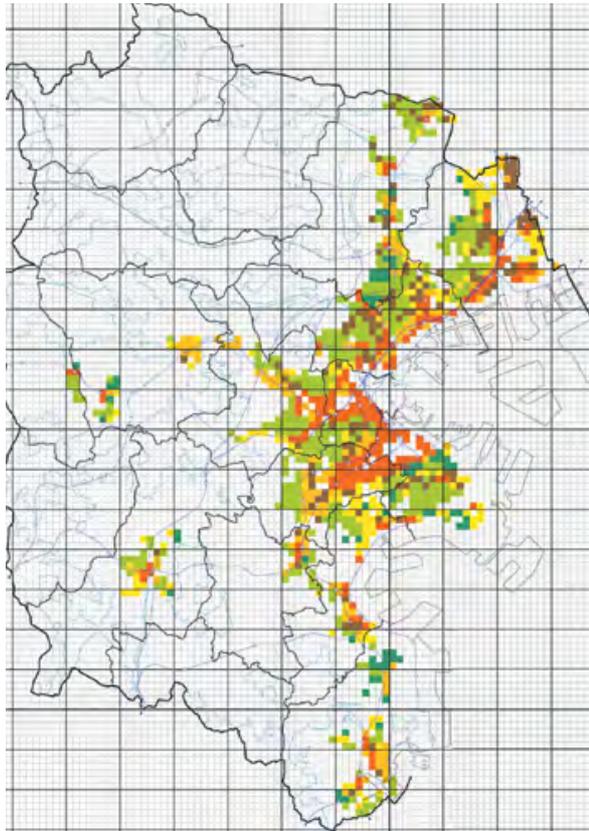


市街地タイプの分布(16タイプ)



- 旧市街地 (メッシュ数)
- ① 都心近接複合住宅市街地 (201)
 - ② 丘の上の低層住宅地 (73)
 - ③ 丘の上の中低層住宅地 (385)
 - ④ 高密複合市街地 (142)
 - ⑤ 駅周辺複合市街地 (153)
 - ⑥ 一般複合市街地 (162)



- 郊外、計画開発地等 (メッシュ数)
- ⑦ 郊外拠点駅周辺市街地 (55)
 - ⑧ 郊外駅周辺一般複合市街地 (492)
 - ⑨ 郊外低層住宅地 (589)
 - ⑩ 郊外中低層住宅地 (401)
 - ⑪ 郊外幹線道路沿道市街地 (404)
 - ⑫ 工業・準工業地域 (304)
 - ⑬ 区画整理地区 (606)
 - ⑭ 民間宅地開発地区 (345)
 - ⑮ 公的共同住宅地区 (290)
 - ⑯ 民間共同住宅地区 (328)

16のタイプで見る横浜の市街地

「まだら模様の人口減少社会」の到来によって、たとえ同じ行政区内の市街地であったとしても、その形成時期や駅への接近性などによって人口動態や構造、まちづくりの課題などが大きく異なる時代になってきて

いるということをも第1部で指摘した。地域のきめの細かいまちづくりの方向性を考えたときに、行政区の単位ではなく、より市民に身近な「地域」(たとえば小中学校区など)を単位としたまちづくりが求められる

時代になったのだといえる。ここでは、これまでみてきた横浜の都市の空間軸(地形的要因)と時間軸(3つの形成時期)に、鉄道駅への接近性などの要因を加味し、横浜市内の市街地を16のタイプに分類す

