃貸 124

Chapter 5

「あしたの賃貸プロジェクト第1回シンポジウム」質疑応答 143

Chapter

賃貸住宅で

取り組みたい

これからの課題



松本 真理

一般財団法人 住宅改良開発公社
住まい・まち研究所 所長

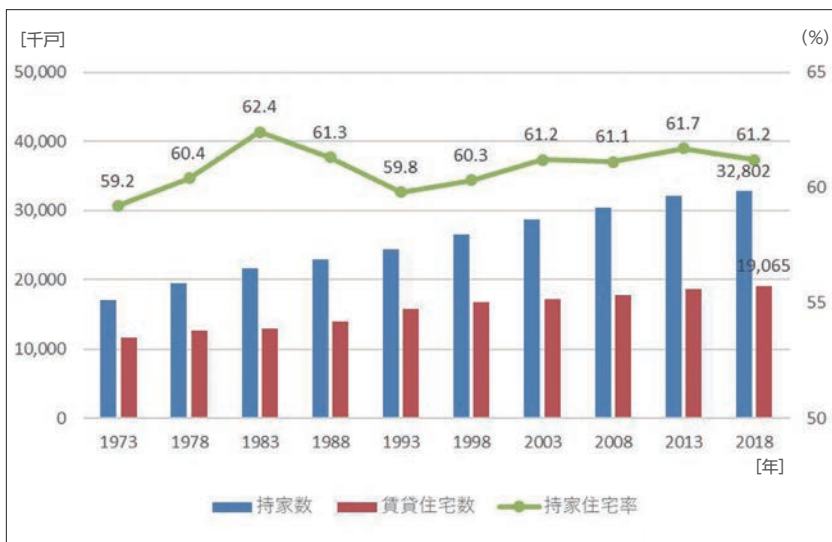
法政大学大学院経営学専攻修士課程修了。住宅
金融支援機構で主に賃貸住宅融資部門を担当。
2018年より、一般財団法人住宅改良開発公社住
まい・まち研究所長。一級建築士、経営学修士、
カラーコーディネーター一級。

1-1 持家と賃貸住宅

総務省の「2018年住宅・土地統計調査」(図1-1)によると、総住宅数は6240万7千戸のうち、居住世帯のある住宅5361万6千戸で、所有関係別にみると持家は3280万2千戸(持家率61%)、賃貸住宅は1906万5千戸(賃貸住宅率36%)となる。

全国の持家率は61%だが、都道府県別でみると持家率が高い地域は富山県77%、福井県75%、逆に低い地域は東京都45%、福岡県53%と地域によってばらつきがある。特に、東京都で過半数が賃貸住宅となっており、賃貸住宅市場は、エリアによってさまざまな状態となっている。

図1-1 全国の持家数、賃貸住宅数および持家住宅率の推移



資料：2018年 住宅・土地統計調査(総務省)

「あしたの賃貸プロジェクト」では、これから、今からの賃貸住宅の担うであろうさまざまな役割の変化を追いかけていきたい。

はじめに、賃貸住宅市場に影響を与える4つの大きな変化を示すデータを紹介したい。4つの変化とは、入居者のライフスタイルの変化、入居者の経済力の変化、賃貸住宅の供給の変化、そして、賃貸住宅のニーズの変化である。

図1-2

1. データでみる賃貸住宅市場

II
4つの変化

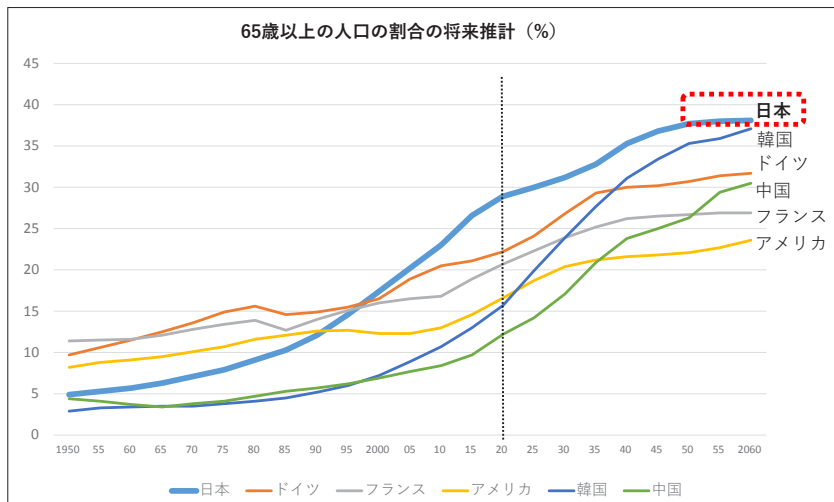
- 1) 入居者のライフスタイル
- 2) 入居者の経済力
- 3) 賃貸住宅供給
- 4) 賃貸住宅へのニーズ

1-2 入居者のライフスタイル —世界最速の高齢化と独居化—

賃貸住宅の入居者のライフスタイルに大きな影響を与えるのが急激な高齢化の進行である。65歳以上の人口の割合の将来推計(図1-3)によると、日本の65歳以上の人口は今後も増え続け、2060年時点では65歳以上の人口の割合は38%を占めると推測されている。高齢化が「世界最速で進行」し、どの国も経験していないことがこれから起きる。つまり、日本の住宅市場で新しいモデルが生まれ、それが、世界に広まるかもしれない。

高齢化社会の進行に加え、長寿化・未婚化も進行している。「少子高齢化社会」ではなく、「未婚・超高齢化社会」なのではないだろうか。2040年までの将来推計を見ると、独居化、つまり独り暮らしの人が確実に増えてくる。男女

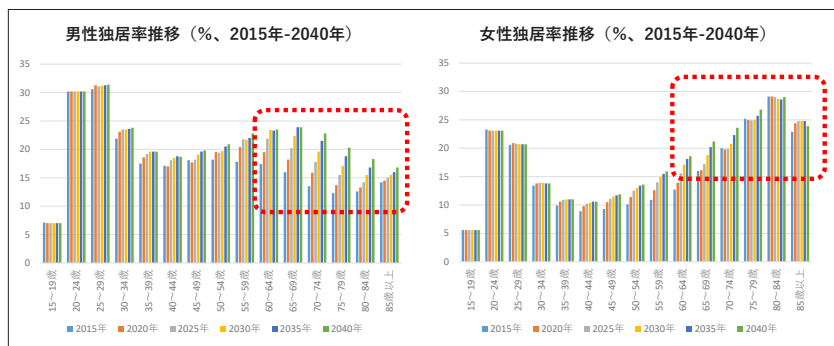
図 1-3 「世界最速で高齢化」が進行～日本の住宅は、新しいモデルを示せるか



資料：UN, World Population Prospects : The 2017 Revision、国勢調査、日本の将来推計人口（総務省統計局）

別独居率の推移（図 1-4）をみると男性の 60 歳以上の独居率が急激に上昇し、女性は 70 歳以上独居の割合が 25%程度となり、4 人に 1 人が独り暮らしとなる推計となる。だれでも独り暮らしになるかもしれない、自分のこととして考えてみたい。

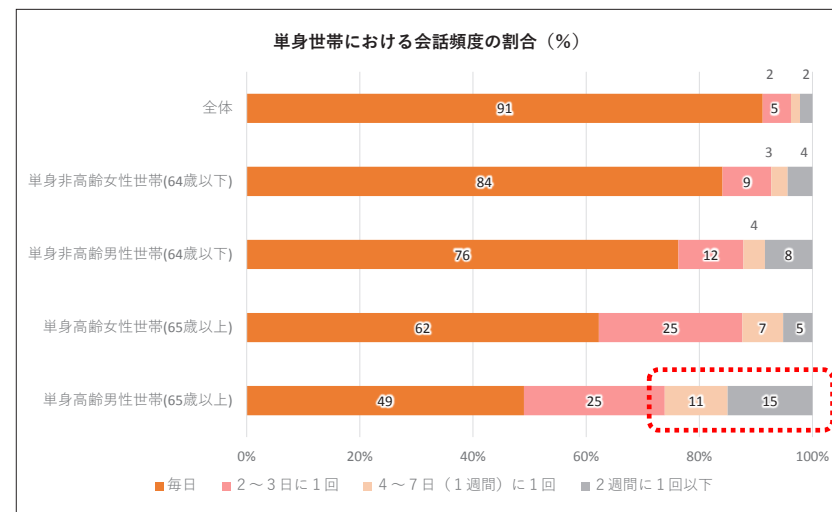
図 1-4 男性60歳以上、「独居」率が急激に増加
女性70歳代以上、4人に1人が「独居」



資料：2018 年 日本の世帯数の将来推計（全国推計）（国立社会保障・人口問題研究所）

独り暮らしだから、すぐに「孤独」につながるわけではない。ただ、「孤立」しないような状況を賃貸住宅の計画に考慮しておきたい。現状を「単身世帯における会話頻度の割合」（図 1-5）でみると、オレンジ部分が「毎日会話がある」を示すが、一番下の 65 歳以上単身男性世帯がもっとも低い。特に 4 人に 1 人が、会話が 1 週間に 1 回しかないといった衝撃的なデータとなっている。

図 1-5 「会話頻度の低下」
～65歳以上単身男性世帯の、4人に1人が、1週間に1回以下の会話



資料：2017 年 生活と支え合いに関する調査（国立社会保障・人口問題研究所）

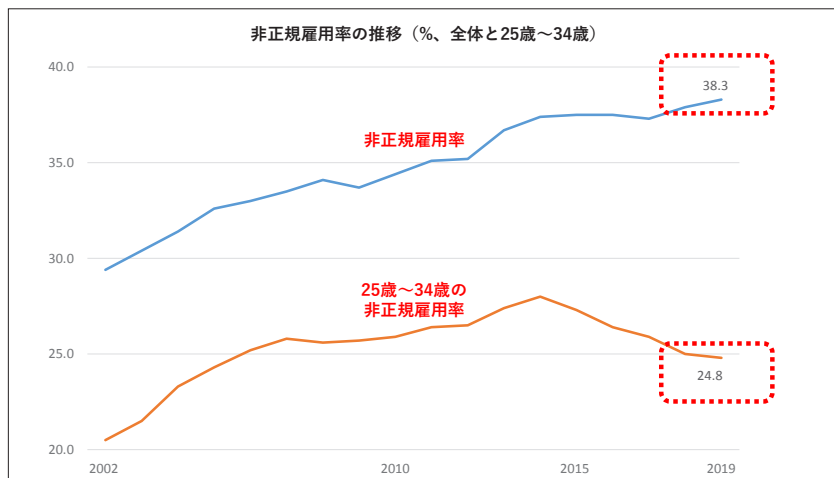
この状況から「その人らしく暮らせる、暮らす」とはどういうことなのか想像しておく必要があるようだ。そして、賃貸住宅という場所で何ができるかが大きな課題の 1 つであろう。

1-3 入居者の経済力の変化

—非正規雇用率が約 4 割、所得水準が徐々に悪化—

入居者の方の家賃の支払い源は、多くは給与である。まず、雇用形態の変

図 1-6 全体の「非正規雇用」率は、上昇傾向で38.3%（2019年）
入居者の主たる層である25歳～34歳で、4人に1人が「非正規雇用」状態



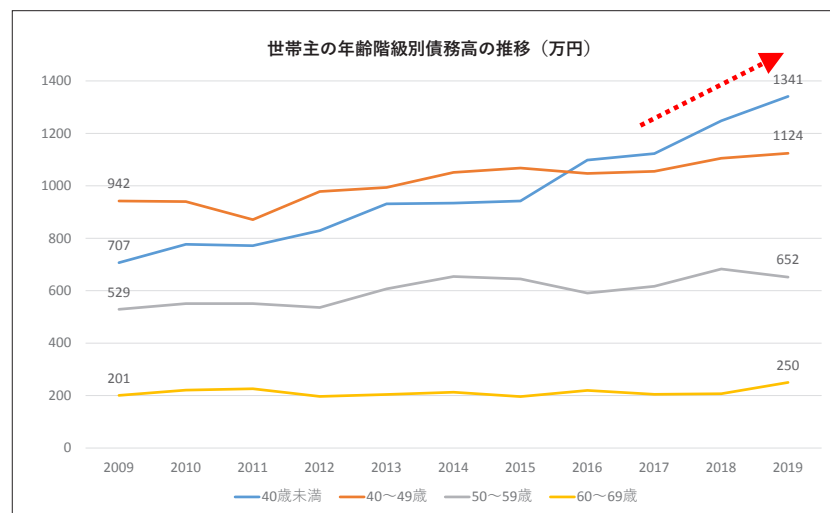
資料：2020年7月 労働力調査（総務省統計局）

化を非正規雇用率の推移（図 1-6）でみると、非正規雇用が徐々に増加しており、2019年には38%、約4割に達している。しかも主な賃貸住宅の入居者である25歳から34歳の方も、約25%で4人に1人が非正規雇用状態である。令和2年賃金構造基本統計調査によると、企業規模別で異なるが、非正規雇用の方々の給与水準は正規雇用の方々の6割から7割程度となっている。正規雇用の方々より厳しい経済状態にあることがうかがえる。

次に、世帯主の年齢階級別債務残高の推移（図 1-7）をみると、40歳未満の世帯主の債務高が、この10年間で、何と2割弱まで急上昇している。この債務のほとんどは住宅や土地の購入のためのものである。この傾向を止めるためには、住宅を取得しなくても住まいに満足できるような住環境を創ることが必要なのではないかと痛切に感じる。

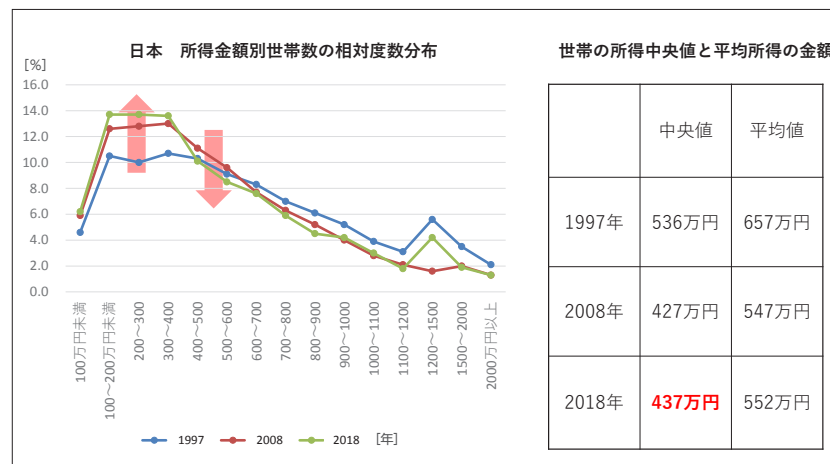
次に、所得の水準の変化をみるために、所得金額階層別の世帯の分布数がわかる所得金額別世帯数の相対度数分布（図 1-8）をみる。1997年をブルー、2018年をグリーンで示しているが、1997年から2018年にかけて400万円

図 1-7 40歳未満世帯主の「債務高」が急上昇
住宅・土地のための「負債」がほとんどを占める



資料：2019年 家計調査報告（貯蓄・負債編）（総務省）

図 1-8 日本の所得の分布状況は徐々に悪化
2018年の所得中央値は、437万円に低下

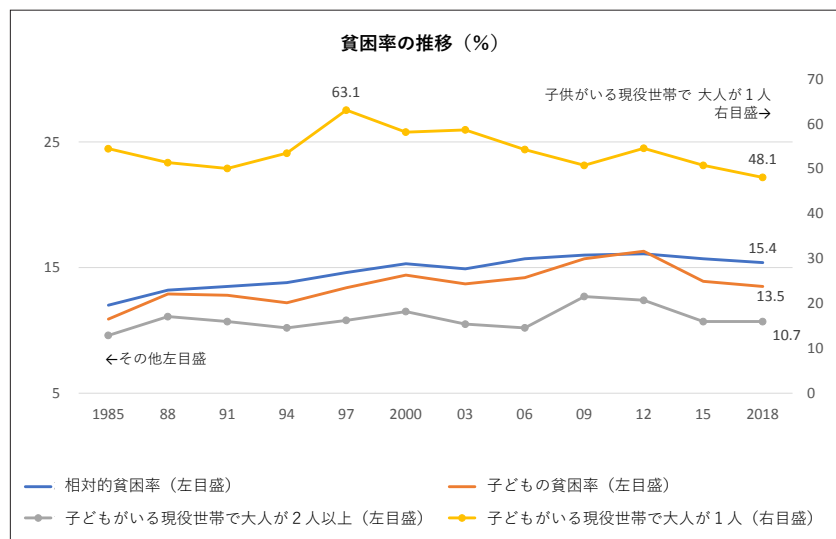


資料：2018年国民生活基礎調査（総務省）

を境に、400 万未満の世帯が増加し、400 万円以上の世帯が減少しているといった形になっている。また、これを所得の平均値ではなくて中央値で見ると、1997 年が 536 万円だった中央値が、2018 年には 99 万円減の 437 万円になっている。この中央値は所得の低い順から高い順に並べて真ん中の値を示しており、世帯の半数が 437 万円以下で生活しているといったことになる。平均値で見ると、中央値で見たほうが現実の姿が見えてくるのではないかな。

2018 年の貧困率（相対的貧困率）の定義を確認すると、年間 127 万円未満で暮らしている家族に属している人の割合となる。貧困率の推移（図 1-9）をみると、2018 年の貧困率は 15.4% で、6 人に 1 人が貧困になっている。また、子供の貧困率は 13.5% で、7 人に 1 人が貧困状態である。特に厳しい状態なのが黄色い折れ線グラフで、子供がいる現役世代かつ大人が 1 人のいわゆる母子家庭や父子家庭になっている。2 世帯に 1 世帯が貧困なのである。

図 1-9 貧困率(所得が127万円未満で暮らす)は約 6 人に 1 人、子どもの貧困率は 7 人に 1 人



資料：2018 年 国民生活基礎調査（厚生労働省）

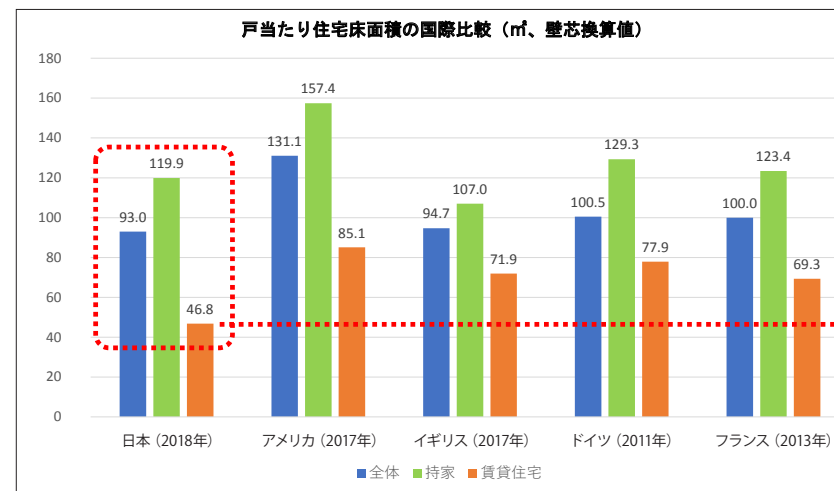
少子化問題とともに、生まれてきた子供をいかに大切にしていくかという課題についても考えるべきなのではないか。また、この貧困率、ブルーの線が貧困率になるが、緩やかに増加しており、経済状況が徐々に厳しい方向に向かっていくようにみえる。

1-4 賃貸住宅の供給の変化

—狭い日本の賃貸住宅、持家の 4 割の広さしかない—

最初に、世界的に見て日本の賃貸住宅の状況はどうかを、住宅の規模でみてみよう。戸当たり住宅床面積の国際比較（図 1-10）をみると、日本の賃貸住宅の規模は 47㎡で、アメリカの 85㎡の 5 割弱、イギリスの 72㎡の 7 割弱となって、かなり狭いことが明らかである。世界的にみるとまだ賃貸住宅の規模がもっと大きくなる可能性があるのではないかな。

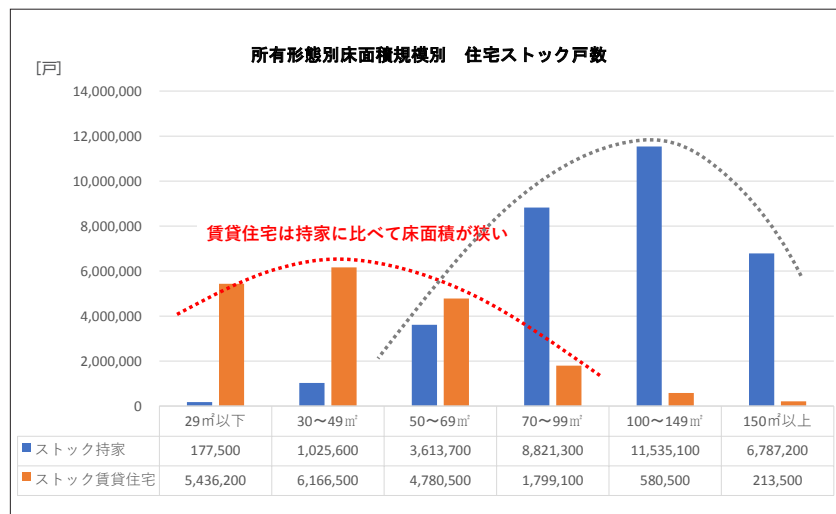
図 1-10 日本の賃貸住宅は狭い
その規模は、アメリカの 5 割、イギリスの 7 割弱程度



資料：2018 年 住宅・土地統計調査（総務省）

では、日本の賃貸住宅を現存する住宅の所有形態別、つまり賃貸住宅と持家住宅別でのストックを図 1-11 でみる。賃貸住宅は、30㎡から 49㎡が中心になっており、持家住宅は 100㎡から 149㎡が中心となっている。明らかに賃貸住宅が「狭い」という状況になっている。

図 1-11 既存住宅(ストック)をみると、賃貸住宅は30～49㎡、29㎡以下が多く、持家との規模の差は明白

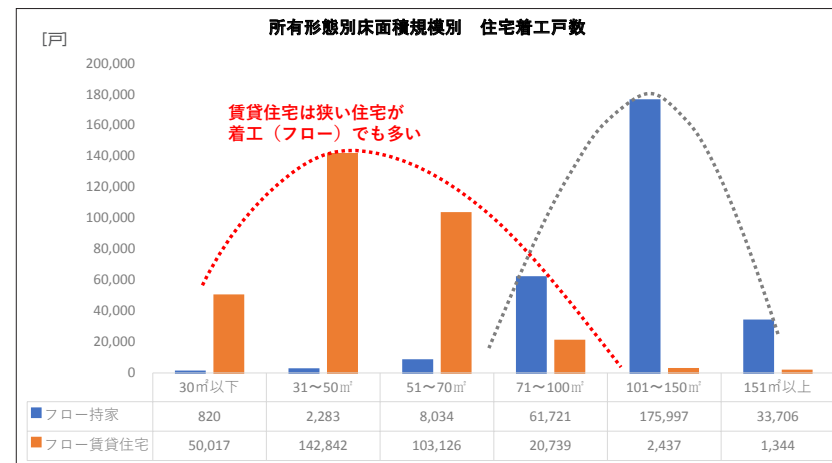


資料：平成 30 年 住宅・土地統計調査（総務省）

その状況に加えて、住宅のフロー、住宅の着工戸数を所有形態別、床面積規模別の住宅着工戸数（2019 年）（図 1-12）でみる。これは図 1-11 で示したストックに加えて、2019 年にどの規模の住宅がどのくらい増えたかがわかる。オレンジが賃貸住宅なので、31㎡から 50㎡とか 70㎡以下のものが多く着工され、ブルーの持家では 101㎡から 150㎡のものが着工されている。つまり、従来から持家と比較してはるかに狭い住戸が多数存在しているのにもかかわらず、着工ベースでも狭い住戸が供給されているのが現実である。入居者のニーズが少ないから供給しない、供給されていないから入居者のニーズが生まれてこないという現象が起きているのではないかと考える。やはり 70㎡以上の賃貸が少ない

状況が全く変わっていないということで、この規模の市場をどう考えるかが今後のキーになってくるのではないと思う。

図 1-12 住宅着工(フロー)をみると、賃貸住宅は31～50㎡を中心とした規模が増え続け、家族向けの規模の着工は少ない



資料：2019 年 建築着工統計調査報告（国土交通省）

1-5 賃貸住宅へのニーズの変化

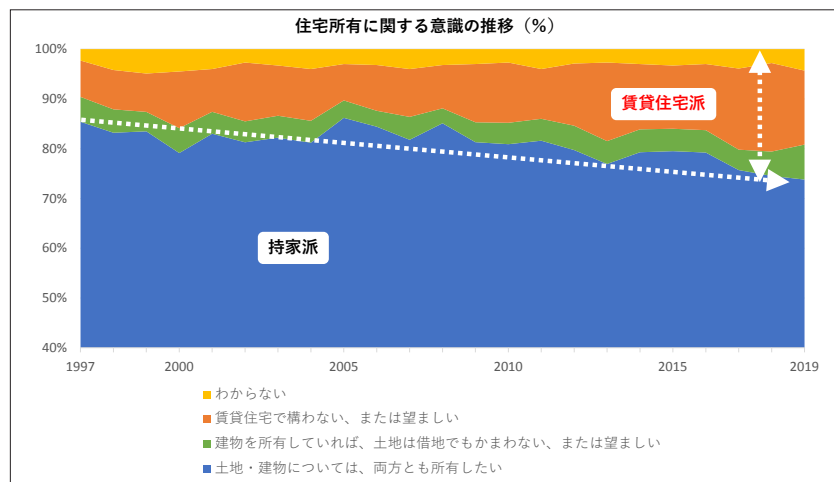
— 賃貸住宅派は増加するが、ニーズに対応できていない賃貸 —

まず、住宅所有に関する意識の推移（図 1-13）をみると、賃貸住宅でも構わないという「賃貸住宅派」が年々増加し、この 20 年間で約 2 倍の 14.8% になっている。これは所有するより借りる、使う、共有するという形が時代のトレンドになってきていることの現れなのではないかと考える。

さらに、今後の居住形態の意向（図 1-14）をみると、賃貸住宅に住まわれている方は、また賃貸住宅に住み替えたいという希望が明らかに増加している。

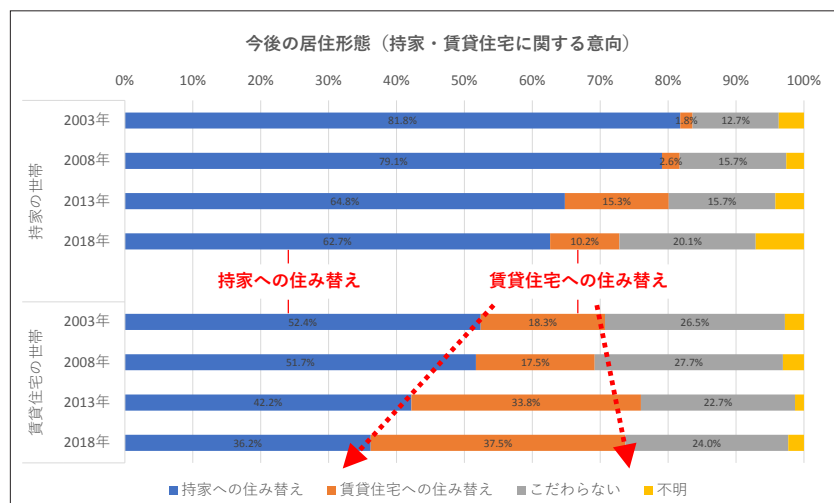
賃貸住宅のストックの状況が狭い住戸が中心であったことから、もしかしたら賃貸住宅に住みたいが、なかなか住みたい住宅を見つけることができないとい

