



既存の樹木の保全や成熟したコミュニティに配慮した賃貸住宅の建替事業
グリーンタウン小金井（東京都小金井市）

青山 いずれにせよ、住宅公団のように、東京と地方を問わず、庶民の私たちにとても近いところにUR都市機構があるというようになっていたと思いますね。

小川 都市再生事業でも、大手町もいいし梅田北ヤードもいいのですが、いわば

青山 それは具体的にはどうだったのですか。

伊藤 300万円じゃ調査で終わってしまっ、活動を広めるパンフレットをつくらうにも印刷費も賄えないということになって、一件につき600万円になりました。応募はおよそ600件あって、内訳は、公共団体の職員から約三分の二、NPOから約三分の一でした。モデル調査をしたら、すべてアイデアの宝庫のようだったんですよ。審査の結果、最終的に150の市町村に配りました。



小川 まちづくりの

事業は、それぞれのやり方が全部違うのがいいのです。自分たちでこうしたいという計画がある、元気をだせという制度が国にある、動き出す時にはプロの集団が強力にバックアップする、そうなる。まちも世の中もぐんと変わってきますね。

青山 UR都市機構の真価が発揮できます。

小川 存在意義と生きざまをどう構築するか、UR都市機構の大きなテーマです。

小川 小泉総理の価値観は、金を投入して万一成果がなくても、まちが元気になればそれでいい、国全体が盛り上がり、安いのだということなのでしょう。地方に対してはこんな無駄も許容範囲という度量が日本には必要なのかも知れません。

青山 いわゆる再開発事業とか区画整理事業という画一的なイメージになってしまってますけど、現場の市民や公共団体の意見が反映されると、事業もまちも活き活きしてくると思います。

伊藤 そう、地元が600万円をもとに中心市街地をしっかりと調査して、例えば

そのまちの生活者をもっと増やそう、それには長屋の住宅が必要となるとUR都市機構の役割になってくる、そうなる。国の税金も上手に使える、整備にかかる時間も短くなります。



阪神・淡路大震災から10年余 震災復興事業のひとつ ACTA西宮（兵庫県西宮市）

ドモこれからスピードが上がっていくと思われませんか。

青山 都市再生プロジェクトには、国際性、競争力、環境、安全、安心など多様な視点が欠かせません。

伊藤 そう、UR都市機構が民間と違うのは官と民の間（あいだ）の存在なので。官の考え方も民の考え方も反映しなくてはならない。民というのは利益が上がないと会社が存続できないので、限られた利潤のなかで例えば安全・安心を確保しなければならぬ。UR都市機構は官の立場で、より確実に安全・安心を確保しなければならぬ。ですから考える要素が多くなるざるを得ない、そこに悩みがあるのです。

小川 また都市災害が起きた時には、最初に動くのは例えば自衛隊等ですが、あ

る程度落ちてきて、さあ復興となるとUR都市機構の出番です。緊急事態、非常事態を収束するプロ集団という一つの役割ですね。

伊藤 いま心配は地方の中心市街地なのですが、やはり基本的には駐車場をきちんと整備し、区画整理事業と再開発事業を組み合わせてやるとなると、これはUR都市機構の仕事です。国費を地方に渡しても地方都市は人材がいないので何年たってもできない。しかし、10人ほどUR都市機構のスタッフを派遣すれば5年でメドがつくでしょう。国民の税金を市民生活に有効に使うプロ集団なんです。

小川 そういうプロ集団を維持するためにはある程度の下支えがなければなりませんよ。

青山 そのような地方都市でも東京や大阪のような大都市でも、それぞれ個性があり、顔も異なります。それぞれの都市の個性や顔を活かした元気の出し方が求められます。



青山 団地、ダイニングキッチン、水洗トイレ、みんな生活文化そのものです。

小川 そうですね。都市としてこれら何をしたいのか、それぞれの都市で目標となる自らの姿を考えてもらいたいです。それがあれば、私たちは実務的に翻訳し、手法を組立て、ノウハウを駆使し、都市のイメージを具体化していけるのです。やりたいことがはっきりしないところには打つ手がありません。しかしもうかなりの人材が地方でも育ってきていますよ。

