
(仮称)十日市場センター地区エリアマネジメント活動基本計画

平成29年12月

東京急行電鉄株式会社
東急不動産株式会社
エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社

1. 十日市場周辺地域持続可能な住宅地モデルプロジェクト 概要

十日市場センター地区の目標

『人と人、地域と地域をつなぎ、誰もが安心して暮らし続けられるまち』を目指すため、3つの目標を設定し、次の世代に引き継ぐことのできる元気で豊かな住宅地を実現させていきます。

①暮らし

多様な世代・家族が交流し支え合う、いきいきとした暮らしの実現

少子高齢化といった人口構成の偏りは地域の活力の低下につながるため、子どもからお年寄り、共働きの夫婦や一人暮らしの方々など、バランスよくミックスしたまちであることが大切です。

多様な世代・家族が交流し支え合いながら、いきいきと暮らせる住まいづくりを目指します。

②住環境

緑豊かで賑わいを感じられるシンボル空間の創出

住宅を中心に開発された郊外住宅地には、地域の人々が集い活動することができ、活気と賑わいのある場（舞台）を設けることが大切です。

周辺地域に開放された緑豊かで地域のシンボルとなる空間づくりを目指します。

③しくみ

まちの活力を維持するため、様々な主体が地域社会を協働運営する仕組みづくり

新しい住宅地では、新住民同士が自然にコミュニティを形成し、地域を運営する仕組みが必要で

す。このため、エリアマネジメント、エネルギーマネジメント、住まいのマネジメントを通じ、まちの活力を維持する仕組みづくりを目指します。

このプロジェクトをきっかけに、十日市場町周辺地域の活性化を図ります。

『地域の人・資源などの魅力を育む
十日市場ブランドの創造』

- ▶ 地域の人々と地域の魅力を繋ぐ取組み
- ▶ 地域連携の基盤づくり
- ▶ 多様な交流づくりとまちの活性化

ブランド：地域の「知名度」、不動産的「資産価値」、地域住民の「誇り（プライド）」などを総合したもの

具体的な取組

①暮らし

○多世代が暮らし交流できる住まいづくり

- 多様な居住ニーズに応じた、多世代向けの分譲住宅、高齢者や単身者向け賃貸住宅、戸建て住宅を整備します。
- 周辺地域の住民も含めた交流を可能とするコミュニティスペースや広場を整備します。

○暮らしと活動を支える生活サービスの提供

- 高齢者福祉施設の設置とあわせて、デイサービスやコミュニティカフェ等のサービス提供を実施します。
- 子育て支援機能（保育所・学童保育）の設置を行います。
- 日常的な買い物ができるスーパーの誘致や、健康・文化活動など多様な活動ができる多目的スペース設置など、周辺地域の住民も利用できる施設を導入します。
- ホームセキュリティサービスの提供に加え、地域ぐるみの防犯体制の構築を目指します。
- 非常用発電や備蓄倉庫など防災対策を講じます。

※横浜市のよこはま多世代・地域交流型住宅の認定を受けています。

②住環境

○交流・賑わい空間の整備

- センター街区の中央に地域のシンボルとなる広場空間を設けます。
- 広場と、賑わい・交流施設が近接した、利用しやすい空間づくりを行います。

○質の高い住空間の整備

- 長く住み続けられる性能を持った住宅とします。
- 環境に配慮した住宅とします。

○周辺地域との連続性に配慮

- 十日市場駅からつながる南北の通りを開放的で賑わいを感じられる空間とします。
- 緑地の連続性や歩行者の安全性に配慮した空地の確保を行います。

③しくみ：コミュニティ・マネジメント

○地域の魅力を高めるエリアマネジメント

- 豊かな自然環境や農、人々や施設の活動などの十日市場の魅力を活かした様々なイベント・交流を通じて、地域への愛着を育み、さらに地域の魅力や資産価値を高めていきます。

