

# まちづくり拠点施設の立地特性に関する研究

川上 直人

## 1. 序論

### 1-1. 研究の背景

近年、市街地のまちづくり活動の主体として、行政だけではなく、行政やNPO法人(公)・企業や住民(民)・専門家や学生(学)等が連携することの重要性が増している。従来、自治体の一定区域内の住民の生活文化の振興、社会福祉の増進のために公民館がその役割を担ってきた。また、地域の環境や価値を維持、向上させるための住民、企業、地権者等によるエリアマネジメントが近年盛んに行われるようになってきている。さらに、公民学連携のまちづくりの新たな拠点として、2006年に千葉県柏市の柏の葉地区で日本初のアーバンデザインセンター(以下、UDC)による活動が始まり、対象地域に外部から人や情報を集めて、空間デザインを含む様々な活動を行っている。活動拠点の場を作ること、対象地域における多様な主体が集まり、物理的な図面や模型を持ち寄ってまちづくりを議論し、情報発信等の活動を行う上で重要である。

### 1-2. 研究の目的

本研究は、まちづくりの拠点を形成しているUDCやエリアマネジメント団体の有する施設の立地特性を明らかにすることを目的とする。

### 1-3. 既往研究

UDCの理念と実践については、前田らがまとめた著書<sup>1)</sup>と、一連の研究<sup>2) 3)</sup>があるが、拠点施設の立地特性に着目した研究はみられない。

### 1-4. 研究の方法

まず、UDCネットワークに加盟しているUDCと、加盟準備中の2件を含めた全13件を対象に、インター

ネット、参考文献、既往研究により基礎的な情報を収集した。詳細な情報を得るために、メールを用いたアンケート調査やUDCKへの訪問、ヒアリングを行った。さらに、拠点施設の分布や周辺の立地に関する情報をArcGISを用いて取得し、立地特性について考察を加えた。次に、東京都や政令都市のエリアマネジメント団体(以下、エリマネ団体)27件と、福岡市の自治体の公民館147件について同様の調査・分析を行い、それぞれの拠点施設の立地特性とその要因について考察している。

## 2. アーバンデザインセンター(UDC)

### 2-1. UDCの体制と対象地域

UDCは、組織を設立してから2016年12月現在に至るまで、平均4年を経ており、最長は10年である(表1)。UDCのセンター長は非常勤であり、副センター長やまちづくりの専門家が常駐し、1件あたり平均1.5人である。また、常駐している事務員や受付等のスタッフは1件あたり平均1.2人であり、施設の常駐者と事務員は1件あたり平均2.7人である。一方、施設に常駐していないまちづくりのアドバイザーやディレクター等(非常駐者)は、1件あたり平均7.2人である。新市街地の開発を行うUDCは常駐者が多く、現場におけるまちづくり実践の需要が高いことが伺える。一方、施設を持たないUDCは、活動に応じて場所を選択しており、調査研究や情報発信等のまちづくりのソフト事業を重視している。

UDCには、①対象地域が属している市や区の行政機関(公)、②商工会や商工会議所(民)、③対象地域周辺に立地する大学(学)が関わっており、UDCは多様な主体が連携するための拠点となっている。

UDCの対象地域は、①県内の不特定地域や市全域(300km<sup>2</sup>以上)を対象としたUDCが3件、②市内の不特定地域を対象としたUDCが1件、③市内の特定範囲(1~13km<sup>2</sup>)を対象としたUDCが9件ある。2012年以降に設立されたUDCは、市内の特定範囲を対象としており、比較的範囲が小さい。

