

第5回ゲスト委員資料

早稲田大学リサーチイノベーションセンター
株式会社立飛ストラテジーラボ
小田急電鉄株式会社

吉江ゲスト委員
横山ゲスト委員
橋本ゲスト委員

第 5 回 都市の個性の確立と質や価値の向上に関する懇談会
質や価値の向上を実現する
都市開発のあり方（2）

パブリックライフと経済性を
縫合する都市再生へ：
「迂回する経済」のアプローチ

吉江俊
早稲田大学



都市の個性の確立と質や価値の向上に関する懇談会

【第5回】 テーマ：質や価値の向上を実現する都市開発のあり方（2）

※先進事例も踏まえた質・価値の向上を実現する都市開発の方向性 等

登壇者：小田急電鉄／橋本様

立飛ストラテジーラボ／横山様

早稲田大学／吉江（都市論・都市計画論）

都市の個性の確立と質や価値の向上に関する懇談会

【第5回】 テーマ：質や価値の向上を実現する都市開発のあり方（2）

※先進事例も踏まえた質・価値の向上を実現する都市開発の方向性 等

登壇者：小田急電鉄／橋本様
立飛ストラテジーラボ／横山様
早稲田大学／吉江（都市論・都市計画論）

→ 【本日お話しする内容】

個別の事例や実現手法というより原理的な総論
とくに「パブリックライフ」の意味

経済性に還元されない都市の豊かさ

そうした豊かさを開発の中にどのように位置づけるか
すなわち、〈迂回する経済〉について

第5回 都市の個性の確立と質や価値の向上に関する懇談会

パブリックライフと経済性を
縫合する都市再生へ：
「迂回する経済」のアプローチ

1 背景と問い

Shun YOSHIE, Waseda Univ.

(写真: 板橋区, こうぶんしょ館電子展示室67号「高島平団地ができたころ」)

時代背景 1

1950s-70s

高度経済成長期

人口移動は「向都離村」と「郊外化」

「標準家族」に向けた「標準設計」の供給（マスハウジング）

戦後復興のための必要環境の量的な充足を目指す

国・自治体が主導する都市計画

(写真:株式会社UG都市建築 <https://www.ugtk.co.jp/projects/okawabata-river-city-21/>)

時代背景 2

1980s-

バブル経済～崩壊期

人口移動は「都心回帰」に転じ、都市再生の時代へ
市場原理が進める差異化による多様化
量から質へ、そしてイメージの演出へ
民間企業が積極的に参画する都市開発

Shun YOSHIE, Waseda Univ.

(写真:発表者。以下、キャプションのないものは同様)

時代背景 3

2010s-

人口減少時代へ突入～
自治体や専門家たちの〈都市計画〉でもなく、
自治会や商店会などの従来の地域の間接集団による
〈まちづくり〉でもなく
大小さまざまな民間企業を含む多様な主体が、
地域を活動の舞台に見出した

Shun YOSHIE, Waseda Univ.

多様な民間企業が参画する時代の 計画のありかたを照らす理論へ

行政＝公共性／民間＝利益追求 という対比構造は曖昧になり
民間企業も公共的・社会的な取り組みに着手し
自治体にも「稼ぐ行政」であることが求められつつある

多様な主体が都市で活躍するとき、共通言語は「経済」のみか？
当面はそうだとしても、従来の経済合理性と異なる、
「経済」を拡張する考え方ができないか？

主体は異なれど、「地域のパブリックライフがどのくらい豊かになったか」
という〈結果〉は共有することができる
まずはそれを計画の基礎に据えることができる

第5回 都市の個性の確立と質や価値の向上に関する懇談会

パブリックライフと経済性を
縫合する都市再生へ：
「迂回する経済」のアプローチ

2 「パブリックライフ」の意味

Shun YOSHIE, Ph.D Waseda Univ.

COVID-19流行期間中に再確認された パブリックライフの重要性

二子玉川、多摩川河川敷に集まる人びと

Shun YOSHIE, Waseda Univ.



南町田、住宅地に面した公園

Shun YOSHIE, Waseda Univ.



住宅地のごく小さな空間

Shun YOSHIE, Waseda Univ.

…しかし結局、「パブリックライフ」とは何か？

パブリックライフ研究は、1960年代から始まった戦間期のモダニズムへの批判的運動として、はじめはジャーナリズムの世界から、次いで大学研究者から理論の提唱が進んでいった

1985年ごろからは環境問題の本格化に対して「ニューアーバニズム」の運動が登場し、パブリックスペース／パブリックライフを重視した郊外市街地計画が提唱される
この文脈の中で「TOD」や「アワニー原則」が提唱された

現在は、都市像よりも都市の作り方／プロセスへ注目が集まり、短期的で低コストな手法から積み重ねる「タクティカル・アーバニズム」が実践され始める

これらの議論はしかし、
そもそも「パブリックライフ」とはなにか、
それが私たちの社会にとってどのような意味を持つのかの
本質の議論を避けてきた



William H. Whyte (1917-1999)

『The Social Life of Small Urban Spaces』 (1980年)

写真：
<http://thelafargeagency.com/william-h-whyte/>



Jan Gehl (1936-)

『建物のあいだのアクティビティ』 (1971)

