

東京 R 不動産の取り組み

ニューニュータウン 西尾久 / UR 団地の多様な活用

東京 R 不動産

— REALTOKYOESTATE —

千葉敬介

東京R不動産 | [R] STUDIO | [real local] | RWORK | [real local]

東京R不動産 — REAL TOKYO ESTATE —

はじめにお読みください | 物件情報検索 | 物件オーナーの方へ | スタッフ募集 | お問い合わせ

ログイン / 会員登録 ★ お知らせ

COLUMN 2019.4.25

COLUMN NEWS
最新最良のコラムをお届け

TOP

コラムカテゴリ

COLUMN 暮らし・通勤

NEWS お知らせなど

家を見よう

街を楽しくする

場所の自由

建物で働く

楽しく働く

住職アリ

海外とこんなこと

R不動産の使い方

プロフィール

記事一覧

関連サービス

リノベーションサービス

不動産コンサルティング

メールマガジン

SNS

東京R不動産公式FACEBOOK

東京R不動産Follow me Instagram

東京R不動産の本

COLUMN 2019.4.25

COLUMN 「店が盛り起こすまちの価値」 ニューニュータウン西尾久

森原 亨子（ライター）

まちの新しい顔になる店が揃い始めた「ニューニュータウン西尾久」。これまで僕らはどんなことができるのか？ 店を通して地域やコミュニティの新しいかたちをつくり出してきた、株式会社walksの小久保 孝さんと、株式会社WATの石垣康嗣さんを迎えて、東京R不動産の林 厚氏が「店が盛り起こすまちの価値」というテーマでお話を聞きました。



林：まずはおふたりから自己紹介をお願いします。

小久保：僕は6年ほどITの会社で働いてから独立して、株式会社walksという会社を立ち上げました。京耶の南に地区という100年くらい手つがずだったエリアに、駅は村をつくるプロジェクトを手がけることになったのを機に移住して、京耶の南に活動しています。社会的・地理的に課題を持つエリアの開発を中心に仕事をしたいと思っています。

石垣：僕は株式会社WATという会社を運営しています。これまでの仕事を振り返って共通点を探るなら「健康な食を通して、まちを明るくする」ということになると思います。自分たちがやりたいことを分りやすく定義するためによく使うのは「コミュニティデザイン」という表現です。コミュニティは「つくる」とか「育む」とか、いろんな表現がありますけど、店をつくる現場にいる僕らとしては「積み重ねる」というニュアンスが強いです。



おすすめコラム



高層ビル

2020.5.11

COLUMN

[コラム] 目指せ！ 千代田区有明
古ビルが好きなんだ！

第5話、下町といえどビルがたくさんあるも特色。古ビルを再生イラストとともにたっぷりまるく



2020.5.8

NEWS

秋ム！ 拡張オフィス - 現状回復文化のアップデート -

カッコよくなったオフィス。新築費のさらばに引継ぎ作業が行われ、そのまま使われる方を確保します



2020.4.29

COLUMN

京島から学ぶ、これからの移住生活

お！福島の移住者が魅力の街で、道を歩く若い人たち。彼らがここに来たのは、ある理由が



2020.4.4

COLUMN

ギャラリー一重まれ！ ニューエウータン - ビル版 -

新企画！ キャンスリーを覗きたい大冒険。みんなまで参加してほしい。物件が盛り上がるかも？



■ 東京 R 不動産について

R 不動産はウェブを中心に活動する「不動産のセレクトショップ」です。

独自の目線で物件を選び、お薦めの物件だけを紹介することにより、不動産業者としてはめずらしく、固定のファンや、コアなユーザーを獲得してきました。

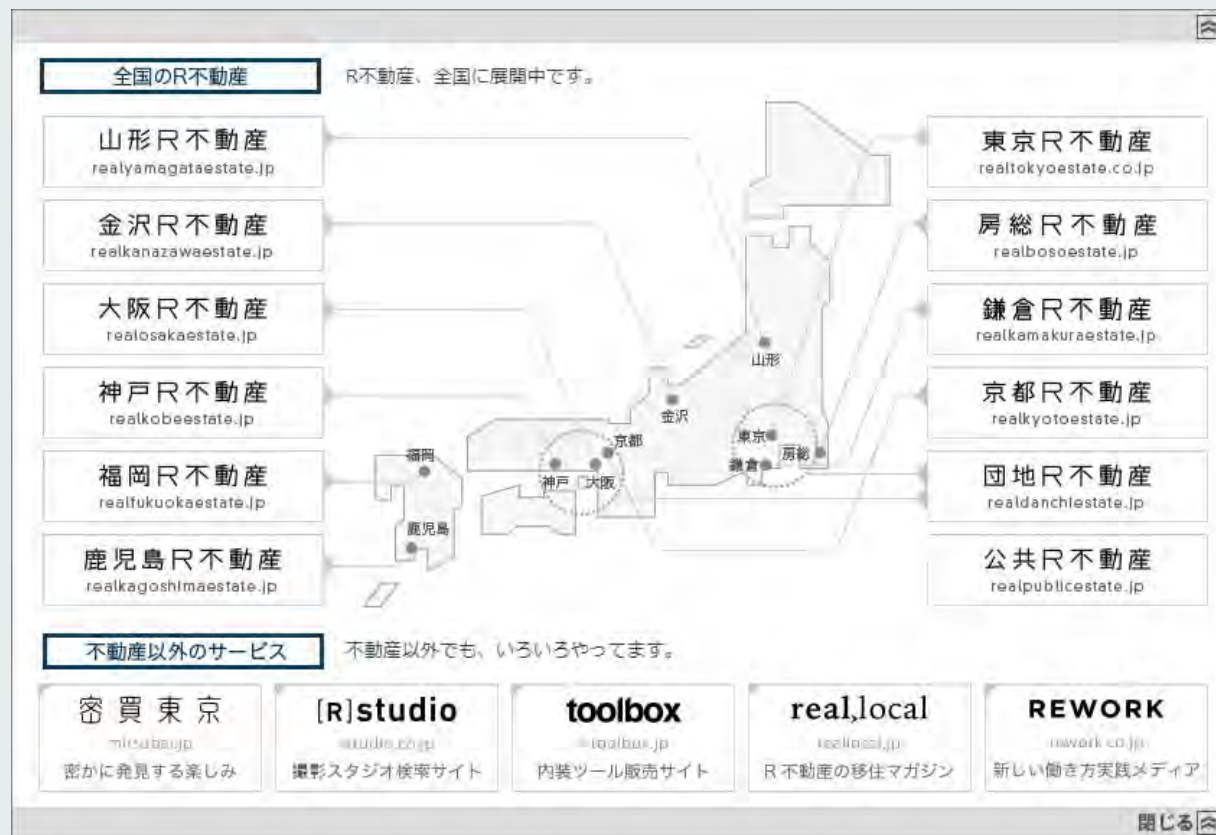
2003 年にウェブサイトを開く。物件情報にとどまらず不動産メディアとしても情報を発信することで、当時は全く知られていなかった「リノベーション」という考え方を世の中に広め、新しい不動産の楽しみ方を伝える活動を行ってきました。