### 2-2. UDCの拠点施設の面積と機能

拠点施設の延床面積は平均139m<sup>2</sup>、このうち事務ス

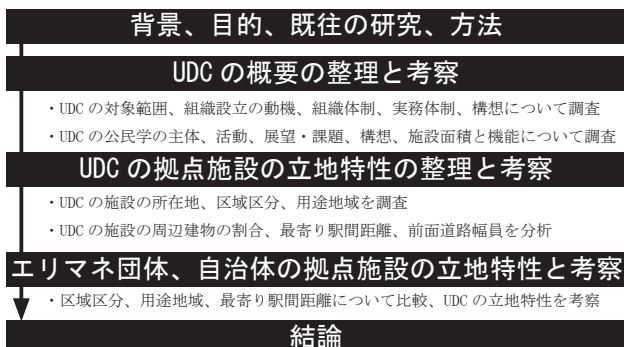


図1 研究の流れ

表 1 UDC の概要と立地特性

名称	UDCK	UDCQ	UDCY	UDCT	UDCKo	UDCIC	UDCM	UDCN	UDC2	UDC-SEA	UDCMi	UDCTak	UDCBK
対象地域	関東	九州	関東	東北	東北	九州	四国	関東	関東	UDC-SEA	関東	関東	近畿
活動範囲	市内特定	市域	市域	市域	県域	市内特定	市内特定	市内特定	市内特定	市域	市内特定	市内特定	市内特定
範囲面積 (㎡)	13	300	438	458	13800	2	—	1	1	—	3	3	—
地域属性	新市街地	新市街地	既成市街地	既成市街地	既成市街地	新市街地	既成市街地	郊外住宅地	既成市街地	既成市街地	新市街地	既成市街地	新市街地
設立年	2006	2007	2008	2008	2008	2012	2014	2014	2015	2015	2015	2016	2016
施設常駐(人)	9	0	0	2	0	5	6	0	2	0	7	0	3
施設非常駐(人)	4	0	10	12	3	3	13	8	1	34	0	0	1
公	対象地域の市や区の行政機関												
民	都市関連 商工会 自治組織	非営利組織 商工会	都市関連 その他	田村市行政 区長連合会	地元企業に所 属する個人	都市関連 自治組織 民間協議会	都市関連 商工会議所	都市関連	商工会議所 民間協議会	その他企業	民間協議会 その他企業	商店街 自治組織	その他企業 商工会議所 民間協議会
学	周辺の大学 東京大学	周辺の大学	周辺の大学	東京大学	東京大学	周辺の大学	周辺の大学 東京大学	周辺の大学	東京大学	周辺の大学	周辺の大学	周辺の大学 東京大学	周辺の大学
活動	調査研究 実証実験 学習交流 ハードマネ ソフトマネ	構想実現 国際化 環境向上	調査研究 実証実験 体制検討 構想検討	調査研究 実証実験 構想検討	構想実現 環境保全 経済活性化 防災防犯 社会教育	調査研究 構想実現 交流 主体連携 情報発信	構想検討 実証実験 学習交流 ハードマネ ソフトマネ 情報発信	交流 主体連携 構想検討 構想実現 情報発信	ハードマネ ソフトマネ シビックプ ライド 情報発信	調査研究 実証実験 主体連携	ハードマネ ソフトマネ 情報発信	調査研究 ハードマネ 構想検討 構想実現 体制検討 情報発信	調査研究 実証実験 学習交流 情報発信
展望・課題	構想検討 体制検討 国際化推進	国際化推進 体制検討 拠点確保	活動維持	主体連携 体制維持 拠点維持	主体連携 人材確保 財源確保 情報発信	体制検討 財源確保	活動検討 構想検討 人材育成	体制検討 交流促進 活動維持	拠点強化 情報発信 構想検討	活動強化 調査研究	構想実現 情報発信 交流促進	活動開始 拠点確保 構想検討 実証実験 活動検討	活動開始 交流促進 主体連携 人材確保 人材育成
拠点施設	有	無	無	有	有	有	有	有	有	無	有	無	有
施設床面積 (㎡)	155	—	—	—	26	260	180	66	—	—	148	—	—
施設機能	事務 多目的	—	—	—	事務 多目的	事務 多目的	事務 多目的	事務 多目的	—	—	事務 多目的	—	—
その他	オープンデ ッキ	—	—	—	—	ホール	キッチン 前面広場	キッチン	—	—	倉庫	—	—
区域区分	市街化区域	—	—	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	市街化区域	—	市街化区域	—	市街化区域
用途地域	商業	—	—	商業	近隣商業	第二種住居	商業	近隣商業	商業	—	商業	—	商業
建物割合 (%)	14	—	—	16	22	6	34	18	34	—	10	—	26
駅間距離 (m)	150	—	—	190	2900	1400	560	560	250	—	80	—	80
車道幅 (m)	10	—	—	8	10	6	5	0	6	—	9	—	12
歩道幅 (m)	12	—	—	1	2	4	1	8	4	—	2	—	5
入居建物	大学内	—	—	商店街内	商業施設内	ビル内	ビル内	商店街内	商店街内	—	集合住宅内	—	商業施設内

