

国の行政機関や独立行政法人などは、各地域に地方支分部局や支社・支店を設置しており、地方自治体をはじめとして、さまざまな機関と連携を取りながら、広範囲に取り組みを行っています。

当財団は、中部圏ネットワーク第2弾として、当財団の顧問に就任していただいている中部地域に所在する各機関を訪問し、この地域における役割や主要なプロジェクトなどについてのお話を伺い、その活動についてご紹介しています。

第10回は、独立行政法人都市再生機構中部支社長の伊藤功氏にお話を伺いました。

住宅からまちづくりまで 未来を見すえるUR都市機構

独立行政法人都市再生機構中部支社長 伊藤 功 氏



4つのフィールドで 将来に安心安全な暮らしとまちづくり

Q 独立行政法人都市再生機構についてお聞かせください。

独立行政法人都市再生機構（愛称：UR都市機構。以下、「UR都市機構」）は、1955年に設立された日本住宅公団を主な母体としています。日本住宅公団は、戦後の高度成長期に都市部へ人口が

集中する中で、住宅不足に対応するため設立された特殊法人であり、多数の団地を建設しました。設立当時は4大都市圏を中心に取り組み、ピーク時で年間8万戸を建設したこともあります。1970年代からは都市再開発事業も手がけています。

これまでに組織の変遷が何度かありましたが、2004年7月1日に都市基盤整備公団と地域振興整備公団の地方都市開発整備部門が統合し、UR都市機構が設立されました。日本住宅公団の誕生か

ら昨年で60年を迎えましたが、高度成長期から超高齢社会まで、それぞれの時代において、持てる技術とノウハウを生かして日本のまちづくりを支援してきました。現在も、民間事業者の方々と協力しながら、より安全で快適な都市や街を創り続けています。

そして、UR都市機構には「人が輝く都市をめざして、美しく安全で快適なまちをプロデュースする」という使命があります。この言葉どおり、少子高齢化や環境問題など現代社会のさまざまな課題に対応すべく、子育てがしやすく高齢者にやさしい快適な環境づくりなどに日夜取り組んでいます。UR都市機構では、「都市再生」、「住環境」、「災害復興」、「郊外環境」の4つのフィールドを設定し、都道府県の枠を越えて住まいや環境に密着した、広域的な支援をさせていただいています。

Q 4つのフィールドについて、詳しくお聞かせください。

「都市再生」では、UR都市機構が自ら進めるというよりは民間事業者の方々と地方公共団体と協力しながら、地方都市の活性化や市街地の整備改善、防災性向上をめざした「美しく安全で快適なまちづくり」に関わっています。

また、まちづくりに関する各種制度に精通していることから、市街地再開発事業や土地区画整理事業などをはじめとする各種事業制度の活用でもお役に立っています。さらに民間事業者の方々と活発に意見交換を行い、民間連携手法の開拓や、民間事業者のニーズに対応した事業支援などで連携を深めています。

具体的な事例として、JRの大阪駅や渋谷駅、品川駅などで、土地区画整理事業により都市計画道路などの基盤整備を行い、民間開発を適切に誘導する計画を実現してきています。また川崎市殿町地区では、大規模工場の跡地を宅地や道路、公園として整備するとともに、民間の高度医療機関を誘致し、多摩川対岸の羽田空港と一体的に運用するという国際戦略拠点の形成に貢献しています。

このような事業ではUR都市機構がもつ事業経

験やノウハウ、国との調整能力、中立的な立場などを生かして、基本構想立案から事業手法の検討や関係者との合意形成まで、さまざまな分野でコーディネートを行っています。

次に「住環境」では、UR都市機構がもつ全国約74万戸の賃貸住宅を地域の資源として適切に管理し、高齢者や子育て世帯などに対する住環境の充実を図るための利活用を行っています。その中で、超高齢社会に対応した団地・住宅のコミュニティの形成に関して、大きく2つのテーマを持っています。

