

概要版

みらいづくりプラン

横浜若葉台
YOKOHAMA WAKABADAI MASTER PLAN 2017



横浜若葉台マスタープラン策定委員会

0 . はじめに

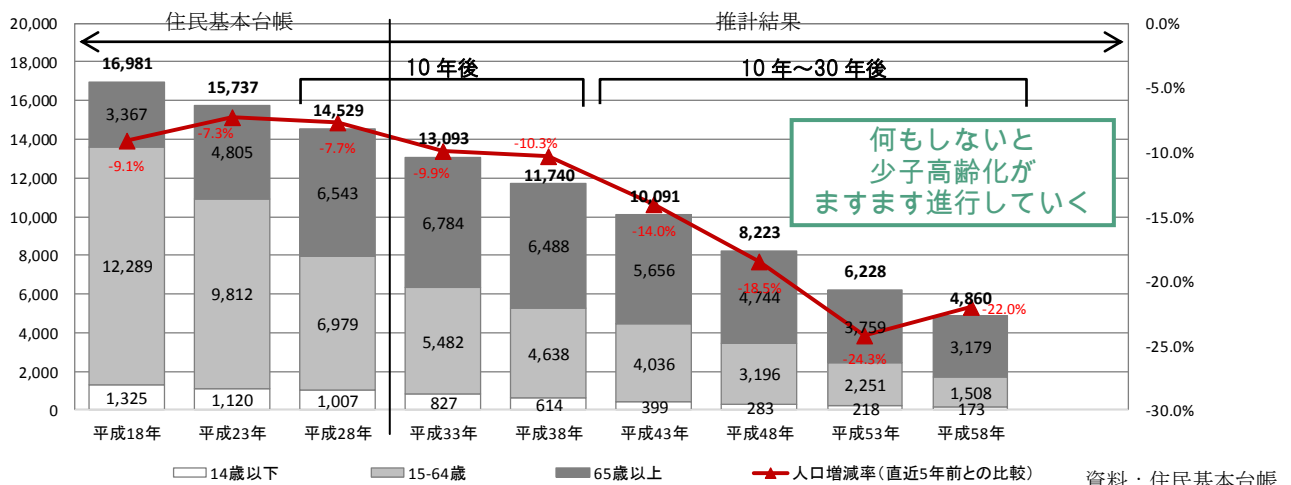
横浜若葉台は、丘陵地の緑や生態系を保全しながら歩車道を分離し、高層住宅や様々なレクリエーション施設を計画的に配置した郊外住宅地の理想形として計画・開発され、昭和54年から入居が開始されました。

入居以来、連合自治会をはじめ、様々な団体や住民グループが多様な活動や、一般財団法人若葉台まちづくりセンターの統括的な住宅地の管理や運営により、住み良い横浜若葉台をつくってきました。

しかしながら、今後は急激な人口減少・少子高齢化の進行が予想され、それに伴う賃貸住宅や分譲住宅の需要低下や商店街の衰退、高齢者福祉のニーズの更なる高まりや子育て・教育環境の悪化等が懸念されます。

これらの課題を抱える中で、将来の横浜若葉台を担う居住者を獲得していくための未来戦略（課題に対する取組みの目標・全体方針と具体化に向けた戦略）をまとめました。

■ 将来人口推計



1 . 横浜若葉台マスタープランの目的

○現在の居住者のみならず、次世代に選ばれるまち・住まいをつくるための戦略

郊外の住宅地では、人口減少とともに住宅の戸数が世帯数を超え、空家が多く発生し始めております。このような中でまちや住宅の価値・魅力を高め、横浜若葉台でしかできない暮らしを提示し、若者から高齢者まで様々な世代に選ばれるまち・住まいをつくるにはどうしたらよいか、その戦略を示します。

○関係主体全員によるまちづくりの目標・方針の共有化

現在、行われている様々な活動を軸とし、既存の取組みの充実化や見直し・連携、未利用地や既存施設の有効活用などにより新たな横浜若葉台の住まう価値を創造するため、まちづくりの新たな目標・方針やその推進体制を明確化し、関係主体全員で共有化します。