写真：
<https://www.gehlpeople.com/people/jan-gehl/>

ハンナ・アレント

「誰who」と「何what」

ハンナ・アレントはユダヤ人として収容された経験をもち、アメリカに亡命。終戦後はなぜ「人類にたいする犯罪」が起きたかを考察し『人間の条件』を著す

「誰」と「何」の区別

「誰」として扱われるとき、その人は多様でそれぞれが唯一無二の人間として接せられる

「何」として扱われるとき、その人は「会社員」や「父親」などの属性のひとりであり代替可能な部品である

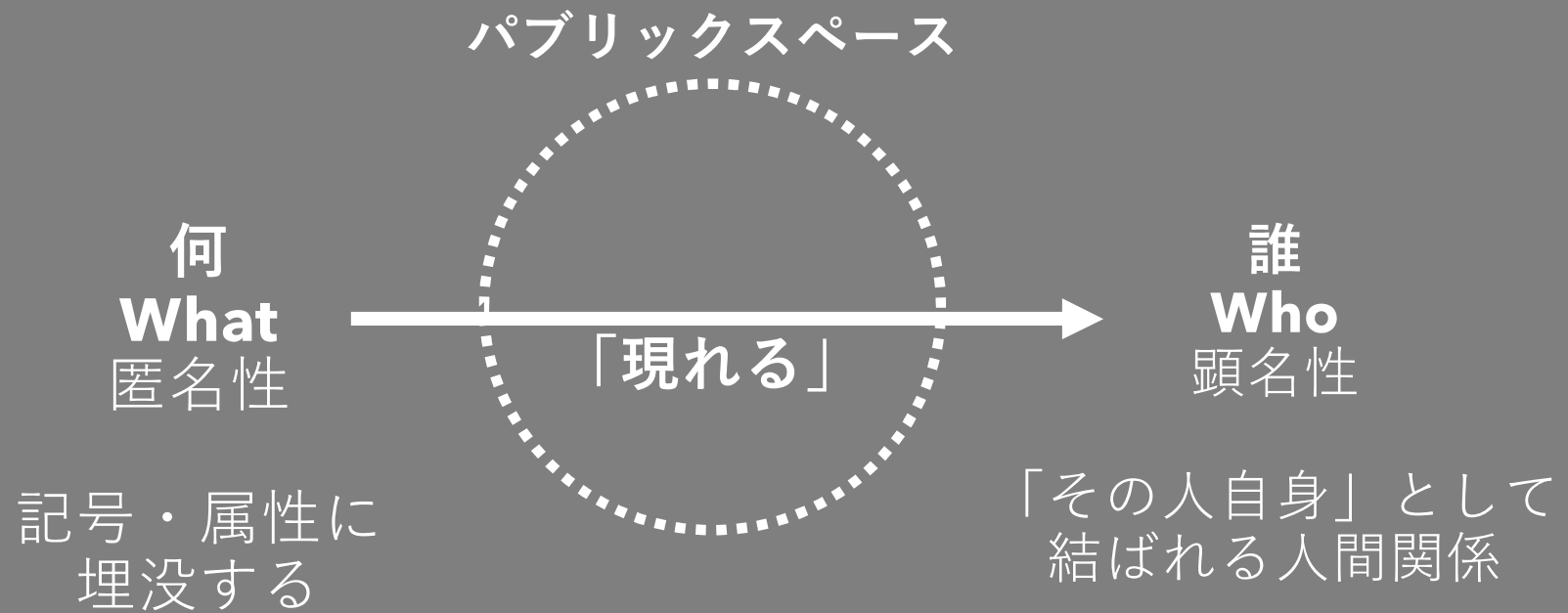
人を「何」＝交換可能な記号として扱うことがホロコーストの大量殺戮を可能とした

人が「誰であるか」は、他者に見られ聴かれることで現れる
これが公共空間の役割である



ハンナ・アレント
Hannah Arendt 1917-1980

写真：
<https://www.britannica.com/biography/Hannah-Arendt>



都市再生： 「人間のための空間」を再生するために

Public Space

パブリック・スペース

人びとが自由にアクセスできる空間であり、匿名的な「何」としてふるまう人びとが、ふいに「誰」に変わり、人と人との顕名の関係が構築されうる空間のこと

Public Life

パブリック・ライフ

人びとを「誰」として目撃することにより、多様な人びとが同じ社会を生きているという共通の土台（**共在感覚**）を実感できる生活のこと

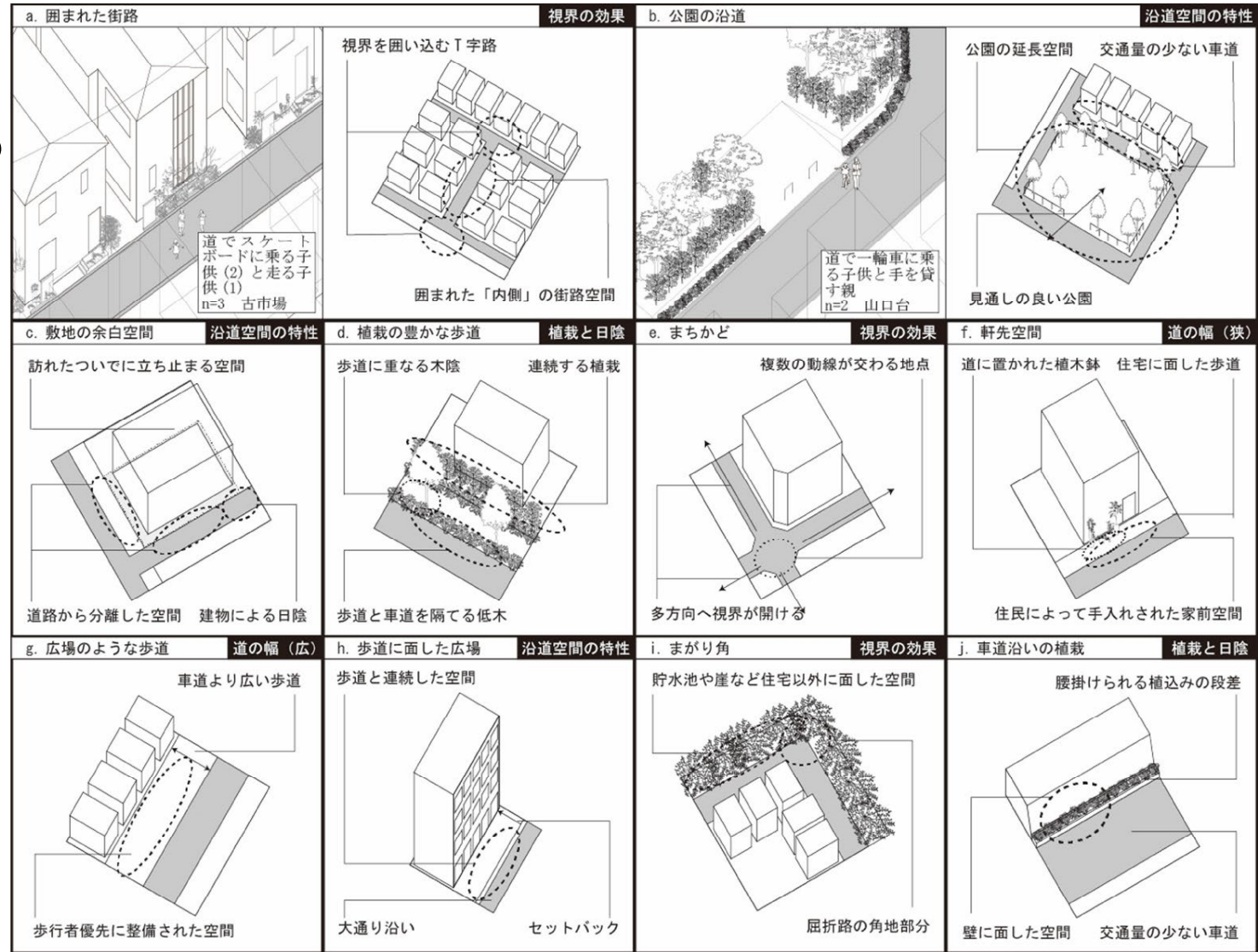
兆候①

パンデミック下の 郊外住宅地に見出される パブリックライフの場

篠原・吉江（2020）は、新型コロナウイルス流行による外出自粛中の**郊外住宅地**を観察した。

調査対象は、開発年代の異なる神奈川県の4つの住宅地である。

その結果、職住の分離によって住宅ばかりが集まっている住宅地のなかに、人びとが何とか息抜きの空間を見つけ出していることを発見した。これらの知見は「**近隣公共域 (Neighborhood Public Realm)**」をつくる知恵として、まとめられた。



兆候②

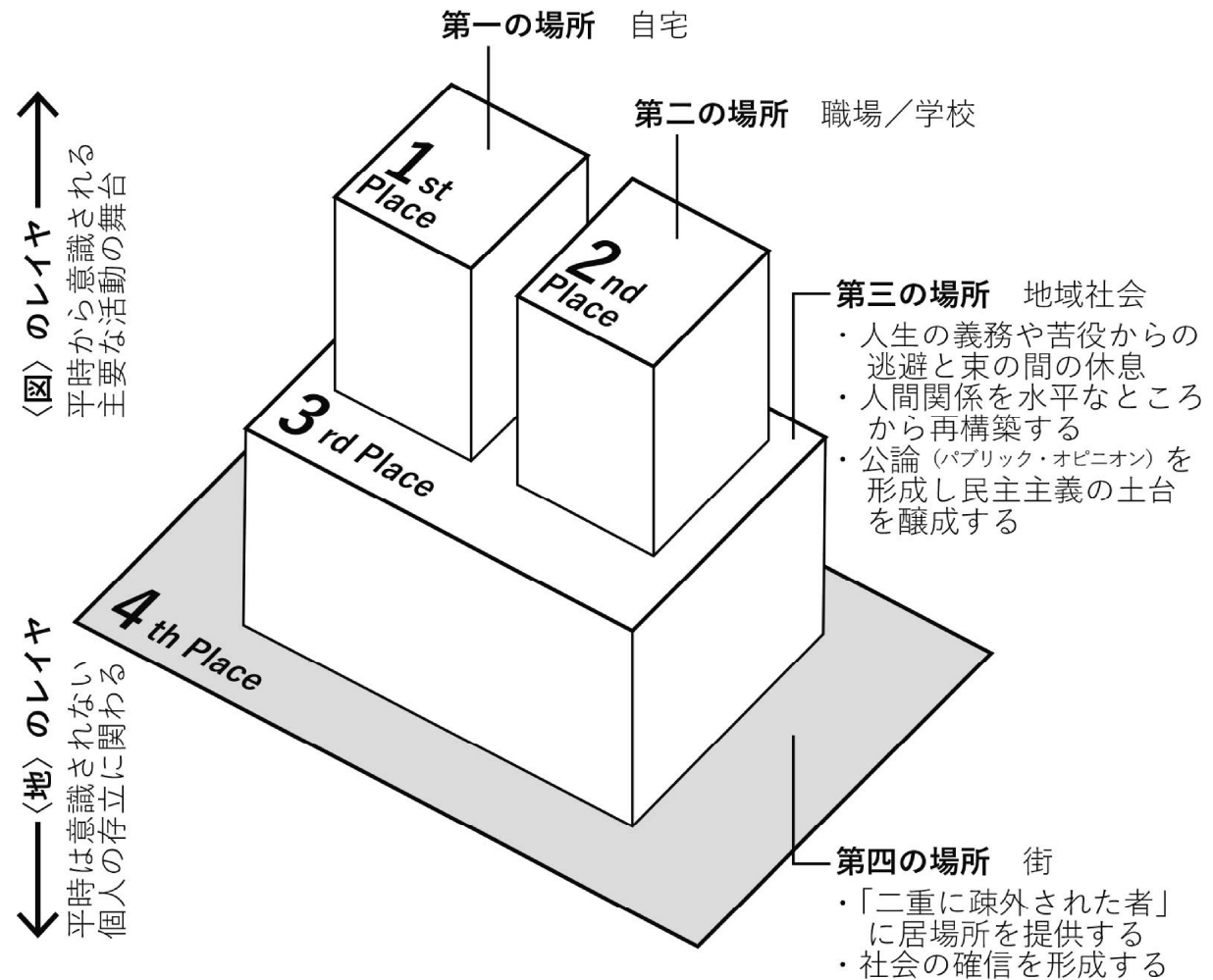
「第四の場所」の浮上

屋外空間を観察すると、人びとは路上や屋外の小さな空間をつかって思い思いの行為をしている。これを「**第四の場所**」と呼べる。

レイ・オルデンバーグが論じた自宅・学校／職場に次ぐ**第三の場所**（サード・プレイス）は、カフェやバーなどの室内空間であった。

今度は代わりに、屋外の路上や、公園、様々なオープンスペースが人びとの集う空間になっている。

自宅からもまちからも居場所を見失い、ひとつの場所に集い群れることもかなわず、小さな単位で各々見出していくことになったのが、**近隣のなかの第四の場所**である。



第5回 都市の個性の確立と質や価値の向上に関する懇談会

パブリックライフと経済性を

縫合する都市再生へ：

「迂回する経済」のアプローチ

3

〈迂回する経済〉のアプローチ
即自性、再帰性、共立性

パブリックライフに注目し エリアの価値を高める事例の登場

立川Green Springs

Shun YOSHIE, Waseda Univ.



下北沢BONUS TRACK

Shun YOSHIE, Waseda Univ.

〈直進する経済〉の典型的なアプローチ

〈直進する経済〉の都市開発
“straight-ahead economy”

利益のあがる空間を最大化しテナント・居住者等に割り当てる

Maximizing profitable space and allocate it to tenants and residents



賃料の最大化
短期間での利益回収を目指す

Maximizing rent to recover profits in the short term

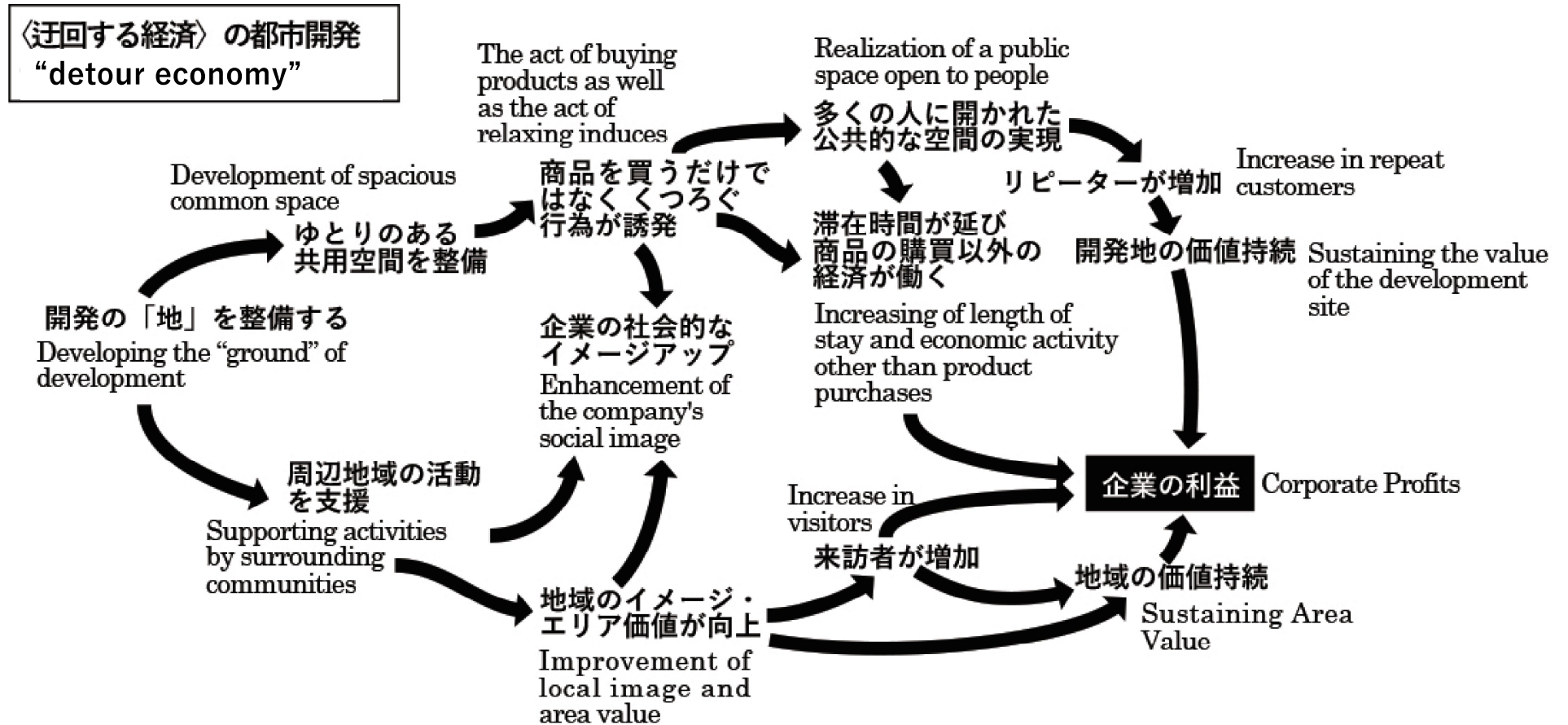


企業の利益

Corporate Profits

(Shun YOSHIE, 2024)

〈迂回する経済〉の典型的なアプローチ



(Shun YOSHIE, 2024)

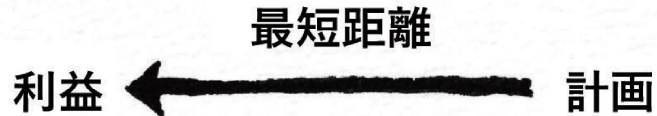
〈迂回する経済〉が有効になる条件

- 1) 都心部で、余裕のある大企業が従来のCSRや企業イメージアップに向けて実施する場合。
- 2) 郊外や周縁部で〈直進する経済〉が通用しないために、やむをえず〈迂回する経済〉を実施する場合。
- 3) 都心・地方を問わず地元密着企業が〈迂回する経済〉を実現する場合。
地域に根付いて活動する企業にとっては、従来の事業内容を広げ、地域全体の環境を整え価値を高めていくことが、自らの事業の持続性を保つことになる
こうして、元の業種を問わず近年「まちづくり」事業に参画し始める企業が現れつつある

