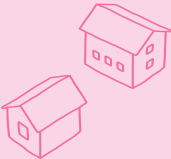


# 次世代郊外 まちづくり 基本構想 2013



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



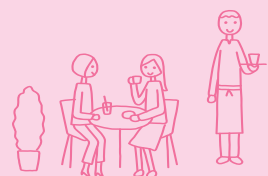
概要版



横浜市



東急電鉄





## 「次世代郊外まちづくり」 とは？

横浜市と東急電鉄が2012年4月に締結した「次世代郊外まちづくり」の推進に関する協定に基づき、東急田園都市線沿線の住宅地、「既存のまち」を舞台に、大都市近郊の郊外住宅地が抱えていく様々な課題に対して、地域住民・行政・大学・民間事業者の連携・協働によって解決していく、従来になかった住民参加型・課題解決型プロジェクトです。

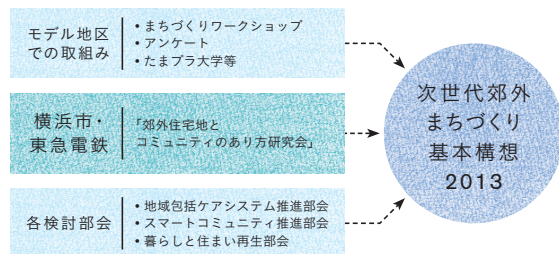
住民の高齢化や若い世代の減少、住宅やインフラの老朽化、コミュニティの希薄化などの多様な課題を、新しいまちづくり手法によって解決し、良好な住宅地とコミュニティの持続・再生を目指していきます。

これまでに、たまプラーザ駅北側地区（横浜市青葉区美しが丘1・2・3丁目）をモデル地区に選定し、ワークショップを中心とした住民参画の取組みや各種検討部会など、様々な取組みを進めてきました。

2013年6月には、これまでの取組みや検討成果をまとめて「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—」（以下、基本構想という）を発表し、「豊かさ」「暮らし」「住まい」「土台」「仕組み」の5つの基本方針と10の取組みを、良好な住宅地とコミュニティの持続・再生を実現するビジョンとして提示しました。

今後は、モデル地区や東急田園都市線沿線における具体的な取組みを進め、地域住民の皆様やNPOなどの活動団体、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。

産・学・官・民の連携、協働、そして地域の皆様の行動によって郊外のまちは魅力的に生まれ変わります。「次世代郊外まちづくり」への多くの地域の皆様のご参画をお待ちしています。



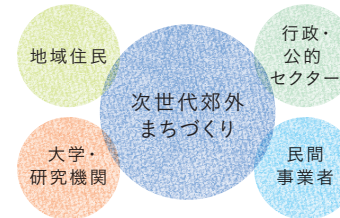
## 基本理念

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



## 目的

基本構想は、横浜市と東急電鉄による研究会や、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、そして各種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。



## 期間・役割

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を定めず、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。

地域の方々やNPOなどの活動団体、民間事業者など、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。

### 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重要となります。そこで、産・学・官・民が連携した新しいまちづくりを実践的に進め、成果を出していくために、先行的にモデル地区を選定し、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・2・3丁目）」です。

### モデル地区の選定理由

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60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

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、様々な課題を解決していく取組みが期待できること

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



## 郊外住宅地の現状と課題

### 変わりゆく 郊外と住民

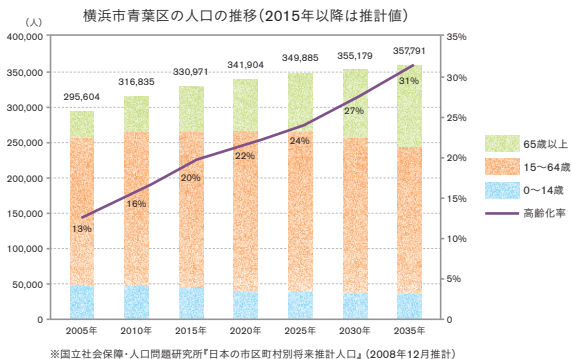
#### ① 急増していく高齢者

郊外住宅地の高齢化問題は、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。横浜市青葉区では、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。

#### ② 若い世代は郊外住宅地に魅力を感じていない？

現在は、ライフスタイルや価値観が多様化し、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、ハードルが高いのが実状です。

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です。

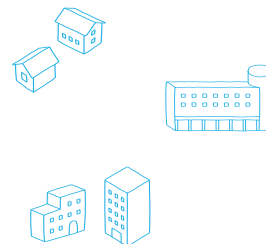


### 希薄化する コミュニティ

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、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。

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」「どちらかといえば必要」と考えている人は約90%にのぼっていますが、実際に「地域とのつながりがある」と感じている人は約50%に留まっています。

## 住まいと 住宅地



## 持ち家のまち

## 官・民・地域の 3すくみの状況

#### ① 戸建住宅地

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)に加え、建築協定や地区計画などの付加的なルールが、住宅に純化した環境を担保し、その価値を守ってきました。

そのため、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だけでなく、買物施設やレストラン、軽度の福祉介護施設が自宅の周辺にはないという状況となり、近い将来、大きな課題となることが予想されます。

