

円海山の自然に抱かれて多世代がいきいきと暮らすまち  
-上郷東地区まちづくり構想- (素案)

平成 29 年 2 月  
栄区 区政推進課

※構想策定に向けた今後の予定※  
平成 29 年 2 月 素案公表、意見募集  
3 月 構想策定

## もくじ

### I はじめに・・・1p

#### 1 構想策定の経緯

- (1) 背景
- (2) 構想の目的

### II 上郷東地区の現状と課題・・・2p

#### 1 上郷東地区の概要

- (1) 範囲
- (2) 恵まれた自然環境
- (3) 良好な環境・街並みの住宅市街地

#### 2 上郷東地区の現状と課題・・・4p

- (1) 人口
- (2) 住宅・・・7p
- (3) 雇用・・・10p
- (4) 道路・交通・・・12p
- (5) 既存ストックの活用・・・14p
- (6) コミュニティ

### III まちづくりの方向・・・17p

#### 1 まちづくりの考え方

- (1) まちの魅力を最大限に活用する
- (2) まちづくりに戦略的・計画的に取り組む
- (3) 多様な主体が連携して取り組む

#### 2 まちづくりの方針・・・18p

方針1 良質な街並みを維持しつつ、利便性の高い住宅地を目指す

- (1) 交流活動の活性化
- (2) 生活サポートの充実
- (3) 職住一致・近接居住の促進

方針2 地域が連携して多様な世代が住める利便性の高い住宅地にする・・・19p

- (1) 高齢者が住み続けるための選択肢を豊かにする
- (2) 子育て環境や就業の場を求めて活発に移動する若い世代を引き寄せる
- (3) 多様な世代が住める住宅地にする
- (4) 住み続けながら働ける場所を増やす
- (5) 地域の知恵を活かす

方針3 自然環境を活かしながら、地域の軸と中心を形成する・・・20p

- (1) いたち川と環状4号線の沿線部分の活用
- (2) 天園と埋蔵文化財センター
- (3) 旧庄戸中学校跡地の活用

方針4 安全・円滑な地域内外の移動手段の充実を目指す・・・23p

- (1) 幹線道路網の整備効果を活かす
- (2) 地域内の安全で快適な移動の仕組み等を作る

方針5 多様な主体が連携してまちづくりを推進する・・・24p

- (1) 行政と地域の協働・連携による推進
- (2) 地域による運営・管理
- (3) 制度・ルールの効果的な運用

# I はじめに

## 1 構想策定の経緯

### (1) 背景

上郷東地区は、郊外の住宅地として昭和 40 年代から急速に開発が進み、約 40 年が経過しています。良好な環境の戸建住宅地が形成されていますが、一方で高齢化が進み、人口の緩やかな減少が続き、世帯の規模も小さくなるなど、居住者特性の変化が進んでいます。

開発を通じて宅地化が進みましたが、現在では地区の約 57%近くが市街化調整区域（市街化を抑制すべき区域）とされ、土地の利用状況を見ても樹林地、農地など自然的土地利用が約 45%を占めています。瀬上市民の森や上郷市民の森、いたち川など自然の豊かな地区です。

道路環境については、環状 4 号線が地域の交通軸となり、車やバスが地域内の交通を支えてきました。しかし、いたち川河岸の段丘状の地形条件の影響もあり、渋滞や利便性に欠けるなどの地域課題があります。道路の整備やバスサービスの維持・充実は、当該地区居住者の継続的な要望となっています。

今後、高齢化や人口減少、世帯規模の縮小などがさらに進むことが予測され、これに伴い買い物や通院の介助の必要性、緊急時の生活不安などが高まっていくことが地域課題として想定されます。こうした課題解決に向け、地域の生活ニーズに対応したまちづくりに取り組んでいく必要があります。

一方で、25 歳～39 歳を中心としたいわゆる「子育て世代」の社会減少が続いています。居住者の定着を図るため、「子育て世代」が快適に住めるよう、地域で子育てしながら働きやすい住環境づくりを目指していく必要があります。

### (2) 構想の目的

「上郷東地区まちづくり構想」は、まちづくりの方向や目標、まちづくりの進め方をまとめたものです。まちづくりに取り組む多様な主体(地域、行政、企業など)が共有します。

平成 27 年 9 月に発足した「上郷東地区まちづくり協議会」等での検討や議論を踏まえ、本構想を策定しました。

## Ⅱ 上郷東地区の現状と課題

### 1 上郷東地区の概要

#### (1) 範囲

本構想の対象範囲は、栄区の「上郷東地区」の区域。概ね 480 ha の範囲です。

上郷町、東上郷町、庄戸 1～5 丁目、長倉町、野七里 1, 2 丁目の 5 つのエリアからなる住宅市街地です。栄区の東部～南東部に位置し、環状 4 号線に沿って昭和 40 年代に開発された大規模な戸建住宅地を中心とした市街地が形成されています。

#### (2) 恵まれた自然環境

上郷東地区の約 480ha の面積のうち、樹林地、農地など自然的土地利用が約 45% を占めています。

中でも樹林地が多く、区域面積の約 33% を占め市街地を取り巻くように分布しています。これらの樹林地は、横浜自然観察の森、瀬上市民の森、上郷市民の森等となっており、自然観察施設・ハイキングコース等も整備されています。

また、地区の中央を南北にいたち川が流れており、水系の軸になっています。

#### (3) 良好な環境・街並みの住宅市街地

地区の主要な交通路である環状 4 号線に沿って昭和 40 年代に開発された大規模な戸建住宅地を中心とした市街地が形成されています。

周辺の緑の多い環境と調和し、良好な風致景観を形成し維持するため、地区内の市街地は、環状 4 号線の沿道ほか一部を除いて、低層戸建ての住宅地が形成されるように都市計画（第一種低層住居専用地域を指定）されています。

- 1) 上郷東地区の中央部から南側を中心に、公的な住宅団地や民間による宅地分譲が行われ昭和 45 年～49 年（1970 年～1974 年）にかけて順次供給が進みました。
- 2) 戸建住宅向けの宅地分譲が中心で、この期間に供給された分譲宅地だけで約 4,760 区画が供給されました。（神奈川県住宅団地立地調査による）
- 3) 現在、上郷東地区の区域のうち約 57% が市街化調整区域とされ、市街化区域は約 43% です。市街化区域のうち約 75% が第一種低層住居専用地域となっています。

