

# 横浜市旭区大規模団地再生ビジョン

地域コミュニティの維持・強化、人口減少・超高齢社会への挑戦

平成 30 年 9 月

横浜市旭区役所

横浜市建築局



# 目次

---

1.	このビジョンのねらい	1
2.	団地の再生に向けたまちづくりの目的	2
3.	長期的なまちづくりのビジョン	3
4.	2025年問題を見据えたまちづくりのビジョン 若葉台団地	4
	（1）現状と2025年に向けた課題	4
	（2）基本的な方向性	4
5.	2025年問題を見据えたまちづくりのビジョン 左近山団地	6
	（1）現状と2025年に向けた課題	6
	（2）基本的な方向性	6
6.	2025年問題を見据えたまちづくりのビジョン ひかりが丘団地・西ひかりが丘団地	8
	（1）現状と2025年に向けた課題	8
	（2）基本的な方向性	8
7.	おわりに	10
	人口推計及び要介護認定者推計に関する注釈	12



# 1 このビジョンのねらい

横浜市内には築35年以上経過した大規模団地が約50団地（※）あります。緑豊かで良好な住環境として開発されたこれらの団地は、現在、少子高齢化に伴う医療・介護・生活支援・住替えのニーズ増大などの課題が顕在化しており、これらを解決するためには、ハードとソフトの両面で関係者や関係区局が連携し検討を進める必要があります。

旭区内には、4つの大規模団地（若葉台団地、左近山団地、ひかりが丘団地、西ひかりが丘団地）があり、いずれも最寄駅まで15分以上かかる交通移動が不便な地域に位置しています。こうした背景と比較的に早く開発されたことから、市内の他の団地に比べて人口減少と高齢化が進行し、様々な課題が顕在化しています。

この4つの大規模団地において、課題解決の取組を先行着手するため、『2025年問題を見据えた旭区大規模団地再生モデル事業』が平成29年度から始まりました。これは、地域住民や事業者、大学、行政等が協働するまちづくりの取組です。

このビジョンは、大規模団地の再生によって目指すまちの将来像とそのための取組を示すものとし、長期的なビジョンとソフトの取組を中心とした2025年問題を見据えた団地ごとのビジョンで構成しています。長期的なビジョンのもと、団地ごとに中期的なまちの将来像を掲げて取組を進めます。

このビジョンは、全ての関係者と取組の方向性を共有し、地域の状況を踏まえて具体的な取組を進めることをねらいとしています。

《若葉台団地》



《左近山団地》



《ひかりが丘団地》



《西ひかりが丘団地》



《各団地の開発状況》

	若葉台団地	左近山団地	ひかりが丘団地	西ひかりが丘団地
分譲・賃貸(合計戸数)	分譲・賃貸等(6,302戸)	分譲・賃貸(4,797戸)	賃貸(2,325戸)	賃貸(961戸)
開発時期(設置者)	昭和54年～(県公社)	昭和43年～(UR)	昭和43年～(市)	昭和45年～(UR)
最寄駅へのアクセス	市営バス十日市場駅行 13分	相鉄バス二俣川駅行 16分	相鉄バス鶴ヶ峰駅行 15分	相鉄バス鶴ヶ峰駅行 15分

※今回の検討では、同時に計画された分譲住宅と賃貸住宅等をひとまとまりのものとして数えた。

## 2 団地の再生に向けたまちづくりの目的

旭区の4つの大規模団地（若葉台・左近山・ひかりが丘・西ひかりが丘）では、合計約3万人が暮らし、住民による地域コミュニティが形成され、様々な地域活動が主体的に行われています。豊かな外部空間がある計画的に整備された街並みに、各種生活サービス機能が集積するといった住環境にも強みがあります。駅から離れた地域における生活拠点として、周辺地域を含めた数多くの住民生活を支えており、団地という良質なストックを活用し、郊外部の生活利便と福祉の向上を図ることは、旭区のまちづくりにおいて重要です。

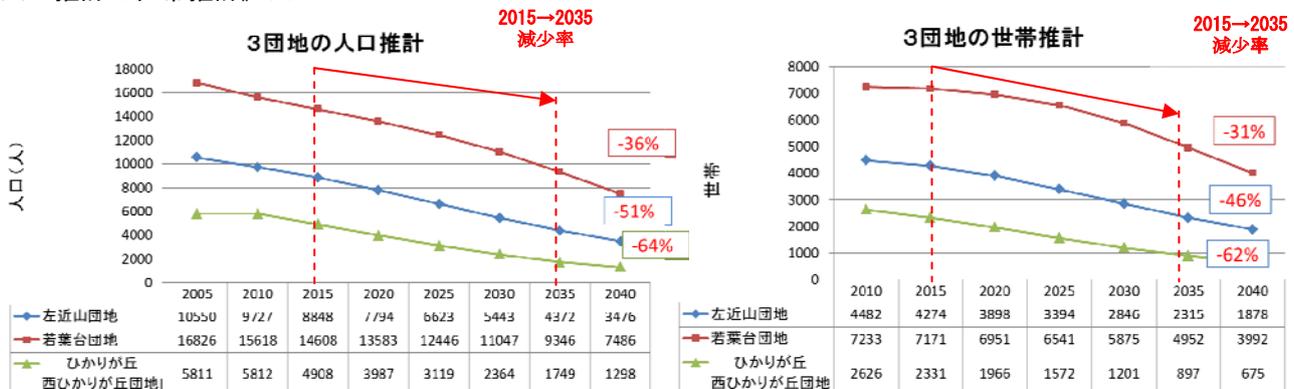
一方で、いずれの団地においても、開発当初から40～50年が経過する中、人口減少や高齢化が進行しています。20年後には人口が4～6割に減少し、65歳以上の高齢化率が6～7割に進行することが推計され、それに伴う様々な課題が顕在化する懸念もあります。団地を再生する取組を通じて地域課題の解決を図り、この状況に歯止めを掛け、地域活動の主体となる地域住民のコミュニティの維持・強化によって持続可能なまちづくりを推進することが必要です。

そこで、このビジョンでは、『地域コミュニティの維持・強化、人口減少・超高齢社会への挑戦』を団地再生の目的とし、地域の資源を活かして課題を解決するような取組を多様なパートナーシップによる体制で推進します。取組を具体化するにあたっては4つの視点、『今お住まいの住民生活の維持の視点（A）』、『まちの魅力向上と発信、転入促進の視点（B）』、『活動の組織化・活性化、連携促進の視点（C）』、『建替え・ハード再生の検討から実施の視点（D）』で取組を検討することとします。

