

2026 年 3 月 26 日 八千代台まちづくり協議会 議事録

1. 開催概要と本会議の目的

本会議は、八千代台地区の持続可能な地域経営を目指し、現状のプロジェクト進捗の精査、および最新の法的・技術動向を踏まえた戦略的アクションプランの策定を目的として開催された。

* 開催日時：2026 年 3 月 26 日 19:00 – 20:30

* 参加者：佐々木、阿部、須藤（敬称略）

2. 現在進行プロジェクトの進捗確認

* 流量調査報告および住民説明会：八千代市が委託している専門コンサルタントによる調査は完了。5 月の住民説明会実施は予定通り。

* エリアプラットフォームの明文化：継続審議事項。組織の法的枠組みや運営規約の言語化に向けた検討を継続中。

* パーパス（存在意義）の再定義：組織的な合意形成が必要であるため組織化が優先事項。

3. 地域幸福度（Well-being）の比較分析：八千代市 vs 流山市

デジタル庁の「地域幸福度（地域 Well-being 指標）」に基づき、八千代市の現状を競合地域と比較分析した。

地域幸福度比較表（客観統計 vs 主観アンケート）

指標・項目	八千代市の傾向	流山市の傾向
客観データ（統計）	全国平均水準（偏差値 50 前後）	全国平均よりやや高水準
主観データ（満足度）	医療・福祉、多様性、地域との繋がりにおいて顕著に低い	子育て、遊び、娯楽において非常に高い
現在の生活満足度	6.3	6.9
5 年後の幸福度予想	6.5（上昇傾向）	6.3（低下傾向）

戦略的示唆：将来への「希望の種」

データから導き出される最大の発見は、八千代市の住民は現状の満足度は流山市を下回るものの、「5 年後の未来」に対しては流山市（6.3）を上回る期待（6.5）を抱いているという点である。流山市が卓越したマーケティング（シティプロモーション）によって「現在のシティブライド」を醸成しているのに対し、八千代市には「これから良くなる」という潜在的な期待値が存在する。このポジティブな乖離を捉え、住民の期待を具体的な「まちの姿」として視覚化する情報発信が、今後のエリアマネジメントの主軸となる。

住民の幸福度向上を下支えする法的基盤として、新たに閣議決定されたまちづくり関連法案の検討を行った。

4. まちづくり関連法改正案の検討と地域への影響

新たに閣議決定された「まちづくり関連法改正案（シャッター街再生・都市再構築）」について、八千代台の文脈

に即して以下の「4つの処方箋」を整理した。

1. 都市機能の集積と連携：都道府県の権限強化。隣接自治体との機能重複を避け、広域的な立地適正化が進む。
2. 歴史・文化・景観：景観条例の重要性。渋谷の再開発事例に見られる「垂直的な緑化」や3Dビジョンの活用など、民間投資を誘発する空間価値の向上が求められる。
3. 官民連携マネジメント：民間の活力を活用した「エリアマネジメント」エコシステムの構築。行政は規制緩和と方向性提示に特化する。
4. 都市の安全確保：災害リスクに基づく「トリアージュ」と居住誘導。

八千代台における構造的矛盾と「トリアージュ」

本改正案において最も注視すべきは、災害危険区域からの「居住誘導」である。八千代台においては「2マイル広場」周辺が象徴的である。当該地は旧河川敷を暗渠化した大規模な下水道（ボックスカルバート）上の低地であり、大雨時の浸水リスクが高いにもかかわらず、現在は避難所に指定されているという構造的矛盾を抱えている。法改正を機に、こうした危険区域を「トリアージュ」し、安全な駅前拠点へと居住と都市機能を誘導する抜本的な再配置が、地域の Social Capital（社会関係資本）を守るための必須戦略となる。

これらの複雑な課題を住民に伝えるため、AI 技術を駆使した新たな啓蒙活動の具体案が示された。

5. 生成 AI を活用した住民啓蒙・広報戦略

難解な法改正や都市計画の概念を住民に「翻訳」するため、最新の生成 AI を活用したコミュニケーション戦略を導入する。

具体的な AI 活用策

* NotebookLM によるマルチモーダル展開：複雑な法案や調査レポートを読み込ませ、音声対話コンテンツや平易な要約レポートを自動生成。住民の理解コストを劇的に下げる。

* 親しみやすい視覚化（サザエさん風 4 コマ漫画）：「パーパス」や「KPI」といった難解な概念を、サザエさん風の親しみやすいタッチの 4 コマ漫画で解説。キャラクター「パレットくん」が住民の疑問に答える形式を採用する。

* AI イメージ生成による「未来の可視化」：住民説明会において、現状の駅前写真から「バラが咲き誇るウォーカブルな空間」への変貌を AI で生成・提示し、ビジョンの共有できれば効果的。

