

一般財団法人大阪科学技術センター 住宅産業フォーラム 21
 平成 24 年度 第 1 回フォーラム活動記録

テーマ：『公的住宅団地の再生戦略』・リノベーションと建替の最先端事例として・

趣 旨：現在、住まいはフローからストック政策へと大きな舵が切られている。住宅ストック＝中古住宅と置き換え、不動産市場の視点からみればまだまだ課題山積である。そのような中、不動産情報に「感性」を盛り込むというユニークな視点から物件紹介を行っている不動産セレクトサイト「東京R 不動産」が注目を集めており、月間のホームページアクセス数は 300 万件を超え、若者を中心とした新しい住まいを求めるニーズのマッチングで実績を上げている。

基調講演では、東京R不動産ディレクター馬場氏の手がけるUR観月橋団地のリノベーション事例を通じて、住宅ストックの再生に関する新しいビジネスモデルの可能性について学ぶ。

このような潮流は公的住宅団地にも適用され始めており、事例報告では、京都および大阪において、現在進行形で取り組まれている住宅供給公社の再生事例を題材に、市場を味方に付けた新しいストック活用再生モデルとしてこれからの公的住宅団地の再生戦略に関する議論を深める。

開催日時：平成 24 年 6 月 1 日（金） 13：30～17：00

開催場所：大学コンソーシアム大阪 ルームD・E

（大阪市北区梅田 1-2-2-400 大阪駅前第 2 ビル 4 階）

参加人数：62 名（行政関係者 17 名含む）

時間	プログラム・内容
13：30～13：35	開催挨拶・趣旨説明 京都大学 大学院工学研究科 教授 高田光雄
13：35～14：45	基調講演 「住むことの多様性」 東京 R 不動産ディレクター、(株)Open A 代表取締役、 東北芸術工科大学 准教授 馬場 正尊 氏
14：45～14：50	休憩
14：50～15：50	事例報告 1 「堀川団地まちづくりとリノベーション」 京都府住宅供給公社 業務推進部長 桜井 俊彦 氏 事例報告 2 「西区 3 団地の連携再生」 大阪市住宅供給公社 企画事業課 企画事業係 係長 川幡 祐子 氏
15：50～16：00	休憩
15：50～16：50	討論・質疑応答 テーマ「これからの公的住宅団地の再生戦略を考える」 パネリスト 馬場 正尊 氏、桜井 俊彦 氏、川幡 祐子 氏 コーディネーター 高田光雄、生川慶一郎（企画委員）
16：50～17：00	まとめと閉会の挨拶
17：00	閉会

開催挨拶・趣旨説明

高田光雄（京都大学大学院教授）

公的住宅団地の再生の議論は今に始まったわけではない。ただし、これまでは、一斉に進む住民の高齢化などを背景とした課題の検討が急務であった。近年、少し新しい切り口のユニークな再生事業が出てきている。例えば、不動産市場に新しい価値観として感性を盛り込んだものが登場している。不動産流通システムの再編を予感させる動きである。公的な事業者と民間の事業者との関係にも新たな動きが見られる。これまでとは異なる役割分担が、今後、どのように展開していくのが注目される。平成 24 年度第 1 回フォーラムでは、リノベーションと建替の最先端事例を 3 人の専門家に語ってもらうことにしたい。

基調講演「住むことの多様性」

馬場正尊氏（東京R不動産ディレクター、(株)OpenA代表取締役、東北芸術工科大学准教授）

公共住宅は良いものが多くあるのに伝える方法が洗練

されていない。不動産も旧態依然なシステムで、デザインと不動産とメディアが乖離している。OpenAのAIは ArchitectureのA、Openは開いていくという意味であり、デザインと不動産とメディアを組み合わせる新しいシステムを生み出していく。ここ 7、8 年は新築の住宅も建てているが、リノベーションをたくさんしている。公共住宅は標準世帯に対して住宅を供給してきて一定の成功を収めているが、最早標準世帯が存在しない。



