

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

FUKUOKA

開催結果レポート



開催概要

日時 2018年1月22日(月)
会場 アクロス福岡 円形ホール

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 企画専門官 高峯 聡一郎氏
- 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 × 嶋田 洋平氏 × 中島 直人氏
- 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2回目となるシンポジウムを2018年1月22日(月)福岡県福岡市・アクロス福岡 円形ホールにて開催し、約120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、嶋田洋平氏、中島直人氏を迎え、「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

私どもURは、特に団地や大都市圏における都市再生などのまちづくりに関わる多様な仕事をしてまいりました。今は地方都市の再生に本気で取り組んでいるところであります。今回のリレーシンポジウムもその一環として、企画させていただきました。11月には東京、そして本日の福岡、5月には札幌で開催致します。これから地方都市の再生を進めていく上では、やはり従来のやり方では難しい。それでは、どうすればいいのか?といったところを皆さまと一緒に考えていきたいと思いますし、私どもURとしても、機会があれば皆様方のまちづくりのパートナーとしてお手伝いが出来たら幸いだと考えております。



UR都市機構 理事 杉藤 崇



満席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

2 地方都市再生に向けた 国の最近の取組

国土交通省

色を失いかけている「まち」、自分たちの「まち」がどうしたらもう少しカラフルな「まち」になるのか？

そのような観点のもと、国の取組みが大きく2本柱で紹介されました。

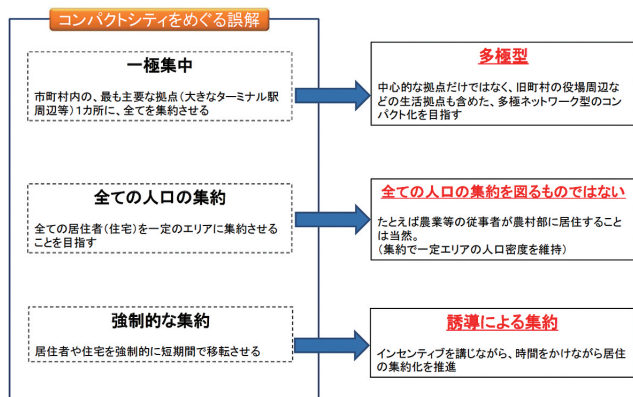
一つ目は、人口減少と高齢者急増という局面にあって市街地をどうしていくかという課題への取組や、コンパクトシティをめぐる誤解に対し、コンパクトシティ化による効果の例を示した『コンパクトシティの推進と「スポンジ化」への対応』。

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について具体的な事例を交え、さらに、パブリックスペースの柔軟な活用や「まちづくり活動の担い手のあり方検討会」など最新の取組を紹介されました。



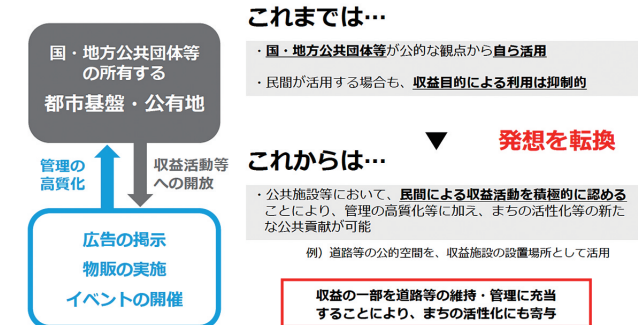
国土交通省 高峯聡一郎氏

コンパクトシティをめぐる誤解



パブリックスペースの柔軟な利活用

都市基盤や公有地等の民間の収益活動等への開放(H23～)



会場の様子

2 URの地方都市再生の 取り組み紹介

UR都市機構

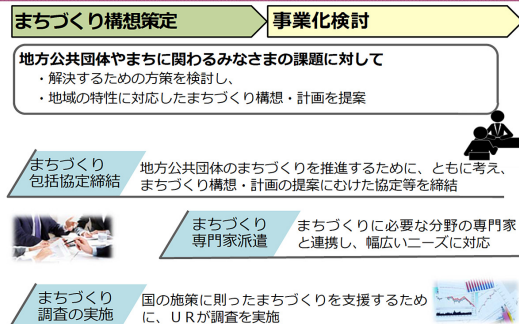
URのまちづくりの特徴は、“トータルの視点”、“公共性・中立性”、“事業経験とノウハウ”であり、その特徴を生かしながらまちづくりの各段階に応じた支援を行います。

URの地方再生の取り組みとして、
「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支援」、「法定事業からソフト支援までトータルサポート」、熊本地震等の「災害復興支援」の取り組みを実例と併せて紹介しました。

