

平成29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 **TOKYO**

開催結果レポート



開催概要

日時 **2017年11月15日(水)**
会場 **浜離宮朝日ホール**

プログラム

- 主催者あいさつ **UR 都市機構 理事長 中島 正弘**
- 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 課長 佐藤 守孝氏
- 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 × 岡崎 正信氏 × 保井 美樹氏
- 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1回目となるシンポジウムを2017年11月15日(水)東京都中央区・浜離宮朝日ホールにて開催し、約400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、岡崎正信氏、保井美樹氏を迎え、「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

私もURはこれまで、まちづくりに関わる多様な仕事をしてまいりました。本日の東京を皮切りに「地方都市の再生を考える」というテーマで、福岡・札幌とリレー形式に、パネリストやご参加いただいた皆さんと考えていきたいと思えます。

地方の役に立つやり方はいろいろな手法があって一様でないと思えますので、URとしても組織を挙げて取り組んでいきたいと考えております。

本日は私も楽しみにしております。いい議論を皆様と共有できて、明日の地方都市のために一緒に取り組んでいければと思います。



UR都市機構 理事長 中島正弘



たくさんの参加者で埋めつくされた会場

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

最近の地方都市に向けた国の取組みが大きく2本柱で紹介されました。

一つ目は、人口減少と高齢者急増という局面にあって市街地をどうしていくかという課題への取組みの『コンパクトシティの推進と「スポンジ化」への対応』。

二つ目の『官民連携まちづくりの取組みと今後の方向性』では、民間担い手によるまちづくりの重要性や様々な事業手法、公と民による適切なリスクテイクなど具体的な事例を交えながら、現況の課題と取組みが分かりやすく紹介されました。



国土交通省 佐藤守孝氏



具体例を交えながら国の取組を紹介

なぜコンパクトシティなのか



民間の担い手による多様なまちづくり



会場の様子

URの地方都市再生の取組み紹介

UR都市機構

URのまちづくりの特徴は、全体を見据えたトータルな支援、公的機関の立場で関係者間の調整役、蓄積されたノウハウの活用。

そのURの地方再生の取組みとして『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の支援』、『停滞事業のリスタート』、『災害復興支援』の4つの取組みについて事例と併せて紹介されました。



UR都市機構 都市再生部 全国まちづくり支援室 地方都市戦略課 課長 島田和生



会場いっぱい参加者が聞き入る様子

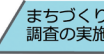
まちづくりの相談・コーディネート

地方公共団体やまちにかかわる様々な主体のみなさまの課題に対して
・解決するための方策を検討し、
・地域の特性に対応したまちづくり構想・計画を提案

まちづくり
包括協定締結 地方公共団体のまちづくりを具現化するために、ともに考え、まちづくり構想・計画を提案にむけた協定等を締結



まちづくり
専門家派遣 まちづくりに必要な分野の専門家と連携し、幅広いニーズに対応



まちづくり
調査の実施 国の施策に則ったまちづくりを支援するために、URが調査を実施

コンパクトシティ形成に向けた計画や事業化の支援

都市機能誘導を図る計画策定や事業化を支援
・コンパクトシティ・プラス・ネットワークの考えで
都市の再構築を進めます

課題と解決策を明確化 上位計画や将来見通しを踏まえた課題抽出と解決策の支援

計画策定支援 適切な居住誘導区域と都市機能誘導区域の設定など計画策定支援

事業化・立上げ支援 都市機能誘導のための事業化や、事業立ち上げを支援

停滞事業のリスタート

事業環境の変化などで停滞した事業の再起動・完遂を支援
・様々な理由で計画していた事業が進まない...
・計画を見直して、事業を前に進めたい...

事業スキームの見直し提案 地域の実情に合った計画へ、都市計画等の上位計画・事業スキームの見直しを含めた提案を実施

民間活力の導入 都市機能誘導のための民間事業者の公募等多様な出口を提案

円滑な事業推進 さまざまな事業の施行者経験を活かし、スケジュール通りの事業推進・完遂

災害復興支援

現地400人体制で東日本大震災の被災市街地の復興を総合的に支援
・平成28年に災害が発生した熊本、岩泉、糸魚川で、災害復興支援に取組み中

東日本大震災 (H23.3.11) 24の被災自治体と復興まちづくりを推進するための覚書・協定を締結 復興市街地整備事業、災害公営住宅の整備を実施



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／第2部：ディスカッション

「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、3高主義から3低主義へ、容積MAX型から容積控えめ型へ、ゾーニング主義からミクストユース主義へ、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」。

岡崎氏からは「より良い公共を実現するために」をテーマに、何をもって都市が再生したといえるのか?より良い公共施設をつくるには?公民連携事業の評価のポイントとは?

