

## 地域居住者の意識からみた鉄道沿線のまちづくりの持続性 その1

日大生産工(院) ○大歳 海斗 日大生産工(院) 赤石 健太  
日大生産工 北野 幸樹

### 1. はじめに

#### 1.1 背景と目的

近年、日本各地の駅前空間が衰退<sup>1)</sup>し、空き家の増加が問題となっている。これまで、鉄道駅は都市の発展の中心として機能してきたが、時代の変遷や大型商業施設の進出によって、駅の価値や駅前空間の意義が問われている。また、このような地区では、少子高齢化等の問題から、地域コミュニティの維持が大きな課題である。

さらに、都市開発の一環として行われる土地区画整理事業は、道路整備による利便性の向上をもたらすものの、地権者の反対や社会情勢の変化により長期未着手の事例が存在しており、必要性や意義が問われつつある。計画の遅延や市民との関係悪化、まちの発展に悪影響を及ぼす可能性が懸念されている。近年、泉山らの提唱するタクティカル・アーバンイズム<sup>\*1)</sup>が注目されている。

本研究は、土地区画整理時事業が長期未着手となっている駅前地区を対象とし、市民参加型のワークショップ(以下、WS)での実践的な地図を通じて、地域居住者の意識WSの有用性についての知見を明らかにすることを目的としている。

#### 1.2 京成大和田駅北側長期未着手地区

大正15(1926)年に京成電鉄成田線が開通し、千葉県八千代市に京成大和田駅が開業した。昭和44(1969)年に都市計画決定した駅南北一体の大和田地区区画整理事業は、南側は平成27(2015)年に換置処分が完了しているが、北側(Fig.1)は住宅地化の進行や上下水道の整備、社会情勢の変化等により、着手できていない。

#### 1.3 市民参加型ワークショップ

近年のまちづくりにおいて行政や住民だけでなく、地域に関わる様々な人が参加して、地域社会の課題解決するための協働作業としてのワークショップ(以下、WS)が一般的に行われている<sup>4)</sup>。市民参加型のWSには可能性があり、分析を行い地区の特徴を捉え直し、短期的で柔軟な計画を進めていくことは、市と地域居住者との関係性向上にも意義があると考えられる。



Fig.1 京成大和田駅北側長期未着手地区

Table.1 各回の討議テーマ

| WS | 日程    | 討議テーマ              |
|----|-------|--------------------|
| 1  | 5月17日 | ワークショップの意義の説明      |
| 2  | 7月20日 | 対象地区の課題、魅力、未来像を考える |
| 3  | 9月7日  | 短期計画でできること、優先順位の選定 |
| 4  | 9月20日 | ベンチ制作              |

## 2 研究方法

### 2.1 WS概要

八千代市役所と日本大学生産工学部建築工学科北野研究室の共催により、区画整理に代わる暫定的な手法を模索するため、京成大和田駅周辺に住む地域居住者が参加するWSを四回開催する。令和6年(2024)5月から9月にかけて開催した日程をTable.2に示す。WSは各回2時間行われ、八千代市都市まちづくり推進室の職員、地域居住者が四グループに分かれ、筆者らが各班の話し合いにおけるファシリテーターを務めた。第一回は今後の計画について説明を行い、第二回は、地域の課題点、魅力、未来像を対象地区の白地図上に記載していただいた。第三回は第一回を基に作成した事例付きの短期計画を説明し、意見を受け取り、優先順位を考えていただき、計画の妥当性を検討する。第四回は、京成大和田駅前広場にて、地域居住者と協働し、実際の短期計画として計画されているベンチの制作、設置を行った。ベンチの部材は千葉県産の間伐材を利用し、ビスとインパクトドライバーを用いて誰でも簡単に制作可能である。本稿では第二回と第三回の記入地図から分析を行う。

Sustainability of community development along railroad lines from the viewpoint of local resident's awareness Part1

