



「次世代郊外まちづくり」

暮らしと住まいのグランドデザイン



ーモデル地区（たまプラーザ駅北側地区）編ー



暮らしと住まい再生部会



目 次

- 1 次世代郊外まちづくりの実践に向けて
- 2 暮らしと住まいのグランドデザインとは
- 3 モデル地区の現状と課題
- 4 グランドデザインが目指すもの
- 5 活躍が期待されるターゲット
- 6 実現のための4つの戦略
- 7 次世代型の新しい仕組みの構築



横浜市



東急電鉄

1 次世代郊外まちづくりの実践に向けて

■「暮らしと住まいの グランドデザイン」 の位置づけ

【リーディングプロジェクト】

- 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
- 2 住民の活動を支える仕組みと場づくり
- 3 家庭の節電プロジェクトとエコ診断
- 4 まちづくりの保育・子育て
ネットワークづくり
- 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
- 6 **暮らしと住まいのグランドデザイン
(素案)の策定**
- 7 「コミュニティ・リビング」
モデル・プロジェクト
ー企業住宅などの土地利用転換時における土地利用誘導ー
- 8 「次世代郊外まちづくり」
建築性能推奨スペック策定
ー建物や施設に求められる性能や機能、建築推奨指標づくりー

■次世代郊外まちづ くりのイメージ

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に基づき、住民ワークショップなどの住民参画や各種検討部会等による検討を重ね、2013年6月、産・学・官・民が連携してまちづくりに取り組んでいくためのビジョンとして、「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—」を策定しました。

この基本構想のリーディングプロジェクトの一つとして、有識者と横浜市、東急電鉄による「暮らしと住まい再生部会」において、モデル地区における次世代郊外まちづくりの実践に向けた検討を進めてきました。これを受けて、横浜市、東急電鉄が「暮らしと住まいのグランドデザイン」を取りまとめました。

暮らしと住まい再生部会

検討メンバー	大方 潤一郎	東京大学 工学部都市工学科教授（部会長）
	大江 守之	慶應義塾大学 総合政策学部教授
	小林 秀樹	千葉大学 工学部都市環境システム学科教授
	小泉 秀樹	東京大学 工学部都市工学科教授
	野原 卓	横浜国立大学 都市イノベーション学府准教授
	秋元 康幸	横浜市 建築局企画部長
	東浦 亮典	東京急行電鉄株式会社 企画開発部統括部長
事務局	横浜市 青葉区 建築局、温暖化対策統轄本部、政策局 東京急行電鉄株式会社 都市開発事業本部	

郊外住宅地では、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様々な課題を一体的に解決し、良好な住宅地とコミュニティを持続・再生していくことが求められています。

次世代郊外まちづくりが目指す地域社会のイメージは、「地域で住み、働き、活動する」人々が増えるとともに、地域外からも多くの人々がやってきて、様々な交流とクリエイティブな活動が生まれている状態です。

そのために、「暮らしと住まいの再生部会」では、基本構想で示された「コミュニティ・リビング・モデル」を出発点として検討を進め、これまで住む場所としての意味が大きかった郊外住宅地を、人々が住まい、活動し、交流し、働く場がある、多様なライフスタイルが実現できるまちへ再構築していくためのグランドデザインを策定しました。



2 暮らしと住まいのグランドデザインとは

■「暮らしと住まいのグランドデザイン」とは

多くの人が暮らすモデル地区の課題を一体的に解決し、多世代が「住み」、「働き」、「活動する」まちへと再構築していくためには、まちづくりに関わる全ての人々が地域の将来像を共有し、連携して進めていく必要があります。

そのため、グランドデザインは、モデル地区の住民、民間事業者、行政が共有するまちづくりの「目標」として、そして、取り組みを進めるための「指針」として活用していきたいと考えています。

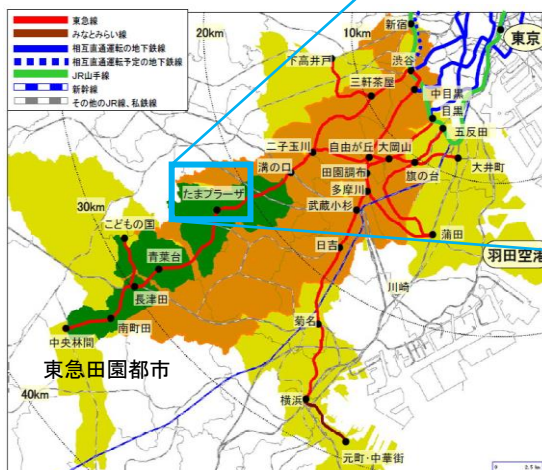
「暮らしと住まいのグランドデザイン」策定の目的

- 目的1 社会や地域の要請に応え、市民が望む次世代郊外の「新しいライフスタイル」を提示する
- 目的2 新しいライフスタイルを実現するために必要な機能の配置や住まいの再生の戦略を提示する
- 目的3 地区の目標像として空間戦略を示し、それを段階的に実現していくための事業展開の戦略を提示する

【モデル地区】

モデル地区である、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）は、東急田園都市線沿線で初期に開発された地区の一つです。住民の高齢化や建物等の老朽化などの課題が懸念される一方、住民の皆さまのまちへの愛着や環境、景観への意識が高く、先進的なまちづくりに取り組んでいる基盤のある地区です。

