

未来まちづくりニュース



将来的な設置が検討されているカフェのイメージ画像@柏ビレジ水辺公園

5

柏ビレジ自治会
未来まちづくり部・柏ビレジ
グランドデザイン推進プロジェクト
〒277-0813 千葉県柏市大室1311-48

TOPICS

- 会長メッセージ
- 住み続けられるまちを目指して(柏市)
- 柏ビレジグランドデザインとは
- 柏ビレジ自治会創立40周年記念事業
- 2023年春の本格運行に向けて

■ 会長メッセージ

会長 シュピンドラー 千恵子



1981年に柏ビレジが誕生してから、今年で開村40年を迎えることになりました。年月とともに様々な思い出が詰まった熟成した柏ビレジ。毎年盛大に開催していた夏まつりや餅つき大会は、一昨年からの新型コロナウイルス禍の中、2年間開催できておりません。ただ一方で、以前から高齢化による役員やイベントの担い手不足が懸念されているように、これから柏ビレジを見直すいい機会となり、コロナ禍の現状においても以前にも増して活発に活動しています。

今年度はビレジの将来像を描く中長期全体構想「グランドデザイン」を本格的に推進しています。皆さんは、10年後の自分や家族が想像できますか? 今はなんとかなっているかもしれないけれど10年後はどうでしょう? 景観の美しさを保つのも一苦労、SDGs(持続可能な開発目標)のひとつ、「住み続けられるまちづくり」をご一緒に始めませんか? 私たちグランドデザイン推進プロジェクトメンバーは、3世代にとって住みやすいまちになるよう奮闘しております。皆様のエールが何よりの励みです。引き続き応援よろしくお願ひいたします。

■ 住み続けられるまちを目指して~既成市街地再編への取り組み~

柏市・都市部・住環境再生課 課長 田口 史



「カシニワ制度」のマスコット「ニワやん」を手に。
柏市住環境再生課の田口課長

柏市は、1957年(昭和32年)の大規模な住宅団地(光ヶ丘団地)の整備以降、住宅地開発が進み、人口が急増しました。現在もつくばエクスプレス沿線を中心に市街地整備を進めており、今後も更なる人口の増加が見込まれている状況です。その一方で、全国的に人口減少及び少子高齢化が進む社会情勢の中、本市におきましても、今後、人口は減少に転じていくことが見込まれています。また、住宅開発エリアごとに同世代が一齊に入居がされたことから、居住者が一齊に高齢化を迎え、地域活力の低下や管理不全となる空き地・空き家の発生による地域コミュニティの消失が懸念されています。

こうした課題に対応し、将来にわたって住み続けることができるまちづくりを推進していくため、2019年4月に、「住環境再生課(当時住環境再生室)」が創設されました。現在、住環境再生課では、先に述べた課題が発生している地域や、今後、課題の発生が見込まれる地域を対象として、その地域の特性に応じた施策を展開し、既成市街地における住環境の向上に取り組んでいます。

皆さんお住いのここ柏ビレジは、本市の北部地域に位置する総面積約64ヘクタールを誇る住宅地で、柏ビレジ近隣公園や柏ビレジ水辺公園に代表される大規模な緑地・近隣公園のほか6つの街区公園と、それをつなぐ緑道により、良好な水辺・緑空間が形成されています。また、1980年の分譲当初から「煉瓦」と「アイビー」による景観統一が図られ、住民合意による「建築協定」及び「緑化協定」により、良好な住環境の維持が図られているところです。しかしながら、開発から40年以上が経過した現在、居住者の高齢化や公共交通の利便性、買い物環境等に課題が生じています。そして、高齢化に伴い今後、空き家の増加も懸念されています。

こうした状況を踏まえ、地域の地縁団体であります柏ビレジ自治会は、様々な課題解決に向けた取り組みを進めるべく、地域の全体構想であります「柏ビレジグランドデザイン」を策定しました。柏市では、こうした、地域住民自らが考え、主体となって進めるまちづくりを支援すべく、住環境再生課が行政の窓口となり、その課題に応じて関係各課との調整を図っています。また、グランドデザインに掲げる目標達成に向け、様々な法制度や空き地・空き家の活用ツールである「カシニワ制度」の活用、公園など既存のインフラを活かした賑わい創出の提案等により、皆さんの取り組みへの支援を行っています。引き続き、柏ビレジが“住み続けられるまち”となりますよう事業を進めてまいりますので、ご協力のほど、どうぞよろしくお願いいたします。

