

く未来を共に考えようく

野庭住宅・野庭団地

みらいビジョン



野庭住宅と野庭団地の未来を考える会
横浜市
令和3年11月

ビジョンの目的

野庭住宅・野庭団地は、緑豊かな良好な住環境をもつ大規模団地ですが、建設開始より約50年が経過し、人口減少・高齢化、住宅・施設の老朽化が進む等様々な課題があらわれつつあります。

本ビジョンは、野庭住宅・野庭団地全体の課題や魅力、将来の方向性について、地域のみなさまと共有するために策定するものです。

今後、このビジョンをもとに野庭住宅・野庭団地のまちづくりの方向性や、具体的な取組みの実施を検討・推進していきます。

※本ビジョンにおいては、一体開発された市営住宅、分譲団地、公共・公益施設等を含む団地全体の総称を「野庭住宅・野庭団地」と呼ぶことにします。

目次

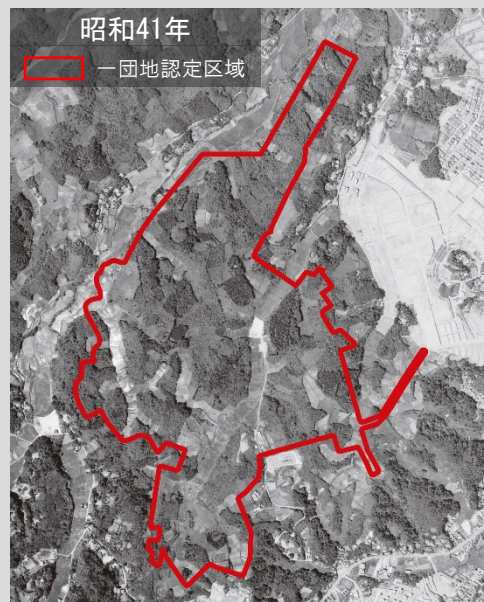
1. 野庭住宅・野庭団地の位置及び現況の土地利用 p.1
2. 野庭住宅・野庭団地の魅力 p.4
3. 野庭住宅・野庭団地の課題 p.6
4. 野庭の将来を見据えたビジョン p.8
5. ビジョンの実現に向けて p.11
6. 参考 p.12

～野庭の今と昔～

昭和30年頃より、横浜市は、野庭地域での大規模開発計画を立案し、地元地権者と協議を始め、その後実務を横浜市住宅供給公社に引き継ぎました。

昭和43年11月、野庭土地区画整理事業がスタート、昭和47年に市営住宅の建設に着手し、翌年10月から入居が開始されました。

分譲団地は、昭和48年2月に着手しました。



国土地理院 航空写真(1966年撮影)をもとに加工



国土地理院 航空写真(2007年撮影)をもとに加工

1 野庭住宅・野庭団地の位置及び現況の土地利用

周辺現況図

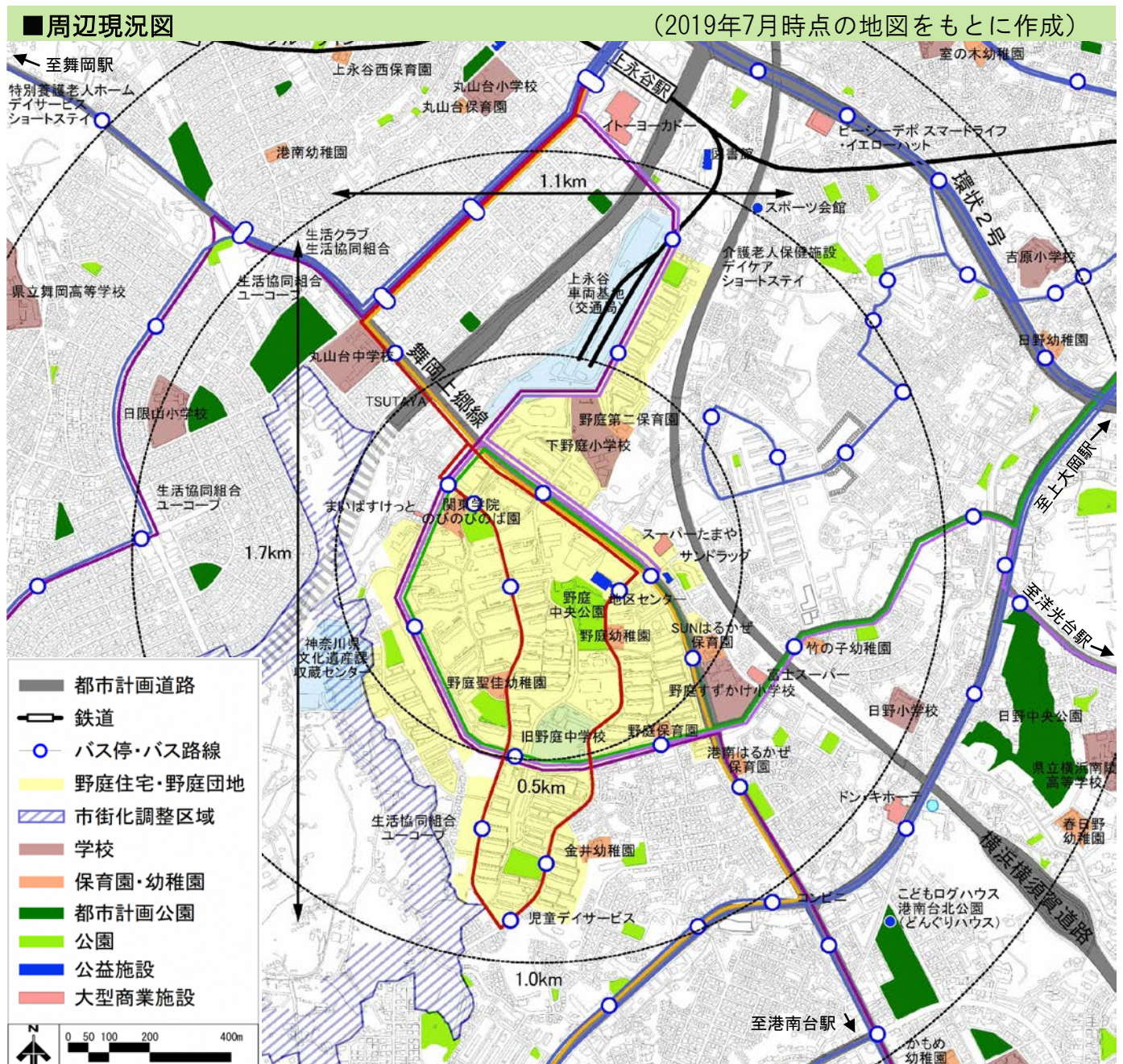
野庭住宅・野庭団地内には、商業施設、福祉施設、幼稚園・保育園等の生活利便・支援施設が複数立地しています。また、上永谷駅、港南台駅周辺には、大型の商業施設、病院等の主要な施設が立地しています。

