

(素案)

湘南ライフタウン活性化指針

-未来へつなぐ、住み続けたいまちをめざして-

〇〇〇〇年(令和〇年)〇月

湘南大庭の未来を考える会議

目次

はじめに

第1章 『湘南ライフタウン活性化指針』とは

- 1 策定の背景と目的
- 2 指針の位置づけ
- 3 指針の構成
- 4 他の計画等との関係
- 5 湘南ライフタウンの概要

第2章 湘南ライフタウンの地域資源（魅力）と課題

- 1 コミュニティ・眠れる豊富な人材
- 2 子育て・教育
- 3 まちの歴史や郷土愛とブランディング
- 4 交通の利便性
- 5 自然の豊かさ
- 6 まちの生活基盤
- 7 住宅・住環境

第3章 活性化の基本的な考え方と将来像

- 1 活性化の基本理念
- 2 めざすべき将来像
- 3 将来像実現に向けたイメージ

第4章 将来像実現に向けた取組方針

- 1 『共生』－色々な人々が暮らし、集い「助けあう」ことができるまちにするための取組方針
- 2 『生彩』－誰もがいくつになっても「楽しみを見つけられる」まちにするための取組方針
- 3 『発信』－湘南ライフタウンらしさを内と外へ「発信し続けられる」まちにするための取組方針

第5章 活性化指針の具体化に向けて

- 1 活性化の主体と役割
- 2 活性化の推進に向けて

はじめに

湘南ライフタウンは、高度経済成長期の1970年代に、首都圏に急増していた無秩序な宅地開発を防ぐために、農業と暮らしが一体化した緑豊かな共生地域社会づくりをめざして整備されたニュータウンです。開発着手から50年以上が経過した現在では、建物やインフラ設備などの高経年化による更新の必要性、地域住民の少子高齢化やコミュニティ再形成などの問題が浮き彫りになっています。

現在はまさに、湘南ライフタウンの活性化と未来のまちづくりを検討する時期になっています。この状況下において、湘南ライフタウンを対象として、2021年(令和3年)に、当“湘南大庭の未来を考える会議”(湘南ライフタウン藤沢市湘南大庭地区)が発足しました。当会議では、“誰もが住み続けたい湘南大庭”の将来像を実現するために、湘南ライフタウンの活性化の方策や将来のまちづくりの方向性について議論を重ね、検討をしています。

当会議のメンバーは、地域住民、湘南大庭地区に関わりのある学識経験者・民間事業者・関連団体と行政職員です。会議の進め方は、湘南大庭地区の地域住民や地域在勤者で組織・運営されている“湘南大庭地域活性化協議会”の協力を得るとともに、タウンミーティングやセミナーを開催し、地域住民、民間事業者、地域団体などとの意見交換を実施してきました。

この度、これまでの3年間の活動の成果をもとに、“湘南ライフタウン活性化指針”を策定しました。本指針は、これからの湘南ライフタウンの活性化、未来を見据えた持続可能なまちづくりに取り組むにあたり、地域住民、民間事業者、地域団体などと行政が協働し、それぞれの立場・分野・領域をこえた総合的な視点から、湘南ライフタウンの活性化と未来のまちづくりを一体的に推進するための羅針盤として策定し、藤沢市長に提言するものです。

湘南大庭の未来を考える会議としては、本指針で示す将来像や取り組み方針などを踏まえたうえで、湘南大庭地区の地域住民、民間事業者、地域団体などには、生活者・当事者として、主体的に取り組みの検討を進め、誰もが住み続けたい湘南大庭の地域活性化を実践することを望みます。また、藤沢市には、当該地域と協働して地域課題の解決をめざし、持続可能なまちづくりを推進するために、行政組織内の関連部局間の連携を基本に、現在施行されている行政施策・計画などの推進および改定の際には、本指針の内容を考慮して検討することと、現行施策・計画に適用可能な本指針の内容については、優先して参照・採用していくことを期待します。今回の本指針の策定に向けた一連の取り組みが、藤沢市の他の地域や住宅団地の活性化や再生に向けての活動や事業において、一つのモデル的ケースとして参考にしていただけることを、併せて期待します。

最後になりますが、本指針の策定にあたっては、“湘南大庭地域活性化協議会”の皆さまに多大なご協力をいただきましたことをここに報告いたします。同協議会で検討されました未来の湘南大庭のイメージは、本指針の第3章にコラムとしてその一部をまとめさせていただきました。同協議会をはじめ、貴重なご意見をいただいた住民や団体の皆さま、そして本指針の策定にご協力をいただきましたすべての皆さまに心から感謝を申し上げます。今後とも、湘南ライフタウンの活性化と未来のまちづくりの実現に向けてご理解、ご協力をいただきますようお願い申し上げます。

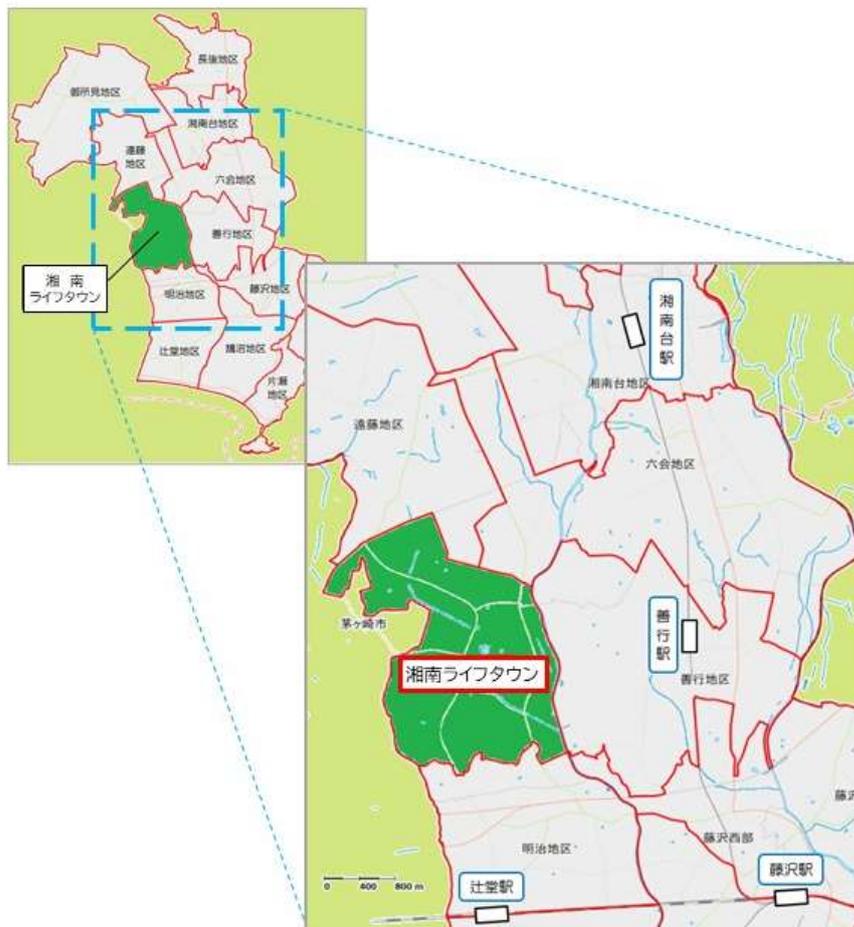
〇〇〇〇年(令和〇年)〇月 湘南大庭の未来を考える会議 会長 佐野 充

第1章 『湘南ライフタウン活性化指針』とは

1 策定の背景と目的

湘南ライフタウン¹は、藤沢市西部、相模野台地の南端に位置するゆるやかな起伏に富んだ丘陵地で、東境には引地川に沿って水田地帯が広がり、西境には茅ヶ崎市の緑が隣接する自然の豊かな地区です。4つの鉄道駅に連絡するバス路線が通っており、一番近いJR辻堂駅までは、地区の中心から約15分程度の所要時間です。また、地区内にある大庭城跡は中世以前に築城されたものと伝えられており、大庭城跡付近の舟地蔵にも伝説が残っているなど、歴史のある地域であると言えます。

図1 藤沢市全体図と地区周辺拡大図



¹ 湘南ライフタウン・・・一般に、1971年（昭和46年）に着手された西部開発事業により整備された一団の住宅地の呼称として用いられるが、この指針では藤沢市の13地区のひとつである湘南大庭地区を中心としたエリアのことをいう。

湘南ライフタウンの人口構成の特徴として、昭和 50 年代に住み始めた人々とその子どもの世代が多く、近年は急激な高齢化が進んでいます。

開発事業の着手から半世紀以上が経った現在、そのような急激な高齢化に伴う適切な居住環境の変化や、既存建築物の老朽化、公園や街路樹の管理等、現在生じている、または予見される諸課題に対応することが必要となります。

そこで、現在の住民はもちろん、将来の住民のニーズも満たすことができるような持続可能なまちづくりをめざすため、地区の魅力や課題等を踏まえたまちの将来像を描き、その実現に向けた取組等を示した「湘南ライフタウン活性化指針」（以下「本指針」という。）を策定することとしました。

図 2 湘南ライフタウンのまちなみ

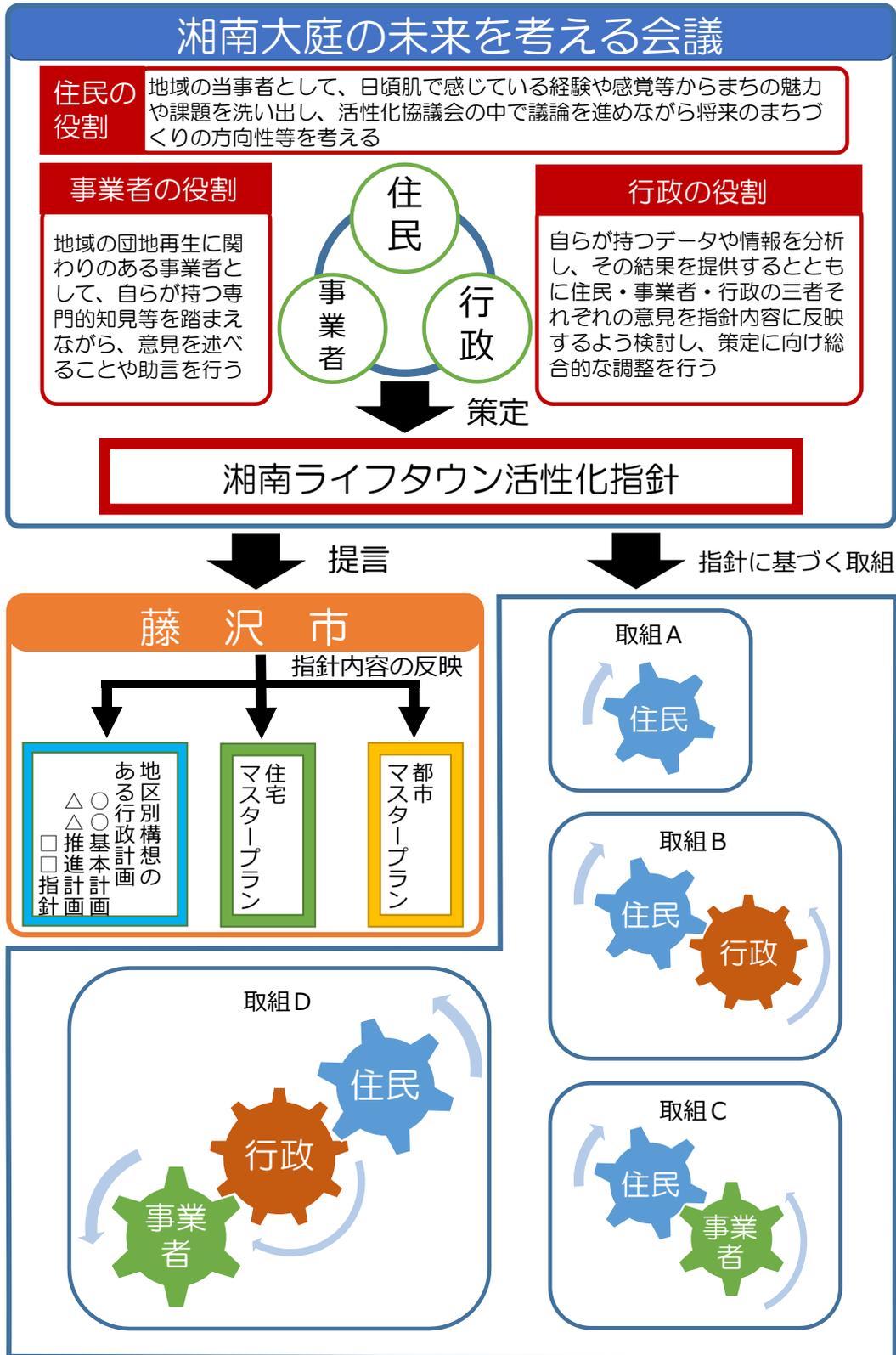


2 指針の位置づけ

本指針は、地域住民等から組織された「湘南大庭地域活性化協議会²」や、地域住民、学識経験者、民間事業者、行政機関から組織された「湘南大庭の未来を考える会議」、さらに地域住民や団体等との意見交換において、まちの現状や将来について議論・検討を重ね、地域住民の思いを形作ったものです。その議論等の中では、地域を活性化するために必要となる様々な幅広い意見が交わされました。そのような多くの意見や声を反映できるよう、本指針は、「まちの活性化」をテーマに、湘南大庭の未来を考える会議が作成するまちづくりのガイドライン（羅針盤）として藤沢市長に提言するものとします。

² 湘南大庭地域活性化協議会・・・湘南大庭地区における住環境の改善に必要な取組や、未来に向けた活性化の方向性を藤沢市と協働して行うことを目的とし、2021年（令和3年）に設立された団体。委員は、公募により選定された地域住民等からなる。

図3 指針の位置づけと活性化に向けた流れ



3 指針の構成

本指針の構成について、第1章では、本指針の概要及び湘南ライフタウンの現状を、第2章では、その現状のうち特に地域の魅力と課題について記載しています。第3章では、魅力・課題を踏まえたうえで、地域がめざすべき将来像を3つのテーマに分けて提示し、第4章では、将来像を実現させるため、3つのテーマに沿った取組方針を定めています。第5章では、本指針を具体化するために担うべき役割等を記載しています。



4 他の計画等との関係

本指針に掲げられた内容を推進するにあたっては、藤沢市都市マスタープランや藤沢市住宅マスタープランのほか、藤沢市の他の計画等と整合性を図りながら取り組めます。

さらに、SDGs (Sustainable Development Goals)³の 17 の目標の一つである「11 住み続けられるまちづくりを」を踏まえながら、本指針を推進します。

【参考】SDGs ロゴ



³ SDGs (Sustainable Development Goals)・・・2015年(平成27年)9月の国連サミットで採択された「持続可能な開発目標」。日本でも「SDGsアクションプラン2020」が策定され、自治体においてもSDGsの達成に向けて各種取組の促進が求められている。

5 湘南ライフタウンの概要

(1) まちの成り立ちについて

湘南ライフタウンは、高度経済成長期以降の急激な人口増加による無秩序な市街化を防ぐため、1971年（昭和46年）に着手された西部開発事業により誕生したまちです。

開発事業の開始以前、近世・近代の湘南大庭地区は、豊かな自然が溢れる丘陵に囲まれた、谷戸を単位とする農村地帯でした。そのような優れた既存の緑地資源と変化に富んだ自然条件を活かした緑豊かな住宅地の開発、また農業環境の保全・整備を目的として、土地区画整理事業⁴を導入しながら、総事業費約488億円、施行面積は約341ha、将来人口は45,000人という「都市と農業の調和するまち湘南ライフタウン」の総合的まちづくりを行いました。

まちのデザインコンセプトは、建築家の黒川紀章氏によるものです。黒川氏は、藤沢市はあらゆる意味での共生都市であるとし、都市と農村、車と歩行者、高齢者と若者等の様々な共生がコンセプトになっています。

当初は周辺地域との交通が不便であったことなどから、入居率は芳しくありませんでしたが、1970年代後半頃から人口増加が進みました。1981年（昭和56年）には市民宅地分譲の競争率が30倍を超え、人口は20,000人に達しました。さらに、翌年の1982年（昭和57年）には大庭トンネルが開通し、課題であった交通利便性が改善されました。1987年（昭和62年）には、人口30,000人を超えて現在の人口近くまで住民が増え、1992年（平成4年）に西部開発の土地区画整理事業が完了しました。

図4 開発事業施行中の風景



図5 開発事業施行後の風景



⁴ 土地区画整理事業・・・道路・公園・下水道などの公共施設と宅地の総合的な整備を図ることを目的とした、市街地整備を代表する手法。

(2) 人口・高齢化について

2023年（令和5年）4月現在の、住民基本台帳による湘南大庭地区内の人口は、32,124人です。全国の他のニュータウンと同じく、急激な高齢化が進んでいます。2003年（平成15年）当時の高齢化率はわずか9.7%でしたが、2023年（令和5年）現在の高齢化率は33%であり、20年間で23%以上上昇しているうえ、市全体の平均である24.4%を8.6%上回っており、市内13地区の中で最も高い高齢化率となっています。

図6 2003年4月及び2023年4月の13地区ごと高齢化率（住民基本台帳による）

2003年(平成15年)					2023年(令和5年)				
順位	地区名	高齢化率	総人口	65歳以上	順位	地区名	高齢化率	総人口	65歳以上
1	片瀬	21.9%	19,789	4,332	1	湘南大庭	33.0%	32,124	10,606
2	鵜沼	18.4%	51,435	9,486	2	御所見	29.2%	17,853	5,217
3	辻堂	17.6%	37,921	6,660	3	片瀬	28.3%	20,452	5,796
4	藤沢	17.1%	40,881	6,987	4	善行	27.4%	41,916	11,487
5	長後	16.6%	30,608	5,072	5	長後	26.6%	33,788	9,004
6	善行	15.8%	38,502	6,080	6	遠藤	24.1%	11,809	2,847
7	御所見	15.3%	17,181	2,634	7	鵜沼	24.1%	60,503	14,577
8	村岡	14.5%	24,987	3,613	8	藤沢	23.1%	47,549	10,962
9	明治	14.4%	25,235	3,643	9	辻堂	22.4%	45,114	10,097
10	六会	12.3%	30,839	3,780	10	六会	22.0%	36,214	7,965
11	遠藤	11.3%	9,943	1,128	11	明治	21.7%	32,764	7,113
12	湘南台	10.9%	26,631	2,904	12	村岡	21.2%	31,958	6,766
13	湘南大庭	9.7%	32,089	3,106	13	湘南台	19.0%	32,816	6,237
合計		15.4%	386,041	59,425	合計		24.4%	444,860	108,674