図 1-13 「賃貸住宅派(賃貸住宅で構わない)」の増加は、この20年間で約2倍の14.8%に



資料：2019年度 土地問題に関する国民の意識調査（国土交通省）

図 1-14 今後の居住形態の意向では、「賃貸住宅」から「賃貸住宅」への住み替え意向が増加傾向

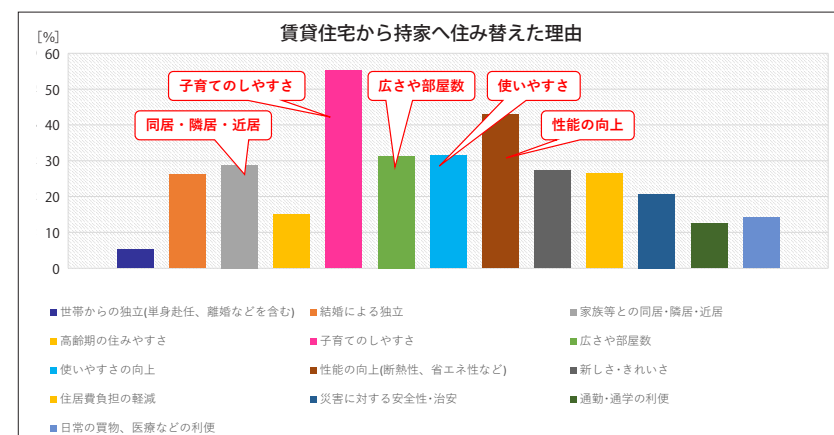


資料：2018年 住生活総合調査（国土交通省）

う状態が起きているかもしれない。

次に、賃貸住宅から持家に住み替えた理由（図 1-15）を確認すると、「子育てのしやすさ」「性能の向上」「使いやすさ」「広さや部屋数」「同居・隣居・近居」などがあがっている。言い換えれば、現状、賃貸住宅が備えていない要素が住み替えた理由になっている。逆に言えば、持家に住み替えた理由を考慮した工夫を取り入れることで、賃貸住宅に長く住み続けることにつながるのではないか。

図 1-15 賃貸住宅から持家への住み替えの理由は「子育てのしやすさ」「性能の向上」「使いやすさ」「広さや部屋数」「同居・隣居・近居」など、現状、多くの賃貸住宅が備えていないもの



資料：2018年 住生活総合調査（国土交通省）

1-6 これからの「あしたの賃貸プロジェクト」

4つの大きな変化を受けただうでの新たな賃貸住宅の対応策、別な表現で言えば賃貸住宅の新しい展開は、多種多様に存在しているだろう。あしたの賃貸プロジェクトにおいても、いろいろと検討をしていきたいし、挑戦していきたい。

例えば、入居者のライフスタイルの変化に影響を与える、高齢化、独居化、会話の減少などに対して、コミュニティや家族の在り方といった観点から賃貸住宅としてどのようなことができるのか。

入居者の経済力の変化、非正規雇用者の増加や若年層の負債の増加、所得の悪化、貧困率の上昇を受けて、少しでも借りやすい賃貸住宅の供給の在り方を模索していきたい。

また、賃貸住宅の供給の現状をみると、日本の賃貸住宅の広さは国際水準でみても突出して狭く、持家の4割程度の広さしかない。しかし、住戸の規模のバリエーションを広げる、自由な内装を行う等、賃貸住宅オーナーが1人だからこそさまざまな企画ができるのではないかな。

賃貸住宅のニーズの変化をみると、賃貸住宅派が増加傾向となっていることから、賃貸住宅から持家への住み替えの理由には、真のニーズが表れていると推測できる。まだまだ、さまざまな住み方の可能性を賃貸住宅で受け止められるのではないかな。

社会や環境の変化に対して賃貸住宅ができることがあるのではないかなという視点は、プロジェクトの立ち上げ準備の段階から議論してきた。

一方、賃貸住宅の現実を見ると、概して枠にはまったアパートのようなものが多く、住戸規模の偏りも、その顕著な例として捉えられる。

ただ、世の中には本書 Chapter2 の株式会社ブルーススタジオの大島芳彦専務や Chapter3 の株式会社スペース R デザインの吉原勝己社長の活動のように、普通の賃貸住宅を超えた「わくわくするような可能性」が広がっている事例もある。まずはそのことを1人でも多くの人に知ってもらい、それが刺激となって、もっと新しい賃貸住宅モデルが生まれてほしいというのがこのプロジェクトを始める大きな動機の一つともなっている。

「あしたの賃貸プロジェクト」では賃貸住宅の可能性を広げるために、まず知ることから始めたい。全国にあるユニークな取組の賃貸住宅取材する調査研究をこれからも継続していきたい。

住宅に関連する社会問題やニーズといったところで、住宅そのものだけではなくそこから切り離せないような課題やニーズについても調べていこうという方針になっている。

これまで取材してきた方々の事例は「あしたの賃貸プロジェクト」ウェブサイトで紹介している。

図 1-16 おばあちゃんコンシェルジェ



<https://ashitanochintaipj.com/project/detail.html?id=tgbyrt04>

このプロジェクトでは、ケーススタディを今後も継続的に行っていく。今までの取材対象のように、規模は小さくても、そこにしかないもの、そして、その人でしかできないものにスポットをあてる。万人受けしなくても、何かインスピレーションが湧くものに注目したいと思う。

それで好きなことを徹底してやれるようにする、切実な問題に真剣に向き合っているという事例には、やはり時代や社会を映し出す普遍性があるのではないかなと思う。その刺激を誰かがまた受け取って、その人はその人らしいまた別の何かが始まることを期待したい。

図 1-17 ヨコハマアパートメント

時間の経過、変化を受け入れる



西田 司 さん

(株式会社オンデザインパートナーズ 代表)

吉村 梓 さん

(株式会社オンデザインパートナーズ)

大きな共用部（屋外アトリエ）のシェアともに、住人同士の緩いつながりがルール化された賃貸住宅「ヨコハマアパートメント」。今では地域とのつながりがあるが（写真は年4、5回あるイベント）、設計段階ではそのつもりはなかったという。

時間の経過の中で、住み方や、住宅の提供価値が変わっていくこともある。

このケースでは、オーナーさんの強い思いやキャラクターが不可欠であることも特筆すべき点。

自ら入りこみ、地域や住人の緩いコミュニティをつくる人



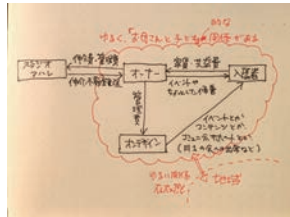
全景



お祭りで、自らスライカを切る西田さん



質問に答えてくださるスタッフの吉村さん



「ヨコハマアパートメント」運営のカラクリ

<https://ashitanochintaipj.com/project/detail.html?id=t838zlcx2h>

Chapter

共感の環に

育まれる

賃貸共同住環境



大島 芳彦

株式会社ブルースタジオ 専務取締役

1970年東京都生まれ。1993年武蔵野美術大学造形学部建築学科卒業。1994～97年 Southern California Institute of Architecture。1997～2000年石本建築事務所。2000年～ブルースタジオ。2009年～リノベーション協議会理事・副会長。2013年～東京理科大学大学院非常勤講師。2017年～大阪工業大学工学部建築学科客員教授。

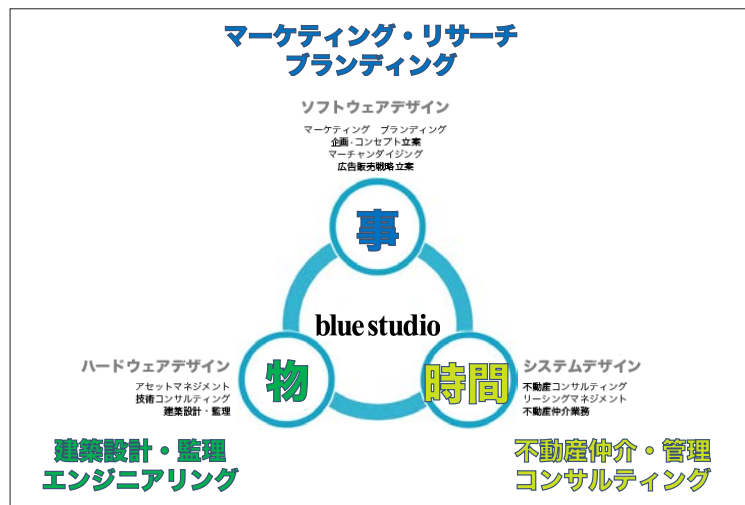
2-1 まちのつかいこなし方をデザインする会社

今日のタイトルは「共感の環に育まれる賃貸共同住環境」ということで、持続可能な暮らしの環境づくりに関して、株式会社ブルースタジオ（以下ブルースタジオ）における私自身の経験をもとに、その事例と考察を紹介したい。

ブルースタジオは、今年で23期目を迎える一級建築士事務所であるが、設立当初より「リノベーション」を旗印とし、「まちのつかいこなし方をデザインする会社」を標榜している。建築設計事務所でありながら建設業の傘の下における一つの業種というよりは、建築というものを社会環境における空間資源の一つと捉え、その有効活用策について建築設計をはじめとしたアセットマネジメントのソリューションを多角的に提供する会社である。

図2-1が私たちが提供する不動産価値の最大化のためのデザインの三位一体である。

図 2-1



blue studio

まず建築設計が【物のデザイン】すなわちハードウェアのデザインであるとするれば、そのハードウェアが置かれる社会環境を調査・検証し、その動向を読み解き、さらにその先のブランディング、プロモーションの手法も含めたソフトウェアのデザインを手がける。私たちはこれを【事のデザイン】という。

さらに建築、不動産、空間資源とはその価値を長きにわたって持続させることが最重要課題であり、不動産管理、仲介、客付け、すなわちプロパティマネジメントにもクリエイティブな思考が必要不可欠と考える。これを【時間のデザイン】と称し弊社が手がける物件に対する継続的な客付け、管理、運営提案をするスタンスをとっている。

このように「物」「事」「時間」の3つのデザインを等価と考えソリューションを提供することが、不動産価値そのものを本質的な「まちの価値」へと昇華させる「まちのつかいこなし方」につながるものと考えている。

2-2 プロパティ・プライド —賃貸住宅にとって「誇りを持てる住環境」とは—

【地方創生】その言葉の根本的な意味は、相対的かつ計量的な比較によって、他に勝ろうとすることではなく、以下のようなまちを作ろうとするスタンスにある。

選ばれるまち
誇りあるまち
持続可能なまち
消費されないまち

実はこの「まち」の部分で「建物」あるいは「賃貸住宅」に置き換えると、それが今賃貸住宅が目指すべき住環境価値であり、不動産価値と言える。住環境

の中でも賃貸住宅、共同住宅はコミュニティーの最小単位であるがゆえである。

“シビック・プライド＝都市における市民の誇り” というものが、地方創生の非常に重要な考え方になるわけだが、これと同じように、賃貸住宅や賃貸共同住宅の共同体にも、オーナーのみならずそこに生活する人々も含めて共有可能な“プロパティ・プライド” 住環境のプライドが必要と私は考えている。

かつて右肩上がりの経済成長時代のまちづくりは、他の地域との比較をもとに市民のためという名目の下、豊かな税収、財源を元手に公主導による大きなまちづくりが行われてきた。しかし、人口減少や高齢化による財政状況の著しい悪化という今の状況において、地方都市は今までのまちづくりの手法を本質的に改め、民間主導の小さくとも継続的なまちづくりに方針転換する必要が出てきている。

私が地方自治体をクライアントとして中心市街地再生に関わる仕事をさせていただく際にまず自治体のみならず市民の皆さんに対しても申し上げていることは、これからのまちづくりは、公に対する「ないものねだりのまちづくり」ではなく、民間主導の当事者たる市民による「あるものみつけのまちづくり」に転換しなければならないという考え方。「市民が自分自身の手で何ができるのか」「まちをつくるために何ができるか」ということを、市民一人一人が考えて実行する、そんなことが必要と申し上げている。『「公」主導の消費者のためのまちづくり』から『「民」主導の当事者によるまちづくり』への変化が求められているのだ。

ここで再び「まちづくり」を「賃貸住宅」に置き換えてみるとして、持続可能な賃貸住宅とはどのようなものを指すのだろうか。かつて成長時代の賃貸住宅の入居者は「消費者」であり、都市部においてはマスのハウジングの一環として、オーナーもしくは事業者主導で計量的価値基準にのっとった画一的な物件が大量に供給されてきた。しかし需給のバランスが崩れ、賃貸の住環境も量より質、あるいはコミュニティーの価値などが問われるようになった現在は、むしろ生活者は住環境の「当事者」だ。だからこそ選ばれる賃貸住宅を目指すために、

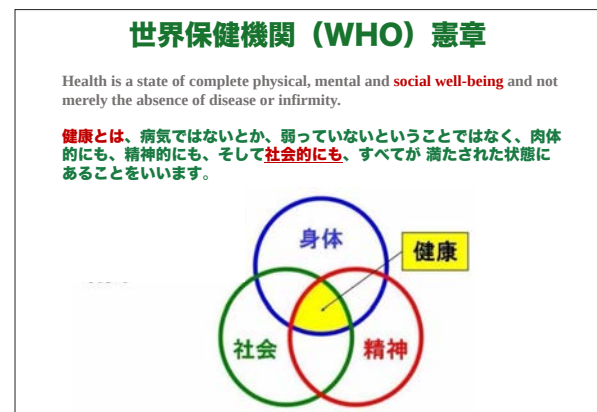
供給側には生活者（入居者）の当事者意識を育むビジョンある運営が必要となってくる。これが消費されない持続可能な賃貸住宅である。

2-3 暮らしの価値の本質はコミュニケーションの価値

ここで考えてみたいのだが、「暮らしの価値」の本質とはどこにあるのだろうか。大きな家、多機能・高機能の家に住んで、それが幸せかという、そうではない。暮らしの価値の本質はコミュニケーションの価値にあるということは、まごう事なき真実である。

一方コミュニケーションと「健康」との関係について考えてみよう。昨今、コロナ禍の中でよく名前を聞くようになった WHO（世界保健機関）は、その設立時の憲章の中で健康の定義を掲げている。その定義として、健康とは身体・精神のみならず、その人が社会的福祉の状況にあるべきであるとしている。「社会的福祉の状態」つまりその人間が社会的に孤立しておらず日常生活において他者とのコミュニケーションが豊かに図られていることが健康に対して大きな影

図 2-2



blue studio

響を与えるということが今改めて着目されてきている。社会的な孤立・ひきこもりの状況下では死亡リスクが倍以上になるという医学的な統計も出されている。つまり社会的なコミュニケーションが存在しているか否かということが、健康的な住環境すなわち価値ある住環境を創造する上で非常に大事なファクターとなりつつある。医療費をはじめとする社会保障給付費の高騰がますます大きな社会課題となる日本において「健康」は中でも最重要課題かもしれない。

2-4 共感の環により当事者を育む オンリーワンの暮らしのビジョン

プロパティ・プライド＝誇りある住環境というのは、そこに生活する人たちが、その場固有の住環境のビジョンを共有し、自分たちが生活する環境を当事者として育んでいこうとする意識から生まれる。そのためにも、明確なビジョンの構築は重要である。

自治体がシビック・プライドを伴う民間主導のまち再生に取り組む場合も、そのまちには当然、近未来の暮らしのビジョンが必要になるわけだが、賃貸共同住宅においてもその有無が住環境の質に関わる。「物件」という非常に無味乾燥な言葉が不動産、建築の世界には横行しているが、ビジョンある物件には共感を生む「物語」があるのだ。（「物件」と「物語」は、漢字一文字の違いである。）

2-5 あなたでなければ、 ここでなければ、 いまでなければ

「ビジョンとはどうやってつくるのか」「オンリーワンの物語とはどう紡ぎ上げれ

ば良いのか」とよくオーナーさんから聞かれる。その際に必ず実行してもらうことがある。それは「あなたでなければ」「ここでなければ」「いまでなければ」の3点において、対象不動産が他とどう違うのかを整理することである。

「そのオーナーでなければ（あなた）」「そのロケーションでなければ（ここ）」「そのタイミングでなければ（いま）」といったように。この3点の「でなければ」をクリアにすると確実に見えてくるビジョンがある。

なぜか。過去、成長期の時代には、全く正反対のことをしてきたからだ。「あなたでなくても（誰からでも）」「ここでなくても（どこでも）」「いまでなくても（いつでも）」素晴らしいものや環境が手に入れられるということ。それは豊かな社会の実現するための一つの大きな目標だったのだ。

コンビニエンスストアに例えてみると、日本全国どこへ行っても、何時でも、誰からでも、おいしいおにぎりが買える。この利便性の目標は一定の豊かさを私たちの生活にもたらした。ところが、その副作用として、実は一方で【圧倒的に選べないもの】を生んでしまったのだ。街も住環境も同じで、この3つの「でなくても」を目指してきた結果、選ばれるものと、選ばれないものの差を歴然とさせてしまったのだ。

つまり選ばれる住環境、共感を育む住環境のビジョンの構築に当たって取り組むべきはその反対の「あなたでなければ」「ここでなければ」「いまでなければ」の検証なのである。賃貸住宅のオーナーにも、是非ご自身の物件についてまずこれに取り組んでいただきたい。

「あなた」「ここ」「いま」とは「人」「場所」「時間」の価値である。表現を変えれば、「キャスト」「シーン」「シナリオ」となる。つまり、この3つのポイントにおける独自性を明らかにすることによって無味乾燥な「物件」は共感を育む生きた「物語」、すなわち「ビジョン」を勝ち得るのである。

2-6 オンリーワンの物語を紡ぐ

ここからは、他と差別化し得るオンリーワンの物語を紡ぐ事例をご紹介します。

Case 1 GREEN BASKET

「あなた」「ここ」「いま」をとことん掘り下げなおした
公団型賃貸住宅

GREEN BASKET という賃貸共同住宅は、東急東横線鷺沼駅から歩いて約 10 分にある物件で、RC 造 5 階建て、築 50 年、当時の公団仕様の民間賃貸住宅である（図 2-3）。

老朽化が進む中で賃料の低下、空室の増加のみならず多様な管理上のトラブルが起き、オーナーは建て替えを検討中だった。

図 2-3



そんな折、2 代目に当たる 60 代前半のオーナーから、活用法について相談があった。建て替え以外の既存の大規模修繕による状況改善の手段はないものかと。

その時点で入居者は 1 割ほど残っており、立ち退き交渉は難航している状況だった。ご存じの方も多いと思うが、壁式の鉄筋コンクリート造の場合、新耐震基準以前の建物でも耐震強度が非常に強い。本建物も耐震診断の結果、現行法の耐震基準を十分満たすものとわかったため、既存活用を検討したいという経緯だった。

図 2-4



図 2-4 の右上の方が、この 2 代目オーナーさんである。鷺沼界限というのは東急線が敷設される以前は、丘陵地に農村集落が広がり、賃貸住宅の大家さんも農家の方が多く、鉄道の延伸とともに都市化が一気に進んできたという歴史がある一方で今も農業を営まれる方が多い。この方も、賃貸不動産を所有する一方で今もハウス栽培による、野菜、果物などの農業の担い手である（図 2-5）。

図 2-5



この右上の写真の方は2代目オーナーの息子さん。しばらくアパレル業界で働いていたが、実家に戻られ、父の畑の一角を使い観葉植物を栽培販売するなど高付加価値な都市農業を始めていた。つまり、実業では非常に理想的な形のボタンタッチがされつつあったのだ。しかし、お父様の悩みは、建物の老朽化対策のみならず先代から引き継いだ不動産資産のその先の継承である。「どうやら息子はあまり賃貸経営に興味がないぞ」という状況はよく聞かれる話だと思うが、前述の「あなたでなければ」を掘り下げ、このご家族ならではのプロパティ・プライドを作り出すことを目指した。

この一族でなければ、この地域でなければ、そして資産承継の今のタイミングでなければできない経営判断とあるべきソリューションを、このタイミングで考えようというのが目下のテーマであった。

鉄道敷設以前、ここには里山が広がり、農業があり、そこに変化が訪れ、このマンションができて、そして田畑は農園、菜園になった（図 2-6）。

図 2-6



図 2-7



このイラスト（図 2-7）はオーナー一族がこの地域で代々関わってきたエリアの世界観である。「緑と織りなす里暮らし」というコピーはこのエリアのイメージ自体が、あなたでなければ提供し得ない住環境価値として誇り（プライド）を持つべきことであり、しっかりとこれを生活環境の価値として売り出しましょうという方針をとった。

図 2-8



最初の建物がビフォー（図 2-8 左）、次の写真の建物がアフター（図 2-8 右）となる。大きく外構に手を入れているので分かりづらいかもしれないが、建物はこちらの道路側からは一段低いところに 1 階がありビフォーの写真のフェンスのところに下り階段がある。大きな樹木が 3 本立っていたがこれも撤去し、大階段を、下の駐車場であった敷地内空地に向かって降ろした。建物のかつてのメイン動線はこの面とは正反対のバス通りに開いた駐車場であったが、車に乗る入居者の極端な減少と駅からの近さを鑑みてこちらの入居者のメイン動線に変えたのだ。さらに階段の上段には大きなエントランスキャノピーを設けた。ここは、息子さんが生産する観葉植物を中心に、農園で生産される農産物などのポップアップストアを開く場所として利用されている（図 2-9）。

図 2-9



息子さんは、観葉植物の主たる販売を駅から遠い農園の一角、地域の生活動線とは離れた場所で行っている。そこでこの賃貸住宅が駅に近い地域の活発な歩行者動線上に立地していることに着目し、今回設置したキャノピーの軒先にポップアップストアを計画したのだ。当然この軒先の売上と広告効果は大きい。そして何よりこのキャノピーのある賃貸住宅の表情は魅力的だ。これらの総合的な理由からこのアイデアは生まれた。息子さんご自身の事業の発想の転換が賃貸住宅の価値にも転換されるという事例をまず生じさせようということだ。

図 2-10



上の写真（図 2-10）は、敷地内駐車場のビフォーである。駅から 10 分程度の距離であるが、駐車場のニーズが少なくなっているため、カーシェアスペースを 2 台設けた上で、それ以外は緑豊かな庭に変え地域に開放した（図 2-11）。

図 2-11



写真のように、息子さんのポップアップストアのキャノピーが奥に見えており、そこから階段を下って、緑豊かな庭に降りてくるような配置となっている。

図 2-12



キャノピー前には地域の有料駐輪場があり、その先の駅前にはスーパーマーケットがある。地域の方々が買い物の帰りにここに立ち寄る。東急沿線郊外は今も子育て世代に人気があるが共働き世帯が多く、団塊世代を中心として孤独な単身高齢世帯も多い。街には彼ら同士の接点は非常に少ない。そんな中この地域に開かれた庭は貴重な接点となっている。例えば育児で悩む若年世代がここで団塊世代のベテランママと交流するようなきっかけが生まれる場でもある（図 2-12）。

図 2-13



約 45㎡の室内の間取りに関しては、台所と和室 3 部屋の 3DK だったものを 2LDK に変えた。これは、共働きの夫婦が未就学のお子さんと暮らすことを想定している（図 2-13）。

図 2-14



こういった改修により、このオーナーさんでなければということも含めて、価値ある賃貸住宅に生まれ変わることができた。周辺の築浅分譲マンションが賃貸化された物件と同等の賃料にも関わらず、現在満室稼働している（図 2-14）。入居者募集に至るまで、世界感や地域性の魅力を適切に伝えるためのプロモーションを徹底している。

この成功によってどういうことが起きたか。まず、賃貸経営にあまり興味のなかったオーナーの息子さんが、「そうか、自分の好きなことを、こういった形でコミットすると資産の価値が向上するんだ」ということに気付いてくださった。

先ほどの庭にしても、普通の大家さんなら、そんな手間のかかる庭などの緑にお金をかけてどうするんだ、となるわけだが、息子さんは植物の専門家であり、お父さんも農家だから、庭の手入れは日常の作業の延長でしかなくお手のものだ。「この家族でなければ」、そして「このボタンタッチのタイミングでなければ」、さらに「このロケーションでなければ」できなかった住環境が実現されているのだ。

図 2-15

POINTS OF VIEW

あなた

- ・地域の旧家・農家
- ・植物、植栽の知識と経験に長けたオーナー

ここ

- ・郊外新興住宅地
- ・かつての里の風景
- ・周辺地域から駅への歩行者動線上

いま

- ・団塊世代と子育て世代のコミュニケーション
- ・都市農業の継承と資産承継

このように（図 2-15）、「あなた」「ここ」「いま」が実現することによって、賃貸物件に住まわれている方々が、単に専有部分の住環境を消費するというのではなく、その理念、大家さんの生きざまといったことに共感し、住み続けるという現象が起こるのである。

Case 2 鵠ノ杜舎

ゆっくりと日常を耕す杜

小田急線藤沢駅から1駅内陸側の藤沢本町駅は各駅停車しか止まらない。
くげのもりしや
 鵠ノ杜舎は、その藤沢本町駅から徒歩15分ほどの場所にある。鵠沼という海岸のイメージがあるが、湘南でも内陸の藤沢本町駅から徒歩15分とは、本来あまり賃貸住宅にふさわしくない場所だったのかもしれない。

図 2-16



上の写真（図 2-16）は、鵠ノ杜舎が建つ前の写真である。上の方に県立湘南高校の校舎が写っているが、そこから北が台地になっていて、鵠ノ杜舎の敷地を表す楕円の周辺には、鎮守の森や畑が見える。湘南高校の北側には旧東海道が通っており、言ってみればいまだに歴史を感じさせる街道筋の里の風景が辛うじて残っているような地域だ。しかしながら一方でこのような場所は、大きな農家さんが相続のタイミングで土地を手放し建売住宅のミニ開発が行われたりアパートが立ち並んだりと、時には都市景観上好ましくない開発が行われるなどといったことが起きてくる。

このような場所で賃貸住宅が計画される場合、やはり周辺住人の方々は非常に状況の変化を危惧する。大きなお屋敷や畑などが賃貸住宅に変わることで、地域の景観ばかりでなく秩序を乱すような人が住み始めるのではないかと心配されるのだ。

この土地所有者も、相続のタイミングでそのような事態が起こらないよう考え、地元の信頼する管理会社に想いを伝えた上で開発を委ねた。地域の人々や地域社会に貢献する運用をしてもらいたいというのが条件だった。

図 2-17



写真は、上棟式の様子である（図 2-17 左）。周辺は高齢化が進んでいるが、戸建ての新しいミニ開発によって、若い子育て夫婦も住み始めているというエリアである。ただし、新しく住み始める子育て世帯と高齢住民の間には交流がない。一方この敷地の隣は保育園なので、子育て世代が頻繁に訪れる。そんな中で、新しい住環境においては、この分断されたコミュニケーションを再生すべく、両者が敷地内に公園のように立ち寄り、通り抜け、そこで出会い、交流が生まれるような、地域に開かれた共同住宅にしよう、そんなコンセプトになった。

であれば、それをただ単につくって、できあがって蓋を開けてどうだということではなく、建設中から、例えば上棟式で餅まきをやるとか、あるいは夏の最中だったから流しそうめんをやってみたりして、地域の方をお呼びするようにした。これから生まれる新しい賃貸住宅のコミュニティのイメージを理解してもらうためにである（図 2-17 右）。

入居説明会でもかきこまった近隣説明会でもなく、地域の方々に、開発者やオーナーの想いを自然体でアピールする。またイベントそのものは地域のお子さんやご高齢の方も集まるので、お互い知り合いになるきっかけが生まれる。こうした機会をできる限り増やしていくことによって、地域の方々をまずはこの計画のファン（共感者）にすることを試みる。

そうすると何が起きるかという、地域の方々が計画を楽しみにしてくださるので、ご家族や知人に「近くに面白いコンセプトの賃貸住宅があるんだけどどうだい」というようなお勧めまでしてくれるようになる。コンセプト通りの良質

な入居者の募集にこれほど心強いことはないのである。

全 38 世帯を 3 期に分けて、3 年間にわたり施工していったが、実際、このような経緯や、初期の入居者からの紹介で入居される方も多く、目論見通りの良質なコミュニティ形成の一助となっている。

