

多様な主体の共創でつくるまちの未来



2025年7月27日

筑波大学理工学群社会工学類・都市計画主専攻

筑波大学システム情報系・教授

藤井 さやか

◆都市計画とは？

- 都市には**たくさんの人が集まり、活動**している。
- 活動を支えるためには、活動の場となる**「施設」**、それらをつなぎ動かす交通や供給施設などの**「基盤」**、緑や快適な空間といった**「環境」**が必要である。
- 多様な価値観と属性の人々が集まる中で、良好な都市をつくるには、成り行き任せではなく、**「計画」を持った取り組み**が不可欠である。



都市計画は、
私達が暮らすまちに
関する**すべての要素**
を対象とする

◆都市計画とは？

- 都市には**たくさんの人が集まり、活動**している。
- 活動を支えるためには、活動の場となる**「施設」**、それらをつなぎ動かす交通や供給施設などの**「基盤」**、緑や快適な空間といった**「環境」**が必要である。
- 多様な価値観と属性の人々が集まる中で、良好な都市をつくるには、成り行き任せではなく、**「計画」を持った取り組み**が不可欠である。



都市計画は専門家のトップダウンで決めるのではなく、**市民の意向**を確認しながら、**都市全体にとって最適**となるまちのかたちを、市民とともに考えていく

◆都市計画主専攻のカリキュラム

- ・身近な空間から国土までを対象として、都市・地域の問題を理解し、科学的・計量的に分析し、解決策を探究する能力を養成

都市の現実問題を取り上げた実践教育

都市構造・社会基盤

- ・都市計画マスタープラン演習
- ・土地利用計画
- ・交通計画
- ・都市防災計画
- ・社会基盤と国土 等

環境とまちづくり

- ・住環境計画演習
- ・都市空間の計画とデザイン
- ・都市文化共生計画
- ・住環境計画概論
- ・現代まちづくり論
- ・基本製図・設計演習 等

地域科学

- ・地域科学演習
- ・都市経済学
- ・地域の経営・行政論
- ・政策・公共事業評価
- ・都市解析 等

都市計画共通

都市計画入門／都市数理／都市計画演習／都市計画事例講義
都市計画インターンシップ／建築士受験資格関連科目
卒業研究 等

◆都市計画のはじまり

- 人々が自由に土地を使うと起きる問題を予防・解消する



ロンドンのスラム街 1872年 (Gustave Dore) <https://globalpea.com/uk-tow-plan>

- 18世紀後半の産業革命
- 前例のない急激な人口増加
- 都市部のスラム化
- 工場や住宅の煤煙による公害
- 貧民街の形成
→ 犯罪の横行、貧困、失業、栄養不良、売春行為、犯罪、アルコール中毒、自殺、汚染公害…