2023年（令和5年）4月現在の湘南大庭地区の人口構造の特徴としては、藤沢市全体と比較すると、20～30代の年代の割合が少なく、反対に、まちびらきの初期から居住していると思われる70代の割合が突出して多い状況です。

図7 湘南大庭地区人口ピラミッド（2023年4月現在、住民基本台帳による）

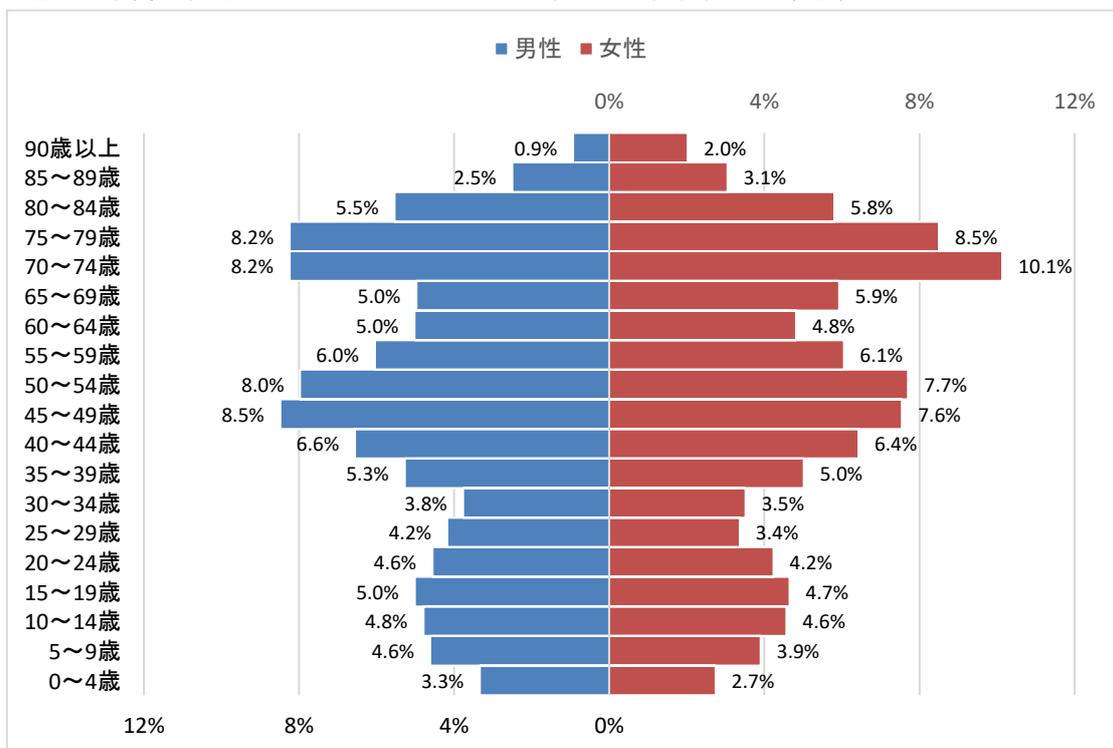
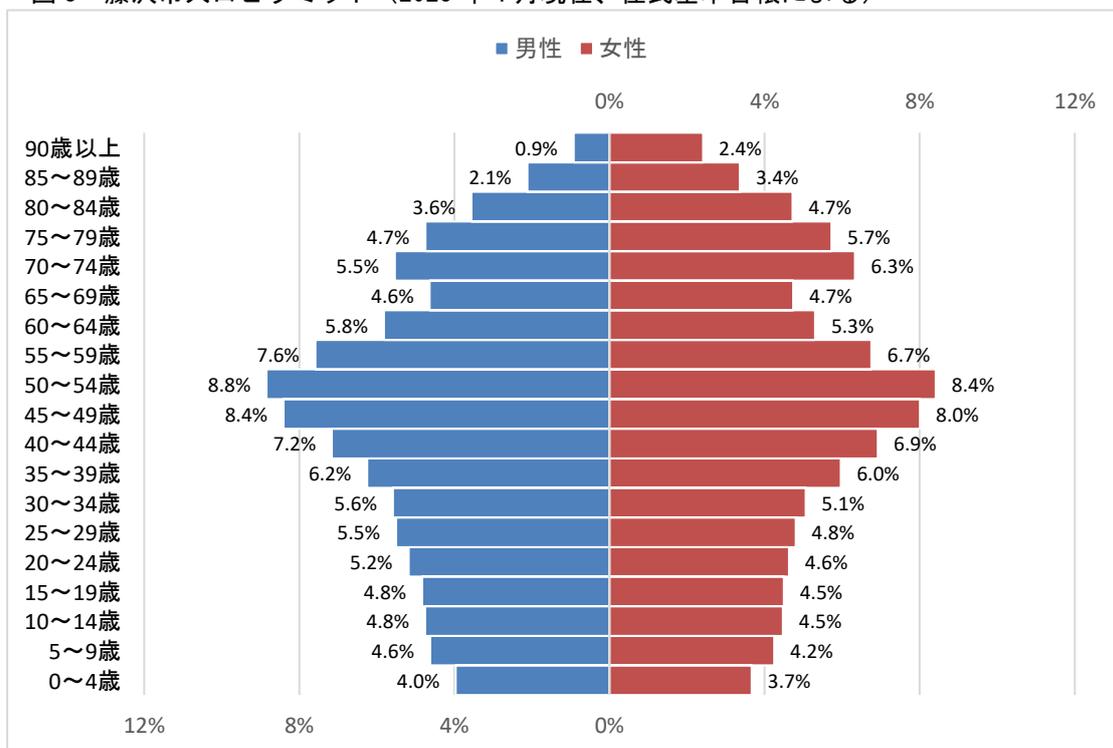
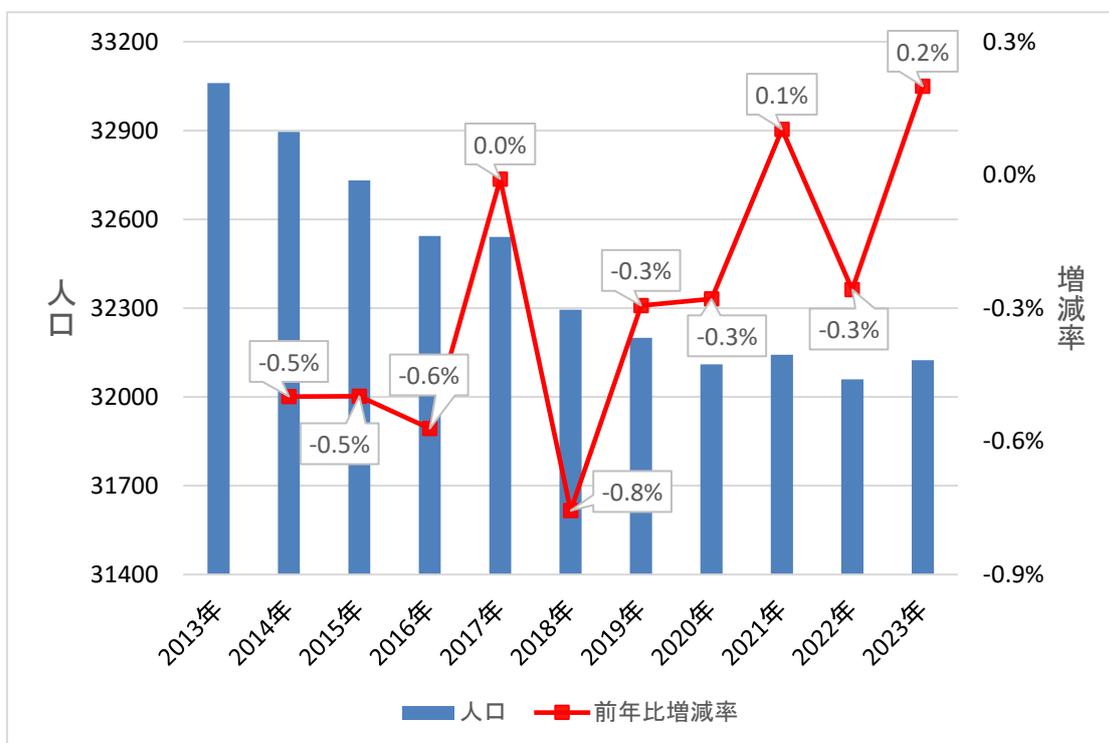


図8 藤沢市人口ピラミッド（2023年4月現在、住民基本台帳による）



また、2013年（平成25年）から2023年（令和5年）の期間での人口の増減については、10年間で約1,000人近く人口が減少しています。しかし、10年間のうち、2013年（平成25年）から2018年（平成30年）の前半5年間では増減率が平均-0.5%（765人の減少）となっている一方で、2018年（平成30年）から2023年（令和5年）の後半5年間では平均-0.1%（171人の減少）となっているうえ、単年では人口が増加した年もあるなど、人口の減少傾向が緩やかになりつつあると言えます。

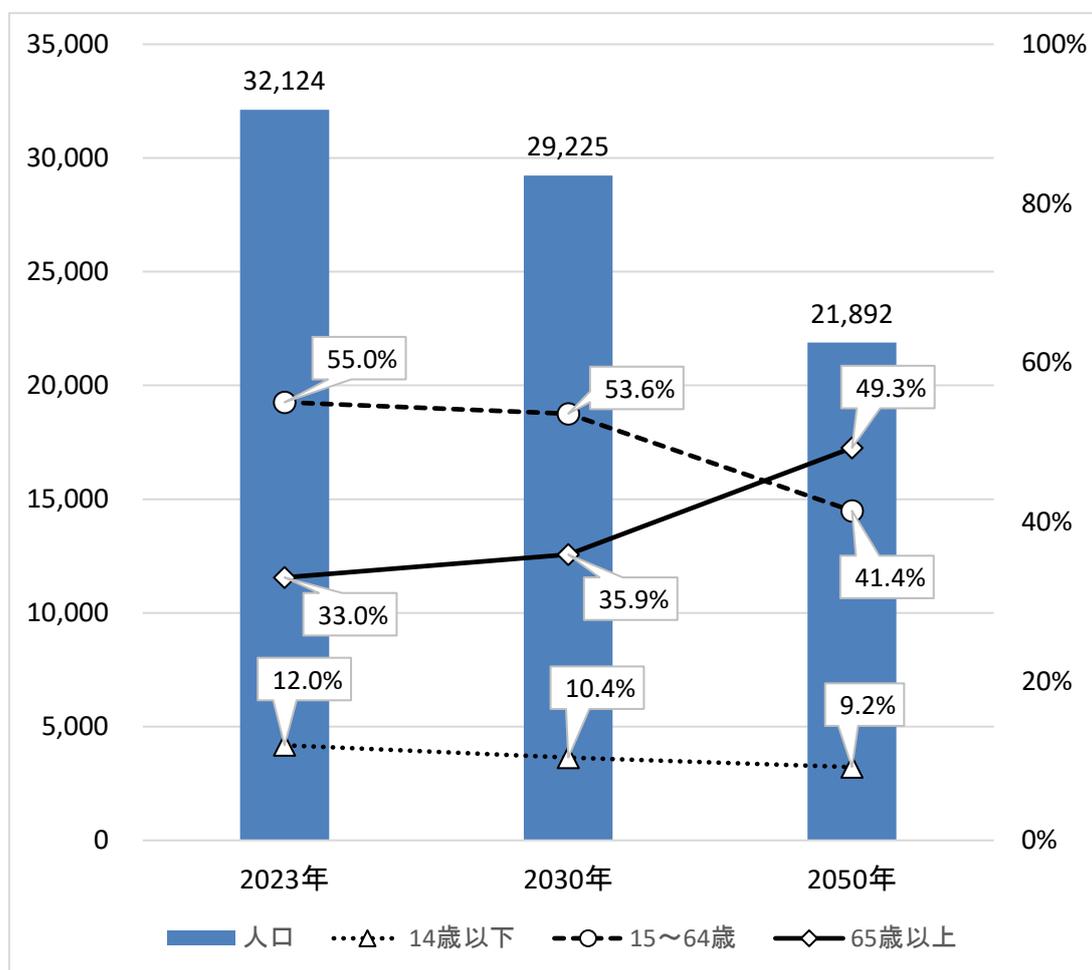
図9 湘南大庭地区の10年間の人口と増減（各年4月基準、住民基本台帳による）



(3) 人口推計について

推計では、湘南大庭地区は2015年（平成27年）に既に人口のピークを迎えており、以後は減少傾向で推移し、2050年には今より1万人以上減少して22,000人を下回ると見られています。また、65歳以上の高齢化率については年々増加し、2045年には46%に達して、15～64歳の人口を超える見込みです。一方で、14歳以下の若年層及び15～64歳の労働人口層は、減少し続けると予想されています。

図10 湘南大庭地区の人口推計（2023年の数値は4月時点で、住民基本台帳による）



2023年（令和5年）現在、神奈川県及び藤沢市全体よりも湘南大庭地区の高齢化率は高く、推計では2030年に県・市全体と8%の差が生じ、その後も更に差が広がっていくと予測されています。さらに、14歳以下の子どもの比率が、2050年には9.2%となり、県・市全体よりも下回る見込みです。

図 11 2023年の人口構成比較

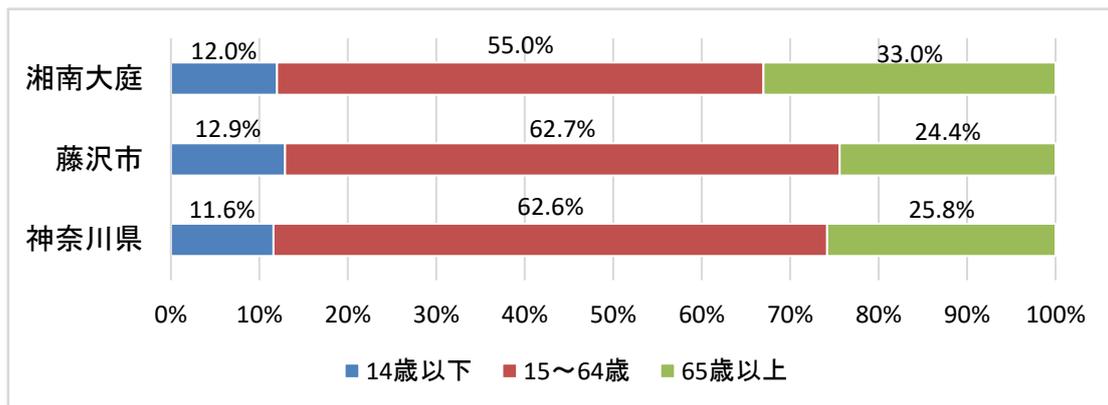


図 12 2030年の人口構成推計比較

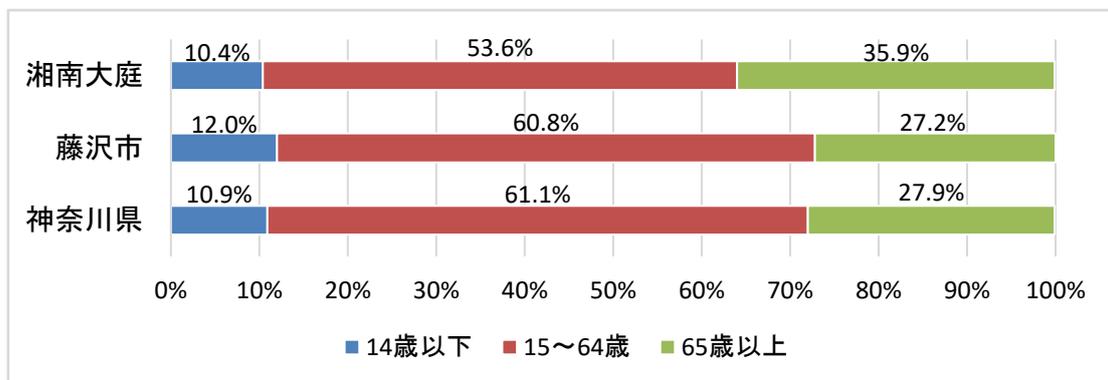
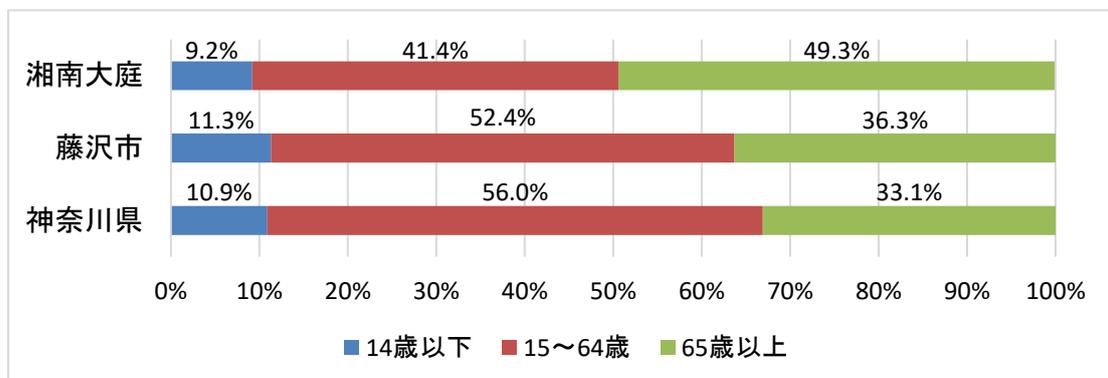


