

活動名：ジェントリフィケーションの進む都市特定地域(谷中・千駄木エリア)における複合用途による不動産利活用事例集 (株式会社 尚建 代表取締役 徳山 明)
【共創者】菅 完治(不動産オーナー)

推薦者： 成澤 廣修
(東京都文京区長)

活動の概要	
<p>(活動拠点) 東京都文京区千駄木・台東区谷中【地域俗称 <u>谷根千(やねせん)エリア</u>】</p> <p>再開発や建て替えなどにより不動産価格が高騰(ジェントリフィケーション)する、東京都心部(谷根千エリア)において、<u>地場の不動産業者と町内の不動産オーナーがそれぞれに、または協業し、地域の居住用建築物を複数の用途を持つ複合用途へ区分改修し、資本の大きさに捉われない地域の為の不動産利用者を招き、既存建築物を活かしながら、地域内外の交流をはかり、地域コミュニティを守り、育てている。</u></p>	
活動内容	<p>新たに創造する地域価値・解決を目指す社会課題等</p> <p>一つの既存建物を複数の複合区分に区画することで、<u>経済合理性に捉われない、地域に必要なコトを地域に生み出し、地域とは関係の無いモノの流入、不動産価格の高騰化、地域にいれなくなる人が地域外へ流出するジェントリフィケーションを防ぐことができる。</u></p>
	<p>先進性・新規性</p> <p><u>一人の街の不動産屋さんと一人の街の大家さんが、一つの地域でそれぞれの既存建築物をそれぞれの立地に合わせた用途を考え、複合施設に区分改修し、賃貸・転貸を行い、新しい地域のプレイヤーを生み出している。</u></p>
	<p>地域づくり・コミュニティづくりへの寄与</p> <p><u>地域を良く知る不動産事業者と不動産オーナーが地域の為の場所を作ることで、地域の内外の繋がりに安心感を与え、地域の土壌や歴史を失わずに次の世代へ継承しながら新しい地域の未来を生み出している。</u></p>
<p>活動の成果 (直近～過去5年程度の定量的な効果とその推移)</p>	<p>谷根千エリアで2017年6月より、5つの既存建築物、19の区分(飲食店3件、小売り物販店7件、菓子製造販売1件、コミュニティスペース2件、住居5件、事務所1件)を改修。(うち2件が地域内で独立・拡張移転。) <u>地域内外の人たちのコミュニティの場所となっている。2026年以降不動産オーナー所有の自宅賃貸マンションにて不動産業者事務所と私設公民館併設の複合施設開業予定。同時に不動産関係者によるNPO設立予定。</u></p>
<p>特にアピールしたいポイント</p>	<p>ジェントリフィケーションする東京都心部であっても、<u>地域とつながりのある地場の不動産業者と不動産オーナーが資本力に関係のない活躍できる場を生み出し、地域内外の人が交流できる不動産利活用を実現することで、『どこでも、だれでも、なんでも、やりたいことは自分でやれる』ことを目指し活動を続けている。</u></p>
<p>他の受賞歴等</p>	<p>2018年6月 公益財団法人不動産流通推進センター主催 第1回 建物エバリュエーション事例コンテスト Things.YANAKA 大賞受賞</p>



Things.YANAKA(谷中銀座商店街)
店主自ら建物の使い方を話し合い



しろいおみせ(千駄木駅横)
バスを待つ人の為にベンチを設置



初音テラス(谷中路地裏)
DIY特化型コミュニティ賃貸

ジェントリフィケーション（都市の高級化）

地域外の人が地域資源を奪い（開発）

自らの為に地域を使い、
それらを自らの為に回収する。

地域は使いこまれ

利用価値がなくなったら捨てられていく

地域にいられなくなった人が行き場を失う

ジェントリフィケーション

=

人口減 ≡ 人口の寄り戻し + 経済合理性

【活動地域】 谷根千について



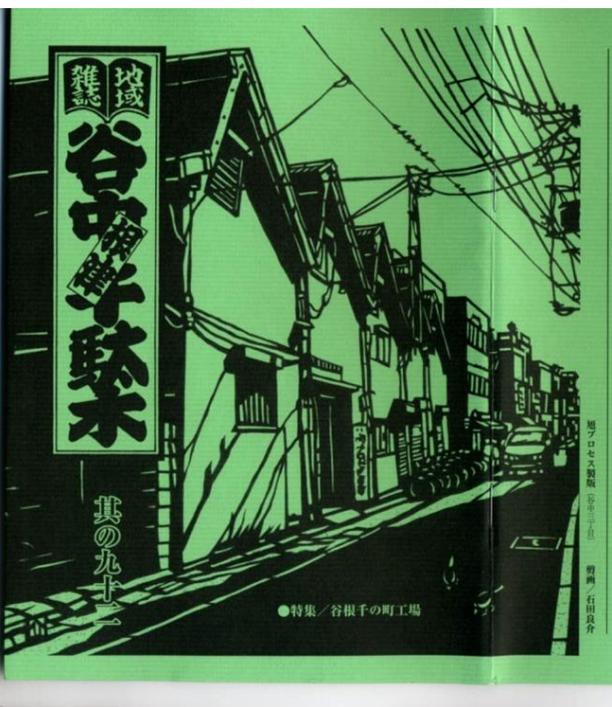
●特集 谷根千の町工場
谷中で百年のモノづくり
 高山医療機械製作所 高山隆志さん