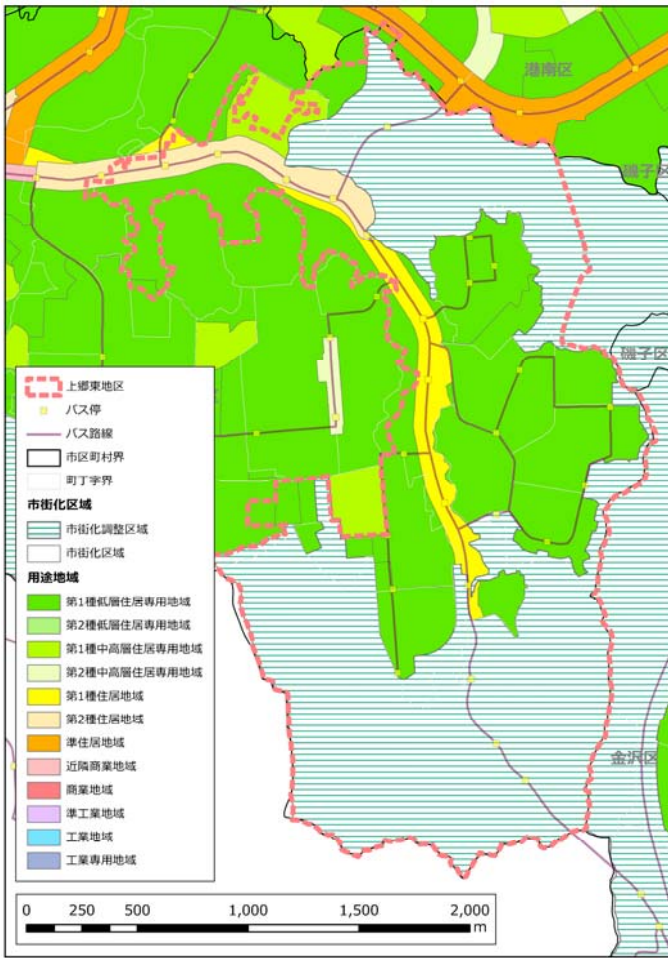


図 1-1 上郷東地区の用途地域等の指定状況

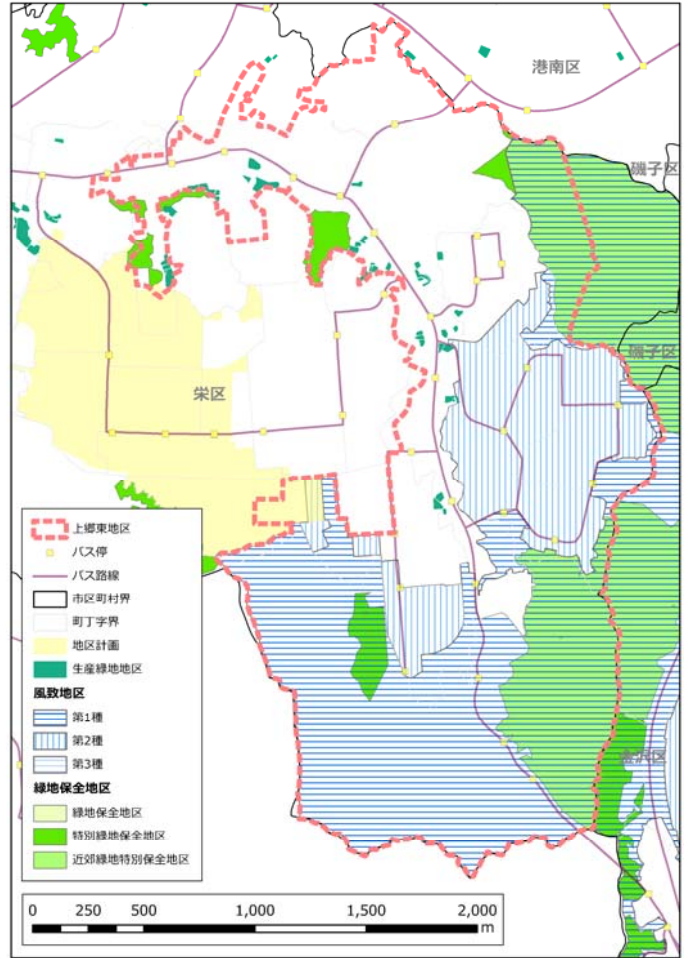


図 1-2 上郷東地区の風致地区等の指定状況

\*「上郷東地区郊外部住宅地持続可能なまちづくり検討業務委託報告書」平成 28 年 3 月による

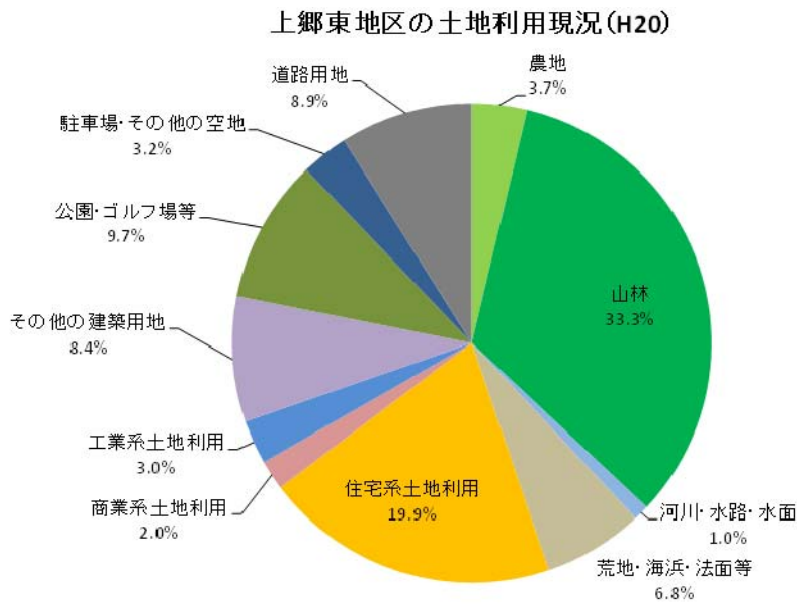


図 2 土地利用状況

\*平成 20 年都市計画基礎調査による

## 2 上郷東地区の現状と課題

### (1) 人口

#### ア 緩やかに進む人口や世帯数の減少への対応

現在の傾向が続けば、人口の緩やかな減少が続き、世帯数も減少し始める可能性があります。人口の減少要因は、従来、子供の自立と地区外への転出でしたが、今後はこの傾向に加えて、高齢者の死亡が主要な人口減少要因になっていくと考えられます。

- 1) 平成28年9月末時点の上郷東地区の人口は、合計15,630人、世帯数は7,045世帯です。
- 2) 人口は緩やかな減少（年率1%程度）が続いています。世帯数はほぼ安定・微増傾向です。
- 3) 地区内の各ブロックとも緩やかな人口減少傾向が続いており、地区全体の人口も緩やかに減少しています。一方、世帯数は各ブロックとも概ね安定した状態が続いています。地区全体としてみると世帯数はわずかに増加が続いているものの、最近5年間は増加傾向が弱くなってきています。

表1 上郷東地区の人口・世帯数の状況

	平成18年 A	平成23年 B	平成28年 C	平成18年～23年 B-A	平成23年～28年 C-B	平成23年 比率(%)	平成28年 比率(%)	平成28年 区平均 比率(%)	平成28年 市平均 比率(%)
総人口 (人)	17,283	16,373	15,630	▲910	▲743	100.0	100.0	100.0	100
0歳～14歳人口 (人)	1,967	1,894	1,665	▲73	▲229	11.6	10.7	12.4	12.7
（うち0歳～5歳） (人)	817	680	593	▲137	▲87	4.2	3.8	4.4	4.9
15歳～64歳人口 (人)	11,874	9,877	8,240	▲1,997	▲1,637	60.3	52.7	58	63.7
（うち20歳～24歳） (人)	963	674	601	▲289	▲73	4.1	3.8	4.2	5.1
（うち25歳～39歳） (人)	3,830	3,022	2,182	▲808	▲840	18.5	14.0	15.6	18.5
65歳以上人口 (人)	3,318	4,462	5,514	1,144	1,052	27.3	35.3	28.4	23.6
（うち65歳～74歳） (人)	2,224	2,924	3,258	700	334	17.9	20.8	15.7	12.4
（うち75歳以上） (人)	1,094	1,538	2,256	444	718	9.4	14.4	12.8	11.2
世帯数 (世帯)	6,866	7,005	7,045	139	40				
平均世帯規模 (人/世帯)	2.52	2.34	2.22					2.22	2.13

\*各年9月末現在。

\*上郷東地区（上郷町、東上郷町、庄戸1～5丁目、長倉町、野七里1，2丁目）の合計

\*各年「町丁別世帯と男女別人口」、「町丁別年齢別男女別人口」による

イ 本格化する高齢化への対応

近年上郷東地区では、高齢化が急速に進んできました。今後新たに65歳以上になる人口は減少するので、高齢者人口の増加傾向は弱まると考えられますが、75歳以上の後期高齢者人口は今後も10年間程は増加が続くと考えられます。

高齢化が進むと介護や医療、その他の生活支援・サービスなどの需要が高まると考えられます。暮らしやすい地域・住み続けられる地域を目指し、身近で利用できるサービスを充実していく必要があります。

- 1) 平成28年9月末時点で、5歳別の人口がもっとも多いのは65歳～69歳です。地区に住む65歳以上の高齢者の比率は35.3%です。過去5年間で、高齢化率は7%上昇しました。
- 2) 開発住宅地に住む人が多く入居時期が集中したため、年齢構成の偏りが大きく、高齢化による年齢構成の変化や、人口の減少などが急速に進む傾向があります。

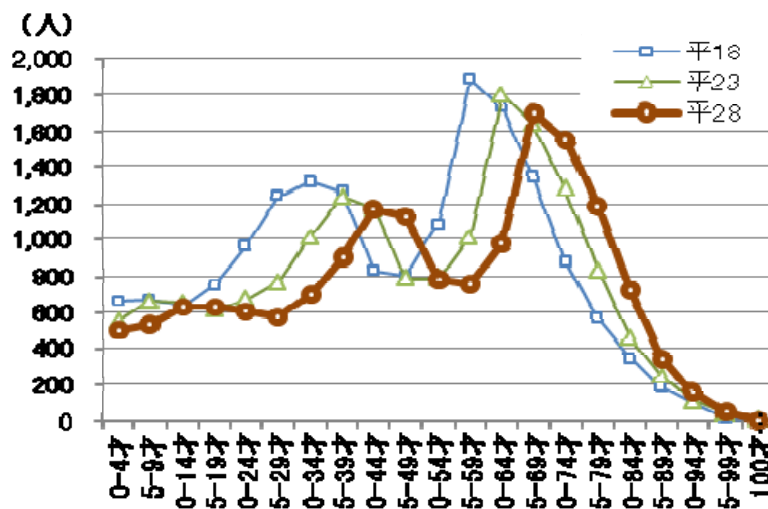


図 3-1 上郷東地区の年齢別人口の変化 \*各年「町丁別年齢別男女別人口」による。平成28年9月末現在。

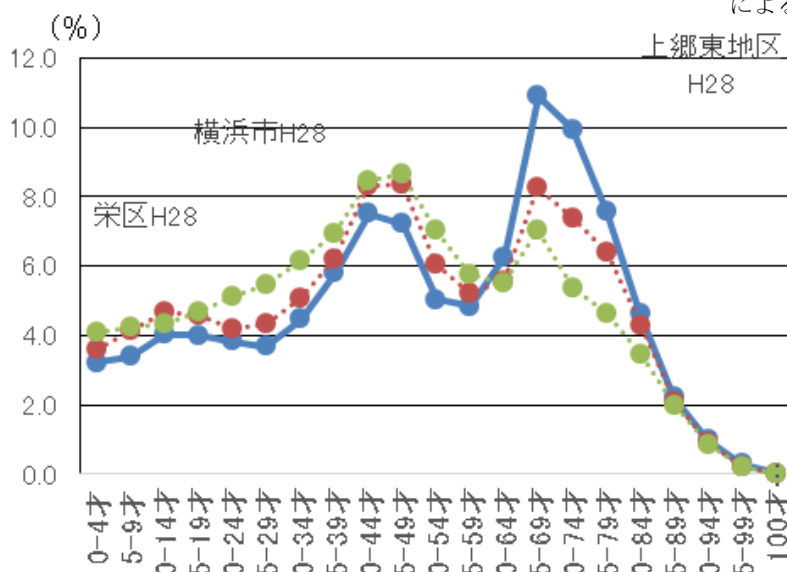


図 3-2 栄区と上郷東地区年齢構成の比較 \*各年「町丁別年齢別男女別人口」による。平成28年9月末現在。



## ウ 「子育て世代」の転出入の活性化

地区の人口増減が安定している場合や、減少している場合でも、地区内への人口の転入や地区外への転出が活発であることが一般的です。上郷東地区でも人口がわずかに減少している状態が続いていますが、転出入は活発です。