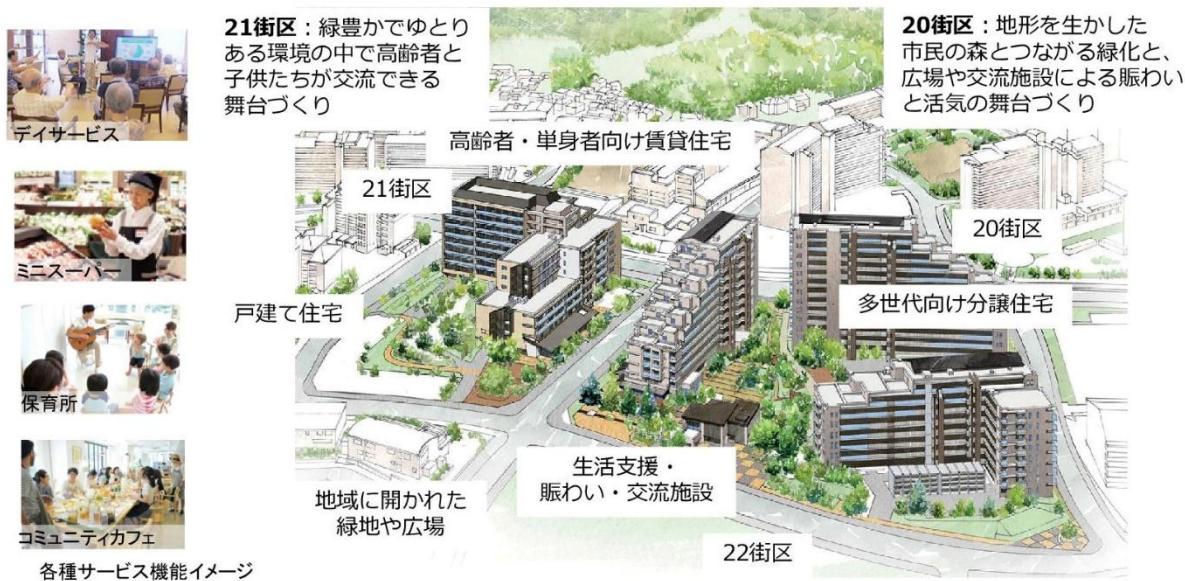
○省エネを促進するエネルギーマネジメント

- 創エネ等環境性能の高い住宅・建物の整備や、エネルギーの見える化による省エネ活動支援等により、エネルギーをできるだけ使わない生活づくりを目指します。
- 個人の行動が街区全体の広がるようなイベント等を通じて省エネ活動を促進します。

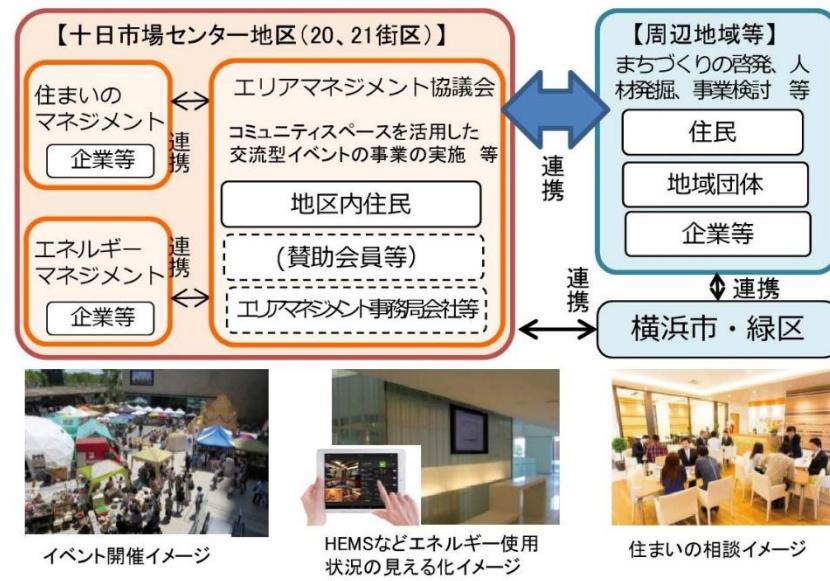
○住み替えや近居を誘導する住まいのマネジメント

- コンシェルジュが日常の暮らしや住まい、情報のサポートを行う相談窓口を設置します。
- 地域内での住み替えや家族の近居を誘導・支援する仕組みづくりを行います。

■空間づくりと機能配置の考え方



■コミュニティマネジメントの体制



※記載のスケッチパースや図面、概念図等は検討段階の内容であり、今後変更される可能性があります。

空間づくりのコンセプト

■空間整備のコンセプト

地域貢献① 持続可能な住宅地への対応

- 環境配慮や可変性のあり住み続けられる住宅を供給します。
- 長期優良住宅認定を取得し、耐震性の優れた住宅とします。
- 太陽光パネルの導入や敷地内緑化、風の通り道の確保などを図ります。

地域貢献② コミュニティ空間や歩行者ネットワークの充実

- 歩道状空地や通り抜け通路など歩行者空間の充実を図ります。
- 通り抜け通路の両側に公開空地を併設し、奥行きのある空間にします。
- 周辺街区の既存の街角空間と典型するコミュニティスポットをを街区の角に設け、人の集う空間をきめ細かく配置します。



地域貢献③ 地域資源を生かした緑地の形成

- 「新治市民の森」とつながりを意識した緑化計画とします。
- 沿道や公開空地及びオープンスペースで積極的に緑化を図り緑被率を高めるとともに地域環境の質を高めます。

地域貢献④ 地域の健康と多世代交流の促進

- 地域の健康維持と交流を促し、活性化に寄与する仕掛けと取り組みを行います。
- オープンスペースに健康遊具等を配置し、健康イベント等を開催し健康増進を図ります。

地域貢献⑤ 生活支援施設の設置

- コミュニティ・リビング内に、生活支援施設を集約的に配置し、賑わいを形成します。
- コミュニティスペースや子育て支援施設、高齢者支援施設、スーパーやカフェなどの生活支援施設を設置します。
- コミュニティスペースは最も利用しやすさに配慮し、広場に接する場とします。

(参考) 十日市場センター地区のマスタープラン



<目標1>

高齢化社会に配慮した持続可能な住宅地を形成するため、家族が交流し支え合いながら、いきいきと暮らせるような、子育て世代や高齢者も含めた多様な世代のための住まいづくりを目指します。

【全体の整備方針】

・高齢化した団地など周辺地域も含めた世代的バランスを考慮する多様な住まいの整備

【街区の整備方針】

20街区：子育て世帯など多様な世帯向けの分譲住宅を中心としたエリア
21街区：高齢者向けの賃貸住宅を中心としたエリア
22街区：子育て世帯向けの分譲住宅を中心としたエリアとして検討

<目標2>

人々が集い賑わい交流を生み出す施設や広場、高齢者や子育て世代も含めたすべての方が歩いて暮らせる地域づくりに必要な施設など、地域の課題解決に寄与する施設を配置し、十日市場周辺地域の再生・活性化を目指します。

