

## 住環境の価値を維持保全する主体の形成を実現するための計画技術について —次世代郊外まちづくり「住民創発プロジェクト」を対象に—

正会員 ○ 永井 ふみ\*  
正会員 小泉 秀樹\*\*

まちづくり 主体形成 郊外住宅地  
美しが丘 横浜市 ファンド

### 1. 研究の背景

近年、人口減少、少子高齢化などにより買い物や移動が不便な地域の存在が顕在化し、都市計画や公共交通のあり方が問い直されている。高度経済成長時代に一体的に開発された郊外住宅地においてはハード面の老朽化も進み対応が求められている。低経済成長時代においては、地域課題に則したよりきめ細かい計画・事業を通じた漸進的な住環境の再生が求められている。一方で、科学技術やサービスの進展により環境負荷を抑えながら魅力的なライフスタイルを実現する住環境の可能性も開かれている。

住環境は住民の生活環境であるがゆえに、このような現在の住環境が抱える課題と可能性を踏まえた新しい住環境のあり方は、住民がその価値を見出し、実現の主体となることが最も重要であると考えられる。これを踏まえ取組みの単位は、空間的な特徴や一体的なコミュニティが想定できる地区レベルが最も効果的・効率的であると想定される。住民の主体的な関わりの上で、計画的視点から福祉や環境などの公的事業の実施や既存の制度の見直しを可能とする行政、新しいライフスタイルを実現するサービスを支える企業などが積極的に連携することが強く求められる。

### 2. 研究の目的と方法

本研究では、新しい住環境価値の発見・共有・実現を行うこと目指し、産官学界が連携で取組みを進めている事例として、横浜市・東京急行電鉄株式会社（以下、東急電鉄）による「次世代郊外まちづくり」（対象地：横浜市美しが丘1～3丁目）を取り上げる。特に、地域の担い手の形成をねらいとした「住民創発プロジェクト」を対象とする。本研究の目的は、文献調査・現地調査を通して、①新しい住環境価値のあり方、②住環境を創造、維持保全する主体の形成を実現するための計画技術を明らかにすることとする。

### 3. 既往研究

行政と住民の協働による地区マネジメントの実現に向けたプロセスデザインを目的とした研究として、川原晋氏の一連の研究が上げられる。川原(2006)<sup>1)</sup>においては計画策定期の住民参加状況と空間要素から公園の継続的な住民運営に与える影響の分析を通して、計画発意よび運営検討プロセスにおける住民参加は、意欲ある人が継続的に関わり、力を発揮できる非地縁組織母体型の運営組織の立ち上げにつながり地域まちづくりに貢献するとの結論を導きだしている。また川原(2007)<sup>2)</sup>においてはアクションリサーチを通して、商店街におけるまちづくり協定の策

定と実験的実践を並行して行うプロセスが合意形成の推進力を生むとともに、商店街で組織的計画的な取組みを行うマネジメント力を生むことを明らかにしている。これらの成果を踏まえ住宅地を対象を広げることが重要である。

美しが丘を対象にした研究として、藤井(2009)<sup>3)</sup>、大河原ら(2007)<sup>4)</sup>による建築協定や地区計画に関する研究、阿部ら(2007)<sup>5)</sup>による歩行者専用道路や土地利用に関する研究があるが、次世代郊外まちづくりを対象にした研究は存在しない。

### 4. 次世代郊外まちづくり協定とモデル地区選定

横浜市と東急電鉄は、2011(平成23)年6月研究会を立ち上げ検討を進め、2012(平成24)年6月に郊外住宅地における様々な課題の顕在化への危機感を共有し、次世代へ引き継ぐまちづくりを共同で推進することを目的とした「次世代郊外まちづくり協定」を締結した。モデル地区として美しが丘1～3丁目が選定された。これにより「次世代郊外まちづくり基本構想」の策定に向けた取組みがはじまることになった。モデル地区の選定理由として次の3点が掲げられている(表1)。

表1. 次世代郊外まちづくりモデル地区の選定理由<sup>6)</sup>

- |                                                                                                                                                                                                                                                            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>①東急田園都市線沿線初期に開発された地区のひとつで、開発から約50年が経過し、住民の高齢化、建物の老朽化などの課題が顕在化しつつあること</p> <p>②当該モデル地区は、戸建住宅地、大規模団地、社宅や商業施設など、まちが多様な要素から成り立っていて、さまざまな課題を解決していく取組みが期待できること</p> <p>③住民がまちへの愛着をもち、環境や景観への意識が高い。また、住民発意の建築協定や地区計画の策定といった先進的なまちづくりや、様々な分野での住民活動が盛んな基盤があること</p> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### 5. 「次世代郊外まちづくり基本構想2013」策定に向けた取組み