1つは、超高齢社会に対応した地域医療福祉拠点の形成という観点で、団地の中だけで閉じた社会になるのではなく、周辺地域にも開かれた医療・介護サービスを提供できる医療福祉拠点を創出していきます。かつて建設した団地はかなりゆったりとした配置で作られているので、土地に余裕があります。そのような土地をうまく利用しながら、地域医療福祉拠点形成に向けて地元の自治体や大学などと協定を結んで取り組んでいます。

もう1つは、ミクストコミュニティの形成です。多様な世代が快適に生活できるよう、多世代交流の場の提供や、高齢者が安心して住み続けられる生活環境の整備などを進めています。また、子育てしやすい生活環境を提供すべく、多彩な施策・制度を用意し、住環境を整備しています。

Q 住宅からまちづくりまで、支援の幅が広いですね。

そうですね。お役に立てる領域は本当に幅広いんです。3つ目の「災害復興」では、被災後の復興市街地整備事業、災害公営住宅整備事業などを行っています。2011年3月11日に発生した東日本大震災においても、UR都市機構はUR賃貸住宅や応急仮設住宅建設用地の提供、応急仮設住宅建設のための職員派遣など、震災直後から支援を開始しました。岩手県に派遣した17人にはじまり、宮城県、福島県に数十人から数百人を派遣、2016年8月には460人を派遣するなど、この3県の計22の自治体で復興を支援しています。地元自治体と連

超高齢社会に対応した住まい・コミュニティの形成

地域医療福祉拠点の形成

URでは、超高齢社会の到来を見据え、UR賃貸住宅の既存ストックを有効活用した国家的モデルプロジェクトとして、地域医療福祉拠点形成に向けた取り組みを進めています。

<取組方針>

- ① 地域における医療福祉施設等の充実の推進
- ② 高齢者等多様な世代に対応した居住環境の整備推進
- ③ 若者世帯・子育て世帯等を含むコミュニティ形成の促進



“多様な世代が生き生きと暮らし続けられる住まい・まち”を地域の関係者の方々と連携・協力し、支えていきます。

「地域医療福祉拠点の形成 全体イメージ」

携しながら、復興計画の策定、関係工事発注から監理まで、すべての面で関わらせていただいています。現地事務所を開設し長期にわたって同じ体制で支援できるということが、UR都市機構の特徴でもあります。

また、復旧の段階からまちの復興というフェーズに向けて、被災自治体から委託を受け、民間のノウハウを活用して効率的な復興事業を行うとともに、産業の誘致や市街地再生などビジョンあるまちづくりにも取り組んでいます。

阪神・淡路大震災や新潟県中越沖地震などの震災の際にも、被災直後から現地に入り、さまざまな態勢をとって復興をサポートしました。

4つ目の「郊外環境」では、国や地方公共団体の政策に沿って、ニュータウン事業を実施してまいりました。日本住宅公団が発足した1955年以降、これまで約42,000haを整備しました。今後も地域の特性を生かしながら、安心して安全なまちづくり

とコミュニティ支援などを通して、魅力的な郊外生活の実現に向けた取り組みを推進していきます。

そのほか、特定公園施設の管理も行っており、国立公園内の施設について、適切なサービスの提供や施設の安全管理などを実施しています。

長期にわたる事業でまちづくりをコーディネート

Q UR都市機構中部支社の主な事業内容をお聞かせください。

「都市再生」の分野では、現在、名古屋駅の東約1km、納屋橋エリアの堀川に沿った「納屋橋東地区」の約1.3haで新しい交流拠点づくりが行われています。その中で、UR都市機構は市街地再開発組合の事業推進コーディネーターとして、訪れる人々が愛着をもって集うことができる街並みの創出に取り組んでいます。また同地区の住宅計

