

## 6 土地利用

四〇年代に激しい開発にみまわれた横浜では、急速に減少する自然の保全や公共・公益施設整備との整合のとれた良好な市街地形成のため、開発行為や建築行為に対する規制、誘導施策の充実に努めてきた。

五〇年代に入り、宅地化の大波は去り、遅れていた道路、下水道など基盤施設についても重点的整備を進めてきた結果、道路など遅れはあるものかなり整備が進んだ。これからは、郊外市街地については、これまでの整備の遅れを取りもどしつつより良い環境をつくっていく必要がある。一方、既成市街地では、都市の発展にとり残され不合理となった土地利用の転換や人口の空洞化などへ対応していく必要がある。

う。

### ■既成市街地内部の土地利用

〔都心部商業・業務地の土地利用の促進〕

都心部における建築活動は活発である。西・中区における建築物の延床面積は五〇年度以降一五八万㎡増加し全体として一八%増加した(図-1)。とはいえ、商業・業務地の土地利用効率は依然として低く、指定容積率との間かなりの差異があるといえる。また、都心での建替えが進む反面、狭い敷地でのペンシルビルや周囲にオープンスペースのないビルなどが建設され、都市環境上好ましくない面もあらわれてきているので、共同化などによる整然とした街区形成も必要となってきた。

市はこれまで良好な都市環境の形成と土地の計画的な高度利用を図っていくため、防災建築街区、市街地再開発、特定街区、壁面線後退など法律に基づく街づくりを進めるとともに地区別の街づくり指導や市独自の市街地環境設計制度の運用による良好な街区形成に努めてきた。しかし、依然として中心商業地においてもまだ木造家屋や未

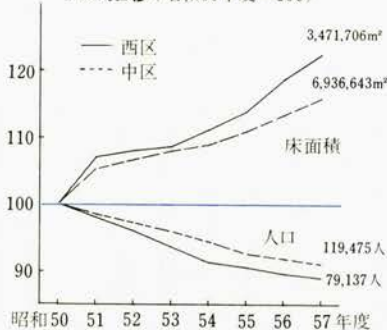
利用地がみられ、今後建替えの促進や計画的な街区形成を誘導する方策を充実していく必要がある(図-2)。

とくに、都心部にある大規模な工場跡地については、交通の利便性と都心にある利点を生かし、商業・業務を中心とした総合的な計画開発を誘導し、都市機能の強化に役立てていくべきであろう。

また、都心周辺部では人口が減少し、土地利用も活発ではない。都心周辺という立地条件を生かした良好な市街地形成を促進する施策について検討を進めていく必要がある。

〔人口の空洞化への対処〕 鶴見・神奈川・西・中・南・保土ヶ谷の六区、いわゆる既

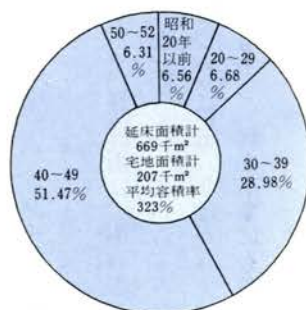
図-1 西・中区の建築物の床面積と人口推移(昭和50年度=100)



注) 床面積は各年度1月1日現在  
人口は各年度の10月1日現在

〔資料〕 固定資産概要調査、総務局

図-2 建築年次別の延床面積  
(対象地区：関内地区)



[資料] 固定資産概要調査

成の市街地では、四〇年代半ばから人口増加の停滞ないし減少を生じ、いわゆる人口の空洞化現象があらわれている。

これら既成の市街地に人口を呼びもどすため、五七年から商業系地域での住居容積率の制限を緩和することとした。しかし、都心以外では大半が住宅地であり施策の対象となっていないばかりでなく、土地の利用度が低く木造家屋が多いので、防災上も環境上も問題を抱えたままになっている。

このような地域に人口を呼びもどし、活力を高めるためには、良好な住環境の整備と効率的な土地利用が必要である。再開発など既存の制度の活用はもちろん、地域の実態に合わせたきめの細かい住宅地整備施

策の充実と同時に、これらの整備へ民間活力の導入を図ることも検討する必要がある。

**〔工場地帯の土地利用の活性化〕** 横浜市の産業の重要な基盤である工場用地は減少傾向にあるばかりでなく、工場地帯内での共同住宅建設など土地利用の混在が進み、操業環境に悪影響を及ぼしている。このような現象を起した原因はいろいろ考えられるが、とりわけ工場の新増設を規制し、市外への工場追い出しを促進する法制度の影響が大きいと思われる。

そこで、いわゆる工業等制限法などの規制緩和を国に強く要望してきたが、その結果、五八年から作業場面積制限が一部緩和されることとなった。

また、五〇年代に入ってから顕著になった工業・準工業地域内の工場跡地での共同住宅建築に対しては、現行の法律では十分な規制ができなかった。このため五六年に「工業地域及び準工業地域共同住宅建築指導基準」を作成し共同住宅規制と紛争調整に乗り出した。この結果、共同住宅建築をめぐる紛争も大幅に減少し成果を上げつつある。

今後の課題としては工業立地規制の制限の緩和をさらに国へ求めていくことはもちろんであるが、工場移転を引き止めるとともに、工場移転した場合の移転跡地については用途混在を避けるため再び工業関連業務に利用していくような誘導施策を講じる必要がある。また、住宅地などが混在している工場地帯では両者が共存できる市街地の整備のあり方も考えていく必要がある。