近年、転入人口は安定しているものの、転出人口が減る傾向が続いており、転出数と転入数の差が小さくなってきています。この結果、人口減少数が小さくなってきています。

活発に転出入しているのは、25歳～39歳を中心としたいわゆる「子育て世代」です。子育て世代は、子育て環境や働く場所、交通利便性等を評価して子供を連れて移動します。子育て環境を充実させ、子育て世代を受け入れることは人口減少に歯止めをかける効果が期待できるため、重要です。

- 1) 転入と転出がともに徐々に少なくなる傾向が見られます。
- 2) 転出数、転入数は死亡数、出生数に比べて大きく、人口が減少していても転出入が活発に起きています。
- 3) 転出が転入を上回る傾向が続いており、社会減少が人口減少の要因になっています。
- 4) 出生数、死亡数の差が小さく、自然増減が人口減少に及ぼしている影響は小さい状態です。

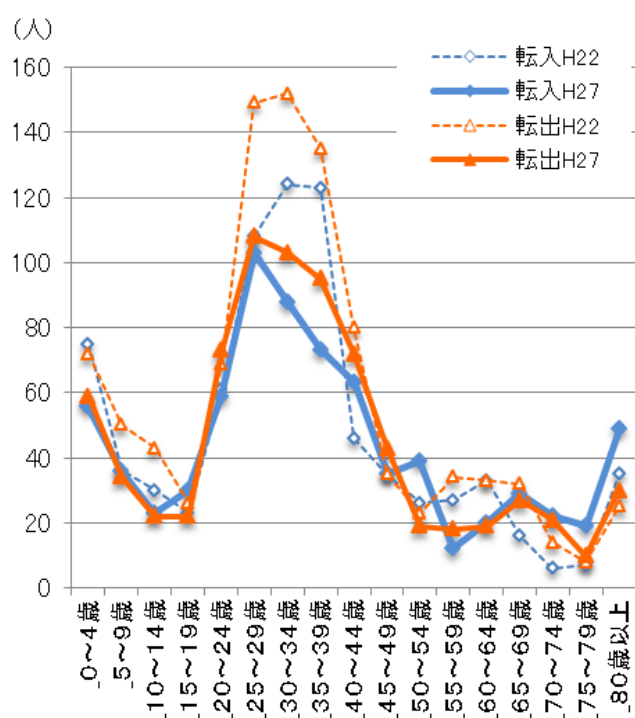


図 4-1 上郷東地区の人口移動の動向

\*町丁目別人口移動集計結果による

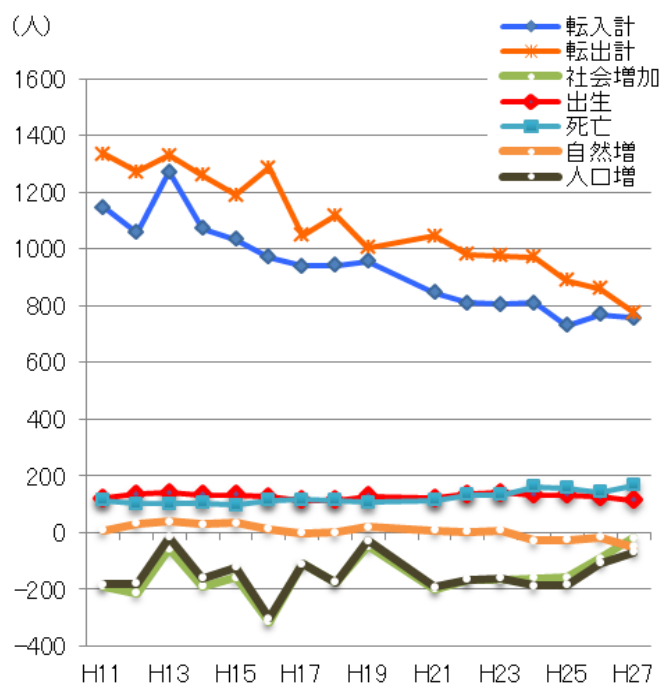


図 4-2 上郷東地区の年齢別転入・転出状況

\*町丁目別人口移動集計結果による

## (2) 住宅

### ア 持ち家率が高く住み続ける意向も強い住宅地

戸建て住宅に住む世帯が多く、持ち家の比率が高くなっています。

平成 27 年度の区民意識調査の結果によると、「住み続けたい」と思っている人が多くを占めています。

戸建て住宅、持ち家の居住人口が減少しており、地区を特徴づける戸建て持ち家住宅で、子どもの成長に伴う世帯分離による人口減少が続いていると考えられます。

一方、共同住宅に住む人口も戸建て住宅とほぼ同じ減少をしており、人口の減少傾向は戸建て住宅をやや上回っています。

住宅の建て方や住宅の所有の状況に関わらず、人口が緩やかに減少しています。

- 1) 住まいの建て方では、戸建て住宅に住む世帯が最も多く 57.3%を占めています。横浜市の平均（37.7%。平成 27 年国勢調査による）に比べて戸建住宅が多く、共同住宅が少なくなっています。
- 2) 住宅の所有の状況では、持ち家に居住する世帯の割合が 75%を超えています（横浜市平均：60.4%）。民営借家の比率は 13.6%（横浜市平均：30.1%）です。
- 3) 上郷東地区に聞いた居住継続意向の調査結果（平成 27 年度区民意識調査）では、「住み続けたい」が 73.2%となっています。また、「住み続けたくない」と答えた人に聞いた住み続けるために必要なことは「交通の便が良くなる」が 78.7%、「スーパーや商店が増え、買い物が便利になる」が 68.1%と特に高くなっています。

