

国土交通省都市局

“下北線路街プロジェクト”支援型開発の事例から

2025年2月27日

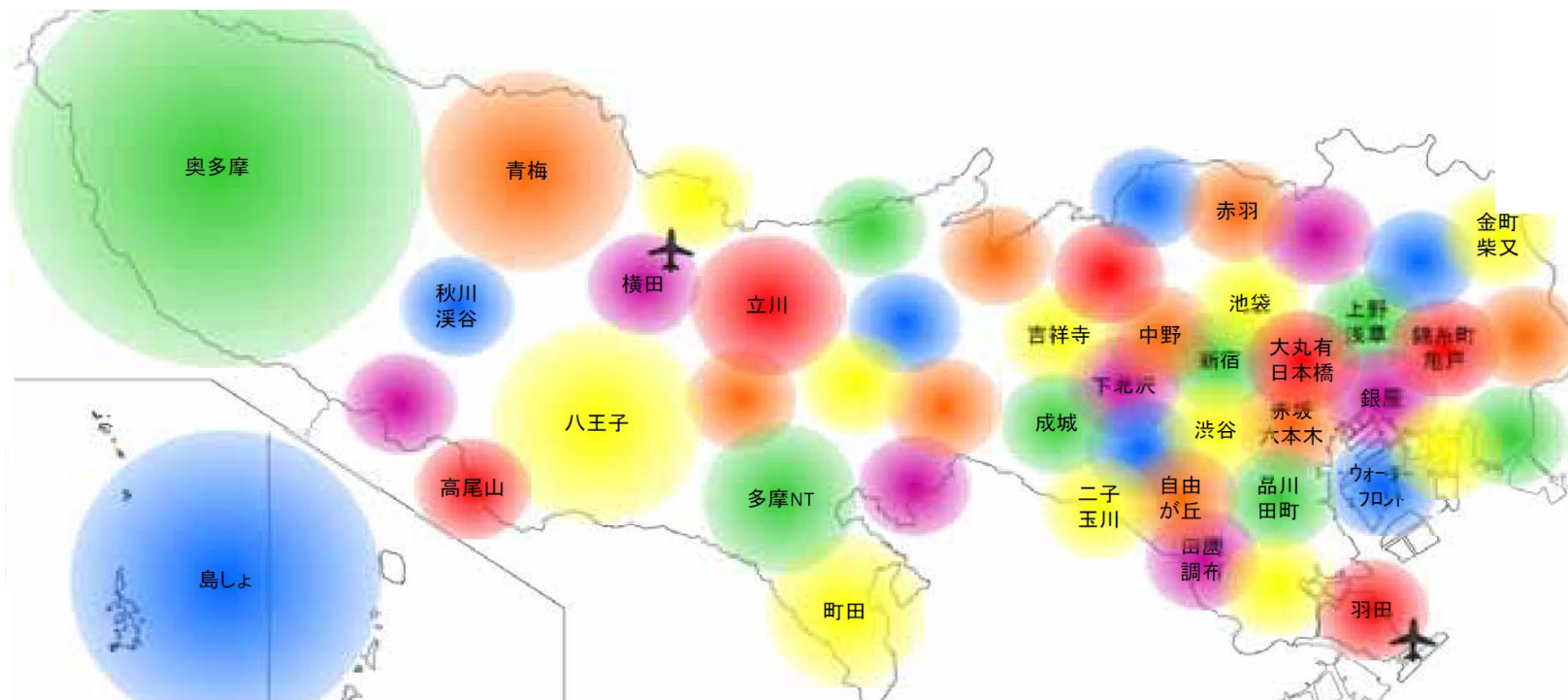
小田急電鉄株式会社

橋本 崇



これから “まち”の個性を活かした自律分散型に

これまでのまちに根付いた歴史や資源といった個性を活かしながら、
それぞれに異なる魅力をもった“まち”がいくつもあるような都市構造が形成される



出典：東京都都市計画審議会 第二回都市づくり調査特別委員会（2015年10月）

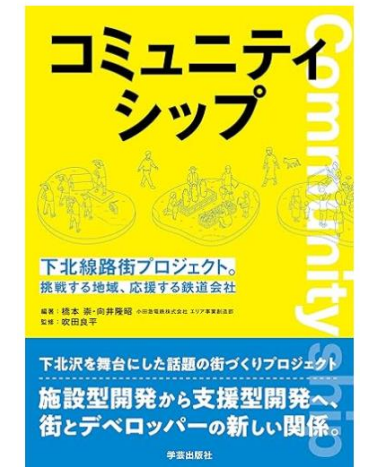
画一化したまちづくりから多様なニーズに対応したまちづくりへの流れに

多様性のまち“シモキタ”のまちづくり（下北線路街プロジェクト）の取り組みで学んだことをご紹介します



下北線路街プロジェクト

東北沢－下北沢－世田谷代田駅間約1.7kmに及ぶ線路跡地の開発プロジェクト



“開発分岐点”

