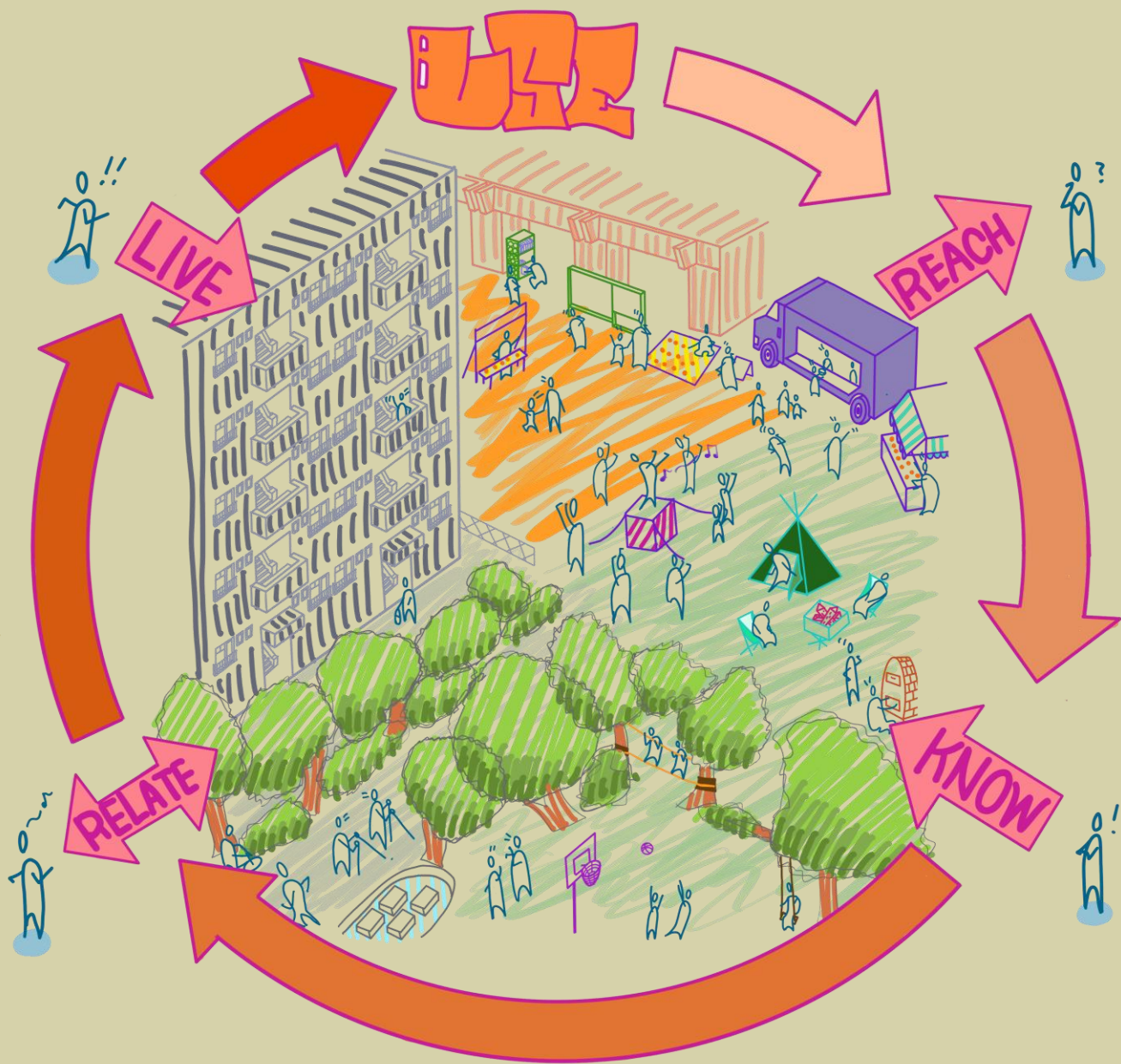




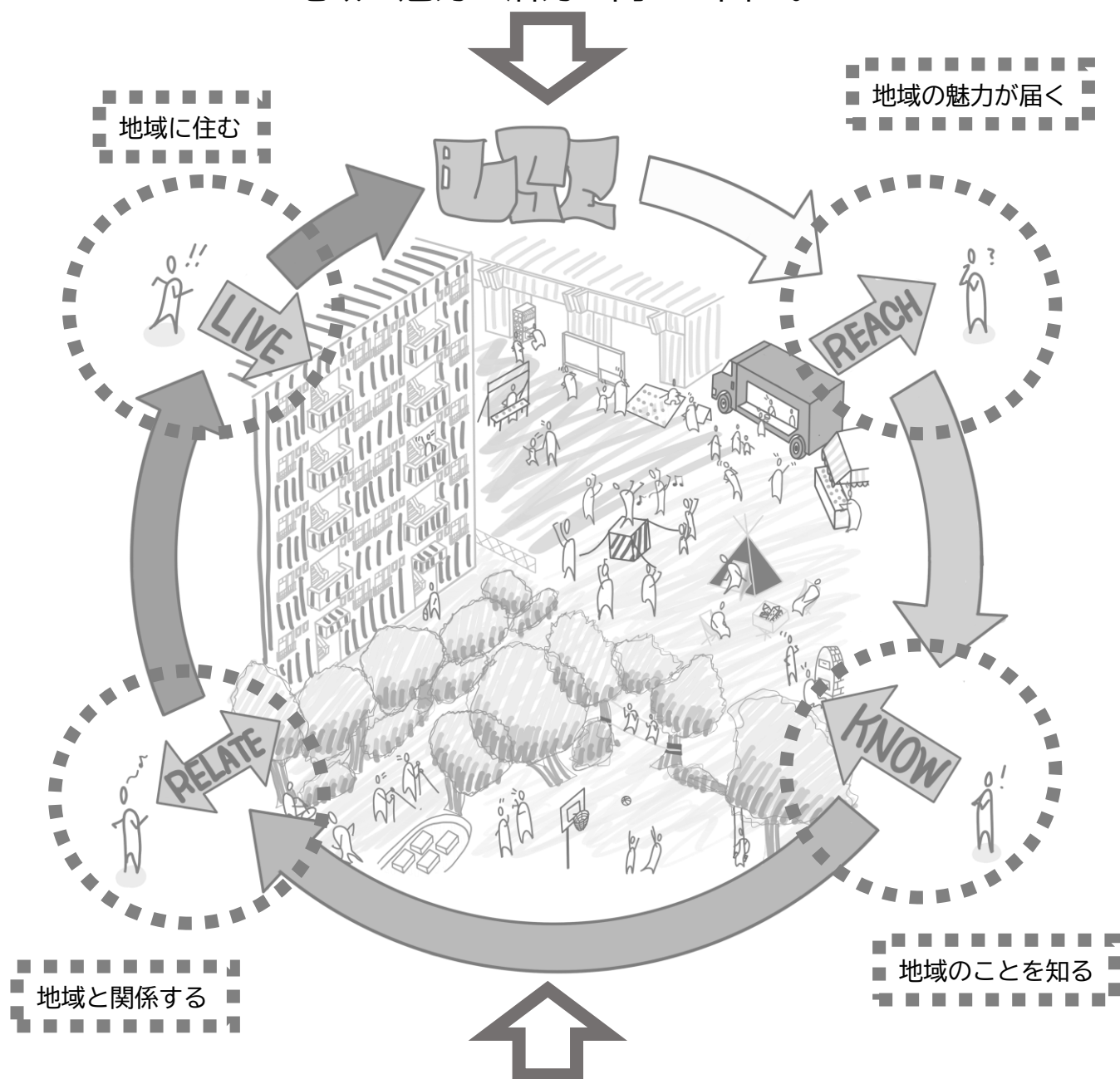
鹿島・松が谷地域まちづくり計画

令和4年（2022年）5月
八王子市

目次

第1章 まちづくり計画について	1
1 まちづくり計画について	1
（1）計画策定の背景・目的	2
（2）対象地域	2
（3）計画の位置づけ、役割	3
（4）計画期間	3
（5）検討体制	4
第2章 地域の現況と経過について	5
1 地域の現況	5
（1）多摩ニュータウン	6
（2）鹿島・松が谷地域の現況	12
2 検討経緯	37
（1）鹿島・松が谷まちづくりミーティング	38
（2）「あつまれ かしまつの丘」の活動	39
（3）「まちをつかおうプロジェクト」の活動	41
（4）「かしまつ Re:Live 鹿島・松が谷地域のまちをつかうための実証実験」	43
第3章 地域の将来像について	47
1 方向性の整理とまちを「つかう」こと	47
（1）SWOT 分析	48
（2）取組みの方向性	49
（3）方向性のまとめ	53
2 地域の将来像	55
（1）将来像の設定	56
（2）将来像と”まちづくり”の関係(段階別まちづくり状況と地域の姿の整理)	57
（3）世代・属性別アプローチ	58
第4章 まちづくり推進事業について	61
1 まちづくり推進事業	61
（1）将来像実現のための「まちづくり推進事業」の定義	62
（2）施設改修・再整備事業	63
（3）まちづくり活動	65
（4）まちづくり推進事業の想定スケジュール	69
第5章 役割と事業推進について	71
1 各主体の役割	71
（1）将来像実現に向けた役割分担	72
2 事業推進	73
（1）進捗管理	74
（2）推進体制	74

まちのストック※を使って、
地域の魅力や活力の向上を図る。



まちのストック※を、より使われる場
にする。

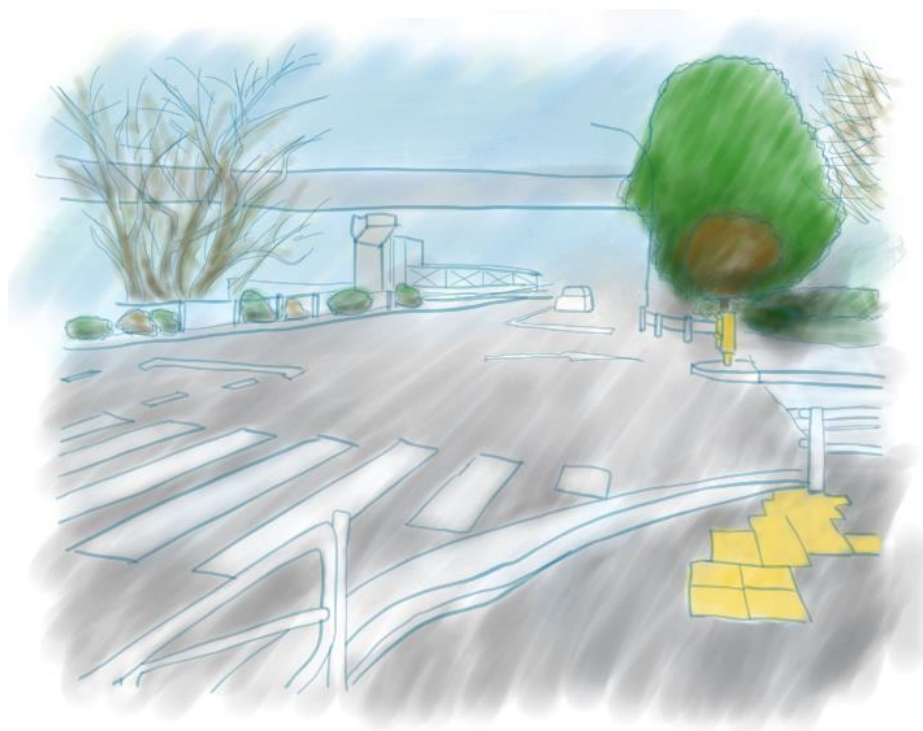
※ストック(stock)

在庫品、貯蔵、蓄え等を意味する英単語。

本計画では、まちのストックとして存在する住宅、公園、遊歩道、商店街等がより使われることによって、地域の魅力や活力向上を図っていくために、その初めのフェイズとして「使う」ことに焦点を当てている。

第1章 まちづくり計画について

1 まちづくり計画について



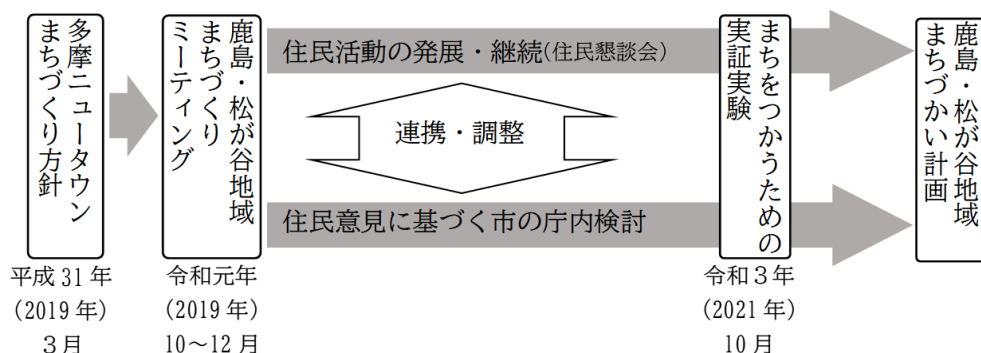
(1) 計画策定の背景・目的

本市では、「八王子市多摩ニュータウンまちづくり方針」(平成 31 年(2019 年)3 月)に基づく持続可能なまちづくりを進めるため、市域で入居時期が最も早い鹿島・松が谷地域で住民等と連携して「鹿島・松が谷地域まちづくりミーティング」の開催を支援し、様々な施設の老朽化や住民の高齢化等の課題を共有するとともに、まちづくりの当事者としての意識の醸成を図ってまいりました。

本計画は、地域での取組みの経過を踏まえて、今後の取組みの方向性や必要な事業を位置付けるとともに、他地域におけるまちづくりのモデルケースとして知見を得るねらいも持ち、鹿島・松が谷地域特有の計画として策定するものです。

様々な課題が顕在化する鹿島・松が谷地域で、まちが住民等により一層使われるための施設改修や、まちをより「つかう」活動の推進等を行い、地域の活性化や魅力の向上につなげ、将来にわたり持続可能なまちづくりを進めていくことを目指します。

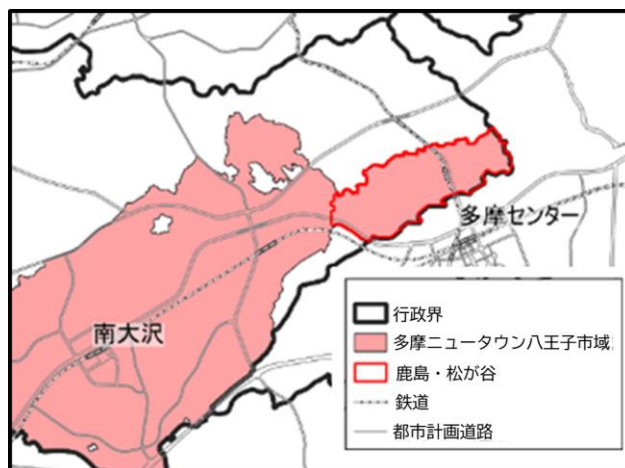
なお、本計画運用によって他地域のまちづくりの知見を得るねらいは持ちつつも、「まちづかい」に係る考え方や計画策定等について、そのまま水平展開を図るものではなく、各地域の実情をていねいに確認しながら必要な取組みの整理等から対応していく必要があります。



(2) 対象地域

多摩ニュータウン八王子市域において、最も入居時期が早く、高齢化等が進展する鹿島・松が谷地域を対象とします。

■対象地域

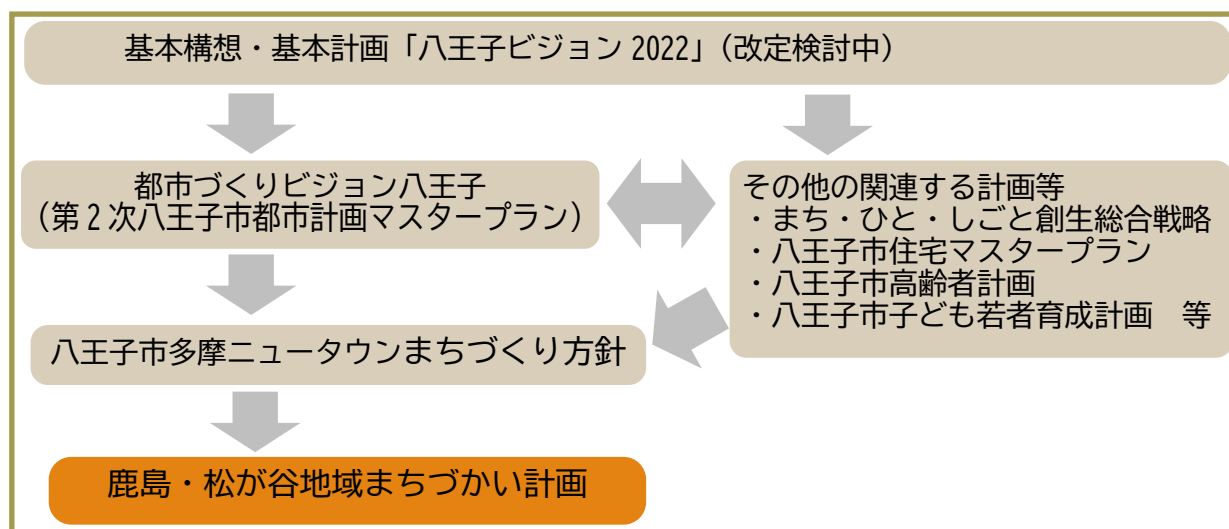


(3) 計画の位置づけ、役割

現在改定に向けて検討を進めている本市の基本構想・基本計画である「八王子ビジョン 2022」(平成 25 年(2013 年)3 月策定)、都市計画に関する長期的な基本方針である「都市づくりビジョン八王子 第 2 次八王子市都市計画マスタープラン」(平成 27 年(2015 年)3 月策定)、その他の関連する計画等を踏まえ、多摩ニュータウンのまちづくりの方針を示す「多摩ニュータウンまちづくり方針」を平成 31 年(2019 年)3 月に策定しました。

「鹿島・松が谷地域まちづかい計画」は、まちづくり方針に基づく持続可能なまちづくりに向けて策定するものです。

■計画体系図



(4) 計画期間

本計画においては、地域の人口の推計結果 (P12~P13) や、現在改定を進めている基本構想・基本計画において、令和 22 年(2040 年)を見据えた令和 12 年(2030 年)までの取組みを整理していくことも踏まえ、令和 12 年度(2030 年度)までを計画期間として設定します。

(5) 検討体制

ア 鹿島・松が谷地域まちづかい計画検討会議（庁内検討体制）

本計画策定にあたり、鹿島・松が谷地域まちづかい計画検討会議を設置し、鹿島・松が谷地域の地域住民等によるまちづかい活動の促進を目指し、計画に定める内容やハードの維持管理、工夫等に関する検討協議を行いました。庁内検討会議及び幹事会は次の組織で行いました。

■庁内検討会議

都市計画部長（座長）
総合経営部長（副座長）
未来デザイン室長
福祉部長
子ども家庭部長
まちなみ整備部長
道路交通部長
生涯学習スポーツ部スポーツ担当部長

■幹事会

都市計画部都市総務課長（幹事長）
総合経営部経営計画課長（副幹事長）
未来デザイン室地域づくり担当主幹
福祉部高齢者いきいき課長
子ども家庭部子どものしあわせ課長
まちなみ整備部公園課長
道路交通部路政課長
道路交通部管理課長
道路交通部補修センター所長
生涯学習スポーツ部スポーツ振興課長
生涯学習スポーツ部スポーツ施設管理課長

イ 懇談会

本計画策定にあたり、有識者や住宅事業者等多様な観点から意見及び助言等を得るために「多摩ニュータウン鹿島・松が谷地域のまちづかいに係る懇談会」を設置しました。懇談会ではこれまでの検討経緯や地域住民のまちづかい活動等を報告し、地域における事業等について意見交換を行いました。

懇談会は、計画策定後にも引き続き、地域の情報共有を図る枠組みとして継続予定です。

■懇談会参加者（令和4年(2022年)3月31日現在）

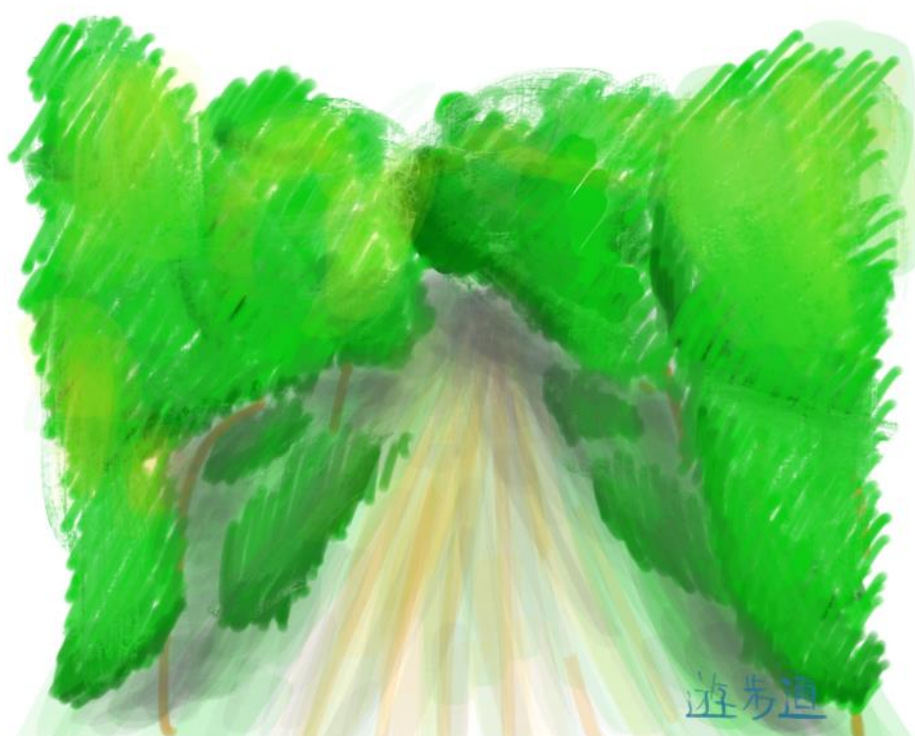
学識経験者 饗庭 伸（東京都立大学都市環境学部教授）
UR都市機構※ 中尾 唯史（東日本賃貸住宅本部多摩エリア経営部次長）
小西 智剛（東日本賃貸住宅本部多摩エリア経営部ストック活用計画課長）
J K K東京※ 領家正明（住宅総合企画部長）
北田修康（住宅総合企画部住宅再生事業推進課長）
八王子市 守屋清志（都市計画部長）
久田伸之（都市計画部都市総務課長）

※UR都市機構：独立行政法人都市再生機構

J K K東京：東京都住宅供給公社

第2章 地域の現況と経過について

1 地域の現況



(1) 多摩ニュータウン

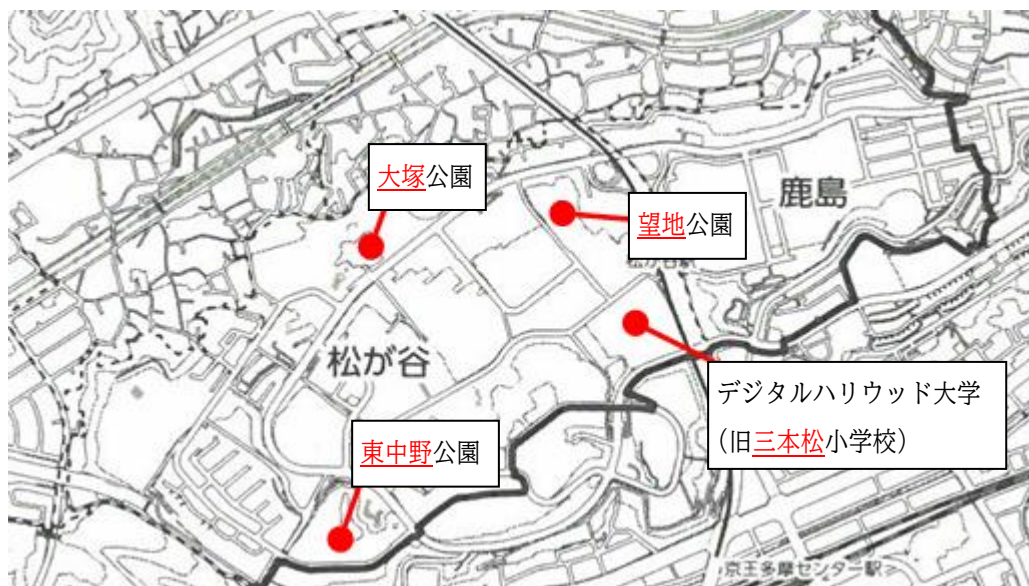
ア 開発前後の地域

多摩ニュータウン開発前の由木地区(由木村：昭和 39 年(1964 年)八王子市と合併)は、丘陵地で谷戸地形が多く、谷戸沿いや山裾に複数の集落があり、古くから都市近郊の農村として、住民は農耕に加えて養蚕、炭焼き等を生業としてきました。また、農家の副業で作られていた、目籠(めかい)、縄等は特産品でした。