#### ② 団地や共同住宅

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。老朽化した団地や共同住宅の持続や再生に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。

#### 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も多く建設されました。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。

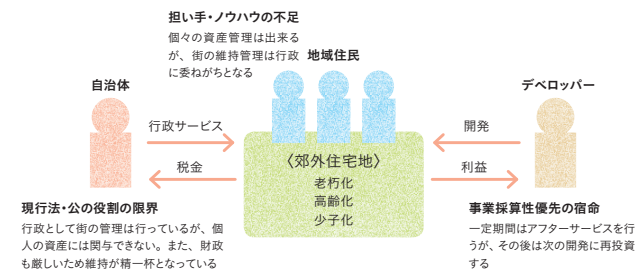
東急田園都市線沿線の郊外住宅地は、戸建住宅・分譲マンションなどの持ち家率が高いのも大きな特色です。青葉区の持ち家率は2010年現在で約60%に達しています。

「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。今後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。



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、課題解決のための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。





# 「次世代郊外まちづくり」 基本構想策定の過程

2012年

4月18日

6月12日

7月14日

7月8日

9月10日

10月6日

10月21日

11月14日

11月20日

11月30日

12月8日

12月11日

2013年

1月18日

1月19日

1月25日

## 暮らしのインフラ検討部会

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「暮らしのインフラ検討部会」を立ち上げました。

現在は「医療・介護連携の地域包括ケアシステム推進部会」「スマートコミュニティ推進部会」「暮らしと住まい再生部会」の3つの部会が活動しています。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。

## たまブラ大学

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「たまブラ大学」を開催しました。



1月30日

2月2日

2月4日

2月19日

2月22日

2月26日

3月9日

3月12日

3月13日

3月13日

6月19日

- 「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」を策定  
「次世代郊外まちづくり基本構想2013」
- 「超小型モビリティのある暮らし」を考える「タウンミーティング」開催  
暮らしのインフラ検討部会
- 講師：松田朋春 株式会社ワイルドアートセンター/スバイラルチーフプランナー  
「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？」  
その8「まちを使って何をしよう？」
- たまブラ大学
- 第5回「住民、企業、行政のコラボレーションを具体的に考えよう」  
次世代郊外まちづくりワークショップ
- 講師：斎藤広子 明海大学不動産学部教授/日本型HQA推進協議会代表  
「日本型HQA（住宅所有者の組合）のすすめ」  
その7「住民主体のまち育て」
- たまブラ大学
- 講師：宮前真理子 NPOコレクティブハウジング社共同代表理事  
「仕組みをもった住まい方コレクティブハウジング」  
その6「つながりを創りながら暮らす」
- たまブラ大学
- 超小型モビリティモニター調査実施  
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  
「厳しい地球環境制約の中で描きたい豊かな暮らし」  
その5「新しい街づくりのかたち」を考える
- たまブラ大学
- 第4回「アイデアから重要なテーマを絞り込もう」  
次世代郊外まちづくりワークショップ
- 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4「生活を支える地域医療／超高齢社会のまちづくり」
- たまブラ大学
- 講師：久川桃子 日経BP Research プロデューサー  
その3「生活者視点のスマートコミュニティって？」
- たまブラ大学
- オープンワークショップ開催  
スマートコミュニティ推進部会発足  
暮らしのインフラ検討部会
- 第3回「まちが魅力的になるアイデアを出そう」  
次世代郊外まちづくりワークショップ
- 医療・介護連携の地域包括ケアシステム推進部会発足  
暮らしのインフラ検討部会
- 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2「まちの保育園／地域コミュニティの現場から」
- たまブラ大学
- 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1「幻燈会 こんなまちに住みたいナ／まちの縁側物語」
- たまブラ大学
- 第2回「将来の課題を把握して未来の物語を描こう」  
次世代郊外まちづくりワークショップ
- 第1回「まちに出て、美しが丘の今を知ろう」  
次世代郊外まちづくりワークショップ
- 地域活動団体などへのヒアリング  
モデル地区全世帯向けアンケート実施  
次世代郊外まちづくりキックオフフォーラム開催  
（青葉区美しが丘1・2・3丁目）  
第1号モデル地区をたまプラーザ駅北側地区に決定  
「次世代郊外まちづくり」の推進に関する協定の締結

## 郊外住宅地と コミュニティのあり方研究会

協定締結前の2011年6月に、横浜市と東急電鉄は「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、解決策について議論を重ね、様々な角度からまちづくりの検討を行いました。



## 「次世代郊外まちづくり」の 推進に関する協定の締結

横浜市と東急電鉄は、暮らしやコミュニティを重視したまちづくりを「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。



## 次世代郊外まちづくり ワークショップ

モデル地区の住民とともに次世代郊外まちづくり構想を策定するため、全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アを検討しました。







## WISE CITY — 目指すまちの将来像 —

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」では、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 & Working〉〈Intelligence & ICT〉  
〈Smart & Sustainable〉〈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。



