
十日市場センター地区22街区
エリアマネジメント活動基本計画

令和5年10月

一般社団法人HIRAKU CITY横浜十日市場

1. 【センター地区共通】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

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

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

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

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。

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。

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。

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。

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、利用し易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。

※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. 【センター地区共通】十日市場センター地区の対象エリア、波及効果エリア及び事業連携エリア

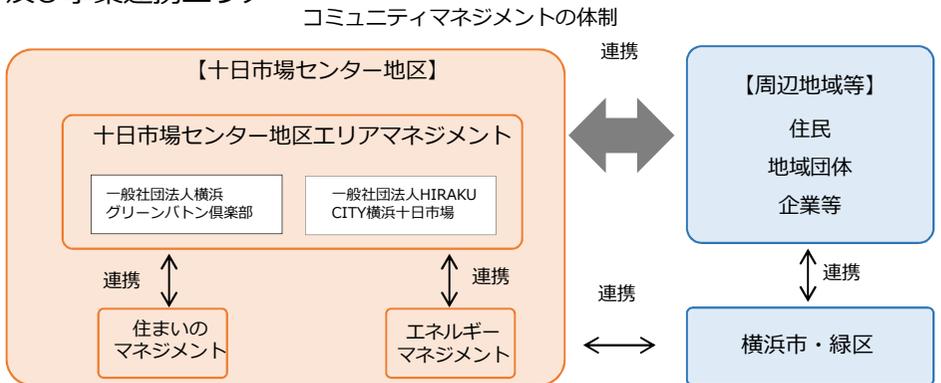
計画全体の名称：20～22街区を総称して、十日市場センター地区と呼ぶ



本計画の対象範囲・活動拠点地区
(20,21,22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

