

み 横浜若葉台 らいづくりプラン

YOKOHAMA WAKABADAI MASTER PLAN 2017



目 次

CONTENTS

はじめに	1
第1章．横浜若葉台マスタープランの目的・位置づけ	3
1 - 1．マスタープランの目的	3
1 - 2．マスタープランの位置づけ	4
1 - 3．マスタープランの基本的な視点	5
1 - 4．本マスタープランの構成	6
第2章．開発の経緯と特徴	7
2 - 1．開発当初の基本計画と法規制	7
2 - 2．入居当初から続く活発な自治会活動・地域活動	14
第3章．課題と資源	17
3 - 1．課題	17
3 - 1 - 1．将来に向けた内在的な課題	17
3 - 1 - 2．現場における様々な課題	20
3 - 1 - 3．将来的に予想される暮らしや環境の変化	24
3 - 2．地域の資源（強み）と暮らしの魅力	25
3 - 2 - 1．活用すべき地域の資源（強み）	25
3 - 2 - 2．ココロで感じる横浜若葉台の魅力	45
3 - 3．課題と資源の総括	51
【コラム】まちづくりワークショップの開催	52
第4章．まちづくりの目標および基本方針	53
4 - 1．まちづくりの目標	53
4 - 2．まちづくりの基本方針	53
基本方針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	54
基本方針2．多様な主体により「地域包括子育て」を実現する	56
基本方針3．包括的な「安全・安心・健康まちづくり」を実現する	58
基本方針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	60
基本方針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	62
基本方針6．総合的なエリアマネジメントを発展的に展開する	64
4 - 3．目指すべきまちのあり方	66

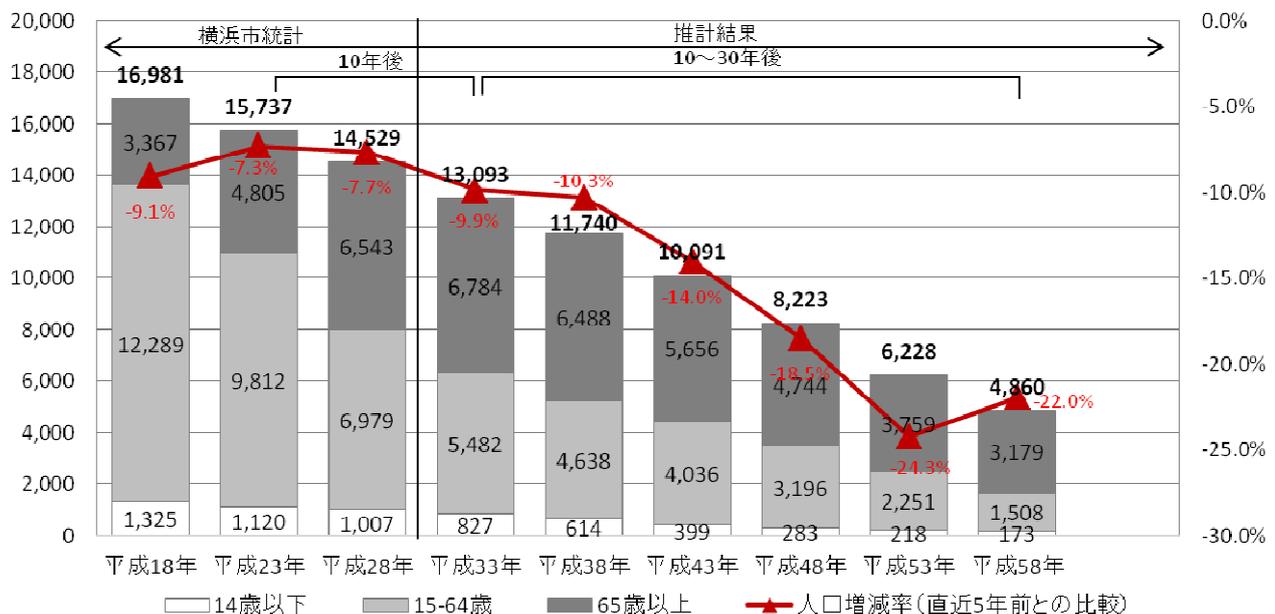
第5章．目標実現に向けた取組み	69
5 - 1．中心街をエンジンとしてまちの活性化と再編を推進する	54
5 - 2．多様な主体により「地域包括子育て」を実現する	56
5 - 3．包括的な「安全・安心・健康まちづくり」を実現する	58
5 - 4．住環境と公共空間のリノベーション(カスタマイズ)を展開する	60
5 - 5．豊かな「若葉台ブランド・ライフスタイル」を構築し発信する	62
5 - 6．総合的なエリアマネジメントを発展的展開する	64
第6章．実現に向けて	83
おわりに	87
用語集	91
アイデアカード	別冊

若葉台住民や関係者の間では、国内に複数存在する「若葉台」との差別化を図るため「横浜若葉台」という呼称が使用されていますが、本プランでは本文各章の表題部や特に他地域との差別化を意識した固有名詞として用いる場合のみ「横浜若葉台」と表記することとしました。

はじめに

- ・横浜若葉台は、当時の激しい住宅難への対応とともに、丘陵地の森や緑、生態系を保全しながら、分離された歩車道や高層住宅および様々なレクリエーション施設を計画的に配置した郊外型新市街地の理想形として神奈川県住宅供給公社（以下、「公社」とする）により計画・開発され、昭和54年から入居が開始されました。
- ・また、入居開始以来、連合自治会をはじめ、様々な組織や住民グループが多様な活動に自主的に取り組み、自らの手で住み良いまちをつくってきました。加えて、一般財団法人若葉台まちづくりセンター（以下、「まちづくりセンター」とする）による統括的な住宅の管理や運営によって、他では類をみない先進的なエリアマネジメントを展開する住宅地として国内外から多くの見学者が訪れるほどになりました。
- ・しかしながら、入居開始から約40年が経過し、郊外立地の分譲住宅を主体とした住宅地であることから、一斉入居当時の人口構成が基本的に引き継がれ、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・分譲住宅の需要低下、高齢者福祉のニーズの更なる高まり、商店街の衰退、子育て・教育環境の悪化などが懸念されます。
- ・今後、予想される世代交代に戦略的に対応するためには、人口減少社会の中でより総合的・戦略的なアプローチを行い、将来の居住者を獲得していく発想と準備が求められます。そのため、自治会や管理組合・NPOなどの団体と住民で建設当初のコンセプトを振り返り、これから向かうべき全体方針・戦略および多様な活動の効果的な関係づけや今後の取組み事項などについて検討を行い、マスタープランとしてまとめることになりました。
- ・このマスタープランは、今後の大きな将来変化への対応指針ですが、変化を乗り越える次世代への手紙でもあり、将来変化に応じて臨機応変に内容が変更されていくべきものと考えています。

将来人口推計（コーホート変化率法にて推計）



資料：横浜市統計ポータルサイト

コーホート変化率法...「コーホート」とは、同じ年または同じ期間に生まれた人々の集団のことを指し、各コーホートについて、過去における実績人口の動勢から「変化率」を求め、それに基づき将来人口を推計する方法。

第1章 横浜若葉台マスタープランの目的・位置づけ

1-1 マスタープランの目的

次世代に選ばれるまち・住まいをつくるための目標・方針を策定する

住宅数が世帯数を超え、地域間競争が激化する現代において、まちや住宅の価値・魅力を高めて若葉台でしかできない暮らしを提示し、若年層から高齢者層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、その目標および方針を示します。

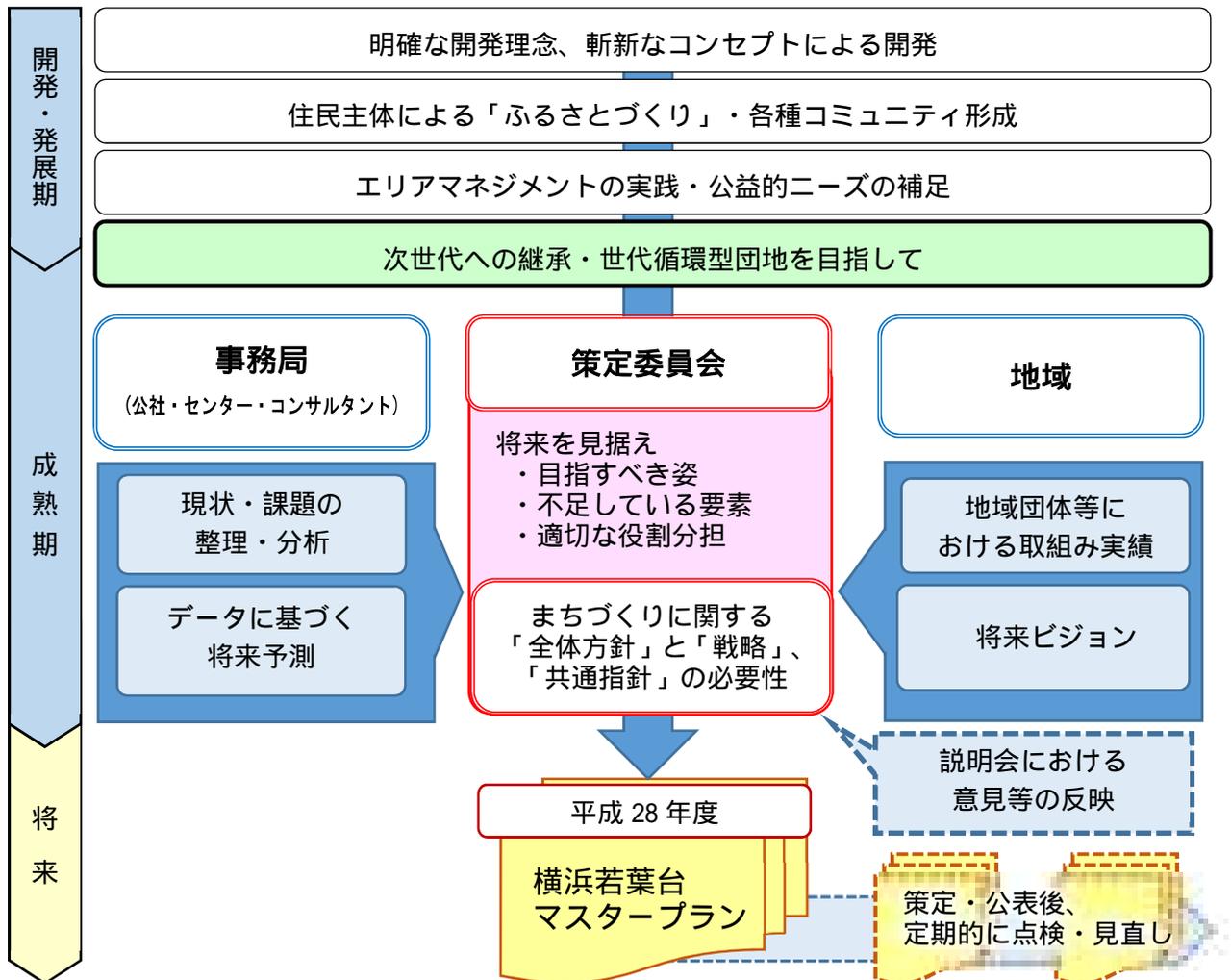
関係主体一丸となってまちづくりを進めていく指針とする

現在、行われている様々な活動を軸として、既存の取組みの見直しや連携・充実化を行い、未利用地や既存施設の有効活用などによって新たな価値創造を図るため、まちづくりの目標・方針や推進体制を明確化し、関係主体者全員で共有します。

次世代や新たな地域の担い手へのメッセージとする

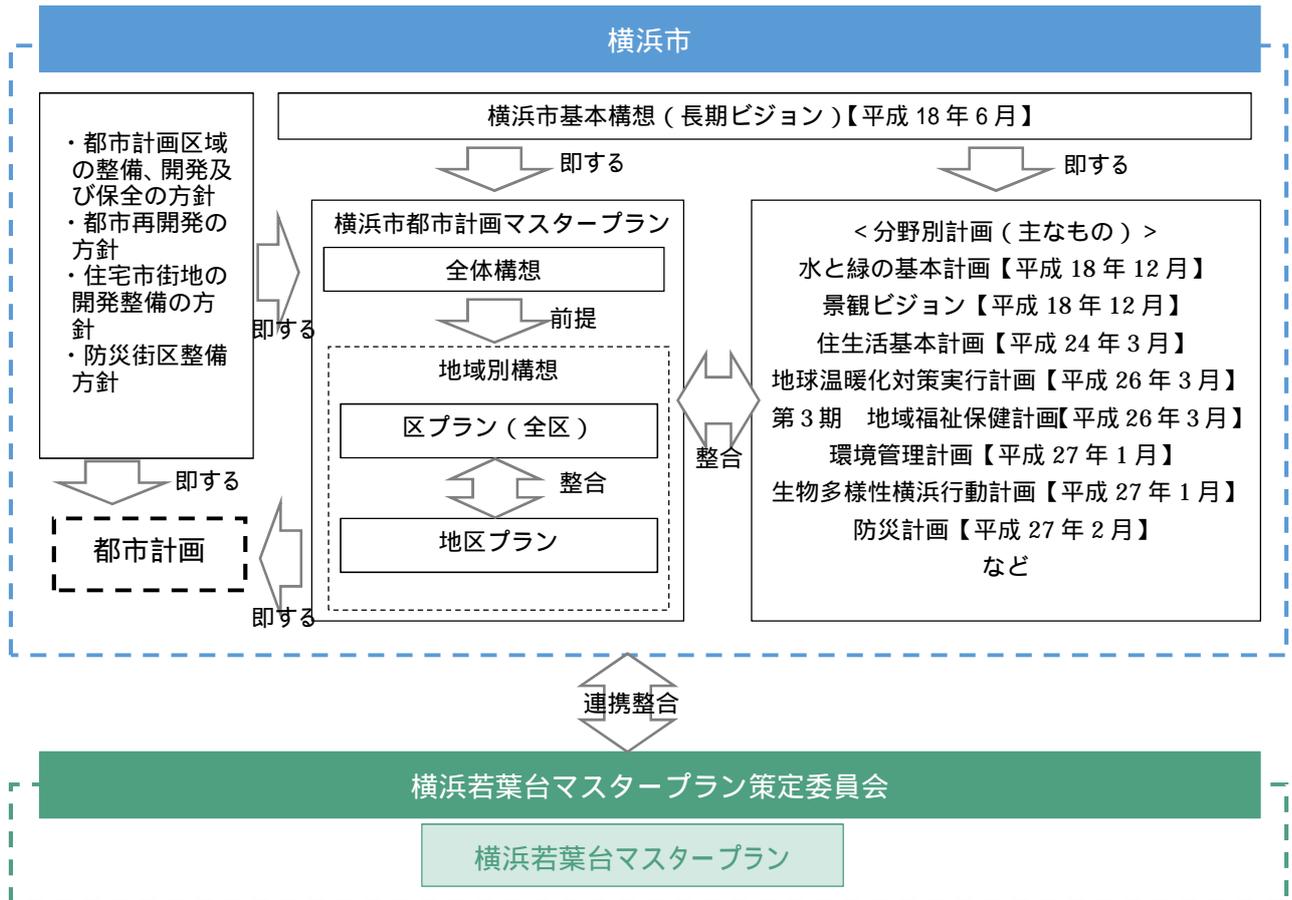
魅力や課題、これまで行われている活動などを整理し、今後のまちづくりの目標・方針をまとめることで、次世代や新たな地域の担い手へ受け継ぐ指針とします。

マスタープランの役割イメージ図



1 - 2 . マスタープランの位置づけ

- ・横浜若葉台マスタープランは、横浜市の関連施策と連携、整合を図りながら、まちの将来に向けた目標や方針の実現を図ります。
- ・マスタープランは 30 年後のまちの将来像を見据えたうえで策定しますが、各取組みの進捗状況やその時代の社会状況に応じて、適宜見直しを図ることとします。



1 - 3 . マスタープランの基本的な視点

- ・若葉台がこれからも魅力的で活力のある地域を持続的に維持してゆくためには、地域の魅力や地域力の蓄積を意識して高め続けながら、新たな外部の力も採りこんで活力を維持し続けなくてはなりません。
- ・そのために必要な「5つの基本的な視点」をここに記し、マスタープランにおいての基本的な視点とします。

まちを「オープン（開放）」にする

持続循環型の豊かなまちにしていくためには、外部のチカラや新しい視点も積極的に採り入れつつ、地域資源の価値を再発見していく必要があります。

そのためには、外部のチカラ（活性化の原動力）を受け入れやすいような、あたたかでオープンな環境をつくとともに、休日や余暇時間を含め、一年中快適に過ごすことができる環境づくりや、様々なひとが集い、交流し、活躍できる場（拠点作りや地域雇用の創出）についても考えながら、外にも中にも「ひらかれたまち」を創出する必要があります。

まちのカスタマイズ（更新・改修）を図る

若葉台には魅力ある地域資源が豊富に存在する一方、社会環境や人口構造が変化する中で、現代のニーズに合わなくなっている部分や老朽化している部分も増えています。新たな世代の流入を図り持続的にまちを「経営」していくためには、地域のストックの利点と課題を再確認したうえで、現在の状況に合った使い方や空間に更新・改修・調整（カスタマイズ）して、これら資源を使い続けながら更なる魅力を付加していくことが重要です。

まちづくりの柔軟性を高める

人口成長時代のまちづくりは、目標や将来像が比較的明確であり、計画に向かって実現していくまちづくりでしたが、現在は人口減少時代であるだけでなく、目標も多様化し、社会状況も短い時間で変化しています。硬直型の目標を立てるだけでなく、すぐできることから時間をかけて関係者を巻き込みながら進めてゆくこと、長期的なスパンでまちづくりを行うためにも、社会動向や環境の変化に合わせて対応・調整を積み重ねられる、柔軟性の高い新しいまちづくりシステムが必要です。

まちづくりの「自分ごと化」を図る

次世代の主役となる生産年齢人口や取組みを推進する資金なども限られる有限時代のまちづくりでは、行政や誰かに事業を完全に任せるのではなく、それぞれの主体が小さなチカラ・役割を發揮し、集積させていくことが大切です。そのためにも、自分でできることは、できる範囲内で自発的に行いしつつ、地域のまちづくりにも自分の生活の一部として積極的にに関わり、それぞれが自分の役割を果たす、みんながやまちづくりの当事者になる環境や仕掛けづくりが重要になってきます。

マネジメントを通じて地域を経営する

資源や人材に限られる時代に持続循環型まちづくりを実現していくためには、それぞれがバラバラに活動するのではなく、各取組みが相互補完的かつ有機的に結びつき、相乗効果を發揮する取組みが推進されていくように「全体調整」を図る必要があります。また、活動が持続するためには、資金的な裏づけと「まちを経営」していくという視点も必要となります。そのためにも、地域をマネジメントしていくための組織化・仕組み化を図ることが求められます。

1 - 4 . 本マスタープランの構成

0 章 : はじめに

- ・ 横浜若葉台の概要やMP策定の背景

第 1 章 横浜若葉台マスタープランの目的・位置づけ

- 1 . マスタープランの目的
- 2 . マスタープランの位置づけ
- 3 . マスタープランの基本的な視点

第 2 章 開発の経緯と特徴

- 1 . 開発当初の基本計画と法規制
- 2 . 入居当初から続く活発な自治会活動・地域活動

第 3 章 課題と資源

- 1 . 課題
 - (1) 将来に向けた内在的な課題
 - (2) 現場における様々な課題
 - (3) 将来的に予想される暮らしや環境の変化
- 2 . 地域の資源 (強み) と暮らしの魅力
 - (1) 活用すべき地域の資源 (強み)
 - (2) ココロで感じる横浜若葉台の魅力
- 3 . 横浜若葉台をとりまく課題と資源の総括

第 4 章 まちづくりの目標および基本方針

- 1 . まちづくりの目標
- 2 . まちづくりの基本方針
 - (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
 - (2) 多様な主体により「地域包括子育て」を実現する
 - (3) 包括的な「安全・安心・健康まちづくり」を実現する
 - (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
 - (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
 - (6) 総合的なエリアマネジメントを発展的展開する
- 3 . 目指すべきまちのあり方

第 5 章 目標実現に向けた取組み

第 6 章 実現に向けて

第2章．開発の経緯と特徴

2 - 1．開発当初の基本計画と法規制

(1) 開発当初の基本計画

横浜若葉台は、開発当初の基本計画において、以下の～の点を主要なコンセプトとして計画されました。このマスタープランでは開発当初のコンセプトを踏まえ、将来の目標・方針を検討します。

1) 高層住棟の利点を最大限活かし、人と自然の調和のとれた豊かな住みよい街を目標に整備

・首都圏には珍しい自然豊かな未開発地区であった旭区・緑区の丘陵地に高層住棟の建設が決まり、急傾斜地を除いた土地での中層団地では計画戸数を満たせないことから、高層住宅による「人と自然の調和のとれた豊かな住みよい街」が目標とされました。

2) 将来のライフスタイルに対応するため、豊かなレクリエーション施設を配置

・当時、予想されていた生活像（余暇時間の増大、労働時間の短縮）へ対応するためレクリエーション施設の充実が目標とされ、「ペDESTリアンデッキ及び自転車専用道」「運動公園（野球・サッカー・テニス・バドミントンなどを想定）」「プール」などの施設が計画されました。

3) 郊外にあっても都市的な雰囲気を持たせるよう計画したワン・センター配置

・全地区を4つの近隣住区とし、極力中心部に集中して充実したセンターを構成。集中させることで郊外でも都市的な雰囲気を持たせながら、センター地区への歩行者と車の動線を立体的に分離させることが計画されました。

4) 自然地形、環境を極力活かした住棟配置

・きめ細かな住棟配置を造成計画に織り込み、斜面緑地を保全することや、自然環境との結節点となる箇所に広場を設け、住宅用地、センター用地、公園用地などが有機的に一体となるよう計画されました。



基本計画時点の考え方や背景

項目	基本計画・設計時点の考え方・背景など	図・写真など
若葉台団地への住宅供給背景	<ul style="list-style-type: none"> ・国の第二期住宅建設五箇年計画で昭和50年までに住宅不足解消のため950万戸の住宅供給が目標とされており、神奈川県第三次総合計画でも「一世帯一住宅」が目標となっていた。¹ ・これらを受け、公社でも昭和46～50年で約4万戸の建設計画があり、うち1万戸(分譲8千戸、賃貸2千戸)を若葉台で計画していた。¹ 	
	<ul style="list-style-type: none"> ・大量・良質の住宅整備に係る用地取得が困難だったため、郊外でも土地の高度利用が望まれていた。また丘陵地で急傾斜地以外で住宅供給をしようとすると、中層団地では計画戸数を満たせなかった。¹ ・そのため、首都圏には珍しい自然豊かな未開発地区であった若葉台に高層住棟の建設が決まり、未来を先取りした「人と自然の調和のとれた豊かな住みよい街」を目標に整備された。¹ 	
歩行者空間	<ul style="list-style-type: none"> ・人間尊重の計画として歩行者空間の重視を目標とした。¹ 	
ライフスタイルへの対応	<ul style="list-style-type: none"> ・将来のライフスタイルに対応しうる空間と施設の新設¹ ・当時、予想されていた生活像(余暇時間の増大、労働時間の短縮)への対応のためレクリエーション施設(「ペDESTリアンデッキ及び自転車専用道」「運動公園(野球・サッカー・テニス・バドミントンなどを想定)」「プール」など)が充実。¹ 	
高層住宅の利点活用	<ul style="list-style-type: none"> ・従来何もなかった地区に高層住宅を建設する意義を検討し、高水準の交通やレクリエーション施設を整備¹ ・高密度住宅地の利点(里山の保全、豊かなオープンスペース確保など)を積極的に計画に取り込む。また問題点(人口密度増、一人当たりの空間減、子供の教育環境面など)の解消へ努力することが大前提であった。¹ 	
交通利便性の向上	<ul style="list-style-type: none"> ・バス交通の利便性向上を図り、都市内での自家用車利用の必要性を極力減少¹ ・現況地勢を極力残すため地形に合わせた道路計画を行った。¹ ・基本計画時は幹線道路以外クルドサック(袋小路)を計画していたが、長いクルドサックを避け、人との動線とは立体的に避け、人には支障を及ぼさない範囲で区画道路を設けた。^{1,2} 	
自然環境の保全	<ul style="list-style-type: none"> ・3つの谷と4つの尾根によって構成されており、良好な住環境実現のため自然環境と住宅地の諸施設の一体的な計画が目標だった。¹ ・建物の高層化の利点を最大限活用し、オープンスペースに自然の地形と植生を残すこととした。¹ ・特に良好な樹林帯は地区公園、近隣公園として活用。また多少距離が延長されても、保存区域を破壊しないルートに道路を通した。¹ ・きめ細かな住棟配置を計画的に造成計画に織り込み緑地を保全。¹ 	
センター地区	<ul style="list-style-type: none"> ・全地区を4つの近隣住区で構成したが、近隣住区にこだわることなく、極力中心に集中して充実したセンターを構成。集中させることで郊外にあっても都市の中心部らしい雰囲気を持たせた。¹ ・センター地区への歩行者と車の動線を立体的に分離¹ ・自然環境との結節点となる箇所に広場を設け、住宅用地、センター用地、公園用地などが有機的に一体となる計画¹ 	
施設計画	<ul style="list-style-type: none"> ・団地内に必要な公共公益施設を設け、かつ都心部の一般住宅地をはるかに上回る公園・緑地の整備、充実した教育施設を整備し、土地の高度利用かつ有効な利用空間の確保を両立させようとした。¹ ・小学校・幼稚園・保育所・診療所・集会所・近隣公園は近隣住区ごとに計画し、公共・公益サービスの充実を図る。¹ 	

項目		基本計画・設計時点の考え方・背景など	図・写真など
住宅計画	配置計画	<ul style="list-style-type: none"> 基本計画時では道路や歩道を横断する連続棟を用いて、廊下を通じて施設への到達を可能とするよう計画。また大規模造成を排除、自然の保存と多様な空間演出のため、塔状、傾斜住宅も検討。¹ また、棟の中にはホールやロビー的なスペースや幼児の遊び場空間を設け、高層住棟内に交流の場を創出¹ 	 <p>自然保護のための塔状住棟</p>
	住戸	<ul style="list-style-type: none"> 当初想定していた戸当たり分譲価格が高額となってしまう見通しとなり、総事業費の大幅削減が求められ、施設用地を侵食し、住宅用地を増やす、造成工事費の節約、駐車場建設費を削減するなどにより、仕上げ材内装、設備機器など下請工場の段階までふみ込み単価折衝し、特注を条件に低価格で納品させるなどの対応を図った。² 最も戸当り建築費が安い12階建てを基本とし、空間的变化をつけるため4階建てメゾネットおよび14階塔状住棟を計画した。² 	 <p>住戸配置図</p>

1：若葉台団地基本計画（昭和46年4月）

2：若葉台基本設計報告書（昭和47年3月）

団地基本計画



ペDESTリアンデッキ...歩行者通行用に設けられた人工地盤。

メゾネット...集合住宅で、住戸が内部で二つの階にまたがっている建築方式。

(2) 生活環境を維持する法規制

- ・若葉台は、昭和 48 年に造成工事に着手し、昭和 54 年より入居が開始されました。そして良好な住環境を維持するため、都市計画法による「一団地の住宅施設」、横浜市風致地区条例による「第 4 種風致地区」、建築基準法による「一団地認定」が指定されています。

1) 一団地の住宅施設

- ・若葉台は、一般の市街地とは大きく異なり、都市計画法による「一団地の住宅施設」により、各住区やセンター地区別に戸数や建ぺい率、容積率が詳細に定められています。また、公共公益施設や店舗などの施設の用途や規模についても定められ、それ以外の建物を建てることはできないことから、時代に合わせた柔軟な土地利用を図ることに制約があります。
- ・一方、高さ 15m 制限の高度地区は若葉台全体で街並みが形成され、空地や緑地が都市計画により担保がされていることから緩和を受け、高層住棟が実現しています。
- ・このような中で、当初の「一団地の住宅施設」は昭和 47 年に決定されましたが、その後の社会変化や生活ニーズに対し、以下のように 4 回に亘って都市計画変更を積み重ねてきました。
- ・本マスタープランにもとづいて、新たな施設の整備や用途の転換が必要な場合には、これまでと同様に「一団地の住宅施設」の内容に関する変更によって対応することを基本的な考えとしながら、変更方法について検討します。

若葉台団地 一団地の住宅施設（都市計画法第 11 条都市施設）に関する申請経緯

告示年月日	都市計画法	
	一団地の住宅施設	変更内容
昭和 47 年 3 月 14 日	神奈川県告示第 243 号計画決定	・当初決定内容
昭和 50 年 3 月 28 日	神奈川県告示第 239 号計画変更	・区域・戸数変更（高層 7,300、中層 200 戸） ・道路の幅員変更 ・児童公園の減少 ・公益施設の具体的配置
昭和 59 年 12 月 25 日	神奈川県告示第 1073 号計画変更	・区域・戸数変更（高層 6,350、中層 200 戸） ・集会所数の増加
平成 9 年 11 月 28 日	神奈川県告示第 892 号計画変更	・区域変更 ・幼稚園・保育所数の減少 ・地域ケアプラザ、有料老人ホームの配置
平成 22 年 7 月 23 日	神奈川県告示第 370 号計画変更	・教育施設の再編 ・教育文化施設（旧若葉台西中学校）の配置

2) 風致地区

- ・若葉台は、昭和 48 年に横浜市風致地区条例によって指定された市内全 16 地区の風致地区の 1 つであり、空地率の確保や伐採に対する補植が義務づけられています。

3) 一団地認定（建築基準法第 86 条）

- ・若葉台は、建築基準法第 86 条による一団地認定区域に位置づけられており、若葉台全体（89.6ha）を 1 つの敷地としてみることによって、日影規制や道路斜線制限などの規制緩和がなされています。
- ・これにより増改築等が発生する場合、面積等の調整が必要となり制限が発生する場合があります。