る。そしてこの「まだら模様の人口減少社会」に臨む16のタイプの市街地の状況と課題を浮き彫りにする。

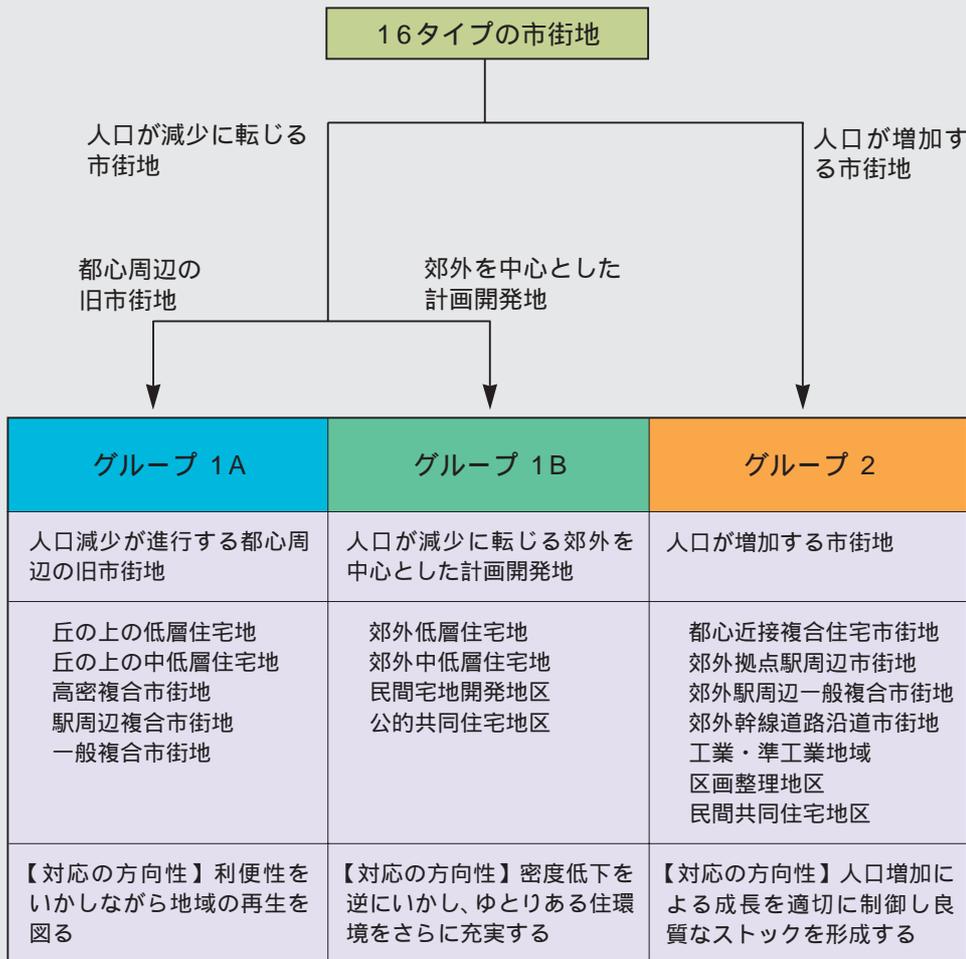
市街地のタイプ

	基本類型	面積ha	(%)	面積ha	(%)	市街地タイプ	地区のイメージ	選定の方法
旧市街地	都心近接複合住宅市街地	1,186	4.0	1,186	4.0	①都心近接複合住宅市街地	・ 駅に近い商業地 ・ 店舗、オフィス等と住宅が混在 ・ マンションを中心に戸建て住宅も混在	・ 近隣商業地域、商業地域 ・ 昭和35年DID
	丘上の住宅地	2,831	9.5	453	1.5	②丘上の低層住宅地	・ 丘の上の古くからある環境の良い低層住宅地	・ 低層住居専用地域60.80% ・ 昭和35年DID
				2,378	7.9	③丘上の中低層住宅地	・ 丘の上の古くからある戸建て住宅や共同住宅が混在した中低層住宅地	・ 低層住居専用地域100%以上 ・ 中高層住居専用地域 ・ 昭和35年DID
	旧市街地の複合市街地	2,751	9.2	844	2.8	④高密複合市街地	・ 高密な居住が行われている、古くからある住宅地	・ 低層住居専用地域、中高層住居専用地域、住居地域、用途混在地区 ・ 平成12年世帯密度80世帯/ha(G)以上 ・ 昭和35年DID
				928	3.1	⑤駅周辺複合市街地	・ 駅に近接し、住・商が混在した市街地	・ (低層住居専用地域、中高層住居専用地域)住居地域、用途混在地区 ・ 鉄道駅から500m圏内 ・ 昭和35年DID
				979	3.3	⑥一般複合市街地	・ 駅から離れた混在市街地(面的なものが多い) ・ 居住密度が高い地区が多い	・ 住居地域、用途混在地区 ・ 昭和35年DID
郊外	郊外拠点周辺地区	3,325	11.1	324	1.1	⑦郊外拠点周辺市街地	・ 郊外の駅前市街地(商業系地域)	・ 近隣商業地域、商業地域 ・ 昭和35年DID以外
				3,001	10.0	⑧郊外駅周辺一般複合市街地	・ 郊外の駅周辺市街地	・ (低層住居専用地域、中高層住居専用地域)住居地域、用途混在地区 ・ 鉄道駅から500m圏内 ・ 昭和35年DID以外
	郊外住宅地	6,102	20.4	3,656	12.2	⑨郊外低層住宅地	・ 郊外の低層住宅地(計画開発以外)	・ 低層住居専用地域60.80% ・ 昭和35年DID以外
				2,446	8.2	⑩郊外中低層住宅地	・ 郊外で戸建て住宅等により形成された市街地 ・ 敷地規模がやや小さい	・ 低層住居専用地域100%以上 ・ 中高層住居専用地域 ・ 昭和35年DID以外
郊外幹線道路沿道市街地	2,441	8.2	2,441	8.2	⑪郊外幹線道路沿道市街地	・ 郊外の幹線道路沿道の複合市街地	・ 住居地域、用途混在地域 ・ 昭和35年DID以外	
計画開発地等	工業・準工業地域	1,857	6.2	1,857	6.2	⑫工業・準工業地域	・ 工業地域、準工業地域内の住宅市街地	・ 工業地域および準工業地域 ・ 昭和35年DID以外(民間共同住宅地区、公的共同住宅地区以外)
				3,617	12.1	⑬区画整理地区	・ 区画整理で整備された住宅地 ・ 共同住宅が多く、借家の増加も多い	・ 旧法による区画整理区域以外 ・ 公的共同住宅地区、民間共同住宅地区は除く
	計画開発地	9,429	31.5	2,123	7.1	⑭民間宅地開発地区	・ 宅地分譲(建て売り)で開発整備された住宅地 ・ 戸建て、持家が多い(特化している)	・ おおむね15ha以上の民間開発 ・ 民間共同住宅地区は除く
				1,741	5.8	⑮公的共同住宅地区	・ 公的な賃貸住宅・分譲住宅	・ おおむね15ha以上または戸数1,000戸以上の公的住宅団地
				1,948	6.5	⑯民間共同住宅地区	・ 民間の分譲マンション、賃貸マンション ・ 一部、公的な分譲住宅	・ 地区内の75%以上の世帯が中高層の共同住宅に居住する地区

市街地タイプのグループ化

16のタイプに分類した市街地は、将来の人口動向に着目するとグループ化することができる。

まず人口が減少に転じると予想される市街地グループ（グループ1）と人口が増加すると予想される市街地グループ（グループ2）に大きく分けられる。さらに人口減少に転じるまたは人口減少が

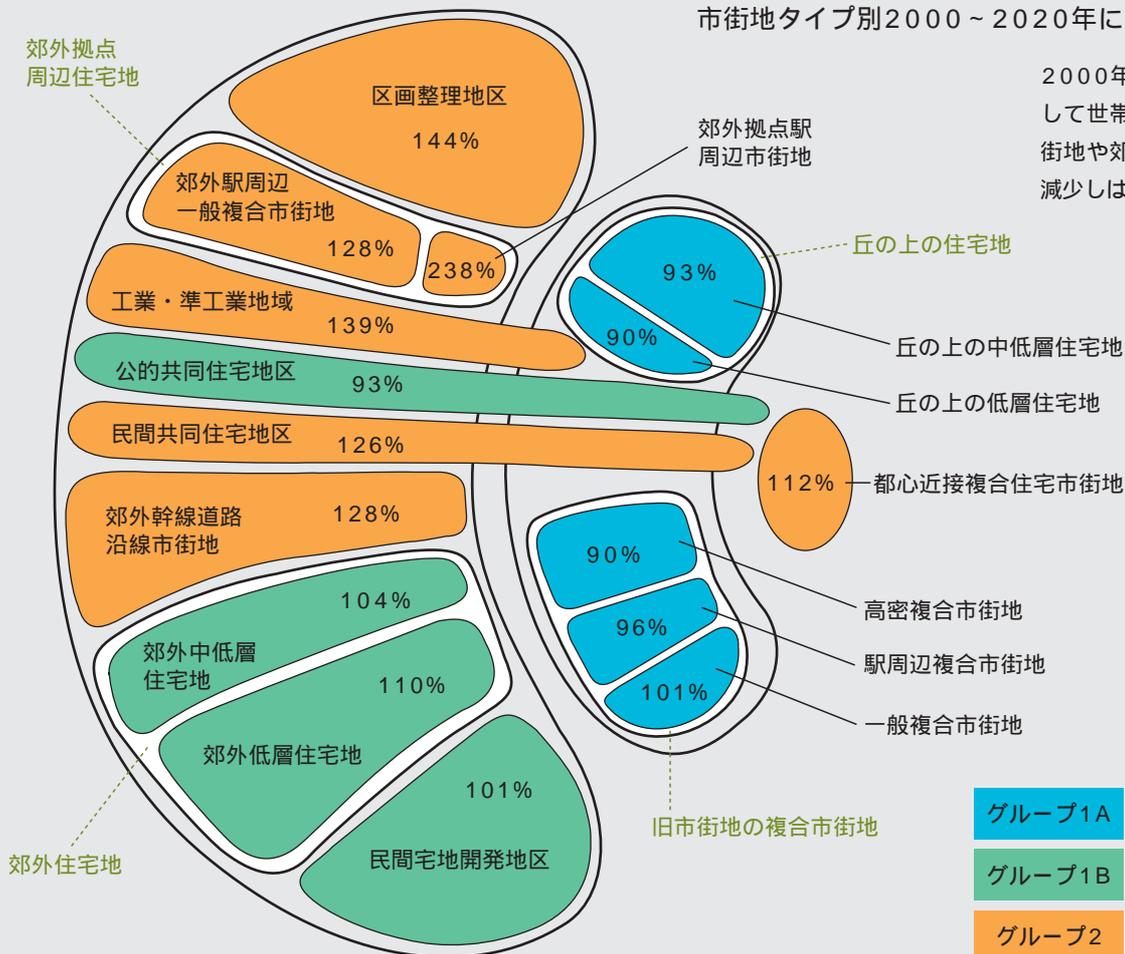


進行すると予想されるグループ1については、市街地のなりたちと立地に着目し、都心周辺の旧市街地（グループ1A）と郊外を中心とした計画開発地（グループ1B）の2つに区分する。結果として3グループにまとめられる。

