

2024年度

# 定期総会

☆ちょっとカラフルに！☆

☆八千代台をキャンパスに未来を描こう！☆

☆燃やせばCO2発生、炭化すれば温暖化対策☆

## ◎議 題

第1号議案 2023年度事業報告

第2号議案 2023年度収支決算報告および会計監査報告

第3号議案 規約改訂

第4号議案 協議会役員

第5号議案 2024年度事業計画

第6号議案 2024年度収支予算

## ◎2023年度の活動記録アルバム

- ◎部会資料
1. リモンチェッロの会 ~ばらでちょっとカラフルに！~
  2. えきまちブランディングの会
  3. エコまちの会



ばらの手入れの時にピスを着用します



八千代台駅周辺のイメージ作り！

# 八千代台まちづくり協議会

## 八千代台まちづくり協議会規約

### (目的)

第1条 八千代台地区の少子高齢化に対応し、地域の個性や魅力を活かし、利便性が高く、活力にあふれる地域作りを推進すると共に、これを支える市民主体の持続可能なコミュニティを育むことを目的とする。

### (名称及び組織)

#### 第2条

1. 本会は「八千代台まちづくり協議会」と称し（以下、協議会という）、八千代台地区自治会連合会、商店会、商工会議所、社会福祉協議会、民生委員児童委員協議会、また地域の有識者等の地域社会を代表する人々、八千代市の関係部署全体で構成される。
2. 協議会は「まちづくり」に必要とする機能別の複数の部会を設置する。どのような機能別部会を設置するかは、必要に応じ協議会の決定にゆだねる。
3. 協議会に役員をおく。役員は会長（1名）、副会長（2名）、機能別部会の責任者（数名）、監査役（2名）とし、協議会で選任される。役員の任期は2年とする。ただし再任は妨げない。
4. 協議会の運営指導と意見調整のためにまちづくりおよび合意形成の専門家を招聘することができる。
5. 協議会の支援部門として事務局をおく。事務所の場所は、八千代台自治会館（案）に置く。

### (役員 の 条件 と 任 務)

#### 第3条

1. 会員は第2条の1により構成されるが、議員など公職に就くものは会長、副会長、機能別部会の責任者、また監査役に就くことはできない。
2. 会長は会務を総理し、協議会を代表する。
3. 副会長は会長を補佐し、会長に事故等がある時はその職務を代行する。
4. 機能別部会の責任者は各部会の議長として部会を運営し、会員の意見をまとめる。その結果を役員会（第4条2）で報告する。
5. 会計事務は事務局が担当する。
6. 監査役は年2回以上にわたり、会計事務を精査しその正確性を担保する。

### (会議)

#### 第4条

1. （総会）協議会の全体会を総会とし、最高意思決定機関とする。総会は年1回は開催するものとする。また役員会（次項）で必要と判断した時には適宜、総会を招集できる。
2. （役員会）協議会を運営するために役員会をおく。役員会は会長、副会長、及び各機能別部会の責任者、事務局で構成される。役員会は必要に応じ会長が招集する。監査役は役員会の構成から除外されるが、役員会が必要とするときは役員会に出席して意見を述べることができる。
3. （機能別部会）協議会の会員はいずれかの機能別部会に属することを原則とする。八千代市は機能に適合した部署が担当する。機能別部会はその責任者の招集により開催されるが、この際、会議の開催日及び目的を事前に会長に報告し了承を得ることとする。必要に応じ会長以下の役員は機能別部会に出席することができる。

### (収入および経費)

第5条 協議会の収入は会費、負担金、寄付金及び補助金などによるものとし、経費の主たるものは、研修費、調査費、資料作成費、通信費である。

### (解散)

第6条 協議会の解散は、総会を開き出席者の過半数の賛同により実施できる。

### (その他)

#### 第7条

1. この組織は、八千代台東南まちづくり協議会及び八千代台地区再建検討委員会を母体として発展拡大した組織である。
2. 協議会運営に関する八千代市庁内の調整は、コミュニティ推進課が担当する。
3. 協議会の会則の変更は、役員会での承認の下、総会を開催し、出席者の過半数の賛同を得て変更することが出来る。
4. この会則に定めるもののほか必要な事項は役員会で協議して決める。

### 付則

この規約は平成28年6月3日より施行する。

## 【第1号議案】 2023年度事業報告

八千代台を「住みやすいまち」にすることを目指し、「自分たちでできることを実行する」、「専門職の協力を得て実行する」、「市役所等に要請や意見交換をする」、「まちづくりに関し情報を集める」、「ビジョンを創作する」、「第3者による講演会とワークショップを開催する」、「広報活動と地域活動を行う」、「まちづくり協議会の運営を行う」、「今後の検討課題に取り組む」などの活動を目指しました。

### 【会議】

- ・定例会を定期的に月2回第2と第4木曜日夜に八千代台公民館にて行い、活動内容の反省と今後の計画を検討しました。
- ・検討の中で「ブランディング」に取り組むことのアイディアが生まれ、「えきまちブランディングの会」として検討をはじめました。

### 【ばらの植付けと手入れ】

- ・ばらの手入れを行っているときの安全対策とどこで作業を行っているかがわかるように「ビブス」を作りました。
- ・ばらの手入れは天候に左右されますが、ほぼ毎週土曜日朝に行いました。  
手入れの時刻は、10月～6月は8時から、暑い夏季の7月～9月は7時からとしました。水撒きは不定期ですが手入れの時刻より早く行いました。
- ・2024年1月にばらの植栽を行いました。ゆうゆう通り駅側の東側に八千代台駅前商店会様のご協力によりピンクダブルノックアウトを70本、八千代台駅西口半月花壇にノックアウト10本を植えました。
- ・今年度までに植えたばらは、335本となりました。
- ・ばらの手入れ方法に関しては、京成バラ園芸のばら専門家のアドバイスを受けました。

### 【バイオ炭】

- ・ばらを剪定しますと剪定枝がでます。今までは、焼却処分をしていましたが、剪定枝を里山ロック隊にて乾燥させ、炭化し、バイオ炭として土壌改良材として花壇に入れる活動を始めました。バイオ炭を花壇に入れることは、土壌改良となると同時に、炭素が土壌の中で貯留されることになり、CO<sub>2</sub>の削減に役立つと思っています。

**「燃やせばCO<sub>2</sub>発生、炭化すれば温暖化対策」となります。**

2024年春、ニマイル広場にて新規に畑を開拓し、バイオ炭を混入してさつまいもを育てる予定です。

### 【えきまちブランディングの会】

2023年9月より住み続ける価値のある八千代台周辺のまちづくりについて検討を開始しました。  
10月末開催の市政懇談会に参加したところ、「京成本線沿線まちづくりビジョン」が発行されるという情報を得て、八千代市の都市計画に関連する資料を事前に収集し、市民参加の方法を探りました。  
11月末に「京成本線沿線まちづくりビジョン」が発行されました。将来像の実現に向けた推進体制では、市民、事業者（交通事業者や商店会など）、行政が計画段階から協働して約20年程度を目処に、将来像の実現を目指すことを確認できました。

## 【広報活動】

### <パンフレット>

八千代台まちづくり協議会の概要と実績そして方針を知っていただくために A4 サイズを三つ折りにしたパンフレットを作成しており、2023 年 10 月に改訂版を作りました。

### <フェイスブック>

<https://www.facebook.com/yachiyodai.machizukuri/>

毎週手入れしています八千代台駅周辺のばらの様子及び各種活動の内容を掲載しています。

### <ホームページ>

<https://www.yachiyo-machi.com/>

日々の活動の様子は、フェイスブックに掲載していますので、ホームページには活動用資料の保管を中心としています。見た目は変わらないですが、保管している資料は必要に応じ追加しています。パスワードを求められる項目がありますが、パスワードは「ymk」です。資料をとりあえず保管していますので、資料整理はこれからです。

## 【説明活動、地域活動】

### <市役所>

活動内容を知っていただく為と要望をお願いする為に、コミュニティ推進課、まちづくり推進室、土木管理課などと打ち合わせました。

### <地域活動>

地域の団体とコラボした活動、及びまち協の活動を知っていただく為に、京成グループ八千代台地区の BMK 合同駅前清掃、ボランティアカフェ、秀明中高学園祭にて展示とミニ講演、どーんと祭に展示、ふれあいフェスタ、ダイヤモンド富士、やちよユネスコでのミニ講演、を行いました。

## 【活動記録】

- ・毎週土曜日朝：八千代台駅周辺のばらの手入れ
- ・月 2 回（第 2、第 4 木曜日）：定例会
- ・年 1 回：定期総会
- ・2023 年 5 月 9 日：京成グループ八千代台地域 BMK 合同駅前清掃に参加
- ・2023 年 6 月 5 日：バイオ炭作りの練習（里山ロック隊にて伐採した竹を使いバイオ炭にしました）
- ・2023 年 8 月 12 日：ばらの剪定
- ・2023 年 9 月 23 日：ボランティアカフェにて展示
- ・2023 年 10 月 8 日：秀明中高学園祭にて展示とミニ講演（八千代ユネスコ協会のコーナーに出店）
- ・2023 年 10 月 21－22 日：どーんと祭にて展示（八千代市観光協会のブースに展示）
- ・2023 年 10 月 28 日：ふれあいフェスタにてかんたん手品と活動の展示（八千代台小学校校庭）
- ・2023 年 11 月 7 日：京成グループ八千代台地域 BMK 合同駅前清掃に参加
- ・2023 年 12 月 10 日：ばら剪定枝をバイオ炭化（里山ロック隊にて実施）
- ・2023 年 12 月 24 日：八千代ユネスコ協会にてミニ講演
- ・2024 年 1 月 13 日：ばらの植栽 70 本
- ・2024 年 2 月 10 日：ばらの剪定
- ・2024 年 2 月 14 日：ダイヤモンド富士のイベントにて展示とばらの花びらのサシェ配布
- ・2024 年 2 月 17 日：ばらの植栽 エポラ通りの花壇

【御礼】

八千代台エリアの自治会・町会の皆様、事業に参加された皆様、社会福祉協議会、地域の団体等の皆様、お世話になりありがとうございました。

【活動支援金】

下記の皆様から支援金を頂きました。ありがとうございました。

- ・八千代市自治会連合会八千代台支部の皆様
- ・八千代市市民活動団体支援金交付制度にご協力の市民の皆様
- ・八千代ライオンズクラブ様
- ・サンコー住宅産業（株）様
- ・（有）新緑様

【バラに関する技術指導】

京成バラ園芸様にご指導を頂きました。ありがとうございました。

【2023年度のまちづくり協議会の担当者】

会長：佐々木博幸、副会長：関野薫、市原浩一、部会長：阿部晃枝、那須原和良、  
顧問：橋本貞寛、監査役：西山正康、吉澤俊秀  
ありがとうございました。

【第2号議案】2023年度収支決算報告および会計監査報告

2023年度 収 支 決 算 書

(2023年4月1日～2024年3月31日)

収入の部

単位：円

科目	2023年度予算	2023年度決算	摘要
前年度繰越金	114,366	114,366	
自治会・町会補助金	160,000	136,740	(注1)
八千代緑が丘基金	170,000	170,000	ばらの植栽(注2)
千葉県環境財団	100,000	100,000	バイオ炭化
市民活動団体支援金	0	12,864	
協賛金1	0	50,000	ライオンズクラブ様
協賛金2	0	30,000	八千代台駅前商店会様
協賛金3	0	30,000	新緑様(注3)
協賛金4	0	10,000	サンコー様
八千代台東口商店会	0	200,000	花壇管理(注4)
利息	0	2	
収入合計	544,366	853,972	

注1：補助金として1世帯当たり20円をお願いしました。

注2：正式名：公益信託八千代まちづくり緑が丘基金

注3：用途指定：活動後の飲食費

注4：場所はエポラ通りの花壇の一部(期間2024年3月～2025年2月)

支出の部

科目	2023年度予算	2023年度決算	摘要
情報収集・広報費	20,000	14,400	ホームページ
イベント費	355,000	411,654	苗木、肥料、薬剤、炭化器等
会議費	5,000	0	
交際費	5,000	0	
交通費	10,000	0	
通信費	20,000	10,640	切手、はがき、封筒等
印刷費	10,000	9,543	用紙、インク
消耗品費	10,000	6,712	
食糧費	5,000	0	
報償費	30,000	0	
保険費	1,000	0	
雑費	5,000	45,610	ピプス等
花壇管理(エポラ通り)	0	39,108	2024年3月分
花壇管理(エポラ通り)	0	160,892	2024年度用(2025年2月まで)
次年度繰越金	68,366	155,413	
合計	544,366	853,972	

監 査 報 告 書

2024年6月21日

八千代台まちづくり協議会 会長 佐々木 博幸 殿

監査役 西山 正康



監査役 吉沢 俊秀



八千代台まちづくり協議会規約第3条に基づき、2023年度の収入及び支出に関する帳簿、通帳、現金、証拠書類について監査した結果、適正に処理されていたと認め報告します。

1. 監査範囲 : 収入及び支出の会計全般
2. 監査実施日 : 2024年6月21日
3. 監査場所 : 八千代台自治会事務所
4. 監査した書類 : 帳簿及びその他の証拠書類

### 【第3号議案】規約改訂

	現行	改定案	理由
第2条5.	事務所の場所は、 <u>八千代台自治会館（案）</u> に置く。	<u>会長宅</u>	八千代台会館は廃止された。
第3条6.	監査役は <u>年2回以上</u> にわたり、会計事務を精査しその正確性を担保する。	<u>年1回以上</u>	内容が少なく、年1回の監査で十分である。
付則	—	<u>この規約は令和6年 月 日より改正施行する。</u>	改正施行日を追記する。

### 【第4号議案】協議会役員

役職	氏名	備考
会長	佐々木博幸	八千代台自治会会員
副会長	関野薫	八千代市自治会連合会八千代台地区会長
副会長	市原浩一	八千代台駅東口商店会会長
部会長	阿部晃枝	リモンチェッロの会
部会長	那須原和良	エコまちの会
部会長	須藤正人	えきまちブランディングの会
顧問	橋本貞寛	愛宕みどり会自治会会員
監査役	西山正康	八千代台自治会会員
監査役	吉澤俊秀	大東自治会会員