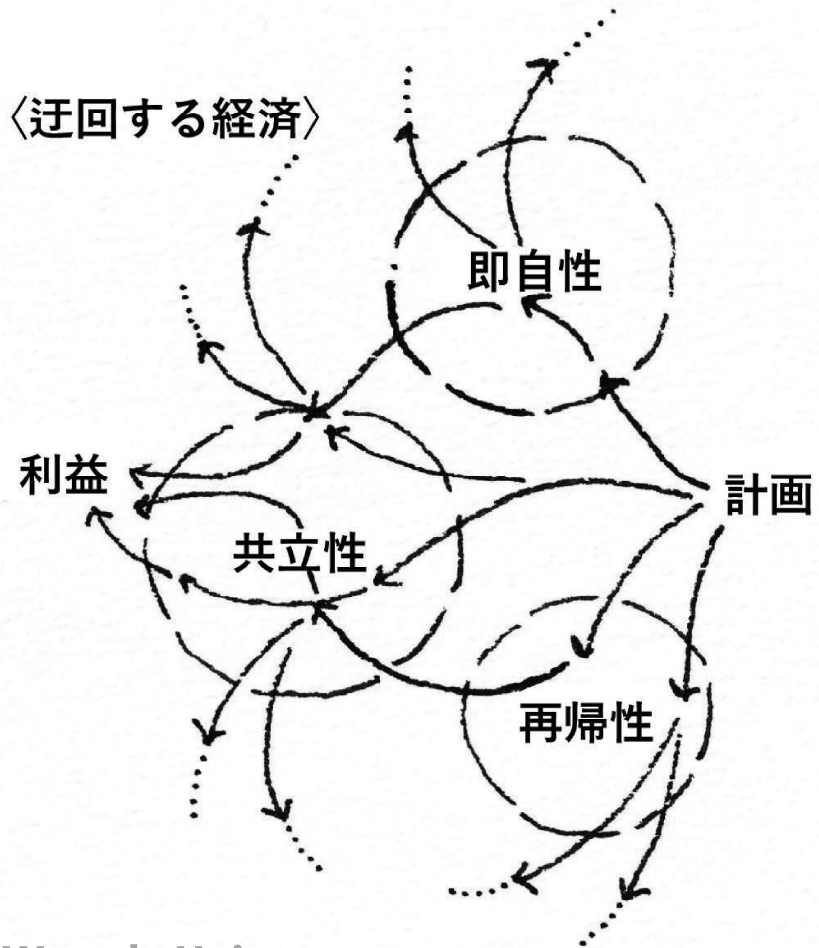
住宅、オフィス、商業など、用途が徹底的に「分離」され、それを担う主体も「分業」されてきたものを、もう一度「人間の豊かな人生」あるいは「パブリックライフ」という総合的な視点から捉え直すところに、〈迂回する経済〉は立ち現れる

どのような方向性を目指すか？ ——即自性／再帰性／共立性

〈直進する経済〉



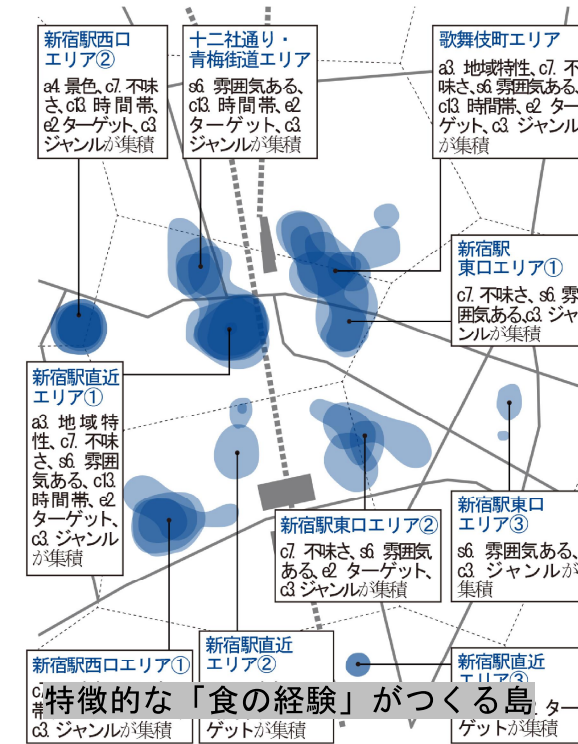
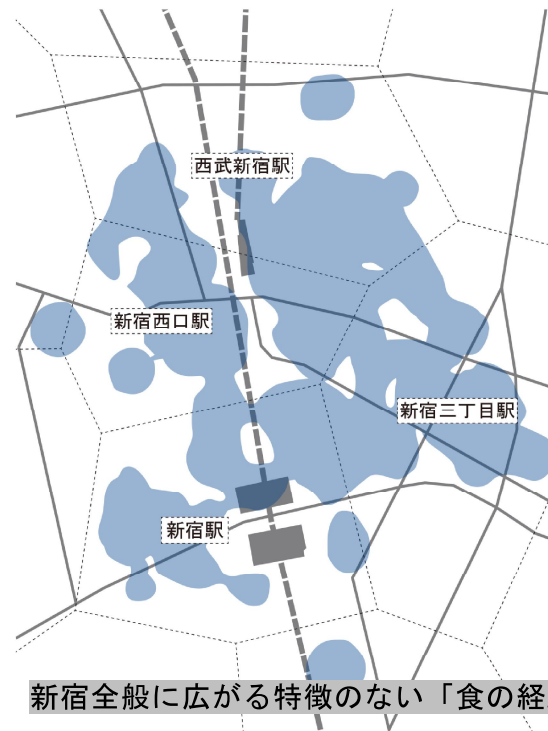
〈迂回する経済〉



即自性／コンサマトリー

効率化から解放され、体験の豊かさを実感できる都市へ

- ・パブリックライフは、何かの役に立つから重要なのではなく、それ自体が価値である
- ・「大学に受かるために勉強する」＝**道具的**
「勉強が楽しいから勉強する」＝**即自的**
- ・都市計画は、即自的なものを道具的に読み替えてきた（ex.歴史・文化→観光資源）
- ・投資価値よりも生活価値（≡パブリックライフの豊かさ）を重視すること
- ・たとえば「飲食店の数」への着目から「食の体験の島のデザイン」へ
- ・中範囲のスケール（メゾスケール）で体験の多様性が感じられる都市へ



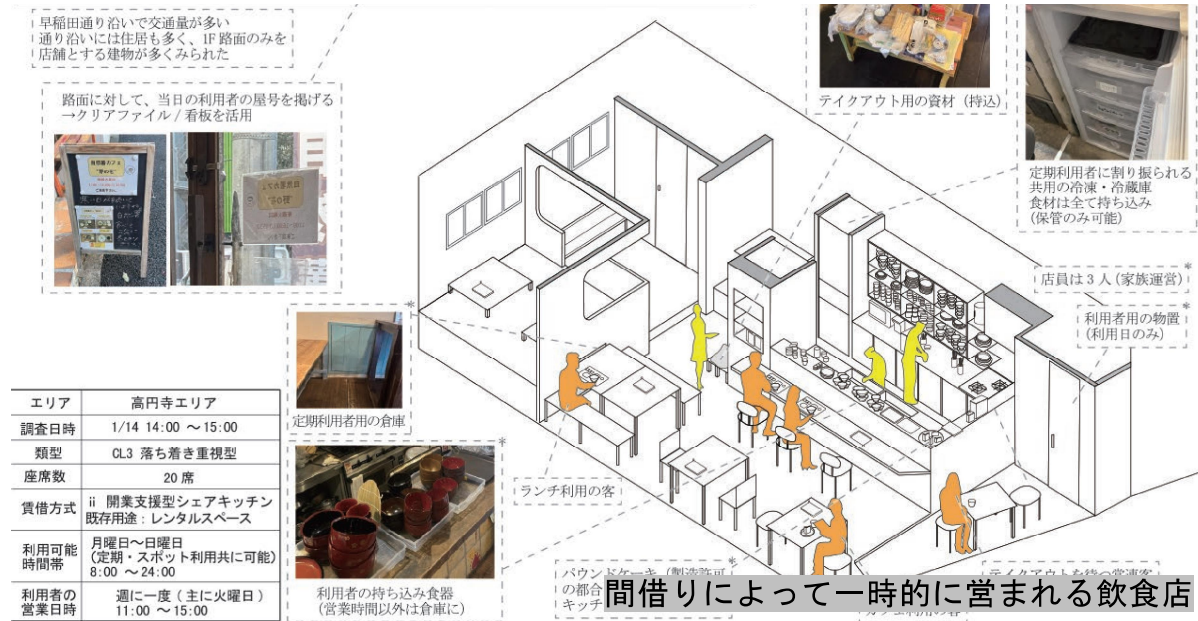
極小の飲食空間でも都市にインパクトをもたらす



再帰性／リフレキシビティ

出会いと絶えず変化することに 価値を置く都市へ

- ・自分の周囲の状況を当然視せず、意識的に考える対象にしていく能力＝**再帰性**
- ・再帰性の高まりがまちを変えていく回路をどのようにつくるか？が問われる
- ・自分とは異なる立場や考えを持つ様々な人がいる、ということをまずは実感すること
- ・偏見や人間関係をリセットして、人と人が「出会いなおす」場としてのサードプレイス
- ・新しい挑戦ができる「実験場」の用意
プロ未満の活動や萌芽段階の取り組みができるレンタルスペースなどはすでに登場



1 短期的な仕事の目的にかなう場	2 実空間での趣味の発表の場	3 自己の世界観の実現の場
1. 仕事にあった空間 2. 撮影に適した雰囲気をもつ空間 3. 対話の空間 4. 本業から派生した仕事の空間	5. 趣味の発表を行う空間 6. 特定のテーマで交流する空間 7. 以前の趣味を復活させる空間	8. 趣味以上仕事未満の活動の空間 9. 仕事できないことを発表する空間 10. 目的のために自由にアレンジできる空間 11. お店の一部として演出する空間
自宅に打ち合わせをする場所がない／副業で撮影のため名刺を置く場所がほしい／セミナーを行う場所がほしい	写真や絵画などを発表したい／以前趣味でやっていた版画やダンスの発表がしたい／旅をテーマにした交流をしたい	ママ友、彼女のパーティー、結婚式で使いたい／仕事では発表できない自由な作品の展示がしたい
4 余暇活動から仕事への挑戦の場	5 精神的な回復の場	
12. 趣味を仕事にするための空間 13. マルシェの空間	14. お客さんと交流する空間 15. 発表を通してメンタルケアをする空間	
お店を始めたいが難しいため、ここで夜にお菓子をつくって喫茶店にお客を呼ぶ／フラワーアレンジメントの趣味を仕事にしたい	故郷に帰る前の区切りをしたい／死んだ飼い猫の絵の展覧会をしたい／腹を割って話せる場所がほしい	

東京都内で台頭している
レンタルスペースに
見出されている
5つの価値

共立性／コンヴィヴィアリティ

専門性の周りの領域を拡大し、 ともに支えあう都市へ

- ・システム（制度）や技術に依存するのではなく、人間がもともとできた主体的な行為を軸として、「共に生きる」環境を作ること
＝ **コンヴィヴィアリティ**（イヴァン・イリイチ）
- ・自動車ではなく「徒歩による生活」を復活させる＝ウォーカブルなまちづくり
- ・高度な医療の前に、非専門家でもできる健康やウェルビーイングを向上させるような生活のトータルデザインをまちづくりの主軸に据える
- ・「専門家が個人に対して行う専門的行為」の周りに「**専門家でない人びとが互いに支えあう領域**」があり、生活の質を作っている