■ 柏ビレジグランドデザインとは～柏ビレジグランドデザイン案の概要紹介

街づくりの核

会長 シュピンドラー 千恵子

■ 柏ビレジグランドデザインとは

柏ビレジグランドデザインとは、柏ビレジが目指すべき将来像とその実現に向けた中長期全体構想のことを意味します。グランドデザイン基本構想の策定にあたり、①外的環境 ②柏ビレジの課題 ③人口推移 ④将来予測など、様々な角度から検討します。例えば、外的環境とは、最寄り駅まで遠い、地価下落によるイメージダウン、買物不便等が該当します。ビレジの課題とは、高齢化による自主運営の持続困難、担い手不足、公共交通アクセス問題、空き家増加の懸念等が挙げられます。人口推移については、来年高齢化率約56%になる予測と、若い世代の流入が少なく、改善する要素がない点。そして、それらを放置していると過疎化が進み、バス便の減少をはじめ店舗や医療機関等が撤退するかもしれません。目標は持続可能なまちにすること。重点施策は、「1. 高齢者に優しいまち」、「2. 若者が移住したくなるまち」への変革です。

■ まちづくりの基本コンセプト

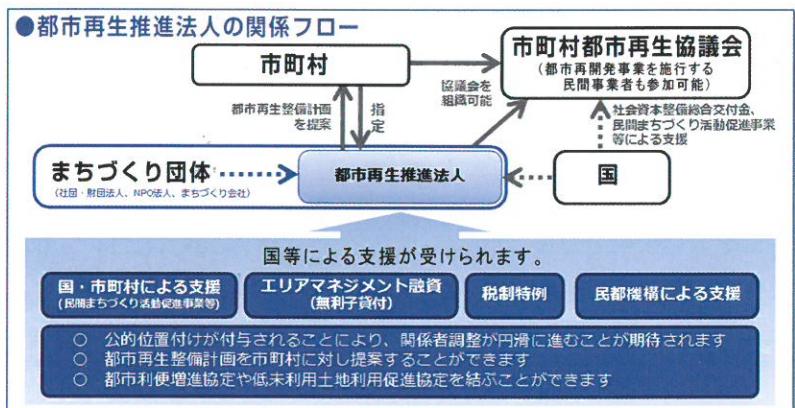
そこで、過去に「柏ビレジ未来まちづくり協議会」(注)及び筑波大学と一緒に実施した住民アンケートによるご要望やご意見をもとに、6つの基本コンセプト(概念)を提案し、今年度総会にて承認されたものが次の内容です。

- ① 「美しいまちづくり」～住宅環境・自然環境
- ② 「便利なまちづくり」～交通・買物・飲食
- ③ 「健康なまちづくり」～健康・運動・福祉・医療
- ④ 「楽しいまちづくり」～交流・教育・文化
- ⑤ 「安心なまちづくり」～防災・防犯・交通安全
- ⑥ 「まちづくりの核」～柏ビレジ自治会

■ 柏市との連携とまちづくりの優先順位

これら基本コンセプトに関する施策を全て実施するには時間がかかり、財政的にも自治会だけでは不可能です。そこで、昨年度より、柏市住環境再生課との連携により「都市再生整備計画」を含めた法制度の活用等によりグランドデザインの実現に向けたまちづくりの検討を続けています。

今年度はニーズの高いコンセプトである ①美しいまちづくり ②便利なまちづくり ③健康なまちづくりの3つの内、重点項目3本に絞り着手しています。



■ 「水辺公園リニューアル」



(出典：イラストイメージ)

1つ目は、自然環境整備のひとつ、「水辺公園のリニューアル」です。水辺公園、第5公園エリアは、柏ビレジが誇るとしても素敵な環境です。住宅街にあるこの自然環境はなかなか類を見ないと思います。しかしながら、老朽化したベンチや歩行に危ないデコボコの遊歩道、夏場のアオコ発生問題、鬱蒼と繁りジメジメとした暗い雰囲気は防犯上も改善の余地があります。10月に実施した住民アンケートをもとに、全世代が楽しめ、憩いの場所となるような価値を創造したいと考えています。まずは、歩きやすい遊歩道や以前から要望があったトイレ設置等、インフラ整備を行って参ります。

