

起伏に富み  
緑が身近にある大都市

横浜市は、起伏に富んだ複雑な地形の上に形成されている都市である。

市の中央から西側には、北は多摩丘陵、南は三浦丘陵に連なる丘陵部が縦断し、そこから鶴見川、入江川、滝の川、帷子川、大岡川、宮川、侍従川が東京湾へ、境川が相模湾へと流れる。また、市北東部から中央部にかけて下末吉台地が広がり、坂や傾斜地の多い地形を作り出している。〔図2〕

また、地域の約4分の1に相当する部分が、開発等が抑制される市街化調整区域であり、さらにそれが市街化区域に入り込むように指定されているため、緑地や農地の緑、川などの自然環境が身近な場所にある、というのが横浜の特徴である。

人口の急増と  
都市の骨格の形成

人口が急増した高度成長期は、下水や道路などの都市基盤施設や、学校や保育所など生活に必要な施設などの整備が人口の増加に対応しきれないままに、無秩序に市街地が拡大する、いわゆるスプロール化することとなった。

横浜市の市街化の様子を人口集中地区の広がりから見てみると〔図3〕、西区や中区、南区といった古くからの市街地から市郊外部へと広がる形で進んでいくなか、60～70年代に人口集中地区の占める割合が大きく増加している。いわゆる六大事業（みなどみらい21などの都心部強化、金沢地先埋立、港北ニュータウンの建設、高速鉄道の建設、高速道路の建設、ベイブリッジの建設）はこのような背景のもとに計画され、現在の横浜の都市の骨格をなしている。

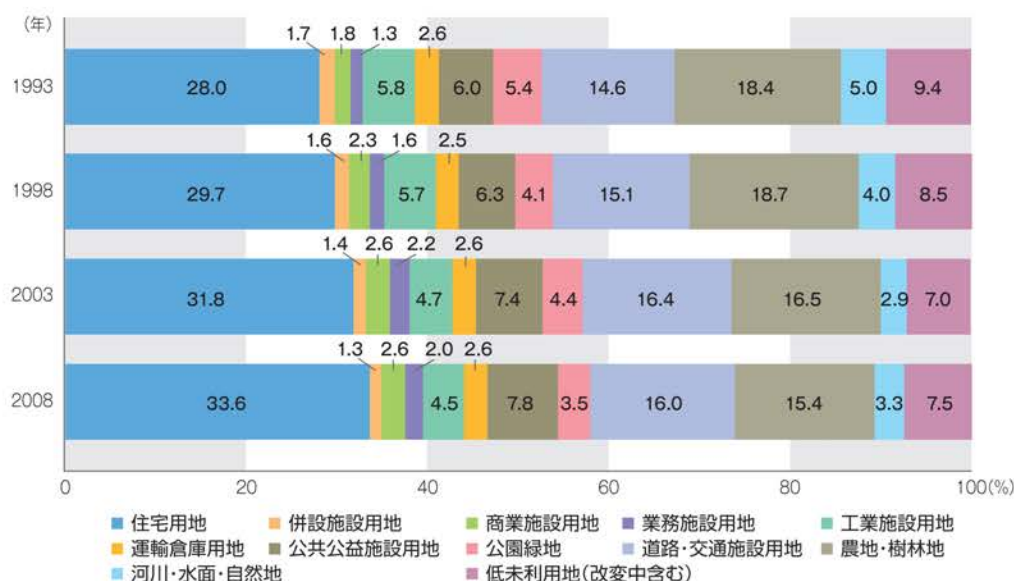
また、都市計画の線引きにより、地域の約4分の3が市街化区域であるが、そのうち約74%が住宅系である。この割合は、他の大都市と比べても多くなっている。また、約10%の商業系は駅周辺などを中心に、約16%の工業系は、主に鶴見区や金沢区の臨海部や港北区、都筑区の内陸の工業地帯などに配置されている。

実際の土地利用の現況をみてみると、住宅用地が33・6%と最も多く、次いで道路交通施設用地が16・0%、そして農地・樹林地が15・4%となっている。過去からの推移を見ると、工業施設用地や農地・樹林地の比率が減少し、住宅用地の比率は一貫して増加が続いている。

