

【項目1】

住宅地特性を踏まえた 施策の方向性について

多様な世代が住み、働き、楽しみ、 交流できる『郊外住宅地』の形成

住み慣れた身近な地域で、誰もが安心して暮らし続けられる、 持続可能な住宅地・住環境の形成

- 良好な住環境の形成、生活支援機能の充実
- 自立した持続可能なまちへの転換

これまでの「住む」住宅地から…

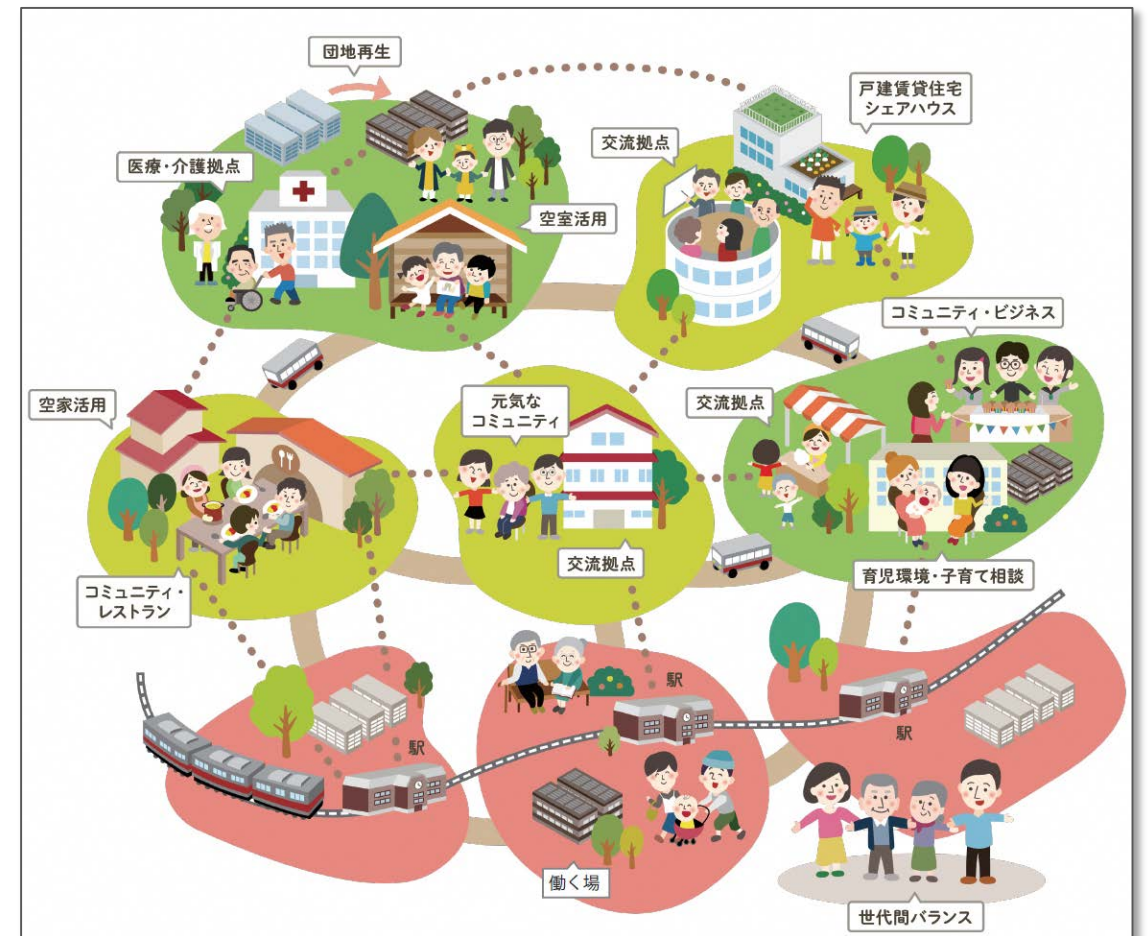
多世代のための

住む

活動する

働く

を実現する住宅地へ



【参考】横浜市と東急電鉄が田園都市線沿線で進めている「次世代郊外まちづくり」における、目指すまちの将来像のイメージ

1. 郊外部 (2) コロナ禍に伴う市民意識の変化

②「自宅周辺」における活動ニーズの変化（国土交通省調査）

- ・「外食」や「趣味・娯楽」など、「自宅周辺」に出かける割合が**増加**
- ・公園、広場、テラスなど、**ゆとりある屋外空間の充実**に対するニーズが高い

現在における新型コロナ流行前からの外出場所の変化率

活動種類	自宅周辺	自宅から離れた 都心・中心市街地
食料品・日用品の買い物	1%	-1%
食料品・日用品以外の買い物	4%	-4%
外食	11%	-12%
散歩・休憩・子どもとの遊び等の 軽い運動・休養・育児	5%	-3%
映画鑑賞・コンサート ・スポーツジム等の趣味・娯楽	11%	-15%