画では、幅広い世帯のニーズに対応し、都心居住の利便性を高めるライフスタイルの実現を提案しています。

ほかの事例をいくつか挙げますと、2005年に完成した名古屋市千種区の千種アーススクエアは、ビール工場跡地の大規模敷地をUR都市機構が取得し、民間事業者とのパートナーシップにより、複合的な都市拠点として住宅、商業施設、スポーツ施設、高齢者施設、起業家育成施設を整備しています。名古屋市中区栄四丁目地区でも、土地の有効利用事業により複数の土地を取得して敷地の一体化を行い、利用しやすい土地に整備した後、民間事業者に譲渡しました。このように、UR都市機構は、自ら新規のビルなどの建設を行わない開発においても、民間事業者の方々をサポートする立場でまちづくりのお手伝いをさせていただいております。例えば、中心市街地などの活性化のため、再開発事業を行う場合には、その土地に複数の地権者がおられ、折衝も困難な仕事の1つになります。その点、UR都市機構は中立的な立場なので、利害関係がなく対話の場に入りやすいという特徴があります。組合をつくっていただいて支援していくなど、その土地にあった方法で働きかけることができます。

静岡県藤枝市の市街地再開発事業では、JR藤枝駅北口広場に隣接する地区で市街地再開発組合を支援しています。組合づくりから地権者との協議、少子高齢化社会に対応した高齢者支援施設や子育て支援施設、商業施設、住宅などが集積したまちづくりをコーディネートしています。

愛知県清須市では、同市が施行者となって名鉄新清洲駅前周辺で土地区画整理事業を進めています。駅へのアクセス道路や生活道路が狭いこと、災害時に避難所となる公共施設用地の確保、五条川の護岸整備など、さまざまな課題がある中、新清洲駅を高架にして新たな都市拠点を形成する計画があります。UR都市機構が現地事務所を構え、市から受託して土地利用計画から区画整理、必要な土地や道路の建設、駅前広場の整備などの調整を行っています。2015年1月に事業計画が決定し

ましたが、完成は2041年を予定しているのです、かなり長い期間の事業になります。UR都市機構は概成を目途に市を支援しています。そのような長期事業の支援もUR都市機構だからこそできる業務だと思います。規模のさまざまな自治体に対して、我々のマンパワーやノウハウを提供して、まちづくりを応援させていただける仕事はとてやりがいがあります。

超高齢社会に対応する ミクストコミュニティの形成

Q 超高齢社会に向けた取り組みでは、どのようなプロジェクトがありますか。

中部支社では、約5万7千戸の賃貸住宅と約300の賃貸施設を管理しています。これらについて適切なメンテナンスや改修などを行いながら、より快適な住環境を提供しています。

中でも、団地を中心として住み慣れた地域で長期まで住み続けることができる環境を実現するため、地方公共団体などと連携し、地域医療福祉拠点の形成に向けた取り組みを推進しています。加えて、多様な世代が生き生きと暮らし続けられる住まいを目指し、居住環境の整備を行っています。それには団地の中に医療施設や介護支援施設を誘致したり、周辺地域と一体的になった医療福祉拠点づくりを行うことが重要であり、地元自治体や自治会などと勉強会を重ねています。

現在、中部支社では8つ（全国では50）の団地において地域医療福祉拠点づくりに取り組んでいます。8つの団地とは、アーバンラフレ鳴子（名古屋市緑区）、豊明団地（愛知県豊明市）、岩倉団地（愛知県岩倉市）と高蔵寺ニュータウン内の5団地（愛知県春日井市）であり、その中から豊明団地の例を紹介します。

豊明団地では、市の統計によると、入居者約4,500人のうち約1,100人が65歳以上と、高齢化が顕著なことから、UR都市機構と豊明市、市内にある藤田保健衛生大学の3者が協定を結び、地域包括ケアネットワークを作っています。団地内の