東急沿線地域



モデル地区



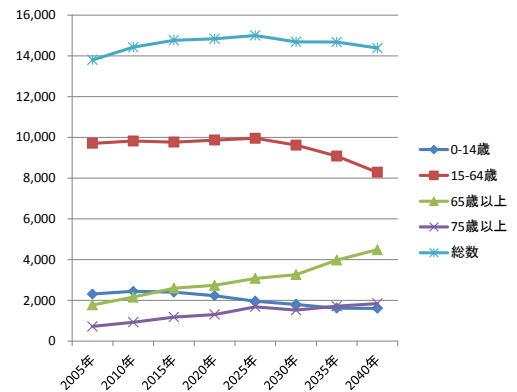
美しが丘地区は、1丁目は古くからある集合住宅、2丁目は比較的新しい集合住宅、3丁目は戸建て住宅が集まり、郊外住宅地の要素が全て含まれています。

3 モデル地区の現状と課題

■居住者像の変化

将来人口の推計では、高齢者が今後急増していくとともに、子育て世代の減少も始まります。

なお、地区内の新しいマンション建設が進むエリアでは若い世代が多く、戸建て住宅地は高齢化が進むなど、エリアごとの人口・世帯構造の違いが大きくなっています。

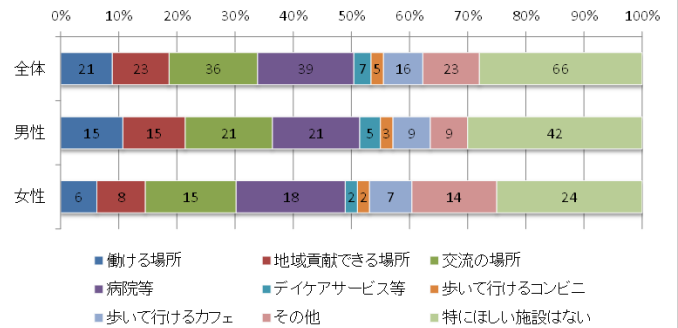


将来の人口構成の推計

■暮らしのニーズ

今後は、医療や介護、交流施設とともに、子育て支援や働く場など、多様なライフスタイルを支える機能が求められています。

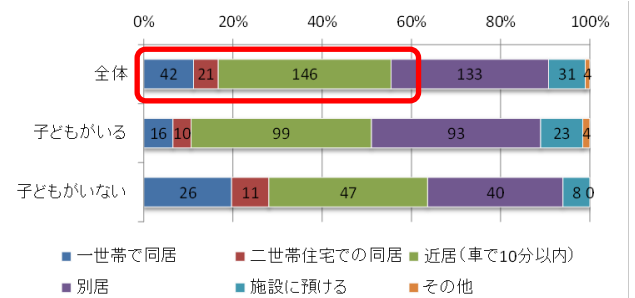
また、まちづくりや地域とのつながりへの意欲や関心が高い地区で、多様な団体や組織が活発に活動しており、他の組織や人との連携も求められています。



地域に必要な施設<シニア>

■住まいのニーズ

親と子の近居・同居ニーズや、街の中で住み替えたいという若い世代のニーズに応じて、子育て世代の流出を防ぐことが重要です。



将来的に望む自分の親との居住関係<女性>

■建物や施設

団地や社宅の老朽化により、建て替えや土地利用の転換が進むと見込まれます。

商店街や住宅地では、空き家や空き店舗、空き地が増加しつつあります。

住宅地には生活サービス・交流機能が少なく、土地利用転換が進む大規模な土地や、歩行者道のネットワーク、公園、空き地や空き家など、地区のリソースを活用した機能誘導が求められます。



