

令和4年4月26日

横浜市会議長

清水 富雄 様

郊外部再生・活性化特別委員会

委員長 磯部 圭太

郊外部再生・活性化特別委員会中間報告書

本委員会の付議事件に関して、活動の概要を報告します。

## 1 付議事件

都市の成長の基盤を支える魅力と活力ある郊外部のまちづくりに関すること。

## 2 調査・研究テーマ

新たな生活志向に基づいた選ばれる郊外部について

## 3 テーマ選定の理由

本市は、住みたい街ランキングで常に上位であるが、それは中心部の話であり、郊外部、特にその住宅地においては、利便性やニーズをどのように捉えてにぎわいを創出していくかが、大きな課題となる。

令和2年度、本市においては人口減少こそしなかったが、これは、都市政策や、近年トレンドであった「職住近接」の志向が薄まったこと等による社会増によるものと考えられる。しかし、日本全体では人口は減少しており、本市においても今後人口が減少していくことは確実である。

また、昨今の新型コロナウイルス感染症の流行等を契機とし、首都圏を中心に新たな生活様式、消費行動、働き方等が生まれており、郊外部は「住むだけの場」に留まらず、「働く場」、「交流する場」など、様々な観点から利活用が見込まれる。

このような潮流の中、今後、本市郊外部の活力を取り戻し、魅力あふれるものとするためには、それぞれの目的に合致した「選ばれる郊外部」へと発展させる必要がある。従来の視点にとらわれず、刻々と変化する郊外部のあり方を調査・研究し、課題解決を図るため、当委員会では、今年度はこのテーマに基づき、本市の取組の検証、他都市の取組の調査及び有識者からの意見聴取などを実施し、多面的に調査、研究を行う。

#### 4 委員会活動の経過等

##### (1) 令和3年6月7日 委員会開催

###### ア 議題

令和3年度の委員会運営方法について

###### イ 委員会開催概要

令和3年度の委員会運営方法及び今年度の調査・研究テーマ案について、委員間で意見交換を行った。その後、本年度の調査・研究テーマを「新たな生活志向に基づいた選ばれる郊外部について」と決定した。

###### ウ 委員意見概要

- ・先日発表された「街の住みこちランキング」において、郊外部と見なされる金沢区の順位が上昇していた。これは、昨今の「新たな生活志向」による影響が大きいと考えられ、テーマ案について調査・研究することは有意義である。
- ・「横浜市脱炭素社会の形成の推進に関する条例」が議決されたところであるが、区ごとに再生エネルギーに関する取組が行われていると聞いているため、そのような内容にも注目する必要がある。
- ・過去3年間のテーマを土台にして設定されたものと考えているが、コロナ禍を経験した中で、「新たな生活志向」が一体どのようなものなのか、まず把握することが重要である。
- ・職住近接の志向が都心部だけではなく郊外部にも広まりつつあるため、それに応じてオープンスペースをどのように活用していくかが重要になってくる。
- ・本市として「新たな生活志向」についての共通認識を持ち、郊外部の発展を促すことが出来る施策を打つべきである。
- ・郊外部のまちづくりについて、まずは本市としてどのように取り組んできたのか、聴取する機会が必要である。
- ・同じ郊外部でありながら区によってその様相は異なるため、それぞれの区の特徴やそれに応じた取組などを共有する場としたい。
- ・本市において、人口減から人口増に転じたことは本当に一過性のものなのかを、よく検証する必要がある。

- ・ 仕事の間という観点から、横浜で働けるということ、働きやすい場であるということが、経済活性化において必要な考え方である。
- ・ 区ごとに状況や課題が異なっているため、それぞれに対応した解決策を考える必要があるのと同時に、本市全体の状況・課題に対する解決策、この2点を分けて考えなければならない。
- ・ 区ごとに対する地域施策を考えるときに、区役所の在り方や果たす役割、意義を見つめなおすことが必要である。
- ・ 都心までの交通網が充実している本厚木が住みたいまちとして評価されているように、郊外部の再生・活性化を考える際に、交通網の整備という視点は切っても切り離せない。
- ・ 区の中でも連合町内会単位で特質が大きく異なっている。町内会がしっかりと機能して、いろいろなことを出来ているところがある一方、たくさんの若い人たちが最近移り住んできた地域は、町内会がさほど機能していない。若い人たちの中でのネットワークが自然発生的に、またある意味方向性を持って作り上げられているところもある。そういったコミュニティに対して、行政がうまく関わりきれていないことが課題である。
- ・ 港北区は人口が増えている地域であるが、山や川など自然豊かな環境も人を惹きつける大きな要素となっているのかもしれない。区ごとの魅力を再度確かめることが必要であると同時に、コロナ禍ということもあるので、このようなテーマを設定し、調査・研究することは有意義である。

(2) 令和3年7月16日 委員会開催

ア 議題

調査・研究テーマ 新たな生活志向に基づいた選ばれる郊外部について

イ 委員会開催概要

調査・研究テーマに関連する施策について所管局から説明を聴取し、意見交換を行った。

【所管局】 建築局、都市整備局

ウ 当局説明概要

(ア) 郊外部におけるまちづくりの方向性について【都市整備局説明】

これまで、本市では鉄道路線の沿線を中心に市街地が拡大し、さらに、新たな鉄道整備と合わせた沿線開発や計画的な市街地整備等により、市街地が形成されてきた。現在、本市の郊外部においては、駅周辺の生活拠点機能の強化、住宅地の活性化及び魅力向上、これらをつなぐ身近な交通ネットワーク等の維持及び充実等により、若い世代をはじめ多世代に選ばれるまちづくりを推進している。

人口の推移を見ると、市街地の拡大に合わせ人口増加が続き、とりわけ昭和35年以降に人口が急増している。その中で、計画的な市街地を形成するため、鉄道整備と合わせた土地区画整理事業等の実施や、宅地開発要綱により、土地利用をコントロールしてきた。

本市では令和元年をピークに人口減少が見込まれていたが、実績値を見ると、令和3年も増加が続いており、本年7月の速報値では約378万人となっている。人口の自然増減を見ると、昭和50年以降、これまで継続して減少している。一方で、年代ごとの社会増減の状況を見ると、1980年代前半までは、市街地の拡大とともに社会増は右肩上がりが増加したが、80年代後半から90年代中頃にかけては、バブル景気による地価上昇の影響もあり、社会増の鈍化の傾向が続いた。バブル崩壊後、平成5年以降の平成不況にあっては、地価の下落に伴い、比較的安価な分譲マンションなどの住宅供給も重なり、人口の横浜都心回帰への動きへとつながった。近年は、リーマンショックや東日本大震災による景気後退により、人口移動の振れ幅は、縮小傾向にある。

周辺都市との人口転入及び転出の状況を見ると、令和元年はこれまでの傾向と同様、東京都区部への転出が最も多く、県央地区や湘南地区への転出も目立っている。一方、令和2年では、転出超過が続いていた東京都が198名と少数ではあるが、22年ぶりに転入超過となっている。

市内の人口増減の傾向を見ると、北部では増加、南部では減少となる地区が多い。一方で、南部においても人口が増加する地区や、逆に北部でも減少する地区があるなど、地区ごとに状況は異なっている。

市内の各地域が、若い世代をはじめ多世代に選ばれるまちづくりを進めていく事は重要であり、郊外部においても、まちづくりの基本方針となる「横浜市都市計画マスタープラン」に基づき、各地域が魅力的なまちづくりを実践している。都市計画マスタープランとは、長期ビジョンに即して定められる、まちづくりの上位計画であり、横浜市が土地利用や都市計画事業、都市施設等の都市計画を定める際の基本方針と位置付けられている。プランを踏まえ、本市郊外部では、緑地や農地をバランスよく配置しながら市街地を形成するとともに、駅周辺への機能集積を進めてきた。駅周辺の機能集積に取り組んだ事例として、二俣川駅南口地区の再開発事業等がある。

再開発事業終了後に行った市民アンケートでは、86%の方から「評価出来る」「概ね評価出来る」と回答があり、主な意見では、「駅直結の商業施設ができ買い物が便利」「駅直結で鉄道やバスが利用出来て便利」といったものがある。

川和町駅周辺地区においては、駅の整備に伴い、駅周辺を市街化調整区域から市街化区域へ編入するとともに、無秩序な市街化を防止し、土地利用の整序を図り、都市基盤の整備水準を高めている。

都市計画マスタープランは平成25年3月に策定されたが、社会経済状況の変化などに適切に対応するため、改定を目指して検討を始めた。これに先立ち、昨年、学識者との意見交換を実施するなど、令和6年度の改定を目指して、具体的見直しに取り組んでいる。

(イ) 郊外住宅地再生等に関する取組について【建築局説明】

コロナ禍を契機とした働き方やライフスタイルの変化を踏まえ、「横浜

市住生活基本計画」の改定を進めている。本市の住宅地等の状況について、用途地域は、市街化区域のうち約4割が第一種低層住居専用地域に指定され、良好な住環境が維持、形成されている。農地や緑については、本市では市街化区域と市街化調整区域が入り組んでいることから、郊外部には緑の10大拠点があり、貴重な魅力の一つとなっている。鉄道駅からの距離、既存の小規模店舗からの距離については、鉄道駅から1キロメートル以上、店舗から300メートル以上離れた住宅地が広く存在している。また、住宅政策からみた住宅地の類型は、立地、地形、駅からの距離などにより、6類型に分類している。なお、地区ごとの特性は様々であり、さらに詳細な地区レベルでは、課題に差が見られる。

こうした現状を踏まえ、これからの郊外部の住宅地像について、多様な世代が住み、働き、楽しみ、交流出来る、4つの視点を大事にした郊外住宅地の形成を目標とし、まちづくりを進めている。