(←) コミュニティ形成、植生の多様性創出、ホームレスへの食料提供など
農の多面的機能に着目する（シアトル、P-Patch）
(→) 住民組織の活躍の舞台を与え、活動に民間企業が資金提供する（シモキタ園藝部）

都市計画の「本音と建て前」の縫合

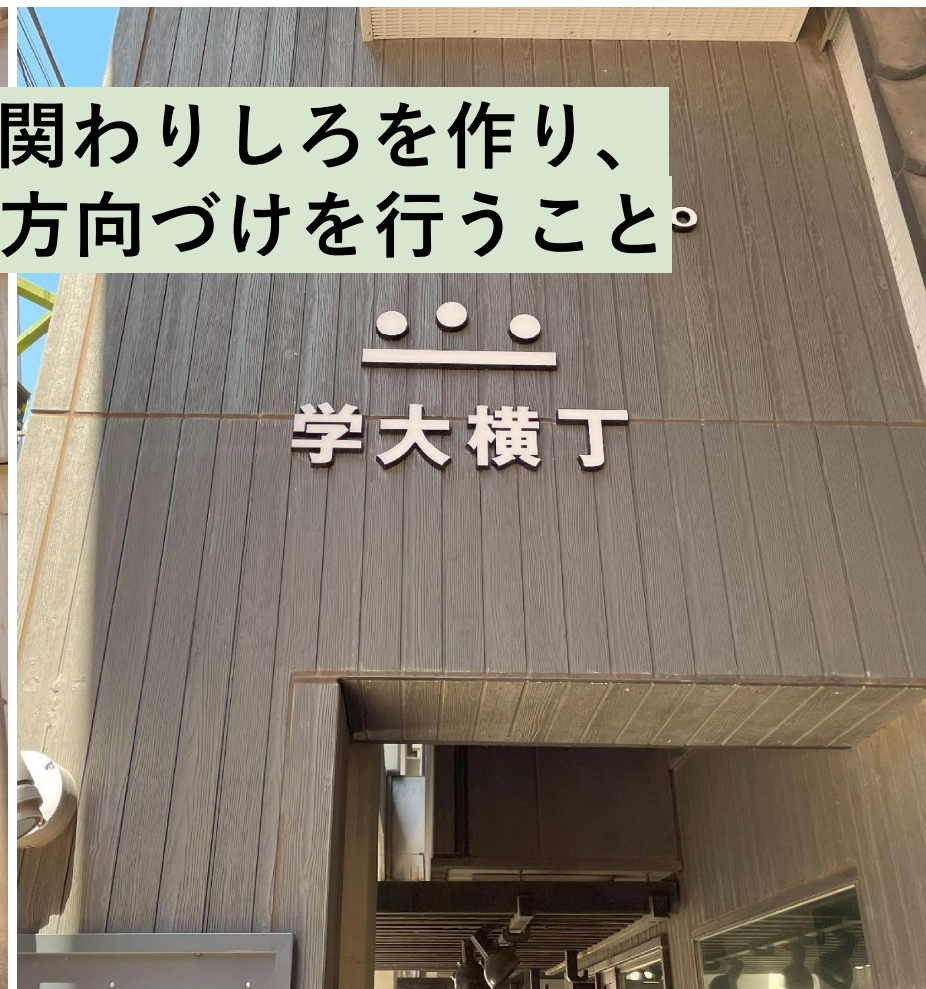
エリアを育てることで
利益を得る
地域に根付いた主体
の重要性

直進する経済 ← 両立 → 迂回する経済

〈直進する経済〉が強調されすぎると民間都市開発の負の側面が引き起こされ、
〈迂回する経済〉の強調は民間企業の可能性を引き出すだろう

長期的な方向性（1）

地域密着の主体が都市開発に参画する関わりしるを作り、パブリックライフからエリアを育てる方向づけを行うこと。



学大高架下（東急東横線学芸大学駅）

東急電鉄と地元企業を含む5名からなる「運営チーム」が中心となり、学芸大学駅付近に立地する「路地裏文化会館C/NE」の常連客40名以上を「学大ローカルプロダクション」として巻き込む。

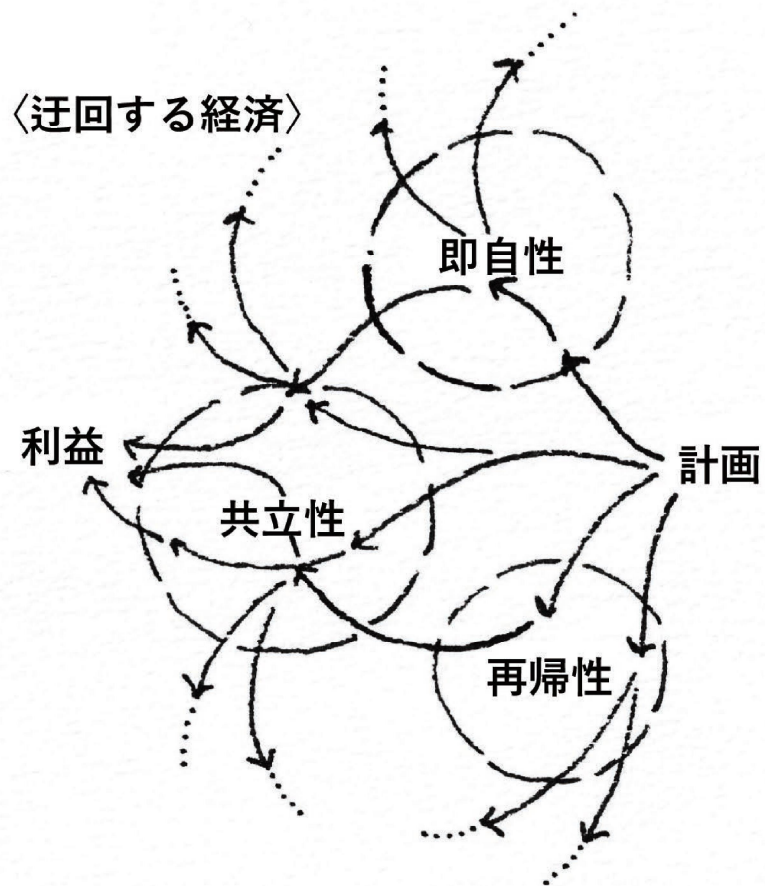
※上原 祐輝, 後藤 春彦, 吉江 俊, 林 書嫻「住民と専門家の境界領域にいる「ローカリスト」の沿線開発への参画とその課題」

都市計画論文集 59 (3), 760-767, 2024

Shun YOSHIE, Waseda Univ.

長期的な方向性（２）

「パブリックスペースの整備」を超えて 「パブリックライフを支える即自性・再帰性・共立性」の評価へ



即自性

未来の目的達成と引き換えに肯定される性質（道具性）の反対で、それを行うことそのもの、過程そのものに見出される性質。

→効率化から解き放たれ、体験の豊かさを実感できる都市へ

再帰性

自らのあり方や行ってきたことを意識的にとらえ、考え直す人間や集団（地域、社会）や仕組みの性質。

→出会いと絶えず変化することに価値を置く都市へ

共立性

人間の能力と主体性を起点として、大きなシステムに過度に依存せず、自律して人間同士の力でともに生きていく社会の性質。

→専門性の周りの領域を拡大し、ともに支えあう都市へ

長期的な方向性（3）

周辺で小さなスケールで実現している
〈迂回する経済〉とも手を結ぶ



ポラスグループの事例（早稲田大学と共同研究中）①

「越谷宿」としての宿場町の歴史を活かし、これまでのように新築戸建て住宅にこだわらずに、江戸時代の商店をリノベーションして飲食店・レンタルスペース・地元野菜店などに活用

Shun YOSHIE, Waseda Univ.



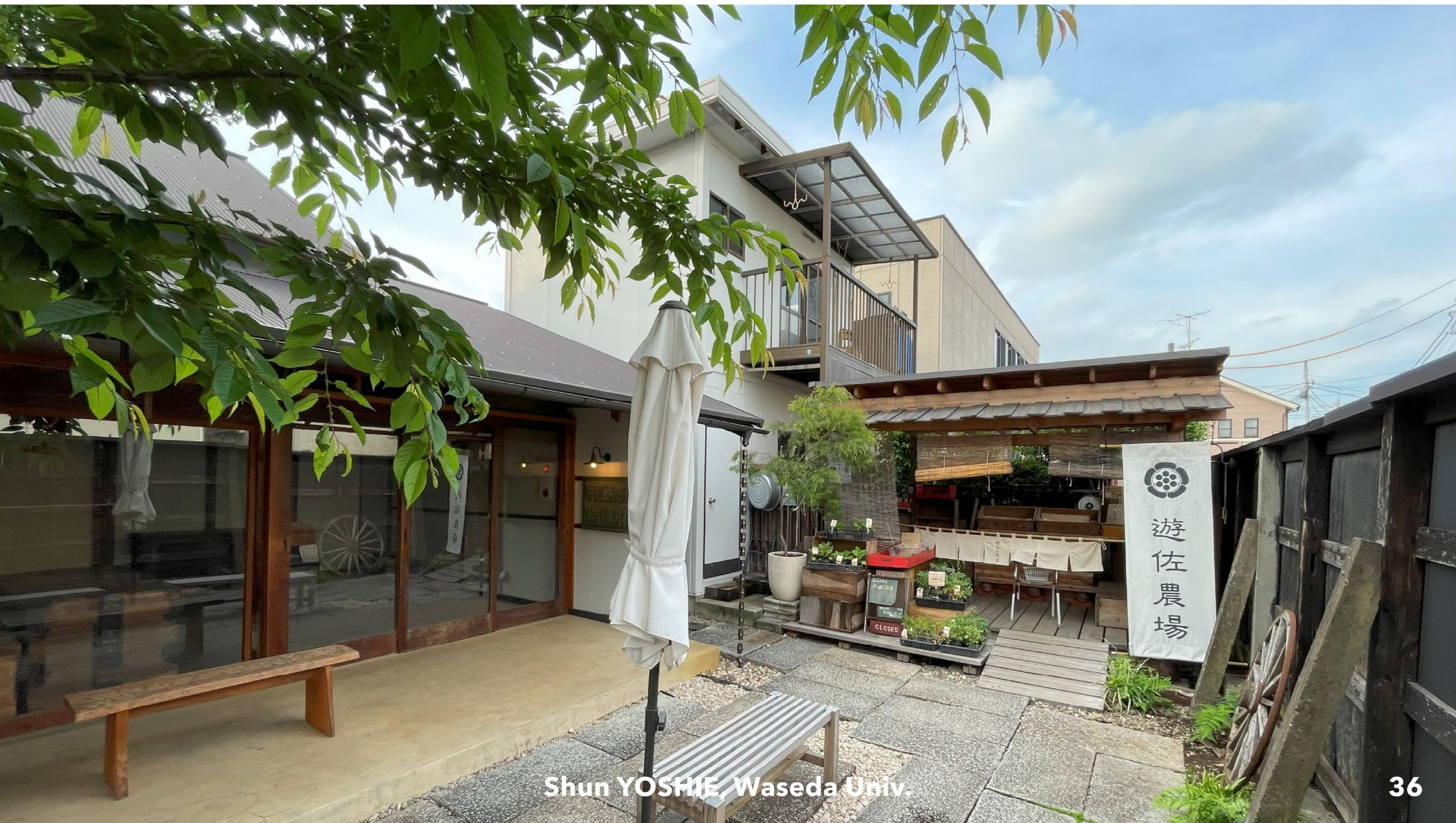
Shun YOSHIE, Waseda Univ.



Shun YOSHIE, Waseda Univ.



Shun YOSHIE, Waseda Univ.



Shun YOSHIE, Waseda Univ.



Shun YOSHIE, Waseda Univ.

