

吉川 それではパネルディスカッションを始めていきたいと思う。

まず飯田さん。講演で紹介していただいた食堂付きアパートメントは、フェイスブックで公開したらすぐに引き合いがあったとのこと。良いものを作るとそれだけ反応があるというのは、作る側の醍醐味だと思う。一方、私達のような経済・行政の人間は住宅を数字でとらえがちだ。それは建築する側から見れば無味乾燥なものだと思う。いつもそのギャップを感じている。建築や設計側は、実際に肌で感じたニーズにフィットするような形で作っていると思う。そのなかで感じたのは、世代によるニーズの違いはあるのかということである。住宅のニーズは、子育て世帯、夫婦2人世帯、単身世帯等、世代によってかなり変わると思う。先ほどの講演で紹介していただいた住宅は、比較的若い住民が多いように感じた。その他の世代は、これらの新しいタイプの住宅について、どのような印象で受け止めているのか。

飯田 世代別のニーズということだが、まず前提として、私が取材に伺う家のオーナーさんは、結婚や子どもが生まれるタイミングなどで家を新築、リノベーションしている方が多いので、30代前半から30代後半の方が圧倒的に多い。そのため、事例としてはそのような方の住宅が多い。ニーズのキーワードとして、「可変性」というものがある。夫婦2人で住んでいた家を子供が生まれたタイミングで住み替えるのではなく、子供が何人か生まれるかもしれない、車を持つかもしれない、家をSOHOのようにして事務所を持つかもしれない、家族の編成が変わり、子供が巣立ち、結婚して戻ってくるかもしれない、などのたくさんの可能性があるなかで、ライフステージが変わった時に、それを受け止められるようなプランニングにしたいというニーズがとても多いように感じる。

吉川 将来転居するかもしれないというイメージで、入居をしているのか。それとも長く住みたいと思っているのか。

飯田 例えば食堂付きアパートメントに住んでいる方は、それ以前はシェアハウスに住んでいたという方が多い。シェアハウスは個室が最低限で、かなりの部分を共有している。シェアハウスに住む年齢層よりは年代が上がったが、そのような生活がしたい、しかしプライベートな場所も欲しいという方が、その次のステップとして、食堂付きアパートメントを選択している。そのため、一定程度は長く住みたいが、子供が生まれたら転居しなければいけないという感覚で住まわれていると思う。しかし、単なる仮の住み家ではなく、自分が気に入ればできるだけ長く住みたいと考えていると思う。賃貸イコール仮の住み家という考え方ではなくなっている。いつか一戸建てを買おうという考え方の人は減っており、自分がその時住みたい場所、住みたいニーズのある家に、条件的に可能であればできるだけ長く住もうと考える人

が多くなっていると思う。

吉川 共有空間を上手く使うということに、若い人は抵抗がなくなってきていることはよく分かるが、年齢層の高い人はどうか。

飯田 確かに年齢層の高い方は、塀に囲まれた住宅に慣れているかもしれないが、それは慣れであって、一番良いと思っているかどうかは実際分からない。例えば地域開放スペース付の多世代型シェアハウス。これは、塀に囲まれた大きな家に長く住んでいた方が、パートナーが亡くなり一人暮らしをすることになった時に、もう少し地域とつながりを持ちたいのだがそれを受け入れるものがない、というニーズによって生まれている。若い方と高齢者の、テラスを共有することへの感覚が全く同じだとは言えないと思うが、塀で囲まれて、外と縁を切っている住宅が最適だと思って住んでいるとは思わないと感じる。

吉川 昔とある県で学校への襲撃事件があったが、その学校は塀で囲まれていて住宅街から学校がほとんど見えない状態だったということが話題になった。高齢者でも子供でも、皆に見守られていることが安全につながるのだろう。私の家の近所でも最近、塀がほとんどなく、あっても生垣程度という分譲住宅が増えている。中高年層の人でも考え方が変わってきているということだろう。とは言え敷地の境界はしっかりしているのも、もう少し境界が緩やかになれば、もう少しオープンになるのではという感じはする。