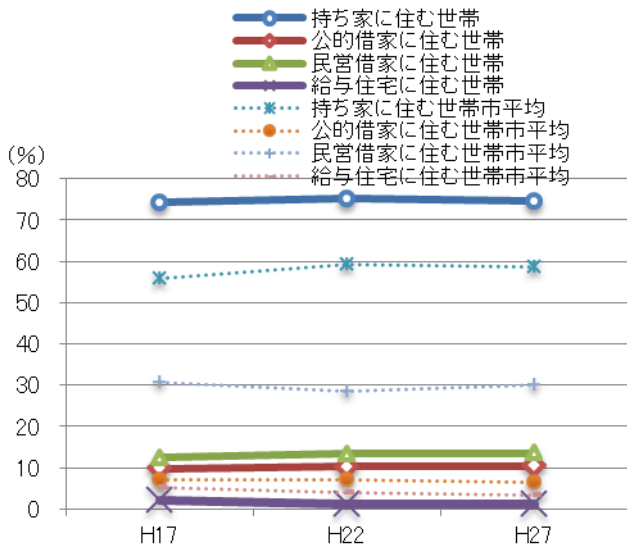


図 5-1 住宅の所有関係で見た世帯の比率

\*各年国勢調査結果による

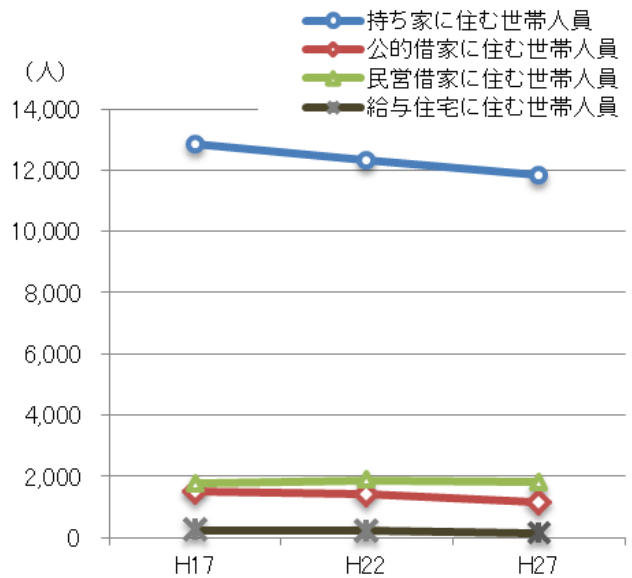


図 5-2 住宅の所有関係で見た居住人口の動向

\*各年国勢調査結果による

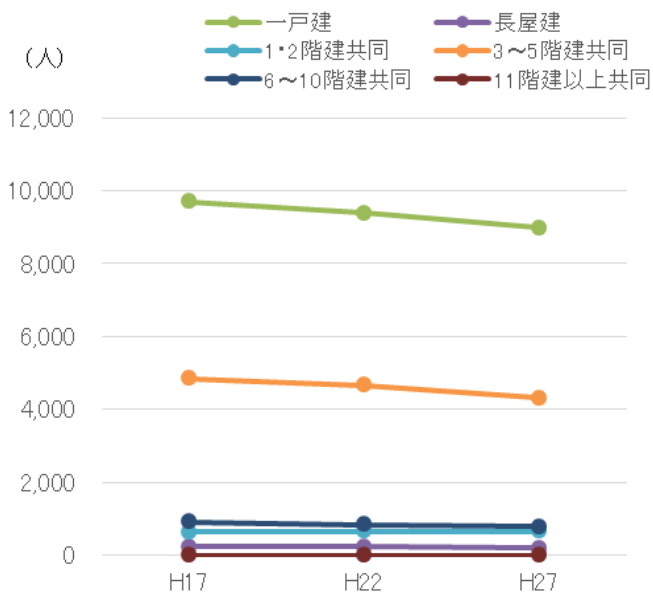


図 5-3 住宅の建て方で見た居住人口の動向

\*各年国勢調査結果による

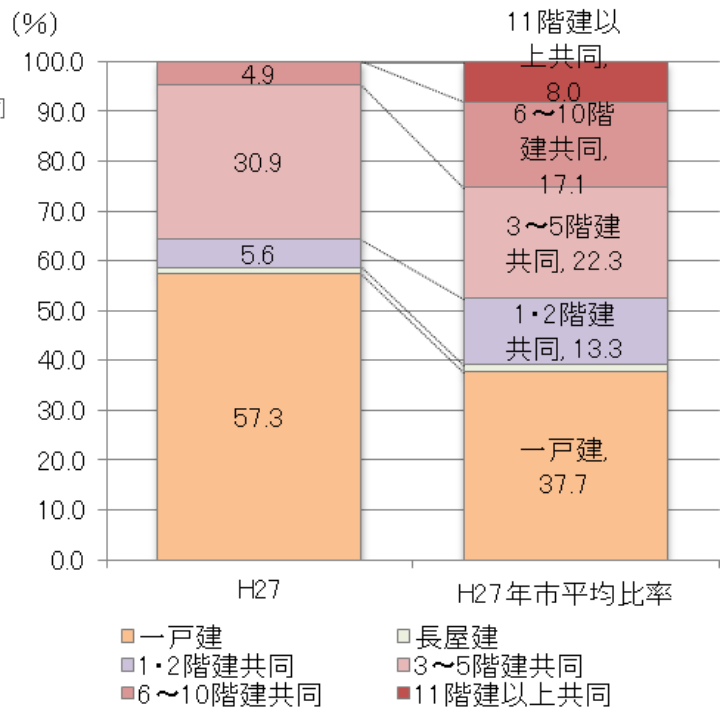


図 5-4 住宅の建て方で見た居住人口の動向

\*各年国勢調査結果による

イ 小規模な世帯が多くを占める地域社会への対応

平均世帯規模については小さくなる傾向が続いています。高齢者以外の世代でも世帯規模が一人や二人の世帯が多くなっており、「一人暮らし」や「夫婦のみ」など規模が小さい世帯が増えています。

今後も、世帯構成員の自立や高齢者の死亡等により、規模の小さい世帯が増加し続ける可能性があります。

その状況の中で地域社会をつくっていくことが求められており、居住者相互に助け合いながら暮らしていくことが期待されるようになっていきます。

また、現在の傾向が続くと世帯数が減少し始める可能性があります。世帯数が減少すると、空き家や空き地が生まれる可能性も高まっていきます。空き家を地域の資源として有効に活用する工夫も必要です。

- 1) 世帯規模の減少傾向が続いており、平成 28 年 9 月時点で平均世帯規模は 2.22 人/世帯となっています。
- 2) 世帯規模の縮小は弱まる傾向も見られますが、未だ、平均世帯規模は区や市の平均を上回っています。
- 3) 世帯の内、一人住まいの世帯は 2,186 世帯、世帯人数が二人の世帯は 2,517 世帯です(平成 28 年 9 月末)。一人または二人の世帯は合計で世帯総数の 66.7%を占めています。
- 4) 65 歳以上で一人または二人の世帯は世帯総数の 32.1%を占めています。
- 5) 6 歳未満の子供のいる世帯の約 90%は親と子供だけの核家族です(平成 27 年国勢調査結果による)。

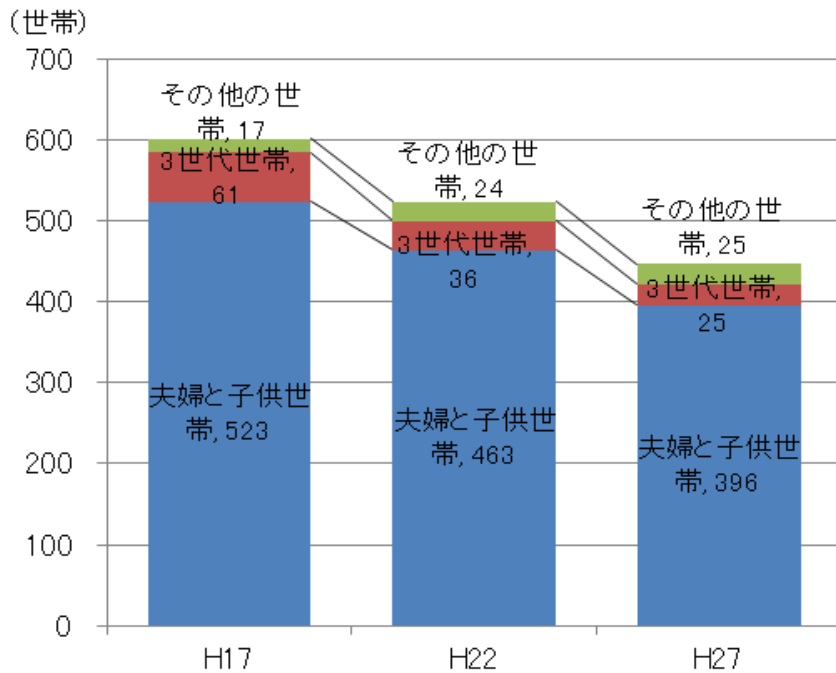


図 6 6 歳未満の子どものいる世帯の動向

\*各年国勢調査結果による

### (3) 雇用

#### ア 働く機会の充実と適切な配置

高齢者の増加に対応して、「社会保険・社会福祉・介護事業」の就業機会が増えるなど、地区内の働く機会の構成が変化しています。今後、後期高齢者の増加が予想されることから「社会保険・社会福祉・介護事業」のほか関連する就業機会が増えることが予想されます。また、「医療業」については地区内の就業機会の充実を図っていく必要があります。

高齢者の生活支援、子育て支援など今後増加する就業機会を地区内でどのように配置していくことができるか検討していくことが必要になります。戸建て住宅が多い住宅地であり居住者密度が低く分布していること、緩やかな傾斜地上に住宅地が立地していることなどから、小規模分散型で配置し、身近でサービスが提供できるような事業所配置（就業機会の配置）が適切と考えられます。

また、地域内の就業機会の集積が相対的に低いことから、新たに様々な就業機会を生み出していく工夫も必要です。

- 1) 上郷東地区内にある働く機会（平成26年事業所従業者数）の総数は314事業所、3,409人であり、平成21年～26年に事業所数は10減少しましたが、従業者数は20人増加しています。
- 2) 人口1000人当たりの従業者数は203人/1000人となっています。栄区（229人/1000人）と同じ水準ですが、郊外に位置しているため横浜市の平均（373人/1000人）と比較すると約54%の低い水準になっています。
- 3) 高齢化が進む中、上郷東地区内の「社会保険・社会福祉・介護事業」の従業者は増加傾向にあります。人口1000人当たりの従業者数は39.5人/1000人で、ほぼ栄区の平均と同じ水準（40.0人/1000人）になっています（横浜市水準：31.8人/1000人）。「社会保険・社会福祉・介護事業」の平成21年～26年の期間の従業者の増加数は119人あり、地区内の就業機会の構成が変化しています。
- 4) 一方、医療業の就業機会は人口1000人当たり5.7人/1000人であり、栄区や横浜市の平均水準と比較して低い水準となっています。
- 5) 上郷東地区にある就業機会のうち、約70%（2381人/3409人）は上郷町にあります。

表2 上郷東地区の主要な就業機会等の動向

	平成21年		平成26年		平成21年～26年	
	事業所数	従業者数	事業所数	従業者数	事業所数	従業者数
総数	324	3387	314	3409	▲10	22
飲食料品小売業	16	219	14	236	▲2	17
飲食店	19	327	17	310	▲2	▲17
医療, 福祉	39	643	47	758	8	115
医療業	19	99	15	95	▲4	▲4
保健衛生	0	0	0	0	0	0
社会保険・社会福祉・介護事業	20	544	32	663	12	119

