

平成30年度 UR都市機構

地方都市再生を考える リレーシンポジウム

SAPPORO

開催結果レポート



開催概要

日時 2018年5月24日(木)
会場 さっぽろテレビ塔 2F

プログラム

- 主催者あいさつ UR 都市機構 理事 杉藤 崇
- 情報提供 地方都市再生に向けた国の最近の取組
／ 国土交通省 都市局 まちづくり推進課
- URの取り組み紹介 UR の地方都市再生の取り組みについて
／ UR都市機構 都市再生部 全国まちづくり支援室
- パネルディスカッション 新しい時代の再開発はありえるか?!
パネリスト：馬場 正尊 氏 × 清水 義次 氏 × 西村 浩 氏
- ネットワーキング

お問い合わせ先

独立行政法人都市再生機構 都市再生部 全国まちづくり支援室
〒231-8315 神奈川県横浜市中区本町6-50-1 横浜アイランドタワー TEL：045-650-0842

<http://www.ur-net.go.jp/machi-sympo>

UR 地方都市 リレー

検索

URにおいて、初の取り組みとなる『地方都市再生』をメインテーマとした「地方都市再生を考えるリレーシンポジウム」の第3回目となるシンポジウムを2018年5月24日(木)北海道札幌市・さっぽろテレビ塔2Fにて開催し、約140名の方にご参加いただきました。

当日は、国土交通省とURから、地方都市再生に関する最近の取り組みやURがこれまで手がけた地区の実例等を紹介しました。また、パネルディスカッションにおいては、パネリストに、馬場正尊氏、清水義次氏、西村浩氏を迎え、「新しい時代の再開発はありえるか?!」をテーマに熱い議論をしていただきました。

主催者あいさつ

UR都市機構は、これまで大都市を中心に都市再生、住宅団地等に取り組んでまいりました。近年は、私どもが本気で取り組もうとしているのが、「地方都市再生」です。札幌市においては、創世1.1.1区の再開発や住宅団地の整備に関わってきました。札幌市だけでなく、北海道の色々な都市の問題を一緒に考えていきたいと思っており、このシンポジウムがその起爆剤となることを期待しております。



UR都市機構 理事 杉藤 崇



たくさんの参加者で満席となった会場

街に、ルネッサンス



UR 都市機構

地方都市再生に向けた国の最近の取組

国土交通省

地方都市再生に大きく関わってくる国の取り組みが2本柱で紹介されました。

一つ目の『コンパクトシティの推進と「スポンジ化」への対応』では、特に4月25日に公布された「都市再生特別措置法等の一部を改正する法律」による都市のスポンジ化対策について、イメージ図等によるわかりやすい説明がありました。

二つ目の『官民連携まちづくりの制度や取組』では、民間の担い手によるまちづくりの重要性だけでなく、行政が民間を支援するための取組事例として、札幌市における「都心まちづくり推進室」の役割・取組について紹介等がありました。また、民間の団体の活動を支援するさまざまな制度について取組事例とあわせて紹介がありました。

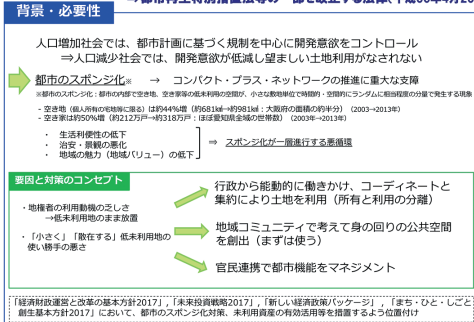


国土交通省 鹿子木靖氏

「都市のスポンジ化」への対応

国土交通省

→都市再生特別措置法等の一部を改正する法律(平成30年4月25日公布)