## 【第5号議案】2024年度事業計画

### 1. 事業方針

バラの植栽と手入れや清掃活動等の環境美化活動を継続していく事に加え、ばらの剪定枝や伐採竹等を炭化しバイオ炭として花壇や畑に土壌改良材及び炭素貯蔵として温暖化対策を行います。八千代台エリアのこれからを考え「えきまちブランディングの会」部会を立ち上げ、「自分たちでできることからまちづくりを進める」活動を皆様のご意見を伺いながら取り組みます。

下記方針にて活動を行っていきます。

- (1)自分たちでできることを実行する。
- (2)専門職の協力を得て実行する。
- (3)市役所等に要請や意見交換をする。(できれば委員等になり協力する)
- (4)まちづくりに関し情報を集める。
- (5)ビジョンを創作する。
- (6)第三者による講演会とワークショップを開催する。
- (7)広報活動と地域活動を行う。
- (8)まちづくり協議会の運営を行う。
- (9)今後の検討課題に取り組む。

### 2. 事業内容

#### (1) ばらの手入れ、花壇の整備を行います

- ・まちの景観を良くする為に八千代台駅周辺に植えたばらの手入れを行います。
- ・エポラ通りの花壇の一部に各種の花を植栽し手入れすることで、通りをカラフルに彩っていきます。

#### (2) まちづくりの手法及び成功例を学び八千代台のまちづくりを目指します

- ・まちづくりの成功事例（明石市、流山市、印西市、国土交通省の市街地整備 2.0 など）を参考にし、まちづくり手法として、「マーケティング戦略」、そしてその上位に位置する「ブランディング戦略」を学習します。同時に、八千代市との連携方法について検討し、今後の参加・協力方法を探ります。
- 「まちづくり条例」や「景観条例」等に関し検討し、近隣市の情報を集めます。
- 八千代台のビジョンの実現に向けて皆さんと取り組みます。
- 「まちづくり」をテーマにワークショップを開催します。

#### (3) ばらの剪定しや伐採竹をバイオ炭化し花壇や畑に入れることで土壌改良と温暖化対策を行います

- ・定期的実施しますばらの剪定を行うと出てくるばらの剪定枝をバイオ炭化し花壇に入れます
- ・ニマイル広場の斜面林に侵入している竹を伐採し、バイオ炭としてニマイル広場に

開拓した畑に入れ、さつまいもを育てます。

- ・バイオ炭は、里山ロック隊の活動場所をお借りして作ります。

**(4) 専門職の協力を得て実行する。**

- ・バラの植栽及び手入れに関して、京成バラ園芸様のご協力を引き続き頂く予定です。

**(5) 市役所等に要請や意見交換をする。（できれば委員等になり協力する）**

- ・必要に応じ市役所の担当職員と相談や打ち合わせをします。

**(6) 広報活動と地域活動を行う。**

活動の拡大を目指し広報活動と地域活動を行います。

- ・広報活動

フェイスブック、ホームページ、八千代台まちづくり協議会チャンネルを設けています。

- ・地域活動

「ボランティアカフェ」にて八千代台まちづくり協議会を説明します。

「ふれあいフェスタ」にてコーナーを出店します。

- ・地域の他の団体の活動に協力します。

**(7) まちづくり協議会の運営を行う。**

- ・運営して頂ける人を募集し運営人数を増やしたいので、ご協力をお願いします。
- ・運営費は、構成メンバーである八千代台自治会連合会の皆様をお願いすると共に、地域団体へ支援をお願いします。

**(8) 今後の検討課題に取り組む。**

まちづくりに関する課題を協議する場を持ちます。

### 3. 組織

各種事業を実行するために部会と委員会を設けますが活動内容により新設や変更します。

- ・リモンチェッロの会（主にばらを植栽し、管理する。）
- ・エコまちの会（エコなまちづくりをめざす。ばらの剪定枝等からバイオ炭を作り用する。）
- ・えきまちブランディングの会（まちづくりの方法に関して学びビジョンの実現につなげる）

### 4. 会議

まちづくり協議会の運営の為に、総会、定例会、委員会等を開催します。

**(1) 定期総会：** 原則年1回

**(2) 定例会：** 原則月2回（第2，第4木曜夜間） 八千代台公民館

**(3) 部会**：必要に応じ開催します。

\* 活動に役立つと思われるデータや議事録をホームページに掲載しています。  
パスワードは、主に「ymk」です。

## 【第6号議案】 2024年度収支予算

### 収入の部

科目	2023年度予算	2024年度予算	摘要
前年度繰越金	114,366	155,413	
花壇管理	—	160,892	(2025年2月まで)
自治会・町会補助金	160,000	160,000	(注1)
八千代緑が丘基金	170,000	0	
千葉県環境財団	100,000	0	
市民活動団体支援金	(申請なし) 0	0	
収入合計	544,366	476,305	

注1：補助金は、1世帯20円をお願いします。

### 支出の部

科目	2023年度予算	2024年度予算	摘要
情報収集・広報費	20,000	20,000	プロバイダー費など
イベント費	355,000	100,000	肥料、薬剤など
花壇管理	—	160,892	エポラ通り花壇の一部
会議費	5,000	5,000	
交際費	5,000	5,000	
交通費	10,000	10,000	
通信費	20,000	20,000	切手、はがき、封筒等
印刷費	10,000	10,000	
消耗品費	10,000	10,000	
食糧費	5,000	5,000	
報償費	30,000	30,000	講演会講師料
保険費	1,000	5,000	プログラム実施時のボランティア保険
雑費	5,000	5,000	
次年度繰越金	68,366	90,413	
合計	544,366	476,305	

# 2023年度の活動記録アルバム

2023年5月のばらの様子です



八千代台駅東口時計塔三角花壇



ゆうゆう通り



東口ロータリー



西口半月花壇

2023年5月9日 京成電鉄グループ BMK 推進運動に参加しました



2023年8月12日 ばらの剪定をしました  
秋ばらが楽しみです



2023年9月23日 ボランティアカフェにてまち協活動内容の展示と説明



2023年10月8日 秀明中学園祭にて  
展示とミニ講演



2023年10月21-22日 どんと祭にて展示



2023年10月28日 ふれあいフェスタ（八千代台小学校） 展示、簡単マジックをしました



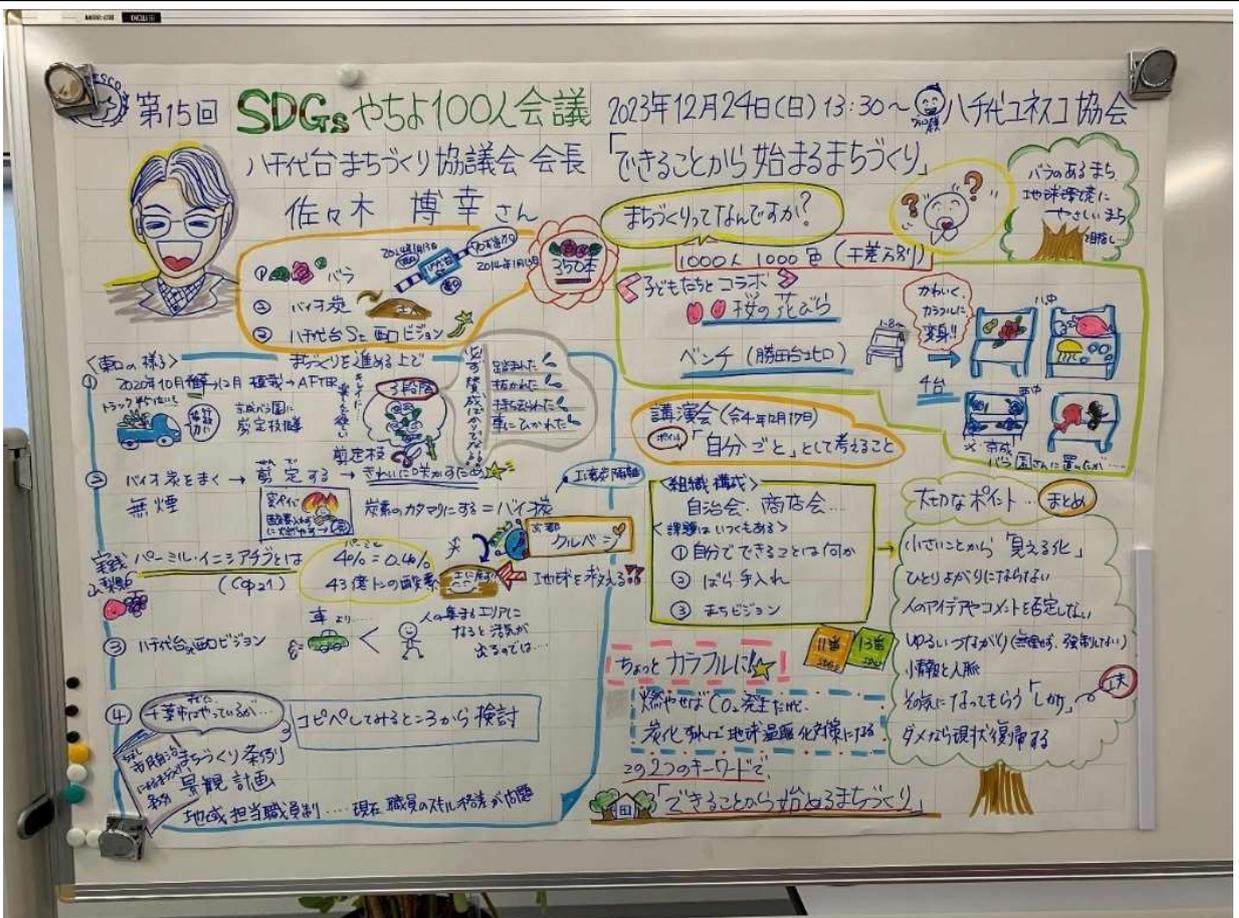
2023年12月10日 ばら剪定枝をバイオ炭化しました（里山ロック隊活動場所にて）



2023年12月24日 八千代ユネスコ協会にてミニ講演

講演内容は下記に保存しています。

<https://www.yachiyo-machi.com/> 20231224 八千代ユネスコプレゼン  
右のQRコードからもアクセスできます。



講演をグラフィックレコーディングして頂きました

2024年1月13日 ばらの植栽 70本



拡大写真

バラの剪定枝で作ったバイオ炭を入れ

2024年2月10日 ばらの剪定



2024年2月14日ダイヤモンド富士のイベントにて展示  
とばらの花びらのサシェ配布



2024年2月17日、3月9日 ばらの植栽及び  
エポラ通りの花壇整備



## 部会資料

1. リモンチエツロの会 ~ばらでちよつとカラフルに!~
2. えきまちブランディングの会
3. エコまちの会

# 1. リモンチェッロの会 ～ばらでちょっとカラフルに！～

目次

- 1-1 今まで行いましたばらの植栽..... P16
- 1-2 2023 年度の活動..... P22
- 1-3 2024 年度の予定..... P32

facebookの八千代台まちづくり協議会のページに植栽の記録と写真を豊富にアップしております。ぜひご覧ください。

<https://www.facebook.com/yachiyodai.machizukuri>



## 1-1 今まで行いましたばらの植栽

### 1-1-1) 植栽地図

八千代台まちづくり協議会 リモンチェッロの会 バラ植栽箇所

2024年3月31日現在



植栽   1年目(2020年12月)   2年目(2022年2月)   3年目(2023年1月)  
  4年目(2024年1月)   (2024年3月)

①八千代台駅東口三角花壇 植栽日 2020年12月12日 2023/05/06 撮影



リモンチェッロ(交通島周囲)21本  
Limoncello (登録名 MEIJECYCKA )

作出国:フランス 作出:メイアン 発表年:2008年  
花色:鮮黄色～淡黄色 花形:丸弁一重咲 花弁数:8枚  
花径:5～7 cm 樹高:1.2～1.5 m 樹形:半横張り性 芳香の強さ:微香



スーリールドゥ モナリザ(中間エポラ通り側のみ)5本  
Sourire de Mona Lisa (登録名 MEILYXIR )

作出国 フランス 作出 メイアン 発表年 2008年  
花色 スカーレット赤 花形 丸弁カップ咲 花弁数 80枚  
花径 9～10 cm 樹高 1.5 m 樹形 横張り性 芳香の強さ 微香



マドモアゼル メイアン(時計塔周囲)4本  
Mademoiselle MEILLAND(R) (登録名 MEINOSTAIR )

作出国 フランス 作出 メイアン 発表年 2016年  
花色 オレンジがかったピンク 花形 丸弁ロゼット咲 花弁数 60～80枚  
花径 12～14 cm 樹高 1.5 m 樹形 半横張り性 芳香の強さ 中香

②④ゆうゆう通り 植栽日 2022年2月12日、2023年1月14日 2023/05/09 撮影



ピンクダブルノックアウト 100本+50本  
Pink Double Knock Out

作出国 フランス 作出 メイアン 発表年 2009年  
花色 ローズピンク 花形 外側剣弁高芯咲 花弁数 18～24枚  
花径 6～8 cm 樹高 0.9～1.2 m 樹形 横張り性 芳香の強さ 微香

③東口ロータリーとタクト・ールの花壇 植栽日 2022年2月12日 2023/05/09 撮影



スカーレットボニカ 35本  
Scarlet Bonica (登録名 MEISCARLEBO)

作出国 フランス 作出 メイアン 発表年 2015年  
花色 スカーレット赤 花形 丸弁平咲 花弁数 50~60枚  
花径 7cm 樹高 0.9m 樹形 半横張り性 芳香の強さ 微香

⑤西口半月花壇 植栽日 2023年1月14日 2023/05/19 撮影



スターリースカイ 35本  
Starry Sky (登録名 KORhubkah)

