

土地活用モデル大賞

公園・広場と交流空間の一体的な整備 「民→公→民」スキームによる 住民自立型コミュニティ施設の運営 辻堂西口YU-ZUルーム

平成30年度土地活用モデル大賞・受賞プロジェクトの概要説明資料
(都市みらい推進機構理事長賞)



平成30年10月
一般社団法人辻堂西口YU-ZUルーム

-1-

1. 地区の位置図など

■ 茅ヶ崎市赤松町地区

所在地	【所在地】神奈川県茅ヶ崎市赤松町
交通	JR東海道本線「辻堂」駅 徒歩2分
地域地区・建蔽容積	工業専用地域 60%/200% → 第1種住居地域 60%/200%へ変更



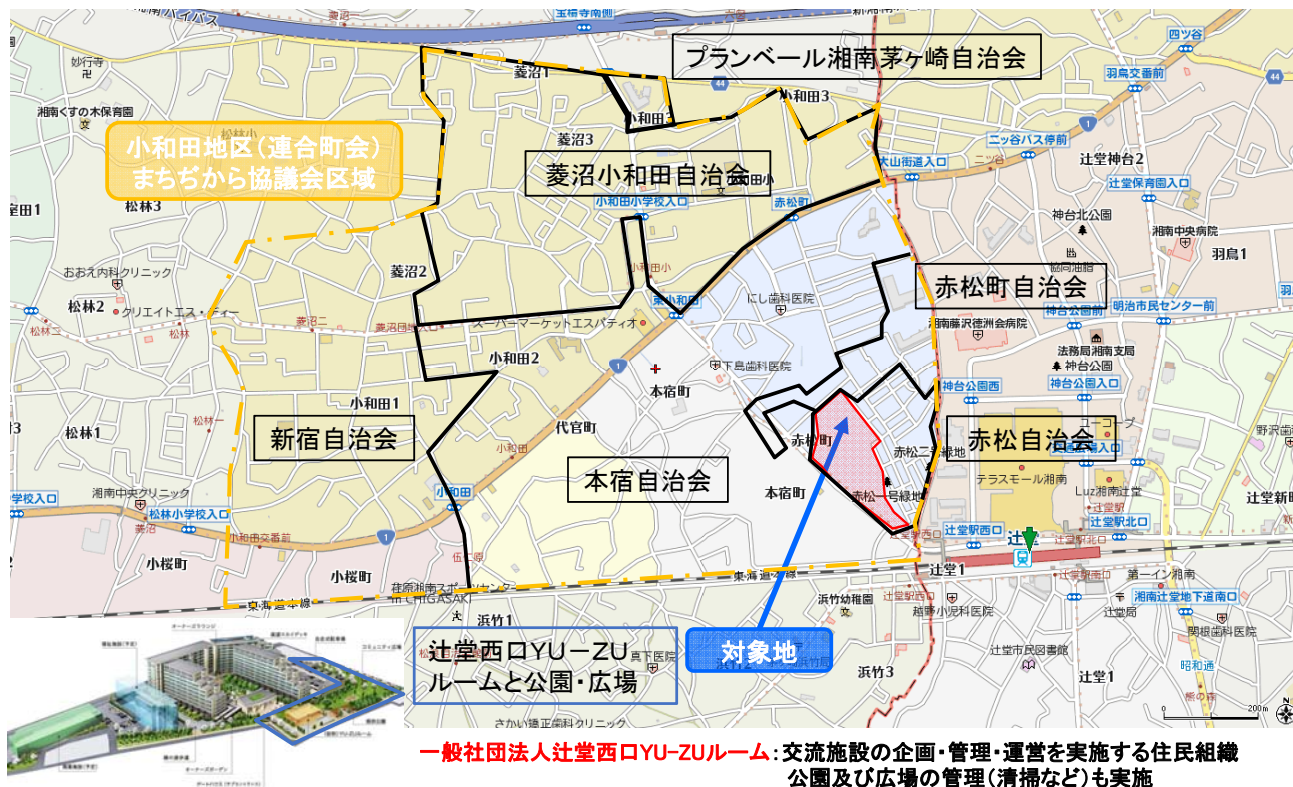
