







次世代郊外 まちづくり

₩



構 本



2





東急田園都市線 沿線モデル地区における まちづくりビジョン一

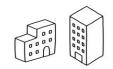






















次世代郊外まちづくり基本構想 2013

―東急田園都市線沿線モデル地区におけるまちづくりビジョンー

目次

第1章	はじめに	5
第2章	基本構想の目的	6
1. 目	的	6
2. 基	本理念	6
3. 協	定締結までの経緯	7
(1)	郊外住宅地とコミュニティのあり方研究会	7
(2)	「次世代郊外まちづくり」の推進に関する協定の締結	8
4. モ	デル地区の選定	9
5. 対	象・期間及び役割	10
(1)	対象・期間	10
(2)	役割	10
第3章	郊外住宅地の現状と課題	11
1. 郊	外住宅地のなりたち	11
2. 郊	外住宅地の現状と課題	13
(1)	変わりゆく郊外と住民	13
(2)	- 希薄化するコミュニティ	16
(3)	住まいと住宅地	17
(4)	持ち家のまち	23
(5)	官・民・地域の3ずくみの状況	24
3. 郊	外住宅地の課題のまとめ	24
(1)	高齢者の暮らし・若い世代のライフスタイルと既存のまちのミスマッチを解消	24
(2)	純化した土地利用制度からの脱却	25
(3)	持ち家のまちでの取組み	25
(4)	3 すくみの状況の解消	25
(5)	地域コミュニティの活性化	25
(6)	地域経済の活性化	26
第4章	基本構想策定の過程	27
1. 基	本構想策定のプロセス	27

2. モデ	ル地区での取組み(2012 年度)	28
(1)	次世代郊外まちづくりキックオフフォーラム	28
(2)	住民へのアンケート調査	29
(3)	地域の活動団体などへのヒアリング	35
(4)	まちづくりワークショップ	35
(5)	「たまプラ大学」の開催	56
(6)	情報発信	58
3. 暮ら	しのインフラ検討部会の取組み	61
(1)	医療・介護連携の地域包括ケアシステム推進部会	62
(2)	スマートコミュニティ推進部会	64
(3)	暮らしと住まい再生部会	66
4. 1年	間の取組み成果	67
第5章 次	欠世代郊外まちづくり基本構想	69
1. WISI		
− E	指すまちの将来像	69
	・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	
	多世代がお互いに助け合うまち(コミュニティ)	
(2)	多様性の実現	70
(3)	地域住民・行政・民間事業者 新しい連携と役割分担の姿	
(4)	分野横断の一体的解決と規制の見直し	71
(5)	コミュニティ・リビング・モデル	72
3. 次世	・代郊外まちづくり 5つの基本方針	74
(1)	「人が活躍するまち」を実現する	75
(2)	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	76
(3)	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~	77
(4)	生活者中心のスマートコミュニティを実現する	78
(5)	まちづくりを支える持続可能な仕組みを創っていく	79
4. 郊外	住宅地の持続と再生に向けた 10 の取組み	80
(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	80
(2)	地域の経済モデルを創出する	81
(3)	まちぐるみの保育・子育てネットワークを実現する	81
(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	82
(5)	新しい地域の移動のあり方を提示していく	84
(6)	既存のまちの公的資源を有効活用する	84

(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~	84
(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	86
(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	87
(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	88
第6章 基本構想の実現に向けた第1歩	
ー 次世代郊外まちづくりリーディング・プロジェクト(2013) ー	90
1. 住民創発プロジェクト	
シビックプライド・プロジェクト ー	90
2. 住民の活動を支える仕組みと場づくり	91
3. 家庭の節電プロジェクトとエコ診断	92
4. まちぐるみの保育・子育てネットワークづくり	92
5. 地域包括ケアシステム「あおばモデル」パイロット・プロジェクト	93
6. 暮らしと住まいのグランドデザイン(素案)の策定	94
7. 「コミュニティ・リビング」モデル・プロジェクト	
- 企業社宅などの土地利用転換時における土地利用誘導	94
8. 「次世代郊外まちづくり」建築性能推奨スペック策定	
- 建物や施設に求められる性能や機能、建築推奨指針づくり -	95

第1章 はじめに

横浜市の郊外住宅地は、わが国の高度経済成長とともに都市へ集中する労働人口の受け皿として、各鉄道沿線などで開発が進みました。市域北部の東急田園都市線沿線では1950年代より鉄道建設と一体となった大規模な住宅地開発が行われ、宅地や道路、公園などの都市施設が計画的に整備された良好な住宅地が形成されました。

しかし、開発から約50年の月日が経過した今、住民の高齢化や若い世代の減少、住宅やインフラの老朽化、コミュニティの希薄化など、横浜市の郊外住宅地は様々な課題を抱えています。

横浜市と東京急行電鉄株式会社(以下、「東急電鉄」と言う)は、2011年6月に「郊外住宅地とコミュニティのあり方研究会」を共同で立ち上げ、郊外住宅地の現状や課題、そして解決策やまちづくりの方向性について検討を重ね、2012年4月には、良好な住宅地とコミュニティの持続、再生を目的とした「次世代郊外まちづくり」の推進に関する協定を締結するに至りました。

協定締結の背景には、横浜市、東急電鉄、双方が抱いていた郊外住宅地に対する共通の課題認識や危機感がありました。

この危機感と課題解決の方向性を双方で共有し、超高齢社会の暮らしを支え、若い世代も惹きつける郊外住宅地の魅力と価値を再創造していくことを目的に、協定締結以降、モデル地区を選定し、多くの地域住民の参画を得て、キックオフフォーラムやアンケートの実施、まちづくりワークショップの開催など、様々な取組みを進めてきました。

そして今般、これまでの取組みや検討成果を「次世代郊外まちづくり基本構想 2013 一東急田園都市線沿線モデル地区におけるまちづくりビジョンー」として取りまとめることができました。

今後、この基本構想の実現を目指し、モデル地区および東急田園都市線沿線における具体的な取組みを進め、地域にお住まいの皆様やNPOなどの市民活動団体、民間事業者の皆様とともに、郊外のまちの魅力と価値に一層磨きをかけ、次世代に引き継ぐことのできる元気で豊かな郊外住宅地を実現させていきます。

最後に、基本構想の策定にあたり、まちづくりワークショップへのご参加や、ヒアリング、アンケートにご協力いただきましたモデル地区をはじめとする住民の皆様、多方面にわたりご支援、ご指導をいただきました東京大学高齢社会総合研究機構をはじめとする各大学、各分野の学識経験者の皆様、各暮らしのインフラ検討部会などにご参画いただきました地域の関係者や企業の皆様に心より感謝申し上げます。

2013年6月

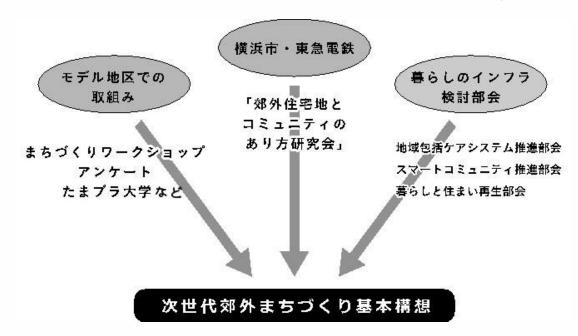
横浜市 東京急行電鉄株式会社

第2章 基本構想の目的

1.目的

「次世代郊外まちづくり基本構想 2013 一東急田園都市線沿線モデル地区におけるまちづくりビジョンー」(以下、「基本構想」という)は、横浜市と東急電鉄による研究会や、次世代郊外まちづくりワークショップ(以下、「まちづくりワークショップ」という)を中心としたモデル地区での様々な取組み、そして各暮らしのインフラ検討部会での検討成果を、横浜市と東急電鉄が主体となって取りまとめたものです。

「たまプラーザ駅北側地区」をモデルに横浜市内の東急田園都市線沿線の郊外住宅地において、「産・学・官・民」が連携して、良好な住宅地とコミュニティの持続・再生を目指すまちづくりに取り組んでいくためのビジョンとして提示することを目的としています。



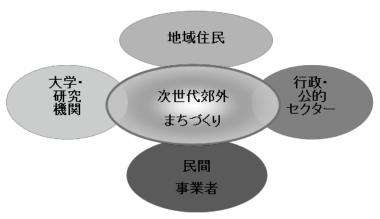
2. 基本理念

「次世代郊外まちづくり」を推進するにあたっては、次に掲げる事項を基本理念とします。

- ◆ 人、暮らし、コミュニティを最重要視した「既存のまち」の持続と再生
- まちづくりの施策、事業の推進を通じた人口減少社会、高齢社会における諸分野の 課題解決

- 建物や都市機能の更新、再生と、郊外住宅地を持続させていくための「仕組みづくり」の双方を一体化したまちづくり
- 「産・学・官・民」の連携、協働による実践

産・学・官・民の四者連携による取組



3. 協定締結までの経緯

(1) 郊外住宅地とコミュニティのあり方研究会

横浜市と東急電鉄は、「次世代郊外まちづくり」の推進に関する協定締結前の 2011 年 6 月に「郊外住宅地とコミュニティのあり方研究会」を立ち上げ、郊外住宅地の現状や 課題、解決策や郊外部のまちづくりの方向性について議論を重ねてきました。

研究会では、横浜市、東急電鉄による集中的な討議に加え、各分野の学識経験者を招いたセミナーの開催や、まちづくりの各分野の専門家、実務者を招いたフューチャーセンター・セッションなどを行い、人口減少社会、高齢社会を迎える郊外住宅地について、広い視野や様々な角度からまちづくりの検討を行いました。

特に、高齢社会の諸課題は分野横断的に取り上げていく必要があるため、この分野で先進的、学際的な研究と実践活動を行っている東京大学高齢社会総合研究機構の支援と助力を得ながら検討を進めてきました。



(2) 「次世代郊外まちづくり」の推進に関する協定の締結

研究会での検討成果を踏まえ、暮らしやコミュニティを重視したまちづくりを、既存の 枠組みを超えて「官民共同」で実施することに合意し、2012年4月に「次世代郊外まち づくり」の推進に関する協定を締結しました。

この取組みは、2011 年 12 月に横浜市が国から選定を受け、推進している「環境未来都市計画」の主要なプロジェクトである「持続可能な住宅地モデル」の一つとして位置づけられています。



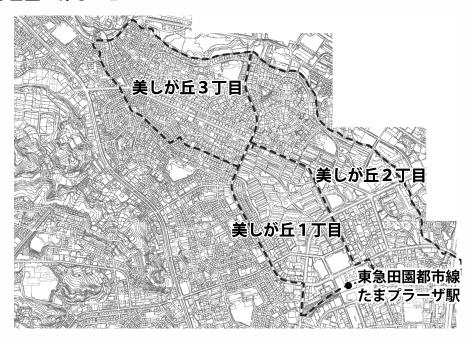
4. モデル地区の選定

「既存のまち」の暮らしやコミュニティを重視する「次世代郊外まちづくり」は、まちの主役である「地域の皆様」の理解や参画がとても重要となります。そこで、「既存のまち」を舞台に、産・学・官・民が連携した新しいまちづくりを実践的に進め、しっかりとした成果を出していくために、モデル地区を選定し、そのモデル地区において地域の方々にご参加いただきながら、先行的に様々な検討を開始し、具体的な取組みに着手していくこととしました。

その第一号モデル地区として選定されたのが「たまプラーザ駅北側地区(横浜市青葉区美しが丘1~3丁目)」です。美しが丘地区は、1丁目は古くからある集合住宅、2丁目は比較的新しい集合住宅、3丁目は戸建住宅が集まり、典型的な郊外住宅地の縮図のようになっています。

モデル地区の選定理由は次の3点です。

- ① 東急田園都市線沿線で初期に開発された地区のひとつで、開発から約50年が経過し、住民の高齢化、建物の老朽化などの課題が顕在化しつつあること
- ② 当該モデル地区は、戸建住宅地、大規模団地、社宅や商業施設など、まちが多様な要素から成り立っていて、さまざまな課題を解決していく取組みが期待できること
- ③ 住民がまちへの愛着をもち、環境や景観への意識が高い。また、住民発意の建築協定や地区計画の策定といった先進的なまちづくりや、様々な分野での住民活動が盛んな基盤があること



5. 対象・期間及び役割

(1) 対象・期間

「基本構想」は、「たまプラーザ駅北側地区」をモデルに、ワークショップを中心とした 様々な取組みや各検討部会での検討成果などを踏まえ、まちづくりに取り組んでいくた めのビジョンとして取りまとめたものです。今後、モデル地区における取組みを踏まえて、 東急田園都市線沿線の他の地域にも展開していきます。

また、まちづくりにはゴールはありません。「次世代郊外まちづくり」も期限を決めて行 うものではなく、長い時間をかけて継続的に取り組んでいくべきものであることから、「基 本構想」の期限については具体的な有効期限は定めず、これまでの討議や検討成果な どを 2013 年度版として取りまとめました。

(2) 役割

この「基本構想」は、東急田園都市線沿線モデル地区におけるまちづくりビジョンとして、まちづくりに取り組むにあたっての基本方針や郊外住宅地の持続・再生に必要な取組み事項などが明記されています。

今後、地域の方々やNPOなどの市民活動団体、民間企業など、まちづくりの様々な主体と基本構想を共有し、連携して取り組んでいくとともに、「成長する構想」として位置づけ、東急田園都市線の他の地域にも取組みを広げていきながら、その成果や課題などを基本構想に反映させ、見直していきます。

第3章 郊外住宅地の現状と課題

1. 郊外住宅地のなりたち

高度経済成長時代に、都市へ集中する労働人口の受け皿として開発された大都市近郊の郊外住宅地。わが国の経済発展を担ったサラリーマン世帯が、家族と過ごし、英気を養うベッドタウンとして移り住み、発展してきました。大都市近郊の郊外住宅地は、輝かしい経済発展の象徴と言っても過言ではありません。

計画的に開発され、都心へのアクセスも良好、自然に近くて緑も豊か、鉄道の駅を中心に整備された都市インフラと良好な環境の住宅地、生活を支える商業施設や整った教育環境、日当たりの良い丘陵地のしゃれた家並みやモダンなデザインの集合住宅、街路樹が彩る清潔で安全な街並み。郊外に庭付き一戸建てのマイホームを持つことがサラリーマン世帯のあこがれであり、理想のライフスタイルでした。

しかし、高度経済成長時代から約四半世紀が経過した今、状況は大きく変わりつつあります。わが国が史上初めて迎える人口減少社会、そして世界中のどこの国も経験していない超高齢社会が大都市近郊の郊外住宅地にもやってきます。住民の高齢化やインフラの老朽化が進み、生活者のライフスタイルが多様化したことによって、理想のライフスタイルであった郊外住宅地は、下記の図1のようにさまざまな課題を内包するようになりました。大都市近郊の郊外住宅地は危機を迎えつつある、といえます。

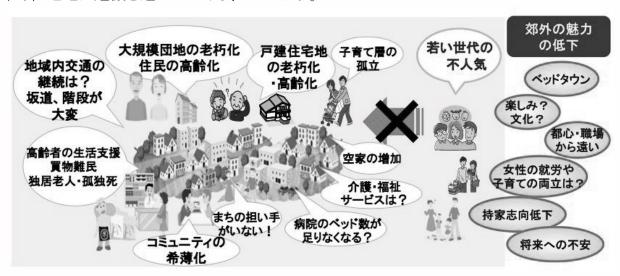


図1 郊外住宅地の様々な課題

それでは、「次世代郊外まちづくり」の舞台となる東急田園都市線沿線の郊外住宅地は、 今、どのようになっているのでしょうか。本章では、東急田園都市線沿線の郊外住宅地、およ び、その主要な行政区である横浜市青葉区を例にとって、現状と課題を見ていきます。

