

全学共通「人間と居住環境」連続講義

第 3 回「空き家活用からみた地域再生」岸本千佳氏 授業レポート

・気づいたこと

特に印象的だったのは、案件が持ち込まれ、提案を行い、工事に着工し、最後にその場所がうまく運営され使われるまでがゴールだというお話でした。そのためにはやはり引き渡す瞬間に最高のコンディションをもってくるのではなく、実際にどんな用途・人が入るか想定しながら地域と物件をマッチングすることが大事であり、そのためには数年先も見据えながらどう周辺敷地に影響するか・次に間取り変更など改修するならどうすれば手直ししやすいかなども視野に入れながら構造やコスト面も考える必要があると感じました。

また、1つのプロジェクトチームはジャズセッションのようだという例えも大変分かりやすく目から鱗でした。建物を建てるだけで終わらない職業だからこそ、事業主・広報など総合的にデザインすることが欠かせず、私たちが魅力的に感じるような街中のあらゆる店舗やイベント、建物はそういったことを大事にしているのではと思いました。

・取り組むべきこと

建築が好きだからといって建築（入れ物）だけに一点集中するのではなく、それらがうまく機能している仕組みとして地域の読み込み方や事業とのマッチング、広報のグラフィック効果、web デザインと発信力の影響など、もっと多くの事柄に視野を広く持つべきだと思います。

それぞれの専門家はいますが、より多角的に建築を考えるためには基礎知識は必要だと強く感じました。また建築を単体で見るのではなく、地域の中でどういう位置づけか、周辺環境にどういう効果を生み出しているかなど今後は建築を見ることがあれば、少し考えることができればと思います。同時に、たとえば街中を使いこなす東京の hagiso のように、魅力的に感じる建築とイベントの融合は、一体こういった要素が有効的に働いているのか、地域・広報などの視点で分析する癖をつけ、見る目を養っていきたいです。

・感想

ひとつひとつの言葉選びやパワーポイントのレイアウトなどが本当に素敵で、かなり聞き入ってしまいあっという間の 1 時間でした。岸本さんは建築を多角的に捉えていらっしゃるのはもちろん、それらを「人に伝える」こともしっかりデザインしておられ、その重要さも身をもって体感しました。事例、プレゼン姿勢共にとても勉強になりました。

私は修士 1 回でこれから就活が始まることもあり、どういった方向に進もうか悩んでいるところなのですが、建築を取り巻く職業は多様であり、いろんな立場で設計に関われるのだと改めて感じる事ができ良かったです。

【居住福祉計画特論】

M18HB002

池田裕美子

① 講義で気づいたこと

空き家をリノベーションする例は、今までシェアハウスや老人ホームなどの施設の例ばかりだったが、アトリエやスタジオに改修するという例を初めて知った。私達学生視点で考えると、シェアハウスは魅力的ではあるが、実際にシェアハウスをしている人はごく少数であるし、老人ホームや介護施設も利用するのは高齢者なので、空き家の改修について学んでも、いまいち自分たちの生活と結びつけることができなかった。空き家問題は地域全体の課題であるので、どうしても過疎化や高齢者の福祉について社会は注目しがちであるが、私達の年代の人たちも空き家を利用できるようなアイディアを考えてもっと空き家の利活用を身近にしていくことが、空き家率の減少において効果的なのではないかと気づいた。

② これから取り組むべきこと

建築を学ぶことは、社会で生きる人の生き方を考えるというキーワードがあった。私は建築というのはカッコいい建物を建てることだと学部1年生2年生の頃は考えていたが、勉強するにつれて、建築と人の生活というのは密接に関係し、人の生活や生き方を考えずに建築というものは作れないということを強く感じるようになった。社会は何を求めているか、どのように空き家を工夫し改修すれば人が利用してくれるのかということ、をしっかり考えていかなければならない。

私達建築学生はこれから新しく画期的な建物を生み出すこと以外にも、今ある建物を使い続ける、新しい用途として生まれ変わらせるという技術をもっと学んでいかなければならないと感じた。

③ 感想

私は趣味で楽器をやっているが、一人暮らしでワンルームマンションに住んでいるため、音を出す場所がなく、電車に乗って天王寺まで行きスタジオを借りたりしている。学生にとっては、その交通費やレンタル代もなかなか厳しく、もっと気軽に音楽ができたらいいのと思うことがある。周りにもそういう人はとても多く、空き家を改修したスタジオやアトリエがもっと増え、若者だけでなく全ての世代の人たちが芸術に親しめる場が増えたらいいのと感じた。空き家問題がなかなか解決しない理由の一つに、空き家を改修することがまだ身近になっていないからということがあると思う。様々な用途に空き家を活用し、地域に受け入れてもらうことが大切だと考えた。

「空き家活用からみた地域再生」

平成 30 年 6 月 08 日

生活科学研究科 修士 1 回

太田 有美

(1) 講義できづいたこと

「普通の人の暮らしを豊かにしたい」という言葉通り、岸本氏は借り手の暮らしを豊かにする手助けをしていた。大企業では、一人一人と向き合って、ここまで踏み込んでできるかという、そうはいかない。岸本氏は、自身のことを建築家ではないというが、借り手のライフプランナーであるとする。また、借り手だけでなく、その周りの人をもプラスに変えてしまう力を持っている。

街の建築物は、建築家の思いだけでは成り立たない。建築に関わる人は、街と場と人を繋げるためのデベロッパーであり、人の生活を豊かにするプランナーでもある必要がある。「一灯目を灯してくれた人を大事にする」という言葉にもあるように、岸本氏は、人を大切にし、また「建築を人として接する」というように建築も愛している。

