

# 密集市街地再生フォーラム 2017

## 密集市街地の防災と住環境整備

### パネルディスカッション

#### 「これからの密集市街地のまちづくりについて」

##### 【コーディネーター】

中川 智之 氏（株式会社アルテップ 代表取締役）

##### 【パネリスト】

住吉 洋二 氏（東京都市大学 名誉教授）

島原 万丈 氏（株式会社 LIFULL LIFULL HOME'S 総研 所長）

松本 真澄 氏（首都大学東京 助教）

豊川 士朗 氏（中野区 都市基盤部長）

藤本 俊樹（UR 都市機構 東日本都市再生本部 密集市街地整備推進役）

平成 29 年 11 月 21 日（火）

於：イイノホール

**中川（コーディネーター）**：パネルディスカッションの進行役を務めさせていただきます、アルテップの中川と申します。

冒頭、伊藤局長から密集市街地の整備についてご紹介いただいたように、平成 28 年の 3 月に住生活基本計画の全国計画が閣議決定され、平成 32 年度までに約 6,000ha の危険密集市街地を解消するという目標をつくって、東京都さんをはじめ、危険密集市街地を抱える自治体では鋭意努力されているところです。ただ、今の進捗率を見ると、平成 32 年度までに目標達成はかなり難しく、これからさらに防災性の向上に向けた取組みは鋭意やらなければいけないと思います。

密集市街地の特性から見ますと、高見沢先生のお話にあったような、地区改良といったようなドラスティックな面的クリアランス事業というのは、なかなかそぐわなくて、修復型のまちづくりというのが基本になってくるかと思います。しかし、地域に入って住民の方の合意形成を図ってまちづくりを進めることはなかなか難しい。防災の側面だけで入っていても、なかなか受け入れてもらえない。特に、密集市街地には高齢者も多く、軒先の緑とか、今ある住環境に満足していて、災害危険性が高いと認識していても、なかなか密集事業に協力してもらえないところがあります。そのため、防災性以外の観点で、例えば、高齢者の福祉サービス、サポートも含めて、地域の居住環境の改善とか、暮らしの再生というソフト面も含めて、防災と両輪でやっていくということが密集市街地整備に求められているのではないのでしょうか。

フォーラムのタイトルにありますように「防災と住環境整備」ということで、これからの密集市街地整備についてパネラーの方からいろいろご提言をいただいて、これからの密集市街地整備のあり方を検討すると同時に、担い手としてどうの方がこういうふう整備にかかわっていくのかという点についても考えていきたいと思っております。

それでは、まず、これまで密集市街地整備にかかわってこられたパネラーの方から、今の取組みも含めて、自己紹介をお願いしたいと思います。それでは、よろしく願いいたします。

### ○UR の密集市街地整備の歩みと今後求められるもの

**住吉**：私は、UR が最初に手掛けた密集事業、神谷一丁目の住環境整備モデル事業をお手伝いして以来、UR と密集事業にずっとかかわってきたということもありますので、UR と密集事業の関係という視点から、密集事業そのものがどういうふうに変ってきたのかということをお話したいと思います。

最初に神谷一丁目の住環境整備モデル事業でございます。今から 35 年前の公団の直接施行です。北区の隅田川沿線地域の工場用地は、昭和 46 年以降に、公害問題や、水運から陸運に変わるという構造変化の中で工場が移転していくということになります。この事業は、昭和 61 年に工場跡地を取得したところから始まります。その工場跡地が、実は工業地域内に入っていて、そこに公団が住宅開発をするということの許可条件として、それに接する工場の操業環境を阻害しないということと、周辺の住宅地や密集市街地の環境改善をやらなさいという条件がついて、事業に取組むということになったわけです。

当時の公団が住環境整備モデル事業を直接事業、直接施行でやるということはどういうことなのか。実は社会的にまだ全然認知されていなくて、税制上の問題とか、いろんな問題でクリアしなければいけないことがありました。一方では地

域の人たちを集めて説明会をやったときに、どうしてこんな公共団体がやるような仕事を公団がやるんだという質問がかなりあったことです。他方、施行者である公団としても、持ち出しだけの多いこんな事業を何でやるんだ、何のメリットがあるんだという両面からの問いかけがありまして、そういうものに答えないと、直接施行の意味が見つからないということで、この事業を推進するのに3つの方針をつくりました。

1つ目 地区内で土地利用の整序をする。

2つ目 緊急車路の整備、公園の整備、代替地と受け皿住宅をつくる。

3つ目 この事業の中で事業機会をたくさん見つけていく。

それを整備計画の中でどう表現したか。交差点のところにアプローチをつくって、プライオリティが高いと思われるような緊急車路をこの中に整備する。余ったへた地を集めて、代替地に使う。そうすると、公団が取得したこの土地が、土地利用効率の高い良好な敷地になっていくということで、マスタープランを計画しました。言ってみれば、魚をさばいて、お刺身にして、残ったアラをくださいと言って、それをベースに密集事業をやろうと、マスタープランをつかったわけです。

実際には、基盤整備でループ道路を完成させて、既存道路は区で長期的に整備してもらい、ループ道路に向かって既存道路と結ぶところだけは整備して、基盤整備の道路整備は終わらせました。これによって、消防活動困難区域は100%解消されました。不良住宅も9割近く解消しました。これも道路整備に係る27戸だけ買収しましたが、あとは基盤整備ができたか、地域のイメージが変わることで、自主的に更新していきました。

最初に申しあげましたように、公共団体でもない公団が、この中に入ってきて道路整備をして、買収して、その人たちを追い出すというと、おそらく公団のために追い出されたというふうに思われるので、最初の2世帯だけは公営住宅を斡旋して移転してもらい、それ以外は全部、この事業期間中は地区内移転で終わらせました。

それと、先ほどの事業機会を見つけるということで、この中で共同化だとか、公団の民賃制度を使って、土地を買わないで180戸の住宅供給をしました。そして、一番大きいのが、地区外の工場を迎えに行くことでした。パートナーと一緒にやりたいという工場は、半分公団が取得して、工場移転の費用に充てて、残った土地を公団と共同開発しました。基盤整備も一緒に負担しながらやるというような事業モデルをつくり、これが新田とか、西新井に波及していったというのが、この神谷の最初にやった直接施行です。しかし、新しく制度ができるまでの間、一切公団は直接的な密集事業をやっていません。それは、直接施行の難しさみたいなものがあって、それを拡大していくというのはなかなか難しかったからです。