ユーザーは 20 代後半～ 40 代前半が中心。テレビや雑誌などで取り上げられることも多く、著名人や文化人、デザイナーなどのクリエイティブな職業の人々といった、文化的な影響力や発信力のある層から支持をされています。

また近年は物件単体の活用にとどまらず、街やコミュニティへと活動の場を広げ、地域の活性化や公共空間の利活用なども手がけています。中でもディレクターの馬場正尊が提唱する「エリアリノベーション」という概念は、人口減少期の新しい地域活性化の手法として注目を集めています。

東京 R 不動産について

R 不動産の活動は東京から始まり、全国 10 カ所でパートナーとともに展開しています。

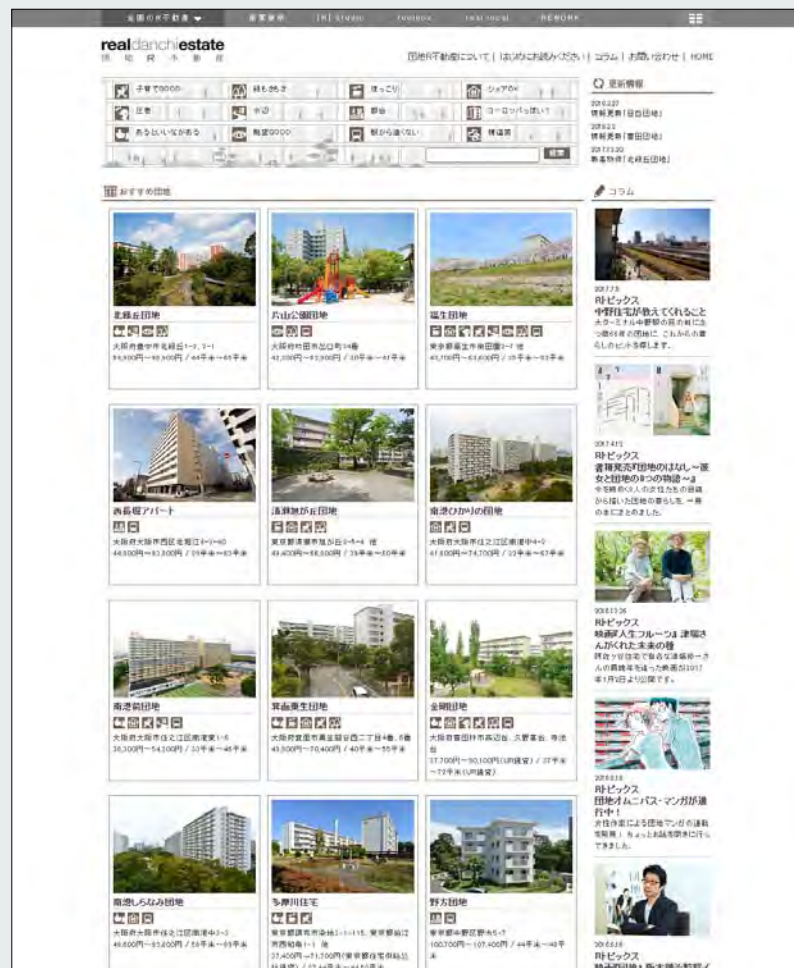


全国の R 不動産

- ・ 東京
- ・ 房総
- ・ 山形
- ・ 鎌倉
- ・ 金沢
- ・ 京都
- ・ 大阪
- ・ 神戸
- ・ 福岡
- ・ 鹿児島

東京 R 不動産について

2011 年に全国の団地を紹介するメディア「団地 R 不動産」をスタート。



東京 R 不動産について

