

## 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3

日大生産工(院) ○市川 颯奈 日大生産工(院) 大歳 海斗  
日大生産工 北野 幸樹

### 1 はじめに

#### 1.1 駅前開発の歴史

駅周辺の商店街や住宅地は、人々の生活を支える拠点として地域社会の中心的役割を果たしてきた。その変遷は、人口動態や産業構造の変化、ライフスタイルの多様化などを映し出し、地域の歴史や特性を示す重要な指標である。商店街の賑わいや住宅地の形態は、時代ごとの社会的・経済的状況を反映し、地域のつながりや暮らしの質に大きな影響を与えている。したがって、その変化を捉えることは地域の未来を考える上で欠かせない。

#### 1.2 土地区画整理事業の課題

土地区画整理事業は、土地利用の合理化や公共用地の確保を通じて住宅供給や防災機能強化を実現する重要な都市開発手法である。しかし課題も多く、第一に、複雑な利害関係により進行が遅れ、特に郊外型地区では未着手区域が長期に放置される。第二に、公共用地確保に伴う減歩への不満や情報不足が、住民の合意形成を困難にしている。第三に、事業中止時には代替手法が不十分で、個別計画が乱立し地域全体の整合性が失われる恐れがある。近年は事業見直しや廃止を視野に、短期的かつ低コストで実現可能な計画や住民参加型の柔軟な都市整備が模索されており、持続可能なまちづくりに向けて住民協力の重要性が高まっている。

#### 1.3 公共用地について

公共用地は、国や地方公共団体が社会全体の利益を目的に所有・管理する土地を指す。道路、公園、河川敷、学校敷地、庁舎用地など、市民生活や社会基盤を支える場として広く活用されている。用途は交通インフラ、防災拠点、環境保全、市民の憩いの場など多様で、いずれも公共性の確保を前提としている。取得する目的は、社会資本整備と住民福祉の向上である。しかし、地方では利用目的が不明確なまま遊休化・荒廃するケースが増えており、地域活性化や管理コストの面で課題となっている。さらに、公共事業に伴う用地取得では住民の権利調整や補償の不十分さが問題視され、透明性や合意形成の在り方も問われている。

#### 1.4 官学民協働のワークショップの意義

近年のまちづくりに関し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。市民参加型の WS には可能性があると考えられ、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。

### 1.5 研究目的

本研究は、千葉県八千代市大和田地区を対象として、2024年度から計7回実施している、官(八千代市役所)、学(本校)、民(地域居住者)が協働して実施したWSを通じて収集したデータを基に、官学民の意識変容や議論内容について、定量的に分析する。

また、実施したWSの中で、地域特有の価値観を再評価し、そこで得られた価値観を通じて持続可能なまちづくりに供する具体的な知見を得ることを目的とする。

#### 2.4 八千代市大和田地区(Fig. 1)

本研究は千葉県八千代市の京成大和田駅周辺を対象とする。この地域は、昭和44年に駅南北一体の区画整理が都市計画決定されたが、南側は平成27年に事業が完了した一方で、北側は長期間にわたり未着手のままとなってきた。そのため、交通インフラの老朽化や防災機能の不備、公共空間の不足といった都市的課題が顕在化しており、安全で快適な生活環境の整備が遅れているのが現状である。特に狭隘道路や不整形地の存在は、防災性や交通利便性の向上を阻害する要因となっている。一方で、この地区には他地域にはない固有の魅力が多く残されている。丘陵地で坂の多い地形は都市景観に変化を与え、成田街道の宿場町として栄えた歴史的背景は地域の文化的価値を高めている。また、豊かな自然環境や歴史資源も点在しており、これらを活用することで持続可能なまちづくりを展開する可能性が広がっている。地域の歴史や自然環境を尊重しながら現代的課題に対応する視点が、今後の都市計画に不可欠であるといえる。



Fig.1 京成大和田駅北側地区

Sustainability of community development along railroad lines from the viewpoint of local resident's awareness Part3

