

平成28年度
URひと・まち・くらしシンポジウム

UR技術・研究報告会

パネルディスカッション

「^{まち}都市を再生させる 時代の要請に応えるUR都市機構の実行力」



平成28年10月27日（木）

テイジンホール

◆コーディネーター：

株式会社新建築社取締役「新建築」編集長

四方 裕 氏

◆パネリスト：

本社 技術・コスト管理部 ストック設計チーム

溝下 麻美

東日本都市再生本部 都心業務部 大手町第1チーム

田嶋 靖夫

東日本都市再生本部 事業推進部 渋谷駅エリア基盤調整チーム

川口 喜史

東日本賃貸住宅本部 ストック事業推進部 ストック再編事業第2チーム

小柳 耶磨人

本社 住宅経営部 ストック活性化チーム

坂田 辰男

宮城・福島震災復興支援本部 女川復興支援事務所 住宅計画課

羽島 愛奈

◆パネルディスカッションの流れ

新建築2016年4月別冊「都市を再生させる^{まち} 時代の要請に応えるUR都市機構の実行力」から、UR都市機構（以下、UR）の3本の柱である「都市再生」、「団地再生」、「震災復興支援」の事例について、パネリストより報告後、部門ごとにディスカッションを実施。その後、全体でディスカッションを実施。

1 発行の経緯について（●）

溝下 麻美

2 都市再生部門

・大手町連鎖型都市再生プロジェクト（※）

田嶋 靖夫

・渋谷駅街区土地区画整理事業（※）

川口 喜史

・都市再生部門ディスカッション（●）

3 団地再生部門

・赤羽台団地建替事業（※）

小柳 耶磨人

・URの住戸リノベーション（※）

坂田 辰男

・団地再生部門ディスカッション（●）

4 震災復興支援部門

・女川町復興まちづくり事業（※）

羽島 愛奈

・震災復興支援部門ディスカッション（●）

5 全体ディスカッション（●）

（※）各部門の担当者の報告内容は、東京会場版（以下URL）に掲載しております。

<http://www.ur-net.go.jp/rd/houkokukai/2016/tokyo-pd.pdf>

こちらには各ディスカッション等（●）掲載しております。

溝下：本日は、新建築2016年4月別冊「都市を再生させる 時代の要請に応えるUR都市機構の実行力」（以後、特集号）の編集を行ってくださった、四方裕編集長をコーディネーターにお招きし、パネルディスカッションを実施します。まずは特集号の発行経緯や概要をご紹介します。この特集号は、UR都市機構(以下、UR)が発足して10年が経過し、この間に社会情勢や日本が直面する課題にどのように取り組んできたか、またURはどのような組織なのかということをお伝えしたいという思いで作成しました。なお日本住宅公団等の前身組織での経験と引き継いできたノウハウについてもあわせてご紹介しています。

具体的には、URが取り組んでいる「都市再生」、「団地再生」、「震災復興支援」という3本の柱を軸に様々なプロジェクトをご紹介します。多岐にわたる事業とそのプロセスや、どのようにURが関わったかについて、「新建築」ならではの豊富な写真や図版、また外部有識者等へのインタビューを通してわかりやすく示しています。

特集号のタイトルには、時代の要請に応えながら組織が変遷しても一貫してまちに関わり続けた私たちの思いが込められております。

※都市再生部門の「大手町連鎖型都市再生プロジェクト」と「渋谷駅街区土地区画整理事業」に関する担当者の報告内容については東京会場版（以下URL）に掲載しております。
<http://www.ur-net.go.jp/rd/houkokukai/2016/tokyo-pd.pdf>

