

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6日（木）

日経ホール

◆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
- ・渋谷駅街区土地区画整理事業
- ・都市再生部門ディスカッション

田嶋 靖夫

川口 喜史

3 団地再生部門

- ・赤羽台団地建替事業
- ・URの住戸リノベーション
- ・団地再生部門ディスカッション

小柳 耶磨人

坂田 辰男

4 震災復興支援部門

- ・女川町復興まちづくり事業
- ・震災復興支援部門ディスカッション

羽島 愛奈

5 全体ディスカッション

溝下：今日は、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。

四方氏：それでは、都市再生部門の報告から始めたいと思います。

ー大手町連鎖型都市再生プロジェクト 概要と事業の流れー

田嶋：初めにエリアの概要を説明します。写真1左側が約10年前の事業着手前の写真、右側が平成27年11月時点の写真です。また、写真2は、本日の会場である日経ホールのある日本橋川です。東京オリンピックの際に場所がなく、川の上に首都高を建設したために、ビルが日本橋川に背を向けたような川辺空間になってしまいましたが、今回の整備工事で川沿いに歩行者専用道をつくり、川に向けて非常に開けた空間ができ上がりました。その他、保存した桜やイルミネーション、キッチンカーで楽しんでおられる様子が見てとれると思います。



写真1 大手町地区の状況（左：H18.4事業着手前 右：H27.11時点）



写真2 大手町地区の状況（日本橋川付近の整備状況）

次に、大手町の歴史を説明します。大手町は江戸時代に大名屋敷が大きなロットであり、その後、明治に政府の組織が設置された後、平成の頃になると金融、商社、情報通信、マスコミといった24時間稼働型企業の本社が多数立地するようになりました。築35年以上という歴史を重ねたビルが建ち並ぶエリアとなり、引き続き、国際競争力をキープするためにどのようにまちを再生していくかという課題から、大手町連鎖型都市再生プロジェクトが始まりました。複雑な事業なため、このプロジェクトを一言で表現するのは難しいですが、世界の都市総合ランキングにおいて、ロンドン、ニューヨーク、パリといった大都市と並んで、上位にいる東京を牽引する大手町を引き続き競争力のある都市として再構築していこう。そのために、公平性、中立性を保ち、プロジェクトを推進できるURが、プランニングから事業のマネジメントまで民間事業者と協力して都市の再生を行っていこうという事業です。

連鎖の流れを説明させていただきます。図1の通り、大手町の合同庁舎が移転したところを種地として再開発事業を実施。その後、再開発で移転した跡地を活用して2回目の再開発事業を実施。竣工後にその跡地を活用してさらに三次の再開発ということで、現在はJRの線路東側、常磐橋街区で事業を進めております。

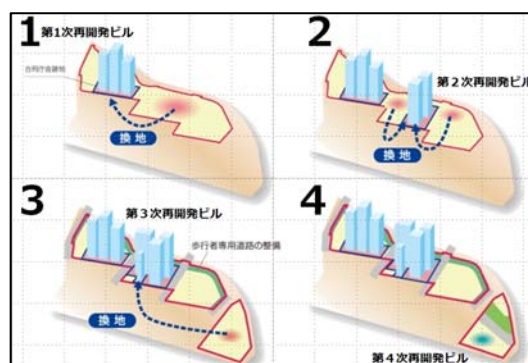


図1 連鎖型都市再生の流れ

具体の事業スキームは、三つの事業で進めております。一つは連鎖を下支えする種地の取得。次に建替希望者の土地を集約し、都市計画道路や歩行者専用道を整備する土地区画整理事業。最後に集約された土地で建物を更新する再開発事業です。この三つを組み合わせることによって連鎖を実現しています。

3つの事業におけるURの役割ですが、1つは土地を取得し長期間保有しておくこと。

残り2つの土地区画整理事業と再開発事業では施行者です。民間事業者の事業支援や、民間投資を連鎖的に誘発することで都市再生を実現していくために、企画の構想段階から細かな事業のマネジメントまで、まちづくり全体のコーディネートを行うのがURです。

ー大手町連鎖型都市再生プロジェクト 「つくる」ことから「育てる」ことへー

都市開発と言うと、ハードなイメージに偏りがちですが、まちづくりは「つくる」ことから「育てる」ことへシフトしております。具体的には写真1の日本橋川沿いの大手町川端緑道にて地元団体とURが一緒になってプレイスメイキング社会実験を実施しています。整備した公共空間や公開空地を活用して、多くの方が活動できる賑わいのある都市を構築していくことが事業の基本的方針の一つですが、川端緑道はきれいに整備された場所ではあるものの多様な活動の場になっていません。そのような場所でプレイスメイキングを実施、つまりサードプレイス（家でも職場でもなく第3の場所）をハードなイメージでつくるのではなく、皆がそれぞれに好きなことをして時を過ごすことができる場所を創出する。道路、広場、公共空間を自分のものと思うことによってまちを好きになり、シビックプライドが醸成される。このようにクオリティオブライフを向上していくことで、クリエイティブな人材が集まる大手町エリアの都市競争力をキープしていくことを考えております。

社会実験では、行動調査やビジュアル・インスピレーション・ワークショップとしてイベントを実施しています(写真3)。具体にはランチや、エリアに対する思いを「見える化」して共有するワークショップ等を実施しています。継続的に実施していく必要性を感じ、高架下の日本橋川の空間でプロジェクションアートも実施してみました。

一般論ですが、人口減少やストック活用時代のまちのあり方を考えていくと、やはり人間中心のまちづくりが重要だと思ふことがあります。人から聞いた言葉ですが「人は人が好き」だということ。人々のアクティビティがあって、そこから空間や建築のデザインに進めていくのがいいのではないかと。ということで、世界的な都市環境デザインのヤン・ゲール氏率いるゲールアーキテクスと一緒に社会実験を行いました。

