まず子供を育てること。時間はかかるが、子供たちがここで幸せな時間を過ごし、故郷と思える暖かい記憶を作る事が、20 年後 30 年後に持続可能なまちを育む人材を育てる。
現代は幸せな子供時代を過ごすのが難しい時代である。仕事をしながらの子育ては大変であり、親たちもみながんばっている。就学前の子供や親を、地域で支える取り組みが重要。従来は小学生以上を対象としていたが、江古田の杜 PJ に関わってからは乳幼児の親子を多く対象としている。「もりのいえ」は 10 時から 18 時まで開館しており、水曜が定休日で土日も開けている。スタッフは毎日 2 名常駐している。

●**江古田の杜プロジェクトの今後に寄せて**　私は、中野区の南側にある鍋横区民活動センターの運営委員会の事務局もやっており、7 年目になる。中野区には地域ごとに運営委員会があり、中野区の委託を受けて地域が運営する町会が中心となった組織である。同じ中野でもこちらとは地域性が全く異なり、私は鍋横に 30 年住んでいたのでとてもやりやすい。どこの町会も高齢化しており、なかなか新しいことはできないが、新しい提案は受け入れてくれる自由な雰囲気があり、それぞれの町会がとても快く協力してくれる。ZERO キッズが発端だったイベントの数々も、地域住民、普段なかなか出てこない子育て世代や商店街も参加して、大きなイベントに育っている。ただしこれらの活動も初めからうまくいっていたわけではなく、ボランティアを行ったり長い時間をかけて育ってきた関係である。これを江古田で同じようにできるようになるにはまだまだ時間がかかるだろう。江古田での多世代交流をどう進めるかを考えながら、今後も継続していけたらと思っている。

＜質疑応答・意見交換＞

○参加者：町会、自治会が組織されていますか。リブインラボ協議会との関係も教えてください。

⇒**熊谷氏：**将来的に地区の人口は 2000 人とされていますが、現段階では地区内での町会の立ち上げは難しく、既存の町会に入れていただき、マンションでとりまとめて町会費を払っているのみで、まだ具体的には活動していません。防災関連も町会と連携していますが、今は協議会が窓口であり、個々の活動は一切ありません。昨年 10 月の地域のお祭りにも参加はしているのですが、実働はありません。町会と協議会は別組織です。

○参加者：フリースペースや ZERO キッズのスタッフなど、運営にかかる費用はどのようになっていますか。

⇒**熊谷氏：**フリースペース等はマンションの共有スペースとして作っていて、光熱費や清掃などの維持費はマンションの管理費で賄われているため、家賃は発生していません。積和不動産から ZERO キッズへの委託は常駐 2 名ですが非常に厳しく予算の見直しも迫られています。開発事業者の積水ハウスが家賃収入の中から 100 万円/月捻出しており、その他に各入居者から 200～300 円/戸程度を、協議会に参加しているという自覚を持っていただくためにあえて管理費とは別に徴収しています。これが 130 万円/月くらいで、イベントに要する費用等に充てています。今は 200 名以上が参加するコンサートなども無料で開催していますが、将来的には参加費も考えています。地域の方とリブインラボ協議会費を払っている入居者の差をどのように埋めるかが課題です。

⇒**佐々木氏：**もりのいえは地域の方の利用がとても多く、入居者は無料ですが地域の方からは 300 円/月いただいています。僅かな金額ではありますが、徴収した額はリブインラボ協議会に納めています。

＜まちづくり専門家からのコメント　（首都大学東京 名誉教授：高見澤 邦郎氏）＞

UR による大規模跡地活用が、民間への「バトンタッチ型」でなく「協働型」で行われた事例をご紹介しました。施設内外を見学させていただき、短い期間に優れた空間がつくられたと実感。UR にも積水ハウスにも「つくる」力量が備わっていたのですね。その後、今は「運営する」力量が求められています。住民や地域から評価されつつも、問題点も生じているとの率直なお話も伺えました。協議会と NPO がひとつずつ丁寧に対応しているプロセスこそがエリアマネジメントなのでしょう。今後も大いに学ばせてもらいます。ありがとうございました。

ご意見・お問い合わせはこちらまで

●街みちネット事務局●　UR 都市機構　東日本都市再生本部　密集市街地整備部　密集市街地整備課
株式会社 UR リンケージ　都市・居住本部　基盤整備部
TEL：03-5323-0350　FAX：03-5323-0354　Mail：machimichi-net@ur-net.go.jp
●街みちネットホームページ●　http://www.ur-net.go.jp/machimichi-net/

街みち甓版（かわらばん）

密集市街地情報ネットワーク

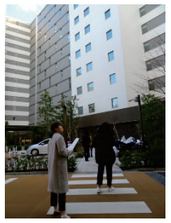
街に、ルネッサンス　UR 都市機構
第 25 号　令和 2 年 8 月発行

「街みち甓版（かわらばん）」は、官と民とが密集市街地の整備・改善等に関する情報を共有する場を提供するための情報ネットワーク（名称：「街みちネット」）の会報です。
「街みちネット」は、密集市街地での共同建替え、道路拡幅整備などの事業に携わり、地域に密着したまちづくり活動を行っている自治体等の担当部局、事業者、団体などの皆様に参加を呼びかける密集市街地整備情報ネットワークです。皆様の積極的な参加やご意見、事業情報等をお待ちしております。

