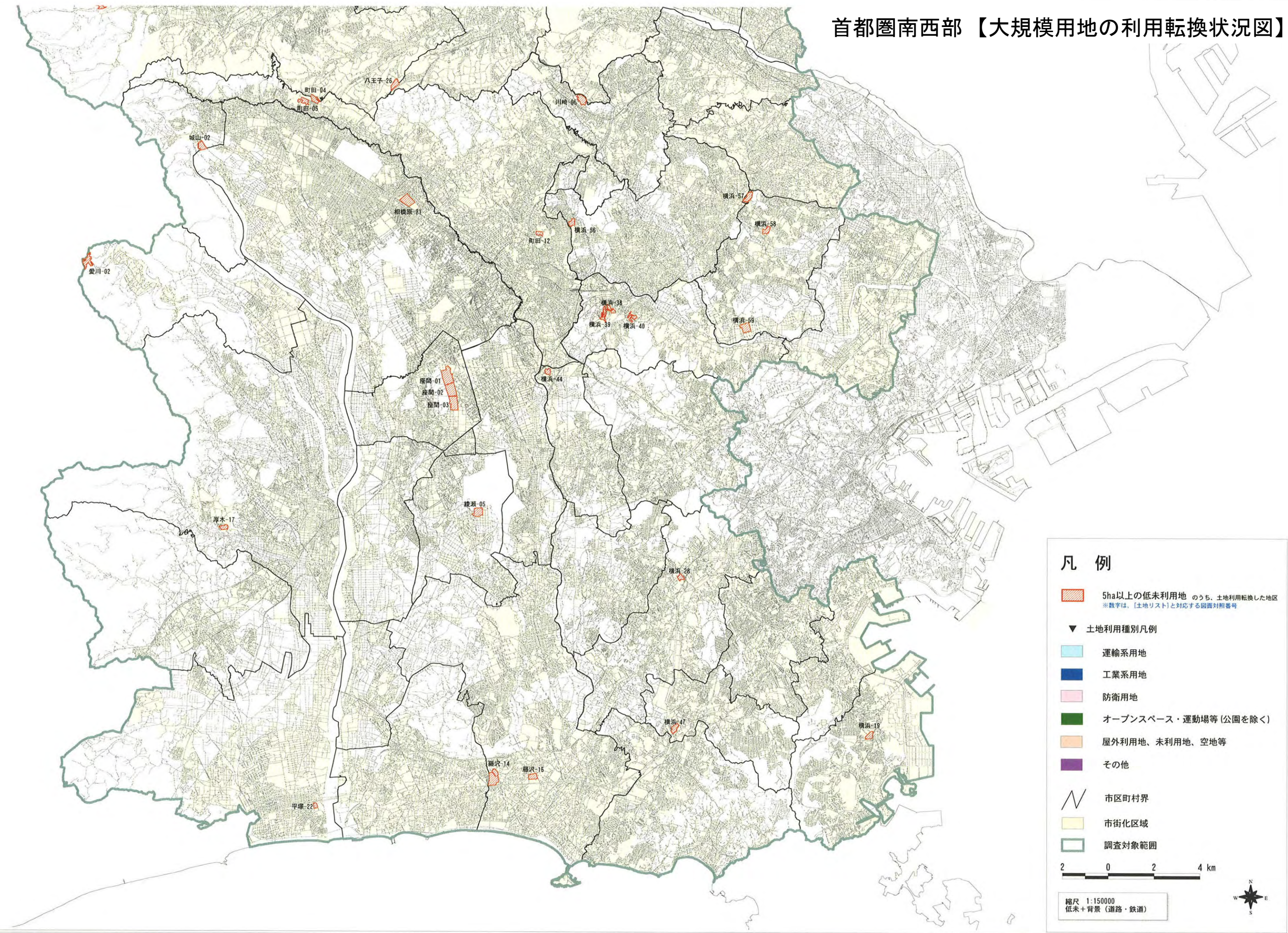


首都圏南西部【大規模用地の利用転換状況図】



この地図は、東京都地理情報システム／神奈川県都市情報システムの GIS データを東京都／神奈川県からの許可を受けて使用したものである。この地図は東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2 5 0 0 分の 1 の地形図を使用して作成したものである。(承認番号) 1 8 都市基交第 5 2 6 号