5月予定表

15	14	13	12	11	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	日
水	火	月	日	土	金	木	水	火	月	日	土	金	木	水	曜
	花と織	写真やの字	← nichii →	← nichii →	金うつわいろ	音楽教室	古物屋話	花と織		ヤングの日	古物屋話	金うつわいろ	音楽教室		記事
31	30	29	28	27	26	25	24	23	22	21	20	19	18	17	16
金うつわいろ	木音楽教室	水古物屋話	火花と織	← 写真やの字 →	← Mona Tools →	金うつわいろ	音楽教室	水古物屋話	火花と織	月写真やの字	← Reenotice WORKS →	日	土	金うつわいろ	木音楽教室

Shun YOSHIE, Waseda Univ.



ポラスグループの事例（早稲田大学と共同研究中）②

蔵を再生し「まちづくり相談処 兼 カフェ」として新築住宅地に併設

住宅のほうも従来より高価格で販売され、**利益追求と地域文脈の継承・まちの居場所創出**が同時に実現

Shun YOSHIE, Waseda Univ.



Shun YOSHIE, Waseda Univ.

(図: ウィキメディアコモンズ [https://commons.wikimedia.org/wiki/Nuova_Topografia_di_Roma_di_Giovanni_Battista_Nolli_\(1748\)](https://commons.wikimedia.org/wiki/Nuova_Topografia_di_Roma_di_Giovanni_Battista_Nolli_(1748)))

単体の計画から パブリックスペースの織物へ

Giovanni Battista Nolli, Nuova Pianta di Roma (1748)
18世紀イタリアの建築家によるバロック期のローマ

Shun YOSHIE, Waseda Univ.

第5回 都市の個性の確立と質や価値の向上に関する懇談会
質や価値の向上を実現する
都市開発のあり方（2）

パブリックライフと経済性を 縫合する都市再生へ： 「迂回する経済」のアプローチ

吉江俊
早稲田大学



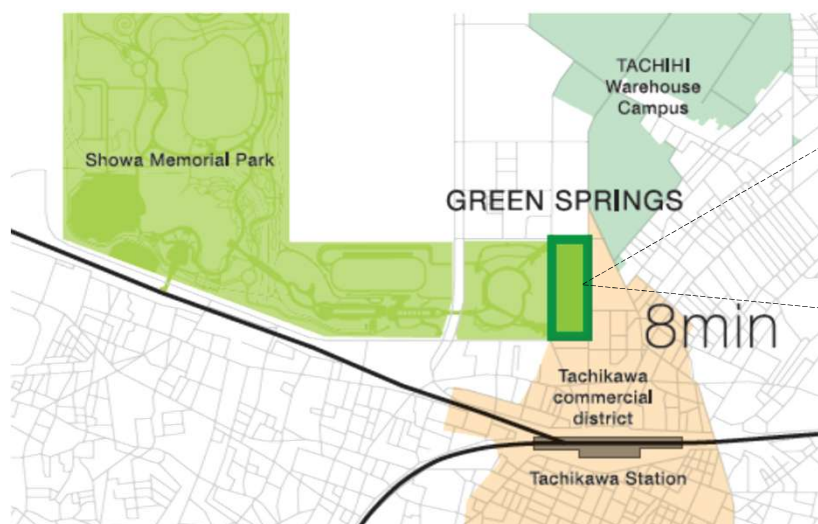
準郊外型都市開発のあり方 ウェルビーイングな開発事例 - GREEN SPRINGS -



