

Member's Forum

会員投稿の頁



U-35委員会企画

talk baton 04 活動報告

talk baton とは…

若手プラットフォームづくりの活動の一環として、建築を取り巻く他分野のゲストがトークのボタンを繋げていくコミュニケーショントークイベントです。

建築をフィールドとする私たちと毎回のゲストとの対話を通じて、建築が本来持っている多様性やバイタリティを見つめ直し、これからの建築に求められる領域を探っていきます。

U-35委員会Facebookページ

活動内容やメンバーの雑感などぎっくばらんに情報をアップしています。ぜひ一度お立ち寄りください。

<https://www.facebook.com/U35.aaj>

talk baton 04

「建築と地元」

ゲスト
丸順不動産
代表 **小山隆輝 氏**
3代続く地元不動産屋の主。一般的な不動産業以外に、まちと人の関係性を不動産的手法を用いて整えるエリアマネジャー的存在。



■昭和町まちあるきツアー

閑静なJR阪和線「南田辺」駅に続々と集まる参加者は総勢27名。今回のtalk batonは昭和町まち歩きからスタートした。ツアーは南田辺駅から昭和町まで1時間半の道程。大通りから一筋入ると狭い道路が碁盤の目のように整然と通っている。阿倍野区は戦争による被害が少なく、長屋も多く残っているという。小山さんが長屋と道路の境界あたりを指差してみんなを集めた。

小山「このあたりの狭い道は、中央の1.8mは行政的には水路敷なんです。下水管は埋まっていますが、どう見ても道路です」。施行されたばかりの都市計画法に基づいて行われた当時の区画整理が「耕地整理」の手法を踏襲したため、1.8m幅の水路の両側に0.9mずつの民有地持ち出しで道路幅としては3.6mとなっているのだという。また、当時、長屋建設時には建物を道路境界から0.45mセットバックしなさいという規則があったため、建物の外壁間は4.5mとなっている。

ツアーでは、桃ヶ池長屋とその別棟、金魚カフェ、昭南ビルなど、小山さんの関わってきた物件を巡り、その合間に改装済みの借家物件やこの地域のターニングポイントとなるお店などをご紹介いただいた。盛りだくさんの

内容に日頃の運動不足を悔やみつつ、一同やや重い足取りで座談会の会場に到着した。

■寺西家長屋と「どっぶり昭和町」

座談会場は大正末期建設時の状態がよく保存されている寺西家町屋。当主の寺西興一さんにはご自宅前の長屋再生の経緯などを伺った。

寺西「当時、家の前の長屋は老朽化して再生不能と考えており、マンションに建て替える予定だったんです。でも長屋として全国初の登録文化財になったので、これを活用してみようと思いました」。マンション建設と長屋再生の収益を比較すると、長屋を再生した方が2〜3倍の利益があることがわかったという。「考えたら当たり前で、マンションだと固定資産税が140万円、長屋は2万円。マンションは初期投資が必要で借金もしないといけない」。さらに住宅より飲食店を入れた方が維持管理に手間がかからず利益率が高くなる。「あんまり言うのと借り手が『家賃負けしてくれ』となるから言わないけれど」とは思わずオーナーの本音が（笑）。

寺西さんは「どっぶり昭和町」というイベントの実行委員長でもある。「昭和の日に昭和町で昭和の文化を楽しむ」というコンセプトで、今年で10回を数える。

寺西「長屋2階でのライブやDJから始まり、今では公園や幼稚園、小学校などのほか商店街にまで広がりました。あそび広場や音楽祭イベントなども催されるようになり、阿倍野区の3大祭のひとつとして毎年1万人が訪れるようになりました」。(参照：「建築と社会(2015年2月号)」)。

■不動産×エリアマネジメント

小山「昭和町に来たことがある人は？」半分くらい上がった手を見て「最近増えてきた」と笑う。「自分の店を宣伝する前にこの街の知名度を上げないと、ということでスタートしたのが『どっぶり昭和町』というイベント



▲何の変哲もない路肩に、耕地整理の名残

▲桃ヶ池長屋の改修前（左）と後（右）。隠れていた魅力が再生され、まちに語り出す

▲再生された寺西家長屋、現在は飲食店舗として活用されている

Member's Forum

会員投稿の頁

です」。自分の不動産だけでなく「まち」という視点を持つことで、この境界が少しずつ変わってきた感覚があるという。

丸順不動産は大正13年に城東区で創業した不動産屋で、隆輝さんはその3代目。毎日のように昭和町を自転車で走ると、空地や空家が増えているのを感じた。危機感を覚えていたある日、読売新聞で阪南地区の長屋が登録文化財になると知った。知り尽くしたはずのまちを探し回る。ようやく見つけた長屋の感想は「見る人が見れば価値があるのかな」という程度。ここで飲食店をしたら利益が出るのではないか、という話が偶然にも丸順不動産に寄せられ、寺西家長屋との関係が始まった。その後、小山さんはいわゆる「扱いづらい物件」を次々と再生していく。意識するのは「エリア価値を高めることで不動産価値を高める」ための5つのステップだという。①自分の不動産をきちんと整備して、②よき商いをする方にきちんと貸して、③その店が繁盛することで人が集まり、④エリアの価値が高まり、⑤自分の不動産の価値につながる。

