公社まちづくり事業フレームワーク

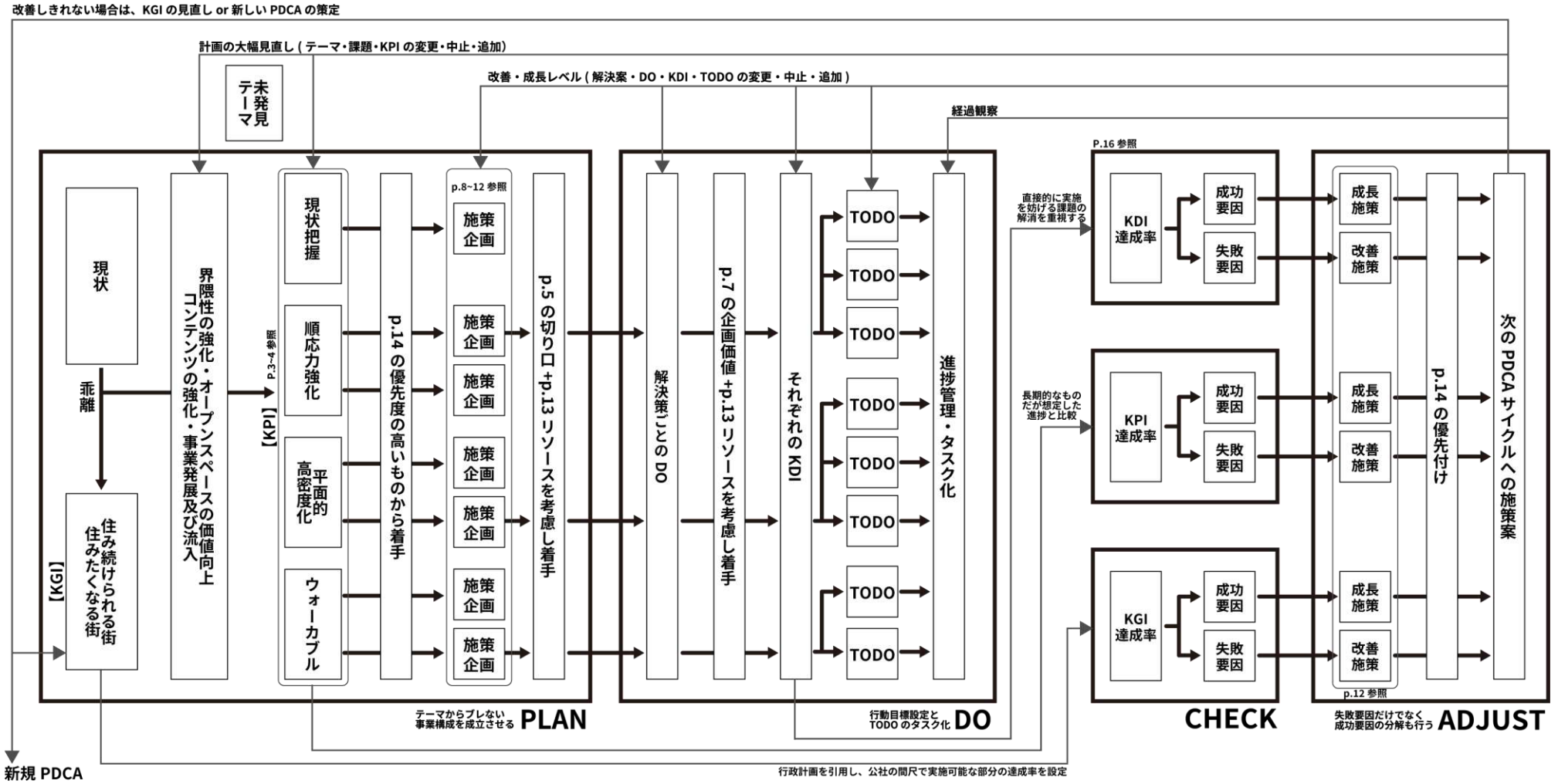
公社は、都市再生推進法人として「武蔵野市のまちづくりに関する計画策定、制度設計及びハード整備」を推進すべく、市と市民の橋渡しの役割が求められている。