\*各年「経済センサス基本調査」結果による  
\*コンビニやスーパーは飲食料品小売業に含まれる。

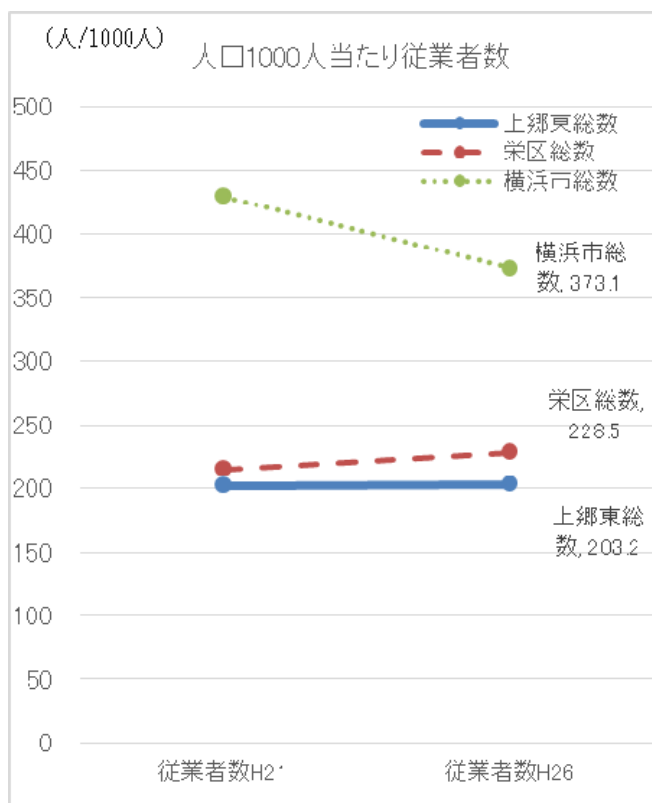


図 7-1 働く機会の動向

\*各年「経済センサス基礎調査」による

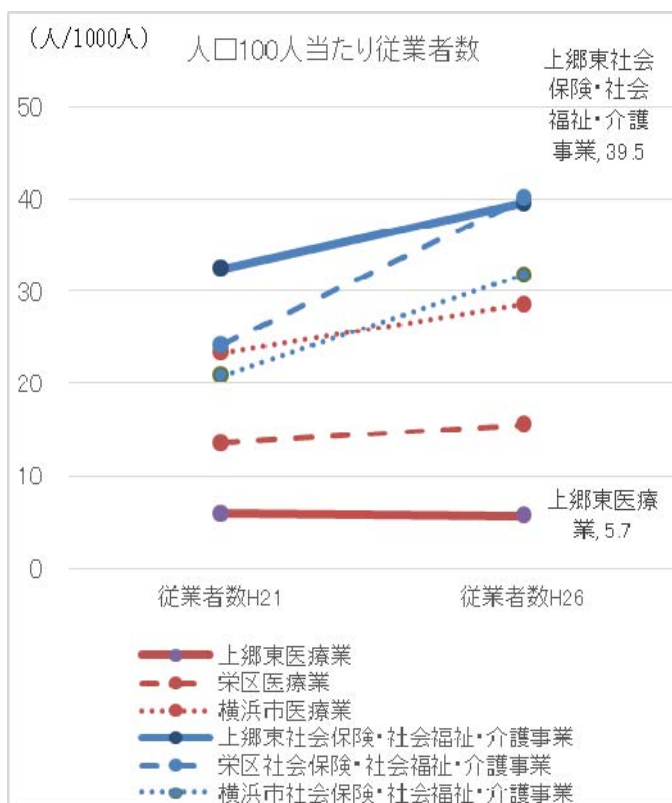


図 7-2 医療、介護関係の働く機会の動向

\*各年「経済センサス基礎調査」による

#### (4) 道路・交通

##### ア 道路

地域の主要幹線道路である環状4号線は、慢性的な渋滞が発生し、バスや車の利便性に大きく影響を与えています。環状4号線の本郷小学校前交差点から神奈中車庫前交差点までの区間は、将来4車線化を行う区間として都市計画決定がされていますが、時期は未定となっています。

また現在、平成32年度供用開始予定\*として整備が進められている都市計画道路上郷公田線（区間：栄区上郷町（神戸橋交差点）～栄区公田町（桂町交差点）。標準幅員32m）は、横浜環状南線と公田インターチェンジで接続する道路です。（※土地収用法に基づく手続きによる用地取得等が速やかに完了する場合）

この路線が完成すると、上郷東地区から本郷台駅方面への交通利便性が改善されるとともに、環状4号線の渋滞緩和や、高速道路利用利便性の向上などの効果が期待されます。

##### イ 交通利便の向上と交通手段の充実

上郷東地区は、鉄道駅から1km圏内の区域はごく一部で、通勤や買い物、通院などのため、車やバスに依存する比率が、区内の他の地区と比較して高くなっています。また、通勤・通学に利用する鉄道駅として最も多いのが港南台駅（72.2%）、次いで大船駅（13.9%）となっており、上郷東地区からの直通バスがない本郷台駅は2.8%と低い水準となっています。

環状4号線の渋滞の影響等により鉄道駅までのバス移動に時間を要することなどから、道路・交通の利便性について「不便」とする評価が多くなっています。

上郷公田線の整備など道路環境の変化を的確に捉え、利用者ニーズに沿ってバスの利便性を維持・向上する取組みを進めるとともに、あわせて人口減少社会にあってもバス路線を維持していくために、バス利用の需要を増やす取組みも必要です。また、今後増加する高齢者が利用できる安全な交通手段についても検討していく必要があります。

通勤・通学に利用する駅(H22区民意識調査)