### 《現状と課題、対応の考え方》

現状と課題	対応（取組）の考え方
<p><b>強み</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>生活サービス・福祉機能等の集積、住民活動の成熟</li> <li>計画的に整備された空間・オープンスペース</li> <li>周辺地域の生活を支える拠点性</li> </ul> <p><b>課題</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>人口減少と高齢化、要介護高齢者の急増の懸念</li> <li>世帯減少と若者・子育て世代の減少</li> <li>空き家の増加による荒廃化、価値低下への懸念</li> <li>建物の老朽化、陳腐化への懸念</li> </ul>	<p><b>対応の視点</b></p> <p><b>A</b> 今お住まいの住民生活の維持 例) 2025年問題対応、要介護者支援</p> <p><b>B</b> まちの魅力向上と発信、転入促進 例) 子育て支援・多世代交流、交通改善、商店街振興、地域利便性の向上、物件・地域情報の発信等</p> <p><b>C</b> 活動の組織化・活性化、連携促進 例) 各組織の事業計画立案、円卓会議の設置等</p> <p><b>D</b> 建替え・ハード再生の検討～実施 例) リノベーション、建替え、敷地売却、外部空間整備等</p>

### 《人口推計と世帯推計》※



※国土交通省 国土技術政策総合研究所が公表している予測ツールにより算出（12ページに注釈を記載）。狭い範囲の推計は誤差が大きいといわれており、応募倍率の高い市営住宅の人口減少率が高いのは実態を反映していないと考えていますが、このまま放置すればこのような状況もありうるといった目安として団地再生の検討資料としています。また、

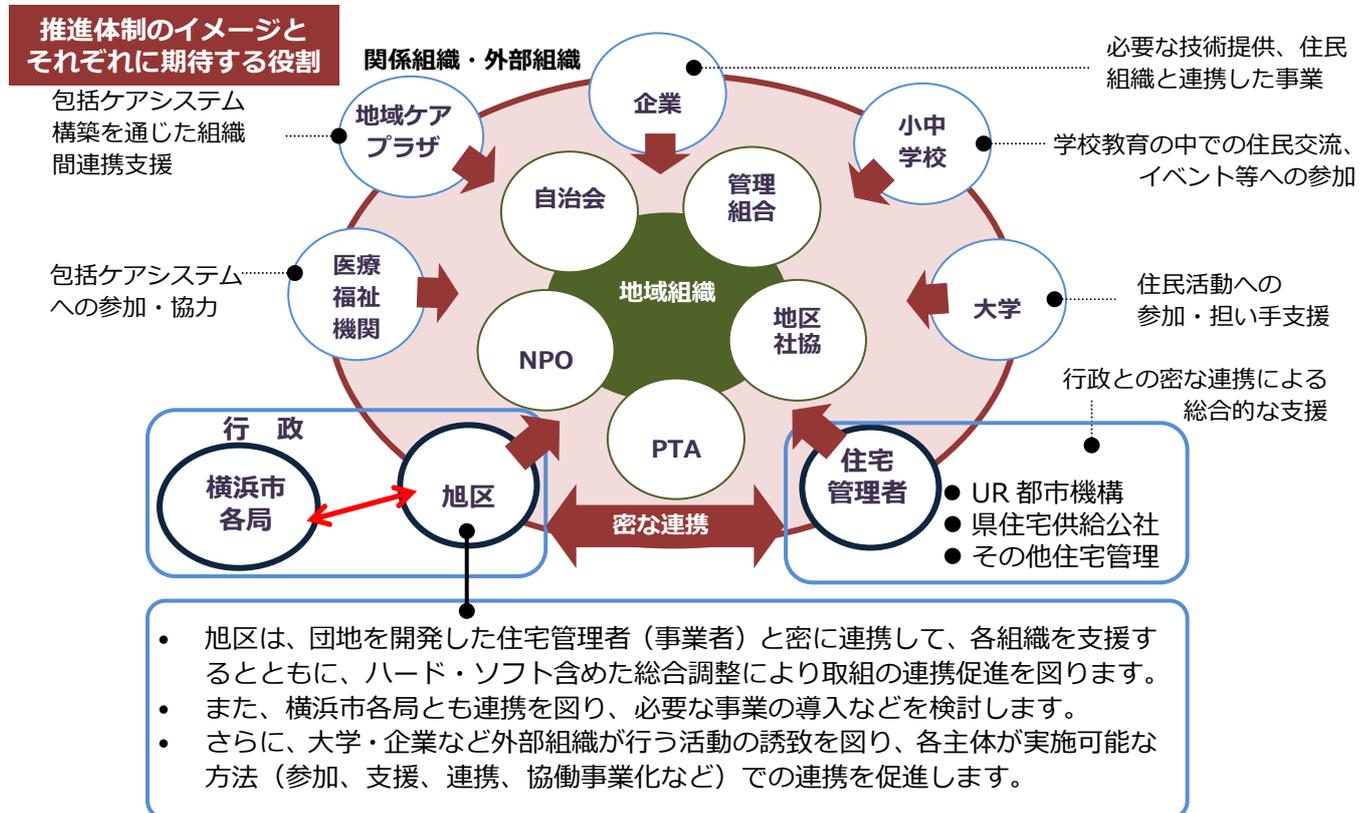
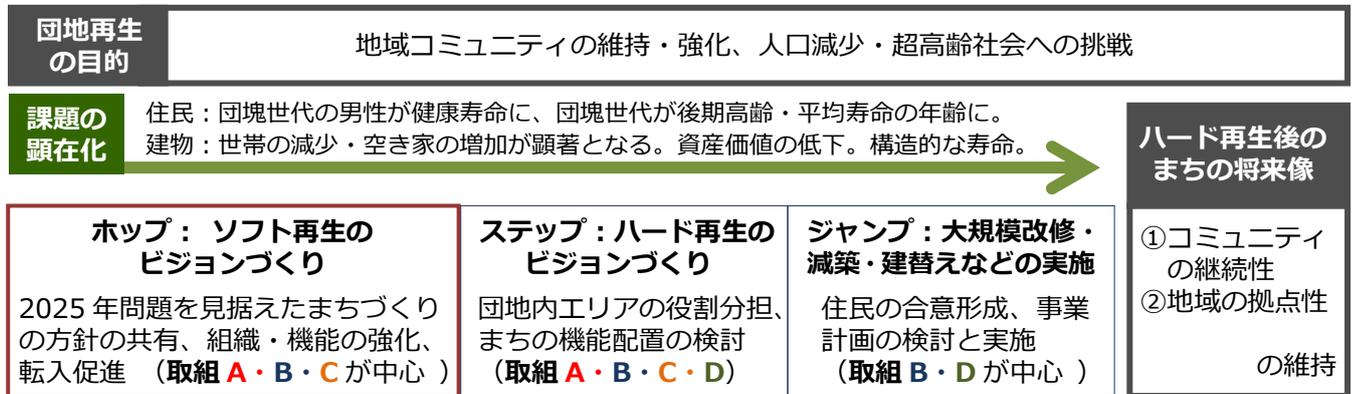
### 3 長期的なまちづくりのビジョン