○次世代や新たな地域の担い手へ、団地の魅力やまちづくりの目標・方針等を受け継ぐ

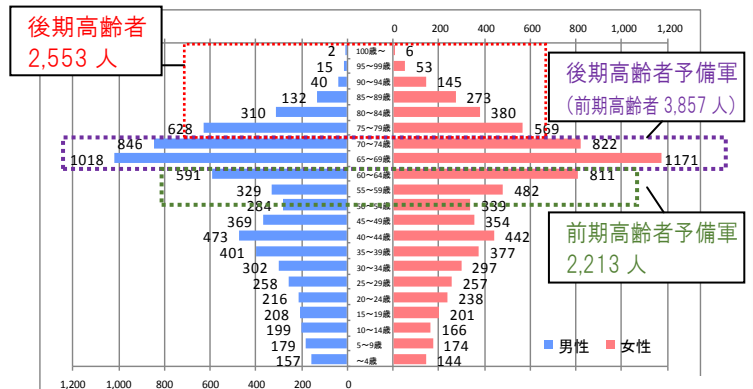
横浜若葉台の魅力や課題、これまで行われている活動等を整理し、今後のまちづくりの目標・方針をまとめることで、次世代や新たな地域の担い手へ受け継ぐ指針とします。

2. 横浜若葉台の課題

○急激な少子高齢化・人口減少

現在の横浜若葉台の居住者は前期高齢者（65～74歳）が多く、10年後に後期高齢者になることから、今後、要支援・要介護需要の増加が予想されます。さらに10年後をピークに高齢者の絶対数は減少に転じることが見込まれます。

■平成28年3月時点の年齢別人口（単位：人）



資料：横浜市統計ポータルサイト

○周辺から新たな活力を呼びみにくい環境

横浜若葉台周辺は市街化調整区域により開発が規制され、優れた自然環境に囲まれた地区となっています。一方で、人口密度が低いため、環状4号線から奥まった位置に立地しているため、通過交通等が少なく、周辺から新たな活力を呼び込みづらい環境です。

○柔軟性に欠ける法規制

横浜若葉台では都市計画法「一団地の住宅施設」により各敷地の用途や施設数が明確に定められていることから、地域が抱える様々な課題や生活ニーズの変化に対して柔軟に対応できない面があります。

○インフラの老朽化、管理運営コストの増大

全市的にインフラの維持管理コスト増大が課題となる中で、市が管理している若葉台の共有財産である自転車・歩行者専用道や公共施設、広大な緑地空間の適切な維持管理が行き届かなくなっていく可能性があります。

■地域が抱える様々な課題

類型	主な課題
子育て	<ul style="list-style-type: none"> ・センター街に医療施設設置が難しい ・小児科・産科機能が周辺にない ・4歳以上の未就学児、小学校の放課後の居場所が少ない ・孤立して子育てをしている母親への対応 ・0-18歳への年代別の包括的な取組み ・1小1中の維持
高齢者	<ul style="list-style-type: none"> ・スキップフロア等の高齢者への対応 ・高齢者の孤立化への対応 ・医療・介護・介護予防等のニーズの高まり ・終末期を若葉台で迎える支援
住宅	<ul style="list-style-type: none"> ・地域内の高低差やセンター地区までの距離、スキップフロア等の利便性 ・賃貸住宅の外観やエントランスの老朽化に伴うイメージダウン ・分譲住宅の価格下落に伴う、賃貸住宅との競合 ・人口減少に伴う大量の中古住宅発生の見込み ・若葉台を知らない層へのプロモーション不足
センター地区	<ul style="list-style-type: none"> ・周辺の大規模商業施設との競合 ・品揃えが乏しく、購入者の選択肢が少ない ・新たな商品企画やイベント等の意欲ある取組みの喚起 ・高齢者やベビーカー使用者が快適に過ごせる環境の整備 ・駐車場の視認性の悪さ ・周辺施設等と連携した広域的な集客施策



3. 横浜若葉台の魅力

横浜若葉台の魅力进行明らかにし、今後対外的に魅力をより発信していくため、お住まいになっている方々に「若葉台に住んで感じる魅力に関するアンケート」を実施（H28.8.16～H28.8.29）しました。

アンケートにより、住民が生活の中で日頃感じている潜在的な「若葉台の魅力」を共有・再発見しました。

■主な横浜若葉台の魅力・想いの例

「え?!ここが横浜?」
まるで別荘にいるかの
ように暮らしている

大自然に囲まれていながらも
若葉台にいれば
一通り何でもそろっている

地域の活力がスゴイ!!
暖かいまち横浜若葉台

地域のコミュニティが
子どもを育ててくれる



4. まちづくりの目標

横浜若葉台の大自然や活力溢れる地域の様々な団体、豊かなコミュニティを魅力として、今後も守っていきながら、大規模集合住宅地として「選ばれるまち」であり続けるためには、居住・転入世帯に偏りがある現状を踏まえ、常に多世代が循環し続けるまちとなる必要があり、基本目標を以下に定めます。

