

## 八王子市めじろ台地区のまちづくり

株式会社 都市環境研究所 / NPO 日本都市計画家協会 高 鍋 剛

### 1. はじめに：めじろ台地区とは

めじろ台地区は、八王子市南部に位置し京王高尾線めじろ台駅を中心とした地区である。1967年に京王帝都電鉄（現京王電鉄）により造成され、京王高尾線めじろ台駅開業以降、急速な住宅地化が進んだ。

地区は1丁目～4丁目からなり、面積は約1km<sup>2</sup>、人口は8,148人、世帯数は3,865世帯、世帯人員は2.1人/世帯（令和3年3月/住民基本台帳）となっている。高齢化率は同時点で39.9%と高い。

近年大都市圏の郊外住宅地の課題がクローズアップされているが、交通不便地域であることから生活サービス面での課題が顕在化している地域が多い中で、めじろ台地区は駅直結の住宅地であること、新宿へのアクセスが50分程度と交通利便性の高い点が特徴であり強みである。また、鉄道で3駅先には首都圏のメジャー観光地・登山地としての高尾山がある。

さて、めじろ台地区は開発から既に50年以上が経過しているが環境面では、敷地規模が60～75坪程度と大きく地区計画により敷地規模の最低限度を160㎡に規定しており、緑の多いゆとりある高級住宅地としての街並みを維持している（図-1）。

一方で、現行の都市計画法以前の開発行為であることから、現在の開発許可基準に基づく事業ではないため、区内内道路の幅員がやや狭く、また街区公園が配置されておらず、公共空間の

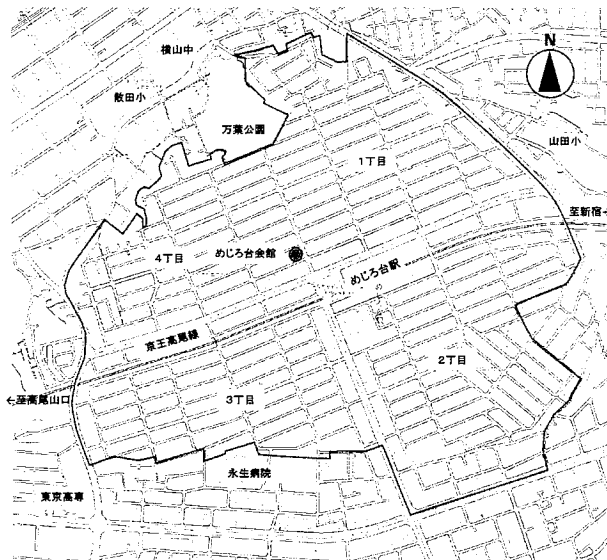


図-1 めじろ台地区の範囲



写真-1 めじろ台地区の街並み

質はそれ以後の開発地区よりもやや劣る面がある（写真-1）。

さらに少し広域的に見てみると、めじろ台地区は、東京都心から50km圏に位置し都心通勤圏の住宅地として整備されたことがうかがえる。

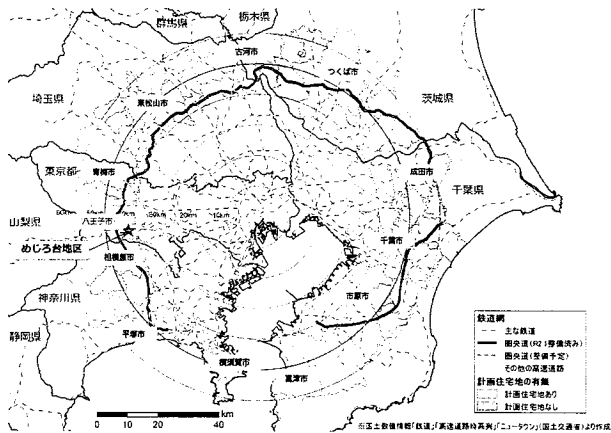


図-2 東京50キロ圏とめじろ台地区

50km圏は概ね圏央道の位置と一致するが、千葉、茨城、埼玉、神奈川の同距離の住宅地と比較して地価水準がかなり高いことが特徴である(参考文献1)。これはめじろ台地区に不動産としてのブランド力があることを示す一方、このことが後述する高齢化の進展と若年層の転入の停滞などの課題をもたらした面もあると考えられる(図-2)。