建築家ではないが、本来建築に携わる人間はこうであるべきではないか。専門家が集まって、良いものを創り上げていく。それを岸本氏は実行していると感じた。

(2) これから取り組むこと

岸本氏は、プロジェクトが行われる地域の街歩きをするとおっしゃっていた。喫茶店でのお客さんの話や、歩きながら情報収集をするそうである。そういった地道な努力を積むことは、大きな組織ではなかなか難しい。地域再生に必要なものは、そういった地道な努力をどれだけ積み重ねられるかだと考える。

また、あるプロジェクトでは、「五箇年計画」を行っていた。1 年目は、改修したお店が地域住民に定着することを目標とする。年数を重ねるごとに、周りの空き家の改修なども行い、その地域の魅力を高める。さらに、その魅力を街に広めていく。恐らくその過程で、何度も修正を加えることになるだろう、しかし、その苦労を惜しまず取り組んでいくことが必要になると考える。

これまでは、スクラップアンドビルドの方法が取られてきた。しかし、岸本氏の「project team は JAM のセッションのように…」から今後は、専門家だけでなく住民が作っていくセルフビルドの考え方に移行していくべきだと考える。

(3) 感想

岸本氏の「エリアと時代に求められる事業を自らつくる」という言葉は、不動産のお金を稼ぐという意味でもあるし、まちなか暮らしをより良く開発するという意味にも捉えられる。引き受けた建物のリノベーションを行うだけでなく、周りの土地も計画していくことにより、街全体での暮らしを良くしている。

また、講演の後の懇親会にて、岸本氏に街歩きについて質問させていただいた。岸本氏は、街歩きにてどう進めていくかを考えるとおっしゃっていた。街歩きの視点は、人それぞれであると思うが、自分の独断で進めていくのではなく、その地域にあった計画を考えていくことに、感銘を受けた。

「空き家活用からみた地域再生 街を変える不動産プランナーの仕事」

1) 講義で気づいたこと

私は、不動産プランナーという仕事は知らなかった。なので、岸本さんのお話の中からは、沢山の気づきがあった。

まず不動産会社の仕事内容に変化があることである。今までのように、ただ物件を取り扱うのではなく、その物件を求める人がどんな価値を生み出すのかを考え、物件の紹介やサポートを行う職業に変わりつつある流れを知ることができた。特に印象に残っているのは、どうしたらいいかわからないような物件にも目を向け活動していることである。今まで利用価値がないと思われていた物件に対し、新たな魅力の発見や価値を見出せるものになるんだという提案は、物件を持て余している人にとっては、とてもいい事例になる。こういった活動が継続されることで、社会が向ける空き家への見方が変わっていくようにも思えた。また、物件が引き渡した後もその人たちの関係を気づき、新しい発見が生まれていく。不動産の仕事は、住居や人の循環を促す次世代の良いまちづくりが行えることに気づけた。

(2) これからの取り組むべきこと

これから人口がさらに減り、空き家が増えていくなかで、古い住宅を改修していくことはもちろん、新築に対しても何か変化があるように考える。

確かに空き家が増え、リノベーションの事例が生まれていくことで、古い物件に対しての見方が変わると思うが、いまだに新築の住戸も求められている。しかし、新築の住戸は工業化が進み、簡易な住戸になったことで、かつては持っていた建築としての魅力も薄れているように思う。

このことから、不動産会社の新たな仕事として、土地活用や住戸の価値を残すための提案をするような運営方法も重要になってくるのではないかと考えます。

その活動の例として、不動産会社と設計事務所や工務店がそれぞれの専門知識から、次世代に残せる新たな物件を作るような活動をしていく。新築を次世代に残していけるものを作る提案と、古き良き住宅を選別しながら残していく活動。こういった活動が町の発展につながっていくのではないかと考えます。

(3) そして感想

岸本さんの講演の中でおっしゃっていた「普通の人のために住宅を提供したい」という言葉にとっても共感した。特別な暮らしをしている人は少なく、ほとんどは普通の暮らしをしている人だと思う。そんな人たちの暮らしが豊かになっていくことは、町の魅力へとつながっていく。不動産の仕事は、人々の暮らしをより豊かにできる仕事だとわかり、興味を持ちました。貴重なお話ありがとうございました。

全学共通「人間と居住環境」連続講義～エイジング・イン・プレイスと福祉転用

(2)「街を変える不動産プランナーの仕事」岸本千佳さん（京都移住計画 代表取締役）

[1]講義で気付いたこと

今回の講義の中で特に印象に残ったのは「100人のまあまあいいねより、8人の超いいね」というお言葉でした。多数派が正しいとされがちですが、建築にとっては利用者が満足するかが重要であって、周りが難色を示しても1人の利用者が良いと言えば最高の建築と言えるのだと教えられました。また、不動産の仕事の幅の広さを知りました。一つの建物が活用されるまでの企画・営業・管理から受け渡し・その後のトータルプロデュースを行うことで、建物への愛着、依頼主との信頼関係などとても大切なものを手に入れることのできるお仕事なのだと感じました。「地域の読み方」ひとつで建物が生きるか死ぬかが決まってしまうんだなとも思われました。地域調査・まち歩き等の地域コミュニティを知り、活かしていくことの重要性を感じ、地域密着型のプランナーの存在は地域活性化に欠かせないと思いました。