進歩の著しい最新材料や整形外科で使われる器具を製造する高山医療製作所は、谷中の路地裏にあって、もう100年も前からモノづくりを続けています。今年には国法（国立）東京工業大学の選出優良企業、日本経済新聞に掲載された。後八幡を主とする仕事で、中野いづなさんの高屋敷さんに話を聞いた。昭和四十年生まれの四十四歳です。

「朝中二八年製工舎いよいよ、当時からですか？」

「はい、いじさんの高山竹二郎が、まだ字も書けないうちの小さいときから奉公に出されてあちこちで働き、そのうち田嶋の石川さんという医師器具を作る職方（しやうほう）のところに勤め入りした。そこで腕をみがいて、本郷の医師器具を売る大藏商店の後押しで、谷中のこんど（こんど）工場を置いて独立してやっていっている。もとは神田御膳町の生まれです。当時から手術用のメスを作った。医師器具も手術室の一つだから羽振りがよかった。日清、日露、第一次世界大戦と日本の軍医の道具が日々生産されていくわけですね。うちは最古屋さんが撮り写した写真」

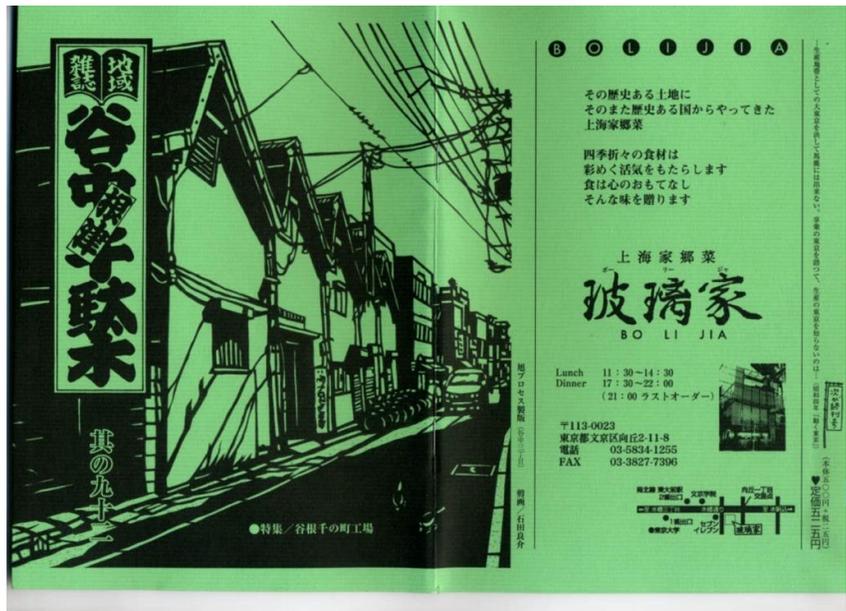
「一、二代目の高山隆一は僕のおいさんで、やっぱり明治生まれ。軍隊に入ると新馬場（しんば）の馬の世話をしてたんだが、休みになるたびに家に戻っての仕事を手伝った。置手が、休みの家に何といるのかわからず様子を見て来た。働き者の孝行息子だっけと影射されたんです。これはあんなから聞いた話。と、かく（かく）三は馬車馬のように働いた人、朝四時に起きて掃除、五時には仕事を始める。スリッパのうらさ（うらさ）といって近所からよく買られたうらさ（うらさ）じいさんは料理好きでも好きで、晩飯」