URの地方都市再生の取り組み紹介

UR都市機構

URのまちづくりの特徴は、“トータルな視点”、“公共性・中立性”、“事業経験とノウハウ”であり、その特徴を生かしながらまちづくりの各段階に応じた支援を行います。

URの地方再生取り組みとして、「災害復興支援」や「まちづくりの相談・コーディネート」、「コンパクトシティ形成に向けた計画や事業化支援」、「土地の先行取得と組合施行再開発事業の事務局委託による事業完遂支援」の取り組みを札幌市の創世1.1.1.区の実例等により紹介しました。



UR都市機構 都市再生部 全国まちづくり支援室 まちづくり支援課 課長 島田和生

北海道札幌市(土地の先行取得と組合施行再開発事業の事務局受託による事業完遂支援)

課題

- 民間土地所有者の売却意向による、再開発事業の先行き不透明感
- 市と地権者の調整役としての円滑な再開発事業の推進
- 閉鎖した市民会館の後継施設となる市民交流複合施設の整備が必要

URの取り組み

- 再開発協議会からの要請を受けた土地取得により再開発事業を推進
- 事業の透明性確保等の観点から、公平中立な公的機関である機構による組合施行再開発事業の事務局受託
- 創世1.1.1.区(北1西1、大通西1、大通東1)におけるリーディングプロジェクト(北1西1地区)を完成させ、創世交流拠点の実現に寄与



03-1

パネルディスカッション

新しい時代の再開発はありえるか?!

第1部：プレゼンテーション

「新しい時代の再開発はありえるか?」を大きなテーマとして、3名のパネリストによるプレゼンテーションの後、同テーマのもとにパネルディスカッションが開催されました。

馬場氏からは、リノベーションと再開発が対立概念ではない、三高主義から三低主義へ、暫定利用や公民連携の事例など、従来の再開発から新しい再開発の方向性を示す「再開発とエリアリノベーション」について。

西村氏からは「人口減少局面におけるまちづくりの進め方」をテーマに、まちづくりへの想い、暫定利用によりエリア価値の向上を実現させたプロジェクト、人口減少局面において再開発を成功させる方法の紹介。

清水氏からは、「都市経営」による課題解決、所定期間内に投資を回収する経済合理的な方法、エリア再生のゴールとは?、今日1番伝えたいことについて。

それぞれの事例を交えた分かりやすいプレゼンテーションがありました。

パネリスト紹介



馬場 正尊氏

建築家
株式会社オープン・エー 代表取締役
公共不動産ディレクター

1968年佐賀県生まれ。1994年早稲田大学大学院建築学科修了。博報堂で博覧会やショールームの企画などに従事。その後、早稲田大学博士課程に復学。雑誌『A』の編集長を経て、2002年OpenA Ltd.を設立。建築設計、都市計画、執筆などを行う。同時期に「東京R不動産」を始める。2008年より東北芸術工科大学准教授、2016年より同大学教授。建築の近作として「Reビル事業」(2014)、「佐賀県柳町歴史地区再生」(2015)、「Shibamata FU-TEN」(2017年)など。近著に「PUBLIC DESIGN 新しい公共空間のつくりかた」(学芸出版、2015)、『エリアリノベーション 変化の構造とローカライズ』(学芸出版、2016)がある。ウェブメディアとして、2011年より『団地R不動産』、2015年より『公共R不動産』を立ち上げ、運営。



清水 義次氏

都市・地域再生プロデューサー
株式会社アフタヌーンソサエティ 代表取締役
一般社団法人公民連携事業機構 代表理事
3331アーツ千代田 代表

1949年山梨県生まれ。東京大学工学部都市工学科卒業後、マーケティング&コンサルタント会社を経て1992年(株)アフタヌーンソサエティ設立。都市生活者の潜在意識の変化に根ざした建築・都市・地域再生プロデューサー、家守(やもり)事業プロデューサーを行なっている。なかでも現代版家守業の実践と啓蒙に注力し、千代田区神田・裏日本橋地区や新宿歌舞伎町に続いて、北九州市小倉魚町を再生する小倉家守プロジェクトにおいてリノベーションまちづくりのビジネスモデル構築を行なっている。また、岩手県紫波町の塩漬けになった10.7haの町有地を新しいまちの中心にするオガールプロジェクト等、数多くの地域再生プロジェクトに取り組んでいる。