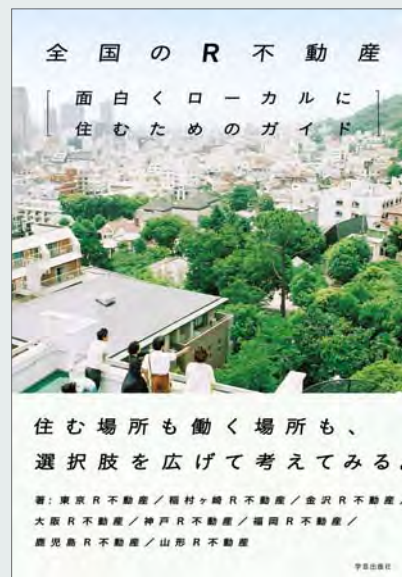
R 不動産グループの書籍（一部）



東京R不動産



東京R不動産2



全国のR不動産



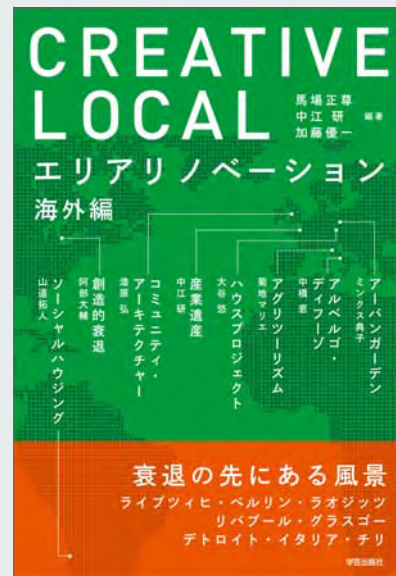
団地に住もう! 東京R不動産

東京 R 不動産について

R 不動産のディレクター馬場正尊の書籍（一部）



エリアリノベーション



エリアリノベーション海外編



都市をリノベーション

東京 R 不動産について

井の頭線高架下の暫定利用によるイベントパーク「下北沢ケージ」





ニューニュータウン西尾久プロジェクト

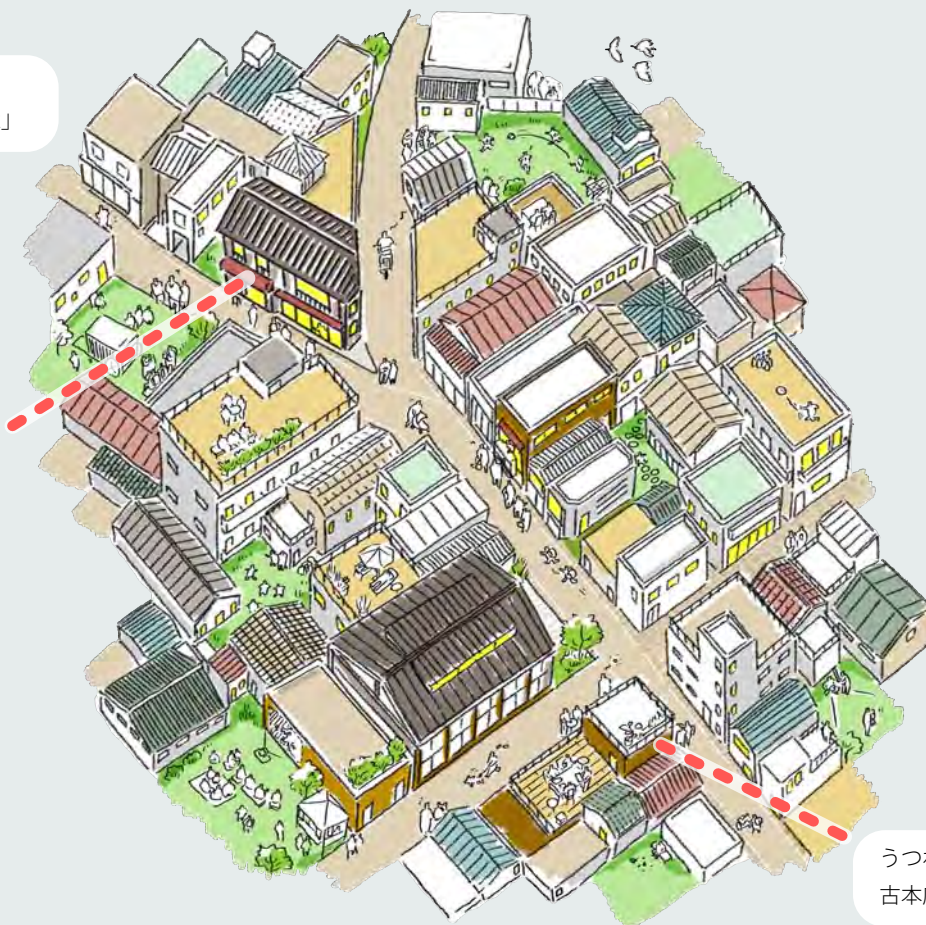
■ ニューニュータウン西尾久

荒川区の北西の端にあるまちを舞台に展開する、新しい形のエリア活性化のプロジェクト。

シャッターが閉ざされた商店街の空き店舗を、まちの人たちが集うコミュニティスペースに生まれ変わらせ、まちを再び活性化。同時に若い世代の新しい住人を呼び込み、多様な世代・属性の人たちが“愛着”をキーワードにつながるまちをつくれます。

