

街みち璧版

街に、ルネッサンス



UR

UR都市機構

第 35 号 令和 7 年 12 月発行



密集市街地情報ネットワーク

「街みち璧版（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 35 回見学・交流会を開催しました（北区ニューヴェル赤羽台）

北区ニューヴェル赤羽台における持続可能なコミュニティ形成の取組み～様々な世代がゆるやかに出会える機会を日常的に生み出す～と題して、団地再生事業を担う UR 都市機構、コミュニティ拠点である Hintmation を運営する(株)UR コミュニティから、取組み内容をご紹介いただき、意見交換・現地見学を行いました。

■開催概要■

日時：令和 7 年 9 月 30 日(火) 13:00～17:00

会場：ニューヴェル赤羽台 12 号棟 1 階集会室 8、オンライン配信 (Zoom)

参加人数：65 名（現地 35 名、オンライン 30 名）

内容：①ニューヴェル赤羽台への再生とコミュニティ活動の取組みについて

【UR 都市機構 東日本賃貸住宅本部 ストック事業推進部
事業第 1 課 担当課長 佐藤 祥彦 氏】

②Hintmation の運営について

【UR 都市機構 東日本賃貸住宅本部 ストック事業推進部
事業第 1 課 事業担当 橋田 純希 氏】

【(株)UR コミュニティ ウェルフェア業務部
事業管理課 山田 智之 氏】

③質疑応答・意見交換 ④現地見学（現地参加者のみ）



ニューヴェル赤羽台



Hintmation



いちよう通り北側

※赤羽台団地が、UR 都市機構における建替え事業により生まれ変わった姿が「ニューヴェル赤羽台」です。

ヌーヴェル赤羽台への再生とコミュニティ活動の取組みについて

■ UR 都市機構 東日本賃貸住宅本部 ストック事業推進部 事業第 1 課 担当課長 佐藤 祥彦 氏

UR における団地再生事業の概要

- UR 賃貸住宅は、昭和 30～50 年代前半の高度経済成長期に管理開始したものが過半を占めており、郊外部に立地している団地では、バリアフリー化されていない住宅もあり、再生することが必要となっている。
- これらの団地を対象に新たなプロムナードの整備、生活利便施設の誘致、建替えによるストックの更新など団地再生を進めている。UR が行う団地再生は単に住宅供給だけではなく、まちに必要な機能を取り込み、団地を多機能化させる取組みになっている。



ヌーヴェル赤羽台の概要

- **建替え前の様子** 昭和 36 年から建設開始し、全部で 55 棟、3373 戸の賃貸住宅を建設。学校、商店街、郵便局等の生活施設があり、コミュニティを支える複数の公園・広場もあった。完成から 40 年が経過した段階で建物の高齢化、設備の陳腐化のため、平成 11 年度から建替え事業に着手した。
- **ヌーヴェル赤羽台の建替え事業** お住まいの方が赤羽台の暮らしを楽しみながら満足できる環境を提供したいという思いから、団地の空間を使いながらコミュニティを育む環境「ゆるやかに人と人がつながるくらしの実現」を目指して事業を進めてきた。建替え事業を通じて、地域に求められる商業施設、子育て施設、公園や大学など活力を生み出す機能を取り入れながら、団地の機能を多様化し、北区と共にまちづくりを進めてきた。
- **団地再生のビジョン** 建替えにあたり、既存の道路や樹木を残しながら土地の高度利用を図り、地域の教育文化拠点となるような施設を誘致し、地域の活性化を図ることを目指してきた。「住宅地の形成」「教育文化拠点の形成」「緑豊かな住環境の形成」という 3 つのコンセプトでまちづくりを進めている。
- **まちづくりの骨格** 赤羽台は、台地の端の立地であり、赤羽駅前と台地の高低差が約 10m ある。バリアフリー化や、低地と高台の一体性のあるまちづくりが地域の課題となっており、建替え事業において、エレベーターの設置や、土地を一部切り開きゲート性を意識した空間づくりを行っている。周辺の都営団地、公務員宿舎、戸建て住宅などにお住まいの方々も団地内を行き来できるような空間を意識し動線計画を行ってきた。