〔図1〕

図1 土地利用の割合の推移

資料：都市計画基礎調査



横浜市地形

図2

資料：国土数値情報(標高データ)国土交通省



図3 人口集中地区の広がり

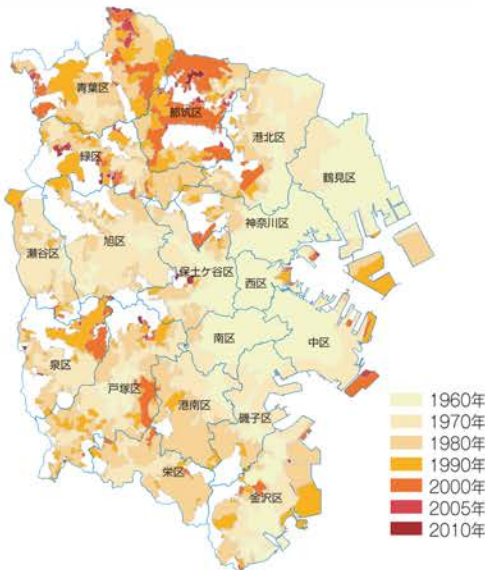
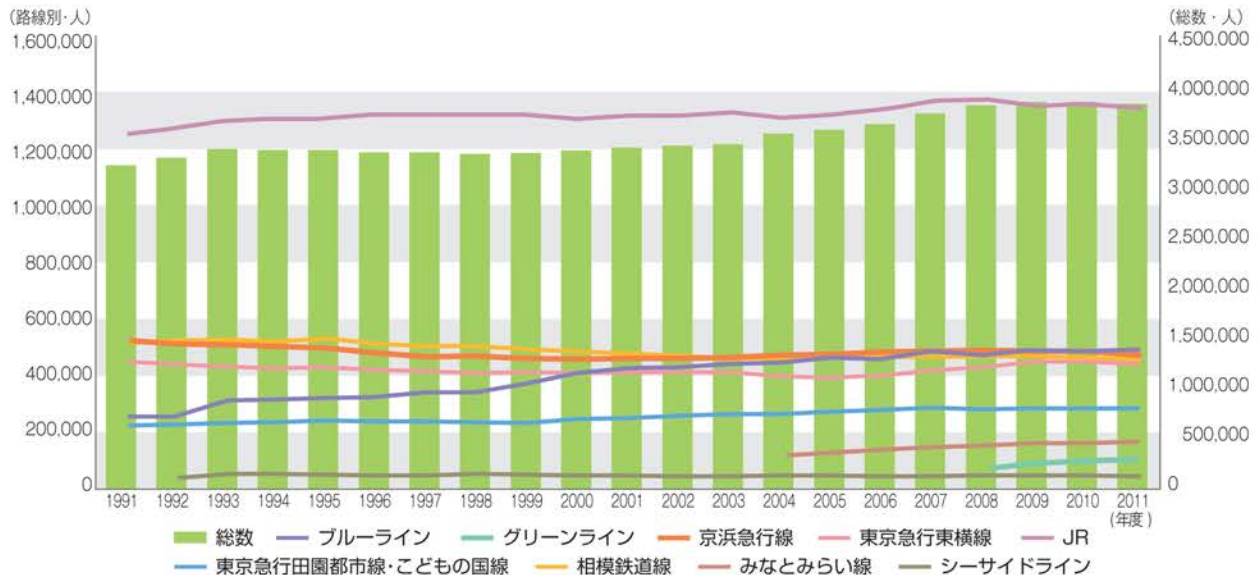


図4 鉄道の日当たり利用人員の推移

資料：横浜市統計書より作成



高まる交通の利便性

このような市街地の拡大や人口増加は、鉄道や道路などの交通インフラの整備が大きく影響している。特に、鉄道駅の新設により、それと一体的、またはそれを見込んだ住宅地の開発などが行われた場合、周辺地域に人を呼び寄せることになる。

鉄道の一日あたりの利用人員は、ここ10年増加傾向にある。震災の影響もあってか11(平成23)年度に若干減少し、また、路線別では、長期的には利用者数が緩やかに減少傾向にあると見られる路線もあるが、今後も神奈川東部方面線の整備などが進められることで、市民の利便性がより高まることが期待される。

