

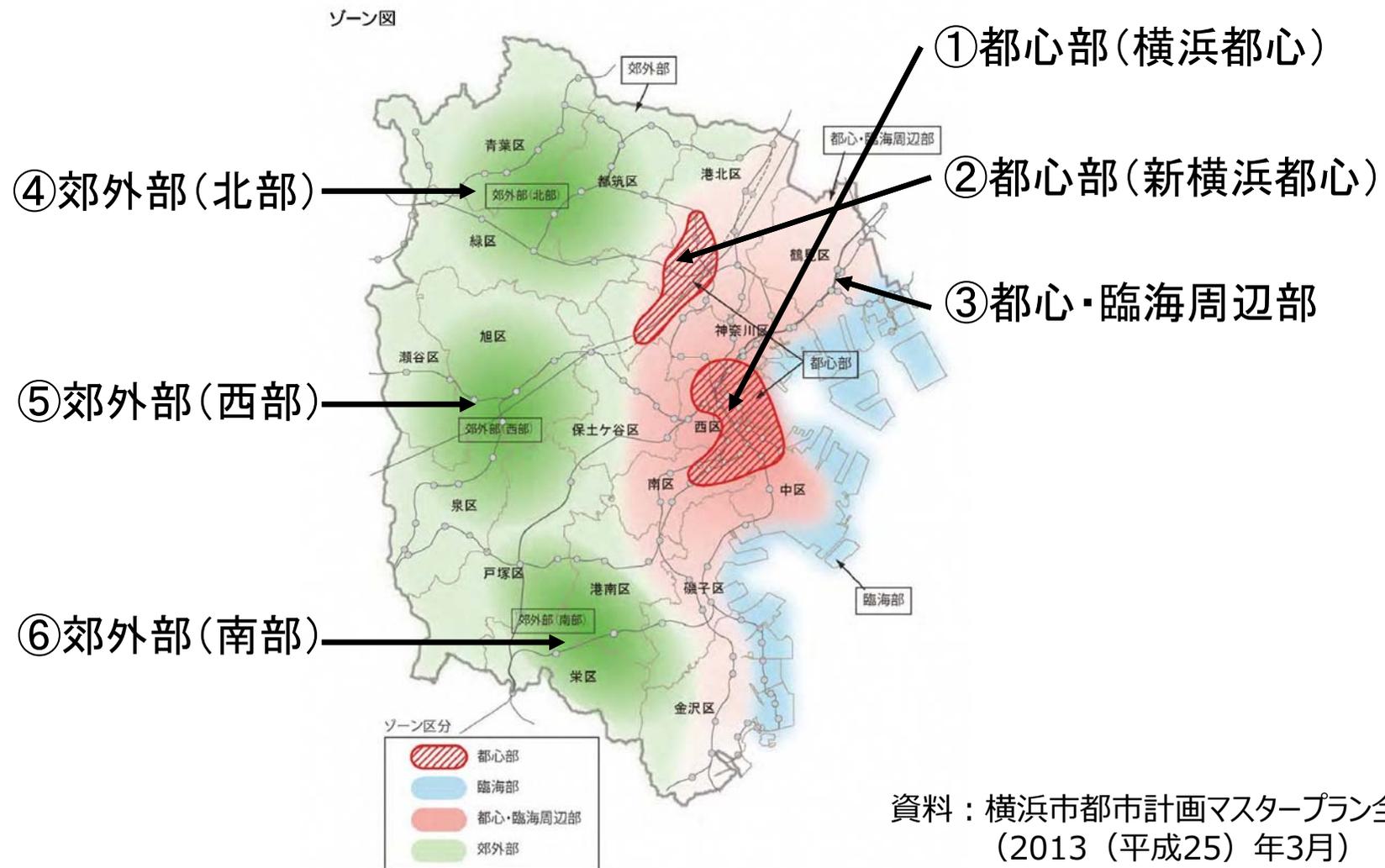
横浜市の地域特性を踏まえた 現状と課題について

1. 横浜市の住宅地・住環境の「現状」と「課題」

第1回審議会資料6

① 多様な魅力のある住宅地・住環境

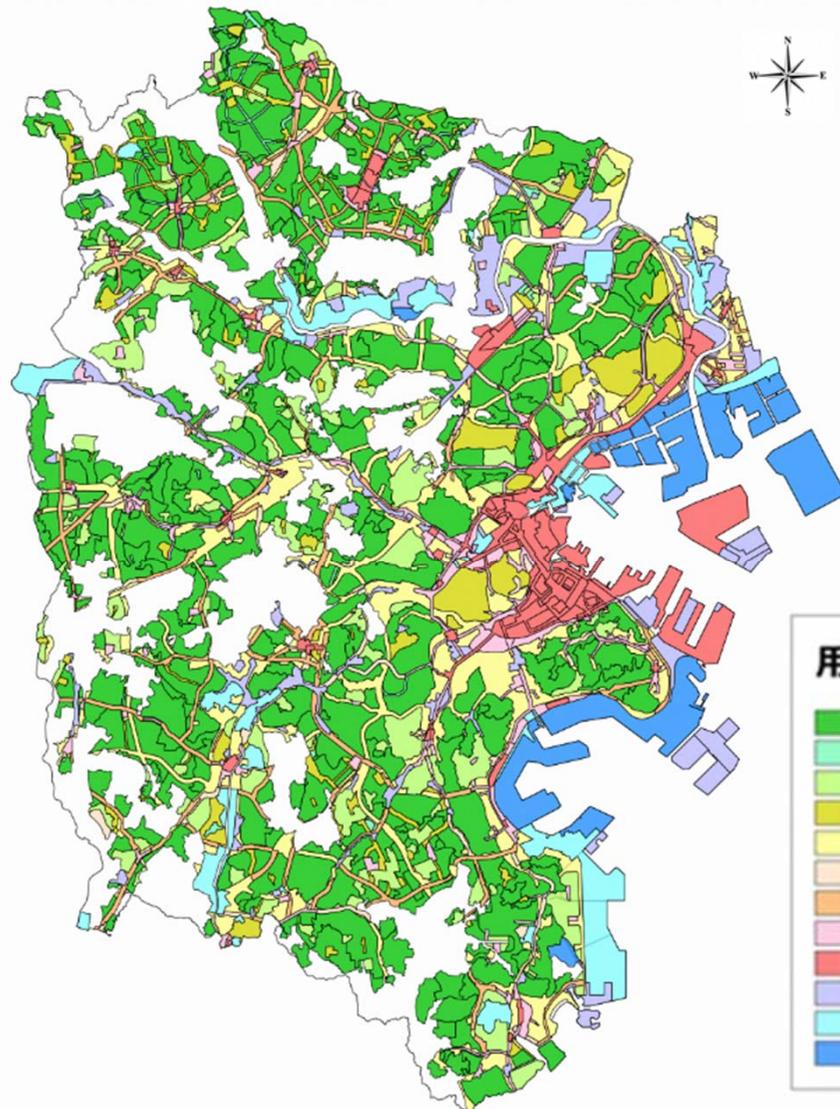
- ・本市は広域であり、緑豊かな「郊外部」、高次な機能集積・水辺空間の「都心部」・「臨海部」など、**多様性**に富み、水と緑、起伏ある地形、歴史文化を活かした**魅力的なまちづくり・景観づくり**が、**多くの地域で展開**
- ・6つのエリアごとに、その地域の魅力、住宅・住環境の特性についてまとめた



