

活動名：新規分譲地の開発要件であった「集会所施設の設置」を、新旧住民が緩やかにつながる『まちのコミュニティ拠点』へ（中央グリーン開発株式会社）

推薦者：なし

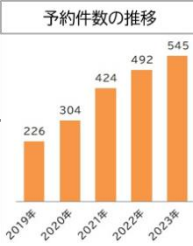
【共創者】中央グリーン開発（不動産業者）・埼玉県/越谷市（地方公共団体）・南荻島出津自治会/まちづくりサポーター（NPO法人）他

活動の概要 （活動拠点） **みずべのアトリエ（南荻島出津自治会館Ⅱ）** は、戸建分譲の開発要件で新設された、地域に2つめとなる自治会館。計画段階から、行政・自治会・近隣大学等と共創し、住民参加型による新たな拠点づくりを丁寧に進めた事例。その結果、「地域ニーズの把握」と全国的な課題でもある「担い手不足の解消」に成功し、オープンから5年、年間延べ2,000名以上が来訪し様々な集いやイベントが開かれる『予約の取れない自治会館』となっている。宅地開発（ハード面）においては、隣接する元荒川沿いに自治会館と公園を配置（計画変更）し、地域資源である川辺を含めた一帯を「まちのリビング」と位置づけ計画、誰でもふらっと立ち寄れる「地域のコミュニティ拠点」を実現した。河川敷へのアクセス担保も県や市と粘り強く協議を重ねた結果、安全なアプローチ整備を実現。その後も、スロープやカヌー乗り場が新設されるなど、利活用が継続・発展中。

一般部門	●
サブリース部門	
空き家部門	

<自治会館>
子どもの宿題を見守る学生サポーター

活動内容	新たに創造する地域価値・解決を目指す社会課題等	【課題①】地域の担い手不足・高齢化（若手の担い手発掘・育成） 【課題②】新旧住民が緩やかに繋がり活用されるコミュニティ拠点づくり（新たな地域価値の創造） 【課題③】子育て世帯の居場所不足・孤立対策（子育て支援＆居場所の創造） 【課題④】地域資源である川辺の美化・活用（草ボーボー → 常時メンテ、活用化）
	先進性・新規性	「地域におけるポジティブなインパクトが大きな、大変秀逸な計画である。独自性は、自治会館と公園（といっても大きくはない）の配置につくる。たいていはこうした施設は地域の活動の中心であることから、配置的にも中心になることが多いが、それを川岸によせ、むしろ河川敷への結節点のように扱うことで、河川敷全体が暮らしに取り込まれるようになっている。公園と河川敷のアクセスの連続性を担保することは、手続的にも難易度が高いことが想像され、（中略）関係者の大きな努力が窺える。」ー 2020年度GD賞受賞審査員コメントより
	地域づくり・コミュニティづくりへの寄与	【寄与①】地域の新たな担い手 まちづくりサポーター34名、自治会長の世代交代に成功！ 【寄与②】年間2000名以上が利用する「予約の取れない自治会館」が誕生 【寄与③】子育て世代が集える企画だけでなく、近隣大学生による学習支援も毎週開催 【寄与④】常に草が刈られた美しい河川敷が実現、カヌー乗り場も新設され常に発展中
活動の成果		オープンから5年、年間延べ2,000名以上が来訪し様々な集いやイベントが開かれ活用されている「予約の取れない自治会館」が誕生（2階 予約件数の推移は右図グラフの通り）
特にアピールしたいポイント		「自治会館」と聞いて、皆さんはどのような場を想像するでしょうか。ちょっと薄暗くて普段は鍵が掛かり、役員のおじさん達が時々集まり、お祭りなどの時にしか入れない場所…そんなイメージが多いのではないのでしょうか。全国の自治会館が、いつでも、誰でも、ふらっと立ち寄れる、安全安心な地域の居場所になったらよいと思います。
他の受賞歴等		●グッドデザイン賞受賞（2020年） ●越谷市自治会連合会団体表彰受賞（2022年） ●第1回地域価値を共創する不動産業アワード「1次審査通過」