【全体の整備方針】

・子育て世代や高齢者支援施設など、周辺地域にも必要な暮らしと活動を支える生活サービスの提供
・周辺地域の住民も含めた交流を可能とする施設や広場の設置

【地域の課題解決に寄与する施設】

20街区：交流施設や生活サービス施設
21街区：高齢者や子育てを支援する福祉的な施設を中心としたエリア
22街区：賑わいを創出するような施設を中心としたエリア

<目標3>

十日市場駅に続く南北道路に沿った賑わいづくりや新治市民の森に続く緑豊かなまちづくりを推進し、地域のシンボルとなる空間づくりを目指します。

【全体の整備方針】

・恩田川と新治市民の森を繋ぐ緑と水の回廊の形成に寄与するため、連続性のある緑化の推進
・十日市場駅に続く南北道路に沿った賑わいの形成
・高低差のある地形を解消するような周辺地域のバリアフリー動線の確保

【緑化の方針】

・水と緑の回廊
高い緑化率を実現するとともに、里山の景観創出と周辺地域とのつながりを意識した質の高い空間形成

【広場や歩行者空間の整備方針】

・コミュニティリビング
南北道路沿いの1階に店舗や交流施設等、住民が利用する施設を配置。特に20・22街区にはまちの賑わいづくりに寄与する施設の誘導
・通り抜け通路
高低差のある南北道路を迂回するバリアフリー動線の確保