郊外低層住宅地については、地域の居場所や働く場など、多様な機能の導入を図っている。戸建住宅地の空き家や空き地の活用として、今年度から開始した、空き家の改修を補助する制度を運用している。また、都市計画制度等の活用として、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、特別用途地区の指定を検討している。その他、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を図り、多様な主体との協働、共創によるまちづくりを見据え、エリアマネジメントの推進や、建築協定などの策定や見直しの支援を行っている。農地や緑地、水辺においては、地域の資源や自然の恵みを生かしたまちづくりへの取組や、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を推進している。

郊外住宅地においても、4つの視点を踏まえ再生に取り組んでいる。

東急田園都市線沿線地域については、地域活動の支援や、AI、IoTを活用した交流促進などが進められている。スプラス青葉台では、地域交流スペースや働く場などが整備されたほか、ドレッセWISEたまプラザでは、多世代型住宅や働く場、交流機能の整備とともにエリアマネジメントの取組も進められている。緑区十日市場町周辺地域では、市有地を活

用し、多世代居住、子育て支援などの地域課題解決に向けて民間活力を導入した企画提案型の事業を実施している。20 街区、21 街区には、コミュニティ・スペースやコミュニティ・カフェなどが整備されており、地域と連携したイベントも実施されている。22 街区は、居住者以外も利用出来るシェア共用部や、賃料がエリアマネジメント活動の原資となるエリアマネジメント賃貸住宅が特徴となっている。

相鉄いずみ野線沿線地域は、南万騎が原駅前にエリアマネジメント拠点のみなまきラボや、地域住民が日替わりで物販、ワークショップなどに利用出来る出店スペースが整備された。これらの施設や各駅前広場では、地域資源や、AI、IoTを活用した地域活性化の取組も実施している。

磯子区洋光台周辺地区は、洋光台エリア会議の取組として、まちの価値を維持・向上させ、次世代に引き継ぐための議論を行い、拠点の整備やイベントなどに取り組んでいる。また、隈研吾氏、佐藤可士和氏監修の団地の未来プロジェクトでは、洋光台中央広場改修や北団地集会所などの整備を行った。

金沢シーサイドタウンでは、エリアマネジメント協議会が立ち上げられ、関係者自ら事業展開をする体制が作られた。また、協議会の活動は“若い世代を増やし、持続可能なまちに”を理念に、5つのプロジェクトに分かれ、様々な取組を実施することで団地の活性化を図ることとしている。コミュニティ・スペースである並木ラボは、協議会が地元企業と協力して、商店街の空きスペースを活用して整備、運用されている。

野庭住宅及び野庭団地について、地域の方々と、「野庭住宅・野庭団地の未来を考える会」を設立し、再生ビジョンの策定に取り組んでいる。（令和3年11月策定）

また、地域の課題解決や魅力向上に向けた様々な取組みも開始している。

再生ビジョン策定に向けた取組として住民アンケートの実施や、意見交換、地域への情報発信を行っている。また、課題解決や魅力向上に向けた取組として、移動販売や、電動車椅子によるモビリティの実証実験、シェアサイクルの導入などを進めている。



(ウ)郊外住宅地等における地域まちづくりの取組について【都市整備局説明】

本市では、平成 17 年に「横浜市地域まちづくり推進条例」を制定しており、この条例は、市民等及び横浜市が協働して行う地域まちづくりに関する基本的事項を定め、安全で快適な魅力あるまちの実現に資することを目的としている。本条例に基づき、地域まちづくりに関するプランやルールの策定支援や認定、事業費助成によるまちづくり支援を行っている。

市民との協働による地域まちづくりの流れについて、市民の取組では、地域の人々が魅力的なまちづくりや、まちの課題について意識する初期段階、地域まちづくりグループの登録等を行う準備段階、まちづくりを行うための組織づくりや、プランやルールの検討等を行う計画段階、そして施設整備やルールの運用等を行う推進段階というように、段階を踏んでまちづくり活動が進んでいく。また、本市では、まちづくりの各段階に応じて、出前塾やまちづくりコーディネーター等の派遣、活動費の助成など、NPO や専門家と連携しながら、きめ細かな支援を行っている。

地域住民によるまちづくりの制度と事業について、地域毎の目的や課題に応じたまちづくりが、地域まちづくりプランや地域まちづくりルール、建築協定やヨコハマ市民まち普請事業などを活用して行われている。また、地域住民主体のまちづくりのほか、民間事業者等が地域と連携した取組も行われている。

保土ケ谷駅周辺地区の地域まちづくりプランによるまちづくりの事例として、旧東海道保土ケ谷宿の歴史的資源と文化を活かした、様々な団体による地域活性化の取組事例がある。令和元年に、各団体が連携して地域まちづくりグループに登録し、現在、地域まちづくりプランの策定に向けて活動している。エリアごとの連携を強化しながら、旧東海道のにぎわいと魅力づくり、保土ケ谷駅東西の回遊性の強化など、保土ケ谷らしい魅力発信等をまちづくりの方向性として、地域まちづくりプランの策定に取り組んでいる。

ヨコハマ市民まち普請事業は、市民が主体となって行う地域の課題解決や、魅力向上のための施設整備等を支援する事業である。2 段階のコンテストへのチャレンジなどの活動を通じて地域コミュニティが活性化し、地

域まちづくりの輪が広まり、地域にあったまちづくりが実現することを目的に取り組んでいる。分野を問わない様々な提案から、市内各地に56施設が整備されているが、近年は、住宅地等に様々な目的で活動する交流拠点の整備が多くなっている。

ヨコハマ市民まち普請事業の取組として、港南区日野南6丁目に整備されたコミュニティ・カフェ*i c o c c a*では、いつでも迎えてくれる場所がある、ひとりぼっちになりにくい・させない街、自然と他者に寛容になり違いを認め合える街を目指して運営されている。空き店舗を改装してカウンターキッチンを設けたほか、床や壁などの内装工事は地域の方々が自ら整備を行った。この施設では「おやこひろば」や「こどもひろば」、高齢者など多世代を対象とした「いこっかぷらす」など、多様な活動を行っている。当初予定していた子ども食堂等の活動は、コロナ禍により一時中止しているものの、地域住民と連携してマスクを制作するなど、住民がつながる取組は継続している。

港北区錦が丘の菊名みんなのひろばでは、ケアプラザ等の施設から遠い錦が丘で、その一端を担う拠点を整備し、人生100年時代を楽しめる地域を目指して取り組んでいる。様々な団体が曜日ごとに活動し、コロナ禍でも高齢者に弁当を配食するなど、施設を完全に閉鎖することなく、感染症対策を徹底しながら活動を継続している。

泉区和泉中央南5丁目の「みんなの絵本のおうち」では、子育て支援やママの心のケアを目的に絵本の読み聞かせを行っていたグループが、いずみ中央駅の駅前広場の一角に、絵本をコミュニケーションツールとした温かい居場所を整備し、楽しい笑顔の輪が広がる地域を目指して取り組んでいる。施設では、コンサートリーディングや、子ども向けのちびっ子イングリッシュなどを行っている。コロナ禍でも、駅前広場や公園等のスペースで青空コンサートリーディングを実施するなど、屋外にも持ち出しやすい絵本の特長を生かして、地域に開かれた活動をしている。

栄区の上郷ネオポリス地区では、高齢化が進む郊外住宅地で、集まって話ができるスペースや店舗が欲しいという地域の方の声に応えるため、第一種低層住居専用地域であるものの、事業者である大和ハウス工業が建築

基準法第 48 条の規定に基づく許可を受けて、コンビニエンスストアを設置した事例となっている。当地区は、大和ハウス工業が開発した住宅地で、入居から 50 年近くが経過した住宅地の再生に自ら取り組んでいる。地域の自治会とともに持続可能なまちを目指して、平成 26 年度から意見交換を開始し、令和元年にコンビニエンスストア「野七里テラス」が開所するなど、着実に取組を進めている。そのほかにも様々な取組を行っており、本市は大和ハウス工業と連携協定を締結し、それらの取組を支援している。

金沢区の富岡・能見台地区で取り組んでいる沿線住民と鉄道事業者の協働について、平成 30 年に本市と京浜急行電鉄とで締結した連携協定に基づき、まちづくりの取組を支援している。7 月からは、各地区で身近な出来ることから始めるための地域創発プロジェクトを開始している。

富岡地区においては、地域交通「とみおかーと」の実証実験と、能見台地区にてまちづくりワークショップを行っており、地域との対話を通してまちの魅力と課題を把握し、これからのまちづくりの方向性や、今後取り組んでいく地域創発プロジェクトを進めている。

#### エ 委員意見概要

- ・ 駅周辺の再開発にあたり、感染症の影響で撤退してしまった店舗や売り上げが落ち込んでいる事業者等に対し、まちづくりの観点からも状況に応じた支援を行うべきである。
- ・ 横浜市都市計画マスタープランの改定について、再生エネルギーに関連して、資源循環局所管の金沢工場に代表されるように、脱炭素化に貢献している施設や、下水処理場について PRするとともに、まちづくりのプランとしても落とし込む必要がある。
- ・ ヨコハマ市民まち普請事業は、本市を活性化させる事業として非常に有意義なものであり、特に郊外部のエリアでは、今後より一層加速させることが重要である。
- ・ 横浜市都市計画マスタープランや住生活基本計画の改定にあたり、それぞれの地域の特性をよく知っている住民や事業者の意見をしっかりと聞き取ったうえで、検討を進めることが重要である。
- ・ 市民の住生活や住宅政策全般に重きを置くことは重要であるが、郊外部の