**工場と住宅
の分離**
→ 都市計画の
用途地域

住環境の改善

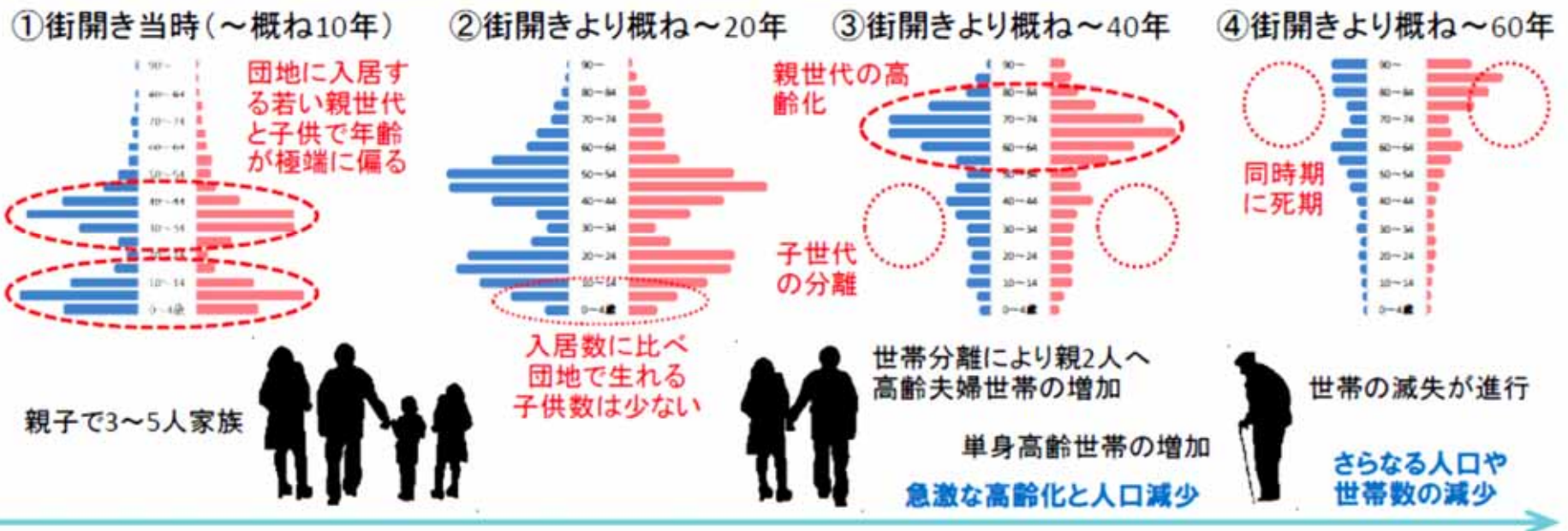
都市の建物の基準
建築基準法の日照、
採光は感染症予防

◆現代の都市計画の課題

- 都市計画制度は人口急増期の仕組み
- 今は**人口減少・空き家化**への対応が必要
- ライフスタイル、家族の形が大きく変化**
- スマホ、自動運転、デジタル化・・・**技術の進歩**
- 現代にあった都市計画が必要

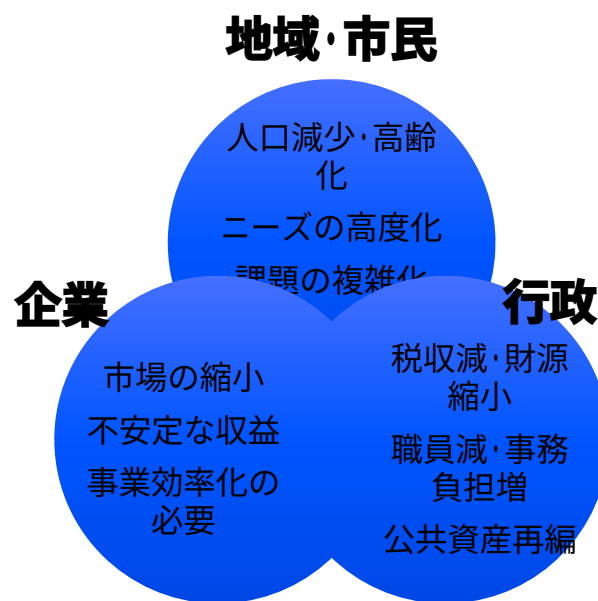
- 機能を分けるから
機能を混ぜるへ
- 眠っている資源活かす
- 多様な人が住みたい・
関わりたいまちへ**