2. エリアマネジメント計画の名称

<計画名称>

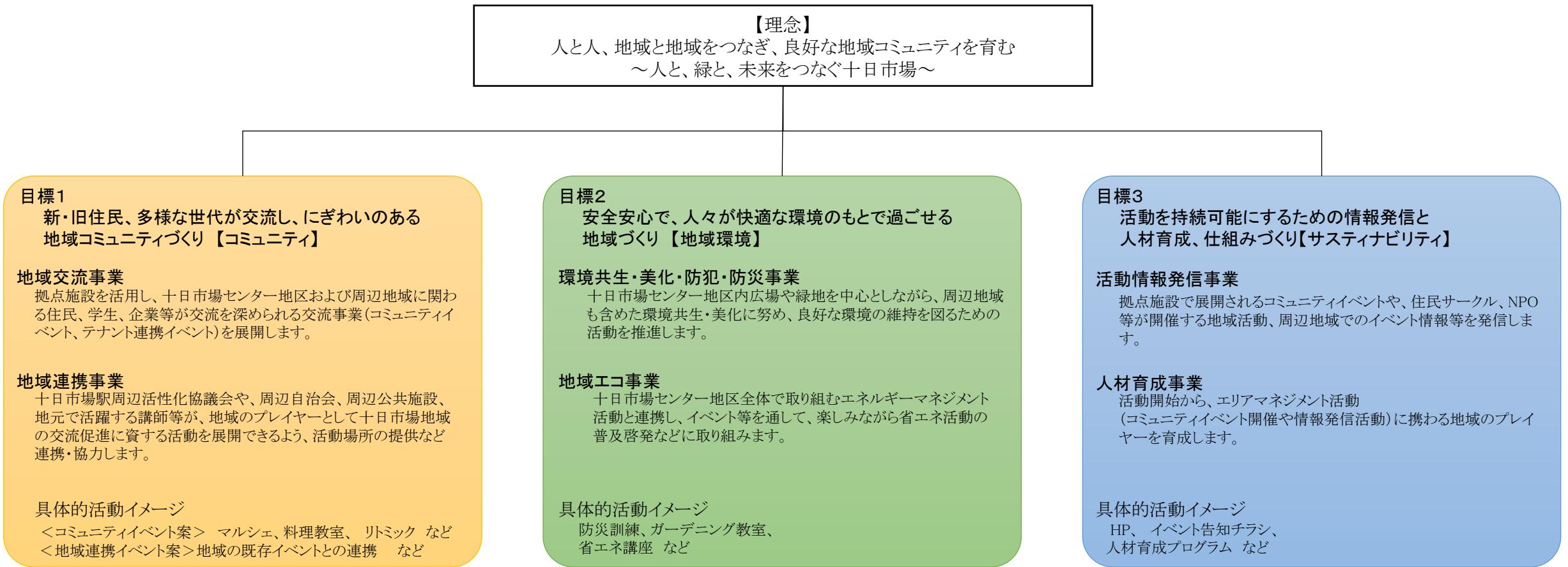
(仮称) 十日市場センター地区エリアマネジメント計画

<同計画を推進する組織名称>

(仮称) 十日市場センター地区エリアマネジメント (以下「センター地区AM」という。)
非営利型一般社団法人として法人化を検討中

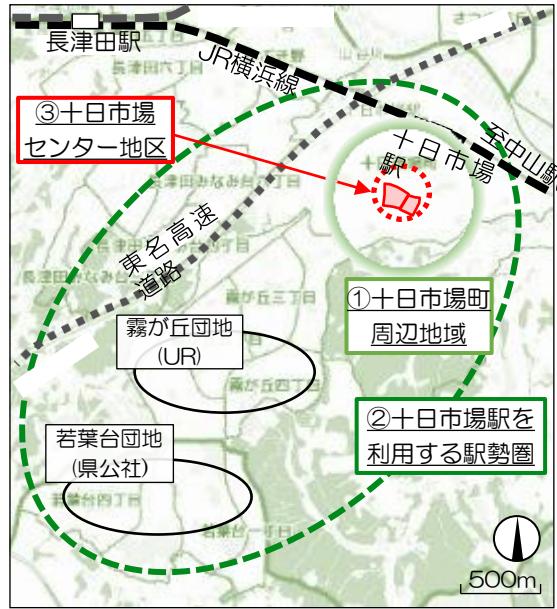
3. (仮称)十日市場センター地区エリアマネジメントの理念、目標、取り組み事業

周辺の豊かな自然環境を引き継ぎながら、十日市場センター地区には新たに集合住宅及び高齢者福祉施設、地域利便施設等が整備され、多世代に渡る多くの人々がこの地区に新住民として加わります。
(仮称)十日市場センター地区エリアマネジメントは、開発事業により整備されるコミュニティ施設・広場等を拠点として活用することにより地区内外の住民交流を促進させ、良好な地域コミュニティの形成および維持・向上に取り組んでいきます。



4. コミュニティマネジメントにおけるエリアマネジメントの位置づけおよび3つのマネジメントの対象範囲

まちの活力を維持するためには地域のコミュニティの果たす役割は重要です。地域の人々が交流し、協働でまちの資産価値を高め、将来に渡り幸せに暮らせる地域コミュニティの仕組みとして十日市場センター地区にコミュニティマネジメントの導入を行います。本計画に記載するエリアマネジメントは、コミュニティマネジメントの仕組みの一つとして位置づけるものです。



■ コミュニティマネジメント

- **エリアマネジメント** ⇒対象：十日市場町周辺地域 主体：センター地区AM
 - ・ 豊かな自然環境や農、人々や施設の活動などの十日市場の魅力を活かした様々なイベント・交流を通じて、地域への愛着を育み、さらに地域の魅力や資産価値を高めていきます。
- **エネルギーマネジメント** ⇒対象：十日市場センター地区 主体：管理組合や管理会社等
 - ・ 創エネ等環境性能の高い住宅・建物の整備や、エネルギーの見える化による省エネ活動支援等により、エネルギーをできるだけ使わない生活づくりを目指します。
 - ・ 個人の行動が街区全体の広がるようなイベント等を通じて省エネ活動を促進します。
- **住まいのマネジメント** ⇒対象：十日市場駅勢圏 主体：当該事業の協力企業（地元不動産会社、県公社、UR）等
 - ・ コンシェルジュが日常の暮らしや住まい、情報のサポートを行う相談窓口を設置します。
 - ・ 地域内での住み替えや家族の近居を誘導・支援する仕組みづくりを行います。

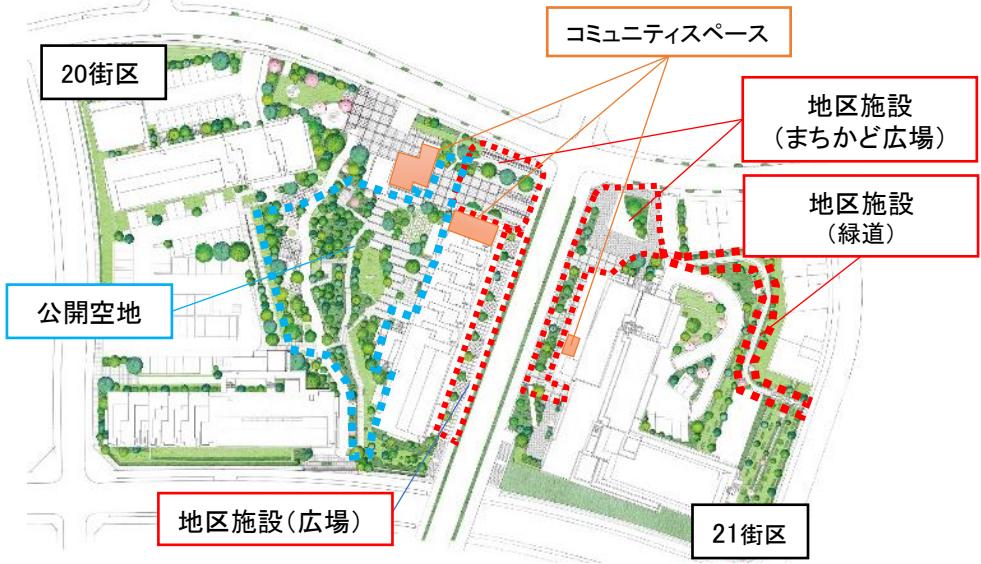
5. 対象エリア、波及効果エリア及び事業連携エリア



- 本計画の対象範囲・活動拠点地区(20,21街区) (対象エリア)
- 波及効果・事業連携エリア 直径1200m徒歩15分圏内
- 将来の活動拠点地区(22街区)
- 参考： 緑十日市場住宅団地地区地区計画(約39ha)

※20～22街区を総称して、十日市場センター地区と呼ぶ

6. 活動拠点



- 地区施設(まちかど広場、広場)**
3つの街区(20,21,22街区)の中央に位置する屋外広場。にぎわい創出、防災訓練等、屋外でのエリアマネジメント活動の拠点とする。
- コミュニティスペース(屋内)**
20街区まちかど広場に隣接するコミュニティスペースおよび21街区内コミュニティスペース。マンション住民だけでなく、地域にも開放された周辺住民も利用可能なスペース。セミナーなど、屋内でのエリアマネジメント活動の拠点とする。
- 公開空地(中庭)**
20街区内に位置する敷地内通路および緑地等
・公開空地については、(仮称)「エリアマネジメント組織の広場利用に関する利用基準」を設けて運用していきます。