今後の発展を考えるならば、企業集積等、経済の分野も同様に重要視する必要がある。

- ・ヨコハマ市民まち普請事業は、地域によって活動に温度差が見受けられる。全ての地域を一律に考えることは不可能であるが、成功事例の共有など、区局一体となって取り組むことで、より活発なものにする必要がある。
- ・CSRに地域の活性化を明確に掲げている企業もあるため、そういった企業ともタイアップしながらまちづくりを進めていく必要がある。
- ・本市の人口動態を注視しながら、より現実に即した形で都市計画、まちづくりの在り方を検討する必要がある。
- ・建築協定は、地域住民の意向も踏まえながら検討する必要があるため、一朝一夕に進まないところではあるが、行政もうまく入り込んで課題解決に取り組むことが重要である。

(3) 令和3年9月10日 委員会開催

ア 議題

参考人の招致について

イ 委員会開催概要

本委員会の付議事件に関連して、参考人からの意見聴取を行うことを決定した。

参考人：株式会社リクルート

S U U M O 編集長兼 S U U M O リサーチセンター長

池本 洋一（いけもと よういち）氏

案件名：住みたい街ランキングや全国の事例から見る、選ばれる郊外都市について

(4) 令和3年10月1日 委員会開催

ア 議題

住みたい街ランキングや全国の事例から見る、選ばれる郊外都市について

イ 内容

参考人の池本洋一氏から講演をいただいた後、質疑を行った。

ウ 参考人講演概要

(ア) コロナ禍による暮らしと仕事の価値観の変化

コロナ禍を受けて、人々の生活に対する考え方がどのように変わっていったのか、アンケート調査から読み取った内容をサマリーにした。

1 点目の変化として、住宅の機能に関する意識の変化がある。住宅は、毎日の暮らしを営む場という認識が基本としてあったが、ここに、従来にはなかった「仕事をする事」、あるいは「学校の授業を家で受ける」といった新しい機能が追加されたことによって、より多機能な場所に変わりつつある。そうすると、当然家の広さが必要になってくるということになってくる。

2 点目として、仕事をするうえで、リモートワーク等の新しい業務ルールが増えたことにより、その不明瞭さや不慣れな状態にストレスや不安を感じている人が相当数現れている。

3 点目として、余暇の過ごし方に変化が起きている。従来であれば、動物園や水族館などの近郊に遊びに行く、あるいは少し遠出をしてリゾートに遊びに行くということが多くあったものの、長引くステイホームの中で、家の中でどうやって余暇時間を楽しむかということについて、創意工夫がされるようになってきた。

4 点目として、今までは街や家を選ぶ際には、見えの部分が少なからず意識としてあったが、コロナ禍を経て、他人にどのように見られるかよりも、自分自身がどのように暮らしたいかということについて考え直す人が増えてきた。

5 点目として、住まいに求めるものが、ステータス性から機能性へと変化してきた。

その他、今までは勤務先のルールに従って働くことが当たり前だと考えていた人が大半であったが、テレワークや副業を認める傾向がある中で、自分自身がどのような働き方をしたいかということ、就労者自らが発露していく機会も多く見られている。

以上を踏まえると、今までは勤務先の場所があり、それに対して通勤利便性や予算、必要な広さを考える傾向があったが、どこでも仕事ができるようになったり、時間がある程度選べるようになったりすると、自分自身がどのような街で、どのような生活をしたいのかということ、を先に考える

ようになった。このような「クラシゴト改革」は、全体ではないものの、大きなトレンドとして生まれつつある。

こうした変化に伴い、働く場所の選択肢が広がるだけでなく、趣味などの時間の使い方にも多様性が生まれてきている。当然、住まいを選ぶ街の考え方にも多少なりとも影響が出てくると考えられ、自由度、裁量度が増してきている。

#### (イ) コロナ禍における住宅市場

新型コロナウイルスが最初に流行した令和2年春頃、SUUMOのページ閲覧数は、一番低い領域であっても1.2倍、一番伸びがあった戸建て領域に関しては1.7倍と、コロナ禍前に比べて数字を伸ばしていた。

コロナ禍で人が動くのかという疑問があった中で、むしろ考え直す人が増えているというデータが如実に表れる結果となった。仕事や学校がオンライン対応となったことで、明らかに部屋数が足りていない人が急増するなど、緊急避難的な意味合いも含めて、住み替えが多くなされている。こうした背景もあり、コロナ禍を踏まえて首都圏を中心に住宅市場は活況を呈していると言ってよいと考えられる。

当初、自分たちの家計がどうなっていくかということも読めない状況の中で、住まいにかけて良い金額が減ったと回答する人が多くいたものの、最近では少しずつ経済の見通しが立って、住み替えに向けた支出金額を増やしても良いと回答している人が増えてきている。

#### (ウ) 住宅に求める条件の変化

住宅を選ぶ際の条件として、絶対的な部屋数、広さを求めるという傾向が高まっている。これは、新型コロナウイルス発生直後のみにとどまらず、長引くテレワークの中で、より重要な条件として示されている。

2点目として、住まいの快適性を求める傾向が増している。例として、在宅時間が長くなる中で、真夏の暑い中で過ごすとなると、家の断熱性について気を遣わざるを得ない状況となっている。こういった形で、良くも悪くも住宅の性能面に関して気を配る人が増えているという傾向がある。

3点目として、必ずしもコロナ禍の影響とは言い切れないが、当初は、家は一生に一度の買い物という考えが根強かったものの、コロナ禍を経て、

将来的に家を手放すという出口も含めて住宅購入を検討する人が増えてきている。これは、マンションの分野で新築、中古問わず高い傾向を示しており、戸建ての分野では、中古市場において同様の傾向が見られる。

以上の傾向は、コロナ禍を踏まえて加速度的に増している状況であるが、仮にコロナ禍とならなかったとしても、当初よりそうした傾向は緩やかに表れており、将来的なトレンドとして想定し得たとも考えられる。

具体的な例として、賃貸住宅では、どうしても戸建て住宅と比べると部屋数が少なく、スペースも狭くなりがちではあるが、共用空間にワークスペースを作るなどのトレンドが当初より存在していた。こういった形で、シェアオフィス付きの賃貸住宅を提供して、居住者以外の人たちにも使えるような共用空間を作ることや、個室ブースや貸し会議室を別で借りられるといったサービスも増えてきている。

#### (エ) 郊外移住に関する今後の傾向

住む場所の価値観の変化を見てみると、傾向として強まったものとして、物価や居住費が安いエリアに住みたいといったものがある。これは、コロナ禍で経済的に不安を感じている人がいることや、住居や街に滞在する時間が長くなる中で、自分たちが住んでいる街の物価を気にする人が多くなっていることが背景として考えられる。

その他、静かなエリアに住みたいという傾向と、デパートや大規模商業施設がある、街ににぎわいがあるエリアに住みたいという傾向が強まっており、それぞれの志向はほぼ同数であると考えられる。

弱まった傾向として、子育てや教育環境が良いエリアに住みたいといったものがある。これは様々な解釈が可能だが、教育レベルが高い地域に住むことについての優先度が下がっていると一旦は捉えている。

その他、魅力的な人やコミュニティに出会えるエリアに住みたいといった傾向や、家を買うときには資産価値が上がる、維持出来るエリアを選びたいという傾向も、やや低下している。これは、見え方を気にするよりも、実を取るという考え方により生じているものと考えられる。

しかしながら、居住エリアに関してどのような街の変化があったかということ質問したところ、特にないという回答がおよそ半数となった。つ





う割合であったものの、コロナ禍においては 24.7%という形で割合が大きくなっている。

戸建て住宅は大半がファミリー層というマーケットの中で、既に保育園に通っていたり、保護者同士のつながりが出来ている状況だと、行政地区をまたいで住み替えるのではなく、その地域の中で移り住むケースが多くなる。そうなった際に、駅徒歩を妥協すべき点として考え、駅から離れた戸建て住宅のニーズが高まっている。

新築マンションにおいては、コロナ禍を踏まえても、駅から徒歩 10 分以内、とりわけ、5 分以内の物件を購入する人が増えているというデータがある。つまり、住宅というものを十把一からげで語るのではなく、それぞれの背景に応じたニーズがあることを理解すべきである。

## 新築一戸建ては駅距離を妥協するが、マンションは妥協しない

駅近  
マンション

### <新築一戸建て>

- ・エリア・駅距離について「妥協した」割合は昨年と変化していない。
- ・駅徒歩分数は16分以上の割合が増加。

### <新築マンション>

- ・エリアについては昨年から変化はないが、駅距離については「妥協した」割合が減少。
- ・駅徒歩分数についても5分以内割合が増加。

#### ■エリア妥協(新築一戸建て)

	19年4~8月	20年4~8月
妥協した	24.2%	20.8%
妥協していない	75.8%	78.6%
未回答	0.0%	0.6%

#### ■駅距離妥協(新築一戸建て)

	19年4~8月	20年4~8月
妥協した	44.8%	43.6%
妥協していない	54.5%	56.0%
未回答	0.6%	0.5%

#### ■契約物件の駅徒歩分数(新築一戸建て)

	19年4~8月	20年4~8月
徒歩5分以内	8.1%	8.6%
徒歩6~10分以内	38.7%	22.7%
徒歩11~15分以内	37.1%	35.7%
徒歩16~20分以内	8.9%	24.7%
徒歩21分以上	7.3%	8.4%