次ページ以降では、各市街地タイプについて、その特徴および課題について叙述する。

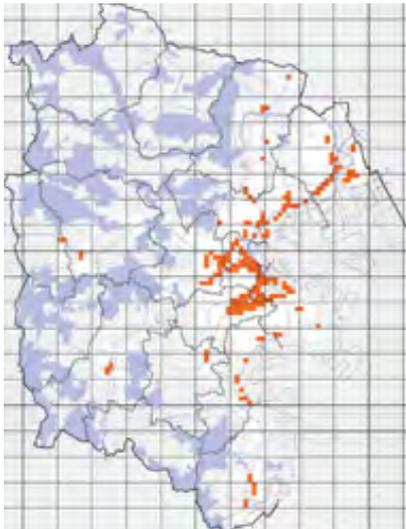
市街地タイプ別2000～2020年にかけての世帯数増加率

2000年～2020年の期間は、全体として世帯数の増加傾向が弱まり、旧市街地や郊外の民間開発地区で世帯数が減少しはじめる（市全体としては増加）



① 都心近接複合住宅市街地

都心近接複合住宅市街地メッシュ分布



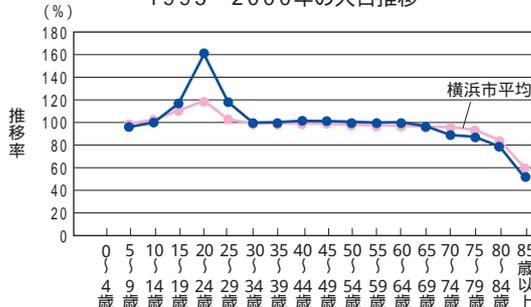
代表的な地区の概況



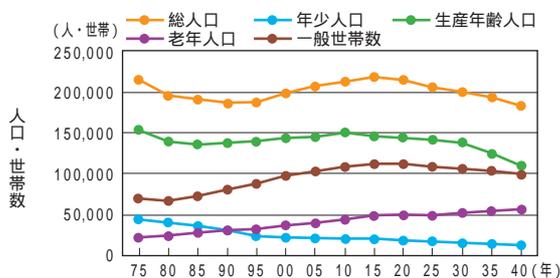
現況

幹線道路沿道にマンションが立地し主に20歳代前半の需要を受け止めて成長。背後に高密度な複合市街地があり、高齢化、建物の老朽化が進行している。

1995～2000年の人口推移



人口・世帯数の動向と推計(2025年以降は参考値)

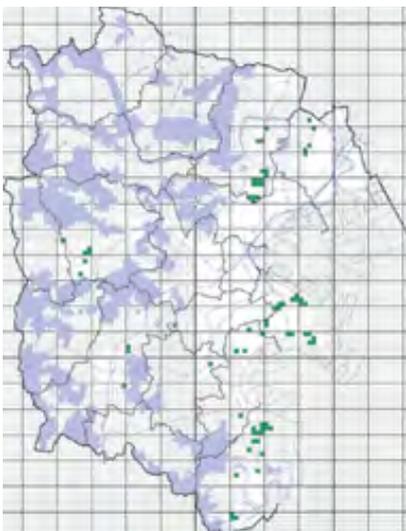


課題

既に高齢化が進んでおり、高齢者の独り住まいも多くなっている。都心型マンションが集積しつつあるにもかかわらず、地区としての街並、建築のイメージがなく、雑多なイメージとなっている。早い時期に形成された市街地で高密度な居住が行われており、建物の老朽化も進んでいる。災害に対する安全性を向上させる必要がある。

② 丘の上の低層住宅地

丘の上の低層住宅地メッシュ分布



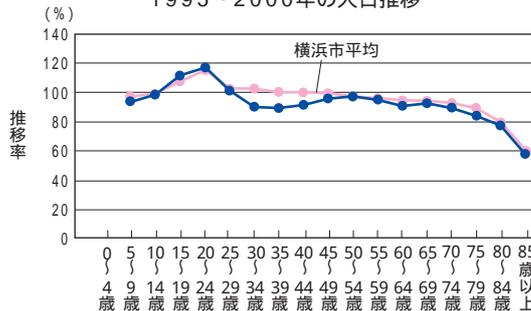
代表的な地区の概況



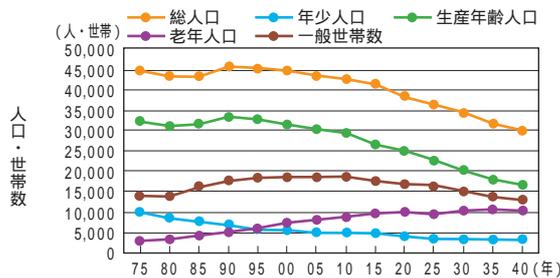
現況

丘の上に形成された、良好な環境の成熟した住宅地。ブランド力のある、良いイメージを有している。

1995～2000年の人口推移



人口・世帯数の動向と推計(2025年以降は参考値)

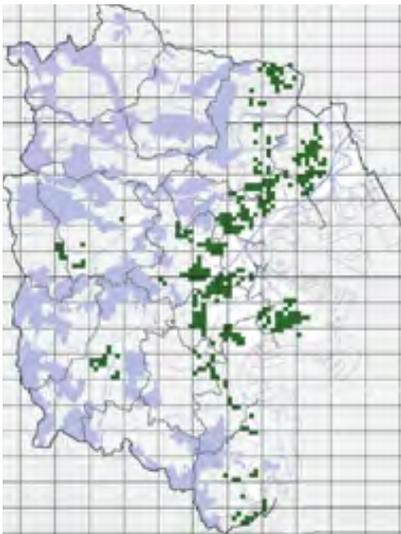


課題

既に人口減少が始まっており、今後も進行する。従来より低密度であるため、生活サービス、コミュニティの維持等の難しさが増す。住宅地としてのブランド力(交通利便性、環境)の維持と、新たな需要(アパート、小規模な戸建て住宅)の両立が難しい。既に高齢化が進んでいる(老年人口比17.2%)。坂が多いことから、高齢者においては日常生活における移動が負担となり、居住継続に支障をきたしている。

③丘の上の中低層住宅地

丘の上の中低層住宅地メッシュ分布



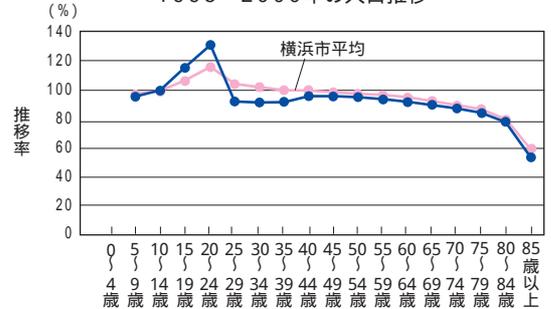
代表的な地区の概況



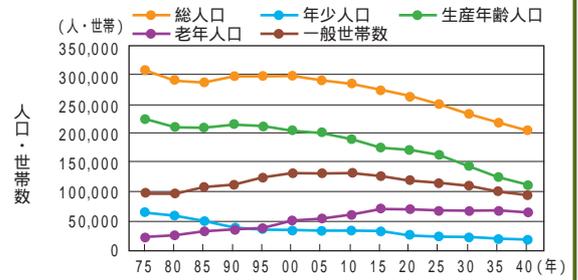
現況

丘の上に形成された、やや高密度な住宅地。中層、低層の住宅が混在している。市外からの転入が比較的多い。これまでのところ20歳代の転入増加があり、若い世代の住宅地としての需要がある。