作出国 ドイツ 作出 コルデス 発表年 2020年  
花色 ピンク弁底白 花形 一重咲 花弁数 5~10枚  
花径 3~4cm 樹高 0.4~0.6m 樹形 直立性 芳香の強さ 微香



レヨンドゥソレイユ 5本  
Rayon de Soleil (登録名 MEIANYCID)

作出国 フランス 作出 メイアン 発表年 2015年  
花色 黄色 花形 丸弁平咲 花弁数 15~20枚  
花径 5~7cm 樹高 1.5m 樹形 直立性 芳香の強さ 微香



ダブルノックアウト 10本  
Double Knock Out (登録名 RADTKO)

作出国 フランス 作出 メイアン 発表年 2004年  
花色 明るい赤 花形 外側剣弁高芯咲 花弁数 18~25枚  
花径 7~8cm 樹高 0.9~1.2m 樹形 横張り性 芳香の強さ 微香

⑥エポラ通り チョコザップ前 植栽日 2024年3月9日 2024/3/9 撮影



アーティックブル 2本  
Arctic Blue(TM) (登録名 WEKBLUFYTIRAR )

作出国 アメリカ 作出 ウィークス 発表年 2018 年  
花色 ライラックピンク～ラベンダー 裏弁クリーム 花形 丸弁平咲  
花弁数 20～40 枚  
花径 6～8 cm 樹高 0.8～1.3 m 樹形 直立性 芳香の強さ 中香



ジョリーメロディー 2本  
Jolie Melodie (登録名 MEIFFRODON)

作出国 フランス 作出 メイアン 発表年 2022 年  
花色 マゼンタ裏弁やや白みがる 花形 半剣弁高芯咲 花弁数 50～60  
枚  
花径 9～12 cm 樹高 1.0～1.2 m 樹形 半横張り性 芳香の強さ 強香



低木:ユリオプスデージー・アジサイ  
宿根草:エニシダ・ルピナス・モミジ葉ゼラニウム・ヒューケラ・初雪カズラ

⑦エポラ通り 八千代接骨院前 植栽日 2024年3月9日 2024/3/9 撮影



ベビー アイスバーグ 2本  
Baby Iceberg (登録名 KORFLOCI 111)

作出国 ドイツ 作出 コルデス 発表年 2020年  
花色 純白 花形 半剣弁高芯咲～平咲 花弁数 20～30枚  
花径 5～7cm 樹高 0.7～0.8m 樹形 芳香の強さ 微香



金蓮歩 3本  
Kinrenpo (登録名 KEISHISUTOKI)

作出国 日本 作出 京成バラ園芸 発表年 2007年  
花色 黄から淡黄 花形 半八重咲 花弁数 10枚  
花径 7～8cm 樹高 1.0～1.2m 樹形 横張り性 芳香の強さ 微香



レヨン ドゥ ソレイユ 3本  
Rayon de Soleil (登録名 MEIANYCID)

作出国 フランス 作出 メイアン 発表年 2015年  
花色 黄色 花形 丸弁平咲 花弁数 15～20枚  
花径 5～7cm 樹高 1.5m 樹形 直立性 芳香の強さ 微香



フォーラン マリア 6本  
Fraulein Maria (登録名 KORCARMSIS)

作出国 ドイツ 作出 コルデス 発表年 2019年  
花色 ヴァイオレットピンク 花形 丸弁ロゼット咲 花弁数 80～100枚  
花径 8cm 樹高 1.2m 樹形 半横張り性 芳香の強さ 中香



低木: コリオプスデージー・アジサイ  
宿根草: エニシダ・ルピナス・モミジ葉ゼラニウム・ヒューケラ・初雪カズラ

⑦-2 エポラ通り 髪源前 植栽日 2024年3月9日 2024/3/9 撮影



ベビー アイスバーグ 1本  
Baby Iceberg (登録名 KORFLOCI 111)

作出国 ドイツ 作出 コルデス 発表年 2020 年  
花色 純白 花形 半剣弁高芯咲~平咲 花弁数 20~30 枚  
花径 5~7 cm 樹高 0.7~0.8 m 樹形 直立性 芳香の強さ 微香



低木:コリオブスデージー・アジサイ  
宿根草:エニシダ・ルピナス・モミジ葉ゼラニウム・ヒューケラ・初雪カズラ

⑧ アパマンショップ前 植栽日 2024年3月9日 2024/3/9 撮影



フォーラン マリア 6本  
Fraulein Maria(登録名 KORCARMSIS)

作出国 ドイツ 作出 コルデス 発表年 2019 年  
花色 ヴァイオレットピンク 花形 丸弁ロゼット咲 花弁数 80~100 枚  
花径 8 cm 樹高 1.2 m 樹形 半横張り性 芳香の強さ 中香

## 1-2 2023 年度の活動

### 1-2-1) 活動日

#### ① 毎週土曜日

平均1.5～最長5時間 2～9 名

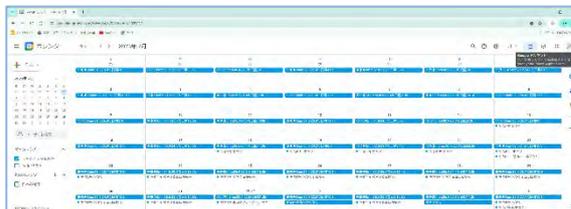
夏期(7～9 月)7 時～ 夏期以外(10～6 月)8 時～

#### ② 夏期早朝の水やり 7 月 15 日～9 月 20 日のうち27日間 1～3 名で実施

2023 年の夏はとても暑く、雨が降らない日が続き枯れかかる樹が出てきてしまいました。駅周辺ということもあり交通量が多く、道路をまたいでホースを使うことができません。交通島だけのときは定例の活動日にバケツで水やりをしていましたが、範囲も広がり厳しくなってきました。電車の始発(5 時 3 分)前であればかなり車が通らないので 4 時から東口ロータリーから開始し、ゆうゆう通り、そして西口を 6 時に終了する工程で水やりを行いました



Google カレンダーに天気・温度・日照時間と作業記録をつけました。



27	28	29
☀☀☀0mm37.2-25.0°C日照11.4h ● 午前4時 水やり & 殻摘み	☀☀☀0mm36.4-24.4°C日照12.2h ● 午前4時 水やり & 西口殻摘み	☀☀☀0mm35.7-23.7°C日照12.8h ● 午前4時 水やり & 西口殻摘み ● 午前7時 花殻摘み & 雑草取り
3	4	5
☀☀☀0mm35.4-25.2°C日照12.6h ● 午前4時 水やり & 西口殻摘み	☀☀☀0mm36.8-25.8°C日照11.3h 水やりなし	☀☀☀0mm35.6-27.1°C日照12.1h ● 午前4時 水やり ● 午前7時 雑草取り

#### ③ 暴雨後などの臨時対応

6/5 2～3 日の大雨の影響で花殻が溶け縁石より大きくはみ出していたので剪定しました

#### ④ その他 バイオ炭作成・視察など

## 1-2-2) 作業

### ① 通常作業

京成バラ園芸大川原氏に年間スケジュールを作成していただき、これに沿って作業を進めました

バラの年間管理												
	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月
草刈り	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
肥料	○		○		○				○			
花殻摘み					○	○	○	○	○	○		
オルトラン			○	○	○	○			○	○		
剪定	○	○							第1～2週目			
水撒き	○	○	○	○	◎	◎	◎	◎	○	○	○	○

草刈り	草刈り、草取りはこまめに行う 機械を使用する方は、土をえぐらない様注意(小石の飛散防止) バラの下は長い柄の鎌を使う
肥料	一株当たり50g位(0の場合) 株の上から均等に撒く 花壇は30g位
花摘み	5月から6月にかけてまめに行う 7月以降は時間があたら行
オルトラン	一株に30g(大さじ2杯) 大さじ1杯づつ株の左右に行
剪定	冬の剪定は1月～2月 秋の剪定は9月の1～2週までに
水撒き	冬は週一回 春と秋は頻繁に 夏は春と秋以上頻繁に

### ①-1 雑草とり、花殻摘み



株に負担をかけない摘み方

花殻の摘み方は、親指と人差し指で花をつまみ、90度に曲げるとプッチンと取れます。

花殻を放置すると実が膨らみ始め、エネルギーが集中するため、他の花が咲かなくなってしまいます。

### ①-2 施肥(5・9月)、薬剤散布(3～6・9～10月)



昨年は赤のパッケージの「オルトラン」を使っていましたが、カイガラムシの被害が多く見られたので、青のパッケージの「オルトランDX」を発注し、被害があるところとないところで使い分けしました

### ①-3 夏剪定(8月16日)

通常は9月1~2週目ですが、2023年は猛暑のため前倒して作業しました



京成バラ園さんからレクチャーを受け、お手本を見せていただき、みんなで実践  
東口だけで12袋の剪定枝ができました。

これを里山にもっていき、炭化器で燃やしてバイオ炭にして、冬の植栽時に利用します。

### ①-4 冬の強剪定(1月)



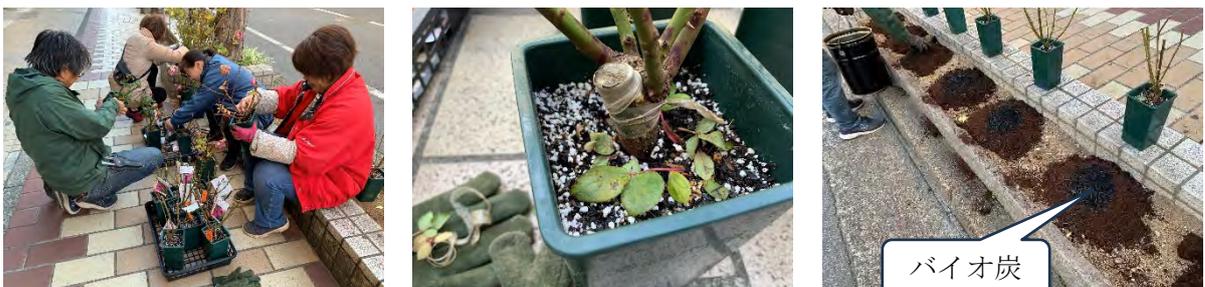
剪定枝には棘があるため、痛い上にボランティア袋を破かないように入れるのにも一苦労します。バケツにぎっくり入れて刈込ばさみで裁断して袋に入れると Good ですが、かなり時間がかかりました。



剪定前に状態の良い花をもいでおき、こちらはポプリにします。剪定枝は14袋になりました。

## ② 新規植栽・補植

### ②-1 1月13日 東口ゆうゆう通り70本



台木と接ぎ木のテープを取り除き、ポジションを決めて埋め込みます。夏剪定した際の枝から作ったバイオ炭を一部に入れてみます。保水力と土の浄化力と好微生物の循環を期待します。

②-2 1月13日 西口半月花壇 10本



②-3 3月9日 エポラ通り4か所

八千代台駅東口商店会様より依頼をうけ、エポラ通りの花壇の一部に植栽しました。エポラ通りには、ツツジ・サツキ・山茶花・姫椿・ドウダンツツジなどが植えてありますが、いくつかの花壇には何も無い状態となっていました。雑草が生え、土が踏み固められていたため、1か月かけて土の改良から行いました。

2/17 掘り起こし、やせ細ってはいても復活できそうなサツキは集めて一か所に移植しました



2/24 土壌洗浄のため石灰を撒き1週間寝かせます PH6.8



※前日に雨が降ったため、土が丁度よく湿っており、正確に計測できたと思います。

石灰を入れPHがアルカリに向いていることを前日確認したうえで、翌日酸性の土を投入し調整しました



3/1 PH7.0



3/2 バラは弱酸性を好むとされ pH5.5~6.5(バラ原産地の土壌条件から pH6.2 付近が最適)くらいに合わせるとよいとされているためピートモスと鹿沼壤を投入



3/3 PH6.4

※この日も前日に雨が降りました。



大きなトラックで苗を運んでいただきました。エポラ通りはすでにいろいろな種類の木が植えてあるため、この3か所だけ1種類のバラにするとバランスが取れなくなることを懸念して、バラの他、アジサイ・ユリオプスデージー・エニシダなどの低木のほか、初雪カズラなどの宿根草を植えました。やちよ整骨院前・チョコザップ前・アパマンショップ前の3か所

### ③ 暴雨後などの臨時対応



暴風の後には、縁石から大きく飛び出して幹が倒れていないかパトロールしました。歩いている分には気にならなくても、車を運転していると意外と気になりチラ見して事故を誘発しては元も子もありません。あくまでも駅周辺花壇は道路と周辺環境の調和を図り人工構造物だけで殺伐した冷たい風景にならぬということも重要ですが、防塵・防火・防音・道路横

断防止効果もあり、交通島に関しては垂直・対向車のヘッドライトからの眩光を防止する目的も兼ねている防壁であると思いますので、それらを念頭に単なる景観だけではなく交通に有益な効果が図れるよう管理をしていきたいと考えます。

県や市の植樹帯の設置基準(幅員幅と植樹帯幅と高さの関係など)も調べてみたいと思います。

### ④ 病害虫の対処



黒点病

黒点病による落葉がとまらなくなり枝だけになってしまいました



→ 肥料を控え枯れた小枝の剪定と落葉した葉を取り除き、メネデル(発根促進剤)を水に入れて与える、10日置きに3回ほど撒き、復活しました。



カイガラムシ

### ⑤ バイオ炭作り

- ⑤-1 2023年2月11日、剪定した枝を乾燥させている様子です。
- ⑤-2 2023年6月5日、竹でバイオ炭を作る練習をしました。
- ⑤-3 2023年8月16日、夏の剪定分を乾燥に追加しました。
- ⑤-4 2023年12月10日、バラの剪定枝をバイオ炭化しました
- ⑤-5 2024年1月13日、バラのバイオ炭を植栽時に入れました