10 横浜若葉台マスタープラン

高度地区...都市計画法で定められた地域地区の一つ。市街地の環境の維持や土地利用の増進を図るため、建築物の高さの最高限度または最低限度を定めるもの。
風致地区...都市計画法で定められた地域地区の一つ。緑豊かな生活環境が形成されることを目指し、都市の風致を維持する地区。

団地概要

(1) 所在	横浜市旭区若葉台一丁目～四丁目他
(2) 面積	約89.6ha
(3) 予定戸数	約6,550戸 (実施済:6,304戸)
(4) 開発手法	横浜国際港都建設計画 一団地の住宅施設 (都市計画法 第11条 都市施設)
(5) 開発経過	1969年(昭和44年)～1971年(昭和46年) 用地取得
	1972年(昭和47年)3月14日 一団地の住宅施設 都市計画決定
	1973年(昭和48年)12月25日 第4種風致地区指定
	1973年(昭和48年)～1975年(昭和50年) 造成工事
	1977年(昭和52年)～ 建設工事
	1979年(昭和54年3月)～ 入居開始
(6) その他	用途地域 (住区)第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、(センター地区)近隣商業地域 防火・準防火地域 準防火地域
	建蔽率 60%(住区)、80%(センター地区)
	容積率 150%(住区)、200%(センター地区)
	高度地区 第3種高度地区(住区)、第5種高度地区(センター地区)
	風致地区 第4種風致地区(建ぺい率(40%)、建築物の高さ(15m)、外壁後退(道路2m、その他1m)) 一団地認定 建築基準法 第86条(一定の複数建築物に対する制限の特例)

現状の一団地の住宅施設の内容(名称:若葉台一団地の住宅施設)

街区	敷地面積	戸数		建ぺい率	容積率		
		高層	中層				
センター地区 (グロス)	約 6.5ha	約 900戸	900戸	0戸	60%	200%	
住区(グロス)	約 83.1ha	約 5,650戸	5,450戸	200戸	15%	90%	
ネット 単位	A ネット	約 8.3ha	約 1,300戸	1,300戸	0戸	19%	180%
	B ネット	約 12.7ha	約 1,820戸	1,700戸	120戸	21%	170%
	C ネット	約 8.1ha	約 1,250戸	1,210戸	40戸	52%	200%
	D ネット	約 12.9ha	約 2,180戸	2,140戸	40戸	26%	200%
合計	約 89.6ha	約 6,550戸	6,350戸	200戸			
一 団 地 の 住 宅 施 設	道路	・計画図参照					
	公園及び緑地	・地区公園(1ヶ所、約5.5ha)、近隣公園(3ヶ所、約7.4ha) 街区公園(6ヶ所、約1.9ha) ・緑地(約4.5ha)					
	その他公共施設	・排水方式:分流式 ・雨水:帷子川へ放流 ・汚水:都筑下水処理場 ・バスプール用地(1ヶ所、約0.5ha)、消防局出張所用地(1ヶ所、約0.1ha)、巡査派出所用地(1ヶ所、約0.02ha)					
	公益的施設	・小学校1校(約2.0ha)、中学校1校(約2.8ha)、中学校・ 高等学校1校(約1.8ha)及び特別支援学校1校(約1.9ha) ・幼稚園及び保育所(4ヶ所、約0.98ha) ・購買施設、管理事務所、駐車場施設など(センター地区、約5.8ha) ・小規模店舗(2ヶ所) ・総合病院(1ヶ所、約0.7ha)、診療所(4ヶ所) ・老人デイサービスセンター(約0.17ha) ・有料老人ホーム(ナーシングホーム、約0.22ha) ・教育文化施設(約2.7ha)					
住宅	・高層住宅を周辺の良好な自然環境と調和を図るよう考慮し、 冬至における日照時間を4時間以上確保する。 ・中層住宅は、地形との対応及び景観的要素を考慮し配置する。						

用途地域...都市計画法で定められた地域地区の一つ。地域ごとに建物の用途や容積率、建ぺい率などの形態の制限を定め、土地の合理的な利用を図る制度。住居系・商業系・工業系があり12種類の中から指定。
若葉台ではセンター地区に「近隣商業地域」、周辺に「第一種中高層住居専用地域(一部、第二種中高層住居専用地域)」が定められている。

風致地区

地区 類型	対象 行為	制限項目	主な適用	
第4種 風致地区	床面積 10 m ² 以上の 建築物 の新築、増 築、改築ま たは移転	建ぺい率	40%	
		容積率		
		建築物の高さ	15m以下 * 31m < h 45mに必要な緩和規定 ・敷地面積 2,000 m ² 以上 ・空地率 80%以上 ・敷地面積の 10%以上の緑化	
		外壁後退	道路	2 m以上
			その他	1 m以上
		建築物が周囲の地面と接する位置の高低差	6 m以下	
		植栽	・敷地面積 50 m ² につき 1 本以上 ・既存樹木を本数に含めることができる。	
	建築物などの位置・形態・意匠	・周囲の風致と著しく不調和でないこと		
	宅地造成、土地の形質変更など	緑地面積	・宅地の造成等面積の 10%。原則として道路に接する位置及び外縁部	
		植栽	・宅地の造成等面積に応じて規定本数を植栽 ・既存樹木を含めることができる。 (詳細は割愛)	
		管理保全計画	・宅地の造成等面積 500 m ² 以上の場合、緑地区域内の緑地保全計画書を提出	
木竹の伐採	5m超の木の伐採	・1本伐採毎に 1 m以上の樹木を 1 本補植。		
	5m超の竹の伐採	・伐採面積 20 m ² 毎に 1 m以上の樹木を 1 本補植。		

2 - 2 . 入居当初から続く活発な自治会活動・地域活動

(1) 明確な理念を掲げる地域主体による活発な活動

- ・若葉台では、入居当初から「このまちを子どもたちの故郷に（30周年記念誌より）」との思いにより、以下の明確な理念にもとづき、連合自治会や様々な団体によってたくさんの地域活動が行われてきました。
- ・1つの地域の中で、これだけの豊富な取組み内容を持つ諸団体が活動していることは、若葉台の大きな特徴であると考えられます。

＜連合自治会が掲げる、まちづくりを進める「3つの柱と5つの約束」＞	
<p>3つの柱</p> <p>1. 親睦と協同のきずなを強め、連帯の輪を広げ、住民自治にもとづく若葉台コミュニティの建設を進めよう</p> <p>2. 21世紀に向けて住みよい環境づくりと、地域福祉の増進、平和で心豊かな生活を築くため、みんなで力を合わせよう</p> <p>3. 自主的なサークル活動を発展させ、健康で明るいまちづくりと新しい地域文化の創造をめざそう。たくましく元気な子ども達を育てよう</p>	<p>5つの約束</p> <p>住民の意見・要望を取り上げ、住みよいまちづくり</p> <p>単位組織の自主性尊重と共通課題への一致協力</p> <p>民主的・組織的な運営。相互信頼、節度と良識。力を合わせ、喜びを分かち合い、みんなで楽しく、開かれた自治会</p> <p>管理組合、まちづくりセンター、公社、地域の学校との協力・協調</p>

主な団体・施設の取組み一覧

団体	主な取組み内容
若葉台まちづくりセンター	不動産仲介・賃貸窓口/リフォーム/情報発信・相談窓口/体験入居/生活支援サービス(お手伝いサービス・修繕サポート)/コミュニティバス/わかばテニスコート/コミュニティオフィス/コミュニティダイニング/その他・調査(スマートコミュニティ構想、住宅団地型既存流通促進モデル事業)/カルチャースクール
若葉台連合自治会	機関誌「みんなの若葉台」の発行/ブログなどによる情報発信/学校運営協議会・青少年健全育成委員会などへの参加/地区センター・ケアプラザなどへの運営委員会への参加/山梨県都留市との交流/学びのまち創造プロジェクト/各単位自治会、住民組織、団体によるお祭り、イベント支援/通学時などの見守り/里山検討会など、ほか多数の取組み
若葉台住宅管理組合協議会	100年マンションプロジェクト/各種専門委員会/高齢者居住のための施設改善指針/知っておきたいマンションライフ刊行/共用部分の修繕履歴整備/耐震補強促進の指針/100年マンション憲章制定/CATV共同受信設備の民間移管
若葉台地区社会福祉協議会	「みんなあつまれ」/高齢者交流会/チャリティバザーテント村/赤い羽根募金/高齢者見守り事業/障がい者の居場所づくり研究
NPO法人若葉台	わかば親と子のひろば「そらまめ」の運営/地域交流拠点「ひまわり」の運営/お茶休みどころ「ふれあいわかば」の運営/若葉台高齢者など買物サポート/地域交流サロンふれあいにし/農業法人として緑区長津田台に農地800坪を借り、星槎中・高等学校の農業実習を受託/地域作業所若葉台ぶんげいざ/若葉台地区ボランティアセンターの運営
NPO法人若葉台スポーツ・文化クラブ	総合型地域スポーツクラブの運営/各種イベント・教室などの企画・運営・開催

2 - 3 . 人口減少・少子高齢社会の到来

- ・このように若葉台は、計画的な高層住宅配置により、横浜市でも有数の豊かな森・緑が保全された特徴的な生態系を維持し、歩車道分離やレクリエーション施設の充実など、斬新なコンセプトに基づく郊外型新市街地として開発されました。
- ・そして開発後、「一団地の住宅施設」の都市計画決定より約 40 年が経過し、これまで施設ニーズの変化などにより、現在まで 4 回の都市計画変更が行われています。
- ・特に少子高齢化の影響から、平成 9 年度には地域ケアプラザや有料老人ホームの新設、平成 22 年度には 3 小 2 中から 1 小 1 中および中高等学校と特別支援学校への変更が行われています。
- ・前節で紹介したように、若葉台ではこれまで「未来づくり協議会」や「100 年マンションプロジェクト」、「里山検討会」など、地域で活動する住民組織が、連合自治会を中心として様々な活動に取組みを行い、さらにまちづくりセンターや、500 床以上ある横浜旭中央総合病院などの様々な役割を担った組織が地域活動に関わってきました。
- ・しかしながら、このような取組みに関わらず、全国的な人口減少・少子高齢化の傾向に加え、入居開始時の一斉入居に伴う人口構成により、10～30 年後に急激な人口減少・少子超高齢化の進行が予想されるため、今後の対応が必要です。

第3章．課題と資源

3 - 1 . 課題

3 - 1 - 1 . 将来に向けた内在的な課題

(1) 急激な少子高齢化・人口減少にともなう課題

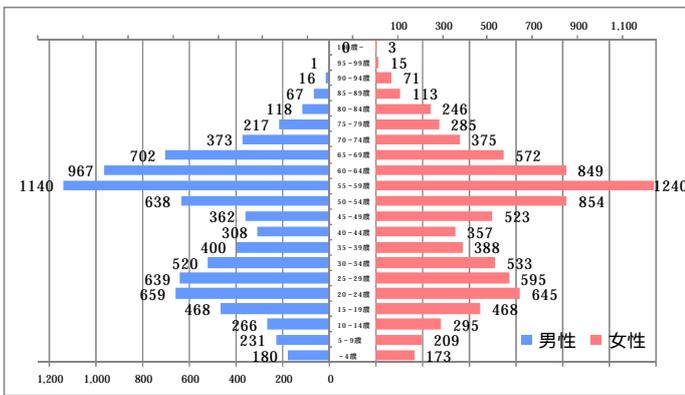
1) 人口構成の変化

- ・平成 18 年と平成 28 年を比較すると、それぞれの人口は右表のようになり、高齢者が倍増し、生産年齢人口や年少人口が顕著に減少しています。
- ・10 年後、平成 28 年時点の前期高齢者 3,857 人が後期高齢者となることから、介護需要の増加が予想されます。
- ・一方、10 年後の前期高齢者（現在の 55～64 歳）は 3,857 人から 2,213 人に減少し、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。
- ・さらに将来人口を推計すると、平成 26 年から 30 年後には人口は約 1 / 3 に減少し、子供の数は約 1/5 に減少することが見込まれます。
- ・現在の入居者の生活面において急激な人口減少と少子高齢化の進行により、今後起こりうる変化と課題として以下が挙げられます。

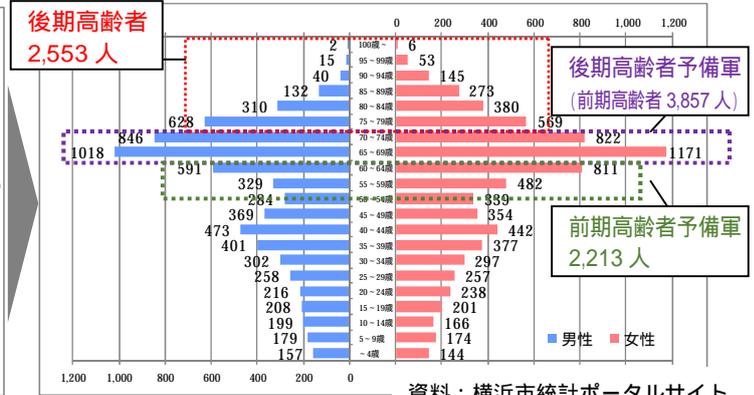
現在の人口構成

	H18	H28	増減率
総人口	17,081 人	14,658 人	- 14.2%
高齢人口	3,174 人	6,410 人	+ 102.0%
前期高齢	2,022 人	3,857 人	+ 90.8%
後期高齢	1,152 人	2,553 人	+ 121.6%
生産年齢人口	12,553 人	7,238 人	- 42.3%
年少人口 (0-14 歳)	1,354 人	1,019 人	- 24.7%
中学生 (12-14 歳)	357 人	236 人	- 33.9%
小学生 (6-11 歳)	554 人	418 人	- 24.5%
未就学児 (0-5 歳)	443 人	365 人	- 17.6%

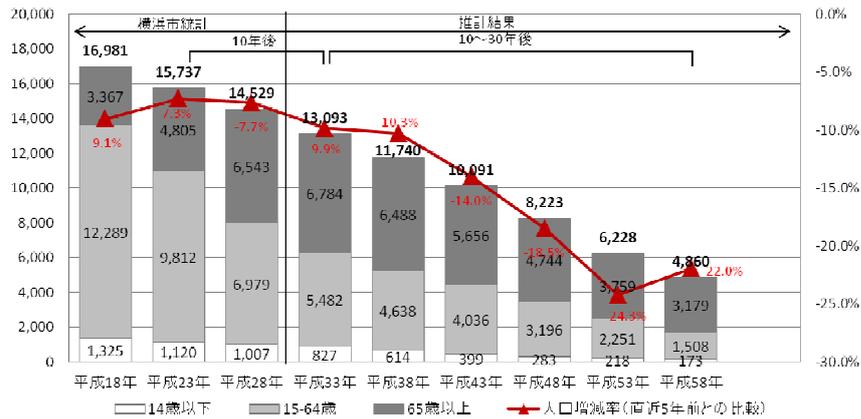
平成 18 年 3 月時点の年齢別人口 (単位 : 人)



平成 28 年 3 月時点の年齢別人口 (単位 : 人)



将来人口推計 (コーホート変化率法にて推計)



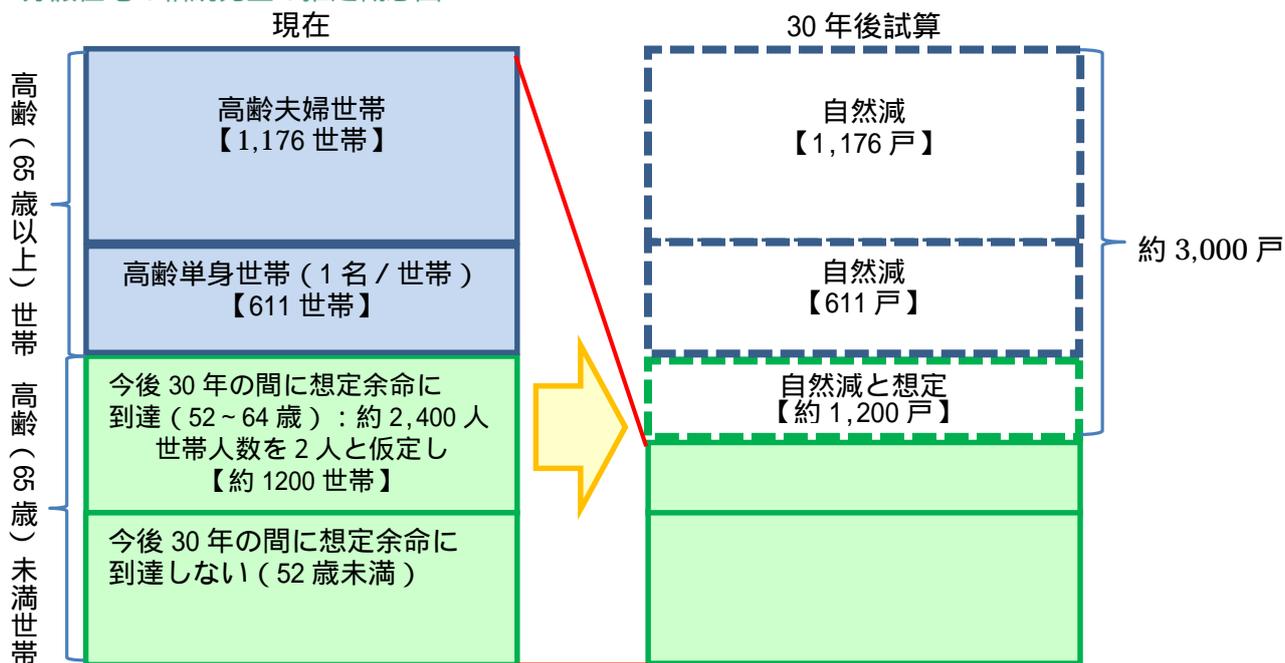
2) 分譲住戸の相続発生

- ・将来の人口構成の変化を踏まえると、分譲住戸の相続発生も相当数増えることが想定され、以下の推計によると現分譲住宅のうち半数以上の2,987戸（54.97%）の相続発生が予想されています。
- ・町丁目別世帯類型により65歳以上の高齢夫婦のみ世帯【1,176世帯】および単身世帯【611世帯】は30年後全て自然減としました。
- ・また、町丁目別人口により55～64才のうち30年後平均余命に到達する人口（約2,400人）を世帯人員2.0と仮定し、【約1,200世帯】を30年後の自然減と想定しました。
- ・これらを全て足したものを、今後30年間で自然減により相続発生する戸数としました。

$$1,176 \text{ 世帯} + 611 \text{ 世帯} + 1,200 \text{ 世帯} = 2,987 \text{ 世帯} \quad \text{相続発生する戸数}$$

- ・これにより、今後30年間で分譲住宅5,434戸のうち、2,987戸の相続発生が予想されます。

分譲住宅の相続発生の推定概念図



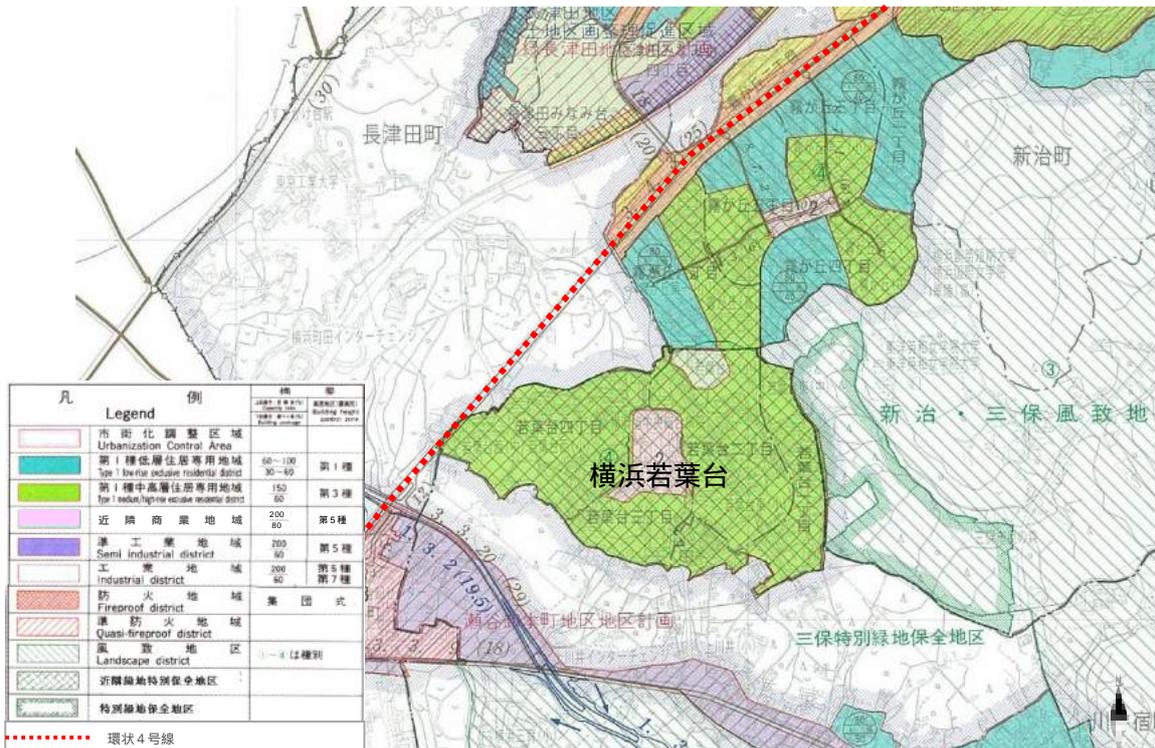
試算条件

- ・男性平均余命82歳、女性平均余命88歳と設定
- ・平成22年国勢調査及び横浜市統計ポータルサイト「町丁目・年齢別人口」に基づき試算

(2) 周辺から新たな活力を呼び込みにくい環境

- ・若葉台の周辺は、市街化を抑制する市街化調整区域に指定され人口密度も少なくなっています。また、地域としても環状4号線から奥まっていることや、良好な住環境を維持するために通過交通が入りにくい構造となっています。
- ・そのため、今後の大きな将来の変化に対して、限られた居住者だけで現在の生活環境を維持することが難しい地域であると考えられます。

若葉台周辺の用途地域図



(3) 将来の変化に対して、柔軟に施設の立地や用途の転換が図りにくい法規制

- ・一般の市街地では、生活ニーズの変化にあわせて店舗の立地や業種の変更を比較的自由に行うことができますが、若葉台では都市計画法「一団地の住宅施設」により施設の用途が定められていることから、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。
- ・これまで都市計画変更により対応してきましたが、今後は良好な住環境を維持しながらより柔軟に生活ニーズの変化に対応できるよう、業種業態の変化が求められる土地や未利用地などの有効活用に向けた「一団地の住宅施設」の変更について検討を進める必要があります。

(4) インフラの老朽化、管理運営コストの増大に対する懸念

- ・横浜市が所有・維持管理するペDESTリアンデッキや公共施設などが今後も維持管理が適切になされていくよう、見守ることが重要となります。
- ・全市的なインフラの維持管理コストの上昇に伴い、広大な緑地空間を有する若葉台では適切な維持管理が行き届かない可能性があります。

3 - 1 - 2 . 現場における様々な課題

- ・若葉台にはこれまで挙げてきた大きな課題のほかに、子育て環境や高齢者の生活環境、住まいやセンター地区などの現場レベルの課題として以下が挙げられます。これらの課題に対しては、ソフト・ハードに亘って地域での取組みが行われていますが、より総合的・包括的に対応策の検討を進めます。
- ・各施設の一覧はP29を参照してください。

(1) 子育て環境に関する課題

1) 保育・医療に関する課題

医療施設の立地や機能の不足

- ・現在、一,二,四丁目のクリニックは利便性や視認性が低く、利用者が固定的になっているほか、一団地の住宅施設の規制により、センター地区などの利便性の高い立地に医療施設を設置することが困難です。
- ・また、新たな若い世帯の入居を促していく上では、現在地域内に旭中央病院以外の小児科がないことや、周辺に産科機能がなく身近で分娩できないことなどが地域の課題として挙げられています。

地域ニーズに対応した保育・一時預かりの不足

- ・現状、地域内には病児保育や夜間保育、一時預かりの場が不足しています。「住宅の利活用実態及び意向」に関するアンケート（H26.1）では託児・保育所の充実の希望が多く、待機児童も発生していることから、これらの保育機能の強化が求められています。

2) 子育て中の家族や子どもの居場所に関する課題

- ・現状2,3歳までの未就学児においては、親と子のつどいの広場「そらまめ」が居場所として機能しておりますが、4歳以上の未就学児や小学生の放課後、日曜日の親子の居場所が少ないことが地域の課題として挙げられています。
- ・小学生の放課後の居場所として活用されはじめた地域交流拠点「ひまわり」での取組みやプレイパークなどの取組みを強化し、広げることが求められています。

3) コミュニティに関する課題

孤育て世帯への対応

- ・夫や親族の協力が得られず、近所との付き合いもなく孤立した中で母親が子どもを育てている「孤育て」の世帯が地域に一定数いることを把握しており、これらへの対応が求められています。

地域で子育て・親育てに関する環境

- ・子育ての期間は未就学児だけでなく、0-18歳を子育て期間としてみた年代別の包括的な取組みのニーズが地域で高まっています。
- ・また、地域で子どもを育てていくだけでなく、その親に対しても子育ての達成感や親としての成長を促せるような取組みが求められています。

4) 教育に関する課題

- ・平成22年の学校再編で地域内の小中学校が3小2中から、1小1中へ減少しました。
- ・これからますます少子社会を迎えることを受け、まちの小学校および中学校を存続させ続けるためには児童生徒数を維持させるための対応が求められます。

(2) 高齢者の生活環境に関する課題

1) 高齢者の住まいに係る課題

- ・後期高齢者の急激な増加に伴い、スキップフロアをはじめとした共用部分の改善や住戸の高齢者対応が必要となっています。
- ・また、高齢者が最期まで住み続けられる間取り、設備への改善ニーズや高齢者の孤立化などへの対応のニーズも高まりつつあります。

2) 生活支援や医療・介護、介護予防などに関する課題

- ・後期高齢者の急激な増加に向けた生活支援の充実（移動・買物・お手伝いなど）や医療・介護サービス、介護予防策の充実がニーズとして高まっています。
- ・また、若葉台では様々な互助活動が充実している一方で、自立心やプライバシーから困っていても人に頼めない場合もあることから、より気軽に利用できる有料サービスの増加が期待されています。
- ・なお、最期まで若葉台で暮らしたいという方も多くおり、最期まで自宅に住み続けられ、終末期を迎えられる医療体制や各種支援が求められています。

(3) 住宅に関する課題

1) 分譲住宅に関する課題

- ・地域内の高低差や、センター地区までの距離やエレベーターのスキップフロアによる悪印象(高齢者の歩行が困難、ベビーカーが活用しづらいなど)が既存の居住者の利便性や新規入居者獲得の面で懸念されています。

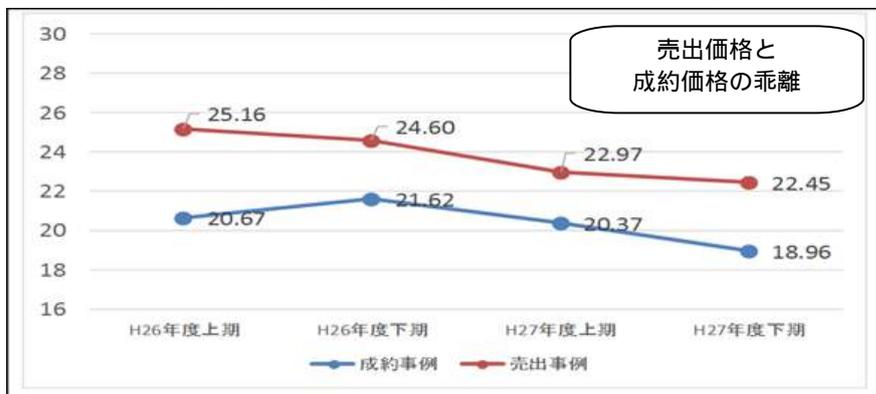
2) 賃貸住宅に関する課題

- ・賃貸住宅は外観やエントランス部分などの共用部、また住戸内の老朽化により、イメージダウンや稼働率の低下が懸念されています。
- ・また、このまま分譲住宅の価格が下がっていった場合、それに伴い分譲住宅と競合関係になることも懸念されます。

3) 不動産取引に関する課題

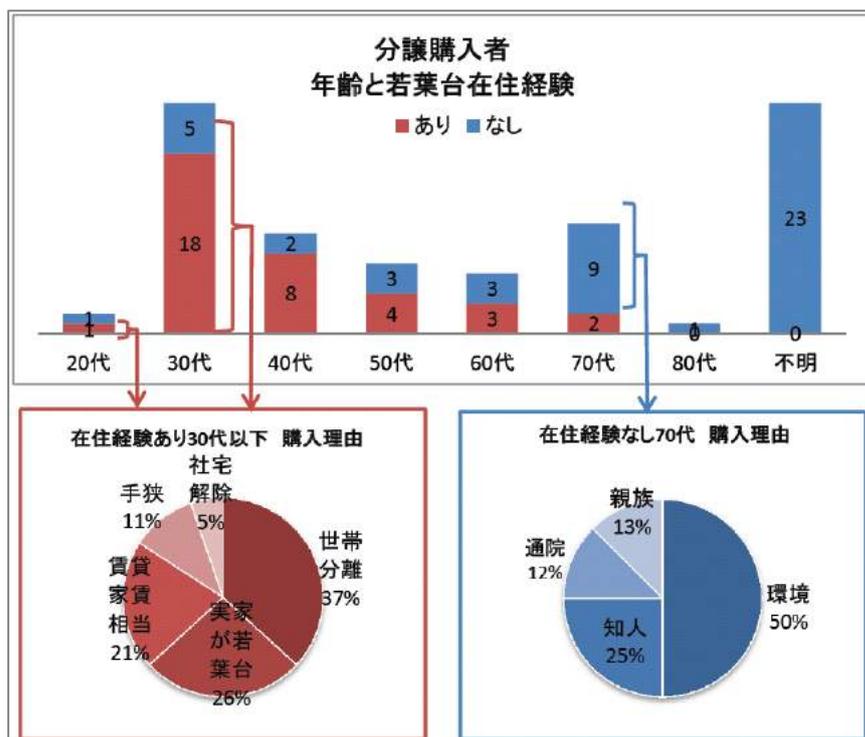
- ・このまま何も対策を施さなければ、中古分譲住宅の流通量が増加していき、30年後には約3,000戸の空家問題の発生が予見され、流通価格の下落などの影響も懸念されます。
- ・そのような中においても、まちづくりセンターの中で分譲住宅の売却・賃貸情報の全てを把握しきれておらず、若葉台に住む人のニーズ対応や中古分譲住宅の魅力向上施策などが図りにくい現状になっています。

