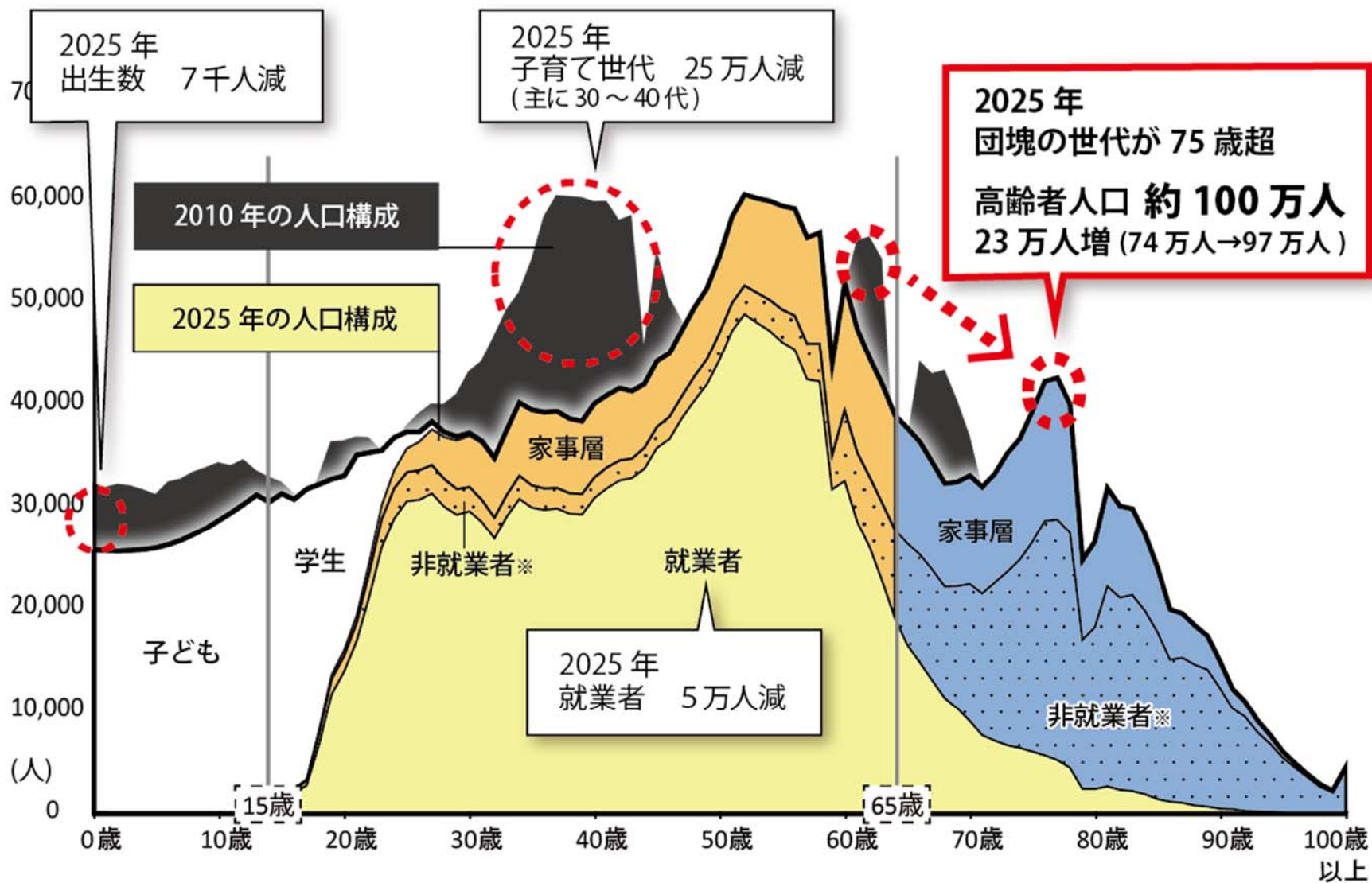


# 郊外住宅地の再生について

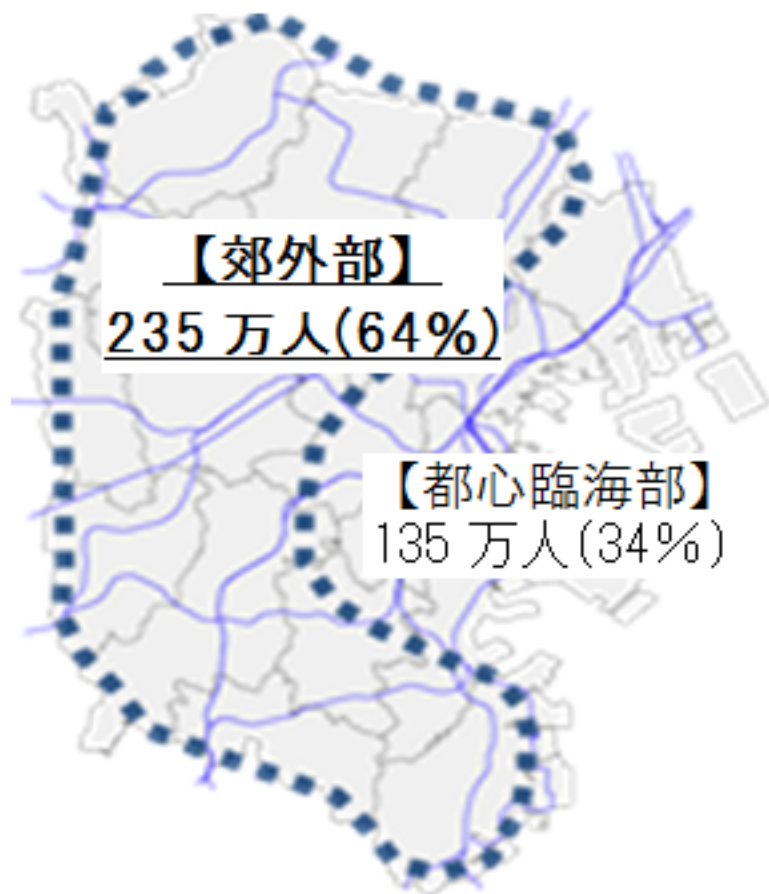
# ①横浜市全体の現状 — 人口



出典 横浜市「中期4か年計画2014~2017」

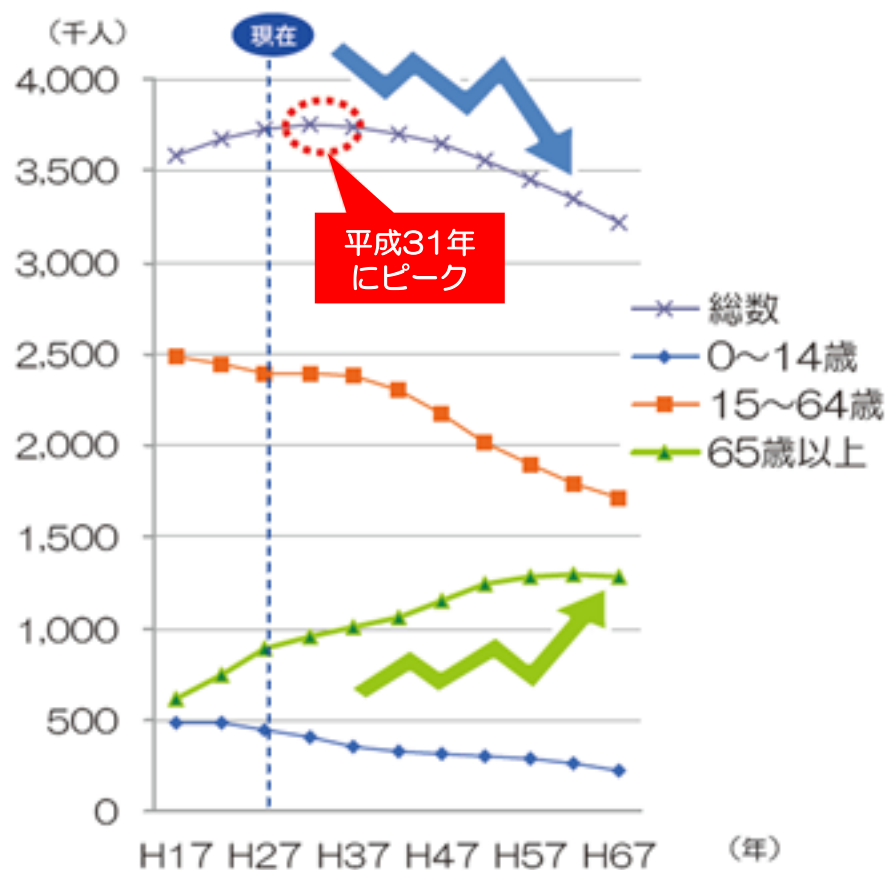
# ①横浜市全体の現状 — 人口

郊外部に6割以上が居住



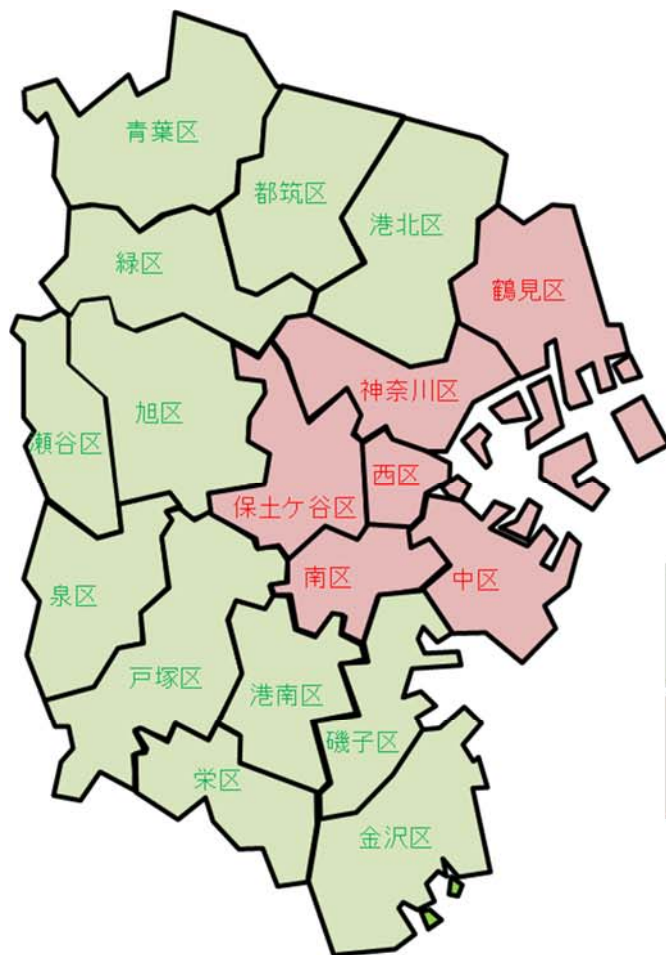
郊外部の人口（国勢調査）

超高齢化、少子化の進展