主要道路（鎌倉街道、環状2号）沿いには家電量販店やドラッグストアなどの店舗が立地しています。

土地利用

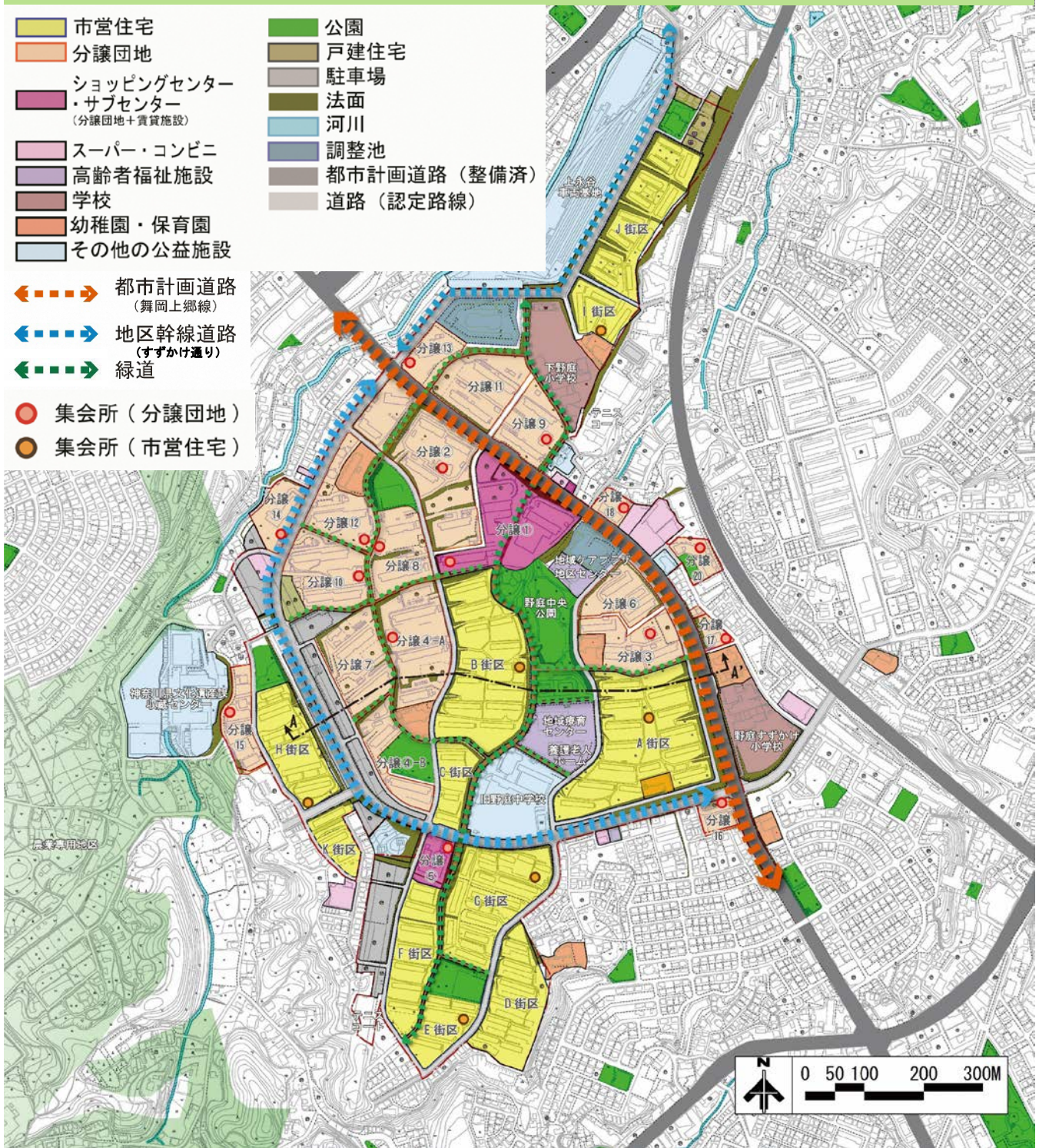
市営住宅（88棟、3,294戸）、分譲団地（43棟、2,869戸）、戸建て、団地ショッピングセンター・サブセンター、小学校等の公共・公益施設、公園等で構成されています。

丘陵地開発のため高低差が大きく、地形断面図を見ると、舞岡上郷線や地区幹線道路から野庭住宅・野庭団地の中央部の市営B街区まで約10mの高低差があります。一方、野庭住宅・野庭団地全体は歩車分離された緑道により、様々な施設等がネットワークされています。



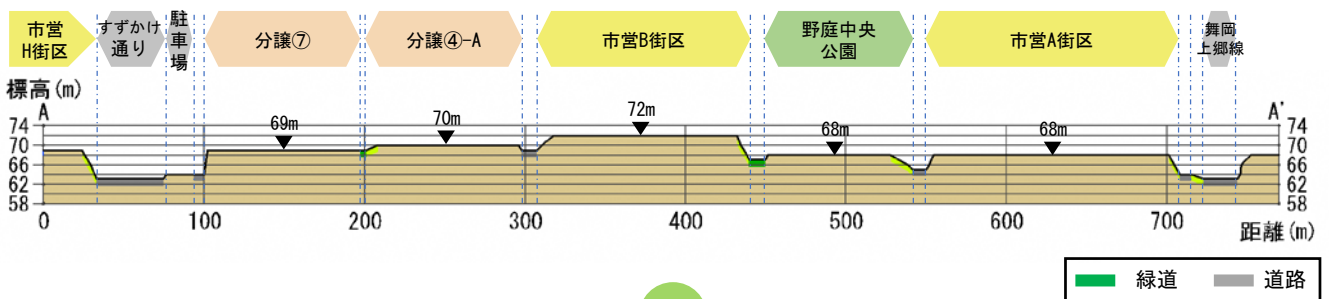
■土地利用現況図

- 市営住宅
 - 分譲団地
 - ショッピングセンター・サブセンター
(分譲団地+賃貸施設)
 - スーパー・コンビニ
 - 高齢者福祉施設
 - 学校
 - 幼稚園・保育園
 - その他の公益施設
 - 公園
 - 戸建住宅
 - 駐車場
 - 法面
 - 河川
 - 調整池
 - 都市計画道路（整備済）
 - 道路（認定路線）
- ←- - - - - → 都市計画道路（舞岡上郷線）
←- - - - - → 地区幹線道路（すずかけ通り）
←- - - - - → 緑道
- 集会所（分譲団地）
● 集会所（市営住宅）