○調査概要

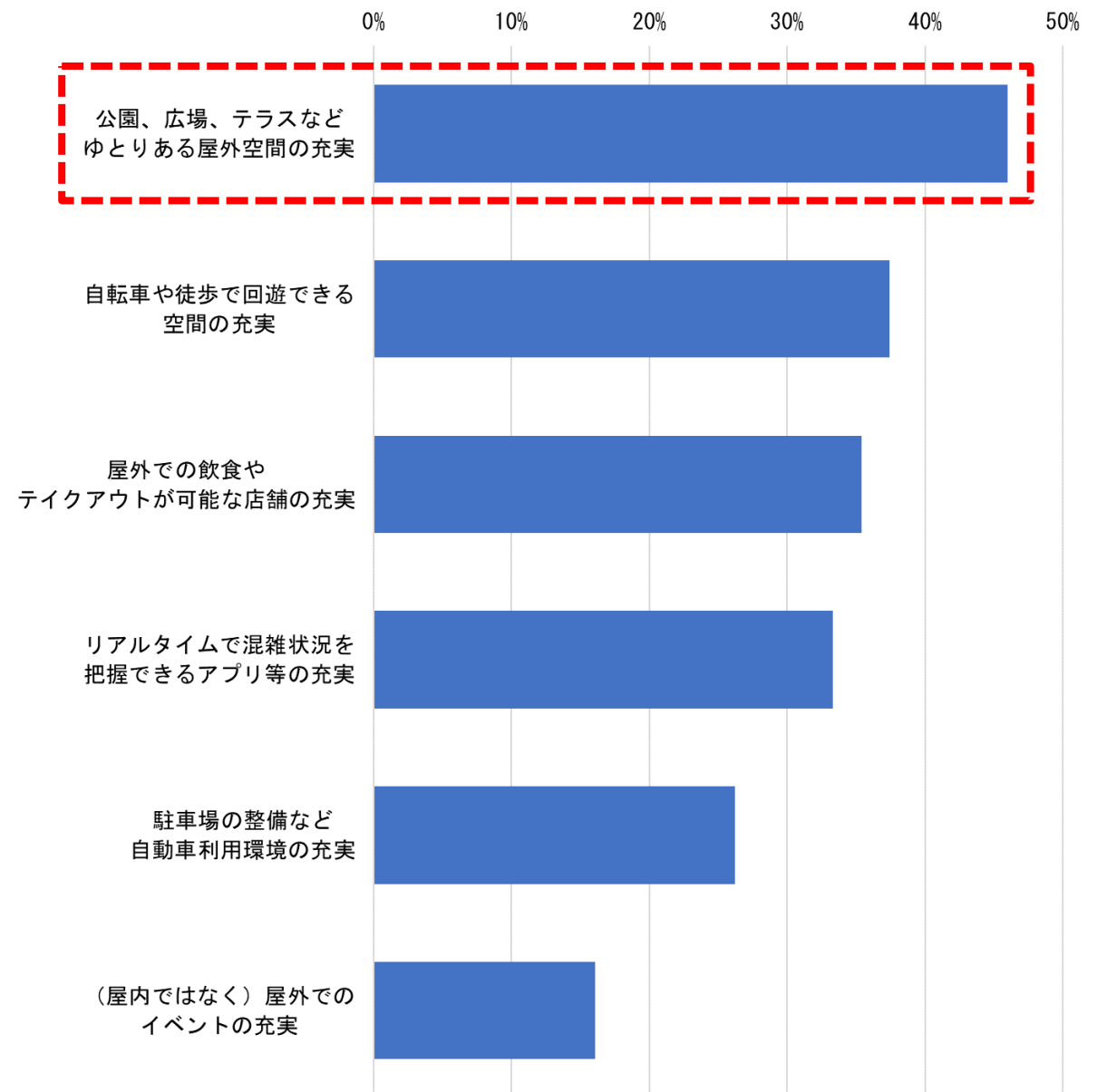
調査地域：東京都市圏及び、全国都市交通特性調査の対象地域から抽出

サンプル数：12,872

調査期間：2020（令和2）年8月3日～8月25日

調査方法：WEBアンケート調査

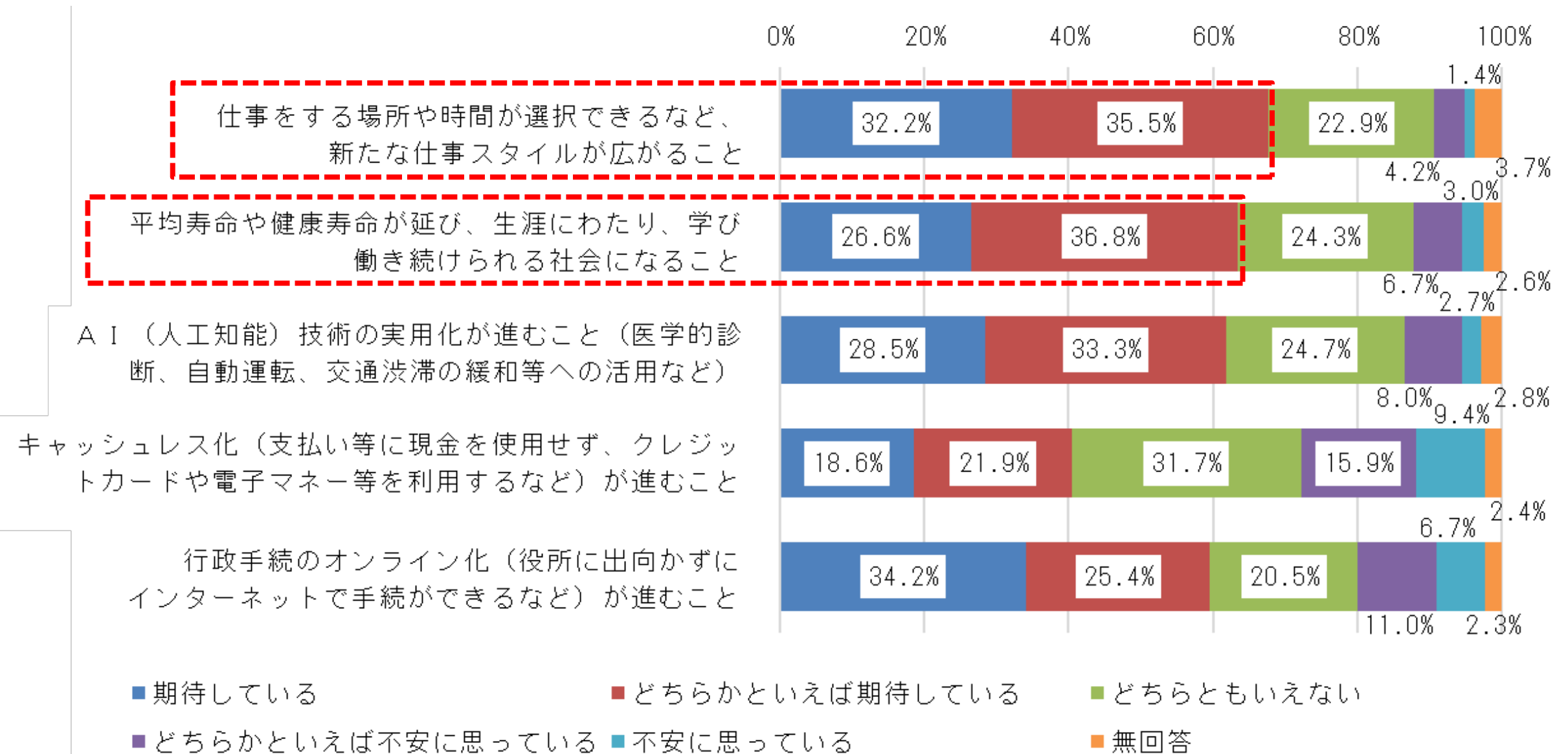
都市空間に対する意識（充実してほしい空間）



1. 郊外部 (2) コロナ禍に伴う市民意識の変化

④ 生活を取り巻く環境の変化に対する期待 (本市調査)

