

◇ 横浜若葉台の概要(案内図)

横浜若葉台団地(開発面積:90ha、開発手法:都市計画(一団地の住宅施設))



若葉台団地の団地活性化への 取り組み — 横浜若葉台の「まちづくり」—

2019年2月16日

若葉台連合自治会



「若葉台団地」

初入居(1979年4月)から、2019年3月で、丸40年となります
 面積90ヘクタール(横浜スティアム31個分)に14階を中心に計73棟の
 中高層集合住宅が建ち並ぶ若葉台には、2018年3月末現在で、
 6,740世帯、14,241人の住民が住んでいます
 (東京、横浜方面へ通勤する、あるいは通勤した方が多く住む)
 2018年3月末現在、高齢化率47.8%、要介護認定率12.2%

神奈川県住宅供給公社の若葉台開発理念;

- I 自然との調和
- II 人間尊重
- III 余暇時間の増加に対応

の3テーマのもと、『21世紀を視野に
開発した高層集合住宅団地』

郊外にありながら都心部と変わらない
 便利で快適な都市機能を備え、
 自然の地形と緑を生かした潤いのある環境、車歩道分離、バリアフリー、
 電線・電話線の地下埋設など
 上記のテーマを設計思想に反映

◇ 横浜若葉台の概要(開発規模・住宅戸数等)

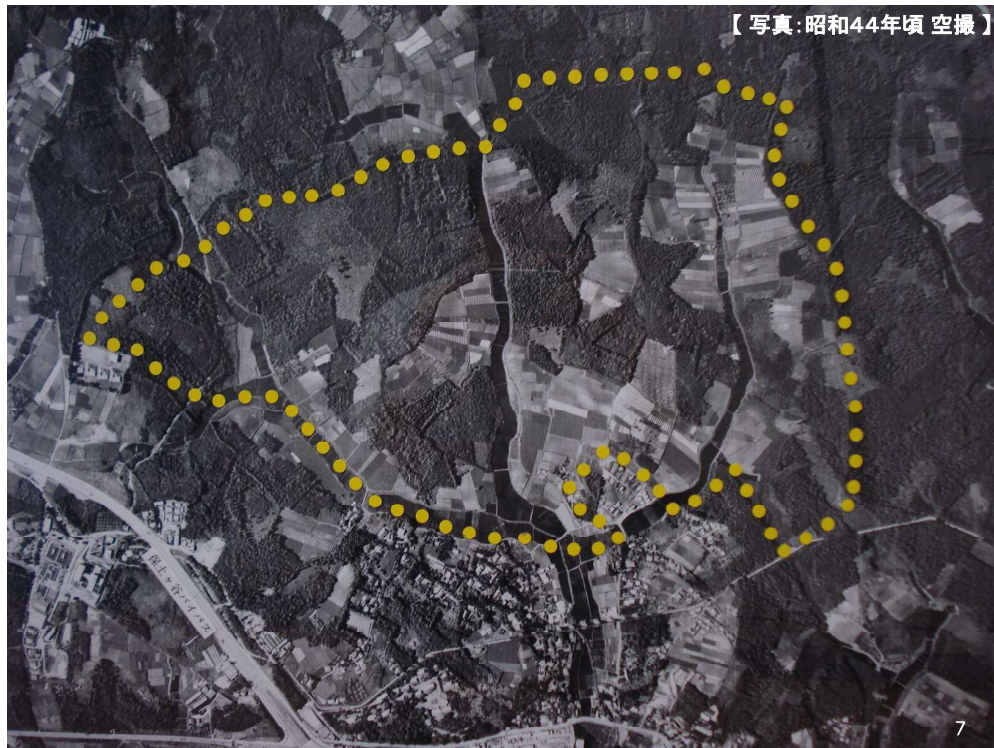
項目	内容	備考
入居開始	昭和54年(1979年)～	
開発面積	約90ヘクタール	一団地の住宅施設
開発者	神奈川県住宅供給公社	
建設戸数	分譲住宅	5,186戸 15の単位管理組合
	賃貸住宅	790戸 公社所有
	高齢者住宅	326戸/92床
	賃貸施設(店舗)	量販店1店舗/専門店40店舗
	駐車場	約5,500台
人口	14,241人(H30.3末現在)	ピーク時より約6,000人減少
高齢化率	47.8%(H30.3末現在)	半年で約1.5%ずつ上昇

5

◇ 公社賃貸住宅および分譲住宅の空家状況

- 公社賃貸住宅空家率(2018.8末)...8.4%
 - 分譲住宅空家率(2018.8末)...1.5%
 - ただし、立地条件や規模等により格差あり
 - 賃貸住宅単独団地、分譲住宅との複合団地
 - 空家の増加により予想される影響
- ⇒ 賃貸住宅家賃収入減少、募集コスト増加、
コミュニティ弱体化・担い手減少、
人口減少・購買力低下による商業施設の衰退、
更なる空家発生加速、駐車場利用者減少、
治安悪化、小中学校児童・生徒数、管理組合運営、
分譲住宅価格の下落...

