令和元年度　民間事業者研究会活動

■活動方針

近年、「まちづくり」という言葉は広い範囲で使われます。人口減少・高齢化、防災・減災化、就労形態の多様化、外国人就労の拡大、観光立国化、ｅｔｃ・・、こうした様々の課題解決や可能性実現のため、まちづくりに着目する必要性が増していると考えられます。

土地区画整理事業については、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んできました。そして、平成５年度には、公益財団法人区画整理促進機構の中に、土地区画整理事業に携わる民間事業者をメンバーとした民間事業者研究会が創立され、民間事業者による土地区画整理事業の促進に向けて様々な活動を開始いたしました。本研究会の活動も、２６年目に入りますが、これまでに区画整理手法の研究、各社の交流、国、地方公共団体との意見交換など、参加各社のさらなる事業推進に寄与してまいりました。

新しい『令和』の時代を迎えた今年度の民間研は、広い意味での「まちづくり」に関わる人々が何を考えているのか、アンテナをより高くして情報収集を行います。業界の垣根を越えた意見交換会や講演会を開催し、新たな時代に求められるまちづくり、土地区画整理事業とは何なのかについて取り組んでまいります。

■活動概要

総会	７月２６日開催、１７社５２名参加
役員会	７月２６日開催、９社１０名参加
活動報告会	７月２６日開催、１８社３９名参加
幹事会	６回開催
分科会	「２０３０市街地整備のあり方」検討分科会（その２） １８社３３名参加
	【テーマ】 昨年度に引き続き、２０２０東京オリンピック・パラリンピック開催から１０年後の未来について研究を進めてまいります。これまでの活動（ゲストスピーカーのプレゼンや意見交換、先進企業視察、ヒアリング）から掴んだ未来の兆しを整理し、そこからいくつかを素材として抽出し、さらに議論を掘り下げていく予定です。 次にそうした素材を社会に実装し役に立つものへと進化させるために、まちづくりはどのような支援をすべきなのか。ハード面とソフト面の両面について研究します。最終的には２か年の集大成として報告書をまとめてまいります。
講演会	「生活者発想による未来洞察プロジェクト」（１月１４日） 株式会社博報堂 ブランド・イノベーションデザインストラテジックディレクター 根本　かおり　氏
意見交換会	①国土交通省都市局市街地整備課（第１回:６月２８日、第２回:１２月１０日） ②一般財団法人都市農地活用支援センター（２月１０日）
現地視察会	①ＫＯＩＬ＆柏の葉スマートセンター（千葉県柏市）（１１月１２日） ②パナソニック人工光型植物工場（福島県福島市）（１１月２７日） ③渋谷駅街区土地区画整理事業（東京都渋谷区）（１月１４日）

コンピュータの出現

Ⅰ　分科会活動報告

■　令和元年度民間事業者研究会活動方針

近年、「まちづくり」という言葉は広い範囲で使われます。人口減少・高齢化、防災・減災化、就労形態の多様化、外国人就労の拡大、観光立国化、ｅｔｃ・・、こうした様々の課題解決や可能性実現のため、まちづくりに着目する必要性が増していると考えられます。

土地区画整理事業については、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んできました。そして、平成５年度には、公益財団法人区画整理促進機構の中に、土地区画整理事業に携わる民間事業者をメンバーとした民間事業者研究会が創立され、民間事業者による土地区画整理事業の促進に向けて様々な活動を開始いたしました。本研究会の活動も、２６年目に入りますが、これまでに区画整理手法の研究、各社の交流、国、地方公共団体との意見交換など、参加各社のさらなる事業推進に寄与してまいりました。

新しい『令和』の時代を迎えた今年度の民間研は、広い意味での「まちづくり」に関わる人々が何を考えているのか、アンテナをより高くして情報収集を行います。業界の垣根を越えた意見交換会や講演会を開催し、新たな時代に求められるまちづくり、土地区画整理事業とは何なのかについて取り組んでまいります。

■　令和元年度分科会活動方針

◆テーマ：２０３０市街地整備のあり方検討分科会（その２）

◆調査研究趣旨

昨年度に引き続き、２０２０東京オリンピック・パラリンピック開催から１０年後の未来について研究を進めてまいります。これまでの活動（ゲストスピーカーのプレゼンや意見交換、先進企業視察、ヒアリング）から掴んだ未来の兆しを整理し、そこからいくつかを素材として抽出し、さらに議論を掘り下げていく予定です。

次にそうした素材を社会に実装し役に立つものへと進化させるために、まちづくりはどのような支援をすべきなのか。ハード面とソフト面の両面について研究します。最終的には２か年の集大成として報告書をまとめてまいります。

昨年同様、ファシリテーターには阪井暖子さんをお迎えし、原則全員参加のワークショップ形式で進行する予定です。

■　令和元年度分科会メンバー（１８社３３名）

座　長	㈱相鉄ｱｰﾊﾞﾝｸﾘｴｲﾂ	若狭　和大
副座長	東　急　㈱	葛西　昭仁
〃	阪急阪神不動産㈱	神谷　晋也
委　員	イオン不動産サービス㈱	前田　史彦
〃	〃	安井　隆昭
〃	㈱大林組	郷　健太朗
〃	〃	山田　知之
〃	㈱奥村組	米崎　幸雄
〃	鹿島建設㈱	西村　真
〃	〃	遠藤　剛
〃	清水建設㈱	福島　渚
〃	〃	矢部　力也
〃	㈱相鉄ｱｰﾊﾞﾝｸﾘｴｲﾂ	阪口　陽一
〃	大成建設㈱	平澤　徹
〃	〃	石島　克浩
〃	大日本土木㈱	前田　芳宏
〃	大和ハウス工業㈱	清水　悠貴
〃	㈱竹中土木	稲葉　隆一
〃	〃	後藤　明彦
〃	〃	福田　拓
〃	〃	井川　恭彦
〃	戸田建設㈱	松本　拓也
〃	〃	佐川　克典
〃	西松建設㈱	松永　和久
〃	〃	丸山　貴大
〃	野村不動産㈱	清水　義友
〃	阪急阪神不動産㈱	小寺　正洋
〃	〃	森田　裕介
〃	㈱フジタ	菊地　明彦
〃	〃	高橋清太郎
〃	三井住友建設㈱	谷岡　叶
〃	〃	矢澤　慎也
〃	三井不動産㈱	小野寺　博

■　幹事会メンバーの参加者

幹事長	東　急　㈱	小川　隆夫	
副幹事長	清水建設㈱	諸橋　良哉	
〃	大和ハウス工業㈱	齋藤　征孝	
幹　事	㈱大林組	鈴木　敬一	
〃	鹿島建設㈱	長井　俊明	
〃	㈱相鉄ｱｰﾊﾞﾝｸﾘｴｲﾂ	青山　崇	
〃	大和ハウス工業㈱	小林　義範	（～令和元年 10 月）
〃	〃	大島　征人	（令和元年 11 月～）
〃	野村不動産㈱	小林　和人	
〃	㈱フジタ	岩本　光司	

■　ファシリテーター・事務局

ファシリテーター	東京都　都市整備局　都市づくり政策部	阪井　暖子
事務局	（公財）区画整理促進機構	藤崎　和久
〃	〃	浦野　義晴
〃	〃	寺島　伸一
〃	〃	佐藤　晶子
〃	〃	山村　創
〃	玉野総合コンサルタント㈱	加塚　政彦
〃	〃	森山　雄大

■　令和元年度分科会活動の概要

１　分科会活動方針・テーマ

２０３０　市街地整備のあり方検討分科会

活動方針

近年、「まちづくり」という言葉は広い範囲で使われます。人口減少・高齢化、防災・減災化、就労形態の多様化、外国人就労の拡大、観光立国化、ｅｔｃ・・・、こうした様々の課題解決や可能性実現のため、まちづくりに着目する必要性が増していると考えられます。

土地区画整理事業については、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んできました。そして、平成５年度には、公益財団法人区画整理促進機構の中に、土地区画整理事業に携わる民間事業者をメンバーとした民間事業者研究会が創立され、民間事業者による土地区画整理事業の促進に向けて様々な活動を開始いたしました。本研究会の活動も、２６年目に入りますが、これまでに区画整理手法の研究、各社の交流、国、地方公共団体との意見交換など、参加各社のさらなる事業推進に寄与してまいりました。

新しい『令和』の時代を迎えた今年度の民間研は、広い意味での「まちづくり」に関わる人々が何を考えているのか、アンテナをより高くして情報収集を行います。業界の垣根を超えた意見交換会や講演会を開催し、新たな時代に求められるまちづくり、土地区画整理事業とは何なのかについて取り組んでまいります。