空き施設には、大学の医療スタッフが常駐する「ふじたまちかど保健室」を設けていただきました。建て替えをしなくても空き施設の利用で医療施設を設置することが可能である、というモデルケースとして実施しています。また、建設した当時はエレベーターなど珍しく、5階建てであっても階段が普通でしたので、この団地も階段しかない住棟がほとんどです。高齢者をはじめとして、階段を利用しなければならない上の階は敬遠されがちになります。ということで5階に空きが多いこともあり、家賃を安くして看護や医療を学ぶ学生さんに住んでいただき、団地のコミュニティ活動への参加などをしてもらっています。実際に高齢者と接する機会があることで学生さんも勉強になると思いますし、世代間交流が図れます。この取り組みは、地元の大学と団地とがコラボレーションした先進的なシステムであり、時流に合った新しいプロジェクトであると考えています。

Q 団地によって特徴ある取り組みができるということでしょうか。

そうです、その団地の状況を把握してきめ細かい地域再生計画を立てます。現在取り組んでいる8つの団地のなかで、高蔵寺ニュータウンは合計8団地7,951戸（2016年3月現在）という大規模な郊外の団地であり、そのなかの5団地（中央台、藤山台、岩成台、高森台、岩成台西）で地域医療福祉拠点の形成に着手しています。

高蔵寺ニュータウンでは、まちづくりにおいて「ほっとできるふるさとでありながら、新たな価値を提供し続ける“まち”であり続けること」を目指す『高蔵寺リ・ニュータウン計画（春日井市策定）』があります。これは郊外ニュータウンの再生という視点でもありますが、地域医療福祉拠点のほかにも、旧小学校施設を活用した多世代交流拠点の整備や、他地区への公共アクセスの充実、中心地区の商業施設の魅力向上など、多様な再整備プロジェクトが計画されています。リノベーションを重ねながら、より一層にぎわいを創出し、若い世代の居住促進とすべての住民への安らぎの提

供を目指します。

高森台団地では、整備敷地への高齢者支援施設や救急診療拠点などの誘致と、既存の住棟を活用した低廉なサービス付き高齢者向け住宅の展開を検討しています。さらに、春日井市に立地する中部大学との連携により地域交流拠点も設置されています。

また、ミクストコミュニティの形成に向けて、子育て世代に向けた優遇制度である「子育て割」、「そのママ割」、契約名義人が35歳以下なら割引になる「U35割」など、さまざまな優遇制度があります。高蔵寺ニュータウンでも、子育て世帯に入居していただくためにこれらの制度の利用促進を行い、若い世代の方々が安心して快適な生活を送れるようプロジェクトを進めています。

新しいライフスタイルを 団地から発信

Q コラボレーションという点では、ほかにどのような取り組みがありますか。

2016年5月に、南山大学と中部支社で連携協力の協定を締結しました。南山大学が掲げる「グローバル社会の中で活躍できる人材の育成」と、UR都市機構が目指す「ミクストコミュニティの形成」に寄与することを目的として、相互に連携・協力することになりました。

南山大学は、キャンパスの整備統合に伴って留学生の宿舎を閉鎖することになり、キャンパスの近くにUR都市機構の千代が丘団地があることから、比較的規模の大きい住宅を留学生同士でシェアして住んでいただくことになりました。学生さんには地域コミュニティのお手伝いを通して、地域の活性化にも関わっていただくこととしています。

民間企業とのコラボとしては、無印良品（株式会社良品計画）の住空間事業部門を担う株式会社MUJI HOUSEとUR都市機構とのコラボレーションで、2012年に関西で「MUJI×UR団地リノベーションプロジェクト」を立ち上げました。これは

団地の歴史を生かしつつ、これからも多くの方に長く住み繋いでいただけるように「こわしすぎず、つくりすぎない」ことをコンセプトに、リノベーションに取り組むプロジェクトです。中部支社では2014年度から展開し、現在、名古屋市内の千代が丘（千種区）、アーバニア千代田（中区）、桜田（熱田区）、水草（北区）の4団地で実施しており、シンプルで広々とした空間づくりが特徴になっています。