ー都市再生部門ディスカッション URの役割と利用しやすい公共空間づくりー

四方氏：都市再生の業務は、この報告では簡単そうに聞こえますが、調整することも多く、長期間にわたる業務のためとても大変だと思います。

まず大手町について、連鎖型という仕組みが特徴的で、それによって都市再生が可能になったと思います。土地有効利用事業、土地区画整理事業、市街地再開発事業の三つを組み合わせるというアクロバティックな仕組みだと思うのですが、それがどうやってできたかということと、連鎖型都市再生を実施するに当たり様々な事業者の方への説明等、どのような苦労があったかをお話しいただけますか。

田嶋：おっしゃる通り、三つの事業を密接に組み合わせて実施しています。昭和30年代に建設され、老朽化してきたビルが多い大手町が、引き続き国際競争力をキープするため

にどうするべきかという課題を抱えていた時、国の合同庁舎が移転する話がありました。

「どうにかこの土地を使ってビルを順番に建て替えていくことができないか」というアイデアが、元々エリアマネジメント組織として活動していた大丸有協議会、東京都、千代田区、JRの皆さんから出ました。これを受け、土地を取得して長期間保有するような事業ができて、順番に権利関係を移転してやっていく手法がとれますということ、また集約した土地での建設は自己負担費用以外に増床分を保留床という形で取得する人の費用によって建設する「セルフファイナンス」での実施が可能な市街地再開発事業が適しているなど、細かい事業スキームを検討していきました。この手法だと、土地保有期間の金利や、建設期間中に発生する従前と移転先の2つの土地使用料負担が問題となりますが、それぞれの事業スキームをうまく活用することで課題を解決できます。また、無駄なく事業を終わらせるため、時間管理には非常に苦労しました。これは私が担当する以前より、代々積み重ねた細かなノウハウを適切に実施することで実現できているものです。「金利が1日どのくらいかかるか…」等々、民間事業者さんからのプレッシャーもあったので大変でしたね。

四方：しかし、事業全体が10年程度でここまで来たというのはすごいことですよね。

田嶋：様々な自治体の方に視察いただいておりますが、都市開発事業は遅れることが多い中、時間通りによくできたと言っていただくことが多いです。

四方氏：URの調整力がかなり効いているかなという感じがします。例えば、移転する際に遠方は嫌だというような揉め事や、地形の変化等で何か苦労されたことはありますか。

田嶋：一般的な区画整理は、「減歩」といって土地の面積は小さくなっても価値は同等、もしくは今以上になるとして行います。一方、大手町エリアは既に道路等も整備されている状態で、街区が少しずつ変化するという事業のため、土地評価の考え方については、一般的な不動産鑑定評価と区画整理評価の評価軸をうまく合わせて、関係者全員にとって一番バランスの取れた考え方を権利者の皆様に提示いたしました。一般的な区画整理だと、個人の権利者さんが個人的な思いでご意見されることもありますが、今回の事業は関係者が法人企業であるためか、理論的に間違っていないことは間違っていない、つまり、是々非々で進めることができ、余り私たちだけがまを言っているのはよくないというよう

な、阿吽のバランス感覚によって事業が進んだ部分もあると思います。

四方氏：法人企業の協力以外に、URが公共的な立場で、評価も公平にするという組織であることが評価されてできたかと思いますが、いかがですか。

田嶋：そうですね。中立、公平性というところが非常に効いたところだと思います。

四方氏：もう一つは、公共空間の利活用の考え方でプレイスメイキングが特徴かと思いますが、連鎖型も1次、2次、3次と進むにしたがって、パブリックスペースのスキルが、かなり上がってきたと思います。それはこの特集号の中で東京工業大学の中井検裕教授もお話されていて、1次再開発では3棟をつなぐだけの場所が、3次再開発になってくると道路と広場が一体になっている等、実際日本橋川の空間も広がっていくかと思いますが、このように建物だけではなく、“間”のスペースが大事になったきっかけは何かあったのでしょうか。