図 1 馬場正尊氏講演風景

空間とそれを提供する手法と伝える方法について考えていかなければいけない。脱標準世帯への住むことの支援＝住むことの多様性について考えていく。

事務所の改装が出発点。不動産屋もオーナーも改修を嫌がるが実際にCGを持っていくと納得する。デザインと不動産の乖離について認識する。そこで日本のストックをよくするための方法として東京R不動産を思いついた。R不動産のRは「Re」というキーワードで不動産を考えることを意味する。日本橋には空き物件がたくさんある。不動産屋からするとただのボロ物件であるが、視点を変えれば味がある物件とも言える。それらを紹介することで、R不動産を立ち上げた。その結果、アクセス数が急増し、これは見て楽しむようなメディアという位置づけにもなっている。物件をアイコンで示していて、感性情報でセグメントしている。普通の人では探せない物件が集まっている。新しい物件・空間にアクセスするチャンネルを作った。スタイルブックとして東京R不動産の本が扱われ、「こんなに自由に住んでもいいんだ」という風を感じてもらうことができた。

普通なら壊して当然な建物をリノベーションを行う。古さを利用する。キッチンや風呂といった水周りにはしっかりお金をかけ、天井はそのままにするという「選択と集中」というアンバランスなやり方をとっている。



図2 東京R不動産の作品事例



図3 TOOLBOX (アイコン例)

お金をかけるところにかけて、他はそのまま使う。これは、住み手の創造性に任せるということにも繋がっている。建材・建具・パーツのセレクトショップのようなものとしてTOOLBOXを開発している。最近の人はセンスがいいので自分でやれる。DIYカルチャーはもっと進んでも良いという考えのもとでそういったフォーマット・システムを作ろうとするプロジェクトである。工務店を選ぶときにどこを選べば良いかがわからないので、工務店とセットで販売できないか、ハードウェアとソフトウェアがセットになったサービスでないと空間は変化できない。新築でもスケルトン賃貸を作る。ほとんど倉庫のような仕様であるが、これにDIYカタログをつけることで、自分で自分の空間を作るガイドブックとして喜ばれる。これはスケルトンをポジティブに解釈してくれる人の存在を認識するきっかけになっている。

観月橋団地の改修について

公的住宅団地を扱うようになり、リノベーションを大量供給する時代が来たと感じる。この団地は洗濯機置き場や冷蔵庫置き場、脱衣所が無いが、南北に窓があって風通しが良い上に隣棟間隔に余裕があるととても良い空間と捉えることもできる。既存の団地の良さをリスペクトしながら、今の生活スタイルに合わせてアイランドキッチン型と土間型という形で改修を行う。団地の再生は水回りの位置をどうするか配管等の問題に苦労する。ドア等は団地のノスタルジックを感じるものはあえて残している。団地のリブランディングを行っている。

団地R不動産について

日本中の団地を図鑑のように集めたウェブサイトを作り、団地に住もうというメッセージと団地の住み方を提案する。空間の良さを認識するにはそれに沿ったリテラシーが必要である。団地という公共財をどう再生する



図5 UR 観月橋団地 改修前住戸



図4 UR 観月橋団地 外観



図6 UR 観月橋団地 改修後住戸

か、その方法として先程も挙げたTOOLBOXの開発も進めていきたい。TOOLBOXの活用は建築を専門とする人の視点からすると自分で自分の首を絞めているように思うかもしれないが、いかにして自分たちの空間を自分たちで作れる時代になっていくか、が住環境向上に繋がると信じており、公共空間についてもシステムチックにDIYできないかを考えている。メディア不動産、建築デザインを三位一体として仕事をしていくということが重要と考えている。