東急田園都市線沿線は、1950 年代から40 年以上をかけて、都市開発と鉄道建設を一体で進めてきた大規模な開発事業によってまちが形成されました。開発事業は、地元地権者と東急電鉄により、横浜市の認可を受けた組合方式の土地区画整理事業によって行われ、横浜市に加えて、川崎市、大和市、東京都町田市を合わせた開発総区域面積は、5,000haに達しました。現在では4市の合計で60万人を超える人々が暮らす、民間主導の開発による代表的な郊外住宅地に発展しています。

この内、横浜市区域の人口は、約38万5千人、主要な行政区である青葉区の人口は、約30万5千人に達しています(いずれも2013年4月住民基本台帳より)。



図2 東急田園都市線沿線の人口・面積

東急田園都市線沿線の郊外住宅地は、東京都心から15~35km圏内に位置しています。 地域の中心的なまちであるたまプラーザを例にとると、渋谷から東急田園都市線急行で約 20分と、都心へのアクセスが大変良好です。東京の西南部に広がる多摩丘陵を計画的に開発したため、身近なところに自然が感じられる良好な住環境を形成しています。一方で、坂道や階段が多いことが特徴となっています。

2. 郊外住宅地の現状と課題

(1) 変わりゆく郊外と住民

① 急増していく高齢者 - 都市の高齢化問題は高齢化率より量への対応が課題

図3は、2005年と2025年を比較した都道府県別の高齢者数増加予測を示したグラフです(厚生労働省 第2回介護施設等の在り方に関する委員会[2006年12月15日])。上位には東京、大阪、神奈川、愛知、埼玉といった大都市圏の都道府県がランキングし、高齢者人口は今後15年間、首都圏をはじめとする大都市近郊を中心に急激に増加していきます。都市の高齢化問題は、高齢化率ではなく、団塊世代など、今後、加速度的に急増していく高齢者の「数」への対応がその本質であると言われています。

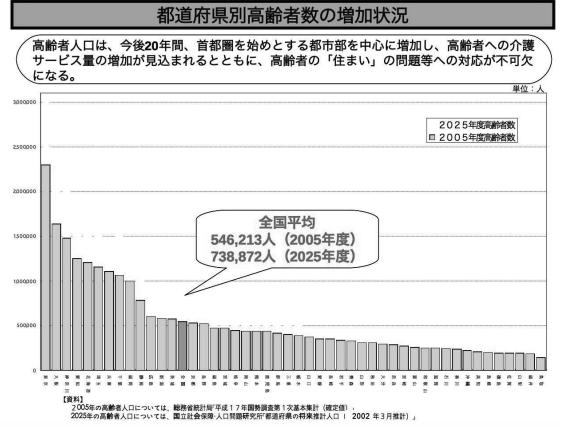


図3 都道府県別高齢者数の増加状況

東急田園都市線沿線の郊外住宅地の主要な行政区である横浜市青葉区ではどうで しょうか。2013年3月現在、青葉区の高齢化率は17.3%です。これは、横浜市18区中 17番目であり、横浜市平均21.3%と比較しても、高齢化が進んでいるとは言えません。

しかし青葉区でも、今後は高齢者が急激に増加していく予測が出ています(図 4)。今後、15~64 才の現役世代は横ばいですが、2013 年 3 月現在、約 5 万人だった 65 才以上の高齢者は 2035 年には 11 万人に急増していきます。現在との比較で 2 倍以上という予測です。

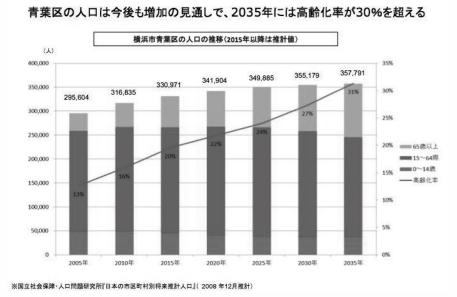
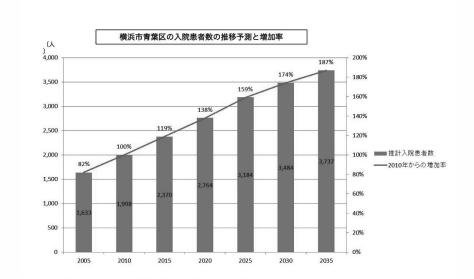


図 4 青葉区の人口の推移(2015年以降は推計値)

この予測からも推測できるように、大都市近郊の郊外住宅地の高齢化対策は、今後、加速度的に急増していく高齢者数への対応が本質的な課題となります。特に、高齢者の住まいの問題や、医療・介護サービス量の増加への対応が喫緊の課題と言えます。

医療の問題を具体的な例に挙げて見ていきます。

「次世代郊外まちづくり」暮らしのインフラ検討部会の一つ、地域包括ケアシステム推進部会(後述、第4章、P61)での分析によると、青葉区では高齢化の進展と高齢者数の増加の結果、医療機関への外来患者、入院患者とも大きく増加していくことが予測され(図5)、その増加数は横浜市18区中、青葉区がもっとも多くなると考えられています(図6)。



青葉区の入院患者数も少なくとも今後20年以上は増え続ける

図 5 青葉区の入院患者数の推移予測と増加率

※参考:厚生労働省2010年患者調査 都道府県別受療率(神奈川県)から推計

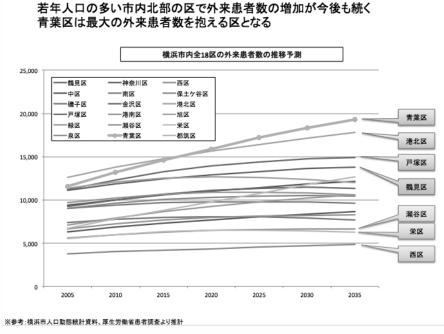


図 6 横浜市内全18区の外来患者数の推移予測

医療の問題を例にとっても、大都市近郊の郊外住宅地で急増する高齢者に対して、 病院のベッド数や医者の数、そして介護施設や介護サービスが圧倒的に不足していく ことが大きな課題の一つとして指摘されています。

大都市近郊の郊外住宅地の課題のひとつ目は、郊外住宅地が形成された高度経済成長期に大量に移り住んできた古くからの住民層が高齢化していくこと、それにより、加速度的に急増する高齢者の実数に対応していくまちづくりを実践することにあります。

② 若い世代は郊外住宅地に魅力を感じていない?

高齢化していく住民の暮らしの問題は大きな課題ですが、それだけが郊外住宅地の課題ではありません。未来を担う新しい住民や若い世代の流入があって初めて、多世代がバランス良く暮らし、いつまでも魅力的なまちが形成され、持続していきます。

かつて、サラリーマン世帯のあこがれのライフスタイルがあった郊外住宅地は、今や若い世代にとって魅力的なのでしょうか? たとえば、現在の住民の子どもや孫たちは、自分の住まいを選ぶ時に、子ども時代を過ごした郊外住宅地に帰ってくるのでしょうか?

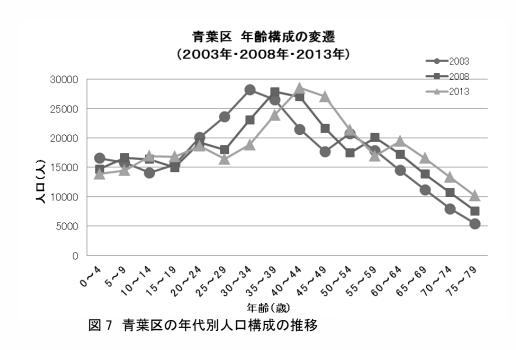


図7は、青葉区の年代別人口構成の推移を示しています。グラフの形に大きな変化がないことから、若い世代の新たな流入が減ってきており、この10年間で若い世代の人口が減少していることが推測できます。

現在は、ライフスタイルや価値観が多様化し、夫婦共働きが当たり前になりました。住まいの選択も郊外の持ち家だけではなくなり、若い世代にとっては、子育てと仕事の両立、充実した子育て環境、生活の利便性や楽しさなどが住まい選びの主要な判断基準となっています。職場からの距離、時間に加えて、経済成長が期待できない時代に"買って住む"イメージが強い郊外住宅地は、若い世代にとってハードルが高いのが実状です。このような理由から、若い世代は、「ベッドタウン」という言葉に象徴されるような住むことに特化した郊外住宅地には魅力を感じていないと言われています。

大都市近郊の郊外住宅地のワーストシナリオは、従来からの住民の高齢化と、若い世 代が流入しなくなることのダブルパンチによって、人口減少と高齢化に拍車がかかり、急 速にまちが衰退していくことにあります。

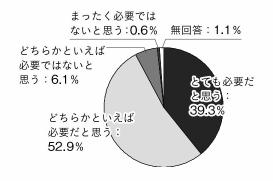
(2) 希薄化するコミュニティ

伝統的な地縁、血縁とは異なる動機で郊外住宅地に移り住んできた核家族が主流の住民は、マイホームや良好な住環境、子どもたちには高い関心を示しますが、近所付き合いや自治会などの地域活動への参加はあまり望まず、地域への関心、愛着が低いと言われています。

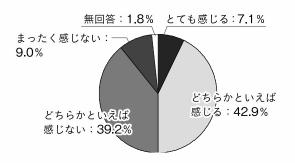
2011年3月の東日本大震災以降、地域の絆やコミュニティの重要性が改めて認識されるようになりました。「次世代郊外まちづくり」で2012年7月に実施したモデル地区のアンケートでも、地域のつながりを「とても必要」あるいは「どちらかといえば必要」と考えている人が約90%にのぼっています。

一方で「地域との繋がりがある」と感じている人は約50%に留まっています。住民が集 う場があり、友人や頼れる隣人がいてこそ、まちでの暮らしは楽しく充実したものになっ ていきます。このままコミュニティの希薄化が進めば、ハード面のまちづくりを進めても、 まちの魅力が向上することは難しいのではないかと考えられます。

<地域のつながりが必要と感じるか>



<地域のつながりがあると感じるか>



モデル地区のまちづくりワークショップにおいても、近所づきあいの少なさや、転出入が多いことによる新旧住民の交流の少なさ、地域活動や自分のまちへの関心の低さ、そして従来、まちと関わりがなかった男性のリタイア後の居場所などに気がかりを感じる声が多数寄せられ、住民の交流や豊かなコミュニティを望む声が多いことがわかりました。

(3) 住まいと住宅地

東急田園都市線沿線の住宅地は、1950年代から1990年代初頭にかけて段階的に開発されていきました。初期に開発された住宅地は、開発から40~50年が経過し、建物は、建替えや大規模修繕、リノベーションなどが必要な時期を迎えています。

① 戸建住宅地

大都市近郊の郊外住宅地は、都市計画やゾーニングに基づき開発されてきたため、 建物の用途、規模、高さなどが明確に定められています。そして、駅周辺の商業集積地 や中高層建物のエリアを除く大部分は戸建住宅地が広がっています。

横浜市の場合、戸建住宅地の代表的な用途地域である第一種低層住居専用地域は、 市域全体では市街化区域の約41%ですが、郊外部の青葉区では約64%、泉区では 約70%を占めています(2011年度)。戸建住宅地は郊外住宅地を象徴する住宅地と言 え、その持続や再生の取組みにおいては、郊外住宅地の大部分を占める戸建住宅地 の課題を解決していくことがとても重要な論点となっていきます。

それでは、戸建住宅地が抱えている課題とはどのようなものなのでしょうか。「郊外住宅地とコミュニティのあり方研究会」での検討や後述するモデル地区住民との様々な取組みの中からは、以下のような課題が明らかになってきました。

項目	課題
居住者	開発時からの経過年数と相関する居住者の高齢化
	子育て世代の流出・減少
建物など	建物の老朽化
	持ち家が多く、資産の流動性が低い(空家・空き地の発生など)
	まちは住民全員の財産、また、住民が力を合わせてまちを維持、管理し、価値を向上させていくような考え方が成立しにくい
暮らし	医療・介護、物販、交流など生活に必要な施設がない(立地できない)
	防災・環境への対応が充分ではない

郊外住宅地の象徴とも言える戸建住宅地は、都市計画(用途地域)によって住宅に純化した環境が担保され、建築協定や地区計画などの付加的なルールが、住宅地としての良好な環境や価値を守ってきました。住むための環境を高め、純化することが住宅地の魅力や価値の基盤であったと言えます。

第一種低層住居専用地域は、良好な住環境を守るため、カフェやレストラン、コンビニエンスストアのようなにぎわいや交流の施設や日用品の店舗施設が出店できません。また、福祉・介護施設、子どもたちの元気な声が響く学校や幼稚園の建築は可能ですが、住環境の視点から積極的に建築されるまでには至っていません。

今後、地域に軸足を置くことになる高齢者が急増しても、歩いて暮らせる範囲内には 住宅しかなく、日用品の買物をしたり、友人や仲間と食事やお茶をしたり、交流する場所 はありません。買物や余暇の娯楽は、駅前や幹線道路沿いの商業施設まで車やバスで 行かなくてはならず、介護やケアが必要になっても、デイサービス、ショートステイといっ た軽度の福祉介護施設でさえ自宅の周辺にはないのです。このような状況が、近い将 来、大きな課題となっていくことが予想されます。

また、空家の増加も懸念事項です。青葉区では、2003 年に 2,440 戸だった空き家が 2008 年には 4,890 戸となり、今後も増加していく傾向にあります(出典:総務省統計局「住宅・土地統計調査」より)。



図8は、青葉区の典型的な用途地域を示したものです。前述のとおり駅周辺や幹線道路沿線を除く大部分が、第一種低層住居専用地域であることがわかります。

良好な住環境が、住宅地の普遍的な価値であることは間違いありません。しかし、住 民が高齢化し、建物が老朽化し、空家も増加していく中では、これまで良好な住環境を 守ってきた都市計画が、足かせとはならないでしょうか。"住機能への純化"が、郊外住 宅地にとって諸刃の剣となっていくことが懸念されます。

ゾーニングや用途規制を中心とした従来の都市計画は、郊外住宅地の発展段階に おいては、開発をコントロールし、地域の特性に応じた適切な都市機能の配置と実現に 大きな役割を果たしてきました。また、民間事業者の乱開発や無秩序な人口集中を防 止する役割もありました。

しかし現在は、これらの規制がまちの機能や活力の衰退を招く要因のひとつとなっています。人口減少、超高齢社会を迎える今、環境変化に対応し、社会の要請に応えていてまちづくり制度全般の見直しが必要であり、重要なテーマであると考えています。

一方、戸建住宅地には分譲マンションの管理組合のように共有財産を管理する組織がありません。まちの共有財産にあたるものがなく、住民が「自分の住まい」から「自分のまち」へ発想を広げていくことがなかなか難しい状況です。この点が管理組合のある大規模団地や企業が所有する社宅等とは違った戸建住宅地の課題の難しさです。

まちづくりワークショップにおいては、戸建住宅地の課題解決が簡単ではないことを理解した上で、景観や街並みを維持しつつ、上手に建替えや住民の世代交代を進めて、ルールづくりや、高齢化していく戸建住宅地において多世代が暮らしていくこと、住民の交流を活発化していくこと、住民が主体となって活動していくことに挑戦してみたいという意見を持った方々が数多くいました。

② 団地や共同住宅

団地の再生は、住宅政策上の大きな課題です。2011年に始まった「郊外住宅地とコミュニティのあり方研究会」において、団地の再生問題をテーマにした共同勉強会の提案が行われたことが、現在の「次世代郊外まちづくり」に至る検討の発端でした。