“200名住民との会合での気づき”

「小田急はわれわれ（住民）が望んでいるものを計画してくれればいい」

「小田急が計画を立てる必要はない」

「シモキタはわれわれが一番知っている」



なるほど その通りかも・・・

住民の意見を徹底的に聞く
住民になったつもりで周辺を徹底的に歩く



下北線路街プロジェクトの“開発スタンス”が生まれた

開発スタンス：“支援型開発”

価値をもたらす主体	地域のプレイヤー
開発の役割	地域の持つ本来の魅力をより引き出す (いろいろなヒトやモノ、コトをつなげる)
スタイル	地域の価値観を重視し、支援する
ゴール	地域のエンゲージメント(愛着)を育む

01.

であう

を支援する

さまざまなヒトやモノ、コトとの
出会いを通じて
いろんな個性を発見できる

02.

まじわる

を支援する

地域やコミュニティの枠を越え
それぞれがつながり合って
刺激しあう

03.

うまれる

を支援する

新たな絆やチャレンジなど
シモキタらしい
なにかが生まれていく

多様なニーズに小田急だけでは対応不可能

地域プレイヤーが主体で我々はその活動を支援したほうが“まち”が良くなるのでは

支援型開発 事例①

「BONUS TRACK」の取り組み



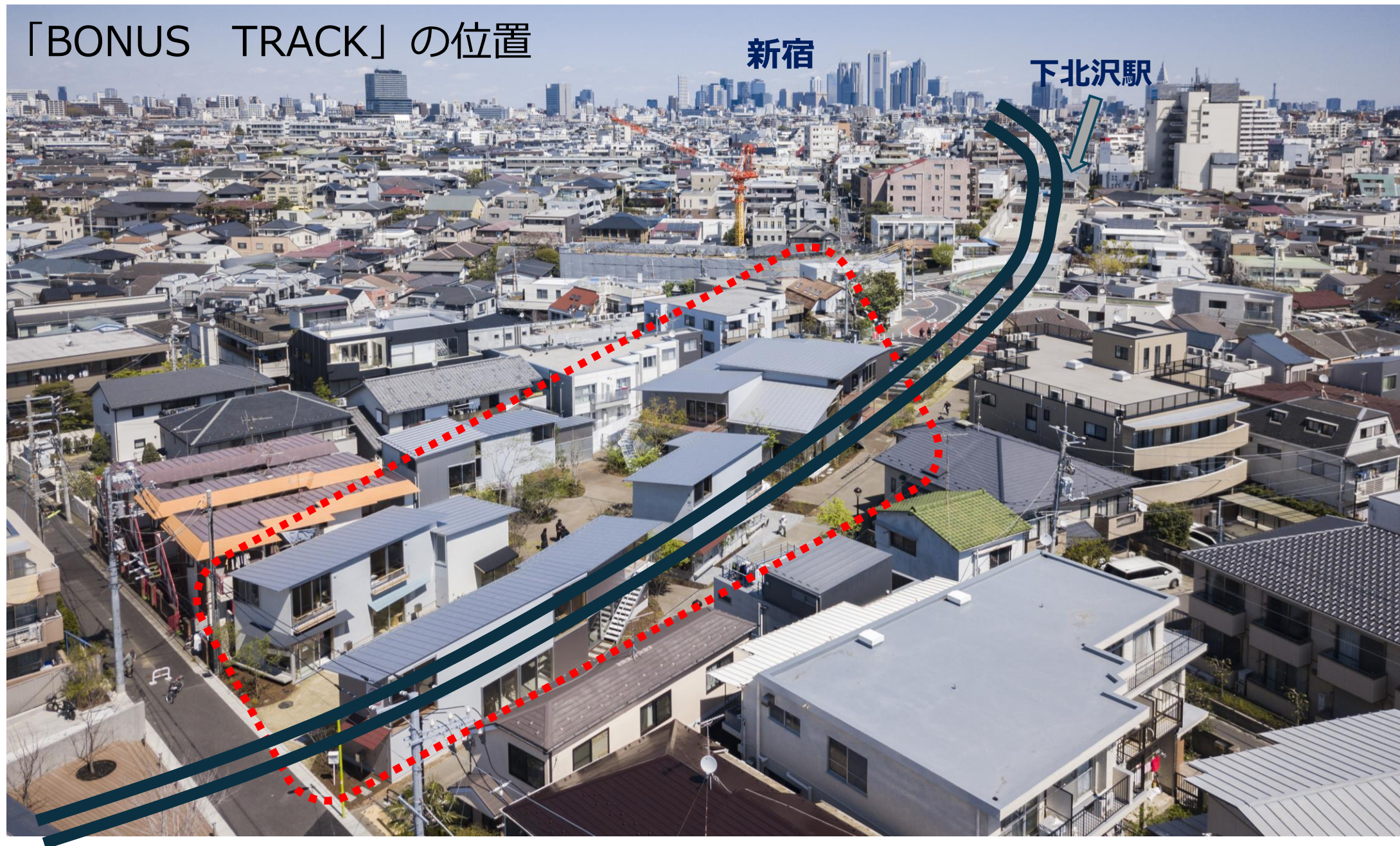
職住近接の商店街をつくり
失われつつある下北沢の魅力的な個人店を支援する

「BONUS TRACK」の位置



BONUS TRACKの風景

「BONUS TRACK」の位置

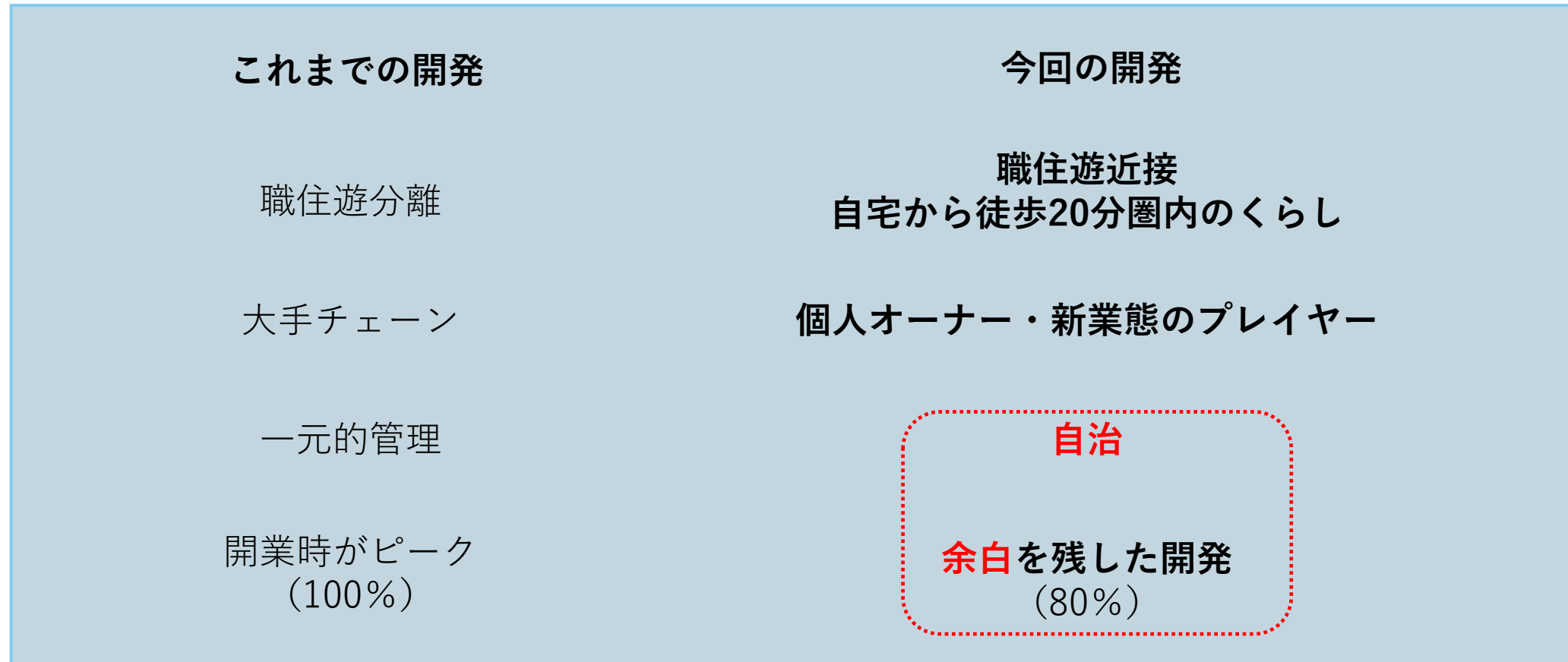