P7にも関連記載あり

7. 具体的目標と、活動イメージ

■ 具体的目標

目標	2019年度(半年間)	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度
①エリアマネジメント組織主催のコミュニティイベント等開催数	12回	22回	22回	22回	22回
②会員による自主的イベント開催回数	2件	5件	10件	15件	20件

※人材育成や、HP・ポスター等での情報発信を通じて、自主的にイベントを開催する会員の増加に取り組みます。

■ 年間活動イメージ

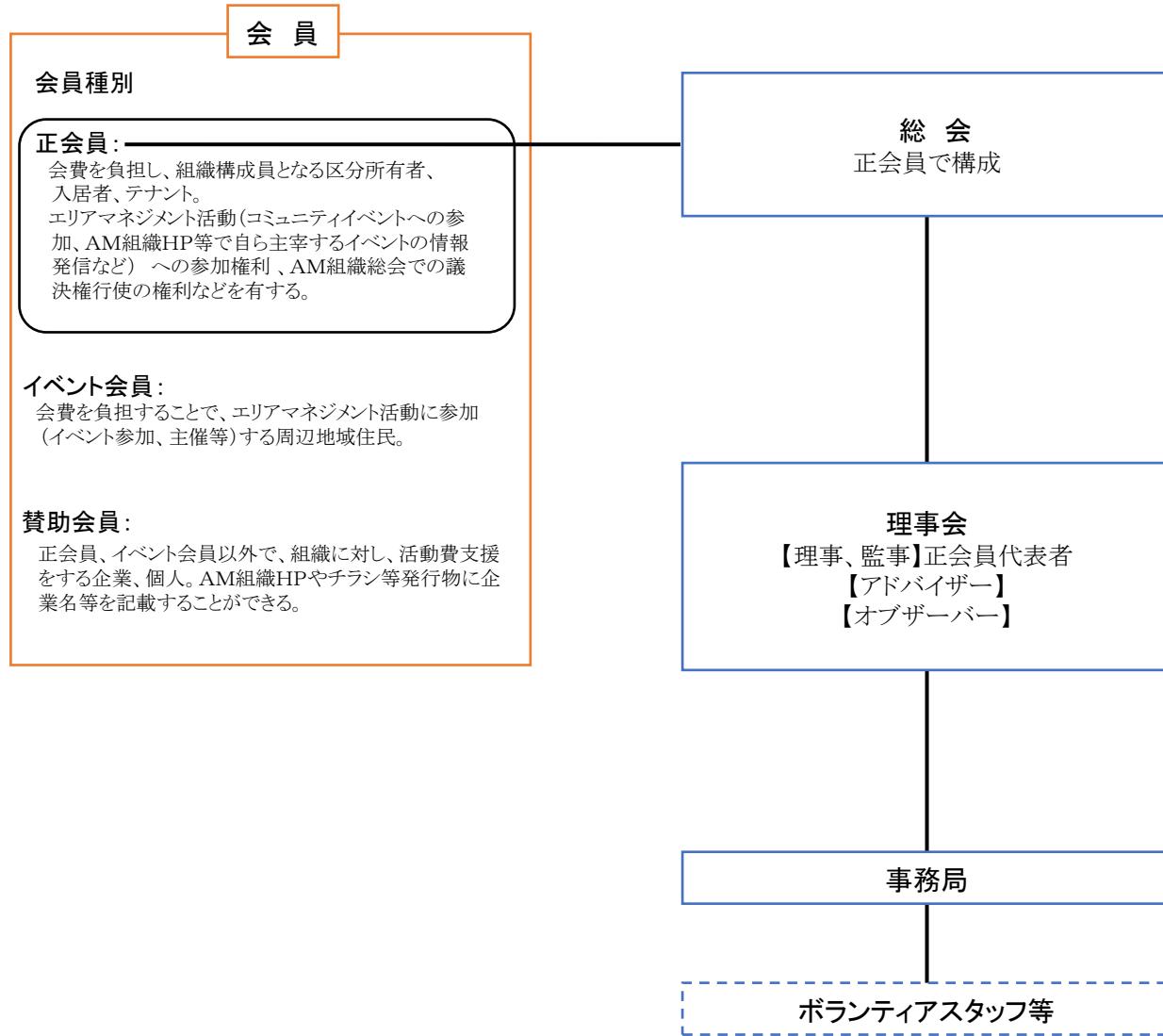
開催時期や内容詳細等は連携先等との協議により調整

□ 枠線色は、Page3「3. (仮称) 十日市場センター地区エリアマネジメントの理念、目標、取り組み事業」上記目標1～3に対応
() 内の表記は、想定活動場所

		4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	
エリアマネジメント組織主催	地域交流事業	セミナー系 (コミュニティスペース) 		子ども向け (コミュニティスペース) 			子ども向け (コミュニティスペース)	セミナー系 (コミュニティスペース)	にぎわい創出系 例: マルシェなど (公開空地、地区施設等) 	子ども向け (コミュニティスペース)	新春イベント (公開空地、地区施設等)		子ども向け (コミュニティスペース)	
	地域連携事業					既存地域イベント との連携								
	環境共生等事業	清掃 (周辺地域等)	ガーデニング (公開空地等) 		清掃 (周辺地域等)		防災訓練 (公開空地、地区施設等)	清掃 (周辺地域等) 			清掃 (周辺地域等)			ガーデニング (公開空地等)
	地域工コ事業			省エネ講座 (コミュニティスペース等)										
	人材育成事業				人材育成 (コミュニティスペース等)								人材育成 (コミュニティスペース等)	
会員主催イベント等	年間を通じて随時開催できるよう支援します													

