

第 14 回 団地再生シンポジウム

サステナブル社会の団地再生まちづくり – 「エリアリノベーション」から導かれるボトムアップ型の再生

2017.11.16 14:00-17:00

14:00-14:05 司会：奥茂謙仁氏（市浦 H&P）

奥茂氏：

只今より、第 14 回 団地再生シンポジウムを開催したいと思います。本日は沢山の方にお越しいただきまして、誠に有難うございます。私、本日の司会進行を務めさせていただきます、一般社団法人団地再生支援協会で理事をしております、奥茂でございます。拙い司会ではございますが、また、3時間という長丁場ではございますが、どうぞ皆さま、よろしくお願い致します。

今回のシンポジウムは、前に掲げてございますように、「エリアリノベーション」というものに注目しまして、「「エリアリノベーション」から導かれるボトムアップ型の再生」をテーマといたしまして、一般社団法人団地再生支援協会と HEAD 研究会、それからリノベーション住宅推進協議会の 3 会が共同主催によりまして、開催を致しております。

また、国土交通省をはじめ、UR 都市機構、日本建築士連合会、日本建築学会からのご後援を頂いておりますので、この場をお借りしまして、厚く御礼を申し上げたいと思います。

それではまずは開会に先立ちまして、はじめに主催者を代表いたしまして、一般社団法人団地再生支援協会会長 松村秀一より、開会のご挨拶を申し上げたいと思います。松村会長よろしくお願い致します。

14:05-14:10 開会挨拶：松村秀一氏（東京大学・団地再生支援協会・JHBS 実行委員長）

松村氏：

どうも、皆様こんにちは。今ご紹介頂きました、団地再生支援協会の会長を務めさせて頂いております、松村と申します。本職は東京大学の建築で教えておりますけれども、団地再生というのも私自身もいぶん前から、テーマというか、いずれ取り組まなければいけない大きな課題となっていくだろうという風に、20 年前から思って調べていたりしました。ちょうどその頃からこの団地再生支援協会の前身になる NPO 法人が 20 世紀の終わり頃から徐々に形作られて、21 世紀に入った頃には組織として正式に立ち上がったという経緯がございます。ですので、第 14 回という風に書かれておりますが、年に 1 回ずつやっておりますので、おおよそ足掛け 15 年くらい、団地支援協会は前進も含めて活動を続けてきて。その中心的な活動の 1 つが国際シンポジウム、あるいはシンポジウムを年に 1 回やっというところでございます。

今日のテーマについては後で私自身も基調講演ということでお話しさせていただきますので、その時に詳しくはお話しすることになります。特にエリアリノベーションから導かれる、という風に書いておりますけれども、団地再生の実例が沢山日本にあるわけでは今のところございません。むしろ団地じゃない、普通のまちの中、団地という定義にはなりませんけれど、多くの人がそれぞれ別々の建物を作っていたり、まちの中に空き家が色々あったり、そういうところで個別に、いわば点のリノベーションをしながらそれを積み重ねて面的広がりを持って、まちのエリア価値がどんどん上がっていつている時代というの

がここ 2010 年代になってから次々と各地で出て参ってると思います。そういうこともこれからの団地再生の 1 つの方法の参考になるのではないかとということで、そういう経験から、要は学んでいこうというのが趣旨でございます。

今回の初めての試みは、Japan Home & Building Show。これはもう 40 回くらい数えて、こここのところずっとビックサイトでやってらっしゃるのですが、日本能率協会さんから大変ご支援頂いております。今日この会場も、立派な会場を使わせて頂いておりますし、それから向こうの展示会。今日これは 5 時までやりますので、このシンポジウムに出ていると展示会を見られなくなる、と言うとみんな帰ってしまいそうなんですけれども、明日もありますので。3 日間のその展示会の方に行って頂くと、私共団地再生支援協会が今年から新たな取り組みとして始めた団地祭りという、一応名前は祭りになっているのですが、展示ですね。日本の中でどういう団地再生が、分譲・賃貸あるいは大学での教育場面で取り上げられているか、また技術的にどういうものが使えるものとして今市場に供されているか、というのを主に支援協会のメンバーの方々の製品等も含めてご紹介させて頂いているブースが設営されました。それと、このシンポジウムを連動させていこうという試みで、今年うまくいけば来年からも同じような形で続けていければという風に考えています。

今日は冒頭、これから来賓ということで国土交通省の住宅局長の伊藤局長にもお越しいただいております。ありがとうございます。今から、お話しして頂きますけれども、ちらっとお話ししていたところ、やはり国交省さんもいよいよ団地について考える、本格的なフェーズに入ってきているというご認識のように伺いました。そういう意味でご挨拶をして、またそれを今日の議論に反映させていけたらという風に思います。なかなか会場の方からご質問を受ける時間が取れるかどうかはわかりませんが、3 時間、ちょっと長くなりますが、じっくりと皆さんと一緒に考えを深めて参りたいと思います。どうぞよろしくお願い致します。

奥茂氏：

松村先生どうもありがとうございました。会長には後ほど第一部の基調講演もお願いしております。それでは、今ご紹介ございましたが、ご公務・ご多忙のなかお越しいただきました、ご来賓の国土交通省住宅局長の伊藤明子様よりご挨拶とそれから団地再生関連施策について、お話を賜りたいと思います。伊藤様どうぞ、よろしくお願い致します。

14:10-14:20 来賓挨拶：伊藤明子氏（国土交通省住宅局長）

伊藤氏：

こんにちは。只今ご紹介に預かりました、国土交通省の住宅局長の伊藤でございます。最近の住宅局の主な施策、何が一番問題ですか、と聞かれることが多いです。また、私共のところ、結構今の時期、色んな首長さんが、陳情かたがた、おいでになられます。その時の一番多いのが、やはり空き家・ストックの話であります。もともと空き家の話はですね、820 万戸あると言われますけれども、本来壊されるべきものが壊されていない、それから使われるべきものは使わなきゃいけない。こういうことではありますが、段々、壊すべきものを壊すって話からですね、空き家の話も使うものを使っていく、あるいは、段々その発生抑制、そういう話になってきています。発生抑制という意味におきましては、一戸一戸の住宅問題として解くものもあれば、今日お話にあるように、エリアで解く、まちづくりの中で解くということもあるのではないかとこの風に思います。とりわけ、住宅団地はですね、まさにその大量空き家発生前夜とい

ましようか、高度成長期に受け皿となってつくられたまちがほとんどでございますので。そういう意味でいうとそういう一挙に作られて、今なんとか頑張って高齢者・高齢者世帯がお住まいになられているけれども、ほっとくとなかなか一挙に空き家になるのではないかとという恐れがあるという風なことで。まだそこまで強く認識はされていないんですが、段々公共団体の方の政策課題になりつつあります。

私、よく考えてみますとですね、住宅団地というのはやや中心市街地問題とある程度似ているところがあって。要はいい住宅団地というのは比較的インフラ整備はそこそこされていて、投資はされている、場合によっては建築協定とか、あるいは敷地分割規制とかがかかっていたりするのです。非常にまち並みなんかも良かったりする。一方で、なかなか使い切られていない、利便性の問題が課題になったり、そういう風になっているので。ややエリアとして勿体無いところをどういう風に考えていくかというような観点も必要なのではないかという風に思っております。そういう観点からですね、私共、こちらの団地再生の名前をある意味お借りしたようなものですけど、この1月に住宅団地再生連絡会議というものを作らせていただきました。これは、民間の企業、鉄道とか不動産・住宅建設・金融等の団体と公共団体、独法とかに入ってもらって情報交換をする、あるいは先進事例の勉強をする。こういったことを念頭においたものを作っております。鉄道・不動産なんかにはについては、一種の地域経営そのものを非常に自分のお仕事としてされる方もいらっしゃるし、住宅関係の人達からすると分譲で売ってしまったかもしれないけれど、やはり責任はありますよね、というところ。あるいは公共団体においては場合によっては、用途地域を含めてまちづくりの観点から考えて頂く必要があるということで、こういうものを作らせて頂いて、議論をしているところです。

そうした中で、データをもうちょっと整理してから皆さんにご紹介をちゃんと公的にしたいと思うのですが、ちょうど8月から一ヶ月間くらいで公共団体にアンケートをしました。全公共団体に。そもそも、団地っていうのはおたくありますか、それは面積どのくらいのものでしょうか、あるいは地域によって位置付けされていますか、という風なことを聞いた所、とりあえず荒っぽい話ではございますが、住宅団地っていうのはなんと全都道府県にある、3000団地ある。要は何が言いたいかっていうと、団地って三大都市圏の問題ではないかという思いが非常に強くあったのですが、意外と県庁所在地ぐらいならばあるんですね。確か山梨と長野を除けばみな100ha以上の団地がどの県にもある、そういう状況でございました。そのうち三大都市圏には概ね半数立地、逆に言うと三大都市圏以外に半数立地なんですよ。100ha以上の大規模団地のうち、公的賃貸住宅を含まないものが7割です。何が言いたいかというと、公的賃貸住宅を含むものというのは比較的これを核にして団地再編の可能性というか、公的アプローチしやすいという風に思うわけですが、残りのものはみな、民間だということでございますので、7割は民間だけだと。ほとんど、9割以上が戸建て住宅を含むということですから、ここの住宅団地再生の一番初めはおそらく公的賃貸・公共賃貸・公営住宅ですとかURですとか、そういったものから始められたのではないかという風に思いますが、ものとしてはやや広がりが出てきているということでもあります。その内そういうものって気になりますかと言ったら、6割ぐらいの人が気になると言っているんです。一方で政策的位置付けをしているのは3割ぐらいということですので、先ほど松村先生から少し位置付けられるようになったのではないかという風に言われたんですが、まだこれからということではないかと。恐らく中心市街地っていうのを公共団体が意識するほどには団地は意識はしていない、ということだと思います。むしろ先ほど一番初めに申し上げたように、公共団体の意識は空き家問題に対してはすぐ頭の中にあって、その空き家問題の中のとりわけ固まっておきそうな所、というものとして捉えられて

いるような気がします。

ちなみにこの住宅団地の分布、こういう感じです。見て頂くと、確かに三大都市圏は色は濃いんですけども、必ずしも三大都市圏だけじゃない、ということが見て取れるかと思います。従って住宅団地の問題というのは、都市といえば都市の問題なんですけど、大都市圏の問題ではなくて、全国での課題ということなんだと思います。実は住宅団地再生連絡会議もですね、会長は横浜市になって頂いているのですが、副会長は大分市であります。大分市も市の真ん中から30分くらいかけるところにいくつかの大きな団地があって、空き家をどうやって防止するか、あるいは新しい人にどうやって入ってもらうか、ってことを非常に取り組まれておまして。そういったことで副会長になってもらっているんですけども、団地問題というのはかなり広がりを持っているということでございます。

その上で我々何をしているのかということですけども、やや法律的な話からするとですね、どちらかといったら中層系のマンションなんかを念頭に置いたものかもしれませんが、マンションの建て替え円滑化法の改正で敷地売却制度というのができまして、その団地での適応関係ですとか、あるいは建築基準法の86条に基づく一団地認定。これは職権で取り消すことができるかですね。あるいは市街地再開発事業でマンションの建て替えなんかができるようにする、というのがいくつかありましたので。それぞれ法律改正したければどんな風にかどうか、というガイドラインを作っているところです。ただこれだけでは全然足りなくて、どちらかといったらこの話は中層系のものの方が多いと思います。いわゆるマンションとか、いわゆる共同住宅を念頭に置いているのが基本的に多いんですけども。そのようなことをやったりはしていますけど、まだまだツールは十分じゃないという風に思っております。

ちなみに見てみますと、一体団地再生については何が問題だと思われてますかということ、当然高齢化ですとか、生活の利便性が低下していることですか、交通機能が低下しているというのが問題です。じゃあ具体的に取り組んでいる約3割のところ、団地再生に取り組みを実施、または実施予定だといいますけど、そういうところは一体どういうことをやりますかっていうとですね、みんな、高齢者対応・若年世帯転入促進・空き家活用支援・コミュニティ力向上なんてことが例になっています。ものとしてどうこうするか、ということもありますけれども、合わせてソフト系の話が非常に大きいということが見て取れるかと思います。

