

第3回まちづくり勉強会（講師：藻谷浩介氏）開催結果

1 開催日時（会場）

令和8年9月22日（火）午後3時から午後5時まで（秦野市農協本町支所大会議室）

2 講師

- ・株式会社日本総合研究所主席研究員 藻谷 浩介 氏
- ・秦野市中心市街地活性化タウンマネージャー 伊藤 大海 氏

3 参加者数

64名

4 目的

- (1) 藻谷氏の豊富な現地調査やデータ分析に基づく地域の現状把握・課題分析を通じて、秦野市の中心市街地が持つ可能性や今後のまちづくりの視点を学ぶこと。
- (2) 全国各地の地域分析や取組事例に基づく知見を共有し、秦野市の地域特性を活かした中心市街地活性化に向けて、地域や関係者の理解を深め、主体的な取組への関心や参画意識を高めること。

5 開催状況



6 内容

(1) 秦野市の地域特性と中心市街地の課題

・地域について考える際には全国平均の数値だけではなく、実際に現地を確認し、地域固有の状況や文脈を踏まえて分析することが重要である。

また、数字だけを見るのではなく、地域で暮らす人の声を聞き、現場を自分の目で確認したうえで、地域の実態を把握することも必要である。

・秦野市については、小田急線や新東名高速道路など主要な交通網が通る立地にくわえ、丹沢山地、盆地、豊富な湧水など、首都圏近郊にありながら非常に特徴的な地域資源を有している。

特に、丹沢からもたらされる水資源は、他地域にはない秦野固有の価値であり、これらをどのように活かしていくかが重要である。

一方で、人口減少時代を迎えるなか、既に形成された既成市街地をどのように維持・活用していくかについては、避けては通れない課題であり、中心市街地のあり方を考えることが特に重要である。

(2) 歩いて暮らせるまちなかに必要な要素

歩いて暮らせる「まちなか」の構成要素として、次の5要素が必要であるとの考えが示された。

- ①家（根）
- ②企業の事業所（葉）
- ③病院・学校・役所・集会所等（茎）
- ④店舗（花）
- ⑤広場（人目を感じて溜まれる場所（土））

これらの5要素が揃うことで人の活動が生まれ、商店街などの商業機能が成立する。

一方で、公共施設や商業施設のみを整備した場合は、根や葉、茎がない「切花」のようなものであり、持続的なまちにはなりにくいと考えている。

特に住宅と職場は、まちの基盤であり、人が住み、働く環境があることで、商業や交流の活動が生まれる。

また、高校や病院などの日常的に人が利用する施設の配置場所は、まちの形成に大きな影響を与えるとの指摘があった。

住宅や事業所、病院、学校、店舗などが近接して存在することで、人の活動が生まれ、小さくても「まち」として機能する。中心市街地活性化においては、単に施設を配置するのではなく、人が日常的に活動する環境を整えることが重要である。

(3) 人が歩き、滞在するまちづくりへの転換

- ・自動車移動を前提とした都市構造では、人口規模や経済規模が大きくても、中心部を人が歩き、滞在できる環境を形成することは難しい。
- ・例えば、ロサンゼルスは人口規模や経済力が非常に大きな都市である一方、住宅や職場が中心部に少なく、多くの人が自動車で移動し、目的地を利用した後は車で帰る構造となっているため、街中を歩く人や滞在する人が少ない。商業施設や劇場、広場などの機能を整備しても、日常的に暮らす人や働く人が存在しなければ、持続的にぎわいは生まれにくいとの指摘があった。
- ・人がまちなかを訪れる理由は、単に店舗や施設が存在するためではなく、そこに住む人、働く人、学校へ通う人、病院を利用する人など、日常的な活動が存在するためである。
- ・また、中心市街地に駐車場を増やすことだけでは、歩く人や滞在する人を増やすことにはつながらない。
- ・人は、住んでいる、働いている、学んでいる、医療機関を利用しているなど、目的や生活の関わりがあるからこそまちなかを歩くのであり、こうした活動を生み出す環境づくりが重要である。

(4) 低未利用地の活用による中心市街地再生

- ・中心市街地の再生においては、土地を所有する地権者の役割が大きい。
- ・商店街の衰退は店舗や商業者だけの問題として捉えられがちであるが、実際には土地利用の方向性を決めることができる地権者が、まちの将来像をどのように描くかが大きな影響を持つ。
- ・中心市街地の土地について、一時的に駐車場として利用するなど短期的な活用に留めるのではなく、住宅、店舗、事業所、交流機能等を組み合わせ、地域全体の価値向上につながる土地活用を考えることが重要である。
- ・具体例として、新百合ヶ丘は、単に鉄道事業者が整備したものではなく、地域の地権者が主体的に将来像を描き、住宅整備を進めるとともに、商業施設を一つに限定せず競争環境が形成されたことで活性化が図られた。
- ・さらに、地権者が主導して、通常の開発では整備されにくいホテルを駅前に導入したことで、多様な都市機能を備えたまちが形成された。
- ・このように、土地を所有する地権者が単に土地を保有するだけではなく、自ら地域の価値を高める視点を持って活用することが中心市街地の再生につながる。
- ・人口減少への対応としては、新たな開発を拡大するのではなく、すでに開発された市街地の人口密度を維持することが重要である。そのためには、空き地への集合住宅整備、公共保有地の複合開発、空き家の改修による賃貸住宅化、老朽店舗のリノベーションによる若者の受入れなど、既存ストックを活用した取組が求められる。

7 感想・自由意見

- ・人口減少の見通しには共感しています。「歩いて暮らせる街中の5要素」は、もやもやしていたものが言語化された感覚でした。
- ・駅周辺の地権者の意識をどのように変えていくのか、掘り下げる必要があると感じました。
- ・まちの要素、データを踏まえてファクトを見極め、比較することで見えてくるまちづくりのあり方を、秦野の良さと課題に対してこれからどう実行していけばいいのか改めて考えたいと思いました。
特にファクトをもとに、どう地権者にこれから未来に対する利活用と後世にどうバトンを繋いでいくかを、先を見据えて一緒に考えていければと思いました。
- ・空き家や空き店舗を効果的に活用できるようにしてほしい。