田嶋：やはりそう思いますか。1次再開発だといわゆるビルの公開空地として整備されている状態であると思います。

四方氏：なかなか使いづらいというか。

田嶋：使いづらい部分もあるかもしれません。公開空地は、24時間公開しなければいけない。人がいると汚れてしまうため、あえて人が滞在しづらいような設計になっているケースも結構あると思います。しかし、10年間事業を行っている間に大地震があり、災害への備えが重要になってきたことで、考え方も変わってきました。パブリックスペースを災害時の避難場所としても、普段使用していない場所だといざというときに使えません。そのため、アトリウム空間を使える空間にすることや、2・3次再開発のビルの間には、大きな通路をつくり、1階のテナントもその通路に面した形で配置しました。この通路は、丸の内仲通りという、とてもにぎわいのあるおしゃれな通りの延長上に位置します。また、日本橋川沿いの空間も、水辺を魅力的なものにしようと整備したものです。東京都もオリンピックに向けて水辺空間の整備に力を入れておられますが、大阪も、「水都大阪」とい

うことで、昨日中之島公園を散歩しましたが、水辺でくつろぐのは非常に気持ちいいですね。大手町は海外企業も多数立地しているエリアなので、欧米のように屋外の気持ちのいい空間で打合せを行うというような多様な働き方が求められていると思います。そのため、屋外空間を豊かにする方向におのずとようになってきたのだらうなと思います。

一都市再生部門ディスカッション 相容れない要求を調整するカー

四方氏：ありがとうございます。次に渋谷のお話を聞きたいと思います。川の移設や道路や鉄道といった交通も止めずに事業を実施する上で苦労した点があるかと思います。また、この事業はURが共同施行者として参画していますが、関係法人が複数いることによる苦労やエピソードを教えてください。

川口：この事業は、代表施行者が東急電鉄で、URは共同施行者の区画整理事業です。また、JR東日本と東京メトロの両社から同意を受けて、東急電鉄とURが事業を実施しているという、URの事業としては新たな形式での「共同施行」として参加してもらっています。実務をやっていく上で、お互いの強みを活かして、東急電鉄と役割分担をしながらやっておりませんが、URは先述した通り、事業スタート時の方針策定から始まって、事業化、そして事業を具現化していくところを一気通貫でやってきております。また、公共施設を建設した際の公共管理者の引き継ぎといったような行政側との交渉、折衝、そして様々な法手続といったところも担っております。URは、渋谷以外にも様々な地区で事業を実施してきているので、そこで蓄積してきたノウハウを引き継いでやってきております。

次に、川の移設時に苦労したことですが、河川機能をとめずに移設して、かつ、上流が下水なので下水道化する、つまり、ものを切り換えて、施設管理者も変わるということが味噌で、整備方針を具現化する際の調整が非常に大変でした。このような方針は有識者、東京都等の行政、様々な事業者が入った委員会の基盤整備方針の中で定められているわけですが、それを具現化していくには、実務を担う行政の各部署や、河川法・下水道法というように異なる立場や考え方をうまく調整しないといけません。また今回は区画整理のため、底地や権利関係も変わってしまいます。テンポラリーのことを想定して、現行の法体系や管理者の業務は流れていない中、課題を一つ一つ解決しながら最終形を目指して調整していくということを数年間かけて実施してきました。

最後の、都市機能を止めずに事業を行う上での苦労について、先ほど説明した以外にバ

スロータリー整備も終電から始発までの間の一晩で実施しているわけですが、それ以前に、ダイヤ改正はどうか、ロータリーが狭くなるため人があふれるのではないかな等の懸念が関係者から出ました。例えば、学バスという東京都が運営している学校に行くバスがあるのですが、バスの乗降場の切替わりのお知らせをしたら、ある学校の先生方が生徒会と一緒に、「どうしましょう」と対応してきたこともあります。そのようなことの対応を無意識のうちにやってきてはいるのですが、無意識というのは、都市機能をとめないということを前提に余り深く疑問も持たずにやってきているということです。ただし、それに伴うお金や期間はかかります。当然、全部とめてしまって一斉にやれば、ものを作り変えるという意味ではいいのかもしれませんが、まちの機能はそういうわけにはいかないですね。数年前に、ドイツの大規模開発に携わった方が見学されている時に先の話をしたら、「ちょっと日本人はクレージーですね」と言われて。余り日頃は感じないのですが、いまのご質問をいただいたりすると、端から見ると、そうなのかなということを感じました。