食堂「灯明」
ギャラリー「LAVENDER OPENER CHAIR」

食堂&カフェ「おぐセンター」
串カツ専門店「にしかわや」



うつわの店「GEZELLIG (へぜリヒ)」
古本店&BAR「BOOKS ON THE ROAD」



プロジェクトの拠点となる、食堂&カフェ&イベントスペース「おぐセンター」



うつわの店「GEZELLIG (ヘゼリヒ)」



古本店&BAR「BOOKS ON THE ROAD」



串カツ専門店「にしかわや」



食堂「灯明」／ギャラリー「LAVENDER OPENER CHAIR」

「おぐセンター」と同時にオープンした4つの店舗



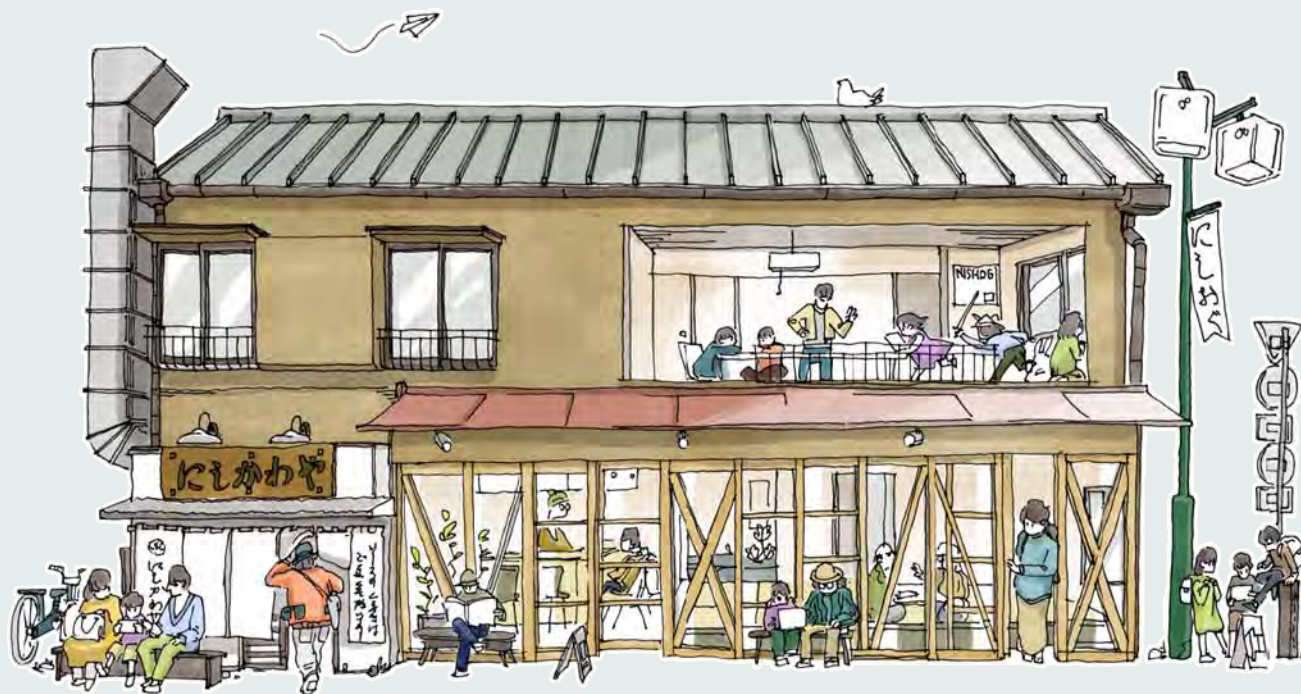
店舗のテナント募集時の様子。100 組以上の参加者を集め、トークイベントなども開催しながら説明会を行った

ニューニュータウン西尾久

おぐセンター

商店街の真ん中、元八百屋の店舗をリノベーションして開いた「まちのリビング」のような食堂。

定食や飲み物の提供し、子どもからお年寄りまで気軽に集まることのできる、オープンなコミュニティスペース。用がなくても気軽に集まれる場所にする事で、まちの人たちがワークショップや集まり、イベントなどを開き、自分が主役になって地域と接点を持つための窓口になることを目指しています。また、まちの人たちが経験や知恵、時間や強みなどを、少しずつ持ちよって、さまざまな形で地域や人との関りを持てるような仕掛けも用意しています。



1階はカウンターと畳の小上がりで食事やお茶をするスペース、2階はレンタルスペースとして、趣味の集まりや、子どもたちの誕生日会、小さな教室、ワークショップなどのイベントができるスペースにする。子育てママが気軽に集まったりもできる



おぐセンター

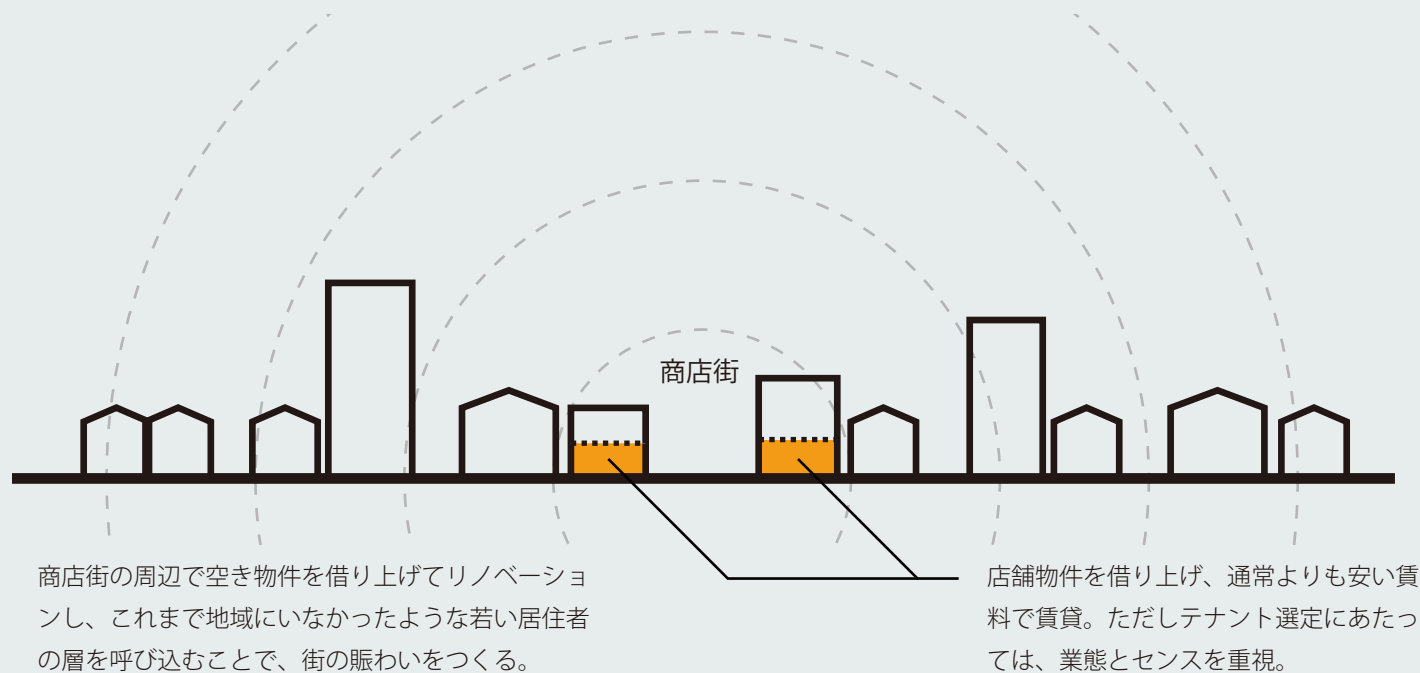
■ ニューニュータウン西尾久

サブリースによる店舗誘致と、新たな居住者の呼び込み

商店街の中の狭い範囲でサブリースを行い、4軒ほどの新しい店舗を同時にオープンさせ、私たちも拠点を展開することによって、街の新しい顔となるような、賑わいのある一画をつくり出しました。