テーマ

昨年度に引き続き、２０２０東京オリンピック・パラリンピック開催から１０年後の未来について研究を進めます。これまでの活動（ゲストスピーカーのプレゼンや意見交換、先進企業視察、ヒアリング）から掴んだ未来の兆しを整理し、そこからいくつかを素材として抽出し、さらに議論を掘り下げていきます。

次にそうした素材を社会に実装し役に立つものへと進化させるために、まちづくりはどのような支援をすべきなのか、ハード面とソフト面の両面について研究します。最終的には２か年の集大成として報告書をまとめます。

原則全員参加のワークショップ形式で進行します。

【今年度の実施内容】

１．2030 年に想定される様々なまちの問題点（将来のきざし）を確認
２．具体的なフィールドを設定してまちづくりの可能性を検討
３．キーワードを「ポストベッドタウン」とし、日野市をモデルに特性に応じて以下の４区域に分けて実現方策を検討

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．都市内農地区域

４．３の区域毎に班を形成し、以下の項目を検討
Phase１　選定したフィールドごとに将来のまちの課題を予測
Phase２　将来の技術も駆使した対応方策の検討
Phase３　実現には多様な分野の手段・手法が必要
５．最終的に民間研が実現の手伝いをするというパンフレットを作成

２　分科会の実施工程

Ⅰ．ガイダンス＆インプット（9/9）

1. 前年度の取組の確認
2. フィールドの紹介（日野市の取組（日野市企画経営課））

Ⅱ．今年度の アウトプットイメージの検討（10/4）

1. 日野市の状況の確認（現状と問題認識）
2. ポストベッドタウンの形の検討
3. ポストベッドタウンにおける検討テーマの検討

Ⅲ．柏の葉キャンパスシティ視察と今年度のまとめ方（11/12）

1. KOIL 視察
2. UDCK 視察
3. 分科会活動のまとめ方

区画整理促進機構特別講演会（11/26）

「Society5.0 社会を見据えた市街地整備のあり方」

○パナソニック(株)植物工場見学（福島県）（11/27）

Ⅳ．検討エリアの選定と検討内容確認（12/2）

1. 検討対象エリアの選定（班分け）
2. 各エリアの未来洞察
3. 提案内容の絞り込み

Ⅴ．まちづくりの方向性と事業のあり方（1/27）

1. 2030 年のまちづくりの方向性検討
2. 事業内容の検討
3. アウトプットの内容と使い方

Ⅵ．今年度のとりまとめ（その１）（2/19）

1. これまでの取組内容の報告
2. ゲストとの意見交換・講評（日野市企画経営課）

○アンケート実施
・次年度テーマ等

Ⅶ．今年度のとりまとめ（その２）（COVID-19 で中止）

・各班の取組のとりまとめ（パンフレット化）

○とりまとめ

・パンフレットの作成

3　分科会の検討内容

1．平成 30 年度の検討内容を踏襲し、2030 年に想定される様々なまちの問題点（将来のきざし）を確認

【例】
・高齢化により住み続けられない→転出増大
・人口減少によりまちの維持が困難（空き家、空き地の増大）→対策の必要性
・都心などへの人口集中の進行→都市間競争の激化

2．具体的なフィールドを設定してまちづくりの可能性を検討
・将来の問題となりそうな複数の要素を内在する市町村を選定
・選定した市町村内で特徴的な検討区域を抽出して検討
・将来の技術も駆使して課題解決の提案を行う

3．キーワードを「**ポストベッドタウン**」とし、条件に合致した市町村として東京都日野市をモデルに選出し、実現方策を検討　〈（参考）選出の際の着眼点〉：今あるものを維持し続ける、新しく変えていく（差別化、多様性、住み替え（再生））、弱者を取り残さない　等々

特性に応じて 4 区域に分けて検討

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．都市内農地区域
Phase 1　選定したフィールドごとに将来のまちの課題を予測			
・商業・交流施設不足 ・駅前が住宅中心　等	・サービス施設不足化 ・宅地と道路の高低差が苦に ・空き家の増加　等	・自動車依存が高齢化・免許返納で移動手段喪失 ・駅近などへの移転希望	・後継者不足で耕作放棄地拡大 ・自然との融和希求　等
Phase 2　将来の技術も駆使した対応方策の検討			
（例） 〈外出の促進〉 ・公園中心のまちづくり ・集いの場所づくり 〈都心への通勤回避〉 ・テレワーク ・サテライトキャンパスの整備　等	（例） 〈多世代交流の促進〉 ・幼老園整備、 ・エリアマネジメントの充実 〈安全・安心なまちづくり〉 ・ドローン宅配等の整備 〈住まい方を選択できるまちづくり〉 ・ニーズに合わせた住宅のマッチング ・空地寄付→有効活用　等	（例） 〈ICT で交換促進〉 ・等価値のものの交換促進（例：車と e スクーター、丘の上の戸建てと駅近マンション・・・） ・廃校跡地で遠隔医療拠点整備 ・営農継続困難地で植物工場整備　等	（例） 〈大規模農地 B to B 型化〉 ・植物工場で未利用地解消、雇用拡大、地産地消 〈里山周辺は観光化〉 ・官民学連携で里山観光展開 〈土地利用混在地は ICT で多様な土地利用〉 ・憩いの場と働く場の創出　等

Phase 3　実現には多様な分野の手段・手法が必要

・土地の再編
・土木工事
・施設整備
・商業、住宅等のデベロップメント
・新技術の展開
・用地確保
・金融、保険
・不動産
・流通
・住宅建築
・開発手続
・事業コーディネート
・関係機関調整
等々

2030 年の**明るい未来（まち）**の実現に多様な専門会社で構成する民間事業者研究会がお手伝いすることを PR する**パンフレット**を作成

４　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～

街づくりを応援します sokusin 公益財団法人 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㈱　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。

「ポストベットタウン～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、「ポストベットタウン～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、かつてのベッドタウン開発を経て、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　㈱相鉄アーバンクリエイツ　若狭 和大

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～

① 駅周辺区域

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

図書館
図書館などの交流機能を駅近に集約し住民の活動拠点化
会社や自宅とは異なった〝サードプレイス〟

広場
住民の交流や知識を発散する場やまちの価値を高めることができる広場を整備。防災機能の役割も担う。

駅
交通結節点や地域のランドマークの機能として立地的価値を最大限に生かした施設の配備やスマートモビリティを活用した交通体系を整備

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)

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

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はなく、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

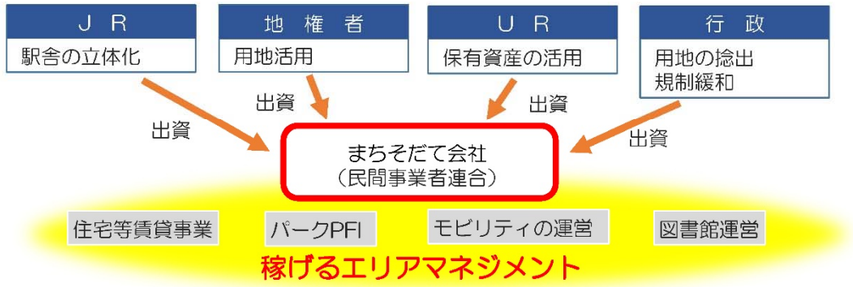
２０２０年　ステップ１　まちづくり骨太方針決定（主体：行政）

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



(公財)区画整理促進機構民間事業者研究会　分科会

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～

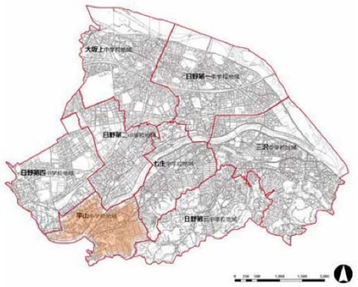
②　駅から遠い丘陵住宅区域（エリア再生型）

■ 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

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ありますが、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。