図 2-18



上の写真（図 2-18）が、完成した鵜ノ杜舎である。このように木造の 2 階建て長屋が向かい合わせになっているというレイアウトが特徴である。玄関先は路地を挟んで向かい合わせになっていて、その玄関先はテラスとしてポーチのようになっている。

図 2-19



通常、玄関先は裏手になってしまいがちであるが、鵜ノ杜舎の場合そこには

晴れた気持ちの良い日には椅子を出してきて過ごす入居者も多く、人々の動線に面してたたずむことによって、挨拶や交流の機会も自ずと増えるのだ。隣接する保育園にお子さんを通わせているご夫婦も、お友だちがここに住んでいることもあって、気軽に立ち寄ることのできる場所になっている。玄関先では楽しい触れ合いが日常の風景となっている（図 2-19）。

図 2-20



図 2-20 の左側のメニュー看板にランチプレートと書かれているように、ここに住みながら、自分のやりたいことにチャレンジしている方もいる。住人が価値観を共有しているのだ。建物の造りもあるのかもしれないが、様々な発想が生まれている。

図 2-21



図 2-21 のようにフリーマーケットを企画する方もいる。アメリカなどでよく見られるように、住んでいる人が勝手に行うヤードセールのような雰囲気だ。大々的なイベントではなく、住人が気軽に実行している。当事者意識が芽生え始めていることにほかならないだろう。このような軒先のコミュニケーションが、あちらこちらで生まれている（図 2-22）。

図 2-22



Case 3 | トラスホーム株式会社

オーナーアイデンティティの再発見

次に、オーナーさんご自身の資産保有会社について、コーポレートアイデンティティから考え直すお手伝いをした事例として、古川広毅さんが代表取締役を務めるトラスホーム株式会社の事例をご紹介します（図 2-23）。

図 2-23

CI (コーポレート・アイデンティティ) のリノベーション



オーナー：古川広毅氏

トラスホーム株式会社
代表取締役

昭和50年12月5日生まれ
福島県郡山市在住

2代目大家
管理戸数：179戸

古川家 第二十三代当主

古川さんは、福島県郡山市郊外に居を構える古川家の第23代当主であり、非常に古くからこの地域を拠点となさっているようだ。古川さんのお父様が賃貸業を始められ、古川さんは2代目オーナーである。先代の時代は人口増の時代だったが、自分の代ではやはり部屋が埋まるか非常に不安な状況だと考えていた。そこで、ただ単にアパートの大家ということではなく、全部で179戸も保有する資産保有会社について考え直したいという思いで、私たちにご依頼をいただいた。

図 2-24



郡山は明治時代の大規模な疏水事業によって生まれた比較的新しいまちであ

る。しかしながら古川家のルーツは、その郡山より格段に歴史のあるかつての奥州街道沿いの宿場町「小原田」であることに着目した（図 2-24）。古地図を照らし合わせると、郡山郊外のオーナーというよりも、かつての小原田村エリアに、実際に所有するアパートが点在しているということが確認できる。

図 2-25



この小原田村という地域には田畑を潤す母なる阿武隈川が流れ、遠くに奥羽山脈をのぞみ、奥州街道の宿場町には人が行き交い、裏手の里山には神社がある。こういった素朴な原風景を価値ある人間らしい住環境として守っていくことがこのトラスホームという不動産資産管理会社の使命と考え、家を守る（管理する）という感覚ではなくて、里を守る「里守」（さともり）という企業コンセプトを標榜しようと提案した（図 2-25）。

図 2-26

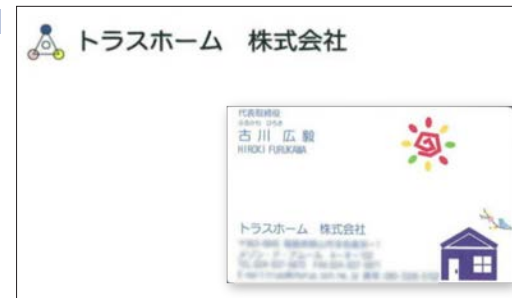
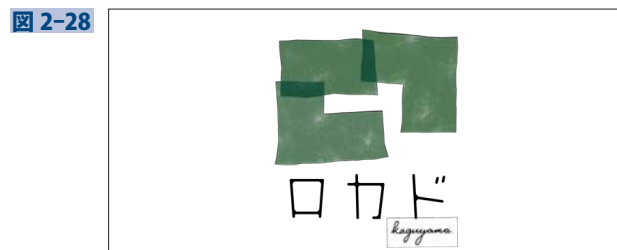


図 2-26 は、最初に見せていただいた従前の名刺であるが、この名刺ではなかなか会社の使命やテーマは伝わらない。



そのため、コーポレートアイデンティティを図 2-27 のような形のデザインに変更することを提案した。マークのビジュアルは小原田の世界観を凝縮させたイメージだ。このマークによって、トラスホームは小原田の「里守」（さともり）としての立場を表明し、共同体意識を芽生えさせていこうという意図を表現した。



そんな中で手がけたのが、一軒の新築賃貸共同住宅「ロカド香久山」である。最初に世界観を確定した上で、新たに賃貸住宅を造ることとした。「ロカド」という賃貸住宅は、この小原田村全体のイメージ画で言うと、ちょうど真ん中辺りに黒い屋根の口の字をした賃貸住宅があり、これが新しく建てるものである。それ以外に描かれているものは、古川さんがすでに小原田村エリアに所有する賃貸住宅群である（図 2-29・30）。

この口の字型のプランで、住人たちがいろりを囲むように交流しながら里に暮

らす。そんな価値観を持って計画しようと考えた。



昔の農家の大屋根をイメージした大きな屋根の下で入居者同士がお互いを意識し合い共同生活を営むような建物を目指した。リーシングの段階から、世界観を共有してもらいながら、共感する入居者の方に入居いただいている。鵜

ノ杜舎と同様、近隣の住人の方々を巻き込むプロセスである。図 2-31 を見ていただければ分かるように、玄関先で皆さんが顔を突き合わせている状況だから、おのずとそこに挨拶が生まれる共同住宅となった。

図 2-32

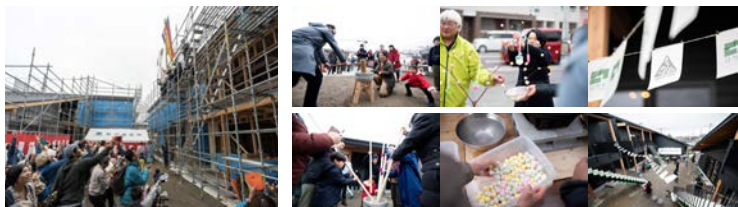


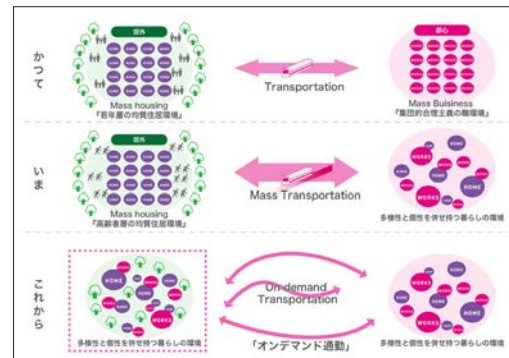
図 2-32 のように、建てるプロセスにおいて、オーナーが自ら主導して地域の方々をお呼びして餅まきをしたり、小原田に昔からある風習を織り交ぜたりしながら、「こういう暮らしが昔あったね」と、地域の方々の共感を得られるような形でリーシングに向かっている。

2-7 With/Post コロナで加速度的に見直される、郊外・地方都市の潜在的な生活環境価値

今は、ウィズ・コロナ、ポスト・コロナの時代である。まだ、ポスト・コロナとは言い難いが、その中で見直されているのは、やはり郊外や地方都市の住環境としての潜在的な価値であろう。

図 2-33 の一番下にあるとおり、住む機能を持っていた郊外と都心の働く環境というかつての枠組みの中で、都心の多様化が進む一方、まだまだ郊外が多様化していないというのが現状である。まだまだ伸びしろはあると考えられる。

図 2-33



コロナ禍で、在宅ワークを要求され実際に実行してみたものの、家の中で仕事をそんなに簡単にできるものではないことに気がついた方も多いだろう。あるいは、家で三度のご飯を食べていたら、外で食べてきてちょうだいと言われた方も少なくないはずである。外へ出たものの、意外に食堂が少ないことに気がついたりするのが現状ではないだろうか。つまり、住環境の中で足りないものに気づく。逆に、散歩してみたら、裏山にすてきな場所があることに気づくこともあるかもしれない。

Case 4 NESTING PARK KUROKAWA 郊外に巣をつくる

図 2-34



画像 © 2019 Google, Landsat / Copernicus, Data Japan Hydrographic Association, Data SIO, NOAA, U.S. Navy, NGA, GEBCO, 地図データ © 2019 Google, ZENRIN

図 2-34 の「NESTING PARK KUROKAWA」というプロジェクトは、賃貸住宅ではない。郊外に広がる多摩ニュータウンの片隅、小田急電鉄の新線にある黒川駅の駅前のプロジェクトである。黒川駅は、新百合ヶ丘から多摩ニュータウンに向けて延びる鉄道の途中駅であり、各駅停車しか止まらない。遠くに広がる多摩ニュータウンは、戸建てや共同住宅など、多様な住環境が 1970 年代から 50 年近くかけて提供されてきているが、やはり高齢化が進行している。

駅前で何が起きているか。80 ～ 90 年代までは、駅前の商業エリアは、鉄道会社によって駅の開発と同時につくられたものがあった。ところが昨今、ロードサイドやハブステーションの駅ナカなどが隆盛を極める中で、駅前の商業エリアのニーズが低下し、空き店舗も目立つようになった。土地活用策がうまく定められず、塩づけになった状態というのが、この駅前の状況であった。

図 2-35



図 2-35 のように、駅前でありながら砂利敷きの鉄道の保線の資材を置いているような状況となっていた。

恐らく「各駅停車の駅だから」という扱いを受けていたものと思われる。しかし、駅前に商業地のない各駅停車の駅は、最も暮らしの環境に近い駅なのだから、非常にポテンシャルが高い場所だと私の目には映った。

図 2-36



この地に、コロナ以前の 2019（令和元）年 6 月に、「郊外に巣をつくる」というビジョンで、施設をつくった（図 2-36）。「巣」というのは、インキュベーションという言葉から発想した。インキュベーションとは、事業の創出や創業を支援するサービス・活動のことで、元々はタマゴをかえす孵化のことを指す。つまり、起業家を育てる＝卵を育てるという意味であるが、これこそが「巣」という存在となる。また、子供を育てる場所も巣と言える。この、子育てと事業の創出という両方の機能を持った巣（コワーキング）を郊外に、郊外らしいコワーキングをつくろうじゃないか、と発想し、駅前の空き地に低層、木造のコワーキング施設を創出することとなった（図 2-37）。

事業主は鉄道会社である。写真のように、郊外の里山の環境は、まだ残されている。そこに展開される低層のコワーキングは、ハブステーションや都心のビルにあるコワーキングとは全く意味合いが異なる。

では、どういう人が使用しているのかというと、周辺の戸建て住宅に住む団塊世代でリタイアされたような方、あるいは子育ての真っ最中で、通勤は難しいがチャレンジできる場所と機会があれば、いろいろとやってみたいことがあるという方たちである。30 ～ 40 代の若い子育て世代と、70 代のお元気な方々が仕事をする空間となりつつある。つまり、単なるコワーキングではなくて、元々

図 2-37



「住む」という機能だけのエリアであったがゆえに、そのエクステンションとして、まさに欲していた場所だとおっしゃっていただけるような施設になった。

1～2坪のポップアップストアについては賃貸者契約ではなくて、気軽に借りていただいて、ご自身の店を設けることも可能だ。郊外の開放感を利用し、コワーキングでありながら、図 2-37 の写真のように、焚き火ができるようにしている。こうしたことは街中では不可能だ。

郊外という場所は一つの世界観、価値観を皆さんが共有しているので、むしろ都心の高機能、多機能のコワーキング施設よりも、そこで仕事をしている人同士は価値観が通じ、一緒に仕事をしようよ、という展開も起きているようだ。

入居から1年が経つ2020年8月、入居者の方々にインタビューを行った。

・小学生と中学生の子どもを持つお母さん

「隣のはるひ野駅近くに住んでいて、お店をやりたいなとずっと思っていました。駅前でこれだけ自然に囲まれた、こんなすてきな空間って、まずない。どこを探してもないと思うんですね」

「やっぱり自然が好きだから、この地に住んでいるわけです」

「子どもができて、自宅で仕事をするのがちょっとなかなか難しくなってきました。町内会にも入っていないし、少しずつ地域とつながりができることを期待したい。子どもをここで遊ばせ、皆さんにも成長を見てもらえるのが面白い。朝になると、出勤する人が見えて、夕方になると夕日や通勤・通学者が帰宅する姿を見ると、健全な生き方ができる」

・子育てを終え、近くの農家が生産する野菜を販売するお店を開いた女性

「『お店も可』と書いてあったので、『私もできるかも』と思いました。駅が近いのがいいと思ったのと、あと何年生きられるかわからないから、好きなことをやろうと思った。」

「農家さんとのつながりが深くなって、そこからどんどん広がっていった、ど

んどん増えていったみたいなの。地元の方が食べに来て、川崎野菜って書いてあるだけで頼んでくれるというか。みんな地元が好きなんだなという」

- ・企業を定年退職後に青少年活動センターでキャンプのインストラクターとして活動する男性

「自然に触れ合う場所が山の上にしかなかった状況が、駅の前で通りすがりに見えるようになって」

こういった方もやはり郊外の一つの顔と言える。

- ・近隣の若手の農家さんたちの会話

「農家の立場からいうと、野菜を卸すところと、あとお客さんと触れ合う機会は意外となくて、こういう場所を通じて、いろんな人とつながりを持てたらいいなというのがあります」

このように、この場があることによって、そこに潜在的にいらっしゃった様々な生活のクラスター同士がここで混じり合う。そんなことが起きている。それによって、皆さん、地域の魅力にもう一度気づいている。

2-8 「なりわい暮らし」

最近、私どもがよく考えるのが、「なりわい暮らし」という言葉である（図2-38）。ただ生活するだけではなく、その中に仕事や自分の趣味も含めて、自分たちらしさを表現し、それをまちの人たちに知っていただく、あるいはそういう機会があるというのが、世代をまたいで、人々が望んでいる住環境の一つの側面なのではないかと考える。

Case 5 | 暮らしの「町あい」所

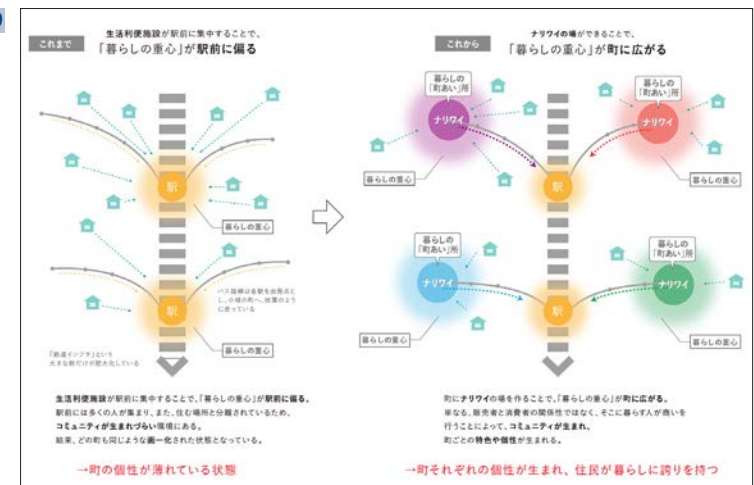
ナリワイ（＝生業）のある賃貸住宅

図 2-38



特に高齢化が進んでいる第一種低層住居専用地域などでは、商業機能が衰えていて、そういう方々にとって生活利便性を担う場がコンビニエンスストアでは話にならない。元気な高齢の方々が、自分たちができることを披露しながらシェアできる場所があるといいのではないかと考えた。

図 2-39



あるバス路線がまさにそのようなエリアにあり、駅前のハブステーションからスタートし折り返し地点周辺にある停留場周辺で、「町あい」という言葉を使った店舗併用の賃貸住宅を企画している。これは、住みながら自分のやりたいことを披露する場である（図 2-39）。

図 2-40



図 2-41

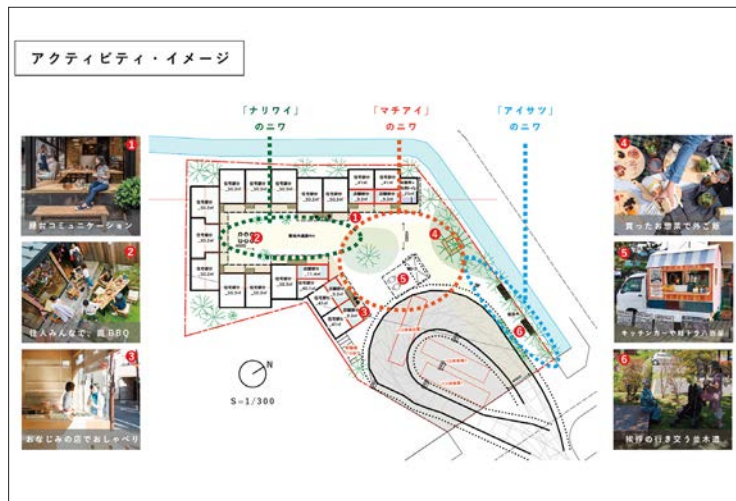


図 2-42

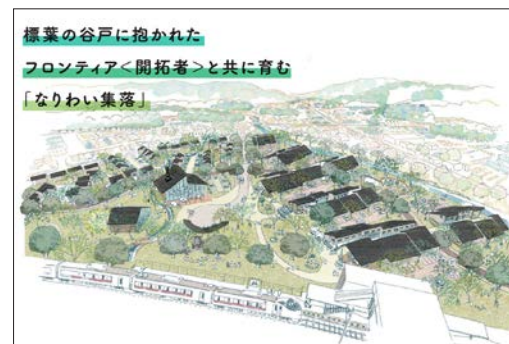


ここは店舗の賃料ではないので安い。しかも、住環境と自分のアトリエあるいはお店、両方持てるので、より具現性が高まる。それをこのバスの折り返し場に、ずらっと長屋形式に並べて、1階の土間部分で、皆さん「ナリワイ」を営みながら暮らす。周辺の公共交通に依存するご高齢の方も、お互いの必要なことをシェアできるようになってくる。2021年に竣工予定である（図 2-41・42）。

Case 6 双葉駅西側地区 災害公営住宅プロジェクト

ナリワイ（＝生業）のある賃貸住宅

図 2-43



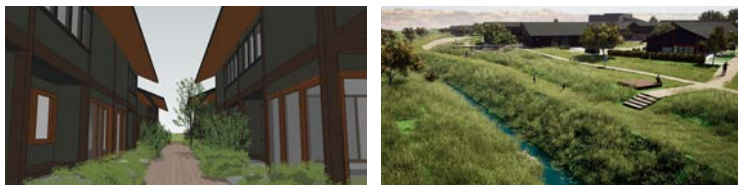
原発災害に見舞われ、帰宅困難となっている福島県双葉町の災害公営住宅のプロジェクトでも、この「なりわい」という言葉でプロポーザルに応募させていただき、採択された。

この標語により、双葉という地域性を基に、「谷戸」に抱かれた「なりわい集落」を単なる災害者の方々の公営住宅という受皿ではなくて、より積極的・能動的に当事者として暮らされる方を受け入れ、フロンティア（開拓者）とともに育む、そんな住環境をつくろうと考えた（図 2-43）。

図 2-44



図 2-45



通常、災害公営住宅は図 2-44 左の帰還希望者のみが対象であるが、「なりわい集落」では、復興に関わる方々にも地域の一員として住んでいただく。長屋形式で、1 階部分にアトリエや土間があって、お互いにやっていることが見える。前述の賃貸住宅と同様のプロポーションでつくろうとしている。

なりわい居住という考え方においては、今までの商業ありきというにぎわいではなくて、暮らし方そのもの、生きざまそのものがにぎわいによって変わっていくと考えている。地方都市に行くと、「プレイヤーがいない」という言葉をよく耳にする。それは致し方ない。ただ、現在普通に生活している方そのものの潜在力が非常に高い。そうした方々の肩を押して差し上げるような「なりわい住宅」が、これから住環境の中で必要になっていくのではないかと。そして、プロパティ・プライドという、そのエリアのビジョンをしっかりと賃貸経営をすることによって、賃貸住宅は多様化する生活スタイルの地域における牽引役となってほしい。

それは地域経営課題も解決することにもつながっていく。賃貸住宅が、多様化する生活スタイルの地域における牽引役となっていける。つまり、その実験的なビジョンを大家さんが自ら提示することによって、地域を変えていくことができる力になるのではないだろうか。そんな可能性を考えている。

Chapter

賃貸住宅経営者・ 管理者の経営ビジョンが 住まいを変える、 賃貸を変える、 地域を変える



吉原 勝己

株式会社スペースRデザイン 代表取締役

1961年福岡市清川生まれ。株式会社スペースRデザインと吉原住宅有限会社の社長を兼任。生まれ育った福岡のまちを愛し、福岡市のまちづくりの市民研究員としても活躍。意外にも、前職は製薬会社の研究開発員である。まだ「リノベーション」という言葉さえ知られていなかった福岡で、ビル再生を始め、ブランディングによる「ビンテージビル」というまったく新しい概念を広めた。

3-1 オーナーとしてリノベーションに挑戦

私は、賃貸住宅経営者そして管理者の視点から、経営ビジョンが住まいや賃貸そのものを、さらにまちさえも変えることができると考えている。そのことについてお話ししたい。

私は製薬会社に15年間勤めた後、父が立ち上げた賃貸経営会社「吉原住宅(有)」を2000(平成12)年に引き継いだ。当時の持ち物件はメンテナンスがされていない古いものばかりで、会計担当からは6年後には経営難に陥るだろうと言われるほどの状況だった。

当時の業界ではまだ「リノベーション」という言葉自体が存在しない時代だったが、2003(平成15)年から個人オーナーとして賃貸物件のリノベーションに全国に先駆けて取り組み始め、リノベーションを核にした経営の立て直しを行い、6～7年でおおむねのビジネスモデルを確立できた。そこで2008(平成20)年、課題を抱える不動産オーナーのために、経年物件の再生と経営の立て直しを行う会社「(株)スペースRデザイン」を立ち上げた。ここでは、不動産再生の企画・デザイン・施工管理・仲介・不動産管理業務などワンストップで行い、困っている賃貸オーナーに寄り添いながら経営のサポートを行っている。2014(平成26)年には、不動産の再生は地方活性化に結びつくと考え、「DIYリノベWEEK」という活動を開始した。これは、休眠不動産を活かして地域を活性化する活動家たちをひとつに連携させたもので、結成以来、毎年活発な活動を続けている。これを受けて2015(平成27)年には、まちの課題解決のための不動産投資事業を目指し、新会社「ビンテージのまち(株)」を設立した。それにより現在は、吉原住宅、スペースRデザイン、ビンテージのまちという3社で事業を展開している。

ここからは、吉原住宅とビンテージのまちが所有し、スペースRデザインが運営している4つの物件を例に、説明していきたい。4事例のうち、福岡市内

にある「山王マンション」「新高砂マンション」「冷泉荘」の3物件は先代から引き継いだものであり、久留米市の「コーポ江戸屋敷」は地方都市の経年賃貸住宅の価値を高める社会実験として近年購入した物件である。

4物件はともに社会実験的な取り組みを続けているラボラトリービルであり、賃貸住宅を、長い時間をかけて、人と人とのつながりや建物の歴史を蓄積しながら、「ビンテージビル」の賃貸としてあるべき住宅文化を育むことにより、結果、築100年の賃貸経営を目指す構想である(図3-1)。

図3-1



Case 1 | 山王マンション ビンテージ賃貸マンションから始める 経年賃貸のリノベ市場創出

まず、築53年の「山王マンション」(福岡市博多区)を紹介したい。私はこれまで、賃貸経営は新しい事業を生み出せる非常に面白い業界だと考える中で、最初にリノベーションに取り組んだ物件が山王マンションである。老朽化し設備

は古く、洗濯物を干すベランダもないという条件の悪い物件であり、ここで経営難に陥った。

そこで海外の雑誌を参考に、見様見まねでリノベーションに取り組むこととした。といってもリノベーションという言葉は通じないので「再生デザイナーズ賃貸」という名前をつけて実験的に、次々と空室を改修していった。

古い部屋の真ん中をくり抜き、アーティスティックな空間に仕上げた「時代移植」、海から拾ってきた流木をそのまま活かしてデザインした「時代蘇生」、古いままのよさを生かした「レトロデザイン」、そしてアーティストの友人につくってもらった「アーティストDIY」—最近では入居者自らがDIYで部屋をつくり変える試みも行っている。このように多様なリノベーションが実現できるところに、賃貸経営の面白さがあるということに気付いた（図3-2）。

図3-2



こうして山王マンションは、全く異なるデザインの部屋が32室集積している「リノベーションミュージアム」というコンセプトで、ブランドを積み上げていった（図3-3）。

図3-3



図3-4



福岡はもちろん全国にもこんな建物は無いと思われ、山王マンションはここに住みたい人たちが集まってくる高稼働物件になったのだ。しばらくすると、リノベーションデザインと投資利回りの関係が見えてきた。ここで紹介する4類型に

より、場合によっては家賃を新築並みに設定することができ、リノベーションを利用した経営改善のプロセスが見えてきた（図 3-4）。

図 3-5

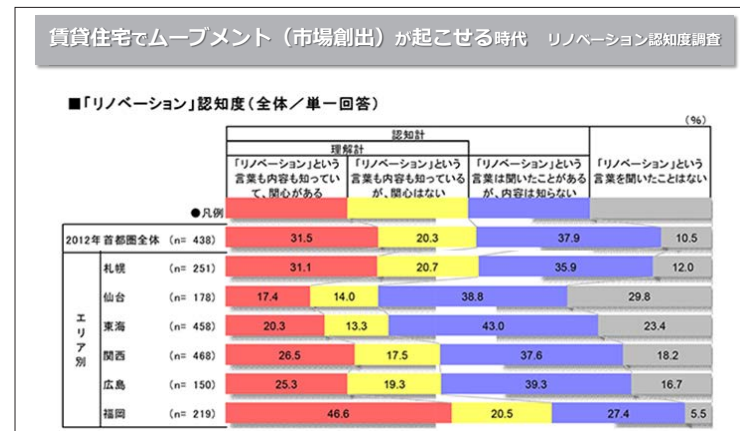


スペース R デザインでは、賃貸オーナーから相談を受け、その物件を再生する事業を 1 社で手がけている。しかし、再生し収益力を上げて終わるのではなく、ビンテージビル文化啓発のための発信までが自分たちの仕事だと考えている（図 3-5）。それによって新しい賃貸文化による新市場を開拓しようという発想である。

2012（平成 24）年のリクルート住まいカンパニーによるリノベーション認知度調査（図 3-6）によると、福岡は早くからリノベーションが広く知られていた都市だとわかる。この当時リノベーションを手がける会社は、福岡では私たちを含めてまだ数社しかない時期だったにも関わらず、この結果が出たのだ。これを受けて私は、賃貸事業は、一つのまちにムーブメントを起こし、市場をつくる