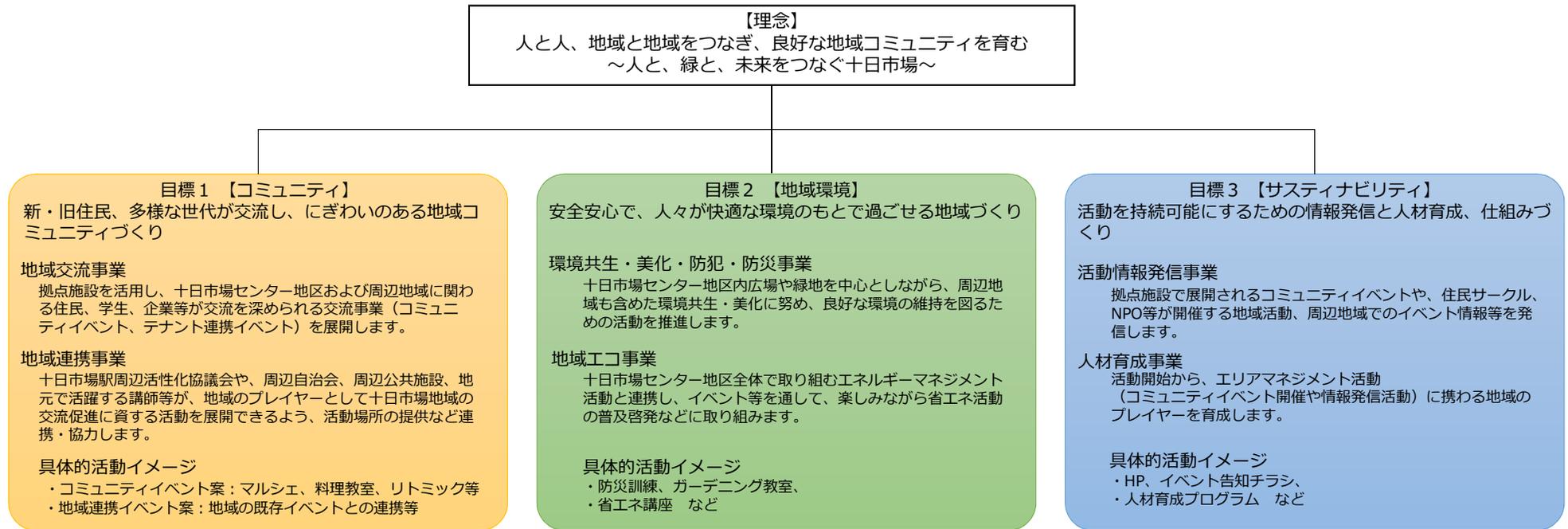
参考：
緑十日市場住宅団地地区地区計画（約39ha）



※十日市場センター地区位置図

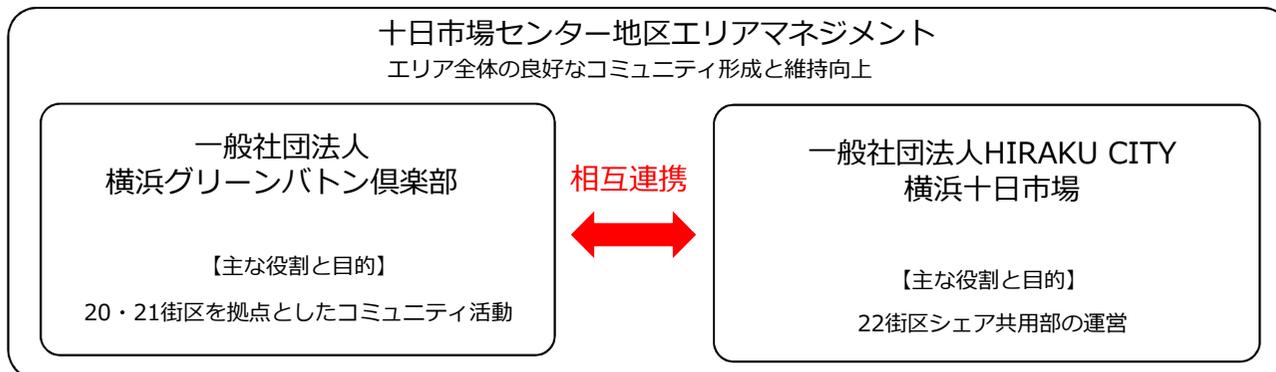
3. 【センター地区共通】十日市場センター地区エリアマネジメントの理念、目標、取り組み事業

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。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. 【センター地区共通】十日市場センター地区エリアマネジメントの組織間連携について

20街区21街区の地権者を中心に構成する一般社団法人横浜グリーンボタン倶楽部と、22街区の地権者を中心に構成する一般社団法人HIRAKU CITY横浜十日市場の2組織が相互連携をすることによって、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体制を構築します。両組織の特徴ある活動や役割が連携することで、より多様で魅力的な活動を創発していくことを目指します。

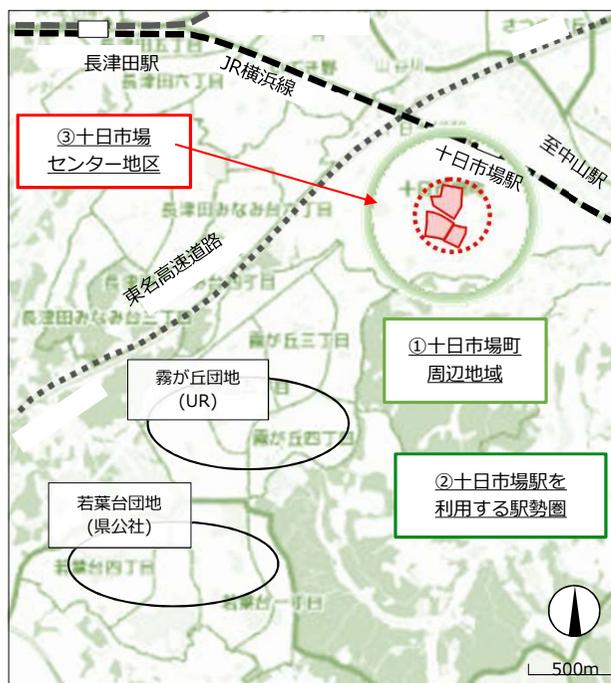


※相互連携による具体的な取り組み例

- ・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。
- ・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。

※2024年の22街区開業後のイメージ

5. 【センター地区共通】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：20・21街区エリアマネジメント組織
 （一般社団法人横浜グリーンボタン倶楽部）
 +22街区 エリアマネジメント組織
 （一般社団法人HIRAKU CITY横浜十日市場）

