

第5章 次世代郊外まちづくり基本構想

1. WISE CITY – 目指すまちの将来像 –

モデル地区での取組みから得られた5つの視点に基づき30年、50年といった長い時間軸の中で、良好な住宅地とコミュニティを持続・再生させていくためには、どのようなまちづくりが必要なのでしょう。

それは、従来からの住民の要請に応じて、高齢者が安心して暮らし続けられる仕組みを整え、同時に、若い世代を惹きつけていく新たな郊外の魅力を再構築すること、その両方を実現していくことであると考えています。

「次世代郊外まちづくり」とは、高齢者の暮らしと既存のまち、そして若い世代のライフスタイルと既存のまちという、2つのミスマッチを解決していくために、“既存のまちを創りかえていく”ことにほかなりません。私たちは、既存のまちが創りかえられ、良好な住環境とコミュニティの持続と再生が実現した郊外住宅地の将来像を、「WISE CITY (ワイズシティ)」と名付け、「次世代郊外まちづくり」が目指すまちの将来像として掲げていきます。



※ 「WISE CITY」とは、〈Wellness & Walkable〉〈Intelligence & ICT〉〈Smart・Sustainable & Safety〉〈Ecology・Energy & Economy〉の頭文字をとった造語

WISEという言葉には「賢い、懸命な」という意味もあり、WISEの要素を実現することで「賢いまちづくり」を目指す、という思いも込められています。

そして、以下の5つのスタンスに基づき、「次世代郊外まちづくり基本構想」を策定していくことにしました。

2. 「次世代郊外まちづくり」への取組みの姿勢

(1) 多世代がお互いに助け合うまち（コミュニティ）

郊外住宅地のコミュニティは、経済発展に伴う都市への人口集中の受皿として新しく開発された住宅地に集まってきた住民によって形成されました。そこでは、わが国古来の地縁や血縁に基づく地域の濃いご近所づきあいよりも、家庭のプライバシーが重要な価値観となりました。郊外にマイホームをもつことがサラリーマン世帯の夢だった時代は、郊外住宅地の住民は若く元気で、地域やまちへの関わりが低くても、物質面の豊かさや家族ごとのプライベートを中心に幸福を追求することができました。また、働く世代はまちでの暮らしより、仕事や会社が中心の時代でした。

しかし、今後、高齢化が進んでいく郊外住宅地では、働く世代は会社生活を終え、まちに帰ってきます。子供たちは独立し、夫婦世帯や独居世帯が増え、少しずつ元気ではなくなっていきます。そんな住民が増えていく中、プライベートだけではなく、お隣やご近所に目を配り合い、お互いに気遣いし合える関係を築いていくことや、まちや地域にも目を向けて、自分の居場所や役割を探していくことも大切になってくるのではないのでしょうか。

まちに帰ってくる元気なシニア層や子育てがひと段落した女性たち、そして若者など、多様かつ多世代の住民に自分のまちでの役割や仕事、活躍の場があり、活発な交流の機会があることが、住民の自己実現や幸福感をもたらし、まちの活性化や持続性につながっていきます。そしてそれは、これからの魅力的なまちの重要な要素にもなっていくと考えています。「次世代郊外まちづくり」では、多世代が互いに支え合い、助け合うことのできるコミュニティづくりを目指していきます。

(2) 多様性の実現

従来、郊外住宅地は「住む」ことに特化してきたまちでした。建物の用途をエリアごとに定めたゾーニングを中心とする都市計画がまちの機能を設定してきました。そして都市に集中する人口への住まいの提供という社会的使命が、住むことに特化した郊外住宅地を発展させてきました。その結果、郊外住宅地の住民は都心で働くサラリーマンのファミリー層が中心となっていきました。まちの機能と住民、2つの点で郊外住宅地は単一性のまちと言ってよいと思います。

この2つの単一性を打破し、郊外住宅地に多様性をもたらしていくことが、良好な住宅地とコミュニティの持続や再生を実現していく重要な視点であると考えています。

「次世代郊外まちづくり」は、郊外住宅地に、職や文化の発信、楽しさ、賑わい、遊びといったまちの多様な生活シーンを導入していくこと、そして学生、若い単身者、アーティストやクリエイターなどの新しい住民を迎え入れていくことによって、まちの多様性の実現を目指します。

(3) 地域住民・行政・民間事業者 新しい連携と役割分担の姿

第3章でも述べたように、これまでお互いに3すくみの関係にあった住民と行政、民間事業者ですが、今後、「既存のまち」「持ち家のまち」でまちづくりを推進していくには、この3すくみの状況を打開し、住民の行動や参画、行政からの積極的な働きかけと新たな枠組みづくり、そして民間事業者も地域や社会への貢献を意識して、まちの再生事業を推進していくという3者の連携、協働が必要不可欠となります。

特に行政の財政状況は厳しく、超高齢社会の到来による医療・福祉分野への支出の増大が、さらにその厳しさを増していきます。複雑多岐にわたる郊外住宅地の課題を税金の投入による行政サービスだけに頼って解決していくことには限界があります。

「次世代郊外まちづくり」は、地域住民の参画と、民間事業者の活力やビジネスを導入したまちづくりによって社会課題を解決していくことを目指します。行政サービスではなく、地域住民やNPOによるボランティアだけでなく、規模も主体も多様な「民のビジネス」による課題解決型のまちづくりです。地域住民が自分のまちのために行動し、民間事業者が社会や地域の期待、時代の要請に応える新しい事業やサービスの提供を行います。そして行政は、地域住民の行動や参画と民間事業者の新しい事業推進を支援し、そのための環境を整えていきます。このような地域住民、行政、民間事業者の新しい関係性をもった連携と、相互に協働する役割分担を目指していきます。