ことができる面白い分野であることを認識した。以来、いろいろなチャレンジをこの領域で繰り広げてきた。

図 3-6



（株）リクルート住まいカンパニー プレスリリース 2012年10月26日 P3
2012年 住まい購入検討者意向調査（リノベーション編より抜粋）

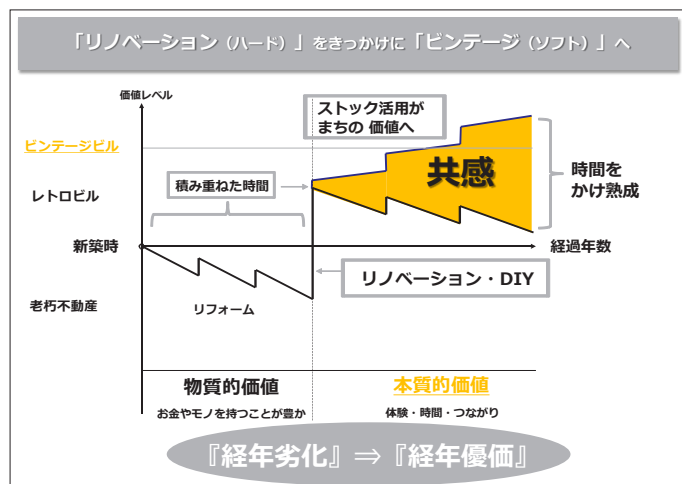
図 3-7



リノベーション好きな人たちが集まった山王マンションでは思わぬことが起こった。ワークショップや DIY を行っているうちに、いつの間にか入居者さんたちが

自然に交流を深めていく物件となっていた（図 3-7）。このような暮らしはすごく魅力的で、入居者さんたちから学ぶことが多かった。リノベーションをきっかけとして、「ビンテージ」というカルチャーが建物の価値を高めていることを賃貸から教わっていった（図 3-8）。

図 3-8



振り返ると賃貸業界では、リノベーションや DIY によって物質的価値を上げようとしてきた。それよりも私たちは、時間をかけることによって生まれる＜共感＞が一番の価値だと考える。時間をかけて醸成された＜共感＞が「ビンテージビル」という唯一無二の賃貸物件をつくっていく。それが私たちの経営理念になっている。経年劣化という言葉があるが、私たちの賃貸はむしろ「経年優価」だと考えている。古くなるほど味が出せる。コミュニティをつくることができる。このような古い建物ならではの良さを、新築物件には無い強みとして生かしていくのだ。

Case 2 新高砂マンション

開かれた仕事場と賃貸を融合すると、社会的価値も経済的価値も上昇

2 番目の事例は、福岡市中央区にある「新高砂マンション」である。外に開かれた仕事場と賃貸が融合することで、経済的価値が上がるという事例である（図 3-9）。

図 3-9



この物件では 2004（平成 16）年からリノベーションを始め、現在では、山王マンションと同じく「リノベーションミュージアム」となっている（図 3-10）。

新高砂マンションにおけるリノベーション経営推移のグラフ（図 3-11）より、15 年かけて 38 室のリノベーションを行ってきた。

それによって、一棟 58 室の平均賃料は約 1 万円アップした。つまり、ひと月で 58 万円の収益アップのポテンシャルを獲得したことになる。ところが、総賃料収入は上がらなかった。あとからわかるのだが、その原因は 1 階 80 坪に入居していた激安ドラッグストアによる、一棟の建物としてのブランドギャップにあった（図 3-12）。

図 3-10



図 3-12

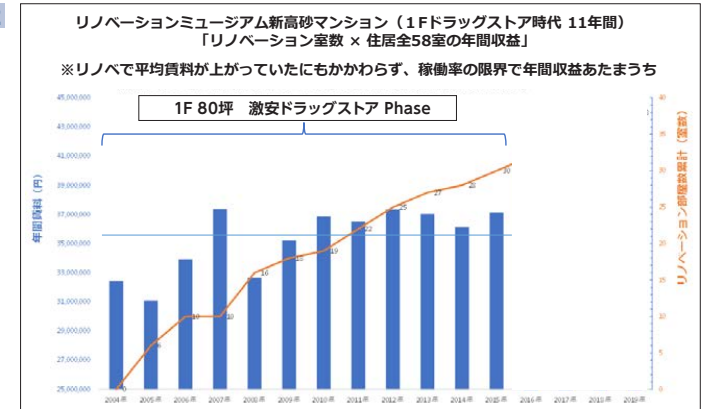


図 3-11

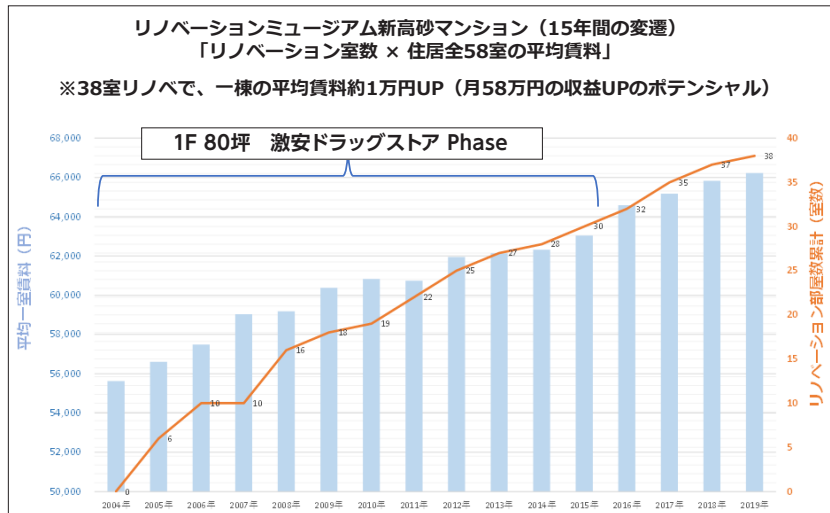
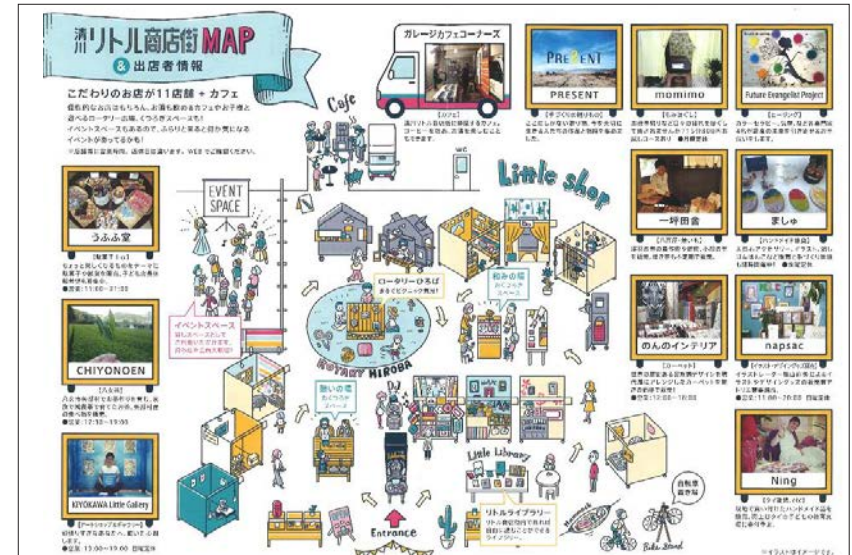


図 3-13



その後、ドラッグストアの退去をきっかけに、私たちはあえて自らこのスペースを運営するという決断を下した。1階をまちに開くことで、建物と地域の融合を実現したいと考えたのである。そこで、DIYで店主自ら小屋をつくり小商いを

行う「清川リトル商店街」というプロジェクトを始めた（図 3-13）。11 の店舗の皆さんによる、にぎわいづくりの社会実験が始まると、小商いの小屋にたくさんの人が足を運び、テレビ取材も多く受けることとなった。

これを受けて、新高砂マンションの1階に高いポテンシャルがあることを実感した私たちは、ここを「清川ロータリープレイス」と名付け（図 3-14）、まちのランドマークにしようという意思を、まちの人たちに表明した。

リーシングでは、あらかじめ壁を造作することなく募集することによって、入居者が好きな場所に好きな形の店や事務所をつくることができるようにした。結果、アパレルやフラワーショップ、エスプレッソ・マシンの会社そしてカフェなどが入居する8区画が完成した。

図 3-14



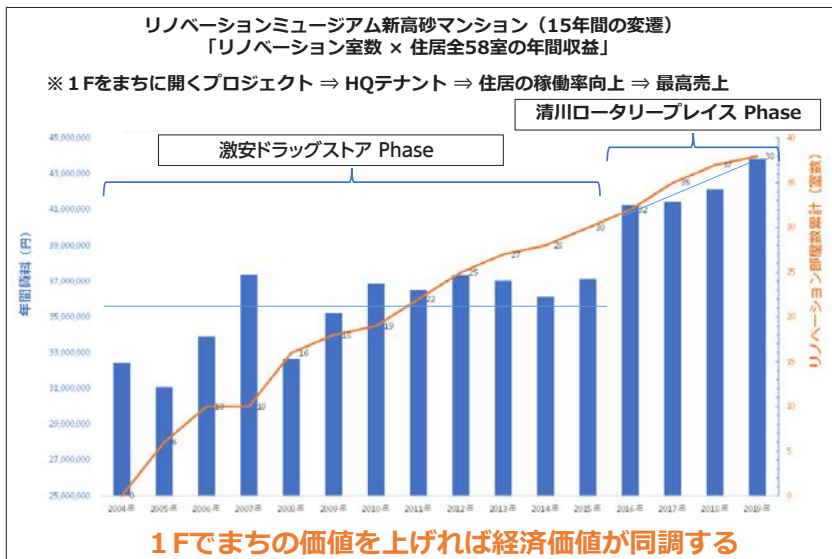
そして、何と驚いたことに、最後の1区画に「ブルースタジオ」さんも入居していただくことになった。この区画は駐車場に面しているのだが、駐車場スペースを活用して、まちと建物を融合させたいという私たちの意図を酌み取っていただき、入居された事務所とアウトドアスペースを連動させる企画を出していただいた。それが、コンテナとトレーラーを使って、地域のパティオ（中庭）のように人が集まれるコモンスペースをつくらうという提案である（図 3-15）。

図 3-15



これにより、上階の入居者も1階に遊びに来るような状況になった。ドラッグストアから清川ロータリープレイスへと空間が生まれ変わった時点で、住居部分だけの数字を見ても賃料収入が潜在総収入に近づくようにキャッチアップしている。つまり、着実に賃貸の入居率および稼働率が上昇したのだ。1階をまちに向けて開くことが、賃貸住宅の経営向上にリンクするのである。地域のために1階を使うと、ハイクオリティなテナントが入居する。すると賃貸住宅分野の稼働率も上がって、一棟の売り上げも上昇していく（図 3-16）。それによって、耐震補強・外壁改修・配管改修などの大規模改修工事が可能となり、永く建物を存続させることができる。このようにして、社会的価値と経済的価値を同調させることができる賃貸事業に、私たちは大きな興味を抱いている。

図 3-16



Case 3 冷泉荘

賃貸の再生で地域の社会課題を解決！
築 62 年のビンテージ賃貸

3つ目の事例は、一番古い物件である築 62 年の「冷泉荘」（福岡市博多区）である。賃貸物件を活用することで、地域の社会課題を解決しようというプロジェクトである。

元々、古い建物であるだけにスラム化した物件になってしまっていた。ところが 2006（平成 18）年、全室 DIY、セルフリノベーションを条件に入居者を求めると、福岡でも名だたる人々が手を挙げてくれ、収益が上がり、耐震補強も可能となり、福岡市都市景観賞を獲得するに至った。そうして、年々賃料および収益が上がり続ける物件となっている。ヨーロッパではよくある話と言われているが、「古くなるほど建物の価値が上がる」ことを実証していくことが冷泉荘

の役割である。現在では、年間 2 万人が訪れる物件となっている（図 3-17）。

図 3-17



図 3-18



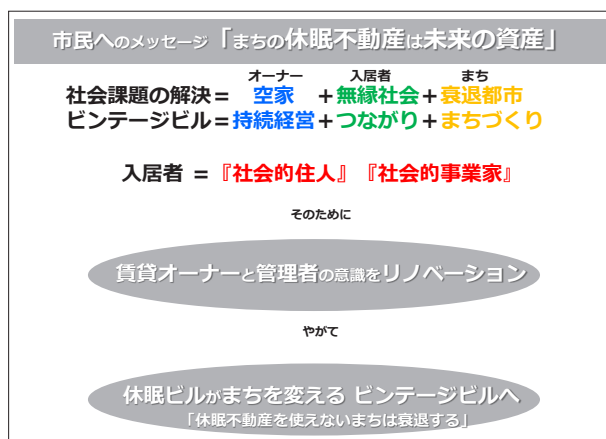
この新しい価値観は、勉強会に参加した賃貸オーナーにも大きな影響を与え、「自分の物件もこのように価値を高めたい」という依頼をいただき、再生の業務を行うことにつながっていった（図 3-18・19）。

図 3-19



それまでの福岡には、こうした建物は少なかったが、様々な建物再生プロジェクトに関わることに、多くの入居需要があることが分かっていった。驚いたのはまちづくりの分野で重要な人が入居されると、1棟で始まったプロジェクトが地域の活性化のエネルギーとしてにじみ出ていく現象が起こり始めた。このように、1棟の建物には地域を変えていく力がある。それこそが、賃貸の一つの大きな役割なのではないかと思うようになった。

図 3-20



そこで感じたのは、休眠不動産は未来のまちの資産だということである。物件オーナーにとってみれば、空室だらけだった物件が持続的な経営に変わり、入居者にとってみれば、無縁社会が人と人とのつながりのある暮らしに変わっていく。こうした建物がまちに増えていけば、「衰退都市」が地域づくりの盛んなエリアに変わる。私たちにとって「入居者」というのは、地域をつくる住人であったりテナントであったりと、未来のまちにとって大きな役割を持っている人々だということを明確に感じ取ることができた。

ただ、このような動きにつなげるためには、やはり賃貸オーナーや不動産管理会社の意識をまずリノベーションする必要がある。そこを担うのが、私たちの役割ではないかと考えている。

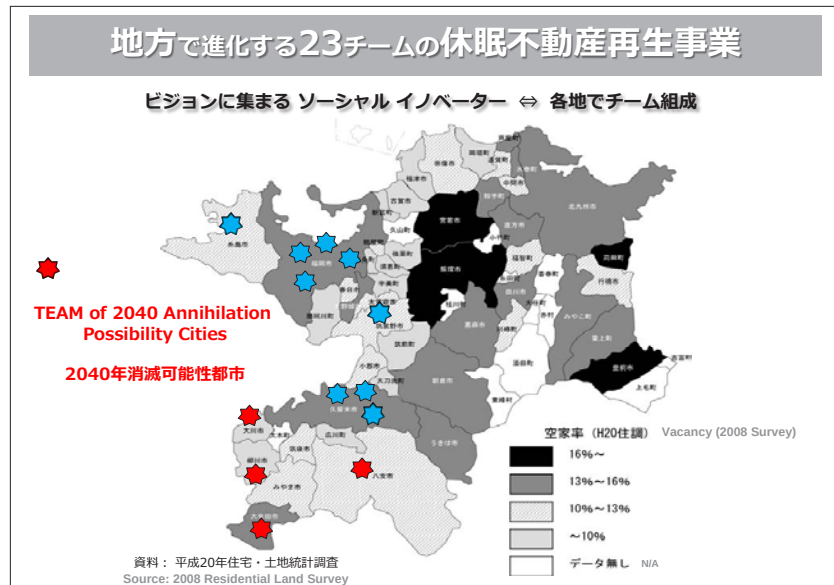
休眠不動産を使えない地域は衰退するだろう。休眠不動産こそが、これからの地域の資源となっていく。これが私たちが賃貸から学んだことである(図 3-20)。

図 3-21



こうして「共感」をキーワードとしたビル再生で、41 棟の建物に携わってきた（図 3-21）。面白いのはその平均築年数が 44 年で、このくらいの築年数が、私たちにとって最も再生しやすい旬な物件といえるだろう（図 3-21）。

図 3-22



Case 4 | コーポ江戸屋敷

築 42 年の経年団地再生のビジョンが住まいとまちを変える！

4 つ目は、地方の事例になる。福岡県では南に行くほど、2040 年消滅可能性都市と言われるまちが増えていく。その中間地点にある久留米市での事例である（図 3-23）。

図 3-23



久留米市で、団地型賃貸住宅を経営していたオーナーから「物件を壊さない人を買ってほしい」と相談され、先代から大事に引き継がれてきた物件を譲り受けた。久留米市では、自らがオーナーを務める賃貸物件で菜園を使ってコミュニティづくりをしているリノベ兄弟「半田兄弟」が活動している。私たちはこの久留米の若手とともに新しいプロジェクトをスタートさせることになった（図 3-23）。

図 3-24

久留米のみんなの活躍の場 築42年 賃貸団地「コーポ江戸屋敷」

- RC 4F 階段室型 3DK (60.4m) 16戸×3棟 計48戸
- 老朽化
- 購入時：入居初期費用ゼロ・廉価家賃
⇒ 入居者満足度 低
- やるべきこと：団地 + エリア に “価値観”

エレベーターがない階段式で、3棟の物件であり、ここで重要なのは、この団地が住宅金融公庫融資物件であることである。建物の品質がとても高く、公庫物件のポテンシャルを強く感じている（最近では3棟ともに耐震性も確認された）。

私たちはまず、地方の団地は老朽化すると非常に価値を低く見られ、入居者満足度も低くなるという問題点に直面した。そのため、古い団地の価値観を変えることが最初の仕事となった（図 3-24）。

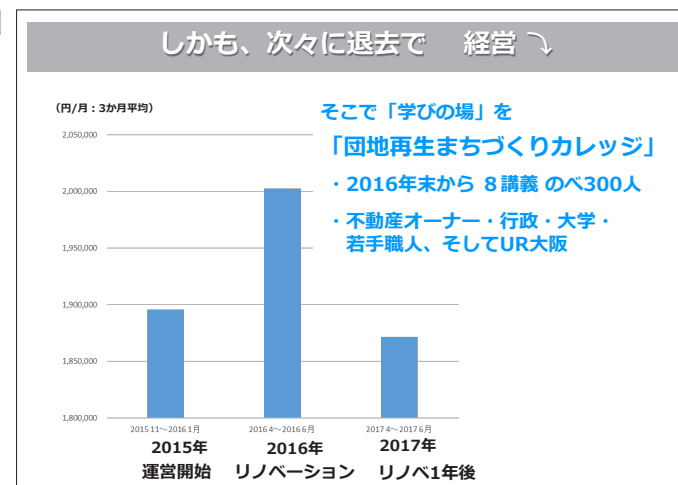
図 3-25



このプロジェクトでもいつものようにリノベーションをスタートした。久留米を含む筑後地方には大川家具や、八女の提灯や仏壇などのすばらしい職人の町が多く、卓越した技術を持った若手が多い。筑後・久留米ならではのリノベーションデザインを目指し、その結果素晴らしい部屋をつくることのできたものの、福岡と異なり、リノベーションによって家賃を上げることはできなかった（図 3-25）。このエリアでは賃貸の家賃を少し上げただけで、マイホームが買えるぐらいの住宅ローンのレンジに入ってしまうのだ。

私たちは、リノベーションに頼らずに経営を立て直さなければならない課題に直面した。リノベーションを実施すると一時期は賃料が上がるが、安さがメリットの物件であったせいか、次々と退去が起こり、リノベーション費用の回収も難しくすぐに経営難に陥った（図 3-26）。

図 3-26



何らかの手を打つ必要があると感じた私は、空室を学びの場へと活用することにした。それがコミュニティデザインを学ぶ「団地再生まちづくりカレッジ」であり、8講義、延べ300人が集まる場となっていく。まちづくりに興味を持っていた市民や、オーナー、行政、大学、そしてUR職員もが参加する多様な講座ができていった。

ここで講師を担当したのが、「チームネット」（東京）の甲斐徹郎先生である。ここで学んだ重要なポイントは、「コミュニティを生かすことと、仲良くすることは別物である」を前提に、「幸せな暮らしを目指す」を目的にした視点である。

ここでのキーワードは、人が心地よいと感じる仕組みをつくること＝「アフーダンス」であった（図 3-27）。木陰に人が集まるものだが、生体として気持ちの良い空間を設定すると、そこには人が集まってくる。また、わずらわしさを意

識せずに、人の関係性を創る仕組みとして、個々がメリットを感じられる仕掛けを企画者が設定できれば、「コミュニティベネフィット」により隣人関係を無意識のうちに時間をかけて構築していけるという考え方である。

図 3-27

コーポ江戸屋敷のブランディングを組み立てる基礎を学んだ
「コミュニティデザインカレッジ」(全8講義・参加者延べ300人)

講師 (株)チームネット 甲斐徹郎氏

『アフォーダンス』人は環境に従う：「快」か「不快」か
居心地のいい場所をデザイン
そこに人は集まり、それを維持するために、主体的に関わる
お互いが協力し合ったほうが「お得」

『コミュニティベネフィット』 集まることはお得！
コミュニティベネフィットをデザイン
自己組織化を誘発する
「わずらわしさ」を意識せず、コミュニティを機能させる

幸せな暮らし ▶ 自己肯定感・満足度 ▶ 相互承認・自発的な活動へ

まずは「ゴーヤで緑のカーテン」という企画を立て、エアコンが要らない生活ができるという提案を入居者に試みた(図 3-28)。当時、入居者が集まるような雰囲気物件ではなかったが、皆さんに声をかけると、3室の方が集まってくれた。それを続けていくうちに徐々に入居者と親しくなっていき、勉強会の仲間たちと7年後の団地をどのようにしようかという議論が始まった。今まで私たちが手がけてきたリノベーションは部屋の中だけに力を注いできたが、楽しくDIYを行ったとしても外からは誰も見る事ができずにいた。その部屋の入居者だけが恩恵を受けていたのだ。これからは方針を改め、入居者さんたち、まちな人たちからも活動が見える外構部に集中して力を注ぐことにした。

図 3-28

まず「緑のカーテン」で「外構ワークショップ」

キーベネフィット
「エコな生活」を学ぶ場
エアコン不要の生活
ゴーヤで緑のカーテン

2棟3室から

図 3-29

みんなで構想した 7年後の団地は、
“外構でつながる” ステキな生活になりそう

キーベネフィット
理想の暮らしは自分たちでつくる
自由にピザが焼けるまち
7年後のイラスト

ポイントは外構

3棟17室

コンセプトは「理想の暮らしは自分たちでつくる」(図 3-29)。具体的には「ピザを自由に焼けるまち」を目指してピザ窯を造り、木を植え、イメージイラストを基に7年間で実現しようと提言すると、徐々に17室の住人たちが集まってくるようになった。

図 3-30



この中で大きな役割を果たしてくれたのが半田兄弟だった。共に勉強していく中で、このプロジェクトには「コミュニティデザイナー」が必要だということに気づき、半田兄弟にその役割を担ってもらっている（図 3-30）。彼らが2か月に1回ニュースレターを配り続けていることで、プロジェクトに直接関わっていない入居者も、この建物で何が起こっているのかを認識できるようになった。

図 3-31



また、もう一つ大きな変化があった。勉強会に参加していた若手職人たちが次世代職人チームをつくりたいと希望し、空いている一室を「職人シェアオフィス」として運用する提案をしてきたのだ（図 3-31）。彼らの考えは、「下請けから元請け」「修行から育成へ」という職人文化を変えていくものだった。

図 3-32



彼らに1階に入居してもらおうと、既に勉強会で学んだアフオーダンスの考えに基づいて、いきなり居心地の良いパーゴラをつくってくれた（図 3-32）。

図 3-33



誰でも入れるパーゴラ内では、入居者がいろいろなイベントを開くことができ、またとないコミュニティベネフィットが生まれたのだ（図 3-33）。

図 3-34



コミュニティベネフィットを理解することによって、この団地は大きく変わっていった。勉強会に参加していたUR 職員の紹介で、大阪のUR 物件を見学したことも大きな転機となった。そこでは入居者さんたちが自らの手で本格的な花壇をつくっていることが衝撃だった（図 3-34）。大阪の入居者さんたちにも久留米の団地まで来てもらい、交流を開始することとした。

図 3-35



大阪のメンバーとの勉強会を通して、閉鎖されていた裏空間に通路を開き花壇を皆でつくっていくワークショップを開催した（図 3-35）。それを通して、「快（こちよい）」という感覚から始まり、共に作業し食事をする中で隣人関係が自然に生まれてくることを経験することとなった。

図 3-36



このような活動を続けていくうち、マルシェイベントが開かれたことをきっかけに、真ん中の棟の植栽部分にウッドデッキスペースを設置した。すると、イベントの参加者がパン工房を創業したり、東京から移住したいという夫婦がカフェを開店したり、1階のウッドデッキが地域に開かれたスペースに変わっていった（図3-36）。以前ではおよそ想像のできなかったことが起こっていく。

図 3-37

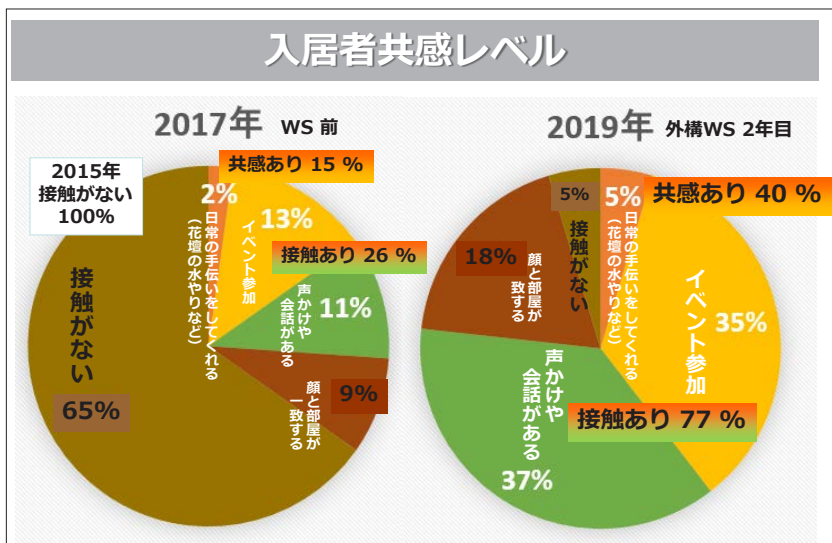
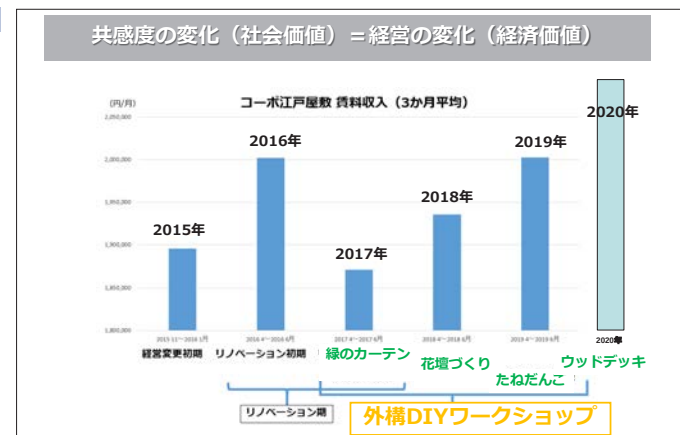


図 3-37 の「入居者共感レベル」のグラフを見てほしい。物件購入時の 2015（平成 27）年には入居者との接触は全くなかったが、リノベーションのみによる物件再生を試みていた 2017（平成 29）年には、「接触がない」の割合は 65%に下がり、今では 5%にまで下がっている。2017 年は「共感あり」が 15%、「接触あり」が 26%であったのに対して、今では「共感あり」は 40%、「接触あり」は 77%と、共感度の高い物件に変貌している。