■ 「コミュニティバスの導入」



(出典：イラストマンション)

2つ目は、交通不便を解消するための「コミュニティバスの導入」です。2018年実施の街づくりに関するアンケートによると、公共交通に対する満足度が23%と最も低い項目でした。10年来の懸案事項でしたが、まだ私たちも若かった(?)のでなんとか今日に至っておりますが、近い将来の人口推移を考えると、バス利用者の減少で、減便されることは容易に想定されます。高齢者の免許返納対策のため、また、通勤通学を可能にしない若者流入は期待できません。これまでなかなか思うように進んでいませんでしたが、ようやく実現可能な兆しが見えてきました。

■ 「訪問介護看護サービスの導入」



(出典：イラストわんぱく)

3つ目は、福祉・医療対策施策としての「定期巡回随時対応型訪問介護看護サービスの導入」です。住民の高齢化により、自宅で介護する必要があったり、自宅で最期まで過ごすことができるよう、自宅で24時間介護看護が受けられるサービスを柏ビレジ全体に導入できれば、皆様の老後の不安と子供達への負担も軽減されます。そうすれば、親、子、孫の3世代で暮らしやすくなるかもしれません。柏市では、2023年に市内2ヶ所の施設に保険適用導入予定であり、柏ビレジはこの1つとして採択されることを目指して啓蒙活動を行っています。詳細は、次号「柏ビレジニュース」でお知らせします。

最後に、グランドデザインを実現するためには建築協定、緑地協定が大きく関わってきますので、平行して見直しを継続して参ります。

(注) 柏ビレジ未来まちづくり協議会： 当協議会は、目的を共有する柏ビレジ自治会傘下の諸団体の意見を調整し、総意を決定する機関と位置付けられ、2018年1月に設立されました。

当会は、柏ビレジ自治会・未来まちづくり部のコーディネーションの下、ビレジサポート、新樹会、はなみずき、建築協定委員会5団体、緑地協定代表委員会、筑波大学が参加して、柏ビレジがいつまでも活き活きと住み続けられる街となることを目指し、活動しています。

■ 柏ビレジ自治会創立40周年記念事業～持続可能なまちづくりを目指して

美しい街づくり

未来まちづくり部 部長 横堀 正枝／(水辺公園リニューアル・タスク協力メンバー:
シュピンドラー 千恵子、石井 隆、佐々木 一、松村 朋代、シュピンドラー ピクトリア、大野 達雄)



柏ビレジのシンボル、アイビーと赤煉瓦

アイビーと煉瓦の街で知られる柏ビレジの街並みは、まさに「成熟」という言葉に相応しい姿であり、街の随所には人々の様々な歴史が深く刻まれています。また、柏ビレジ開村後の1982年に発足した柏ビレジ自治会も、まもなく40年になります。柏ビレジ自治会では、これを契機にこれまでの柏ビレジの歴史を振り返り、さらにはこの先の「世代を超えて住み続けられる街」を目指すための新たなスタートとして、「創立40周年記念事業」を計画しています。

水辺公園リニューアル:「映える水辺」へ

柏ビレジは、40年あまりという歳月を経て成熟期を迎える一方で、日本全体の人口減少や、世界中どの国も経験していない超高齢化社会の影響等により様々な課題を内包しています。未来まちづくり部では、現在、これらの問題に中長期的に取り組み、様々な世代にとって住み良い街を築いていくための「柏ビレジグランドデザイン」を推進しています。柏ビレジグランドデザインの詳細については、別稿をご参照いただければと思いますが、そのコンセプトのひとつに「美しいまちづくり」があります。



自然豊かな環境に恵まれた柏ビレジ水辺公園

柏ビレジには「近隣公園」(約2ha)と「水辺公園(含む第5公園)」(約6ha)の2大公園があります。これらの公園はいずれも広い敷地面積を誇り、様々な世代の憩いの場となっています。特に水辺公園は、沼杉と呼ばれる美しい「ラクウショウ」の森が広がり、野鳥や小動物もやって来るような柏市内でも貴重な自然豊かな公園です。しかし、この水辺公園では、特に夏場に発生するアオコに伴う水質悪化や遊歩道、ベンチ、東屋等の設備の老朽化などが課題になっています。そこで、自治会では、今回の40周年記念事業を通して、柏市との連携により、こうした課題解決に積極的に取り組むとともに、水辺公園の持つ魅力を再発見し、現在の「水辺公園」を「映える水辺」へと引き上げ、多くの老若男女に利用いただける新たな「柏ビレジの顔」として、リニューアルしていきたいと考えています。