保井氏からは「ローカルズムを実現する」をテーマに、エリアは誰が経営しているのか?まちのアセットはどう使い、どう稼げるのか?今必要なエリアマネジメントとは?

それぞれの事例を挙げながら、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R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。



岡崎 正信氏

オガールプラザ株式会社代表取締役
オガールベース株式会社代表取締役
オガールセンター株式会社代表取締役
内閣官房地域活性化伝道師

1972年岩手県紫波町出身。日本大学理工学部土木工学科卒、東洋大学大学院経済学研究科公民連携専攻修了。地域振興整備公団(現:都市再生機構)入団後、建設省都市局都市政策課などで地域再生業務に従事。現在はオガールプロジェクトの中核であるオガールプラザ(株)代表取締役などとして、紫波町の公民連携事業を企画推進している。同プロジェクトは、「2013年土地活用モデル大賞」において、最高賞の国土交通大臣賞を受賞するなど、注目を集めており、全国各地の地域づくり指導・講演活動に奔走している。2011年日本を立て直す100人に選出。



保井 美樹氏

法政大学教授
全国エリアマネジメントネットワーク副会長

1969年福岡県生まれ。早稲田大政治学士、NY大都市計画修士、工学博士(東京大学)。米Institute of Public Administration、世界銀行、東京市政調査会、東京大等を経て、2004年より法政大。都市・地域計画を専門とし、エリアマネジメント、官民連携まちづくり、地域自治の仕組みづくりに関心を寄せる。内外での研究の傍ら、各地でまちづくり団体の立ち上げや運営、公共空間を巡る官民連携の構築等の支援を行っている。2016年7月に設立された全国エリアマネジメントネットワークの副会長。近著に『最新エリアマネジメント』(共著、学芸出版社、2015)、『新コモンズ論』(共編著、中央大学出版部、2016)、『ポスト2020の都市づくり』(共著、学芸出版社、2017)等。

再開発とエリアリノベーション

馬場 正尊氏

○リノベーションも再開発も数多くの都市再生の選択肢のひとつ。**どれがベストな選択肢なのかを合理的に選ぶ**ことがとても重要。

○ゾーニング主義、三高主義、容積マックス型であった従来の再開発が、**ミクストユース、三低主義、容積控えめ**に変わる。これが次の再開発のイメージ。



ポートランドのミクストユースの事例
1階は商業、2階は業務、上には住居やホテル
常時 人の往来があり温かい状況が作られている

○三低主義をすでに行っている**容積控えめ型の再開発が「オガール」**。しかも、**高容積の再開発よりも圧倒的に収益性が高い**ところが大きなポイント。



空間ができるプロセスの逆転

計画的に作られたまちに使う人が集うという流れから使う側の構想が都市計画に還元されていく逆の流れに変わろうとしている

○これからの時代は、計画的都市から工作都市へ。計画する側が都市の主導権を握る時代から、**使う側が都市の主導権を握る時代**に変わろうとしている。

○小さくてもいいから、素早い経済の渦を巻いていく。**一人一人がその小さい渦の当事者になる**という価値観に変わってきている。

○リノベーションを具体的に走らせるために必要なのがマネジメント。今後は**エリアマネジメントのおかげで、地価が上がり、都市のバリューが上がる時代**になるのではないかと。



リノベーションされた南池袋公園
ニューヨークのプライアットパークのリノベーションに感銘を受け、馬場氏が公民連携で運営

よりよい公共を実現するために

岡崎 正信氏

○**何をもって都市が再生したと言うか、それは稼ぐこと**。土地の単価を上げ、自治体の自主財源である固定資産税と住民税を維持・上昇させることがまちの再生であり、私の仕事の基本としている。