8. 組織体制と役割

※体制図は活動期1を想定したものの



総会 : 組織の最高意思決定機関
活動計画・予算案の審議・承認、会則(定款)変更審議・承認など

【構成員(正会員)】
: 会費を負担し、組織に対する議決権をもつ
・20街区区分所有者
・21街区福祉施設入居者
・21街区戸建て区分所有者
・20・21街区テナント

【開催頻度】
定期総会 年1回
臨時総会 必要に応じて開催

理事会 : 組織(法人)の業務執行の決定等を行い、AM活動の主体となる機関
予算執行状況確認、活動計画・予算案作成、イベント内容検討など
また、三つのマネジメントや周辺地域関係者など、多様な関係者間の意見交換の場とします

【役割】

- 代表理事 1名 理事会において業務執行の意思決定を行う。また、理事会での意思決定に基づき、法人の業務遂行を行う。
- 副代表理事 1名 理事会において業務執行の意思決定を行う。代表理事の役割を補佐する。
- 理事 1名 理事会において業務執行の意思決定を行う。また、必要に応じて代表理事、副代表理事の役割を補佐する。
- 監事 1名 理事および理事会が適正に業務を行っているかを監視する。
- アドバイザー 1名 学識経験者等。活動の質の担保の観点から、アドバイスをこなう。
- オブザーバー 横浜市、その他理事会が必要と認めたもの

なお、理事会において議決権を有するのは、○のつく3者とし他のものは議決権を有しない。

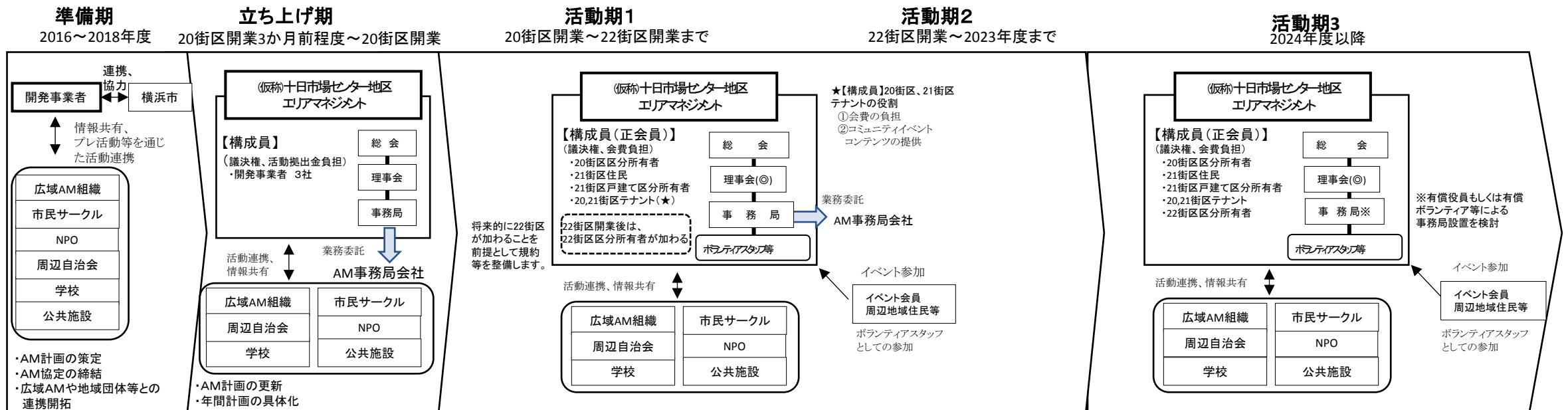
【理事・監事の構成員】
・20街区管理組合理事より1名
・センター地区自治会役員より1名
・21街区入居者より1名
・20・21街区住民より公募1名

【頻度】3か月に1回程度。必要に応じて開催

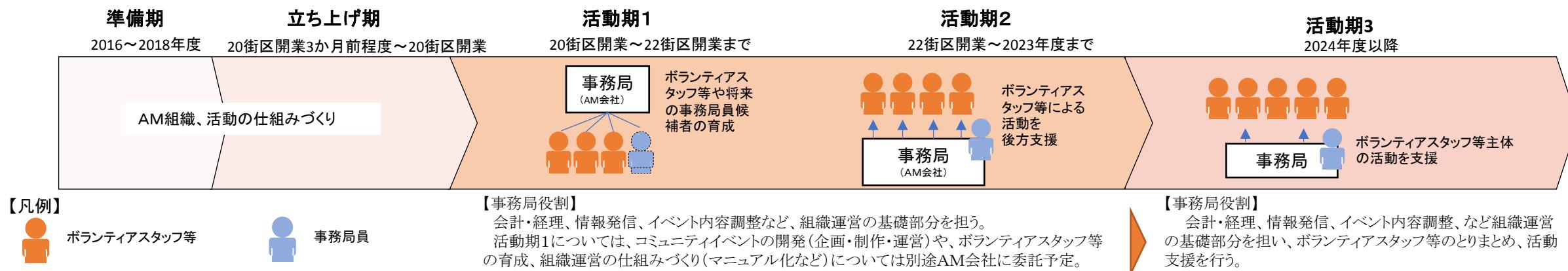
事務局 : 組織の実務を行う機関
会計・経理、情報発信、イベント内容調整など、組織運営の基礎部分を担う。
活動期1～活動期2(※下図参照)については、コミュニティイベントの開発(企画・制作・運営)や、ボランティアスタッフ等の育成、組織運営の仕組みづくりについては別途AM事務局会社に委託予定。
理事会、イベント打合せ・準備・開催時等に現地(コミュニティスペース等)対応実施。原則非常駐ではあるが、不在時は、電話、HP、メール等で対応。