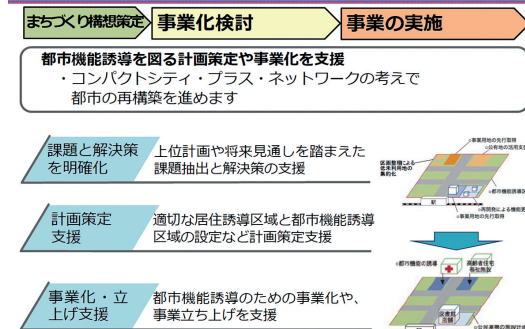


UR都市機構 都市再生部
全国まちづくり支援室
地方都市戦略課 課長 島田和生

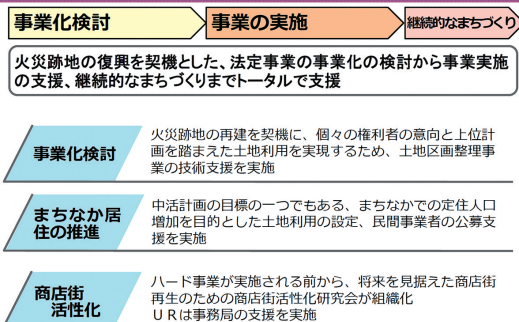
まちづくりの相談・コーディネート



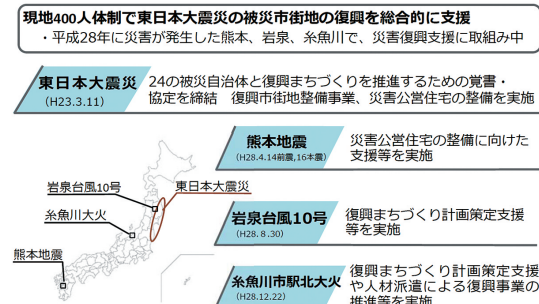
静岡県藤枝市（コンパクトシティ形成に向けた計画や事業化支援）



福岡県飯塚市（法定事業からソフト支援までトータルサポート）



災害復興支援



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」。

嶋田氏からは「正しく面開発をしよう」をテーマに、リノベーションまちづくりとは?、採算の取れない再開発とは?、エリアリノベーションの実践と成果について北九州市小倉魚町のもとに正しい再開発のプロセスの紹介。

中島氏からは、活動のある公共空間へリノベーションを行っていく社会実験、歴史的背景のもとに「ともにいとなむ都市」への変化、NYや民・学・公の組織紹介。

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。



嶋田 洋平氏

らいおん建築事務所 代表取締役

1976年福岡県生まれ。東京理科大学理工学研究科建築学専攻修士課程修了後、建築設計事務所「みかんぐみ」チーフを経て、2008年らいおん建築事務所を設立。2012年北九州家守舎、その翌年には都電家守舎を設立し、全国のたくさんの都市地域で、縮退エリアにおけるリノベーションまちづくりによる再生事業を行っている。小倉魚町での実践によって「国土交通大臣賞」「都市住宅学会業績賞」「土地活用モデル大賞審査委員長賞」「日本建築学会教育賞」を受賞。著書に「ほしい暮らしは自分でつくる ぼくらのリノベーションまちづくり」(日経BP社)、共著に「2025年の建築 七つの予言」(日経BP社)、「最高に気持ちいい住まいのリノベーション図鑑」(エクスナレッジ)等。日経アーキテクチュア「アーキテクト・オブ・ザ・イヤー2017」第2位に選定。



中島 直人氏

東京大学准教授

1976年東京都生まれ。東京大学工学部都市工学科卒、同大学院修士課程修了。博士(工学)。東京大学大学院助手、助教、慶應義塾大学専任講師、准教授を経て、2015年より現職。専門は都市計画。都市や都市計画の実証的な歴史研究と都市デザインの実践との接続を志向してきた。近年ではニューヨーク市の公共空間再編に関する研究や高島平(東京都板橋区)での公共空間再生の検討を行っている。主な著作に『都市美運動 シヴィックアートの都市計画史』(東京大学出版会)、『都市計画家石川栄耀 都市探求の軌跡』(共著、鹿島出版会)、『建築家大高正人の仕事』(共著、エクスナレッジ)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。

○まちを更地にして再開発を行うことが今までの再開発の方法論だったとしたら、**既に古い建物や、人々の暮らしがあった中で都市を再生していくというのが次の時代の再開発の方法論。**

○従来の容積マックス型の佐賀の再開発ビルは、赤字を出して倒産したが、それを否定しても仕方ない。**そこから何を学び、どう価値観を転換していくかが大事。**

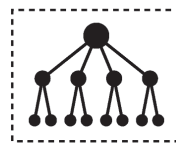
○三低主義の都市開発モデルが「オガール紫波」。ここに大きなヒントがあるような気がする。



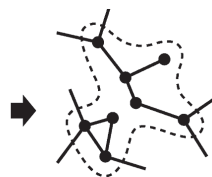
オガール紫波

○日本の未来を先取りしていた都市は福岡市。**福岡空港による建築物の高さ規制により高容積が難しく、低容積高建蔽率のまち**となっている。ここに大きなヒントがあって、**日本中に冠たる都市計画の方法論が福岡の分析によって成り立つのではないか。**