四方氏：生真面目なドイツ人にもそう言わせたというのはすごいですね。お話にある渋谷川の整備だけでも、裏側をかなり細やかに操作されていることを感じました。いまでも滑らかにお話されていますが、実はすごく大変だなというのは取材中にも感じていまして、学バスの話のように、サンドバック的な役割というのが非常に多くあるのだと思います。法体系の中で、相いれない要求を何とか調整するといった大変さを感じました。

※団地再生部門の「赤羽台団地建替事業」と「URの住戸リノベーション」に関する担当者の報告内容については東京会場版（以下URL）に掲載しております。

<http://www.ur-net.go.jp/rd/houkokukai/2016/tokyo-pd.pdf>

一団地再生部門ディスカッション 従前コミュニティと新しく生まれた関係性一

四方氏：まずは赤羽台団地について伺います。建設当初に「新建築」の表紙になる等、当時新しい建築として捉えられていました。そこで建替を実施していく上で、高齢化が進んでいることや空き家が増えていること、あるいは新しくファミリー層が入ってきていることで苦勞等があったと思いますが、いかがでしょうか。

小柳：建替事業は2002年3月に開始してから、最初の建物の完成まで6年かかりました。赤羽台は古くて空き家率が多く、昔からお住まいの人が多くこともあり高齢化率が6、7割という、区内で最も高齢化が進んでいる団地でした。当然、年金暮らしの方が多いですが、逆に愛着を持っている人も多いということで、建替に対するハレーションは非常に大きかったと聞いています。その中で、家賃について譲歩することを提示するとともに、「一緒に団地をつくっていきましょう」と、自治会を中心に話しかけて進めることで、ようやく2008年に建物ができた。それからは住みたいと思う人が増えて、現在順調に事業が進んでいる状況です。新しい建物は新宿からも近いということで、ファミリー層や若い人もかなり増えてきております。

四方氏：事業スタートから最初の住棟の完成まで6年は長いような感じがしますが。

小柳：そうですね。比較したことないですが、他団地の建替事業だと、最初に建替を実施した住棟の見学会をやって、建替後のイメージを持ってもらい、その上で新住棟にどのような順番で入居するか調整で結構時間がかかったと聞いています。

四方氏：それもURのお仕事のひとつなのですね。いま、建替を進めるに当たり自治会との連携の話もありました。建設当初から自治会が活発で、お祭りも継続して実施されていますよね。自治会との連携やお祭り等の交流スペースを作る上で配慮したことはありますか。

小柳：自治会とのやりとりの中で、イチョウ並木を団地の中心として、そこに集会所を設置しようとなり、1年間ぐらいかけて集会所の作り方について議論しました。団地内に様々な集会所を設置してコミュニティスペースを設け、この場所を使って夏祭りをやろう等の話し合いは進めていたと聞いています。

四方氏：今回の場合は、住戸や屋外共用部に留まらず、さらに団地の周辺にまで影響があるかと思うのですが、大学の移転や、地域連携、さらに保育園も団地内に建設していますよね。地域との関係というのはどのようにお考えなのでしょうか。

小柳：まず団地は単体で存在するものではなく、例えば赤羽商店街については、お住まい

の方以外に団地北側に住まわれている方も通行しているので、交流の場所が必要だと考えておりました。団地として緑がとても豊富でしたので、その緑を保存する意図もあり、北区の都市計画公園や大きな広場を地域との交流がしやすいように団地北側に設けています。

保育園については、北区の待機児童問題と団地への子育て世帯の入居を促進するため、元の位置より、多くの人の目につく場所に移転をしました。定員についても、現時点で、北区の最大規模になるような 202名の保育園を設けております。