旧来のまちづくり事業の「まちの出資者」の側面を残しつつも、都市再生推進法人の「まちの企画者」という新たな側面を得ることで、まちのコーディネーターとして、企画の立案から実施までに関わり、市民の自主的な企画実行のための知見を蓄積し、いずれは諸制度に拠る公有地活用やその他開発に深く関わり、市のまちづくりを推進していくことを念頭においたフレームワークである。

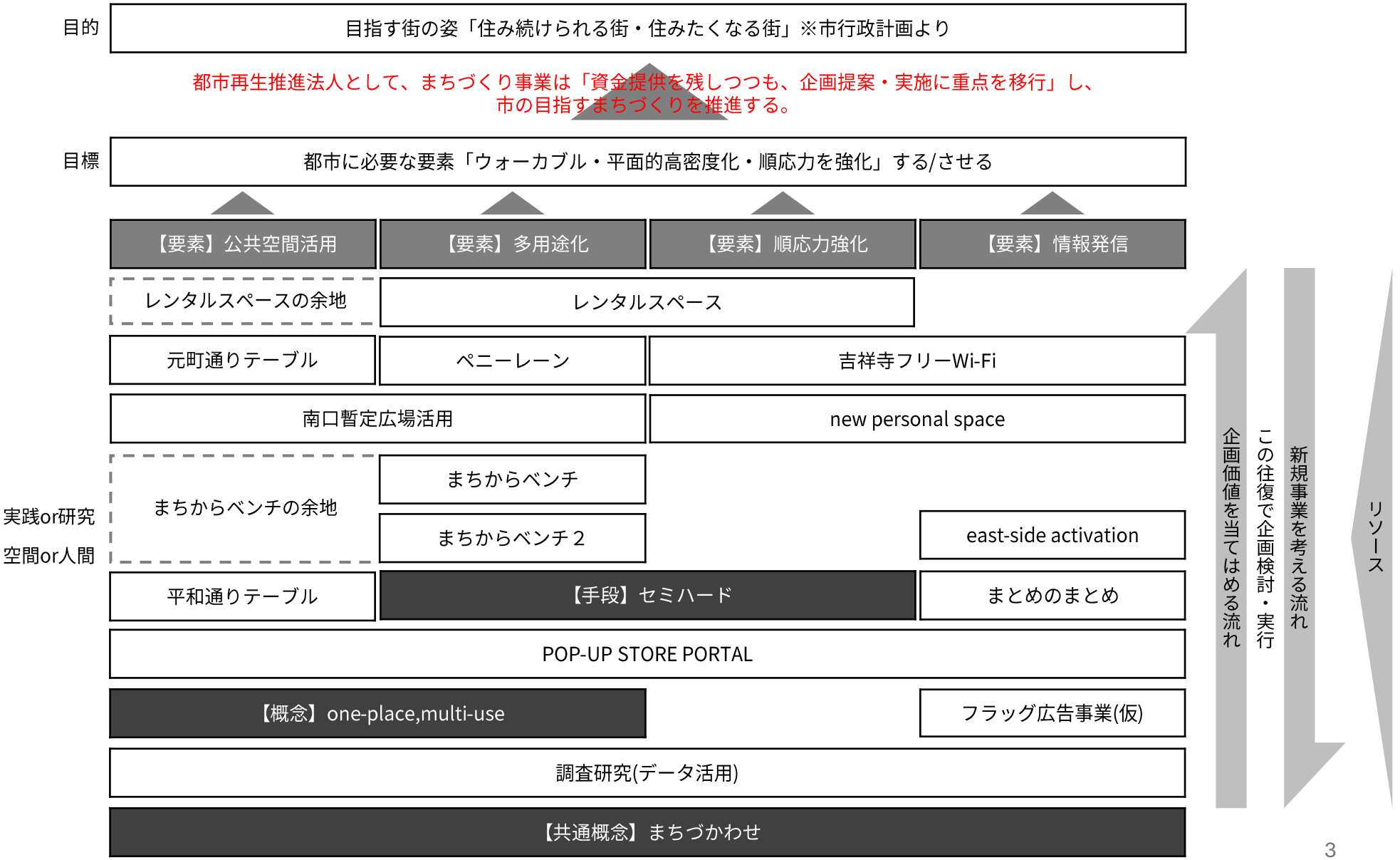
2024.09.26

一般財団法人武蔵野市開発公社

0　まちづくり事業のPDCA



1-1　テーマとコンセプト



1-2　テーマとコンセプト

なぜ、ウォーカブルなのか
- 車社会であったエリアに人が集えるスペースをつくることで、人中心の空間が生まれるから
- 人中心のまちにこれまで繰り出さなかった人達が集まれば、新たなつながりやにぎわいが生まれるから
- 歩くことが重視されれば、脱炭素化につながり、持続可能なまちへとつながるから

