

「持続可能なまちづくり研究会」メモ

120307 浅見泰司

1. UR 都市機構の特徴

公的な組織

- | | |
|------------------|-------------|
| →収益中心より公共性重視 | 公益性 |
| →民間の「色」がついていない組織 | 中立性 |
| →民間活動の支援業務へ | 補完性、業務範囲の制約 |
| →国の住宅政策の一翼 | 政策という縛り |

大規模な不動産所有組織

- | | |
|-----------|---------|
| →規模の経済の発揮 | 経済性、安定性 |
| →最大の大家 | 多様性 |
| →大規模組織 | 目立つ |
| →巨大な債務 | 返済義務の負担 |

大規模な専門家集団

- | | |
|---------|----------|
| →専門性の蓄積 | 専門性 |
| →派遣の可能性 | コンサルティング |

・・・これらの特徴を活かすことが重要。

2. 団地再生関連（公の計画＋民の事業）

総合的な転換の機会：再生計画・事業

地域の生活拠点の再構成

地域マネジメントの拠点

団地管理→コミュニティビジネス

地域再生の支援・受け皿として

マンション建て替え支援（既存不適格含む）

耐震化事業の支援

地域集団移転

空家整理支援

「原状」復帰事業〔長期的〕

移動型支援サービス拠点

3. まちづくり関連（公の計画＋民の事業）

合意形成支援、特に初動期

地域再生事業形成支援、特に初動期

地方自治体の地域不動産経営支援事業（特に、中立性が求められる場合）

既存不適格マンションの建て替え事業支援

地域再生の支援・受け皿として〔再掲〕

マンション建て替え支援（既存不適格含む）

耐震化事業の支援

地域集団移転

空家整理支援

「原状」復帰事業〔長期的〕

住宅経営事業コンサルティング

マンション運営コンサルティング

賃貸住宅紛争コンサルティング

持続可能なまちづくり研究会

第二回研究会；都市の再生（住宅団地を核としたまちづくり）について

横山禎徳

1. 住宅団地の再生を通じた貢献

日本が世界に先駆けて直面している「超高齢化社会」という文脈のなかで団地再生を捉えるべきである。それはその作り上げるコミュニティが望むらくは世界的に見ても「先駆的コミュニティ」であることが望ましい。その一つの解として「年齢不詳化社会」を法制面ではなく、実際の生活の中で作り上げるということを推進すべきである。それは施設のハードウェアに加えて運営システム（Operating System; OS）の設計も一体となった団地再生である。

－「超高齢化社会をどう経営するか」は日本、および、世界の最大の先進課題

- ・このままでは稼ぎ手と使い手のバランスの悪い社会構造
- ・「持続可能」とは経済的つじつまが合うことが重要
- ・安定した社会という日本の強さに立脚する戦略を進める

－複合的なテーマであり、各種の「社会システム」（定義：生活者への価値創造と提供の仕組み）の連携でとらえるべき

- ・生活、医療、就業、移動、年金を総合的に扱う
- ・それぞれが OS を持った「社会システム」であり、産業ではない
- ・「社会システム」を定義して後、ハードウェアを考える

－「超高齢化社会」を「年齢不詳化社会」として組み立てるのが一つの解

- ・65 歳以上は年齢差よりも個人差の方が大きい（東大、秋山教授）
- ・現在の高齢者は 20 年前より肉体能力で 11 歳若い（同上）
- ・年齢で分ける社会福祉から脱却可能な状況

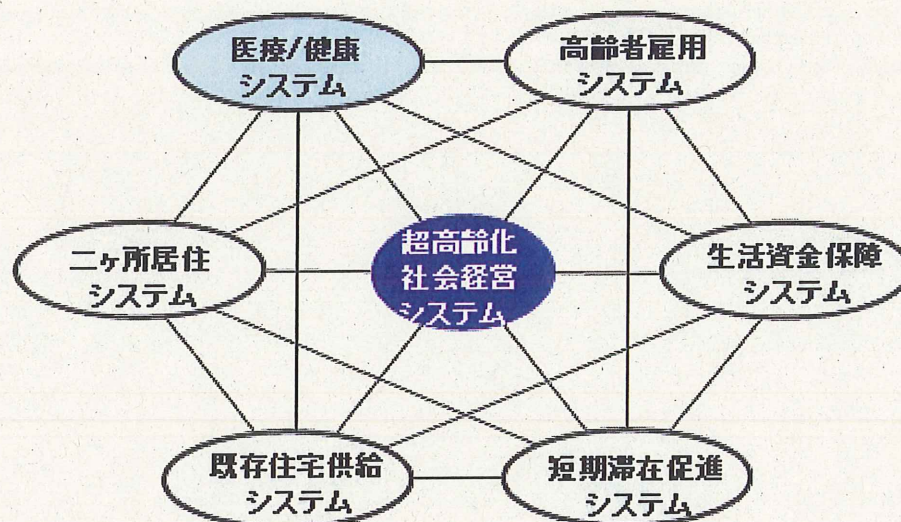
－「目的と責任を持った活動的高齢者」が増えることが望ましい

- ・社会参加が健康寿命を延ばし、介護費用を減らす
- ・活動的高齢者は消費をする
- ・このような高齢者対象の事業機会はこれから開発

上記を前提として、団地再生を考えるべきであり、それは高齢者中心だが、高齢者のみではなく、長期的には多様な高齢者および、多様な年齢層が住み、活動するコミュニティを創りだすことが可能な要素を組み込んでおくべき。団塊の世代

「超高齢化社会経営」の文脈の中で連携する「社会システム」群として全体を捉える

「社会システム」の連携による超高齢化社会経営



持続可能なまちづくり研究会

平成 24 年 3 月 7 日

西村あさひ法律事務所
弁護士 藤本 欣伸

団地再生のまちづくりについて

一 今後の方向性

1. 耐震ほか対災害対策
2. エコタウン構想
3. 海外への展開可能性

二 今後の検討—F S (feasibility study)

あり方報告を受けての改革状況と今後の計画

事業収支の検証

以 上