⑤-1 枝を乾燥中



⑤-2 竹で炭化器でバイオ炭を作ります



おやつはタケノコ♪



⑤-4 出来上がったバイオ炭にカバーをかけておきます



おやつはさつま芋♪



⑤-5

### ⑥ 京成バラ園芸様より春と秋のイベントチケットを頂きました

リモンチェッロの会会員他関係者に配布させていただきました。



春



秋

### 1-2-3) 企画・外内部打合せ・懇親会

5/19・7/9・12/9 開花状況観察・8/16 夏剪定・12/9 観察・1/14 植栽・2/10 冬の強剪定・3/9 エポラ通り  
植栽などの後、次回までの作業確認や決定すべき事項などの打ち合わせをしました



5/19



5/19



7/9



12/9

3月9日 エポラ通りの植栽後、京成バラ園芸大川原氏を交えて、4月以降の植栽スケジュール・ばらの管理・育て方ノウハウなどの勉強会と懇親会をしました。



### 1-2-4) 講習会への参加

地域振興財団緑化事業「緑の講習会」にリモンチェッロの会のメンバーと参加しました



1月16日「木バラの剪定と管理」3名参加

2月13日「常識を打ち破れ!!至高のバラ栽培術」4名参加

### 1-2-5) 視察

#### ① 福山バラ祭り

2025年5月に世界バラ会議が広島県福山市にて開催されます。  
福山は毎年5月にバラ祭りを開催しており、観客動員が56万人(過去最高は84万人)のとても大きなイベントですが、バラ会議前に通常のバラ祭りがどのように開催され、ばらの種類や規模、手入れはどのようにしているのかを視察してきました(1名、全て個人負担)。

山市花園町、緑町周辺をメイン会場とし、祭り期間前後には福山駅前、商店街などいたるところに約 100 万本以上のバラが咲き、樹形は大型の木立性のものが多かったです。管理している団体は 82 団体ありました。



### 福山バラ祭

1945 年 8 月 8 日の福山大空襲の惨禍を悼み、荒廃する街を憂いた福山市民有志が、1956 年に福山市御門町(現在の花園町)の空き地にバラの苗約 1000 本を植え、1956 年 5 月に福山ばら会主催によってバラ展示会を開催したことが福山ばら祭の起源である。その後、当時の市長徳永豊の賛同により、1957 年に行政が都市公園としてのばら公園の整備に着手した。1968 年にはばら公園が美しい町づくり全国コンクール最優秀賞を受賞し、第 1 回福山ばら祭が開催された。1985 年 4 月、福山市の市の花にばらが制定された。

福山ばら公園は、2006 年に大阪で開催された世界バラ会連合主催による世界バラ会議にて日本国内 2 例目の優秀ガーデン賞に選定された。



さすが広島！  
マンホールがカーブ坊や！



歩道に統一のプランター  
以外にも各店舗の前には  
いくつものバラの鉢が



ベンチの真ん中にもバラが



散水管が設置されていました中央の大通り以外は黒の散水管でした。



バラ公園のライトアップ



↑ 仮設の歩道橋 ↓



↑ 歩道橋上からの眺望 ↓

日中のバラ公園



バラ花壇コンクール参加 82 花壇！ 小中学校～シニアクラブまで 品種コンクールも、ものすごい数の賞

## ② 京成バラ園

開花ピーク時の咲き方やボリュームや、枯れ際や咲いていない時期はどう対処しているのか、2か月に1度くらい見比べました。



5/20  
スナト仕立てのリモンチェロ



6/4 エポラ通り花壇用に  
宿根草以外を研究しに



7/3 レヨンドゥソレイユの簾上の  
咲き方剪定が合っているのか

などなど

## 1-2-6) イベントへの参加

① 10月21～22日 どーんと祭り 商工会議所主催@八千代市商工観光課ブース  
残念ながら、ボランティアの応募はありませんでした。



② 2月14日 ダイヤモンド富士鑑賞会市主催@コアエルム屋



1月13日冬の強剪定前にきれいに咲いていた花を取り分けて置き、ポプリにして100個のサッシェを作りました。香料は科学香料無添加の自然派化粧品「ブルガリアダマスコローズウォーター」を使用し、2月14日市主催のダイヤモンド富士鑑賞会@コアエルム屋上で配布しました。

「八千代台まちづくり協議会です駅周辺で育てているバラで作ったサッシェをお配りしています」と手渡ししたところ、「知っている」、「いつも綺麗に咲いているね」、「ありがとう」、などお声をいただき、少しずつ周知されてきたようです。ダイヤモンド富士は今年も残念ながら見ることはできませんでした。



## 1-2-7) ビブスの検討～発注



いろいろな案が出ましたが、こちらに決定し、3月15日発注しました。1か月程で到着予定です。襟袖をピンクで制作してくれる業者を探すのに苦戦しました。

## 1-2-8) 謝辞 ご協力・ご協賛ありがとうございました

技術提供・協力：京成バラ園芸株式会社様／フラワーショップ花野路様

植栽・管理依頼：八千代台駅東口商店会様

協 賛：八千代ライオンズクラブ様

加 入：八千代台駅前商店会様

散水用水の提供：八千代市[西口半月花壇・ゆうゆう通り]／株式会社コアエルム京成様[東口ロータリー・ゆうゆう通り]／八千代台駅前商店会の店舗様方々[ゆうゆう通り]／有限会社新緑[エポラ通り]

助 成 金：公益信託「八千代まちづくり緑が丘基金」



## 2. えきまちブランディングの会

目次:

1. 京成本線沿線まちづくりビジョン抜粋
  2. まちづくり成功事例の研究
    - (1)流山市
    - (2)明石市
    - (3)国土交通省 市街地整備 2.0
    - (4)国土交通省 駅まちデザイン検討会
  3. マーケティングおよびブランディング戦略の研究と適用
  4. まちづくり手法としてのブランディング
-

# 1. 京成本線沿線まちづくりビジョン抜粋

2023年10月に公開された「京成本線沿線まちづくりビジョン」から八千代台駅周辺についてのページを一部抜粋します。



## (2) 八千代台駅周辺の課題解決に向けた取組の方向性

### 道路

#### 【目指す姿】

歩行者が快適に歩きやすく、周辺のアクセス性が優れた、地域住民に限らず多くの人が利用しやすく、バリアフリーを考慮した駅周辺の空間づくり

#### 【取組内容】

駅前広場や交通結節点としての利便性の向上を目指すとともに、都市計画道路未整備区間の整備を進めることで、道路ネットワークを形成していきます。

- ・上空利用の検討を含む駅前広場の拡張整備
- ・都市計画道路3・4・12号八千代台南勝田台線の整備

### まちの利便性

#### 【目指す姿】

駅東西が一体化した、まちの玄関口にふさわしい駅周辺の市街地環境づくり

#### 【取組内容】

八千代台駅の東西間の移動しやすさを向上させ、駅周辺の利便性を高め、円滑な歩行空間を創出します。また、駅周辺の土地利用の高度化や商業施設等の配置による魅力的な空間形成を図ります。

- ・立体利用等による駅東西や駅周辺の安全かつ快適な往来の促進
- ・土地の合理的かつ健全な高度利用、都市機能の更新を図るための整備や建築物の誘導

### まちの持続可能性

#### 【目指す姿】

住民の暮らしを支える多様なサービスが維持・発展した、将来にわたり住民がいつまでも安心して暮らしていける地域づくり

#### 【取組内容】

機能移転等が検討されている公共施設等について、将来需要を見通した施設の適正配置を推進します。また、将来を見据えた適切な土地利用により、まちの玄関口にふさわしい都市機能の更新を図ります。

- ・市民のニーズに応じた公共施設等の配置最適化
- ・子育て世代や高齢者など、多様な世代にとっての快適性の向上に資する駅周辺の生活環境の充実

### 住環境

#### 【目指す姿】

空家等の発生の抑制と適切な維持管理の促進による、安心して暮らせる地域づくり

#### 【取組内容】

空家等及び老朽住宅の対策の推進を図ります。

- ・八千代市空家等対策計画の取組推進
- ・住宅の耐震性の確保や分譲マンションの管理適正化等に向けた取組の支援

1. 京成本線沿線まちづくりビジョンとは

2. 上空計画及び駅周辺計画の推進

3. まちづくりビジョンの対策地域

4. 京成線沿線地域全体の保全及び駅周辺の環境の整備

5. 京成線沿線地域全体の将来像

6. 八千代台駅周辺のまちづくり

7. 京成八千代台駅周辺のまちづくり

8. 勝田台駅周辺のまちづくり

9. まちづくり手法の検討

10. 防災後の実現に向けたまちづくりの推進

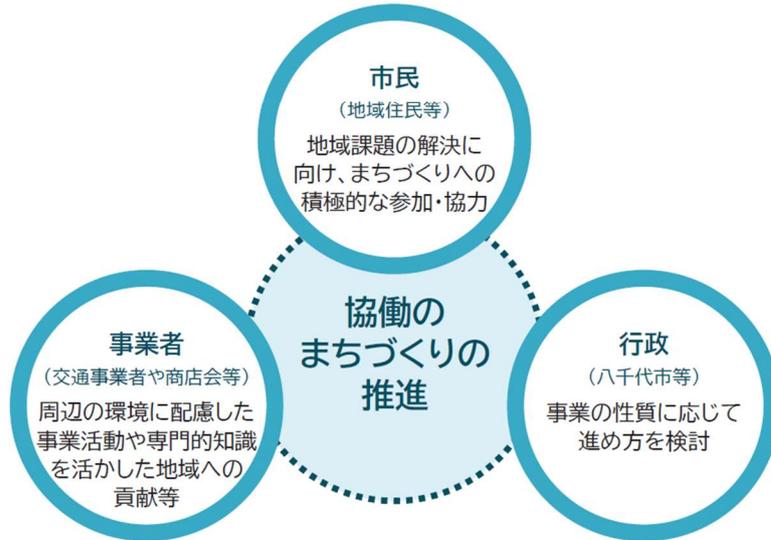


## 10. 将来像の実現に向けたまちづくりの推進

### (1) 施策の推進体制

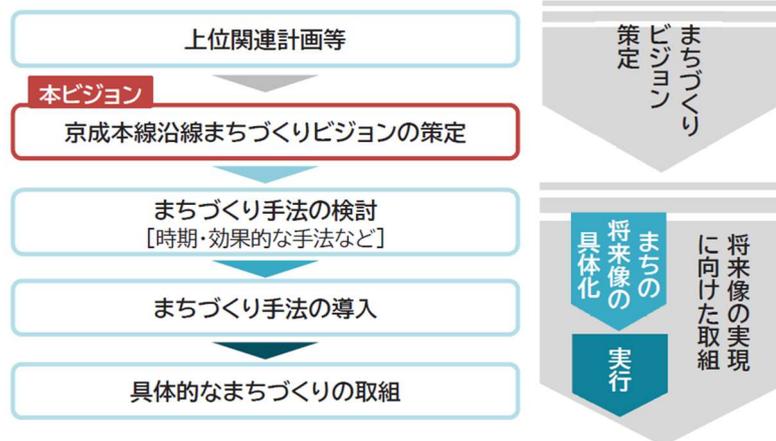
本ビジョンに示した取組を進めていくために、市民・事業者・行政が地域の課題や目標を共有し、連携を図りながら、まちづくりを進めていきます。

また、まちづくりの推進にあたっては、行政主導による手法、市民・事業者が協働する手法、市民・事業者・行政が計画段階から協力して進める手法など、事業の性質に応じて多様な主体の連携による地域の視点に立った「協働のまちづくりの推進」を図り、将来像の実現を目指します。



### (2) 今後の進め方

本ビジョンを踏まえ、以下の流れで将来像の実現に向けた取組を進めていきます。

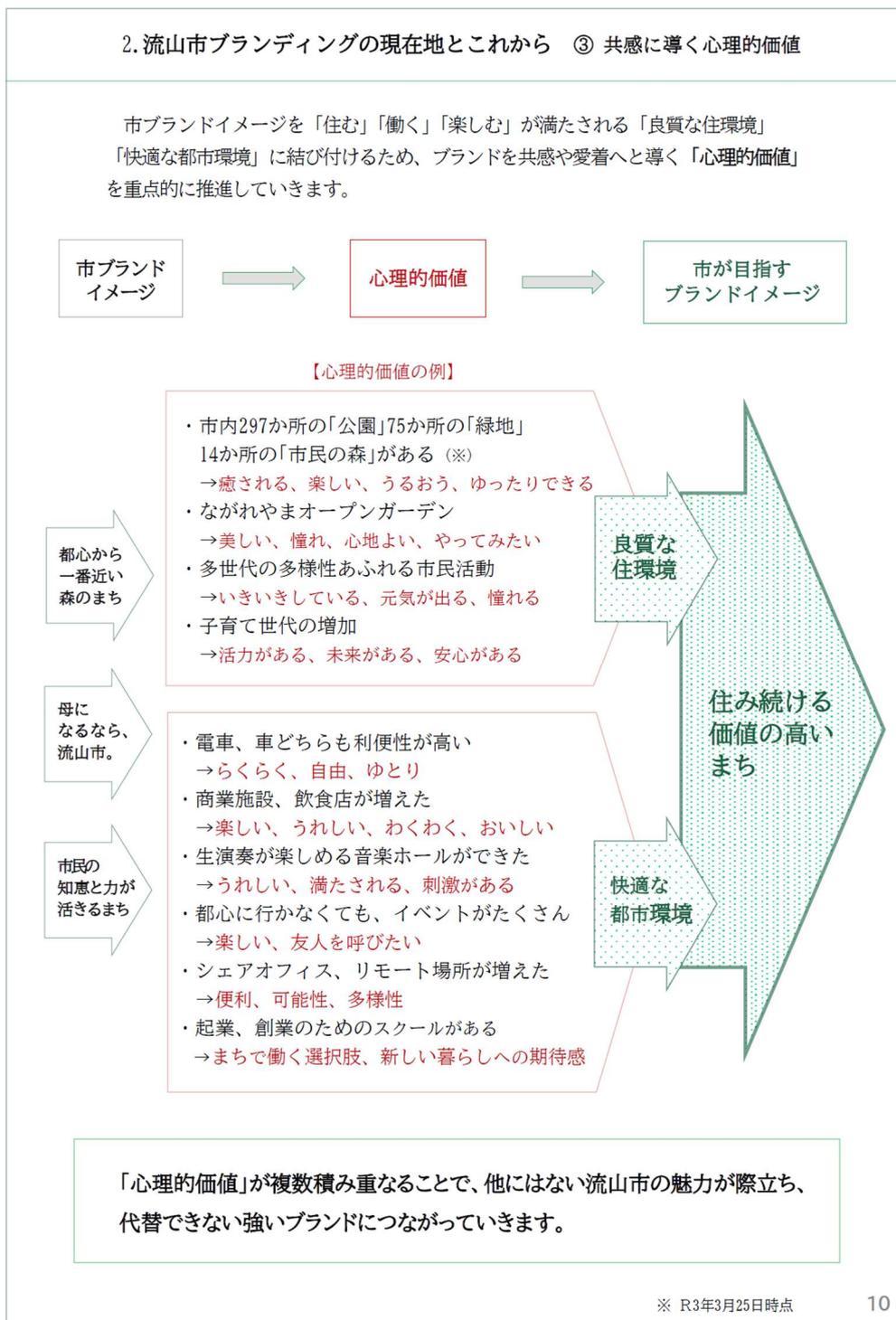


1. 京成本線沿線まちづくりビジョンとは
2. 上位計画及び関連計画の整理
3. まちづくりビジョンの対象地域
4. 京成本線沿線地域全体に係る現状及び課題の整理
5. 京成本線沿線地域全体の将来像
6. 八千代台駅周辺のまちづくり
7. 京成大和田駅周辺のまちづくり
8. 鎌田台駅周辺のまちづくり
9. まちづくり手法の検討
10. 将来像の実現に向けたまちづくりの推進