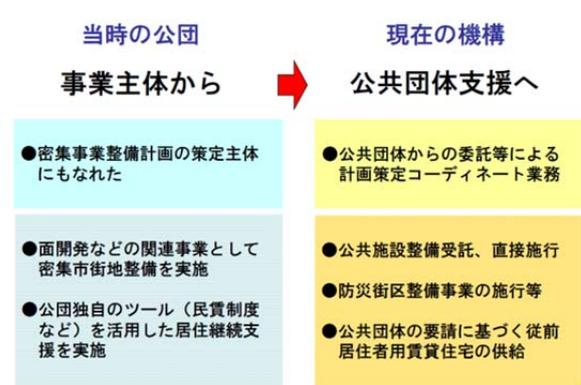
密集事業の位置づけが大きく変わったのが、阪神・淡路大震災です（図1）。これが起こって、本格的に事前復興に取りかかろうということになったわけです。阪神・淡路大震災を契機に、これからは防災性能の向上に重点が置かれるようになり、不燃領域率の向上とか、消防困難区域の解消、延焼遮断帯の形成、といった緊急性のあるハード整備がメインのテーマになりました。同時に、URの位置づけも、これまでの直接施行から、阪神・淡路大震災後は、公共団体支援ということに変わってきました（図2）。そして、直接施行ではなくて、公共団体からの委託による計画策定、調査、公共施設の整備といったハード整備をやるということに変わってきたわけです。

密集住宅市街地の整備目標の変化



<図 1.密集市街地の整備目標の変化>

都市機構の位置づけと役割の変化



<図 2.都市機構の位置づけと役割の変化>

阪神・淡路大震災以後、UR が公共団体からの委託を受けて、積極的に本来業務として密集事業を取組もうということで作られたスキームが、基本的には調査から整備計画と、そこまでのコーディネート業務、持続的な整備を維持するための地区計画の作成といった調査業務です。その中で特に緊急性の高い防災上の作業を公共団体から委託を受けてやっていく、というのが、この 10 年間の進めてきたことです。

最後に、今日のテーマについて、従来の防災、安全性、安全・安心まちづくりというだけではなく、ここにあるそれぞれの地区、立地特性とか立地の優位性、魅力的な資源活用、そういったものを活かしながら、もっとバリューアップした、ステージアップした、密集市街地の再生方法、再生テーマというのを考えていかなければいけないですし、そういう時代には入ってきていると思っています。そういう意味では、公共団体とのより多様な委託事業というだけではなくて、今、もっと幅広の委託事業、あるいは関係づくり、そういったものが同時に求められているのだらうと思います。

三十数年前、密集事業の対象地区というのは、どこの地区を調べても住民の意向は 8 割が「危険性を感じています」と、おっしゃっていて、そのかわり、8 割が「住み続けたい」という傾向だったと思います。そのときに、8 割が危険と感じているのだから、安心・安全のまちづくりを優先的にやろうというふうにやってきたわけです。住み続けたいとおっしゃった 8 割の人たちは、そのころのもう少し濃密な近隣社会、近隣関係、コミュニティを魅力に感じて住んでいると理解していたわけですが、現実には、今、皆さん高齢化して、コミュニティを維持できるシチュエーションではありません。地域構成、人口構成を考えても、なかなかそれは難しい。そういう濃密な人間関係が消えて、今は、住み続けたいとおっしゃった 8 割の人たちは、むしろ、「今さらどこへ行くの?」、「ここにいるしかないじゃない」という言い方をするわけです。ですから、これからバリューアップというのは、そういう人たちももっとポジティブにここに住むという魅力を感じる、そういうものを目指して環境整備をやっていかなければいけません。

そのためには、どういうことに着目して、あるいはどういう体制、組織でやっていけばいいのかというのが、このパネルディスカッションのテーマだと思っています。今日、参加されているほかのパネラーの方から、そういうヒントをたくさんいただけるのだらうと、私自身はすごく楽しみにしております。よろしくお願いします。

## ○中野区の密集市街地整備の取組みと具体的な事例の紹介

豊川：中野区の豊川と申します。よろしくお願いたします。

私は中野区役所の職員として、就職以来、三十数年間、途中で2年間ほど都庁に派遣もありましたが、仕事の種類はさまざまとはいえ、この間、全て中野のまちを相手に仕事をしてまいりました。私からは、「中野区の密集市街地における防災性向上と住環境整備」についてご報告を申し上げます。

中野区の大和町というところは、典型的な木造住宅密集市街地で、面積は約0.71 km<sup>2</sup>ですが1万5,000人の方が住んでいます。人口密度を計算しますと、1ヘクタール当たり212名となり、非常に人口が密集しています。大和町には、大きな集合住宅ですとか、最近流行のタワーマンションというのは一切なく、せいぜい3階建て程度の戸建て住宅やアパートです。それでこの人口密度なわけですから、必然的に道路などの公共空間が少なく、わずかに区立公園がぽつぽつとありますが、これも全部広さが0.1ha以下という、公共空間としては非常に不足しているという状況です。

見るからに密集していて、例えば、阪神・淡路大震災のような大きな地震があつたら、それこそ大変ではないかと思われませんかと思えます。できれば住みたくないなという気持ちを皆さんお持ちかもしれません。ところが、よく見ると屋根が白い、明るい色の建物が結構あって、実はこれは全部新築の住宅です。つまり、住宅を新築する、あるいは建売住宅を購入して住む人が非常に多いのです。また、上から見たら密集したまちではありますが、まちの中に入りますと非常にヒューマンスケールで、実に魅力的な場所があちらこちらで発見されます。住んでいる方々ですとか、このまちを訪れる方々のコミュニケーション、お子さんたちが路地で遊んでいる様子、人懐こい猫。そういった魅力的な空間構成と要素を実感するわけです。加えて、ここはJRの高円寺駅から徒歩圏内で、住んでみると非常に便利がいいです。しかも、高円寺駅前には大きな商店街ですとか、大型店舗もあります。この辺は、コンビニエンスストアが無限と言ってもいいほどたくさんありますし、バス停もちろんあります。さらに、公共施設も相当に密度高く充実しております。難点が1つあるとすれば、道が狭いということに尽きます。

こういったふうに、非常に魅力的なまちではありますが、やはり防災面での不安は、何とか区としても軽くしたいと思っているところです。加えて、もっと楽しく快適に暮らせるまちにしたい。そして、お住まいの方々のお子さんやお孫さんたちにも、大和町に住み続けたいと感じてもらいたい。こういったことを願いながら、私たちは区内の木造住宅密集地域のまちづくりに取組んでおります。

東京都では「東京都防災都市づくり推進計画」というものを定めて事業を進めています。これは簡単に言いますと、大地震が発生した場合でも被害を最小化する、地震に強い都市づくりを東京都と区で連携して進めていくというもので、整備地域ですとか、あるいはその中でも重点整備地域を定めて、事業を進めるというものでございます。中野区内は、整備地域、重点整備地域ともに存在しています。こういった整備地域や重点整備地域は、いわゆる「木賃ベルト地帯」と呼ばれ、ちょうど環状6号線から環状8号線の間につながっています。

このように、まずは地区計画をはじめ、防災の関係で、まちづくりを地道に進めているというところです。それに加えて不燃化特区を、先ほどの大和町と弥生町で事業を進めているところです。