住民の特技を生かした教室

<公園> 水辺で乾杯！
定期的な地域イベントに地域住民が集う



<河川> 進む水辺利活用
地域の働きかけで追加されたカヌー乗り場



定期的に体験イベントが開催
地域住民が水辺を楽しむ姿が日常に

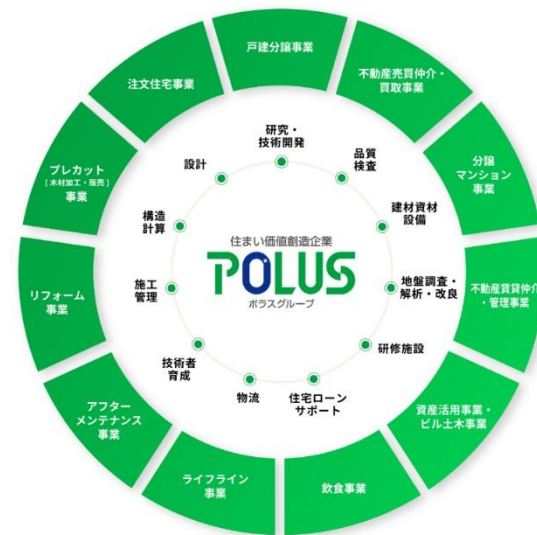
企業紹介（ポラスグループ 中央グリーン開発）



本社：埼玉県越谷市（創業55周年）
特徴：地域密着型経営、直営責任一貫体制



浦和レッズ トップパートナー／2013年～
「地域密着の理念」が共通点



住まいに関するあらゆる
サービス・工程を自社グループで提供



サステイナブルなコミュニティは
住む人を幸せにする®

ポラスグループは、まちづくりを手掛けています。

中央グリーン開発株式会社
（戸建て分譲住宅の企画・開発・販売）



☞ 予約の取れない自治会館「みずべのアトリエ（南荻島出津自治会館Ⅱ）」



公園と川辺を活かした自治会館

住民主体の 新しいまちづくり のカタチ

戸建分譲の開発要件で新設された、地域に2つめとなる自治会館。計画段階から、行政・自治会・近隣大学等と共創し、住民参加型による新たな拠点づくりを丁寧に進めた事例。「地域ニーズの把握」と全国的な課題でもある「担い手不足の解消」に成功し、2019年のオープンから5年、年間延べ2,000名以上が来訪する、予約の取れない自治会館です。

埼玉県越谷市の開発要件「50棟以上の開発は集会施設を設置のこと」



【課題①】地域の担い手不足・高齢化 → 2か所の運営は難しい…

【課題②】2か所も自治会館いる…？ → 活用されるコミュニティ拠点づくり

その他」… 【課題③】子育て世帯の居場所不足・孤立化対策（子育て支援&居場所の創造）

【課題④】地域資源である川辺の美化・活用（草ボーボー → 常時メンテ、活用化） 【課題⑤】水害への不安解消

<活動概要> 2年半の月日を掛けた、住民参加型による新たな拠点づくり

☞ 南荻島未来会議 -自治会・越谷市と共催 (全4回)



<まちの課題や資源の発掘・共有>



自治会の人たちと
未来会議を開始

「新しい自治会館と公園で何がしたい?」子育て世代、中学生、80代シニアまで多世代の住民が集結し、様々なアイデアを出し合った。



「みずべのアトリエ」
未来予想図完成!

「いつでも誰でも気軽にくつろげて楽しめる。そんな場にしたい。」みんなの想いを込めた未来予想図ができた。



実現に向け
4分科会発足

まちの人たちから上がった4つの課題をテーマに「管理・運営」「収入確保」「運営NPO」「川辺利活用」で分科会を開始。さらなる検証をした。



「この街にもう一つできる集会所、
どんな使い方をしたいですか?」

大人から子どもまでのべ150人が参加
丁寧に対話を重ね「住民ニーズの顕在化」と「新たな担い手の発掘・育成」を進めた



<活動内容> 2年半の月日を掛けた、住民参加型による新たな拠点づくり

☞ <まちの未来予想図>が完成！ 一街の皆さんが欲しい未来をイラスト化



みずべのアトリエ 3つの拠点

A 共有できる場所 自治会館

住民だけでなく、大学に通う学生やまちの外から来た人でも利用できる共有の場。

(主管轄：南荻島出津自治会)



