事例

1

住環境の整備・改善

豊中駅前 まちづくり推進協議会

大阪府豊中市　［調査年度：H14 年度］

地域の総合的な課題に対応するまちづくりを進めるため、勉強会からスタートした住民による協議会。平成７年に地域の総意に基づくまちの将来像「まちづくり構想」を作成し、市もその提案を受けて「まちづくり基本方針」を作成。活動拠点を確立し、行政と協働で具体的なまちづくりを進めており、この調査では主要地区内道路の沿道整備に向けての住民意向の把握・整理を行った。

団体・活動概要

阪急豊中駅前東口でのまちの将来像を住民全員で共有し（「まちづくり構想」）、その実現のため、ソフト（文化・福祉・環境などの取り組み）とハード（建物整備や道路整備など）両面の活動に取り組んでいる協議会。年１回の定例総会で承認された事業計画を基に20名の運営委員で事業の進捗状況を検討・チェックしており、①構想推進調整部会、②構想推進研究部会、③まちづくりセンター部会、④地区別まちづくり検討部会、⑤音楽部会、⑥広報部会、⑦商業部会、⑧環境部会、⑨まちの改善部会、⑩交通部会、などがそれぞれの問題に取り組む。地域の問題は、地域住民自らが汗を流して解決していくのを基本姿勢にしている。

活動経緯

阪急宝塚線豊中駅前の商店街の衰退に危機感を持った若手商業者の有志が、昭和63年に勉強会を持ったことから始まり、第１期まちづくり研究会、第２期まちづくり研究会、まちづくり協議会を経て現在のまちづくり推進協議会となっている。

平成７年には、活動の成果として、地域の将来像を「豊中駅前まちづくり構想」にまとめ、市長に提案。同年に活動拠点として豊中駅前まちづくりセンター１号館、翌年には２号館をオープン。現在、行政と協働で「まちづくり構想」実現のために活動する段階にまでなってきている。

調査年度の活動概要

協議会がまとめた「まちづくり構想」や構想の提案を受けて市が作成した「まちづくり基本方針」に基づき、主要地区内道路の沿道整備の事業化を目指し、沿道権利者・住民を中心に議論を進めた。

- けやき通り：「沿道ルール討論会」を開催し、沿道権利者等の意向を踏まえた整備案を立案。
- 音楽の道：「沿道ルール討論会」の他、アンケートによる意向調査を実施し意向を把握。

活動の特徴・ポイント

行政や専門家の計画を住民が議論、検討するのでなく、住民自らが専門家の協力を得てまちづくり計画を作成し、行政の支援を受けながらそれを実現していく主体的なまちづくりを進めている。

本調査では、具体的な整備事業に向けての合意形成を図るときに、沿道権利者・住民のまちづくりの熟度によって、アプローチ手法を使い分けたことが大きな特徴。

出典：
「阪急豊中駅前地区における地区内主要道路「けやき通り」「音楽の道」の沿道を含めた整備計画の作成を通したまちづくりの展開に向けた調査　報告書」H15.3　豊中駅前まちづくり推進協議会

1 活動の背景

阪急豊中駅前地区は、昭和40年代前半に再開発された既成市街地で、現在のモータリゼーションに対応する都市基盤が整備されていない。駅前に集中する放射状の狭い幅員の道路に、バス、マイカー、タクシー、業務車両が流入し、日常的に交通混雑が発生している。

さらに、商店街通りに車両が流入することで歩行者空間が分断され、ゆっくり歩いて買い物をすることも、まちを回遊することもできない状態である。このことが、まちの魅力の低下を招いている。

そこで、当地区では、市民が主体的にまちづくりを進める本推進協議会が中心となり、「交通混雑の解消」と「快適な歩行者空間の確保」に向けた取り組みを進めている。平成7年に本推進協議会が作成した「豊中駅前まちづくり構想」では、「ゆっくり歩き回れるまち」「誰もが安心して暮らせるまち」を目標に、「人中心の通り・広場づくり」を進め、車はまちの外側を通ることを目指している。

また、このような都市基盤の再整備にあわせて商業施設の更新や商業機能の充実を図り、便利で快適な都市居住を実現することも、まちづくり構想策定の大きな目的である。

2 活動の経緯と目的

1 これまでの経緯

阪急豊中駅前地区における市民主体のまちづくり活動は、昭和63年に、同駅前の若手商業者による「豊中駅前周辺地域のまちづくりビジョン（素案）」づくりをきっかけとしている。その当時、阪急宝塚線の高架事業や同駅西口の再開発事業などによる地域環境の変化と、周辺地域の再開発による地域間競争の激化に危機感を抱いた商業者が立ち上がり、まちづくりについての勉強会をはじめた。

そもそもは、商業の活性化が目的であったが、勉強会を積み重ねる毎に、道路・交通問題や住環境の改善、音楽・環境・福祉といったソフト面など、総合的な地域課題を解決することが目的とされるようになった。

平成5年には、地域住民・事業者・土地建物所有者等で組織された「豊中駅前まちづくり協議会」（当時）を設立し、豊中市まちづくり条例に基づく“まちづくり協議会”として認定第一号を受けた。平成7年には、協議会がまちの将来像である「まちづくり構想」を作成し、同条例に基づき市長に提案。これを受けた市では、平成9年に「豊中駅前地区のまちづくり基本方針」を作成し、協議会に提示している。

現在は、協議会と行政が協働し、「構想」と「基本方針」の実現化に向け、具体的なまちづくりの成果をつくるための活動を進めている。活動の大きな柱は、①新たな道路整備をはじめとするまちの土台のつくりかえ（都市基盤の再整備）、②商業を含めたまちの活性化・魅力づくり（都市機能の強化）、③身近な生活道路・商店街通りの改善（短期的な目に見えるまちづくりの成果づくり）である。

2 活動の目的

本活動は、こうした駅周辺の再生に向けた取り組みをさらに進めていくため、「まちの土台のつくりかえ」の整備方針である「環状道路構想」（駅を中心に環状道路を整備し、環状道路内側は歩行者中心のエリア、車は外周を通行）の実現化を促進するため、市の整備方針で示されている「公共施設整備」「再開発や共同化」「建築物等の誘導」のうち、沿道のルールづくりにより地域が主体的に取り組む「建築物の誘導」等による「沿道整備を含めた主要地区内道路の整備」にスポットをあて、環状道路の整備に向けた取り組みを促進させるものである。

具体的には、「けやき通り（市道本町54号線）」「音楽の道（市道本町51号線）」における建物のセットバックによる道路用地の確保や、置き去り電柱の移設による生活空間の改善、及び沿道整備の整備方針を明確に打ち出し、その実現に向けた取り組みステップとスケジュールを、沿道権利者をはじめ、地域全体で共有化し、具体的な取り組みをスタートさせることを目的とし、本活動を行うものとする。

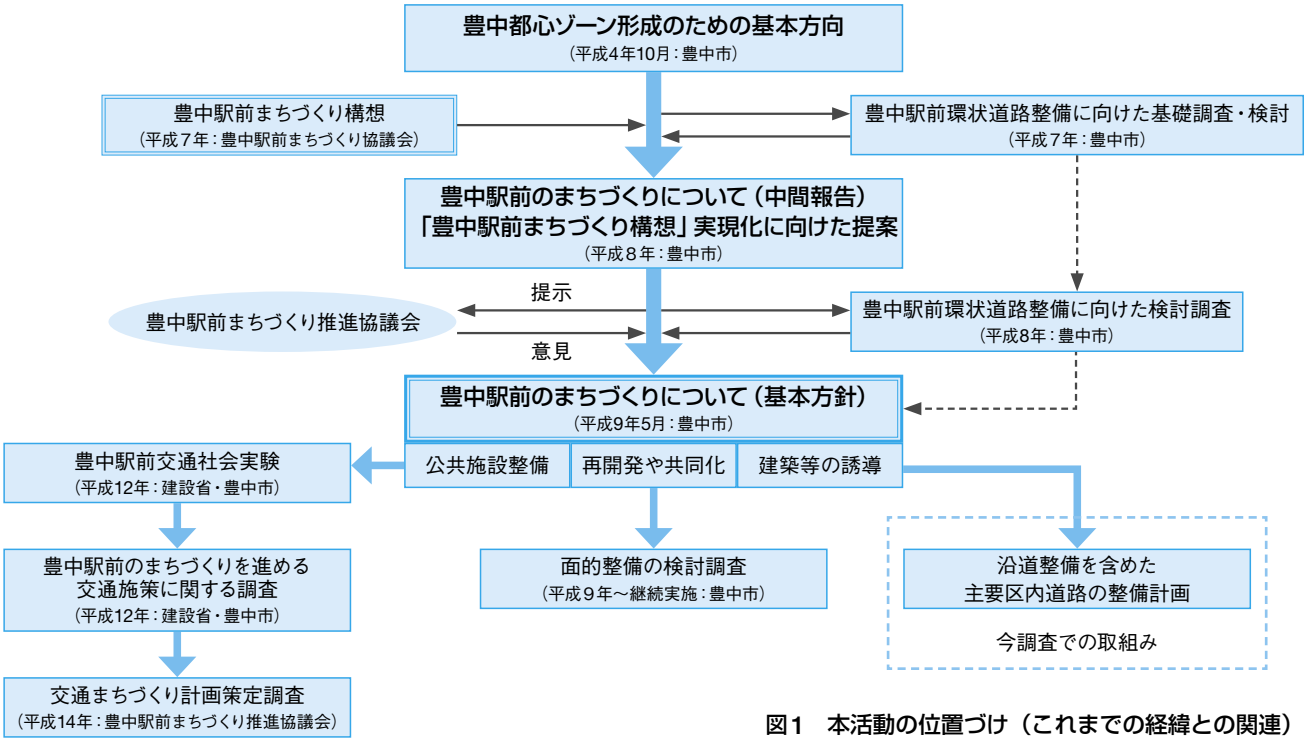


図1　本活動の位置づけ（これまでの経緯との関連）

3　活動の内容

今回の取り組みの特徴は、当協議会がまとめた「まちづくり構想」や構想の提案を受けて市が作成した「まちづくり基本方針」の具体化・実現化に向けた『第二段階』の合意形成促進にある。

豊中駅前をはじめ、豊中市で進められている市民主体のまちづくりは、二段階の合意形成手法をとっており、その『第一段階』が地域の総意によってまとめられた「まちづくり構想」である。

今回の取り組みは、沿道整備の事業化を目指し、沿道権利者・住民を中心に議論を進めた。特に、権利者の顔が見える「けやき通り」については、その意向を整備計画に反映させることによって、事業化のリアリティを高めた。また、権利者の顔が見えにくい「音楽の道」については、アンケートによる意向調査を行い、今後の活動へのベースをつくった。

このように、『第二段階』の合意形成を図るときに、沿道権利者・住民のまちづくりの熟度によって、アプローチ手法を使い分けたことが大きな特徴といえる。

1　沿道ルール討論会

地域住民による「ルールづくり討論会」等のスケジュール

- 平成15年1月27日　第1回準備会
- 平成15年2月8日　第1回討論会
- 平成15年2月14日　第2回準備会
- 平成15年2月25日　第2回討論会
- 平成15年3月14日　第3回準備会
- 平成15年3月18日　第3回討論会

①第1回沿道ルール討論会の概要

平成15年2月8日（土）午後7時～9時　ホテルアイボリー3階会議室

出席者25名（地元関係12名、事務局6名、オブザーバー（行政）7名）

- 今回の取組みの目的と進め方
- 通りの現状のビデオ上映
- 他地区の改善事例の紹介
- 構想・基本方針のおさらい
  - 通りの現状の問題の洗い出し
  - 問題点の対応方法の検討

〈フロアからの主な意見等〉

1）現状と問題

●けやき通り（市道本町54号線）

- 新免館前の通りは心地良くなったが、逆に車の通行量が多く、歩道も整備されていないので危険。
- 近畿大阪銀行横の自転車駐輪のはみ出しが危険、道路が曲がりにくく、柴原線との合流地点が危険、同様に1番街商店街の商品が道路にはみ出して通行の邪魔になっている。
- 阪急の高架ができたが、道路機能の整備が十分ではない、デッキが構造的に問題ないのか不安に思う。

●音楽の道（市道本町51号線）

- 市民病院へ行くタクシーがホテルアイボリー前～けやき通り～音楽の道を通って箕面街道を北上する抜け道として利用するようになっている。
- 交通が増えて、東側一方通行道路の区間で月に2回は子供の飛び出し事故が発生している。
- 狭い道に置き去り電柱は問題だが、車のスピード緩和に一躍買っているとも思う。
- 交差点が危険な状態なので、整備が必要。
- 道路の幅や構造の問題がよく取り上げられるが、多様な対応の方法があるのではないか。

2）課題と対応

●全体を通して

- 車が通る現状を検討して一方通行にするなどの対策や、道路幅員で容積率制限なども変わってくるのであれば拡幅の検討も必要ではないか。
- 全部の道路を広げるのは大変なこと、道路ごとの役割を見つけるべきではないか。
- 道路は広いほうが良いとは限らないし、駐輪場などの施設の確保も必要である。
- 車のスピードを落とすことも考えるべきで、イメージハンプの工夫必要。置き去り電柱も活用できる。
- まちの将来像や方法は何パターンもある。イメージを統一できることをして、みんなが盛り上がれるルールづくりをしよう。
- 当面の対策としては、通りのイメージを醸し出すことなどが考えられる。

●けやき通り（市道本町54号線）

- 少しおしゃれな空間になったが、アプローチにその印象がないのが残念。回遊性をもたせるルートが作れたらと思う。国道とけやき通りの交差点にモニュメントなどシンボルになる物を設置してはどうか。
- 道路にレンガを敷くなど特徴のある通りとしてはどうか。
- まず道路が狭いことが問題、狭いのに車の通行量だけがどんどん増加している。とにかく道路を広げてからこのような話をするべきではないか。
- 土地の買収など問題は多い、建物を共同化するなどの検討も必要。
- お店も10年くらい前から増えた、ホテルを利用するお客さんにも利用しやすい状況をつくるべきではないか。人がゆっくりと歩けるまちにしたい。

●音楽の道（市道本町51号線）

- 車が通りやすい道路にすべき。
- 車も人も通ることが出来る道路にしたい。
- 音楽の道ということで道路に楽器を置くなどしてイメージを確立してはどうか。

第1回討論会で挙げられたフロアからの意見や課題等を

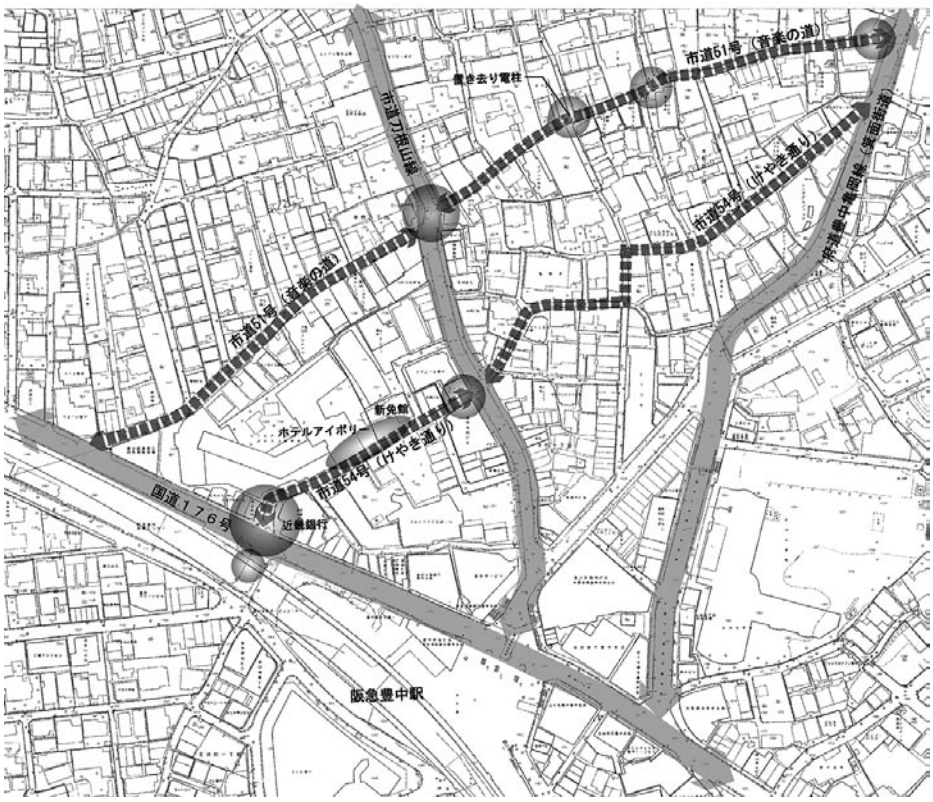


図2　けやき通りと音楽の道の位置図

もとに、本道路における整備課題をまとめると以下のとおりとなる。

道路の課題

○まちの姿を現す
- まちの顔、まちの賑わい（いとなみ・集客・振興）、生活の快適性

○まちの安全・防災
- まちの共同スペース、避難、救助、消火、防犯

○スムーズな通行
- 発生交通の処理、通行の安全、歩行者の安全

②第2回沿道ルール討論会の概要

平成15年2月25日（火）午後7時～9時　ホテルアイボリー3階会議室
出席者22名（地元関係10名、事務局6名、オブザーバー（行政）6名）
- 第1回討論会のまとめ
- 街路の分類と性格づけ
- 道路と建築規制
- 沿道のまちへの役割とイメージ
- 歩車共存道路の考え方
- 沿道整備に向けたルールづくり

〈フロアからの主な意見等〉

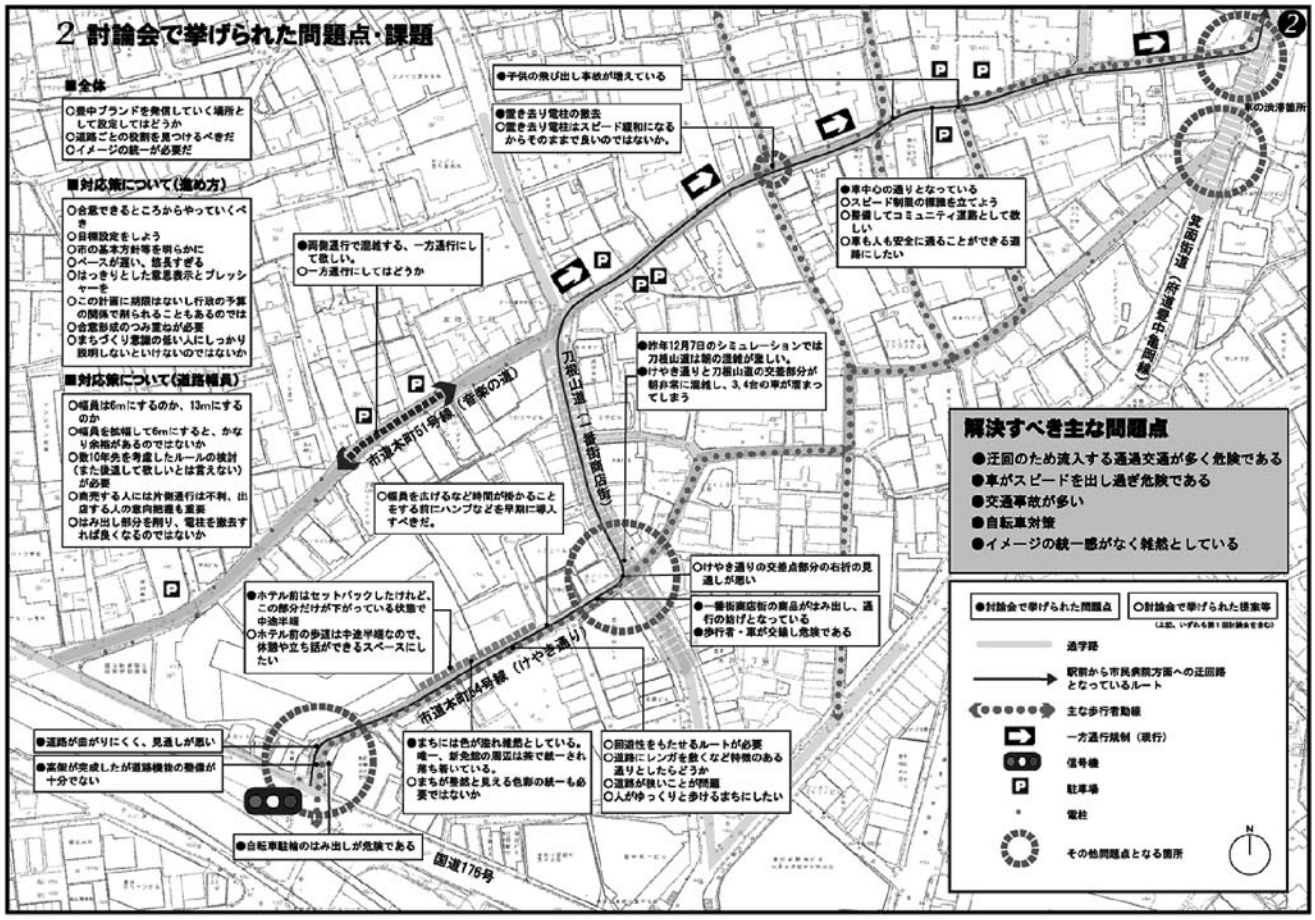
1）現況課題の把握

●整備の進め方
- 点整備ではなく線・面的整備、豊中ブランドが通りに並ぶというイメージで整備を
- まちの中でけやき通り、音楽の道がどういうあり方をすべきかを考えよう
- 10年後には全てが豊中ブランドとなるようなまちづくりを
- ある物を活かすのか、将来的な夢を基準にして考えるのか、大きなプランをもってだんだんと進めるのか？進め方を検討するべき
- 個人の意見にこだわっていたら前進しないのではないか
- 保守的な街なので観点を変えるべきではないか
- 住民のまちづくりに対する意識を深めよう
- 色彩からのまちづくりを検討してはどうか
- まちづくり活動が、住民に響いていないのではないか
- きっちりとしたビジョンを持ち一歩一歩進めていく必要がある
- まちづくりには個人の権利など非常に大きな制約がある
- シンボル的なものがあれば愛着も沸き、もう少し違ってくるのではないか
- 目に見えること、標識を立てるなどの取り組みをしてはどうか
- 道路の幅等具体的な議論が必要

●整備の目標
- ウインドウショピングが気軽にできる通り
- 連続性があり何度も行きたいと思う通り
- ここで商売したいと思わせる道づくりを
- 昔の落ち着いた道路に戻したい（落書き、いたずらが出来る通り）
- 新免館や新しく出来たフランス料理屋のオシャレな通りを軸にしてはどうか
- まちづくり構想基本目標、人がゆっくり楽しく歩けるまち、商業者も企業もがんばっているまち、人が住みやすいまち

