

平成 27 年度 第 2 回「不動産再生研究会」議事概要

1. 株式会社ブルースタジオ 大島 芳彦専務取締役の説明内容は以下の通り。

【共感の連鎖が暮らしの場を創造していくことについて】

当初から建築設計を「もの」づくりでなく、「こと」作りと捉えて仕事をしてきた。「事」と「物」と「時間」を大事にしている、その三つが三位一体化して初めて不動産の価値が最大化されると考えている。暮らしの価値とはコミュニケーションの価値だ。不動産自体が社会の共有物として人の手から手に渡っていくのは、まさにコミュニケーションでもある。もう一つ大事なことは物語。物事には関連性がある、それが不動産の価値に大きく関係する。

すべての不動産は社会の共有物と考えている。私有財産ではあっても、50 年、100 年と使われるなかで誰かの手に渡っていけば共有物と言える。空き家問題というのも、放置されているからであり、820 万戸は失われてしまったわけではない。社会の共有物としての価値をもう一度見直すことができれば、日本の住宅の総投資額と総資産額の差が 500 兆円と言われるが、それも失われたわけではなく活用されていないだけであり、国富は失われていない。逆に膨大な資源、宝物だと考えることができるのではないか。

【事例 1 大田区梅屋敷での賃貸住宅建設のケース】

ここでは、大家さん一家の代々の物語を大事にして、小さなまちを作った。賃貸住宅建設オープンの際に大家さんが餅つきをしたら 200 人近い人が集まって、その日のうちに 5 戸全部の入居者が決まった。あとで理由を聞いてみたところ、大家さんがまちの人達とどんな関係を作ったか、入居者とどんな関係を作りたいかが分かった。その共感が入居を決めた理由だとそんな答えが返ってきた。

【事例 2 小田急線座間駅前 団地再生事業のケース】

小田急線座間駅前の社宅を再生した「ホシノタニ団地」のケースでは、駅前が凄く寂しくなっていたので、共感を生むためのエリアのビジョンが必要だった。そこで、建蔽率が 20%であることを利用して、クルマが入ってこない空間を作り、そこを地域に開放して広場や菜園にした。駅前が賑やかになって、55 部屋のうち、53 部屋が入居しているし、オーナーの顔の見えるレストランも出店したりしている。

【リノベーションスクールについて】

2011 年に北九州市で始まり、今年度は 23 都市、来年度はすでに 43 都市で開講の予定だ。これまでに十数件の事業化もされ、地域の産業振興や雇用増の効果も出ている。

この事業はサステナビリティが高い。まちの賑わい（人通り）も増えていて、自治体も注目している。

2. 国土技術政策総合研究所 長谷川 洋住宅性能研究官の説明内容は以下の通り。

【新たな団地再生事業法への必要性】

郊外型の区分所有型団地について、再開発手法を取り入れた再生の仕組みが都市再生特別措置法の改正案として今国会に提出されている。郊外型の所有権型団地は、典型的には住都公団（現在のUR）が昭和40年代に供給したもの。その特徴としては、棟数が多いことや、所有者が高齢化していること、全般的な都心回帰が起こっている中での市場性、多数の権利者の合意形成、仮移転、資金確保、生活環境変化等様々な問題がある。また、等価交換型の一括建て替えは大量の保留床処分をしなければならず、郊外型団地の場合かなり難しい。

一方で、できるだけストックを有効活用するというニーズもある。さらには再生団地の居住者の多様なニーズにも応えなければならない。例えば元々居たところより小さくても構わないからエレベーターのある棟が良いなどということも当然ある。このように、一部を建て替え、一部は大規模改修し、さらに一部は存置したり、一部には施設を導入する等といった多様な再生が望ましいのだが、そのためには区分所有者の100%同意が必要になって、事実上実現できない。それで新しい団地再生事業法を作るしかないという結論に至った。

【団地再生事業における地域貢献について】

再開発の仕組みを参考に、再生の発意から事業実施までを一本の法律でまとめることとした。また、一定の強制力を持って行うので、都市計画に団地再生事業というもの定めることにした。これからの団地再生は団地を地域の社会資源であると捉え、団地再生を周辺を含む居住環境の改善の視点から、団地住民だけでなく地域住民のための再生というように変えていく。つまり、地域貢献という公益性に着目していくということだ。地域貢献のメニューとしては、地域の防災、団地環境の保全、コミュニティ、省エネの拠点、高齢者、子育て環境等様々な例が挙げられている。

【団地再生事業における今後について】

法律ができて事業資金がネックになる。特に郊外型の団地を考えた場合、保留床処分事業を成立させるのは普遍性を持つ解になりえない。地域住民や民間企業を巻き込んで、様々な資金ルートを考えていく必要がある。

また、今回の提案はあくまでも一つの団地の再生を地域に開いて地域貢献と言うことで再生をするのだが、今後は周辺地域も巻き込んで、団地再生から地域再生につな

げていくことも課題だ。さらにはそこに戸建て住宅も取り込んでいくということができないうかと考えている。

3. 早稲田大学大学院ファイナンス研究科 川口有一郎教授の説明内容は以下の通り。

【株式会社ブルースタジオ 大島専務取締役の講演について】

大島さんのお話は、PMが再生の企画・設計に関わることの重要性を示している。いま、世界的にPMの役割というのは、特にロンドンやNYでは、不動産が完成したあとに管理すれば足りるのでなく、できる前から企画・設計に関わっていくことだと言われている。世界のトップのビジネスマンをその不動産に入居させるためにはどうしたらいいか？という競争になっていて、そこでは不動産という箱がビジネスマンが好む空間になっているか、ということ把握できるPMが関わらないとそもそも設計ができない。PMの役割が重要になっているということだ。

【国土技術政策総合研究所 長谷川住宅性能研究官の講演について】

長谷川さんのお話を聞いていて、私も以前区分所有法の議論に参加したことがあるが、区分所有法が改正されていくのは、一言で言って自由度を高めていく方向だ。今日ご提案のような新しい制度が必要になるというのは、私法のフレームだけではもう再生が不可能な団地が存在していて、その自由度・柔軟性を増していかなければならない。

【全体 総括として】

一言で総括させてもらおうと、不動産再生にはリアルオプションアプローチが有効だ。つまり、実物資産に関する選択肢を増やしていくというアプローチだ。これが有効になる前提として、ボラティリティつまり変化できること、もう一つは柔軟性つまり変えることができるということだ。

お二人に共通するのは公益性という視点だろう。大島さんは不動産とは社会資産であると言いき、長谷川さんは団地からエリアのデザインへ、エリアへの貢献へと言っている。公益性ということについての新しい考え方が芽生えてきている。

もう一つ、付け加えたいのは、戦後の農地解放以来、相続税もそうだが、土地を細分化する方向にずっときている。細分化されると財産権で守られていくので、公益性は希薄化されていく。そこに日本の不動産再生とか地域再生の根本的な問題があると思う。今日のお話ではそこについて街区単位であるとか団地とかエリア概念と時間軸を入れたライフサイクルのデザインについてのケーススタディを発表していただけたと思う。

以上