飯田 篠原さんは実際に運営されていていかがか。世代間交流は生まれているか。

篠原 例えば、共用キッチン付きシェアハウスの例だが、オーナーは地域の人が50人も集まるシェアキッチンに最初から乗り気なわけではなかった。コミュニティの中に自分が入ることに及び腰だった。しかしざ始まってみて、自ら関わるというプロセスを何度も経るなかで、オーナーとして楽しそうにしている様子が見て取れた。例えば旅行に行ったとき、普段だったら自分の家族分のお土産しか買わないのが、思わずたくさん買ってしまっ、自然とそのメンバーに配るなど。自分の日常を家族だけの世界で閉じるのではなく、地域に少し開くというのが選択肢に入ってきたのだと思う。最初はそのようなことを望んでいたわけではないが、そのような世界が目の前にあれば、どこかでスイッチが入る瞬間があり、そこに出入りできる。それは世代関係なくあるのではないかと感じている。

吉川 パブリックスペースの多い住宅を提供するというのが、ビジネスとして成り立つ

のかどうか伺いたい。貸す側はある程度の経済性が成り立たないと提供しないはず。オーナーのパブリックな志と、ニーズという経済性がうまくミックスしてプラスになるという、一種のソーシャル・ベンチャーを想定しているのか。

篠原 事例によっても違うが、例えば共用キッチン付きシェアハウスの例。この物件は2つの駅の間であり、どちらの駅からも遠い。この物件には入居できる部屋が4室あるが、その地域は競争力のある地域なので、普通の家を改装したシェアハウスを作って広告費をかけて貸し出しても、あまり効率的ではない。50人もの人が集まれる場所を作ってしまうと、その状況自体がロコミの源泉になる。また、メンバーがそこを気に入れば、将来空室になった場合でもすぐに次の入居者が決まるだろうと想定しているので、広報面でのメリットが大きい。単なるシェアハウスでは、コモンスペースは収益を生まない。しかしこの事業では、その場所に常にお金が入っており、かつ、プラスの収益としてメンバーの会費やレンタル料なども入ってくる。一方、コモンスペース単独の物件など、事業として考えると決して成り立つとは言えないものもあるが、ケースバイケースだ。

吉川 古く、償却済みの家で、コストをあまり気にする必要がないから、オーナーさんが提供してくれている、というケースが結構あるのか。

篠原 まさにそういう物件もある。しかし、他の物件に関しては、きちんと事業として考えているので、収益を上げていくというのが提案している側の責任。オーナー側もそのつもりで投資をしている。

吉川 URの集合住宅についてだが、URにはたくさんの住宅ストックがあるため、それを活用したいと思う人はたくさんいるはずだ。このような公的な住宅について、地域に開かれたUR住宅にするためのアイデア等があれば伺いたい。

飯田 今URでは、DIY住戸という取り組みをしている。これは若い人の反応がかなり良いようだ。とある団地の例だが、若手の建築家がセルフビルドで住戸内をすべて改装し、実際に住み、改修の方法等をyoutubeで公開した。これは非常に反響が大きく、URへの問い合わせが増えたそうだ。きれいにリノベーションされ、与えられた住まいに住みたいというよりは、皆それぞれ、自分らしい住まいに住みたいと思っている。しかも意外に、勝手に改修してよい賃貸は少ない。新築でDIYを実現するのは難しいので、それができる古い団地は逆に魅力につながるのだろう。それぞれの人がDIYで自分らしく暮らしていると、その気配がまちに広がり、まちのつながりになる。集会場を作るとか、大きく改修するといった方法だけではなく、このよ

うな緩やかな変化も非常に有効だと思う。自分らしく住みたいというニーズについて、特に吉里さんはひしひしと感じているのではないか。

吉里 まさに今、UR と DIY 住戸をやっている。おっしゃったとおり、お客さんが自分で変えることが一つの価値になる。DIY マニアのような方は、改装可能住宅か否かに関わらずどんどん改装してしまうが、普通の人には意外とハードルが高い。そのため、当社が運営するサイトである「toolbox」で DIY の間口を広げている。サポートセンターを設けているので、例えば棚の付け方が分からなければ実際に現地に行ってサポートする。それでようやく少しずつ、手を加える人がでてきた。普通の人が DIY をできるようにするためにはどうすれば良いか、というのが私たちのテーマでもある。UR は日本最大の賃貸住宅オーナー。UR が変われば日本の賃貸住宅が変わると思うので、かなり力を入れて取り組んでいる。

吉川 DIY 女子という言葉をよく聞く。女性の方が DIY に対する感度が高いという印象があるが、いかがか。

吉里 まさにその通り。DIY のイベントをやっても、参加者の 7, 8 割が女性。女性の方が素直に楽しんでいるなという印象を受ける。女性の方が器用だし、自由だと感じる。実際当社のスタッフも、DIY できる住戸を借り、友達に手伝ってもらいながら自分でリノベーションした。その後たまたま同じマンションの違う部屋が空き、その時に手伝ってくれた友達がそこに住むことになったが、その時も皆でリノベーションをした。このように、皆で手伝い合い、一緒につくりながら、つながりを広げていくというようなことも実際に起こっている。この例も女性なのだが。

