

標題 東急多摩田園都市・次世代郊外まちづくり ―官民連携による郊外住宅地再生―

氏名(所属) 泉 亜紀子(東京急行電鉄株式会社 都市創造本部開発事業部次世代郊外まちづくり課)

1. はじめに

「東急多摩田園都市」は、1953年(昭和28年)東急電鉄の当時会長五島慶太が「城西南地区開発趣意書」を発表後、半世紀以上にわたる区画整理事業により、総面積約5,000ha、人口約62万人が住まう民間最大級の開発として、戦後の郊外住宅地開発をけん引してきた。(図1,2)

一般的に、大都市の郊外住宅地では、少子高齢化・成熟型社会を迎え、街の活性化の担い手や財源不足による設備更新が進まないインフラ老朽化に加え、若年層の都心回帰による居住者の年齢層構成のアンバランス、高齢化に伴う空家の増加、地域住民同士のコミュニケーションの希薄化、大規模集合住宅の老朽化等による活力喪失が指摘されて久しい。「東急多摩田園都市」でも、特に横浜市エリアの人口動態の変化は、他の郊外住宅地と同様の諸課題を予見させる。そうした状況から、当社は横浜市との強力な官民連携と地域住民との協働により、住宅地とコミュニティの持続・再生へと取組んだのが「次世代郊外まちづくり」である。

本稿では、「次世代郊外まちづくり」の現在に至る軌跡をたどりながら、郊外住宅地のロングテールかつ好循環型の「再生・再構築」にむけた戦略とその実践について述べていく。



図1 多摩田園都市エリア



図2 2010年のたまプラーザ

2. 官民連携の枠組みづくり

多摩田園都市の主要な行政区である横浜市青葉区は、2017年の横浜市全体の高齢化率が24.0%であるのと比較して、20.3%である。総人口のピークは横浜市全体で2020年に374万人、青葉区は2025年に31万人で迎えることが予測されている。高齢化や人口減に関わる課題は横浜市全域の動向に比して深刻度は高くないものの、高齢化・人口減は確実に進んでおり、駅周辺の団地等集合住宅やインフラの老朽化・陳腐化とともに、起伏の多い丘陵地帯の戸建住宅に住む高齢者にとっての暮らしにくさが増しているのは事実である。その結果、エリアからの転出や空家の増加、子育て介護等課題への対応の必要性、新旧居住者のコミュニケーションの希薄化などの問題が、放っておけば顕在化するのとは自明である。そうした問題が大きくなる前に、持続可能な郊外住宅地の実現にむけて向き合ったのが、横浜市と東急電鉄だった。

行政が許認可権者としてではなくイコール・パートナーとして民間事業者と共に歩む。つまり、行政は街の実情、地域の要望に応じて必要な規制緩和に取り組み、民間事業者はまちづくりのノウハウを提供し、経済合理性を追求しながら継続的に街の再生に取り組む。こうした行政と民間の新たな役割分担を目指して、2011年横浜市と東急電鉄は「郊外の住宅地とコミュニティのあり方研究会」を立ち上げ、有識者を交えた討議を重ね、郊外住宅地の現状や課題の把握、解決策や郊外部のまちづくりの方向性を検討した。そして翌2012年4月に、「既存のまち」の暮らしやコミュニティを重視しつつ、新たな発想でこれからの郊外住宅地を再生する「次世代郊外まちづくり」の取り組みに合意し、包括協定を締結した。(図3) そのモデル地区として、田園都市線たまプラーザ駅北側地区の美しが丘1,2,3丁目(約6,300世帯)を対象とした。かつて東急電鉄の区画整理事業対象地であったことに加えて、各エリアごとに住居形態、居住者年齢層に特徴があることから、「横浜モデル」、つまり最先端の「郊外住宅地の再生型まちづくり」の対象地区として選定されたのである。