■地形断面図（A-A'）

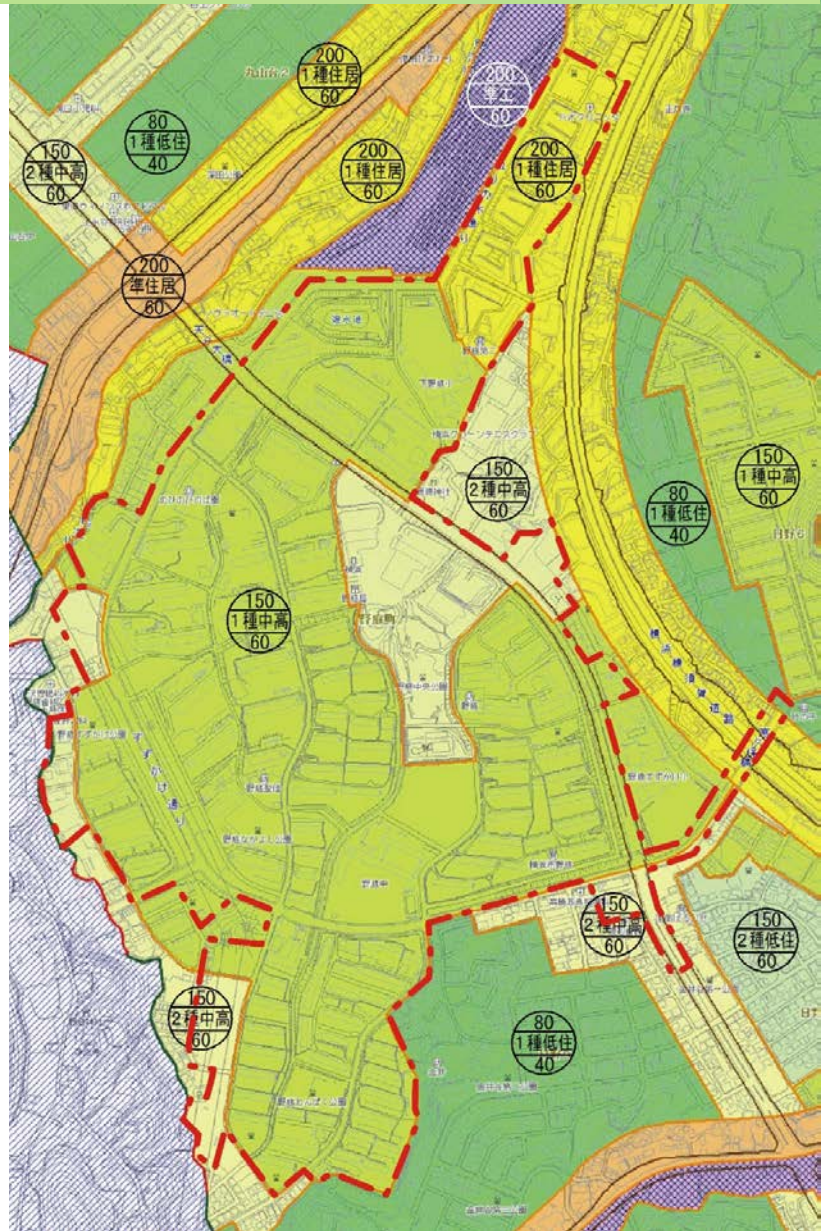
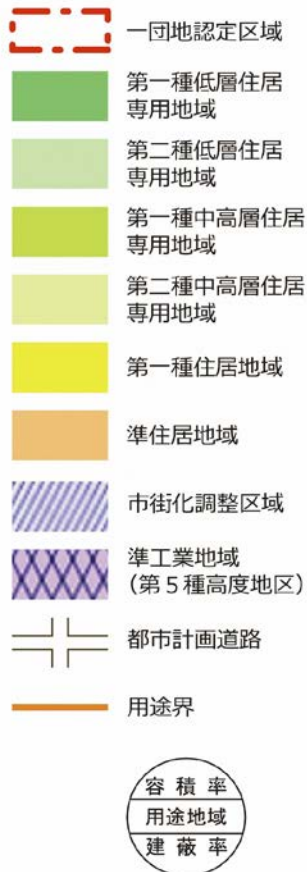
※地形断面図の標高は3倍に強調している



■用途地域図

現状、野庭住宅・野庭団地の範囲は、第一種と第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域の用途地域(※)が指定されています。

良好な住居の環境を保護するための地域のため、落ち着いた環境が維持される反面、大規模店舗や事務所等の立地は制限されています。

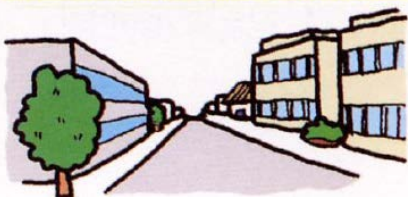


(※)用途地域：市街地の土地利用を大枠を定めるものです(全13種類)。各用途地域に応じて建てられる建物の種類が決まります

野庭住宅・野庭団地の用途地域

出典：国交省webサイト『土地利用計画制度の概要』
[<https://www.mlit.go.jp/common/000234474.pdf>](https://www.mlit.go.jp/common/000234474.pdf)

第一種中高層住居専用地域



中高層住宅のための地域です。病院、福祉施設、500㎡までの一定のお店などが建てられますが、事務所は建てられません。

第二種中高層住居専用地域



主に中高層住宅のための地域です。病院、福祉施設、1,500㎡までの一定のお店や事務所など必要な利便施設が建てられます。

第一種住居地域



住居の環境を守るための地域です。3,000㎡までの店舗、事務所、スポーツ練習場などは建てられます。

市内への通勤・通学に便利

バス便が充実しており、10分前後で市営地下鉄「上永谷駅」、JR根岸線「洋光台駅・港南台駅」、京浜急行「上大岡駅」の3路線4駅にバスでアクセスできます。

徒歩圏内に様々な施設が充実

野庭団地ショッピングセンター・サブセンター、野庭地区センター・地域ケアプラザ、幹線道路沿いの商業施設など徒歩圏内に様々な施設が立地しています。

また、上永谷駅付近に複数の病院が立地、野庭住宅・野庭団地内外にも診療所が複数立地しています。

■上永谷駅前



■野庭団地ショッピングセンター



豊かな自然の中での子育て

子育てしやすい環境が整っています。

- 歩車分離し安全に歩ける緑道
- 複合遊具や市営プールのある野庭中央公園をはじめとした豊かな緑・公園（1近隣公園、5街区公園）
- 4幼稚園、4保育園が立地
- 2小学校、放課後キッズクラブ等が立地