伊藤 住宅公団も、最初は野武士のようにがむしゃらに頑張ったけれども、だんだん知的になり、スマートになってパワーがなくなってきた（笑）。

小川 そうかも知れませんね。これから私たちが原点に立ち戻って自らの活力を再創造しなければならないと思います。

UR都市機構をもう一度
庶民の身近かな存在に

伊藤 かつて国の機関のなかで国民が一番評価したのが日本住宅公団です。公団住宅は憧れでしたから、だれも公団のやり方に反対する人はいなかったし、大変な存在感がありました。けれども、住都公団になり、都市公団になり、いまUR都市機構になって、国民からの、これからは頼むよ、という信頼感や、それに応える力強いモチベーションが見えにくくなってきている、これが問題です。

小川 名前がしばしば変わったせいもあるのですが、住宅公団に存在感があつたのは、当時住宅に対する国民のとても大きなニーズがあり、それに応えて、単に住宅にとどまらない新しい生活文化を提供したからなのではないでしょうか。

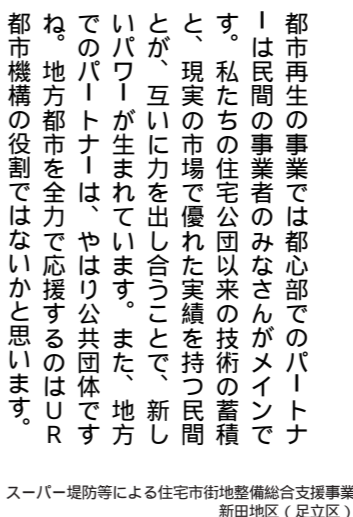
伊藤 中央防災会議の調べでは、旧耐震期である1970年以前に建てられた6階以上の住宅は、1都3県で8万5千戸あります。これらの建物は耐震性に不安があります。UR都市機構はこの改修事業にぜひ手をつけて欲しいのです。なぜならば、民間の建築会社、不動産会社は、このような利益の出ない仕事には取り組まないと考えますから。

小川 対応できるパワーがあるのはUR都市機構しかないのかも知れません。耐震診断の結果、全部取り壊して建替えるのか、それとも改修していくのか、コストパフォーマンスはどうか、仮移転の方策はどうするか。UR都市機構がコーディネート

既存賃貸住宅ストックを活用した高齢者向け優良賃貸住宅



玄関・トイレ・浴室に手すりを設置、木製建具の幅を広くするなどの改良を実施



スーパー堤防等による住宅市街地整備総合支援事業
新田地区（足立区）

都市再生の事業では都心部でのパートナーは民間の事業者のみならずがメインです。私たちの住宅公団以来の技術の蓄積と、現実の市場で優れた実績を持つ民間とが、互いに力を出し合うことで、新しいパワーが生まれています。また、地方でのパートナーは、やはり公共団体ですね。地方都市を全力で応援するのはUR都市機構の役割ではないかと思えます。

青山 地方もなんとか元気を出し、頑張っています。しかし力が足りないのです。ぜひ応援してあげてください。

伊藤 かつて小泉総理に、僕に10億円くれませんか。「稚内から石垣まで」いいなと思ううちに、家庭の奥さんにもわかりやすい300万円というお金を渡していったんです。総理は、それ面白いな、タネをまかないと芽もでないし、また芽のでないタネがあってもそれはいいんじゃないか、ということになって、予算を

ネット業務をお引き受けします。

青山 お住まいの方にすれば、建替えも大改修も、それに伴う仮移転もどれもが手に負えない大変なことです。高齢者の方も、たくさんいらっしゃるでしょうし。

小川 それら煩わしいことを、すべてまとめてお受けする。お話をいただければすぐにでも対応できます。世の中でほんとうに必要なと言ってくださいれば、私たちには力があります。法律が定めたら法律を直す、予算が合わなければ組み替える。UR都市機構は事業推進のコーディネーターだと言っているのですが、通常のコンサルタントと違うのは、行政になり代わることができるということです。そういう立場と能力があるという意味で、これからも国民のみならずから信頼をいただき、自信と誇りをもって事業を展開していきたいと考えています。

