

老朽団地を再生し、 地域に開いた関係をつくる [たなべ物産(株)]

東京都日野市にあるUR「多摩平団地」(東京都日野市、1958年竣工、2,725戸)。建て替えが進む同団地の一部の建物で、民間企業が建物を再生する取り組みが行なわれた。このプロジェクトに参画し、老朽化していた物件を入居待ちが出るほどの人気賃貸物件へと再生したのが、東京都八王子市・多摩エリアをメインに事業を展開するたなべ物産(株)(東京都八王子、代表取締役社長：田辺裕康氏)だ。

覚悟して事業投資を決断

2009年、(独)都市再生機構(UR)では、「ルネッサンス計画」(既存住宅を有効活用し再生させる取り組み)の第2弾として、「多摩平の森『住棟ルネッサンス事業』」(以下、ルネッサンス2)がスタートした。多摩平団地の中の5棟の建物をURが民間事業者へ賃貸し、事業者が企画・設計した上で改修工事を実施。それを賃貸住宅等として活用する事業だ。

URが事業参加者を募集するも、築50年超の老朽化物件に尻込みする企業が多かった。しかし同社は違った。「創業してから約80年、繊維問屋から建材販売と不動産業に参入して40年。企業30年説が言われる中、新規事業を模索していました。また、3代目として今後を考えたときに、地域密着が当社最大の武器であり、これを強みにしていきたいと考えました。その中で、ルネッサン

ス2は、当社の営業エリアである日野市で、しかも民間を活用して実施するという事なので、建築と不動産という自社の事業も活かせると思い、コンペに参加したのです」。

同社では、それまで戸単位のリフォーム・リノベーションといった実績しかなかったが、“地元を何とかしなければ”との熱い気持ちが、田辺氏の背中を押した。

コンペ参加にあたり同氏は、幼なじみという縁をたどり、リノベーション事業で定評のある(株)ブルースタジオ(東京都渋谷区)の専務取締役である大島芳彦氏に相談。企画・設計を同社に依頼した上で、コンペでは「コミュニティの再生」をテーマに提案。多数応募があった中から見事選定事業者3社のうちの1社に選ばれた。他には、東電不動産(株)(東京都台東区)と(株)コミュニティネット(東京都千代田区)が選ばれ、それぞれシェアハウスとサービス付き高齢者向け住宅として事業を進めていくこととなった。同社は、4階建ての建物1棟をスケルトンで借り上げ、リノベーション工事を実施した上で、入居者に転貸することとした。

「当初は正直不安でした。業界では非常に有名なブルースタジオがプランニングするとはいえ、それがここ多摩エリアの人たちに受け入れられるのか、リノベーションするので賃料も上げなければならぬが、設定した賃料で入居者を獲得できるのか…。しかしマーケティング



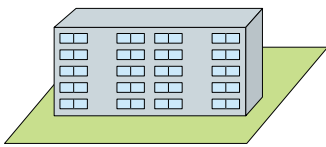
たなべ物産(株)
代表取締役社長：田辺裕康氏

たなべ物産(株)

東京都八王子市
代表取締役社長 田辺裕康氏
1933年、繊維製品販売などを行なう田辺商店として創業。1972年に不動産部門を設立、1975年にビル用アルミサッシ製造・販売開始。1983年、社名をたなべ物産(株)に変更。2008年、三代目の田辺裕康氏が社長に就任した。

「住棟ルネッサンス事業」のしくみ

UR都市機構 (UR賃貸住宅)

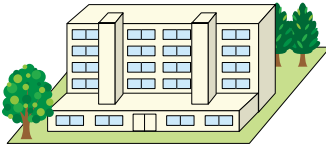


既存の住棟 (従前居住者移転後)

住棟単位で
躯体 (スケルトン) を賃貸



民間事業者 (住宅、福祉施設等)



- ・住宅や福祉施設等として活用
- ・新たなライフスタイルの創出

(UR 資料をもとに作成)



濃紺と白のコントラストが鮮やかな「AURA243 多摩平の森」。手前に広がるのが菜園

をしてみると、このエリアでは、単身者向けとファミリー向けの賃貸物件は飽和状態であるが、カップルやDINKS向けの物件は需要に対し供給が非常に少ないことが分かったのです。そこで賃料が高めでも問題ないという結論を出し、その層に向けた物件の供給を決断した。

まず基本性能を向上させるため、窓のペアガラス化などの工事を実施。その上で42.3㎡の3DKのいわゆる「田の字型」の間取りを、DINKS等のニーズが高い1LDKに変更。キッチン、バス、トイレなどの設備を新設し、床は無垢のフローリングを貼った。

外構については、「まちに開いた団地を作り出す必要がある」との考えから、ルネッサンス2の参加企業3社が共同で工事内容を決めて発注し、統一性のある外構デザインを実現した。またコンペ終了から竣工までの約2年間、URと事業者3者が集まったの定例会議を毎月開催し、団地のコミュニティを活性化する仕掛けについて検討していった。そうした流れの中で、運営方針やビジョンといったものが醸成されていったという。

「住宅は、ハコの部分だけで見れば経年変化により陳腐化する一方です。『そこに住む』ことが魅力となるよう、団地や地域の魅力を高める必要があると考えました」。同社が担当する駐車場だったスペースの活用策についても、社内で検討を重ねた。フットサルコート、トレーラーハウスなどいろいろな案が出された

が、家族で楽しめるものをとの思いから菜園にする案を採用。小屋付き専用庭や貸し菜園を開設し、“家庭菜園を楽しめる賃貸住宅”というコンセプトを打ち出した。その他、共用部には東屋やバーベキューコンロの設置、お花見用のデッキなども設け、居住者のコミュニティ形成にも配慮している。