横浜市の年齢3区分将来人口

## ②郊外部と都心・都心周辺部の比較 — 集計上の設定



郊外部

港北区、都筑区、緑区、青葉区、瀬谷区、旭区、泉区、戸塚区、港南区、磯子区、栄区、金沢区

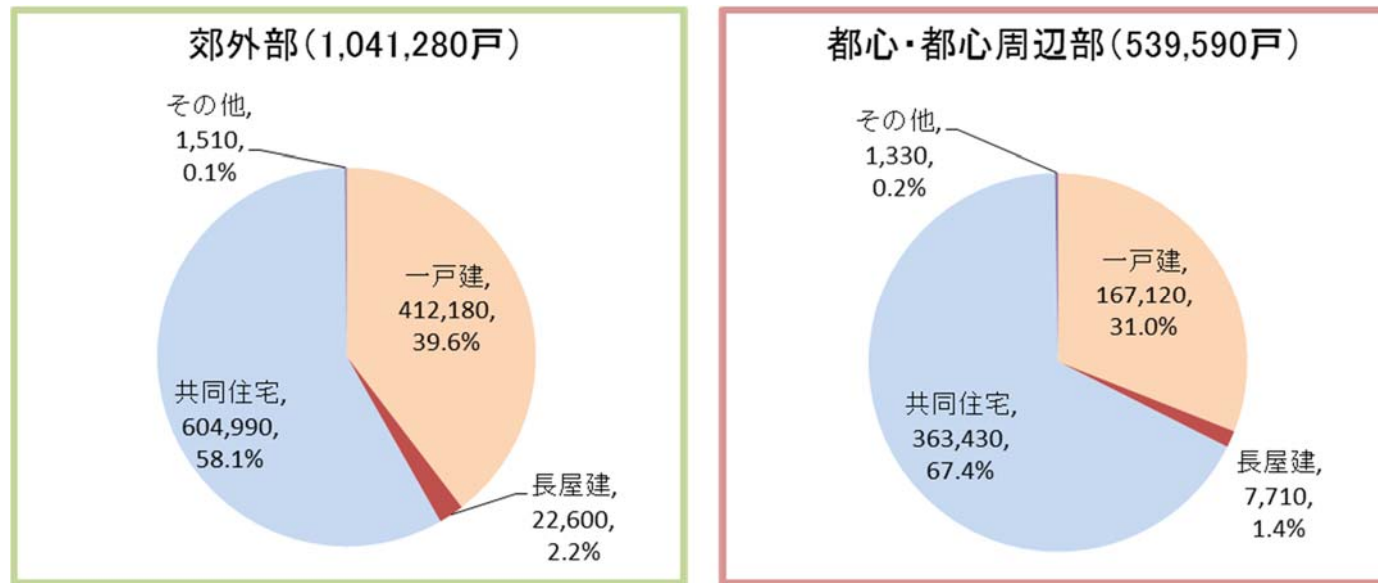
都心・  
都心周辺部

鶴見区、神奈川区、保土ヶ谷区、西区、中区、南区

## ②郊外部と都心・都心周辺部の比較 — 建て方別住宅数

- 郊外部では、都心部よりも一戸建、長屋建の割合が大きい。

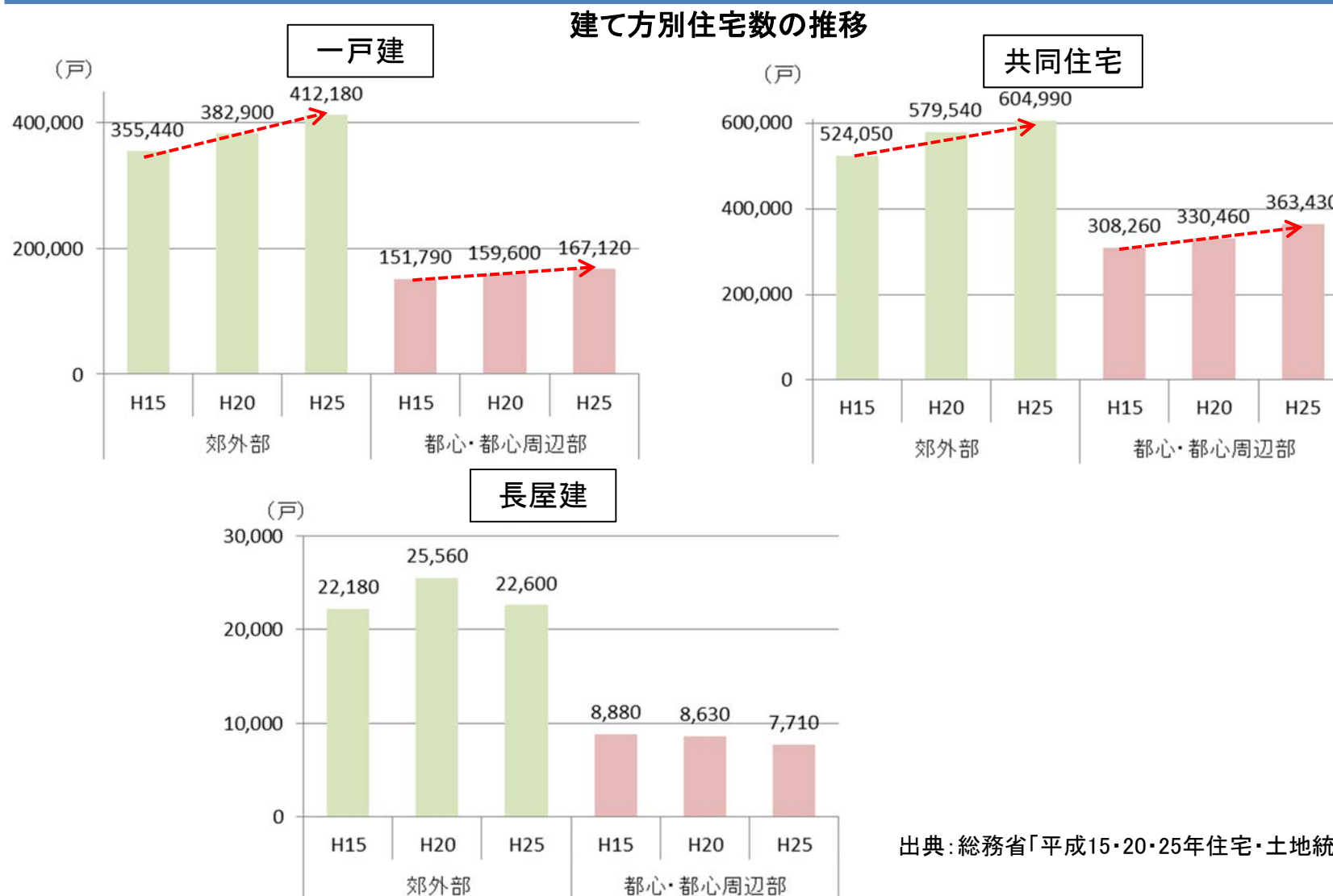
建て方別住宅数(H25)