Hayana ICHIKAWA, Kaito OTOSHI and Koki KITANO

2 研究方法

2.1 WSの概要(Table.1)

2024 年 5 月から 2025 年の 9 月に、八千代市役所職員、地域居住者、筆者らが参加する全 7 回の WS を実施し、筆者らがファシリテーターを務めた。各回、議論内容を漏れなく記録するため、音声録音と動画撮影を行い、機材を記録に最適な位置に配備した。

2024 年度は 5 月から 9 月の 4 回、八千代市大和田北側地区を対象地区として、地域居住者が主体となって

実施できるまちづくりという観点から WS を実施した。第一回 WS は地域居住者に対して、WS の意義や目的、今後の WS のプログラムの共有として説明会を実施した。第二回 WS と第三回 WS では地域居住者が 4 つの班に分かれ、対象地区のテーマについて白地図を用いて色分けしたペンを用いて意見を記入し、提案した内容を発表し、まちに対する意識を共有した。第四回 WS は議論した短期計画の一環として、地域居住者と共に駅前広場でベンチを制作した。

Table.1 各 WS における詳細情報

年度	日付	回数	場所	参加者数	内容
2024年度	5.17(金) 10:00~12:00	第一回 説明会	八千代市立 小板橋公会堂 2階	地域居住者：8人 八千代市職員：5人 学生：5人	WSの意義や内容の共有 ・市役所からのあいさつと市役所の現在の取り組みの説明 ・市役所から先生の紹介 ・先生のあいさつ ・先生によるまちの周辺模型を用いた都市計画や区画整理についての説明とやわらかいまちづくりについての説明 ・今後のWSについての目的や方針についての説明 ・地域居住者による質疑応答 ・市役所から今回のWSのまとめ
	7.20(土) 10:00~12:00	第二回	大和田公民館 大講習室	地域居住者：8人 八千代市職員：4人 学生：5人	白地図を使用し、地域の課題・魅力・未来像を整理 ・市役所の方からのあいさつ ・先生から今回のWSについての説明 ・4つの班に分かれ、白地図に地域の課題・地域の魅力・地域の未来像について各10分でまとめる ・それぞれの班の地域居住者が白地図に記入した内容について全体に向けて発表し共有 ・市役所の方から市役所の現在の取り組みに関する共有 ・先生から今回のWSについての案内
	9.7(土) 10:00~12:00	第三回	大和田公民館 大講習室	地域居住者：7人 八千代市職員：4人 学生：4人	白地図を使用し、提示した計画の実現可能性を整理/居住者主体・行政主体の区別と優先度を検討 ・市役所の方からのあいさつ ・前回のWSの地域の課題、魅力、未来像について整理 ・前回のWSで得たデータから短期計画・中期計画・長期計画を提案 ・短期計画・中期計画・長期計画について全国にある事例の説明 ・4グループに分かれ白地図に、短期計画ですぐに実現可能な計画・短期でなくとも実現すべき計画・新たに必要だと感じた計画について記入 ・記入を行った各グループの地域居住者が発表し、全体へ共有 ・学生から今回のWSのまとめ ・市役所の方からのまとめ
	9.20(金) 16:00~18:00	第四回	京成大和田駅 前の広場 (ひまわり広 場)	地域居住者：10人 八千代市職員：5人 学生：5人	・京成大和田駅前の広場(ひまわり広場)で前回のWSの中で挙げられた短期計画の一つであるベンチづくりを間伐材を用いてを実施 ・市役所の方からのあいさつ ・先生からのあいさつとWSの説明 ・地域居住者、市役所、学生らで協働してベンチを制作 ・ベンチを制作しながら地域居住者らに質問 ・完成したベンチを利用し、共通認識を深める ・実際に駅前広場に設置し、利用
2025年度	5.23(金) 15:00~16:00	第一回	八千代市立 小板橋公会堂 2階	地域居住者：6人 八千代市職員：4人 学生：2人	昨年度のWSの振り返り/駅前広場の活用の提案 ・市役所の方からのあいさつ ・先生から昨年度のWSの振り返りと説明 ・先生から今年度行うWSの大まかな説明 ・先生から今回行うWSの説明 ・学生から駅前広場の活用の仕方についての提案 ・地域居住者、市役所の方を交えながら提案に対して共通認識を深める ・先生から今回のWSのまとめ ・市役所の方からのまとめ
	6.27(金) 15:00~16:00	第二回	八千代市立 小板橋公会堂 2階	地域居住者：4人 八千代市職員：4人 学生：4人	駅前広場の活用の再提案/提案に対するフィードバック ・先生から今回行うWSの内容の説明と次回行うWSの説明 ・先生からテキストマイニング及び共起ネットワーク図についての説明 ・先生からまちなかに小さな公共空間を点在させることで空間に対しての価値の転換ができるという説明 ・学生から前回のWSで提案した駅前広場の活用の説明 ・学生から前回のWSで得たテキストデータに基づいた共起ネットワーク図についての説明 ・地域居住者からの質問、駅前広場の活用方法の話し合い ・市役所の方からのまとめ
	9.19(金) 16:00~18:00	第三回	京成大和田駅 前の広場 (ひまわり広 場)	地域居住者：15人 八千代市職員：5人 学生：7人	実際の敷地でベンチやテーブルの制作 ・事前に設計した柱のユニット、ベンチを組み立てて見本を制作 ・学生らから初めに簡単に今回行うWSの説明 ・実際に学生らで地域居住者、市役所の人前でベンチを制作し、木材やユニットなどの説明を行う ・安全を考慮しつつ、地域居住者と一緒にベンチ、テーブルを制作 ・ベンチ等を制作しながら、地域居住者らにまちについて聞く ・角材を用いた様々な組み合わせを実践するため、地域居住者主体で学生らで補助しながらベンチを制作 ・二つの柱のユニットの間にスクリーンを設置し、プロジェクターで投影した ・最後に学生らの方からのまとめ
	未定	第四回	未定	未定	今年度のWSの振り返り