ヌーヴェル赤羽台における地域関係者との連携

- **北区との連携** 地域住民のコミュニティ形成促進のため、北区との共同イベント「ボンボンフェスタ」を令和 5 年度から毎年実施している。団地内へのメリーゴーランド設置、都市計画公園でのトレインを走らせるイベント、団地の通路でキッチンカーやブースの設置などを行い、令和 5 年度は 3000 人以上、令和 6 年度は 5300 人が参加（今年も 11 月 16 日に開催）。今後も北区と連携してコミュニティ形成や活性化を図る機会を作ろうとしている。
- **東洋大学との連携** 東洋大学は、地域との関わりを持って地域の方々をサポートしていくことを目指している。団地の集会所を利用し、休日に親子が交流できる「子育て広場」や、大学の施設を開放して健康増進のための「エアロビクス教室」などを開いており、団地の方だけでなく、周辺地域の方にも参加いただいている。
- **コミュニティ形成** 既存の団地自治会が長年の活動で築いてきたコミュニティを大切にしながら、新たにお住まいになった方々もゆるやかにつながれる環境づくりを目指し、コミュニティ形成の機会を提供するコミュニティ拠点や、お住まいの方は予約不要で利用できるラウンジを設置した。予約不要のラウンジは、UR では初の試みであったが、平日の午前中からご利用いただき、ひとつのコミュニティを育む場として活用できると実感している。

Hintmation の運営について

■ UR 都市機構 東日本賃貸住宅本部 ストック事業推進部 事業第 1 課 事業担当 橋田 純希 氏

■ (株)UR コミュニティ ウェルフェア業務部 事業管理課 山田 智之 氏

「Hintmation」の目的・背景

- ニューヴェル赤羽台の課題として、様々な人が行き交う場でありながら、世代間交流・地域活動の機会が減少していた。コミュニティ拠点である「Hintmation」は様々な方に来てもらえるよう、団地の中心に配置した。

共同研究について

- 持続可能なコミュニティ形成とその拠点づくりについて検討するため、UR・東洋大学・UR コミュニティ・日本総合住生活の 4 社により令和 4 年度に共同研究を開始した。共同研究ミーティングや実証的なトライアルイベント、アクティビティ調査を踏まえ、令和 6 年にコミュニティ拠点をオープンした。



- 令和4年度の内容** 4社合同でミーティングを全9回実施し、ワークショップを中心に検討を進めた。「仮コンセプト『コーヒー+MOVE』の設定」では、コーヒーを中心に設定しつつ、コーヒーだけでは足りない部分を補うプラス要素を、トライアルイベントを通じて検討した。イベントで、コーヒーを配布しニーズ調査を行う「コーヒーアンケート」や、遊びアイテムの貸し出しによる活動調査などを行った。
- 令和5年度の内容** コーヒースタンドを担う主体として株式会社 Yuinchu が参画し、コミュニティ拠点運営へのスタッフの常駐について検討を進めた。団地建替後の人の流れと、コミュニティ拠点が置かれた後の利用状況の変化を把握するため、アクティビティ調査では、団地内で実際にどのような行動が行われているかを調査した。