なぜ、平面的高密度化なのか
- 人口減少社会にあってなお、都市の過密は継続するから
- 高く積み上げる容積の使い方がまちに問題を起こすことが多いから
- 人の意識を変えることで事業機会を生み出すことができるから

なぜ、順応力強化なのか
- 社会環境の変化のスピードが速く、変化が大きく、それらに対応できないと都市間競争力が低下するから
- 人々の価値観を多様化し、多様なニーズに応えることができないと都市間競争力が低下するから
- 工作物や社会インフラの老朽化が進んでおり、それらに対応できないと都市間競争力が低下するから

都市再生推進法人として、まちづくり事業は「資金提供を残しつつも、企画提案・実施に重点を移行」し、
市の目指すまちづくりを推進する。

「住み続けられる街・住みたくなる街」に近づく

公社の『間尺に合った』事業を
まちづかわせ・one-place,multi-use・セミハード・情報
の切り口で実施していく

1-3　切り口の分解

【共通概念】まちづかわせ

成熟した都市に価値と機能を後からインストールする行為
新たなハードの開発や大規模なインフラ整備に依存せず、既存の都市資源や空間を柔軟に活用し、新しい価値を創出する。この概念では、「つくる」から「つかう」への転換を重視し、地域の歴史や文化といった都市整備では見え難いものをも使い倒す折衷主義
【まちづかわせ = 空間活用 (再評価 + 再定義化 + 整理) + 情報 (収集 + 分析 + 発信)】

【コンテンツ】情報

「つかう」ための情報を
収集：街の基礎情報・トレンド
分析：昇華するための分析
発信：「つかわれる」ための情報発信

来街者調査・フォーラム

【概念】one-place,multi-use

◆都市空間の多様な活用
　管理/用途の原理主義を排し、都市空間としての価値を再評価し、空間属性に合わせて、管理側の意図した形で単独用途の可変・複数用途の混在を目標に企画を考える。
　都市空間：公有地+民有地を指す。
　空間属性：①閉鎖/開放（空間の管理方法）
　　②屋外/屋内（空間の所在）
　　③面積/高さ（空間の規模）
　　④常時/臨時（空間の運用）　　から属性を整理

【手段】セミハード

◆都市空間の用途最適化ツール
　都市の利便性（暮らす/働く/遊ぶ）の質と選択肢と量を高め、都市での活動需要に対する解決策としての装置を、公社の間尺（権利/資金/人工）に合わせて街に実装する。
　実装費用：ハード整備に比べ非常に安価に実装
　実装時間：ハード整備に比べ短い計画時間で実装
　変形用途：２つ以上の活動に合わせた変形を実装
　　これらが、保たれた範囲

まちからベンチ・ZPS・暫定広場活用

元町通りテーブル・平和通りテーブル・POP-up STORE PORTAL

吉祥寺FreeWi-Fi

まとめのまとめ・来街動機等調査

1-4　要素の分解(まちづくりとまちづかわせの２層化)