最後に「まちづくりは終わらない」とい



写真3 ワークショップの様子

うことを申し上げまして私の報告を終わります。

一渋谷駅街区土地区画整理事業 事業の概要一

川口：続いて、渋谷駅街区土地区画整理事業について説明します。

言わずと知れた渋谷駅。現在、鉄道8路線が隣接する全国でも有数のターミナルです。平成17年に都市再生緊急整備地域に指定された後、渋谷駅中心地区では、まちづくりガイドライン2007、そして渋谷駅街区基盤整備方針が策定されました。URも策定支援や委員会の事務局の一員としてまちづくりを推進しております。このような方針を受け、平成22年から渋谷駅街区土地区画整理事業がスタートしました。URは事業参画の要請を受け、共同施行者としてこちらの事業を推進しているところです。

次に渋谷駅の基盤整備の内容について説明します。1点目が鉄道施設の更新再編、2点目が公共施設や駅前広場の再編・拡充とバスタクシーのターミナルの再配置、そして3点目が駅街区ビルの開発です。限られた空間に多様な機能を一体的に集約し、安全で快適な都市空間を生み出すことを進めています。



図2 渋谷駅地区の将来イメージ
(提供：東急電鉄)

一渋谷駅街区土地区画整理事業 都市機能を維持しつつ一体的な再編行うために一

写真4は現在の整備状況です。写真の中心部分は東京メトロ銀座線の移設工事の様子です。この真下には山手線が走っており、その手前で埼京線ホームを移設する工事が進められております。そして、図左側ではビルの建築工事が本格化しております。折半屋根の2階、3階のデッキ、エレベーター、これは仮設です。何度も切り換えながら今に至っております。地上では工事用の作業帯と一緒にバスがひしめくように運行しております。このように、様々な事業が一体的に動いており、まさに都市インフラ大改造の真最中です。



写真4 2016年時点の整備状況



写真5 2012年時点の整備状況

写真5は2012年の状況です。左側に蒲鉾屋根の東横線の駅舎、右側には東急百貨店がまだありました。都市機能を維持しつつ一体的な公共施設再編行うため、渋谷駅の1日数百万人にのぼる利用者動線を止めない。また数分間隔で走っている電車や数千便のバスの運行も止めない形で、南から北へと展開していた駅前広場のバスターミナルについては、2015年に一晩で北側に集約移設を行いました。

道路下の状況を説明いたします。図3の最下段では、降雨時の浸水対策として雨水貯留槽を整備しております。中段部分では、地下鉄駅から地下2階を通過して地下1階、地上に上がる地下広場を整備中です。そして一番上には、雨のときだけ流れるのですが、渋谷川があります。実はいま説明した施設をつくるための空間を確保するために渋谷川を東側に移設しております。そして上流にあわせて、下水道化を図りました。実施に当たっては前捌きに約5～6年間という時間がかかっており、多くの管理者との協議、そして法的手続の調整を図りながら、関係者で課題を一つ一つ解決しながら何とか実現に至ったものです。

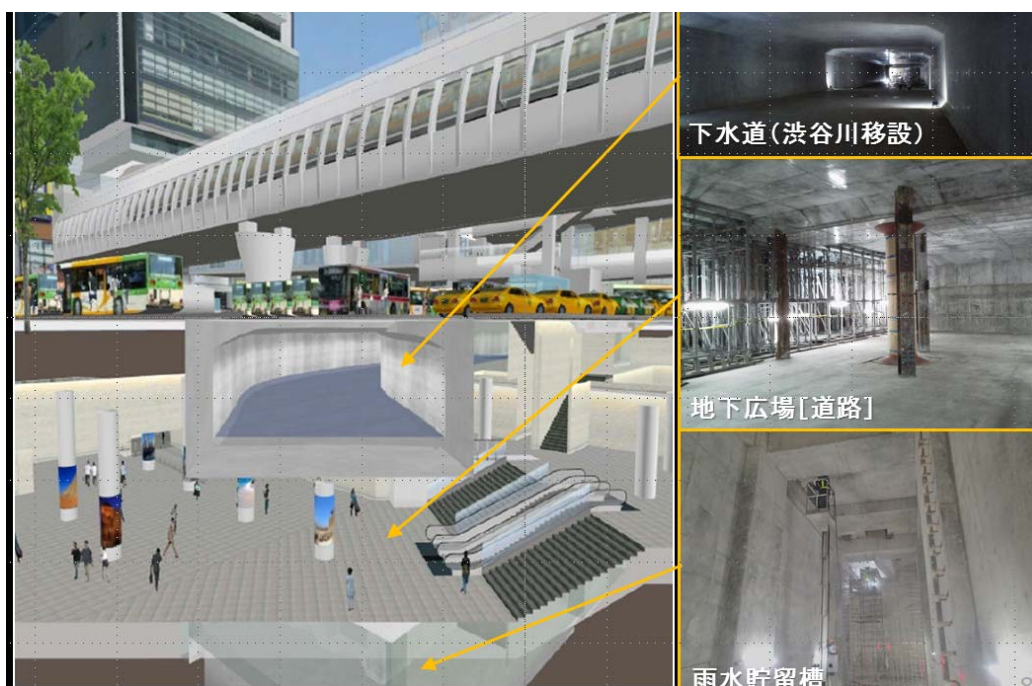


図3 東口駅前広場 道路下の計画について

先の基盤整備工事以外に周辺の街区開発や、国道の東・西口歩道橋の架替え、そして地下通路の設置、首都高の入口工事なども同時に動いております。これができる、地下、地上、そしてデッキレベルがネットワークとしてつながります。まさに公民連携の渋谷駅中心の開発事業が進んでいます。しかし、工事が行われているのが既成市街地で、その上交通結節の渋谷です。1日数万～10万台の通る明治通り、国道246号、首都高3号線、こういった大動脈を抱えております。このような道路交通の安全と円滑を確保した上で、事業を推進できるのかという課題が我々に突きつけられているため、区画整理共同施行者のURが事務局になって全部の開発事業をとりまとめて調整を図っています。そして交通管理者とともに方針を策定しながら進めております。