●けやき通り（市道本町54号線）
- ホテル前はセットバックしたけれど、この部分だけが下がっている状態で中途半端
- ホテル前の歩道は中途半端なので、休憩や立ち話ができるスペースにしたい
- 豊中ブランドを発信していく場所として設定してはどうか
- スピード制限の標識を立てよう
- 整備してコミュニティ道路として欲しい（音楽の道も同様）
- まちには色が溢れ雑然としている。唯一、新免館の周辺は茶で統一され落ち着いている。
- まちが整然と見える色彩の統一も必要ではないか
- 両側通行で混雑する、一方通行にして欲しい。
- 幅員を広げるなど時間が掛かることをする前にハンプなどを早期に導入すべきだ。
- 昨年12月7日のシミュレーションでは柴原線は朝の混雑が激しい。
- けやき通りと刀根山線の交差部分が朝非常に混雑し3,4台の車が溜まってしまう
- けやき通りの交差点部分の右折の見通しが悪い
- 置き去り電柱の撤去（音楽の道も同様）

●音楽の道（市道本町51号線）
- スピード制限の標識を立てよう
- 車中心の通りとなっている
- 西向き一方通行にしてはどうか
- 置き去り電柱はスピード緩和になるからそのままで良いのではないか。



2）対応策について

●進め方について

- 合意できるところからやっていくべき
- 目標設定をしよう
- 市の基本方針等を明らかに
- ペースが遅い、悠長すぎるのではないか
- はっきりとした意思表示とプレッシャーを
- この計画に期限はないし、行政の予算の関係で削られることもあるのでは
- 合意形成のつみ重ねが必要
- まちづくり意識の低い人にしっかり説明しないといけないのではないか

●道路幅員について

- 幅員は6mにするのか、13mにするのか
- 幅員を拡幅して6mにするということだが、かなり余裕があるのではないか
- 数10年先を考慮したルールの検討（また後退して欲しいとは言えない）が必要
- 商売する人には片側通行は不利、出展する人の意向把握も重要
- はみ出し部分を削り、電柱を撤去すれば良くなるのではないか

●けやき通りについて

- 個別にヒアリングを行い、どういう問題があるのかを把握する（4月以降の取り組み）
- けやき通り西側の違法駐輪の撤去を行う

●音楽の道について

- 音楽の道沿道住民への意向把握アンケートを行う

③第3回沿道ルール討論会より

平成15年3月18日（火）午後7時～9時　ホテルアイボリー3階会議室

出席者25名（地元関係13名、事務局6名、オブザーバー（行政）6名）

- アンケート調査のまとめ
- 整備課題と整備方向
- けやき通り（西側）整備イメージ
- 沿道まちづくりの推進
- 第2回討論会のまとめ
- 沿道ルールづくりに向けて
- けやき通り（西側）整備イメージ（2）

第1～3回討論会の意見等をもとに、沿道の整備の進め方を以下のように設定した。

沿道地権者の意向を踏まえながら整備案を立案。道路拡幅については、実現可能性の高い「6m案」について具体的な整備イメージを検討した。

けやき通り（市道本町54号線）

西側

○沿道の土地利用を活性化
- 南沿道：商業地域（容積率600% 建ぺい率80%）
- 北沿道：近隣商業地域（容積率300% 建ぺい率80%）
- ホテルの立地（約1000人／日の利用）と商業地としての賑わい

○沿道の資源の活用（施設建築物、樹木、お地蔵様、記念物等）
- おしゃれな店、邸内緑、和風の建物

○沿道まちイメージの形成
- 豊中駅前の顔としての通り界隈
- 美しいまち・誇らしい特徴のあるまち・賑わったまち

整備方向（例）
- まちの中心的な賑わいと活動を創出
- 土地の高度利用に対応し、発生交通をスムーズに処理する
- 当面6ｍを目安として可能なところから協力・整備
- 将来は骨格道路として整備を検討

東側

○沿道の土地利用を活性化
- 南側：商業地域（容積率600% 建ぺい率80%）、近隣商業地域（容積率300% 建ぺい率80%）
- 北側：住宅地域（第1種中高層 容積率200% 建ぺい率60%）
- 住宅とサービス店舗の混在

○沿道の資源の活用（施設建築物、樹木、お地蔵様、記念物等）
- 集落的な界隈、コミュニティ、邸内樹木、寺院

○沿道まちイメージの形成
- 安全な区画の整った、住宅地への更新とおしゃれな店舗の共存
- 将来誇らしい特徴のあるまち・賑わったまちへの転換

整備方向（例）
- 住宅地の区画通路（生活道路）
- 将来、住宅等の更新や面整備による基盤の形成が求められる

ルール案

●西側当面：歩車共存道路（路面共有型）として整備（一方通行）が望まれる
○西側将来：建替時に壁面後退による道路用地の空間確保が望まれる
○東側将来：将来は市の方針に基づく整備が望まれる

音楽の道（本町51号線）

西側

○沿道の土地利用を活性化
- 南沿道：近隣商業地域（容積率300% 建ぺい率80%）
- 北沿道：住宅地域（第1種中高層 容積率200% 建ぺい率60%）
- 沿道店舗の立地から駐車場に転換
- 背後に住宅地の広がり、マンションの立地
- 阪急高架により土地利用に変化の兆し

○沿道の資源の活用（施設建築物、樹木、お地蔵様、記念物等）
- お屋敷、邸内樹木、稲荷神社の杜景観

○沿道まちイメージの形成
- 音楽をテーマにおしゃれなお店と静かな閑静な住宅地の共生
- まち裏から、楽しさと賑わいのあふれる安全なまち

整備方向（例）
- まちの中心的な賑わいが北に広がり、魅力を創出
- 土地の高度利用に対応し、発生交通をスムーズに処理する（地区内集散道路で、外周道路と結ぶ道路）

東側

○沿道の土地利用を活性化
- 沿道中心：住宅地域（第1種中高層 容積率200% 建ぺい率60%）
- 幹線沿い：近隣商業地域（容積率300% 建ぺい率80%）
- 閑静な住宅地、お屋敷立地
- マンションの立地が進行

○沿道の資源の活用（施設建築物、樹木、お地蔵様、記念物等）
- 屋敷林、稲荷神社の杜

○沿道まちイメージの形成
- 歴史と風格を保った美しいまち
- 静かな閑静な住宅地と安全な道路の共生

整備方向（例）
- 将来は、まちの中心的な賑わいが北に広がる活動を創出
- 流入交通と発生交通をスムーズに処理することが必要（居住環境地区内の交通を集散し外周道路と結ぶ道路）

ルール案

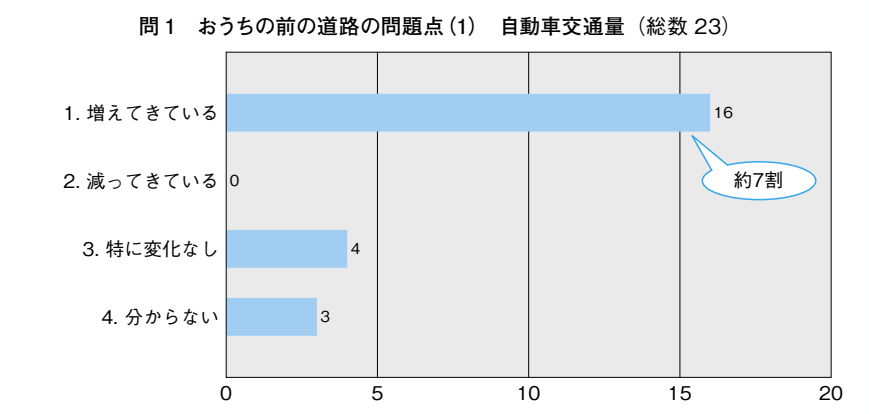
●当面は、現道幅員のまま、一方通行規制（場合によっては、速度規制、イメージハンプ等のソフト対策による対応を図る）とすることが望まれる
○将来はネットワークの整備（幅員8mまたは13m等）が望まれる

2 音楽の道沿道権利者の意向把握（アンケート）調査

●調査時期：平成15年3月上旬～中旬
●調査対象：「音楽の道」沿道権利者150件
●回　　収：アンケート回収数　23件（回収率15.3%）

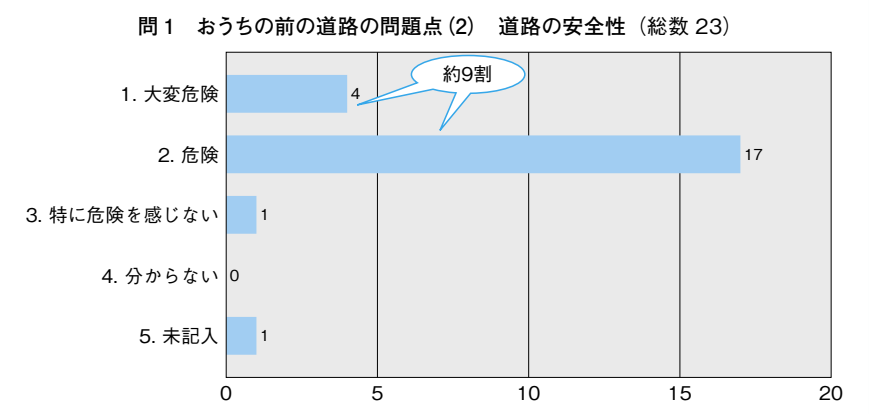
●おうちの前の道路の問題点で自動車交通量について

アンケート回答者23件のうち、約7割（69.6%）の方が、自動車交通量が「増えてきている」（16）と回答されています。



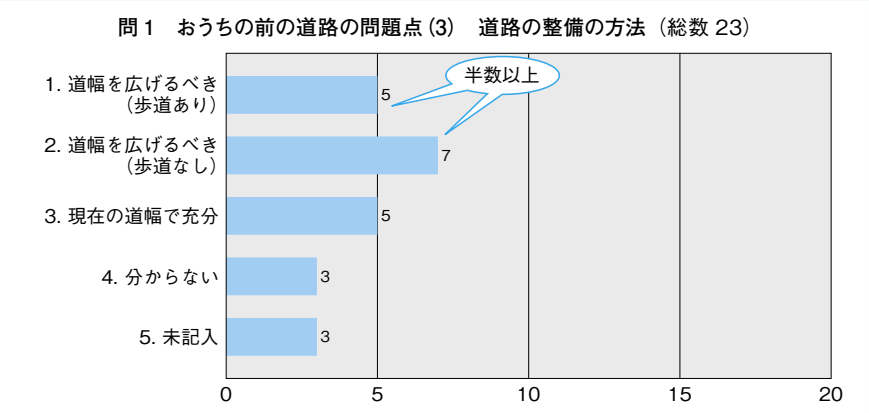
●おうちの前の道路の問題点で道路の安全性について

アンケート回答者23件のうち、9割以上（91.3%）の方が、「大変危険」（4）または、「危険」（17）と回答されています。



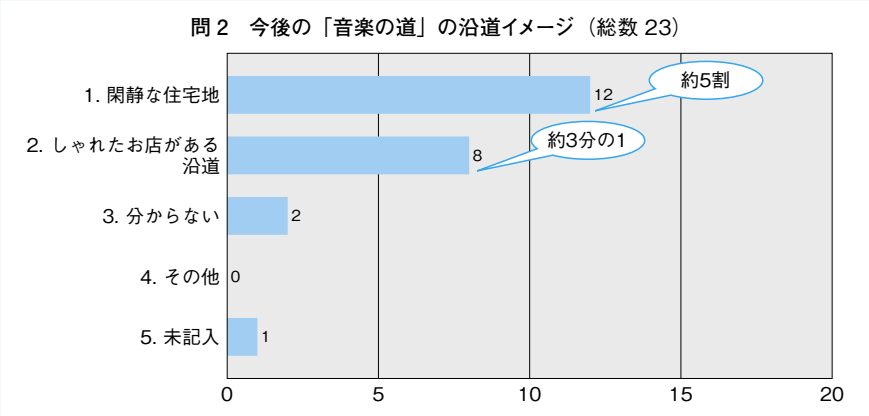
●おうちの前の道路の問題点で道路の整備の方法について

アンケート回答者23件のうち、半数以上（52.2%）の方が、「道路を広げるべき（歩道あり）」（5）または、「道路を広げるべき（歩道なし）」（7）と回答されています。



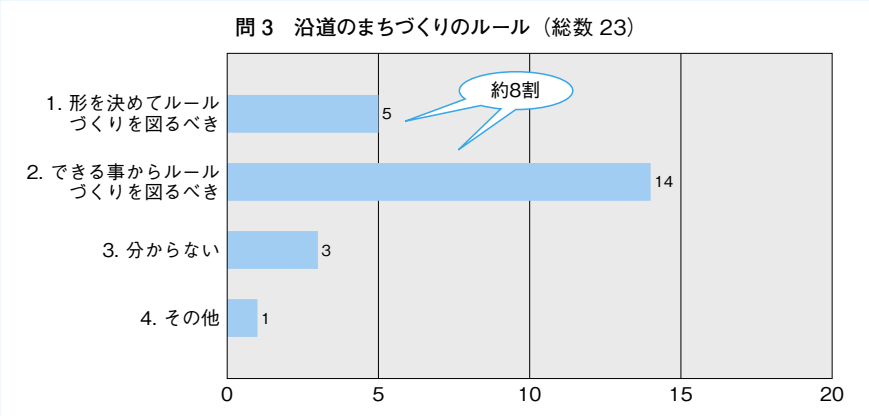
●今後の「音楽の道」の沿道イメージについて

アンケート回答者23件のうち、半数以上（52.2％）の方が、「閑静な住宅街」（12）がよいと回答され、約3分の1（34.8％）の方が「しやれたお店がある沿道」（8）と回答されています。



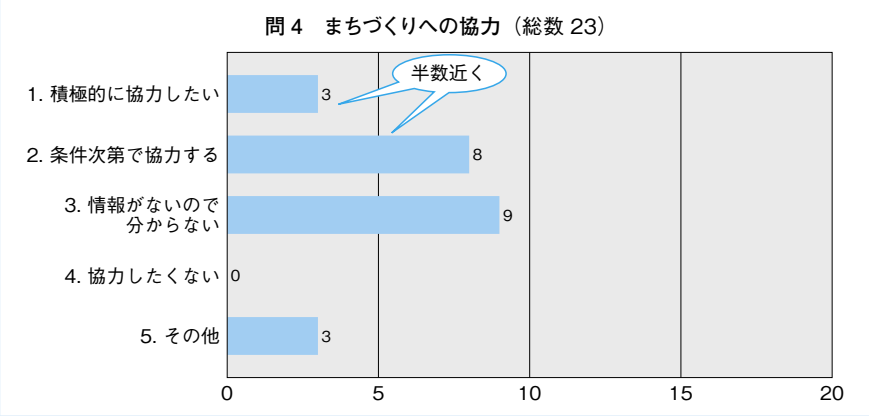
●沿道のまちづくりのルールについて

アンケート回答者23件のうち、8割以上（82.6％）の方が、「形を決めてルールづくりを図るべき」（5）または、「できる事からルールづくりを図るべき」（14）と回答されています。



●まちづくりの協力について

アンケート回答者23件のうち、半数近く（47.8％）の方が、「積極的に協力したい」（3）または、「条件次第で協力する」（8）と回答されています。



●その他自由意見

- 一方通行の実現を
- 何故音楽の道なのか？
- 音楽の道といって静かな環境が壊されるのはいやだ
- 東京の吉祥寺のまちづくりを参考にしてほしい
- 店舗と住宅がバランスよく存在する街道とならないか（代官山のイメージ）
- 道路の拡幅は住宅地との調整が難しいと思う
- 道路が狭いうえ車が多く危険である
- 沿道の緑化を多くしてほしい
- 早期の完成を願う
- ネーミングだけで整備ができるのか
- 無関心の人が多いのでは　等

4 活動の成果

本活動における沿道地権者の意見交換等により、建物のセットバックによる道路用地の確保や、置き去り電柱の移設による生活空間の改善を実現すべく、「共通目標」がうち立てられ、**沿道のルールを確立していくための礎**が構築されたものと思われる。

さらに、次年度以降も引き続き、整備に向けた活動を継続していくことによって、地区内の他の通りにおいてもその**ルールづくり等に向けた波及効果**が期待できる。また、**地域全体としてのまちづくり気運を高めていくこと**にも貢献できるものと思われる。

5 今後の展開

今後も、引き続き、「けやき通り（市道本町54号線）」「音楽の道（市道本町51号線）」において、建物のセットバックによる道路用地の確保や、置き去り電柱の移設による生活空間の改善、及び沿道整備の整備方針を明確に打ち出し、その事業化に向けた取り組みを行っていくものとする。

当面の活動としては、とくに比較的権利者が少なく、調整が行いやすいと思われる、「けやき通り」についてその整備に向け、重点的に取組むものとした。その取り組み方法を以下に示す。

1 沿道ルールの当面の実行

けやき通りの活性化に取り組む

- 現道（3.5～4.0m）の拡幅を6mを目安として整備に取り組み、進めていく
- 目標：平成15年7月13日（豊中駅前七夕まつり）までに第一段階の整備を行う

写真　ライトアップイベントの事例（京都市姉小路界隈）

- 沿道整備計画を具体化する
- 協議会に役割部署を置き、現況測量を含めたワークショップによって目標の整備計画案を策定する
- 沿道権利者との協議を進める
- 沿道整備の事例研究に取り組む
- 裏通り、町家再生の事例研究（例：大阪市空堀商店街界隈　等）
- 沿道利用の促進に向けた検討を進める
- 基盤整備計画に向けた関係機関との調整を進める

けやき通りの活性化イベントに取り組む

- 目標：七夕まつり（平成15年7月13日）でのけやき通り沿道ライトアップイベント等（例：京都市姉小路界隈；花灯路）を計画実行する
- 企画担当を設置する

2 沿道ルールの推進に向けた検討の継続

検討機関の設置

- 沿道ルール化委員会など

事例

2

住環境の整備・改善

原駅前地区 まちづくり協議会

静岡県沼津市［調査年度：H14 年度］

密集地区の整備において、まちづくり協議会が住民参加と合意形成による整備推進に大きな役割を果たしており、整備が着実に進みつつある。この調査では、住民が参加するイベント等を通じて、長年の活動の成果を記録しつつ、今後の活動に向けての住民の共通認識の形成を図っている。

団体・活動概要

旧東海道の街道町としての歴史を持つ密集地区において、まちづくり協議会が住民参加と合意形成を進めながら、密集住宅市街地整備事業を導入した駅前通り・駅前広場の整備を促進し、周辺地区の狭い生活道路を拡幅整備している。

活動経緯

①活動の開始（1996 年～97 年）まちづくり懇談会を組織し、駅周辺の狭い道の拡幅を柱とする整備提言をとりまとめた。
②基本方針作成と合意形成（1998 年～99 年）整備計画図を作成し個別権利者から具体的な整備要望を集めて沼津市に提言した。協議会に改組。
③地区整備の開始と進展（2000 年～02 年）沼津市を事業主体に地区整備が始まった。協議会委員の敷地を中心に広場と道路拡幅の先行例ができて、地元理解が進み拡幅実績が大きく伸びた。

調査年度の活動概要

これまでの活動の成果等を記録し、イベントを通して住民の共通認識を育む。
①カタバミ公園のお披露目会
②まちあるきワークショップ
③六軒町西道路のお披露目会
④地区まちづくり現状の記録と編集
⑤原の歴史文化資源の取材と記録
⑥駅前通り・駅前広場検討部会の立上げ準備
⑦ホームページ立上げ（まちづくりと活動の記録・連絡と地区の紹介）
⑧まちづくり推進のための運営会議開催

活動の特徴・ポイント

●これまでの活動の特徴：
①沿道権利者の拡幅等要望をまとめて提言し、市が事業化する方式で拡幅実績を伸ばしてきた。
②維持管理を含む広場計画地元案をまとめた。
③駅前通り等骨格整備は地元の声を粘り強く関係機関にアピールしてきた。
●調査年度の活動のポイント：
協議会のメンバーは、自治会等の既存組織の役員を兼務している人が多く、地域内の既存組織と連携し、そのネットワークを活用してイベント等の取り組みが行われ、効果をあげている。

出典：
「みんなですすめる原駅前地区における細街路の拡幅を通したまちづくりの展開に向けた調査　報告書」H15.3
原駅前地区まちづくり協議会

1 活動の背景

原駅前地区は街道町である。旧東海道原宿がもとの姿で歴史は古い。道路としては県道－旧東海道と県道の駅前通りがあるだけで、地区内は旧来の幅員2m程度の細街路しかない密集地区である。駅前通り・駅前広場は昭和56年に都市計画決定されているが、決定以来、事業化の目処が立たないまま推移している。駅前市街地は各種の市街地整備手法が検討される中で、平成8年度から協議会が中心になって地元意見をまとめ、平成12年度から密集住宅市街地整備促進事業の地区整備が開始されて細街路の拡幅整備が進んできた。

生活道路の拡幅整備とともにブロック塀の除却、老朽家屋の建替えが進み、また1カ所だが広場整備も進んでいる。生活道路は高齢者が多い地区特性に配慮し幅員4m～6mで行われている。最低限の幅員4mを確保しながら6m道路の機能を取り入れようとしたもので、蛇玉状（部分的）に4mを越える幅員を持つ道路であり、高齢者が多く人口密度も高い市街地の中ですれ違いが困難で不便、いざという時使えなくなるなどの4m道路の問題を改善した形態である。居住者の乗用車と緊急車両が入れるがスピードも出しにくく、歩行者の退避スペースもある道路のつくり方を行っている。

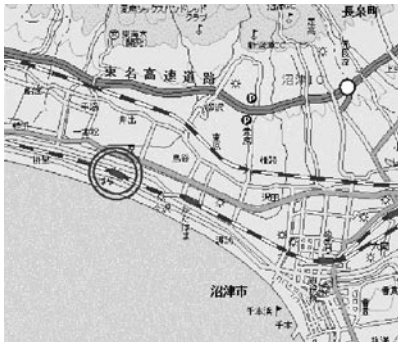


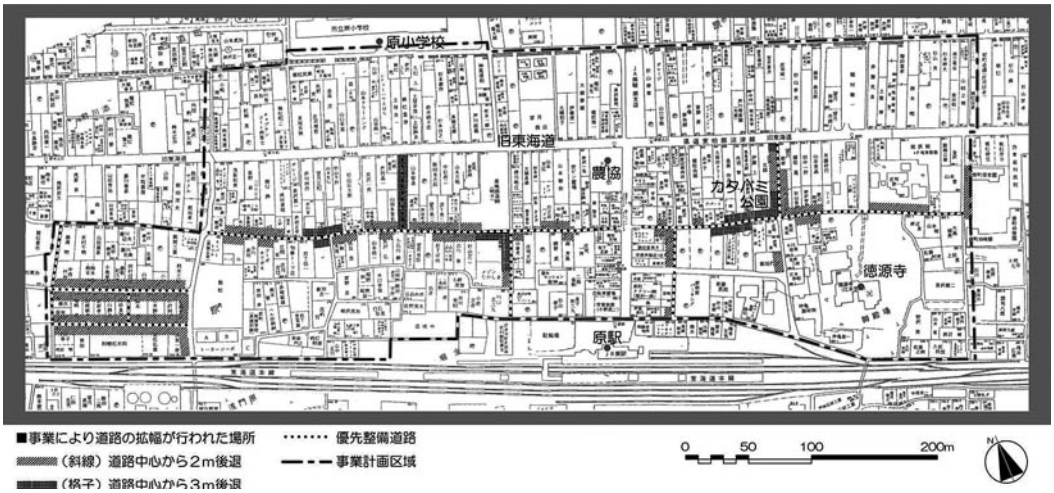
図1

まちづくりの進め方は、協議会が中心になって優先整備路線を選定、沿道地権者の意見をとりまとめて市に提案し、それを受けて市が個別地権者と協議の上、拡幅整備が行われる。当初優先整備路線は約1,300mを協議会で決めたが、現在は路線を追加して約1,700mになっている。拡幅は平成12・13年度で間口長約1,240mが実現した。

