

<スライド 講師紹介>

**URにおける
多世代交流の場づくり
について**

UR都市機構 東日本賃貸住宅本部
北海道エリア経営センター
管理企画課担当課長
佐藤 正之

(司会)

それでは、UR 都市機構管理企画課 担当課長 佐藤正之様よりお話をいただきます。「UR における多世代交流の場づくりについて」でございます。それでは、どうぞよろしくお願いたします。

<スライド 1・2枚目>

URにおける
多世代交流の場づくりについて

R6.3.3

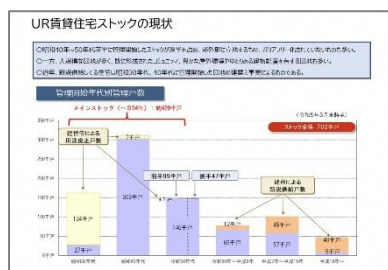
独立行政法人都市再生機構 東日本賃貸住宅本部
北海道エリア経営センター 管理企画課担当課長 佐藤 正之

UR都市機構について

こんにちは。UR 都市機構 佐藤と申します。今日はよろしくお願いいたします。

「多世代交流の場づくり」ということで、色々事例等々紹介させていただきます。まず、ご存知の方いらっしゃるかもしれませんが、UR の自己紹介ということで、「UR である」ということで、聞いたことがある方もいらっしゃると思いますが、メインは賃貸住宅の管理を行っておりますが、それ以外にも面的な再開発、面的なまちづくりだとか、そういうことも行っていますし、あとは、東北などの復興支援といったことも行っております。

<スライド 3枚目>



賃貸住宅についてです。日本全国、70万戸の賃貸住宅を管理しております。特徴としては、そのうちの半分以上の43万戸、これがメインストックと呼ばれていますが、40年を超えるような古い住宅になっています。そういうプロポーシオンに

なっています。

ちなみに札幌、北海道で言いますと、全体の戸数が7,000戸ぐらいで、そのうち40年を超えるような住宅がもうほとんど9割近いという状況です。

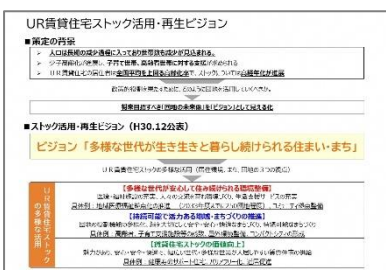
<スライド 4枚目>



次、居住者のお住まいの方。特徴的なのがこちらの右上の高齢者の割合というところで、青い折れ線グラフが国勢調査で、日本全国のプロポーションですけれど、それに対して赤い折れ線グラフがUR賃貸住宅の居住者の方の高齢者の割合になっています。

昭和の時代は、全国平均を下回っていましたが、高齢化が進んでいきまして、もう全国平均を上回り、どんどん高齢化が進んでいるという状況でございます。

<スライド 5枚目>



そうした背景を受けましてURでは、「多様な世代が生き生きと暮らし続けられる住まい・まち」というビジョンを平成30年12月に公表して、これに基づいて団地を管理していこうということをやっています。

そのビジョン、3つの視点がございまして、この色で書いてあるものですが、今回のテーマに合致するものとしては、上の、「多様な世代が安心して住み続けられる環境整備」特にその中でも「人々の交流を育む環境づくり」というのが今回のテーマに大きく関与、マッチしてくるかな。と感じています。

<スライド 6枚目>



<スライド 7枚目>

ひばりが丘団地(西東京市、東久留米市)
 ~エリアマネジメントの取組み~

具体の事例に移ります。

ひばりが丘団地と言いまして、東京都西東京市、東久留米市にまたがる団地でございます。

<スライド 8枚目>

ひばりが丘団地(西東京市、東久留米市)

- 534件、専有部内での住居に利用するため、住戸数2,714戸の管理規約が定められた住宅団地として、ひばりが丘団地が完成した。
- 団地内の緑地は、主に「ひばりが丘公園」となり、現在も広く「びんごうキッズ」などの活動が、モダンなものがあふれる。
- また、団地内で緑地公園や緑地帯の「グリーンコート」や、緑地帯で緑地帯の公園施設、スーパースーパーなどの施設が整備され、住居団地のまちづくりが実現した。

管理規約	住戸2,714戸
管理規約	534件
住戸数	2,714戸
階数	2~4階
高さ	15m~18m
管理規約	534件
管理規約	住戸2,714戸、管理規約、管理規約、管理規約、管理規約
管理規約	住戸2,714戸、管理規約、管理規約、管理規約、管理規約