“BONUS TRACK”建設前



実は、当該敷地は商業調査・市場調査では開発NG
開発地の用途地域が住居系、7年間更地の状態

これまでの開発の考え方を変えた“BONUS TRACK”の開発プロセス



施主（小田急）、運営者、設計者が企画の段階から
開発コンセプト（目的：パーパス）を共有

BONUS TRACK配置計画



BONUS TRACK

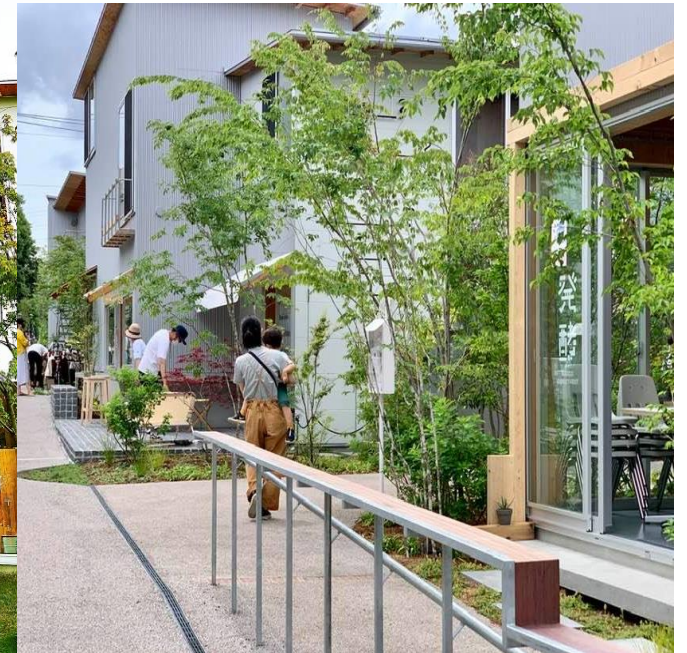
開業当初



コロナ過での開業、初日は誰も人が来なかった



BONUS TRACK 開業後



老若男女問わず多くの人を訪れる場所に。特に地元住民の来訪が多く、人気のエリアに 14

テナントが主体となって近隣とのつながり、自主的な活動が始まった