また、交通インフラのもうひとつの要である

道路であるが、横浜市の都市計画道路整備率は12(平成24)年3月末現在65.9%で、指定都市の中では低い。しかし、新駅の開業や駅周辺の道路などの整備も行われた結果、最寄りの駅まで15分で到達できるエリアが広がり、エリア内の人口割合も88.4%となった。路線バスの一日平均の乗車人員は、これまで減少傾向にあったが、鉄道とは逆に11(平成23)年に増加している。今後迎えるであろう超高齢化・人口減少社会においては、地域によって、例えばコミュニティバスのような、人口の規模や年齢構成などその地域のニーズにあった移動手段の確保が必要となる。また、今後は、耐震性の強化するなど既存の施設を有効活用しながら、地域の特性を生かした持続可能なまちづくりが課題といえよう。

## 持ち家のうち4割がマンションなどの 共同住宅に居住

生活の場である住まいの状況について、持ち家か、賃貸かという所有の関係の視点でみてみると、10（平成22）年時点で持ち家に住んでいる世帯は58・8%。うち6割が一戸建、4割弱が分譲マンションなど共同住宅を住まいとしている。また、民営の借家に住んでいる世帯は29・9%である。「図1」20大都市を比較すると、東京都西部や川崎市のほか大阪市、名古屋、福岡市などの持ち家率が40%台以下であるのに対し、横浜市は比較的持ち家率が高めである。特に、分譲マンションなどの共同住宅に住んでいる割合は最も高くなっている。「図2」

## 新たな住宅の供給と 空き家の増加

横浜市の住宅数（戸数）は、人口が急増していた60年代には、世帯数より少ない状況にあったが、73（昭和48）年以降の調査では83（昭和58）年調査を除いて世帯数が住宅数を上回り、住宅の数は充足されているといえる。

増加する住戸の状況を、新設住宅の着工件数からみると「図3」、81（昭和56）年から件数が大

きく増加し、ピーク時の87（昭和62）年には年間6万戸以上の新たな住戸が供給されている。その後、短期的な増減を繰り返しつつ、長期的には減少傾向にあり、近年はピーク前の80年代初頭より少なくなった。80年代初めに最も多く供給されていたのは分譲用で、賃貸用は持ち家の戸数より少なかったのだが、バブル期に入つて一気に賃貸用が急増、着工総数を押し上げた。

新たな住居が供給され続け、08年には住宅数は約166万戸となる一方で、その9・7%、約16万戸が空き家となっており「図4」、その8割以上を共同住宅が占めている。また、区別にみると、西区、中区、南区といった市中心部で空き家率が13〜14%と高くなっている。

また、人口が急増した60年代後半から70年代を中心に、市営住宅などの公的住宅が建設された。現在では約3万戸の市営住宅を含む約11万戸の公的住宅が供給されているが、住民の高齢化や建物の高経年化が進んでいる。