ここでエリアマネジメントの取組を行いました。

場所は、都心部から大体1時間弱の郊外立地の団地でございます。昭和34年に住宅建設されたということで、大きさで言うとちょっとイメージ湧かないかもしれませんが、34ヘクタール、戸数でいうと2,700戸ということで、写真にある通り、本当に大きな住宅団地です。

その中に緑地公園だとか野球場だとか、市の出張所、学校、商業施設、いろんな機能が入っている1つの大きなまちが形成されていたというものでございます。

<スライド 9枚目>

建替後のひばりが丘団地 ～ひばりが丘パークヒルズの概要～

- ① H10年度より徐々に着手し、団地再生事業を実施。
- ② 団地では個別住宅の建設だけでなく、公共施設・緑地・子育て施設や高齢者福祉施設、商業施設、子育て支援施設といった複合的なサービスを提供。
- ③ 先進的な取り組みとして、3つの異なるタイプの住宅を併設し、また、世界的にまちの魅力を向上させるためのエリアマネジメントを実施。

入居開始予定	H16.3～H16.7
敷地面積	約15.0ha
戸数	300戸
総戸数	1,500戸
階数	3～5階
築年	18～40年
専有面積	40～100㎡
その他	バドミントンコート11F

それを、平成10年に全面的に建替えに着手しまして、面積で言うと、URの賃貸住宅の面積としては15ヘクタール、半分以下になったと。場所かというと、この赤い枠で囲っている場所まで縮めていった。という建替え事業になります。

残ったところには、図書館ですとか、商業機能、それから高齢者支援の機能、保育園、子育て機能、その他分譲住宅、分譲マンション、戸建て住宅といったものの機能誘致を図ってきたというところでございます。

<スライド 10枚目>

民間事業者と連携したまちづくり・まち育て

- ① 団地によって造成された土地を民間事業者が建設・運営する際、より先進的な開発条件を定め、先駆者に有利な条件を提示し、民間事業者の参入を促す。また、民間事業者の参入を促すための条件を提示する。
- ② そのような取り組みは、一定のまとまりで、開発からマリノアシティまで継続的に進めず、まちづくりを進め、民間事業者が参入し、まちづくりを進め、民間事業者の参入を促す。

URも公的主体ですので、そういった新しい機能を入れるとなると公募が前提になりますけれど、例えば、この黄色で書いたような街区単位で行っていくと、ある程度の計画条件は付けたとしても、どうしてもパッチワークというか、一体性のないバラバラのまちづくりになってしまうということなので、かつ、コミュニティを分断して、街区単位で閉じてしまうということが懸念されました。

なので、まず大きい範囲で、一定のまとまりで、開発段階、企画段階から、あとは、できた後のエリアマネジメントをどうしていくか。ということも含めて考えながら事業者を募って進めていったのが、今回のひばりが丘の取組でございます。

こちらの図の通りですね。最初に協議会というものを作りまして、その中でコンセプトだとか、エリアマネジメントの考え方とか、大きなところを共有して、その後、街区ごとに事業者を決めていったという流れになります。これによって街区ごとの分断がなされないような工夫を行ったという取組です。

<スライド 11枚目>



平成26年の6月に組織が立ち上がりまして、「一般社団法人まちにわひばりが丘」が設立されました。事業者の方が中心となって立ち上げを行って、そこに、URをはじめとして、関係者が連携・協力するような体制でキックオフした。という状況です。

仕組みとしては、継続できずうまく流れていかない、最初だけで終わってしまう。ということも懸念されたので、しっかりカフェ事業とか、ちゃんと持続性、経営が回るような仕組みも考えながらこういった組織作りをしていった。という状況でございます。

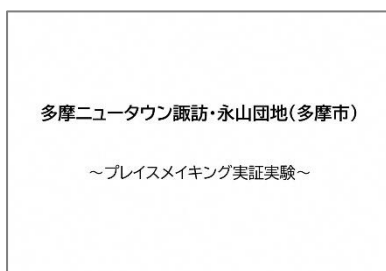
<スライド 12枚目>



協力・連携しながら進めていきましたが、具体的な活動としては、地域交流イベントやコミュニティ新聞を発行したり、あとは「まちにわ師」と言っていますけれど、コミュニティの担い手を育てていこう。ということも主体的にやっています。

当初は、URも含めてサポートしながら立ち上げていきましたけど、現状は住民主体、地域主体のまちづくり、エリアマネジメントがなされ、独り立ちして実施している。という状況になっております。