めじろ台はコミュニティ活動が活発な点も特徴である。まず、自治会活動は4町会でそれぞれに実施し、活動は活発である。4町会の共有財産として駅の近隣に自治会館(めじろ台会館、写真-2)を所有する。また4町会の連絡協議会が組織され、めじろ台まつりは共同で実施す



写真-2 めじろ台会館

る。さらに特筆すべき活動は、「めじろ台安心ねっと」と「めじろむつみクラブ」の活動である。活動分野で言うと前者は高齢者の生活サポート活動、後者は文化・交流事業を中心とする。めじろ台安心ネットは、2008年に住民有志が立ち上げた組織で、住民ボランティアにより高齢の生活サポートを実施する。具体的には、緊急医療情報キットや安心ノートの配布、サロンや講座の開催、様々な訪問型サービスの実施などである。一方、めじろむつみクラブは、地域の老人会が母体となって2002年に東京都に認定されたNPO法人で、シニアによるシニアサポートを実施する有償ボランティア組織である。事業としては、生活支援事業(住まいや庭の手入れなど)、文化事業(講演やコンサートなど)、地域交流事業(趣味の作品展や町会依頼の事業など)の3つが柱となっており、活動量の多さでも市内随一との評判である。

以上のような地域特性から、地域への満足度や定住意向も高く、愛着を持って住み続けている人が多い地域であるといえよう。

## 2. まちづくりの発端(2017年)

さて、このように地域活動の活発だっためじろ台地区において、2021年4月にまちづくり協議会が発足し、本格的なまちづくりがスタートしようとしている。その発端となったのは、2017年から検討が始まった自治会館の建替えである。この時に4町会では会館建替えを検討する委員会を組織するとともに、まちの活性化と高齢化対応を両輪で考えることとした。

そして同時期に2018年3月の東京都住宅局が主催した「団地活性化・再生セミナー～戸建て住宅地・集合住宅地の活性化～」へ参加したことも地域をまちづくりへと後押しすることになった。めじろ台地区の皆さんによる活発な地域

年度	出来事	
H28	2016	めじろ台町会連絡協議会がめじろ台会館の使用にあたってのアンケート調査の実施
H29	2017	「会館建替え検討会」の設置（9月）
		東京都のセミナー「戸建て住宅地と集合住宅団地の活性化」でめじろ台における取り組み～元気なシニアの活動を事例紹介 東大・大月教授の講演「町を住みこなす～団地・住宅地の活性化と再生」に感銘を受け、めじろ台会館での講演を依頼
H30	2018	大月先生講演（めじろ台会館）（9月）
H31	2019	まちづくり活動に向けた第1回会合（4月）
		めじろ台地区まちづくり準備会として八王子市に登録申請（3月）
R2	2020	まちづくり準備会として、zoomにて毎月会合を開催（5月～）
		東京大学による住民アンケート（コロナと生活、住まいの定住や空き部屋活用への意向等）
		めじろ台地区まちづくり憲章（案）の作成・公表（8月）
		7テーマのワーキンググループ活動の開始
R3	2021	めじろ台まちづくり協議会として八王子市に認定申請（3月）
		八王子市が「めじろ台地区まちづくり協議会」を認定

図-3 まちづくりの経緯

活動の事例として町会やめじろむつみクラブ、安心ねっとの活動などを紹介したのだが、同セミナーで基調講演を行った東京大学建築学科の大月敏雄教授、さらには横浜市左近山団地の再生への取り組みを紹介した筆者との出会いもきっかけとなり、大月先生と筆者はめじろ台のまちづくり協議会のアドバイザーをつとめることとなった（図-3）。