ボランティアスタッフ等 : 組織の活性化役となるスタッフ
AM組織に登録し、将来的に地域の中でイベント企画・運営や情報発信、組織運営の補助を担うスタッフ

9. 体制と活動ステップ

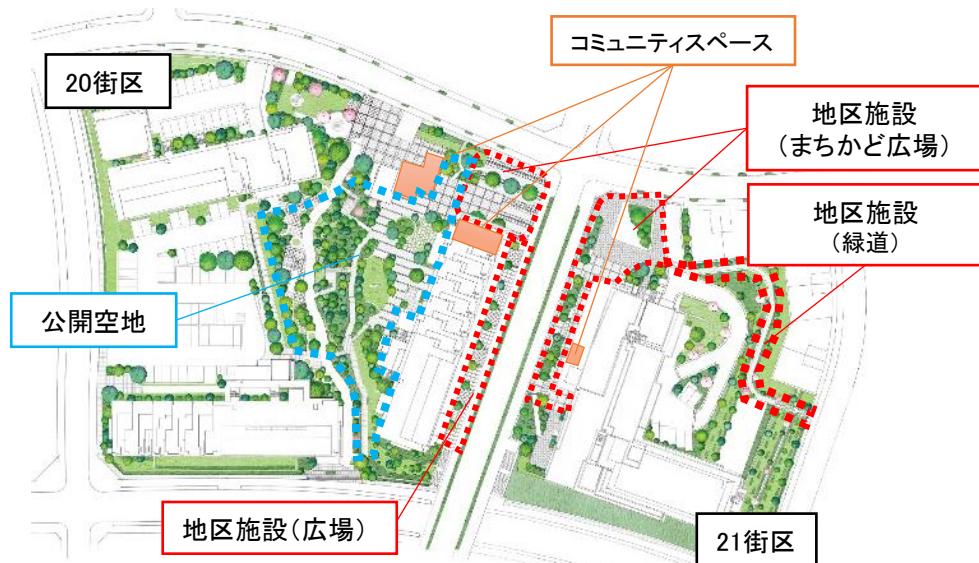


10. 活動継続のための取り組み（人材育成事業）



11. 拠点活用

(1) 全体配置図（地区施設、公開空地、コミュニティスペース）



(2) 地区施設、公開空地拡大図(イベント等(地域交流事業)での地区施設、公開空地活用イメージ配置)

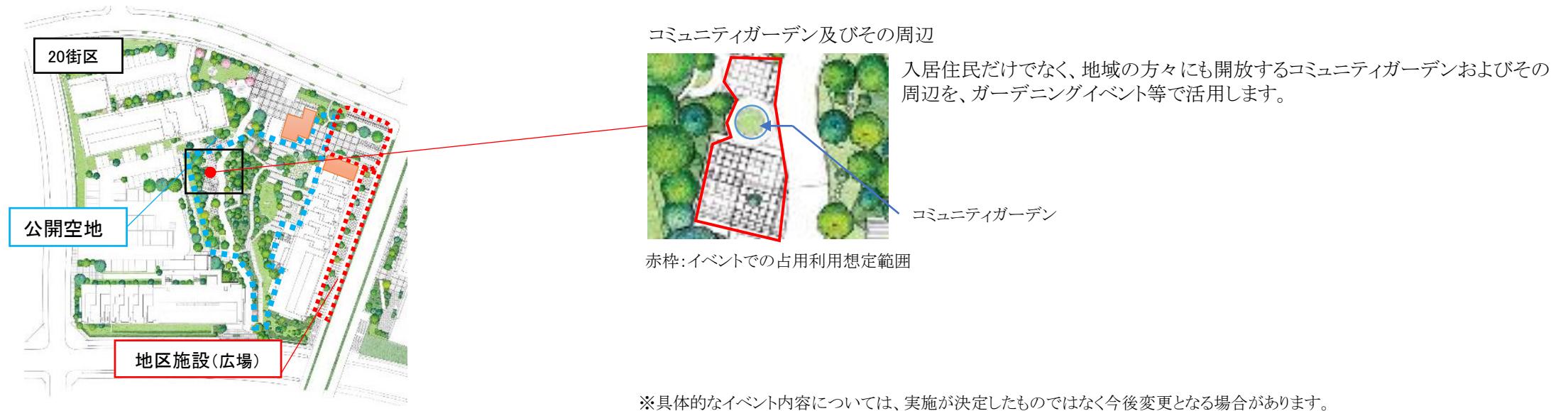


イベントでの活用イメージシーン



屋外でのイベント開催時には、地区施設、公開空地とコミュニティスペースを一体的に活用します。

(3) 公開空地拡大図(イベント等(地域交流事業)での公開空地活用イメージ配置)