明治期以降には多摩地域で初めて酪農が導入され、由木村は酪農の先駆村として知られるようになりました。

鹿島・松が谷という町区域は、多摩ニュータウン 17 住区、18 住区の開発に伴い、もともと大塚、東中野であった地域の一部が変更され、創出され、開発前からの地名が多くの公園や小学校の名前等に用いられました。

■現在の鹿島・松が谷地域の地形と開発前の地名



■開発前の鹿島・松が谷地域の地形と地名



出典：国土地理院地図 八王子(昭和 36 年編集)

イ 多摩ニュータウン

多摩ニュータウンは、高度経済成長期の首都圏の住宅難に対応するとともに、無秩序な開発を防止し、居住環境の良い宅地や住宅を大量に供給することを目的として、昭和 40 年(1965 年)に計画が決定しました。これに基づき、八王子市、多摩市、稲城市、町田市の 4 市にまたがる約 2,880ha にみどり豊かで良好なまちが整備されました。

多摩ニュータウンは近隣住区論をもとに概ね 1 中学校区を 1 住区として、住宅や学校、生活サービス施設の集積する近隣センター等が整備されました。鹿島・松が谷地域は、主に多摩ニュータウン 17 住区、18 住区として開発された区域で、昭和 51 年(1976 年)に入居が開始し、主に平成 2 年(1990 年)頃までに 3,000 戸以上の住宅が建設されました。

多摩ニュータウンは、当初はベッドタウンとして計画されましたが、昼夜間人口の不均衡等を解消するため、昭和 61 年(1986 年)に新住宅市街地開発法が改正され、ニュータウンでの雇用機会の増大及び都市機能の増進を目的として業務施設の導入等多機能型のまちづくりへの転換が図られました。

さらに、鉄道の延伸や多摩都市モノレールの開通等、交通ネットワークの充実とともに、業務機能の集積が進みました。その一方で住宅地内の高齢化の進行や、元々丘陵地を開発したため、高齢化と相まった高低差による移動負荷の増大等の様々な課題が顕在化しています。

■多摩ニュータウンの住区構成



トピック

近隣住区論と多摩ニュータウンのまちづくり

多摩ニュータウンのまちづくりの考え方のもととなった近隣住区論は、C.A.ペリー (Clarence Arthur Perry、米国、1872 年～1944 年)によって 1920 年代後半に提唱され、はじめに米国ニュージャージー州ラドバーンのまちづくりに取り入れられ、後に世界中のニュータウン開発に取り入れられました。

近隣住区論は、エベネザー・ハワードの提唱した田園都市論や、当時の米国の社会経済情勢、良好な住環境への需要等が合わさり、形成されました。近隣住区論は、都市における人の流動性や匿名性に伴う行政参加意識の低下等の問題を、暮らす人どうしのコミュニティが創出されるまちづくりによって克服するための具体案¹⁾で、6つの原則を持っています。

■近隣住区論の6つの原則

1 規模

規模は、一つの小学校を必要とする人口を基準にする。広さは、人口密度による。

2 境界

住区は、通過交通を防ぐため十分に広い幹線道路で区切られることによって明確な境界を備える。

3 オープンスペース

豊かなコミュニティライフを営むために、よく計画整備された小公園とレクリエーションスペースのシステムが必要。

4 公共用地

住区全体に及ぶサービスを担う学校等の公共施設は、中央部に適切にまとめる。

5 近隣店舗

商店街は住区の周辺に適切に配置されるべきで、交通の接点や他の住区の商店街に隣接した場所に設けられる方が望ましい。

6 住区内街路システム

住区内の街路網は、住区内の動きをスムーズにするため、通過交通に使用されないように計画する。

■ペリーの近隣住区計画の概要



出典：倉田 和四生, 近隣住区理論の形成と発展—C.A.ペリーのコミュニティ計画の本質—
(関西学院大学社会学部紀要(31), p20, 1975) より引用

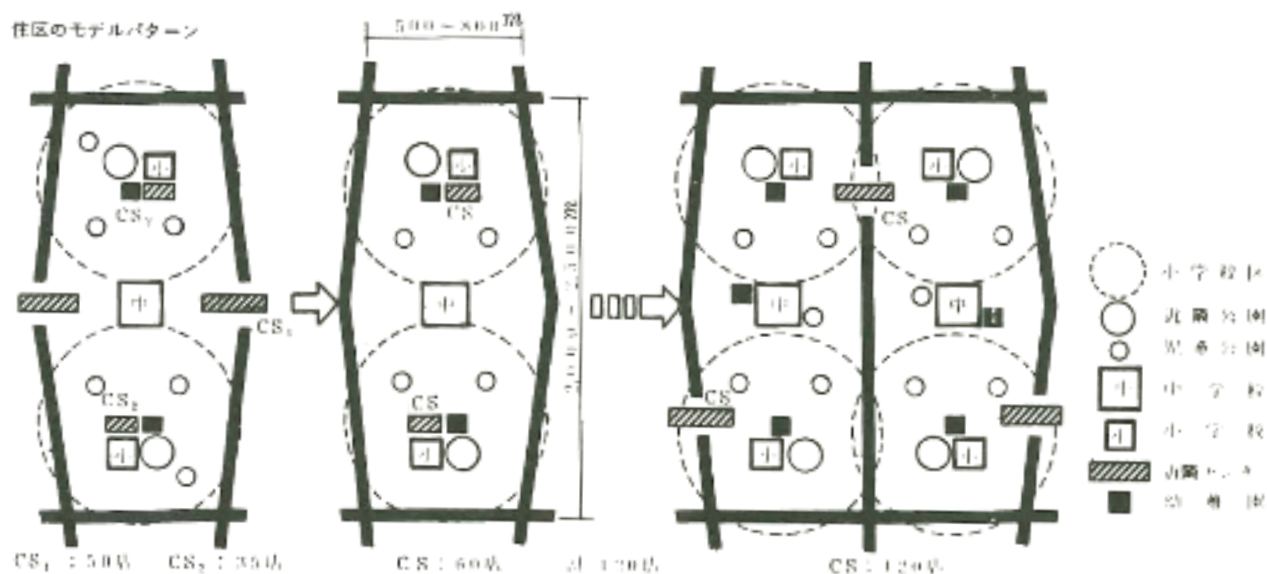
1) 倉田 和四生, 近隣住区理論の形成と発展—C.A.ペリーのコミュニティ計画の本質—, 関西学院大学社会学部紀要(31), p15-26, 1975

近隣住区論をもとにした多摩ニュータウンのまちづくりは、計画地とした多摩丘陵を「住区」単位に分け、住区ごとに整備が進められました。

住区は、1中学校区の単位で考えられており、住区内のは基本的に2小学校が整備されました。1つの住区内の小学校単位で近隣住区論の考え方が当てはめられ、住区ごとにまちづくりが計画されました。

また、近隣の生活利便性に関わるショッピングセンター(近隣センター)は、近隣住区論に基づき、住区内の2小学校の学区の辺縁部となる住区の中心近くに立地され、より広域に複数住区の商業サービスを担うべきショッピングセンター(地区センター)は、複数の住区の住民が利用しやすい駅前に整備されました。また、多摩センター駅前は、多摩ニュータウン全体または来街者向けの商業集積を担うセンターとして位置付けられています。

■近隣住区論を基にした多摩ニュータウンのまちづくりの考え方



■17住区・18住区周辺センター位置図



出典：多摩ニュータウン近隣センター計画資料集(日本住宅公団南多摩開発局, 1976)

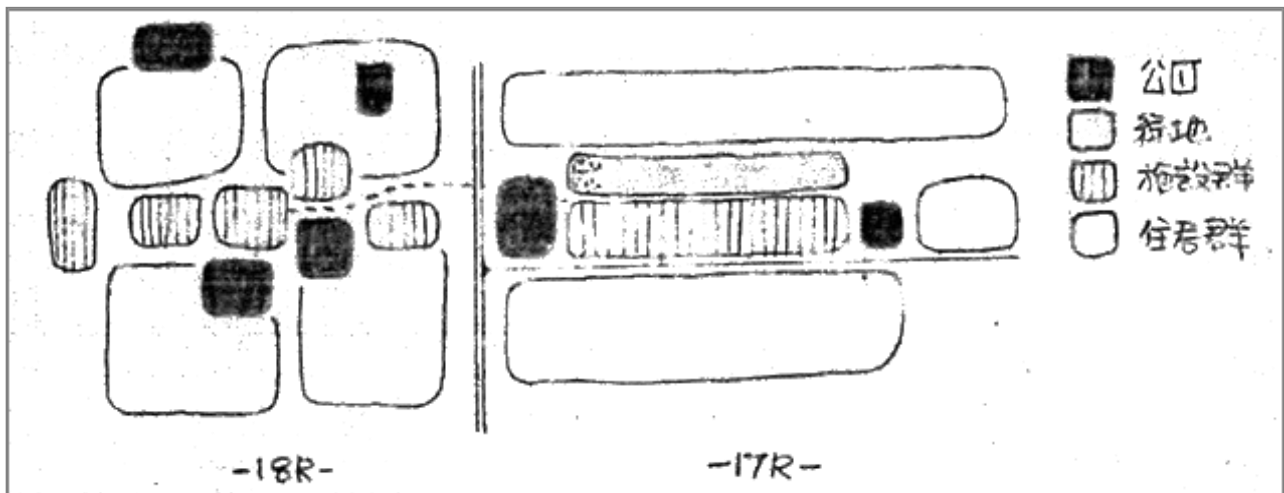
17 住区・18 住区の開発にあたり、自然地形を活かすことをテーマとして、公園は自然緑地の保全の役割も担っていました。開発前、地域の良い緑地は北側斜面に点在しており、公園でみどりを保全すると考えると北側が適していると考えられました。

■17-18 住区公園計画報告書より抜粋

17 住区の公園は、リニアに配置された都市施設群の両側に配置されている。住居群は南側斜面で、東側丘陵部に高層住居群、北の谷の分譲住宅地とで構成されている。施設の集中は都市的雰囲気をもり立て、シンボリックな姿としてあらわれ、又南斜面の住居群、北斜面は主に緑地というプランは、町をコントラストある姿にしている。

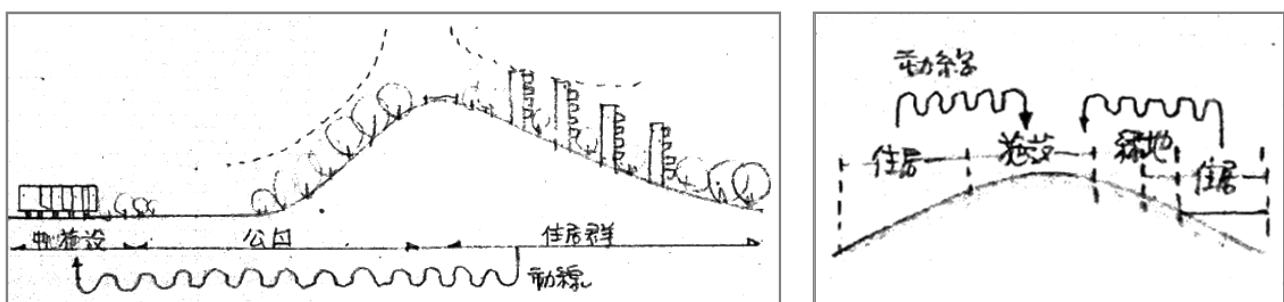
18 住区は、ショッピングセンターを中心に大きく4つの隣保区(隣近所の家々や人々)によって構成されており、各隣保区にそれぞれ近隣公園的性格を帯びた大公園が配置されていると考えてよい。

■17 住区・18 住区の公園・緑地と住居の配置

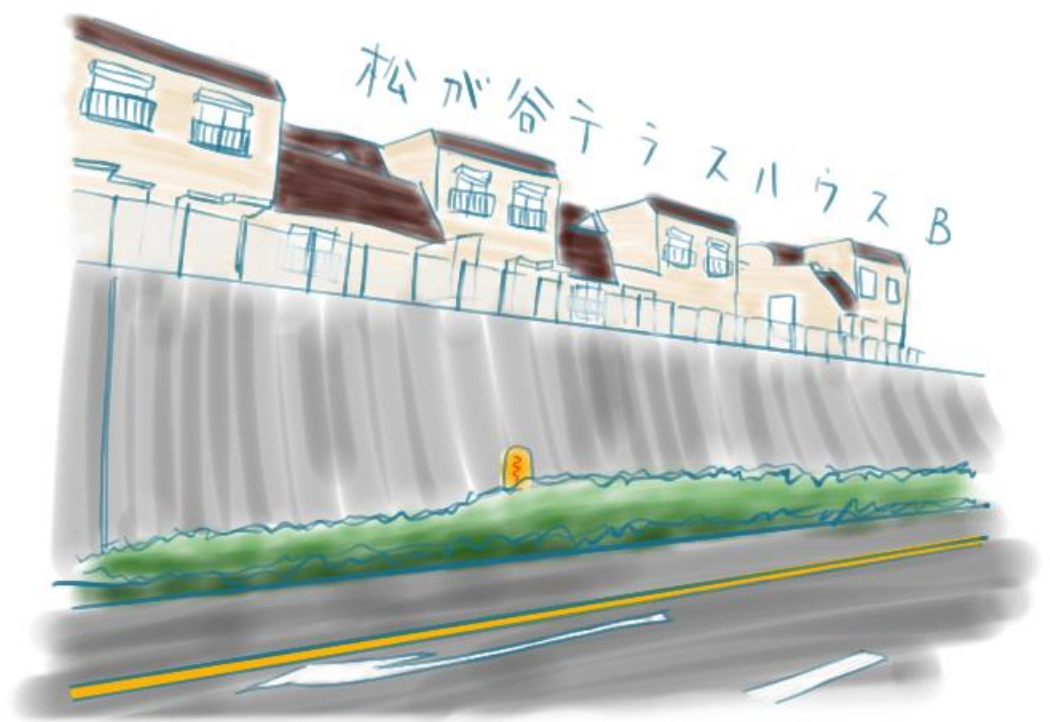


出典：17-18 住区公園計画報告書(南多摩新都市開発本部、1968)

■17 住区・18 住区の公園・緑地と住居の配置



出典：17-18 住区公園計画報告書(南多摩新都市開発本部、1968)



(2) 鹿島・松が谷地域の現況

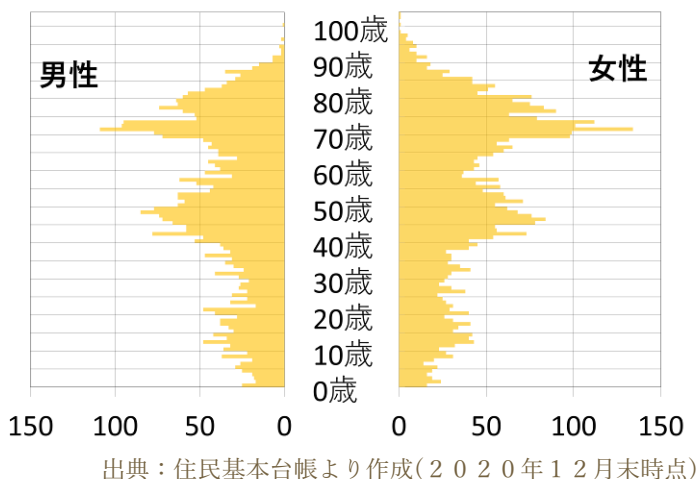
ア 人口・世帯

鹿島・松が谷地域の人口は、昭和 51 年(1976 年)の入居開始以降、平成 2 年(1990 年)まで著しく増加しました(初期入居期)。その後、平成 17 年(2005 年)まで減少傾向に転じ、これは子の独り立ちによるものと考えられます(成熟期)。その後、マンション建設の影響で再び増加し、平成 22 年(2010 年)に再びピークを迎えました(追加入居期)。最近まで再び減少傾向となっていました、平成 30 年(2018 年)頃に団地の建替えによって戸数が増加し、再び増加に転じ、令和 3 年(2021 年)12 月現在、8,258 人が居住しています。現在の人口構造は、初期入居時 20 代後半から 30 代前半であった 70 代の人口が最も多く、次いでその子ども世代の 40 代から 50 代が多くなっています。

人口推計の結果を見ると、令和 12 年(2030 年)頃までは人口は微減から横ばい傾向が続きます(第 2 成熟期)。令和 12 年(2030 年)頃からは世帯数が減少局面に転じ、空き室が増えていくことが想定されます(世帯減少期)。

なお、直近の団地の建替えでは、建替え前後で戸数が増え、そこに 30 代を主とした若い世代の転入が多くあったことが分かっています。

■人口ピラミッド(鹿島・松が谷)



・人口構造

人口構造は、初期入居世代となる団塊の世代、団塊ジュニア世代、その子世代の 3 極となっている。

令和 3 年(2021 年)12 月末時点

人口 : 8,278 人

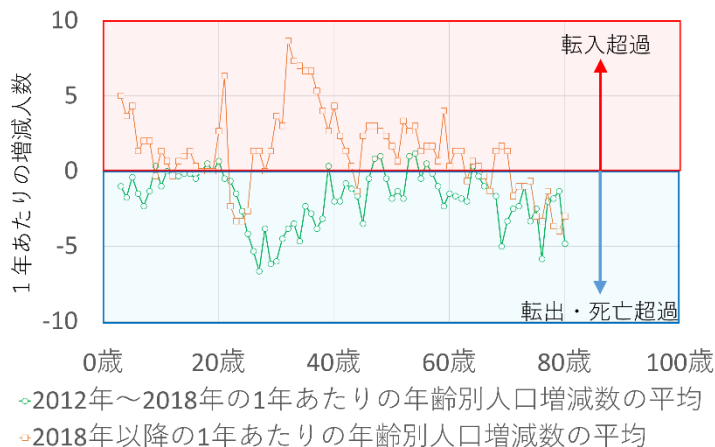
世帯数 : 3,938 世帯

高齢化率 : 37.3 %

※八王子市 : 28.0 %

多摩NT : 22.6 %

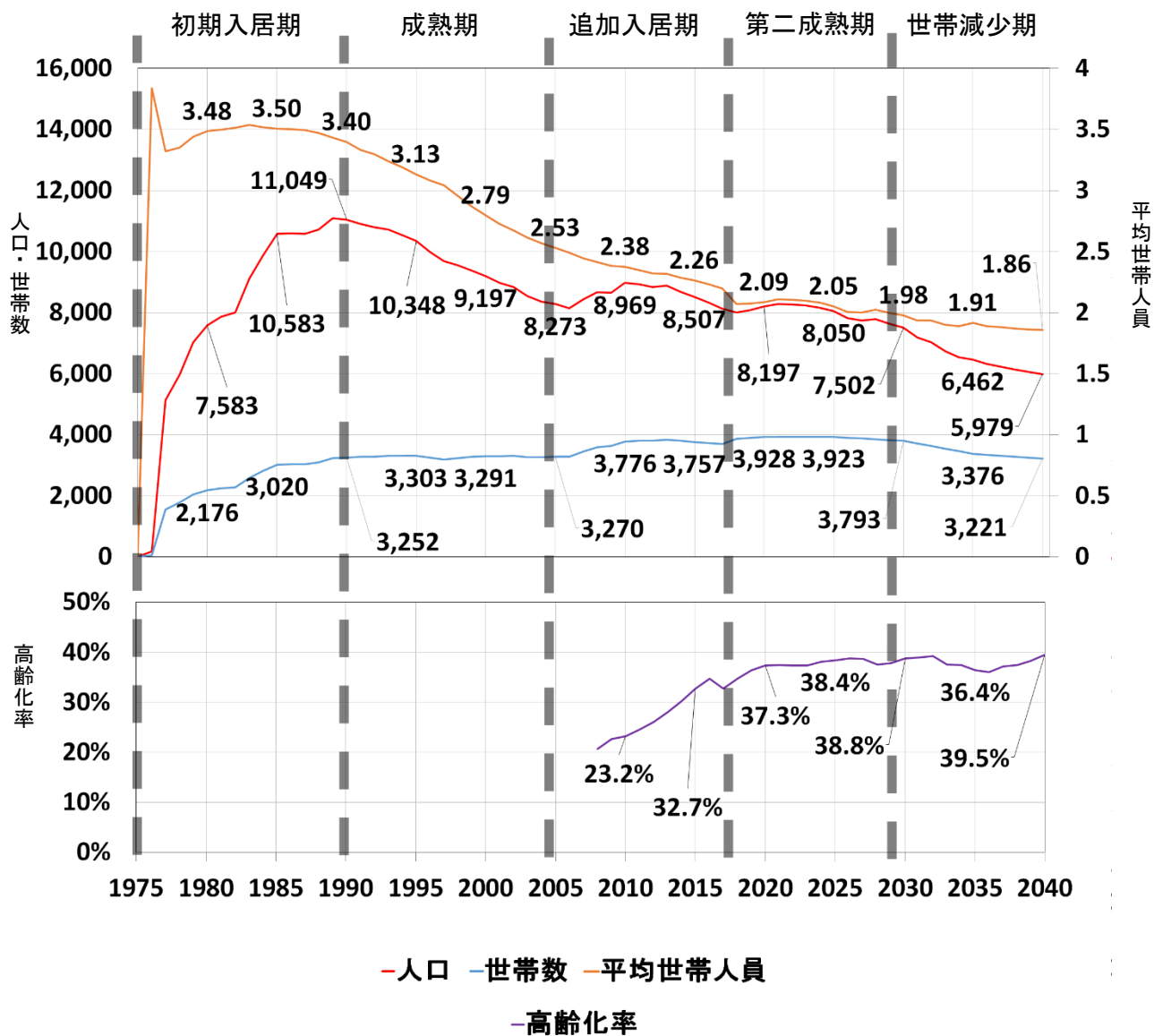
■1 年あたりの年齢別人口増減数



・マンション建設と転入年代

マンション建設(団地建替え)のあった平成 30 年(2018 年)までは、人口減(転出・死亡超過)であったが、マンションが建設されると、多くの世代で転入超過となり、特に 20 ~40 代の若い世代が増加した。

■人口推移・推計と人口から見る地域の成熟フェイズ

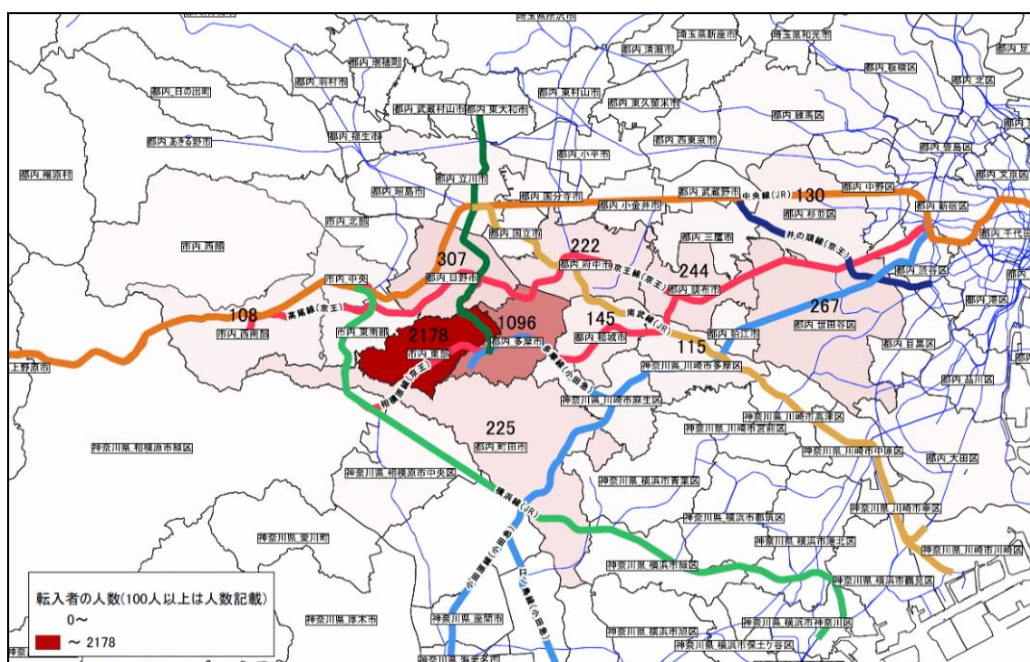


イ 居住者(居住地としての選択者)の特徴

現在の居住者の前居住地は、鹿島・松が谷の地域内での転居が多く、次いで、京王線や小田急線沿線の自治体からの転入者が多いことが分かっています。

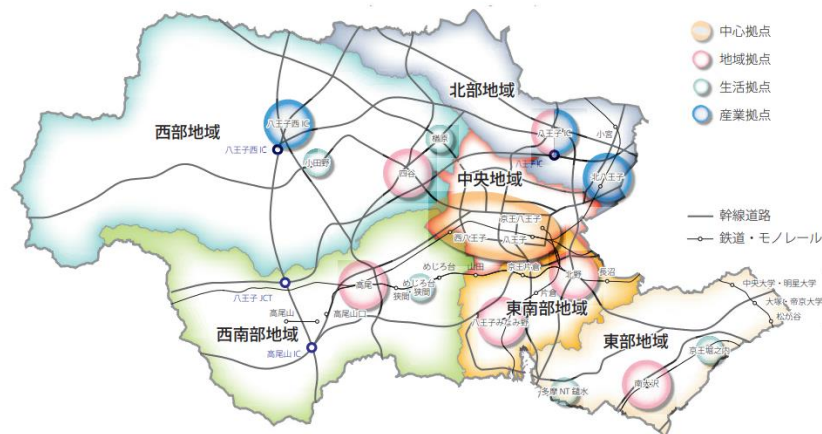
居住者の従業地を市内の他地域と比較すると、市外(都内)で従業する割合が特に高いことが分かります。また、鹿島・松が谷地域は、市内でも特に、バスや鉄道を利用して通勤・通学する傾向が強い地域です。この地域を居住地として選択した住民は、転入前から公共交通を利用する傾向が強かった可能性があり¹⁾、地域内での転居を除くと、比較的公共交通の発達した都内の区部西部から多摩東部の地域を中心に転入しています。転入元や利用交通の状況から、居住地選択者は、特に京王線や小田急線を利用する習慣があり、区部西部や多摩東部周辺から新宿方面に通勤する人を中心に、それらの鉄道沿線で複数線が乗り入れる多摩センター駅近傍の住宅地として、居住地選択がされたことが想定されます。