B 新しい緑 公園

自治会館と隣接した場所に生まれた公園。豊かな緑の中で憩い、のびのびと遊べる空間。



C 昔からの自然 河川敷

豊かな自然が残る、元荒川沿いの河川敷。釣りなど、川での楽しみや桜並木をはじめとした陸地での魅力あふれるエリア。

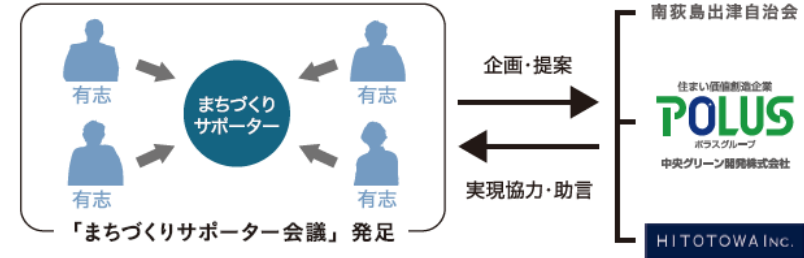


2016	11月	・バレットコート北越谷 フロードヴィレッジ (全64邸) プロジェクト スタート
2017	1月	・自治会・市・県と協議開始 ・地域調査、住民ヒアリング開始
2018	10月 ~2月	・南荻島未来会議 (全4回) まちの未来予想図完成
	3月	・バレットコート北越谷 フロードヴィレッジ (全64邸) 販売開始
	5月	・南荻島まちづくりサポーター会議 キックオフ (月1回定例開催) ・公園芝張りワークショップ
	7月	・セタフェスタ&第1回「水辺で乾杯!」
	8月	・サポーターによる内装提案プレゼン大会
	10月	・越谷市しらこぼと助成金を活用した 「元荒川を遊ぼう!」イベント開催
	11月	・自治会館完成 内装・家具DIYワークショップ (全2回) ・住民に愛称公募、投票により 「みずべのアトリエ」に決定
2019	1月	・みずべのアトリエ完成記念イベント ・みずべのアトリエプレオープン 1階週2回の開放スタート 2階お試し無料貸し出し
	4月	・みずべのアトリエ本オープン ・2階有料貸し出しスタート ・月1回のちよい飲みナイトスタート
	7月	・1階開放日の来訪者延べ1,000名突破 ・セタフェスタ&第2回「水辺で乾杯!」
	10月	・ハロウィン月間 ・学生連携による子育て支援スタート
	12月	・クリスマス月間 出津っ子クリスマス会開催
2020	1月	・みずべのアトリエオープン1周年
	3月	・1階開放日の来訪者延べ2,000名突破
	5月	・コロナ禍の学生支援活動スタート

☞ 「まちづくりサポーター」発足 —欲しい未来は自分で。新たな地域の担い手育成



住民有志の「まちづくりサポーター」を発足。自治会という枠組みにとらわれないことで、中学生から子育てママ、お年寄りまで多世代が参加。近隣大学生や団体等を巻き込みながら、コンテンツや仕組みの検討を進めた。