【質疑応答】 A：馬場氏

Q：法的な制約があると思うが、再生やリノベーションにあった法律が必要だと感じているが、どのようなことがネックになっているのか。

A：規模の大きい物件の8割は、法規と予算との戦いである。オフィスを住宅にコンバージョンする場合、東京では窓先空地の問題がネックになる。リノベーション特区のような限られた実験地区を作って、専門家と話し合いながら制度の解釈をしながらケーススタディをするような場所があればよいと考える。オフィスから住宅への用途変更について、何が住宅で、何がオフィスなのか、ということについては極めて属人的な判断によるので、合法なのか違法なのか見極めが難しい。

Q：壊れかけている物件をできないのか。

A：危険な物件は壊した方がいい。基本的なスタンスとしては、古い建物が好きだという訳ではない。大阪や東京のような場所は高密度高層化しても良いと思っている。そこから少し離れた周縁は、リノベーションやストックの再生に向いていると思う。そういう空気の中から新しいカルチャーが生まれるように感じる。結局は適材適所である。経済のことを考えて新しいものを建てた方がいいこともあるし、カルチャーやムードを残したほうがいいところもあるし、そういうことを見分けるのも建築家の仕事である。保存して守るべき建築と、壊すべき建築を見極めることが大切である。

事例報告 1

「堀川団地まちづくりとリノベーション」

桜井俊彦氏（京都府住宅供給公社）

京都の堀川団地は、京都府庁の西にある6棟の建物。もとは、250もの店が構える堀川京極商店街という大きな商店街があった。戦時下、防空帯をつくる意味で建物疎開が行われ、建物は一夜にして取り壊された。建物疎開のあとにできた土地にできたのが、今の堀川通りである。残された商店街の人たちが困り、行政に訴え、京都府が住宅協会という法人をつくりできたのが堀川団地である。1階が商店街、2・3階を住宅とした店舗併用型の住宅として昭和26年に最初の3棟ができあがった当時としては珍しく水洗トイレやガスの通った下駄履き住宅で全国から視察が多く来た。商店街の人たちもきちんと店舗のマスタープランを作り「この街はわれわれに任せて欲しい」という気概があった。店舗の賃料は組合がまとめてとり、店舗の選考も自分たちで行う、というような街のマネジメントがうたわれた。今でも賃料に関しては組合が一斉に徴収したものを公社がそのまま受け取る形をとっている。

南から榎木町団地、下立売、出水1、出水2、出水3、上長者の6棟からなる。1階は表が店舗で裏側に住宅があり、2階は店舗の真上にあたる位置に住宅が、1階の住宅部分の上は広いベランダになっており、昔はそこで地蔵盆が行われるなどちょっとしたコミュニティ空間になっていた。1階のアクセスの部分に柱が無いのは路地空間としての繋がりを意識した設計になっているなど細やかな

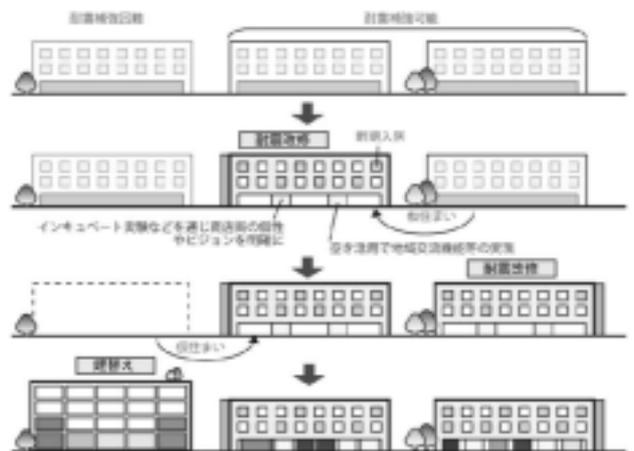
工夫が見られる。1階の店舗部分は4棟分だけアーケードが商店街協同組合によって作られている。