市内の住宅ストックの総数は約 166 万戸(2008 年度)ですが、居住世帯のある住宅ストック(約 149 万戸)のうち約 61.1%を共同住宅が占めています(図 9、図 10)。また、今後 10 年間で築 40 年を迎える共同住宅は約 14 万7千戸と、2010 年時点の約3倍以上となり、その後も増加し続けていきます(図 11)。また、郊外部の大規模団地では、特に人口減少や高齢化が進んでいます(図 12、図 13)。

図9 住宅数の推移

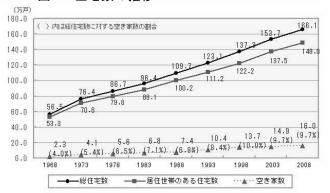


図10 住宅の種類別割合(2008年度)



図 11 築 40 年以上の共同住宅 (非木造 3 階建て以上)の推移

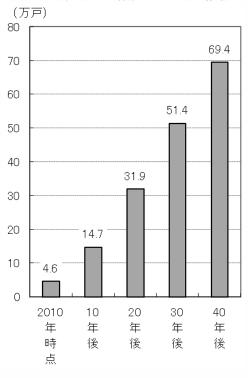


図 12 市内の大規模団地における 人口数の推移*

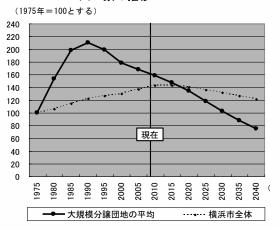
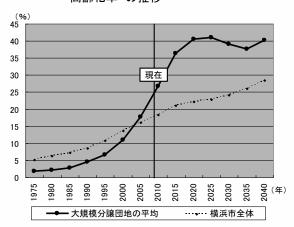


図 13 市内の大規模団地における 高齢化率*の推移



* 市内の大規模団地(野庭、左近山、若葉台、すすき野、ドリームハイツ)を対象に調査を実施 (2007 年度) 2000 年まで実績値。以降は推計値。2020~2040 年は参考値。

このように、横浜市には、老朽化した団地、共同住宅が多数存在しています。

団地や共同住宅の問題についても、「郊外住宅地とコミュニティのあり方研究会」での検討や、モデル地区住民との様々な取組みの中から、以下のような課題が明らかになってきました。

項目	課題
居住者	開発時からの経過年数と相関する居住者の高齢化
	子育て世代の流出・減少
建物など	建物の老朽化(設備・耐震性などの維持管理)
	エレベーターのない団地の高齢者への対応
	再生に向けた法的課題への対応
	(建築基準法の一団地認定制度、区分所有法の合意形成など)
暮らし	医療・介護、物販、交流など生活に必要な施設が団地内にない(少ない)
	防災・環境への対応が充分ではない

老朽化した共同住宅や大規模団地の持続や再生へ向けての動き出しには、「区分所有法」や「マンション建替えの円滑化等に関する法律」に基づき、住民の合意を得るとい

う高いハードルがあります。また、建物の老朽化とともに住民の高齢化も進んでおり、そのことが合意形成をさらに難しくしています。老朽化した建物は、高齢者の生活支援や見守り、暮らしの問題とも直結しており、社会的にも大きな課題です。

モデル地区でのまちづくりワークショップにおいては、大規模団地はまちのシンボルであり、団地の住民に加え、周辺の住民からも、その将来が注目を集めていることがわかりました。老朽化、高齢化していく大規模団地の行方がまちの魅力や将来を左右していくことへの心配とともに、緑豊かで広い敷地をもつ団地はまちの貴重な資源であり、住民や所有者の意向を尊重しつつ、地域が一緒になって団地の持続や再生の方向を見出してほしいという意見が多く出ていました。

③ 企業の社宅など

郊外住宅地の形成、発展時期には民間企業の社宅や独身寮が数多く建設されたことも大きな特徴です。高度経済成長時代の労働力確保や福利厚生の目的から社宅や独身寮の需要が高まり、新しく開発した東急田園都市線沿線への人口定着、まちの発展のために、東急電鉄も、積極的に民間企業へ用地や建物を販売してきました。

	持ち家	公営・公団・ 公社の借家	民営の 借家	給与住宅	間借りその他	住宅以外に 住む 一般世帯	合計
2010	69,584	2,990	38,284	4,722	1,294	3,146	120,020
	<i>58.0%</i>	2.5%	31.9%	3.9%	1.1%	2.6%	100.0%
2005	62,819	3,267	32,979	5,921	1,216	3,928	110,130
	<i>57.0%</i>	3.0%	29.9%	<i>5.4%</i>	1.1%	3.6%	100.0%

図 14 横浜市青葉区の居住形態

国勢調査より

図 14 のとおり、青葉区では公営・公団・公社借家を上回る世帯数が、社宅や独身寮に暮らしていることがわかります。

これらの社宅や独身寮の多くは、築年数が40年前後を迎えたものが多く、今後は建替えや売却、再開発といった土地利用転換の時期を迎えます。

まちづくりワークショップにおいては、社宅や独身寮を所有する民間企業や再開発の 事業者が、まちや地域を考慮せず事業採算性だけを追求してしまうことへの心配や、社 宅や独身寮を通じて長く地域と共存してきた企業に対して、社会や地域への貢献を期 待したい、との声が数多くありました。

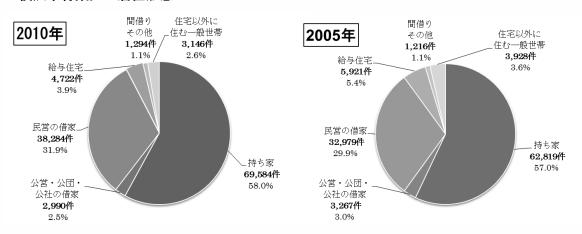
社宅や独身寮は民間企業の資産であり、その点では、個人所有の戸建住宅地や団地、集合住宅と同様です。しかし、郊外住宅地において持続や再生への取組みを進めていくには、老朽化した社宅などが土地利用転換を迎えた時が大きな機会となる可能性があります。

(4) 持ち家のまち

戸建住宅、団地や集合住宅、そして民間企業の社宅などといった視点で、東急田園都市線沿線の住まいと住宅地の現状と課題を整理してきました。

東急田園都市線沿線の郊外住宅地は、戸建住宅、分譲マンションなどの持ち家率が高いのも大きな特色です。サラリーマン世帯に対する持ち家の奨励政策や、分譲事業中心の民間事業者による住宅地開発がその背景にあります。青葉区の持ち家率は2010年現在で約60%に達しています。これは、人口が集中し、様々な形態の住宅から構成される都市部としては高水準と言えます。

横浜市青葉区の居住形態



「持ち家のまち」では建物は私有財産であり、その更新・建替えは所有権を持つ個人の意志に依拠しています。私有財産ゆえに住民の権利意識は高く、行政などの公共といえども住民の合意がないところには手も口も出せません。今後、老朽化した団地やマンションの建替え、戸建住宅地の持続など、まちの再生に取り組んでいく際に、所有者の合意形成が大きな課題となっていくことが想定されます。

老朽化した住宅の再生や建替えの取組みは、UR 都市機構や行政、住宅供給公社などの公的セクターの賃貸住宅の分野が進んでいます。持ち家においても分譲マンションでは、管理組合と民間事業者の努力によって徐々に実績が出始めていますが、住民の合意形成は大きなハードルであり、長い時間と人的労力を要し、その難易度は高いと言えます。

一方、持ち家の戸建住宅地では、持続・再生への取組みはまだまだこれからです。17ページで整理した戸建住宅地の課題に加えて、分譲マンションにおける管理組合のような共有財産の管理運営の主体がないこと、「区分所有法」や「マンションの建替えの円滑化等に関する法律」のような再生を支援する法制度がないことがその背景と考えられます。

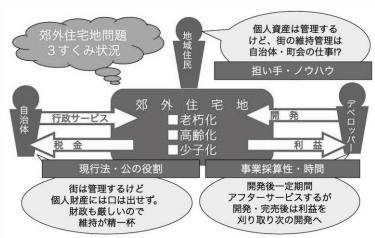
郊外住宅地の約70%を占める戸建住宅地での課題解決がなければ、郊外住宅地の持続・再生は果たせないと言えます。戸建住宅地の持続・再生への取組みは、住民の

暮らしを重視し、住民と一緒にまちの将来を考え、まちは住民全員の財産であり、力を 合わせてまちの維持管理や価値向上を目指していく考え方や活動を進めていき、持ち 家のまちの住民の共感を得ていくことがとても大切だと考えています。

(5) 官・民・地域の3すくみの状況

従来、行政は住民から税金を収受し、行政サービスを提供すること、民間事業者は 事業やサービスの提供を行うこと、住民は自治会やNPOなどの様々な地域活動を通じ て、各々の立場から、より良い社会の実現を目指してきました。

しかし、住まいや住宅地の持続・再生に取り組んでいくことを想定した場合、現状のままでは官、民、地域の各者の役割に限界があり、従来の施策や活動、事業展開では効果的な打開策を打ち出すことができない「3 すくみの状況」にあることが見えてきました。



郊外住宅地における"3 すくみ"状況

3. 郊外住宅地の課題のまとめ

以上、郊外住宅地における現状と課題を踏まえ、今後、「次世代郊外まちづくり」が取り組むべき6つの課題が見えてきました。

(1) 高齢者の暮らし・若い世代のライフスタイルと既存のまちのミス マッチを解消

これまで約50年間、効率的に機能してきた道路や公園などの都市基盤や都市計画、そして公共交通、買物や医療・介護をはじめとする郊外住宅地の生活インフラが、住民の高齢化によって、高齢者が求めているものとミスマッチとなっています。また、社会の変化や価値観の多様化によって、若い世代のライフスタイルともミスマッチとなっています。

高齢化していく住民の要請に応えていくまちづくりとともに、若い世代のライフスタイル に応えていく新たな魅力を再構築すること、その両方を実現していくことが求められます。

(2) 純化した土地利用制度からの脱却

郊外住宅地は、第一種低層住居専用地域に代表される用途制限や地区計画、建築協定によって良好な住環境を維持してきましたが、環境の変化に伴い社会の要請は変化していきます。

いつの時代も変わらない良好な住まいの環境と、人口減少、超高齢社会の要請に応えていく暮らしの機能の充実、その両者を実現していくために、規制の見直しなど従来の枠組みにとらわれないまちづくり制度の柔軟な対応や新しい仕組みづくりが必要です。

(3) 持ち家のまちでの取組み

「持ち家のまち」の持続・再生への取組みを進めるにあたっては、住民の合意が大きな課題となります。しかし「持ち家のまち」の再生なくしては、郊外住宅地の持続・再生は実現しません。

戸建住宅地や区分所有権の団地において、所有者間の合意形成の円滑化やまちぐるみの良好な住環境の維持、暮らしやすい豊かなコミュニティを実現し、まちの価値向上に向けて多くの住民が共感するコモンの概念を導入することが求められます。

(4) 3すくみの状況の解消

人口減少、超高齢社会という未知の領域での課題は多様で難易度が高く、それぞれ単独で、行政サービスや住民活動、企業活動などを行っていても、課題解決やブレイクスルーは困難です。

郊外住宅地の持続・再生への取組みにあたっては、時代や環境の変化に合わせて、 地域住民や行政は民間事業者を上手に活用し、民間事業者は地域や社会の課題解 決を事業に結びつけていくなど、産・学・官・民の多様な主体が3すくみの状況を打開し、 新しい関係性や連携、協働を目指していく必要があります。

(5) 地域コミュニティの活性化

超高齢化や若年層の流出による地域の担い手不足、元気な高齢者の居場所がないこと、また若い世代のまちへの関心低下などコミュニティの希薄化が進んでいる一方、地域住民は、繋がりや交流を求めています。

郊外住宅地を持続させ再生していくには、地域やコミュニティに自分の役割や居場所があり、様々な活動を通じて社会との繋がりを実感でき、多世代の交流や支えあいがある、元気で豊かなコミュニティが求められます。

(6) 地域経済の活性化

これまでも、郊外住宅地ではNPOをはじめとする様々な活動団体が、地域の課題解 決のために様々な取組みを行ってきましたが、経済的な自立や持続性の点で課題がありました。

住民やNPOなどの活動に、民間事業者の技術やノウハウを導入し、地域における起業の機会や雇用の拡大を図り、地域課題を解決するビジネスを創出すること、地域住民と民間事業者が協働して経済活動を支援する仕組みづくりが求められています。

第4章 基本構想策定の過程

1. 基本構想策定のプロセス

横浜市と東急電鉄の間で締結した「次世代郊外まちづくり」の推進に関する協定に基づいて既存のまちの再生・再構築を実現していくためには、住民の主体的な参画によって詳細な問題を把握し、具体的な取組みを実践していくことが重要でした。

そのため、第2章で述べたように、2012年6月に「たまプラーザ駅北側地区(横浜市青葉区美しが丘1~3丁目)」を「次世代郊外まちづくり」の第一号モデル地区に選定し、まちづくりワークショップなど広く住民参画を呼びかけていき、基本構想の策定に取り組むこととしました。

図 15 は、2012 年 6 月に始まるモデル地区での住民協働の様々な取組みをまとめたものです。

モデル地区での取組みの第一歩として、7月にキックオフフォーラムを開催し、8月にはモデル地区に居住する全世帯(約6,500世帯)を対象としたアンケート調査を実施しました。

9月には、まちづくりに関する地域の活動団体などのヒアリングを実施し、地域の課題を把握するとともに、まちづくりワークショップ開催などの情報提供を行い、「次世代郊外まちづくり」への参画を呼びかけました。そして「次世代郊外まちづくり」の周知を兼ねたこれらの取組みを踏まえ、まちづくりワークショップ参加者の募集を行いました。特徴としては、現在住んでいる人だけでなく「将来的にモデル地区に住みたい人」も対象としたところです。

まちづくりワークショップは全5回開催し、横浜市の関係区局の職員や東急電鉄の職員も直接参加し、住民とともに議論に加わりました。また、まちづくりワークショップと並行して「たまプラ大学」を開催し、ワークショップ参加者が検討の中で必要としている情報を提供しました。さらに、基本構想策定をより多くの人に知ってもらい、地域住民から広く意見を募集するため、2013年1月には、たまプラーザ駅上のショッピング・センターにおいてオープンワークショップを開催しました。

また、住民だけでなく、企業、専門家による検討の場として、3つの暮らしのインフラ検討部会を立ち上げ、現在も継続的に活動しています。

これらの情報を継続的に提供するために、ホームページの開設や「次世代郊外まちづくり 通信」の発行も行いました。

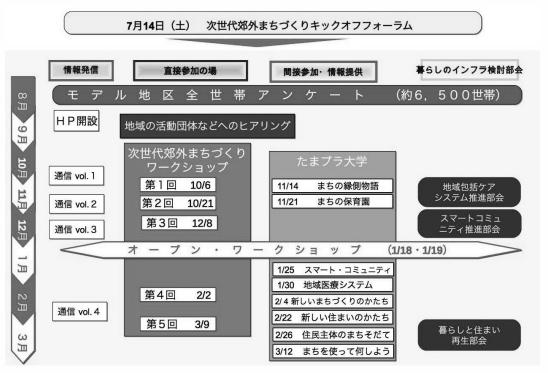


図 15 モデル地区における取組み

2. モデル地区での取組み(2012年度)

(1) 次世代郊外まちづくりキックオフフォーラム

2012年7月14日、たまプラーザテラス プラーザホールにて「次世代郊外まちづくりキックオフフォーラム ~【Re 郊外】発想の転換と住民の行動で郊外は魅力的に生まれ変わる!~」を開催しました。当日は、200名近い地域の皆様にご参加いただき、お二人の講師によるまちづくりトークや、住民も参加したパネル・ディスカッションを行いました。