経営面への影響を見てみよう。リノベーションのみを行っていた 2016（平成 28）年直後、いきなり経営が悪化したが、外構部でのワークショップを行うほ

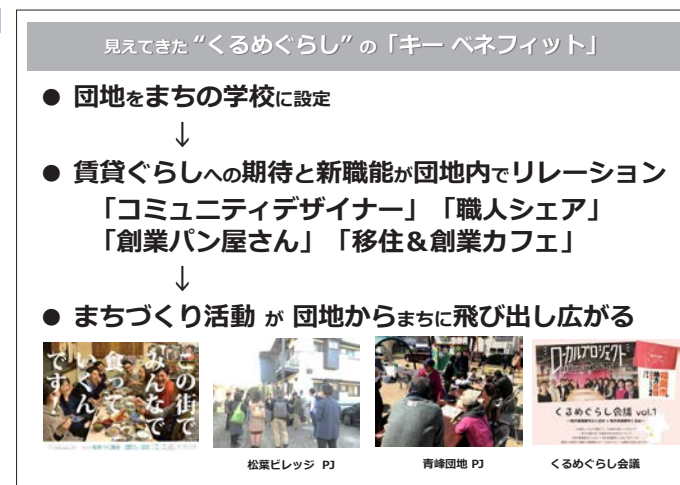
ど入居率が上がっていき、物件の収益もアップしていくという現象が起こっている（図 3-38）（2021 年度も継続して上昇）。

図 3-38



入居者どうしの共感度の変化を基に物件の社会的価値が経済的価値につながった結果、経営に変化が起きていっているということが見て取れる（図 3-39）。

図 3-39



ここでのキーは「つながり」だ。まずは、勉強会を開くことで団地を「まちの学校」に設定した。すると、この団地での暮らしをもっとよくできるのではないかという期待感と団地内でのリレーションが、「コミュニティデザイナー」「職人シェア」という新しい職業観を生み出し、それがさらに創業者や移住を生み出すことにもつながった。また、勉強会の参加者の中には、自分の地元で、まちづくり活動を始め人も現れた。はじめは単なる老朽団地だった建物が、地域を変える一つの拠点になっていく経緯を私たちは経験することができたのだ。

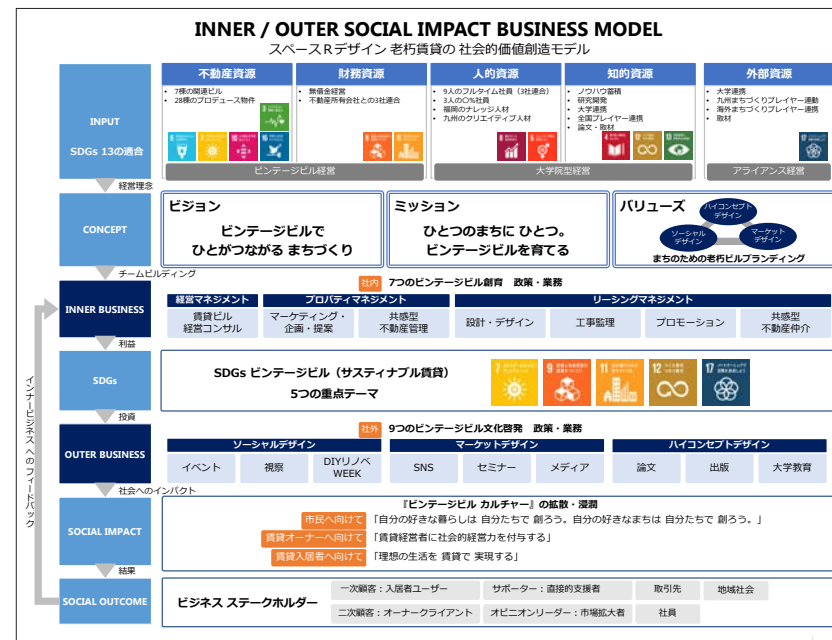
3-2 一緒に生み出せる賃貸住宅へ

これまでの4つの事例を振り返ると、当初行っていたリノベーションは、消費メインの生活の中にあっただとも言えるのではないだろうか。それは個人のクオリティ・オブ・ライフを優先していた時代だったと思われる。それに対して、DIYに力を入れるようになって以来、自分で何かを生み出せる生活が求められる時代に入ってきたと感じている。

さらに、今は「WELL-BEING」、すなわち幸福な社会への期待感を皆持つようになってきているのではないだろうか。

今まで私たちが提言してきた「DIYの生活」が、「Do It Together」、つまり「一緒に何かを創造する生活」へと深まっていることを今回学ぶことができた。これから「一緒に何かを生み出せる人生観」が、「幸福な社会」を生む、その役割を賃貸住宅に組み込めるのではないだろうか。

図 3-40



加えて、SDGsの思想も、私たちの経営に影響を及ぼし、SDGsを事業モデルに組み込んでいる（図 3-40）。まずインプットとして不動産・財務・人的・知的・外部の5つの資源を増大させることが経営者としての使命である。

そのコンセプトとして、ビジョン、ミッション、バリューズを表現した。そこに7つのキャッシュポイントを設定している。これは通常考える不動産事業の収益ポイントだが、SDGsによって生まれたのが、「インナービジネス＝収益化のための事業」に対して、「アウタービジネス＝社会の一員としての事業」という概念である。

このアウタービジネスでは、DIYリノベ WEEK というイベントや SNS、セミナー、メディアを使つての多様な発信を行っている。その中でも、3つのハイコンセプトデザインとして、論文や出版に加え、私自身大学教育にも携わり、社会的イ

ンパクトを生みだそうと意識してきた。

ここで明らかになったのは、アウタービジネスこそ企業文化であり、その文化の社会への拡散・浸潤の熱量が、市民に向けては「自分の好きな暮らし、自分の好きなまちは自分たちで創ろう」、賃貸オーナーに向けて「賃貸経営に社会性を付加することで素晴らしい経営ができる」、入居者には「理想の生活を賃貸を通じて実現してほしい」というメッセージになっていった。それによって7つの直接的ビジネスステークホルダー（入居者＝ユーザー、オーナー＝クライアント、社員など）をはじめ関与する人たちが、理念の共有者になることによって、時間をかけて、インナービジネスであるキャッシュポイントに創造された価値として戻ってくる。これを繰り返していたことが理解できるようになった。

これは単年度会計では見えないことであり、継続することで初めて仕事として見えてくる。この3社が過去最高売上、粗利益をあげた2020年であった。時間はかかったものの、ようやく理想を実現できているように感じている。

中でもアウタービジネスの中で最重要と考えているのが、私が主催する「九州DIYリノベWEEK」という、7年目のイベントである（図3-41）。九州各地でまちづくりに携わる全23チームの素晴らしい活動を全国の人々に知ってもらおうというものだ。

2020（令和2）年11月に開催したオンラインイベントでは、23チームが製作した3分間の活動アピール動画に対し、審査員からコメントをいただいた（図3-42）。

また、空間デザイン、メディア、ブランディング、地域課題解決、コミュニティづくりの専門家を招き、各チームの評価によって、今後の活動に生かせるものになった。

図 3-41



図 3-42



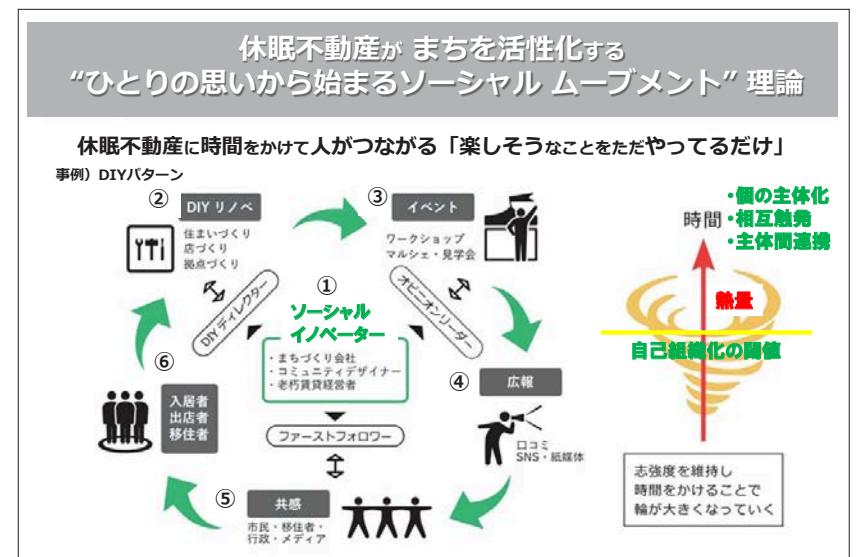
図 3-43

2014年11月～2020年10月（6年間の変化）									
	スペースデザイン (福岡市)	吉備だるま (福岡市)	新築もつと暮らしもう プロジェクト (福岡県糸島市)	CoBROO (福岡県大牟田市)	H&A brothers (福岡県大牟田市)	数楽ビレッジ (福岡県大牟田市)	八景チーム (福岡県大牟田市)	朝日インパクト (福岡県朝倉市)	23チーム 合計
活用した 遊休不動産	30	7	17	1	12	4	25	10	1269
起業家	34	20	19	3	13	—	15	9	173
新規雇用者	多数	13	62	—	16	—	—	—	208
移住者(組)	多数	1	多数	1	31	2	—	6	69
設立した民間 まちづくり組織	1	5	3	1	2	—	1	2	29
	のあそび labo (熊本県荒尾市)	ながすけだるま (熊本県三好市)	たまなしリノベ プロジェクト (熊本県五木市)	夢咲里をよそで プロジェクト (熊本県宇土市)	藤原島DIYリノベ 実行委員会 (鹿児島県伊佐市)	伊佐てい一む。 (鹿児島県伊佐市)	大隈川 (鹿児島県鹿嶋市)	大隈守衛 (鹿児島県鹿嶋市)	23チーム 合計
活用した 遊休不動産	1	4	1	6	11	112	2	1	103
起業家	7	2	4	1	17	1	1	7	29
新規雇用者	—	3	12	3	24	35	0	8	—
移住者(組)	—	—	—	1	4	—	2	3	—
設立した民間 まちづくり組織	1	3	—	—	1	—	1	1	5

この 23 チームの活動の 6 年間の実績を見てみたい（図 3-43）。活用した遊休不動産 269 件、起業家 173 人、新規雇用者 208 人、移住者 69 人、設立したまちづくり組織 29 という結果が出ている。その九州の実情を図 3-44 のように模式化してみた。

「ひとりの思いから始まるソーシャルムーブメントにより、休眠不動産がまちを活性化する」という理論である。それぞれの地域には、不動産会社や不動産オーナーを含め、ソーシャルイノベーターや地域を良くしていきたいという人が必ずいる。まずこうした人たちが会えるべきなのは、前述の職人さんたちのような DIY ができる、指導できる人たちである。それによって休眠不動産を、DIY で地域のよりどころにしていこうという活動が始まる。これがイベント化され広報が行われると、彼らにオピニオンリーダーがついてくる。それが広がり共感者が現れると、フォロワーが生まれていく。すると、入居者、出店者、移住者が、この休眠不動産にお金を払って入居し、活躍してエリア経済が回り始める。サイク

図 3-44



ルを回す熱量が必要であるが、時間をかけある段階を超えると、トルネードのように地域が自ずと変化する状況がこの 23 エリアから見えてくる。賃貸の面白いところは、この休眠不動産を賃貸ビジネスに置き換えることによって、地域を変え、収益を生み、仕事を創り、雇用を創ることができることだ。つまり、賃貸は、まちを活性化するプロセスにおいて非常に重要な要素となっている。

私たちは空室・空きビル・空き家に「つながり」の仕組みを埋め込むと、地域を活性化しつつ、社会課題を解決する事業になっていくという現象を数多く見てきた。1 棟の賃貸の活性化が建物を元気にして、それが周りに伝播し、人がつながる。これをベースにすることで、まちは変わるはずだ。賃貸事業は、これからの地方衰退の時代に、地域に幸せを生み出せる重要な産業になると信じている。そして、衰退が早く訪れるからこそ先進的にそれを解決しようとする地域が多く存在する九州には「衰退対応先進地域」が同時多発的に生まれており、「明日の賃貸」を構想するうえでのヒントになるように思う。

Chapter

40

日本の賃貸住宅： その来し方と行く末



大月 敏雄

東京大学大学院工学系研究科建築学専攻 教授

1967年福岡県生まれ。東京大学工学部建築学科卒業、同大学院博士課程単位取得退学。博士（工学）。横浜国立大学工学部建設学科助手、東京理科大学工学部建築学科准教授を経て現職。専門は建築計画、住宅地計画、住宅政策。著書に『近居 少子高齢社会の住まい・地域再生にどう活かすか』（編著、学芸出版社）、『集合住宅の時間』（王国社）、『町を住みこなす―超高齢社会の居場所づくり』（岩波書店）、『住宅地のマネジメント』（建築資料研究社）『「住む」ための事典』（編著、彰国社）ほか 設計作品等に「東日本大震災コミュニティケア型仮設住宅（遠野市穀町、釜石市平田地区）」「サービス付き高齢者向け住宅地 ほっこり家」「大熊町大川原災害公営住宅（デザイン監修）」などがある。

本章では、日本の近代に賃貸住宅がどのように登場して、どのように取り扱われてきたのか、これからの世の中で賃貸住宅が果たせそうな役割はどのようなことなのかについて解説する。

つまり、言い換えるならば、「日本の賃貸住宅の来し方と行く末」。サブテーマは「賃貸は自由だ〜!」である。

4-1 日本の賃貸住宅の歴史

まずは、日本の賃貸住宅の来し方について紹介する。江戸時代の都市部では、そもそもほとんど全てが賃貸住宅だったといっていいただろう。また江戸では、身分制に基づく土地利用の規制が行われていた。具体的には、江戸の大多数を占める武家地は、武士階級の住宅地として利用されるエリアであり、日本橋や神田などの繁華街は町人地といって、商業者・工業者の生業とともに住宅を建てるエリアであった。

では、武家地にはどんな建物が建っていたのか。これは一つの例であるが、武家屋敷では、敷地の真ん中にお殿様が住んだり、事務をつかさどったりするスペースがあった。北方には奥さんの部屋があるが、広いお屋敷の場合、武家屋敷の周囲に長屋が建っている場合も多かった。つまり、武家屋敷の塀の代わりに、長屋が建っていたのである。またここが屋敷の主要な出入り口であれば、そこに門が付いたりもするので、こうした形式の長屋を長屋門と呼ぶ。長屋門は2階建ての場合も多く、これは今でいうと集合住宅であり、社宅、官舎みたいなものといえるだろう。

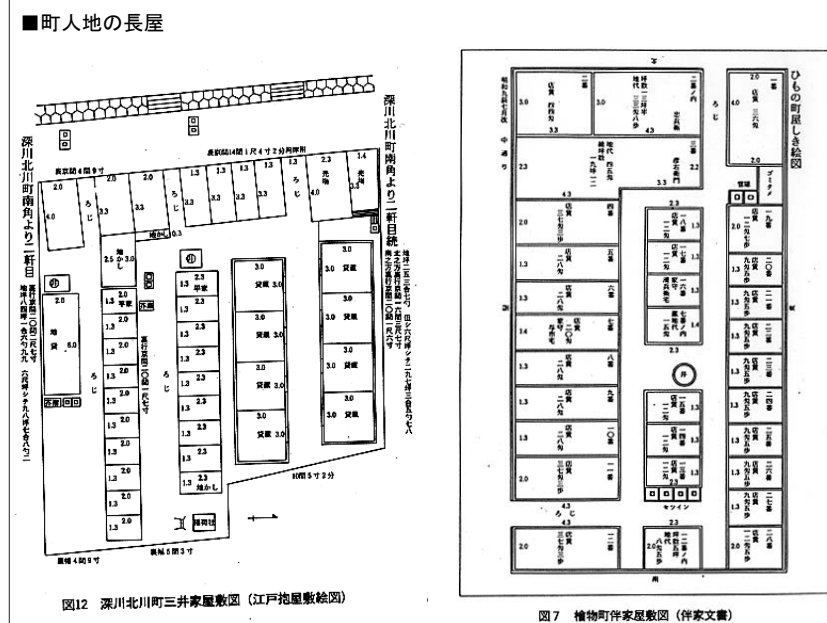
また、江戸の市中には、こうした武家屋敷型の周りに建つ長屋門ではなく、単独の足軽長屋が数多く存在していたことも覚えておかねばならないだろう。

一方で、町人地については、図4-1のような一体の土地を地主が所有し（正確に言えば、地主は土地を所有していない代わりに、沽券と呼ばれる幕府から

発行される土地の利用権証明書をもっている）、この土地が通りに面するところにはたいてい、2階建ての町屋が並んでいて、その間の所々に路地があって、この路地を通して町家の裏側に行くと、長屋が並んでいるような状況だった。

江戸八百八町といわれるように、江戸の町は幕末に100万を超えるような人口を擁していたが、その多くの人たちが、こうした長屋と呼ばれる賃貸住宅に住んでいた。

図4-1



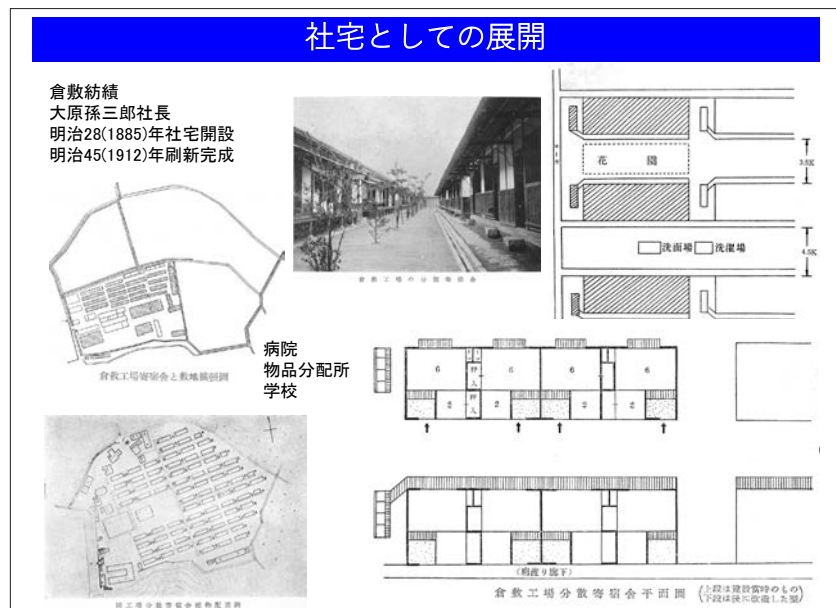
出典：『都市紀要 34 江戸住宅事情』東京都公文書館、1990 年

こうした江戸の町の住宅形式が、明治に入って少しずつ変わっていく。きっかけは、1872（明治5）年の銀座大火である。その復興計画として今の銀座の礎となる洋風の町屋である銀座煉瓦街が、イギリス人ウォートルスによって設計された。この建物が、昔の町屋と違うのは、レンガ造という構造形式と連棟式（同じ壁を有して水平に連続してつなげる）という構成方式が採用されている点で

あった。この事例を皮切りに、このころから、少しずつ江戸時代までとは違ったタイプが出現することになった。

明治時代に入り、住宅で大きく変わったことは、社宅という新しいジャンルが展開してきたということである。明治の産業革命は、明治の末年ぐらいから始まった。社宅で有名なのは倉敷紡績で、大原孫三郎という非常に社会性に富んだ社長が経営していた会社である。倉敷紡績の社宅は1895（明治28）年につくられたが、1912（明治45）年に大改修された。社宅そのものの様子は、江戸時代にあったような木造平屋の長屋だった。1895年に最初に建てた長屋は、2畳と6畳と玄関があって、共同便所は離れになっている。1912年の大改造の際に、離れを廊下でつないだり、玄関の前に渡り廊下をつくったり、棟どうしを渡り廊下でつないだりした。共同便所や共同洗濯場などもつくり、非常に共同性の高いものとしてつくられた（図4-2）。

図4-2



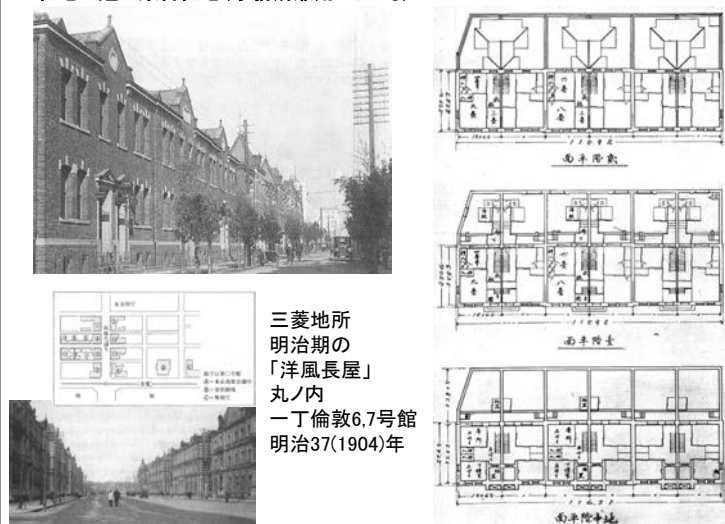
出典：『回顧六十年』倉敷紡績株式会社、1953年

このように社宅では次第に共有スペースを持つようになり、少しずつ今の建築基準法でいう共同住宅に近づいていった。共同性の高い空間ができたのである。

この他に、社宅に近い事例としては、一丁倫敦ともよばれた、今の東京駅前に展開している三菱地所のオフィス街に1904（明治37）年に建設された、6号館、7号館が挙げられる。2階建てと半地下の3層の、英国ではテラスハウスと呼ばれる長屋形式の建物であり、最初は店舗・事務所併用住宅としても使われていたようである（図4-3）。

図4-3

■社宅に近い集合住宅(事務所兼用としても)

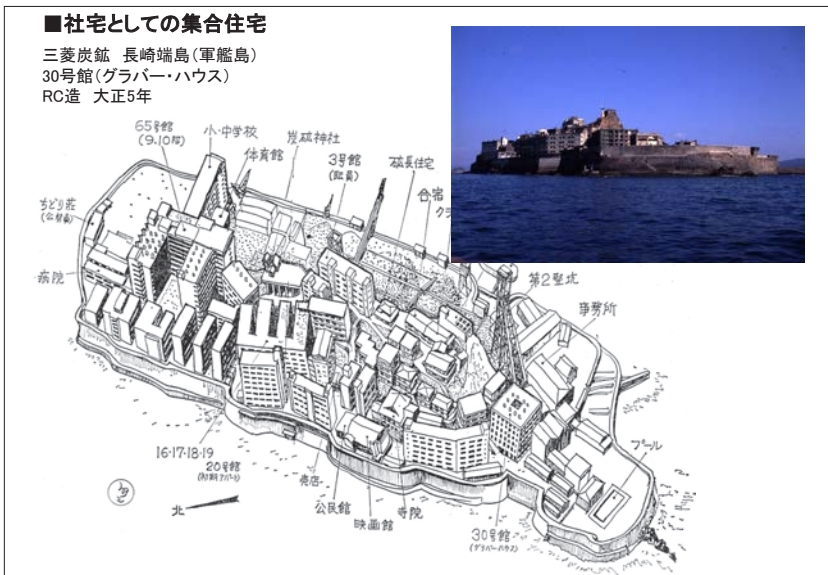


出典：『丸ノ内百年のあゆみ』三菱地所

社宅は、地方でもさまざまに展開された。今や世界遺産になっている長崎県の軍艦島（正式には端島（はしま）と呼ばれた三菱炭鉱の島）では、1916（大正5）年には既にRCのアパートが建設されており（30号館）、以降、この軍艦島ではアパートが次々と建設されるようになっていく（図4-4）。

このように明治末期から大正にかけては、社宅が新しいタイプの賃貸住宅として、さまざまに展開してきたのである。

図 4-4



出典：西山卯三『日本のすまいⅢ』

図 4-5



出典：歌川広重「木曾街道六拾九次之内御嶽」国立国会図書館

もう一つ近代の賃貸住宅の原型として、木賃宿が挙げられる。歌川広重の絵(図 4-5)を見ると、「きちん宿」の文字が読める。自分の食事を煮炊きするための薪代を払い、夜はこの図に見るようなあけっぴろげな大広間で雑魚寝と

いうスタイルが、江戸時代の木賃宿であった。

これに対して旅籠(はたご)というのは、今の旅館、ホテルみたいなものである。実は、こういう宿がベースになって、現代の賃貸集合住宅に移行していったといえると思う。明治も半ばになってくると、東京市中の木賃宿は、東京にいろんな仕事や役場に用がある人々が泊まる安宿として機能していたが、場所によっては、田舎から東京に移り住んできた人々で、なかなか安定した職業につくことができず、ずっと木賃宿に長逗留するような人々が増えてきた。こうした中、木賃宿で逗留する人同士が結婚したり、子どもができたようなことも起き、こうした人々のために、木賃宿の一部で「別間」と呼ばれる、家族のプライバシーが要求される空間がつくられるようになった。

こうして、いままでの木賃宿の隣に、2 畳や 3 畳といった極小空間の部屋をもつ普通長屋をつくって、それを「別間」と称していた。また、明治 20 ~ 30 年になると、「別間」が逢引きに利用されるような、いかがわしいことにもなっていた。

こういう様子を見ていた人が、1902(明治 35)年に「共同長屋」を発明したという。発明者は中井平八という人で、場所は本所区横川町、今も墨田区に横川という地名があるが、その周辺であろう。夫婦者のために共同長屋を建てて、大きな建物の真ん中の棟の下に中廊下を造って、その両側に長屋が向かい合わせに配置されるというものであった。

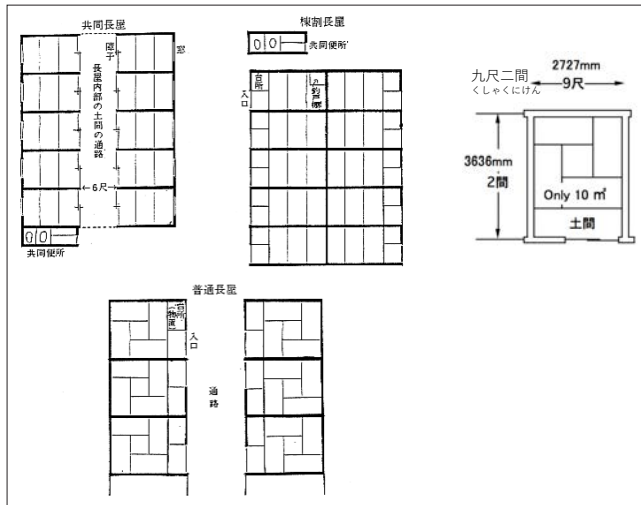
図 4-6 は、少し後の 1921(大正 10)年の東京市社会局の報告書に掲載されていた図面である。この下にある普通長屋は江戸時代からある長屋と同じだ。

1902(明治 35)年に出てきたという中井さんが考案した共同長屋は、トンネル状の廊下を住宅の前につくって、共用の便所を配置する形式である。木賃宿から出発して、プライバシーを守りたい夫婦のためにこの空間が編み出され、それが大きな流行となっていった。最初は平屋建てだったが、1921(大正 10)年の写真(図 4-7)を見ると、既に 2 階建てが存在していたことがわかる。