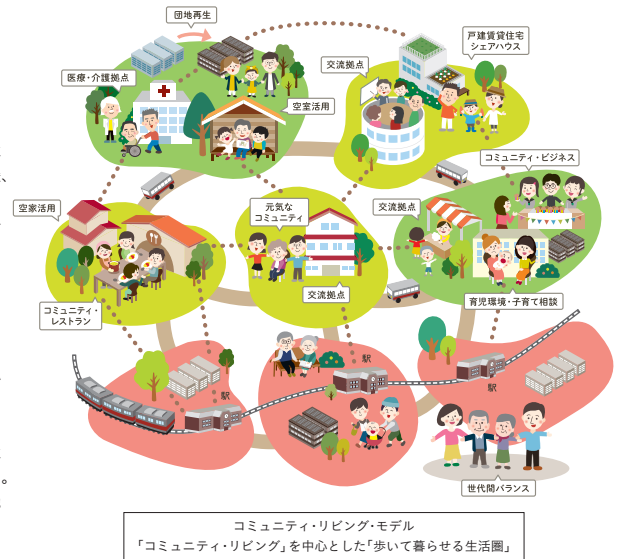
## 取組み姿勢

「次世代郊外まちづくり」は、5つの取組み姿勢のもと、  
目指すまちの将来像「WISE CITY」の実現に向けて、  
様々な取組みを行っていきます。

- 1 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
- 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
- 5 コミュニティ・リビング・モデル

コミュニティ・リビングとは、郊外住宅地の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や住民の交流、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です。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交流し、活動する地域のリビングルームであり、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る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ることが期待できます。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。







## 5つの基本方針と郊外住宅地の持続と再生に向けた10の取組み

### I. 豊かさ

基本方針

「人が活躍するまち」を実現する



#### 取組み 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

公園、遊歩道、空家、空き地、空き店舗、団地・社宅の空き室など、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。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活躍の機会を創出するとともに、コミュニティが形成されることで生まれる豊かさを実感してもらい、様々な形でシビック・プライド(まちへの誇り)を醸成して、持続性のある地域の活性化を図ります。

#### 取組み 2 地域の経済モデルを創出する

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、「ひとが活躍するまち」を実現していきます。

### II. 暮らし

基本方針

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



#### 取組み 3 まちぐるみの保育・子育てネットワークを実現する

働く女性が安心して子どもを預けられる環境の向上、家庭の中で子育てをしている方が孤立しない環境づくり、そして就学後の支援など、地域の子育て支援関係者と行政、専門家が連携・協働して、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。

また、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ることも目指していきます。

#### 取組み 5 新しい地域の移動のあり方を提示していく

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。

#### 取組み 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

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、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ます。

#### 取組み 6 既存のまちの公的資源を有効活用する

公園や遊歩道、学校や未利用の学校予定地などの既存のまちの公的資源について、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。

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伴っ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。

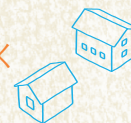
「豊かさ」「暮らし」「住まい」「土台」「仕組み」の5つの視点と、前項に記載した取組み姿勢に基づき、以下の5つの基本方針を掲げて「次世代郊外まちづくり」に取り組んでいきます。

また、5つの基本方針に沿って、「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「郊外住宅地の持続と再生に向けた10の取組み」を策定しました。

### III. 住まい

基本方針

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～



#### 取組み 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～

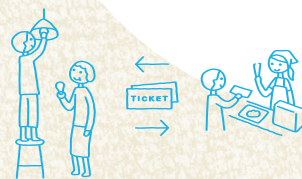
団地や企業社宅の空き室を活用して、健康づくり、介護支援、学びの場、コミュニティビジネス、ボランティア拠点などの機能を埋め込み、相互に連携させることによって、既存のまちの資源を活用したコミュニティ・リビングを実現します。

また、将来に向けた持続や再生に取り組むため、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「再生に向けた誘導方針・規制の見直し」「土地利用転換に併せた協議制度」、住民の合意形成に関する支援の仕組みづくり「団地再生に向けた合意形成への支援」、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て替えを連鎖的に行う「まちの連鎖型再生」の4つの事項の実現を目指し、取り組んでいきます。

#### 取組み 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

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。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。

また、戸建住宅地の大部分を占める第一種低層住居専用地域では、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。そこで生活支援機能の必要性の議論を進め、規制を再度検討し、立地させるための方策を検討します。



### IV. 土台

基本方針

生活者中心の  
スマートコミュニティを  
実現する

#### 取組み 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

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など、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。

また、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。将来的には地域の総合的なサービスと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。

### V. 仕組み

基本方針

まちづくりを支える  
持続可能な仕組みを  
創っていく

#### 取組み 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

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する仕組みづくりを推進していきます。

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など、様々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。



---

# 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

概要版

次世代郊外まちづくりプロジェクト

<http://jisedaikogai.jp/>

「次世代郊外まちづくり基本構想2013」は  
下記サイトからダウンロード出来ます。

<http://jisedaikogai.jp/machizukuri2013/>

問い合わせ 横浜市建築局企画課

TEL:045-671-3628 FAX:045-664-7707

お問合せ時間:8:45～17:15(月～金 土・日・祝日を除く)

発行 横浜市／東京急行電鉄株式会社

2013年7月発行