【郊外住宅市街地(戸建分譲住宅団地)の年齢階層の推移のイメージ】

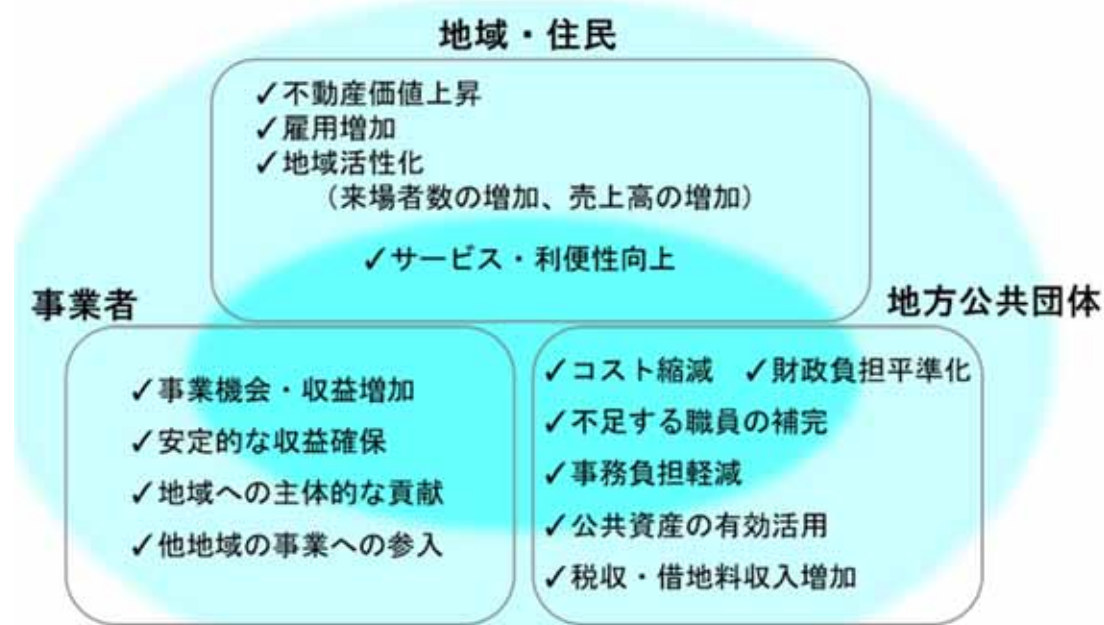


◆多様な主体の共創が必要とされる背景

- 人口減少や少子高齢化が進行で地域の活力が低下
- 様々な地域課題や複雑化するニーズへの対応は、**行政だけでは担えない**
- **市民・企業・行政が連携し**、課題解決に取り組み、公共サービスの質の向上、持続可能な発展を実現することが必要



人口減少・少子高齢化で
地域の活力が低下



公民連携による効果

◆多様な主体の共創の意義

- 民間の知識・経験・投資 → **効率的・創造的な公共サービス**が提供可能
- **民間主導の課題** → 取り残される人対応、長期的・安定的なサービス提供
- 多様な主体の共創が必要
 - 多様な立場・価値観の関係者が関わることで**多角的な検討・運営**
 - **問題の抜け落ちを防ぎ、新たなアイデアを創出できる**



ふらっとkiricafe HP
<https://www.kirigaokaplatform.com/>



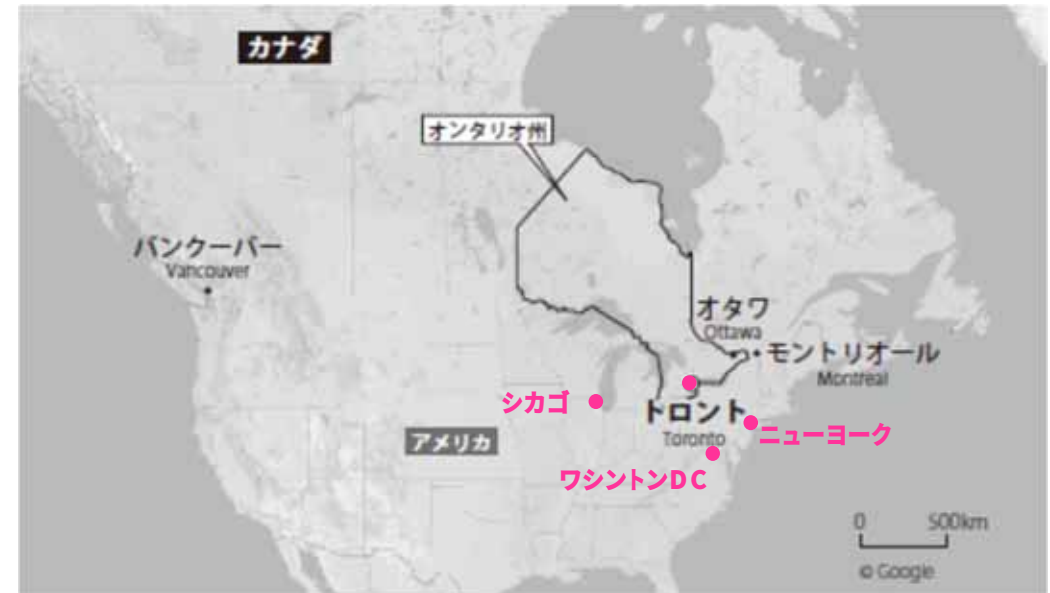
machimin まちをみんなでつくる FB
<https://www.facebook.com/machimin.nagareyama>