2012(平成24)年7月14日のキックオフフォーラムを皮切りに、対象地区の住民を対象に参加の場が設けられた。7～8月のアンケート実施(対象：モデル地区に居住する全世帯、約6,500世帯)、9月の地域組織や団体へのヒアリング実施を経て、5回の「次世代郊外まちづくりワークショップ」が開催された。

ヒアリングは、インタビュー形式で行われ、まちづくりに関する地域活動団体などを対象に実施した。地域課題を把握するとともに、次世代郊外まちづくりワークショップへの参画を呼びかけた。

毎回100名程度の地区内外の参加者を得て実施された次

世代郊外まちづくりワークショップは、第1回はまち歩きによる現況と課題の把握・共有、第2回・第3回は将来の課題を踏まえ主人公を設定し暮らしとまちの将来像を描き、まちが魅力的になるアイデアを出し合うバックキャストイング、第4回・第5回は参加者の関心にもとづき戸建て住宅地、団地、駅、学校、空き店舗など空間別のグループに別れ、実現したいアイデア、実現に向けて必要なことについての検討を行った。この過程で寄せられたアイデアは詳細にとりまとめられ、共有された。

表2. 次世代郊外まちづくりワークショップのテーマ

日程	回数	テーマ
2012年10月6日	第1回	まちに出て“美しが丘”の今を知ろう
2012年10月21日	第2回	将来の課題を把握して未来の物語を描こう
2012年12月8日	第3回	まちが魅力的になるアイデアを出そう
2013年2月2日	第4回	アイデアから重要なテーマを絞り込もう
2013年3月9日	第5回	市民、企業、行政のコラボレーションを具体的に考えよう

並行して検討が進められた部会の結果も踏まえ、2013（平成25）年6月に「次世代郊外まちづくり基本構想2013—東急田園都市線沿線モデル地区におけるまちづくりビジョン—」<sup>7)</sup>が公表された。ここには、「目指すまちの将来像」、「次世代郊外まちづくりの基本方針」、「郊外住宅地の持続と再生に向けた10の取組み」（表3）、リーディング・プロジェクト（表4）が示されている。この基本構想の大きな特徴は、コミュニティのあり方、子育てや福祉、エネルギーや情報プラットフォーム、まちづくりの主体形成など総合的に新しい住環境の価値を捉え、かつ実践的なことばでその実現が示されていることである。リーディング・プロジェクトの一つ目として、地域住民や民間事業者など多様な主体から基本構想を実現する取組みを募集し、実施を行う「住民創発プロジェクト」が位置づけられた。

表3. 郊外住宅地の持続と再生に向けた10の取組み

(1) 多世代が支えあう元気で豊かなコミュニティを創出する
(2) 地域の経済モデルを創出する
(3) まちぐるみの保育・子育てネットワークを実現する
(4) 在宅医療を軸とした医療・介護連携の地域包括ケアシステム「あおぼモデル」を実現する
(5) 新しい地域の移動のあり方を提示していく
(6) 既存のまちの公的資源を有効活用する
(7) 既存のまちの再生の仕組みを創出する～大規模団地や企業社宅などの再生～
(8) 戸建住宅地の持続の仕組みと暮らしの機能を創出する
(9) 「環境」「エネルギー」「情報プラットフォーム」を構築していく
(10) 担い手となる組織を創り出し、まちづくりの主体としていく

表4. 次世代郊外まちづくりリーディング・プロジェクト(2013)

1. 住民創発プロジェクト — シビックプライド・プロジェクト —
2. 住民の活動を支える仕組みと場づくり
3. 家庭の節電プロジェクトとエコ診断
4. まちぐるみの保育・子育てネットワークづくり
5. 地域包括ケアシステム「あおぼモデル」パイロット・プロジェクト
6. 暮らしと住まいのランドデザイン（素案）の策定
7. 「コミュニティ・リビング」モデル・プロジェクト
— 企業社宅などの土地利用転換時における土地利用誘導 —
8. 「次世代郊外まちづくり」建築性能推奨スペック策定
— 建物や施設に求められる性能や機能、建築推奨指針づくり —