■鹿島・松が谷地域の居住者の転入元



出典：住民基本台帳より作成(2020年12月末時点)

■八王子市の6地域について



出典：都市づくりビジョン八王子(第2次八王子市都市計画マスタープラン)

1) 藤井聡, 染谷祐輔: 交通行動と居住地選択行動の相互依存関係に関する行動的分析, 土木計画学研究・論文集, 24(3) p481-488, 2007

■市内の地域別 居住者の従業先

	自宅で 従業	市内で 従業	市外 (都内) で従業	他道府県 で従業
西部	9.5%	58.6%	26.7%	5.2%
西南部	7.3%	49.2%	35.6%	7.9%
北部	9.1%	47.4%	38.1%	5.5%
中央	8.9%	49.0%	35.4%	6.7%
東南部	6.4%	42.0%	40.1%	11.5%
東部	5.9%	29.2%	53.4%	11.6%
南大沢	5.2%	28.2%	53.7%	13.0%
由木	6.5%	31.9%	50.4%	11.1%
由木東	6.6%	27.0%	57.7%	8.6%
内 鹿島・松が谷	6.4%	18.2%	64.7%	10.7%

出典：平成 27 年国勢調査結果より作成

・従業地について

八王子市内では、概ね西・北方面ほど市内での従業傾向が強く、東・南方面は市外(都内)で就業する傾向が強い。

市外(都内)従業者は都心方面で就業していると考えられ、特に東部地域、中でも鹿島・松が谷地域はベッドタウンの傾向が強い。

■市内の地域別 居住者の通勤・通学に利用する交通手段

	徒歩 だけ	鉄道 電車	乗合 バス	勤め先 ・学校 のバス	ハイヤー タクシー	自転車	自家用車	オート バイ	その他
西部	4.1%	22.3%	19.6%	1.0%	0.1%	14.9%	31.1%	5.7%	1.2%
西南部	7.0%	40.3%	14.0%	1.6%	0.2%	12.7%	19.1%	4.0%	1.0%
北部	10.8%	25.0%	16.9%	0.9%	0.2%	15.4%	24.1%	5.3%	1.4%
中央	9.0%	35.0%	15.2%	2.0%	0.2%	18.5%	15.4%	3.7%	1.0%
東南部	5.4%	45.7%	13.5%	3.5%	0.1%	9.5%	17.5%	3.9%	0.9%
東部	7.7%	45.4%	14.1%	1.2%	0.1%	11.0%	15.1%	4.5%	1.0%
南大沢	6.0%	50.0%	14.3%	1.3%	0.1%	9.6%	14.5%	3.5%	0.8%
由木	5.9%	42.0%	14.6%	1.2%	0.1%	11.8%	17.9%	5.5%	1.1%
由木東	15.2%	36.7%	12.8%	0.9%	0.1%	14.1%	12.8%	6.0%	1.4%
内 鹿島・松が谷	4.8%	49.9%	18.4%	1.5%	0.1%	7.1%	13.7%	3.5%	1.0%

出典：平成 22 年国勢調査結果より作成

・通勤・通学に利用する交通手段について

八王子市内では、東部や東南部といった鉄道網が発達した地域では、鉄道・電車による通勤・通学の割合が高い。

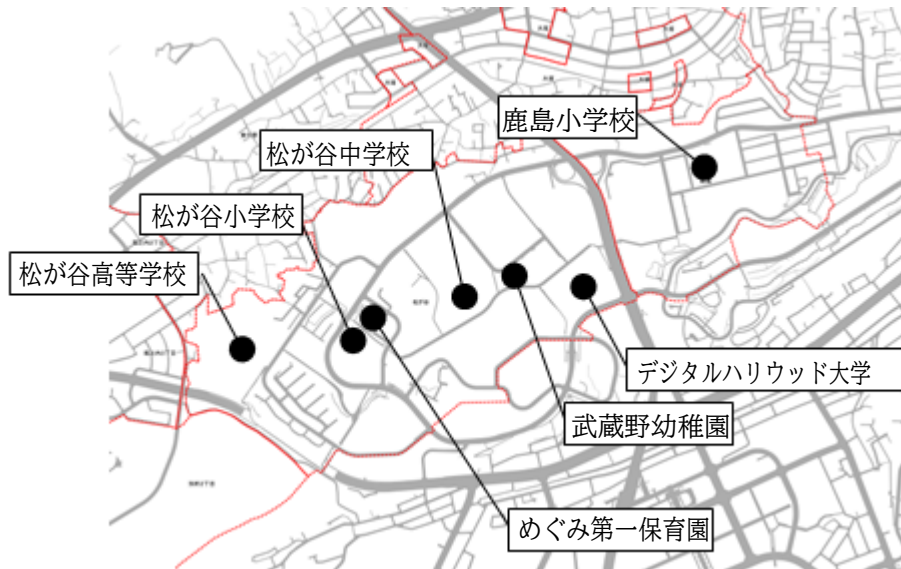
鹿島・松が谷地域においても鉄道・電車による通勤・通学の割合が高いことに加え、バスの利用者の割合も高いことは他地域と比べて特徴的であり、丘陵地域において、バスを利用して鉄道・電車にアクセスしている通勤・通学者が、他地域と比べて多いと考えられる。

ウ 学校・教育施設、子育て支援施設

地域には計画的に整備された学校・教育施設や子育て施設があります。

また、旧三本松小学校跡地に立地するデジタルハリウッド大学をはじめ、周辺には多くの大学が立地しており、地域周辺には大学生が多く暮らしていると考えられます。

■地域内の学校・教育施設、子育て支援施設

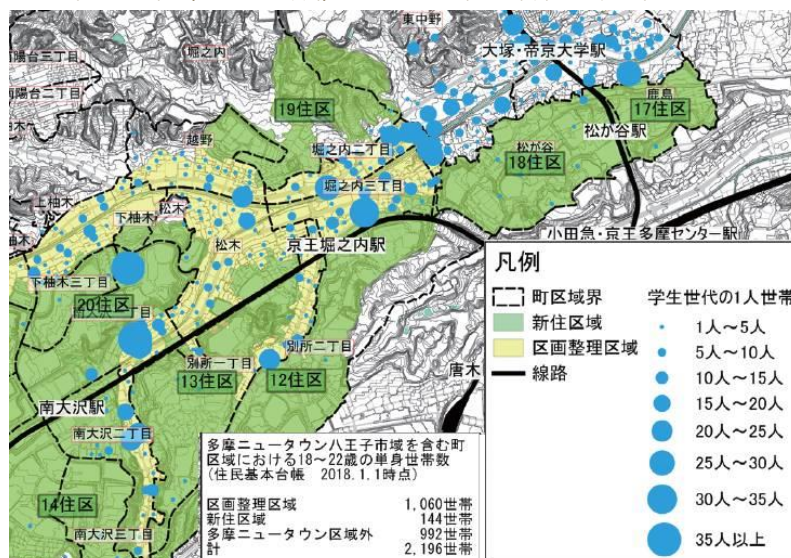


■周辺地域の大学立地



出典：八王子市多摩ニュータウンまちづくり方針

■大学生世代(18～22 歳)の一人世帯の居住地分布



出典：八王子市多摩ニュータウンまちづくり方針

トピック

デジタルハリウッド大学

鹿島・松が谷地域の児童数の減少から、各学校とも小規模化していた状況を受け、保護者や地域の皆様と意見交換・協議を重ねながら、平成 16 年(2004 年)4 月に松が谷小学校と三本松小学校が統合しました。

現在、旧三本松小学校の施設は、デジタルハリウッド大学の八王子制作スタジオとして、さまざまな設備を備え、映像撮影やスポーツ活動等に利用されています。また、平成 29 年(2017 年)、平成 30 年(2018 年)には、施設を利用して「街にカルチャーを みんなでつくる文化祭」をテーマに「NEW TOWN」と題したイベントが実施され、地域住民も教室を利用して「松が谷 BAR」を運営する等、地域の拠点としての活用もされています。

■ デジタルハリウッド大学と「NEW TOWN」

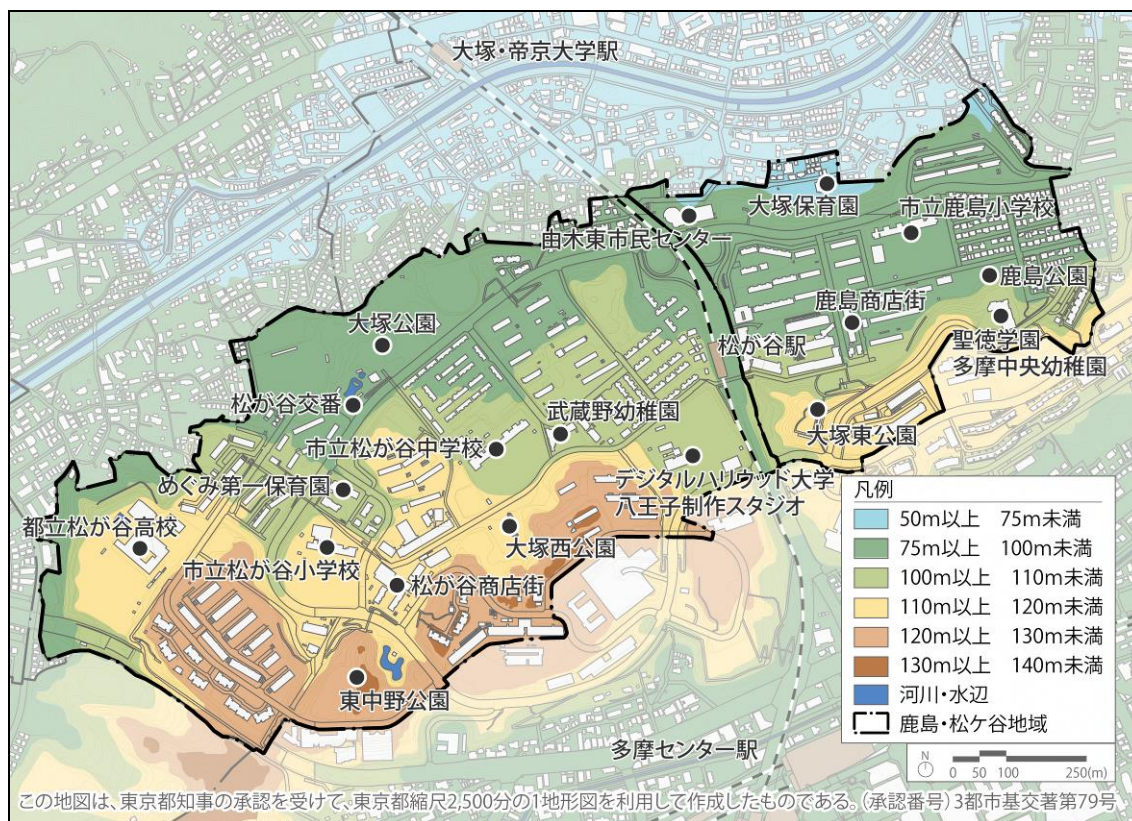


工 自然環境・地形

多摩ニュータウン開発前は、多摩丘陵の一部として、谷戸と集落が点在し、主に農業が営まれる地域でした。後に鹿島・松が谷となる地域には、関東ロームの堆積台地上や緩斜面は畑地や薪炭林として利用され、クヌギやコナラが広く分布しており、炭焼きや落ち葉の堆肥利用等が行われ、良好な雑木林が管理されていました¹⁾。

多摩ニュータウン開発においては、住宅地建設の効率性を考慮しながらも、斜面地や尾根部分を緑地や公園とし、谷戸部分に住区施設を配置する等、当地区(17・18 住区)の設計は、自然地形をできるだけ改変しないこととして実施されました。みどりが濃く、約 50～70m 程度の高低差があり、起伏に富んだ地形が残されている現在の姿は、この設計に由来するもので、特に北斜面地は、この区域の特徴となっています。

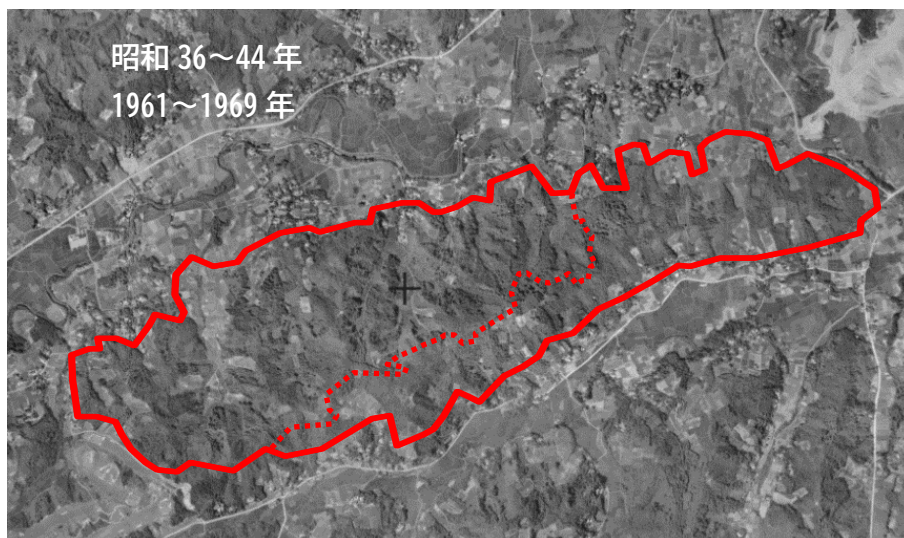
■ 標高図



出典：国土地理院地図をもとに作成

1) 出典：伊藤精美，多摩ニュータウンの公園緑地，公益財団法人東京都公園協会，2011

■ 多摩ニュータウン開発前から現在までの航空写真の変遷(参照：国土地理院地図)



■ニュータウン開発前

道路や谷戸地形沿いに集落があり、鹿島・松が谷が含まれる 17 住区・18 住区の区域は、周辺集落の人々により薪炭林等として活用されていたと考えられます。



■入居前・土地造成段階

道路や鉄道等の基盤が整備され、住宅団地の立地予定地の造成が進んでいます。17 住区 of 多摩市エリアの一部では建物の建築が進んでいます。



■現在の様子

多くの住宅団地が建設され、公園や遊歩道等の空間を中心に豊かなみどりがあることが分かります。

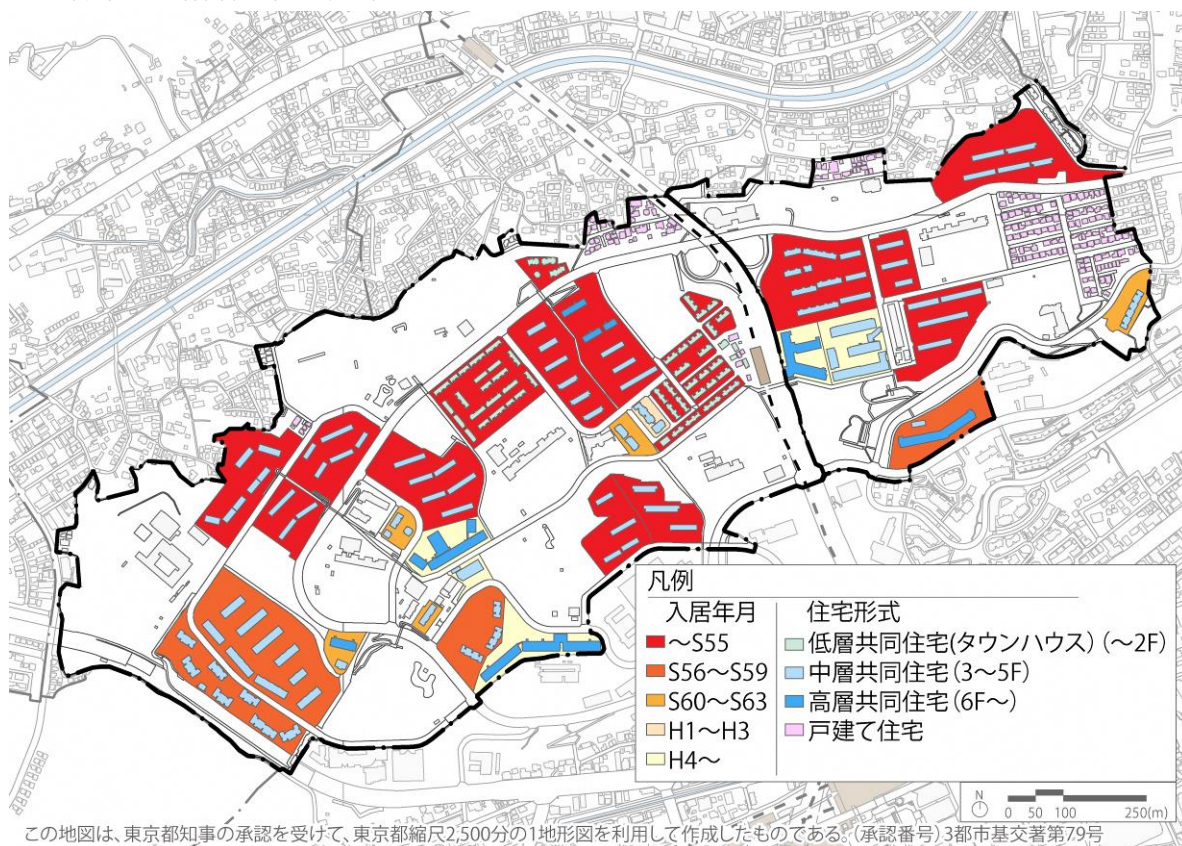
資料：国土地理院ウェブサイト (<https://mapps.gsi.go.jp/maplibSearch.do#1>) の空中写真を加工して作成

オ 建物、住宅

地域内は5階建ての中層共同住宅や2階建ての低層共同住宅が中心ですが、戸建て住宅や民間事業者による高層住宅も一部みられます。中層共同住宅は敷地内に公園や平面駐車場を設ける等、ゆとりを持った住棟配置となっています。

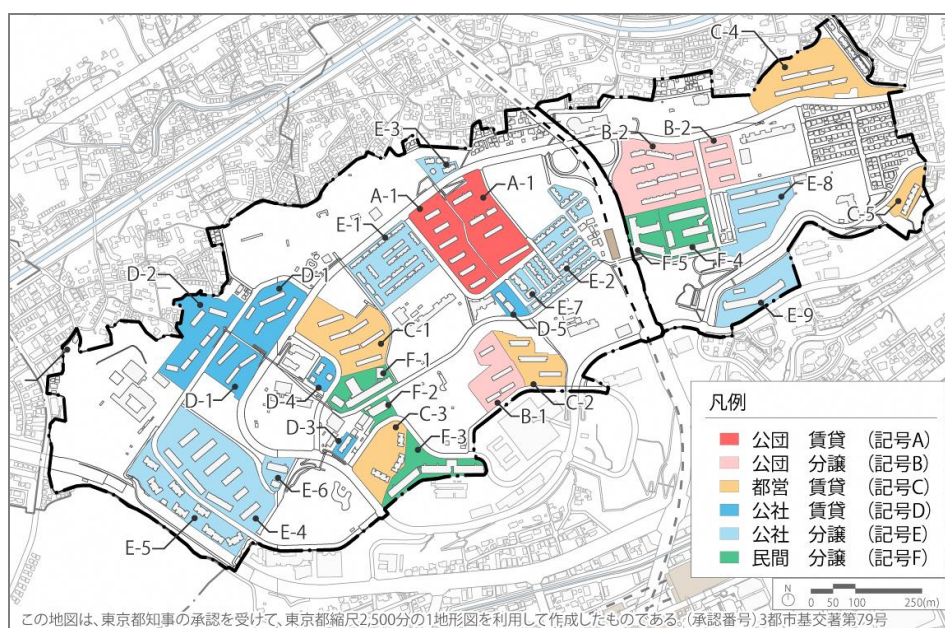
入居開始時期に建設された住宅は築45年以上経過し、また、5階建てでエレベーターが設置されていない住棟もあり、老朽化やバリアフリー化等に課題がみられます。一方で、平成18年(2006年)以降に民間事業者により比較的大規模な住宅が建設されたことや、近年の建替え事業により比較的新しいマンションも立地しています。

■入居年次・階層別住宅分布



■供給主体・形態別住戸数

記号	供給主体・形態	名称	戸数	入居年月
A-1	公団 賃貸	松が谷団地	404	S51(1976). 8
B-1	公団 分譲	松が谷団地	90	S53(1978). 3
B-2		鹿島団地	340	S51(1976). 3 ~ S51(1976). 4
C-1	都営 賃貸	松ヶ谷団地	210	S51(1976). 3
C-2		松ヶ谷団地	100	S53(1976). 3
C-3		松ヶ谷団地	80	S58(1976). 3
C-4		鹿島団地	190	S51(1976). 3
C-5		鹿島団地	50	S62(1987). 3
D-1	公社 賃貸	松が谷団地(18-4)	250	S51(1976). 3
D-2		松が谷第二(18-14)	134	S54(1979). 3
D-3		コーシャハイム松が谷	24	S60(1985). 3
D-4		コーシャハイム松が谷第二	24	S60(1985). 3
D-5		コーシャハイム松が谷第三	40	S63(1988). 3
E-1	公社 分譲	松が谷団地(18-4)	113	S51(1976). 3
E-2		松が谷団地(18-5)	118	S53(1978). 3
E-3		松が谷ハイツ(18-1)	17	S55(1980). 12
E-4		グリーンコープ松が谷	300	S57(1982). 3
E-5		コープタウン松が谷	142	S59(1984). 3
E-6		パークサイド松が谷	55	S63(1988). 3
E-7		AZ 松が谷	26	H元(1989). 3
E-8		鹿島団地(17-13)	170	S51(1976). 3
E-9		グリーンコープ鹿島	167	S58(1983). 3
F-1	民間 分譲	ヴェレーナ多摩センター	37	H20(2008). 9
F-2		レーベン多摩センター Beaut	240	H30(2018). 2
F-3		レクセル多摩センター マークレジデンス	159	H19(2007). 3
F-4		グレイスフォレシア 多摩センター	169	H18(2006). 3
F-5		ライオンズ多摩センター 翠彩の杜	105	H20(2008). 1



出典：多摩ニュータウンの住宅建設資料集 2005 をもとに作成

■住宅供給の変遷と特徴

住宅供給の変遷	時期の特徴
標準設計・大量建設 (昭和 46 年～48 年頃) (1971 年～1973 年頃)	・低廉で良質な住宅を早く大量に供給することが第一の目的 ・住宅の形状は「板状」の中層住宅が主で、ポイント的に高層棟を配置 ・住宅プランは、標準設計の 2DK、3DK を中心に供給
面積規模の拡大 (昭和 51 年～52 年頃) (1976 年～1977 年頃)	・住宅の大量供給の一段落(昭和 48 年(1973 年)の住宅供給調査では、住宅戸数が世帯数を上回る) ・面積規模の拡大が図られ、3LDK、4LDK タイプの住宅が供給される
多様な新しい住宅への展開 (昭和 51 年～55 年頃) (1976 年～1980 年頃)	・住宅の質の向上が求められる ・昭和 51 年(1976 年)に公社が、多摩ニュータウンで初めての各戸に専用の庭がある低層住宅【テラスハウス】を建設 ・昭和 53 年(1978 年)には、住宅公団がコモンスペースと呼ばれる共用庭を持つ都市型低層住宅【タウンハウス】を建設
住宅水準の向上から住み手参加による家づくりへ (昭和 55 年～59 年頃) (1980 年～1984 年頃)	・居住者も家づくりに参加する【コーポラティブ方式】(昭和 56 年(1981 年)頃～、公社)や、居住者が設計できるスペースを設けた【メニュー方式】(住都公団)の住宅を建設
新しい住生活の提案 (昭和 60 年～63 年頃) (1985 年～1988 年頃)	・居住者のライフスタイルの多様性への対応 ・通りに面して開かれた、もう一つの部屋を持つ【フリールーム(プラス 1)付住宅】や【ツインリビング住宅】等、ゆとりある住生活を追求した住宅が供給される
都市景観・街並みデザインの向上 (平成元年～3 年) (1989 年～1992 年頃)	・デザインや色彩等、基盤敷地や周辺施設と調和した住宅が建設されはじめる ・住宅公団が街全体の景観をコントロールする【マスターアーキテクト方式】による住宅を建設
人と環境にやさしい住まいづくり (平成 4 年～) (1993 年～)	・高齢化社会へ向けて、高齢者の自立生活を支援する住宅【シルバーピアハウジング】(平成 6 年(1995 年)～、都)、【終身利用権方式】によるケア付高齢者住宅(平成 8 年、公社)の建設を開始 ・環境に対する関心が高まるにつれて、平成 7 年(1996 年)に住都公団が屋上緑化、パッシブ及びアクティブソーラー等を取り入れた環境共生型住宅を建設