まちづくりトークでは、東京大学の大方潤一郎教授から人口減少、高齢化を迎える大都市郊外のまちづくりの方向性として、エイジング・イン・プレイスやコミュニテイ・リビングのコンセプトの提示を、東京理科大学の伊藤香織准教授からは、自分のまちを愛し、誇りを持って行動していくシビックプライドの概念や活動事例を中心に、発想の転換や住民の行動の喚起についてお話ししていただきました。

パネル・ディスカッションでは、フォーラム参加者が「たまプラーザの魅力」「今後の不安や気がかりなこと」「自分にできること、やってみたいこと」をラベルに記載し、その内容をベースに議論を行いました。

多数の熱意ある意見やアイディアをいただき、住民、行政、民間事業者の垣根を越えた熱気あふれるフォーラムとなりました。



(2) 住民へのアンケート調査

住民へのアンケート調査は、モデル地区にお住まいの皆様の暮らし、まちについての 考えやニーズを聞くことを目的に行いました。

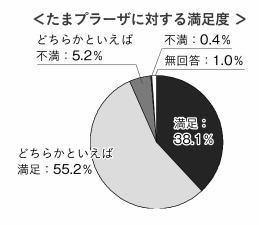
<調査概要>

調査対象	青葉区美しが丘 1~3丁目に居住する全世帯		
	* 世帯数は 6,495 世帯(2012 年 3 月 31 日現在)		
調査方法	訪問留置郵送回収、一部訪問回収		
調査期間	2012年7月26日~8月10日		
回収状況	28.6%(依頼:4,752 世帯 回収:1,358 世帯)		

【たまプラーザに対する満足度とニーズ】

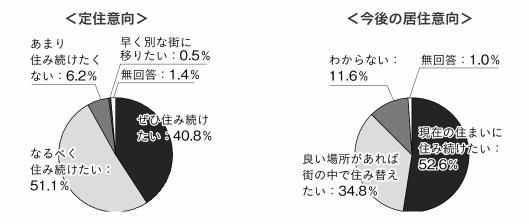
① たまプラーザの満足度・不安・不満

「満足」が38%、「どちらかといえば満足」を含めると90%以上が「満足」していることがわかりました。一方で、電車の混雑、図書館、宿泊施設の不足に対する不満が多く挙げられていました。



② 定住意向

定住意向については、たまプラーザに今後も「ぜひ住み続けたい」が41%、「なるべく 住み続けたい」が51%と90%以上が住み続けたいと考えていることがわかりました。一 方で「今後も住み続けたい」人を対象に現在の住まいへの居住意向を尋ねたところ、3 分の1は現在の住まいにこだわっていないことがわかりました。



【地域とのつながり・交流・街づくりに関する実態とニーズ】

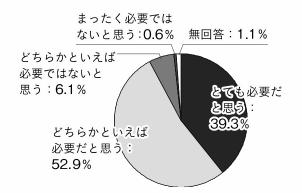
① 知人・友人の存在

美しが丘に「困ったときに助けを頼める人」「必要なときに情報助言をくれる人」「悩んでいることを話せる友人や知人がいる」人は30%から40%程度であることがわかりました。一方で、そのような知人・友人がいない人が20%前後いることがわかりました。

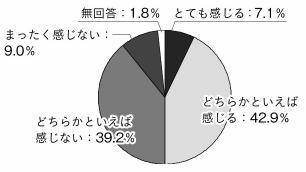
② 地域とのつながり

「地域とのつながりを必要と感じるか」どうかでは、「とても必要」が39%、「どちらかといえば必要」を含めると90%以上が「必要」と感じていることがわかりました。一方で、現状「地域とのつながりがあると感じるか」どうかでは、つながりがあるとの回答は約半数でした。

<地域のつながりが必要と感じるか>



<地域のつながりがあると感じるか>



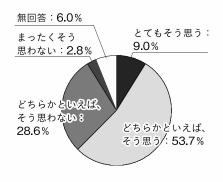
③ 地域での交流機会のニーズ

「地域での交流機会があればよいか」については、「そう思う」が9%、「どちらかといえばそう思う」を含めれば60%以上の人が「交流機会があればよい」と考えていることがわかりました。

あればよいと思う交流や活動の機会については「自分の趣味に関する交流の機会」が 51%ともっとも多く、続いて「学びたい事や知りたい事に関する機会」が 47%、「時間 にしばられずに活動できる機会」が 45%という結果になりました。

交流・活動する場所や施設については「自宅から徒歩でいけるところが良い」との回答が 68%ともっとも多く、「図書館や学びの場があると良い」が 39%、また、「交流できるカフェや食堂があると良い」「地域の集会所が良い」と 30%近くの人が回答しました。

<地域での交流機会があればよいか>



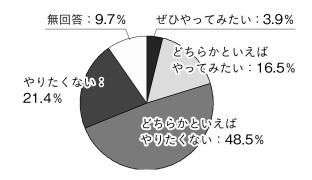
くあればよいと思う交流や活動の機会:上位4項目> (%)020406080自分の趣味に関する交流の機会50.5学びたい事や知りたい事に関する機会47.2時間にしばられずに活動できる機会44.7同じ世代の人と交流できる機会38.8



④ 街づくりの担い手意向

地域で「住民が管理者・担い手となってまちづくりを行う制度」ができたら、その管理者・担い手となってまちづくりを行ってみたいかとの問いに対しては「ぜひやってみたい」人が 4%、「どちらかといえば、やってみたい」人を含めると、やってみたいと考える人が 20%以上いることがわかりました。

<街づくりの担い手となる意向>



【情報・移動・環境に関する実態とニーズ】

① コミュニケーションツール

利用しているコミュニケーションツールでは、インターネットが 76%ともっとも多く、ついでEメールが 60%、フェイスブックは 16%でした。

一方で、いずれも利用していない人も14%いることがわかりました。

② 環境・エネルギー意識

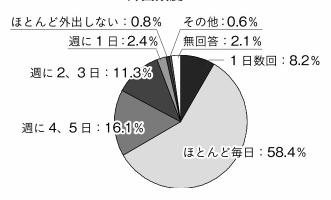
環境・エネルギーに対する意識については「無駄な電気や水を使わない努力をしている」「詰め替え商品を購入している」「過剰な包装を断っている」といった努力や心がけを行っている人が目立つほか「地域全体で省エネに取り組むべき」といった考えも約80%と高いことがわかりました。

③ 外出頻度・移動手段

70%近い人がほとんど毎日外出する一方で、週に2、3日またはそれ以下の人も20%近くいることがわかりました。

移動手段では、電車が88%ともっとも多く、ついで徒歩が77%、自家用車が53%でした。また、自動車を保有している人は約60%にのぼることがわかりました。

<外出頻度>



【住まいに関する実態とニーズ】

① 住居形態・築年数・居住年数

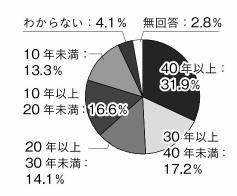
住宅の築年数は、40年以上が32%ともっとも多く、30年以上経っている建物に居住していると回答した人が約半数を占めています。

一方で、居住年数では 10 年未満が約 40%と、比較的短い人が多いことがわかりました。

<居住年数>

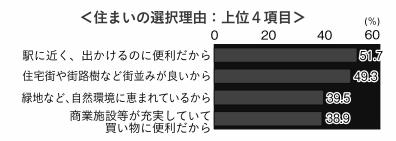
無回答: 1.9% 40 年以上: 9.8% 30 年以上 40 年未満: 14.1% 40.9% 20 年以上 30 年未満: 11.8% 10 年以上 20 年未満: 21.5%

<住居の築年数>



② 住まいの選択理由

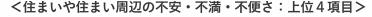
住まいの選択理由では「駅に近く出かけるのに便利」といった交通利便性が 52%ともっとも多く、「街並みが良い」も半数近くの人が理由として挙げています。また、「自然環境」「商業施設の充実」といった点を挙げる人も 40%近くいました。

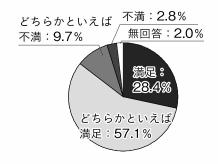


③ 住まいに対する満足度・不安・不満

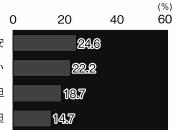
住まいに対する満足度は「満足」が28%、「どちらかといえば満足」を含めると85%の人は満足していることがわかりました。一方で、住まいや住まい周辺の不安・不満・不便さについては、「震災での損傷倒壊」が25%ともっとも多く、ついで「間取りや動線の使いにくさ」も20%以上が挙げています。また、街中や家の坂道・段差に対しても多くの人が負担と感じていることがわかりました。

<住まいに対する満足度>





震災で損傷したり倒壊しないか不安 家が古くなり間取りや動線が使いにくい 街中での階段や坂道の上り下りが負担 家や建物の階段の上り下りや段差が負担

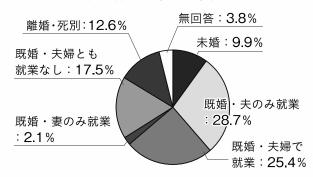


【家族・世帯の状況】

① 未既婚・ライフステージ

未既婚については、既婚が74%、その中でも「夫のみ就業・収入あり」が29%、「夫婦で就業・それぞれ収入あり」が25%であることがわかりました。一方で、夫婦とも就業していない人も20%近くいることがわかりました。ライフステージについては、未婚を含む全体では子どもがいない人が24%、末子が社会人となっている人が35%を占めています。

<未既婚・夫婦の就業状況 >



(3) 地域の活動団体などへのヒアリング

まちづくりワークショップに先立ち、地域の自治会やまちづくりの取組みを行っている活動団体などにヒアリングを実施しました。ヒアリングにご協力いただいたのは下記の方々です。

美しが丘連合自治会、株式会社廣田商事、中部自治会、老人会、ボランティアセンターアセス委員会、民生委員、東山田中学校コミュニティハウス館、美しが丘中学校学校運営協議会、たまプラーザ中央商店街、たまプラーザ商店会、たまプラーザ駅前通り商店会、緑成会、ワーカーズコレクティブ パレット

(4) まちづくりワークショップ

モデル地区の住民とともにまちづくり構想を策定していくため、計 5 回のまちづくりワークショップを開催しました。毎回 100 名程度のご参加をいただき、現在のまちの問題点やその解決のための具体的なアイディアを検討しました。

まちづくりワークショップは、東京大学 工学部都市工学科 小泉秀樹准教授をアドバイザーに迎えて企画設計や運営面のご指導、ご助言をいただきました。

【全5回のプログラム】

- まちに出て"美しが丘"の**今を知るう**2012年**10月6日**(土)【会場】美しが丘小学校体育館 【時間】13:00~16:00
- **将来の課題**を把握して**未来の物語を描こう**2012年**10**月**21**日(日) [会場]たまプラーザテラス プラーザホール 【時間】13:30~16:30
- まちが魅力的になる**アイディアを出そう**2012 年**12 月 8**日(±) [会場]たまプラーザテラス プラーザホール [時間]13:30~16:30
- アイディアから**重要なテーマを絞り込もう**2013 年**2**月**2**日(±) 【会場】たまプラーザテラス プラーザホール 【時間】13:30~16:30
- 市民、企業、行政の**コラボレーション**を具体的に考えよう 2013年3月9日(土) 【会場】たまプラーザテラス プラーザホール 【時間】13:30~16:30

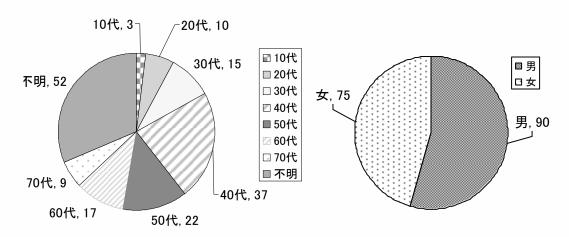
【まちづくりワークショップ参加者数、属性】

く各回ワークショップ参加者>

第1回	85 名
第2回	99 名
第3回	97 名
第4回	80 名
第5回	95 名

<全登録者年齢比>

<全登録者男女>



第1回まちづくりワークショップ

「まちに出て"美しが丘"の今を知ろう」

2012年10月6日 参加人数:85名

まちづくりワークショップの第1回は、モデル地区内の美しが丘小学校体育館で開催しました。前半は5つのコースに分かれて自分たちが住むまちを再発見するまち歩きを行い、後半は実際に歩いてみて感じたことをディスカッションしました。

年齢、性別、住所地、地域活動などに基づく10グループに分かれ、モデル地区「美しが丘」の様々なまちの要素を見ることができる5つのコースを設定し、2グループずつに分かれて探索しました。各コースは1周約60~75分。歩いていて気になったことは、事前に配った「良いところ」「気がかりなところ」「あったらいいな」「こんなことができると良い」の4種類の発見カードにその場でメモしてもらいました。

後半は、各グループでグループ・ディスカッションを行いました。グループごとにパネルが用意され、まち歩きでメモした4種類の発見カードを「交流、生き甲斐、文化」「子育て、高齢者支援、交通、防犯」「緑、街並み、建物」「環境、エネルギー」「まちづくりへの参画」の5つの項目の当てはまるところに貼っていきました。その中でも特に重要だと思うもの3つに赤丸シール、さらにもっとも重要だと思う発見カードには赤に黄色の丸シールを貼ってもらい、詳細な意見を述べてもらいました。「緑が豊かで静かなところが良い」という意見や「もっと子供が遊びやすい安心安全で楽しい公園がほしい」といった要望まで、様々な意見が出ました。

提示された意見を踏まえて、さらに話し合いを深めていきました。話し合った内容はパネルの空いた部分にファシリテーターがメモしていき、グループの意見としてまとめました。全体として「子育て、高齢者支援、交通、防犯」や「緑、街並み、建物」について多くの意見が出ていました。

最後に、東京大学大学院 工学系研究科 都市工学専攻の小泉秀樹准教授とワークショップファシリテーターのまちづくりコンサルタントの石塚さんが、各グループでのディスカッションの内容をまとめて発表しました。参加者の皆さんの関心が高く、共通していた意見は以下のような内容でした。

声

参加した住民の声

- ~関心が高かったこと~
- ▶ まち全体が高低差の多いエリアなので、高齢者の交通サポート(コミュニティバス、宅配サービスなど)が必要

- ▶ 空家、空き室の再活用による地域活性化
- ▶ 住み替え、建替えを利用して、若い世代を呼び込みたい
- ▶ 多世代がつながるコミュニティづくり
- 誰でも利用しやすいコミュニティの拠点がほしい(コミュニティカフェ、自治会館、図書館など)
- 交流のきっかけになる場づくり(イベント、ファーマーズマーケットなど)
- ▶ 自然環境の豊かさを活かしてまちづくりを進めたい
- ▶ たまプラーザというまちのイメージを大切にするため、景観を守りたい

第2回まちづくりワークショップ

「将来の課題を把握して未来の物語を描こう」

2012年10月21日参加人数:99名

第2回からは、たまプラーザテラス・プラーザホールでの開催です。

第1回まちづくりワークショップで挙げられたまちの魅力と問題点についてのまとめと 説明、その後、住民の年齢構成や児童数の変化、高齢世帯の割合の変化や建物の築 後年数など、まちの変化についてデータの紹介を行い、これらの内容を踏まえて、未来 の物語をつくるグループワークを行いました。

グループは「豊かさ」「暮らし」「住まい」「土台」「仕組み」の5つのテーマごとに12のワーキンググループを用意し、参加者は自分で選んだテーマのグループに参加しました。

