

## UR賃貸団地の再生事例紹介

2014/07/16

趙 玫姫

日時： 6月21日（土）13:30～16:30

場所： 大阪産業創造館5階・研修室E

発表者：星田逸郎氏（㈱星田逸郎空間都市研究所代表／建築家・都市プランナー）

コメンテーター：増永理彦氏（神戸松蔭女子学院大学教授）

司会：岡田篤司氏

参加者：19名（スタッフ含む）

### 1. URの変遷と動き

- ・分譲マンション30万戸、賃貸マンション70万戸、計100万戸（×2人＝200万人（京都市、神戸市の規模））のストックが存在。
- ・公団（UR）は公的機関であるが、国からの支援は一切ない。国からの借金（14兆億円）が残っており、民営化は困難。
- ・URの基本的な考え方は、①福祉的政策への転換（建物や敷地を貸すなど）、②民間的な活動（例えばコストをかけず建て替えを行うなど）を進めること。

### 2. UR賃貸団地の再生事例紹介

- ・観月橋団地再生計画
- ・向ヶ丘第一団地ストック再生実験
- ・白鷺団地再生計画
- ・富田第二住宅再生計画
- ・団地再生“事業”をデザインする

- ・10年前から団地再生事業をスタート（向ヶ丘団地の3戸から、3年間の実験）。
- ・築50年の古い団地は技術以外の問題も山積している。
- ・景観をインテリアの一つとしてとらえ、景観づくりを積極的に進めている。

### 《質疑応答》

Q1 向ヶ丘団地の一般化の実現性、観月を建て替える際、どのようなことが向ヶ丘の再生に反映されたか。  
→ 直接向ヶ丘が観月に反映されたものはないが、相互反映し合っている。いずれもインターベースを大事にしており、URの今後の展開のための実験であるため建て替えスペック（インテリア）に焦点をあわせた。

Q2 向ヶ丘団地の再生は現実性があるか。

→ 向ヶ丘団地の実験は手法を探るものではなく、提供の可能性を探る段階であり、情報提供が大事であると認識している。団地住民の高齢化が進む中、若者をどう入れ込むかが今後の課題（空間、家賃、利便性などの改善が必要）。

Q3 設計をしていく中で、自分が変わったことはあるか。

→ リノベーションは住民主体、合意形成が大事であること、若者の居住促進が急がれること、に気づかされた。

以上