Kaito OTOSHI, Kenta AKAISHI and Koki KITANO





Fig. 3 改善が必要と意識している内容

### 3.2 第三回WSの地図データ分析

3.1のデータの短期計画とその事例内容を地域居住者に共有し、事例の中の短期で実現可能なもの、短期でなくとも実現すべきであるもの、新たに必要だと感じたものを白地図に書き込んでもらい、それらの計画の実行主体が地域居住者であるのか、行政であるのかについて検討した。第三回WSでの記入地図の体裁を整えたデータの一例をFig. 3に示す。

短期計画で実現可能な計画は、「まちなかにベンチ設置」、安全向上のために「危険箇所へのカーブミラー設置」、「崖地に簡易的な柵の設置」、「減速を促す看板の設置」が挙げられた。

短期でなくとも実現すべき計画は、中長期的な「駅前広場の有効活用」、災害対応力強化として「消火設備の整備と設置」、「空き地の活用」で公共施設や公園として整備することが挙げられた。

新たに必要だと感じた計画は、歩行者の安全確保のための「歩行者と車両の動線改善」と「踏切付近の歩車分離」、子どもの安全のため「公園に監視カメラの設置」、災害対応力向上として「消化器マップの作成」が挙げられた。

計画の実行主体において、住民主体では、短期的な取り組みとして、「ベンチの設置」や「看板の設置」は地域居住者が主体となることで実現可能であると意見があった。行政主体では、「カーブミラーの設置」や「消火設備の設置」、「崖地の整備」など安全に関わる計画は行政が責任をもって実施する必要があると意見が挙がった。さらに、協働主体として、「駅前広場の有効活用」や「空き地の活用」などまち全体に関わる計画は、行政と地域居住者の協働が求められる。

### 3.3 第二回、第三回WSの地図データ分析比較

第二回のWSでは、地域の課題が明確に整理され、交通や道路の安全性、防災・災害への備え、空き家や緑地の減少による景観の悪化が強調された。この段階では「問題点を列挙する」ことが中心となり、主に地域の欠点が議論されていた。一方、第三回のWSでは、これらの課題を解決するための具体的な短期、中期、長期計画に意識が変化し、単なる問題の指摘から「解決策の模索」へと地域住民の意識が発展していることが伺える。この移り変わりは、住民が単なる批判者から「まちづくりの当事者」へと意識を変えていったことを示している。

第二回では、交通の渋滞や歩道不足、空き家の増加といった多岐に渡る課題が並べられたが、第三回では、短期的に実施可能な計画が具体的に絞り込まれている。ベンチ設置やカーブミラー設置などの手軽に取り組めるものに焦点が当てられ、地域居住者が自分らで着手できる計画の価値を認識した。短期でなくとも重要と認識された駅前広場や空き地の活用は、中長期的な視点を持ち、持続可能なまちづくりの必要性への理解が深まっていると読み取れる。

第二回の時点では、行政に対して課題解決を求める姿勢が強調されたが、第三回では「住民主体」と「行政主体」の役割分担が具体的に議論された。特に、短期的な「ベンチの設置」や「看板の設置」は住民が自発的に取り組むことが可能であると認識される一方、「カーブミラーの設置」や「消火設備の整備」といった安全に関する計画は行政が責任を持って実施する

必要があるとの意見が明確になった。このような役割分担の意識の深化は、地域住民が自立した行動を志向し、行政との協働の重要性を理解し始めていることを示している。

第二回のWSでは、地域の自然環境や歴史的魅力を評価する意識が見られたが、第三回では「静けさを生かしたまちづくり」や「自然を残す整備」のような具体的なビジョンが明確に共有されている。また、第三回でシャッター通りの活性化や人々の交流促進といった課題が議論され、地域全体を見据えた計画が考慮されていることから、住民間でまちの未来像に対する共通理解が深まったことが伺える。

第三回のWSでは、従来の課題に加えて、「歩行者と車両の動線改善」や「消火器マップの作成」など、WSの過程で新たに気づいた必要な計画が提案された。住民がまちづくりに対して柔軟な姿勢を持ち、課題の解決策を更新し続ける意識が育まれていることを示している。