これからは、若干事業が進んでいる弥生町三丁目周辺地区を中心にお話いたします（図3）。



<図3.弥生町三丁目周辺地区の現況>

弥生町三丁目地区は広さが 21.3ha で、先ほどの大和町の 3 分の 1 ほどの広さでございますが、人口が 5,600 人で、人口密度が先ほどの大和町よりさらに高く、1 ヘクタール当たり 263 名と、かなり過密な状況です。

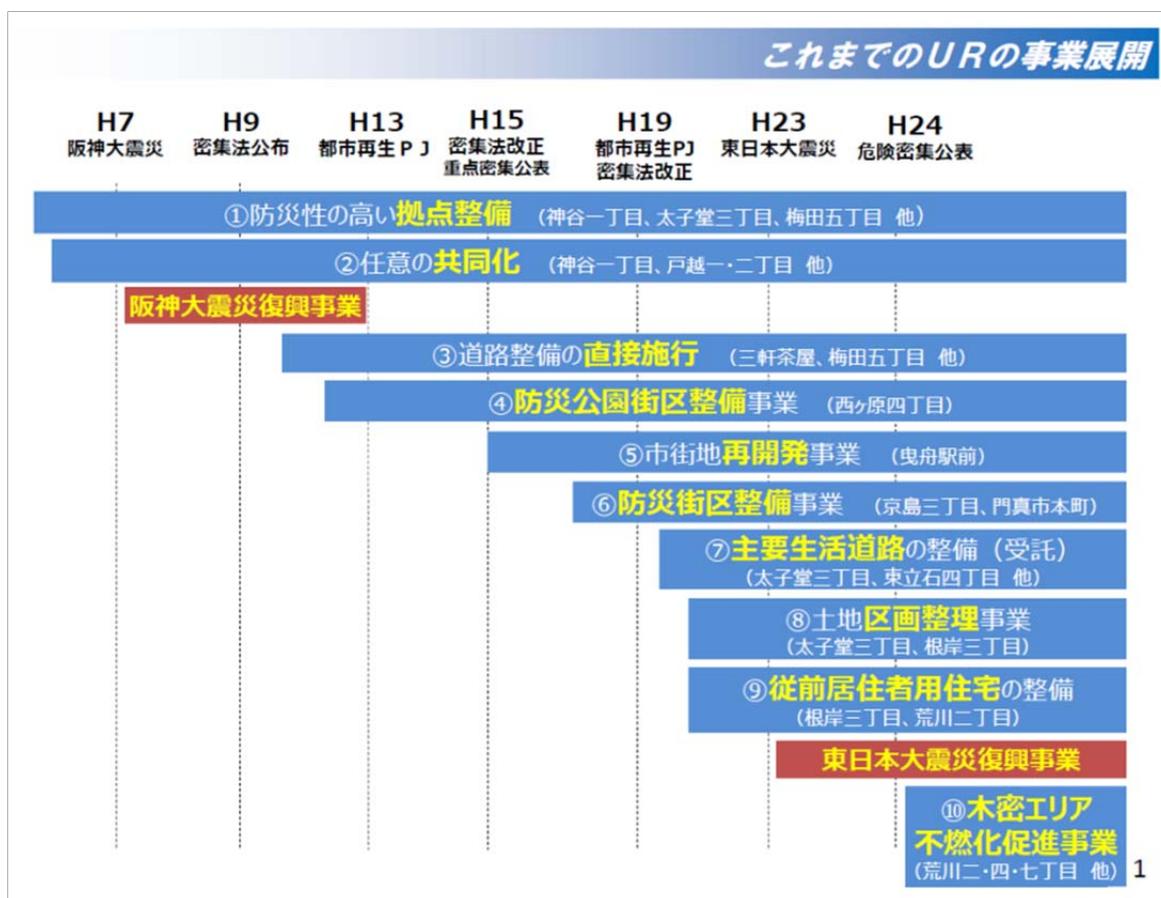
実は、この地区のまちづくりのきっかけは、地区中央にもともとあった都営川島町アパートが空き地となり、これを種地にまちづくりをしようということになりました。ちなみに、この辺は老朽家屋や、狭あい道路が多い地区です。また、川島商店街がありまして、かつてはなりにぎやかだったのですが、最近是人出が少なくなったという状況です。一方、地区南の都道方南通りは延焼遮断帯として整備された道路は立派にでき上がっているという状況です。

先ほどの川島商店街は、皆さん、ひょっとしたらテレビでご覧になっているかもしれません。よく刑事ドラマで犯人役が刑事に追われて商店街を走るシーンがあると思いますが、バックに都庁や新宿の超高層ビルが見えると、大体ここです。実は、この商店街が中心となってロケを誘致しています。まちの方が中心になり、自主的なまちづくりの勉強会を以前からやっていた成果の一つです。区もそれを支援しようということで、既存のまちづくりの会を母体にしてまちづくり協議会を立ち上げ、弥生町のまちづくりをどうするかということを検討していただきました。地区の問題点ですとか、現地の視察、まちづくりのルールの検討、住民へのアンケートなども行い、結果的に、防災まちづくりの提案書というものを取りまとめて区に提出していただきました。これが平成 28 年の 2 月 5 日でした。内容としては、避難道路については、建替えに合わせてという方法や、公共整備型路線の早期完成を期待するであるとか、あるいは、商店街の活性化について、行政任せではなくて自分たちでどんどんやっていきたい。そんな内容も含まれております。

区もそれを受けまして、ほぼ同時進行ではありますが、弥生町のまちづくりについてさまざまな取組みを開始したところであります。まず、不燃化特区の指定を受けまして、整備目標・整備方針をつくりながら、主な事業としては、川島町アパート跡地を中心としたまちづくり。それから、避難道路も幾つか整備をするという内容です。また、接道不良敷地がかたまっている街区につきましても改善に取り組んでいきます。これによって、着手当初の不燃領域率の 59.5%を不燃化特区の目標である 70%まで引き上げる。そんなことを今やっているところです。なお、川島町アパート跡地の事業は、UR 都市機構による個人施行の区画整理で事業をしていただいております。以上となります。ありがとうございました。

### ○UR の今後のまちづくりにおける取組みの検討と事例の紹介

藤本：それでは、UR の「これからの密集市街地のまちづくり」につきまして、ご説明させていただきます。



<図 4.これまでの UR の事業展開>

これまでの密集市街地における事業手法の年表（図 4）を見ていただければわかりますように、いろいろな事業手法で各地区に取り組んできております。逆に言いますと、この事業手法でやればうまくいくというような特定の手法はなく、それぞれの地区ごとに悩みながら、いろいろな事業手法を組み合わせることでまちづくりを行ってきているということです。なお、最近になりまして、平成 25 年度から「木密エリア不燃化促進事業」というのを始めております。その木密エリア不燃化促進事業は、UR が機動的に土地を取得して、早期に密集市街地の改善を図る事業として、これを今後は、もう少しうまく使えないかということで検討しております。例えば、取得した土地を活用して、地域によっては福祉施設や生活利