(公財)区画整理促進機構民間事業者研究会　分科会

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

実現するために必要なもの

※イラスト出典：いらすとや

【①高齢者が活躍できるまち】

☆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、三世代同居の促進

☆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

※イラスト出典：いらすとや

【②多世代に優しい安心・安全なまち】

☆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

※イラスト出典：いらすとや

【③世代循環するまち】

☆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

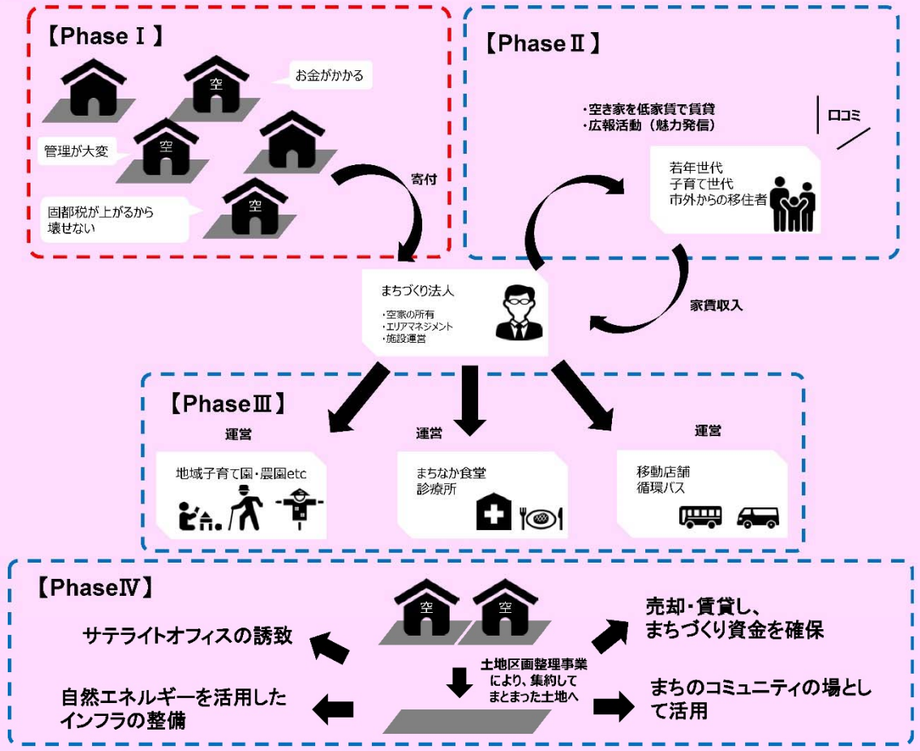
事業提案

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、三世代同居による高齢者）、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。

(公財)区画整理促進機構民間事業者研究会　分科会

3、駅から遠い丘陵住宅区域（駅前入れ替え型）

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～

③　駅から遠い丘陵住宅区域（駅前入れ替え型）

人・まち・暮らしのExchangeプロジェクト

ポストベッドタウンにおける

■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、病院への移動手段が課題に。

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。

METI未来対話mapより

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。

イラスト出典：いらすとや

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）

人・まち・暮らしのExchangeプロジェクト

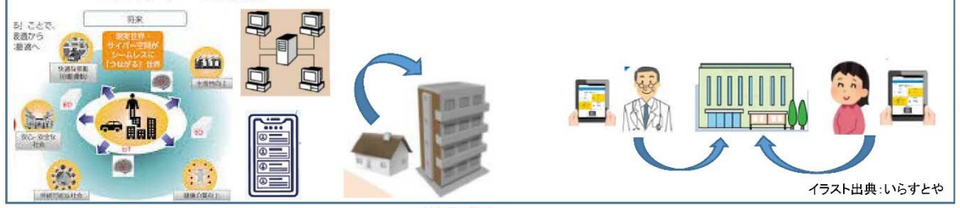
ポストベッドタウンにおける

■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ロ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○○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を地産地消の野菜やエネルギーと交換。



事業案1
事業案2

解決手段

■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

民間事業者研究会(20社)
- ゼネコン（土木・建築）
- デベロッパー（電鉄系・商業系・住宅系）
- ハウスメーカー
- 保険会社等

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

Synergy！ ×
- IT
- ベンチャー
- スタートアップなど

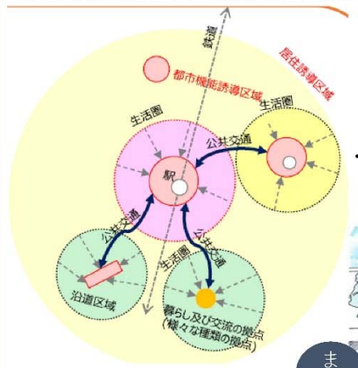
＝INNOVATION！

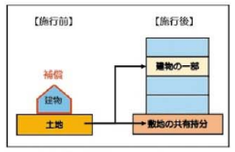
- ゼネコン、デベロッパー、ハウスメーカー等から成る民間事業者研究会が自治体様が抱えるまちづくりの課題のご相談を受けます。
- 自ら事業を実施する、または事業の協力や支援を行う民間事業者を発掘します。
- 民間事業者の持つノウハウ、各社の得意分野を活かします。
- 場合によってITやベンチャー、スタートアップとの協業も検討します。
- 望ましいまちの姿を共有し、まちづくりに貢献します。

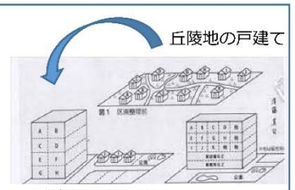
出典：日野市まちづくりマスタープラン

■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。







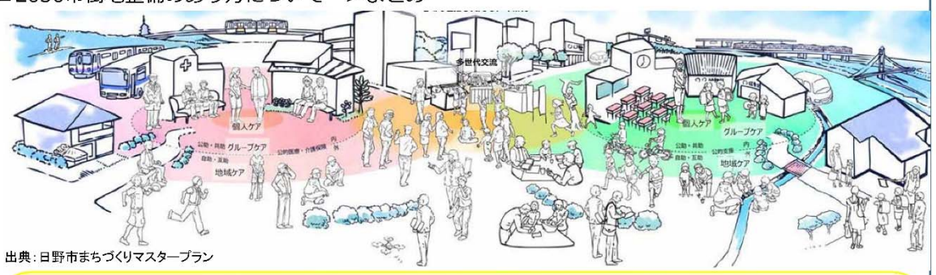
・土地区画整理事業は立体換地や飛び施行区など地域のニーズに応じた柔軟な開発が行えます。換地により従前資産が新たな従後資産に置き換わります。

出典：日野市まちづくりマスタープラン

And more

Goal

■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。

(公財)区画整理促進機構民間事業者研究会　分科会

4、都市内農業区域

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～

④　都市内農業区域

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

＜農 地＞	＜宅地・緑地等＞	＜その他丘陵地等＞
後継者不足による 耕作放棄地の増大	高齢化による低未利用地化	インフラ未整備 アクセスが悪い

イノベーション（解決策）

まちづくり法人等 （住民、地元農家、行政、民間事業者）	土地区画整理事業者等 （地権者、行政、民間事業者）

Society5.0　AI・IOT進化　地域資源　ライフスタイル・価値観変化　農地関連の許可

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化調整区域）

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。

現地イメージ

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

(公財)区画整理促進機構民間事業者研究会　分科会

④　都市内農業区域

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。

現地イメージ

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

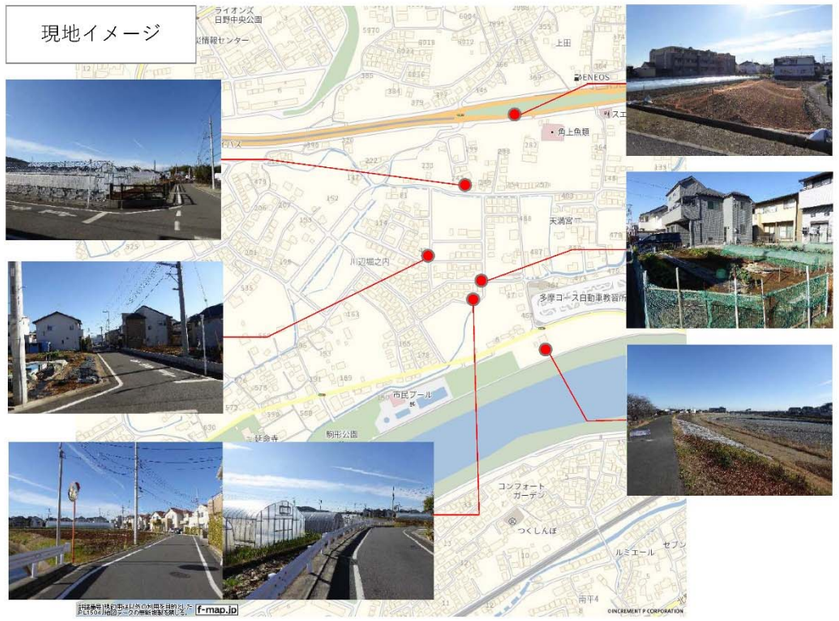
- 次世代の里山観光としてのモデル地区（その他IOT、ドローン等の活用）
- 地域産業の活性化
- 全世代参画型のまちづくり