そうしたことを踏まえた上で、平成30年度で私共のそういう住宅団地再生を念頭に置いた補助制度等の概算要求の中で、やらせて頂いているところではあります。ただ、先ほど申し上げた通り、まだその住宅団地というものがどういうものであって、どういう課題があって、どういう風に解いていくかというのはまさにとぼ口に立ったところではないかな、という風に思っております。今日はエリアリノベーションということで、エリアで解く、まちづくりで解く、そういうようなことについて皆さんが議論されるということでございます。うちの若者、がちゃんと聞かせて頂く予定です。また私共の方も勉強させていただければなという風に思っております。なんとなく、空き家問題がどうしても個々の住宅の話にいつまってしまうのですけれど、さっき何度も申し上げましたが、そろそろエリアとかまちづくりで解くということをしなないと、解決しないかな、という風な気もしております。ぜひ良い解決策、あるいはなんかの取っ掛かりを頂ければな、という風に願っている次第でございます。簡単ではございますが、私からは今後の団地再生のこのシンポジウムに期待しているということで、最近の私共の情報をご報告させて頂きました。引き続きどうぞよろしくお願いいたします。どうもありがとうございました。

奥茂氏：

伊藤局長どうもありがとうございました。我が国の住宅行政のトップでおられますので、非常にご多忙極められているということで、ここでご退席をなさるということでございます。どうも伊藤局長ありがとうございました。

それではまずはじめに、本日のプログラムを簡単にご紹介いたします。本日は3部構成になっておりまして、まず第1部がですね、基調講演としまして、日独におけるエリアリノベーションという風に題しまして、日本・ドイツそれぞれの方にご登壇頂きます。まず団地再生支援協会の松村会長から、お話を頂きたいと思っております。エリアリノベーションによるエリア価値創出ですね。よろしくお願ひします。

第1部 基調講演：日独におけるエリアリノベーション

14:20-14:40 リノベーションによるエリア価値創出：松村秀一氏

松村氏：

改めまして、松村でございます。よろしくお願ひいたします。今日は団地再生の切り口が、エリアの中の団地、例えばエリアを変えていくために団地が核になるという、そういう話もあり、一方で団地じゃない、ビルとか小さな町屋等が建っているまちで、空き家が増えてきて高齢化が進んだようなところでエリアを変えていこうという動きが、それぞれ様々な地域で進み始めている、そういうものが団地にも応用できないだろうか、という観点の2つあるかと思ひます。リノベーションによるエリア価値創出というのは、その2つの事柄が含まれているんですけども、団地に寄せて少しお話ししていきたいと思ひます。

団地の再生の話をする時によく宣伝している映画なんですけれども、私随分前からすごく気に入ってもう何度も観ている1961年の東宝映画で、喜劇 駅前団地。若い方は全くご存知ないかもしれないけれども、駅前シリーズがありまして。そこで第2作ですけど、本格的な駅前シリーズのスタートはこれが第1作になります。森繁久彌とフランキー堺と伴淳三郎っていうのが常にこのトリオで主役を張っていく映画。半年に1本ずつ、当時は出てたような映画ですけど。僕も色々見っていますが、この駅前団地が最高傑作ですね、駅前シリーズでは。この話で20分終わりそうなんですけれど。この映画を、団地っていうのはどうやってできてきたかっていのを実体験としてあんまり体験されてないような世代の方が見ると、非常によくわかる。これはちょうど舞台が百合ヶ丘のあたりです。当時西生田っていう駅があったようですが、そこに小田急にもう1個駅ができる。その駅前に団地、おそらく今のURさんの団地だと思うんですけども、それができることに伴うまちの様々な動きと申しますか、ドタバタと申しますか、そういうことが描かれた映画なんです。そこで坂本九がでてきますが、坂本九がまだティーンエイジャーぐらいの時、クリーニング屋の丸ちゃんという自転車で配達とか回収とかをする役で出てきて。彼と彼の友達が、団地ができつつある時に団地全体が見える丘の上に立って、団地にトラックで引っ越してくる人を見て、今度はどんな人が引っ越してくるのだろう、というようなことを非常に楽しみに見ている場面が出てくるんですね。つまり、それが象徴していることは、団地っていうのは当時、エリアを変えるものとして非常に期待されていたし、事実、あるエリアにそれまで住んでなかった人たちが移住してきて、新しい消費文化もその中に生み出し、あるいは学校ができるという形で、エリアを変えていく非常に大きなものとして団地が存在していたし、作られた、という経緯がある。それが50年前。

今の話のようなものは団地が本格化する時代ですね。象徴的なのは、代表的年をとると、1963年ぐら

い、東京オリンピックの前の年。5年に1回のデータが取れていて、住宅統計調査というのから出しているデータですけど、2110万戸で2180万世帯、日本はあったわけです。ということは世帯の数の方がはるかに住宅の数よりも多い時代で、今とは全く状況も違う時代です。住宅は足りない、圧倒的に不足しているからこそ先ほど伊藤局長がおっしゃっていたように、調べてみたら、ほとんどの自治体に団地がある。その団地は今言ったように、エリアを変えていったもの。いつ、どういう理由で建てられたかという、こういう時期に核家族を対象とした住戸プランで、次々に供給されていった訳です。そういう時代背景があったわけです。ところが今どうなっているかという、同じ統計で2013年、1963年からちょうど50年経ったところと比べてみると、住宅の数が日本全体で3倍になったんです。6000万戸強、世帯の数が5200万世帯ほど。先ほど伊藤局長が820万戸もの空き家とおっしゃっていたのは、まさにこの引き算で概ね成立しているという数。6000万から5200万引くと、800万ぐらい。まあそれが直接空き家を示している訳ではないですが、そういう時代に入ってきている。全く違う状況になっている。その時に、どういうことが問題になるかという話をこれから飛ばし飛ばししていきますけども、皆さんにお配りしている資料はパワポ全部配っていますので、時間の関係上飛ばしていきます。1つは、状況として今申し上げたように、ストックが十分に数はあるということ。それが例えばボロいとか、汚いとかちょっと不安感があるとか、ということが部分的にはもちろんあるんですけど、数からいうとこういう答えになる。

アメリカは1人あたり0.42戸の住宅を持っている、日本はそれをはるかに超える1人あたり0.48戸の住宅を持っている国。しかも日本の場合には第二次世界大戦の大戦後にほとんど建ててきたものです。ストックの中で戦前から建っているものの比率は5%ありません。ビルを含めても当然そうです。100件中、2件かそこら、せいぜいあってそれくらいが戦前からのもの。アメリカはこれに対して戦前からのものをストックとしてほぼ引き継いでいます。なぜならば、彼らは戦災でほとんど焼け野原になった都市なんてないわけですから、そのまま受け継いでいる。さらに、戦後も旺盛に新築をした上で、0.42戸。日本は戦後だけ建てて0.48戸もある。ものすごい勢いで建ててきたということです。これを資源として捉えないで、どうするんだということです。空き家問題という言葉は僕も使いますが、個人的には大変嫌いな言葉で、問題じゃないんじゃないか。問題と思う前に、資源だと思うことという、よりポジティブに捉える必要があるし、捉えられるものだと。団地の中に空き家があったとしても、それは空き家問題というより、空間資源としてどういう風に活用可能かという、よりポジティブな姿勢で考えていくべきものではないかという風に個人的には思っています。

団地以外の、エリアリノベーションと呼ばれるような、個別に小さな建物の中に新しい入居者が入ったり、新しいスモールビジネスが起こったりしながら、まちが徐々に変わっていく。これ(パワポの写真)は長野の例ですけど、いわばまちにリノベーションによって暮らしと仕事の未来を埋め込んでいる仕事という風に位置づけることができると思います。空き家を誰かで埋めたとか、高齢化してきたからと他所から若い者に来てもらったとかいうような、見た目はそうなんですけれども。もっと深く意味を考えていくと、今まで私たちが過ごしてきたまち、ストックで溢れ豊かな空間資源があるところに、未来系の仕事とか未来の生き方・暮らしをこれからこうなっていくような、というものを埋め込んでいく仕事だという風に、あるいはそういう活動だという風に理解していくのが、よりやっている人のやる気になる、前向きになれるのだと思います。時間の関係上、3つほど、もちろん実例の話がこの後ございますけれど、日本にいろんなリノベーション・まちづくり系の、あるいはエリアの価値を上げていった例という

のはあるのですけれど、いくつか典型的、あまり団地との絡みで聞かないような事例についてまず3つお話ししたいと思います。

1つは住団連という団体がやっている住宅すまいWEBに、「ライフスタイルとすまい・まち」というページがあります。ほぼ15年くらい私がプロデュースしているページで、そこに50人くらいのインタビューが載ってまして、その中に、例えば吉原住宅の吉原さんのインタビューも載っています。複数の集合住宅・賃貸集合住宅をお持ちの福岡のオーナーです。恐らく今、日本で賃貸共同住宅の民間のオーナーとしてのカリスマ性という意味ではかなりトップクラスの方です。青い字で書いてますけども、不動産経営を改善できたなら暇になった大家というのはまちづくりに向かっていく、と言う風に本人が言っている。なぜ暇になったのか。暇じゃない時期がありまして、今吉原さんは50ちょっとくらいですけど、彼が10年以上前にお父さんから空間資源を受け継いだオーナーとして、例えばこの右上にある山王マンション、築50年くらい、空室率が30%、例えば修繕費用があるかというところと全然たまっていない、そういう類の建物をいくつも持っている。どれ1つとして満室で比較的新しくてピカピカしているものはない。その状態でどうやって空室を埋めていくか、というところから彼のオーナーとしての経験が始まる。この山王マンションの場合、まずエリア自体が産業っぽいエリアだった。そこをもっと人が来てくれて住みたくなるようなエリアにしていくために、このマンションでできることはないか、ということで。例えば今行くと、1階は全部オープンなものになっています。つまりまちに対して開かれた店舗だったり、カフェだったり、あるいは3Dプリンターが置いてあるようなそういう自由に工作したり、来て購入する場だったり。そういうようなものが入っているのですが、もともとここは閉じてたところを全部まちに開いて、マンションなのになぜか文化祭というのをやり始めた。そういうアクティビティで、山王というエリアに住んでいなかった人も外からその文化祭に参加するという。我々支援協会は今回団地祭りというのをやっているのですが、わりとそんな感じなんです。彼も文化祭という祭りをやって、人に来てもらって関心を持ってもらって。空いてる住戸がありますから、そこには全部地元の、当時はアート系の大学に行っているアートをしたいという人達を集めて、1戸まるごとまかせてしまう、というやり方をしたりもした。君の自由にやってみて、このくらいのお金しか出せないけどこれで思いっきりやってみてください、とやってみたらそれぞれ同じタイプの住戸だったのが全部全然違うものになっていった。それが山王文化祭に来た人たちが見て、気に入ったりする。非常にとがったものだったりするのですが、誰か1人にピタツときたりするんです。それでどんどん埋まっていった。

もう1例、こっちはもっと古い築60年で、吉原住宅さんの例としては全国区で名前が売れている、冷泉荘。これはリノベーションミュージアムという、ミュージアムと名前をつける。ミュージアムじゃないんだけど。実際に人が住んだり、あるいはスモールビジネスの場にしていったりする。これも築60年の普通の賃貸集合住宅で、空き家率が確か3割を超えて大変なことになっていた。この(パワポ)左下に写真がありますけれど、サンダー杉山っていうこの業界ではわりと有名で、吉原住宅っていうとサンダー杉山さんがいるんです。サンダー杉山っていうのは単にあだ名で、正式には杉山さんって人なんですけど。サンダー杉山さんは吉原住宅の社員であり、古楽器の研究者でもあって。彼がこの冷泉荘を管理人・主人として任されているんです。彼のフィルタリングでテナント付けをしていく。冷泉荘に入りたいよって人達がどんどん来るようにはなっているんですけど、面白いビジネスをやっている人達が入り始めている。その時に、1階に中華やりたいんですけど、と全然関係のないことを言っても、杉山さんが断るんです。杉山さんのフィルターをかかった、杉山さんとコミュニケーションをした人達がこの中に入

って行く。例えば右下の博多人形師の若い人が自分のアトリエとして使う、あるいは右上は写真家の方ですね。

他にも地域活動（清川のまち）、これも別の吉原住宅さんが持っている、こっちは200戸以上でURさんの事業として、吉原住宅が持っている形でやっている賃貸。ここも1階をエリアに開放しちゃう。このエリア自体少し元気がなくなっていた。1階をエリアに開放してそこに何をしているのかというと、北九州各地で面白い伝統工芸的なことを新しい展開で次のビジネスにつなげようとしていっている若者を集めて、1人に何平米ずつの屋台みたいなスペースを貸す。1階はその人達がそれぞれ、例えば何かを緑化する、あるいは大川の家具の後継者のグループ達が大川家具の技術で何かをつくって展示をする。そこにそれに興味ある人達が集まってくるっていう形。もともとここにはドラックストアが入っていて、それはそれで結構な家賃が入っていたらしいんですけど、吉原さんは空き家の部分をセルフリノベーション、つまり自分でDIY・リノベーションしていいですよっていう物件にしたんです。そしたら結構クリエイティブ系の若い入居者がどんどんセルフリノベーションってことで入ってきた。そうすると、1階のドラックストアがそのクリエイティブの部分と合わなくなってきたんです。吉原さんとしてはこのエリア全体をクリエイティブな人達・若い人達が集まるエリアにしていく形で、これを使っていきたい。自分のところの事業もそうして回っているわけですから。なので、1階は思い切って家賃はいらなかった。こういう若いアーティスト達の活動の場、できればそこから何か収益事業につながっていくように変えていければ、というようなことをやっている。ここで学びたいのは、団地だからといって空いているところは全部必ず住戸になっていくっていうわけでは当然ないし、その団地を使ってエリアをどうしていこうというコンセプトのもとに誰かがやっていかなければいけない、という問題だと思います。