今回の応募対象範囲：辻堂西口YU-ZUルームと公園・広場



-2-

1. 地区の位置図など

■ 応募者についての補足：一般社団法人及びまちづから協議会の関係



3-

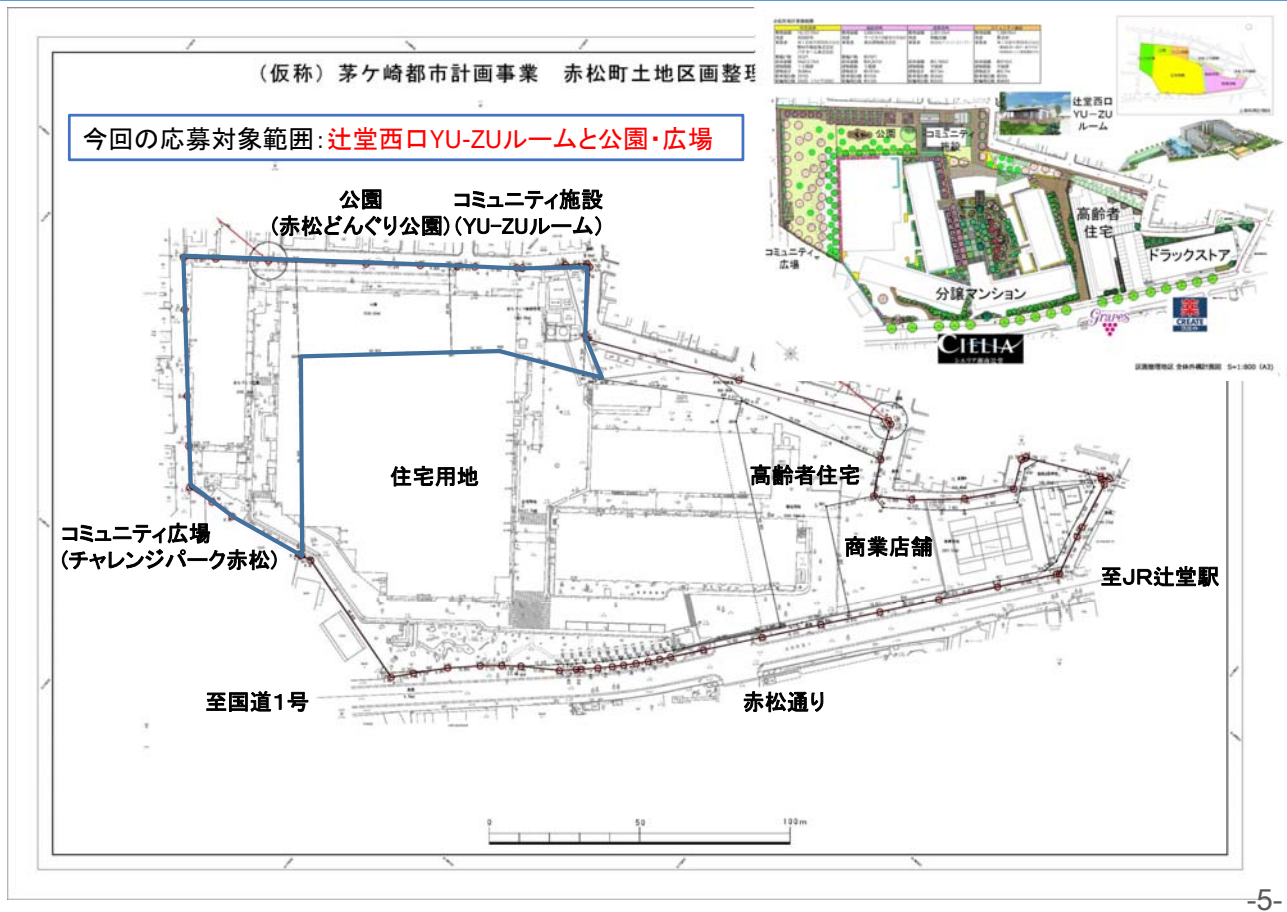
2. 計画地の開発概要

	個人地権者	パナソニック	開発対象地合計
所有者(開発事業実施前)	2名親子共有	パナソニック㈱AIS社	
所在地(神奈川県茅ヶ崎市赤松町)	3778番1	1868番1, 3781番1	
敷地面積(現況)	5,292.94㎡	20,187.31㎡	25,480.25㎡



