

# 広域圏計画実践への民間企業の参画

研究代表者 後藤 春彦  
(創造理工学部 建築学科 教授)

## 1. 研究課題

本研究は、基礎自治体の範域をこえる広域圏を計画単位とする研究代表者の一連の理論的成果を踏まえ、都市計画と農村計画を一元的に進め、広域連携の新たな担い手に、自治体と協働する民間企業を想定するものである。特に、広域圏計画において自治体と協働可能な民間企業の候補として、複数市町村を商圈として活動している地域密着型の中小規模の建設業を位置づけ、基礎自治体とは異なる民間企業の特性を活かした広域圏計画における①「計画単位」②「計画主題」③「計画ガバナンス」に着目した計画技術を軸とするフレームワークを構築する。加えて具体的なケーススタディ・エリアでのモデル計画案の策定と民間企業の参画による事業実施の可能性と採算性を検証し、普遍的な理論へフィードバックする。

この発想は、研究代表者が、2017～18年度、経済産業省の「地域未来牽引企業の選定に係る有識者委員会」に参加した経験が背景にある。「地域未来牽引企業」は地域内外の取引実態や雇用・売上高を勘案し、地域経済のバリューチェーンの中心的な担い手として、現在、全国で4,743社（うち378社が建設業）社が選定されている。

地域密着型の建設業が公共サービスの市場化の役割を担い、公共施設の指定管理や各種PFI事業へ参画する先進例も増えており、(県境を越える)広域の商圈で事業を複合化して展開することによるスケールメリットの実現も期待される。人口減少下において、建設業が業態の変更を模索する中で、旧来のゼネコンの下請けや孫請けの地元の「土建」業から、複数の自治体と協働した「まちづくりマネジメント」業へ転換することが大いに期待できる。

## 2. 主な研究成果

本研究は、基礎、理論、実践応用の3つのレベルからなり、Step1 理論的仮説、Step2 実証分析、Step3 FS 検証・実用的応用、Step4 理論化、Step5 政策化の5段階で進める。全国レベルの調査とケーススタディを併用し、参画する民間企業を具体的に想定(以下、「地域密着型民間企業」とする)してフィールドごとに3年間かけて理論と実践の間を往復する研究方法が特徴で、広域圏計画実践への民間企業参画の可能性を理論と実践の両面から明らかにする。

2025年度は、Step3について草加市・越谷市を研究フィールドとして、機能(住宅・福祉・交通・観光・防災)に着目した、地域密着型民間企業によるモデル広域圏計画案(まちづくり事業アイデア)を検討した。

さらに、住宅と防災に関して、地域密着型民間企業による「公共的サービス」の提供に関する市民の意向調査をWEB アンケートにて実施した。

### 【モデル広域圏計画案の検討】

## 2.1 想定されるモデル広域計画(まちづくり事業)のアイデアの頭出し

越谷市・草加市の行政計画や地域密着型民間企業の既存事業、現地まち歩き等を踏まえて、越谷市・草加市で想定されるモデル広域計画のまちづくり事業アイデアについて、「住宅」「産業」「文化」「防災」「福祉」「交通」の6つのテーマから合計25個の頭出しを行った。

## 2.2 埼玉県ヒアリングの実施

前述の事業アイデア(頭出し)を精査するため、広域圏計画を所管する埼玉県都市整備部および埼玉公園スタジアム課へヒアリングを実施した。

埼玉県都市整備部ヒアリングでは一つの機能に限定せず、多目的・多用途の視点を持つアイデアが多い点について評価を得た。一方で、越谷市と草加市は都市計画区域が異なり、広域的に一体で扱うには制度上の調整が必要との指摘があったが、河川や街道など共通の地理的・歴史的資源に着目した広域連携の視点は妥当であり、意義があるとの評価を得た。

埼玉公園スタジアム課ヒアリングでは、Park-PFIについては、河川空間の集客の難易度と洪水対策の難しさに関して、実現可能性を高めるための改善が必要であるとの指摘があった。また、防災公園については、洪水発生時に利用することを想定する際は、詳細なタイムラインの設計が必要であるとの指摘を受けた。

## 2.3 モデル広域圏計画案の検討に関する研究成果(7つのアイデア提案)

モデル広域圏計画案(まちづくり事業アイデア)の頭出しから、埼玉県ヒアリング等を踏まえ、下記7案に精査した。

### 1) 古材活用

越谷市・草加市には、旧日光街道に象徴される歴史的な建造物が多く存在するが、空き家になったり、近代的な建物に建替えられるなど、地域特性が失われつつある。一方で、草加市ではリノベーションまちづくりが、越谷市では地域密着型民間企業による蔵の保存・活用が行われるなどの動きが見られることから、広域圏計画のテーマとして古材活用に着目し、アイデア提案を行った。