第 25 回見学・交流会を開催しました（中野区江古田三丁目地区）

UR が住宅市街地総合整備事業をおこなった江古田三丁目地区（江古田の杜プロジェクト）について、「多世代により育まれる持続可能な地域」をコンセプトとしたまちづくりの概要をご紹介しました。会の後半では、まちづくり協議会から民間事業者へ引き継がれたエリアマネジメントの取組みや実態について、運営関係者の方々からお話を伺い、現地見学を行いました。

■開催概要■　**日時：**令和 2 年 1 月 30 日(木)13:30～17:00　**参加人数：**37 名　**会場：**えごたいえ
内容：1）民間連携によるエリアマネジメント実施に向けた UR の取組み
【UR 都市機構 東日本都市再生本部 事業推進部 事業推進第２課担当課長　真鍋 聡 氏】
2）江古田三丁目地区のエリアマネジメントの取組
【江古田の杜リブインラボ協議会事務局長　熊谷 裕道 氏、NPO 法人 ZERO キッズ理事長　佐々木 香 氏】
3）現地見学
4）質疑応答・意見交換



キッズスペースもりのいえ
子育て世代、働く親たちへのサポートがまちの魅力や価値を生み出し、持続性のあるまちづくりへつながっていく。

えごたいえのフリースペース
地域に開放された憩いの交流スペース。イベント会場にもなる。

江古田の杜の保存樹木と散策路
住民参加による緑の維持管理を行っている。

民間連携によるエリアマネジメント実施に向けたURの取組み

■ UR 都市機構 東日本都市再生本部 事業推進部 事業推進第2課担当課長 真鍋 聡 氏

新たな民間連携方策

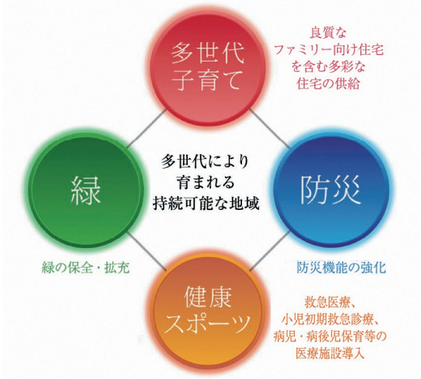
●**事業のきっかけ**　平成 18 年 7 月、都市再生プロジェクト第 11 次決定にて国家公務員宿舎の移転再配置を通じた都市再生の推進が位置付けられ、UR が整備した団地のある「東雲キャナルコート」の一部敷地と江古田の国家公務員宿舎用地の土地交換が行われた。東雲には公務員宿舎と合同庁舎が建てられ、江古田三丁目地区（約 4.4ha）での UR の事業が始まった。

●**まちづくりのコンセプト**

①子育て世代に訴求する子育て環境の構築

②医療連携による安全・安心のまちづくりの実現

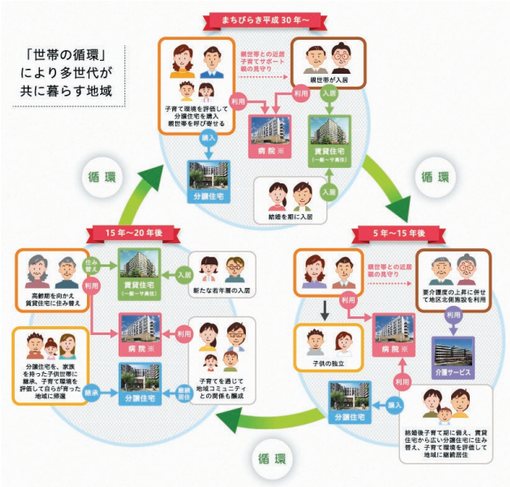
③ミクストコミュニティによる持続性のあるまちづくりを展開



土地利用計画図(H30.10 時点)

※総合東京病院の小児初期救急は R2.8 時点で終了している。

●**まちの将来像**　地区内に分譲住宅、賃貸住宅、サ高住等様々な住宅のバリエーションを用意することで多世代の居住者が常に存在し、それぞれのライフステージの変化に応じて地区内で住み替えができる。「世帯の循環」により多世代が共に暮らす地域を目指している。



●**民間事業者の誘致**　従来の民間連携(バトンタッチ型)では、民間に土地を譲渡し UR の関わりは終了となるが、当地区では、土地利用計画からまちびらきまで一貫してまちづくりに携わる、新たな民間連携スキームを取り入れ、土地譲渡後も積極的に当地区に関与した。

A・C 街区の事業者公募では、UR が策定した「まちづくりガイドライン」に掲げたまちづくりの方向性やエリアマネジメントの実施等を条件に定め、外部有識者を含む体制で審査を行った結果、積水ハウスの提案「コドモイドコロのある街」が採用された。