-4-

2. 計画地の開発概要

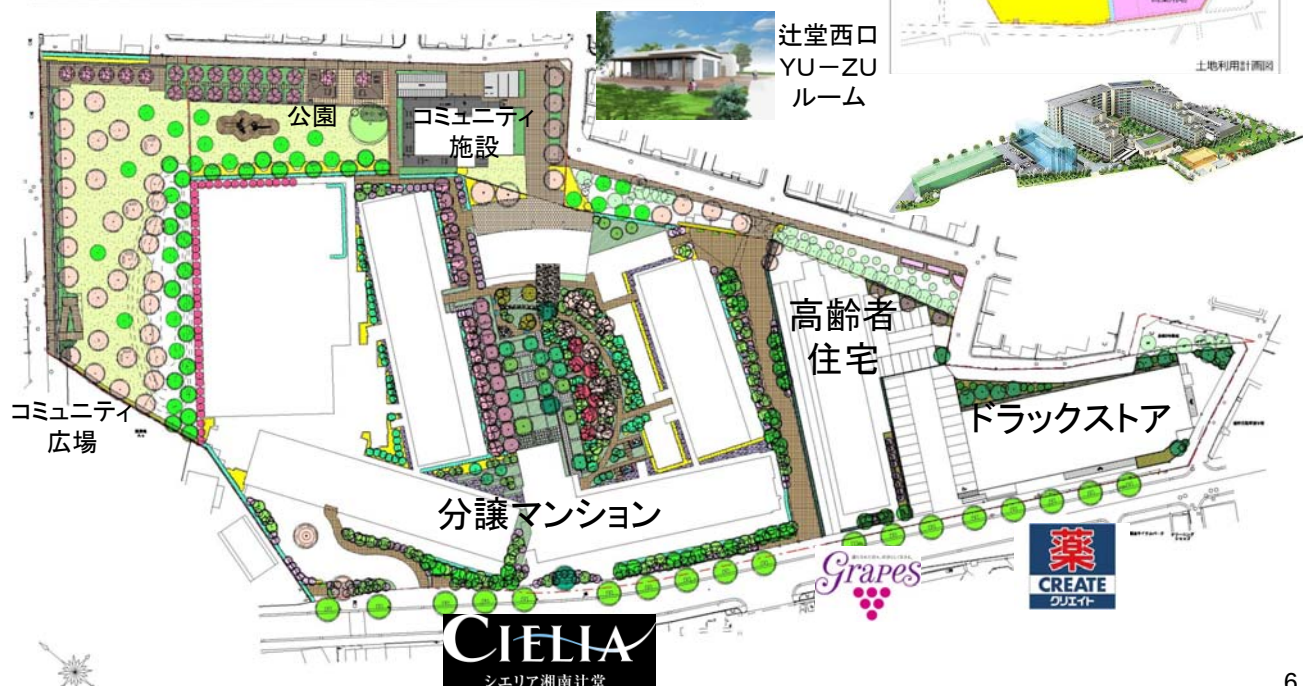


-5-

2. 計画地の開発概要

<地区全体の土地利用計画>

赤松町地区事業概要			
用地種別	住宅用地	商業用地	コミュニティ施設
敷地面積	14,127.20㎡	2,301.53㎡	1,389.95㎡
用途	共同住宅	サービス付高齢者住宅ほか	集会所
事業者	M I D 都市開発株式会社 野村不動産株式会社 バスターホーム株式会社	東京建物株式会社	M I D 都市開発株式会社 (整備後、地元・自治体・大学等) (協議後、地元による管理運営予定)
整備戸数	352戸	約70戸	約310戸
延床面積	34,612.13㎡	約4,267㎡	約3,101㎡
建物階数	10階建	5階建	平屋建
建物高さ	30.88m	約19.13m	約5.7m
駐車場台数	237台	約15台	約3台
駐輪場台数	542台 (バイク23台)	約12台	約40台