また、イケア・ジャパン株式会社ともコラボレーションし、愛知県内で2015年2月から実施している「イケアとURに住もう。」プロジェクトに基づいてリノベーションした住戸の提案も行っています。アーバンラフレ小幡（名古屋市守山区）、日進香久山花の街（愛知県日進市）、プロムナード三好丘（愛知県みよし市）の3団地においてイケアの家具をレイアウトした生活提案モデルルームを設置し、公開しています。さらに白鳥パークハイツ大宝（名古屋市熱田区）、アーバンラフレ志賀（名古屋市北区）では、リノベーションした住宅の募集を行いました。北欧のシンプルで機能的なスタイルや、個性のある現代的なスタイルなどをコンセプトにしています。



「イケアとURに住もう。」（アーバンラフレ小幡）

リノベーションプロジェクトでは、ほかにも、名古屋の地元企業であるエイトデザイン株式会社とコラボレーションした「UR×8プロジェクト」もあります。『楽しむUR』をコンセプトに掲げ、現代のライフスタイルに合った楽しくて新しい団地生活を提案しています。これは名古屋市内の豊

成団地（中川区）、鳴海団地（緑区）で実施し、大きな対面キッチンや大容量のウォークスルークローゼットなど、暮らしを楽しむプランが提示されました。

さらにUR都市機構中部支社独自の企画も進めており、イメージアップを図るべく、新しいスタンダードとして「コンフォートクラス」を展開しております。住戸をトータルにカラーコーディネートし、アーバン、ナチュラル、オーセンティックをテーマに、室内デザインもそれぞれのイメージカラーで統一した3タイプを用意しています。



「コンフォートクラス プレミアム」（アーバンラフレ星ヶ丘）

暮らしを安全で快適にする プロジェクトを支援

Q 防災関連の事業ではいかがでしょうか。

昨年、三重県鈴鹿市の防災公園が竣工しました。これは約7.3haという大規模なものです。2001年に閉鎖されたNTT西日本鈴鹿研修センターの土地の一部をUR都市機構が取得し、防災公園街区整備事業の制度を活用して防災公園を整備するとともに、市街地部分については、UR都市機構が土地区画整理事業（個人施行同意型）の施行者となって区画道路や街区公園を整備し、良好な市街地を形成しました。この事業はUR都市機構と鈴鹿市、国が一体となって推進し、2015年に完了しました。平時は市民の憩いの場であり、災害時には地域住民の広域避難地となり、また、救護救援



「鈴鹿市南玉垣・白子地区防災公園」(三重県鈴鹿市)

活動の拠点となる防災公園です。

設計に当たり、子育て中のお母さん方をはじめ、幅広い年代層の市民の声を反映するとともに、近隣にある鈴鹿医療科学大学とも連携して市民参加型の公園づくりを行いました。我々が間に入ることによって事業推進上の国との折衝もスムーズになるので、地方公共団体としても事業は進めやすかったのではないかと思います。

現在、整備を進めているのが愛知県犬山市の内田防災公園です。企業のグラウンド用地約4.1haを取得し、うち約2.1haの区域で防災公園を整備しています。今年度は敷地造成、雨水排水施設、園路広場舗装などの工事を施工しております。残る約2.0haの用地は犬山市に譲渡し、市が多目的の広場や消防署出張所、駐車場の整備を行います。大雨の際には、多目的広場の地下に設置される雨水貯留施設に水の流れを誘導して地域を水害から守るための整備も併せて実施されます。