#### 4 まとめ

##### 1) WSにおける行政と地域居住者の意向の共有

これまでの地域コミュニティおよび地域居住者の意識では、県道や消火活動が困難な区域を含む道路の幅や整備に対する要求が多かった。しかし、WSを通じて行政側の「区画整理以外の手法でまちの改善を進めたい」という意向と、地域居住者の「現状維持を望む」という意向が共有され、両者が区画整理以外の手法によるまちづくりを進める方向で合意に至った。

##### 2) グループワークを通じた新たな知見の獲得

WSの特長である、多人数による議論が波及効果を生む事例が見られた。本研究において、地域居住者がWSを通じてまちに対する意識を深め、自らの経験や知識に基づいて語ることで、議論を通じて新たな知見が得られると考えられる。

##### 3) 短期的かつ低コストで実現可能な計画実施

住民との協働によって短期計画の一環としてベンチを制作したことは、地域居住者の意識変容の一因となったと考えられる。このような小規模な取り組みが、今後のまちづくりの原動力になることが期待される。

##### 4) WSにおける具体的な事例の提示による地域居住者の思考の変化

短期計画に焦点を絞り、すでに実施された具体的な事例を提示することで、地域居住者の意識に対して、現状のまちから実現可能性を見出す創発的な影響を与えた。その結果、議論に具体性が増し、より現実的な方向性が見えてきたと考えられる。

##### 5) 建築的視点から分類した計画の提示による地域居住者意識の変化

筆者らが提案を短期・中期・長期に分類して提示したことにより、住民がまちづくりの進め方を理解しやすくなり、個人的な利害の介入を軽減できたと考えられる。

このように、WSは行政と住民間の意向の共有を促し、具体的な計画を通じた意識変容をもたらす有効な手法であることが確認された。また、短期的な計画の実施が、持続的なまちづくりへの第一歩として大きな意味を持つことが示唆される。

#### 5 課題と展望

##### 1) WSの告知方法

八千代市が実施したアンケートでは、多くの地域住民からまちづくりに関する意見が集まったが、WSへの参加者は一定数に限られた。高齢化が進む地域では、インターネットを利用しない世帯も増加しており、地域住民がWSの開催を認知できる告知方法の模索が求められる。

##### 2) 短期計画の実行手法と主体を明らかにする

今回のWSでは、地域住民と協力して制作したベンチ以外の提案は計画段階にとどまった。今後は、実験的に取り入れた短期計画を中期計画に繋げ、持続可能なまちづくりを進めるために、実行手法と実施主体を明確にしていくことが重要である。

##### 3) 京成電鉄との連携

WSの初期段階では、地域住民の意見の多くが大和田地区に対する不満に終始していたが、回を重ねるごとに同地区の住みやすさが再認識され、八千代台駅や勝田台駅との連携の重要性を理解する住民が増加した。京成大和田駅前を賑わいのある空間に整備し、大和田地区の魅力を引き立たせるためには、京成電鉄との協力が不可欠である。今後、産・学・官・民が連携し、京成電鉄も含めた協力体制を築くことが、まちの活性化に繋がると考えられる。

#### 注釈

- 1) 短期的かつ低コストな計画を通じて、長期的な変化を促進するコミュニティ形成のアプローチ

#### 参考文献

- 1) 紀伊雅敦、駅前広場の現状と今後の方向、運輸政策研究、Vol. 7, No. 1, 2004, Spring, p13
- 2) 築瀬範彦・山本芳明・堂柿栄輔、土地区画整理事業における街区設計と換地計画の変遷に関する一考察、土木学会論文集D2（土木史）、Vol. 76, No. 1, p83, 2020.
- 3) 泉山壘・田村康・矢野拓・西田司・山崎嵩、タクティカル・アーバンイズム、小さなアクションから都市を大きく変える、学芸出版社、2021.
- 4) 傘木広夫、地域づくりワークショップ入門、自治体研究社、2004年.