## 2. まちづくり成功事例の研究

### (1) 流山市

流山市は人口約 20 万人で八千代市の人口とほぼ同じ。つくばエクスプレスの開業により「都心から一番近い森のまち」として、人口増加が続いている成功事例。市にはマーケティング課が存在し、都心の電車の駅には「母になるならながれやま」のポスターを貼り、都内から共働き子育て世代が続々と移住してきたことで有名。ただし、新駅「おたかの森」駅開業による効果が高いと考えられる。



千葉県流山市総合政策部マーケティング課「流山市ブランディングプラン」資料から抜粋(令和3年)

## ◆流山市の経営とマーケティング YouTube 動画から内容を要約

[https://www.youtube.com/watch?v=TljK0RnHhvU&ab\\_channel=%E8%A1%8C%E6%94%BF%E7%B5%8C%E5%96%B6](https://www.youtube.com/watch?v=TljK0RnHhvU&ab_channel=%E8%A1%8C%E6%94%BF%E7%B5%8C%E5%96%B6)

### ・環境分析

#### 1. PEST 分析

PEST 分析とは、自社を取り巻く外部環境が、現在もしくは将来的にどのような影響を与えるかを把握・予測するためのフレームワークのことです。「政治 (Politics)」「経済 (Economy)」「社会 (Society)」「技術 (Technology)」という 4 つの外部環境を取り出し、分析対象とします。

<https://www.utokyo-ipc.co.jp/column/pest-analysis/>

#### 2. 環境4C 分析

顧客 (Customer)、自社 (Company)、競合 (Competitor)、協力者 (Co-operator)

#### 3. SWOT 分析

##### 脅威

人口減少

競争激化

##### 機会

都心での生活環境の悪化

子育てに関する一貫したサービスへのニーズ

都心への高い利便性に発展の機会

##### 強み

ゆとりある住宅整備ができる環境

街全体の緑の多さ

醸造業や宿場町として栄えた歴史

##### 弱み

市民の高齢化の進展

大企業や商業施設が少ない

古い行政体質がある

### ・課題の決定

1. 機会と強みを重視する基本方針にする
2. エビデンス重視で構想する

### ・課題の構想 (仮説)

市民税が主体の流山市であるため、持続可能な歳入構造を確立するためには、「働く世代と次世代を増やすこと」が重要

1. 政策対象を子育て世代に設定する
2. 市の都心への利便性と住環境の良好性を活かし、万全の子育てと教育政策を組み合わせる。
3. これらの政策をマーケティング力で市民価値を高め、その内容を経営力で確実に実行する。  
他からの流入が実現できると構想。

### ・政策目標・方針の決定

目標:市民増の実現

方針:

1. 対象市民を明確にする
2. 政策形成にマーケティングを活用する
3. 長寿社会のもと、財政的にも、持続可能なまちづくりを進める

#### ・政策戦略の策定

市民、競合、強みの視点から検討

1. 若い世代の結婚、出産、子育てのニーズに密着する
2. 政策に地域と市民に適合する独自性を盛り込む
3. 限られた財源を集中

#### ・STPCプロセスの活用による政策コンセプトの創造

1. セグメンテーション:対象市民の細分化  
多様な市民ニーズを区分して把握し、最適な対象市民の設定
2. ターゲティング:対象市民の選定  
「共働き子育て世代」を対象市民として選択  
この世代のニーズに対応するには、  
働き続けながら  
子育て、教育ができる環境の整備が重要
3. ポジショニング:政策の独自性、優位性の発揮  
目標である対象者の流入を促進するためには、競合する自治体との違いが必要  
そこで、中心都市に近い割に、落ち着いた町並みと、緑が多いという、他にはない強みを活かし、都会の洗練さと、豊かな自然の両方を楽しめる点をポジショニングしました。
4. コンセプト:新価値の創造  
都心から一番近い森のまち ⇒ ブランド化を目指す  
ブランド・コンセプトの内容  
① 住める:良質な住環境の整備  
② 育てられる:子育て、教育環境の充実  
③ 楽しめる:洗練された商業環境の創造

#### ・政策コンセプトを具体化する「政策ミックス戦略」の策定

##### 1. 市民価値

良質な住環境の整備

開発で失われた緑を、住宅や商業施設の緑化で再生する「グリーンチェーン戦略」

一定規模以上の住宅開発に、「子育て支援施設」の設置依頼

敷地面積がある一定面積以下にならないよう要請する「開発許可基準に関する条例」の法整備

子育て支援の強化

待機児童ゼロを最優先課題とし、許認可保育園の新設・増設により定員数を倍増

送迎保育ステーションを市内2駅に設置して市内全保育園への送迎を行っている

教育環境の充実

目標:学ぶ子にこたえる流山市

全中学校に、「算数・数学学習指導員」、「外国語指導助手」を配置

小学校にはネイティブのスーパーバイザーを3名配置

##### 2. 市民コスト

政策の立案・実施には、資源(コスト)投入が必要。大事なものは、成果とコストの「比率」

予算編成や政策形成へのマーケティング適用

部制マネジメント強化による PDCA の徹底で政策の成果を高める  
入札制度の変更などで透過する税金額を引き下げ、コスト比率の最小化に挑む  
⇒ 現在では、市民1人あたりの行政コストのは全国トップクラスの低さ

### 3. 市民協働

市民の知恵と力を活かす仕組みの構築

NPO を取得した団体が、公民館や図書館など多くの公共施設の運営管理を担う

市民と行政の協働、市民団体同士の共創から、独自の最上級の企画が実現

展示会、コンサート、講演会

古い倉庫や古民家を改装したユニークな商業施設も建設

雇用の創出や交流人口の増加に貢献

### 4. 市民対話

最近ではマスコミの取材も多く、テレビ、雑誌、インターネットを通じての知名度がアップ

その中で最もヒットした媒体は、都心での流山市の注目度を高めた。

対象：都心に通勤、在住する人

場所：都内43駅に張り出す

ポスター：「母になるなら、流山市。」、「学ぶ子にこたえる流山市。」など

書籍：

・こうして流山市は人口増を実現している（同友館）

・流山がすごい（新潮新書）

#### ◆流山市総合政策部マーケティング課からの情報（e-Mail 抜粋）

昨今立て続けにマーケティング課への視察の依頼が殺到しており、かつ、現在マーケティング課体制として、課長含め3名の少数体制であることから、通常業務に支障をきたす状況となっているとのことで、会議は設定できませんでしたが、以下の情報を連携いただきました。

#### ○おおたかまち図鑑

<https://otaka.machizukan.com/partners/mayor-nagareyama>

視察対応時など、外部へお話する際のベースはこちらの内容に近いものになるかと思えます。

#### ○Heroes of Local Government

【流山市 河尻和佳子 #3】行政が場所を用意すればママの夢も叶う

<https://www.holg.jp/jirei/kawajiriwakako3/>

#### ○みんな経営応援通信

転入したママたちの悩みに応えて！流山市の女性向け創業スクールが目指す未来とは？

[https://letter.sorimachi.co.jp/entrepreneur\\_support/20220815](https://letter.sorimachi.co.jp/entrepreneur_support/20220815)

#### ○市町村アカデミー

マーケティング戦略による市政運営で子育て世代の人口増加を実現

[https://www.jamp.gr.jp/wp-content/uploads/2022/07/142\\_01.pdf](https://www.jamp.gr.jp/wp-content/uploads/2022/07/142_01.pdf)

また、マーケティング関連の取り組みについては

下記ブランディングプランやマーケティング課のページをご確認いただければ

ある程度把握いただけるかと思えますのでぜひご覧ください。

#### ○流山市ブランディングプラン

<https://www.city.nagareyama.chiba.jp/section/1009951/1009954/1030483.html>

○マーケティング課ページ

<https://www.city.nagareyama.chiba.jp/section/1009951/1009954/index.html>

※過去のプランや転入者アンケート結果、ブランド認知度調査など掲載しております。

また、流山おおたかの森駅前センター地区におけるまちづくりの指針は、以下のページにあります。

<https://www.city.nagareyama.chiba.jp/life/1002263/1002274/1042888/1002316/1002321.html>

## (2) 明石市

泉房穂前市長が、「こどもを核としたまちづくり」、「すべての人にやさしいまちづくり」を重点施策として進めた結果、9年連続で人口増加、税収増加、財源増加により次の新たな施策の実行という、まちの好循環が生まれた。人口は30万人を突破し八千代市よりは10万人多いが、新駅などはなく、既存市街地を有効活用している。特に明石駅前に図書館や子供が安全に遊べるスペースなどを設置して、親子がランチなどを食べたりカフェでくつろいだりすることができ、周辺商店街の活性化につながっている。

SDGs 未来安心都市・明石 明石市 市政ガイド 2022

やさしい社会を明石から 徹底解説

# 明石が選ばれる理由

**人口**  
9年連続増  
30万人突破  
人口、過去最多更新中

**にぎわい**  
地価  
7年連続上昇

**財源**  
税収増

**施策**  
安心  
市民サービスの向上へ

さらに勢いを増す明石の好循環!!

これが**明石の好循環**

人口増加率 中核市 **第1位**

全国戻りたい街 ランキング2021 **第1位**

p22で解説!!



## 明石市市政ガイド2022から抜粋

### 整備の概要

### 2 明石駅前南地区

明石市が参加組合員として取得した専有床に、3層吹き抜けの「あかし市民広場（再開発ビル2階中央部）」と「24時間開放自由通路（同1階・2階部分）」を整備しました。これらにより、駅前における動線の再構築とともに中心市街地の回遊拠点が形成されました。



あかし市民広場

再開発ビル（従後） <図版・写真は明石市資料より>

## 国土交通省「市街地整備 2.0」、3、3) 立体的・重層的な空間利用の推進から抜粋



明石駅前商業施設「パピオスあかし」2階にある「あかし市民広場」

### (3) 国土交通省 市街地整備 2.0

国土交通省は、今後の既存市街地の整備について、基本的な考え方、手法、成功事例などを活用できるように「市街地整備 2.0」と名付けたレポートを作成し公開している。

[市街地整備：市街地整備資料室 - 国土交通省 \(mlit.go.jp\)](http://mlit.go.jp)

膨大な資料が存在するため、参考までに一部の抜粋した資料を以下に掲載する。

# 2 市街地整備の進め方の転換

## 1 基本的な考え方

～『「空間」・「機能」確保のための開発』から『「価値」・「持続性」を高める複合的更新』へ～

### これまでの市街地整備の進め方

戦後から高度経済成長期、いわゆる右肩上がりの時代における市街地整備は、行政が中心となって土地区画整理事業や市街地再開発事業等の市街地開発事業を主な手法として活用し、公共施設整備や大規模開発が中心であったと言えます。

『行政が中心となった公共空間の確保・宅地の整形化・建物の不燃共同化を大規模に志向した開発』

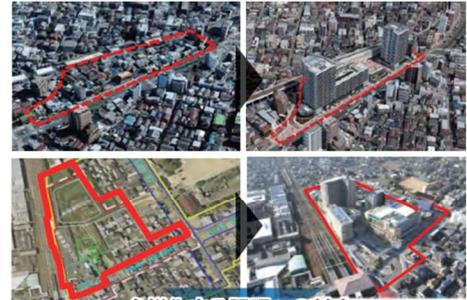
### 今後求められる市街地整備の進め方

一方、近年、求められる市街地のあり方が、「機能純化」を基礎とした「合理的な市街地」から、「様々なアクティビティが展開される、持続可能で多様性に富んだ市街地」へと転換し、市街地整備が直面する課題も多岐にわたるようになっていきます。

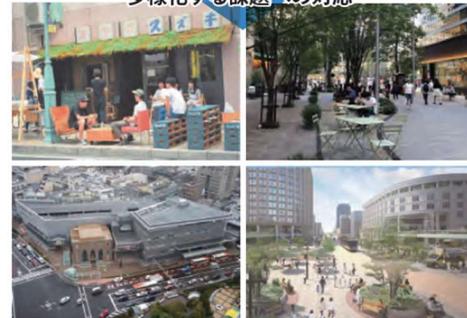
そのため、今後は、多岐にわたる課題にトータルな視点から対応し、エリア全体を複合的に更新することで価値を高め、その価値を持続させていくことが重要になっています。