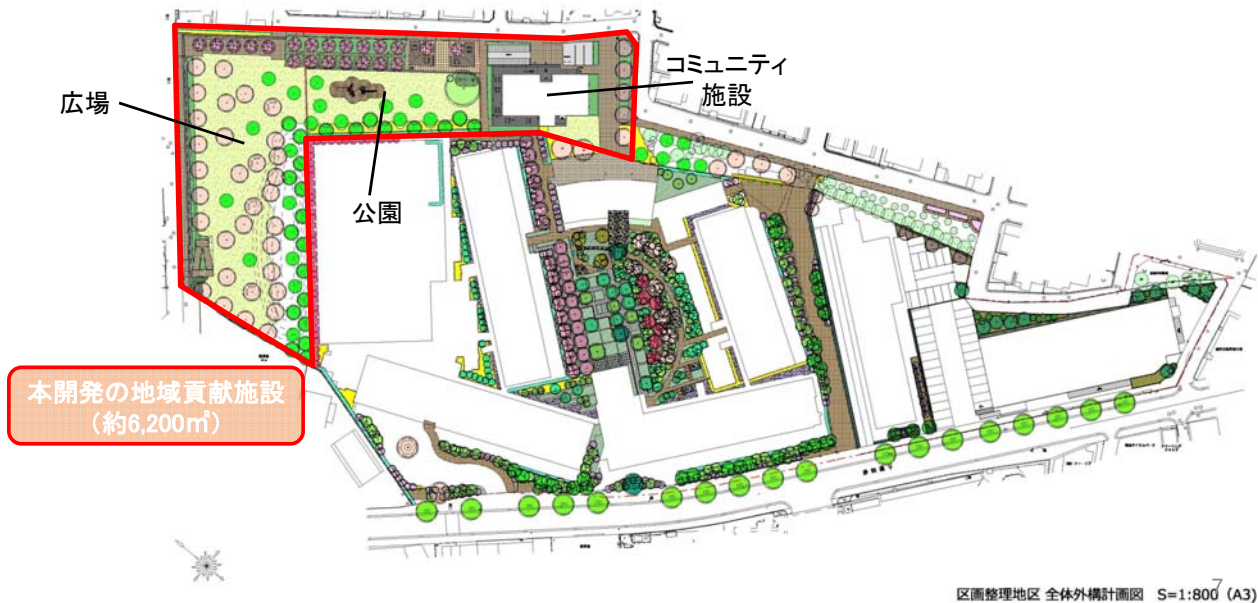


6

2. 計画地の開発概要

<赤松町地区開発における地域貢献施設>

- 地域住民との協議により、**開発区域の約1/4が地域貢献施設**となっている。境目の無いデザインを実施。
- 地域貢献施設（公園、広場、交流施設）は全て茅ヶ崎市の所有
 - ・公園（赤松どんぐり公園）：約1,530㎡（所管：茅ヶ崎市建設部公園緑地課）
 - ・広場（チャレンジパーク赤松）：約3,292㎡（所管：茅ヶ崎市建設部公園緑地課）
 - 公園・広場については、小和田まちづくり協議会とYU-ZUルームで月1回の清掃活動を実施
 - ・交流施設（辻堂西口YU-ZUルーム）：敷地約1,389㎡、延床約312㎡（所管：茅ヶ崎市経済部拠点整備課）
 - 施設の管理運営は、一般社団法人辻堂西口YU-ZUルームが実施

