# 首都圏近郊都市における地域再生に関する研究
## －千葉県八千代市八千代台地区の住環境評価からみたまちづくりビジョンの検討－

日本大学　学生会員○新橋一士　日本大学　正会員　岡田智秀　日本大学　正会員　田島洋輔
日本大学　非会員　落合正行　日本大学　学生会員　森紗耶　日本大学　非会員　村山　旭

**1. 研究目的;** 千葉県八千代市八千代台地区は, 1956 年にわが国初の戸建住宅団地として知られる「八千代台団地」が誕生し, その後に市街化が促進され, 60 年が経過した. その結果, 当地区は現在, 少子高齢・人口減少や, 公共施設の老朽化等の問題に直面した, まちづくり戦略の拠り所が不明瞭な, 典型的な首都圏近郊都市となっている. こうした中, 当地区は 2016 年に成立した「地方創生加速化交付金」のモデル地区に選定され, 筆者らが参画のもと「八千代台まちづくりプロジェクト」として地域再生戦略づくりを展開するに至った. 筆者らはこの地域再生戦略として, 急激な人口増が見込めない地区であることから, 現住民が “住み続けたい” と思えるまちづくりビジョンとその実現化方策を構築するため, 住民や行政を巻き込んだ「まちづくりワークショップ(以下, WS)」を展開することとした. そこで, 本研究では当地区のような顕著な地域資源に乏しい首都圏近郊都市を対象とした地域住民の住環境評価を導き, その評価結果からみた, 現住民が “住み続けたい” と思えるまちづくりビジョンについて論及する.

**2. 研究方法;** 本稿では, 当地区住民の住環境評価を明らかにするために, 表 1 に示す全８回の WS を実施した. さらに, 表 2 に示す調査により八千代台団地造成当時の計画配慮事項および, 当時の計画に関わった千葉県計画課長の石原耕作の見解について整理した.

**3. 結果および考察;** 図 1 は, 当 WS を通じて, 住民が抽出した, 各地区の魅力や課題を整理したものである.

以降は図 1 をもとに, 複数地区が共通して挙げた意見に着目し, 公共空間に関する住環境評価と住民自治に関する住環境評価の 2 つに大別し, 考察を行う.

**(1) 公共空間に関する住環境評価**

**1) 大規模緑地;** 図 1 より, 「自然豊かな公園がある(北東, 東, 西)[写真 1]」という魅力点が 3 地区共通で挙げられ, なかでも北東地区では八千代台北市民の森や北子供の森といった大規模緑地が評価された. この市民の森とは, 市民から提供または賃借された土地を緑地として市が管理する空間である. この評価に関して, 当地区の初期整備に従事した千葉県計画課長の石原耕作氏が, 当団地整備により地域の宝と評された松林を皆伐したことを反省するなかで [1], 当空間においては, 地域の宝である松林が保全されてきたことが現在の評価につながっている.