2025.2.28

株式会社立飛ストラテジーラボ
執行役員 横山友之

GREEN SPRINGS とは

Wide areaZoom up to Close areaZoom up to GREEN SPRINGS

GREEN SPRINGSの3つの特徴

容積率が低い

許容容積率500%に対して実際容積率は150%程度となっている。その結果として外構空間が広く、コミュニティスペースも多い。

緑、水景がふんだん

ランドスケープは周辺地域に由来する樹木でデザインされ、相当な水量を用いた水景がある。

大規模な音楽ホールがある

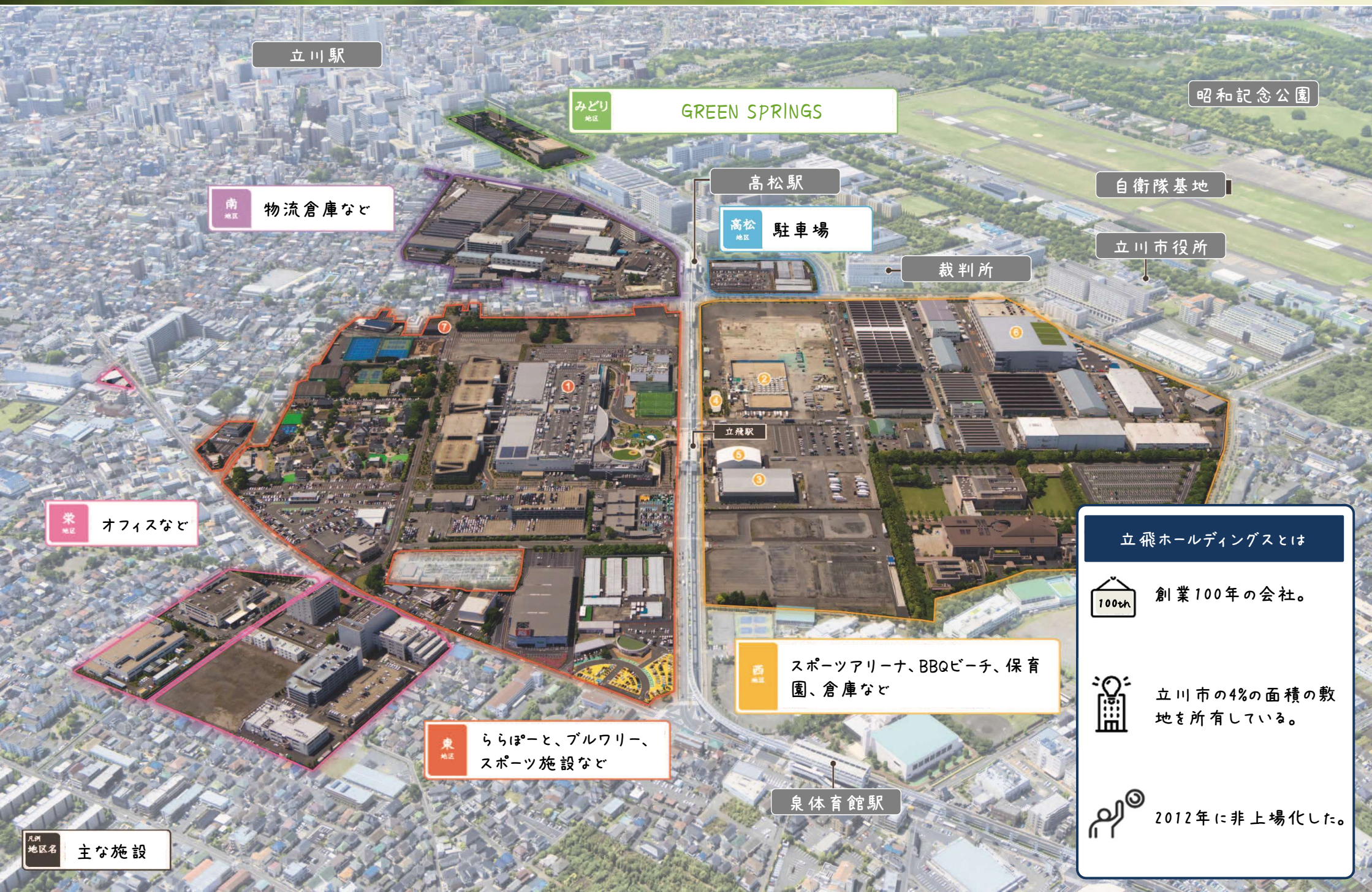
民間投資では回収が難しい大規模な音楽ホールがある。

GREEN SPRINGSには、民間の不動産開発であまり見られない3つの特徴がある。

今日のディスカッションの目的は、なぜGREEN SPRINGSは、その3つの特徴を持つに至ったのかを説明すること。

そして、それらを踏まえて都市開発における官民の役割分担を考えてみることに。

まず、立飛ホールディングスという会社について



立飛ホールディングスとは



創業100年の会社。



立川市の4%の面積の敷地を所有している。



2012年に非上場化した。

泉体育館駅

スポーツアリーナ、BBQビーチ、保育園、倉庫など

西地区

立飛駅

高松地区

駐車場

高松駅

みどり地区

GREEN SPRINGS

立川駅

昭和記念公園

自衛隊基地

立川市役所

裁判所

物流倉庫など

南地区

オフィスなど

栄地区

ららぽーと、ブルワリー、スポーツ施設など

東地区

主な施設

凡例
地区名

立飛ホールディングスの大まかな歴史

創業
1924

飛行機メーカーとして創業
戦後は不動産事業を展開



転機
2012

合併・非上場化(MBO)
所有不動産の一体開発に着手



飛躍
2020

GREEN SPRINGS開業
立川の都市格の向上



Angle

周辺エリアを面的に広くとらえたうえで活性化を図ることが事業継続性に繋がるはず。



Business concept

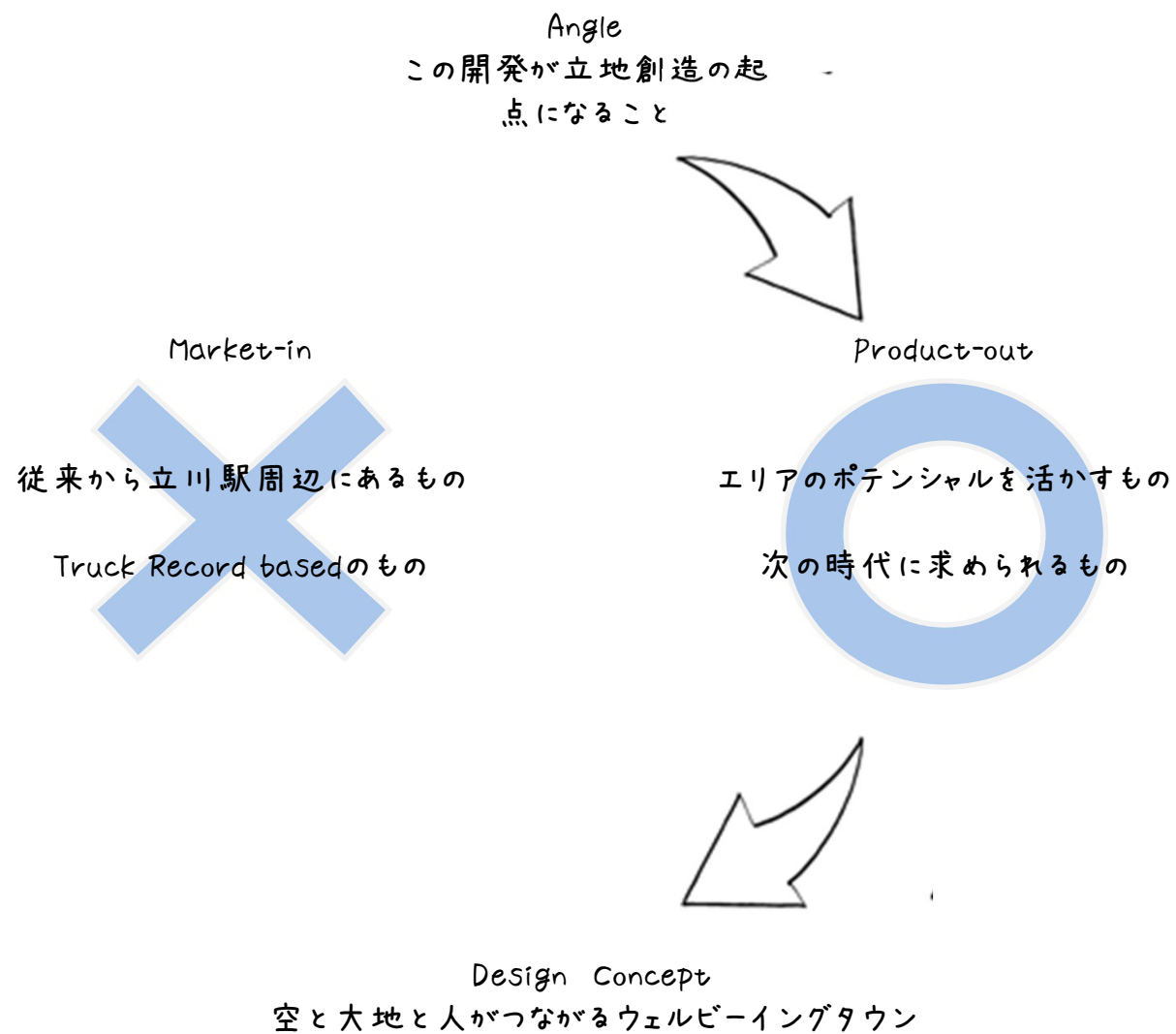
物件単体の採算性ではなく、エリアの価値向上をもたらす開発を行うこと。



Features

- ① 容積率が低い
- ② 緑、水景がふんだん
- ③ 大規模な音楽ホールがある

デザインコンセプトとしてのウェルビーイング



ウェルビーイングな環境デザイン

- 広域で見た場合、立川市は首都経済エリアと多摩の自然エリアの中間的な場所である。
- 立川駅近郊で見た場合、都市経済エリアと昭和記念公園の自然エリアの間に位置している。
- デザインコンセプトには「エリアのポテンシャルを活かすこと」が設定されている。
- GREEN SPRINGSは広域で見ても、近郊で見ても都市エリアと自然エリアを結節するというエリアのポテンシャルを持っている。
- ランドスケープは「エリアのポテンシャルを活かす」観点からデザインされている。
- 中央広場、ビオトープ、カスケード、ファウンテンは多摩エリアの自然や生態系が積極的に導入されている。
- また、ホテル、音楽ホール、商業棟やオフィス棟は都市的に洗練されつつも、自然環境に馴染むデザインが導入されている。



ウェルビーイングを実現するための取り組み

Area management



エリアマネジメント

- GreenSpringsの開業(2020年)によって周辺経済の活性化の機運が高まり、2021年にエリアマネジメント団体が発足した。
- GreenSpringsの運営を行う立飛ストラテジーラボをはじめ、周辺事業者等が参加している。
- 地域連携を伴うイベントの開催や、インバウンド誘致などの地域活性化のための活動を行っている。

Available 24hours



施設の24時間開放

- 通常の商業施設には閉館時間があるが、GreenSpringsは24時間開放としている。
- これはGreenSpringsが商業施設ではなく、コミュニティスペースであるというマインドに基づいている。

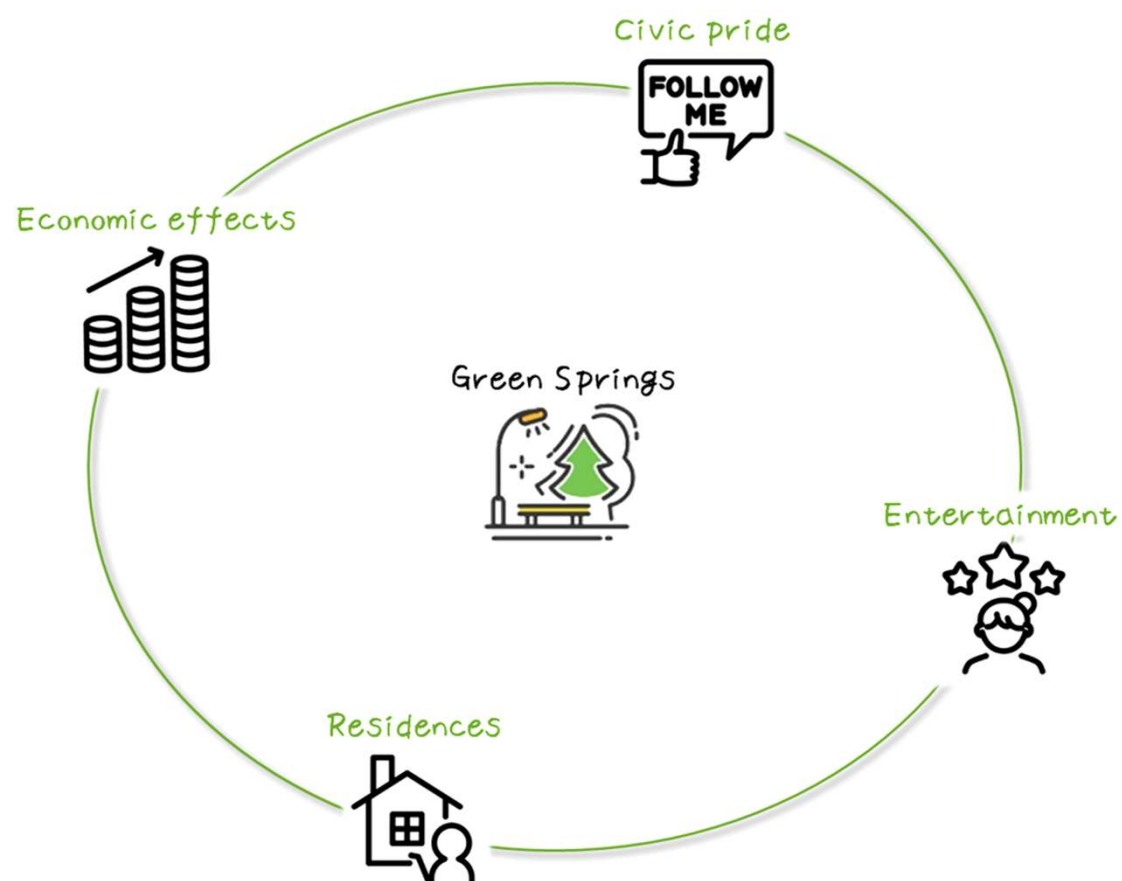
Events



直営イベントの開催

- ふんだんに直営のイベントやコンサート等を通じた地域還元的活動を行っている。

周辺エリアへの波及効果



Civic pride | 地域の人たちが誇れる場所

- 地元に格好良い場所があるという誇らしさの醸成。
- 長期的な都市格向上に重要な要素となる。

Economic effects | 経済効果

- 周辺施設の売上が向上した。
- 地価向上にも貢献している。

Entertainment | エンタメのインストール

- イベントやコンサートなどのエンタメを提供している。
- 豊かな街にエンタメは不可欠。

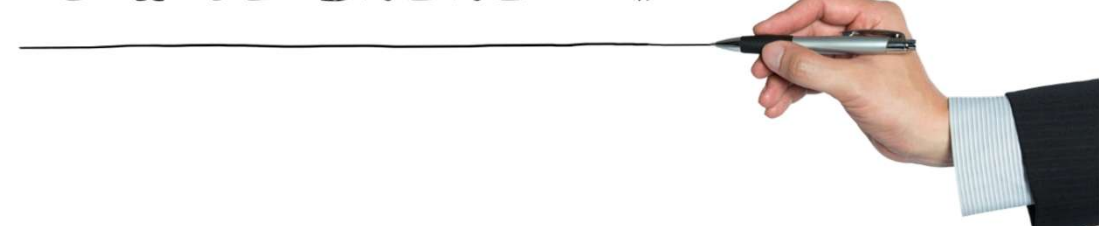
Residences | 住民の流入

- 「GreenSpringsから徒歩●分」という売り方をする住宅が多い。
- 住みたい街ランキングもここ数年向上している。

民間の視点

- × 容積の未消化は許されない。
- ▲ 直接に収益を生まない緑とか水景はできれば避けたい。
- ▲ 音楽ホールのような採算が難しいものは避けたい。

CHALLENGE



官民で役割分担すると良いこと

- 収益化が難しい外構空間や、文化系施設は官が主導する。
- 収益系コンテンツは民間が担う。

登壇者紹介



横山友之
1975年6月5日生まれ

保有資格
公認会計士(登録番号:21213)
税理士(登録番号:113759)

職歴					
時期	現任	社名	上場	業種	肩書
2002		監査法人トーマツ / デロイトトーマツFAS	-	会計監査/M&A	シニアスタッフ
2009	●	株式会社BlueSeed	-	会計コンサル	代表取締役
2011		ポケットカード 株式会社	○	クレジットカード	社外役員
2015	●	株式会社 立飛ストラテジーラボ	-	不動産開発企画	執行役員
2019	●	光ビジネスフォーム株式会社	○	印刷業	社外役員
2021	●	一般社団法人 立飛教育文化振興会	-	音楽ホール運営	理事長
2021	●	一般財団法人 オークネット財団	-	教育寄付	評議員
2022	●	太洋物産 株式会社	○	食品商社	社外役員
2022	●	TRIBAWL 株式会社	-	AI/モビリティなど	社外役員
2022	●	株式会社ジー・スリーホールディングス	○	再エネ関係	社外役員
2023	●	KAOPA株式会社	-	顔認証AI	社外役員
2024	●	株式会社ラックランド	○	内装設備	社外役員

プロジェクト実績

時期	案件名	タイプ	業務
2009	立飛グループのMBO	M&A	買収交渉、事業計画の策定など
2011	ららぽーと立川立飛	不動産	貸手側の交渉代理、PJ管理等
2012	パークホームズ立川	不動産	取引スキームの策定等
2012	ゲートウェイHDの子会社評価	M&A	株式価値算定業務
2013	クレックスのMBO	M&A	第三者委員会
2013	陽光都市開発の新株予約権	M&A	第三者委員会
2014	日本アセットマーケティングの不正調査	不正調査	第三者委員会
2019	東京博善のスクイーズアウト	M&A	特別委員会
2015	GREEN SPRINGSの開発責任者	不動産	プロジェクト統括責任者
2020	Nuts不正調査	不正調査	第三者委員会
2020	常磐開発のMBO	M&A	特別委員会
2020	テラ子会社の株式評価	M&A	株式価値算定業務
2021	ニッパンレンタルのMBO	M&A	特別委員会
2022	ゼネラル・オイスターのM&A	M&A	特別委員会
2022	太洋物産の特別委員会	M&A	特別委員会
2023	アサヒ商会のスクイーズアウト	M&A	特別委員会
2024	ラックランドの不正調査	不正調査	ガバナンス委員会

