

持続可能なまちづくり研究会

第三回研究会：都市再生について

横山禎徳

2012年3月12日

1. 被災地の復興まちづくり

被災地の復興は前回の研究会で述べたように建物だけができて復興ではなく、ハードウェアとソフトウェアの一体になった復興が必要である。ソフトウェアとは経済・社会の持続性を保証する復興であり、「社会システム」的復興である。その基本は以下の通り

－生活が成り立つ経済基盤を提供すること

- ・あらゆる就業機会を創り出すことを最優先する
- ・すぐに必要な介護、医療、保育等の技能認定に特別措置を行う
- ・小規模事業経営再開にスモール・ファイナンスを提供する仕組み

－高齢者に配慮するが、すべての世代が共存し循環すること

- ・医療・介護施設を優先的に再整備する
- ・「ムーバス」的の低床小型バスなどの高齢者移動手段を提供する
- ・高齢者サービスは雇用機会提供の意味から充実させる

－緊急時の「迅速な避難を可能にするシステム」が組み込まれていること

- ・地震・津波に配慮した建物を計画的に配置する
- ・Vernacular Architecture の精神を持った地元建築家の活用
- ・避難経路、情報提供、高齢者避難などのシステムを設計

これらの施策に対してUR都市機構の果たすべき役割は全体観を持ったプロデューサー機能である。そのためには新たな能力を獲得する努力をするべき

－縦割り行政の弊害が続く中、全体構想を組み立てる役割

－「社会システム（OS）」的発想から組み立てる構想力

－「サーバント・リーダー」的な目立たない調整能力

－医療、金融、情報、保険など多様な分野の理解と活用能力

2. 密集市街地の整備改善

密集市街地の整備は本来法的強制力のある程度持つ組織との共同プロジェクトであるべきであり、UR都市機構ができることはこれまで作ってきたよい先行事例をできる限り幅広く説明、広報をし、住民の側からの盛り上がりを促進することであ

ろう

ー先行事例を使いながら「見たことないもの欲しがれない」住民に見せる

- ・現状に満足せず何が欲しいかのイメージ作りに参画
- ・当分当該地域の住民になりながら人のネットワークを作る
- ・地域住民のリーダーとの共同作業を進める

ー地方公共団体、民間事業者の方向を調整する

- ・地方公共団体の知見、エキスパティーズ向上のための地道な協力
- ・民間事業者と地元住民、地方公共団体のつなぎ役を果たす
- ・両者のOSソフトウェアへの関心を呼び起こす

ーファシリティ・マネジメントの役割を果たす

- ・オーナー、デベロパー、オペレーターのすべてに関わる
- ・ファシリティ・マネージャーとして認知させる
- ・開発全体の長期的経済性の健全さを管理する

全体として、ファシリティ・マネジメントのスキルを向上し、その能力をUR都市機構の持つこれまで信用の上に築き上げ、「作ってサヨナラ」しない機構としての信用を作り上げる

3. 地方都市の中心市街地の活性化

地方都市の市街地活性化こそハードウェア的視点からではなく、まさにOSの視点からの努力が必要である。現在、地方都市の市街地の衰退は「悪循環」になっているのであり、「良循環」の創造を目指した「社会システム・デザイン」が適切な手法である。

ー経済的活力の再生が必要だが、地方都市の経済は消費経済であることに着目

- ・多くの地方経済は不動産、建設、流通で持っている
- ・製造業より商業、サービスへの重点施策が必要
- ・高齢化は実はサービス・ニーズの増大につながる

ー現在、消費経済の「悪循環」に陥っている

- ・中心街に必要なものは人のにぎわいであり、その維持が大事
- ・ある店が閉めると一層閑散としてみっと店を閉める「悪循環」
- ・現在の居住資産優遇の相続税のため、閉店しても店を他に譲らない

ー消費に着目し雇用創造を図ることで「良循環」の創造をおこなう

- ・店を閉める人は他の人に新しい事業機会を譲るシステムが必要
- ・小売・サービス業の入れ替わりが進行し、地域が若返る
- ・テナントとして家賃を払うための頑張りを見せる波及効果

このように、地方都市中心街の商店などの事業者の交代を進めることによる「良循環」を目指して、UR都市機構が中核になり、人を呼び込める街区作りのノウハウを日本全国から収集し、説明し、説得し、高齢化した事業者はオーナーとして家賃収入で満足し、やる気のある事業者の集団を組織しながら、新たな街の形態を組み立て調整するプロデューサー役を果たす

5つのステップを踏んでデザイン作業を進める

「社会システム・デザイン」の作業ステップ