『「公民連携」で「ビジョンを共有」し、「多様な手法・取組」を組み合わせ、「エリアの価値と持続可能性を高める更新』

密集市街地における防災性の向上のために全面的にクリアランスを図る事業や、駅前広場・大規模商業施設等の市街地整備による拠点形成などが行われてきました。



多様化する課題への対応



複合的な課題に対し、個々の構成要素や一部の性質だけに着目せず、エリアを見渡したトータルな視点から解決を図ることが重要と考えられます。

～ 大都市と地方都市の違いを認識した上で戦略を立てることが重要 ～

大都市と地方都市では、市街地整備に係る前提条件やニーズが大きく異なることから、人口動態、経済活動の状況、土地利用需要等の都市政策上の課題の違い等を念頭に置き、戦略的に市街地整備に取り組むことが必要となります。

### 大都市

一定の開発利益等が期待でき、デベロッパー等の大規模民間事業者が市街地整備事業を手掛けていることが多い。民間主導の取組みをベースとしながら、公共はサポートに回り、民間の公共貢献やエリアマネジメントなどに対してインセンティブを与え、取組みを促進することが有効。



### 地方都市

開発利益に依拠した自立した事業計画は成り立ちにくく、大都市のように大規模民間事業者の参画を見込みにくい。立地適正化計画による都市機能立地の再編との連携も視野に入れ、行政が主導的に方向性を示しつつ、民間プロジェクトに戦略的な位置づけを与え、支援することも有効。



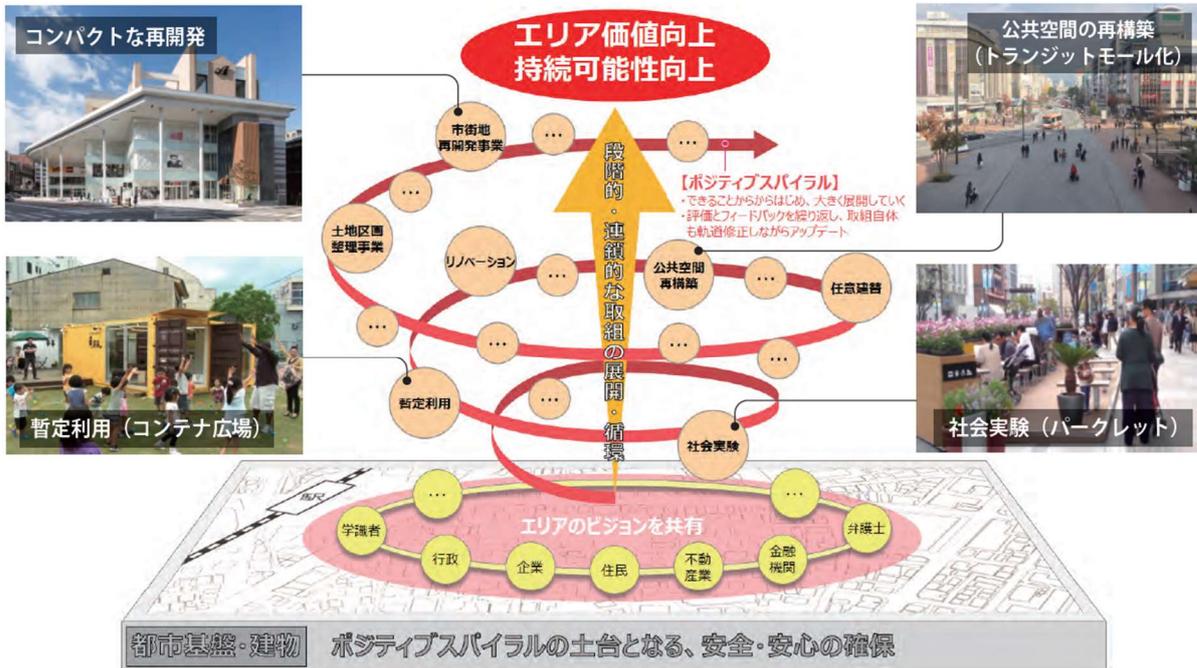
## 2 留意事項

これまでの『「空間」・「機能」確保のための開発』を「市街地整備 1.0」とすれば、ポジティブスパイラルにより、『「価値」・「持続性」を高める複合的更新』を進める「市街地整備 2.0」とも呼ぶべき考え方へと転換が必要です。

「市街地整備 2.0」の実現に向けて、以下3つの点に留意することが大切です。



具体的には、事業実施、運営のサイクルを回しつつ、結果を都度フィードバックし、必要に応じて方向性を修正しながら、エリアの価値や持続可能性の向上に資する取組みを進めること（ポジティブスパイラル）が望まれます。



## 3 市街地整備手法のあり方

### 4) 駅と周辺市街地の一体的再構築（「駅まち再構築」）の推進

#### 1 考え方

都市の拠点となる駅及びその周辺市街地は、交通結節点として重要な機能を有しています。比較的早期に整備された地区では、駅も含めて老朽化・陳腐化が進んでいるケースもあり、近い将来、一斉に更新時期を迎えることが予想されますが、複雑な権利関係や、空間利用の輻輳、施設そのものの堅牢性等により、市街地の更新が困難な場合も想定されます。駅周辺市街地は、今後、都市機能の立地や様々なアクティビティが展開される拠点として、また、まちの顔として、都市政策上重要な役割を担うことが期待される場所であり、多様な手法を適切に組み合わせ、駅、駅前広場、周辺市街地の一体的な再構築（「駅まち再構築」）を強力に推進すべきであると考えます。

よって、駅まち再構築の計画検討は、エリアのビジョンに反映すべき重要な項目の一つと捉えるとともに、周辺街区と連続する「駅まち空間」として一体的に捉え、鉄道事業者等と幅広い協議・調整をしながら、柔軟な発想でエリアの交通体系の再編、交通結節点の空間整備、機能配置を検討する視点が重要といえます。



## ケース2 全天候型広場などゆとりある駅前広場機能の整備 【福井駅周辺地区（福井県福井市）】

### ポイント

- ◆ 公民連携のもと合意形成を図り、屋根付きの広場空間を確保し、駅前の賑わいと交流の拠点として整備。
- ◆ 駅前広場内の駐車場の廃止及びタクシープールの一部移転等により、ゆとりある歩行空間を確保するとともに、自家用車、タクシー乗降場のほかに、路線バスのロータリーや路面電車の駅の整備により交通結節機能を強化。

### 整備の概要

大型商業施設の撤退に伴い、地区再生のため、市街地再開発事業により 公共公益施設としてホールやプラネタリウムを整備しています。

福井駅の顔となる賑わいと交流施設、公共公益施設、屋根付き広場を一体的に整備しています。

### 経緯等

- 平成 3年 福井駅周辺土地区画整理事業都市計画決定
- 平成 14年 福井駅西口中央地区開発基本構想策定
- 平成 19年 福井駅西口中央地区再開発都市計画決定
- 平成 24年 福井駅西口全体空間デザイン基本方針策定
- 平成 28年 福井駅・城址周辺地区まちづくりガイドライン策定  
福井駅西口中央地区再開発竣工  
西口駅前広場供用開始
- 平成 30年 福井駅付近連続立体交差事業完了



福井駅周辺地区



市街地再開発事業により整備された施設建築物（ハビリン）と西口駅前広場



屋根付き広場（ハビテラス）内部



西口駅前広場の全景

<図版・写真は国土交通省資料及び福井市資料より>

## ケース3 新たな交流空間による駅まち空間の賑わい創出 【日向市駅周辺地区（宮崎県日向市）】

### ポイント

- ◆ 土地区画整理事業や連続立体交差事業により回遊性を高めるとともに、駅広隣接地区に公益施設（市民交流プラザ等）を整備することで駅まち空間の賑わいを創出。

### 整備の概要

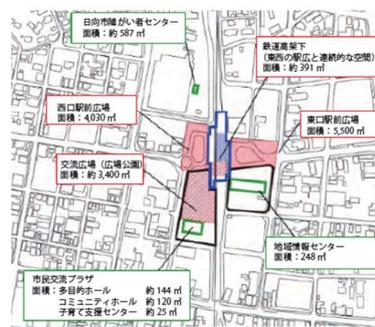
街なかの賑わい、活力の再生を図るために、4つの施策を同時に進め、抜本的な都市構造の改変を行うことで中心市街地が整備されています。

- ①連続立体交差事業  
鉄道を高架化し分断された駅周辺地区の一体化
- ②土地区画整理事業  
都市基盤整備により交通利便性等を向上
- ③商業集積
- ④交流拠点施設整備

連続立体交差事業を契機に、土地区画整理事業と併せて駅前広場を再編し、交流拠点広場（広場公園）や市民交流プラザ等の複数の拠点施設を整備しています。

### 経緯等

- 平成 9年 日向市駅周辺まちづくり委員会設置
- 平成 10年 日向市街なか魅力拠点整備検討委員会設置
- 平成 13年 日向地区・都市デザイン会議発足
- 平成 18年 新駅舎供用開始
- 平成 20年 日向地区連続立体交差事業完了
- 平成 22年 交流拠点広場完成



日向駅周辺地図



日向市駅



交流拠点広場

<図版・写真は国土交通省資料及び日向市資料より>

## (4) 国土交通省 駅まちデザイン検討会

駅周辺の設計(デザイン)に特化した国土交通省の検討会。デザインの進め方や国内 18 箇所の事例が含まれている。

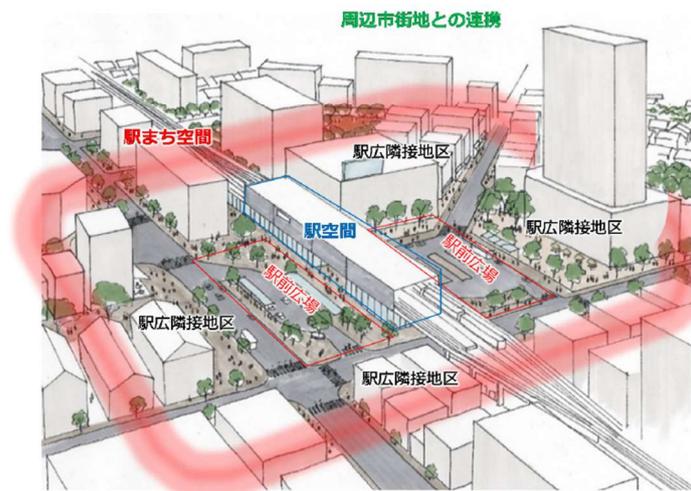
### 1. 駅まちデザインとは

## 1. 駅まちデザインとは

はじめに、駅まちデザイン、駅まち空間の定義、駅まち空間の目指すべき姿について示す。

### (1) 駅まちデザイン、駅まち空間とは？

- 「駅まちデザイン」とは、課題やニーズの把握、機能配置・空間設計の検討、合意形成、役割分担、維持管理に至るまで、関係者が連携して、利便性・快適性・安全性・地域性の高いゆとりある「駅まち空間」を形成するための、一連のプロセスに関する考え方や進め方のことである。
- 「駅まち空間」とは、駅や駅前広場と一体的に、周辺市街地との関係も踏まえ、必要な機能の配置を検討することが期待される空間とする。その具体的な範囲は、個々の駅・交通結節点の特性により変化するものであり、一律に定められるものではないが、「駅まち空間」の要素を分類すると以下のようになる。



※1 協定駅前広場は除く  
 ※2 協定駅前広場内の鉄道事業者所有・占用地を含む

図 1-1 本手引きで対象とする「駅まち空間」の範囲

## (2) 駅まち空間に求められるもの

- 駅まち空間は、スムーズな移動や乗り換えを実現する交通結節機能としての**利便性**、居心地の良い空間や魅力ある景観など充実した都市環境が有する**快適性**、歩車の分離やバリアフリー、災害時の一時避難スペースの確保などによる**安全性**、地域の歴史、文化、気候、風土とも調和した、訪れる人々が愛着を感じられるような**地域性**、このような機能を備えることが求められる。
  - 一方、近年では、人を中心としたまちづくりの注目度が高まっており、「居心地が良く歩きたくなる」まちなかづくり（ウォーカブルなまちなかの形成）が各地で推進されている。
  - これは、過度なモータリゼーションにより低下してしまったまちの魅力を見直す動きに加え、社会課題が多様化し、ソーシャルビジネスや CSR、ESG 投資等、民間にも利益追求だけでなくパブリックマインドの広がりが見られることや、同じ空間に多様なアクティビティ、使い方が共存・混在するような空間づくりが指向され始めていること等の流れに沿うものである。
  - また、デジタルテクノロジーの進展により、新たな移動サービス（自動運転、MaaS、シェアリングサービス等）が台頭してきていることや、新たな生活スタイルの普及や意識・価値観の変化が加速化されていること等も影響していると考えられる。
- 駅まち空間は、多くの人々が集まり・出会い・交流が生まれる、都市生活における重要な拠点であり、駅まち空間のあり方とともに、駅まち空間を中心として都市を考える視点も重要である。また、人の集まるところには情報も集まる。多様な情報は、新たな付加価値を生み出す資源である。このような側面からも、**駅まち空間**をこれからの時代のまちづくりの中核を担い得る場所ととらえることが必要である。
- そのため、魅力あるまちづくりを実現するため、**駅まち空間が備えているポテンシャルを最大限効果的に発揮できるようにデザインすることが必要**である。
- 我が国の成熟した都市における駅まち空間を対象とすると、従来の公共交通志向型開発（TOD: Transit Oriented Development）の概念に加えて、**既成市街地の再生に向けたリ・デザインの視点**や、**地域の価値を持続的に向上させていくマネジメントの視点を持つことが必要**である。
- 以上を留意しながら、『つながる駅とまち ～駅とまちの上手なつきあい方～』の実現を導くものが、駅まちデザインである。



図 1-2 求められる駅まち空間のイメージ

### 3. マーケティングおよびブランディング戦略の研究と適用

流山市のマーケティング課の成功例を参考にして、マーケティング戦略およびその上位のブランディング戦略を研究し、その手法が適用できると考えました。

八千代台駅周辺をマーケティング手法を使って簡易分析してみました。

#### (1) 4C とビジネスモデル

1. 駅の利用者	Customer	P/L が+
2. 他の駅への流出	Competitor	
3. 八千代市の財政	Company	P/L が+
4. 駅周辺の事業者	Co-operator	P/L が+