渋谷のまち再生に取り組む一員として、人々の交流や賑わいを活発にして、渋谷が文化を発信するさらなる魅力的なまちとなることを期待して私の報告とさせていただきます。

ー都市再生部門ディスカッション URの役割とはー

四方氏： ありがとうございました。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。URはそのような業務をやる組織であることがとてもおもしろいし、なかなか他にはできないことだと感じました。まさに特集号のタイトルにもなった「URの実行力」ということだと思います。現況を中心に説明してもらいましたが、ここではURの役割について質問したいと思います。まず大手町について、土地有効利用事業、土地区画整理事業、市街地再開発事業など、字面からはなかなかイメージが湧きづらいですが、連鎖型都市再生が始まったきっかけや経緯、関わりを教えてください。

田嶋： 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という話がありました。「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、URも検討に参画し、具体的にどういったスキームで事業を進めれば、考えた目的が達成できるかということを先ほど説明した三つの事業を組み合わせながら調整してきたところがURの役割であったのかなと思います。

四方氏：多くの方がかわる調整は大変だったでしょうね。また役割として民間不動産会社でも行政でもない、中立的な組織だから実行できたということもあるのかなと思います。

田嶋： そうだと思います。全体で約17haの広大なエリアにおいて、様々な民間事業者がいる中で事業を進めようと思うと、いくつもの場面で課題が出てきます。そのようなときに公平・中立の立場で、さらに時間概念として遠くを見つめながら仕事をしていくことができるというところをご要請いただいた背景にあるのかなと思っています。

四方氏：スムーズに進んだ様に聞こえますが、簡単ではなかったのではないですか。一番苦労したことは何でしょうか。

田嶋： 誤解を恐れずに言えば、連鎖ということで、種地をどんどん移転しながら進めていくため、ビルが決めた時までにはできないと次の連鎖のために土地が使えません。土地を1日使えないだけで金利が幾らになるのですかとか・・・

四方氏： 詰め寄られるわけですね。

田嶋： そういうことですね。やはりそこは非常に厳しい。皆様、金融機関や商社といった非常にシビアなところですので、かなり緻密な計画を立てて、「大丈夫だよね」ということを確認しながら進めるところが大変だったと思います。

四方氏： エリアマネジメントの話に関連して質問をしたいと思います。特集号の中で東京工業大学の中井検裕教授が、公共空間の作り方が上手になってきているとお話されていました。私自身も、一次開発から最新の三次のところと見てきて、つくり方、公開の仕方、また場所の関連の仕方が変わってきているという感想があります。

田嶋： このエリアの基本的な方針の一つに、アメニティ空間をつくろうというものがありました。神田や日本橋といった周辺の地域との有機的な連携を図るため、川沿いに幅員12mの歩専道をつくることになりました。この歩専道は東西に800mあり、各再開発と接している街区にあります。そのため、建物の足元空間である公開空地をつくるときにも、

豊かな、歩専道と一体となったデザインにしようとなりました。この場を活用してもらうには、こういった形であると使いやすいのかということを経年前から、その時々の社会的な課題等も取り入れながら検討してきたところがいまに至るということかなと思います。

四方氏：ありがとうございました。次は渋谷について質問したいと思います。官と民の潤滑油の立場として施工者となっているということですが、その中で、公共の川や広場の移設、鉄道を止めないでの事業推進など様々な課題があると思います。立場上、様々な事業者の間に立っていると思いますが、その辺の苦労やエピソードなどありますか。

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が事業を推進しています。URの事業としては新たな形式での「共同施行者」として実施しているのです。

先ほど紹介した渋谷川移設では、移設に伴ってハードもソフトも様々なものが変わります。その際には、多くの管理者や河川法・下水法といった様々な法律が絡み、なかなか相まみえない状況です。そんなところをURが潤滑油となって行政側とも会話しながら進めています。これは今まで他の様々な地区や事業で培ったURのノウハウとっております。

四方氏：それもまた美しいお話のような気がします。事業者にも様々な会社と事情がある中でそれを調整しなければいけない大変さもあるかと思います。一方、川の移設に関して、位置だけではなく、暗渠の川が下水に変わることを意味するところについて、特集号のヒアリングで初めて知りました。またそのような仕組みが変わることによって使い方やインフラも変わってくる。そのような都市機能を維持する大変さについても少しお話しただけませんか。

川口：渋谷に限ったことではないのですが、通常、既成市街地の再生では、機能を維持しながら開発を進めていく。当然、地下にはインフラもあります。一般の方の使用に困らないように、何度も手当をしながらやっていく、そういったところに気を付けてやっております。

ー都市再生部門ディスカッション 長期間のプロジェクトに関わる意味と関わり方ー

四方氏：最後に、お二人に質問です。都市再生全般に言えることですが、例えば渋谷の場合、2027年まで続く等、長期間のプロジェクトに関わる。民間では事業の収支を優先するためになかなか関われず、行政でも最後の竣工まで綿密に関われないこともあるかと思います。とても長い時間のプロジェクトに関わるということの意味や関わり方として何かあれば教えてください。

田嶋：実は大手町も2028年まで事業が続き、渋谷と同じように長期間のプロジェクトです。インパクトを与えるような都市開発ということも大切ですが、既成市街地ということで様々な調整にかかる時間が多い。関係者が多数いる中で様々な意向を取りまとめますが、長期的な目線で民間事業者等の様々なリスクを軽減する中で、URが果たす役割というのは時間概念をちゃんとコントロールできるというところが一番大きいと大手町のケースでは感じております。

川口：渋谷も同じです。先ほど説明したとおり、渋谷の場合は方針策定から関わって、事業化とその具現化に携わっています。様々な段階に関わることができるのがURだと思います。長期間になるため、まちの賑わいや魅力を落とさないように、情報発信やエリアマネジメントで賑やかさをしながら、地元や訪問者の方を盛り上げていきたいと思っています。

四方氏：ありがとうございました。続きまして、団地再生部門に移りたいと思います。

ー赤羽台団地建替事業 団地の成り立ちから事業概要についてー

小柳：赤羽台団地はJRの赤羽駅から徒歩5～10分程度、埼玉県に近いところに位置しております。敷地面積は約20.2haということで、東京ドーム約4個分の広さです。

東京23区内で日本住宅公団としては初めて1,000戸を超えた大規模団地です。大半がエレベーター設置のない4、5階建ての建物で、並行または直交の配置、囲み型の配置、また南側にはスターハウスによる