[2]これから取り組むべきこと

建物が建てられた後、利用者が満足しているか、成功しているかまで責任を持つことが大切だと感じました。近年、超高層マンションなどが建てられ再開発が進む地域も増えてきましたが、開発後の利用者の生活行動や満足度まで責任が持たれているのか疑問に思います。岸本さんのように親身になって個人個人を見てくださるような方や企業ばかりだと良いのですが、そうもいかないと思います。企業が出来ないのであれば、研究機関や大学が研究・調査を行い、世の中に提示していく必要があるのではないかと感じました。また、岸本さんのように「自分にしか出来ない仕事」を探していこうと思いました。誰もやっていない、けれど必要だと感じられるようなものを見つけられたら良いなと思います。自分のアイデンティティを確立できるように頑張っていきたいと思いました。

[3]感想

初め、全てお一人でやっておられると聞いて大変驚きました。お話を聞いているうちに、なぜお一人で全てやるのかも理解できましたし、私が依頼主なら岸本さんのような方をお願いしたい！と思いました。誰もやったことがないことを一人で初める勇氣にも驚きました。授業内で質問も出ていましたが、不安はなかったのかな、失敗したらどうしようと怖くなかったのかなと考えてしまいました。しかし、岸本さんのお話はこれから社会に出ていく私にとっては勇氣の出るお話で、講義して頂けて本当に良かったです。ありがとうございました。

岸本千佳さん(京都移住計画代表取締役)による講義を受けて

大阪市立大学生活科学研究科

M18HB006 後藤佑理子

講義で気づいたこと

岸本さんの事業は建築を学ばれているからこそできる不動産的事業だと思った。そして、建物だけを考えるのではなく、その土地や地域についても同時に考えなければならないと感じた。とくにリノベーション事業においてそれらのことは重要である。

私が学部生るとき、設計課題で「建物とその外構を一緒に提案せよ」という美術館の課題があった。当時は外構について知識もなければ考えるほど余裕もなく、ないがしろにしてしまったが、今では「ひとつひとつの建築行為が集合して街になる」という考え方に変わった。つまり、建築を建てることは町並みをつくるということにつながる。そうすると地域やその周辺環境のこともひっくるめて計画しなければならない。そうなったとき、岸本さんのような専門家が各地域にいと建築の提案の仕方も変わってくるのではないかと思った。

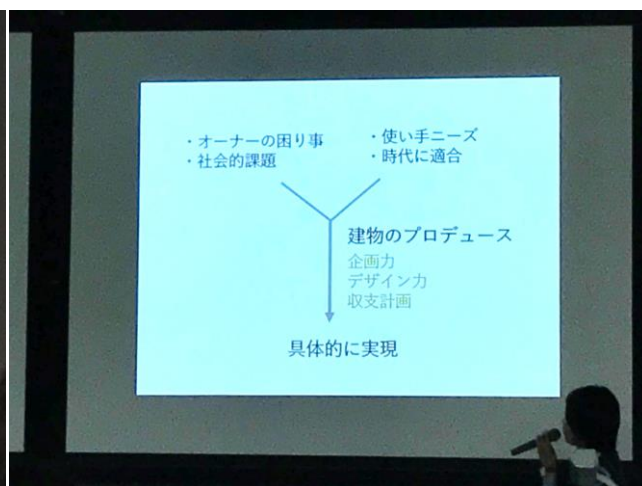
また、東京での仕事を辞めて、岸本さんの地元である用途で事業を立ち上げられたということに関心を持った。不動産となると、対象となる地域の土地勘や人間関係なども把握していた方がことが円滑に進む。まさに、京都で生まれ育ち、東京で専門のノウハウを学んだ岸本さんだからこそできる仕事だと思った。

これからの取り組むべきこと

大学で建築は学べても不動産を学ぶことはない。しかし、今回の岸本さんの講演で不動産の重要性に気づかされた。今、時代はスクラップ・アンド・ビルドから保全の時代に突入した。今までほったらかしにされていた土地や建物を見直し、それらに価値を見出し、いまではうすれてしまった「地域愛」や「地域性」というものを取り戻すべきではないだろうか。変わらないものは滅びゆく。何を残し、何を排除するか、全国の地域住民が主体となって考えていかなければならないと思う。

感想

すでに述べたが、不動産の重要性について強く実感した。そして、地域で働くということにも興味を持った。その地域のポテンシャルを見出したり、地域性を発揮できる専門家というのは今後、求められる人材だと思う。建築を学ぶ私自身、そういう建築家になりたい。



「全学共通「人間と居住環境」連続講義～エイジング・イン・プレイスと福祉転用」

(3)「空き家活用からみた地域再生 街を変える不動産プランナーの仕事」

岸本千佳氏（アッドスパイス）

1. 講義を受けて気づいたこと

まず、街を作る、風景を作ることの仕事と考えると、設計職以外にも確かに様々な分野があり、普段学校の課題に取り組むだけでは忘れがちな面も多々ある、ということに気づかされました。不動産業の可能性や、不動産の垣根を超えた活動といったことが今後さらに求められるようになるのではないだろうかと強く感じました。

一貫したマネジメントの有用性を聞かせてもらい、ある意味不動産業的な回転率は落ちるのではないかと思いましたが、それ以上に地域にコミットする方法で、中宇治の例などを挙げてより地域のことを考え、そしてそこを使う人のことを考えるとすると、かなり理にかなった仕事なのだと思います。なにより、今後幅広く言われる地域再生、それにちなんだ街の小さな活動などすべてのことに関わってくるような分野で大変ではありますが、可能性を感じました。