細街路整備が始まったことで凍結されていた下水道整備も再開され、道路拡幅整備と歩調をあわせて排水管の敷設が進むようになった。

駅前通りに続く狭い市道は都市計画街路事業が平成8年度以来進んでいる。平成14年度末、市による駅前広場調査が完了し、県道整備も具体的な日程に上がってきている。駅前で市街地整備が進む状況を背景に、改めて県道駅前通りの整備促進を働きかけている。

図2　原駅前地区 密集住宅市街地整備促進事業 道路拡幅実績図



2 活動の目的と経緯

1 目的

防災と住環境改善を主眼に歴史や文化をはぐくむまちづくりを住民参加型で進めていく方針のもと、協議会は当初は密集事業を活用した市街地整備計画を検討、事業導入以降は計画に基づく整備推進を目的としている。あわせて都市計画決定されている駅前通り・駅前広場の事業化促進を目的の一つとして引き継いでいる。

2 活動の経緯

駅前通り・駅前広場を含む都市計画道路の決定は昭和56年。以来、昭和59年度－原駅をよくする会（国鉄用地取得運動）、昭和61年度－原駅前地区整備対策委員会（区画整理検討）、平成4年度－まちなみデザイン推進委員会（景観形成検討）が組織され活動してきたが、駅前に駐輪場が出来たほかは格別の進展を見ることはできなかった。

平成6年度には駅前通り沿道地権者を中心に原駅前地区都市整備準備会が組織された。駅前通り整備促進の働きかけはそれとして進めながら、周辺市街地をどう整備していくか、新たな住環境整備を主とする検討が始まった。平成8年度には都市整備準備会を拡大改組して「まちづくり懇談会」が発足。住民参加手法を取り入れ、密集住宅市街地整備促進事業を導入して生活道路の拡幅整備を進める方向がまとまった。平成9年度～11年度にかけて地権者意向を固める準備の後、沼津市が事業主体となって平成12年度から同事業が導入されて現在に至っている。原駅前地区まちづくり協議会は、平成12年度に事業を具体的に推進するために、懇談会を更に拡大改組して設けられている（会長 庄司一洋）。協議会には関係する3自治会の自治会長が副会長として入るほか、各自治会から委員を選任してもらい、地元意見を反映させながら合意形成を図ってきている。都市整備準備会および商工会からも自治会と別枠で委員を出してもらっている。

協議会活動は、概ね月1度の定例協議会が中心である。当初は合意形成と計画案のとりまとめが主な役割で、現在は沼津市役所から事業進捗報告を受けながら、関連する問題・課題の提示、推進方策の提言を行っている。

平成10年度からは街区別に分かれた小人数のミニ協議会を必要に応じて開催してきた。平成11年度まで頻度高く行ったが、その後も優先整備路線の追加が課題に上る際に開催し、事業の周知や問題・課題の調整に努めている。事業進行については協議会資料やまちづくりニュースで事業地区内に配布・広報を図っている。原駅前地区の特に密集事業にかかる部分は、強制力をバックにした事業ではなく、個別権利者の納得づくの合意が前提で、沼津市の事業取組みも地元意向を最大限尊重する姿勢である。協議会と委員が中心になって地元をまとめ個別権利者の問題にともに取組む中から合意が出来てきた。

3 活動の内容

1 設立当初

主に定例協議会や路線別の協議会の開催を行い、学習活動や地元の合意形成に努め、事業の整備方針の策定等事業の実現化を目指した。

協議会改組に伴い作成された会則には、活動の内容として以下の6点を挙げた。

- まちづくりを進めるために必要な調査、研究、学習活動を行う。
- まちづくりを進めるために必要な広報活動を行う。
- 地区のまちづくりに関する提案をまとめて、関係住民への周知や同意につとめ、市長に提言する。
- 市が策定する地区に関する事業、計画に関して意見を述べる。
- その他、まちづくりを進めるために必要なことを検討し、実施につとめる。
- まちづくり活動の推進にあたっては、自治会と調整をとりながら進める。

2 平成12～14年度の活動内容

近年の協議会は、地区の骨格となる駅前通り・駅前広場の整備を促進し、周辺地区の狭い生活道路を拡幅整備することをテーマとして、市道都市計画道路の事業推進、事業化見通しの立たない県道駅前通り・駅前広場の整備を要望すること、県道以外の幅員2m程度の狭い道しかない地区内部の道路拡幅整備を住民参加型で取組むことを目的とし、主な活動内容としては以下の6つが挙げられる。

- 年間8回程度、沼津市も入った定例協議会を開催し、地区整備の進め方及び駅前通りの整備促進について議論する。
- 年2回程度「まちづくり協議会ニュース」を整備路線沿道権利者および事業地区内居住者に配布する。
- 整備範囲拡大のための路線協議会を必要に応じて開催

する。
- 地元参加による広場計画作りの会等を開催する。
- 駅前通り等は関係機関に整備促進の働きかけを行う。
- 委員が地元権利者の相談にのったり地区点検のイベントを組むなど道路拡幅と環境整備への理解を深めていく。

3 調査年度内の活動内容

調査年度内（平成15年1～3月）の取り組みとしては、これまでの活動の成果等を記録し、イベントを通して住民の共通認識を育む。これまで当地区は順調に道路拡幅整備が進んできているが、ここで一度、これまでの活動の成果を整理し、原らしい個性のあるまちづくりとその進め方について地元住民とともにまとめることで、次年度以降のプラスαの住環境整備に繋げていく。

具体的には、2月から3月にかけて以下のイベントや活動を行い、その中での取材も含めてこれまでのまちづくりの成果等をまとめる。

①カタバミ公園のお披露目会
②まちあるきワークショップ
③六軒町西道路のお披露目会
④地区まちづくり現状の記録と編集
⑤原の歴史文化資源の取材と記録
⑥駅前通り・駅前広場検討部会の立上げ準備
⑦ホームページ立上げ
⑧まちづくり推進のための運営会議開催

①カタバミ公園のお披露目会（ワークショップまとめ）

日　時：平成15年2月8日（土）　10:00～12:00
場　所：カタバミ公園（広場第1号）
参加者：約150名

- 西町二区に小公園「カタバミ公園」が完成したことを祝い、協議会主催で記念式典等を行った。この小公園は事業による広場第1号。
- 協議会役員らが垂れ幕を引いた後、お神酒や汁粉を振る舞い、にぎやかに完成を祝った。
- 地元の保育園児らが園内の花壇にパンジーなどの苗を植え、公園を華やかに彩った。
- 公園は広さ約85m^2。ベンチのある木製の東屋、足裏を刺激する小石を敷き詰めた歩道、手押しポンプ井戸などを作り、住民らの憩いの場として整備した。
- このカタバミ公園は平成13年度に静岡県建築士会沼津支部の主催で、地元住民とワークショップ等を行い、広場の計画案をまとめ、市に提示し、この度完成したもの。
- ワークショップは、先進地視察会も含め5回行われた。

写真1

写真2

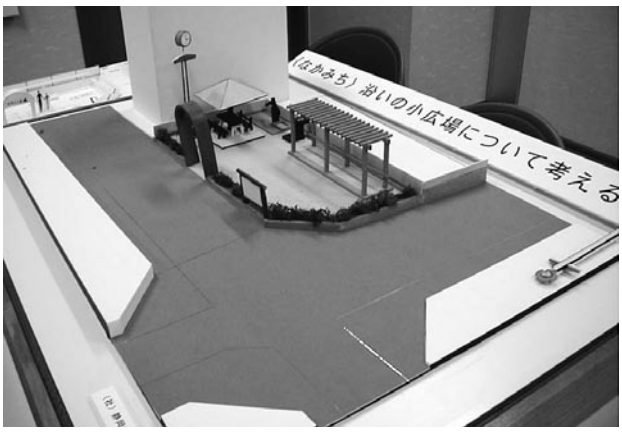


写真3

写真4

②まちあるきワークショップ

日　時：平成15年3月15日（土）　10:00～11:00
場　所：原駅前地区内
参加者：約21名

- 平成12年度から事業が着手され、協議会の働きかけ等により住民の理解を得て、着々と道路拡幅整備が行われてきた（拡幅道路延長　約1,240m）。小雨混じりの中、拡幅された沿道を参加者で見て廻り、まちづくり事業がどこまで進んでいるか再確認した。
- ゴール地点の会場で、パネルを使って、特に良くなったと感じるポイントにシールを貼り、まちあるきの結果をまとめた。

写真5

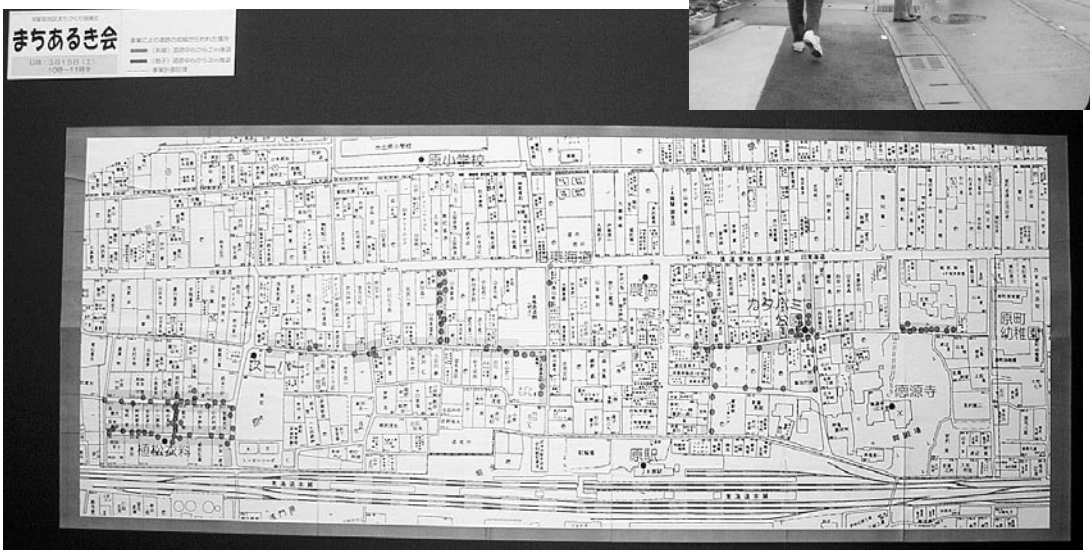


写真6

③六軒町西道路のお披露目会(路線別協議会まとめ)

日　時：平成15年3月15日（土）　10:00～11:00
場　所：六軒町西地区、六軒町自治会館
参加者：約50名

- 六軒町西の区域では24軒のお宅が揃って道路を拡幅、市による本舗装がなされた。（道路2本(延長各110m）と通路（延長30m）。道路はイメージハンプを施し、通路はインターロッキングブロック舗装。）
- この六軒町西地区の道路拡幅整備工事の完成を受け、現地でのお披露目（渡り初めのテープカット等）及び六軒町自治会館でのお祝いの会を行った。

写真7

写真8

④地区まちづくり現状の記録と編集（ビデオによる記録）

- 3月15日に行われたまちあるき会や、これまでの地区の状況を記録したビデオや写真をもとにまちづくりの現状を記録する。地元でビデオ撮影に詳しい方に依頼し作成中である。

⑤原の歴史文化資源の取材と記録

日　時：平成15年2月27日（木）　10:00～15:00
場　所：原地区内
参加者：約15名

- 原は宿場町であり、寺社等の歴史資源が多く残る。この歴史資源（浅間神社、昌原寺、徳源寺、明徳稲荷、原駅、高嶋酒造、秋葉神社、浅間神社、西念寺、松蔭寺）を協議会の有志で見学し、この様子をビデオ等で記録した。
- 歴史に詳しい地元の方に案内していただいた他、徳源寺や松蔭寺では直接住職から、また高嶋酒造では杜氏に酒づくりの話を聞くことができた。

写真9

写真10

写真11

⑥駅前通り・駅前広場検討部会の立上げ準備

- 県道駅前通り整備にもようやく目処が立ち始めてきた。市街路課とも相談しながら、部会を設けて、駅前広場の整備案について検討していくこととした。
- 自治会役員の改選もあり、また密集事業地区外からの委員選任も考えられることから4月に入ってから具体的な立上げについて検討することとした。

⑦ホームページ立上げ（まちづくりと活動の記録・連絡と地区の紹介）

- これまでの活動の成果を整理し、地区内外への情報の発信を行い、地元内部の意見交換や啓発に役立てるためホームページを立ち上げる。現在、地元のホームページの作成に詳しい方に依頼し作成中である。

⑧まちづくり推進のための運営会議開催

- これまでは事業を行う市に対して、協議会が中心となり地元の意見等を提案してきた形であったが、協議会のより自立した運営をめざし、地元発意のまちづくりを企画・推進すべく、協議会のメンバーから人選し、平成14年11月から運営会議を開催した。
- 今回の年度末イベントなどは運営会議の場で企画され、協議会に諮って実施が決まった。

4　活動の成果

1　平成14年度までの主な活動の成果

①活動の開始（平成8～9年度）

- まちづくり懇談会を組織し、駅周辺の狭い道の拡幅を柱とする整備提言をとりまとめた。

②基本方針作成と合意形成（平成10～11年度）

- 整備計画図を作成し、沿道の個別権利者から具体的な整備要望を集めて沼津市に提言した。

③地区整備の開始と進展（平成12～14年度）

- 沼津市を事業主体に地区整備が開始された。委員敷地を中心に広場と道路拡幅の先行例が出来て以来、地元理解が進み、沿道権利者の拡幅等要望をまとめて提言し、沼津市が事業化する方式で拡幅実績が大きく拡大した。

- 協議会の提言等により事業が着実に進んできた。
- 平成12年度は先行的な拡幅実績ができたが、拡幅件数は10数件と限られたものだった。まずは市も協議会も事業の具体的な進め方を早急に固める必要があった。
- 平成13年度は、前年度の実績・事例が出来たので（行政側にも地元側にも）、拡幅件数が急に伸びた。全体の半数で拡幅箇所が広がったことで、地元に早期拡幅機運が広がった。
- 13年度にやりやすい部分を拡幅したので、今年度は家屋絡み等の協議の難しい部分に取組むことになり、拡幅実績として数は出なかった。
- まとまって拡幅された道路の本舗装工事が今年度行われ完成した。また次の拡幅路線の一部について本格整備の用意もする段階に入った。
- 広場第1号は、平成13年度に住民参加型で地元による維持管理を含む広場計画案をつくり、今年度に完成した。また次の防災公園用地取得が行われた。
- 地区の西側では下水道整備が凍結されていたが、13年度に再開された。下水道整備の対象路線、計画内容については協議会を介しての調整協議も行われ、整備路線の追加や細部の計画変更もあった。
- 地区北側の都市計画道路「原駅町沖線」の整備が進んでおり、交差点の県道横断部の事故危険性を協議会が中心になって提起した。当初予定になかった信号機早期設置要望を行い、公安委員会で採択を検討するところまでいっている。
- 以下の都市計画道路とあわせて、この関連でいうと和気藹々の協議会ではなく、強く行政に要望・要請する地元団体になってきている。
- 地区中央部の都市計画事業「駅前通り・駅前広場」は13年度に県・市に整備促進についての要望を出した。これを受けて、市は今年度には駅前広場調査を組み、広場と道路の基本検討をすることになった。この1月にはその成果発表があり、メドとしては16年度着手を目指すことになった。15年度から地元協議会の中に駅広部会を設けて、街路課と一緒に、整備形態の検討をすることになっている。当初、何時できるかわからなかった駅前通り・駅前広場が、事業の着実な整備推進により、市への協議会の発言力が高まってきた結果とも言える。

表　写真協議会活動成果 略年表

平成8年度	生活道路整備を柱とする整備構想をまとめて沼津市に提言。
平成9年度	主要道路権利者の基本合意書を署名活動で集め沼津市に提示。
平成10年度	地区別・路線別にミニ協議会を頻度高く開催、合意形成に努めた。
平成11年度	優先整備路線を決定、個別地権者から拡幅協議申出書を集めた。
平成12年度	懇談会から原駅前地区まちづくり協議会に拡大改組。 密集事業地区整備開始。委員敷地を中心に拡幅先行事例が出来た。 4m道路部分の寄付等、整備手順が具体的な形で地元に浸透した。
平成13年度	日常的な委員の活動を背景に拡幅整備が大幅に進んだ。 （間口延長で12年度約260m、13年度約980mが拡幅。） 委員の協力で第1号広場が決定。 建築士会記念事業に乗せてワークショップで広場整備案を作成。 下水道整備が開始され、細部整備方法について調整した。 駅前通り整備促進要望を沼津市および静岡県沼津土木事務所に提出。
平成14年度	事業理解者を増やして引き続き老朽住宅除却を含む生活道路拡幅が進捗。 沿道の拡幅が済んだ3路線の道路の整備工事に沼津市が着手。 第1号広場整備工事に着手。 駅前広場調査に沼津市が着手。 市道都市計画道路が暫定供用開始。 信号機設置要望書を沼津市に提出。

2　調査年度内の取り組みによる成果

- イベントを地元協議会の主要メンバーによる企画運営し、またビデオによる記録やホームページの作成等を地元の方にお願いし進めたことで、地元全体の合意を誘導形成する自立的な役割を持つきっかけとなった。
- イベントを通して整備が着々と進んでいることを地元住民がさらに実感できた。

5 今後の展開

1 現状の問題解決と次の事業展開

これまでの準備に従って既定路線の拡幅整備は軌道にのっている。反面、行政と個々の権利者の協議だけで拡幅が進行し、協議会で全体の合意を誘導形成する役割は縮小してきた。一方、新規路線・新規の区域は手付かずのままの状態になってきた。

①優先整備路線の追加を地元と一緒に考えていく。

②駅前道路・広場の整備促進等に引き続き取組む。

2 歴史・文化を活かした道路・広場整備の検討

①地区の歴史・文化を活かした道の整備のあり方について考えていく。

- 当初優先路線の本格整備が課題に上ってきた。歴史・文化を活かした地区らしさをどう表現するか。4～6m幅員という特殊な道路になることから、具体的な交通安全対策を含めて考えていく。

②防災公園用地取得が年度末に決まったので、ワークショップ等の手法をとりいれ、住民参加型で歴史の古い地区での防災公園の整備形態を検討していく。

③広場第二号以下がなかなか出来ない。地元からも広場用地提供の呼びかけをしたい。

事例

3

住環境の整備・改善

三宿一丁目地区 まちづくり協議会

東京都世田谷区［調査年度：H15 年度］

安心して住み続けられるまちを目指して、木造密集地域である三宿一丁目地区の住民が集まり発足したまちづくり団体が、世田谷区の認定を受けてまちづくり協議会として活動を展開。本調査では、「三太通り」の整備に関する提案をとりまとめ世田谷区に提出することを目的として、ワークショップやアンケート調査、交通動態調査などを実施した。

団体・活動概要

1982 年、密集市街地である三宿一丁目地区の住環境について検討するため、地域住民数十名が集まり任意団体であるまちづくり団体を設立し、「三宿一丁目地区街づくり推進地区指定に関する要望書」を区に提出するなど、安全で快適な住環境を守り育てるために積極的に活動を行ってきた。1988 年に世田谷区の認定を受け、「三宿一丁目地区まちづくり協議会」として、公共施設整備に地域住民の意向を反映させることを目的に、世田谷区と協働でまちづくりを進めている。

活動経緯

防災性や住環境の向上に重点をおいたまちづくりを進めるうえで、地域コミュニティの育成が重要であるとして、防災をテーマにしたイベントを継続して行いつつ、緑道・広場用地や児童公園の計画の提案、地区のまちづくりの提案や地区計画策定の要望書の世田谷区への提出などを行ってきた。また、太子堂のまちづくり協議会と協力して、三太通り拡幅整備に関する「三太通り沿道会議」を設置し、世田谷区との協議を重ねた結果、世田谷区、沿道住民、両協議会との間で「三太通り沿道整備についての共同宣言」を締結するなど、住民主体によるまちづくり活動を推進している。

調査年度の活動概要

三太通りの整備について、沿道住民の意向を探るとともに住民意識の啓発を図ることを目的に、以下の調査を実施した。

- ワークショップの開催（5 回）
- 沿道住民へのアンケート調査
- 交通動態調査の実施
- 先進事例見学会への参加

活動の特徴・ポイント

協議会発足当初より、世田谷区からの活動資金助成及び専門家派遣を受け、地区計画の策定をはじめ様々な検討を行政と協働で行ってきており、住民の意向をとりまとめ、世田谷区に多くの要望を提出している。また、小学校との連携を図るなど、地域コミュニティの育成に重点を置きつつ長年にわたって活動しており、会の団結力は強い。

出典：
「三宿一丁目地区における密集市街地の整備改善に向けた調査報告書」H16.3　三宿1丁目地区まちづくり協議会

1 活動の背景

1 地域の状況

本調査対象地区の「三宿1丁目地区」は、東京都世田谷区の北東部に位置しており、南側は国道246号、東側は都市計画道路補助26号（通称：三池通り）、北側は烏山川緑道、西側は三太通り（通称）に囲まれる範囲である。地域の西側は商業施設が集積する三軒茶屋に隣接し、東側は池尻3丁目地区を挟んで目黒区に隣接している。

町別人口から地域の状況をみると、2003年1月1日時点における「三宿」の人口密度は、21,417/ｋ㎡で、世田谷区内では「三軒茶屋」に次いで人口密度が高い。さらに、65歳以上の老年人口構成比は17.91%で、世田谷区全体の16.62%に比べ1.29%高い。

土地利用については、三宿は耕地整理により基盤整備が行われ、戦後、急速に市街化が進められたため、道路基盤が不十分なうえ、都内でも屈指の木造密集地域となっていることが特筆すべき点である。近年の建て替えの傾向をみると、世田谷区内では都心に近い区域であるにもかかわらず、他地域に比べ集合住宅への建て替えが進まず戸建住宅が増えている。これは、道路基盤が未整備なうえ宅地の分割化が進んでいるとともに、住宅販売の価格帯が需要に応じて押さえられているため、小規模な住宅にしか建て替えられないことなどが原因と想定できる。一方、商業地域に指定されている国道246号沿道では、近年、高層集合住宅の建設が次々と進められている。