(4) 分野横断の一体的解決と規制の見直し

人口減少社会、超高齢社会の課題は、複雑で多岐に渡り、かつ相互に関連しています。そのため「次世代郊外まちづくり」では、老朽化団地や住宅の建替え、再開発、都市計画や道路、公園、学校などの施設整備といった従来型のハード面のまちづくりだけを対象とするのではなく、医療、介護、保育や子育て支援、コミュニティ、教育、環境、エネルギー、交通・移動、防災、さらには、生きがい、就労、まちづくりの仕組みづくりなど、人口減少、超高齢社会でのまちや暮らしに必要なソフト面のテーマも対象としていきます。

そして各分野の課題が相互に関連しあっていることを十分に認識した上で、分野横断的に一体的な具体的解決策を導きます。

他の行政や民間事業者の取組み事例においても、既存の制度や法体系の中で、分野ごとに施策を進めていく縦割り型の手法ではうまく課題解決に至らないこともわかっています。モデル地区でのまちづくりワークショップにおいても、郊外住宅地の課題解決や、まちの持続や再生のためには新しい枠組みや規制の見直しが必要との意見が多数出していました。

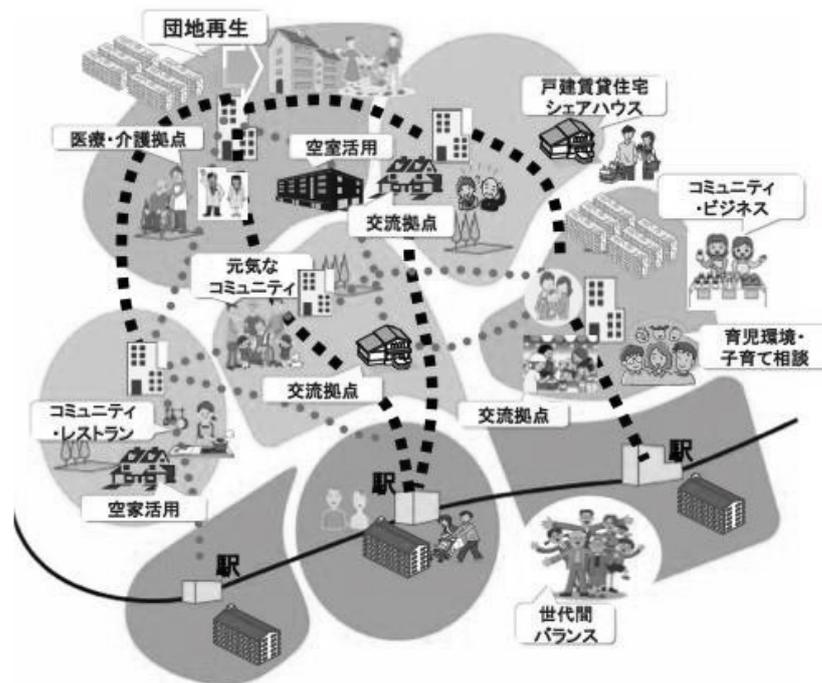
「次世代郊外まちづくり」では、行政の重要な役割として、現行制度や枠組みを再点検し、規制の見直しや新しい枠組みの創設も視野に入れ、まちが現在抱えている課題を分野横断し、一体的に解決することを目指していきます。

(5) コミュニティ・リビング・モデル

WISE CITY を目指し、「次世代郊外まちづくり」を推進していく上での暮らしと住まいのコンセプトとして、「コミュニティ・リビング」を提案していきます。

コミュニティ・リビングは、郊外住宅地の一定のエリア、歩いて暮らせる生活圏の中で、暮らしの基盤となる住まいと、住民の交流、医療、介護、保育や子育て支援、教育、環境、エネルギー、交通・移動、防災、さらには、就労といった様々なまちの機能を、密接に結合させていく考え方です。コミュニティ・リビングを実現していくことによって、人口減少、超高齢社会の郊外住宅地の暮らしを支えていくことを目指しています。

コミュニティ・リビングでは、次世代の郊外住宅地をファミリー層だけでなく多様な住民が暮らし、持ち家(分譲の戸建住宅やマンション)だけではない多様な住宅と住まい方(ライフスタイル)があるまちを目指しています。これによって、多世代かつ多様な住民が、住まい、暮らし、交流し、働き、活躍するまちにしていくことを実現していきます。