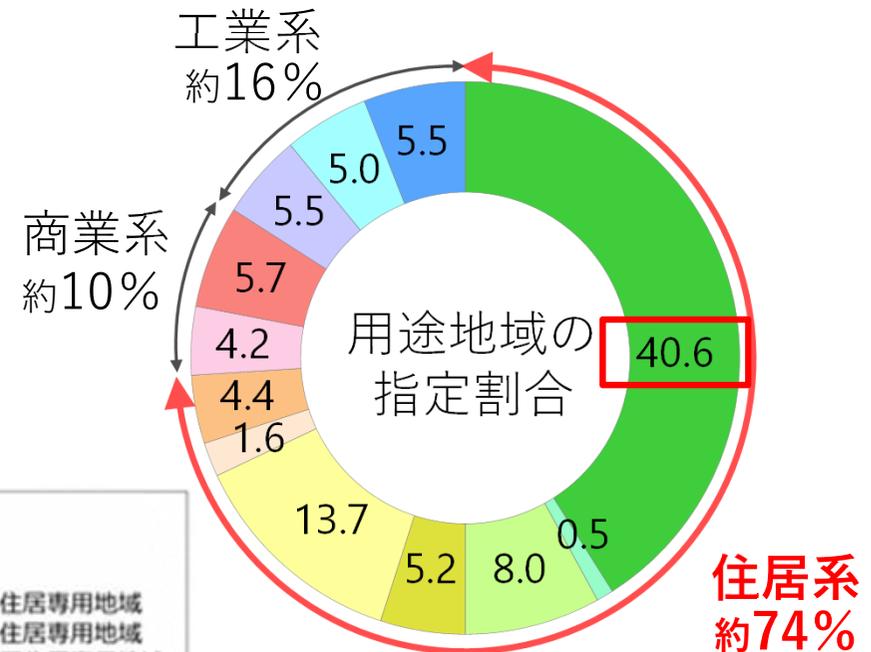
1. 横浜市の住宅地・住環境の「現状」と「課題」

②用途地域の指定の現状

- 市街化区域のうちの約4割が第一種低層住居専用地域に指定され、良好な住環境が維持・形成されている



市街化区域全体 約 33,710 ha



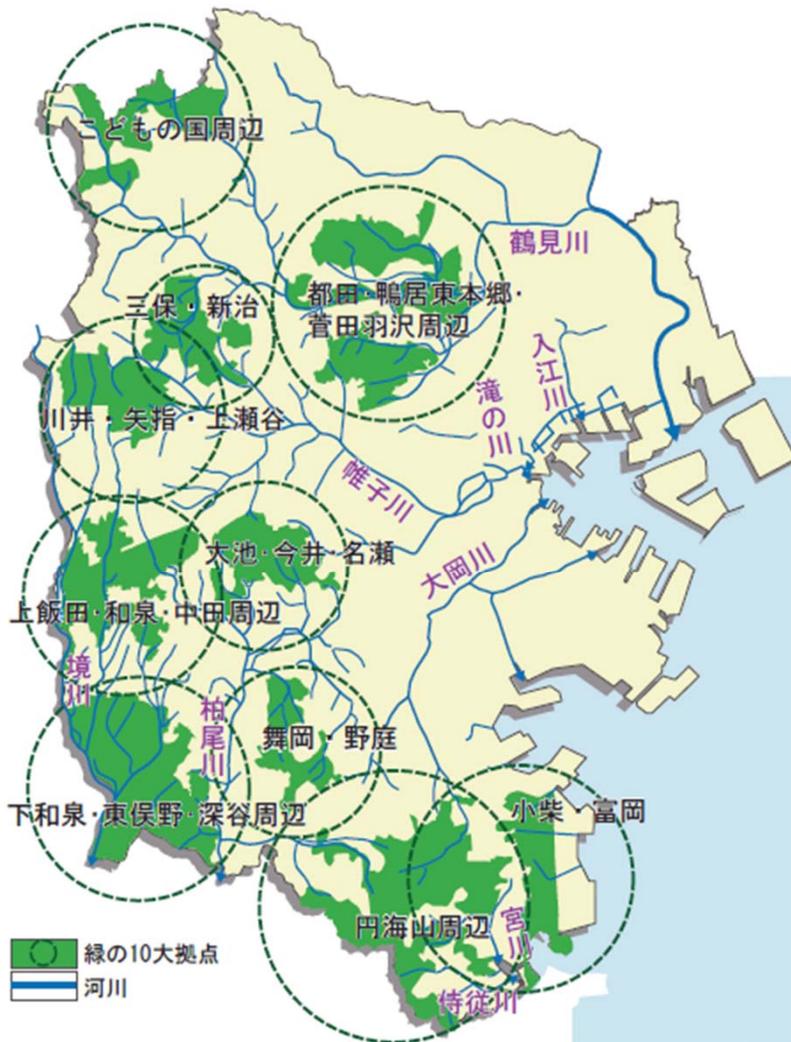
用途地域

- 第一種低層住居専用地域
- 第二種低層住居専用地域
- 第一種中高層住居専用地域
- 第二種中高層住居専用地域
- 第一種住居地域
- 第二種住居地域
- 準住居地域
- 近隣商業地域
- 商業地域
- 準工業地域
- 工業地域
- 工業専用地域