草加市HP リノベーションスクールについて
<https://www.city.soka.saitama.jp/cont/s1403/020/010/050/PAGE000000000000052676.html>

◆カナダ・トロント市

- ・ オンタリオ州の州都
- ・ 金融・経済、メディア、医療、観光 AIなどの産業が集積
- ・ 1970年代から積極的移民受入れ
人口50%以上が移民背景持つ
(**ビジブル・マイノリティ**、南アジア、中国、アフリカ、ヨーロッパなど多様)
- ・ 公用語の英語・フランス語
+ 中国語、タミル語、アラビア語など常用



◆リージェント・パーク団地再生事業に至るまでの経緯

- 1940-50年代 「ガーデンシティ」をコンセプトに団地建設
→ 死角が多い環境で、周辺から孤立し、環境が悪化してしまう
- 1970年代 **移民の受け皿** → 移民間の衝突が始まる
- 1980年代 薬物犯罪や暴力犯罪の増加
- 1995年 暴動の発生 → **危険なエリア**との認識が広まる
- 2002年 団地再生事業に着手



REGENT PARK NORTH



REGENT PARK SOUTH



建設:1948年
所有:トロント公共住宅公社(TCHC)
地区面積:28ha
住戸数:2083戸
居住者数:約7500人
出身国数:約60ヶ国
使用言語:約70言語