1 階、2 階とも中廊下型の共同住宅、いわゆる「昭和な人間」がよく知って

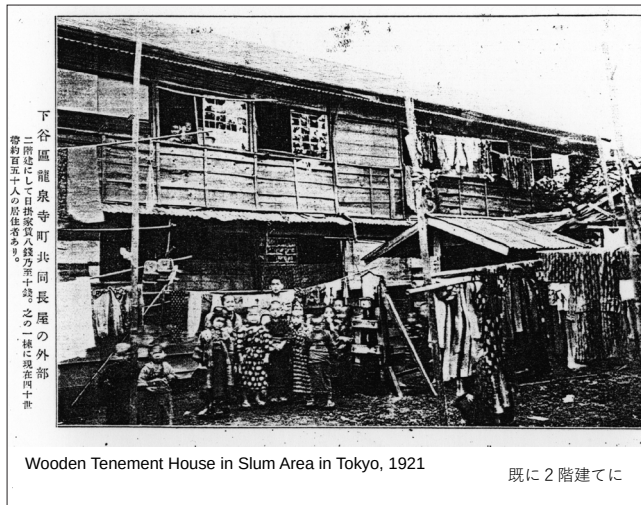
いる木造の2階建てのアパートというのはこうした経緯で誕生したと考えられる。

図 4-6



出典：『東京市内の細民に関する調査』東京市社会局、1921年

図 4-7



Wooden Tenement House in Slum Area in Tokyo, 1921

既に2階建てに

出典：『東京市内の細民に関する調査』東京市社会局、1921年

図 4-8

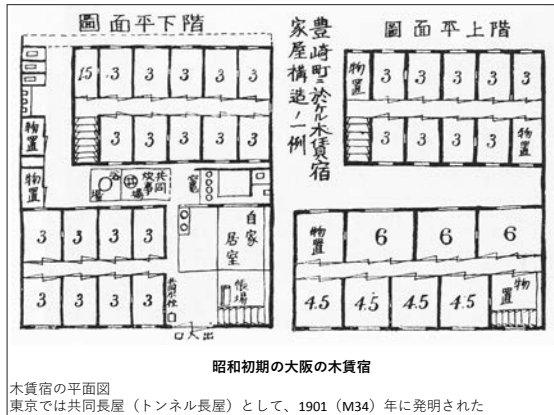


Inside of a Wooden Tenement House in Slum Area in Tokyo
1921(1905年から16年目)

出典：『東京市内の細民に関する調査』東京市社会局、1921年

図 4-9 は、大阪の木賃宿として紹介されているもので、図中の左側が1階で、右側が2階となっている。1階の下側に、出入り口というのがあり、ここを入ると、左手に3畳敷の部屋がずらっと左右に並んだ中廊下がある。さらに敷地の奥に入り、竈（かまど）や共同炊事場や浴場が並んでいる先には、もう一つの2階建ての住棟があり、ここも上下階ともに中廊下となっている。江戸時代の木賃宿に、明治末期に「別間」と呼ばれる空間が誕生し、さらに明治35年に東京で考案された「共同長屋」ができ、これがまたたく間に2階建てになり、大阪でも中廊下式2階建ての、集合住宅が展開していったのである。

図 4-9 昭和初期の大阪の木賃宿



出典：『まちに住まう - 大阪都市住宅史』 大阪都市協会、1989 年

こうして、木賃宿の系譜として展開していき、庶民向けの中廊下型集合住宅の原型となったものとは別の系譜に属する集合住宅が、共同長屋ができた頃に誕生していた。1905（明治 38）年に建設された上野倶楽部である（図 4-10）。

図 4-10 上野倶楽部図



出典：『住居アパート読本』住居社、1935 年

坪内逍遙の有名な小説に、1885（明治18）年の『当世書生気質』がある。

東京には、書生と車引きが大変多いとされている。書生とは学生、車引きは当時の都市労働者である。都市労働者は、前述してきたような共同長屋的なものにたくさん住んでいたものと思われる。では、書生はどこに住んでいたのか。書生は、はじめは素人下宿という、ちょっとした富裕層の1階玄関脇などに部屋を借りて住んでいた。こうした素人下宿はあくまでも間借りなので、そんなにプライバシーがあるわけではない。当時の書生にとってプライバシーや居住上の自由がより多く与えられたのは、寄宿舎であった。書生たちの寄宿舎は、明治の末年ころから少しずつ、大学や専門学校において建設されるようになった。しかし、寄宿舎は門限や規則などがあり、それなりにやかましかったようである。このため、素人下宿がいいのか、それとも、寄宿舎がいいのかは、明治末期の書生の議論の一つのネタとなっていたようだ（有耶無耶山人「素人下宿」『東京の裏面』金港堂書籍 1909 年）。

こうした中、寄宿舍でも下宿でもない新たな集合住宅の形態が生まれた。それが後に高等下宿と呼ばれるようになる形式であった。

図 4-10 は、1905（明治 38）年に上野公園の不忍池のほとりに建てられてた、日本で初めての木造アパートメントハウスとも呼ばれることの多い、上野倶楽部の写真である。木造 5 階建ての建物は当時かなり目立つ存在であった。その図面は確認できていないが、各種のルポルタージュによると、階段室と中廊下を組み合わせたような平面構成となっていたらしく、これは西洋風のホテルの平面形式に近いものであった。

同じ年に、上野倶楽部にもほど近い本郷の台地の上に建てられたのが、本郷館という木造 3 階建てのものであった（図 4-11）。

この建物の真中には光庭があり、その脇に共同便所と階段が設えられており、建物外周部に6畳間を基本とした部屋が配置され、光庭をめぐる廊下が回っていた。これは、江戸時代でいう旅籠などの建築形式に近い平面形態であった。

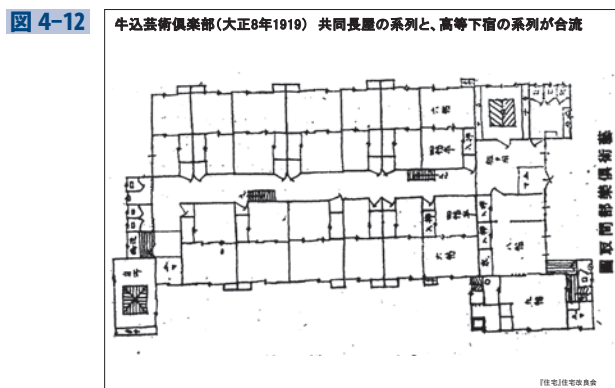
上野倶楽部でも本郷館でも、お金持ちの学生や一人暮らしのサラリーマンを相手にした高級な賃貸住宅物件であり、車引きの住むような共同長屋とは一線

を画した集合住宅であった。



出典：堀江亮、松山薫、高橋幹夫『日本の近代における都市集住形態としての下宿屋の実証研究』第一住宅建設協会、2002年

このように、明治末年には、賃貸集合住宅業界ではいつときに、いろんなタイプが出現したことが分かる。さらに、大正の半ば、1919（大正8）年には、「牛込芸術倶楽部」が出現している（図4-12）。



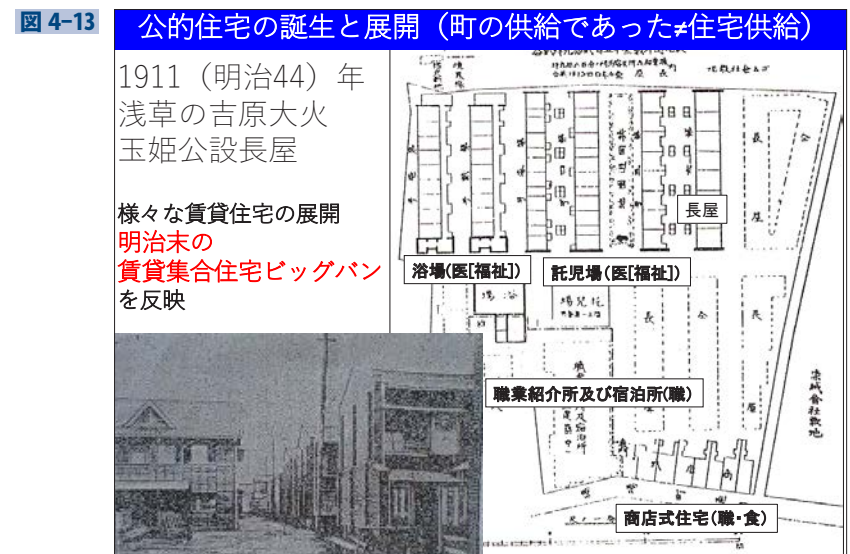
出典：『住宅』住宅改良会、1919年10月

これは、今の神楽坂の少し奥のほうに建てられた、もともと芸術座という劇場を改築して造られた高等下宿であるが、中廊下型の2階建てで、階段が2か所ある。2階建てで二間という、それまでの共同長屋と高等下宿が融合したよ

うな物件がとうとう、大正の半ばに出現したということである。

それから昭和の50年代にかけて、中廊下型の木造2階建てアパートが、都市に住む一人暮らしの若者の住宅形式として定着していくわけであるが、明治末期に世の中に普及した、車引きの住む共同長屋と、書生たちの住む高等下宿の系譜が、大正時代の半ばに、程よい木造2階建て中廊下住宅という、昭和を代表する都市型住宅として結実したことを示すのが、この牛込芸術倶楽部であるといつてよいだろう。

一方で、こうした民間による住宅供給以外に、明治時代の末期から、公的住宅供給が始まっていった。その嚆矢だとよくいわれるのが、1911（明治44）年に起こった浅草の吉原大火のいわば復興住宅として建設された「玉姫公設長屋」である。この大火ではたくさんの人々が亡くなったが、当時の東京市、東京府にたくさんの義援金が集まった。その義援金で「辛亥救済会」という名前の外郭団体が設立され、「玉姫公設長屋」という復興団地が建設されたのであった。



出典：『浅草区史』1914年

図面を見ると、いろいろなタイプの2階建ての集合住宅が建設されたことがわかる。住棟の端の妻側の部分が濃く塗られている部分はれんが造りとなっており、耐火性が高い仕上げになっている。これは、この住宅群が大火後の復興住宅であるために、耐火性の高い設えに重きが置かれたのであろう。中には、レンガで囲まれた共同階段との片廊下が採用されているものもある。その他、中庭付き一棟型の長屋もあり、同じ長屋でもたくさんの種類が建設されていることがわかる。このことは、前述のように明治末にたくさんの種類の集合住宅が出現していたことと対応しているのではないかと考えられる。賃貸住宅は明治末に種類が急増したことから、私は「賃貸集合住宅のビッグバン」と呼んでいるが、復興住宅として展開された公営住宅においても、多様な集住形式を模索するような時代の様子が、反映されたのだと考えることができよう。

この玉姫公設長屋を見る上で、もう一つ大事なものは、この長屋の供給で意図されたのは、単なる住宅だけの供給にとどまらず、「まち」の復興を意図していたことが読み取れるということである。浅草の大火によって焼失したのはただ住宅のみではなかった。店も焼けたし、銭湯のような公益施設も焼けたのだ。つまり、焼失したのはまちそのものであって、住宅はその一部に過ぎなかったのだ。まちというのは住宅ばかりから成り立っているわけではない。住宅以外のいろいろなものから成り立たなければならないので、まちの復興は、住宅を建てるだけでは終わらない。

おそらくそうした考え方から、玉姫公設長屋では、住宅だけでなく、託児場や共同浴場、職業紹介所、宿泊所もあり、商店式となっているところもある。小さな団地なのに、筆者が考える「医職住」が揃っている。医は医療・福祉の領域、職というのは労働環境とか食べ物、食も当てはまり、働ける場所の提供も含まれる。この小さな団地の中に医職住がすぎ込まれているということは、非常に重要なポイントである。

図 4-14. 15. 16



出典：『東京市営住宅要覧』東京市役所、1927 年

その数年後、1919（大正 8）年に全国で市営住宅事業が開始された。国から長期低利の融資を得て、最初は六大都市から始まった。自治体ごとに、その事情に応じた住宅供給が行われた。現在の公営住宅というのは低所得者、所得分位の下位 4 分の 1 を目処に供給されているが、当時はそうではなく、必要なエリアに必要なタイプの住宅を提供するという方針だった。

例えば東京市においては、工場地帯である月島では、当時の職工さんと呼ばれた工場労働者たち向けの住宅が供給された（図 4-14）。東大近くの本郷真砂町では、戸建ての賃貸住宅がつくられ、そのうちの幾つかは戦後、払い下げられ、現在も残っている（図 4-15）。下町の江東区にあった本村町住宅は、家だけではなくて店舗併用住宅の長屋がつくられた（図 4-16）。

当時の公営住宅の考え方は、その地域ごとに必要とされ、建ってしかるべき住宅を供給するということだったことが分かる。貧乏人だから、商売人だから、お金持ちだからというのではなく、地域性を重視して供給されたことが、極めて特徴的な事業であったといえよう。

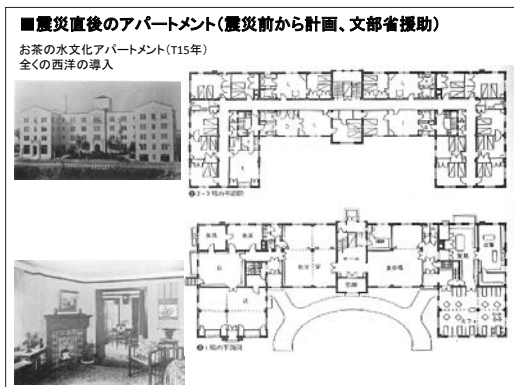
こうした中、公営住宅で初めての不燃造集合住宅が、1922（大正 11）年に横浜市営中村町住宅という団地の中に、中村町共同住宅館として建設された。それは中廊下式の鉄筋コンクリートブロック造 2 階建ての集合住宅であった。そ

図 4-17



して、東京市の公営住宅事業において、1923（大正 12）年、関東大震災の直前に、深川区古石場にて、横浜市と同様の鉄筋コンクリートブロック造の 3 階建てが完成した（図 4-17）。当初は、銭湯と食堂が建設されたが、浴場が関東大震災で壊れたため、RC 造でリニューアルされたのだが、このように住宅団地と浴場と食堂がセットでつくられていたという点においても、単に住宅を作ることのみが住宅供給事業だという認識はなかったようである。

図 4-18



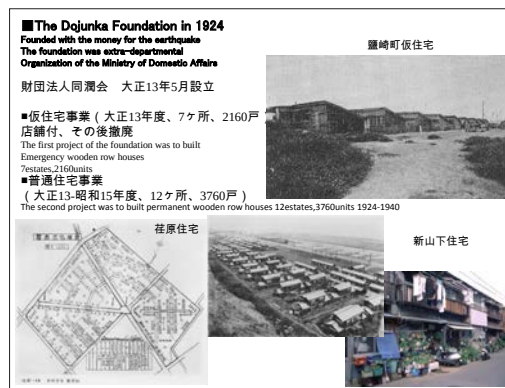
出典：『アパートメント』文化普及協会、1926 年

これらに加え、関東大震災前から計画され、文部省がテコ入れてつくった「お茶の水文化アパート」というウィリアム・ヴォーリズが設計したアパートがあった

（図 4-18）。これは日本で最初の本格的な洋風アパートといわれることが多い。上層階は中廊下型の非常にシステムティックな、当時、米ニューヨークで流行った設備の整ったキッチンなどが充実したアパートメントという形態を採り入れたものである。1 階に社交室や集会場、カフェ、地下にはランドリーなどが配置された。ここにおいても、単なる住宅の供給ではなく、一種のまちとして、集合住宅や賃貸住宅がつくられた時代であったことがわかるだろう。

その後、10 万人ぐらいが亡くなる関東大震災が起きて、当時の内務省社会局が復興事業を担当するなかで、国内外から集まった義援金をもとに、大正 13 年に同潤会という財団法人が設立された。同潤会では、当該年度中に仮住宅（かりじゅうたく）を 7 か所、約 2,100 戸建設している（図 4-19）。

図 4-19



出典：『同潤会十年史』1934 年

この仮住宅の考え方が現在と異なっていたのは、授産施設を併設していたことであろう（図 4-20）。方南仮住宅にあった授産場は、今でいえば職業訓練所のような施設であった。仏教系の支援団体などが関わり、ミシンを設置し、外部から仕事を取ってきて、女子を中心に手に職をつけさせて収入源とさせた。住宅の提供ばかりではなく、仕事と職業訓練の提供も同時に行っていたのだ。これは、現在の仮設住宅とは大きく異なるところだ。

図 4-20



出典：『同潤会十年史』1934 年

図 4-21

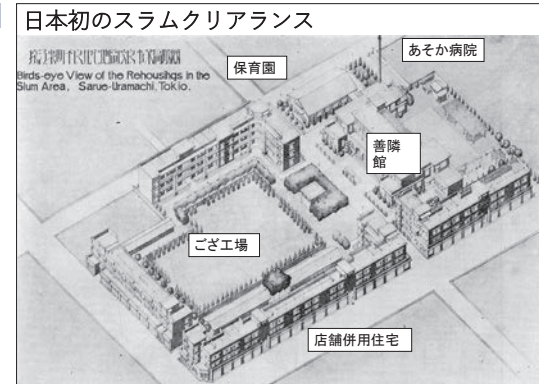
同潤会仮住宅事業一覧(『同潤会十年史』より)							
住宅名	方南	平塚	中新井	碑文	奥戸	砂町	塩崎町
所在地	杉並区方南町	荏原区中延町	板橋区中新井町	目黒区金芳庭町	葛飾区上平井町	城東区北砂町八丁目	深川区塩崎町
敷地面積	10,289坪	5,571坪	4,266坪	6,000坪	5,859坪	4,220坪	5,495坪
坪当り地代	5.5銭	12.0銭	6.0銭	8.0銭	5.0銭	12.0銭	20.0銭
借入年月日	大正13年10月10日	大正13年10月12日	大正13年10月22日	大正13年10月3日	大正13年10月10日	大正13年10月11日	大正13年11月14日
工事着手年月日	大正13年10月7日	大正13年10月21日	大正13年10月21日	大正13年10月7日	大正13年10月7日	大正13年10月7日	大正13年11月17日 大正14年2月13日
工事竣工年月日	大正13年11月25日	大正13年11月25日	大正13年11月17日	大正13年11月17日	大正13年11月17日	大正13年11月17日	大正13年12月30日 大正14年3月2日
戸数	405戸	304戸	238戸	291戸	312戸	256戸	(第一期)229戸 (第二期)123戸
転用	9戸を授産場へ 13戸を託児所へ	8戸を授産場へ 16戸を託児所へ				18戸を託児所へ	
託児所	●	●				●	
授産場	●	●					
救助費給与	●	●	●	●	●	●	●
訪問婦	●	●	●	●	●	●	●
仮設浴場	●	●		●	●	●	●
診療所	●	●	●	●	●	●	
小資融通及び人事相談	●	●	●	●	●	●	
職業相談	●	●	●	●	●	●	

出典：『同潤会十年史』1934 年

図 4-21 は、仮住宅で行われていた事業の一覧表である。託児所や授産場を設置していたところが多いことがわかる。救助費給与とは、現在の義援金の分配のようなものである。面白いのは訪問婦である。東日本大震災のときも独り暮らしの高齢者を訪問する活動が行われたが、実は 100 年ぐらい前の当時も同様なことが行われていた。また、仮設の浴場や診療所もつくられていた。小

口融資というのは、マイクロクレジットのことであり、職業相談も行われた。こういった手厚い支援のある仮設住宅が、すでにほぼ 100 年前に実現していたことは記憶されてもよいことであろう。

図 4-22



出典：『高等建築学第 25 巻』常盤書房、1934 年

同潤会は、大正 13 年度を中心に木造の復興住宅団地を次々に建設したのち、大正 14 年度を中心にいわゆる同潤会アパートと呼ばれる鉄筋コンクリート造(RC 造)の 3 階建て集合住宅を東京市・横浜市の中心部に、つぎつぎと建設した。

このほか同潤会は、内務省社会局から委託を受けて、1927(昭和 2)年に不良住宅地区改良法という法律を制定させるための、モデル的不良住宅改良事業を実施している。これは 1800 年代の半ばからイギリスで始まったスラムクリアランス事業の日本版であった(図 4-22)。スラム(不良住宅地区)と認定したエリアに対して、国費 100%でクリアランスして、そこに住んでいた人々たちを改良住宅と呼ばれる賃貸住宅に移すという事業を日本でも実践すべく、不良住宅地区改良法の制定が、内務省社会局によって目指されたのだが、同潤会が、その法律づくりに向けたモデルプロジェクトを行ったのである。それが、猿江裏町という、かつて江東区にあった不良住宅で有名な町で行われた。

撤去された不良住宅の跡地に建てられたのは、3 階建て RC 造の改良住宅で、

整形された四角い街区の外周部に建設された。そして、街区を取り囲む表通りに面する住棟の1階部分には、必ず店舗併用住宅が設けられた。小さな商いがたくさんあったスラムでは、その商いが継続できるように住宅だけではない形で、店舗併用住宅が挿入されたのである。

さらに、善隣館という福祉施設も同時に建設され、医務室や講堂、図書館などの機能がそこに入った。そして、そこに隣接して子供を預けられる保育園もつくられた。

図 4-23



出典：『昭和十一年度同潤会事業報告書』1937年

ここで注目したいのは、大きな中庭に木造平屋が3棟建てられ、住民からは「ゴザ工場」と呼ばれ、実際にゴザを製作していたことである。図 4-23 は、ゴザを縫っている様子である。ここでつくられたゴザや畳は、同潤会が経営していた数千戸の住宅の補修に使われていた。ここは住吉授産場と呼ばれていて、ここで働いていた人たちが、東京市内各地の同潤会アパートに派遣され、樹木の手入れなどのメンテナンスにも従事していたことがその後の調べで判明している。

このように、同潤会の時代までのハウジングは、単に住宅の供給だけに終始するような事業ではなく、そのまちをその都市機能にふさわしいものとして仕立てることまでも意味していたのである。

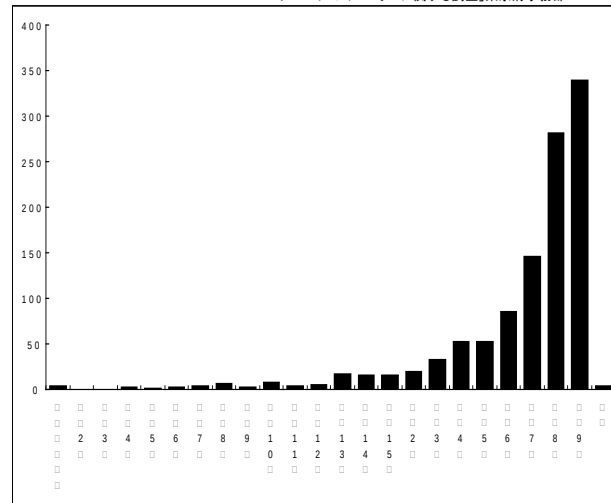
図 4-24

■昭和初期民間アパートメントの展開

建設当時	数
始めよりアパートメント	850
普通住宅	102
下宿・旅館	27
工場	23
マーケット	11
店舗	10
料理店	8
倉庫	7
倶楽部	5
学校	5
貸事務所	4
寄宿舎	3
材木置き場	3
デパート	2
官舎	2
診療所	2
活動写真館	2
遊廓	2
社宅	2
劇場	2
会館	1
自動車庫	1
洗濯屋	1
寄席	1
ダンスホール	1
看護婦会	1
幼稚園	1
稽古場	1
仕事場	1
不明	23

■同潤会アパートの衝撃とアパートメント・ブーム

東京府内における戦前アパート建設戸数
1936「アパートメント・ハウスに関する調査」東京府学務部



出典：『アパートメント・ハウスに関する調査』東京府学務部、1936年より筆者作成

同潤会アパートが有名になると、東京市内では、「アパート」と名前の付く建物が急増するアパートメント・ブームを巻き起こした (図 4-24)。この現象は、アパートメント・インフレとも呼ばれた。

このような時期に、東京市では復興助成株式会社を立ち上げ、焼け跡になった東京に不燃造の RC 共同住宅を建てる場合、低利で長期に融資する事業を始めた。この東京市復興助成株式会社の融資による住宅建設でいちばん有名だったのが、後に九段下ビルと呼ばれた店舗併用集合住宅であった。

すでに取り壊されてしまったが、かつて九段下に建っていた九段下ビルは、元々同じ場所に建っていた江戸時代からの町屋の建替えであった。これをどのように建替えたのかを見てみたい (図 4-25)。もともと震災前にこの靖国通り沿いに建っていた町屋の間口には統一性がなかった。その焼け跡に建てられた共同建て替えのビルの各店舗の間口は、焼ける前の町家の間口をほぼ踏襲した

形でつくられた。1階は町屋の従前の1階とほぼ同じ間取りで、お店や帳場となっており、それぞれの店の中に内部階段が設置され、それぞれの2階の住居スペースにつながっていた。つまり、江戸時代の木造の長屋をそのまますっぽりと、RCの外観にくるむというような事業を実施したのであった。

そればかりではない。重要なのは3階部分を賃貸スペースとして人に貸し出せるように設定したことである。そのため、3階に直行できる共同階段が造設された。3階に賃貸用の部屋を用意して、それを人に貸すことで、東京市の復興助成株式会社に返済できやすいようにしているのだ。このプラスアルファの賃貸がいろんな価値を生んでいくことは注目に値する。だが、戦後になると、こうした工夫はなかなか生まれなかった。太平洋戦争に突入すると、こうした、賢い住宅政策が継続できなくなっていったのである。



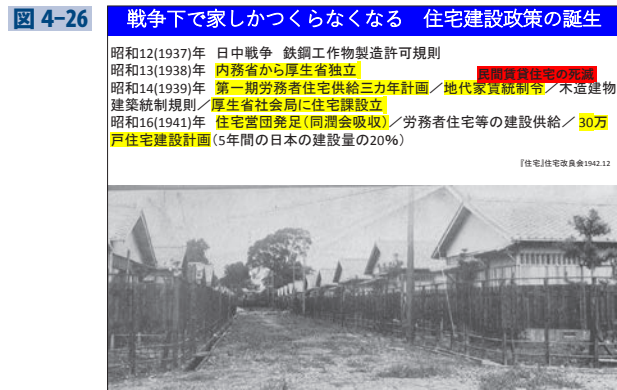
出典：『東京横浜復興建築図集』建築学会編、1931年

その後、昭和10年代に入っていくと、日本における住宅全般の進化は、戦争によってほぼ止められてしまった。まず、1937（昭和12）年に日中戦争が始まり、鉄が建築資材として使えなくなった。そして、1938（昭和13）年には、内務省から厚生省が独立して、翌1939（昭和14）年には厚生省社会局住宅課（現在の国交省住宅局の前身）が設置された。そして、第一期労務者住宅供給3か年計画が策定された。日本の住宅行政において、こうした数年目標の計

画は初めてのものだったが、結局はうまくいかなかった。

また、地代家賃統制令が出され、市場経済の中での賃貸住宅供給の息の根を止めるような形になり、一般市場で賃貸住宅が供給されなくなった。そして、同潤会を吸収して住宅営団を発足させることとなった。

このときから、改めて30万戸を5年間で供給する計画を立てて、住宅営団を中心に住宅の新規建設が計画されたが、そのやり方は、東京や大阪などの大都市郊外の畑・田んぼを区画整理して、ほぼ住宅だけからなる団地をつくっていくというやり方であった（図4-26）。



出典：『住宅』住宅改良会、1942年12月

併せて、住宅営団では年度ごとに住宅基準を作成し、標準設計と呼ばれる住宅大量供給の仕組みが全国的に確立し、その標準設計による大量供給は、戦後の公営住宅や公団住宅に引き継がれた（図4-27）。

戦後の日本は、焼け野原のような状態から始まったが、戦後になっても基本的には、住宅のみしかつくてこなかった時代が長かった。なぜなら、戦時住宅建設計画的な仕組みが長期にわたって継承されてきたからである。図4-28の建物は、1945（昭和20）年に建設された「越冬住宅」と呼ばれる戦災復興住宅である。ここでも、戦時中の住宅営団の団地と同様、住宅の建設戸数を消化することが、すなわち住宅政策であると認識されていたのである。

4-2 これからの賃貸

これからの賃貸住宅について、どんなことを考えたらいいのか。戦後の政策は、特に後半になって、住宅は持家であるべきことを主眼に据えて行われてきた。だからといって、今後は持家から賃貸へ大きくシフトすべきとは、私は考えていない。

いろいろ調べてみると、借りる側の知恵、貸す側の知恵といった事項が数多く見つけ出せる。持家の良いところ、賃貸の良いところをうまく組み合わせて、場合によっては持家でも賃貸でもない何か新しい形態がつくられていくことも、今後の筋道としては面白いのではないかと考えている。

ただ、今みたいに持家だけで成り立たせようとする、家の中にこもりがちとなる。これを、賃貸とうまく融合することによって、まち全体を住みこなしやすくしていこうというのが、筆者が考えていることだ。