1. 横浜市の住宅地・住環境の「現状」と「課題」

④ 農地・緑地の現状

- ・大都市でありながら、**市民生活の身近な場所に多様な緑**を有している



緑の10大拠点と河川の分布

横浜の多様な緑



地産地消を支える農地



市民の憩いの場となる森



地域の魅力となる緑・花

緑には多面的な機能があり、グリーンインフラとしても活用を推進することで、気候変動の影響に対する適応策や、SDGsの達成にも寄与。

1. 横浜市の住宅地・住環境の「現状」と「課題」

⑤農地・緑地の現状（国の流れ）

・都市農地の位置付けが、「都市にあるべきもの」へと大きく転換

2015(H27)年 制定
「都市農業振興基本法」

2016(H28)年 策定
「都市農業振興基本計画」

都市農地の位置付け

「宅地化すべきもの」

転換

「都市にあるべきもの」

2017(H29)年6月 改正
「都市緑地法」、「生産緑地法」、
「都市計画法」等



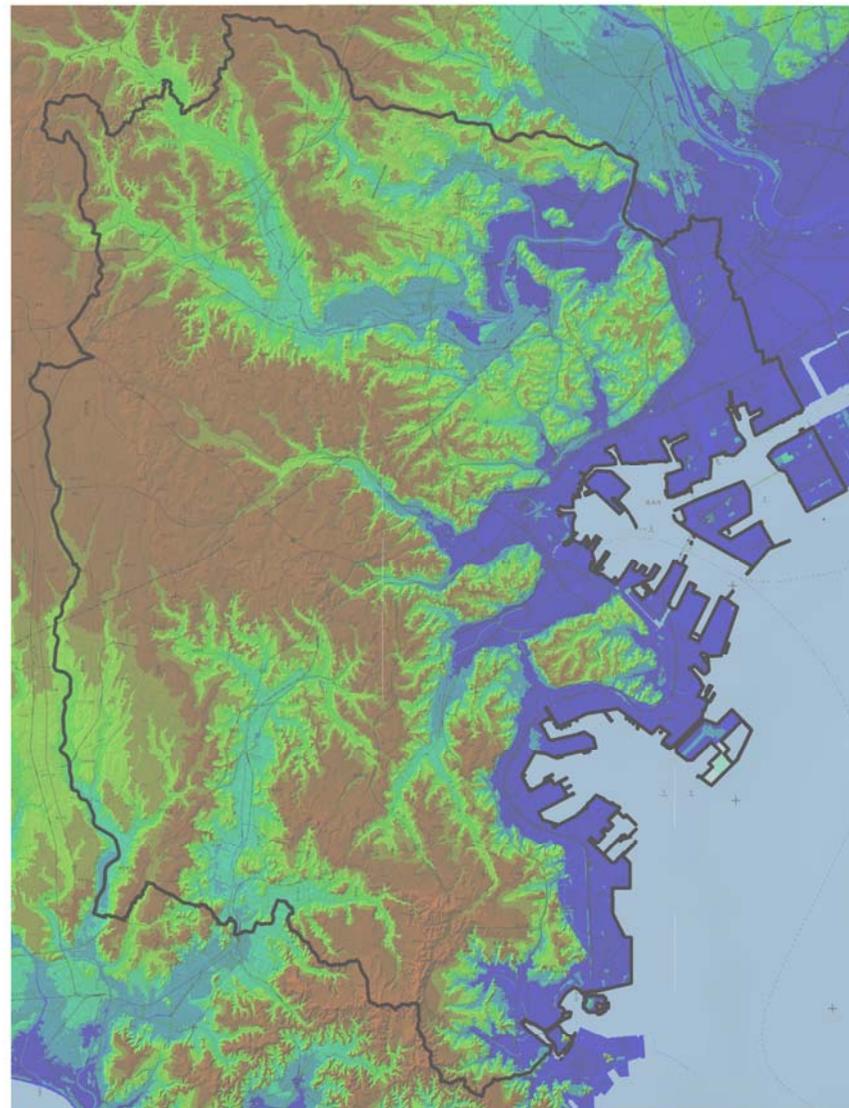
多様な機能を評価



1. 横浜市の住宅地・住環境の「現状」と「課題」

⑥ 高低差の状況

- ・海沿いの低地部から丘陵部まで、**起伏に富んだ地形**を有している