地域周辺は市街化して以来長い年月が経過し、老朽化した建築物が多く、また、道路基盤が未整備なまま敷地の細分化も進んでいる。人口の面でも過密な状況にあり、防災上の大きな問題をかかえているといえる。さらに、低層住宅と中高層建築物の混在による住環境への様々な悪影響もみられる。

2 まちづくりの現状

1）上位計画における位置づけ

東京都の「市街化区域及び市街化調整区域の整備、開発又は保全の方針」により、「三宿1・2丁目地区」は、都市再開発方針に基づく「再開発促進地区」、「防災再開発促進地区」、住宅市街地の開発整備の方針に基づく「重点地区」に位置づけられている。

三宿1丁目地区の都市計画の指定状況は、国道246号沿道が商業地域（容積率500%、建蔽率80%）、補助26号沿道が近隣商業地域（容積率300%、建蔽率80%、第3種高度地区）、中央通りの西側半分沿道が近隣商業地域（容積率200%、建蔽率80%、第3種高度地区）、残りの大半が第1種住居地域（容積率200%、建蔽率60%、第2種高度地区）である。

「世田谷区都市整備方針」（2001年3月発行）によれば、「市街地整備の方針」として三宿1丁目地区は「基盤改善型」に設定されている。基盤改善型の市街地整備の方針は、「拡幅が必要な狭隘道路を多く含む地区であり、今後、道路等の基盤の改善とあわせて建物・敷地の改善を進めていく。その際、街並みを形づくる建物の大きさは現在の状態が適当であり、市街地密度もあまり高くないため、土地の高度利用化は行わずに道路等の基盤整備を進める。」とされている。

また、「世田谷区都市整備方針」の「防災および生活環境整備の方針」では、三宿1丁目地区は「防災街づくり推進地区」に指定されている。しかも、事業化重点地区として既に事業中であり、防災性の向上、住環境の整備を図るため、地区サービス道路の整備、公園･広場等の整備、不燃化建替えの誘導が進められている。

2）三宿1丁目地区まちづくり協議会と世田谷区との協働によるまちづくり

三宿1丁目地区では、三宿1丁目地区まちづくり協議会（以下、「協議会」と略す）の前身であるまちづくり団体が1982年に発足し、1988年に協議会として認定されて以来、世田谷区との協働によりまちづくりを進めてきた。

協議会では、防災性や住環境の向上に重点をおいたまちづくりを進めていくうえで、地域コミュニティの育成を図ることが大変重要であると考えている。このため、「たぬき祭り」と名づけた、防災や環境をテーマにしたイベントを、1991年の第1回から2003年の第13回に至るまで毎年開催している。

1988年には、東映三宿ビルの建設計画について、東映側と1年以上協議を重ねた結果、北側に配慮した建物形状、小学校との間に公開空地の整備、既存樹木への配慮、防火水槽の設置などが決められ、これら全てが実現された。

1991年には、烏山川緑道の多門寺小橋～三宿橋区間

の整備と、世田谷区が烏山川緑道沿いに取得した広場用地の整備ついて、協議会が広場緑道部会を設置して計画の提案づくりを行った。その後、1991年度内に烏山川緑道の多門寺小橋～三宿橋区間の工事が完了し、広場用地については、1993年に「ふじだな広場」として完成した。

1992年には、協議会が世田谷区に提出した「三宿1丁目地区のまちづくりの提案」に基づき、街づくり推進地区の指定や建替誘導指針が決定され、1995年に「三宿1丁目地区街づくり計画」が世田谷区により策定された。地区街づくり計画は、世田谷区の街づくり条例に位置づけられており、街づくりの目標のほか、街づくりに関する必要な事項として土地利用、道路･公園等の施設の配置、建物の高さ等の建築物の制限等について定めている。

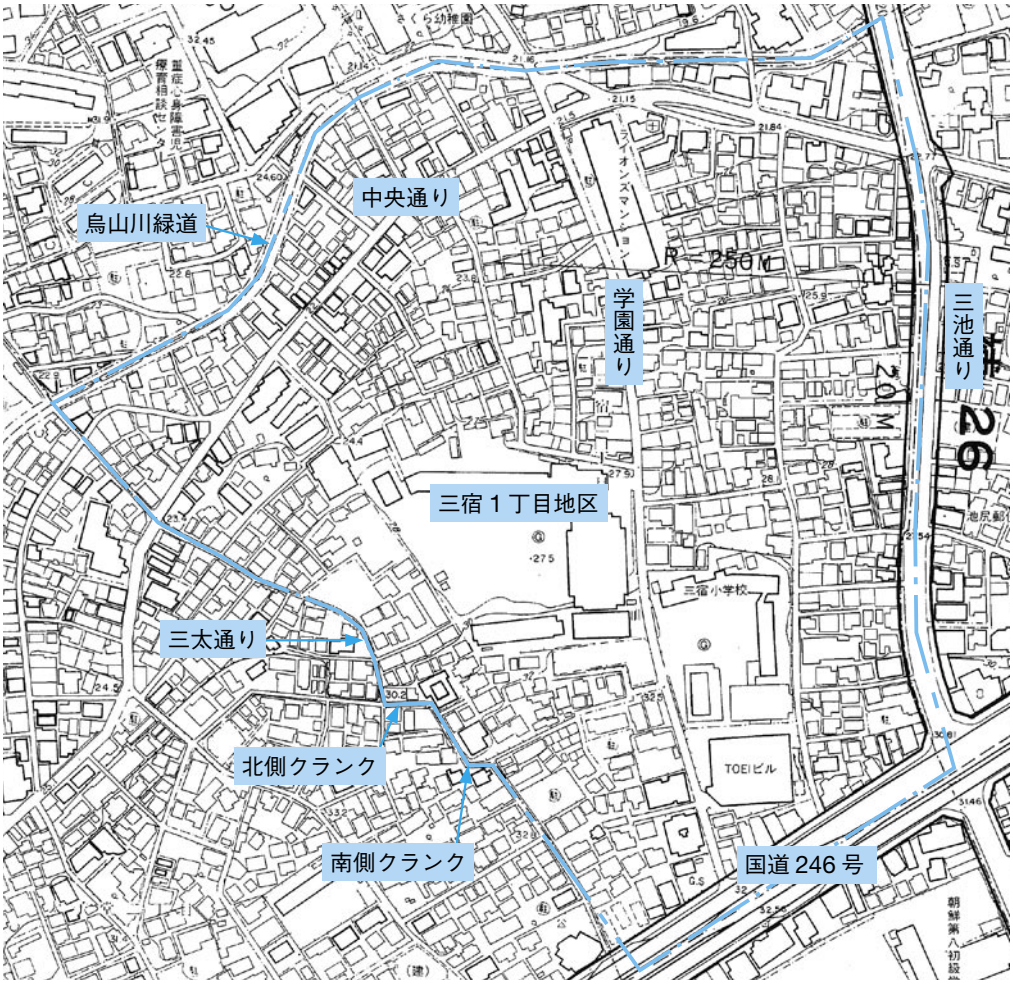


図１　三宿１丁目地区位置図

また、地区計画については、1990年に協議会が地区計画策定の要望書を世田谷区へ提出するとともに、ルール部会を設置し、区との協働により検討を始めた。1995年に地区計画原案が策定され、都市計画の手続きに入ったが、住民の一部から反対署名が提出されたため地区計画の決定に至らなかった。その後も、協議会では、世田谷区との協働により反対住民との調整を図りながら地区計画についての検討を行ってきた。その結果、2003年5月に再度、地区計画素案説明会が開催され、その後の手続きも順調に進められ、同年11月に「三宿1丁目地区地区計画」が都市計画決定された。

地区計画の検討を進める一方、1997年には、三太通りの拡幅整備について沿道住民から反対運動が起こったため、協議会が太子堂のまちづくり協議会と連携し沿道住民に呼びかけ「三太通り沿道会議」を設置し、世田谷区と協議を重ねることとなった。その結果、1998年8月に世田谷区、沿道住民、両協議会との間で「三太通り沿道整備についての共同宣言」を締結した。

その他に協議会が行ったまちづくりの主な例を以下にあげる。

- 1995年、児童公園の整備についてのワークショップへ参加協力し、防火水槽の設置や防災活動拠点整備等について提案（その結果、1998年に「三宿えのき公園」が完成）
- 1997年、三宿消防署の建設について、世田谷まちづくりファンドの助成を受けて「地域に開かれた新しい消防署づくり」と銘打ったワークショップを開催し、消防署や世田谷区へ提案（計画が具体化した2001年には消防署と協議し基本設計に周辺住民の意向を反映）
- 1997年、三宿小学校前通学路の拡幅整備について世田谷区へ要望書を提出（その結果、2003年に拡幅工事が行われた）
- 2000年には世田谷区都市復興プログラム策定のためのワークショップに、2001年には三宿の森緑地の整備計画策定のためのワークショップに、世田谷区からの要請により参加協力
- 2002年、首都高速道路への遮音壁設置について署名運動を行い、首都高速道路公団へ要望書を提出

2 活動の経緯と目的

1 活動の経緯

前章で述べたように、1997年に、三太通りの拡幅整備について沿道住民から反対運動が起こり、世田谷区と住民側とで協議を重ねた結果、1998年8月に、三太通り沿道会議、三宿1丁目地区まちづくり協議会、太子堂2・3丁目地区まちづくり協議会、世田谷区の4団体の間で「三太通り沿道整備についての共同宣言」を締結した。また、2003年11月に、「三宿1丁目地区地区計画」が都市計画決定された。三宿1丁目地区地区計画では、三太通りについては、学園通りと中央通り（西側半分）とともに、壁面の位置の制限が、道路中心線から3mと指定されている。

共同宣言の締結後、三宿・太子堂地域を取り巻く状況は様々に変化してきている。法務省跡地の三宿の森緑地が平成16年4月に開園するほか、国立小児病院跡地の開発に伴う新設道路の計画などが進められている。こうした周辺の変化により、地域の住環境への様々な影響が心配されている。道路整備の完了後には、それらの道路と国道246号線とを結ぶ三太通りの通過交通量が増加し、振動や騒音、歩行の危険性などを招くことが予測されるからである。

一方、世田谷区は「国立小児病院跡地周辺まちづくり計画」を策定した。この中で、小児病院跡地・三宿の森緑地・東京都住宅供給公社太子堂住宅・太子堂中学校・多聞小学校を含む一帯、約12.7haの範囲を「避難誘導ゾーン」に位置づけ、今後、広域避難場所の指定を目指すことが記述されている。したがって、三太通りは、地震・火事等の災害発生時における避難路としての役割が高まるものと思われる。

また、世田谷区は、前章で述べたように、三宿1丁目地区を「防災街づくり推進地区」に指定しているとともに、事業化重点地区として位置づけ、既に三太通りのクランク解消のための用地確保を進めている。今後、世田谷区は、「三宿1丁目地区街づくり計画」及び「三宿1丁目地区地区計画」に基づき、三太通りを幅員6mの道路に拡幅整備する方針である。

こうした状況を踏まえ、三宿1丁目地区まちづくり協議会は、三太通りの今後のあり方について改めて検討することが必要であると考え、本年度の活動を行うこととなった。

2 平成15年度の活動の目的

本活動は、密集市街地である三宿1丁目地区において、安全で快適な住環境を守り育てていくためには、三太通りをどのように整備していくべきか検討していくとともに、世田谷区への提案を行っていき、公共施設整備に地域住民の意向を反映させていくことを目的としている。今年度は、まず、沿道住民の意向を探るとともに住民意識の啓発を図るために、沿道住民へのアンケート調査を実施することとした。その結果を踏まえながら、ワークショップを開催し、協議会のメンバーは三太通りの整備についてどのように考えるか意見を収集することとした。さらに、交通動態調査を実施し、今後の検討のための基礎資料とする。以上についての結果をとりまとめ、世田谷区への提案を行うことが本年度の活動の終着点である。

3 活動の内容と成果

1 活動の特徴

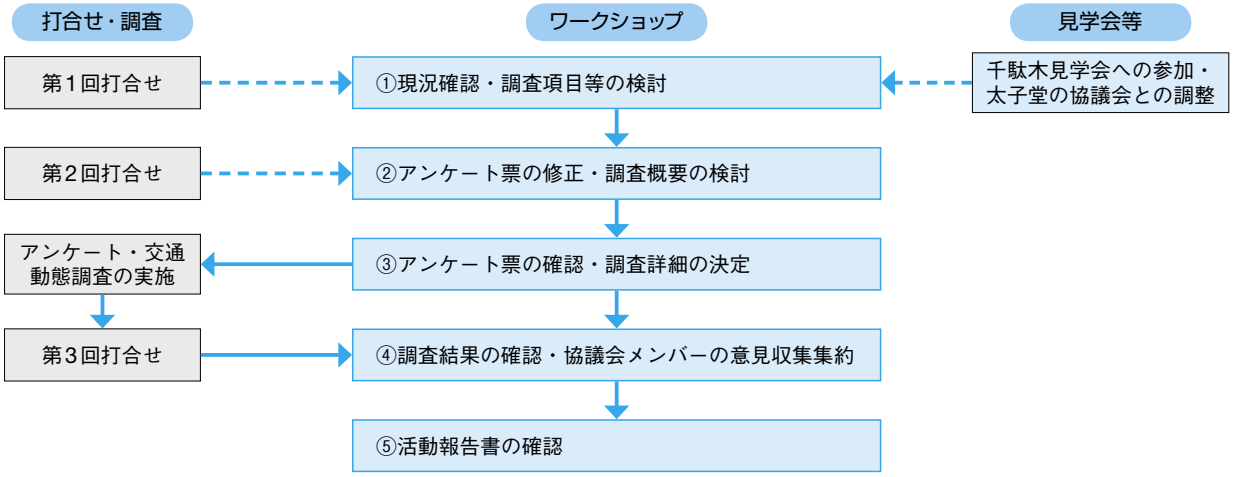
本活動では、ワークショップを全5回に亘り開催した。第1回では参加者で三太通りを歩いて現況の確認を行い、第1～3回ではアンケート票についての討議を行い、第4回ではアンケート調査の結果を踏まえながら三太通りの整備について意見を出し合い、さらに、第5回では報告書のとりまとめの確認を行った。これらのワークショップ全てに、世田谷区街づくり課の職員が出席し、住民と行政との協働により本活動が行われた。また、ワークショップのファシリテーターとして、長年に亘り協議会に関わってきた外部の専門家が活動に加わった。

さらに、太子堂2・3丁目まちづくり協議会では、「くらしのみちゾーン研究会」を実施しているため、くらしのみちゾーン研究会主催の先進事例見学会へ参加するとともに、くらしのみちゾーン研究会が実施したヒアリング調査へ協力する一方、太子堂協議会のメンバーには本活動の一部へ参加していただくなど、両協議会間の連携を図りながら本活動を行った。

本活動のうち、三太通り沿道への住民アンケート調査については、回収率を高めるために、協議会のメンバーの中から、三太通り沿道の居住者または沿道住民との顔見知りであることを条件に担当者を定めて、アンケート票の配布及び回収を行った。また、アンケート票については、協議会としてオーソライズできるアンケート票とするため、最終的なアンケート票を仕上げるまで、3回にわたりワークショップを開催し充分な検討を行った。

また、本活動の報告書とりまとめについては、フリーのまちづくりコンサルタントである協議会運営委員の一人が担当した。

図2　本活動の流れ



2　ワークショップの開催

1）第1回ワークショップ

日時：2004年2月3日（火）　PM2～5時
場所：協議会事務所
参加者：協議会12名、世田谷区職員1名、外部専門家1名

- 三太通りの現況の確認
- アンケート調査の設問項目を設定
- 交通動態調査の実施時間、調査項目について検討
- スケジュールの確認

2）第2回ワークショップ

日時：2004年2月9日（月）　AM10～PM2時
場所：協議会事務所
参加者：協議会12名、世田谷区職員3名、外部専門家1名

- アンケート票（案）の説明
- アンケート票（案）の修正について意見交換
- 担当者、実施日等調査の概要を検討
- アンケート票配布数の割り出し

3）第3回ワークショップ

日時：2004年2月17日（火）　PM5～8時
場所：協議会事務所
参加者：協議会13名、世田谷区職員3名、外部専門家1名

写真1

- アンケート票の最終確認
- アンケート票の配布先及び配布数の確認
- アンケート調査及び交通動態調査の実施日、担当者、実施方法等の詳細を決定

4）第4回ワークショップ

日時：2004年3月5日（金）　PM6～9時
場所：協議会事務所
参加者：協議会9名、太子堂協議会2名、世田谷区職員3名、外部専門家1名

- アンケート調査及び交通動態調査の集計結果の報告
- 集計結果について意見交換

- 道路整備のアイデアについてポジショニングマップの作成
- 今年度調査のとりまとめ方について確認

5）第5回ワークショップ

日時：2004年3月16日（火）　PM1～3時

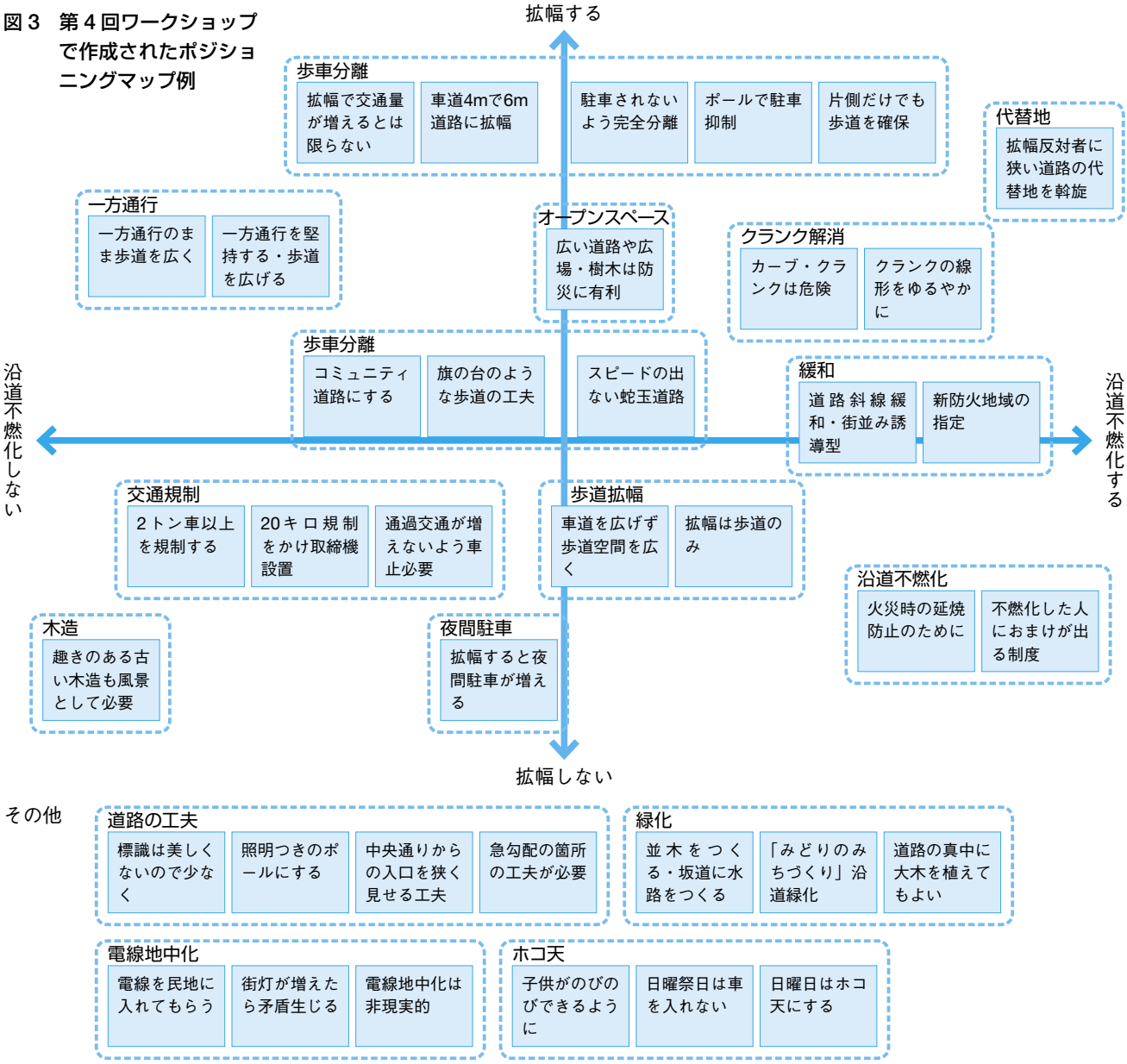
場所：協議会事務所

参加者：協議会12名、世田谷区職員3名、外部専門家1名

- 今年度調査報告書の確認
- 世田谷区への要望書提出について意見交換

写真2

図3　第4回ワークショップで作成されたポジショニングマップ例



3　アンケート調査

1）アンケート調査の実施

実施期間：2004年2月22（日）～29日（日）

担当者：協議会7名

配布先：三太通り沿道両側の65世帯

回収数：60世帯（回収率92.3％）

- 賃貸の共同住宅の場合には建物所有者を調査対象とした。（分譲共同住宅（1棟）は除外）
- 2～3日の留置式により実施した。

2）アンケート調査の結果（抜粋）

①居住年数について（図4）

現在の住まいの居住年数は、51年以上という回答が36.7％と最も多い。60％が31年以上、80％が11年以上と回答しており、三太通り沿道には長年住み続けている世帯が多いことが把握できる。

②居住形態について

現在の住まいの形態は、「持ち家かつ土地所有の一戸建て」という回答が36.7％と最も多い。次いで、「持ち家かつ借地の一戸建て」33.3％、「共同住宅の所有」11.7％、「借家」10.0％という結果となっている。

③今後の居住意向について（図5）

今後も現在の住まいがある場所に住み続けたいかという質問については、85％の世帯が「住み続けたい」と回答している。「いつか転居したい」と答えた世帯は15％で、「すぐにでも転居したい」と答えた世帯はない。

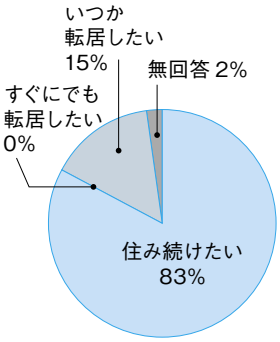


図５　今後の居住意向

④住み続けたい理由（複数選択式）（図6）

住み続けたい理由は、全世帯のうち55％が「交通の便がよい」と答えている。次いで、「この場所に愛着がある」46.7％、「親の代から住んでいる」38.3％、「静かで環境がよい」28.3％、「物価が安い」26.7％、「知り合いが多い」23.3％、「その他」1.7％という結果となっている。

⑤いつか転居したい理由（複数選択式）（図7）

「いつか転居したい」という理由は、全世帯のうち8.3％が「近くによい場所があれば」と答えている。次いで、「木造密集住宅のため災害が心配」5.0％、「自宅の老朽化」及び「もっと広い家に住みたい」各3.3％、「その他」1.7％という結果となっている。

