

◎ 郊外の都市づくりのこれからを考える

① 成熟化する郊外の都市づくりを考えるための見取り図

■ 谷口和豊・杉野展子

1―はじめに

成熟化といっても、横浜の郊外では、基幹的
道路網の整備や駅周辺の拠点開発など成長期に
積み残された都市基盤整備の課題にまだ、まだ積
極的に取り組む必要がある。しかし、市街地の全
体的な成熟化に伴い、これまでの成長期型の都市
づくりのパラダイムでは、なかなか解けない様
々な課題が郊外部で生じてきているのもまた事
実である。

それらの課題群を二つのキーワードで端的に
言い表せば、「人口の高齢化」と「二極化・選別化」
ということであろう。

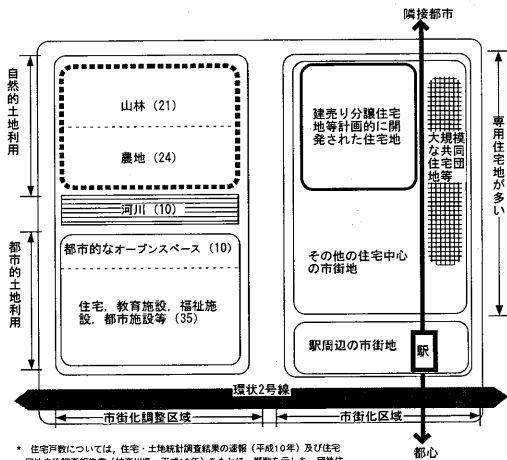
2― 郊外が初めて経験する高齢化

すなわち郊外に住む人々の高齢化は、人口

減少や居住環境の老朽化、成長期には有効に
活用された様々なまちづくり制度の疲労など
と一緒にやってくる。それだけに、大部分が
丘陵地である横浜郊外の地形や車社会の都市
環境と高齢者のライフスタイルとの不適合、
高齢者層の就業ニーズと雇用機会のミスマッ
チ、大規模住宅団地の建て替え・リニューアルに
伴う問題などそれによってもたらされる課
題も多岐にわたっている。

さらに横浜の郊外は、中心市街地と違って、
市街化の歴史が浅く、短期間で大量に整備さ
れた住宅地が多いため、本格的な高齢化や建
物の老朽化への対応は初めての経験となる地
区が多い。また交通不便地域の大規模団地な
ど市平均をはるかに上回るような勢いで、局
所的に地域全体の高齢化が進むような場所も
でてきている。

図-1 郊外の土地利用のイメージ



・住宅戸数については、住宅・土地統計調査結果の速報（平成10年）及び住宅
用地立地調査報告書（神奈川県、平成10年）をもとに、概算を示した。団地住
宅には区画調整区域内で個別に建築された住宅は含まれていない。
・市街化調整区域内の（）書は土地利用の概比を示す。平成5年現
在。都市計画基礎調査結果による

- 市街化調整区域が多く指定されている
横浜市の郊外には市街化調整区域が多く指定されている。環状2号線の外側
でみると1/2～1/3程度が市街化調整区域である。
- 残り少ない市街化調整区域の農地や樹林地
市街化調整区域の1/2程度は、様々な公共施設や、墓園等の都市的オ
ープンスペースの他、農家住宅を含む住宅や店舗、工場・倉庫等都市的に利
用されている。市街化調整区域内の農地や山林は45%程度である。
- 住宅に特化した土地利用
市街化区域のほとんどが、住宅を中心とした土地利用で計画され、中でも低
層戸建ての専用住宅地が多い。
- 計画的につくられた住宅地が多い
市内には約122万戸の住宅がある。このうち団地で作られた住宅は約28万
戸で、このうち共同住宅は約19万戸、建売り戸建て住宅や分譲住宅は約9万
戸(区画)ある。団地で作られた住宅の大半が郊外に立地している。

- 成熟化する郊外のまちづくりを考えるた
めの見取り図
 - これからの郊外の交通を考える
 - 集合住宅団地の再生と戸建住宅地の住環境
保全
 - 農や緑と共生する郊外
 - 成熟した郊外を支えるコミュニティビジネ
ス
- 1―はじめに
 - 2― 郊外が初めて経験する高齢化
 - 3― 進む二極化・選別化
 - 4― 郊外全体のイメージの共有化のため

3 進む二極化・選別化

このような状況の中で、郊外部全体の二極化・選別化が静かに進んでいるのではないかと。

すなわち、住宅地においては、住宅の更新や生活のための各種サービスが充足され、世代交替やコミュニティの維持などが円滑に行われそうな地域とははやや住み続けることが困難になりそうな予兆が現れている地域。また市街化調整区域の農地・山林においても、維持される可能性が高いものと、遊休化したり、宅地に転用される可能性のあるものが二極化し、さらに地域拠点となる駅周辺や幹線道路沿いの商業エリアにおいても空洞化する場所と集積が進む場所とが選別化される傾向にあるように見える。私たちは、この二極化現象の背景にある共通の問題構造を注意深く読みとってゆく必要があるだろう。

4 一 郊外全体のイメージの共有化のために

この章では、横浜の郊外の抱える課題を、交通と消費、住宅、農業、緑地、生活産業（コミュニティ・ビジネス）などそれぞれ異なる分野から論じながら、最終的には「高齢化」

と「二極化・選別化」への対応というテーマで、連結させながら解いてゆくための方法について考える。もちろん、横浜の郊外と一口で言っても各区のレポートにあるように二様ではなく、それゆえ郊外全体に適用可能な一般解などはない。それぞれの地域の特性や状況に応じて特殊な解を見出し、多様な施策や事業を積み重ねてゆくことでしか問題は解決しないであろう。ただ、そのための共通の羅針盤の試作品にあたるものを提示することを本章では目的としている。

なお下記は、各論に入る前に、横浜郊外全体のイメージをある程度ビジュアルで共有化しておくために、郊外部の土地利用の特徴を図式的に示して解説を加えたもの（図1）と、都心に依存してきた郊外で緩やかに自立的な生活圏が形成されて行く成熟社会の都市づくりの目標を概念的に示したものである（図2）。

△横浜郊外生活研究会▽

※横浜郊外生活研究会…この章を執筆するにあたっては横浜市に在勤・在住の都市プランナーと横浜市職員有志による研究会を立ち上げ、そこで数回にわたって議論した内容を整理し、構成を決め分担執筆した。

図-2 これからの「郊外」が形成されていくイメージ