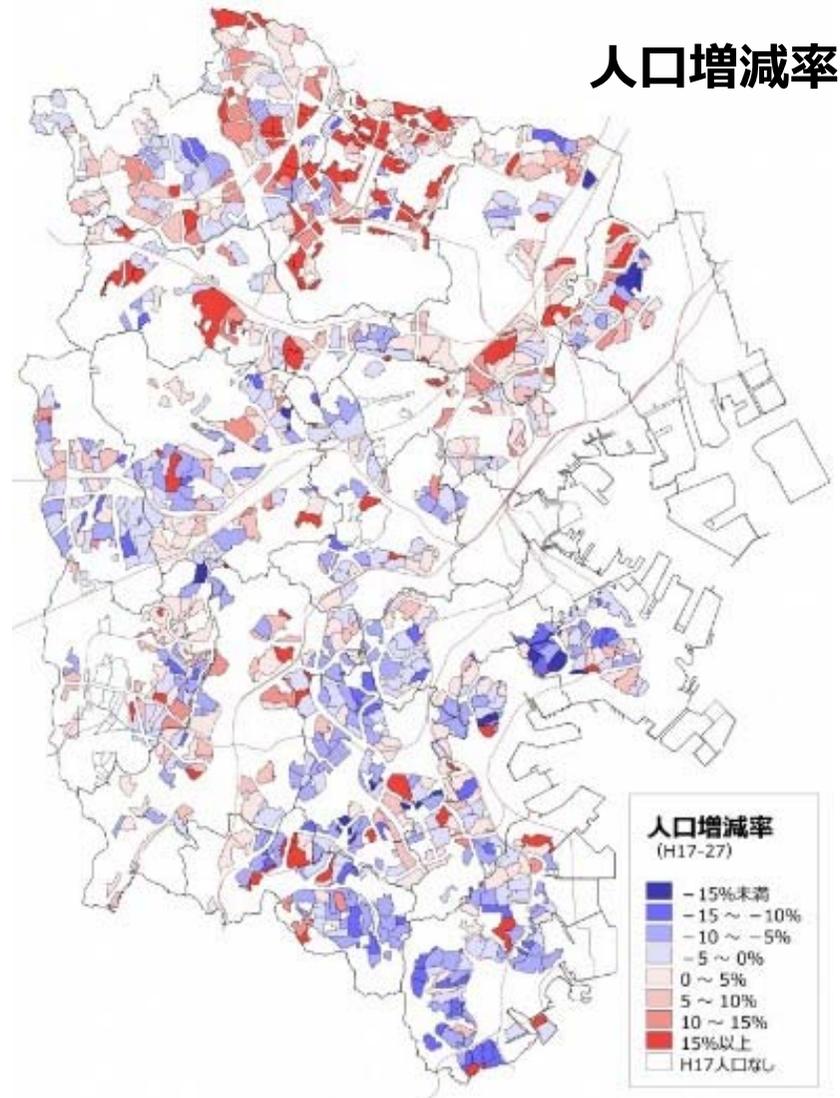


※地理院地図（電子国土web）より作成

1. 横浜市の住宅地・住環境の「現状」と「課題」

⑦人口増減の状況

- ・北部の人口は増加傾向、西部や南部は減少傾向にある地区が多いが、**地区ごとに状況は異なる**

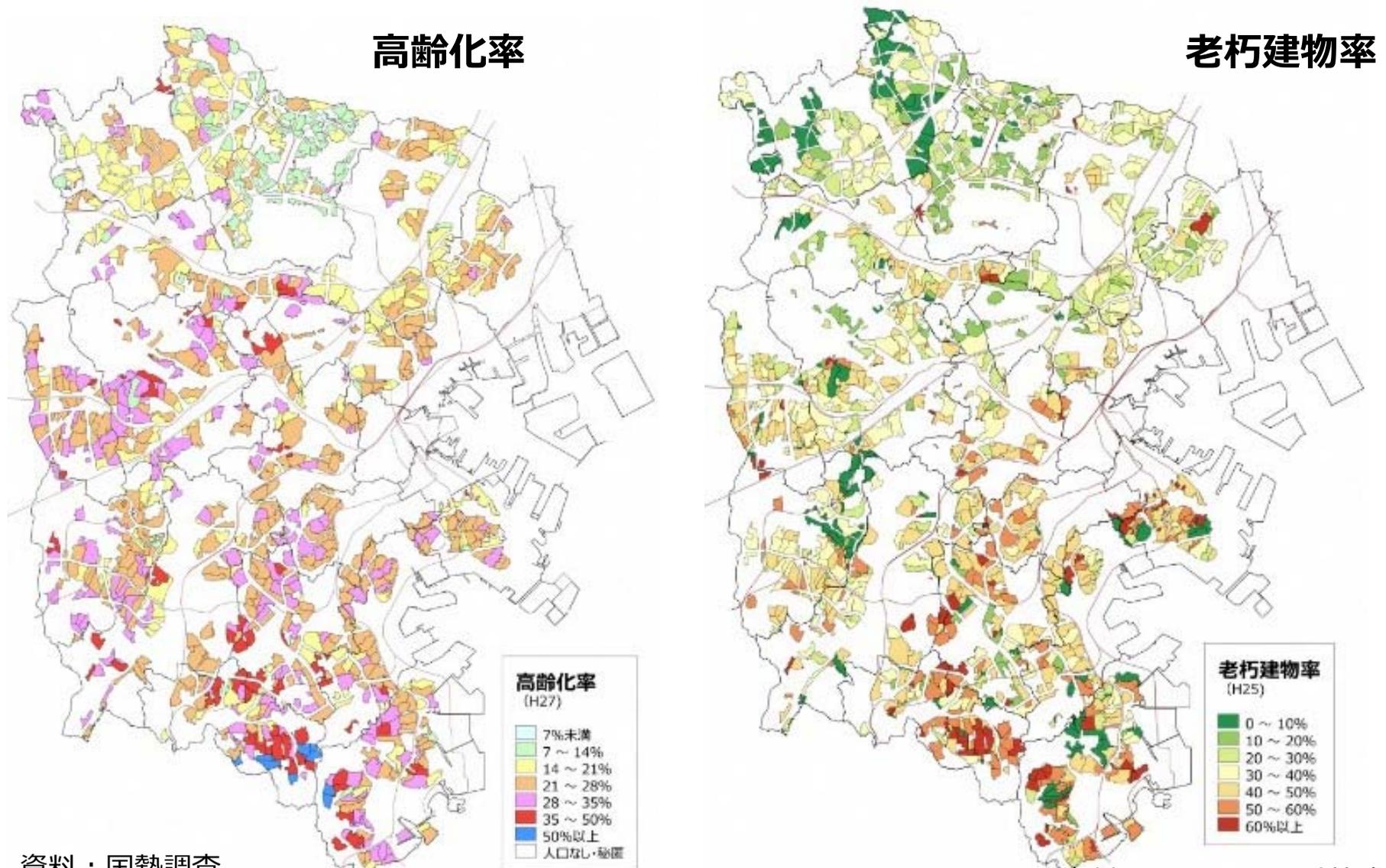


資料：国勢調査（2005(H17)年、2015(H27)年）

1. 横浜市の住宅地・住環境の「現状」と「課題」

⑧ 高齢化率・老朽建物率