—団地再生部門ディスカッション リノベーションの多様化の理由と今後の展望—

四方氏：それだけ地域のいろんな意味で場所を新しくつくったということがありますね。

次にリノベーションについてお伺いします。URのリノベーションはとても多様、悪く言えば雑多で何でもある(笑)。そこまで多様化したというのは、民間とのコラボ以外にも要因があったと思うのですが、例えばニーズが変わった、いろいろチャレンジした系譜がある等。その辺を少しお話しいただければと思います。

坂田：多様化していく背景としてニーズが多様化したというのは簡単な言い方です。団地経営の中では空き家が増加することが一番大きな課題だと思っていますが、それまでは原状回復するだけで売れていた商品が、段々ニーズに合わなくなって、売れなくなってくる。そこで「じゃあ、どうしたら売れるようになるのか」ということをいろいろ工夫しているというところが大きいです。「新しい風は西から」と言われることが多いのですが、西日本支社のメンバーが厳しいコスト意識の中、工夫を凝らして生み出した多くの企画に他のエリアがインスパイアされることで、商品が多様化していったのだと思います。

四方氏：コスト感覚をきちんと持ちながら何でもやってみるということですかね。タイトルにダジャレが多いのも、そのチャレンジ精神からでしょうかね。

坂田：そうですね。西日本支社はチャレンジ精神が旺盛だと思いますし、「暮粋」とか、「STAY+」というネーミングも西日本支社ならではの、なかなか東京ではつけられません。

四方氏：様々なところにインパクトを入れていこうということですかね。その上で、ニー

ズの他に課題も発見されているかと思いますが、リノベーションについての課題ではどのようなものがありますか。

坂田：URで実施するリノベーションは、お住まいの方がいるという制約がある中での工事です。そのため、できるだけ工事騒音が出ないように、また短期間でできるような工法を考えたりすることが重要な課題になってきます。例えば「MUJI×UR」についても、「つくり過ぎず、壊し過ぎない」と格好良く言っていますが、必然性から来ているところが非常に多いです。あえて見せるように残す部分については、デザイン力でうまく見せるといったような工夫をすることで課題を解決して、リノベーションをするところが、民間のリノベーションとの大きな違いかと思います。

四方氏：IKEAや東急ハンズとか、幾つかコラボレーションも進んでいますよね。

坂田：様々な方と組むことで、自分たちだけでは思いつかなかったようなアイデアが出てきますし、外部の方から「団地っていいね」と言ってもらえることが非常にURにとってもありがたいです。無印良品やIKEAとコラボすることによって、若い人が多く入居してくれるようになったので、そういう意味でも非常にいい取組みだと思っております。

四方氏：うちのスタッフも近所にできたらとねらっています。

坂田：ぜひよろしくお願いします。

四方氏：URの75万戸のストックについて、空き家が多く課題となっていたものが、この取組みによって新しい価値を生む宝の山になっているのかなという感じがしますね。

坂田：団地は高齢化や空き家の問題、エレベーターがない等のネガティブな形でメディアに取り上げられることも多いですが、これまで築き上げてきた屋外スペースや緑など、良いものがたくさんあります。住戸内部はどうしても経年劣化してしまいましたが、それをリノベーションによってもう一度命を吹き込むことで、次の世代にも引き継がれるような団地が作れるのかなと思っています。

四方氏：そうですね。完全に新しいものではなく、古さも残しながら、という良さもありますよね。どうもありがとうございました。

※震災復興支援部門の「女川町復興まちづくり事業」に関する担当者の報告内容については東京会場版（以下URL）に掲載しております。

<http://www.ur-net.go.jp/rd/houkokukai/2016/tokyo-pd.pdf>

－震災復興支援部門ディスカッション 震災復興に携わって－

四方氏：羽島さんはURに入社して2年目で、女川に配属されて1年。配属を強く希望されていたと聞きました。希望した理由や実際に配属されての感想を聞かせてください。

羽島：もともと、学生時代から研究で女川町に通っていたことや、宮城県出身ということがきっかけで、震災復興にぜひ携わりたいと思いました。発災直後から訪れていたのですが、土地造成工事で地形がみるみるうちに変化していき、まちづくりってこのようにやるのかというところを見ていました。現地に配属されて、本当に貴重な機会を頂いたと思っています。