1995～2000年の人口推移



人口・世帯数の動向と推計(2025年以降は参考値)

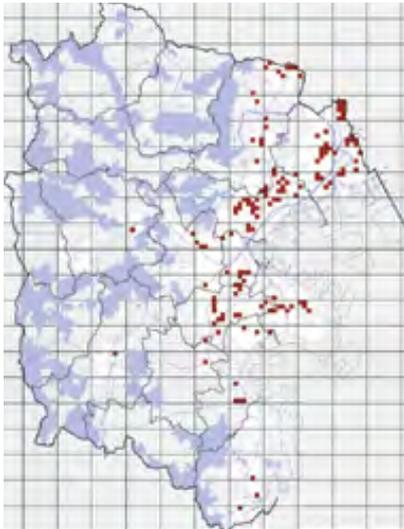


課題

すでに緩やかな人口減少が始まっており、今後も進行する。従来より低密度であるため、生活サービス、コミュニティの維持等の難しさが増す。住宅地としての魅力(交通利便性、丘の上の環境や景観)の維持と、新たな需要(アパート、小規模な戸建て住宅)の両立が難しい。すでに高齢化が進んでいる(老年人口比17.7%)。坂が多いことから、高齢者においては日常生活における移動が負担となり、居住継続に支障をきたしている。

④高密度複合市街地

高密度複合市街地メッシュ分布



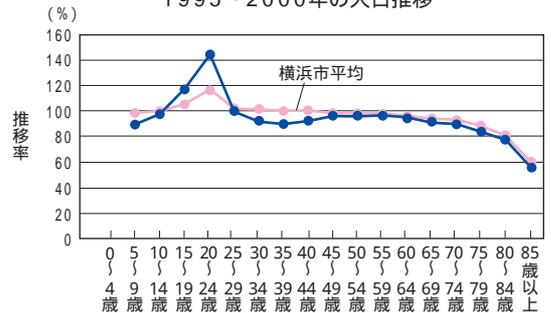
代表的な地区の概況



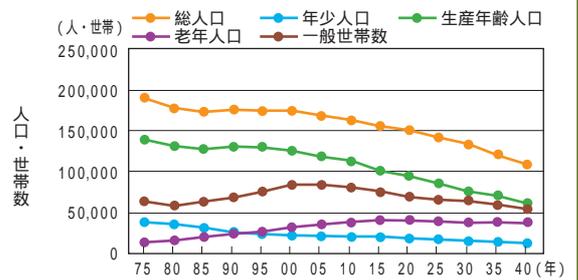
現況

木造の住宅が密集している、古くからある街。居住歴が長い人が多く、活発な町的コミュニティがある。

1995～2000年の人口推移



人口・世帯数の動向と推計(2025年以降は参考値)

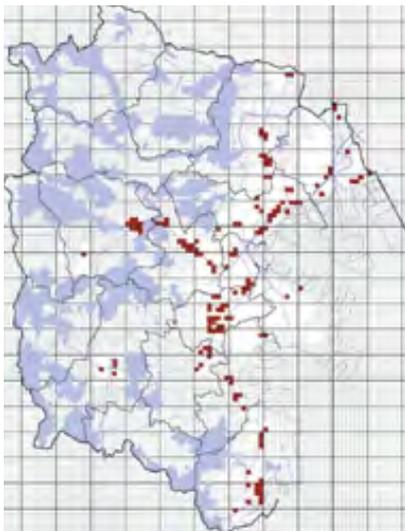


課題

今後、人口や世帯が減少し始める。高密度(約90世帯/ha(G))であるため、密度低下を安全性の向上につなげていく必要がある。高齢化が進んでおり(老年人口比17.2%)、借家に住む高齢者世帯の割合も高い(18.4%(世帯比))。また、20歳代後半から30歳代の子育て世帯が転出し減少する傾向がある。高齢化の進行等とも相まって、まちの活力が低下することが懸念される。災害に対する安全性の向上、高齢者が住み続けられる環境づくりが必要である。

5 駅周辺複合市街地

駅周辺複合市街地メッシュ分布



課題

すでに人口は減少傾向にあり、今後も減少する。すでに高齢化が進んでおり(老年人口比17.8%)、高齢者の居住継続が課題である。また、20歳代後半から30歳代の子育て世帯が転出し減少する傾向がある。高齢化の進行等とも相まって、まちの活力が低下することが懸念される。駅周辺の市街地では、商業中心としての役割、活力が低下している。また、アパートの集積地としても、他のエリアとの競合で空室化しているところがある。都心や郊外拠点と競い合いながら、生活中心として、魅力や活力を回復していく必要がある。

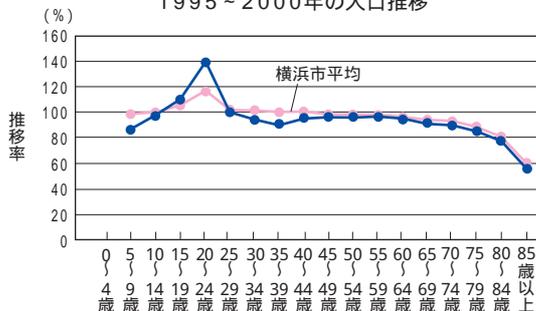
代表的な地区の概況



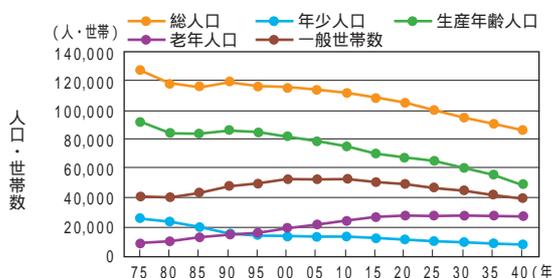
現況

駅に近く、古くから生活中心として成長してきた街。商店やアパート等が混在し、下町的な環境、景観が形成されている。

1995~2000年の人口推移

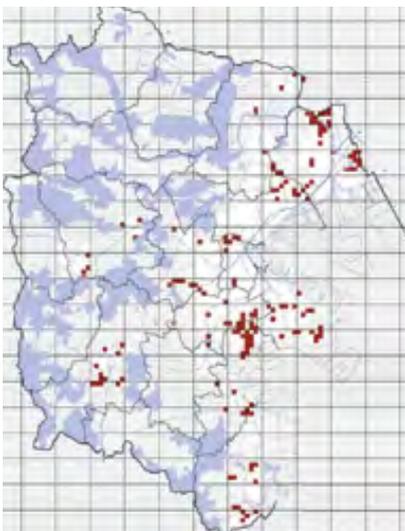


人口・世帯数の動向と推計(2025年以降は参考値)