図4 建設当初の赤羽台団地(配置図)

ポイント住宅ゾーンを設ける等、バリエーション豊かな建物配置を行っておりました。また、住戸の他に学校や、商店街等の充実した施設を設け、各所にコミュニティを支える複数の公園を設けておりました。（図4）

建設当初から非常にモダンな団地として人気がありましたが、地域環境の激変、お住まいの方の高齢化等の問題があり、団地再生として建替工事を実施することになりました。建替に伴い、良質な経営資産たることを目標とし、次の3点を掲げて事業を進めました。1点目は「都心に近接する住宅地の再編成」です。高齢者や子育て層にやさしい環境づくり、多世代が交流できるまちづくりを目指しました。2点目は「拠点性の強化」です。団地が埼玉県に近い東京北端に位置するということで、東京の北の玄関口としてのシンボル性を持たせることを目指すとともに、団地が周辺と比べて高台にあることで、赤羽台駅への動線の支障になっていたため、エレベーターによるバリアフリー化とアクセス強化を図ることも考えております。また、団地東側に教育文化施設を導入することで地域活性化を図ることも検討しております。最後3点目は「防災及びアメニティの向上」です。周辺の緑地空間の連携、連続性の創出、防災性の強化、まち並み景観の形成などに取り組んでいます（図5参照）。

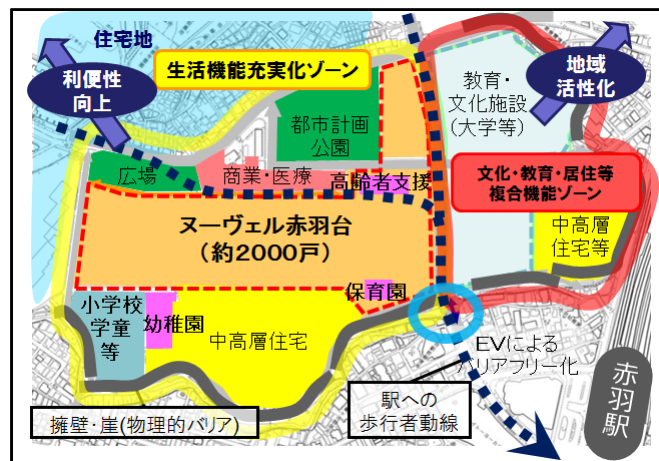


図5 建替後の土地利用計画

一赤羽台団地建替事業 事業コンセプトと団地の現況一

今回の建替事業では、建物の配置計画について、街区共通のデザインコンセプトを4点設けております。1点目は「地域コミュニティ軸の構成」です。建替前からあるイチヨウ並木を保存し、歩行者専用道路として再生しました。2点目は「周囲に開かれた中庭」です。住棟を囲み方に配置し、その内側に中庭を設けておりますが、各住棟からの視線が集まりやすく、防犯面でも安全な空間となりました。ただ、完全な囲み型空間は街区ごとに閉鎖され、従前のようなつながりのある空間とならないため、街区ごとに通り抜けられる空間を設けることで、開かれた中庭となりました。3点目は「街区を結ぶ路地空間」です。各街区の道路を接続し、回遊性を持たせております。これによって街区の統一が図れたと思います。4点目は「賑わいのある沿道空間の形成」です。住棟を沿道に配置し、1

階にダイレクトアクセスを設けることで、生き生きとした街区形成に取り組んでおります。

最後に写真で団地の現況を紹介します。写真6は5号棟東側のイチョウ通りで毎年開催されている夏祭りの様子です。広場を使って、盆踊りやライブなどが開催されています。赤羽台では、建物のデザインの他、夜間景観にも配慮した照明を配置しています。

8～11号棟と北の12号棟が先日グッドデザイン賞を受賞しました。8～11号棟の中庭を俯瞰したのが写真7です。写真手前の高木は従前からの保存樹木です。URの建替事業ではこのように樹木を保存することによって緑の継承を行っております。



写真6 イチョウ通りでの夏祭り

撮影：新建築社写真部／Photo by Shinkenchiku-sha



写真7 中庭の様子

ーURの住戸リノベーション リノベーションのはじまりー

坂田：続いて、UR賃貸住宅の多様なリノベーションの分類と系譜を説明いたします。

賃貸住宅において、30年代に建設されたものは、概ね建替工事を実施しており、40年代に建設された団地(写真8)、いわゆるメインストックがリノベーション対象となります。この年代の住戸は、部屋は和室、キッチンはKJキッチンと言ってお湯が出ない、レンジフードもないというようなキッチンです。浴室はバランス釜で狭い。洗面所もお湯が出ないし、鏡もないというような状態です。



写真8 昭和40年代の住戸

住戸リノベーションは、リニューアルシリーズとして、平成11年から始まりました。当時の新築の設計基準に合わせてつくられたリニューアルⅠ。空き家工事+ α として考案されたリニューアルⅡ。その後すぐにリニューアルⅡに対してコストダウンとか、工期短縮ということを目的に企画されたリニューアルⅢ。このリニューアルⅠ、Ⅱ、Ⅲというのがリニューアルの基本の大きな流れです。

一方、技術研究所(現：技術管理分室)にて現在につながる様々な試験施工を実施してい

ます。リニューアル住宅は基本的に統一仕様で行われているのですが、この頃より徐々に空き家が増えてきて、ニーズの多様化に合わせていこうという機運が高まっていました。自然素材等を使ったリニューアル+エコの「Reco(レコ)」、リニューアル+DIYの「Rdiy(リディ)」、当時流行していたデザイナーズ住宅を目指した「RF」など。試行実施したものの評判が良いとは言えず、難しさを実感しましたが、この後出てくるリノベーション住宅の源流になっております。これらの成果を踏まえて、新リニューアルという商品が試験施工されました。これは、団地別に商品企画を考えていかななくてはならないという方針でつくられました。それが商品化されたものがリニューアル*i*です。以降、これをもとに各支社で様々な商品企画が生まれ、リニューアルが多様化していきます。