出典:総務省「平成25年住宅・土地統計調査」

## ②郊外部と都心・都心周辺部の比較 — 建て方別住宅数

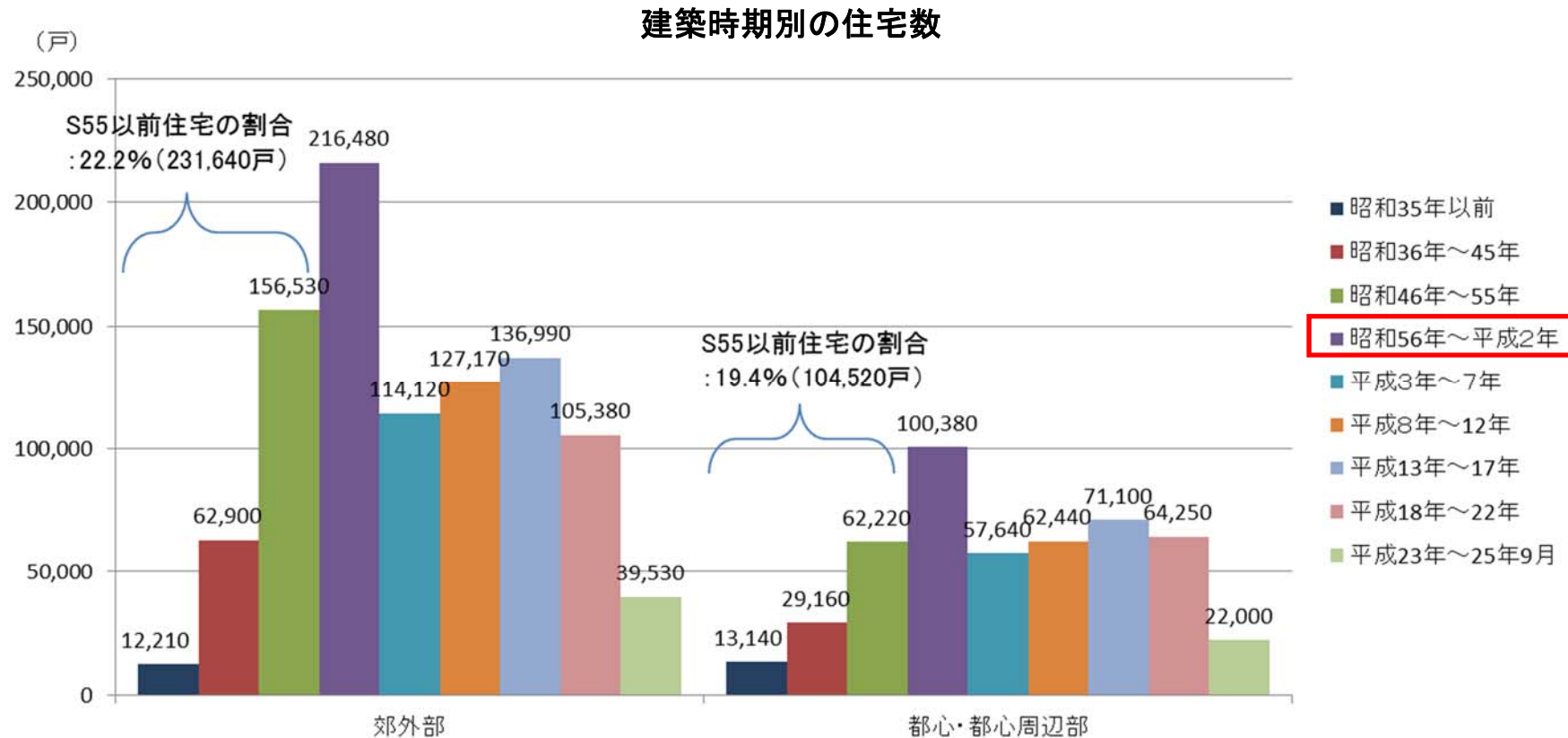
- 郊外部、都心部ともに一戸建、共同住宅が増加している。



出典：総務省「平成15・20・25年住宅・土地統計調査」

## ②郊外部と都心・都心周辺部の比較 — 建物の築年数

- 建築時期別の住宅数をみると、郊外部、都心部とも昭和56年～平成2年がピークとなっている。
- 昭和55年以前住宅の割合は、郊外部で22.2%、都心部で19.4%となっている。