このアイデアでは、地域密着型民間企業による空き家相談窓口や棟下式を起点に古材回収ルートを確立し、DIYラボやカフェで加工・販売を提案した。資源循環と地域の記憶継承(シビックプライドの醸成)を図り、住民参加型の学び・収益モデルを創出。コミュニティ活性化と事業性を両立させることを提案した。

### 2) シニア向け住宅<住み開き>

越谷市・草加市では、少子化対策(子育て支援)や高齢化対策(地域包括ケア)が積極的に行われているが、子どもの自立など人生の岐路で住まいを再検討する50~60代前半のプレシニアに対するアプローチが十分ではない。

そこで、地域密着型民間企業の既存のリフォーム事業を通じた自宅の改修による、住み開きを提案した。自宅をまちに開くことで、プレシニアの孤独感の緩和や生きがいの創出を図り、ライフサークル全体の暮らしの充実を目指す提案を行った。

### 3) シニア向け住宅<住み替え>

50~60代前半のプレシニアに対するアプローチとして、プレシニア向け賃貸住宅地を提案した。住居形態はシニア向けの平屋とし、居住サービスは導入可能なものの選択肢を提示する。また、働き世代向けの分譲住宅地を同時に展開し、住宅地の多世代コミュニティの形成も可能にする。ターゲットは資産整理を考えているプレシニア(50~60代前半)で、現時点で介護を必要としないが、医

療施設や交通の便の良さを重視していると仮定した。

本提案によってシニアが安心して住み続けられる住環境を整えると共に、世代間のつながり・共助関係の強化につながることを期待される。また、地域密着型民間企業の商圏内での住み替えを促すことにより、人口流出の防止につながることを想定される。

#### 4) アプリ開発

日光街道や河川でつながっている越谷市・草加市の地域情報を共有するために、アプリを基盤に、地域 SNS の作成を提案した。

地域 SNS の発展により、地域の隠れた魅力や何気ない日常を共有することでシビックプライドの醸成につながることを期待される。地域密着型民間企業の既存顧客に加え、地域住民が利用可能なアプリでターゲットを拡大し、地域コミュニティ形成を促す機能を追加する。地域共助を促す、より地域密着のアプリ・SNS へ発展させることを提案した。

#### 5) 川沿いネットワーク型 PFI

草加・越谷市の自然資源である河川流域を活用し、産業・観光面での活性化を図るため、流域エリアを対象に Park-PFI 事業で歴史的資源や水辺のアクティビティを体験する空間および滞留空間の整備を提案した。各拠点をつなぐことで賑わいを創出する。主体は鉄道会社を想定し、地域密着型民間企業はその沿線開発を支える立ち位置の建設会社として参与することを計画した。河川空間を線的に開発することにより、複数の商圏にまたがる開発につながり、結果的に面的な商圏価値の向上につながることを期待される。

#### 6) 防災公園

Park-PFI 事業を活用し、越谷市・草加市の浸水エリアにある公園に垂直避難施設を整備することを提案した。地域住民の日常的な交流拠点になると同時に、地域密着型民間企業の方譲地住民主導で地域住民と共に防災活動を行い、「共助コミュニティ」を形成する。これにより、地域全体で「防災に強いまちづくり」モデルを実現する提案を行った。

本提案により洪水時の安全な垂直避難場所の確保になるだけでなく、地域全体の防災意識向上や安心感向上など、広域に波及することが期待される。

#### 7) レインガーデン認証

浸水危険性の高い越谷市・草加市において、民間による課題解決として、地域密着型民間企業が取り組んできたグリーンインフラ事業を拡大し、浸水性を高め、レインガーデンへと発展させることを提案した。認証制度によって地域へ面的に普及させることで、下水道負担軽減を始めとする地域防災に貢献することが期待される。

本提案により、水害に弱い地域性ならではの取り組みが社会的関心を高め、他の民間企業では広く取り組まれていないレインガーデン事業において先行的な立場を確立できる。また、レインガーデンの普及が浸水に強い街づくりにつながり、住宅地全体の住まい価値を向上させるとともに、景観協定に取り組む住宅地は中古価格が目減りしづらいつの声も踏まえ、長期的な資産価値の形成にもつながることが期待される。