- ・ 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。



以上の十日市場センター地区全体のエリアマネジメントの計画に基づき、次項より「十日市場センター地区22街区」における計画を記載

6. 十日市場センター地区22街区エリアマネジメント計画の名称

<計画名称>

十日市場センター地区22街区エリアマネジメント活動基本計画

<同計画を推進する組織名称>

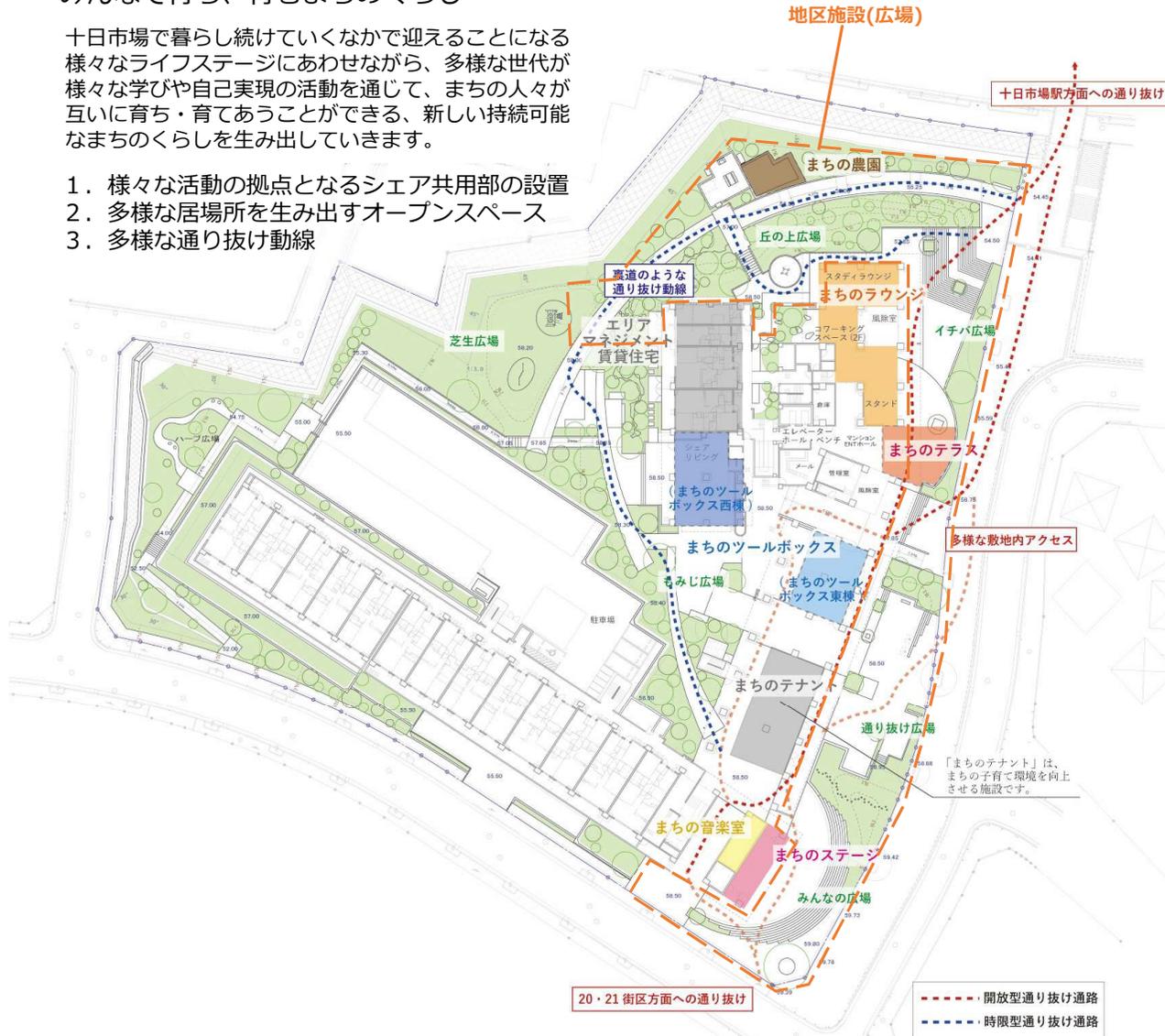
※一般社団法人HIRAKU CITY横浜十日市場

7. 活動の理念と空間づくりのコンセプト

みんなで育ち、育むまちの暮らし

十日市場で暮らし続けていなかで迎えることになる様々なライフステージにあわせながら、多様な世代が様々な学びや自己実現の活動を通じて、まちの人々が互いに育ち・育てあうことができる、新しい持続可能なまちの暮らしを生み出していきます。