次ですが、これは過疎の村として有名な、徳島県神山町。ここはなぜ有名になったかという、まず1つはこの神山町の写真に出ている方。この人は中心になって過疎の村を変えていっているNPO法人グリーンバレーの理事長をやっている地元の大南さんです。この方を中心とする神山町の有志達のコンセプトが創造的過疎。つまり過疎っていうのを否定的に捉えず、むしろ過疎であることによって創造的になれる、まちをガラッと変えていけるとか、全く今までにない新しい発想で神山町を徐々に変えていく、クリエイティブな過疎を目指していこうと。もう15~20年くらい彼らは活動をやっているわけですけど、アーティスト・イン・レジデンスが20世紀に始まっていて。「ミニ直島にならない」というのはお金をかけない、ということです。お金がかかるアーティストは呼ばず、お金を出さなくても来てくれるアーティストを世界から集めるっていうやり方をとった。それでWEBサイトを立ち上げて、アーティスト・イン・レジデンスとしてこの夏は世界からこんな人が来ている、この人達と地元の食材をつかってこんなパーティーやりましたよ、ということをどんどん発信していく。そのWEBサイトが立ち上がって次にやったのがワーク・イン・レジデンス。神山町は典型的な過疎の村ですから、そういうところには移住を促進しようということで全国の自治体が若い人に引っ越してきてくださいと働きかけています。その時に仕事がないと来てくれない、と仕事を用意しなきゃいけないと思う人達が一般的には多い。神山町はそこは極めてクリアで、仕事はないので仕事ごと来てください、とした。ワーク・イン・レジデンスっていうのはそういう意味なんです。うちに来ても仕事はありませんよ、ただいくらでも空間資源はありますので、仕事ごと引っ越してくるように呼びかける。そして、起業するための神山塾。これは恐らく厚生労働省系の補助制度等を使いながらやっているのではないかと思うのですが、起業したい人・小さなビジネスを始めたい人達の起業の仕方をなぜか神山町で塾をやっている。そうすると全国、特に首都圏

から人が集まってくる。ここに書いてあるように、東京周辺の独身女性がほとんど。来る人がそういう人達ばかりだった。そしてその人達が移住してくるんです。神山塾に来て、自分で起業する技を覚えて、神山町で起業する。だから今、移住者の9割がこういう人達。そして、移住者の9割が定着している。結構な定着率ですね。今ここにまちの地図がありますけれど、いっぱい空間資源が空いている。蔵だったり、大きなお屋敷だったり、民家だったり、いろいろあります。今や神山町は人気があるので、神山町側が来て欲しい仕事を特定して募集をするっていう、これをタグ付けと彼ら言っていましたけれど。今度神山町にしゃれたパン屋欲しいなとパン屋募集すると、パン屋はすぐ来てしまう状況になってきているんです。こうやって何年もかかっていますが、1戸ずつ空いているところに新しい人達が新しい仕事とともに引っ越してきて、まちを変えていっているということですね。NPO 法人・グリーンバレー理事長の大南さんっていう方は、この世界で結構有名で、聞いたところ大南建設という地元の土木系の地場ゼネコンの社長なんですね。その話が面白いのですが、自分（大南さん）はずっと土木で、まちのために、神山町のためにと思って昔、公共投資を受けてガンガン道路を作っていた。結果何が起こったかという、その道路を使ってまちの若い人達は出て行った。その苦い経験があるんです。自分は一生懸命やったのに、その結果、過疎を加速させることになったのだと。その経験から大南さんは今、この活動をしている。恐らく半分くらいの動機付けが、神山町に対して一生懸命やって、神山町の人のためになるような活動にどうやったら切り替えていけるか、ということを考えてやってらっしゃる。

これは団地そのものの例ですけど、小田急さんの座間駅前にあるんですが、社宅です。これをホシノタニ団地っていう全く新しい民間の賃貸住宅に変えている。非常に面白いのはまちに対して閉じていた団地をまちに対して開いている。1階部分を全て子育て支援、あるいはカフェという具合に地域の人達・エリアの人達に開き、彼らも来て使える、そういうコンテンツを1階に入れている。1階の屋外には菜園、これも菜園を経営しているわけですけども。これは住民が使うのかっていうと、使ってもいいんですが、実態としてはまちの他の所に住んでいる人が菜園としてここを使いに来る形。団地というものがエリア内で持っているポテンシャルをまちに開く形で、空間資源をより多くの人に面白い形で使ってもらえるようにしていった。そのことによって、空いていた住戸（そもそも社宅をだったので、思いっきり用途をかえているわけですが）、そこに東京からどんどん若い人達が引っ越してくる。エリア価値を高めることにつながった。そういう意味では団地の例ですけど、大変エリアのリノベーションと団地再生を結びつけた例として最後にご紹介いたしました。時間が過ぎましたが、ご静聴ありがとうございました。

奥茂氏：

松村会長どうもありがとうございました。続いてもう一つの基調講演と致しまして、ゲオルグ・ロエル様からドイツの事例をご紹介頂けるということでございます。ロエルさんは、東京でお生まれになって、ドイツと日本の大学で政治・経済・歴史を学ばれて、ドイツ系銀行、ビジネスコンサルタントを経て、現在は NRW JAPAN で代表をしていらっしゃいます。NRW っていうのは、ノルトライン＝ヴェストファーレン州というドイツの州です。そこの日本法人でございます。州は1800万人おられるところの日本法人の代表です。日本語も非常に堪能ですので、まずはお話を頂きたいと思います。それではロエルさんよろしくお願いたします。

14:40-15:10 地域がグローバルに生きるためのエリアリノベーション～ドイツ NRW 州で進む脱産業

化社会づくり：ゲオルグ・ロエル氏（NRW JAPAN）

ロエル氏：

みなさん、こんにちは。ご紹介に預かりました、ゲオルグ・ロエルです。若干あがっておりますけども、先ほどの神山の話も大変興味があります。私、四国が大好きで。そして地方をどういう風に再生できるか、財産として全国的に日本にもドイツにもある資産、住宅団地をいかに再生できるか、将来的に使えるかどうか、ということが非常に重要であります。本日のテーマは「地域がグローバルに生きるためのエリアリノベーション～ドイツ NRW 州で進む脱産業化社会づくり」です。今回、第 14 回団地再生シンポジウムで話す機会を頂きまして、誠にありがとうございます。

最初に少しだけ宣伝に触れさせていただきます。私が今勤めているのは NRW JAPAN K.K. です。ノルトライン・ヴェストファーレン州（NRW 州）の経済振興公社の日本法人です。実は 25 年前にできまして、それ以来、主に立地の紹介や日本企業のドイツへの誘致、または大学と企業のコラボレーション。最近特に熱を入れているのは海外展開をサポートすること。ちなみに株式会社ではございますが、日本のお客様からはお金を取らずに活動しております。

ドイツは行かれたことがある方も多いかと思いますが、全部で 16 の州がございます。戦後、敗戦のとき分割されて 4 つの地域になりました。ノルトライン・ヴェストファーレンはその後、西ドイツの中核の州になるわけです。ボンという首都やケルン、また後ほど話に出る、ルール（Ruhr）工業地帯もその州の一部になります。ドイツ統一後、新しく 5 つの州が加わり、それからベルリンが首都になる。こういった状況でございます。戦後、イギリスの支援を得て設立された州です。GDP とか人口、海外直接投資の面では 1 番大きい州です。面積的には下のバイエルンのほうが大きいんですが、人口が非常に密集している州でございます。重要なポイントは、後の話にも出てきますが、産業州であるということです。今はそんなにウエイトは大きくはないですが、従来から鉄鋼業・石炭の会社等がすごくありました。最近、機械・化学・金属加工・食品産業などがかなりウエイトを占めております。自動車分野では最近電気自動車も話題を呼んでいます。

州の政策としては、先ほど脱産業と書いてありましたが、実は州政府は色んなクラスターを持って、産業の活性化、産業構造の変化に大きく関わっており、色んな施策をとっております。今、注目されている分野はデジタル化、インターネット関連等でございます。

今日の話で関係してくるものは、特に環境またはエネルギーの分野でございます。今話題のテーマでしようが、100 年ちょっと戻りますとこんな状況だったのでしょう。（パワポ参照）これが将来的にどうなるか、ということがドイツ全体にとって、州全体にとって、または地方・地域にとって大きな課題です。また今日の話の中での課題は、地域がグローバルに生きるためのエリアリノベーションについて。そのリノベーションは色んな意味で捉えることができると思います。さっきの神山の話でも出たように、いかに新しい経済活動を掘り起こすことができるか、いかに人を地域に残すことができるか、または新しくそこに人を呼び込むことができるかという、こういうテーマがあると思います。または今どんどんデジタル化が進む中で、地域においてもそういうデジタル化、世界大手の amazon だとか、そういうのが地域に対してどういう影響を与えているか、ということも考えるべきかと思えます。が、今日はまずは環境について、少し歴史的に入っていきたいと思えます。

NRW 州はルール地域を抱えており、ルール地域はある意味ではドイツの経済の成功に大きく貢献してきた地域ですが、第一次大戦・第二次大戦の時も取り合い、喧嘩の種にもなりました。ですが戦後はこの

旧工業地帯は転換期に入ることになりました。特にそれは環境面でもあり、また経済構造を変えていく面でもあった。今日話をさせて頂くイノベーションシティ、ルールは、どちらかという環境の観点と同時にイノベーションの観点で新たに地域の活性化またはサステナビリティを目指しているという試みがあります。ここで大きな課題としては、CO2削減、気候変動への対応、または省エネ・エネルギー効率化等。あとでその仕組みについて話をさせていただきます。

ルール地方には大体500万人くらいが住んでいて、53の都市からなっています。東京ほど大きな都市ではないですが、ドイツでは都市群としてはベルリンの人口に匹敵、またはそれを超えているほどの集積地域です。この集積地域で、企業と地方自治体、政府の方がいっしょになって考えて、イノベーションシティ・ルールというコンペティションを、もう既に5、6年前に提案し、公募をしたのです。色んな都市が応募をしてきて、その中でBottropという町が選ばれました。その目的としては、最初にBottropで色んな新しい施策をこういう目的を達成できるように実行していく、メカニズムを設立すること、などがございしますが、そのうち、そこで得た知識、またはそこで得たビジネスモデルなどを他の地域の都市に移すという、基本的な考え方があります。Bottrop市のもともとの開幕エリアから、次はEssen市だとか、他の地域の都市にうつしていくような形がとられています。もう一度、Bottrop市がどこにあるかご紹介させていただきますと、西側のルール地方の大体真ん中らへんです。12万人が住んでいる都市でそんなに大きな都市ではなく、Essen市の方がまだ56万人くらいでより大きいです。それでもこういう都市がコンペティションに勝つことができた、ということが結構大きな出来事でした。その全体の都市の中で、一定の地区、この（パワポの）右側に出ている地区を、パイロット地区として選んで、その中で色んな活動を始めたんですね。

ワンステップバックになりますが、ここでどういう課題が地域にあったかということをご説明します。産業地域だったのですが、機能を失った部分があり、いかに正しい機能をつくることができるか、再生できるか、といった取り組みが多々あります。その遺産を残されているわけなので全てとり壊すわけにはいかないのです。1つの例は、単に製鉄所または古いガソメーター、すごい大きなガスタンクをいかに再利用できるか、とかそういう事例は沢山あるのです。または、Duisburgにあるような港の再開発。こういう活動もあります。ちなみに最近、このDuisburgは大きなlogistics siteに発展してきて、最近中国からも毎日のように長距離列車がここに到達する拠点になってきています。そういう昔の産業の遺産または歴史等の取り組み以外に、もちろん環境の取り組みが必要であったのです。ルール地域には、南の方にルール川が流れているのですが、もっと上の方の真ん中あたりにEmscher川が流れています。基本的な役割分担としては、ルールの水は飲むために使われたんですが、Emscherはどちらかという排水用に使われていたんです。だからこういうところからの色んな排水等がEmscherに流れていって、大変大きな負担になったのです。そこで、80年代から地域を環境的な意味で再生させましょう、川を再生させましょう、という取り組みがあって、このEmscher Parkという取り組みがあり、住宅地域の再生と組み合わせられました。