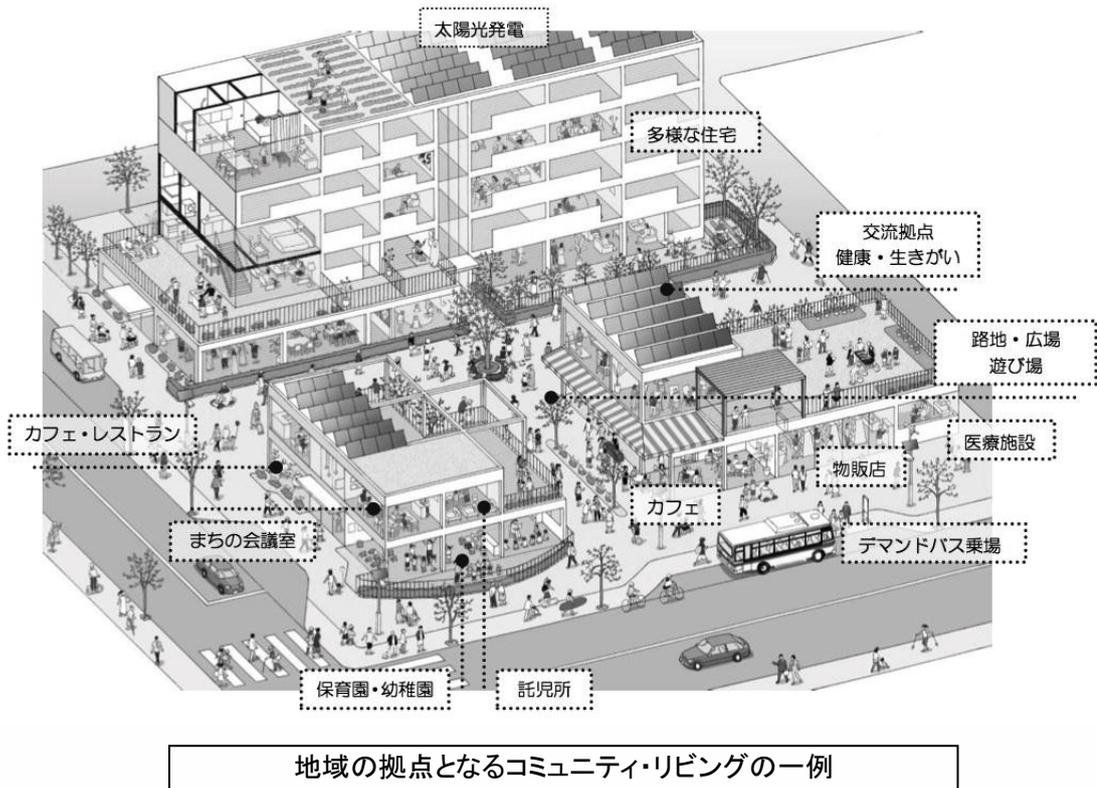


コミュニティ・リビング・モデル
「コミュニティ・リビング」を中心とした「歩いて暮らせる生活圏」

コミュニティ・リビングには、対象となる郊外住宅地の状況や条件によって、様々なタイプが成立すると考えています。

戸建住宅地の中の空家や空き地、団地や企業社宅の空室など、既存のまちの資源を有効活用した小規模なコミュニティ・リビングは、高齢化し、人口が減少していく郊外住宅地の暮らしを支えるまちの機能の中から、そのエリアに最適なものを導入することによって、より地域に密着し、暮らしを支えていく役割を想定しています。

また、大規模団地の再生や建替え時の整備や、未利用公有地の有効活用などを想定した大規模なコミュニティ・リビングは、そのエリアにおける暮らしの拠点とも言うべき役割を担っていきます。様々なまちや暮らしの機能を集約し、分譲住宅とサービス付高齢者向け住宅、シェアハウスやコーポラティブ・ハウスなど、多世代居住やコミュニティを指向する多様な賃貸住宅を統合させた次世代の郊外住宅地における拠点となっていきます。



地域の拠点となるコミュニティ・リビングの一例

家庭のリビング・ルームが、家族が集まり、食事をし、団欒する場であるように、大規模なコミュニティ・リビングは、多世代かつ多様な住民が利用し、交流し、活動する地域のリビングルームとなり、郊外住宅地の中の暮らしと住まいの拠点となります。

コミュニティ・リビングを実現していくことによって、自分の住まいから歩いていける距離に必要な暮らしの機能が揃うことになり、高齢化した住民の暮らしを支えていくことができるようになります。また、地域住民が気軽に集まる場ができ、住民の交流や活動も活発になっていくことが期待できます。これまで住むことに特化してきた郊外住宅地に、暮らしを支える機能や交流、賑わいの機能が導入され、良好な住宅地とコミュニティの持続や再生を実現していくことができると考えています。

多世代かつ多様な住民がそれぞれのライフスタイルに応じた住まいを選ぶことができ、自分の住まいから歩ける距離に医療や介護の拠点、保育園、幼稚園などの子育て支援施設、商店やカフェ、レストラン、交流施設があります。地域の交流や活動が盛んで、教育環境も充実し、働く場や機会もあります。このような住宅地が、WISE CITY が目指す住宅地の姿であり、次世代における魅力的で価値の高い住宅地であると考えています。

3. 次世代郊外まちづくり 5つの基本方針

「WISE CITY」を目指していくために、モデル地区での取組みから得られた「豊かさ」「暮らし」「住まい」「土台」「仕組み」の5つの視点と、前項で示した取組み姿勢に基づき、以下の5つの基本方針を掲げて「次世代郊外まちづくり」に取り組んでいきます。

特に「コミュニティ・リビング」は、「次世代郊外まちづくり」を具現化していく暮らしと住まいのコンセプトであり、とても重要なコンセプトです。5つの基本方針では、「豊かさ」「暮らし」「住まい」「土台」「仕組み」の各視点において、それぞれ「コミュニティ・リビング」を実現していく道筋を示しています。

- (1) **豊かさ** 「人が活躍するまち」を実現する
- (2) **暮らし** 多世代・多様な人々が暮らし続けられる「暮らしのインフラ・ネットワーク」を再構築する
- (3) **住まい** 住まいと住宅地を再生、再構築していく～多様な住まい方が選べるまち～
- (4) **土台** 生活者中心のスマートコミュニティを実現する
- (5) **仕組み** まちづくりを支える持続可能な仕組みを創っていく

(1) 豊かさ 「人が活躍するまち」を実現する

ここでいう豊かさとは、自分のまちでの暮らしを満喫し、地域やコミュニティとの関わりの中で満足感や幸福感を感じることができる精神的な豊かさのことを指しています。個人の価値観やライフスタイル、働き方が多様化し、ワークライフ・バランスも大切になってくるこれからの時代、自分が暮らすまちや地域での楽しみが増え、毎日を生き生きと過ごすことが、やがてまちの活性化や持続性につながり、「WISE CITY」を実現していくと考えています。

このようなまちを「人が活躍するまち」と名づけ、その実現を「次世代郊外まちづくり」の第一歩に位置づけました。

さまざまな交流の機会や住民が主役となるまちづくり活動、小さくても地域の経済をまわしていくコミュニティ・ビジネスなど、「人が活躍するまち」によって、定年を迎えた元気なシニア層や子育てが一段落した女性たち、若者など、まちの新しい担い手に役割や仕事、活躍の場を創り出していきます。未来を担う子どもたちの育成のための多様な教育の環境づくりや、大人やシニア層も学べる機会づくりも豊かさの大事な要素です。