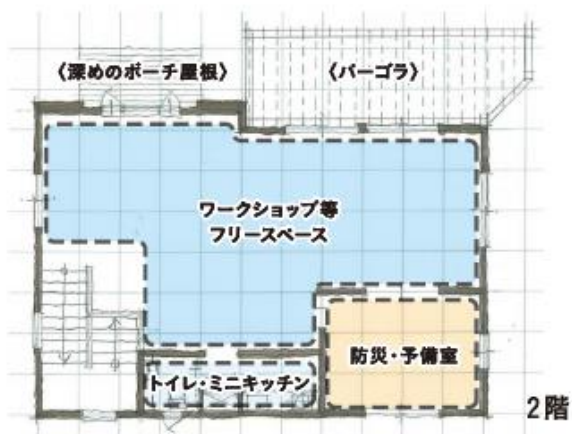


※みずべのアトリエオープン半年後まで約2年間の伴走支援を実施

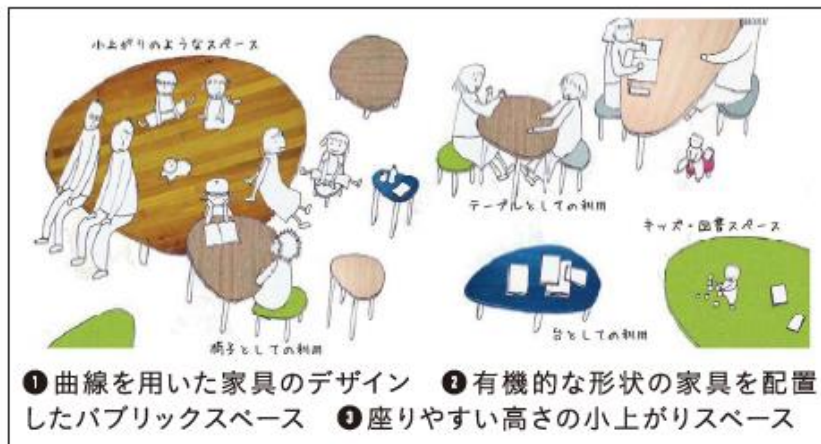
<活動内容> 2年半の月日を掛けた、住民参加型による新たな拠点づくり

☞ 住民参加型DIYでの拠点づくり — 関わる地域の人を少しずつ増やす

① 住民の意見を反映させたプランニング



② 住民のニーズを実現する内装提案 <イメージ>



住民のアイデアをもとにプロが提案した空間を、まちのみんなで実現。

③ 住民の手で DIY の拠点づくり



芝張りワークショップ
芝刈りなどの手入れも住民が行う



内装DIYワークショップ
テーブルやイスを手づくり



☞ ランドスケープ（全体計画）の変更 — 地域資源を活用し発展性ある配置へ



地位資源を活かすべく、自治会館と公園の配置を元荒川沿いに変更。隣接する河川敷・遊歩道と一体的な空間構成とすることで、地域コミュニティ拠点としてのシンボルを形成。



<水辺へのアプローチ設計>



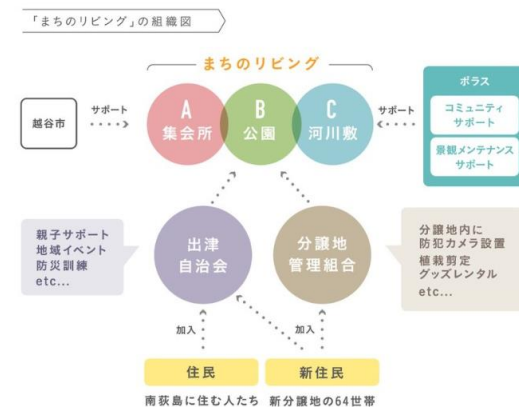
多世代が安全に川辺を利用できるよう、自治会・市・県と協議を重ね、公園から河川敷へのアプローチ階段を設置。土手の形状が保たれるデザインとした。



川辺の既存樹木を残し
地域住民が慣れ親しんだ風景を継承

<活動の成果> 2年半の月日を掛け、丁寧に地域と対話しながら場づくりを進める

2019年春 みずべのアトリエ（南荻島出津自治会館Ⅱ）オープン！



<活動の成果> オープン後の様子（予約の取れない自治会館「みずべのアトリエ」）

毎日、何かしらの集まりやイベントに活用される自治会館に

A

共有できる場所
自治会館



オープン後の 1階開放日には**20**名／日平均、延べ**2,336**名が来訪。
利用状況： 2階貸し出しスペース**15**件／月平均、合計**269**件予約利用。