Bottropの話にもう一度戻りますが、Bottropのキーポイントは、NRW州にあるということ、大体これぐらいの面積であるということ、12万人の都市で、予算はそんなに沢山ない、建物はいっぱいある、ルール地方の中心的な地域であるということです。みなさん想像しにくいかもしれませんが、実はドイツでも未だにいくつかの石炭鉱が稼働中です。ほんのわずかなんですが、ドイツは日本みたいに炭鉱を一気に閉めたわけではなく、長いプロセスで、炭鉱を一部維持したり、または段々と閉鎖していきまし

た。実は **Bottrop** の石炭鉱山は 2018 年に閉鎖する予定です。これは **Bottrop** 市にとっては大きな課題ですね。まだそういう関連のところで働いている人に新しい職場を見つけなければならない。それから最近、日本もよく起きていることですが、ドイツでも異常気象が頻発して、洪水が随分増えてきたんですね。そういう問題・課題もあって、これにどう取り組むかということ、イノベーションシティ・ルールに応募するときのコンセプトとしてみなさん考えがあったんです。それからちょうどその頃、日本では 2011 年の震災があった時期で、その前後だったので、ドイツは 2020 年までに原発を全てストップすることを決めました。こういうことも計画の中に影響があったかと思います。つまり、構造変革も求められると同時に、環境未来都市へ発展していく決意をしたわけでございます。

これは 80 年代、90 年代の 1 つのポジティブな事例としてあって。このプロジェクトは終わってはいるのですが、最近どうなっているのかというと、まだ **Emscher** 川は新しい団地、もしくは住宅が開発されている。もともと **Emscher** 川が流れていたところで、それをきれいにして、再開発されているケースが少なくありません。

イノベーションシティ・ルール完成後にも続いている 1 番大きい目標としては、生活の質を向上させながら、CO₂ 排出量を半減するというものです。2015 年時点で、目標の 37.4% まで達成できました。海外から、(日本からも、) 結構失敗したのではないですか、だいぶ修正されるのではないですか、ということをよく耳にするんですが、実はドイツの CO₂ のバランスはそんなに思ったほど改善されていないです。ただ褐炭を使っている発電所がかなり稼働されているからそういう結果になっていて。同時に再生可能エネルギーの割合は非常に高くなってきています。去年は電気に占める再生可能エネルギーの割合は 33% までなっている。電気の分野では再生可能エネルギーは徐々に伸びてきているんです。ただし、最新技術をもっている発電所はあまり使われずに、古い技術を持っている褐炭の発電所をフル稼働し、隣の国にも電力を輸出しているような状態になっています。これは恐らくもうじき修正されることだと思いますが。ただ 1 つの地域、1 つの自治体はこういう目標を設定して、自分達からそれに対してそれに向かっていろんな取り組みをしていることは非常に良い例かと思います。

重要なポイントが 2 つあり、1 つはボトムアップの改革であるということです。それはかなりの市民参加を仰いで、学校とかに声をかけ、最初の申し込み・応募のときから、かなり取り入れている。もう 1 つは企業との連携のプロジェクトをどんどん利用していることです。

それを行うのに、イノベーションシティ・ルール、これは 1 つの看板みたいなものですが、他にイノベーションシティマネジメント有限会社という会社を作って、そこがある意味では主体となって色んなアクティビティをサポートしたり、進めたりしているんです。

たくさん例を紹介することができますが、その中から 2、3 つ紹介いたします。これは 1 つのイノベーションシティ・ルールのフューチャーハウス、未来の家の事例です。下に書いてあるように、色んな企業がパートナーとしてそこで参加しています。**Bottrop** の市長と会ったことがあるのですが、色んな取り組みをする上で重要なのは、もちろん目標が設定してあって目標に対してどういう風に達成していくかをみなさんで考えて色んな取り組みをするわけですが、結局、地域再生という面でも、例えば断熱材関係の規制をする、新しい規制を設定することで新しい需要が生まれてくること。断熱材を使って家のリフォームをやる、ということも非常に地元の経済を活性化する役割を持っています。またこの例で書いてある通り、たくさん新しい技術を導入することによって、イノベーションに重点を置く、ということが言えるかと思います。あとはこういう家を使いながら、バーチャル発電所の役割等のプロジェクトもご

ざいます。その際は、大手電力会社も参加していますし、またアーヘン工科大学のような大学も参加して、自分の専門知識を提案したりします。

これは1つの事例ですが、1戸建てでこういうソーラーパネルを導入したり、断熱材を使ったりすることだけではなく、最近集合住宅でも導入、商業ビル向けにも最新のエコハウスみたいな材料を開発、設備をインテリジェントハウス同様にする、エネルギー効率が良い商業ビルをつくる、またはソーシャルハウスのようなプロジェクトもごさいます。この **Bottrop** で有効的な役割を果たしたのは、イノベーションシティでアレンジしたラウンドテーブルです。そこで市長をはじめ、色んなアクター、プレイヤーと一緒に隔週で様々な課題を討議して、そのプロジェクトの進捗状況を検討しながら、または新しい課題に取り組むようなことをやっております。このラウンドテーブルもこのイノベーションシティ・ルールでは重要な役割を果たしました。そこに専門的なコンサルタンツまたはエンジニアリング事務所、ルール地方でたくさんの不動産を持っており不動産に関する知識を持っている組織、産業の会社等、こういった会社が参加しております。この成果を評価するために、色んな外部からのアドバイスまたは評価を得ているので、常に評価を続けてきております。こういう風にパイロット地域が各イノベーションテーマで分けられて、例えば熱を共有するとか、どこに最新のソーラーパネルが設置してあるとか、最初にこのプロジェクトの時にある意味ではまず事態を細かく把握したんです。どういう状態に各建物があ、り、どういう施策が必要であるとか、そういうこともかなり細かく調べて、その後そこで色んな施策の実現に向けて取り組みが進められました。色んな効果が出ているということで、特にこういう面で取り組みを評価することも行われております。

冒頭に申し上げましたが、もともと **Bottrop** が **Essen** に対してこのイノベーションシティ・ルールを勝ち取ったのですが、**Essen** の人たちは初めは残念がってましたが、最近 **Bottrop** で得られた知識・取り組みを **Essen** や色んな地域で実施されるようになっていっています。**Essen** も今年 **European Green Capital** ですので、欧州の特に環境絡みの取り組みが盛んに行われていました。

さて、本日ドイツと日本の違いから見えてくる課題もあるかと思いますが、ドイツも日本も敗戦国であるということは皆さんご存知かと思いますが。戦後、すぐに新築住宅、振興政策をとりました。ドイツでは、建物のメンテやリノベーションを加えて、資産評価の上昇がありました。日本でどうだったかはわかりませんが。最近、ドイツの不動産市場はかなり加熱しており、ドイツは今年2%の経済成長を達成する見込みです。来年は2.2%ということで、その理由の1つは欧州経済全体が回復に向かっているということ、また欧州中央銀行は依然としてゼロ金利政策を続けていること。ですので、不動産がドイツの資産家にとって唯一の投資先となっています。株にも投資することはできますが、株に対してはあまり投資したくない人がいます。よって不動産にかなりのお金が流れて、不動産の分野で空前のブームになっているのです。それはやっぱり移民・難民の問題も絡んできていますが、非常に需要が高まっています。先ほど、日本での人口の動態の問題も挙げられましたが、ドイツでも基本的には同じ問題に直面していると思います。若干、陸続きでヨーロッパの他の国からかなり人が職を求めて移ってきていることもあり、難民の問題等は緩和されています。

時間も時間ですので、最後にもう一度弊社関連の話を見せて頂ければと思います。日本の会社は **NRW** にもかなり進出しており、最近、結構面白い取り組みとして、ドイツでも団地で **PV** を設置して、バッテリーで貯蔵し、エネルギーシステムを稼働する事例が始まっています。これは、団地の方々がより簡単に **PV** の恩恵を受けるような形となっており効率も変えられました。そういうことが、非常にポジティブな

インパクトを持つのではないかと思います。以上が私の話とさせていただきますが、最後に、ちょっとだけ。みなさんご存知かもしれませんが、ドイツ連邦議会の選挙がこの前ありました。もう速報ではないですが、確定しております。実は今週中は次の政権の連合の交渉の山場です。そこでこれからのドイツのエネルギー政策や住宅に関する政策などがかなり固まってくるかと思います。なのでこの結果、今日・明日に発表されるかと思いますが、その結果自体が、こういう住宅に対する色んなエネルギー保全政策とか、そういうもの、または先ほどいった褐炭の発電所をいつまでに閉めるか、とかそういうエネルギー政策または気候保全政策の面で関係してくると言われています。

以上を私の話とさせていただきます。私の WEB サイトにこのプレゼンテーションも載せておきますので、そちらからダウンロードしていただければと思います。どうもありがとうございました。

奥茂氏：

ロエルさん、我々普段あまり馴染みのないものですが、ドイツのお話、都市政策から環境政策、さらには政治の話まで幅広くお話いただきました。どうもありがとうございました。予定の時間は押しておりますが、若干休憩時間を取りたいと思います。

第 2 部 ショートプレゼン：エリアリノベーションの事例

15:20-15:35 神田・日本橋地区におけるエリアリノベーション：田島則行氏（千葉工業大学）

奥茂氏：

それでは第 2 部ということでございまして、国内で行われておりますエリアリノベーションの動きについて、3 人の方からプレゼンテーションをいただきたいと思います。まずは千葉工業大学の田島則行さんから簡単に神田・日本橋におけるエリアリノベーションということでご紹介いただきたいと思います。宜しくお願いします。

田島氏：

こんにちは。今日は、神田・日本橋におけるエリアリノベーションということで、今から見るとだいぶ前の話なのですが振り返ってご紹介したいと思います。

実はこの「エリアリノベーション」という言葉は皆さんご存知かと思いますが、馬場正尊さんが著書で使っている言葉です。その中でいくつか事例を紹介しているのですが、この神田・日本橋におけるエリアリノベーションというのも紹介していただいています。それを馬場さん流ではなくて、私も一緒にやっていた身なので、私流にアレンジしながらご紹介したいと思います。

まず、私は「オープスタジオ NOPE」という、シェアオフィスを 1996 年から 2007 年にかけてやっておりました。実はこれが東京だけでなく、日本ではほぼ最初のクリエイティブなシェアオフィスと言われていまして、様々な人たちが集まって場所を共有しながら新しい場所づくりをしていくというコンセプトでやっておりました。空間資源なんて言い方がありますが、当時からこういう活動が都市が変えていくのだと思ってやっておりました。1990 年代ですから、その当時はまだまだ理解されず、若者が勝手に集まって楽しんでいるだけじゃないか、という風に言われていたのですが、徐々にちらほら共感してくれる人が出てきました。その共感してくれた人というのが何人かいるのですが、その一人がイデーの黒崎さんという方で、その当時イデーは家具屋さんですが、飛ぶ鳥を落とす勢いでした。東京でデザイナーズブロックというイベントを青山の近辺でやっておまして、その黒崎さんがオープスタジオ NOPE のクリエイティブなシェアオフィスが都市を変えるんじゃないかということを少し共感していただいて、

R プロジェクトを始めようということになります。そこに馬場さん、林さん、吉里さんという、その後非常に重要になる方々が加わって、世田谷の三宿の裏にある小学校、廃校になった学校を再生して「IID 世田谷モノづくり学校」が誕生しました。

当時並行して千代田区で SOHO まちづくり構想委員会というのが行われていたんですね。これは神田の再生をどうやってやるかということ、千代田区を中心に話し合いを行っていました。それは後で登場しますが、清水義次さんが推進して私たちも途中から加わってという形でやっていました。この動きは実は、当時横浜国大教授だった小林重敬さんという都市計画で有名な先生、それから当時、日本政策投資銀行にいた根本裕二さんが加わって、どうやったら巨大な都市開発でない、地に足のついたまちの再生ができるかということを議論していました。その当時オフィスビルなどの新しい巨大な開発が進んでいる時期で、森ビルも六本木ヒルズに出来上がったところですが、それに従ってストロー現象といって周りのオフィスがどんどん空いてしまう。そういう時代に街がどんどん廃れていくのを何とかできないかということで葛藤していた時に、「家守」という発想がでてきました。それはまちのブロックの小さな空き家を活用していくことで、ストロー現象みたいに全部吸収してしまうのではなくて、まちに様々な空室・空きフロアの活用を分散させて一体的に都市を活性化できないかという発想でした。そういう中で、少しずつ新しい動きが出てきてブレンドされ、その後いろんなキーになるキャラクター（人物）が登場してきます。このキャラクターという言い方は馬場さんの「エリアリノベーション」の本を継承しています。

