

民間事業者研究会が提案する ポストベッドタウン

～豊かな暮らしを実現する2030年の市街地整備～



街づくりを応援します 公益財団法人
sokusin 区画整理促進機構
民間事業者研究会

※写真・画像出典：① PlenT（日野市HP）、② CentralPark（CentralPark HP）、③ WovenCity(WovenCity HP)

【はじめに】

少子高齢化による「急速な超高齢化」、「人口減少社会」の到来は、社会的な構造及び価値観の変化をもたらし、様々な局面において、将来に向かって持続可能な開発による課題の解決が求められています。

都市基盤整備においても、空き地・空き家の増加による「都市のスポンジ化」、急増する「建築物・インフラの老朽化」等課題が増大しており、その課題解決の観点から「まちづくり」に関する重要性、注目度は高まり、併せて、多くの期待が寄せられています。

土地区画整理事業は、昭和、平成という時代を通して、旺盛な宅地需要に応えるため、多くの民間事業者が新市街地を中心に事業に取り組み、民間事業者研究会※1でも、これまで、土地区画整理事業を中心に諸問題や課題の改善策をテーマに研究を進めてきました。

この度、平成から令和を迎える2018年、2019年の2か年は、従来の枠組みにとらわれず、まちづくり全般に関わる諸問題を捉えて、テーマを「2030市街地整備のあり方」と設定いたしました。近未来のまちのあり方を民間事業者の立場から考察し、持続可能な社会の実現に向けた市街地整備について検討を行いました。

区画整理促進機構 民間事業者研究会 幹事長 東急(株) 小川 隆夫

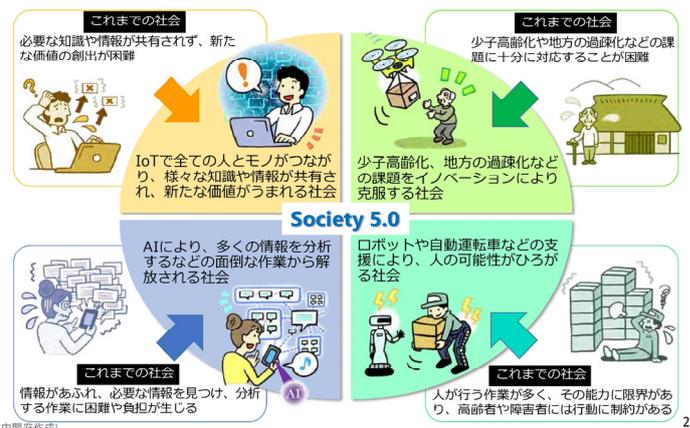
【取組概要】

将来のまちづくりの考察にあたり、Society5.0到来、AIやIoT、ドローンや自動運転等の技術革新は目覚ましく、その他、まちづくりに関する未来の兆しを整理しながら、議論の掘り下げを実施しました。

具体的には、業界の垣根を超えた意見交換会や講演会を開催して、「まちづくり」に関わる人々が何を考えているか？アンテナをより高くして情報収集を行いました。また併せて、地方公共団体とも情報交換を行い、現在直面している課題や将来に向かって発生する諸問題を抽出して、研究会参加企業（ゼネコン・デベロッパー・ハウスメーカー等）の得意分野を活用して、課題解決に向けた取組み案を検討しました。



Society 5.0で実現する社会



「ポストベッタウン～Society5.0時代の郊外住宅地の再生～」

1960年代以降、高度経済成長時代を中心に、都市へ集中する労働人口の受け皿として大都市近郊に多くの郊外住宅地が開発されました。しかし、これらの住宅地は半世紀以上が経過し、当時入居した同世代の住民が同時に高齢者となったため、空き家、老朽化した建物の増加及びコミュニティー機能の低下等様々な課題が発生しています。

よって、「ポストベッタウン～Society5.0時代の郊外住宅地の再生～」とキーワードを設定し、全国でも共通の課題が多いと推測される検討項目を整理しました。その過程において、かつてのベッタウン開発を経て、現在、今後の社会課題を見据えた取組を進めている東京都日野市をモデルとして、1. 駅周辺区域 2. 駅から遠い丘陵住宅区域（エリア再生型）3. 駅から遠い丘陵住宅区域（駅前入替型）4. 都市内農業区域の4つのフィールドを設定して、具体的な持続可能な開発及びまちづくりにより、課題解決策を検討いたしました。

検討に際しては、日野市企画経営課さまに現状のヒアリングをさせていただくなど、ご協力をいただきました。この場を借りてお礼申し上げます。

令和元年度分科会座長 (株)相鉄アーバンクリエイティブ 若狭 和夫

広場を軸とした多様なアクターが集うサードプレイスがあるまち

～駅直近のセントラルパークを核とした、2050年を目指すまちづくり～

想定する場所：ポストベッドタウンの駅前立地

地区の課題(地域特性)

- ・商業施設/交流機能の不足(北口に集中)
- ・駅前が住宅中心のまち
(旧来型のベッドタウン)
- ・土地区画整理事業の途上

このままでは...

- ・土地区画整理事業が完了しない場合、駅前のポテンシャル低下
- ・ベッドタウンのため、住居以外の魅力がなく、エリアとしての魅力低下
- ・エリアとしての活気がなくなる
- ・子育て世代が住まないまち

望ましいまちの姿

- まちづくりがそこに住まう人の手によって行われている。
- 人々が、知識・経験を発信し、それに触れた人が新たなアイデアや知識を生んでいくサイクルができる
- 住宅地(ベッドタウン)としてのポテンシャルが上がり、「ポストベッドタウン」のモデルが出来上がる
- 拠点となる駅を巻き込んだ整備とその眼前に広がる公園が中心となるまちづくりの実施
- 多様な人々が多様な生き方ができる手助けとしての図書館や公民館等が駅に集積されている。
- そこに集う、産官学+住民が各々のメリットを享受できる