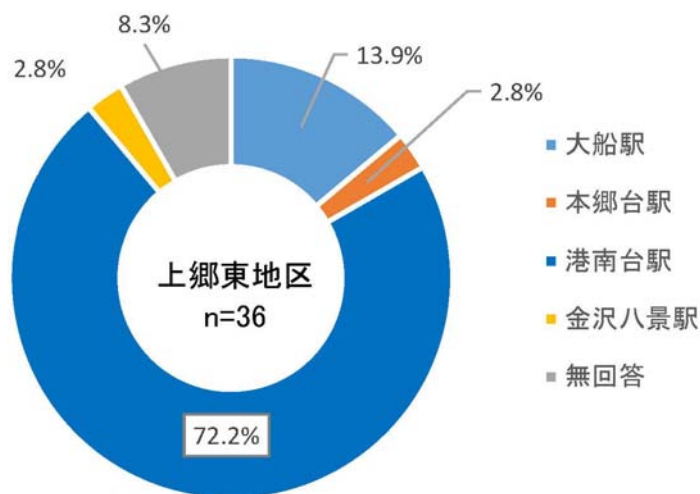


図8 通勤・通学に利用する駅

\*平成22年度区民意識調査による

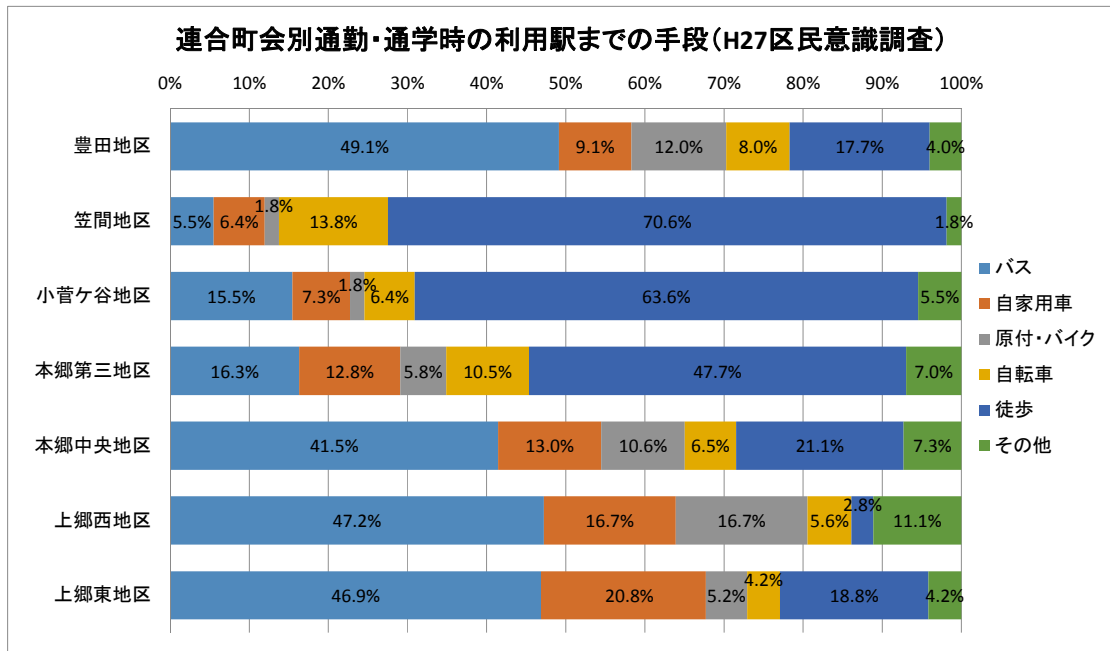


図 9-1 栄区内地区別駅までの交通手段

\*平成 27 年区民意識調査による

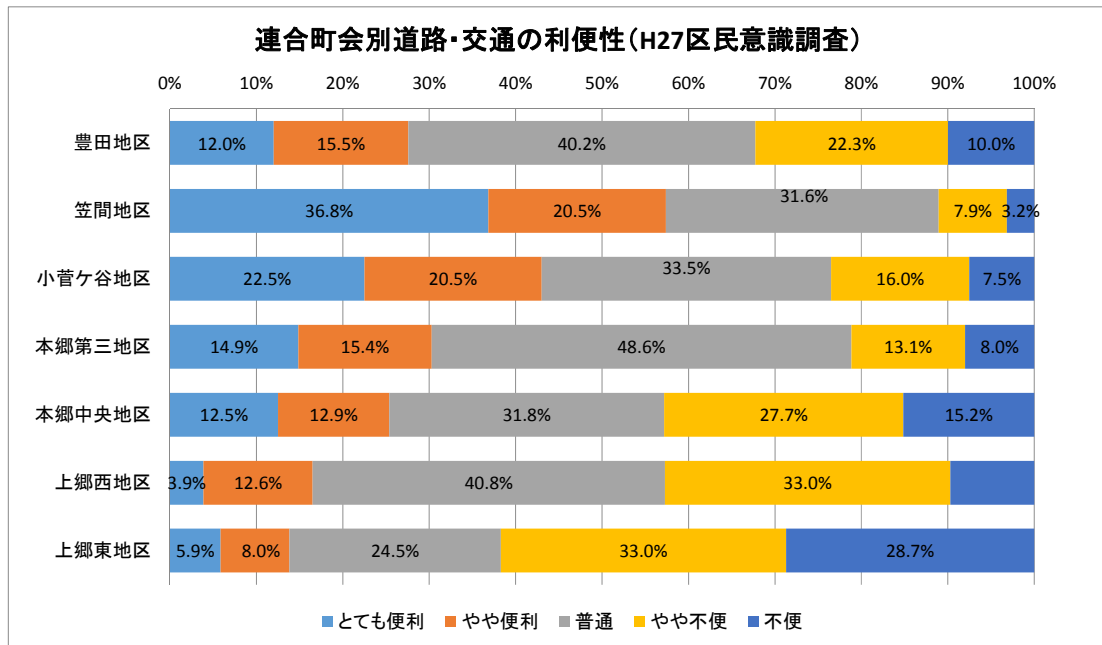


図 9-2 栄区内地区別・交通利便性の評価

\*平成 27 年区民意識調査による



## (5) 既存建築ストックの活用

### ア 旧庄戸中学校跡地の有効な活用

昭和 56 年 4 月に開校した庄戸中学校は、平成 27 年 4 月に上郷中学校と統合され閉校となりました。現在は、庄戸中コミュニティハウス、地域防災拠点として暫定的に利用されています。

- ・土地面積：16,052 m<sup>2</sup>
- ・建物延べ面積：7,560 m<sup>2</sup>（耐震診断、耐震補強済み。一部新耐震建基準の建物あり）

また、今後の本格利用にあたっては、地域課題を解決し、まちづくりに貢献する活用方法を検討する必要がありますが、用途地域、第 2 種風致地区など敷地の土地利用条件があり、地域防災拠点、コミュニティハウス等閉校前から継続している機能の取り扱いについても検討が必要です。

また、隣接する高速横浜環状南線の庄戸トンネルの上部区域とあわせて活用を検討することも必要です。

## (6) コミュニティ

### ア 自治会・町内会の構成

上郷東地区は、上郷町内会、庄戸一丁目町会、庄戸二丁目町会、庄戸三丁目町会、庄戸四丁目町会、庄戸五丁目町会、長倉町自治会、上郷ネオポリス自治会、東上郷青葉ヶ丘自治会、上郷台共同住宅自治会、みどりが丘自治会の 11 自治会・町内会で構成される地域です。

### イ 地域福祉保健計画に基づく活動

上郷東地区を対象区域として「第 3 期栄区地域福祉保健計画 上郷東地区 地区別計画」（計画期間：平成 28 年度～32 年度）が策定され、この計画に基づき以下のテーマに沿った活動が展開されています。

- 健康づくり（いきいきと人生を歩むために）「健康寿命日本一へ」
- 見守り・支えあい（みんなで支え見守る活動）「住み慣れた地域で安心して暮らし続ける」
- 連携・ネットワーク（つながることの大切さ）

## ウ 地域活動

地域内では様々な活動が展開されています。自治会・町内会活動への参加率も高くなっています。

地区内では住民の居場所づくりなどを目的とした、サロンやカフェが活発に開催されており、空き家を活用した常設のサロンを運営する先進的な事例も生まれています。

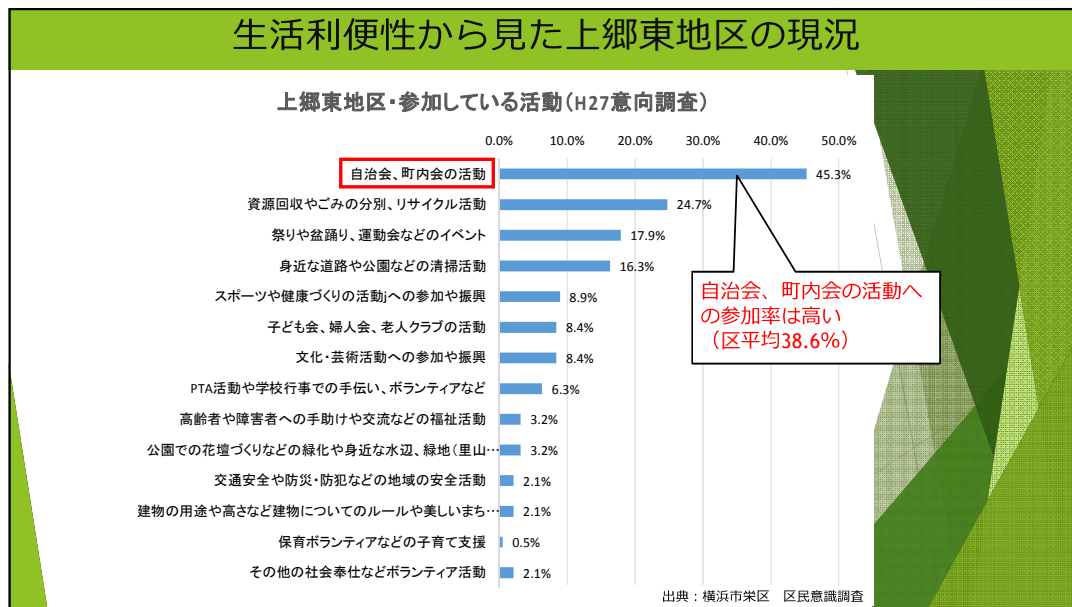


図 10 上郷東地区・参加している活動

\*平成 27 年区民意識調査による

表 3 上郷東地区サロンリスト

名称	開催日	開催場所	自・町会	内容
サロン「絆」	月 1 回	野七里 C/P	ネオポリス	昼食会やイベント
コスモス会	月 1 第 1(土)	庄戸 C/H	庄戸	講演や研修もあります
花水木	毎週金曜日	交流サロン庄戸	庄戸	多世代交流行事
ニコニコクラブ	月 1 第 4(火)	毎週異なる	庄戸	鎌倉、三浦等へ外出
すくすく	毎週水曜日	交流サロン庄戸	庄戸	子育て支援
びわの会	月 1 第 3(木)	中野 C/P	上郷東	ストレッチ体操
カフェあおば	月 1 回	青葉ヶ丘自治会館	青葉	茶話会・多世代交流等
むーみんスマイル	月 1 第 4(月)	共同住宅自治会館	共同	ランチやデザート
「カフェみどり」	月 1 回	みどりが丘自治会館	みどり	イベント・多世代交流
サロン梅の家	月 1 第 1(火)	光明寺仏教文化(研)	上郷	手作りの食事とレク
にこにこ筋トレ	毎週木曜日	みどりが丘自治会館	みどり	本山先生直伝の筋トレ
カトリア会	月 1 回	町内の空き家を利用	長倉	一人暮らし対象茶話会
「郷の和」	準備中	準備中	上郷	準備中