前半のグループワークは「このまま何もしないと 10 年後どうなっているか考えよう」というテーマで、このまま 10 年後を迎えるとどうなるのかをイメージしながら、気がかりな点や可能性を考えていきました。

高齢者、会社員、主婦、学生など、さまざまな立場の人が、それぞれの視点からのまちの気がかりを話し合いました。どのグループも休憩時間になっても話が尽きず、白熱した議論が続きました。多くの人が、気がかりなことが思いのほかたくさんあることに驚いていました。一方で、こうしたらいいのではないか、こうしていきたいというお考えも、ひとりひとりがお持ちのようでした。

後半のグループワークは「笑顔が広がる将来の物語をつくろう」です。これは、理想の将来像をイメージして、まちの新たな魅力を創造するワークです。未来の物語の主人公を設定し、タイトルやテーマを決めて具体的な物語を作ることで、みなさんが気がかりに思うことをどう解決していくのかという道筋やまちの将来像を考えました。前半の問題点を挙げていくワークでは少々気が重そうだったみなさんの表情が、後半は一変して明るい表情になっていました。

各グループの物語のタイトルと将来の物語の概要は以下のとおりです。

1 グループ	「育じいのマンション建替え作戦」	
主人公	2 丁目のマンションに住む 60 代夫婦	

建物の高さ制限を緩和することで、等価交換でのマンション建替えを実現。1 階部分を 地域の人が集まるカフェやレストランにする(若い世代の雇用にもつながる)。マンショ ン建替えによって、住宅選択の多様化が進み、家族や友人とスープの冷めない距離で 居住することができるようになる。

2 グループ	「Kさんをたまプラに呼び込め!」
主人公	36 歳男性、港区へ通勤

奥さんの実家がたまプラーザにある。祖父母が高齢になってきたため近くに住みたいが、通勤問題や子育て環境が気になり、踏み出せない。しかし子育て支援や高齢者支援などの地域活動が活発になったことで、実家の隣の空き地に家を建てて移り住む決意をする。子育て共稼ぎ世代が暮らしやすいまちになる。

3 グループ	「70 代以降も住み続けられるまち ~地域ポイントの仕組みづくり~」
主人公	戸建て住宅に住む 70 代夫婦

奥さんが認知症になり、介護が大変で引きこもりがちな男性が、地域のために活動すると貯まる"地域ポイント"でさまざまな地域サービスを利用。介護の負担が減り、暮らしを楽しめるようになる。田園都市線沿線に住んでいた息子家族が、地域活動に参加することでまちの良さをしり、たまプラーザに引っ越してきて同居を始める。

4 グループ	「たまプラーザ移動式マルシェ+社宅・官舎・団地の改造プロジェクト」
主人公	たまプラーザ(戸建て住宅)に住む 60~70 代の夫婦

高齢になって、地域デビューやこれからの暮らしをどうしていくかを考え始めている。歩いていける距離にお店がないため、移動式マルシェを始め、高齢者が買い物しやすい環境ができる。また、自分たちの手で運営することで地域の友だちができる。

1	「美しが丘フラワータウン・プロジェクト ~団地の再生からまちが華やかに!~」
主人公	美しが丘の団地に賃貸で住む 30 代の夫婦

団地建替えを機に、地域の交流スペースや介護施設ができ、コミュニティ・ビジネスが 活発になって地元のお店で買い物する人が増え、雇用も増える。現在もあるフラワータ ウン・プロジェクトはまちのシンボル的取り組みとして長年続けられ、美しが丘は暮らし やすいまち、住みたい町ナンバーワンになる。

6 グループ	「みんなが世代を超えて友達になれるまち 〜独身女性が公園作りに 参加して若い男を Get!〜」
主人公	独身女性(60代)

還暦にさしかかる独身女性が「(仮称)まちなか集いの場づくり作戦」への参加をきっかけに、若い男性と知り合って結婚するというストーリー。地域活動を通してさまざまな世代、性別、立場の人が友だちになり、子育て世代も高齢者も安心して住み続けられるまちになる。

7グループ	「連携が心豊かなまちを創る」
主人公	美しが丘の一戸建てまたは団地に長年住む 70 代のふたり暮らしのご夫婦

奥さんが倒れて、ご主人が介護をする。介護ボランティアや民生委員、メンタルケアの専門家による巡回など、介護サービスが充実することで、精神的にも肉体的にも介護生活の負担が減っていく。行政が i-pad を無料で貸し出すことで、情報交換や発信ができるようになり、家での楽しみが増える。

8 グループ	「家族の幸せは地域活動から」
主人公	40~50 代の子どものいる夫婦

仕事ばかりしていたお父さんが、趣味のサークルや緑のボランティア活動をきっかけに 地域デビューする。お母さんはオープンハウスやイベント開催、防災ネットワーク作りを 始める。地域活動がどんどん活発になり、ふたりは地域でも頼られる存在になる。

9 グループ	「夢のリタイアライフ」
主人公	美しが丘の一戸建てに十数年前に引っ越してきた 50 代のご夫婦

退職したあと、建築士のスキルと料理好きを活かしてシャッター街の空き店舗をリノベーションし、地域通貨での支払いもできる立ち飲み屋をオープン。地元の人が気軽に立ち寄るようになって繋がりが生まれ、地域通貨の仕組みも活発化して近所で気軽に助け合える仕組みができあがる。

10 グループ	「家政婦は見た! 団地夫婦の未来への歩み」
主人公	団地に住む 50 代の夫婦
趣味や特技、地域活動を通じて、多世代との交流が生まれる。できることリストの作成	

趣味や特技、地域活動を通じて、多世代との交流が生まれる。できることリストの作成や高齢化に伴う見回り体制の整備など、さまざまな仕組みが充実していく。それぞれの世代が地域に対して自分の役割を得ることで生きがいを見つけ、まちがより活性化していく。

11 グループ	「大作戦! 美しい丘でアモーレ・パーティ」
主人公	貿易会社をリタイアした 60 代男性、子育て真っ最中の 40 代の女性、 自治会の役員の 70 代女性、たまプラーザで働く30 代男性

地域活動についてさまざまな思いをもつ 4 人の主人公が、まちの繋がりを作る難しさに 直面しつつも何か一緒にやれることがあるはずと、誰でも気軽に参加できる地域パー ティ"アモーレパーティー"を企画する。このパーティをきっかけに地域の人々の繋がり ができ、地域活動へも広がっていく。

12 グループ	「世代間で共有・支え合い」
主人公	単身で美しが丘3丁目戸建て住宅に住む高齢者

高齢になり、たまプラーザから引っ越そうかと悩んでいたが、固定資産税の優遇措置、 大学と連携したボランティアセンターや見守り活動の活性化によって、住み続けたいと 思えるようになる。また、若い人たちがボランティア活動に関わることで、若い住民が増 え、憧れられるようなまちになる。 タイトルの付け方や内容もバラエティ豊か。どれもとっても個性的で内容について詳し く聞きたくなるものばかりでした。



参加した住民の声

- ~まちの将来イメージ(未来の物語づくりから)~
- → 子どもから高齢者まで多世代の交流がある
- → コミュニティの中に豊かさや生きがいを見つけられる。
- → 子どもがまちに愛着を持てる
- ▶ 年をとっても安心して暮らし続けられる
- ▶ 子育て、介護など地域に必要な機能が満たされている
- ▶ 地域の交流、活動を通じて多くの繋がりがつくれる
- ⇒ 若い世代も住むことができる
- ▶ 古い住宅、団地の建替えによって、豊かな暮らしや環境が保たれる など

第3回まちづくりワークショップ

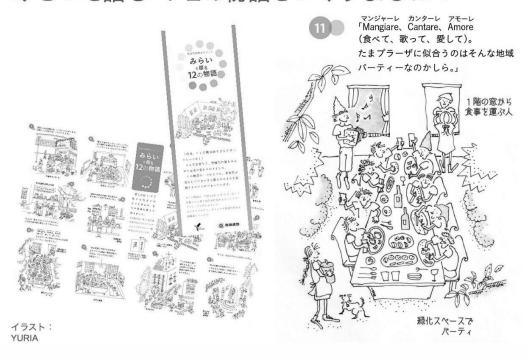
「まちが魅力的になるアイディアを出そう」

2012年12月8日 参加人数:97名

第3回は、まちが魅力的になる具体的なアイディアを検討していきます。ワークショップ参加者も顔見知りが増えてきて、うちとけた和やかな雰囲気で始まっていきます。

はじめに第2回目のワークショップで作成された未来の物語を、「みらいを語る12の物語」という冊子にまとめて配布しました。

みらいを語る 12の物語をつくりました!



これを受けて、未来の物語を実現するために、より具体的なアイディアや施策を、12のグループが「豊かさ」「暮らし」「住まい」「土台」「仕組み」の5つのテーマに分かれて議論・検討を行いました。

第2回で、多世代交流の場づくりと、そこでの出会いがきっかけで結婚までしてしまう 60代シングル女性の物語をつくったグループ6では「PTAと商店街には繋がりがあるのか?」という疑問を皮切りに、話が展開していきました。

「企業や、商店街、組合など、団体と何かを一緒にやろうとすると、相手は団体の代表として話すので、なかなか物事が決まらないことも多い。」「このワークショップに商店街の人の大半が参加できないのは、この時間帯は働いているから。だから何か一緒にやろう

と言っても、実現するのは難しいのではないか。」などの意見も出されました。それを解決する案として出てきたのが「個人的につながっていける場をつくる」ことでした。そこで導かれたテーマは「まちづくりの入口をつくる」でした。テーマが決まると、そのために使えるスペースはどこか、人が集まるためにどんなイベントを行ったらいいか、などといったアイディアが次々に出てきました。

こうして予定されていた 2 時間はあっという間に過ぎ、グループワークは終了。最後に 6 つのグループが発表をしました。

各グループから以下のようなタイトルのテーマが挙げられ、それぞれ具体案が出されました。

1 グループ	
テーマ1	地域のグランドデザインにつながる団地再生の方向性
テーマ2	魅力を維持しながら、戸建住宅に若い世帯を呼び込むには?

2 グループ	
テーマ1	若年家族の住まいについて
テーマ2	団地再生について考える

3 グループ	
テーマ1	多様なライフスタイルに合わせた住まいづくりと住み替えの仕組みづく り
テーマ2	空家、空き地の活用や維持管理をどのように進めるのか

4 グループ	
テーマ1	たまプラーザ団地に新しい価値を提案しようプロジェクト

5 グループ	
テーマ1	日常生活を支えるサービスネットワークの構築
テーマ2	地域の足となる交通の再構築

6 グループ	
テーマ1	「まちづくりへの入口をつくる」~コミュニティスペース候補発掘型モデルルートマップづくり編~
テーマ2	「まちづくりへの入口をつくる」~多世代参加型・コミュニティスペース 育成型の実験イベントの企画・実施編~

7 グループ	
テーマ1	多様な子育て環境づくり「まちぐるみで子どもを育てる」

8 グループ	
テーマ1	たま liva ~たまプラーザに住まう人々がふらっとたまれる場~
テーマ2	美マルシェ計画

9 グループ	
テーマ1	地域通貨のしくみを取り入れて、子育て世代のお母さんや経験豊富な お年寄りの社会参画をすすめる。
テーマ2	子どもも含め、多世代が気軽に集まれる交流スペースの運営

10 グループ	
テーマ1	地域コミュニティの再生+地域で働く環境づくり

11 グループ	
テーマ1	地域コミュニティの再生
テーマ2	郊外住宅地の新たなブランドづくり

12 グループ	
テーマ1	アイディア実現ロードマップ~まちの資源を有機的につないでいこう!
テーマ2	地域コミュニティによる防災

まちづくりとひとことでいっても、稀有壮大なプランではなく、ひとつひとつが身近で「すぐにも実現できそうなアイディアがたくさんある」という小泉秀樹准教授の講評が印象的な第3回ワークショップでした。



参加した住民の声

- ~取組みのアイディア~
- ▶ 既存のイベントに一工夫加え、多世代交流型イベントに
- ▶ シェアオフィスを整備し、若い人を呼び込む
- ▶ 地域の人を先生にした体験プログラム"オヤジニア"
- 空き家などを活用し、お母さんがくつろげる公園の脇に子育てカフェを設ける
- ▶ 戸建住宅地の用途のルールを見直し、住宅以外の機能を立地
- ▶ 団地全体を公園のような地域の拠点に再生
- ▶ 掲示板・回覧板、SNS などを活用した人材・資源の情報発信・共有
- ▶ 子育て、介護など全ての機能を集めたシェアスペースの整備 など

第4回まちづくりワークショップ

「アイディアから重要なテーマを絞り込もう」

2013年2月2日 参加人数:80名

これまで3回のワークショップを通して、"未来のたまプラーザをこんなまちにしたい"というビジョンを参加者全員で描き、数多くのアイディアが挙げられました。第4回からは、その中で見えてきた理想像を具体的に形にするための住民が主体となって行動するプロジェクトを話し合っていきます。地域からの参加者と横浜市や東急電鉄のスタッフもすっかり顔馴染みになり、何かが実現していくという雰囲気になっているのが印象的でした。

前回までの検討の経過について説明があった後、第3回のワークショップで挙げられた「まちが魅力的になるアイディア」の具体的な実現に向けて、どのように計画していき、どのアイディアを優先的に進めるのかを話し合い、プロジェクトのテーマを決めていきます。プロジェクトのテーマは、これまでのワークショップでの検討で提示された「今ある既存の資源を活かして次世代に必要な新たな機能の再構築 ~充実した人的資源と・空間的資源の活用~」と「これまでの仕組みや既成概念にとらわれない新たな枠組みづくり」の2つのコンセプトを背景に①空家、②空き地、③団地・社宅などの空き室、④駅、⑤空き店舗、⑥公園、⑦道路・遊歩道、⑧集会所、⑨学校といった具体的な場所で、人の交流やネットワークづくり、情報、アイディアのマッチングを考えていく9つの個別プロジェクトと、まちの再生の仕組みを考えていく⑩戸建て住宅地の更新、⑪団地・社宅の再生、⑫住民主体のまちづくり、の合計12のテーマを設定しました。この12のテーマ別グループごとに、今回と次回の2回にわたってディスカッションを行いました。

約2時間にわたるグループディスカッションを経て、続きは第5回に持ち越されることになり、この日は全チームが途中経過を簡単に報告するところまでとなりました。

報告のなかで目立ったのは、コミュニティセンターなど交流の場をつくる内容が多かったことと、その管理や維持のための仕組みづくりに話が及んだことです。各チームの発表を受けて、東京大学大学院小泉秀樹准教授が次のように第4回を総括しました。

「今日出た案はどれも閉じられたコミュニティではできないことばかりです。多くの人と物事を進めていくには、それをマネージメントする組織や、人と人をどうマッチングするかという仕組みが共通の話題として出てきていました。今後それを整理して、企業や市などの行政にお願いすべきこと、家をお持ちの方にうまく働きかけて協力をお願いすることなど、誰にどう働きかければよいのか、プレイヤーを具体的に見据えながら話が進められたらと思います。」

小泉准教授が、次回に、より具体的なプロジェクトの実現に向けて考えるべきことのアドバイスを示唆して、第4回は終了しました。

声参加

参加した住民の声

- ~アイディアの実現へ向けて~
- ▶ 自分たちが主体になろう
- ▶ 高齢者、子育て世代、現役世代の多世代が交流できるコミュニティを目指していこう
- ▶ まちの資源を有効に使っていこう
- ▶ 住民が活躍する場と機会をつくろう
- ▶ 人、情報、アイディアのマッチングがとても重要 ~つなげていく~
- ▶ 地域交流の「場」をつくろう など