図 13 2050年の人口構成推計比較



(4) 人口動態について

人口動態⁵のうち、2021年（令和3年）中の自然動態では、人口における出生者の割合が低くなっています。（13地区中13番目）

図14 2021年10月1日時点の自然動態（人口は住民基本台帳、増減は統計年報による）

	2021.10.1 人口	自然増	出生人数	出生/人口 (割合)	死亡人数	死亡/人口 (割合)
藤沢市	440,487	-930	3,099	0.70%	4,029	0.91%
湘南大庭地区	32,072	-164	145	0.45%	309	0.96%

また、2021年（令和3年）中の社会動態では、人口における転入者の割合が低く、また転出者の割合も低くなっています。（ともに13地区中13番目）

図15 2021年10月1日時点の社会動態（人口は住民基本台帳、増減は統計年報による）

	2021.10.1 人口	社会増	転入人数 (他区含)	転入/人口 (割合)	転出人数 (他区含)	転出/人口 (割合)
藤沢市	440,487	4,567	28,277	6.40%	23,710	5.37%
湘南大庭地区	32,072	102	1,379	4.30%	1,277	3.98%

2020年（令和2年）国勢調査の結果では、藤沢市全体と比較すると、5年前も現住所に常住していた人の割合が若干高くなっています。反対に、他都道府県や国外から転入してきた人の割合は比較的低いです。

図16 2020年国勢調査「5年前の常住地について」

	現住所		市内から		市外（県内）から		他都道府県から		国外から	
	人数	割合	人数	割合	人数	割合	人数	割合	人数	割合
藤沢市 全体	295,953	76.7%	39,187	10.2%	23,991	6.2%	23,959	6.2%	2,702	0.7%
湘南大庭 地区	23,754	82.6%	2,842	9.9%	1,187	4.1%	881	3.1%	106	0.4%

⁵ 人口動態・・・一年間の人口の変動。出生・死亡による人口変動を表す自然動態と、転入・転出による人口変動を表す社会動態がある。

湘南大庭地区の2013年（平成25年）から2023年（令和5年）までの人口コーホート※⁶では、10代を除いた全ての世代で減少しています。藤沢市全体のコーホートと比較しても、20～44歳の差が特に顕著です。

図17 湘南大庭地区人口コーホート増減（2013-2023）

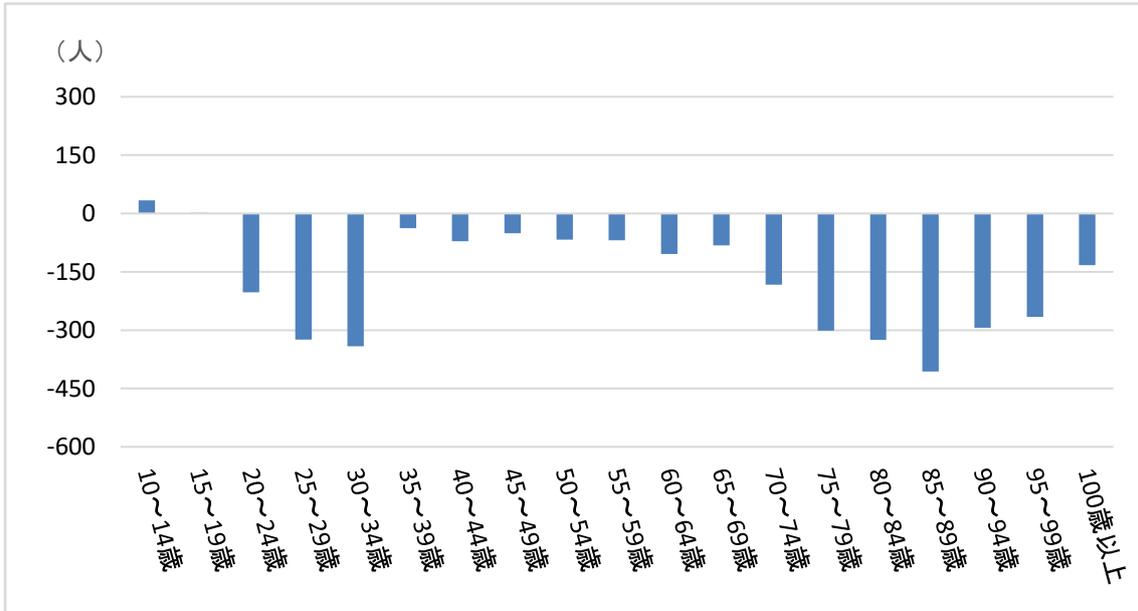
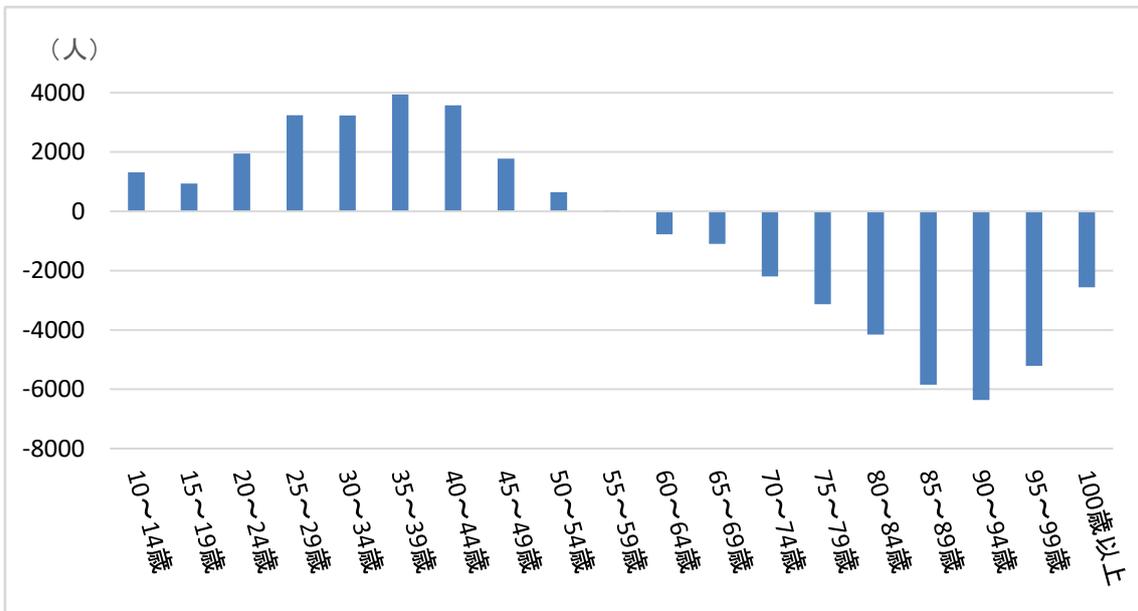


図18 藤沢市人口コーホート増減（2013-2023）



⁶ 人口コーホート・・・コーホートとは、同じ年に生まれたり結婚したりした人々の集団のことです。例えば、2023年の30歳の人口と、2013年の20歳の人口を比べることにより、その地域内において特定の世代が10年間で転出・転入等によりどれだけ増減したかが分かります。

(5) 従業地・通学地について

従業地について、2020年（令和2年）国勢調査の結果では、藤沢市全体と比較すると、自宅外の市内で従業している人の割合が高く、逆に他都道府県で従業している人の割合は比較的低い状況です。

図19 常住地による15歳以上就業者数（2020年国勢調査）

地区	自宅で従業		自宅外の市内で従業		県内他市区町村で従業		他都道府県で従業	
	人数	割合	人数	割合	人数	割合	人数	割合
藤沢市全体	16,517	8.6%	75,307	39.4%	68,338	35.8%	30,788	16.1%
湘南大庭地区	896	7.0%	6,252	48.5%	4,324	33.5%	1,425	11.0%

また、通学者の状況は、市全体とおおむね同程度の割合となっています。

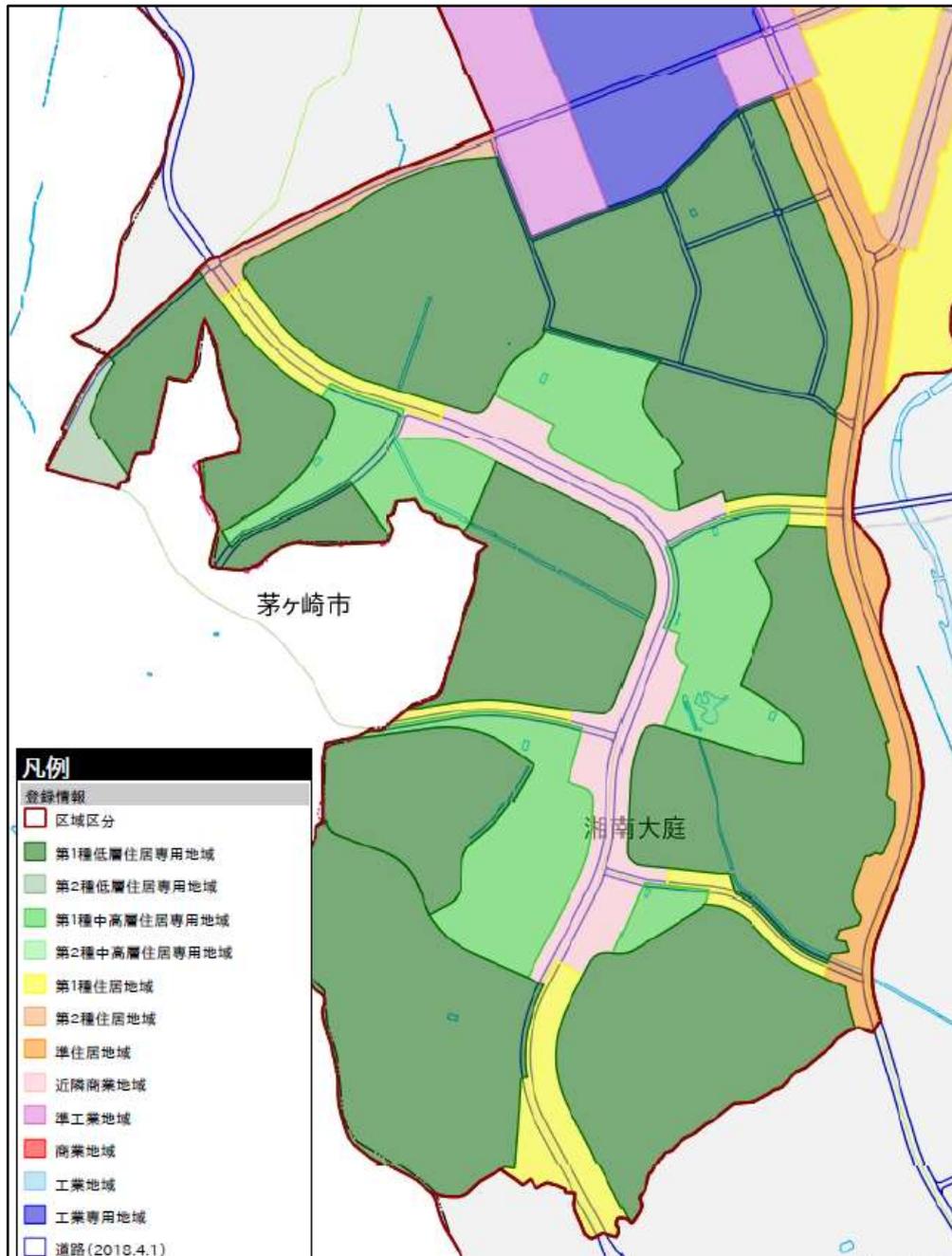
図20 常住地による15歳以上通学者数（2020年国勢調査）

地区	市内へ通学		県内他市町村へ通学		他都道府県へ通学	
	人数	割合	人数	割合	人数	割合
藤沢市全体	6,914	36.1%	8,831	46.1%	3,430	17.9%
湘南大庭地区	470	36.1%	612	47.0%	221	17.0%

(6) 地区内の配置について

湘南大庭地区の面積は 438ha で、地区の南北を貫く幹線道路沿いに商業地や中高層の住宅地、学校施設を配置しています。これら以外は、第一種低層住居専用地域に指定されており、戸建ての住宅地が配置されています。また、地区の東側や南側には、市街化調整区域⁷が広がっています。

図 21 湘南大庭地区の都市計画情報

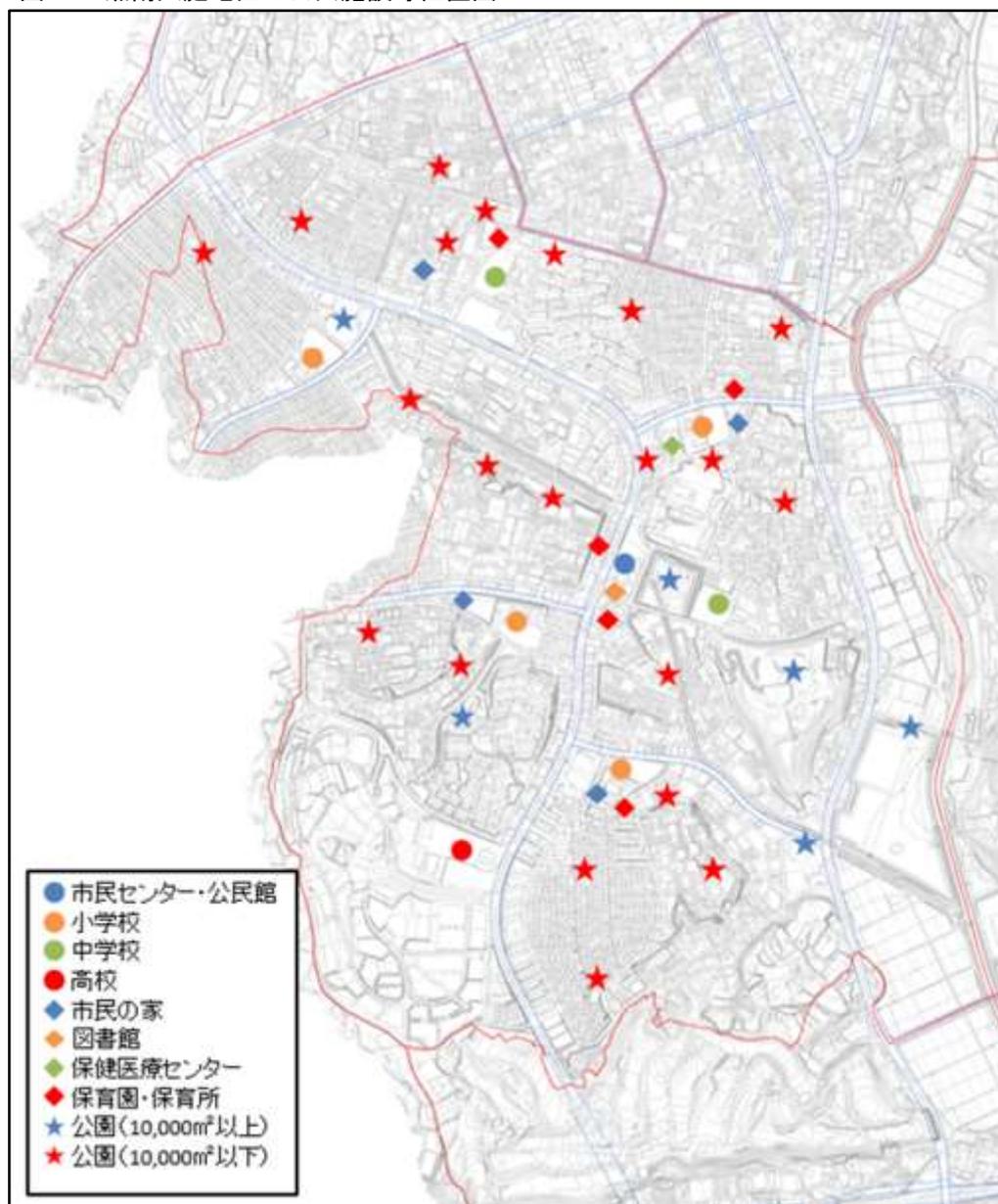


⁷ 市街化調整区域・・・都市計画上、無秩序に市街地が広がらないよう市街化を抑制している区域。

(7) 公共施設等について

おおむね地区の中心となる場所に湘南大庭市民センター・公民館と湘南大庭市民図書館が設置されています。市内の他地区にはない施設として、藤沢市保健医療センターが設置されており、病院・クリニック等の医療機関も比較的充実しています。また、地域住民が自由に利用できる集会施設として、湘南大庭公民館の他、4箇所⁸の市民の家⁸と、各自治会・町内会が所有している集会所が多数あり、地域活動や趣味・サークル活動等の市民活動に活用されています。

図 22 湘南大庭地区の公共施設等位置図



⁸ 市民の家・・・一定のルールの中で、市民等が自由に利用できる公共の集会施設。

(8) 教育施設等について

小学校は、小糸小学校、大庭小学校、駒寄小学校、滝の沢小学校の市立4校があり、中学校は、大庭中学校、滝の沢中学校の市立2校があります。

特に小学校は、地区の大部分が半径1km圏内に収まっており、小学校に通いやすい地域であると言えます。

高等学校は、県立藤沢西高校が地区南部に位置しています。

また、高等教育機関としては、湘南看護専門学校があります。その他、地区の北隣の遠藤地区には慶應義塾大学が、東隣の六会地区には日本大学、多摩大学が位置しており、教育環境としては恵まれています。