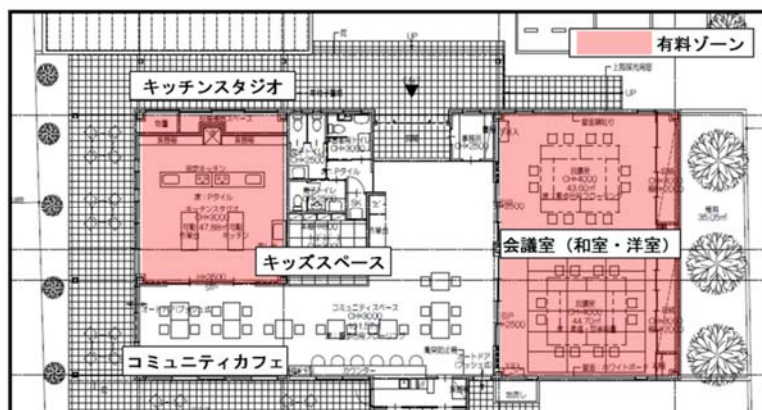


2. 計画地の開発概要

<交流施設・辻堂西口YU-ZUルームの内容>

施設に何があるのか

施設内には、どなたでも使えるコミュニティカフェスペース・キッズスペースの他、有料で使える会議室（和室・洋室）とキッチンスタジオを設けます。



どうしたら使えるのか

有料の施設をご利用頂くためには、一般社団法人の会員になって頂くことが必要です。参加の仕方や利用目的は様々なパターンがあるため、どのような参加をして頂くか検討中です。決まりましたらお知らせします。

誰が建物を作るのか

今回の赤松町地区開発を行う事業者が建物を作って、茅ヶ崎市に土地と建物を寄付します。赤松町周辺に住民の方が集えるスペースが欲しいとの地域の皆様からのご意見を踏まえて作ることにしました。

誰が運営するのか

地域の住民で構成する「一般社団法人辻堂西口YU-ZUルーム」が施設の運営を行います。今はまだ10名程度の小さな組織ですが、施設の運営は地域の皆さんとともに支えていきたいと考えています。

いつ頃できるのか

マンション等も含めたまちづくりが完成する、平成30年春のオープンを予定しています。



2. 計画地の開発概要

辻堂西口YU-ZUルームを利用できる時間と料金

- ・当館の開館時間は午前9時から午後5時までとなります。
→利用時間には準備・後始末の時間も含まれます。
→夜間は常時開館していませんが、ご相談によります。
- ・休館日：毎週火曜日（祝日の場合はその翌日）
年末年始・夏季休暇
- ・貸室における利用時間帯（午前9時30分から12時30分まで等）における1つの予約を「1区分」とします。→終日利用は「2区分」となります。
- ・会員の種類は正会員（年会費5千円）と一般会員（年会費なし）の2種類
→1か月間に予約可能な区分数：正会員8区分、一般会員4区分

貸室 利用 料金	部屋	午前	午後	その他 (夜間)
	会議室A (洋室)	(9:30～12:30)	(13:30～16:30)	(18:00～21:00)
		1,200円	1,200円	1,800円
	会議室B (和室)	(9:30～12:30)	(13:30～16:30)	(18:00～21:00)
		1,200円	1,200円	1,800円
	キッチン スタジオ	(9:30～13:00)	(13:30～16:30)	(18:00～21:00)
		2,100円	1,800円	2,700円

9

2. 計画地の開発概要

<今回の提案のポイント（辻堂西口YU-ZUルーム）>

1. 工場跡地の用途転用において、周辺住民に向けた貢献施設整備を周辺住民との協議を重ねてプランニング。その結果、「**交流施設・公園・広場**」と**性格が異なる公共空間を一体的な空間として整備**。
2. 従来の地元組織（まちづから協議会＝連合町会的組織）内に交流施設整備に関心を持つ住民代表により、YU-ZUルーム部会を結成。一般社団法人化の後、**施設内の設計から、交流空間で展開する内容（貸室、キッチン、コミュニティカフェ、小箱ショップ等）を企画運営**。公園や広場についても、**草むしりや砂場ネット等の日常管理を実施**。
3. 民間所有の土地を公共（茅ヶ崎市）が寄付を受け、運営は地域住民が実施。
茅ヶ崎モデルとなる「**民→公→民**」による**開発スキーム**の展開。