取組の方向性を検討する際にポイントとなるのは、団塊世代の加齢に伴う将来的な課題が現時点においても関係者で共有しやすいことと、いずれは必要となる団地の建替えには多くの関係者による長期間の合意形成のプロセスが必要なことの2点です。これらを踏まえて団地再生に取り組むために、将来的には必要なハード再生を行った後のまちの将来像を『コミュニティの継続性と地域の拠点性を維持したまち』とし、3つの段階に分けて取組を進めます。

最初のステップは『ソフト再生のビジョンづくり』とし、ソフトの再生を中心に、まちづくりの方針を共有することを基本的な方向とします。また、これに対応するためには、団地内の住民や各種組織、住宅管理者、団地内に立地する各種施設、関連する外部組織、行政など、多種多様な関係者がそれぞれの役割を明確にした推進体制で取り組むことが重要です。

このモデル事業では、平成29年度に団地ごとに関係者と議論を重ね、取組の方向性を明確化し、共有を図りました。その内容を踏まえて、2025年問題を見据えた団地ごとのビジョンを明確化しました（4～9ページ）。

#### 《長期的なまちづくりのビジョン》



## 4 2025年問題を見据えたまちづくりのビジョン 若葉台団地

### (1) 現状と2025年に向けた課題

#### 【地域】

緑区に近接し十日市場駅や青葉台駅方面へのアクセスがよく、住民は区外に及ぶ生活圏を形成しています。各駅から中心街までのバス交通が非常に充実しており、中心街から団地内に4便のコミュニティバスが無料で運営されています。周辺住民が店舗や病院、イベントなどで団地を活用することも多く、霧が丘地域や上川井地域と住民組織間の交流もあります。さらに、自然地形を活かした計画的な自然環境が整備され、広場や公園が多く、高低差を利用して歩行者用と自転車用の通路、車道が分離されており、良好な子育て・介護環境が形成されています。

一方、旭区中心部へのアクセスは弱く、転入促進を行ううえでは、バスが主な交通手段となる地域で豊かな生活を送る住民のライフスタイルの見える化や発信が必要です。また、住棟や歩行空間への階段でのアクセスや団地内の高低差などにより移動困難者が増える懸念があります。

#### 【住民組織】

自治会と管理組合の関係が良好で、様々な組織との連携や、情報共有のための定例会議、住民が中心となって作成したマスタープランの推進会議を実施しています。NPO法人などの団体によるテーマごとの活動も盛んで、施設との連携も図られ、生活サービスは充実しています。また、神奈川県住宅供給公社や若葉台まちづくりセンター、行政の関わりが、まちづくり活動の発展や継続性に大きく寄与しています。

一方、活動の担い手が高齢化するため、世代交代が大きな課題となります。

#### 【住民及び人口構造】

団塊世代が多いことが特徴です。要介護認定率は現時点では12%と全国的にも低く、この傾向が維持されればそれほど高くない見込みです。

一方で、高齢化に伴い要介護者数が倍増するとともに、現在から人口が15%減少し、世帯数が9%減少するという予測もあります。世帯数の減少については、20年後に現在の31%が減少する予測となっているため、今から空き家対策を行うことが重要となります。

### (2) 基本的な方向性

市内でも有数の大規模団地として、中心街施設や諸機能、公園、歩車完全分離などのハードストックと、高度に組織化された住民活動によるソーシャルキャピタルがある一方で、活動の担い手の世代交代と空き家対策が大きな課題となります。

豊富な地域資源を活用して、周辺地域の住民や企業、大学の活力を呼び込み、まちの魅力を高めつつ、将来的な課題を乗り越えることを図ります。区を超えた広域の「開かれた拠点団地」として、生活環境の向上と文化の醸成を目指して、地域の組織や施設がしっかりと連携し、SDGsの達成に寄与するモデル地区を目指したまちづくりを基本的な方向とします。

#### 【A：連携強化と担い手発掘により高齢者等を支える住民活動を充実】

向こう三軒両隣の身近なコミュニティや、地区社会福祉協議会・自治会などの活動による重層的な共助の仕組み、そして、それを補うNPO法人やケアプラザのサービス、という取組体制について、次の世代に引き継ぐことが重要です。担い手の発掘やセーフティネットの強化などのテーマを地域で共有し、連携体制をさらに強化しつつ活動の充実を図ります。

#### 【B：子育て層への魅力向上と転入促進の仕組み創り、プロモーションを強化】

子育て支えあい連絡会を中心とした今ある活動の充実に加え、神奈川県公社や若葉台まちづくりセンター、商店街、管理組合などが連携した魅力向上や転入促進へのチャレンジ、地域全体の情報発信の強化を図ります。

**【C：地域マネジメントを推進し、開かれた広域拠点としての団地モデルを構築】**

公有地や中心街を活用し、企業や大学等とも連携して、住民主体の地域経営（エリアマネジメント）の展開と社会的な課題解決や環境対応に取り組みます。また、テレワークやコワーキングスペースなどの働く場や、交流の拠点を整備し、外部の人にとっても魅力ある開かれた広域拠点の実現を図ります。