2025 年度は、昨年の WS で短期計画として提案した「駅前広場の活用」をテーマとして WS を実施した。

第一回 WS では学生らが駅前広場に必要空間として、「通路」「公園」「キッチンカー」「情報発信」「待合室」の 5 つの案を提案し、地域居住者、市役所、学生で議論を行った。第二回 WS では地域居住者、市役所からの意見を基に提案内容を整理、修正して新たに提案し共有し、第二回 WS と同様に議論した。第三回 WS では対象敷地である駅前広場で千葉県の間伐材を用いて、ベンチやテーブルなど地域居住者が自由に組み立て使用することで、駅前広場の空間の理解をより深めた。第四回 WS は 11 月を予定していて、今年度の WS の振り返りを目的としている。

### 3 研究結果

#### 3.1 WS 前の市の計画と地域居住者の意識

##### 3.1.1 WS 前の八千代市役所職員の意識

課題認識として、長期未着手の背景には、公共用地確保のための減歩への地域居住者の不満や事業環境の変化がある。経済情勢の変動や社会インフラ整備の遅れも計画実行を困難にしており、合意形成プロセスの不透明さや意思疎通の不足が問題視されている。課題解消のため、居住者との意見交換を重視し、事業の再構築を進めている。道路整備では歩行者の安全確保等を考慮し、具体的計画と調整範囲を設定しながら、協働による解決策を提示する方針である。八千代市は持続可能なまちづくりを目指しており、これまでの計画の停滞を打破しつつ、合意形成を通じた新たな方向性を示すことで、地域の発展を図っている。