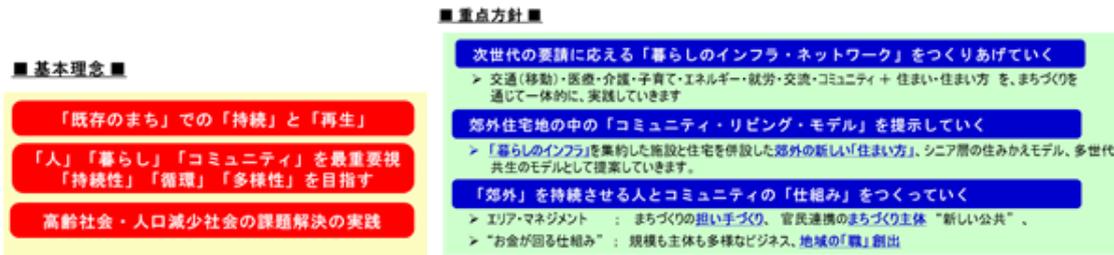


図3 横浜市・東急電鉄「次世代郊外まちづくり」の基本理念と重点方針

3. まちの将来像とグラントデザインの策定

横浜市との包括協定締結後は、まちづくりの方向性を定める基本構想策定にむけて官・民だけでなく、モデル地区の住民をはじめ、自治会・商店会といった地縁団体とも連携・協働が始まった。居住する住民の暮らしに関する意識や実態を把握するため、モデル地区の全世帯を対象とした住民アンケートを実施した。そして、学識や専門家を講師に招いてのまちづくりに関する勉強会やワークショップを行い、まちの課題認識を共有し、ありたい将来像を考えることで、まちづくりに対する目線合わせを行った。並行して、地域包括ケアシステム、省エネルギー、団地・社宅等老朽化集合住宅の再生、新しい地域内移動手段などについて、専門家を交えた部会を設置して、住民レベル、事業レベル、制度レベルでの施策の検討が行われた。これら多様なステークホルダーによる多角的な検討内容を踏まえ、2013年に次世代郊外まちづくりで目指すまちづくりのビジョンを「次世代郊外まちづくり基本構想」としてまとめた。(図4)ここで、良好な住環境とコミュニティの持続と再生が実現した郊外住宅地の将来像を「WISE CITY」とし(図5)、「既存のまち」の持続と再生を目指すとともに、超高齢社会の暮らしを支え、若い世代も惹きつける郊外住宅地の魅力と価値を再創造していく「持続可能な住宅地・横浜型モデル」を提示した。



図4 次世代郊外まちづくり基本構想

あわせて、この将来像を具体化する取組として「コミュニティリビング」の考え方を提示した。「コミュニティリビング」とは歩いて暮らせる適度な生活圏ごとに、買い物、福祉、医療、子育て、コミュニティ活動など、地域に必要な機能を空き家や空き地、土地利用転換の機会などを活用して適切に配置し、それらを密接に結合させていくという考え方である。住まいから歩ける距離に暮らしに必要な機能が整い、高齢化しても自宅で安心して暮らすことを目指したもので、「次世代郊外まちづくり」を進める上で、その後のエリア内での拠点開発における主要な理念として位置付けられることになる。(図6)



図5 街の将来像「WISE CITY (ワイズシティ)」



図6 コミュニティリビング

4. リーディングプロジェクトと住民主体の活動によるシビックプライド醸成

策定した基本構想をもとに、2013～2016年には毎年リーディングプロジェクトが検討・更新され、これにもとづいた活動を実施した。(図7) このうち、2013年から実施された「住民創発プロジェクト」は、「次世代郊外まちづくり」の第1フェーズを象徴する取り組みとなった。次世代郊外まちづくり基本構想の基本方針に掲げた「人が活躍するまち」を実現し、多世代が暮らしやすいコミュニティを築くためには、住民自身が自分のまちに愛着を感じ、誇りを持ち、まちづくりの主役となって行動を起こすことが重要となる。そのため、「住民創発プロジェクト」は、「まちを魅力的にしていけるのは住民自身の行動や活動である」という意識を育み、シビックプライドを高めることを目的に実施された。住民や地域団体から、幅広い世代が支え合うコミュニティの一助となる企画を募集し、住民主体の活動を拡大かつ自走するための支援を行い、シビックプライドを醸成するというもので、応募された企画に対しては、有識者をはじめとする専門家も交えて講評を行い、支援するプロジェクトを認定し、住民と民間企業とのマッチングや支援金の交付を行った。(図8) このプロジェクトは、意欲的な住民を巻き込み活動を広げていったこと、2つ目に住民からの相談を受け入れサポートする体制をつくったこと、3つ目に事業化に結び付けたことが特徴といえる。そして、地縁団体の役員など地域のキーパーソンが参加したことで、人から人へと輪が広がり、活動が活性化していった。