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。

現地イメージ



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なる？】

未来洞察

Future Scenario Mapping
出典：博報堂

㈱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

Phase１　**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なるか
Phase２　**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
Phase３　**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ろうとしている。

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

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

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」
㈱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FSM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」
㈱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

■　各回分科会の活動内容（詳細）

1　第１回分科会

【日　　時】

・令和元年９月９日(月)　15 時 00 分～18 時 00 分

【場　　所】

・公益財団法人区画整理促進機構 会議室

【出　　席】

㈱奥村組	米崎 幸雄
鹿島建設㈱	西村 真
清水建設㈱	諸橋 良哉(副幹事長)
㈱相鉄アーバンクリエイツ	若狭 和大
大成建設㈱	平澤 徹、石島 克浩
大日本土木㈱	前田 芳宏
㈱竹中土木	稲葉 隆一、後藤 明彦、福田 拓
東急㈱	小川 隆夫(幹事長)、葛西 昭仁
戸田建設㈱	松本 拓也、佐川 克典
西松建設㈱	松永 和久、丸山 貴大
阪急阪神不動産㈱	神谷 晋也、森田 祐介
㈱フジタ	菊地 明彦
三井住友建設㈱	谷岡 叶、矢澤 慎也
大和ハウス工業㈱	齋藤 征孝(副幹事長)

ファシリテーター等

東京都	阪井 暖子

事務局

(公財)区画整理促進機構	藤崎 和久、佐藤 晶子

コンサルタント

玉野総合コンサルタント㈱	加塚 政彦、森山 雅大

ゲスト

日野市	中平 健二朗

【配布資料】

・民間事業者研究会　令和元年度第１回分科会　議事次第
・令和元年度活動方針とアウトプットイメージ
・令和元年度民間事業者研究会　分科会スケジュール案
・令和元年度　分科会参加者名簿
・日野市：郊外都市の「成長」と「成熟」、日野市が目指すポストベッドタウン

【議事内容】

（第１部）分科会

１．開会挨拶（小川幹事長、藤崎理事）

２．令和元年度民間事業者研究会のテーマ、主旨について

３．平成 30 年度の取組み概要の紹介

４．コンサルタント・ファシリテーターの紹介

５．分科会メンバー自己紹介

①自己紹介

②SDG s に関する各社の取組紹介

６．座長、副座長の選任

７．座長挨拶

８．分科会スケジュール案の説明（若狭座長）

（第２部）講演会

１．日野市の未来を見据えたまちづくりの取組み（日野市企画経営課 戦略担当主幹 中平健二朗氏）

小川幹事長

平成 30 年度の取組の説明

【会議の状況】

（１）研究テーマの主旨説明

・今年度は、できる限り別業界の方の話を聞き、それを元に意見交換を行い、昨年度の検討に引き続き２カ年の集大成としてまとめていく。

（２）アウトプットイメージ

・日野市をモデルにその郊外住宅地をフィールドとし、未来の話をまちづくりにどのように落とし込むか考える。

・ポストベッドタウンの未来の姿を考え、その実現に向けた民間事業者研究会としての商品パッケージを考え、パンフレットの作成までを想定。

葛西副座長（左）、若狭座長（右）

（３）平成 30 年度の取組みの説明

・民間研版 FSM の検討やとりまとめ、6 回分の実施内容の概要の説明が行われた。

（４）日野市 中平主幹による講演

＜タイトル＞　郊外都市の「成長」と「成熟」、　日野市が目指すポストベッドタウン

・日野市の抱える問題と目指すまちづくりについて、地域内での住み替えや新たな職住近接をキーワードとし、日野市の目指すポストベッドタウンについて説明。

・society5.0 と関連し、現在取り組んでいる官民連携のプロジェクトを紹介。

（５）質疑応答

・高齢化問題、郊外住宅地、ポストベッドタウンなど日野市の現状や施策について意見交換が行われた。

中平主幹（右）

・（主な意見）多摩平団地は 30 代、40 代が入居する一方、丘陵地には高齢者が増えていく中で、丘陵地に若い世代を呼ぶ施策を考えた場合、子育ての支援施設や雇用がないことが郊外型住宅団地の共通の悩みではないか。

講演の様子

【まとめ】

・次回以降、日野市をフィールドとして、今年度の活動内容やアウトプットの様式等を検討していくこととする。

2　第２回分科会

【日　　時】

・令和元年 10 月 4 日(金)　15 時 00 分～17 時 45 分

【場　　所】

・公益財団法人区画整理促進機構 会議室

【出　　席】　※数字は参加した WS の班

イオン不動産サービス㈱	前田 史彦③
㈱大林組	郷 健太朗①、山田 知之①
㈱奥村組	米崎 幸雄③
㈱相鉄アーバンクリエイツ	若狭 和大③
大成建設㈱	平澤 徹②、石島 克浩③
大日本土木㈱	前田 芳宏②
㈱竹中土木	稲葉 隆一②、井川 恭彦①
東急㈱	小川 隆夫(幹事長)②、葛西 昭仁①
戸田建設㈱	佐川 克典①
野村不動産㈱	清水 義友①
阪急阪神不動産㈱	小寺 正洋② 、神谷 晋也①
㈱フジタ	岩本 光司(幹事) 、高橋 清太郎②
大和ハウス工業㈱	齋藤 征孝(副幹事長)③

ファシリテーター等

東京都	阪井 暖子①

事務局

(公財)区画整理促進機構	佐藤 晶子②

コンサルタント

玉野総合コンサルタント㈱	加塚 政彦③、森山 雅大

【配布資料】

・民間事業者研究会　令和元年度第 2 回分科会　議事次第

・令和元年度　分科会参加者名簿

・令和元年度第 1 回分科会　議事概要

・「東急の描く未来」「City as a Service 構想」（東急㈱長期経営構想より）

・H30 年度民間研版 FSM

・ワークシート１「郊外型ベッドタウンの現状、課題認識と目指すべき姿」

・ワークシート２「ポストベッドタウンへの再生」

【議事内容】

（第１部）第１回分科会の報告

１．開会挨拶

２.令和元年度のアウトプットイメージについて

３．これまでのおさらい

⑴ SDGs、Society5.0 の動画視聴

⑵ H30 年度民間研版 FSM の説明

（第２部）WS

１．　テーマ等の共有（全体で確認）

①日野市の状況（郊外ベッドタウンの現状と問題認識）

②取り上げるテーマ（ポストベッドタウン）について

２．意見交換・WS「目指すべきポストベッドタウンの姿について」

①班分け

②班単位での意見交換・WS

③各グループ意見紹介

３．フィールド及びインプットが必要な要素の検討

４．今後の予定について

SDGs・Society5.0 について動画視聴

【会議の状況】

（１）令和元年度のアウトプットのイメージについて

・東急㈱の長期経営構想より「東急の描く未来」「City as a Service 構想」をとりまとめのイメージ例として挙げ、今年度の民間研では最終成果物として商品（スキーム）パンフレットを作成することを全体で確認。

（２）動画視聴と H30 年度民間研版 FSM の説明

・予備知識として、内閣府が打ち出している SDGs や Society5.0 の動画を視聴。また、H30 年度の民間事業者研究会の活動内容の確認が行われた。

（３）テーマの共有

・第１回分科会の講演の内容と日野市の概況について確認。

・今年度のアウトプットは、昨年度の未来予測を受けて、ポストベッドタウンを実現させる取り組みを自治体に提案する民間事業者研究会としての商品のとりまとめを予定。ポストベッドタウンをテーマとすることやベッドタウンのイメージについて意見交換。