「人が活躍するまち」を実現することによって、住むことに偏っていた郊外住宅地に、地域住民の交流、遊び、文化、職という生活シーンの多様性をもたらし、若い世代の継続的な流入や郊外に働きにくる人々などの新しいタイプの住民を迎え入れることができます。郊外住宅地の課題の克服に不可欠なひとの「循環」と「多様性」を実現することによって「コミュニティ・リビング」を実現し、多世代かつ多様な住民がバランスよく暮らし、持続していくまちを達成することができます。

(2) **暮らし** 多世代・多様な人々が暮らし続けられる「暮らしのインフラ・ネットワーク」を再構築する

年代やライフスタイルによって、まちに求めるニーズは異なります。同じまちで多世代で多様な住民が長く暮らし続けていくためには、高齢者の暮らし、そして若い世代のライフスタイルと既存のまちという「人とまちのミスマッチ」を解消し、高齢者が安心して生き生きと暮らせることと同時に、若い世代も魅力を感じて住みたくなるようなまちにしていくな必要があります。

そこで、「次世代郊外まちづくり」では、医療、介護、保育や子育て支援、コミュニティ、教育、環境、エネルギー、交通・移動、防災や生きがい、就労、まちづくりの仕組み、そして住まいや住まい方など、超高齢社会、人口減少社会のまちに求められている様々な機能を「暮らしのインフラ」と定義しました。

「暮らしのインフラ・ネットワーク」の再構築は「コミュニティ・リビング」の実現に必要なテーマと考えています。「暮らしのインフラ・ネットワーク」の再構築によって「人とまちのミスマッチ」を解決し、多世代で多様な住民が暮らし続けられるまちを実現していくことを目指していきます。

地域の足となる交通インフラや地域の医療や介護の仕組みづくり、見守りや買い物支援といった高齢者の生活サポート、子育てや保育の環境整備、省エネルギー、自然環境との共生など、様々な角度から暮らしを捉え、その仕組みをつくり、ネットワークを構築していくことで、あらゆる人々にとっての暮らしやすさを実現していきます。

(3) **住まい** 住まいと住宅地を再生、再構築していく ～多様な住まい方が選べるまち～

大規模団地や企業社宅などの再生、戸建住宅地の再構築が、郊外住宅地の持続と再生における大きな課題であることを第3章で見てきました。住民の高齢化とコミュニティの希薄化、建物の老朽化や空家の増加が進んでいく郊外住宅地において、良好な街並みや環境、そしてコミュニティを維持しながら、多様で多世代の住民が住まう持続可能な住宅地を実現していくことが「次世代郊外まちづくり」の大きなテーマです。

大規模団地は、その規模ゆえに、まちの魅力やイメージに大きな影響を与える存在感があります。団地住民に加えて周辺の住民からも、その将来や再生の方向性が注目を集めています。

民間企業の社宅や独身寮も、老朽化を迎えるものが増えており、近い将来、建替えや売却などの土地利用転換が予想されます。

分譲の団地や企業社宅などは、それぞれ個人、法人の私有財産ではありますが、まちづくりワークショップでの検討を通じて、良好な住宅地とコミュニティの持続や再生を考えていく際には、それらがまちの貴重な資源となる可能性があることがわかってきました。「次世代郊外まちづくり」では、所有者の理解や合意を得ながら、多くの地域住民の共感を得られるような形で、大規模団地や企業社宅などの持続や再生に取り組んでいきます。

戸建住宅地では、住民が「自分の住まい」から「自分のまち」へ発想を広げ、まち全体を考え、運営管理していくような主体づくりを目指していきます。その中で、建替えや世代交代を進めるルールづくり、住民の活発な交流や多世代のバランスの良い居住などに挑戦し、戸建住宅地の持続と再構築に取り組んでいきます。

そして、多様な住民を迎え入れ、多世代がバランス良く暮らすまちを実現していくには、様々なライフスタイルに対応して住まいや住まい方が選択できるようになっていくことが求められていきます。住まいの価値観も多様化し、ライフスタイルとして賃貸住宅を選択する人々も多くなってきました。大規模団地や企業社宅などの再生、戸建住宅地の再構築においては、「買わずに住める郊外」も大切なテーマとなっていきます。

若い世代や単身者を惹きつける賃貸住宅、シェアハウスやコレクティブ・ハウスなど多世代居住やコミュニティを重視する住宅、そして、サービス付高齢者向け住宅などの高齢者の住まいや、持ち家でも比較的リーズナブルな定期借地権付住宅など、多世代かつ多様な住民が暮らしていける多様な住まいのラインナップづくりも目指し、コミュニティ・リビングを実現していきます。

(4) **土台** 生活者中心のスマートコミュニティを実現する

良好な住宅地とコミュニティの持続や再生を目指して、「豊かさ」、「暮らし」、「住まい」を再構築していく上では、これらを支えていくまちの「土台」も不可欠な要素です。私たちは、次世代の郊外住宅地の「土台」として、スマートコミュニティの考え方とICT(情報通信技術)の積極的な活用を提案していきます。

スマートコミュニティとは「環境負荷を抑えつつも、生活の質を高めながら継続して成長を続けることができる新しいタイプの都市構想」のことです。環境配慮型都市とも呼ばれ、環境問題への配慮と快適な生活を両立するために、ICT(情報通信技術)や省エネなど、多岐にわたる最先端の技術を組み合わせてインフラを再構築するものです。

飛躍的に発展しているICT(情報通信技術)の活用によって、より効率的にまちづくりを進めることができると同時に、スマートフォンやタブレットを駆使することは、住民が参画し主役となっていくまちづくりへの大きな後押しとなるでしょう。

環境リスクが高まっている昨今、環境に優しいまちであること、エネルギーの地産地消などは、持続可能なまちづくりを目指す上で必ず考慮しなければならない重要な課題となっています。しかし、現状のスマートコミュニティへの取組みは、行政や民間企業が主体となって推進しているため、どうしても産業振興の要素が強くなり、実際にスマートコミュニティで暮らす住民にとっては縁遠いものになりがちです。