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

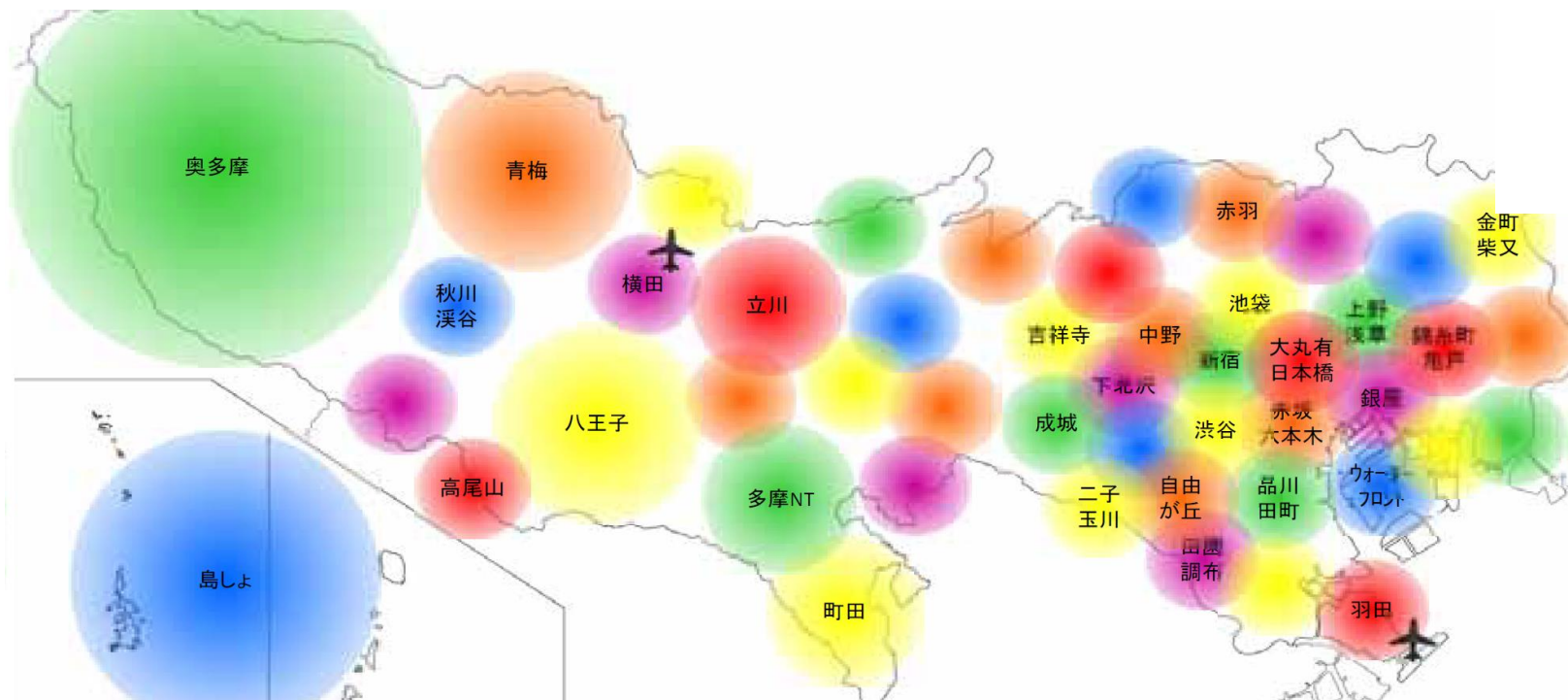
小田急電鉄株式会社

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

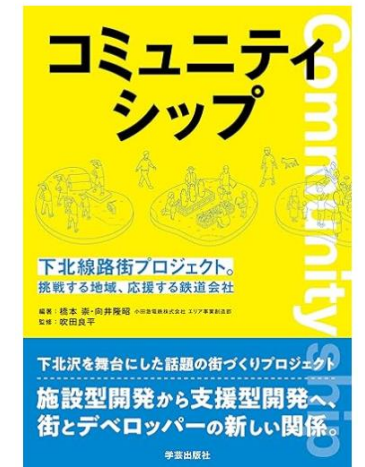


下北線路街プロジェクト

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



敷地面積約27,000m²



“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



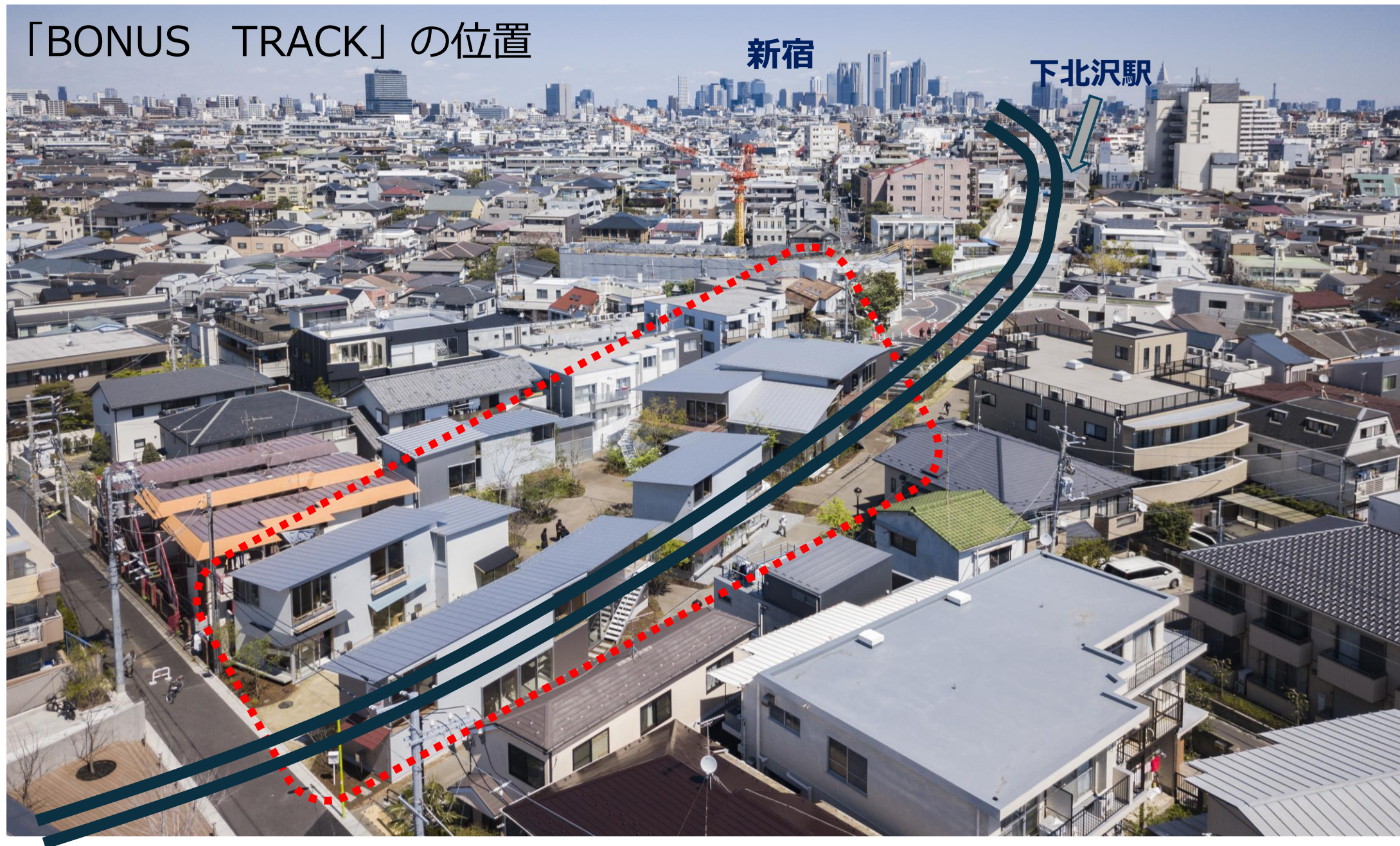
職住近接の商店街をつくり
失われつつある下北沢の魅力的な個人店を支援する

「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

これまでの開発

職住遊分離

大手チェーン

一元的管理

開業時がピーク
(100%)

今回の開発

職住遊近接
自宅から徒歩20分圏内の暮らし

個人オーナー・新業態のプレイヤー

自治

余白を残した開発
(80%)