ここからは、賃貸住宅の可能性について説明したい。図 4-30 ～ 32 のグラフは、千葉県柏市のデータを用い、戸建て新築住宅に住んでいる人々の平均的年齢を調べたものである。新築住宅に住み始めるのは、35 歳と生まれたての子どもが中心である。築 10 年の戸建て分譲住宅は 10 年ずれる形で、35 ～ 40 歳の親と小学生の子どもたちがたくさん住む傾向にある。築 20 年はどうなるかというと、50 ～ 60 歳の親と 20 歳ぐらいの子どもとなるが、子ども世代がどんどん家から出ていき始める。いわゆるエンブティネスト（空の巣）の大量出現である。築 30 年では、初老の親が残され、子どもは極めて少なくなる。グラフの形として、フタコブラクダからヒトコブラクダになるのが、これが多くの分譲住宅のたどる道となっている。

図 4-30

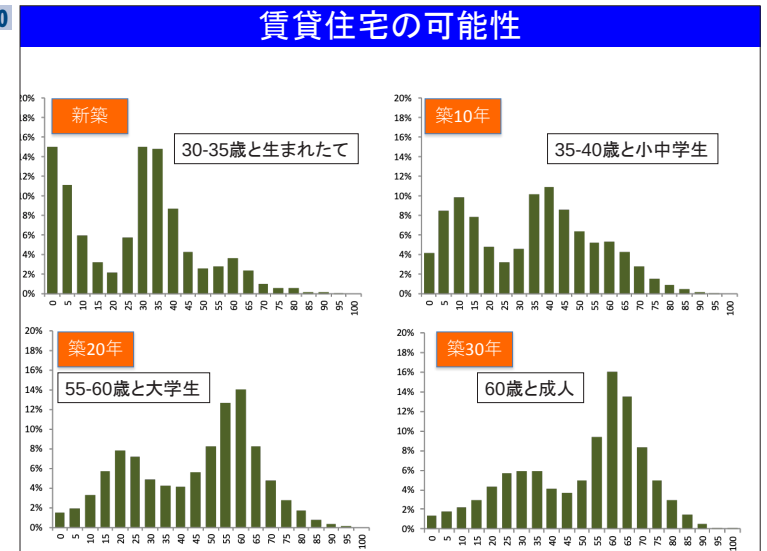


図 4-31

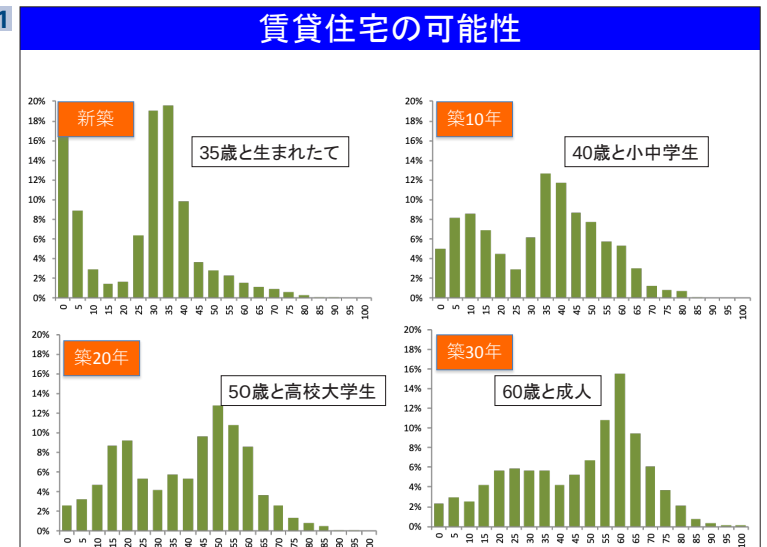
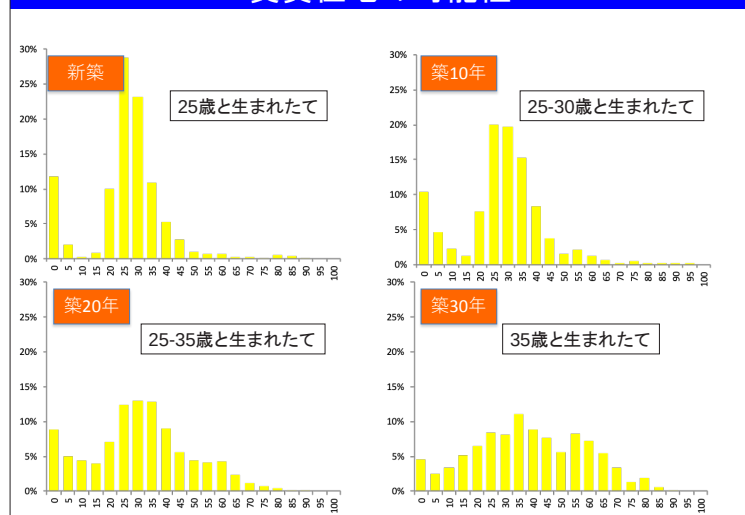


図 4-32 賃貸住宅の可能性



分譲マンションのたどる道は、戸建分譲住宅とほぼ共通することが確認できるが、賃貸住宅はどういう特性を持っているのだろうか。

賃貸住宅の新築を見ると、25歳がピークである。次に、生まれたての子どもが続く形となっている。築10年は、25～30歳までがピークで、子どもは依然として生まれたてが一番多い形となっている。築20年になると、依然として高齢化せず、25～35歳と生まれたてが一番多く、築30年になると多少住んでいる年齢層が広範囲となるものの、35歳と生まれたてがピークである。

今、日本各地で求められている人口とは、こうした子育て層である。しかし、悲しいことに、地区計画や建築協定、地元町内会・自治会による賃貸アパート建設反対運動などを要因として、賃貸アパートはNIMBY施設とされるケースが見られる。NIMBYとは、「Not In My Back Yard」の略で、一種の迷惑施設とみなされている施設のことである。こうした考えをいかに払拭していくかが、今後の日本に求められる。

例えば、図 4-33 の岩手県の松園団地は、昭和 40 年代に山の中に建設され

た団地である。当時の団地づくりの考え方は、端から端まで戸建てを連続的に建設し、なるべく賃貸住宅は入れないというものであった。賃貸住宅があるとしても県営住宅や数棟しか建っていない小規模賃貸アパートなどで、中心部にはショッピングセンターが計画された。

図 4-33

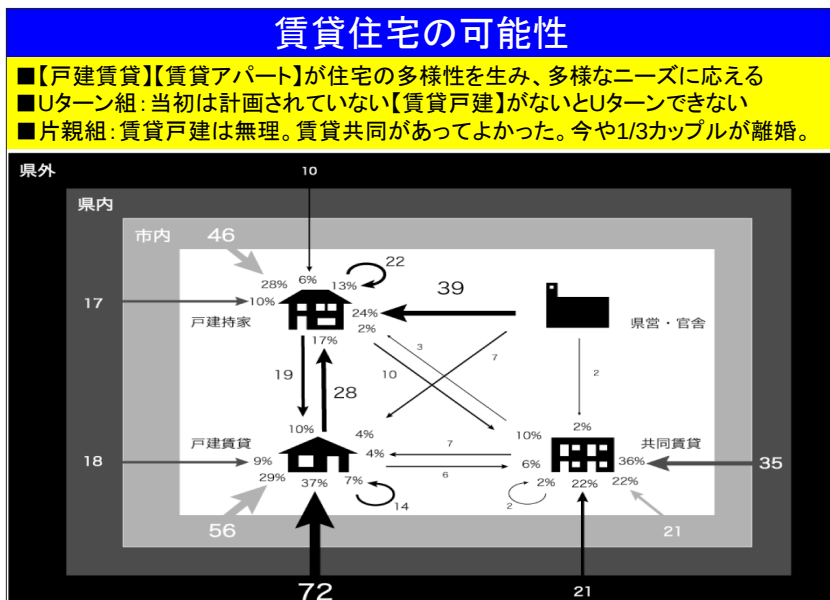


こうした戦後にたくさん現れた団地は、今どういう状態になっているか。2階建ての2階部分は、かつては子ども部屋だったから、今では全て空っぽで、誰も住んでいない。これが、エンプティネストである。その結果、1階の部屋に高齢夫婦、もしくは高齢女性1人だけという世帯が非常に増えている。

この松園団地で、空き家が出た場合にどのような人々が、どこからやってきて埋めてくれるのかということ、10年間調べてみた。それを図示したのが、図 4-34 である。

すると、元々は戸建ての持家だったが、何らかの事情で賃貸に回された空き家も多い。まず市内外から戸建ての賃貸に入ってくる人が非常に多い。もちろん市内から戸建ての持家に移る人もいるが、圧倒的に戸建ての賃貸に移り住む人が多い。そのうち、比較的多くの人が、戸建ての持家に移っていく。

図 4-34



これはどういうことか。地元の不動産事業者のデータを分析すると、この団地全体に引っ越してくる人のおよそ3分の1がUターン組である。この団地から一旦外部に移住し、結婚したり子どもができたりした後に、自分の故郷に戻ってくるといわけである。戻ってくる理由は子育てが大変だからである。まだ両親世代でも第1ジェネレーションの人たちは、初老で元気なのである。

今や専業主婦は絶滅危惧種に近く、夫婦共働きが常識となっている。保育制度も厳しいものがあり、田舎に戻って両親に子どもの面倒を見てもらおうと考える。また、自分も歳を重ねるにつれ、なじみの人が大勢いるところがいいと感じることも多いのだろう。こうしたことから、実に3分の1がUターンとなっている。

では、Uターンで子連れで引っ越してくる場合、どういうことを重視しながら引っ越しをされるのだろうか。第一に考えられるのが、子供の教育である。小学校に入学するタイミング、中学校入学のタイミングで引っ越すケースが多い。

ただ、こうした教育にとって絶好の引っ越しタイミングで、良好な物件が売りに出されているとは限らないので、とりあえず賃貸に入居し、まず子どもを入学させるという作戦が取られることが多い。そして、第2段階の作戦として、賃貸住宅から戸建て分譲に移ることになるのである。

このように、人間が引っ越していく際に、なるべく潤滑油がたくさんある中で引っ越せるような環境をどうやってつくりだせるかが重要である。そんな中で、賃貸住宅の果たす役割は、非常に大きいと考えている。

他方で、団地全体のどこを見渡しても、アパートが存在しない。せいぜい数棟しか建っていない。こうした状況の中で、建てられているアパートに入居しているのは、母子家庭が多いということもわかった。母子家庭では、夫婦共働き世帯よりも、もっと切実に比較的年齢の低い初老層の親の手助けを必要としている。

しかし、母子家庭には、戸建て賃貸に入るような資力がない。したがって、こうした賃貸アパートがたった数棟だけでも存在していたことは、幸運だと考えている。実際には、多くの団地では、地区計画や建築協定によりアパートの建設が禁じられている。多くの住民が「この町には若い人が欲しい」と言いつつ、一方ではアパートを禁止している。こうした状況に対して、賃貸の力で何とかまちを復興できるようなプログラムがもっと考えられてもいいのではないかと思います。

賃貸をたくさんつくることも一つの手法ではあるが、これまでのノウハウから、持家に賃貸を混ぜていく手法も考えられる。ここで、茨城県の事例を紹介する。広い農家には、母屋のほかに長屋門がある（図 4-35）。こうした屋敷は、江戸時代までは庄屋しか建設できなかったが、明治維新以降、身分制度が廃止されて、誰もがつかれるようになったので、全国各地に長屋門のある屋敷が数多く建設されるようになった。通常、長屋門は隠居部屋などに使われるが、隠居者が亡くなると、空き家になるケースが多い。しかし、長屋門は敷地の外周部に面しているために、他者に貸すことが容易である。このため、事務所として

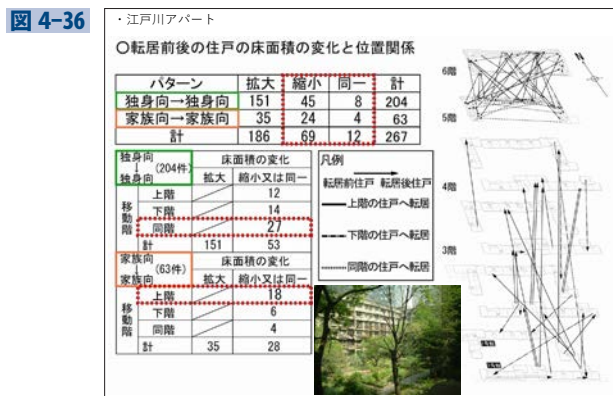
貸し出したり、近所の学校の先生の宿舎として貸し出したり、余った空間をうまく貸し出す知恵が、しばしば観察される。こうした、他者に貸せる空間を、貸しやすい場所に設置するという伝統的な知恵をもっと活かすという手もあるのではないだろうか。

図 4-35 賃貸を持ち家に混ぜる



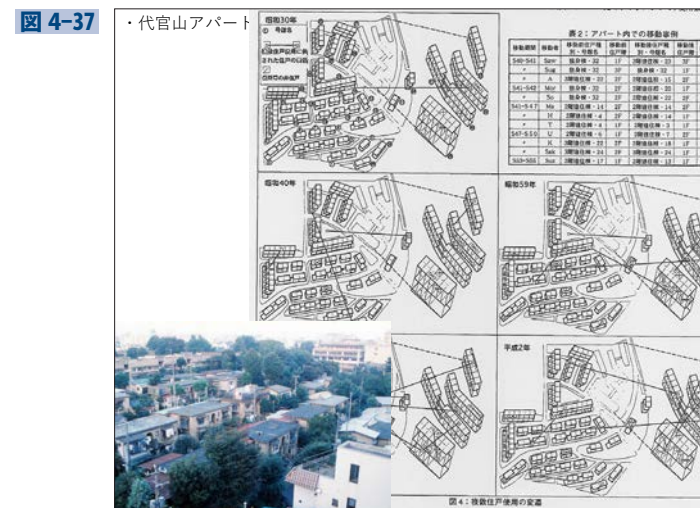
出典：安武敦子、大月敏雄、深見かほり、杉本武志「茨城県美野里町における長屋門の成立過程」『日本建築学会学術講演梗概集』2003 年

図 4-36 の同潤会の江戸川アパートは 6 階建ての建物で、5～6 階がワンルーム、1～4 階は家族向けの賃貸であったが、戦後払下げを受けた。5～



出典：清水泰輔、石堂大祐、大月敏雄、橋本文隆「同潤会江戸川アパートメントにおける住戸ユニットの増築と改修に関する研究」『日本建築学会計画系論文集』第 613 号、2007 年

6 階は小規模なので、元々の所有者は、転出する際にこれを賃貸に出して、他のアパート居住者がそこを住み継いでいくこととなった。1～4 階で育った子どもが、受験生や大学生になった時にこの 5～6 階を賃貸で借りて、やがて卒業していく。その後、また別の人がそれを賃貸で借りて卒業していく。「みんなの賃貸」が自分の家のマンションの上に乗っているようなスタイルが自然発生的に生まれていた。

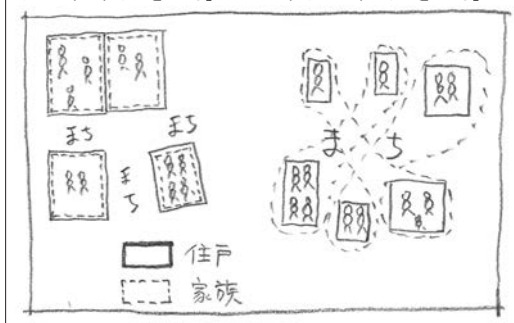


出典：大月敏雄「集合住宅の住戸ユニットの経年変化について：同潤会代官山アパートの住みこなしに関する研究その 1」『日本建築学会計画系論文集』第 522 号、1999 年

図 4-37 は有名な同潤会代官山アパートの例であるが、敷地の端にある独身棟を借りて、多くの人が、複数の住戸を利用しながら住んでいた事例もある。

戦後の戸建て住宅における持家を中心にした発想は、まちの中に住宅をつくて、その中に家族を埋め込むという発想が源だったかもしれない。しかし、そこに賃貸住宅をうまく混ぜることによって、まち全体が自分の家、住まいがまちにまたがって存在しているといった発想で暮らしていくと、きっと楽しくなるのではないのか（図 4-38）。つまり、「町の中に住まいをつくる」から「住まいの中に町をつくる」という発想の転換である。

図 4-38 「まちの中の住まいをつくる」 から「住まいの中にまちをつくる」へ



そんなふうを考えていると、面白い事例が見つかった。JR系の会社が運営する、栃木県のフィオーレ喜連川である(図 4-39)。もともと、戸建て団地ばかりだったエリアに隣接して雇用促進住宅が2棟建設され、数年前売りに出された。地元の団地管理組合の理事長が不動産事業者でもあり、これを買って、自社で賃貸住宅として運営している。

図 4-39 戸建て団地に賃貸住宅を混ぜる

戸建団地(フィオーレ喜連川)の隣に建つ雇用促進住宅(2棟60戸)戸建団地の理事長が買って町の活性化を生む



- ・中学生以下の子ども一人につき5千円割引
- ・店舗は3ヶ月間賃料無し
- ・市外からの移住者は3ヶ月間賃料無し
- ・セルフリノベーションOK
- ・集会所だったところにはデイサービスを誘致、住戸には訪問介護事業所も

中学生以下の子どもがいる場合は1人500円引き、店舗をつくったら3か月無料、市外からの移住者は3か月無料、セルフリノベOK、旧集会場にはデイサービス誘致など、まさに行政が先導するべき事業を行っている。

図 4-40 ソーシャルな賃貸のあり方

鹿児島 NAGAYA TOWER(厳密には一般賃貸)



3-6階 賃貸住宅(大きな住戸から小さな住戸まで)
2階 シェアハウス(年代を問わない)
1階 コンビニ・障がい児保育・カフェ・ネイルサロン



NAGAYA TOWER
ちょっとかわった賃貸住宅

図 4-41

2階のCOMMONリビングの上は中庭
3階以上は多様な賃貸住宅

2階のCOMMONリビング
キッチン・ダイニング・リビング・ピアノ
3階以上の人も利用可




つまり、戸建て住宅に足りない機能を、隣接するアパートを利用することでまかない、アパートと戸建て、全体で良い町にしていこうという発想なのである。

賃貸を使った社会接続、ソーシャル・マターへの対応事業もたくさんある。図 4-40 の鹿児島にある「NAGAYA TOWER」は、隣接するクリニックの医師が高齢の患者の意見を聞いてつくった理想のアパートである。1階には、コンビニと障害者施設、カフェ、ネイルサロンという、一見何の脈絡もないけれど、地域みんなが必要だと思っている多様な機能の施設が入居し、2階がシェアハウス、3階以上が普通の賃貸となり、大小の多様な空間が揃う。

2階のシェアハウスにはコモンリビングが用意され、3階以降は吹き抜けの片廊下になり、4LDKの部屋もあるのが特徴である。普通にマーケットリサーチを実施すると、4LDKを借りる人はいないから、市場ベースで考えると、4LDKの賃貸住宅をつくることは、ほぼあり得ない。ただこの4LDKには、親のいない子どもを預かって養育することを仕事としている方が入居することとなった。そして、ここで暮らす子どもが、シェアハウスの人たちと仲良くなり、シェアハウスの人たちに誕生日のお祝いをしてもらった子どもが、コモンリビングにあるピアノを弾いて返礼したという。多様な賃貸住宅をごちゃまぜに提供することで、こんな非常に心温まる話が展開し得るのだといういい例だと思う。

図 4-42 【児童養護施設退所者 新聞販売店、住居、食堂】
NPO四つ葉のクローバー（滋賀県守山市）



近年、18歳を超えて児童養護施設から出ざるを得ないような人たちが数多く存在することが、問題視されている。政府サイドでも対応策を考えはじめつつあるが、軽度の疾患を抱えていたりすると、なかなか安定的に就職できないケースも多い。そこで、そうした子どもたちのために旧新聞販売店をまるごと借りて改造した図 4-42 のようなシェアハウスがある。そこでは、1階を餃子屋さんに改修し、子どもたちに働く場を提供している。

また、古い賃貸アパートを、非常にソーシャルな活動の舞台として利用しているのは、さいたま市のNPO法人ほっとプラスである(図 4-43)。このNPOは、ホー

ムレスの居住支援に携わっているが、借り切ったアパートの2階をシェルターとし、行き場のない人に対して、面談・相談を行い、場合によっては生活保護の手続きを行い、新しいアパートを用意する。そして、そのアパートは地元の「心ある」不動産事業者が情報提供しているという。こうした賃貸住宅の古いストックをめぐって、アパートのオーナーと地元不動産事業者とNPO法人が協同して、居住支援を行っているような事例も、全国ではいくつかある。

図 4-43 【生活支援(ホームレス)】NPOほっとプラス(さいたま市)

アパート1棟貸し
心ある不動産屋さんが
探してくれる

小さいけどビジネスになる
でかく設けない、という人もいる
けど、あまり出会っていない

居住支援＝
人を助ける人と
ハコを動かす人が
協働すること
餅は餅屋でいいから助け合おう



賃貸のもう一つの可能性として、前述の松園ニュータウンでも示したが、引越しの潤滑油的な存在となり得るという点は、非常に重要ではないだろうか。

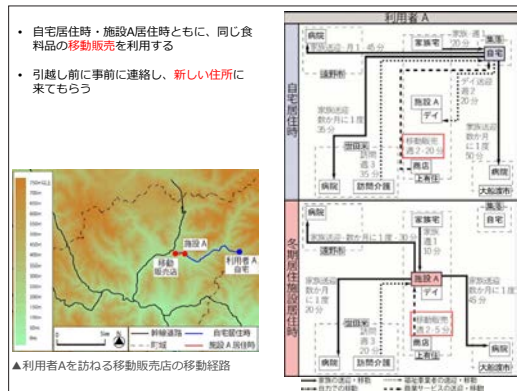
冬場に雪の多い山奥のエリアでは、「夏山冬里」と呼ばれたりする居住の仕方がある場合がある。つまり、ハイジのように、夏場は山の上の自宅で過ごし、雪に閉ざされがちな冬場になると、山の裾野の山里に降りてきて冬を過ごすのである。岩手県住田町にあるアンルスと呼ばれる冬期居住施設は、そのような夏山冬里的暮らしをサポートするために、厚生省時代の補助を使って建設された施設であり、デイサービスセンターが併設されている(図 4-44)。この施設で冬場に暮らす人の家は山の中にあり、冬場になると雪かきが必要になる。雪かきをしないと、雪で閉ざされてしまうため、冬場は里に下りてきて、このアンルスで泊まるという仕組みである。

図 4-44 移り住むプロセスの中での賃貸



出典：久野遼「岩手県住田町の事例からみる冬期居住施設が高齢者の地域居住において果たす役割と二拠点居住を支える要因に関する研究」東京大学工学部建築学科卒業論文、2018年

図 4-45



ここに暮らす人々の、夏場と冬場の生活の成り立たせ方の変化をしてみる（図 4-45）と、行きつけの病院やデイサービス、移動販売、訪問看護など、かかりつけのサービスはほぼ変わっていない。つまり、いつもお世話になっているお馴染みのさまざまな人々との関わりを継続しながらの拠点居住が成り立っているのである。

さらに調査すると、サービス付き高齢者向け住宅に越冬プランを組み合わせ

たものが、北海道や青森県にある。冬場は脳溢血になる高齢者も多く、こうした越冬プランによるサ高住の存在は大きい（図 4-46）。実際、そのままサ高住に住み継ぐ人が半数近くに及ぶという。

図 4-46

■「慣らし住み」の一例
「越冬プラン」

- ・サービス付き高齢者住宅等の民間高齢者住宅に、冬期を中心に時期を限定して入居できる宿泊プラン「越冬プラン」が行われる。
- ・1~6か月程度の入居プラン
- ・おもに自立的だが除雪、寒さ等の要因で冬期の自宅での生活が困難な高齢者が利用。



出典：ビバ・イン松原 公式FBより

このように慣らしながら引っ越していく、いわば「慣らし住み」に対応できる賃貸住宅は、福祉的な意味でも重要だと考えている。

また、現在研究室の別の大学院生が調査しているのが、八ヶ岳の山麓に広がっている長野県原村の別荘である。現在のコロナ禍では、こうした別荘地への移住が流行している。

別荘地に移住するとき、わりと多くの人々は直接、別荘地に移るのではなく、ペンションに長期滞在する、賃貸アパートを借りるといった、ワンクッションを絡ませてから引っ越すケースが多い（図 4-47）。こうしたニーズへの対応を考えても、いろいろ形態の賃貸が地元にあることが、うまくひとびとを地方に移住させるためのスムーズな引っ越しを実現させる重要な鍵となっている。

図 4-47

東京から長野県原村の別荘地への移住プロセス

年齢	1973以降	1980年代	1990年代	2000年代	2010年代
90～94歳	ペンション	ペンション	ペンション	ペンション	ペンション
75～79歳	ペンション	ペンション	ペンション	ペンション	ペンション
70～74歳	ペンション	ペンション	ペンション	ペンション	ペンション
65～69歳	ペンション	ペンション	ペンション	ペンション	ペンション
60～64歳	ペンション	ペンション	ペンション	ペンション	ペンション
55～59歳	ペンション	ペンション	ペンション	ペンション	ペンション
50～54歳	ペンション	ペンション	ペンション	ペンション	ペンション
40～44歳	ペンション	ペンション	ペンション	ペンション	ペンション
35～39歳	ペンション	ペンション	ペンション	ペンション	ペンション
30～34歳	ペンション	ペンション	ペンション	ペンション	ペンション
25～29歳	ペンション	ペンション	ペンション	ペンション	ペンション
20～24歳	ペンション	ペンション	ペンション	ペンション	ペンション

一口に別荘と言っても多様

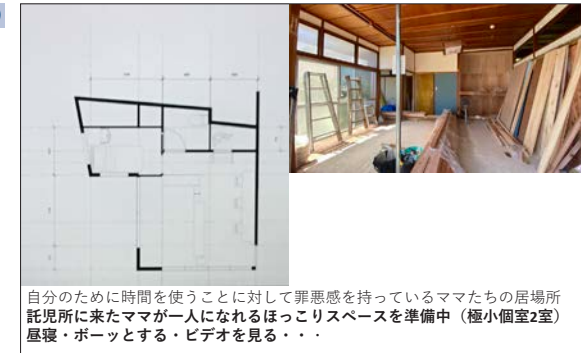
賃貸共同住宅
ペンション居候
中古別荘
中古ペンション

多様な「通い先」と「住まい」の受け皿の形成

「通い」フェーズ 「居住」フェーズ

出典：小山晴也、大月敏雄「長野県原村原山エリアにおける別荘地の定住地としての変容過程」『日本建築学会技術報告集』第165号、2021年

図 4-49



母屋の2階は小さいシェアハウスにしているが、その1階の押入れ部分などを、極めて小さな部屋に改修している。

何のための部屋かという、「ママ」の昼寝の場所である。田舎は三世代同居が普通で、「ママ」はいつも高齢の義父母の目の中で暮らさなければならない。街を歩けば、「誰々さんの奥さんだ」という目がある。ゆったりとテレビを見たり昼寝したり、自分の時間を持つことができない。そこにニーズがあると考え、こうした部屋貸しを実践するところもある。これも、広い意味での賃貸「空間」だ。

図 4-50



図 4-48



また、建物全体を貸すのではなく、部屋貸しも魅力的だと考える。気仙沼の一般社団法人 Omusubi が運営する広一軒家では、一部が子育て施設となっている（図 4-48・49）。

豊島区の「かみいけ木賃文化ネットワーク」は、若い人たちが運営している（図4-50）。空き家になった旧倉庫・事業所にブースを築いて、貸し出している。

図 4-51



そこには、「カーテンで仕切って趣味の部屋として使いたい」「嫁に見られてはいけなものをしまいたい」等のニーズが寄せられ、間貸し的な活用も行われている（図4-51）。