「次世代郊外まちづくり」においては、実際にスマートコミュニティで暮らす生活者との距離をどう近づけていくかということを念頭に、生活者の視点から創り上げるスマートコミュニティの実現を目指します。

(5) **仕組み** まちづくりを支える持続可能な仕組みを創っていく

5つの基本方針の最後は、上記4つの基本方針すべてに関わり、4つの基本方針を実現していくために必要な、持続可能なまちづくりの仕組みを創ることで、住民がまちづくりの主役となっていくことが大きなテーマである「次世代郊外まちづくり」では、人とコミュニティを持続させる仕組みづくりが、とても重要な取組みとなります。

まちづくりワークショップの後半、12のテーマによるグループ討議では、12のすべてのグループにおいて、まちづくりの仕組みを創ることの重要性を議論しており、地域住民の目線からも持続可能な仕組みづくりの重要性を訴えていることがわかりました。

住民参画のまちづくりや住民の活動を持続させる仕組み、コミュニティ・ビジネスのプラットフォームづくり、地域単位でのエネルギー・マネジメントへの取組み、そして、「持ち家のまち」、郊外住宅地にコモン概念を導入していく取組みなどに加えて、大規模団地や企業社宅の再生、戸建住宅地の持続・再生への取組みにも、新たな仕組みづくりが必要です。

まちづくりを支える持続可能な仕組みを創りあげていくことが「次世代郊外まちづくり」を推進していく大きな原動力となっていくと考えています。

4. 郊外住宅地の持続と再生に向けた 10 の取組み

「郊外住宅地の持続と再生に向けた 10 の取組み」は、横浜市、東急電鉄による「郊外住宅地とコミュニティのあり方研究会」での検討内容、「まちづくりワークショップ」を中心としたモデル地区での取組みの中からいただいたご意見・アイデアをベースとし、これまでに設置した3つの「暮らしのインフラ検討部会」での取組み内容や提言を受けて策定したものです。

5つの基本方針に沿って、「コミュニティ・リビング」を実現し、「次世代郊外まちづくり基本構想」の実現を目指していくための重点施策となります。

- (1) 多世代が支えあう元気で豊かなコミュニティを創出する
- (2) 地域の経済モデルを創出する
- (3) まちぐるみの保育・子育てネットワークを実現する
- (4) 在宅医療を軸とした医療・介護連携の地域包括ケアシステム「あおばモデル」を実現する
- (5) 新しい地域の移動のあり方を提示していく
- (6) 既存のまちの公的資源を有効活用する
- (7) 既存のまちの再生の仕組みを創出する～大規模団地や企業社宅などの再生～
- (8) 戸建住宅地の持続の仕組みと暮らしの機能を創出する
- (9) 「環境」「エネルギー」「情報プラットフォーム」を構築していく
- (10) 担い手となる組織を創り出し、まちづくりの主体としていく

(1) 多世代が支えあう元気で豊かなコミュニティを創出する

郊外住宅地の持続と再生を実現するためには、地域住民や活動団体が主役となって活躍し、元気で豊かなコミュニティを創り出すことが重要です。

そのためには、地域住民が自分のまちを好きになって誇りを持ち、まちづくりの主役となって自発的に行動を起こすことが何よりも大切です。

このため、公園、遊歩道、空家、空き地、空き店舗、団地・社宅の空室など、郊外住宅地の既存の地域資源を有効に活用して、多世代が相互に支え合う活動を生み出す仕組みづくりを目指します。

この取組みを通じて、地域の女性やアクティブ・シニア、若い世代など、まちの新しい担い手の個々の活躍の機会を創出するとともに、まちづくりの楽しさを知り、コミュニティが形成されることによって生まれる豊かさを実感してもらうことで、さまざまな形でシビック・プライド(まちへの誇り)を醸成し、持続性のある地域の活性化を図ります。

この取組みの主役は地域住民や活動団体の方々ですが、行政、民間企業が進んで連携・支援し、クリエイターやアーティストなど外部の協力者にも積極的に参加してもらうことで、多様性のある郊外住宅地を実現していきます。

(2) 地域の経済モデルを創出する

地域が抱える課題を解決し、多世代が相互に支え合う、元気で豊かなコミュニティを創り出していくには、地域住民が様々な活動に参画でき、その活動が持続していくことが必要です。そして、様々な地域活動の持続には、経済的に自立していることがとても重要であると考えています。

まちづくりワークショップを通じて、地域には、子育てが一段落した女性たち、リタイアした元気なシニア、学生など、自分のまちをより良くしていくまちづくりに意欲をもつ多くの住民がいること、さらに、住宅地のコミュニティのポテンシャルや活動のチャンスに期待している起業家、デザイナー、クリエイターなど、新たな外部からの力となっていく方々もいることがわかりました。

「次世代郊外まちづくり」では、従来からある自治会活動やNPO、住民のボランティア活動に加えて、外部の多様な主体による技術やノウハウ提供などの支援を導入し、地域の「職」や「仕事」を創っていくことを目指していきます。地域住民による起業から、NPO、企業まで、規模も主体も異なる多様なビジネスによって地域の課題を解決していきます。地域に「職」を創り出し、小さいながらも地域内で経済が循環していくことによって、住民主体の様々な活動を持続させていき、「ひとが活躍するまち」を実現していきます。

「地域の小さな経済モデル」では、元気なシニアや女性たちを中心とした多くの住民が活躍することを企図しています。それがまた、住民の交流の場や交流の機会となり、まちの活性化や元気で豊かなコミュニティを実現していくサイクルを生み出すと考えています。

(3) まちぐるみの保育・子育てネットワークを実現する

良好な住宅地とコミュニティの持続や再生に向けて、まちの保育や子育て環境の向上は、とても大切なポイントです。フルタイムで働くお母さんのいる家族、共働きの若い夫婦、そして近い将来お母さんになる女性など、これから自分たちが暮らすまちを選んでいく方々が、安心して子どもを生み、育てていける保育や子育ての環境と仕組みを創り出していきます。保育や子育ての環境が整い、子育ての魅力いっぱいのまちづくりを進めていくことによって、郊外住宅地に将来を担う若い世代を迎え入れ、多世代が暮らす魅力あるまちを実現していきます。