堀川団地は建て替え問題が長年問題になってきている。平成2年に住宅供給公社は空き家の補充を停止した。平成5年には商店街が建替えに向けて近代化推進事業調査を行い議論を活発化させている。平成13年に店舗の定期借家で空き店舗を補充するようになった。平成15年の耐震調査で耐震強度がないと診断され、住民アンケートも行き建替えを進める方向性が固められた。そのような中、平成21年に京都府から単純な建て替えではなく全体をまちづくりとして考えることが必要ということで懇話会が設置された。そこで、高田先生を座長として耐震改修すなわち既存ストックの利用も視野に入れた再生方針が出される。平成22年にはまちづくり協議会が設立され、平成24年耐震改修工事ができるかもしれないと言う段階まで来た。

建て替えでなく耐震改修を行う意義は3つある。1つは、和解と氷解。昔からのものを大事にし住まうということについて考えることで、住人と公社の信頼関係を立て直すということ。シャワーや貯水装置をつくったりアンテナを設置したりといった自然発生的に行われたことに関して、新しく設備設置や耐震改修を行った上でそれらについて合理的なルールを決めていく足がかりにしようということがある。2つ目は計画の作りやすさ。耐震改修を含め再生には制限が多くまとわりつくが、逆に何



図7 堀川団地 外観・東面1階商店街、西面2階バルコニー



H21まちづくり懇話会提案より抜粋

図8 堀川団地の段階整備方式による再生イメージ

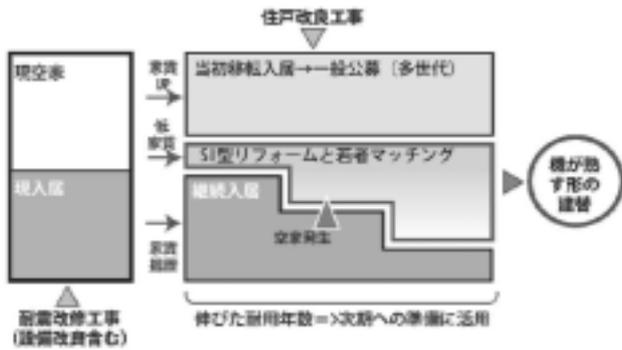


図9 堀川団地の既存改修棟の再生フロー案

ができるかと言うことがわかりやすいので住人と話がしやすい。建物がそのまま残っているので、昔からの堀川京極の文脈を活かすこともできる。3つ目は主人公づくり。組合の人たちだけでは60歳以上が多くて主人公としての力が弱まっている。既存ストック活用の場合、これから新しく入ってくる人たちと組んで主人公としての力を盛り返せる。それを促すため、まちづくりカンパニーというものを作っていくという仕掛けも考えていく。

現在は、約半分が空き家である。耐震改修はするが、今住んでいる方はその希望に基づき住戸はほぼそのままの家賃も据え置きで継続入居をしてもらう。新しく風呂の設置など設備更新をした住戸は高い家賃となる。耐震改修で多額の投資をしてしまうと、今後の投資余力がなくなるので、新しく空家になるところ住戸の家賃をどうするかというところが問題になってくる。そこでR不動産の力を借りて若者に来てもらえるような工夫ができないか、ということを考えている。

事例報告2

「西区3団地の連携再生」
川幡祐子氏(大阪市住宅供給公社)

西区は大阪市内では若い人の住まいとして人気のエリアである。インテリアショップやおしゃれなカフェ等があり、立地条件からみて民間企業の参入も十分可能性があると考えた。具体的には、南堀江住宅、境川住宅、川口住宅の3団地。南堀江住宅は、昭和35年建設、5階建てで1階部分が店舗、2~5階が公社賃貸となっており、容積率は200%と非常に低く、南堀江という人気の高い場所に立地している。境川住宅は、1、2階が店舗、3~10階が公社賃貸となっており、京セラドームの近くで中小工場やミニ開発が建ち並んでいる下町である。川口住宅は、1929年に建設された一番古い住宅で、同じように1、2階が店舗・事務所、3~5階が公社賃貸だが、過去に公社が1、2階の区分所有部分を買収しようとして、買い取りが上手く行かず4区画だけ残っており、それ以外は空き家になっていた。明治時代は川口居留地という、神戸で言う外国人の旧居留地と似ており、大阪市ではかつて最もおしゃれな街であったところから倉庫なども多く建ち並んでいる。ただし、土地・建物の所有関係が複雑で、土地は公社所有で、借地して建物を区分所有している。3団地とも耐震診断をしたが、中規模程度の地震で倒壊の可能性がある。