6 一般複合市街地

一般複合市街地メッシュ分布



課題

木造のアパートがマンションに更新される傾向がみられ、人口や世帯数は全体として比較的安定的に推移する。しかし、一部地域では、20歳代の入居減少、子育て世帯の減少、高齢化等が進行し活力が低下することが懸念される。すでに高齢化が進んでいる(老年人口比17.0%)。また、高齢者世帯の16.8%(世帯比)が借家に居住しており、高齢者の居住継続が課題である。

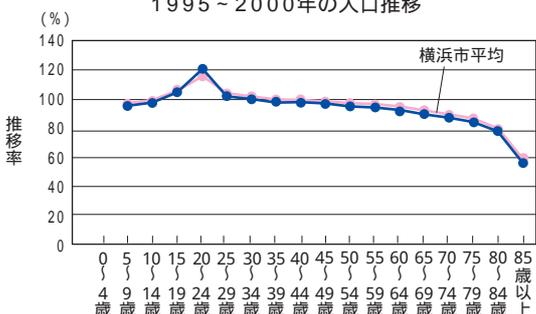
代表的な地区の概況



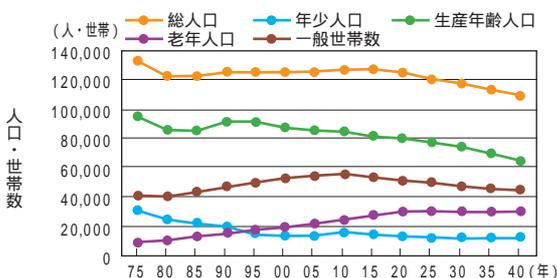
現況

共同住宅と戸建て住宅のほか、店舗や工場等多様な用途が混在している。幹線道路の沿道部分とその背後の高密な密集市街地からなっている。

1995~2000年の人口推移

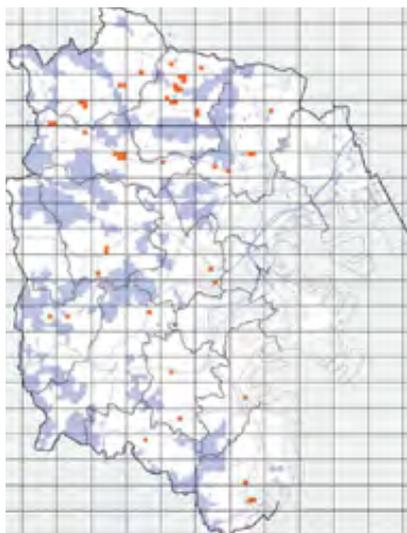


人口・世帯数の動向と推計(2025年以降は参考値)



7 郊外拠点駅周辺市街地

郊外拠点駅周辺市街地メッシュ分布



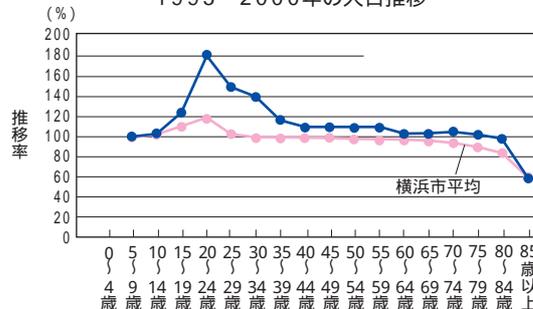
代表的な地区の概況



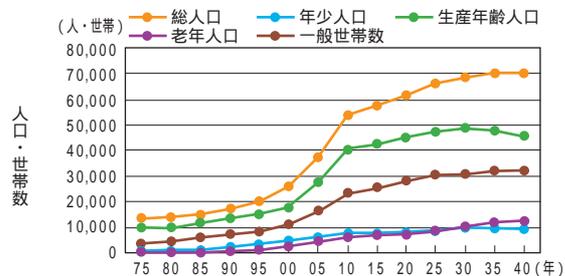
現況

郊外の駅前の市街地(商業系地域)として成長。新規開発地では、人口、世帯が急増している。若い世代を中心に幅広い世代が増加。傾向的にも持続的な成長が可能。高齢者の転入増加傾向がある。

1995～2000年の人口推移



人口・世帯数の動向と推計(2025年以降は参考値)

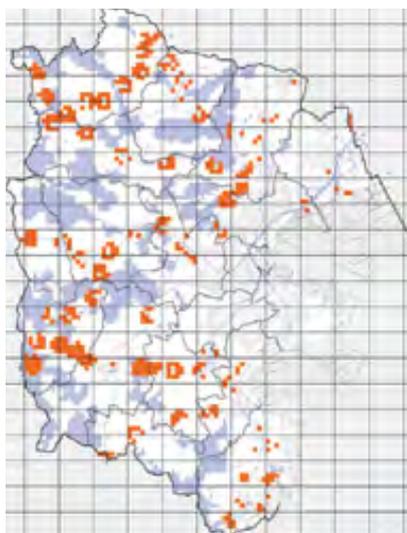


課題

立地条件をいかして、市全体で減少が続く若い世代を始めとして、幅広い年齢層の居住者を吸収する地区として貢献しているが、今後とも幅広い世代の受け皿となるため、質の高いストックを形成していく必要がある。後背市街地で増加する高齢者の居住継続への対応が必要となる。

8 郊外駅周辺一般複合市街地

郊外駅周辺一般複合市街地メッシュ分布



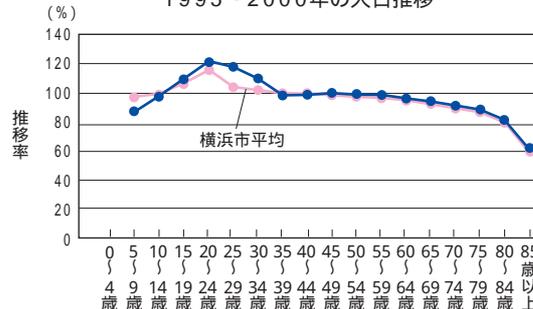
代表的な地区の概況



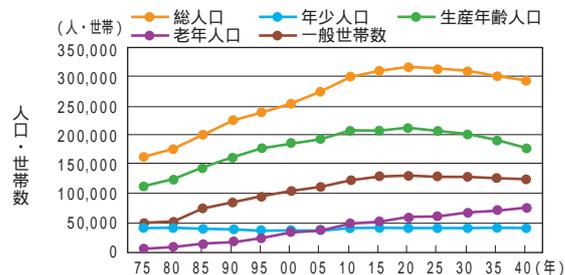
現況

郊外の駅に近接(半径500m圏内)した複合市街地。マンションやアパートの立地により、今後成長が期待される市街地。20歳代から30歳代前半が転入増加しており、今後も、緩やかな成長が続く。

1995～2000年の人口推移



人口・世帯数の動向と推計(2025年以降は参考値)