（主な意見）

・規模や立地によるが、ベッドタウンをテーマにするのは理解。

・人口集中する大都市と人口減少地域とが考えられるが、まちづくりのテーマとして日野市を取り上げることは良い。

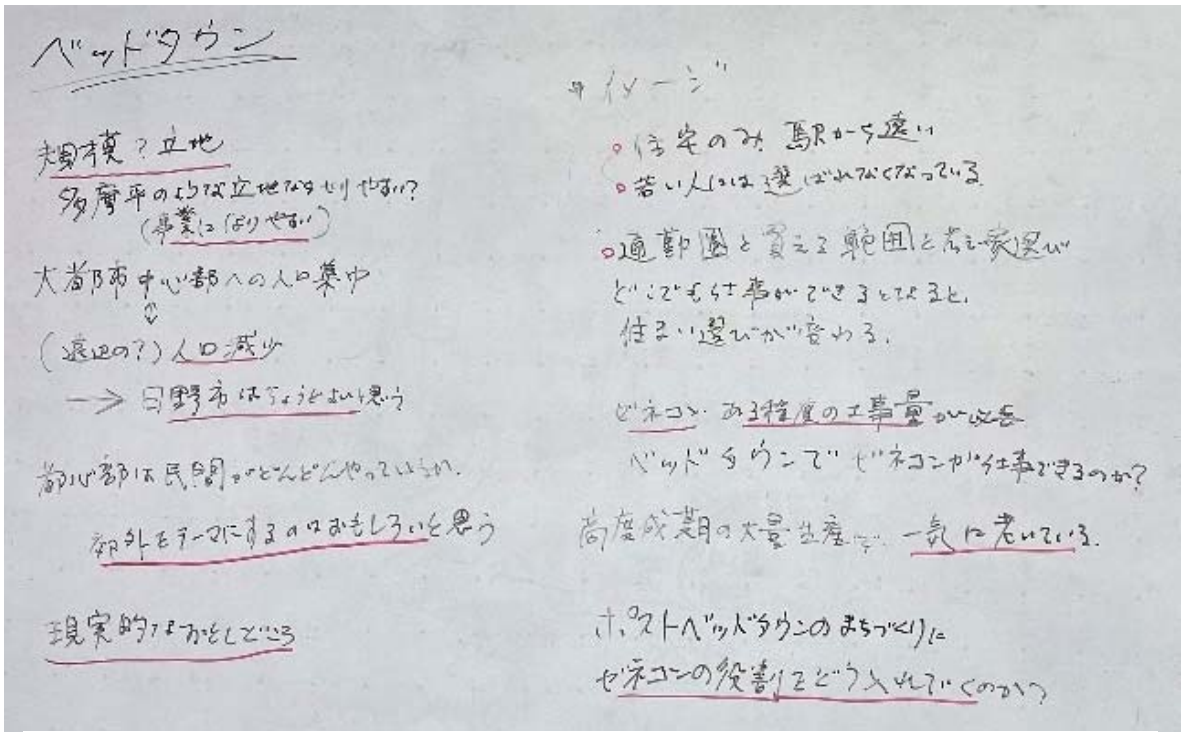
・ベッドタウンはかなり現実的である。現実的な解決策も見いだせ、かつ、新しい技術も入れながらのアウトプットとしても落としどころが見えやすい。

・新しい技術を投入して別の新しい世代を入れることができるフィールド。

・今あるベッドタウンをなんとかしなければならないというものは残るので、テーマとしては良いのではないか。

・ゼネコンとして新しい仕事になるかといわれると疑問である。

・ベッドタウンでも若い世代が地元に定着している地域もあるので一概にこれからの都市はこうあるべきだと住み替えを強要するのはどうなのか。



各グループの意見（ベッドタウンについて）

（4）WS について

・ワークシートをもとに目指すべきポストベッドタウンの姿について５～６名程度でグループを分け、ディスカッションを実施。

・ディスカッションの内容について全体で発表。他のグループとの意見交換を実施。

1. ポストベッドタウンとして、「今あるものを維持し続ける姿」と「新しく変えていく姿」の２つが考えられる。

2.変えていく姿に関して、「まちのブランディング」「多様性を受け入れるデザイン」「まちの中で完結できる形（食でいうと自給自足)」「住み替え」などが必要になるのではないか。

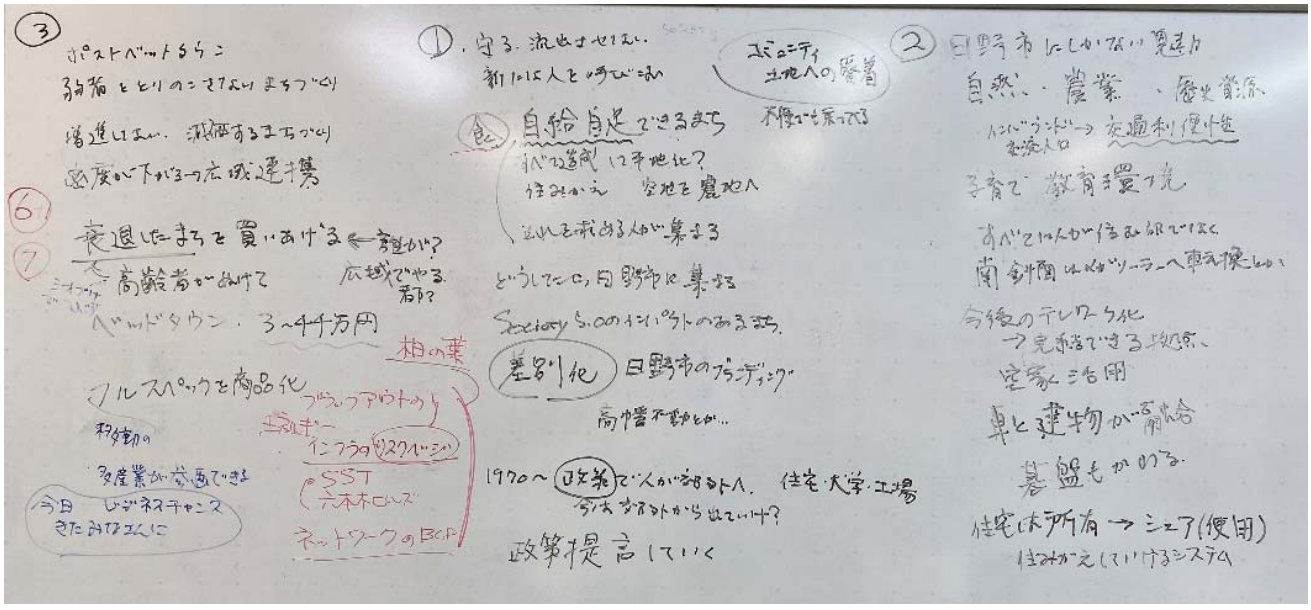
（5）今後の方針について

・ブラックアウトへのリスクヘッジについてインプットとして取り上げられないか。

・規模はどれくらいにするのか。

・アウトプットとして、複数の商品を考えるか１つに絞るか。
　→多数決をとったが同数となったため、次回改めて意見を聞くこととした。

WS の様子



各グループの意見（目指すべきポストベッドタウンの姿について）

【まとめ】

・日野市をイメージとしつつ、ベッドタウンを対象として、2030 年もしくは 2050 年の都市に向けた商品開発をしていくイメージを共有。

・紙ベースの商品パンフレットを今年度の成果品とすることについて確認。

・次回、柏の葉キャンパスシティ（UDCK）にてインプット活動を行った後に、アウトプットとして、複数の商品を考えるか１つに絞るかを再度検討する。

３　第３回分科会

【日　　時】

・令和元年 11 月 12 日(火)　14 時 00 分～17 時 30 分

【場　　所】

・柏の葉キャンパスシティ

【出　　席】

イオン不動産サービス㈱	前田 史彦
㈱大林組	山田 知之
鹿島建設㈱	西村 真
清水建設㈱	福島 渚
㈱相鉄アーバンクリエイツ	若狭 和大、阪口 陽一
大成建設㈱	石島 克浩
大日本土木㈱	前田 芳宏
㈱竹中土木	稲葉 隆一
東急㈱	小川 隆夫(幹事長)
西松建設㈱	松永 和久、丸山 貴大
野村不動産㈱	清水 義友
阪急阪神不動産㈱	神谷 晋也、小寺 正洋
㈱フジタ	高橋 清太郎
大和ハウス工業㈱	齋藤 征孝(副幹事長)、清水 悠貴、田中 英貴
三井住友建設㈱	谷岡 叶、矢澤 慎也
三井不動産㈱	小野寺 博

ファシリテーター等

東京都	阪井 暖子

事務局

(公財)区画整理促進機構	佐藤 晶子、山村 創

コンサルタント

玉野総合コンサルタント㈱	加塚 政彦、森山 雅大

【配布資料】

・民間事業者研究会　令和元年度第 3 回分科会　議事次第

・令和元年度第 2 回分科会　議事概要

・ワークシート２「ポストベッドタウンへの再生」

【議事内容】

（第１部）視察

１．開会挨拶

２．KOIL（三井不動産㈱　濱記代子氏）

①概要説明、質疑応答

②施設見学

・6F のコワーキングスペース、スタジオ等

・柏の葉スマートセンター

（第２部）講演会

１．UDCK（柏市企画部企画調整課　主幹

永野収 ディレクター）

（第３部）分科会 WS

１．分科会活動のまとめ方に関する意見交換

柏の葉の施設の説明

ジオラマによる説明（濱記代子氏）

KOIL 見学

【会議の状況】

（１）KOIL ＆ 柏の葉スマートセンターについて

・動画視聴と都市のジオラマを用いて概要説明を受け、濱氏の案内のもと KOIL と柏の葉スマートセンターの見学を行った。

1. 公・民・学連携によるまちづくりの推進
2. LEED の認証（プラチナ認証）
   →企業誘致のため。
3. ミクストユース（職・住・学・遊）
   →労働人口を増やすことで、昼間も賑わいのあるまちへ。夜間のみ人がいるベッドタウンにならないようにするため。
4. AEMS（地域エネルギー管理システム）
   →東日本大震災を契機に構築。
5. 起業家支援（本店登録も可能）
6. エネルギーを見える化
   →まちのエネルギーを“見える化”することで、省エネ行動を促す。
7. 街区間で電気を融通するスマートグリッドシステム（地区で作った電力のみ送電可）
8. 災害時の効果的なエネルギー管理（再生可能エネルギーや蓄電池を利用）
   →停電時も電力供給を行うことができ、３日間の維持が可能。