便施設などの新しい機能の誘致ができないか、あるいは暫定利用という形で短期間のイベント等への活用、それから、5年とか10年という期間で新しい活性化事業への活用などができるかというのを検討しています。そういったことによって地域価値の向上に貢献していけるのではないかと考えているところです。現在、木密エリア不燃化促進事業に取り組んでいる地区は7地区ありまして、東京都区部の東エリア、西エリア、両方で取り組んでおります。

ここからは、今後のまちづくりという観点での事例の紹介をさせていただきます。

まず、先ほど豊川部長からご紹介がありました弥生町三丁目周辺地区でございます。ここは、密集市街地の中でも特に利便性の高い立地にありまして、丸ノ内線の中野新橋駅から南へ数百メートルのところにあります。地区の南側に広域避難場所があり、そちらへの避難経路ネットワークの形成が課題ということです。先ほどお話がありましたように、地区の真ん中に都有地がありました。URでは、まず、地区全域で、先ほどの木密エリア不燃化促進事業に取り組んでおまして、これまで6カ所ほどの土地を取得させていただいております。そのうちの1カ所が都有地で、そこでは小規模な区画整理事業をやって、中野区さんのほうで道路の整備や公園の整備をしていただき、URは、代替地の整備や従前居住者用賃貸住宅の整備を行っているところです。それから、先ほどご説明がありました避難道路の整備の一部につきましては、URが受託させていただいて促進しているところです。

ここからは、今後の取組みについてです。地域価値の向上に向けた取組みの提案をしようと検討しております。

まず1点目としては、高齢者施設や子育て支援施設などの新しい機能の導入がこの地区の中でできないかということで、これにつきましては、中野区さんのご意向も伺いながら、今、検討を進めているところでございます。木密エリア不燃化促進事業で取得した土地の活用も検討しています。

2点目は、土地区画整理を行ったエリアの周辺に景観デザインガイドラインの導入が検討できないかということで、これにつきましては、工学院大学の野澤先生と連携して、現在、検討を進めています。区画整理のエリアの中では、従前居住者用賃貸住宅をURの方で建設する予定としておりますので、そこにつきましては先導的な役割を果たすべく、現在、計画を詰めているところです。

3点目は、木密エリア不燃化促進事業で取得した土地の暫定利用によって、コミュニティの活性化や商店街振興への寄与といったことができないかと検討を進めております。

景観デザインガイドラインの内容につきましては、街路景観に大きく影響を及ぼすような、例えば、建物の外壁や垣・柵・塀、敷地のアプローチ空間、そういった各要素について、それぞれデザイン指針を設けようということで検討しているところです。

それから、URの取得地の中には商店街に面した箇所が1カ所ありまして、そこを活用して、工学院大学の野澤研究室の学生さんたちに主体になっていただいて、地元商店街とも連携しながら、この10月にハロウィンイベントを開催したところです（図5）。こういった実験的な取組みもしております。

もう1地区ご紹介いたします。北砂三・四・五丁目地区です。

ここは、狭あい道路や行き止まり道路が多くて、未接道敷地も多いという状況ですが、わりと環境豊かな団地が隣接しており、砂町銀座商店街が大変元気にぎわっています。URでは昨年度から取組み始めたということで、まだまだコーディネート段階ですが、現在は、まちづくり協議会の支援や地区計画の策定の支援を行っているところです。また、全域で木密エリア不燃化促進事業を導入しておりまして、今後、土地を取得していき



<図 5.工学院大学の学生によるイベントの様子>

いと考えております。さらに、隣接している UR の団地を従前居住者用の住宅としても活用していきたいと考えております。

この団地は、1階足元に医療モールを整備しておりまして、医療施設も幾つか入っております。それから、地区の北側、100～200mほどの所に遊歩道の整備された小名木川が流れており、元気な砂町銀座商店街もあるということで、地域資源に恵まれている地域ですので、いろいろなことが取組めるのかなと考えています。例えば、団地内の医療施設と連携しながら、エリア内で今後買っていき土地や空き店舗を活用して様々な新しい機能の導入や、元気な商店街と団地を連携させた団地内マルシェなどといった活動、あるいは、砂町銀座商店街は外国人も訪れる観光的な商店街にもなっておりますので、取得地や空き店舗を活用した観光拠点の整備であるとか、イベントの開催であるとか、そういったことを展開していけないかと考えております。また、UR 団地が隣接しているということもありまして、地域全体でエリアマネジメントが展開していけないかなど、まだアイデア段階でございますが、そのようなことも考えております。

最後に、地方都市の防災まちづくりの例として、糸魚川市の復興まちづくりを紹介させていただきます。

糸魚川市は、新潟県の一番西側に位置しておりまして、人口 4 万 4,000 人、翡翠の産地として有名なところです。今回、大火がございましたのは、糸魚川市の中心部で、数多くの歴史的な資源が残っていた地区です。火元になったラーメン店から日本海側へ約 300m、面積にして約 4 万㎡が焼失したということです。UR としては、国の要請に基づきまして、いち早く現場に入り、この 3 月に復興まちづくり推進に向けた覚書を糸魚川市さんと締結し、職員も現在 2 名を派遣して、市の取組みを支援しているところです。糸魚川市さんでは 2017 年 8 月に復興まちづくり計画を発表されておりまして、この計画の中では、大規模な区画整理事業などを行うのではなくて、これまでの市街地形態を継承していく修復型のまちづくりを進めたいということを明記していらっしゃいまして、雁木のあるまち並みも再生していきたいという計画になっております。以上です。

**中川：**ありがとうございました。ちなみに、糸魚川地区は国が指定する危険密集市街地ではございませんが、東京、大阪だけでなく、全国的に準密集的な市街地が広がっていて、同じような課題があって、修復型まちづくりで解いていくことの必要性をご指摘いただいたのかなというふうに思っております。

続きまして、これからは 2 つ目のテーマとして、住環境整備の視点から、松本さんと島原さんからお話をいただきたいと

思っています。これまでのプレゼンとガラッと違うようなお話が聞けるのかなと期待しております。よろしくお願ひします。

### ○提言：密集市街地の再生のためにどういふ視点や考え方が必要か

**松本：**首都大学東京の松本です。どうぞよろしくお願ひいたします。

私は、特に高齢者の方が地域に住み続けるために、どのような住宅、まち、サポートが必要なのか、ということ进行调查研究しています。研究フィールドは、戦後につくられたニュータウンや団地といった計画住宅地と言われるところですので、密集市街地とニュータウンを比較しながらお話をさせていただきたいと思ひます。

ニュータウンというのは、道路という観点での防災面はかなりレベルが高いです。なぜかといひますと、こうした大規模ニュータウンが計画された背景には、密集市街地がスプロール化していくことを食い止めようといった背景があり、昭和 38 年に新住宅市街地開発法という法律ができて、丘陵地を宅地としてどんどん新しく計画して開発していきました。