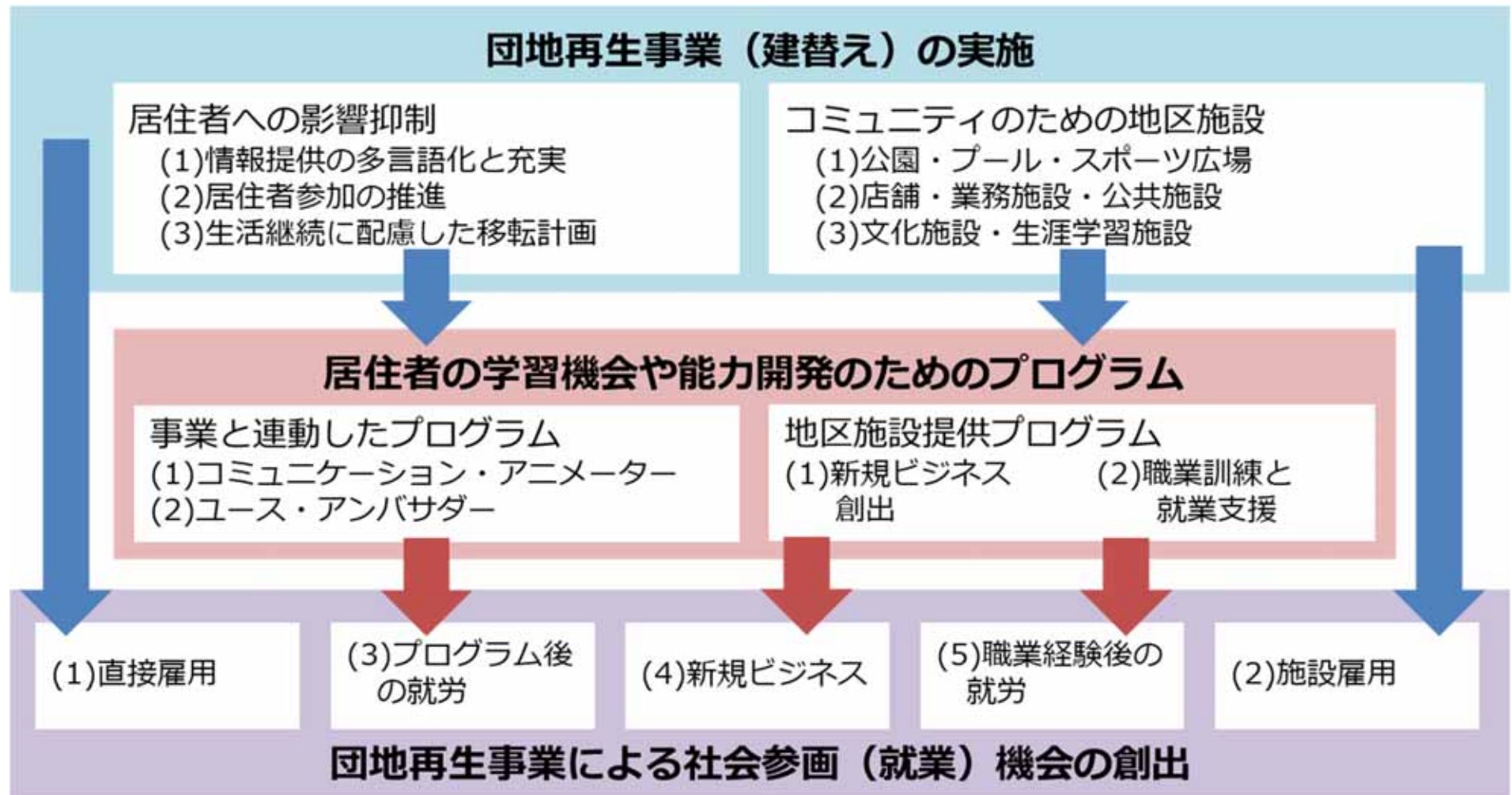
◆リージェント・パーク団地再生事業の概要

- ・低所得層・失業者・移民が集住する荒廃して危険な団地
- ・トロント市住宅供給公社と民間建設会社の**公民連携**による再開発事業
 - 再開発で高度利用し、**住宅分譲**で開発費用・地区改善費用を回収
 - 従前：2083戸（公共住宅のみ）
 - 従後：約7500戸（公共1900戸、低家賃260戸、分譲5400戸）
 - **複合市街地化**（公共施設、商業施設、公園等）で**生活環境を改善**
- ・従前居住者（低所得者・失業者・移民等）の戻り入居を保証し、彼らの声をよく聞き、**学習・能力開発**と**社会参画（就業）機会**を多数組み込む