■子供たちがのびのびと遊べる野庭中央公園



■散歩などに最適な安全に歩ける緑道



豊かな自然と共生できる環境

野庭住宅・野庭団地内の公園・緑道・緑地等の四季折々の豊かな自然環境に加え、周辺に農業専用地区や農産物直売所等も立地する等、自然と共生できる環境があります。

■野庭住宅・野庭団地の緑道等



落ち着きがあり防災性の高い住環境

住棟の間隔は広くプライバシーが保たれ、夜間は静かで落ち着いた住環境となっています。

地盤が良く、防災性の高い住環境です。

また、旧野庭中学校は市の緊急指定避難場所に指定され、震災時の地域防災拠点に指定されています。

■野庭住宅・野庭団地内の高層住棟



まちづくりに係る多様な関係者の存在

地域内の拠点を中心に、お祭り等の地域イベント、住民組織・NPO等による様々な地域活動が展開されています。

野庭住宅・野庭団地内は計画的な維持管理が行われ、良好な環境が維持されています。

市営住宅居住者、分譲団地の区分所有者、野庭団地ショッピングセンター会とテナント、自治会、管理組合、野庭地域ケアプラザ、地域で活動する市民組織・NPO、行政関係者等、まちづくりに係る多様な関係者の存在が、ビジョンの実現に向け様々な発想を生み・取組を担う資源となります。

■野庭住宅・野庭団地での様々な地域活動



開発当時（昭和40年代に開発された大規模団地）

市営住宅、公社分譲
団地、戸建等の賃
貸・分譲併存開発

商業・公共公益施設
等の多様な生活利便
施設が立地

緑豊かな環境と歩行
者と車が分離した
歩行者専用の緑道の
ネットワーク

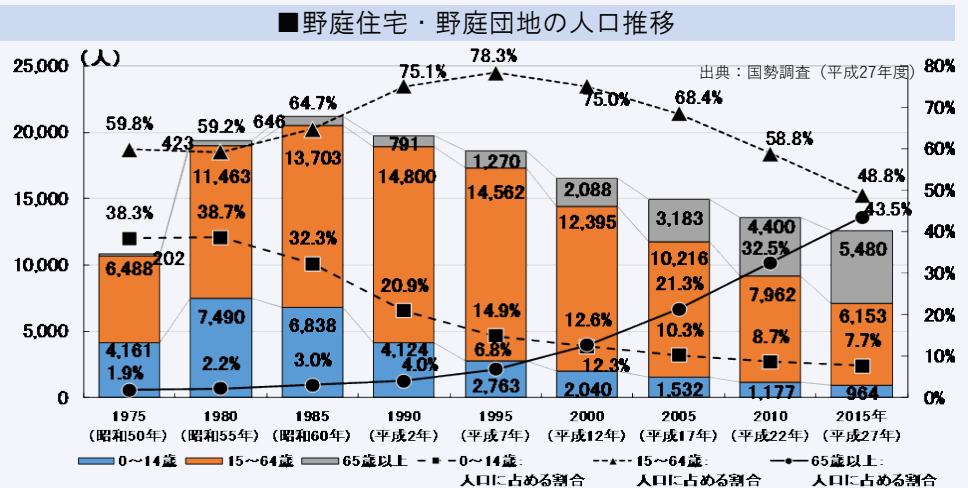
自然の地形を活かした
丘陵地開発のため区域
内に高低差が多い

建設より約50年が経過

今ある課題

人口減少・高齢化の進行

野庭住宅・野庭団地は、市全体・港南区と比べ人口減少・高齢化が進み、建設当初から住み続けている親世代の高齢化、子ども世代の進学・就職・結婚等による転出が進んでいます。



住宅・施設のリニューアルの必要性の増加

建設開始より約50年が経過し、短時間で建設された市営住宅や施設が更新時期を迎えます。

野庭団地ショッピングセンターの業態変化・空き店舗化の進行

幹線道路沿いに商業施設が立地する一方、高低差により幹線道路から見えにくく、ショッピングセンターやサブセンターでは、空き店舗化や小売から福祉系への業態変化が進んでいます。

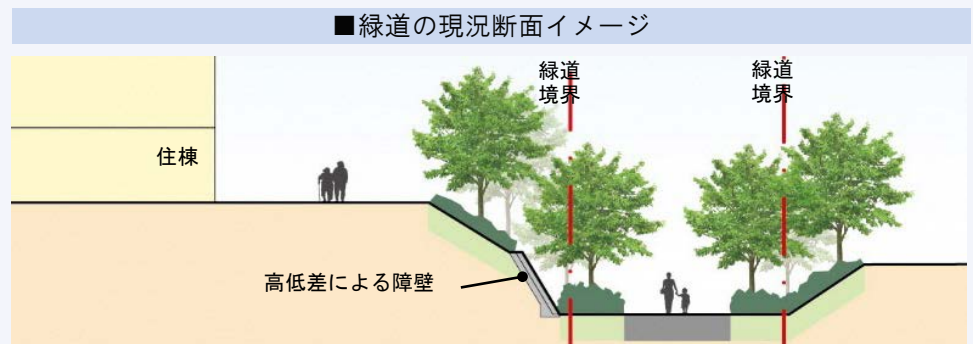
また、現状の用途地域では、ホームセンターといった大型店舗や業務系の事業所など、ニーズに応じた店舗立地ができません。

