

都市の課題を考える ~今、求められる「地域」「人」が主役の街づくり~

災害に弱い密集市街地増え続ける老朽マンション。都市の抱える課題は多く、対応が急がれるが、地権者や管理組合、地域住民の合意形成を図り事業を推進するのは容易ではない。市街地再開発やマンション建替事業を強みとし、業界に先駆けて取り組んできた新日鉄興和不動産に、事業を成功に導くには何が大切なのかを聞いた。

魅力ある複合市街地を実現する 赤坂一丁目地区再開発

100年後も見据えた街づくり

新日鉄興和不動産が参画している「赤坂一丁目地区第一種市街地再開発事業」。東京都港区の北部に位置し、東京メトロ銀座線・南北線「溜池山王駅」に隣接する、約2.5haもの広大なエリアに、オフィス、商業施設、住居の入った地上37階、地下3階建ての複合ビルが2017年4月に誕生する予定だ。

この地域には大小のビルが立ち並び、災害に対する備えが万全でなく、また老朽化しているものも少なくない。再開発により、新しい価値を見いだせるエリアだが、個人や企業を含めた30弱の地権者の合意が得られなければ、計画は始まりません。



新日鉄興和不動産(株)ビル事業本部 技術・都市開発ユニット都市開発部再開発組合チーフリーダー 高島一朗さん

「説明に伺うと『もうへんや』と言われたこともありました。しかし、これは旧興和不動産のビルがあったなじみの場所でもありません。いたずらにほかの事業者を招き入れるのではなく、元の地権者の方たちに権利を持ってもらい、そして私たちが共に事業をしたかった。そう話すのはこのプロジェクトのプランナーである高島一朗さん。「このためにも、公正・公平に説明するのを心がけました」

第一種市街地再開発では、権利者の権利は等価で新しいビルの床面積に置き換えられる。自分の持っている土地建物を預けることとは、その人にとって極めて大切な財産を預けること。その責任は

室やホールなどの施設を整備。また、災害時の一時避難場所として機能するように、備蓄の提供やビル内に設置した非常用電源からの電力供給も可能としている。



地上37階建て複合ビルの完成予想模型

建物だけではない、暮らしを再生するマンション建替え

信頼の積み重ねが住民の心を動かす

「マンションの建替えは、建てる前の合意形成が一番大変だ」と思っていました。しかし、仮住まい先の相談に乗ったり、建てた後の入居後の問題に対処したりと、単に新しい建物を建てるといふ単純なことでは終わる



新日鉄興和不動産(株)住宅事業本部 マンション再生部 建替推進第二チーフリーダー 服部卓也さん

「街は、住民が利用している人、社会状況により変わるものです。体が大きくなったり小さくなったりしたら、服を替える。街も同じです。例えば高度成長期は、都市部の人口増加のため、郊外にニュータウンが建設されました。当時の課題は単純に数の問題でした。しかし、社会も成熟してきた現在、画一的な開発は通用しません。

街を育てる仕組みづくりもデベロッパーの役割



明海大学 不動産学部 教授 工学博士・学術博士 齊藤広子さん

「私は新日鉄興和不動産の戸建て住宅地リビオ姫路大津ブルームガーデンのぞみ野にマネジメントプロデューサーとして参加しました。ここでは、戸建て住宅地では珍しい管理組合を設立すると同時に、居住予定者の交流イベントを開催するなど、楽しみながら街を育てる大切さを知ってもらいました。美しい街というのは、住人の心の表れだと私は思います。のぞみ野

「この街が好きと思う人が自ら育ててくれている。住む人が誇れる街にすれば、おのずと行動が伴ってきます。これは、新日鉄興和不動産がしっかりと『コミュニティ』を持ち、チャレンジした賜物だと思います。再開発は、街の価値を高められま



築50年以上の団地を建替えた「ザ・神宮前レジデンス」

物件は、高齢者の割合も高くなる。「建設中に仮住まいをするにしても、高齢の単身者に貸してくれる物件は少ない。そのような相談を受けた時、私たちは、不動産業者をうまく回して、なんとか希望の予算内で見つけ出しました。建替えが終わっていきい任でも、新しい設備の使い方が分からないといわれれば、駆けつけます。相談されれば、きちんと対処する。その積み重ねが、信頼を築くことのできる。

関係者とともに 造り上げるDNA

「マンション建替えは、住んでいる人同士の感情のぶつかり合いや、意見の相違がなかなか合意ができません。頓挫することも少なくない。しかし、新日鉄興和不動産は、今まで途中で投げ出したり、逆に先方から断られたりした案件は一つもない。

大手デベロッパーが次々に断念し建替え不可能といわれていた物件も、服部さんが最終的にゴールテープを切った。「決して、あきらめないという気骨でやっています。マンション建替えは、簡単に進む事業ではないと、会社が理解していることも要因だと思います。私たちのルールである新日鉄住金は、漁村に赴き、人々に理解をしようとするところから始めて、土地を整備し、鉄道を敷き、製鉄所を造ってきた過去があります。人と向き合っ

どれだけ人と向き合えたかで、街づくりは決まると思う。例えば、品川インターシティ。

開発前:品川駅港南口付近

誰もが理想とする街づくりは難しい。だからこそ私たちは、街に足を運び、街の人と会い、街の暮らしを想像する。そして、一人ひとりの思いに、真摯に向き合っていきます。人と建物と自然が共生する真に価値ある街づくりは、その繰り返しのみ実現できるのだと思います。私たちは、市街地再開発やマンション建替えなどの都市再生事業を強みに、100年後も愛される街づくりを目指します。

新日鉄興和不動産

http://www.nskre.co.jp