防災公園はどの地域にもまだまだ必要な状態だと感じています。こういう事業でもっと貢献したいと思っています。

Q ほかに、中部エリアで特徴的なプロジェクトはありますか。

名古屋駅周辺まちづくり構想という名古屋市のプロジェクトがいくつかあるのですが、その中でUR都市機構は、「名鉄名駅再開発計画」のプロ

ジェクト調整会議のメンバーになっています。名古屋鉄道株式会社、近畿日本鉄道株式会社、名古屋市などがおもな関係者であり、UR都市機構は諸課題への対応方法の調整役をさせていただいています。また、「わかりやすい乗り換え空間の形成」というプロジェクトもあります。こちらの調整会議にはオブザーバーとして参加し、検討のお手伝いをさせていただいております。現在の名古屋駅は各鉄道駅への乗り継ぎが複雑で、迷いがちになるのが実態ではないでしょうか。私は今年4月にはじめて名古屋に赴任したこともあり、状況を把握するため各駅構内を歩いてみたのですが、特に高齢者の方は、段差が多く目当ての改札口などを探すのはわかりにくいらしいというのが印象でした。

2027年のリニア中央新幹線開通に向けて、その効果を最大限に生かすためには、名古屋駅周辺の大改造が必要なのではないかと思います。UR都市機構としても利用者にとって便利で快適な駅でリニア中央新幹線開通を迎えるという将来の姿を見すえて、これらのプロジェクトに関わらせていただければと考えています。

地域特性を生かした事業で さらに元気ある中部エリアに

Q プライベートでは、お忙しいときのリラックスマ法が何かありますか。

歴史小説が好きで、よく読みます。司馬遼太郎、北方謙三の歴史書はほぼ読んでいます。最近、加来耕三さんの講演を聞き、面白かったので2、3冊読んでみたら歴史の見方が興味深く、のめり込みました。例えば、坂本龍馬や伊達政宗についてなども、通常の人物像や歴史観とは異なる視点が新鮮でした。

Q お生まれはどちらですか。またこの仕事に就かれたきっかけを教えてください。

出身は大阪市で、高校まで大阪にいました。小学5年生のときに大阪万博が開かれたのですが、

世界各国のパビリオンの建物に魅せられて、万博には10回位は行きましたね。多彩な建築物が本当にすばらしくて、当時は子どもながらとても感動したものです。その影響かどうか建築を勉強したいと思い、大学の建築学科に入りました。卒業後、1983年に住宅・都市整備公団に入ってからまちづくり一筋です。

Q 最初に名古屋に来られた時の印象はどのようなものでしたか。

今年の4月に名古屋に赴任しました。思っていたより住みやすいと感じています。住まいが中部支社のある栄から近いこともあり、朝、健康のために歩いて通勤したりしていますが、東京などに比べて歩きやすいまちだと思います。人におすすめしたい、住み心地のいいまちです。また、観光資源も豊富だと思いますが、それらがうまくPRされていないという気がします。

また、先日ラグーナ蒲郡を訪れた折には、名古

屋から1時間ほどでヨット遊びができる環境はすばらしいなと思いました。

Q では最後の質問になりますが、今後、この地域はどのように進んでいくと良いと思われますか。

名古屋に来て思ったのが、とても豊かなまちだということです。製造業に活気があって、地に足の着いたエリアですね。名古屋市をはじめ周辺の市町も大変元気がある。ただ、現状困っていないように見えるので、ダイナミックな発想が出て来にくい面があるのかもしれないね。リニア中央新幹線開業をきっかけにして、中部エリアはさらに発展する余地が大と考えているので、ぜひこの地域の良さを生かして先進的な事業が多数実現されればと思います。

UR都市機構としては、都市再生のお手伝いや、地元の団地を地域資源として活用していただくことを中心に、このエリアの発展に貢献してまいりたいと考えています。



プロフィール

伊藤 功 (いとう いさお)

1959年生まれ 57歳

1983年 千葉大学工学部建築学科卒業

1983年 住宅・都市整備公団採用

2004年 独立行政法人都市再生機構東日本支社
技術監理部市街地設計チームリーダー

2007年 同 本社住宅経営部 ストック活用技術チームリーダー

2011年 同 神奈川地域支社 住まいサポート業務部長

2013年 同 本社 住宅経営部次長

2014年 同 本社 住宅経営部長

2016年 同 中部支社長