## 住まいの周辺の静けさや緑、 利便性は高い評価

次に居住地選択において重視されている利便性や住環境などについてみてみよう。

住宅から最寄りの駅までの距離についてみると

図1 所有の関係別住宅に住む一般世帯数の割合

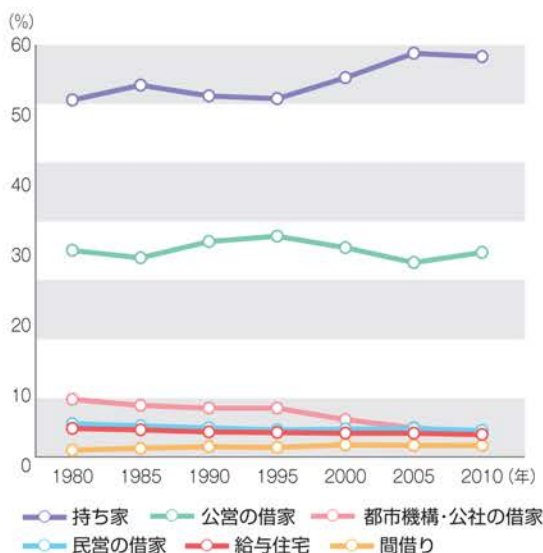


図2 指定都市の持ち家率

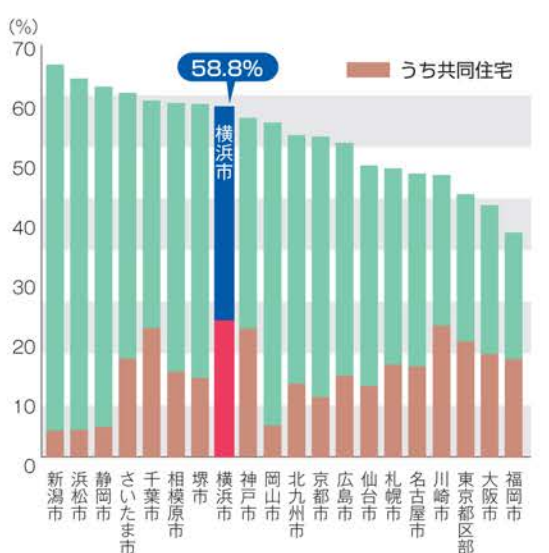


図3 新設住宅の着工件数

資料:建築着工統計調査

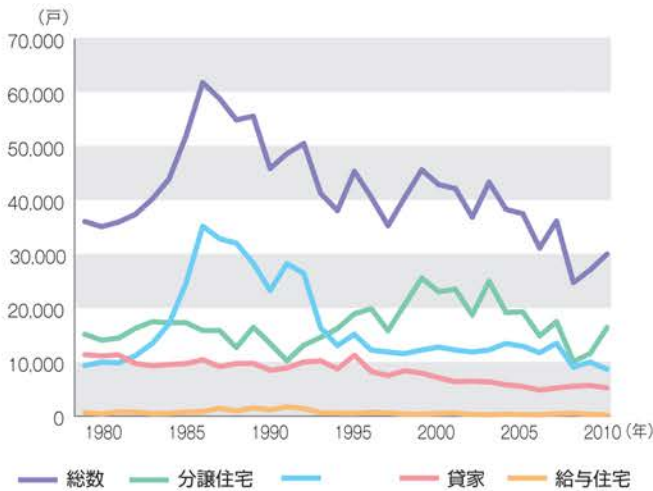


図4 住宅数・空き家数の推移

資料:住宅・土地統計調査、人口のあゆみ

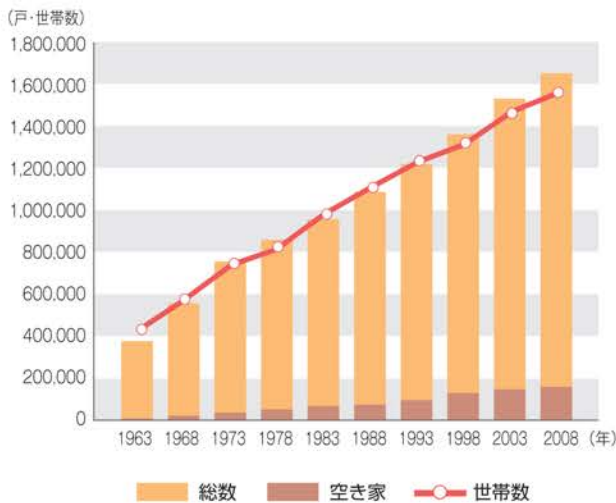


図6 住まいの環境に関する評価

資料:平成24年度横浜市民意識調査

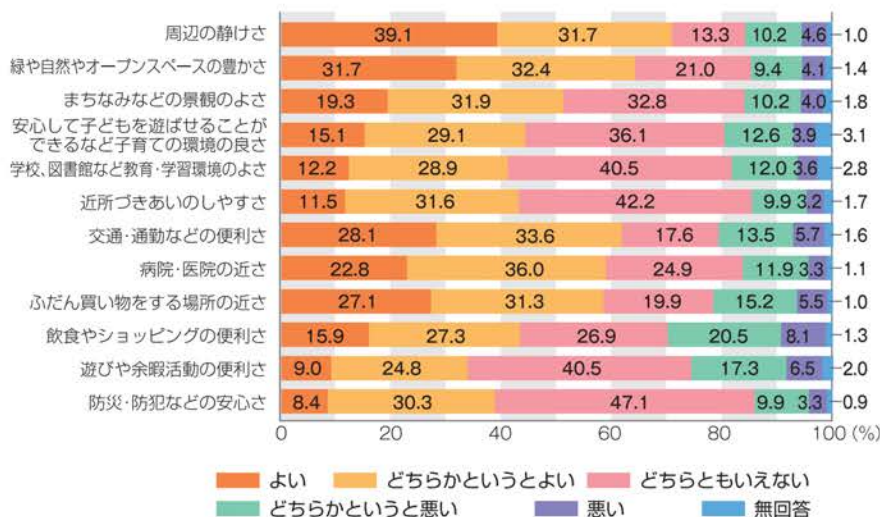
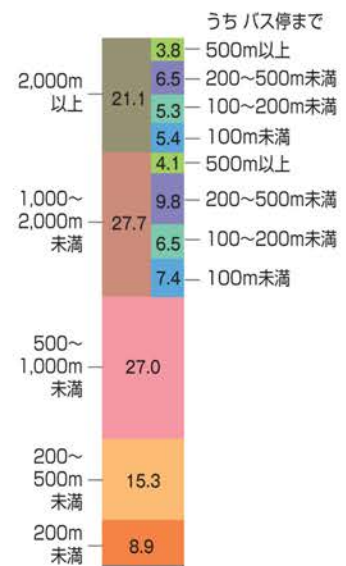


図5 最寄りの交通機関までの距離

資料:平成20年住宅・土地統計調査



「図5」、2000m未満が8.9%、2000~5000m未満が15.3%、5000~1km未満が27%で1km未満で半数を超えている。また、最寄りの駅まで1km以上でありバス停までの距離も500m以上である、どちらかというところ公共交通機関を利用しにくい住宅の割合も8%弱、およそ11万7千戸ほどになる。

1住宅あたりの延べ面積は、全体としては増加し続けており、83年から08年までの25年間に8.5mほど広がった。設備面では、高齢者等のための設備が「ない」が全体の48%となっている。この状況は、持ち家であれば二戸建て約35%、共同住宅でも約40%であるが、借家の場合、二戸建