6



7



8

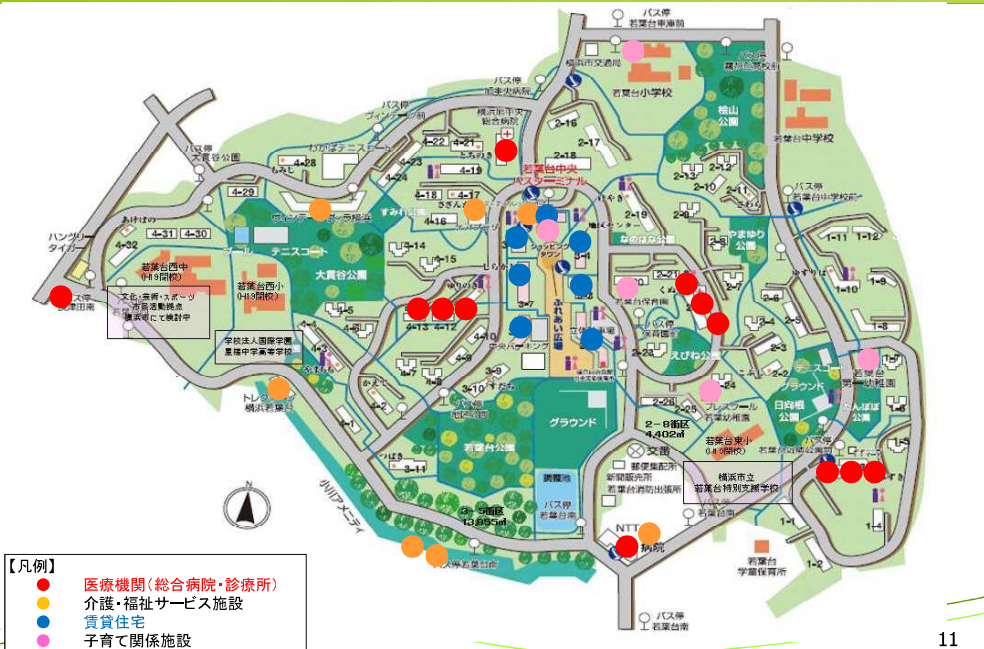
○若葉台の自治会=10自治会+連合自治会



◇ 横浜若葉台の概要(団地内案内図)



◇ 施設等の分布





まちの魅力創造 子供たちの「ふるさとづくり」他まち全体の行事

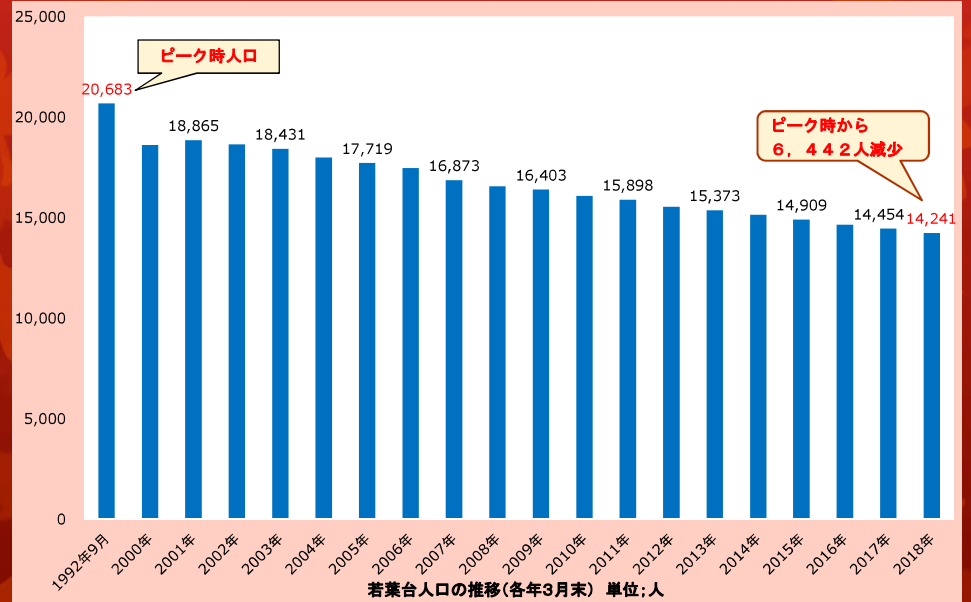
- 4月 桜まつり
- 5月 鯉のぼり&みんな集まれ
- 6月 高齢者交流会
- 7月 夏まつり(花火大会、約3万人参加)、
旭区タウンミーティングin若葉台
- 10月 合同防災訓練、大運動会
- 11月 文化祭(ステージ、展示、催事)
- 12月 キャンドルナイト
- 1月 正月マラソン大会／どんど焼き