	【要素】公共空間活用	【要素】多用途化	【要素】順応力強化	【要素】情報発信
まち(街)づくり	◆既存の定義と用途 管理者の設置目的に沿っていれば、そのほとんどが誰もが出入･利用可能な空間 ・交通の場 (他のインフラの接続部) ・過ごす場	◆既存の定義と用途 限られた空間を効率的に使うため、多用途を高く/低く重ねる空間の使い方 ・多層化 ・容積割増 ・課題：更新/維持/周辺環境	◆既存の定義と用途 その時の環境やトレンドに対し、変化・調整・対応させる力で主に復興目線のもの ・コロナ等急務への対応 ・災害への対応	◆既存の定義と用途 行政や企業が事業の周知やその透明性を伝えるもの ・情報の共有と共感 ・地域性の形成 ・双方向のコミュニケーション
まちづかわせ	◆再評価と再定義 どこにでもあるが、場所性が強く、また規制も多いことから、その分活用の幅が大きい要素 純然たる民間デベロッパーが行う「まちづくり」で手を出し難い領域であり、官民連携して都市再生推進法人がアウトプットを出すのに最適な場と捉える。	◆再評価と再定義 積み上げるのではなく、平面的/時間的に埋める空間の使い方 連続した平面空間を巡らせることで、都市の利便性を高める要素 ・平面高密度化 ・隙間の有効面積化	◆再評価と再定義 その時の環境やトレンドに対し、変化・調整・対応させる力と権利者のレジリエンスを合わせた都市間競争力 ・変化に即応する器 ・変化に即応する仕組み ・絶えず需要を把握する仕組み	◆再評価と再定義 事業そのものの周知とそこから得られた知見から意思決定を支援するもの ・情報の共有と共感 ・情報によるキッカケづくり ・都市資源の新たな価値を発信

超長期・長期・中期的事業

短期・超短期的事業

行政の「まち(街)づくり」の一要素をドライブさせるための都市再生推進法人の「まちづかわせ」

2　アウトプットと企画価値

企画	アウトプット			切り口			価値												
							①	②	③	④	⑤	⑥	❶	❷	❸	❹	❺	❻	❼	❽
レンタルスペース	場の創出	収益化	創業支援	まちづかわせ	one-place, multi-use	セミハード			○		○			●	●		●	●	●	
ペニーレーン	ファニチャー設置	植栽の設置		まちづかわせ	one-place, multi-use	セミハード		○	○				●			●			●	
南口暫定広場活用	低未利用地活用	収益化	開発機運醸成	まちづかわせ	one-place, multi-use	セミハード	○	○	○	○			●		●	●			●	
まちからベンチ	可変ファニチャー	収益化	空間多用途化	まちづかわせ	one-place, multi-use	セミハード		○	○						●	●	●	●		●
まちからベンチ２	可変ファニチャー	収益化	空間多用途化	まちづかわせ	one-place, multi-use	セミハード		○	○	○			●		●	●	●	●		
pop-up Store portal	場の創出	まちの機運醸成	学術協力･発表	まちづかわせ	one-place, multi-use		○	○	○			○	●	●	●	●				●
平和通りテーブル	道路活用			まちづかわせ	one-place, multi-use		○	○	○	○			●		●	●			●	
元町通りテーブル	道路活用			まちづかわせ	one-place, multi-use		○	○	○	○			●		●	●			●	
new personal space	ファニチャー設置	withコロナ啓発		まちづかわせ		セミハード	○	○	○		○	○			●	●				
吉祥寺フリーWi-Fi	インフラ整備	範囲拡大	データ利用	まちづかわせ		セミハード	○	○		○			●		●	●				●
まとめのまとめ	アンケート機能	情報収集・発信	収益化	まちづかわせ			○							●		●				●
east-side activation	かるた制作	かるた大会開催	webPR	まちづかわせ			○		○	○			●	●	●	●	●			
フラッグ広告(仮)				まちづかわせ																
調査研究	来街実態動機把握	SNSトレンド把握	賃料相場把握	まちづかわせ			○	○		○		○	●	●	●	●	●			●