<スライド 13枚目>

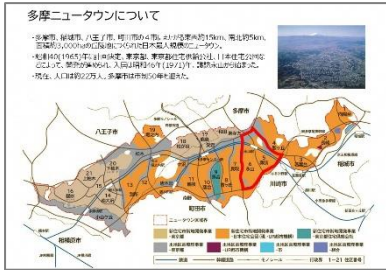


続いて、次の事例になります。

関東の事例ばかりで恐縮ですが、多摩ニュータウンの事例でございます。

先ほどヤン・ゲールのお話出ましたが、プレイスメイキングの実証実験を行いました。

<スライド 14 枚目>



多摩ニュータウンという名前ぐらひは聞いたことがあるかもしれませんが、非常に広大なエリアで、日本最大のニュータウンと言われています。

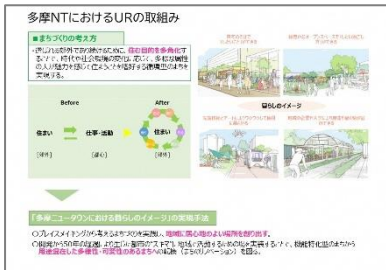
およそ3000ヘクタール、4市にまたがるようなニュータウンでございます。

7つの駅が東西で点在しているという規模感になっています。

初期に開発されたのがこの赤い枠の諏訪・永山エリアというところですが、これが昭和46年の札幌オリンピックの前年に開発され、管理が開始されました。

もう50年以上経つということで、建物、まちの時代の変化も含めて、ちょっとテコ入れしたいな。という状況が背景にございます。

<スライド 15 枚目>



URの取組として、まず、まちづくりの考え方、郊外団地のどこもそうですけれど、団地は住むためにある。仕事だとか遊びだとか活動は、都心に移ってやる。という同じ場所ではなく、分担しています。まさに団地がそういう状況だったと思います。今もそうだと思います。

特に実証実験をやった時がコロナ禍だったということもあって、もっとこの住まいの中にいろんな目的を多様化、多角化していく必要があったということで、例えば食べるだとか遊ぶだとか、もちろん仕事もですけど、こういう団地、住まいの中に色々なものが入ることが今後必要だよな。という変化が出てきたのが、ちょうど3、4年前のことです。

多摩ニュータウンについては、せっかく良い場があるので、地域に居心地の良い場所を作っていこう。住宅ばかりのエリアなので、そこに違う用途、色々な機能を混在した多様性、可変性のあるまちに変えていこう。ということを考えました。

<スライド 16枚目>



特に、課題認識としては、多摩ニュータウンは歩行者専用道路だとか、公園だとかの空間が豊かで、安全に歩ける、遊べる。という一体的な非常に広い空間の印象がありますけど、実は所有者を見ると、UR、行政、民間の方。例えば、UR だけでやっても、ここから先の縁石から先はダメだよ。とか。なかなか一体的にやれるものとしては、すごく限定的になりがちだった。ということで、行政とも一緒にやっっていこうじゃないか。ということで取組を進めました。

プレイスメイキングの実証実験ということで、まずは、場の調査から始めて、どういう価値があるのか。どういう人の動きがなされているのか。という調査から始まって、じゃあそこで何をしたら良さそうか。という分析をして、じゃあ実際それをやってみよう。という段階的なアプローチをとっています。

<スライド 17枚目>



これがその活動、プレイスメイキングの状況です。何をしたかということ、そんなに大したことをしていません。椅子を置いたり、テーブルを置いたり、ヨギボーを置いたり、ハンモックを置いたり、とかそのぐらいしかなかったのですが、非常にいろんな世代、高齢者の方、若い方、お子さん、色々な方が使ってくれたな。と思います。

<スライド 18枚目>



あと、ちょっとしたスペースに人工芝を敷いて、その上にソファを置きながら、椅子、テーブルも置きながら。すごく、子どもたちが上手く、楽しそうに使ってくれたのが印象的でした。

<スライド 19枚目>



これもそうです。

<スライド 20枚目>



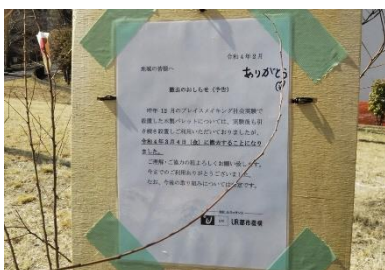
ここは、木製のパレットを置いただけですけど、ちょうど後ろの道路が小学校の通学路ということもあって、途中で、みんなで宿題しようぜ。と勉強が始まるとか、すごい上手く、居場所づくりが早々に始まったのが印象的でした。