## 6. 住民創発プロジェクト

### 6.1 ステップアップを可能にする2段階の支援部門

住民創発プロジェクトは、次世代郊外まちづくり基

本構想の実現を目指す市民主体の取組みを住民創発プロジェクトとして認定するプロジェクトである。このプロジェクトのもと、各団体間の交流や報告会などの各種イベントの中で情報・意見交換を行いながら、お互いの活動を認め合い、共に連携しながら活動を展開していくことができるためのネットワークとなることを目指している。市民が活動の計画書を作成し、選考を通して認定と支援金の交付を受けることができる。（図1）講評メンバーは学識経験者と協定締結者で構成されている。（表5）

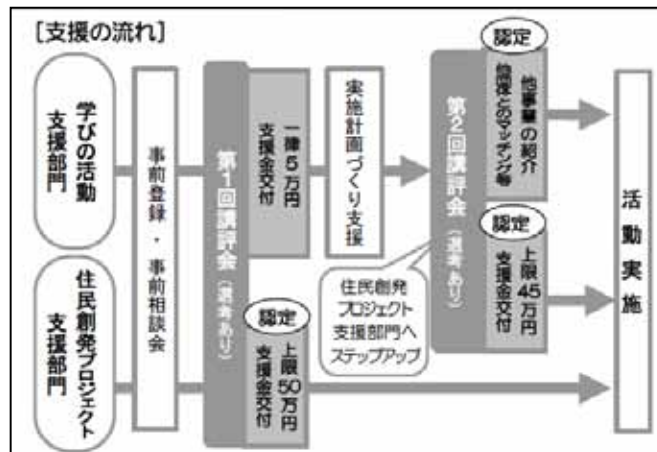


図1. 住民創発プロジェクト 支援の流れ<sup>8)</sup>

表5. 住民創発プロジェクト 講評メンバー

学識経験者	小泉 秀樹 東京大学大学院工学系研究科 都市工学専攻 教授 伊藤 香織 東京理科大学理工学部建築学科 准教授
協定締結者	横浜市（※） 東京急行電鉄株式会社

※2度の講評会には、建設局、青葉区それぞれから出席があった。

特徴は、「学びの活動支援部門」、「住民創発プロジェクト支援部門」の2つの支援部門を設けている点である。「学びの活動支援部門」は、第1回講評会で講評を行う部門であり、第2回講評会の住民創発プロジェクトへの応募を目標に住民創発プロジェクトの企画づくりの支援を行うための部門である。勉強会や事例見学などの活動計画を「企画書」にまとめ第1回講評会に応募する。「住民創発プロジェクト支援部門」は、すでに活動計画が明確なグループを対象とし、住民創発プロジェクトの具体的な活動推進の支援を行うための部門である。企画内容やスケジュール、活動予算を記載した「実施計画書」を提出し、第1回講評会または第1回講評会で学びの活動支援部門の認定を受けた団体が第2回講評会に応募することができる。

### 6.2 支援内容

2つの部門は、いずれも支援金交付（学びは一律5万円、住民創発は学びとあわせて上限50万円）のほか、相談会や講評会での専門家によるアドバイス、企業・関係団体とのマッチング等が具体的な支援内容となっている。

申請にあたっての支援として、第1回講評会までは事前相談会（計2回）、個別相談会（計6回）が行われた。住民創発プロジェクトに参加を希望する企業と市民とのマッチングも行われた。第1回講評会後は、認定プロジェクトに対する支援も含め、経緯と地区に熟知した相談員による相談が週1回地域の拠点で行われた。また2回の講評会、中間報告会は公開され、申請者または認定プロジェクトに対してアドバイスも行われた。

## 7. 生みだされた住民創発プロジェクト

### 7.1 第1回講評会での認定プロジェクト

2013（平成25）年9月21日に実施された第1回講評会においては、住民創発プロジェクト支援部門には5プロジェクト、学びの活動支援部門には22プロジェクトの応募があった。まちづくりワークショップ参加者以外の方からも応募があると同時に、学びの活動支援部門においてはモデル地区での活動経験がない方からも応募があった。応募のあったプロジェクトはすべて次世代創発プロジェクトへの認定または学びの活動支援部門での支援が決定した。

### 7.2 第2回講評会での認定プロジェクト

2014（平成26）年1月18日に行われた第2回講評会では、第1回講評会で学びの活動支援部門で認定を受けた22プロジェクト中、17のプロジェクトが住民創発プロジェクト支援部門に応募し、10のプロジェクトが認定された。