図 23 湘南大庭地区の小学校位置図

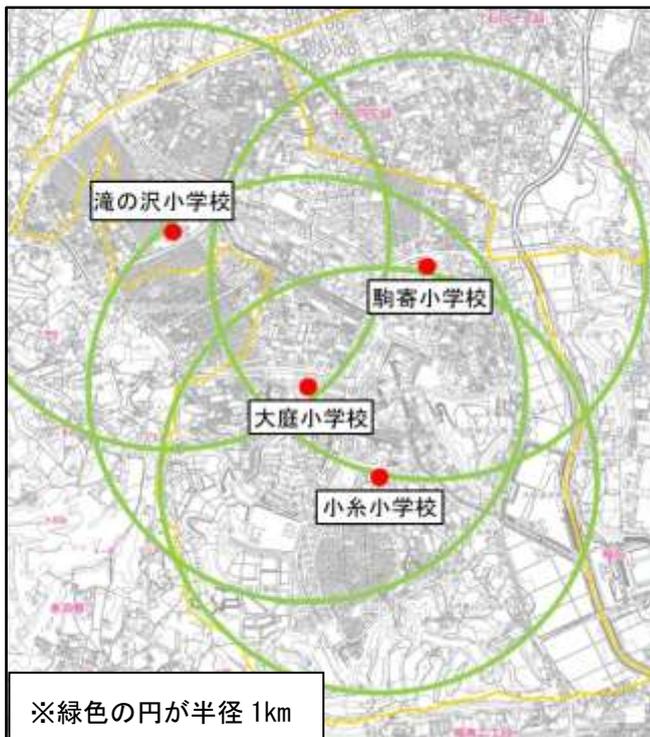
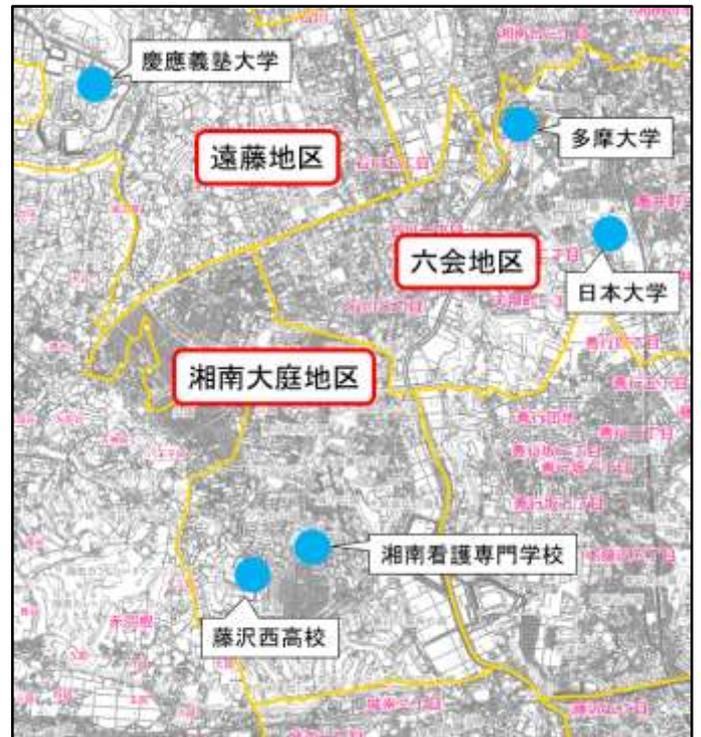


図 24 地区周辺の大学等位置図



(9) 住宅の構成について

2020年（令和2年）国勢調査の結果では、藤沢市全体と比較すると、湘南大庭地区は、持ち家に住む世帯や、公営・都市機構・公社の借家に住む世帯が多くなっています。一方、民営の借家の世帯の割合は藤沢市全体よりも低いです。

また、共同住宅の持ち家に住む世帯の割合は市全体よりも多いです。

図 25 住宅構成表（2020 年国勢調査）

	住宅の種類・住宅の所有の関係 (6 区分)	世帯		1 世帯当たり 人員
		世帯数	割合	
藤 沢 市 全 体	持ち家	113,396	58.8%	2.61
	【うち一戸建て】	(82,071)	(72.4%)	
	【うち共同住宅(長屋含)】	(31,258)	(27.6%)	
	公営・都市機構・公社の借家	8,537	4.4%	1.79
	民営の借家	61,158	31.7%	1.68
	給与住宅	4,641	2.4%	1.83
	間借り	2,428	1.2%	1.78
	住宅以外に住む一般世帯	2,798	1.4%	1.24
湘 南 大 庭 地 区	持ち家	8,526	65.8%	2.60
	【うち一戸建て】	(4,896)	(57.4%)	
	【うち共同住宅(長屋含)】	(3,629)	(42.6%)	
	公営・都市機構・公社の借家	1,513	11.7%	1.98
	民営の借家	2,714	20.9%	2.02
	給与住宅	75	0.6%	2.17
	間借り	134	1.0%	1.82
	住宅以外に住む一般世帯	92	0.7%	2.16

地区内の公的な住宅については、市営住宅が 2、県営住宅が 3、県住宅供給公社が 3、都市再生機構が 21 の住宅を有しています。市営、県営住宅を除くと、分譲住宅が多いのが特徴的で、特に都市再生機構はほとんどが分譲住宅です。また、全ての住宅が 1975 年（昭和 50 年）以降に建設されており、築 40 年を超えている住宅も多く、エレベーター等の設備が備わっていない住宅も多数あります。

図 26 公的な住宅一覧

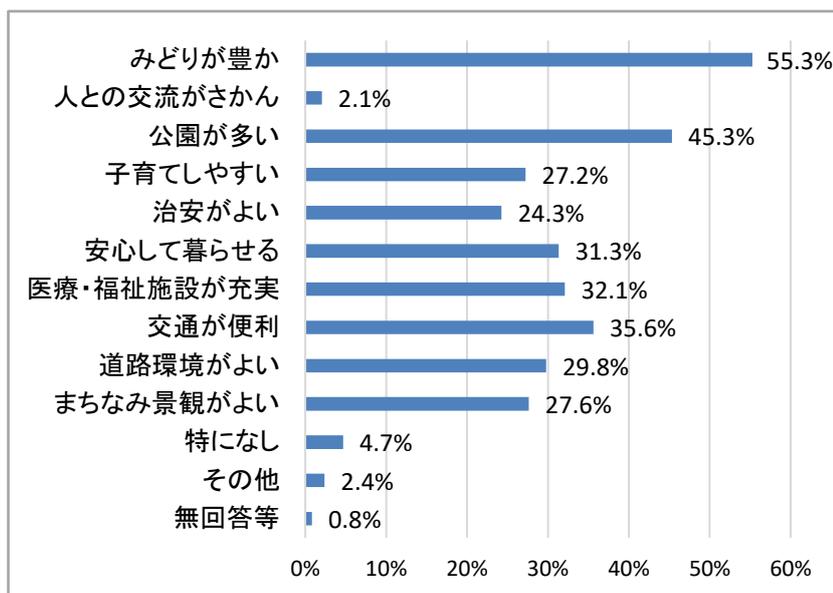
主体	住宅名	建築年度	賃貸戸数	分譲戸数
市営住宅	遠藤第二	S50・54～57	234	
	滝ノ沢	S51～53	150	
県営住宅	藤沢西部団地	S50	260	
	藤沢大庭団地	S52・53	336	
	藤沢駒寄ハイツ	H12	49	
県住宅供給公社	藤沢西部共同住宅	S50・52	450	
	湘南西部団地	S51		650
	湘南スカイハイツ	S51・52		308
都市再生機構	湘南ライフタウン羽根沢	S54		360
	湘南ライフタウン駒寄	S54		390
	湘南ライフタウン城山	S55		78
	湘南ライフタウン小糸	S55		90
	湘南ライフタウン滝ノ沢	S55		40
	湘南ライフタウン羽根沢第 2	S55		80
	湘南ライフタウン コーポラティブハウス城山	S55		30
	湘南ライフタウンコーポ駒寄	S56		30
	湘南ライフタウン滝ノ沢第 2	S56		60
	湘南ライフタウン小糸第 2	S56		72
	湘南ライフタウン駒寄第 2	S56		370
	湘南ライフタウン羽根沢第 3	S57		204
	湘南ライフタウン小糸東	S58		71
	湘南ライフタウン小糸東(戸建)	S58		13
	湘南ライフタウン城山第 2	S58		78
	湘南ライフタウン滝ノ沢第 3	S58		16
	湘南ライフタウン小糸南	S59		40
	湘南ライフタウン永山	S61		21
	湘南ライフタウン駒寄第 3	H3		55
	湘南ライフタウン パークサイド駒寄	H3	239	
湘南ライフタウン羽根沢東	H4		62	

(10) 公園や緑について

湘南ライフタウンの大きな特徴として、公園の配置が充実していることや豊かな緑が挙げられます。大庭城址公園をはじめとする都市公園が計画的に配置され、街の所々にある歩行者専用道路には街路樹が数多く植栽されているなど、緑豊かな居住環境を形成しています。また、地区の中心を南北に走る幹線道路、通称「中央けやき通り」では、大きなけやきが立ち並んでおり、湘南ライフタウンのシンボルになっています。

また、2022年（令和4年）9月に、地区内に居住する3,000人を対象に実施した「湘南ライフタウン(湘南大庭地区)のまちづくりアンケート」（以下「アンケート」という。）において、地区の強みについて聞いたところ、「みどりが豊か」と回答した人が5割強と一番多く、「公園が多い」と回答した人も4割強という結果でした。このことから、地域住民も豊富な緑や公園を生活の中で実感し、地区の大きな特徴であると認識していることが分かります。

図 27 湘南大庭地区の強みについて



また、実際のデータを見てみると、湘南大庭地区の市街化区域⁹における緑被率¹⁰は25.8%であり、これは遠藤地区、片瀬地区に次いで市内で3番目に高い数字です。緑被面積は、市全体の緑被面積の10.7%を占めており、藤沢地区に次いで市内で2番目に高い割合となっています。数字上も、市内13地区の中で湘

⁹ 市街化区域・・・都市計画上、すでに市街地になっている区域や計画的に市街地にしていく区域。

¹⁰ 緑被率・・・特定の地域や地区における緑地（被）面積の占める割合。

南大庭地区は豊かな緑を有していると言えます。

一方で、湘南大庭地区の市街化区域における都市農地と生産緑地¹¹の割合は3.2%で、市内で6番目です。また、市全体の都市農地・生産緑地の面積に占める湘南大庭地区の割合は7.4%で、市内で7番目です。近年、農地が都市的土地利用に転換しているケースが多く見受けられる状況もあり、黒川紀章氏が掲げていた、“都市と農村の共生”というまちのデザインコンセプトは薄れつつあると言えます。

図 28 地区内緑被図

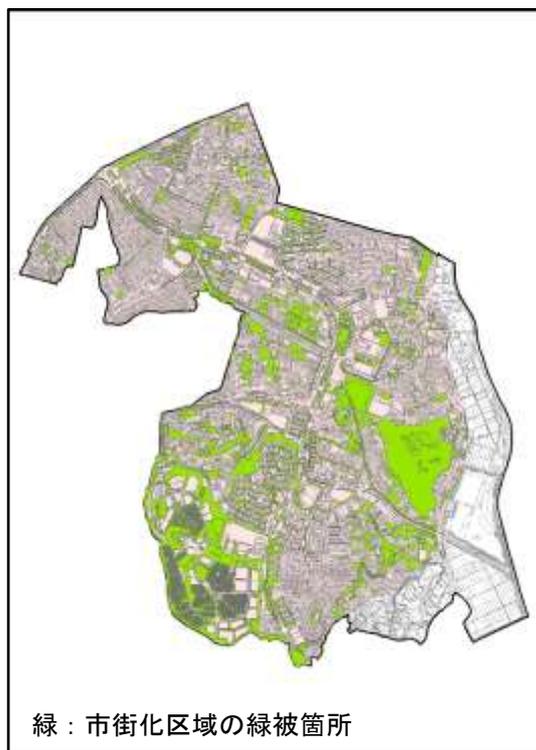
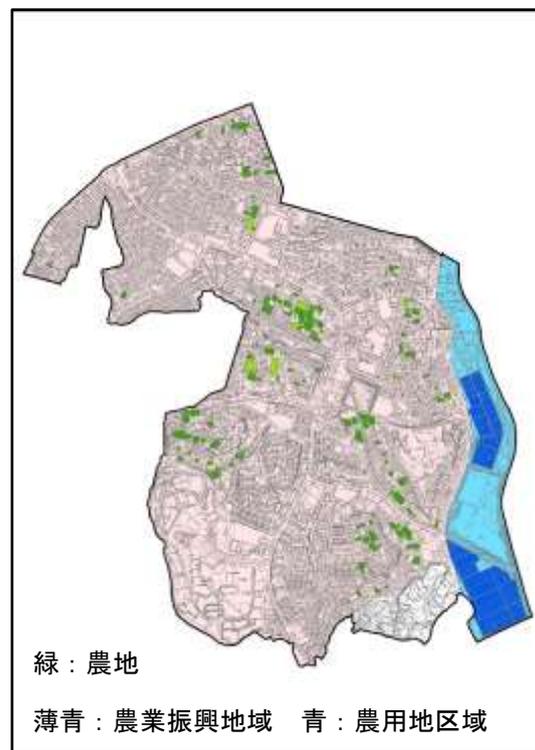


図 29 地区内都市農地・生産緑地図



また、地区南東部の市街化調整区域においては、市内でも貴重な、水田が広がるエリアがあります。この区域は、農業振興地域¹²に指定されており、さらにその中の農用地区域については農地の転用が規制され、優良な農地の維持保全が図られています。しかし、近年は農業者の高齢化や後継者不在等の問題があり、新規就農者が存在する一方で、離農者の増加が懸念されています。

¹¹ 生産緑地・・・良好な都市環境の形成を図るために、市街化区域内農地の緑地としての機能を活かし、計画的に農地の保全を図る制度。

¹² 農業振興地域・・・都道府県知事が将来的に農業上の利用を確保すべき土地として指定する地域。

(11) 道路について

地区の中央を南北に走る市道辻堂駅遠藤線（中央けやき通り）や東側を南北に走る県道43号藤沢厚木線は片側2車線の幹線道路となっており、他地区へ抜ける通過交通が多くなっています。

また、生活道路については、クルドサック¹³方式により街区と別の街区の間を車両が通り抜けできないようにし、通過交通が入らないよう機能的に配置しており、閑静な住環境が形成されています。そのような生活道路の配置に加え、幹線道路の歩道も広いことなどから、歩行者にとっての交通安全性が高くなっており、まちのデザインコンセプトである“共生都市”として、車と歩行者の共生が実現されています。

なお、開発当初から一体的なまちづくりを行っているため、都市計画道路¹⁴の整備はほぼ完了しています。

図 30 地区内都市計画道路図

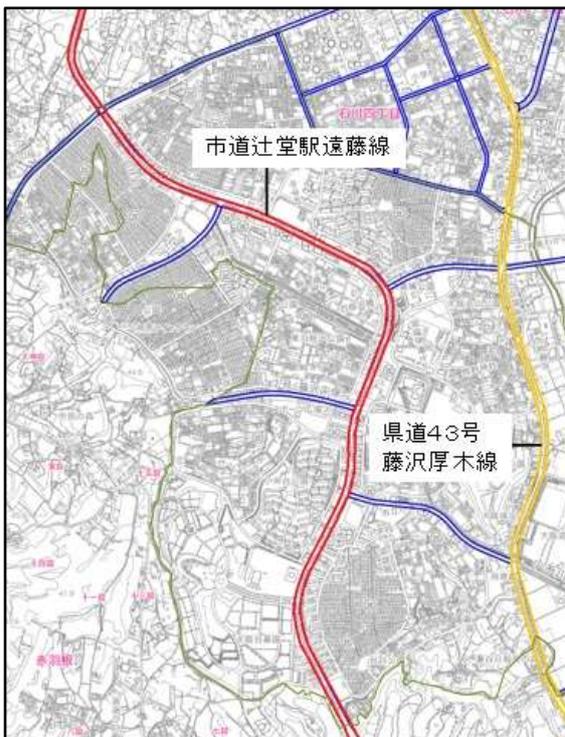


図 31 街区内生活道路の様子



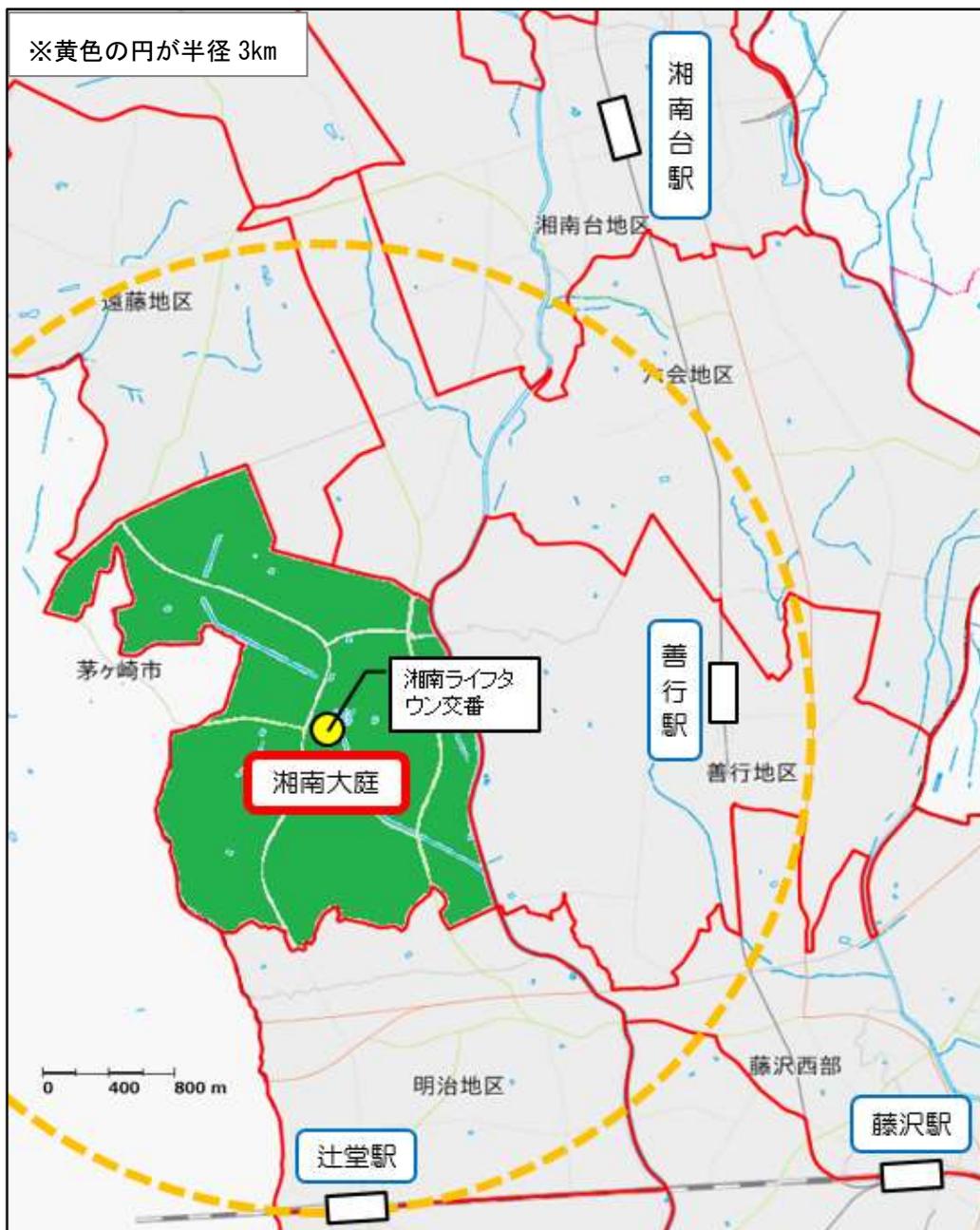
¹³ クルドサック・・・住宅地内に居住者以外の車が入ってこないようにする道路のつくり方のこと。