近所の酒屋の店主を呼んだトークイベント



地域の人に向けた夏祭り



コロナ禍でのお弁当販売



隣接保育園とのイベント



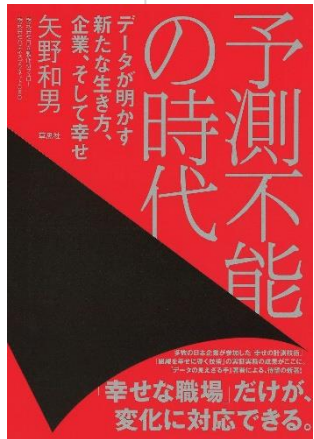
広場での音楽イベント



地域向け映画上映

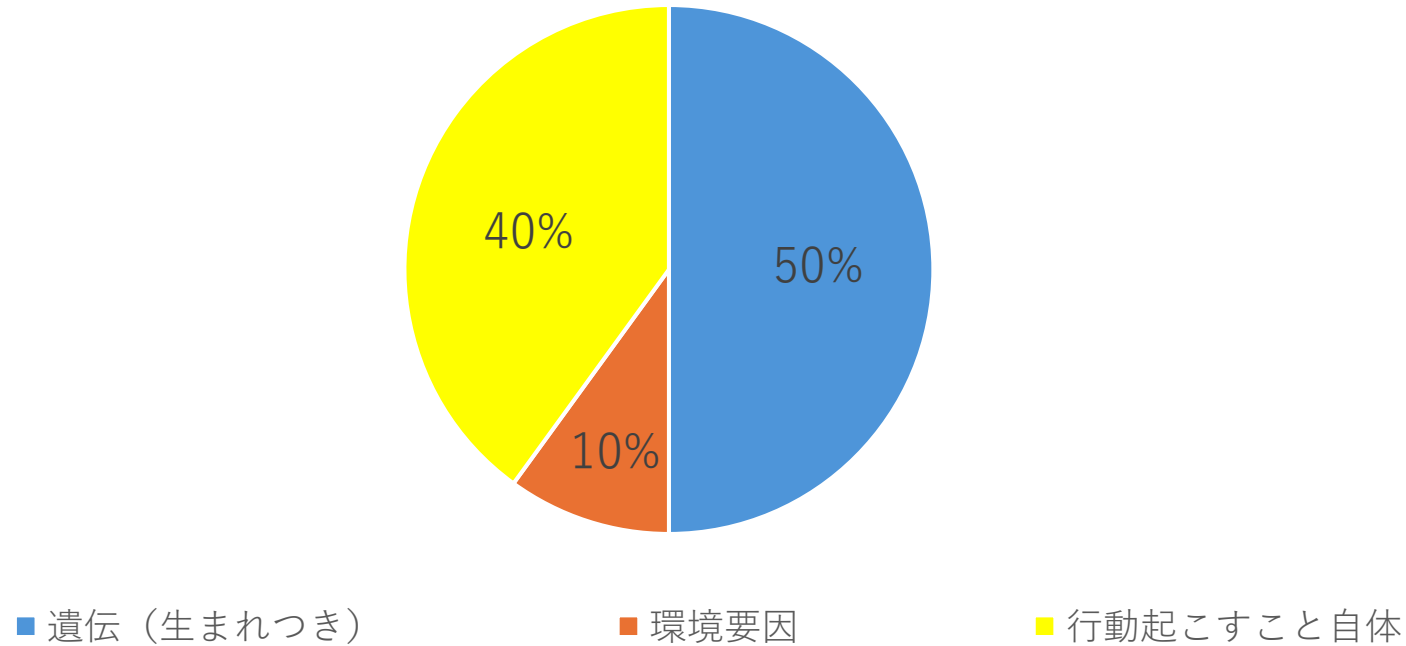
なぜかれら（テナント）は自ら動き出したのか・・・

“余白を残す、つくりすぎない”ことが大事？



日立製作所：矢野氏

人間の幸福感



「自分から積極的に行動を起こしたかどうか」が重要。人は「自ら意図をもって何らかを行うことで幸福を感じることができる」行動を起こした結果、成功したかが重要ではなく“行動を起こすこと自体”が人のしあわせ”