- ①住民創発プロジェクト～シビックプライドプロジェクト～
- ②住民の活動を支える仕組みと場づくり
- ③家庭の節電プロジェクトとエコ診断
- ④まちぐるみの保育・子育てネットワークづくり
- ⑤地域包括ケアシステム「あおぼモデル」パイロットプロジェクト
- ⑥暮らしと住まいのグランドデザイン(案案)の策定
- ⑦「コミュニティリビング」モデルプロジェクト
～企業社宅などの土地利用転換時における土地利用誘導～
- ⑧「次世代郊外まちづくり」建築性能推奨スペック策定

図7 2013年リーディングプロジェクト

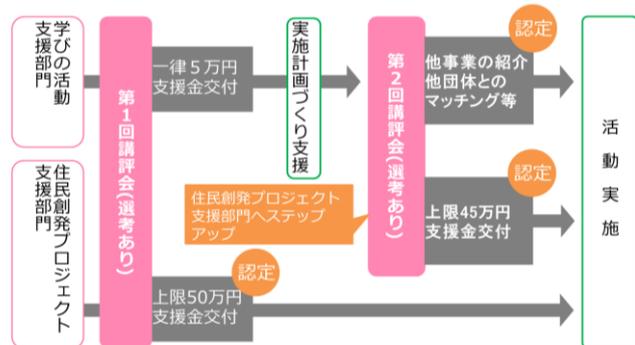


図8 住民創発プロジェクト支援の流れ

このプロジェクトで立ち上げられた15の活動には、コミュニティスペース運営「3丁目カフェ」、フラッシュモブ実行委員会「たまプラー座」、人と人、人と地域、企業、行政をつなぐ合同会社「たまプラ・コネクト」、地域雇用創出とまちの安全安心をめざす「あおぼフレンズ」、食をテーマとしたたまプラ版御用聞き「たまプ楽食プロジェクト」をはじめ、5年経った現在も事業や活動が継続している団体もある。いわゆる、自治会や商店会といった地縁型コミュニティとは異なり、自発的に組成されたテーマ型コミュニティによる活動は、ある意味、将来のエリアマネジメントの担い手づくりにもつながっていると見える。

そして2012年に締結した包括協定は5年の期限で一旦の終了を受け、再び2017年4月に横浜市・東急電鉄『次世代郊外まちづくり』の推進に関する協定を更新することとなった。これまでの活動の実績を踏まえた新たな活動方針を打ち出すとともに、コミュニティリビングの具体化を進める第2フェーズを迎えた。(図9)

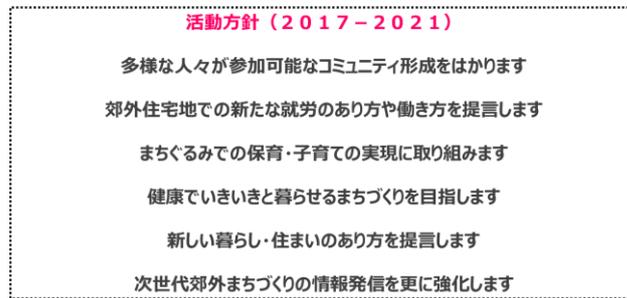


図9 2017年4月1日 横浜市・東急電鉄 『次世代郊外まちづくり』の推進に関する協定

5. コミュニティリビングの具体化への着手

基本構想でうたわれた「コミュニティリビング」は、学識と横浜市、東急電鉄により組成された部会で策定された「住まいと暮らしのランドデザイン」での空間戦略をもとに、その具体化にむけて着手された。(図10)



図10 モデル地区内におけるコミュニティリビング機能誘導



図11 WISE Living Lab

その先駆けとしての「WISE Living Lab (ワイズリビングラボ) さんかくベース」は、次世代郊外まちづくりの活動拠点として地域活動のセンターに位置づけられ、2017年5月に全面オープンした。東急電鉄が保有する2つの既存施設をリニューアルした建物2棟、新築1棟、計3棟の建物で構成され、「コミュニティと住まいのコンサル棟」「暮らしのIoTラボ」「まちづくりと住まいのギャラリー棟」とそれぞれの役割機能を担う。(図11)

「コミュニティと住まいのコンサル棟」にある「共創スペース」はその中核施設として、まちづくりの担い手人材の裾野拡大にむけて、住民創発団体に加えてまちづくりにつながる活動を行う新たな団体を募り支援する「サポート企画」の実施や、企業・住民の共創により地域課題を解決するリビングラボを実施する場となっている。