（２）UDCK について

＜タイトル＞「公・民・学の連携で取り組む柏の葉キャンパスのまちづくり」

柏の葉におけるまちづくりの経緯や UDCK の取組み、掲げるテーマ、今後の展望について話を伺った。

・公・民・学連携のまちづくり

・柏の葉の概要とまちづくりの経緯について

→・柏の葉キャンパスシティは、柏市の中では第２の都市拠点。

・鉄道整備と市街地整備を同時に行う一体型土地区画整理事業により整備。

・公民学が知識を出し合いながらまちづくりを運営する。そのプラットフォームとなるものが UDCK である。

・キャンパスタウン構想

公・民・学連携による国際学術都市・次世代環境都市を目指し、８つの目標を掲げている。

・最先端×コミュニティ×都市空間

１．最先端：柏の葉スマートシティが掲げる３つのテーマ

・環境共生都市→AEMS

・健康長寿都市→まちの健康研究所「あ・し・た」

・新産業創造都市→KOIL

２．コミュニティ：４つのプロジェクト

・まちづくりスクール

・都市環境デザインスタジオ

・ピノキオプロジェクト

・未来こどもがっこう

３．都市空間

・駅周辺の景観調整。

・公共空間と施設の高質化を公・民・学連携で協議。

UDCK についての説明

永野収ディレクター

質疑応答

（３）分科会の今後の方針について

・第 2 回分科会で決定できなかった今後の方針（アウトプット）について議論。

→方針として以下の①～③が挙げられた。

①「１つのテーマを全員で進める」

②「１つのテーマの中のキーワードごとにグループで進める（１つの場所に落とし込む)」

③「複数のテーマを複数のグループで進める（いくつかの場所に落とし込む)

→上記３つで多数決を行い、③の「複数のテーマを複数のグループで進める」こととなった。

分科会の様子

【まとめ】

・今後の分科会は、複数のグループに分かれ作業を進めていく。

・2030 年のまちづくりのイメージのために、今回のようなインプットの回も設ける。

4　第４回分科会

【日　　時】

・令和元年 12 月 2 日(火)　14 時 00 分～17 時 30 分

【場　　所】

・公益財団法人区画整理促進機構 会議室

【出　　席】　※数字は参加した WS の班

イオン不動産サービス㈱	前田 史彦③
㈱大林組	山田 知之①
㈱奥村組	米崎 幸雄①
㈱相鉄アーバンクリエイツ	若狭 和大④、阪口 陽一①
大成建設㈱	石島 克浩③
㈱竹中土木	稲葉 隆一①
東急㈱	小川 隆夫(幹事長)④ 、葛西 昭仁③
戸田建設㈱	松本 拓也④、佐川 克典①
西松建設㈱	松永 和久①
野村不動産㈱	清水 義友③
阪急阪神不動産㈱	神谷 晋也②、小寺 正洋②
㈱フジタ	岩本 光司(幹事)②、菊地 明彦②
大和ハウス工業㈱	齋藤 征孝(副幹事長)③、清水 悠貴②

ファシリテーター等

東京都	阪井 暖子

事務局

(公財)区画整理促進機構	佐藤 晶子

コンサルタント

玉野総合コンサルタント㈱	加塚 政彦、森山 雅大

【配布資料】

・民間事業者研究会　令和元年度第 4 回分科会　議事次第

・令和元年度第 3 回分科会　議事概要（※１）

・令和元年度民間研現地視察会　視察の概要（※２）

・ワークシート２の意見集約表

・日野市都市計画図　（グループごとに配布）

・日野市都市マス 地域別構想（抜粋）　（グループごとに配布）

【議事内容】

１．開会挨拶

２．第３回分科会概要および現地視察会（植物工場見学）の状況報告

３．意見交換・WS

①本日の進め方

②対象エリアの選定と課題感の共有

③班単位での意見交換・地域選定と未来洞察

④各班の意見・アウトプットイメージの紹介

４．今後の予定

①今後のスケジュール（案）

②次回の日程

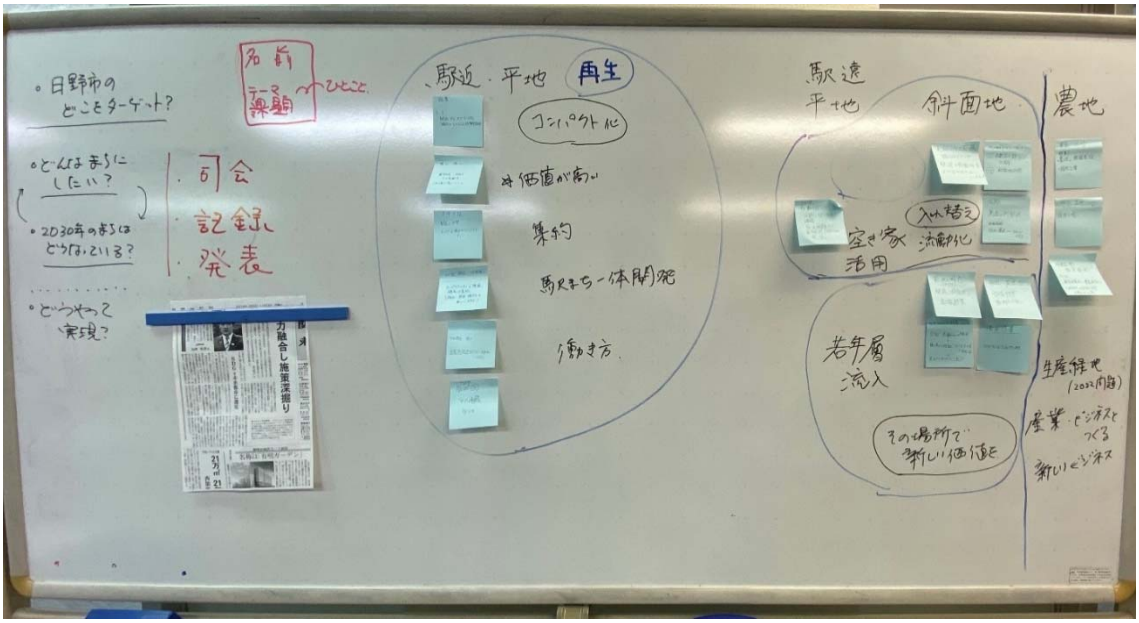
WS の様子

【会議の状況】

（１）対象エリアの選定と課題の確認

・提出されたワークシートをもとに内容の捕捉と課題等の確認を行い、対象エリアを駅近、駅遠斜面地、農地とし、それぞれ検討したいエリアを選定。（付箋に貼って理由や課題について発表・共有）

・班分類は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都市内農地区域の４つのグループで進めることとなった。