こうして2011年7月に入居が開始されたのが、『菜園付き共同住宅「AURA243 多摩平の森」』(以下、「AURA」)だ。

借り上げ期間は、20年も可能であったが、あえて15年とした。「それ以上経過すると、設備更新などの必要が出てくる。その前に事業を終結させようとの考えからです」。外構工事等の費用も含めて15年で回収というプランはリスクも当然あったが、覚悟を決めた。「この事業は単に新築賃貸物件を建てるよりリスクは高いです。菜園開設などにも費用がかかりましたし、コミュニティ活性化のための運営面でも手間とコストがかかります。でも、そういう“余分なこと”をきちんとやるのが大事なのだと思うので取り組みました」。

さまざまなリスクを取ってでも、まちの再生に取り組むという決断をし、取り組んだことで、今回の成功をつかんだ。

入居者参加型のイベントを企画

入居スタートから間もなくは、

「築50年」という条件がユーザーの物件探しの選択肢からこぼれてしまうのか、思うような反響が得られなかった。しかしマスコミなどでの報道により同物件の特長が広く知られるようになると、入居希望者は徐々に増加。期間2年の定期借家契約で、賃料は月額8万8,000円～11万3,500円（別途共益費等）という、改修前の賃料（5万～6万円）と比較するとかなり強気の設定としたが、それでも満室となり、今では入居待ちが出るほどの人気物件だ。

入居開始後、「貸し主であるわれわれがかかわっていくことが、入居者満足度向上につながる」と考え、

バーベキュー大会やジャズコンサートなど、入居者や菜園利用者が交流できるイベントを実施していった。同社では費用を負担した上でスタッフも積極的に参加し、イベントを盛り上げた。イベントには「AURA」の入居者のみならず、他の住棟やこの団地に以前住んでいた人にも参加してもらい、入居者間の良好なコミュニケーション創出を図った。

入居者はみなこの物件のコンセプトを理解した上で入居しているため、トラブルは起こりづらいという。「住人の満足度を高めるには、継続的にオーナーが関わっていくことが大事です。当社は、それまで入居者

とは間に管理会社が入る関係でした。しかし『AURA』で入居者と直に関わってみると、次の事業展開の参考にもなる入居者の生の

多摩平の森「住棟ルネッサンス事業」の全体概要



りえんと多摩平 AURA243 多摩平の森 ゆいま～る多摩平の森

提供：(株)リビタ

	りえんと多摩平	AURA243多摩平の森	ゆいま～る多摩平の森
事業者	東電不動産(株)	たなべ物産(株)	(株)コミュニティネット
賃貸期間	15年	15年	20年
棟数	2棟 (244,247号棟)	1棟 (243号棟)	2棟 (237,238号棟)
改修前戸数	56戸	24戸	64戸
主な用途	団地型シェアハウス142室 共用ラウンジ・シャワー室・ランドリー	菜園付き賃貸住宅24戸 貸し菜園・小屋付専用庭	サービス付き高齢者向け住宅 32戸コミュニティハウス31戸・ 小規模多機能居宅介護施設
主な居住者像	若い社会人 近隣の大学に通う学生	スローライフカップル アクティブシニア・ 子育てカップル	高齢者を中心とした 多世代向け
入居開始時期	2011年3月	2011年7月	2011年10月

〈UR資料をもとに作成〉

声が聞け、さらに入居者が満足している様子も実感でき、社員のモチベーションアップにもつながりました。管理会社に全て任せていたらわかりませんでした」。

入居開始から1年が過ぎる頃から、「自分たちでイベントを開催したいので、スペースを使わせて欲しい」「イ

イベントをするので、ぜひ参加しませんか?」といった声が増え、今では3種の住棟間でもイベントが恒常的に開催され、高齢者、学生、ファミリー層の交流が図られるようになったという。入居者と同社の良好な関係も構築され、隣棟のシェアハウスの入居者と「AURA」入居者が団地敷地内で結婚式を開催した際には、田辺氏や同社社員も招待されたとか。

一方で、町内会などの地域のイベントにも団地の住民が参加するようになり、地域の活性化も図られている。「町内会のイベントでは、団地の中でデザインが得意な入居者がポスターのデザインを担当したり、団地内のイベントでは町内会からテントや人手を借りたり、という相互の良い関係が生まれています」。

このまちをどうにかする！

田辺氏には今回の取り組みを経



入居者や菜園利用者が交流するためのイベントを多数開催。写真はバーベキュー大会の様子（写真提供：たなべ物産㈱）

て、「これからのビジネスを考えると、建物単体の管理をしているだけではだめ。コミュニティ形成を促す仕掛けを作り、防災・減災・防犯に役立てる。それがさらに建物の付加価値につながるという流れが重要になってくる」と考えるようになったという。

手広く事業を展開しよう、営業エリアを拡大しよう、ということは考えず、逆に八王子と三多摩地区に特化し、このまちをどうにかするんだ、ここで勝負をするんだという思いがむしろ強まったという。

またこの経験は、田辺氏にはもちろん、同社社員にとっても仕事に対する自信や誇りを高め、心の資産ともなった。「URという“官”のものを民間が再生するという全国初となる取り組みに参加できたことは当社の強みであり、財産です。この経験を活かし、今後も努力していきたいと思います」。



同社 HP (<http://www.tanabe-bussan.co.jp>) 「リフォーム／リノベーション」メニューで「AURA243 多摩平の森」の取り組みをくわしく紹介している