Google Gemini の NanoBanana を使ってイメージ図を作成。

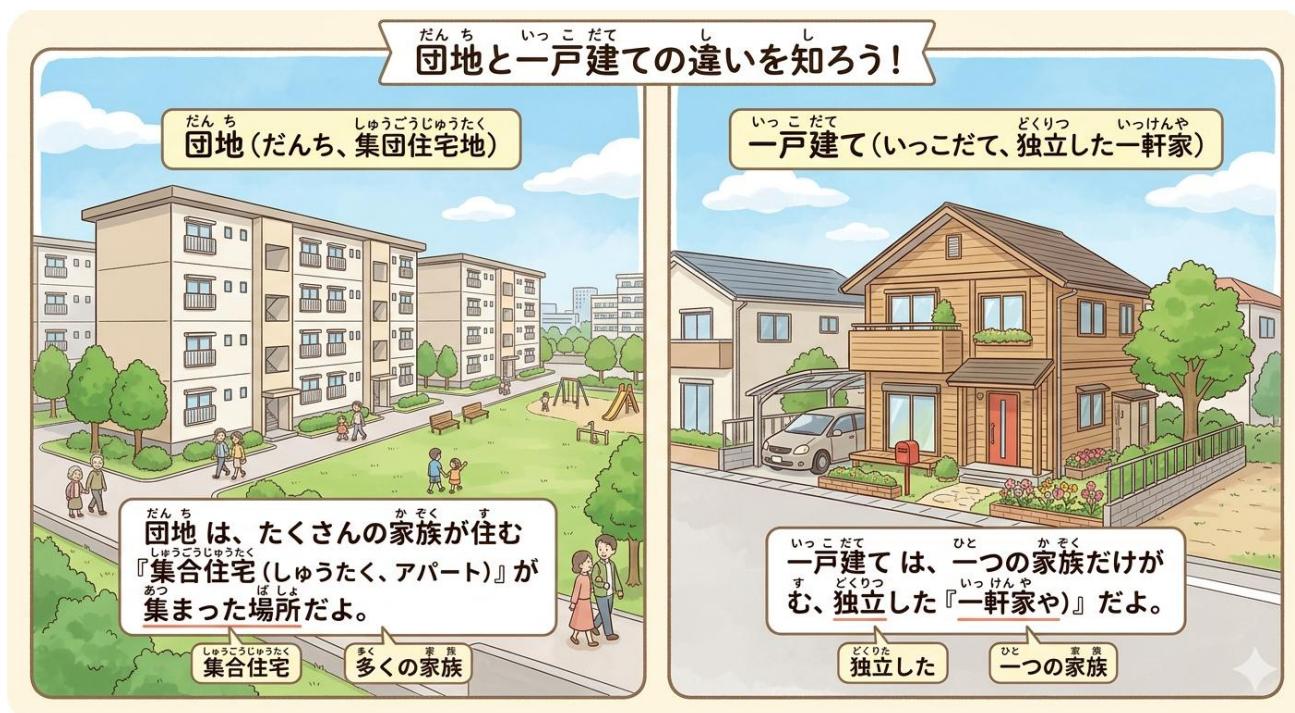
あかし 明石市の まちづくり ～こどもの まち あかし～



やちよだい 八千代台のまちづくり



八千代台の団地は、一戸建ての団地だったので NanoBanana に修正を指示。ところが……



逆に一軒家は団地ではないと叱られた（AIの限界か・・・）

サザエさん風の漫画で作成指示したが、有名な漫画なので作成できないと断られた。ふなっしーで作画を指示すると作成可能だった。



最後に、八千代台まちづくり協議会のゆるキャラを作成した。

八千代台まちづくり協議会 ゆるキャラ



八千代台駅の広報に明石大橋が描かれていたので削除を指示。

八千代台まちづくり協議会 ゆるキャラ



明石大橋のみ削除できた。

八千代台駅が1階しかなかったのが、現代的な2階建ての駅を描くように指示した。



以上、AI による 4 コマ漫画やイメージ作成が情報発信に効果的であることが確認できた。

ガバナンス上の留意点 (Human-in-the-loop)

AI による「ハルシネーション(もっともらしい嘘)」への対策は不可欠である。試作段階では「団地」の定義誤認や、他地域のランドマークの混入が見られた。公式発信にあたっては、必ず協議会メンバーによるレビューを通す運用を徹底する。

これらのクリエイティブな活動を支えるための、具体的な運営基盤の整備について協議した。

6. 運営基盤の整備と今後のスケジュール

次年度に向けた組織のインフラ整備と、住民参加型の仕掛けについて決定した。

- * 情報ガバナンスの強化: Google Workspace のライセンスをアップグレードし、Google Drive を用いた厳密な権限管理とバージョン管理を導入する。これは、協議会の公的な意思決定プロセスを透明化するための「ガバナンス・インフラ」としての位置づけである。
- * 4 月以降の八千代市の体制確認: 4 月のまちづくり推進室の担当者変更後に定例会議開催の日程を調整する。
- * ビジュアル・ワークショップの提案: 住民が自ら AI プロンプトを入力し、理想の駅前イメージを生成する体験型ワークショップを開催できれば更に効果的な啓蒙活動となる。設備が古い公民館ではなく、八千代台自治会事務所であればワークショップ開催が可能。

最後に、次回の会議に向けた具体的な宿題事項を確認し、閉会とした。

7. 結論および次回のタスク一覧

本会議を通じ、法的枠組みの理解と AI を活用した作画機能の重要性が再確認され、4 月から 4 コマ漫画をスタートさせることとする。更に、5 月の八千代市による住民説明会を、地域変革の号砲とする。

ネクストアクション

- * [1] 「街づくり通信」第 1 号ドラフトの作成：AI 生成による「4 コマ漫画」および「未来予想図」の組み込み（須藤）
- * [2] キャラクター「パレットくん」のブラッシュアップ：八千代台の象徴（バラ等）を反映させたデザイン確定（須藤）
- * [3] 情報インフラの移行：Google Workspace ライセンス移行および Web サイト環境整備（須藤）