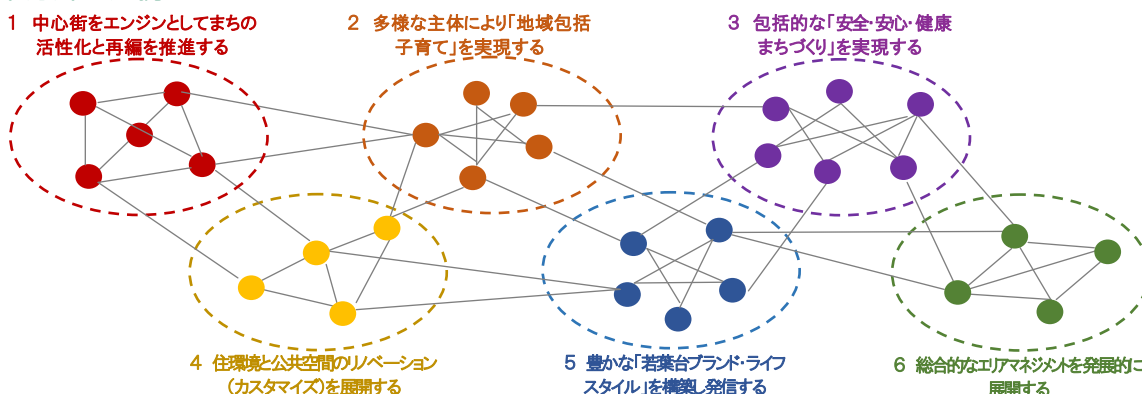
【基本目標】

世代をつなぎ 未来をひらく 持続循環型まちづくり

また、この目標を実現するためには、これまで横浜若葉台の現状課題や魅力を踏まえながら、「それぞれが横断的・有機的に結びつくこと」「未来志向であること」を念頭に、6つの基本方針を定めます。

それぞれの基本方針の内容は、次頁以降に示します。

■6つの基本方針の連携イメージ



5. 目標実現に向けた6つの基本方針と主な取組み例

1 中心街をエンジンとしてまちの活性化と再編を推進する

・横浜若葉台のセンター地区は人口減少や高齢化、消費動向の変動などにより近年、活力が低下しており、活力と魅力のある「まち」としてあり続けるために、時代の変化に即した豊かなサービスや新たな交流を生み出す「エンジン」の機能が必要となっています。

・そのために、従来のセンター地区の商店街に加えて、地域ケアプラザ、地区センター、病院、広場、遊水池、未利用地等を加えて全体で「中心街」として再編し、一体的なマネジメントを行うことで、豊かな中心街を育てていきます。

【基本方針を実現する上での4つの視点】

1. 対象範囲を拡大して、多機能型の豊かな中心街をつくる
2. 地域内外に開かれた、様々な出会いのある中心街にする
3. 気軽に滞在しやすい、やさしく魅力的な空間を育む
4. 柔軟に対応できるように店舗やサービスをマネジメントする

【主な取組み例】

- ①センター地区の多用途・多機能化
- ②魅力ある店舗・施設のリーシングとマネジメント
- ③訪れやすく居心地の良い環境づくり
- ④心臓部として相応しい中心街のリノベーション
- ⑤わかば会運営にかかる企画運営機能の強化

■中心街のイメージ図



2 多様な主体により「地域包括子育て」を実現する

・横浜若葉台では、これまで様々な団体が連携し、0～18歳児までを視野に入れた子育て支援の取組みをしてきた一方、少子高齢化が進む昨今においては、これまで以上に次世代を担う子育て世帯の流入増を図り、活力ある子育て環境を維持する必要があります。

・そこで、これまでの取組みを継続しながら、魅力的な「横浜若葉台ならではの教育環境」を整えていく必要があります。

・そのため、より産みやすい、育てやすい環境を整えると共に、子育て世帯に選ばれる住まいや、子どもだけでなく親としても育ちあえる切れ目のない多角的な子育て環境を整備するなど、多様な主体が連携し活躍する若葉台ならではの「地域包括子育て」を実現していきます。

【基本方針を実現する上での4つの視点】

1. 地域と教育機関が強固に結びつき、横浜若葉台ならではの教育環境をつくる
2. 「産みやすく 育てやすい」を実感できる子育て支援サービスの充実化を図る
3. 若年子育て世帯の暮らし方に応える魅力的な住まいをつくる
4. 子どもだけでなく親としても成長していける環境をつくる

【主な取組み例】

- ①学校と地域の連携による教育充実化
- ②幼保・地域連携による未就学児童教育の充実化
- ③こども医療の充実による産みやすい・育てやすい環境づくり
- ④多様な預かりニーズへの対応
- ⑤児童生徒の放課後における選択肢の多様化
- ⑥多様なライフスタイルにあわせた選ばれる住まいづくり
- ⑦子育て・親育ちを支える環境整備