3者の P/L(損益)が黒字でなければ持続可能で継続的なビジネスモデルが成り立たない

#### 1. 駅の利用者

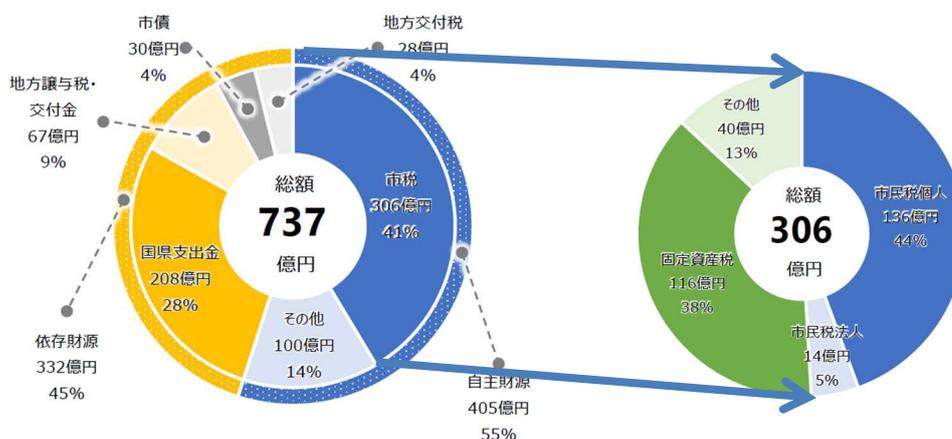
- 八千代台だけでなく花見川区の住人や通勤者
- 他都市への通勤者
- 他駅からあるいは他駅への買い物客
- 顧客ペルソナ
  - 年齢、男女、勤労者、年金受給者、障害者、単身者、
  - 共働き子育て世帯(DEWKS)

#### 2. 他の駅への転出

津田沼駅や流山おおたかの森駅など

#### 3. 八千代市の財政

- 歳入の 41%が市税 405 億円(令和 4 年度)
- 市税の 87%が市民税と固定資産税
- 市税を含む自主財源(地方税、使用料、手数料、など)全体では、55%



※上記のグラフは、令和4年度決算の内訳を表しています。

※上記のグラフは、令和4年度決算の内訳を表しています。

中長期財政収支の見通しでは収支がマイナスとなる予測となっている。長期的に歳入を増やすか、歳出を減らす必要がある。

※ 中長期財政収支見通し

(単位：百万円)

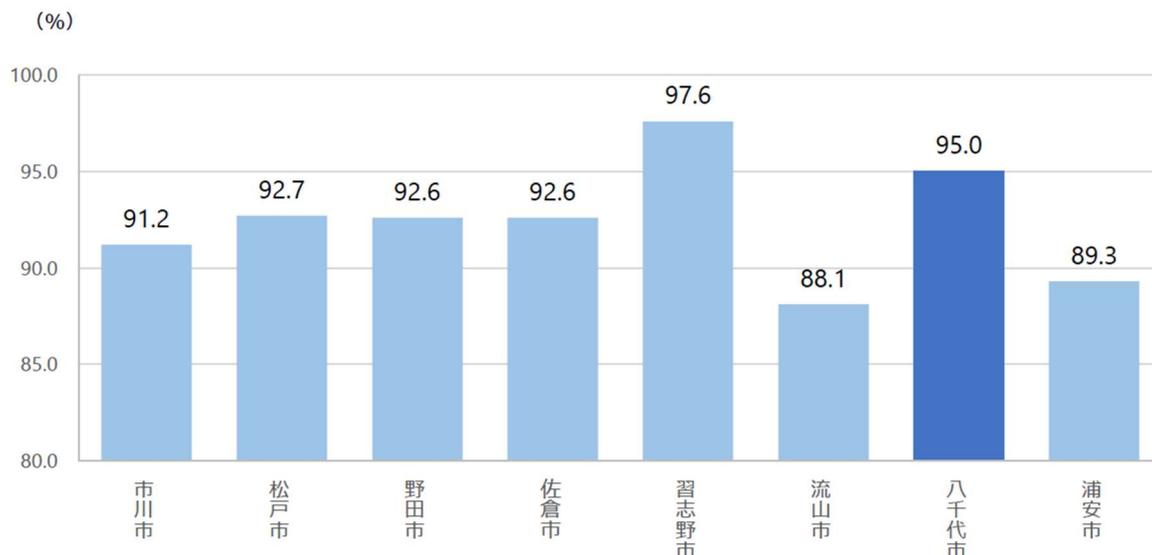
年度	歳入総額	歳出総額	収支
令和5年度 当初予算額	64,896	64,896	0
令和6年度 当初予算見込額	67,325	68,873	△1,548
令和7年度 当初予算見込額	76,411	79,652	△3,241
令和8年度 当初予算見込額	74,001	77,199	△3,198
令和9年度 当初予算見込額	71,495	74,094	△2,599
令和10年度 当初予算見込額	68,773	71,249	△2,476

※ 上記金額は、一般会計ベースの金額です。

経常的な収入に対して、経常的な支出がどの程度あるかを表す「経常収支比率」は令和4年度では、95.0%となり千葉県平均 92.4%よりも高い。経常終始比率は、財政構造の弾力性を判断するための指標であり、類似団体との比較でもかなり高い。つまり財政が硬直化して弾力性が低く余裕がない。

※ 千葉県内市類似団体との比較

下のグラフは令和4年度決算の数値で、本市は比較的高い水準に位置しています。



※類似団体とは、総務省において分類する態様（人口及び第2次・第3次産業人口比率）が類似している地方公共団体のことです。

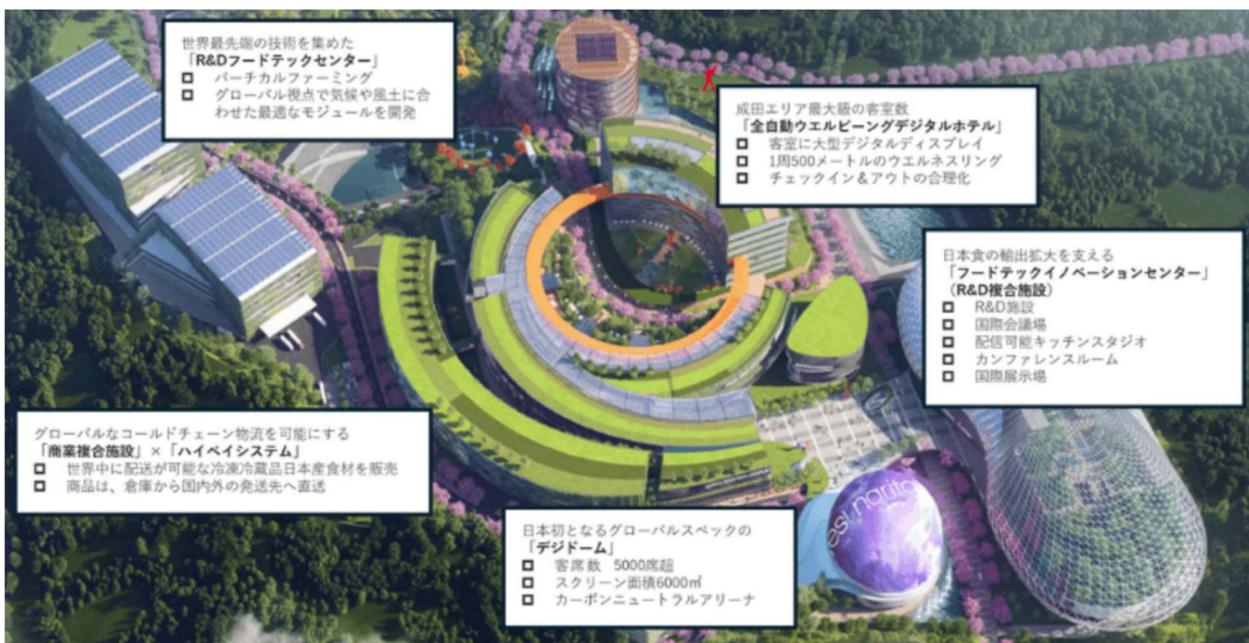
4. 駅周辺の事業者

ショッピングセンター エルム京成、八千代台駅東口通り商店街など

(2) 八千代台駅周辺の SWOT 分析

	内部環境	外部環境
プラス	<p>強み S</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 大型店舗エルムが充実</li> <li>● 京成特急電車が停車</li> <li>● 一戸建て住宅地が多い</li> <li>● 高校までの若い学生はエルムに集まる</li> <li>● 駅近に小学校がある</li> <li>● エスニック系レストランが多い</li> </ul>	<p>機会 O</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 温暖な気候</li> <li>● 成田空港へ電車で 35 分<sup>(*1)</sup></li> <li>● 安定した北総台地上に立地 (Google のデータセンターも印西市に立地)</li> <li>● 東京都心への通勤 1 時間以内</li> <li>● 花見川沿いのサイクリングロード</li> </ul>
マイナス	<p>弱み W</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 既存市街地の老朽化</li> <li>● 高齢化が進んでいる</li> <li>● 歩道が少ない</li> <li>● 商店街に空き店舗多い</li> <li>● 人の滞留場所が少ない</li> <li>● 図書館が古く暗い</li> <li>● 駅周辺に老朽化したビルが多く地震等災害による倒壊が危険</li> <li>● 空き家の増加 (60 戸/年)</li> <li>● 公共施設の老朽化、IT 化されていない、プロジェクターもない</li> </ul>	<p>脅威 T</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 外国人が増加</li> <li>● 流山市など周辺都市 (東葉高速線沿線) への人口流出</li> <li>● 津田沼駅南口の再開発</li> </ul>

(\*1) 2027 年 3 月末に開業予定の「GATEWAY NARITA」へも京成線新駅でアクセス可能





## 4. まちづくり手法としてのブランディング

出典:「ブランディング教科書」 羽田康祐他 amazon.co.jp のみの限定発売

ブランディングとは、ブランド戦略を実行していくこと。ブランド戦略はマーケティングの上位に位置付けられ、マーケティング活動そのものを規定するための上位戦略。ブランドとは、生活者1人1人の心の中にあるもの。つまり、生活者から見た独自の役割を築き、感情移入が伴ったモノやサービスのこと。

### ■ ブランディングの戦略立案ステップ

#### ステップ1: ブランディングの立脚点を揃える

「ブランディングとは何か？」をチームメンバーと共有する。

#### ステップ 2: ブランドを取り巻く環境変化を捉える

外部環境の分析のこと。よく用いられる手法として長期的な視野を持つための「PEST分析」、競合(C)ブランドを上回る魅力で生活者(C)ニーズを満たし、利益を上げ続ける企業活動(C)を意味する「3C分析」。

3C分析の目的は「市場・顧客」「競合」「自社」の3つを分析し、マーケティングのKFS(Key Factor for Success: 成功要因)を発見すること。

#### ステップ 3: ブランド戦略を策定する

「独自の役割を築き」「感情移入を形創る」ために、次の項目を策定する。

##### ● ブランド アイデンティティ:

ブランドが創り上げる「より良い社会の姿」を定義する

##### ● ブランド提供価値:

ブランドが提供する価値(=喜び)を定義する

##### ● ブランド知覚品質:

認識してもらいたい品質を定義する

##### ● ブランド連想:

ブランドが際立つための連想を定義する

##### ● ブランドパーソナリティ:

ブランドの個性や態度を定義する

#### ステップ 4: ブランディングの評価指標を設定する

「ブランドエクイティ」や「KPIの設定方法・手順」

#### ステップ 5: STP 戦略 を 策定 する

STP 戦略とは「生活者を分類し(S:セグメンテーション)」「その分類の中からターゲットを選択し(T:ターゲティング)」「そのターゲットにとって独自の役割を築き上げていく(P:ポジショニング)取り組みを指します。

顧客目線で策定するために、ターゲティングとポジショニングの間に「ペルソナデザイン」と「インサイト」を加えることが有効。

#### **ステップ 6: ブランドのデザインポリシーを策定する**

生活者の第一印象を創り、トライアル購入に影響を与える非常に重要な要素。

デザインは「パッケージデザイン」「コマーシャル」「グラフィックデザイン」「WEB デザイン」「店頭 POP デザイン」などに形を変えて表に出ていく。



## 5. 京成本線沿線のまちづくりにおける意見：2024年3月にWebサイトからインプット

### 1. =====

八千代台駅周辺のまちづくりの目的の第一優先は、利用する人が安全で快適に生活できることだが、どのような人が対象となっているのか明示されていない。人を中心に考えることで、何を優先的に解決していけばよいか明確になる。例えば子育て世代を重視するなら、駅前に保育所を作ったり、休日に子供が遊べるスペースを作るなどの施策に繋がられる。

また、経済の視点が欠如している。建物を建築するには当然コストがかかるが、それに見合う効果が出なければならない。駅周辺を利用する人が増えれば、商店街の収入が増えるだろうし、結果として市の税収増にもつながる。分析検討する手法は企業も市役所も同じであり、経営とマーケティング戦略を融合させることを提案する。特に、第1段階としてマーケティング戦略は重要。PEST分析、4C、SWOT分析、STPCなどは有効なツールである。例として、明石市、ひたちなか市、流山市などを参考にしたい。

### 2. =====

既存住宅地の老朽化やリノベーション、あるいは更地にして新築を建てる際には、災害に耐え、景観と緑を保全すること、そして駅や中心街へ安全にアクセスできることが求められる。未来に渡って多世代が安心して住み続けることが可能な建築のルールを条例で定めることが有効と考える。

#### 1. 景観と緑

住宅地をリノベーションする、あるいは建て替える時のルールとして景観条例を定める。特に、第一種低層住居専有地域では最小土地面積を規定することで、狭小住宅による住宅地の劣化を防ぐことができる。