西村 浩氏

建築家/クリエイティブディレクター
株式会社ワークヴィジョンズ 代表取締役
オン・ザ・ルーフ株式会社 代表取締役
マチノシコト/COTOCOT0215 代表

1967年佐賀県生まれ。東京大学工学部土木工学科卒業。東京大学大学院工学系研究科修士課程修了後、1999年にワークヴィジョンズ一級建築士事務所を設立。土木出身ながら建築の世界で独立し、現在は、都市再生戦略の立案からはじまり、建築・リノベーション・土木分野の企画・設計に加えて、まちづくりのディレクションからワーキングスペースの運営までを意欲的に実践する。主な計画・作品に、佐賀市街なか再生計画、函館市中心市街地トータルデザイン、岩見沢複合駅舎、佐賀「わいわい!!」コンテナ、函館市電函館駅前停留所、長崎水辺の森公園橋梁群など。日本建築学会賞(作品)、土木学会デザイン賞、BCS賞、ブルネル賞、アルカシア建築賞、公共建築賞 他多数受賞。北海道岩見沢市の「岩見沢複合駅舎」は、2009年度グッドデザイン賞大賞を受賞。

再開発とエリアリノベーション

馬場 正尊 氏

○まず最初に言いたいのは、リノベーションと再開発は対立概念ではないということ。**リノベーションも再開発も都市再生の選択肢**のひとつである。

○昔の再開発は“三高主義”の実現であったが、今の時代は“**三低主義**”。そのモデルが「オガール紫波」であり、再開発の概念やイメージを変えたのではないか。

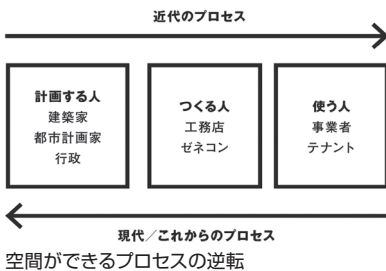


三低主義の再開発モデル「オガール紫波」

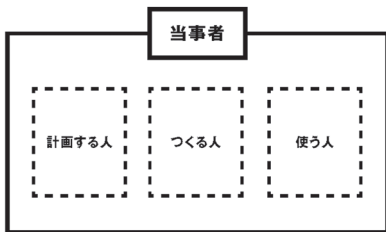
○都市計画法の用途地域は、都市を整理したいという近代の欲望の表れ。しかし、今その**徹底したゾーニング主義は限界**にきており、**僕らを変えていく時代**にきている。

○新しい都市計画の方法論に基づいているのが「リノベーションスクール」。都市は計画する時代が終わり、**経営する時代**に入っている。

空間ができるプロセスの逆転



プロジェクトの当事者化



役割が融合・統合していく
プロジェクトの当事者化

民間の人が発案し、民間資金で花壇等を整備している。雪まつりのイベントも見事に公民連携で盛り上がっている。市民にとってはあまりにも当たり前のことで意識していないだろうが、**大通公園でのトライアルは札幌の宝**。

○これからの時代は、計画的都市から**使う側がとりあえず使うという工作都市**へ。近代の都市再生の手法が180度逆転している。“つくる人”、“つかう人”の役割すら曖昧になっている。