これまでめじろ台地区では町会活動に加え、先に述べたコミュニティ活動が活発であったが、これらの主体が連携して総合的な「まちづくり」へと展開することはなかった。自治会館の建替えに関する議論の詳細までは聞いていないが、おそらく会館の問題がすべての住民に関わること、地域の拠点施設として総合的な観点から検討されなければならないことが認識されたものと想像する。

### 3. 活動の展開（2019年～）

さてそのような経緯からめじろ台地区においては、2019年4月から4町会が参加してまちづくり活動が開始された。町会の役員に加え、地域の各種団体、及び有志の参加者から構成され、

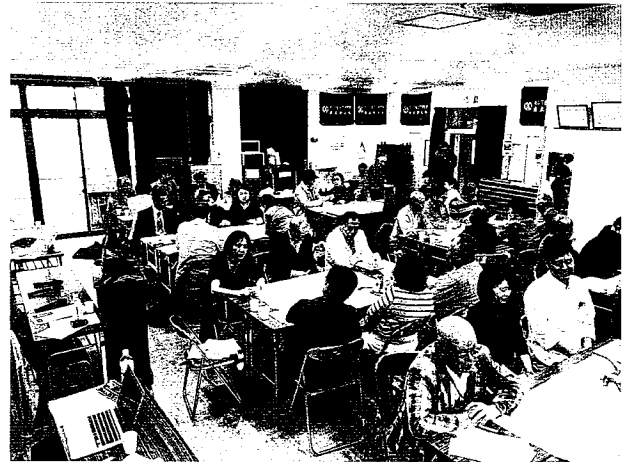


写真-3 まちづくり検討会の様子（2019年10月）

自治会館で行われた会合には毎回60名を超える参加者が集まる状況であった（写真-3）。

また、協議会には民間企業として京王電鉄、京王不動産、エスエストラスト（不動産）、各金融機関などの民間企業に加え、商店会や医療・福祉法人など町に関わる多様な主体が徐々に参加することになった。また支援体制としては東京大学（建築学科及び高齢社会総合研究機構）を初め、法政大学、創価大学、明星大学などの大学教員や学生、NPO 日本都市計画家協会（筆者もこの立場として参加）、チームまちづくり、行政として八王子市（まちなみ景観課）、東京都都市づくり公社などが加わり、回を追うごとに参加者が増えていった（図-4）。

なお八王子市は、2006年に地区まちづくり推進条例を制定しており、まちづくり協議会の認定や支援を行う制度を有している。そのため、めじろ台地区でも2020年3月にまちづくり準備会としての申請を行い、以後支援を受けることになる。また、東京都都市づくり公社は、2001年に「まちづくり支援事業」を創設しており、地区のまちづくりを推進する団体に対し、活動費、相談費、整備費の助成を行っている。2019年の活動はこの事業を活用して実施している。

まちづくり準備会では、まず地域住民へのア

種別	支援団体・組織	分野/専門等
外 専 門 家	東京大学建築学科・大月研究室	建築/住宅地計画
	東京大学高齢社会総合研究機構 GLAFS	高齢者
	明星大学	まちづくり
	法政大学	地域交流センター
	創価大学	経済
	チームまちづくり	まちづくり
行 政	NPO 法人日本都市計画家協会	まちづくり
	八王子市まちなみ景観課	まちづくり
地 域 組 織	東京都都市づくり公社	まちづくり
	NPO 法人むつみクラブ	ボランティア
	めじろ台安心なっと	高齢者支援
	バードハウス	高齢者支援
	すずのなる木	まちのえんがわ
	めじろ台ショッピングセンター	商店街
	ノルディックウォーキングの会	健康づくり
法 人	永生会	医療法人
	めじろ会	社会福祉法人
	京王電鉄	鉄道事業者
	京王不動産	不動産
	エスエストラスト	不動産
	多摩信用金庫めじろ台支店	金融
	山梨中央銀行めじろ台支店	金融
	めじろ台駅前郵便局	郵便局