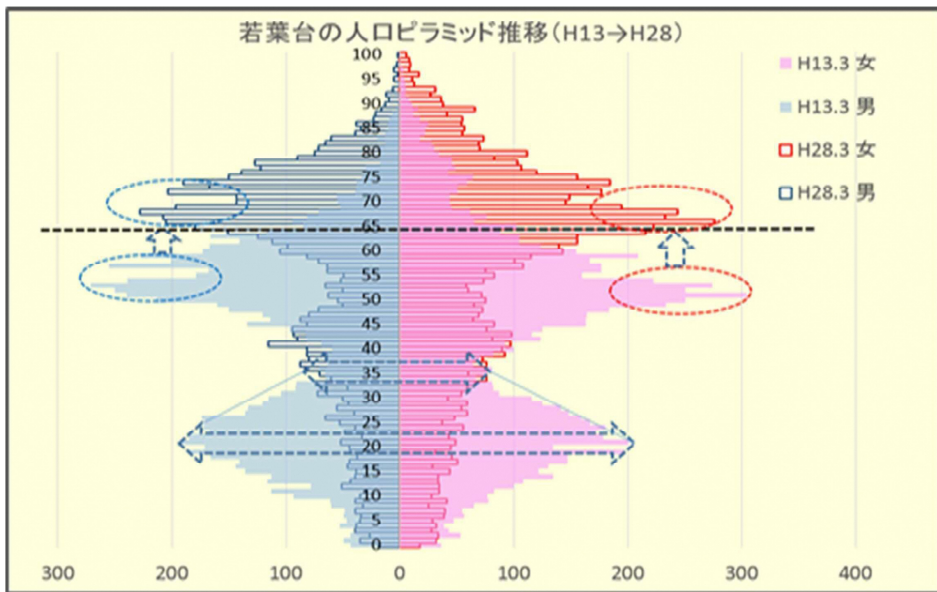


団地の真ん中で2,200発の打ち上げ花火！ 17

若葉台の人口推移 2018年(H30年) 3月31日現在



◇ 現状と課題(人口ピラミッド H13/H28)



第1期・建設期のまちづくり 生活基盤整備の1980年代

- 三保市民の森(若葉台に隣接)存続運動
- 今年で37回目の夏まつり・花火大会(子どもたちのふるさとづくり)、花火は第4回(1984年)から
- 1985年、連合自治会設立やスポーツ文化村(VOSC)設立[両者共に2015年、設立30周年を迎えた]
- 1988年6月 連合自治会館建設、学童保育所開所
- 駐車場の増設・違法駐車排除(陸の孤島！)
- 通勤・通学の足改善、増発他バス問題対応
- 「みんなの若葉台」発行など広報活動
- 団地内スピード規制、大型車通過規制等交通安全対策、深夜バス運行他多数



第2期・福祉のまちづくり 地域福祉の充実をめざしての 1980年後半～1990年代

- 地区社会福祉協議会設立(活動の主体は女性)
- チャリティバザーテント村スタート
- 中学生の福祉体験「孫子老の日」が始まる
- 福祉ボランティアグループがぞくぞく誕生
- 横浜市「福祉のまちづくりモデル地域」第1号に選定された
- 団塊の世代が多い特異な人口構成を見据え「地域住民の身近な福祉施設」の建設を行政に嘆願し、1999年4月に若葉台地域ケアプラザが開所



22

◇ まちづくりの主な担い手

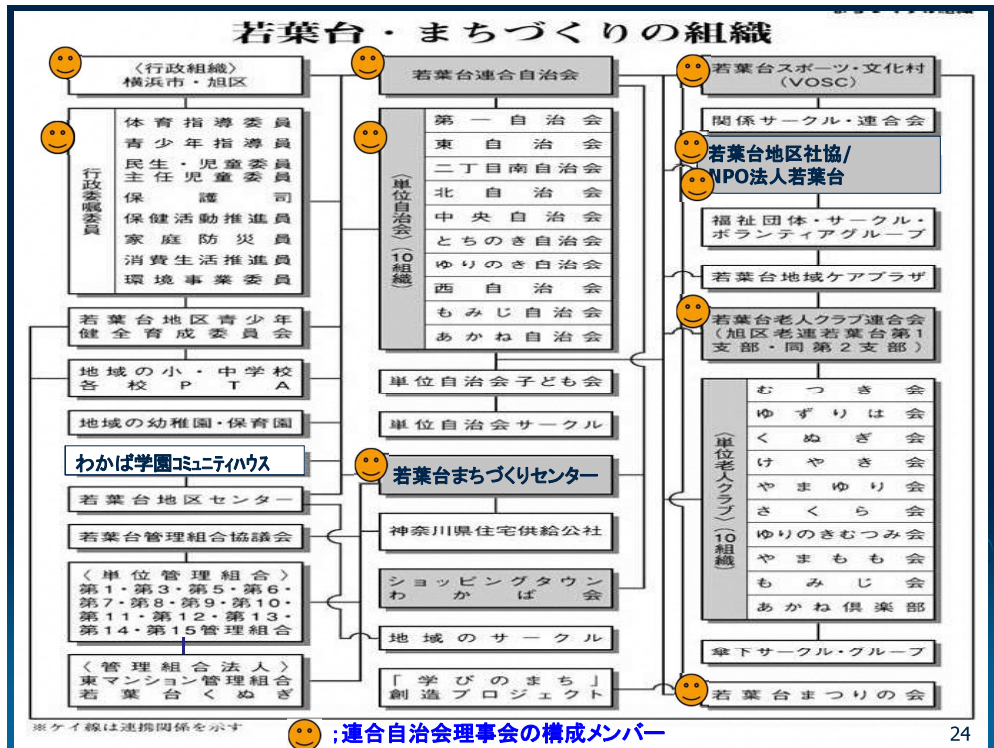
◇ 多様な主体と役割分担

開発当時、行政サービスも行き届かず「陸の孤島」であった若葉台では、住民発意による様々な取り組みが発生

⇒住民自らが課題解決にあたる素地

- ・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
- ・若葉台地区社協、認定NPO法人若葉台
- ・公社、まちづくりセンター