- ・南部では高齢化率・老朽建物率がともに高くなっている



資料：国勢調査
2010(H27)年

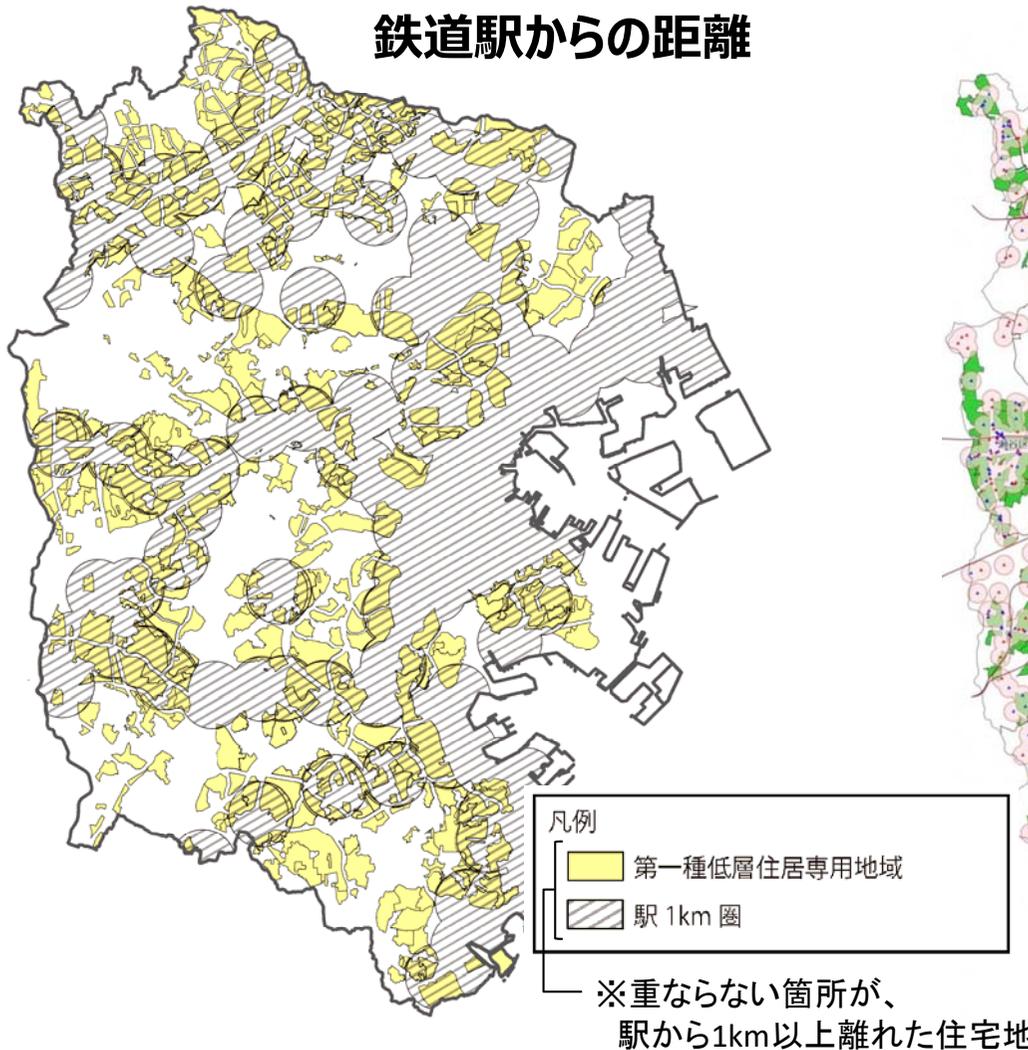
資料：1980(S55)以前建築建物率
/2010(H25)都市計画基礎調査

1. 横浜市の住宅地・住環境の「現状」と「課題」

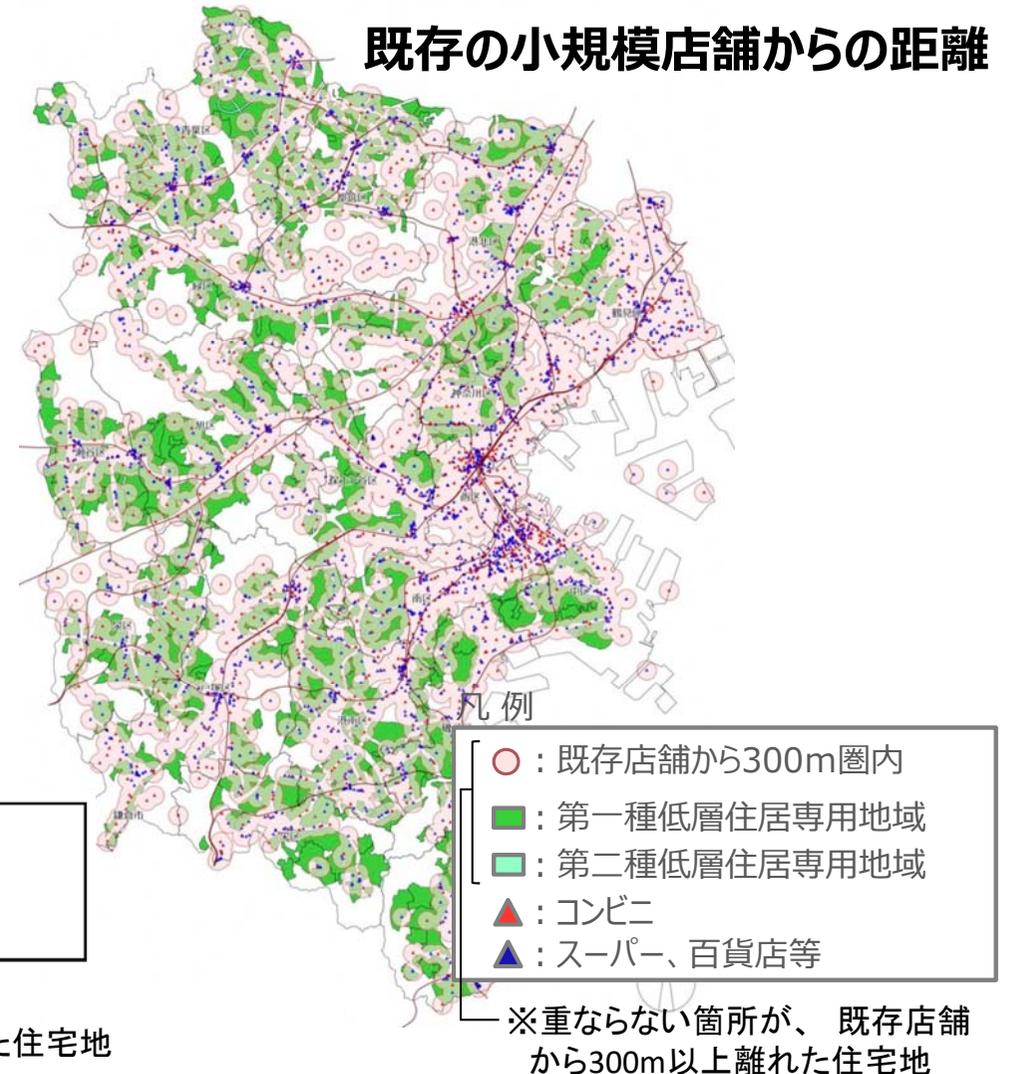
⑨ 鉄道駅からの距離、既存の小規模店舗からの距離

- ・郊外部では、**鉄道駅から1km以上離れた住宅地**、**既存の小規模店舗から300m以上離れた住宅地**が広く存在