⑥建て替え意向の有無

建て替え意向については、73％の世帯が「建て替えを考えたことがない」と回答し、20％の世帯が「建て替えを考えたことがある」と回答している。（7％は無回答）

⑦建て替えで気になる点（複数選択式）（図8）

建て替えで気になる点は、「建替え資金の不足」という回答が最も多く、全世帯の35％が回答している。次いで、「借地であること」25％、「敷地の狭さ」23.3％、「引越しの手間」及び「代替地の有無」各13.3％、「老後の不安」及び「気になることはない」各11.7％という結果となっている。

⑧共同宣言についての認識（図9）

「三太通り沿道整備についての共同宣言」については、38％の世帯が「知っている」と回答している。また、

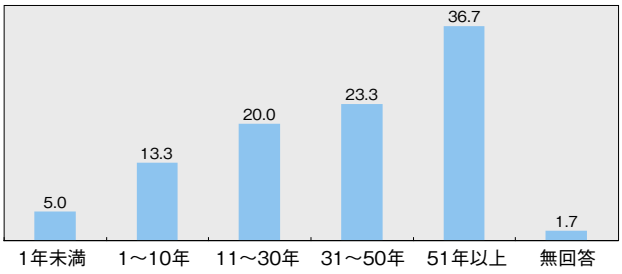


図４　居住年数

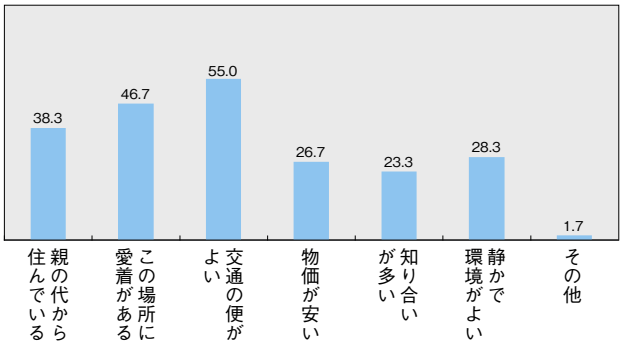


図６　住み続けたい理由

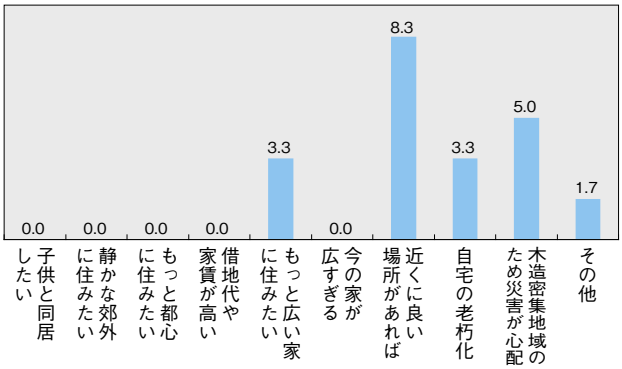


図７　いつか転居したい理由

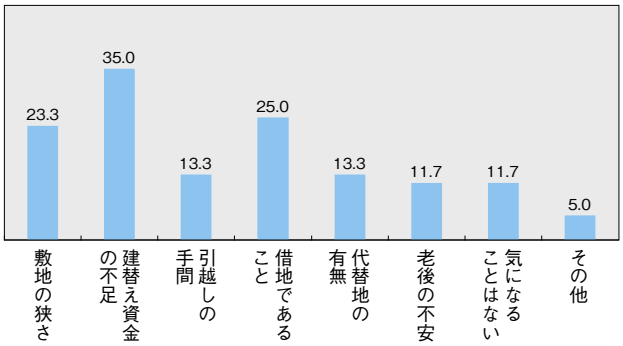


図８　建て替えで気になる点

35％の世帯が「知らない」、25％の世帯が「知っているが内容までは知らない」と回答している。

⑨拡幅整備についての認識

世田谷区が三太通りの6ｍ拡幅整備を目指していることについては、62％の世帯が「知っている」、38％の世帯が「知らない」と回答している。

⑩協議会についての認識（図10）

「三宿1丁目地区まちづくり協議会」については、全世帯の58％が「知っている」、22％が「知らない」、20％が「知っているがどんな会かは知らない」と回答している。

⑪道路整備の内容（複数選択式）（図11）

三太通りを今後どのように整備した方がよいかという質問については、「電線地中化」と回答した世帯が最も多く、全世帯の63.3％が回答している。次いで、「路上駐車駐輪の規制」が56.7％となっている。

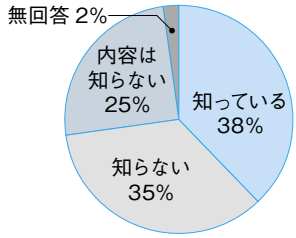


図9　共同宣言について

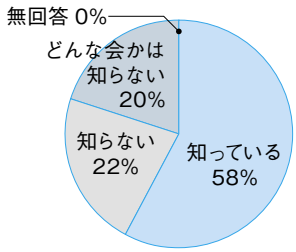


図10　協議会について

⑫自由回答欄の結果（回答数22世帯、37%）

〈道路拡幅に関する意見〉

- 現状のまま維持するべき。住民の意見を尊重すべき。
- 道路拡幅とともに交通量が増加し、環境の悪化と危険度が増す。
- 防災については、沿道不燃化を経済的支援により推進する。
- 拡幅に伴う代替地及び移転に伴う建替え費用について十分補償を行うこと。　など

〈路上駐車・駐輪に関する意見〉

- 自動車・自転車等の不法駐車が多い。　など

〈自動車やバイクの交通に関する意見〉

- 一方通行なのにＲ246からの逆走者が多く危険。取締り強化をしてほしい。
- 夜間のバイクの騒音が迷惑である。
- 自動車やバイクの交通量の増加とスピード化も著しい。抑制のため道路舗装に工夫を要する。　など

〈その他〉

- 三太通りという名称を知らない人が多い。
- できるだけ通りを明るくしてほしい。　など

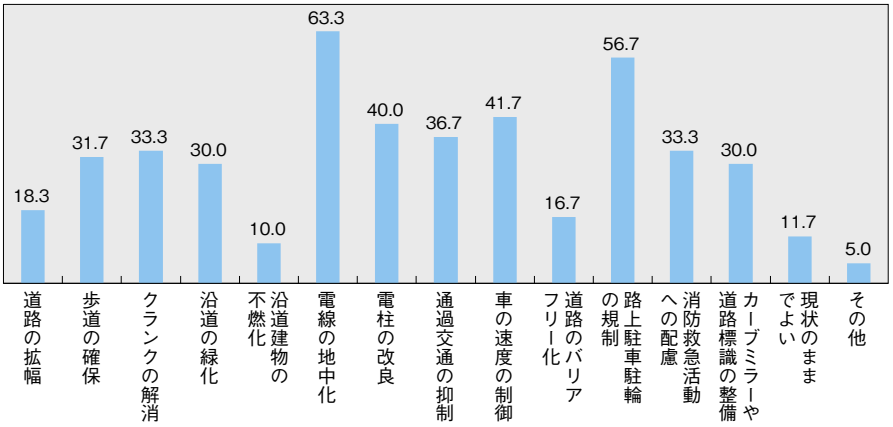


図11　道路整備の内容

4　交通動態調査

1）交通動態調査の実施

実施日：2004年2月22（日）、24日（火）　AM8～10時、PM4～6時　　担当者：協議会8名

- 調査は、三太通りのほぼ中央に位置する「アメンボ広場」で実施した。
- 乗用車、その他の車両、バイク、自転車、歩行者の数を記録した。

2）交通動態調査の結果

全体の交通動態をみると、歩行者の数が圧倒的に多く、平日午前の2時間における歩行者数は136人である。次いで自転車が多く、平日午後の2時間における通過台数は49台である。

また、平日と休日の交通動態を比較すると、乗用車だけが平日より休日の方が多いことが把握できる。平日と休日との交通量の差が最も大きいのが歩行者で、反対に最も小さいのがバイクである。

図14は、歩行者と自転車に限定して交通動態をグラフ化したものである。

歩行者は休日より平日の方が多い。また、平日は午後より午前のほうが多く、その反対に、休日は午前より午後の方が多い。自転車は、休日より平日の方が比較的多い。また、平日は歩行者とは逆で、午前より午後の方が多く、休日は歩行者と同様に、午前より午後の方が多い。

図15は、車両とバイクについての交通動態をグラフ化したものである。

乗用車は、歩行者とは逆で、平日より休日の方が多い。また、平日・休日ともに、午前より午後の方が多い。その他の車両すなわち営業車であるが、乗用車とは逆で、休日より平日の方が多い。また、平日は午後より午前のほうが多く、休日は午前より午後の方が多い。この営業車の交通動態を表すグラフ形状が歩行者のものと近似しており、両者の動態が似ていることがわかる。バイクは、平日と休日との交通量の差があまりみられない。また、平日・休日ともに、午前より午後の方が多い。

図12　交通動態（全体）

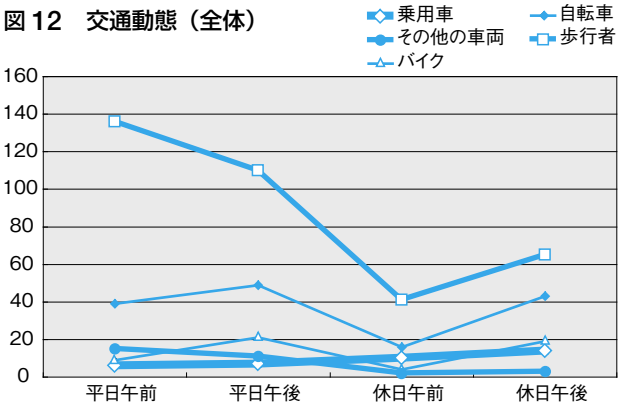


図13　交通量

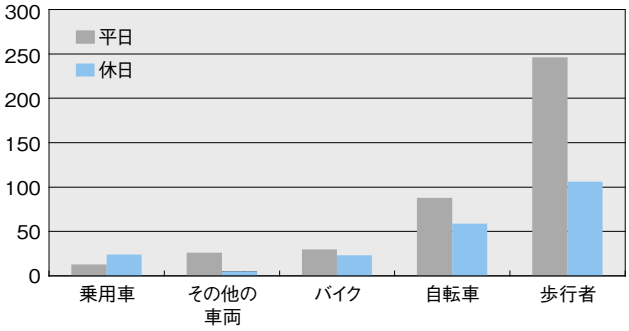


図14　交通動態（歩行者・自転車）

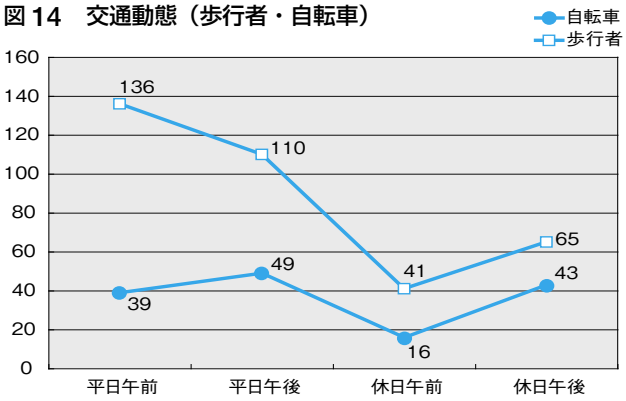
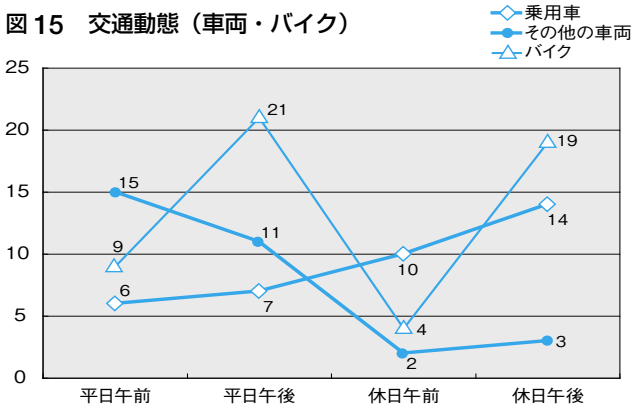


図15　交通動態（車両・バイク）



5　その他の活動

1）先進事例見学会への参加

日時：2004年1月27日（火）　PM1時半～4時

場所：文京区千駄木3・4・5丁目地区内及び文京区老人ホーム「千駄木の郷」会議室

参加者：協議会5名、世田谷区職員3名、外部専門家1名他くらしのみちゾーン研究会メンバー

- くらしのみちゾーンに指定されている「千駄木3・4・5丁目地区」における、コミュニティ道路の整備が予定されているエリアと舗装一体型電線共同溝整備の一部が完成している現場を見学した。
- 文京区道路課の職員から、整備計画策定に至るまでの経過について説明があった。

2）その他の打合せ

ワークショップの開催準備とアンケート票の作成及び集計についての打合せを、計3回行った。

6　成果のまとめ

1）住民意識の変化

アンケート調査の結果により、三太通り沿道は長年住んでいる住民が多く、また、住み続けたいという意向も高いことが把握できた。いつか転居したいと答えている人も、その理由は「近くによい場所があれば」という回答が一番多く、地域からは離れたくない意向であることが読み取れる。

世田谷区は建て替えを誘導しながら道路の拡幅整備を行っていく考えであるが、実際に建て替えを考えたことがある住民は少ないということが明らかとなった。また、建て替えで気になる点としては、「建て替え資金の不足」「敷地の狭さ」「借地であること」という回答が多く、建て替えにより三太通り沿道の不燃化を進めるためには、資金面や代替地の手当てなど様々な支援が必要であると

思われる。

共同宣言、6mの道路拡幅及び協議会については、存在だけでも知っていると答えた世帯も含めれば半数に達しているとはいえ、住民のまちづくりについての認識度は、あまり高いとはいえない。しかし、今年度の調査によって、三太通りを取り巻くまちづくりの状況については認識することができたはずである。

また、自由回答欄は全体の37%が記入しており、あまり多いとはいえないが、中には非常に熱心に記入している例もみられた。自由回答には、拡幅整備への反対意見や自動車・バイクに関する苦情が多いが、建て替え費用について補償してほしい、区所有の空地を代替地として利用してはどうかといった具体的な提案を書いた回答者もいる。

このアンケート調査の実施により、協議会は以上のような三太通り沿道住民の概ねの意向を知ることができた一方、沿道住民にとっても三太通りについて改めて考えるきっかけとなり、まちづくりへの参画の最初の一歩にはなったものと思われる。

協議会メンバーは、アンケートの実施やワークショップを通して、三太通りの問題がいかに緊急課題であるかということを理解することができた。

2）行政との協働

当協議会は、これまで15年以上も世田谷区との協働によりまちづくりを進めてきたため、本活動についてもうまく連携を図ることができた。世田谷区街づくり課の担当者からは、「国立小児病院跡地周辺まちづくり計画」など三太通りに関わる様々な情報提供や本活動の進め方についてのアドバイスを受けることができた。また、アンケートの設計についても、ワークショップを通して十分な意見交換を行ったため、うまく調整の図られた調査票を作成することができた。調査結果は、今後、区が対応を探るうえで参考になるものと思われる。

3）市街地整備に結びつく成果

市街地整備の啓発活動としてはまだ入口の段階なので、具体的に市街地整備に結びつく成果は得られていないが、今年度の活動により、次のことが浮かび上がった。

- 道路整備：歩行者の安全、クランクの解消、緑化などの景観、標識等によるスピードの制御などが重点課題である。
- 道路拡幅：沿道住民の多くが心配しており、まず一人一人の事情を聴取するなど、きめ細かい対応を図ることが求められている。

4 今後の展開

（1）三太通りについて

1）協議会としての方針設定

今年度実施したアンケート調査及びワークショップの結果をもとに、例えば、歩道の整備、クランクの解消、沿道緑化といった三太通りの整備についての課題を整理し、ワークショップの開催により、課題ごとの整備方針について、協議会としての考え方を取りまとめる。そして、その結果を今年度の成果とともに、世田谷区へ提案する。

2）問題点のマッピング

今年度の活動により、三太通りの様々な問題点が浮かび上がってきたので、現場との照らし合わせを行い、それらの現状をマッピングにより整理する。

3）先進事例の研究

今年度は他団体主催の千駄木見学会に参加したが、世田谷区内外における優れた生活道路の整備事例をピックアップし、視察見学会を実施する。

4）世田谷区への申し入れ

今年度の活動により、道路を整備する前に、例えば、ゴミのマナーや防犯についてなど、すぐにでも解決すべき問題点があることが把握できたので、それらへの対応について、世田谷区等の担当窓口へ申し入れをする。

（2）地区全体について

1）勉強会の開催

密集市街地整備、防災まちづくり、防犯等についての専門家を講師として招き、今後の市街地整備の検討のための勉強会を開催する。

2）公園・広場についての検討

まち歩きの開催等により、地区内の公園・広場の数や現況を確認し、マッピングするとともに、既存の消火栓、防火水槽、防災備蓄庫等の設置箇所についても整理を行う。

3）防災イベントの開催

例年開催している防災・環境をテーマにしたイベントを開催し、密集市街地におけるまちづくりについての住民の啓蒙と密接な地域コミュニティの育成を図る。

事例

4

住環境の整備・改善

上馬・野沢・下馬・三軒茶屋周辺地区街づくり協議会

東京都世田谷区　［調査年度：H16 年度］

防災まちづくり推進地区である当地区の幹線道路の整備をきっかけとして、「逃げないですむ街づくり」を目指して、地区の防災街づくりを担う協議会がコンサルタントや区の助けを得ながら災害に強い街づくりを推進している。この調査では街づくり構想案を作成したほか、都市計画道路補助 209 号線沿線の小広場に設置する陶板の作成と街づくりニュースの発行を行った。

団体・活動概要

明治薬科大学跡地の整備と都市計画道路補助209号線の事業着手にともない、それまで活動してきた明薬周辺街づくり協議会が解散したものの、地区内部には密集市街地が広がっておりまだ多くの課題を抱えていることから、前協議会のメンバーを中心に、平成14年5月新たに上馬・野沢・下馬・三軒茶屋周辺地区街づくり協議会を発足し、災害に強い街づくりを推進している。

活動経緯

当地区北部に位置する都市計画道路補助209号線整備等の地区課題への取り組みを通して徐々に活動力を高め、平成14年度は、補助209号線整備計画の街路樹や残地をポケットパークとすることなどをとりまとめたものを区に要望書として提出したほか、蛇崩川緑道のあり方などに着目した活動を行った。また、平成15年から2年間の活動目標を①「広範な住民参加による地区課題の把握」、②「区への提言のとりまとめ」として活動を進めており、平成15年度は、全戸対象の「街づくりアンケート調査」を実施したほか、街の点検を行い「街のカルテ」を作成し、脆弱な地区の現況を把握した。

調査年度の活動概要

緑豊かな、安全・安心して住み続けられる「街づくり構想案」を作成した。具体的には、①道路拡幅に伴う建替えをスムーズに進めるための「住まいづくり」について、②ミニ開発や緑のあり方など広く街のイメージを作り出す「景観」について、それらの具体的な建替えルールを検討するためのワークショップを行い、その内容を協議会ニュースや協議会主催による説明会で広く住民にフィードバックし地区住民全体の意見として確立させたうえで、区に提案することをめざしている。その他、都市計画道路補助209号線沿線の小広場Cの陶板の作成と、街づくりニュースの発行を行った。

活動の特徴・ポイント

60ha、5500 戸という広範な地区設定にもかかわらず、事務作業を分担し、連絡網を整備し、ニュースの全戸配布などで自らの活動性や広報広聴力を向上させている。また、協議会の会員が住民に街づくりのルールを説明するなど、専門家集団ではないもののコンサルタントや区役所の意見、情報を得ながら最終的には主体的に活動しており、区に依存しない自立した組織となりつつある。

出典：
「東京都世田谷区上馬・野沢・下馬・三軒茶屋周辺地区における街づくり構想案づくり等の活動を通したまちづくりの展開に向けた調査報告書」 H17.3
上馬・野沢・下馬・三軒茶屋周辺地区街づくり協議会

1 活動の背景

当地区は世田谷都市整備方針では、駒沢大学周辺地区に位置し、防災まちづくり推進地区として位置づけられている。また、平成15年7月の国土交通省発表では、「地震時等において大規模な火災の可能性があり、重点的に改善すべき密集市街地」とされている。平成5年から「密集住宅市街地整備促進事業」が適用される地区となり、住宅市街地総合支援事業、環状7号線沿道整備計画事業も導入されている。

平成13年までに明治薬科大学跡地の整備が終了し、都市計画道路補助209号線都市計画事業は、平成18年度完成予定である。これにより、当地区は広幅員道路に4周を囲まれ、防災生活圏としての性能が確保されることになる。

しかし、約60haの内部市街地は消防活動困難区域が広がっているのが、現状である。これらのなお残る地区課題の解決には、より広範で明確な住民参加により、行政と住民との協働による防災街づくりの推進が不可欠である。

都市基盤整備公団が事業主体として進めた明治薬科大学跡地の整備と都市計画道路補助209号線の事業着手に当たり、活動してきた街づくり協議会は解散したが、内部市街地に地区課題を抱えていることから、前街づくり協議会の参加者を中心に準備活動を経て、平成14年5月に新たに、「上馬・野沢・下馬・三軒茶屋周辺地区街づくり協議会」を結成した。

2 活動の経緯と目的

発足した平成14年度は、補助209号線整備計画の街路樹や残地をポケットパークとすることなど、まとめたものを区に要望書として提出。その他に、蛇崩川緑道のあり方などに着目した活動も行った。

平成15年度は、世田谷区街づくり専門家登録者の中から選んだ3人のコンサルタントを面談し、地区課題に沿ったコンサルタントを選出した。主な活動として、全戸配布の「街づくりアンケート調査」は、コンサルタントがアンケート案の作成・分析を担当、協議会会員が印刷・配布・回収を行った。また、「街の点検」については、約60haの地区を10地区に分割し、各地区を2～3人で担当し、実際に点検を行った。その成果として「街のカルテ」となる区域全図を作成した。ハウジングアンドコミュニティ財団の調査委託を受けたことから、これらの成果を得ることができ、地域に広めることができた。

これら一連の活動から防災上、以下の3点が大きな課題であることがわかった。

①幅員3m以下の細街路やブロック塀が多く、非常時の消防活動の困難は深刻であること、加えて避難所と指定されている旭小学校が消防活動困難区域に入っていること

②広域避難場所が遠い上に、地区外の3ヶ所に分かれていること、かつ避難の障害が大きく、避難が困難と考えられること

③市街地は不燃領域率が低く、火災が延焼しやすい状況であること

以上のことから、災害に対して、非常に脆弱な街であることを住民はあらためて確認した。また、行政も街づくりの必要性の高さについて認識が高まった。

先行して整備されている都市計画道路補助209号が完成することにより、この地域の4周が広幅員である246号・環状7号線・龍雲寺通りによって囲まれることから、広域避難を考えるよりは、地域内の初期消火及び地域防災情報の円滑化を図ることにより、防災生活圏構想による「逃げないですむ街づくり」を考えることになった。