23



24

身近な地域・元気づくりモデル事業 推進イメージ



エリアマネジメントの推進

25

第3期・学びと文化のまちづくり(1/2)

21世紀の理想都市への2000年代

- 傾斜緑地(あかねの信号から南に広がる)へのバス車庫建設反対阻止(地域の環境を守る)
- 三保配水池築造工事問題(4年間、約3万台の工事車両の地域内通過)／住民説明会、安全対策の徹底と定期的な工事連絡会開催(緊張感持続)で無事故完了
- 若葉台証明発行コーナー2005年開所(今年3月末に閉所)
- 早朝バス(5:42発、新横浜駅の当時の始発「のぞみ号」に連絡)の運行、最寄りの鉄道7駅とバスターミナル「若葉台中央」を結ぶ放射線状の輸送網が構築完了、うち東京、横浜方面への通勤通学路線の3路線の朝7時台のラッシュ時には約70便が走る
2014年、2015年に早朝バス増便、深夜バス延伸実現も

26

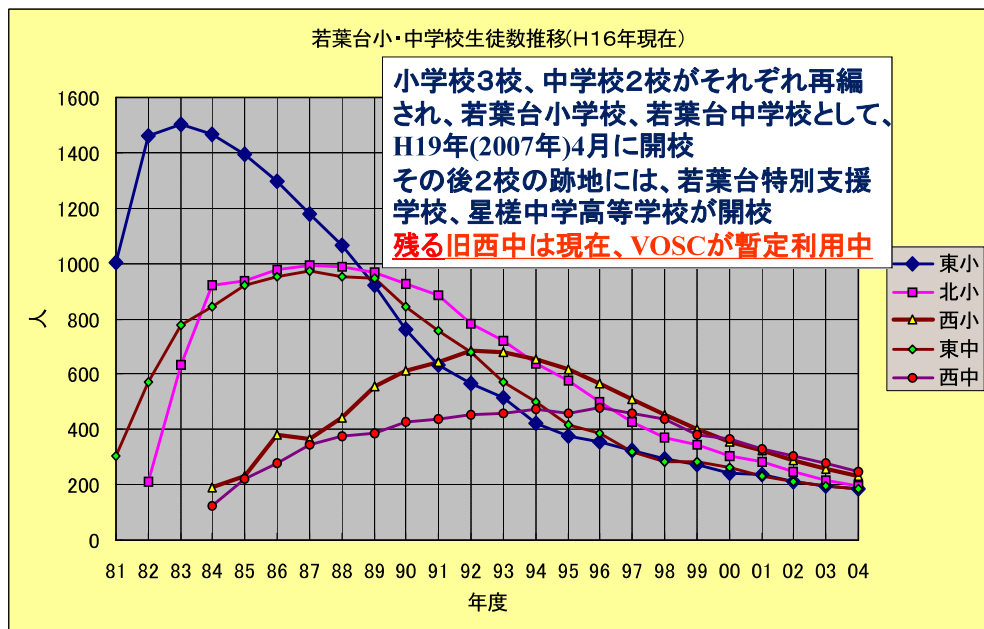
第3期・学びと文化のまちづくり(2/2)

21世紀の理想都市への2000～2010年代

- 1. 5年に亘るG30(分別回収)のモデル事業(区代表)
- 小・中学校5校再編問題、跡地活用検討・調整
- 旭区/緑区の区境を越えた若葉台・霧が丘地域学校連合「学びのまち」創造プロジェクトの推進
- 2007～2009年横浜市環境教育アクションプラン・パイロット事業「みどり・みず・みち 自然への恩返し」プロジェクトの推進(3年間)/2010年横浜市環境活動賞実践賞受賞、更に継続推進を宣言し現在に至る
- 横浜環状鉄道(グリーンライン)の中山から若葉台、ズーラシア、二俣川、東戸塚への延伸の早期事業化を求め活動中;

27

若葉台小・中学校 生徒数推移



28

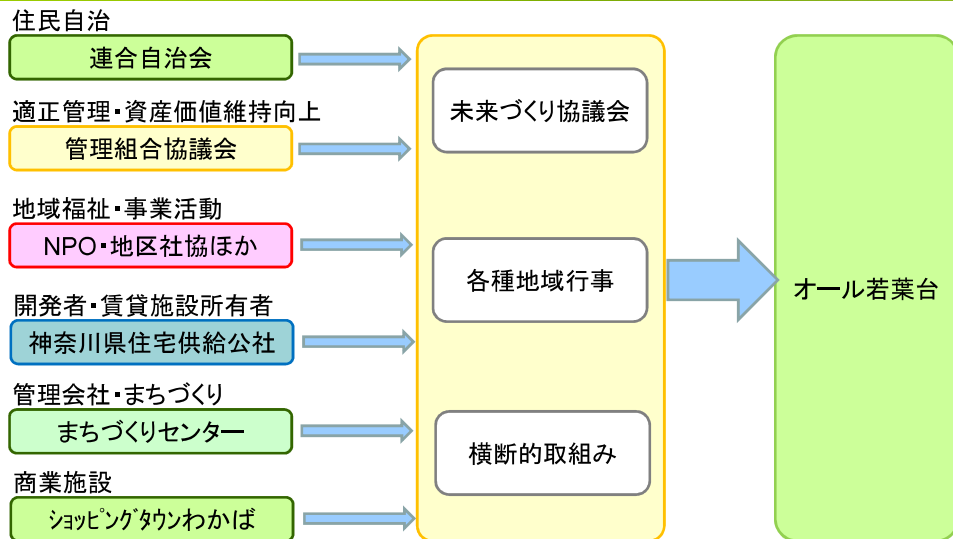
第4期・福祉のまちづくり アゲイン(1/4)