鉄道駅からの距離



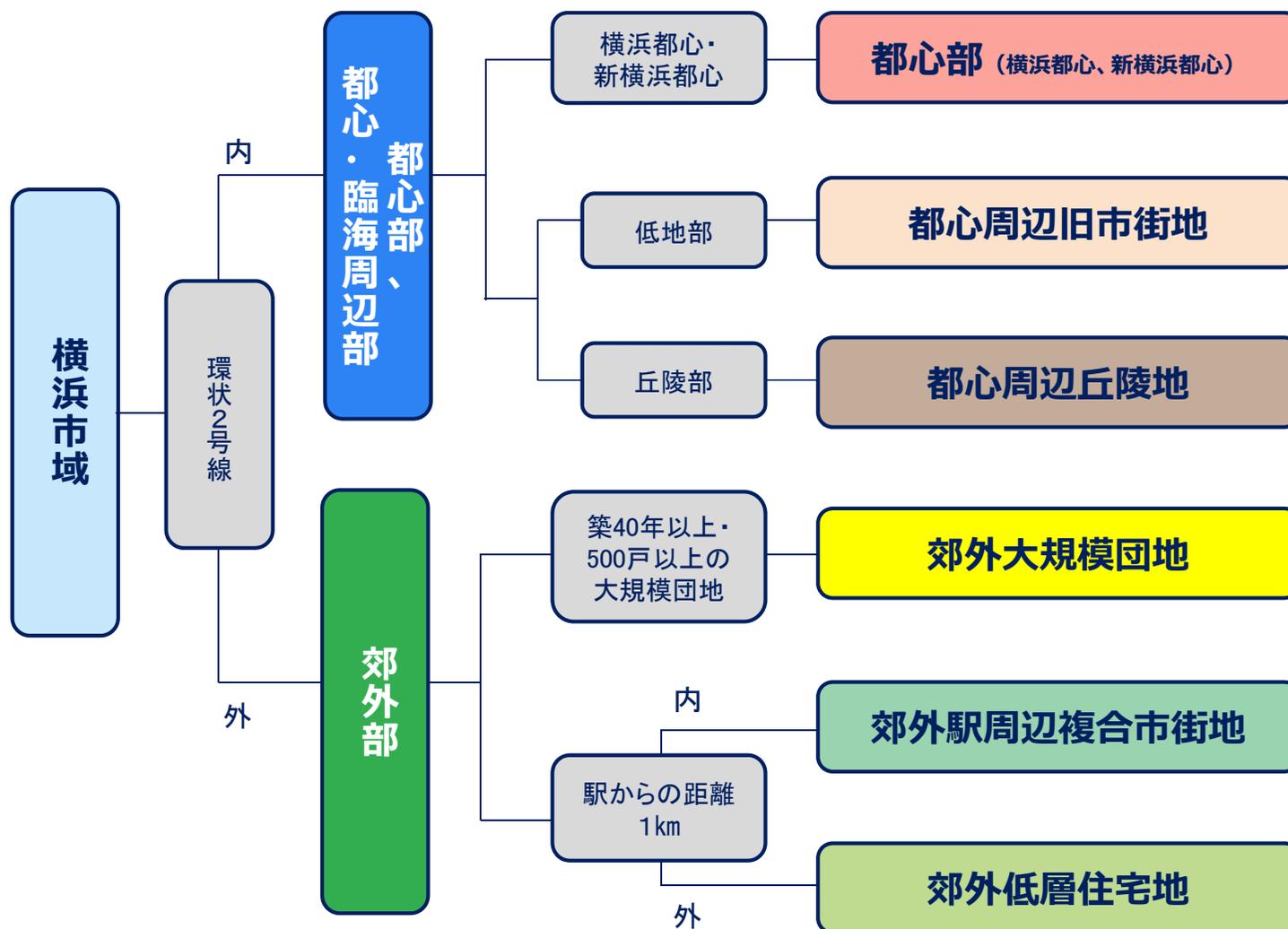
既存の小規模店舗からの距離



2. 類型別に見た住宅地の「現状」と「課題」

① 住宅政策からみた、住宅地の類型

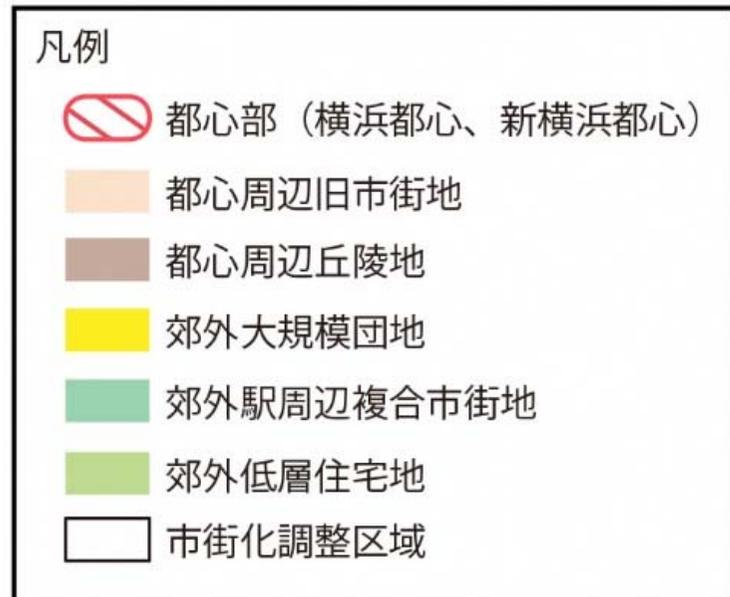
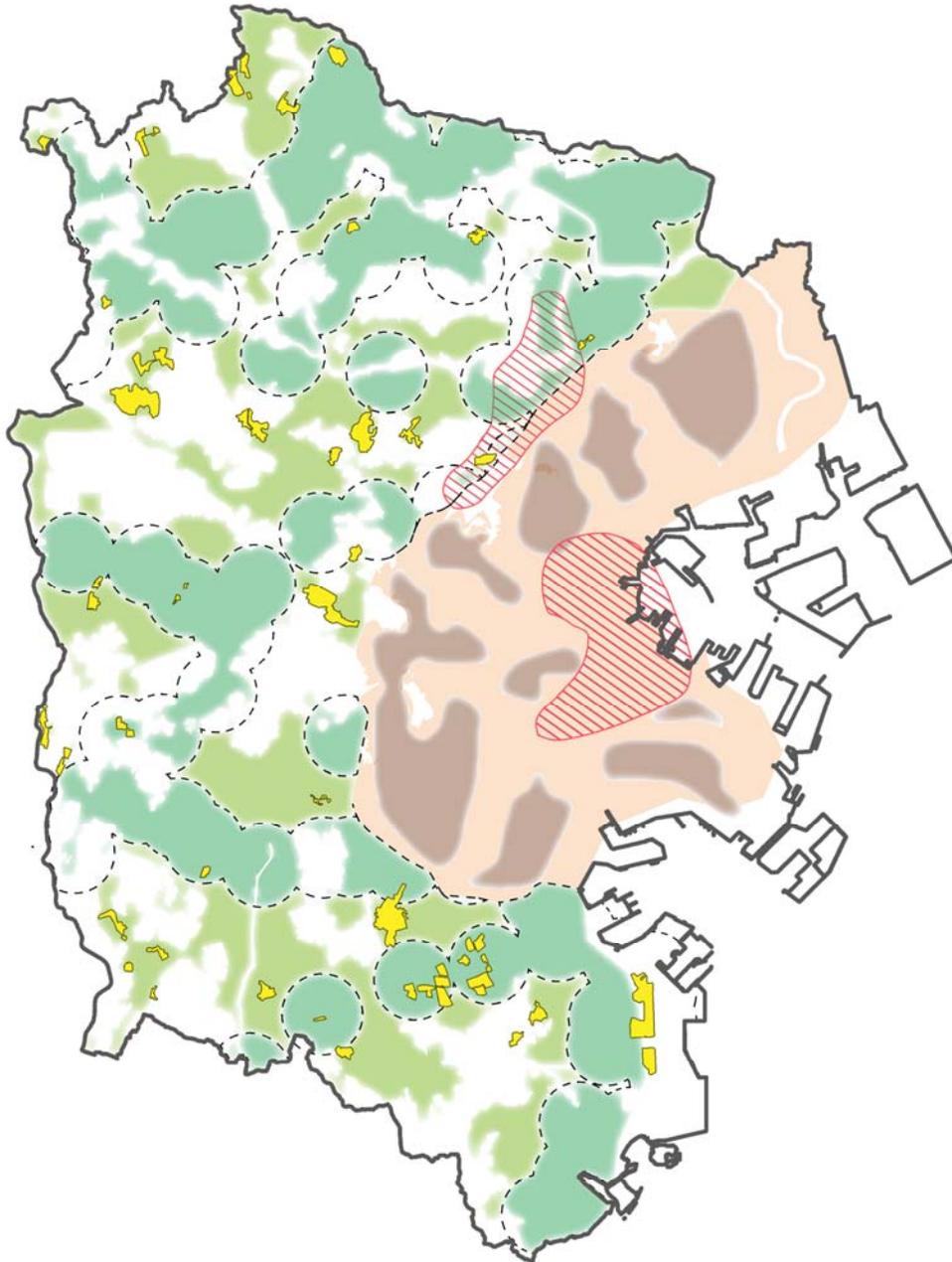
- 本市の住宅地の多様性を表す要素 = 「立地」「地形」「住宅供給形態」「駅からの距離」により、代表的な住宅地像を類型化