1. 様々な活動の拠点となるシェア共用部の設置
2. 多様な居場所を生み出すオープンスペース
3. 多様な通り抜け動線



(参考) 十日市場センター地区のマスタープラン



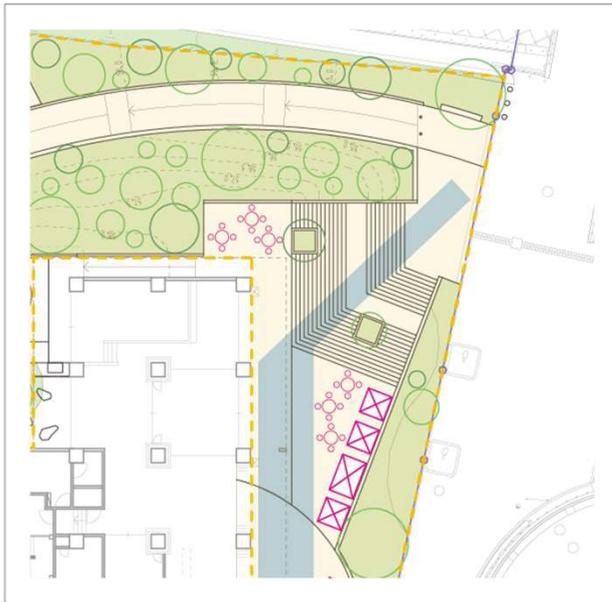
<p><目標1> 高齢化社会に配慮した持続可能な住宅地を形成するため、家族が交流し支え合いながら、いきいきと暮らせるような、子育て世代や高齢者も含めた多様な世代のための住まいづくりを目指します。</p> <p>【全体の整備方針】 ・高齢化した団地など周辺地域も含めた世代のバランスを考慮する多様な住まいの整備</p> <p>【街区の整備方針】 20街区：子育て世帯など多様な世帯向けの分譲住宅を中心としたエリア 21街区：高齢者向けの賃貸住宅を中心としたエリア 22街区：子育て世帯向けの分譲住宅を中心としたエリアとして検討</p>	<p><目標2> 人々が集い賑わい交流を生み出す施設や広場、高齢者や子育て世代も含めたすべての人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。</p> <p>【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</p> <p>【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</p>	<p><目標3> 十日市場駅に続く南北道路に沿った賑わいいづくりに推進し、地域のシンボルとなる空間づくりを目指します。</p> <p>【全体の整備方針】 ・恩田川と新治市民の森を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</p> <p>【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、里山の景観演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</p> <p>【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</p>
--	---	--

8. 広場の占用利用可能エリアと利用イメージ

マルシェやフリーマーケットのように
テント等を配置しているイメージ



イチバ広場



JR十日市場駅からのアプローチであり、
大階段を活かした活用をおこないます

まちのテラス/通り抜け広場



通路状の広場を活かしたストリート型の
活用をおこないます

※広場の利用イメージについては今後の検討や実際の
活用内容により変更になる場合があります

※広場の占有利用の際は、利用規約に基づき手続き等
が必要となります



みんなの広場



ステージと客席としても活用できますが、
広場空間としても活用ができます
階段等も活かした活用をおこないます

9. 活動拠点としてのシェア共用部について

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）

シェア共用部は子ど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



2.2: 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、道路に面した通路上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

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

10. エリアマネジメントで実施する事業の内容

1. 十日市場センター地区22街区のシェア共用部の運営及び活用に関する事業
2. 十日市場センター地区22街区のシェア共用部を活用するコミュニティづくりに関する事業
3. 子ども・子育てを支援し、交流を促進する事業
4. 十日市場センター地区22街区のシェア共用部の情報発信に関する事業
5. その他、前各号に掲げるものに附帯または関連する一切の事業

・シェア共用部でできることについて

まちのツールボックスを中心としたシェア共用部では、6つのテーマに基づいた活動ができる場としていきます。また、これらの活動テーマ及びそのツールは将来的に活動の成熟やまちのニーズの変化にあわせて更新していく可変性も想定していきます。