バリアフリーからユニバーサルデザインへの2010年台

- 2011年、横浜トリエンナーレ(国際現代アート展)との連携プログラムとして「空の芸術祭」(東京芸術大の日比野克彦氏監修)を若葉台開催(ブータンのティンレイ首相来若)
- 商店街やまちの再活性化へ向けて若葉台未来づくり協議会(県公社、まちづくりセンター、連合自治会、住宅管理組合協議会、NPO法人スポーツ文化クラブ、NPO法人若葉台、地区社協、区老連若葉台支部、まつりの会、地域ケアプラザ)が参加し2011年9月発足)にて情報を共有し、現在も2か月に1回協議中
- 2012年から山梨県都留市(水つながり)、愛媛県西予市城川町(茶堂つながり)との交流

29

◇ 住民連携のまちづくり「オール若葉台」の視点



立場・目的が異なる複数団体が連携する素地

30

第4期・福祉のまちづくり アゲイン(2/4) バリアフリーからユニバーサルデザインへの2010年台

- 在宅介護と医療連携(地域包括ケアシステム)
「若葉台24時間高齢者見守り事業」につき、若葉台福祉のまちづくり検討会議(2012年～)で検討し、「ひまわり」、「あさがお」が2016年3月に開所
- 連合自治会ブログ開設(2013年6月)
- 100年マンション・世代循環型団地プロジェクトへの参画
- 多世代交流拠点(コミュニティ・オフィス&ダイニング春)が2014年4月にオープン、ダイニングは2016年3月にリニューアル
- 2013年に里山検討会が発足し3つの里山(若葉台公園、桧山公園、大貫谷公園)の整備事業を各公園愛護会が行政と協働で推進

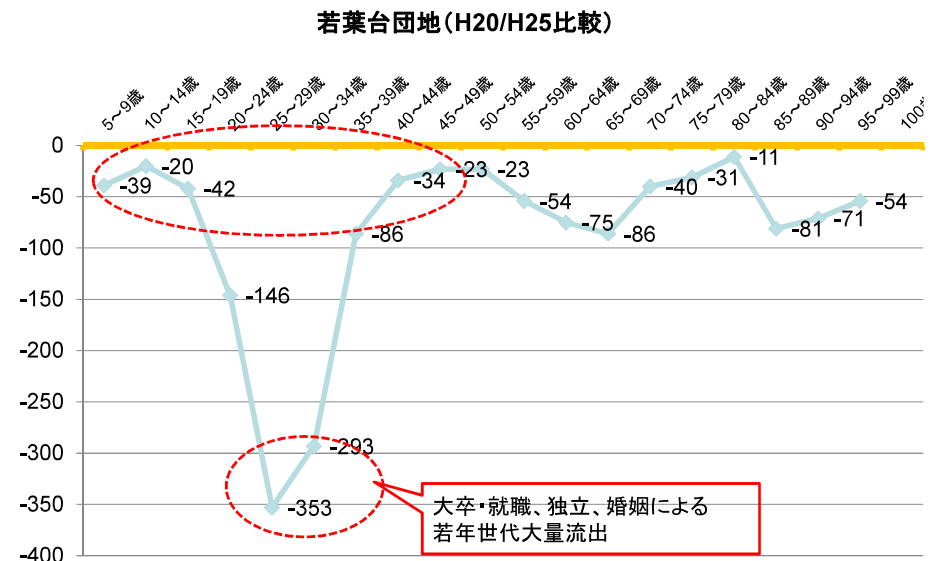
31

第4期・福祉のまちづくり アゲイン(3/4) バリアフリーからユニバーサルデザインへの2010年台

- 地域コミュニティ活性化の取組み(0~3歳児の親と子のつどいの広場)そらまめ、2014年5月開所、2017年3月からは一時預かりも開始)
- 地域コミュニティ活性化の取組み(その2)
2016年から「若葉台まちコン」(若葉台シングルの会主催)を開始
子育て世代の増加を期待!

32

◇ 現状と課題(年齢別人口増減・コーホート分析)

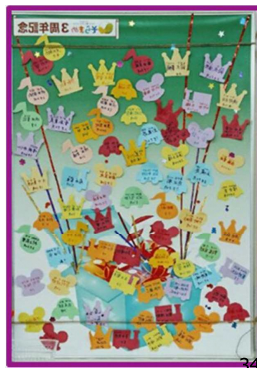


アプローチすべきターゲットの明確化

33



そらまめは地域に支えられて
5年目を迎えました。
さらに一時預かりも実施。



横浜市親と子のつどいの広場事業に応募

- 県会社による商店街の空き店舗の利用協力・支援
空き店舗の内装工事や電気、水道、トイレの新設等
- 子育てささえあい連絡会の経験の上に立った親と子のつどいの広場づくり
- 連合自治会、まちづくりセンター、地区社協、老人クラブなど、オール若葉台の協力・支援
- スタッフは乳幼児を対象とした「みんなあつまれ」（地域サロン）の経験者、保育士など