2. これからすべきこと

すべきこととして、不動産業の垣根を見直す必要があるのではと思いました。岸本氏が言うように一貫したマネジメント、設計や不動産業まで、多岐にわたる活動であるからこそ、従来の不動産業の枠組みや考え方は通用しない、狭苦しい型になってしまうのではないかと思います。というのも、他分野への口出し、となっては「一貫した」は実現が難しいように感じました。人々の理解や不動産の可能性を広げるために、個人業務など、小さな会社の単位からこそ、幅広い分野で設計者、施工者、不動産プランナーが活躍できることが望ましいと考えます。

地域再生の拠点となるようなプラットフォームづくりも今後さらに求められるので H ないでしょうか。観光施設とか、そういったものではなく、形式ばらない、地域の人が愛する気軽に集えるような場があると、地域全体の底上げ効果が得られるように感じました。すると、自ずと他の地域からも人が集い、その地域に動きが生まれるように思います。そういった拠点のなる場が、福祉であったり、空家であったり、どここの地域にでもある物件など普遍性が高いものであればあるほど、各巣所有者個人の色を出した名物になるのではないかと思います。そういったものが増える必要性があるように感じました。

3. 感想

非常に興味深い講義を聞かせていただきました。まちづくりと設計の融合というものはどんなものがあるのか以前から興味があり、岸本氏のお話は非常に考えていることに近いような気がしました。その中で、不動産と設計職といった、作り手と売り手の境界線については

どのようにお考えなのかお聞きしたくもあります。今後同様の仕事がさらに求められることが多くなるかと予測されますが、さらなる事業的发展など、計画されていたりするのか、また機会があれば伺いしたいです。まちづくり、地域再生、エリアリノベーションといった都市スケールから考えることと、住宅リノベーションや戸建てといった小さな視点から考えること、その両立について何か自分でもつかめたような気がします。

貴重なお話ありがとうございました。

『空き家活用からみた地域再生』

*講義で気づいたこと

街と空間と人の関わりを大事にしてプロジェクトを行うというのは、地域に密着したビジネスだからこそ出来ることで、地元地域の方や新たな入居者との距離が近くてとても素敵だと思いました。私はゼネコンの設計部でアルバイトをしているのですが、京都でのプロジェクトは、扱う建物の規模が大きいことも関係すると思いますが、住民から多少の反発が起こることがあると聞きます。岸本さんはプロジェクトに取り掛かる際に、どういった人と組むかを決めるなど準備に時間をかけるそうですが、そういった活動を行うことによって地元住民にも新たな居住者にも信頼感が生まれ、結果計画を進めるうえで有利に働くようになるように思いました。一つのプロジェクトについて、相談から計画、設計、管理まで一貫してマネジメントを行うことで、目的やゴールがぶれてしまうことを防ぐことができるとおっしゃっていましたが、これは提供する側だけでなく設計者や工務店などにとっても意見を取り入れやすくなる良いシステムだと思いました。

*これから取り組むべきこと

空き家転用のように、新しいものを取り入れるのではなく古いものを再利用する考え方は、とくに京都では好まれるように思います。もともと観光地としてのネームバリューがあり、大都市にもアクセスしやすく生活しやすいというのは、京都の魅力の一つです。中宇治の事例のように、地方都市の観光地を中心としてそこから地域再生を行っていくことは、京都だからできる部分も大きいように感じました。

空き家を減らしつつ地域再生を行うことは、京都に限らず人口減少が問題視される地方都市では最も重要な課題のひとつだと思います。しかし、地域の過疎化が早急に取り組むべき問題とされているような地方地域で、中宇治の事例と同じことを行っただとしても、上手くいく可能性は低いように感じました。岸本さんが掲げる「街・場・人」の関係性を軸としたプロジェクトを、過疎化の進んだ地域に当てはめた時、特に環境資源である「街」の部分をどのように魅せていくかが地方地域において今後の課題となるように思いました。

*感想

京都という地域の特性に適合したプロジェクトはとても興味深かったです。私も出身が京都なので、中宇治の事例などぜひ行ってみたいと思いました。地元の人と移住者のバランスをとる、とおっしゃっていましたが、実際外から来られた人が生活を送る中で地元の方ともめるようなことは無かったのでしょうか。一灯目を灯してくれた人を大事にするという考え方はとても素敵だと思いました。

居住福祉計画学特論「空き家活用から見る地域再生」

(1) 講義で気付いたこと

講義の中でおっしゃられた「普通の人の暮らしを豊かにしたい」という言葉がとても心に残っています。私も旅が好きでよく色々なところに行くのですがどんな場所にも人は住み、様々な暮らしをしていて、そういった「普通の人達」の暮らしをどのように豊かにしていくかを私も考えることが多いです。ではどうすればいいのか、今回の講義で少し見えてきたと思います。また東京と京都という2か所での仕事の話を聞いて、同じ日本国内でもどう仕事に取り組んでいけばいいかに違いがあるということがわかり、この連続授業で何度も触れられた通り、その地域の状況をきちんと見つめてカタチにしていくことがとても重要なのだと感じました。私はこの春から大阪に越してきたので、今までの住んできた場所と比較しながら、大阪にはどのような特徴があるかを見つめていきたいと思っています。

(2) これからの取り組むべきこと

今回の講義で、相談から管理までの工程のほとんどを個人で行うことにより、計画の統一が生まれ、よりお客さんと近い距離でモノやコトをつくることができると気付きました。建築は多くの人に関わって初めて成り立ちますが、必要以上に細分化しすぎて連携がとれなくなってしまう気がします。今一度、今ある型枠を見直して、よりこれからの時代のニーズにあった仕組みを作り直す必要があるのではと感じました。そのためにも自分自身の専門のみに囚われない、幅広い周辺領域の理解が必要なのだと感じ、自身で学ぶ他にも色んな立場の人と話しながら、知識を深めていくことに取り組んでいきたいと思っています。