こうして神田家守まちづくりがスタートしました。神田は地元の人が集まって路上でバーベキューをして、我々若い人たちももてなしてくれるわけです。路上を封鎖してバーベキューをやるということが、その当時我々にとってかなりショッキングなことで、そんなことしていいのか、おまわりさんに怒られないのか、と思いました。しかし、神田の人たちは、「ちょっと待て、それは違う」と言うのです。神田下町、江戸は警察署より先にあるんだぞ、俺たちはずっと道を使ってきたんだ、と。だから警察にちょっと言えば貸してくれるんだというような、公に対する感覚が全然違うことに、我々新参者は驚くんですね。その驚きが一つの始まりの予感だったわけです。

そこに「神田 REN-BASE UK01」という不思議な名前の空きビルを使ってどうやってまちを再生していくかというプロジェクトが始まりました。古い空きビルがこちらです。かなりボロボロで、これで何ができるのか、その当時みんな半信半疑でした。そこに当時はやっていた SOHO ワーカー、SOHO コンバージョンみたいなことで、これをコンバージョンすることで何か変えられないかということ、我々で空間の設計をするわけです。いわばシェアオフィスの発想の先駆けになりますけども、その当時はオルタナティブ・オフィスなんて言っていました、人が共有して使う新しい場を作れないかということ、やるわけです。そのプレオープニングのイベントが、出来上がってお披露目するのではなくて、できる前にお披露目するというのを初めて行いました。そのプロセスをオープンにしていくことがイベントになり、それが結果としてまちづくりにつながるという発想がここから始まっているわけです。

そこに若き日の清水義次さんや、私、そして地元のまちづくりをやってきた鳥山さん、運営の橘さん、千代田区の小藤田さんという、今から考えると公民連携の新しい始まりみたいな動きが出てきて、このシェアオフィスがデザインされ、こういう場所が出来上がっていきました。学生とかボランティアとかで人たちが集まってきて、その人たちと一緒に何かできないか、まちづくりができないかということが始まるわけです。そこにいままでは別の動きだった「R プロジェクト」の人たちと「千代田 SOHO ま

ちづくり」の人たちが合体して新たな動きを始めるわけです。言ってみればデザイン志向の新しい人たちと、昔からまちづくりをやっている人たちが合体したときに、ここに CET、セントラルイースト東京というのが始まります。

これは何かといいますと、この辺日本橋ですけども、東神田、東日本橋エリアが、馬喰横山といって繊維街なのですが、ここに空きビルが増えてきて、これを何とかしようということで、不動産に詳しい人たち、建築に詳しい人たち、メディアに詳しい人たち、グラフィックに詳しい人たち、それから地元の鳥山さん、清水さんが集まって、まちを再生しよう。まずは空き家を買ってみて回りながら、空き家を見ていった。これは結構ひどいもので、繊維街というものはオフィス街に見えるのですが、実は倉庫街でして、物流の拠点でしたから、一階だけが店舗のようになっていまして、二階以上は空き倉庫なんですね。それを何とかしようということで、今までこの土地にいなかった若者も加わって、初年度は東京デザイナーズブロックとの名前で初めて、次年度から CET (セット：セントラル・イースト・トーキョー) ということで、まちの空きビル空き室の開いている場所を使って、アーティストが場所を展示することで何か活性化につながらないかということを始めました。いろんなシンポジウムをやって各場所にはアーティストが入り、結局 24 か所 70 のブース 100 名のアーティストが展示をして、3 万名が来場した、ということで、たった 10 日間で大きな成功を収めました。

たとえば、街のなかに空き室が雰囲気が変わってカフェができたりと、若いエネルギーが急にここに現れるんですね。例えば古い建物の壁にアーティストが絵を描いていると、地元の人たちは最初は不審な人たちが急にまちにやってきたと不安になりちょっと怖がっているという状況になるのですが、これが 3 日、4 日、5 日とずっと絵を描いていると、最後には近所のおじいちゃんやおばあちゃんがおにぎりを持ってきてくれるんですね。少しずつ相互の理解が進んで何かしら新しいまちの始まりができるわけです。

このイベントではシンポジウムも行いました。集まったメンバーですが、馬場さん、ブルースタジオの大島さん、私、そして広瀬さん、それからというリノベーション・スタディーズの編集の磯さん、都市デザインシステム (現 UDS) の梶原さんとが集まって、おそらく日本最初のリノベーションのシンポジウム (五十嵐太郎さんらのリノベーション・スタディーズのほうが先?) を開催したりしています。

いわば、このイベントを通して、新しいムーブメントが起きてきたわけです。どうやって可能になったかというのは、WEB サイト、メーリングリスト、マップという当時若者が使い始めた、これまでなかった紙媒体じゃない方法でコミュニケーションを使って人を集めたりとか、そういうことをやりながら活動を広げていきました。つまり、点の活動がネットワーク化されて面になってくるというのが一番大きいんですね。従来の上から目線で都市計画を立てるのではなく、それぞれの「点」でいろんな活動ができて、そこから面が変わってくるんじゃないかというのが CET の事例で言えるんじゃないかと思います。

全部は見せられないのですが、いくつかだけ建物の変わり方をお見せします。これは泰岳ビルということで、鳥山さん所有のビルなのですが、我々がリノベーションの設計をしました。これも丸々この形から真っ白に変えてそこにいろんなおしゃれなクリエイティブなオフィスが入り、一階にカフェができました。次にお見せするのは馬場さんの事務所ですが、こういうボロボロになったものを再生してそこで新しい場所を作ったりしています。泰岳ビルのすぐ横にあるのが、アガタビルです。おそらくこれが一番面白いのですが、今行ってもかなり面白いのです。雑居ビルのような各空き部屋に新しくクリエイティブな事務所やショップやレストラン、ギャラリーが入りました。

そうこうしている間に、このエリア全体でも波及効果があり、新しくできたギャラリーとかカフェとかレストランとか、この地図のようにたくさんできました。つまり、ただの繊維街だった街が、言ってみればかなり最先端のアートを発信するエリアに変化したんですね。ここまで街に影響を与えられるとは、我々も想像もしていませんでした。

こういったことを可能にするには、馬場さん流に言うところではキーになるキャラクターがいて、不動産キャラ、建築キャラ、グラフィックキャラ、メディアキャラ、が集まると求心力が生まれて、ある種の発想から面になるといっているのですが、それにプラスして、僕が考えるに「地元キャラ」というのが大事で、地元で新しく入ってくる人と従来の人をつなげる人が重要であると。さらについて言えば「行政キャラ」「大学キャラ」とかもいて、さらにサポーターの学生とか加わっていくと非常に面白いことが起きてくると思いました。しがらみでなかなか動けなかった地元だけで活性化できなかった時に、そこに新しいコミュニティが合体していくことで、新しい活動ができていくのではないのでしょうか。

ちょっと時間がないのでそろそろまとめますが、CET というのは 2003 年から 2010 年まで続きましたが、多くの人材や試みがここからスタートしました。ただ CET 自体は 2010 年で終わるんですが、その原因は振り返ると、運営の組織化の動きがなかった。なので、NPO とか運営組織が形成されなかった。それから当初、公民連携「的」なところから始まったのですが、時期尚早でそれが産官学とか公民連携とか組織が一緒になってことを動かすところまでいかなくて、かなり自発的なボランティアの活動で成立していたということがあるので、活動自体は 2010 年で終わる。ただ、この動きは結果として公民連携の流れがアート千代田 3331 につながっていくことになりました。

一応ここまでが CET の紹介なのですが、最後にちょっとだけ、我々千葉工業大学で袖ヶ浦団地の活性化プロジェクトをやっておりまして、それが CET の続きになるかわかりませんが、団地の再生というのをひとつ、いろんな小さな動きから大きな動きへつなげていく動きとして継続的にやっております。ご清聴ありがとうございました。

奥茂氏：

田島さんどうもありがとうございました。引き続きまして、東京工芸大学の森田芳朗先生にお話をいただきたいと思います。

15:35-15:50 ストック時代の住環境マネジメント —住宅地のエリアリノベーション：森田芳朗氏（東京工芸大学）

森田氏：

宜しく申し上げます。東京工芸大学の森田です。ストック時代の住環境マネジメントというお題をいただきまして、わたくしのほうで住宅地のエリアリノベーションという副題をつけさせていただきました。こうすればできるというお話ができるといいと思ったのですが、そう簡単にはいかないような難しさも、住宅地の場合にはあるということです。簡単ではない部分も住宅地のエリアリノベーションとしてはあります。その部分を少しお話してから話を始めていきたいと思っております。

私は住宅地のマネジメントを研究のテーマにしているのですが、そこで管理から経営へという風にこの分野でも変わっていったということを感じます。従来は一旦できた住居やまち並み、集会所だったりコミュニティだったりそういったものを、どちらかというと静的に維持していくことがテーマの中心であったのですが、今は少子化、空き家問題、空き地問題で、地域をどういう風に存続させていくか、管理

が守りだとする、攻めの経営のような視点が必要になってくるということが認識されていると思います。その中で、エリアリノベーションを住宅地で動かしていくときに、どういったことがポイントになるかということ、こういうことだと思うのですが、まずはいかせる資源が何かということを見つけることですね。そこにどういう主体が関わっているのか、それも多様な主体が関わるのが望ましい。それから、どういう風に財源を得ていくかということがキーになっていく。これがエリアリノベーションの基本的なことだと思いますけども、住宅地の時に、白で消えてしまっている部分ですが、立地だとか歴史文化、それから民間事業者が参入するような経済的なうまみがないことが多い。それから事業収益の部分がどういう風に上げられるかなかなか難しい。その残されたこの要素の中で何とかやりくりしていくのが、多くの住宅地の現状だと思います。

住宅地のエリアリノベーションの難しさの 2 つ目に書きましたが、あとから網をかけることが難しいということがあると思います。価値観を共有したり合意形成をしたり、お金が必要な場合にはそこに住んでいる人に課金をしないとイケない。それは後からするのは相当難しいので、住宅地の分野でエリアマネジメントといったことが行われているもののほとんどが、新規の開発です。ですから、そういったことが住宅地のエリアリノベの難しさだと思うのですが、網をかけることが難しいからこそ、逆に言えばボトムアップ型の再生をしていく必要があるということで、今日の話に少しつながっていくのかなと思います。

色々な事例が起きています中、今日は私の研究室の方で関わっている事例を 3 つご紹介させていただきたいと思います。

一つはですね、「Tobio ギャラリー」という厚木市にある鳶尾団地という団地の中に作られたコミュニティカフェです。鳶尾団地というのは 1970 年代の後半に公団の土地区画整理事業で開発された住宅団地で、UR の賃貸、分譲それから戸建、合計 3000 世帯近くが暮らしているまちです。入居から 40 年が過ぎていきますので、成熟した住環境を形成している一方でやはり空き家問題だとか高齢化問題とかに悩んでいるという現状です。ここに昨年、Tobio ギャラリーという名前のコミュニティカフェがオープンしたのですが、これを運営している人たちはコミュニティカフェ荻野という名前の、一般社団法人です。これは地元の定年退職をされた人たちが 5 年前に立ち上げた地域活動のプロジェクトなのですが、その活動拠点を兼ねてオープンしたコミュニティカフェです。この部屋は URさんからコミュニティカフェの人たちが家賃を支払って借りているのですが、その契約をするために組織を一般社団法人化しました。私たちの学生も一緒にお手伝いをしながら、こういった形で DIY で部屋を作りこんでオープンして 2 年間回している状況です。基本的にはお年寄りの方の居場所になっていることが日常的には多いですが、子供との交流イベントをやったり、とにかく地元を探せばいろいろですね、真ん中のほうに江戸切子の職人さんの写真が載っていたり、左下に楽器を演奏している人がいたり、いろんな特技を持った地元の人がたくさんおられるので、そういう人たちの腕を振るう場にもなっています。色々な賑わいづくりが展開されているのですが、この部屋の運営費をどうしているかということ、一つはコーヒー一杯 100 円のお気持ち代をいただく形でお金を少し集めているというのがありますが、それだけでは不十分で、カフェの人たちが地元がたくさん増えてくる空き家の管理をして、その費用を頂いてカフェの運営に回すという格好です。それから、幸いなことにこのプロジェクトはスタートから 3 年間市の助成金をもらいながら運営している形になりますが、その助成金が切れた後運営をどうしていくかというのがこれからの腕の見せ所ということになります。それからもう一つ、この鳶尾団地は駅から遠いという利便性の悪さ

がありまして、山のふもとに建っている住宅地なんですけども、今後一部の住棟を除却して団地のサイズダウンを進めようとしています。こうした集約の事業が進む中で、団地の世代の幅がどういう風になっていくか今後の大きなテーマになっていくと考えられます。