小山「この流れを地主や家主の方に実践してもらうことが大事。最近ではよく耳にする『リノベーションまちづくり』という言葉ですが、そういう概念が目される前から、考えを持って行動を起こした地主・家主が居たことが今日の昭和町に繋がってるんです」。

■貸し手と借り手の関係性を整える

丸順不動産で特徴的なのは、借り手と貸し手の立場を対等にするための賃借条件づくりだが、そこにはどんな秘訣があるのだろうか。建物改修とエリアマネジメントを一本のシナリオに乗せる手法について伺った。

①金魚カフェ お風呂もなく台所も簡素な長屋を借家として改装したいと相談がきた。

小山「改装費用が高すぎるので店舗に挑戦しませんか、と提案したんです」。借り手によ

るセルフリノベーションとすることで家主の投下資本を抑えた。その代わり3年間は低賃金の定期借家契約とすることで、借り手が本業に専念できる賃借条件を整えた。

②桃ヶ池長屋 外観の改装は家主、その他は入居者が負担した。廃墟同然だった長屋をイチから改装する様子は入居者自身によってインターネット上で発信され、昭和町エリアの知名度が一気に上がった。

小山「コミュニティをしっかりと作って地域的な雰囲気を作っていく力があるかどうか、という視点で入居者を選んでいきます」。普通の不動産業では「借りたい」という人がいれば貸さざるを得ないはずだが、どうやって入居者をフィルタリングするのだろうか？「秘密は『賃貸条件が確定しない段階で入居者を探す』ということです」。フェイスブックなどのつぶやきにも勘のいい人は食いついてくるという。

小山「入居者選定は私の経験による判断で行います。実際に会ってOKだと思ったら、次のステップとして家主とお茶を飲みながら販売する作品を見せてもらったりします」。

③昭南ビル 「初起業の女性限定」で入居者を募集したのが昭南ビルだ。各部屋が小さいというデメリットを逆手に取り、低家賃とすることで起業時のハードルを下げた。

小山「募集時の資料では『こんな感じの使い方する人に入ってもらいたい』ということのアピールしたんです。チャレンジショップではないので、ここをきっかけに路面店に進出してほしい」。家賃が低いと趣味の延長になりがちだが、入居者と営業の仕方を取り決めることでまちへの影響力の高い店舗の育成を目指しているという。

④知的障害者のための短期訓練事業所 入居者候補として社会福祉法人を選び、業務に必要な改修費を割り出した。

小山「この物件では社会福祉法人の『当座の資金はないが一般企業より倒産の危険性が

少ない』ことに着目し、家主に改修費全額を投資してもらう代わりに『その投資が回収できるまでの期間は解約できない』契約条件を作ったんです」。万が一経営が行き詰った際は転貸しできるという条件を付け、うまくリスク回避しているという。

小山「まちと店とのコミュニケーションが生まれ、豊かな暮らしに結びつくまちづくりをしたい。ただ、そういう人はお金がない(笑)。家賃を下げるために、店舗面積を小さくしたり店舗付き住宅でトータルの生活費を減らしたりして、よき商いがこの街に参入しやすくなる仕組みを作っていく」。借り手を先に決めてその人に必要な最低限の投資をオーナーも巻き込んで実現する入居者先付け逆算方式。そこには「地元」への愛情ある眼差しが欠かせない。

■「選ばれるまち」になるために

ベッドタウンとして発展した昭和町だが、バブル期を境に生産年齢人口は減少しだし、世帯数の減少も始まろうとしている。

小山「どこのまちも同じだが、昭和町も確実に衰退に向かっている。余ってきた不動産の付加価値として、一人あたりの居住面積を増やす仕組みが必要な時代、昭和町が支持されて末永く愛される地域になるために、昭和町エリアのコンセプトを勝手に『上質な下町』と決めました(笑)」。地域の歴史や特徴の延長にある「豊かな暮らし方」を標榜し、住めるまちから住みたいまちへと脱皮する時、必要とされるのがエリアマネジメントという手法なのだ。デザインマインドを伴った不動産業の変革に、今後も注目していきたい。

talk baton 04 を終えて

小山さんが運営する「BUY LOCAL」は、通常の公募型マーケットと違い実行委員たちが推薦する地元店に出店を呼びかける。建築と不動産と人、その関係性を整えることで「まち」は「地元」として愛され、価値が生まれる。地道だが力強いデザインだと感じた。

対 談 日：2015.05.23
場 所：寺西家町屋
(大阪市阿倍野区)
モデレーター：廣富 純(佐藤総合計画)



▲寺西さん(左)と小山さん(右)のまちなの視線を伺う座談会

▲懇親会でも熱い議論はつづく。。。。