出典 谷根千工房 地域雑誌「谷中・根津・千駄木」
 1984年創刊 2009年終刊 2022年デジタル化







0世代
地域に住む人



第1世代

谷根千工房

第2世代

上野桜木あたり



第3世代

初音テラス・Things.YANAKA

ジェントル化



【人口減≡人口の寄り戻し】

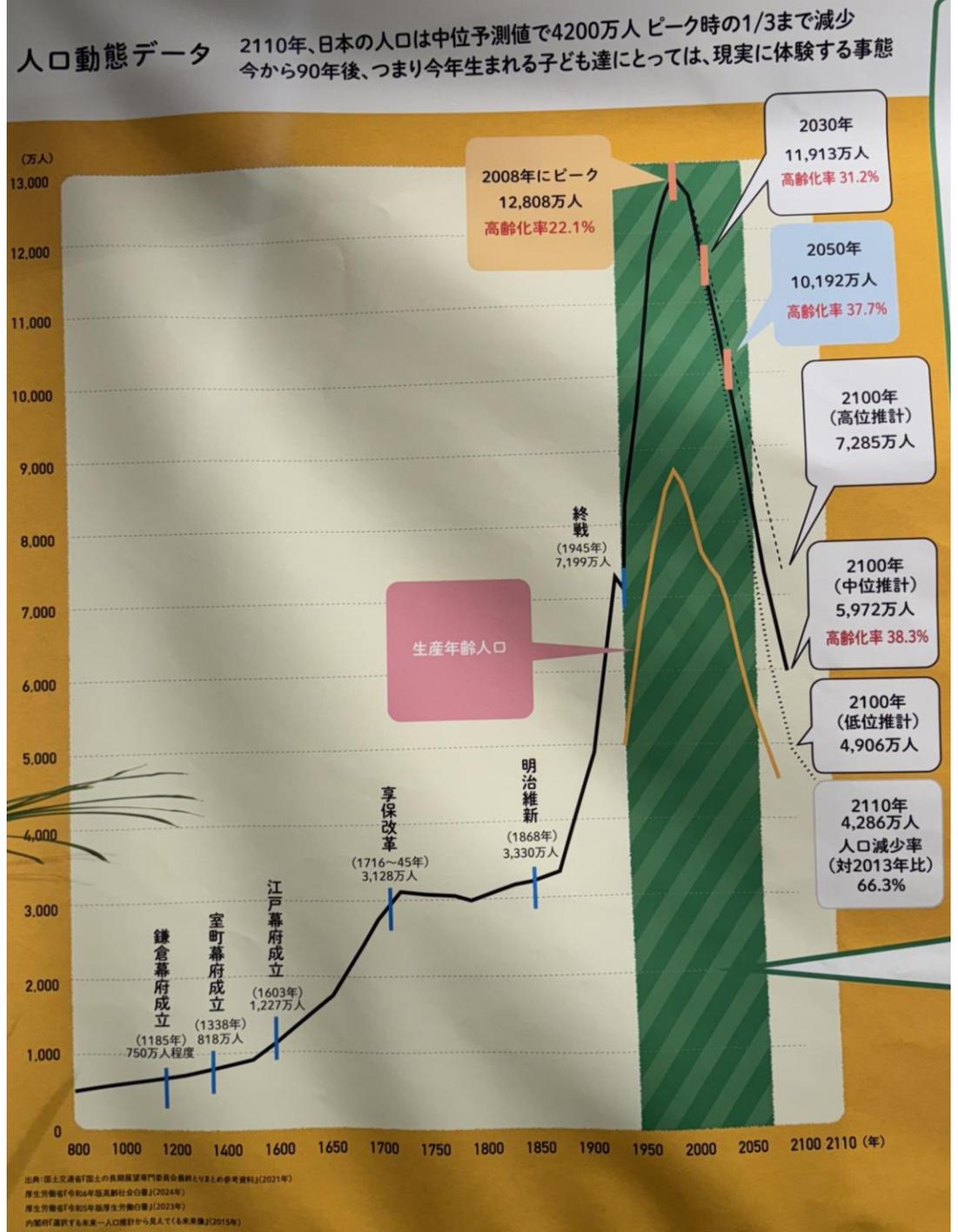
人口減ではなく
元の人口に戻るだけ

ただし高度成長の為に
増えた不動産は残され
使われなくなっていく

先進国はみな同じ道を歩んでいく

出典
HIRAKU IKEBUKURO 01 SOCIAL DESIGN LIBRARY企画展
「21.5世紀の地域デザイン」展示資料より
(©株式会社ブルースブラックカンパニー、2024)