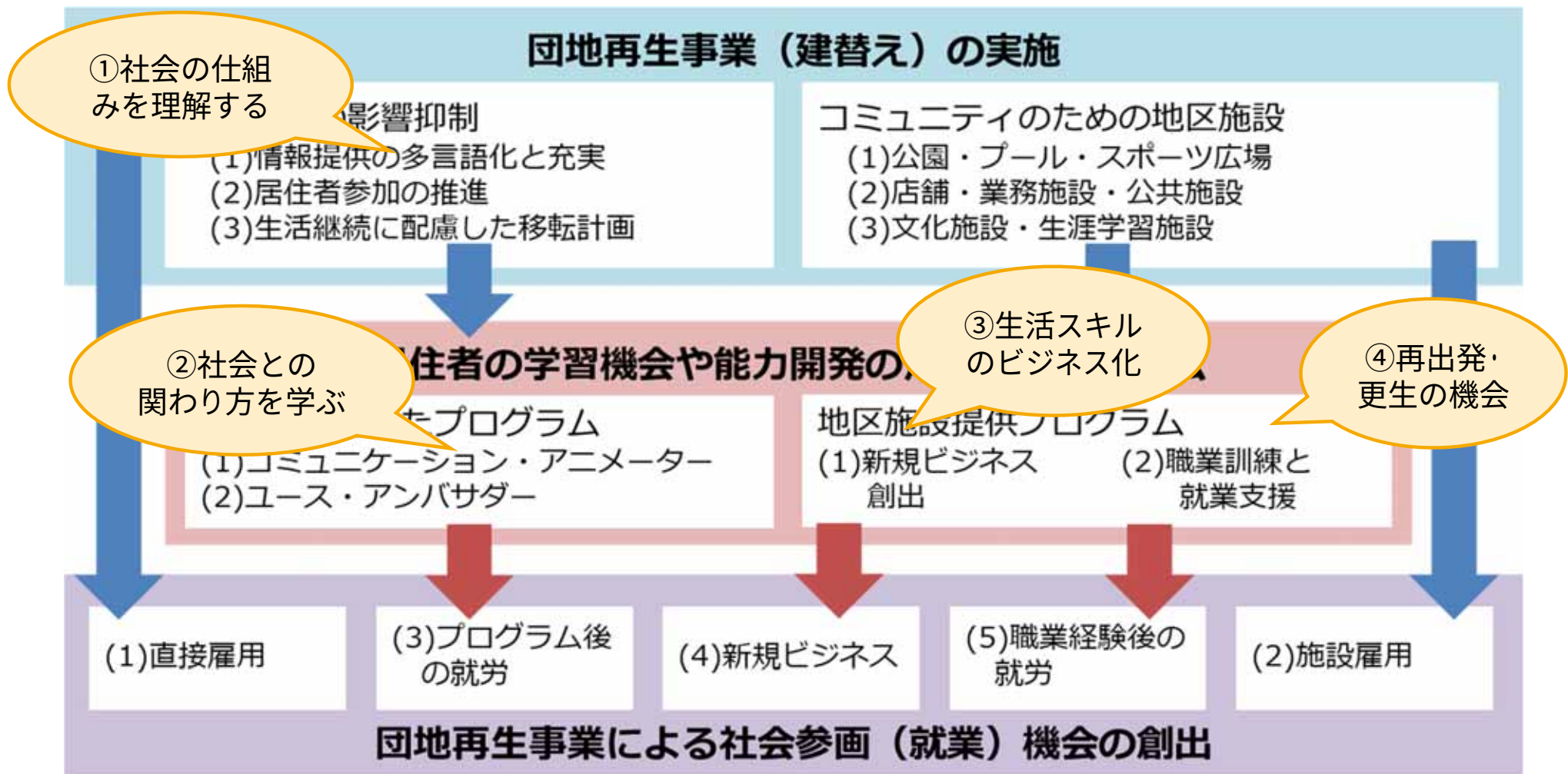
◆リージェント・パーク団地再生事業が生んだ価値

- ・低所得者・失業者・移民等の**学習・能力開発**と**社会参画(就業)機会**創出



◆リージェント・パーク団地再生事業が生んだ価値

- 低所得者・失業者・移民等の**学習・能力開発**と**社会参画(就業)**機会創出



◆リージェント・パーク団地再生事業が生んだ価値

①社会の仕組みを理解する

(居住者説明会)

- 最も影響を受ける居住者 (低所得者・失業者・移民)
- 開発計画の説明、公的な計画策定への参加の仕方、意見の出し方、制度の解説などを丁寧に説明
- **カナダの社会制度を理解し、振舞い方を学ぶ機会**
- 居住者が通訳となり、相互にサポートする



②社会との関わり方を学ぶ

(ユースアンバザダー)

- ギャング化していた10代の若者が週1回の活動
- イベント企画、SNS活用、資金集めなどを学び、地域の課題発見調査、150人規模イベント企画を経験
- **地域への愛着や地域への貢献意識の醸成**
- **将来の夢、社会とのつながり**を考える機会



◆リージェント・パーク団地再生事業が生んだ価値

③生活スキルのビジネス化

(生涯学習センター)

- ・ **国際色豊かな専業主婦の強み**を活かしたケータリングビジネスを生涯学習センターが発案
- ・ 市衛生局・大学が調理や栄養、食品衛生に関する講座を提供、修了者は食品衛生責任者の資格を取得
- ・ センターが注文をまとめ登録者に発注
- ・ 初年度25名登録、12,000食販売(売上1500万円以上)



④再出発・更生の機会

(レストランでの就業訓練)

- ・ 一流レストランのシェフがオープンした社会貢献を目的とした上質の食事が楽しめるビストロとカフェ
- ・ 高級レストランの調理やサービスの職業訓練の場
- ・ アルコールや薬物依存症、ギャングだった若者を採用して**更生・育成**した(途中で脱落する若者もいた)
- ・ 卒業生は市内の一流レストランに就職している