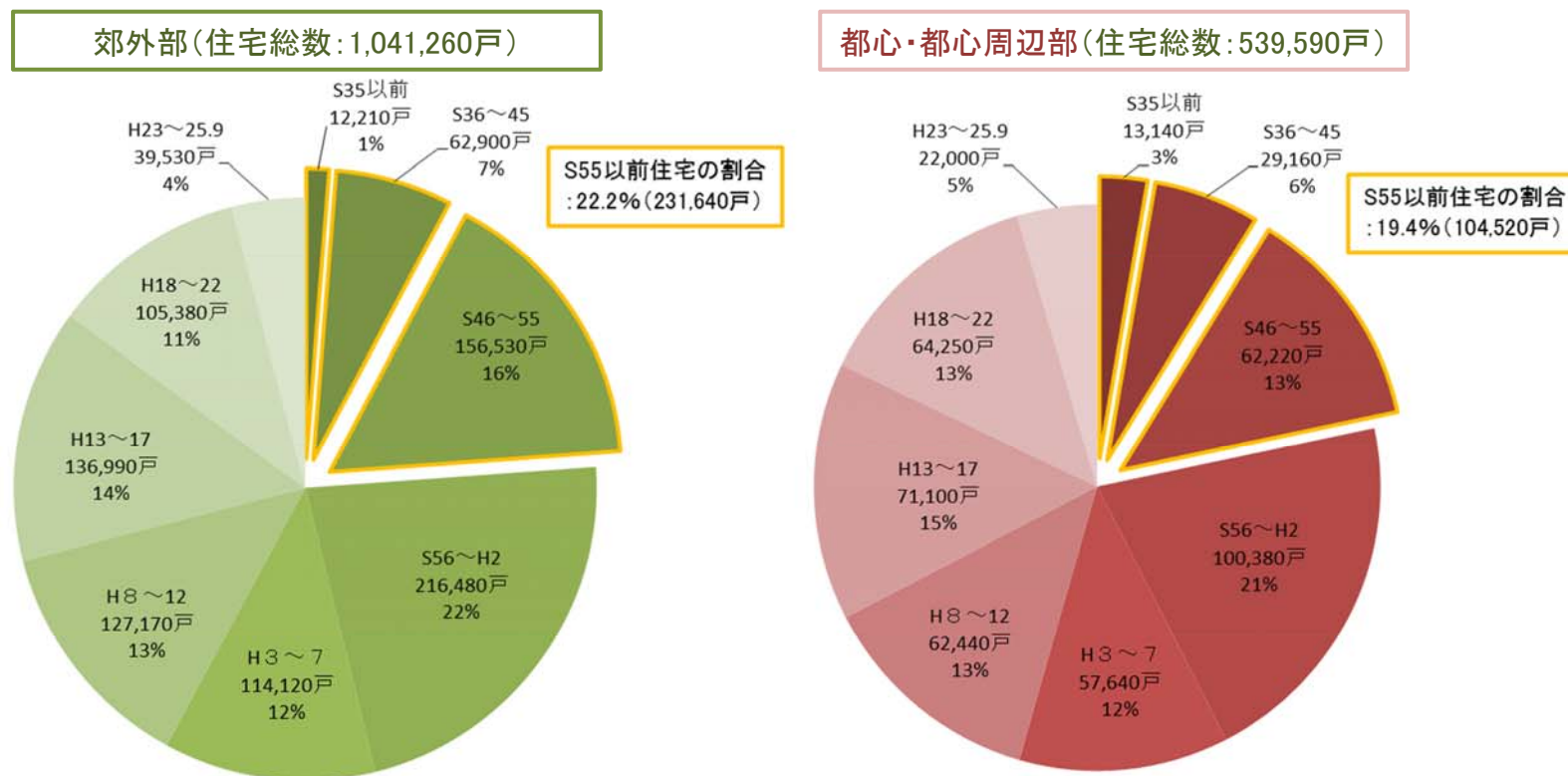


出典：総務省「住宅・土地統計調査」

## ②郊外部と都心・都心周辺部の比較 — 建物の築年数

- 建築時期別の住宅数の割合は、郊外部、都心部ともほぼ同様となっている。

建築時期別の住宅割合

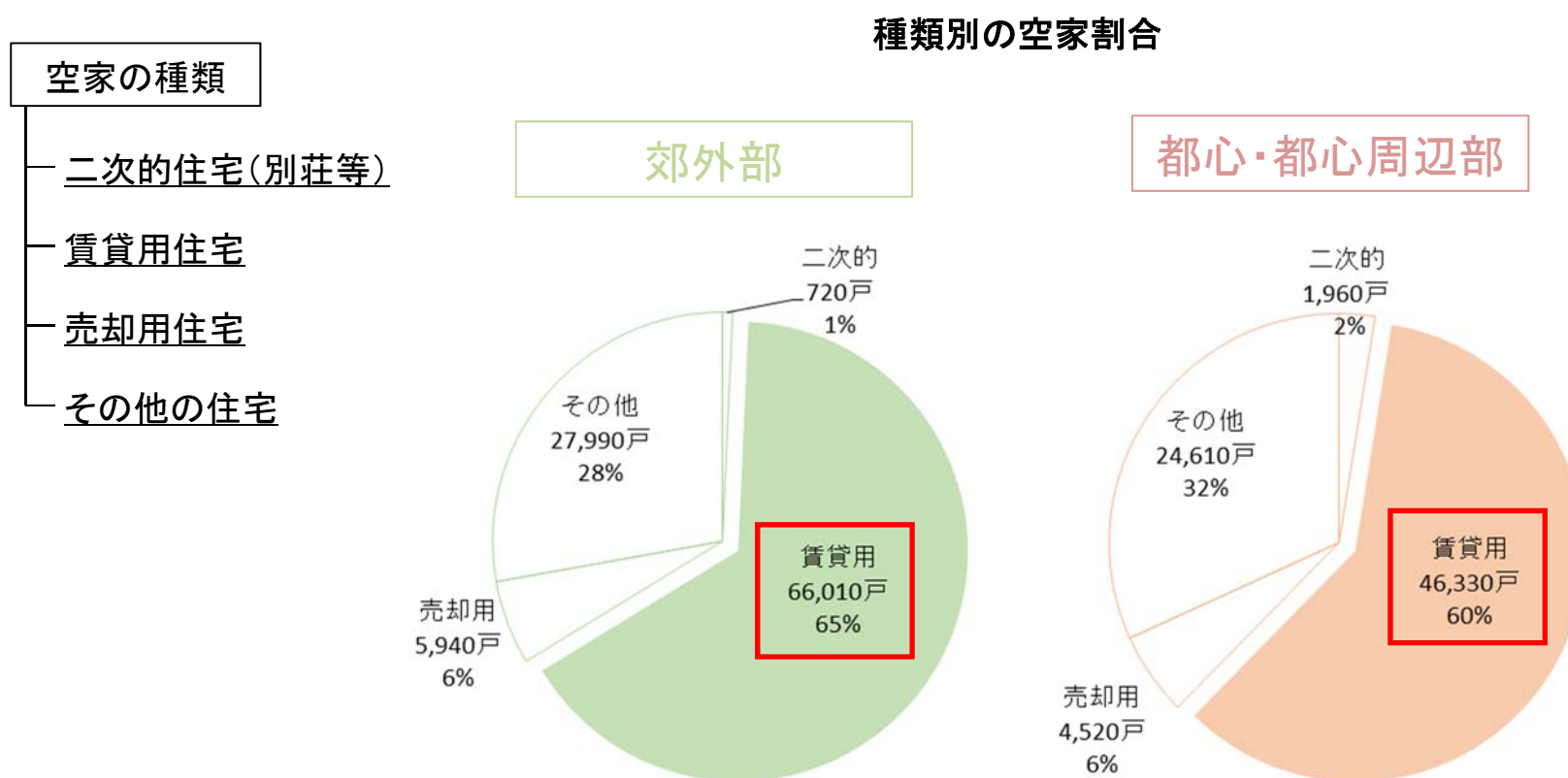


出典: 総務省「住宅・土地統計調査」



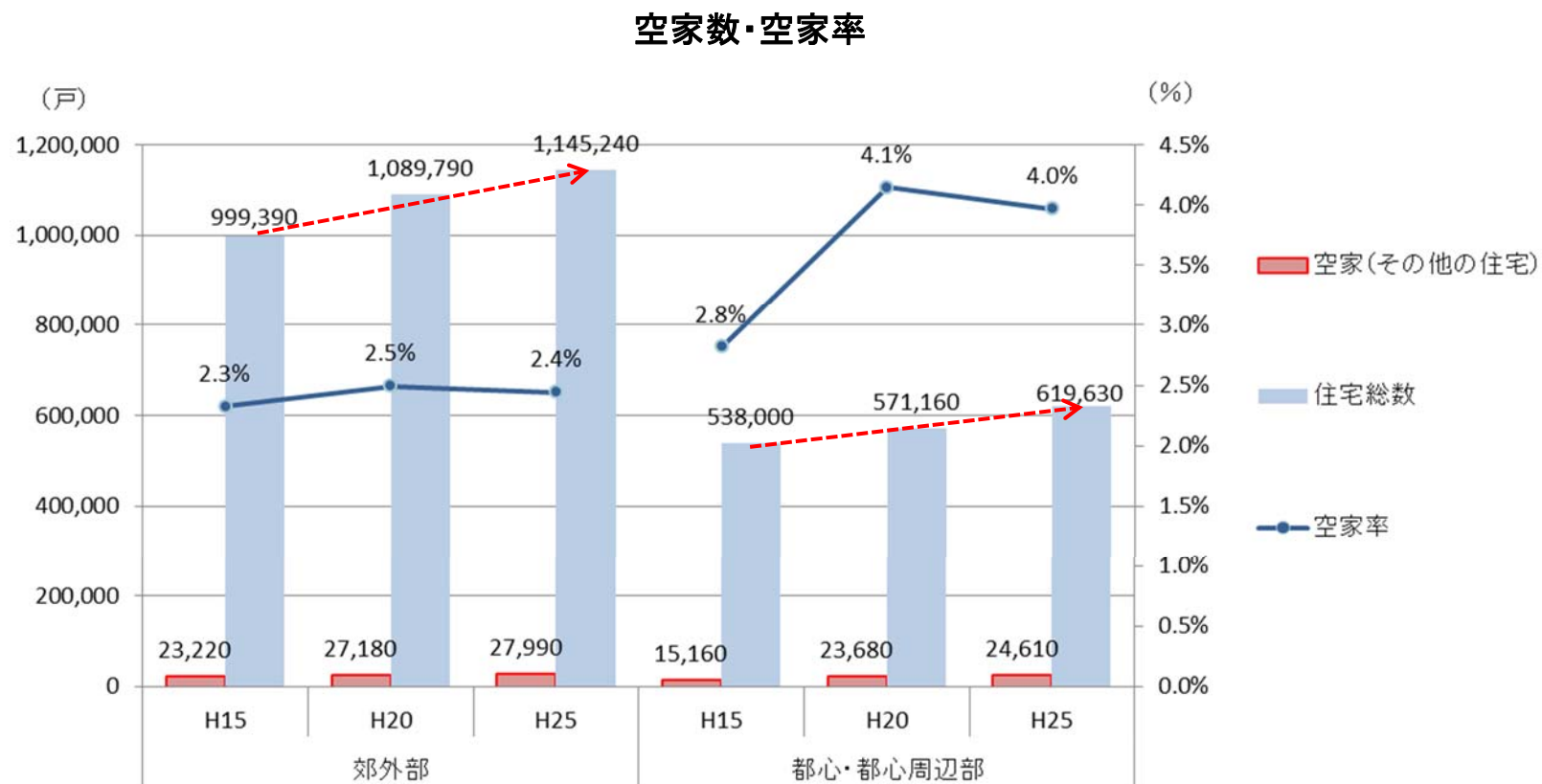
## ②郊外部と都心・都心周辺部の比較 — 空家の種類

- 空家の種類は、郊外部、都心部とも「賃貸用」が最も多く、次いで「その他」となっている。
- 都心部は、郊外部よりも「その他」の割合が大きい。



## ②郊外部と都心・都心周辺部の比較 — 空家の増加

- 空家(その他の住宅)数は、郊外部、都心部とも増加傾向にある。
- 郊外部の空家率が2.4%であるのに対して、都心部では4.0%となっている。



## ②郊外部と都心・都心周辺部の比較 — 人口の推移と将来推計

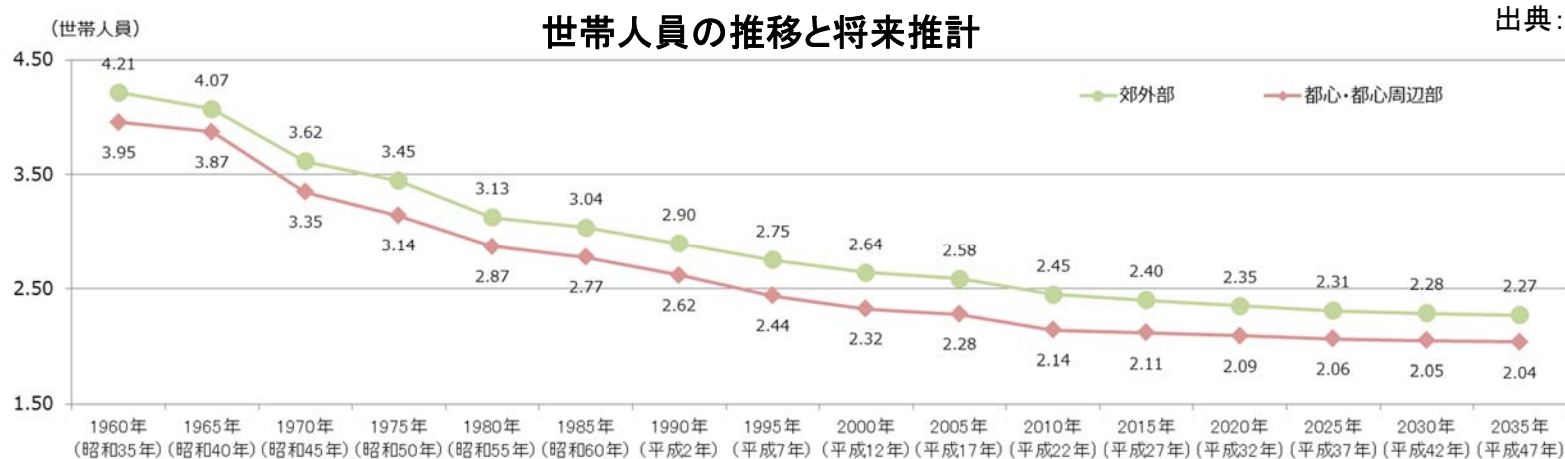
- 人口は、郊外部では2015(平成27)年をピークに、都心部では2025(平成42)年をピークに減少が始まると推計される。



出典:国勢調査 横浜市推計

## ②郊外部と都心・都心周辺部の比較 — 世帯数の推移と将来推計

- 世帯数は、郊外部では2025(平成37)年をピークに減少を始めるが、都心部では増加が続くと推計される。
- 世帯人員は、郊外部、都心部ともに減少が続くと推計される。