■サブセンター



緑道等のバリアフリーや防犯面の対応など

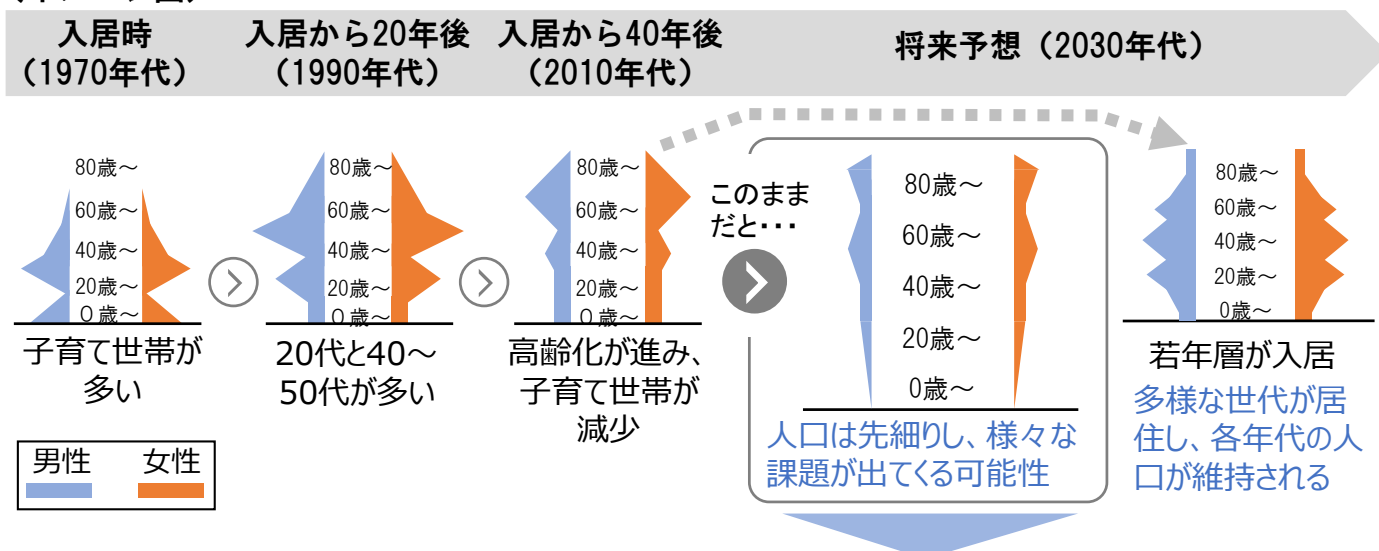
緑道は敷地との高低差があり、高齢者やベビーカー利用者にとって使いづらいものとなっています。また、緑道は見通しの悪さや夜間に暗い等、防犯面の課題がみられます。加えて、高齢者にとっては、バス停までの距離も遠く感じることがあります。



野庭住宅・野庭団地の人口ピラミッドの推移（イメージ）

高齢化及び若年層の流出などによる人口減少のため、今後、様々な活動の担い手の不足が予想されます。そのため、今後は若年層を受け入れる取組に力を入れていくことが考えられます。

（イメージ図）



これから出てくる可能性がある課題

地域の自治活動やコミュニティ活動の希薄化

- ・ 高齢化が進行し担い手が不足すると、自治活動やコミュニティ活動が希薄化
- ・ 市営住宅、分譲団地ともに、共用部の管理の担い手不足や、地域の災害時の助け合い等に悪影響

分譲団地における、空住戸の増加や管理不全の懸念

- ・ 人口減少・高齢化により、入居が進まないと空家化が進行
- ・ 分譲団地では、空家の増加に伴う管理費・修繕費不足、高齢化に伴う管理組合の担い手不足等による管理不全

野庭団地ショッピングセンターの空店舗の増加・買物難民の増加

- ・ センターの空店舗化が進むことによる、自動車に乗れずインターネット通販等にも対応できない方の買い物難民化

高齢者の引きこもり・孤独死の増加、福祉難民の増加

- ・ 高低差等による外出困難、地域内に介護する子世代の不在、地域内で見守りが行き届かなくなる等による、引きこもりや孤独死の増加
- ・ 介護の拠点・担い手不足

利用者の減少によるバス交通の縮減

- ・ 人口減少・高齢化に加え、住宅からバス停・施設までの距離が長く移動の制約になることで、バス利用者が減少
- ・ バスの利用者の減少による収益悪化や、バス事業者側のドライバー不足等の理由により、バス交通が縮減

ビジョンなく更新が進むことによる環境の悪化

- ・ 方針なく建替えや施設の更新が進むことによる、良質なまちの再生の妨げとなる可能性

「これから出てくる課題」を生まないため、ビジョンを明確にし、取組を進めよう！

再生の視点

まちづくりを進めていく上では、課題に対応し、身近な取組を進めるとともに、10年・20年後を見据え、若い世代を呼び込み、誰もが継続し住み続けられるまちにしていくことで、世代が循環するサイクルをつくる必要があります。

そのためには、野庭の魅力を活かしながら、多世代が求めるライフスタイルを実現できるまちに転換していくことが求められます。

また、新型コロナウイルスの影響に伴う人々の価値観・ライフスタイルの変化、デジタル化や自動運転等の様々な技術革新が著しい速度で進む中で、これらの変化を柔軟にまちづくりに取り込んでいくことも必要です。

さらに、全国的・世界的な課題であるSDGs（持続可能な開発目標）や脱炭素社会の実現（※）などを進め、まちづくりを展開していくことも大切な視点となります。



※脱炭素（カーボンニュートラル）：横浜市は2050年までに温室効果ガスの排出を実質ゼロにする「Zero Carbon Yokohama」を掲げています

再生の目標

10年・20年先のまちの将来を考え、地域住民みんなが主役となりまちづくりに参加し積極的な取組を進めながら、地域の個性となる魅力をつくっていくという思いを込め、再生の目標を定めました。

■再生の目標

みんながつくる魅力あるまち野庭

みんながつくる

- ・地域住民みんなが主役で、積極的に計画や取組に参加し、ものごとをつくっていく



魅力あるまち

- ・発展性や夢があり、将来が明るいように感じられる
- ・地区の個性となる魅力をつくる

■再生の方針となるテーマ

再生の目標を踏まえ「住まい」「拠点」「活動」そしてそれらをつなぐ「つながり」を再生の方針としました。

再生のテーマごとに、具体的な取組を検討していきながら、多様な主体が協働し、関係する取組を相互に連携させながら進めていきます。



再生の方針

住まい

将来にわたりまちを持続させるため、高齢者が安心して住み続けられる環境を整えるとともに、新たな若い世代を呼び込み、若い世代も住み続けたいまちをつくりまします

実現に向けた取組イメージ(案)

- ①市営住宅の建替えによる高齢者の継続居住とファミリー世帯の誘導
- ②多様な主体による、分譲団地の管理に係る支援体制の構築及び新たな魅力づくり（IT団地等）
- ③若い世代を呼び込む住み替えの仕組みづくりと住まい方のプロモーション