《2025年問題を見据えたまちづくりのビジョン》

まちの将来像

地域資源を活用し、外部の主体も参画する「開かれた拠点団地」として発展するまち

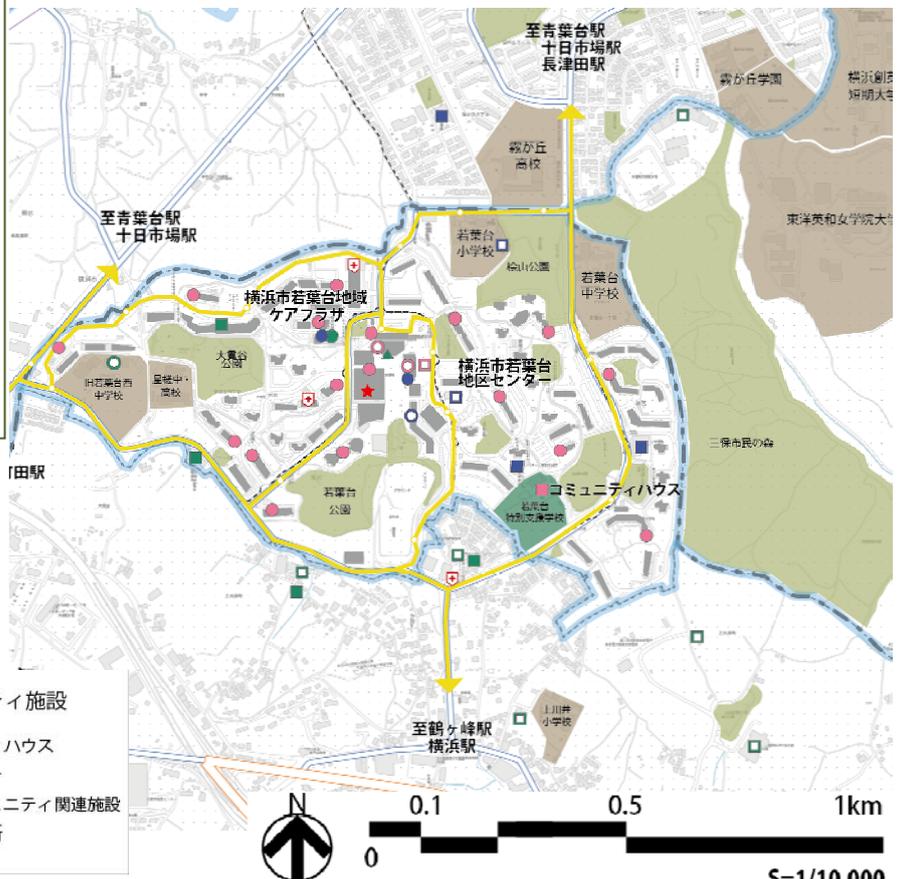
実現のための取組

- A 連携強化と担い手発掘により高齢者等を支える住民活動を充実
- B 子育て層への魅力向上と転入促進の仕組みづくり、プロモーションの強化
- C 地域マネジメントを推進し、開かれた広域拠点としての団地モデルを構築

主たる取組		旭区の役割
A	地域ケアプラザ、NPO若葉台、社会福祉協議会を中心にエリア内の医療福祉事業者とも連携した『地域包括ケアモデルの推進』	地域包括ケアシステム旭区行動指針や地域福祉保健計画の推進への支援
	担い手不足等に対応する『地域の高齢者等支援活動の充実』	
B	地域の組織や施設が連携し、教育やスポーツなど幅広い分野において『地域の連携による子どもたちの学びの充実』	市の支援制度の情報提供や相談対応、連携に対する総合調整等
	多様な活動団体が連携する『子育て・親育ちを支える環境整備』	
	まちづくりセンター、県公社を中心に住民が積極的に活用する『転出入バンク機能の実装に向けた取組の推進』	
C	『各情報発信ツールの連携と戦略的なプロモーションの推進』	公有地活用の推進、SDGs未来都市モデル事業の活用、県公社・まちづくりセンターとの協定に基づく総合的な支援と取組参加
	『各情報発信ツールの連携と戦略的なプロモーションの推進』	
	『横浜若葉台みらいづくりプラン推進会議』による進捗管理と取組の推進	

《若葉台エリア生活サービス等現況図》

- ・周辺には大規模な緑地や農地等が広がり、団地内に緑化空間が点在する緑豊かなエリアである。
- ・団地内にはプレイパークの会場になる公園が点在し、子育て支援の施設や活動が豊富である。
- ・隣接する上川井町に高齢者等支援施設が点在し、NPOや自治会が高齢者の居場所となる施設の運営をしている。
- ・団地のセンター地区にスーパー等の商業施設やコミュニティルームなど生活利便施設がある。
- ・病院が2つあるなど、医療は充実している。



## 5 2025年問題を見据えたまちづくりのビジョン 左近山団地

### (1) 現状と2025年に向けた課題

#### 【地域】

二俣川駅や東戸塚駅へのバス交通が近年向上し、今後、東京方面の鉄道交通が向上します。中古住宅価格に比べて生活利便性が高く、賃貸住宅の割引メニューなどにより現在は空き家が少ないといわれています。周囲の市沢町や小高町では戸建て開発が進み若年世代が多く居住していますが、子育てや福祉、生活サービス施設が少なく、団地が生活の拠点として機能することが期待されています。地形を活かした計画的な自然環境が整備され、広場・公園が多く、高低差を利用して幹線道路の両側を歩行者用の陸橋やトンネルが繋ぎ、良好な子育て・介護環境が形成されています。

一方、転入促進を行ううえでは、バスが主な交通手段となる地域で豊かな生活を送る住民のライフスタイルの見える化や発信が必要となっています。また、築年の古さを不安視する方の増加が予測されます。住棟や歩行空間における階段のアクセスや団地内の高低差などにより移動困難者が増える懸念があり、東西に長い団地において施設が偏在していることも問題となる可能性があります。

#### 【住民組織】

自治会を中心とした様々な組織が参加するNPO法人が多世代の福祉活動を担っており、キーパーソンを通じた情報共有により、各組織の連携が実践されています。支えあいネットワークや各種イベントに商店会や地域ケアプラザなどの施設が参加し、夏のこどもプールの開放や夏祭りなどの大きな祭事は周辺地域の住民にも解放されています。UR都市機構や行政が関わり、新たな担い手による活動の支援や、大学との連携が実施されています。また、全国的にも珍しい管理組合による事業者公募を活用したハード整備や、住民を中心としたマスタープランの検討など、成熟した団地の強みを活かした取組が始まっています。

一方、住民活動の担い手の高齢化により、今後、世代交代が大きな課題となります。

#### 【住民及び人口構造】

団塊より上の世代が多いことが特徴です。全国的にも低い現在の要介護認定率（13%）は今後、急増するものの、要介護者数は減少することが予想されます。

一方、要介護者についてはケースごとの深刻さを懸念する声があります。また、現在から人口が12%減少し、世帯数が21%減少することも予測されるため、空き家対策が重要となります。

### (2) 基本的な方向性

中層中心の住棟がゆったりと立ち並び、公園、歩行者専用通路、緑地帯が整備され、センター施設や諸機能などのハードストックや豊富な住民活動、地域のコアメンバーで構成されるNPO法人の活動という特徴がある一方で、既に高齢者人口はピークを迎え、高齢化対策が急務であり、取組の担い手の世代交代や空き家対策が大きな課題となります。

大学やUR都市機構、行政等も含めた多様なパートナーシップを活用し、小中学校区や日常生活圏が及ぶ小高町や市沢町といった周辺地域の住民を含めた多様な世代の繋がりと、活動組織の維持・強化を展開し、「地域の多世代交流と福祉医療保健を支える拠点」としてSDGsの達成に寄与するモデル地区を目指したまちづくりを基本的な方向とします。

#### 【A：施設連携や住民活動拠点の実現により、高齢者等の見守りや支援体制を充実】

地域の施設や事業者の連携を強化しつつ地域全体が参加する取組を推進します。スポーツや催事など子どもから大人まで参加する多世代交流の場や団地内の拠点と連携した総合福祉センターを公有地等の活用等により実現し、高齢者等の見守りや支援体制の充実化を図ります。

#### 【B：若年世代の人口流入に向けた環境整備とプロモーションを促進】

放課後キッズクラブの立上げや放課後児童クラブの移転の検討を契機に、子どもの遊び場や学ぶ場を充実し、若い世代にとって魅力的なまち、子育てしやすいまちの実現を図ります。管理組合や