Tobio ギャラリーについては先ほどの図にまとめますと、地元のコミュニティが住民組織として、地元コミュニティのストックを活かして、住民組織が間接的、直接的な収益を得ながら居場所づくりを続けているということです。課題としては財源を継続的にどう確保するか、それから世代の幅をどう広げていくか、ということになります。

2つ目は「まちにわひばりが丘」という、旧ひばりが丘団地の再開発に伴って作られたエリアマネジメント組織の話をしていただきます。ひばりが丘団地は説明が不要くらい有名な団地ですけども、関東でもっとも初期に作られた大規模住宅団地の一つです。この再開発にあたって、URの集合住宅が建て替えられて高層化しています。その残りの部分が民間のマンションだとか戸建住宅だとかが開発されて分譲されていくエリアです。団地の良さを引き継いでいくために、エリアマネジメント組織が作られました。新しく作られたマンションの管理組合が主な会員になって、元ある団地全体の良さを引き継いでいこうという活動をしている組織になります。「HITOTOWA」という、ネイバーフットデザインを専門としている人たちが委託されてこのエリアマネジメント組織をサポートしているという格好です。これがその拠点になります「ひばりテラス 118」という元ある団地のタウンハウスを一棟残して、そこをエリアマネジメントの拠点、賑わいづくりの拠点としているものです。この中にはカフェがあったりコミュニティスペースがあったり、パーソナルスペースといって個人で時間借りができるスペースがあったりするのですが、こうしたもので収益を上げながらエリアマネジメントの施設運営を図っていこうというものです。そもそもエリアマネジメントは実際何をやるの？ それは一言でいえない部分があるのですが、ここでは3つ目標が掲げられていまして、暮らしを楽しくするというのと、地域の課題をみんなで解決する、それから建物の維持管理を円滑にする、そういった3つの目的があります。そのために、多くはイベントに参加したりイベントを企画したりというのがかなりの部分を占めるのですが、例えばということで、パーティーをやったり、子供向けのイベントをやったり、まちの掃除をしたり、それからウェルカムパーティーというように、開発が進んでいる団地ですので、入居のタイミングで住民同士をつないでいくというようなことを続けているということです。関わり方も色々で、この施設の管理スタッフとして働くということ、最近マンションにあるコミュニティ担当理事という役職がありまして、その役職の方と連携しながらこの町のコミュニティづくりをしていくということ。また、「まちにわ師」という名前のボランティアを募って、その人たちがエリアマネジメントの活動を推進していくということになっています。現在20名ほどおられるのですが、ほとんどがエリアの外のご近所さんということで、必ずしも団地のエリアの中だけではないというのが一つ特徴としてあります。これはまちにわ師に応募された方がどんな思いで参加しているかという志望動機を聞いて、年齢やこのまちに何年住んでいるかということとの関係を見たものなのですが、ピンク系が地域とのつながりを求めて参加しているという方です。黄色系は自己実現、例えば仕事でNPOをしていてそのスキルを活かしたいとかそういった方ですね。全般的にみると年齢が高い方は、どちらかというと自己実現のため、若い方はつながりづくりを求めて活動に参加しているような状況があります。このエリアマネジメントのエリアとはということです、先ほど触れた部分と重なりますが、色々なエリアが混在しています。一つは活動を展開する範囲。これはもともとあった旧ひばりが丘団地というまとめです。二つ目はエリマネ組織の正会員、実際に会費を

納めて、月額 300 円ですが、その会費を納めてそのエリマネ組織を運営していくエリア。これは新しく入ってきたマンションの街区の方です。あとから網をかけにくいという話とつながってくるところですが、元々いた方から突然課金をするのはハードルが高いということで、新しく入ってきた方からお金を集めてやっていくという形になっています。それから参加者とかボランティアの方が集まってくるエリアですが、これは必ずしもひばりが丘団地に縛られずにこの団地を中心とした地域一円に広がっているということです。この辺は最初松村先生からお話があったように、団地を核とした地域づくりということではなかなか面白い展開になってきていると思います。

3つ目は「みんなのうえん」という、大阪の空き地空き家を利用したコミュニティ農園づくりの話をしたものなのですが、時間がないので映像だけで割愛させていただきます。街区の裏地の空き地をコミュニティ農園にして、デザインを専門としている NPO の人たちが運営をしている面白い事例です。ここも参加者の方、ここがみんなのうえんがあるところで、参加者の方は、かなり広域から集まってきて空き地の農園づくりにかかわっているということで、地域を、こうしたものを核にした広いエリアでのつながりづくりが生まれています。

まとめですが、こういった形で全国で色々な試みが進められています。そこに共通しているのは従来の守りの管理から攻めの経営に踏み出すエリアが住宅地の中でも起きているということです。その時の課題はそれぞれです。そのことが、どちらかというと画一的であった住宅団地がそれぞれ独自の個性を発揮していくことにつながっていくのではないかと思います。以上で発表を終わります。

奥茂氏：

森田さんどうもありがとうございます。ようやくですね、最後の豊田さんをお願いしたいと思います。本日は遠路はるばる広島県尾道市からわざわざこのためにおいでいただいたわけですが、日頃尾道の空き家再生プロジェクトというものを立ち上げてそれで奮闘されているという話を学会でお聞きしまして、是非とも皆様に聞いていただきたいと思ひまして、わざわざおいでいただいたという経緯があります。私が話してもしょうがないので、さっそくスタートしていただきたいと思ひます。豊田雅子さんお願いします。

15:50-16:10 尾道の空き家再生まちづくり：豊田雅子氏（NPO 法人尾道空き家再生プロジェクト）

豊田氏：

改めましてこんにちは。広島県尾道市から参りました NPO 法人尾道空き家再生プロジェクトの代表理事の豊田と申します。団地再生のシンポジウムということで私の話が果たして役に立つのかどうかということがあるとは思いますが、先ほどから色々話があったように、点と点が増えていってエリアリノベーションという話があったので、そうした一つの事例として、本当に小さな小さなまちなのですが、我々が行っていることをざっくりと駆け足でご紹介したいと思ひます。ほとんど字が少ない写真ばかりで申し訳ないのですが、見て頂ければと思ひます。

尾道いらした方もいるのではないかと思いますが、尾道の中心市街地を上から見た写真です。我々が活動しているエリアは本当に狭いエリアで、JR 尾道駅から東へ 2～3 キロ圏内といったあたりの、尾道の旧市街地、観光マップを開いたその場所みたいところで活動をしています。今、尾道市も平成の大合併で非常に広がっておりまして、2、3 個向こうの島の方や山間部の雪が積もるようなエリアまで今では尾道市なんですけれども、我々は尾道市の中の小指の爪くらいのエリアでしょうか、本当に一部の

エリアだけで活動をしています。このエリアは古くから港町として、もともと山と海が非常に近いところで、そういった天然の良港と呼ばれる地形の上に、江戸時代の後期に、寄港地として港町として非常に発展を遂げたまちではあるのですが、対岸から尾道のまちを眺めると、沿岸部なんかはどんどんと車中心のまちづくりが進められて、古い港町としての面影はほとんど失われつつあるような状況です。ですが、商店街を歩いたことある方はわかると思いますが、ふと覗き込んだこういった路地裏の風景であるとか、JRの線路より北側の尾道三山と呼ばれる山が3つほど並んでいるのですが、その南斜面地にはこういった戦前の古い車がなかった時代のまち並みがまだまだたくさん残っております。私は尾道出身で、南斜面ではなく西斜面の海の見えないほうではあるのですが、道幅が1メートルくらいの路地をずっと行った突き当りのところに暮らしておりまして、そういうところで生まれ育って、今も実家で暮らしているのですが、東京ではピンと来ないかもしれないですが、いまだに下水も通ってないのでトイレは汲み取りです。井戸水なんかも半分使っていたりとか、駐車場も少し離れたところの月極を借りていて、というような生活がこの辺のエリアの人たちはみな当たり前のように行っているところなんです。そういうこちらの現代の暮らしの方にしてみたら、一昔前のような暮らしぶりかもしれないのですが、私はそういうところで生まれ育って人が近い暮らしとか、昔ながらのコミュニティが残る、顔が見える暮らしみたいなのが非常に好きで、そういうコミュニティが形成された路地とか、坂のまちというのが非常に尾道らしいものだと思っていました。

私は大阪に大学進学で出たことがありまして、都会に暮らしてみてもすごく思うようになりまして、20代のころは、結婚する前は大阪のほうで海外旅行の添乗員という仕事を8年ほどやっていたりまして、ヨーロッパの方のまち並みが好きでよく行くことがあったのですが、そういう古いまち並みを生かしたまちづくりとか景観とか風景とか、まちの記憶を活かしたまちづくりみたいなのを目にするにあたって、尾道の昔ながらのまち並みは、時代を逆行する不便なところかもしれないですが、尾道の特徴、魅力として私はすごく大事なのではないかという風に思うようになっていました。しかしながら、そういった尾道の独特のまち並みは、空き家問題の真っただ中という状況で、活動を始める前ですが、駅から2キロ圏内という眼下に駅が見えていたり走れば3分で駅に着くような、そのくらいのまちの中心の中心なんですけど、500軒以上の空き家が点在する状況でした。この写真にあるように、空き家といっても目に見てわかるくらいに廃屋、廃墟になっているものもそこら中に点在してまして、ご存知のように、車が入らないところは一回壊してしまうと二度と建て替えがきかない状況のところ、ひどい状況がありました。こういう古い建物が残っているということも含めて、私は尾道の魅力としてどうにかしていきたいなということで、空き家を6年間、どうにかしようとして探しておりまして、それで見つけたのが通称ガウディハウスと呼ばれている尾道の駅裏にある木造2階建ての昭和8年に建てられた建物です。この空き家と出会うことで、当時2007年なんですけども、私は仕事を辞めて結婚をして子育て真っ最中みたいな時だったのですが、ブログが流行りだした時代だったので、主婦で子育て中の私でも地域の再生模様であるとか尾道の空き家の現状であるとか、ヨーロッパで見てきたまちづくりのことなどを、「尾道の空き家再生します」というブログで発信し始めましたら、非常に反響がありました。一番多かったのは、同世代の30代とか20代とか若い世代が私も尾道で空き家を探しているのですがどこかないですか、とか、移住したいんですけど、というような問い合わせが、この家を買う前後1年ぐらいの家に100件くらいあったんですね。車も入らないですし、戦前の古い建物で、直さないところがたくさんあって大変ですが、そういうものを若い人で望んでいる方が非常に多く、実際6年間空き家を探していた時期は、同じ

ように空き家に住み始めた若い子や路地裏の古い建物を雑貨屋さんにした人、中古のレトロなビルをカフェにした人、空き家とアートをどうにかできないかというプロジェクトを立ち上げている方とか、30代前半ぐらいの世代が、点と点で活動し始めた時代で、非常にみんな仲良くて、そういうメンバーがおりましたので、これは個人的にやっているよりも点を結んで線にして面として尾道は古い昔のまちではあるけども、それを全部壊して新しいものを建ててしまっている、都会の真似をしてまちづくりをするのではなく、古さも尾道の魅力としてそのままでは難しいですが、耐震補強をしたり、いろいろとリノベーションをしながら人の近い町として、古さを活かしたまちづくりというのが尾道のまちづくりのスタイルとして定着していくように、ということで、2007年の7月に、尾道空き家再生プロジェクトという市民団体を、私を代表として発足させました。

空き家×〇〇と書いていますが、要するに空き家といいますと、尾道のこういうエリアの場合は持ち主さん自体がお手上げ状態で、管理もしきてないという状態でした。近隣の方たちも空き家が増えていて、わかってはいるんだけど高齢化していて自分の家だけでも大変なのによその空き家までどうこうといったところまで手が回らない状況で、行政としても1995年から空き家バンクを全国に先駆けてやられていたんですけども、なかなか鳴かず飛ばずで。建築の専門である不動産屋さんや地元の建設業の方も車が入らない、トラックが入らない、重機が入らないということから、非常に扱いたくない場所、不動産屋さんにしても家賃が高く取れないので、割に合わないからなるべく扱いたくないという、臭い物に蓋をするではないですけども、関係者たちが匙を投げてしまっている状態だったので、それは普通の考えでどうにかしようと思うと、お金ももちろんかかりますし、難しいことだらけで無理なのではないかという結論に至りそうになるのですが、そこを色んな視点で色んな人が考えることで何か解決策があるんじゃないか、いいアイデアとか、お金をかけずにどうにかできる方法とかあるかな、ということで、空き家×〇〇という形で5つほど挙げています。興味のある分野から空き家でやっているアートの展覧会を見に行くとか、その程度でいいのですが何らかの興味ある所から空き家のことを知ってもらうきっかけになったり、何かアクションを起こしてもらうことで、尾道の空き家再生やまちづくりにつながって言っていけばいいなと敷居を下げて活動をしています。