余白を残して、店主、住民に行動を起こしてもらおう⇒しあわせにつながる

支援型開発 事例②

「シモキタ園藝部」の取り組み



「目指すのは、緑と人が関わり合って暮らす、
まちの新しい園藝のかたち」を支援する

シモキタ園藝部

まちの緑を、自分たちの手で



※掲載のイメージです。変更の可能性がございます。

「植栽の管理はわたしたちもやります！だから緑を増やす計画をしてほしい！」



19

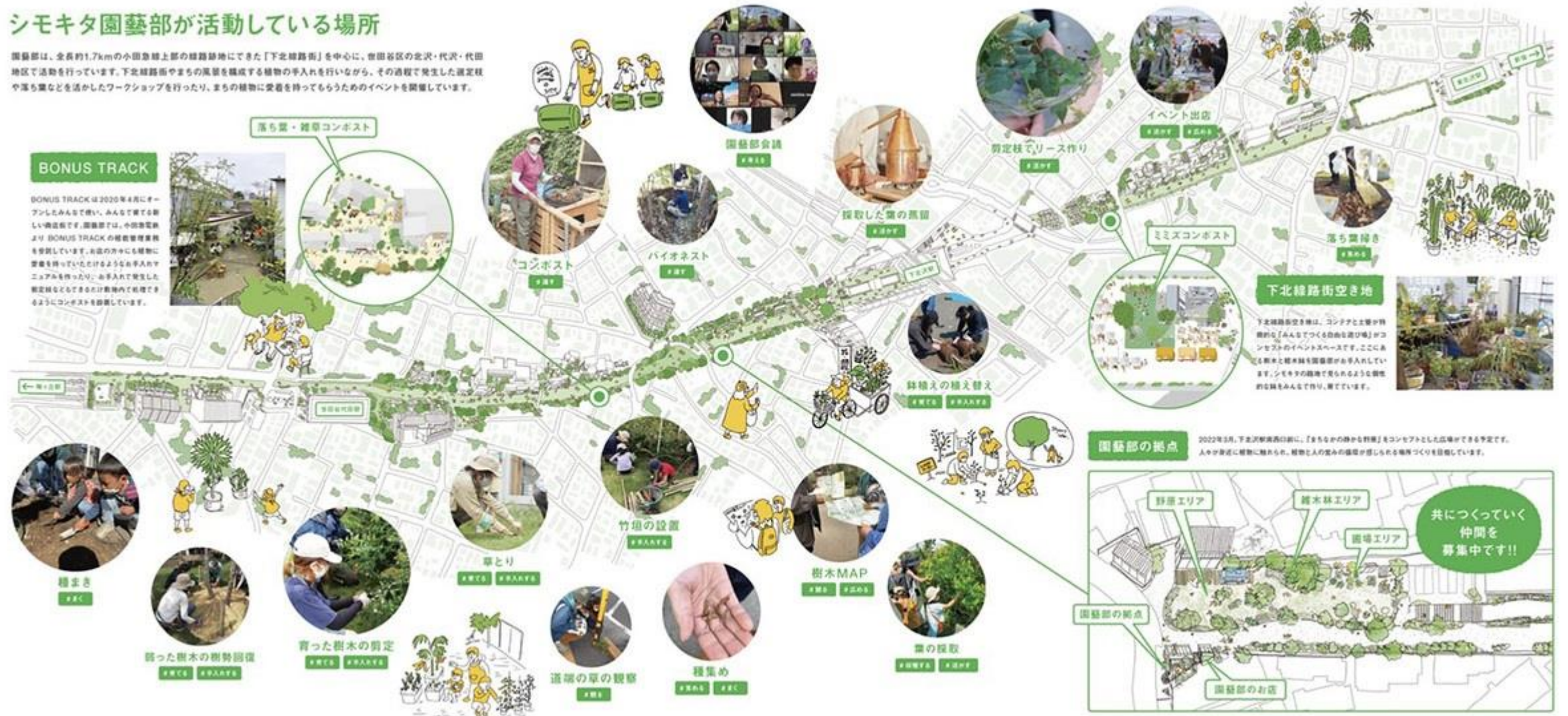
現在、会員200名以上に シモキタ園藝部のまちの緑の活動が拡大中

シモキタ園藝部が活動している場所

国領部は、全長約1.7kmの小田急線上部の線路跡地にできた「下北線跡路」を中心に、世田谷区の北沢・代沢・代田地区で活動を行っています。下北線跡路やまちなみの風景を構成する植物の平入れを行いながら、その過程で発生した選定枝や落ち葉などを活かしたワークショップを行ったり、まちなみの植物に愛着を持ってもらうためのイベントを開催しています。

BONUS TRACK

BONUS TRACKは2020年8月にオープンしたみんなで使い、みんなで育てる新しい施設です。図書館では、今秋電気より BONUS TRACK の館数管理費を徴収しています。お流の方々に館数管理費を頂けたらうれしいかなとお入金のユウを頂戴いた。由手入で発生し館数減などもあつたので館数内で処理できるようにコストを調整しています。



シモキタ園藝部がまちの緑の活動を支援する取り組みをはじめた

シモキタ園藝学校

シモキタ園藝学校は一般社団法人シモキタ園藝部（以下園藝部）が企画運営する公開講座で、基本的な植栽管理技術や、人々が自然に親しみ豊かな暮らしを育むための知識を学ぶことができます。

記念すべき初の講座は「エコガーデナー養成講座」と称し、実際に線路街の植物とふれあいながら、まちのみどりと暮らしを循環させていく術を学びます。また、講座修了後には線路街の植栽管理の担い手として活躍することが可能です。