防災生活圏構想による防災街づくりにおいては、地域内住民のコミュニケーションが重要であること、また非常時の防災活動拠点となる場所が重要であるとの考え方から、区が避難所として指定している旭小学校のあり方が重要であるということになった。

街づくり構想案のたたき台としては、旭小学校を学校防災活動拠点として位置づける案となった。

今年度は、この街づくり構想案のたたき台を下敷きに、街づくり協議会活動の中心は、広く地域住民の参加を得つつ、街づくり構想案に関する課題等の解決方法の検討を行い、その内容をふまえて、「街づくり構想案」として、まとめることを目的とする。

3　活動の内容と成果

1　街づくり構想案づくりの主な検討経過

街づくり協議会では、平成15年の「街づくりアンケート調査」や16年の「街の点検調査」・「主要生活道路・主要生活道路のワークショップ」、「旭小学校周辺の街づくりを考えるワークショップ」などの活動から、「防災」「安全」を重要なテーマとして検討を行ってきた。

そして、当地区の街づくりついて、「防災街づくり」を骨格にまとめたものを「街づくり説明会」を開催して、地元に説明し、意見等を収集した（①平成16年10月2日街づくり説明会）。

その後、防災上必要であり重要な道路である「主要生活道路・主要区画道路」を拡幅整備する時に生じる課題や解決の考え方などについて、沿道の居住者に参加を呼びかけてワークショップを開催した（②平成16年11月11日ワークショップ）。

さらに、地域景観のワークショップを行って、地区全体に共通した内容としてみどりやミニ開発防止やマナーなどについて検討を行った（③平成16年12月9日ワークショップ）。

ここまでの街づくり説明会と2回のワークショップにより、街づくり構想案を作成するためのひととおりの検討を行うことができた。

次に、街づくり構想案としてまとめるために、これまで検討した内容を含めて、落とした内容がないかというチェックとさらにつけ加える内容について確認するために、「項目とその主な内容」について話し合いを行った（④平成17年1月25日ワークショップ）。

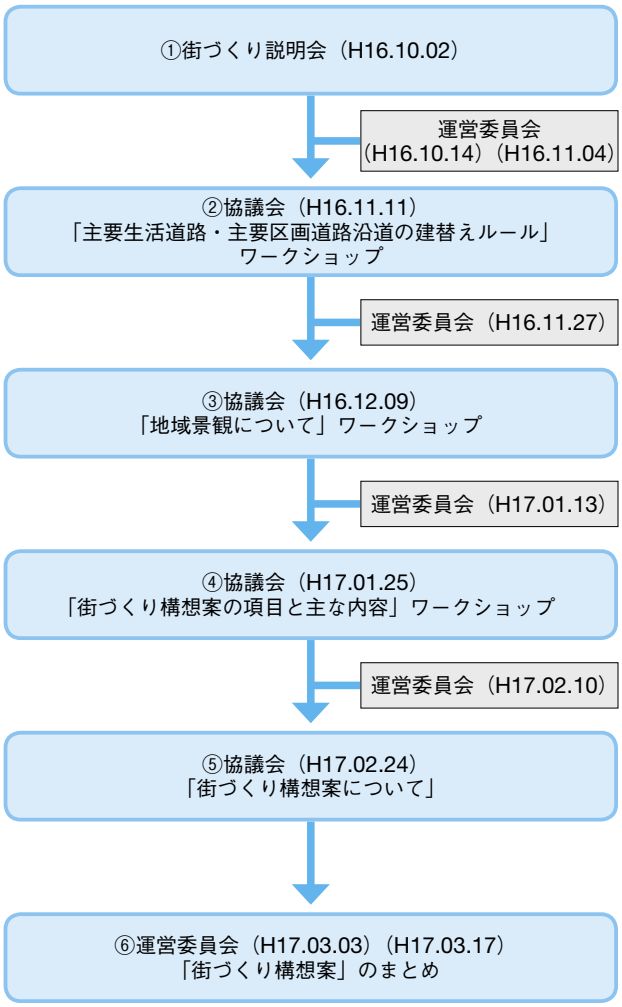
その次の段階として、「街づくり構想案の構成」を検討した。この構成に基づいて、これまで検討してきた内容をまとめ、「街づくり構想案」のスタイルを決めて、区長に提案する原案なるものを協議会で話し合った（⑤平成17年2月24日協議会）。

その後、運営委員会で⑤協議会での意見をもとにしながら、内容の検討を重ねて、最終的に「街づくり構想案」としてまとめることができた（⑥平成17年3月3日、3月17日運営委員会）。

これをもとに来年度当初に開催する総会において、区長への提案を決議することとなった。

以下に、各段階で行った検討の内容について紹介する。

図1　街づくり構想案の検討フロー



①街づくり説明会（平成16年10月2日）

平成15年度の街づくり協議会の活動として行った「街づくりアンケート調査」の結果から、「防災」「安全」の意見が多くあり、重要なテーマとして検討を始めた。「街の点検調査」や「主要生活道路・主要区画道路のワークショップ」などの活動を行いながら、「防災街づくり」ついて話し合いを進めてきた。これまで話し合いを行ってきた「防災街づくり」について、地元住民に説明して周知するために、「街づくり説明会」を開催した。

今回の「街づくり説明会」の開催にあたり、8月下旬から9月にかけて、4町会の役員に事前に説明し、共催してもらうことや回覧や掲示板による連絡などの協力を得られることができた。

街づくり説明会の当日は、協議会会員が主になって下表の説明項目を分担して説明を行った。これが、地元住民と目線を同じくしたとの感じがあり、発言の中にも良

く判ったと言われて、説明会開催の手応えを感じることができた。43名の参加があり、質問や意見もかなり出た。

道路が拡幅されると交通量が増えて、環境面や安全面が危惧されるが、交通量調査を事前に行った上で計画を考えること、スピードを出せないような道路構造を区に提案すること、ルールづくり（地区計画）が必要であること、バリアフリーの視点が必要であることが議論された。

〈説明項目〉
1. 協議会に関する説明
2. 街づくり区域について
3. 逃げないですむ
防災街づくりについて
4. みちの整備のはなし
5. 旭小学校のはなし
6. 緑化のはなし
7. ブロック塀のはなし
8. ミニ開発のはなし
9. マナーのはなし
10. 今後の進め方

写真1

写真2

②協議会「主要生活道路・主要区画道路沿道の建替ルール」ワークショップ（平成16年11月11日）

右図に示すように、当地区内の防災活動上重要な道路として「主要生活道路」（幅員10m）と「主要区画道路（幅員6m）」が位置づけられている。これらの道路を拡幅整備するために、どのようなことが問題となるのか。その対策の考え方をどうしたらよいかということについて沿道住民の参加を呼びかけてワークショップを開催した。

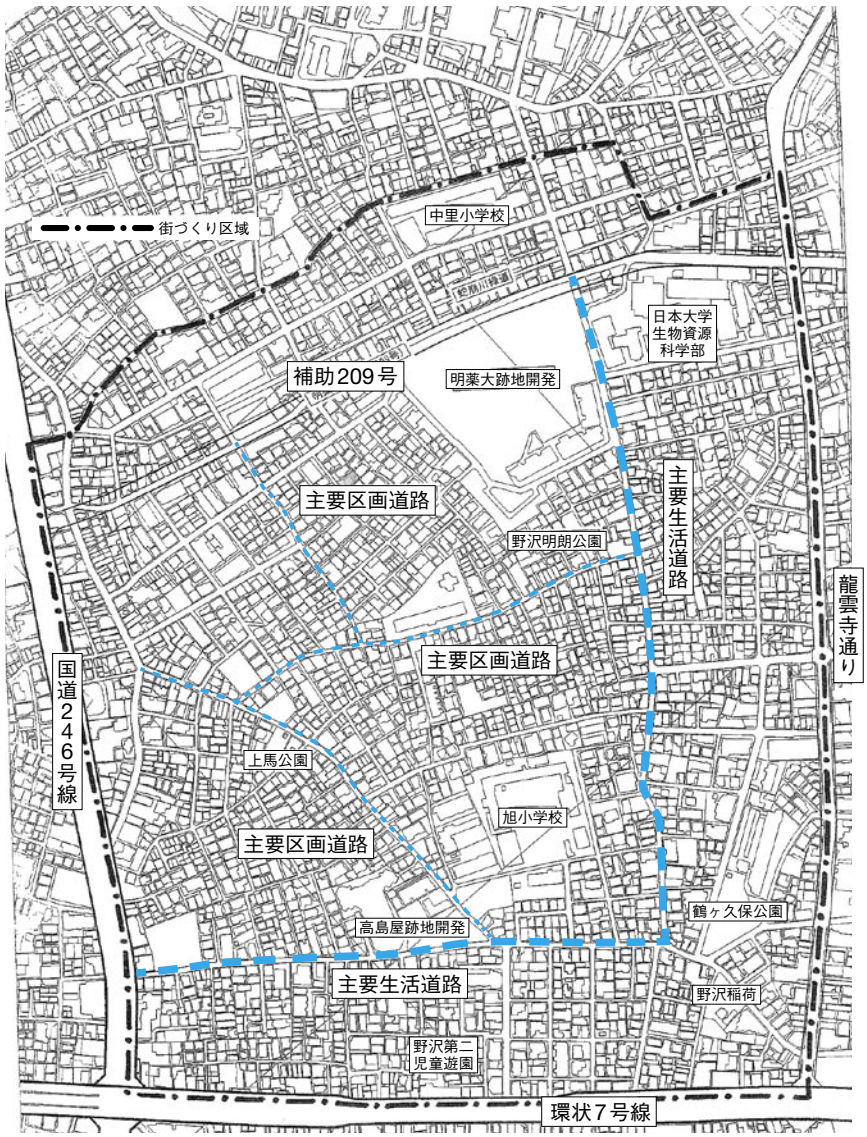


図2

A 主要生活道路について

南北軸と東西軸に分けて、現況と拡幅後の影響について検討し、変更に関するスタディを行った。

以下、南北軸の事例をとりあげる。

●事例　主要生活道路・南北軸

(ⅰ)現況と拡幅後の影響

- 沿道の敷地規模：100m^2～150m^{2}が最も多い(30%強)
- 平均敷地規模は約160m^{2}と比較的広い。(大規模敷地は除いた平均)
- スタディの敷地規模125m^2（9m × 14m）

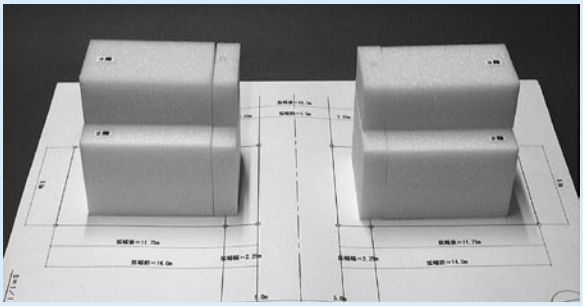
道路拡幅により敷地面積が減った状態で建物を計画すると、現在より建物の面積が減る。このとき減少する面積の目安について検討。

〈用途地域等〉
第二種中高層住居専用地域
高度地区：第2種高度
容積率：200%
建ぺい率：60%
日影規制：建物高さ10mを超える場合、
3時間－2時間、測定面4.0m

〈現在は3階建の街並み〉
土地面積　126m^2
建築面積　75.6m^2
（敷地面積126m^2 ×建ぺい率60%）
延べ面積　189m^2
（建ぺい率×2～3階＝2.5階）

→

〈拡幅後〉
土地面積　106m^2
建築面積　63.5m^2
（敷地面積106m^2 ×建ぺい率60%）
延べ面積　159m^2
（建ぺい率×2～3階＝2.5階）

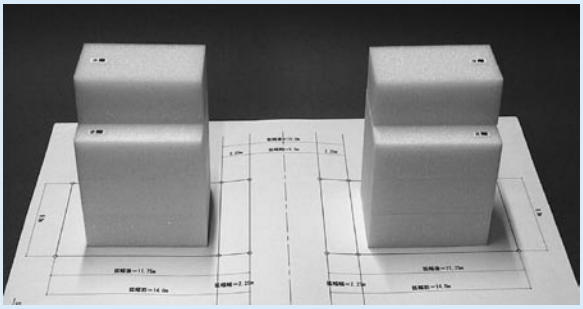


コメント
- 道路拡幅面積は、約20m^2（126m^2－106m^2）土地面積の約16%（20m^2÷126m^2）。
- 拡幅後は、建物の延べ面積が30m^2（189m^2－159m^2）小さくなる。建築面積の約半分に相当するので、3階の全部に計画、または4階に一部計画を可能にすることで、現状の生活空間を確保できるようになる。

(ⅱ)変更のスタディ

道路拡幅によって、敷地面積が小さくなるが、生活が継続できるように現況と同面積が確保できるようにすることを目標として、変更後のスタディを行う。

変更スタディ：
沿道の20mの敷地について地区計画を検討する。



変更の設定
- 用途地域：第二種中高層住居専用地域
- 高度地区：第3種高度
- 容 積 率：300%
- 建ぺい率：60%
- 日影規制：対象外

コメント
- 道路が拡幅された後の敷地で、4階・一部5階の建物が可能となる。
- 第二種高度の北側斜線の影響により、小規模宅地では4階に床面積の確保が困難であるため、第三種高度地区とする。
- 容積率は240%に制限する。
- 日影規制が対象外になると、住環境確保のため、最高高さ制限を設ける。

主要生活道路に関する意見

沿道の店舗は1階の面積が重要であることから個別に対応が必要なこと、拡幅後の建物規模を今より大きくしないと協力は難しいのではないかということ、建物の最高高さを検討すべきこと、隣地との距離を確保すること、街の活性化にはお祭りもひとつの方法であることなどが議論された。

B 主要区画道路について

主要生活道路と同様に、現況と拡幅後の影響について検討し、スタディを行った（事例は省略）。

主要区画道路に関する意見

主要区画道路は、延焼を遅らせる役割と、そこで消防活動が行えることが重要である。

道路拡幅は各建築物の建替え時に道路拡幅の位置まで後退するものであり、そのためのルールづくり（地区計画）が必要であること、後退をスムーズに進めるためには、拡幅後、現在以上に床面積を確保することが必要であること、そのために日照問題が生じるかもしれないことが議論された。

③協議会「地域景観について」ワークショップ（平成16年12月9日）

当地区の景観に関するワークショップとして、「みどり」「ミニ開発」「ブロック塀」「マナー」などをとりあげた。道路拡幅以外に、街全体として共通して考えるべき項目について話し合った。

●みどりについて

みどりについては、区の条例による緑化義務は、敷地面積250㎡以上が対象で、それ未満には特にない。そのため、みどりを増やすことについての議論が行われた。

〈みどりのメンテナンスに関する意見〉
- 落葉樹は、周辺に葉が落ちることにより、掃除等の問題が出る。近隣でトラブルになる。
  長く居住していると連帯感がありいいのだが、これからの若い世代・新住民には、はっきりとルールとして定めておかないとトラブルになる。
- 樹種を限定する方法がある。
  例えば、掃除しやすい樹種にする。
- 実のなる木は、鳥が来てフンの問題が出てくる。

〈みどりは重要という意見〉
- みどりから受ける季節感・心の豊かさは人間形成上重要なこと。
- 実のなる木は野鳥を呼ぶ。
- 落葉しない樹木はない。
- 落ち葉を集めるボランティアグループの育成。
  （例：「街路樹の会」）
- 植える人の責任にするのはどうか。

〈結果として〉
- みどりのメンテナンスを考えたルールにする。
- みどりのメンテナンスを考えることで、地元のコミュニティづくりにつなげる。
- 街の木、シンボルとなる木を考える。

●ミニ開発防止について

1つのまとまった敷地が、複数の敷地に小さく区切られて、そこに隣地間隔がほとんどない住宅が建てられるいわゆるミニ開発が最近増えているので、規制していきたい。規制する方法について、最低敷地規模と隣地境界線からの距離について検討した.

□隣地境界からの距離

敷地規模や建物高さによって、隣地境界からの距離、たとえば軒先から50cm、または大規模施設では2mなど、ただし、商業施設は除くなどを議論した。

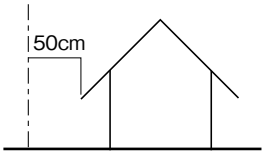


図3

□最低敷地規模

現在、第一種低層住居専用地域には、最低敷地規模として70m²の規制があるが、駐車場を確保するためにも80m²が望ましいという意見や、建築協定の区域では100m²となっていること、現状と照らし合わせて決める必要性があること、最低敷地規模の制限のない住宅系の土地への適用に対しても考える必要があることなどを議論した。

●ブロック塀について

ブロック塀は地区内に多くあるが、災害時には転倒してその下敷きになるおそれがあること、消防活動の障害になるなど問題点があり、みどりとパッケージで考える必要性があること、塀の高さを60cmとしその上は樹木やフェンスにするなど、ブロック塀の上部の視界の遮り方について検討した。

●マナーなど

バイクや自転車の駐車の問題、ゴミ箱の設置の問題などのマナーの問題、周辺と調和がとれていない家の問題、バリアフリー、まちづくりの目標などについて議論した。

④協議会「街づくり構想案の項目と主な内容」ワークショップ（平成17年1月25日）

①街づくり説明会での「防災街づくり」、②・③協議会のワークショップによる「みどり」・「最低敷地規模」・「隣地境界からの距離」・「マナー」など、街づくり構想案に盛り込みたい内容についてひととおり検討を行った。

⑤協議会「街づくり構想案について」（平成17年2月24日）

運営委員会で、街づくり構想案の構成について検討した（次頁参照）。前回まで検討してきた内容をこの構成にもとづいて、まとめて整理を行った。これにより、「街づくり構想案」の原案ともいえる内容になった。

〈街づくり構想案の構成〉

1. 街づくり構想の提案にあたって（全文）
2. 街づくりの目標
3. 街づくりの区域
4. 街づくり構想の内容
   (1) 地域で防災を考える
      - ●当地区の防災上の課題
      - ●防災街づくりの考え方
   (2) みちづくりと街の景観
      - ●主要生活道路
      - ●主要区画道路
   (3) 街づくりの考え方
      - ●地図
   (4) 住まいづくりと街の作法
      - ●狭隘道路の整備について
      - ●隣地境界からの距離について
      - ●最低敷地規模について
      - ●みどりについて
      - ●ブロック塀について
      - ●外壁等の色
      - ●大規模開発について
      - ●バイク置き場・駐輪場
      - ●ゴミ置き場
      - ●その他
5. 街づくり構想の検討経過
   平成14年度から平成17年度区長提案までの協議会活動をまとめる

⑥運営委員会「街づくり構想案のまとめ」（平成17年2月24日）

⑤協議会で作成された原案をもとにして、運営委員会を2回開催し、各項目別にさらに吟味を重ねて、最終的に「街づくり構想案」をとりまとめた。

これをもとに来年度当初に開催する総会において、区長への提案を決議することとなった。

上馬・野沢・下馬・三軒茶屋周辺地区街づくり協議会・運営委員会（平成１７年３月１７日）　資料
世田谷区長　熊木哲之殿

平成１７年　月　日
上馬・野沢・下馬・三軒茶屋周辺地区
街づくり協議会　田中一郎会長

上馬・野沢・下馬・三軒茶屋周辺地区の「街づくり構想」の提案（案）

幹線道路の環状７号線と国道２４６号線の交差部分から北東に位置する当地区は三軒茶屋に接し、都心に近い住宅地として発展してきました。しかし、これまでは計画的に街づくりが行われてはいないため、旧来の農道がそのまま道路になり、農地が細分化され宅地化してきました。

世田谷区は、当地区を木造賃貸住宅等の密集状況から、防災面等様々な課題を抱えている地区として位置づけています。平成５年～１４年度（更新後１９年度）に密集住宅市街地整備促進事業を導入しました。平成６年には、区から上馬・野沢地区の街づくりガイドプランが示されましたが、街づくりの進展もなく時間が過ぎ、その後、平成 10 年に駒沢屋敷大学跡地開発と補助２０９号線の都市計画道路事業とが都市基盤整備公団により実施されることになりました。住民参加による協議会が成立し計画検討が行われ、平成 12 年に工事が着手されました。その後街に変化がみられますが、内部の市街地は密集地区として課題が残されたままとなっていました。

このときの経験を踏まえて、平成１４年５月にあらたに「上馬・野沢・下馬・三軒茶屋周辺地区街づくり協議会」を立ち上げ、街づくりに取り組むことになりました。これまでの３年間の活動では、街づくりについての勉強や調査・ワークショップなどを行ってきました。平成１５年のアンケート調査（全戸配布）を行った結果、防災についての関心が高く、道路整備についての意見が多く出されました。また、会員による「街の点検調査」では、幅員3m未満の道路が多い上に倒壊の危険性のあるブロック塀が多く、消防自動車の入れない行止まり路が多いことなど、防災上の問題の多い街の実態に驚いたところです。

その結果、少しずつでも確かな街づくりが実現されるように、区の地区計画や地区街づくり計画として位置づけが必要であるという考えにいたりました。

以下に、街づくりのあり方について、区長に提案しますので、早急に実現に向けて検討いただきますよう、要望いたします。

街づくりの目標

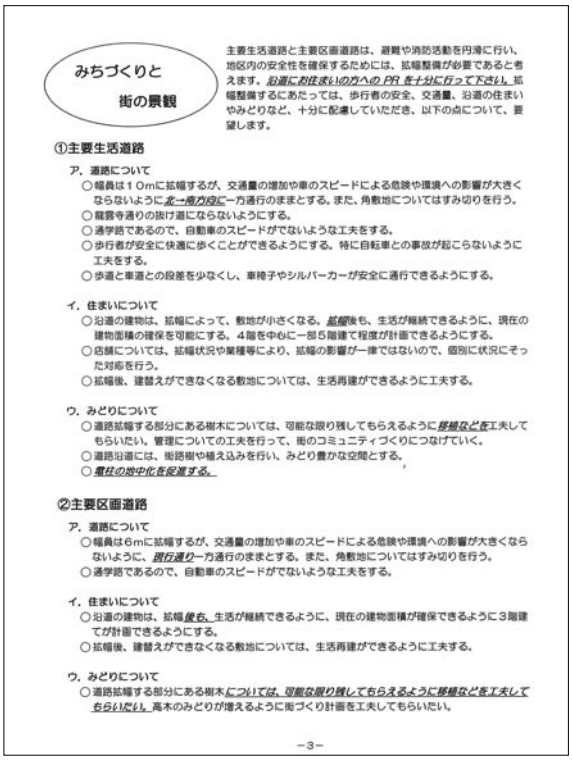
私たちの街の将来像について、以下のように考えています。

- ○空の見える街・人の見える街
- ○地域で防災を考える街
- ○安心して住める街
- ○賑いのあるみどり豊かな街
- ○みどりを核にした、コミュニティを大切にし、楽しい街