団地と歩行者専用道路



建替えの進行



商店街の駐車場



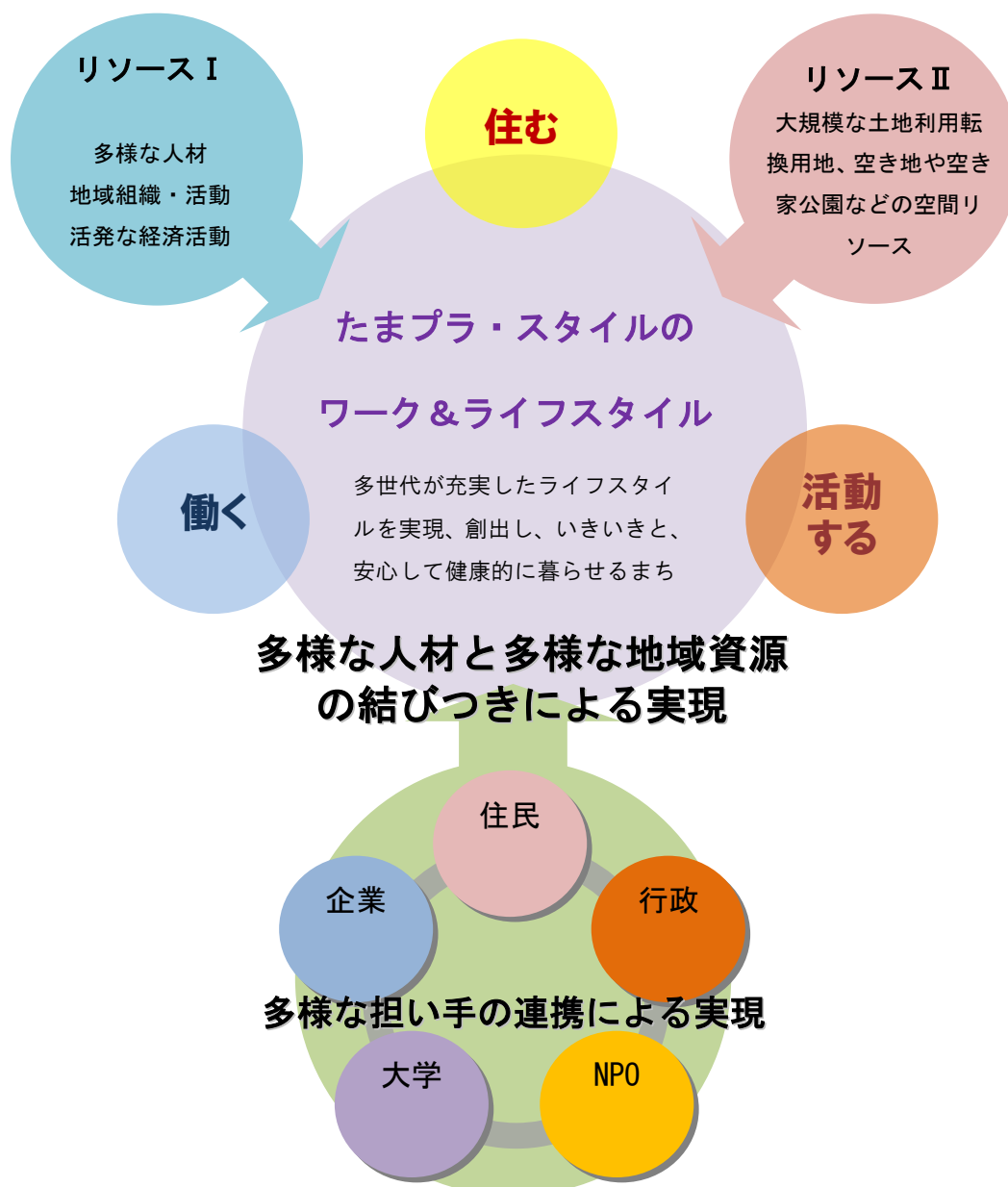
公園

4 グランドデザインが目指すもの

開発から約 50 年が経過した「たまプラーザ駅北側地区」は、様々な形式の住宅や商業施設が立地し、多くの人々が住まい、そして、住民のまちづくりへの意識が高く、様々な分野での活動が盛んなまちです。

今後、次世代郊外として良好な住宅地とコミュニティの持続・再生を進めていく上で、地域に暮らし、活動の場とする人々が、様々な活動を通じて、地域と関わり、充実したライフスタイルが実現できるまちとなることが望まれます。

「暮らしと住まいのグランドデザイン」では、既存のまちの様々な施設、環境、そして人々や活動を生かして、「住む」だけではなく、様々な地域の「活動」が活発に展開し、常に新しいビジネスが生まれ、多様な形で「働く」ことが可能な新しいライフスタイル、「たまプラススタイルのワーク&ライフスタイル」が実現できるまちづくりを目指します。



