

SDGs 未来都市・横浜「持続可能な住宅地推進プロジェクト」
(緑区十日市場町周辺地域)

十日市場センター地区 22 街区 事業実施計画書

相鉄不動産株式会社・伊藤忠都市開発株式会社

2020年11月5日

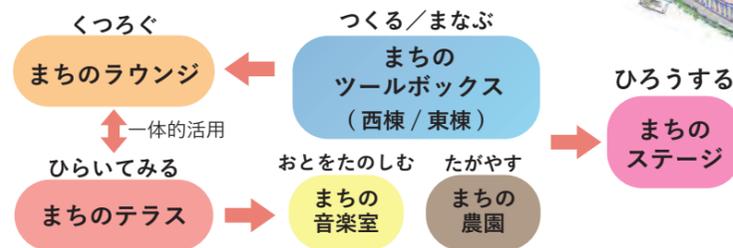
まちのみんなの“やってみたい”が実現できる、まちの道具箱（ツールボックス）

公募要項
テーマ 1_④自由提案
2_①施設計画

シェア共用部は子どもも大人も誰もが新しいことにチャレンジしてみるための様々な道具や素材、そしてきっかけとなる出来事が詰まった新しいまちの居場所として、まちの子どもたちや子育てを支援しながら多様な人々の交流を促進していく拠点を目指します。新しいことに気軽にチャレンジできたり、自分のスキルをまちとシェアすることで、十日市場で暮らす人々のライフステージに合わせながら、新しいライフスタイルを実験してみることができます。



シェア共用部の機能のダイアグラム



2.1：まちのツールボックス

つくる／まなぶ

まちのツールボックスはシェア共用部における活動のコア（中心部）となるスペースとして、様々なものを作ったり、学んだりすることができる場です。様々な活動に必要な多様な道具（ツール）が揃ったまさに道具箱（ツールボックス）のような空間です。まちのツールボックスは、道路側に配置された東棟と、森の広場や芝生広場に面する西棟の2箇所に分かれています。東棟はまちに近い場所として地域にも日常的に開かれた拠点とし、特にものづくりや食などをテーマとした創造的な活動に適したスペースとなります。一方、西棟はコミュニティでの活動に集中することができる環境とし、特に体を動かしたり集まったりすることに適したフレキシブルな空間が特徴のスペースとなります。



※イメージ

2.2：まちのラウンジ

くつろぐ

まちのラウンジは、十日市場センター地区の玄関口であり、また、マンションのメインエントランスも兼ねていることから、住民間のコミュニティ形成、ツールボックスでの活動を知るきっかけをつくる場とします。くつろいだり、ちょっとした作業をしたりすることができ、子育て世帯の親子はもちろん多世代が交わるラウンジを目指します。



※イメージ

2.3：まちのステージ

ひろうする

まちのステージは、まちの人々が自分たちの活動を披露し発信することができる場所として、まんなか広場に面して屋外ステージとして利用できる設えとなっています。まちのイベント時などに活用する際以外は、広場の一部としてひらかれている場所です。



※イメージ

2.4：まちのテラス

ひらいてみる

まちのテラスは、道路に面した通路の広場スペースとして、まちのツールボックスなどでの活動の成果を披露してみることができる場所です。また、隣接する屋内のスタンドも一体利用できるようになっています。



※イメージ

2.5：まちの音楽室

おとをたのしむ

まちの音楽室は、一定の防音がされた部屋となっており、楽器などの練習等を楽しむことができる場所です。マンションでの暮らしで諦めていた演奏の趣味などを気軽にまた楽しむことができるようになったり、シェア共用部で仲良くなった近所の仲間とセッションをすることもできます。



※イメージ

2.6：まちの農園

たがやす

まちの農園は、みんなで耕し、野菜などを育てることができます。どのような野菜を育てるかを話し合ったり、収穫した野菜をまちのツールボックスのキッチンでみんなで調理したり、土に触れながら子どもからシニアまで多世代で交流をすることができます。