四方氏：今はどのようなお仕事をされていますか。

羽島：いまは災害公営戸建住宅の整備支援を担当しています。先述したとおり、戸建住宅は、地元工務店の共同体である建設協議会と女川町が譲渡契約を結び、全地区で建設を実施する流れになっています。その中で、かつてこれほどの規模で住宅を建設したことがない女川町から要請を頂き、URは基本計画や基本設計、確実に着工するためのスケジュール調整等を行っています。女川町の災害公営戸建住宅建設におけるURの役割は、ほとんどが調整業務です。入居予定者はもともと海の近くに住んでいた方が多いので、家の配置一つとっても、玄関は絶対南向きがよいなどの強い要望があり、そういう声を逐一聞きながら日々の業務を進めています。

四方氏：女川町は、今後復興に向けては40代以下を中心にやっといこうと町長が言っていますよね。その中で、若い羽島さんもそこにに関わり、実際に時間がかかってできていく。

まち自体の変化を見ながら、どのように関わっているか等、エピソードはありますか。

羽島：女川町はイベントが非常に多いところです。女川町の魅力を知ってもらうためにサンマを振る舞う「サンマ祭り」というイベントがあるのですが、実行委員会は地元の水産業者さんや町役場の若手の方が中心となり、URからも若手がお手伝いをしています。若い力でまちを盛り上げていこうというエネルギーはものすごく感じるところです。

四方氏：次のお仕事にいい意味で関わっていくのですね。これで震災復興支援部門を終わります。ありがとうございました。

ー全体ディスカッション 互いの事業について 相違点と共通点、連携が生む可能性ー

四方氏：最後に、全員のディスカッションをしていきたいと思います。

東京会場も含めて、各報告から互いの仕事内容は把握されたかとは思いますが。URの仕事は、部門によって仕事内容が大きく異なり、また完成後に目に見えることが少なく伝わりにくいことも多いと思います。その上で「これがURの役割だ」と感じたことがありましたら教えてください。

溝下：私は本社の技術部門所属のため、上物の建設に係るプロジェクトについては概ね把握していましたが、先ほどの渋谷などのようにURが土地を取得しておらず、また上物を建設しない場合については、恥ずかしながら、その事業内容をほとんど知りませんでした。特集号作成時にも、川口から非常に多くのステークホルダーと調整を重ねているという話を聞き、四方氏が「URはサンドバックのようですね」という感想をおっしゃっていましたが、まさにそのとおりだなと感じました。

田嶋：私は既成市街地や郊外のニュータウンでの仕事でしたが、団地建替やリニューアルの話を聞いて、「URの資産を磨く」というような仕事で非常におもしろいと思いました。特に坂田が発表した「まずやってみる」というチャレンジ精神が印象に残りました。「まずやってみる」ということは、都市再生のフィールドにもあって、例えば公共空間の利活用を「まずやってみる」。都市計画において、タクティカル・アーバニズムという、身近な公共空間を市民自らが良いものに変えていこうという試みを通じて公共空間の

利用方法等について市民と行政が議論するきっかけにする動き、という概念がありますが、そのように最終的な狙いがあって、様々な企画のリニューアルが実施されているのかな、生活に直結する部分で非常にやりがいがあるのだろうなと思って聞いていました。

川口：各部門において考えるべき立場は、都市再生では民間事業者や公共的な立場、団地では管理者やお住まいの方の立場、復興では地元の方々の立場とそれぞれ違い、表面的には仕事内容が異なるように思うのですが、やっていることは一緒だと思いました。相手のためにあるべき姿をみんなで熱く語り合いながら、一緒にやりましょうということをどの部門でも実施している。非常に勉強になりました。