表 1　ＷＳの実施概要

| | | | |
|---|---|---|---|
| WS1 | 日時 | 2016 年 6 月 27 日(月)14:00～16:00 | |
| | 場所 | 八千代商工議会所 2 階会議室 | |
| | 参加者 | 八千代台住民 27 名,日大理工学生 7 名,同・教員 3 名 | |
| | 内容 | ・プロジェクト趣旨説明,今後の展開方法の説明<br>・年間プログラムの決定,各班に分かれて自己紹介 | |
| WS2 | 日時 | 2016 年 7 月 12 日(火)18:00～20:00 | |
| | 場所 | 八千代台東南公共センター 5 階ホール | |
| | 参加者 | 八千代台住民 27 名,日大理工学生 8 名,同・教員 3 名 | |
| | 内容 | ・WS 1 の振返り ・地図上での地域の魅力・課題の抽出<br>・まち歩きルートの作成・発表 | |
| WS3 | 日時 | 2016 年 7 月 18 日(月)15:00～18:00 | |
| | 場所 | 八千代文化センターホール | |
| | 参加者 | 八千代台住民 28 名,日大理工学生 7 名,同・教員 3 名 | |
| | 内容 | ・WS 2 の振返り<br>・まち歩き,学生目線での地区の魅力発表 | |
| WS4 | 日時 | 2016 年 8 月 11 日(木)15:00～18:00 | |
| | 場所 | 八千代台東南公共センター 5 階ホール | |
| | 参加者 | 八千代台住民 33 名,日大理工学生 7 名,同・教員 3 名 | |
| | 内容 | ・WS 3 の振返り ・相互まち訪問<br>・相互まち訪問の結果発表 | |
| WS5 | 日時 | 2016 年 9 月 1 日(木)15:00～18:00 | |
| | 場所 | 八千代台東南公共センター 5 階ホール | |
| | 参加者 | 八千代台住民 22 名,日大理工学生 7 名,同・教員 3 名 | |
| | 内容 | ・WS 4 の振返り・まちづくりビジョンづくり・発表 | |
| WS6 | 日時 | 2016 年 10 月 13 日(木)18:00～20:00 | |
| | 場所 | 八千代文化センターホール | |
| | 参加者 | 八千代台住民 21 名,日大理工学生 7 名,同・教員 3 名 | |
| | 内容 | ・WS 5 の振返り<br>・アクションプラン(短,中,長期)の検討・発表 | |
| WS7 | 日時 | 2016 年 11 月 6 日(日)15:00～20:00 | |
| | 場所 | 八千代台小学校 体育館 | |
| | 参加者 | 八千代台住民 30 名,日大理工学生 7 名,同・教員 3 名 | |
| | 内容 | ・WS 6 の振返り ・キッズダンス<br>・上映会 ・最終成果イベントの企画・検討 | |
| WS8 | 日時 | 2016 年 12 月 6 日(火)18:00～20:30 | |
| | 場所 | 八千代文化センターホール | |
| | 参加者 | 八千代台住民 30 名,日大理工学生 7 名,同・教員 3 名 | |
| | 内容 | ・WS7 の振返り ・最終成果イベントの検討・発表 | |

表 2　調査方法

| 調査項目 | 文献調査 | ヒアリング調査 |
|---|---|---|
| 調査日時 | 2016 年 7 月 1 日（金）<br>～9 月 30 日（金）（3 か月間） | 2016 年 9 月 1 日（木）<br>14：00～16：30（2 時間半） |
| 調査対象 | 八千代台団地の関連文献 1)～4) | 写真家：澤本吉則氏 |
| 調査内容 | ・団地建設地の選定経緯<br>・計画段階での特徴<br>・施工段階での特徴 | ・団地造成時の写真提供<br>・団地造成時の空間状況<br>（公園や宅地の造成手順など） |

**2) 住宅地の連続した緑;** 図 1 より, 「住宅地に緑が多い北東, 東, 南」[写真 4]」という魅力点が 3 地区共通で挙げられた. これは, 八千代台団地造成時, 70～100 坪の広い宅地面積を確保する団地造成計画 [4] に基づき整備された広大な住宅敷地間の豊かな緑の群をなす住環境が現状において高く評価された.

**3) 街路の幅員;** 「道路が狭い（東, 西, 南）[写真 5]」という問題点が 3 地区共通で挙げられた. これは団地造成当時に, 住宅地へのバスおよび通過交通の侵入防止のため, 街路幅員を 8m 以下と狭く設計 [1] したことが要因である.