1. ものづくり

【例えば...】

工作/電子工作/デジタルファブリケーション/手芸/裁縫/フラワーアレンジメント/ハンドメイド雑貨/日曜大工・DIY



※イメージ

2. 食

【例えば...】

料理教室/食育/子ども食堂・地域食堂/料理や食のシェア/地産地消メニュー開発



※イメージ

3. 文化・芸術

【例えば...】

読書会/一箱古本市/絵本の読み聞かせ/英会話/語学/書道/絵を描く/造形/まち歩きの見点/シェア農園/写真/映像



※イメージ

4. 遊び

【例えば...】

おもちゃ/知育/音遊び/子育て広場/寺子屋/勉強/レクリエーション



※イメージ

5. 運動

【例えば...】

ヨガ・メディテーション/健康づくり/子どもむけ体操教室/ウォーキングやランニングの見点



※イメージ

6. 音楽

【例えば...】

バンド練習(音楽室)/演奏会/リトミック/試聴会/DJ教室



※イメージ

・子育て支援プログラムについて

“まち保育”の考え方を取り入れながら十日市場ならではの新しい学びを生み出していきます。子育て支援の基本的な考え方としてはまちのツールボックスを中心としたシェア共用部での活動において十日市場ならではの新しい学びを得られる取り組みを充実させていくことで、地域の子育て環境を向上し支援していくことを目指します。特に以下の視点によるコンテンツをまちのツールボックスにおける取り組みのなかで充実させていくことで、地域における子育てを支援していくことを目指します。

地域の子どもたちが多様な世代と出会い交流することができる

子育て家族が親子で活動に参加できる

子育て家族の親世代が必要とする取り組みを充実する

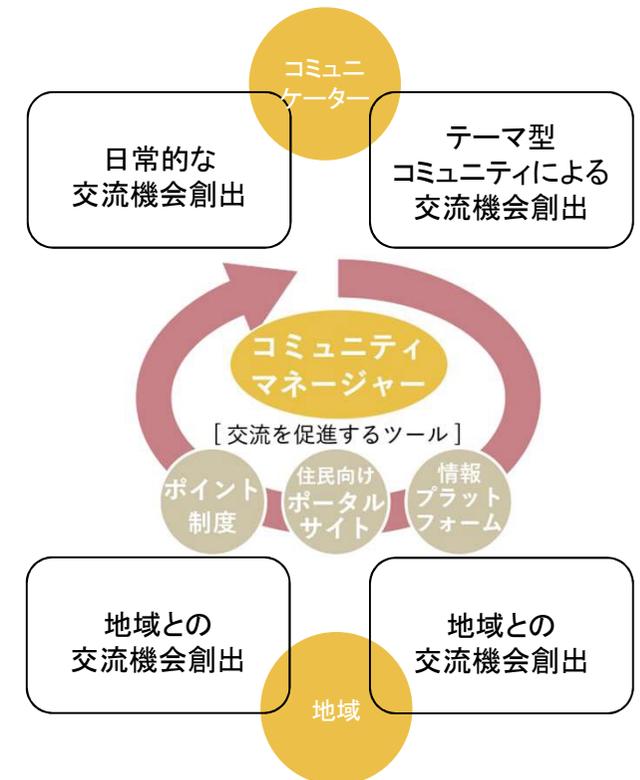
幼児から中高生まで幅広いこども世代が参加できる

※まち保育とは？

両親以外のまちの人々やまちの資源とのふれあいを通じて、社会性を身につけたり、将来のイメージを育てていくことを狙いとした保育のありかた。（「まち保育のススメ」より抜粋）

・コミュニティ交流の仕組みについて

持続的なマネジメントの仕組みとして以下の4つの軸に基づいて様々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仕組みについては、定期的を書く活動の主体が集まって、シェア共用部の運営や各活動のれん系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。