◇ 親と子のつどいの広場 そらまめ



「ひまわり」が担う主な機能

NPO法人若葉台（ひまわり） 医療法人赤枝会（あさがお）

地域交流拠点
地域コミュニティ

居宅介護支援事業所
ケアマネージャー2名

連携

生活支援センター
ボランティアセンター

訪問看護ステーション
訪問看護師4名

“まとめ”として「本事業」の狙い

高齢になっても在宅で安心して
心豊かに暮らす若葉台福祉のまちづくり

地域の病院、居宅支援事業者、NPO法人若葉台などが
一緒になって、介護・看護・生活支援を組み合わせた事業
を構築し、**在宅24時間見守り支援の実現**をめざす。

国の制度である介護保険や医療制度などのフォーマルな
支援と買い物支援やちょっとしたボランティア(チョボラ)な
どのインフォーマルな生活支援を組み合わせた連携事業
によって、安心・安全な福祉のまちづくりに取り組む。

併せて地域住民の働く場の創出を目指す。

38



39

2016年3月17日 開所式



40

◇ 開発の特徴

公社は若葉台の開発に併せてまちの中心に管理会社
「財団法人 若葉台管理センター」を設立。

平成25年度「(一財)若葉台まちづくりセンター」に改組し
「まちづくり」への貢献・支援など期待役割が増加



41

◇ コミュニティ・オフィス&ダイニング春

「職」と「食」を通じた新たな多世代交流拠点

【コミュニティ・オフィス】



カウンター席（16席程度）



ミーティングスペース（10席程度）

42



44

H25.4

開店2年で撤退

H27.5

ダイニングの影響もあり定着せず

現地の管理会社「若葉台まちづくりセンター」に
企画運営業務を委託

「住民連携の仕組みづくり」を実践

多世代交流拠点として再構築

H28.3

30名の住民ボランティア（有償）
による家庭料理食堂を開店

子育てママを中心
とした情報発信拠
点として再出発

43

第4期・福祉のまちづくり アゲイン(4/4)

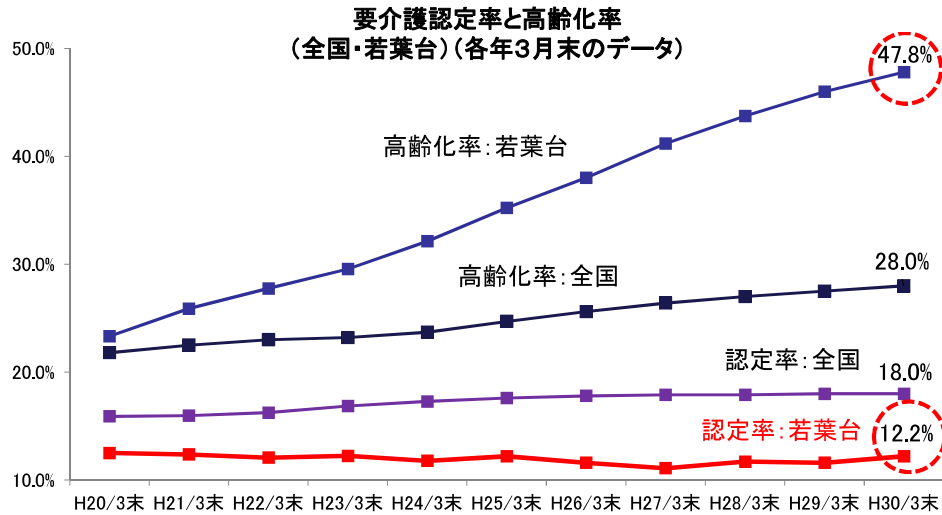
バリアフリーからユニバーサルデザインへの2010年台

➤ 2016年に1年かけ「横浜若葉台みらいづくりプラン」（地域のマスタープラン）を策定し2017年から行政、県公社、まちづくりセンター、地域が連携し実践していく
なお、以下の事業も連携して推進する

➤ 2017年に旭区役所が他の17区に先駆け「2025年問題を見据えた大規模団地再生モデル構築事業」をスタートした
対象：若葉台、左近山、ひかりが丘、西ひかりが丘（※）旧若葉台西中の本格利用を最優先課題として含む

45

◇ 現状と課題(高齢化率・要介護認定率)



急速な高齢化の進行の一方、極端に低い介護認定率
 ⇒若葉台の特性との因果関係・相関関係を明らかにすることをねらいとして
 H29.5~調査実施

3. 調査結果に対する考察

(1) 外出しやすく、スポーツ施設などが充実した環境

団地内は、自動車と人の動線を完全に分離し、安全に移動することができる。また、テニス、水泳、野球など様々なスポーツ施設が充実していることに加え、これらを利用するために必要な運営組織が住民によりマネジメントされていることで、利用者ニーズに合った使われ方が実現している。その結果、利用実績は年間20万人近くに上るなど、住民の心と身体の健康を支える大きな柱となっている。

これは、本調査結果においても横浜市、旭区に比べて社会参加割合が非常に高くなっていることで裏付けられている。こうした外出しやすい環境やスポーツをはじめとした様々な活動に取り組みやすい環境、選択肢の豊富さが、社会活動や地域活動に積極的に参加させる要因になっていると考えられる。



クラブ活動人数について(平成28年度)