5 活躍が期待されるターゲット

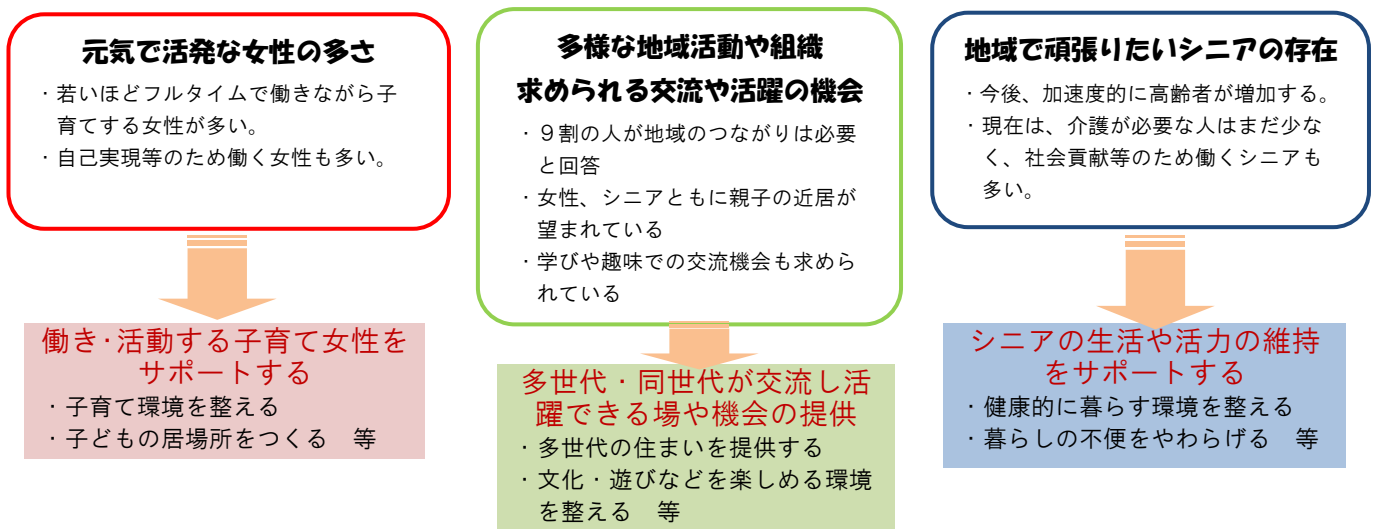
■ これからのターゲットは

地区に暮らす今の居住者を大事にすることも重要ですが、次世代の居住者を考えること、これからどういう人たちが地域内外から集まり活躍するとまちが元気になるか、という点を念頭において取り組んでいくことが大切です。そのためにも次世代郊外まちづくりの推進に重要なターゲットを考えます。

地区に暮らす人々の特徴やニーズから、「働き活動する子育て女性」と「シニア」をこれからの地域を担う活躍が期待される主なターゲットとして捉えます。

このターゲットのライフスタイルと地域とのつながりを重視し、生活・活動を支援するとともに、多世代の交流を促します。

【モデル地区に暮らす人々の特徴やニーズ】



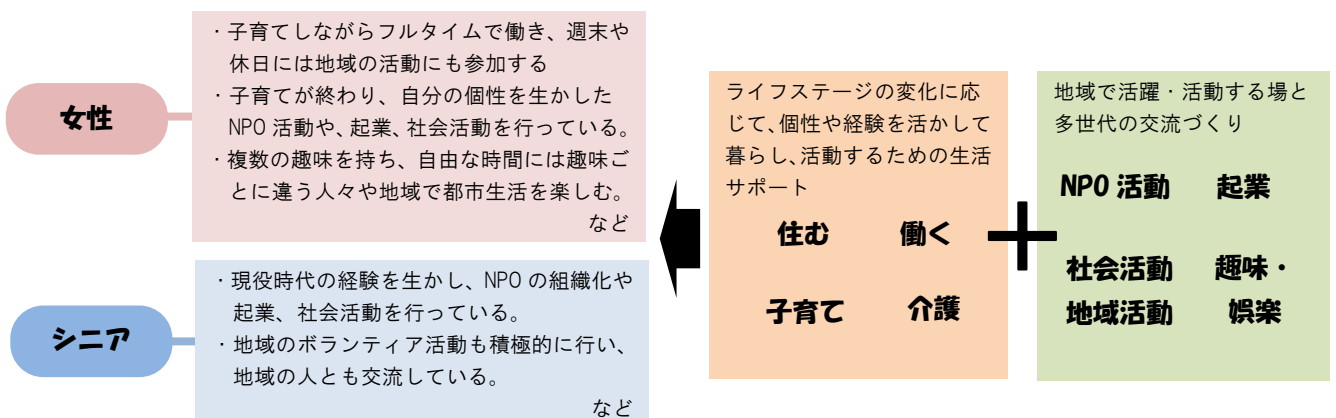
■ 新しいライフスタイルとは

新しいライフスタイルのイメージは、住まいと1つの職場だけではなく、複数の働き方や、社会活動、多種の趣味活動など、複数の場所で様々な活動を行うことです。

女性、シニアともに、こうした新しいワーク＆ライフスタイルを地域で実現できるように、サポート等必要な機能誘導とともに、親子で互いのライフスタイルを支え合って暮らせる環境を整えます。また、地区に集まる多様な人材の「活躍・活動の場」づくりを重視し、多世代の支え合いや活発な交流につながる環境づくりに取組みます。

【新しいライフスタイルのイメージ】

【活動・活躍のサポートと交流の創発】

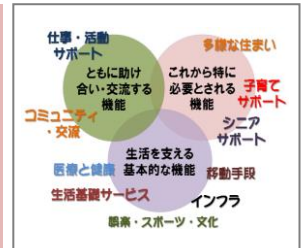


6 実現のための4つの戦略

それぞれの人々のワーク＆ライフスタイルが地域で実現でき、そして地域とのつながりによってより発展的な活動・交流に展開できるまちを目指し、次のような基本戦略を立てます。

I. 機能配置の戦略

- ・次世代郊外まちづくりを進めていくために、多様な暮らし方や活動を支えるため、今後必要な住まいや交流、就労、医療・介護、保育や子育て支援、教育、交通などの機能について考えます。
- ・地域の資源（リソース）を活用した機能の誘導、配置のあり方を考えます。



II. 住まい再生の戦略

- ・地区内の団地や社宅、戸建てなどの住宅を持続・再生しつつ、多様なニーズに応える様々な形態の住まいの選択肢について考えます。
- ・居住ニーズの多様化と、住まいの老朽化のトレンドを踏まえて、ニーズにあった住宅の供給等のあり方を考えます。