出典: 国勢調査  
横浜市推計

## ②郊外部と都心・都心周辺部の比較 — 住民の高齢化

- 高齡化は、郊外部、都心部ともに同程度で進み、2035(平成47)年には郊外部で30%を超えると推計される。

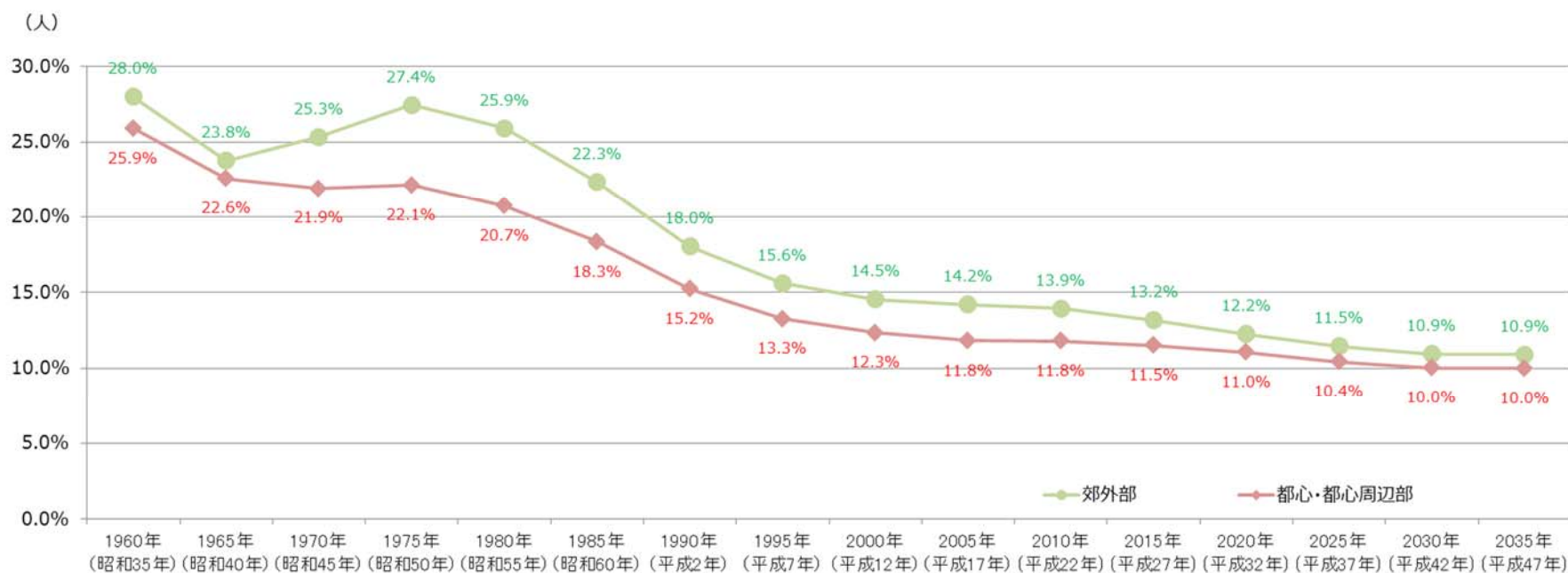
### 高齡化の推移と将来推計



## ②郊外部と都心・都心周辺部の比較 — 年少人口の減少

- 郊外部では1990(平成2)年以降、都心部よりも少子化の進行が早く、将来的には都心部と同程度になると推計される。

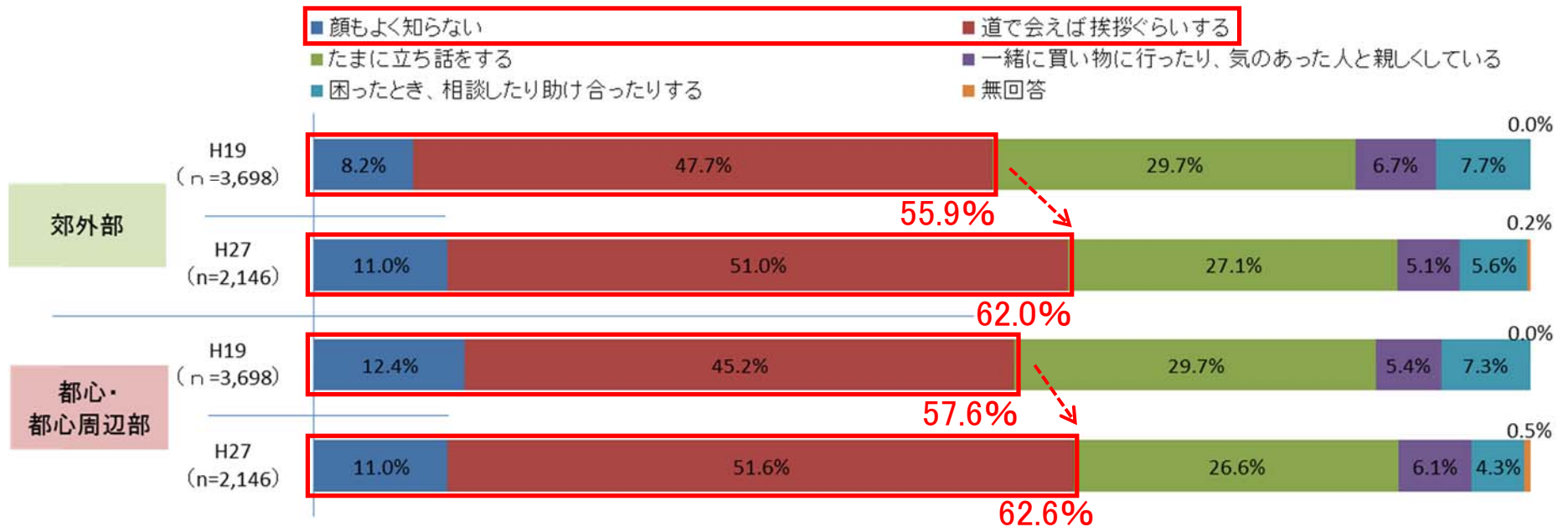
年少人口(0~14歳)比率の推移と将来推計



## ②郊外部と都心・都心周辺部の比較 — 地域コミュニティの希薄化

- 隣近所の人と、「顔もよく知らない」「道で会えば挨拶ぐらいする」の割合は、郊外部・都心部ともに上昇しており、地域コミュニティの希薄化が進んでいることがうかがえる。

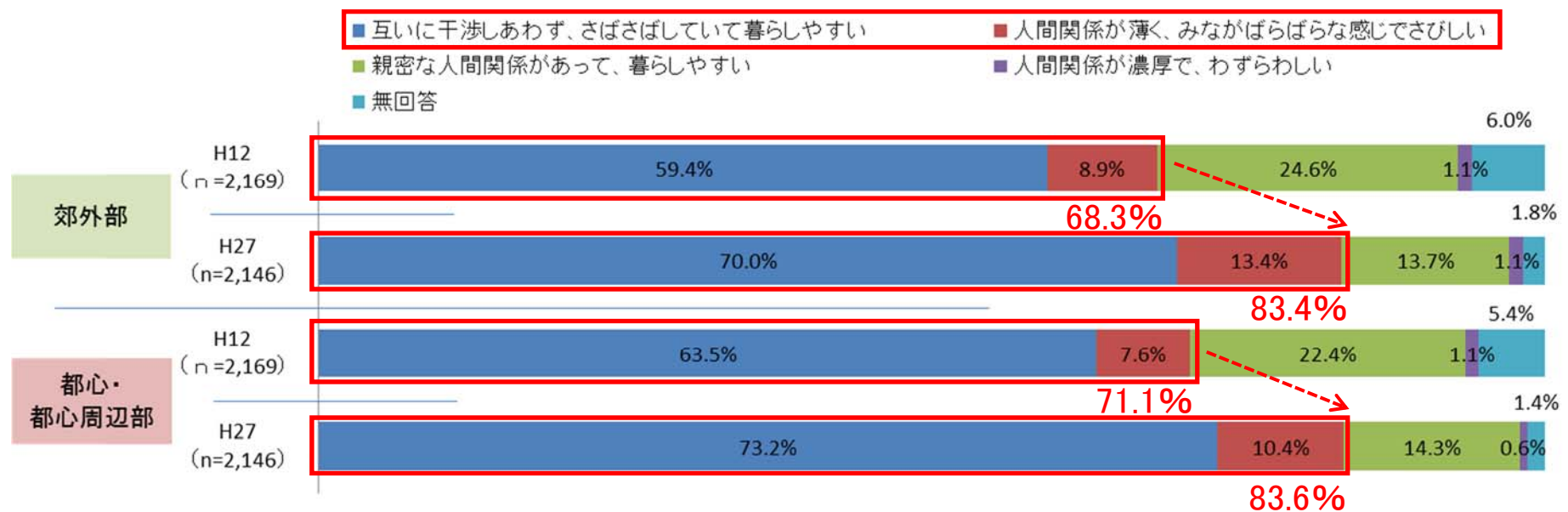
隣近所とのつき合い方



## ②郊外部と都心・都心周辺部の比較 — 地域コミュニティの希薄化

- 隣近所とのつき合い方について、「互いに干渉しあわず、さばさばして暮らしやすい」「人間関係が薄く、みながばらばらな感じでさびしい」と感じている割合は、郊外部・都心部ともに上昇している。
- 特に郊外部では、7割未満であった割合が都市部並みに上昇しており、地域コミュニティの希薄化が進んでいることがうかがえる。