11. 組織体制と役割

会員

■正会員

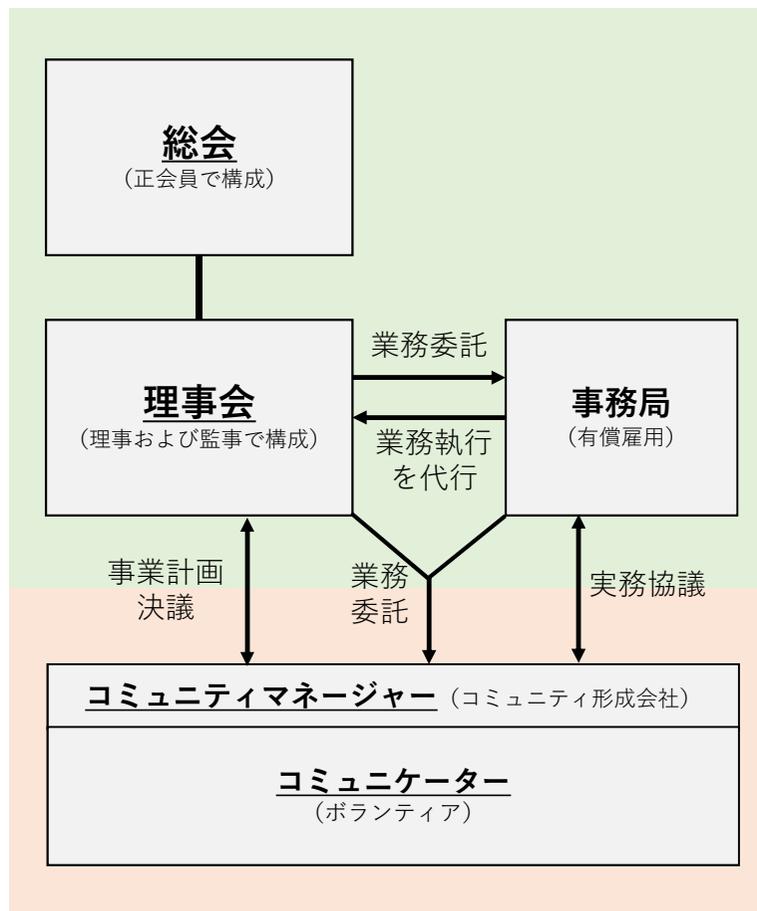
- 22街区管理組合
- ※議決権あり
- ※会費無料

◆店舗会員

- 22街区店舗区分所有者
- ※議決権なし
- ※会費（年額）36,000円

●賛助会員

- 本会の目的に賛同し、当法人の活動を支援・推進する企業・事業者、団体及び個人
- ※議決権なし
- ※会費（年額）1口10,000円（1口以上）



会議体の位置づけ

■総会：法人の最高意思決定機関

- <対象>
- ・正会員で構成
- <役割>
- ・理事・監事の選任、解任
 - ・予算案、会計報告の承認
 - ・活動計画、活動報告の承認
 - ・定款の変更 等
- <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：法人の業務執行

- <対象>
- ・代表理事：理事を代表する1名
 - ・理事：22街区住民等(※1)および店舗会員の中から3名以上（代表理事含む）
 - ・監事：1名（理事及び理事会が適正に業務を行っているかの監視）
- (※1)22街区住民等とは：
22街区住宅区分所有者、居住者
22街区エリマネ賃貸住宅居住者
22街区店舗テナント