「次世代郊外まちづくり」では、働く女性が安心して子どもを預けられる環境の一層の向上、家庭の中で子育てをしている方が孤立しないで子どもを育てていける環境づくり、

- 医療・介護連携、及び在宅医療推進の場づくり
- 在宅医療の仕組みづくり
- 在宅医療リソースの普及・増加
- 情報システムの整備

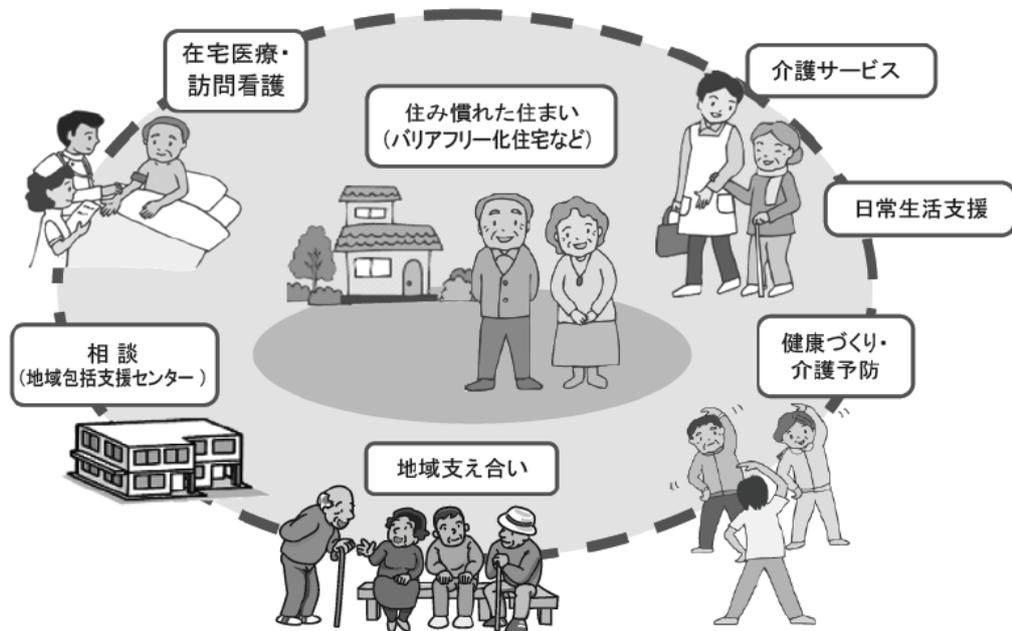
「あおばモデル」は、将来的には、住まいや住宅地の再生への取組みの中で、地域の医療・介護システムと高齢期の住まいが統合された形のコミュニティ・リビングを実現していくことを目指しています。

<参考>地域包括ケアシステムについて

地域包括ケアシステムとは、高齢者が地域で引き続き自立した生活が送れるよう、その人の状態に応じて、医療、介護、予防、住まい、生活支援サービスを切れ目なく提供する仕組みです。

横浜市では「第5期高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画」において、この地域包括ケアシステムの実現を基本目標としています。

〔 利用者の視点からみた地域包括ケアのイメージ 〕



※「第5期横浜市高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画」より

(5) 新しい地域の移動のあり方を提示していく

超高齢社会を迎え、郊外住宅地における高齢者の外出・活動を支える仕組みづくりはとても重要な課題であり、また、環境への配慮の点において欠かせない課題のひとつです。

このため、従来の車中心社会を脱却するという視点でも、環境に優しく、高齢者をはじめとした地域住民がストレスなく移動できる、新たな地域交通システムの実現を目指していきます。

地域交通の論点は、まちづくりワークショップやアンケートでも数多く出ており、住民の関心が高く、要望の多い事項です。具体的には、公共交通(路線バス)ネットワークの再構築、超小型モビリティの導入、フルデマンド交通システムなどを検討していきます。

(6) 既存のまちの公的資源を有効活用する

公園や遊歩道など、郊外住宅地に点在する既存の公的資源をどう再生し、有効に活用していくかは、郊外住宅地の持続と再生のための重要な視点です。

元気で豊かなコミュニティの実現や地域の経済モデルの創出にも、まちづくりの様々な活動の場として既存の公的資源の有効活用が求められています。

「次世代郊外まちづくり」では、公園や遊歩道、学校(空き教室など含む)や未利用の学校予定地などをはじめとする既存のまちの公的資源を有効に活用し、賑わいの創出やイベントの開催、コミュニティ・ビジネスや地域の課題解決につながる民間事業者の活動など、コミュニティの活性化や、暮らしを支える生活支援機能としての活用を図り、コミュニティ・リビングの実現を目指します。

また、将来的には学校をはじめとする公共施設は建物の老朽化に併せて統廃合などが予想されることから、それらの機会も捉えて積極的に活用していきます。

(7) 既存のまちの再生の仕組みを創出する ～大規模団地や企業社宅などの再生～

緑豊かで、地域のシンボリックな存在にもなっている団地や企業社宅などは、郊外住宅地の持続や再生を目指していくための地域の貴重な資源と捉え、団地や社宅の空き室を活用して、健康づくり、生活支援、介護支援、学びの場、コミュニティビジネス、ボランティア拠点などの機能を埋め込みます。そして、これらを相互に連携させることによって、既存のまちの資源を活用したコミュニティ・リビングを実現し、近隣地域も含めた住み易さの向上を図ります。

第3章や5つの基本方針で述べてきたとおり、団地や企業社宅などの持続と再生は郊外住宅の大きな課題となっています。今後、想定される大規模団地や企業社宅などの再生や土地利用転換の際には、様々なまちや暮らしの機能と多様な住まいを統合し、