図-4 これまでまちづくり協議会に参加または関与した主な主体

アンケートを実施するとともに、参加者によるワークショップを繰り返し、まちの課題を共有する作業から開始した。準備会では常に活発な意見交換がなされ、毎回8テーブルに分かれてグ

めじろ台地区 まちづくり憲章 (一部抜粋)	
<b>(多様性への配慮)</b>	
1. 多様な人々が生き生きと安心・安全に暮らせるまちを実現します。	
<b>(多世代共存)</b>	
2. 若者・子育て世代から高齢者まで、多世代で多様な人々が集い、互いに尊重し、共存でき、住み続けたいまちを目指します。	
<b>(コミュニケーション)</b>	
3. 様々なライフスタイルやライフステージを持つ人々に合わせた、新しいネットワーク環境づくりを行ない、気軽にいつでもどこでも集い、参加し、コミュニケーションができる、ふれあいのまちを目指します。	
<b>(自然)</b>	
4. 高尾山を背景に、緑多い美しいまちなみの環境を皆で守り、歩きやすく、住みたくくなるような、人に優しいまちを目指します。	
<b>(文化)</b>	
5. 音楽・芸術・カルチャー・生涯学習・社会奉仕といった文化性・社会性に豊かなまちを実現し、一人ひとりの個性を生かし、生き生きと過ごせるまちを目指します。	
<b>(歴史と未来)</b>	
6. これまでに培われてきた住民の知恵と努力を継承しつつ、変化する社会に柔軟対応しながら、将来に希望がもてるまちの未来を描いていきます。	
<b>(魅力の創造)</b>	
7. 多様な人々を惹きつけ続ける、魅力あるめじろ台をみんなで作りま	

図-5 めじろ台地区 まちづくり憲章 (一部抜粋)



写真-4 オンライン会議の様子。画面に入りきらないが70名程度が一堂に会する(2020年5月)

ループ検討を行ったが、住民が自らファシリテーション及び発表を行う様子を見て、このめじろ台地区の地域力を感じたところである。

翌2020年は新型コロナウイルス感染拡大のため、5月の会合からオンラインに切り替えての開催を余儀なくされた。しかし、オンラインに切り替えても参加者は減ることはなく、2020年度からは月1回の全体会合には80人程度の参加者が集まった。参加意欲もさることながら、オンライン会議にも対応できるメディアリテラシーにも驚く。この背景には、協議会メンバーがzoom講習会をいち早く開催したことがあるが、このことから物事に柔軟に対応する住民気質が感じられる(写真-4)。

2020年度は前年の課題検討を踏まえ、地域の「まちづくり憲章」の検討からスタートした。約半年でこれをまとめたのち、今度は個別の課題に分かれてテーマごとのワーキンググループを組成し、個別の取り組みの検討に入った。この頃から、月1回の全体会合とは別に、グループごとの個別会合も開催されることになる。このほかにアドバイザーや幹事メンバーは幹事会も開催し、まちづくり活動だけで月に3、4回の活動頻度になっていく。

その後、6つのテーマ別のワーキングチーム(現在は5つ)に分かれてグループ検討が開始された。約半年間のワーキングでの検討を経て、

チーム名	主な活動・事業
1 駅前緑化・景観	・駅前緑化の全体計画 ・花壇の充実、ベンチ等の設置 等
2 駅前再生・活性化	・ショッピングセンターの活性化、イベント ・駅前広場空間の整備検討 ・コミュニティセンター、広場の整備検討 等
3 多世代交流と居場所づくり	・高齢者の生活支援、健康増進 ・子育て世代向けの情報発信、交流の場づくり ・若い世代向けの住まいの検討 等
4 住宅地空間、空き地・空き家対策	・空き家情報収集、活用方策の検討 ・多様な住宅供給に向けたニーズ調査及び提案検討 ・地区計画見直し、景観ルール検討 等
5 情報発信	・協議会ホームページ活用、SNSによる情報発信等