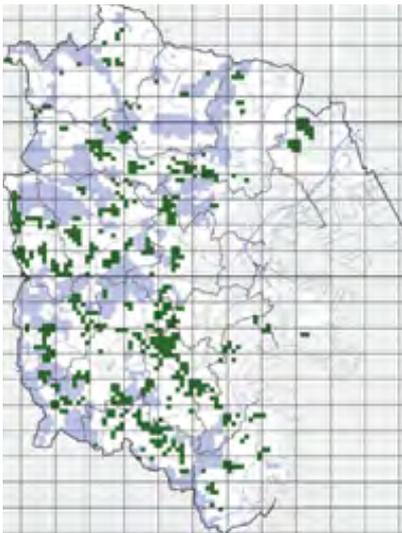


課題

立地条件を活かして、市全体で減少が続く若い世代を始めとして、幅広い年齢層の居住者を吸収する地区として貢献しているが、今後とも幅広い世代の受け皿となるため、質の高いストックを形成していく必要がある。後背市街地で増加する高齢者の居住継続への対応が必要となる。賃貸のマンションやアパート等が多い地区では、若い世代の減少により、空室の発生が懸念される地区もある。

⑨ 郊外低層住宅地

郊外低層住宅地メッシュ分布

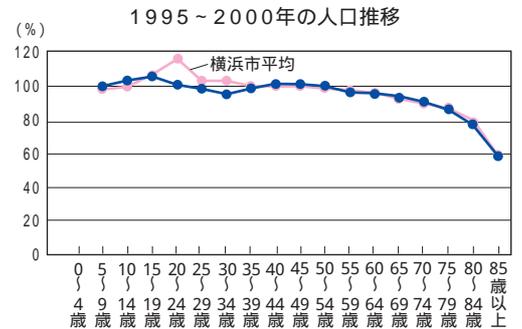


代表的な地区の概況



現況

個別の建築活動や小規模な開発により形成された低層戸建て住宅中心の住宅地。



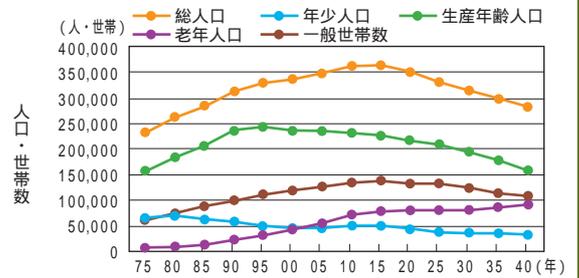
課題

スプロールによって形成され、道路の幅員やネットワーク、小公園等が不足している。地区内の空地等を活用してこれらを改善し、緑豊かで、ゆとりや潤いのある住宅地とする必要がある。

*一般道路率11.5%(区画整理地区の一般道路率15.0%)

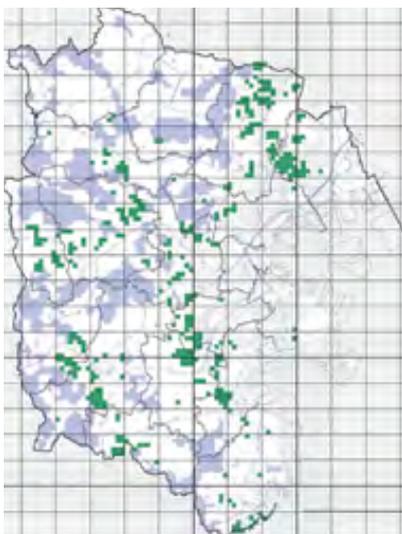
団塊の世代が多く居住しているため、今後急速に高齢化が進むと予想される。したがって、この増加する高齢者が有意義に時間を過ごす場所の確保や、支援・介護が必要な高齢者も安心して住み続けられる環境の形成が必要となる。

人口・世帯数の動向と推計(2025年以降は参考値)



⑩ 郊外中低層住宅地

郊外中低層住宅地メッシュ分布

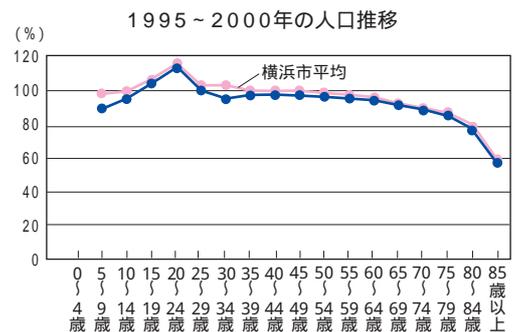


代表的な地区の概況



現況

個別の建築活動や小規模な開発により形成された住宅地。やや敷地規模の小さい戸建て住宅や中低層の共同住宅が立地している。

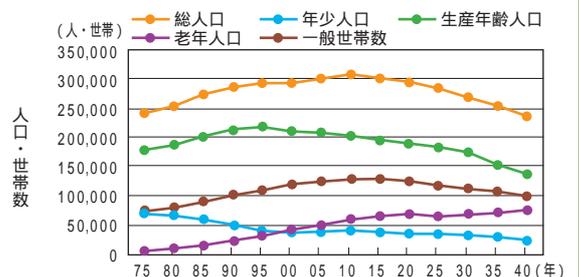


課題

スプロールによって形成され、道路の幅員やネットワーク、小公園等が不足している。地区内の空地等を活用してこれらを改善し、緑豊かで、ゆとりや潤いのある住宅地とする必要がある。

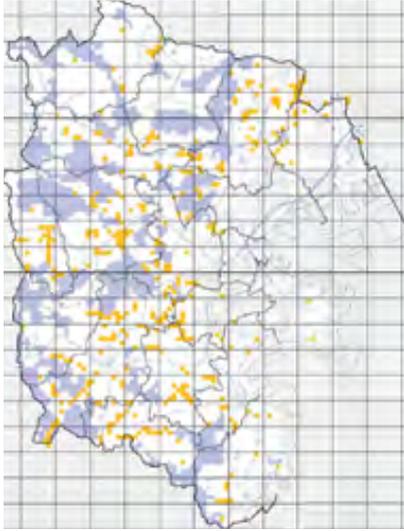
増加する高齢者が有意義に時間を過ごす場所の確保や、支援・介護が必要な高齢者も安心して住み続けられる環境の形成が必要となる。

人口・世帯数の動向と推計(2025年以降は参考値)

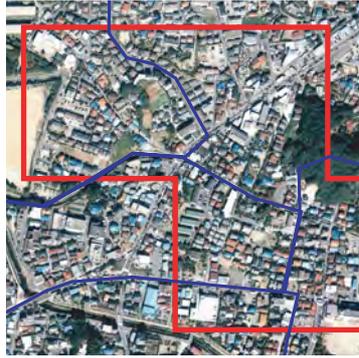


11 郊外幹線道路沿道市街地

郊外幹線道路沿道市街地メッシュ分布



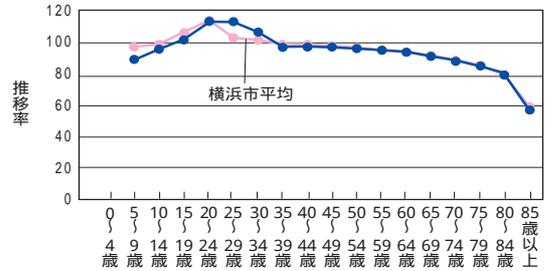
代表的な地区の概況



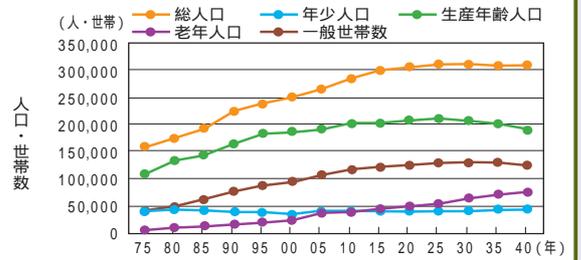
現況

マンション立地が進む郊外の幹線道路の沿道とその背後の低層住宅地からなる。20歳代から30歳代前半が転入増加している。沿道の民間賃貸アパートに加えて、マンション立地が進行中であり、全体としては2020年頃まで緩やかな成長を続ける。立地が悪い地区や土地利用の状況等によって、既に成長がとまり、人口が減少している地区もある。