\*「地区社協だより 10 号」平成 27 年 3 月による

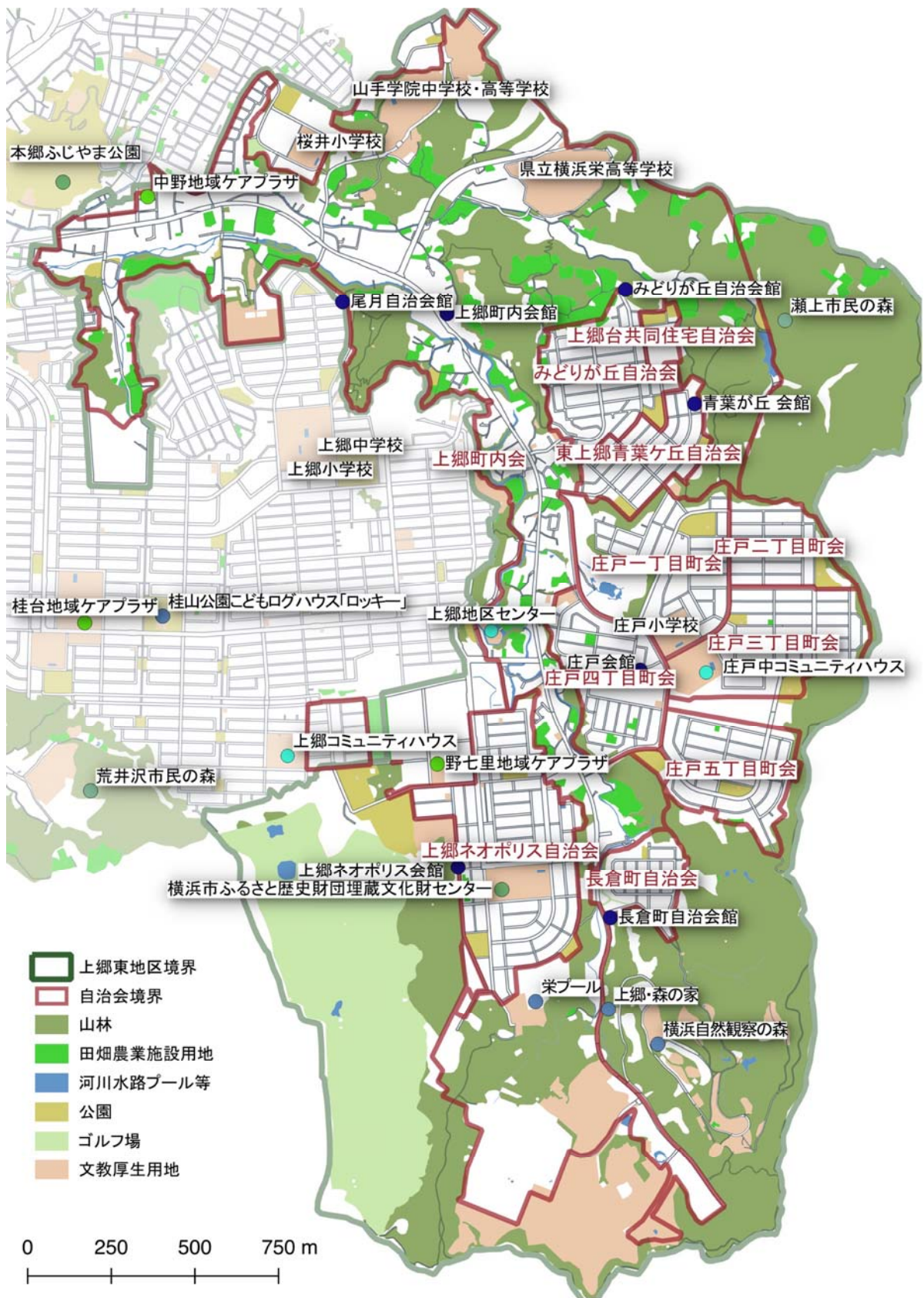


図 11 上郷東地区の自治会・町内会区域と主要な施設分布

エ 上郷東地区まちづくり協議会

上郷東地区のまちづくりの方向を検討し共有するため、栄区では平成 27 年度から、上郷東地区の自治会・町内会を始め、連合町内会、地区の社会福祉協議会や民生・児童委員・主任児童委員協議会などの団体、地域ケアプラザや地区センターなどの公共施設、学識経験者、行政が参加する、「上郷東地区まちづくり協議会」を立ち上げ、現状調査及び課題整理を行いながら今後のまちづくりの方向性について議論してきました。

これらの議論を基に、本構想がとりまとめられました。

### Ⅲ まちづくりの方向

上郷東地区の現状と課題をふまえ、以下の考え方と方針に基づきまちづくりを進めていきます。

#### 1 まちづくりの考え方

##### (1) まちの魅力を最大限に活用する

上郷東地区には、他のまちにはない魅力を多く持ち合わせています。子育てにも安心な住環境、成熟した地域コミュニティ、多様な生態系をごく身近に感じられる豊かな自然、それでいて都内まで1時間半という利便性を有しています。

このまちにしかない魅力を地域で共有し、それを最大限にまちづくりに活かすとともに、地域外にも発信していくことこそが、この地域でのまちづくりの核となります。

また、既に地域に存在する公共施設や、少子高齢化に伴い増加が予想される空き家、旧庄戸中学校跡地などについても、まちづくりを展開するための重要な地域資源として、活用を検討していきます。

##### (2) まちづくりへ戦略的・計画的に取り組む

道路環境の改善や鉄道駅へのアクセス改善など、地域の長年の課題については、横浜環状南線や都市計画道路上郷公田線などの道路整備等のスケジュールも踏まえながら、引き続き解決に向けて取り組みます。

また、高齢化等に伴って変化する生活利便施設や福祉サービス需要について、こまやかに対応するための方策を検討します。

##### (3) 多様な主体が連携して取り組む

まちづくりは、地域の皆様が主役です。地域と行政、公共施設、企業などが連携し、知恵を出し合うことでまちづくりを推進してきます。

## 2 まちづくりの方針

### 方針1

#### 良質な街並みを維持しつつ、利便性の高い住宅地を目指す

～ 現在・将来のニーズに応える新しい戸建住宅地にする

地区内の市街地のうち約75%が、低層の戸建て住宅地とすべき地区（第一種低層住居専用地域）とされ、商業施設やサービス施設などの建設が抑制されたこともあり、戸建て住宅地の静けさ、街並みや景観が形成されてきました。

しかし、近年世帯の規模が小さくなったことや高齢者が増えたことで、地域の生活需要は変化しつつあり身近な地域で買い物ができ、介護や医療をはじめとした生活関連サービスの充実等が望まれています。

このため、これまで培ってきた住宅地の街並みや景観を維持しながらも、様々な機能を有する住宅も立地する新しい戸建住宅地として再生します。

#### (1) 交流活動の活性化

趣味活動・文化活動・農園活動等を通じて文化・交流が盛んな活気がある住宅地にします。

#### (2) 生活サポートの充実

介護・医療サービスなどが便利で、介護が必要になっても在宅生活がしやすい住宅地にすることで、高齢者・障害者も共に生活しやすい生活空間を創出するとともに、買い物、子育て支援機能などを強化します。

#### (3) 職住一致・近接居住の促進

テレワークなど在宅勤務者向けの住宅など、住宅地の中に新しい就業の機会を生み出すことにより、活力のある住宅地にします。

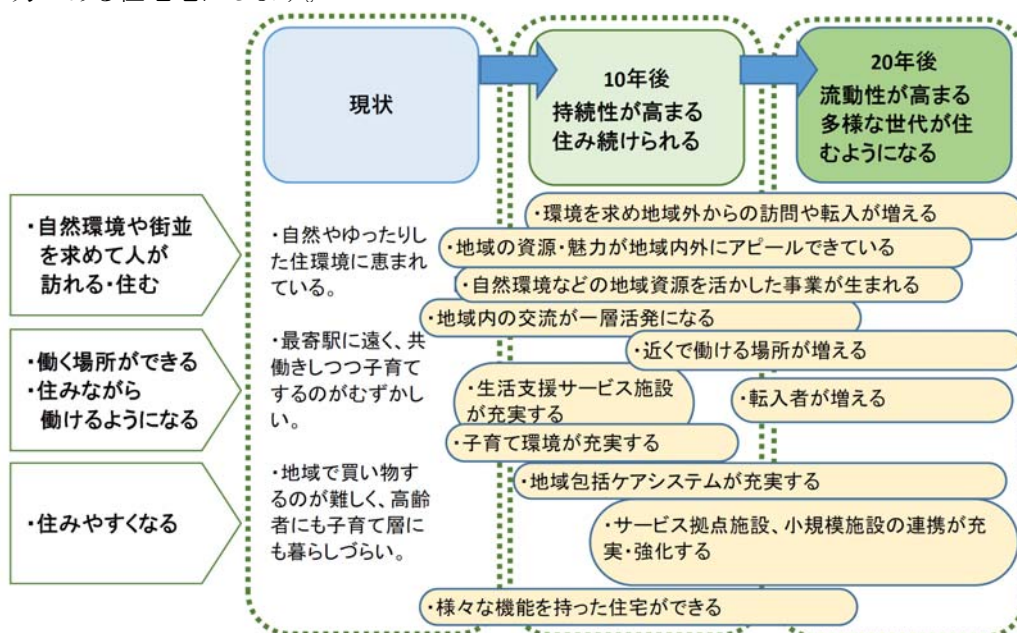


図12 新しい戸建住宅地に変化していくイメージ

## 方針2

### 地域が連携して多様な世代が住める持続可能性の高い住宅地にする

～ 様々な世代が住みやすい地域にすると同時に地域相互の連携を強化する

(1) 高齢者が住み続けるための選択肢を豊かにする

地区内の施設や様々な生活支援サービスが連携することにより、できるだけ長く地域内で住み続けられるよう福祉サービスを充実し、高齢者の暮らし方の選択肢を広げます。

(2) 子育て環境や就業の場を求めて活発に移動する 20 歳～30 歳代を引き寄せる

20 歳～30 歳代の若い世代は、子育て環境や就業の場を求めて活発に移動しています。地区内のまちづくりの様々な場面で連携して就業の機会を生み出すことや、子育て支援の環境を充実していくことにより、これらの世代の就業の場、生活の場として選択される住宅地にしていきます。

(3) 多様な世代が住める住宅地にする

上郷東地区は宅地開発時の昭和 40 年～50 年代に急速に入居が進んだため、現在は 65 歳～74 歳の居住者が多くを占めています。これら世代を地域の人材資源として、地域ぐるみの交流活動や子育て環境の改善につなげることで、高齢者はもとより、子育て世代や働き盛り世代等、多様な世代が住み続けられる住宅地を目指していきます。