吉川 日本の戸建て住宅は平均寿命が 30 年以下とされている。アメリカやイギリスの住宅は 70 年以上。日本が今抱えているストックは、短期の寿命で作られたものが多いが、このような住宅は今後どうするべきか。寿命には関係なく、新しい流通が起こるのか。DIY の習慣を広げていけば寿命が延びるのか。

吉里 30 年の寿命というのは、新しい方が良いという価値観から生まれた話。やはり、世代のギャップがあるのだと思う。自分の親くらいの世代は、新築の方が良いという価値観を持っている。しかし自分たちの世代では、価値観が確実に変わってきていると思う。物理的な住宅そのものとは直接関係のない、減価償却やローンなどのルールの部分が少し変わるだけで、価値観は大きく変わると思う。ローンの審査基準や担保価値の設定を見直す動きは現に起きている。しかし、工業化住宅のように、あまり思い入れもなく作られた住宅は、淘汰されても仕方のないものではないかと

思う。リノベーションの依頼を受けた際も、一般的に見たら古いが、しっかりと作られているので残したいなという物件もあれば、このままにして家賃を下げて貸すしかないのではという物件もたくさんある。そのような物件は自然淘汰されて仕方がないのではと個人的には思う。

吉川 とは言え、将来どこまで長持ちするのか不安な新築物件がたくさん見受けられる。敷地分割された土地などは、家として貧弱だし、周辺環境にもそぐわないものが多い。法律が悪いというものもあるが、施工主サイドで、資金面が厳しいからこの程度の家しか建てられないということになれば、建築サイドもそのニーズに合わせるしかなく、堂々巡りだ。広いストックを作るためにはどんな工夫が必要か。

飯田 確かに建築だけでは解決できない問題。吉里さんがおっしゃったように、ローンの組み方などしっかりと絡み合っていないといけない問題だ。多くの人は住宅を買々と、ローンを組み、その後はローンを払い続けるだけ。買った瞬間から住宅が経済活動をしなくなるというのが非常に問題だ。例えば講演の際に紹介した、コインパーキング併設の二世帯住宅の例だが、そのような家にした理由の一つが、世代が変わっても長く住み継いでいくためだ。コインパーキングや賃貸住宅での家賃収入などで、自分の家と土地を維持していくための資金を、家と土地が自ら稼ぎ出す。建てた家を、ローンを払い続けるだけのものにはしたくないという思いからだ。なので、家を建てたらそこからはローンを返し続けるだけというフロー自体を見直していくことが必要なのではないかと思う。

篠原 家はもちろん私的財産だが、公的なものでもあると感じる。それが住む側としても、制度としても、見えてくればいいのではないかと思う。20代の時の仕事で、どうすれば相続された土地を細分化せずに残していけるかというケースに携わったことがある。例えば屋敷林がある家では、家の木を活かし、まちの中に森を作ろうというテーマで住宅を作った。それに価値を見出したオーナーやディベロッパー、そして買い手、三拍子がそろった時にはじめて、そのような住宅を残すことができる。そういったことがよりやりやすくなるような仕組みが生まれてくれば良いと思う。

吉里 「公共」という言葉の概念だが、官と民のうち官が「公共」ということでは必ずしもないと思う。例えば屋敷林は、昔は皆の物だったのだと思う。それがここ50年ほどで、意識が変わってしまったのだと思う。不動産は公共財なので、地域に価値の下がった空き家があることで、周りの不動産の資産としての価値も下がり、住み心地としても下がる。そういった意識が一度失われてしまったのではないかと思う。しかし最近、その感覚が少しずつ復活している感じがする。

パネルディスカッション

篠原 確かに。例えば商店街の空き家活用について。地域の住民側は、商店街を活性化しようなどということは思っていないくても、一軒の店舗がオープンしたことをきっかけに、それに刺激をうけてまち全体が連鎖的に変わっていくというのを最近よく目にする。

吉里 町家文化が残っていた時代は、無意識にそのようなことをやっていたのではないか。

吉川 まさしく吉里さんがおっしゃったように、パブリックの意味が変わってきているということが大事な変化。それによって、まちやコミュニティの秩序や将来の姿を描き、まち全体の価値が高まる、こういう姿が一番望ましいと感じる。