私自身も建築とかまちづくりの専門家ではない主婦で、どちらかといえば観光畑にいた人間なので、そういうものでも空き家を使って何かできなかつたということで、日々活動をしていますので、そういった形で考えてくれる方が増えればなという思いで活動をしています。当初はお金もなくボランティアで考える空き家の再生につながることを色々やってきました。空き家談義をしたりまち歩きをしたり、まちづくり発表会とか、小規模ではありますが、小さなイベントをたくさんやってきています。実際の空き家の再生というのもやっています、今18軒くらいでしょうか、小規模なものがほとんどなのですが、特徴のある尾道の空き家を歴史とまではいかないですが、建物の特徴とか建物の記憶なんかを大事に、がっつり直してしまわずに、もちろん耐震とか構造とかを直しますが、できるだけ古いいところを残しつつ、新しく付け加える部分もなるべく調和するようという配慮をしながら、空き家の再生をやっています。空き家の再生だけではなくて、先ほど農園にされているものがありました、空き地再生ピクニックということで、空き地も尾道では増えていまして、というのも更地にしてしまつて後の利用方法がないというような場所がありましたので、子供が増えているエリアなんかでピクニックをしながら毎月集まって楽しく維持管理をしていくといったこともしています。あとは地元の企業さんの協力ということで、ものすごい量のものを運んだりごみを出したりとかする時に、こういうリレー方式で地域の

若い人に手伝ってもらっています。

尾道は小さな町で市立大学が一校しかないので、平日暇を持て余している若い人がほとんどいない状態なので、どうしても人手が欲しいときは、空き家の再生の夏合宿とか春合宿とか合宿形式で全国から手伝いに来てくれる学生さんを募って、職人さんを講師にワークショップをしたりとかいろんな形で体験してもらって帰ってもらうこともしています。あとは、2009年から尾道市と共同で空き家バンクをリニューアルして一緒にやるようになっていきます。移住定住の支援という形からやっているのですが、民間と一緒にやることで、営業時間が広がったり、WEB ページを充実させたりとか、いろんな空き家相談会を開催したりとか、非常に広がりを見せております。我々独自でサポートメニューというものを作りまして、空き家の片づけを手伝ったり、セルフビルドの改修の補助をしたり、道具を貸し出したり、軽トラを貸し出したりとか、痒い所に手が届くようなサポートができる体制を作っています。そういった結果、この10年間で、少し古い数字ですが65軒の空き家の登録が、現在では160軒くらい、3倍くらいになりつつあります。それから利用者数が今まで1000人を超えて、成約件数も100軒以上ですね。移住者数も150人以上で、30人以上が子供ですね。お子さん連れのご夫婦とか新婚さんで移住して子供が生まれたりとかが多くて、今年は15人くらい赤ちゃんが生まれて、ちょっとしたベビーラッシュみたいになっています。

そういった中で、移住者さんたちが、いろいろ再生してくれる物件も増えておりまして、パン屋さんとかカフェとか、靴の工房とか古本屋さんも2軒できましたし、いろんなお店ができています。小さいながらも非常に個性的で尾道の良さも生かしつつ再生してくれている事例がたくさん尾道中に広がっております。そういうところを見て歩くのも面白いまちみたいになりつつあって、そういうのが専門的に言うとエリアリノベーションみたいな形になるのかなと感じています。

そういう中で残ってきた大型の空き家をどうするかという課題がありまして、その課題解決に向けてやったのがゲストハウスの事業です。これが地方における若い人の仕事づくりというのと、大型の空き家の仕組みから考えて事業化して生かしていくという方法と、今まで来ていなかった学生さんとか外国人とかをターゲットに尾道に滞在してもらいやすくしたりという3つの狙いからやっています。商店街の中にある町家なんですけど、こういう拠点ができることによって町の老舗の銭湯とか地元のレストランとかまで人が回遊してもらおうようになって、町全体が若い人も増えて、若返っているのではないかと思います。最新の事例であると、山の中腹にある元お金持ちの別荘、大正10年に建てられた「みはらし亭」という建物を、官民共同で市の補助金をいただきながら、クラウドファンディングで全国の方から支援金を集めたりして、なんとか1年半かけて工事をみんなですて、ボランティアもいっぱい来ていただいて、なんだかんだこの建物を直すのに500人以上の支援があってやっと直せたというような状況です。こちらがゲストハウスとしてやっています。今取り掛かっているのが、旅館の大広間なのですが、50畳ある宴会場が空き家になっていまして、どうにかみんなで使える大広間にできないかなというので、今やっている最中です。

時間が押していますので最後にしたいのですが、今日のお話にもありましたが、尾道にはたくさん空き家があるのですが、古い建物だったり車が入らない不便な場所ではあるんですけども、これを負の遺産としてとらえるのではなく、尾道の一つの資源としてとらえていて、そこに実際たくさんいい方が引っ越してくださって子育てをしている方もいっぱいいて、自分たちのまちにこういうお店、こういう機能があればいいなというのが小さいながらも一つひとつ増えていっている状況です。そういう空き家をい

ろんな可能性を秘めた箱というか資源として我々は考えていて、そういう中で色々な形でお手伝いをしていきながら、尾道に住んでいる方が幸せになったらいいなという思いで活動しています。なので、大きなエリアでどうこうというよりは、小さなエリアで、地元の人たちが楽しめるようなまちづくりが全国の地方で増えていくことで日本全体が良くなっていくのではないかという風に感じています。ご清聴ありがとうございました。

奥茂氏：

豊田さんありがとうございました。本当はもっと長く聞いていたいのですが、後ほどまた討議にご参加いただくということで、お話しただけならと思います。

それでは引き続きまして、第3部のほうに移行したいと思いますが、会場のレイアウトを変更する時間がありますので、少々お待ちいただければと思います。第3部につきましてはモデレーターの田島先生にマイクをお渡しして進行役を担っていただきたいと思います。宜しくお願いします。

第3部 討議：ボトムアップ型都市再生の可能性

16:10-17:00 モデレーター：田島則行氏

パネリスト：森田芳朗氏、豊田雅子氏、奥茂謙仁氏

コメンテーター：松村秀一氏

田島氏：

時間がかかなり長くなってきていますので、お疲れかと思いますが少々お付き合い願います。第3部討議ということで、ボトムアップ型都市再生の可能性ということで始めたいと思います。

まず、復習しますと、今日松村先生によるエリアリノベーションによるエリア価値創出、ゲオルグ・ロエル氏よりドイツの事例、私の方から神田・日本橋地区におけるエリアリノベーション、森田さんからストック時代の住環境マネジメント、そして最後に豊田さんから尾道の空き家再生まちづくりということでご紹介いただきましたが、エリアリノベーションとは何かということで、点からネットワークして面になるのではないかという話ですね。要は全体を見渡して全体から部分を考えるという従来のやり方ではない方が、街の再生には効果があるのではないか、という見立てです。トップダウンじゃなくて小さな渦をたくさん作ったほうがいいのではないか。従来のトップダウンというのは行政主導で進めるわけで、最後に下に降りていった時には住民の方々がどうもうまく動いてくれない、あるいは活性化につながらないというのが一般的です。それに対して、小さな活動の渦がシンクロして、広がって面になる。例えば松村先生は空間資源と表現していますが、清水義次さんがスモールエリアが大事であると。アメリカだところのような議論が60年代から70年代に行われておりまして、Jane Jacobs という人がニューヨークあたりの大規模開発に大きく反対して、昔ながらの街がなくなっていくと警鐘を鳴らし、その動きのなかで、「House by House, Block by Block」という言い方もありました。各々の家ごと、あるいは各々のまち角ごとに都市を見ていくべきだというようなことを言っています。そのことによってはじめて歴史とか人のつながりとかが繋がって街の再生につながるのではないのでしょうか。

近代のプロセスはまず計画から降ろして行って、最後に使う人が来るというプロセスだったのですが、どうもこういったやり方だと、ハコモノ行政みたいな言い方がありますが、使い方を前提としない先に計画してしまうこととなります。したがって、旧来のやり方を改め、ボトムアップというか、使い方から発想して、計画にもっていくというようにしなければならない。また、活動する人たちに当事者としての

自覚があるかないかも重要です。トップダウンですと、当事者じゃない人が計画すること自体が活性化につながらない要因なのではないか。そういう見方もあるんですね。この辺をひっくり返してエリアリノベーションがどういう風になっているか、例えば豊田さんは当事者としてやりながら一軒ずつやっていった、それが結果として時間をかけて街に波及して広がりにつながっています。これを議論のベースにしながら、ご意見をいただきたいと思いますが、まずは奥茂さんからご意見をお願いします。

奥茂氏：

ここからはパネラーとしてお話しさせていただきたいと思います。今日、これだけはお伝えしたいと思ったので、午前中にパワーポイントを作りました。日頃団地計画とか設計とかに携わっている関係で、団地再生の問題を解くカギは、リノベーションあるいはエリアリノベーションといった、まさに立ち上がりつつある動きにあるのではないかとずっと思っていて、そういった動きに着目してきました。

まちの問題、都市の問題、あるいは地域の問題、エリアですね、団地の問題、住まいの問題というのはおそらく課題としては、その担い手とか広がりがあったとしてもかなり相似形なのではないかと考えていて、まさしく、まちや地域で生まれているリノベーションというムーブメントはその解決の種とか手法とか、場のあり方というのはおそらくまだ出口が十分見えていない団地再生の問題を解く手掛かりになるのではないかとずっと思っているわけです。

これから団地再生の展開の可能性を念頭に置いて、まず必要そうなことを整理すると、3つ出てくるのではないかと考えています。1つは利用の構想力を磨くということではないか。まさしく団地は所有であったり利用であったり様々な形態があるのですが、空間としては非常に大きな資源、先ほどまちの話と全く一緒ですが、まち、あるいは空間、既存の資源というものを使い倒すという活動を活性化していかなければならないということになるのではないかと。まちの環境や空間資源を活用して、団地生活をボトムアップしていく。まさしくボトムアップ型というのはそういったことではないかと思います。居住価値を最大化する取り組みを支援していくようなサポート体制をいかに作れるか、最終的には個々人の活動がいかに団地全体への活動として広がっていくかということになっていくわけです。

次は、リノベーションのリテラシーを高めるということです。これは団地というのは非常に閉じられた世界で、その課題は住民の方々に密接に関連しているのですが、限られた世界で解こうとされているところが非常に難しいところだと思っております。知の集積と活用場を作っていく必要があるだろうということで、いわゆるノウハウをいかに一般化して使えるように開いていくかというのが重要になってくるのではないかと。今日、マネジメントという話がたくさん出ましたが、団地のマネジメントのリテラシーを高めていくような活動とかそのための知の集積を行ったり、それを活用するような場を作ることがすごく重要じゃないかと思っています。これはリクルートの池本さんからの受け売りなのですが、圧倒的な当事者意識を持つ方をいかに養成するか。これは団地の再生を進めていくうえで非常に大きな原動力になることとなります。今日のお話で「まちにわ師」とか「家守」とか、豊田さんのNPOとか、まさしく共通しているのが当事者意識でいかに再生にかかわっていけるかということ、団地を経営的な視点でマネジメントする人を養成できるかということが重要になるのではないかと。例えば団地経営としてみた時のアドバイザーとか合理的にいかに改修を進めるかという専門家とか、ラウンドテーブルという話もありましたが、団地の活動を支援していくための人材をいかに育成できるか重要になるのではないかと。

団地というのは今、2つの老いに直面していると言われていています。一つは建物とか施設とか環境が古い

てきている、物理的な老いと、もう一つは居住者とか運営体制が老いている。もはやこれまで団地を引張ってきた方々が自らの環境を変えたりすることができない状況にあるので、今お話ししたような3つを切り口でこれからは取り組んでいかなければ、団地再生が出発点に建てないのではないかと考えているところです。

田島氏：

ありがとうございました。

エリアリノベーションの発想の中で、しがらみの多い昔からいるコミュニティと新しいコミュニティがどうつながっていくかというのがエリアリノベーションのカギとなるとい話もありました。これが結構難しいわけです。多分、2つのコミュニティには圧倒的な違いがあって、昔からのコミュニティというのは基本的に物理的な距離によるコミュニティが多いです。近隣である、隣である、近いということがコミュニティの形成要因になっていて、一方、マスメディアからインターネットメディア、SNSでつながっている若い世代では、距離が近いとか近隣であることはコミュニティを意味しない。それよりも自分が興味のあること、関心のあることに対して興味を持つつながりを作ろうとする傾向があるので、そうすると同じまちに住んでいてもつながる必要がないということになる。その辺の突破口を作るためには、例えば豊田さんの尾道のプロジェクトなんかは空き家というのが一つの興味の対象になって、人がつながってという印象を受けました。近隣じゃないもっと広い範囲から人が集まって結果的に近隣ができていくという形成過程だったと思いますが、その辺お願いします。