四方氏：法的根拠を担保しながら事業を進める手法など、ノウハウが共通しているところもありますよね。団地再生をやってみたいかと思いますか。

川口：ぜひ。むしろ団地だけではなく、団地、まち、エリア、自治体で連携して新たなものを生み出せたらいいなと思っています。

小柳：都市再生や復興の仕事については接点がなく、以前からとても難しい仕事をやっていると思っていましたが、本日改めて実感しました。川口が話したように、根は一緒かと思いますが、関係する方々が多く、そこを調整していくのは本当に大変だと思います。ただ、その分、完成時のやりがいはとても大きいと思います。機会があればそのような仕事に携わりたいですが、まだまだ勉強不足なので、頑張らないといけないと思いました。

坂田：私は入社以来「都市再生部門に行きたいです」と言い続けていますが、叶っていません。これまで都市再生ってハードな整備ばかりのイメージでしたが、エリアマネジメント等のようなソフトな取り組みも実施していると聞いて、団地の仕事と共通していると思う場面がありました。団地再生やリニューアルは住宅内の価値向上を図り、今後の人口減少に伴う住戸需要の減少に備えています。なかなか団地単独での整備では難しいことがわかっている。実は都市でも同じような状況にある中では、団地と都市を分けて考えるのではなく、団地や都市の価値を結びつけながら、うまく連動していくようなことをぜひやりたいと常々思っています。都市再生部門は、別組織のような感じで、つながりがなかつ

たのですが、これを機に今後は若い力でどんどんつながっていきたいと思っています。

四方氏：今回のきっかけで、いろんな部署が融合して新しい手法が生まれるかもしれませんよね。そうすると、URの価値がさらに上がってくるのではないかなと思います。

羽島：私は入社してすぐに今の震災復興部門に配属されたので、本日は新人研修以来、都市再生と団地再生の話を細かく聞いて、現場の様子に驚きました。長い歴史の中で培われてきた知識があるから、ウルトラCのような震災復興にもパッと対応できるのだと感じましたし、日々の仕事の中でも、問題が出てきた時に、必ず周りの先輩が教えてくれるのですが、そういう点は蓄積があるからこそだと感じました。

四方氏：ありがとうございます。震災復興支援では、区画整理と集合住宅建設の両方が同時に、複雑なスケジュールで実施されているのかと思いますが、そのような中で、2016年4月の熊本地震の際にもURは早期対応を行ったと聞いています。賃貸住宅の貸与だけでなく、災害建築物応急危険度判定士として、復旧をコーディネートする形で早急に現地に入ったそうですが、それも蓄積されたノウハウがあってこそのことだと思います。今後の地震発生予測がなされていますが、URは次の災害に備えられる組織の一つとして重要な役割を担っているのではないかと考えております。最後に、本日のテーマである3本の柱において、今後URがより大きい役割を担える力があると感じています。現在の状況も含めて、これからのURが果たす役割についてお話しください。

溝下：入社以降、団地再生やストック改修の設計に携わっていたので、団地の視点からお話しします。先日、OBで都市デザインアドバイザーの濱恵介氏のお話を伺う機会がありました。昭和30、40年代の団地の住棟間には豊かな空地があり、子供達の遊び場と日照確保のための聖域として守ってきましたが、時代の流れには逆らえず次第に空地の駐車場化が進みました。しかし、今度は高齢化が進んだことで車の需要が減り、駐車場が空地に戻った。このお話を伺ったときに、団地の緩さというか、よく言うとおおらかに設計されているからこそいいところがあると感じましたし、また空地は団地にお住まいの方だけではなく、団地周辺の子供達も集まってくる地域の財産だと思います。公共事業体でもなく民間でもない、セミパブリックな組織として、地域の財産である団地屋外空間を魅力的