その後古いものを活かしたリノベーションが生まれてきます。これはリニューアル*i*のようにスペックを高めていくとなると、工事費が高くなっていきますが、家賃帯に應じてはそんな高い投資ができないため、コストをできるだけ抑えつつデザインの力でうまく商品を差別化していきたいという知恵から生まれました。代表的なものとしては「暮粋(くらしっく)」(写真9)という西日本支社の企画です。間取りの改善はほぼしておらず、昔ながらの古いものを活かしていきましょうというコンセプトの商品になります。それにもう少し都会的なセンスを持たせてみようということでつくったのが同じく西日本支社の「STAY+(ステイタス)」という企画です。「間shikiru(マシキル)」という中部支社の商品は、カーテンで部屋を仕切って使用するのですが、襖などを取れば、その分コストが下がるだろうというところが出発点です。コストパフォーマンスを考えた商品ですが、お住まいの方からは「これまでとイメージが変わった空間でいいよね」と評判が良いです。

ーURの住戸リノベーション 多様化するリノベーションー



写真9 「暮粋(くらしっく)」

写真10 「観月橋団地プロジェクト」

写真11 「MUJI×UR」

先述したUR内部だけでの商品企画と並行するような形で、2011年から民間とのコラボによるリノベーションがスタートし、これが商品の多様化に非常に大きな影響を与えました。転換点となったのは、Open Aの馬場正尊氏と京都府の観月橋団地で実施したプロジェクトです(写真10)。コストが高いなど様々な評価もありましたが衝撃的なプロジェクトでした。その後先述の「暮粋」で培ったローコストの考え方と民間のセンスをうまく掛

け合わせ、古いものを活かして新しいものを作り過ぎないというコンセプトで作ったのが無印良品との「MUJI×UR団地リノベーションプロジェクト」です（写真11）。ここから民間連携が一気に加速し、神奈川エリアではIKEAとの「イケアとURに住もう。」プロジェクトや、東急ハンズとの「3636+（ニジョー+）」等が実施されました。さらに2013年頃から大学との連携も行われ、京都女子大学との「京女×UR」を皮切りに、福岡女子大学との「香椎若葉プロジェクト」、日本女子大学と実施した光が丘のリフォームコンペ等があります。

別の方向性として、住まい手が手を加えるという「DIY」というキーワードもあります。先述の大学連携より先に始まった企画ですが、壁一面のDIYを行う「カスタマイズUR」、DIYよりもお手軽にできる「PetitDIY」、原状回復等の制約を緩めて本格的なDIYを行いやすいにした「DIY住宅」（写真12）があります。

写真12のお2人は実際にDIYを実施し、この部屋にお住まいの方です。住まい手がDIYすることが浸透して、このように素敵な生活をしてくれる方があられるようになったというのは画期的なことだと思います。URは大家として場を提供し、このような暮らしがさらに増えるといいなと思います。



写真12 「DIY住宅」

—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—

四方氏：ありがとうございます。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。新建築社の社長も当時住んでおり「おれはあそこに住んでいた」ということを自慢げに言っています。まずは、建替の難しさとして、お住まいの方がいること、さらにその方たちの高齢化が進んでいることがあると思いますが、どのような配慮をされているかお話頂ければと思います。

小柳：お住まいの方も高齢化されているということで、「なぜいまさら建替えるのか」、「新しくなったら家賃が上がるのでは」等、生活面の様々な不安がでてきます。それをやわらげるために勉強会を通じた意見交換を行いました。また、定期的に家賃を下げる制度などの提案も行っております。ただ、長い間住んでいる方は愛着を持っている方が非常に多いので、そういった方の意見を踏まえながら建替事業を一緒に進めていきました。むし

るURが主体的にやるのではなくて、パートナーとして進んでいくという形で進めてまいりました。

四方氏：写真6はお祭の様子ですが、もともと建替前からお祭も盛んに行われていたと思います。地域にどう関わるか、また自治会の存在やお祭の維持など、その辺の大切さというのはいかがでしょうか。

小柳：お祭が行われているイチョウ通りは、普段は静かですが、お祭のときは一変し、写真6の通り、多くの人で賑わっております。中には、赤羽台団地を離れたけれど、お祭のときだけ戻ってくる方もおり、半ばプチ同窓会的な要素もあるそうです。お祭りによって自治会とお住まいの方の距離が縮まる、また団地周辺の方との交流の場になるなど、様々な世代が交流し、互いに刺激があって、いまに至るのかなというふうに考えております。

四方氏： 建替を実施しても団地にはコミュニティが大事だということですね。特集号のインタビューで聞いた話ですが、牛乳配達をすることから自治会が始まったということで、かなり個性的な団地だと感じています。次に、団地内だけではなく、大学との連携の話もありましたが、地域と関わり方も大切かと思います。その辺についてはいかがですか。

小柳： 団地東端にある北区立赤羽台保育園は、従前は立地上、住民の方との交流があまりありませんでした。保育園の建替計画も赤羽台団地の計画とともに持ち上がり、赤羽台のどこに持っていくかが問題になりました。北区との協議において、ヌーヴェル赤羽台の一番入口部分に保育園を設け、合築という形で北区は保育園を運営することになりました。当初予期していなかったことですが、これまで自治会と接点がなかった保育園が、開園式への自治会招待やお祭等で園児が演奏会をするなど、保育園側から自治会に積極的に関わりを持つようになりました。団地の方は小さい子に対して不寛容なところもあったのですが、保育園が働きかけて団地の高齢者の方とも接点を持つことで、子供に対する不寛容さもなくなり、むしろ楽しんでいるような状況が生まれたかなと思います。

—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： ちょっとした配慮や工夫から世代間の交流や周りとの関係ができるのですね。

住戸リノベーションのほうも質問したいと思います。説明の通り、本当に多様な種類のリノベーションがあると感じました。恐らく時代のニーズというのもあるかと思いますが、多様化した理由というのはどういうところか、少しお話しいただけますか。