そのエリアにおける暮らしの拠点の役割を担う大規模なコミュニティ・リビングを実現していきます。

「次世代郊外まちづくり」では、団地や企業社宅などの将来に向けた持続や再生に取り組むため、下記の事項に取り組んでいきます。

① 再生に向けた誘導方策・規制の見直し

団地の再生や企業社宅などの土地利用転換に併せて、買い物施設や医療・介護、子育て支援施設、地域の交流拠点など、地域に貢献する生活支援機能を誘導してこことは、郊外住宅地の持続・再生の観点からも重要です。

このため、誘導基準となるまちづくりの緩やかな方針(グランドデザイン)を策定し、再生の主体と協議しながら土地利用転換に併せて地域に必要な機能を誘導していく仕組みづくりを目指します。

仕組みづくりにあたっては、機能の誘導を効果的に行うために、規制誘導手法の活用やインセンティブの付与などの誘導方策も併せて検討していきます。

また、団地や企業社宅の再生にあたっては、都市計画法の用途地域や建築基準法の一団地認定制度をはじめとするまちづくりの制度がハードルになることから、円滑な再生を目指して制度を再点検し、見直しも検討していきます。

② 土地利用転換に併せた協議制度

郊外住宅地において、築年数が一定以上経過した企業社宅や賃貸住宅を始めとする一定規模以上の面積を有する土地・建物の所有者や民間事業者などに対して、建替えや再開発、売却などの土地利用転換をする前に、良好な住宅地とコミュニティの持続や再生に資する土地利用についての協議を行う仕組みづくりを目指します。

行政との協議を行う現行の仕組みとしては、工業集積地域として指定された地域内で工場の移転などの大規模な土地の取引が行われる前に、産業立地の誘導や適正な土地利用を図るために協議する「工業集積地域における大規模土地取引前届出制度」があります。

郊外住宅地においても、一定以上の築年数の建物や一定以上の面積を持つ土地の土地利用転換の際に、行政から働きかけを行う制度を検討し、買い物や医療・介護、子育て支援施設や地域の交流拠点など、次世代の郊外住宅地の暮らしを支える機能を誘導し、コミュニティ・リビングの実現を目指します。

③ 団地再生に向けた合意形成への支援

団地の再生に向けた取組みは、住民の合意形成が何よりも重要です。合意形成への取組みは管理組合の自助努力だけでは難しく、再生のノウハウを持つ行政や民間事業者などによる早い段階からの支援も重要です。このため、再生に向けた合意形成を進め

る団地に対して、行政と民間事業者などが連携し、そのノウハウを活用しながら、住民合意のプロセス設計や具体的な再生プランの策定を支援するなど、団地の再生に向けた支援の仕組みづくりを目指します。

また、再生に向けた合意形成に取り組む意欲のある管理組合に対して、団地再生の課題解決や効果的な手法の議論・共有化を目的に、管理組合と行政や民間事業者などが協働して再生に取り組んでいくモデル的な取り組みも検討していきます。

④ まちの連鎖型再生

多くの棟からなる大規模団地の再生や、一定のエリアでのまちの再生など、既存のまちの再生への取り組みにおいては、再生の際に発生する仮移転や引っ越しの回数が大きき障害となっています。この問題を解決するため、再生の対象建物の隣接街区や、街区を超えた土地への移転などを容易にするための方策を検討します。

また、ひとつの土地利用転換に併せて、周辺の老朽化した建物の建替えと一緒に、または連鎖的に行うなど、一定規模のエリアにおいて既存のまちの再生が進んでいくような枠組みの検討も行っています。

(8) 戸建住宅地の持続の仕組みと暮らしの機能を創出する

① 住民主体の住宅地運営の仕組みを創る

戸建住宅地に、分譲マンション(区分所有建物)の管理組合のような自治組織を形成し、住民自らが主体となって、自分たちのまちの環境やルール、将来について話し合い、まちの魅力や価値を向上させていく活動を行う仕組みづくりを目指します。

一部の新興住宅地で導入されている先進的な取り組み、日本型HOA(ホーム・オーナーズ・アソシエーション)のような“コモン”の概念の導入に、既存のまちで挑みます。

② 住宅地へ生活サービス機能(施設)を導入する

戸建住宅地の良好な住環境を守ってきた住居系用途地域、特に第一種低層住居専用地域では、福祉施設や保育所などは立地できるものの、買物や地域交流などの施設は一定規模以上のものは立地できないなど、生活支援機能の立地に関して一定の制限がかかっています。

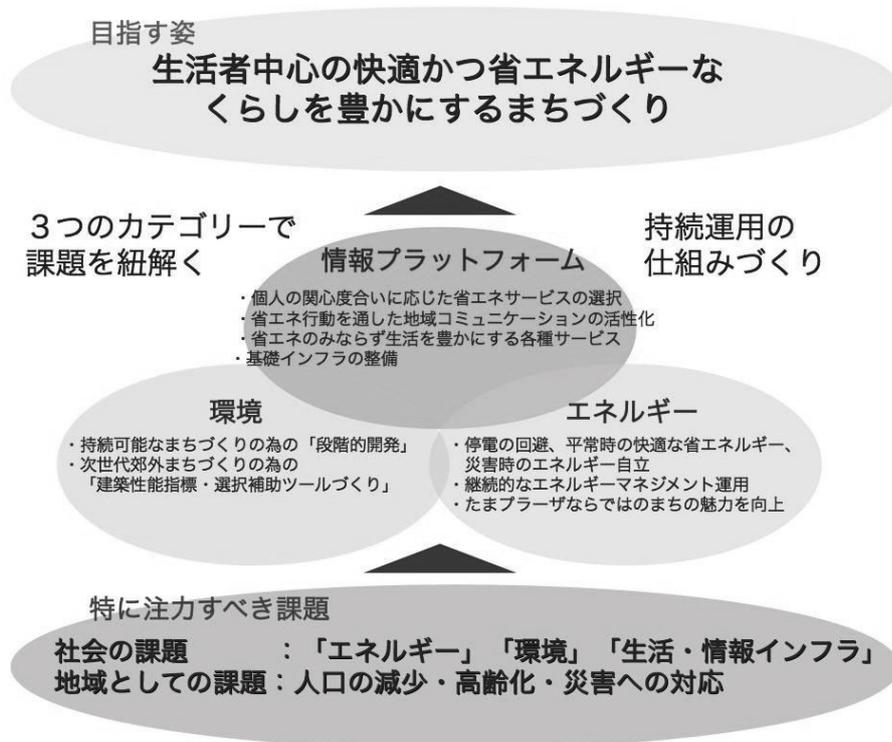
このため、暮らしを支える機能が配置されたコミュニティ・リビングの実現に向けて、地域において必要性の議論を進め、規制を再点検し、立地させるための方策を検討します。