対象エリアの選定と課題

（２）WS について

・日野市のどこで提案するか、2030 年はどのような社会になっているか、どんなまち

にしたいかを各班で議論。

1. 駅周辺区域：スマートシティ、コンパクト化について考える。

・対象は豊田駅南側エリア。

・全世代を対象としたサードプレイスの提案。

・区画整理と絡めた施設整備で、駅南側のまちづくりを行う。

・駅南の課題認識：商業施設不足、北側へのアプローチ不足。

・Society5.0 を用いて、こころの豊かさを表現できないか。

・多世代が混じることで、日野市としての新しい価値を生み出すことができないか。

2. 駅から遠い丘陵住宅区域（エリア再生型）：斜面地エリアで新たな価値を考える。

・対象は戸建ての住宅団地（平山中学校地域）

・現地をみてどのくらいの空き家、空き地があるか見てみるという意見あり。

・高齢者が多く若年層がいないということから、子育て世代を呼び込めないか。

・生活利便施設がない。

・ドローンの活用。

・斜面地で物理的アプローチがしづらいことを技術的に解決できないか。

3. 駅から遠い丘陵住宅区域（駅前入れ替え型）：丘陵地戸建ての利用と駅周辺との入れ替えを考える。

・対象は三沢台、南百草園など（三沢中学校地域）

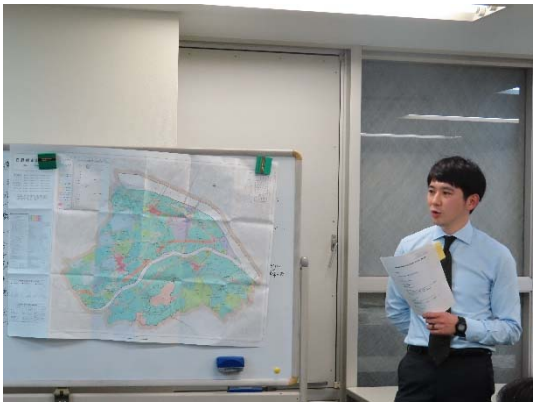
・高齢者のロコモティブシンドロームがでてくる。

・土地の資産価値が 0 になっていくのではないか。

・職、住、移動のテクノロジーが導入しやすいのではないか。

・世代循環型地域社会

・丘陵地戸建て 50 戸を駅近の立地換地マンションへとばす。空いた戸建てを自由



1 班発表の様子

2 班発表の様子

3 班発表の様子

にリノベーションし、自分の思い通りの住まいが実現できるようにする。

・丘陵地型 MaaS のような段差を解消するようなモビリティ。

・丘陵地に住む高齢者をどのように駅前に移動させるかが課題。

・駅周辺は魅力ある空間として人が集うまちづくりが必要で今後議論が必要。

４班発表の様子

4. 都市内農地区域：植物工場の誘致、農業再生を考える。

・準工業地域の生産緑地、日野市南東部のまとまった生産緑地群、川辺堀之内地区の生産緑地。

・食品工場併設の植物工場。

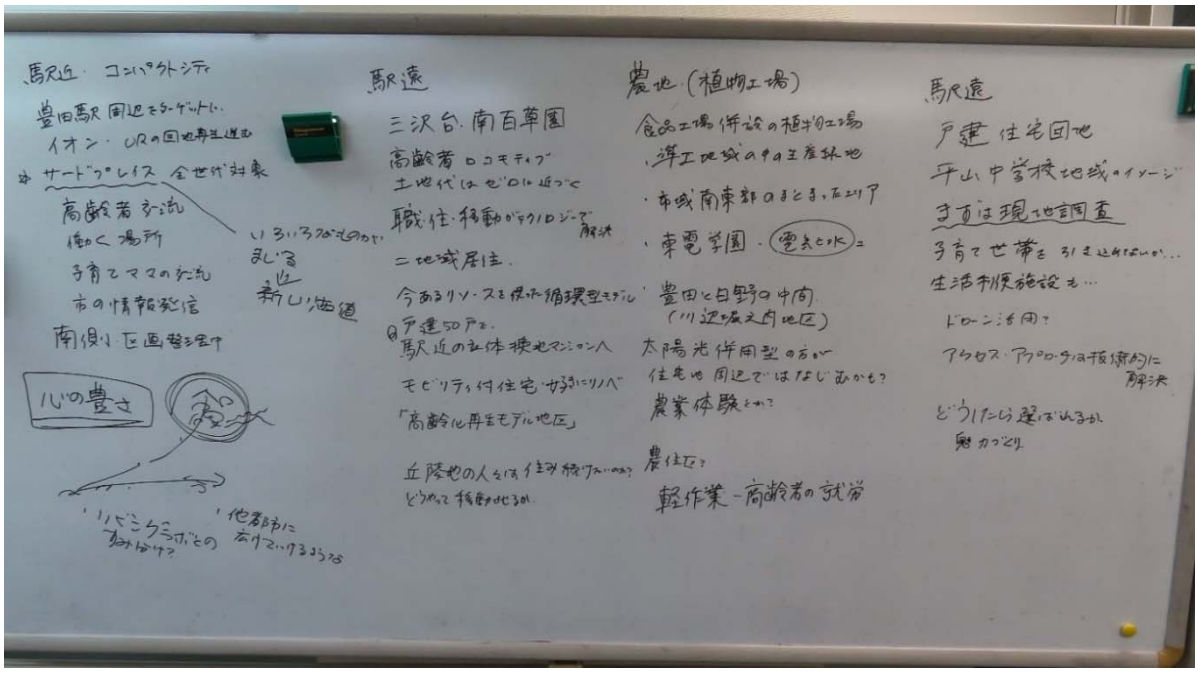
・東電学園（実際に何をやっているか分からないが）電力と農業のコラボ。

・住宅地周辺では太陽光併設型を考える。農業体験も可能な場所。

・高齢者の職場になる（植物工場は比較的軽作業であることから）。

（３）アウトプットのイメージについて

・各班の提案が具体的にどのようなパンフレットの形になるかを班ごとに議論。



各班の考えるエリア

【まとめ】

・引き続き各班で検討を進める。

・第５回分科会の前に特別講演会および渋谷視察会を実施。

５　第５回分科会

【日　　時】

・令和２年１月 27 日(月)　14 時 00 分～18 時 00 分

【場　　所】

・公益財団法人区画整理促進機構 会議室

【出　　席】　※数字は参加した WS の班

鹿島建設㈱	西村 真①
清水建設㈱	矢部 力也④
㈱相鉄アーバンクリエイツ	青山 崇(幹事)④、若狭 和大④、 阪口 陽一①
大成建設㈱	石島 克浩③
大日本土木㈱	前田 芳宏③
㈱竹中土木	稲葉 隆一①
東急㈱	小川 隆夫(幹事長)④ 、葛西 昭仁③
戸田建設㈱	佐川 克典①
西松建設㈱	松永 和久①、丸山 貴大④
野村不動産㈱	清水 義友③
阪急阪神不動産㈱	神谷 晋也②、小寺 正洋②
㈱フジタ	岩本 光司(幹事)②、菊地 明彦②
大和ハウス工業㈱	齋藤 征孝(副幹事長)③、清水 悠貴②

ファシリテーター等

東京都	阪井 暖子

事務局

(公財)区画整理促進機構	佐藤 晶子

コンサルタント

玉野総合コンサルタント㈱	加塚 政彦、森山 雅大②

【配布資料】

・民間事業者研究会　令和元年度第５回分科会　議事次第
・令和元年度第４回分科会　議事概要（※１）
・令和元年度民間研講演会・現地見学会　視察の概要（※２）
・国土交通省自動運転報告資料（抜粋）
・日野市都市計画図　（グループごとに配布）
・日野市都市マス 地域別構想（抜粋）　（グループごとに配布）
・日野市現地調査資料（グループごとに配布）
・パンフレットとりまとめイメージ（グループごとに配布）

【議事内容】

1．開会挨拶

2．講演会の状況報告

3．第４回分科会の状況報告

4．WS

①各エリアで想定した 2030 年の社会実現方法

②課題と対応策

5．発表・意見交換

6．今後のとりまとめについて

①アウトプットの内容について

②とりまとめの様式について

WS の様子

１班発表

WS の様子（１班）

【会議の状況】

（１）WS について

・アウトプットのイメージの一例として「国土交通省自動運転報告」を紹介

・日野市の現地調査の報告

・各班、前回のレビューとパンフレットとりまとめイメージをもとに各班のアウトプットについて議論。

（２）発表・意見交換

・班ごとに、「テーマ（キャッチコピー）」「2030 年のまちの姿」「望ましいまちの姿の洞察」「望まちいまちのための提案や必要な技術・手法」「民間事業者研究会としてできること（具体的な事業や提供可能なサービス）」について発表。

1．駅周辺区域

・テーマ「多世代対象サードプレイスがあるまち」

・豊田駅南口は商業施設不足し、駅前が住宅中心のまち。

・空き家が増え、駅前のポテンシャル低下する恐れ、コミュニティの崩壊やインフラ維持管理が難しくなることが考えられる。

・家や職場とは違う顔が出せるようなサードプレイスを提案。

・（郊外）高齢者の豊富な知見や知識を出す場所を駅前に。

・新しいワークスタイルの実験場。

・ハードの整備を、区画整理手法等を使い、考えを発散する場として、駅前の広場（大きな公園）を設置。

・民間事業者として、公園 PFI、事業化の検討、検討会への参画、資金投資（保留地取得）を行う。

2. 駅から遠い丘陵住宅区域(エリア再生型)