●**エリアマネジメントの取組み**　平成 27 年 4 月から積水ハウス、総合東京病院、UR の 3 者協働で「まちづくり協議会」を発足し、UR は主に事務局運営や行政との調整の役割を担った。まちの認知度・付加価値向上のため、工事期間中から積極的な PR（近隣住民向けイベント、報道関係者向け説明会、HP での情報発信等）や住民向けハンドブックの作成等を実施した。

平成 30 年 10 月のまちびらきのタイミングで、積水ハウスが後継のエリアマネジメント組織「江古田の杜リブインラボ協議会」を立ち上げ、まちづくり協議会は令和元年 8 月に解散した。現在は C 街区の施設「リブインラボ」を拠点に活動が行われている。

江古田三丁目地区のエリアマネジメントの取組

江古田の杜リブインラボ協議会の運営にあたって

■江古田の杜リブインラボ協議会事務局長 熊谷 裕道 氏

●**ZERO キッズとの出会い**　積和不動産は積水ハウスと共に約 20 年前から多世代交流を手掛けている。8 年前、北区西ヶ原で UR の土地を借り多世代交流を目指したマンションを手掛ける中で、子供を各世代の接着剤と考えることを画策し、そこで出会ったのが ZERO キッズだった。この出会いが基で江古田での活動に繋がっている。子供の気持ちが分かる団体と一緒にできたからこそ、徐々に実現できている。

●**協議会を運営する上で感じるギャップとは**　まち開きから 1 年 4 か月たった現在、当初協議会で思い描いたことを実現する難しさや、様々なギャップを感じている。初めに感じたギャップは、地域との連携。以前、この地に合同住宅官舎があり潤っていた商店街は、より大きなマンションができることに大きな期待を寄せていた。ところが、実際は入居に時間がかかり、スタート時は人口も少なく、江古田の杜の住民が商店街を利用してくれないことに落胆した商店街とは溝ができてしまった。今現在は、人が増えてきたことに加え、ZERO キッズやリブインラボでも商店街を回って距離を縮める努力を地道に行っており、大分解消されている。

二つ目のギャップは、地域リビングである「えごたいえ」の利用に関するもの。えごたいえは朝 7 時～夜 23 時まで利用可能で、店舗利用、食事、勉強、昼寝など、自由に使えるフリースペース（約 500 ㎡）として地域に開放している。しかし、利用を開始してみると無法地帯となり、小さな赤ちゃんやお年寄りがいるにもかかわらず小学生が走り回ってぶつかってしまったり、規制やルールのバランスが難しい。規制しすぎても目的がずれてしまい、運営の難しさに直面した。

えごたいえ 2 階のキッズルームは、分譲住宅購入の決め手となったという方が何組もいるほど、非常に人気の施設だが、利用者 400 組のうち分譲住宅の方が 130 組、賃貸住宅の方は 20 組しかいない。エリアマネジメントの目的である地域価値、資産価値を高めていくという意識は分譲住宅の方に多く、入居者による意識の差を大いに感じている。日々悩みながらの運営である。

江古田の杜での ZERO キッズのエリアマネジメント活動

■NPO 法人 ZERO キッズ理事長 佐々木 香 氏

●**ZERO キッズの活動**　1993 年、なかの ZERO 大ホールの開館記念事業に、地域に元々あった少年少女合唱団とママさんコーラスを中心に実行委員会を作りオペレッタを演じたことから始まった。音楽、演劇、身体造形活動、自然体験、日本文化体験などの体験を通して、子供たちが好きなことを見つける、自分一人でなく仲間と一緒に作る楽しさを知る、学校や年齢の違う友達や大人と出会う、興味を持ったことに取組む、といった活動を行う団体。主な活動内容は、親子で遊ぼう森の家、赤ちゃんお話会、絵本（700 冊）、異年齢（幼児から高校生まで）の交流、福祉施設の訪問（アウトリーチ）など多岐に渡る。

えごたいえではまち開きの際のクリスマス会、もりのいえのテラスでの手作り鯉のぼりを上げ、ハロウィンやお正月の百人一首など、季節行事は大切にしている。エリアマネジメントというよりは ZERO キッズのミッション「こどものパワーで地域をつなぎ文化をつくる！」を粛々と進めている。子供たちは、自分にとって安心できる場所と仲間がいることで、大人の想像を超える力を発揮する。

●**ZERO キッズと江古田の杜プロジェクト**　江古田の杜プロジェクトにはコンペから関わり、2018 年 10 月からは積和不動産の委託を受けて活動。委託内容は、エリアマネジメント業務、リブインラボの施設の一部の運営、リブインラボ事務局の運営補助業務の 3 つ。

えごたいえの森の音楽会や、ニチイホーム・ご近所の高齢者福祉施設などの訪問も行っており、既に 1 年後のクリスマス会参加の依頼もある。上手ではなくても、子供たちの一生懸命な姿は大人の心を動かす。また、親や祖父母、友達といった強力な味方がいる。子供を中心に置くことで、地域と世代がつながっていく。まちを育てるには