多世代が住み続けられる住まいづくり

■建替え後の市営住宅のイメージ



(大阪府営吹田佐竹台住宅)

つながり

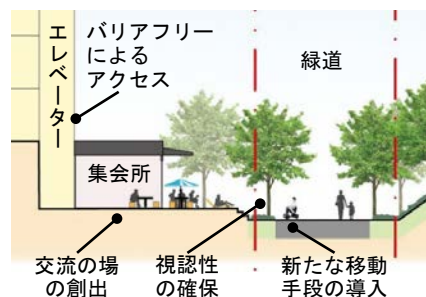
人・道・移動・情報等の地域の多様なつながりづくり

地域情報の発信により人々の活動等の多様なつながりづくりや、緑道と敷地の一体化や新たな移動手段により、住まいや拠点をつなぎます

実現に向けた取組イメージ(案)

- ①地域情報を発信するプラットフォームの構築と活動のつながりづくり
- ②コミュニティのつながりを生む緑道沿いの空間整備
- ③既存の緑道・道路を活用した新たな移動手段の導入の検討

■緑道と敷地のつながりづくりのイメージ



拠点

気軽に集まり交流できる みんなの居場所づくり

世代を問わず、生活利便機能の強化・充実、生きがいづくりの場の創出・拡充や、新しい価値観・ライフスタイルに合う新たな魅力的な拠点づくりや取組を推進します

実現に向けた取組イメージ(案)

- ①多様な拠点の場づくり
(商業機能の充実、多世代交流の場、働く場など)
- ②住宅の建替えや余剰地活用による新たな機能の導入
- ③身近な小拠点づくり (集会所の地域開放)
- ④にぎわいや利便性を高めるための拠点づくり
- ⑤広場等を活用したにぎわいの創出

活動

地域活動を続けていく ための場・仕組みづくり

地域で取り組んでいきたい取組を関係者で議論し具体化しながら、活動の活性化を図ります

実現に向けた取組イメージ(案)

- ①関係主体の協働による野庭住宅・野庭団地の再生に向けた体制づくりと取組の具体化
- ②まちの魅力を向上させる地域活動の活性化

■商業のイメージ



(ランチ茅ヶ崎)

■屋外の交流の場づくり



(洋光台中央団地広場)

■議論の様子



(未来を考える会)

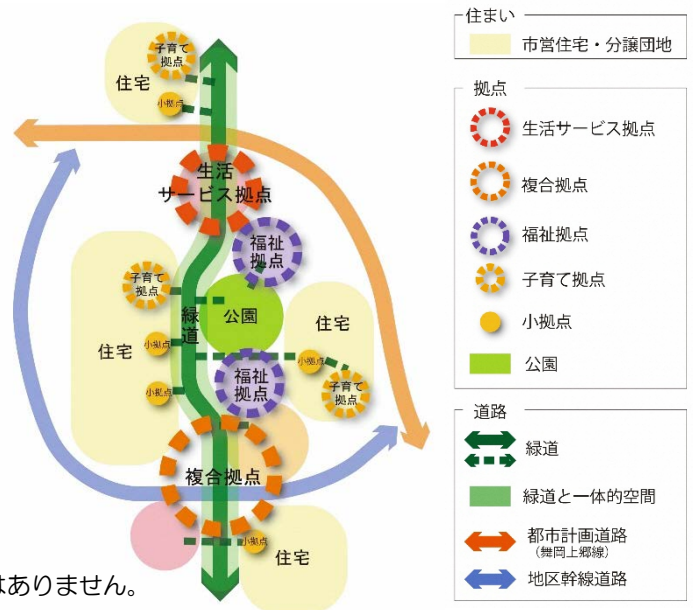
将来のまちのイメージ

ビジョンの実現のための将来のまちのイメージをまとめました。

右図は、既存の拠点の活用・活性化を図りながら、地域の商業機能の充実・交流の場・雇用の場の創出等につなげる複合拠点等の新たな拠点を整備し、各拠点が緑道を介してつながることで、様々な活動の場として利用される将来のまちのイメージを示しています。

市営住宅の再生や新たな拠点づくり等にあたっては、横浜市の都市計画で定められた様々な規制があるため、本ビジョンの実現に向けた具体的なまちづくりの手法について、関係部署と共に検討していく必要があります。

※イメージを示したもので、拠点の整備や位置等を決定したものではありません。
今後の検討状況によって、変更する可能性もあります。

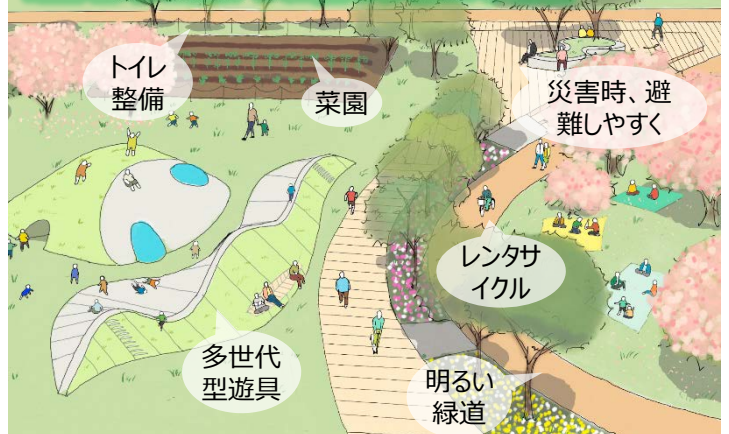


緑道沿いの空間を身近なコミュニティスポットとして再生



緑道沿いに開いた、住民の身近な活動・コミュニティの場

既存緑地を活かした誰もが憩える環境



緑道や公園等、野庭らしい自然環境を活かし、子どもから高齢者までが憩える環境

豊かなライフスタイルを叶える多世代交流の拠点



多世代を惹きつける商業・生活サービスの提供や、イベントの開催等、にぎわい形成の場

子育て世帯から高齢者まで誰もが快適に住み続けられる環境



高低差をできるだけ解消し、新たな移動手段の導入など、安心・快適に移動できる環境

取組の実施体制の構築

今後は、本ビジョンをもとに、野庭住宅・野庭団地のまちづくりの方向性や、具体的な取組の実施を検討・推進していきます。そのため、「野庭住宅と野庭団地の未来を考える会（「未来を考える会）」」を発展的に「（仮称）野庭住宅・野庭団地 未来につなぐ会（「未来につなぐ会）」」に移行し、地域での活動・取組に関して、取組同士の連携や情報共有を図るなど、活動のつながりを推進します。