事業の特性は、3団地一体で行っているところにある。採算性のとれる団地と、とれない団地を一体で事業化することで、3団地とも民間事業者に参加していただくことが可能となる。南堀江住宅単独で建て替えを行った場

合、公社賃貸と分譲マンションを2棟分棟で計画する必要があった。その場合、敷地が分割になり総合設計制度が使えなくなり、等価交換率が39%にしかならない。境川住宅は容積率が400%の土地で、現在496%で既存不適格となり現在よりも容積の小さいものに建替えないといけなくなり、等価交換率は7%になる。通常、建て替えは等価交換率が50%以上ないと合意形成が得られないと言われているので、別々の建て替えは難しかった。公社の賃貸住宅をあわせて境川住宅で計画し、南堀江住宅は公社の持ち分をすべて売却し、1棟で総合設計制度を用い高層の分譲マンションを建てた。その結果、等価交換率は65%になった。南堀江住宅は35階、住宅200戸の計画、H23年5月29日に全員合意で建て替え決議がなされ、H28年3月竣工予定である。境川住宅は合意形成の途中、川口住宅は4権利者と調整中である。

川口住宅は共同事業方式に転換した。公社が区分所有の建物を買取る形になり、公社対区分所有者という関係があり上手くいかなかったが、そこで買い取り方式ではなく、公社も一区分所有者として区分所有法による建て替え決議に切り替えた。反対なら耐震改修で維持保全、賛成なら建て替えとする。テナントを持っている方なので、移転費用は区分所有者が負担する。区分所有者で転出する方は、転出費用をもらって出て行くというスキームで行った。

区分所有者の対応コンサルタント、賃貸住宅の対応コンサルタント、デベロッパーと建築会社で工期の短縮、コストの合理化を行う体制をとった。関西で合意決議まで持っていったコンサルタントにヒアリングを行い、区分所有者の対応コンサルタントには段階を踏んだ説明、スケジュール管理、きめ細やかな商談、区分所有者とデベロッパー、建設会社との調整、事業予定者の募集業務を依頼した。



