

## 令和3年度 第1回 都市計画サロン 報告

日時：令和3年8月2日（月）

参加者：20名

**演題：**「再開発ビルの持続性へ向けての取組みー地域連携・エリアマネジメントの視点からー」

**講師：**井上龍子 氏（八幡駅前開発株式会社 代表取締役社長）

### 講演内容：

八幡駅前地区第一種市街地再開発事業は、「さわらびガーデンモール八幡 一番街、二番街、三番街」と称して再開発された。この場を拠点としてまちづくり活動を行っている産官学民連携エリアマネジメント団体「KEYAKI TERRACE YAHATA」は、2019年度日本都市計画学会九州支部より九州まちづくり賞を受賞した。

八幡はもともと農村であったが、製鉄所の創業以降に工場や社宅が建設され、人口増加にともない商業も集積し、急激な都市化が進んだ。1929年から1939年まで技師として八幡市に在籍した守田道隆は、土木課長や都市計画福岡地方委員会幹事に着任し、水道課長や建築課長も兼任して、八幡の都市計画を牽引した。守田の在職中、郊外の土地整理事業全13地区のうち12地区が竣工または着工した。一方で、既成の中心市街地は事業費が高額となることや、密集住宅の移転の難しさにより都市整備を実現することができず課題として残った。戦後、守田は八幡市長に就任し、八幡駅を中心にシビックセンターとする都市計画を戦災復興事業の核として、八幡駅の移転（1955年）と広幅員道路による中心市街地の整備を推進した。「モデル工業都市」構想を掲げ、都市の基盤整備のみでなく、従来の工業都市のイメージを払拭するため、文化をも意識した都市を目指した。公共施設の建物を集約させたことも特徴であり、そのなかには村野藤吾が設計に関わった建物も含まれている。

地方の再開発事業において、マネジメントの観点から見た課題は、長期的な運営・経営よりも眼前の採算が優先されマネジメント組織の経営を圧迫する点、ハード面・ソフト面の双方で従後のマネジメント側のニーズと齟齬が生じる点、従後にマネジメントを担うべき組織・人の当事者意識が希薄となりがちである点があげられる。再開発ビ

ルのおかれた背景は、コンパクトシティ推進や地域間競争への対応を迫られることである。事業構造は、保留床処分で事業費を賄うスキームに限界がきており、事業完了が主たる目的となっている。組織構造は、再開発事業と事業後のマネジメント組織の検討が同時に進行するが、従前と従後の推進が異なり専門家任せとなっている。このような課題を解決するために、どう持続していくのかを自ら柔軟に考えていく必要がある。

そこで従後のビルマネジメント会社である八幡駅前開発(株)では、地域の文脈における事業の位置づけとマネジメントの役割を見直した。コンセプトを「歩いて暮らせる街」へ変更し、産官学民で地域と共に行う活動（並木の植地帯の植栽、JICAの研修員に対する街歩き・地域紹介、地域マップ作製、イルミネーション事業など）を実施することで、参加団体に「自分たちの街」という認識が強まった。

市街地再開発事業は、首都圏をのぞくと地方都市での新規の市街地再開発事業は減少し、地方都市では圧倒的に主用途として住宅が主流となっている。課題として、権利関係を整理するという本来の目的に反して所有関係が複雑化していること、地域に貢献するという役割を果たすべきマネジメント主体が無くなっていること、地方都市で住宅に偏向することはオーバーストックとなっていくのではないかと、という点があげられる。再開発ビルは、長期にわたり建物を維持しその存続に努力しなければならないと、地方都市でマネジメントを持続的に進めていくためには、自ら考えられる組織・地域となることが最も重要なのではないかと考えている。

### 意見交換：

講演後、活発な意見交換が行われた。再開発事業にかかる事業費の配分について、すべてを建設費などに配分するのではなく、事業完了後のマネジメントにも事業費を配分できる仕組みがあるとよいという提案があった。また、まちづくり活動に関して、社会人や大学生に限らず高校生や中学生など幅広い年代の住民に参加を促して持続的な継続に繋げていこうとしているとのことであった。地方都市ならではの再開発には、長期的な持続を念頭におき、人材の確保や当事者意識の醸成、活動のノウハウを継承できるアーカイブ作成なども重要であると示唆された。

（文責：九州大学 箕浦永子）