4. 元々の施設整備の発想は「新しくマンションに住む住民を地域の住民が向かい入れる空間づくり」。まだ、開業から半年だが、**新規住民と地域住民の交流に向けた取組み（子育て支援や多世代交流事業）は続いていく**。

3. 住民主導による計画策定・運営体制づくりの内容

＜赤松町地区開発における住民主導の内容＞

＜辻堂西口YU-ZUルーム（交流施設）＞

- 交流施設の設計、運営計画は地域住民による約4年に渡る協議（平成27年7月～）を経て作成された
- 交流施設の運営は地域住民による一般社団法人辻堂西口YU-ZUルーム（平成27年12月設立）が実施。

→設立当初の社員10名。地域自治会の役員、地域活動団体の代表などが参加

- 一般社団法人の運営内容として「①施設管理・予約」「②コミュニティカフェ運営」「③子育て支援、多世代交流事業等の自主運営」が行われている。（平成30年4月開館。現在半年経過）

＜赤松どんぐり公園、チャレンジパーク赤松＞

- 公園及び広場名称は、近隣の小和田小学校の生徒達により考案
- 公園・広場の整備内容について、小和田まちづくり協議会と協議の上決定
- 管理者は当初ボール遊び等の禁止を提案したが、協議の上ゾーニングを分けて対応することに
- 公園の管理として、公園愛護会制度の活用により、**地元住民での清掃活動を実施**
- 月1回、小和田地区まちづくり協議会と辻堂西口YU-ZUルームが共同して清掃を実施

＜貢献施設全体＞

- 境目や境界線の無い、連続した広場空間の形成を実現
- 貢献施設全体を活用したイベントを開催（オープニングイベント、夏の盆踊りなど）



オープニングイベント



夏の盆踊り

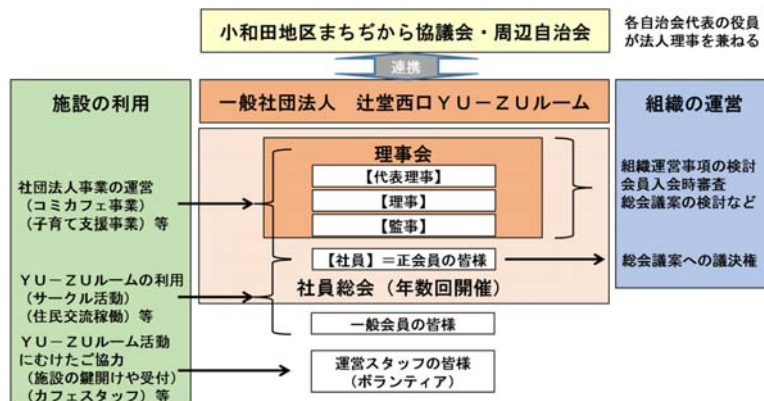


11

近隣自治会地区 全棟外観設計図 5-1.800 (A3)

3. 住民主導による計画策定・運営体制づくりの内容

＜一般社団法人の社員構成＞



- ・社団法人の組織構成として、3つの部会に分けて、社員（正会員）はいずれかの部会に属することを求めている

- ・役員の定数（理事9名以上、監事2名）のうち、小和田地区の6自治会の役員が必ず各自治会毎に1名参加することを定款に位置付けている。

→各自治会との連絡調整役

→地域活動との連携を期待

＜社員について＞

- ・正会員（社員）：年会費5千円
- ・賛助会員（非社員）：年会費無料
- 借りられる部屋の回数等に差をつけている。

- ・貸室利用（洋室・和室・キッチン）及び小箱ショップの利用は会員登録が必要

- ・カフェの利用は会員登録不要

＜一般社団法人の組織体制＞：基本的に周辺自治会内の住民から役員を構成



3. 住民主導による計画策定・運営体制づくりの内容

<交流施設で展開される法人主催事業の実施>

①リーナサロン(子育て支援活動)