図10 大阪市西区の公社3団地の概要

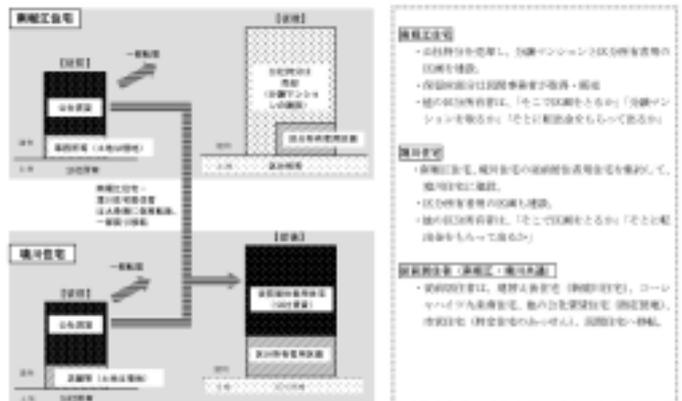


図11 公社3団地を一体で見た事業スキーム

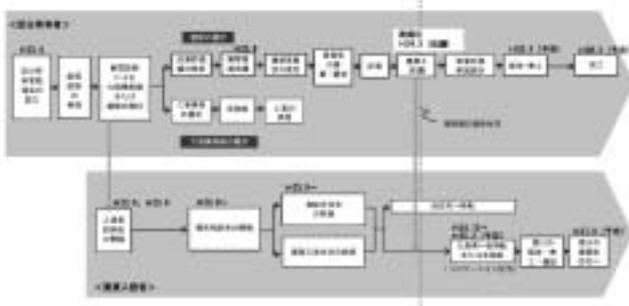


図 12 入居者への建替え説明プロセス

今回の特徴として、デベロッパーと建設会社をセットで募集をしたので、解体・設計・施工を一括で依頼し、建物付きで民間事業者売却した。募集提案のときに3団地すべてを事業提案するという形で募集した。川口住宅については建物を残して売却しようと考えていたので、売却先の斡旋と買い取り価格の提示もしてもらった。

賃貸住宅の居住者対応のコンサルタントには、居住者の移転支援、生活相談、資料作成支援をお願いした。居住者は約100世帯で、30世帯が移転を決めている。居住者の不安材料を解消しようと、担当者3人で全ての業務を行い窓口を一本化した。合同説明会は2回だけ行い、あとはすべて個別相談会で対応した。退去までのスケジュールをかなり細かく明示して、その通りに進めている。

討論・質疑応答

「これからの公的住宅団地の再生戦略を考える」

パネリスト：馬場正尊氏、桜井俊彦氏、川幡祐子氏

コーディネーター：高田光雄、生川慶一郎（企画委員）

高田：パネリストの方々は双方にご質問やご感想をどうぞ。

川幡：住宅のリノベーション以外に、公的な住宅でハード面等変えた方が良いところは何か。

馬場：公的住宅に対する意識自体をリブランドした方が良い。URも公営住宅もそうであるが、クレームが顕在化することで基本的に管理する側が守りに入らざるを得ない。公的な住宅は良いところがたくさんあるが、それをクローズアップしてアピールすることができていない。公共住宅は面的な広がりを持っている場合が多いので、民間企業よりもまちとの関わりを考えやすい。所有する公共空間を半共有にできる。ランドスケープ（外構）に対して、もっと考えられると思う。街とのインターフェイスの部分のデザインのところに可能性を感じている。

馬場：桜井氏のお話では、堀川団地がなぜこのようなストーリーになったのかかわったのでよかった。建て替え当然の流れから高田先生の懇話会から流れが変わったということで、歴史の継承がどう行われているのかが議論になっているのが感慨深い。



図 13 パネルディスカッション風景

川幡さんのお話では、公共住宅ではチームアップが重要だと感じた。映画を作るようにプロフェッショナルをどのようにキャスティングするのか、ということが公的住宅の再生に住宅が大事である。

高田：フロアのほうからご意見あればどうぞ。

Q：公営住宅と公的住宅はだいぶ意味合いが違うように感じる。公的住宅は社会的意義について問われることもある。公的住宅のやりやすさがあると思う。公営になると制約が厳しく福祉要素が強くなる。公的住宅団地の存在意義がもっと強調されても良いと感じる。神戸市でも、公社住宅が問題になっていた。公的だからできたことはどういったことがか。

高田：事業主体に関わる核心の問題である。どのようなお考えでいるのか。

馬場：設計事務所として民間の集合住宅はたくさん設計している。今URや公的住宅についての案件が出てきたが、公営はまだない。公的な集合住宅のアイデンティティは、実験や新しいことがやりやすい。もともと、団地や公社住宅は、新しいライフスタイルに対してどういった住空間を提案するかが経緯としてあるので、そこが面白いところである。民間の集合住宅は完全に収益性利回りのことを考えないといけないので、実験がしがたい。民間はリーマンショック以降は本当に保守的である。公的と異なり収益性を求められる。観月橋団地の場合は、償還15年で民間よりも長いが、収益を考えないといけなかった。公的住宅の再生において、このようなオーダーは経済性として健全であり、それでありながらロジカルなことができるということにアイデンティティを感じる。ある程度母数のあるライフスタイルに対しての空間を考える上で公的住宅が果たすべき役割は大きい。