##### 3.1.2 WS 前の地域居住者の意識

令和 5 年に実施された、「八千代市京成本線沿線まちづくりビジョン市民アンケート調査」に基づく自由記述から読み取る。

地域居住者のまちに対する意識に関して、特に交通インフラと安全性がある。駅周辺の道路の狭さや、踏切付近の危険性を強く認識しており、交通安全性向上のために迅速な対応が求められている。さらに、住宅街には狭隘道路があり救急車が通行しづらい点から災害時の避難場所や防災機能の整備、憩いの場としての公園や広場の整備、地域の歴史や自然環境を生かしたまちづくりが望まれている。また、地域居住者が行政との協力を求めている一方、計画進行の遅れから、行政に対する不安が生まれ、合意形成の難しさが懸念されている。

市民アンケート調査から地域居住者らは、行政との連携強化への期待をしており、対話を重視したまちづくりを求めている。したがって、行政との協力を通じた合意形成と実現可能な計画の策定が不可欠とされている。

#### 3.2 短期計画、中期計画、長期計画 (Table. 2)

2024 年度第二回 WS で地域居住者が主体となって、白地図に八千代市大和田地区の「課題」「魅力」「将来像」について書き込んでもらった。この白地図データを基に、学生らで改善計画を短期計画、中期計画、長期計画でそれぞれ提案し、短期計画の項目に関して、事例及び計画導入に対する効果についてまとめ、第三回 WS で地域居住者らに共有した。そして、第三回 WS では「短期計画ですぐに実現可能な計画」、「短期でなくとも実現すべき計画」、「新たに必要だと感じた計画」について地域居住者らに白地図に書き込んでもらった。

第四回 WS では「短期計画ですぐに実現可能な計画」の一つである、「まちなかにベンチの設置」という提案について、参加者が主体となって駅前の広場で木材を使用してベンチ制作し、短期計画について実践を通して共有することで、意識を深めた。(Fig. 2)

Table.2 検討した計画と主体性の明確化

WS	計画種類	計画内容	住民主体	行政主体
第二回	短期計画	・まちなかにベンチの設置	○	
		・危険個所にカーブミラーの設置		○
		・駅前広場の有効活用		○
		・危険個所に新規の横断歩道の設置		○
		・崖地に簡易的な柵の設置		○
		・減速を促す看板の設置	○	
		・水没可能性のあるエリアを示す看板の設置	○	
	中期計画	・シャッター通りの活性化	○	
		・飲食店の増設	○	
		・自動車侵入制限等の規制		○
		・まちなかにトイレの設置		○
		・空き地の活用	○	
		・踏切前面道路の歩車分離		○
	長期計画	・まちの緑化	○	
		・県道の歩道拡幅		○
		・県道の拡幅		○
		・電柱の埋没		○
		・踏切部分の歩道拡幅		○
		・木密地域の番地整備		○
		・神社・公会堂の整備	○	
第三回	提案された新たな計画	・消防車が複数台入れる街路の整備		○
		・子供が安全なフェンス		○
		・歴史を生かしたまちづくり	○	
		・耐震化整備		○
		・狭隘道路の拡幅		○
		・交通指導	○	
		・監視カメラの設置		○
		・駅南北を繋ぐ動線整備		○



Fig.2 2024 年度第三回 WS ベンチ制



### 3.3 短期計画の広場の活用に対する提案(Table. 3)

2025 年度 WS では短期計画の一つである駅前広場の活用というテーマで、学生が提案した広場の活用方法に対して地域居住者や市役所の人と議論した。

駅前広場の活用について、幹線道路沿いの歩道と駅を繋ぎ歩行者の移動を円滑にする「通路」、地域居住者の憩いの場となるような「公園」、地域活性化として「キッチンカー」が集まる駅前広場、防災や地域の出来事を掲載できるような「情報発信」の場、駅を利用する人が待ち時間に気軽に利用できるような「待合室」の5つを提案した。

実際の駅前広場で、千葉県の間伐材を利用した 90 mm × 90 mm の角材を用いて、モジュールとして 450 mm, 900 mm, 1800 mm の長さを定めて、それらを組み合わせベンチやテーブルを制作し、実際にそこで利用することで提案した駅前広場の空間を共有した。(Fig. 3)