1、事業別(一般参加可能事業)

スポーツ大会・イベント	スポーツ教室・健康	文化イベント	文化教室・講座	SOLA(図書館)	合計
41	217	62	454	219	993
3,489	3,478	6,222	2,786	4,243	20,218

A

2、施設別(利用団体中心)

	日向根コート	大貫谷コート	日向根球場	若葉台球場	わかば学園	若葉台中学校	若葉台小学校	星槎中高	旧西中	会館抽選会等	合計
件数	3,447	1,776	504	252	370	331	571	226	3,336	87	10,930
人数	19,792	9,411	18,119	17,633	13,938	8,089	8,149	3,900	71,203	4,941	175,175

B

学校施設:70団体 テニス:46団体 野球場:25団体 合計:141団体 **A + B = 195,393名**

- * 旧若葉台西中学校利用延べ人数は、91,160名(4,266件)
- * 1、2項の全施設の利用延べ人数は、**195,393名**(上表参照)

3. 調査結果に対する考察

(3) 若葉台の取り組みが、住民の健康状態に表れた成果

人と人のコミュニケーションを無数に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、高齢化率46.0%(2017年3月)という、全国、横浜市内でも屈指の高齢化が進むエリアでありながら、要介護認定率が11.6%(2017年3月)という相反する結果に結びついているものと考えられる。また、地域における人々の信頼関係や結びつき、社会活動や地域活動の状況はソーシャルキャピタル(社会関係資本)を構成する要素と考えられており、ソーシャルキャピタルが豊かな地域ほど、人々のつながりが強くなり協調行動が活発になって、治安、経済、健康、幸福感などへ良い影響があり、社会の効率性が高まるといわれている。まさに本調査で明らかになった若葉台の高いソーシャルキャピタルが、住民の健康に良い結果をもたらしているといっても過言ではない。

3. 調査結果に対する考察

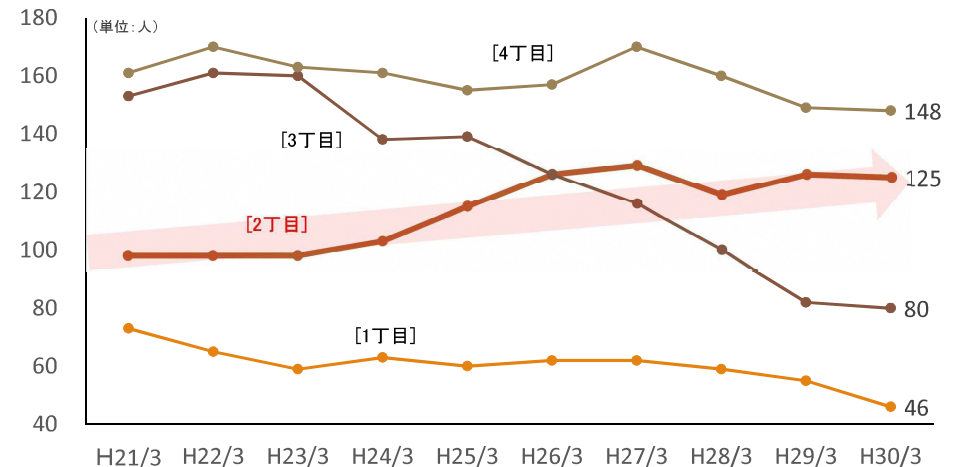
(2) 自治会活動を通じた、世代を超えた絆の形成

若葉台に10ある自治会を束ねる連合自治会を中心とした住民の自治活動は、祭りなどのイベントで住民同士が交流し、コミュニケーションをとる土台、舞台づくりを行っており、管理組合協議会など他の住民組織と有機的に連携することで層の厚い取組みとなっている。さらには、多世代が交流する居場所づくりに取り組むNPO法人の存在など、人と人が触れ合い、住民どうしで支えあう機能が団地内に多く存在する強みは他の地域ではなかなか見られないものである。

本調査でも、「地域住民活動」、「地域とのつながり」などの項目で類を見ないほどの高い割合が結果として表れており、住民が地域を愛し主体的に地域に関わろうとする姿勢や、それを可能にする住民同士の信頼感や絆があることが確認された。