中古分譲価格(m²単価)の推移(売出事例・成約事例)



4) プロモーションなどに関する課題

- ・若葉台は、子どもの頃若葉台で育った世代がUターンしてくることが多く、これらの第2世代の更なる流入促進が求められています。
- ・また、一方で若葉台を知らない世帯の流入促進も行なっていく必要があり、これらの層に訴求するプロモーションの強化が求められています。現状、各種住民団体の活動やイベントなどは見える化されていますが、居住者のライフスタイルのイメージはあまり見える化されていないなどの課題対応を図る必要があります。



（４）センター地区に関する課題

１）魅力・集客に関する課題

- ・周辺の大規模商業施設（アピタなど）と競合していく中では、若葉台に暮らす住民が本当に求めるニーズへの対応やほかにはないサービスの提供が必要となっています。
- ・品揃えについても品物はあってもバリエーションに乏しく、購入者の選択肢が少ないという課題があります。
- ・また、新たな商品企画やイベントなど意欲ある取組みの喚起が必要です。

２）アクセスに関する課題

- ・後期高齢世帯の増加に伴う足の不自由な高齢者や、ベビーカーを使用した親子連れが快適に過ごせるよう段差の解消やエレベーターの設置などが必要となっています。
- ・また、駐車場の区画が狭く駐車しにくいことから駐車場の区画拡張や、駐車場の入口が外部からわかりにくい状態を改善するサイン計画の見直しなどが課題として挙げられます。

３）周辺施設などとの連携に係る課題

- ・スポーツ・文化の拠点として暫定活用が図られている旧若葉台西中学校（以下、「旧西中」とする）や若葉台の最大の魅力・特徴でもある豊かな森や公園、総合病院である旭中央病院などと連携を図り、広域集客を見据えた取組みが求められています。

3 - 1 - 3 . 将来的に予測される暮らしや環境の変化

- ・若葉台は、これまで整理してきたように将来に向けた内在的な課題、現場の課題等、様々な課題を抱えています。
- ・これらの課題に対する対応や課題に対抗する新たな魅力・価値創出が図られなかった場合、これから30年後に向けて様々な暮らしや環境の変化が予想されます。
- ・今後は、これまでに挙げてきた現状の課題への対応もさることながら、将来の暮らしの変化も見据えて、まちづくりを行なっていくことが求められます。

若葉台における将来的に予測される暮らしや環境の変化

<p>高齢世帯の暮らしの変化</p> <p>現状～10年後の変化</p> <ul style="list-style-type: none"> ・高齢者数のピークを迎え（高齢化率45% 55%）、在宅介護・看護、医療・リハビリ需要の増大 ・起伏の大きい地形であることから、地域内の移動が困難に <p>10～30年後の変化</p> <ul style="list-style-type: none"> ・団塊世代の減少に伴う人口減少（現在の約1/3）により、大量の中古分譲住宅が発生 ・中古分譲住宅の処分による世帯交代が進む（全国的な人口構成から子育て世帯より高齢世帯の入居割合が高い） ・公共的空間や共用部の老朽化による高齢者への負担増（段差など） 	<p>子育て世帯の暮らしの変化</p> <p>現状～10年後の変化</p> <ul style="list-style-type: none"> ・全国的に子育て世帯が減少、それに伴い若葉台への同世代の流入も減少 ・子育て世帯の多様な住まい・保育ニーズへの対応不足や共働きのしにくさ等による地域からの退居 ・幼稚園などの経営悪化、小中学校のクラス減少 <p>10～30年後の変化</p> <ul style="list-style-type: none"> ・大量の中古分譲住宅発生により住宅価格が下落し、広く・安い住宅を求めて子育て世帯が流入 ・低価格化に伴う、多様な世帯の入居によるコミュニティの変化 ・1小1中体制や教育環境変化の恐れ
<p>住環境の変化</p> <p>現状～10年後の変化</p> <ul style="list-style-type: none"> ・人口減少や建物の老朽化に伴う、賃貸住宅の入居率低下 ・中古分譲住宅の増加、スキップフロア（エレベーター非停止階）からの高齢者退去 <p>10～30年後の変化</p> <ul style="list-style-type: none"> ・中古分譲住宅の価格下落による賃貸住宅との競合 ・分譲住宅入居者の高齢化および減少、中古分譲住宅の流通停滞化による修繕積立金の不足や管理組合の機能不全が顕在化（100年マンションプロジェクトの危機） 	<p>商業環境の変化</p> <p>現状～10年後の変化</p> <ul style="list-style-type: none"> ・広域からのアクセス性が低く、道路に対して開かれた商業環境でないことや、地域内の人口減少、地域外の大規模商業施設、ネット通販の利用増加等により売上げ低下が加速 ・売上げの低下に伴うシャッター街化の懸念 <p>10～30年後の変化</p> <ul style="list-style-type: none"> ・商業環境としての魅力に乏しく、新規事業者から敬遠される恐れ ・多様な購買行動が定着し、商店街での買い物がさらに減少 ・センター地区の衰退に伴い、イベント（夏祭り、ビアガーデン等）継続が困難に

3 - 2 . 地域の資源（強み）と暮らしの魅力

3 - 2 - 1 . 活用すべき地域の資源（強み）

- ・郊外の新たな住宅地として計画された若葉台には、その後の約 40 年のまちづくりの実績が加わり、他の住宅地や地域では類を見ない、独自の強みを形成してきました。
- ・開発計画に由来するものや、その後のコミュニティが育んだものなど、代表的なものを「10 の強み」として整理しました。
- ・将来の大きな変化に対して、若葉台が有しているこれらの資源（強み）を十分に活かした戦略を立案することを目指します。

- 強み 1 多様な公園や緑、動植物に囲まれた自然の中での暮らし
- 強み 2 充実した公共空間や便利施設がもたらす健康的な暮らし
- 強み 3 充実したスポーツ・文化施設や多彩なプログラムと仲間づくり
- 強み 4 年間を通じた四季の行事やイベント
- 強み 5 地域と学校のつながり
- 強み 6 多様性を受け入れるまち
- 強み 7 駐車場の完備と自動車を使用しない生活の両立
- 強み 8 大型商業施設や大学、医療・福祉施設などの多様な周辺施設
- 強み 9 諸団体による活発な地域の取組み
- 強み 10 諸団体をつなぎ要となる調整組織

(1) 多様な公園や緑、動植物に囲まれた自然の中での暮らし

- ・若葉台は、基本計画により一般住宅地をはるかに上回る公園・緑地の整備を目指して建設され、10の公園と25の遊び場（管理組合所有のプレイロット）があります。
- ・若葉台の周辺も森林や農地に囲まれ、住宅の高層化によって外構部分も開発前の地形と植栽を極力残されたことにより、森の中のまちといえる環境があります。

1) 特徴ある10の公園と豊かな動植物

	名前	広さ㎡	特徴
1	なのはな公園	3,695	菜の花の咲く公園。鉄棒・ブランコなどの遊具や、ストレッチ用の健康遊具で大人も子供も楽しめる。
2	やまゆり公園	5,187	少し高台にある公園。子供用遊具や野外テーブルで晴れた休日を家族で過ごすのにも適している。
3	つくし公園	2,574	子供用の遊具とストレッチや腕立て伏せのための健康遊具が充実した公園。休日は子供と遊び、平日には健康のために運動も行える。
4	<small>ひなたね</small> 日向根公園	16,215	グラウンドやテニスコートなどスポーツ施設のある公園。少年野球やテニスを楽しむ人が多く、ベンチも多いので観戦することもできる。
5	たんぼぼ公園	2,224	白い砂の明るい公園。園内はフラットなので子供たちも安心して遊べる。親子で遊ぶのに最適な公園。
6	<small>ひのきやま</small> 松山公園	26,394	入口は庭園のように美しく整備されているが、園内の奥に進むと森林のような広大な自然に囲まれる。季節の草木を見に自然散策に訪れる人が多い公園。
7	えびね公園	5,445	周囲を緑に囲まれた静かな環境の公園。園内にはベンチも多く森林浴も兼ねてリラックスしに訪れる人もいる。自然の香に包まれる癒しのスポット。
8	若葉台公園	46,441	若葉台の豊富な自然を残した広大な公園。野球場やフィールドアスレチックがある。特にアスレチックは森林の中に作られた本格的な施設。
9	すみれ公園	32,323	若葉台の公園の中で一番小さな公園。買い物やランニングの休憩に気軽に立ち寄れる。
10	<small>おおぬきだに</small> 大貫谷公園		屋外プール（25m）、幼児プール、テニスコート（2面）、水飲み場、ベンチ、遊具、トイレを備え、夏のあいだは太陽の日差しを浴びながら水泳や水遊び、それ以外にもテニスで汗を流せるスポーツ公園。

面積： <http://www.city.yokohama.lg.jp/kankyo/data/kouen/>、説明文：横浜若葉台タウンガイド（2015）より引用

若葉台の動植物



○見られる場所、L→全長、W→翼開長

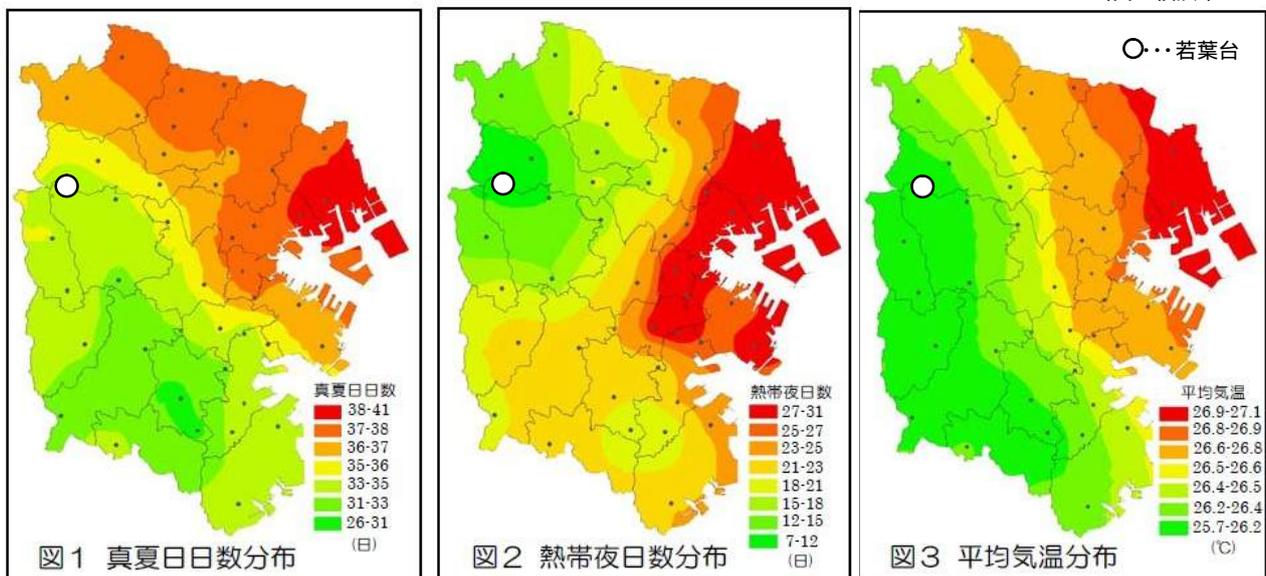
CAN DO若葉台 30周年記念ガイドブック 財団法人若葉台管理センター 2008より引用

2) 夏でも涼しい若葉台

- ・若葉台は豊かな自然環境に囲まれているため、横浜市内でも最も涼しい地域のひとつとなっています。(図1～3参照)これまでの調査により、隣接する三保市民の森の恩恵を受けて気温を下げる効果が得られていることが明らかになっています。

気温観測結果分布図

出典：横浜市HP



(2) 充実した公共空間や利便施設がもたらす健康的な暮らし

- ・若葉台は自転車・歩行者専用道路を通じて、レクリエーション施設や生活利便施設を計画的に整備したほか、電線・電話線を地中に埋設し景観の保全を図り、高層・中層住棟をたくみに配置し立体的に変化の富んだ豊かな住空間を造りあげています。
- ・住民はこれらの様々な施設や資源をフル活用し生き生きと健康的に生活をしています。その影響が、要支援・要介護認定率が国や県などの平均よりも低い要因であると考えられています。

1) 緑の中に張り巡らされた散策路(自転車・歩行者専用道路)

- ・センター地区から住棟、公園、学校、病院などの全ての施設が自転車・歩行者専用道路でつながれ、高層住宅による外構空間の緑とあわせて、森の中を歩いているように感じられます。

自転車・歩行者専用道路



2) 充実した公共空間や利便施設

子育て・高齢福祉・医療施設

	名称・機能	種類・場所
子育て施設	若葉台小学校	横浜市立
	若葉台中学校	横浜市立
	若葉台特別支援学校わかば学園	横浜市立
	星槎中学校・高等学校	私立中学・高校
	わかばの森保育園	私立保育園
	若葉台中央学童保育所	学童保育所
	若葉台保育園(H29.4より民間移行)	公立保育園
	若葉台第一幼稚園	私立幼稚園
	プレスクール若葉幼稚園	私立幼稚園
	はまっ子ふれあいスクール若葉台	学童保育所
親子のつどい広場 そらまめ	若葉台わかば	
高齢福祉施設	通所介護(デイサービス)	横浜市若葉台 地域ケアプラザ
	居宅介護支援	
	地域包括支援センター	
	地域活動・交流事業	
	地域交流サロン・ふれあいわかば	若葉台交流拠点 ひまわり・赤枝病院
	生活支援ボランティアセンター	
	在宅療養支援診療所	
	訪問看護ステーション	
	居宅介護支援事業所	
	在宅調剤・宅配サービス・健康づくり	有料老人ホーム
ヴィンテージ・ヴィラ横浜		
トレクォーレ横浜若葉台		
医療施設	旭中央病院	総合病院
	若葉台診療所	診療所 (5ヶ所)
	若葉台クリニック	
	木村耳鼻咽喉科医院	
	222 内科クリニック	
	こどもクリニック	
	ゆみ歯科クリニック	歯科
	永田歯科医院	接骨院
	橋本歯科	
	若葉台歯科医院	
若葉台接骨院		

店舗・サービス施設

名称・機能	種類・場所
運河	大衆和食
タテヤマ	家庭電器
アビヤント	ブティック
カットファイブ	美容室
ライフバル横浜西	東京ガス
プチドゥル	パン
ハマケイ	焼き鳥・惣菜
ジョイフロリスト	花屋
富貴路	弁当・惣菜
紅太郎	中華料理
やっちゃば	野菜・果物
パリミキ	お肉・お惣菜
ハックドラッグ	薬局
ホープのクリーニング	クリーニング
ハンドベル・ケア	介護用品
イツ・コミュニケーションズ	TV相談
プレイガイド	旅行社
鎌倉 梅の木	日本そば
ヘアサロントニー	理容
横浜調剤薬局	調剤薬局
ヒマール・キッチン	和・中華料理
福家書店	書籍・文具
コミュニティオフィス&ダイニング春	ダイニング・カフェ
カメラのキタムラ	カメラ
walking field alk	スポーツ用品
虹の小箱	リサイクルショップ
キャンドウ	100円ショップ
セブンイレブン	コンビニ
サロン・ド・ポーテ JOY	美容室
ロッテリア	ファストフード
イトーヨーカドー	スーパー・百貨店
ハングリータイガー	レストラン
オアフクラブ	スポーツジム

多世代交流拠点・その他

名称・機能	種類・場所
若葉台地区センター	センター地区
若葉台スポーツ・文化・クラブ	旧西中学校
若葉台カルチャースクール	センター地区

近隣の施設

名称・機能	種類・場所	
医療	赤枝病院	総合病院
	西本クリニック	診療所
福祉	グリーンリース赤枝	老人保健施設
	あだちホーム	特別養護老人ホーム
横浜温泉チャレンジャー	温泉	

平成 29 年 2 月現在

若葉台案内図



全国平均と旭区内の高齢化率と要支援・要介護認定率



(3) 充実したスポーツ・文化施設や多彩なプログラムと仲間づくり

・若葉台には、地域の宝ともいえる施設や活動団体が数多くあります。子供から高齢者まで 様々な活動に加わる機会が豊富に用意され、気軽に地域の仲間をつくることができます。

1) 若葉台地区センター

・まちづくりセンターが指定管理者として運営する若葉台地区センターでは、体育館や料理室、工芸室、図書館などを備え、多種多様な講座やイベント、サークル活動が展開されています。

2) NPO法人若葉台スポーツ・文化クラブ

・NPO法人若葉台スポーツ・文化クラブでは「いつでも どこでも だれでも いつまでも スポーツ・文化活動を」をモットーに、総合型地域スポーツ・文化クラブとして会員 1,800 名弱、事務所は3名のスタッフと理事で運営されています。(H28年12月現在)まちに点在する多くのスポーツ施設を統括管理し、各施設を活用しながら、多種多様なイベントや教室、大会を開催するとともに、体力測定など地域住民の心身の健康づくりを支援しています。平成27年度では年間約179,000名の利用がありました。

3) 若葉台カルチャースクール

・まちづくりセンターが運営する若葉台カルチャースクールでは、美術・書道、写真、文芸・文章・教養、語学、娯楽、趣味・工芸・手芸、音楽、舞踏・美容・健康、パソコンなどの講座が有料で提供され、同じ趣味を持つ住民と仲間になることができます。

若葉台の主なスポーツ施設

種類	場所など
野球場	若葉台公園多目的広場 日向根公園野球場
テニスコート	日向根テニスコート3面 大貫谷テニスコート2面
プール	大貫谷公園プール
体育館	横浜わかば学園、若葉台中学校、 若葉台小学校、星槎中学高等学校、 クラブ施設(旧西中)
スポーツジム	オアフクラブ



(4) 年間を通じた四季の行事やイベント

- ・ 連合自治会をはじめ、各組織・団体が行政とも協力してまちづくりに取組んできた結果、地域内外から約3万人以上が参加する夏まつり、運動会、文化祭など年間を通して多くの行事が催されています。
- ・ 自分のまちで、地域のつながりを感じながら、一年を通じて楽しむことが若葉台の強みです。

若葉台で行われているイベントの一例

月	イベント	内容
1月	正月 マラソン大会	ショッピングタウンわかば中央ふれあい広場をスタートし、正月の若葉台を走り抜けます。毎年、まち内外から多くの参加者が集います。
	どんど焼き	住民が正月飾りやしめ縄などを持ち寄り、まとめて焼き上げます。5mを越すやぐらで焼き上げる様は盛大・勇壮です。
4月	若葉台桜まつり	外周道路や歩道、公園など、至る所に桜の名所がある若葉台。遊水地周辺を会場として露店も多数出店する春の風物詩です。
5月	みんなあつまれ	こどもの日に開催される多世代交流を目的とした恒例行事。遊水地には住民からの寄贈により集まった100体を超えるこいのぼりが掲げられ大空を泳ぎます。 グラウンドでは、こま回しやメンコなど、多世代が交流しながらむかし遊びなどを楽しめます。
7月	若葉台夏まつり (花火大会)	来場者3万人を超える真夏の恒例行事。グラウンドでは大やぐらで盆踊り、各自治会の模擬店出店により盛り上がり、クライマックスには住民や近隣地域からの寄付による2,000発を超える花火が打ち上がります。
8月	納涼まつり ピアホール	毎週末、ショッピングタウンわかば中央ふれあい広場がピアガーデンに変身します。 地元住民グループによるステージショーなども行われ、まち内外から多くのお客様が訪れます。



正月マラソン大会



どんど焼き



若葉台の桜並木



みんなあつまれ



夏まつり

月	イベント	内容
9月	孫子老(まごころ)の日	周辺の高齢者施設のお年寄りをお招きし、地元中高生とまるで本当の親子さながらに交流する恒例行事。お年寄りにとっても子どもたちにとっても、心温まるひと時を過ごします。
10月	若葉台大運動会	自治会対抗で様々な種目を競います。 スポーツを通じ、普段では見られない多世代交流なども生まれます。
11月	若葉台文化祭	100を超えるサークルが活躍する若葉台。普段の活動の発表の場として毎年開催されます。 平成28年度の出展展示者数は354名、期間中一週間の来場者数は1,706名。文化活動における多彩ぶり、レベルの高さは秀逸です。
12月	キャンドルナイト in 若葉台	環境活動の一環として、毎年「冬至」には「脱温暖化・地球への小さな恩返し」の思いを込め、各自宅の電気や商店街の広告塔などを消灯します。 関係団体(若葉台小・中学校、老人クラブ、まちづくりセンター、NPO法人若葉台、自治会など)が協力し、多数のキャンドルの幻想的な景色の中、皆で歌を合唱します。
	歳末もちつき大会	ショッピングタウンわかばより、お客様に対する感謝の気持ちを込めた行事です。 若葉台まつりの会の全面協力のもと、元気よくみんなで餅をつき、買物客に振舞う年末の風物詩です。



ピアホール



孫子老(まごころ)の日



キャンドルナイト



歳末もちつき大会

(5) 地域と学校のつながり

- ・若葉台連合自治会では、「学校づくりはまちづくり まちづくりは学校づくり」をスローガンにこれまで地域内の教育機関と地域が連携を図りながら様々な取組みが行われてきました。

教育機関と地域の関わり

教育機関	児童・生徒数	主な地域との関わり・取組み
若葉台小学校	464名	<ul style="list-style-type: none"> ・若葉台住民による登下校の見守り ・地域の方と一緒に昔遊び(1,2年生) ・地域の方と地域を回って俳句作り(6年生) ・里山検討会が再整備した桧山公園を授業に取り入れ
若葉台中学校	258名	<ul style="list-style-type: none"> ・ふれあい昼食会への参加(高齢者との昼食) ・吹奏楽部によるショッピングタウンわかばのクリスマスイベント 「キャンドルナイト」で演奏 ・連合自治会による遊水地水質検査
横浜わかば学園	(A)67名 (B)81名	<ul style="list-style-type: none"> ・自治会による運動会への協力支援 ・パン工房 ・職業実習授業、職場体験受入
星槎中学校・高等学校	(中学)239名 (高校)312名	<ul style="list-style-type: none"> ・福祉まつり(チャリティバザー) ・戦争体験講話(地域の『戦争を語り継ぐ若葉の会』の方々から体験談を伺う) ・農業実習(学校から歩いて5分ほどの畑で地域の方に指導してもらい実習) ・若葉台防災フェスタや各種イベントで和太鼓演奏

児童・生徒数は H28.04 時点

横浜わかば学園は、肢体不自由教育(A部門)と知的障がい教育(B部門)に分かれている。

(6) 多様性を受け入れるまち

- ・若葉台では平成 19 年の学校再編時に開校した特別支援学校わかば学園や NPO 法人若葉台による地域作業所「ぶんげいざ」が地域内にあり、様々な障がいを持つ人々が作業や余暇活動などを通して充実した毎日を送ろうとそれぞれが力を発揮しています。
- ・また、住民間で使われている「若葉台はひとつ」というスローガンのとおり、どんな人でも多様性を受け入れ若葉台の仲間として生きがいを持った暮らしができるまちであることが若葉台の魅力の1つです。



(7) 駐車場の完備と自動車を使用しない生活の両立

1) 十分な駐車場区画の完備

・若葉台の分譲住宅 5,186 戸には、合計で 3,869 台の駐車区画が用意され、公社賃貸 792 戸には 514 区画があり、店舗・業務用に 101 区画、店舗来客用に 456 区画あります。(H28 年 12 月現在)

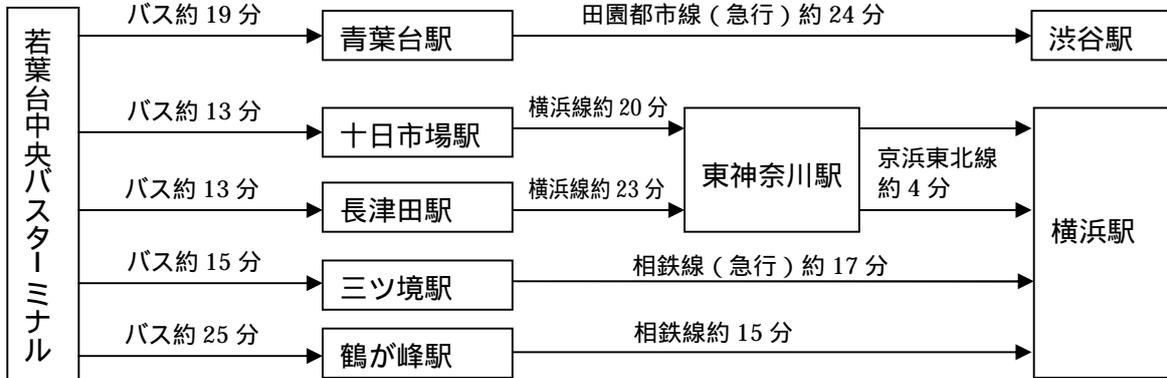
・現在では、分譲住宅、賃貸住宅、店舗・業務のいずれも空区画が発生しており、自動車が必要な世帯や店舗にとって、十分なキャパシティを有していると言えます。

対象	駐車区画数	空区画数 (H28.12)
分譲住宅	3,869	351
賃貸住宅	514	115
店舗・業務用	101	21
店舗来客用	456	

2) 充実した路線バス（始発）

- ・住民運動などを経て整備された路線バスも充実しており、東急田園都市線青葉台駅、JR横浜線十日市場駅、相鉄線三ツ境駅をはじめ、3路線8駅にアクセス可能です。とくに通勤・通学時間帯には十分な本数が運行しており、若葉台中央バス停が始発となっていることから、バス利用による不便さよりもむしろ利便性が際立ちます。

鉄道による都心アクセス時間



各バス停の行き先

バス停名	行き先
若葉台中央	青葉台駅、十日市場駅、中山駅、長津田駅入口、横浜駅、鶴ヶ峰駅、三ツ境駅、南町田駅
若葉台車庫前	青葉台駅、十日市場駅、中山駅、横浜駅、鶴ヶ峰駅、三ツ境駅、南町田駅
若葉台中学校前	青葉台駅、十日市場駅、長津田駅入口、横浜駅、鶴ヶ峰駅、三ツ境駅、南町田駅
若葉台近隣公園前	青葉台駅、十日市場駅、長津田駅入口、横浜駅、鶴ヶ峰駅、三ツ境駅、南町田駅
若葉台南	青葉台駅、十日市場駅、長津田駅入口、横浜駅、鶴ヶ峰駅、三ツ境駅、南町田駅
保育園前	青葉台駅、十日市場駅
地区公園	青葉台駅、十日市場駅、長津田駅入口、三ツ境駅
若葉台西	南町田駅
長津田南	青葉台駅、十日市場駅、中山駅、長津田駅入口、横浜駅、鶴ヶ峰駅、三ツ境駅、南町田駅
星槎中学高校前	青葉台駅、十日市場駅
ヴィンテージ・ヴィラ前	青葉台駅、十日市場駅
消防出張所前	青葉台駅、十日市場駅

若葉台周辺バス路線図



出典：横浜市交通局 <http://www.city.yokohama.lg.jp/koutuu/bus/busmap.html>

3) 利用の定着したコミュニティバス

- ・若葉台には無料で乗車できる「コミュニティバスわかば号」がまちづくりセンターにより運行されており、地域内で4系統が1日7便、路線バスではアクセスしない道路や住棟前への交通を補完しています。平成23年の運行開始から5年が経過し、今日では高齢者から子育て世代まで幅広い層に利用が定着しています。お年寄りでも気軽にセンター地区や路線バスのターミナルへ行くことができます。



コミュニティバスわかば号 運行ルートおよび時刻表 (平成28年1月~)

コミュニティバス わかば号

新運行ルート・時刻 1月5日より運行開始!

【運行ルート一覧表】

第1系統 所要時間 約22分
 1 → 2 → 3 → 4 → 5 → 6 → 7 → 8 → 9 → 10 → 11 → 12

第2系統 所要時間 約9分
 1 → 2 → 3 → 4

第3系統 所要時間 約14分
 1 → 2 → 3 → 4 → 5 → 6 → 7 → 8 → 9 → 10 → 11 → 12

第4系統 所要時間 約7分
 1 → 2 → 3 → 4

※バス1台にて、上記のとおり
 線路、循環運行いたします。

時刻表

若葉台団地内
を循環運行中!

