

建物や街は、工夫次第で楽しく生まれ変わる可能性を持っている。「山形R不動産リミテッド」プロジェクトは、山形市の街なかに存在する空き物件の隠れた可能性を見出し、再び人が住み、交流人口の増加につなげるための実験であり、プロジェクトそのものもいろいろな可能性を秘めている。大学発のプロジェクトは、中心商店街を巻き込みながら今年スタートする。

街なか再生のキーワード「R」

私の本職は建築設計であるが、普通の建築家とはちょっと違った仕事もしている。「東京R不動産」という風変わりな不動産仲介サイトを運営しているところだ。

「東京R不動産」とは、新しい視点で不動産物件を発見し、紹介するサイト。ちょっとクセがあるが、愛すべき物件が集められている。普通の価値観ではどうしようもなく古かったり、変わった物件でも、人によってはそれが逆に魅力的に見えたり、独特の味わいだったりすることがある。そんな物件ばかりを集めている、ちょっと不思議な不動産サイトだ。

2002年当時、私は古くて機能不全に陥ったビルの再生の仕事始めていた。時は不景気の真ただ中、都心には不良債権処理されたビルや、街に取り残されたような古いビルがたくさんあった。それらは何もしなければ、ただ放置されているだけか、取り壊されてコインパーキングになる。それでは街がスカスカになっていくだけだ。果たして解決策はないのか？そう考えて起こしたのが「R-project」という呼称のプロジェクトだった。Rとは、「リノベーション、リニューアル、リサイクル」のこと。その後数年間、私は東京都心のたくさんのビルを再生する。オフィスビル一棟をまるごと住居に改造し、賃貸集合住宅に再生したり、湾岸の使われなくなった空き倉庫をオフィスに改造したりした。そしてリノベーションと呼ばれるその行為は、時代のキーワードのようになっていった。

山形R不動産を ～街なかを元気にす

ベースとなった「東京R不動産」

そんな中、自分の事務所を探すために街の不動産屋を回った時、なかなかいい物件に巡り合わなかった。「改装OK」とか、「ちょっと古くて味がある」とか、そういう視点で物件を探していたからだ。どの不動産屋に行っても煙たがられた。

しかし実際、そんな物件は存在していた。今、私の事務所は東京駅からタクシーでワンメーターの、古い倉庫を改造した物件である。

その経緯の中で、今まで私たちは、本当に欲しい物件と出会うための適当な情報になかなか出会えなかった。いや、出会えるシステムがなかったことに気がついたのだ。私たちから見たら魅力的でも、普通の不動産屋から見ると、ただのボロ物件というタイプの物件は街なかに数多く存在する。そしてそれらは大抵、街の不動産屋のファイルの奥底に埋もれてしまっている。貸し手(物件オーナーや不動産屋)と借り手(すなわち私たち)の間には、埋めようもない感性のギャップがある。私はそれに気がつき、事務所周辺の空き物件とその隠れた魅力をブログ風にサイト上にアップするようになった。それが実際の不動産仲介にまで発展したのが「東京R不動産」だ。ちなみに「東京R不動産」のRとは、Rethink(再考)、Renovate(改良)などの単語の頭文字。今では「東京R不動産」の月間ページビューは300万件、メールマガジンの会員が約2万人のサイトになっている。



東北芸術工科大学デザイン工学部
建築・環境デザイン学科 准教授

馬場 正尊 (ばば・まさたか)

1968年、佐賀県生まれ。
1994年早稲田大学大学院建築学科修了。博報堂、早稲田大学博士課程、雑誌『A』編集長を経て、2003年Open A Ltd. 設立。現在、建築設計、都市計画、執筆活動などを行うほか、「東京R不動産」を運営。2008年より現職。

はじめました。 新しいメディア～

住みたくても住めない街なか

私が東北芸術工科大学で教え始めたのをきっかけに、山形の街なかを対象にして「山形R不動産」を今年から始める。ただし、それは単なる山形市中心地の不動産紹介サイトではない。街なかのライフスタイル、楽しみ方を表現するメディアにしようと思っている。

日本中の商店街は今、空洞化に苦しんでいる。同時に、さまざまな活性化案が考えられているが、どれもなかなかうまくいっていない。それは商業地を、商業の再生のみで再生しようとしているのに無理があるのではないか？

私たちの提案は、街なかを「住む」エリアとしてとらえ直すことにある。

なぜそこに考えが至ったか、その理由は案外単純な理由だ。学生たちに「郊外に住みたいか、街なかに住みたいか？」とたずねてみると、「そりゃ、飲み屋もバイト先も近い街なかに住みたいと思います。でも、住む場所がないんです。」という答えが返ってくる。しかし、実際の街なかを眺めると空き物件はたくさんある。問題は、それらがすべて店舗や事務所で、「住む」ための場所がないことだ。要するにニーズのミスマッチである。本来、ニーズがあるかもしれない居住機能が、街なか用に用意されていない。交流人口が増えない一因はここにあるのではないだろうか。

どうせ空いたままにしておいたら、街のためにも、

学生や若者の活動のために安く貸して、一肌脱いでくれる有志だっているかもしれない。みんな、再び街に若い人々の声が戻ってくることを望んでいるのだから。実際、空き物件をギャラリーやショップに改造したい人たちはたくさんいる。しかし、イニシャルコストや保証金の存在が、それにブレーキをかけている。

まずは行動、ということで、山形R不動産のプロジェクトチームでは、山形市中心部にある古い空き旅館を改造して、学生たちのシェアアパート（下宿）をメインにギャラリーやカフェをつくることに挑戦している。そのためにコストや用途変更のための行政との調整など、乗り越えなければならない壁はいくつもあるが、これが山形の街なか再生の一步だと思ひ、ウェブサイトと同時に準備を進めているところだ。

山形R不動産は、この街の潜在的な力を再発見し、そして新しい使い方を提案・実践していく新しい街なか再生の手法である。



山形R不動産トップページのイメージ