- 「新たな仕事スタイルが広がること」(67.7%)、
「生涯にわたり学び働き続けられる社会になること」(63.4%) への期待が高い



多様な世代が「住み」、「働き」、「楽しみ」、「交流」できる『郊外住宅地』の形成

●多様な世代が、暮らし続けられる郊外の実現

⇒都心に近く、緑豊かなゆとりある住宅・住環境の価値の高まり

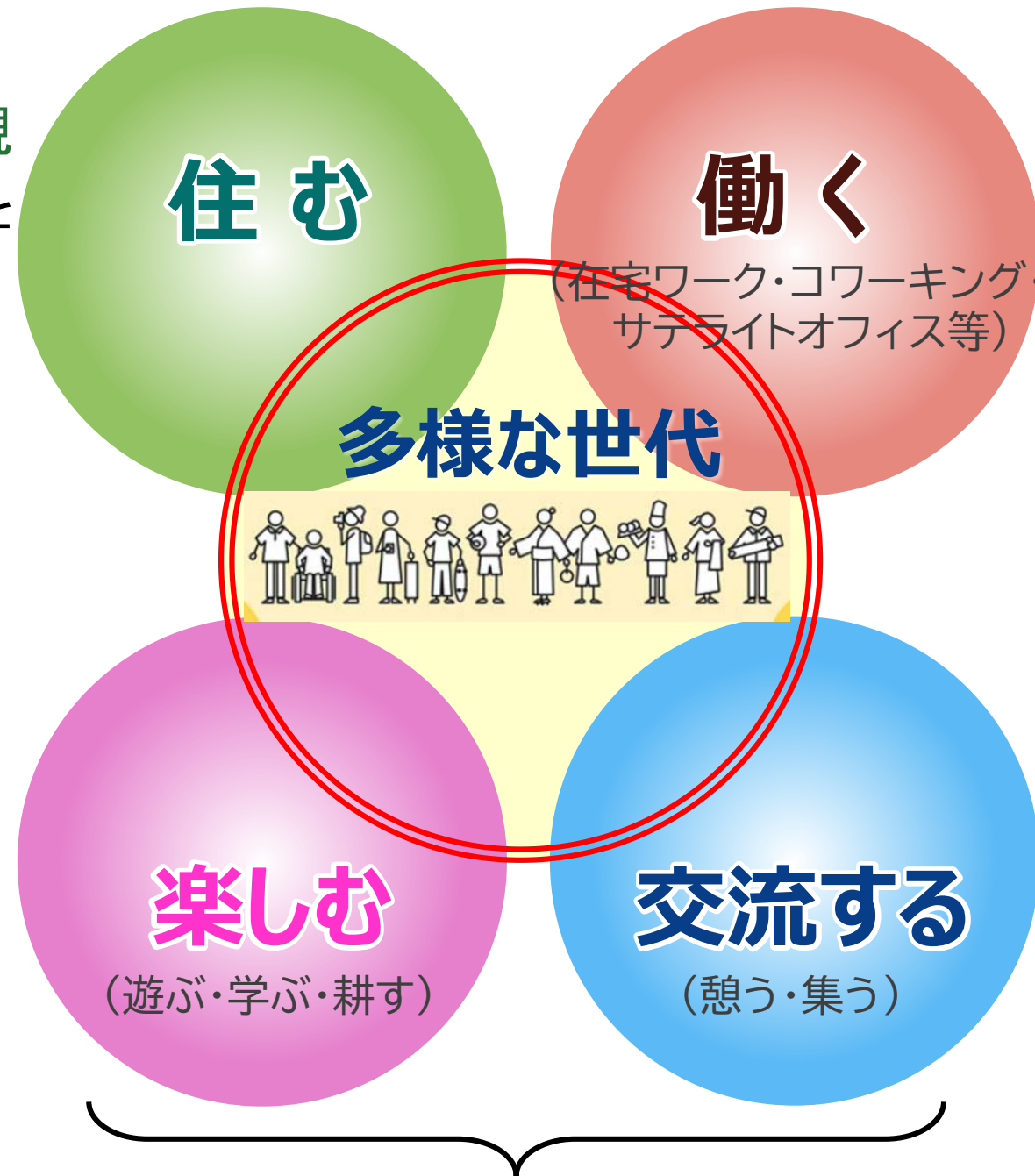
⇒新技術の活用等により、多様な世代の居住をサポート

●コンパクトな生活圏における余暇・趣味等の需要の高まり

⇒職住一体・近接による「自宅周辺」の余暇時間の増加

⇒元気高齢者の増加

⇒自然・農への親しみ



●働き方の多様化による郊外居住の価値の高まり

⇒職住一体・近接による、住宅内・地域内のワークスペース需要の高まり

⇒ワーケーションなど、働き方から、新しい暮らし方や生き方の実現へ

●地域における交流・活動の活発化

⇒就業に伴う交流から、地域での交流への転換

⇒リタイア層の地域活動への参加

1. 郊外部 (3) これからの郊外部の住宅地像

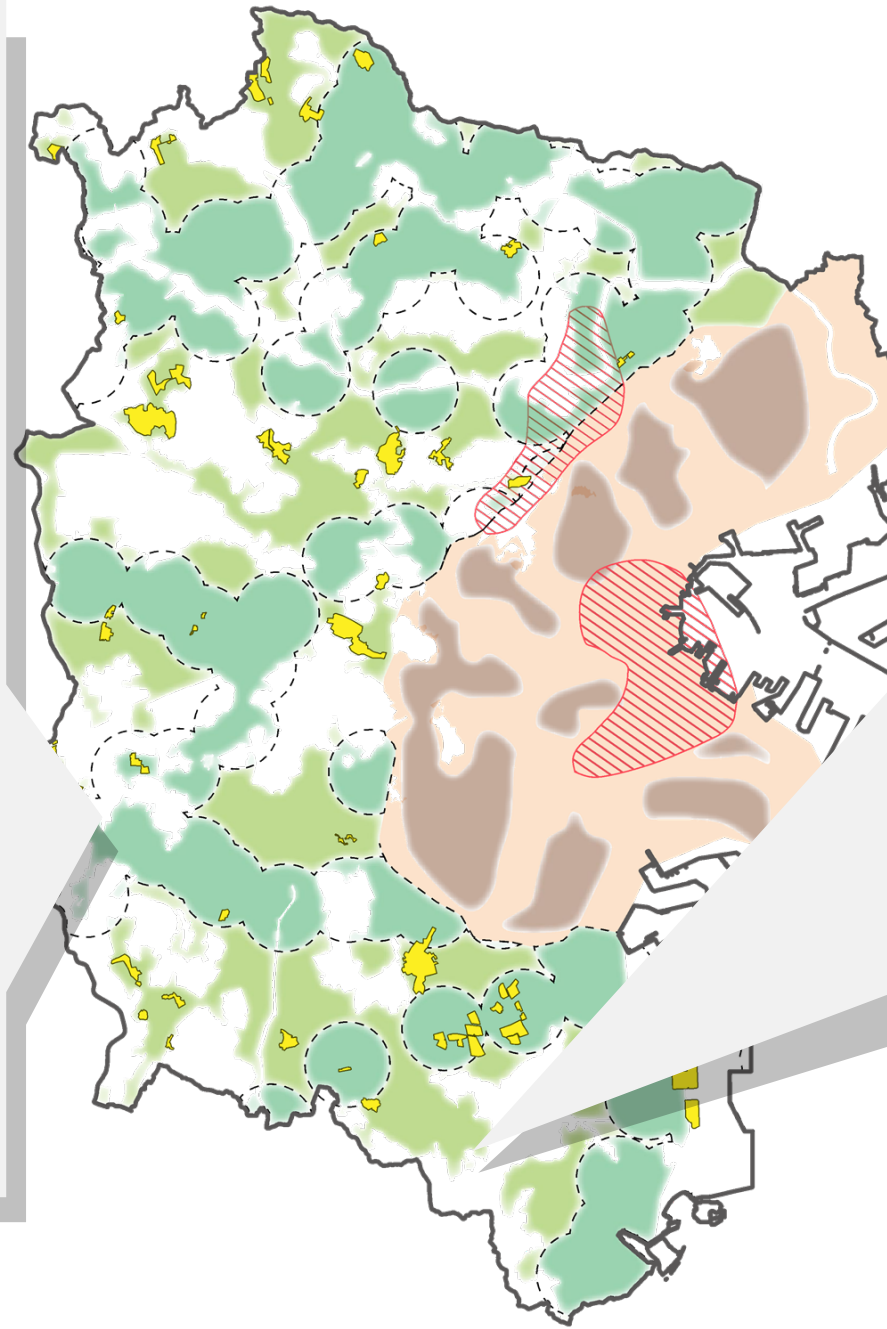
・本市の多様な地域特性を踏まえた「まちの将来像」を地域住民が主体となって考える

将来像の例

～農の魅力を生かし・
楽しむ、新たなライフ
スタイルの創造～

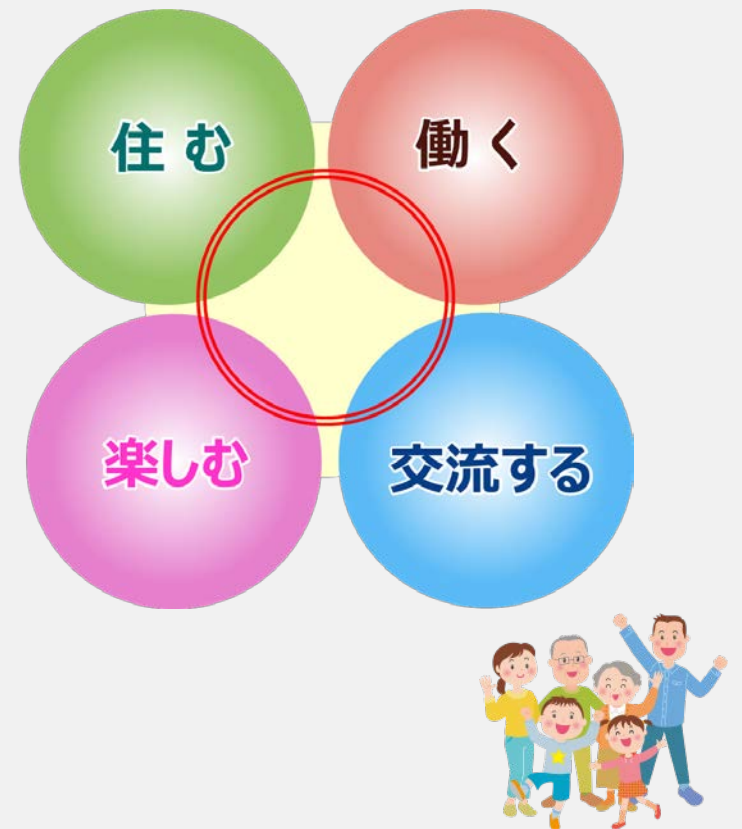


⇒【事例 2】
「農地を活かした
住まい、まちづくり」



将来像の例

～誰もが生き生きと暮らし、
住み続けることが出来る