第1系統	1便	2便	3便	4便	5便	6便	7便	第3系統	1便	2便	3便	4便	5便	6便	7便
始点	10:00	11:00	12:00	13:45	14:45	16:00	17:00	始点	10:37	11:36	12:37	14:21	15:22	16:36	17:37
1	10:05	11:05	12:05	13:50	14:50	16:05	17:05	1	10:39	11:38	12:39	14:23	15:24	16:38	17:39
2	---	11:06	---	13:51	---	16:06	---	2	10:41	11:40	12:41	14:25	15:26	16:40	17:41
3	10:07	11:07	12:07	13:52	14:52	16:07	17:07	3	10:42	11:41	12:42	14:26	15:27	16:41	17:42
4	10:09	11:09	12:09	13:54	14:54	16:09	17:09	4	10:43	11:42	12:43	14:27	15:28	16:42	17:43
5	10:10	11:10	12:10	13:55	14:55	16:10	17:10	5	10:44	11:43	12:44	14:28	15:29	16:43	17:44
6	10:11	11:11	12:11	13:56	14:56	16:11	17:11	6	---	11:45	---	14:30	---	16:45	---
7	10:13	11:13	12:13	13:58	14:58	16:13	17:13	7	---	11:47	---	14:32	---	16:47	---
8	10:15	---	12:15	---	15:00	---	17:15	8	10:46	11:48	12:46	14:33	15:31	16:48	17:46
9	---	11:15	---	14:00	---	16:15	---	9	10:48	11:50	12:48	14:35	15:33	16:50	17:48
10	10:18	---	12:18	---	15:03	---	17:18	終点	10:48	11:50	12:48	14:35	15:33	16:50	17:48
11	10:19	11:18	12:19	14:03	15:04	16:18	17:19	第4系統	1便	2便	3便	4便	5便	6便	7便
12	---	11:20	---	14:05	---	16:20	---	始点	10:51	11:53	12:51	14:38	15:36	16:53	17:51
終点	10:22	11:22	12:22	14:07	15:07	16:22	17:22	1	10:53	---	12:53	---	15:38	---	17:53
								2	10:54	---	12:54	---	15:39	---	17:54
								3	10:55	11:55	12:55	14:40	15:40	16:55	17:55
								4	10:56	11:56	12:56	14:41	15:41	16:56	17:56
								終点	10:58	11:58	12:58	14:43	15:43	16:58	17:58

●運行日: 平成27年1月1日(国5期) 宇24-0201 横浜市緑区若葉台5丁目9番2号 電話: 045-221-2301(1階)

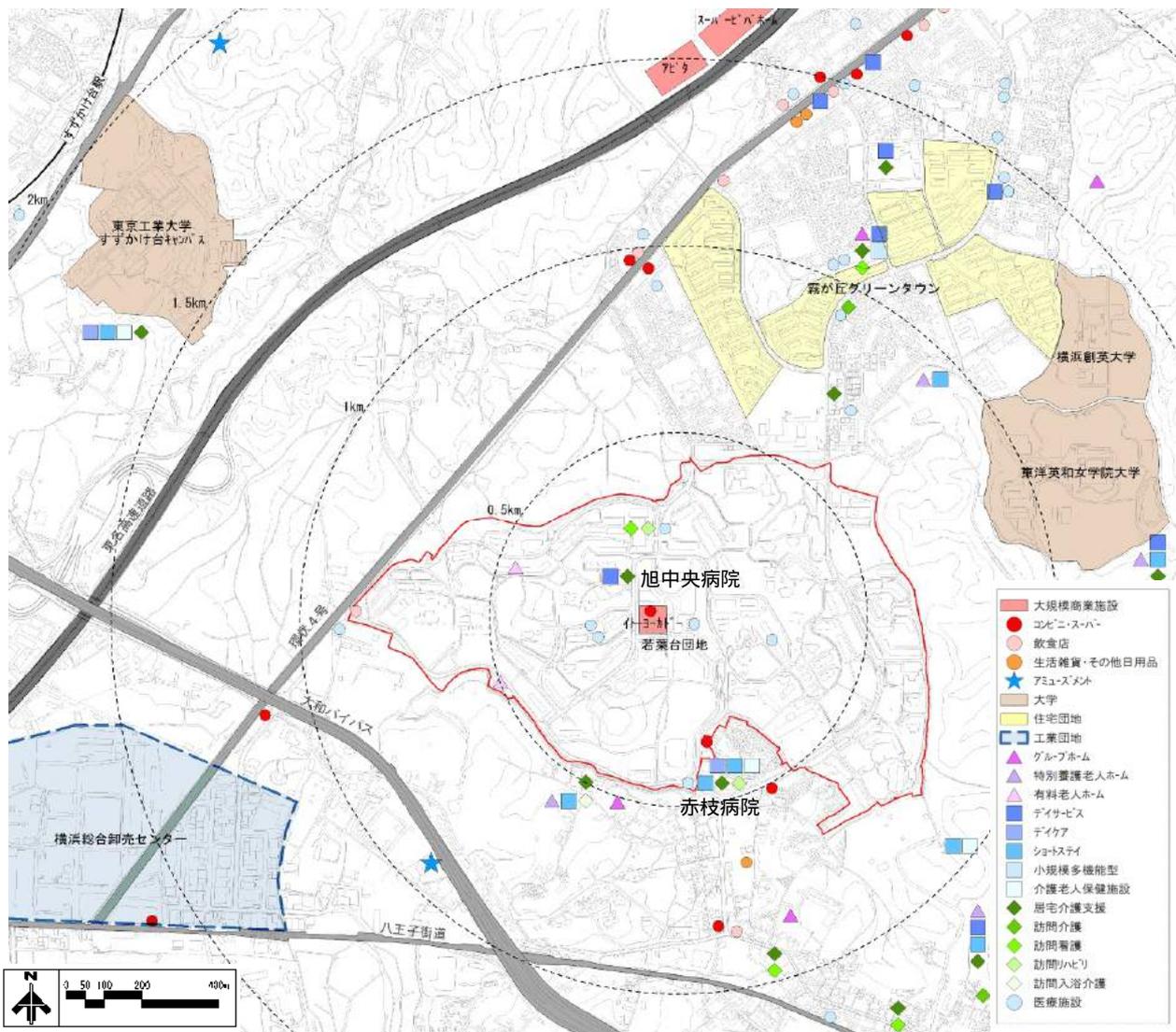
●運行先: 一般財団法人若葉まちづくりセンター 緑: http://www.wakabada-ho.or.jp/

【コミュニティバスわかば号】ご利用にあたり注意事項
 ①バス運行は、若葉台団地内のみの循環運行となります。
 ②バスの発着場所は、中央パーキング「グリーンプラザ」(花壇)側となります。
 ③バス乗車制限人数は「12人」となっております。
 ④バスをご利用される方が多い場合など、ご利用できないことがあります。予めご了承くださいませ。
 ⑤バスをご利用される方が多い場合など、ご利用できないことがあります。予めご了承くださいませ。
 ⑥バスは1台にて、第1系統-第2系統-第3系統-第4系統、の順番で循環運行いたします。
 ※上記に記載しております、各系統の出発時刻は、あくまで目安となります。道路事情により、多少遅れる場合がありますので、予めご了承くださいませようお願い申し上げます。

(8) 大型商業施設や大学、医療・福祉施設などの多様な周辺施設

- ・若葉台は、緑や農地に囲まれた住宅地ですが、地域南側や環状4号線沿いなどには、様々な施設が立地し、バスや自動車を利用することで、生活の範囲を広げることができます。
- ・大型商業施設として1.5km北側にはアピタやスーパービバホームが立地しています。また、コンビニ、スーパーは地域の南側に隣接して立地しています。
- ・地域南側にはグループホームやデイケアセンター、特別養護老人ホームなどが立地し、医療施設としては総合病院や診療所が隣接しています。
- ・周辺2km圏内には東京工業大学、東洋英和大学、横浜創英大学と、大学が3校立地しています。

周辺施設分布図



(9) 諸団体による活発な地域の取組み

- ・若葉台では、若葉台連合自治会を中心として、これまで様々な団体が地域を支えていく取組みを行っています。

1) 子育て層に対する課題対応の取組み

- ・若年層子育て世帯を支える地域の取組みとして主なものが以下にあげられます。

項目	既存の取組み
保育・医療	<ul style="list-style-type: none"> ・23：30～9：00以外の時間は休日、夜間救急外来に1年365日対応（旭中央病院） ・移管される新たな保育園事業者への地域意向の提示、協議（100年マンションPJ 保育事業検討チーム）
居場所	<ul style="list-style-type: none"> ・0～3歳児の親と子のつどいの広場（そらまめ）（NPO法人若葉台） ・見守り相談センターひまわりの放課後の子供の居場所化（NPO法人若葉台） ・「ふれあいわかば」、「地域交流サロンふれあいにし」、「若葉台ぶんげいざ」などのコミュニティ形成の場を開所（NPO法人若葉台） ・サロン「みんなあつまれ」、プレイパーク（大貫谷公園月1回土曜）、わいわい広場（ささえあい連絡会などの若葉台諸団体や若葉台プレイパーク実行委員会）
コミュニティ	<ul style="list-style-type: none"> ・赤ちゃん訪問の取組み（横浜市） ・子育てママ向けのイベント開催、ベビーマッサージ講習など
教育	<ul style="list-style-type: none"> ・登下校時の見守り（自治会） ・プレイパークへの星槎学園学生の参加（若葉台プレイパーク実行委員会） ・オアフクラブによる水泳指導（オアフクラブ・小学校） ・様々なスポーツ大会・イベント開催、日本文化を深める活動など（NPO法人若葉台スポーツ・文化クラブ） ・地域主催の児童夏休み学習会 ・ふるさとづくり、安全・安心なまちづくりを合い言葉とした様々な行事の開催（若葉台連合自治会）
豊かな緑・里山	<ul style="list-style-type: none"> ・わかば学園との連携による職場実習事業 ・運動会への協力支援（若葉台連合自治会） ・パン工房わかば（わかば学園・ショッピングタウンわかば・まちづくりセンター） ・福祉まつり「チャリティバザー」（若葉台地区社会福祉協議会） ・防災フェスタや各種イベントなどでの和太鼓演奏など（星槎学園）
	<ul style="list-style-type: none"> ・横浜国大と連携した環境調査の実施（若葉台連合自治会） ・公園保全管理計画の作成（里山検討会） ・プレイパークの開催（若葉台プレイパーク実行委員会）

2) 高齢者層に対する課題対応の取組み

・「環境の良さ」と「地域のふれあい」を力に、支援の必要な人たちが安心して心豊かに生活できるまちを目指した取組みが行われています。施設や様々な活動団体による高齢者の住まいやケアに関する主な取組みとして以下があげられます。

項目	既存の取組み
住まい	<ul style="list-style-type: none"> ・100年マンションプロジェクト、昇降機ワーキンググループ、転出入ワーキンググループによる検討（住宅管理組合協議会） ・リフォーム事業（まちづくりセンター）
生活支援	<ul style="list-style-type: none"> ・コミュニティバス（まちづくりセンター） ・横浜市高齢者など買い物サポート事業（NPO法人若葉台） ・送迎サービス、買い物支援・代行（NPO法人あさひ） ・安否確認、緊急時対応、玄関鍵の預かり、掃除・洗濯・買物などの手助け（NPO法人若葉台、ひまわり） ・若葉台地区ボランティアセンター（NPO法人若葉台） ・お手伝いサービス、修繕サポート（まちづくりセンター） ・高齢者一人暮らしの見守り活動（老人クラブ若葉台支部）
医療・介護	<p><若葉台地域ケアプラザの取組み></p> <ul style="list-style-type: none"> ・デイサービス、居宅介護支援事業、地域包括支援センター <p><あさがおの取組み></p> <ul style="list-style-type: none"> ・在宅療養支援診療所、訪問看護ステーション、居宅介護支援事業所（赤枝会） ・在宅調剤・宅配サービス・健康づくり（クリエイト・横浜調剤薬局・ハック） <p><介護付有料老人ホーム></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ヴィンテージ・ヴィラ横浜、トレクォーレ横浜若葉台（公社、一般財団法人シニアライフ振興財団） <p><医療施設></p> <ul style="list-style-type: none"> ・横浜旭中央総合病院、赤枝病院（地域外） ・一丁目：ゆみ歯科クリニック、若葉台診療所、若葉台クリニック ・二丁目：永田歯科医院、木村耳鼻咽喉科医院、222内科クリニック ・三丁目：橋本歯科、若葉台接骨院 ・四丁目：若葉台歯科医院
介護予防	<ul style="list-style-type: none"> ・スポーツ活動・文化活動・体力測定、健康相談（NPO法人若葉台スポーツ・文化クラブ） ・友愛活動、区の行事参加、社会奉仕活動など（各老人クラブ） ・地域交流サロンひまわりにおける介護予防・健康づくり（NPO法人若葉台） ・地域内にある公園や緑を活用したノルディックウォーキング（Walking field alk）
多世代交流など	<ul style="list-style-type: none"> ・多世代交流「みんなあつまれ」、高齢者交流会（若葉台地区社会福祉協議会） ・ふれあいわかば（NPO法人若葉台） ・若葉台地区ボランティアセンター（NPO法人若葉台） ・地域交流自主事業（若葉台地域ケアプラザ） ・若葉台地区センターにおける施設利用、各種講座、サークル紹介（まちづくりセンター） ・サークル活動、社会奉仕活動、大会参加（老人クラブ若葉台支部）

3) 住宅流通の促進に対する課題対応の取組み

- ・若葉台住宅管理組合協議会では、2007年に「100年マンション憲章」を定め、以下の考え方にもとづき100年マンションプロジェクトを進めています。

建替えることなく100年間価値のある住宅にする。

高齢者には勿論のこと、子育て世代にも優しい住宅にする。

若い世代に“魅力あるまち”として持続可能社会を構築する。

- ・また、公社やまちづくりセンター、連合自治会などにより、住宅流通や安全安心に向けた以下の取組みが行われています。

項目	既存の取組み
分譲	・100年マンションプロジェクト（改修技術、昇降機、転出入ワーキンググループなど）（住宅管理組合協議会）
賃貸	・体験入居室の運営（公社・まちづくりセンター）
不動産取引	・若い子育て世代の転入を促進する転出入バンクの構築（100年マンションプロジェクト 保育事業検討チーム）
その他	・防災部会、合同防災訓練の開催（若葉台連合自治会） ・防犯連絡会、夏期一斉パトロール（若葉台連合自治会）
	・若い世代の転入促進と若葉台の魅力を内外に発信していく住民目線のツール開発（横浜若葉台タウンガイドの作成（公社））

4) センター地区の活性化に対する課題対応の取組み

- ・ショッピングタウンわかばを中心に、人が集うまち・若葉台に向け、「若葉台に来れば何かある」と思わせるように、地域内および周辺からの集客率向上を目指した取組みが行われています。
- ・また、若葉台へ人を呼び込む活動として、様々な取組みが行われています。

項目		既存の取組み
商店街		<ul style="list-style-type: none"> ・若葉台地区センターのバリアフリー化（EV新設）他改修工事実施（若葉台連合自治会・まちづくりセンター） ・賃貸住宅の耐震化（公社）
		<ul style="list-style-type: none"> ・地域内住民の流失防止策：従来の企画を強化・見直しとして、商圏の深耕を基本的に継続、情報の発信、リピート客の向上（わかば会） ・地域内および周辺からの来場頻度向上：宣伝方法の見直し・強化、近隣住宅への情報発信の強化、商店街のアピール活動・強化（わかば会） ・活性化に向けた若葉台未来づくり協議会における討議（若葉台連合自治会） ・コミュニティオフィス&ダイニングの開所（まちづくりセンター） ・新規リーシングに向けた取組みの実施（まちづくりセンター）
その他	旧西中	<ul style="list-style-type: none"> ・旧西中の早期本格活用に向けた市への要望（若葉台連合自治会） ・「文化・芸術・スポーツの分野における市民活動拠点」の位置づけ（横浜市） ・地域交流サロンふれあいにし（NPO法人若葉台） ・各種大会、各種スポーツ教室（NPO法人若葉台スポーツ・文化クラブ） ・若葉台市民図書館 SoLa（NPO法人若葉台スポーツ・文化クラブ）
	森・公園	<ul style="list-style-type: none"> ・樹林地管理方針の検討（若葉台公園愛護会） ・プレイパーク（若葉台プレイパーク活動運営委員会） ・植物観察会：（若葉台「里山」検討会、旭土木事務所） ・下草刈り、間伐（若葉台「里山」検討会） ・環境調査（若葉台連合自治会・横浜国大）
	地域間交流	<ul style="list-style-type: none"> ・都留市との交流（若葉台連合自治会・横浜国大） ・西予市との交流＜茶堂＞（若葉台連合自治会）

(10) 諸団体をつなぎ要となる調整組織

- ・まちづくりセンターは、公社賃貸業務および分譲住宅の管理業務の受託、不動産仲介や住宅内リフォーム工事を主な業務内容としていますが、これらに加え、連合自治会を始めとした諸団体との連絡・調整、イベント開催の支援など、エリアマネジメントに関わる活動や協力・支援を行っています。
- ・他の住宅地や団地、一般市街地には、このような「地域のまちづくりを担う組織」が開発当初から地域に根付いている事例は多くありません。地の利や強みを活かし、諸団体の活発な活動の総合調整を行うなど、まちづくりの要となる組織としての期待役割は、今後ますます高まります。

3 - 2 - 2 ココロで感じる横浜若葉台の魅力

- ・若葉台の当初基本計画は、以下の ～ の点に主眼をおいて計画されました。(P 7 参照)

高層住棟の利点を最大限活かし、人と自然の調和のとれた豊かな住みよい街を目標に整備
将来のライフスタイルに対応するため、豊かなレクリエーション施設を配置
郊外にあっても都市的な雰囲気を持たせるよう計画したワン・センター配置
自然地形、環境を極力活かした住棟配置

- ・こうした斬新なコンセプトのもと、計画的かつ一体的に整備された大規模新市街地を舞台として、住民同士が「子どもたちのふるさとづくり」を目指し、運動会・文化祭・夏まつりなど多彩な行事を作り上げ、継続し、豊かなコミュニティと住民相互の親睦や相互扶助の精神を育みながら、若葉台にしかない独自の魅力を作り上げてきました。
- ・その多種多様な魅力の多くは「豊かな自然に囲まれた日々の生活」や「温かい人々との繋がり」など、形や数値にすることが難しいものです。本マスタープランでは住民へのアンケートを通じて、若葉台の生活の中において実際に五感で感じることができる魅力の片鱗を少しでも多くの方に伝えられるよう、また住民が共有・再発見できるよう、想いを込めてまとめました。



(1) ホンモノの自然が味わえる若葉台の暮らし



四季の風情を感じる地域内の遊歩道での散歩が楽しみです

遊歩道は、夏の猛暑日でもひんやりした木陰があり、涼しい道を選んで散歩を楽しめます。四季の移ろいを直に感じることができる若葉台の暮らしがとても気に入っています。(50代女性/四丁目/在住21年)

春の桜、夏の日差しに映える緑、秋の紅葉など、そよ風、葉音、夜闇、虫の声、山椒の香り、木下に落ちるくぬぎ、しらかしの実。雨の日は雨の、曇の日は曇の、冬には冬の風情を感じます。

「え！？ここが横浜？」まるで別荘にいるかのように癒され暮らせます。

緑の多いことに魅力を感じて引っ越してきました。季節の移り変わりが感じられる住み心地に満足しています。冬から春への若葉台は、うぐいすの鳴き声を間近に聞くことが出来、新緑の頃になるとベランダからはまるで別荘にいる様な気分です。夏は風が涼しく、仕事先の東京からバスに乗って帰ってくるとほっとします。(70代女性/一丁目/在住24年)



様々な動植物とのふれあいは子どもが豊かに育つ上では必須！

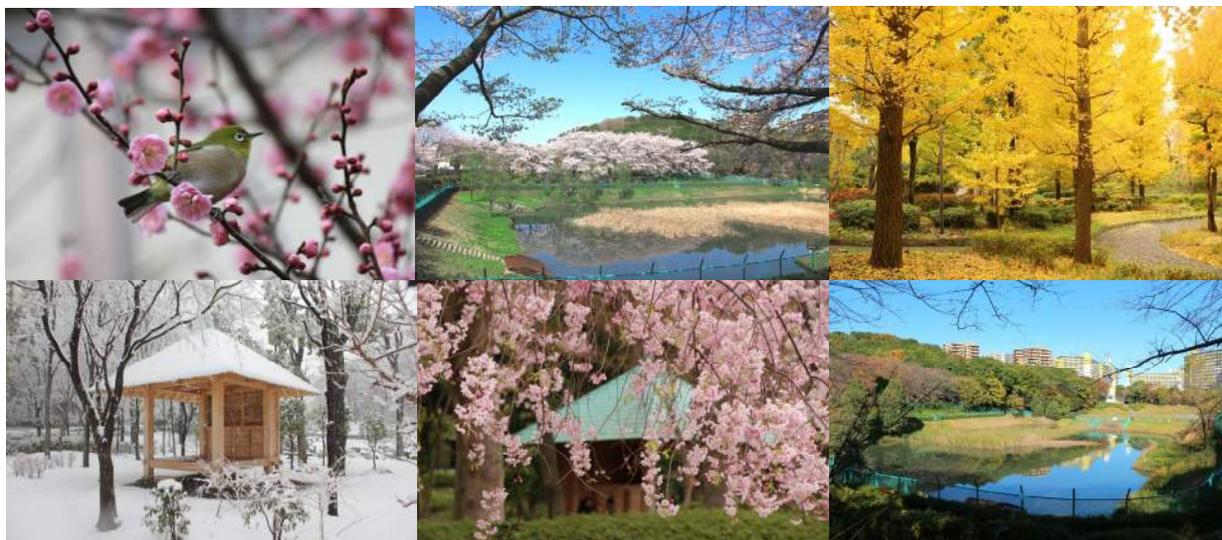
夏にはホタルが見られ、春には小鳥のさえずり、夏秋も虫の声が聞けて風情があります。すぐ隣に市民の森があり、自然を楽しめ、春には山菜も採れる。夏になると公園で虫捕りができるので、子供が自然に触れる機会がたくさんあります。(40代女性/二丁目/在住35年)



引っ越して良かった！若葉台生活を満喫しています。

引っ越して来た7年前に、友人達に宛てたハガキに「朝はうぐいすの声で目覚める毎日です！！」と書きましたが、今も同じ環境で満足しています。(60代男性/一丁目/在住7年)

60年前の小学校時代に大百科辞典で見た「緑に囲まれた欧州のアパート群」に住んでいるようです。当時の憧れが実現した？(70代男性/四丁目/在住10年)



(2) 若葉台だからこそできるライフスタイル



大自然に囲まれながらも若葉台にいれば一通り何でもそろっている
若葉台全体の景観は他にみない美しい街並みだと思います。特に電柱がないところがとても美しいです。地域包括ケアプラザ、地区センター(体育館有)、スポーツクラブ(テニスコートなど)又オアフクラブなどでの活動を通して、安心しておだやかに暮らすことが出来ています。グラウンドもあり、銀行、郵便局、地域のクリニックなどが若葉台の中ですべて間に合うのがとても助かります。(60代女性/三丁目/在住15年)

家に引きこもっている暇がないくらい地域活動が豊富。友達もたくさんできた
各老人会に種々のクラブがあり、試合後には、食事をしカラオケをやり、にぎやかに雑談をし、お友達もたくさん出来、家に引きこもっているひまがありません。70才近くになって、足、腰が弱くなってきたのでグラウンドゴルフを始めたところ、たくさんの友達が出来ました。(80代女性/四丁目/在住30年)



地域の活力がスゴイ!! 暖かいまち横浜若葉台
まち全体の行事(まつりの会主催による花見やまつり)を中心に、文化祭、大運動会、キャンドルナイト、恒例の暮れのもちつき、どんど焼き、ふるさとづくりとはいえ、よくこんなに様々な行事を実施し継続してきたと思います。そこに団結力やおもいやり(住人のためにという想い)などを感じています。多方面のありとあらゆる角度から見ても素晴らしい魅力を感じています。(70代女性/四丁目/在住33年)

中央商店街が生活の中心

コーヒーショップ、本屋、昼のカレーなど中央商店街へ毎日一回は出かけます。また、週に2~3回仕事に出かけていて、車での交通は便利です。(70代男性/四丁目/在住32年)



(3) 若葉台で暮らすからこそ、成長できた



地域のコミュニティが子どもを育ててくれる

小中学校の登下校を見守ってくださるパトロールの方をはじめ、たくさんの方が子どもたちを我が子や孫のようにかわいがってくださるので親としてもとても心強いです。特に反抗期には第三者の声が一番だと思い、必要な時は遠慮なく叱って下さいとお願いしています。親である私たち自身も多世代の方々と接する中で、多くのことを学ぶことができています。(40代女性/三丁目/在住30年)

「地域の目」のあたたかみを感じながら子育てができる

地域活動に参加をして、たくさんの知りあいが増えました。子育てに不安があったとき、子育てに孤独を感じていたとき、まちで出会った方からの子育て指南があって頑張れました。我が子もたくさんの人に声を掛けられて、グれることはなく育ちました。そればかりか、多くの年代の方々と話す機会がとても多かったので、人とのコミュニケーション能力が本当についているようにも思います。「地域の目」に有り難さを感じています。(40代女性/一丁目/在住18年)



自分たちでまちづくりを行っている実感できる日々

当初若葉台に移り住んだ頃は若葉台の中で活動するよりは、外へ外へと出掛けておりましたが、今は仕事でも趣味でも若葉台の皆様と楽しくお付き合いさせて頂いております。地域の活動は、当初面倒だなと思っておりましたが、活動の中でいろいろな人と出会い、これらの出会いは人生を豊かにしてくれました。本来関わることもない別の世代の方々とも関わり、いろいろな経験ができています。まちづくりは行政などが行っていくものばかり思っておりましたが、ここでは、住民が色々なところで活躍されており、自分もまだまだ負けていけないという気にさせられます。(70代女性/二丁目/在住33年)



(4) ここも好き！みんなの若葉台！

ほかにもこんな意見が・・・

桜はもちろんのこと、丁目によってはあじさいが満開になったりつつじが道路沿いに咲いていたり目を楽しませてくれるところが良いです。(50代女性/四丁目/在住20年)

季節や天候によって変わっていくまちの様子をながめるのが好きです。木々や花、空だとか、人の服装だとか、立ち話をしている人のおしゃべりの内容とか、朝早くひと気のない商店街を歩くのもオモシロイ。公園やベンチが多く、ポーっとできる場所がたくさんあるから嬉しいなー。(50代女性/二丁目/在住28年)

若葉台は自治会やまちづくりセンターやまつりの会などの催し物が多いから、人々の関係性が良いように感じます。例えばエレベーターで顔を合わせただけでも小さな子供でもきちんと挨拶したり、老人をいたわったり、子供を見守ったりと地域全体が一丸となっています。今まで住んでいたマンションでは考えられない事です。(40代女性/三丁目/在住6年)

集会室で行なわれていた赤ちゃん教室で出会ったママ友とはもう15年近いお付き合い。成長期の同じような悩みや気がかり、グチも遠慮なく話したり、自分では見きれない社会(地域)での子どもの姿を一緒に目配りしてもらったり、意見を聞けることが本当にありがたいです。(40代女性/三丁目/在住30年)

テニス、ソフトボール、グラウンドゴルフなどスポーツを楽しむ環境が整備されて、誰でも気軽に参加出来るグループが沢山あり健康維持に魅力を感じます。自治会活動が活発で、いろいろなイベントがいつもどこかで開催されていて住民相互の親睦醸成の機会に恵まれています。(70代男性/一丁目/在住36年)

公園に設置されている健康遊具は健康増進および病後のリハビリに効果があります。地域内には数多くの広場があり、野球、グラウンドゴルフなどで汗を流すことが出来るのも魅力の一つです。各自治会が寄付金を集め花火大会の一部にしていることは、住民として素晴らしいことで誇りに思っています。(70代男性/二丁目/在住33年)

体力を付けたくて入ったノルディックウォーキングで知り合いができ、友人となりこの年齢でも何でも話せる人々と出会うとはびっくりでした。人生が変わりましたありがとうございます。(非公表)



【参考】若葉台に住んで感じる魅力に関するアンケートの実施

以下の通り、若葉台居住者向けに「若葉台に住んで感じる魅力に関するアンケート」を実施しました。同アンケート結果を用いて本マスタープランの「若葉台の魅力」を作成いたしました。

(1) 調査結果について

調査の目的 横浜若葉台マスタープランにおける「若葉台の魅力」の資料作成

調査の概要 調査対象：若葉台居住者（アンケート配布数：約 200 件）

調査方法：策定委員および自治会などを通じて居住者へ配布

調査期間：平成 28 年 8 月 16 日（配布開始）～8 月 29 日（回収締切）

回収数：122 票（回収率約 61%）

設問内容 回答者の基本情報をはじめ、以下の 8 項目の設問を設けた。

- 問 1 どちらにお住まいですか。
- 問 2 あなたの年齢・性別についてお教えてください。
- 問 3 若葉台にお住まいになられて何年になりますか。
- 問 4 若葉台の暮らしの中で、五感（見る、聞く、触れる、味わう、嗅ぐ）で感じられる魅力は何ですか？
- 問 5 若葉台の暮らしの中で、心に感じる楽しさや魅力は何ですか？
- 問 6 若葉台の暮らしや出会いの中で、お子さんやご自身の学び・成長に結びついたことはありますか？
- 問 7 若葉台の暮らしの中でこそ、実現できた日課やライフスタイルがあれば教えてください。
- 問 8 若葉台だからこそ、出会えた仲間や築けた人との関係について、良かったことを教えてください。

回答者の属性（問 1～3）

1) 性別

性別	人数
男	58
女	63
無回答	1
計	122

2) 住所別

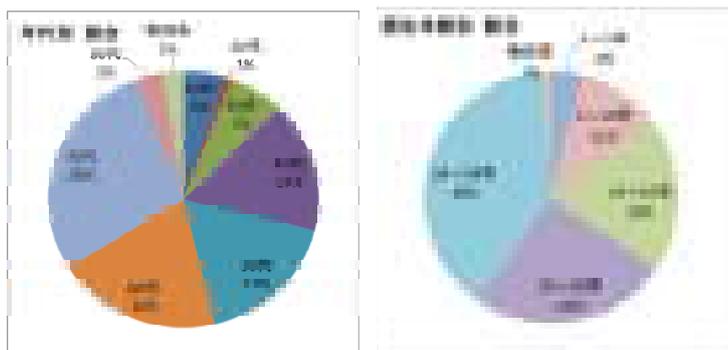
住所	人数
一丁目	23
二丁目	30
三丁目	23
四丁目	44
無回答	2
計	122