#### ■エリア妥協(新築マンション)

	19年4~8月	20年4~8月
妥協した	19.5%	19.2%
妥協していない	77.9%	80.3%
未回答	2.5%	0.5%

#### ■駅距離妥協(新築マンション)

	19年4~8月	20年4~8月
妥協した	30.5%	24.9%
妥協していない	69.1%	74.9%
未回答	0.4%	0.1%

#### ■契約物件の駅徒歩分数(新築マンション)

	19年4~8月	20年4~8月
徒歩5分以内	38.2%	42.7%
徒歩6~10分以内	44.5%	39.5%
徒歩11~15分以内	14.9%	15.4%
徒歩16~20分以内	2.2%	2.3%
徒歩21分以上	0.1%	0.0%

出典：リクルート住まいカンパニー購入者動向調査（2020年8月）首都圏  
2019年4月～8月・2020年4月～8月の新築一戸建て住宅・新築マンション契約者データを基に分析。

※2020年4月～8月においては営業活動を行っていた売主が限定的であったため、集計結果は売主の影響を受けている可能性があります。

26

## 新築住宅におけるニーズの変化（委員会資料抜粋）

### （カ）SUUMOにおいて閲覧数が増えた街

閲覧数が増えた順に、和光市、立川、西大井となるが、以降は、大宮、横浜、三鷹、吉祥寺つながっていく。これはいわゆる中核駅であり、大型の商業集積などが集まっている駅となる。その他、代官山、祐天寺、西小山、不動前、代々木上原、椎名町、池尻大橋などは、山手線のターミナル

駅から一駅から二駅外れた各駅停車の街であり、こういった駅も順位アップを見せている。

以上の中から、和光市や立川が順位を上げた理由について考察すると、和光市においては今までなかったような駅ビルの中に、おしゃれな店が入店したり、立川においては、日比谷ミッドタウンを彷彿とさせるような複合施設が誕生するなど、注目度が増すと同時に、自己完結型の街ということをアピールすることで更に順位を上げていると考えられる。

## 閲覧数急上昇 ランキング

郊外中核駅

人気駅の隣駅

特徴ある  
各駅停車駅

郊外ワンストップ  
中核駅付近

順位	駅名 (代表的な路線名)	ランクアップ数 (2019→2020)	2019→2020年 ランキング(位)	家賃相場(万円)	
				シングル向け	ファミリー向け
1位	和光市 東京メトロ有楽町線	55up	151 → 96	6.6	11.8
2位	立川 JR南武線	40up	124 → 84	7.6	13.5
3位	西大井 JR横須賀線	39up	126 → 87	8.7	18.0
4位	代官山 東急東横線	33up	54 → 21	12.7	29.0
5位	祐天寺 東急東横線	25up	50 → 25	9.0	22.0
6位	西小山 東急目黒線	23up	116 → 93	8.7	19.4
7位	大宮 JR京浜東北線	20up	91 → 71	7.1	14.6
8位	新宿 JR山手線	19up	87 → 68	11.4	26.6
9位	横浜 京急本線	18up	44 → 26	8.4	18.3
10位	渋谷 JR山手線	17up	30 → 13	12.8	29.0
11位	蒲田 JR京浜東北線	16up	38 → 22	8.6	16.0
11位	不動前 東急目黒線	16up	53 → 37	9.7	24.9
11位	代々木上原 東京メトロ千代田線	16up	60 → 44	9.7	23.8
14位	椎名町 西武池袋線	14up	92 → 78	8.0	18.5
14位	千歳烏山 京王線	14up	112 → 98	7.6	14.5
16位	三鷹 JR中央線	12up	63 → 51	7.6	19.4
16位	池尻大橋 東急田園都市線	12up	64 → 52	10.5	23.0
16位	浅草 東京メトロ銀座線	12up	68 → 56	9.8	20.9
16位	蔵前 都営浅草線	12up	74 → 62	10.6	20.0
20位	吉祥寺 京王井の頭線	11up	66 → 55	7.9	17.5

27

住みたい街ランキングにおける閲覧数急上昇駅

(委員会資料抜粋)

S U U M Oの「住みたい街ランキング」では、どうしても知名度が高い駅や、乗降客数の多い駅が投票される傾向があり、実は暮らしやすい街や駅が表出しにくい状況となっていた。そこで、令和2年のアンケートでは、自分の街のことを好きか、愛しているか、といった形で、街の好意度を聞くアンケートをとった。

その結果、ほとんどが私鉄各駅停車の駅が上位に連なり、従来とは異なった評価が表れることとなった。20位までを見てみると、いわゆる湘南エ

リアの鶴沼、江ノ島エリアが非常に高い数字を出している。これは推測するに、移住者に寛容であることと、子育てがしやすい環境であることが要因として考えられる。

その他注目すべき点として、下北沢や自由が丘よりも、東北沢や緑が丘、奥沢といった隣町の方が好意度が高いといった現象も起きている。これは、すぐ隣町に大きな商業集積があるため、買物に不便さを感じないということ、各駅停車の駅ということもあり、地元のお店に行くと基本的に地元の人がいることが多いため、顔見知りを作りやすくなることも要因として考えられる。コロナ禍において孤独を感じる人が多いといわれる中で、このような各駅停車で行きつけの店があるような駅のほうが馴染みやすく、街の暮らしを一緒に楽しく会話が出来ると相手を作りやすいというところもメリットであると考えられる。特に緑が丘や東北沢は、地域のお祭りなども盛んに行われており、顔見知りを作りやすい環境が出来ていることから、好意度が高くなっている。

## 「横浜」「江ノ島・鶴沼」「人気駅の隣駅」が住民満足度が高い SUUMO「住民に愛されている街ランキング」TOP20（関東）

順位	駅名 (代表的な沿線)	平均評価点
1位	片瀬江ノ島 (小田急江ノ島線)	4.458
2位	馬車道 (みなとみらい線)	4.444
3位	みなとみらい (みなとみらい線)	4.433
4位	代官山 (東急東横線)	4.429
5位	千駄ヶ谷 (JR総武線)	4.409
6位	麻布十番 (東京メトロ南北線)	4.396
7位	東北沢 (小田急線)	4.388
8位	鶴沼 (江ノ島電鉄線)	4.371
9位	緑が丘 (東急大井町線)	4.362
10位	鶴沼海岸 (小田急江ノ島線)	4.361

順位	駅名 (代表的な沿線)	平均評価点
11位	三越前 (東京メトロ銀座線)	4.350
12位	赤羽橋 (都営大江戸線)	4.341
13位	代々木上原 (東京メトロ千代田線)	4.330
14位	牛込神楽坂 (都営大江戸線)	4.322
15位	奥沢 (東急目黒線)	4.321
16位	高島町 (ブルーライン)	4.319
17位	茗荷谷 (東京メトロ丸ノ内線)	4.310
18位	代々木公園 (東京メトロ千代田線)	4.307
	広尾 (東京メトロ日比谷線)	4.307
20位	白金台 (東京メトロ南北線)	4.301

### 住民に愛されている街ランキング（委員会資料抜粋）

愛されている街ランキングの中で、ファミリーで住むことが出来る家賃10万円以下の相場となっている街を見たところ、2位に加茂宮駅が存在している。大宮駅からモノレールで二駅分離れたところに位置しているこの駅がなぜ愛されているのか考察すると、街に全て揃っているということが要因として考えられる。ステラタウンという110のお店を備えたショッピ

ングモールがあり、かつその下には計画された大きな芝生の公園があり、さらにその隣には大きな図書館を有する公共施設があり、近くには大きな病院がある。こうした街は暮らしやすいということで、住民の好意度が非常に高い結果となっている。

同様に、小田急多摩センターも高い位置となっている。多摩ニュータウンの昔からある中核駅ではあるが、街が計画的に造られていて、商業集積もある。そして、小田急線と京王線のダイヤ改正や複々線化に伴い、都心部に出るスピードが格段に上がっている。座って通勤も出来るということで、交通インフラの変化が街の評価を上げている例となっている。

郊外ワンストップ  
中核駅付近

## 郊外でなんでもそろう「ワンストップ」の街」もしくは「集積駅の隣町」

<ファミリー向け・家賃相場10万円以下『住民に愛されている街ランキング』TOP10>

順位	駅名	代表的な沿線	所在地	一人暮らし以外の 住民の平均評価点	家賃相場 (万円)
					ファミリー向け物件
1	舞浜	JR京葉線	千葉県浦安市	4.24	10.00
2	加茂宮	埼玉新都市交通伊奈線	埼玉県さいたま市	4.10	8.50
3	新大津	京急久里浜線	神奈川県横須賀市	4.08	8.50
4	藤沢本町	小田急江ノ島線	神奈川県藤沢市	4.07	9.20
5	京成幕張	京成千葉線	千葉県千葉市	4.05	8.98
6	京王片倉	京王高尾線	東京都八王子市	4.04	8.55
7	鉄道博物館	埼玉新都市交通伊奈線	埼玉県さいたま市	4.03	8.80
8	南多摩	JR南武線	東京都稲城市	4.03	10.00
9	小田急多摩センター	小田急多摩線	東京都多摩市	4.03	9.50
10	北茅ヶ崎	JR相模線	神奈川県茅ヶ崎市	4.02	8.20

家賃10万円以下で見た、住民に愛されている街ランキング

(委員会資料抜粋)

総合的に評価が高い駅として、立川が挙げられる。中央線沿線は、都心から立川駅までがいわゆる住宅地となっており、それ以降になると、奥多摩や高尾山など、自然豊かなエリアが広がっている。つまり、郊外ぎりぎりのところでインフラが整っている駅となっており、都市の利便性と自然の豊かさの境界線という点で人気を博しているといえる。

(キ) コロナ禍を経た、住みたい街と住みたい街の変化

従来、住みたい街はおしゃれさや再開発、オールインワンという点がキーワードになっており、この傾向は大きく変わっていないと考えられる。しかしながら、コロナ禍を経て加わった条件として、日常だけではなく、非日常の利便性といったものも必要となってきた。その土地にしかない景観やお店、お祭りといったものが注目されている。