出典：多摩ニュータウン 30 周年記念事業概要 を基に作成

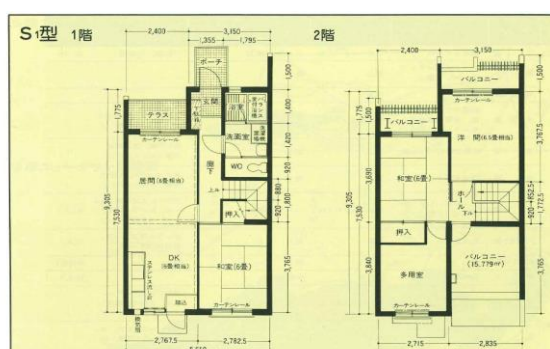
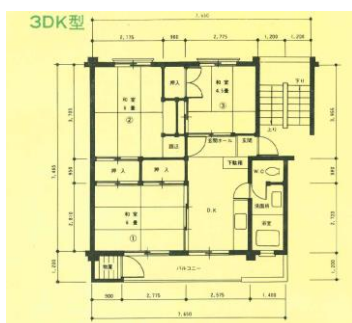
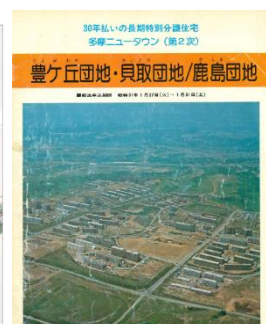
トピック

当時最新の住宅

建設当時、市民のあこがれの的として、みどり豊かな環境に立地し、ゆとりある間取りや充実した設備を兼ね備えている住宅として入居者募集が行われました。

ファミリー向けのコンパクトな住居を中心に、分譲・賃貸住宅の建設が進みました。また、時代を追うごとにタウンハウスやコーポラティブハウス等新しい形式での住宅建設が進み、団地ごとに多様な住宅地が形成されています。

■入居当時の居住者募集パンフレット



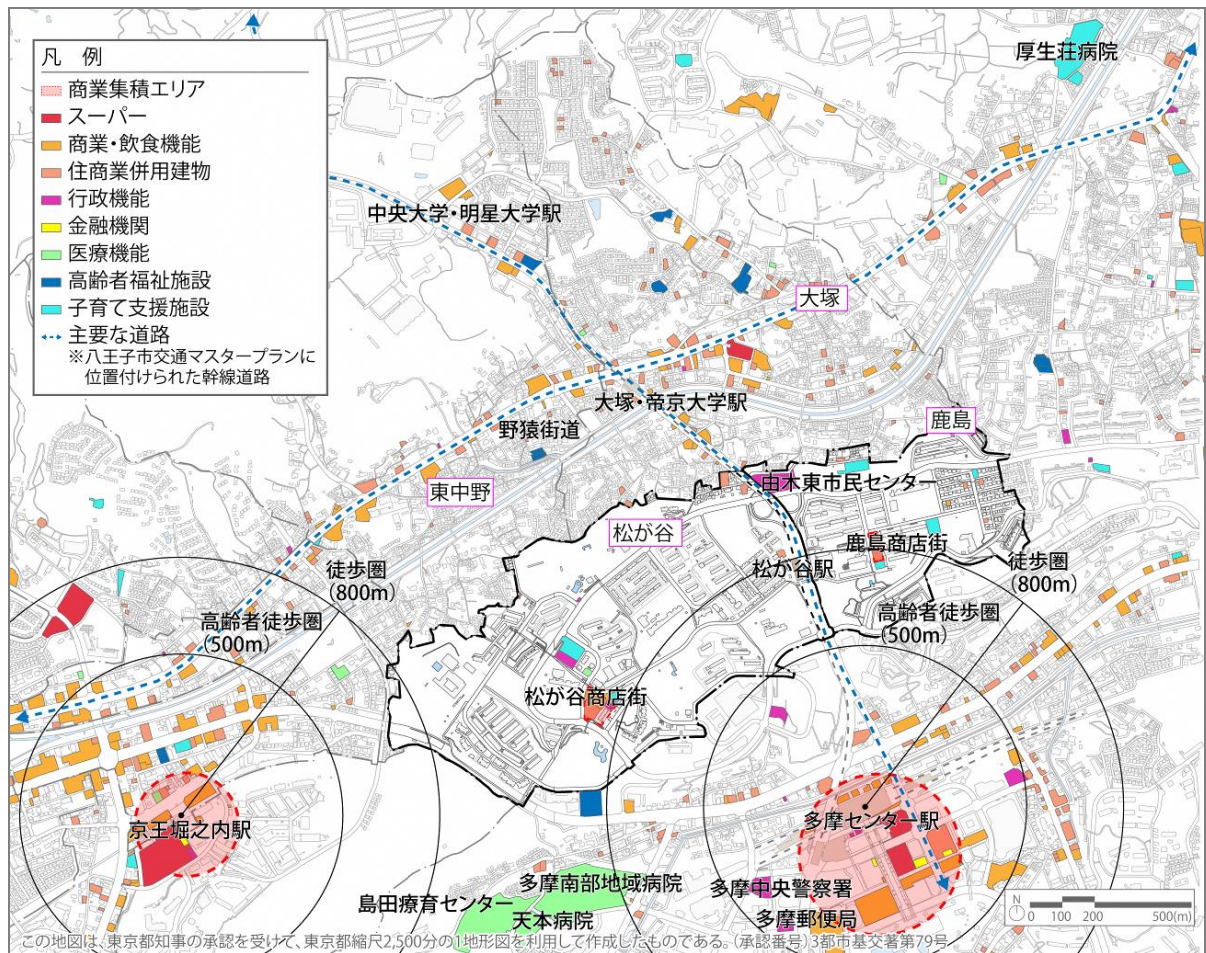
カ 生活サービス機能

計画的なまちづくりとして、鹿島・松が谷地域内には日常生活に必要なサービス機能を担うために近隣センターが配置されました。また、地区センターとしては大規模な商業施設等が立地する京王堀之内駅周辺や、さらに高次の都市機能を集積させた都市センターとして、多摩センター駅周辺が整備され、それぞれアクセス圏にあります。

現在、多摩センター駅周辺や京王堀之内駅周辺には商業施設が集積していますが、近隣センターは空き店舗が目立つ状況になっています。これは、開発当時の近隣センターにはニーズをもとに生活スタイルに合う店舗業種が配置された一方で、近隣センターには駐車場が少ないことや、通過交通をできるだけ排除するまちづくりの考え方、遊歩道とのネットワークを重視した近隣センターの配置等が影響していると考えられます。

結果として、地域住民は、野猿街道沿い等、ロードサイドに立地し、自家用車でのアクセスを前提とした商業施設や、駅前等で交通利便性・商品選択性が高い施設を利用していると考えられます。

■生活サービス機能の分布

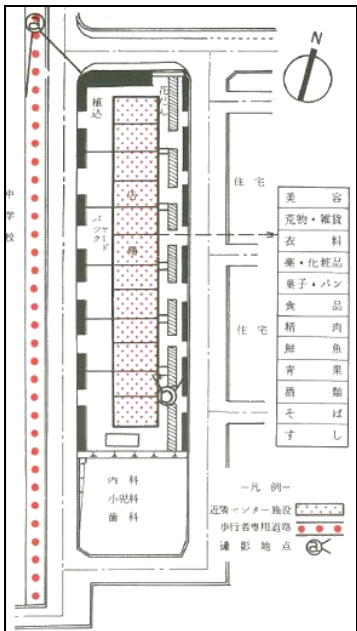
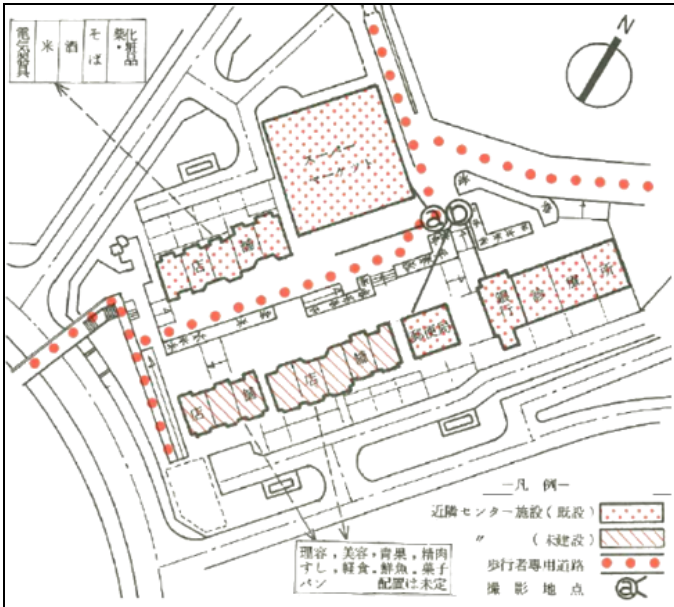


トピック

近隣センターの現状

近隣センターは、住区を対象に日常生活のための施設として、日用品店舗、日常サービス店舗等商業施設と、診療所、集会所、郵便局等が設けられています。計画当初の商業施設は、計画人口に対して、八百屋や米屋、服飾や酒、薬局、理容等の店舗の必要量等を設定しており、これに応じて入居者を募集していました。

近隣センターの状況と計画

	鹿島	松が谷
現在		
整備当初		
店舗配置計画	 店舗配置計画	 店舗配置計画

出典：多摩ニュータウン 近隣センター計画資料集

トピック

「松が谷コミュニティプレイス まつまる」

松が谷近隣センターにあるスーパーマーケット用の建物は、2012 年にスーパーが閉店して以降、空き店舗となっていました。

建物を管理する東京都住宅供給公社(JKK)は、令和 2 年(2020 年)3 月に、多摩市愛宕の空き店舗とあわせて「多摩ニュータウン愛宕第二住宅及び松が谷住宅における地域交流拠点等整備・運営事業者募集(公募型プロポーザル)」を実施し、地域交流スペースや生活サービス・生活相談窓口の運営等を行う事業者を募集しました。

事業者は一般社団法人コミュニティネットワーク協会に決まり、事業は国土交通省の「人生 100 年時代を支える住まい環境整備モデル事業」にも選定されました。

協会は、地域住民と、毎月「多摩ニュータウンで暮らし続けるしくみをつくる会」を開催し、どのような機能や空間が必要なのか、住民参加型で検討を進めています。

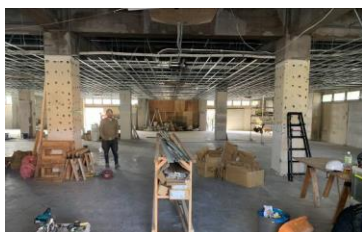
施設運営の一部には地域住民も参加予定で、コミュニティビジネスの創出や起業・創業のための空間に活用されることが期待されます。

■住民参加で機能や空間を考える



現在、施設の整備工事が進んでおり、内装等の工事を施工する「TEAM クラブトン」は、関西や東北等で様々な施設整備に関わっており、「みんなでつくろう」「Do It Together」をキーワードに、工事の段階から地域の住民等の参加を促し、地域住民の手による「松が谷コミュニティプレイス まつまる」の整備を進めています(令和 4 年(2022 年)夏頃完成予定)。

■住民参加で進む工事の様子



トピック

「シルバーふらっと相談室松が谷」

「シルバーふらっと相談室松が谷」は、高齢者の在宅生活の安心を確保するため、その生活実態の把握や、高齢者あんしん相談センター由木東と連携した高齢者に対する見守りを行い、緊急通報システムを活用した緊急時の対応等、必要な支援を行うとともに、高齢者からの相談を受けて問題解決に当たる施設として、平成 30 年（2018 年）2 月に開設しました。

現在、コロナ禍のもと一部業務（飲食物の提供）を休止していますが、地域住民が気軽に立ち寄れる場として、交流スペースを設置する等、高齢化が進む地域における交流拠点の一つとなっています。

■ シルバーふらっと相談室松が谷



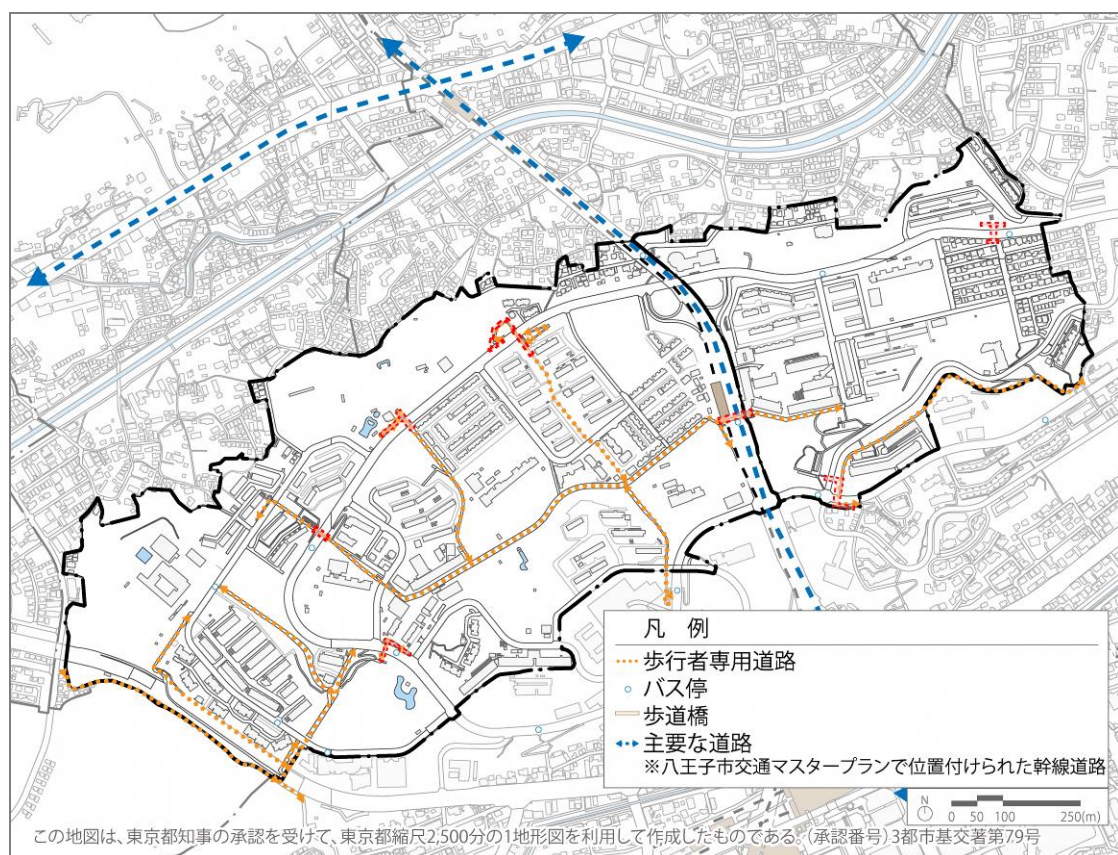
キ 道路・交通環境

(ア) 周辺アクセス

鹿島・松が谷地域周辺には多摩ニュータウン開発により幹線道路が整備され、地域の中央に南北に町田日野線(モノレール通り)、北側には東西に野猿街道が通り、野猿街道を東進すると中央自動車道国立府中インターチェンジにアクセスできます。

公共交通は、幹線道路にバスが走り、地域の中央には多摩都市モノレールが整備されています。バス路線は多摩センター駅を起点に聖蹟桜ヶ丘駅や豊田駅、高幡不動駅等と結ぶルートが多く、モノレール通り沿いのバス停を中心に乗降できるほか、地域内を運行するバス路線もあります。また、多摩都市モノレール松が谷駅から多摩センター駅や立川駅にアクセスでき、特に多摩センター駅までは一区間と近く、京王相模原線や小田急多摩線等を利用して新宿駅等のターミナル駅へもアクセスできます。

■ 道路交通網



■鹿島・松が谷周辺のバス運行ルート



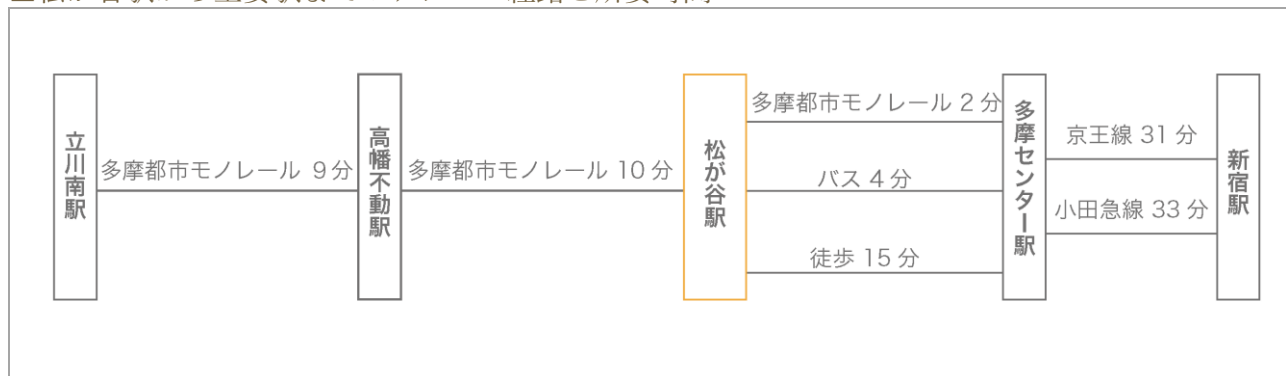
便数の凡例【往復】

※()内は目安です。

50本未満/日 (2本未満/時間)
50-100本/日 (2-5本/時間)
100-250本/日 (5-12本/時間)
250-500本/日 (12-25本/時間)
500-1000本/日 (25-50本/時間)
1000本以上/日 (50本以上/時間)

出典：八王子市バスマップより抜粋

■松が谷駅から主要駅までのアクセス経路と所要時間



(イ) 地域内交通環境

地域内は、バスが通る住区内幹線と豊かな街路樹を有する遊歩道によりネットワークされています。

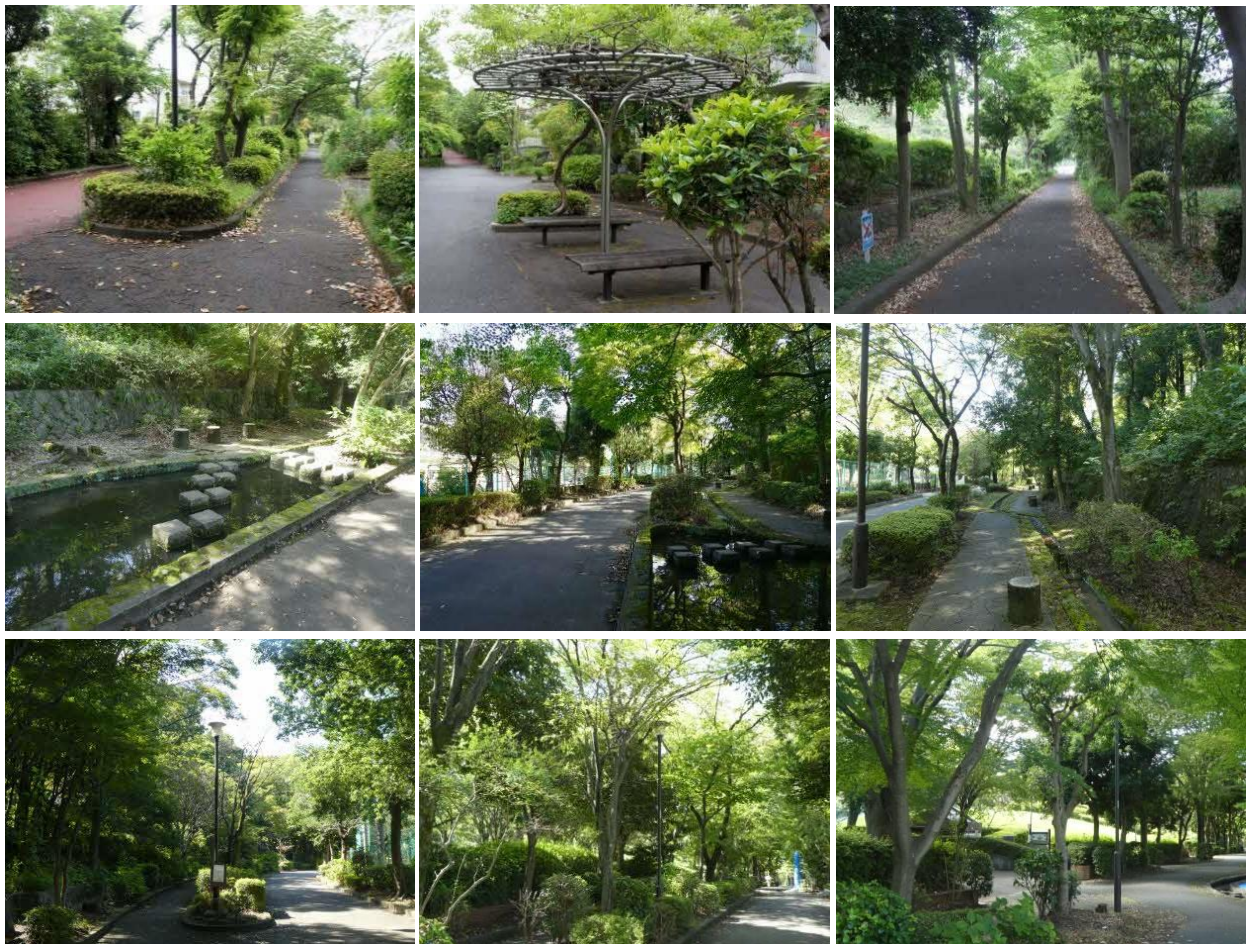
歩行者専用道路は主要な施設を結ぶ役割があり、道路上には橋梁がかけられる等歩行者と自動車の交通が分離整備されています。

遊歩道の特徴としては、植栽に低木から高木まで多種多様な樹木があり、整備から 45 年以上が経過し、大きく育っています。また、遊歩道に整備された水路にはカルガモが見られる等、都市の中で自然に触れる空間として機能しています。

遊歩道の利用者である住民等からは、豊かなみどりが気持ち良い、夏場の木陰が心地よい、という意見がある一方、夜間等の木陰が怖いといった防犯性に関する意見もあります。

また、樹木の管理や今後の水路の修繕等、遊歩道を管理する市としても課題があります。

■歩行者専用道路の様子



トピック

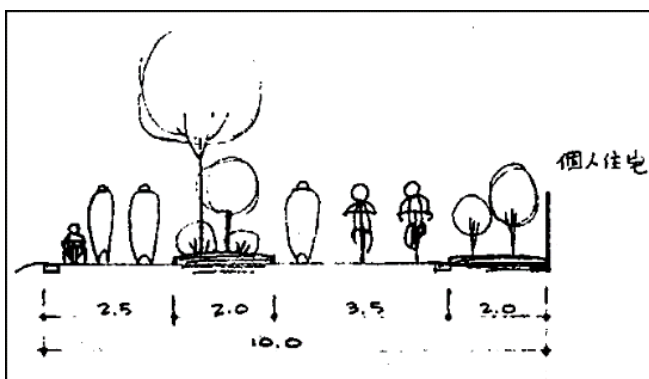
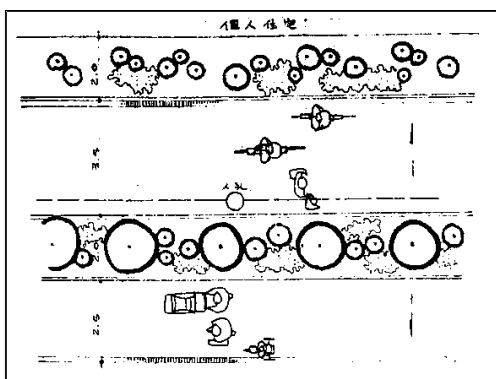
遊歩道空間の整備について

遊歩道は、植栽を豊富にし、緑の空間として公園緑地を連結することを期待して整備されました。また、通勤通学等、目的をもって歩くだけでなく、散策、休息、景観を楽しむ、自転車に乗る等、多様な行為を想定して計画されました。

幅員は 4m、5m、10m と区間によって異なりますが、広い箇所では遊びや休息の機能、2 m 幅の植栽帯等を設けています。また、歩行の快適性と安全性を確保するため、歩行と自転車走行を分離する考えのもと、道路中央に植栽帯を設けている部分もあり、全体として高質な歩行空間が整備されています。

植栽は、視界の広がりや周辺の緑の有無、公園との関係性等場所にに応じて高木・低木等変化をつけています。大塚西公園と松が谷中学校の間は、特にオープンスペースとして歩行部分と自転車走行部分を植栽帯で分離し、高木を中心とした植栽としています。