<役割>

- ・予算案審議・執行状況確認
- ・活動計画・活動報告の審議・決定
- ・周辺エリアマネジメント団体や周辺関係者などとの連携 等

<開催頻度>

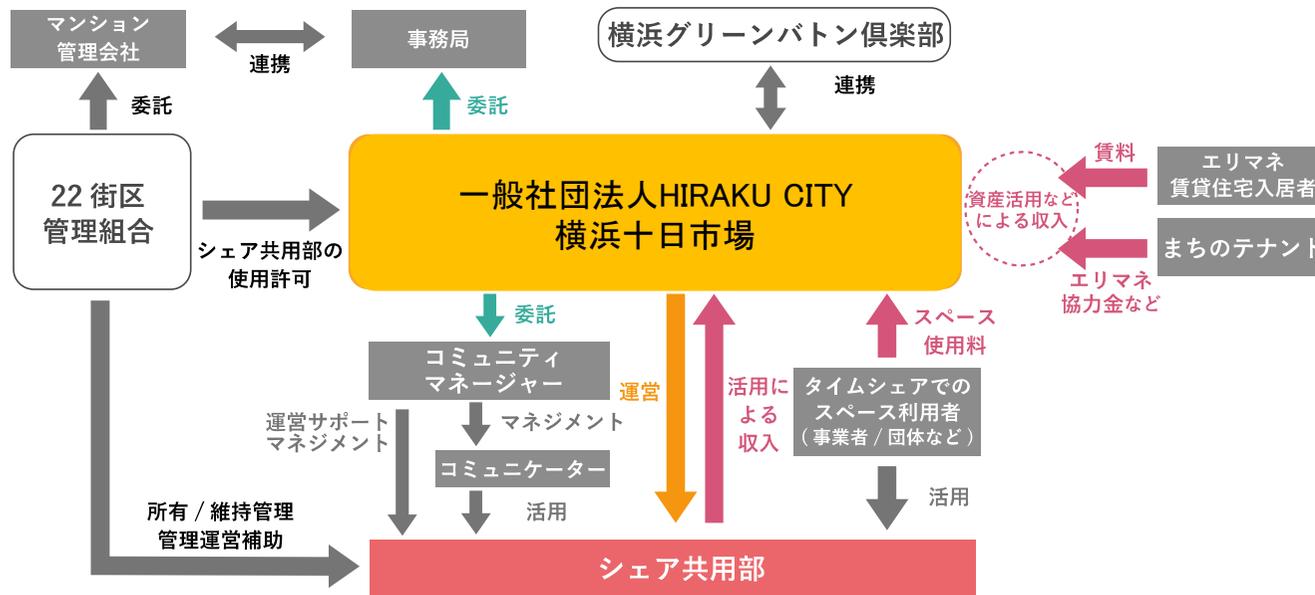
- ・3か月に1回程度、必要に応じて実施

■事務局（有償雇用）

- ・理事会の委託を受けて業務執行を代行する
- ・法人の運営事務局（経理・会計）、情報管理、法人の情報発信、総会・理事会の実施運営、必要書類の作成、シェア共用部の適切な運営に関わる業務などを理事会に代わって実施
- ・コミュニティマネージャーとの各種調整

※活動開始後当初2年間は事務局運営の自立に向けた仕組みづくりを事業者より外部の会社に委託し、約1年かけ事務局員を幅広く発掘予定。

12. 組織概念図／基本的考え方



・コミュニティマネージャーについて

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。

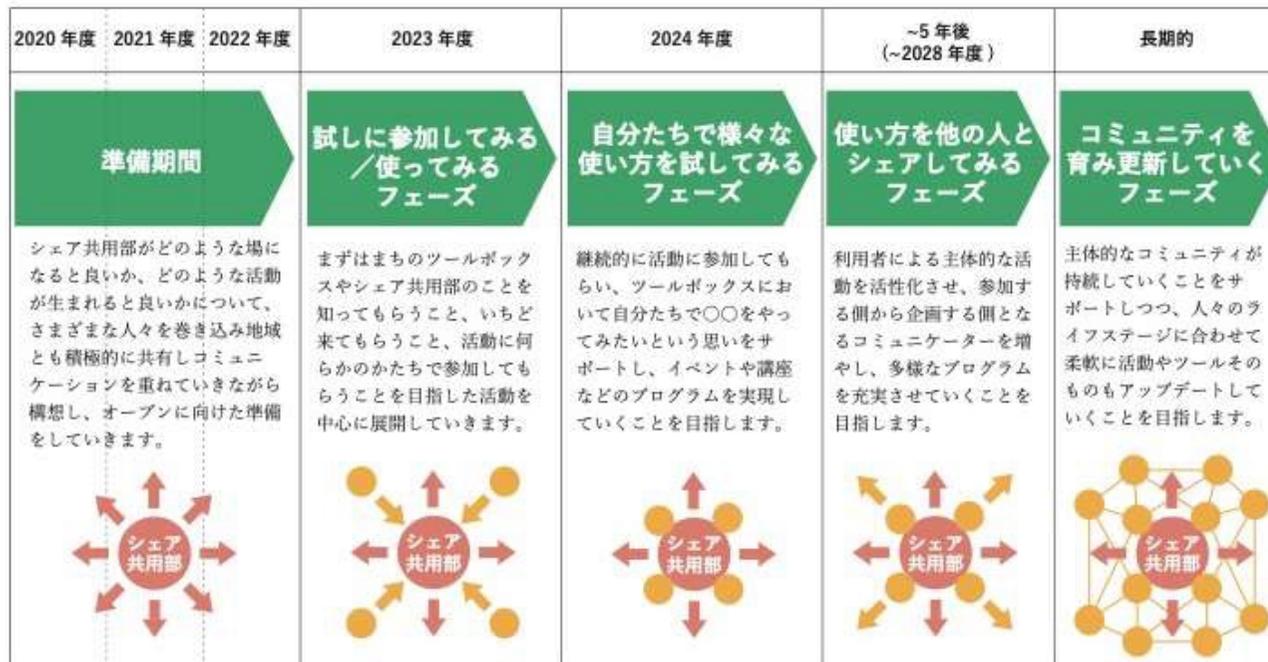
【コミュニティマネージャーの機能】

1. イベントの企画やプログラムのブッキング・調整
2. 利用者へのツールの使い方の指導
3. 地域との連携や各種調整窓口
4. コミュニケーターの認定と活動マネジメント

・コミュニケーターについて

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“やってみよう”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。