¹⁴ 都市計画道路・・・都市計画と一体となって整備される道路。

(12) 交通について

地区内に鉄道駅はありませんが、JR 辻堂駅、小田急江ノ島線湘南台駅、善行駅、そして藤沢駅に連絡するバス網が、中央けやき通りを中心に形成されています。おおむね地区の中心である湘南ライフタウン交番からの直線距離 3km 圏内には、善行駅と辻堂駅が位置しています。また、鉄道駅までの道路上の距離としては、交番から辻堂駅までが約 3km、善行駅までが約 4km、湘南台駅までが約 5km、藤沢駅までが約 6km 程度となっています。

図 32 周辺鉄道駅位置図



中でも、辻堂駅・湘南台駅と地区内を結ぶ路線バスの本数は多く設定されており、特に辻堂駅までの路線（「湘南ライフタウン」バス停基準）は、2023年（令和5年）12月現在、平日で約230本もあります。（日中オフピーク時で1時間に10本、ピークの午前7時台では1時間に26本）

「湘南ライフタウン」バス停（地区内最北部）から辻堂駅までの所要時間は15～20分程度で、「小糸」バス停（地区内南部）から辻堂駅までは10分程度です。また、「湘南ライフタウン」バス停から湘南台駅までは15～20分程度で、「小糸」バス停から湘南台駅までは30分程度の所要時間です。特に辻堂駅間の路線は、急行の連節バス（ツインライナー）が平日は1日に20本以上運行しており、所要時間の短縮が実現されています。このように所要時間や運行状況に鑑みると、主要な鉄道駅までの交通利便性は高いと言えます。

図33 地区内バス路線図（2019年2月時点）



また、アンケートでは、バスの利用頻度について、「毎日利用する」「ときどき利用する」と回答した人が7割を超えており、バスが地区内の重要な交通手段となっていることが分かります。なお、よく利用する鉄道駅をたずねるアンケートの設問では、辻堂駅が約7割、湘南台駅が約2割となっています。

図34 バスの利用頻度について

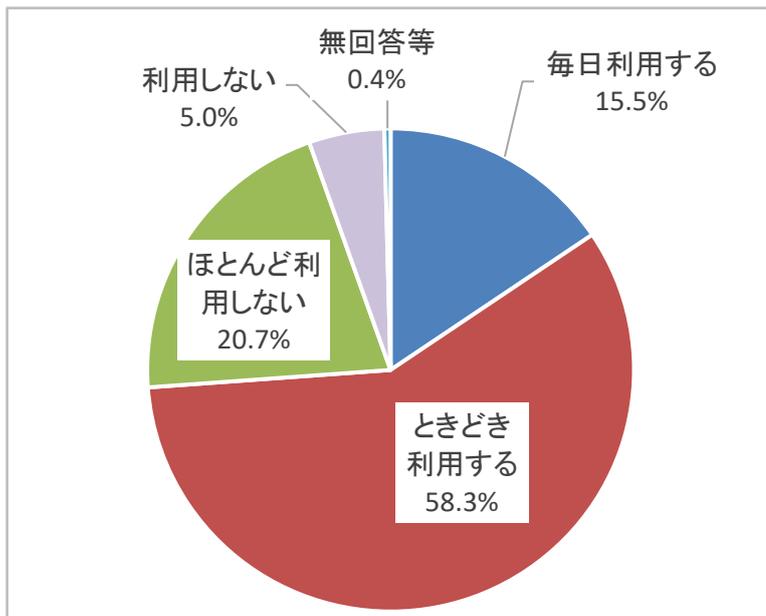
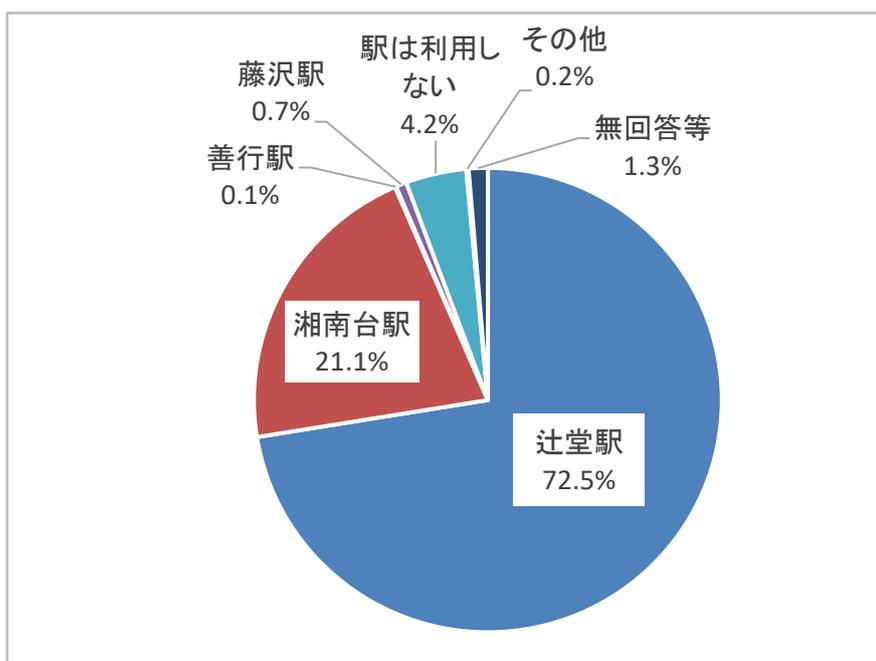


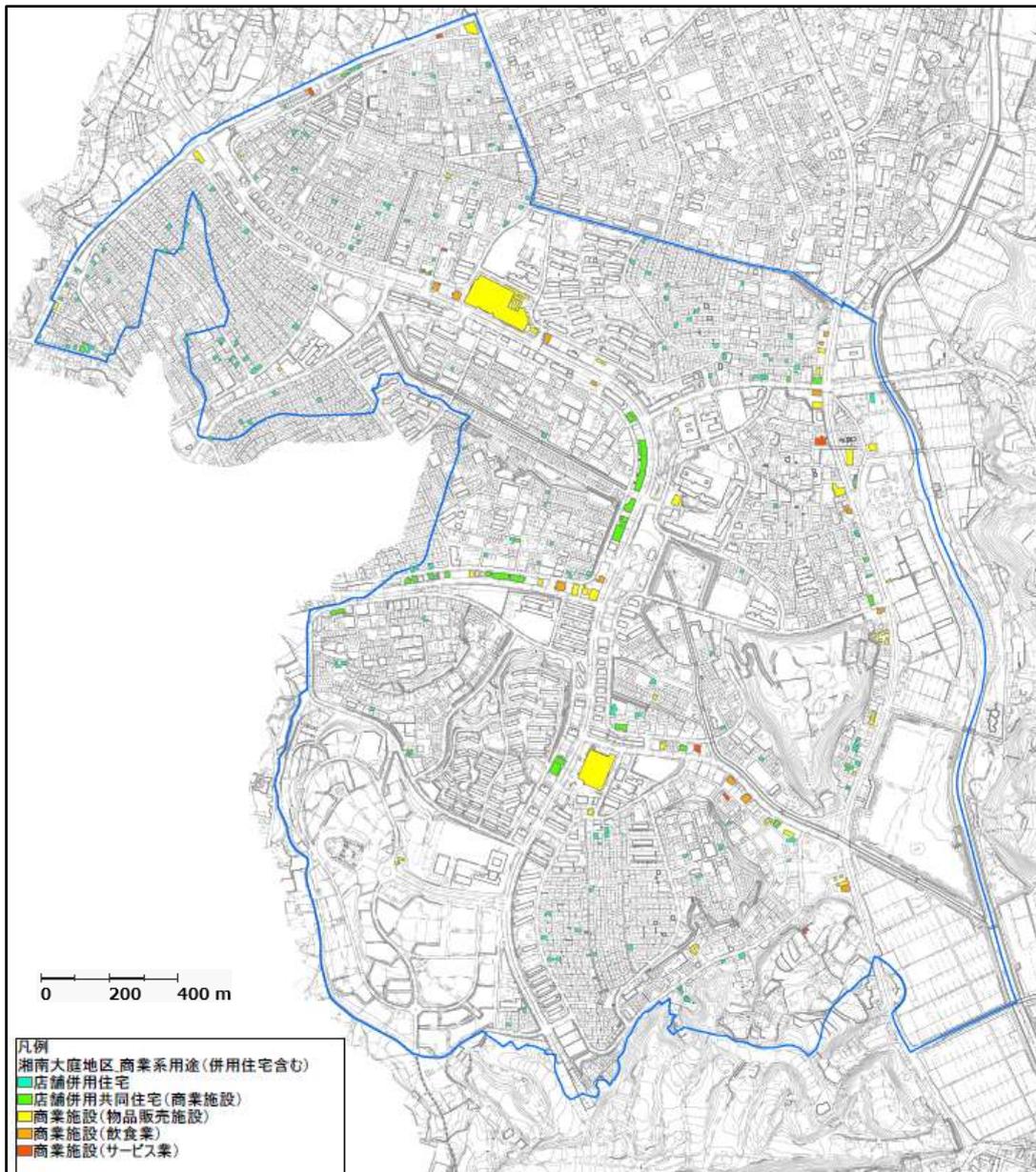
図35 よく利用する鉄道駅について



(13) 商業施設について

地域内の商業施設については、基本的には大きな道路沿いに商業施設が位置しており、中でも中央けやき通りの北部には湘南とうきゅう、南部には湘南ライフタウンショッピングセンター（イオン藤沢店）という大型の商業施設が1つずつあり、地域住民の日常生活を支えています。また、街区には店舗併用住宅が点在していますが、小売店は少なく、地区の中心部にコンビニエンスストアもあまりない状況です。一方、地区外には、辻堂駅に直結した大型ショッピングモールがあり、バスや自動車等を利用すれば生活利便性は高いです。

図 36 地区内の商業施設位置図（2020 年都市計画基礎調査の結果から作成）



(14) 建築協定について

建物の用途・高さ・壁面後退等の一定のルールを定め、地域住民でお互いに守り合っていくことを約束する制度である、建築協定に定められたエリアがあります。2023年（令和5年）10月現在、湘南大庭地区内では11の建築協定が締結されており、市内では片瀬山エリアと並んで建築協定の多い地域となっています。

図 37 地区内の建築協定エリア図



(15) コミュニティについて

湘南大庭地区には2023年（令和5年）現在で49の自治会・町内会が組織され、その加入率は71.4%（全市平均は67.7%）となっており、13地区中6番目の高さとなっています。自治会・町内会館については、平成26年度時点で市が把握している限りで、22箇所が設置されています。

また、市が推進・補助をしている、地域住民の居場所事業である「地域の縁側事業」が各小学校区に1箇所ずつ運営されています。

しかし、アンケートにおいて、自治会やNPO・サークル活動への参加について聞いたところ、自治会は65%、NPO・サークル活動は79%の人が「参加なし」と回答しており、地域活動に参加していない人が大半となっています。

図 38 自治会・町内会館位置図（2014年時点）

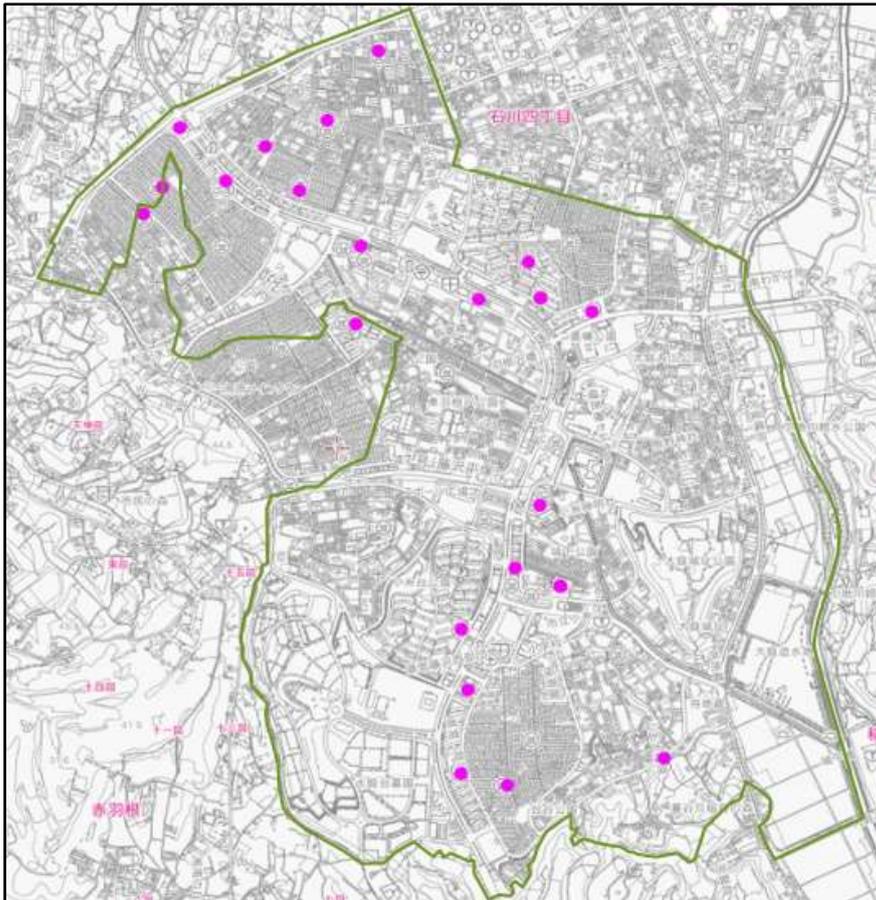


図 39 自治会活動への参加頻度について

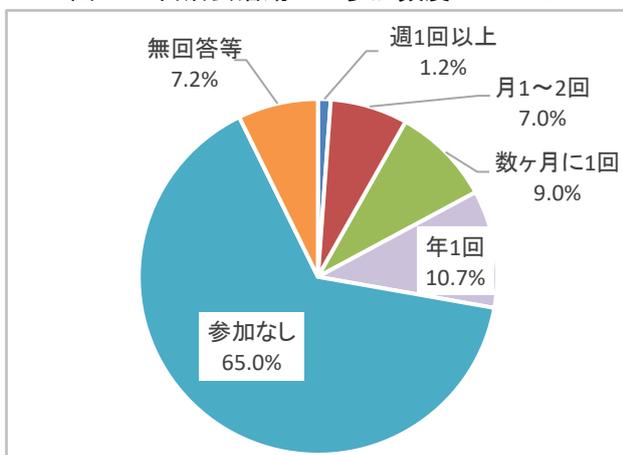
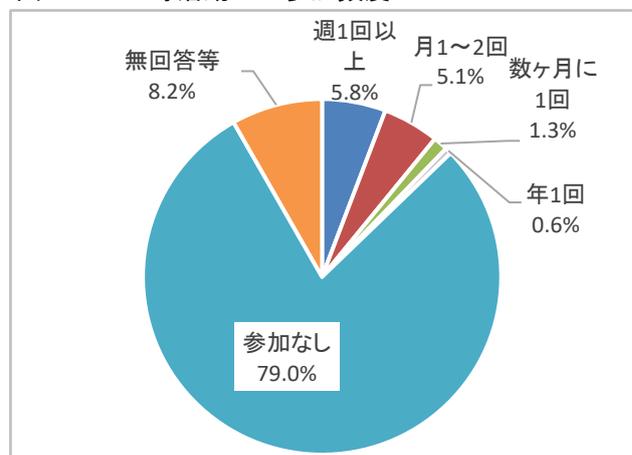


図 40 NPO等活動への参加頻度について



第2章 湘南ライフタウンの地域資源（魅力）と課題

1 コミュニティ・眠れる豊富な人材

○地域資源（魅力）

①ほど良いコミュニティ

1971年（昭和46年）に始まった西部開発事業以降、県内外から入居してきた世代が当時から変わらぬ環境で定住しており、第2のふるさととして「湘南大庭が大好き」という人が多く、近所づきあい、顔見知りなど、ほど良い関係が築かれています。

②潜在する豊富な人材

活動的で元気な高齢者が多く、社会で培ってきた経験を生かすことができる、眠れる豊富な人材（住民）が多くいます。

③“まちづくり”に取り組む人々

高齢者以外の世代でも、「湘南ライフタウン」の魅力と活気を求め、湘南大庭を盛り上げようとする活動が活発であり、年代を超えて“まちづくり”を真剣に考えている人々が多くいます。