○佐賀市「わいわい!!コンテナ」は、周囲のみなさんに愛されて、暫定利用ではなくなった例。**公民連携や暫定利用のパワーや可能性**を感じるプロジェクト。

○大通公園は公民連携の歴史そのもの。

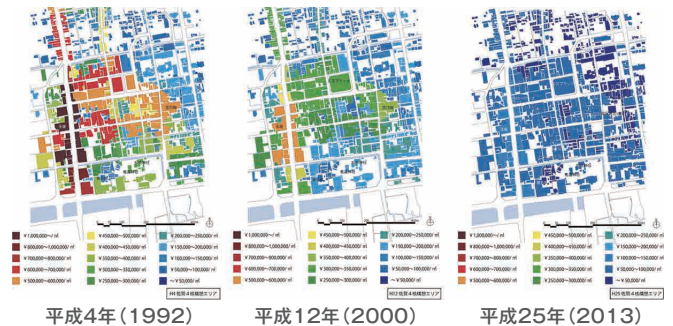
人口減少局面におけるまちづくりの進め方

西村 浩氏

○都市再生においては、今までの縦割主義的な教育から生まれる職能だけではなく、**様々な活動を横つなぎにしなが**ら縦横無尽に動いていく人間が必要。

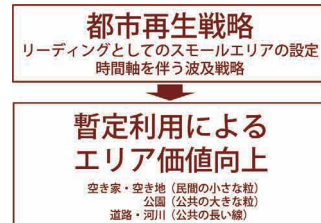
○まちの大・小は関係なく、ここにしかない価値を持っているエリア以外は生き残れない。**まちの価値をいかに広く知ってもらって、共感を日本中に広げられるか**。

○路線価の下落は、地方都市で最も大きい税収である固定資産税が大幅に減少することに繋がる。下落しているエリアで、少しでも**路線価が上昇するエリアを増やしていくのが僕らの仕事**だと思っている。



路線価の変遷【佐賀市中心市街地】

○人口減少局面において再開発を成功させる方法は、空地や空き家等において、**魅力的な暫定利用によりスピーディーにエリアの価値を上げ**、まずは家賃相場を上昇させる。そこから再開発事業の可能性が見えてくる。

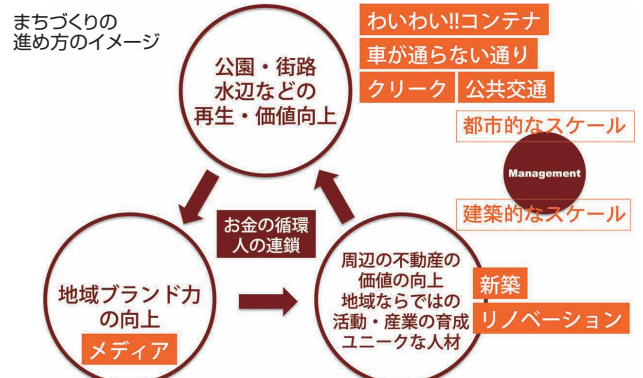


都市再生戦略

○都市再生戦略をつくる中で、**小さいリーディングエリア**を見つける。そこからはじめて周辺にどう波及させるかという**時間軸を伴う都市再生戦略**をきちんとつくるべき。

○佐賀市呉服元町周辺では、エリア価値が上昇し、今は次のエリアに価値を波及させるフェーズに移っている。いろんなアイデアを出しながら、その先、またその先と展開を考えている。

○**都市的なスケールと建築的なスケールを組み合わせたまちづくり**をしていくことが、これからは大事。

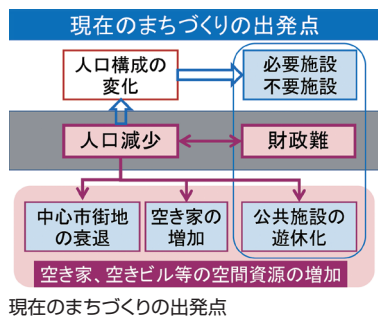


都市地域経営課題解決とまちづくり

清水 義次 氏

○都市の縮退時代の中、財政難により自治体経営が危機的状況にある。札幌市においても、自主財源が義務的経費より少なく、「都市経営」が厳しい状況。

○官も民も責任ある市民として、**縮退するまちの未来に対してきちんとしたスタンス及び取り組みを着実に**行うべき。共にしっかりしない限り、「都市経営」を維持できない時代。