桜井：京都府供給公社は7棟しか管理していないし、住宅供給公社としての役割は薄くなってきている。公務員OBの職員が多いことから公平性が重視され、それが事業として裏目に出ることがある。また、政治に大きく左右されることがあり、まちづくりとしてそれが良いのかどうか。その意味で、新しい公的住宅という枠組みを作って、住宅をつくり実験をしていく必要がある。

川幡：公社において、かつての住宅政策の意義はないと思うが老朽化していくものの再生の責任はあるのではないかと考える。賃貸住宅の居住者は今までの押し着せしか借りられないので、今までと違うニーズに応えるということに対しては、公社は役立てる。長期的な視点でやっていく必要がある。実態としては公営住宅的な部分もある。今回の団地でも公営住宅に移られた方、福祉施設に行かれた方も含まれており、公的と公営の相互関係性も検討していく必要がある。

高田：桜井氏と川幡氏の意見は、組織論的には様々な可能性があるかもしれないが、事業論的に言うと公的な役割と民間の役割を再編するというところに集約される。公的主体が公的住宅を作るという事業スキームではなく、公的主体と様々な民間事業者が連携して事業を展開していくということである。

Q：大阪市の場合は住宅政策のパートナーという位置づけで、公社賃貸独自のもの、公営住宅の管理代行や、住まい情報センターなど、耐震改修事業を請け負うこともあるし、公社としての役割は様々あると思う。いろんな公社が解体されているが、地域の住宅政策と密着しているところもある。

Q：桜井氏の新しい枠組みについてどのような議論があるのか。最終的にどういうことを目指しているのか。

桜井：最初は公社では限界があるので、トラスト的に中間団体に任せてしまうことを考えていたが、現在は今の枠組みでできることを模索しており、公社からタウンマネジメント組織に運営委託する可能性を協議している。最大の課題はそのタウンマネジメント組織の主人公をどうするかにある。今住んでいる居住者、商店主、だけではまちづくりはできない。新たに入ってくる人を想定して、その人たちと一緒にまちづくりカンパニー準備委員会を立ち上げ、議論している最中である。

高田：もともとは公社を再編して、新たなまちづくりカンパニーをつくらうという構想だった。現在は、公社という組織は建物所有者として維持し、まちカンにマネジメント機能を期待するという構想にある。いずれにせよ、京都の場合、公社の団地がたくさんあるわけではないので、堀川団地固有のまちづくり組織をつくらうという話である。

Q：堀川団地の魅力はどのようなところか。また、まちとのインターフェイスはどこか。

馬場：空間的な魅力は、情緒的な気分も含まれる。1階部分に裏道のような空間がある。パブリックなのかプライベートなのかかわからないように使われている空間で、管理する方から見ると難しいが、直感的に裏にループできるような空間の新しい楽しみ方を感じた。2階に上がると、廊下ではない広場ではない独特なスケールのテラスが、共有の空間になるポテンシャルがあると思った。今の経済合理性で作られる集合住宅ではあり得ない、余剰空間がある。セミパブリックのようなバッファ空間があり、それが生き活きと使われているような空間に魅力を感じる。各お店がもっと道に進出した方がよい。そうすると道路の雁木の部分がセミパブリックになりうる。その部分を考えれば近代が奪った冗長性をもう一度再生できる気がする。また、マネジメントについて住む側と管理側の対立関係になりがちである。川幡氏の公社が一所有者として構造を壊すようなやり方が必要。田園都市を書いたハワードのまちづくりを見直したい。堀川団地を上手く守ろうとするとマネジメント組織がどうあるべきか、というところに行き着く。

Q：現状復帰の考え方について、公営と公的では大きく異なると感じた。馬場氏の「新しい現状」に復帰ということが興味深かったが、トラブルはどのように対処しているのか。さらにTOOL BOXのトラブルをどう回避するのか。リノベーション特区でどういったことを試したいのか。