■遊歩道整備の考え方



出典：多摩ニュータウン 18 住区公園歩行者専用道基本設計調査

ク 公園、緑地等

開発当時の地形や植生を活かした自然的な緑地や公園は、遊歩道の植栽や住宅団地内の緑地等とシームレスにネットワークされ、みどり豊かな住環境が形成されています。みどりのネットワークは、公園や緑地をみどり豊かな遊歩道によって連続させています。

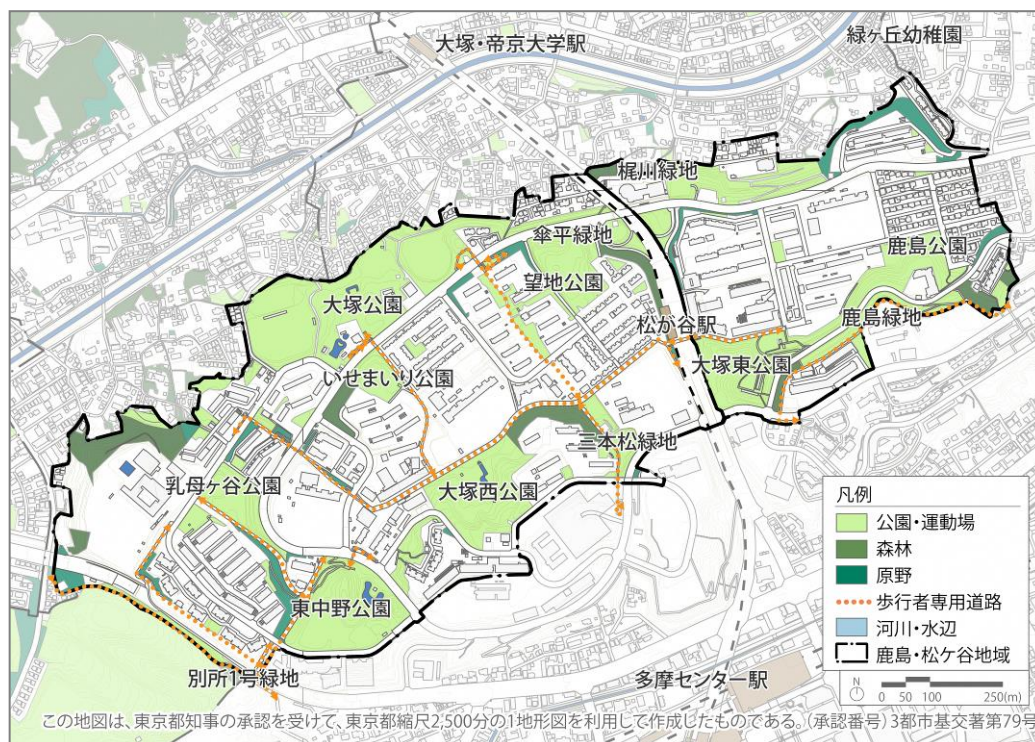
地域の総合公園としては大塚公園が整備され、緑地や広場に加えプールやテニスコート、野球場等スポーツ施設が整備されています。大塚公園の整備は、動的レクリエーションとしてスポーツの場を多く整備することが当初から検討されたことが分かっています。

また、近隣公園として大塚西公園や大塚東公園、東中野公園、乳母ヶ谷公園が整備され、みどりのネットワークの結節点となっています。

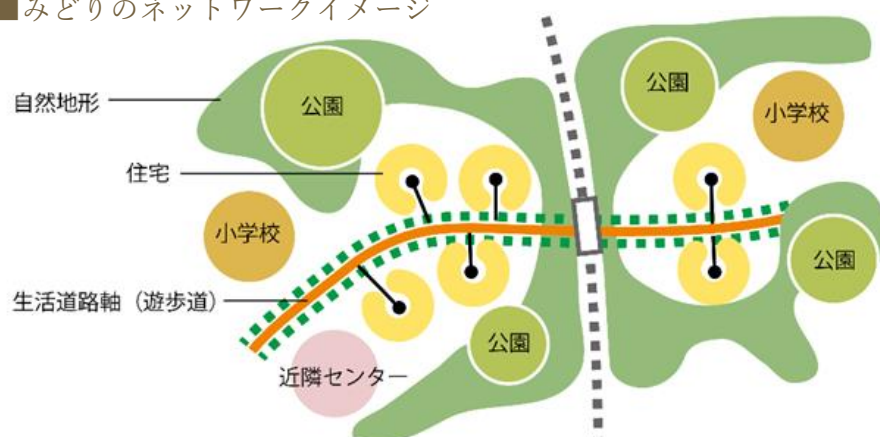
豊かに整備されたみどりは大きな魅力の一つとなっています。入居から 45 年以上経過し大きく育った樹木は、住民等から、みどりが気持ち良い、夏場の木陰が心地よい、という意見がある一方、夜間等の木陰が怖いといった防犯性に関する意見もあります。

また、大径木化樹木の管理や今後の施設管理・修繕等、公園を管理する市としても解消していくべき課題があります。

■公園・緑地配置



■みどりのネットワークイメージ

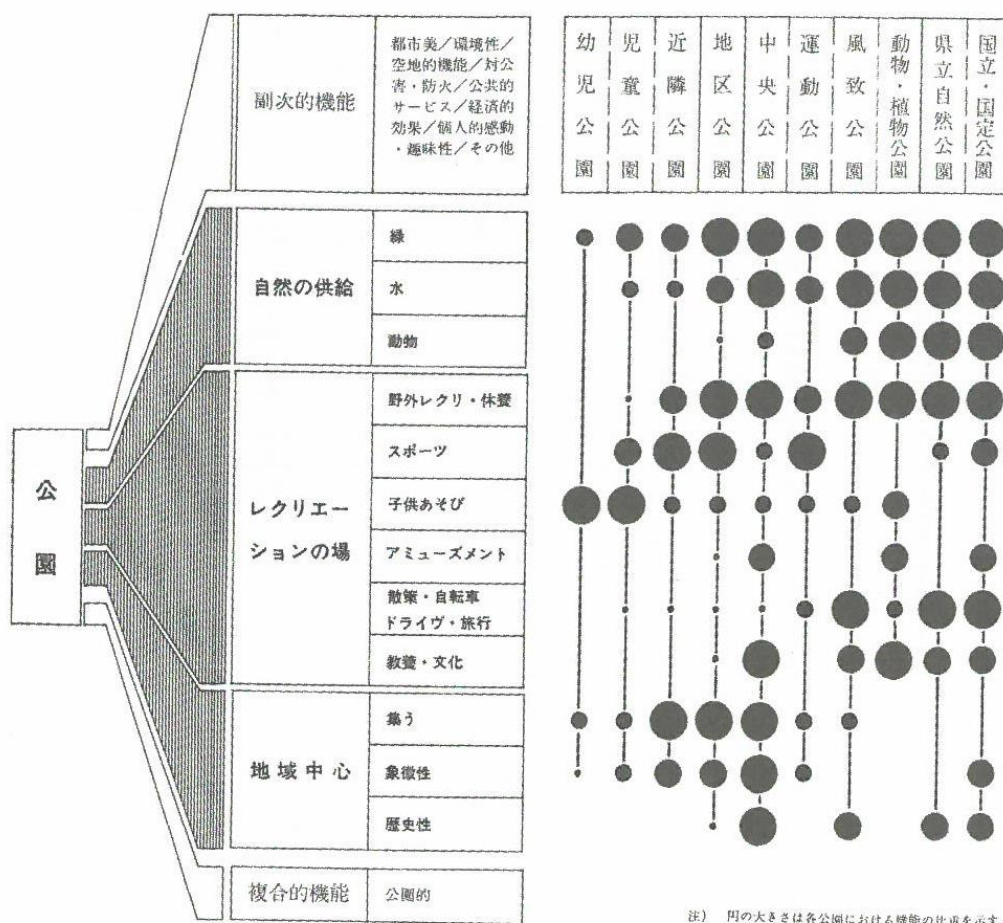


トピック 17・18 住区の公園計画について

多摩ニュータウンの公園は、整備当時、多摩ニュータウン全体の利用のための大公園として、休養、慰楽等の静的レクリエーション需要に対応する自然的な要素の濃い公園と、スポーツ等動的レクリエーション需要に対応するスポーツ公園を1か所ずつ設け、さらに運動施設の需要増加を見据え、4つの地区運動公園を設けることとした¹⁾。地区運動公園のうち一つが大塚公園であり、整備当初から、地域のスポーツレクリエーション需要を担う役割を果たしている。

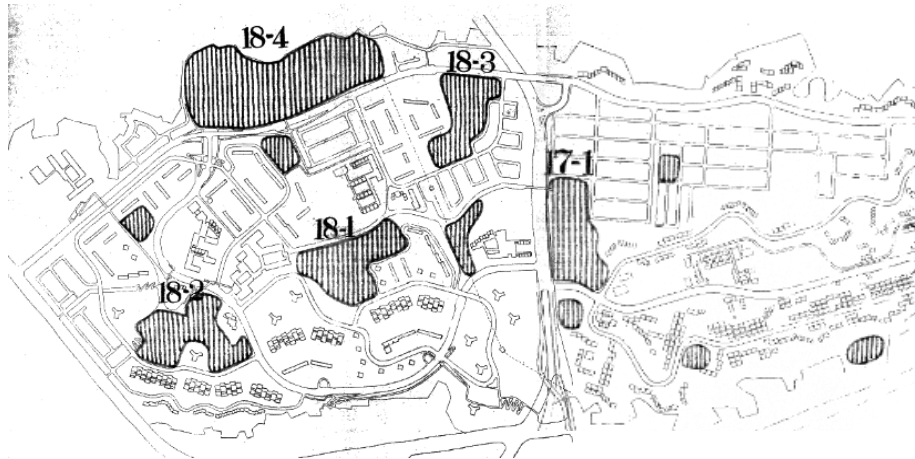
■ 多摩ニュータウンの公園機能の分担の考え方

(横軸は整備当時の公園の種類、縦軸は公園の機能。黒丸の大きさが機能のウェイトを表す)



出典：伊藤精美, 多摩ニュータウンの公園緑地, 公益財団法人東京都公園協会, 2011

1) 出典：伊藤精美, 多摩ニュータウンの公園緑地, 公益財団法人東京都公園協会, 2011



■17-1(大塚東公園)

17・18 住区の間を抜ける幹線道路に接し、17 住区の近隣センターの後背地となる。18 住区のみどり道がこの公園まで延びており、17・18 住区をつなぐ結節点として作用する。このため公園内に堂々としたみどり道を造り、これらに公園施設としての遊戯・休養施設をブランチした形で配置させる。

■18-1(大塚西公園)

近隣センターに連続して位置するこの公園は、中心部の風格をあげるために北斜面のみどりを最大限利用するとともに、その前面は市民広場を計画する。ここで集会が開かれ、催事が開かれる。噴水等の施設は、都市的広場としての雰囲気を作り出す。

■18-2(東中野公園)

自然地形はそのまま保存されるが、成長樹木で統一し、その内部の散策ができるようにする。低部の広場は児童のために開放する。

■18-3(望地公園)

住居群の中心に残る保存緑地は景観的にも空間構成からしてもあまり好ましい状態ではない。この緑地を活かすためには住居群の中にも保存緑地の主木を植栽しながら連続性を与え、逆に住居群に引き込むような姿にしていくことが望ましい。保存緑地は主に成長樹木を中心に整理され、園内の趣を出す必要がある。

■18-4(大塚公園)

地区運動公園として機能する。

スポーツセンターとする。スポーツ施設はもちろんのこと、付属施設・管理・指導施設を設け、スポーツ本来の姿で訓練と指導の下に肉体を鍛える。園地も十分とり、スポーツ施設の空間を整正する。

出典：17-18 住区公園計画報告書(南多摩新都市開発本部、1968)

トピック 公園の現況について

■大塚東公園



法面を中心に豊富な緑がり、自然環境を楽しむことができ、高低差のある2つの広場がある。

また、特に低地の広場は遊歩道と連続した空間となっている。

■大塚西公園



池があり、モツゴやメダカ等、様々な水生動物が生息している。また、自然地形を活かした滑り台や遊具があるほか、遊歩道と連続したアクセス性もあり、子どもが多く利用している。

■東中野公園



大型のローラー滑り台をはじめとした遊具があり、子どもや親子連れ利用が多い。

また、池では野鳥や水生動物が観察できるほか、法面を中心に樹木が豊富で、自然に触れて楽しめる。

■望地公園



高低差のある2つの広場の間に、大きな滑り台がある。周辺は団地に囲まれ、住民が憩う役割を果たしているほか、団地間の景観や生活環境のバッファゾーン機能も持つと考えられる。

■大塚公園

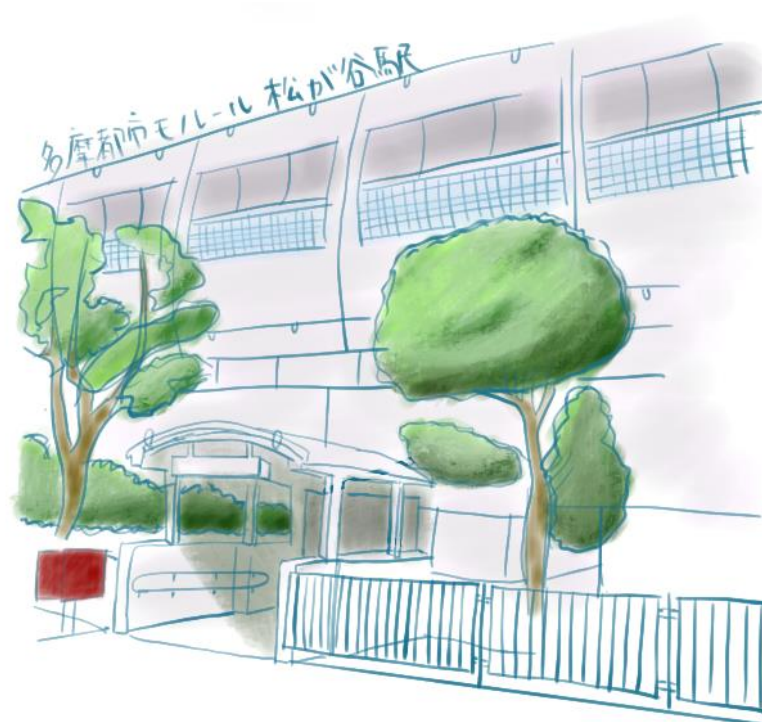


様々な活動が行える広大な芝生広場や、屋外プール、テニスコート、野球場等の施設が設置されている。

※屋外プールは施設の老朽化のため、現在休止中



2 検討経緯



(1) 鹿島・松が谷まちづくりミーティング

「多摩ニュータウンまちづくり方針」に基づき、多摩ニュータウン八王子市域で最も入居が早かった鹿島・松が谷地域において、地域の現状や課題を整理しながら、必要な取組みの構築等を検討することを通じ、今後のまちづくりの方向性について共有することや住民主体のまちづくりの機運醸成等を目的として開催されました。

■各回の開催概要

開催日	開催場所	参加人数	主な議題
令和元年(2019年) 10月6日	由木東市民センター	32名	・まちあるき動画視聴 ・ガリバーマップづくり
令和元年(2019年) 10月27日	由木東市民センター	26名	・地域の資源と課題について ・目指すまちの検討
令和元年(2019年) 11月23日	由木東市民センター	28名	・市内のまちづくり事例紹介 ・目指すまちを実現するための取組みについて
令和元年(2019年) 10月2日	由木東市民センター	25名	・目指すまちを実現するための取組みについて

■鹿島・松が谷まちづくりミーティングで出された意見

関連事項	主な地域の資源	主な地域の課題
空間や施設に関すること	・空き室やオープンスペース ・公園が多い ・みどり豊かな環境、ほっとする ・自然の中の美しい遊歩道	・空き室やオープンスペース ・公園の活用がまだまだ ・草木が多すぎる ・みどりの管理不足でもったいない
コミュニティに関すること	・人があたたかい ・あいさつ運動、声掛け、見守り ・サークル、スポーツ活動がある ・地域に仲間がいる ・自主防災組織ができています	・地域の方との交流が少ない ・古くからのサークルに入りにくい ・高齢化・人口減少 ・高齢化で自治会が維持できない ・子どもが少ない ・外を歩く人が少ない、防犯
移動環境に関すること	・歩行者専用道路	・移動が大変 ・山坂、階段が多い
生活サービスに関すること	・多摩センターが近く便利	・商店街の店の減少 ・商店街の活用方法 ・商店がなく買い物が不便
その他	・貸し農園(大塚)	・たまり場がない ・在宅医療 ・災害時の連絡、対応 ・地域の魅力発信が必要 ・多摩市との連携

(2) 「あつまれ かしまつの丘」の活動

地域住民が主体となって「やりたいことをやってみる」ことをテーマに、令和2年(2020年)2月から「あつまれ かしまつの丘」として活動を開始しました。

毎月定例会を開催し、まちの様々な施設を使ってやってみたい活動について議論し、様々な活動を行っています。

■各回の開催概要

開催日	開催場所	参加人数	主な議題・イベント
令和2年(2020年)2月8日	松が谷商店街 銀行跡	28名	・これまでの振り返り ・プロジェクトチームの結成
令和2年(2020年)10月31日	由木東市民センター	16名	・会の名称と目的の検討
令和2年(2020年)12月5日	大塚西公園 /由木東市民センター	13名	・池清掃の見学、手伝い ・今後取組みたいこと
令和2年(2020年)12月19日	鹿島公園	11名	・キャンドルナイト(イベント)
令和3年(2021年)1月16日	オンライン開催	19名	・会の名称と目的の検討 ・今後取組みたいこと
令和3年(2021年)2月6日	オンライン開催	17名	・今後取組みたいこと
令和3年(2021年)3月6日	オンライン開催	18名	・今後取組みたいこと ・松が谷スーパー跡地について
令和3年(2021年)4月3日	大塚東公園 /由木東市民センター	19名	・大塚東公園の現地見学 ・イベント企画について
令和3年(2021年)5月8日	オンライン開催	16名	・イベント中止について
令和3年(2021年)6月5日	オンライン開催	8名	・イベント中止の経過について ・まちづかい計画との連携
令和3年(2021年)7月9日	のきさきフロンティア	19名	・「まちをつかおうプロジェクト」(後述)で実施したいこと
※以降11月まで「まちをつかおうプロジェクト」の活動のため開催していない			
令和3年(2021年)11月6日	由木東市民センター	23名	・実証実験の結果速報
令和3年(2021年)12月4日	由木東市民センター	20名	・会の規約について ・今後取組みたいこと
令和4年(2022年)2月5日	オンライン開催	14名	・会の活動趣意書について ・今後取組みたいこと
令和4年(2022年)3月5日	オンライン開催	14名	・会の活動趣意書について ・今後取組みたいこと

■あつまれ かしまつの丘の様子



(3) 「まちをつかおうプロジェクト」の活動

「あつまれ かしまつの丘」が母体となり、地域の様々な課題解決を念頭に置きながら、公園や空き店舗等鹿島・松が谷地域をフィールドとしてまちを使ってやりたいことを応援するプロジェクトとして令和3年(2021年)7月よりメンバーを募集して活動を開始しました。

参加者の志向や希望ごとに4つのプロジェクトチーム(DITの仲間を増やそう／ごちゃまぜ広場／アウトドア体験／青空スタジオ)を立ち上げ、それぞれを実証実験内の企画として実施することを目指しながら、全4回行われた定例会議には述べ91名が参加し市や関係者の協力のもと準備を行いました。

■各回の開催概要

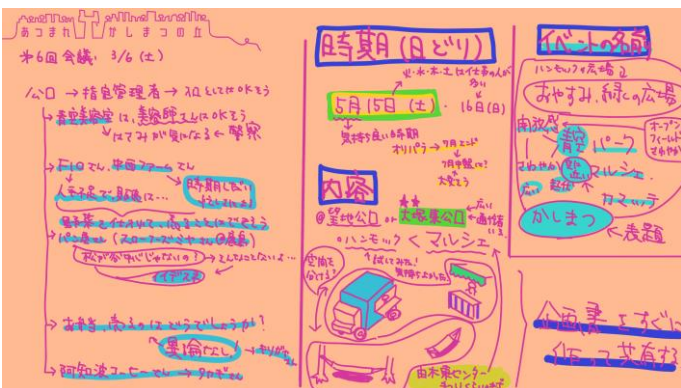
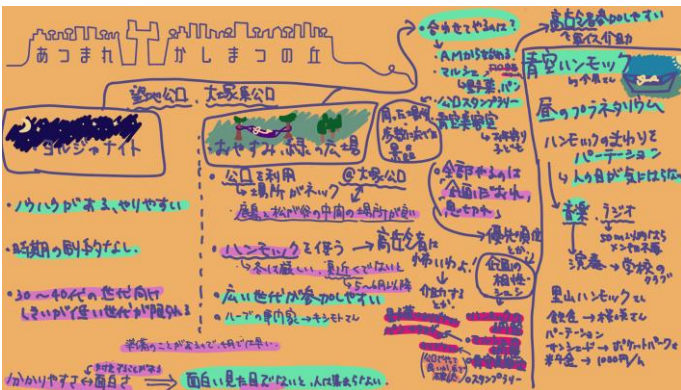
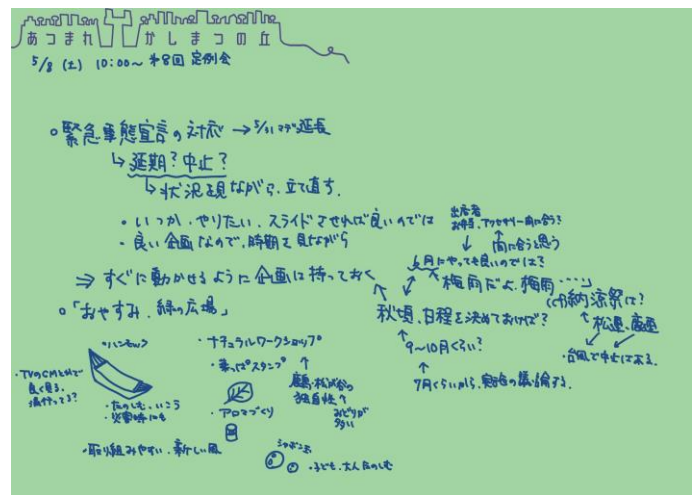
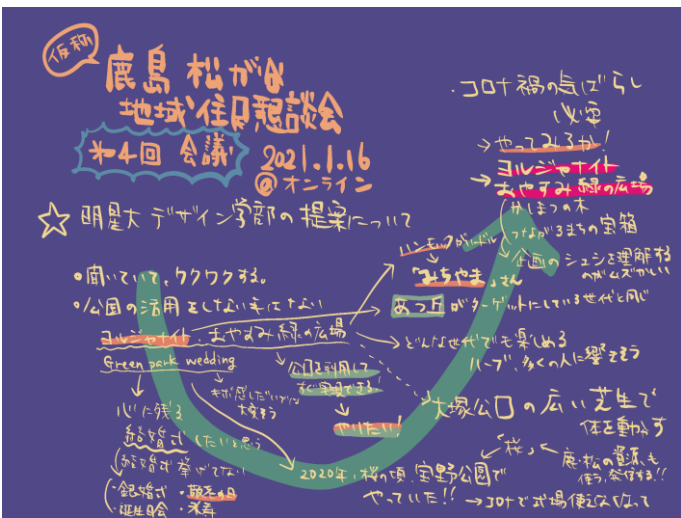
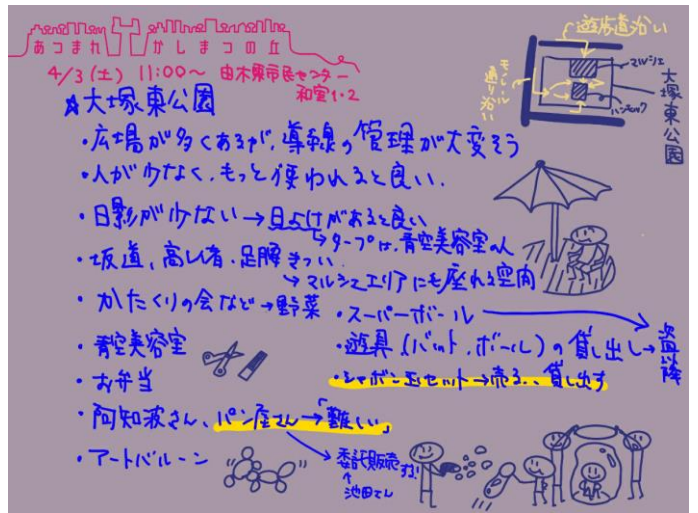
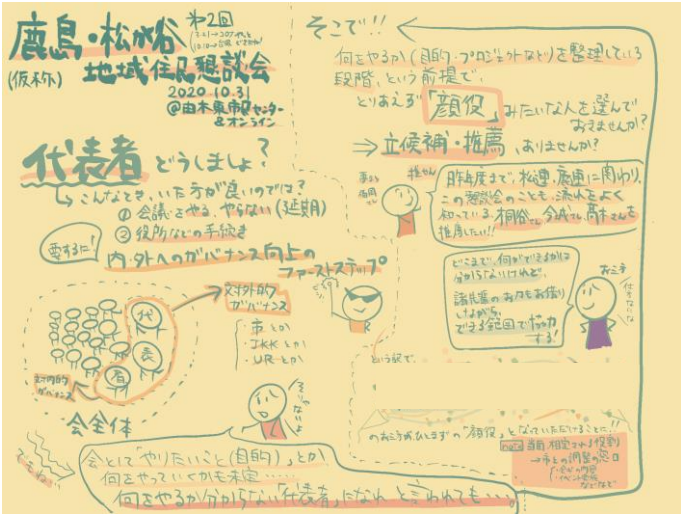
開催日	開催場所	参加人数	主な議題
令和3年(2021年)7月31日	由木東市民センター	23名	・これまでのまちづくりの経過について ・まちをつかおうプロジェクトの概要
令和3年(2021年)8月15日	デジタルハリウッド大学	21名	・市からのコメントに対する対応策の検討 ・各プロジェクトの具体化に向けたグループワーク
令和3年(2021年)9月4日	由木東市民センター	21名	・各プロジェクトの具体化に向けたグループワーク
令和3年(2021年)10月2日	由木東市民センター	26名	・各プロジェクトの具体化に向けたグループワーク