まちづくり～



⇒【事例 1】
「上郷ネオポリス
(栄区)の取組」

オブザーバーによる事例紹介

事例 1 上郷ネオポリス（栄区）の取組

⇒資料4 - 1

事例 2 農地を活かした住まい、まちづくり

⇒資料4 - 2

① 郊外低層住宅地の取組

地域の居場所（コミュニティ等）や働く場（コワーキング等）など多様な機能の導入

● 戸建住宅地の空家や空地の活用

例) 空家の改修等補助金（地域貢献型）※

※「地域活性化に貢献する施設(コワーキングスペース、生活利便施設等)」の設置促進を目的として、空家の改修費用を補助する制度（R3.4より開始）

● 都市計画制度等の活用

住環境とのバランスに配慮しながら、店舗等の立地が可能な用途地域への見直しや、特別用途地区の活用を検討

地域住民の暮らしやすさの向上や、多様な活動を実現するための空間づくり



空家を活用した地域交流拠点
「富岡サロン ジュピのえんがわ」（金沢区）



住民が運営するコンビニ併設型コミュニティ施設
「野七里テラス」（栄区）

① 郊外低層住宅地の取組

農地や緑地、水辺など、地域の資源や自然の恵みを生かしたまちづくりの推進

- 住宅と農地が共生し、農業を通じて食や生き方を豊かにする新たな仕組みづくりの検討

(農地活用のアイデア)

- カフェを併設した共同直売所
- 農家レストラン
- 地域の様々な活動と連携した市民農園
- 新たな住まい方としての菜園付き住宅

住宅地としての魅力や価値の向上



カフェを併設した直売所のイメージ



農家レストラン「いぶき」
(藤沢市)



市民農園の例



菜園付き住宅「さくらガーデン」
(泉区)

