資料３

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

平成 28 年 11 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　策定に至った経緯
　2　構想の目的・役割
　3　地域の範囲と構成

Ⅱ　まちづくりの方向・・・2p
　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）まちに足りない部分を補完する
　　（3）多様な主体が連携して取り組む

　2　まちづくりの方針・・・3p
　　方針１ 良質な街並みを維持しつつ、利便性の高い住宅地として再生する
　　（1）交流活動の活性化
　　（2）生活サポート
　　（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・・・5p
　　（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・・・6p
　　（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・円滑な地域内外の活動・流動を目指す・・・8p
　　（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・・・9p
　　（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

「円海山の自然に抱かれて多世代が活き活きと暮らすまち」
－　上郷東地区まちづくり構想　－

［Ⅰ］　はじめに

１　策定に至った経緯

上郷東地区は、郊外の住宅地として昭和 40～50 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、人口が減少し始め、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 60％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地区の 40％近くが樹林地や農地となっています。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が、いたち川河岸の段丘状の地形条件も重なり、渋滞や利便性に欠けるなどの地域課題があり、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、若いファミリー層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・役割

「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」等での検討を踏まえて本構想を策定しました。

３　地域の範囲と構成

まちづくり構想の対象範囲は、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（庄戸1～5丁目）、長倉町、上郷ネオポリス（野七里1，2丁目）の 5 ブロック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 40～50 年代に開発された住宅地が多い地区です。

［Ⅱ］ まちづくりの方向

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

このまちは、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）まちに足りない部分を補完する

道路環境や鉄道駅へのアクセスの改善など、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として再生する

～ 新しい戸建住宅地のモデルに転換する

市街地のうちほぼ4分の3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り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などが望まれています。

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。

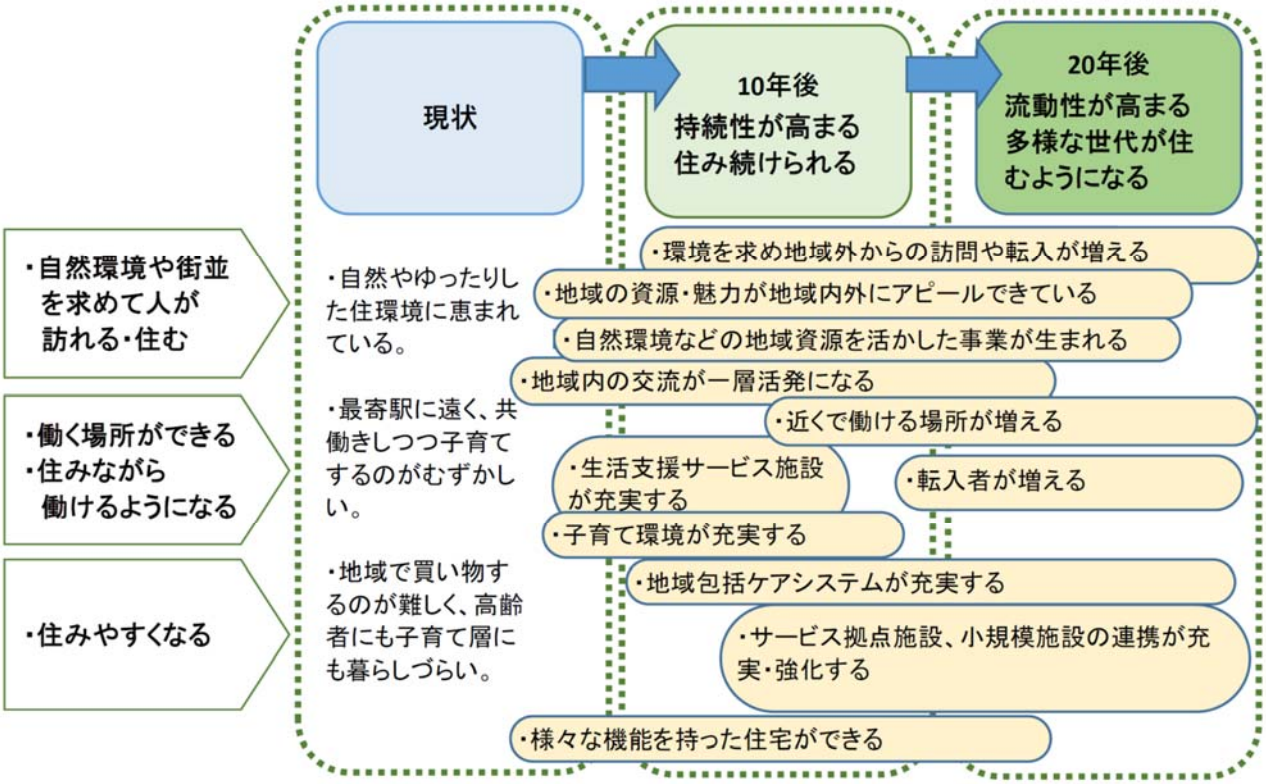
（２）生活サポート

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-1　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利便性の高い住宅地にする