「暮らしのIoTラボ」では東急電鉄生活サービス事業部が推進する、多種多様な業界のリーディングカンパニー約100社が連携した“コネクティッドホームアライアンス”が、インテリジェントホームの体験の場として先進的な個人/家庭向けIoTの実験と体感ができる拠点にしている。

「まちづくりと住まいのギャラリー棟」(新築棟)では、「次世代郊外まちづくり」に関する展示や「たまプラーザ駅北地区地区計画」で開発が定められた新たな集合住宅のモデルルーム、地域のコミュニティを活性化するワークショップを実施したり地域で活動する団体にスペースを提供するコミュニティカフェが導入された。

6. 本格的「コミュニティリビング」モデルプロジェクトとしての『ドレッセW I S Eたまプラーザ』

「WISE Living Lab」に続いて、次世代郊外まちづくりを街の再生・再構築という側面で更に深度化させ基本構想で提示されたコミュニティリビングを本格的に具体化するモデルプロジェクトとして、『ドレッセW I S Eたまプラーザ』（総住戸数278戸）は、2018年9月に竣工した。駅至近に立地する日本生命の社宅跡地を活用した開発で、(図12,13)「住まいと暮らしのランドデザイン」で描かれた「この地区は、保育・子育ての支援の拠点としての広く利用者が利用し交流する場所とする。同様に立地性を生かして、若年層、ファミリー、高齢者が居住できる住宅を供給し、導入機能には多世代のコミュニティ交流拠点機能を誘導し、集約型のコミュニティリビングのフラッグとする。」という考え方にに基づき、モデル地区における機能誘導による規制緩和を横浜市・東急電鉄で合意し、第1号案件として横浜市主導の地区計画変更により、規制緩和を受けた。具体的には、「多世代コミュニティ交流機能」「身近な就労機能」「保育・子育て機能」を備えた地域利便施設(2,000㎡)と公開空地としての東西貫通広場、歩道上広場、緑地の整備等の機能導入の他、エリアマネジメント活動の実施を要件に、容積率と高さが緩和された。



図12 ドレッセW I S Eたまプラーザの立地



図13 ドレッセW I S Eたまプラーザ外観

緩和要件となった地域利便施設『コニワたまプラーザ』には、上述した3つの役割を具体化するため、コミュニティカフェ3店舗、保育園、学童保育、東急電鉄セラン事務局オフィスとワークシェアスペースを導入した。(図14)それぞれの施設は、街に開かれた場を目指して、通りや広場に対して全面ガラス張りの環境デザインにすると同時に、ソフトでは各施設でワークショップやセミナー等を実施し、地域と連携する。

また、管理組合、地域利便施設の入居事業者、東急電鉄で構成するエリアマネジメント団体、一般社団法人「ドレッセW I S Eたまプラーザエリアマネジメント」を設立した。この団体は、地域利便施設の各機能を有機的につなげる活動を行うほか、モデル地区の自治会や商店会等の地縁コミュニティやまちづくり活動団体と連携し、公開空地や歩道上広場で街の賑わいを創出する活動を行い、街全体に波及させる、という役割を担う。現在は大都市を中心としたエリアマネジメント活動は活発だが、郊外住宅地のエリアマネジメント団体として、国内でも例をみない画期的な取組みに挑戦することとなる。



図14 地域利便施設コニワたまプラーザ

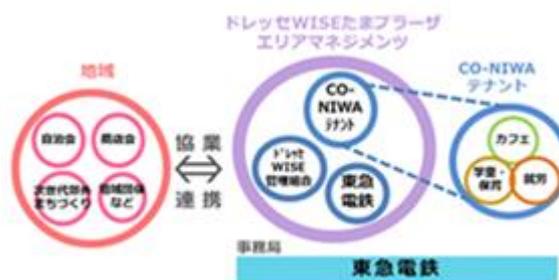


図15 エリアマネジメントによる連携

7. ベットタウンとしての郊外住宅地から、「豊かに暮らす、働く田園都市」へ

今年、2018年は、東急電鉄の前進となる田園都市株式会社が渋沢栄一により設立されて100周年にあたる。渋沢栄一は、イギリスのエベネザー・ハワードが提唱した「ガーデンシティ」を日本に取り入れ、田園調布、洗足などの開発を進めた。エベネザー・ハワードによる「田園都市」構想の特徴的なのは、住宅・商業・工場（職場）・農地が一体となった自律的な都市だ。その著書「明日の田園都市」では、『町・いなか』ではあらゆる混雑した都市で楽しまれているのと同様、いやそれ以上の社会的な交流がいかんして楽しめ、しかも自然の美しさが、その住民一人一人を囲み、包み込むようになるかを示そう。（中略）万人にとって、雇用機会がたっぷりあり、向上の明るい見通しも確保できる方法を示そう。（中略）自由の領域が広がり、しかも同時に幸せな人々によって、協調と協力の最高の結果がもたらされる方法を示そう」と記されている。

