

街の不動産屋さんのまちづくり

「暮らしや商い、地域の価値向上に不動産を活かす」

丸順不動産
小山隆輝



もくじ

1. エリア価値向上の必要性に気づいたきっかけ

- (1) 選ばれる街をめざす訳 …………… 2
- (2) まちの散髪屋の一言で気づく …………… 2
- (3) 大大阪時代に生まれた郊外住宅地 …………… 3
- (4) 寺西長屋との出会い …………… 4
- (5) お祭りを通じて地域ブランド価値を高める …………… 5

2. 既存の建物をどのように再生してきたのか

- (1) 金魚カフェ (阿倍野区阪南町1丁目・2005年) …… 6
- (2) 桃ヶ池長屋 (阿倍野区桃ヶ池町2丁目・2005年) … 7
- (3) 佐野家住宅 (阿倍野区阪南町3丁目・2006年) …… 10
- (4) コーポラティブ住宅 西田辺 7-Plus …………… 10
(阿倍野区昭和町5丁目・2007年)
- (5) 昭和町おうちカフェきっちん …………… 11
(阿倍野区阪南町2丁目 2009年)
- (6) D I Yセルフ工事により戸建住宅を再生 …………… 11
(阿倍野区阪南町1丁目 2010年)
- (7) 昭南ビル (阿倍野区阪南町1丁目 2012年) …… 12
- (8) 清水文化 (阿倍野区長池町 2014年) …………… 12



3. エリア価値を高めるためにできること

- (1) 街の将来のあり方を考える …………… 15
- (2) 「上質な下町」を維持していくために大切なこと … 15
- (3) よき商いをつくり、育てる不動産屋の役割 …… 16
- (4) 新規開業のハードルを下げる仕組みの店舗開発 …… 18
- (5) 新旧の商いをともに守り育てる buy-local 活動 …… 19

1. エリア価値向上の必要性に気づいたきっかけ

私が営む丸順不動産は大正13年に私の祖父が創立、大阪市阿倍野区昭和町周辺を地盤とする、いわゆる街の不動産屋です。太平洋戦争、終戦、高度経済成長、オイルショック、バブル経済、そしてバブルの崩壊と、大きな時代の流れの中で細々と生き残ってきました。不動産業という大きな柱は変わりありませんが、その時代の要請に従って、取り扱う仕事の内容は大きく異なっています。現在も不動産仲介と管理という仕事が業務の中心ですが、10年前から、街にある長屋などの既存建物の活用 — 地域の活性化と言いますか、私はエリアの価値向上という言い方をしていますが — に街の不動産屋の強みと役割を生かして積極的に取り組んでいます。

(1)「選ばれる街」をめざす訳

日本では今からもう20年ほど前に生産年齢人口(15~64歳)の減少が始まり、人口全体の減少も始まりました。推計によると、数年先にはついに世帯数の減少も始まります。人口や世帯数が減少するということは、土地や建物などの不動産が余ってくるということです。厚生労働省人口問題研究所の中位推計によれば阿倍野区の将来人口は転入超過など社会増加を見込んでも今から25年間で約15%の減少、転入超過を含まない封鎖人口(出生と死亡だけの要因だけを考慮した人口)なら約20%の減少と推計されています(図1)。

土地や建物が不足していた時代には、人々は自分の懐具合に合わせて取得できる価格と広さの住宅を求めて移住していました。郊外のニュータウンであったり、マン

ションであったり。ところが、不動産が余るこれからの時代は、育てる場所、学ぶ場所、働く場所、作る場所などの価値を総合的に評価して、住む場所を自由に選ぶようになります。

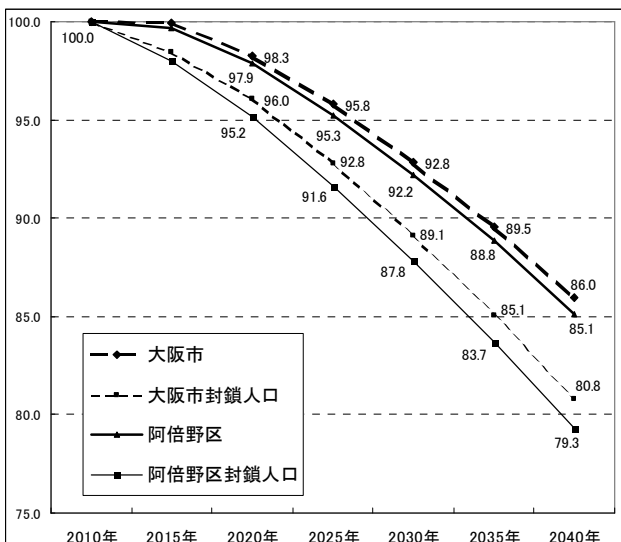
これからはどの街も人口減少を避けることはできません。つまり、現実的には街どうし、エリアどうしで、人と言いますか、不動産需要の奪い合いが始まります。そのとき、その街は、住む場所、商いする場所として「選ばれる街」でなければ、昼夜間人口ともに急激な減少に陥り、衰退していく恐れがあります。私は10年前にそのことの大切さに気づきました。「選ばれる街」に。その目標に向かって私が取り組んできた事例などをご紹介します。話を進めていきたいと思います。

(2)まちの散髪屋の一言で気づく

時計の針を20年ほど前に巻き戻します。私の住む街に、昭和本通りという名の商店街がありました。夕飯の用意はすべてこの商店街でまかなうことができたといいます。私が子どもの頃にはすでに賑わいが失われつつありました。その一角にある散髪屋さんに40年以上通い続けています。今から20年ほど前、商店街からお店がどんどん無くなり、近隣の住民も高齢化し、空き家も増えてきた頃、その散髪屋のおじさんが私に言いました。「あんたらみたいな不動産屋が頑張らないと、人もお店も増えへんやないか。」と。そのとき、不動産業者がまちづくりに関わる可能性に気づいたのです。

その通りは今でも地元の子もたちの通学路です。私自身もその道を歩いて小学校に通っていました。顔なじみの店主の方にいつも見守られながら通学してしまし

阿倍野区と大阪市の将来人口推計



昭和55年ごろの昭和本通商店街