計画の構造変化



マスタープラン型の計画
演繹法的・ツリー構造



ネットワーク型の計画
柔軟・アメーバ型

○次の時代はヒエラルキー型ではなくネットワーク型への変化。**エリアリノベーションが新しい都市開発の方法論の一つのヒント**

になるのではないかと。嶋田さんとやっている**リノベーションスクールはまさにその実践編。**

○ニューヨークでは、都市のど真ん中の「**ブライアントパーク**」の存在や「**ブロードウェイ**」の車中心の空間から**人が主役の空間**への変化など、近代から現代に向けた象徴的な風景の転換が行われている。

それは、次の時代の再開発の大きなヒント。



ブライアントパーク(ニューヨーク、マンハッタン中心部)

正しく再開発をしよう

嶋田 洋平氏

○新しい時代の再開発はありえる。今はありえないやり方で再開発をやっていると感じている。**「正しく再開発をしよう」。**

○「リノベーションスクール」を日本全国40か所で開講しており、**現存するまちの資源(建物等)を活かし、新しい使い方をし、まちを変える**という考えが広がってきている。

○中心市街地活性化基本計画のエリアは広すぎるため、その中で**1つのエリア(スモールエリア)の再生ビジョンをつくり、そこにリノベーションプロジェクトを連鎖的につくり出していく**。そうすることで、エリア価値が上がって、それが周辺エリアに波及するというやり方。

エリアリノベーションの周辺への波及



それぞれのエリアに 個別の課題
それぞれのエリアの 再生戦略・未来のヴィジョン
それぞれのエリアに 特有の空間資源・遊休化したストック群(塊)
それぞれのエリアに 複数の家守会社

○地方都市で再開発の成功事例は聞いたことがない。**稼ぎを出しながら持続して経営を行い、将来にわたって使われていく**というのが成功している状態。

○北九州市小倉魚町のリノベーションまちづくりでは、国家戦略特区の指定により**路上の飲食利用、商業利用ができるようになったこと**により、コンテナ店舗の売上が2倍になり、賃料の上昇、新築商業ビルの投資を呼び込んだ。これは**エリアの価値向上**によるもの。



サンロード魚町のリノベーション
(福岡県北九州市)

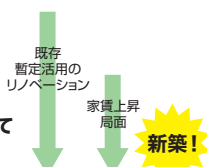
○まちに小さな変化が生まれるとそれは必ず伝播する。小さな変化を起こし続けるとまちは必ず大きく変わる。

○不動産価値が下落している局面(床のニーズがない状態)で、市街地再開発事業を行うと、**収益が悪化し事業破たんする可能性があり、周辺の価値をも下げる**ことになる。

正しい再開発のプロセス

再開発をやりたければ

- 1: 既存の建物の暫定的な活用し
- 2: エリアのコンテンツを作り
- 3: エリア価値を上げながら
- 4: 床のニーズをどんどん増やして
- 5: 路線価上昇局面で再開発



「できる都市」から「ともにいとなむ都市」へ

中島 直人氏

○今日の会場を見ると(服が)非常に暗い。官民連携が本当に実践されていると、今日のようなシンポジウムの会場に集まる人の色が変わってくる。**多様な人が関わるといのがまちづくりのあり方**。

○東京都板橋区高島平では、高度経済成長期の公害対策による緩衝緑地帯を、**今の多様なニーズに合わせ、いろんな活動の場所にしていこう**と取り組んでいる。



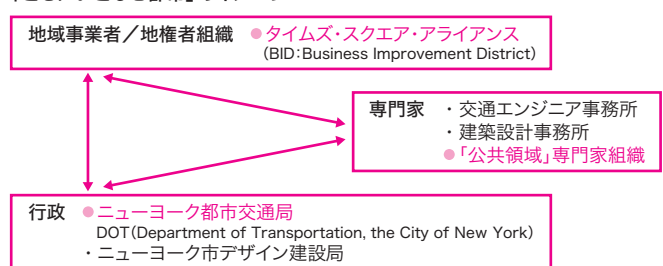
都区部随一の郊外型マンモス団地
高島平(東京都板橋区)

○現代においては、「**ともにいとなむ都市**」のような感覚で都市をマネジメントしていくのではないか。

○NYでも「ともにいとなむ都市」化しており、**地域の人々**

からなるBID組織と行政と専門家組織がある。地域運営の起爆剤として、BIDというプログラムが行われており、時間をかけて展開し、公民連携がなされている。また、前述の専門家組織の中には、公共領域の専門家がおり(日本にはいない)、そういった役割としてURが関わっていくのはどうか。

「ともにいとなむ都市」のイメージ



○地方都市のことを考えたときに、大都市を見ないというのは違う。**大都市のいろいろな経験の中に生かせるものがある**し、一方で大都市は**地方都市を見ると最先端の取り組みがある**ので、それをまねる。今はそういう関係になってきている。

パネルディスカッションでは、新しい再開発の手法とは?、どうやったらまちを楽しく使い尽くして面白くできるのか?都市の戦略のための新しい組織とは?まちづくりに格好よさは必要か?海外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



嶋田 洋平氏



中島 直人氏

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



飯塚市