実に多くの都市・地域経営課題が存在する

- 自治体の財政難(税収・地方交付税減少 X 支出増)
- 産業(特に地場産業)の疲弊
- 人口(特に生産年齢人口、若い女子の人口)の減少
- 医療・介護費、生活保護費の増大
- 中心市街地の業務・商業の衰退
- 住宅地の空き家の増加
- 遊休ストックの増大(空きビル、道路、公園、公共施設)
- 良質の雇用の喪失
- 安心・安全、大災害の危険性
- コミュニティの崩壊
- 民間(市民・企業)自立心の欠如
- 社会変化への対応力(マネジメント)の欠落

都市・地域経営課題

○都市の観察がめちゃくちゃ大事。まちは**生き物、やり方によってどんどん変化するもの**。

○新しい大きな建築物が建ち続けると、札幌市内に遊休物件があふれる。でも、その状況を**悲観的に受け止めず、チャンスが回ってきた**と思えばよい。

○従来のまちづくりの主流は、都市計画に基づき税金をまちに投資し、まちを変化させるやり方。今後は、**現実の社会の生態を把握し、持続力の高い事業を企画して、所定期間内に投資を回収する**のが基本ルール。

○再開発を敷地周辺の範囲で考える敷地主義はやめよう。**「敷地に価値なし、エリアに価値あり、官民に境目なし」**。これが1番大事な伝えたいこと。

○エリア再生の目指すところは、**エリアのビジョンの具現化**。「リノベーションまちづくり」は、エリアビジョンの具現化をスピード感のある暫定利用によって行う手法。**みんなで申し合わせてやるのが、まちづくり**。

エリア再生が目指すところ

- ・ 多様な事業と産業を育てる
- ・ やりがいのある仕事を創る
- ・ 人材を集めて、育てる
- ・ 新しいコミュニティを育む
- ・ 素敵なライフスタイルを生み出す
- ・ まちの中心と周辺を繋ぐ
- ・ これらによりエリアビジョンを具現化すること

エリア再生が目指すところ

03-2

パネルディスカッション

新しい時代の再開発はありえるか?!

第2部：ディスカッション

パネルディスカッションでは、「都市戦略に対しての企画会議」と称し、エリア価値を高める暫定利用の仕方とは?変化する時代の都市経営とは?合意形成等も含め、どのように周りを緩やかに巻き込んでいくか?等、「暫定利用」、「都市経営」、「公民連携」の3つのテーマを掘り下げながら、新しい再開発を解き明かすためのヒントについて、ディスカッションされました。



パネルディスカッションの様子



馬場 正尊 氏



西村 浩 氏



清水 義次 氏

パネル展示・ネットワーキングの様子

ホール内において、URの取り組み事例のパネル展示を行いました。また、シンポジウムの最後には、UR・登壇者・参加者によるネットワーキングを行い、様々な方とのつながりを広げる機会となりました。



パネル展示



ネットワーキング



TOKYO — FUKUOKA — SAPPORO

リレーシンポジウムを通しての結論

「新しい時代の再開発はありえるか?!」

本リレーシンポジウムにおいては、3会場、計7名のパネリストの方々に「新しい時代の再開発はありえるか?!」についてディスカッション頂きました。

議論の中では、「小さなエリアからはじめる」、「まずは使ってみる(暫定利用)」、「三低主義・容積控えめ」、「様々な選択肢からベストな手法を合理的に選ぶ」、「都市課題を解決するためのプロジェクト」、「エリア価値を向上させる」、「都市経営の視点を持って動く」、「民が稼ぎ、官が稼げる環境をつくる」、「ともにいとなむ都市」、「官と民を超えて推進する体制づくり」等、様々なキーワードが出されました。

それらのキーワードを集約すると、このテーマに対する回答として、以下の結論が見えてきました。

「新しい時代の再開発はありえる!!」

これからの時代には、都市経営の視点を持ちながら、**地方都市再生のための最適解を選択し、官民連携のもと、地方都市再生を推進していくことが重要**。