3) 年代別

年代	人数
10代	6
20代	1
30代	8
40代	20
50代	21
60代	25
70代	34
80代	4
無回答	3
計	122

4) 居住年数別

居住年数	人数
0～5年	5
5～10年	13
10～20年	24
20～30年	31
30～38年	48
無回答	1
計	122



3 - 3 . 課題と資源の総括

これまで整理してきたように、若葉台には現状、以下のような課題や資源があります。

今後はこれらの課題に、資源（強み）を活用して取組み、若葉台にしかない、唯一無二のまちづくりを行なっていく必要があります。

将来に向けた内在的な課題

- ・急激な少子高齢化・人口減少による様々な世代の暮らしの変化が顕在化
- ・市街化調整区域（森・緑等）に囲まれた周辺から新たな活力を呼び込みにくい環境
- ・柔軟に施設立地や用途転換が図りにくい法規制（未利用地の有効活用）
- ・ペDESTリアンデッキや公共施設等のインフラの朽化、管理運営コストの増大

10の資源（強み）

- ・多様な公園や緑、動植物に囲まれた自然の中での暮らし
- ・充実した公共空間、利便施設による健康的な暮らし
- ・スポーツ・文化施設や多彩なプログラムでの仲間づくり
- ・年間を通じた四季の行事やイベント
- ・地域と学校のつながり
- ・多様性を受け入れるまち
- ・駐車場の完備と自動車を使用しない生活の両立
- ・商業、大学、医療・福祉施設等の多様な周辺施設
- ・活発な地域活動を推進する諸団体
- ・諸団体をつなぎ、要となる調整組織

若葉台の 課題と魅力

現場における様々な課題

<子育て>

- ・医療施設の立地や機能不足
- ・保育・一時預かり不足
- ・孤育て世帯への対応
- ・親育ての充実化
- ・教育の更なる充実化

<高齢者>

- ・高齢者の住まいに対する懸念（スキップフロア等）
- ・生活支援・医療・介護予防へのニーズの高まり

<住宅>

- ・分譲住宅の利便性
- ・賃貸住宅の老朽化
- ・不動産流通の最適化
- ・プロモーションの強化

<センター地区>

- ・周辺商業施設との競合
- ・アクセス性の不足
- ・広域集客を図るための様々な施設との連携

ココロで感じる魅力

- ・ホンモノの自然を味わえ、横浜にいるとは思えない、別荘にいるかのような暮らしができる
- ・大自然に囲まれながらも、センター地区に行けば、一通りのものが揃う便利な暮らし
- ・地域の活力が充実し、イベントも豊富にあり、友達がたくさんできる暮らし
- ・充実したコミュニティが子どもを育ててくれ、世代間を超えたつながりが持て、成長ができる
- ・住民が主体となってまちづくりを行い、いつまでも健康で活躍していけるまち

【コラム】まちづくりワークショップの開催

平成 28 年 10 月 30 日に若葉台地区センター体育館にてマスタープラン策定委員会の中間報告会とまちづくりワークショップを開催しました。

午前実施した中間報告会には約 70 名が参加し、主にマスタープランの役割、現状や課題について説明を行ったあと、質疑応答を行いました。

午後から開催したワークショップには約 50 名が参加しました。子育て、高齢者、中心街、住宅流通、次世代への継承の 5 つのテーマグループに分かれ、意見交換とアイデア出しを行いました。



中間説明会の様子



委員長の横浜国大野原准教授による説明



グループワークでアイデアを詰めていく



ワークショップの様子。壁には野原ゼミの学生によるアイデアカードが並ぶ

成果発表では各グループから斬新で説得力のあるアイデアが。今回のために横浜国大の野原ゼミの学生さんたちが作成した「若葉台まちづくりアイデアカード」を皆さん興味深く読み、自分の意見を広げていきました。

参加者からは「今まで交流が無かった方と意見交換できて楽しかった」「普段考えていることを話せてスッキリした」など前向きなコメントが多数寄せられました。

各グループから出た意見・アイデア



チームA 高齢者

『最後まで若葉台に住みたい』

- ・賃貸住宅をサービス付き高齢者住宅へ
- ・小規模多機能施設、地域ケアプラザを複数設置
- ・多世代が交流できるカフェ、フードコート



チームB 中心街

『新しいふれあいの“場”を創る』

- ・HARU・空き店舗・公園・旧西中を活用
- ・若葉台公園にBBQ場
- ・中心街の広場フードコート化



チームC 子育て

『一時保育の充実が若葉台を救う！』

- ・現代は「子育て中の親の孤立」が問題
- ・「一時預かり」は子育て世帯を呼び込む決め手



チームD 次世代への継承

『新しい人に来てもらうために』

- ・人材活用 地域コンシェルジュセンター
- ・若いファミリーを呼ぶなら「一時預かり」



チームE 住宅流通

『住まい方、暮らし方』

- ・若葉台の特徴を活かしたシェア暮らし
- ・シェアな暮らし方を確立させて情報発信



チームF 中心街

『いつでもだれでも集える商店街』

- ・全天候型・回遊型へ。利便性アップ
- ・バス停位置の検討や床タイルの改修
- ・子供連れOKのワンコインで食事できる場

4 . まちづくりの目標と基本方針

4 - 1 . まちづくりの目標

これまで整理してきたように、若葉台では豊かな自然環境や高層住宅の集積など当初の基本計画に由来する開発を基礎地盤として、様々なコミュニティを形成し、極めて高度な住民自治を実現する地域として成熟してきました。

これは、当初の開発理念である「都市と環境の共生」が今日まで継承され、住民や地域団体をはじめとする様々な関係者が主体的にまちづくりに寄与してきた成果であると言えます。

このような地域資源を強みとして、今後も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、常に世代が循環し続けるまちであることが必要です。

このことから、まちづくりの目標を「世代をつなぎ 未来をひらく 持続循環型まちづくり」と位置付けます。

世代をつなぎ 未来をひらく 持続循環型まちづくり

マスタープランという共通指針に基づき、様々な担い手が連携し多岐に及ぶ取組みを推進することにより、目標の実現を目指します。

個別の取組みにより得られる効果は様々ですが、それぞれが横浜若葉台の魅力向上に貢献します。結果として「持続循環型まちづくり」の主役となり次世代を担うこどもの人口（年少人口0～14歳）を指標として設定します。

全国的な人口減少、少子化が更に進行する見通しのなか、若葉台では現状の年少人口を維持することを目指すこととし、5年後においても1,000人の年少人口および小学校の1学年3クラスを維持できるよう各種取組みを推進することとします。

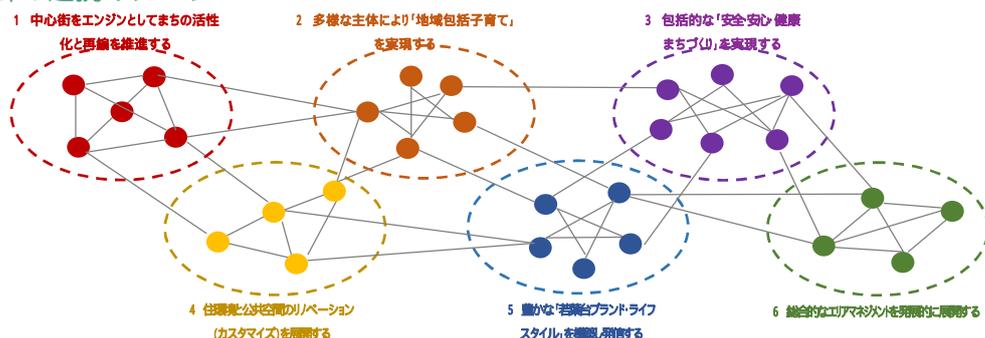
なお、設定した指標や数値については、今後のマネジメント段階において適宜見直しや改善を行っていきます。

4 - 2 . まちづくりの基本方針

「世代をつなぎ 未来をひらく 持続循環型まちづくり」を実現していくため、これまで整理してきた現状課題や若葉台ならではの資源（強み）や暮らしの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、次頁に示す6つの基本方針を定めます。

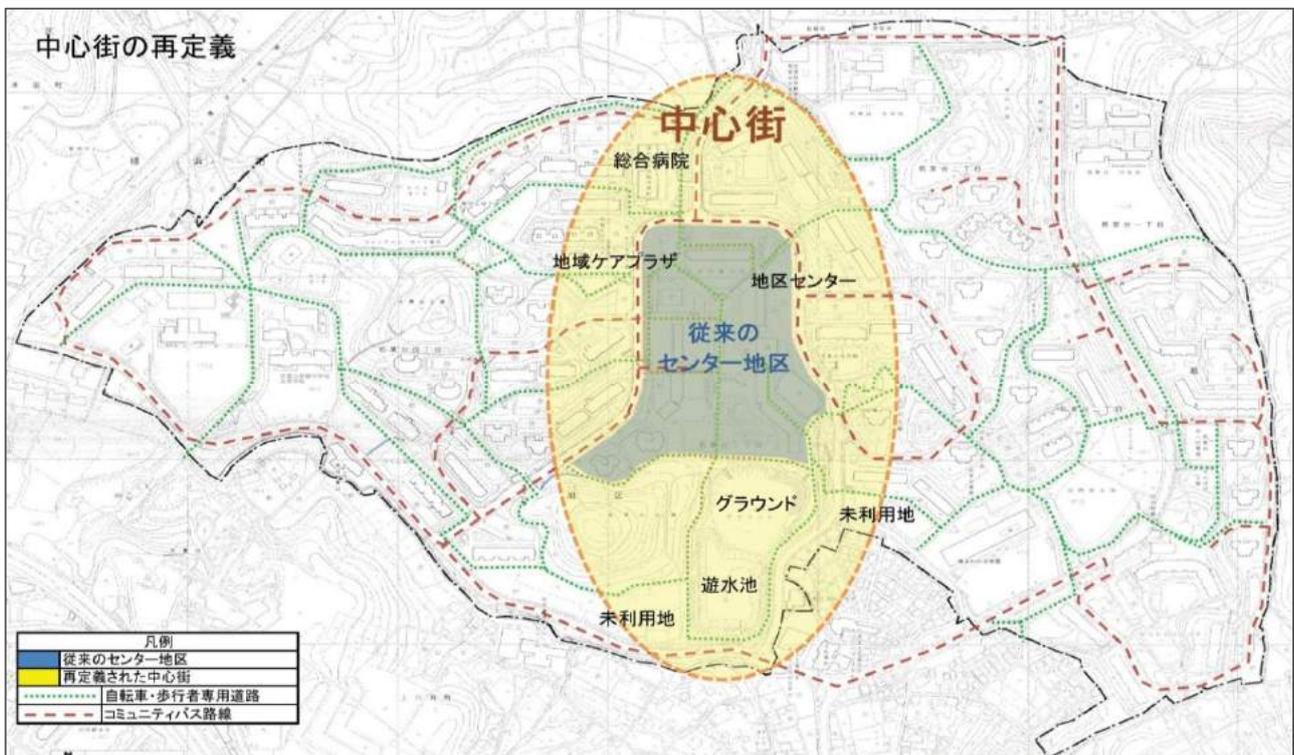
これらの基本方針に基づいて「取組み例」を5章で示しますが、これは現時点で考え得る取組みの例示であり、適宜時代の変化に応じて、見直しを図ることが考えられます。そのため、これらの基本方針は、「取組み例」の見直しの際に、まずは立ち返るべき基本的な考え方として位置づけます。

基本方針の連携イメージ



基本方針 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

- ・1980年代、新しい郊外型住宅地を目指して開発された若葉台には、主に住民の便利施設としてセンター地区に商店街が配置されておりますが、人口減少や高齢化、消費動向の変動などにより近年、活力が低下しています。
- ・若葉台が活力と魅力のある「まち」としてあり続けるためには、住宅地としての住みやすさだけでなく、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」の機能が必要となります。
- ・そこで、従来の商店街機能だけでなく、医療・福祉、子育て、趣味や文化創造活動など多様なニーズと創造的な活動が生み出される魅力的な空間として再構築してゆく必要があります。
- ・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、遊水地、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。

- ・中心街をショッピングタウンとしてだけでなく、多様なサービスを受
受できる豊かな空間として捉えなおします。周辺エリア（地区センター、
地域ケアプラザ、総合病院、グラウンド、遊水地、未利用地など）も中
心街の一部と位置づけ、団地内外の人々のニーズの高い、生活利便性の
高い中心街を生み出します。



取組み例	5-1- センター地区の多用途・多機能化
------	----------------------

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

- ・団地内はもちろん、団地外や地区外の人たちにとって、様々な出会いや
魅力ある商品、サービスに出会える、開かれた中心街を作ります。その
ために、魅力ある店舗・サービス構成、アクセス性の向上とわかりやす
さの確保、豊かなイベントのマネジメントなどを実施します。



取組み例	5-1- 魅力ある店舗・施設のリーシングとマネジメント
------	-----------------------------

3. 気軽に滞在しやすい、やさしく魅力的な空間を育む

- ・中心街は、買い物やサービスだけでなく、気軽に訪れることができ、長
く滞在したい場所となるように、やさしく魅力的な空間を創出します。
中心街建物のリノベーションや、滞在しやすい魅力的な外部空間となる
ような再編整備を検討します。



取組み例	5-1- 訪れやすく居心地のよい環境づくり
	5-1- 心臓部として相応しい中心街のリノベーション

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

- ・ニーズにうまく対応し、商品が豊富な店舗や魅力的なサービスを実現す
るために、中心街をマネジメントする体制を整えます。魅力的な店舗の
誘致をはじめ、各種イベントや催事利用等にも継続的に取組みながら、
わかば会の企画運営機能も強化し、常に活気と魅力をもたらす施設構成
を育みます。



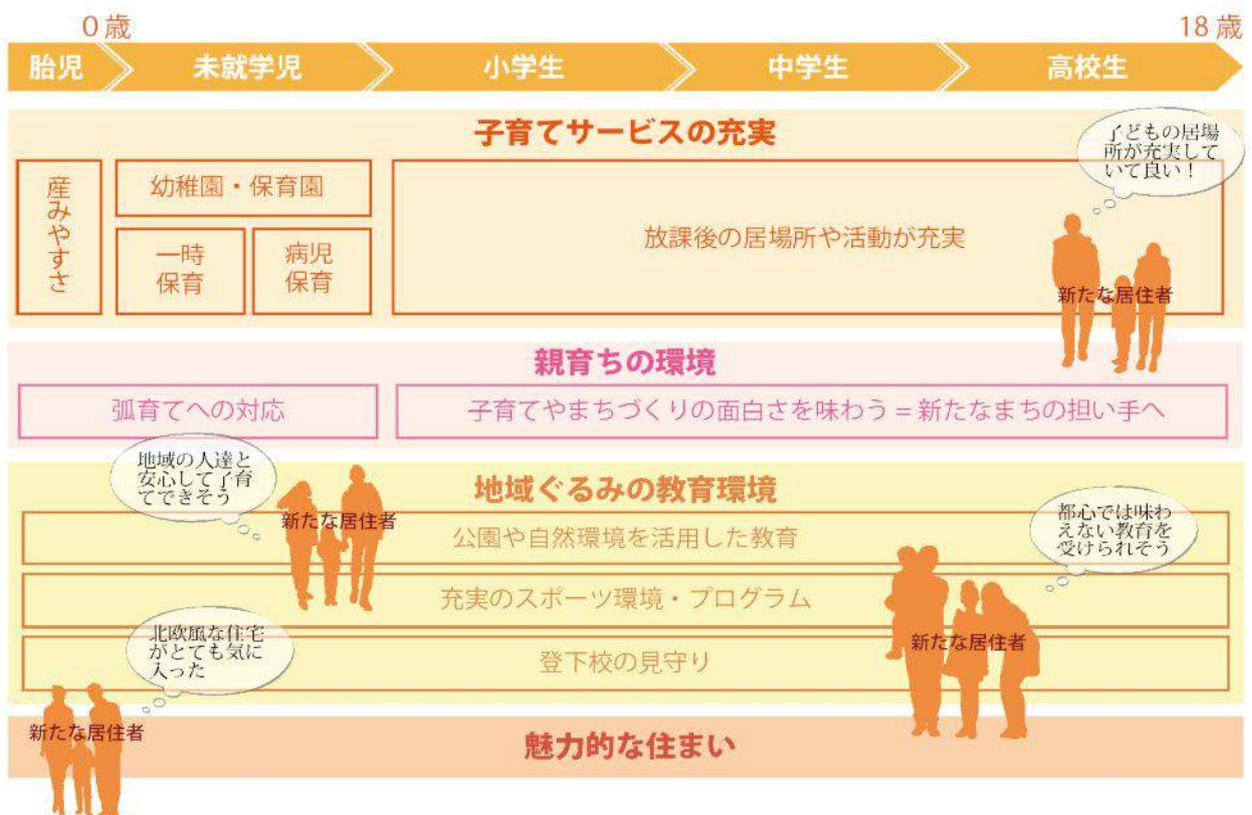
取組み例	5-1- 魅力ある店舗・施設のリーシングとマネジメント
	5-1- わかば会運営にかかる企画運営機能の強化

基本方針 2：多様な主体により「地域包括子育て」を実現する

- ・若葉台では、これまで様々な団体が連携し「オール若葉台」として、乳幼児や小中学校児童のみならず、0～18歳児までを視野に入れた「子育てに関する地域ニーズ」に対し手づくりの丁寧な対応をしてきました。
- ・一方で、少子高齢化と人口減少が進んでおり、活力ある子育て環境の維持には、これまで以上に次世代を担う子育て世帯の流入増が必要です。
- ・そこで、これまでの「オール若葉台」の取組みを継続しながら、子育て世帯を地域で支え、障がいのある児童も含めた様々な子供を受け止められる優しいまちであるとともに、まちの中で大人とのふれあいや支えあいの中で子供が育つといった、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」を以下の4つの視点を大切にしながら実現していきます。



「地域包括子育て」のイメージ図



【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

- ・これまで、幼稚園・保育園、小中高校の多様な教育機関と地域が連携し、子どもの教育に対する様々な取組みを行ってきました。
- ・教育環境が他の地域と比べ魅力的であることは、子育て世帯を誘引する上で、大きな力となり得ます。
- ・そこで、これら地域と教育機関の連携をより強固にし、自然やコミュニティなどの様々な地域資源を活かした、若葉台ならではの教育環境をつくることで子育て世帯に訴求する魅力をより一層高めていきます。



取組み例	5-2- 学校と地域の連携による、次世代のまちの担い手となる子ども達への教育充実化
	5-2- 幼稚園・保育園と地域との連携による未就学児童教育の充実化

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

- ・開発から約40年が経過し、近年においては共働き世帯が専業主婦世帯数を上回る等、家族や子育てを取巻く環境は大きく変わってきました。
- ・このような社会的状況やバス便立地という特性等から、若葉台における子育て支援へのニーズは0-18歳までのそれぞれの年代でますます多様化しています。
- ・これまで以上に「オール若葉台」で対応を図ることで、子育てのしやすい地域としての魅力を確立します。



取組み例	5-2- 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
	5-2- 多様な預かりニーズへの対応
	5-2- 児童生徒の放課後における選択肢の多様化

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

- ・近年、若年層の間では住まいに対する関心やニーズが多様化しており、昨今の住宅市場においては、住まいやコミュニティ等をカスタマイズすることを新たな住まいの魅力とした住宅が流通しています。
- ・若葉台においても、これらの時代のニーズを適切にとらえ、既存のストックや暮らし方自体を新たな視点でカスタマイズすることで、新たな若年子育て世帯の流入に向けて選ばれる住宅地となることを目指します。



取組み例	5-2- 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
------	--------------------------------

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

- ・多様な子育て支援のサービスを提供するだけでなく、親が自覚と自信を持って子育てできる環境を整えることや地域の親同士が関わり合い、成長しあえることを地域で支援していくことも重要です。
- ・そのため、子育て支援拡充とあわせて、親としてたくさんのものさしを持ち、子どもと一緒に親たちも成長していける環境の充実を図ることで、他の地域とは一線を画した魅力形成も図っていきます。



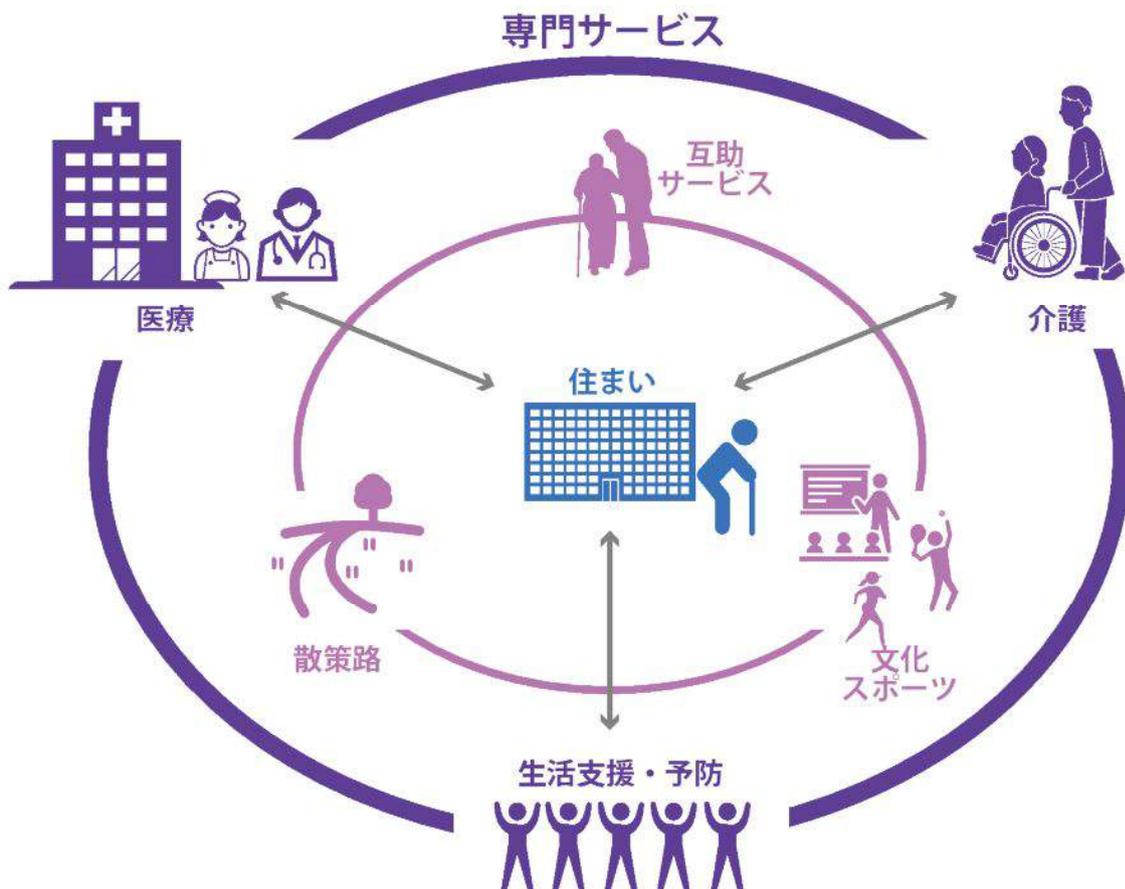
取組み例	5-2- 子育て・親育ちを支える環境整備
------	----------------------

基本方針 3：包括的な「安全・安心・健康まちづくり」を実現する

- ・将来人口予測によると、今後 10 年以内に団塊の世代が後期高齢者となり、生活支援や介護サービスの需要が高まるとともに、そのニーズもますます多様化することが見込まれます。
- ・また、調査により、高齢者層ほど永住志向が強いことも明らかになっており、いつまでも健康であるとともに、シニア時代を友人に囲まれ、生き甲斐を持って過ごせる環境づくりや、身近な拠点から必要な生活サービスや介護・医療を受けられ、要介護となっても在宅のままで、住み慣れた豊かな自然の中で安心して暮らし続けられる環境づくりが必要です。
- ・そこで若葉台では、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、相互が連携しあって、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。



「安全・安心・健康まちづくり」のイメージ図



【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

- ・若葉台では、全国や市内と比較すると著しく急速に進行している高齢化と相反し、高齢者に占める要介護認定率は際立って低い数値を示している等、健康な高齢者が多いまちであると言えます。
- ・これは、これまでNPO法人若葉台スポーツ・文化クラブによるプログラム提供をはじめ、様々な団体によるレクリエーションや文化活動、地域の様々なスポーツ施設の活発な利用に加え、これら施設を有機的につなぐ歩行者・自転車専用道路（散策路）の存在も一因だと考えられています。
- ・そのため、居住者の健康づくりに大きく寄与してきたこれまでの活動や施設等を維持し続けていくとともに、更なる活用を図ることで予防・未病の環境づくりをすすめ、より健康で暮らし続けられる環境を整備します。



取組み例	5-3- 地域スポーツ・文化コミュニティの更なる発展 5-3- 楽しみながら安全に歩ける散策路の維持・活用
------	--

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

- ・若葉台は、丘陵地の自然を活かした開発であるため、地域内の高低差が大きいです。住まいや地域内のバリアフリー化など、ハード・ソフト両面から改善を図り、いつまでも暮らし続けられる土台をつくります。
- ・高齢者がスキップフロア型住棟に居住し続けることが困難な場合が予想されます。そのため、要介護になっても高齢者が居住を継続できるよう高齢者住宅と生活関連サービスの整備を検討します。
- ・また、災害緊急時に対応できる体制と日頃からの訓練を継続し、安心して生活できる環境を維持し続けます。



取組み例	5-3- 暮らしやすい「住まい」へのカスタマイズ 5-3- モビリティサポートの再整理 5-3- 災害時対応等、まちぐるみの安全・安心
------	---

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

- ・利便性の高いセンター地区における在宅支援機能や医療機能の充実に向け、諸規制の見直しなど必要となる取り組みを進めます。また、高齢者が身近な地域で安心して暮らせるよう、高齢者等のニーズに柔軟に対応できる生活利便施設等の身近な拠点の整備について検討を進めます。
- ・高齢化に伴い、現在、不足しているリハビリ・回復療養機能などの多様な医療ニーズの発生が予想され、これに対応した取り組みを推進します。
- ・上記の取り組みにより高度な医療・介護施設の立地を促進し、生活支援やボランティアなどを担う地域の諸団体との連携により、専門サービスと互助が連携した若葉台ならではの地域包括ケアを実現します。



取組み例	5-3- 地域包括ケアモデルの推進 5-3- 医療機能の充実と再整理 5-3- 高齢者支援機能の充実 5-3- 生活支援やボランティアシステムの充実
------	---

基本方針 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

- ・地域内の高低差や分譲住宅のスキップフロア、賃貸住宅の共用部、住戸内の老朽化等が課題として挙げられるなかで、今後も選ばれ続ける大規模集合住宅地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も必要です。
- ・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、これまでのようにまち全体の建物や設備に係る高度な管理レベルを維持していくことが必要です。
- ・さらに、豊かな公共空間を活用した新たな魅力づけにより、ハード・ソフト両面から住宅の資産価値（＝商品価値）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。



若葉台の住宅流通イメージ図



【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

- ・若葉台は立地や住棟配置、住棟タイプ、住戸タイプなどバリエーションが豊富で、住戸の数だけ多様な暮らしのステージが用意されています。
- ・そこで、これらの多様な「住まい」を資源と捉え、ライフステージの変化に伴う様々な暮らし方とマッチさせることが豊かな暮らしの継続に有効であると考えられます。
- ・そのため、利便性が高いエリアに立地する公社賃貸住宅のリノベーションを検討するなど次世代を担う若年層に訴求することにより、住環境の整備を通じて多世代循環型のまちづくりを目指します。



取組み例	5-4- 公社賃貸住宅の利活用
------	-----------------

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

- ・「まちとしての共用部」や「まちにとっての公共空間」が豊富な若葉台は、利活用の余地が多分に残されています。若葉台の新たな居住価値の創出には、これらを最大限に活用することがポイントとなります。
- ・そのため、若葉台固有の特徴である起伏に富む地形や豊かな景観をはじめ、住宅の共用部やひろば、公園、緑地、道路など、それぞれ適切に管理されている強みを活かし、管理者との連携も模索しながら、多様な利活用方法を提案・実践していきます。



取組み例	5-4- 西中学校跡地の本格利用
	5-4- 公共空間の利活用とリノベーション
	5-4- 緑の管理と更なる利活用の推進

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

- ・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、まち全体の建物や設備が高度なレベルで適切に維持管理されてきました。今後も、ハード・ソフト両面からまち全体で管理レベルを保つことが住宅の資産価値（＝商品価値）を維持し続けるためには必要です。
- ・そのため、各管理組合や管理組合協議会とまちづくりセンターが中心となりこれまでの様々な活動や機能を継続するとともに、直面している課題のみならず、中長期的な課題についても共有し各種取組みを進めます。



取組み例	5-4- 住環境の適切な維持管理
	5-4- まちづくりセンターの役割と体制の整備

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

- ・若葉台の新たな居住価値を育み、それを「若年層の居住人口の増加」に結びつけることが必要です。
- ・そのため、若年層が求める暮らしに対するこだわりやニーズを捉えたクリエイティブな転入促進策や「転出入バンク機能」の早期構築・実装など、住宅流通を促進させる取組みを行います。



取組み例	5-4- 転出入バンク機能の実装に向けた取組みの推進
	5-4- 若年層を中心としたクリエイティブな転入促進策

基本方針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

- ・若葉台は、ハード・ソフトともに他のまちには見られないほど魅力に溢れています。全国的に空き家が大量発生しているなか若葉台では分譲住宅・賃貸住宅ともに未だに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。
- ・しかしながら、人口が次第に減少している現状や利便性が高い近隣地区の開発が続く状況を見通すと、安心できる状況ではありません。バス便立地であり、周辺が緑に覆われ、広域幹線から切り離された立地は、緑豊かで閑静な住宅地を形成している一方、様々な人に気づいてもらう取組みがより一層重要な立地でもあります。
- ・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。
- ・そのため、若葉台でしか得られない独自のライフスタイルを再発見・提案し、適切な方法で外部に対して訴求していくことで、誰からも知られるような「若葉台ブランド・ライフスタイル」を確立していきます。



