



リナシティかのや (鹿児島県鹿屋市)

賑わいを失っていた市の中心部を国、市、UR都市機構が協力して整備。市民交流センター、スーパーマーケットなどの街なか商業施設を導入し、水辺プラザも整備した。



静岡東部拠点第一地区 (静岡県沼津市)

旧国鉄沼津機関区跡地を含む大規模な空閑地を活用し、ユニバーサルデザインを採用した駅前広場等の公共施設を整備。また、商業施設を誘致するなど新たな賑わいを創出した。



コザ・ミュージックタウン (千葉県沖縄市)

沖縄市の中心街コザ地区。商店街の衰退と老朽化した建物の密集による防災上の課題があった。そこで、地元で盛んな音楽をテーマにした公益施設などの整備を行い、街に賑わいと防災性の向上を実現した。



活発に再開発が行われる仙台 (写真左)、名古屋 (写真右) エリア

賑わいを失っていた市の中心部を国、市、UR都市機構が協力して整備。市民交流センター、スーパーマーケットなどの街なか商業施設を導入し、水辺プラザも整備した。

お役に立ちたいと思います。現在でも、全国でいくつもの取り組みを行っています。私自身も……。

平山——おっしゃる通りです。仮にアイデアを持っていて、その方が土地を取得して、そのアイデアを生かしたビルなりを造っていかれるかというと、大変難しい話です。地元の信用金庫などが、それだけの資金を用意してくれる可能性は、とても低いと思われまますから。

飯原——そこで、日本住宅公団や地域振興整備公団から50年来の蓄積がある私どもの、公的な機関としての人材や知恵を活用していただきたいですね。資本の理論ではなかなか手の届かないような地域に、私どもの人材や知恵を出して、地方都市活性化の取り組みに



公的な機関としての  
人材や知恵を活用して  
事業を行っていききたい

飯原——例えば、UR都市機構が進めている「大阪駅北プロジェクト」や「大手町連鎖型都市再生」、「豊洲地区」などのプロジェクトは、時間のかかる開発であるとともに、行政との調整が必

要になってきます。そこで、私どもUR都市機構が、行政と民間企業の間で立って、コーディネートさせていただきます。役割を担っています。こういった動きも活発に行っていききたいですね。

平山——UR都市機構に事業のコーディネート役を任せていただき、例えば政府系金融機関や政府系ファンドのSWFなどが、長期的な立場で投資家として参入してもらえればプロジェクトも進められるのかなと思います。

平山——そうですね。まわりの状況を見て調整しようとは思っていません。この不動産が上がるというシナリオを描けば、まわりがどうあろうとも投資をしてしまう傾向があります。個々の論理で動いているわけですね。全体的に見ると、地方都市にとってはあまりいい方向に行っていない傾向が、垣間見られるようです。これは、仙台に限らず、名古屋などでも同じようなことが起

ます。近年、不動産開発の際にもSPC(特定目的会社)を使った証券化の仕組みが用いられ、開発型証券化といわれるようになりました。ビルを建設するSPCと、完成後にビルを保有・運用するSPCの二段階に分けるのが一般的です。

平山——UR都市機構に事業のコーディネート役を任せていただき、例えば政府系金融機関や政府系ファンドのSWFなどが、長期的な立場で投資家として参入してもらえればプロジェクトも進められるのかなと思います。

平山——そうですね。まわりの状況を見て調整しようとは思っていません。この不動産が上がるというシナリオを描けば、まわりがどうあろうとも投資をしてしまう傾向があります。個々の論理で動いているわけですね。全体的に見ると、地方都市にとってはあまりいい方向に行っていない傾向が、垣間見られるようです。これは、仙台に限らず、名古屋などでも同じようなことが起

対して過剰な投資をしているという実態があると思います。典型的な例を挙げると、仙台市です。長らく新規供給が途絶えていたなかで、再開発に適した土地がたくさんあったものですが、東京から地方へと向かった投資資金が集中的に流入しました。その結果、供給過剰の懸念が生じています。



越谷レイクタウン (埼玉県越谷市)

不忍池の約3倍の大きさの「大相模調節池」を中心とした水辺空間と、日本最大級のショッピングモールなどの都市空間が融合した「親水文化創造都市」。地区内はバリアフリー構造で、安心して暮らせる環境が整っている。



大阪駅北プロジェクト (大阪市北区)

「都心に残された最後の一等地」。人、情報、知識が集積・交流する知的創造拠点(ナレッジ・キャピタル)を形成し、世界へ情報発信する拠点を目標とする、関西再生のリーディングプロジェクト。



大手町連鎖型都市再生 (東京都千代田区)

世界有数のビジネス地である大手町。しかし、最近では老朽化が進んでいるため、日常の業務活動を中断することなく、老朽化した建物を連鎖的に建替えることで再生を図っていく。▶P.7



豊洲2・3丁目地区 (東京都江東区)

造船所跡地が7割を占めていた豊洲地区。UR都市機構では、都市再生プロデューサーとして参画し、ウォーターフロントのモデル地区になるべくまちづくりを推進している。▶P.9