① 郊外低層住宅地の取組

多様な住まい方や働き方が可能となる、ゆとりある住空間や住まいの創出

● 都市計画制度等の活用

地域の状況、防災性、住環境とのバランスに配慮しながら、必要に応じた容積率の緩和を検討

多様な主体との協働・共創によるまちづくりの推進

● エリアマネジメント※の推進

※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・地権者等による主体的な取組

● 建築協定などの策定・見直し支援

※戸建て住宅地の地区数 (2021年4月時点)

建築協定	159
地区計画	41
地域まちづくりルール	8

金沢区 富岡・能見台のまちづくり

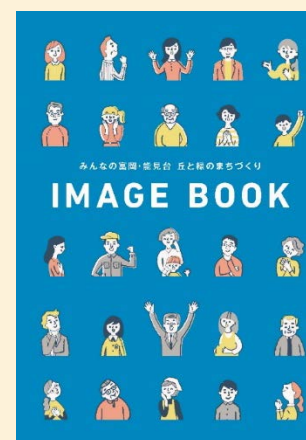
○まちの魅力と課題発見のワークショップ



○まちの課題解決に向けた、地域交通の実証実験



○みんなの富岡・能見台 丘と緑のまちづくりイメージブック 作成



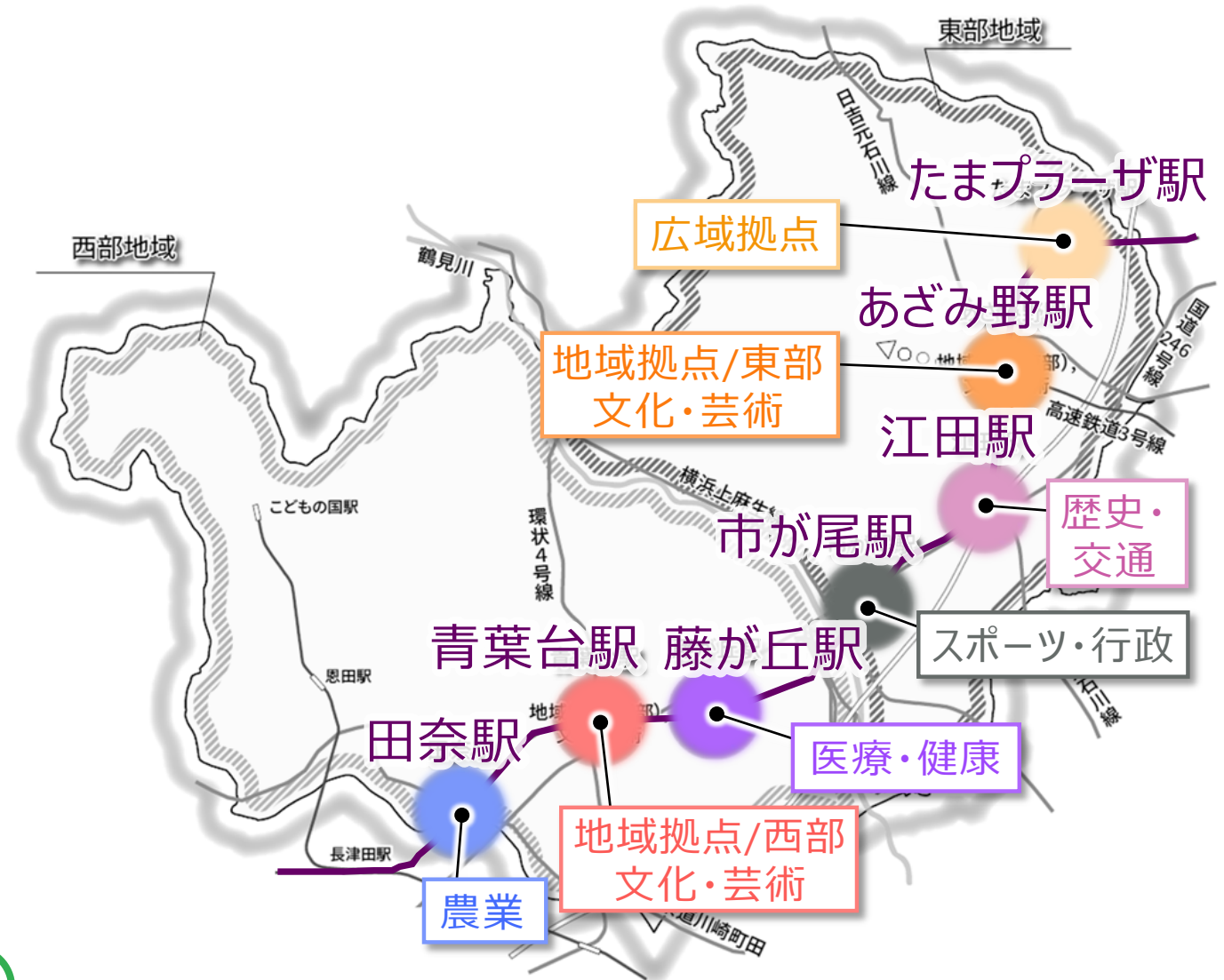
② 郊外駅周辺複合市街地の取組

駅周辺に多様な機能を集積し、
駅勢圏等に応じた生活拠点を整備

- 駅周辺の再整備等に伴い、商業、子育て、コミュニティ、多世代型住宅等を誘導
- 多様な働き方を支える「オフィス」（サテライトオフィス、シェアオフィス等）を誘導

※誘導すべき機能等については、地域特性やポテンシャルなどを見極める必要がある。

多くの人や企業を惹きつけ、駅周辺及び駅勢圏の郊外住宅地の再生



参考 機能分担を踏まえた各駅の目指す方向性
【出典】 田園都市線駅周辺のまちづくりプラン（2020年3月）

② 郊外駅周辺複合市街地の取組事例

- 郊外住宅地において、住み慣れた身近な地域で誰もが安心して暮らし続けるために、地域や民間事業者、大学等の多様な主体と連携し、機能導入やエリアマネジメントなどの取組を実施
- 「プラス青葉台」のワーキングスペースなど、各地域で様々な機能の導入が進んでいる

持続可能な郊外住宅地推進地域

東急田園都市線沿線地域

○「プラス青葉台」のワーキングスペース



イベントスペース
(9時~22時)



全面 5,500円/時間
(18時以降~は夜間割り増し料金有)

コミュニティラウンジ
(9時~18時)