※イメージ

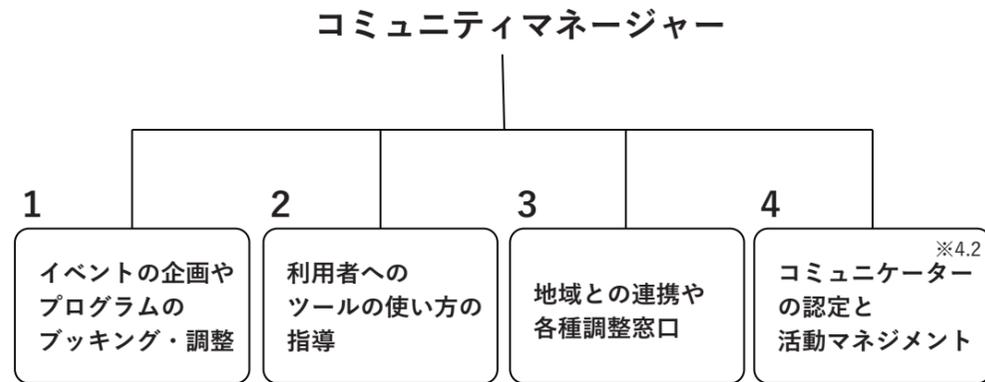
4. シェア共用部の持続可能な運営の仕組みについて



4.1：コミュニティマネージャーについて

公募要項テーマ 3_④自由計画

ツールボックスをはじめとしたシェア共用部の運営や活用する人々のサポートを行う「コミュニティマネージャー」を配置することで、持続可能で誰もが気軽に使いやすい場としていきます。



4.2：コミュニケーターについて

公募要項テーマ 3_④自由計画

コミュニケーターは、ツールボックスのツールの使い方をマスターし、まちの人々のさまざまな“やってみたい”をサポートする人たちです。コミュニティマネージャーと一緒にイベントを企画したり、自分のスキルを活かしたプログラムを実施したりしていきます。コミュニケーターはツールの使い方やツールボックスの活動の理念に関する講習などを受けて22街区のマネジメント組織に認定されることで誰でもなることができます。

1 ツールボックスを使ったプログラム（講座やイベント等）を企画・実施できます。

コミュニケーターは、原則として誰でも参加することができるプログラムを企画・実施することができます。ツールボックスの活動の担い手や仕掛け人として活躍することができます。

2 ツールボックスのツールを、自分の管理で使用することができます。

ツールボックスのツールは、誰でも使うことができるものもあれば、使い方に知識が必要であったり危険だったりするものもあります。コミュニケーターはツールの使い方をマスターした人として、それらのツールを自分の管理で使用したり、使い方を教えてあげることができます。