図-6 ワーキングチームの構成 (2021年5月現在)

2021年度当初には各ワーキングごとの具体のミッション（事業）が見えてきた。

また、八王子市には、まちづくり準備会を正式な協議会として認定すべく申請を行っていたが、2021年3月のまちづくり審議会においてこの件が承認され、市内3番目のまちづくり協議会が発足することになった（図-6）。

#### 4. 具体的な課題

##### ① 人口構造の変化による総括的課題

さて、めじろ台地区は、造成から50年以上が経過した東京の遠郊外住宅地として、他の地域においても生じている様々な課題が存在する。人口減少、高齢化、子供の減少などに起因する地域の活力の問題、空き地や空き家の発生、駅前商店街の魅力と販売力の低下、駅前空間の賑わいや緑などの潤いの不足などが総括的に見た場合の課題である。

##### ② 住民の生活課題

また住民個人個人の視点で見ると、夫婦のみや一人暮らしの高齢者の生活サポートや、コロナにより顕在化しつつあるフレイル対策、また子育て世代に目を向けると、小さな子供の親同志のネットワークやシングルマザーのサポート、子供たちの居場所やあそび場の確保など、

一通りの課題があると言える。

##### ③ 住まい関連の課題

住まいの面では、当然ながら世帯規模の縮小により、空き家にはなっていないながらも空き部屋を有する世帯が多数存在することが、東大によるアンケートでも明らかになっており、これらの有効活用も課題としてあげられる。さらに、地域の活力を高めていくためには常に一定数の若い世帯の流入が必要になるが、めじろ台の場合は相対的に他の郊外住宅地よりも地価が高く、また地区計画により敷地規模も大きいいため、若年ファミリー層には買にくい価格帯になる問題もあった。近年、ようやく価格が落ち着いてきた状況もあるが、地区計画（敷地規模・用途など）の見直しも含め、これをいかに実現するかも大きな検討テーマの1つとなっている。

##### ④ 自治会館の建替と人が集まれる広場づくり

まちづくり活動のきっかけとなった自治会館の建替えは、住民の最大の関心事であるといっても過言ではない。駅から徒歩1分の好立地で、かつ4町会の交差点にあることから、まさに地域の拠点として活用されている。これまでの検討においては、会館の建替えそのものの具体的検討はされていないが、これを実施する場合には、隣接土地も活用するなど新たな広場空間



写真-5 敷地が大きくゆとりあるめじろ台の街並み

を創出することが望まれている。空間整備の面では、今後のまちづくりの中で最大の注目事業になる可能性が高い。

#### ⑤ 魅力的な駅前づくり

もう1つの空間整備関連の課題は駅前である。めじろ台駅は、掘割の橋上駅に連続して人工地盤がかけられ、交通広場が整備されている。しかしながら、自動車優先の空間となっており、緑が少なく、ベンチなどの休む場もなく、イベント時に活用できるスペースも不足している。

道路を挟んだ向いにはショッピングセンター（スーパーマーケットを含む、小規模な商店街）が形成されており、空き店舗こそ少ないものの、日常的な集客や賑わいという点では魅力が不足している。これらの課題については、2つのワーキングチーム（チーム1・2）において対策が検討されているが、当面のプロジェクトとし



写真-6 駅前広場



写真-7 めじろ台ショッピングセンター

ては駅前広場における緑化の推進やベンチの設置、商店街の空き店舗を活用した、日常的な住民の交流の場づくりなどが進みそうである（写真-6、7）。

### 5. これまでの成果と今後の展望及び課題

#### ① 2年間の成果

めじろ台のまちづくりが本格的に始まって約2年、これからの道のりは長いだろう。しかしながら、この2年間の活動密度は高く、しかもそのうち1年はコロナ禍にあったことも考えると、大きな成果が出ていると言える。