※オープン後1年間の集計

みずべのアトリエの日常



1階開放日の様子

1階開放日の日直はサポーターが持ち回りで担当。自身も楽しみながら来訪者の見守りをしている。



子どもの宿題を見守る学生サポーター



多世代がゆるく集まる月1回のちょい飲みナイト



分譲地のご近所さんと遊びの場



クリスマス会など季節に合わせたイベント



住民の特技を活かした教室

コンパクトながらも、日常もイベント時も気軽に人が集う公園に

B

新しい緑 公園



河川敷と自治会館をつなぐこの場所はお散歩コースの寄り道スポットとしても定着している。



7月7日の定例イベント「水辺で乾杯!」には100名以上が集まる

大学和太鼓サークルとコラボのお花見パーティ



ご近所さんと流しそうめん



多世代の交流



芝生の手入れは住民自ら行う

地域住民が川辺の自然を楽しむ姿が日常に。カヌーも楽しめるように



昔からの自然
河川敷



地域住民が日常的に川辺の自然を楽しむ様に。NPO団体と連携しカヌーを使った取り組みも恒例イベントになっている。



桜並木がジョギングコース



みんなでBBQ



土手の木登り



土手すべり



カヌーで川下り



カヌーを使った環境美化活動

<特にアピールしたいポイント>

<特にアピールしたいポイント>

【課題①】地域の担い手不足・高齢化（若手の担い手発掘・育成）

☞ 新たな担い手が続々誕生！多世代がまちづくりに参加中



子育て世代の居場所にも



南荻島まちづくりサポーター 34名
（うち9名はキッズサポーター！）

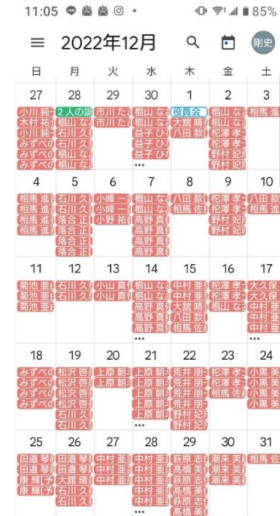
5周年イベントに向けた
ミーティング風景



<特にアピールしたいポイント>

【課題②】活用されるコミュニティ拠点づくり（新たな地域価値の創造）

☞予約は右肩上がり。予約の取れない自治会館が誕生（システムエラー）



空きがない予約カレンダー

みずべのアトリエ予約利用例

<交流の場>

ママ会
お茶会
子育て交流会
親子遊び
子連れの集まり
友人との集まり
ゼミの忘年会
ランチ会

<趣味・習い事>

フラダンス ボーイスカウト
ピラティス スマホ教室
ヨガ バイオリン練習
ダンス
リトミック
アロママッサージ
ピアノレッスン
バランスボール

<大学ゼミ・サークル>

面接練習
子どもの学習支援会
大学ゼミの発表会
県の研修
自治会役員会

<その他・催し>

テレワーク
フレイル対策
育児サークル
映画観賞会

<特にアピールしたいポイント>

【課題③】子育て世帯の居場所不足・孤立対策

☞ 親子の居場所や学生による「子どもの学習支援」なども定着

放課後 学習支援 おあしす

変化する「おあしす」のような空間で、宿題や大学生が考えたプリントなど...自由に楽しく「学び」に挑戦しませんか？

文芸大学ボランティアサークル h'earth (ピース) のメンバーが考えたプリントや企画などで「学び」をサポートします！

対象	日時・場所	持ち物
小学生 ※小学生以下のお子様の参加には保護者の付き添いが必要です。	毎週 水曜日 15時～18時 ※出入り自由 みずべのアトリエにて	・勉強道具 (宿題・筆記用具等) ・飲み物 ・連絡カード (来場時に配布)

アクセス・SNS

場所 みずべのアトリエ
南萩島出津自治会館 II

住所 〒343-0804
埼玉県越谷市
南萩島2415-80

Instagram
hearth_peace6

Twitter
@hearth_peace6

QRコード



みずべのアトリエ 利用者の声

大学生のサークルメンバーがみんな優しく子ども達も懐いているので、毎週学習支援に行くのを楽しみにしています。学校から帰ってくると速攻で「アトリエに行ってきたいい？」と聞いて出かけていきます。5年生のお姉ちゃんも学校で友達と誘いあって勉強しにきています。宿題が多くて遊ぶ時間がないので宿題しながらでも友達といられるのは嬉しいみたいです。ママさん達とも学校のことなど相談ができる場があるので助かってます。

(Aさん 30代 2児の母)

みずべのアトリエを利用してから、幅広い年齢層の方々とテーブルを囲みながらお話ししたり交流を深める事が出来てとても嬉しく思っています。娘も小さな頃からアトリエで沢山の方々に見守られながら育ってきて、アトリエに来れば自分とお話ししたり遊んだりしてくれる誰かがいる！と思える大好きな場所になっています。上の子は2歳から利用していてもう気づけば7歳(一年生)下の子は3歳(年少)。妊娠中、私の代わりに子供の鬼ごっこを毎週大学生がやってくれてました♪