認定されなかった7プロジェクトは、講評会において今後の支援期間10ヶ月間に具体的な成果が見込めるか、波及効果があるかという企画の実効性において評価が分かれたとの講評があった。また、応募のなかったプロジェクトは、景観形成やコレクティブハウスの活用など地域や所有者の理解が欠かせない取組みが見受けられた。

### 7.3 認定された住民創発プロジェクト

住民創発プロジェクトは、第1回・第2回講評会をあわせて15プロジェクト、14団体が認定された。2/3にあたる

10プロジェクトが学びの活動支援部門を経て第2回講評会で認定されたプロジェクトである。（表6）学びの活動支援の期間の相談員のマッチング支援を通して、合併したプロジェクトも2つ生まれた。企画のテーマをみると、子育て・高齢者支援、多世代交流、健康、環境・エネルギー、アート、コミュニティビジネスの創出、中間支援など多岐にわたる。（表7）

ワークショップの参加者が中心となって構成されている中間支援団体「たまプラフレンズ」は、認定プロジェクトを対象にしたラウンドテーブルやファシリテーション講習会の開催、ホームページでの情報発信など、住民創発プロジェクトが目指す活動主体のネットワークづくりに寄与する取組みを行っている。地域の活動の拠点づくりを目指す「交流の森」も「たまプラフレンズ」と共催で認定プロジェクトをはじめとした主体に呼びかけ「場づくりワークショップ」を開催している。第2回講評会で認定されな

表6. 認定プロジェクト数

	申請対象者	結果	部門	プロジェクト数	主体数
第1回講評会 (2013年9月)	公募	認定	住民創発(第1回)	5	5
		支援決定	学び	22	20
		認定されず		0	0
第2回講評会 (2014年1月)	支援を受けている22のプロジェクトが申請対象	認定	住民創発(第2回)	10※	10
		認定されず		7	7
		応募せず		3	3