④顔の見えるまちとしての安心感

アンケートにおいて、湘南ライフタウンに21年以上居住していると回答した人は約6割と多く、まちに長く住んでいる人がたくさんいることによって、顔が見え、日々の生活への安心感や調和が醸成されているとともに、近所同士がほど良い距離感で結ばれており、それが自然な見守りを生み、まち全体につながりがあります。

○課題

①記憶に刻まれるイベント

コロナ禍を機に、日中に外出する機会が少なくなっていることに加え、子どもたちの減少とともに、夏祭りなどの昔からの行事が衰退しています。特に“ふるさと”を感じることができるような、独自の地域振興に関連する活動が少なく、幼少期から心に響き、誰もが記憶に残るイベントやまつりを求める声が多い状況です。

②住居の種類を越えたコミュニティ

地区内の住居は、戸建から低層・高層マンション、分譲や賃貸など様々な種

類があり、その住居の種類をまたいだコミュニティの関係が希薄です。

③次世代の担い手

人口の移動が少ない地域であるため、年数を重ねるごとに高齢者が中心となったまちになっています。また、これまで働き盛りの住民が参画したくなるような地域活動が少なかったため、まちづくりの次代の担い手が育っていない状況があります。

④有事に備えたつながり

自治会・町内会を基盤とした防災活動が行なわれていますが、一部の活動を除き、参加者が減っています。有事において避難する際には、高齢者や生活弱者への支援が必要となるため、日頃から災害時に備え、自治会・町内会の枠組みにとらわれず強いつながりが求められています。

⑤自治会・町内会の運営困難化

高齢者及び共働き世帯の増加や、コロナ禍によって活動の制約を受けたこと、そして人と人とのつながりの希薄化等により、活動を維持・継承することが困難になってきている自治会・町内会もあります。様々な世代が自治会・町内会活動に参画しやすい仕組みづくり等が課題になっています。

⑥新たな情報伝達手段、コミュニケーションツール

自治会・町内会内の情報伝達手段として、紙媒体の回覧板が使用されていますが、将来的に形骸化するおそれがあるほか、情報伝達スピードが遅い、必要な時に情報を取り出せないなどの課題があります。デジタル回覧板や既存の地区ポータルサイトを含めたデジタルツールを上手に活用し、自治会・町内会等の活性化や、生活利便性の向上、仲間づくりの促進等につなげることが求められています。

2 子育て・教育

○地域資源（魅力）

①子育てしやすい環境

地域の中に保育園や幼稚園があるほか、大規模な公園や緑地が多く、自然環境が豊かな中でのびのびと子育てができます。また、医療機関も多くあり、他にも市民センター、図書館、スーパーなど、生活に必要なインフラが全て揃っ

ているうえ、交通利便性も高いです。さらに、地域の中心からバスで15分程度の辻堂駅周辺には、大きなショッピングモールがあります。アンケートでも、子育て世代である30～40代においては、「子育てしやすい」ということが地区の強みであると回答した人が、約4割と多い結果でした。

②充実した教育施設

地区内には、地区の大部分が半径1km以内の通学圏内に収まる4つの小学校のほか、2つの中学校、高校と専門学校は1つずつ、さらに大学は近隣地域に3つあるなど、教育施設が充実しています。

③道路の安全性

生活道路は車両が通り抜けできないように配置され、幹線道路は道幅が広い
ため、子どもや親子連れにとっても交通安全性が高いまちです。

○課題

①子ども会や世代間交流の減少

子どもの数の減少や地域住民の高齢化により、子ども会が消失しているほか、世代間の交流が少なく、子どもを地域全体で育てるという視点や次世代を育てるという意識が薄れつつあります。

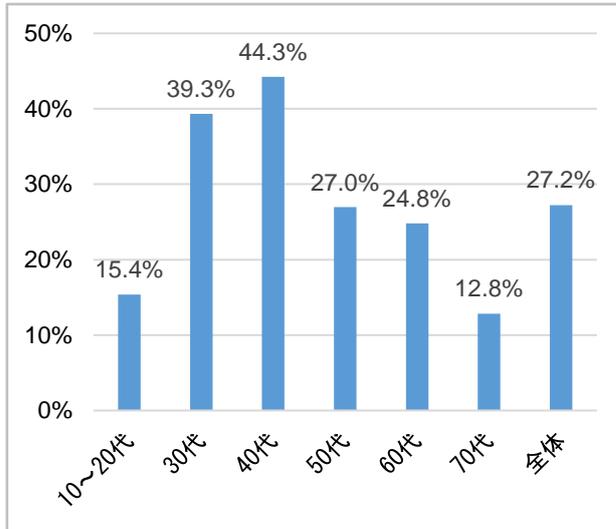
②ふるさととしての湘南ライフタウン

暮らしやすいまちですが、まちに対する愛着心が育つような仕組み等が少ないです。一度まちを離れても故郷に帰ってこようという意識を、子どもたちの中に育むことが求められています。

③教育機関との連携

地区内の学校とはイベントや活動等を通じて交流が図られていますが、周辺の大学等との連携は少なく、教育施設が充実しているという強みを十分に活かしきれていません。

図 41 年代別による地区の強み（「子育てしやすい」の回答のみ抜粋）



3 まちの歴史や郷土愛とブランディング

○地域資源（魅力）

①歴史的な資源

中世以前に築造されたと考えられている大庭城跡や、室町時代の伝説が残っている舟地藏など、歴史的資源である史跡があります。

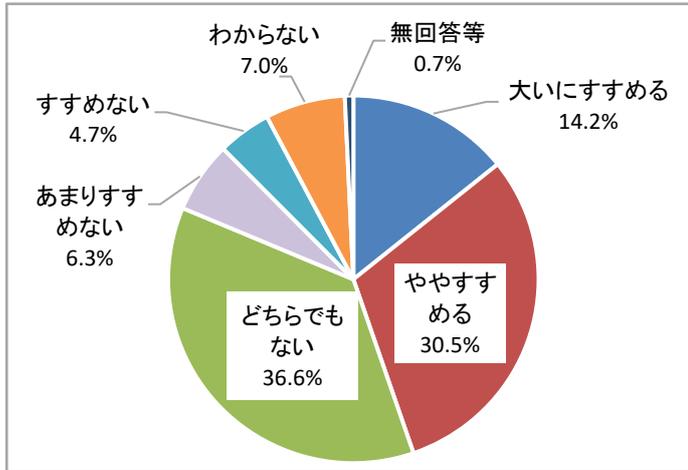
②まちのルーツ

緑豊かな住宅地の開発と農業環境の保全・整備を目的とし、“都市と農業の調和するまち湘南ライフタウン”をコンセプトに、建築家の黒川紀章氏がデザインしたまちであるというルーツを持っています。

③移住への勧奨

アンケートにおいて、友人に湘南ライフタウンへの移住（居住）をすすめない、あまりすすめないと回答した人は約1割と少数であり、世代を問わず湘南ライフタウンというまちに否定的な住民は少ない状況です。

図 42 友人に移住等をすすめるか



○課題

①地域の魅力発信

P.21 図 27 にあるような、「みどりが豊か」「公園が多い」「交通が便利」「子育てがしやすい」等のまちの強み・魅力に関する情報発信が不足しています。また P.35 図 43 にあるようにライフタウンの住民がシンボルとして認識している大庭城跡などの歴史的資源の活用も十分とは言えない状況です。そのため、例えば、湘南大庭地区の新たな呼称をつくり、改めてブランディングを行う等、地域の魅力や強みを発信する活動が求められています。

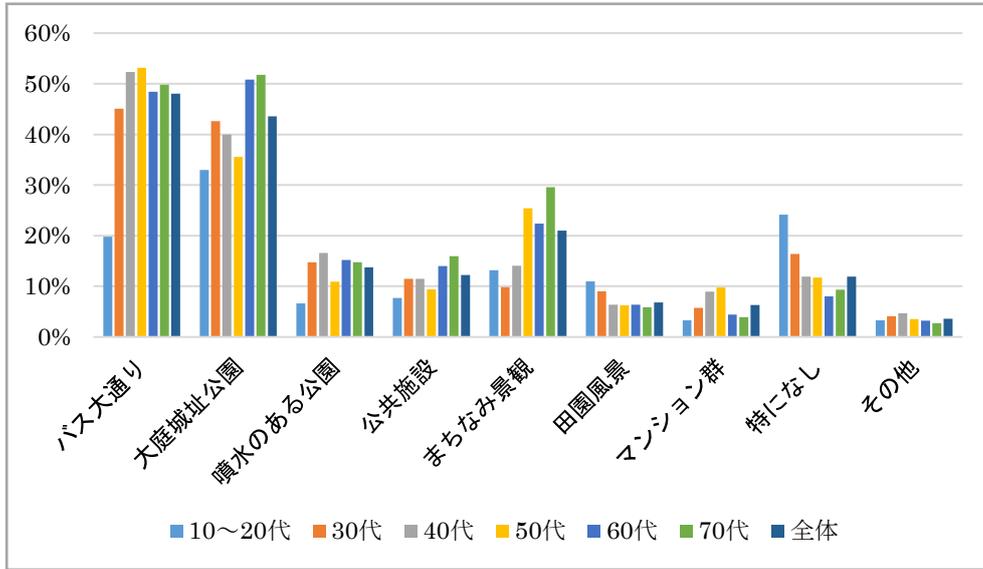
②都市と農業の調和

開発当時に多かった農地はだいぶ減っており、休耕地も目立っているなど、開発当時の“都市と農村の共生”というコンセプトは薄れています。また、アンケートにおいて、近未来の湘南ライフタウンに期待するものとして「農産物の地産地消ができるまち」が30%を超えていたことから、今一度、“都市と農業の調和するまち湘南ライフタウン”という原点に回帰し、休耕地の活用や、農業を身近に感じることができるよう工夫が求められています。

③まちのシンボル

アンケートにおいて、湘南ライフタウンのシンボルについて聞いた結果、若い世代ほど「特になし」の回答が多く、若年層にとって心象的なまちのシンボルが少ないという状況でした。

図 43 年代ごとの湘南ライフタウンのシンボル



4 交通の利便性

○地域資源（魅力）

①バス便の充実

地区内には鉄道が乗り入れていませんが、JRや小田急線の最寄り駅までのバス便は多くあり、地区外への交通の利便性は高いです。そのため、車がなくても大きな支障はなく暮らすことができます。アンケートにおいても、交通が便利なのが地区の強みであると考えている人が約 35%いるという結果でした。（P.21 図 27 参照）

②整備された道路交通網

国道 1 号線をはじめとして、西方面には新湘南バイパスがあり、東方面には将来的に湘南横浜道路が開通する見込みであるため、道路交通網も良好です。

○課題

①立ち寄る場所

交通アクセスや道路交通網は良好なものの、滞在できる場所が少なく、住民以外は地区内を通過する人が大半です。そのような通過交通を結節させるような、市内外から人を呼び込める施策を検討することが求められています。

②地域で必要とされる交通

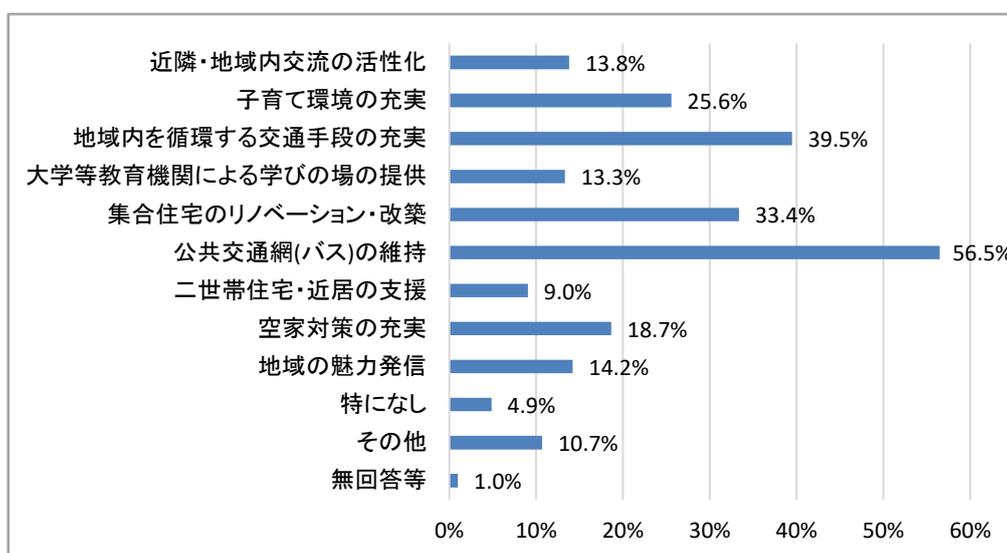
アンケートにおいて、地域住民の交通への関心は高いです。これからの湘南

ライフタウンに必要なものとして、現状の公共交通網の維持はもちろん、路線バスの通る幹線道路から街区内移動の手段となる地域循環交通のニーズも高まっています。

③交通利便性の周知

良好な交通環境ですが“利便性”についての周知が不足しています。例えば、不動産情報等では「駅徒歩～分」と紹介されてしまうため、情報発信の工夫が求められています。

図 44 これからの湘南大庭地区に必要なもの



5 自然の豊かさ

○地域資源（魅力）

①豊かな緑

湘南大庭地区の市街化区域の緑被率は 13 地区のうち 3 番目と高く、四季折々の自然が感じられる、緑の豊かさが大きな魅力です。アンケートにおいても、全年代の住民が思う地区の「強み」となっています。（P.21 図 27 参照）

②特徴的な街路樹

P.35 図 43 にあるとおり、湘南大庭地区のシンボルにもなっている、メインストリートの“中央けやき通り”（バス大通り）を筆頭に、イチョウやサルスベリなど、様々な街路樹が通りを特徴づけ、住民に親しまれています。

③公園の充実

多くの人が集まることができる大きな公園である大庭城址公園や引地川親

水公園から、広く地域に点在する街区公園まで、大小様々な公園が29ヶ所もあり、アンケートでも公園が多いことが強みと感じている人が多い結果でした。(P.21 図27 参照)

○課題

①緑の適切な管理

自然が豊かな一方、「樹木が高くなり過ぎている」「木の根が路面を持ち上げている」「落葉した葉で滑りやすい」などの問題があります。また、一部の公園では草木が鬱蒼としているため、ゴミの不法投棄や、薄暗く治安を心配する声なども出ており、「子どもを遊ばせたい」と思うことが難しい公園もあるなど、管理が行き届いていない部分もあります。「緑豊かなまち」を守り、育むためには、行政に頼るだけでなく、住民による清掃や保全活動を確立して定着させることが期待されています。

②公園へのアクセス

駐輪、駐車スペースが限られた公園も多いため、アクセス方法の確保といった環境面を整備することが求められています。

③小糸川の親水性

地区内を流れる小糸川について、現在川に近づくことができませんが、より身近な存在として住民に感じてもらえるよう、親水性を持たせる等の工夫が求められています。

6 まちの生活基盤

○地域資源（魅力）

①日常的な買い物の利便性

幹線道路沿いの南北にイオンと東急ストアの2つの商業施設が立地しており、生活利便性は高いです。アンケートでも、約7割の人が日常的な買い物を地区内で行うことができていることがわかります。

②公共施設の充実

まちの中心に市民センター・公民館、その隣には大きな図書館があるほか、小学校区ごとに集会施設である市民の家も配置されているなど、公共施設が充実しており行政サービスや地域活動の基盤となっています。

③健康を支える環境

藤沢市保健医療センターをはじめ、高齢化率の高さを背景に住民の健康を支える医療機関が多く、介護施設も増加傾向にあるため、住民が安心して暮らすことができます。また、歩道が整備された大通りや、遊歩道が充実した引地川親水公園、大庭台墓園等、ウォーキングやランニングに適したコースが多くあり、地域住民の健康づくりに役立っています。

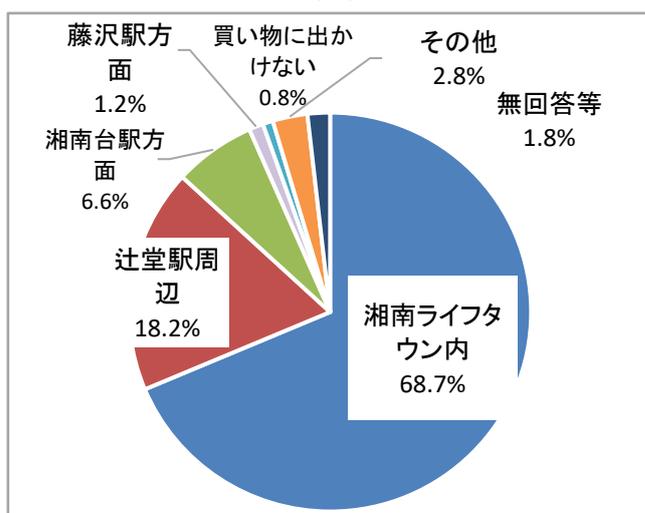
④暮らしやすいまち

①～③のように、商業施設や公共施設、医療機関、公園などがほど良く立地しており、総合的に見て老若男女が暮らしやすい地域です。

⑤水害リスクの低さ

地区内は高台に位置しているエリアが多いため、災害時、津波や河川の氾濫のリスクが少ないです。

図 45 日常的な買い物場所について



○課題

①コンビニエンスストアの不足

まちづくりに関する制約（前面道路切下げ不可）があるため、幹線道路沿いにコンビニエンスストアの進出が非常に少ないです。しかし、特に若い世代のライフスタイル及び単身世帯の増加に鑑みると、コンビニエンスストアの設置のニーズは高まっていると考えられます。