緑の景観を残すためには、庭に樹木を植える、あるいは自宅の庭を家庭菜園として使うことを可能にできるように、対象部分を農地として規定する。街としての価値を向上させるには、無電柱化を図り、景観だけでなく災害に強い住宅地としてアピールできる。

#### 2. 安心安全なアクセス

住宅地から駅に向かう通勤通学に使う道路の中でも、特に旧三菱UFJ銀行横の八千代台駅に通じる道路は細くて危険。車、人、自転車が安全に通行できるように長期的な計画を立てて整備すべき。

### 3. =====

八千代台を活性化させるためには、駅から南東に伸びる道路の西側にある老朽化して危険な小さなビルが集まっている商業施設を区画整理し、1階部分は商業施設とし、2階部分には公共施設および図書館、保育園や幼稚園、子供が遊べる空間などを配置し、3階以上を居住できる高層マンションとする。マンションに居住する人口が増えれば、周辺商業施設も活性化し、市税や固定資産税なども増える。現在、スーパーの「おっかさん」裏の空き地も駐車場や公共施設などに活用できるはず。

情報の簡単分析

**自治体の人口特性格別9分類(自然減対策と社会減対策)**

A 自立持続可能性自治体: 65  
 B ブラックホール型自治体: 25 (B-①:18、B-②:7)  
 C 消滅可能性自治体: 744 (C-①:176、C-②:545、C-③:23)  
 D その他の自治体: 895 (D-①:121、D-②:260、D-③:514)

封鎖人口	減少率20%未満	減少率20~50%未満	減少率50%以上
移動仮定			
減少率20%未満	A 自立持続可能性	D-① 自然減対策が必要	B-① 自然減対策が極めて必要
減少率20~50%未満	D-② 社会減対策が必要	D-③ 自然減対策が必要 社会減対策が必要	B-② 自然減対策が極めて必要 社会減対策が必要
減少率50%以上	C-① 社会減対策が極めて必要	C-② 自然減対策が必要 社会減対策が極めて必要	C-③ 自然減対策が極めて必要 社会減対策が極めて必要

(注)縦軸および横軸の「減少率」は、若年女性人口(20~39歳)の減少率

自治体名	分析結果			
	9分類	前回比較 (消滅可能性)	前回比較 (増減率の分類)	前回比較 (増減率)
流山市	A		△①	△42.3
八千代市	D-①		△②	△1.6
我孫子市	D-③		△①	△23.2
鴨川市	D-③		△②	△3.5
鎌ヶ谷市	D-①		△②	△6.5
君津市	D-③	α	△②	△7.0
富津市	C-②	γ-①	△②	△3.9
浦安市	B-①		△②	△8.0
四街道市	D-①		△①	△19.1
袖ヶ浦市	D-①		△①	△17.5
八街市	C-②	γ-②	▼②	▼2.2
印西市	A		△①	△28.9
白井市	D-①		△①	△13.0

千葉県内で自立持続可能性自治体(A)は流山市と印西市。八千代市は(D-①)「自然減対策が必要」。流山市と印西市は、首都圏では共に子育てしやすい自治体として上位を占める。

ブラックホール型自治体(B-①②)は以下からわかるように、大都市圏、特に東京都区部。少子高齢化の元凶となっている。東京一極集中を減少させる政策が必須。

自治体名	分析結果				2050年人口（移動想定）		
	9分類	前回比較 (消滅可能性)	前回比較 (増減率の分類)	前回比較 (増減率)	若年女性人口減少率 (%)	若年女性人口	総人口
浦安市	B-①		△②	△8.0	▼14.3	22,286	163,769
酒々井町	B-②		△①	△14.2	▼33.4	1,395	15,329
新宿区	B-①		△①	△14.5	▼6.6	55,474	364,111
文京区	B-①		△①	△31.1	▼3.1	36,416	271,626
台東区	B-①		△①	△30.3	▼4.4	28,158	244,549
墨田区	B-①		△①	△14.1	▼6.7	38,108	297,077
品川区	B-①		△①	△18.1	▼5.3	60,637	465,174
目黒区	B-①		△①	△30.5	▼1.8	44,248	298,596
大田区	B-①		△①	△11.1	▼8.5	97,205	768,130
世田谷区	B-①		△①	△19.2	▼5.9	127,964	987,144
渋谷区	B-①		△①	△34.3	▼5.2	37,175	267,179
中野区	B-①		△①	△30.1	▼9.3	52,354	361,660
杉並区	B-①		△①	△31.6	▼11.9	82,359	618,595
豊島区	B-①	α	△①	△48.0	▼2.8	50,075	329,403
北区	B-①		△①	△20.6	▼9.1	45,321	358,782
荒川区	B-①		△②	△7.9	▼2.3	28,808	231,170
板橋区	B-①		△①	△16.9	▼9.6	77,349	605,109
練馬区	B-①		△①	△26.3	▼7.2	99,192	755,009
青ヶ島村	B-②	α	△①	△33.4	▼23.1	20	146
京都市	B-②		△①	△12.5	▼27.2	129,376	1,240,645
大阪市	B-②		△①	△11.6	▼25.9	272,882	2,430,185

ライフ ▶ 住みよさランキング

## 「子育てしやすい自治体」ランキング最新版

全都道府県別・トップ3のランキングも公開

1~

79

80

81

最新

東洋経済『都市データパック』編集部

+ 著者フォロー

2023/06/17 5:00

シェアする

ポストする

ブックマーク

メールで送る

印刷

A+ 拡大

A- 縮小

### ■ 子育てしやすい自治体ランキング【東京圏】

子育て順位	都市名 (都道府県名)	合計得点	前回順位
1	印西市 (千葉)	761.66	1
2	流山市 (千葉)	750.20	8
3	逗子市 (神奈川)	734.59	4
4	文京区 (東京)	730.12	2
5	習志野市 (千葉)	723.62	45
6	国分寺市 (東京)	721.63	圏外
7	東松山市 (埼玉)	719.26	13
8	本庄市 (埼玉)	717.72	18
9	四街道市 (千葉)	713.72	7
10	柏市 (千葉)	713.25	30

なお、八千代市は 32 位でした。

### 3. エコまちの会

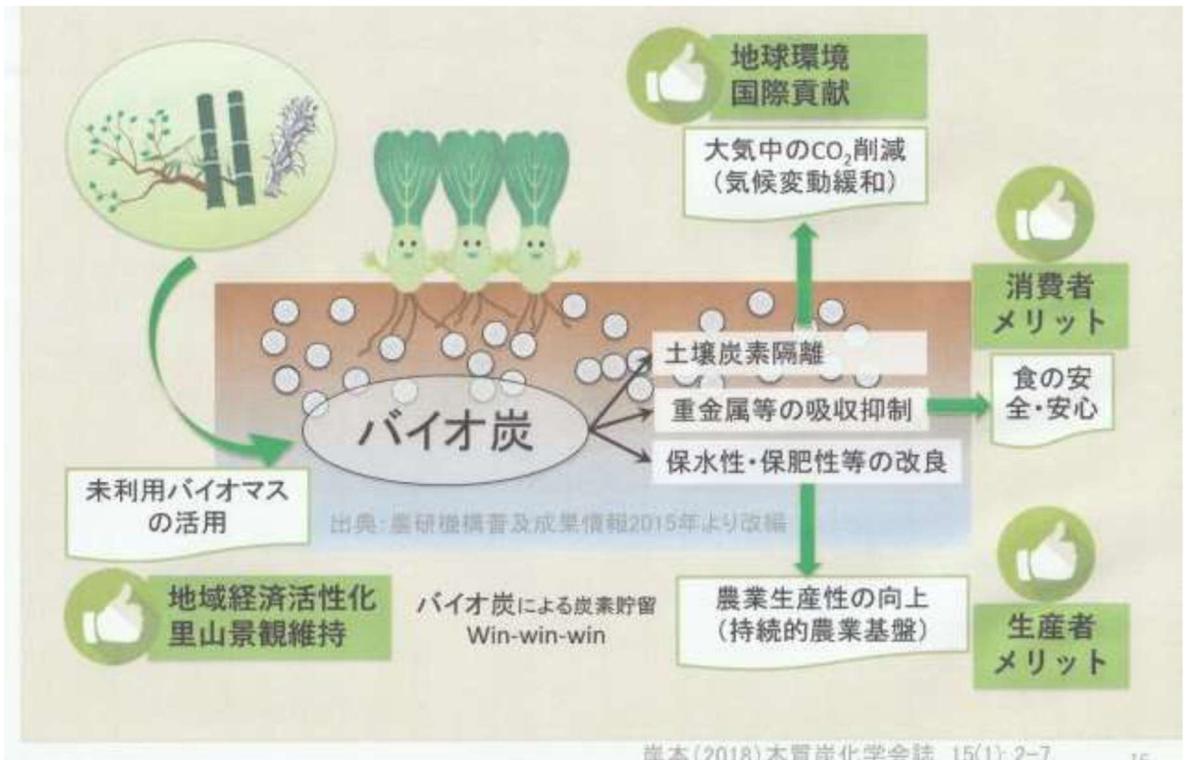
#### ばら剪定枝や伐採竹をバイオ炭化し活用する計画

ばらを剪定すると剪定枝が出ますし、林への侵入竹を伐採すると伐採竹がでます。剪定枝や伐採竹を燃やしてしまえばCO<sub>2</sub>が排出されますが、バイオ炭化し、ばら花壇や畑に入れますと、土壌改良材としての役割と土壌に炭素隔離ができ、カーボンニュートラルに貢献ができると思います。バイオ炭を作るバイオ炭化器は、令和5年度千葉県環境財団 県民の環境活動支援事業の交付決定団体 No.29 <事業名：バイオ炭化した剪定枝等による土壌環境改善活動>として認められましたので、ご支援金にて購入しました。

ステップ	項目	実施内容	写真備考/予定
1	ばらの剪定	2023年2月11日 三角花壇、東口ロータリー及びエルム前のばら（165本）の剪定を実施した。剪定枝の量は、ボランティア袋に11袋だった。	  剪定前 剪定後
2	剪定枝の乾燥	2023年2月19日 里山ロック隊の活動場所の一角をお借りし、乾燥を始めた。	  剪定枝 11袋 乾燥エリアに剪定枝

3	炭化の練習	<p>2023年6月5日</p> <p>伐採竹をバイオ炭にしました。</p> <p>約90Lのバイオ炭ができました。</p> <p>炭化器は M100</p> <p>直径 98 cm X 高さ 34 cm</p>	  <p>炭化器をセット</p> <p>細い竹から燃焼</p>   <p>太い竹を燃焼</p> <p>炎が出なくなるまで燃焼</p>   <p>水をかけて消火</p> <p>バイオ炭の完成</p>
4	剪定枝のバイオ炭化	<p>2023年12月10日</p> <p>(里山ロック隊活動場所にて実施しました)</p>	  <p>枯らしたばらの剪定枝を炭化器に</p> <p>できたばらのバイオ炭</p>
5	バイオ炭をバラ花壇に混入	<p>2024年1月13日</p> <p>植栽した一部のばらの根元に混入しました。</p>	  <p>ばらの根元にバイオ炭を混入</p> <p>拡大写真</p>
6	バイオ炭の効果判定		<p>ばらの様子を観察します</p>

バイオ炭の効果とクルベジ



バイオ炭の作り方 (無煙炭化器による方法)



原理



炭化器



炭化完了

## 山梨県の取り組み

果物の剪定枝を炭化することで二酸化炭素の発生を減らし、その炭を畑にまくことで半永久的に炭素を土壤中に留めることができ、大気中の二酸化炭素の増加量を抑えることにつながります。

[4パーミル・イニシアチブについて／山梨県の農畜水産物ブランド「おいしい未来へ やまなし」 \(pref.yamanashi.jp\)](http://pref.yamanashi.jp)

### 4パーミル・イニシアチブとは

4パーミル・イニシアチブとは、世界の土壌表層の炭素量を年間4パーミル増加させることができれば、人間の経済活動などによって増加する大気中の二酸化炭素を実質ゼロにすることができるという考え方で、農業分野から脱炭素社会の実現を目指す取り組みです。

「パーミル (‰)」とは「パーセント (%)」の10分の1の単位で、4パーミルは1000分の4、パーセント (%) では0.4%に相当します。



2015年のCOP21（国連気候変動枠組条約第21回締約国会議）においてフランス政府が主導で提唱し、2022年12月現在で、日本を含む744の国や国際機関などが参画しています。

山梨県は2020年4月に、国内の地方自治体として初めて参加しました。

## 果樹王国やまなしの取り組み

---

山梨県では、4パーミル・イニシアチブの取り組みとして、まず、県の主要農産物である果物に着目しました。

モモやブドウなどの果樹園では、冬に枝などを切る剪定を行います。その際に発生する剪定枝には、植物の光合成によって炭素が貯蓄されているので、剪定枝を燃やすと、炭素が酸素と結合して二酸化炭素になり、大気中に放出されます。

しかし、剪定枝を炭にすることで二酸化炭素の発生を減らすことができるだけでなく、微生物などによる分解がされにくくなります。その炭を畑にまくことで半永久的に炭素を土壌中に留めることができ、大気中の二酸化炭素の増加量を抑えることにつながります。

山梨県の4パーミルイニシアチブの取り組みの動画です。

QRコードからも見られます。

[山梨県の4パーミル・イニシアチブの取り組み\(長編\) \(youtube.com\)](https://www.youtube.com/watch?v=...)





# 八千代台まちづくり協議会

活動の詳細はフェイスブックとホームページを御覧下さい。

フェイスブック：<https://www.facebook.com/yachiyodai.machizukuri/>

ホームページ：<https://www.yachiyo-machi.com/>

八千代台まちづくり協議会チャンネル

[https://www.youtube.com/channel/UCg48\\_DrY9poPpmLxuFnwRaA](https://www.youtube.com/channel/UCg48_DrY9poPpmLxuFnwRaA)



フェイスブック



ホームページ



協議会チャンネル (YouTube)