若葉台ブランド・ライフスタイルの構築イメージ図



【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

- ・ホンモノの自然に近い森の中で暮らせる若葉台では、横浜市内であることを忘れるほどの素晴らしい環境であり、多くの住民が魅力と感じていることでもあります。
- ・そこで、このような既に当たり前となりつつある若葉台での暮らしを改めて見つめ直し、他地域にはない魅力を再発見したり、捉え直したりすると共に、これまでの価値観にとらわれない、新たな価値創造を図ることで、暮らし心地の良い若葉台を実現します。



取組み例	5-5-	横浜若葉台にしかない「若葉台ライフスタイル」の確立
	5-5-	先進的・独創的な取組みによるブランド確立
	5-5-	横浜環状鉄道の誘致に向けた運動の継続
	5-5-	他地域や外部団体との連携・交流

2. 地域の魅力をエンドユーザーに適切に伝える

- ・若葉台で育った世代がリターンしてくることが多いことから、当地域には魅力的な住環境が既に整っていることは想像できる一方、それ以外の若葉台を知らない層の流入が少ないことは、これらの層に適切に地域の魅力が伝えきれていないということでもあります。
- ・そのため、様々な情報媒体が普及する昨今、適切な情報媒体を用いながら、地域の魅力を切り取り、編集し、対外的に発信し続けることで、若葉台の将来を担っていく新たな住まい手を誘引していきます。



取組み例	5-5-	各情報発信ツールの連携と戦略的なメディア戦略の推進
------	------	---------------------------

基本方針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、地域に根付いた独自のコミュニティを萌芽させ醸成してきた第一世代が高齢化する局面を迎えておりますが、現在でもなお、まちづくりの中心的存在であることは、若葉台の強みであり宝です。また、様々なスローガン等のもと進められてきた各種取り組みは、まさに「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、将来に向けたまちづくりの共通指標（マスタープラン）を策定しようとしている今こそ、次世代へのバトン継承を実行する絶好の機会と捉え、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、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、みんなで「世代をつなぎ新たなステージへ」を具現化させていきます。



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）

・柏の葉アーバンデザインセンターは、千葉兼柏市の「柏の葉地域」において、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されました。（2006年11月開設）

・UDCKは、市民と行政、企業、大学等が連携してまちづくりを進めていくための場所をつくることを目的としてつくられており、その役割・機能として以下の3つに大別されます。

新たなまちづくりに係る「学習・研究・提案」する機能

「施策化・事業化」を企画・調整し、運営支援する機能

柏の葉のまちづくりを様々な媒体を通し、情報発信する機能

・これらの役割を果たすため、UDCKは柏市、柏商工会議所、田中地域ふるさと協議会、三井不動産、首都圏新都市鉄道、東京大学、千葉大学の7つの「構成団体」により、共同で運営されています。また、複数のコンサルタント会社等が「協力団体」として専門的な支援も行なっています。



【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

- ・前述したように、これまで築き上げてきたエリアマネジメントの継続は必要不可欠であり、充実したエリアマネジメントを持続・展開することで、若葉台の住宅地としての評価がより一層高まっています。
- ・そこで、これまで第一世代が築いてきたエリアマネジメントの体制を、第二・第三世代に受け継ぐとともに、より発展的にエリアマネジメントが展開できるような体制を整えていきます。



取組み例	5-6- 「オール若葉台」とエリアマネジメントの継承
	5-6- 若葉台型エリアマネジメントの発展的展開
	5-6- 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

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

- ・若葉台型エリアマネジメントには、これまでの住民が主体となった諸団体の活発な活動を土台とし、連携・調整の要となる公社・まちづくりセンターの参加に加え、「まちを持続循環的に経営」する視点を持つことや、外からみた若葉台の長所短所に対応するため外部の専門的知見を導入することが大切であると考えます。
- ・今後、国内外の様々な連携スキームを学び、現在の「オール若葉台」による協調型のマネジメントを基礎として新たな連携スキームを構築します。



取組み例	5-6- 団地再生に向けた取組みの継続
------	---------------------



3. 時代のニーズに応じた土地活用を図る

- ・若葉台では計画的な市街地が形成されるよう、都市計画で配置方針等が定められていますが、現在の課題を克服し将来に亘り持続性のある一団の住宅市街地であり続けるためには、一定の機能更新や時代のニーズに適応できる計画にアレンジする必要があります。
- ・そこで、高度な自治を展開してきた住民との協働を図りながら、時代のニーズに応じた土地活用を図っていきます。

取組み例	5-6- 土地利用の総合的なマネジメント
------	----------------------



4 - 3 . 目指すべきまちのあり方

- ・まちづくりの目標及び6つの基本方針にもとづき、目指すべきまちのあり方を以下のように考えます。

(1) 「まちの心臓」となるセンター地区の拡充・強化とオープン化

- ・約90ヘクタールに及ぶ広大な若葉台は、まちの中心部に商業施設やバスターミナル等を集積させる「ワンセンター型」の開発が行われ、住民やまちにとって必要なサービス機能の利便性と多様性が確保されています。
- ・センター地区はいわば若葉台の**心臓であり**、この特性を拡充・強化するため、従来のセンター地区に横浜市地域ケアプラザ、地区センター、総合病院、広場、グラウンド、遊水地、未利用地等を加え、新たに「中心街」と定義します。
- ・「中心街」には、将来の変化に必要となる機能を備えるとともに、周辺の温浴施設や福祉施設、駐車場とも連携し、中心街に地区外からの集客を図ります。

(2) オープン化により、まちの「基礎代謝」を高める

- ・4つの住区（一～四丁目）は幹線道路で区切れ、地区公園に隣接し街区公園を含む良好な居住エリアとしながらも、身近に必要な施設が配置できるように計画されています。
- ・多様な住環境や施設、豊かな共用空間を「オープン化」することにより、常に様々なヒトが出入りし行き交い「まちの基礎代謝」が高まります。
- ・活発な基礎代謝を維持することにより、まちの健康も維持されます。

(3) 公園やスポーツ施設、旧西中等を、人を呼び込む「まちの呼吸器」として改善する

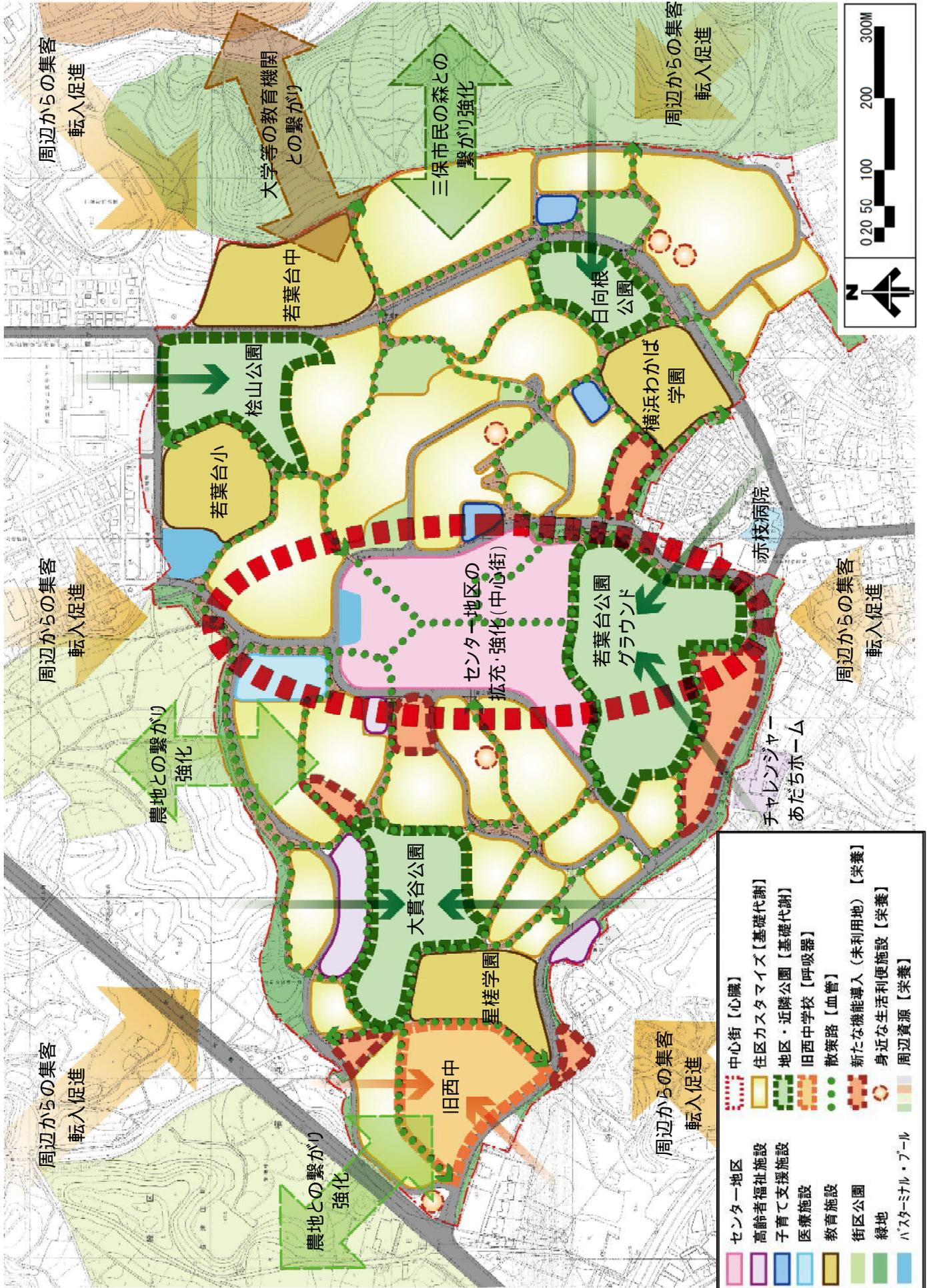
- ・計画的に配置されたグラウンドや各種スポーツ施設に加え、自然あふれる若葉台公園、大貫谷公園、桧山公園など大規模な里山空間には、地区内外を問わず多くの利用者が訪れています。
- ・また、現在暫定利用に止まっている旧西中の本格的な利活用を促進することにより、更なる強力な集客効果が得られます。
- ・各所に配置されたこれらの施設が、人を呼び込む「まちの呼吸器」として健全かつ活発に機能し続けることにより、更に多くの利用者が地区内外から訪れる元気なまちであり続けます。

(4) 「まちの血管」としての自転車・歩行者専用道路をより魅力ある散策路へ

- ・若葉台の当初計画では、自転車・歩行者専用道路はレクリエーション施設として位置づけられ、まち全体を安全・快適に移動できるようつなぐことで、センター街区の利便性・多様性と住区内・街区内の良好な居住環境が結びつき両立する構造としています。
- ・このような基本的な機能を重視しつつ、高齢者の健康維持に必要な魅力ある散策路、子どもが歩いて楽しい安全安心な通学路等の観点から、より魅力ある散策路としていきます。

(5) 隣接する周辺資源とのつながり強化や未利用地等の活用により、まちの価値向上のための「栄養」を得る

- ・隣接する三保市民の森や市街化調整区域内の農地、教育機関や温浴施設など、周辺地域には若葉台の中には無い魅力的な資源が豊富にあります。
- ・これら周辺資源との連携を深めることにより、新たな「栄養」を得ることができ、まちの価値向上を図ることができます。
- ・また、公社未利用地についても、地域のニーズに合わせて新たな機能の導入を図り有効活用していくことで、まちの価値向上を図ります。



センター地区	中心街【心臓】
高齢者福祉施設	住区カスタマイズ【基礎代謝】
子育て支援施設	地区・近隣公園【基礎代謝】
医療施設	旧西中学校【呼吸器】
教育施設	散策路【血管】
街区公園	新たな機能導入(未利用地)【栄養】
緑地	身近な生活利便施設【栄養】
バスターミナル・プール	周辺資源【栄養】

第5章．目標実現に向けた取組み

第5章では、第4章で描いた将来像を念頭に置いて、まちづくりの目標を実現するための基本方針に基づき、今後当面の間まちにとって必要であると考えられる取組みを例示します。

これらの取組みについては、ニーズの度合いやタイミング、規模の大小等を踏まえ、優先順位を付して実行していくこととなりますが、環境の変化等に応じて、内容の柔軟な見直しやカスタマイズを行っていくことも重要です。

なお、いずれの取組みにおいても、遊休資産や地域資源の有効活用、多様な主体の連携、具体性と持続可能性の3点に留意することを前提として推進する必要があります。

目次

	具体的な取組み
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
	センター地区の多用途・多機能化
	魅力ある店舗・施設のリーシングとマネジメント
	訪れやすく居心地の良い環境づくり
	心臓部として相応しい中心街のリノベーション
	わかば会運営にかかる企画運営機能の強化
2	多様な主体により「地域包括子育て」を実現する
	学校と地域の連携による、次世代のまちの担い手となる子どもたちへの教育充実化
	幼稚園・保育園と地域との連携による未就学児童教育の充実化
	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
	多様な預かりニーズへの対応
	児童生徒の放課後における選択肢の多様化
	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
	子育て・親育ちを支える環境整備
3	包括的な「安全・安心・健康まちづくり」を実現する
	地域スポーツコミュニティの更なる発展
	楽しみながら安全に歩ける散策路の維持・活用
	暮らしやすい「住まい」へのカスタマイズ
	モビリティサポートの再整理
	災害時対応など、まちぐるみの安全・安心
	地域包括ケアモデルの推進
	医療機能の充実と再整理
	高齢者支援機能の充実
	生活支援やボランティアシステムの充実
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
	公社賃貸住宅の利活用
	旧西中学校の本格利用
	公共空間の利活用とリノベーション
	緑の管理と更なる利活用の推進
	住環境の適切な維持管理
	まちづくりセンターの役割と体制の整備
	転入バンク機能の実装に向けた取組みの推進
	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
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
	横浜若葉台にしかない「若葉台ライフスタイル」の確立
	先進的・独創的な取組みによるブランド確立
	横浜環状鉄道の誘致に向けた運動の継続
	他地域や外部団体との連携・交流
	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
6	総合的なエリアマネジメントを発展的展開する
	「オール若葉台」とエリアマネジメントの継承
	公民学連携も見据えた横浜若葉台型エリアマネジメントの発展的展開
	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
	団地再生に向けた取組みの継続
	土地利用の総合的なマネジメント

5 - 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

【方針を実現する上での取り組み例】

センター地区の多用途・多機能化

中心街の中でも、ショッピングタウンわかばを核とした利便性が高いセンター地区には、住民にとってニーズが多く生活利便性を高める機能や外部からの来街者を増加させる機能の配置が望まれます。

住民サービスに関する主要な機能が集約しているセンター地区の活性化は、まち全体への活力の波及と価値の維持向上に貢献することが期待できます。

これらのことから、地域ニーズの明確化とそのため必要となる法制度上の規制緩和などの条件整理を行うとともに、多用途・多機能化により多世代が交流するエリアになるよう各種取り組みを進めます。

魅力ある店舗・施設のリーシングとマネジメント

人口や消費が右肩上がりだったオープン当初から 30 年以上が経過し、ショッピングタウンを構成する店舗の業態やゾーニングも変容してきました。

来街者にとって利用しやすく、かつ商業施設が相互連携し相乗効果を上げやすくなるよう、積極的にリーシングを展開し、ゾーニングの見直しについても中長期的な視点で取り組みます。

訪れやすく居心地の良い環境づくり

センター地区の魅力付けと並行し、サイン計画の見直しやイベント開催、来客用駐車場の改修など「訪れやすい環境づくり」や「居心地の良い環境づくり」に向け取り組む必要があります。

大規模な改修など、実現可能性を考慮すると困難な事案もありますが、関係者の連携や協力を得ながら、取り組みを工夫するなど「できることから実施していく」ことが重要です。

心臓部として相応しい中心街のリノベーション

ショッピングタウンわかばをはじめ、多くの利用者が行き交う中心街にあっては、利用者の安全確保が最優先事項です。また、当初から敷設されている地域冷暖房設備については、その存否および改修方針について早期に決定する必要があります。

定期的に建物や設備などの長期修繕計画を点検するなど予防保全に努めるとともに、中心街の一部を構成する未利用地における付加価値創出についても積極的に検討を行います。

わかば会運営にかかる企画運営機能の強化

イベントへの関わり方やテナントリーシングのあり方、企画運営機能の明確化など、現行の運営規則の見直しも視野に入れ、ショッピングタウンわかばがまちの顔として更なる活性化の牽引役となるよう、わかば会の各種会合を通じて課題共有と対策検討を行います。

5 - 2 . 多様な主体により「地域包括子育て」を実現する

【方針を実現する上での取組み例】

学校と地域の連携による、次世代のまちの担い手となる子ども達への教育充実化

「学校づくりはまちづくり まちづくりは学校づくり」のスローガンのもと連合自治会のリーダーシップにより進められてきた各種取組みは、児童・生徒のみならず父兄や教員、地域住民も巻き込み、若葉台住民に根差した共通理念であると共に、大人になり一度は地域から出た子ども達が新たな家族とともに戻ってくることが多いまちとなっている一因ともなっています。

そのため、これまで以上に、次世代のまちの担い手にもなり得る子どもたちが、大人になっても「横浜若葉台」を誇るべき故郷と感じ続けてもらい、自分たちの子どもを育てたいと思えるまちにしていける教育環境の充実化を地域と学校の連携によって図ります。

幼稚園・保育園と地域との連携による未就学児童教育の充実化

横浜市立若葉台保育園の民営化、第一幼稚園の園舎改修等、これまで若葉台の子育て環境を支えてきた施設をとりまく環境も変化しています。少子化が進む中、これらの園の継続運営は、若葉台の子育て環境整備の基礎部分であるといえます。

そのため、ますます園と地域との情報共有や連携を深めていき、様々な取組みを行っていくことで、未就学児を地域に根差した環境で健やかに育てることができる環境を整えていきます。

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

団地内には総合病院と住棟内の3箇所9区画の診療所が設置されていますが、小児科・皮膚科・耳鼻科等、子育て期に通院することが多い診療科目は不足しており、これらの診療科目におけるかかりつけ医の有無は、子育て世代にとっては大きな安心（不安）材料です。また、世代循環を目指すまちとして、産科ニーズの有無についても検討が必要です。

預かりニーズと同様、対策の具現化にあっては、規制の見直しや場の確保など整理すべき課題が多いのも事実ですが、子育て支援における喫緊の課題の一つとして位置づけ、早期実現に向けあらゆる検討・取組みを進めます。

多様な預かりニーズへの対応

現役親世代の働き方やライフスタイルの変化は、子ども（とくに未就学児）との時間の過ごし方にも変化をもたらしており、一時預かりや病児保育等、子どもの預かりニーズが多様性を増しています。

都市計画上の制限や用途地域、場所の確保、担い手の確立等、対策の具現化にあっては整理すべき課題が多いのも事実ですが、子育て支援における喫緊の課題の一つとして位置づけ、早期実現に向けあらゆる検討・取組みを進めます。

児童生徒の放課後における選択肢の多様化

未就学児の預かりニーズと同様、児童生徒の放課後の選択肢についても環境変化が見られます。

小学校期の児童には、学童保育をはじめ「はまっ子ふれあいスクール」から「放課後キッズクラブ」への移行期における地域としての協力や支援を継続するとともに、地区センターや公園、「地域交流拠点ひまわり」でNPO法人若葉台と若葉台小学校の連携により開始された「わくわく教室」など、安全で健全な「居場所」づくり、また、中学校期の生徒には、学校における部活動をとりまく環境変化などが課題として挙げられます。

いずれも0-18歳の「地域包括子育て」の実現に向けて、学校・家庭・地域の連携をより深化させていくことで、児童生徒が放課後の過ごせる居場所の選択肢を増やしていきます。

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

立地や住戸プランの多様性に富む若葉台の強み及び「住宅団地型既存住宅流通促進モデル事業」の一環として整備した体験入居室を活かし、常に魅力ある住環境を提供できるよう取り組みます。

センター地区に位置する公社賃貸住宅をモデルとしてますます多様化するライフスタイルに合わせた住戸への改修や、住まい手を迎え入れるエントランスの改修、新たな入居促進策の検討など、公社・まちづくりセンターが連携し、ソフト・ハード問わず前例踏襲に止まらない新たな付加価値の創出を行い、分譲住宅を含めた地域全体の更なる流通促進活性化に向け検討・取組みを進めます。

子育て・親育ちを支える環境整備

平成26年5月、NPO法人若葉台が中心となり各団体の協力を得て「親と子のつどいのひろば そらまめ」を開設し、平成27年度には年間延べ2,200組を超える親子の利用がありました。これをきっかけとした利用者や関係者の増加は、若葉台における商店街の利便性の高さを再認識するとともに、ニーズに適した「居場所」を提供することの意義を浮き彫りにしました。

のちにそらまめ利用者を中心として「若葉台子育て母の会」が結成され、独自の活動とともに「コミュニティ・オフィス&ダイニング 春(Haru)」を活動拠点の一つとして情報発信機能を担う等、居場所づくりを起点とした様々なつながりが生まれています。

若葉台独自の「地域包括子育て」を将来に亘り継承していくために、子育てささえあい連絡会を中心に、第2世代である若葉台子育て母の会や若小おやじの会などを含めた子育て・親育ちの環境づくりを地域ぐるみで支援していきます。

5 - 3 . 包括的な「安全・安心・健康まちづくり」を実現する

【方針を実現する上での取組み例】

地域スポーツ・文化コミュニティの更なる発展

NPO法人若葉台スポーツ・文化クラブは、設立以来「生きる喜びをわがまちに」を標語に長年に亘りまち全体のスポーツ文化活動の推進や環境整備を推進し、その存在と実績が内外から広く認知されています。

今日では先駆的な、「総合型地域スポーツクラブ」として活動の幅を広げ、若葉台住民のみならず、周辺広域からも多数の利用者が訪れています。

今後も若葉台特有の魅力（スポーツ文化活動の推進と健康維持・介護予防の実現）を継続できるよう、まちづくりの基本理念のひとつとして、同クラブのスローガン「いつでもどこでもだれでもいつまでも、スポーツ・文化活動を」をまちぐるみで継承し、地域スポーツコミュニティの更なる発展を目指します。

楽しみながら安全に歩ける散策路の維持・活用

若葉台全体に整備されている自転車・歩行者専用道路は、地域内の各施設を安全につなぐ住民にとっての重要な交通網であり、健康増進を目的としたウォーキングなどの利用も年々増加していますが、昨今では街路灯や照明の経年劣化、植栽の成長などから安全性が低下する懸念が生じています。適切な維持管理を行い、常に安全な利用が叶うよう管理者との連携を強化していきます。

また、地域内に張り巡らされた自転車・歩行者専用道路の魅力をより高め、緑に囲まれ、四季を感じながら楽しく歩ける散策路とします。

そのためには、カスタマイズの考え方から法面の植栽や花壇の設置、休憩スペースとなるテーブルやベンチの整備など、高齢者や障がい者も含め誰もが利用しやすくなるよう様々な取り組みを検討します。

さらに、周辺の農地や森林も含めて地域の散策路とすることで、多様な空間体験を可能とし、地域外からも訪れたいくなる散策路とします。

暮らしやすい「住まい」へのカスタマイズ

主に一、二丁目に導入されているスキップフロア型住棟におけるエレベーター非停止階住戸へのアクセスは高齢者にとって重要な課題です。若葉台住宅管理組合協議会が組成した100年マンションプロジェクト内に設置された昇降機ワーキンググループでも対策が議論され、費用面と合意形成の点から実現・普及には課題が残るものの、一定の成果を得たところです。

さいわい、若葉台は住棟・住戸のタイプも多様です。利便性が高くエレベーターが各階停止する公社賃貸住宅の活用や、まちづくりセンターによる住戸流通マネジメント機能（別記：転出入バンク機能）による地域内住替えなどのソフト面のみならず、公社賃貸住宅における耐震改修工事を順次実施していくことなどにより、ハード面からも「安全・安心・暮らしやすさ」をサポートしていきます。

また、高齢者がスキップフロア型住棟に居住し続けることが困難な場合が予想されます。そのため、要介護になっても高齢者が居住を継続できる高齢者住宅と生活関連サービスの整備を検討します。

モビリティサポートの再整理

地域内を巡回運行する「コミュニティバスわかば号」を継続運行し引続き中心街へアクセスする交通網として機能させると同時に、まちを網羅する自転車・歩行者専用道路についても、バリアフリー化とともに、モビリティ（移動性・流動性）サポートの視点から更なる利活用方法について改めて検討します。

また、センター地区における歩行動線や路面のきめ細やかな改修・補修など、利便性の向上と安全性の確保双方の視点から、優先順位と実現可能性を考慮し、できることから着手していきます。

災害時対応など、まちぐるみの安全・安心

現在若葉台では、地域住民のボランティアスタッフにより小学校通学路の見守りや防犯パトロールなどが実施されており、とくに子どもへの安心安全な環境の提供に多大な貢献をしています。こうした日常の取組みに加え、将来発生することが予測されている大規模災害時には、万全な避難体制の確保や適切な安否確認などが求められます。

毎年実施されている防災訓練などを通じ関係団体やすべての住民が有機的な連携を發揮し「安全・安心・健康に過ごせるまち」を実感できるよう各種取組みを継続・推進します。

地域包括ケアモデルの推進

誰もが「安全・安心・健康に過ごせるまち」の具現化は、厚生労働省が目指す「地域包括ケア」が目指す理念と同一で、高齢者のみならず子どもや障がい者も含めた広義の福祉の実現にほかなりません。

多様な主体が有機的に連携してはじめて機能する「地域包括ケア」の先進的モデルを若葉台で実現し、対症療法型の高齢化対策から予防保全型へ切り替え、各種取組みを推進します。

特に、高齢者が要介護状態でも地域で安心して暮らせるよう、高齢者等のニーズに柔軟に対応できる生活利便施設等の身近な拠点の整備が可能となるよう、都市計画の変更等について検討します。

医療機能の充実と再整理

若葉台地区および隣接地区には総合病院を中心とした医療機関が点在していますが、今後は急性期病院と療養型病院など医療機関の機能役割分担が進みます。事業者などへのヒアリングにより得られた内容や若葉台の地域特性も踏まえ、適正かつ十分な医療ニーズへの対応が必要です。

様々な生活利便機能が集約する中心街の位置付けを改めて見直し、利便性やアクセスの容易性なども考慮し医療機関や高齢者向けサービス機能を柔軟に配置できるよう、条件整理と具体的な検討を進めます。

また、事業者ヒアリングの内容を踏まえると、高齢化が進み永住志向が強い若葉台では、当面の間、現在不足しているリハビリ・回復療養機能を中心に多様な医療ニーズが多く発生することが見込まれます。

豊かな自然環境を背景に、高齢になってもいつまでも若葉台に住み続けたいという多くの住民ニーズを叶えるべく、公社の未利用地などにおける大規模な開発も視野に入れ、都市計画や諸規制などの条件整理、事業者や担い手の有無について早急かつ具体的に検討を進めます。

高齢者支援機能の充実

平成 23 年度に（一財）高齢者住宅財団が実施した調査では、今後の若葉台では要介護状態になった際のサービスが不足することが指摘され、その必要性がまちの共通認識となりました。

その後、福祉のまちづくり検討会議における議論を経て、平成 28 年度にショッピングタウンわかばの空き店舗を活用して NPO 法人若葉台が事業者となって開設した地域交流拠点「ひまわり」は、地域が一丸となって課題への対応をすみやかに具現化した事例です。

ひまわり誕生は、多様な主体が相互理解と相互補完を重ね、プロセスにおいて共助・互助の精神が発揮された賜物であると言えます。この取組み事例を契機に、今後も複層的な公助と共助・互助の連携を引き続き具現化させていきます。

また、永住志向が高く活動的な高齢者が多い若葉台では、利便性の高いセンター地区に在宅支援機能や医療機能をはじめとした高齢者向けサービスの拠点を設置することが望まれています。

既存の都市計画や諸規制など、このような拠点を設置するための条件整理をはじめ、実現可能性や設置の適否について検討を進めます。

生活支援やボランティアシステムの充実

高齢化が進むにつれ今後ますます日常生活を支援するサービスのニーズが高まることが見込まれます。これまでも若葉台では多方面で多数のボランティアが活躍する土壌があり、NPO 法人若葉台のボランティアセンター機能により生活支援サービスが提供されています。また、まちづくりセンターでも生活支援サービス事業の再構築を行っているところです。人的資源を有する NPO 法人若葉台と、拠点機能や専門性を有するまちづくりセンターがそれぞれの強みや特徴を活かし、生活支援を通じたまち全体の見守りが可能となる体制を充実させるべく、早急に検討調整を進めます。

5 - 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

【方針を実現する上での取組み例】

公社賃貸住宅の利活用

まちの中心部に位置し、かつエレベーターが各階停止する利便性を有する賃貸住宅では、分譲住宅では実施できない（もしくは実施しにくい）施策を実施できる可能性があります。

公社とまちづくりセンターが連携し、若葉台の地域特性を活かして新たな付加価値を創造するリノベーションの実施や、賃貸住宅への新たな入居促進策及び地域への転入促進策の企画立案を行っていきます。

西中学校跡地の本格利用

学校再編に伴いNPO法人が暫定利用を開始して10年が経過した西中学校跡地について、本格利用に向けた横浜市と地元との協議を加速させ、すみやかな方針決定と実現に向けた取組みを推進します。

公共空間の利活用とリノベーション

住宅の価値基準は、専有部分のみならず、隣接する共用部や身近な公共空間の価値も含まれます。「まちとしての共用部」や「まちにとっての公共空間」が豊富な若葉台は、利活用の余地が多分に残されています。

若葉台固有の特徴である起伏に富む地形や豊かな景観をはじめ、住宅の共用部やひろば、公園、緑地、道路など、それぞれ適切に管理されている強みを活かし、管理者との連携も模索しながら若葉台における新たな居住価値の創出を目指し、多様な利活用方法を提案・実践していきます。

緑の管理と更なる利活用の推進

第3章に示した住民アンケートの結果においても改めて浮き彫りになったのは、若葉台における「豊富な緑」の日常生活への浸透度とポテンシャルです。

昨今の公園愛護会や里山検討会の活躍により豊富な緑の維持保全が適切に実施されるようになり、新たな植生の発見や小学校における授業への導入等、更なる利活用の可能性が広がってきました。