未来につなぐ会や地域での活動・取組の活動を通じ、取組同士の連携を図るなど、活動のつながりづくりを推進します。

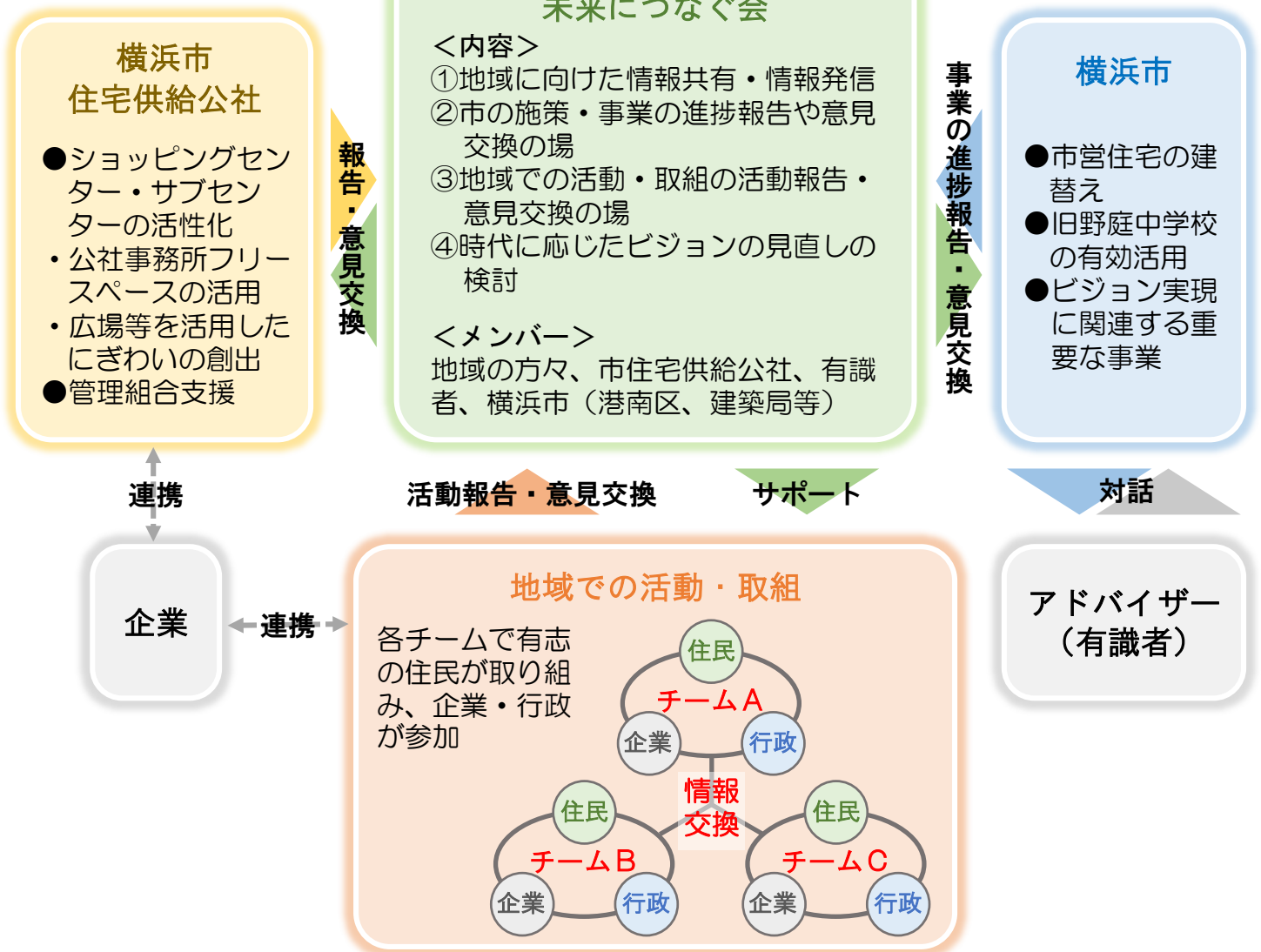
地域での活動・取組

地域・公社・民間事業者等が主で行う個別の取組について、取組ごとにメンバー（「未来につなぐ会」のメンバー外・地域外も含む）を集め、企画の検討、取組の実施を行います。

市が中心で行う事業・施策

「未来につなぐ会」と情報共有・意見交換を行いながら、事業を進めます。

■ビジョンの実現に向けた今後の体制イメージ



未来を考える会の検討過程

「未来を考える会」は、令和2年10月の準備会以降全5回開催し、本ビジョンをとりまとめました。各回の事前には、有識者から会の推進やプロジェクトの推進を図る上でのアドバイスを頂く「アドバイザー会議」を実施しました。

また、webアンケートやグループヒアリングなどを行い、未来を考える会に参加されていない方々の意見も取り入れるようにしました。

住民アンケート(令和2年3月)

市営住宅・分譲団地 全戸対象

未来を考える会(準備会)

第1回
令和2年
10月8日野庭住宅・
野庭団地の
魅力と課題

- (1) 住民アンケートの結果報告
- (2) 野庭地域の魅力と課題に係る意見交換
- (3) グループヒアリングの開催について

第2回
令和2年
12月25日再生に向けて
大事にしたい
こと

- (1) 第1回未来を考える会の振り返り
- (2) グループヒアリングの状況報告
- (3) まちの再生に向けて大事にしたいことについて意見交換

第3回
(正式設立)
令和3年
3月24日再生の目標・
方針・取組
について

- (1) 未来を考える会の正式設立、会長の選任・挨拶
- (2) 若者向けWEBアンケート、オンライングループヒアリング実施結果について
- (3) 地域のまちづくりの目標、方針、取組について
- (4) 再生に向けて先行して取り組むもの

第4回
6月25日ビジョンの
実現に向けて

- (1) ビジョン(たたき台)について
- (2) 短期的な取組みについて
- (3) 現在進行中の取組みについて

第5回
10月14日ビジョンの
とりまとめ

- (1) ビジョンについて
- (2) 短期的な取組み、今後の進め方について
- (3) 現在進行中の取組みについて

未来を考える会

グループ
ヒアリング令和2年11月
~令和3年2月子育て
関係者商店会
・商業
関係者

地域活動

若年層

	氏名	ご所属等
会長	黒田 祐輔	野庭団地連合自治会 会長
副会長	木村 妙子	野庭住宅連合自治会 会長
地域の 皆様 ※50音順	石井 雄輝	学校法人関東学院のびのびのば園 地域連携リ-ダ-
	小嶋 千英子	学校法人ミネルヴァ学園 野庭幼稚園 園長
	塩田 良英	港南区シルバークラブ連合会 会長
	鈴木 皓人	野庭団地在住
	大力 洋介	野庭団地住宅管理組合連絡協議会 会長
	長堀 幸平	野庭地域ケアプラザ 所長
	林 壽美子	野庭団地地区社会福祉協議会 会長
	播磨 清二	野庭住宅地区社会福祉協議会 会長
有識者	堀部 陽介	野庭団地ショッピングセンター会 会長
	内海 宏	株式会社地域計画研究所 代表取締役
庁内等	松本 真澄	東京都立大学都市環境学部建築学科 助教
	横浜市住宅供給公社、横浜市(建築局、港南区)	