予測される未来の社会や暮らしの変化 ~METI未来対話map~

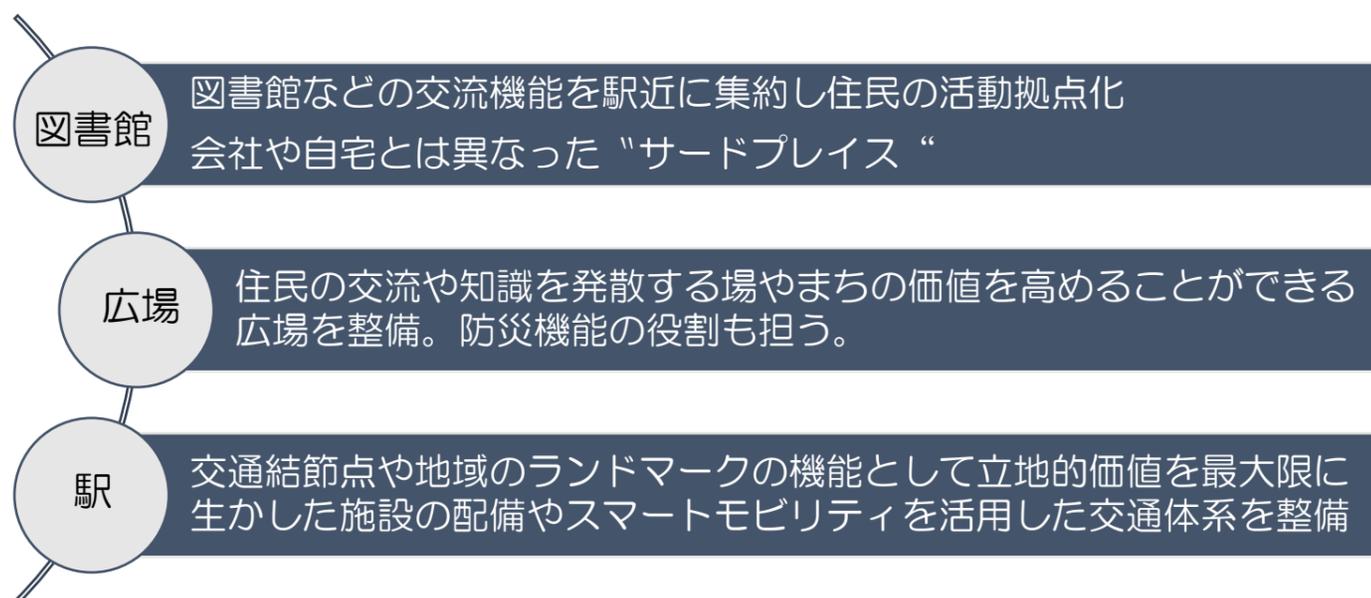
【終わりなき学びジャーニー社会】

これからは、スキルやノウハウの高度化が雇用の確保・自己実現につながるという認識の基、子供だけでなく社会人になってからも学び続ける必要がある。

【全員が地域課題に取り組む時代】

これまでの地域コミュニティの中心だった「専業主婦」が激減し、アクティブシニアも地域ボランティアよりは仕事を継続することとなり、商店街・消防団・地域清掃・自治会・町内会活動等のコミュニティ維持活動は住民全員で取り組んでいくことになる。

どうすれば望ましいまちが実現できるか



イメージ 周南市徳山駅賑わい交流施設



(出典:周南市HP)

イメージ NYセントラルパーク



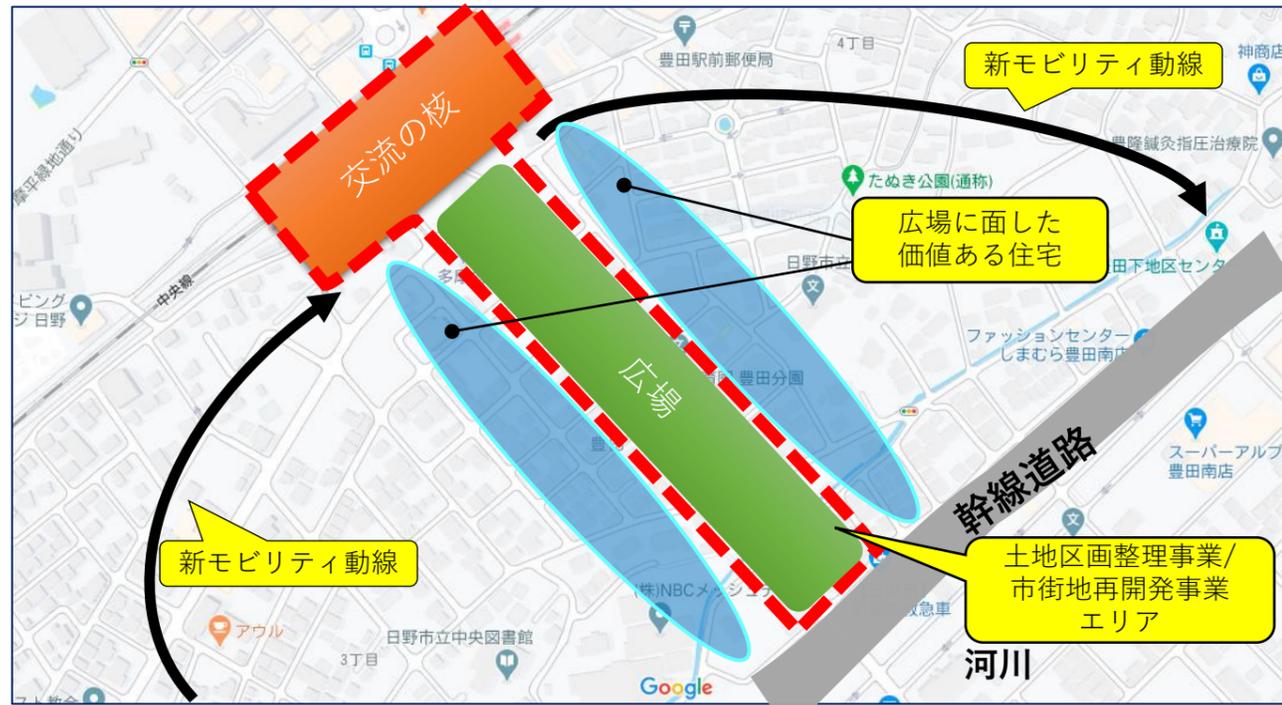
(出典:wonder trip)



イメージ 福岡県新宮中央駅

(出典:福岡県観光連盟)

どうすれば望ましいまちが実現できるか



広場

- 新たなまちの象徴としての大規模な広場を整備。
- 駅から河川までつながる広大な広場は、景観を楽しむだけでなく、周辺地区の価値を高め、住民の活動場所として整備。

駅

- スマートモビリティの促進や一方通行路による歩専同整備等により「外出しやすいまち」とする。

図書館

- 駅直結で利便性が高い図書館や公民館を配置することで、住民の利用促進を図り、新たなコミュニティ醸成を図る。サテライトキャンパスとしても活用。
- 新しいワークスタイルの実験場。
- ベンチャー企業にだけに頼らず、大企業との連携テレワークの場の設置し賃貸。

実現のためには何が必要か

- 土地区画整理事業、市街地再開発事業による広場用地の創出
 - 土地区画整理事業にて供出された広場沿いには住宅地+地階は商業施設を配置し広場の賑わい創出を図る。
 - 公園はPFI手法などを活用し、ランニング費用の行政負担を極力削減。
 - ツイン土地区画整理事業などにより、駅前開発に伴う「貢献メニュー」を市の課題解決（丘陵地におけるモビリティ改革や空き家対策など）を貢献メニューとすることで、民間資本の活用幅を広げる。
- 公共施設の再整備
 - 駅を巻き込み再開発ビルを建設し、商業施設+公共施設を集約。
 - サードプレイスの場として図書館、公民館等を集約。
 - 北口の「Plant」との差別化が必要。南口側は図書館/公民館機能を軸とし住民主役の機能とする。
 - 点在する公共施設の集約化による、公共資本の集中投下による費用削減。
 - 丘陵地を大ロット化する土地区画整理事業を行い、インフラ投資を駅前に集中投下させる。

事業提案

□ 事業の目的

セントラルパークを設置することで、周辺の不動産価値を高め優良企業やマンション等の誘致を図り、定住人口を確保する。
まちの魅力を持続させるため駅近に公園、住民の産学民連携拠点を設置し多世代が共有できるサードプレイスを創生。