水辺公園を実際に歩いてみて

水辺公園のリニューアルには柏市との調整が必須であり、自治会が単独で行うことはできません。また、一度に大きなリニューアルを行うことは時間的、予算的にも困難であるため、まずは現状を把握するために、未来まちづくり部のメンバーを中心に実際に公園内をくまなく歩いてみました。その時に実感した公園内で見つけた課題の数々(以下の写真参照)と、先般実施した「水辺公園リニューアル」に関するアンケート調査結果から、まずはデコボコしている歩道を修繕し、高齢者や小さなお子様、身体が不自由な方々、ベビーカーや車椅子等でも安全・安心してご利用いただけるバリアフリーな地盤の整備などを最優先に検討・実施していく予定です。



鬱蒼と繁る第5公園

老朽化した東屋

公園内には倒木も

水溜りの遊歩道

数少ない子供向け遊具

汚れたベンチ

夏場に発生するアオコ

有刺鉄線を用いたフェンス

安全な階段への整備も

40周年記念イベント

近隣公園と同様、水辺公園(含む、第5公園)でも、回数は少ないものの様々な年代の方々が楽しめるイベントをアンケート結果を参考に企画しています。例えば、コンサートや交流イベント等が候補に挙げられていますが詳細は準備中です。どうぞ、お楽しみに。

終わりに

柏ビレジは、いわゆる「駅チカ」ではありません。しかし、最新のスマートシティ^(注1)にはない、ゆとりある住環境や緑の多さは成熟期の柏ビレジならではの魅力です。昨今のライフスタイルの変化に伴い、都心から移住された若年層の方々も少しずつ増えています。柏ビレジと条件が似ている首都圏郊外における若年層に対する住宅地の市場性の調査^(注2)でも、40代以下の若年層世帯の現在の住まいを選んだ理由として、多少駅から遠い住宅地であっても「街並みや景観」を評価する割合が高いことが報告されています。

世代間バランスの維持は持続可能な街づくりには不可欠であり、このような報告は柏ビレジにも適用されると考えられます。ビレジ内の公園が整備され、自然豊かな環境の中、将来的にはリモートワーク可能なカフェや、健康維持に役立つジム等の運動施設、図書館等の教育施設が併設されることにより、若年層世帯の流入が促進されることが期待できると考えます。そのための第一歩として40周年記念事業を通じて水辺公園リニューアルを実現していきたいと思いますので、ご理解とご協力のほどよろしくお願ひいたします。

(注1) デジタル技術を活用して、都市インフラ・施設や運営業務等を最適化し、企業や生活者の利便性・快適性の向上を目指す都市。(野村総合研究所)

(注2) 吉川重和・有田智一・藤井さやか(2013)「郊外戸建住宅地における高齢期の住み替えの課題と民間事業者による促進策の可能性に関する研究～多摩田園都市を対象として～」

(公益社団法人日本都市計画学会 都市計画論文集 Vol.48 No3)

■ 2023年春の本格運行に向けて～柏ビレジコミュニティバス

便利な街づくり



柏ビレジ コミュニティバスの走行イメージ

未来まちづくり部・柏ビレジ グランドデザイン推進プロジェクトリーダー：大野 達雄／
(交通タスク協力メンバー：シュピンドラー 千恵子・横堀 正枝・森田 幸次・高柳 キミエ・藏 武絵)

柏ビレジ自治会は、東武バスおよび柏市交通政策課との長年にわたる交渉や、その間いただいたアドバイス等をもとに総合的に検討した結果、このほど「柏ビレジ独自でコミュニティバスを運行する方向で進める」ことに決定しました。今号では、去る10/30(土)に自治会傘下の関係諸団体と筑波大学から構成される「未来まちづくり協議会」でご説明した内容をもとに、柏ビレジのコミュニティバス運行に関する進捗をご報告いたします。