一方、日本では都心は職場、郊外住宅地はベットタウンという二極化・機能分担型の考え方のもと、まちづくりが行われてきた。しかし、現在郊外住宅地が抱える課題に加えて、多様化する価値観によりライフスタイルやワークスタイルは多様化し、画一的なライフスタイルを支えていた20世紀型の都市構造をみなおす時期にきている。東急電鉄は、2018年から始まった中期経営計画では3つの基本方針のひとつに「サステナブルな街づくり」を掲げ、沿線各地の独自資源を最大に活かしつつ、「職住遊」の機能を持つと同時に地域から生まれる経済がその地域で循環する状況をつくる「自律分散型都市構造」への変革を目指している。こうした動きのなかで、次世代郊外まちづくりでは「職住融合」をテーマにした検討を進めており、その方向性を提言としてまとめ、先述した「WISE Living Lab」で実験の場を設置する準備を進めている。このエリアでの「職住融合」による地域経済の循環は、都心に通勤しなくても勤務する会社であったかも仕事をしていることが実現するサテライトオフィスや企業誘致といった職住近接にとどまらず、新たなワークスタイルとしての副業、その人にあったサイズで暮らしに密着したビジネスや商売の開始、地域活動への参加、など、広い意味で暮らすことと働くことの融合のあり方が検討されている。そしてこれらを具体化するための「場」の存在や「仕組みづくり」が必要になっていくだろう。その中には、住まうことを目的に作られた土地利用計画の見直しも含まれる。既に、先述した「コニワたまプラーザ」に導入された東急電鉄セラン事務局による地域の主婦をネットワークし住んでいる地域で働くことができる仕組みやワークシェアプレイスの設置、東急電鉄のサテライトオフィス事業「ニューワーク」は、まさにその先駆けとも言える。今後の次世代郊外まちづくりでのコミュニティリビングの具体化には、こうした「職住融合」の考え方が導入されることで、郊外住宅地の新しい価値が提示された「豊かに暮らす、働く田園都市」を目指すことになる。

8. おわりに

次世代郊外まちづくりは、2012年の横浜市・東急による包括協定締結以来の7年間で、①東急・横浜市が取組に合意し、住民をも交えて課題を共有し枠組みや構想をつくる ②リーディングプロジェクトの推進と住民や地域関係者を交えてコミュニティ活動を醸成・活性化 ③コミュニティリビングを具体化する といった柱をそれぞれ並行させながら進めてきた。

この事業の有意義なことでもあり難しさでもあるのは、第一に、まちづくりは「人」を中心とした取組であるということだ。東急電鉄は他のマンションデベロッパーのように住宅という消費財を提供しそのまま去っていくという事業モデルではなく、50年60年という長い時間をかけてまちづくりをしてきた系譜があって、事業を推進している。そうしたなかで、事業者である東急も横浜市も人事異動等で担当者が変わるなかで地域との信頼関係をどう構築し維持していくか、ということが課題としてあげられよう。また、ノウハウという点において個人に蓄積されやすい性質の事業であることから、どう新しい人材に継承し発展させていくこともある。また、東急電鉄は比較的長い時間をかけながらまちづくりをする企業であり、次世代郊外まちづくりのような事業は、そうした企業特性だからこそ取り組むことができる。こうした長期の時間軸のなかで、どのような事業でどのようなタイミングで利益を獲得していくかという戦略をもって進めることは、持続可能性という点で大変肝要である。

東急電鉄の前身「田園都市株式会社」の創設者でもあり、日本近代資本主義の父である渋沢栄一は、かつて、実業を通じて理想の国づくりをしたいという夢をもって様々な事業を興し、「道徳経済合一説」を提唱した。私たちは、住む人々が豊かに暮らし、働く田園都市、というまちづくりの大志を抱きながら、持続可能なまちづくりの姿のひとつとして、新たな郊外住宅地あり方を追求していきたい。

以 上

| | | | |
|--|--|--|--|
| | | | |
| | | | |

| | | |
|--|--|--|
| | | |
|--|--|--|