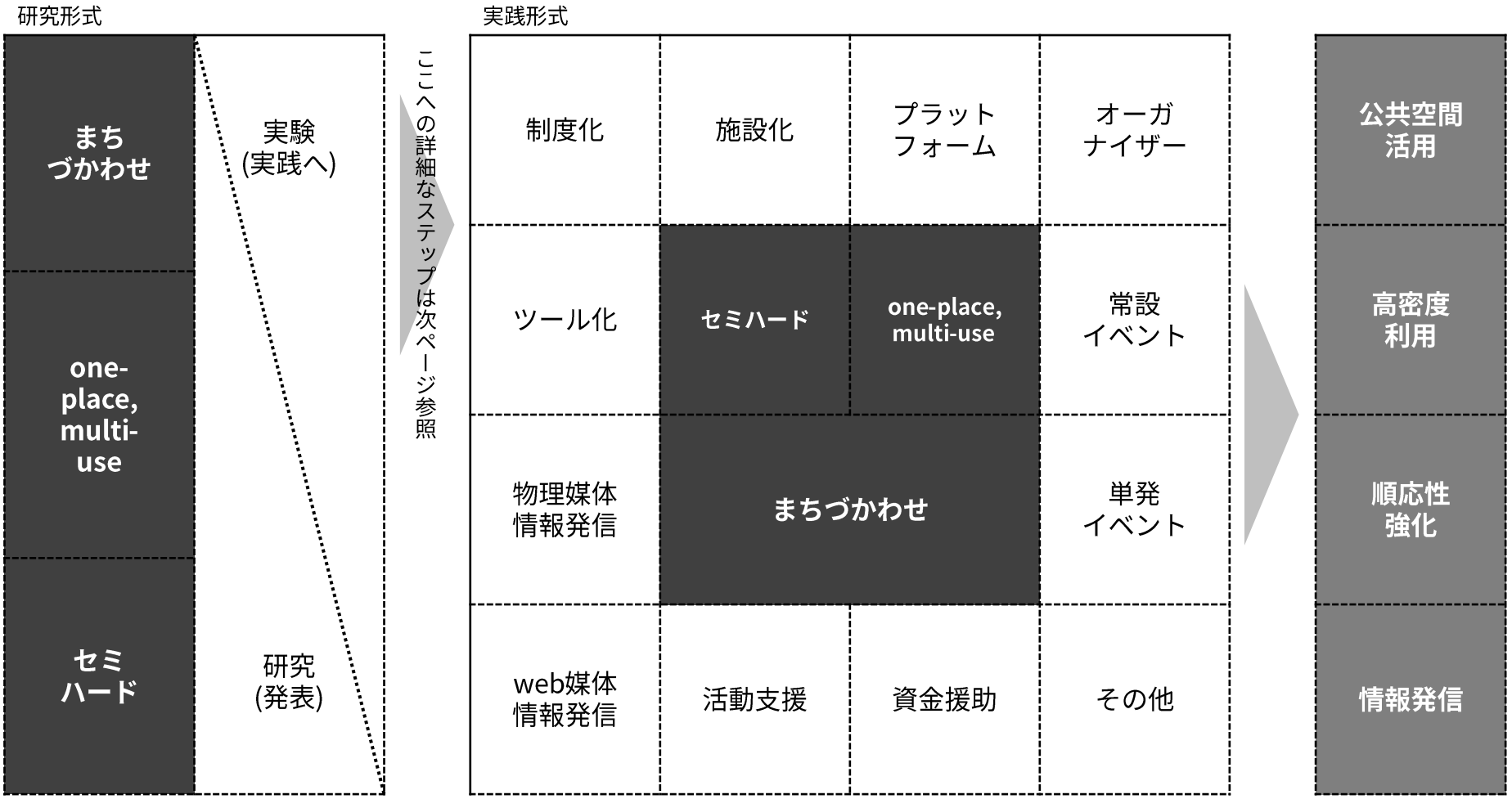
価値【社外視点】

① 賑わい創出を考えるための切欠の提供
② 賑わい創出のためのサポート
③ 直接的な賑わい創出企画・実行
④ 行政・まち場との連携
⑤ 社会課題解決のための支援
⑥ これからのまちづくりに資する切り口の提言

価値【社内視点】

❶ まち場との接点づくり
❷ 有益な協業先の開拓
❸ 事業/企業認知の向上
❹ 職員の能力向上
❺ 投下資金(イニシャル/ランニング)
❻ 投下工数(イニシャル/ランニング)
❼ 行政計画(実行計画)の施策完了
❽ 他事業との連携/補助

3-1　コンセプトと新たな手段(新規企画)



3-2　実践形式へのフェイズシフト①(実践形式にするためのアプローチの考え方)

①未来の可能性に行き着くなら…

「もし〜なら？」から考える、長期的な施策向きの考え方。

②特定の課題を解決したいなら…

「どうすれば〜？」から考える、短期的な施策向きの考え方。

公社の間尺にあった分解

たとえば…

「もし街がウォーカブルなら」

↓

「どうすればウォーカブルになるか」

↓

街での体験価値を高めるコンセプトの分解

3-2　実践形式へのフェイズシフト②(コンセプトの分解例)