■「地域包括子育て」のイメージ図



3 包括的な「安全・安心・健康まちづくり」を実現する

・今後10年以内に後期高齢者数がピークとなり、生活支援や介護サービスのニーズの増大、多様化が見込まれ中には、永住思考が強い高齢者が、いつまでも健康的で、生き甲斐を持って過ごせる環境づくりや、住み慣れた豊かな自然の中で安心して暮らし続けることができる環境づくりが必要です。

・そこで横浜若葉台では、諸団体の活動、豊富な緑やスポーツ・文化施設、医療・福祉などの施設が相互に連携しあい、まちぐるみで「健康まちづくり」を目指します。

・そのため、コミュニティ・生き甲斐・健康づくり・住まい・介護・医療・安全など全てに亘った取組みを検討し、関連づけることで、包括的な「安全・安心・健康まちづくり」を実現します。

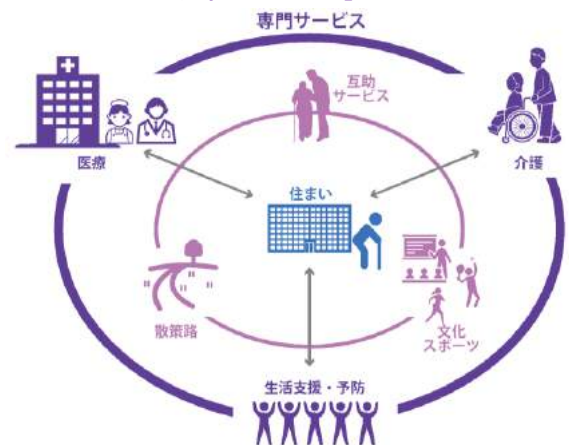
【基本方針を実現する上での3つの視点】

1. スポーツ・文化を通じて、いつまでも元気に暮らせる環境をつくる
2. いつまでも暮らし続けられるよう安全・移動・住まいの土台をつくる
3. 高度な医療・介護の専門サービスと互助が連携した地域包括ケアを実現する

【主な取組み例】

- ①地域スポーツコミュニティの更なる発展
- ②楽しみながら安全に歩ける散策路の維持・活用
- ③暮らしやすい「住まい」へのカスタマイズ
- ④モビリティサポートの再整理
- ⑤災害時対応など、まちぐるみの安全・安心
- ⑥地域包括ケアモデルの推進
- ⑦医療機能の充実と再整理
- ⑧高齢者支援機能の充実
- ⑨生活支援やボランティアシステムの充実

■「安全・安心・健康まちづくり」のイメージ図



4 住環境と公共空間のリノベーション (カスタマイズ) を展開する

・今後も選ばれ続けるまちとしていくためには、ハードの維持管理を通じてまちの価値を維持向上し続けることが大切です。

・そのためには各管理組合や管理組合協議会、まちづくりセンター等の連携により、これまでの管理レベルを維持するとともに、豊かな公共空間を活用した新たな魅力づけにより、住宅としての資産価値の維持向上を目指します。

・また、住宅が適正に流通し続けること、それにより新規入居者を確保し続けることが不可欠と考え、住宅流通を通じ、多様な住戸を変化する暮らしのステージにあわせやすくすることや、若年層に向けた新たな転入促進策を検討します。

【基本方針を実現する上での4つの視点】

1. 多世代循環型に住環境をリノベーションする
2. 公共空間・施設についても老朽化や状況の変化に応じてカスタマイズする
3. まちの資産価値維持に向け、状況変化にも素早く対応できる体制を整える
4. 若年層が住んでみたくなるクリエイティブな転入促進策を推進する

【主な取組み例】

- ①公社賃貸住宅の利活用
- ②旧西中学校の本格利用
- ③公共空間の利活用とリノベーション
- ④緑の管理と更なる利活用の推進
- ⑤住環境の適切な維持管理
- ⑥まちづくりセンターの役割と体制の整備
- ⑦転出入バンク機能の実装に向けた取組みの推進
- ⑧若年層を中心としたクリエイティブな転入促進策の推進

■横浜若葉台の住宅流通イメージ図



5 豊かな「若葉台ブランド・ライフスタイル」を構築し、発信する

・横浜若葉台は、ハード・ソフトともに魅力があり、全国的に空き家が発生している中でも、空き家が顕在化していないのは、住宅地としての総合的な評価が高いからに他なりません。