自治会が連携し、商店街振興も含めた子育て層にとっての魅力の向上と情報発信を実施し、若年世代の人口流入に向けた環境整備とプロモーションの促進を図ります。

**【C：多世代交流と新たな人材の発掘により、組織の強化と連携の促進】**

企業や大学等と連携した多世代が参加できる取組を通じて、新たな人材の発掘や育成を図り、自治会や管理組合、NPO 法人等さまざまな地域の団体の強化と、連携の促進を図ります。

《2025 年問題を見据えたまちづくりのビジョン》

**まちの将来像**

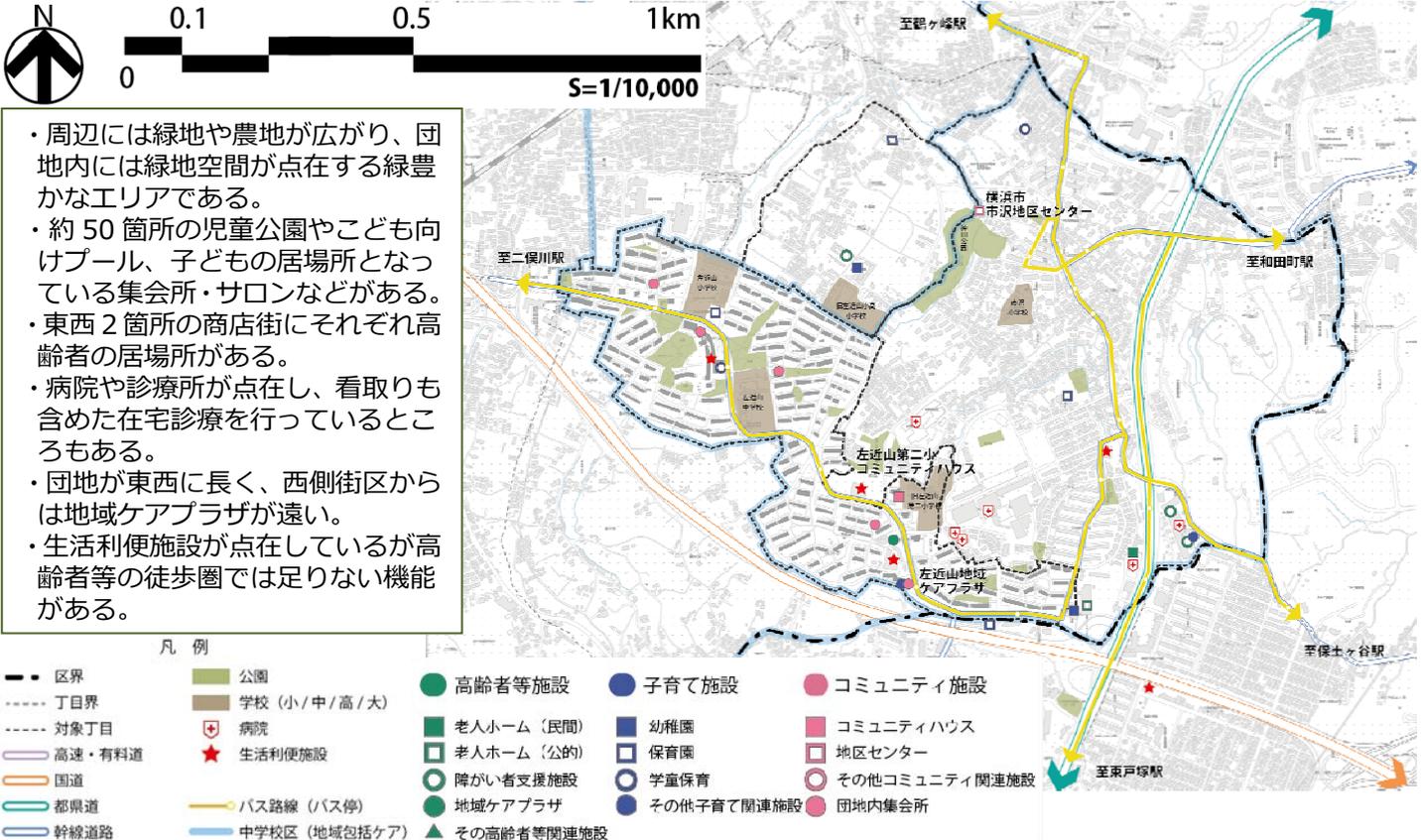
**大学や周辺住民との交流を強化し、多様なパートナーシップの展開により発展するまち**

**実現のための取組**

- A** 施設連携の強化や住民活動拠点の実現により、高齢者等の見守りや支援体制を充実
- B** 若年世代の人口流入に向けた環境整備と魅力向上、プロモーションの促進
- C** 多世代交流と新たな人材の発掘による、組織の強化と連携の促進

主たる取組		旭区の役割
<b>A</b>	総合福祉センター（仮称）の実現、高齢者等の見守り・相談体制の強化、高齢者等の居場所づくり、安心できる住まいの確保（住み替え支援）、団地内の移動支援の充実	公有地活用の推進、地域包括ケアシステム旭区行動指針や地域福祉保健計画の推進への支援
<b>B</b>	子育て世代の居場所づくり、遊び・学ぶ環境の充実	市の支援制度の情報提供や相談対応、連携に対する総合調整等
	管理組合と自治会が連携し、若年世代の転入や近居の促進、若年世代に向けた魅力向上・プロモーションの展開	団地再生事業の活用、連携に対する総合調整等
<b>C</b>	センター地区の空き店舗を活用した活動/交流/サービスの拠点づくり	UR 都市機構との協定に基づく総合的な支援と取組参加
	NPO 等、地域組織の機能・体制強化 地域活動の担い手把握、発掘と育成	大学生による地域活動支援モデル事業、SDGs 未来都市モデル事業の活用

《左近山エリア生活サービス等現況図》



## 6 2025年問題を見据えたまちづくりのビジョン ひかりが丘団地・西ひかりが丘団地

### (1) 現状と2025年に向けた課題

#### 【地域】

近年、中山駅までの地下鉄延伸により敬老パスを利用する高齢者等の利便性が高まっています。高齢者等のための福祉・医療施設は充実しており、広場や公園、集会所などの交流のためのスペースも数多くあります。西ひかりが丘団地の商店街が維持され、生活サービスが充実しており、市営住宅やUR都市機構の賃貸住宅に対するニーズの高さから、空き家の問題はないといわれています。

一方、中山駅へのバス交通の朝晩の渋滞や、福祉事業者など外部利用者のための駐車場の不足といった課題があります。また、全体的には平坦であるが、UR賃貸に地形の高低差があり、移動困難者への対策が懸念されています。さらに、団地は長寿命化の方針であり、市街化調整区域である周辺地域を含めて、長期間に渡って建物の更新が見込まれず、ハードが変わりにくい地域です。

