

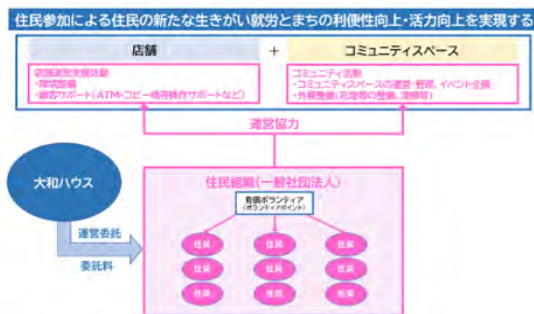
4 上郷ネオポリス（神奈川県横浜市）

地方創生における住宅団地の再生事例【神奈川県横浜市 上郷ネオポリス】

- 昭和45年頃からニュータウン開発が進み、現在は高齢化が進行し、空き家の発生懸念。
- 自治会を中心に多主体が連携したまちづくりを展開。
 - ・自治会と民間事業者が協定締結（平成28年）、民間事業者と市が協定締結（令和2年）。
- 民間事業者がまちの拠点を整備し、住民主体の運営・新たなサービス・生きがい創出などに取り組む。
 - ・建築基準法第48条ただし書き許可を取得し、第一種低層住居専用地域にコンビニ併設型コミュニティ施設を整備。
 - ・住民団体が立ち上げた一般社団法人がボランティアを募集し施設内外の美観整備やイベントの企画・運営を実施。



第一種低層住居専用地域に、建築基準法48条ただし書き許可を取得し「コンビニ併設型コミュニティ施設」を整備。地域住民が気軽にくつろげる憩いの空間を創出。



イベント・買い物での賑わい



戸建住宅団地の街並み



グリーンスローモビリティ
実証実験



移動販売

（1）横浜市の概要

横浜市は神奈川県東部に位置し、東は東京湾、北は川崎市、西は町田市・大和市・藤沢市、南は鎌倉市・逗子市・横須賀市に接しており、横浜市の中心部から東京都心部までは、約 30 km である。国際貿易港である横浜港を基盤として、首都圏の中核都市としての役割を担っている。

人口は戦後一貫して増加を続け、平成 25 年には 370 万人を突破したが、令和 3 年に戦後初の年間マイナスとなり、令和 5 年 1 月時点では約 376 万人となった。市の推計によると、令和 22 年には総人口が約 361 万人となる見込みであり、人口減少の兆しが見え始めている。

- 人口：3,769,220 人
(令和 6 年 1 月 1 日時点)
- 世帯数：1,800,110 世帯
(令和 6 年 1 月 1 日時点)
- 面積：438.01 km²



（２）上郷ネオポリスの概要

横浜市栄区の上郷東地区に位置する上郷ネオポリスは、首都圏近郊の住環境が整ったベッドタウンというコンセプトのもと、昭和 47 年に大和ハウス工業株式会社（以下「大和ハウス」という。）によって販売開始された戸建を中心とした住宅団地である。販売開始から 50 年以上が経過し、人口減少や少子高齢化に伴って顕在化するコミュニティ、交通、医療、介護、住まい、環境等、様々な課題解決に向けた取組を必要としている。

（３）住宅団地再生の方向性

上郷ネオポリス自治会は、平成 28 年に上郷ネオポリスマちづくり委員会を発足し、上郷ネオポリスマちづくり協議会にて、住宅団地再生の具体策について、大和ハウスを含む大学・企業群とともに協議を開始した。また、大和ハウスは、平成 26 年から住民との意見交換を開始し、関係を構築した上で、平成 28 年に上郷ネオポリス自治会と「上郷ネオポリスにおける持続可能なまちづくりに関する協定書」を締結し、地域住民が中心となって多主体が連携したまちづくりを展開してきた。

令和 2 年には、横浜市と大和ハウスは「郊外戸建住宅団地の持続可能なまちづくりの推進に関する協定書」を締結し、横浜市と大和ハウスが相互に連携・協力し、人口減少や少子高齢化に伴って顕在化するコミュニティ、交通、医療、介護、住まい等の様々な課題を踏まえ、持続可能なまちづくりに資する取組を推進してきた。

（４）住宅団地再生の取組

平成 29 年には、上郷ネオポリスマちづくり協議会により、上郷ネオポリスの住民を対象とした「全戸住民意向調査」が行われ、「買い物・交通の不便」「高齢者の見守りや支えあい」等の課題が確認されたことで、これらの課題解決に向けて、コミュニティ拠点施設の計画策定を開始した。横浜市等と協議を重ねた結果、第一種低層住居専用地域にある上郷ネオポリス自治会館と公共のバス停の隣接地（大和ハウス所有地であるバスロータリーの一部）において、建築基準法第 48 条ただし書き許可を取得し、令和元年にコンビニエンスストア併設型のコミュニティ施設「野七里テラス」を開設した。

「野七里テラス」のコンビニエンスストアは、大和ハウスのグループ会社が事業主として運営し、住民団体が立ち上げた一般社団法人「横浜上郷ネオポリス」が地域住民よりサポートメンバーとしてボランティアを募集し、施設内外の美観整備やイベントの企画・運営を行っているほか、食料品・日用品だけでなく、地元野菜やオリジナルワインなど店舗独自の商品も取り揃え、移動販売も実施することで、地域住民の生活利便性の向上を図っている。コミュニティスペースには、屋外ベンチも含め 40 席以上を設け、高齢者から子どもまで地域住民の誰もが気軽にくつろげる憩いの空間となっている。

(5) 地域再生制度の活用可能性

上郷ネオポリスでは、建築基準法第 48 条ただし書き許可による用途緩和を受けて、コンビニエンスストア併設型コミュニティ施設を開設し、大和ハウス、地域住民等が連携した活動により、住宅団地再生に取り組んできた。今後の取組の中で、用途規制等の緩和が必要になった場合には、地域住宅団地再生事業の活用を検討する余地がある。