店舗物件の募集では、借り上げ賃料よりも安く貸し出すのと引き換えに、若い人たちが愛着を感じ、毎日の生活で使いたくなるような店を、業態とセンスを重視してセレクト。貸主主導のテナント誘致を行いました（わがまま賃貸）。また私たちと共同で、街を盛り上げる活動を展開してもらいます。

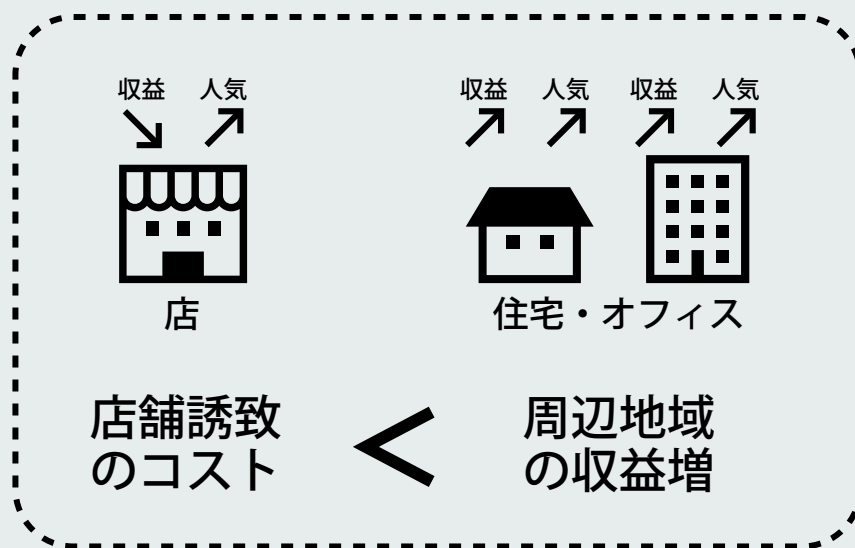
店舗によって街の魅力を高めることにより、周辺の住居にライフスタイルやデザインなどに興味のあるような若い世代を呼び込み、まちの価値を高め、活気のある場所にすることを目指しています。



ニューニュータウン西尾久

住宅地における商店（街）の課題

店舗が有効に活用され、近隣の居住者や、オフィス利用者などのニーズを満たしたり、課題解決のために活用されたりすれば、地域全体の価値が向上します。そのため地域全体で見れば、店舗の賃貸などで収益が低くても（マイナスでも）、周辺の住宅やオフィスで収益を得られるため、トータルではプラスになりますが、地域内での建物・土地の所有が細分化されているため、店舗以外での収益を店舗の所有者に循環させる方法がなく、地域の価値の向上・最適化が起こりません。



地域全体の不動産が同一の所有者によって経営されていれば、店舗部分の賃貸などで収益が見込めなくても、地域内の他の建物で収益の増加が見込めて、地域全体ではプラスになるため、店舗部分を有効に活用して地域の活性化を目指すことができる。

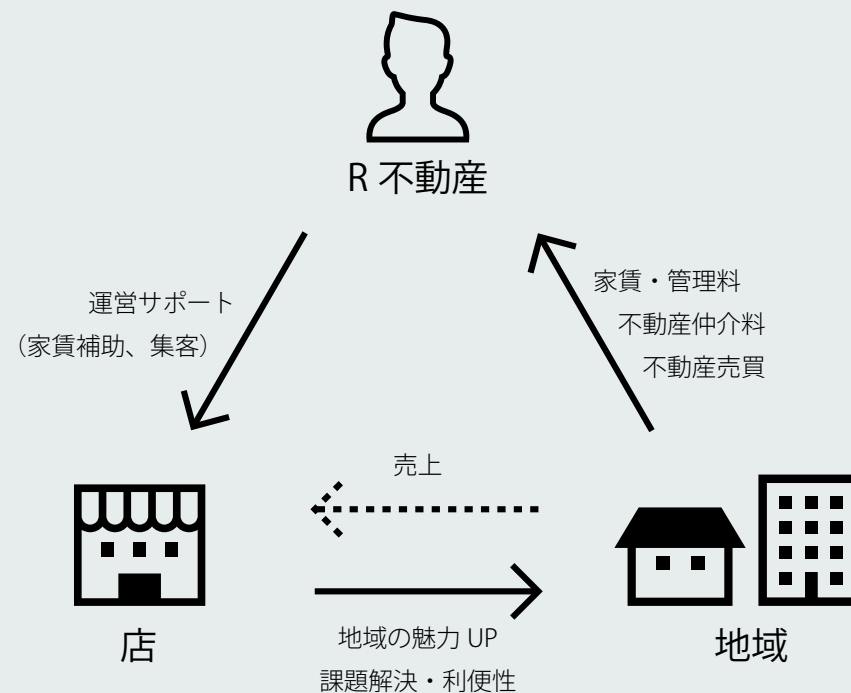
現状では、住宅街にある多くの店舗物件については、賃貸や店舗運営によって見込める収益の低さに対して、リスクやコストの高さが見合わないため、活用をするモチベーションとなる要素がありません。

そのため多くの店舗では、空いていても貸したくないという所有者が大半であり、店舗だった部分が住居や車庫や倉庫に使われ、有効に活用されません。また建物自体が店舗から住宅に建て替えられたり、売却されて建て売り住宅になる傾向にあります。