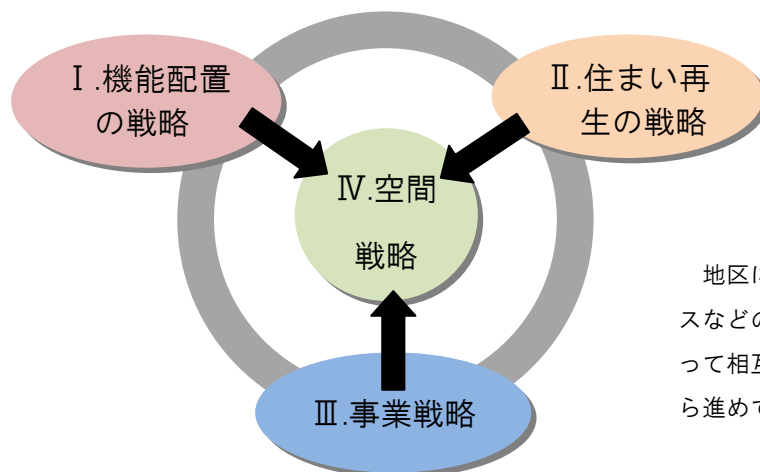
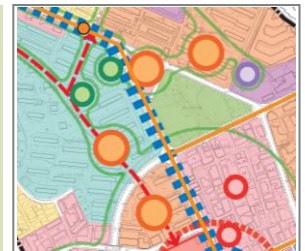
III. 事業戦略

- ・団地や社宅等の住宅地、大型商業施設や学校等、様々な資源（リソース）の改修・再整備や利活用を実現していくための、事業展開の考え方を示します。
- ・地域の様々なリソースの再整備や利活用を連携させて、段階的に必要な機能導入を図るための事業展開のあり方を考えます。



IV. 空間戦略

- ・各戦略が実現した際の姿を空間像として示します。
- ・ただし、現に人々が暮らし活動するまちであるため、社会的な動向やニーズ等の変化に応じて、事業の進め方なども変えていく必要があります。そのため、この空間像は様々な活動と連携して展開する将来像の一つとして示します。



地区に住まう人々やリソースなどの様々な要素が絡み合って相互に連携・調整をしながら進めていきます。

I. 機能配置の戦略

■これから必要な機能とは？

これから展開される新しい「ワーク＆ライフスタイル」を支え、「新しい地域の活躍・活動の場」づくりに必要な機能として、これまでも住宅地にあった「生活を支える基本的な機能」に加え、「これから特に必要とされる機能」、さらに「ともに助け合い交流する機能」を充実・強化していきます。

また、こうした機能が連携することで、コミュニティ・ビジネスとしての展開やまちの新たな担い手に役割や活躍の場を創り出すなど、住民同士の新しいつながりを生み、地域の活性化や持続性につながるよう、運営面での工夫も考えていきます。

多世代のコミュニティの醸成や地域のつながりの強化、地域で働く機会と場の創出に不可欠な機能を積極的に誘導していきます。

コミュニティ・交流

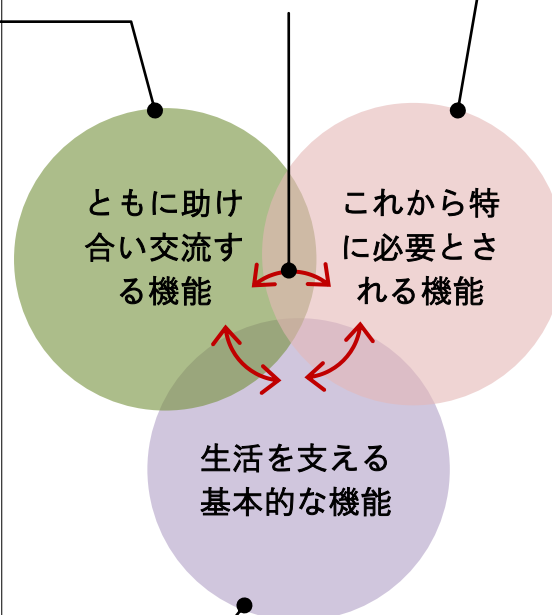
- ・コミュニティカフェ・レストラン
- ・コミュニティカレッジ
- ・まちの会議室
- ・ライブラリー など

仕事・活動サポート

- ・コワーキング、コミュニティビジネス（女性・アクティブシニア）
- ・シェアオフィス など



機能の連携による相乗効果



今後ニーズ増加が想定されるサポート機能や住まいを、様々なサービス形態で積極的に誘導していきます。

子育てサポート

- ・子育てネットワーク
- ・ファミリーサポートセンター
- ・託児サービス付き施設 など

多様な住まい

- ・シェアハウス
- ・コレクティブ住宅
- ・若者向け賃貸住宅 など

シニアサポート

- ・高齢者向け住宅
- ・介護・在宅医療拠点
- ・見守り・よろず相談所 など



次世代の社会に向けて、生活を支える基本的な機能としてこれまでも地域にあった機能に、新しい仕組みを誘導していきます。

医療と健康

- ・診療所 など

生活基盤サービス

- ・移動販売
- ・カフェ など

娯楽・スポーツ文化

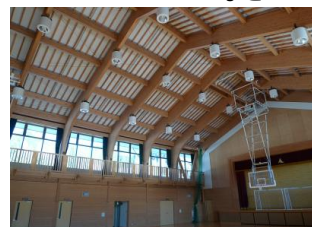
- ・プレイパーク
- ・地域スポーツクラブ など

移動手段

- ・コミュニティバス・デマンドバス
- ・超小型モビリティ など

インフラ

- ・自然再生型エネルギー
- ・CEMS など



I. 機能配置の戦略

■相乗効果を生み出す 機能の集約・複合化

これから必要となる多様な機能について、できる限り複合的に集約させていくことで、それぞれの機能の相乗効果をもたらし、多様な人々が利活用し、多彩な交流が生まれる場となるように誘導・配置を考えていきます。