ウォーカブル

■歩道の品質向上
- 歩行スペースの確保
- 視覚的境界の設置

■休憩場所の創出
- 気軽に休める場の設置
- 邪魔にならないスキマの活用
- アートによる視覚的娯楽の併設

■利便性向上
- 地元商業と連携(歩行者割引等)
- 情報発信

■環境美化
- 植栽を設置し緑化を促進
- 可動式で配置を変更
- 壁面緑化併用の緑視率の向上

■コミュニティ形成
- イベントやマルシェの実施

平面的高密度化

■スキマの活用
- ポップアップスペースの設置
- 休憩場所の設置
- Prayer placeの設置

■休憩場所の創出
- 気軽に休める場の設置
- 邪魔にならない隙間の活用
- アートによる視覚的娯楽の併設

■商業の多様化
- 固定店以外の事業機会の創出

■空間の時限的利用
- 昼夜で使い方を変更

■場の多用途化
- アート/休憩/店舗/駐輪駐車混在

順応力強化

■社会環境変化への器
- 情報発信

■多様なニーズへの器
- LGBTQへの配慮機能
- 多言語化/サイン化
- 多様な宗教への対応

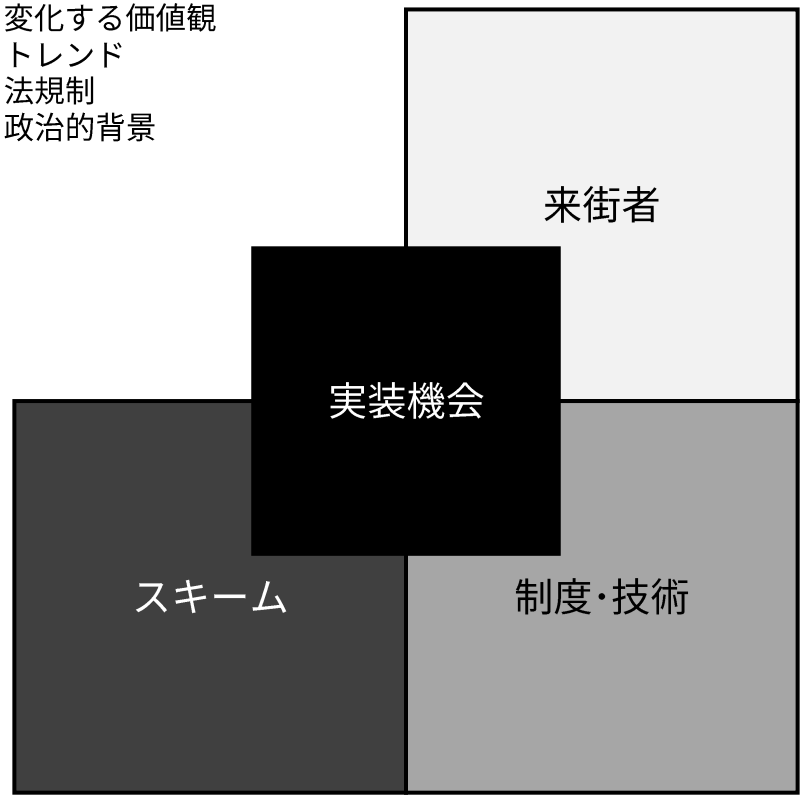
■インフラの更新
- セミハードインフラの更新

■コミュニティ形成
- 多様な人々が集うイベントの実施

3-2　新規企画(非連続的な価値創造の手段)検討要素

・変化する価値観
・トレンド
・法規制
・政治的背景

・企画の対象となる層はどこか
・課題/利用場面/未発見のニーズは何か
・需要を高めるトレンドは何か



・他の街と比較してどのような差異性があるか
・公社にとってどれだけ魅力的か
・同様or類似事例はあるか
・規制による今後の運用課題はあるか
・非連続的な変化の可能性はあるか