ニューニュータウン西尾久

地域価値の向上・最適化の仮説モデル

地域の不動産の所有が細分化されている中で、店舗を地域価値の向上のために活用するためのモデルとして、このプロジェクトでは私たちが不動産事業者としてハブになり、地域に新しい価値の循環を生み出すことを目指しています。一般的には自治体からの業務受託などが想定される場所ですが、事業の自律性・持続性と、他の地域への展開が可能な汎用性を実現するため、完全な自主事業として展開しています。



このプロジェクトは実験的な位置づけにあり、将来的には特定の地域における全ての不動産所有者によるデベロップメント会社化や、地域の全ての不動産を証券化やトークン化、信託スキームなどでまとめ、地域内での収益の向上と分配の最適化を実現するモデルの構築に向けた検証を目指して取り組んでいます。

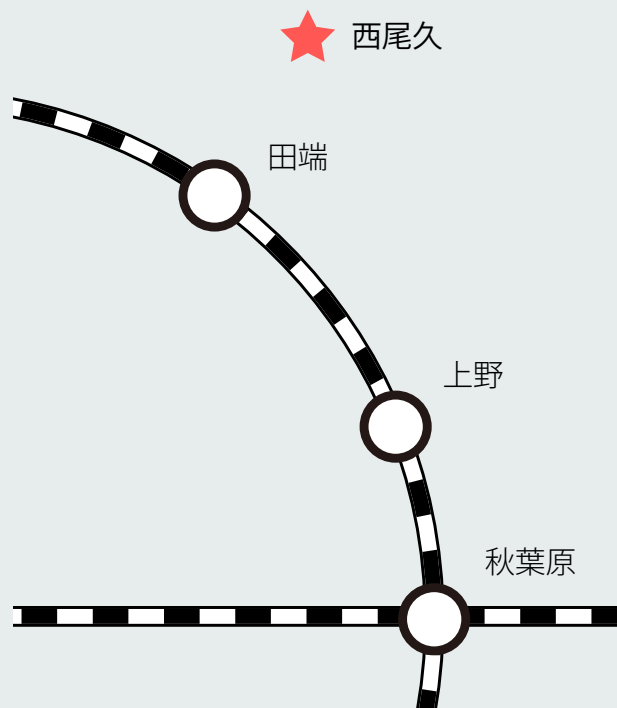
ニューニュータウン西尾久

西尾久とは？

山手線「田端」駅から約15分、上野東京ライン「尾久」駅から約10分と、決して不便な場所ではないが認知度が低く、これまで大規模な開発がなかったため、今も路面電車が走り、昔ながらの人のつながりや街並みが残っています。

その中心にある商店街は、かつて自転車が通れないほどの賑わいを見せていましたが、10年ほど前から空気が目立つようになり、今では数ヶ月に1軒のペースで店が閉じ、シャッター街に変わりつつあって、住宅化も進行しています。一方で、人気の銭湯の三代目店主をはじめ、若い世代には地域活動を積極的に考えている人たちがみられ、きっかけがあれば動き出す土壌がありました。