	氏名	ご所属等
アドバイザー 会議のメンバ- 有識者	大江 守之	放送大学 客員教授 慶応義塾大学 名誉教授
	内海 宏	株式会社地域計画研究所 代表取締役
	樋野 公宏	東京大学大学院工学研究 科 都市工学専攻 准教授
	松本 真澄	東京都立大学大学院 都市環境科学研究科 助教
	三輪 律江	横浜市立大学大学院 都市社会文化研究科 教授
庁内等	横浜市住宅供給公社 建築局市営住宅課 港南区区政推進課	

複合拠点の土地活用について

住民アンケートでは、今後地域にあったら良い店や施設、機能などのニーズとして、ホームセンターやカフェ等の飲食店、スポーツ広場等が挙げられました。

ビジョンではこれらのニーズ等を踏まえ、道路からのアクセスも良く地域の交流の場としてふさわしいすずかけ通り沿い深田橋交差点付近を「複合拠点」と位置づけ、商業の充実・交流・雇用の場の創出等につなげることを想定しています。

また、民間事業者とのサウンディング型市場調査では幅広く施設提案をいただきました。今後、住民や事業者ニーズを踏まえ、地域に必要な機能を取り入れるよう拠点の具体化を図っていきます。

住民アンケートの結果

あったら良い店・場所としては、ホームセンターやカフェ、生鮮食品等の個店を求める声が比較的高くなっています。

屋外空間については、スポーツ広場や子供向けプレーパークを望む声もあります。

また、子どもと行きやすい大型商業施設や、地域の防災の拠点機能も求められています。

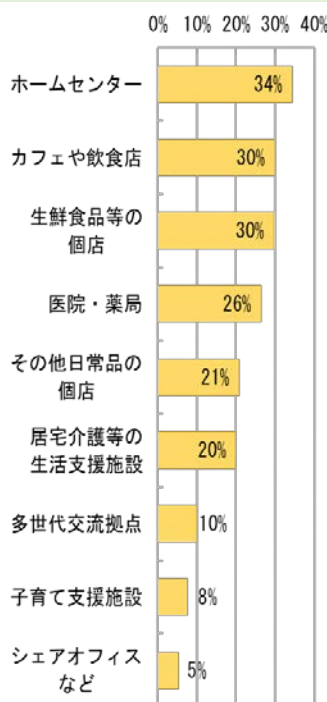
■実施概要（全戸対象）

- ① 対象：野庭住宅・団地6, 163戸
- ② 調査実施時期：令和2年3月
- ③ 回答数：4,405件（71.5%）

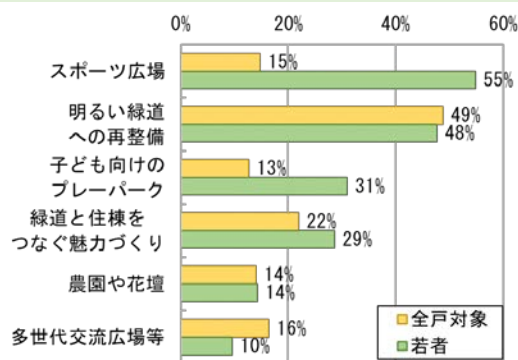
■実施概要（若者向けwebアンケート）

- ① 対象：野庭住宅・団地在住＋居住歴がある29歳以下
- ② 回答期間：令和3年2月5日～2月28日
- ③ 回答数：42件

あったら良い店・場所



屋外空間への要望



あったら良い機能（自由記述）

子ども・若者	働く場、人気のお店、娯楽施設
商業	大型商業施設やフードコート
医療・福祉	高齢者向け施設や医療機関
交流	多世代交流できる施設、カフェ
スポーツ	スポーツ施設、健康遊具
その他	避難場所や防災の拠点機能等

サウンディング型市場調査の結果(旧野庭中学校の活用案について)

旧野庭中学校について

旧野庭中学校は、幹線道路に面し交通利便性が高く、一定規模の面積があるため、様々な施設の立地を見込めます。

用途として、住民アンケートでも希望の高かった飲食店やホームセンターのほか、コワーキングスペース等のオフィス、スポーツ施設などの施設用途が提案されました。

■対話期間：令和3年6月11日～7月14日

■参加者数：17事業者

(不動産3、建設3、建物管理2、鉄道2、商社1、通信1、ハウスメーカー1、スポーツ関係1、コンサルタント1、その他2)

提案のあった主な用途

住宅	共同住宅（分譲・賃貸・高齢者向け）
商業	カフェ等の飲食店、ホームセンター、スーパー、複合型商業施設等
業務・医療・福祉	オフィス、コワーキングスペース、野菜工場、医療施設
教育・文化・交流施設	多機能地域交流施設（アーバンデザインセンター、子育て支援、歴史・生涯学習、起業等）、オンラインデジタル美術館
スポーツ	グラウンド、ジム、ランニングステーション、コンベンション施設、寮等
その他	モビリティの実証実験場、菜園、小型バイオマス発電所、養殖施設、防災拠点等

野庭住宅・野庭団地

みらいビジョン



■横浜市webサイト『野庭住宅・野庭団地の再生について』

より詳しい情報は、横浜市webサイト『野庭住宅・野庭団地の再生について』をご覧ください

URL <https://www.city.yokohama.lg.jp/kurashi/sumai-kurashi/jutaku/shiryo/noba20210427.html>



令和3年11月発行

発 行：野庭住宅と野庭団地の未来を考える会
横浜市建築局・港南区

お問い合わせ：〒231-0005 横浜市中区本町6-50-10 横浜市庁舎 24階
横浜市建築局住宅部 市営住宅課 電話：045-671-2942
〒233-0003 横浜市港南区港南4-2-10
港南区役所総務部 区政推進課 電話：045-847-8319