で68%、共同住宅では73%にも上る。ただし、65歳以上の人がいる世帯に限ってみると37%となり、6割は手すりなど高齢者等に対応した設備が設置されている。

住環境に関する満足度では、「周辺の静けさ」や「緑や自然のオープンスペースの豊かさ」で満足度が高い。「交通・通勤などの利便さ」、「ふだん買い物をする場所の近さ」では、6割前後が満足している一方で、およそ2割が不満を感じている。また、「飲食やショッピングの利便さ」、「遊びや余暇活動の利便さ」は「悪い」とする割合が高くなっている。「図6」

# 11 横浜の経済の現在

## 横浜市の産業構造とソフトウェア業、労働派遣業の従業者の比率が多い

09(平成21)年7月現在、横浜市内にある事業所数はおよそ12万3千、そこに働く従業者数は155万人である。産業別にみると、最も多いのは「卸売業、小売業」で、事業所数は約2万9千事業所、全事業所にしめる割合は23.6%を占めており、従業者数でも30万人弱(19.2%)となつている。なかでも小売業は、事業所全体の17.2%、従業者の13.8%を占める。次に事業所数の多い産業は「宿泊業、飲食サービス業」(12.6%)であるが、従業者数では9.7%で、「製造業」(10.5%)、「医療、福祉」(10.4%)より少ない。「図1」

さらに細かい分類で見ると、事業所数の割合が多いのは「貸家業、貸間業」、「美容業」、「酒場、ピヤホール」で、全国と比べあまり大きな差はないが、事業者数の割合では、全国に比べて「ソフトウェア業」、「労働者派遣業」がかなり多くなつている。