~取組みの持続には?~

- ▶ 地域の主体となる仕組みづくり ~住民、行政、民間事業者~
- ▶ 経済をまわしていく ~地域通貨や、コミュニティ・ビジネス~ など

第5回まちづくりワークショップ

「住民、企業、行政のコラボレーションを具体的に考えよう」

2013年3月9日 参加人数:95名

「次世代郊外まちづくりワークショップ」の最終回は、第4回に続き住民主体のプロジェクトの検討を深めていきました。具体的に進めたいプロジェクトに関してさらに議論を発展させ、各グループで最終の発表を行いました。

冒頭、1月18日、19日の2日間、たまプラーザ テラスで行われたオープンワークショップの報告と、今後のプランづくりに反映させるため、ウィッシュツリーやアンケートを通して集まった意見の紹介がありました。

第4回では、テーマや場所は違えども「地域の課題解決」と「住民同士の交流の場をつくる」という両方の要素を兼ね備えたプランが多く見られました。今回は、前回と同じグループ、同じテーマを掘り下げ、「ヒト、モノ、金、制度」について具体的にアイディアを出していき、実践を視野に入れたプロジェクトのアイディアを完成させます。前回と同様、12のグループで話し合いが始まりました。

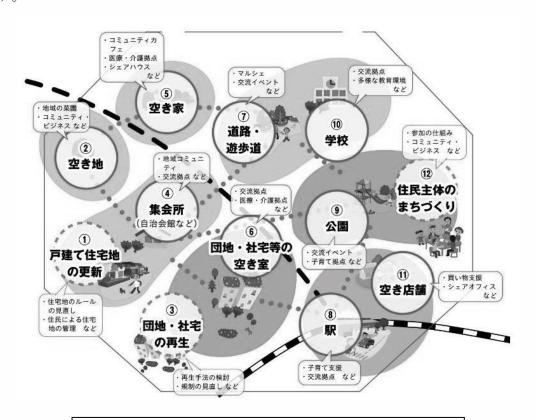
たとえば「住民主体のまちづくり」を持続させていく仕組みを考える 12 グループでは、 そのために必要なヒト、モノ、金、制度について考えました。前回このチームでは、コミュニティカフェの設立と、コミュニティ・ビジネスの創出を具体的に考えていました。

まずは「ソーシャルビジネス」そのものの定義から話が始まり「きちんとした計画にもとづくビジネスを行い、その結果まちが良くなればいい」という声には多くの人が賛成しました。

次に、具体的なビジネスアイディアを考えました。地域通貨を使って、買い物分の数パーセントを商店街に還元するビジネスモデルや、節電で削減できた電気代分をエコポイントとして活用できる案などに話は広がりました。

ビジネスアイディアがいくつか出たところで、それを実現するには、ヒトやモノの面でどのようなものが必要か? という点に話が及びました。12 グループが検討しているカフェの運営はひとりでは無理なので、複数人で持続できる体制が必要なことや、サポートする人員として、若い高齢者や大学生が考えられることなどが挙げられました。理想的な場所としては、会社帰りにも通いやすい駅近の場所、キッチンがあるところ、などの条件が上がりましたが、テスト運用する場として「美しが丘ボランティアセンター」が 16 時で閉まるため、活用できるかもしれない、との意見が出ました。いずれにしても、カフェを利用するのはどういった層なのか、本格的にビジネスを始める人にとってどんなスペースが有効なのかを調べることが必要という結論に至りました。こうした課題をテスト運営のなかで詰めていくことを前提に、話はまとまりました。

最後に、各グループの発表が行われました。ここではそれぞれの要点のみをご紹介します。



住民が主体となって行動するプロジェクトのアイディア

1 グループ 戸建住宅地の更新

住む人、住みたい人を増やす ~子ども世代を呼び戻そう!子育てしたい戸建住宅地 ~~

子ども世代、孫世代が愛着を持つまちへ、そのためには、「住む+ α の機能」の導入や、日本型 HOA(homeowners association)のような"戸建住宅地の修繕計画組織をつくろう!"。マンション同様に戸建住宅にも、インフラの老朽化対策など管理していく組合をつくるアイディア。そのために管理会社やアセス委員会をメンバーとした仕組みづくりを行う。

2 グループ 空き地

向こう三軒両隣 ~つくって食べて、食を通じたコミュニティ再生~

空き地に菜園をつくって菜園クラブをつくる。協力者は専門家である農家や企業を想定し、マルシェや ABC クッキングとも連携。参加費やバザー、T シャツの販売などで活動資金を生み出していく。

3 グループ

団地・社宅の再生

団地の緑などの資源を活かし、住む場所だけではない暮らしの機能も持つ地域の庭・ 公園のような場に。

コミュニティカフェ、高齢者向けサービス、子育て支援や魅力的な遊び場、アート、農園などの暮らしの機能を導入しつつ、若い世代にも魅力的な賃貸住宅、シェアハウスなど多様な住まいを提供していく。

団地の各戸のオーナーを取りまとめていくための「マスタープランをつくる」ことが不可欠。

4 グループ

集会所

美しが丘交差点 ~いつでもここにある、いつでもいける交流の場~

美しが丘交差点付近に、住民の能力や得意技を生かし、多世代の利用者が気楽に集まれるクオリティの高いコミュニティカフェをつくる。「AOBA+ART」と組み、店内のデザインを工夫しアートをテーマにした店に。運営 NPO をつくって人材を募集していく。

5グループ

空家

空家を上手に使おう

空家の所有者にとっては、固定資産税やリフォームの面でメリットがあることが重要。所有者のメリットを出しつつ、きちんとした借り手を紹介できるコーディネート組織をつくる。周囲の住民の交流の場になる地産地消のコミュニティカフェ。まずはガレージから活用するなど段階的に進める。

6グループ

団地・社宅などの空き室

団地の中にまちをつくろう ~いろとりどりプロジェクト~

団地や社宅の空き室に、健康づくり、学びの場、コミュニティ・ビジネスなど、いろいろな機能を埋め込み、団地や周囲の住宅地の住み心地の良さを向上させていく。

団地や社宅に空家が目立つようになってきた。ひとりでも多くの人に住んでもらうことが 重要。所有者の意向の確認や、住民の要望とを繋いでいくコミュニティマネージャーの ような立場の人をつくっていく。

7 グループ

道路•遊歩道

美マルシェ・美力フェプロジェクト

高齢者や子どもたちの見守りも行う地域交流の場づくりや、地域住民の発表の場づくりで、まちの賑わいと魅力をアップ。たまプラーザ商店街に美マルシェ、たまプラ団地に美力フェをつくる。マルシェはプロに入ってもらい利益のあがるモデルを追求し、カフェを学生や利用者が手づくりするコミュニティスペースとする。

8 グループ

駅

たまプラ広場

今年3月に駅近接にできた地域ケアプラザを、多世代交流の場として活用する。保育や子育て支援を核に、自己実現とワークライフバランスをかなえるコミュニティ拠点をつくる。お年寄りやママだけでなくパパも立ち寄れるカフェや、たまプラの住人が講師になる「たまプラ大学」など。

9 グループ

公園

「美丘コミュニティ広場」をつくろう

大小合わせて9つの公園を活用して、多世代が緑を通じて豊かに過ごし、集える場としてコミュニティ広場をつくる。公園をコミュニティの場として活用するために、従来の規制やルールを変える必要がある。運営団体を立ち上げてイベント運営も行っていく。

10 グループ

学校

地域に開かれた学校をつくろう

現在ある2つの小学校と中学校を、地域住民も集まり交流し学ぶ、多面的な顔をもつ学校にしていく。学校地域コーディネーターを増やしたり、各校の学校運営協議会の統合した運営を行っていく。3校と地域が連携し、学校の先生を助ける協力体制をつくる「美しが丘ダイヤモンズ」を結成。

11 グループ

空き店舗

たまぷらっとプラ~ザ

空き店舗をリノベーションして地域住民が講師になる教室を開催したり、コミュニティカフェを運営して交流とスキル発揮のシェアの場に。たまプラーザには商店街の空き店舗があまりないため、店のアイドルタイムや定休日のタイムシェア、店舗内の様々なスペースの活用を提案していく。

12 グループ

住民主体のまちづくり

住民の交流や活動できる「場」と仕組みをつくっていく ~コミュニテイ・ビジネスや地域で働く場をつくるには?~

色々な人が働ける場をつくることがテーマ。多くの人が気軽に集まれて、専門家が起業 支援をしてくれる 2 階建て構想のカフェをつくる。運営組織を立ち上げ、人材を発掘して マッチングさせていく。美しが丘ボランティアセンターで試験的に始めていくことから着 手。

最後に「次世代郊外まちづくりワークショップ」を監修した東京大学大学院小泉准教授が、各グループの発表を受けて全5回のワークショップを総括しました。

「これだけ参加者の世代や性別の偏りがなく、また多くの方が毎回参加するまちづくり ワークショップはあまり経験がありません。参加者の前向きで熱気あふれる議論や楽しい 雰囲気は、たまプラーザならではですね。個々のプロジェクトはもっと方向性が拡散する と思っていたが、地域再生のツボを押さえた案が多くて驚きました。これから実現に向け て、個々のプロジェクトがつながっていくことがポイントです。」

声

√参加した住民の声

- ~すぐにできること~
- 貸し教室でイベント、公園や遊歩道でマルシェ
- プロジェクトを検討したり、進める組織の立ち上げ
- ➤ ニーズ調査や資源の調査、多様な主体への呼びかけ
- ▶ 情報発信、周知 など

~時間がかかること~

- ▶ 人と活動をつなぐ拠点づくり
- ▶ まちづくりのエンジンとなるまちづくり会社などの立ち上げ
- ▶ 地域の管理をみんなで行うエリアマネジメントの実現 など



(5) 「たまプラ大学」の開催



まちづくり活動のヒントとなるテーマや事例を学習できる全8回のまちづくり講座「たまプラ大学」を開設しました。毎回、さまざまな視点からまちづくりに関わる方をゲストに招いて、興味深いお話を聞かせていただきました。



その1「幻燈会 こんなまちに住みたいナ ~まちの縁側物語~」

2012年11月14日 参加人数:58名

講師:延藤安弘(愛知産業大学大学院教授/NPO 法人まちの縁側育くみ隊代表理事)

その2「まちの保育園 ~地域コミュニティの現場から~」

2012年11月20日 参加人数:86名

講師:松本 理寿輝(ナチュラルスマイルジャパン株式会社 代表取締役)

その3「生活者視点のスマートコミュニティって?」

2013年1月25日 参加人数:52名

講師:久川桃子(日経 BP「ecomom」プロデューサー)

その4「生活を支える地域医療~超高齢社会のまちづくり~」

2013年1月30日 参加人数:57名

講師: 辻哲夫(東京大学高齢社会総合研究機構特任教授)

その5「新しい街づくりのか・た・ちを考える~厳しい地球環境制約の中で描きたい心 豊かな暮らし~」

2013年2月4日 参加人数:69名

講師:石田秀輝(東北大学大学院環境科学研究科教授・工学博士)

その6「つながりを創りながら暮らす ~仕組みをもった住まい方コレクティブハウジング~」

2013年2月22日 参加人数:50名

講師:宮前眞理子(NPO コレクティブハウジング社 共同代表理事)

その7「住民主体のまち育て ~日本型HOA(住宅所有者の組合)のすすめ~」

2013年2月26日 参加人数:47名

講師:齊藤広子(明海大学不動産学部教授/日本型HOA推進協議会代表)

その8「まちを使って何をしましょう? ~この街じゃないとできないよね、といわれるイベントとは~」

2013年3月12日 参加人数:60名

講師:松田朋春(株式会社ワコールアートセンター/スパイラル チーフプランナー)

(6) 情報発信

① ホームページによる情報発信

取組み当初からホームページを作成し、地域内外問わず、多くの人々に本取組みを 知ってもらえるよう、広報しています。



http://jisedaikogai.jp/

② 次世代郊外まちづくり通信の制作

モデル地区の住民に対する情報発信と意見公募のツールとして「次世代郊外まちづくり通信」を発行しました。

次世代郊外まちづくり通信は、モデル地区内にお住まいの皆様や、地区内の3つの 小・中学校を通じて配布しました。

Vol.3 では、第1回~第3回までのワークショップの検討内容を紹介し、返信用ハガキを付け、意見を募集しました。



【掲載内容】

	見出し一覧
vol.1	・「次世代郊外まちづくり」の取組みが始まりました
2012 年 11 月発行	・美しが丘1・2・3丁目がモデル地区に選定されました
	・これまでの取組み
	・次世代郊外まちづくり ワークショップ開催中!
	・次世代郊外まちづくり たまプラ大学開催
vol.2	・次世代郊外まちづくり アンケート調査の結果をご報告します
2012 年 12 月発行	・速報!「次世代郊外まちづくり」の主要な取組として「医療・介護連携の地域包括ケアシステム推進部会」を設立しました!
vol.3	・次世代郊外まちづくりワークショップーこれまでの検討内容を
2013 年 1 月発行	ご紹介します一
	・ワークショップで出されたご意見のまとめ
	・まちの将来イメージと取組みアイディアをご紹介します
	・次世代郊外まちづくり"ワークショップ"開催中!
	・次世代郊外まちづくり"たまプラ大学"開催中!
	・速報!「次世代郊外まちづくり」の主要な取組みとして「スマートコミュニティ推進部会」を立ち上げました!
	・次世代郊外まちづくりをみんなでつくっていくオープンワークショップを開催します!
vol.4	・【特集】「超小型モビリティ これからのモビリティ社会を先行体
2013 年 3 月発行	験」を実施しました!
	・ダブレットを利用した地域限定サービスのお知らせ
	・次世代郊外まちづくり"ワークショップ"開催中!
	・次世代郊外まちづくり"たまプラ大学"開催中!