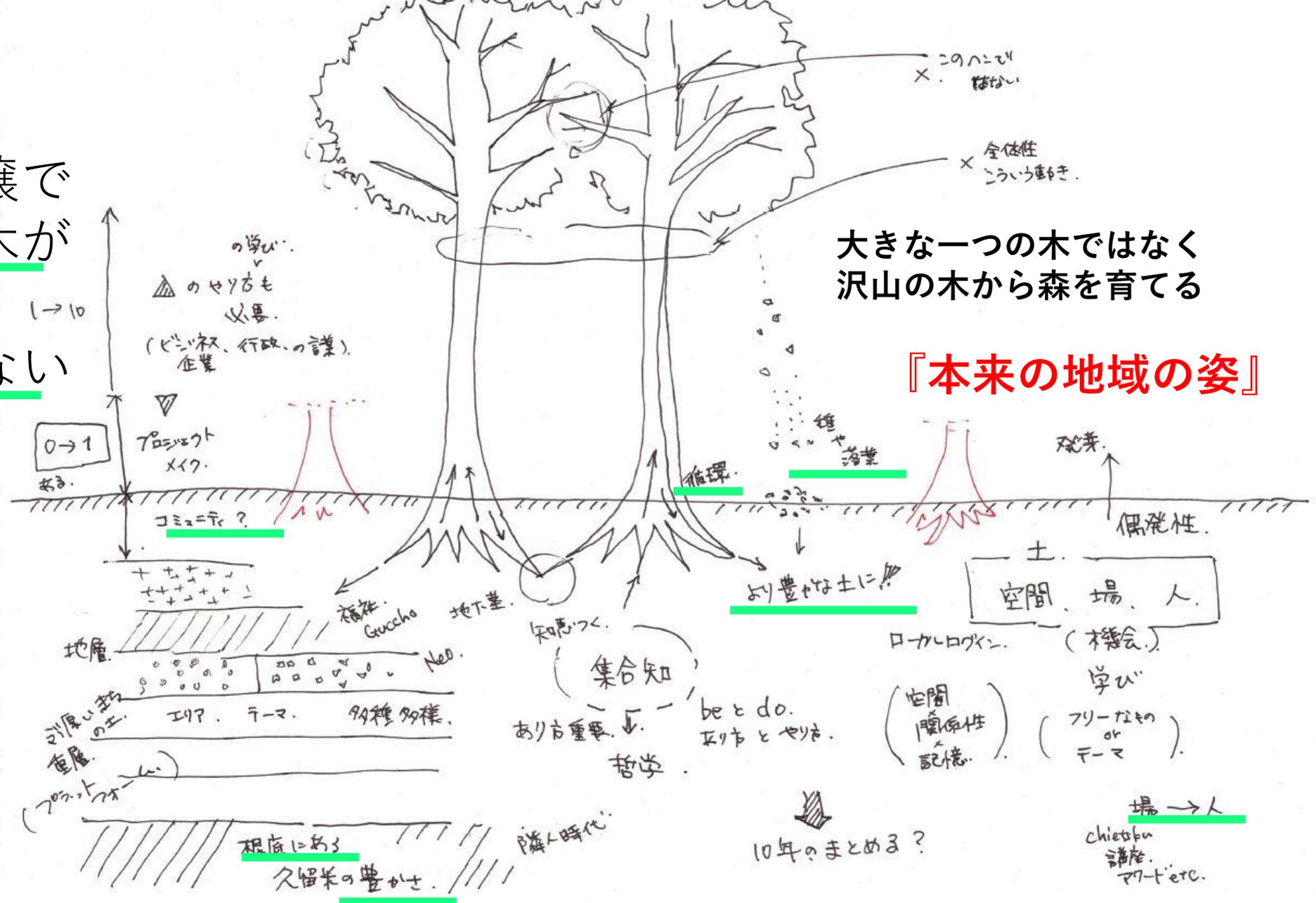
禁無断転載



【経済合理性】

地域の文化の土壌で
地域外の大きな木が
果実を得て
地域に種を植えない

一つの地域で
土壌を耕し
新しい人を育て
地域の文化を続けること
本来の地域の姿



大きな一つの木ではなく
沢山の木から森を育てる

『本来の地域の姿』

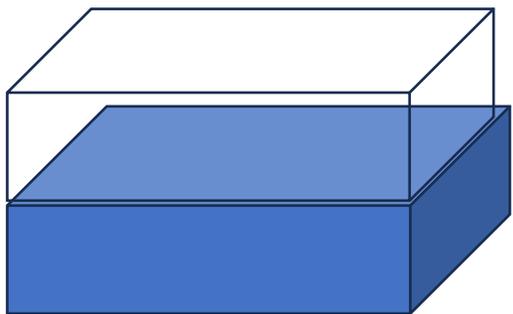
自分でやりたいことは自分でつくる

自分と違う人を向かい入れる場所にする

自分の生れた場所、環境、家庭など気にせずに

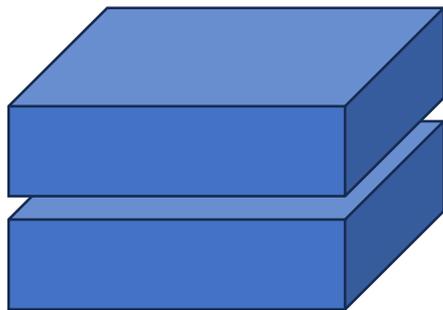
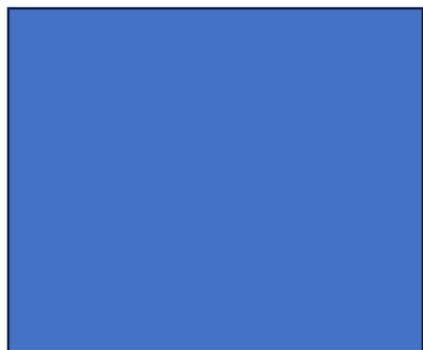
「やりたい」ことは「やりたい」と言える地域にする

