

次世代を見据えたまちづくりの目標・方針の策定

1. 団地・住宅地の概要

横浜若葉台（神奈川県横浜市旭区）

【種別】：賃貸・分譲/集合住宅団地

【住戸数】：約 6,300 戸 【入居開始年度】：1979 年～

【交通】：JR 横浜線「十日市場駅」バス 10 分など周辺 7 駅にバス便

2. 取組の概要

- 横浜若葉台は、早期から住民主体の自治活動が活発で、若葉台連合自治会を中心に、若葉台住宅管理組合協議会やその他の地域住民団体と神奈川県住宅供給公社、一般財団法人若葉台まちづくりセンターとが協働し、今後予想される世代交代に対応するため、マスタープランを策定した。なお、策定には横浜市や旭区もオブザーバーで参加した。
- 若葉台住宅管理組合協議会は、マンションの長寿命化、世代循環団地を目指し、100 年マンション憲章を制定し、これを具現化するために 100 年マンションプロジェクトを実施した。

3. 取組の背景

- 横浜若葉台の居住者は前期高齢者が多く、今後、急激な人口減少・少子高齢化の進行が予想されている。このような中、賃貸住宅や分譲住宅の需要低下や商店街の衰退、高齢者福祉のニーズの更なる高まりや、子育て・教育環境の悪化等への危機感があった。

4. 特徴

- 若葉台連合自治会、若葉台住宅管理組合協議会、NPO 法人若葉台スポーツ・文化クラブ（VOSC：住民主体のスポーツ・文化の運営団体）、認定 NPO 法人若葉台（住民主体の社会福祉運営団体）など地域活動を行う住民主体の団体が複数存在する。
- 若葉台連合自治会がソフト、若葉台住宅管理組合協議会はハードで車の両輪になり、さらにその他の多くの住民主体の地域団体、若葉台地区社会福祉協議会、横浜市若葉台地域ケアプラザ（地域包括支援センター）、商店会、行政、学校、神奈川県住宅供給公社（開発事業者）、一般財団法人若葉台まちづくりセンター（住宅管理法人）などの団体が有機的に連携し、まちづくりを担っている。
- 横浜若葉台では、将来的な急激な人口減少・少子高齢化の進行が予想され、その危機感

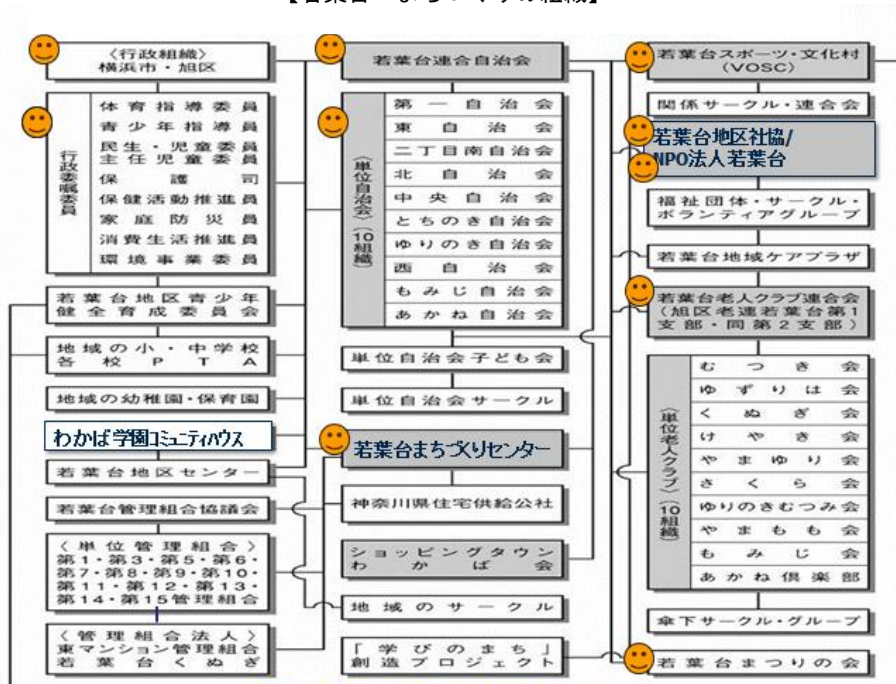
が共有されていたことから、2011年9月にまちづくりを担う主要団体が「未来づくり協議会」を組織し、そこでの議論の中から「横浜若葉台みらいづくりプラン（マスタープラン）」策定の構想が生まれた。

- なお、2017年12月に、プラン策定の経緯や趣旨を熟知している策定委員会の構成員を基本として、「みらいづくりプラン推進会議」を設置し、プランの具現化に向け活動中である。

5. 組織体制

- 若葉台連合自治会の理事会メンバーには、NPO等の地域活動団体や横浜市、一般財団法人若葉台まちづくりセンター等が入っており、地域の関係者全体で、まちづくりのための情報共有を行う仕組みとなっている。