街づくりの区域

街づくり構想を提案する「街づくりの区域」は、以下の区域です。

－1－



みちづくりと街の景観

主要生活道路と主要区画道路は、避難や消防活動を円滑に行い、地区内の安全性を確保するためには、拡幅整備が必要であると考えます。沿道にお住まいの方への PR を十分に行って下さい。拡幅整備するにあたっては、歩行者の安全、交通量、沿道の住まいやみどりなど、十分に配慮していただき、以下の点について、要望します。

①主要生活道路

ア．道路について
- ○幅員は１０mに拡幅するが、交通量の増加や車のスピードによる危険や環境への影響が大きくならないように北～南方向に一方通行のままとする。また、角敷地についてはすみ切りを行う。
- ○龍雲寺通りの抜け道にならないようにする。
- ○通学路であるので、自動車のスピードがでないような工夫をする。
- ○歩行者が安全に快適に歩くことができるようにする。特に自転車との事故が起こらないように工夫をする。
- ○歩道と車道との段差を少なくし、車椅子やシルバーカーが安全に通行できるようにする。

イ．住まいについて
- ○沿道の建物は、拡幅によって、敷地が小さくなる。拡幅後も、生活が継続できるように、現在の建物面積の確保を可能にする。４階を中心に一部５階建て程度が計画できるようにする。
- ○店舗については、拡幅状況や業種等により、拡幅の影響が一律ではないので、個別に状況にそった対応を行う。
- ○拡幅後、建替えができなくなる敷地については、生活再建ができるように工夫する。

ウ．みどりについて
- ○道路拡幅する部分にある樹木については、可能な限り残してもらえるように移植などを工夫してもらいたい。管理についての工夫を行って、街のコミュニティづくりにつなげていく。
- ○道路沿道には、街路樹や植え込みを行い、みどり豊かな空間とする。
- ○電柱の地中化を促進する。

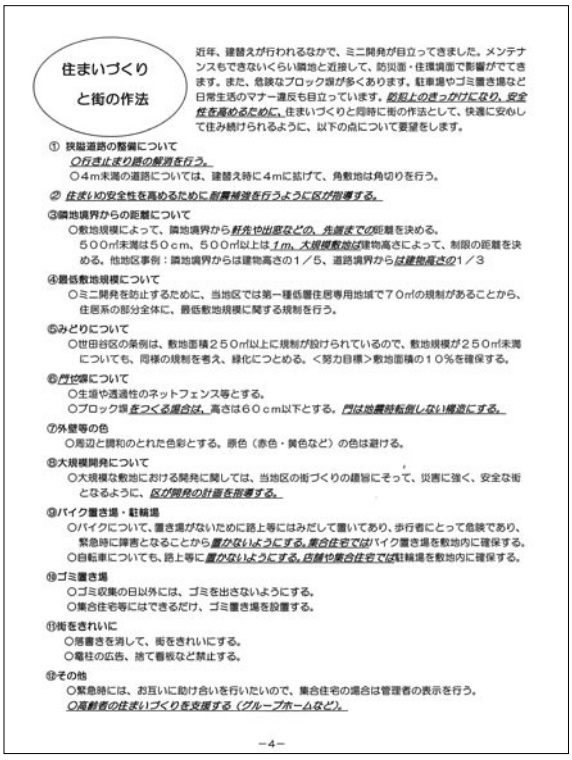
②主要区画道路

ア．道路について
- ○幅員は６mに拡幅するが、交通量の増加や車のスピードによる危険や環境への影響が大きくならないように、現行通りー方通行のままとする。また、角敷地についてはすみ切りを行う。
- ○通学路であるので、自動車のスピードがでないような工夫をする。

イ．住まいについて
- ○沿道の建物は、拡幅後も、生活が継続できるように、現在の建物面積が確保できるように３階建てが計画できるようにする。
- ○拡幅後、建替えができなくなる敷地については、生活再建ができるように工夫する。

ウ．みどりについて
- ○道路拡幅する部分にある樹木については、可能な限り残してもらえるように移植などを工夫してもらいたい。高木のみどりが増えるように街づくり計画を工夫してもらいたい。

－3－



住まいづくりと街の作法

近年、建替えが行われるなかで、ミニ開発が目立ってきました。メンテナンスもできないくらい隣地と近接して、防災面・住環境面で影響がでてきます。また、危険なブロック塀が多くあります。駐車場やゴミ置き場など日常生活のマナー違反も目立っています。防犯上のきっかけになり、安全性を高めるために、住まいづくりと同時に街の作法として、快適に安心して住み続けられるように、以下の点について要望をします。

① 狭隘道路の整備について
- ○行き止まり路の解消を行う。
- ○4m未満の道路については、建替え時に4mに拡げて、角敷地は角切りを行う。

② 住まいの安全性を高めるために、耐震補強を行うように区が指導する。

③隣地境界からの距離について
- ○敷地規模によって、隣地境界から軒先や出窓などの、先端までの距離を決める。
  500㎡未満は50cm、500㎡以上は1m、大規模敷地は建物高さによって、制限の距離を決める。他地区事例：隣地境界からは建物高さは建物高さの1／5、道路境界からは建物高さの1／3

④最低敷地規模について
- ○ミニ開発を防止するために、当地区では第一種低層住居専用地域で70㎡の規制があることから、住居系の部分全体に、最低敷地規模に関する規制を行う。

⑤みどりについて
- ○世田谷区の条例は、敷地面積250㎡以上に規制が設けられているので、敷地規模が250㎡未満についても、同様の規制を考え、緑化につとめる。＜努力目標＞敷地面積の10％を確保する。

⑥門や塀について
- ○生垣や透過性のネットフェンス等とする。
- ○ブロック塀をつくる場合は、高さは60cm以下とする。門は地震時転倒しない構造にする。

⑦外壁等の色
- ○周辺と調和のとれた色彩とする。原色（赤色・黄色など）の色は避ける。

⑧大規模開発について
- ○大規模な敷地における開発に関しては、当地区の街づくりの趣旨にそって、災害に強く、安全な街となるように、区が開発の計画を指導する。

⑨バイク置き場・駐輪場
- ○バイクについて、置き場がないために路上等にはみだして置いてあり、歩行者にとって危険であり、緊急時に障害となることから置かないようにする。集合住宅では バイク置き場を敷地内に確保する。
- ○自転車についても、路上等に置かないようにする。店舗や集合住宅では駐輪場を敷地内に確保する。

⑩ゴミ置き場
- ○ゴミ収集の日以外には、ゴミを出さないようにする。
- ○集合住宅等にはできるだけ、ゴミ置き場を設置する。

⑪街をきれいに
- ○落書きを消して、街をきれいにする。
- ○電柱の広告、捨て看板など禁止する。

⑫その他
- ○緊急時には、お互いに助け合い を行いたいので、集合住宅の場合は管理者の表示を行う。
- ○高齢者の住まいづくりを支援する（グループホームなど）。

－4－

2　都市計画道路補助209号線沿線の小広場Cの陶板の作成

明薬通り（補助209号線）は、明薬大跡地の再開発にともない、以前からあった拡幅計画が平成12年に事業化され、現在工事が鋭意進行中である（平成19年3月完成予定）。

この明薬通り沿道にある3箇所の残地を小広場にという希望がかない、街づくり協議会として種々検討を重ねてきた。小広場に小学生の絵陶板を設置する案が浮上し、旭、中里両小学校からも「思い出として末永く残る大変有意義なことで、こういう機会は滅多にあるものではない」という賛同を得た。

平成15年中に両小学校の教頭先生や図工の先生を交えて、協議会で数回打ち合わせを行った。12月に区に提出した『補助209号（明薬通り）沿道の小広場Cの整備に関する要望書』に、陶板設置に関する要望も盛り込まれた。

絵陶板は、「この地域にある花・樹木・虫・鳥」などをテーマに、旭小学校と中里小学校の4・5・6年生が一生懸命に取り組んで、16年12月に絵付けが完成した。焼成は、16年の暮れの4日間、区立駒沢生活実習所の陶器窯を利用して行った。この作業には、協議会会員をはじめ、区職員、両校の図工の先生が参加し、その出来ばえの鮮やかな彩りと楽しさには目を見張るものがあった。作品は両校の学校公開に合わせて、1月と2月にそれぞれの校内に展示された。小広場は17年3月中に完成する予定である。

〈絵陶板完成までの経過〉

①中里小学校と旭小学校の児童による絵付け作業
「地域にある花・樹木・虫・鳥」などを題材にして、スケッチブックに下書きを行い、先生にも指導を受けて、10cm角のタイルに絵付けを行う。

②かま焼き
世田谷区の駒沢生活実習所にあるかまを貸してもらって、3回に分けて焼いた。
- かまいれ
  かまに入れるために、1枚1枚を棚にいれる
- かまだし
  かまから取り出して、1枚1枚広げて、確認する。

③「209号線とうばん広場」への設置

写真3

写真4

写真5

写真6

写真7

写真8

3　街づくりニュースの発行

街づくりニュース第7号として、①街づくり構想案の検討を行っていること、②「209号線とうばん広場」の絵陶板の特集、③協議会参加者の意見・感想、④区からの記事を掲載した。

3月22日（火）に、約5500部を印刷し、各戸に配布した。

4　今後の展開

「街づくり構想案」を作成できたので、平成17年4月に開催する総会で区長に提案することを決議し、5月に協議会と4町会の共催で「街づくり説明会」を開催し、地区全体に説明・周知して、意見をもらう。ここでの意見を取り入れて、6月に区長に提言する予定である。

区長提言したことについては、街づくりニュース8号を発行して、地区全体にお知らせするとともに、今後は区が作成する「地区計画」に反映されることになる。秋以降行われる区の地元説明会の開催に協力するとともに、内容について議論を行い、区に意見することとなる。

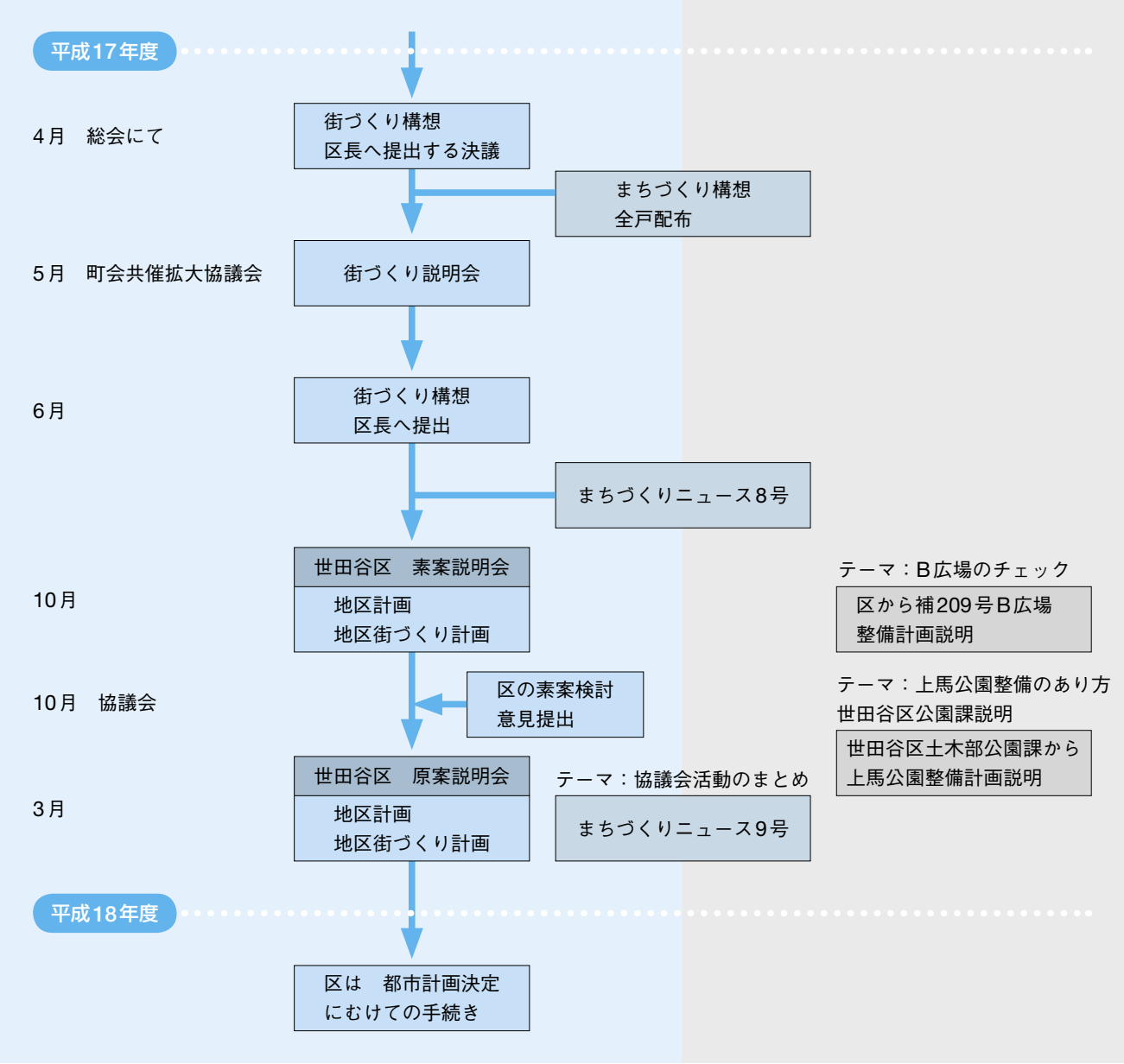


図4　街づくり構想（案）作成作業終了

事例

5

住環境の整備・改善

特定非営利活動法人
ラピュタ創造研究所

福井県武生市　［調査年度：H16 年度］

武生市の中心市街地において、持続可能な地域社会の構築を目的に地域性を考慮したまちづくりを行うため、地域の資産を活かし、地域の問題についてビジネスの視点を取り入れて解決する「コミュニティ・ビジネス」を推進している団体。この調査では、蔵の辻地区でのコミュニティ・ビジネスの取り組みを調査したほか、町屋改修方法の講習会や講演会の開催、マップ作成などを行った。

団体・活動概要

持続可能な地域社会の実現を目指して、21 世紀の武生の中心市街地に適合した衣食住といったライフスタイルの調査研究、まちづくりや生活文化に関する企画立案・実施および情報発信などを行っている。地域に根ざしたものをとことん追求していくことで、日本中のどの地域にも適合できる普遍的なやり方を抽出することができ、それを通じて抽出されたライフスタイルや持続可能な地域社会の構築の仕方は 21 世紀の小さな地方都市のモデルになると考えている。具体的には、新規起業者の育成、市民グループ等の活動支援、ライフスタイルの提案、まちづくりに関する情報収集・提供などを行っている。

活動経緯

武生市の中心市街地にある「武生／蔵の辻」を核にした武生独自の「持続可能な地域社会」づくりをミッションに活動しており、武生における「まちづくり」「生活文化」「地域経済」を研究し、ここに暮らす人や訪れる人に対して「新しい生活スタイル」を様々な企画を通して提案してきた。具体的には、「otona の文化祭」の開催や空家の活用、蔵の辻界隈マップの作成など様々な活動が展開されている。

調査年度の活動概要

蔵の辻地区を核とした中心市街地再整備および町屋・空き店舗等の活用事例調査、商店街・NPO・市民・武生市役所等のまちづくりへの取組み事例調査、現在進行中である空き店舗を利用したコミュニティ・レストランの開設準備など、コミュニティ・ビジネスへの取り組み調査を実施し、「武生市蔵の辻地区」における街づくりの現状と特質および今後の課題と展開の調査・分析を行ったほか、町屋改修方法の講習会の開催、中沢新一講演会の開催、蔵の辻界隈マップ作成などを実施した。

活動の特徴・ポイント

地域の特性を活かした持続可能な地域社会の構築を目的とする一方で、専門性を備えた多様なスタッフが、自立的地域経済を目指してコミュニティ・ビジネスを展開し地域内での雇用創出も狙っている。また、この地域に住み集ってもらう人として、元気な高齢者と個性を大切にする若者にターゲットを絞っており、他所からの人のための観光地を作ろうとしているのではなく、自分たちがそして次世代の人たちも、ここで住み続けていけるような持続可能な地域社会を作ろうとしている。

出典：
「武生市蔵の辻地区における中心市街地再整備を通したまちづくりの展開に向けた調査報告書」H17.3　特定非営利活動法人　ラピュタ創造研究所

1 活動の背景

武生市の「蔵の辻」を含む周辺一体は、武生市の「中心市街地活性化基本計画」に基づいて整備が進められている。その中心となっている「蔵の辻」は、「蓬莱町地区街なみ環境整備事業」によって平成13年までにハード整備が完了し、国土交通省から都市景観大賞を受けた。その後、「蔵の辻」周辺への出店や建物の建設が少しずつ進み、併せて若者たちによるイベント企画も繰り広げられるようになり、高齢者や個性を求める若者を中心とした郊外から街中への回帰現象が見え始めている。

2 活動の経緯と目的

1 活動の経緯

ラピュタ創造研究所は、「蔵の辻」のハード整備が整った2001年（平成13年）から本格的に「蔵の辻」周辺のまちづくりに関わりだした。街なみ環境整備の地元受け皿になった「蓬莱町再生事業推進協議会（現、蔵の辻協議会）」は、蔵の辻地区内の地権者が構成メンバーで、地区内のハード整備とその維持管理を主な活動内容としているが、地区周辺のハード整備進展、地区内外でのイベント企画、および地権者以外の人のこの地域のまちづくりへの参加の必要性を感じたことから、ラピュタ創造研究所に地域への関与を依頼し、当研究所の積極的な関わりが始まった。具体的には、武生市と協働で、「蔵の辻界隈賑わいプロジェクト」を2002・2003・2004年度（平成14・15・16年度）に開催しているほか、地域内に有機栽培物販売の店を持つ「NPO法人土といのちの会」とは、地産地消活動を共同で行い、「いわさきちひろ生誕の地顕彰会」とは、いわさきちひろの生まれた家の復旧や資料展示を共同で行っている。また、空き家になっていた町屋を改修して広く市民に貸与している「武生ルネッサンス」とは、改修された町屋を定期的に借りて町屋のよさを味わっていただく企画を実施し、木工指物職人の多く住む「タンス町通り」の人たちとは、その街並み整備の基礎資料収集や研究を一緒にしている。最近、蔵の辻近隣に進出して来た高齢者向けマンションの事業者とも、景観や新入居者と地元民との関係を協議し、アドバイスを行っている。

2 目的

ラピュタ創造研究所の活動の目的は、21世紀の武生の中心市街地に適合したライフスタイルを研究し、まちづくりや生活文化に関する事業の企画立案・実施および情報発信などを行うことによって、持続可能な地域社会を実現することである。そのライフスタイルも、この武生の気候風土に合ったものを追求していく。生活文化に関する事業を実施する際には、グローバルな視点から環境性を、ローカルな視点から歴史性を考慮し、問題・課題解決手段としては、NPOやファシリテート技術の習得を心がけている。

こうして、地域に根ざしたものをとことん追及していけば、そこから、日本中のどの地域にも適合できる普遍的なやり方が抽出されてくると考えている。私たちの事業を通じて抽出されたライフスタイルや持続可能な地域社会の構築の仕方が、21世紀の小さな地方都市のモデルになると思う。

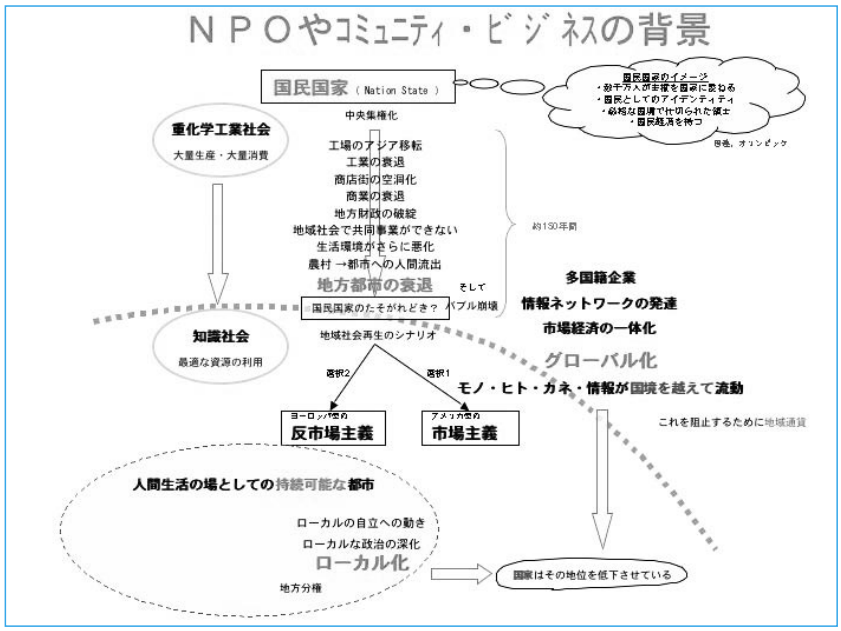
3　活動の内容と成果

1　対象地区の歴史的建築物の現状の調査

蔵の辻地区を核とした中心市街地再整備および町屋・空き店舗等の活用事例調査、商店街・NPO・市民・武生市役所等のまちづくりへの取り組み事例調査、現在進行中である空き店舗を利用したコミュニティ・レストランの開設準備など、コミュニティ・ビジネスへの取り組み調査を実施し、「武生市蔵の辻地区」におけるまちづくりの現状と特質および今後の課題と展開の調査・分析を行った。

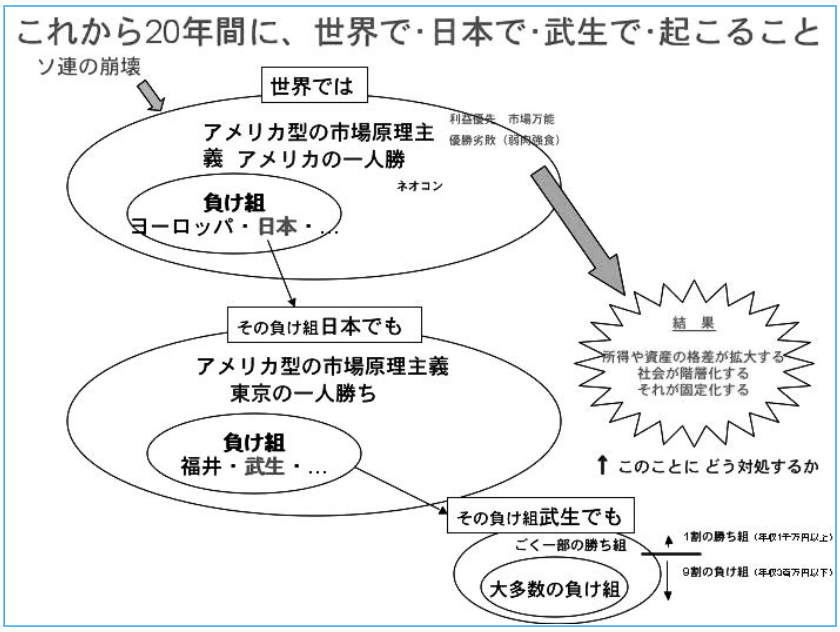
蔵の辻地区の歴史的建築物として現存する蔵を中心に調査した結果、102棟もの蔵があることがわかった。これらの蔵や町屋の活用方法として「地産地消および資源循環を考慮した中心市街地での食品加工販売」をNPOによるコミュニティ・ビジネスの視点から検討した。