②買い物難民増加の可能性

アンケートにおいて、若年層ほど地区内ではなく辻堂駅や湘南台駅の方面で

買い物をしている傾向があります。実際に、地区住民の高齢化とともに集客が減っている既存の商業施設があり、仮に撤退してしまうと買い物難民が増えるおそれがあります。

③バリアフリーの視点

歩道の段差やスロープ等が、ベビーカーや車いすの通行に適していない部分があるなど、子育て世代やハンディキャップのある人の目線に立ったまちづくりを進めることが求められています。

④イベントスペースの創出

公共施設や公園の数は多いものの、イベント等で自由に使えるスペースや広場等は少ないため、皆で賑わうことができる場所が限られています。

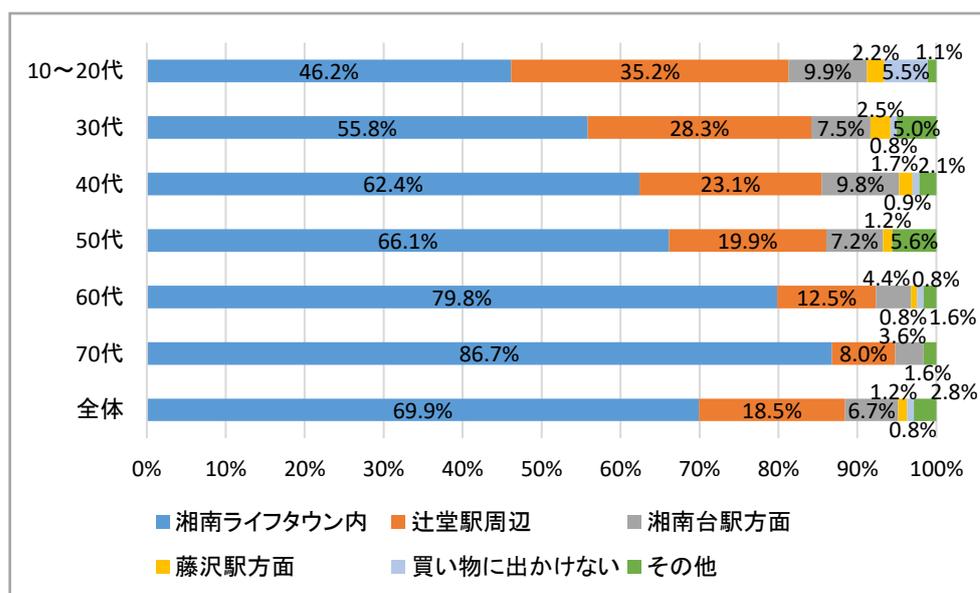
⑤デジタルデバインド（情報格差）の対策

高齢化が進んでいる中、地域の誰もがデジタル化の利便性を享受できる環境を整備し、デジタルデバインド（情報格差）への支援を強化することが求められています。

⑥防犯対策の強化、充実

自治会・町内会ごとの防犯パトロール隊により、住民自らが地域ぐるみでまちの安全、安心を守る活動が根付いていますが、高齢者の被害が多い特殊詐欺の防止と併せて、防犯対策の充実強化が求められています。

図 46 年代ごとの日常的な買い物場所について



7 住宅・住環境

○地域資源（魅力）

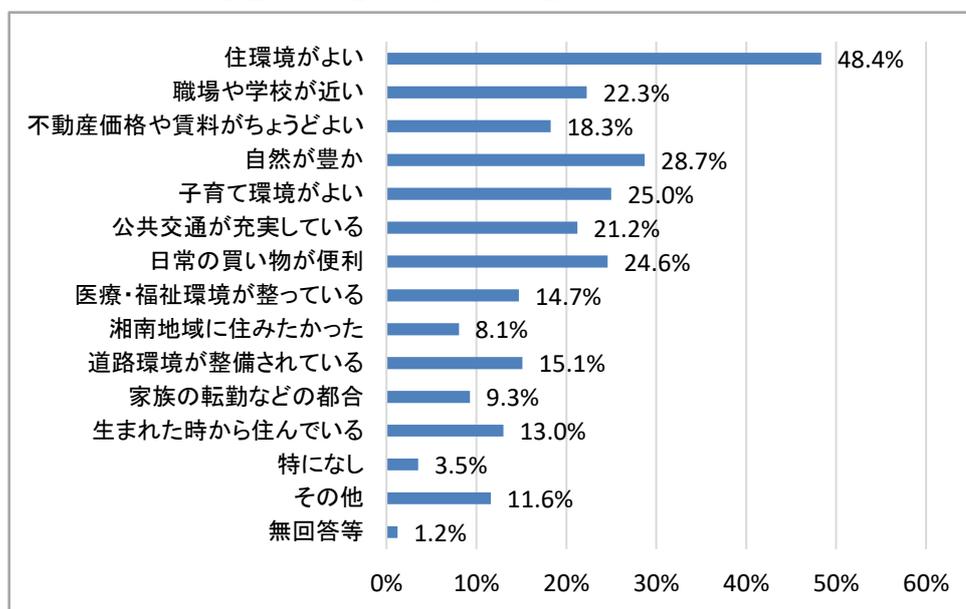
①閑静な住環境

通過交通が街区内を通らない道路の配置となっているため、閑静で恵まれた住環境が形成されています。アンケートによると、住環境がよいことを理由として湘南ライフタウンに住むことを決めた人が一番多い結果でした。

②ほど良い不動産価格と家賃水準

鉄道駅から離れていることもあり、不動産価格や家賃水準が高過ぎず暮らしやすいです。

図 47 湘南大庭地区に住むことを決めた理由について



○課題

①空家や空室増加の可能性

2019年（令和元年）に実施した藤沢市空家実態調査では、湘南大庭地区の空家数は多くないという結果でした。しかし、高齢化の進展及び地区の人口構造に鑑みると、今後空家や空室が急激に増加することが考えられます。空家や空室が増加すると、まちの魅力が低下してしまうことが予想されるため、その対策が求められています。

②時代の変化に即した団地再生

集合住宅に居住する住民の高齢化や時代の変化等を踏まえ、エレベーター設置等の住環境の改善や、マンション管理組合への支援等の団地再生が課題です。

③建築協定による制限

建築協定の規制が強く、宅地活用（二世帯住宅や分譲など）が難しい地区があります。

④戸建て賃貸住宅の不足

アンケートや2020年（令和2年）の国勢調査によると、地区内には戸建ての賃貸住宅が比較的少ないという結果になっています。子育て世代が移住してくるために、家を買わないといけないというのが、転入が少ない理由の一つになっていると考えられます。

図 48 居住している住宅の種類について

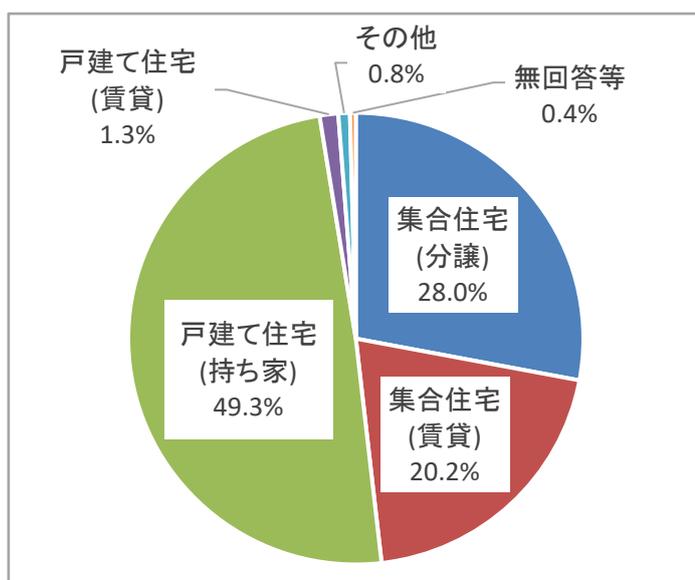


図 49 戸建て借家率（湘南大庭地区）（2020年国勢調査）

住宅に住む 一般世帯数	うち民営の借家 (一戸建て)	
	件数	割合
12,962	98	0.8%

図 50 戸建て借家率（藤沢市全体）（2020年国勢調査）

住宅に住む 一般世帯数	うち民営の借家 (一戸建て)	
	件数	割合
192,960	3,167	1.6%

第3章 活性化の基本的な考え方と将来像

1 活性化の基本理念

住みたい 住み続けたいまち 湘南大庭

第1章で触れたとおり、湘南ライフタウンでは、住民の高齢化率が33%であり、今後も増加の一途をたどることが予想されます。

開発事業から50年以上が経過した今、そのような人口構造や社会状況の変化、そして人々のライフスタイルの変容に対応できるような、ソフト・ハード両面からの取組が求められます。

また、その取組の前提として、様々な年代、属性の住民が助けあい、暮らしの中に楽しみを見つけられる、“住み続けたい”と感じられるようなまち、そして地区外や市外の住民から見ても魅力に見え、“住みたい”と思えるようなまちをめざす必要があります。

これらを踏まえながら、持続可能なまちづくりの方針として、“住みたい 住み続けたいまち 湘南大庭”を基本理念とします。

2 めざすべき将来像

前項で掲げた基本理念に基づき、第2章で取り上げた湘南ライフタウンの資源（魅力）を十分に活かし、そして現在のまちの課題を解決するための取組に臨むため、ここにまちの将来像を定めます。

この将来像は、住民に限らず、湘南ライフタウンに関わる全ての人が同じ方向に進むために共有するまちの未来のイメージであり、活性化に向けた取組の基礎となるものです。

共生

～色々な人々が暮らし、集い「助けあう」ことができるまち～

- (1) 子育て世代や学生、高齢者、障がい者などの様々な人がまちに暮らし、民間事業者や教育機関等と連携し、まちのストックを有効に活用しながら、多世代が自由に集い、賑わいのある交流の場が定着し、お互いに認め合う気持ちが大切に育まれている。



- (2) どこでも挨拶が行き交うことで、どの世代でも安心できる「顔の見えるまちづくり」が進んでいる。また、様々なボランティア活動が充実しており、誰もが「困った」と言える雰囲気があり、「お互いさま」という共助の意識が地域に定着し、防災の観点においても安全・安心な暮らしが実現されている。



- (3) 既存の良好な住環境やまちなみを維持しながら、障がいの有無に関わらず、あらゆる世代が暮らしやすさを実感し、住みたい、住み続けたいまちであると感じられるよう、団地再生も含めて多様な視点に立った持続可能なまちづくりが行われている。



- (4) 子どもや親世代から高齢者まで、全ての住民が世代を超えて知り合い、助け合える仕組みが作られている。また、皆で力を合わせて一つのことを作り上げる過程で顔が見える関係性が築かれるとともに、子どもを地域全体で育てる意識とふるさと意識が同時に醸成されている。



- (5) 幅広い世代をより強固に繋ぐため、利便性や速達性、拡張性に優れたデジタル化を推進し、従来型の情報伝達方式と合わせ、誰もが取り残されないコミュニティをめざしている。



コラム：具体的な将来像の例（共生）

めざすべき将来像を考える中で、湘南大庭地域活性化協議会で検討された、具体的な将来像の例をご紹介します。

- カフェテラスが設置され、多世代が自由に集い、賑わいのある交流の場が定着している。
- 子育て世代に住み続けたいと思ってもらえる住環境を整備するために、建築協定の手続きルールを見直し、子育て世代が戸建て住宅を取得しやすくなっている。また、既存団地の一部では、外装や間取りを一新させるリノベーションを支援する制度が活用され、賃貸住宅を探す子育て世代に人気となっている。



(参考写真：団地再生の事例集
(神奈川県))

生彩

～誰もがいくつになっても「楽しみを見つけられる」まち～

- (1) 地区内の歴史を含めた様々な資源等を活用した、地区の魅力を感じられるイベントが、公共空間等を中心に開催されており、来訪者や住民等の多くの人が楽しんで参加し、賑わいや交流が生まれている。



- (2) 地域住民一人ひとりがまちの一員であると実感し、ひとつになることができるようなまつりが毎年行われており、子どもたちにふるさと意識が育まれ、将来は湘南ライフタウンに戻ってきたいという思いに繋がっている。



- (3) 地区の豊かな農地や緑、水辺等の自然を保全・更新するとともに、活用等の様々な活動が盛んに行われ、住民一人ひとりが自然に触れる機会に恵まれている。



- (4) 地区内外から人が訪れる店舗や飲食店などが立地するとともに、誰もが移動しやすい交通アクセスが確保されている。また、中央けやき通りを中心に、まちには人を引きつける魅力が溢れて常に賑わいがあり、そのような“まちの活力”が地区全体に広がっている。



コラム：具体的な将来像の例（生彩）

- 大庭城跡の歴史的 중요性の再認識と親しみやすさを取り入れた四季折々のイベントが、まちのシンボルである大庭城址公園や引地川親水公園を中心に開催されている。例えば、地域全体で盛り上がる甲冑競争や地元の高校生による音楽フェスなどの、湘南大庭らしい特色あるおまつりが毎年開催されており、地域の人たちの楽しみと交流の場となっていると共に、郷土愛の醸成にも役立っている。
- 地元農家の力を借りながら、休耕地を住民有志で耕しコミュニティ農園として開放。幼稚園、保育園、小中学校ともタイアップし農作物の栽培から商品化までを年間通して行っている。子ども達にとって、栽培から収穫、商品化、販売までの全工程を社会体験できる生きた学習の場となっており、秋には引地川親水公園や大庭城址公園で収穫祭を催し、自分たちで作った商品を自ら販売している。
- 地域物産店や飲食店をはじめ、EV 車充電ポート、モノ作り体験スペース（遊具等）など、人を引きつける魅力溢れる拠点型のコミュニティの場が整備されている。



（参考写真：団地再生の事例集
（神奈川県））



（参考写真：住宅団地再生の
手引き（国土交通省））

発信

～湘南ライフタウンらしさを内と外へ「発信し続けられる」まち～

- (1) 地区の魅力やイベントの情報が発信されており、都会と田舎を兼ね備えた魅力あるブランディングが改めてなされ、郷土愛を持つ風土が育てられている。



- (2) どの世代も活躍・活動できるような地区の情報を取得できる仕組みがあり、必要な情報を必要な時に入手できるよう常に発信が行われている。



- (3) 湘南ライフタウンの魅力情報が、若年層や住民の協力により SNS 等のツールで発信されるとともに、寄せられた意見や情報を活かしながら、より湘南ライフタウンの魅力を高めるための取組が行われている。



コラム：具体的な将来像の例（発信）

- 地域にある大学と共同で湘南ライフタウンのシンボルマークが作られ、完成したマークを利用したTシャツなど様々なグッズを販売。マークを利用したのぼり旗を大庭城址公園やまちの至るところにはためかせている。また、都会と田舎を兼ね備えた魅力ある「湘南の山手」として郷土愛を持つ風土が育てられており、整備された都会らしさと自然環境豊かな田舎らしさの両方を兼ね備えたまちとして、生活を楽しむ様子などが様々なメディアなどでPRされている。



（参考例）泉北ニュータウンロゴ

- 地域の持っている魅力を時代に即したSNSアプリなどにより発信し、若い世代が関わりたくなるようなシティプロモーションを展開している。

3 将来像実現に向けたイメージ



第4章 将来像実現に向けた取組方針

1 『共生』 – 色々な人々が暮らし、集い「助けあう」ことができるまちにするための取組方針

(1) 色々な人々、色々な世代が交流するために

①地域とつながるための事業の開催

地域とのつながりが希薄な方も含め、地域の各団体、各世代間等の相互のネットワークや新たなコミュニティが生まれるよう、多様な主体が連携しながら、様々なライフスタイルの方が関わりあえる事業などの実施を促進します。

②交流できる場所の発掘と活用

公共空間・オープンスペースなどのまちのストックにおいて、みんなが気軽に、気持ちよく集まることができるエリアを創出するなど、地域住民を含めて色々な人が交流できる場所づくりを検討します。

(2) 顔が見え、お互いさまと思えるコミュニティづくりのために

①挨拶からはじまるまちの実践

子どもたちの挨拶があふれるまちをめざしながら、小学校などで行っている挨拶励行や郷土愛を育む活動を、地域全体へ波及させることを促進します。

②ボランティア活動や地域活動の充実

住民の学びや活動のきっかけづくりを支援し、グループ・サークル活動の充実を図るとともに、様々なボランティア活動や、多世代が交流する既存の地域活動の一層の活性化をめざします。

③孤立させない仕組みづくり

社会的な孤立を防ぐため、様々な角度から社会的つながりを届けることにより、災害時も含めつながりや助けを必要とする人に気付ける仕組みづくりや、寄り添いながらつながりづくりに携わる人材発掘・育成を促進します。

④自治会・町内会の活性化への支援

人と人とのつながりが希薄化し、活動自体の継承が危ぶまれている中でも、デジタル化や役員の負担軽減を積極的に推進すること等により、活動への参画を促進し、自治会・町内会の活性化につなげる好事例もあるため、そのような

事例を地域に広げることをめざします。

(3) 持続可能なまちづくりのために

①まちの基盤維持・改善

市の各計画や方針と整合性を図りながら、誰にとっても通行しやすい道路・歩道をめざすとともに、街区内・主要施設等を巡回するような交通の導入など、高齢者や障がい者、妊婦、子ども連れの方等も暮らしやすいまちづくり基盤の維持と改善をめざします。

②既存住宅ストック等の活用

若い世代のアイデアや、民間の力を活用しながら、空家、空室、空き店舗のリノベーションや利活用などを推進し、若い世代やファミリー層の住み替え・移住を進めることができるような仕掛けの充実を図ります。

③時代に合った住環境への改善

現在の良好な住環境やまちなみを維持しつつ、柔軟な視点で、子育て世代や若い世代に適したまちづくりのルールの見直しやあり方の検討、マンション等の団地再生といった住環境の改善を促進します。

④大学等との連携

大学等の教育機関と連携して、まちづくりや住民の健康増進等の課題の解決を図り、地域社会のさらなる発展をめざします。

(4) 楽しみながら地域全体で子どもを見守り、育てるために

①多世代が一体となる体験

イベント等を通じ、多世代の住民同士が楽しみながら力を合わせ、子どもから大人まで一体となれるような機会の創出を図ります。

②意識の醸成とサポート

“子どもを地域全体で育てる”という意識を醸成し、自然と子どもたちが地域から見守られるような環境をめざすとともに、新たに住み始める子育て世帯がまちに溶け込みやすくなるようサポートできる仕組みの形成を図ります。