13. 活動ロードマップ



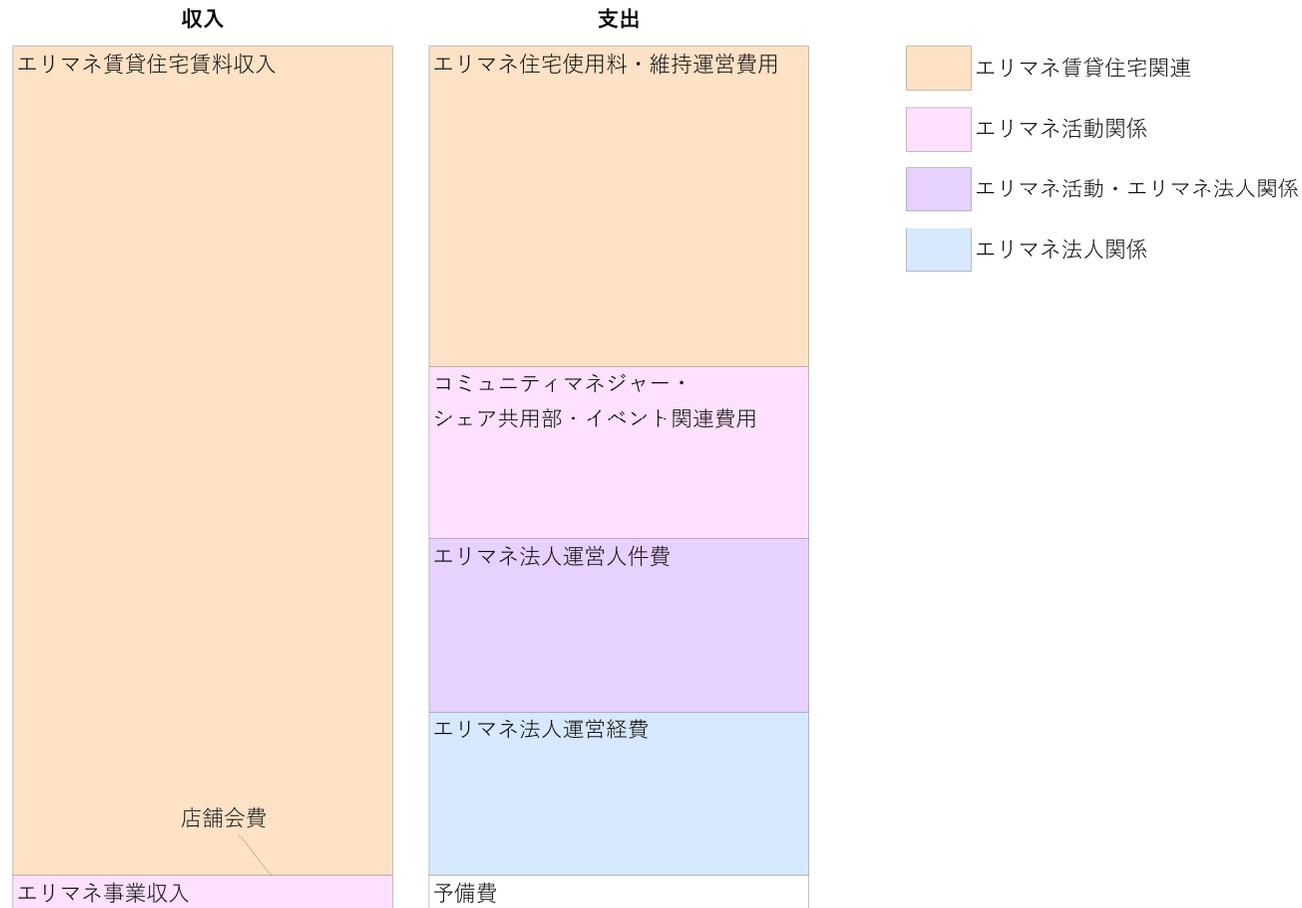
・周辺の子育て関連拠点との連携について

周辺の子育て支援に関連する活動を展開している施設や拠点と連携したシェア共用部の活動プログラムを充実させていくことで、地域の子育て環境を向上させていくネットワークの拠点となることを目指します。



14. 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。

※活動開始後15年目の収支



- ・活動開始後当初2年間分のエリマネ法人運営の自立に向けた仕組みづくりに要する費用等を22街区開発事業者が負担します。
- ・エリマネ賃貸住宅9戸をエリマネ法人が22街区管理組合から使用貸借し、エリマネ法人が賃貸事業を行い、そこで得られた賃料をエリマネ活動資金とします。
- ・活動初期はエリマネ賃貸住宅の賃料が15年目の上記収入よりも高く見込めることから、余剰分を「コミュニティマネジャー・シェア共用部・イベント関連費用」の項目に充てることで、コミュニケーターが育つ前の資金源とします。（なお、エリマネ賃貸住宅の賃料は1～15年目にかけて低減していき、15年目以降は一定額と想定。）