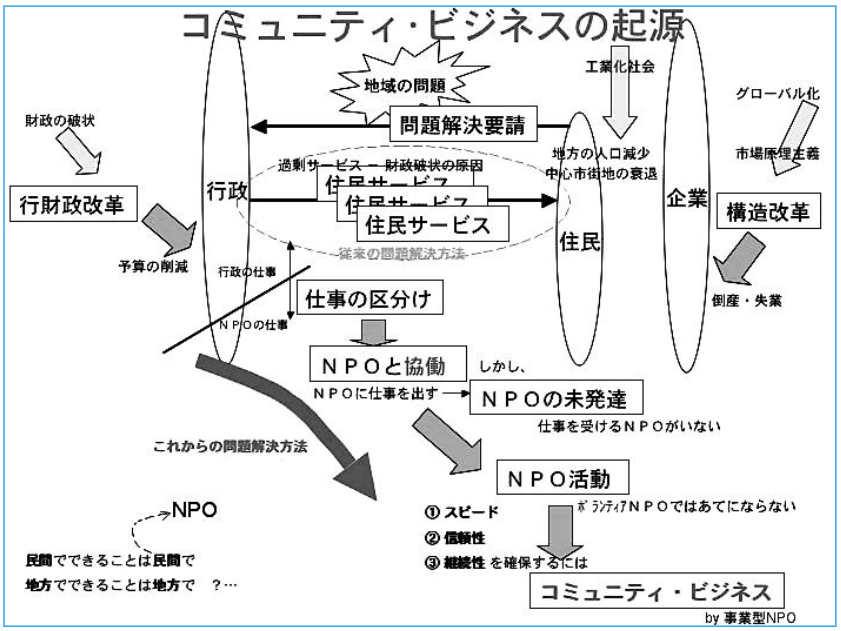
1）コミュニティ・ビジネスの研究



●NPOやコミュニティ・ビジネスの背景

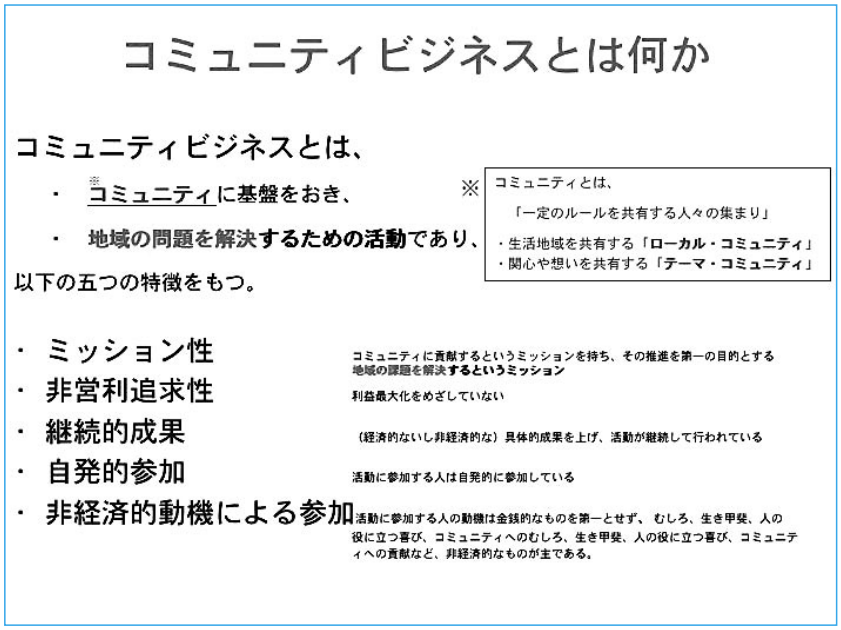
●背景をもとに、武生の20年後を大胆予測





●コミュニティ・ビジネスの起源を考察

●コミュニティ・ビジネスを定義



コミュニティビジネスとは何か

コミュニティビジネスとは、

- ※コミュニティに基盤をおき、
- 地域の問題を解決するための活動であり、

以下の五つの特徴をもつ。

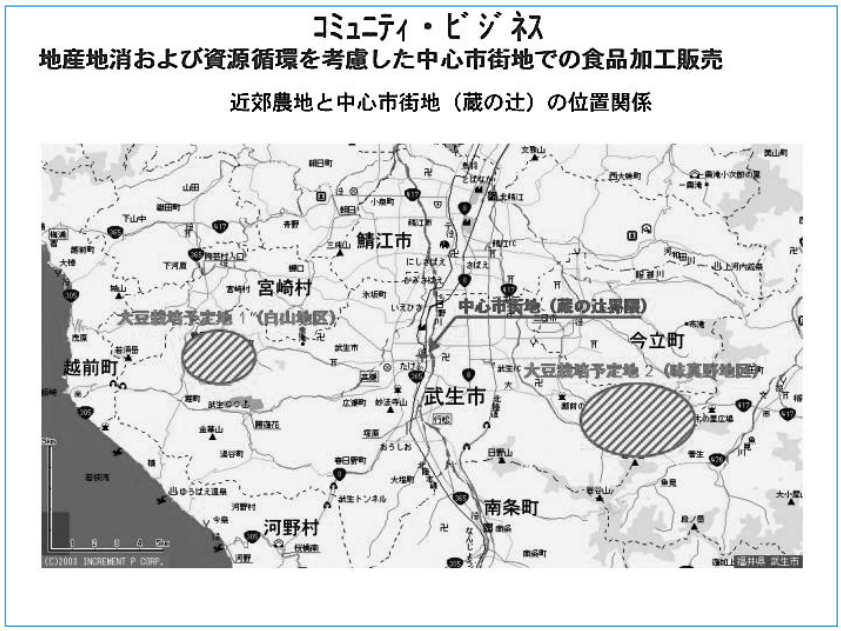
※ コミュニティとは、
「一定のルールを共有する人々の集まり」
・生活地域を共有する「ローカル・コミュニティ」
・関心や想いを共有する「テーマ・コミュニティ」

- ミッション性　コミュニティに貢献するというミッションを持ち、その推進を第一の目的とする地域の課題を解決するというミッション
- 非営利追求性　利益最大化をめざしていない
- 継続的成果　（経済的ないし非経済的な）具体的成果を上げ、活動が継続して行われている
- 自発的参加　活動に参加する人は自発的に参加している
- 非経済的動機による参加　活動に参加する人の動機は金銭的なものを第一とせず、むしろ、生き甲斐、人の役に立つ喜び、コミュニティへのむしろ、生き甲斐、人の役に立つ喜び、コミュニティへの貢献など、非経済的なものが主である。

2）蔵の辻地区でのコミュニティ・ビジネスの検討

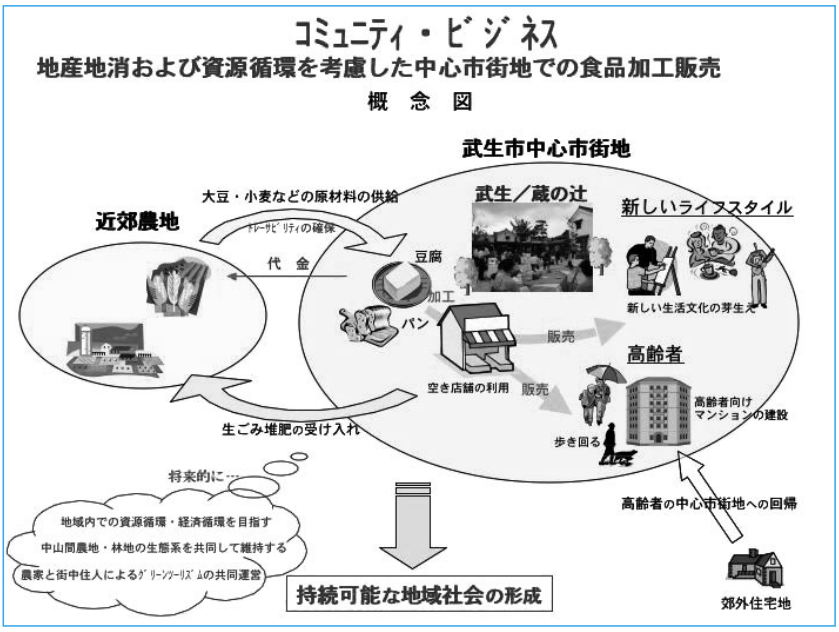
蔵の辻地区を中心とした中心市街地におけるコミュニティ・ビジネスの可能性を、地産地消および資源循環を基軸にして考えてみた。まずは、武生市中心市街地の現状である。

●武生市中心市街地における蔵の辻地区の位置図



●近郊農地と蔵の辻地区の位置関係

以上のような考察から右のようなコミュニティ・ビジネスのモデルを考えた。



3）コミュニティ・レストラン実験オープン

蔵の辻地区でのコミュニティ・ビジネスの試みとして、ラピュタ創造研究所では蔵の辻地区にある空き店舗を利用し、コミュニティ・レストランの実験オープンを重ねている。現在は、まだ、レストランというよりは茶房であるが、将来的には近郊農地からの食品販売も兼ねたコミュニティ・レストランを目指している。併せて、高齢者を対象とした地域ケアの拠点にもならないかと考えている。

写真１

写真２

2　町屋改修方法の講習会の開催

2005年2月12日、蔵の辻界隈の住民・事業者および外部からの新規出店を考えている人を対象に、歴史的建築物を活かしたまちづくりを手がけている地元の建築士（小川利男氏）を講師に迎え、町屋の活かし方、その修理方法等の講習会を開催した。参加者は、近所の人、郷土史家、自分の町屋改修予定のある人、町屋への出店希望者など17名であった。

講習会の内容は、下記のURLで、インターネット上にも公開されている。

http://laputa21.com/saijiki/050212matiyakaisyuu/050212maiyakaisyuu.html

【府中町屋倶楽部】（図9、写真3）

元は「藤井道斎」という屋号の江戸時代から続いた目薬販売の商家であった。建築後約80年が経っている。数年前に「武生ルネサンス」という市民グループが自費と寄付金とで建物を改修し、現在は展示会や講演会、演奏会の会場として利用されている。中庭に続く建物の後半分は、日本料理屋になっている。

この町屋改修のポイントは、

①柱や壁を覆っていた化粧合板を撤去した。

②土間のコンクリートを撤去し、土を入れてタタキにした。

③商店街アーケードで塞がれたひさしを再現した。

④表のシャッターを撤去し、ガラス木戸にした。

【寺出陶器店本店】（写真4）

ここも江戸時代から続く陶器店であるが、80年前の武生の大火で類焼したので、建物自体はやはり建築後約80年が経っているものと推測される。蔵の辻地区の街

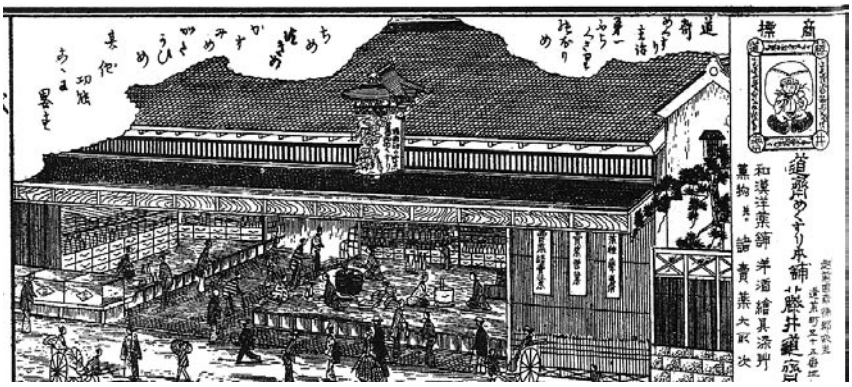


図９

写真３

なみ環境整備事業の一環として、行政からの補助金と建物所有者の出費で整備された。従来通り、現在も陶器店として営業している。

この町屋改修のポイントは、

①表のシャッターを撤去し、ガラス木戸および木枠ウインドウにした。

②店舗内部は、以前に化粧合板を使って改修したときのままである。

③商店街アーケードで塞がれたひさしを再現した。

④道路に面した二階窓に連子格子を再現した。

⑤建屋側面を覆っていた鉄板を杉板に変えた。仕切り部分には銅版を用いた。

【寺出陶器店出店】

この店は、最近できたばかりの新築建物である。前出の寺出陶器店本店とは旧北国街道を挟み、南北に面した位置にある。ただし、周辺の街並みに合わせて町屋風に仕上げてある。この街区は、隣接した蔵の辻地区とは異なり、街並み協定が結ばれていないので町屋改修に際しても行政からの補助は出ず、自費による新築工事となった。中庭には観音さんが安置されている。

この町屋改修のポイントは、

①周りの街並みに合わせた、新築であった。

②中庭が周辺景観とよくマッチしている。

【荒竹屋】（写真5）

ここは元寝装具店だったが、最近、商売を止めてしまった屋になっている。しもた屋にする際に周辺の街並みに合わせて町屋風に改修した。ここも街並み協定が結ばれていない街区にあるので、町屋改修に際しても行政からの補助は出ず、自費による改修工事となった。昔の表木戸が残っていてそのまま使用されているが、その収納のよさに皆感心する。店土間には石で葺いた4畳半ほどの地下室があり、これは大火事などの際に貴重品をここに投げ込んで難を逃れたものと思われる。

この町屋改修のポイントは、

①表のシャッターを撤去し、ガラス木戸および漆喰壁にした。

②柱や壁を覆っていた化粧合板を撤去した。

③商店街アーケードで塞がれたひさしを再現した。

【小川建築設計事務所】（写真6）

ここは、今回の講師である小川利男氏の建築設計事務所である。元は江戸時代から続いた鮮魚店であったが、10年ほど前に店を閉じ、設計事務所用に建物を自費で改修した。

この町屋改修のポイントは、

①基本構造は、昔の鮮魚店のときのままである。

② 表のシャッターを撤去し、ガラス木戸にした。

③柱や壁を覆っていた化粧合板を撤去した。

④玄関近くに、展示コーナーを設け、街中ミニ博物館を目指している。

⑤仕切り戸に蔵の内扉が使われているなど、さすが建築士の斬新さが見られる。

写真4

写真5

写真6

3　地域の資源を掘り起こす「中沢新一講演会」の開催

2005年2月27日、中沢新一講演会「網野善彦が語ろうとしたこと」を開催した。講演会会場は、地元武生市だけでなく、福井市、鯖江市、福井県全域、さらに金沢や京都からも駆けつけた熱心な聴衆200人で満席に埋まった。中沢氏の叔父にあたる歴史家網野義彦氏の持論を語る形で、宿神から聖徳太子信仰を経て親鸞の一向宗信仰の神髄を解説し、その信仰を支えたヤマの民、カワの民、職人などについても詳しく論説を加えた。社会に閉塞感の漂う時代の変り目には、この原日本人の魂のよりどころである宿神がむっくりと頭をもたげるのだという。

故網野善彦氏は、かって福井県内に研究フィールドを持っており、「福井県史」執筆者の一人でもあった。1928年生まれ。歴史家。東京大学文学部卒。名古屋大学助教授、神奈川大学短大部教授、同大学特任教授を歴任。専門は日本中世史、日本海民史。主著に「日本中世の非農業民と天皇」「無縁・公界・楽」「蒙古襲来」「日

本の歴史をよみなおす」「日本社会の歴史」「日本とは何か」ほか多数がある。昨年2月27日死去。網野氏の著書「異形の王権」の中には、正応5年秋、他阿上人が越前国惣社（現在武生市にある総社大神宮）に参詣したとき、平泉寺衆徒たちが時衆に対して打った飛礫のことが書かれている。

一方、今回の講演者である中沢新一氏は、1950年、山梨県生まれ。東京大学大学院人文科学研究科修士課程終了。宗教学者、哲学者。中央大学教授。「チベットのモーツァルト」「森のバロック」「哲学の東北」「フィロソフィア・ヤポニカ」「カイエ・ソバージュ対称性人類学」ほかの著書がある。最近、「僕の叔父さん網野善彦」を出版した。

中沢氏の講演は、地域のアイデンティティ確認へと多くの聴衆をあらためて導いた。講演後に寄せられた電話や電子メールやはがきによる講演の反応は、中沢氏の講演内容への圧倒的な共感であった。

写真７

写真８

4　蔵の辻界隈マップの作成

蔵の辻を中心とした武生市の中心市街地を案内する「蔵の辻界隈マップ」（A3版表カラー裏白黒）を1万部作成した。従来あったマップの範囲拡大・内容充実版で、武生市役所各部課、図書館、蔵の辻協議会、ＪＲ武生駅、観光案内所、商店街、およびラピュタ創造研究所窓口で配布されている。現在、武生市の中心市街地を散策しようとするときの唯一の案内マップになっており、とても重宝がられている。

マップには、通りの呼び名、公衆トイレの位置、駐車場の案内、蔵の位置、歴史的建造物、寺社、越前おろしそば店、食堂・小料理屋・料理屋、和菓子・洋菓子店、職人店、作家の工房・アンテナショップ、ギャラリー・音楽スタジオ、まちなか博物館、これら各店のミニ解説と電話番号など、現地に何度も足を運んで得た情報が記載されている。

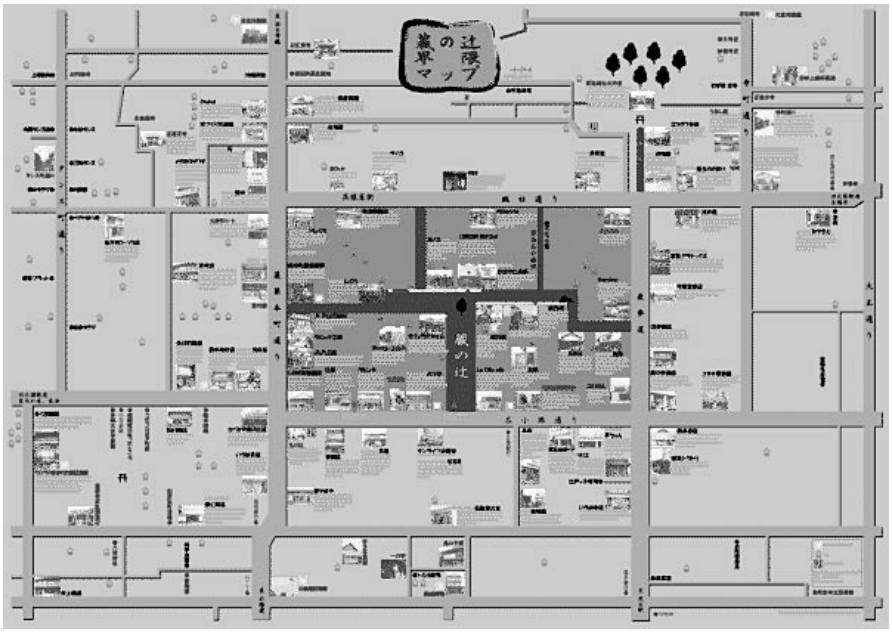


図10　蔵の辻界隈マップ

マップの裏は、蔵の辻界隈の解説で、以下のことが記載されている。
①蔵の辻整備の経緯
②蔵の配置や役割
③札の辻
④長谷川一夫主演の東宝映画撮影の呉服店
⑤蔵の辻付近の明治初期の地籍図
⑥町用水と松並木
⑦藩医屋敷跡
⑧まちなか博物館（武生市指定）

4　今後の展開

1　コミュニティ・レストランの開店

コミュニティ・ビジネスを研究する中でコミュニティ・レストランを開店する動きが出てきている。地域の高齢者をどうケアするかという地域の問題を解決する方法としてコミュニティ・レストラン（癒しの漢方薬茶房）を検討し、地区内の空き店舗を利用して実験オープンを始めた。今後、実験オープンを繰り返しながら内容を更につめていく予定である。可能なら、来年度中にコミュニティ・レストランを正式オープンさせたいと考えている。

2　町屋改修に向けて

町屋改修および利用に向けた助言を続ける。町屋改修講座は今後も連続して続ける予定である。また同時に、まちなか巡りツアーも例年通り年間を通して開催する予定である。さらに、今回の講座参加者の中から、町屋改修アドバイザー兼修理者になりたいという人が出てきているし、町屋での商売を希望する者も出てきている。これらの町屋に対する需要と供給の中間支援を行うシステムを構築していきたい。

3　中沢新一氏の講演から地域資産ストックの方向へ

中沢新一氏の講演で刺激された地域のアイデンティティ確認を、地域経済活性化のための知識資産のストックと活用の方向にもっていきたい。そのためには、まず、蔵の辻地区（蔵の辻界隈マップに示された区域程度）というかなり狭い範囲でのヒト、モノ、カネ、情報、知識のフローとストック分析をする。それには、蔵の辻地区のヒト、モノ、カネ、情報、知識のデータベースを作成する必要がある。ヒトだと、地区内の職人、芸術家、造形作家、料理人、学者、芸人、技術者、宗教家、政治家、資産家、事業家、企業家、ボランティア活動家だったりする。モノだと、歴史的建造物、公共施設、企業、歴史資料、社寺、町屋、地区内にある100以上の蔵群、道路、水路、路地、広場、各家のお宝、骨董品などである。カネや情報や知識となると、どのようなものが該当するかを検討する必要がある。もし、必要なのに不足しているものがあるなら、職人、芸術家、学者などの地区内移住を支援したり、公共施設や店舗を誘致したり、情報や知識のデータベースや利用システムを構築したりして地域資産を高め、住環境の磨き上げと地区経済の活性化に取り組んでいきたい。

4　蔵の辻界隈マップからインターネットモールおよび歴史デジタルアーカイブへ

蔵の辻界隈マップは、「バーチャル蔵の辻」というインターネットモールへと発展する可能性がある。現在、ラピュタ創造研究所は、武生市の補助を得て「武生コミュニティサイト」という地域ポータルサイトを作成中である。そのメニューの一部として、「楽天市場」のようなインターネット上で商品やサービスを売買できるシステムを作成することを検討している。マップへの店舗記事掲載の取材で何度も各店に足を運んで、店舗データベースは既にできあがっている。あとは、どのような商品やサービス、あるいは予約をインターネット上で処理するかということと、事業として採算が取れるかどうかのフィージビリティ・スタディを実施して、事業化への方向付けをすることである。

また、蔵の辻界隈マップを作成する過程で歴史的な資料を相当数デジタル化したので、これらを利用して、蔵の辻地区の歴史デジタルアーカイブの作成も可能となる。折りしも、武生市史編纂委員会では、新しい市史編纂に際し、デジタルアーカイブ技術の導入を検討している。今回のマップ作成および歴史的建築物の調査で培った歴史資料のデジタル化技術とデジタルデータが、市史編纂作業への新技術導入のきっかけになりそうである。さらに、デジタル化された蔵の辻地区のデータは、地区や町内の案内パンフレットの基礎データとして利用させてほしいとの希望も寄せられている。