Hintmation の機能と活動内容

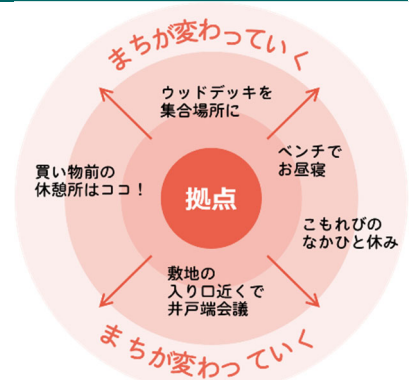
- 多機能型のコミュニティ拠点**。主に地域活動のサポート、コミュニティイベントの情報発信を実施し、様々な人が行き交う日常のスポットとして設置している。
- HINT COUNTER/HINT BOARD** お住まいの方や地域の方々が常駐担当スタッフである「ヒントさん」に相談できるカウンター。共用部と一緒に楽しむスタッフとして、地域活動をサポートしている。また、インフォメーションボード HINT BOARD を設置することで、ご近所の情報を Hintmation の内外に伝えている。
- SWITCH STAND AKABANE** 誰でも入りやすい雰囲気をつくるため、コーヒースタンドでの食事提供の他、飲食を中心としたコミュニティ形成として、イベント実施や連携メニューなどを提供している。
- MEET ROOM** シェアスペースとして有償で貸し出しており、イベント、会議、撮影など柔軟な利用が可能。東洋大学が年数回ワークショップ等を実施し、地域住民とのコミュニティの場として活用している。
- SWITCH STAND FARM** リサイクルコンポスト、菜園プロジェクトなどを実施し、菜園で育てた野菜を Hintmation で販売し、生ごみを菜園に返して活用する食の循環をコンセプトに入れている。菜園では、収穫体験など、食を通じたコミュニティ形成も行われる。
- 団地屋外における活動** Hintmation のイベントとして人工芝を敷いた屋外スペースまで拡大する、ブックトラックを呼ぶなど、非日常の賑わい創出を実施。来場者 300 人程度。地域の方やお住まいの方が参加することも特徴。



SWITCH STAND FARM

ゆるやかに人と人がつながるきっかけづくりのヒント

- ヒントさん** Hintmation に常駐するスタッフ。幸福度を上げ、ここに住みたいと思えるよう、お住まいの方や地域の方々がもっと団地を楽しめるヒントを出す役割を担っている。
- 日常のゆるやかな仕掛け** 地域の方が持ち寄った本のシェアリングを行う「ヒントさんの本棚」では、インスタグラムで発信した本に興味を持った方が来てくれるなど、本が会話のきっかけになっている。その他、Hintmation の窓に自由に絵を描けるイベントを実施するなど、日常のゆるやかな仕掛けをきっかけに、人と人がゆるやかにつながる機会を創出している。
- ヒントさんからのメッセージ** 「あなたの十八番（得意なこと）をおしえてください」というポスターを昨年 6 月に掲示したところ、DJ、油絵、工作、ボードゲームやギターが得意です～等といったコメントがインスタグラムの DM で届くようになった。「工作教室ができるので、子供たちに披露したい・提供したい」という問い合わせから、定期的なイベント開催に発展し、ゆるやかな交流が生まれるきっかけとなった事例もある。
- 交流の機会** 団地の情報交換、大人のゆる～い部活を始めるきっかけとして「赤羽台部」を実施。昨年約 20 名が集まり、お酒を飲みながら団地でやってみたいことを話し合ったところ、約 20 年住んでいるものの誰ともつながりがなく、こういうつながりを求めているという声もあった。レコード部、餃子部、野草観察部などが立ち上がり、ゆるいつながりが生まれた。東洋大学ボランティアサークルによるボードゲーム体験会は、「子供から大人まで楽しめるコンテンツとしてボードゲーム体験会を開催したい」という話からヒントさんと一緒に実施したところ、昨年 10 月からほぼ毎月開催となり、最近では各回 30～50 名が集まるようになった。
- ミニヒントさん** ヒントさんは通常 2 人で担当しているが、2 人だけではできることが限られるため、団地と一緒に楽しむ仲間・サポートメンバーを募集した。30 名ほどの応募があり、イベント時にミニヒントさんとしてお手伝いをしてもらっている。イベント参加者という立場から共同で一緒にイベントを実施する立場へ変化している。
- 地域プレイヤーとの合同企画** 1 年目の活動で個人のプレイヤーが 10 名以上見つかり、単体で活動しているが、今後はイベントを通じて、団地や地域で活動するプレイヤー同士のつながりを作っていくことを検討している。
- 日常空間の活用** ニューヴェル赤羽台はハードの環境が整っているが、日中の人通りが少ない。赤羽台プレーパークと称して、北区プレーパークと連携し、団地を公園のように楽しむ企画を開催した。誰でも気軽に集まり、ベンチでおしゃべりするなど、親同士のつながりを育むきっかけとなっている。