※第1回「学び」の2つのプロジェクトが1つのプロジェクトとして申請したケースが2あった。

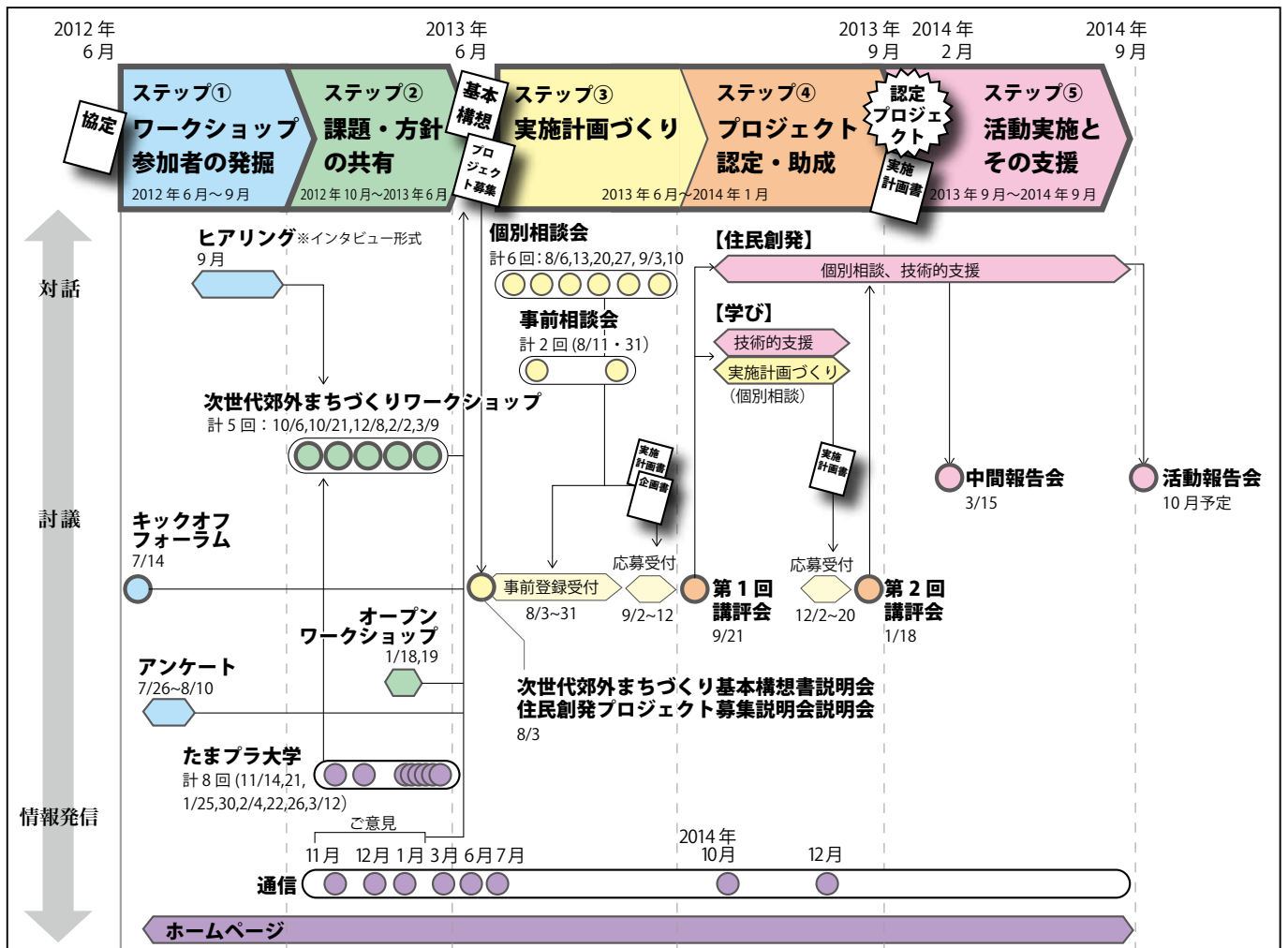


図2. 次世代郊外まちづくり「住民創発プロジェクト」のプロセス

かった団体も含め、中間支援団体の開催するワークショップなどに参加するなど、学びの支援期間の交流や参加によりつながりが根付き、主体が互いの活動に参加し支援を行っている。市民が活動計画を立て実施するために学び、認定プロジェクト同士や地域でのつながりを育む機会を設けた2段階のステップが功を奏したと言える。

表 7. 認定プロジェクト一覧

	企画テーマ	グループ名
第1回認定	子育て家庭と地域をつなぐことから始める豊かなまちづくり	美しが丘カフェ
	「たまプラー座だよ！全員集合！」まちの人たちでつくるオリジナルパフォーマンス(フラッシュモブ)の実行	フラッシュモブ実行委員会
	交流の森	交流の森プロジェクトチーム
	たまプラナイトウォーク ～光でつなげる街の輪～	たまプラーザ中央商店街+AOBA+ART
	3丁目カフェ	3丁目カフェ準備委員会
第2回認定	AOBA+ART2014展(仮)	AOBA+ART2014実行委員会
	地域雇用創出と街の安全安心～ポスティングで健康増進とおこずかい稼ぎ、そして穏やかな見守りを～	あおばフレンズ(LLP青葉まちづくり活性化協議会)
	学校を拠点とする地域住民交流の促進	美しが丘Diamonds
	オールたまプラーザの健康・コミュニティづくり	オールたまプラーザの健康・コミュニティづくり
	現代・たまプラ版「御用聞き」の実施 「食」の楽しみが皆をつなぐ→「御用が有れば、いつでも食のコンシェルジュ」	「たまプ楽食」プロジェクト
	住民主導型まちづくりネットワークたまプラnetwork ～中間支援組織をめざして～	たまプラフレンズ
	シビックメディア「たまプラびと図鑑」	特定非営利活動法人 森ノオト
	たまプラで暮らし、働く 一ロコワーキング	Loco-working協議会たまプラプロジェクトチーム(たまロコ)
	たまプラーザ 電力プロジェクト	特定非営利活動法人 森ノオト
	シビックプライドを育むコンパクトな資源循環型コミュニティを試みる	たまプラ油田開発プロジェクト

## 8. 結論

### 8.1 新しい住環境価値を維持保全する主体の形成を実現する計画技術

①新しい住環境価値は、異なるリソースをもつ産官学民の連携が連携することによって、より大きな可能性が見出されその実現性が高まる。また新しい住環境価値を実現するための住環境として、産官学民の連携、特に地域の主体を育む機会の創出が重要となる。②主体の形成を実現するための計画技術とその効果は、次のように整理できる。

・公募型のワークショップは、現況と課題、方針の共有、実現に向けた具体的な取組みの検討により、やる気のある参加者がそれらにもとづき自ら活動計画を立てて実施するステップへの移行をスムーズにする。