2) 調査結果概要

- 都県別に見ると、東京都市域は低未利用地、オープンスペースが、神奈川県は工業系用地が多く抽出されている。
- 東京都市域の用地はニュータウンの分譲用地や企業グラウンド等が多く、神奈川県では市街化区域内に位置する工場等の施設が抽出されている。
- 大規模用地の土地利用転換を想定した場合、市街地内に位置する神奈川県のような場合の方が、土地活用による市民生活等への影響が高いと考えられる。

①抽出数と分布

- ・ 大規模用地（概ね 5ha 以上）は 328 箇所抽出された。
- ・ 東京都には全体の約 1/3、神奈川県には約 2/3 が分布している。
- ・ 市町別では、最も多い横浜市域に 49 箇所、ついで相模原市域に 30 箇所分布している。

②規模

- ・ 約半数が 10ha 以下となっている。これは都県別に見ても同様の傾向にある。
- ・ 50ha を超えるかなり大規模な用地は 48 箇所に止まる。
- ・ 10～50ha の規模の用地は東京都市域、神奈川県いずれにおいても抽出した用地の約 1/3 に上る。

③現況土地利用

- ・ 全体の半数以上（175 箇所）の用地が工業系で利用されている。その多く（147 箇所）が神奈川県内に分布している。
- ・ これに次ぐのがオープンスペース、運動場等である。郊外にあるゴルフ場や企業所有の運動施設等が対象となるが、東京、神奈川で同程度見られる。
- ・ いわゆる空閑地と言われる屋外利用地等は、全体の 15%程度に止まる。また、その半数以上が東京都市域に分布している。これはニュータウンの未分譲地が分類されていることが影響している。
- ・ 防衛用地は東京都市域、神奈川県内に同程度存在し、特に横浜市、相模原市に分布している用地が多い。

④市街化区域の内外

- ・ 約 2/3 が市街化区域内に位置している。
- ・ 調整区域内に多い市町は、横浜市、厚木市、八王子市などがあげられる。

■ 首都圏南西部の大規模用地

	総数	面積				土地利用					位置	
		50ha以上	50<20ha	20<10ha	10<5ha	工業系	運輸系	オープンスペース・運動場等（公園を除く）	屋外利用地、空地等	防衛用地	市街化区域	市街化調整区域
八王子市	24	3	4	4	13	4	1	6	13		16	8
立川市	6	1	2	1	2			1	3	2	2	4
青梅市	6	2		3	1	3		2	1		3	3
府中市	6	1	1	2	2	3			1	2	6	
昭島市	5	1	3		1	1		2	2		3	2
調布市	3			1	2			1	2		3	
町田市	10	2		3	5			4	6		6	4
小平市	6		3		3	2		3		1	6	
日野市	4		1	3		3		1			4	
東村山市	1				1			1			1	
福生市	1	1								1		1
東大和市	1			1		1					1	
東久留米市	1				1	1					1	
武蔵村山市	1				1	1					1	
多摩市	2	1			1			1	1		1	1
稲城市	10	5			5			5	3	2	9	1
羽村市	5	1	1	1	2	4				1	4	1
あきる野市	4	2		1	1			3	1			4
西東京市	4				4	1		2	1		4	
瑞穂町	3			2	1	2			1		2	1
日の出町	5		1		4	2		1	2		1	4
東京都計	108	20	16	22	50	28	1	33	37	9	74	34
横浜市	49	8	14	7	20	29	5	8	2	5	28	21
川崎市	5	1			4	1	1	1	2		4	1
平塚市	24	1	1	8	14	17	1	2	4		19	5
鎌倉市	6		1	1	4	6					3	3
藤沢市	18	2	2	5	9	12	2	3	1		12	6
茅ヶ崎市	13	2	1	2	8	7		6			6	7
相模原市	30	5	4	9	12	19	2	3	2	4	25	5
厚木市	17	4		4	9	12		4	1		7	10
大和市	6	1		1	4	5				1	3	3
伊勢原市	11	1		1	9	7		2	2		8	3
海老名市	8			1	7	8					5	3
座間市	2			1	1	1	1				2	
綾瀬市	5			1	4	3	1		1		5	
寒川町	9			3	6	9					8	1
愛川町	13	1		6	6	11	1	1			7	6
城山町	4	2			2			4				4
神奈川県計	220	28	23	50	119	147	14	34	15	10	142	78
総 計	328	48	39	72	169	175	15	67	52	19	216	112