○**稼ぐ力を持っているのは民で、稼げる環境をつくるのが官の仕事**。これからの「公」を担うのは官と民。

○地域活性化事業はただ単につくるだけではダメ。**都市経営課題を解決するプロジェクト**でなければダメである。



10年間雪捨て場に使われていた土地
2007年 岡崎氏の故郷岩手県紫波町からの依頼でスタートしたオガールプロジェクト

○オガールプロジェクトは、開業5年目にして配当金を出し、**自分たちで稼いでいくということが骨の髄まで染み渡ったプロジェクト**となっている。



オガールプラザ
民間テナントと公共施設の融合によってより良い公共施設を実現

○従来のまちづくりは住民合意、公平な正義、単細胞開発であったが、オガールは、**合理的でプライマリー重視で、複数課題解決型**である。

公民連携事業
評価軸のポイント

	従来のまちづくり	オガールまちづくり
プロセス考え方	住民合意 公平が正義 単細胞開発	合理的 プライマリー重視 複数課題解決
スキーム事業	補助金依存 劣化コピー	独自性 コンテンツ重視 ファイナンス
結果	責任取らず	有限責任

ローカリズムを実現する

保井 美樹 氏

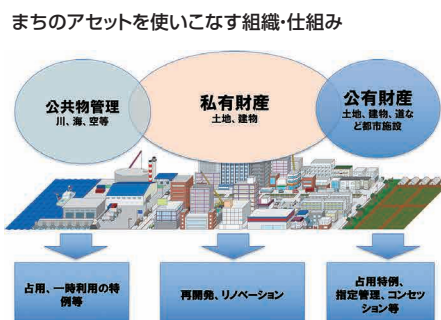
○地方が地方のことをちゃんと判断し、**自律的にお金を使って地域を運営できるようになる姿**を目指していきたい。その時に今日のテーマである再開発やエリアマネジメントはとても大事。

○私有財産、公有財産、いろいろな公共空間等も含め、**まちのアセットの使い方、稼ぎ方**を考えなければいけない。

○今必要なエリアマネジメントは、**リノベーションや再開発、公共空間の占用特例等の規制緩和を、とことん使いこなせるような仕組み**とすること。その時には、**官と民を超えて推進する体制づくり**が大事。

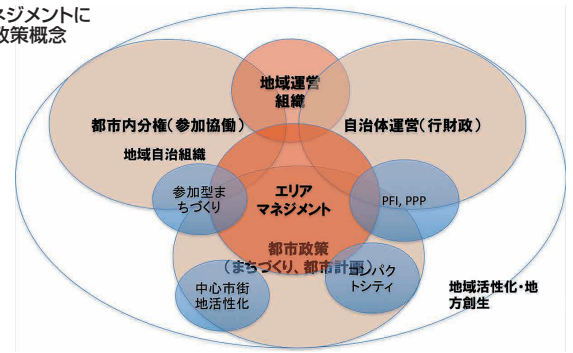
○事業者、行政が伴走しながら、

まちを面としてマネジメントできるような環境づくり、組織づくりをやっていかないとならない。



○従来の公平、公正な公共ではなく、今後は、収益を取りながら経済を循環させ、公共を担っていく。**行政に代わる本
当の公、ザ・パブリック**をつくっていかねばいけない。

エリアマネジメントに
関連する政策概念



国内の事例

地区の特徴	事例			
新規開発	グランフロント大阪	キャッセン大船渡	並木横丁いごいこ(長野県飯田市)	名古屋駅前地区
既成市街地	開発あり	大丸有	北九州市・城野地区(ボンジョーノ)	まちにわ・ひばりが丘 博多駅前まちづくり協議会
	開発なし	草津まちづくり株式会社(公園事業)	レトロ納屋橋まちづくりの会(河川空間の活用)	まちづくり豊田(道路等活用実験) 篠山市Root(古民家再生)

パネルディスカッションでは、新しい再開発を動かしていくために行政・民間・URがどういった役割を果たせばよいのか？そしてその3者が連携しながらドライブしていく組織はどのようにありえるのか？URが公民連携のエージェントとして機能するには？海外のBIDの事例なども紹介されながら、これらのヒントとなる内容が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



岡崎 正信 氏



保井 美樹 氏

パネル展示・ネットワーキングの様子

会場のロビーにおいて、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

