

交流セッション

吉川 皆さんからたくさん質問をいただいている。時間が許す限り、お話をしていきたいと思う。

まず全体に対しての質問。空き家に関して、行政がどのような取組をしていけば良いかという質問が来ているが、どのような考えをお持ちか。

飯田 私の友人の話だが、今住んでいるエリアで一軒家の賃貸を借りたいと思い、まちを歩いているときに偶然、とても気に入った空き家を見つけたらしい。しかし、見つけても、そこに住む手立てがないと言っていた。空き家の持ち主が知り合いでない限りつながらない。さらに、持ち主が貸す意思がなく、不動産の流通に乗せていない場合、たどり着くことができない。空き家を貸したい、もしくはなんとなく空き家にしてしまっている方に、そのようなニーズがあるということを伝えられるマッチングの仕組みがあれば、もう少し地域の中で空き家が循環していくのではないかと思う。

篠原 空き家になってしまう理由は色々あると思う。例えば、オーナーとしては空き家を活用してほしいと思っているが、荷物がたくさんある、亡くなられたご家族の大切なものもある、片付けたいのだけど片付けられないのだ、という話をよく聞く。そのようなとき、例えば京都では「片付け隊」というものが町内会で組織されており、空き家を片付けてごみをまとめるということを地域ぐるみでやっている。実際私たちも、空き家を片付ける仲間を集め、一種のワークショップのようなことをやっている。空き家問題は一人ではなかなか解決できない。大変なことをすべてオーナー側に押し付けてしまうのはよくないと思っている。空き家を使いたい人も手伝う、将来使いたい人も手伝う、将来そこに関わるかもしれない人も手伝う、もしくは自分の家が将来空き家になるかもしれない人も関わるといった仕組みがあれば、少しずつ変わってくるのではないかと思う。

吉里 空き家問題について私が最近考えていることは2点ある。1点目は、使い方を変えるということだ。単純に、ある地域の空き家を埋めるとなると、それなりにやりようがあると思う。しかし結局、全体的に人口が減っていくわけだから、どこかが余ることになる。そうなった場合、分かりやすい例で言うと、カフェやオフィスに変えるというものの一つの手だ。もちろん立地の特性によるので、全てがそれで解決できるわけではない。また、宿に変えるというのも一つの手だ。住宅の用途地域にもよるが、地方や山間地域では、商業やオフィスよりも、宿の方が比較的成立しやすいのではないかと思う。当社で宿事業を始めたのも、そういった流れがあつてのことだ。2点目は、価値観を変えることだ。自分が住む家はひとつだという感覚にとられる必要はない。そのような価値観に変わっていくのではないかと予感してい

る。全員がそのような価値観になるわけではないと思うが、例えば世の中の人の2割くらいの方がそのような価値観になれば、変わってくるのではないか。例えば昔は、庶民の家に個室はなかった。テレビも昔はまちに一台だったが、家庭で一台になり、今は一人一台になっている。つまり逆に言えば、価値観は変えられるのではないかと思う。富裕層の別荘のような感覚ではない。週に一回別の家に行くのでも良いし、年間のうち3か月だけそこで過ごすのでも良い。タイムスパンはそれぞれで良いと思うが、二つ家を持つのは贅沢だという感覚が変わると、何かしら問題解決の糸口があるのではないかと思う。

吉川 私に対して、戸建てが良いのか、賃貸が良いのかという質問が来ている。日本はかつて、土地の値段が急騰した時期があり、今でも土地の値段は相対的に高い。そのなかで戸建て志向が強まったのは、かつては土地に対する資産的な需要が高かったからという理由が大きい。バブルが崩壊して以降、全国的に土地の値段が下がったが、最近都心では、住宅地も含めて値段が上がってきている。土地の値段が上がると、資産的なニーズと絡まって、戸建て志向が強くなる。しかし、将来的な日本の住宅の姿を考えるならば、戸建てであっても賃貸であっても、質の良い住宅を長く使うというスタイルが良いと思う。アメリカやイギリスで流通しているのは、ほとんど戸建てだが、初めから流通することを前提として作られている。資産として住宅を持つというより、ライフステージに合った住宅に住み替えながら、うまく人生を使い分けていくというのが定着している。自分が何回転居しても、世代が変わっても、質が高く良い物件がある、という状態にするのが望ましいと思っている。戸建てが良いのか、賃貸が良いのかというのはすぐには答えがでない。住宅の質をどうするかというのが一番重要。