図 4-52



また、古いマンションでよくあるのは、改修してシェアハウスとして又貸しするケースである。このように、多彩な展開が賃貸の分野で考案されている（図4-52）。

図 4-53

「韓国多世代住宅」



図4-53は韓国の多世代住宅で、都市部に多く建設されている。元々「ハノック（韓屋）」という昔の伝統住宅を建て替えたもので、1階にオーナーが暮らし、2～3階は賃貸である。人に貸しやすくするために、通常外階段となっている。ソウルなど、冬はマイナス20度になるが、あえて外階段にしているのは、賃貸に回して建替え費をカバーしたいからである。

このように、あらかじめ人に貸す試みは先述の長屋門でも行われていた。

図 4-54

賃貸に何を重ねるか？ がテーマ



一口に賃貸と呼ばれても、そこに何を重ね合わせるかということが極めて重要である。横浜には「おばあちゃん付きアパート」があり、賄いをしてくれる主婦の方が雇われている。単に食事を提供してくれるだけでなく、人生の先輩としてこのアパートに住む若い人に色々とアドバイスなどもしてくれる。このようなソフトの部分がとても大切なのだ（図 4-54）。

Chapter

「あしたの賃貸プロジェクト 第1回シンポジウム」

質疑応答



『あしたの賃貸プロジェクト 第1回シンポジウム～住むだけでなく、その人らしく「暮らせる」集合住宅づくり～』では、視聴者の皆様からいただいた質問に対する質疑応答の時間を設けた。以下に内容を紹介する。

登壇者

大月 敏雄氏 東京大学大学院工学系研究科建築学専攻 教授

大島 芳彦氏 株式会社ブルースタジオ 専務取締役

吉原 勝己氏 株式会社スペース R デザイン 代表取締役

和泉 段氏 株式会社 DG コミュニケーションズ まちの未来デザイン
ユニット ユニット長

松本 眞理氏 一般財団法人住宅改良開発公社 住まい・まち研究所 所長

【大月】 講義の間に視聴者の皆様からたくさんのご質問をいただきまして、どうもありがとうございます。それでは、私のほうにきたご質問から順に答えてまいります。

Q1

住宅のデザインが社会問題を解決し得る事例を知り興味を持ちました。中国やドイツでもこうした事例があるように思いますか。

【大月】 中国やドイツでの事例はにわかには思い浮かびませんが、私が面白いと思っているのは、インドネシアの島々に展開するロングハウスという長屋の事例です。絵をお見せできないのが残念ですが、ジャングルの中を切り開いて、長屋を向かい合わせて建てて、その真ん中に天井のないオープンな廊下をつくる、という構成です。家族とか親戚とか、移住してきた人が増えるごとに、どんどん横に増えていくことが可能になっております。子供が産まれれば増えるし、親戚ができれば増えるとか、長屋がどんどんロングになっていくという伸縮自在の構造ですから、ロングハウス。これが横につながったり、上につながったりす

ると、もっといろいろな建築的・社会的な展開があるなと思って、昔から注目しておりました。いろんな学術報告もございますので、ご参考になさってください。

Q2

後半で新しい住まい方をたくさん紹介していただきましたが、暮らしのアイデアに加えて、デザインの重要性で感じていらっしゃることを教えてください。

【大月】 本日、賃貸住宅を戸建て住宅地にまぶしていくというか、挿入して（混在させて）いくという話をしましたが、通常、賃貸住宅として普通にアパートを建ててしまうと、周囲から嫌われる可能性があります。例えば、戸建住宅団地のようなところでは、アパートの周りの戸建住宅群は一生懸命、外構や庭を整えているのに、賃貸アパートはたいてい、共同のごみ捨て場とか、自転車置場や駐車場を、前面にどかんと造ってしまうので、嫌われてしまうという側面が非常に強いです。したがって、今の若手のデザイナーなどに頼んで、もう少し周囲の外部環境となじむようにデザインを工夫することが、今後の賃貸住宅にとって非常に重要な点ではないかなと思っています。

Q3

まちと住宅をつなぐためには個人オーナーの工夫もあるでしょうが、行政にしかできない点もあると思います。それは何でしょうか。

【大月】 端的に言うとも規制緩和だと思います。いろいろなレベルの規制緩和がありますが、例えば現在のコロナ禍の状況下で、行政手続を電子化しようという動きがあります。それをがんがん進めていただいて、自分の名前や住所を何十回も書かないといけないとか、同じハンコを何十回も押さなきゃいけないとか、今この業界で平気でやられていることをスムーズに一発で終わらせるような、そういうことを本気でやっていただければ、僕は大変この業界が伸びていくのではないかなと思っています。

Q4 現在、共有スペース付きの学生向けマンションを企画中ですが、銀行相談のなかで、融資基準となる収益還元の大正として共用部の共益費は収益として見込めない、と低評価されています。新規の不動産形態に対する銀行の価値基準との隔たり解消について、展望を伺えれば幸いです。

Q5 30代建築家です。現在、札幌市にて学生向けのコレクティブハウスを計画しておりますが、都市銀行が共用部の価値／収益性を評価しません。新しい事業を始めるうえで、銀行融資を調達する際に工夫していることはございますか。

【大島】 今日、吉原さんのプレゼンテーションにもあったお話と私たちブルースタジオの話の中で共通するところなのかなという気がしますが、今までは専有部分から賃料を生み出して、それに対して共用部分は共益費というような考え方があったかと思います。レントابل比（※共同住宅において、総床面積に対して、専有面積〔賃貸可能面積〕、つまり収益部分の占める割合のこと）という言葉があるように、賃料自体を生み出すその根源は専有部分であるという考え方もありますが、これまでの「共用部分」という考え方自体をまず改めていただくということかと思います。

専有部分の賃料の根拠を専有部分の坪単価面積に求めるというよりは、共用部分が、周辺の環境が与える住環境のよしあしに影響するのであれば、共用部分のバリュー自体を専用部分の価値に転ずるということをされるといいと思います。共益費としてそれを回収するのではなくて、専用部分の賃料を上げるということで対処していただくといいのかなと。当然、周辺の相場が坪 5,000 円しか取れないのに何で 7,000 円なんだと言われるのは明らかなんです。なんですが、それはしっかりと共用部分のこのサービスの価値、オフィスビルなんかだと、

当然、共用部分の価値によって専用部分の賃料が決まってくるので、それと同じことですよという説明をされるといいんじゃないかなというふうに思います。

Q6 事業として継続していくためには「創った物件」の「管理」も重要とも思いますが、共用部、コミュニティの「管理」はどうされていますか？

Q7 「賃貸住宅環境」を創るうえで、セキュリティの位置づけをどのようにお考えなのか、お聞かせいただけませんか。

【大島】 この2つは管理のmatterについてですね。今まで、プライバシーとセキュリティといった問題が賃貸住宅の、賃貸住宅に限りませんが、住環境の価値の中でかなり大きなウエートを占めていた。そんな時代が続いてきたわけですね。プライバシーもセキュリティも当然大事な概念なわけですが、実はこのプライバシー、セキュリティの度合いが高まることによって、閉塞感や孤立といったものが社会に生まれてしまったということも現実です。今日の話はどれも共通するところがあったかと思いますが、実はこのプライバシー、セキュリティという考え方によって明確に引かれてしまった線を、いかにぼかしていくか、あるいは開いていくか、あるいはダブらせていくか、つまり、プライバシー、プライベートとパブリックの間の境界をぼかすといったようなことが価値につながっているわけです。コミュニケーションの価値自体が住環境の価値だということも、今日お話し上げました。そういった、今までとは反対のベクトルを持った住環境価値というものが見直されてきているということだと思います。

そんな中で非常に管理が難しくなってくるということも、皆さん、当然認識されることだと思いますが、これは、その重ね合わされた部分、セミパブリック、セミプライベートとでもいいますか、この境界の部分に、入居者の方にコミットしていただく、あるいは周辺のまちの方もコミットできる環境をつくってさし上げ

る。そうすることによって対話が生まれます。対話なしにルールでそれを成立させようとすると、やはり無理があります。能動的、自発的に、その重なり合った、ぼかされた部分を運営していくという発想が必要でしょうと思います。

Q8 今年地方都市に移住し、地域創造を行おうと活動しているものです。コロナ禍で地域の保守性や変化を恐れる感情というのが露わになっております。その街を変えていこうとすると、その地元住民の方との折り合いをどのように考え説明をしておりますか？

Q9 シャッター街の地方都市でゲストハウスを作り来訪者を増やし、家具付き賃貸住宅を開始して短期居住者を増やしているが、地元の高齢者の方は新しい取り組みをしない。どのように実践者を増やしたらよいのか。

【大島】 これは、何かを試みようとする方、吉原さんの言葉を借りれば、ソーシャルイノベーターの方と地域の方々との間に温度差があるんじゃないかということだと思います。

私どもブルースタジオは、地方都市に関わらせていただくことは多いんですが、特に多いのは中心市街なんです。そのときに中心市街には表と裏が存在すること、これを常に意識しております。例えばアーケード商店街であれば、アーケードに面した商店主、あるいは地主さん、オーナーさん、皆さまなかなかやはりコンサバティブな考えをお持ちなわけですが、実はその1本裏の、距離にしてみれば、本当に2、30メートルも離れていないような1本裏のオーナーさんが、その都市が抱えている課題、未来に対する課題を大分危機感を持って捉えられていたりします。つまり、右肩上がりの時代に、あまりその利益を享受することできなかったぐらいの位置だと思っていますけれども、そういった1本裏のオーナー

さんと一緒にまず試みるということを心がけております。

なぜそういうことになるかという、彼らは、「いい活動をしているから、おまへたちにやらせてやる」ではないんですね。そうではなくて、「一緒に課題に取り組んでいきましょう」というタイプが多いのが、1本裏のオーナーさんなんです。こういった方々と事例を小さくとも増やすことによって、表のオーナーさんが「何が起きているんだ」と気がつき始めて、そこで聞く耳を持ていただけると。外堀から埋めていくということをしているわけなんですね。中心市街の地権者さんも、代替わりのタイミングで大きく考え方が変わってきているというのが、この大相続時代です。日本全国どこも似たような状況もあります。ですので、まだ一世代上の皆さんの目の黒いうちは、ということもあると思いますが、今は、その次の世代を担う方たちがステークホルダーになろうとしているときですので、「親父にちゃんと説明できるようにする」みたいな、そういう観点も必要だと思います。

Q10 鉄道やバス会社の案件がいくつかありましたが、クライアントから、このような場所があるので、なんとかしてほしいとオファーがあるのでしょうか。それともブルースタジオさんからこの場所でこのようなことをしてみてもと提案されるのでしょうか。

【大島】 コンサル業の方からのご質問ですが、非常にこういった件、多いです。企業のCRE（※「企業不動産」）といったらおわかりになると思いますが、減損会計導入義務化によって、企業が保有しているバランスシート上の不動産資産の活用は、それぞれ企業にとってかなり深刻な課題になっています。オファーのきっかけとしては、ある1つの点である不動産の活用の持込みであるわけなんです。そういったケースにおいても、私たちはそれ以外の部分も含めて、全体を一度見させてくださいと、そういったことを差し出がましくも申し上げております。

幾つかのエリアを回って、そのときに、その企業にとってどういう戦略を取っ

ていくべきか見させていただく。企業は、最初これを活用しなきゃいけないとお
思いになられたんだけど、他をやったほうが余程いいとか、あとはエリアを
どう変えていくかという観点においては、もっと小さいプロジェクトを複数にした
ほうがいいといったように、いろいろなエリア戦略というものが出てまいります。

ですので、必ずその背景を開示していただいて、その中から、これをやるべ
きではないでしょうかということでプロジェクトの提案をさせていただきます。私
どもは建設請負ではありません。「やってくれ」と言われて、「かしこまりました」
と言わないのが私たちのポリシーでして、「やってくれ」と言われたことに対して、
いい形で裏切ってさし上げると。「それはやらなくていいんじゃないんですか」と
いうことを言ってさし上げられるのが、私はコンサル業のこれからあるべき姿
ではないのかなというふうに思っておりますので、プロジェクトをグランドデザイ
ンからさせていただきますという言い方で進めさせていただいております。

【大月】 ある物件とか、あるプロジェクトについてオファーを求められると、大
島さんたちは、それに対してピンポイントで応えるのではなく、その会社なりクラ
イアントさんが活動されている地域全体、あるいはクライアントさんが持ってらっ
しゃるプロパティ（資産、資源）全体を考えてプロジェクトを進められているよう
です。私がいつも思うのは、通常の仕事というのは、条件設定がきちっと決まっ
ていて、いつまでにこれを使って何を出せというような、部分最適解の場合が
すごく多いんですけども、大島さんたちの仕事は、あえてそれを地域最適解、
あるいは全体最適解に持ち込む技を磨いているので、結果として、賃貸が生き
てくる提案になるんだろうというふうに解釈をいたしました。

Q11 九州のみではなく、全国に「古いものが良い」という価値の転換
は広がっていくのでしょうか。その計画は？

【吉原】 2000 年に、家業を継ぎ老朽賃貸の管理を始めたころは、クレームや
悪質な入居者、物件のスラム化に追い詰められ、大変な思いをしました。親の

代からきちんと管理していたはずなのにです。それを立て直す手立てもなく毎日
物件のペンキを塗り続けていた訳ですが、徐々に入居者さんたちと接触するよう
になると、実は一生懸命生活している人たちが大半だとわかりました。それで、
老朽物件が悪いわけではなく、必要なのは古い賃貸を運営する勉強をすること
だと考えました。

ビンテージジーンズやビンテージギターなど、古くて価値が高いものはたくさ
んありますよね。松江で民藝の窯元をやっている親戚から聞いた話では、ある
とき柳宗悦さんやバーナード・リーチさんが来られて、民藝活動に参加すること
になり、それによって普段使いのものが芸術品に変わったんだということでした。
建物の分野でも文化財だけでなく、昭和の RC 物件でも見方を変えると価値が
変わる可能性を、民藝は教えてくれました。私はそこに可能性を感じました。

また、まち歩きをすると、冷泉荘の周りには築古の面白い建物が建っているこ
とがわかります。博多は昭和 20 年の空襲で丸焼けになり、先代が博多を復興
する思いで必死に建てた建物が多く、冷泉荘もその一つだったはず。大島
さんがおっしゃったように歴史を振り返ると、建物は先人たちの思いが詰まった
地域にとって大切なものであると見るができるようになりました。

しかし、見方を変えるということは文化を変えるということなので、時間がかか
ります。ですが、活動も続けると仲間ができて、仲間たちと考えを広げていくこ
とができます。今では九州各地でこんな動きが始まっていると思います。

最後に紹介した「九州 DIY リノベ WEEK」では衰退した地域ほど、古民家・
民家を再生した物件には価値を感じます。その過程に、努力と時間が積み重なっ
ていることが解るからです。それを見て頂けると価値観が変わると思います。そ
のためにも是非遊びにいらしてください。

DIY 賃貸の持続可能性についてお考えをお聞かせいただきたいです。DIY 賃貸のプロジェクトに関わられている方がいらっしゃいましたら、上手くいっている点とその理由、難しいと思うこととその理由についても教えていただきたいです。

【吉原】 こちらの質問については、今日はせっかく福岡県久留米市から半田ブラザーズ（※福岡県久留米市で「合同会社 H&A brothers」を運営し、「リノベ兄弟」として知られている）の兄・啓祐さんがいらしますので、半田さんのほうからお答えいただけたらと思います。

【半田啓祐氏】 福岡から来ました。上手くいっている点と難しいと思う点なのですが、福岡で DIY 賃貸に取り組んでいますけれども、前提として、地方都市だとまだまだ DIY 賃貸は広まっていない状況があるのかなというふうに思います。入居する、したい層は、まだ数が少ない感触があります。なので、DIY 賃貸の物件も、不動産業者さん、紹介する業者さんもまだ少ない状況があるかなというふうに思います。

数年取り組んでいる中で工夫している点としては、物件の見学会に参加済みの方とか、DIY の体験ができるワークショップ、イベントに参加済みの方が入居しているケースが多いということで、取組の成果が出ているかなというふうに思います。

吉原さんの講演の事例として出てきたコーポ江戸屋敷のほうですと、DIY デレクターという DIY をサポートするような体制があったり、相談できる相手として物件や管理会社さんの中にそういった担当の方がいると、DIY 賃貸が進むのかなというふうに思っております。

あと、今後の持続可能性としての部分ですけれども、DIY 賃貸に住む、DIY ができるというところは、そういったことが好きな方が集まる物件になっていくと思うので、同じ価値観、近い価値観の入居者さんが集まることで、先にコミュニティが生まれるとか、住みやすい物件と感じて、暮らしてもらえる物件になる

というところでその先が見込めるのかなということで、その点を考えながらプロジェクトとして取り組んでおります。

【吉原】 私たちが DIY 賃貸を動かすときは、「楽しいから」「みんなでやりたいから」という企画にしています。だからこそ長続きし、広がっていくのだと思います。楽しみながら時間をかけたことでリノベーション賃貸の市場ができたように、DIY 賃貸市場が成立するのも目前だと思います。

【大月】 吉原さん、ありがとうございました。今日は半田さんも来ておられますので、フロアーからも発言していただきました。DIY 賃貸は、ここ、10 年ぐらいでリノベーションの中で急に脚光を浴びている業界で、大島さんも随分取り組まれておられると思いますので、大島さんにも、DIY 賃貸の可能性について少し伺いたいと思います。

【大島】 DIY 賃貸は、言い方を変えると原状回復をどう考えるかなんですよね。入居者の方が楽しく快適に住むというだけじゃなくて、やはり御自身で住みこなす、その暮らし自体を楽しむためにも、やはりやりたいことというのは当然あるわけなのですが、この原状回復義務というのがそれを阻止する要因になっているわけですね。

ですので、対話がやはり必要だと思いますけれども、家主さんに、原状回復義務をどこまで遡及？請求？するかということをもっと最初にお話しさせていただいて、入居者がその先は何をされたいかというのは人それぞれですので、そのときにしっかり対話の機会を持ってくださいと、そういったような DIY の考え方です。

【大月】 ありがとうございます。今おっしゃったような原状復帰義務というのが賃貸住宅には常に付きまとっていて、これまで「釘 1 本打つな問題」というのが実は、自由に住むこと、自由な賃貸の足かせの一つになっていたのは間違いありません。そのことについては、貸す側、借りる側の密なコミュニケーションと、一緒に何か、地域とか建物、まちをつくっていこうという雰囲気が実はすごく重要なんだなと気づかされます。

私自身も、釘1本問題に関わったことがありました。東日本大震災後に仮設住宅がどんどん建っているときに、岩手県の担当者の方と一緒に、「仮設住宅を住みこなそうワークショップ」というのを開催しまして、その時、大島さんにも来ていただいたんですよ。1995年の阪神・淡路大震災で仮設住宅が造られたときに、家賃は払わなくていいんだけど、賃貸住宅に準じた形で原状復帰義務があるので、釘1本打つなみたいな話が随分まかり通っていました。けれども、やっぱり箱としてしか提供されていないので、住民の方が釘をちょっと打って住みやすいように棚を作ったりされるということがやはり、あるわけです。こうしたことから、どえらく改築するのは駄目だけれども、多少のことはやっていいんですよということを、岩手県の担当者さんや自治体の職員さんとともにワークショップでやりました。そうした認識がもう少し広まって、住む側のリテラシーとして、あるいは貸す側のリテラシーとして、釘1本問題を何とかしようというのは、今後の大きなテーマだと思います。

実はわたし、福島県の大熊町というところに関わっております。今ちょうど大島さんがやってらっしゃる双葉町の隣なんですけど、町民が全員町に戻れず、全員町外に出ていかれた町です。この町では現在、大河原地区というところに災害公営住宅を造って、そこからゼロからの街の復興をしていこうというプロジェクトが進んでいます。私はそのプロジェクトのデザイン監修をしていたんですね。そこには、戸建て型の町営住宅がポツポツ建ってきます。私としては、なるべく周りと接点を持って欲しいので、住宅の周りをなるべく空地にして、生垣とか柵は造らないで、放っておくと住民が畑を作ったり、お花畑を作ったり、耕してくれるといいな、なんていうことを思っていたんですけど、やっぱり行政のほうからは原状復帰があるので、あまりいじってくれるなみたいなプレッシャーがかかってくる面もあります。けれども、住民の人たちは、例えばコンクリートブロックを置いて、そこにDIYショップで買ってきた土を入れて、本当に立派な菜園を作っておられます。そういう原状復帰義務をうまくかわせる知恵とか技術というのは、今後ますます発達するかもしれないし、設計のレベルでも、実質的な提案がど

ンドン出てきていいんじゃないのかなと思っています。大島さん、このあたりはいかがですか。

【大島】 DIYの範囲が、専用部分だけじゃなくて、共用部分まで及ぶ状況をつくってあげられると、より暮らしている方々の顔が見える。顔そのものじゃないですよ。その方の個性が外にしみ出していくので、そこの前を往来する方々の、その賃貸住宅、共同住宅に対する認識が変わってきますね。外も当然、触っちゃいけないですから、そうすると、単に裏口にドアが並んでいる状況があるのか、そこに入居者の暮らしざまがしみ出すのかどうかということは、まさに町に関わることだと思っています。

お庭にしみ出す縁側というのは、よくあることなんですけれども、実は福島県双葉町のケースも、そういった玄関側にしみ出す部分を多く取り入れています。

今日ご紹介した藤沢の鵜ノ杜舎という物件も、やはり玄関先にしみ出す場所をつくっています。これは、場合によってはそこに、どこぞのホームセンターで売っているような物置きを置いて汚くなるんじゃないとか、みんな勝手にするんじゃないかと多分皆さんお思いになるんです。だけど最初から、これは丸見えですよ、裏側は、もう皆さん使っている場所ですよ、と言うと、かえって恥ずかしくて物置きを置いたりしないというのがよく分かりました。中途半端に、知らないうちに使っていたというのは多分好き放題になってしまう。なので、積極的に共用部分を取り入れましょうということです。

【大月】 原状復帰義務の話はとにかく室内に多いわけですが、共用部分とか、場合によっては、家の前の道みたいなものを積極的に使いながら進めていく、そういう仕掛けは、吉原さんもがんがんやられておられるんじゃないですか。

【吉原】 実は賃貸業では、リノベーション費用が捻出できない物件の方が多数です。その場合、DIY賃貸でも、退去直後のぼろぼろ状態で募集をかけています。すると、いちからDIYをやりたいという方が出てくるんですね。原状回復も必要ありませんのでありがたいですし、これからどんな住まい方をされるのか楽しみにするような、賃貸の未来を感じさせてくださる入居者さんたちが生まれて

います。

【大月】 ぼろぼろの物件を見せることによって、住み手の想像力、イマジネーション、クリエイティビティを喚起すると、そういう言い方もできる DIY の世界であるということですね。

【大月】 以上で質疑応答の時間を終えたいと思うんですが、このセッションの最後に、今日最後にご報告いただいた松本さん、和泉さんに一言いただきたいと思います。まず、私も今日初めて見たんですけれども、本日の「あしたの賃貸プロジェクト」に非常に関わりの深い『社会とともに生きる賃貸住宅 ～200の図表でみる住まいと暮らし』という本を松本さんが編まれて、このたび出版されました。私と大島さんもちょっと出演しておりますが、まずはこの本のご説明を松本さんにお願いします。それから今後の「あしたの賃貸住宅プロジェクト」が、今後一体どのように展開していくのかというところを、松本さん、それから和泉さんに答えていただきたいなと思っておりますので、よろしくお願いいたします。

【松本】 今ご紹介いただきましたこの本ですけれども、これはもともと賃貸住宅のオーナーさんに現実を見てほしいという思いから作成しています。例えば、先ほど説明した貧困率の状況、共働き夫婦は48%いらっしゃる、30歳未満の人はお酒の飲み代を月500円しか使っていないなど、結構意外な事実が存在していることがわかります。そのようなデータを確認し事実を知った上で賃貸住宅を建てた方が、長くいろいろな方に住んでいただけるのではないかと思います。副題に「200の図表でみる住まいと暮らし」と書いてありますが、本当に200の図表が入っています。実際、オープンデータを基に、私と私の部下の飯野と2人して、泣きながら作った本でございます。本文に必ず図表が添えてありますので、文章を読まなくても図表を見れば様子が分かるといったところが一番の売りになっております。

また、「あしたの賃貸プロジェクト」のこれからの構想を申し上げますと、今日ご紹介いただきましたように、リノベーションもありますし、街に開かれた賃貸とか、住む方同志のコミュニティがある賃貸など、いろいろなバリエーションがあります。そういった賃貸住宅の百科事典みたいなものを作成できるよう取材を続けていきたいと思っています。また、「住まい・まち研究所」と名前はついておりますが、アカデミックというよりも社会的課題やまちづくりに取り組み、きちんと利益がでる仕組み、ビジネスモデルを検討できる実験住宅のような試みを今後行っていけたらよいのではないかと、思っております。

【和泉】 このプロジェクトは、何かをやったことを結果として、すぐに刈り取れるというようなタイプの仕事ではありません。時間をかけて世の中をだんだんとちょっとずつ変えていくといった、そういう長いタームでプロジェクトを見ていく必要があるのだと思っています。少し抽象的ですが、何か新しい住まいと価値観をつくるというのは、そういうことなんじゃないかなというふうに個人的には思っています。

【松本】 「あしたの賃貸」という、新しい、今までの賃貸では考えられなかったような賃貸がどんどん生まれてくるのをサポートしていき、1戸でもそのような住宅を増やしていきたいという気持ちです。

【大月】 どうもありがとうございました。今日が「あしたの賃貸プロジェクト」のシンポジウム第一弾ということで、大変多様な観点からの賃貸の可能性というのが議論されました。そして松本さん、和泉さんから、今後も引き続き、日本で次々に新しい賃貸が生まれるのを、いろいろな形で支援していきたいという決意表明がありましたので、我々のほうも一緒にいろいろやらせていただこうかなと思っております。

これで質疑応答及び今日の全体のセッションを終わらせていただきます。どうもありがとうございました。

あしたの賃貸プロジェクト 第1回シンポジウム開催記録

- *名称 あしたの賃貸プロジェクト 第1回シンポジウム
 ～住むだけでなく、その人らしく「暮らせる」集合住宅づくり～
- *日時 2020年12月2日（水） 13:00～17:00
- *開催方式 YouTubeによるオンライン配信
- *配信会場 東京ドームホテル 地下1階「オーロラ」
- *主催 一般財団法人住宅改良開発公社
- *後援 独立行政法人住宅金融支援機構
- *プログラム

■講演1 理論編 「日本の賃貸住宅：その来し方と行く末」

東京大学大学院工学系研究科建築学専攻 教授 大月 敏雄

■講演2 実践編 「共感の環に育まれる賃貸共同住環境」

株式会社ブルースタジオ 専務取締役 大島 芳彦

■講演3 実践編 「賃貸住宅経営者・管理者の経営ビジョンが、住まいを変える、賃貸を変える、地域を変える」

株式会社スペースR デザイン 代表取締役 吉原 勝己

■あしたの賃貸プロジェクト活動報告

一般財団法人住宅改良開発公社 住まい・まち研究所長 松本 真理

株式会社 DG コミュニケーションズ まちの未来デザインユニット長 和泉 段

■質疑応答





あしたの賃貸
プロジェクト

あしたの賃貸ライブラリー 1

住むだけでなく、その人らしく「暮らせる」集合住宅づくり

発行日 令和3年11月8日

編集・発行 一般財団法人 住宅改良開発公社

〒102-0076 東京都千代田区五番町14番地の1（国際中正会館ビル3階）

TEL 03-3237-7411

URL <https://www.kairyoukousya.or.jp/>

本書の一部あるいは全部を無断複写、複製、転載、あるいは電子書籍などに入力することは、法律で定められた場合を除き、著作権の侵害となります。

© 2021 一般財団法人 住宅改良開発公社