今後においても、地域ぐるみで緑を保全していく仕組みづくりをはじめ、掛け替えのない固有の地域資源として丁寧かつ積極的に使いこなしていける利活用方法を企画検討していく必要があります。

住環境の適切な維持管理

これまで各管理組合や管理組合協議会、行政、まちづくりセンター等が中心となって住環境の適切な維持を担ってきました。一方、今後建物や植栽の高経年化、管理組合員の高齢化がますます進むことを見通すと、これまで各団体の自主性や厚志に依存していた役割をいかに継承していくかが大きな課題です。

今後もまち全体の管理レベルを適正に維持するという視点から、管理組合協議会とまちづくりセンターが中心となり、これまでの様々な活動や機能の継続、中長期的な管理のありようについて課題を共有し各種取組みを進めます。

まちづくりセンターの役割と体制の整備

住宅管理、賃貸住宅募集、不動産仲介、リフォーム等、若葉台の住宅に関する全ての業務の担い手であるまちづくりセンターは、他の不動産業者とは比較にならない情報量と地の利を有しています。

これまでの住宅流通関連業務を継続するとともに、買取再販手法の導入等新たな流通促進策の検討をはじめ、いつでもワンストップサービスの提供が可能となるよう、臨機応変に業務執行体制を整備・更新していきます。

転出入バンク機能の実装に向けた取組みの推進

公社賃貸住宅の募集・管理業務の継続に加え、まちづくりセンターが若葉台における分譲住宅売買の取引シェアを拡大することにより、住民に安心感を提供するとともに、情報やノウハウを蓄積し住宅流通機能を強化していきます。

これまでの経験および転出入ワーキンググループにおける検討内容を踏まえ、売買・賃貸におけるマッチングシステム「転出入バンク機能」の早期構築・実装に向け検討を進めます。

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

平成25年度から3箇年にわたり公社・まちづくりセンターが中心となって取組んできた「住宅団地型既存住宅流通促進モデル事業」に取組んできました。

これまでの取組みから得られた実績・考察として、転入促進にあっては様々な要素が複合的に作用することが改めて明らかになりました。

今後は、人口動態や雇用・就労環境の変化を受けた職住近接ニーズに対する環境整備や支援など、転入後の多様なライフスタイルをイメージできる受け皿や選択肢の多様化も重要な要素です。

このような視点も含め、若年層を中心とした新規入居者を増加させるためのあらゆる取組みを続けることが、住宅地としての価値の維持向上やコミュニティの維持継続のためには必要不可欠です。

全国的な人口減少が加速する一方、豊富な地域資源を利活用し地域が一丸となって独自性・創造性のある様々な取組みを進めることにより、若葉台においては「若年層の居住人口が増加」することを目指します。

5 - 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

【方針を実現する上での取り組み例】

横浜若葉台にしかない「若葉台ライフスタイル」の確立

第3章で整理した「魅力に関するアンケート」では、幅広い年代層から多くのコメントが寄せられ、潜在的・感覚的な魅力を可視化することができました。

また、中間報告会に併せて開催したワークショップでは、参加者ごとに興味があるテーマに対する積極的な提案がなされ、他の参加者との意見交換を経た成果発表では様々な新しい気づきが得られました。

いずれの成果にも共通しているのは、「住まい手のプロ」であり、いまでも若葉台の暮らしを選択している住民が日頃感じていることを可視化したという点です。

このような取り組みを活かし、豊かな地域資源を活用した、若葉台にしかない、若葉台だけでしか体験できない、余暇時間も含めた“暮らし心地の良さ”を地域ぐるみで高め続けることで、「若葉台ライフスタイル」を確立していきます。

先進的・独創的な取り組みによるブランド確立

これまで若葉台では、環境・芸術・教育をはじめ、様々な分野で地域主体の先駆的な取り組みが行われてきました。行政施策における試行・モデル地区として位置づけられることも多く、公社やまちづくりセンターなど事業者との連携も日常化しており、今日では多くの視察団がひらく国内外から訪れます。

現在の若葉台の位置づけを創り上げてきたこれまでの軌跡を尊重しつつ、今後も先進的・独創的な各種取り組みを企画検討・推進し、魅力あふれる郊外型集合住宅地のモデルとして「若葉台ブランド」を確立します。

横浜環状鉄道の誘致に向けた運動の継続

交通不便地域を極小化する視点から、社会環境の変化や関連施策の動向にも注視しながら周辺自治会等と連携して運動を継続し、実現に向け地域ニーズを内外に発信していきます。

他地域や外部団体との連携・交流

現在地域ぐるみで交流事業を展開している山梨県都留市、愛媛県西予市をはじめ、連合自治会活動を通じて交流を行っている旭区及び近隣地区の自治会等との連携・交流を通じ、若葉台の魅力や地域力を対外的に発信していきます。

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

現在若葉台に関する情報発信ツールは、連合自治会の機関紙である「みんなの若葉台」やブログをはじめとしたコミュニティ系と、公社やまちづくりセンターのホームページにおける住宅流通系に大別できます。

それぞれターゲットを想定した情報発信がなされていますが、不特定多数の対象にまちの魅力を拡散し認知されるには規模や機能が不足していると言えます。

また、現在ではそれぞれのツールの関連性が薄いのが現状ですが、不動産流通における一般的な住戸情報に合わせ、「まち」の魅力を合わせて発信できることにより、他の「まち」との比較検討を可能にし、優位性を浮き彫りにすることができます。

各種取組みとの相乗効果が得られるよう、専門家の協力等も得ながら戦略的なメディア活用の推進について検討を進め、更に「まちとしての商品価値」を高めるべく取組みます。

5 - 6 . 総合的なエリアマネジメントを発展的展開する

【方針を実現する上での取組み例】

「オール若葉台」とエリアマネジメントの継承

現在、未来づくり協議会における場の共有や各種イベント実施時において、それぞれ目的や役割が異なる団体や個人が垣根を越えて「オール若葉台」を実践する場面が多くみられます。この「オール若葉台」の実践こそが「エリアマネジメント」そのものであると言えます。今後も様々な局面で展開していくことにより、「まちづくり」への関係人口を増加させ、誰もが当事者としてまちづくりに関与する機会を確保することにつながります。

また、連合自治会とスポーツ・文化クラブが創設30周年を迎え、若葉台の「これまで」と「これから」を凝縮した記念誌が刊行される等、第1世代が育み続けてきたまちに対する「想い」を次世代・次々世代に継承していく媒体は整えられつつあります。

そのため、これらの媒体を活かしながら、第1世代による水平展開から次世代への垂直展開へシフトチェンジしていくことにより、これまで築き上げてきたエリアマネジメント体制の継続を目指します。

公民学連携も見据えた若葉台型エリアマネジメントの発展的展開

前述のとおり、これまで様々な取組みを通じて住民主体によるエリアマネジメントが実践され、適切な住環境と若葉台独自の「暮らし心地」が維持されてきました。

今後ますます「若葉台型エリアマネジメント」を発展的に展開していくには、「まちを経営」していく視点を採り入れて持続循環させていくことが必要です。

昨今、国内外における地域・まちづくりの現場では「アーバンデザインセンター」などのように、産・官・学連携など多様で新たな連携スキームによりエリアマネジメント事例も存在します。様々な事例に学び、現在の「オール若葉台」による最適管理・協調型のマネジメントを基礎とし、付加価値創出・協働型の新たなマネジメントのかたちへ発展的な展開を目指します。

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

若葉台では、意識せずとも「多世代交流」が実現できるフィールドやきっかけに溢れています。

これらの多世代交流は、今後若葉台のエリアマネジメントを継承、より発展していく上では、まちの若い担い手を発掘する上でも重要なきっかけでもあると共に、若葉台の魅力の1つでもあるため、より多くの住民が日常的な多世代交流を体験・実感できるよう、既存のイベントや取組みを推進する際に「ひと工夫」することを心がけていきます。

団地再生に向けた取組みの継続

公社・まちづくりセンターが主体となり地域と連携して各種取組みを進めていますが、いずれの取組みも即効性は期待できず、中長期的な視点で見直しや効果測定を行うことが必要です。若葉台は公社にとって最大規模のシンボリックなまちであることに加え、以前より視察団が多数訪れることや、流通促進にかかる国交省補助事業等を通じて多様な取組みが実施されていること等から、引続き外部から注目されているまちに変わりありません。

このような視点から、他地域・他団地のモデルとなるような各種取組みの成果を残せるよう、地域・公社・まちづくりセンターの連携による団地再生に向けた新たな取組みの試行や現在実践している取組みを継続していきます。

土地利用の総合的なマネジメント

計画的な市街地が形成され、「一団地の住宅施設」や「第4種風致地区」が指定されている若葉台では、様々な用途や規模等に制限が設けられ、柔軟な土地活用が図れない一方、豊かな自然が残り続けてきたと共に、様々な住棟デザインによる豊かな景観が形成され続けてきました。

持続的なまちを形成していく上では、時代のニーズに応じた土地利用を図っていくことが求められる一方、これまで築き、育まれてきた若葉台ならではの環境や景観は保持していくこともまた必要です。

そのため、新たな土地利用を図ると共に、土地利用の変更には、制度面の課題だけでなく若葉台の環境、景観、周辺市街地への影響等、様々な点に配慮しつつ、よりよいまちづくり、よりよい若葉台に向けて、総合的に土地利用をマネジメントしていけるような体制づくり及び土地活用方策を積極的に検討・推進していきます。

第6章．実現に向けて

第4章で定めた目標実現に向け、第5章に例示した各種取組みを基本として着実に推進していくことが求められます。

これらの取組みの中には、既に地域団体により実行されていることや既に着手段階にあるものもありますが、各種法規制や予算、体制整備など前提条件の整理を要するものも含まれます。

第6章では、当プラン策定の目的に従い、目標の実現に向かってまちづくりを推進し続けるために必要なことを列挙します。

これからのまちづくりに関係するすべてのひとや団体、担い手の共通指針として、社会環境の変化にも対応できるような的確かつ柔軟な運用と適切な進捗管理を継続していきます。

関係者の相互理解による「オール若葉台」の維持・発展

若葉台における多くの地域活動は、対象物件の所有者や活動の主催者、権限を有する者、協力者など複数の関係当事者の活躍により維持されています。

第5章に記載した取組みは、これまで地域コミュニティが継続発展させてきた行事や取組みとは性質が異なるものもありますが、着実に推進していくには各関係者の更なる相互理解や協力が不可欠なものばかりです。

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組むことが必要です。

できることから順次実施する

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速やかに実践していきます。

すべての関係主体が「できることから順次実施する」ことが本プランの実行力の裏付けになるとともに、広く住民に対してまちづくりへの参画意識を啓発・醸成することが期待できます。

定期的・継続的な進捗管理とマネジメント

若葉台においてはじめて策定された本プランがまちづくりの共通指針として根付き、「絵に描いた餅」にならないよう実行力を維持し、中長期的な課題に対しても対応し続けるためには、定期的・継続的な進捗管理を行いマネジメントする機能が必要不可欠です。

プラン策定に伴い、公社とまちづくりセンターが中心となりプランを実行していくための事務局機能を担い、地域住民をはじめ行政や教育機関等の力も取り入れながらマネジメント体制を確立します。

また、マネジメント体制を確立した後すみやかに、第5章に例示した各種取組みについて優先順位を付した実行計画を策定し関係者間でオーソライズすることが必要です。

その後は、平成22年度に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、オープンな体制で進捗管理や効果測定、定期的な内容の更新等トータルマネジメントを行っていきます。

大規模遊休資産の早期事業化

用途等変更に向けた取組みと並行し、公社所有の未利用地など大規模な遊休資産の早期利活用が望まれます。

まちづくりの目標である「持続循環型まちづくり」にならない、地域ニーズに適った広域かつ長期的な利活用効果が得られる利活用策として立案することが重要です。

2 - 8街区、3 - 5街区、4 - 2 - 1街区（とちのき広場）一丁目小規模店舗（ff マート跡）を優先的に取組む物件として位置づけ、所有者である公社・まちづくり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。

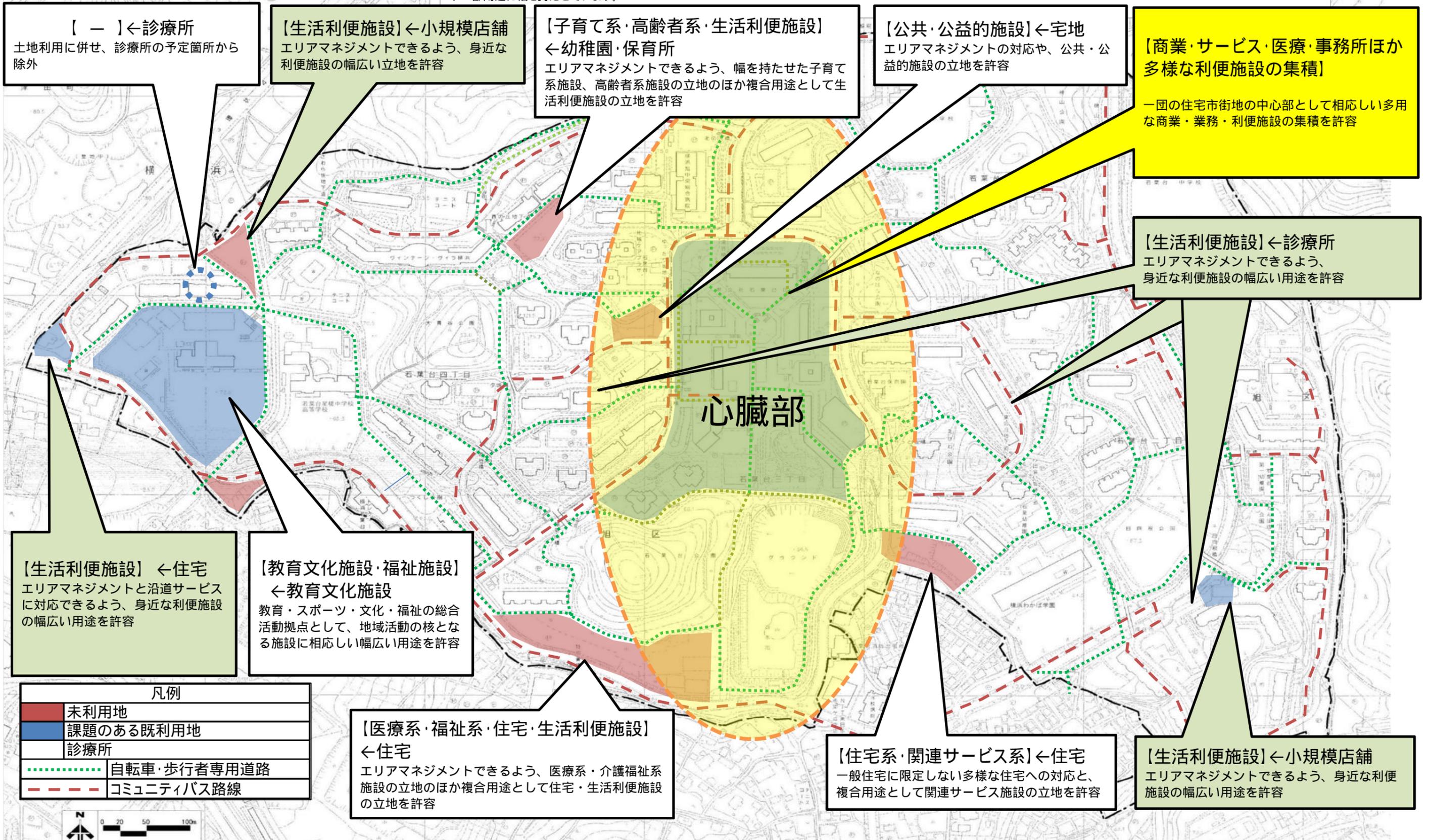
「一団地の住宅施設」における公益的施設等の用途の見直し

4章及び5章で述べた取り組みの推進には、「一団地の住宅施設」における公益的施設の用途について見直しを図る必要があります。そのため、都市計画に関連する土地利用の制限や制度上の課題となる内容を洗い出し、都市計画の決定権を持つ横浜市との協議調整をすみやかに整えるなど、早期に「一団地の住宅施設」の見直しに着手できるよう取り組む必要があります。

取り組みに必要となる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・規模や周辺の土地利用などを勘案した場合、以下のように土地利用を変更することが考えられます。

将来的な土地利用計画案(附図)

若葉台の土地利用の制限は横浜市の都市計画(一団地の住宅施設)できめ細かに定められているため、今後、住宅市街地としての機能や利便性の向上、周辺への影響等を踏まえながら、都市計画の変更に向けて詳細を協議します。
また、一団の住宅市街地として若葉台の活性化、持続循環型のまちづくり、エリアマネジメントに対応できるよう、既存又は周辺の土地利用の実態を踏まえながら新たな土地利用の想定や一部用途に幅を持たせています。



おわりに

平成 28 年 2 月に第 1 回策定委員会を開催し、約 1 年をかけて議論を進めて参りました。

当初入居以来、住民の皆さんにより活発な地域活動が継続されてきた横浜若葉台は、約 40 年を経過し、言わば成熟期を迎えました。

そのようななか、将来を見据えたまちづくりの共通指針を策定すべく設置された本委員会における議論では、課題を改めて認識するとともに、普遍性と可変性を備えた多種多様な魅力についても、新たにたくさんの気づきを得られました。

今後も社会環境の変化とともに様々な課題に直面することが想定されますが、「豊かな自然に囲まれた日々の生活」とそこに萌芽した「温かい人々との繋がり」は他の地域に類を見ない若葉台の最大の強みであると実感しています。

この強みを活かし、理念を共有して各種取組を推進することにより、大規模集合住宅地における「持続循環型まちづくり」のモデルになるものと確信します。

最後に、本プラン策定にあたりご協力いただいた皆様に御礼を申し上げるとともに、今後このプランに基づき、更に魅力的なまちへと発展すべく「オール若葉台」の精神に基づく多様な連携により様々な取組みが具体的に推進していくことを願います。

委員会開催等経緯

開催日	主な内容	備考
第 1 回 H28.2.10	<ul style="list-style-type: none">マスタープラン策定の目的、役割基礎データと課題の共有	H28.6 広報ニュース第 1 号
第 2 回 H28.4.20	<ul style="list-style-type: none">課題のグルーピング将来的な課題の想定	
第 3 回 H28.7.6	<ul style="list-style-type: none">委員会スケジュールマスタープランの全体構成案ヒアリングの概要報告	H28.9 広報ニュース第 2 号
第 4 回 H28.9.28	<ul style="list-style-type: none">魅力に関する住民アンケートの結果概要報告マスタープランの全体構成案将来を見据えた取組み方針	H28.11 広報ニュース第 3 号
中間報告会 H28.10.30	<ul style="list-style-type: none">中間報告会（現状と課題を中心に）まちづくりワークショップ（アイデアカードを参考にグループワーク）	
第 5 回 H28.12.13	<ul style="list-style-type: none">まちづくりの目標、戦略実現に向けた方針、基本戦略策定後のマネジメント	H29.1 広報ニュース第 4 号
第 6 回 H29.2.22	<ul style="list-style-type: none">素案修正数値目標、土地活用計画案、名称についてマネジメントの実施体制及び方法	H29.4 広報ニュース第 5 号

上記のほか、随時事務局会議と作業部会を開催

委員名簿

(1) 委員

	所 属	役 職	氏 名	備 考
1	横浜国立大学大学院都市イノベーション研究院	准教授	野原 卓	
2	若葉台連合自治会	会長	山岸 弘樹	
3	若葉台住宅管理組合協議会	会長	柿沼 鉄雄	
4	若葉台地区社会福祉協議会	会長	細川 麗子	
5	NPO 法人若葉台	理事長	白岩 正明	
6	NPO 法人若葉台スポーツ・文化クラブ	クラブマネージャー	神尊 克己	
7	ショッピングタウンわかば わかば会	会員	森 隆司	
8	横浜市若葉台地域ケアプラザ	所長	池田 智恵子	
9	横浜市立若葉台小学校 PTA	会長	磯本 桂太郎	~ H28.3
			川上 康昇	H28.4 ~
10	横浜市立若葉台中学校 PTA	会長	磯本 桂太郎	H28.4 ~
11	若葉台子育てささえあい連絡会	会長	三村 治子	
12	一般財団法人シニアライフ振興財団	理事	瀧井 明	
13	神奈川県住宅供給公社	専務理事	健夫	
14	神奈川県住宅供給公社 団地再生事業部	部長	渡辺 哲	
15	一般財団法人若葉台まちづくりセンター	理事	吉田 隆信	~ H28.3
			渡邊 聡	H28.4 ~
16	一般財団法人若葉台まちづくりセンター	業務課長	水上 弘二	~ H28.3
		若葉台管理事業部長	小倉 剛	H28.4 ~

(2) オブザーバー

	所 属	役 職	氏 名	備 考
1	横浜市 建築局住宅部住宅再生課	課長	大友 直樹	
2	横浜市 都市整備局地域まちづくり部地域まちづくり課	課長	石津 啓介	
3	横浜市旭区役所 総務部区政推進課	課長	上野 圭介	~ H28.3
			押見 保志	H28.4 ~
4	横浜市旭区役所 福祉保健センター福祉保健課	課長	平本 雅典	~ H28.3
			松本 貴行	H28.4 ~
5	(株)市浦ハウジング&プランニング	常務取締役	奥茂 謙仁	
6	(株)市浦ハウジング&プランニング 都市計画・設計室	室長代行	仁科 力	
7	(株)市浦ハウジング&プランニング 都市計画・設計室		増田 亜斗夢	

(3) 事務局

	所 属	役 職	氏 名	備 考
1	神奈川県住宅供給公社 団地再生事業部事業企画課	課長	吉田 祥一郎	H28.4～
2	神奈川県住宅供給公社 団地再生事業部事業企画課	課長代理	吉田 直雄	～H28.3
			水上 弘二	H28.4～
3	神奈川県住宅供給公社 団地再生事業部事業企画課	主任	田中 杏奈	
4	一般財団法人若葉台まちづくりセンター	住宅管理課長	丸野 豊	
5	一般財団法人若葉台まちづくりセンター	工事課長	松原 重智	～H28.3
		公社賃貸管理課長	鶴崎 正則	H28.4～

役職名は平成 28 年度のもの

〔あ 行〕

一団地の住宅施設

都市計画法で定められた都市施設の一つ。良好な居住環境を有する住宅およびその居住者の生活の利便の増進のため、必要な施設を一団の土地に集団的に建設することを目的としている。

一般財団法人若葉台まちづくりセンター

若葉台第1期の入居に先立ち、まち全体の管理業務を担うため昭和53年に神奈川県住宅供給公社によって設立された財団法人若葉台管理センターを前身とし、平成25年に現組織に改組して現在に至る。住宅管理（分譲・賃貸）、施設管理（店舗・駐車場）、自主事業（不動産仲介等）の推進をはじめ、住民や諸団体、公社と連携し、地域密着でまちの安心安全や活性化に貢献しているまちづくりの拠点。

エリアマネジメント

地域における良好な環境や地域の価値を維持・向上させるための、住民・事業主・地権者などによる主体的な取組みの総称。

親と子のつどいのひろば「そらまめ」

NPO法人若葉台が事業主体となり、横浜市事業「親と子のつどいの広場事業」を活用して平成26年にショッピングタウンわかばの空き店舗に開設した子育て支援施設。

開設にあたっては、複数の地元組織が連携・協力。利用者は多く、子育て世代への支援のみならず、商店街の活性化にも貢献している。

〔か 行〕

神奈川県住宅供給公社

地方住宅供給公社法に基づき昭和25年に設立された特別法人で、横浜若葉台の開発者。所有する賃貸住宅、賃貸施設（店舗・駐車場）、未利用地の利活用を通じ、まちづくりセンターや住民団体等と連携し、マスタープランの具現化やマネジメント機能を担う。若葉台ほか、いち早く団地再生・活性化の取組みに着手している県の外郭団体。

旧・若葉台西中学校

平成19年の学校再編時に廃校となった中学校で「教育文化施設」として用途が定められており、現在は地域NPO法人の活動の場として暫定利用中。

平成27年度より、横浜市が主導して本格稼働に向けた調整等を再始動させたところで、地域ニーズの具現化に向けた利活用方策の推進が望まれている。

子育てささえあい連絡会

地区社協を中心に主任児童委員、民生児童委員、保健活動推進員、親の自主保育グループ有志、地区担当保健師の協力で平成15年に設立した子育て支援団体。親子の見守りと居場所づくりを目的としたサロン「みんなあつまれ」やプレイパークの主催などを通じ、地域の子育てを包括的に支援している。

コミュニティバス わかば号

団地内の交通を補完し、センター地区等への移動を円滑化させることをねらいとして平成 23 年からまちづくりセンターが公益事業として運行している自治体の運営に拠らないコミュニティバス。乗車定員は 11 名で利用は無料であることから、高齢者のみならず子育て世代の乗車も多く見られる。

〔さ 行〕

住宅団地型既存住宅流通促進モデル事業

空き家の発生が見込まれる郊外型住宅団地を対象として、国が既存住宅の売買や賃貸化等の利活用にあ資する優良な取組みを採択することにより、一定の費用を補助して促進するモデル的な事業。

ショッピングタウンわかば（わかば会）

三丁目のセンター地区に配置された量販店と各種専門店で構成される商店街。各店舗が商店会として「わかば会」を組成し、一年を通じて各種販促活動やイベント企画を展開。まちづくりセンターが事務局を担い、地域や地域住民と連携した共存共栄を目指す。

スキップフロア

階段を介して意図的に建物の床の高さや階層をずらす建築方式。

若葉台の分譲棟の一部では、数階おきに共用廊下およびエレベーターが設置されており、同じ階層に共用廊下がない住宅はプライバシーが守られる反面、エレベーター停止階から玄関まで階段が発生することが移動面において課題となっている。

〔た 行〕

地域交流拠点「ひまわり」

福祉のまちづくり検討会議における検討や他団体の支援を受けて、NPO法人若葉台が平成 28 年にショッピングタウンわかばの空き店舗に開設した地域交流拠点。

4 つの機能（交流の場、そらまめとの連携、障がい者の日中活動の場、ボランティアセンター）に加え、医療法人と連携して居宅介護支援事業や訪問介護事業所としての機能も備える。

地域包括ケアシステム

医師の往診や訪問看護、介護を受けながら、住み慣れた地域で最期まで暮らせるようにする、厚生労働省が推進を推奨するシステム。

特定非営利活動法人 若葉台スポーツ・文化クラブ

「生きる喜びをわがまちに」の理念により昭和 60 年に創立。若葉台地区および周辺住民がスポーツ・文化両面の活動を通じて住民相互の親睦を図るとともに、住民の健康保持・増進、青少年の健全育成および豊かな地域社会づくりを目的とし、地域内の施設を活用して総合型地域スポーツクラブを運営する団体。各種スポーツ、文化活動における企画を多数主催、実施。

〔な 行〕

認定特定非営利活動法人 若葉台

高齢者、障がい者、子育て支援、それぞれの課題解決に向けた事業に取り組むべく平成 21 年に設立。法人格を取得し、地域作業所「ぶんげいざ」、親と子のつどいの広場「そらまめ」、地域交流サロン「ひまわり」「ふれあいわかば」等、各種事業を通じて地域課題への対応や福祉の充実を目指している。

〔は 行〕

福祉のまちづくり検討会議

2011 年に（一財）高齢者住宅財団により実施された地域調査の結果を受け、浮き彫りになった地域課題への対策を検討すべく設立された会議。若葉台連合自治会、若葉台住宅管理組合協議会、地域 NPO 法人、地区社協、ケアプラザ、まちづくりセンター、公社等に加え、医療機関や関係事業者等も交え、フォーマルサービス（公助）とインフォーマルサービス（共助・互助）の連携を目指して様々な検討が行われ、2016 年の「ひまわり」開設の原動力となった。

〔ま 行〕

みんなの若葉台

平成 29 年 4 月 1 日現在で発行 380 号を数える若葉台連合自治会の機関誌であるコミュニティ新聞。毎月約 7,500 部を発行し、若葉台全世帯のみならず行政機関や関係各所にも配架。WEB におけるアーカイブ版や連合自治会ブログと合わせ、若葉台における重要な情報発信・広報ツールとして位置づけられている。

モビリティサポート

少子高齢化社会に向けて情報通信技術等を活用し、高齢者や障がい者をはじめ誰もが必要に応じて移動に関する情報を入手したり積極的に活動できる環境を構築すること。

〔や 行〕

横浜若葉台 100 年マンション・世代循環型団地プロジェクト（100 年マンションプロジェクト）

平成 19 年に制定した 100 年マンション憲章の具現化に向け、平成 25 年に設立したプロジェクトで、住民、外部専門家、まちづくりセンター、公社により構成。世代循環型団地を目指して 3 つのワーキンググループ（改修技術、昇降機、転出入）が設置され、ソフト・ハードを問わず多様な研究が行われた。

〔ら 行〕

リーシング

商業用不動産の賃貸を支援する業務をいう。賃貸借取引の仲介だけでなく、店舗・事務所の立地動向調査（マーケティング）、テナントの構成や賃貸条件の設計・調整など、賃貸収益性を確保するためのサービス業務を含む仕事である。

リノベーション

リフォームよりも大規模な改修工事のこと。既存の骨格（構造）だけを残し、用途や機能を変更して性能を向上させたり価値を高めたりする。

〔わ 行〕

若葉台住宅管理組合協議会

若葉台における 15 単位管理組合が加盟する協議会組織で、平成元年に設立。横断的な情報共有と課題認識に基づき、各種専門部会を組織するなど、住環境の維持向上に資する先進的な検討や取組みを実践している。

若葉台地域ケアプラザ

若葉台地区の福祉保健活動や交流の拠点として、通所介護（デイサービス）、居宅介護支援（ケアマネジャー）、各種地域活動・交流事業に加え、地域包括支援センター機能を担う。