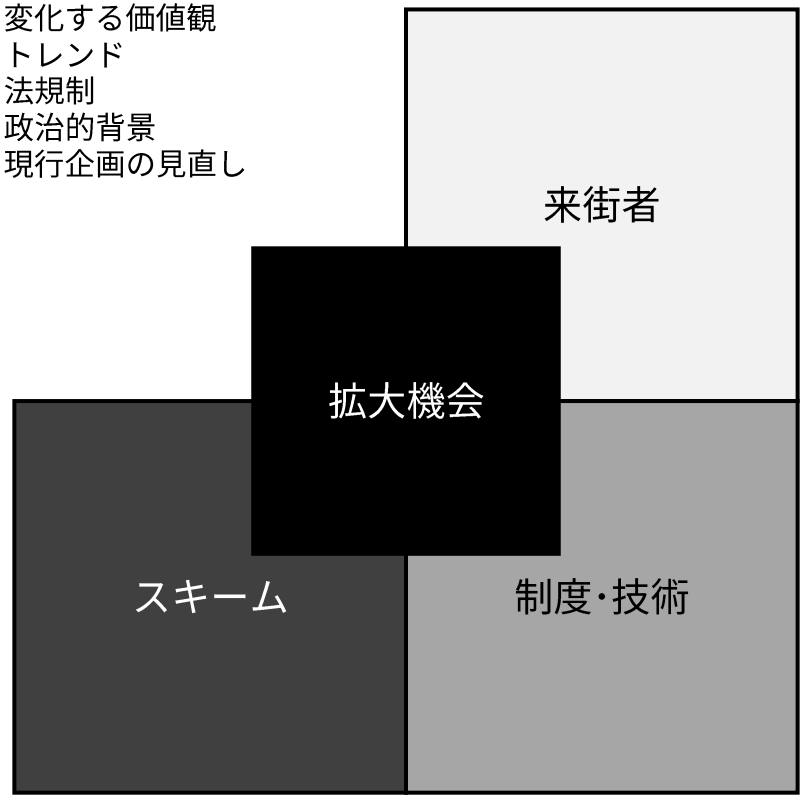
・企画に必要な制度は何か
・実装に必要な技術は何か
・他の企画からの転用/応用は可能か
・公社定款の枠に収まるか

・リソースは足りているか

3-3　新規企画(連続的な価値創造の手段)検討要素

・変化する価値観
・トレンド
・法規制
・政治的背景
・現行企画の見直し

・企画の対象となる層は変化するか
・課題/利用場面/未発見のニーズは何か
・需要のあるトレンドは何か



・既存スキームの延長線上にあるか
・他の街と比較してどのような差異性があるか
・同様or類似事例はあるか
・新たな運用課題はあるか
・規制による今後の運用課題はあるか
・非連続的な変化の可能性はあるか