#### 【住民組織】

ひかりが丘地域ケアプラザは、平成25年度からモデル的に3年間行われた市営住宅の高齢者等支援を引き継ぐなど、地域に大きく関わり、小中学校も地域と連携した活動が活発です。これらの施設は対象エリアが同一であり、支えあい連絡会などを活用した、施設と連携したまちづくりが非常に重要です。また、それぞれの自治会活動は活発に行われており、コミュニティハウスを拠点に区を越えた多世代交流の活動があります。

一方、市営住宅では、転入者との交流不足が指摘されており、今後、転入者が増加するとコミュニティの維持が課題になります。

#### 【住民及び人口構造】

市営住宅は高齢化率が6割を超え、経済的にも心身的にも支援が必要な方が多くいます。現在の人口減少傾向が継続すると人口が36%減少し、世帯数が32%減少することも予測されるため、空いた住戸への転入者の急増が予想されます。外国人の居住者も増えており、住民同士の相互理解やコミュニティの維持が課題となります。

### (2) 基本的な方向性

市営住宅とUR賃貸住宅で構成されるが、定住志向が高く、各自治会や施設利用団体、学校などの活動は活発に行われています。市営住宅にお住まいで支援が必要な方々への課題が多くあり、転入者や外国人居住者の増加による住民同士の相互理解やコミュニティの維持も大きな課題となります。

地域ケアプラザを中心とした要援護者への公的な支援を行いつつ小中学校など地域の施設と連携し住民活動が充実することなどにより、地域コミュニティの維持や活性化を図ります。また、交通移動の改善や公有地の活用など、地域全体で共有できる課題解決の実践を通じた持続可能なまちづくりのモデルを目指すことを基本的な方向とします。

#### 【A：自治会活動等の充実化と地域ケアプラザを中心とした高齢者等の見守り等を展開】

支えあい連絡会の活用等も含めてそれぞれの自治会や地区社会福祉協議会の活動の充実に加え、地域ケアプラザを中心とした施設との連携により、高齢者等を支援する取組の充実化を図る。

#### 【B：施設や賃貸住宅事業者との連携による子育て世代に選ばれるまちづくり】

支えあい連絡会や学校運営委員会の場を活用し、学校や保育園などと地域が連携した多世代交流の促進を図ると同時に、市営住宅に一定程度の子育て世代の入居とUR賃貸住宅と連携した近居の促進を目指す。

#### 【C：地域全体の課題を共有し自治会が連携する取組の実践】

公有地の活用や中山駅へのバス便の改善など地域全体で共有できる課題に対し、自治会が連携して取組の実践を図る。

《2025年問題を見据えたまちづくりのビジョン》

まちの将来像

住民活動の充実や共通する課題解決への連携など、取組の実践を通じて発展するまち

実現のための取組

- A 自治会等の活動の充実と地域ケアプラザを中心とした高齢者等の見守り等を展開
- B 施設や賃貸住宅事業者との連携による子育て世代に選ばれるまちづくり
- C 地域全体の課題を共有し自治会が連携する取組の実践

主たる取組		旭区の役割
A	地域ケアプラザを中心とした施設との連携による高齢者等の見守りや相談	市の事業の活用、地域包括ケアシステム旭区行動指針や地域福祉保健計画の推進への支援
	それぞれの自治会や地区社会福祉協議会の持続的な活動	市の支援制度の情報提供や相談対応、連携に対する総合調整等、介護人材による地域支援活動モデル事業の活用
B	学校や保育園と地域が連携した多世代交流	地域福祉保健計画推進への支援
	募集条件の見直しや住戸改善による市営住宅への子育て世代の転入促進の検討、UR 賃貸住宅と連携した近居の取組検討	関係部署との協議、UR 都市機構との協議
C	旧ひかりが丘小学校跡地の活用とコミュニティの活動拠点確保	公有地活用の推進、活動団体との連携
	中山駅のバス便改善検討	地域交通サポート事業の活用

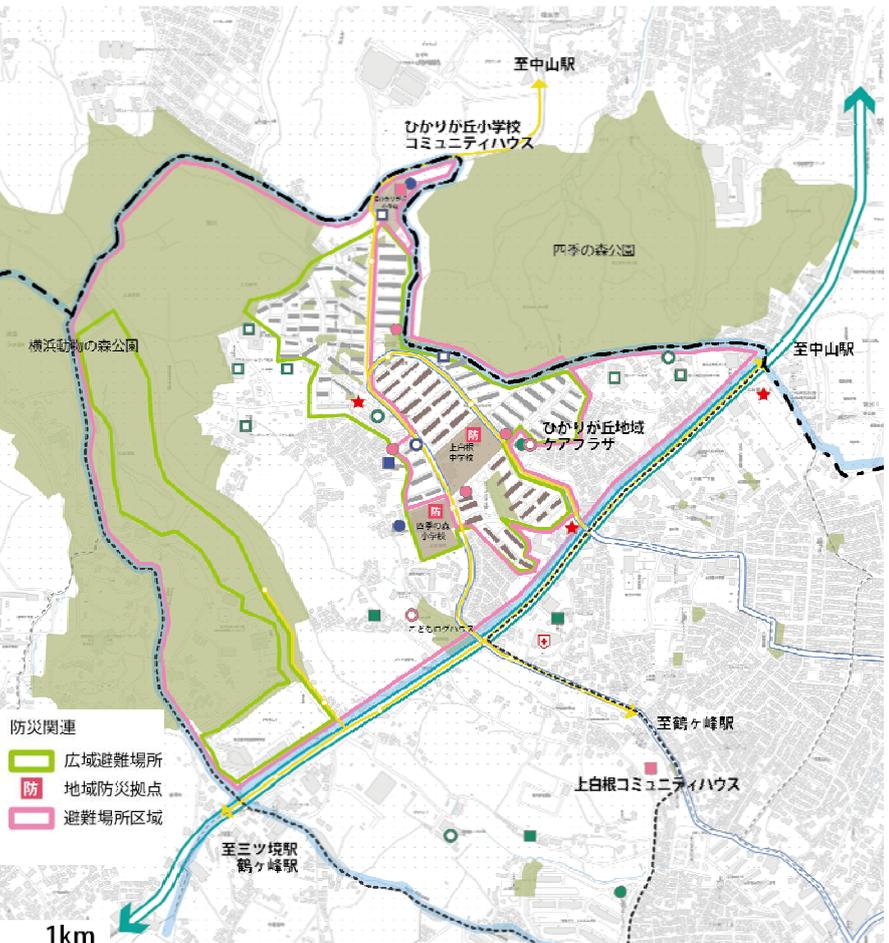
《ひかりが丘・西ひかりが丘エリア生活サービス等現況図》

- ・大規模な公園等緑豊かなエリアである。
- ・高齢者等、子育て、コミュニティ、商業の施設がエリア内に充実している。
- ・団地周辺の市街化調整区域に高齢者・障害者施設が8施設立地。
- ・バスが中山駅と鶴ヶ峰駅に接続するが、所要時間や便数など改善要望がある。また、中原街道と高低差がある。