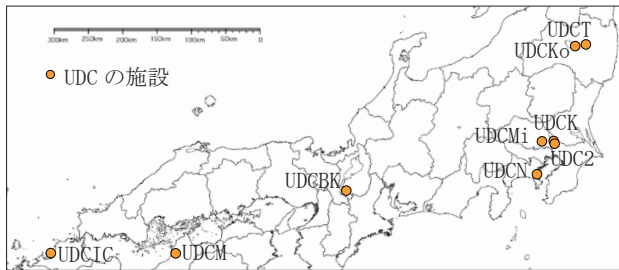


図 2 拠点施設を有するUDCの分布



図 3 UDC の拠点施設の配置図

ペースは平均 53 m<sup>2</sup>、多目的スペースは平均 63 m<sup>2</sup>である。施設の面積が小さいUDCNは常駐者がおらず、教員・学生・地域内の定期的利用者によるシフト制で運営している。また、施設の外壁は開口部を一部大きくとるUDCが多くみられる。外部から内部の様子が見えるようにすることで、住民が立ち寄りやすくなり、情報発信も行いやすくなる。

### 2-3. 施設の立地特性

拠点施設を有しているUDCは9件である（図2、3）。

#### (1) UDCの区域区分と用途地域

UDCの拠点施設は、9件全ての施設が市街化区域に立地している。また、6件が商業地域、2件が近隣商業地域、1件が第二種住居地域に立地している。UDCの活動の対象地域が市街地に多いことから、施設も市街地に設置される場合が多い。

#### (2) UDCの拠点施設周辺の建物の割合

拠点施設を中心とした半径800m内に位置する建物の水平投影面積の割合は、平均20%、最大34%で最小6%である。拠点の周囲の建物の割合が高いUDCは、既成市街地や商業地域、周囲の建物が低いUDCは新市街地や住宅地に立地している。

#### (3) UDCの拠点施設と最寄り駅間の距離

拠点施設と最寄り駅間距離は、9件中7件が最寄駅から800m以内である。平均は690m、最短80m、最長2900mである。800m以内の7件のUDCは全て商業地域に立地している。駅から遠いUDCは、周囲にバス停や駐車場が整備されている。UDCは駅から近い場所に立地しており、アクセスしやすい。

#### (4) UDCの拠点施設の前面道路幅員

拠点施設の前面の車道幅員は、平均7m、最大12m、最小0mである。住宅団地内の商店街に立地しているUDCは、車道がなく、歩行者専用通路に面している。駅前広場に隣接して立地しているUDCは、バスが停車するため車道が広い。駅から離れた場所に立地しているUDCは、片道2車線の車道があり、駐車場が整備され、車やバスでのアクセスが可能である。前面の歩道幅員は、平均4m、最大12m、最小1mである。歩道の幅員が広いUDCは駅前広場に立地し、その歩道には樹木が設置され、歩きやすい道に面している。

#### (5) UDCが入居している建物概要と階数

拠点施設は、UDCの組織体制の主体が所有する施設や空き店舗を利用されることが多い。4件が商店街内店舗や商店街近傍の建物、2件が商業施設内、1件が大学キャンパス施設内、1件がオフィスビル内、1件が集合住宅内に入居している。UDC2の拠点施設は、

公共主体である柏市の旧市民活動センター、UDCKは学問主体である東京大学の柏の葉サテライトキャンパスの一角、UDCKoは民間主体の施設の一角である。空き店舗を改装して施設を設置したUDCもあり、商店街の活性化にも貢献している。また、UDCは、9件中6件が1階に入居している。一方、駅前の複合商業施設の5階に入居しているUDCもみられたが、同じフロアには市立図書館や会議室等の公共スペースがあり、まちづくり活動が行いやすい環境に入居している。

