

高松 現場から様々な実験をやりたいという声があるのは嬉しいことです。本社からも新しい取り組みを大いにやるようにと言っています。定期借地権についても、土地の買取りができる制度も設けて、その時々ニーズにも応えることにしました。このように新しい取り組みを続けることが『新・郊外居住』の本質だと思います。

望月 20世紀型のニュータウンづくりを超えて、郊外に住みたいな、住み続けたいなと思わせるそういう力を持つ街の姿とは何かと考えたときに、街にその基礎となるハードとソフト、つまり有形無形の財産があるのかないのか、また財産として意識され守られていく仕組みがあるのかないのかが問われると思うのです。ハードというのは緑の空間やまちなみで、これを住む人みんなの共有財産として、ソフトの仕組みによって維持し育てていく。これはデベロッパーとして大変重要な役割だと思いますね。



流山おおたかの森駅 駅前広場

高松 やるうとしてなかなかできないことですね。住民の皆さんが計画の段階からまちづくりに参加したことが実を結んだのでしょう。

齊木 大きな力はUR都市機構の現場のスタッフの皆さんのスキルですよ。初期の段階では少しハラハラしましたが、(笑)、次第に場面場面ですばらしい役割を果たされるようになって、コミュニティの中に自然に入っていましたから。

高松 個人差があるのでしょ(笑)、そういうマインドが大きくなってきているのはうれしい事です。

齊木 UR都市機構がこれから力を発揮するところは、まちづくりの担い手を育てるソフトの領域ではないでしょうか。これは事業収益に直接現れないので、なかなか評価しにくいのですが、街の価値を上げて、得られた利益は街の質を上げる次のプログラムに還元する

べきもの。そのためにUR都市機構のスタッフが自分でつくった街にいつまでも居座り続ける方がいい(笑)。

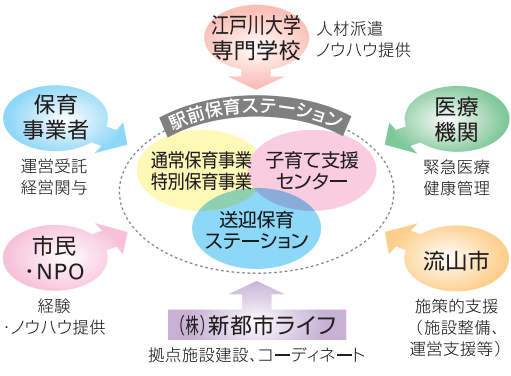
高松 UR都市機構の関連会社でも、まちそだてのセクションをそれぞれつくって活動をはじめていきます。例えばつくばエクスプレス沿線開発地区の「流山新市街地地区」では、流山おおたかの森駅前で、(株)新都市ライフが複合ビル「ライフガーデン流山おおたかの森」を建設し、その中に駅前保育ステーションを導入しました。例えば、送迎保育ステーションでは、朝、お子さんを駅前の施設で預かり、そのあとそれぞれ通われている保育園にお送りし、夕方にもたお子さんをこの施設でお預かりし、親はこの駅前の施設に迎えにくるなど、全く新しい子育て支援のネットワークシステムをはじめていきます。また、安心・安全のまちづくりの一端として地域の方と一緒に防犯パトロー

望月 東急グループは、電鉄の沿線を開発する民間のデベロッパーとしては色々やってきたのですが、当初からの入居者の高齢化が進行したり、人気の路線が変わってきたりして、もう一度それぞれの沿線地域の価値を上げていくというステージに入っています。次にどの地域を新しく開発するかわからなく、すでにある地域をどう育て、成長させていくかの段階です。そのために住まいのために何ができるかが課題です。受け皿として新たな住宅を提供する、域内で住み替えのシステムを構築しバックアップする、住宅をリフォームする、シニア住宅や二世帯住宅にするなどですね。それに加えて、例えば、子育て支援に保有する敷地を提供するとか、事業床をニーズにあわせて転換していくとかもデベロッパーの役割と考え、進めています。

高松 節目節目にシンポジウムをやって客観的な評価をいただくなど、地道に情報発信しながら、次のステップを切り開きたいと思っています。

齊木 UR都市機構の特色は、ほぼ定期的に人事異動があることで、それによってノウハウが全社に共有されていくことですね。だから、新・郊外居住のプロジェクトも50近いものが展開されています。5年前の懇談会の時点では私は具体化はなかなか難しいと思っていましたが、よくやられていますね。