□ 事業主体、関係者…

主体：民間 まちそだて会社
関係者：行政、鉄道会社、UR等、市内企業

□ 誰のための事業で、どう持続可能にするか

- 市にとっては「ポストベッドタウン」を構築し、定住人口を増やす。
- 住民にとっては、巨大な公園を中心に様々な活動ができ、多様な人と交流が生まれ、市に対する「シビックプライド」が醸成されていく。
- 公園内を散歩などすることで、住民の健康促進、高齢者の医療費の低減を目指す。
- まちそだて会社、エリアマネジメント組織が中心となり公園や駅直結の場所で継続的な活動が行えるようPFI手法などを活用。

□ 事業の流れ

2020年 ステップ1 まちづくり骨太方針決定（主体：行政）

2025年 ステップ2

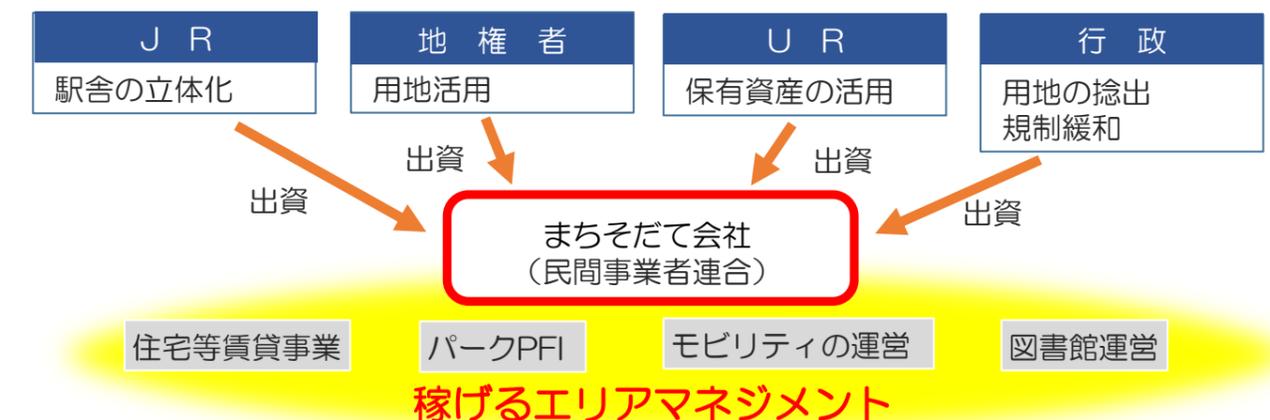
- 行政活用（主体：行政）
- 土地区画整理事業の着手
 - 遊休地の集約・モビリティ革命に伴う道路の再編によって費用、オープンスペースの捻出
 - まちそだて会社の設立し、エリアマネジメント活動の開始

2045年 ステップ3

- 民間活用（主体：まちそだて会社）
- 基盤整備の概成
 - 企業連合の土地活用・運営
- エリアマネジメントにより定住人口を循環させる。
例：戸建てを希望する子育て世代と、利便性を求める世代の
住み替え促進出来る循環型システムの構築

2050年 ステップ4 定住人口循環システムの完成

□ 事業スキーム



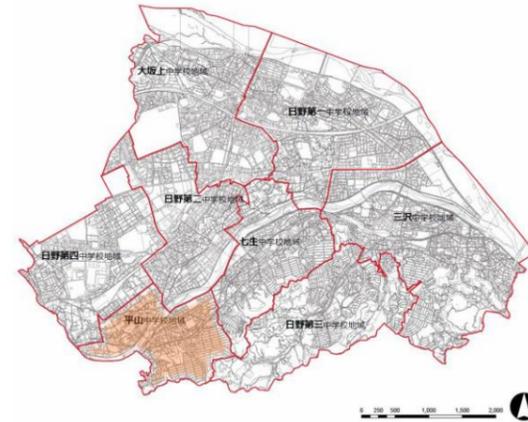
子供×親（子育て世代）×高齢者が活躍できるポスト・ベッドタウン

1960年代の高度経済成長時代に、都市へ集中する労働人口の受け皿として大都市近郊に多くの郊外住宅地開発が行われました。これらの住宅地は、計画的に開発され、良好な住宅地として、多くの家族が生活していました。しかし、高度経済成長時代から半世紀が経過した今、開発当時に入居した同じ世代が同時に年月を重ねたことによるまち全体の高齢化、ライフスタイルの変化、人口減少、建物の老朽化など様々な課題を抱えるようになっていきます。このような状況の中、持続可能なまちの創造が求められています。

想定する場所

▶ 駅から遠い斜面地に立地する戸建住宅のまち

選定理由：全国、同様のベッドタウンが多数あり
▶ 汎用性が高い



地域特性

● 魅力

丘陵地により眺望が良い

自然が豊富

道路もよく整備されている

地産地消を推奨した学校給食

美しい街並み閑静な住宅街

維持管理のレベルは高い

● 課題

□ハード面

商業・医療・福祉サービスの不足

最寄り駅周辺は、商業・医療・福祉等の生活サービス施設が不足しています。車若しくはバス等の公共交通サービスも十分とは言えず、高齢者の生活支援・買物難民の増加が予想されます。

丘陵地宅地と道路の高低差

幹線道路及び街路の勾配がきつく、車が無いと生活に不便な街です。また、宅地と道路の高低差があり、建物への出入りや、宅地擁壁の管理等、高齢者にとっては、日常生活するだけでも負担がかかってしまいます。

空き家増加

現時点では、空き家等は散見される程度ですが、ライフスタイルの変化、高齢化率の増加、戸建住宅の老朽化等により、空き家等の増加が予想されます。

□ソフト面

【2015年】

【2030年】

人口減少

142百人

129百人

▲13百人（▲9.1%）

高齢化

32.4%

33.1%

+ 0.7%

世帯数現象

66百世帯

58百世帯

▲8百世帯（▲12.1%）

このままにしていると負のスパイラルにより、まちの魅力が大幅に低下

高齢者の流出

高齢者にとって、最適な生活環境とは言えず、ライフスタイルに合わせた利便性の高い場所への転居が増加。

コミュニケーションの減少

生産年齢人口の減少、外出しない高齢者の増加。世代間交流の減少。独居老人の増加。

子育て・若者世代の敬遠

ライフスタイルの変化、新たな若年世代の流入が減少。

まちの魅力が低下

空き家等の増加により、治安の悪化・景観の悪化など。生活環境の低下。

2030年に住みたくなるまち

コミュニケーションを大事にした多世代が活躍・交流する選ばれるまち

5G、IoT等が進展しSociety5.0が実現することで、社会環境や暮らしはより便利により快適になりますが、今まで以上に余暇活動が重視され、コミュニティや多世代交流を暮らしの付加価値として創造します。