キーワード　首都圏近郊都市　八千代台地区　まちづくりワークショップ　住環境評価　地域再生　まちづくりビジョン
連絡先　〒101-8308 東京都千代田区神田駿河台 1-8-14 日本大学理工学部まちづくり工学科 岡田研究室 TEL03-3259-0484

図1 住民WSを通じてみた地区別の住環境評価

西地区では，計画当初はバスの運行経路として想定されていなかった幅員6mの北1,2丁目通り（写真5）に，ある時期から大型バスを通したことで歩行者の危険性が増加している．一方で，同様の問題を持つ南地区では通学時の児童を見守る交通安全活動が行われており，早期に実施可能なソフト対策として評価されている．

**(2)住民自治に関する住環境評価**

**1)地域交流拠点の活用；**「会館に賑わいがある（東，西）[写真 8]」という 2 地区共通の魅力点は，「東町会館（東）」や「やよい会館（西）」のイベント等による賑わいが評価された．一方で，東地区では，「誰でも使えるコミュニティスポット（東，南）[写真 9]」があるが，地区内外で認識されていないという問題も指摘された．こうした公共施設以外のコミュニティスポットも，積極的に周知・活用することで新たなコミュニティの場が生まれ，住民間のつながりが強固になると考える．

**2)公共施設等の自主的整備・老朽化問題；**「希望通りのベンチは趣がある（東，西）[写真 10]」という 2 地区共通の魅力点が挙げられた．東地区では，町内会と小学校が連携して作成した複数の手作りベンチがあり，地域住民はこれに愛着を持って利用し，八千代台地区の特色ある地域資源として西地区からも評価された．一方で，「保育園が老朽化している（西，南）」や「歩道橋が古い（西，南）」，「地下道は古くて，汚い（西，南）[写真 11]」という問題点が共通して挙げられた．こうした施設の修繕対応は行政との連携が不可欠であるが，上述したベンチ整備のように，地域住民が実行可能な作業を自ら積極的に取り組むことは，多くの住民が愛着を持てるような地域資源の創出方策として重要と考える．

**3)住民主体の公園管理；**図 1 より「公園の雑草が多い（北東，南）」という問題点が 2 地区共通で挙げられた．北東地区では，雑草によりボランティア団体が植えた花々が見えなくなるほど見苦しいという意見であった．一方で，「住民主体で公園を管理している（東，西，南）[写真3]」という魅力点が挙げられた．南地区では，南ヶ丘公園の清掃活動や元気体操等の住民主体の公園管理を示している．こうした公園管理は，東地区と西地区からも，学びたいものとして高く評価されている．

**4)地元の産業間連携；**「空き店舗が多い（北東，東，南）[写真 6]」という 3 地区共通の問題点は，空き店舗が増加することでまちに活気がなくなるという意見である．これに対して「地産地消の八百屋がある（北東，東）[写真 7]」という魅力点が 2 地区で挙げられたが，これは店主と地元農家との契約により成立したものである．こうした地元の産業間の連携は，空き店舗の増加に歯止めをかける一助として重要な取り組みといえよう．

**4. まとめ；**八千代台地区では，団地造成当時の地域構造が現在の住環境評価に大きく影響している実態を明らかにした．冒頭で述べたように，当地区では，新線開発や新たな商業開発などのハード整備は現状として難しいが，本研究で得られた通学児童の見守り活動や住民主体の公園管理など，住民間のつながりを最大限尊重し，育むことにより，現住民が“住み続けたい”と思えるまちづくりビジョンの構築が期待できよう．

**謝辞** 八千代市都市整備部都市計画課萩野光誠課長・木内寛之氏，八千代台プロジェクトの斉藤充弘事務局長・熊谷慎一氏，WS参加者の皆様に記して感謝申し上げます．

**参考文献**

1)石原耕作：「八千代台団地ができあがるまで」，新都市，Vol.11，No.10，pp.24-29，1957.
2)友納武人：「わが国最初の住宅団地−八千代台住宅団地」，疾風怒濤：県政二十年のあゆみ，pp.87-92，1981.
3)望月重雄：「八千代台團地」，住宅金融月報，No.83，pp.2-7，1958.
4)千葉県土木部計画課・財団法人千葉県住宅協会：「八千代台のあとさき」，発行年不明