【都市型遊休不動産の利活用モデル】

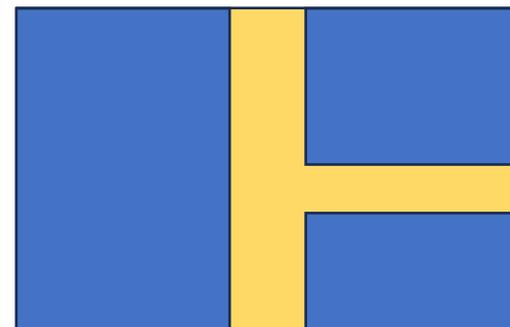


①一つの建物で使っていない部分に役割を与える。

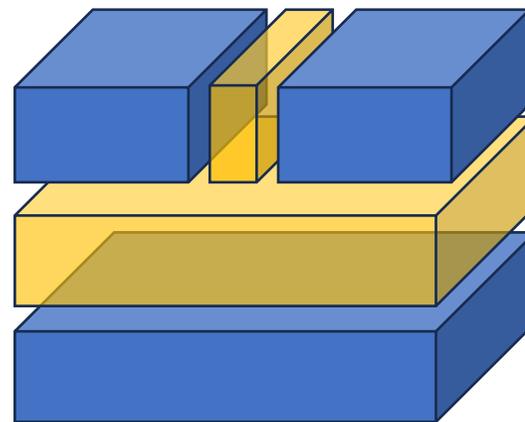
建物全体の役割を再定義する



②与えられた役割の中で建物を区分化する



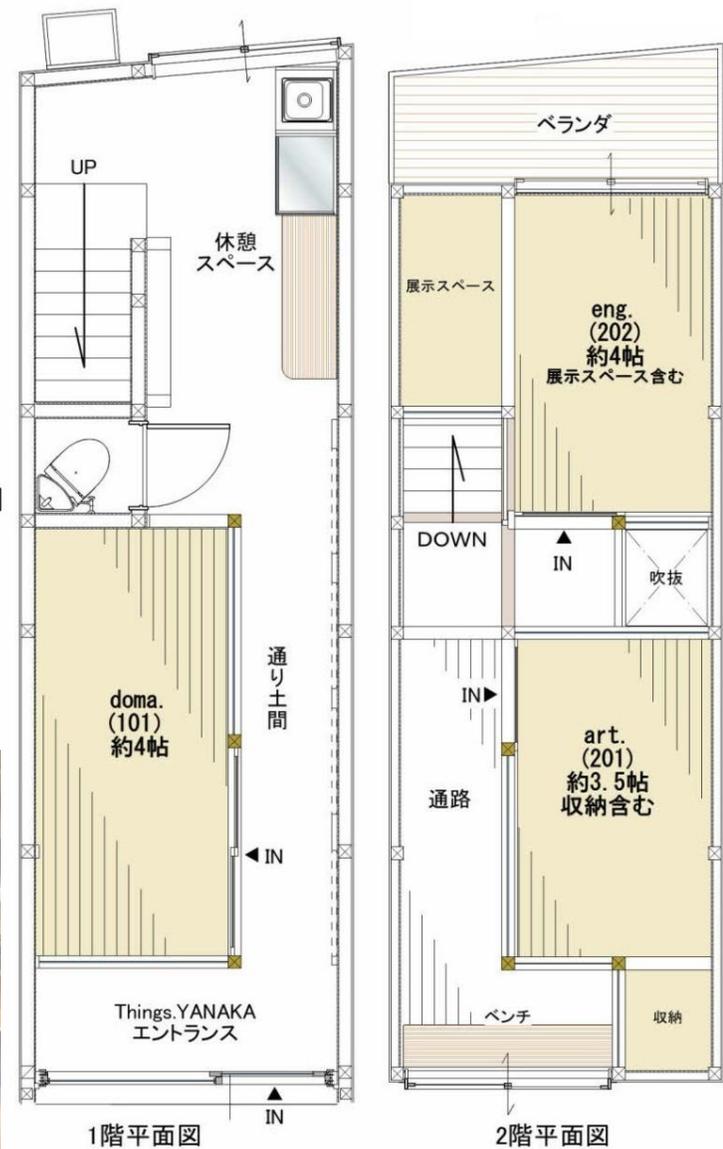
③区分された空間の中に共有部分とコミュニティが生まれる



【事例① Things.YANAKA】
小売物販 3店舗

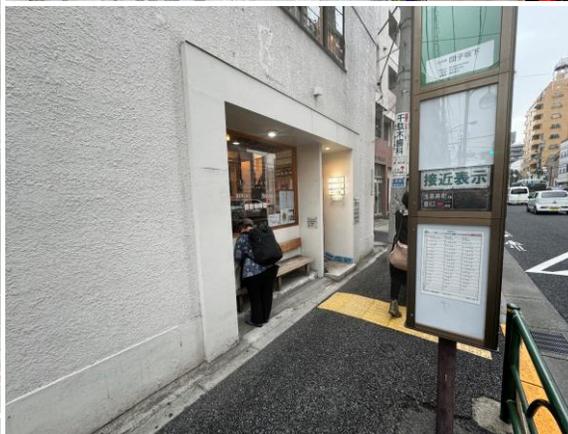


谷中銀座商店街中央に
小さい3つのスタートアップ型
複合施設へ改修



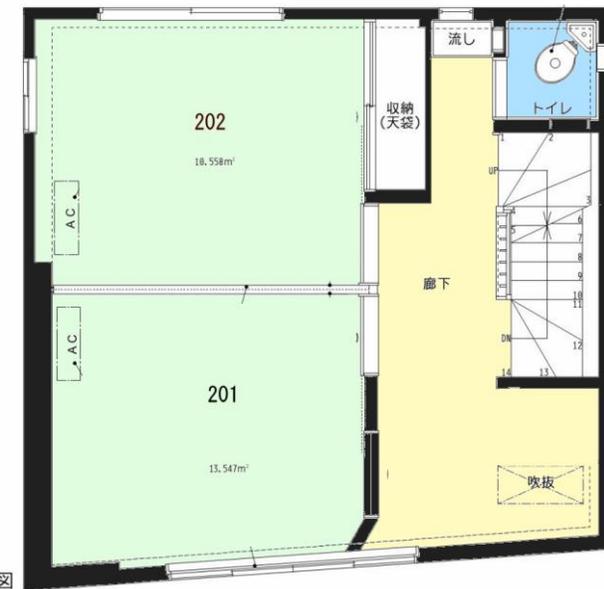
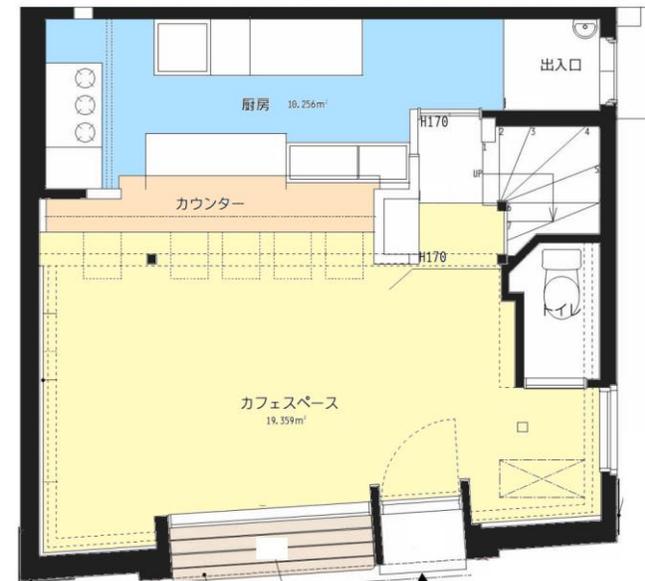
【実例③ しろいおみせ】