吉川 食堂付きアパートメントが非常に関心を呼んでいるようだ。これにはさらなる将来性やニーズ、市場性があるのではないかという質問が来ているが、いかがか。

飯田 そのような質問をいただいた時点で、かなり関心が高く、潜在的にニーズがあるということだと思う。食堂付きアパートメントは、上階にある賃貸がSOHO型になっている。住居としても住めるが、浴室やキッチンがコンパクトな作りのため、それを補うために、住民の皆さんは食堂を使っている。夕食は毎食そこで食べるという方もいるし、SOHOで事務所をやっているので、打合せで食堂を使うという方もいる。そのため、普通のマンションの一階にレストランが入っている感覚とはかなり違う。このような使い方は実は、とてもニーズがある。〇〇付きシリーズというのを他にも考えている、と設計をされた方が以前おっしゃっていた。例えば、工作室付きアパート。DIYをやりたいが場所がないという人たちがそこに住む。自分の部

交流セッション

屋を改装することができ、改装するときはそのスペースを使う。また、趣味の部屋付きアパートというのもよい。同じ趣味を持った人がスペースをシェアする。同好の士が集まるため、さらに趣味が深まるかもしれない。このように〇〇付きアパートというのは、これから非常に可能性があるのではないかと思っている。

吉川 皆さんに対しての質問。本日は地域に開かれた住宅を紹介していただいたが、地域の中に、コミュニティを乱す人が入ってくる場合はあるか、その場合、どのような仕組みづくりをしていけばよいのか。

飯田 頑丈な塀を作り、ロックを何重にもかければそれで安心というわけではないと思う。地域の中には、多かれ少なかれ、コミュニケーションがうまく取れない人がいる。どのような地域であっても、昔でも今でも、それは一緒。それをロックで排除するのではなく、あえて柵を設けず、視線がきちんと通るようにしておくことで、皆の目が防犯になるということが一つの解決策だ。食堂付きアパートメントも、オートロックはない。そのため、入ろうと思えば奥まで入れてしまう。それを予防する策として、食堂のシェフやスタッフの目が非常に有効に働いている。食堂にはかなり大きな間口が空いているのだが、シェフやスタッフはなんとなくいつも、周りが視界に入っており、共用廊下に人が入っていくところも見える。柵を作ることよりも、しっかりとコミュニティを作っておくことや、人の目がきちんとあるようにしておくことの方が効果的である、ということを実証している。

篠原 色々な人がいるのは当たり前というのが前提。パブリックコモンスペースを運営するにあたって、必ず行っているのは、最初に説明会を開くこと。運営側の意図をまず伝えるということを大切にしている。私たちが運営しているのは、公共スペースのように、不特定多数の人が誰でも使ってよい場所というわけではない。特定の多数ということを大切にしている。町内会のように、その場に住んでいたら必ず行かなければいけないわけではなく、地域を超えても、その場に関わりたいから関わるという思いを大切にしている。とは言え、サービスだけを求めてしまう人がどうしてもいる。自分は何も持ち寄らずに、使いたいときに使うだけの人や、そこの運営に関わる気はないが、その場にあるものを持って行ってしまおう人など。説明会の際にそのようなことを感じた場合は、オーナーとも相談し、お断りする場合もある。入口でのマネージメントが、場づくりにおいては非常に大切だ。誰でもいいから大勢の方がいいということにしてしまうと、それが原因で崩れてしまうことがある。その場の考えにフィットしない人を、しっかりコントロールすることが大事。そのようなことができるのは、私的な部分でやっていることの大事な側面。

交流セッション

吉里 クレームなどへの対応には、色々な組織、コミュニティの思想や強さが問われるのではないかと感じている。例えば、公園の使い方に関するクレームがよくあると思うが、それは、そこを管理する団体の思想や意思がないからそうなってしまうのだと思う。その一方、例えばホテルでお客様からクレームがあった場合、企業哲学に則って、ニーズはしっかり聞いて改善するが、悪意があるものに関しては毅然と対応する。つまり、ニーズとクレームの線引きをきちんとできるコミュニティが良いコミュニティだと思うので、そういった組織やコミュニティが作れたら良いのかなと思う。先ほど皆さんのお話を聞いたところでは、そういったものが、緩やかであっても形成されてきているのではないかと思います。

吉川 篠原さんへの質問。皆さんシェアハウスに関心があるようだ。シェアハウスにも良い点や悪い点あると思うが、将来、これが普及していくためにはどのような点がポイントになるか。