(4) 住み続けながら働ける場所を増やす

IT 化の進展や雇用形態の多様化も背景に、生活に必要な飲食料品の販売や医療・福祉保健・介護等のサービスのほか、ホームオフィスやサテライトオフィスなど新しい働き方が生まれてきています。地区内に様々な形の就業の機会や場を作り出し、活力のある住宅地を目指していきます。

(5) 地域の知恵を活かす

上郷東地区には、地域活動や文化活動、サークル活動等に取り組んでいる方々がたくさんいます。これらの「人」と、いたち川や市民の森、公共施設等の「場」をつなぎ、活かすことで、文化や地域活動でまちを活性化する気運を高めていきます。

### 方針3

#### 自然環境を活かしながら、地域の軸と中心を形成する

～いたち川と環状4号線を地域交通と自然環境をつなぐ軸とする

～公共施設と周辺資源の一体的な活用により地域の中心を作る

##### (1) いたち川と環状4号線の沿線部分の活用

いたち川と環状4号線沿線部分には、地域ケアプラザ、地区センターなどの市民利用施設が立地しています。河川改修や道路の整備などの契機を捉えながら、地域の交通軸、豊かな自然環境をつなぐ軸にしていきます。

##### (2) 天園と埋蔵文化財センター

鎌倉アルプスのハイキングコースのひとつ、天園は多くの人に親しまれている場所であるとともに、東郷平八郎ゆかりの地であるとも言われています。また野七里から天園へのハイキングコースの近くには埋蔵文化財センターもあるため、これらを一体として栄区の歴史と自然の魅力を発信していきます。

##### (3) 旧庄戸中学校跡地の活用

旧庄戸中学校跡地は、地区のほぼ中央に位置し、都市計画道路上郷公田線が整備されると、地区の入り口（ゲート）となる区域に位置することから、地域のシンボルとなり得る存在です。

多様な活用が可能な大規模な敷地であり、校舎についても耐震補強済みです。現在は、暫定利用として一部がコミュニティハウスや地域防災拠点として活用されています。

- ・昭和56年4月開校。平成27年4月閉校
- ・敷地面積：16,052 m<sup>2</sup>
- ・建物延べ面積：7,560 m<sup>2</sup>（校舎2棟、体育館、格技場等を含む）

本格利用については、上郷東地区まちづくり協議会等での議論を踏まえ、まずは次のページの視点で検討を進め、地区のまちづくりに貢献するよう活用を図ります。

また、現在の建物の再利用や校庭の活用、横浜環状南線の庄戸トンネル（仮称）上部との一体的活用及び、民間企業等による利活用の可能性も検討します。



[基本的な視点]

- ①上郷東地区のまちづくりに貢献する。
- ②低層の戸建住宅を中心とした街並み・景観との調和に配慮する。
- ③地域の軸となる基盤整備と一体的に検討する。

[考慮する視点]

- ④地区のまちづくりや地域交流、文化交流の中心的役割を担う場として構想する。
- ⑤地区内の福祉サービスや健康増進（介護予防含む）の中心的な役割を果たす利用を構想する。
- ⑥魅力資源である自然を楽しむための入口や学習・体験の場としての活用や、農的活用を構想する。

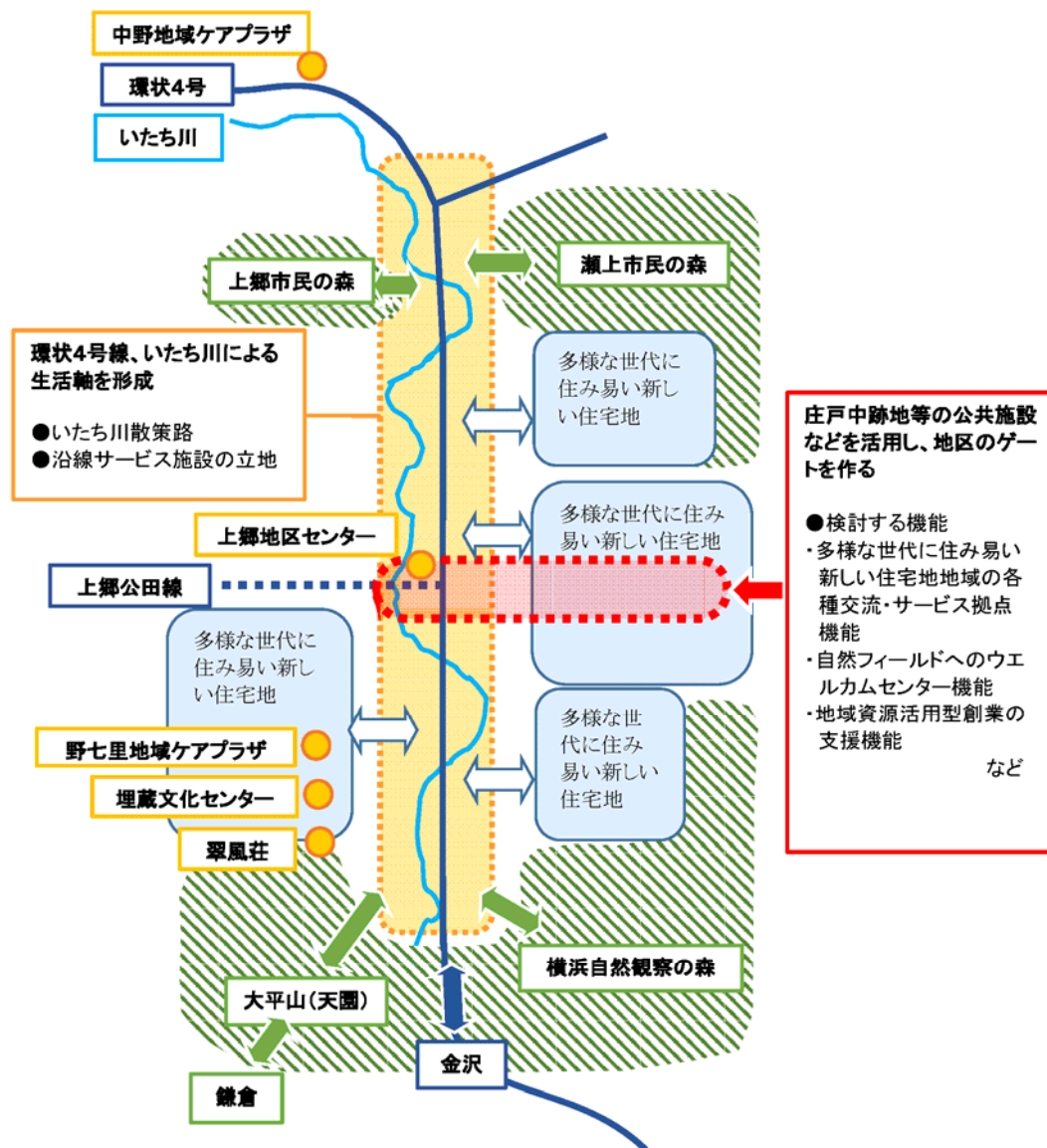


図 13 地区の軸と中心の形成

#### 方針4

### 安全・円滑な地域内外の移動手段の充実を目指す

～道路整備に合わせて、地域内外の移動の円滑化と身近なサービスの充実をはかる

(1) 幹線道路網の整備効果を活かす

都市計画道路上郷公田線の整備や、横浜環状南線公田インターチェンジの開設により、地域の交通条件が大きく変化し住宅地としての利便性も高まることが期待されます。この変化を活かして交通利便性の強化に取り組み、多世代が住む持続性の高い住宅地にしていきます。

また、地区の背骨となっている環状4号線の拡幅整備に向けて引き続き取り組みます。あわせて、並行して流れるいたち川源流域の自然を活かした憩える場の充実など、生活の軸を形成していきます。

(2) 地域内の安全で快適な移動の仕組みを作る

高齢化が進む中、身近な施設やサービスの利用ができるよう、安全で快適な地域内移動の仕組みや身近な施設・サービスの立地誘導、地区の施設相互の情報・ネットワークの充実などを進めます。

## 方針5

### 多様な主体が連携してまちづくりを推進する

上郷東地区まちづくり協議会での議論や検討を踏まえ、個々の様々なまちづくりを総合的に関連づけて推進し支援していきます。

#### (1) 行政と地域の協働・連携による推進

上郷東地区まちづくり協議会をはじめ、地域の活動団体や企業等と行政が協働・連携して、本構想をできるところから一歩ずつ実現していきます。

#### (2) 地域による運営・管理

生活需要の変化や社会環境の変化に対して柔軟な対応ができるよう、居住者が情報を共有しながら地域を変えていく必要があります。

地域の状況を的確に把握して、地域の運営・管理を担っていきます。

#### (3) 制度・ルールの効果的な運用

新しい戸建住宅地への転換、旧庄戸中学校跡地の活用、空き家の活用を進めるために、生活需要に沿ったルールの運用が必要になっています。

住宅地の街並みや環境を支えてきたこれまでの制度・まちづくりルール（建築協定、風致地区、用途地域等）の役割を評価し尊重するとともに、まちづくりの目標に沿った制度やルールを検討していきます。