飲食店+小売り物販店 2店舗



バスに乗る人の為のベンチを建物外壁をセッバックさせて設置

地域と人をつなぐことをコンセプトにスタートアップを誘致して出店させる



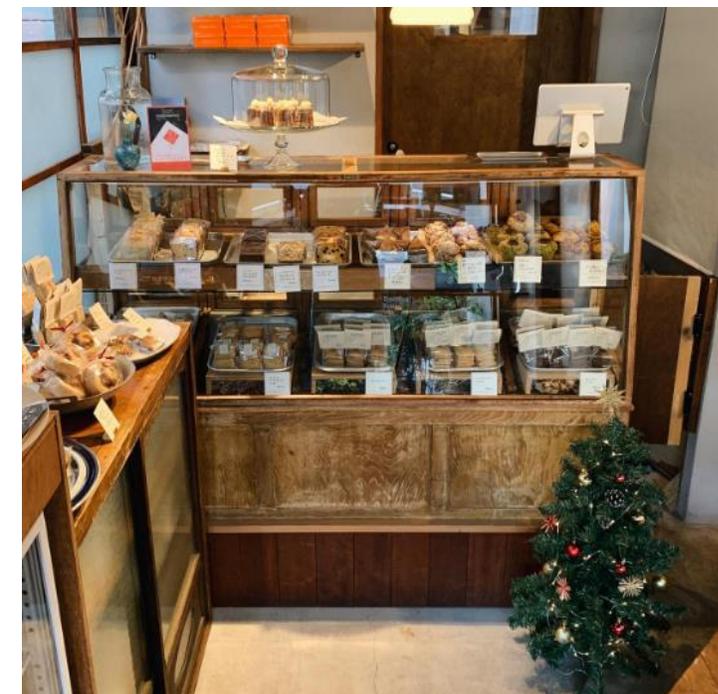


【実例④ 坂下テラス】

菓子製造販売+コミュニティスペース

コミュニティスペースは
文京区社会福祉協議会が賃借

まちのえんがわ

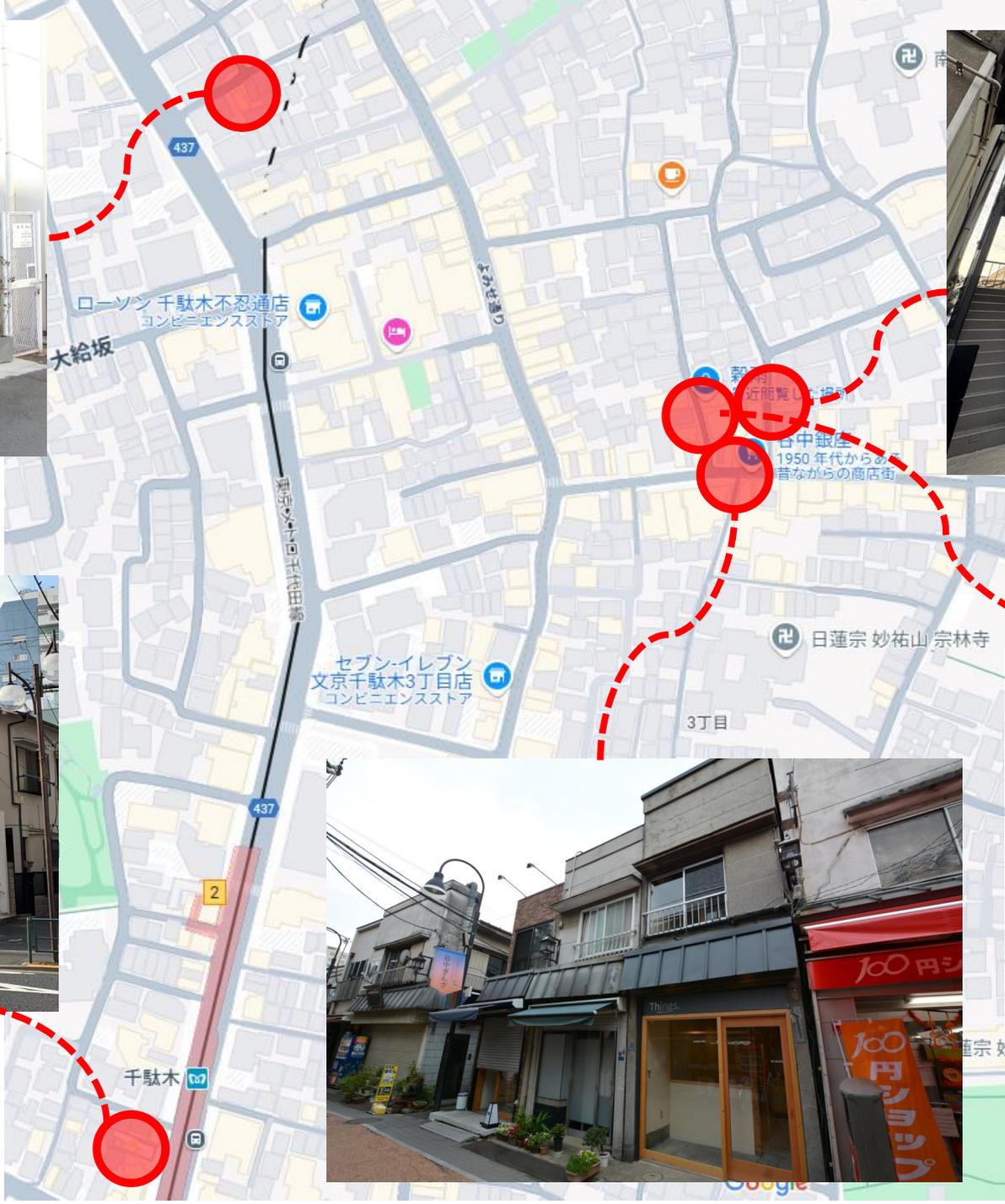


【実例⑤ 初音テラス】