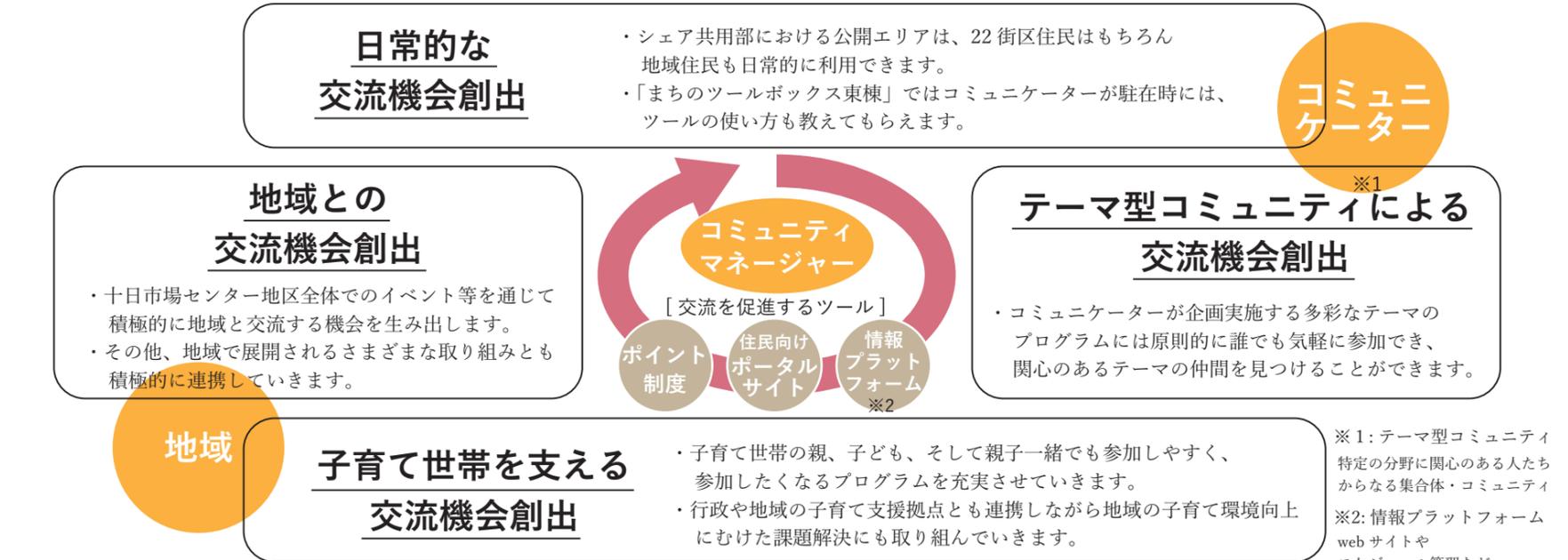
3 駐在スタッフとしてツールボックスをオープンできます

ツールボックスの空間も誰でも気軽に立ち寄って利用することができる場としていくために、コミュニケーターは駐在スタッフとして拠点をオープンし、訪れた人々にツールの使い方を教えるなど利用のサポートをすることができます。

4.3：コミュニティ交流の仕組みについて

公募要項テーマ 3_①持続的なマネジメントの仕組み、3_②交流促進プログラム

持続的なマネジメントの仕組みとして以下の4つの軸に基づき、さまざまなシーンやテーマによる多様な交流の機会を創出していくことを目指します。これらの多様な主体による交流の取り組みについては、定期的に各活動の主体が集まって、シェア共用部の運営や各活動の連携方法について議論していきます。また、交流を促進し、活動の盛り上がりや広がりを可視化するツールとしてポイント制度の導入や情報プラットフォームを整備していくことを目指します。



4.4：活動ロードマップ

公募要項テーマ 3_④自由計画

2020年度	2021年度	2022年度	2023年度	2024年度	~5年後 (~2028年度)	長期的
準備期間			試しに参加してみる / 使ってみる フェーズ	自分たちで様々な使い方を試してみる フェーズ	使い方を他の人とシェアしてみる フェーズ	コミュニティを育み更新していく フェーズ
シェア共用部がどのような場になると良いか、どのような活動が生まれると良いかについて、さまざまな人々を巻き込み地域とも積極的に共有しコミュニケーションを重ねていきながら構想し、オープンに向けた準備をしていきます。			まずはまちのツールボックスやシェア共用部のことを知ってもらうこと、いちど来てもらうこと、活動に何らかのかたちで参加してもらうことを目指した活動を中心に展開していきます。	継続的に活動に参加してもらい、ツールボックスにおいて自分たちで〇〇をやりたいという思いをサポートし、イベントや講座などのプログラムを実現していくことを目指します。	利用者による主体的な活動を活性化させ、参加する側から企画する側となるコミュニケーターを増やし、多様なプログラムを充実させていくことを目指します。	主体的なコミュニティが持続していくことをサポートしつつ、人々のライフステージに合わせて柔軟に活動やツールそのものもアップデートしていくことを目指します。

5. 持続可能なコミュニティマネジメントの仕組みについて

公募要項テーマ：2. 子ども・子育てを支援し交流を促進する施設
 公募要項テーマ：3. 子育て世帯の参画を促進するコミュニティマネジメント
 ※記載の内容は計画段階のものです