～　住みやすさを向上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生活支援サービスを充実し、高齢期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若い世代を引き寄せる

20～30 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 40～50 年代に急速に入居が進んだため、現在は 70 歳前後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ていきます。

これからは持続性のある住宅地とするため、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号線を地域の軸とする

～旧庄戸中学校跡地、横浜環状南線のトンネル上部利用、上郷地区センター周辺の一体的な活用

（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1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として活用されています。また、地域防災拠点に指定されています。

・昭和 56 年 4 月開校。平成 27 年 4 月閉校
・敷地面積　　:16,052 ㎡
・建物延べ面積: 7,560 ㎡（校舎 2 棟、体育館、格技場等を含む）

旧庄戸中学校跡地は、上郷東地区まちづくり協議会等での議論を踏まえ以下のような視点で検討を進め、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、民間企業等による建替整備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。

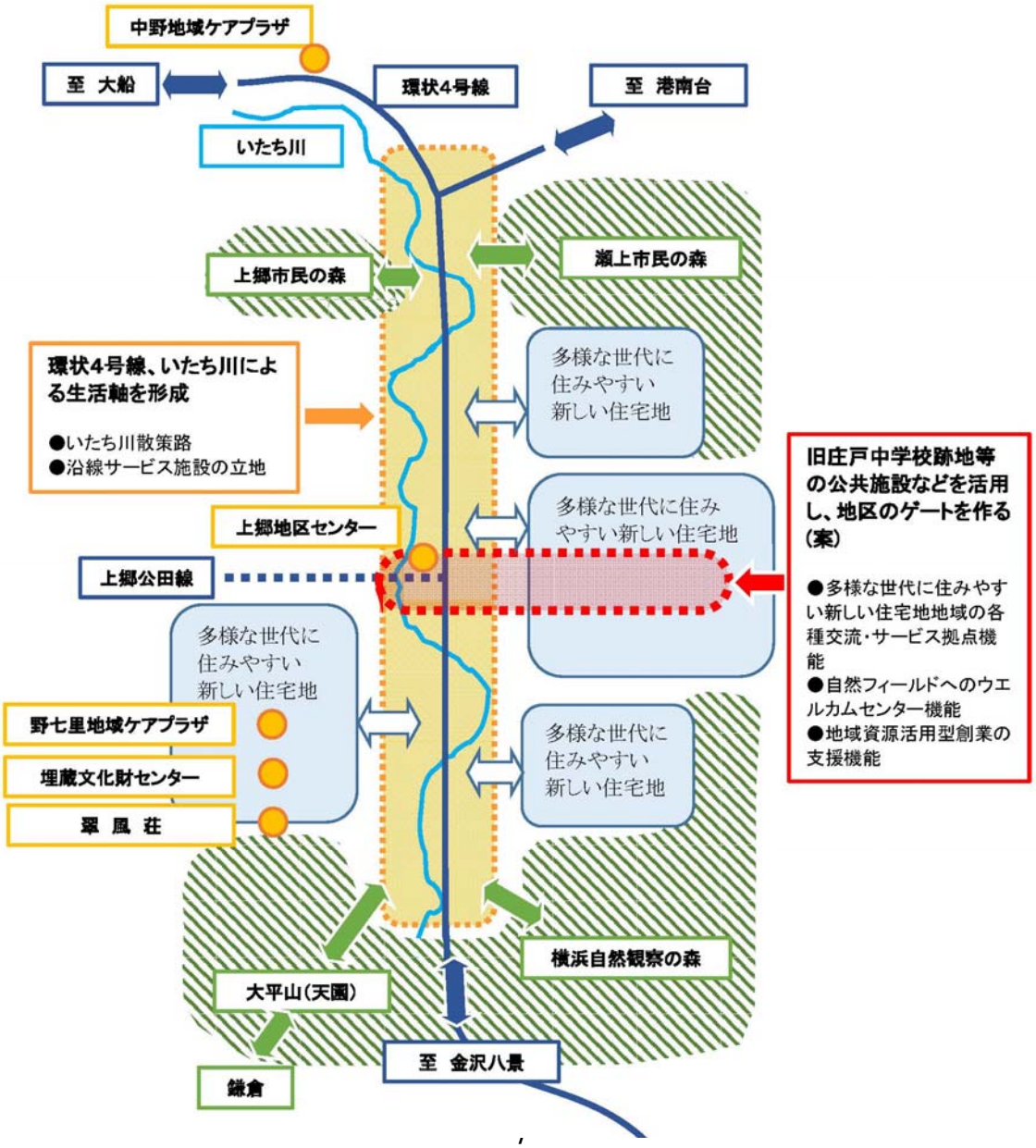
［考慮する視点］

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-2　地区の軸と中心の形成



方針4

安全・円滑な地域内外の活動・流動を目指す

～地域の幹線道路整備に合せて、地域内外の移動の円滑化、安全性の向上、既存施設との連携を含めた身近なサービスの充実

（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立地評価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等を作る

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、本まちづくり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応できるよう推進するのが基本であり、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。