町工場なども多かったことから、今でも昼間人口があり、多様な世代が暮らしていて、外からの参入者に対しても寛容なのが印象的です。



地図データ © Google



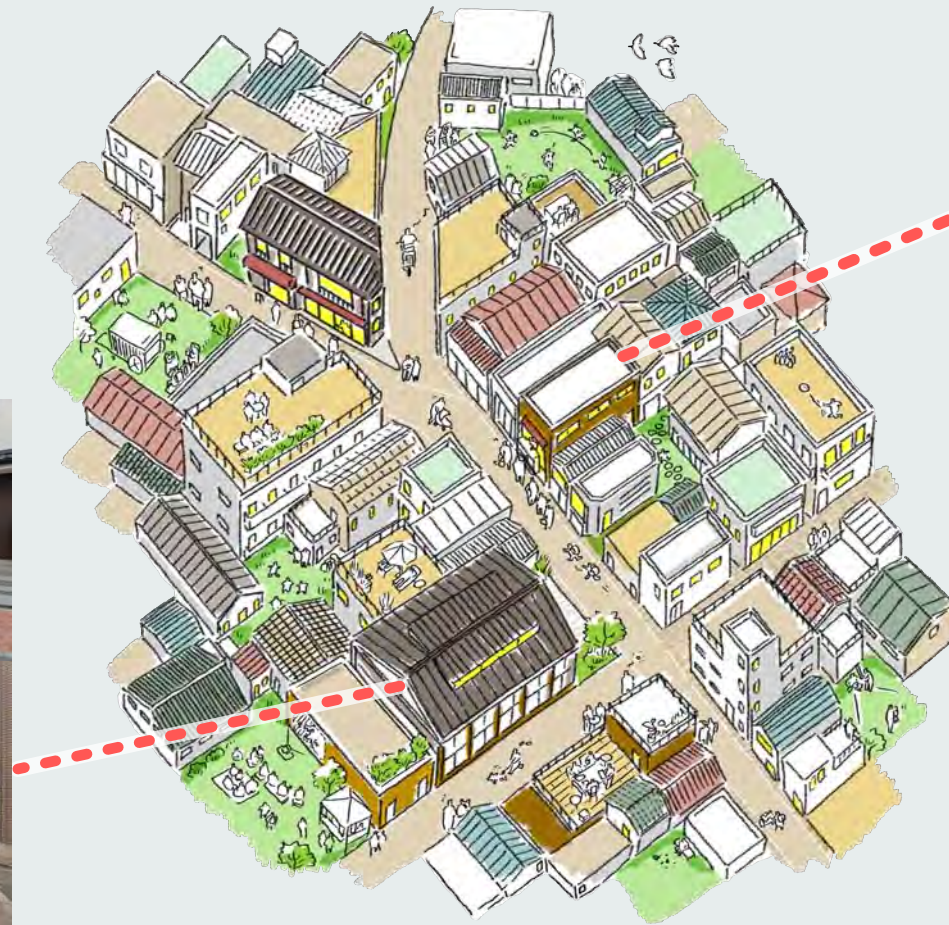
プロジェクトが始まる前の商店街の様子

ニューニュータウン西尾久

地域の中心的なプレイヤーを囲むようにプロジェクトを展開している

梅の湯

数年前に建て替えた銭湯。三代目の30代の主人が経営している。幅広い世代に人気があり、地域の活動を積極的に行っている



天ふじ

珍しいテイクアウト専門の天ぷら屋。夫婦で切り盛りしている。地域活動を精力的に行い、人望も厚く、街のムードメーカー的な存在

■ ニューニュータウン西尾久

今後の展開

「おぐセンター」をさまざまな世代の人がつながる地域の核に育てながら、金銭以外にもさまざまな価値が交換され、地域に新しい価値の循環を生み出すことを目指しています。それによって魅力的なコミュニティが形成され、地域の価値が高まることで、生活の場にコミュニティを求めている若い世代を地域に呼び込むことや、終の住処として西尾久の街を選び、安心して住宅を所有できる環境をつくることを目標にしています。

また高齢者向けにサービスを展開する事業者との連携を予定しており、地域活動を仕事にしたい若い世代を育てるファームの機能を西尾久の街で実現し、育った人材とともに他の地域への展開も行っていくと同時に、西尾久の地域にもより深く根差していくことを目指しています。

団地尺不動産

— REALDANCHIESTATE —

UR 郊外団地の多様な活用の検討

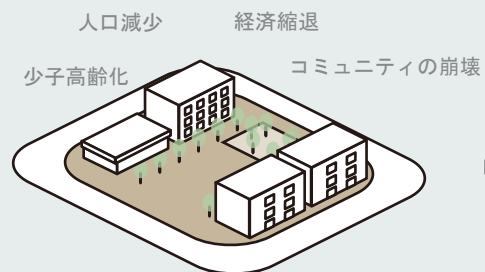
UR 郊外団地の多様な活用の検討

団地と周辺地域の活性化を目指した活用モデル構築

団地 R 不動産では、UR 賃貸ストックの多様な活用を行っていくことを目指しモデルを構築する業務を行ってきました。

「多様な活用」とは、再生・再編により UR 賃貸住宅ストックの削減が進む中、空き家や用途廃止住棟・住戸などを活用し、民間企業や自治体と連携した団地・地域の活性化と UR の経営に資する新たな活用を行うことを指しています。

※ 本業務は今年度以降で具体的な事業に展開する予定のため、概要のみをお伝えします



目指すべき未来

(地域特性に対して適切な戦略をもつことで実現できる未来)

選択と集中による施設への投資
担い手発掘と育成
資金調達スキーム

エリア価値向上による
経済活動維持・成長

周辺エリアの
コミュニティ活動改善

商店部の有効活用

空き職員住宅
空き家の有効活用

その他各地域ごとの
地域課題の解決

屋外の有効活用

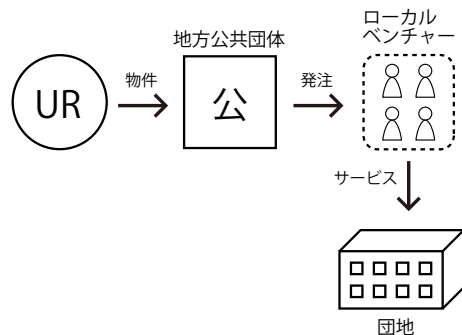
子育て環境整備
子育て世代と子供の人口増加

UR 郊外団地の多様な活用の検討

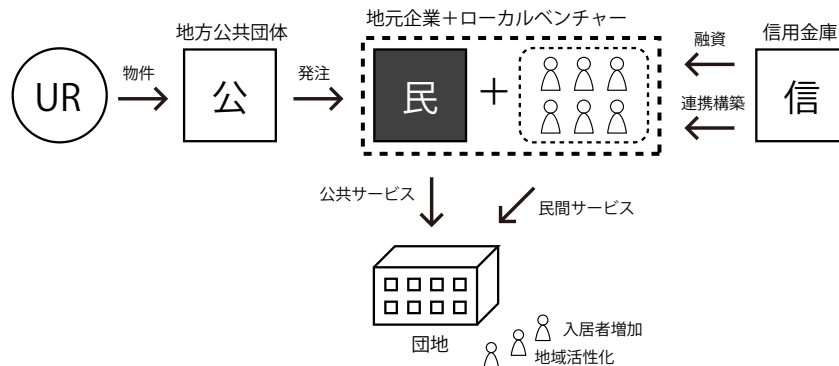
団地の商店街に着目した活用のモデル

この業務では、団地の中心にありながら、空きが目立ち、その価値が活かされていない、団地の商店街に着目しました。商店街をコミュニティビジネスやソーシャルビジネスなどのように、地域課題を解決しながら事業展開するプレイヤーが活用することで、公共サービスが十分に行き届かなくなる郊外において、その穴を補完することを目指すとともに、団地や周辺地域の居住者の中に世代を超えたコミュニティが生まれることで、地域の価値が高まり、新たな居住者を呼び込めるようにすることを目指しています。