坂田：そもそも住宅の性能が劣っており、だからそこを改善しようというところからリノベーションはスタートしています。ただ、端的に言うと、それでは売れなかった。

四方氏：それは、現状打破のためにやってみた蓄積がバリエーションの多さにつながったということですか。

坂田：そうです。人口が少しずつ減っていく中で空き家が増えていく、このままではまずいという危機意識の中で、賃貸住宅というのは立地に応じた差別化というのがマーケットの中で非常に大事です。どうやって差別化していくかというところの個々のトライ・アンド・エラーから多様化が進んでいます。最初から道筋がわかっていたわけではなくて、こういう道に進んでいたのに、突然変異のように生まれ、みんなが「これいいね」と言って、そこからまた発展していく。インハウスと民間が実施しているものとの融合の中で新しいものが生まれてくる。そのような流れで多様化していると考えています。

四方氏：新しくなるにつれ、様々なチャレンジがあり、おもしろいものが増えてきているなという感じがします。あともう一つ、おもしろいなと思ったのは、元々URの団地は配置計画が工夫されてはいますが、ユニットは同じ形であり、ある一定の質を中流層の方にどう供給できるかを追求されてきたかと思いますが、そこで差別化が必要という考えに至ったことが大きな変化かなという感じがします。その中で、リニューアルの課題や今後どうなっていくかについてどのように考えていますか。

坂田：本日、住戸のリノベーションという住戸「内部」の説明をしましたが、住戸の中をどうしていくかということは、実はある程度のところまで行き着いたと感じています。これからは屋外のリノベーションや、「箱のデザインから場のプロデュース」というようなことが都市再生の場面で最近言われるようになってきていますが、団地もまさに同じだと思っています。団地という空間をいかにおもしろくできるかというところにシフトしていく

のかなと思っていますので、住戸だけではなく、屋外、コミュニティみたいなところとどうつないでいくのかということが今後の課題だと思っています。

四方氏：タイトルにダジャレが多いですね（笑）。どのように決めているのですか。

坂田：URの内部だと、「新しい風はいつも西から」と言われていたりしますが、関西はみんな商売人というか、名前をつけるのがうまい。「暮粋」で「クラシック」とか。現場の中でいろいろ議論しながら名前は出てきています。

四方氏：インパクトのあるようなところで、たとえば女子大と組んでみるとか、そういうのも含めて関西らしさですかね。URのストックが75万戸ありますが、経年変化があるので管理が大変そうだという印象でした。しかし、このような試みが増えてくると、それ自身が宝の山になってくるという感じがします。高齢者や子供向けの施設等、そういうところもスペースがあれば、どうつくっていくのかという課題が出てくるのかなという感じがしました。

それでは最後、女川復興まちづくり事業について説明をお願いいたします。

―女川復興まちづくり事業 震災復興支援の概要について―

羽島：初めに、宮城県女川町は、東北地方宮城県の牡鹿半島の付け根のあたりに位置しており、人口は約7,000人程度、全国有数の水揚げ港です。

写真13(青丸は中心市街地)は東日本大震災前の中心部の様子です。このように、山と海に囲まれた少ない平地に密集して建物が建っていました。写真14は東日本大震災後の状況です。囲まれた山に押し上げられて、非常に高い津波が押し寄せました。当時人口が1万人いたうちの大体1割が被害を受けています。建物は、約4,500棟の住宅があったうち、9割に甚大な被害があり、ほぼまちは壊滅してしまいました。



写真13 震災前の女川町（2010年7月）

写真14 震災直後の女川町（2011年4月）

①スピーディーな事業の進捗が必要、②まちの規模に対して被災の規模が非常に甚大、③女川町の建築職が当時たったの2人しかおらずマンパワーの圧倒的な不足という3点より、専門家集団としてURが全面的にバックアップをしていくことになりました。2012年3月、発災から約1年後にパートナーシップ協定を結び、URと女川町が手を取り合ってまちづくりをしていくことになりました。

事業概要について説明します。中心市街地から海のほうに点在するように漁村の集落が点々としています。中心市街地では土地区画整理事業や防災集団移転促進事業、津波復興拠点整備事業、それから建物建設として災害公営住宅の整備や公共施設整備を支援する事業を実施しています。離半島部分でも防災集団移転促進事業と漁業集落防災機能強化事業といったメニューを組み合わせ、復興まちづくり事業を行っています。

女川町の復興まちづくりは「まち全体を防潮堤にする」方針です。被害を受けた他の市町では、海から近い平地部分に大きい防潮堤をつくる計画が多いですが、女川町は海が見えないまちになるのは嫌だということで、防潮堤をつくらず、町全体を嵩上げしています。人が住むエリアは1000年に1度のレベル2の津波に、市街地のエリアは100年に1度のレベル1の津波に対応する。公園と漁港施設はそれ以外の低地に設置するという計画です。

市街地の土地区画整理事業についてご説明します。施工の面積は221haという既成市街地で行う土地区画整理事業としては前例のない大きな規模です。また、通常15年程度かかるような事業を約半分の6年程度で実施するという圧倒的なスピードで、2015年の3月には駅や駅前商店街がオープンする等、どんどんまちができて上がってきています。中心市街地以外にも離半島部で14地区ほど災害公営住宅の戸建てを建設する計画です。

離半島部の事業例を説明します。ご紹介する地区は、震災前は100戸ほどの漁業集落で、海と山に囲まれて、小さな平地に住宅がびっしりと建っていました（写真15）。海は、銀鮭、帆立、牡蠣やホヤなどの養殖が行われており、住民の多くが漁業を営んでおられま



写真15 震災前の状況



写真16 震災後の状況と復興計画

した。しかし震災によって、平地の住宅がすべて波にさらわれ、集落は壊滅してしまいました。現在は、高台の仮設住宅に一度避難して生活いただいている状況です。

この地区では低地部分は災害危険区域として居住禁止区域に指定されました。そのため写真16左側の高台を住宅地として整備しました。その後、残った平場には漁業に関するスペースをつくり、海側では壊れてしまった漁港を復旧する事業を実施しています。産業も少しずつ戻ってきています。

一方の中心市街地についてですが、災害公営住宅は、戸建タイプを6地区・158戸、集合住宅タイプを6地区、計561戸計画しております。今回は、集合住宅タイプの運動公園住宅について、詳しく説明していきたいと思います。