密集市街地とニュータウンの特徴を簡単に見てみます（図 6）。まず、ニュータウンのほうは、計画されていて、広い道で、集合住宅中心で、ショッピングセンターとか団地の近隣センターがあり、郊外に位置しています。

密集市街地は、基本的に既存の地域に住民の方が自分たちのニーズによっていろいろ建て増していったので、公的な意味では無計画で、狭い道が多いです。それから、戸建てや木賃アパート、マンション、商業・工業併用住宅など、多様な住宅があります。これはニュータウンと大きく違うところですよ。商店街というニュータウンにはない非常に魅力的な空間もあり、ポテンシャルが高い都心にあります。



<図 6.ニュータウンと密集市街地の比較写真>

共通点を探すのは難しい気もしますが、まず、

高度経済成長期、昭和 30 年代から 40 年代にかけて、都市部への人口集中の受け皿だったこと。それから、大豪邸がなく、住宅は中小規模で、子ども世代との同居が難しい住宅空間ということ。そうしますと、若い子育て世代が地域から出ていってしまう。実は、多摩ニュータウンでも、高齢化が進み、若い人を呼び込みたいといひています。密集市街地でも、地方でも同じことを聞きます。タワーマンションに一人勝ちされているような印象がありますけれども、ある意味で、似たような課題を抱えていることがわかります。

なぜニュータウンの話をするのかといひますと、防災面でレベルの高いニュータウンが、計画してから大体 50 年近くたち、当時は想定していなかった生活面の変化が起こると同時に、建替えを含めた再生の時期に入っているからですよ。つまり、防災面をクリアしたニュータウンが再生段階で何が課題になっているかをみることが、多少なりとも密集市街地再生のヒントになるのではないかと思ひます。そういう立場でお話をさせていただきたいと思ひます。

では、多摩ニュータウンの課題を見てみたいと思います。

ご存じの通り高齢者の増加があります。それから、ニュータウンの特に初期開発のエリアでは中小規模の住戸が大半で、エレベーターがないために、高齢者が住み続けることが難しくなっています。こうしたニュータウンで、今、高齢者が健康寿命を延ばしながら地域で住み続けるには、まちづくりの観点で言うと、居場所づくりがとても大切だと考えています。どういふことかといいますと、高齢といっても、60歳、70歳であれば、一人で本を読んで過ごす、テレビを見て過ごしていても、すぐに問題にはならないでしょう。ところが、80歳、90歳になってくると、人とコミュニケーションをとらずに家の中にこもって運動しないしていると、心身機能が低下していき寝たきりに一直線だということで、医学的にも問題視されています。つまり、70歳を過ぎる頃からは、まちとのかかわりがより一層重要になってきます。その意味でも居場所づくりというのが非常に大事になると考えています。

もう一つの背景として、介護保険法の2年前の改正がありまして、比較的介護度の低い元気な高齢者は、できるだけ地域で助け合いをしてくださいという方針になっています。介護保険料が高むということもあり、地域での互助が求められています。

多摩ニュータウンで有名な永山の「福祉亭」を簡単に紹介します（図7）。多摩ニュータウンはNPO活動が活発で、ここは地域の高齢者の居場所として2003年から始まり15年近く続いています。近年は、其処此処の商店街でこうした居場所を見かけるようになりましたが、非常に早い時期の事例です。平日の昼頃になると女性が結構多いのですが、お昼ご飯を食べに来ます。高齢になると、食事をつくるのが面倒になる方も多くなります。そして、14時くらいになると、男性が囲碁・将棋をしに集まってきます。



<図7.事例写真：多摩ニュータウン永山「福祉亭」>

こういう居場所を利用するのは単身の淋しい高齢者だと思われるかもしれませんが、夫婦2人暮らしの高齢者も多いのです。定年退職後、お昼を過ぎると、奥様に「そろそろ出かけてきたらどうですか」というような形で外出を促され、男性の方が集まってきます。こうした居場所は、外出の機会、自宅外の滞在場所、交流、お医者さんや地域福祉の専門職の方も立ち寄り見守りにもなり、あるいはスタッフとしてボランティアをする人にとっては生きがいになるなど、多様な機能を持っています。高齢者の地域継続居住には、ソフトとハードの両面から、地域で考えていくことが必要だと思います。

次は、都心の事例を紹介します。福祉関係ではとても有名な、大森の「みまーも」です。商店街が地域包括支援センターと連携して、商店街の空き店舗を改修して居場所をつくっています。私が着目しているのは、「アキナイ亭」というこの商店街の休憩所の裏側にある以前は薄暗かった公園を、高齢者の方たちが手入れをして非常にいきいきとした公園に変えたことです。商店街だけとか、福祉だけではなくて、公園と組み合わせている点がまちづくりとしても非常にすばらしい

事例だと思います。

これもリノベーションまちづくりとして有名な事例で、椎名町にある「長崎二丁目家庭科室」です。ここは地域の家庭科室というコンセプトで、子育て中の女性が商店街の改修した空き店舗で運営しています。私が訪れたときも、お母さんたちが子どもをおんぶしながら編み物をやっていたり、アロマのキャンドルを売っていたりと、非常に楽しく活用されています。

つまり、これから密集市街地を生活者目線で考えていくときに、外出して楽しいまち、そのために高齢者だけではなく多世代がかかわる重層的な拠点をつくっていくことがとても大切です。先ほどもお話ししましたように、公園だけ単体、あるいは居場所だけ単体ではなく、様々なものを組み合わせてシナジー効果が生まれていくようにする。そして、ニュータウンはニュータウン、あるいは密集市街地は市街地、やはりその地域にある資源、これは住民が気づいていないこともあります。よそ者の目あるいは旅行者的な目で見ると、良い点が見えることもありますので、そういう地域の魅力的な資源を活用していくことがこれからとても大事ではないかなと考えております。

**島原：** LIFULL HOME'S 総研の島原でございます。

私は、HOME'S という不動産ポータルサイトの中にある、非営利でやっている民間シンクタンクで調査研究をして、年に1冊ずつぐらいのペースで調査レポートを出している者でございます。受託業務ではございませんので、自分たちが問題だと思うもの、議論したいと思うテーマを調査・研究して、発表しています。

2015年に『Sensuous City [官能都市]』という、都市にちょっと聞き慣れない形容詞をつけた調査レポートを発表しました。これは、都市をどうやって測るのか、都市の魅力をどうやって可視化するのかという物差しを、今までとは全く違う視点でアップデートしようというレポートです。この調査研究をするきっかけになったのは、「消えゆく都市のダークサイド」という言葉でスライドを示しておりますが、武蔵小山の再開発でした。ダークサイドとは、行政的に表現すれば「負の遺産」になるのかもしれませんが、例えば、戦後の闇市をもとにした横町などが典型です。かつて武蔵小山にあった、その名も「暗黒街」という横町は、1ha ぐらいのところ、160店舗と超密集していて、道路もすごく狭く、防災的には危険です。しかも目黒駅から2つめの駅の目の前という好立地なため、当然、高度利用が図られる。そうすると、ここにあった横町が全部クリアランスされてタワーマンションが建つ。現在3,4棟の計画がある。つまり、武蔵小山というまちがタワーマンション街になってしまうという話です。