飲食店+コミュニティスペース
+小売物販2店舗+DIY型賃貸住居
4戸 2025年改修





【▲坂下テラス2019】



【▲初音テラス 2024】



【▲しろいおみせ 2019】



【▲初音庵 2017】



【◀Things.YANAKA 2018】

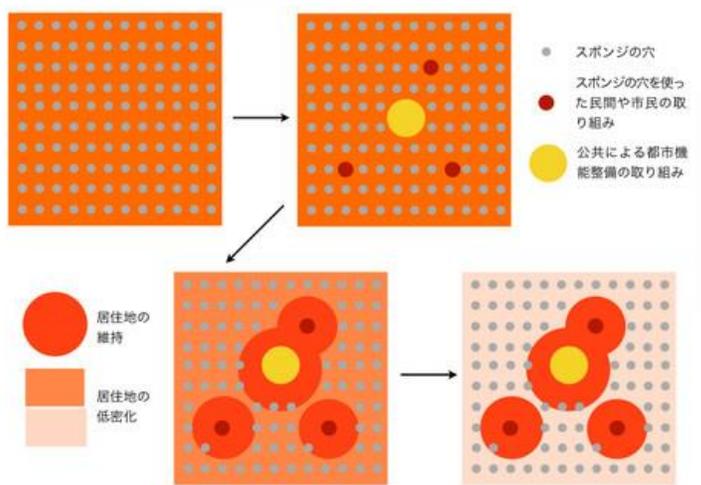
私設公共施設の必要性



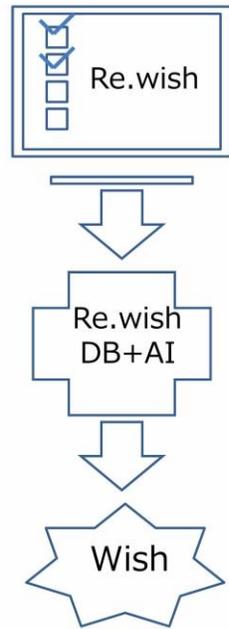
みんなの図書館 ほんむすび (大阪阿倍野区)