機能の誘導は、老朽化した建物の更新時の機能導入や、学校、公園などの公共施設、空家や空地の有効活用など地区の多様なリソースを再生、活用しながら行っていきます。

また、歩行者動線や主要な道路の沿線に機能を誘導、配置していくことによって、歩きながら立ち寄ってみたくなるまちをつくり出していき、暮らしの楽しさや充実したワーク&ライフスタイルの実現を目指していきます。

■導入機能のネットワーク

各機能は、相互にネットワークさせることにより、サービスの効率的な提供、住民活動のネットワークの強化などにつなげていきます。ネットワークは、交通など空間的なつながりだけではなく、情報通信や、施設運営の体制、医療や福祉、健康など関連する施設やサービスの提供など、様々なネットワークの可能性を模索します。

【空間やサービスなど
様々なネットワーク】

情報ネットワーク

・各所での活動、サービス等情報の共有化

異分野ネットワーク

・医療福祉など連携による総合的な課題解決

交通ネットワーク

・公共交通や歩行者動線による連絡

施設運営のサポートネットワーク

・運営のサポート体制構築

■核となるまちの拠点の整備



大規模な団地や企業社宅など大規模な敷地で土地利用転換が生じる場合には、暮らしをサポートし、豊かなワーク&ライフスタイルを実現していく多様な機能を集約的・複合的に導入し、暮らしの基盤となる住まいと連携させていくまちの拠点を整備していきます。

暮らしをサポートする多様な機能が集約されたまちの拠点は、多世代かつ多様な住民が、住まい、暮らし、交流し、働き、活躍する拠点となり、郊外の新しいワーク&ライフスタイルを実現していく場となっていくことが期待されます。