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



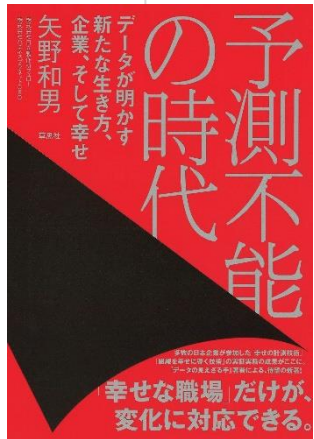
広場での音楽イベント



地域向け映画上映

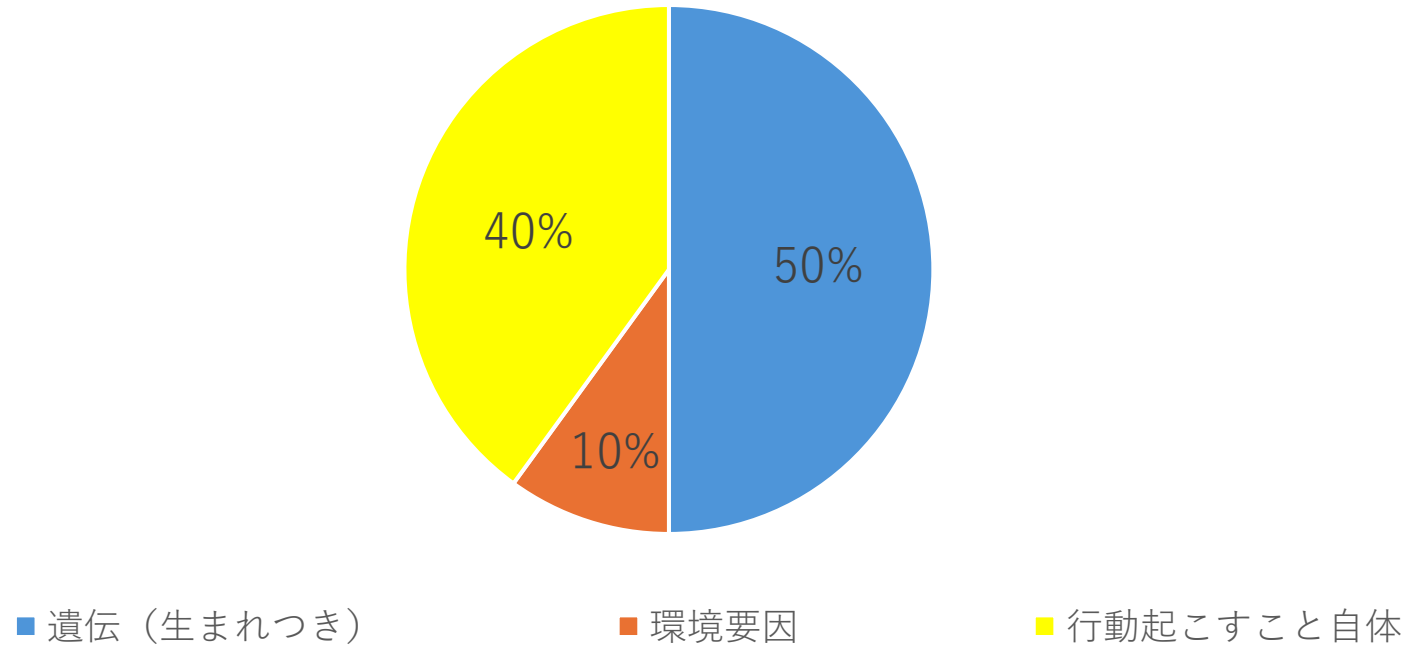
なぜかれら（テナント）は自ら動き出したのか・・・

“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

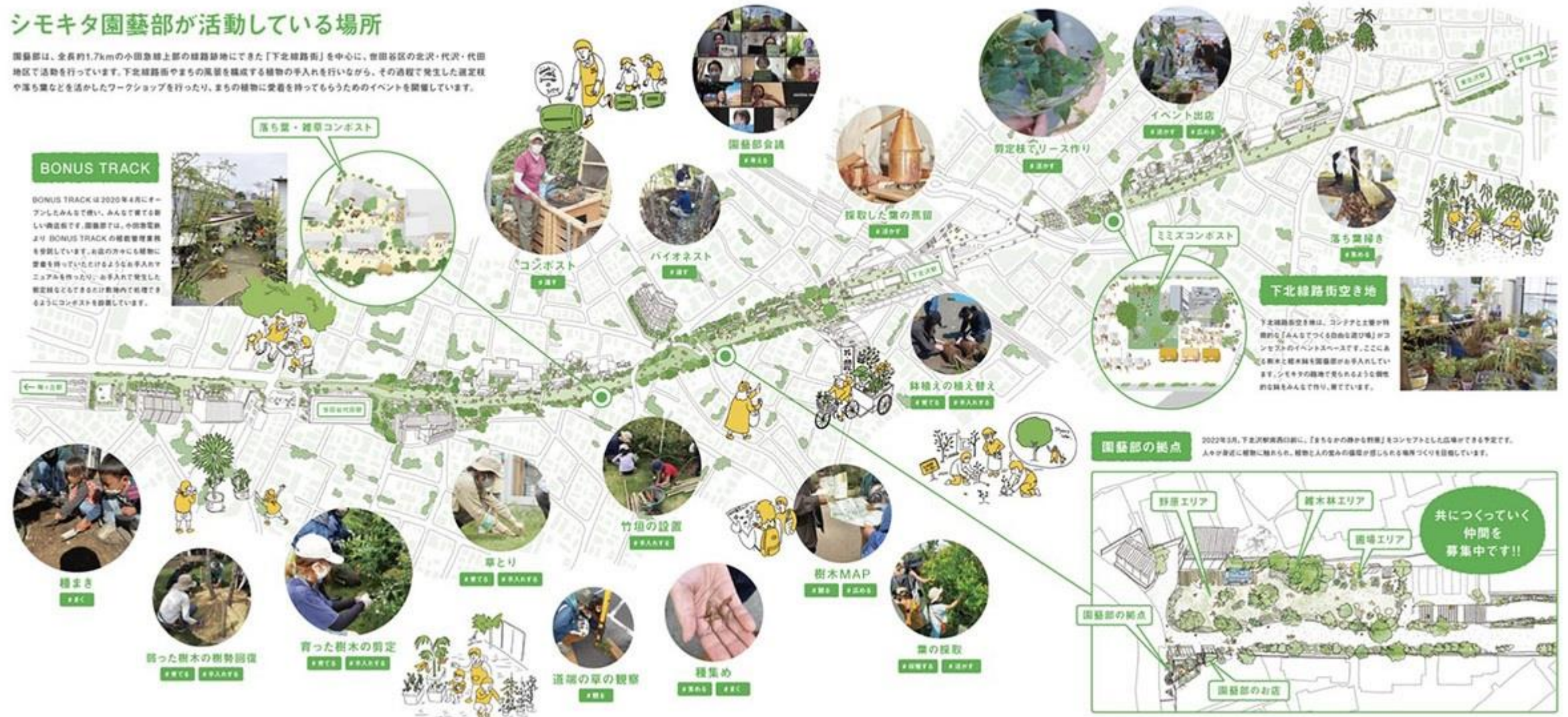
現在、会員200名以上に シモキタ園藝部のまちの緑の活動が拡大中

シモキタ園藝部が活動している場所

園藝部は、全長約1.7kmの小田急線上部の線路跡地にできた「下北線路街」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。下北線路街やまちの風景を構成する植物の手入れを行いながら、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4月にオープンしたみんまで使い、みんなで作る新しい施設です。園藝部では、小田急電鉄よりBONUS TRACKの緑化管理業務を受託しています。お庭の方にも植物に愛着を持っていただくようなお手入れやシェアも作ったり、お手入れて発生した選定枝などを活かしたワークショップなどを行うようにコンポストを設置しています。



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。

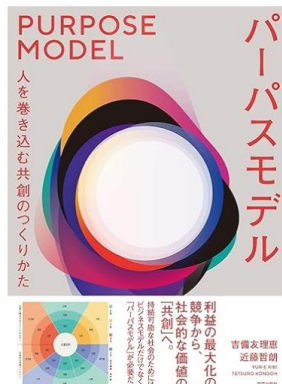
古樹屋

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）

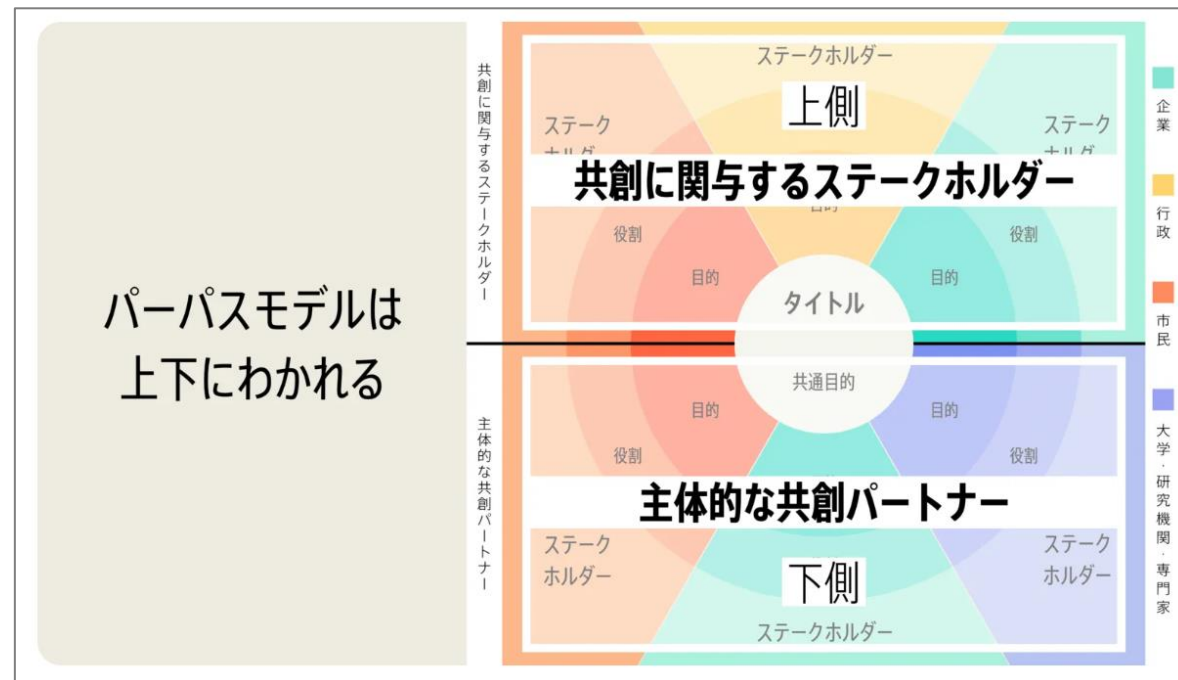
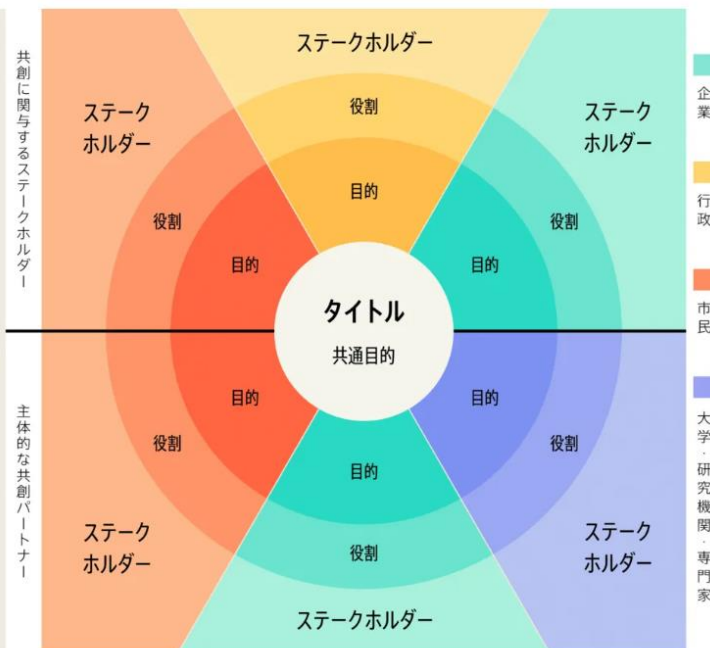


パーパスモデル考案者
吉備友里恵氏
株式会社日建設計イノベーションセンター
プロジェクトデザイナー



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



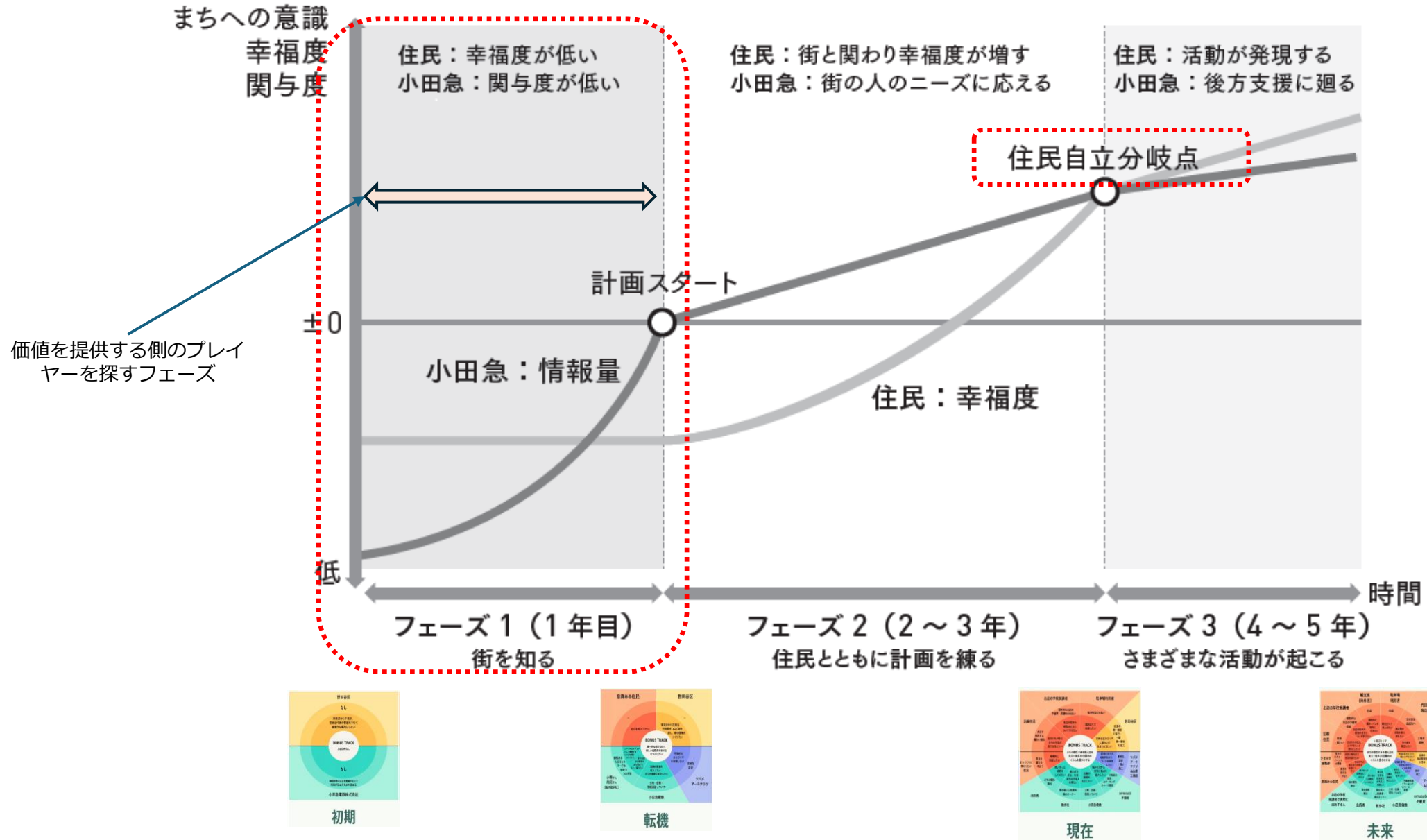
価値を受け取る側から価値を提供する側に ともに新たな価値を作る関係

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