3つのキーワード

子供から高齢者まで多世代が活躍・交流できる機能

安全・安心を持ち合わせた利便機能

ライフスタイルに合わせて住まいを選択できる機能

目指すべき姿、持続可能なまちとするために

① 高齢者が活躍できるまち

高齢者が地域コミュニティに積極的に参加していくことで、まちに活気が生まれます。

また、結果的に高齢者の病気や認知症の予防となり、健康なまちが形成されることを目指します。



② 多世代に優しい安心・安全なまち

人工知能（AI）やIoT、ロボット技術等の導入により、様々な知識や情報が共有され、新たな価値が創造されることにより、安心・安全なまちを目指します。

（Society 5.0）



③ 世代循環するまち

計画的に開発され、景観・眺望等が美しい街並み、自然環境も良い地区において、住宅地としての魅力以外の付加価値・新たな魅力を加えることにより、子育て世代のUターン、若者世代が生活したくなるまちを目指します。



■ 子供×親（子育て世代）×高齢者が活躍できるポスト・ベッドタウン

■ 実現するために必要なもの

【①高齢者が活躍できるまち】

※イラスト出典：いらすとや

☆地域子育て園の開園

保育士のサポートを受けて高齢者が幼児と日常生活を送ることで、幼児・高齢者双方にメリット
→幼児のコミュニケーション能力の発達、高齢者の認知症予防、子育て夫婦の余暇拡大、三世帯同居の促進

☆まちなか農園

高齢者が地域住民・子どもたちに野菜の作り方を教えることで地域に活気が生まれる
→子どもたちへの教育の観点でも育てた野菜への愛着がわくことで野菜嫌いなどを減らす役割も担う

☆エリアマネジメント（自治会活動）の充実

生活している住民が参加するまちづくりイベントの開催等
→住民の意識向上、住民の顔が見えることによるコミュニケーションの向上をはかる



【②多世代に優しい安心・安全なまち】

※イラスト出典：いらすとや

☆循環バス、移動型店舗、ドローン宅配、遠隔医療

自動運転・ドローン等により傾斜地かつ商業・医療等の利便施設が無い住環境の不便さを解消
→高齢者の生活支援・買物難民化の防止・見守り機能、子育て世代のまちからの流失の防止

☆AI技術を活用した教育

人生100年時代、自分らしく生きるコンテンツ
→個々の特性をAIが判断し、最適な教育を導き出し、提供



☆安心・安全な食の提供

充実した日野市の学校給食を幼児・高齢者等へ拡大し、空き地・空き家を利用した水耕栽培施設を設置するなど、地産地消による食育、食の安全をまちなか食堂形態や宅配形態として提供し、安心・安全で健康な暮らしを実現
→安心して子育てができるまち・シングルシニアとのコミュニケーションがとれるまちを実現



【③世代循環するまち】

※イラスト出典：いらすとや

☆住宅プラットフォーム

年齢、家族構成などのニーズに合わせて子育て世帯と住宅とをマッチングできるシステム
→空き家情報の集約化、子育て世帯の優遇、土地の寄付



☆空き地・空き家寄付制度

土地・建物の維持管理・固定資産税等の負担から、取り壊せずにいる空家を寄付して頂くことにより、地主の負担軽減と空き地・空き家を有効活用
→空き地・空き家を有効利用することにより、まちの治安の悪化を防ぐとともに住民のコミュニティの場を創設

☆低家賃での賃貸を経て購入、定住を促進

ライフスタイルや住まいに対する価値観の違う子育て世代に対して、低家賃で提供することにより、若者世代の流入を促進
→空き家の賃貸の際に、一定の期間（条件）後の優先購入権を付与することにより、定住を促進

事業提案

1) 事業目的

・まちづくり法人を立ち上げ、このまちに住む住民と行政が連携して、郊外住宅地の持続的可能な魅力あるまちを創造

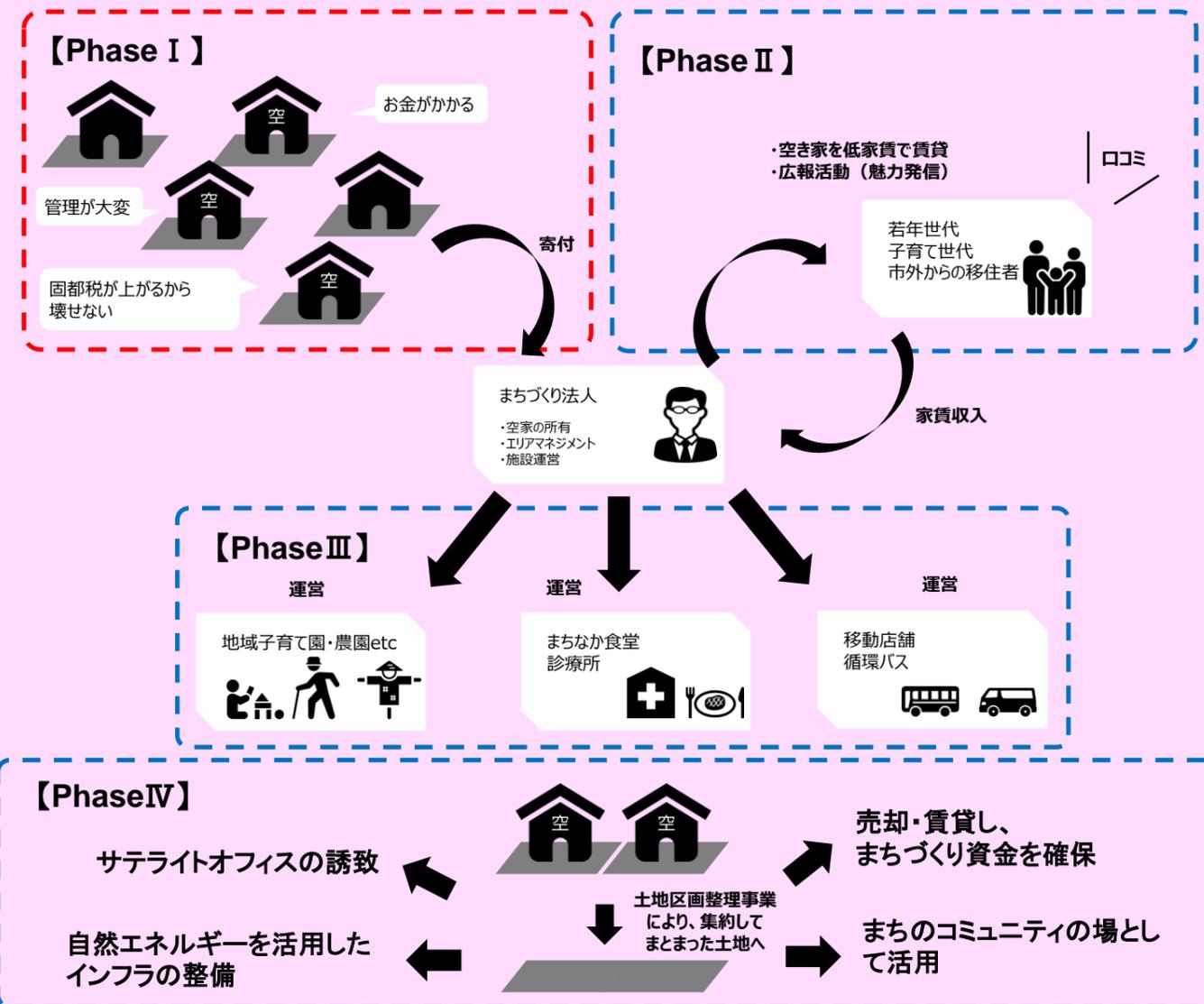
2) 事業主体・関係者

・事業主体：まちづくり法人、行政
・関係者：現住民（高齢者主体）、新住民（若年、子育て世帯主体、三世帯同居による高齢者）、行政

3) 事業内容

・空き地・空き家をまちづくり法人に寄付できる制度の制定
・まちづくり法人が低廉な家賃により空き家と新住民をマッチング（住居の斡旋）
→一定期間経過後、新住民が購入（定住、一部家賃を充当）
・まちなか食堂、移動店舗、まちなか農園の運営、地域モビリティの運営、エリアマネジメント