## 横浜を支える産業

いわゆる「サービス化」は横浜市でも顕著に現れており、市内総生産に対する産業別の割合をみると、「サービス業」の占める割合は09(平成21)年度で27.8%と最も多く、96(平成8)年度から5ポイント以上上昇している。また、「不動産業」も01(平成13)年度以降にその割合を増し、09(平成21)年度はおよそ20%となった。

一方で、「製造業」は、事業所数、従業者数、製造品出荷額とも減少傾向にあり、市内総生産に占める割合も、02(平成14)年度は一時横ばいであったが、長期的には減少傾向にあり、96(平成8)年度の約17%から、09(平成21)年度には約9%にまで大きく減少した。

「卸売・小売業」は、96(平成8)年度以降、13%前後で推移しており、あまり大きな変化はみられない。

## 働く場としての横浜

事業所の所在地を区別にみると、最も事業所数の多い中区と港北区で事業所数が1万を超え、市内事業所に占める割合もそれぞれ12.0%、9.6%である。従業者数では、最も多い中区では20万人を超え、割合も約13%である。さらに細かくメッシュ別にみると「図4」、横浜駅周辺と、関内(桜木町)みなとみらい周

図1 横浜市の産業大分類別事業所数と従業者数の割合

資料:平成21年経済センサス

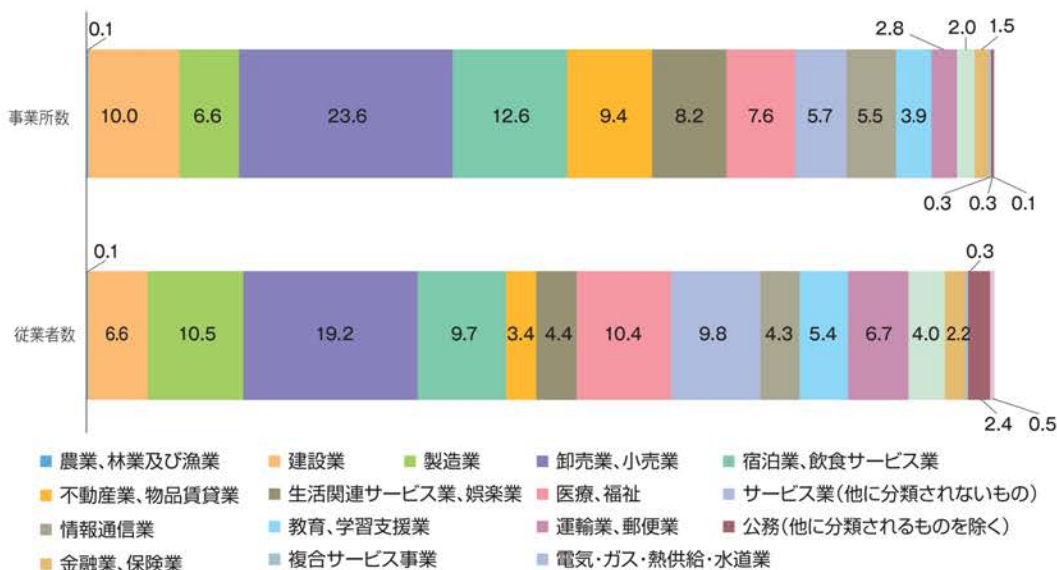


図2 横浜市の経済成長率の推移

資料：平成21年度市民経済計算

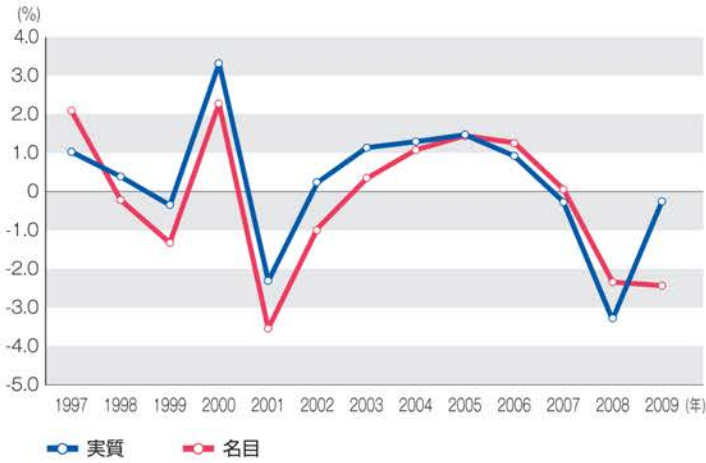


図3 市内総生産の経済活動別割合