そして、暮らす街の人々が自分たちと合っているかという視点も重要になってきている。その街と一緒に暮らす人の距離感を認識するようになると、自分の程よい距離感はどういうものなのか、自然と意識するようになる。濃いコミュニティを好む人たちもいれば、あえて薄い関係性を好む人もいる。

(ク) ランキングから見る横浜市の様況

駅単位で見ると、住みたい街の1位は横浜駅となり、それ以外にもみなとみらいエリアが高い順位となっている。その他、たまプラーザ、あざみ野、青葉台、港北ニュータウンのセンター北・南、京急線では上大岡、東横線では日吉、綱島といったエリアが上位となっている。愛されている街では、馬車道、みなとみらい、高島町といったみなとみらいエリアが上位に位置しており、港北ニュータウンではセンター北・南駅だけではなく、中川や北山田といった駅も上位に位置している。その他、京急線では能見台駅が高い順位となっている。

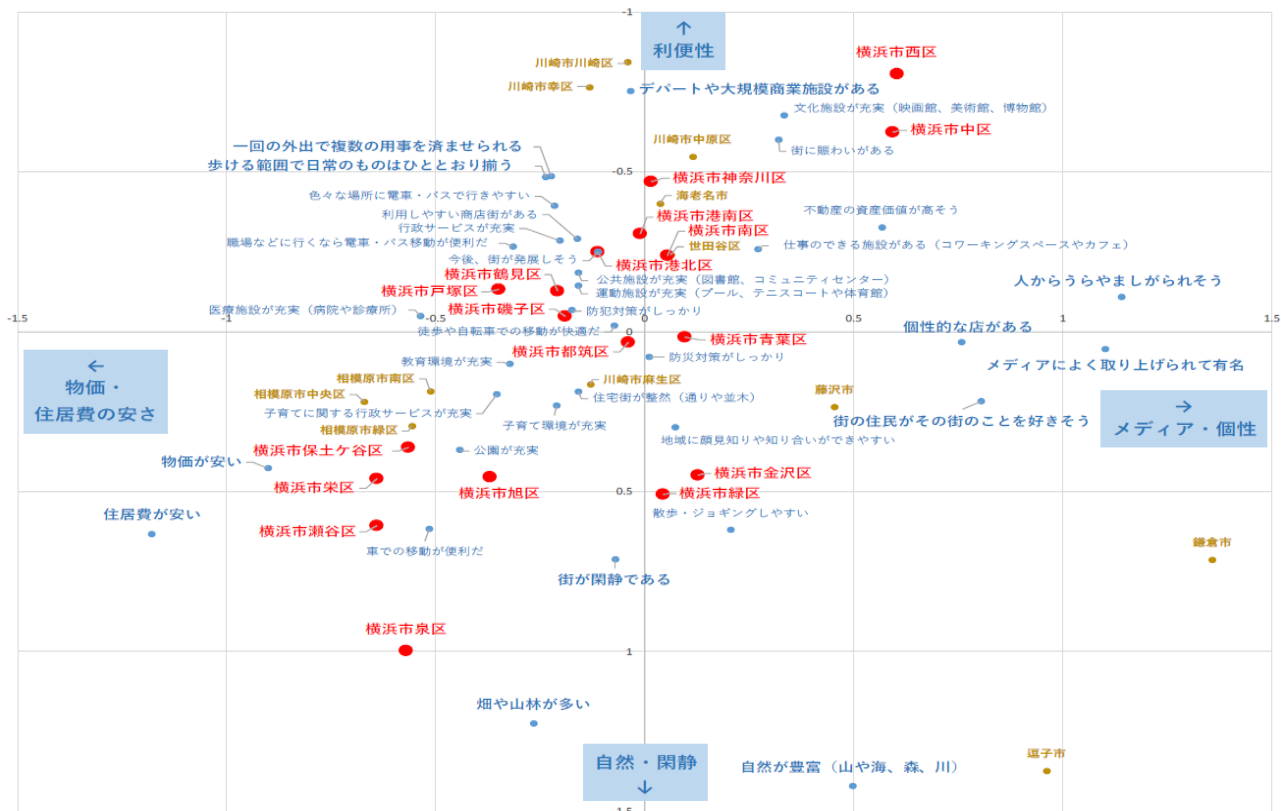
行政地区単位で見ると、住みたい街は全般的に東京都のエリアが高くなっており、横浜市内においては中区、西区のみとなっているが、愛されている街という視点で見ると、4位に都筑区、続いて西区、15位に金沢区が入り、青葉区が続いている。このように、住みたい街と愛されている街では、様相が異なっている。

その他のデータとして、コレスポネンズ分析というものがある。これは、その街を選び、住んでいる人たちが、自分たちの街の特徴として選んでいるものは何かを分析し、2軸にプロットしているものである。例えば西区や中区で見ると、この街が持っている特徴として、デパートや大規模商業施設、文化施設を備えていることなど、街ににぎわいがあることを評

価している。反対の傾向として、保土ヶ谷区や栄区、瀬谷区は物価や住居費の安さ、子育てに対する行政サービスや環境が良いという評価となっている。

## 住みたい理由で分類する、横浜市各区の特徴

■21年：住みたい理由／住んでみたい自治体別 (コレスポネンダ分析) ※「TSUUMO住みたい街ランキング2021関東版」。横浜市他30の自治体をピックアップして作成。



※「その他」は分析から除く。

※寄与率は1次元(縦)が0.365、2次元(横)が0.221、累積で0.587。

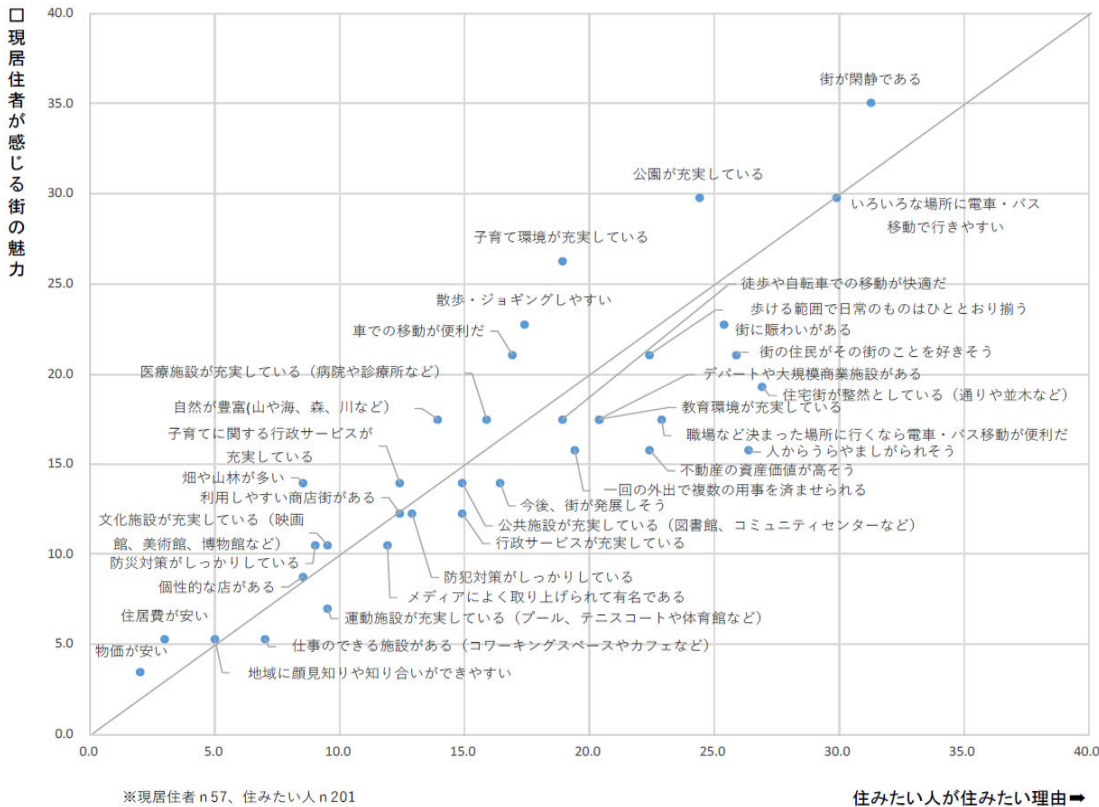
### コレスポネンダ分析 (委員会資料抜粋)

その他の分析として、実際に住んでいる人が評価している点と、住んでいない人が魅力に感じている点を照らし合わせたデータがある。これを見ると、住みたいと感じている人はあまり理解していないものの、実際に住んでいる人は評価している点が一目で分かるようになっており、街をプロモーションするうえで重要な分析となっている。

青葉区の例で見ると、住みたいと考えている人は、その理由として街のにぎわいや商業施設の充実などを挙げているが、実際に暮らしている人は、子育て環境の良さや散歩、ジョギングがしやすいといった点を評価しているため、こういった点をよりアピールすることで、街にフィットする人たちを呼ぶことが出来ると考えられる。

# 住民が感じている魅力の中から、メディアに打ち出せる特徴を探る

■街の魅力のギャップ／横浜市青葉区 ※「SUUMO住みたい街ランキング2021関東版」。横浜市青葉区の街の魅力について、住みたい人と現居住者の回答を比較。



現居住者が感じる街の魅力と、住みたい人が感じている街の魅力  
(委員会資料抜粋)