「ライフガーデン流山おおたかの森」の子育て支援ネットワーク体制



ルなども行っています。

望月 それはいいシステムですね。喜ばれているでしょうね。

高松 ええ、これらの取り組みを流山市、UR都市機構と連携し、(株)新都市ライフがプロデュースをして、学識者や行政、警察、鉄道事業者、地元の大企業、そして市民が一体となって協議会や連絡会議を組織して活動しているのが特徴です。他の地区でもそれぞれ様々な取り組みを行っています。

齊木 行政の立場でもなく、かつ民間の立場でもない、地域からその活動が信頼されている立場だからこそできるでしょうね。このようなコミュニティづくりの担い手のモデルをUR都市機構がつくり、みんなで学びながら進めていけるといいですね。

望月 いまあるニュータウンの再生もすごく大事な仕事ですね。そのコンセプトはまさに『新・郊外居住』ということだとまとめられると思います。

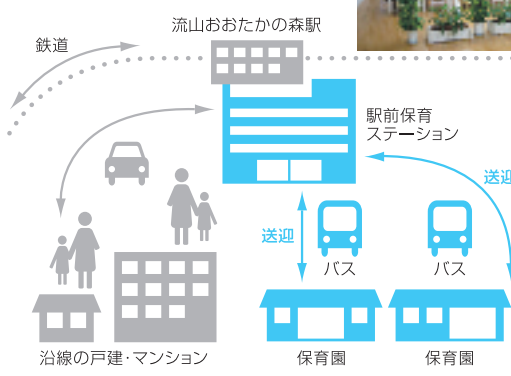
齊木 望月さんは東急沿線開発の新しいステージの構築と言われましたが、イギリスのレッチワース(注3)では100

望月 ニュータウンというものが戦後復興の事業であったとすれば、これからは本今の都市計画を実践する時代、都市生活の価値観と多様性を選択していく時代になったと思うのです。だとすればUR都市機構の仕事は、平成30年度で終了すべきではなく、それを超えるステージで構築しなければならぬと思いますね。

高松 郊外と都心、ニュータウンと都市再生は対立する概念ではなく、広い意味の都市再生と捉えて、ニュータウンの中にもたくさんある再生のチャンスをもっと活かすべきでしょうね。都市の再生というところも都心部の再開発と考えがちですが、郊外のニュータウンも包含して考えるべきですね。

齊木 千里ニュータウンのタウンセンターが再生されることになっていますね。しかしその再生で得られる利益は大阪府の管理下におかれて、まちづくりに必要な別の目的に使うことができず、先ほどのまだら模様の話です。より効果的ながるところに再投資する、そういう仕組みはUR都市機構ならできるとは思いません。

送迎保育のしくみ



多摩ニュータウン(東京都)
N-Cityで、住宅地の真ん中に住民が設計から参加し、町内会が所有・管理するコモンスペース。普段は遊び場やサークル活動で利用。防火水櫃も設置し「草の根防災拠点」としての役割も期待され、コミュニティの要の空間となっています。



葛城 茨城県つくば市
水循環システムの導入、大規模緑地の保全、現況の地形・溜め池を活用した公園づくり、省エネ・新工ネ住宅の供給など環境負荷を低減する環境共生のまちづくりを実践しています。



はるひ野 神奈川県川崎市
身近な自然を連結させた緑空間を保存・再生しました。川崎市と連携して「くろかわグリーンネットワーク活動管理運営マニュアル」を作成し、市民スタッフによる管理を実践しています。



千葉ニュータウン(千葉県)
宅地分譲の際、健康や環境などにこだわる住まいづくりパートナー(住宅事業者)を紹介し各社を比較検討して「こだわりの住まい」を実現しました。これからご近所になる方どうしのコミュニケーションを深めることもできました。



滝呂 岐阜県多治見市
ワークショップを開催し、道路デザインに将来居住者の意見を取り入れました。住む前から隣人の顔が見える関係が築かれ、道路植栽なども住民が協力して管理しています。



多摩ニュータウン(東京都)
N-Cityで、住宅地の真ん中に住民が設計から参加し、町内会が所有・管理するコモンスペース。普段は遊び場やサークル活動で利用。防火水櫃も設置し「草の根防災拠点」としての役割も期待され、コミュニティの要の空間となっています。



多摩ニュータウン(東京都)
NPOと連携したコーポラティブ住宅。14世帯で共同購入した2,000㎡の土地に、5棟の木造タウンハウスとRC造マンション1棟(4戸)が配置され、暮らしの様々な夢が、手頃な価格で実現しました。