③ オープンワークショップの開催

まちづくりワークショップでの検討内容を住民に紹介し、広く意見やアイディアを収集するため、2013年1月18・19日の2日間、東急田園都市線たまプラーザ駅前の「たまプラーザ テラス」にて、オープンワークショップを開催しました。オープンワークショップで寄せられたご意見・アイディアなどは、まちづくりワークショップでの検討内容に反映しました。

【オープンワークショップで寄せられたご意見・アイディア数】

1) 付箋紙を用いたアンケート

回答人数:90人 『この地域はこんなところが良い、こんなところが好き』

付箋紙:284枚 『地域で気がかりなこと』

『こんなアイディアがあると良い』

²) ウィッシュツリー

348 枚 『こんなまちになったらいいな』



3.暮らしのインフラ検討部会の取組み

既存のまちの良好な住宅地とコミュニティの持続・再生を目指していく「次世代郊外まちづくり」の推進においては、地域住民との協働に加えて、より専門的に解決策の提示や実践を検討していく必要性もあります。

そこで、モデル地区における住民との協働による取組みと並行して、地域の専門家や大学、 学識経験者、そして民間企業が集まって暮らしのインフラを検討していく「暮らしのインフラ検 討部会」を立ち上げました。

3つのテーマ

- ① 超高齢社会における地域の医療・介護問題
- ② エネルギー・情報インフラ・環境問題
- ③ 住まいや住宅地再生への指針づくり

これらのテーマは、2011年の「郊外住宅地とコミュニティのあり方研究会」での検討内容に、モデル地区の取組みで得た住民からの様々な意見を反映したもので、優先順位の高いテーマから検討部会を発足させていきました。現在は3つの部会が活動していますが、今後も、重要なテーマにおいては、別途、検討部会を立ち上げていく予定です。

(1) 医療・介護連携の地域包括ケアシステム推進部会

第3章でみてきたとおり、東急田園都市線沿線の郊外住宅地では、今後、急増する高齢者や要介護者の急増に伴い、医療機関、介護施設における病床不足やサービス量の不足が顕在化していくことが現実問題となっていきます。国でも在宅医療・在宅介護の推進を今後の医療・福祉政策上の重要な施策としており、横浜市は「第5期高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画」において、高齢者に対して医療、介護、予防、住まい、生活支援サービスなどを切れ目なく提供する「地域包括ケアシステム」の実現を基本目標として位置づけています。

「次世代郊外まちづくり」の推進においても、地域包括ケアシステムの仕組みづくりを 喫緊の課題であると位置づけています。そこで、横浜市青葉区全域を対象に、地域の 実情や特性に沿った地域包括ケアシステムの構築について、青葉区医師会や地域の 医療・介護関係者、行政、民間事業者が連携して取り組んでいくこととし、2012 年 11 月 30 日に部会を発足させました。

【部会の概要】

(1)目的

横浜市青葉区において、高齢者が地域で自立した生活が送ることができ、住み 慣れた地域で安心して自分らしい生活を実現できる在宅医療システムと医療・介 護が連携した地域包括ケアシステムの仕組みづくりを、地域の実情や特性に沿っ た形で地域の医療・介護関係者と官民が連携して構築していく。

(2)取組事項

- 1 青葉区の在宅医療を支える仕組みづくりや情報共有システムの構築
- 2 医療・介護の多職種間による顔の見える連携の場作り
- 3 24時間対応の在宅医療、訪問看護や定期巡回・随時対応サービスの充実
- 4 住まい、生活支援サービスとの連携

(3) 部会の構成

■青葉区内の医療・介護関係者 ■ 横浜市・東急電鉄 青葉区ケアマネージャー連絡会 横浜市青葉福祉保健センター 青葉区医師会 青葉区歯科医師会 青葉区訪問看護連絡会 横浜市健康福祉局 青葉区薬剤師会 青葉区訪問介護連絡会 横浜市建築局 青葉区内 病院・診療所 青葉区通所介護連絡会 東急電鉄 青葉区メディカルセンター 青葉区内 社会福祉法人

<アドバイザー> 東京大学高齢社会総合研究機構 辻哲夫特任教授

(4) 部会ゴール・イメージ(2013年9月)

- 1 地域包括ケアシステムの目指す姿の答申と、中長期目標へ向けた具体的施策の設定
- 2 既存の医療・介護リソースを活用した具体的施策の着手

2013年6月までに、推進部会を4回、在宅医療についての論点を専門的に検討する在宅医療ワーキンググループを4回開催し、地域包括ケアシステム「あおばモデル」の実現へ向けて課題の整理と検討を行っています。部会では2013年9月の報告書において、あおばモデルが目指す姿と実現へのステップを提示していく予定です。

(2) スマートコミュニティ推進部会

行政、民間企業を問わず、これからのまちづくりにおいて、環境や省エネルギーへの 取組みは社会的な要請となっています。さらに東日本大震災以降は「地域エネルギー の自立」も重要な課題となりました。

「次世代郊外まちづくり」では、生活者中心の快適かつ省エネルギーな暮らしの推進・ 持続に向けて、これまでスマートシティで重要視されてきた「環境」「エネルギー」に加え、 より豊かで便利な毎日を送るための「ライフスタイル」を重要視しています。そこで、「環 境」「エネルギー」分野の検討に加え、エネルギーマネジメントの基盤となるICT(情報通 信技術)ツールを、生活支援サービスやコミュニティ情報の発信・提供、地域住民のまち づくり活動などに活用していく「地域情報プラットフォーム」構築について検討するため に、横浜市と民間企業が連携して、2012年12月11日にスマートコミュニティ推進部会 を発足させました。

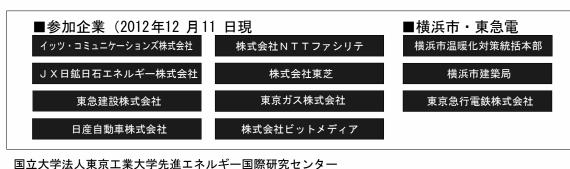
【部会の概要】

(1)目的

本部会は、快適かつ省エネルギーなまちづくりを目指し、既成市街地における生活者中心のスマート コミュニティ化を目的としています。

短期的には、モデル地区内に居住する住民と地域ぐるみでの家庭内エネルギー管理システム(HEM S※)、マンションエネルギー管理システム(MEMS※)の導入、エネルギーの見える化(省エネル ギー・ネガワットキャンペーン)を目指します。中長期的には、地域エネルギー管理システム(CEM S※)、自律分散型・地産地消のエネルギーシステムの構築を目指します。

(2) 部会の構成



2013年6月までに推進部会を7回開催し、それ以外に「エネルギー」「建築性能」 「情報インフラ・生活サービス」の3つのサブワーキンググループを設け、各課題に取り 組んでいます。

2013年2月には、次世代の交通手段として注目されている超小型モビリティを実際 の生活の中で使うモニター調査を行いました。

横浜市、東急電鉄、およびスマートコミュニティ推進部会のメンバーである日産自動 車株式会社が国土交通省に協力し、東急田園都市線沿線エリアで生活する子育て層7 世帯を対象に、2週間、実際の生活で超小型モビリティを利用してもらい、ライフスタイル、交通、日常生活に起こる変化について調査しました。

モニターからは、家族の送迎(駅や習い事先への往復)や近所への買い物などに使う 頻度が高く、近距離を移動するには利便性が高いとの評価がありました。

窓がないため、周囲の方と気軽にコミュニケーションを取ることができ、自宅で充電する電気自動車があることで、子どもたちと環境問題について話し合う機会が増えるなどの効果も挙げられました。

一方で、天候によっては使いづらい面があることや荷物を置くスペースがないことなど、 実際に日々の生活で使うことによって浮き彫りになった課題もありました。

モニター調査を通じて、「超小型モビリティ」が次世代のまちづくりにとって、便利な移動手段であるとともに、コミュニケーションツールとしても貢献することがわかりました。

(3) 暮らしと住まい再生部会

第3章の中で、郊外住宅地の課題の整理として、都市計画などの従来のまちづくり制度や枠組みが次世代の課題や要請に応えきれていないことや、既存の持ち家のまちにおける取組みの難度についてみてきました。

暮らしと住まい再生部会では、これらの郊外住宅地の課題を一体的に解決し、住み慣れた地域で多世代が安心して住み続けられるまちを目指します。「環境未来都市」計画における超高齢化対応の主要な取組み「持続可能な住宅地モデルプロジェクト」の、他のモデル地区での成果も踏まえて、モデル地区を対象に、「次世代郊外まちづくり」の主要コンセプトである「コミュニティ・リビング」を実現するためのグランドデザインや郊外住宅地の課題を一体的に解決するための「コミュニティ・リビング横浜型モデル」について検討を行っていきます。

第1回部会は、2013年3月に開催され、モデル地区のグランドデザインの策定を中心に検討を進めています。

【部会の概要】

(1)目的

この部会では、たまプラーザ駅北側地区(横浜市青葉区美しが丘1~3丁目)を対象に、「次世代郊外まちづくり」の主要なコンセプトである「コミュニティ・リビング」を実現するためのグランドデザインや、郊外住宅地の課題を一体的に解決するための「横浜型モデル」について検討することを目的としています。

(2) 主な検討項目

- ① たまプラーザ駅北側地区のグランドデザインに関すること
 - ・郊外住宅地に必要な機能の整理、誘導方策について
 - ・団地、戸建住宅地の持続・再生手法について
- ②郊外住宅地の課題を一体的に解決する「横浜型モデル」に関すること

(3) 部会の構成

東京大学 工学部都市工学科教授 大方 潤一郎 慶應義塾大学 総合政策学部教授 大江 守之 千葉大学 工学部都市環境システム学科教授 小林 秀樹 東京大学 工学部都市工学科准教授 小泉 秀樹 横浜国立大学 都市イノベーション研究院准教授 野原 卓

横浜市

東京急行電鉄株式会社

(4) スケジュール

- ① 2013年3月~7月 グランドデザインの検討
- ② 2013年8月~12月 「横浜型モデル」の検討

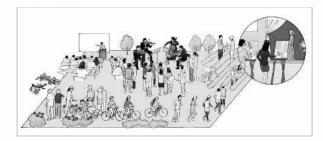
4.1年間の取組み成果

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様々な取組みに寄せられた住民や 地域団体などの意見をもとに、モデル地区の取組みの成果としてまちづくりのアイディアをま とめました。

まちづくりのアイディアは、まちを構成する「住まい」、そこで営まれる「暮らし」、暮らしの中 で実感できる「豊かさ」、それらを支えるインフラとしての「土台」、そしてまちをマネジメントする 「仕組み」がどうあるべきかという5つの視点で整理しました。

①豊かさ

多様な豊かさを享受できるまち



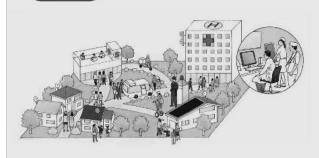
地域コミュニティの再生

- 新旧住民、多世代の交流の促進
- ・地域コミュニティの新たな担い手の育成、
- 若者の参画の推進
- 大小さまざまな交流の場の整備

多様な教育の環境づくり

- ・子どもの健全育成のための環境づくり
- 子どもが地域に関わる機会づくり
- ・大人が学べる機会づくり

多様な人々が暮らし続けられるまち



地域の足となる交通の再構築

- ・高齢者などに配慮した歩車分離の交通インフラ の再整備
- ・高齢者の外出を支援する公共交通の整備
- ・環境負荷の少ない多様な移動手段の実現

医療・介護のネットワークづくり

- ・既存ストック等を活用した医療・介護施設の整備
- ・医療・介護の連携による在宅医療、在宅介護の円滑 な推進体制の確立

③ 住まい



多様なライフスタイルに合わせた住まいづくり

- ・若者層、子育て世帯が暮らせる住宅の供給
- ・多世帯住宅化等による戸建て住宅等の更新

既存の住宅の再生

- ・空き家、空き地の適正管理や有効活用
- ・団地の再生方策の検討
- ・社宅の計画的な更新に伴う地域貢献施設の整備
- 住宅の耐震化の支援



環境に配慮したまちのインフラ整備

- ・地域内でのエネルギー創出、供給
- ・環境負荷の少ない多様な移動手段の実現【再掲】

食の地産地消のネットワークづくり

- ・周辺の農地との連携による食の地産地 消ネットワークの形成
- ・身近に農と触れ合える菜園等の整備

地域で働く環境づくり

- ・地域内で働ける環境づくり
- ・地域資源等を活かしたコミュニティビジネスの推進

郊外住宅地の新たなブランドづくり

- 施設の整備やイベントの開催による文化の翻成
- ・若者が楽しめるまちの魅力づくり、地域への愛着の離成

多様な子育ての環境づくり

- ・子育ての知恵が学べる多世代交流の機会づくり
- ・子育て支援施設や支援策の充実による子育て世帯への魅力向上

日常生活を支えるサービスネットワークの構築

- ・買い物支援、見守りなど、高齢者の日常生活の支援
- ・魅力的なイベントの開催や店舗誘致による商店街の活性化
- 自治会、商店街での清掃活動の推進

安全・安心なまちづくりの推進

- ・防犯活動等による治安の回復
- 防災情報の充実や防災拠点の整備

住まいの循環の仕組みづくり (住み替え)

- ・高齢者が地域内で住み替えできる住宅の供給
- ・住まいを安心して貸し借りできる仕組みづくり

良好な街並みの維持と創造

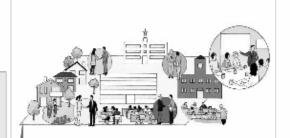
- 街並みへの配慮や緑化の推進
- サイン、屋外広告物の統一等による良好な景観の形成
- ・樹木の維持・維承、並木のネットワーク化
- ・身近に自然と触れ合える環境整備

【ICT(情報通信技術)によるインフラ整備

- ・| T技術を活かしたまちのインフラ整備
- ・地域情報の発信の強化

⑤仕組み

新たな仕組みに支えられるまち



住民、企業、行政の協働による 住宅地の管理等の体制づくり

- ・住民、企業、行政の多様な主体が連携できる仕組みづくり
- ・地域住民による地域拠点の管理運営の体制づくり
- ・地域住民による並木や公園等の公共施設の管理体制づくり

まちづくりルールの見直し

- ・嘉齢化社会に対応した地区計画などの変更の検討
- ・良好な環境を維持するためのルールづくり
- ・良好なマンション開発等の誘導

まちづくりへの参画の機会づくり

- 住民がまちづくりへ関わるきっかけづくり
- ・ポランティア活動の促進、まちづくり活動の支援
- 知識や経験を活かす機会づくり
- 外部専門家の力を引き入れる仕組みづくり

シェアの仕組みの構築

建物やエネルギー、交通機関等を シェアする仕組みづくり

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か。

それは、従来からの住民の要請に応えて、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もなく、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っていきます。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充分に認識した上で、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。

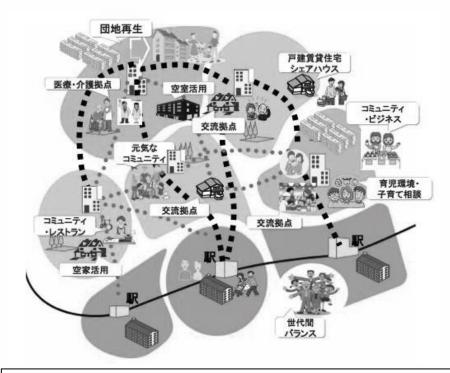
「次世代郊外まちづくり」では、行政の重要な役割として、現行制度や枠組みを再点検し、規制の見直しや新しい枠組みの創設も視野に入れ、まちが現在抱えている課題を分野横断し、一体的に解決することを目指していきます。

(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い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。

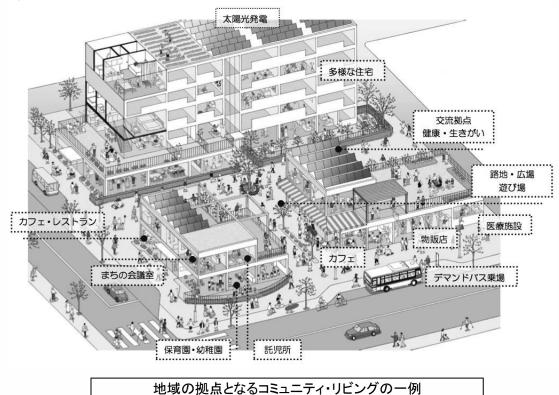


コミュニティ・リビング・モデル 「コミュニティ・リビング」を中心とした「歩いて暮らせる生活圏」

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。



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) **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) 生 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」の実現に必要不可欠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多くなっており、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) 生 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す。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の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・アイディアをベースとし、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、まちの保育や子育で環境の向上は、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、 そして、就学後の支援など、子ども達が地域で健やかに成長していくために、まちぐるみで保育や子育て環境の向上に取り組む「まちの保育・子育てネットワーク」を目指します。

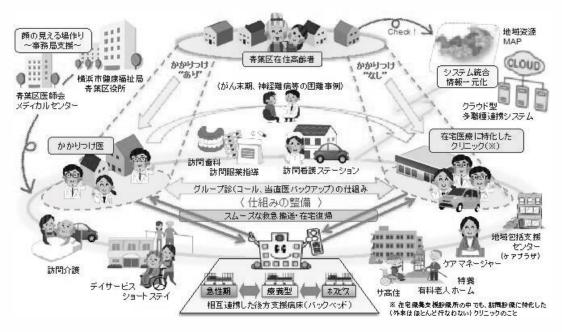
「まちの保育・子育てネットワーク」は、保育事業者、小中学校、学童保育、NPO、地域の子育て支援関係者などの地域の関係者と行政、学識経験者などの専門家が連携、協働して、地域で子どもの成長を見守り、これまで以上に保育や子育ての質の向上を図り、働く女性や家庭で子育てをしている方々を支える仕組みづくりを実現していきます。