【事業の流れ】



海抜が高く自然豊かな地域特性を生かし、食料生産・インフラ整備を通じて、災害時にも安心・安全な自己完結型の世代循環が可能なまちづくりを目指します。

ポストベッドタウンにおける

人・まち・暮らしのExchangeプロジェクト

■ 地域の特徴 ▶ 1950~1980年代

- 人**
- ・団塊の世代が高度経済成長を支える。
 - ・豊かになることに夢。同世代や子供の人口も多い。
 - ・20代で結婚、30代で子育て、家族4~5人が標準。
 - ・農業、工業、会社勤めなど仕事も多く右肩上がり。
- まち**
- ・農村→工業都市→郊外住宅地へ。ベッドタウン化
 - ・マイカーで郊外ショッピングセンターや病院へ移動。
 - ・児童数増加で学校も増設。丘の上の一戸建て人気。
 - ・自治会、地域活動が盛ん。



- 暮らし**
- ・通勤・通学に電車で1時間以上。
 - ・マンションよりも庭付き一戸建てが人気。
 - ・自然あふれる環境。将来は二世帯住宅も視野に。
 - ・マイカーあれば買い物、病院も心配無し。

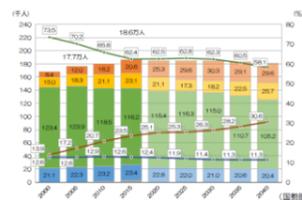


イラスト出典:いらすとや

Before
After

■ 地域の課題 ▶ 1990~2010年代

- 人**
- ・経済の担い手は団塊Jrやミレニアル世代へ。
 - ・低成長時代へ。人口減少・少子高齢化が進行。
 - ・晩婚・少子化傾向。夫婦共働きが標準。
 - ・非正規雇用など働き方が多様化。
- まち**
- ・郊外住宅地より駅近マンションが人気。
 - ・シェアカー、電動自転車などマイカー持たず。
 - ・児童数減少で廃校になる学校も。
 - ・自治会、地域活動の担い手不足が顕著に。



- 暮らし**
- ・シェアオフィス・テレワークでの仕事も可能。
 - ・子供夫婦は別居。高齢者夫婦での暮らし。庭の管理や家に上がる階段が億劫に。
 - ・高齢者ドライバー免許返納を検討。買い物、病院への移手段が課題に。



イラスト出典:いらすとや

And
Future

Bad
シナリオ

■ このまま何もしないと... ▶ 2030年のまちの姿は

- 人**
- ・高齢社会。ロコモティブシンドローム高齢者が急増。
 - ・ゼロ成長時代。社会保障費増大により税金一層高くなる。
 - ・単身暮らしの若年層、高齢者が急増。
 - ・在宅ワーク、副業・兼業、フリーランス就業が急増。
- まち**
- ・空き家、空き地が顕著に。丘の上の一戸建ての資産価値がゼロ。
 - ・買い物難民、病院に通えない交通弱者が急増。
 - ・廃校の学校の跡地利用も進まず。公的不動産の利用なし。
 - ・国がオークションをしかける時代に↓
 - ・地域コミュニティ維持できず。治安が悪化。
- 暮らし**
- ・地元雇用、経済も厳しい状況。外国人労働者が頼り。
 - ・所有者不明土地の防犯・防災対策が追い付かない。
 - ・外出できない高齢者が急増。孤独死問題。



METI未来対話mapより

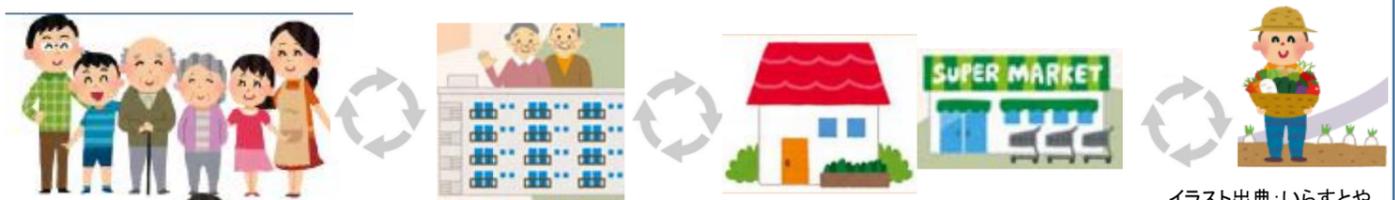
Good
シナリオ

■ こうありたいと思いませんか? ▶ 望ましい2030年のまちを洞察

- 人**
- ・脱ロコモティブ高齢者と若年ファミリー層が共存できる。
 - ・人が循環し、多世代が住み続けられる。
 - ・子育てを社会でシェアする時代に→
- まち**
- ・交通移動手段が充実し、まちなかの移動や交流が増える。
 - ・丘陵部MaaS付住宅など世代やニーズに合った住まい方がある。
 - ・まちなかに交流拠点があり、買い物や健康サービスが受けられる。
- 暮らし**
- ・食や住の循環できるエコシステムがある。
 - ・地域包括ケアシステムがあり、地域で福祉やコミュニティを支える。
 - ・エリアマネジメント組織があり、イベントや交流が盛んに行われる。