【導入機能の配置とネットワークのイメージ】

ネットワークについて

・ユリノキ通りや歩行者専用道路など、主要な歩行者動線上に新しい機能を配置し、歩いて楽しいまち、便利で暮らしやすいまちを目指します。

ユリノキ通り

主な歩行者ネットワーク

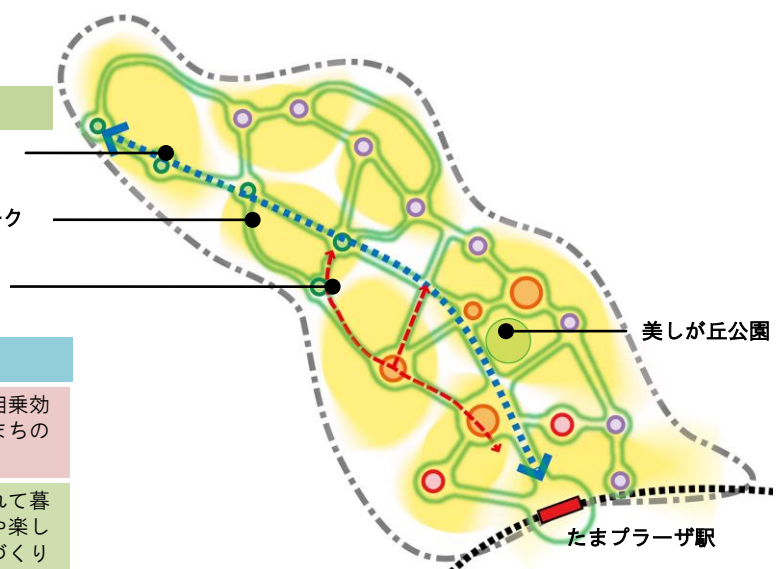
歩行者専用道路

機能配置について

- 集約型①：駅周辺の商業地に集約
- 集約型②：まとまった敷地への誘導
- 分散型①：歩行者動線上に配置
- 分散型②：住宅地内に配置

多様な機能の相乗効果を生み出すまちの拠点づくり

気軽に立ち寄れて暮らしの利便性や楽しさを増やす場づくり



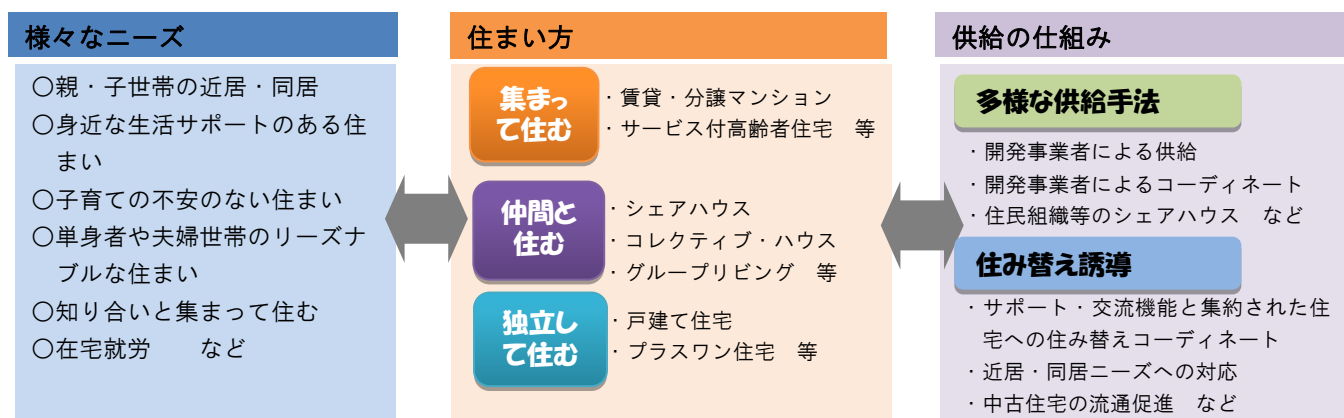
Ⅱ. 住まい再生の戦略

■多様化に対応した 住まいの供給

多様かつ多世代の住民がバランス良く暮らすまちを実現していくために、住まいもファミリー向けの分譲住宅に加えて、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、また高齢者向けの住宅など、様々な住まいや住まい方が選択できるまちを目指します。

多様化するニーズに対応した住宅供給のため、民間開発による新規建設のみならず、様々な主体が多様に供給できるよう誘導する仕組みを構築します。

また、住み替えを上手に誘導し、生活の利便性や親子の近居等のニーズへの対応とともに住まいの循環を促し、住まいの再生を進めます。



Ⅲ. 事業戦略

■段階的・連鎖的な 事業展開

地域の資源の活用を進めていくため、開発の動きを見据えつつ、所有者等との合意が得られた所から段階的に取り組んでいきます。そして、大規模敷地での建替えや開発事業、空き地等の利活用など事業間の連携を取りながら進めていきます。

また、空間戦略を機能配置の目標像としつつ、先行する事業の機能導入状況に応じて、段階的・連鎖的に必要な機能を導入していきます。

■主なリソースの動きにあわせて必要な機能誘導等を進めます。

大規模社宅等での建替え、開発

団地再生・リニューアル

商業施設リニューアル

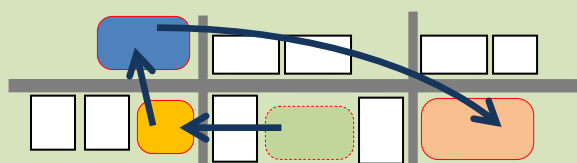
空き地・空き家・空き店舗利活用

公共施設再整備

■建物の建替え、移転等を連鎖的に行い、建物とまち全体の更新を進めます。

例①：団地と社宅の建替えを連携させ、一方の空住戸を一時移転地にして戻り入居するなど、居住者の負担を減らす方法

例②：複数の事業地がある場合、タネ地を生み出しながら順次事業（建替え）を実現する方法（下図）



複数の事業敷地を使い、タネ地を生み出しながら連鎖的に事業実現

IV. 空間戦略

モデル地区の空間を、駅周辺、商店街、団地、社宅等集合住宅地、戸建地区などに区分しそれぞれの地区の方向性や、新しい機能の配置の考え方を示しました。また本地区の特徴である、ユリノキ通りや歩行者専用道を重要なインフラと考え、沿道に楽しく快適に歩けるような機能を配置し、賑わいを醸成していくこととしています。