また、戸建住宅地におけるコミュニティ・リビングの実現を促進していくために、空家・空き地情報の見える化や空家・空き地の活用促進策、稼働率の低い民間賃貸住宅のコミュニティ・リビングへの転用なども併せて検討します。

(9) 「環境」「エネルギー」「情報プラットフォーム」を構築していく

既存のまちにおける生活者中心の快適かつ省エネルギーなスマートコミュニティを実現するためには、これまで重要視されてきた「環境」、「エネルギー」に加え、より快適で豊かな暮らしを送るための情報の受発信や、地域住民が楽しく、積極的にまちづくりに参画していくことを後押しする地域の「情報プラットフォーム」の構築もとても大切なテーマとなっていきます。

スマートコミュニティ推進部会では、「環境」、「エネルギー」、「情報プラットフォーム」をまちを形づくる3つのカテゴリーとして捉え、より多くの地域住民の参画を得ながら、まちぐるみで生活者中心のスマートコミュニティの実現へ取り組んでいきます。



① 平常時の快適な省エネルギーと災害時のエネルギー自立

日常的に運用が可能な創エネルギー・蓄エネルギーシステムの導入によって、平常時の省エネルギーの実現とともに、災害時にも必要なエネルギーを自立して創り出せるまちを目指します。

既存のまちに創・蓄・省エネルギーシステムを導入していくにあたっては、システム全体を大きく変えることよりも、まちの中に分散して施設や場所を設け、それらが連携していくことを重視します。各家庭やマンション、商業施設、学校などでの節電行動や設備の設置といった地域住民主体で始められる取り組みから、まちのエネルギーコアとして大

規模な設備・施設の構築が必要となる取組みまで、多岐に渡るエネルギーソリューションを段階的に進めることで、まちぐるみのスマートコミュニティ化を実現していきます。

将来的には、住民参加によるまち全体の省エネルギー・節電運用を導入し、災害時や電力逼迫時に防災拠点や避難施設へのエネルギー供給を行うといった「必要なエネルギー」のルールを策定し、まちぐるみで災害時に必要なエネルギーを自立して創り出せるまちを目指します。また、このような新しいエネルギーの考え方をまちのブランディングや魅力向上につなげていくことも目指していきます。

② 地域情報プラットフォームの構築とスマートコミュニティの運営

まちの中に創・蓄・省エネルギーシステムを導入するにあたり、既存の住宅やマンションなどで始められる取組みとして、パソコンやタブレットを活用した省エネルギー情報の「見える化」と、地域の活動やサービスの情報が閲覧・利用できる地域情報プラットフォームの整備・支援に取り組んでいきます。地域情報プラットフォームは、同時に住民が主役となって参画し、持続可能なまちづくりの仕組みづくりも後押ししていく重要なツールとなっていきます。

まちのインフラ整備や生活サービスを維持し、持続可能なまちづくりを推進するためには、まちを運用する機能が必要となります。継続的なスマートコミュニティ運用にあたっては、施設のエネルギー管理、平常時の省エネルギーサポートから、将来的には、熱や電気の各種エネルギー情報を一元管理し、まちぐるみでエネルギーを最適に共有していくなどの運営管理機能や、住民ニーズを考慮した継続的な事業運用が重要です。そのためには、エネルギーシステムの運営管理を基盤として、地域の総合的なサービスを行い、エリアマネジメントを行うまちの運営主体の設立も検討していきます。

(10) 担い手となる組織を創り出し、まちづくりの主体としていく

「次世代郊外まちづくり」の大きなテーマである、住民がまちづくりの主役となっていくことを実現していくのが、人とコミュニティを持続させる仕組みづくりです。様々な地域住民の活動を持続していくには、明確な運営主体があることが必要です。そして、運営主体が持続可能であることによって、コミュニティもまちづくりも持続可能となっていきます。

元気で豊かなコミュニティ、ひとが活躍するまちを目指す様々な地域住民の活動の中から、「次世代郊外まちづくり」の様々な取組み、活動を持続させていく運営主体が複数生まれ、その運営主体を行政や民間事業者が支援していく、この仕組みづくりを推進していきます。

この運営主体には、地域住民に加えて、10の取組み(2)で述べたように新たな外部の力も導入していきます。新たな外部の力によって多様性を実現し、経済的に自立していくことによって活動の持続性を目指していきます。

運営主体は、指定管理者制度などによる公共施設の維持管理や、スマートコミュニティが目指すまちのエネルギー・マネジメント業務などの収益事業をもち、その利益をま

ちづくり活動の原資に、まちや住民のニーズに応えるコミュニティ・マネージャーの役割を担います。地域活動やコミュニティ・ビジネス、子育て支援や高齢者支援の担い手、さまざまな住民の活躍の場を事業機会とし、元気な高齢者や主婦などの雇用も創出し、地域の経済を循環させていきます。

この新たな運営主体の仕組みが「次世代郊外まちづくり」を推進していく大きな原動力となり、持続可能なまちづくりを実現していくと考えています。