METI未来対話mapより



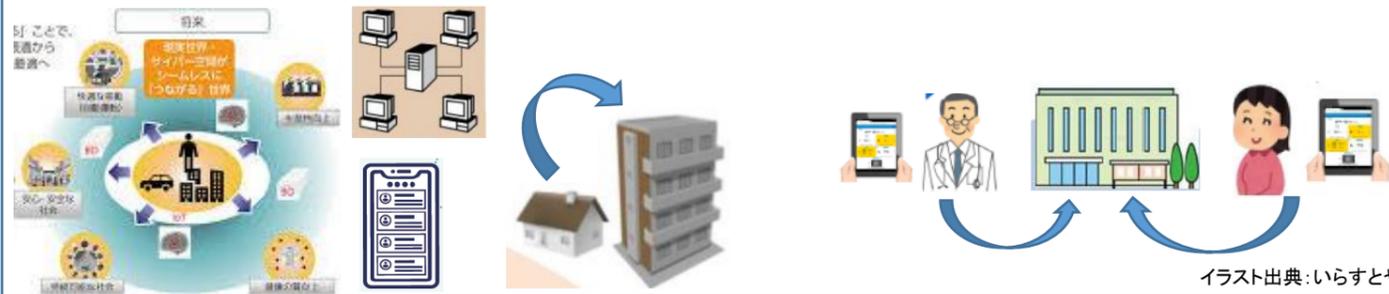
イラスト出典:いらすとや

ポストベッドタウンにおける

人・まち・暮らしのExchangeプロジェクト

■ こうすれば実現できます。▶ Exchange ICTプラットフォームの開発

- 人**
 - お互いに同じ価値と思えるモノをICTプラットフォームを通じて等価交換。
 - 例えば要免許返納高齢者の持つマイカー1台と若年ファミリー層の持つ電動自転車+eスクーターを等価交換。
 - 同じ価値と思えるモノを交換できる意識の高い人が集うまち。
- まち**
 - 丘の上の戸建て住宅に住む脱口コモティブ高齢者の土地建物を平地の駅近マンションと交換。
 - 丘の上の空き家となった建物を若年ファミリー層が取得できる価格でデベロッパーが分譲。
 - リノベーション〇〇万円付特典有等。
 - ICTプラットフォームでニーズにあった物件をマッチング。子育て+職住近接を可能に。
- 暮らし**
 - 廃校跡地を遠隔医療拠点として整備。ICTプラットフォームにより個人健康データと医療情報やサービスと交換。
 - 担い手不足で営農継続が困難な土地に植物工場やメガソーラーを建設。地産地消の野菜やエネルギーを生産。
 - ICTプラットフォームを通じてコンビニやレストランから出るフードロスや地産地消の野菜やエネルギーと交換。



事業案1
事業案2

■ こうすれば実現できます。▶ 土地区画整理手法によるExchange

・計画的なまちづくりの誘導を行います。



And more

■ 民間事業者研究会がお手伝いします。▶ 組織の紹介、異業種との協業



Synergy! × **= INNOVATION!**

- IT
- ベンチャー
- スタートアップなど

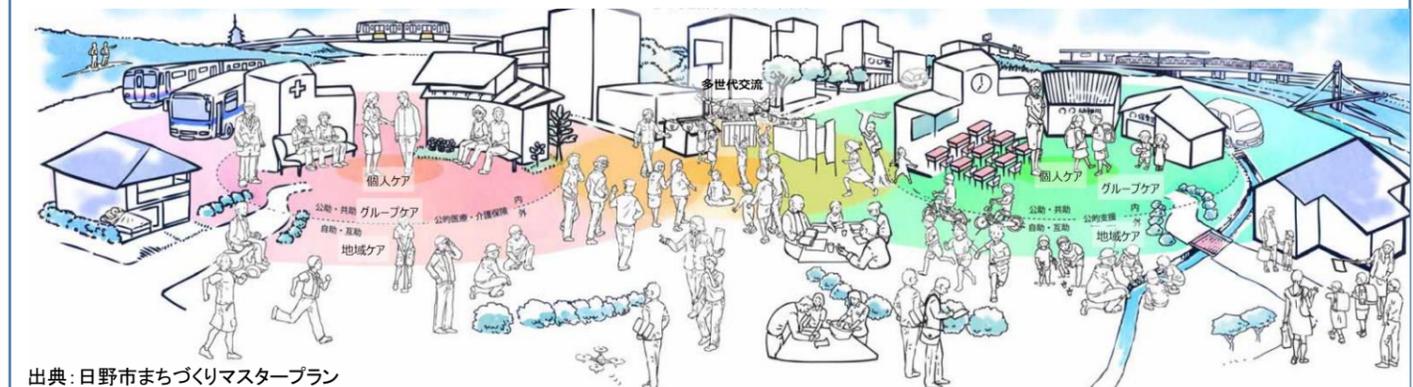
- ゼネコン、デベロッパー、ハウスメーカー等から成る民間事業者研究会が自治体様が抱えるまちづくりの課題のご相談を受けます。
- 自ら事業を実施する、または事業の協力や支援を行う民間事業者を発掘します。
- 民間事業者の持つノウハウ、各社の得意分野を活かします。
- 場合によってITやベンチャー、スタートアップとの協業も検討します。
- 望ましいまちの姿を共有し、まちづくりに貢献します。

- 自治体様からの相談
- 郊外型住宅団地におけるまちづくり
- 自治体の抱える課題、地域の課題
- ハード面、ソフト面の種々課題



出典: 日野市まちづくりマスタープラン

■ 2030市街地整備のあり方について ▶ まとめ



出典: 日野市まちづくりマスタープラン

- 人**
 - 人生100年時代の本格的到来。
 - AIやIoTが普及するも人間中心社会。
 - 誰一人取り残さない持続可能な社会。
- 暮らし**
 - すべての人が健康と福祉の暮らし。
 - 質の高い教育をみんなに施す。
 - 平和と公正をすべての人に。
- まち**
 - 発展的市街地整備手法により、住み続けられるまちづくりを実現。
 - 特に自動運転やモビリティの発展により、交通弱者がいなくなる。
 - つくる責任・つかう責任が定着し、レジリエンスなまちとなる。



モノ×ヒト×コト消費につなげる「まちなか次世代農業」による地域活性化策 (Society5.0をむかえて)

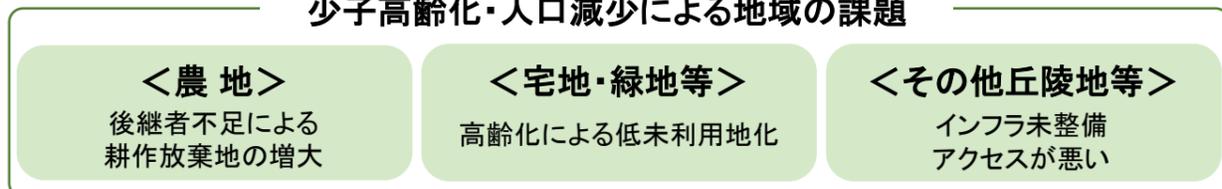
都市農地は、農産物の生産に加え、良好な都市環境の維持、身近に自然を親しめる空間としても大切な役割を担っています。しかし、少子高齢化の進行により、農業後継者不足が深刻化し、耕作放棄地等の増大が危惧されます。

他方、Society5.0時代の到来やIoTの進化は、農作物の安定生産や高生産性の可能性を広げ、農業の在り方を見直し、持続可能な社会の実現に向けて大きく貢献していくことが予測されています。また、高齢化した成熟社会においては、健康志向への関心は高まり、併せて、一般消費者の志向や価値観も多様化しており、全世代参画型の街づくりにより、自然と融和した豊かな日常生活が求められています。

よって、今般、地域資源やエリア特性を活かしつつ、最新農業技術等を積極的に活用した「まちなか次世代農業」により、「新しい農地や自然、緑地」と「地元住民や市街地」の融合により、新たな産業やイノベーションを興し、地域経済や地域活動の活性化を目指してまいります。

事業フレーム

少子高齢化・人口減少による地域の課題



イノベーション(解決策)



持続可能な開発による地域経済・活動の活性化の実現

ビジョン

- ① 先端技術を活用した農業導入による産業化 → モノ消費
- ② 里山を利用した農を中心とした地域資源の観光化 → コト消費
- ③ 緑地環境を活用した新しいライフスタイル(働く場等)の実現 → ヒト消費