・テーマ「子ども×親×高齢者」

・高齢化、空き家の増加、AI が進展によるコミュニケーションの減少など考えられる。

・「多世代のコミュニケーションが豊かなまち」「利便施設や機能が充実。安心安全が確立したまち」「ライフスタイルに合った住宅が自由に選択できるまち」を提案。

・高齢者の活用。余った時間が使えるような施設の１つとして幼老園を設置。

・子どもや高齢者も手伝う給食サービス

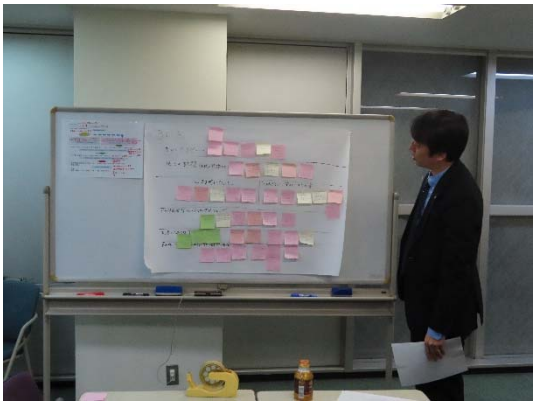
・年齢やニーズに合わせた住まいを紹介できるようなプラットフォーム（まちづくり法人)。

・民間事業者研究会として、居住可能な住宅を区画整理手法を用いて集約し、宅地化。住宅として使えないところは拠点施設や農園など公共的に使えるようにできないか検討。

・まちづくり法人が住宅の斡旋や街中食堂、街中農園、モビリティの運営、移動店舗などエリマネの主体として賃貸の収入を得つつ運営は可能か検討。

2 班発表

WS の様子（2 班）



3 班発表

3. 駅から遠い丘陵住宅区域（駅前入れ替え型）

・テーマ「人・まち・暮らしの exchange プロジェクト」

・高齢化や人口減少、まち自体の停滞、空き家が増加、治安悪化など考えられる。

・人、まち、暮らしが循環し、多世代が住み続けられるまちを提案。

・住宅の付加価値として車や電動自動車等をマッチングにより交換し、循環を生むシステムをつくる。

・AI や IOT などの ICT プラットフォームの開発。遠隔医療、遠隔教育、クラウドワークスのような仕事場を内包した拠点を整備。

・民間事業者研究会として、ハード整備とソフトとして IT 業者等と連携して、ハードとソフトがセットになった商品をつくり、結果として、まちや家のリノベーションを図る

WS の様子（3 班）

4. 都市内農地区域

・テーマ「モノ・コト・ヒト消費」

・高齢化、人口に見合う産業がなくなり、人口減少によるスポンジ化や後継者不足が考えらえる。

・「モノ消費：準工地域での植物工場の産業化。」「コト消費：山奥の百草園地区では農業の観光地化。」「ヒト消費：川辺堀之内地区では、農業と新しいライフスタイルの提案。」を考える。

4 班発表

・準工地域

→生産緑地で植物工場と食品工場を建てられるようにする。

→生産緑地の宅地としての利用促進（土地区画整理手法を用いて）。

・百草園地区

→Society5.0 を活用した里山環境を維持したインフラ整備を行う。

→3 次元のインフラ整備（ドローンの航路、駐車場など上空のインフラ整備）。

WS の様子（4 班）

・川辺堀之内地区

→クリエイティブワーカーをターゲットに働きやすい環境を整える。

→地域資源（空き家、生産緑地、スポーツ施設、プール、ドッグランなど）を活用した働く場の創出。

・民間事業者研究会として、土地区画整理手法で生産緑地に植物工場を建てることをロンダリングできるか検討。基盤が道路や公園だけでなく、上空を使うようになるという前提で土地区画整理手法が使えないか検討。

（3）アウトプットについて

・各班 WS の内容を A3 用紙うらおもてでデザインする。（文章のみにならないようビジュアルを取り入れて）

【まとめ】

・各班パンフレットのほぼ全ての項目について議論ができた。今後はブラッシュアップ作業を行う。

・次回、日野市中平主幹をゲストで呼び、検討内容について意見交換を行う。

６　第６回分科会

【日　　時】

・令和２年２月 19 日(水)　14 時 00 分～18 時 00 分

【場　　所】

・公益財団法人区画整理促進機構 会議室

【出　　席】　※数字は参加した WS の班

イオン不動産サービス㈱	前田 史彦③
㈱大林組	郷 健太朗②、山田 知之①
鹿島建設㈱	遠藤 剛①
清水建設㈱	諸橋 良哉(副幹事長)、 矢部 力也④
㈱相鉄アーバンクリエイツ	青山 崇(幹事)④、若狭 和大④、 阪口 陽一①
大成建設㈱	石島 克浩③
大日本土木㈱	前田 芳宏④
㈱竹中土木	稲葉 隆一①
東急㈱	小川 隆夫(幹事長)④ 、葛西 昭仁③
戸田建設㈱	松本 拓也④、佐川 克典①
野村不動産㈱	小林 和人(幹事)、清水 義友③
阪急阪神不動産㈱	神谷 晋也②、小寺 正洋②、 森田 祐介③
㈱フジタ	菊地 明彦②、髙橋 清太郎②
大和ハウス工業㈱	齋藤 征孝(副幹事長)③、清水 悠貴②

ファシリテーター等

東京都	阪井 暖子

事務局

(公財)区画整理促進機構	佐藤 晶子

コンサルタント

玉野総合コンサルタント㈱	加塚 政彦、森山 雅大

ゲスト

日野市	中平 健二朗

【配布資料】

・民間事業者研究会　令和元年度第６回分科会　議事次第
・令和元年度第５回分科会　議事概要
・各班検討結果とまとめ資料
・民間事業者研究会アンケート

【議事内容】

（第１部）分科会

１．開会挨拶

２．WS

３．検討内容の共有

①ゲスト紹介　（ゲスト：日野市企画経営課 戦略担当主幹 中平 健二朗氏）

②分科会検討経緯について

③各班発表・質疑応答

４．ゲスト講評、意見交換

５．今後の予定について

①今年度のとりまとめ様式・方法

WS の様子

【会議の様子】

（１）WS について

・各班で、これまでの検討結果の確認。

・日野市に向けたプレゼン内容について議論を行った。

（２）検討内容の発表

・日野市中平主幹をゲストに、各班検討した内容の発表を行った。

1. 駅周辺区域

『公園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』

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＝持続可能な郊外住宅地の創造・ポストベッドタウン』

3. 駅から遠い丘陵住宅区域（駅前入れ替え型）

『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』

4. 都市内農地区域

『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について（Society5.0 をむかえて）』

発表の様子

（3）ゲスト講評

1. 駅周辺区域

・単に公園を配置するだけでなく、コンセプトを含めて設定されており良い。

2. 駅から遠い丘陵住宅区域（エリア再生型）

・日野市としても住み替えや空き家の活用について取り組みを行っているが、非常に難しい問題。

・住宅を住宅としてではなくサードプレイス的な第 3 の方法、新しい使い方への転換を考えることもあり得る。

講評の様子（中平主幹）

3. 駅から遠い丘陵住宅区域（駅前入れ替え型）

・時間経過の中で起こってきた課題とこれからのことを説明することで住民サイドとして納得のいく説明になる。

・リノベーションの提案に関して、行政だけではなかなかできないため、チームビルディングをすることによる提案は非常に印象的である。

4. 都市内農地区域

・行政の方では新しい農地や活用のイメージがなかなかできていない。

・成功事例や良い農地の活用事例を見せていくことが必要。

・民間や地域の力を活用してモデルをつくっていくことが重要である。

〇民間研の取り組みへの感想 等

・行政の人間は民間の事業者の方と接点を持っていない。もっと外部へ出るべきだと思っている。

・世の中の動きを見なければ、課題が何か分からないことがある。

・このような場に若手が入っていくととても刺激になると思う。

・来年、ポストベッドタウンをテーマとし、日野市で 2030 年に向けたビジョン策定を行う。

（4）とりまとめについて

・ビジネスシーンというよりも、外部の勉強会での使用になると思われる。

・会社の外部で使用。参考にしつつ活用したい。

→・外部資料用ということでとりまとめを行う。地域特性は残し、日野市の部分が表に出ない形とし、一般化した提案にまとめなおす。

・様式は A3 表裏、見開きで活用するような形とする。

【まとめ】

・各班、修正・再検討を行い最終成果物（パンフレット）を区画整理促進機構まで提出。

・今年度のとりまとめは座長一任とする。

・第 7 回分科会を今年度最終回として 3 月実施。

（追記）

・第 7 回分科会は新型コロナウイルス対策で出張・会議の自粛が継続する可能性が高いため、中止と決定。