まちのみどりの守り人『エコガーデナー養成講座』

下北線路街 NANSEI PLUSに生まれたばかりのみどり溢れる広場。

まちと人と植物・生き物が循環する未来のまちの里山を目指します。

シモキタ園藝部の造園やランドスケープの専門家達と、自然を育み、共に暮らしていく術を学んでいきませんか？

まちのみどりと暮らしを繋ぐ、グリーンファーストなガーデナーを目指します。

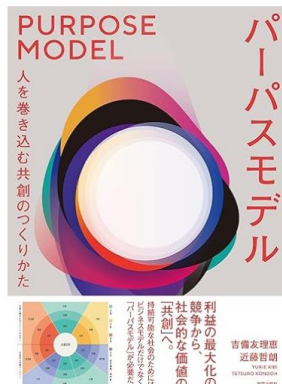
古樹屋

used plants and goods

by  シモキタ
園藝部



支援型開発のプロセスを可視化（パーパスモデル）

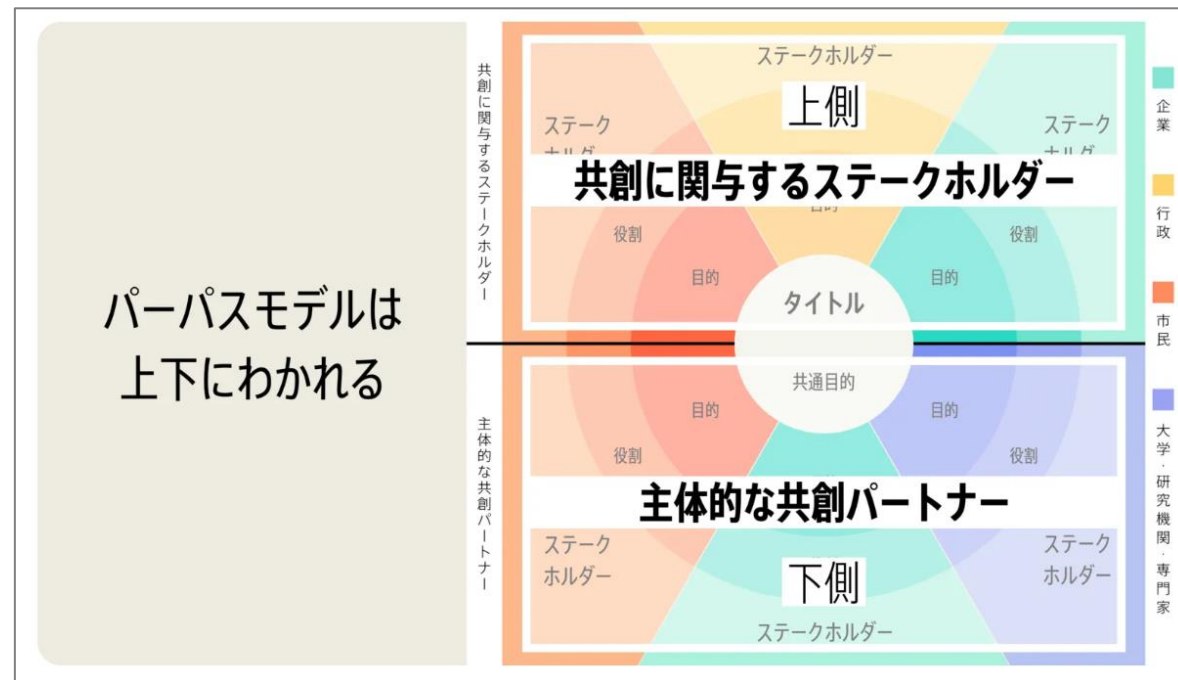
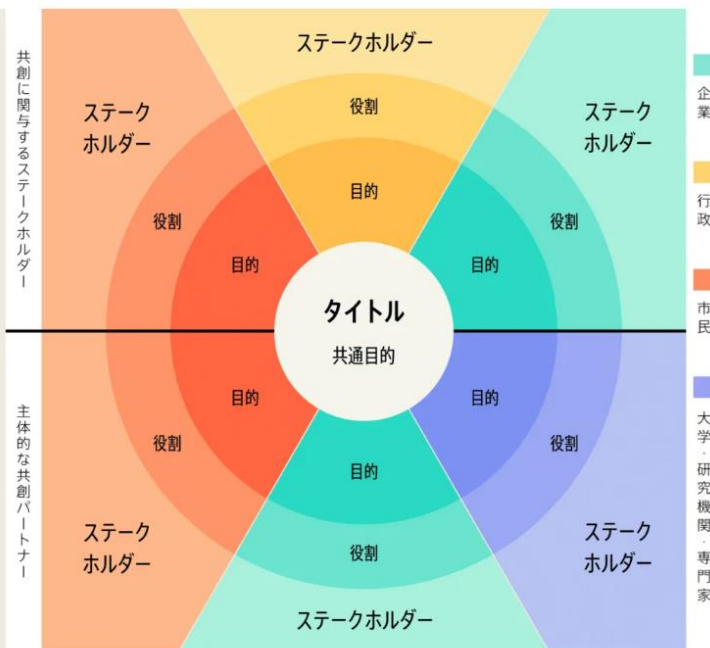