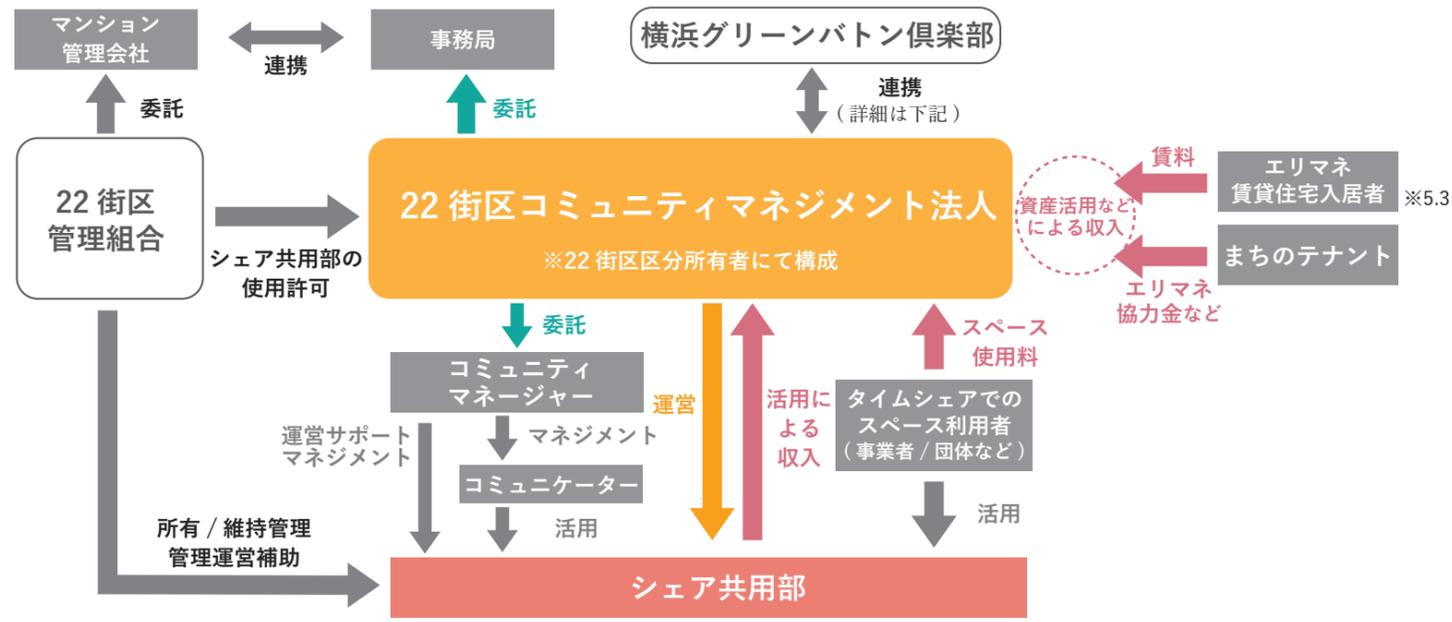
8 働きがいも 経済成長も
 11 住み続けられる まちづくりを
 17 パートナシップで 自然を大切にしよう

公募要項 テーマ 3_③子育て世帯が 居住し続ける仕組み

5.1：22 街区コミュニティマネジメント法人について

公募要項テーマ 2_②施設利用の運営・管理計画、3_④自由提案

22 街区におけるシェア共用部を持続可能なかたちで維持管理・運営をしていくために、22 街区の区分所有者を構成員としたコミュニティマネジメント法人を設立し、シェア共用部の活用による収入やエリマネ賃貸住宅の賃料収入などを原資としてシェア共用部の運営マネジメントに再投資することができる仕組みを構築します。また、この仕組みによって22 街区住民が会費というかたちで個別に法人の活動費を負担することがなく、コミュニティマネジメント法人の存続を持続可能にします。