※上記のほか、チームごとの打合せ等も適宜開催されました。

■開催時の様子と活動の募集チラシ



■ コロナ禍におけるオンライン会議（グラフィックレコーディング等）



(4) 「かしまつ Re:Live 鹿島・松が谷地域のまちをつかうための実証実験」

ア 実証実験の目的

公園や遊歩道等のストック(施設)を「つかう」ことに重点を置き、まちの魅力を高める活動や経年変化したストック活用のためのハード面の工夫等を検討するために、住民等によるまちをつかう活動やストックの望ましい使われ方を検証しました。住民等によるまちを使う活動については、地域住民が主体となり、令和2年(2020 年)2月より清掃活動等の地域活動を行っていた「あつまれ かしまつの丘」や地域住民からメンバーを募集し、「まちをつかおうプロジェクト」として、地域の様々な課題解決を念頭に置きながら、公園や空き店舗等鹿島・松が谷地域をフィールドとしてまちを使ってやりたいことをテーマに4つの活動を行いました。

イ 実施日時

令和3年 10 月 21 日(木)～令和3年 10 月 24 日(日)

ウ 実施内容と評価

(ア) ストックの望ましい使われ方についての実証実験

市が管理する公共空間の状況や今後のあり方に関して、大塚西公園前遊歩道、大塚公園、大塚東公園をフィールドとして、ストックの望ましい使われ方を検証するための実証実験を行った。

実施項目	実施概要	実施場所	実施日時	参加者数	当日の様子	結果	評価
より快適な遊歩道空間の検証	地域の特徴である遊歩道の空間についてどのような姿が望ましいのか、様々な改修等を反映した事例写真をパネルにしてシール投票により意見を募った。	遊歩道	10/21～23 10:00～16:00	104 名		・ 暗い時間帯の利用が多い住民からは夜間の安全性や防犯性に不安に感じるため照明を増やしてほしいとする意見の傾向が強いと考えられ、昼間利用の多い住民からは緑を残して欲しいとする傾向が強かった。 ・ 水路は現状のまま維持してほしいとする意見が大半で、生息する生き物と共に、地域住民に親しまれていることが分かった。 ・ アドプト制度や水路の清掃活動に参加・協力したい意見が多かった。	地域住民が現状の遊歩道に感じている課題や求めている機能を推察することができた。 地域住民は「みどり(植栽)や水路等は現状有姿のまま管理する」「夜間、明るい空間にする」ことを主に求めていることが分かった。 一方で、現状の遊歩道の姿と整備コスト、維持・管理も見据えると、住民が求めることを全て実現することは難しいと考えられる。
植栽に関する意見収集	道路の植栽に関して、照明灯の支障になると想定される4本の高木を伐採することについてシール投票により意見を募った。		10/21～23 10:00～16:00			・ 参加者を通じて遊歩道の緑は残して欲しいという意見が多い一方で、暗い時間帯の利用が多い住民からは、安全安心・防犯の観点から伐採してほしいという意見もあった。	個々人の樹木に対する思いには違いがあり、地域の特色となっている緑豊かな環境と安全安心な生活道づくりの両面への配慮が求められていることが分かった。 住民全員の合意のもと樹木の管理や伐採等を行っていくことは不可能であるものの、地域住民との合意形成をどのように図っていくか、課題がある。

実施項目	実施概要	実施場所	実施日時	参加者数	当日の様子	結果	評価
バードサンクチュアリ周辺の自然観察会	バードサンクチュアリ及びその周辺の自然をガイドと共に観察し、公園空間のみどりに親しむことで公園のにぎわい創出や愛着形成への効果検証を行った。	大塚公園	10/23 10:00～12:00	18 名	 	- 参加者は 60 代以上、一人参加者が多かった。 - 満足度は、半数以上が満足との回答だったが、水場の整備状況に不満を感じている意見もあった。 - ガイドを通して気づきや発見があり、身近な環境を知る機会になったといった意見があった。	今後のバードサンクチュアリの整備、維持管理にあたっては、公園が設計された当時の設計思想のもと、自然を保全、観察する施設として、地域のニーズも踏まえた環境整備が求められている。
出張プレーパーク	公園空間の望ましい使われ方の検証として、市内各所でプレーパークを実施する任意団体の協力のもと、開発以前から残された植生や、平坦な芝生広場を活かした出張プレーパークを実施した。	大塚東公園	10/23 10:00～16:00	160 名	 	- 参加者は 30～40 代の親子連れが多かった。 - 参加者の 9 割以上が満足と回答した。 - 普段できない遊びを楽しめたことや、自然に触れる体験ができ、良かったといった意見があった。 - 子どもにとって魅力的な公園に関する意見としては複合遊具や芝生広場等遊びやすい環境が整備されていることや、子どもの自主性を育む自由な遊び方ができる空間を望む意見があった。	にぎわい創出に大きな効果があるとともに、子どもたちが公園の自然に触れ、公園空間で自由にのびのび遊ぶことは、子どもの教育に資するだけでなく、にぎわい創出や地域の魅力向上のために有効な取組みだと考えられる。
バスケットボールチャレンジ	施設の老朽化のため現在利用を休止している屋外プールの新たな利用形態を想定するため、仮設のバスケットゴールを設置し、屋外プール以外のスポーツに触れる効果の検証を行った。	大塚公園	10/24 10:00～16:00	210 名	 	- 参加者は 40 代が多かったものの、10～60 代以上まで幅広い世代の参加があった。 - 参加者の約 9 割が満足と回答した。 - 参加者からは、近辺にバスケットボールの練習ができる公園はほとんどなく、練習できる場所があると良い、といった意見もあった。	にぎわい創出に大きな効果が見込める。子ども世代を中心に競技者が多く、競技人口と比べてバスケットボールがプレーできる施設は少なく、ゴールは設置されているが砂利舗装の公園等もあり、本格的な競技ができる施設には、大きな需要があると考えられる。特に子どもが集まりプレーすることによるにぎわい創出に効果があると考えられる。
フードマルシェ	キッチンカーや屋台等を導入したフードマルシェを実施し、集客の計測やアンケートを行いイベント広場の整備効果の検証を行った。	大塚公園	10/24 10:00～15:00	96 名	 	- 利用者の約 8 割が満足との意見だった。 - 利用者が多かったため、出店者が用意した商品が正午頃には全て売り切れた。 - 利用者からは、飲食メニューを充実して欲しい意見が多かった。	にぎわい創出に大きな効果が見込める。他の企画等と組み合わせて実施すると、相乗的な集客効果が見込めると考えられる。

実施項目	実施概要	実施場所	実施日時	参加者数	当日の様子	結果	評価
仮設遊具の利用検証	仮設遊具を設置し、遊具設置によるにぎわい創出について効果検証を行った。	大塚公園	10/24 10:00～16:00	344 名	 	- 参加者は 30 代の家族連れが多かったが 40 代は少なく、比較的低年齢の親子連れ中心だったと考えられる。 - 参加者の 9 割以上が満足と回答した。 - 参加者からは子どもに魅力的な公園として、複合遊具を求める意見が多く、自然を感じる空間や様々な遊び方ができる大きな広場を求める意見もあった。	にぎわい創出に大きな効果が見込める。 特に、実験で使用したような空気式遊具や大型の複合遊具には、子どもを中心に、子育て世帯に大きな集客効果が期待できる。
一日こども動物園	移動動物園のレンタルを実施し、公園での動物とのふれあいについて効果検証を行った。	大塚公園	10/24 10:00～16:00	383 名	 	- 参加者は 30 代の親子連れの利用が多かった。 - 参加者からは、今回の取組みをより良くするために必要だと思うこととして、より広いスペースで行うことを求める意見が最も多かった。	にぎわい創出に大きな効果が見込める。 動物と触れ合う体験の主なターゲットは子どもである一方、体験する子どもを写真に記録する親にも波及し、子育て世帯に魅力的なイベントだと考えられる。
ネイチャーガイド	地域内に豊富に残された自然を観察し、公園空間のみどりに親しむことで、公園のにぎわい創出や愛着形成への効果検証を行った。	大塚東公園	10/24 10:00～11:00 13:00～14:00 (二部制)	26 名	 	- 参加者は 60 代以上の夫婦や一人が多かった。 - 参加者の約 9 割が満足との回答であった。 - 公園の自然について、動植物の豊富さを再発見できたという意見が多く、教わらないと環境について気づくことが難しいという意見もみられた。	地域への愛着創出やシビックプライドの醸成に効果があると考えられる。60 代以上の参加が多く、丘陵地の自然環境の探訪は、それまで見逃してきた身近なみどりを再発見し、その価値の認識を深めることができる。

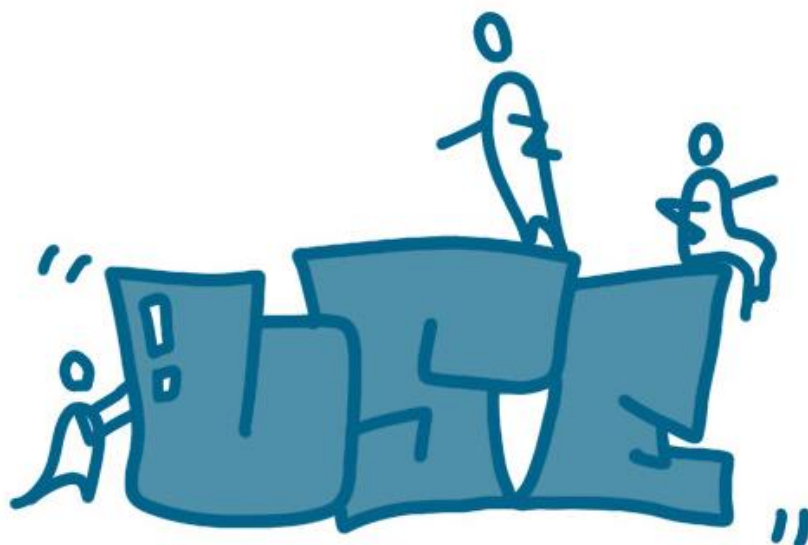
(イ) 住民主体による活動の効果検証(まちをつかおうプロジェクト)

住民主体による活動について、大塚公園、大塚東公園、松が谷商店街スーパー跡地をフィールドとして、地域住民の提案をもとに、4つの活動を行いました。提案した住民が主体となって詳細な企画・運営方法について協議検討を行い、まちを使う実体験を通して、今後の「まちづかい」を促すための住民主体による活動の効果検証を行いました。

実施項目	実施概要	実施場所	実施日時	参加者数	当日の様子	結果	評価
青空スタジオ	住民による公園を利用した活動によるにぎわい創出効果を検証するため、地域の住民によって、公園で音楽を鳴らして楽しむ、サンバ体験、盆踊りを行った。	大塚公園	10/23 10:00～16:00	82 名	 	・運営した住民の満足度も高く、活動継続の意見が多かった。 ・準備を進める中では東中野の方々をはじめ多くの方の協力を得られた。 ・参加者は10～60代以上まで幅広かった。 ・サンバに参加した若者と盆踊りに参加した高齢者との交流ができ、多世代が楽しめる場となった。 ・周辺への音の影響に関しては、周辺住民へのアンケートから影響は少なかったと考えられる。一方で、賑やかな音につられて見学に来た方もいた。	にぎわい創出に大きな効果が見込めるものの、大音量の楽器演奏がともない、周辺住環境への影響には配慮する必要がある。音が出るイベント実施にあたっては、周辺住民への事前の周知を行うとともに、実施期間や頻度についても慎重に検討する必要がある。
DITの仲間を増やそう	近隣で採った竹を使い、参加者と本棚を作成した。本棚は、松が谷コミュニティプレイスまつまるに設置、地域での運用を目指した。	のきさきフロンティア※「松が谷コミュニティプレイスまつまる」の軒先	10/22～23 13:00～16:00	41 名	 	・運営した住民は、準備が大変だったが、子どもが参加して制作するデザイン検討や材料の竹を近隣(東中野)の協力のもと準備する等、制作過程を共有できるプロセスの大切さに気付いたとの意見があり、活動継続の意見もあった。 ・参加者は30～40代の親子連れや20代が多かった。 ・参加者の約7割が満足との回答であった。 ・竹に触れる等の貴重な体験ができたことや、大学生が多く活気があり良かったとの意見があった。 ・地域住民の経験を活かした昔遊びワークショップによる多世代交流ができた。	にぎわい創出に大きな効果が見込める。 活動が商店街の各施設利用者の目に留まり、にぎわいの創出や発信につながり、さらなる集客や交流促進が期待できる。
みんなでつながるごちゃまぜ広場	割りばし鉄砲づくりやお手玉づくり、紙鉄砲づくり、ぶんぶん駒づくりの昔遊びワークショップを開催した。		10/23 10:00～16:00		 	・運営した住民の満足度も高く、活動継続の意見が多かった。 ・創出されたにぎわいが継続することでまちの魅力となり、住んでいない人にも魅力を発信できるとの意見があった。 ・参加者は、40代の親子連れが多かった。 ・満足度は約9割と高かった。 ・焚き火やピザ窯等普段味わえない体験ができて良かったとの意見があった。	にぎわい創出に大きな効果が見込める。 昨今のアウトドア(キャンプや焚火等)の流行により、アウトドアに興味がある人が増えたこともあり、来訪者が多かったものと考えられる。
アウトドア体験	住民による公園を利用した活動によるにぎわい創出効果を検証するため、公園で住民によって、ピザ焼きワークショップと焚き火展示を組み合わせ、アウトドア体験を行った。		10/23 10:00～16:00	160 名	 	・運営した住民の満足度も高く、活動継続の意見が多かった。 ・創出されたにぎわいが継続することでまちの魅力となり、住んでいない人にも魅力を発信できるとの意見があった。 ・参加者は、40代の親子連れが多かった。 ・満足度は約9割と高かった。 ・焚き火やピザ窯等普段味わえない体験ができて良かったとの意見があった。	にぎわい創出に大きな効果が見込める。 昨今のアウトドア(キャンプや焚火等)の流行により、アウトドアに興味がある人が増えたこともあり、来訪者が多かったものと考えられる。

第3章 地域の将来像について

1 方向性の整理とまちを「つかう」こと



(1) SWOT 分析

現状のまちの問題点や課題を明確にし、施策の方向性を定めるため、SWOT 分析を行います。

		機会 Opportunity	脅威 Threat
		①ストック更新・リニューアル ↳住宅建替え・リノベーション、公共施設の更新等 ②生活の変化 ↳高齢者の健康・長寿命化、ライフスタイルの変化、働き方改革、DX・スマートシティの推進、SDGsの推進等 ③まちづかい意識の高まり ↳公共空間の利活用促進、エリアマネジメントの仕組みや機運の高まり等	①さらなるストック老朽化 ↳住宅や公園等、まちの老朽化がさらに進む ②人口減少、高齢化 ↳今後の人口減少、さらなる高齢化、行財政的課題 ③コミュニティの希薄化 ↳地域の人口減少による ④大規模災害の対応 ⑤新たな感染症
強み Strength	①豊富なストック ↳遊歩道、住宅、都市基盤、公園、公共施設等 ②まちに住む住民の活力・コミュニティの力	S×O 【強みを発揮し機会を活かす】 ①ストックを活かし、変化する生活スタイルに適合した暮らしの推進 ②住民主体の活動による地域の魅力・活力向上 ③コロナ禍におけるゆとりある暮らし	S×T 【強みを発揮し脅威を切り抜ける】 ①ストックの適正管理とあり方の検討 ②コミュニティ力によるストック管理強化 ③つながりを活かした災害対策
弱み Weakness	①ストックの課題 ↳住宅や公共空間等、老朽化対応 ②高齢化 ③生活利便性 ↳空き店舗問題、高低差の移動負荷等 ④コロナ禍	W×O 【弱みを対策し機会の準備をする】 ①住宅の建替えを契機にしたストックの更新 ②DXや先進技術の活用による高齢化する地域における高齢者の見守りの推進や移動環境の改善 ③コロナ禍における新たな住まい選びへの対応	W×T 【弱みを理解し脅威を最小限にする】 ①住民活動の活性化によるソーシャルキャピタル※の増加 ②空き店舗の地域拠点化 ③感染症流行下での地域コミュニティの維持

※ソーシャルキャピタルについて

ソーシャルキャピタルとは、社会学、政治学、経済学、経営学等において用いられる概念で、米国の政治学者パットナムによると、人々の協調行動を活発にすることによって社会の効率性を高めることのできる、「信頼」「規範」「ネットワーク」といった社会的仕組みの特徴を示しています。ソーシャルキャピタルの増加は、個人レベルの健康づくりに効果がある他、地域への信頼や規範意識、個々人のネットワークが増加することにより、様々な良い影響をもたらすとされています。

■ ソーシャルキャピタルの効用



出典：厚生労働省資料, 住民組織活動を通じたソーシャルキャピタルの醸成・活用にかかる研修の進め方

(2) 取組みの方向性

ア S×O【強みを発揮し機会を活かす】

①ストックを活かし、変化する生活スタイルに適合するまちの実現

住宅や公共施設等のストックは、社会資本として蓄積・機能することで、整備された段階から長期的に効果を発揮します(ストック効果)。

地域では、特に公園等の公共空間については、他の都市にはみられない豊かな環境が整備されています。今の住民が地域でより豊かに住み続けるとともに、地域外からの流入を促し人口を維持していくために、こうしたストックを活かすとともに、変化する生活スタイルに合わせて改善を図っていく必要があります。

②住民主体の活動による地域の魅力・活力向上

住民が住み続けられ、地域外の人を惹きつけるために、居心地がよく魅力を感じる目的地や場所があることが必要です。一方、地域には豊富なストックがあり、様々な機能や役割を持った空間があります。これらのストックをフィールドに、住民が個々の生活や趣味、ライフスタイルに合う空間・機能で様々な活動・行動を行い、目的が達成されることで、結果としてストックの魅力が磨かれ、地域の目的地となっていくと考えられます。

③コロナ禍におけるゆとりある暮らし

新型コロナウイルス感染症は、生活スタイルに大きな影響を与えました。感染の拡大と収束を繰り返す中においては、これまでと比べて住居周辺での時間が長くなっていくことが考えられます。

地域の豊富なストックを活かして、住居中心の生活を豊かにするとともに、地域でのゆとりある暮らしを地域外にリーチさせることが重要です。

イ S×T【強みを発揮し脅威を切り抜ける】

① ストックの適正管理とあり方の検討

地域のストックは、入居開始から 45 年以上が経過し、経年変化しています。将来的なストックの維持のためにも、住宅は住宅事業者や住民、公共空間は行政が、それぞれ中心となり適正管理に努める必要があります。

豊富に整備された公園や遊歩道等のストックは、住民等による利活用を推進していくとともに、使いこなせないストックがある場合は、まちに関わるステークホルダーである住民、住宅事業者、行政が連携して検討していく必要があります。

② コミュニティ力によるストック管理強化

地域住民が中心になって管理すべきストックは、概ね住宅や付随する集会所等ですが、一方で、まちの当初の設計思想のとおり、バス通りに囲まれた地域内は通過交通がなく、公園や遊歩道も住民向けに利用しやすく造られています。

公園や遊歩道等、地域コミュニティに近い公共空間をより心地よい空間として管理していくためにも、住民等が楽しんで協力できる範囲で、管理活動に連携・協力する仕組み(アドプト等)の活用を推進していく必要があります。

③ つながりを活かした災害対策

あつまれ かしまつの丘に限らず、入居から 45 年経過した地域には、多くのコミュニティやつながりがあります。

そういったつながりは、災害時に限らず、生活に関する自助、共助、公助の階層的助け合いのうち、共助を担う役割があります。災害時には、特に他人を助けることのできる人の地域における助け合いにより「自分たちのまちは自分たちで守る」という考え方のもと、助け合いができるコミュニティを醸成していくことが重要です。

ウ W×O【弱みを対策し機会の準備をする】

①住宅の建替えを契機にしたストックの更新

地域のストックのうち、住宅は、集合住宅が多く、老朽化が進めば建替えや解体等が必要になります。住宅事業者によって管理される賃貸住宅は、事業者による計画的な管理がされる一方、区分所有の分譲住宅は、住民の合意形成が必要になります。

また、住宅以外のストックとして公園や遊歩道等については、今後、地域における大きなインパクトとなる建替え等の機会には、周辺のストックの課題等を整理しながら、改修や更新等について検討する必要があります。

②DXや先進技術を活用した高齢化する地域における見守りの推進や移動環境の改善

情報通信や電子機器等、先進技術は、目覚ましい進化を遂げており、様々な技術が、生活に取り入れられています。地域の高齢化が高まる中、マンパワーに限界があり、IoT を活用した健康状態や介護・見守り等や移動支援ロボの導入等、暮らしのサポートにおけるDXの推進が必要です。

③コロナ禍における新たな住まい選びへの対応

新型コロナウイルス感染症の拡大に伴い、テレワーク等働き方の変化が加速し、通勤の利便性よりも生活の利便性、豊かな環境での暮らし等を重視した住まい選びも増えています。

敬遠されがちだった郊外の住宅地が改めて注目される可能性もあり、新しい転入者を含めて、住民がリフォームやリノベーションにより理想の住まいを実現する仕組み等、多様な住まい方に対応できるようにすることが重要です。

エ W×T【弱みを理解し脅威を最小限にする】

①住民活動の活性化によるソーシャルキャピタルの増加

健康づくりや健全な地域社会を持続的に構築していくうえで、ソーシャルキャピタルの増加が必要です。

住民どうしの日常的なつきあいや交流、文化活動やスポーツ、地域のコミュニティ活動や各種団体の取組み等、住民の活動頻度が高まり、多様化していくことはソーシャルキャピタルとして定量化でき、ソーシャルキャピタルの増加は、住んでいる地域や行政への信頼感やシビックプライドの向上だけでなく、個人の健康意識の向上等、持続可能な地域に様々な良い影響があると考えられます。

②空き店舗の地域拠点化

空き店舗が点在する近隣センターは、かつては買物や飲食を支える地域の拠点として建設された経過もあり、身近でアクセスしやすい場所です。商業面では、店舗の大型化や駐車場需要の増大、インターネットでの買い物の増加等があり、一方、高齢化のさらなる進展や共働き世帯の増加等、変化するニーズに対応する拠点としての機能を担うことで空き店舗を解消するとともに、住民サービスの向上が図られます。

③感染症流行下での地域コミュニティの維持

新型コロナウイルス感染症拡大の長期化により、就業のテレワーク化やインターネットを利用した配食サービスの増加等、コロナ禍の中での暮らしが定着してきた一方、地域の夏祭り等をはじめ、コミュニティ活動の量が低下しています。地域活動はソーシャルキャピタルの量とも密接に関係し、住民間の交流や防災・防犯、高齢者や子育て支援等暮らしの中でも重要な役割を果たします。コロナ禍でのコミュニティ活動や新しい形を求めて試行錯誤することは、結果として地域のDXの推進等にもつながり、より暮らしやすい地域に向けて取り組んでいく必要があると考えられます。

(3) 方向性のまとめ

SWOT 分析の結果を踏まえ、地域の強みであるストック（公園、遊歩道、商店街、住宅等）を最大限に活用し、持続可能なまちづくりを進めていく必要があります。

「まちのストックを最大限に活用すること」＝「まちを『つかう』こと」は、住民をはじめとした、まちに関わる人が主体となって進めていただくことが期待される一方、様々な課題を持ち、活用しきれていない公共空間については、管理する市やその他管理者の主導により、課題解消に向けて取組んでいく必要があります。

■ まちを「つかう」ことの具体例と想定される効果

「まちをつかう」こと

個人で・・・

- ・子どもと公園で遊ぶ
- ・公園や遊歩道で散歩、ウォーキング
- ・公園へ鳥や花を見に行く
- ・季節の移り変わりを SNS で発信する
- ・通勤の際に遊歩道で季節や自然を感じる
- ・テレワークの合間に公園で息抜きをする
- ・休日、家族でお弁当を持って公園で過ごす

複数で・・・

- ・友達と公園で遊ぶ
- ・商店街のベンチでおしゃべり
- ・公園でサークル活動
- ・商店街や公園で趣味の会の活動
- ・地域交流スペースで仲間と起業する
- ・NPO を立ち上げて活動する
- ・仲間と遊歩道で健康づくり
- ・高齢者の見守り活動