馬場：トラブルは他の不動産に比べると圧倒的に少ない。フェイスツーフェイスで、コミュニケーションをとっているということが大きい。属人的なやりとりをするので、新しい現状に関してのトラブルはすごく少ない。礼金敷金についてのトラブルが少ない。普通の不動産仲介よりも少ないのは、お客さんの質がいいのかもしれない。重要事項説明はかなり丁寧に行っている。TOOL BOXはまだはじめたばかりなので、統計的なことは言えないが、トラブルは少ない。ネガティブな部分はしっかりと行っているということが大切である。東京R不動産は店舗と電話がない、メールだけ。メールについてはどう返信するのかを議論するので、その蓄積として返事のフォーマットがたくさんある。そのようなハンドメイドな手法を公

共に活かせるかはわからない。

Q：公的住宅をリノベーションする際のターゲットはどこにあるのか？「とんがった」方が多く一般人を相手にしていないように感じる。

馬場：ターゲット層はかなり具体的に意識している。場所と時期によって違ってくる。公的の場合は、Open-AやR不動産でやっているものよりも一般性を持ったものにするのを意識している。観月橋は結局こども連れはほとんどいなかったがプロモーションの仕方にも関わってくると思う。もっと郊外ならもっと違うプロモーションを考えた。R不動産の利用者は、最近、普通のサラリーマンの人が多くその比率は高くなってきている。カーサブスクリプションの編集長は住宅のデザインがどんどんポピュラーになっていくことをワイン文化に例えていて興味深い。

川幡：馬場氏の視点のようなプロジェクトが一般受けしていくことを実感している。DIYのセミナーを実施すると予約が殺到することや総合的なライフスタイル雑誌が増えてきていることも考えると一体的に住環境を考えていく人は増えていると感じる。

桜井：東京R不動産と組みたいと感じたのは、むしろ堀川団地の再生では「とんがった」人々をターゲットにしたいと考えているからである。まちづくりカンパニーの議論をしている中で、できるだけ具体的なストーリーを描くことで、自ずとターゲットが絞られていくようにも感じている。

まとめ

生川慶一郎（住宅産業フォーラム21企画委員）

馬場氏の講演について。一般の不動産屋ではボロ物件として扱われるものが、R不動産の手にかかるとがらっと変わる。馬場氏は「住むことの多様性」という概念を導入し、メディアを使った感性情報で住まい手と不動産を新しい価値観で繋いでいる。また、感性だけでなく、「選択と集中」をノウハウとし、住まい手が関わられる余白を残すことで、リノベーション事業の採算性も実現している。

堀川団地について。改修を選んだ理由は和解と氷解、計画のつくりやすさ、主人公作り、どれにしても一貫して人が絡んでいて、コミュニケーションが絡む。越えやすいハードルを一つずつ組んでいくこと、議論できる内容で進めていくことが公的な団地の再生については大事だと感じた。大阪西区3団地について。3つの団地を事業としては一体的に扱い、確信犯的に既成の枠組を崩しながら、パートナーのキャスティングを上手に行うことで再生を実現可能なものとしている。

今回、公的住宅団地の再生戦略を考えるにあたって、公的住宅団地とは何なのか、そのアイデンティティに立ち返る。経済成長の中で「標準」という言葉があった時代が終わり、今や情報があふれ多様化が止まらない。既成概念に囚われず、情報を一回解体して、もう一度組み立て直すことが必要である。一般的にはマーケティングによりターゲット分析に終始するところを、馬場氏は様々なツールを活かしてむしろマーケットをつくっている。公的住宅団地の再生戦略においても、自分たちが新しいターゲットを創出し、それに合うものをつくっていくというような革新的な意識が必要と感じた。

かつて公的住宅団地の供給が、集合住宅という当時としては全く新しい居住スタイル普及・定着させきように、公的住宅団地の再生戦略もこれからのストック活用の時代における住宅供給の先進モデルとして期待されるものとなることを願いたい。