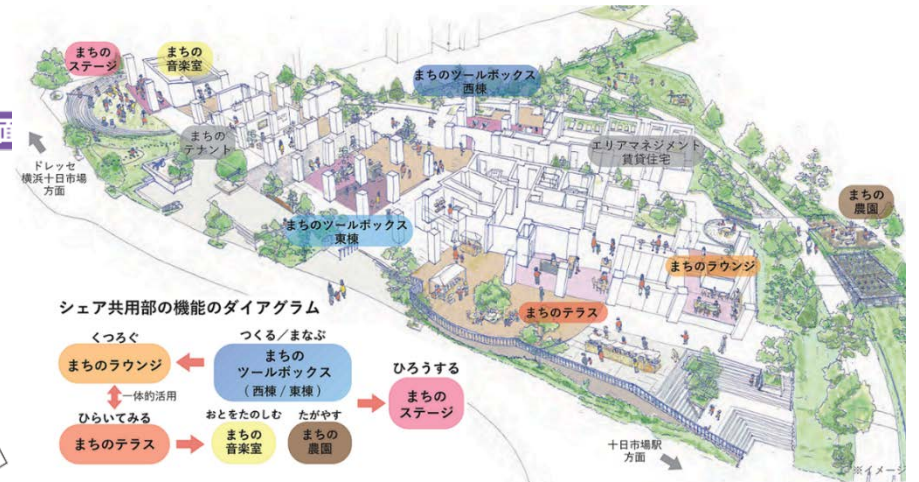


会員費 3,300円/月・人
展示棚利用 1,100円/月・区画

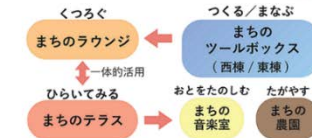


緑区十日市場町周辺地域

○子育て世帯をはじめとした人々の日常的な交流の場



シェア共用部の機能のダイアグラム



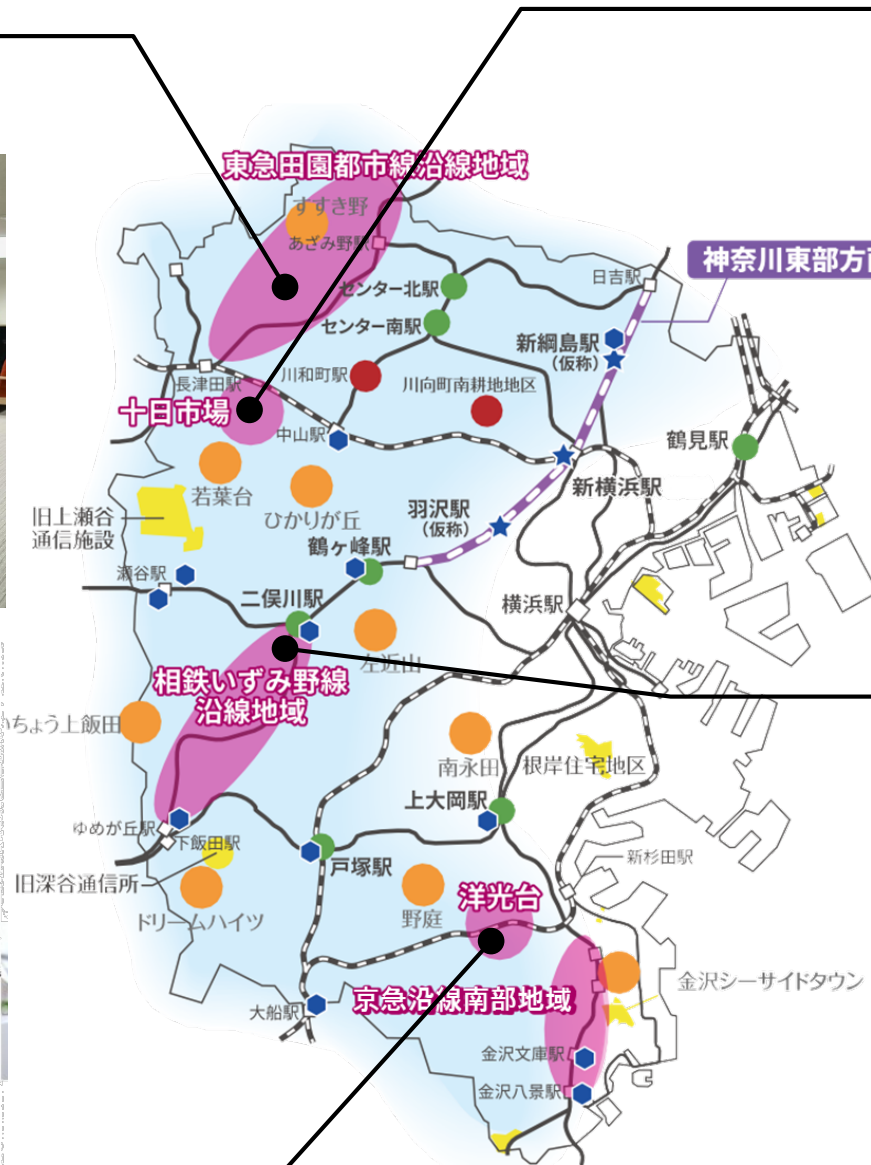
相鉄いずみ野線沿線地域

○南万騎が原の「みなまきトライスタンド」



磯子区洋光台周辺地域

○まちまど~洋光台まちの窓口~



③ 郊外大規模団地の取組

地域に必要な多様な機能を導入し、
多様な拠点を形成

- 団地の再整備等に伴い、医療・介護、コミュニティ、働く場など地域に求められる多様な機能の導入

豊かなオープンスペース・緑の活用

- 豊かなオープンスペース・緑の活用による憩いの場や活動する場（イベント・菜園等）の創出

持続可能な団地の再生・活性化



地域の情報収集・発信拠点
「まちまど」（磯子区・UR洋光台中央団地）



再生検討中の野庭住宅・団地の魅力
「野庭中央公園」（港南区）

③ 郊外大規模団地の取組事例

第1回審議会参考資料

- 周辺地域への影響が大きい**大規模団地**において、住民主体の取組に対して包括的な支援を行うことで多様な世代が安心して快適に住み続けられ、更に活力ある地域の再生を目指す
- 団地再生に関連する公的住宅供給団体等が、知見を相互活用し、連携して取り組むために「**よこはま団地再生コンソーシアム**」を発足（H28.12～）

大規模団地等の再生の推進

居住者の高齢化やコミュニティの希薄化、建物の老朽化や空き家の増加などの課題に対して、地域住民等の関係者や区と連携を図りながら福祉やまちづくりなど総合的な視点で大規模団地等の再生に取り組む。

<事例> 左近山団地(旭区)