パーパスモデル考案者
吉備友里恵氏
株式会社日建設計イノベーションセンター
プロジェクトデザイナー



パーパスモデルとは、いろんな立場の人がどうプロジェクトにかかわっていくのかを整理した設計図です。

パーパスモデル
共通目的を中心にして
誰がどんな目的でどう関わるかを可視化するツール



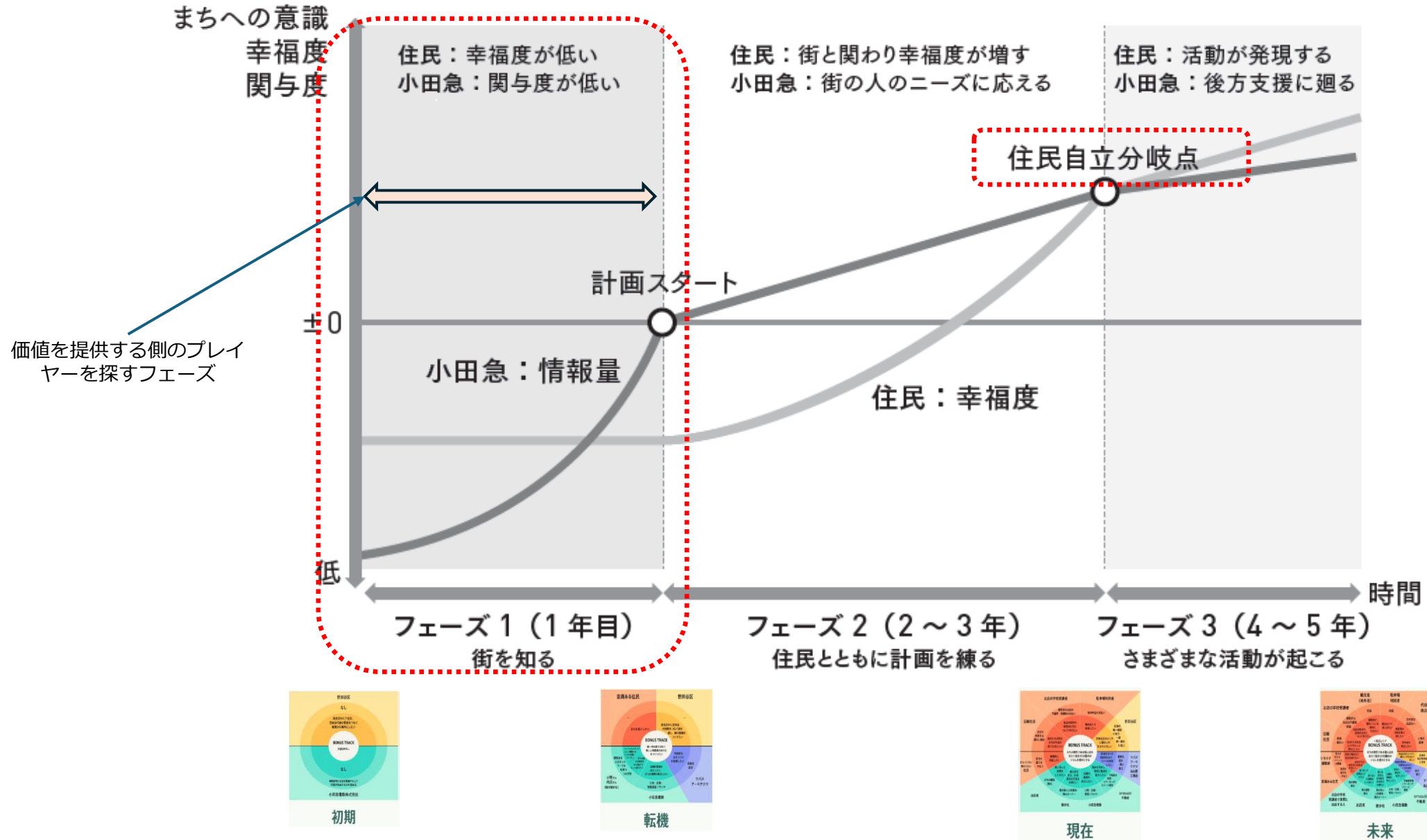
価値を受け取る側から価値を提供する側に ともに新たな価値を作る関係

BONUS TRACKの事例



余白を残して、店主・住民（自治体も）に自ら行動を起こしてもらおう

支援型開発のプロセス（共創）



以 上