なものにしていくこともこれからのURの仕事かと感じています。

田嶋：URの役割について、組織ができての60年を振り返ってみると時代の流れに沿って、その時々が必要とされることに基づいて行動してきたと思います。30年後は、現在の職業のほとんどがなくなっていると言われている時代ですが、本当に想像がつかない。30年前には現在のスマホの存在は予想できなかったと思います。これから様々なイノベーションが起こると思いますが、一方で人口が減少し、それに伴ってGDPが低下していくと言われている。高度成長期時代に様々なものを合理的に進める必要があったが、今後は、本質的な部分で見失ってきたかもしれないことをきちんと見据えていかなければいけないと思っています。それは団地再生でも、既成市街地の再生でも同じことで、つまり同じまちづくりだと思います。『まちづくりはまちに人がいる景色をつくること』だと思っており、そういった本質をしっかりと見極めるような仕事をやっていかなければいけないと思っています。

川口：今まで都市再生というと、老朽化した建物や市街地の再開発、大規模の遊休地の開発が多かったかと思いますが、本日報告した大手町や渋谷などのように、先人がつくった基盤上に成り立っているものを改変していくものもある。例えば大阪ですと、太閤下水や大正時代につくった御堂筋といった立派なインフラがありますよね。大手町での事業では、江戸時代の大名屋敷跡地で続いてきたまちを改編し、渋谷は130年前に整備された鉄道があって成り立ってきたまちを変える。このような、まさに「都市再生」という事業がこれから増えてくるのかなと思います。大手町と渋谷の事業のどちらの場合もですが、プロジェクト期間が長い。いままでの都市再生では、短期集中型で投資を回収するという側面が多かったと思いますが、事業が長期化した時に、文化や技術などが発展していく中で、どのようにうまく事業を進めていくかということを今後取り組んでいきたいと思っています。

小柳：団地再生はこれまで、敷地内の全ての建物をUR賃貸のまま建替えておりましたが、途中から、敷地半分をUR賃貸、残り半分をほかの事業体のスペースという形でやってきました。今後、高齢化を見据えた医療福祉拠点に団地になるということも視野に入れてやっていくということで、団地再生においてもハードからソフト面を強く見ていくことが大切だと思います。

坂田：皆さんと少し毛色が違いますが、URは11兆の負債を抱えており、そのうち賃貸住宅経営が大部分を占めていますが、今後の人口減少、建物の老朽化、お住まいの方の高齢化といった課題がある中で、UR賃貸を不良資産にしないためにどうするかといった時に、団地単体の価値ではなくて、エリアの価値をいかに上げていくかといったところまで踏み込んで、団地の価値を上げていくということに取り組んでいきたいと思っております。

羽島：本日お話を伺っていて、URの持ち味は、高い専門技術はもちろん、調整力が非常に大きいところだなと感じました。田嶋の話のように、今後社会の中でまちや住宅がどのように変わっていくか、30年後では全く見当がつかないですが、そのような中でも、その二つの力で柔軟に対応していく組織として持続していく可能性があると思いました。

四方氏：ありがとうございます。羽島さんには、それを担っていく若い方としてぜひお願いしたいと思います。

特集号の対談内で建築家の隈研吾氏が、「実はURは最先端の未来的組織である」とお話されていました。前身の日本住宅公団が発足したときも、住宅不足や急速な都市化という時代の要請に一番に応えて、住宅建設を行った。それによって新しく発展してきたところがあり、現代においては高齢化等の新しい課題に常に挑み続けているのではないかと思います。そういうところからさらに、次に直面する課題が見つかって、田嶋さんや羽島さんが言ったように30年後にどういうことができるかというところも見えてくるのではないかと思います。きょうは皆さんにいろいろお話を伺いまして、私も勉強できました。どうもありがとうございました。

これでパネルディスカッションを終了します。ご静聴ありがとうございました。

(了)