凡例

- 区界
- 丁目界
- 対象丁目
- 高速・有料道
- 国道
- 県道
- 主要道路
- 公園
- 学校 (小/中/高/大)
- 病院
- 生活利便施設
- バス路線 (バス停)
- 地域包括支援センター範囲

- 高齢者等施設
- 老人ホーム (民間)
- 老人ホーム (公共)
- 障がい者支援施設
- 地域ケアプラザ
- その高齢者等関連施設
- 子育て施設
- 幼稚園
- 保育園
- 学童保育
- その他子育て関連施設
- コミュニティ施設
- コミュニティハウス
- 地区センター
- その他コミュニティ関連施設
- 団地集会所



## 7 おわりに

市内の大規模団地についても、20年後の高齢化率と人口減少率が横浜市平均を大きく上回っており、将来的な超高齢化や人口減少が課題となる可能性があります。また、旭区の大規模団地は其中でも課題が顕在化する団地といえると考えます。

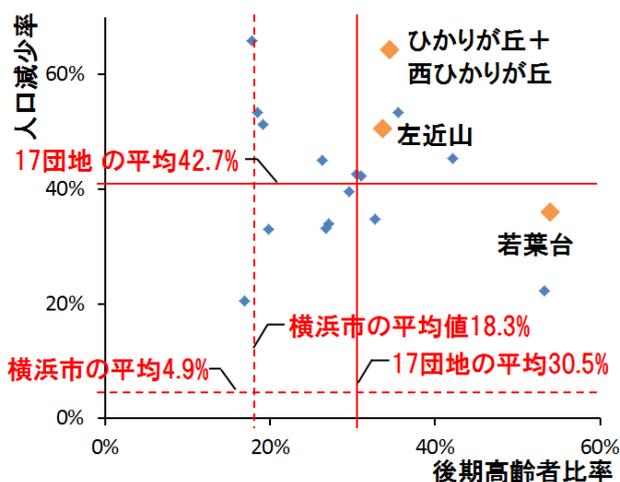
今回のビジョンでは、団地再生の目的や対応の視点、長期的な到達目標、取組のステップ、推進体制とそれぞれの役割など、4つの大規模団地に共通する考え方を示したうえで(2ページから3ページ)、団地ごとの特徴や課題を踏まえた取組を定めています。

この4つの大規模団地に共通する考え方や団地ごとの今後の取組で得られる成果については、他の団地の取組にも参考になりうるものと考えます。

この取組の成果をモデルとして、市内の大規模団地の再生に生かしていきます。

### 《2015年から2035年までの20年間の人口減少率と後期高齢者比率の推計》

団地の人口割合が予測ツールで指定される区画の5割以上(団地比率50%以上)となる17団地の散布図



### 《市内大規模団地一覧》

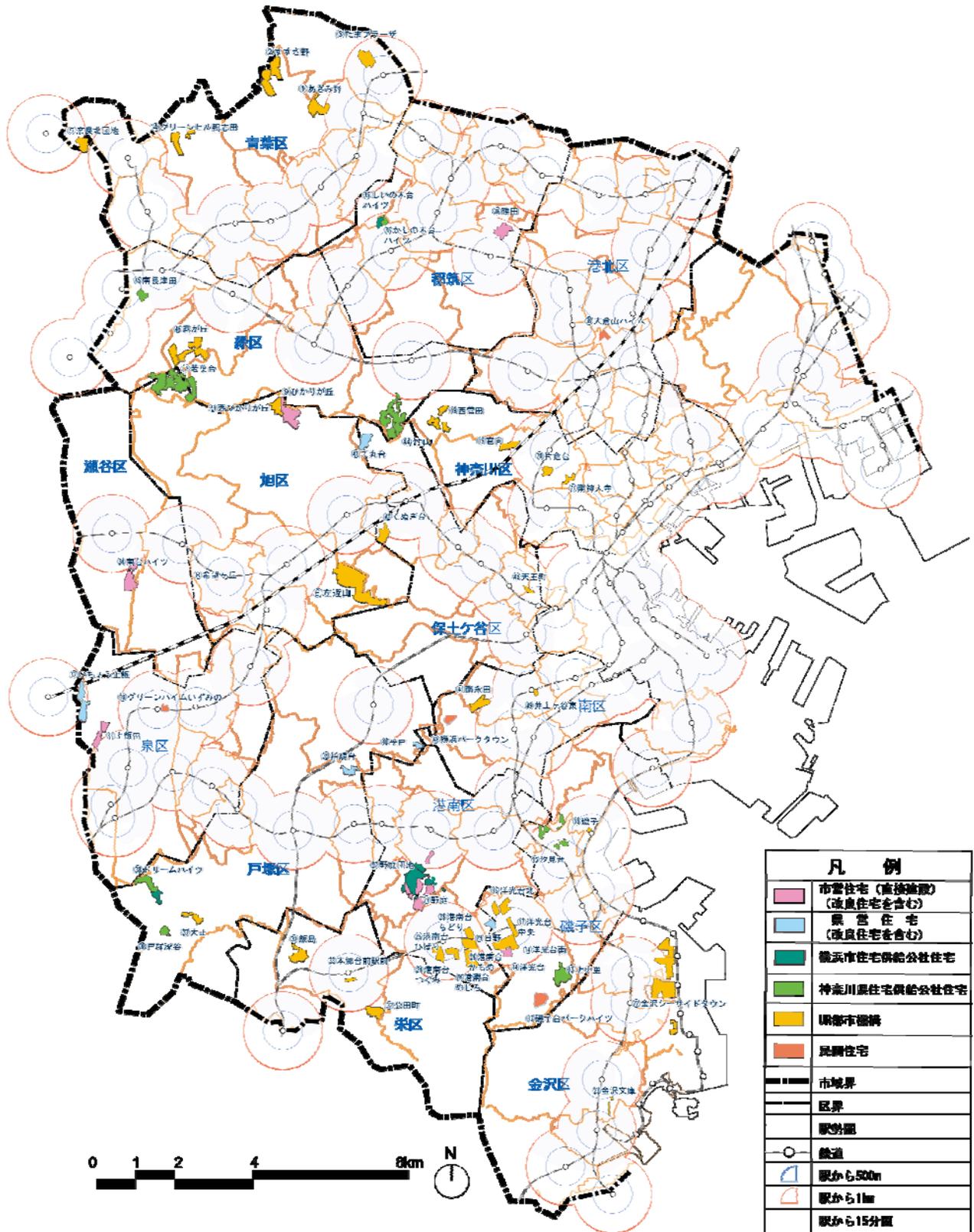
No.	団地名	区	分譲・賃貸	開発開始時期
1	公団あざみ野	青葉区	分譲	1982
2	公団すすき野	青葉区	分譲	1974
3	公団たまプラーザ	青葉区	分譲	1968
4	グリーンヒル鴨志田	青葉区	分譲	1982
5	奈良北	青葉区	賃貸	1971
6	左近山(分譲+賃貸)	旭区	分譲+賃貸	1968
7	若葉台(分譲+賃貸)	旭区	分譲+賃貸	1979
8	希望が丘	旭区	分譲	1972
9	ひかりが丘+西ひかりが丘	旭区	賃貸	1969
10	グリーンハイムいずみの	泉区	分譲	1977
11	上飯田	泉区	賃貸	1966
12	いちょう上飯田	泉区	賃貸	1970
13	上中里団地+磯子台パークハイツ	磯子区	分譲	1974
14	洋光台南+洋光台	磯子区	分譲+賃貸	1980
15	汐見台	磯子区	分譲	1963
16	洋光台北	磯子区	賃貸	1970
17	洋光台中央	磯子区	賃貸	1970
18	磯子	磯子区	賃貸	1972
19	宮向+西管田	神奈川区	分譲+賃貸	1971
20	片倉台	神奈川区	分譲	1968
21	南神大寺	神奈川区	賃貸	1974
22	金沢シーサイドタウン(分譲+賃貸)	金沢区	分譲+賃貸	1978
23	金沢文庫	金沢区	賃貸	1968
24	港南台つぐみ	港南区	分譲	1976
25	港南台ひばり	港南区	分譲	1976
26	港南台めじろ	港南区	分譲	1974
27	野庭(市公社)+野庭	港南区	分譲+賃貸	1973
28	港南台かもめ+港南台ちどり	港南区	賃貸	1976
29	日野団地	港南区	賃貸	1969
30	大倉山ハイム	港北区	分譲	1978
31	飯島	栄区	賃貸	1968
32	公田町	栄区	賃貸	1964
33	本郷台駅前	栄区		1973
34	南台ハイム	瀬谷区	賃貸	1981
35	かしの木台・しいの木台	都筑区	分譲	1981
36	勝田	都筑区	賃貸	1967
37	大正	戸塚区	分譲	1969
38	ドリームハイム+戸塚深谷	戸塚区	分譲+賃貸	1972
39	柏陽台	戸塚区	賃貸	1979
40	平戸	戸塚区	賃貸	1973
41	千丸台団地	保土ヶ谷区	賃貸	1963
42	くぬぎ台	保土ヶ谷区	賃貸	1971
43	天王町	保土ヶ谷区	賃貸	1977
44	竹山	緑区	分譲	1971
45	南長津田	緑区	分譲	1971
46	霧が丘グリーンタウン(分譲+賃貸)	緑区	分譲+賃貸	1977
47	南永田(分譲+賃貸)	南区	分譲+賃貸	1974
48	横浜パークタウン	南区	分譲	1977
49	井土ヶ谷東	南区	賃貸	1971