まちを「つかう」ことで期待される効果

多様な活動が行われることで、人やまちとのかかわりが生まれ、暮らしが豊かになる

- ・身近な地域に自分の時間を過ごす居場所ができる
⇒多様なライフスタイルへの対応
- ・人や他のグループと知り合いになれる
⇒コミュニティの形成や強化につながる
- ・新たな活動のきっかけが生まれたり、活動が発展する
⇒多様な活動が増えることで、にぎわいの創出につながる



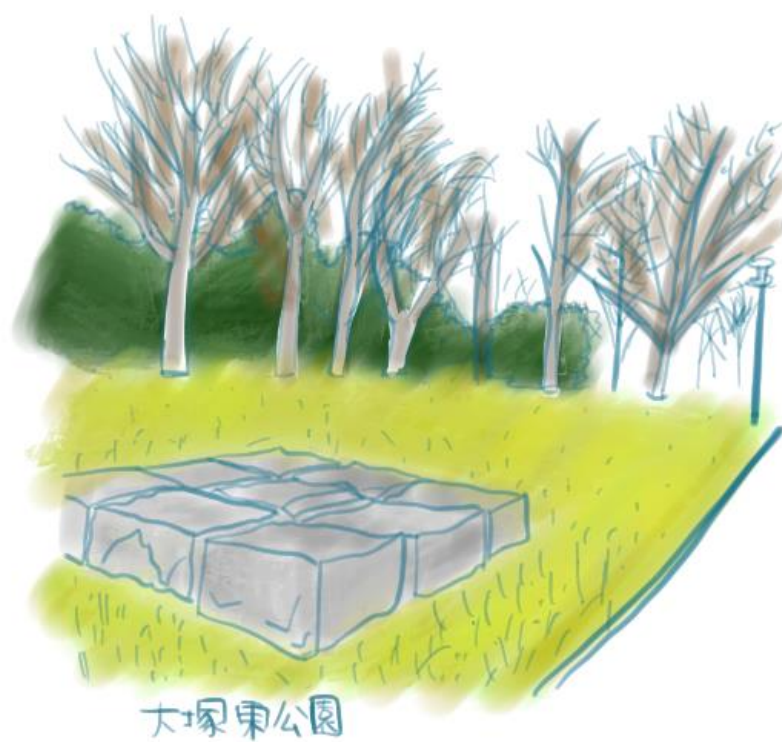
地域の活性化や魅力の向上につながる（羨望の的）

⇒公共空間の改修・再整備を含め、ハード・ソフト両面の取組みにより、地域の豊富なストックをより使われる場（居心地が良い、使いやすい）としていく

■ まちのストックごとの方向性の整理

	住宅 (分譲・公的賃貸)	公園	遊歩道	商店街
住民意見等に基づく 主な課題	・老朽化 ・適正管理	・利用されていないさびしい ・樹木の管理	・樹木管理 (伐採やせん定の可否は概ね同等)	・空き店舗の解消 ・空き店舗の活用
計画の方向性	・適正管理を促す ・建替動向のキャッチアップと連携を図る	・住民利用を促す ・利用しやすい環境を整備する	・遊歩道管理の住民どうし・住民と行政の合意形成を図る	・商店街のにぎわい創出を促す ・利用転換事業を支援する

2 地域の将来像

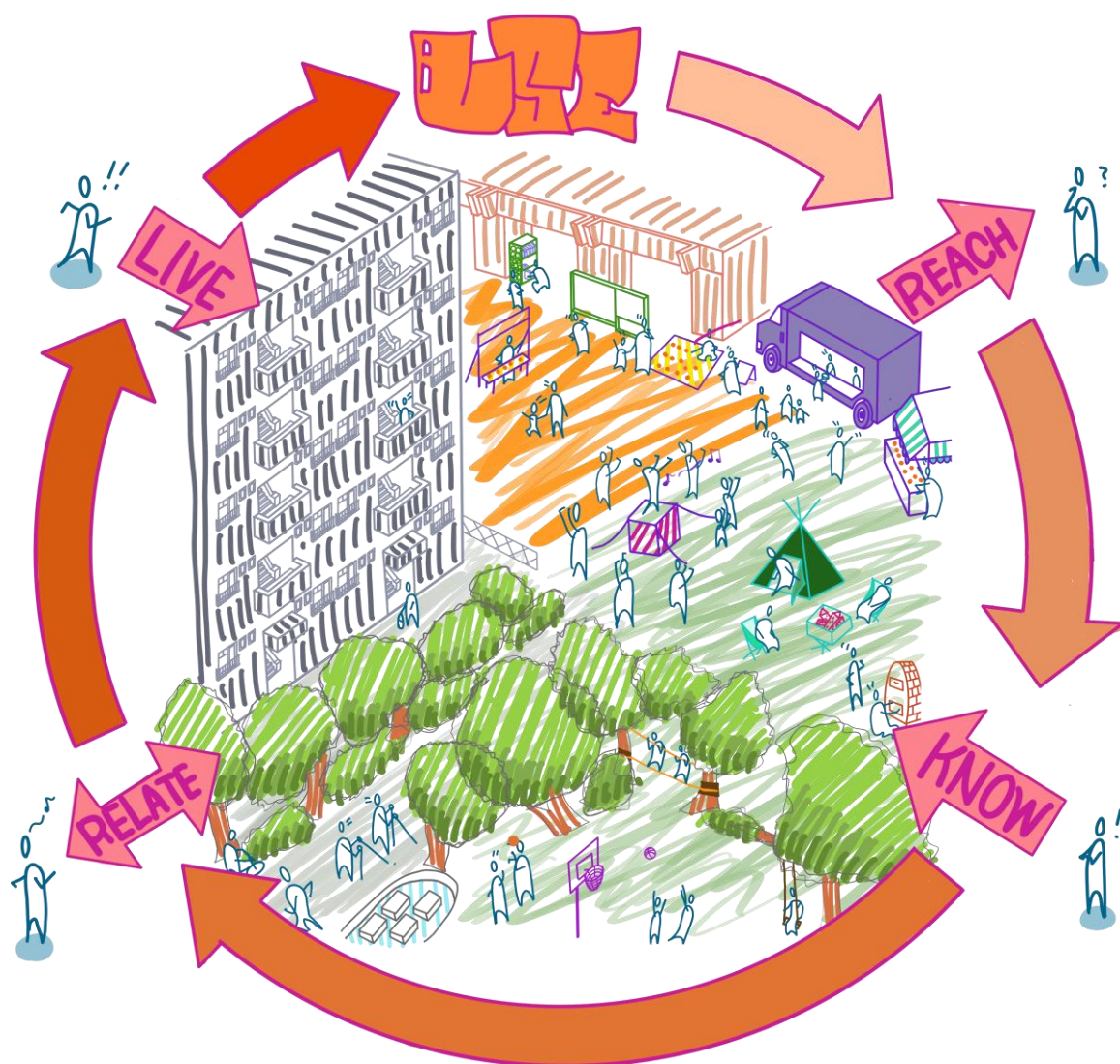


(1) 将来像の設定

将来にわたり持続可能な地域の実現のために、SWOT分析により整理した課題を解決したまちの姿を、将来像として設定します。

住む人を中心に良好に整備されたストックを「つかう」ことで、
楽しみ、憩い、健康に暮らすことで、地域住民がプライドを持ち、
地域外から羨望されるまち

■将来像へのアプローチのイメージ



(2) 将来像と”まちづかい”の関係(段階別まちづかい状況と地域の姿の整理)

まちづかい計画により、地域に与える影響と地域の姿を、以下のとおり、「まちづかいサイクル」として整理します。

このサイクルは、本計画の事業推進によって、まちのストックを「つかう」ことを出発点として、「つかう」活動を継続的に実施することで、地域が活性化し、地域外に魅力が波及し、地域のファンやサポーターが増え、最終的には居住地として選択する人が現れ、定住人口の維持を図ることを示しています。将来像実現のための基本的な考え方として、様々な主体と共有し、地域の多様な活動の指針としていきます。

ア まちのストックを『つかう』⇒『USE』

まちづかい計画を基に、まちのストックが使いやすくなるとともに、住民を中心に楽しんでストックが使いこなされ、地域が活き活きとし、魅力が創出されている。

イ 魅力があふれ、『届く』⇒『REACH』

創出された地域の魅力的な活動や取組みが、地域内だけでなく、地域外の人にも届き、様々な人が興味を抱いている。

ウ 地域に興味を持って地域のことを『知る』⇒『KNOW』

地域内外の人が、興味を持った地域のことを調べ、知ってもらうことで、ストックを活かした活動の潜在的な仲間(ファン)が増えている。

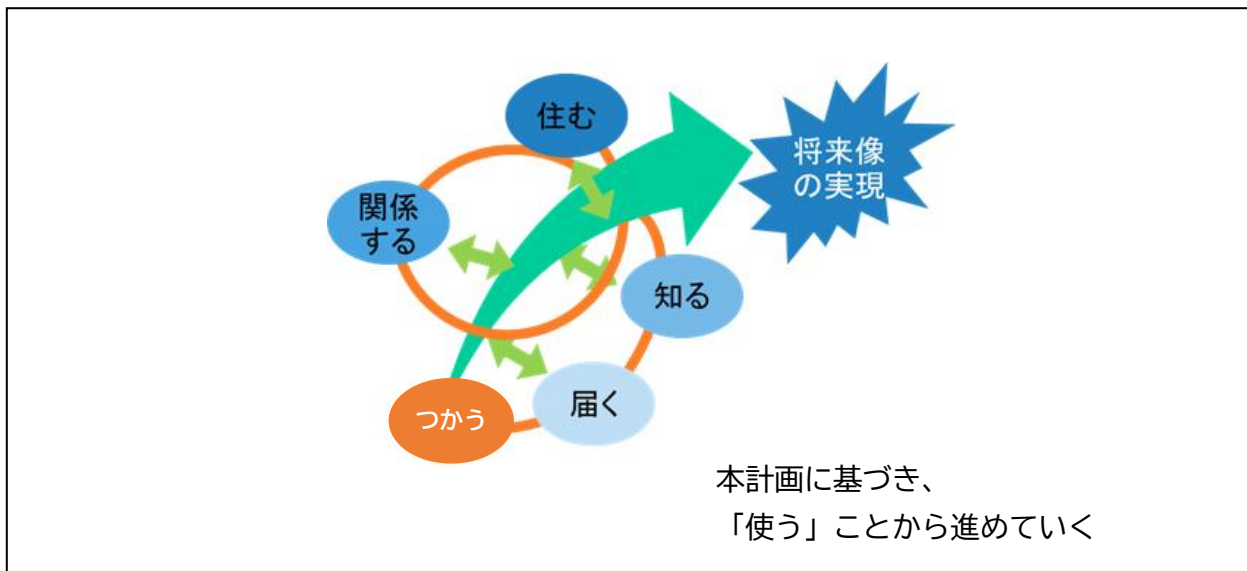
エ 知った活動や地域にさらに魅力を感じ、『関係する』⇒『RELATE』

活動や地域のことを知った人に継続的に情報が届き、知ってもらうことで、ファンが思わず参加し、手伝う存在(サポーター)や、活動を主体的に担う存在(プレーヤー)が増えている。

オ 地域外から羨望され、住む人はプライドを持ちポジティブに『住む』⇒『LIVE』

ファンやサポーター、プレーヤーが鹿島・松が谷地域の魅力や楽しさ、暮らしやすさを信頼することでブランド力を持ち、地域外から居住地として選択する行動をする人が現れ、定住人口の維持を図る。

■将来像へのアプローチのイメージ



(3) 世代・属性別アプローチ

将来像の実現に向けて、まちづくり活動の推進と、将来的な定住人口維持のための世代・属性別アプローチの考え方を設定します。

ア 未就学から小学生世代とその親世代

この世代の居住地選択は、子育て世帯として親の転入出に伴って行われます。子育て世帯は将来の居住期間が長く、子育て世代の定住化を促すことで定住人口の維持に効果があると考えられます。

親が居住地選択の際に考慮する事項と鹿島・松が谷地域の現況を比較すると、日用の買い物の利便性は十分ではないと考えられます。一方、新宿までのアクセスと、地域の強みである豊富なストックがあること、商業集積地周辺ではない居住地を選択する人に魅力的に感じただけの地域だと考えられ、そのような親世代に地域の魅力をリーチさせる活動を行うことで、将来の居住期間が長い子育て世代の定住化を促す効果があると考えられます。

イ 中学生から高校生等

中学生から高校生等の居住地選択は、未就学から小学生の子ども世代と同様、基本的に子育て世帯として親に伴って行われます。学校や習い事、スポーツ活動等を中心に独自のコミュニティを構築しており、ストックを使う活動や見守り活動等、参加を促すことは他世代と比べて難しいと考えられます。一方で、この世代に地域の魅力を感じてもらうことは、子ども時代の体験を通じた、将来の居住地選択に有効だと考えられます。

ウ 大学生等

大学生等(高等専修学校生含む)の居住地選択は、親の居住地(実家)と大学の距離により異なると考えられます。実家から通学しない学生は多くが大学周辺に居住地を選択し、一人暮らしを始めます。地域の周辺には多くの大学が立地していますが、地域内には、大学生と考えられる居住はほとんどありません。これは、地域には一人暮らし向きの住戸が少なく、また、モノレール沿線の中央大学、帝京大学、明星大学等にアクセスする場合、モノレール通り沿いには、よりアクセス性が高く一人暮らし向きの住戸が立地しており、そちらを居住地に選択しています。

近年、概ね 1990 年頃(平成 2 年頃)から 2010 年代(平成 22 年～令和元年)に生まれ、幼少期からデジタル機器やインターネット、SNS の存在を前提とした生活をしている世代は、^{ゼット}Z 世代(Generation Z)と呼ばれています。インターネット経由でのコミュニケーションに長け、日本でも、エモい、バズる、^ば映える、等の感覚をはじめ、SNS を中心に以前の世代とは異なる新しい文化を共有しています。

そのような状況を踏まえ、大学生等に地域に積極的に関わっていただき、将来的な定住化や彼らの力で地域の魅力を地域外に発信するためには、大学生等に真に魅力的な活動を構築していく必要があり、大学生等が興味を持ち、自らを発揮し、自由に楽しめるチャレンジを許容できる地域である必要があります。

エ 都心で仕事をする大人

地域に住む従業者を想定すると、主に都心方面に通勤し、夜間や週末、自宅で過ごす人が多いと考えられます。一方、令和2年（2020年）4月以降、新型コロナウイルス感染症によりテレワーク等が導入された企業も多く、自宅周辺で過ごす時間は、コロナ前よりも増加していると考えられます。自宅周辺での時間の増加により、遊歩道や公園等のオープンスペースの価値を高めていると考えられます。

テレワークの推進や分散勤務等は、道路や鉄道の混雑解消、環境負荷低減等の効果があり、今後、コロナ感染が落ち着いた場合にも、生活スタイルとして続いていくと考えられます。テレワークで働く人が、休憩時間に散歩をする、昼食を公園で食べる、週末には子どもとピクニックに行く等、豊富なストックを活かして生活を楽しめる地域であることは大きな魅力であり、そういった鹿島・松が谷型の生活スタイルを多くの方に知っていただくことが必要です。

オ 高齢者世代

地域包括ケアの推進として、まちづかい活動に楽しんで参加することを通じ、ソーシャルキャピタルの増加を促すことで、結果として健康寿命を延ばし、高齢者が地域で健康に住み続けることにつながります。高齢者世代の力を活かしたまちづかい活動は、個人ベースで仲間を増やすとともに、多世代・多文化交流を図ることで、高齢者にも魅力的・刺激的な活動としていくことが重要と考えます。一方で、継続的な活動として構築するためには、他世代も含め、適度なインテンシティ（活動強度に応じた負荷）を意識し、「できることをやる」＝「できないことはやらない」ことを共有しながら、何より楽しむことを優先した活動を考えていく必要があります。



第4章 まちづくり推進事業について

1 まちづくり推進事業



(1) 将来像実現のための「まちづくり推進事業」の定義

将来像の実現に向けたまちづくりサイクルのはじめのステップである「まちのストックを『つかう』」ことを推進する事業を「まちづくり推進事業」として定義します。

地域の活性化や魅力向上に直接的な効果をもたらす「まちづくり活動」と、まちのストックがより使われる場となるよう公共空間の改修・再整備を位置付けた「施設改修・再整備事業」の2つに分類し、あわせて、想定主体や支援の担い手を整理します。

■ まちづくり推進事業の分類

分類	内容	取組みとストック価値向上効果の例	想定主体	支援
施設改修・再整備事業	まちのストックを利用しやすく工夫する、老朽化施設を改修する等、将来像の実現に向けてまちがより使われるために実施する主にハード的事業。	・老朽化施設の改修 ⇒ストック価値の直接的向上 ・住宅の建替え ⇒ストック価値の直接的向上	・行政 ・施設管理者	・住民 ・企業
まちづくり活動	住民や事業者によって実施が期待される、まちのストックを利用し、そのストックの価値を高めるための活動等、主にソフト的事業。	・公園でのマルシェ開催 ⇒公園のにぎわい創出や利用促進 ・遊歩道のパトロール活動 ⇒歩行空間の安全向上 ・高齢者への声掛けによる見守り活動 ⇒高齢化地域のウェルフェア向上、孤独死の防止※	・住民 ・事業者	・行政 ・施設管理者

※高齢化地域のウェルフェア(福祉)の向上、孤独死の防止により、住宅ストックの価値の維持や地域コミュニティ活性化によるその他ストックの価値向上等の効果が考えられる。

■ まちづくり推進事業



(2) 施設改修・再整備事業

まちづかい活動の基盤的施設として、次に示す施設の改修・再整備等を先導的に進めます。

ア 公園空間のさらなる有効活用

施設改修 ・再整備事業	内容	実施主体	実証実験での検証	
			実験項目	評価
①屋外プール空間の施設の検討	現在休止している大塚公園の屋外プール施設の今後について、検討していく。 検討は、子育て世帯の転入促進、高齢者の健康づくり等、属性・世代別まちづかいアプローチを基に進める。	八王子市	—	—
—整備候補① 新たなスポーツ施設	より使われる空間として、新たなスポーツ施設の整備等を検討していく。		バスケットボールチャレンジ	にぎわい創出に大きな効果が見込める。 子ども世代を中心に競技者が多く、競技人口と比べてバスケットボールがプレーできる施設は少なく、ゴールは設置されているが砂利舗装の公園等もあり、本格的な競技ができる施設には、大きな需要があると考えられる。特に子どもが集まりプレーすることによるにぎわい創出に効果があると考えられる。
			バスケットボールの騒音検証	バスケットボールの騒音は、周辺の住宅団地に大きな影響を与える結果ではなかった。一方、プレーヤーの増加や、周辺の植栽繁茂による防音効果等、騒音の影響は注意して検討していく必要がある。
—整備候補② 遊具	屋外プール空間の新たな利用を進める場合に、にぎわい創出に大きな効果が見込まれる遊具の設置について検討していく。		仮設遊具の設置	にぎわい創出に大きな効果が見込める。 特に、実験で使用したような空気式遊具や大型の複合遊具には、子どもを中心に、子育て世帯に大きな集客効果が期待できる。
—整備候補③ 駐車場	大塚公園には、テニスや野球場等の施設があり、週末を中心に、慢性的に駐車場が不足しているため、屋外プール空間の検討に合わせて、駐車場の整備について検討していく。		—	—
—その他整備候補	屋外プール空間の検討に合わせて、その他施設の整備についても広く検討していく。		—	—
②バードサンクチュアリ周辺環境整備	大塚公園のバードサンクチュアリ空間の改修について検討していく。		バードサンクチュアリの自然観察会	環境学習、自然観察を通じて多世代の交流機会の創出が見込める。 自然観察の機会を通じて、子どもから大人たちの参加や交流とともに、施設や環境の維持管理への参加協力を得られることが期待できる。
③イベント広場の整備	大塚公園でのイベント広場の整備について検討していく。		フードマルシェの開催	にぎわい創出に大きな効果が見込める。 他の企画等と組み合わせて実施すると、相乗的な集客効果が見込めると考えられる。

イ 遊歩道の管理強化

施設改修 ・再整備事業	内容	実施主体	実証実験での検証	
			実験項目	評価
④安全な遊歩道空間のための樹木管理の合意形成や住民参加の推進	遊歩道の樹木の管理(せん定・伐採等)は、実証実験の結果からも個々の住民によって意見の隔たりが大きいことが分かったが、一方で限られた予算で遊歩道を管理する八王子市にとっても大きな課題となっている。 遊歩道のみどりの安全な管理のためにも、高経年化した樹木の伐採等については、ワークショップ等を通じた住民との合意形成を推進していく。	住民 八王子市	樹木伐採に関する住民意見の収集	現在の遊歩道の植栽について、繁茂し課題があると感じる住民がいる一方、みどりの空間として好ましく感じる住民も同程度いることが分かった。これは生活スタイルによって利用時間や空間が異なるためと考えられる。 一方、遊歩道のみどりは、できるだけ残してほしいという意見が大勢であり、樹木の伐採やせん定等の管理は、住民の協力を得る等、愛着形成も図りながら、検討していく必要がある。
⑤遊歩道の機能に関する合意形成の推進	歩行空間としての遊歩道について、実証実験の結果も踏まえ、住民が求める機能や設備と維持・管理や行政コストも見据えた施設の適正な姿について、機会を捉えた計画的な改修等も含めた総合的な合意形成を図っていく。		快適な遊歩道空間に関する住民意見の収集	地域住民が現状の遊歩道に感じている課題や求めている機能を推察することができた。 地域住民は、「みどり(植栽)や水路等は現状有姿のまま管理する」「夜間、明る空間にする」ことを主に求めていることが分かった。一方で、現状の遊歩道の姿と整備コスト、維持・管理も見据えると、住民が求めることを全て実現することは難しいと考えられる。

ウ 住宅団地のマネジメント推進

施設改修 ・再整備事業	内容	実施主体	実証実験での検証	
			実験項目	評価
⑥公的賃貸住宅の建替えを契機とした周辺住環境の再整備等検討	公的賃貸住宅を管理するUR・J K K・東京都との連携のもと、住宅の建替えの機会を捉え、周辺の公共空間や施設等のあり方を検討していく。	住宅管理者 八王子市	—	—

(3) まちづかい活動

地域住民や事業者主体によって実施が期待されるまちづかい活動について、今後、市として支援する想定のもと、将来像の実現に向けて住民や事業者と共有する基本的な考え方を整理します。

ア 世代・属性別まちづかい活動の考え方

まちづかい活動	内容	実施主体	実証実験での検証	
			実験項目	評価
①子育て世代への魅力づくりにつながる活動の推進	地域住民や企業等の主体による、子育て世代の居住促進のために、子育て世代が魅力を感じる活動構築を支援していく。 子どもが参加でき、若い世代の SNS 文化を捉えながら、できるだけ低廉で長時間過ごせることを意識したイベント実施等を促進していく。	住民事業者	一日子ども動物園の実施	にぎわい創出に大きな効果が見込める。 動物と触れ合う体験の主なターゲットは子どもである一方、体験する子どもを写真に記録する親にも波及し、子育て世帯に魅力的なイベントだと考えられる。
			出張プレーパーク	にぎわい創出に大きな効果があるとともに、子どもたちが公園の自然に触れ、公園空間で自由にのびのび遊ぶことは、子どもの教育に資するだけでなく、にぎわい創出や地域の魅力向上のために有効な取組みだと考えられる。
②都心で仕事をする大人が憩い・楽しむ活動の推進	地域住民や企業等の主体による、働く世代の大人が興味を持つ活動構築を支援していく。地域のベッドタウンとしての強みを理解・共有しながら、多様化する生活スタイルを丁寧に分析し、ターゲットを想定したイベント実施等を促進していく。		アウトドア体験	にぎわい創出に大きな効果がある。 昨今のアウトドア(キャンプや焚火等)の流行により、アウトドアに興味がある人が増えたこともあり、来訪者が多かったものと考えられる。
			青空スタジオ	にぎわい創出に大きな効果が見込めるものの、大音量の楽器演奏がとまない、周辺住環境への影響には配慮する必要がある。音が出るイベント実施にあたっては、周辺住民への事前の周知を行うとともに、実施期間や頻度についても慎重に検討する必要がある。
③高齢者が魅力を感じ、地域で楽しむ活動の推進	高齢者が、様々な経験(仕事の経験、家事の経験、育児の経験等)を活かせる機会創出を図るとともに、無理強いせず、楽しんで参加できる活動構築を支援していく。 また、既存コミュニティ(スポーツサークル、団地のお隣同士、子どもの学校からのつながり等)を丁寧に意識し、敬意を払いながら、可能な連携を図り、活動を推進していく。		DIT の仲間を増やそう／みんなでつながるごちゃまぜ広場	にぎわい創出に大きな効果が見込める。 活動が商店街の各施設利用者の目に留まり、にぎわいの創出や発信につながり、さらなる集客や交流促進が期待できる。
④高齢者の見守り活動の推進	「松が谷コミュニティプレイスまつまる」における交流や、商店街の店舗と連携した配食サービス等による高齢者の見守り活動について、はちまるサポート由木東やシルバーふらっと松が谷等の施設・機能を活用し、活動構築等を支援していく。 DXや先進技術の活用により人口減少によって不足していくマンパワーを補う視点も意識し、高齢化とデジタル技術を組み合わせた取組みについても住民や企業等と連携して検討していく。		—	—