### 3. UDC、エリマネ団体、自治体の比較

UDCとエリマネ団体の事務局と福岡市の公民館を比較する（表2、図4）。

#### (1) 対象地域面積と設立年の比較

エリマネ団体の対象地域の面積は平均0.7km<sup>2</sup>で、最大1.9km<sup>2</sup>、最小が0.02km<sup>2</sup>である。一方、福岡市の公民館の対象地域（小学校区）の面積は平均2.3km<sup>2</sup>で、最大35.4km<sup>2</sup>、最小0.3km<sup>2</sup>である。UDCの対象地域の面積は平均1501km<sup>2</sup>、最大13800km<sup>2</sup>、最小1km<sup>2</sup>であり、県や市全域を対象とするUDCを除けば、平均面積は3.9km<sup>2</sup>で、エリマネ団体や公民館よりも広い。

対象のエリマネ団体の内、最も古い組織は1982年に設立され、福岡市の社会教育協議会は1947年に設立された。UDCKは2006年に設立されており、UDCは比較的新しい組織である。

#### (2) 拠点施設の区域区分と用途地域の比較

エリマネ団体の事務局は、27件全てが市街化区域に立地している。また、25件（93%）が商業地域に立地し、2件（7%）が準工業地域に立地している（図5、6）。UDCとエリマネ団体の拠点が、商業地域に立地する場合は多いのは、特定の範囲で重点的にまちづくり活動を行うためである。一方、福岡市の公民館は136件（93%）が市街化区域、9件（6%）が市街化調整区域、2件（1%）が市街化区域外に立地している（図7、8）。公民館の用途地域は多種多様で、第一種低層住居専用地域が33件（22%）で最も多く、商業地域（21件、14%）や近隣商業地域（5件、3%）にも立地している。これは、公民館が行政によって市全域の小学校区単位で設置されたためである。

#### (3) 拠点と最寄り駅間距離の比較

エリマネ団体の拠点から最寄り駅までの直線距離は平均180m、最長350m、最短21mであり、駅から徒歩圏内に立地している。一方、福岡市の公民館から最寄り駅までの直線距離は平均1550m、最長37,730m、最短28mである。駅から800m以内にある公民館は全体の48%（71件）である。商業地域に立地してい

表2 UDC、エリマネ団体、公民館の立地特性の比較

名称	UDC	エリマネ団体	公民館
拠点 用途地域	商業:6/13 近隣商業:2/13	商業:25/27	第一種低層住居 専用:33/147
駅間距離 (m)	平均:690 最大:2,900 最小:80	平均:180 最大:350 最小:21	平均:1550 最大:37,730 最小:28
入居建物	商業:5/9 ビル:2/9 集合住宅:1/9 大学:1/9	ビル:13/27 複合ビル:11/27 商業:1/27 市役所:1/27 ターミナル:1/27	公民館:145/147 集合住宅:2/147
入居階数 (階)	平均:1.6 最大:5 最小:1	平均:9.4 最大:31 最小:1	平均:1
活動範囲 (km)	平均:1,501 最大:13,800 最小:1	平均:0.7 最大:1.9 最小:0.0	平均:2.9 最大:35.4 最小:0.3
初代組織 設立年	2006 (UDCK)	1982 (NPO法人御堂筋・ 長堀21世紀の会)	1947 (社会教育 協議会)
主体	公民学	民間	住民
活動	調査研究 実証実験 学習交流 ハードマネ ソフトマネ 構想検討 構想実現 情報発信	将来像策定 ルール策定 共有物管理 公物等管理 居住環境向上地域 活性化 サービス提供 コミュニティ形成	防犯 防災 清掃活動 行事開催