スポンジ化した都心の隙間を
やりたい人のやりたいことで
地域資源を使って埋めていく。

都市をたたむイメージ



出典: 饗庭伸氏 HP

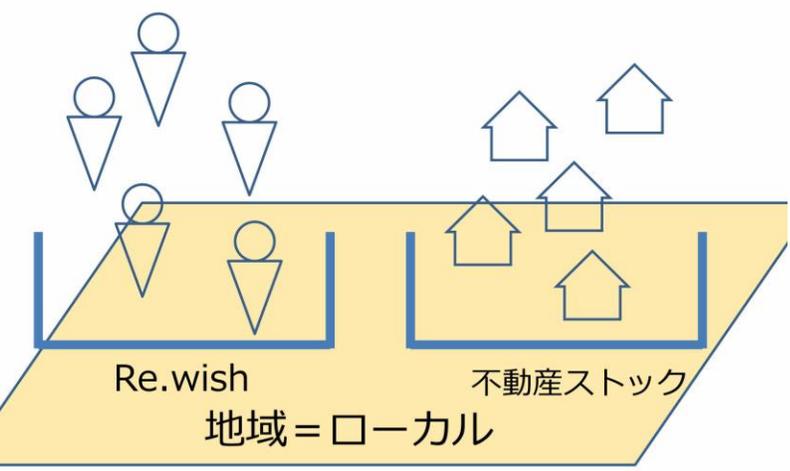


こんなことをしてみたい
車を眺めたい
楽器を弾きたい
ゆっくり過ごしたい
etc...
たくさんの「したい」を集める

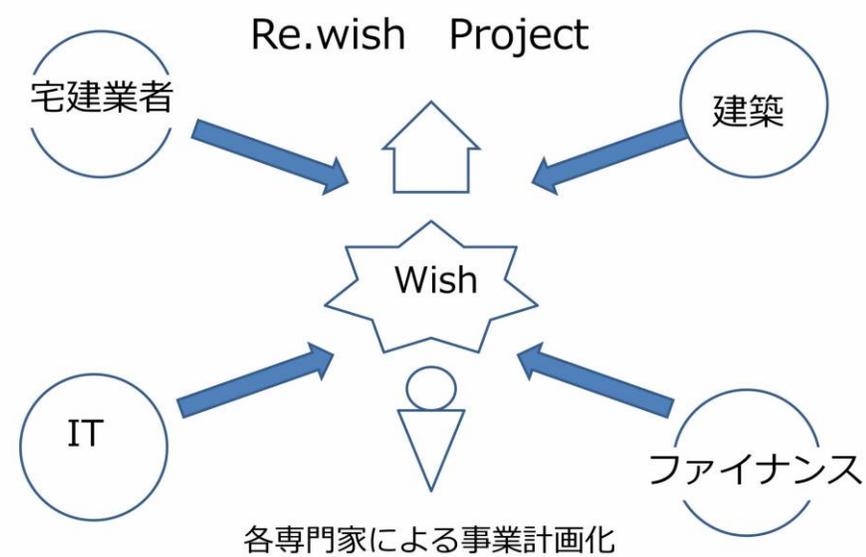
したいを叶える材料ができる



政策
コ
ム
シ
ン



人と不動産のストックが地域を創る

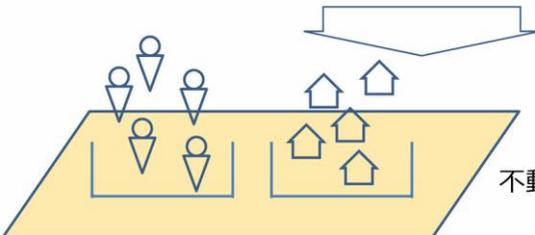
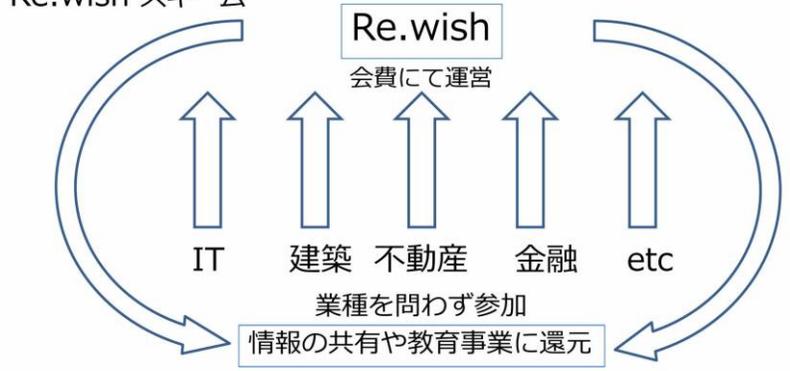


各専門家による事業計画化



ひとつの企業のサービスでなくインフラとして機能する

Re.wish スキーム



不動産や人へのフィードバック





非営利活動法人 a gift

小さい子供が小さい時から何も考えずに

『将来「何になりたい」』と言える社会や世の中にする

Comgarden コムガーデン
人(コミュニティ・コモン・コミュニケーション)
に関わることが集まる場所(ガーデン)になる為
の企業ブランド

私の志
今の小さい子供が『将来不動産屋さんになりたい』と
言ってくれる仕事や業界にすること

実績紹介
●遊休不動産活用 谷中旅館 hanare / 谷中銀座商店街 Things. YANAKA
●飲食店開業支援 千駄木 古民家飲食店 Okaeri / 三ノ輪ワイン食堂 フレール

ブログ ▶ 千駄木で働く不動産社長 徳山 明 <http://www.ameblo.jp/naoken123>
FaceBook ▶ <http://www.facebook.com/comgarden>