## (ケ) 住民実感調査から見る横浜市の状況

田園都市線、港北ニュータウン、相鉄いずみ野線、京浜急行線のエリアについて、それぞれの住民が感じている街の魅力を探った。項目ごとの偏差値をS評価からE評価の6段階としたところ、S、A評価を得ているのは、田園都市線では「緑豊かな」、「安心安全な」の2つの項目となっている。港北ニュータウンでは、それに加えて「商業的な」という項目もS評価となっており、京急線では「緑豊かな」という項目が高評価を得ているが、相鉄いずみ野線はS、A評価なしという結果になっている。

駅別で見ると、田園都市線では、あざみ野、たまプラーザといった駅はデパートや大規模商業施設があるという点でS評価を得ているが、江田や藤が丘になると、B評価という結果になっている。個性的な店があるという項目も、あざみ野やたまプラーザはA評価であるが、江田や藤が丘はB

評価となっている。その他、調査する価値がある項目としては、「街の住民がその街のことを好きそう」という点で、市が尾のみS評価となっている点などが挙げられる。

港北ニュータウンでは全般的にS評価が多くなっており、特に商業集積や映画館、博物館といった文化施設について高評価を得ている。その他の掘りどころとしては、「街の住民がその街のことを好きそう」という駅が、センター北、中川、仲町台となっていることが挙げられる。

相鉄いずみ野線については、商業面で全般的にE評価、F評価となっており、大きな弱点となってしまう。ただ、緑園都市駅では、「個性的な店」があるという項目でA評価を得ており、「街の住民がその街のことを好きそう」という項目では、南万騎が原も加えてA評価となっているため、このあたりを深掘りし、PRしていく必要がある。

京急線では、相鉄いずみ野線ほどではないものの、商業面で弱点を抱えているが、「緑豊かな」という項目では全般的に高評価を得ている。金沢文庫、能見台については、「街の住民がその街のことを好きそう」という点でA評価となっているので、より分析を行う必要がある。

#### (コ) 街のブランディングに向けたヒント

街の魅力は、ハードだけではなく、住んでいる人や、住んでいる人たちがどのような活動をされているかといった、ソフトの面も寄与しているということが重要な視点である。また、ハード、ソフトともに揃っていたとしても、それがしっかりと伝わらず、住みたいという気持ちにさせない限りは意味のないものになってしまう。そういった意味で、マスメディアに取り上げてもらえるよう働きかけることは重要である。

郊外のニュータウンや団地は、売り出し当初は広告宣伝費がたくさんあるため、特に宣伝していなかったとしても沿線の鉄道広告やSUUMOのバナーに掲げられるということがあるが、一旦開発が終わってしまうと、不動産会社が多大な広告宣伝費を使って売るほどの住宅がないため、PRはされなくなってくる。そうなると、豊洲や勝どきのように、マンションが断続的に建設されている地区の注目度が増してしまう。そういった状況の中で、メディアに取り上げてもらうこと自体は創意工夫で可能である。



そのときに重要なことは、新規性、意外性、汎用性、社会性といったものがあり、これが複数満たすとなると、メディアの取材を受けやすくなる。特に、最近脚光を浴びている話題となると、開発、リノベーション、空き家の利活用、先進的な保育、教育、住民の積極的な活動参加、ママの活躍といったものは関心を浴びやすい。その他、ここ最近の地球環境に対する配慮や災害激甚化対応、ダイバーシティへの配慮といった点も、メディアの注目を集めている。

#### (サ) 若年層に対する街への呼び込み

ミレニアル世代の特徴として、「空気を読む」という点が挙げられる。周りからどのように見られているかということに非常に気にしており、その点に関して慎重に考え、行動する特性がある。このような傾向があるため、競争よりも協調志向、正解志向、堅実志向という面がミレニアル世代の特徴となっている。

経済面に関しては、合理的思考をもっているため、買ったものが幾らで売れるのかといったリセールバリューも意識しつつ、場合によってはシェアすることも視野に入れながら選択する傾向がある。

その他、たまの非日常を好むという傾向もある。イベントやフェスなどに関心があるため、そうしたものを街で企画していると、良いPRとなる。

以上の特徴を踏まえ、ミレニアル世代に好まれる街を考察すると、正解志向、堅実志向に基づく教育環境の安全さ、経済的合理性を踏まえ、自治体の補助が充実している街などが考えられる。同質性を重視するという志向から、同世代が多く住んでいるという点もメリットとなる。その他、経済面や時間的効率性も重視され、大規模商業施設があるという要素も重要となりつつ、すべて同じ店ではなく、おしゃれなお店が数店舗、街にあるということも好まれる材料となる。

このような特徴を備え、ミレニアル世代が好む街の代表例として、南町田が挙げられる。駅前のグランベリーパークには、大規模商業施設だけではなく、2種類の公園があり、放っておいても子どもが楽しめるような遊具があるため、人気となっている。また、クラフトマーケットやファーマーズマーケットも企画され、ミレニアル世代に好まれる要素となっている。

座間市のホシノタニ団地も同様の例として挙げられる。社宅を改装して団地にしたものであるが、この団地のコンセプトとして、部屋の中をリノベーションすることよりも、共用部や庭の空間に多大なコストをかけ、そこで街のアピールを行うことにより、沿線から若い世代を呼び込むことに成功している。団地の一室は40平方メートルほどしかないため、子どもが大きくなった場合は移り住むことを検討しなければならないが、街のエントリー自体が出来ているため、周辺の戸建て住宅を購入するという形で街への定住が促される。

このように、駅前に若い世代が魅力的と考えるような共用部の空間、あるいはマーケットが開かれるような空間があり、それがきっかけで移り住み、子どもが大きくなってきたら周辺の戸建て住宅に引っ越してもらうということは、戦略的に極めて合理的であると考えられる。

#### (シ) おわりに

住みたい街ランキングを集計するにあたり、埼玉県民の傾向として、コロナ禍前は東京都に集中して投票する傾向があったが、2021年の調査では、埼玉県への投票率が非常に高まった。これは、街に長くいるようになると、今まで知らなかった自分たちの街のイベントに気づき、魅力として捉えるようになったと考えられる。また、それを企画している人たちの存在も知られることになるが、その多くは団塊ジュニアの世代となっており、一度東京や海外へ出たのち、あらためて気づかされた街の魅力をPRしているため、街おこしのキーパーソンとなり得ると考えられる。こうしたキーパーソンをしっかりとフィーチャーし、メディアにアピールしていくと、それが憧れとなって人を呼び寄せていくことにつながる。

街のブランディングとしては、行政区単位ではなく、駅単位など、絞った形でブランディングを行う必要がある。駅ごとにカラーをしっかりと決めて、アピールする材料を明確にすることが重要である。同時に、シティプロモーションをするにあたって、誰に注目してもらうのか、誰が発信していくのかを明確にし、PRしていくことが今後必要になってくる。

#### エ 委員意見概要

- ・金沢区は大学が複数存在するため、下宿している学生に対して、卒業以降

も定住してもらえらるような働きかけを行う必要がある。

- ・教育と産業を結び付けた学びを学生に促し、その土地にどういった産業や企業があるのかを理解してもらい、就職を含めて定住を促すことが重要である。
- ・昔からあるお祭りが、イベントやフェスとうまく合致した形で開催されれば、全ての世代で楽しめる催しになり、より街が活気づくと考えられる。
- ・どこの駅で降りても同じような光景にするのではなく、いろいろな駅前の姿を作っていくことが重要である。
- ・磯子区においては大規模団地が複数存在する中で、座間市のホシノタニ団地のような集合住宅を参考にし、若い世代を呼び込んでいくことを検討する必要がある。
- ・イベントなどを単発に行うのではなく、持続可能なものとするために、その街のキーパーソンをしっかりとフィーチャーし、その取組をメディアへ訴えていくことが必要である。
- ・市役所職員は、人口減少に対する危機感を一層強く持つ必要があり、どのような働きかけを行うべきか常日頃考える必要がある。

#### (5) 令和3年12月2日 委員会開催

##### ア 議題

調査・研究テーマ 新たな生活志向に基づいた選ばれる郊外部について

##### イ 委員会開催概要

調査・研究テーマに関連する施策について所管局から説明を聴取し、意見交換を行った。

【所管局】 建築局、都市整備局

##### ウ 当局説明概要

(ア) 東急田園都市線沿線地域における、街の魅力を高める取組について

##### 【建築局説明】

沿線地域を含む郊外住宅地では、人口減少や高齢化、建物の老朽化の進行などに起因する、暮らしやコミュニティ、就労、生きがいなど、諸分野で様々な課題の顕在化が危惧されている。その課題に対応するため、平成24年に、東急株式会社と「次世代郊外まちづくりの推進に関する協定」を

締結した。基本理念として、“人、暮らし、コミュニティを重視した既存のまちの持続と再生”などを掲げ、取組をスタートさせた。

「次世代郊外まちづくり」の取組にあたっては、住民参加のまちづくりワークショップや住民アンケートなどを踏まえ、平成25年に「次世代郊外まちづくり基本構想2013」を策定した。基本構想では、まちの将来像として、住まいから歩ける範囲に、暮らし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、連携させていく“コミュニティ・リビングの実現”を掲げ、その実現に向けて、地域住民や民間企業、大学など、様々な主体と連携した取組を進めてきた。

地域活動を活発化させ、郊外住宅地の魅力を向上させるため、初期段階では、地域課題を解決するアイデアを募集し、優れた活動には資金の助成や専門家のアドバイス等を行った。現在は、コミュニティ形成に寄与する活動に対しても、場の提供や専門家のアドバイス等を行っており、これまでに、約70の地域活動を支援している。