隣近所とのつき合い方の感じ方



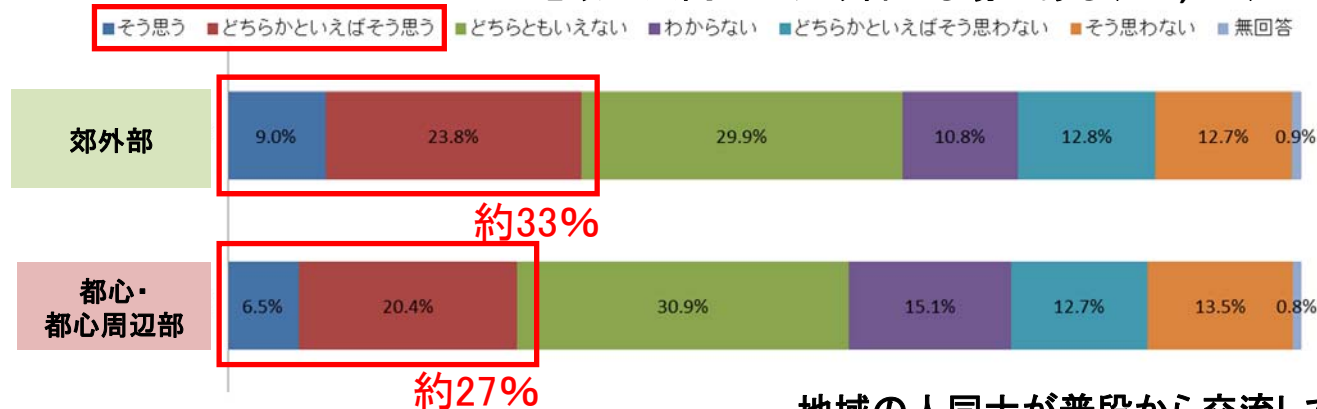
出典：横浜市「市民意識調査」



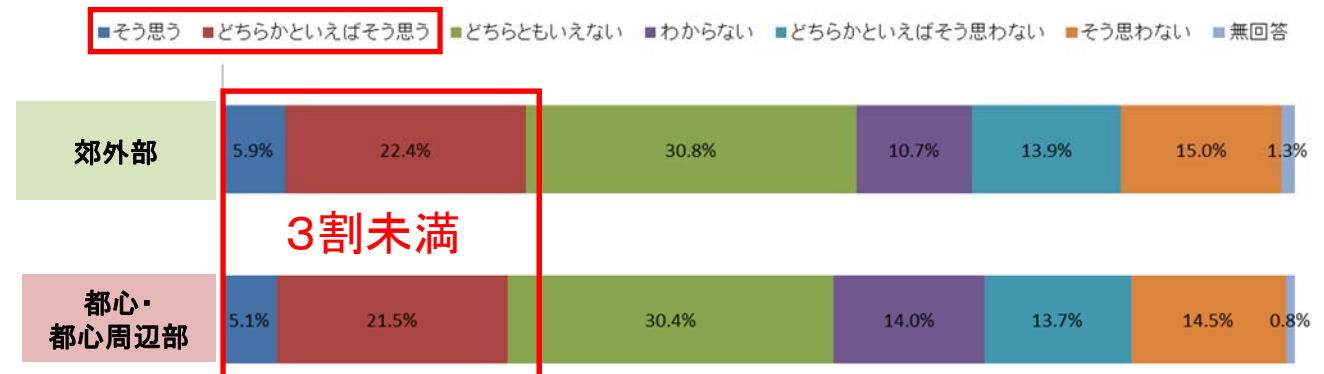
## ②郊外部と都心・都心周辺部の比較 — 地域コミュニティの希薄化

- 「地域の人同士が知り合える場がある」という設問に対して、「そう思う」「どちらかといえばそう思う」と回答している割合は、都心部より郊外部の方が大きい。
- 「地域の人同士が普段から交流している」と感じている割合は全体で3割未満となっている。

地域の人同士が知り合える場がある(n=2,146)



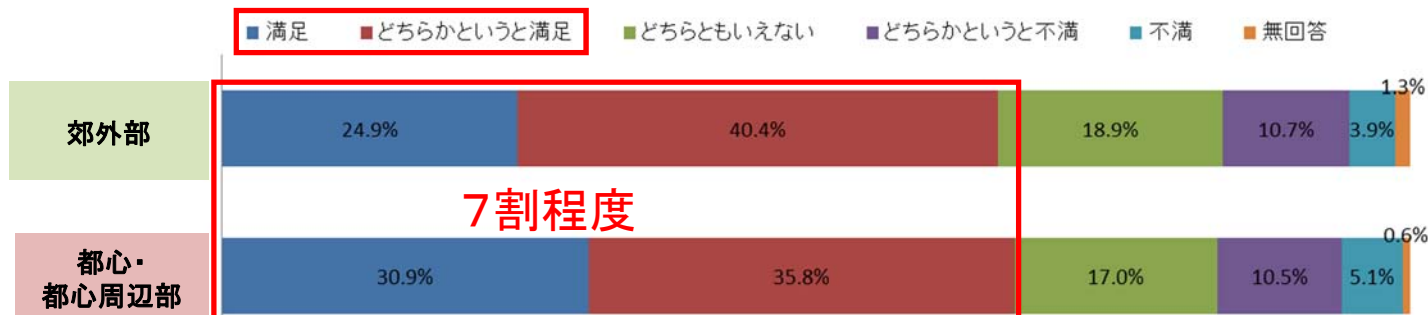
地域の人同士が普段から交流している(n=2,146)



## ②郊外部と都心・都心周辺部の比較 — 都市機能の不足、ニーズの多様化

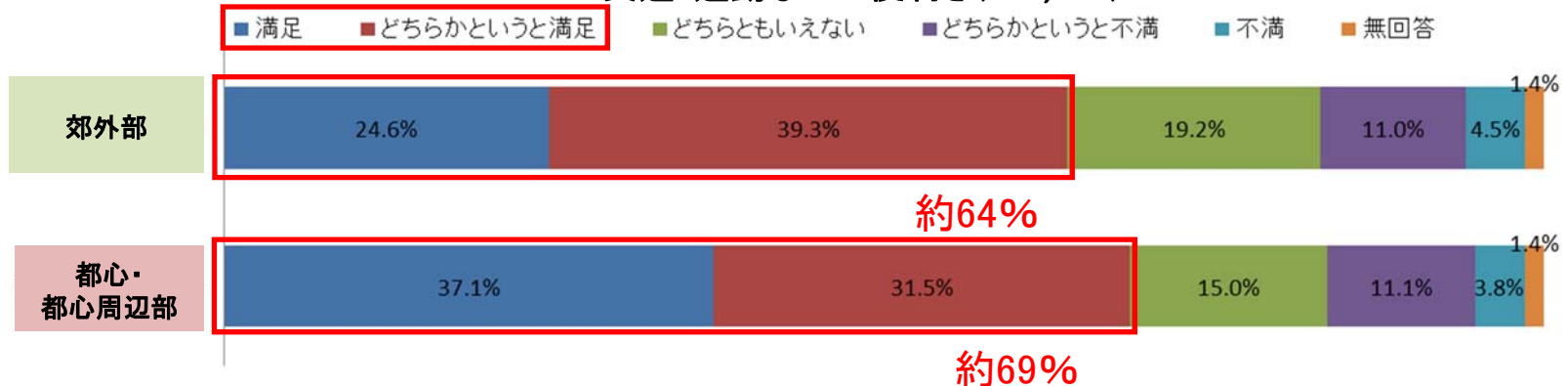
- 「ふだん買い物をする場所の近さ」について、郊外部・都市部とも「満足」「どちらか」というと満足」が7割程度となっている。
- 「交通・通勤などの便利さ」について、「満足」「どちらか」というと満足」の割合は、郊外部より都市部の方が大きい。
- 「満足」のみに着目して比較すると、「ふだん買い物をする場所の近さ」、「交通・通勤などの便利さ」ともに、郊外部より都心部の方が満足度が高い。

ふだん買い物をする場所の近さ(n=2,146)



交通・通勤などの便利さ(n=2,146)

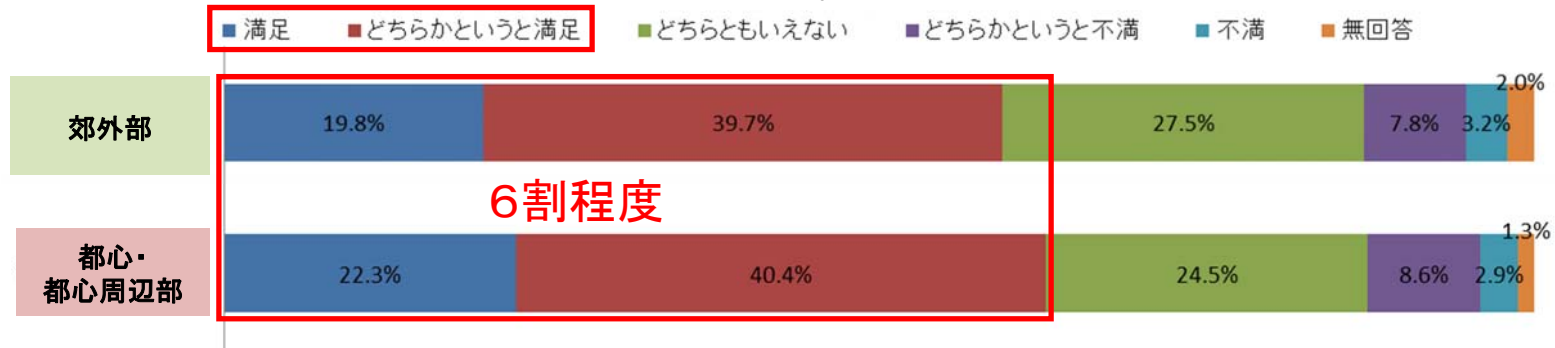
出典：横浜市「市民意識調査」



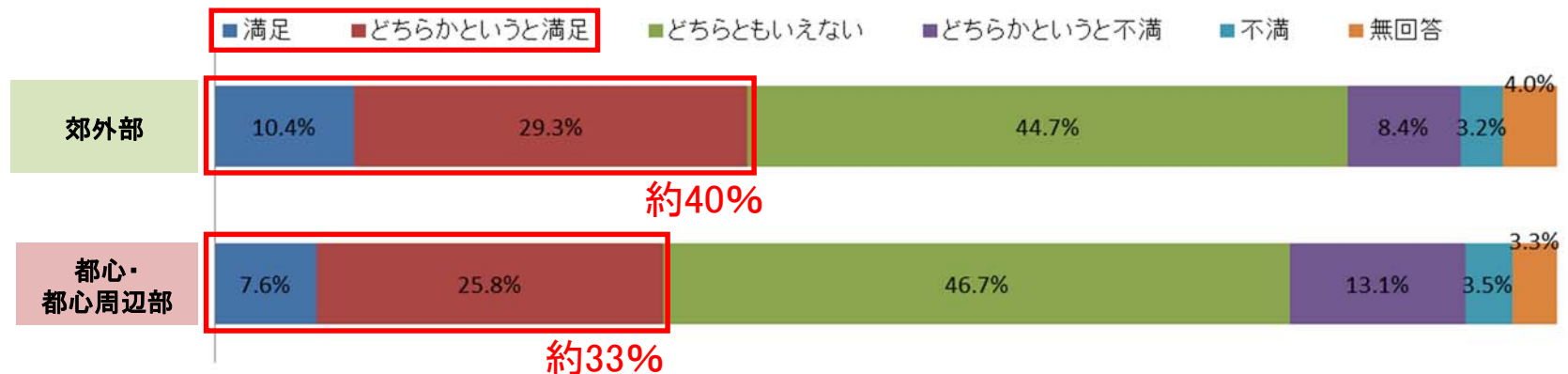
## ②郊外部と都心・都心周辺部の比較 — 都市機能の不足、ニーズの多様化

- 「病院・医院の近さ」について、郊外部・都市部とも「満足」「どちらかという満足」が6割程度となっている。
- 「学校、図書館など教育・学習環境のよさ」について、「満足」「どちらかという満足」の割合は、都心部より郊外部の方が大きい。