● ユリノキ通り・歩行者専用道路沿い ●

歩行者ネットワークと公共交通の軸となる場所性を活かし、コミュニティ・交流機能の誘導など、賑わいづくり、歩きたくする道づくりを目指します。



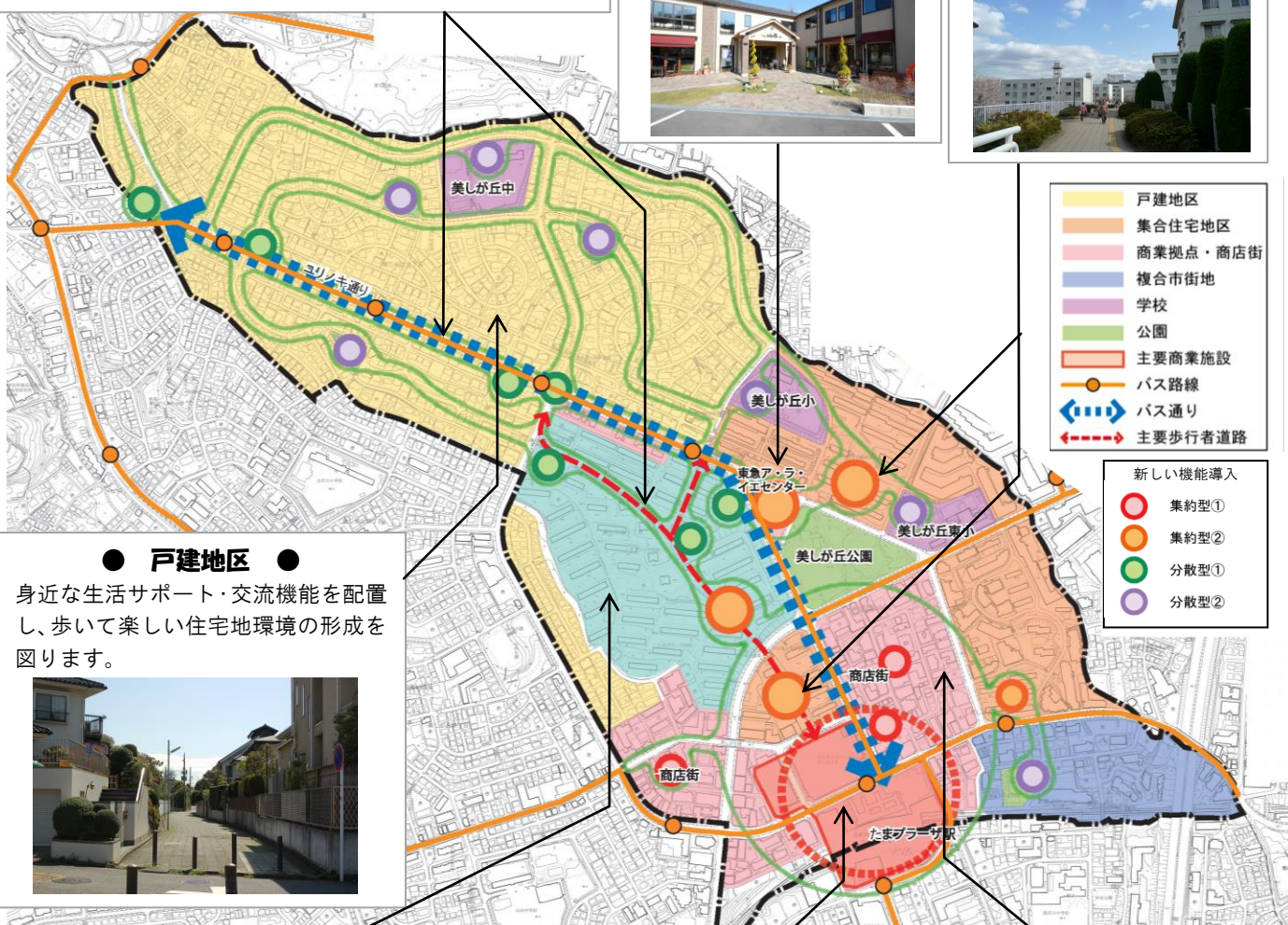
● 地域活動拠点づくり ●

次世代型コミュニティセンターとして多世代が交流し活動しやすい環境づくりを図ります。



● 社宅等集合住宅地 ●

機能の更新とともに、多様な活動の拠点機能を導入するなど、地域交流による賑わい・活力向上を図ります。



● 戸建地区 ●

身近な生活サポート・交流機能を配置し、歩いて楽しい住宅地環境の形成を図ります。



● 団地 ●

住宅等の整備、シニアサポート機能等の充実化など、段階的な再生・リニューアルにより、多世代化と活性化を図ります。



● 駅周辺商業拠点 ●

商業機能の集約・更新、高次都市機能の導入など、都市活動・交流の拠点機能の強化を図ります。



● 商店街 ●

商業機能の集約や、地域生活のサポート・交流機能の導入など、賑わいづくり、活性化を図ります。



7 次世代型の新しい仕組みの構築

グランドデザインを実現していくために、次世代に必要な新しい仕組みをつくれます。

■基本的な考え方 —関係者の連携による コミュニティ共 助型のまちづくり の推進—

- ・今後、地域で活動する住民や団体、企業、行政など多様な担い手が、互いに助け合い連携しながらまちづくりが展開されるよう、その活動や交流の場づくりを進めていきます。
- ・そのためにも、各主体の連携・協議を推進するための仕組みを導入し、地域への貢献や公共性、継続性などの視点から、制度的な措置やインセンティブを設けるなどの仕組みを考えていきます。
- ・従来の枠組みにとらわれない新たな視点で現行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、次世代型の仕組みを検討していきます。

■事業者との協議、 機能誘導や再生 に向けた考え方

○開発事業に伴う機能誘導の考え方

- ・商店街や戸建て地区内など小規模な土地での事業については、市場性やニーズと所有者・事業者の意向に沿って、個別に事業化を図ります。
- ・民間事業者等による大規模事業が生じる場合には、事業者と市が協議をする仕組みを導入し、配置が望ましい機能を集約的に誘導します。これにあたっての制度的な措置やインセンティブを考えていきます。

○住宅地・団地の再生や運営等の考え方

- ・再生に向けた誘導方策・規制の見直しを検討します。
- ・地域の管理に関する体制やルールづくりを検討します。
- ・一定程度のまとまった単位での再生を推進し、そのための合意形成に係る再生プランの作成や協議検討に対する支援方策を構築します。
- ・複数の土地利用の連携、学校等の公共施設の活用も視野に入れた連鎖型の再生手法を検討します。

■今後のまちづくり の進め方

このグランドデザインは、横浜市・東急電鉄が取りまとめて示していますが、既存のまちであるモデル地区での実現に向けて、住民や事業者等皆さんのご理解を得ながら、連携、協働により進めていきます。

そのためにも、地区に住まい、働き、活動する関係者のみなさんが積極的にまちづくりに参加してもらうための仕組みをつくれます。

また、市として、新しい仕組みづくりのための制度改正、政策立案に取り組むとともに、着実に実行できるよう国への提案・要望も行いつつ、次世代郊外まちづくりの他の7つの「リーディングプロジェクト」との連携により、次世代の地域社会を切り開いていきます。

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できます。

<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

お問い合わせ時間 : 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 12 月