### ■臨海部の土地利用

**〔港湾機能の展開〕** 横浜港のふ頭は、新港・大棧橋・高島・山内ふ頭など市街地に隣接した港奥部に端を発した。

高度経済成長期の貨物の量的増大、四〇年代以降急速に進展したコンテナ化や大型船化などに対応し、広大なふ頭用地の確保を図ってきた。こうして、新たに本牧ふ頭・大黒ふ頭が整備され、港湾物流機能の中心が次第に港の外縁部へと移行してきた(図1-3)。こうした港湾施設の拡充は、東京湾岸道路やベイブリッジなどの道路網整備を勘案して進めているものであり、現在、都

心部で生じている交通混雑も今後改善が進むものと見込まれている。一方、港湾用地の狭あい化、施設の老朽化の著しい港奥部は、「みなとみらい21」計画にみられるように、市民性、国際性、防災性を軸とした新しい質の港湾機能への転換や、港湾中枢機能や商業・業務機能の集積、市民利用施設の確保など、立地条件にふさわしい港湾と都市が融合した土地利用への転換が進みつつある。

〔都心周辺部の土地利用転換〕 都心部の発展に対応して、都心にふさわしくない施設を、それが機能しやすい立地条件をそなえた場所に移す。そして、都心機能や中枢的機能の強化のために、その跡地の土地利用の転換を図ることが都心に活力を与え、都市全体を発展させていくうえで重要である。

「みなとみらい21」計画は、そのさきかけとして大きな意味を持っている。「みなとみらい21」については五八年度から土地区画整理事業に着手し、埋立事業にも順次とりかかる。

〔臨海工業地帯の再整備〕 鶴見から神奈川区にかけての臨海部は、重化学工業地帯と

して現在なお全国的にも重要な位置を占めているが、施設の老朽化や工場の流出がみられる。しかし、長年にわたるすそ野の広い高度な技術集積環境と東京に近い特性、道路等基盤整備、背後地の良好な住環境など都市的先端工業にとって恵まれた立地条件を有している。

このような立地条件を持つ臨海工業地帯は、今後とも就業環境の改善を図りながら工業系土地利用を中心に活性化を図っていく必要がある。

内陸側住宅市街地に接する部分の環境と防災性の向上のための都市環境帯の形成も

このなかで具体化を図る必要がある。

〔市民に開かれた水際線〕 水際線は港湾や工業施設の立地に適していることはいまでもないが、市民にとっても潤いや安らぎをもたらす、街の魅力を高めるかけがえのない資産である。街と港をつなぐ山下公園は全国的に知られた臨海公園であり、横浜の誇りである。これを起点にさらに広い、バラエティーに富んだ水際線を市民に開放していくことが臨海部の土地利用では重要であろう。

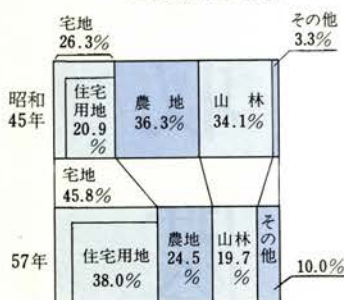
「みなとみらい21」計画のなかではこの考えを取り入れ、水際線に面してできる限

図-3 臨海部の変遷



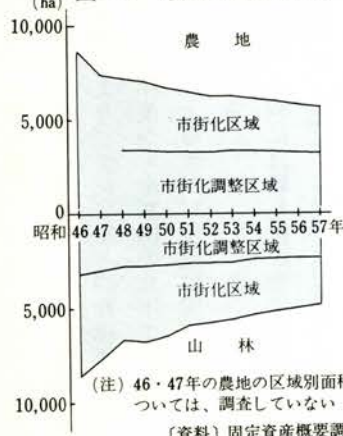
〔資料〕 港湾局

図-4 郊外部の地目別土地利用の推移



〔資料〕固定資産概要調査書

図-5 農地・山林の減少



### ■郊外市街地の土地利用

郊外部における急激な宅地化も最近ようやくおさまってきたが、四五年から一〇年間で港北・緑・旭・瀬谷・戸塚・金沢・港南の郊外部七区の宅地は、約三二〇〇ha増加し、これは四五年当時のこれら七区の宅

地面積の約六割に当る(図-4)。急激な市街化は都市整備や土地利用上さまざまな問題をもたらした。横浜市は学校、道路、下水道、公園など公共・公益施設整備に全力を傾注してきたが、今後とも整備を進める必要がある。

また、港北ニュータウンをはじめ、民間や公的団体の開発や土地区画整理事業を指導し計画開発の拡大に努めているが、計画的に開発した地区以外では公共施設が不足しており、いわゆる「ミニ開発も進んでいる。こういったところでは救急車や消防車が入れなかったり、敷地が狭く建替えが満足にできないなど市民生活上問題も多い。良好な市民生活の場をつくっていくためにも、ミニ開発を極力なくし計画的な住宅地開発

を誘導する必要がある。

また、計画的開発を完了した地区内でも未利用のまま残された宅地が数多くみられ、市民の住宅需要にこたえるためにも利用促進が望まれる。

### ■自然的土地利用

市内の農地・山林などの緑地は、四〇年代の爆発的な宅地造成により急激に減少したといえ、いわゆる「線引き」の効果もあり市街化調整区域を中心に約一百万ha現存している(図-5)。これらは貴重な都市環境資源、都市農業基盤、市民レクリエーションの場となっている。これには、これまでに市独自に進めてきた自然的資源の保全施策、すなわち、市民の森の設置や緑地保存地区の指定などによる緑地の保全、農業専用地区などによる農地の保全などが果たした役割が大きい。

最近では、建築技術の進歩などにより急斜面にも集合住宅が建てられるようになり、斜面緑地が徐々に失われてきている。今後、さらに有効な緑地保全施策を講じていく必要がある。