こういった再開発があちらこちらで実際に進んでいるのは皆さんご存じのとおりだと思いますが、試しにGoogleの画像検索で「再開発」と入れて検索していただくと、どういう画面が出てくるか。ずっと同じようなビルばかり出てきます。つまり、局的に見ると防災性は高まるし、瞬間風速的にもすごく経済効果は大きい。けれども、現在東京の至る所で進んでいる再開発と同じ風景になっていったら、「じゃ、武蔵小山の魅力ってなんだっけ？」という話になりはしないでしょうか。「まちの魅力ってなんだっけ？」というあたりが、今、大きく問われているのではないのでしょうか。そして、これまでの測り方で本当にまちの魅力は測れるのでしょうかという問題意識が出てきます。

東洋経済新報社さんが出されている「住みよさランキング」は有名です。全国の813の市区を調べて、6年連続第

1位が千葉県印西市です。千葉ニュータウンのあるところ。千葉ニュータウン、印西市がいい悪いと議論するつもりはありません。これがどういう経緯で出てきているか、どういう指標が算出されているか。今日は詳しくはご説明する時間はありませんが、例えば、病院の数、ベッドの数が人口当たりどれぐらいあるか。こういった指標で安心度が測られています。そのほかには、快適度を測る指標の中には、公園面積が人口当たりどれぐらいあるか。新築住宅の着工数はどれぐらいあるか。便利さを問う指標の中には、大型商業施設の面積が人口当たりどれぐらいあるか。ほかには、住居水準充実度という指標では、持ち家世帯比率はどれぐらいあるか。こういうふうに箱モノがたくさんあればいい、大きくあればいい、新しくあればいい、そういうランキングになっています。案の定、上位にはほとんどベッドタウンが並んでいます。行政区単位でやると印西市が来ますが、対象を1haから2haにギュッと圧縮して、その指標を実現しようとすると、画像検索で出て来るタワーマンション型の再開発になります。ショッピングモールが低層階にあってその上に新築タワーマンション。柏の葉も豊洲も、駅前にらぼーとがあって、隣にタワーマンション群が建つ。このように、都心も郊外も全く同じ構造で日本じゅうのまちが今つくり替えられているのではないのでしょうか。我々は、都市を測るモノサシを変えないといけないのではないかと思います。

これは、URさんも非常に親交の深い、世界的な都市プランナーであるヤン・ゲールさんの有名な言葉で、「都市計画は、アクティビティ、空間、建築、この順序で」。建物がどれぐらいあるとか、空間がどれぐらいあるかというのは後の話であって、まずは人々がどういふアクティビティをその街でしているのかが重要だとおっしゃっているのです。先ほどの松本先生の調査にもありましたように、そこで人々がどういふ活動をしているのか、アクティビティで都市の魅力を測ったらどうでしょうか。言い換えると、名詞ではなくて動詞で測るということです。ということは、主語が入りますので、「私は何々をした」という生活者の目線で調査をしたらどうか、というのがセンシユアス・シティ・ランキングです。

センシユアス・シティ・ランキングの一番の特徴は、その指標のユニークさにあります。32の調査項目を設定して、都市の魅力を測る8指標を出しました。視点は大きく2つあります。1つは、関係性。人と人とがどういふ関係を築いているのか。こういうことをどうやって測るか。例えば、「共同体に帰属している」という指標。都市に住んでいても共同体に帰属しているという意識は必要です。しかし、今までそれをどうやって測ってきたかという、町会加入率でしか測っていないわけです。それよりも、お寺や神社にお参りしたとか、地域のチャリティに参加したとか、もっと言うと、なじみの飲み屋で店主や常連客と盛り上がったというような経験が地元の意識をつくるのではないか。そういう指標になっています。そのほかには、「匿名性がある」。共同体に帰属はしているけれども、同時に、一人でこっそりというもできなければいけません。それから、「ロマンスがある」。各自治体さんは少子化で悩んでいるわけですから、ロマンティックなまちというのが、これから非常に重要になってくると思います。高齢のご夫婦がデートをしているまちなんで素敵だと思います。しかし、まちのロマンスを工学的には測れません。センシユアス・シティでは、デートしたとか、路上でキスをしたとか、素敵な異性に見とれた。こういう経験をしたかどうかで測ります。「機会がある」では、いろんな刺激的なイベントにアクセスする経験ができたかどうかで測ります。

もう一つの視点は、身体性。便利かどうかというよりも、体が心地よく感じているかということです。「食文化が豊か」と

いう指標であれば、安い店もあれば、高い店もある。ローカルフードが食べられるかどうかで測ります。では、まちの活気はどうやって測るのか。これも工学が非常に不得意な領域です。通行人数で測って活気があるというのなら、品川駅の港南口に向かうコンコースはものすごく活気のあるストリートになるわけですが、あれを活気があると思っている人はいません。それよりも、公園や路上や沿線でパフォーマンスをしている人がいるとか、歩いているとおもしろいそうなおいが漂ってくるといった経験、つまり、人々が何か営をしていることを感じられるかがまちの活気を決定づけるのではないのでしょうか。自然についても、公園の面積や緑被率がどれくらいかというよりも、自然を感じられるかどうかの方が大事であって、それなら、木陰で心地よい風を感じたことがあるか、水や緑に直接触れたことがあるか、空気がおいしくて深呼吸したことがあるかという経験が重要です。歩けるということも、行政的に言うと、快適な歩行者空間というフラットで広い道になるわけですが、本当にそれが歩いて楽しい道なのかというと、またちょっと話が違います。例えば、遠回りしたり、寄り道して、いつも歩かない道を歩いたとか、こういう経験があるかどうか。安全なまち、安全なストリートといっても、歩道と車道がちゃんと分かれていて、信号があって、監視カメラがあれば安全ということではなくて、実際に子どもが通りで遊んでいるという事実をもって安全と測れるのではないか。

こういうふうな経験を自分で住んでいるまちでできたかどうかということ、インターネットアンケートを使い、全国の政令指定都市及び県庁所在地、東京と大阪と横浜は区に分けて調査をかけました。そして、住民による地元でのアクティビティがより豊かに観測されたまちをセンシユアス・シティとしてランキングしてみました。結果は、134都市の中で1位は東京文京区、2位は大阪市北区、3位は吉祥寺のある武蔵野市でした。文京区が1位というのはなかなか珍しいと思います。