◆活躍する機会があれば、まちの未来が変わる

- 再開発事業により物理的な環境が大きく改善した
- 学習機会や能力開発プログラムにより**社会的弱者（低所得者・失業者・移民等）**だった人の**社会参画（就労）**が進む
- 居住者の**生活が安定・向上し、自信が生まれ、地域への愛着や誇り**を感じられるようになる
- **荒廃して危険なまちが、住みたいまちへと大きく変貌！**



◆人口減少・需要縮小社会の課題解決に共創が重要

- ・多様な人が活躍できる、やりたいを実現できる場をどう増やすか？

ぷらっとkiricafe

横浜市緑区
UR霧が丘グリーンタウン団地・
霧が丘商店会
地域活動団体から生まれた
NPO法人



霧が丘ぷらっとふぉーむFB
<https://www.facebook.com/photo/?fbid=438016725484220&set=pcb.438016822817603>

machimin

千葉県流山市
流鉄流山線流山駅前
移住者が起業した
株式会社



machimin まちをみんなでつくる FB
<https://www.facebook.com/machimin.naigareyama>

そうかりノベーション まちづくり

埼玉県草加市
東武線草加駅東口周辺
草加市役所が主導し
地元企業等と連携



草加市HP リノベーションスクールについて
<https://www.city.soka.saitama.jp/cont/s1403/020/010/050/PAGE000000000000052676.html>

◆高齢化・空き家化＋子育て孤立＋外国人増加への対応

- ・ 少子高齢化とご近所付き合いの希薄化
- ・ 高度人材誘致で廃校小学校がインド系インターナショナルスクールに
→ インド人住民急増、その後インドネシア人も増加。接点がない
- ・ シニア層・子育て層・国際交流が共創 → コミュニティカフェ設立



+

学び・助け合いの場

- ・ 学習支援
- ・ 日本語教室
- ・ 英語教室
- ・ 生活セミナー
- ・ スマホ相談会

介護予防活動

- ・ 健康麻雀
- ・ ギターで歌謡曲
- ・ 絵手紙DAY
- ・ シニアヨガ

多文化共生活動

- ・ 多文化カフェやイベント開催
- ・ ダンス交流
- ・ お祭りサポート
- ・ 自治会清掃参加



◆個人のやりたいを実現し、個人の成長と地域課題解決を実現

- ・ 育休を機に流山市に移住した大企業社員が起業
- ・ 個人の好きややりたいを磨き、地域変化を起こす人を多数輩出



WaCreation提供資料より



◆衰退する中心市街地をリノベーションと創業支援で活性化

- ・ 中心市街地の衰退や担い手不足 → リノベーションまちづくりを導入
- ・ リノベーションスクールと創業・起業支援を組み合わせる独自の工夫
- ・ イベント開催講座や地元企業への講座など多様な活動が生まれる仕掛け

段階的な事業の担い手の創発

草加駅東口周辺エリアのリノベーション案件

①まちの学校(年3回)



スクール開催に向けた
普及啓発・勉強

他地域からリノベーション事
業者の講師を招き講演

②リノベーション・スクール(年1回)



3日間 事業計画・提案

③アフターフォロー(適宜)



リノベーション・スクール後
計画進捗確認・助言

ユニットメンバーごとに計画進
捗の確認・助言を受ける

①野菜とお酒のバル スバル



②SOSOPARK(カフェ/出店スペース)



③キッチンスタジオアオイエ



④洋食屋アターブル



⑤ecoma coffee



⑥Coworking space Torino's



⑦おーぐばん



⑧草加宿今様本陣 (地場野菜・雑貨販売・レンタルスペース)



⑨PAKAN(カフェ)



⑩PAKAN(カフェ)



◆多様な主体の共創でつくるまちの未来

- リージェントパーク団地
再開発を機に住民の社会参加と生活環境改善を達成



まちの新たな価値

- ぷらっとkiricafe
多様な住民がつながって課題解決できる関係性構築



まちの効力感上昇

- machimin
好きとやりたいで自己実現と地域課題解決を叶える



まちの担い手増加

- そうかりノベーションまちづくり
リノベーションと創業起業支援を連携し活性化連鎖



まち全体の活性化

多様な主体の共創で生まれる「何があっても解決できる関係性」
と「そのまちならではの魅力」がまちの未来をつくる！