(4) 活動拠点(地区施設、公開空地、コミュニティスペース)におけるセンター地区AMの拠点活用の担保

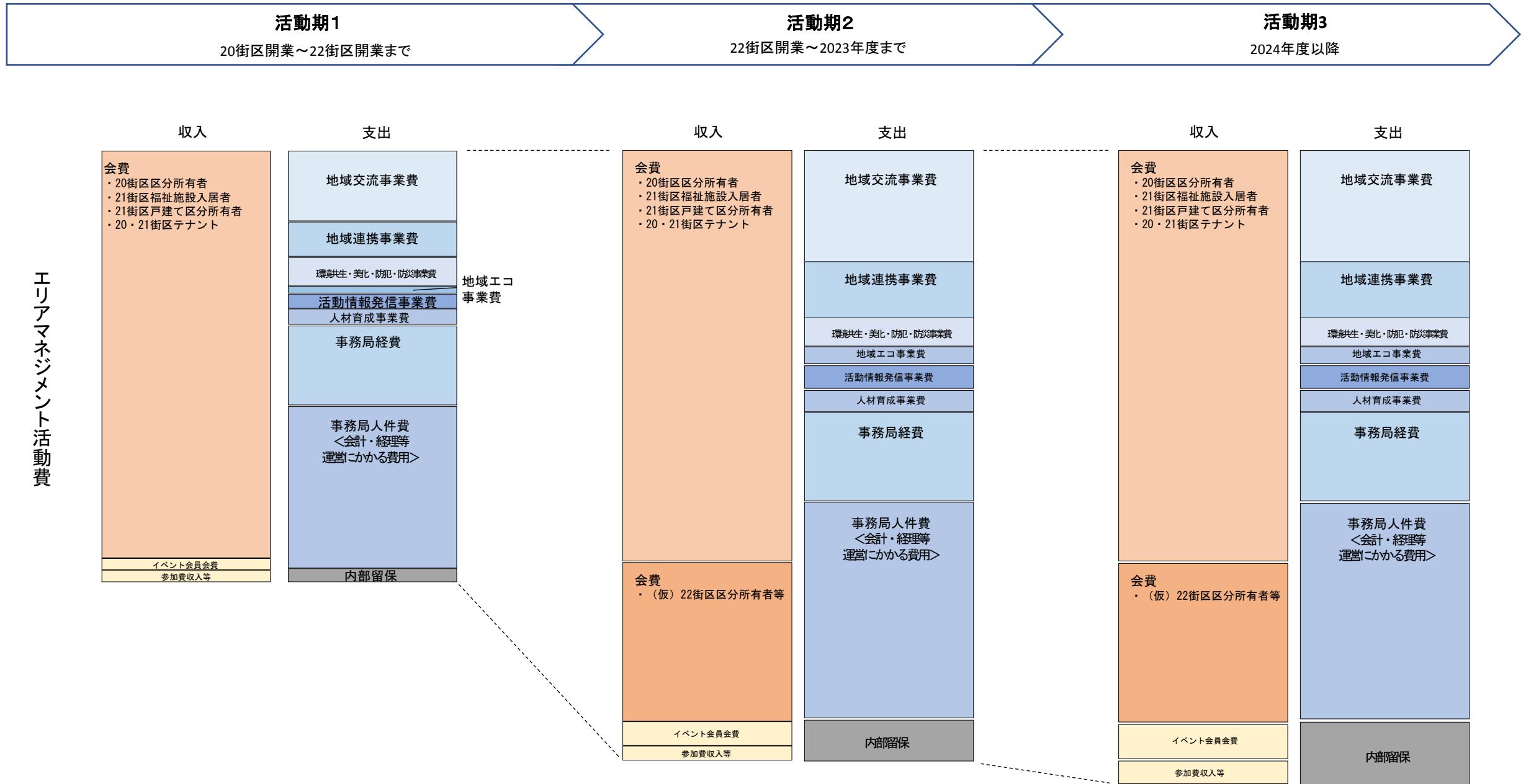
活動拠点の所有者(地権者)である20街区管理組合および21街区建物所有者とセンター地区AM間で、規約・協定等により下記のような取り決めを行い、コミュニティスペースおよび公開空地、地区施設(以下、「コミュニティスペース等」という。)をセンター地区AMの活動拠点として担保します。

- 20街区管理組合および21街区建物所有者は、センター地区AMが、コミュニティスペース等をコミュニティイベントの準備・開催や、理事会その他打合せ等(以下「イベント等」という。)に用いる場合、その利用料は無償とします。
- 20街区管理組合および21街区建物所有者は、センター地区AMがイベント等を開催する際、コミュニティスペース等に付随する設備の利用料を無償とします。
- 20街区管理組合および21街区建物所有者、センター地区AMがコミュニティスペース等をイベント等で用いる場合、外部の利用者よりも優先的に予約を行えるようにします。
- 20街区管理組合は、センター地区AMがコミュニティイベントや組織運営に必要な備品等を保管する倉庫スペースおよび事務スペース(リビング棟)を無償提供します。

(5) 活動拠点(地区施設、公開空地、コミュニティスペース)の管理運営

- 活動拠点(地区施設、公開空地、コミュニティスペース)の管理運営は、管理組合や管理会社を中心に行います。
- コミュニティスペースについては、センター地区AMも管理運営に協力します。

12. 活動費 現時点での素案であり、今後の検討により変更になる場合があります。



- ・活動期1～活動期2(2023年度まで)期間分の、エリアマネジメント活動の自立に向けた仕組みづくりに要する費用(AM会社委託費用他)を開発事業者(20、21街区)が負担します。
- ・会費として、月額200～600円／戸を徴収し、エリアマネジメント活動費に充当します。
- ・参加費等収入としては、公開空地等を活用して行うイベントへの出店料収入も想定しており、地域交流事業や地域連携事業等の費用にします。