柏ビレジの課題と交通対策：

過去に実施したさまざまなアンケート調査結果等からも明らかなように、柏ビレジが抱える主要課題の一つが「交通アクセスの改善」です。そして、その具体的な交通対策として、自治会ではコスト、利便性、継続性等の観点から、①東武バス ②オンデマンド交通(予約型相乗りタクシー) ③コミュニティバス ④(病院やスーパー等の)企業バスの活用 ⑤電動小型低速車 ⑥自動運転車の6つの分野から実現の可能性が高く、利便性が期待できる上記①～③の交通手段に絞り、集中的に取り組んできました。

主な交通対策：

柏市内には11ヵ所の公共交通空白不便地域がありますが、それは柏たなか駅から半径800m圏外(※柏の葉キャンパス駅からは半径1km圏外)、バス停から300m以上離れた地域のことを指し、柏ビレジでも複数の支部が該当しています(右図参照)。同エリアは、路線バスや鉄道などの公共交通機関から離れた場所にあるため、買物や通院などの日常生活で不便さを実感している住民が少なくありません。

通勤・通学者の減少とともに、国道16号を中心に発生する朝夕の渋滞や遅延などに伴う利便性の低下から路線バスの利用者数は年々減少傾向にあります。それに対し、東武バス側もビジネス上、「減便」措置を取らざるを得なくなるという“負のスパイラル”に陥っているのが現状です。そのため、柏ビレジ住民の自家用車による移動手段が95%(2020年6月)と、高齢者であっても買物や通院等のため免許を返納できず、なかなか車を手放せない状況が続いている。



柏ビレジ周辺図と公共交通空白不便地域

このような環境下、自治会では、住民の皆さんの要望に少しでも応えるべく、東武バスに対して、さまざまな交渉を進めてまいりました。その一つが、現状の路線バスをベースにした「ルート変更案」や第10支部の土手沿いなどを通る「ルート新設案」です。自治会では、合計6案を提案し、交渉してまいりましたが、残念ながら、いずれも主にコストの点から実現には至りませんでした。

交通ニーズ調査の実施：

柏市交通政策課からいただいたアドバイスに基づき、住民に対して交通アンケート調査を2020年6月に実施しましたが、その結果「オンデマンド交通」の利用希望21%に対し、「コミュニティバス」の利用希望の割合が56%という結果になりました。

柏市・東武バスとの交渉：

こうしたアンケート調査結果や自治会独自の企画・提案などをもとに、柏市や東武バスと幾度となく協議を重ねた結果、本年10月東武バスからは、「柏ビレジが独自にコミュニティバスを運行する件については進めて構わない」。また、柏市からは、「柏ビレジ自治会による自営運行であれば既存路線があっても運行は可能なため、既存路線バスへの影響を考慮した上で自営運行による運行サービスを検討してはどうか」とのご意見をいただきました。柏ビレジ自治会では、両者から得られた交渉結果を総合的に検討するとともに、独自コミュニティバスの可能性を求め、その後、バスリース会社、路線バス会社、観光バス会社など計10社に直接コンタクトし、見積書や実績などをもとに検討。その結果、最終的に1社と契約を交わすこととなりました。自治会では、この結果をもとに、「柏ビレジ独自でコミュニティバスを運行する」方向で進めることとし、自治会の部長会・役員会で承認をいただきました。

■ 現時点の基本案と今後の進め方

■ 現時点の基本案：

①ルート案：柏ビレジから柏たなか駅、柏の葉キャンパス駅、モラージュ柏エリア間のルートを運行する予定。②バス車両案：マイクロバス(28人乗り)の予定。③利用者：法律上、「柏ビレジ自治会員のみ」が対象となります。④スケジュール案：2022年秋の実証実験を経て2023年春に本格運行の予定。⑤考慮点：柏ビレジ内の公共交通空白不便地域をできるだけカバーするルートを設定するとともに、現状の路線バスへの影響が最小限になるようルートや運行頻度等についても今後検討していく予定。

■ 今後の進め方：

今後、「未来まちづくり協議会」の場を通して、コミュニティバス運行の具体化に向け、ルート、停留所、料金、運行ダイヤなどを順次固めていくとともに、住民の皆様にはアンケートなどを通して、実現に向け、さまざまなご意見・ご提案をいただく予定です。