想定地<このような農地や緑地はありませんか？>

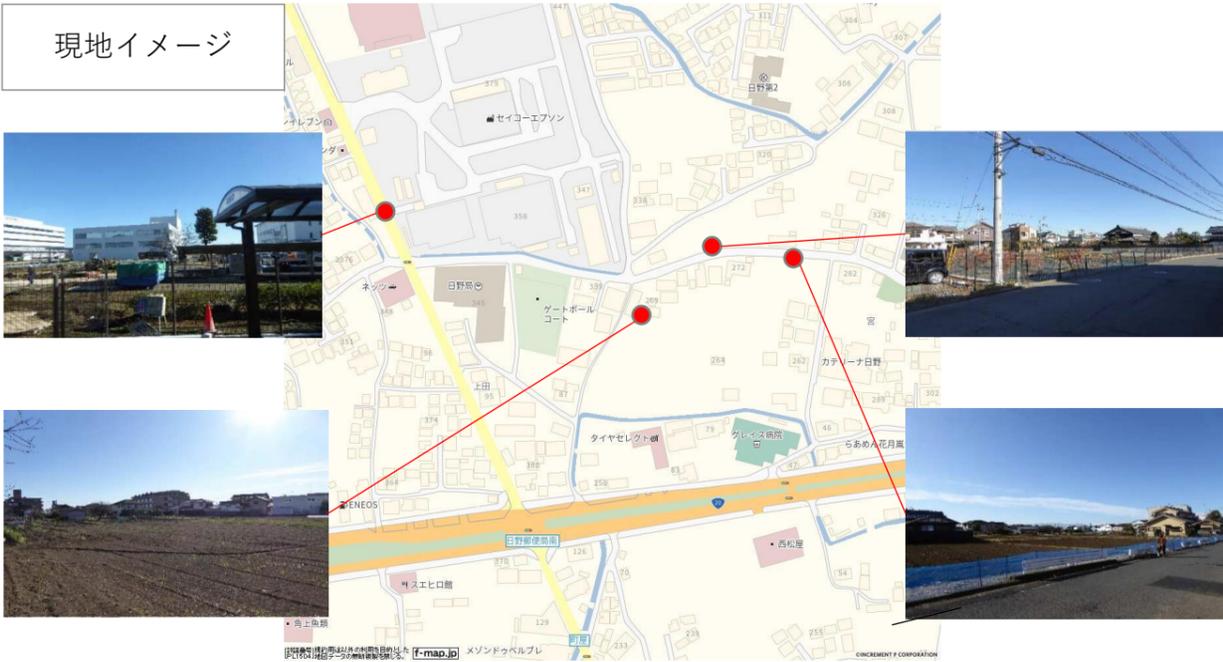
- ① 工場と農地が混在し、それぞれのポテンシャルが発揮できていない地域 (例: 準工業地域内の生産緑地、準工業地域等に隣接する市街地調整区域)
- ② 産地直売所や里山の風情が残り、地域資源が有効活用ができていない地域 (例: 丘陵地等でアクセスが弱い地域、情報発信が弱い地域)
- ③ 河川沿いの農地、緑地、隣接に宅地が点在している地域 (例: 一級河川等大規模河川に広がる農地や緑地等に隣接する宅地等)

各地域における農地活用の課題と解決方策

① 工場と農地が混在している地域 → モノ消費

課題

- ・市街化区域内に農地(生産緑地等)が点在しており、今後、後継者不足により、耕作放棄地となる恐れがある。
- ・低未利用地が混在することで、土地のポテンシャルが発揮しづらくなる。



解決方策 「植物工場誘致による B to B型の農業の産業化を図る」

- ・高生産性、高品質、安定した生産量を確保できる先端技術の植物工場と食品加工工場をセットで展開することで、生産から加工、販売までを一気通貫で行う高収入農業モデルの構築。

事業イメージ 「産業系の土地区画整理事業による基盤整備と事業者誘致」(又は単独開発)

- ・面的整備は組合施行の土地区画整理事業で行い、換地、保留地における植物工場、食品工場の企業誘致は代行者が行う(生産緑地の宅地としての利用増進)。
- ・(単独開発の場合は)生産緑地への植物工場の建設の許可及び隣接地に食品工場の誘致。

効果目論見

- ・SDGs対応(食費ロス等)持続可能な開発
- ・雇用拡大→地域雇用(高齢者、女性等)
- ・地産地消→第2次、第3次産業から第6次産業まで産業を拡大

モノ×ヒト×コト消費につなげる「まちなか次世代農業」による地域活性化策 (Society5.0をむかえて)

② 里山地域、自然が豊富な地区 → コト消費

課題 産地直売所や観光資源はあるものの、丘陵地による地形や 道路アプローチもあまり強くないため、里山風の自然環境が活用しきれていない。



解決方策 「里山環境を維持し、既存地域資源を活用した観光化の促進」

- まちづくり法人等を設立し、地元農園、住民、地権者等との連携強化による情報発信やビジネスモデルの構築。
- Society5.0を活用した里山環境を維持したインフラ整備(ドローン、空飛ぶ自動車の実証実験等)による回遊性の向上。

事業イメージ 「官民学連携による実証実験と観光農園による情報発信拠点」

- 市、企業(ドローン等)、大学、地元住民、農家等が連携し、まちづくり法人に参画して、運営展開。
- 3次元のインフラ整備(ドローン、空飛ぶ自動車のインフラ、基盤整備)。

効果目論見

- 次世代の里山観光としてのモデル地区(その他IoT、ドローン等の活用)
- 地域産業の活性化
- 全世代参画型のまちづくり

③ 大規模河川等に広がる農地、緑地、宅地が点在する地区 → ヒト消費

課題 緑地、農地及び住居等、様々な土地利用が混在しており、今後、少子高齢化により空き家及び耕作放棄地等が拡大した場合、エリア全体の価値が著しく低下するおそれがある。



解決方策 「緑地環境を活用した新しいライフスタイル提案による価値創出」

- クリエイティブワーカー等が好む地域資源(自然環境)を活用した働く場の創出。テレワーク等遠隔地、郊外地勤務も可能。

事業イメージ 「空き家、農地、ミズベリング、スポーツ施設等地域資源を活用した働く場」

- AI、ICT等を活用した時代に即した働く環境の整備と余暇時間を有効に活用できリフレッシュして仕事ができる環境を整える。PFI等の活用。
- 空き家の集約化にてワークゾーンを創出。ドッグラン、マルシェ、自然好きな人々等が集う場所。新しい価値の創出。憩いの場がある働く場。