(3) 感想

不動産プランナーとしての話もとても興味深かったですが、それ以上に自分の叶えたい夢に向かって、様々な行動を起こして着々と近づき実現していく姿勢とエネルギーにとっても感銘を受けました。大きく変化していく時代の中で、生きていくためにはきちんと自分のやりたいこと、すべきことをもってそれに向かって努力していくことが必要だとわかり、今後自分自身の生き方を今一度振り返ってみようと思いました。貴重なお話ありがとうございました。

「空き家転用からみた地域再生」 岸本千佳（京都移住計画 代表取締役）

生活科学部研究科 居住環境コース

M18HB010 富田茉莉奈

（１）講義で気づいたこと

オーナーと社会的課題、ニーズと時代をそれぞれくみ取ることによって建物をプロデュースしていく仕事があるということが面白いと感じた。ベンチャーの話を聞くこと自体が新鮮で、その内容が不動産プランナーだったこともあり、企画や計画の仕事でこんなに面白いことができるのかと驚いた。建築のプランはもちろんだが、デザイナー、オーナーなど人を結んでいく仕事は面白そうだと感じた。前回から地域再生として福祉の話、商業をキーワードとした町の活性化などの話を聞いていたが、どうしても人との結びつきというものは必要不可欠だった。今回は地域の住民を結ぶというよりプランをつくりあげるための参加者をつなぐという点が面白かった（もちろんプランの先には住民などの存在はあるが）。

（２）これからの取り組むべきこと

個人的には建築のもつものと土地などの関係性などを読み解くことでプランをしていくということだったので街中のちょっと変わった場所やイベントを見つけたときによく観察してみようと思う。それぞれにあったプランについて考えるときに必要なこととして、引き出しや経験は大事だと感じていて日ごろから何が世の中に転がっているのか、時代の傾向は何かに気を使う必要があると感じたのでそれを意識して生きたい。また先の二つと何が異なるので、その違いや時代なども踏まえて考えたいと感じた。どうしても空き家転用という言葉から私は小規模のものを想定してしまうが、比較的大きな規模のものなのでまた他の事例についても見てみたいと思う。就職体験が大きな体験となったとも質問で話していたので私自身も面白い企業につきたいので幅広く不動産業も見てみたいと感じた。人と人とのつながり方に興味があるのでそれぞれの職種でどのようなつながり方に貢献できるのかについても考えながら選んでいきたいと感じた。

（３）感想

とても個人的に面白い内容だった。建築に対する考え方、自分の終着点（AfterAfter の話）や仕事のポジション話など結構若く活気のある人たちの中で展開されている事例なのかなと感じた。空き家転用という言葉から想像していたものより結構特殊なもので驚きました。自分の中で就職などに関して悩んでいる部分はあったので、ひとつ面白い道として知れたことが大変貴重な機会となったと思う。

全学共通「人間と居住環境」連続講義～エイジング・イン・プレイスと福祉転用」

「空き家活用からみた地域再生 街を変える不動産プランナーの仕事」岸本千佳さん

(1) 講義で気づいたこと

岸本さんは幼いころ建築家になりたいという夢があって建築学科に入学し、学び始めたけれど、そこで設計の適性がないということに気づいて、自分がやりたいこととできることは何かと模索した結果、不動産プランナーという役割を見出したんだというお話が一番印象に残っています。私の場合も同じようにやりたいこととできることが一致せず、苦しみながらも、今自分ができることをこつこつとやりながら、そこに楽しみを見出そうとしています。そのことが別に間違っていないんだということが、岸本さんの講義を聞き気づくことができたのが、自分にとってとても救いになりました。岸本さんは建築家という夢をあきらめて不動産プランナーとなっていますが、私から見ると、岸本さんが行っている活動は建築家といっても過言ではないのではないかと思います。私も同じように、自分のポジショニングをしながら、どのように建築と、そして社会と関係をもっていくのかということを考える必要があることを気づきました。

(2) これからの取り組むべきこと

岸本さんが不動産プランナーという役割を見出したのは、建築と不動産という分野の間に大きな溝があったからだ、という風に私は受け取りました。確かに私自身、不動産についてはよく知りませんし、知り合いのデザイン事務所の方もよく「不動産業界は建築のこともよく知らず、利益のことしか考えていないような人たちの集まりだ」というような悪態をついているのを見かけます。一方で、不動産のほうが建築家よりもクライアントの利益を最大限考慮している、というような声も聞きます。近そうで乖離しているこれらの業界を融和させようとするような岸本さんの取り組みは、批判性があり、融和させることによって初めて生まれるものがあるということを講義で教えていただきました。このような取り組みは創造系不動産など、近年耳にするようになりましたが、まだまだ全体としてみるとごく少数に留まっています。業界全体が積極的に融和していくような潮流を広めていくことがこれから必要ではないかと考えます。

(3) 感想

連続講義が今回で終わってしまいましたが、自分で道を切り拓いていく活動を行っているお三方の講義を拝聴し、人生の先輩からの言葉として、自分が今後どういう道に進んでいけばよいのかと考えることに非常に参考になりましたし、また同時に励まされたような気がしています。時代は刻々と変化していて、その中で仕事の在り方も変化しているということがよくわかりました。私自身これからのことを考えながら、今何を学び、何に取り組むべきなのか考え続けようと思います。