令和元年度から、NTT、NTTドコモと連携し、ICTサービス、IoT技術を活用したコミュニティ活性化に関する社会実験をたまプラーザ駅周辺で実施している。具体的には、地域イベントなどの情報をSNSアプリで発信する「チャットボット」や、まちのおすすめスポットを投稿し、地図上に表示して共有する「まち歩きサービス」を実施している。

また、令和2年度からは、コミュニティ通貨を活用した「まちのコイン」を開始した。これは、地域の困り事と住民のスキルをマッチングするもので、困りごとを助けて得たコミュニティ通貨を使って、住民や団体が提供する特別な体験やサービスを受けることが出来るものである。

「次世代郊外まちづくり」の情報発信、新しい郊外住宅地の暮らしの体験、地域活動の場として、平成29年にWISE Living Labを東急株式会社が整備した。この施設は、コミュニティ形成に寄与する地域活動に対し、活動の場として提供されている。また、敷地内にはコミュニティの醸成を促進するワークショップなどを実施出来るスペースを備えたコミュニティ・カフェも設置されている。

企業社宅跡地で地区計画を活用し、働く場や子育て支援機能、交流機能

の誘導として、平成 30 年にドレッセ W I S E たまプラーザが整備された。高層部は、バリアフリーなど多世代に対応した共同住宅が、低層部は、地域利便施設として、コワーキングスペースやコミュニティ・カフェ、地域交流スペース、保育所、学童保育が整備されている。また、敷地内には歩行者空間や広場などが整備されているほか、住民や店舗によるエリアマネジメント活動が実施されている。

日本郵便株式会社と連携し、青葉台駅前にある青葉台郵便局の空き区画に、「地域交流」と「働く」の 2 つの機能が融合した、プラス青葉台が令和 3 年 7 月にオープンした。プラス青葉台には、地域活動や交流の拠点となる「コミュニティラウンジ」や会議室も併設した「ワークラウンジ」、郊外部の企業立地の受け皿となる「小規模オフィス」、ワークショップも可能な「イベントスペース」の 4 つの機能がある。イベントスペースでは、毎月、地域住民が参加するワークショップやイベントが開催されており、地域交流が進んでいる。

(イ) 上郷ネオポリス地区における、街の魅力を高める取組について

**【都市整備局説明】**

上郷ネオポリスは、昭和 45 年から 47 年にかけて大和ハウスが開発した約 46 ヘクタールの住宅団地である。高度成長期に大和ハウスが全国に開発した 61 か所のネオポリスという住宅開発地の一つで、敷地にゆとりがあり、郊外部の良好な住宅地として整備された。開発から約 50 年近くが経過し、少子高齢化の進行により、まちの活気が失われつつあったため、大和ハウスは平成 26 年より住宅地の再生に向け取組を始めた。

上郷ネオポリス地区は栄区の南東部にあり、最寄り駅までバスで約 20 分の位置にある。平日一日のバス便は約 7 割が港南台駅、約 3 割が金沢八景駅、その他に大船駅行きが数便となっている。

平成 26 年に上郷ネオポリス自治会と大和ハウスが意見交換を開始し、平成 28 年には両者が「持続可能なまちづくりに関する協定書」を締結し、同時に、自治会と大和ハウス、大学などからなる上郷ネオポリスマちづくり協議会が発足した。地域におけるまちづくり活動が動きだし、次のステップに進もうとするタイミングとなった令和 2 年には、本市と大和ハウス

が「郊外戸建住宅団地の持続可能なまちづくりに関する協定」を締結した。  
この連携協定に基づき、まちづくりの取組を支援している。

まちづくりの取組においては、令和元年に一般社団法人野七里テラスを設立した。この一般社団法人は、その年の10月にオープンする「野七里テラス」の運営主体としての役割も担っている。野七里テラスは、地域交流スペースを備えたコンビニエンスストアで、隣接する自治会館とも連携出来るように建てられており、地域交流スペースが利用出来る。また、この野七里テラスは、第1種低層住居専用地域において、建築基準法の用途制限の許可を取って建築されている。

#### エ 委員意見概要

- ・まちづくり協議会等を今後支援するために、各協議会で行われている取組や事例を共有し、発展を促すことが必要である。
- ・青葉台郵便局のように、資源がありながら使われていないものを企業と協力してやっていくということは非常に有意義であるため、具体的にプロモーションを行うことが重要である。
- ・利用可能なイベントスペースは、区役所とも連携しながら申し込み方法等を市民に随時知らせていき、利用拡大を進める必要がある。
- ・ワーキングスペースを整備することで、市民の働く場を作ることが必要である。
- ・各施設が点として存在してしまっているため、コミュニティバスなどの様々な移動形態を整備・運営していく必要がある。
- ・移動販売を行う際、駐車スペースが大きな問題点として挙げられることが多いため、しっかりと整備する必要がある。
- ・働く場や環境面など、様々な要素を踏まえる必要があるため、市役所として縦割りになるのではなく、包括的なまちづくりを進めるべきである。
- ・地域で協定などを結ぶ際は、局だけが主体になるのではなく、当事者としての区役所がどのように関わるかも明確にすべきである。
- ・まちづくりの課題に対して、一つ一つの事例を区役所のノウハウとして蓄積していくことが重要である。
- ・企業等と結んだ協定について、その結果だけではなく、経緯も含めて有効

事例として蓄積し、今後に生かすべきである。

- ・今その地域に住んでいる人々がより住みやすくなるという方向性も重要ではあるが、若い人たちが移り住みたくなるようなまちづくりの取組を進めることも重要である。

(6) 令和4年1月18日 市内視察実施

郊外住宅地における街の魅力を高めることを目的とし、地域の自治会や住宅開発事業者と連携しながらまちづくりを進めている上郷ネオポリス地区や、地域の働く場や交流の場を整備し、多様な生活の場を提供することを目的としている東急田園都市沿線地域について、視察を行った。

ア 栄区上郷ネオポリス地区

- ・住宅開発事業者である大和ハウス工業株式会社と本市が締結した連携協定に基づき、まちづくりの取組支援を行っている。近年、同地区は高齢化率の増加や商店街の閉鎖など、地区の存続が危ぶまれるのではないかとという危惧が住民にあった。そこで、同地区を開発した大和ハウス工業株式会社に対し、地域住民からまちづくりの再考を打診した。同社は、かねてより「過去に住居の場を提供したものの、地域の状況や時代の流れを顧みず、まちづくりに参画出来ていなかった」という認識があったため、同社と自治会の間で、「持続可能なまちづくりに関する協定書」が結ばれることとなった。こうした経緯もあり、企業主導型の取組とするのではなく、上郷ネオポリス自治会と意見交換を綿密に行い、まちづくりの取組を行っている。
- ・同地区において、コミュニティ機能を備えたコンビニエンスストア「野七里テラス」を開所している。野七里テラスは、同地区のまちづくり協議会座長である吉井信幸氏をはじめ、地域住民が主体となって運営を行っており、隣接している自治会館とともに、地域住民の交流を目的とした様々なイベントの活動拠点となっている。また、常設の小売り機能はもちろん、個人宅の駐車場や地区内の公園を借りながら移動販売も実施しており、商業施設の乏しい地域に住む人々にとって、なくてはならない存在となっている。
- ・その他、既に実施した取組として、電動カート等の実証運航がある。最寄

り駅からの距離が遠く、地域交通の手段が乏しい地域において、バス停から自宅までのラストワンマイルを補う移動手段及び外出機会の創出として試行された。低速で運行するため、単なる移動手段の機能だけにとどまらず、運転手及び乗車している住民が、通りかかった住民と会話出来るような配慮もされている。

- ・上郷ネオポリスにおける今後の取組として、商業機能や交流機能のみならず、働く場としての機能をもたせた施設や、空き家を活用した住宅施設の整備を検討している。
- ・今後、ますます高齢化が進展することを見据えて、若い転入世帯を歓迎する姿勢がある。例えば、年長世代の手厚いフォローにより、若い世代が自治会活動に積極的に参加している。

## イ 東急田園都市線沿線地域

### (ア) スプラス青葉台

- ・日本郵便株式会社と連携し、青葉台駅前にある青葉台郵便局の空き区画に、地域交流及び働く場としての施設を整備している。
- ・同施設は、コミュニティラウンジ、ワークラウンジ、イベントスペース、小規模オフィスにフロアが分けられている。コミュニティラウンジでは、会話の場、勉強の場、本を読む場といった、様々な用途に対応したスペースを整備している。また、ラウンジ内には貸し展示棚を設けており、地域住民の情報発信の場としても機能している。
- ・ワークラウンジは、会員制のコワーキングスペースとなっており、カウンター席、テーブル席、ソファ席など、働き方に合わせた空間にデザインされている。単身で仕事を行うことはもちろん、他業種とコミュニケーションをとりながら仕事を行うことも出来るため、新たなアイデアの創出にもつながる。
- ・イベントスペースは、会議用テーブルと会議用チェアで構成されているレンタルスペースとなっている。様々なセミナーやイベントなどに対応出来るように、プロジェクター等の機材も常設している。
- ・小規模オフィスでは、合計10区画分の部屋を設けている。部屋ごとにサイズが異なるため、規模に応じた利用、契約が可能となっている。



(イ) W I S E L i v i n g L a b

- ・本市と東急電鉄による「次世代郊外まちづくりの推進に関する協定」に基づき、次世代郊外まちづくりの情報発信や活動拠点となることを目的に、本施設が整備された。
- ・施設内の「共創スペース」では、地域住民や行政、企業がディスカッション、セミナーやワークショップを行うことが出来るオープンスペースとなっており、産・学・公・民の新しい連携の在り方によるイノベーション創出や、地域住民の自発的なコミュニティの形成を促すワークショップの実施等を目的としている。