【若葉台・まちづくりの組織】



※ケイ線は連携関係を示す

😊 ; 連合自治会理事会の構成メンバー

(出典) : 若葉台連合自治会提供資料

6. 取組内容

○100年マンション憲章

1. 管理組合は、マンションの「長寿命化・再生」を目指し、さまざまな施策と活動を行っていきます。
2. 管理組合は、「守る管理」から「攻める管理」を実践していきます。
3. 管理組合は、この素晴らしい「住・緑環境」を守り、積極的かつ広域的に協調して管理していきます。
4. 管理組合は、世代間の平準化を積極的に図り、「世代循環型団地」の創出を目指します。
5. 管理組合は、オール若葉台組織の一員として、魅力ある100年タウンを目指し、「緑のまち横浜若葉台」を創造します。

(出典) : 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

【目標】世代循環型団地の創出（持続可能社会の実現）

【コンセプト】

- ①建替えることなく100年間価値のある住宅にする。
- ②高齢者にはもちろんのこと、子育て世代にも優しい住宅にする。
- ③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。

【ワーキンググループ等における検討内容】

- ・改修技術WG：住棟を長寿命化するための建築等改修技術を検討し大規模修繕工事の質の向上と工事周期の延長を図る。
- ・設備小委員会：特に給・排水設備の改修工法や使用材料、管理組合理約を検討し高経年マンションの再生を図る。
- ・昇降機WG：いす式階段昇降機を検討しエレベーターが無い住戸、停止しない階の住戸への対応を図る。
- ・転出入WG：世代循環型団地実現に向け若い世代の転入を促進すべく環境の整備を図る。

○「横浜若葉台みらいづくりプラン」(2017年3月)

【マスタープランの目的】

- ・現在の居住者のみならず、次世代に選ばれるまち・住まいをつくるための戦略
 - ・関係主体[※]全員によるまちづくりの目標・方針の共有化
 - ・次世代や新たな地域の担い手へ、団地の魅力やまちづくりの目標・方針を受け継ぐ
- ※若葉台連合自治会、若葉台住宅管理組合協議会、地域の活動団体、PTA、神奈川県住宅供給公社、一般財団法人若葉台まちづくりセンター等

【横浜若葉台みらいづくりプラン】



(出典)：「横浜若葉台みらいづくりプラン」(H29.3) /横浜若葉台マスタープラン策定委員会

【位置付け】：

- 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る。
- 30年後のまちの将来像を見据えて策定し、取組の進捗状況や社会状況に応じた見直しを図る。

【まちづくりの目標】：

「世代をつなぎ未来をひらく持続循環型まちづくり」

⇒目標実現に向けた6つの基本方針

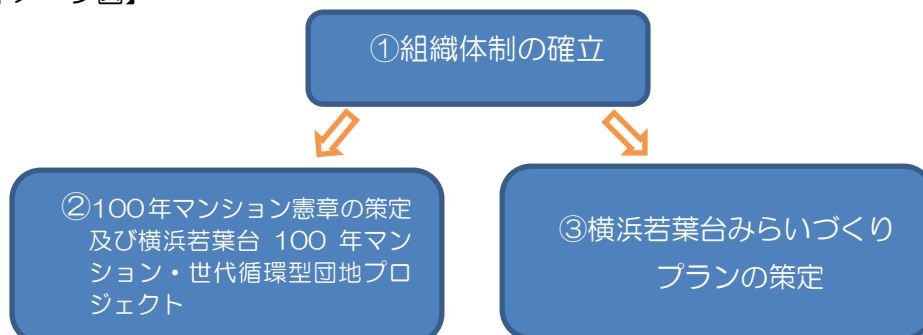
- 中心街をエンジンとしてまちの活性化と再編を推進する
- 多様な主体により「地域包括子育て」を実現する
- 包括的な「安全・安心・健康まちづくり」を実現する
- 住環境と公共空間のリノベーション（カスタマイズ）を展開する
- 豊かな「若葉台ブランド・ライフスタイル」を構築し、発信する
- 総合的なエリアマネジメントを発展的に展開する

【コラム】 横浜若葉台の高齢化率と要介護認定率について

- 横浜若葉台は高齢化率が約46.0%（2017年3月時点）と全国の約28%と比べて高齢者の割合が高い一方、要介護認定率は約12%であり、全国の約18%と比べて約2/3程度と非常に低い。
- 若葉台連合自治会の独自の調査では、人と人のコミュニケーションを広げている活発な地域住民活動が住民の健康の鍵であり、要介護認定率の低さに結びついていると結論づけている。