※地区ごとの特性は様々であり、さらに詳細な地区レベルでは、現状や課題にも差がみられる。

2. 類型別に見た住宅地の「現状」と「課題」

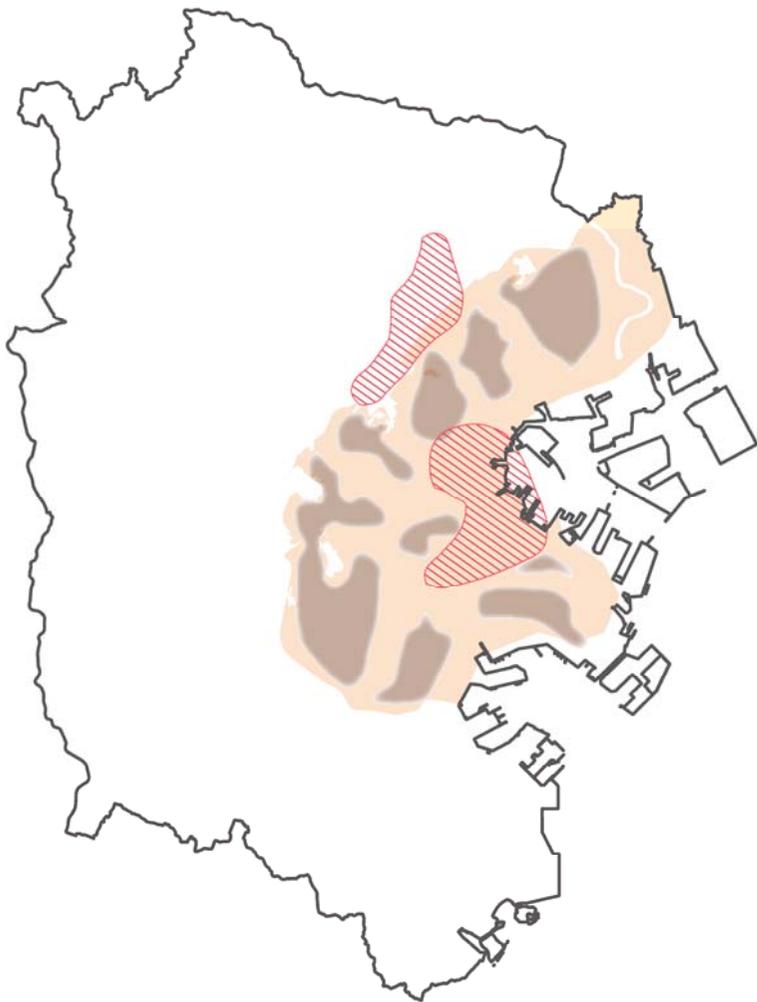
① 住宅政策からみた、住宅地の類型



※地区ごとの特性は様々であり、さらに詳細な地区レベルでは、現状や課題にも差がみられる。

2. 類型別に見た住宅地の「現状」と「課題」

② 都心部、都心・臨海部の現状と課題



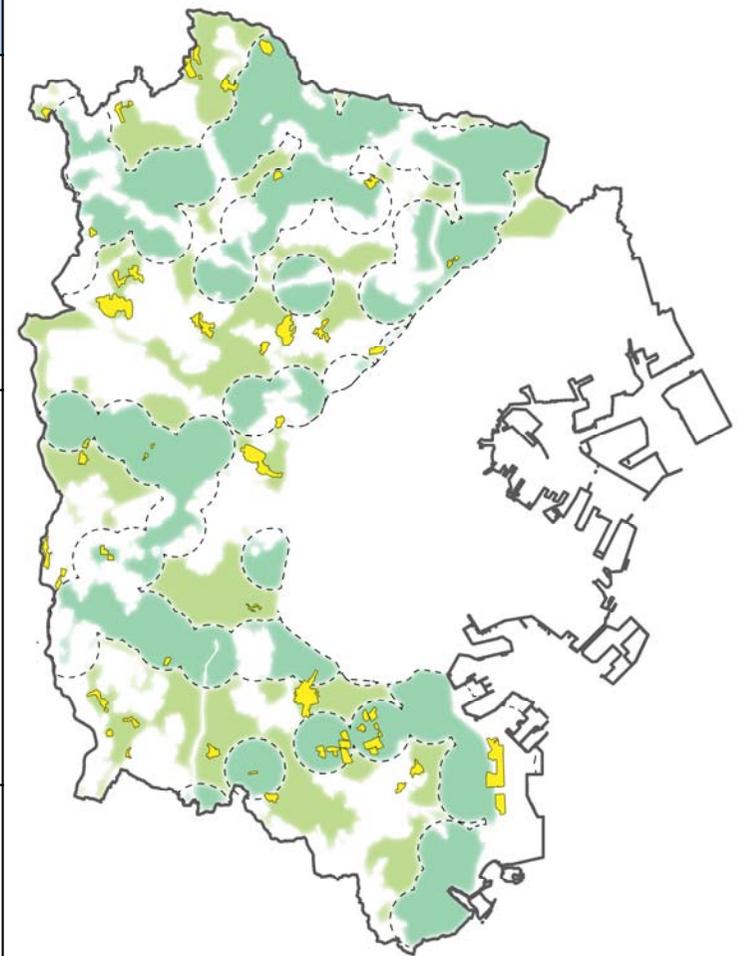
※地区ごとの特性は様々であり、さらに詳細な地区レベルでは、現状や課題にも差がみられる。

	現 状	課 題
都心部 	<ul style="list-style-type: none"> ・<u>国際競争力のある商業・業務中心の複合市街地</u>。 ・歴史や文化資源、港や水際線が身近に感じられる、<u>横浜らしい街並み</u>。 ・新横浜都心は、職遊住など多様な機能が集積。 	<ul style="list-style-type: none"> ・<u>企業集積や就業者・滞在者を支える環境の整備</u>が必要。 ・<u>業務・商業機能と共同住宅の共存・調和</u>が課題。 ・外国人居住者を含む<u>コミュニティ形成</u>の支援が必要。
都心周辺旧市街地 	<ul style="list-style-type: none"> ・都心部を囲んで古くから<u>形成</u>された市街地。 ・<u>温かみのある下町的な商店街</u>がある。 ・公共交通が整備され、利便性が良い。 	<ul style="list-style-type: none"> ・<u>木造住宅密集市街地</u>や<u>水災害</u>など、<u>防災面</u>での課題がある。 ・子育て世帯の転出、高齢化の進行等と相まって、まちの活力低下が懸念。
都心周辺丘陵地 	<ul style="list-style-type: none"> ・丘陵の斜面上に形成された住宅地。 ・<u>歴史的な建物</u>も多く、眺望や景観に優れた<u>良好な住環境を維持</u>している地区がある。 	<ul style="list-style-type: none"> ・坂や狭あい道路が多く、<u>高齢者にとっては日常生活における移動が負担</u>となっており、災害時の避難も課題。

2. 類型別に見た住宅地の「現状」と「課題」

③ 郊外部の現状と課題

	現 状	課 題
郊外 大規模団地 	<ul style="list-style-type: none"> ・広大な敷地の共同住宅団地が中心。 ・<u>豊富な緑やオープンスペース</u>を持ち、子育て環境としても貴重。 	<ul style="list-style-type: none"> ・<u>人口減少や急速な高齢化、建物の高経年化</u>が進行。 ・<u>多世代のコミュニティ形成</u>や、福祉・子育て支援等サービス機能の充実が課題。
郊外 駅周辺 複合市街地 	<ul style="list-style-type: none"> ・<u>住宅と商業が複合した市街地</u>で、団地や企業社宅等も立地。 ・<u>利便性</u>を求めて子育て世代の転入も見られるなど、幅広い年齢層が居住。 	<ul style="list-style-type: none"> ・<u>駅周辺の再整備や土地利用転換等の機会</u>を捉え、サービスや働く場など多様な機能を集積し、<u>地域住民の生活を支える拠点</u>を形成する必要がある。
郊外 低層 住宅地 	<ul style="list-style-type: none"> ・閑静な戸建住宅地が中心で、<u>住民の高いまちづくり意識</u>や建築協定などにより<u>良好な住環境が維持</u>。 ・<u>樹林地・農地等豊かな自然に恵まれる</u>など都心にはない魅力がある。 	<ul style="list-style-type: none"> ・<u>住宅に特化した地区が多い</u>ため、<u>買い物、コミュニティ、働く場など多様な機能</u>を誘導する必要がある。 ・特に徒歩圏内に<u>日用品店舗が無い地区が多く</u>、<u>高齢者の生活利便性が課題</u>。



※地区ごとの特性は様々であり、さらに詳細な地区レベルでは、現状や課題にも差がみられる。