

時流自流

防災面からまちづくりを支援する首都圏不燃建

築公社（藤原健朗理事長）が今年、創立65周年を迎える。中立・公平な立場で再開発事業の権利調整や事業手法、事業採算などの提案を行い、数多くの再開発事業を手掛けてきた。藤原理事長は「これまで蓄積した経験やノウハウ、当公社の中立的な立場を生かし、防災面を含めた再開発事業を支援したい」と強調した。

「現在の不動産市況と『依』となる。その一方で投資の対象でもある。利率など投資対象として魅力あるものと、良好な住環境やビジネス環境を創り出すこと、住み、ビジネスを行う『土』は必ずしもマッチしない。」

「不動産は都市を構成する重要な要素であり、人がビジネス環境を創り出すこと、住み、ビジネスを行う『土』は必ずしもマッチしない。」

首都圏不燃建築公社 理事長 藤原 健朗氏

しかし、われわれが進めている防災面での安心を確保する取り組みは、両者にとっても重要な事業となる。災害に強い快適なまちをつくるという当公社の役割はどんな時でも変わらない」

「当公社はまちづくりの専門家集団で、これまで蓄積した経験やノウハウがある。まちづくり調査支援事業は、初期段階で重要な関係権利者の意向を尊重した合意形成をはじめ、中立的な立場から現状を分析し、最適な事業スキームづくりをサポートしている。15年前から始め、これまで120地区、200件以上の実績がある。調査支援地区の再開発事業等に必ず参画するわけ



「これは組合施行型の再開発事業である同潤会アパートの建替事業、駅前一体化整備に防災機能を加えた事業、さらには庁舎と分譲マンションを一体整備する事業など多様な事業実績がある。現在も立石駅北口地区や新小岩駅南口地区、三田小山町西地区など数多くの再開発事業に参画している。建設費の高騰は大きな課題だが、関係者に丁寧な説明しながら事業を進めていきたい」

中立的な立場で再開発支援

災害に強いまちをつくる

「他の事業はどうか。防災街区整備事業やマンション建替事業、公民連携事業などがある。防災街区整備事業は市街地再開発事業に比べ、行政手続きが簡易でスピーディーに事業が展開できる。密集市街地整備法に基づく再開発事業で、保留床が少ない小規模な事業でも当公社が賃貸資産として保留床を取得し、事業性を成立させることで事業を完遂させるなど、多種多様な手法を活用している。公民連携事業は老朽化に伴う公営住宅などの建て替えを支援する。区営住宅では難易度の高い入居者移転業務などを、再開発事業での経験を生かした権利者対応などで強みのある当社が事業をお手伝いしている」

「今後傾注する分野は。防災面で即効性のある事業に取り組んでいく。先日、清家愛港区区長が将来ビジョンを示され、防災に強いまちづくりを強調されていた。港区は当公社のお膝元でもあり、ぜひお手伝いしたい。当公社の職員にはある意味で現状を変える力が求められる。事業の必要性を地権者の方々に説明し、理解してもらおう。権利者一人一人の事情を把握し、生活再建も提案する。こつした対応力や調整力を養うには経験やノウハウの裏付けが大事になる。教育制度の充実も含め、若手職員の積極的な採用、能力向上に引き続き力を入れている」