### 2.4 アンケートによる住民意向調査の研究成果

具体的な機能(住宅・福祉・交通・観光・防災)に関するモデル広域圏計画案を検討する際に、地域密着型民間企業の商圏、または 1 つの圏域(利根川水系中川・元荒川流域)において、防災(レインガーデン)と老後の住まい(住み開き、住み替えなど)については、WEB アンケートを通して、住

民の意識を把握し、モデル広域圏計画の可能性を探った。また、他地域の先進事例調査を行い、新たなまちづくり事業アイデアの増補を図り、地域密着型民間企業参画によるモデル広域計画案を検討した。

### 3. 共同研究者

岡村 竹史（早稲田大学・リサーチイノベーションセンター・上級研究員）  
林 書嫻（早稲田大学・リサーチイノベーションセンター・次席研究員）  
林 廷玟（早稲田大学・理工総研・次席研究員）  
泉川 時（早稲田大学・理工学術院・創造理工学部建築学科・助手）  
田邊 寛子（早稲田大学・リサーチイノベーションセンター・客員上級研究員）  
山村 崇（早稲田大学・リサーチイノベーションセンター・客員主任研究員）  
吉江 俊（早稲田大学・リサーチイノベーションセンター・客員主任研究員）  
高嶺 翔太（早稲田大学・リサーチイノベーションセンター・客員主任研究員）

### 4. 研究業績

#### 4.1 学術論文（査読付き）

- ・山川 志典, 後藤 春彦, 高嶺 翔太, 林 書嫻、「ガイド付きまち歩き」が精神的疲労と気分状態に与える影響 埼玉県越谷市旧越ヶ谷宿エリアにおける実証実験を通じて」、日本都市計画学会論文集 60 巻 2 号、pp. 324-331、2025.10
- ・大友 裕也, 後藤 春彦, 高嶺 翔太, 林 廷玟、「都市の公共空間における若年・壮年軽度精神障害者のバリアの様相および現行公共空間計画指針との適合性」、日本都市計画学会論文集 60 巻 3 号、pp. 1369-1376、2025.10

#### 4.2 一般論文

- ・後藤春彦、陳亮全、宮地美陽子、石野剛史、津田由紀子、「気候変動による豪雨災害への備え」コミュニティ、(第一生命財団)、No.174、pp.14-65、2025.5
- ・後藤春彦、村田悠、中川好大、土屋祐一、「駅から広がるまちの未来」、広報すその（静岡県裾野市）、No. 1455、pp. 2-7、2026. 1

#### 4.3 学会および社会的活動

Member, the World Society for Ekistics

日本工学会・フェロー

豊島区景観審議会・会長

新宿区景観まちづくり審議会・会長

東京都調布市景観審議会・会長

港区地区まちづくりルール認定審査会・委員長

全国町村会人口減少に関する有識者懇談会・委員

(一社) 地域環境資源センター技術検討委員会・委員

- (一社) 公園緑地研究所・研究顧問
- (一社) 都市計画コンサルタント協会 認定都市プランナー審査員
- (社) 東京バス協会広告付きバス停留所第三者評価委員会・委員長
- (一社) 第一生命財団・理事
- (財) 森記念財団・評議員

## 5. 研究活動の課題と展望

本年度は、埼玉県越谷市・草加市をフィールドに地域密着型企業ならではのモデル計画を提案し、「公共的サービス」の広域展開の可能性を追求した。

来年度は、対象エリアを越谷市・草加市から広げ、春日部市、吉川市、松伏町、野田市、流山市、松戸市の中から新たな対象エリアを設定し、今回提示した7つのまちづくり事業アイデアのブラッシュアップを図る。特に、レインガーデンとシニア向け住宅(住み開き、住み替え)については、WEB アンケートの調査結果を分析し、実現可能性を探る。また、5 機能(住宅、福祉、交通、観光、防災)に関する新たなまちづくり事業アイデアの増補を図り、民間企業参画によるモデル広域計画案を検討する。

以上を通して、これまで基礎自治体が独占してきた公共サービスの提供主体に民間企業を加えることによって、広域圏計画実践への民間企業参画の可能性を理論と実践の両面から明らかにしたうえで、政策提言を行う。本研究の成果は、多くの自治会が抱える社会の構造的問題に対し、個別の自治体範域を超えた「社会的空間の質的向上をめざした空間計画マネジメントシステム」に対して、抜本的改革に至るための意義ある視座を構築することが期待される。