居住福祉計画特論

2018.6.8

M18HB012 仁田尾百花

岸本千佳先生「街を変える不動産プランナーの仕事」を聞いて

1.講義で気づいたこと

ある場所において人々が困っていることや課題を把握し、社会や時代のニーズに合わせて解決を目指すという、福祉環境デザインの研究室に配属されて以来意識してきたプロセスが、実際に適用され活きていることが分かった。この一連の流れの実現には、現場に出て話を聞き、その話を掘り下げて人々の要求を見抜く力を養う力が必要である。このプロセスを実行して初めて、多数派ではないが確実に存在している少数派の意見や、普段は気づきにくいような事柄の発見にも繋がるのではないかと感じた。複数の事例を通して、街と人と場の関わりが常に意識されていることが明確であったから、これらのつながりは重要な点であると考えられる。また地元と住民の移住者のバランスについて述べられていたが、双方にとって良い場所となった結果地域が活性化していくのだろうと感じた。かつての文化を復活させるのではなく、これまで伝わってきた生活文化やマインドを継承するという考え方も、現状のニーズへの配慮が見られ一貫性が見られた。

2.これから取り組むべきこと

自分の立場でできることは何か、を考えるのが重要である。地元の開拓事業に取り組む人は、自分のよく知る場所だからこそできることがあり、そこで人々が求めているものも把握し、共感できるものを生み出しやすく、理解も得やすいのではないだろうか。また実践が難しい場合であっても、建築の基礎知識を身につける他、事例を調査し、提案を検討し、実際に活動を行っている人を交えて議論し意見を共有するといったことは有意義なはずである。今日普及しつつある、地域にとってマイナス要素となりがちな空き家や空きビルを再利用し、地域の価値を高めるものとして生まれ変わらせる取り組みはやはり有効であるのだと感じた。事例の中でも特に、「実験的に行うことができる」という点が印象的であった。失敗が許されているという気軽さは、人を巻き込むための要素の一つになり得ると考えられる。また既存のものの中からいかに改善できる点や、未だ手付かずの部分を見出すかといった批判的な視点も必要であると改めて学んだ。

3.感想

全ての工程のマネジメントを自ら行うのは合理的であるが、幅広い知識が必要であり容易なことではなく、相当なエネルギーが必要とされるだろうと感じた。それぞれの工程に専門家がつくことが従来型の工程であったが、この場合であっても他分野の知識はある程度持つておくべきであると考えられる。また個人的に音楽が好きのため、音楽で活動している人々が集い、かつ好きなだけ音を鳴らすことができる環境が非常に魅力的に思われた。

(1) 講義で気づいたこと

講義では地域包括ケアを行える理想的な社会と現在の日本の地域社会の姿の大きな違いについて気づくことが出来た。少子高齢化や都市への集中それによる地方の過疎化、などの人の集まり方の変化によって日本の地域コミュニティの在り方は大きく変わってしまった。特に都市部では若年層を筆頭に地域という大きなくりのコミュニティが、私のような学生でも感じるほど希薄である。今後の超高齢化社会において地域包括ケアという考えは私も絶対に必要であると考えており、このため包括的にケアできる地域という母体を整えることも必要不可欠であると気づいた。

(2) これからの取り組むべきこと

これからの理想的な社会に向け乗り越えなければならない壁としてあげてくださった項目、「地域の壁」、「所有の壁」、「制度の壁」、「計画の壁」のうち「所有の壁」をこれから私が取り組むべきこととして考えた。

所有者と不動産業者はそれぞれの数が非常に多く、全国各地で様々な例があり乗り越えなければならない壁の中でも非常に高く、厚いと考える。このため、現状と同じ体制ではこの壁の撤廃は難しい。このことから私は新しい不動産供給の体制を作ることがこれから必要であると考えている。特に空き家バンクのように自治体などの公共性のある組織による、地域不動産の運用が必要だ。この新しい供給体制によって福祉転用を行いたい人も物件を見つけることが容易になるうえ、同じ組織による供給によってノウハウ・事例の蓄積や情報・関係専門家との関係がとりやすくなるなどのメリットが考えられる。また利用者や地域の人々との関係、制度・計画との兼ね合いも公共性に加え上記と同じ理由で取りやすくなる。

(3) そして感想

加藤先生による講義では、これからの現実的な社会像と理想的な社会像、そしてその関係を俯瞰して理解することが出来た。私自身、福祉視点での地域再生は院入学まで学習しておらず詳しく知らなかったもので、これから福祉を考える上で地域、社会の理想と現実の相関を知ることが出来たことは非常に有意義であったと思う。ご講演ありがとうございました。

①気づいたこと

今回の講義において特に印象的だったのは「建物をリノベーションするにとどまらず、しくみ・エリアをリノベーションする時代」という言葉であった。元来の不動産は案件の企画の計画や物件の提供等、建築における上流のみを担当しているイメージがあったが、岸本さんは物件の竣工後の使われ方、地域との関係性まで見越した計画はまさに前述の言葉を体現していると感じた。特に **SOSAK KYOTO** の事例では駅付近の木賃アパートという現代では需要の薄い物件だが、その中にも色彩制限のない自由さを見出し、駅前の喧騒を自由に音の出していい環境であると発想を転換させている点にとっても驚いた。そして同時に今まで自分がいかに建築や街に対して一部分しか見られていないのかを実感する良いきっかけとなった。三講義を通じて不動産や建築家がただ独りよがりにより物件や建物を提供する時代は終わり、使い手を見越し、他業種が連携しながらものづくりをする時代に急激にシフトしていることを強く感じた。