(Uさん 30代 2児の母)



【課題④】 地域資源である川辺の美化・活用

🚣 カヌー乗り場の新設等、新たな地域価値が生まれ街の魅力が上昇中！



<特にアピールしたいポイント>

【最大の】アピールポイント

🏡自治会長の世代交代が実現！新旧会長がタッグ組み街の魅力を牽引中！



Special Thanks

今回の活動に関わってくださった 主な団体・関係者一覧

●地方公共団体

- ・埼玉県（県土整備部河川環境課／統合治水事務所）
- ・越谷市（市民活動支援課、公園緑地課、環境政策課、）
- ・総務省地域資源・事業化支援アドバイザー 林田 暢明氏（未来会議ファシリテーション）

●企業

- ・つみき設計施工社
- ・HITOTOWA Inc
- ・株式会社Share Re Green

●地域・住民

- ・南荻島出津自治会
- ・南荻島まちづくりサポーター
- ・フロードヴィレッジ景観管理組合
- ・元荒川の自然を守る会
- ・NPO法人越谷市カヌー協会
- ・NPO法人草加市カヌー協会
- ・足立区カヌー協会
- ・茶のみすゞ
- ・北越ぎょうざ
- ・小西酒造

●教育機関

- ・文教大学人間科学部宮地ゼミ
- ・文教大学和太鼓サークル 出津龍
- ・文教大学ボランティアサークル くらうど
- ・文教大学ボランティアサークル h° e a t h
- ・早稲田大学建築・まちづくり リサーチ・ファクトリー

共創関係者・第三者からの評価

今求められる 次世代タウンマネジメント

住民側の
意見も
聞きました!!

**未来会議は「渡りに船」
新しい近隣コミュニティが求められている**

越谷市南荻島・出津地区自治会の自治会長をつとめ、まちづくりを研究分野に埼玉大学で教鞭をとる大熊久夫氏に、中央グリーン開発の「南荻島未来会議」の意義について聞いた。

越谷市では50戸以上の住宅分譲開発の際には、自治会館の設置が義務付けられていますが、中央グリーン開発の「バレットコート北越谷 フロードヴィレッジ」の開発で新築に自治会館の設置が必要になりました。

既に私たちの地域では自治会館があり、どうしようかと悩んでいた中で、中央グリーン開発が新たな自治会館の運営も含めてエリア価値の向上を話し合う場「南荻島未来会議（以下、未来会議）」を設けてくれたことは、まさに「渡りに船」でした。

未来会議での話し合いをもとに分譲地区に新たな自治会「南荻島出津自治会Ⅱ（みずべのアドリエ）」が今年1月に竣工し、「まちづくりサポーター」を中心として、ここを拠点に地域コミュ

ニティーの醸成を図ってこうとしています。まちづくりサポーターはボランティアですが、子育て世帯が多いこともあり、同世代の情報交換を行えることにメリットを感じているようです。また、自分の

アイディアをかたちにできるため、自己実現の場にもなっているように思います。今回の中央グリーン開発が実施したような取り組みは、今、住宅を購入する若年世帯からすぐ求められていると思います。

半ば強制力の掛かったろうるさい近隣型の近隣コミュニティは若年世帯から疎まれてきました。しかし、それがなくなり子育て環境や災害対策などの面で弊害も見え始め、今、改めてコミュニティへのニーズが高まっています。過度な関係を持った「新しい私たちの近隣コミュニティ」は、地域のイメージアップにつながります。それだけに、今回のようなTMの取り組みは、今後、住宅分譲事業で大きな付加価値になるのではないのでしょうか。



越谷市南荻島・出津地区自治会 会長
埼玉大学 工学部 建設工学科 特任教授
大熊久夫氏

大熊自治会長の取材コメント

ハウジングトリビューン（2019年3月取材掲載）

その他受賞歴

- グッドデザイン賞受賞（2020年）
- 越谷市自治会連合会団体表彰受賞（2022年）
- 第1回地域価値を共創する不動産業アワード「1次審査通過」



**GOOD DESIGN
AWARD 2020**