病院・医院の近さ(n=2,146)



学校、図書館など教育・学習環境のよさ(n=2,146)

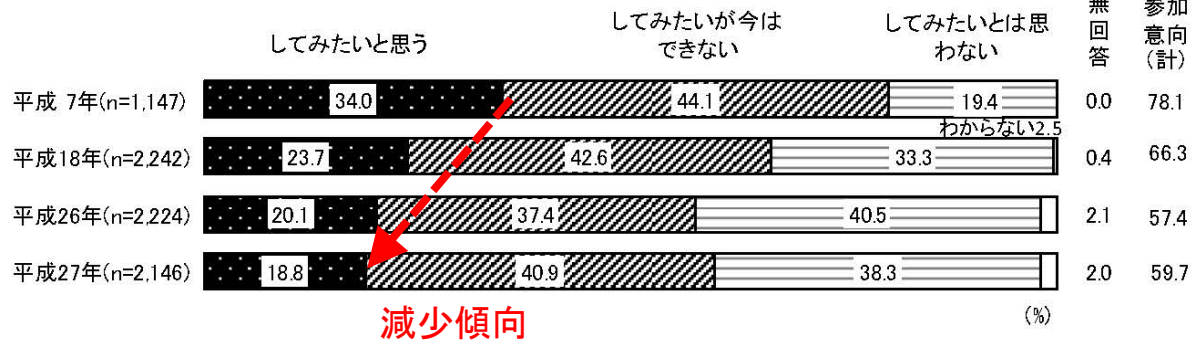


出典:横浜市「市民意識調査」

## ②郊外部と都心・都心周辺部の比較 — 地域活動への参加意向

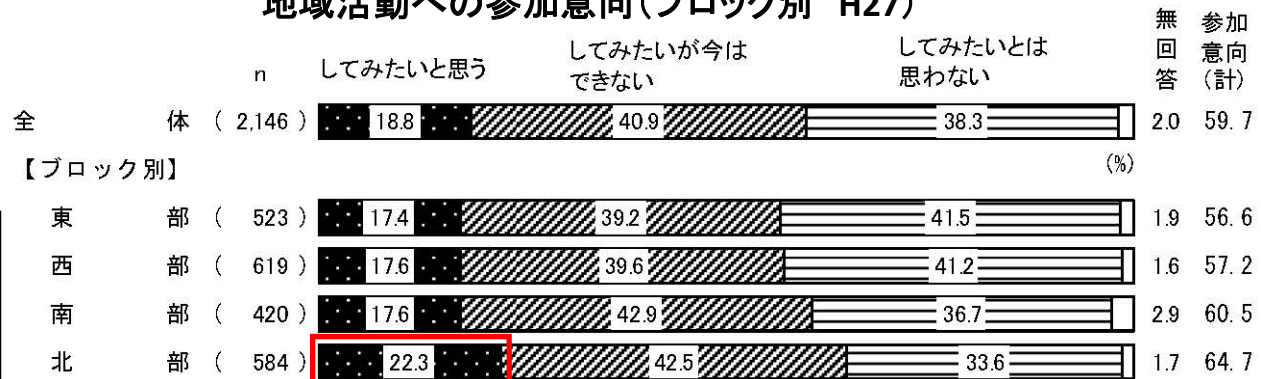
- 「あなたは、今後、仕事や学業以外に、何か自分にできることで地域や社会に役立つ活動をしてみたいと思いますか」との問いに対し、全市で見ると、「してみたいと思う」の割合が減少しており、「してみたいとは思わない」の半分程度となっている。
- ブロック別の意向をみると、北部で「してみたいと思う」の割合が若干高い

地域活動への参加意向の推移(横浜市)



※平成7年調査では「わからない」の選択肢を加えている。

地域活動への参加意向(ブロック別 H27)



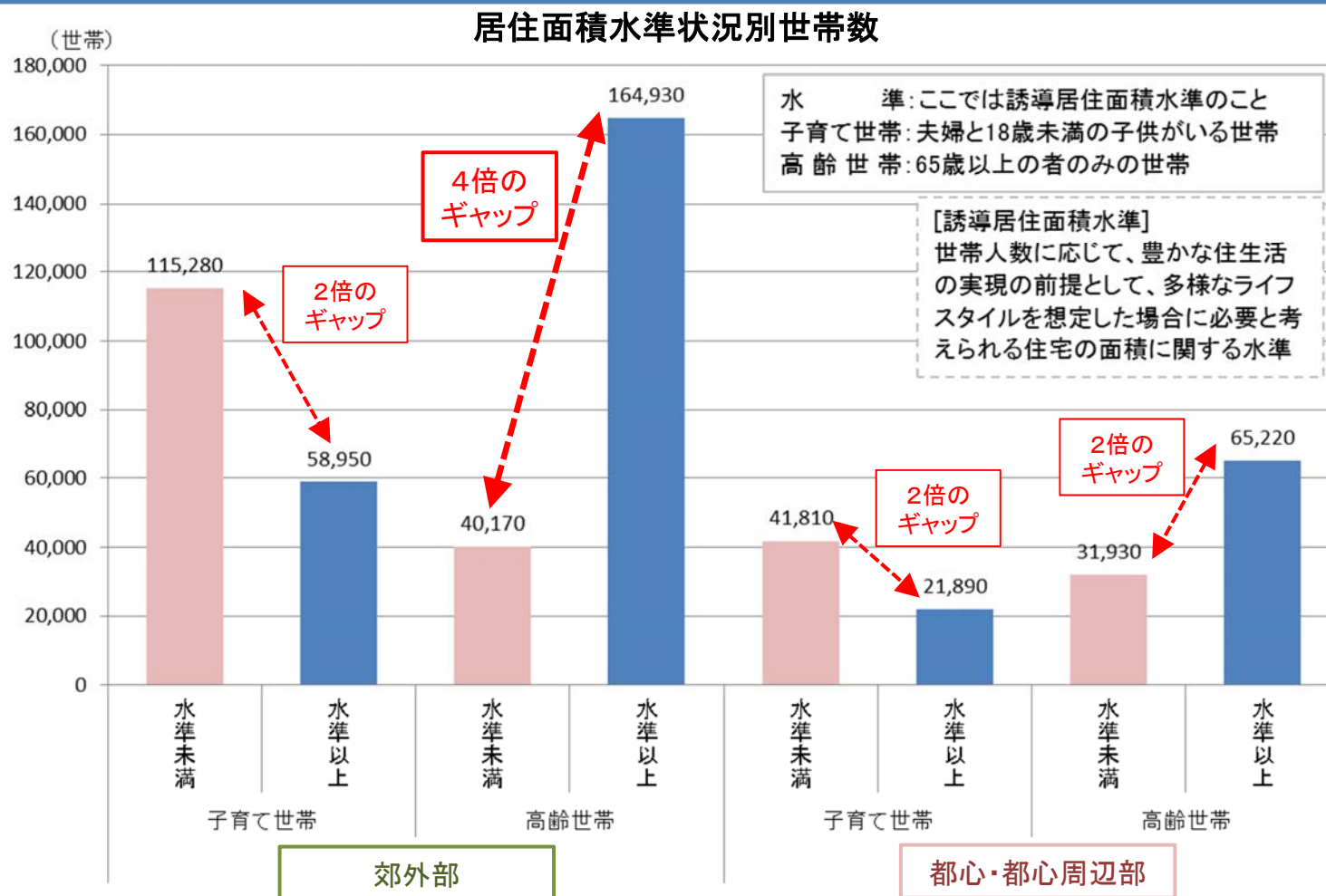
※ブロック別の構成は、以下のとおりである。

東部：鶴見区、神奈川区、西区、中区、南区  
 西部：保土ヶ谷区、旭区、戸塚区、泉区、瀬谷区  
 南部：港南区、磯子区、金沢区、栄区  
 北部：港北区、緑区、青葉区、都筑区

出典：横浜市「市民意識調査 平成27年度」

## ②郊外部と都心・都心周辺部の比較 — 世帯の居住水準

- 居住面積水準を基準に、子育て世帯の数を見ると、郊外部、都心部ともに「水準未満」の数が「水準以上」の約2倍となっている。
- 高齢世帯では、郊外部で「水準以上」の数が「水準未満」の約4倍となっている。