コンセプト図

Hintmation を支える活動

- **ボンシャンマルシェ赤羽台イベント** 十八番企画や地域の関係者が出店するマルシェイベントを、ボンボンフェスタのプレイベントとして9月に開催。地域の方の紹介やつながりで14組のプレイヤーが参加。団地でやってみたいことを誰かがやっている姿を見て、自分もやってみたいと思う方が増え活動の輪が広がってきた。
- **参加型プロジェクト** Hintmation がオープンする前の2023年夏から実施している。団地内のコミュニティ形成を目的として、こども商店街など、面白いことを団地で体現している。
- **赤羽台 UR 若手職員ワークショップ** 赤羽台に関わるUR若手職員が、暮らしに一步入ったような形で共用部の使い方を立案している。イベントを通してお住まいの方との距離を近づける取組みを企画・実施してきた。

<質疑応答>

○元々のしっかりした「かたい」コミュニティがありながらも、「ゆるい」コミュニティを構築したのは、以前のコミュニティに行き詰まりがあったためか。今新しい取組みが進む中で、既存のコミュニティとの間にどんな関係が生まれているのか。

⇒UR:元々のコミュニティを築いている方々は団地初期からお住まいのご高齢の方が中心で活動的であるものの、新しい若い方の参加が少ないことから、今後はコミュニティが弱まる可能性があると考えられた。



一方、30～40代の若い方たちには、必要な時にゆるやかにつながれる関係性にニーズがあることが分かり、様々なコミュニティづくりを働きかけてきた。活動開始から1年半が経ち、既存のコミュニティとの連携はこれから模索していきたい。

○「赤羽台部」はどのような運営を行っているのか。ヒントさんはどこまで運営、準備等を行っているのか。

⇒UR コミュニティ:ヒントさんが担当するのは基本的には情報発信のみ。会場や必要なものの準備は部長が担当している。ヒントさんが一緒に入るのではなく、部長が自主的に部員を集めて活動している。

○団地再生後の居住者の年齢構成を教えてください。

⇒UR:詳細の年齢構成は公表していない。建替え前からの居住者が多く、65歳以上の方も多いが、ニューヴェル赤羽台では、新たに若い方が入居されることも多く、世代が偏らず、年々若返っていることが特徴。

○若手の方向けのイベントが多く見受けられるが、高齢者にはどんなヒントを出しているか。

⇒UR コミュニティ:団地の部活には、野草観察など、高齢者向けのコンテンツもある。また、SWITCH STAND AKABANEのカフェ利用者の中には単身高齢男性の常連も複数いる。夏に屋外スペースにてビニールプールを出していたところ、高齢男性から「ここで元気に子供が遊んでいる姿を見るのが嬉しい」と声をかけられるなど、日常的な幸せも展開している。

○コミュニティを育むには、はじめに居住者の参加・交流があって、次に新たな活動を創造していく段階があると思う。コミュニティ形成の発展段階には、参加・交流・創造というような考えの基で、URが進めているのか。

⇒UR:コミュニティに接する機会としてイベントを実施し、まずは地域に興味を持ってもらいたい。イベントで顔見知りになり、挨拶する、話す、友達になるなどの段階を経て、つながりができると考えている。入口となるイベントを継続し、繰り返すことで、人が入れ替わる賃貸住宅という環境であっても、つながりが維持できるのではないかと想定して、Hintmationを運営している。

<まちづくり専門家からのコメント (街みちネット 会長:高見沢 実 氏)>

建設当時から先進的で魅力的な団地であったが、建替え後も持続的、かつ先進的な団地である。コミュニティ形成の初期段階の様子を聞かせていただき、1年半で徐々にネットワークができていく様子がわかった。大学生がイベントを行うフィールドにするなどお互いの長所を活かすと、学生と団地の住民を育てていくWin-Winの関係になるのでは。AI時代のコミュニティは多層社会であると言われている。古いコミュニティや新しいコミュニティ、古いコミュニティの第二世代が出てくる工夫をすることで、価値観が立体的に広がってゆくと良いと感じた。

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 密集市街地整備第1課
株式会社UR リンケージ 都市・居住本部 基盤整備部
TEL: 03-5323-0312 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/>