具体的には、地区のまちづくりの指針となる「まちづくり憲章」ができたことが1つ。次にまちづくりの検討組織が市の「まちづくり協議会」に正式に認定されたこと。自治会とは別に、まちづくりを推進する組織がオーソライズされたことは、今後の活動資金の調達や、様々な主体との連携を図る上で非常に重要であり、これを2年間で達成したのは非常に早いと考える。さらに、具体的なまちづくりの事業を遂行する個別チームが形成されたことも大きな成果である。

また、めじろ台地区のまちづくりの特性として、多様な主体の参加があげられる。地域のまちづくりは、原則として住民が主体となって進めるものであるが、それを行政と専門家がサポートするのが望ましい。例えば地区計画を検討するというある程度活動目的が明確に絞られている場合はこの3者体制で十分であるが、めじろ台地区のように、様々な課題に対応するまちづくりを進めていく場合、諸活動やテーマに関連する地域団体や企業などの主体的な参加が欠かせない。

めじろ台地区の場合、活動当初よりこれら関係団体、企業に声をかけ、参加を促している。

特に、高齢者対策を考える上で重要な医療法人、福祉活動団体、まちづくりのハード部分に関係の深い不動産事業者や鉄道事業者などが当初から参画している点は、今後の取り組みの進捗に大きな影響を及ぼすことになるだろう。さらに言えば行政の立場として八王子市に加えて、東京都都市づくり公社の支援を受けていることも大きい。このように今後まちづくりを実行していく上での体制はほぼ盤石と言える。

## ② 今後の展望と課題

めじろ台地区のまちづくりは、正式に協議会となった今年度からいよいよ本格的にスタートしていきだろう。特にコロナで直接の対話ができなかった2年目の経験から活動が停滞するのではなく、逆にメンバーの現場での実戦意欲が高まっている。先に上げた駅前緑化活動やショッピングセンターの空き店舗を活用した社会実験、こども向けのイベントの開催（駄菓子屋の開店）など、早期に着手すべき取り組みの準備が進みつつあり、年度後半から実践へと展開できそうである。

一方で、空き家の活用や、若い世帯向けの住宅の供給、あるいはそれらと関連して地区計画の見直しなどは十分な検討を行い、合意を図るための一定の時間が必要であると同時に、その根拠となる基礎的な調査やニーズなどのデータ集めなども必要となろう。また、協議会の活動

を広く地区内の住民に周知し、関心を高めつつ参加を促していくことも重要であり、そのための情報発信、広報活動にも工夫が必要だろう。

めじろ台地区と約2年間お付き合いして感じるのは、まちづくりという複合した課題に対応し、自ら答えを見出していく意欲と知力のある人材が豊富なことである。このようなコミュニティの基盤に加え、大学・プランナー等の専門的支援、各分野の地域活動団体の参画、さらに地域の企業の参画があることは、今後のまちづくりを推進していく重要な組織基盤になるに違いない。今年度以降はおそらく、地域と地域の企業との連携をより具体的に促進していく動きになっていくだろう。企業側は、地域の発展があつてのビジネスという側面があり、近年各分野の企業が地元のまちづくりに主体的に参画するようになってきたが、一方で、本業あつての社会貢献という側面もあり、双方がメリット共有できるしかけや良い解を見出すにも一定の時間は必要である。また、この時間は、双方が「まちづくり」という土俵でその価値や意義を共有していくプロセスでもあり、これを丁寧に進めていくと、来年度以降さらに活動が加速し、成果が顕在化していくものと考えている。

## 参考文献

- 1) 公財ハイライフ研究所「高齢化と加齢化で進む都市居住の新陳代謝 Phase3 東京圏遠郊外、縮退格差時代の到来」2014年

