

# ④ 都心臨海部における人口回帰現象がもたらす課題

田中 昌史  
都市経営局政策課

## 1 居住人口の急増

東急東横線との相互乗り入れで、渋谷と元町・中華街を最短35分で結ぶ地下鉄「みなどみらい線」が、平成16年2月1日に開通した。開業当日、市内は記念イベントやパレードが行われたなどお祭りムード一色。市中心部に新たな人の流れが生み出され、都心部の活性化を期待する声が大い。新線の開業で、みなどみらい21地区への企業誘致や沿線商店街、観光地への客足の増加等、都心部の業務・商業・観光地区としてのますますの発展が見込まれる。

一方、ここ数年関内周辺や山下町等に代表される横浜の都心臨海部のあちこちでマンション建設が進み、居住人口が急速に増加している。みなどみらい線の開業はその動きにさらに拍車をかけると思われる（本稿では、「都心臨海部」の範囲を、神奈川區、西区、中区のJRR京浜東北・根岸線より海側の地域で、北は神奈川區浦島町付近から南

は中区山下町の南端付近まで、とする）。新線の開業だけでは、マンション購入層から見ると、このところのマンション価格の下落、低金利住宅ローンや住宅減税措置、さらに、利便性が高い都心での居住志向、なども大きな要因である。開発事業者サイドも、オフィスビル需要が停滞する一方、マンションが好調に売れるとあって、開発意欲は衰えをみせない。そのため多様な規模のマンション建設が進み、また今後も予定されている。

しかしながら、もともとこの地域は横浜の業務・商業・観光・工業地区の中核として機能してきた地域であり、市民の居住を想定していないエリアであり、この傾向が続けば今後は学校、保育所など市民生活に関連するあらゆる分野で課題が発生することが懸念される。

みなどみらい線の開業で改めて浮き彫りにされた、都心臨海

部での業務商業活性化への期待と、それと裏腹にますます進むマンション開発。本稿では、都心

## 2 都心臨海部の居住の現状

都心臨海部の人口増の状況について簡単に触れておきたい。

国立社会保障・人口問題研究所の推計によれば、わが国は2006～7年ごろをピークに人口減少社会に転ずると予想されており、本市域ではそのピークはもう少し遅い2020年前後になるとの見込みである。

そのような中で、神奈川、西、中の3区に限っては、人口はここ数年増加傾向にある。3区全体の人口を見ると、平成元年は約40万人で、その後微増微減を繰り返して、平成11年に約40万8千人となった。ところがその後には急速に増加し、平成15年では約43万8千人と、この4年で一気に3万人増加した。

都心臨海部の神奈川、幸ヶ谷、平沼、本町、元街各小学校の学区ごとの人口合計でみると、平

臨海部で増加するマンションが市民生活やまちづくりに与える影響について整理してみたい。

成元年の5万9千人から平成11年には6万2千人、平成14年には7万人に達し、平成元年と比較し人口伸び率は20%にまでなる（各年10月1日時点）。

都心臨海部の人口急増を牽引する最大の要素は、新築分譲マンションの建設であるが、これには大別すると2つのパターンが見られる。

1つめのパターンは、関内地区等の既成の市街地エリアにおいて、数十戸から2～3百戸程度の中小マンションが数多く建設されていることである。例えば老朽オフィスビルや駐車場等がマンションに転用される例が目立つが、この場合、開発行為にはあたらす、計画人口・戸数も事前審査に必要な基準（それぞれ2000人・500戸）に達しない。このため自治体は、



との混在による摩擦、例えばマンションシオンにとつての騒音や臭気の発生、あるいは都市景観への影響等、都心部機能への影響を指摘する意見が多かった。

マンションニーズと都心機能をどう調和させていくか、簡単には解決しないが重要な課題であるといえる。

③安全面では、人口増に伴い派

## 4 対応の方向性

以上の整理をふまえ、今後の対応の具体的方向性をまとめてみたい。

①緊急度の高い小学校に関する課題に対し関係局で具体的な対応策を検討する

学区の見直し、学校の施設、等複数の案が考えられるが、少子高齢化の時代であり、全体的に出生率が減少している中で、教室不足も一時的な現象に終わる可能性がある。そうすると、10〜20年単位の暫定的な学校を新たに整備すれば解決する可能性もあり、用地を買収し校舎を建設する既存の手法を用いる必要がないかもしれない。また、大規模開発プロジェクトにおいて事業者サイドと十分に協議し、必要な誘導措置を行うことも求められよう。

②人口増加に関する情報収集・

生ずる道路交通量増加の影響（通学路等）、歩道等の安全施設等、その他街区公園や子ども遊び場をどう確保するか、駐輪場が不足するのでは、等の意見があった。さらに、人口が急増しても当面影響がないものとして、下水処理関係、地域医療、ごみ処理等があげられた。

### 発信

都心臨海部の開発動向に関する情報をできる限り収集し、人口増加の実態の適切な把握が必要である。都心臨海部の居住者層がつかめれば、例えば将来の児童数等の増加傾向がより正確にわかり、参考とすることができ。そのためマンション市場及び需要者の動向と新たな居住者の年齢、1世帯あたりの家族数等を的確に把握することが求められる。あわせて、庁内横断的な検討体制により情報や問題意識の共有化を図らねばならない。

③都心臨海部での居住のあり方

①②に加え十分に議論しなければならぬのは、都心臨海部における居住のあり方、すなわち都心臨海部のまちづくりの方向性である。

前述のとおり都心臨海部は横

浜経済の核となるエリアである。低迷する地域経済の活性化に向け、横浜市はみなとみらい21地区等で積極的な企業誘致策を打ち出している。都心部へのサービス業等の集積は地域経済の振興上不可欠であり、オフィスビルの集積が必要なエリアである。

また、都心臨海部はみなとみらい、中華街、山下公園など観光地としての顔もあるが、マンションが林立することで、景観がアンバランスになる恐れがある。多くの観光客が訪れる多様なイベントから生ずる騒音等に對する居住者からの苦情も考えられる。観光の面からは打撃となる。

今後都心臨海部のまちづくりについて徹底的に議論し検討を進め、その上で方向性を出すことができれば、2で述べた“点”の開発の場合にも対応しうるし、“面”の開発の場合にも協力を得やすくなる可能性がある。

これ以上のマンション増加に対し一律にブレーキをかけるか、バランスのよい商・観・住混在を目指すのか、あるいはエリアでゾーニングを行い地区ごとに機能分担するのか、等、さまざまな方向の選択肢とそのための具体的方策の検討に早急に着手することが求められる。

これら①③の具体的対応に共通する全体課題として、  
⑦現実論として、増加する居住者に対し行政として必要な対応をしていくこと

④中長期的展望にたつて、市域全体の中での都心臨海部の役割を議論し、それに向けての戦略として効果的方策を打ち出していくこと

⑦⑧をバランスよく推進していくことが課題である。

都心臨海部の魅力、機能は横浜市全体の財産である。自治体として、居住人口の増加という新たな課題の解決に取り組む時期にきているのではなからうか。