まちぐるみの保育や子育てネットワークは、コミュニティ・リビングの重要な機能です。 郊外住宅地の古い建物の土地利用転換が進んでいく際には、保育や子育てネットワークの具体的な場を創っていくことも目指していきます。

(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

超高齢社会の到来に備えて、高齢者が住み慣れた地域の中で安心して自分らしい 生活を実現できることを目的に、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」を構築し、2016年度の実現を目指していきます。

「あおばモデル」は、地域の医療機関・介護事業者が連携して地域ぐるみで高齢者の 医療、介護、暮らしを支えていく仕組みです。2012年11月に設立した医療・介護連携 の地域包括ケアシステム推進部会における取組みを横浜市青葉区全域で推進していく ことによって実現を目指していきます。



「あおばモデル」は、診療所同士が連携しながら、無理のない範囲で末期がんや難病を含めた在宅療養中の患者を診ていくことを基本コンセプトとし、以下の4項目を重点項目として進めていきます(2014年度以降の横浜市在宅医療連携拠点整備の実施区の候補として、位置づけることを検討)。

- 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。

日常生活支援 (地域包括女子のイメージ) 日常生活支援 (地域包括支援センター) 地域支え合い

※「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、地域のシンボル的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くことは、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組んでいくモデル的な取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な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を一緒に、 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きます。

(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・空き地の活用の促進策、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。

目指す姿

生活者中心の快適かつ省エネルギーな くらしを豊かにするまちづくり

3つのカテゴリーで 課題を紐解く

情報プラットフォーム

持続運用の 仕組みづくり

- 個人の関心度合いに応じた省エネサービスの選択
- 省エネ行動を通した地域コミュニケーションの活性化
- 省エネのみならず生活を豊かにする各種サービス
- ・基礎インフラの整備

環境

エネルギー

- ・持続可能なまちづくりの為の「段階的開発」 ・次世代郊外まちづくりの為の 「建築性能指標・選択補助ツールづくり」
- ・停電の回避、平常時の快適な省エネルギー、
- 災害時のエネルギー自立 継続的なエネルギーマネジメント運用
- ・たまプラーザならではのまちの魅力を向上

特に注力すべき課題

: 「エネルギー」「環境」「生活・情報インフラ」 社会の課題

地域としての課題:人口の減少・高齢化・災害への対応

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。

第6章 基本構想の実現に向けた第1歩

- 次世代郊外まちづくりリーディング・プロジェクト(2013) -

「次世代郊外まちづくり基本構想」の実現に向けて、2013年度は以下の8つのプロジェクトを、 「次世代郊外まちづくりリーディング・プロジェクト」に位置づけ、「郊外住宅地の持続と再生に向け た10の取組み」を具体的に進めていきます。

2013 年度はモデル地区において、地域住民が主役となり、NPO、地域団体、民間事業者など の多様な主体や行政、大学の連携、協働によって、「次世代郊外まちづくり」が目指す良好な住宅 地とコミュニティの持続・再生に着手していきます(但し、5. 「あおばモデル」パイロット・モデル・プ ロジェクトは青葉区全域が対象)。

1. 住民創発プロジェクト ー シビックプライド・プロジェクト ー

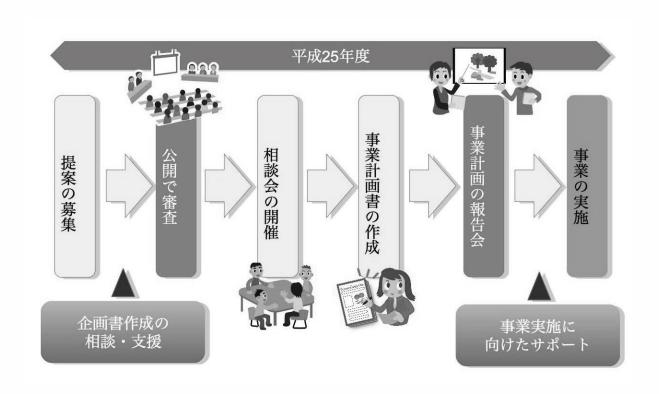
豊かさ 暮らし

「シビックプライド」とは、地域住民が自分のまちに愛着や誇りを持って、「まちを魅力的にし ていくのは住民自身の行動や活動」であるという意識をもつことです。この考え方は、近年、 都市再生が進むヨーロッパ各都市において脚光を浴びているもので、日本でも行政の厳しい 財政状況や人口減少、高齢化などの社会背景をもとに、住民が新たな発想で行動を開始し、 行政や企業と連携してまちづくりに関わっていくことが期待されています。

住民がまちづくりの主役となり、行動を起こし、元気で豊かなまちやコミュニティを実現して いくには、住民が"自分のまちに愛着を感じ、誇りをもつ"ことが、何よりも重要と考えています。

「次世代郊外まちづくりリーディング・プロジェクト」のひとつ目は、このシビックプライドを実 現していくための住民創発プロジェクトです。地域住民やNPOをはじめとする地域団体、民 間事業者など、多様な主体から住民創発プロジェクトを募集し、その中から、「次世代郊外ま ちづくり認定プロジェクト」を選考し、プロジェクトの実施を支援していきます。

様々な住民創発プロジェクトが立ち上がり、進展していくことによって、「豊かさ」の基本方 針、「人が活躍するまち」の実現を目指していきます。



2. 住民の活動を支える仕組みと場づくり

豊かさ 土 台 仕組み

モデル地区でのまちづくりワークショップを通じて、元気で豊かなコミュニティを実現していくには、住民が活動し、まちづくりの主体となっていく仕組みと、お互いの活動を知り、交流するための場がとても重要であることがわかりました。この住民の活動を支える仕組みと場づくりをリーディング・プロジェクトに位置づけ、着手していきます。

この取組みは、住民がまちづくりに参画しやすくするための窓口の整理や、様々な地域活動情報の一元化、住民同士の情報交換や意見交換、民間事業者との連携などの住民参画のプロセスを、住民、大学、行政、民間事業者などの協働によってデザインしていく参加型開発によって進めていきます。

仕組みづくりには、SNS (ソーシャル・ネットワーキング・サービス) やタブレットなどのICT (情報通信機器) を積極的に活用していきます。地域情報の発信や住民の交流、活動の紹介や仲間づくり、そして企業からの情報提供など、住民の地域活動に必要な様々な情報を共有化できる仕組みを、最新のICT技術によって実現していきます。

また、活動を可視化し、より多くの住民参画を促していくための具体的な交流の拠点づくりについては、今年度は、商店街の空き店舗、団地や企業社宅などの空室、戸建住宅地の空家など、既存のまちにある資源の活用から始めていきます。将来的には、地域住民やNPO、クリエイター、民間事業者など多様な主体が交流し、誰もが立ち寄りたくなる「まちづくり交流拠点」を整備していくことも視野に入れていきます。

交流や活動の仕組みと場づくりの最初の段階から地域住民が関わっていくことによって、 地域住民の参画意識を高め、住民がまちづくりの担い手や主体となっていく活動を推進し、 持続可能なまちづくりの仕組みづくりへとつなげていきます。

3. 家庭の節電プロジェクトとエコ診断

豊かさ(暮らし)

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」の取組みについて検討を進めていますが、2013年度は、個々の家庭と地域ぐるみの両面で節電・省エネへの意識向上を行うこと、住宅向けエネルギーマネジメントシステム(HEMS)への理解を深めること、そして、将来のスマートコミュニティ化を目指して地域住民の参画を得ていくことを目的に活動していきます。具体的には、タブレットなどのICT(情報通信機器)を積極的に活用した「家庭の節電プロジェクト」と、環境省の専用ソフトを使用して、診断に参加した各家庭のエネルギー使用量やライフスタイルに合わせた省エネルギー対策を提案する「家庭のエコ診断」の2つのプロジェクトを実施していきます。

「家庭の節電プロジェクト」は、モデル地区にお住まいの方々がネット登録型の節電プロジェクトに参画し、夏期を中心に節電活動に取り組んでもらうものです。また、地域の商店街の協力も得て節電達成度に応じて発行するポイントを地域で利用可能な商品券と交換し、商店街への来店を促していきます。その際、「次世代郊外まちづくり」の重要な取組み事項であるICTを積極的に活用していきます。

「家庭のエコ診断」は、各家庭が排出するCO2の可視化や、省CO2・省エネルギー対策の提案により地域住民の気づきと行動への第一歩を後押ししていくプロジェクトです。環境省が推進する「平成 25 年度家庭エコ診断推進基盤整備事業」として実施していきます。

また、2つのプロジェクトへの参画によって地域住民が獲得するポイントの利用などを通じ、 地域経済活性化モデル事業としても検証します。

4. まちぐるみの保育・子育てネットワークづくり

豊かさ 【 暮らし 】

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くために、多様なライフスタイルの住民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つくり、子育ての魅力いっぱいのまちづくりを実現していく活動を今年度のリーディング・プロジェクトとして着手します。

モデル地区内における既存建物などの土地利用転換の際に、地域の子育で・保育の総合拠点を整備していくことを視野に入れつつ(リーディング・プロジェクト7参照)、今年度は、行政、地域の保育事業者、学校、NPO、住民、学識経験者、デベロッパーなどの様々な主体が集まり、まちぐるみで保育や子育て環境を向上させる活動を推進していくための検討を進めます。

5. 地域包括ケアシステム「あおばモデル」パイロット・プロジェ クト

豊かさ 【 仕組み

医療・介護連携の地域包括ケアシステム推進部会では、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」の実現へ向けて、今年度10月より、以下の7 項目を推進していきます。

地域包括ケアや在宅医療の主体となっていく地域関係者の連携や参画を促す仕組みづく りなど、既に部会において検討が進んでいる項目[以下の(1)~(3)]の推進と、在宅医療の 仕組みづくりにおける重要課題の検討[以下の(4)~(7)]の両面から取り組んでいきます。

(1) 医療・介護連携の「顔の見える場づくり」

青葉区内の医療機関と介護事業者が集まり、相互に信頼し合い、学び合う循環を生 み出していく医療・介護連携の「顔の見える場づくり」を推進していきます。 顔の見える場 において、在宅医療や医療・介護連携の勉強会、多職種連携の研修などを行っていき ます。

(2) 在宅患者向け病床確保の仕組みづくり

在宅医と病院間、病院と診療所間、病院間の連携の充実・強化や、規制緩和も視野 に入れた柔軟な病床運用によって、在宅療養患者の急変時の搬送や在宅復帰が確実 かつ円滑に行われ、医師と患者両者が安心して診療・療養を続けられるための在宅患 者向け病床確保の仕組みを整備、構築していきます。

(3) 医療・介護の地域資源マップづくり

在宅医療・在宅ケアに関わる医療機関や介護サービスなどの情報一元化と地域住民 への公開を目的とした医療・介護の「地域資源マップ」を早期に作成し、普及させていき ます。

(4) 在宅医療リソースの増加へ向けた普及活動

在宅医同士のサポート体制を構築していくとともに、外来中心でありながら主に自院 の患者を対象に無理のない範囲で在宅医療を行う、かかりつけ医を増加させていくため に、地域の医療機関への在宅医療の普及活動を行っていきます。

また、重要な課題である地域の在宅医の数を補完する24時間の訪問看護ステーショ ンを拡充、強化していきます。

(5) 地域住民への啓発活動や情報提供、相談窓口の検討

地域にかかりつけ医を持たない高齢者などの地域住民へ向けて、在宅療養の適切な あり方、在宅医療への理解や安心感を得てもらうための普及、啓発活動を行い、地域住 民向けの相談窓口を整備していきます。

(6) 在宅医療・ケアを実現する多職種連携の情報システムの検討

在宅医療・在宅ケアに関わる医療、介護分野の多職種が、必要な患者情報などを共 有し、効率的で質の高いチーム医療、チームケアを相互に支えていく多職種連携の情 報システムを構築していきます。

(7) 在宅医同士のサポート体制のモデルの検討

質の高い在宅医療を提供し、在宅医療に関わる医師ひとりひとりの負担を軽減するた めに、コール・往診のバックアップ体制、多職種連携の仕組みなど、在宅医が相互に支 え合うグループ診療の仕組みを構築していきます。また上記を実現するための情報連 携の仕組みを構築していきます。

6. 暮らしと住まいのグランドデザイン(素案)の策定

暮らし 住まい

現在、2013年3月に設立した「暮らしと住まい再生部会」において、モデル地区を対象に、 次世代の郊外住宅地におけるライフスタイルを視野に入れ、戸建住宅地や団地の持続・再 生に必要な機能の配置や、「次世代郊外まちづくり」における住まいと暮らしのコンセプトであ る「コミュニティ・リビング」を実現していく誘導手法などを検討しており、モデル地区の「グラン ドデザイン(素案)」としてまとめていきます。

また、わが国が人口減少、超高齢社会を迎えていく中、従来の枠組みにとらわれない新た な視点で現行のまちづくり制度を再検証し、規制の見直しや新たな枠組みの導入など、既存 のまちである郊外住宅地の再生手法の提案も行っていきます。

7. 「コミュニティ・リビング」モデル・プロジェクト - 企業社宅などの土地利用転換時における土地利用誘導 -

豊かさ 【 暮らし 【 住まい 】

モデル地区内には築年数が経過した多くの企業社宅や民間の賃貸住宅などがあり、将来 的には建替えや再開発などの土地利用転換が予想されます。建替えや再開発の際には郊 外住宅地の持続・再生に貢献する施設や機能の導入が望まれていますが、そのためには所 有者や民間事業者の理解や合意、事業採算性との両立、そして民間事業者との協働による まちづくり手法の確立が必要です。

民間事業者との協働によるまちづくり手法の確立は、前項の「住まいと暮らしのグランドデ ザイン(素案)の策定」と連携して進めていきますが、同時に、モデル地区における具体的な 十地利用転換の案件を今年度のリーディング・プロジェクトに位置づけていきます。

既にモデル地区内の企業社宅が閉鎖され、民間事業者によって跡地の再開発の検討が 始まっています。医療・介護や子育て支援の拠点施設、働く場やまちづくり活動の交流拠点 など、良好な住宅地とコミュニティの持続、再生に必要な機能を組み込んだコミュニティ・リビ ングの実現に向けて、民間事業者と具体的な協議を開始していきます。

モデル地区内の土地利用転換に伴う再開発案件を、民間事業者との連携・協働によるコ ミュニティ・リビングの実現を目指すモデル・プロジェクトに位置づけ、今後想定される土地利 用転換の案件にも同様に働きかけていきます。

「次世代郊外まちづくり」建築性能推奨スペック策定

- 建物や施設に求められる性能や機能、建築推奨指針づくり -

土 台 仕組み

郊外住宅地では、今後、多くの建物が更新時期を迎えますが、特に大規模な建物につい ては建替えや再生に併せて、医療・介護や子育て支援施設、地域の交流拠点に加え、防災 備蓄倉庫や省エネ、環境への配慮などの、郊外住宅地の持続と再生に必要な機能を適切に 誘導することが重要です。

このため、建物の仕様として求められる性能や機能を提示するための指針づくりに着手し ます。

具体的には、「横浜市地域子育て応援マンション認定制度」などの既存の制度を参考に、 指針に準拠した建物に対しては一定のインセンティブを与えるなど、効果的に誘導できるよう な仕組みも検討していきます。