若葉台地区社会福祉協議会

地区社協としての基礎的事業である高齢者等見守り事業、代表者会議および情報交換会の開催に加え、若葉台独自の取組みとして、多世代交流「みんなあつまれ」、孫子老の日（福祉体験）、チャリティバザー等を主催し、福祉活動の担い手として地域課題にあった幅広い活動を展開している。

若葉台未来づくり協議会

若葉台連合自治会、若葉台住宅管理組合協議会、地域NPO法人ほか主要団体とまちづくりセンター、公社が構成員となり平成 23 年に発足した会議。原則として隔月開催し、まちづくりや活性化に関する情報共有や方向性の検討等を行っている。

若葉台連合自治会

若葉台における 10 単位自治会の連合組織で、昭和 60 年に設立（設立当時は 7 単位自治会）。日々の自治会活動を通じた地域の横断的な連携、行政や外部団体・他地域との連携や調整、広報活動など、若葉台における多様な地域活動や高度な自治レベルの中核を担う地域内最大の住民組織。

横浜若葉台 みらいづくりプラン

平成 29 年 3 月発行

編集・発行 横浜若葉台マスタープラン策定委員会

お問合せ

神奈川県住宅供給公社

団地再生事業部 事業企画課

〒231-8510 横浜市中区 日本大通 33 番地

電話 045-651-1957

一般財団法人 若葉台まちづくりセンター

〒241-0801 横浜市旭区若葉台三丁目 5 番地 2 号

電話 045-921-3361 (代表)

(参考資料)

アイデアカード

このアイデアカードは、平成28年10月30日(日)14時より、若葉台地区センターで開催されたまちづくりワークショップのため、横浜国立大学野原研究室の協力により作成されたものです。

まちづくりのヒントや議論の参考として作成されたものですが、学生さんの力作ぞろいですので、これからのまちづくりの参考として記録します。

(1)子育て



1-1 地域包括子育てを実現する

子供が自立するまでの様々なシーンに対応する
まちづくりを自治体主導

0歳～18歳まで、あらゆる体制を確保し、安心安全に子育て・子育てができる場を形成します。

子供の生まれてから自立するまでの様々なシーンでの子育て支援を想定し、スーパー地域・豊山などの様々な地域資源、既存の子育て支援の仕組みなどを包括的に活用しながら、切れ目のない子育て環境を実現します。

【広域】
横浜若葉台マスタープラン 5章
「子どもまちづくりの連携スキーム」

1-2 公園をプレイパークとして使いやすくする

現在、プレイパークの活動が行われている、大宮谷公園などには、プレイパークの施設整備を進めています。プレイパーク活動推進委員会が行政から業務委託を受け、子どもたちの作った作品を保存できる場所を公園内に設置運営できる仕組みにします。

【事例】新緑水プレイパーク（世田谷区）
プレイパークは、子どもが「やってみたい」と思うことができるべく何でも体験できるようにした、遊び場です。たとえば、水遊び、穴掘りや工作、水遊び、どんどこ遊び、たき火などなんでもできます。運営は地域住民と、世田谷区が協力をしています。

出典: <http://www.sei-sei.com/contents/2014/1/200012/>

1-3 遊歩道まるごと「こどものあそび場」

団地内の遊歩道全体をこどもセンターと捉え、遊歩道沿いにこども遊具施設を配置します。隣接する公園・豊山も連携して、総合的に活用します。遊ぶだけでなく、こどもが休めるところ、地域を歩き回ったり季節観察を愉しんだりもを行います。

こども遊具施設などの配置イメージ

- 遊歩道
- こども遊具施設
- 公園・豊山
- 遊歩道沿いの観察ポイント

1-4 ペットも暮らせるまちにする

犬や猫などのペットとの共生も可能なまちにするために、団地内のルールづくり・施設づくりを行います。ペット利用や遊ばしを定める場合は全副都に多く、外の人が入ることが期待されます。

【ルールづくり】
団地内の遊歩道・遊歩道利用のルールを定めます。飼育可能とします。

【施設づくり】
ドッグカフェ・猫カフェ、ドッグラン、ペット等のマシンの設置へのリノベーション、足洗場

1-5 子供預かり型サ高住をつくる

子供を預かる仕組みを設けた、サービス付き高齢者向け住宅（サ高住）の提案です。

お年寄りがお世話をしつつ、子供を通して親がお年寄りへの見守りの役割を果たし、相互にケアし合う体制を作ることができます。

また、高齢者が豊かに暮らすための地域共創推進（公民館、町会等）が行うことを想定しています。病院での診察や団地内無償の福祉施設（地域交流拠点「ひまわり」など）を通じて若葉台団地の方々の医療費を支えるなど健康を促進する機会に活用し、団地のお年寄りへの適切な配慮・サポートができればと考えられます。

※サ高住は「サービス付き高齢者向け住宅」
※認定「介護施設なし」あるいは高齢者の健康増進の役割を担い入れる、バリアフリー対応の福祉施設、設備やNPOなどの事業体が、行政の協力を必要とする。

1-6 地域包括子どもセンターをつくる



未利用地は、0歳～18歳までの様々な子ども向け機能を集約した子どもセンターを作ります。

幼児から中高生までの各年齢において、病型療育に対応する一時預かり施設や、放課後の様々な活動や遊び、療育を支援する施設、子供向けの玩具や子どもの自主的な活動を促す空間など、子ども自身や育て親のニーズが満たされるようなサービス・テナント等を導入します。

【各段階に向けた子供向け機能の例】

- 乳幼児向け → 保育・幼稚園、病児保育施設、ボーンランド（玩具館）
- 小学生向け → 学童保育、子供版サークル
- 中高生向け → クラブ活動、放課後の憩場所

1-7 突然の「困った」に対応 子ども一時預かり施設



子育て中の突如の困りニーズに対応する施設を設けます。急用時病児などで平日の夕方や休日に子どもの面倒を見られなくなった子育て世代が子どもを一時的に預かってもらったり、保健室へのお迎えを代行してもらったりできる仕組みをつくります。

【施設立地】

未利用地4.3.5への設置を想定（緊急時どこからでもアクセスしやすい場所がよい）

1-8 子育て子育て支援拠点をつくる（地域子育て連絡会議）

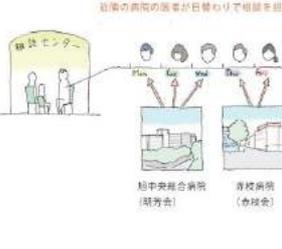


子どもそのものではなく、子育てを担う、あるいは支援する側の拠点をづくります。突然に立ち寄れる子育ての相談窓口、お母さん同士のノウハウ共有、「おやじの会」の集まり、子どもとともに気軽に集う場所などを設けます。

【拠点内の機能例】

- ・おかあさんセンター
- ・おやじの会等が集まれる集客室
- ・子育てについて気軽に相談に行ける窓口
- etc.

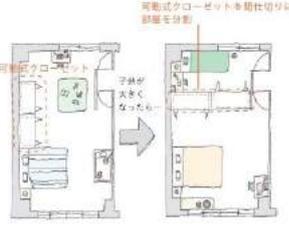
1-9 子ども病気相談センター



子どもの病気が悪い時、病気がどうかわからなくて困ったときなど、子育て、特に子どもの病気に関する相談センターを設置します。

医療法人（病児会、病児会等）の協力によって、日替わりで医師が常駐し相談に乗ってもらえる仕組みをつくります。

1-10 子育てにふさわしい住まいを提供する



団地の住戸を、子育て環境にふさわしい魅力的なものに「リノベーション」(改修)する提案です。

【リノベーション例】

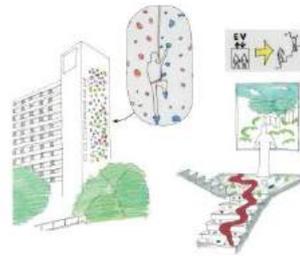
大きな取付りの扉を設け、子供が大きくなったら壁仕切りで両側の部屋と子供部屋に分割できるようにする。

【参考】京都市住宅供給公社 / 京都市川田地区再生まちづくり (<http://kyoto-jtko.jp/berika/wa/kosodate/>)

(2) 高齢者



2-1 健康まちづくりを推進する



田舎住者の健康増進を考えた施設・拠点づくりを行います。ジムに頼りすぎることではなく、日常生活の行動の間に自然と行えるものです。

健康改善を目的に自然の光を取り入れるために階段を上り下りする際に段りの木々を目にすることができるようになります。階段をもっと魅力的にし、エレベーターに変わる手段として、より利用しやすくします。

田舎の豊かな自然環境を最大限に活用し、田舎の魅力を最大限に引き出すためのまちづくりを行います。

2-2 「若葉台ソシオ」をつくる



現在あるNPO等のスポーツコミュニティを繋ぎ合わせた組織です。会費から今まで出来なかった施設が足りないスポーツ施設の整備(国道路をスポーツしやすい環境へシフト・ランステーションを作って運営も行うなど)で住民のスポーツ活動が充実します。

【事例】アルヒレックス新潟後援会
後援会やクラブハウスの施設(バスケットコートや区画種別など)、来客者の考えた会をサッカーに集まることで「若葉台ソシオ」の運営会の運営が実現されています。

【事例】FCバルセロナソシオ
FCバルセロナには、オーナー、オーナー企業も存在しません。ソシオと呼ばれるファンクラブの会員たちによって運営されているクラブです。

2-3 バス停コミュニティカフェ



若葉台田舎の住民が普段利用するバス停が(バスを待つだけの場所ではなく、ひとりで多量な時間を過ごすからお茶を飲んだりしてつらくなりたり人が集まって談笑したりして過ごせるスペースになります。

置いてある本をバスに持ち込んで読んだり、バスを降りた後に読んで持ち帰って読んだりできます。ゆめく筑前屋に集まるコミュニケーションツールとしての機能が期待できます。

【事例】Homme de Fer Station(ストラスブール/仏)



2-4 診療カフェ (旭中央総合病院の診療専門分館)



本事業用地上に旭中央総合病院の診療部門を分館として移設します。(まずは診療専門の病室でも可)

待合室には受診用のカフェも用意し、気軽に受診を行うことができます。

診療と治療を分けることで、日常的に診療部門を利用する際と、緊急で治療を受ける必要がある際の両方が、満足して病院を利用できる仕組みです。

トリアージにより、重傷・重症の場合は本館へ、それ以外は分館へ誘導することも考えられます。

2-5 リハビリ・リライフセンターをつくる



療養回復機能を備えた施設を作ります。リハビリを必要とする人を受け入れる環境のないオープンな雰囲気を持たせます。

また、田舎の豊かな自然環境や会費を合わせたリハビリプログラムを行い、他地域とは違うリハビリのスタイルを生み出します。さらに、スポーツの豊かな地域性を反映し、スポーツリハビリの創りも設置します。

2-6

多世代交流センターをつくる



十分な広さを確保した、新しい多世代交流センターを開設します。

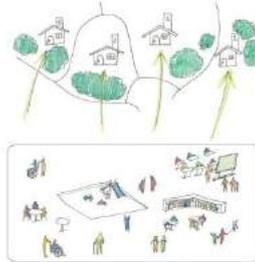
若葉台では、地域ケアプランが総合的な地域ケアを表現していますが、今後さらに多くの人にケアが行き届くように、十分なキャパシティを確保する必要があります。

子育て、障がい、高齢、ボランティア等の講座を開催し、様々な学習や交流の場を提供します。

また、赤ちゃんが遊ぶスペース、小学生が勉強する学習スペース、図書室や調理室があり、多世代が集まり交流が生まれる施設になります。

2-7

健康まちづくりサテライトセンターの設置



若葉台一丁目～四丁目の各街区に小さな多世代交流拠点を設けます。介護福祉・相談、健康に関するミニ拠点となります。

拠点づくりにあたっては、ミニスーパーや住棟の一角などの既存施設を活用します。

日頃からの相談相手となるような、住棟に寄り添った親しみやすい環境づくりを行います。

2-8

乳母車カスタムセンター



高齢者が外出で利用する乳母車を修理・本機などにカスタマイズできる工房をつくります。持ち主はマイ乳母車で外出を楽しみ、手押し車で街を歩くことで地域のアクセントにもなります。むまわりには思いのある手押し車や若葉台で使われているデコボロボロワゴンをカスタマイズすることも考えられます。

【事例】オンパファクトリー（豊川町若葉木島）
若葉島の住居のオンパの修繕、カスタマイズを修理工場のことです。このオンパは、修理やイベントを開催して、実際に日常生活の中で使えるようにするというプロジェクトです。トマトを運ぶ氷製オンパや、花オンパ、ライト付きオンパ、移動型遊園地オンパ、移動中には本の運搬物の収納とディスプレイができます。

2-9

Good Job! センター

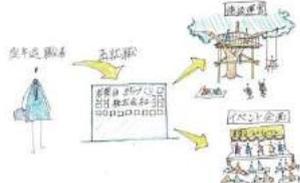


障害を持った人の仕事づくりに取り組む施設を作ります。障害者の個性豊かな表現に着目し、それを生かしたいと考える外部のデザイナー・企業と共にプロジェクト開発を行う拠点となる施設です。また、既存の自治会やNPO等のつながりを生かし、障害者の働く場を見いだせるネットワークを作ります。

【事例】Good Job! センター（奈良県香芝市）
Good Job! センターは、分野・障害・性別・年齢を越えた人たちが出会い、協働するための場所になります。協働の目的は、障害のある人の存在や表現から生まれる新しいモノづくりやサービスデザインの展開、そして、はたらく環境の変革です。

2-10

若葉台まちづくり株式会社に再就職する



定年退職後、まちづくりセンターに再就職し、様々なまちづくり活動を行う機会を開設します。退職前までの仕事のスキルを活かしながら、これからの生活の拠点となる若葉台周辺の事業をつくり、貢献することができます。

まちをより良くする新しいイベントの企画運営や豊かな精神資源の見守りから育成、地域全体のサポートなどいろいろな人が持つスキルを活かして行います。

また、障害制度を導入します。彼のことをよく知る年上の障がい者にまちづくり活動のノウハウや人脈作り、専門の活動を知ることでスムーズに形骸にならぬことができるというアイデアです。

(3) 住宅流通



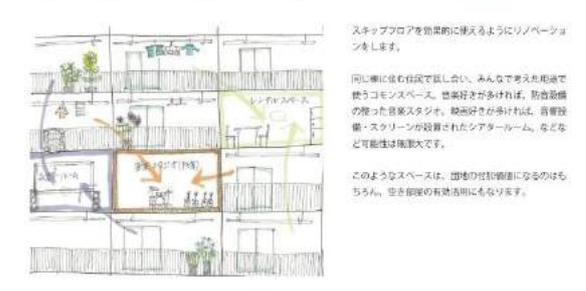
3-1 グラウンドレベルリノベーション



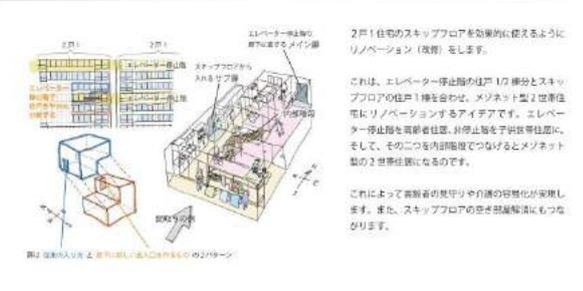
3-2 スキップリノベーション 外廊下の設置



3-3 スキップリノベーション コモンスペースを作る



3-4 スキップリノベーション メゾネット2世帯化



3-5 若葉台学生寮



3-6

1丁目～4丁目団地カフェ



各丁目別に、こたてママなども気軽に集まれるカフェをつくります。おいしい地産品などを入れるため、パスタに替えてもいます。中心部にはそれぞれの拠点を持つカフェがあり、運営は日替わりでママさんや、リタイア世代などが行います。その場で子育て・子育てができるように設備や遊び場も作ります。

【事例】青蓮川の団地リノベーション (清水橋せくら街)

美しい自然に囲まれて家々が緑豊かな住宅地にある団地の1棟がリノベーションされたカフェになっています。1階の2軒分のバルコニーを全部取り払いテラスにしてそちらをカフェの入口にしました。

建築やデザインを駆使している夫婦によるもので、このカフェは決して、団地のみならず、まち全体に開かれたカフェとしてつくられています。

3-7

学生とともにリノベーション



学生と共にリノベーションを進めます。(賃貸棟・もしくは売却予定の物件です)

【事例】京都女子大×UUR (京都市西條区)
緑豊かな法道ニュータウンでは築年から30年以上が経過し、団地内の緑豊かな屋外環境やコミュニティが形成されています。

新建築が多様化した今、様々な住まい方のニーズに対応するため、新しい住宅供給であるリノベーションを行い、若い世代を呼び込み多世代ミックスを実現させるものです。そこに、京都女子大学の学生とUURとの共働による賃貸コンベ。住戸リノベーションを行いました。「若い世代にも受け入れられるような若い女性の拠点と学生ならではの自由な発想で団地の未来を考えていきたい」という思いがあります。

3-8

ホームセンター+DIYハウス



本町団地ホームセンター+工務店を志すアイデアです。今までは、DIYをして部屋を変えたいと考えても、「作業場所や方法がわからない」という問題がありました。しかしこのような施設ができることにより、材料・工具の入手、作業場所確保、作業方法の習得などが簡単にできるようになり、DIYを行う価値が感じます。また、若年層の外出の一つであるたぐさんへの場も活用できます。若葉台団地の増設材を若葉台団地の中で貸し出し活用していくことができるとなるのです。

【事例】リビルディングセンター(ポートランド)
小さなコンテナプレートや戸棚の積重ねから、トイレやバスタブ、キッチン一式まで売っています。

3-9

まちづくりセンターの拡張強化



まちづくりセンターに管理運営部門だけでなくまちづくり部門、プランニング部門、デザイン部門なども設けて、多角的なまちづくりを行います。また、地域の人も気軽に参加できるような仕組みを作ります。若葉台団地の住人、一人一人が持てる力を未来の若葉台団地を作ることでできるようになります。

また、リノベーションやリノベーションの相談窓口としての機能も加えることによって、住民が長く住み続けることができる若葉台団地になります。

【事例】UDCK 他との協賛アーバンデザインセンター
UDCKの基本的な理念は、地域をベースに、市民と行政、企業、大学などが連携してまちづくりを進めていくための「場所」「環境」をつくるということです。

3-10

高齢者コンシェルジュ付き学生寮



高齢者と学生がシェアハウス(もしくは賃貸借住)を行います。高齢者は、学生の生活をサポートするコンシェルジュとして、働くことができます。高齢者の生活の充実や見守りにもつながります。

【事例】シェアネスト東横(鶴名)

シェアネスト東横は、東京東横線鶴名駅にあるシェアハウスです。ここの一室の特徴は「おばあちゃんコンシェルジュ」という存在。近所に住んでいて、シェアハウスの掃除や食事の相談話をしてくれます。最新の音楽などハードの充実だけでなく、ソフトに付加価値をつけることによって他の不動産との差別化になります。また、このシェアネスト東横は、毎年家事をやってきた高齢者の方が活躍できる雇用形態としての一画も持っています。

(4) 中心街



4-1

まちなかコミュニティセンター



中心街全体を「コミュニティセンター」として、全体でリノベーション(再編)していきます。

商業とコミュニティ機能のバランスを考慮し、例えば、現在の中心街の店舗増加のうち、7割を新規などとして、3割をコミュニティ機能(例えば、子育て施設・福祉施設・高齢者施設・交流施設など)を入れることで、様々な機能が集まったセンターをつくれます。

4-2

週末にぎわい中心街



田舎的だが土日になるとどこか外都へ出てしまうのではなく、中心街へと集まりみんなでお楽しみを創出します。

週末や祭日にイベントを行ったり、近郊では買えない地方の食品やおしゃれな商品をセレクトしたお店を出張オープンします。

中心街がお祭りのように変われば、外都からもたくさんの方がやってきます。

4-3

中心街の芝生化



中心街の床材を部分的に芝生化して、子どもたちも楽しく使える場所になります。母親が休憩できるように、椅子やテーブルなどのストリートファニチャーも同時に設置します。芝生広場は各業団地の中心になるので、イベントの場にも使えるように小さなステージも設けます。

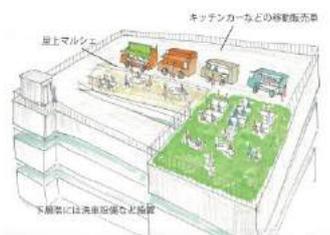
【事例1】静岡 香葉シンボルロードの社会食卓
芝生・可動式イス・テーブルの組合など、低予算で実現可能なアイデアを積極的に展開。教会以外にも、可動テーブルでカードゲームを始めたり、小上がりで演奏盛りをするなど、型外れの使い方が生まれました。

【事例2】新潟 山形市緑のリングプロジェクト
天然芝を利用した広場化や、空き店舗を活用したブックカフェなど、駅前盛り込み可能性を確認する取り組みです。

写真
1. 山形市(山形市) 2. 香葉シンボルロード(静岡県) 3. 山形市(山形市)
写真 香葉シンボルロード(静岡県) 3. 山形市(山形市)

4-4

立体駐車場のコンバージョン



自動車の利用数の減少によって空いている立体駐車場のスペースをコンバージョンして、機能を復活します。

例えば、洗車用の設備や排水設備を設けて洗車できる場所にしたリ、移動販売車が入ってきてマルシェやビアガーデンを開いたりすることでデッドスペースを有効活用できます。

4-5

若葉台中心街運営委員会によるテナントリーシング



商店街、センター、日産会などの団体の集まった中心街運営組織をつくり、一人だけ独断のマネージャーを置いて様々なマネジメントをしてもらいます。例えば、若葉台団地の人達が来て欲しいと思う店などのニーズを調べ、それに即した空き店舗に誘致して、中心街の活性化を図ります。

【事例】半郡宮もみじ通りのビルスタジオ
高層化が進み、代替わりがされなかった高層部に出店希望者を募り、古建をオープンさせて高層部に成功した事例です。リノベーションによってイマドキの施設を築き、オーナーさんやドーナツ屋さんなどが出店しています。

出典 <http://shigoto100.com/2014/08/visu.html>

(5) 次世代の継承



5-1

若葉台木質化計画+若葉台ファブラボ



国産の無節材+長尺材を用いて、建物全体を柔らかい雰囲気に「木質化」します！取扱はチップにするくらいしを扱われていかな！
DIYのための工具や最先端器具（レーザーカッター等）を導入して、プロの指導を受けながら気軽に木材等を加工できるセンター（ファブラボ）を設けます。
ウッドデッキやイス、棚、窓枠など手軽に加工できるものから、中心部をはじめとしてマンション低層部などへ拡げていきます。

【事例】横浜国立大学ローカル実践コア / ファブラボ
【事例】第二工日本質化プロジェクト（名古屋市）



5-2

若葉台みどりセンター



若葉台団地全体を「市民活動拠点」と見立てて、団地内の自然環境を包括的にマネジメントしていくための組織及び施設をつくりまします。

現在ある公園管理センター管理棟が一体となり、全体で若葉台みどり委員会を設立します。

若葉台団地全体で協力して、団地内のみどり・生物の管理を行います（清掃、異走等も含む）。また、豊富な動植物を観察できるような、情報提供、展示、ツアー、地名帳などを団地内に展開します。

【事例】旭町市長の寓（横浜市市長の寓制度）

5-3

若葉台回遊路計画



若葉台の回遊路を重要な資源と位置づけ、回遊施設は周辺施設に順を由るようにつくりまします。

カフェや店舗、R&Vステーション等の活動の拠点となるものを回遊路沿いに設置します（コンテナやプレハブでも可）。

フラットライトや照明付き柵が設置することで、道の魅力と安全性も高めます。



5-4

若葉台農マルシェ(+若葉台農園)



団地内に農的活用を創出します。
都市利用地にシェア農園+ライオンゲート（市民農園）及び農の拠点となる施設を創出。また、農園の跡にも小さな空間（1区画あたり1㎡以上）を確保すると500㎡以上にもなる「空」を創出して、そこで採れた食材を全て集めて出る『若葉台農園5食所』及び移動販売車まで販売します。
外部から講師を呼び、農園の活用を教えるスクールも実施します。
拠点では、周辺に広がる農地・市営農園・家畜飼育などと連携して、地区や横浜市の全体の「農ある暮らし」のセンターとしても考えています。

【事例】ネジノタニ農地（神奈川県横浜）
【事例】多摩平農地（東京都目黒区）

団地を新たなコミュニティの象徴として「結ぶる空間」にしています。そこで住人以外も広く参加可能なイベントが実現。集約の場、この地を語る人びとにまでコミュニティの組織を構築させます。

5-5

若葉台で移動販売車



団地全体で複数の移動販売車を所有し、曜日毎に用途の違う車種を巡回します。

月曜日：惣菜販売
火曜日：居酒屋・BAR
水曜日：医療
木曜日：図書館
金曜日：お弁当販売
場所は、各町の空き駐車場などなどにドローンします。（できれば、場所柄にも受けるための設備が備わるとよい）

【事例】東京大学の菓キャンパススタジオ運営「たなカー&ぶらっと」

5-6

若葉台防災備蓄倉庫+防災備蓄カフェ



防災食料の備蓄したカフェ



防災食料の備蓄したカフェ（パークキャラバン（保土ヶ谷駅前公園））

各町に防災備蓄倉庫を設置し、また町域内にとつ防災食料を調理した軽食を出すカフェをつくります。

防災備蓄は倉庫に保管しているだけでは賞味期限が過ぎてしまい消費するのを待つだけの食料とってしまいます。そのため、平常時でも安価で提供できるカフェを一緒に設ける事で、倉庫内のストックを入れ替えることができ、また緊急時の防災備蓄の使用法を日常から学ぶことができます。

また、年に一度入れ替え期間のために防災備蓄や防災機器を使ったお祭りも開催します。

【事例】非常食の備蓄：パークキャラバン（保土ヶ谷駅前公園）

5-7

マッチングカシニワ



公園・空きスペース・未利用地を使い、団体に誘致して貸し付けます。貸し付ける際には、同じ目的を持った団体内のグループと団体外のグループが共同で申請・運営を行います。

【事例】カシニワ制度（千歳緑地市）
カシニワ制度とは、土地を自したい土地所有者と使いたい市民団体等がつながるための制度です。町の中の空き地を、みんなが楽しむことのできる空間にする。そしてその空間をみんなで作り管理をしていくという新しい取り組みです。「空き地」を「地域の顔」として活用することができます。

5-8

エネルギーを管理してスマートタウンを目指す



各世帯にスマートメーターを設置し、自動的にエネルギー管理が行える

エネルギー管理センターに各世帯のデータが集まり、効率的なエネルギー管理が行える

各世帯にスマートメーターを設置して、CEMS（コミュニティマネジメントシステム）を実施します。またそのための制御センターをつくります。

各世帯ではスマートフォン等で簡単に電力消費を確認することができ、効率的に節電を行うことができます。また、団地全体で節電を行い、省エネによるコスト削減をまちづくりにまわします。

5-9

若葉台ブランディング（発信）センター



若葉台の情熱・魅力を発信するためのセンターを設置し、内部の人だけでなく外部の人も積極的に訪れてもらえる団地へと以下のようにブランディングしていきます。

・若葉台ブランド商品をつくる
（若葉台野菜、若葉台弁当、若葉台ゆるキャラ）
・外部向けの若葉台メディア誌を編集、発行する
・外部の講師などを積極的に招いて、団地と地域をつなぐ

5-10

若葉台モビリティセンター



シェアサイクル、小型シェアカー（荷物運んで翌日もってくればよい）、セグウェイ、子供用自転車、シェア三輪車、乳母車、オンデマンドタクシー等に自由に乗り換えることができます。

若葉台中央のバスターミナルに様々な個人用モビリティへ交通手段を切り替えられるセンターをつくります。

シェアサイクル、小型シェアカー（荷物運んで翌日もってくればよい）、セグウェイ、子供用自転車、シェア三輪車、乳母車、オンデマンドタクシー等に自由に乗り換えることができます。

各町ごとにそれぞれモビリティを繋げるための場（駐輪場・駐車場等）も設け、一時的に利用した座席期間にセンターへ返却すればよいです。

5-11

若葉台メモリアルセンター構想



駅前（大塚町高崎市：NPO法人エンディングセンター 鶴木真）

家族が育てた思い出のまちで家族も眠る。一帯の団地の中で、ゆりがこから結の縁家のその先まで、一体的に貸入、継続型の団地を保有します。地味も強化して、住み継ぐための設計です。風情にも配慮して、魅力ある団地と一体となったデザインとします。

【事例】風の丘高崎城（大分県中津市）
横設計画事務所が設計した賃貸場です。ランドスケープの美しい丘とともに設計されています。

【事例】桜野（大塚町高崎市）
NPO法人エンディングセンターが手掛ける「悠木裏」による共同団地です。

5-12

90ha まるごと団地イルミネーション



うちあかり (坂東市高山市)

スマートイルミネーション (横浜市)

若葉台団地の集合住宅や遊歩道、公園のみを一体となつて行うイルミネーションプロジェクトです。単に明るくするだけでなく、魅力創出を図ります。

【事例】うちあかり (坂東市高山市)
 斜面に延びついた35世帯の集合で、全世帯に1つずつ灯りをつけ、夜に点灯、朝に消灯して、見守りと景観育地の両立をさせるプロジェクトです。

【事例】スマートイルミネーション (横浜市中心部)
 アートの創造性と都市計画性両者の融合をイルミネーションを通して実現するプロジェクトです。近郊では周辺各団地にその動きが広がっています。

5-13

若葉台 8000mフラワープロムナード



代々木 VILLAGE そら植物園 (東京都渋谷区)

歩行者・自転車専用歩道を、植物園のようにしてフラワーロードとして彩ります。日常、行動する空間のリノベーションと、スケールの大きい仕掛けで季節の彩りによる団地外からの集客効果も創出します。

【事例】代々木 VILLAGE そら植物園 (東京都渋谷区)
 代々木団地に創られた暫定利用民営施設とともに、世界中から取り寄せられた植物が、植物園のように並べられ、生態や発芽などが紹介されています。現代版植木屋も併設されています。