(ウ) ドレッセW I S Eたまプラーザ

- ・東急田園都市線たまプラーザ駅近くに建設されたドレッセW I S Eたまプラーザ低層部に、地域利便施設を整備した。コワーキングスペース、コミュニティ・カフェ、地域交流スペース、保育所等を整備することで、地域住民の多様なニーズに応えられるつくりとなっている。
- ・敷地内には住民が自由な活動を行うことが出来る広場、テラスを設け、住民によるエリアマネジメントの支援を行っている。

(7) 令和4年2月8日 委員会開催

ア 議題

調査・研究テーマ 新たな生活志向に基づいた選ばれる郊外部について委員会中間報告書構成案及び中間報告書のまとめについて意見交換を行った。

イ 委員意見概要

- ・ヨコハマ市民まち普請事業などの制度を活用しながら、市内にある空き家や空き地を有効利用し、郊外部の活性化につなげるべきである。
- ・今後、郊外部の活性化を目指すにあたり、まちづくり及び住宅施策の両面で脱炭素化に向けた取組を進めるべきである。
- ・昨今、多種多様な生活志向が見受けられる中で、地域に住んでいる人々や、地域そのものの特性に応じたまちづくりを進めるべきである。
- ・鉄道駅沿線地域においては、地域の核として生活利便施設等を充実させ、周辺に住んでいる人々の生活の支えになるようなまちづくりを進めるべきである。

- ・新たな生活志向に基づき、郊外住宅地域では、住むことのみならず、働くことという考え方を踏まえたまちづくりを進めるべきである。
- ・空き家のリノベーションやマッチングについて、より一層推進させていく必要がある。
- ・地域の実情に応じたまちづくりについて、他区の事例なども取り入れながら、本市全体のものとして活用していくべきである。
- ・今後のまちづくりを進めていくにあたって、職住近接を踏まえた生産年齢人口の増加を目指していく必要がある。
- ・新たな生活志向を踏まえると、ハードの面だけではなくソフトの面も考慮したまちづくりを進めていく必要があるため、建築局及び都市整備局のみならず、市民局や各区役所が一体となって検討していくべきである。
- ・区役所の在り方として、まちづくりのノウハウを確実に継承し、蓄積していく体制づくりが必要である。
- ・行政のみならず、まちづくりに参画している鉄道会社やデベロッパー等とも協働しながらまちづくりを進めるべきである。
- ・まちづくりを進めるにあたって、その時々で課題や人々の生活志向が異なるため、住民との意見交換を常日頃から行う必要がある。
- ・郊外部のベッドタウンと呼ばれる地域であっても、住むだけではない様々な機能を持たせていく必要がある。
- ・本市全体のまちづくりを考える上で、都心部、郊外部と切り分けることなく、あくまで全体のものとして考えていく必要がある。

(8) 令和4年4月26日 委員会開催

ア 議題

調査・研究テーマ「新たな生活志向に基づいた選ばれる郊外部」について

イ 委員会開催概要

本委員会の活動の経緯等を記載した報告書案について確認を行い、報告書を確定した。

## 5 新たな生活志向に基づいた選ばれる郊外部についてのまとめ

今年度は、「新たな生活志向に基づいた選ばれる郊外部について」を調査・研究テーマとし、当局からの説明聴取や参考人招致、市内視察等を行い、様々な立場の方からの意見を伺うことで、感染症等を契機とした新たな生活志向に基づき、選ばれる郊外部となるためには、どのようなまちづくりを行っていくべきか、調査・研究を行った。その結果、以下の視点を踏まえてまちづくり等を進めることで、「選ばれる郊外部」へと発展させる必要があるとの結論に至った。

### (1) 本市の現状

戦後から高度経済成長期にかけ、本市は急激な人口増加が見られていたが、既に人口減少している地域も見られ、今後もその傾向が続いていくものと予測されている。一方で、当初より人々の生活志向は緩やかに多様化していたものの、昨今の新型コロナウイルス感染症の流行を受け、多様化が加速度的に進んでいるという意見もある。そうした状況の中、本市郊外部においては、生活サービスの充実、移動の円滑化、増加する空き家の対策、公共施設を含めた既存ストックの有効活用など、多くの課題が残っている。

### (2) 新たな生活志向

今まで「住むための場」としての認識が強かった住まいについて、新型コロナウイルス感染症の影響もあり、「仕事」や「余暇」といった要素が加わりつつある。「仕事の間」については、リモートワーク等の発展により、場所を選ばない働き方が浸透しつつあり、「余暇の間」としては、自宅や周辺エリアでの消費行動につながっている。こうした状況もあり、「住む」だけにとどまらず、「働く」、「楽しむ」、「交流する」といった要素も含めて、生活全体がその場所で満たされるようなまちが選ばれる傾向にある。

### (3) まちづくりの方向性

#### ア 鉄道駅周辺のまちづくり

鉄道駅周辺では、新たな生活志向も踏まえ、その地区の持つポテンシャルや地域特性などを把握し、まちづくりを行う必要がある。駅前の再整備や駅周辺の土地利用転換等の機会を捉え、生活利便施設（商業、子育て、医療、介護、福祉、コミュニティ、多様な働き方を支えるオフィス）等を誘導し、地域住民の生活を支える拠点としての機能強化を図ることが重要である。

それを実現するために、鉄道事業者等の開発事業者と地域住民が連携し、駅周辺の民間開発事業等により機能強化が図られるよう促していく必要がある。都市計画等の手法を有効に活用することで、これまで以上に多種多様なニーズに応えることが出来る、選ばれる街へと変貌することができるだろう。

#### イ 郊外住宅地のまちづくり

鉄道駅周辺に比べ、「住む」という観点が強くなることから、良好な住環境を維持しつつ、利便性を向上する必要がある。その上で、「住む」だけではなく、「働く」、「楽しむ」、「交流する」等の多様な住まい方や働き方が可能となる住宅地に転換していくことが重要である。

そのためには、住宅に特化した郊外住宅地において、買物、コミュニティ、働く場など多様な機能を誘導する必要がある。建築基準法第 48 条の許可によりコンビニエンスストアを整備した栄区上郷ネオポリス地区は先進事例でもある。しかし、本市の郊外住宅地は、用途規制の厳しい第一種低層住居専用地域が多く指定されているため、生活利便施設が立地出来るように、可能な限り用途地域を見直すことが今後のまちづくりを行う上で重要となるであろう。

また、増加傾向にある空き家や空き地の課題解決に取り組むことが重要である。例えば、空き家を地域交流拠点に整備することや、脱炭素社会を見据えた改修を行うなど、新たな生活志向に基づいた多様なニーズに応えられるように活用することで、空き家問題の解決と、時代に即した地域活性化の双方に貢献が可能となる。

そのための支援として、空き家の管理適正化を働きかけることと並行して、所有者と利用希望者をつなげる仕組みを作ることが有効であるため、現在行われている空き家活用のマッチング制度について、登録者を増やすよう推進していくべきである。

#### (4) 行政の関わり方

行政には、郊外部を活性化するためのハード整備に関する施策を講じる役割と併せて、そのまちを良くしていこうと活動している住民や事業者に対し必要な支援を行うといった、ソフト面での役割があることも忘れてはならない。そのまちのキーパーソンとなる人にライトをあてることで、その活動が憧れを

呼び、新たに移り住む人々や次の世代の活動へとつながっていくこととなる。それらの活動は地域の主体性が大きいところではあるが、郊外部のより一層の魅力向上のため、行政は常日頃よりソフト面の支援などを通じ、地域住民等の活動をサポートしていく必要があるだろう。

サポートにあたっては、活動の成功事例を積極的に発信するほか、再生や活性化等の取組に意欲的な人々と協働してまちづくりを実現するため、適切にサポート出来る専門家の派遣や、事業費助成などによる支援を積極的に行うことが挙げられる。そのため、日頃より地域に密着して関わる各区役所の役割が重要になり、区を取組を適切にサポート出来るよう、区局間の連携をより綿密に行うことができる体制づくりが必要になってくる。また、地域住民が主体となって成功した取組を全市的にノウハウとして共有、継承し、事例を積み重ねることで、郊外部発展の連鎖が促されることとなる。

#### (5) まとめ

人々の生活志向の多様化は、新型コロナウイルス感染症の拡大以前より変化の兆候は見られていたが、それを契機としてより顕著に現れるようになった。

今後のまちづくりは、そのような変化を踏まえ、公共交通や施設などのハードに対してより利便性を持たせるだけにとどまらず、地域住民の活動や交流に係る支援、いわゆるソフト面の支援をこれまで以上に、行政が事業者や地域の方と協働しながら積極的に進めていく必要があるだろう。つまり、行政がハード、ソフト両輪の役割をバランスよく果たし、関係者との橋渡しを円滑に行うことで、誰からも選ばれるよりよい街となると考える。今後、刻々と変化していく情勢においては、目指すべき都市のマスタープランをしっかりと描きつつも、新たなニーズに対してより柔軟にまちづくりを行うことにより、どのような時代になっても本市郊外部が常に選ばれるものとなるよう、行政当局の取組をより一層推進することを期待する。

○ 郊外部再生・活性化特別委員会

委員長	磯部圭太	(自由民主党・無所属の会)
副委員長	瀬之間康浩	(自由民主党・無所属の会)
同	田中ゆき	(立憲民主党)
委員	酒井誠	(自由民主党・無所属の会)
同	高橋のりみ	(自由民主党・無所属の会)
同	藤代哲夫	(自由民主党・無所属の会)
同	中山大輔	(立憲民主党)
同	麓理恵	(立憲民主党)
同	加藤広人	(公明党)
同	高橋正治	(公明党)
同	大貫憲夫	(日本共産党)
同	二井くみよ	(民主フォーラム)