1995～2000年の人口推移



人口・世帯数の動向と推計(2025年以降は参考値)

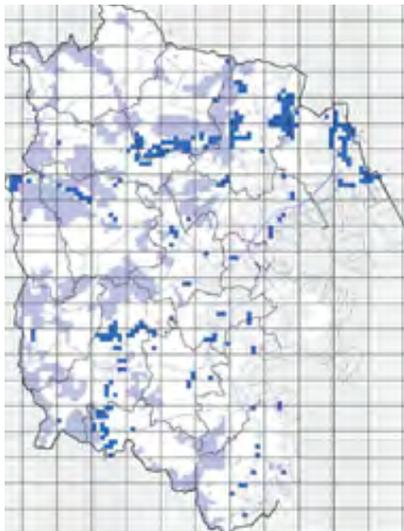


課題

幹線道路沿道に、低価格帯のマンションが、周辺と関連なく無秩序に供給されている。景観上、またコミュニティ上の一体性がなく、これらが将来老朽化したとき、住み続けられる良質なストックとならない恐れがある。幹線道路沿道の後背地で増加している高齢者に対しても、住みやすい環境を形成する必要がある。

12 工業・準工業地域

工業・準工業地域メッシュ分布



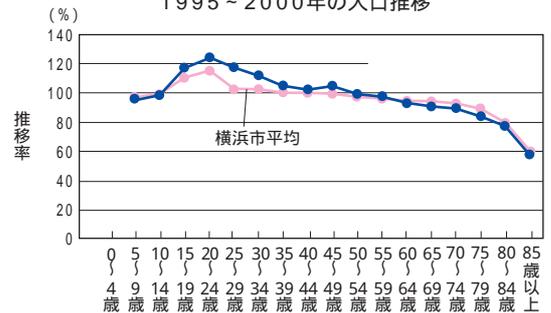
代表的な地区の概況



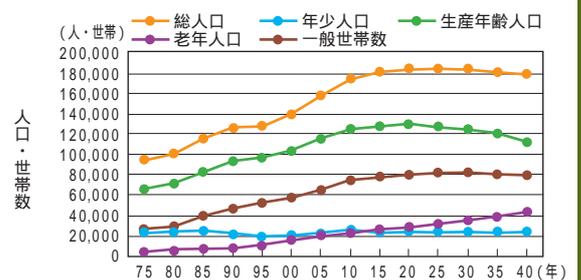
現況

工業地域・準工業地域に形成されつつある住宅地。20歳代から30歳代前半になる世代が転入増加している。これまでの20年間に人口が約4万人増加した。

1995～2000年の人口推移



人口・世帯数の動向と推計(2025年以降は参考値)

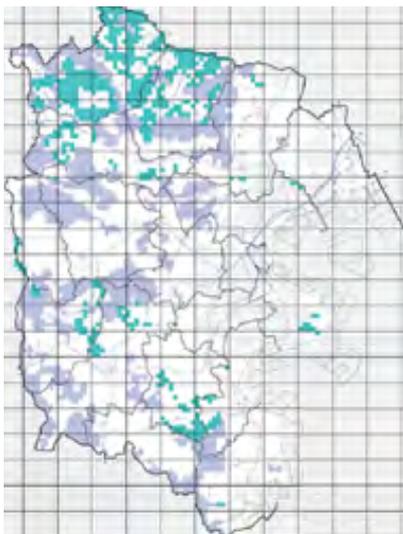


課題

工場の土地利用転換により中高層のマンションが増加しており、現在の傾向が続けば2015年までにさらに4～4.5万人程度居住人口が増加する可能性がある。その一方、工業系の土地利用は約23.4%にまで減少しており、横浜市の重要な都市機能である工業の機能集積に支障がでている。住宅と工場の共存の中でお互いの理解が得られず、住環境、操業環境双方に不調和が生じているケースがある。

13 区画整理地区

区画整理地区メッシュ分布



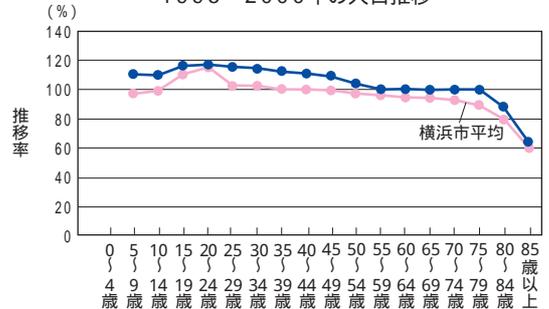
代表的な地区の概況



現況

土地区画整理事業により計画的に基盤整備され、戸建て住宅や共同住宅が立地し成長をつづけている。今後も2015年頃まで成長をつづける。多様な世代が転入増加している。高齢者の転入増加傾向もみられる。

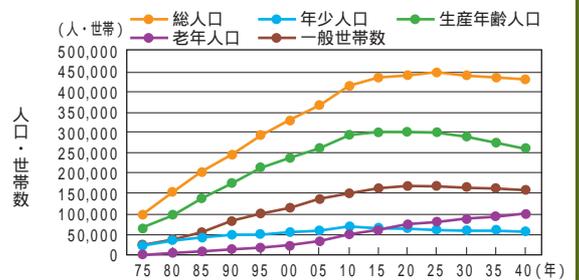
1995～2000年の人口推移



課題

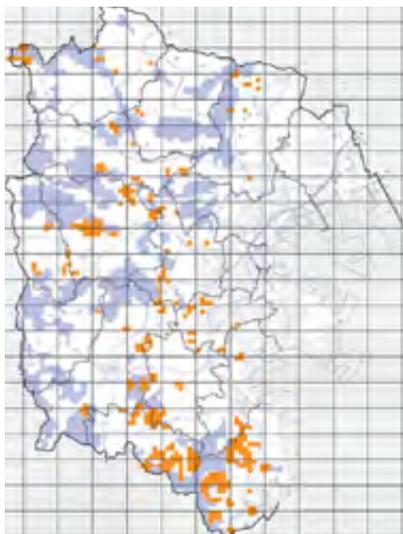
多様な住宅が時間をかけて建設されているため、全体としてみれば世代の偏りは比較的少ないが、整備後時間が経過していく地区(オールドタウン)では、世帯の成熟・世帯分離による人口減少や、高齢化の進行による世帯の減少等が想定される。住宅機能に特化した良好な環境が形成されているが、今後、少子化、高齢化が進むなかで、落ち着いた住環境を維持しつつ多様な機能の導入を図り、安心して居住継続ができるような環境を形成していくことが必要となる。

人口・世帯数の動向と推計(2025年以降は参考値)