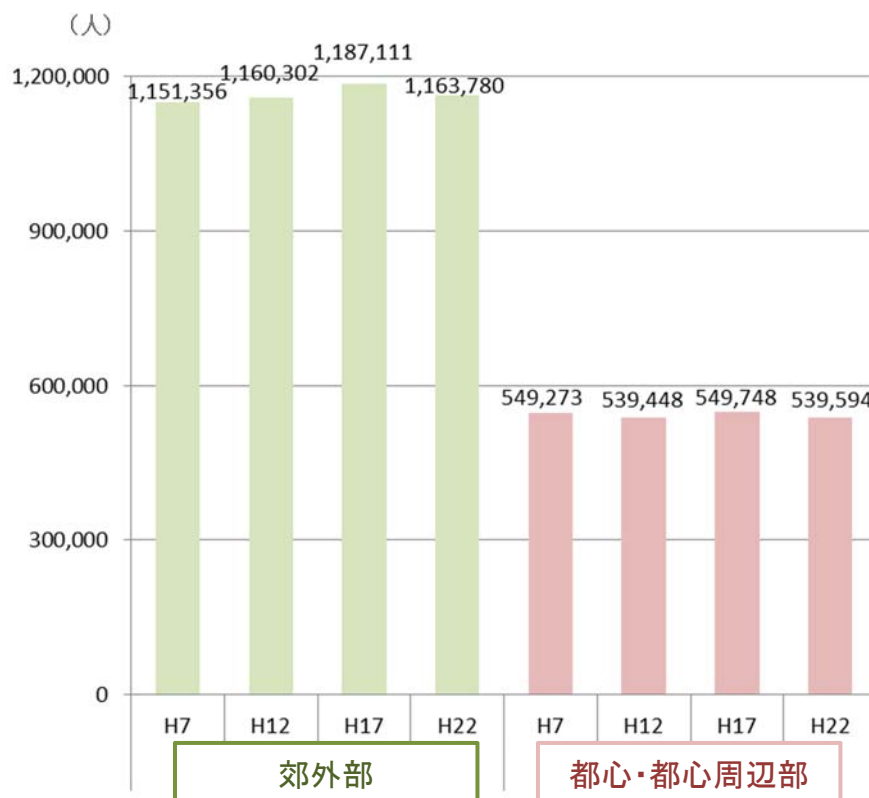


出典:総務省「平成25年住宅・土地統計調査」

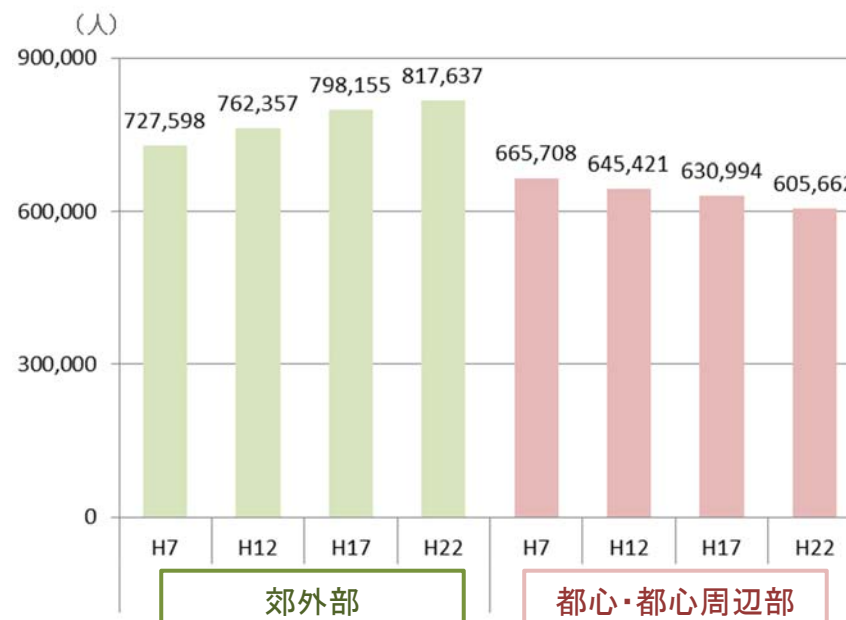
## ②郊外部と都心・都心周辺部の比較 — 就業者数

- 市内に住む就業者数と市内で働く就業者数を比べると、郊外部の昼夜間の人口差が大きいことがわかる。
- 逆に、都心部では昼間人口の方が多くなっている。

市内に住む就業者数(市外で働くものを含む)



市内で働く就業者数(市外に住むものを含む)

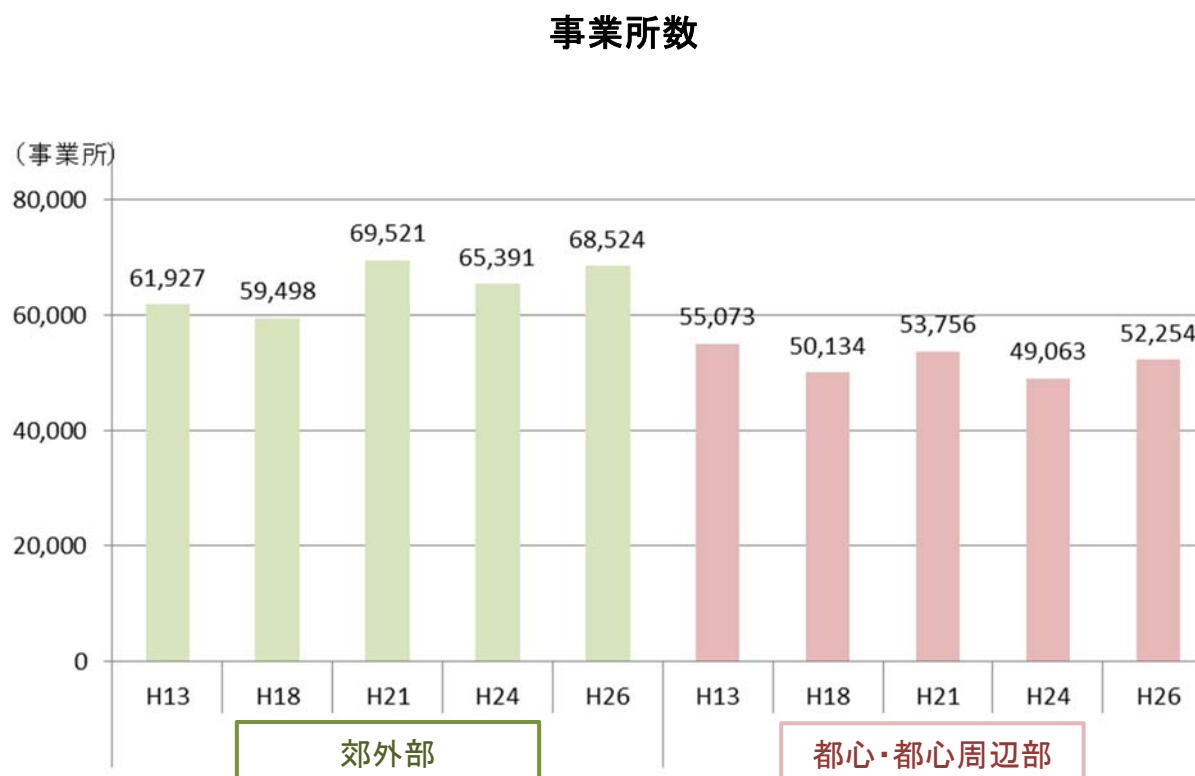


※就業者:15歳以上の収入を伴う仕事を少しでもしたもの

出典:国勢調査

## ②郊外部と都心・都心周辺部の比較 — 事業所数

- 事業所数の推移は以下のとおり。



出典：平成26年経済センサス 横浜市HP(横浜市統計書)

### ③郊外住宅地の現状・課題



#### ■ 二つのミスマッチ ■

既存の暮らしのインフラが高齢化していく住民とミスマッチ！

高齢者が安心して暮らし続けられるまちづくり  
● マーケットの深耕 ●

まちの魅力が、若い世代のライフスタイル・期待とミスマッチ！

若い世代への魅力の提示、新規獲得  
● マーケットの拡大 ●

#### ■ ワーストシナリオ ■

人口減少・高齢化・建物老朽化：消費や活動の減退  
若年層の流入減少（職場距離、共働き、子育て、楽しさ）

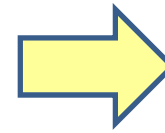
まちの衰退



## ④郊外住宅地再生の位置付け

### 「環境未来都市」構想

平成22年6月に閣議決定された「新成長戦略」において21の国家戦略プロジェクトの一つに位置付けられた施策



横浜市が「環境未来都市」に  
選定(平成23年12月)

### ○横浜市「環境未来都市」計画の概要

#### ① 環境

##### 低炭素・省エネルギー

- 地域エネルギーマネジメントシステムの構築・普及
- 電気自動車(EV)の普及・利活用
- 低炭素化による「選ばれる港づくり」

##### 水・大気

- 官民連携による海外水ビジネス展開支援
- 公民連携による新興国等の課題解決支援
- 下水資源の有効利用、温暖化対策

#### ② 超高齢化対応

##### 地域の介護・福祉

- 横浜型高齢者活躍プロジェクトの実施
- 子供・若者の育成支援の充実
- **持続可能な住宅地モデルプロジェクト**
- 横浜型支え合い住宅(仮称)の整備

#### ③ その他

##### クリエイティビティ

- 質の高い文化芸術による横浜ブランドの発揮
- 世界の人々が交流する国際観光・MICE都市の実現
- 文化芸術の創造性と地域力を生かしたまちの再生

##### チャレンジ

- 高付加価値型グローバル企業の積極的誘致に向けた拠点整備
- 脱温暖化～成長分野を捉えた中小企業のイノベーション促進
- (東北方面の経済復興支援も含めた)横浜港の国際競争力の強化

## ④郊外住宅地再生の位置付け

### 横浜市中期4か年計画（2014～2017）未来のまちづくり戦略

#### 戦略3

魅力と活力あふれる都市の再生

世界中の人々や企業を惹きつけ、  
誰もが**住みたい、住み続けたい**と思えるまち

都心臨海部の再生・機能強化

**郊外部の再生・活性化**

緑の保全と創出

#### 郊外部の再生・活性化



持続可能な住宅モデルプロジェクト



団地の再生

成功事例を  
全区へ展開



### 《郊外住宅地の再生モデルの構築》

取組の  
役割分担

課題や将来像  
の共有

新たな仕組み  
を生み出す

成功モデル  
の構築