豊田氏：

そうですね。その通りだと思いますが、もともと私が古いものが好きだったりとか、発信し続けていた中で、そういうのが好きな若い方がいっぱい来られて、クリエイティブな仕事をされている方が非常に多かったりモノ作りが好きな方とか、家賃が安いこともあって自分でリノベーションできるという非常に自由度が高いこともあって、一つ事例ができると同じようにどんどん増えて、価値観が似ているので、皆さん仲良くなって増えてきたというのは実際あります。私が最初に発信したのはブログからだったので、そういう好きな方が集まってきているかなというのはあります。もちろん町内会という昔ながらのコミュニティも、かなり高齢化していたり人が減っていたりしますが、ありまして、その接点が尾道は結構うまくいっている方ではないかと思っていて、我々が紹介して入ってもらう方には必ず町内会に入るように話をしますし、单身の方も結構来られますが、家族だったり夫婦だだだりの移住が多いので、町内会に入って町内会の活動もやってくれたり、地元の学校に通わせたりというパターンが多いので、そういう方がしっかり、2キロとか3キロとかいうエリアの中に定着しているような感じで、そのあとの人が非常に入りやすくなっている状況にはなっています。

田島氏：

古くから歴史のあるまちなので、まちそのものが持っているもともとの魅力があったと思います。これが一般の団地とか新しい戸建の住宅街区とかになると、まちとしてのもともとの情景というのがあまりない場所で、どうやって再生をやるのかというのは難しいと思うのですが、森田さんの方でご紹介頂いた「まちにわひばりが丘」は古いコミュニティと HITOTOWA のような方々が来ることで、若い人たちがつながるきっかけを作っているような気がします、その辺はどうですか。

森田氏：

しがらみという意味では、このサポートをされている HITOTOWA さんがいつも言っているのは、「孤

独」と「しがらみ」の間をうまくデザインするんだということです。そういうことをとても意識的にサポートされていることが、一つ大きいと思います。新しく入ってきた方が地元の活動に参加するのをフォローしたりとか、新しく入ってきた人たちは、新しく入ってきた人たちでたくさんサークルを作ったりしてつながっていますが、同時に既存のコミュニティとうまく取り持つ活動をしています。2020年になると、運営で全面的にサポートしている体制が一段落して、住民移行に切り替えていくことを計画されています。そこに向けて自立して組織を運営していくようにとところに育てるまでが仕事だと取り組まれています。

田島氏：

事前の打ち合わせをほとんどしていないのですが、松村先生、コメンテーターという役割で登壇を頂いているのですが、突然ですが・・・コメントをお願いします。(笑)

松村氏：

今の話でいうと、例えば神山町の例はどうだったか知らないですが、ああいった過疎になったところに移住者を受け入れることを各地で行われていますが、いくつか見に行った時にたいい苦労されています。つまり元の住民が新しい人たちを受け入れたことがないので、来た奴がどんな奴だろうと、かなり懸念している不安材料になっていて、事実来てみたら反対していたのに来ちゃったみたいなことが何かを見つけて大騒ぎするパターンがある。例えば敷居を踏んだとか、そんなことです。挨拶しに菓子折り持って行った方がいいよと言われて、東京かなんかから来た若い人たちがあそこの家に行って敷居を踏んだというだけで、だから言わんこっちゃないみたいな話になった地域とかが実際にあります。その間に入って何とかしてきた人たちは、うつ病になったとかもちろんあるんだけど、実際はその村は進んでいった。なぜかという、受け入れる以外他に方法ないでしょうと。みんながより幸せに暮らしていくために空いたままでみんなが年取っていくのと、どっちがいいかという状況になっている。そうなるともう一回受け入れてみるかとなって、それを重ねていくと案外いい奴だったみたいなことになっていくんですね。それでも対立することはあるかもしれないけれど。

結局団地再生なんかでも、新しい動きが起きた時に必ずそれに対して拒否反応を起こす人たちは、エリアリノベーションでも必ずいる。だけども、一つやってみて、そうでもなかったとかあういう人ならいいんじゃないのとかになっていくと、結局積み重ねていくことでというところがあって、馬場さんの絵にも似ていますが、団地再生もそうだし尾道の例もそうだし、豊田さんが最初から尾道はこうなるみたいな絵柄があってそれに向けて進んでいるのではなくて、やっていながらだんだんと絵柄が出てきてこうなっていくなという、最終形がない。建築の世界はもともと最終形を描く職業だったので、まちはこうなるというように、みんな最終形を求めたがるんだけど、大事なのはプロセスなんです。プロセスを仕掛けていってだんだんと思ってもいないことが起こっていくとか思ってもない人たちと出会うとかが起こりながら、大きな戦略性みたいなのはいるかもしれないけれど、具体的にこうなると思いついて突き進んでいくのはかなり無理があるし、プロセスにこそ意味があると思います。

田島氏：

時々、日本人の習性として、お客様をありがたく受け入れてしまうというのが、かえって仲良くなりにくくなるというのがあって、例えば海外ではいきなり来た人に泊まっていくという話になった時に牛乳は自分で取ってというようになるんですね。それが日本ではお客様は座っていただいてコーヒー出します、みたいなことやって、3日ぐらいやると疲れて帰ってくれみたいなことがあります。どうしてもきれ

いなどころを見せたいというようにやると、なかなかつながりができない。それを、プロセスを見せるとおっしゃいましたが、CETの時もできたものをきれいにみてくださいという展示会だったら、あのよう発展しなかったんですね。アーティストがやってきてなんか作っている姿を地元の人がずっと観察していて、そのプロセスそのものがだんだん重要になってきて、展示会そのものよりもその前の時点でまちづくりの大事なことが起こっていたんですね。その時はそんなことを思っておらず、展示会のためにみんな一生懸命準備していただけたのですが、変な格好をした若者が汗かいて毎日朝から夜まで準備している姿を見ると、この人実はいい人なんじゃないか、と心が通いあい始めるわけです。そういうプロセスを共有することで、大きな課題は意外と乗り越えられる。そんなことを体験されたと思うんですが、その辺はどうですか。

豊田氏：

プロセスだらけで、今も最中にいるような感じですが、最初は私たちも若い子たちが色々しながら、古いものを拾ってきたりとかして何をしよるみたいな感じのところがあったと思いますが、それが目に見えて変わっていったりとか、そういう事例が小さいながらも増えていって、地元の人見え方も変わっていったのかなと思います。尾道の場合はラッキーなことに、港町の気質が残っているので、新しい人を受け入れるのに、ハードルが高くないというか、地元でずっと住んでいる方自体もよそから移住してこられた方という場合も多いので、そんなに入りにくいというのがあると思います。そういった中で、新しいことをしやすい環境にあるので、若い人が入りやすいというのがあったのかなと思います。

田島氏：

昔からあるしがらみのあるコミュニティの人たちが新しく来た人たちを迎える余裕がなかなかないというのがあって、これも大変難しい問題で、新しいものに対する懸念が大きな不安になってうまくいかないということが大変多いのですが、その辺をどうやって調整していくかというのが難しいところです。例えばCETの時は、神田が物流のまちだったことで、日本全国から代々江戸時代からいろんな人たちが来てまちができたという話があって、それがつながるのが祭りなんだと。祭りをやって一緒に神輿を担げば友達になれるみたいな文化的なオープンさがどこかにあって、そういうイベントを通してつながっていったというのがあったと思います。案外イベント好きの国民なんじゃないかという気がするのですが、そういうのもNPOで団地のコミュニティを引っ張っていくという、森田さんの例のひばりが丘もそうですが、イベントを通してつながっていくと。

森田氏：

そうですね。北加賀屋はあまりお話しできなかったのですが、ここも色んな人が通ってきて、まちを元気にするテーマ型のコミュニティですけども、その時にも結構なサポートをしている人たちがNPOにいまして、例えば農業ですからプロのアドバイスだったり、やりたい時だけできるしくみだったり、一緒にできる仲間を組織することだったり、運営のノウハウなんかを授けたり、そういうサポートをしている農園です。そうしたものが仕事としてこれまであまりなかったもので、たくさん出てくると面白いなと思います。

田島氏：

ありがとうございます。奥茂さん、追加で何かコメントをお願いします。

奥茂氏：

私はまた翻って団地の話をしたいと思いますが、団地再生支援協会で住宅団地の方々と関わって問題

を共有したり、どうしたら変えていけるかというようなことでいろんな意見を出し合ったという経験がありますが、実際は我々がいきなり行っても腹を割って話して頂くことは難しいところもあって、一つは今日のお話を聞いていても、学生さんとか若い人たちがまずは団地の方々とコミュニケーションをとって、非常にベーシックな部分での問題意識の共有を図っていきながら、今話が出たイベント好きみたいなところをうまく使いながら、私が先ほど申し上げた団地という空間を徹底的に使い倒すことから出発して、そうするとそのうち何とかならないかしらとかこの住棟何とか変えたいんだよねというような話が出てきて、徐々に住民の方々に寄り添った活動をしていけるのではと感じました。プロセスが大事という話がありましたが、まだ団地ではそのプロセスに踏み出せていないところがものすごくありまして、団地を継続させていきましょうとか資産として有効に使いつくしましょうとか、プロセスに踏み出せるきっかけをどうやって作っていくかということも一方ですごく大事だと思ったところです。

田島氏：

エリアリノベーションがボトムアップだと、このシンポジウムでは言っているわけですが、実は団地そのものがトップダウンの産物だというのがありまして、多くの人に均等に品質の高い暮らしを提供したいことから、高度成長期に団地が広がったわけですから、みんな同じ暮らしをする。みんな同じ間取りである、ということからトップダウンで来て、そこに生活が始まった。今新しい若い人たちがそこに住もうとすると、同じ暮らしでは納得できないということで、DIYとかそれぞれの好みに合わせて暮らしを変えていくことが起こってきていると思います。その中でボトムアップが団地で可能なかはある。なかなか難しい問題なんですけど、そろそろ時間にもなっているので、まとめを松村先生にお願いしたいと思います。(笑)

松村氏：

すいません。冒頭のあいさつから何から何までやることになってしまっていてあれですが、まとめというか、一つ具体的な思い付きというか、今日お話を聞いて思ったことの一つが、エリアでまちを点から変えていく場合には、団地と違って、どこか決めていないことがあると思う。団地とかマンションはまずその住棟の中で話し合おうとするわけですね。非常に合目的というか、この問題どうするかというのがその建物から外に出ないし、外の人と話し合うこともないですよ。僕はどっちかっていうと今日のお話を聞いたり考えたりしていると、建物の中で閉じて何かを考えようとしたり、そういう単位で話し合いをしていくこと自体が非常に閉塞感のある事態に結びついていっているんじゃないか。それだけじゃない、人のつながりとかエリアのとらえ方とかでもう一回自分のマンションを位置づけるとか、もう一度自分の団地を外から来た人と一緒に考えてみるとか、利用し倒すとなると自分たちだけだと無理だから、当然そういうことが必要な機会としてなることと、もう一つ冒頭に駅前団地の話をしましたが、あれが何を意味しているのかというと、非常に抽象的に言うと希望なんですよね。つまり新しい人たちと出会うとか、自分が見たことのない能力や考え方を持ったり経験したりしている人と出会うという可能性が、今までは知っているじいさんとかばあさんばかりだったけど、そういう人たちが団地に来るんだと、そういう希望。今、団地再生に最も必要なのは、非常に抽象的で恐縮ですが、希望だと思うんです。要は希望をもっていこうという方向性がないと問題を単に解決するとかなんとか劣化を食い止めるとか、なんとか埋めていこうとか何とか値下がりしないようにしようとかというだけでは、前に進む力とかリーダーシップをとる人が出てこない。希望、ちょっとこれ団地再生支援協会のテーマにしよう。なんか感覚的な話ですいません。

田島氏：

ありがとうございます。一応松村先生にまとめていただいたのですが、皆さん宿題としては「駅前団地」の映画を診てください（笑）。これ、初心に帰れということですかね？あれを見ると団地ができたころの初心を思い出せる。そういうことでこの討議のほうを締めさせていただきたいと思います。皆さんありがとうございました。

奥茂氏：

3時間10分にわたる長いシンポジウムでしたが、これをもちまして、本日の第14回団地再生シンポジウムを終了致したいと思います。ご参加いただきました皆様、大変ありがとうございました。お疲れ様でございました。