篠原 シェアハウスについて関心はあるが、実際上手くいっているのかというところが気になっているのだと思う。シェアハウスには多様な人が集まる。そして、必ずしも上手くいくとは限らない。何もトラブルがないかという点、決してそうではない。必ずトラブルは起きるが、そのトラブルをどうとらえるかがポイント。トラブルが起きた時、それを解決していくことが、コミュニティ運営のポイントである。世代が変わると考え方が変わったり、人数や規模によって運営の仕方が変わったりすることもあるが、日々普通の家族の中で起きているようなことが、他人の間でも起きているということである。そのため、むしろそのことを客観的に受け止めて、互いの距離感を大事にしながら暮らしていくことが必要になる。家族だと許せないが他人だと許せるというようなことも結構ある。このように、コミュニケーションの積み重ねに長けた人が増えていくことで、シェアハウスのニーズが増えてくると思う。私自身は、シェアハウスを作りたいと思っっているわけではなく、ワンルームに暮らしながらも、まちと関わる選択肢があるということを大事にしたいと思っっている。シェアハウスのような暮らしが好きな人はそう暮せば良いと思っし、そうでなくても、人と関わるというのはそれだけではないので、色々な形が選べるまちを今後作っていったらいいなと思っっている。

吉川 吉里さんにはトライアルステイについてたくさん質問が来ている。どうやってそのような物件を探しているのか、オーナーさんはそれに抵抗がないのかなど、それに付随して様々な質問が来ている。

吉里 物件は私達だけの力では集められないので、行政や、地元の方の力を借りて集めて

いる。地元の方の小学校時代の友達や親戚などのつてを使い、皆さんの協力の上成り立っているのが現状。また、物件のリノベーションをするかしないのかの判断基準は何かという質問と同じ観点になるかと思うが、例えば物件が20件程度集まったなかで、5件程度を選んでいく場合、選ぶ際の基準としては、分かりやすく言えばニーズである。例えば賃貸で言えば、私たちのお客様はこの物件だったら借りるだろうということ。三浦市のトライアルステイで言えば、例えば首都圏の方が参加するのであれば、東京や都心では感じられないような気持ちの良い物件、というような観点で選んでいる。トライアルステイは基本的には移住を検討している方のトライアルだが、実はオーナーさんのトライアルでもあるのではないかと考えている。いきなり2年間の賃貸借契約を結ぶとなると抵抗がある。今回のトライアルでは、一つの物件に2週間ごとに3組の方が住むが、オーナーさん側にとっても、使っていない家を開く良いきっかけになればと思っている。

吉川 本日のフォーラムをうけて会場の皆さんには、色々な新しい試み、新しい動きを感じていただき、それをご自分の仕事などにうまくミックスして、次の発展につなげていただければと思う。今回共通して感じられたのは、住宅を媒介として、手作り感のあるコミュニティに住宅を開いていくというところに、パブリックのイメージがあるということである。本日感じたことの一点目は、住宅そのものをどう作り上げていくかということと、コミュニティをどう作り上げていくかということは一緒に進行するということだ。住宅には建物というハード的な側面だけではなく、地域社会をどう作るかというソフト的な側面もある。コミュニティを作ることと住宅を作ることは一体のものだということ。二点目は、住宅は長く使えるようにしていくべきだということである。今まで日本の住宅はスクラップアンドビルドだったが、質の良い住宅に長く住むという循環になっていくことが望ましいと思う。今回 DIYの話も出たが、こんな住宅をつくりあげていきたいという思いが体現化されて、それが将来にうまくつながっていけばいいと思う。そのような住宅市場が広がると好ましいと感じた。それはこれからの日本の課題ではあるが、住宅の品質などをモニターする仕組みも徐々に出てきている。住宅の質が良くなっていくことと、上手く経済が循環することが、一つの将来イメージとして出てきていると思う。住宅というのは単に住むだけのものではない。「住まい方」というのが今回色々と紹介されたが、やはり、住まい方を演出するのは住まいの住民であり、その住まいの住民がどのような住宅を媒介として住まい方を演出するのがこれからの住宅のテーマであろうと思う。今日のパネリストの皆さんは、これからの新時代を鋭い嗅覚でキャッチして、提案している方々なので、これからは皆さんのような方に、住宅新時代のパイロット役として、ますます活躍していただきたいと思う。