

2 内的変化

5 土地利用の変化

経済成長や人口流入の鈍化など

外的環境の変化は、土地利用の動向にも大きな影響を与えている。激しい宅地開発の波は過ぎたものの、市内各所でさまざまな土地利用の変化がみられる。

●宅地面積の伸びは鈍化

昭和四〇年代全般にわたって急激に増加した宅地面積は五〇年代に入り増加傾向が鈍化した(図一)。

これは、東京圏への人口集中の鈍化や地価の高騰による開発の外延化による。

とはいえ、地域別にみると五〇年から五五年では緑・港北・戸塚・瀬谷・金沢の各区で依然として宅

地面積の増加がみられる。

●山林・農地の減少も鈍る

宅地面積の増加率の鈍化を反映して、山林・農地面積の減少傾向が弱まってきている。五〇年から五五年で、減少面積はおよそ二〇〇〇ha。それ以前の五か年間の減少面積四六〇〇haの半分以上になっている。

四五年以降一〇年間には宅地開発指導要綱により良好な住宅地開発が行われたが、しかし緑地の減少は大きかった。港南・磯子・金沢の各区では半分以上、緑区と戸塚区では三分の一の面積が減少した。

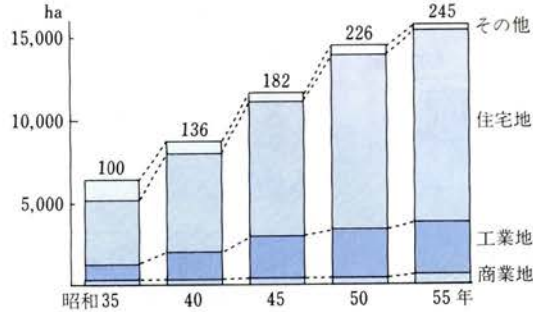
●拡大する住宅市街地

郊外部における土地区画整理事業などの開発行為やミニ開発によって、五五年の人口集中地区は四五年の一・四倍に拡大した(図二)。

二八九km²と市域の六八%を占めている。鉄道沿線の住宅開発が市街地形成に大きく寄与しているが、四五年から五〇年にかけては横浜線、根岸線、京浜急行線で、五〇年以降は田園都市線、根岸線の各沿線で著しい。

概して人口集中地区は拡大するにつれ人口密度は低下するが、横浜の場合未利用地の存在などにもよると考えられる。

図一 2 宅地面積および利用状況の推移



[資料] 「固定資産概要調査」

図一 1 地目別土地利用構成の推移

昭和	単位: %			
	宅地	農地	山林	その他
35年	21.4	41.2	35.4	2.0
40年	28.8	36.0	32.3	2.9
45年	38.5	29.5	28.8	3.2
50年	48.9	22.5	21.7	6.9
55年	53.7	20.2	17.6	8.5

[資料] 「固定資産概要調査」

● 工業地は横ばい

工業地面積は五〇年以降ほとんど増加していない(図-2)。既成市街地内の工場のあいにく市外転出によって古くからあった工場がなくなり、そのかわりに郊外区や新しい埋立地での工場立地がその減少を補う形となっている。

鶴見区では、工場移転はあるものの扇島埋立などもあり総面積は増加している。内陸工業地帯を抱える港北区、緑区と埋立地のある金沢区でも増加。その他の市街地では停滞ないし減少傾向にある。

● 郊外部に広がる商業地

商業地はこの数年間都心部でも郊外部でも順調に伸びている。郊外部では、これまでの人口増加によってほとんどの区でふえているものの、港南区、保土ヶ谷区、金沢区ではあまり増加がみられない。

図-3 市街地の変化 (人口集中地区)