<参考資料>

若葉台の年少(小学校入学前)人口推移



コミュニティバスの運行



事業概要

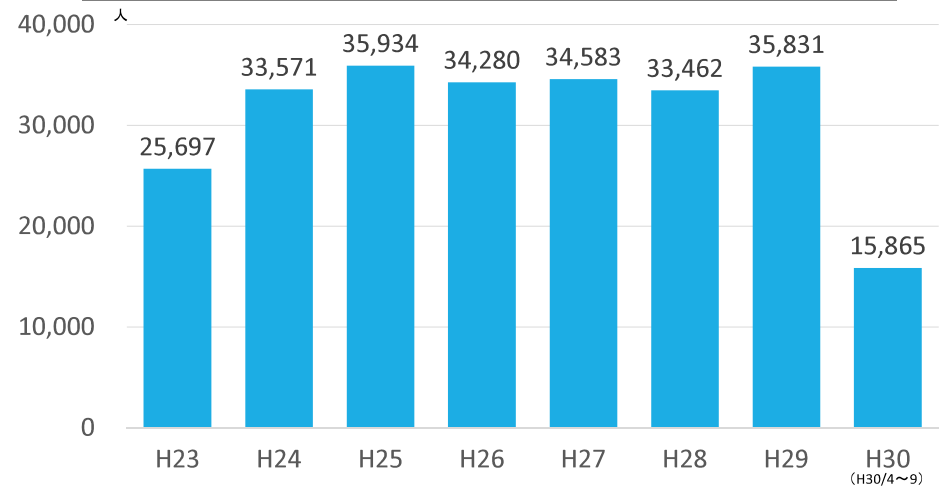
- (1) 目的 高齢化が進む地域住民に、若葉台中心街への移動手段を提供することにより、地域住民の利便性向上、さらには若葉台地域ならびにショッピングタウンわかば商店街の活性化を目的とするもの。
- (2) 運行開始 平成23年3月
- (3) 運行ルート 4系統
- (4) 運行日 祝日を除く月曜日～土曜日
- (5) 運行時間 9:00～17:40(1日7便) ※H30/4変更後
- (6) 事業主体 若葉台まちづくりセンター
- (7) 特記事項 H30年4月にルート等大幅見直し

コミュニティバス運行ルート

※H30/4ルート変更



利用状況 - 年間利用者数 -



「横浜若葉台みらいづくりプラン」の 実現に向けた連携について

みらいづくりプランとは…

若葉台に係る

全員で共有する

「まちづくりの指針」



58

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

まち全体の価値を維持し
「選ばれるまち」でありつづける



60

プランの役割

- 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
- 次世代へ、団地の魅力や
まちづくりの目標・方針等を受け継ぐ



59

目標実現に向けた6つの基本方針

- 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に展開する



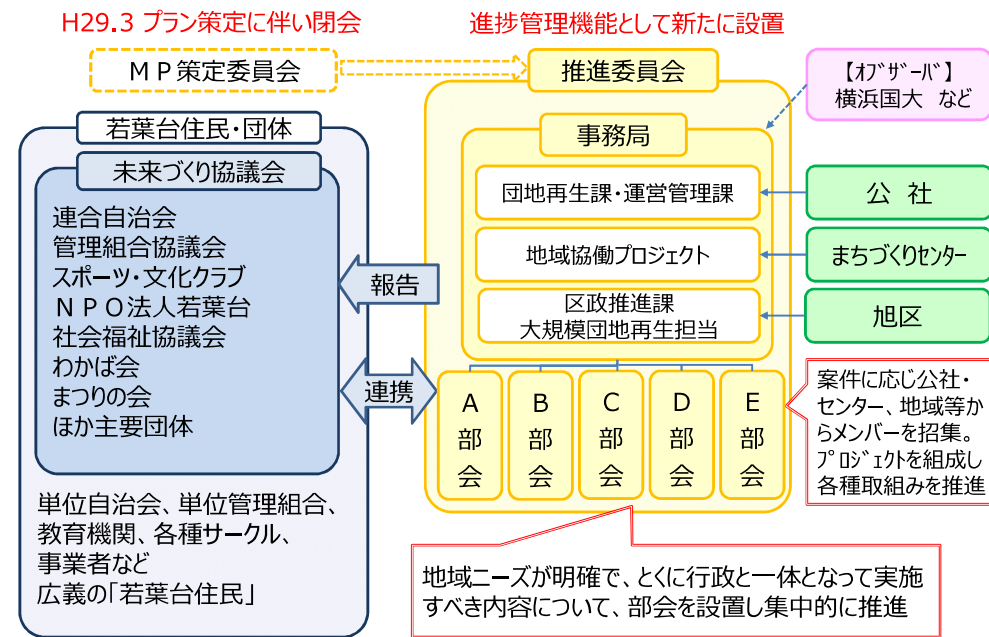
61

実現に向けて

- ① 関係者の相互理解による「オール若葉台」の維持・発展
- ② 地域ニーズへの機動的な対応
- ③ 定期的・継続的な進捗管理とマネジメント
- ④ 大規模遊休資産の早期事業化
- ⑤ 「一団地の住宅施設」における公益的施設等の用途の見直し



みらいづくりプラン マネジメント体制



みらいづくりプラン 作業部会

作業部会	テーマ	内容
A部会	地域団体におけるアクションプラン策定	<ul style="list-style-type: none"> 地域の活動団体に対し、問題意識や課題、将来の取組み方針等のヒアリングを行う 各団体のみらいづくりプランへの関わりと10年後の目標像を可視化
B部会	旧西中学校の本格的な利活用	<ul style="list-style-type: none"> 本格的な利活用に向け、これまでの経緯を踏まえた方針を整理
C部会	土地利用の課題	<ul style="list-style-type: none"> 公社所有事業用地など、みらいづくりプランの目標実現に向けた土地利用の推進策を検討 都市計画変更の協議状況についての共有 土地利用に関する情報収集、課題把握
D部会	みらいづくりプランに係る広報全般	<ul style="list-style-type: none"> 推進会議の討議内容、進捗状況に係る地域住民及び外部向け広報 既存媒体やメディアとの連携
E部会	「(仮称)こどもみらいづくり宣言」の策定	<ul style="list-style-type: none"> 提案団体の活動をまちぐるみで本格化 団地内でのヒアリング・意見交換 目標策定・共有・具体化の仕組みづくり

ご清聴ありがとうございました！

若葉台連合自治会