14 民間宅地開発地区

民間宅地開発地区メッシュ分布



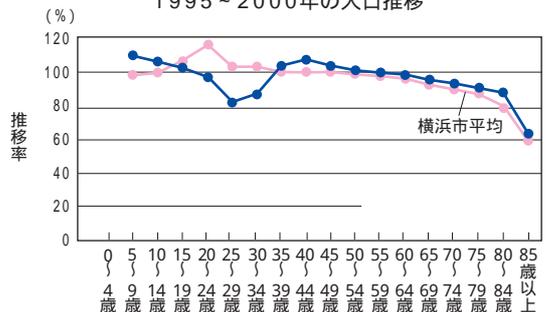
代表的な地区の概況



現況

20世紀の横浜のまちづくりを代表する住宅地で、質の高い住宅地として計画的に整備された地区。建築協定等のまちのルールによって敷地規模や建築用途等を制限し住宅地としての環境が守られてきた。

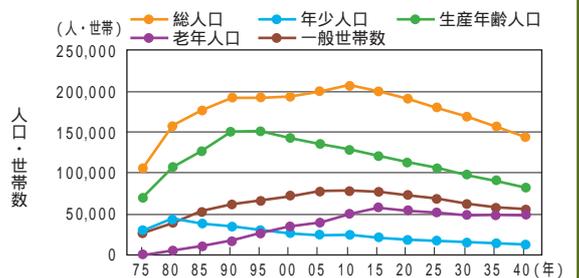
1995～2000年の人口推移



課題

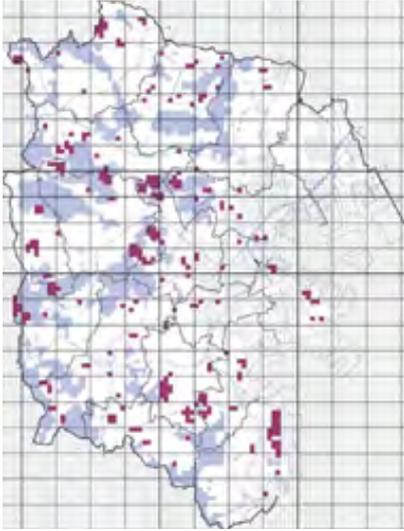
購入層や入居時期が集中しているため、居住者の年齢構成も偏る。少子化や高齢化が急速に進むとともに、人口や世帯の変化も激しくなる。人口や世帯が急激に減少する地区では、コミュニティが大きく変化し、空地・空家の急増により防犯上の安全性が損なわれる恐れもある。地域の環境の変化(空地・空家の活用や生活利便施設、地域就業の必要性等)に、建築協定など既存のルールでは対応が難しい面が出てきている。環境の変化に対応できる新しいまちのルールの検討が必要。落ち着いた住環境を確保しつつ、身近な就業の場など多様な機能の導入を図る必要がある。

人口・世帯数の動向と推計(2025年以降は参考値)



15 公的共同住宅地区

公的共同住宅地区メッシュ分布



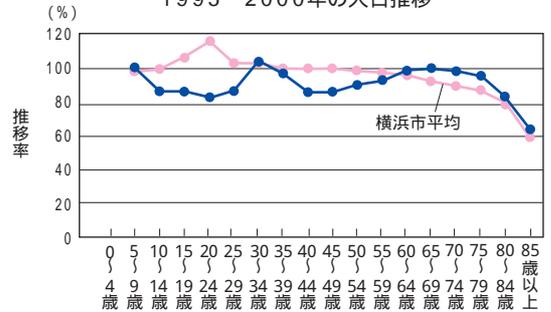
代表的な地区の概況



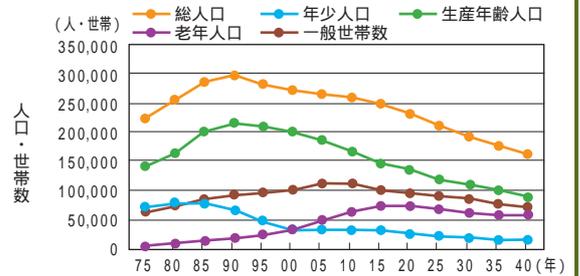
現況

20世紀の良質なストックとして計画された。市、県、公団（都市機構）等の公的な主体によって整備された共同住宅地。入居時期や居住階層が偏るので少子化や高齢化、人口減少等が急速に進み変化の幅も大きい。

1995～2000年の人口推移



人口・世帯数の動向と推計 (2025年以降は参考値)

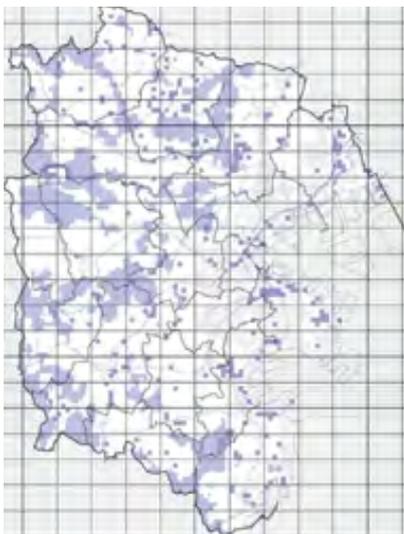


課題

建設時期が早い住宅では設備や住宅の規模水準が相対的に低下し、需要の低下もあり、空室等が発生しても埋まらなくなる可能性がある。共同住宅であるため、団地全体がゴーストタウン化する可能性もある。21世紀の良質なストックとして引き継いでいく必要があり、環境改善の合意が形成される仕組みづくりは特に重要な課題である。住宅団地としての環境（緑や戸数密度等）は良い場合が多い。住宅の魅力や快適性、安全性を回復向上し、住み続けられるようにしていく必要がある。住宅機能に特化しており、身近な就業の場など多様な機能の導入を図る必要がある。

16 民間共同住宅地区

民間共同住宅地メッシュ分布



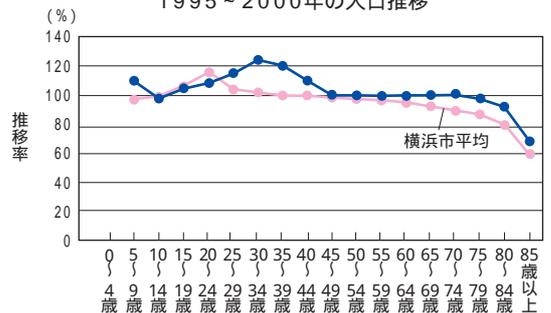
代表的な地区の概況



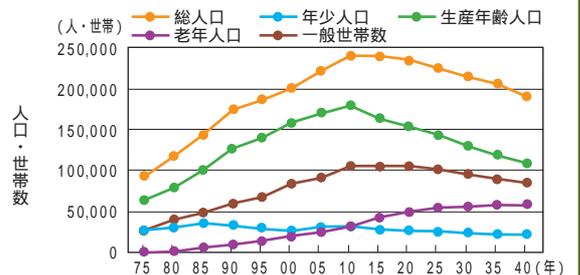
現況

マンション(分譲・賃貸)が集中している地区、または団地状にマンションが建設された地区。世帯密度が高い都心型と世帯密度が相対的に低い郊外型(ファミリー型)がある。

1995～2000年の人口推移



人口・世帯数の動向と推計 (2025年以降は参考値)



課題

市全体で減少が続く若い世代を吸収する地区として貢献しているが、今後は若い世代のみならず、今後増加していく高齢者への受け皿ともなるべく、質の高いストックを形成していく必要がある。