どう理由で文京区が1位なのか(図8)。全体的に非常にバランスよくスコアをとっていて、中でも「共同体に帰属している」と「歩ける」が全国でトップでした。お寺や神社にお参りするような頻度が京都の市民よりも多く、さらに、地元の常連客と盛り上がる経験も高いです。そのほか、目黒区や武蔵野市と品川区というのも大体バランスよくとれていまして、「街を感じる」という指標が強いというのがわかります。これらのエリアには元気な商店街が多いという共通点があります。つまり、やっぱり歩いてまちの活気を感じている。人々が他の人の営みを感じている。こういうまちが活気があるということになります。木密エリアを多く含む区で見えますと、台東区は、スケールは変わりましたが、バランスよくとれています(図9)。匿名性、ロマンス、機会という都会的な要素もあるけれども、「街を感じる」もあります。ただし、「自然を感じる」は意外と出てきません。

## 東京のTOPエリア

### 文京区



<図8.文京区のレーダーチャート>

## 東京の木密エリア

### 6 台東区



<図9.台東区のレーダーチャート>

では、センシユアスだったらいいのか。官能的だったら何がうれしいの？という話になると思うのですが、センシユアス度と、アンケートで聞いた「あなたは今自分のまちに住んで幸せを感じていますか？」「住んでいるまちに満足していますか？」という質問の回答得点との相関関係を見ると、十分相関があることがわかりました。つまり、こういったセンシユアスなまち、いろんなアクティビティができるまちは、住民の幸福度が高く、満足度も高いということになります。加えて、「引っ越すときも同じまちに住みたい」という集計結果も出ています。

センシユアス・シティはまちにどういうものがあるのか、どんな特徴を持っているか、集計結果をいろいろみていくと、ダイバーシティ（多様性）という特徴が浮かび上がりました。例えば、それは、小さな居酒屋や酒場が集まった横町、個人経営のこだわりのカフェや喫茶店、有名レストランや高級料亭、雰囲気の良いレストランやバー、こういった個人経営の小さな店がいっぱいありそうということがわかりました。さらに、外国人やシングルマザーなど住んでいる人の多様性も高いという結果も出ました。さらに、「住宅、オフィス、商店、飲食店が狭いエリアに混在している」、「古い建物と新しい建物が混在している」、「街区は小さく、入り組んだ路地が多い」、「密集している」、これは、ジェイン・ジェイコブズが言った多様性を生み出すための4原則ですが、これもほぼ当てはまるということがわかりました。つまり、アクティビティで都市の魅力を測定した結果、密集市街地の魅力の特徴がよくとれたのではないかというふうに思います。以上です。

**中川：**ありがとうございます。

今のお話を受けて、前半はどちらかというと災害危険性に対する物的空間整備の視点でのお話で、後半、松本さんと島原さんについては、人の目線に立った暮らしの再生といいますが、アクティビティや多様性、そういったものを重層化させていくことによって、魅力的なまちを考えていこうというような、全然違う視点でのお話でございました。

松本さんと島原さんについては、もう少し密集市街地整備に対して提言いただきます。

**松本：**私が今回のフォーラムの前に密集市街地を歩き回ってみて感じたことを3点ほどご紹介します。

1つ目は、防災公園について。防災のために必要な空間ですが、周辺の建物とのつながりが足りないのです。もっと魅力的に変えられると感じます。公園の中に、カフェをつくって賑わっている例があるように、こういう防災公園に例えば高齢者の居場所があれば、お茶を飲みながら子どもたちが遊ぶ様子を見守ることができ、地域の安全性が高まります。ですから、福祉的なものとまちづくりをバラバラに切り離すのではなくて、先ほど申しましたように、相乗効果があるようなまちづくりが必要です。そのための何か仕掛けをしたり、魅力を高める種を考えながら計画ができると、まちはもっと楽しくなると思います。

もう一つ、密集市街地の小さな開発を進める過程において、空いている土地を暫定利用する。場合によっては空き地にしないで、古い建物をリノベーションして活用することも含めた上で、ゴールだけを目指すのではなく、時間軸をデザインして途中も楽しむ。そうしたプロセスに若い人が参加することが、密集市街地に若い人を呼び込むきっかけになるのではないかと思います。

最後に、密集市街地の中で私が一番気になるのは、新たに3階建て住宅が建てられていることです。今、ニュータウンでは、5階建てのエレベーターがない住宅に高齢者が住みづらいことが問題になっています。3階建て住宅に若い人の需要があることはわかっていますが、50年後も資産となる住宅ストックを形成するためには、若いときはいいけれども高齢者になったら住めない住宅はやめたいと思います。将来を見越した視点をURの方に持っていただいて、URの敷地ではなくても、より良い住宅を誘導していくことを期待しております。以上です。

**島原：**私は、先ほど申し上げました、まちの魅力を測るモノサシをつくらなければいけないのではないかとというのが第1の提案です。もう一つ、皆様にご提案してみたいと思うのは、いろんな手法を試していただきたいということです。

昨年、ゴールデン街で火災が起きました。あの狭い路地の木密エリアで燃えた店舗がどうやって再建の許可をとったのか詳しくは存じませんが、おそらく連担建築物設計制度じゃないかと思います。しかもある店ではクラウドファンディングで店主が呼びかけて、常連客やファンがお金を寄附をして建て替えたようです。こういうふうに、密集エリアが都市の魅力になっている場合もあるということを認識する必要があると思いますし、何でもかんでも道を広げればよいというものでは絶対ないだろうというふうに思います。

「がもよんにぎわいプロジェクト」(図10)では、大阪の蒲生四丁目で、耐震補強をした上でお店を誘致することで、木造の古民家風の建物をたくさん残しながら地域の魅力の向上することに成功しています。木密の大きな問題は、建物が倒壊する、火事で燃える、の2つだと思いますので、倒れなければいいだろう、あるいは、燃えなければいいだろうとやれば、道を全部広げて全部サイディングで覆ってしまわなくても、味わいを残したまま再生できるのではないかとということです。建築の技術をもっと活用していただきたい。あきらめて全部つぶさないでほしいと思います。

それから、どうしてもつぶしてしまうのだったら、空き地になったところをどうやって使うかを考えてほしいと思います。佐賀の「わいわいコンテナ」(図11)は、住宅街の中の空き地に地域の住民たちみんなで芝生を張って、コンテナを置いて、コンテナの中に本を並べて、カフェにしたものです。そうすると、空き地というものがすごくネガティブな要素から、まちづくりの拠点に生まれ変わってきます。



<図10.がもよんにぎわいプロジェクト(大阪)>



<図11.わいわいコンテナ(佐賀)>

こういうふうな目から鱗のプロジェクトや手法はいろいろありますし、今ご紹介したのは小さな民間事業者が合法的にやっているものばかりですから、もっともっと知恵を出せば、防災性を高めつつ木密エリアの魅力を出していけるのではないのかなというふうに思います。

**中川**：ありがとうございます。

密集市街地再生に向けたハード、ソフトの取組みについて、いろいろお話しいただきましたけれども、UR の役割、これをどう考えていくのかということにつきまして、皆さんから一言ずつお話しいただきたいと思います。