・しかし、人口が減少しており、バス便立地で、広域幹線から切り離された立地は、様々な人に気づいてもらう取組みが、今後より一層必要になります。

・そこで、居住環境の維持向上による転出抑制や転入促進策を関係者が一丸となって進めていくだけでなく、ライフスタイルを意識した情報発信のあり方や若年世代に向けた転入促進策の見直しが必要です。

・ここでしか得られないライフスタイルを再発見・提案し、適切な方法で外部に訴求し、唯一無二でターゲットを明確にした「若葉台ブランド・ライフスタイル」を確立していきます。

【基本方針を実現する上での2つの視点】

1. 横浜若葉台でしかできない暮らしの再発見と新たな価値創造を図る
2. 地域の魅力をエンドユーザーに適切に伝える

【主な取組み例】

- ①横浜若葉台にしかない「若葉台ライフスタイル」の確立
- ②先進的・独創的な取組みによるブランド確立
- ③横浜環状鉄道の誘致に向けた運動の継続
- ④他地域や外部団体との連携・交流
- ⑤各情報発信ツールの連携と戦略的なメディア展開の推進

■若葉台ブランド・ライフスタイルの構築イメージ図



6 総合的なエリアマネジメントを発展的に展開する

・当初入居以来、豊かなコミュニティを醸成してきた第一世代がこれまで進めてきた取組みは、「地域一丸」での高度な自治とエリアマネジメントを体現しており、組織力の高さは他の地域に類を見ません。

・一方、今後持続循環型のまちをつくりあげていくためには、これまで築き上げてきたエリアマネジメントの継続に加え、更に発展させていくことが必要不可欠です。

・そこで、様々な経験・知見が豊富な第一世代と、今後を担う第二・第三世代が「まちを愛する思い」を共有し、手を取り合っって新たなエリアマネジメントを展開していくことが必要です。

・そのために、第一世代はバトンを「渡す・委ねる」勇氣、第二・第三世代はバトンを「受ける」覚悟、それぞれの相互理解を深め、総合的なエリアマネジメントを展開していきます。

【基本方針を実現する上での2つの視点】

1. 多主体連携による「オール若葉台」の実践と若葉台型エリアマネジメントの発展
2. 公民学連携など多様で新たな連携スキームを構築する
3. 時代のニーズに応じた土地活用を図る

【主な取組み例】

- ①「オール若葉台」とエリアマネジメントの継承
- ②公民学連携も見据えたエリアマネジメントの発展的展開
- ③新たなまちの担い手発掘も見据えた多世代交流の日常化
- ④団地再生に向けた取組みの継続
- ⑤土地利用の総合的なマネジメント

■エリアマネジメントの参考例

●柏の葉アーバンデザインセンター (UDCK)

・「公民学が連携したまちづくりの拠点として、つくばエクスプレス柏の葉キャンパス駅西口前に開設。(2006.11)

・UDCKの役割・機能として以下の3つがあげられる。

- ①新たなまちづくりに係る「学習・研究・提案」
- ②「施策化・事業化」を企画・調整し、運営支援
- ③柏の葉のまちづくりを様々な媒体を通し、情報発信

・これら役割を果たすため、UDCKは柏市、三井不動産、東京大学等を含めた公民学7つの組織により、共同運営。また、複数のコンサルタント会社等が「協力団体」として専門的支援を行っている。



6. 実現に向けて

目標や方針の実現に必要なことを以下に列挙します。

①関係者の相互理解による「オール若葉台」の維持・発展

これまで以上に、関係するすべてのひと（団体）が「自分ごと」として主体的に、かつ相互理解を深め「オール若葉台」を維持発展させながらまちづくりに取り組むことが必要です。

②地域ニーズへの機動的な対応

策定委員会における議論や中間報告会に合わせて開催したワークショップ等において顕在化した地域ニーズに対し、実現可能性が高いアイデアについてはできることから順次実施していきます。

③定期的・継続的な進捗管理とマネジメント

今後は、公社とまちづくりセンターが中心となってマネジメント体制を確立し、まち全体の意思疎通円滑化を主目的として発足した「横浜若葉台未来づくり協議会」等とも連携し、オープンな体制でマネジメントを行っていきます。

④大規模遊休資産の早期事業化

以下の土地利用計画図に示される公社所有の事業用地など大規模な遊休資産の早期利活用は、所有者である公社・センターが主体となって段階的に事業化に向けた取組みを行う必要があります。

⑤「一団地の住宅施設」における公益的施設等の用途の見直し

目標・方針に向けた新たな機能の導入には、主に公社が所有する未利用地を活用することが考えられ、各用地の立地条件・規模や周辺土地利用等を勘案し、以下のように土地利用が考えられます。

■土地利用計画図（案）