7. 取組の経緯

【イメージ図】



【各取組の詳細】

①組織体制の確立

○若葉台連合自治会・スポーツ文化村（現 NPO 法人若葉台スポーツ・文化クラブ）を設立（1985年）

【若葉台連合自治会】

- ・若葉台連合自治会は横浜若葉台内の10の単位自治会、その他の下部団体で組織されている。
- ・地域での各種活動の総合調整を行い、まちづくりの中心的役割を担っている。
- ・学校・PTAとの連携のための学校運営協議会、青少年健全育成委員会などへの参加や、横浜市若葉台地域ケアプラザ、横浜市若葉台地区センターの運営委員会にも参画している。
- ・住民相互の理解と課題解決を促進するため、機関紙を毎月発行し全戸配布、ブログを開設しインターネット上で公開する等、広く情報発信を行っている。
- ・若葉台連合自治会役員会を毎月、理事会を2か月に1回程度開催している。

【NPO法人 若葉台スポーツ・文化クラブ（VOSC）】

- ・青少年の健全育成、住民の健康保持・増進、豊かな地域社会づくりを目的に活動しており、2010年にNPO法人化した。
- ・若葉台連合自治会と連携し、スポーツ・文化イベントの開催や学校開放、スポーツ施設等の管理運営などを行っている。

活動例：体育祭・文化祭（若葉台連合自治会から受託）、マラソン大会、各種スポーツ教室、文化教室・講演会、健康体操教室など

○時代の住民ニーズに応じた団地活性化・まちづくりの取組を実施

- 生活基盤整備のための取組（1980年代）：
バス問題等の通勤・通学の利便性の向上に向けた働きかけ等



- 福祉のまちづくり、地域福祉の充実のための取組（1980年後半～1990年代）：
若葉台地区社会福祉協議会設立、複数の福祉ボランティアグループの誕生、横浜市若葉台地域ケアプラザの開所等



- 学びと文化のまちづくり（2000年代）：
小中学校再編・跡地活用検討、環境活動等

○その他の地域活動

夏まつりや花火大会の開催、防災訓練、文化祭、高齢者交流会、清掃活動ほか地域コミュニティ活性化のための積極的な取組やエリアマネジメント活動

【夏まつりの様子】



(出典)：若葉台連合自治会提供資料

②100年マンション憲章の策定及び横浜若葉台100年マンション・世代循環型団地プロジェクト

○100年マンション憲章の検討・策定（2007年）

- 対象：若葉台団地全体（賃貸・分譲）
- 契機：住民の高齢化、建物の高経年化などの問題が進む中、若葉台住宅管理組合協議会の幹事の中に「このままではいけない」「攻める管理をしなければ」という基本認識が芽生えていたことから、憲章の策定を目指すこととなった。
- 検討体制
 - 体制：マンション憲章策定検討委員会を設置
 - メンバー：若葉台住宅管理組合協議会※幹事代表等、単位管理組合代表
※団地内全15住宅管理組合で構成
- 期間：検討会を設置して1年弱で役員会に答申。憲章を策定

○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における検討（2013年～2015年）

- 100年マンション憲章を具現化するために、若い世代の流入を促し「世代循環型団地」を創出することを目標に立ち上げ
- 検討体制
 - 体制
本委員会と、個別課題ごとの3つのワーキンググループ、1つの小委員会を設置
 - メンバー
若葉台住宅管理組合協議会、一般財団法人若葉台まちづくりセンター、神奈川県住宅供給公社、若葉台連合自治会、若葉台地区社会福祉協議会、認定NPO法人若葉台、若葉台子育てささえあい連絡会、住民代表
 - 専門家が外部委員としてプロジェクトに参加

【本委員会の様子】



（出典）：若葉台連合自治会HP

③横浜若葉台みらいづくりプランの策定

○横浜若葉台みらいづくりプランの検討・策定（2016年）

- 対象：若葉台団地全体（賃貸・分譲）
- 検討体制
 - 体制
横浜若葉台マスタープラン策定委員会を設置
 - メンバー
若葉台連合自治会、若葉台住宅管理組合協議会、認定NPO法人若葉台、学識経験者、PTA、その他地域活動団体の代表者、神奈川県住宅供給公社、一般財団法人若葉台まちづくりセンター
（オブザーバー：横浜市、旭区等）
 - 学識経験者や市・区のアドバイスを受けながら素案作成
※コンサルタントに委託発注

- 開催回数：6回 ※2か月に1回程度、協議を実施
- 期間：約1年間

■横浜若葉台みらいづくりプラン検討委員会の開催状況

- 第1回：若葉台の課題整理、共通認識
- 第2回：課題のグループ分け ※地域で活動する団体等へのヒアリング調査を実施
- 第3回：若葉台の魅力の整理、マスタープランの全体構成の検討
- 第4回：目標、方針、将来を見据えた取組方針に係る議論
- 中間報告会・ワークショップ ※広く住民ニーズを把握
（中間報告会）： マスタープランの役割、現状・課題についての説明、質疑応答
（※住民約70名出席）
（ワークショップ）：子育て、高齢者、中心街、住宅流通、次世代への継承の5つの
テーマグループで意見交換・アイデア出し
（※住民約50名出席）
- 第5回：目標、戦略、実現に向けた方針を精査 ⇒素案に関する意見募集
- 第6回：委員や関係者からの意見を踏まえた改良案について議論
⇒横浜若葉台みらいづくりプラン策定