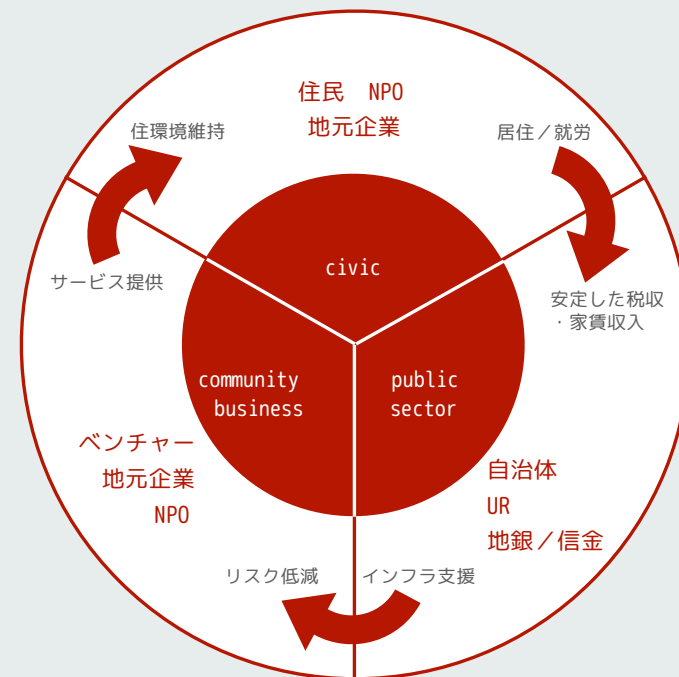
1. 地方公共団体をハブにした商店街の活用モデル



2. 地元企業とベンチャーの複合による商店街の活用モデル



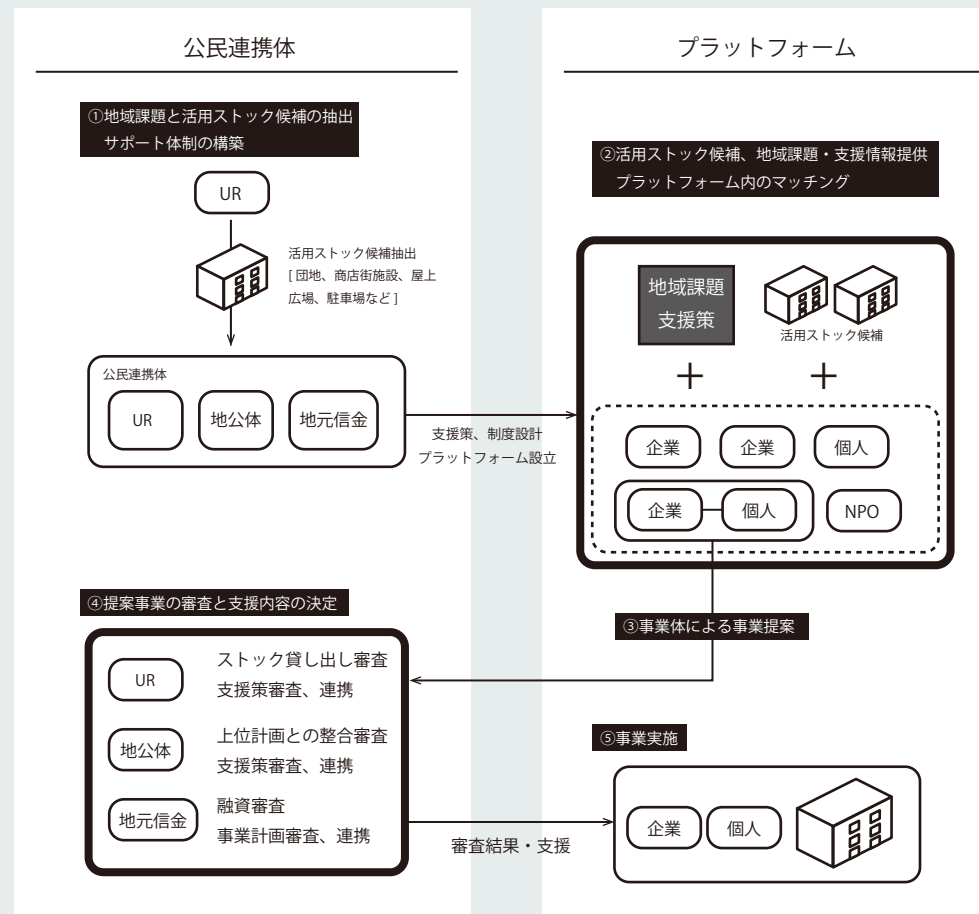
自治体が抱える課題とコミュニティビジネスのマッチング



UR 郊外団地の多様な活用の検討

地域課題の解決の取り組みへの支援体制

地域課題解決に資する活動を支援するための商店街区画の活用にあたり、UR と地方公共団体から成る公民連携体が地域の課題を抽出し、その解決への取り組みに対する評価方法と、それに対応する支援内容を提示します。事業者は提示された地域課題と支援内容、具体的な地域（団地）を基に事業計画を立て、公民連携体に提案を行い、公民連携体はそれを審査して支援内容を最終決定します。

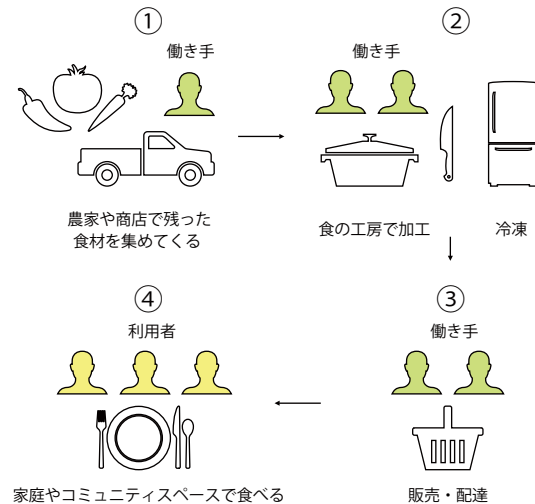


UR 郊外団地の多様な活用の検討

具体的な事業案の検討

実際の体制運用の開始に先立って、地元の事業者とともに具体的な事業の試行モデルの検討を行いました。このプランでは食を中心にしたコミュニティ内での事業展開と、御用聞きサービスを組み合わせる案を検討しています。それぞれの事業によるサービスの提供や地域課題の解決が行われるだけでなく、地域の居住者の参加によって成り立つ事業プラントになっていることから、新たなコミュニティの醸成や、地域活動の担い手の発掘、地域活動の活性化などの効果も期待される取り組みになっています。

コミュニティによる食の工場の運営



御用聞きセンター