ー女川復興まちづくり事業 運動公園住宅についてー

運動公園住宅がある場所は、津波が来なかった高台の陸上競技場でした（写真17）。この場所が高台にある唯一の平場ということで、町長が早急にこの場所を使用して住宅整備を実施することを英断されました。建物は、鉄筋コンクリート造の低層で、3階から4階建ての200戸です。



写真17 運動公園住宅

この住宅は、一日も早い生活基盤の再建や質の確保に加え、一度壊れてしまったコミュニティを再構築する場であることが求められました。

初めに敷地を土地区画整理事業で先行整備しています。先述した221haの事業地区に含めずに、単独の土地区画整理事業として早急に整備し、着工までの手続を短縮しています。建物躯体は、フルPC工法を採用し、短工期で高品質を保つとともに、当時はコンクリートや職人の確保が難しい状況にあったため、それによる工期遅延のリスクも回避しています。

建築計画では、地域性に配慮し建物高さを低層に抑えています。もともと戸建に住んでいた方の生活感覚に近づけつつ高齢者に配慮し、海からの眺望を妨げないようにしていま

す。また、階段の昇降等縦方向の移動をなるべくしなくていいように計画しました。敷地内には二つの道が通っています。1つ目は、女川湾に向けたシンボリックな眺望軸である「みんなの道」です。日常のメインストリートとして整備され、住民の方が夕方座ってお話をしていたりする姿が見受けられます。次に「記憶の道」です。もともと陸上競技場として親しまれた記憶を残しています。主に車道として使われており、歩車分離の役割も満たしております。住環境としては、共用部に井戸端スペースのような人のたまり場を設置した他、バルコニーや玄関を広めにしつらえています。現在、このような災害公営住宅を建設する計画が女川町のあちこちで進んでおり、2016年が建設のピークとなります。

ー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ー

四方氏：ありがとうございました。羽島さんはURに入社されて2年目で、女川町の震災復興支援事業に配属されて1年。実際の復興がどんどん進む中で仕事をしていると思いますが、実際に携わられた感想を教えてください。

羽島：現在、主に戸建の災害公営住宅整備の支援を担当しております。集合住宅の建設では、URと女川町で契約をし、URが建設後にお引き渡しをするという仕組みになっていますが、この仕組みだと大手業者しか入ってこれないため、地元の産業が復興していかないという課題があります。そのため、戸建建設の際は、地元の工務店約80社が集合して建設協議会を組織し、協議会と町が契約をして住宅建設を行うスキームをとっています。非常に多くの戸数を建設するため、URが下支えとして支援しております。

四方氏：実際のやりとりの中で何か苦労されたエピソードはありますか。

羽島：面整備と住宅建築があちこちで同時並行に進んでいる中、とにかく守るべきことは入居時期です。毎日様々なわからないことが出てくるのですが、それに対して打ち返す日々です。

四方氏：この瞬間に答えて、次に備えるということでしょうか。特集号の中でも須田町長や、商工会の青山氏、UR職員などにどのように進んでいるかということを伺いました。その中で女川町では、若い人が将来のことを考えなければいけないと決断されていると聞

きましたが、実際に若い人の活動などは見えてきますか。

羽島：やはり町全体としては高齢化が進んでいるのですが、町を挙げてがんばっていこうというプロジェクトになると、若い地元の水産加工業者さんや、町役場の若い世代の方とかが中心になって進められているような印象はあります。

四方氏：町じゅうに住民の方の様々なポスターを貼っていますよね。

羽島：面整備事業がようやく完了し、建物が建設できる段階になってきました。

面整備事業は大規模なため、一般の方にはなかなか生活が戻ってきているように感じ難かったと思いますが、現在は建物が建ち始めて少しずつ安心されてきているのではないかなと思っています。

四方氏：駅と駅前の商店がいち早くオープンしましたよね。現地にて、面整備の事業では、工事の取り合いなどの調整もしていると聞いて、大変だと感じました。建設もピークを迎えられている中で、復興しつつある女川町を身近に見て、どのような感じているか教えてください。

羽島：実は学生時代から女川町に研究のために通っていたので、震災直後からまちを見てきました。報道では「事業の進みが遅い」と言われていますが、学生時代に訪れた時と現況を比較して、非常に速いスピードでまちの復興が進んでいることが感じられます。

四方氏：日々まちができあがっていくことを感じている。スピード感を持ってやっているということですね。どうも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：最後に全員でのディスカッションを行います。他の機会も含め話をきいていると、URの仕事としては、基盤を整備する等なかなか表面にでてこないことが多いと感じました。ただ、その仕事がないと、その上に建物を建設できない、仕組みが整理できないというところもあると思います。それぞれ、都市再生や団地再生、震災復興といった専門

の中で活動をしています。今日の話聞き、互いの事業についてどのような感想を持ちましたか。

溝下：私は技術について全社的な取りまとめをしている部署で仕事をしています。建設事業や、基盤整備等はすべて技術屋と言っている私たちが関わっている部分のため、大体の事業については把握しているつもりでしたが、特集号作成のために四方さんたちと職員にインタビューをしている中で、「URはこんなことをやっていたのか」という新たな発見が多々ありました。今回、特集号作成に携わることができて本当によかったと思います。

田嶋：実は賃貸住宅部門には一切所属したことがなく、既成市街地や郊外のニュータウンの仕事をしてきました。ストックを持って事業を行っている賃貸住宅と民間事業者のパートナーやコーディネートという側面がある都市再生では、かなり異なると感じました。ストックを持っているというのは非常に強みでもあるし、空き家の増加という社会的な課題を背景に、75万戸のストックをどう再生するのか。少し前だと、団地管理に関して内向きの雰囲気を感じていましたが、最近では、地域医療拠点など、団地をまちに対して開いていくというマインドを担当職員レベルでも持っているというような勢いを感じています。非常に面白そうで、やってみたいと思いました。

川口：私も賃貸住宅部門での仕事経験がありませんが、実感としてわかる「生活」に密に接している部門なので、楽しく聞いておりました。URには、都市再生、賃貸住宅などいろいろな部門があるので、これからは官民一体と言っていますが、その前に内部でも協同することで、グルグルッと回すスパイラルのように新たなものが出てくるのではないかなと感じています。次の50年、100年で新たなまちをつくっていけたらいいな、ちょっと内部でもがんばらなければいけないと感じました。