### ○防災だけに留まらない価値向上に向けて、UR の役割等についての提言・期待

**島原**：独立行政法人としての立ち位置ならではの先進的な取組みというのを追求してもらいたいと思います。民間のディベロッパーが真似したくなるようなやり方、あるいは住宅メーカーが真似したくなるようなやり方。もともと UR は公団の時代から、新しい時代の住まい方はこうだと、実験性の高いことをずっとやってきたはずです。そういったようなもとのスタンスに戻って、実験的なことをどんどん試して、やれることを広げていっていただきたい。そういう役割を期待したいと思います。

**松本**：多摩ニュータウンには、UR が供給した低層高密の集合住宅など、意欲的でおもしろい集合住宅が沢山あります。最近では、そうした住宅がなかなか実現できていないようです。実験的なというお話もありましたように、ぜひこれまでの経験を活かして多様な集合住宅を広めていただきたい。再開発したらタワーマンションになるというのではなくて、「密集しているけれども魅力的な空間」というのは、絶対できると思うので、ぜひ UR の方にはそこを追求していただけたらと考えています。

**豊川**：こういった密集地区の整備等においては、UR と行政との役割分担に尽きるかと思います。行政の一番の強みは、住民の状況や要望などがわかるということです。何もまちづくり部署のみで対応するわけではありません。あらゆる住民のニーズとか困ったこと、要望等が全て行政に情報として入ります。ただ、以前のように、それを全て行政自らやるという時代ではないと思います。行政は地域のまとめ役を担い、具体的な事業は UR さんに担っていただく。そういった役割分担ができれば、これからも順調にまちづくりが進むのではないかと考えているところでございます。

**住吉**：今日、他のパネラーの方々に聞いた話は、これからの UR の密集事業に限らず、地域再生のありようについてのヒントだというふうに思います。UR にこれから期待することも含めて 3 点申し上げます。

1 点目です。密集事業は、住民合意形成をして、全員が賛成したような整備計画をつくります。そうすると、中には 6 m 道路に引っかかる人も出てきますが、それは地区全体の中で、あなたのところは引っかけるけれども勘弁してねという感

じで合意形成していきます。ところが、そうやってつくった計画ができた瞬間に、あなたのところは6m道路に引っかかっているから出ていってくださいとは言えません。特に行政は言えません。そうすると、どうしてもこの密集事業というのは「待ち」の姿勢になります。出ていときに売ってくださいとか、そういう形で待つからハード整備も一体いつできるのかわからなくなります。しかし、そういうところにURが入っていったら、住民の前にどうやって立つかというのはずっと議論してきたわけです。

今まで住宅、住環境を整備してきたURが、そのノウハウを活かして、「とにかく皆さんをここに住み続けられるようにします」、「それを前提で整備計画をつくっているのです」とやらないと、多分事業はうまく進まないと思いますので、URは、ツールも含めて、もう少し目的型の、居住継続のための住宅づくりみたいなこともやってもいいのではないかと思います。

2点目。地域全体というときに時間をかけて、いろんな要素、ソフトも含めて、総合的に何かやっていくというプラットフォームづくりをしていただきたい。実際にはどのようにしていけばいいのかというのは誰もまだイメージはできていませんが、そういったエリアマネジメントの中心になっていく、そういう役割を果たせるようになってほしいと思います。それには、公共団体と、ハード整備についての契約だけでなく、ソフトのほうも含めたいろんな契約形態をこれから開発・構築していくべきではないかと思います。

3点目。今、密集事業で動いているのは東京都内だけだと思いますが、密集事業のよさというのは、オールクリアランスするのではなくて、任意事業ではあるけれども修復・改善型の事業であるということです。そういうところで培ったノウハウを、ぜひ地方都市支援、地方都市の中心部の支援に活かしていただきたい。地方都市の場合には、密集市街地はまちの中心であり、歴史もあり、文化もあり、一番大事なのは市民がそこを中心だと思っていることです。だから、それをクリアランスするのではなくて、よさを継承しながら、部分的に改善しながら都市を再生していくことが必要です。そのためには前提条件を整理するのは大変だろうと思いますが、この密集事業で学んだ修復・改善型まちづくりのノウハウを活かして、地方都市支援のセクションと連携して、地方都市の中心部の再生に向けても頑張っていたいただきたい。これは期待も込めて申し上げておきます。

**中川：**ありがとうございました。全体的にまとめていただきまして、ありがとうございます。

最後に藤本さんより、今のみなさんの発言に対して、決意表明といえますか、ご発言をお願いいたします。

### ○提言を受けてURより決意表明

**藤本：**まず、島原さんと松本先生のいろいろなご提案に対して、多様性が重要で、多様な居場所も魅力的なまちにとっては大変重要だというお話をいただきました。それは我々も本当にそう認識しておりまして、多様な居場所をいろいろな手法で整えていくということと、いろいろな住まい方ができるようなまちが多様性を生み出すということにもつながると思いますので、そういった視点も含めて、密集市街地のまちづくりに取組んでいきたいと思っております。

それから、豊川部長からは、URへの激励のお言葉をいただき、ありがとうございました。行政とまさに役割分担を明確にしなが、今後とも取組ませていただきたいと思っております。

そして、住吉先生から3点ほどお話をいただきましたけれども、まず1点目は、居住継続を前提に、URのノウハウを活かしてまちづくりを進めてほしいというお話でございまして、これにつきましては、密集市街地の整備に当たり、我々も日ごろから重々承知しているところでございます。引き続きそういうことを念頭におきながら従前居住者用住宅を用意するか、代替地を用意するか、いろいろなことに取組んでいきたいと思っております。

2点目は、行政との連携について、これまではハード整備中心だったわけでございますけれども、ソフト面も含めて連携して取組んでほしいというお話をいただきました。どこの地区においても最大のアセットの所有者は公共団体でございまして、道路や公園だけではなくて、図書館、コミュニティセンターなど、多様な施設の形でアセットをお持ちです。URも先ほど申し上げました木密エリア不燃化促進事業で土地を取得していくことに加えて、民間事業者の方や、もともといらっしゃる商店街の方、新しく入って来る方、そういった方も含めて、エリア全体をどういうふうに最適に資源として活用していくのかということも、行政と連携しながら考えていきたいと思っております。

3点目は、密集市街地の修復型のまちづくりを地方都市にもというお話をいただきました。まさに密集市街地で35年取組んできたという歴史がある中で、住民の合意形成からいろいろな事業手法の実施まで、これまでいろいろ培ってきましたノウハウを活かして、ぜひ地方都市でも実現させていければいいなと思っておりますので、それについては、今後、様々なハードルはあるかと思いますが、一つ一つクリアしながら頑張っていきたいと思っております。以上です。

**中川：**ありがとうございます。

力強い決意表明をいただきまして、皆さん、きょうの藤本さんのお言葉を忘れないように、URさんの今後の取組みに期待したいと思います。

本日のパネルディスカッションはこれで終了したいと思います。長時間にわたりまして、ありがとうございました。（了）