○多くの世代から意見を集め、広場「みんなのにわ」を再整備

アクションプラン作成

管理組合主催のコンペ

ワークショップ

設計・施工

住民によるマネジメント体制



<事例> 南永田団地(南区)

○団地内空き店舗を活用した活動拠点「ほっとサライ」の設置

○カフェの運営・レンタルボックスの設置

○多世代交流イベントの開催



よこはま団地再生コンソーシアム

横浜市の団地再生に関連する公的住宅供給団体等が、経験ノウハウ等を相互に活用し、連携して取り組むとともに、新たな施策や支援策など仕組み作りを行うことで、大規模団地等の再生を推進し、魅力ある持続可能なまちづくりを実現することを目的に発足。

■ 構成団体



■ 活動内容

- 各団体が抱える課題等について、各機関による様々な視点から意見交換を実施
- 有識者の講演や取組紹介を行うシンポジウムを開催

『都心臨海部』の特性・魅力を 生かした生活環境整備

① 都心部（横浜都心、新横浜都心）の取組

グローバル企業がし好する都心居住の促進に向け、就業者等の生活支援に必要な機能を併設し、防災・環境性能等に優れた質の高い住宅やサービスアパートメント

<立地>

- 研究開発拠点や、MICE・IR等のグローバルな活動拠点との**職住近接**

<建物性能等>

- 都市の流動性を高める**賃貸住宅**
- 優れた**防災・減災性能**
- ハイクラスの**防犯性能**
- 優れた**環境配慮デザイン**

<サービス、付帯施設>

- 24時間常駐の**多言語コンシェルジュサービス**
- ホテルのようなランドリーサービスや各種取次・代行サービス等ゆとりある生活を支える**高水準の生活支援サービス**の提供
- 高層階のラウンジやゲストルーム、フィットネスルームなど**共用施設の充実**
- 多言語対応可能な**メディカルモール**の併設
- 外国人の受け入れが可能な**保育施設、子育て支援施設**の併設

<イメージ>

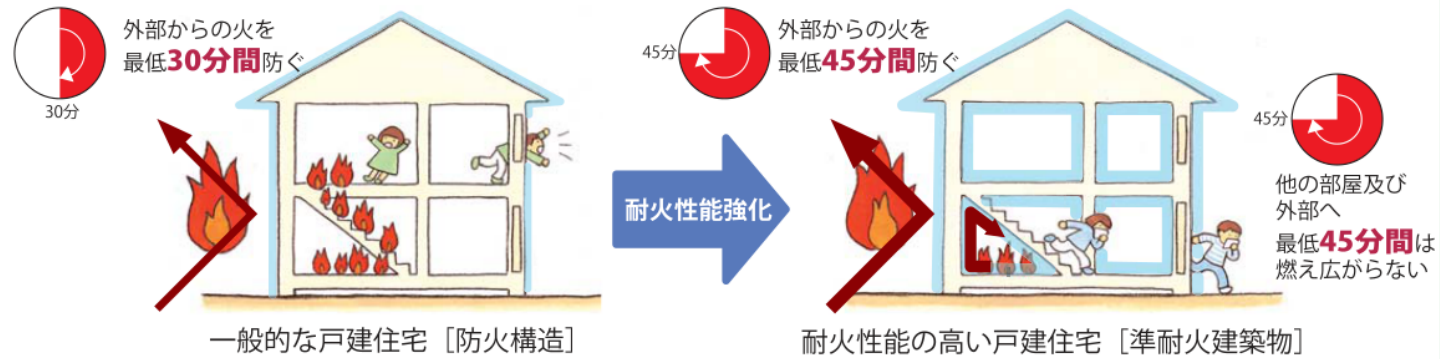


② 都心周辺旧市街地の取組

建築物の不燃化の推進等

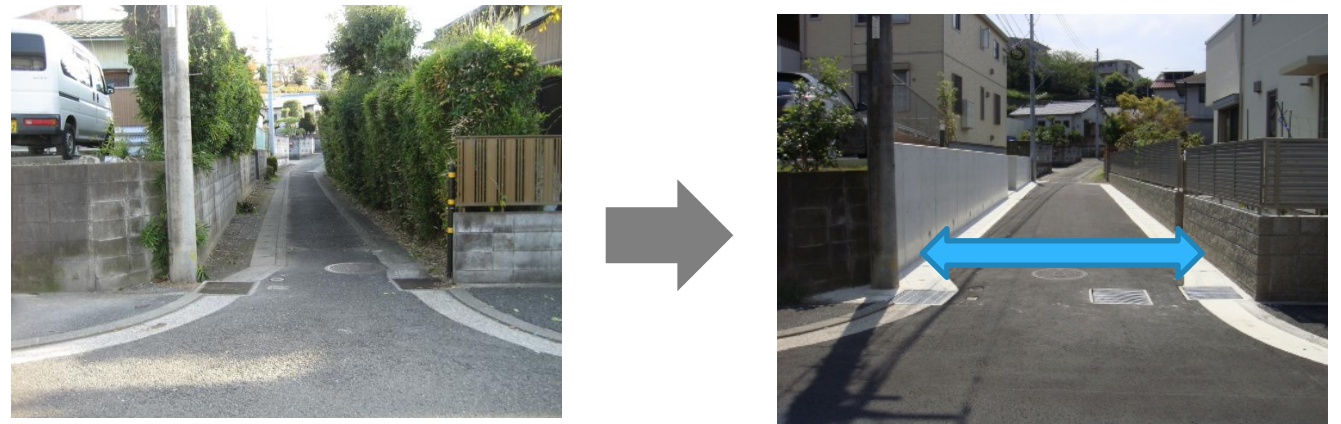
- 建築物の不燃化や延焼遮断帯の形成、感震ブレーカー設置補助などの地震火災対策を推進。

耐火性能の高い建築物とは [一般的な木造2階建の戸建住宅の例]