イ 空間別まちづかい活動の考え方

まちづかい活動	内容	実施主体	実証実験での検証	
			実験項目	評価
⑤公園のにぎわい創出の推進	公園でのにぎわい創出に資するイベントや住民の取り組み等を促進する。	住民事業者 指定管理者	一日子ども動物園の実施	にぎわい創出に大きな効果が見込める。 動物と触れ合う体験の主なターゲットは子どもである一方、体験する子どもを写真に記録する親にも波及し、子育て世帯に魅力的なイベントだと考えられる。
			プレーパーク	にぎわい創出に大きな効果があるとともに、子どもたちが公園の自然に触れ、公園空間で自由にのびのび遊ぶことは、子どもの教育に資するだけでなく、にぎわい創出や地域の魅力向上のために有効な取り組みだと考えられる。
			青空スタジオ	にぎわい創出に大きな効果が見込めるものの、大音量の楽器演奏がとれない、周辺住環境への影響には配慮する必要がある。音が出るイベント実施にあたっては、周辺住民への事前の周知を行うとともに、実施期間や頻度についても慎重に検討する必要がある。
⑥公園のみどりに親しむ活動の推進	地域に豊富にある自然に触れ合う機会の創出や、豊かなみどりの再発見により地域の魅力発信を推進する。		ネイチャーガイド	地域への愛着創出やシビックプライドの醸成に効果があると考えられる。ネイチャーガイドは、60歳代の参加者が多く、丘陵地の自然環境の探訪は、それまで見逃してきた身近なみどりを再発見し、その価値の認識を深めることができる。
⑦商店街のコミュニティ拠点の継続的活用やにぎわい創出支援	松が谷商店街にて開設予定の「松が谷コミュニティプレイスまつまる」は、地域のコミュニティの拠点としての活用が期待され、地域住民等による継続的利用や住民主体のイベント開催等を支援していく。 また、鹿島商店街も含め、サービス機能の導入・維持のために、住民主体によるにぎわい創出のためのまちづかい活動を支援する。	住民事業者	DITの仲間を増やそう／みんなでつながるごちゃまぜ広場	にぎわい創出に大きな効果が見込める。 活動が商店街の各施設利用者の目に留まり、にぎわいの創出や発信につながり、さらなる集客や交流促進が期待できる。

ウ 分譲住宅団地とまちづかい活動の考え方

まちづかい活動	内容	実施主体	実証実験での検証	
			実験項目	評価
⑧分譲住宅団地の適正管理やコミュニティ維持の支援	多様なライフスタイルの実現や防災・環境性能の向上に資するよう、既存制度の活用等による建替えや修繕、リノベーションを促進する。 また、団地内住民等と連携し、団地の集会所等共有施設の再生・利活用による地域コミュニティの維持向上に資する活動を推進していく。	住民事業者	—	—

エ まちづかい活動のアイデア集

これまでの大学や住民との連携や議論においては、まちづかいに資する多くのアイデアが検討されました。今後のまちづかい活動の推進のために、ここでアイデア集として整理します。

(ア) 明星大学デザイン学部 3年次講義「企画表現演習5」での提案

明星大学と八王子市の連携のもと、令和元年度(2019年度)から令和3年度(2021年度)に、デザイン学部3年次講義「企画表現演習5」にて、鹿島・松が谷地域を対象に、様々な地域活性化のアイデアをいただきました。全ての企画の実現にあたっては、行政だけでなく、地域住民や企業等と連携して進めていく必要があります。今後のまちづかい活動において実現を目指し、様々な主体との共有のため、掲載します。

令和元年度(2019年度)講義 テーマ:鹿島・松が谷地域の活性化		令和2年度(2020年度)講義 テーマ:鹿島・松が谷地域の魅力を伝える提案		令和3年度(2021年度)講義 テーマ:鹿島・松が谷地域のまちをつかう活動の企画提案	
グループ名	提案していただいた企画の概要	グループ名	提案していただいた企画の概要	グループ名	提案していただいた企画の概要
	■つながりひろがる和ハーブタウン 地域に特産品がない状況を踏まえて、地域で育てる「和ハーブ」を加工・販売することを通じ、商店街の空き店舗解消、地域のつながり強化、交流活性化等、課題を解消することを目指す。 		■かしまつの木 住民の声を形にして街のシンボルとなる木を作り上げる。イチヨウをラミネートし、地域の人たちがメッセージを書いてツリーに飾り、1年かけて多くの声が集まった1つのシンボルツリーに成長させる。 		■かしまつ Re:live 地域を「持続可能なまち」にするため、大塚公園を活用するプロジェクト。「持続可能なまち」は、地域で育った子どもが『就職で地域を離れる→家庭を持つ→子育ての場所として戻ってくる』循環が必要。ニーズを反映した公園改修を行い、地域の魅力を高める。
	■公園ピカピカ運動会 地域の公園を活かし、子どもたちが地域と関わるイベントを通じ、公共空間をきれいに保ち、地域のつながり強化を目指し、「公園ピカピカ運動会」を開催する。清掃と競技を組合せながら子どもたちに楽しんで参加してもらい、地域を活性化させる。 		■おやすみ、緑の広場 自然と人との触れ合いの場を作り、地域の魅力である豊富な自然を楽しむ。公園にハンモックを設置する「ハンモックでリラックス」、自然を気軽に体験する「ナチュラルワークショップ」の企画で地域の活性化を図る。 		■つなごうミヤカー 鹿島のパン屋「スローフーズミヤ」は、幅広い年齢層に人気。お店のパンを「ミヤカー」というリヤカーに乗せ、商店街や公園等で販売し、人を集め、鹿島と松が谷がつながり、活気を取り戻すためことを目的とした企画。 
	■光遊祭 地域住民や学生のつながり・結びつき強化や地域課題の解消を目指し、「光遊祭」を開催する。子どもたちにも参加してもらい、光る張り子づくりや池にサイリウムを浮かべる等、暗さを楽しむ企画を実施する。 		■Green Park Wedding 鹿島・松が谷地域にある公園を活用し、自然豊かな環境の中で結婚式をつくりあげるプロジェクト。地域住民団体や学生が連携し、結婚式をサポート。地域の魅力を内外に知ってもらい、来訪を増やす。 		■まつのみ 特産物のない鹿島・松が谷地域で、育てやすいハーブの栽培・カフェの運営を地域が一丸となり行う。地域住民の交流と商店街の活気を促すための企画。 
	■ラスボスまつり・こどもギルド 地域のつながり強化のために、「ラスボスまつり」を開催する。会場は、地域の子どもたちとボランティアで「こどもギルド」を募集・構成し、商店街に屋台や舞台を作り、にぎわい創出を目指す。 		■ヨルジャナイト ナイトピクニック「ヨルジャナイト」。夜の公園に集まり、屋台で買った飲食物を持ち寄りレジャーシートの上でくつろぐ。鹿島・松が谷地域の緑豊かな公園で、課題の夜の暗さを生かし、ピクニックをする。 		■かしまつカレンダープロジェクト 鹿島・松が谷地域で行う予定のイベント・行事をカレンダーにまとめて配布し、イベント参加から地域交流を増やす。カレンダーで老若男女、地域全体での交流を促進し、地域の活性化につなげる。 
	■暮らし工房 Re:maker 商店街の空き店舗の課題を解消するため、シェア工房とハンドメイドショップを組み合わせ、「暮らし工房 Re:maker」を開設、地域や大学生のつながり強化を目指す。 		■つながるまちの宝箱 人が訪れやすい場所に設置した、地域の木で作った宝箱を中心に、不要になった絵本や育児知識の手紙を貸し借りし、地域交流を促す。宝箱を使ったイベントや広報を工夫し、持続化を目指す。 		■かしまつパトロール隊 鹿島・松が谷の地域活性化を目指し、登下校中の学生、夜間の歩行者等を不審者から守り、安全なまちにする。ランニング・ウォーキングをしながらパトロールし、安全・健康なまちとして繋がり深める。 

※本ページ掲載の著作物(図画及び企画名称等)の著作権は、著作権法に基づき、著作者(各年度当時明星大学デザイン学部3年であった各グループの学生複数人ないしグループ内の学生個人)に帰属します。

著作者の許可なく複製・頒布・展示等はできません。

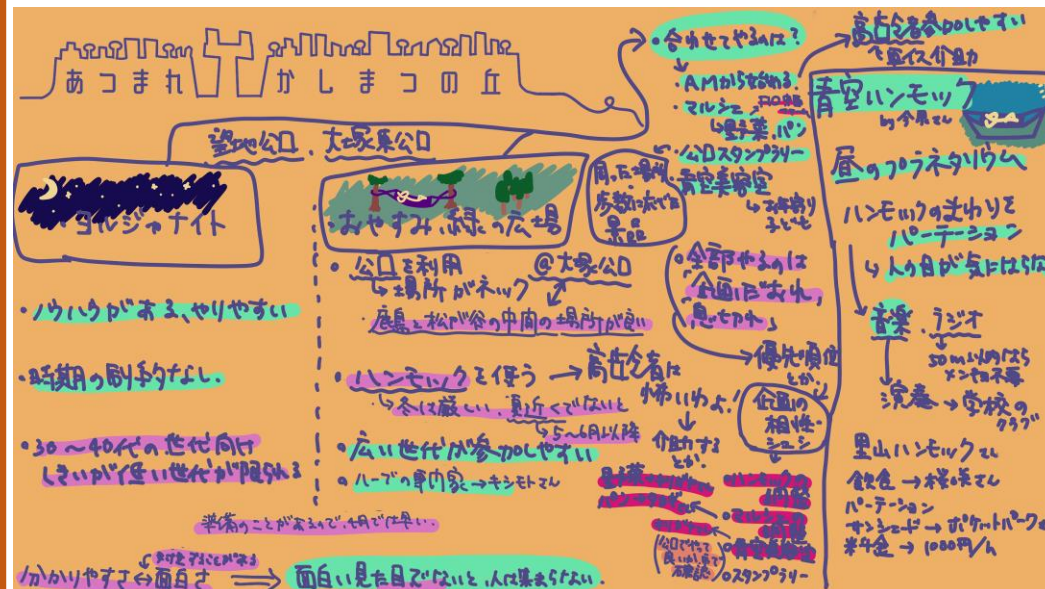
(イ) あつまれ かしまつの丘の検討

八王子市と連携して実施した「まちをつかおうプロジェクト」以外に、あつまれ かしまつの丘が主体的に検討した「かしまつ そらいろ マルシェ」の検討経過を以下のとおり紹介します。
 なお、本企画は緊急事態宣言の延長にともない中止となりましたが、今後のまちづかい活動の活かすことを趣旨として、検討の経過を整理します。

■ かしまつ そらいろ マルシェの検討経過

企画検討フェイズ

- 企画を検討し、企画書を作成する。
- ・明星大学デザイン学部の提案を基に、公園でのイベント実施を企画



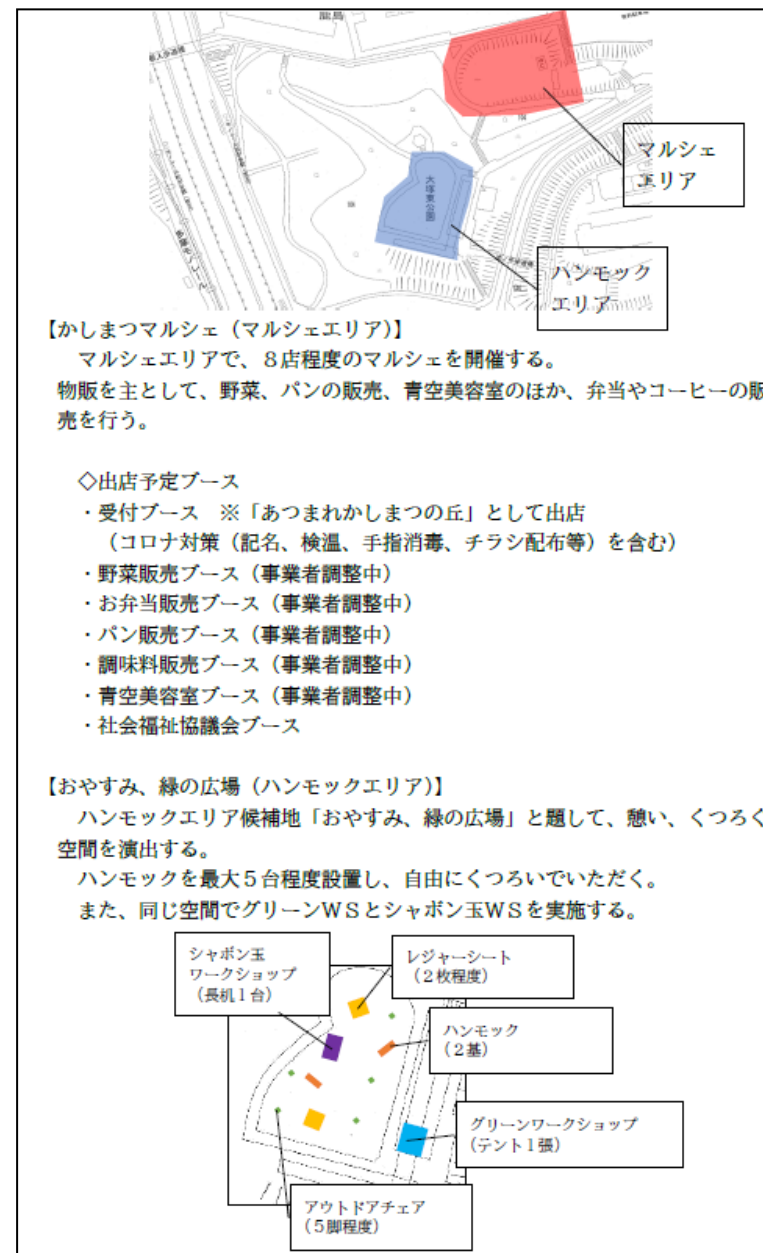
議論をもとに企画書作成



企画書（案）

実施調整フェイズ

- 実施に向けて関係者と調整し、実施計画書を作成する。
- ・企画内容の整理
- ・指定管理者への届出
- ・出店者調整、店舗配置検討
- ・物品調達
- ・チラシ作成
- ・後援名義依頼



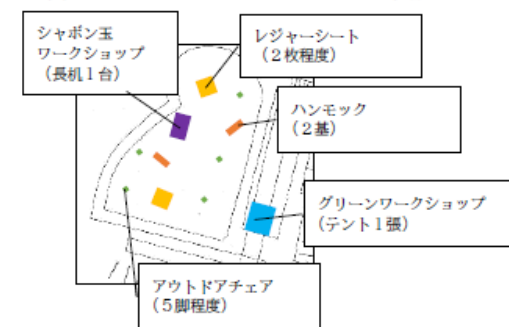
【かしまつマルシェ（マルシェエリア）】
 マルシェエリアで、8店程度のマルシェを開催する。
 物販を主として、野菜、パンの販売、青空美容室のほか、弁当やコーヒーの販売を行う。

◇出店予定ブース

- ・受付ブース ※「あつまれかしまつの丘」として出店（コロナ対策（記名、検温、手指消毒、チラシ配布等）を含む）
- ・野菜販売ブース（事業者調整中）
- ・お弁当販売ブース（事業者調整中）
- ・パン販売ブース（事業者調整中）
- ・調味料販売ブース（事業者調整中）
- ・青空美容室ブース（事業者調整中）
- ・社会福祉協議会ブース

【おやすみ、緑の広場（ハンモックエリア）】

ハンモックエリア候補地「おやすみ、緑の広場」と題して、憩い、くつろぐ空間を演出する。
 ハンモックを最大5台程度設置し、自由にくつろいでいただく。
 また、同じ空間でグリーンWSとシャボン玉WSを実施する。



実施運営フェイズ

- 当日に向けてチラシ配布や運営シフトを決定するとともに、コロナ対策を徹底する。
- ・チラシ配布
- ・運営シフト決め
- ・コロナ対応（緊急事態延長での中止等含む）



緊急事態宣言延長により中止



(4) まちづかい推進事業の想定スケジュール

まちづかい推進事業は、令和 12 年度（2030 年度）までを想定し、概ね 8 年間で計画期間とします。

まちづかい推進事業	令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度	令和8年度	令和9年度	令和10年度	令和11年度	令和12年度	令和13年度以降
	(2022年度)	(2023年度)	(2024年度)	(2025年度)	(2026年度)	(2027年度)	(2028年度)	(2029年度)	(2030年度)	(2031年度以降)
屋外プール空間の施設の検討	○施設のあり方検討 ・地域の将来像を踏まえた 庁内検討 ・施設に関する条例改正等、 必要手続きの検討・準備		○実現準備 ・条例改正等、必要手続きの 実施 ・必要な施設整備計画等の 検討		○工事等の進捗 ・必要な設計等の実施 ・施設改修等、必要な工事等の進捗					
バードサンクチュアリ周辺環境整備										
イベント広場の整備										
安全な遊歩道空間のための樹木管理の合意 形成や住民参加の推進 遊歩道の機能や管理に関する合意形成の推 進	○遊歩道の樹木管理に関する住民との連携推進 ・道路管理アドプト制度の活用推進									
	・WS等を通じ、 機能や管理の 合意形成を図る (R5年度まで)									
	○遊歩道の空間の維持管理									
公的賃貸住宅の建替え等の情報共有の強化	○住宅事業者との建替え等の 情報共有強化 ・UR・JKKや有識者を交えた 懇談会の開催		○住宅事業者との常態的情報共有、建替え等を契機とした住環境の検討等							
まちづかい活動の推進 ・子育て世代への魅力づくりにつながる 活動の推進 ・都心で仕事をする大人が憩い・楽しむ 活動の推進 ・高齢者が魅力を感じ、地域で楽しむ活 動の推進 ・高齢者の見守り活動の推進 ・公園のにぎわい創出の推進 ・公園のみどりに親しむ活動の推進 ・住宅団地の適正管理や建替え等の支援 ・商店街の機能維持・向上に向けた住民 主体の取組みの支援	○地域住民や事業者による 活動の人的・会場確保等の 支援 ・あつまれ かしまつの丘 等、住民によるまちづかい 活動の企画検討の人的・技 術的支援や会場費等の支援 ・事業者のまちづかい活動の 企画検討や住民との連携推 進の人的支援		○地域住民や事業者による活動の後援等による支援							

第5章 役割と事業推進について

1 各主体の役割



(1) 将来像実現に向けた役割分担

多摩ニュータウンは、地域ごとに特徴や課題が異なり、将来像実現にあたっては、ハード・ソフト含めた様々な取組みを推進していく必要があります。そのためには、行政として様々な部署が横断的に取組んでいくことはもちろん、行政だけでなく、地域住民、企業・住宅等事業者、大学等、様々な主体が連携・協働して取組んでいく必要があります。本地域の将来像実現を推進するため、主な活動主体と役割を示します。

ア 地域住民

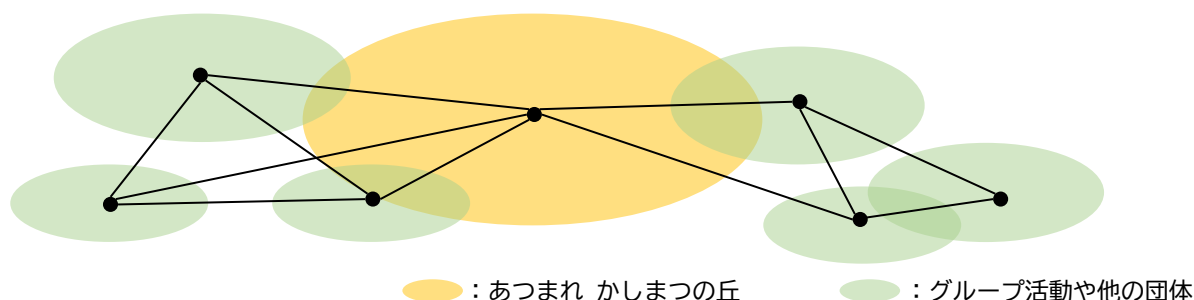
地域住民等の取組みで、市の多摩ニュータウンまちづくり方針策定以降、地域の活性化や地域の魅力向上等を高める様々な活動を展開しています。

これまでに住民主体で活動が続けてきた「あつまれ かしまつの丘」の役割として、団体としてまちづかい活動を実施するだけでなく、住民が楽しんで行うまちづかい活動のハブ(Hub)的機能を果たすことが期待されます。

あつまれ かしまつの丘に参加する住民どうしの個々人の趣味・趣向等をもとにした活動や他の団体の活動等の共有を図りながらまちづかい活動を進めていくことが必要です。

今後も持続的に活動を展開し、市や施設管理者、事業者等の取組との連携が期待されます。

■ あつまれ かしまつの丘の役割



イ 行政

公園や道路等公共施設を適切に管理し、まちづかい活動のベースとなる施設の必要な改修や再整備等を行い、施設を活用した地域の活力や魅力づくり等に取り組む、行政や地域住民等の取組への積極的な協力が期待されます。

ウ 企業・住宅等事業者

住宅団地やサービス施設等の維持管理・運営とともに、地域の活性化や地域貢献、地域の魅力づくり等につながる事業活動の展開が期待されます。また、行政や地域住民等の取組への積極的な協力や、新たな施設整備や機能導入の検討等地域の魅力向上につながる取組みが望まれます。

エ 大学等

研究や教育活動、地域との交流等による地域の課題解決や活性化に向け、連携・協働の取組みへの積極的な参画が期待されます。特に明星大学デザイン学部は多年度にわたり講義を通じて地域に関わり、大学生の考えた地域活性化のアイデアを住民等と共有しながら、大学生にも関わっていただくことで、既存ストックの好循環や地域活動の活性化が期待されます。

2 事業推進

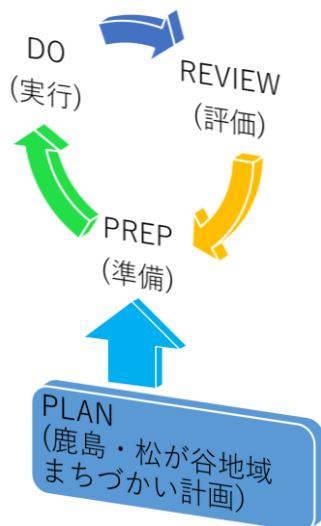


(1) 進捗管理

まちづくり推進事業の推進は、本計画（Plan）をもとに、準備（PREP）、実行（Do）、評価（REVIEW）のPDRサイクル※をもとに事業推進を図ります。評価（REVIEW）の段階では、「得た結果から見直しを行う」「実行した結果から、目標に対する達成度をチェックする」ことを基本に進捗管理を行うとともに、他地域におけるまちづくりに活かすための知見を得るねらいも持ち、本計画を基にした鹿島・松が谷地域のまちづくりを推進します。

■ マネジメントサイクルと市の進捗管理

段階	実施内容
PREP（準備）	・市実施事業の庁内検討 ・住民活動の検討支援 ・有識者懇談会での意見聴取
DO（実行）	・市事業実施 ・住民活動の支援
REVIEW（評価）	・事業進捗調査 ・事業結果の分析・評価



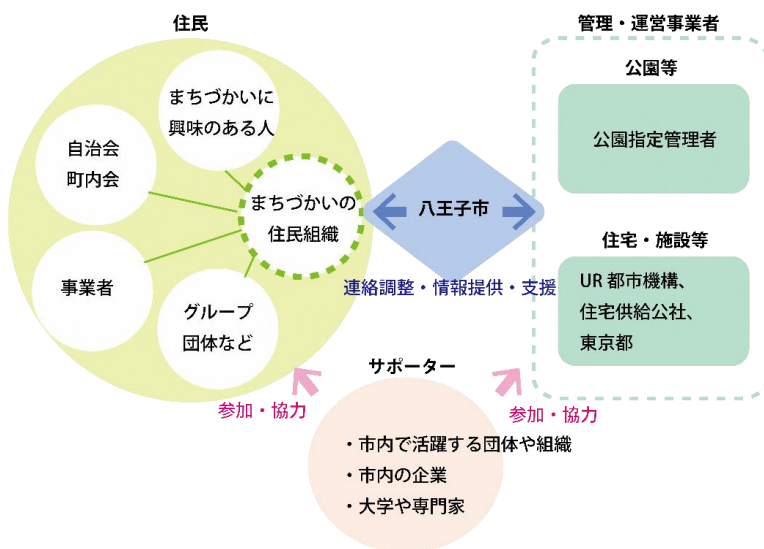
※PDR サイクル

代表的なマネジメントサイクルである PDCA サイクルと比べて、スピード感に優れており、これまで地域の住民等と議論を重ねてきた本計画において、実行の段階を素早く達成するためにマネジメントサイクルとして適用する。

(2) 推進体制

まちづくり推進事業の推進のため、住民、行政、企業、大学等が連携していく必要があります。住宅管理者とは、懇談会（P4 記載）の枠組みを活かしながら、継続して連携を図ります。

■ 推進体制づくり（イメージ）



鹿島・松が谷地域まちづかい計画
令和4年（2022年）5月

発行：八王子市
編集：都市計画部 都市総務課

〒192-8501
八王子市元本郷町三丁目24番1号
TEL 042-620-7258

あなたのみちを、
あるけるまち。

 八王子