Table.3 提案した駅前広場の活用案

提案内容	説明
通路	・広場の西側から駅へのアクセスを良くするため、広場を通路として利用できるようにした。
公園	・ベンチやテーブルだけでなく、柱と柱の間をひもでつないだり、網を張ったり、遊具を張ったり、カーテンを取り付けたりと遊具をつくることで、大人だけでなく子供も楽しめる空間にした。
キッチンカー	・キッチンカーが出入りできる通路と、屋根のあるイートインスペースをつくることで、活気あふれる広場にした。
情報発信	・柱と柱の間に看板や黒板、掲示板などを設置することで、情報を発信する拠点にする。
待合室	・駅の待合室として利用できるように、屋根やベンチを設置し、快適に過ごせるようにした。



Fig.3 2025 年度第三回 WS ベンチ・テーブル制作

### 4 考察

地図作業では、地域居住者が現場に即した具体的課題を多く指摘した。例えば、「歩道が狭い」「消防車が進入できない」の課題が顕著であり、生活に密接した要素が重視された。特に、短期計画としてベンチや消火栓の設置など実現可能な施策が優先されたことから、即効性のある解決策を求める姿勢が確認された。

議論では、日常生活における不便(坂道での移動、交通安全、騒音問題など)が多く取り上げられた。また、地域主体で取り組める課題(ベンチの設置、地域イベントの企画)と、行政の支援が必要な課題(道路拡張、消防施設の整備)を明確に区別する意識が形成され、役割分担への共通理解が見られた。これは、地域居住者が自発的に解決を図る部分と行政に期待する部分をバランス良く認識していることを示している。

地形的な特徴である坂道や高低差を考慮した計画

(坂道に休憩用ベンチを設置する案など)から、地域独自の条件を積極的に活かそうとする意識がうかがえる。また、地域の歴史的資産や自然環境を取り入れた計画案も議論されており、地域特有の課題に対応しながら持続可能なまちづくりを進めようとする視点が浮き彫りとなった。

### 5 課題と今後の展望

#### 1) WS の告知方法

八千代市が実施したアンケートでは、多くの地域居住者からまちづくりに関する意見が集まったが、2024 年度の WS への参加者は一定数に限られた。2025 年度は WS の告知としてチラシを作成し、小学校などに配布したことによって小学生の参加者や保護者の参加が見られ、WS の参加者が増加した。このことから、多様な世代にチラシという形で告知することで WS への関心を促せる事が分かった。また、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、地域居住者が 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

2024 年度の WS では、地域居住者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。また 2025 年度の WS では、短期計画である駅前広場の活用というテーマに焦点を当て、WS で話し合った空間の認識を共有するために、実際に間伐材を用いて実施した。WS で計画した案を実践することで、手法を明確にすることができ、地域居住者や行政がまちづくりの当事者としての意識を持つように促すことができた。短期計画を計画から実践に移すことを積み重ねることで、まちに対して愛着を持つことができ、まちづくりに主体的に参加すると考える。

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。

### 【参考文献】

- 2) 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
- 3) 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 年.
- 4) Lydon M, & Garcia A. Tactical Urbanism: Short-term Action for Long-term Change, 2015.
- 1 1) 八千代市, 市民満足度調査報告書(令和 4 年 3 月), 2022.
- 1 2) 八千代市, 市民満足度調査報告書 別冊〈自由意見集〉(令和 4 年 3 月), 2022.
- 1 3) 八千代市, 大和田駅北側地区まちづくりニュース, 2019
- 1 4) 八千代市, 大和田駅北側地区まちづくりニュース, 2020
- 1 5) 八千代市, 大和田駅北側地区まちづくりニュース, 2021
- 1 6) 八千代市, 大和田駅北側地区まちづくりニュース, 2022
- 1 7) 八千代市, 大和田駅北側地区まちづくりニュース, 2023