<スライド 21枚目>



女子会が始まるのを見ていて、面白いな。上手く使っているな。と思いました。

<スライド 22枚目>



パレットについては、3か月間ぐらい使ってもらいましたが、傷みとかもあって、撤去する。ということで、こういった案内を設置しました。

そうするとですね、さっき使っただけのような子どもたちから「ありがとう」というメッセージをいただけて、非常にうれしく思ったところです。

<スライド 23枚目>



地元のアーティストの方に、廃校になった小学校から椅子を持ってきて、ちょっと創作活動していただきました。そうすると、野球チームが整然と座って、記念写真を撮る。という、なんかそれもまた面白い光景だったので写真を撮りました。

すごく上手く場を使ってもらったな。という印象です。

<スライド 24枚目>



これがまた面白いんですけど、我々はそういう形で場を使っていこう。なんか上手く使えるのではないかと。という実験をしていると子どもたちも、じゃあ自分たちでここを使いたい。自ら活用したいということで、どっかに落ちている枝を集めてきて、こういう基地を作り出したんです。

まさに、我々がその場を使っていく。それに触発されて、自ら場づくりを始める。という理想的な流れになったのがすごく印象的でした。

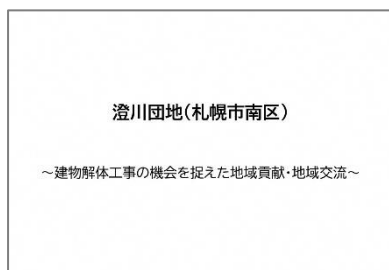
ただですね、この土地がURのもので、こういうことをやっちゃいけない。ということもあって、校長先生からこの子たちは怒られて、結局撤去することになっちゃったんですけど、こういう取組に繋がるってことが非常にいいな。という写真です。

<スライド 25枚目>



踏まえてということで、特に行政とも同じ認識で取組ができた。ということにもなり、地域の方からも直接声が聞けた。というのが非常に有意義でした。

<スライド 26枚目>



ここから、札幌での事例を紹介させていただきます。澄川団地という、澄川駅から歩いて15分ぐらいの団地です。

<スライド 27枚目>



一部、住棟を3棟ほど解体して、住宅だけだったところに、違う機能を入れていこうという、同じような取組をやっていました。

居住者の方からご提案がありまして、子ども向けの解体の見学会できないか。ということによって実施した事例です。

<スライド 28・29枚目>



解体事業者が非常に協力的で、こんなに近くで見ただけでしたし、非常に迫力ある解体工事をおじいちゃんも、子どもたちも、一緒に見ることができたという取組です。

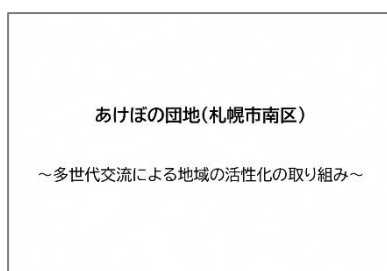
<スライド 30枚目>



最後に、記念写真を撮ってきました。

なので、場所はどこでもいいんだなと。場面もどこでもいいんだなと。解体の場面でも、多世代交流だとか、場所を使っていく。とか、そういうことはどこでも、なんでもできるんだな。ということを実感しました。

<スライド 31・32枚目>



それから、あけぼの団地になります。ここから歩いて25分ぐらいです。
そこでの事例です。後ほど、まなびまくり社さんからもお話があると思います。

<スライド 33枚目>



高校生のひとりの方から提案があって、当時、やっぱりここもコロナ禍で、なかなかコミュニケーションが図れない。という中で、できることはないか。という提案を受けて、かまくらづくりをやりました。URで場所の提供だとか、雪山を整えたりとかをしながら、札幌市立大学とも協力しながら、こういったイベントを行いました。居住者の方も、これだけ美しいものができると壊すのはもったいないな。ということで非常に評価いただきましたし、見た通り、非常に美しいものができたな。と思っています。

<スライド 34枚目>



夏も同じようにイベントを行いまして、高校生の方と一緒にうちの職員ですけれど、即興でピアノ弾いたりとか、札幌市立大学の学生たちに、よさこいを踊っていただいたり、ワークショップを開いていただいたり、地域のキッチンカーも、それから、本屋さんも来ていただいたり、非常に賑やかなお祭り、イベントになりました。
こういった地域の方との交流も非常に広くできたのが印象的な取組でした。

<スライド 35枚目>



以上になりますけれども、色々な人や色々な主体関係者が連携しなければできなくて、UR だけでもできないですし、居住者さんだけでもなかなか大変だし、色々な人が集まってこういった場づくり、まちづくりができていくのかな。と思っています。UR もその中で立ち振る舞い、貢献できる場面があれば、ぜひ進めていきたいな。と思っていますところでは。

以上になります。