・企画に必要な制度は何か
・実装に必要な技術は何か
・他の企画からの転用/応用は可能か

・リソースは足りているか

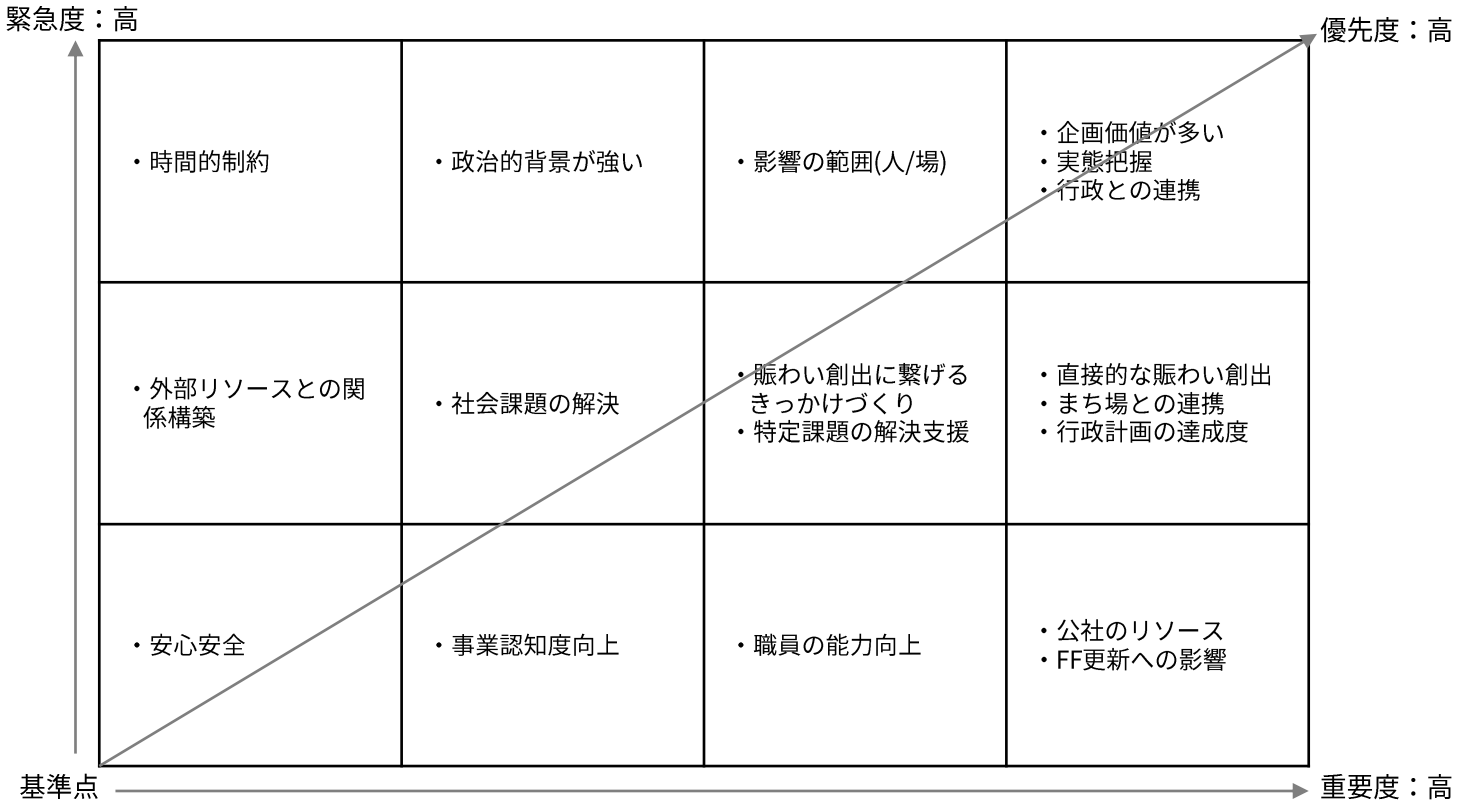
４　考慮すべきリソース

有形財産	
人的資源	・リソース配分に偏りがないか ・配分にバッファがあるか ・得意不得意を考慮した配分か
資金	・総額でどの程度かかるのか ・継続的にかかるのか ・他の事業も含めてバッファがあるか ・得られる価値と釣合いがとれているか
所有物件	・所有物件が使えるのか ・所有物件に付加価値が付けられるのか

無形財産	
情報・データ	・所有する情報やデータを流用できるのか
時間	・スケジュールに無理はないか ・(継続事業の場合)工数はどうか
権利	・有する権利を行使できるのか
知的財産	※公社にはとくにない
地域特性	・まちやエリアの状況にマッチしているか ・特性に沿った内容になっているか

・必要なリソースは何か
・足りないリソースは何でそれをどう確保するのか
・外部リソースを用いて資金面で釣合いが取れるか

5　アウトプットの優先順位付けで考慮する要素



要素は公社経営計画･事業計画によって内容及び配置を変更する

6　インプットの取得先とジャンル

インプットは同一ジャンルであっても複数個所からの取得が望ましい。

価値観	トレンド	法規制
計画・予測	紙面 WEB 伝聞	社会課題
テクノロジー	歴史	政治・経済

what	why	when
where	注視事項	who
how	how much	how many

※この要素は企画段階でも必要

7　事業達成率と事業評価

評価指標	評価期間	評価内容
KGI 最終目標 (ゴール)	・５か年度及び10か年度	・武蔵野市行政計画での評価（上位計画） ・公社長期経営計画での評価 ・公社事業計画（５か年度分）での評価
KPI 中間目標 (セーブポイント)	・単年度ごと	・武蔵野市行政計画での評価（実行計画） ・公社年度事業計画での評価
KDI 中間目標達成の ための行動指標	・各施策/企画の期間	・各施策の実行進捗 ・各企画の設計進捗 ・実行及び計画のための行動