・活動の熟度に応じた活動助成までの助走期間を設けることで、2つの効果が見受けられる。(1) 地区内で活動経験がある主体による先行的な活動は、後発の活動主体に対する中間支援の機能を果たす。(2) 後発の活動主体は、地区にない新しいテーマの取組みや活動経験者と新たに活動を行う主体のマッチングによるより強固な実施体制を育む。

・上にあげたマッチングには、各主体と地区について熟知した専門家による個別相談が効果的である。

### 8.2 課題と今後の展望

今後「次世代郊外まちづくり基本構想」をベースに住環境価値を再発見し維持保全を進めるためには、継続的な産官学民の協働の場やしくみのあり方や、住民創発プロジェ

クトに認定された地区の主体を核とした住民主体の取組みを支援する枠組み(共助・公助)が求められる。これらは、取組みを進める中で試行的に検討する必要があると考えられる。また、「郊外住宅地の持続と再生に向けた10の取組み」は住民創発プロジェクトの枠組みですべてを実現するものではないが、短期間にかつ住民主導で行うことに限界がある土地や建物の権利に関わる介入が必要な取組みは認定プロジェクトの活動の対象となっていない。他のリーディングプロジェクトとより一層連携しながら長期的に進めることが重要であると考えられる。

#### <謝辞>

横浜市、東京急行電鉄株式会社の皆様には本稿執筆にあたりご協力いただいた。ここに記して謝意を表します。

#### <引用文献>

- 1) 川原晋・大木一・佐藤滋「計画策定期の住民参加状況と空間要素とが公園の継続的な住民運営に与える影響-住民主体の地区まちづくりマネジメントにつなげる計画・運営のプロセスデザイン-」日本建築学会計画系論文集、pp.119-126、2006年3月
- 2) 川原晋・佐藤滋「商店街組織のまちづくりマネジメント力を育むまちづくり協定策定プロセスの開発-協定策定と並行した実験的企画の実施によって生まれる「気づき」の効果-」日本建築学会計画系論文集、pp.113-120、2007年6月
- 3) 藤井さやか「住民主体の住環境管理における地区計画と自主ルールの活用方策に関する研究-横浜市内の住宅地を事例として-」日本建築学会計画系論文集、第74巻 第646号、pp2627-2635、2009年12月
- 4) 大河原礼美、大月俊雄、深見かほり「青葉美しが丘中部地区における建築協定から地区計画への移行に関する考察」日本建築学会大会学術梗概集(九州)、2007年8月
- 5) 阿部友香、越沢明、坂井文「横浜市美しが丘における歩行者専用道路の計画と土地利用の変容」、日本建築学会技術報告集、第13巻 第26号、pp751-755、2007年12月
- 6) 横浜市・東京急行電鉄株式会社「横浜市と東京急行電鉄株式会社との「次世代郊外まちづくり」の推進に関する協定書」、2012年4月18日
- 7) 横浜市・東京急行電鉄株式会社「次世代郊外まちづくり基本構想2013-東急田園都市沿線モデル地区におけるまちづくりビジョン-」、2013年6月19日
- 8) 横浜市・東京急行電鉄株式会社「住民創発プロジェクト-シビックプライド・プロジェクト-募集要項」、2013年8月

#### <参考文献>

- ・横浜市・東京急行電鉄株式会社「次世代郊外まちづくりプロジェクト」、<http://jisedaikogai.jp/>、2014年4月1日
- ・大野武志「横浜市・東急電鉄「次世代郊外まちづくり」官民連携による郊外住宅地とコミュニティの持続・再生への取組み」(『新都市』、66巻8号、都市計画協会、2012年8月)、pp.39-48
- ・東浦亮典「「郊外住宅地」再生への挑戦-WISE Cityを目指して」(三浦展、藤村龍至編、『現在知 郊外 その危機と再生』、1巻、NHK出版)、pp219-256
- ・「郊外住宅地とコミュニティのあり方」研究会「アリケン」、1号、横浜市・東急電鉄株式会社、2012年1月

\* 東京大学大学院工学系研究科都市工学専攻博士課程・工修  
\*\* 東京大学大学院工学系研究科都市工学専攻教授・博士(工学)

\*Grad. Student, Dept. of Urban Engineering, Univ. of Tokyo, M. Eng.  
\*\*Prof., Dept. of Urban Engineering, Univ. of Tokyo, Dr. Eng.