資料：平成21年度市民経済計算

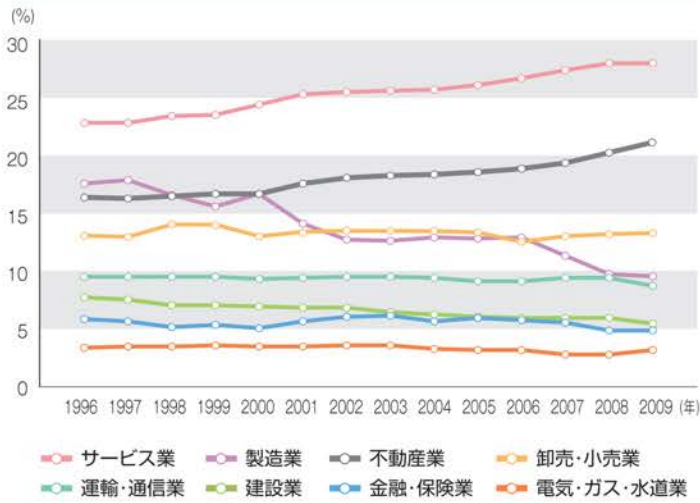


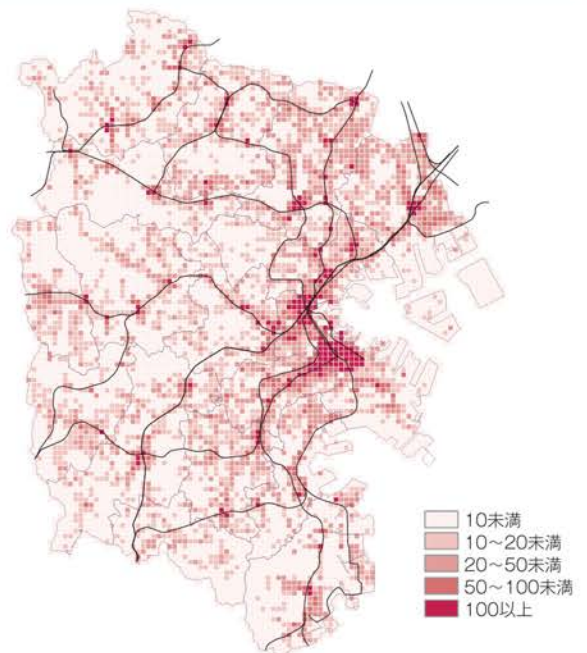
図5 就業者の流出入状況

資料：平成22年国勢調査



図4 250mメッシュ別事業所数

資料：平成21年経済センサスより横浜市が独自集計



辺に多く分布していることがわかる。そのほか、鶴見、綱島、新横浜、センター南、上大岡などの各駅周辺に立地している。

10(平成22)年国勢調査によれば、市内で働く人のうち横浜市内に住んでいる人は74%で、あとの約25%は、川崎市、横須賀市、藤沢市などの県内東京都区部などからの通勤者である。産業別にみると、「情報通信業」では4割以上が市外居住者であるのに対し、「宿泊業、飲食サービス業」や「医療、福祉」などで市民の占める割合は8割を超えている。

逆に、就業している横浜市民のうち、自宅を含め市内で働いている人は58.7%である。この

うち自宅以外の自分が住む区で働く人が25.5%、市内の他の区が27.5%である。一方、市外へ通勤しているのは41.3%で、そのうち6割以上が東京都区部で働いている。

この横浜市内に住む就業者と横浜市内で働く従業者との関係を比率で表す就従比率は、83.6%で、通勤で市外に流出する人が、市内へ流入してくる人より多い。区別でみると、西区(258.4)、中区(250.0)では、いずれも1000を大きく超えており、区外、特に市内のほかの区から流入が多く、区内従業者のおよそ半数を占めている。