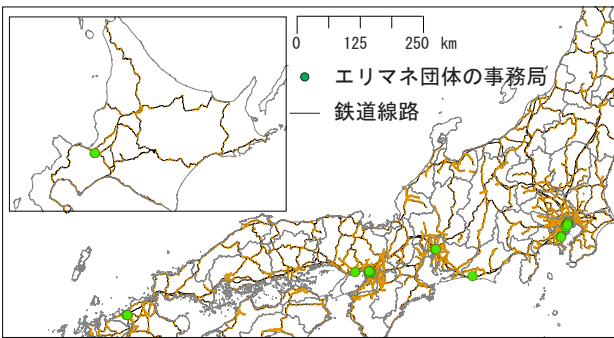


図5 エリマネ団体の分布と鉄道の駅・路線の位置関係

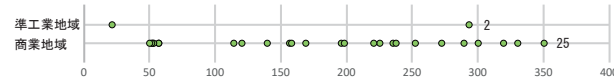


図6 エリマネ団体の用途地域と最寄駅間距離

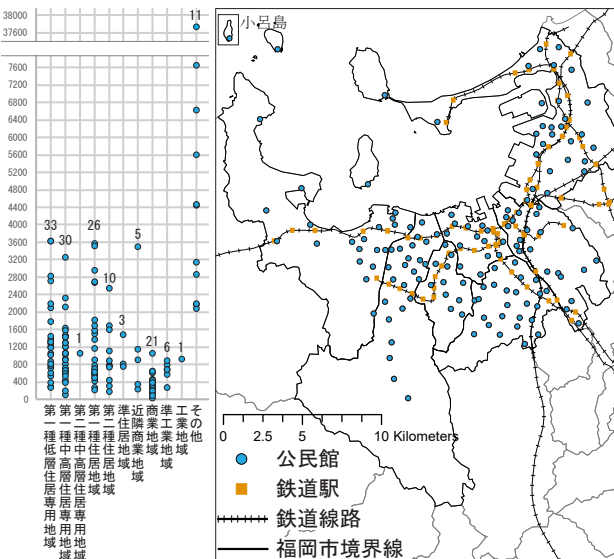


図7 公民館の用途  
地域と最寄駅間距離

図8 公民館の分布と  
鉄道の駅・路線の位置関係

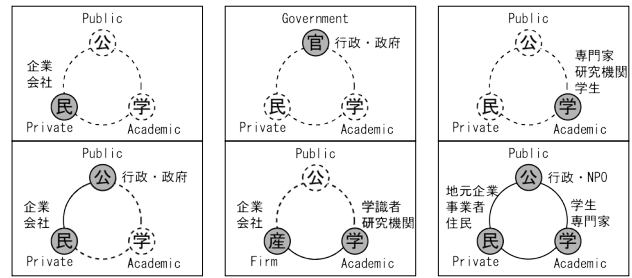


図4 まちづくりにおける主体の種類

る公民館においては、19件（95%）が駅から800 m 以内に立地している。UDCと駅までの距離は、エリマネ団体の拠点より遠く、公民館より近く、中間的な位置に立地している。

(4) 拠点施設の入居建物と入居階数の比較

エリマネ団体の拠点は、ビル・複合ビルに22件（81%）入居している。また、入居階数の平均は9階である。エリマネ団体の場合、主体として関わっている民間企業のオフィス内に入居するケースが多い。一方、公民館は145件（99%）が公民館として設置され、2件（1%）が集合住宅に入居している。また、入居階数は146件（99%）が1階に入居している。UDCは1階に入居するケースが多く、公民館のように住民が集まり、交流や学習をすることを考慮している。

4. 結論

本研究は、まちづくり拠点施設の立地特性に着目し、以下の3点を明らかにした。

- (1) UDCの拠点施設は、全てが市街化区域に立地し、商業地域に多く、最寄駅から平均690 mに立地し、商業施設や建物の一階に入居するケースが多い。
- (2) UDCの施設と最寄り駅の距離は、エリマネ団体と自治体の中間的な長さである。用途地域はエリマネ団体と共通して商業地域に多く、入居階数は公民館と共通して1階に多い。
- (3) まちづくりの拠点施設は、多様な主体の交流・連携と情報発信の観点から、商業地域や駅周辺の一階に設置することが効果的であり、主体が所有する施設の一角や空き店舗の利用が望ましい。また、大規模再開発や新市街地整備等の場合は、現場の課題への対応やハード・ソフトの維持管理のために拠点施設を設置し、常駐者を派遣することが有効である。

【謝辞】 本研究の調査にご協力いただきましたUDC、エリマネ、公民館関係者の皆様には、多大なご協力をいただきました。この場を借りて御礼申し上げます。

【参考文献】

- 1) アーバンデザインセンター研究会：アーバンデザインセンター 開かれたまちづくりの場, 2012, 09, 理工図書。
- 2) 前田英寿：アーバンデザインセンターに関する経験的考察—柏の葉アーバンデザインセンターの3年—, 日本建築学会計画系論文集 第75巻 第655号, pp. 2203-2212, 2010, 09.
- 3) 前田英寿：UDCの活動を通じた公民学連携による地域のデザインとマネジメント, 2015, 日本建築学会大会都市計画部門PD「地域創生を支える大学キャンパスのリ・デザイン」資料集, 2015.