③将来湘南大庭で子育てをしたくなる契機づくり

生活利便性や自然の豊かさ、地域の歴史等の地域資源や魅力を活かした取組を行うことを通じ、住民の交流を促進しつつ、地域の自然や歴史等を学び触れる機会を作ることで、ふるさと意識を育み、地域の子どもたちが大人になったときに“大庭で子育てをしたい”と感じられるようなまちをめざします。

(5) デジタルでつなぎ、つながるために

①デジタル環境整備と活用

デジタル環境の整備を促進しながら、スマートフォンやロボット等のデジタル技術を活用した生活支援の方策を検討し、住民の生活を豊かにする仕掛けの充実を図ります。

②デジタルデバイドの対策

デジタル機器に不慣れな人を取り残さないよう、スマートフォン教室等の支援を行うことでデジタルデバイドを改善し、誰もがデジタルに親しめる環境づくりをめざします。

コラム：他の団地における先進事例①

西柴団地（横浜市金沢区）における、『さくら茶屋にししば』

- ・住民主体の助け合い活動の拠点として、団地商店街の空き店舗活用によるコミュニティカフェを整備した。
- ・NPO法人さくら茶屋にししばが運営主体となり、高齢化に配慮した街づくり、子育て支援の環境づくり、世代を超えた交流の更なる発展、住民同士が支え合う街づくりを展開している。



(写真出典：住宅団地再生の手引き（国土交通省）)

2 『生彩』 - 誰もがいくつになっても「楽しみを見つけられる」まちにするための取組方針

(1) イベント等によって楽しみを創出するために

①楽しく賑わうイベントの充実

住民の力で作り上げる住民参加型イベントの実施や、地元企業等と協働し、色々な人が楽しむことができ、地域の魅力を再発見できるような、心象に残るイベントの開催を促進します。

②公園の有効活用

地域内には、大庭城址公園や引地川親水公園をはじめとする多くの公園があり、それぞれが市民の憩いの場となるよう有効活用を検討するとともに、特に市指定史跡である大庭城跡の遺構が残る大庭城址公園については、課題整理を行いながら、地域の魅力再発見につなげる機会の提供をめざします。

③趣味や特技等の地域還元

地域活動への参加や近所付き合いの有無を問わず、住民の趣味や特技、興味関心等、自分の好きなことや得意なことを活かし、それを地域に還元し楽しさを感じながら地域の活性化につながるような仕組みを促進します。

④農業に触れる機会の提供

実際に体を動かして農作業等を体験できるような食育につながるイベントや、農産物の地産地消を目的とするイベントの実施を促進し、地元農家と協働しながら、住民が農業に触れられる機会の提供を図ります。

(2) 自然を守り、活かすために

①緑・水辺の保全と美化

まちの大きな魅力である豊かな緑や水辺の保全・更新のため、市とボランティア団体等で協力しながら、保全・美化活動を促進します。

②自然に触れるイベントの充実

緑や水辺といった豊かな自然を身近に感じ、触れることができるような、ボランティア団体等による参加型・体験型の、心と体の健康にもつながる多世代の地域交流イベントの実施を促進します。

(3) 地域の賑わいを創出するために

①地域の価値向上

県外につながる主要な道路に近いという地理的メリットを活かしつつ、交通アクセスの良さを維持・改善しながら、観光の面も含めて地域の価値を高められるような取組や場所の整備を促進します。

②賑わい創出拠点づくり

店舗・飲食店なども含め、市内外問わず人々が交流できて賑わえる、新たなランドマークかつ賑わい創出拠点を検討しつつ、魅力的なまちなみを形成する中央けやき通り沿いを中心に、“まちの活力”を地区全体に広げることがめざします。

図 51 湘南大庭市民センターを会場とする『湘南大庭ふるさとまつり』



3 『発信』 - 湘南ライフタウンらしさを内と外へ「発信し続けられる」まちにするための取組方針

(1) まちのイメージを形作り、郷土愛を育てるために

①まちのブランド化の推進

辻堂にも近く、“湘南ライフタウン”として計画的・機能的に整備されて便利なまちでありながら、緑豊かで空気がきれいという、まちと自然を兼ね備えた魅力を活かしつつ、内外の人が地域の良さを感じられるよう、改めてまちのブ

ランド化を図ります。

②郷土愛を持つ風土の醸成

住民参加型のまちづくり活動等を通じ、湘南大庭の魅力など、みんなが持っている情報をみんなで気軽に発信しながら、地域に愛着を感じて郷土愛が育てられるような風土づくりを促進します。

(2) まちの魅力や情報を地域みんなが知るために

①地域の情報拠点の活用

市民センターに加え、図書館を地域の情報拠点とし、住民自身がまちを知ることでもちを好きになれるよう、湘南大庭地区の多彩な魅力を知ることができる工夫等を検討しつつ、情報拠点を中心に、住民と協力しながら必要な時に地域の情報等を入手できるような発信と提供をめざします。

②どの世代にも役立つ情報発信

市民センターや図書館、地域包括支援センター等を中心に、高齢者も含めてどの世代でも活躍・活動するのに役立つような情報の提供等を図ります。

(3) まちの魅力や情報を幅広く、効果的に伝えるために

①メディアを通じた発信

若い世代や子育て世代を呼び込みつつ、高齢者と共生できるまちづくりをめざしながら、地域の持っている魅力を各種メディアに取りあげてもらえるようなアピールを図ります。

②楽しさ・わくわく感が伝わる発信

このまちならではの事業を住民・事業者・関係団体等から募集し、事業の担い手や参加者が積極的に情報発信できるような仕組みづくりなど、楽しさやわくわく感が共有・発信され、それが“湘南ライフタウンらしさ”につながるような地域活性化をめざします。

③SNSなどの活用

動画や人気の SNS など時代に即したツールを活用するなど、若い世代が関わりたくなるようなシティプロモーションを行いながら、発信者となる人材発掘を図ります。

コラム：他の団地における先進事例②

泉北ニュータウン（大阪府）における、『泉北をつむぐまちとわたしプロジェクト』

- ・2014年（平成26年）から泉北ニュータウン魅力発信プロジェクトが始まり、現在は住民中心でまちづくり企画を实践、魅力発信する「泉北をつむぐまちとわたしプロジェクト」として実施。
- ・プロジェクトでは、公園・緑道利活用の社会実験やレモン苗木の植樹推進活動、雑誌の創刊等、様々な取組みが展開されている。



（写真出典：住宅団地再生の手引き（国土交通省））

図 52 取組方針内に明記されたキーとなる場所の位置図

1 『共生』の取組方針 P.43~44

(1) 色々な人々、色々な世代が交流するために
 ①地域とつながるための事業の開催 ②交流できる場所の発掘と活用

(2) 顔が見え、お互いさまで思えるコミュニティづくりのために
 ①挨拶からはじまるまちの実践 ②ボランティア活動や地域活動の充実
 ③孤立させない仕組みづくり ④自治会・町内会の活性化への支援

(3) 持続可能なまちづくりのために
 ①まちの基盤維持・改善 ②既存住宅ストック等の活用
 ③時代に合った住環境への改善 ④大学等との連携

(4) 楽しみながら地域全体で子どもを見守り、育てるために
 ①多世代が一体となる体験 ②意識の醸成とサポート
 ③将来湘南大庭で子育てをしたくなる契機づくり

(5) デジタルでつなぎ、つながるために
 ①デジタル環境整備と活用 ②デジタルデバイドの対策

2 『生彩』の取組方針 P.45~46

(1) イベント等によって楽しみを創出するために
 【キーとなる場所・・・V、VI】
 ①楽しく賑わうイベントの充実 ②公園の有効活用
 ③趣味や特技等の地域還元 ④農業に触れる機会の提供

(2) 自然を守り、活かすために
 ①緑・水辺の保全と美化 ②自然に触れるイベントの充実

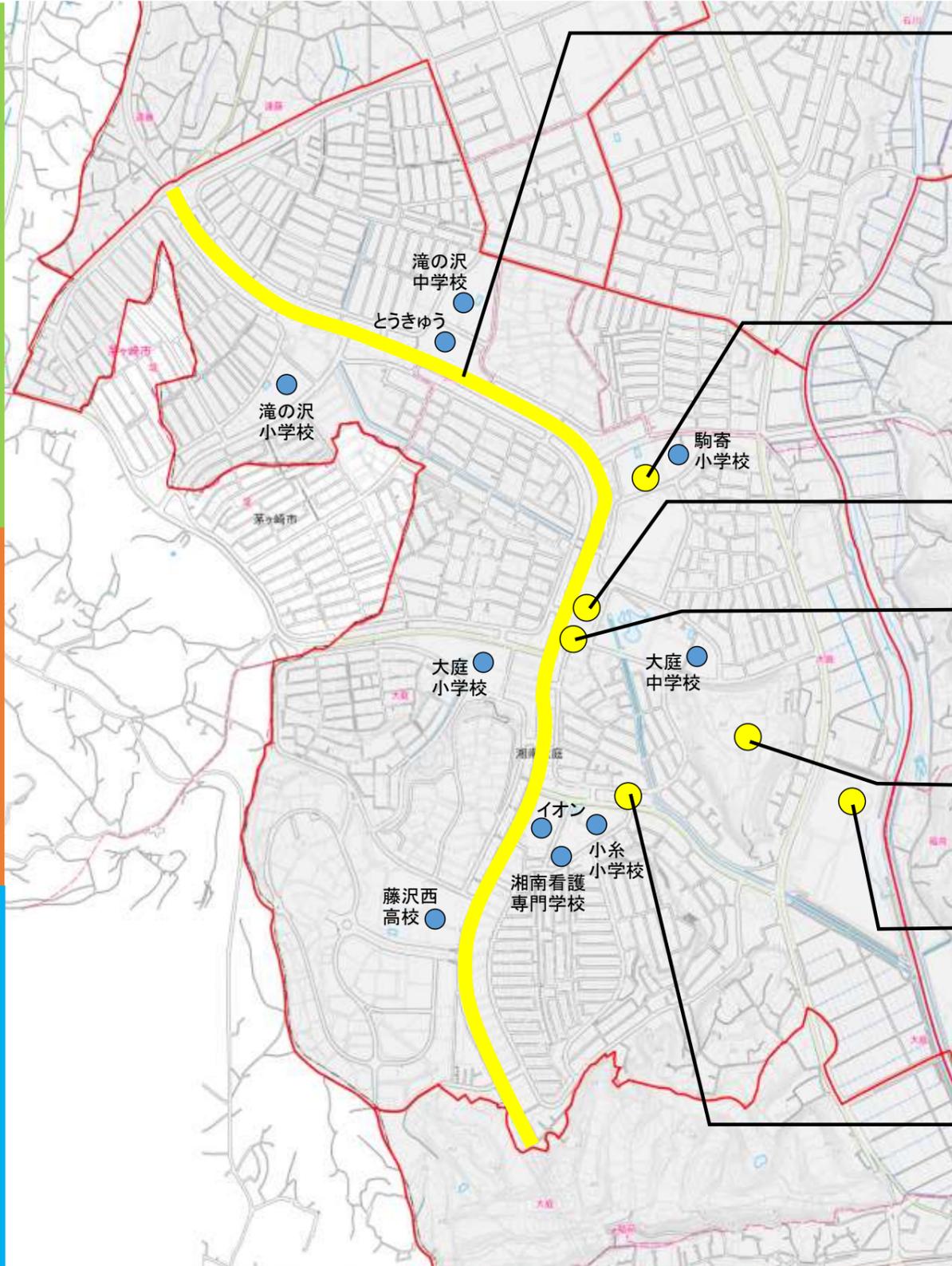
(3) 地域の賑わいを創出するために
 【キーとなる場所・・・I】
 ①地域の価値向上 ②賑わい創出拠点づくり

3 『発信』の取組方針 P.47~48

(1) まちのイメージを形作り、郷土愛を育てるために
 ①まちのブランド化の推進 ②郷土愛を持つ風土の醸成

(2) まちの魅力や情報をみんなが知るために
 【キーとなる場所・・・II、III、IV、VII】
 ①地域の情報拠点の活用 ②どの世代にも役立つ情報発信

(3) まちの魅力や情報を幅広く、効果的に伝えるために
 ①メディアを通じた発信 ②楽しさ・わくわく感が伝わる発信
 ③SNSなどの活用



**I. まちの活力の中心
中央けやき通り**
【生彩-(3)】

**II. 情報発信の場
湘南大庭いきいきサポートセンター**
(地域包括支援センター)
(保健医療センター内)
【発信-(2)】

**III. 情報拠点・情報発信の場
湘南大庭市民センター**
【発信-(2)】

**IV. 情報拠点・情報発信の場
湘南大庭市民図書館**
【発信-(2)】

**V. 魅力再発見の場
大庭城址公園**
【生彩-(1)】

**VI. 住民の憩いの場
引地川親水公園**
【生彩-(1)】

**VII. 情報発信の場
小糸いきいきサポートセンター**
(地域包括支援センター)
【発信-(2)】

第5章 活性化指針の具体化に向けて

1 活性化の主体と役割

本指針を実現するためには、住民、事業者、教育機関、行政等の地域に関わる各主体が、それぞれの役割を担いながら、地域全体が一体となって取組を進める必要があります。

住民やNPO、自治会・町内会等の地域活動団体は、活性化に向けた当事者として取り組むことが求められます。

事業者や教育機関は、住民等が実施する活性化への取組に賛同し、積極的に連携・協力することが求められます。

行政は、公共施設や公共インフラ等のハード面や住民への生活支援等のソフト面における取組はもちろん、多様な主体が取り組むにあたり、円滑な連携ができるような支援・調整を行うことが求められます。

2 活性化の推進に向けて

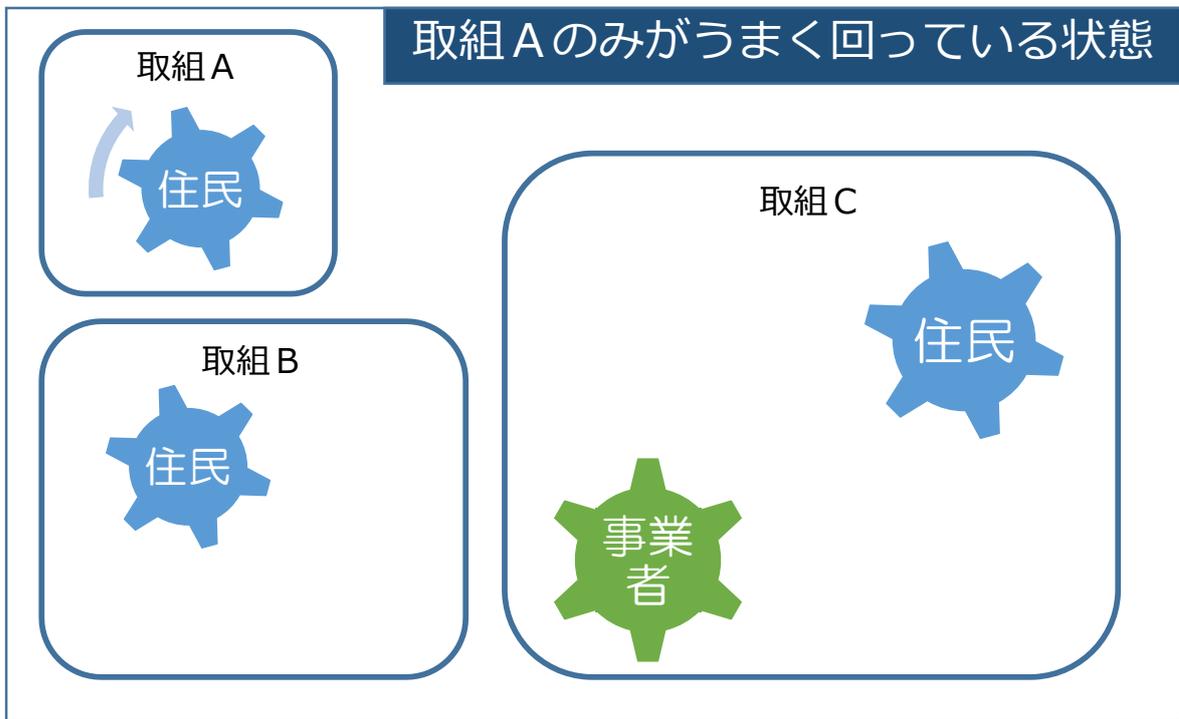
それぞれの主体が自分たちの役割を果たすとともに、効果的かつ合理的に活性化を進めるためには、各主体が、本指針の指し示す方向をともにめざし、パートナーシップをもって取り組むことが重要です。

住民や事業者等にとっては、各々が地域活性化のプレイヤーであることを念頭に置き、個々の住民や各団体・事業者の垣根を超え、相互に連携しながら取組を進めることが大切です。また、行政には、本指針の提言を受けた後、適宜行政計画への反映を検討するとともに、住民や地域の団体、事業者等に本指針の周知を主体的に行い、地域全体で本指針に基づく取組を進めるための下地を整えることを期待します。

なお、取組方針に基づき具体的な取組を進めるにあたっては、住民だけで取り組める内容以外に、事業者や行政が関わらなければ実現できない内容、あるいは三者の連携が必要となる内容があることが想定されます。そのような内容に取り組む際は、特に相互に連携を図るよう努めながら、必要に応じて行政が間に立ち、各主体が同じ方向を向いて連携して進められるよう調整を行うことが重要です。

さらに、将来にわたり継続的に、適当な方向性をもって活性化に向けた取組を展開するために、社会情勢や地域の状況の変化等により、必要なタイミングで本指針の見直しを検討します。

【活性化の推進に向けたイメージ】



- ・相互の密な連携
- ・地域への周知
- ・行政が間に立っての調整