効果目論見

- 既存施設の有効活用、持続可能な運営
- 新たな関係人口の創出や出会いによる新たな産業の創出
- PFIによる雇用、地域活動の促進

民間事業者研究会が考える2030年のまちづくり

インプット 【未来をどう捉えるか？まちづくりの未来はどうか？】

未来洞察



Future Scenario Mapping
出典：博報堂

株トヨタ自動車
未来プロジェクト室

METI 未来対話map
出典：経済産業省HP

スマートシティ



出典：国土交通省HP

MaaS時代の交通まちづくり



(一財)計量計画研究所 牧村理事

「ポストベッドタウン」をキーワードに2030年のまちづくりを発想

日野市を検討対象に、皆の課題意識から4エリア（テーマ）を選定

1. 駅周辺区域
2. 駅から遠い丘陵住宅区域（エリア再生型）
3. 駅から遠い丘陵住宅区域（駅前入れ替え型）
4. 都市内農業区域

Phase 1 将来のまちの課題を洞察

…現状の課題、このまま何もしないと街はどうか

Phase 2 将来の技術も駆使した対応方策を検討

…望ましい街の姿をどうすれば実現できるか

Phase 3 具体的な手段・手法を検討

…「こうありたい街」をどういう事業で実現するか

日野市の高齢化の課題



昭和40年以降、東京都への流入人口の受け皿となる形で丘陵部での開発・宅地造成が進み、今や居住層の中心となる団塊世代の世帯主の年齢は後期高齢になるとしている。

面整備に実績ある多様な会社で構成された民間事業者研究会が実現をお手伝いします！

アウトプット 【2030年の明るい未来（まち）の実現】 各班のとりまとめ

民間事業者研究会が提案するポストベッドタウン ～豊かな暮らしを実現する2030年の市街地整備～

1. 駅周辺区域

広域を軸とした多様なアクターが集うサードプレイスがあるまち
～駅周辺のセントラルパークを軸とした、2030年を目指すまちづくり～

地区の課題（地域特性）

- ・駅周辺に商業施設が集中している
- ・駅前広場の整備が進んでいる
- ・駅前再開発が進んでいる

望ましいまちの姿

- ・駅前広場の整備が進んでいる
- ・駅前再開発が進んでいる
- ・駅前再開発が進んでいる

どうすれば望ましいまちが実現できるか

- ・駅前広場の整備を進める
- ・駅前再開発を進める
- ・駅前再開発を進める

民間事業者研究会が提案するポストベッドタウン ～豊かな暮らしを実現する2030年の市街地整備～

2. 駅から遠い丘陵住宅区域（エリア再生型）

子供×親（子育て世代）×高齢者が活躍できるポストベッドタウン
～子育て世代と高齢者が活躍できるまちづくり～

地区の課題（地域特性）

- ・丘陵部に住宅地が集中している
- ・高齢化が進んでいる
- ・子育て世代が少ない

望ましいまちの姿

- ・子育て世代と高齢者が活躍できるまち
- ・子育て世代と高齢者が活躍できるまち
- ・子育て世代と高齢者が活躍できるまち

どうすれば望ましいまちが実現できるか

- ・子育て世代と高齢者が活躍できるまち
- ・子育て世代と高齢者が活躍できるまち
- ・子育て世代と高齢者が活躍できるまち

1. 駅周辺区域

民間事業者研究会が提案するポストベッドタウン ～豊かな暮らしを実現する2030年の市街地整備～

3. 駅から遠い丘陵住宅区域（駅前入れ替え型）

駅前入れ替え型
～駅前入れ替え型～

地区の課題（地域特性）

- ・丘陵部に住宅地が集中している
- ・高齢化が進んでいる
- ・子育て世代が少ない

望ましいまちの姿

- ・駅前入れ替え型
- ・駅前入れ替え型
- ・駅前入れ替え型

どうすれば望ましいまちが実現できるか

- ・駅前入れ替え型
- ・駅前入れ替え型
- ・駅前入れ替え型

2. 駅から遠い丘陵住宅区域（エリア再生型）

民間事業者研究会が提案するポストベッドタウン ～豊かな暮らしを実現する2030年の市街地整備～

4. 都市内農業区域

スマートシティ消費につなげる「まちなか世代農業」による地域活性化策（Society 5.0をかんかん）
～まちなか世代農業～

地区の課題（地域特性）

- ・都市内農業区域
- ・高齢化が進んでいる
- ・子育て世代が少ない

望ましいまちの姿

- ・まちなか世代農業
- ・まちなか世代農業
- ・まちなか世代農業

どうすれば望ましいまちが実現できるか

- ・まちなか世代農業
- ・まちなか世代農業
- ・まちなか世代農業

3. 駅から遠い丘陵住宅区域（駅前入れ替え型）

4. 都市内農業区域

平成30年度～令和元年度の研究活動経緯

◆平成30年度

- 9月6日 分科会第1回 ガイダンス、インプット「Society5.0」
- 10月10日 分科会第2回 インプット「Future Scenario Mapping」
(株)博報堂 根本かおり氏
- 11月21日 分科会第3回 グループワーク 民間研版FSMIにチャレンジ
- 12月18日 分科会第4回 インプット トヨタ未来プロジェクト室 未来年表見学
グループワーク
- 2月7日 分科会第5回 インプット「スマートシティ」
国土交通省越智都市計画調査室長
- 3月7日 分科会第6回 まとめ



◆令和元年度

- 9月9日 分科会第1回 ガイダンス、インプット「日野市の未来を見据えたまちづくりの取組み」
- 10月4日 分科会第2回 グループワーク
- 11月12日 分科会第3回 インプット 柏の葉UDCK、KOIL視察ヒアリング
- 11月27日 現地視察会 植物工場見学(パナソニック福島工場)
- 12月2日 分科会第4回 グループワーク
- 1月14日 民間研講演会「生活者発想による未来洞察プロジェクト」
(株)博報堂 根本かおり氏
現地視察会 渋谷駅街区土地区画整理事業
- 1月27日 分科会第5回 グループワーク
- 2月19日 分科会第6回 まとめ、発表



民間事業者研究会とは

民間事業者研究会は、民間企業の立場から土地区画整理事業の諸問題について調査・研究を行ない、必要に応じて関係機関に要望や提言等を行なう目的で、平成5年6月に公益財団法人区画整理促進機構内に設立されました。本研究会は促進機構理事長直属の調査・研究機関として位置付けられ、会員は機構出捐団体の民間企業です。

研究会は、年度当初に参加を希望した各企業の社員により構成され、総会で決定された研究テーマについて分科会を中心に調査研究を行い、年度末に活動報告を取りまとめたうえで、必要に応じ国等の機関に提言を行っています。幹事会が活動全体の取りまとめを行ないます。

これまで時宜を得た延べ50近くのテーマに取り組み現在まで活発な活動を継続し、国をはじめとする関係機関等に多くの要望、提言を行なうと共に、業種の枠を超えた貴重な共同研究の場を培ってまいりました。また、区画整理に関する諸問題についての各団体との意見交換、会員企業を対象としたまちづくりに係る講演会も開催しております。

令和元年度参加企業（50音順）

株式会社安藤・間	イオン不動産サービス株式会社	株式会社大林組	株式会社奥村組
小田急電鉄株式会社	鹿島建設株式会社	清水建設株式会社	株式会社 相鉄アーバンクリエイツ
大成建設株式会社	大日本土木株式会社	大和ハウス工業株式会社	株式会社竹中土木
株式会社東急	戸田建設株式会社	西松建設株式会社	野村不動産株式会社
阪急阪神不動産株式会社	株式会社フジタ	三井住友建設株式会社	三井不動産株式会社

公益財団法人区画整理促進機構

〒102-0084 東京都千代田区二番町12-12 B.D.A.二番町ビル2階
TEL：03-3230-4513 FAX：03-3230-4514 e-mail：mail@sokusin.or.jp