②取り組むべきこと

打ち上げの際に岸本さんや皆さんが最近「何にすればいいかわからないが、何とかして欲しい。」という案件を持ち込む人が増えたという話を聞き、まさに今回の事例もそのようなものばかりだなと感じた。現在都市ではスーパーや商業施設が整備されつつある。しかし並行して空き家や空き店舗が進んでおり、物件を持て余した方が多くいる中、それをどのように利用していけばいいのか、建築に携わる人々でも模索している状況である。そしてそれらを今流行りのお洒落なリノベーションを繰り返すだけでは結局街の色を消してしまうことになるだろう。岸本さんはそのような状況の中で人、物、街におけるマネジメント能力がとても長けているのだと感じた。特に「100人のまあいいねより、8人の超いいね」という言葉からその場所でどんなものを「誰が」求めているのかということにとってもアンテナを張っていることがわかる。しかし、岸本さんのように少数が長けている状況ではエリアにおけるリノベーションは完成しない。これからは私たち自身がその感覚を共有し、実践、利用していかなければならないのだと考えている。

③感想

今回の講義は岸本さんの発表方法や一つ一つのパワーポイントが見やすく作られていたこともあり、とてもわかりやすい講義だった。建築や不動産は素人の方にとってはわかりづらい部分が多いが、岸本さんのように初めての人にも伝わりやすくデザインすることの大切さも講義から感じた。また、現在職業として建築について考えることが多いが、建築といっても働き方は細分化しつつあり、設計・施工だけではない携わり方があるのだと感じた。

2018 年 6 月 1 日

M18HB015 王 馨

- 気づいたこと

「街を変える不動産プランナーの仕事」について講演で一番気になる事例は「SOSAKkyoto」というシェアアトリエです。空き家のリノベーションを通して、街の課題を解決します。場所は京都駅から徒歩 10 分、エリアに空白地帯に建って木賃アパートです。オーナーさんは少年時代に、隣にある一戸建ての住宅に家族で住んでおり、木賃アパートに入居していた家族の子供達と一緒によく線路で遊んでいたという思い出深い場所。ご自身は結婚を機に別の家に住むことになりこの地域を離れました。その後、ご両親が亡くなられて以降空き家となっていました。このアパートは、線路の真横に建っています。そのため電車音のうるさい、住むにはなかなか難しいです。しかし、いいところもありました。アパートは昭和感の雰囲気がある。場所も京都では希少な色がない自由さは京都市内と対照的に、この「色がない」という特徴が逆に街の魅力がある。人と街と場のことを考えて、この空き家は線路沿いの木賃アパートで、さらに「近年、京都駅の南側にクリエイターが集まってきているように感じています。京都市立芸術大学の移転もありますし、クリエイティブな動きに乗れるかと考えました」。一番大きな弱点「電車音がうるさい」という負の条件を逆手に取って、“音がうるさい”から“音を出せる”の転換をします。そこで岸本さんは、電車の音がうるさいなら、逆にその音を利用しようと思い付いた。

- 取り組むべきこと

クリエイターのためのシェアアトリエ「SOSAK KYOTO」という事例は線路沿いに建つ木造アパートの特性を生じて、音の出せるシェアアトリエとして生まれ変わりました。京都市の空き家率は 14.1%（2008 年京都市統計）との調査報告があります。空き家は多く、だから実際に活用するのは難しい状態です。不動産の流通市場に出すためには、家の状態が悪いためリフォームやリノベーションを行う必要があります。アーティストはつくる技術はありますが、つくる「場所」がありません。一方で、空き家を活用したいオーナーにとっては、借主自身が手を動かしてくれれば、費用負担が減るので、お互いのメリットが合致します。そして、クリエイターたちにアトリエとして活用することは価値があります。木造建築は長年人が住んでいないと傷んでしまうため、ボロボロの物件は、多くはそのまますぐに住めるような状態ではなく、入居の際には内装工事が必要になります。負の条件を逆手に取って、適切な転換をします。今後アーティストたちはこんなところにもどのような作品がつかれる、楽しみに結果を待ちたいと思う。

- 感想

交通に不便な場所というだけでなく、住みたい側の人と住んでもらいたい側の人は不動産に対する価値観のズレが生じる。ニーズと現実のミスマッチによっても空き家が生まれている。今回の「街を変える不動産プランナーの仕事」について講演のように、住む側のニーズをうまく引き出すことで、空き家が新たに活用される事に気付かされた。空き家の理由は様々があるので、まちの特性もすべて異なる。この場所の特徴を理解し、特性を利用し、様々な空き家対策が施策される。こうした空き家のリノベーションはオーナーに対しても借者に対してもいいアイデアだと思います。

空き家活用からみた地域再生

シュウカンヨウ M18HB016

1、授業で気づいたこと

講義の最初に「東京R不動産」の話を聴いて、「openA」のことを思い出した。「openA」の馬場さんは、同じような特定の価値観で生活したいという人からの相談を受けて建築を設計しているようだ。例えば、穏やかな自然の中で暮らしたい人とか、大好きな海の近くで暮らしたいから郊外に住みたい人という、都会だけではない価値観で生活したいという人のための家を造っている。一方、岸本さんの話を聞くと、地域に一般の入居者向けのシェアハウスを手がけるだけではなく、アーティストなどといった特定層にもアトリエ兼住居を設計している。多様な世帯と人がまちに住み込むことによってまちを活性化させることができる考える。また、眠っている魅力的な物件を新しい視点で発見し、テナントのマネジメント、地域コミュニティを作ることによって、発見しにくい場所の良さを人に発信していることがとても参考になった。