狭あい道路拡幅整備

- 整備促進路線を対象として、幅員4m未満の道路（2項道路）の拡幅に伴う支障物の除去、移設費用や舗装費用の助成により、拡幅整備を推進。



公園、防火水槽の整備

- 避難・消火活動の円滑化を目的として、いっとき避難場所や防災備蓄庫置場となる公園や防火水槽の整備を推進。



③都心周辺丘陵地の取組

良好な住環境の維持

- 丘陵地の斜面上に見られる良好な住宅地は、横浜ブランドを形成する一要素となっていることから、現在の良好な住環境を維持する取組を推進。

地域交通の維持・充実

- 高低差があり坂が多い地域などでは、市民に身近な交通手段の確保に向けた取組を推進。

地域交通サポート事業の取組地区数

検討中	実証運行中	本格運行中
9	0	17

2021年2月22日時点

中区 山手のまちづくり

○都市景観形成ガイドラインにおける取組

- ◆眺望の保全、形成 ◆緑の保全
- ◆歴史的景観の保全・活用



地域サポート事業

既存バス路線がない地域などで、地域交通導入に向けた地域の主体的な取組がスムーズに進むように、実現に至るまでの活動に対して様々な支援を行う事業。



AIやIoTなどの新技術の活用による 豊かな住生活の実現

新技術を活用したまちづくりの取組事例

- 郊外住宅地において、住み慣れた身近な地域で誰もが安心して暮らし続けるために、地域や民間事業者、大学等の多様な主体と連携し、機能導入やエリアマネジメントなどの取組を実施
- 「まち歩きサービス」、「チャットボット」などの取組を進めている

持続可能な郊外住宅地推進地域

東急田園都市線沿線地域

【コミュニティ・リビングの実現】

モデル地区を設定し、民有地の土地利用転換の機会を捉えた機能誘導

- まちのおすすめスポットを地図上で共有できる **まち歩きサービス**
- 暮らしに役立つ情報やイベント情報を会話形式で提供する **チャットボット**
- 住民のスキルや場所、モノを共有する **シェアリングサービス**



※「データ循環型のリビングラボ」に関する共同実証実験
⇒横浜市、東京急行電鉄株式会社、株式会社NTTドコモ、日本電信電話株式会社の4者共同の取組

相鉄いずみ野線沿線地域

【豊かな自然環境など地域資源を活かした魅力の向上と発信】

相鉄JR直通運転に合わせた沿線各駅周辺の再整備と魅力向上

- 活動量計を活用した **ウォーキングイベント** 等
- 時間や天気が表示できる **スマートミラー** の設置
- AI 技術を用いた **チャットボット** の活用による情報の共有



※AI、IoT 技術を活用した「IoTスマートライフ※3」実証実験
⇒横浜市、相鉄ホールディングス株式会社、株式会社NTTドコモの連携による取組

3. 新技術を活用したまちづくり

(参考) デジタル社会の実現による地域活性化方策検討 (抜粋)



社会課題の深刻化

- 基礎自治体で最大人口を有する横浜市においても、今後、人口減少に転じる見込み
- 少子高齢化も進展しており、ピーク時には人口の約35%が高齢者となる見込み



財源・労働力の低下

- 生産年齢人口の減少が進み、横浜市では2020年をピークに税収は減少していくと想定される。
- 社会保障費の増加等もあり、財政状況は一層厳しくなる。



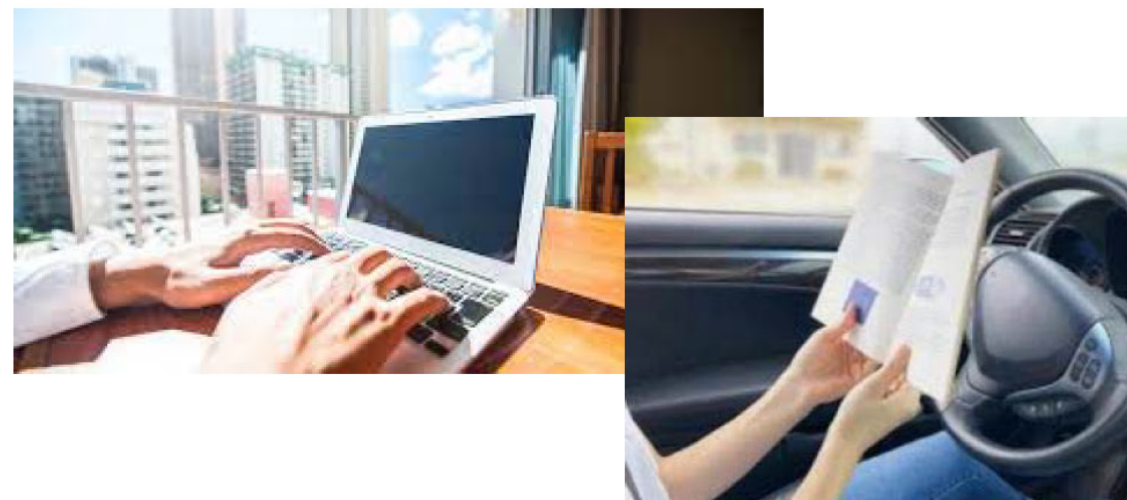
ニーズ・価値観の多様化

- 市民の働き方の変化や嗜好の多様化により、画一的なサービスでなく個別のニーズに応じたサービスの提供が求められている。
- アフターコロナ社会を見据え、自治体に対するニーズの変化をとらえた新たな対応が求められている。



デジタルを活用した課題解決と まちの新しい価値・魅力の創出

- AIやIoTをはじめとしたデジタルテクノロジーを用いることで、例えば、最適な地域交通の提供や福祉サービスの高度化など、これまでになかった質の高いサービスの実現可能性が高まった。
- 自動化・効率化で労力・コストを低減できれば、財源・労働力の低下トレンドの中でも、サービスの維持・拡大につながる。
- 地域課題の解決のみならず、まちのデータやパーソナルデータを個人情報保護に配慮しつつ活用することで、サービスの個別最適化や新しいサービスの創出も期待できる。



(参考) デジタル社会の実現による地域活性化方策検討 (抜粋)

ソリューションアイデア例

① 地域情報・地域サービスの見える化

- 1 音声地域情報ポータル【例示】、など

② デジタルを活用し、非接触にも対応したサービス

- 2 見守りサービス
- 3 ARヘルスケア
- 4 遠隔相談ブース【例示】、など

③ リアルコミュニティの活性化・多世代交流促進

- 5 おかずシェアリング【例示】
- 6 コミュニティ・クロススペース、など

④ 同意による個人データに基づくレコメンドサービス

- 7 テレビ電話ご用聞き【例示】
- 8 防災アプリ、音声防災サービス、など

都市モデル全体像イメージ



生活の質の向上に資する新技術の実装化の取組

- AI, IoTを活用した快適な室内環境に関するI・TOP横浜の実証実験の成果から、高齢者等の住宅に対するヘルスケア設備導入や改修の支援

デジタルを活用し、住民主体のまちづくり活動の喚起や合意形成の推進

- 現状や課題の把握、将来のまちづくりの検討などのため、データや可視化のツール（シミュレーション等）の活用を推進



資料：未来の家プロジェクトHP



延焼シミュレーション

資料：都市整備局防災まちづくり推進課