公募要項 テーマ 2_②施設利用の運営・管理計画 3_④自由提案

5.2：十日市場センター地区のエリアマネジメント体制について

一般社団法人横浜グリーンボタン倶楽部と22 街区コミュニティマネジメント組織の相互連携によって、十日市場センター地区のエリアマネジメントの一体的な連携体制を構築し、コミュニティ形成、地球環境、サステナビリティの3つの目標に向けて取り組んでいきます。両組織の特徴ある活動や役割が連携し一体的なエリアマネジメントの体制を構築していくことで、より多様で魅力的な活動が創出され、十日市場センター地区内の住民はもちろん周辺地域住民にとっても活動に参加する機会を増やしていくことを目指します。

2 組織の相互連携によって 十日市場センター地区のエリアマネジメントの一体的な連携体制を構築



【相互連携による具体的な取り組み例】

1. 十日市場センター地区のエリアマネジメントとして 一体的な連携体制の構築

十日市場センター地区のエリアマネジメントの活動として両組織の活動に一体的に参加・利用できるように、問合せ窓口をはじめとしたアクセスの円滑な連携体制の構築や情報共有の場づくりなどに取り組みます。

2. 十日市場センター地区全体で実施するイベントなどの 共同・連携開催

十日市場センター地区全体を活用したイベントなどを両組織の連携のもとに企画実施していくことで、十日市場センター地区全体での賑わいの創出や良好なコミュニティ形成に貢献していきます。

目標1：コミュニティ

新・旧住民、多様な世代が交流し、にぎわいのある地域コミュニティづくり

目標2：地域環境

安心安全で、人々が快適な環境のもとで過ごせる地域づくり

目標3：サステナビリティ

活動を持続可能にするための情報発信と人材育成、仕組みづくり

5.3：エリアマネジメント賃貸住宅の導入について

子育て世帯が常に入ってくる仕組みとして、子育て世帯・プレ子育て世帯を中心とした若年層が入居しやすい「エリアマネジメント賃貸住宅」を設置します。また、積極的に交流活動に参加することを重視する価値観を持つ属性をターゲットとして誘致していくことで、シェア共用部の活用における中心的存在（コミュニティハブ）となっていくことが期待できます。

泥んこで帰ってきても居室を汚さない、玄関⇒洗面所のダイレクトアクセス
 在宅勤務でも来客に対応しやすい土間から直接アクセスできる居室
 アクティブな暮らしを可能にするラフに自由に使える土間プラン

IoTを導入したスマートホーム

プラン例 2LDK

※イメージ

[ターゲット属性例①]
 ニューファミリー
 (例:夫、妻、乳児の3人家族)
 興味の対象のイメージ
 # 充実した教育環境
 # アウトドア
 # スローライフスタイル

[ターゲット属性例②]
 プレファミリー/DINKS
 (例:夫、妻の2人家族)
 興味の対象のイメージ
 # 自然派
 # スポーツ/健康
 # ソーシャル

[ターゲット属性例③]
 単身者/学生
 興味の対象のイメージ
 # 自炊/料理
 # コミュニティ/ローカル
 # 読書好き

5.4：住み替えの応援について

公募要項テーマ 3_③子育て世帯が居住し続ける仕組み

賃貸住宅や分譲住宅、高齢者住宅などがあるというエリアの特徴を生かし、居住者のライフステージにあわせ、さまざまな住環境への住み替えによる多様な暮らし方をサポートしていき、十日市場エリアにおける持続的な住み替えを循環させていきます。

5.5：効果検証について

本事業を通じて、持続可能なコミュニティ形成と資産価値向上を目指していくために、まちのツールボックスを中心としたシェア共用部の利用者数などの定量的な検証はもちろん、利用者による主体的な活動の盛り上がりや満足度、地域のニーズとの整合性など、定性的な効果検証を重視していきます。イベント等の各活動ごとに実施する事後アンケート調査などによってシェア共用部の利用者における特に定性的なデータを取得していき、活動の効果検証と取り組みへのフィードバックを行っていきます。



【効果検証の視点】

1. 住民による主体的な活動が展開され、持続可能なコミュニティが形成されているか
2. 多世代と交流した子育て支援活動が充実しているか
3. 周辺の子育て関連拠点との連携がされているか