2、これから取り込むべきこと

現在日本は少子高齢化により、空き家の増加という課題を抱えている。空き家問題を解決するために、まず政府、不動産業者、地域住民、建築家、事業者などの協力が必要である。また、空き家が増える理由には、少子化で人口が減っていることが挙げられる。今後、今後、人口が減少していくにも関わらず、新築は増えていくため、空き家を個人住宅、シェアハウスといった住む場所に転用しても、全国の空き家の数が減らすことはできない。そのため今後、空き家を用途変更し、福祉施設や短時間体験型施設、共有施設などに改修例が増える考える。

例えば、地域に暮らすお年寄りが日中に集える場所とすることで、気軽に情報交換ができるようになる。オフィスや店舗を借りるのに比べて、より手軽な賃貸物件としてSOHO空間及び、商業空間としての活用も考えられる。住宅としての機能を有していることを活かして、長期的もしくは短期的な宿泊施設としての利用も効果的であろう。地域により近い環境で住民と同じように過ごしてもらうことで、地域の雰囲気を感じ、その後の定住に繋がるきっかけとなるのではないだろうか。

3、感想

岸本さんがおっしゃった「100人のまあまあいいねより、8人の超いいね」という言葉が興味深かった。直感やデータの分析能力に自信があるからこそ、できることなのではないだろうか。これは、長屋を改修する時際にも活かすことができること、大事な能力なので、今後より良い改修事例を見て、経験を積んでいこうと考えている。今回貴重なお話、ありがとうございました。

空き家活用からみた地域再生

講義で気づいたこと

岸本千佳さんが建築家になりたい、普通の人の暮らしを豊かにしたいので、いまの仕事をしている。講義は「街（環境資源）」、「場（空間資源）」、「人（人材資源）」3つのポイントで、現在の京都の状況を分析した。

「街」京都では希少な色のない自由さ、近未来に芸大創設

京都の街中

西陣織産業が全盛期の6%、宿泊施設の介入を拒む街性

公立小中一貫校、飲食店を中心に兆が出てきた

「場」線路沿いの木賃アパート

京都市内の空き家（町家）

主産業の衰退による自社ビル上階の空洞化

オフィス上層階空き室

「人」これからクリエイターの受け入れ皿不足

家庭のあるクリエイターの受け入れ皿不足

オフィス需要より住宅需要より（特にクリエイティブ層）

賃貸住宅需要あり

プロジェクトチームは、使う人、セッションホスト、設計士、工務店、イラスト、映像、WEBなどの要素が必要です。その中のセッションホストに、3つ必要なことがある：1、自分は裏方、参加者優先。2、常に一步先を読んで行動。3、リカバリー力。

建物をリノベーションするにとどまらず。しくみ・エリアリノベーションする時代だ。

これからの取り込むべきこと

大学のデザイン研究科の研究室と連携します。学生たちがいろんなプログラムを作って、リノベーションの時も手伝って、経験を積み重ねることもできます。会社が会社はよい宣伝を得ることができます。社会への、もっと大きな影響を与えることもできます。

感想について

今度の講義を聞いた、空き家活用と地域再生についてのことは、もっと詳しく知りました。中国は若い人々が大学に進学とか、都市に仕事に行くとか、農村地域の人口がどんどん減少しています。農村地域の空き家数が増えている、「今度の農村はどう発展するか」という問題が、中国が日本に勉強することが必要だと思います。今度の講義おもしろかったです、ありがとうございました。

「人間と居住環境—空き家かつよう」

-----レポート

M18HB018 梁曉儀

1) 自分を気になること:

今回の講義は気になることは岸本さん紹介した SOSAK KYOTO というシェアハウスでいう建物の改修、鉄道沿いにある建物で電車音がうるさい環境を逆手に取り、音を出してもいいスペースをつくって。また、建物は、木賃アパート部分は既存のクラシックな階段や壁の雰囲気は既存を活かし、区画内はホワイトキューブで様々なクリエイターを受け入れる「クリエイターのためのプラットフォーム」。戸建部分は、共用で食事やミーティングができる部屋や仮眠室を用意。戸建と木賃アパートをつなぐ中庭は休憩しながら電車を眺められるベランダ車窓だ。この様なできあがるこの空間はこころ地よく成り立っている。このようなまちにホットな場所ができれば、そこが自ずと中心となり、段階的に周辺もあつまってくる。最初は欲張りすぎにコンパクトなまちからはじめことが重要と思う、特に地方都市においては、他のだれかがつい参加して、計画してみたくなる間をたっぷり用意しておくことが、まちへの発展を促すことになるだろう。

2) これから取り組むこと:

本来地域リノベーションは、「カッコいい」とか「流行りもの」ではなく「建物の価値を向上させるための手法」である。その点、この取組は「大学サイドの広告」的雰囲気もありせず、大変共感が持てる、地元の資産を地元の人手でリノベーションしている。これからの地域リノベーションがつづきし、まちに定着していくプロセスにもいくつかの形があるようだ。まずはまちに新しい参加者やチャレンジを迎える空気があり、適度にサポートし、適度に放任してくれる雰囲気があること。また、強すぎるリーダーあるいは中心がなく、緩いネットワークがまちを覆っていること。求心力と遠心力がバランスよく働いている状況だと考えた。そして、何より1つ1つの動きが自律的であることだ、そしてテレビや新聞など既存マスメディアの活用も注目して、マスメディア報道されることは、行政や上の世代にとっての安心感やエスタブリッシュ感を与えるのに効果的に働くだらう。

3) 感想:

一般的に不動産のイメージは物件の仲介など、固定化した仕事のように見えるかもしれない。だが、岸本さんいまやっているのは不動産屋をとして場所、空間とひとを結びつける総合的なエージェント機能であること、そしてまちの変化にもっとも不可欠であることがわかってきた。人と人、人と空間、ひととまちの関係を新しく築けるのは大切に感じた。