小柳：私は逆に都市再生の仕事したことがなく、ずっと団地の建替などをやっていたので、2人の話は刺激があって、おもしろい話だと聞いていました。関われるチャンスもあると思うので、ぜひ関わっていきたいと考えています。

坂田：入社してずっと「都市再生をやりたい」と言ってきたものの、一度もかかわったことがありませんが、実際の仕事の中では、団地だ、都市だとかいう話ではなくなっている

と感じています。大手町の取組みの中で「サードプレイス」という言葉がでてきましたが、今までは住居と職場を鉄道でつなぐというように、それぞれ別々の場所という捉え方だったものが、境目がどんどん変わり、働き方も変わっていくと感じています。団地はただ住むところではなく、実はそこが働く場所になるのではないかと、もっと違う使い方ができるのではないかとこのようなアイデアを我々は日々模索しています。そういう意味では、団地なのか都市なのかということは関係なくて、人という意味では同じ場所だと思っています。そこをどうやって使っていくかは、既成概念の中ではピシッと決まっていますが、そこを我々の力で次に向かって変えていく、そういうことができたらいいなと思っています。

四方氏：みんなでグルグル回せば何かできると。実際お話を聞いていると、アウトプットは違いますが、考えていることや、得意としているところは近いところがあるなということとは理解しました。では、羽島さん、また違う立場からいかがですか。

羽島：震災復興について、もちろん非常に力を入れて取り組んでいますが、通常ではない事業だと思っていて、実際私も周囲から「ここが普通じゃないからね」と日々言われています。しかし、本日お話を聞いていると、都市再生や団地再生の仕事において、利用者のことを細やかに考えて細やかに対応するというエッセンスが震災復興にも活かされていることが分かりました。女川事務所には約40人が詰めていますが、都市再生や団地再生で得た様々な技術力をもって、みんなでかんばっていこうということだと思いました。

四方氏：そうですね。土地区画整理や災害公営住宅では、まさに団地建設時のノウハウが活かされているのだと思います。もう一つ、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。今後の地震発生予想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。それは短期的に何かを考えているということだけではなくて、長期的にどういうことが必要かということを考えているような組織として存在しているからかなという気がしました。

最後に皆さんに都市再生、団地再生、震災復興の3本の柱でお話を伺いました。それぞ

れを感じるURの役割について、どうあるべきかを話してもらい、終わりたいと思います。

ー全体ディスカッション URの役割とあるべき姿とはー

溝下：3本の柱に共通して、URの公共性というものが今実際に求められていることだと思いますし、いつ震災が起こるかわからないということが話題になっている中でも同様に公共性ということが重要な役割になっていくと感じています。また、団地再生では、パブリックスペースやソフト支援のほかに、団地の空き地について土地はみな国民の財産なのではないかと思っていて、その辺りをもう少しPRできればと思っています。

田嶋：URの役割について、各部門とも、一見ハードなイメージで「まちをつくる」ということだと思いますが、『まちづくりというのは人がいる景色をつくること』なのだろうと思っています。このようなことを気持ちの中心に置いて取り組んでいくということを基本的なマインドとして持っていれば、関連する民間事業者や地域の皆様とも合意形成がしっかりできるということがURの役割で、強みだと思っています。

川口：私は都市再生の基盤整備の話をしましたが、当然インフラは社会活動やまち、ソフトのためにやっています。ふと思うと、いま我々がいる東京は100年前の江戸時代につくった恩恵で成り立っているのかなと思います。どんな地域でも社会のニーズに合わせて関係者と会話し、ベクトルを合わせて全体を結びつけるわけですが、大きな視点でこれからの100年後に世界に誇れるような基盤といいますか、「我々は先人の恩恵をこうむった、今度は我々が後世に伝えていきたい」というようなまちをつくっていくことが役割かなと思います。

小柳：特に団地再生についてですが、URは創立から60年という歴史ある組織です。その60年で積み重ねた団地というものがありますので、その歴史を簡単に全て壊すのではなく、引き継ぎつつも、新しい姿というものを国民の皆様方にお示しできるようなまちづくりにこれから取り組んでいきたいなというふうに考えております。

坂田：URは賃貸住宅を経営していますが、今後も健全に経営していくことはとても大切だと思っています。少子高齢化、地域医療といった社会的な課題がありますが、オリンピ

ック終了後に人口が激減し、いままで経験したことのないような時代が待ち受けています。団地は特にその縮図で、高齢化が非常に進んでいくある意味「最先端」の事例になっている。片や、ハードとしてのスペックは、いまりリニューアルをしていますが、70年を超えて100年後やそれ以降のことを見据えたときに長く管理できるのかどうか、というミッションを抱えています。課題はとても多いのですが、むしろ課題があるからこそ次に向かって新しいことができる、そういうチャンスなのではないかと思っていて、そこにしっかり答えを出していくというのがURの役割ではないかと感じております。

羽島：大きく日本のまちづくりとして見た時に、組織が名前を変えながらも続いてきており、先の震災のような困ったときに、蓄積したノウハウを結集して対応している状況だと思います。まちづくりの裏方のような組織ですが、これまで培ったノウハウをもって、かゆいところにも手が届くと言ったらおかしいですが、そういう組織になっていければいいなと思いました。

四方氏：ありがとうございます。特集号の中で建築家の隈研吾氏が「URというのは最先端の組織ではないか」というお話をされています。坂田さんの話にもあったように高齢化が社会の課題となっていて、その課題にいち早く対応せざるを得ないというか、対応している組織だと思います。発足のきっかけである日本住宅公団時代も、住宅供給がどうしても必要だという課題が出たときに、新しいことをしようとしてきた。それがまた新しい時代を切り開いてきて、都市の再生など、世界でもあまり経験がないことを経験している組織なのではないかと思います。そういう状況下で、皆さんで新しい取り組み、課題に对应していくということに楽しい夢があるのではないかなという感じがしました。

これでパネルディスカッションを終了します。ご清聴ありがとうございました。

(了)