### 《旭区団地に現れる市内大規模団地の課題》

- ・ 著しい高齢化が予測される若葉台団地
- ・ 著しい人口減少が予測される左近山団地
- ・ 既に高齢化が著しいひかりが丘団地と西ひかりが丘団地

※国土技術政策総合研究所が公表している予測ツールにより算出(12 ページに注釈を記載)。狭い範囲の推計は誤差が大きいといわれています(応募倍率の高い市営住宅の人口減少率が高いのは実態を反映していないと考えます)が、このまま放置すればこのような状況もありうるといった目安として団地再生の検討資料としています。

《市内大規模団地位置図》



## 《人口推計及び要介護認定者推計に関する注釈》

### ① 人口推計方法について

人口推計は国土交通省 国土技術政策総合研究所による小地域（町丁・字）を単位とした将来人口・世帯予測ツール〔試行版〕によって実施した。当ツールによって、H17年、H22年 国勢調査の小地域実績人口をもとに、コーホート要因法により、小地域（町丁・字）毎に純移動率及び子ども女性比（男・女児別）を算出し、これを用いて将来人口推計を行った。

対象とする小地域（町丁・字）は、平成24年度調査の際に確認した団地住棟がある平成22年国勢調査調査区コードと小地域（町丁・字）コードを照らしあわせて、少しでも団地住棟を含む小地域は対象としている。そのため、隣接する団地を含む場合や、周辺の戸建て住宅地を含む場合がある。

### ② 人口推計における旭区大規模団地の「団地」「団地エリア」の定義について

「団地」「団地エリア」の対象町丁字は下図の通りである。

図表 団地・団地エリアの定義

若葉台団地		若葉台団地エリア		左近山団地		左近山団地エリア		ひかりが丘・西ひかりが丘団地		ひかりが丘・西ひかりが丘団地エリア	
町丁字コード	町丁字名	町丁字コード	町丁字名	町丁字コード	町丁字名	町丁字コード	町丁字名	町丁字コード	町丁字名	町丁字コード	町丁字名
35001	若葉台一丁目	35001	若葉台一丁目	6001	左近山	6001	左近山	18002	上白根町	18002	上白根町
35002	若葉台二丁目	35002	若葉台二丁目	6002	左近山	6002	左近山			18001	上白根町
35003	若葉台三丁目	35003	若葉台三丁目			5001	市沢町				
35004	若葉台四丁目	35004	若葉台四丁目			5002	市沢町				
		390	上川井町			70	小高町				
		33001	霧が丘一丁目								
		33002	霧が丘二丁目								
		33003	霧が丘三丁目								
		33004	霧が丘四丁目								
		33005	霧が丘五丁目								
		33006	霧が丘六丁目								

### ③ 人口推計における横浜市大規模団地の定義について

横浜市大規模団地49団地について将来人口の推計を行った。

横浜市大規模団地49団地は、平成22年度「大規模団地の総合的な再生に向けた検討業務」（以下「平成22年度調査」という）において対象とした、築後30年以上経過し住戸数が500戸以上のまとまりがある団地をいう。

49団地の中には、該当する小地域（町丁・字）の範囲が広く、周辺の団地住棟や戸建て住宅を多く含む場合がある。その場合、団地より周辺地域の人口動向の影響が大きくなる。

そのため、平成22年国勢調査人口について、49団地の住棟がある国勢調査調査区の人口（以下「団地人口」という）と、将来人口推計に用いた小地域（町丁・字）の人口を比較し、団地人口／小地域（町丁・字）人口の割合（以下、「団地比率」という）が50%未満の団地を除外した。

団地比率50%以上の22団地について、将来推計人口から、2015-2035（平成27-47）人口減少率と、2035年高齢化率を算出し、散布図を作成した。散布図は、22団地の平均値を基準に4区分して、人口減少と高齢化の大小を比較した。