赤ちゃん和妈妈さん達の交流イベント



親子料理教室の開催

②ウェルカムパーティ(平成30年7月)



カフェを使った手作りうちわづくり



住民同士が知り合うきっかけづくり

13

3. 住民主導による計画策定・運営体制づくりの内容

<公園・広場整備における地域との連携>

■地区内の子ども達による「夢の公園プロジェクト」



小和田小学校での発表の様子

低学年ゾーン 幼児ゾーン



- ・「赤松どんぐり公園・チャレンジパーク赤松」この2つの名前は、小和田小学校の小学生が夢の公園プロジェクトと題し、どんな公園がよいか名前や内容について提案を頂き、所管する公園緑地課と相談して、提案のニュアンスを入れて名前を決めました。
- ・また、遊具の種類や配置については、小和田小学校PTAの協力により、保護者からアンケートを取り、その結果を小和田まちぢから協議会をはじめとする地域の皆様と話し合いながら決めました。
- ・当初計画は、複合遊具を設置する予定でしたが、YU-ZUから築山までは幼児ゾーン、築山から広場の芝生付近を小学校低学年ゾーン、芝生付近からダスト舗装は小学校中・高学年ゾーンととらえて、安全性に配慮し、複数の年代が交錯して遊ばないように動線を工夫し遊具や配置を考えました。

■夢の公園プロジェクト名

- | | |
|------------------------|----------------------|
| ・茅ヶ崎駅伝公園 | ・みんなで遊べる自然プロジェクト |
| ・みんな自由におもいっきり遊ぼうプロジェクト | ・とかいワクワク公園 |
| ・スケーパー安心楽しむ公園 | ・ビックな楽しい安全プロジェクト |
| ・ボール革命プロジェクト | ・健康 Yes! Yes! プロジェクト |
| ・京へア公園 | ・雨の日みんなではしゃごうプロジェクト |
| ・追走公園 | ・HMT プロジェクト |
| ・ハッピーアニマルプロジェクト | ・スピード☆パーク |
| | ・自然パークプロジェクト |

14

3. 住民主導による計画策定・運営体制づくりの内容

<交流施設・公園・広場を一体的に活用したイベントの開催>

①まちびらきイベント(平成30年4月)



交流施設内（会議室）でのイベント



広場・公園でのイベント

②地元自治会盆踊り大会(平成30年8月)



チャレンジパーク赤松での盆踊り風景



公園では夜遅くまで子ども達が遊んでいた¹⁵

4. 地区周辺の状況(事業実施前)



①工場北側の住宅地



②工場北側の狭小道路と住宅地



③西側からみた地区周辺
(見えている工場は隣接地区)
(手前の空き地が当該地区)



⑥前面の幹線道路・辻堂赤羽根線



④JR辻堂駅西口周辺
(横切る道路が市境周辺)

⑤地区西側からの眺め

4. 地区周辺の状況(事業実施前)



①地区内から地区北東側を眺めた風景
(基盤整備工事中)



②地区内から北西側を眺めた風景
(基盤整備工事着手前)



③地区内から東側の風景
(湘南C-X地区のマンション)

-17-

4. 地区周辺の状況(事業実施後)

＜まちびらきイベントの風景＞



＜普段の風景＞



①②コミュニティ広場・公園の様子



③YU-ZUルーム内の様子



④辻堂西口YU-ZUルームの外観

-18-

4. 地区周辺の状況(事業実施後)



①洋室・和室の活用風景



②キッチンスタジオの活用風景



③コミュニティカフェの活用風景



辻堂西口YU-ZUルームの建物図面



-19-

4. 地区周辺の状況(事業実施後)



①マンション屋上から広場方面を望む



②マンションのサブエントランス



③地区周辺の道路



⑧西側道路から広場方面をのぞむ



④赤松通り(高齢者住宅・店舗)



⑦マンションの庭園



⑥赤松通り(マンション・高齢者住宅)



⑤貫通路(マンション・高齢者住宅)

-20-