(3) 土地利用転換等に係る展望

- 土地利用、立地施設が変化した用地の現況土地利用（転換後）は多くが住宅であり、この地域の住宅用地需要の高さが伺える。
- また、土地利用、立地施設が変化した用地の従前の土地利用は、多くが屋外利用地、未利用地等の利用転換しやすい土地となっている。
- 現在低未利用地として残されている箇所数を踏まえると、市街地内で大規模な低未利用地が発生した場合には、土地利用転換の動きが起きやすいと展望される。

1) 抽出数、分布、規模

- ・ 土地利用が転換された大規模用地は 41 箇所ある。
- ・ 自治体別では、横浜地域がもっとも多く 11 箇所存在している。
- ・ 面積は 10ha に達していない用地が過半数を占めており、50ha を超える土地は 1 箇所のみとなっている。

2) 従前土地利用

- ・ 全体の 7 割が、「屋外利用地、未利用地、空地等」に分類され、都市計画基礎調査が実施された時点で既に土地活用が行いやすい状態にあった土地である。
- ・ 大規模な施設が撤去され、土地利用が変わったケース（例えば工業施設が住宅に）は、残余の 3 割であり、都市計画基礎調査時点では、すべて工業系で土地利用されていた用地である。
- ・ 運輸系施設用地、防衛用地等が土地利用転換した例はない。
- ・ また、土地利用転換がしやすい（建物等が立地していない）、オープンスペース、運動場等は、公共団体、学校等が所有しているケースが多いためか、利用状況に変化はない。

3) 現況土地利用

- ・ 土地利用転換後は、約 4 割が住宅用地として利用されている。
- ・ 次いで商業施設への転換が多く、住宅とあわせて開発されたケースを含めて 13 箇所ある。
- ・ その他、学校、IC 等の公共公益施設に転換された用地が 10 箇所あるが、産業系に転換された用地は 1 箇所に止まる。

4) 市街化区域の内外

- ・ 多くの用地が市街化区域に位置しているが、市街化調整区域にあって住宅等に転換している用地も複数存在する。

■ 土地利用、立地施設が変わった大規模用地

	用地面積				従前土地利用					位置		現況の土地利用	
		50ha以上	50〜20ha	20〜10ha	10〜5ha	工業系	運輸系	オープンスペース・運動場等（公園を除く）	屋外利用地、未利用地、空地等	防衛用地	市街化区域		市街化調整区域
八王子-7	5.0 ha				○				○			○	八王子西IC
八王子-12	6.3 ha				○				○			○	八王子JCT
八王子-26	8.6 ha				○				○		○		集合住宅
青梅-3	5.7 ha				○				○		○		商業施設
町田-4	7.2 ha				○				○		○		工業専門学校、その他
町田-5	7.3 ha				○				○		○		小学校、公園、その他
町田-12	4.5 ha								○		○		集合住宅
国分寺-1	5.9 ha				○				○		○		不明
東大和-2	5.5 ha				○				○		○		集合住宅、商業施設
東大和-3	8.3 ha				○				○		○		集合住宅、グラウンド
武蔵村山-1	104.9 ha	○							○		○		開発中
武蔵村山-3	16.4 ha			○					○		○		商業施設
武蔵村山-4	7.6 ha				○				○		○		商業施設
武蔵村山-5	0.6 ha								○		○		病院
武蔵村山-6	1.2 ha								○		○		公園
あきる野-4	5.2 ha				○				○			○	あきる野IC
西東京-2	5.5 ha				○				○		○		集合住宅
西東京-4	5.9 ha				○	○					○		集合住宅、商業施設
横浜-19	7.2 ha				○				○		○		商業施設
横浜-28	5.2 ha				○	○					○		商業施設
横浜-38	6.4 ha				○				○		○		戸建住宅団地
横浜-39	7.2 ha				○				○		○		戸建住宅団地
横浜-40	6.1 ha				○				○		○		集合住宅
横浜-44	5.1 ha				○	○					○		集合住宅、戸建住宅団地
横浜-47	8.3 ha				○	○					○		集合住宅
横浜-56	6.3 ha				○				○		○		集合住宅
横浜-57	10.0 ha				○				○			○	戸建住宅団地、商業施設
横浜-58	6.9 ha				○				○		○		集合住宅
横浜-59	13.9 ha			○		○					○		商業施設
川崎-6	11.7 ha			○					○			○	集合住宅、戸建住宅団地
平塚-22	3.5 ha					○					○		商業施設
藤沢-14	23.8 ha		○			○						○	不明
藤沢-16	8.2 ha				○	○					○		商業施設
相模原-21	18.9 ha			○					○		○		大学
厚木-17	6.0 ha				○				○			○	研究所
座間-1	27.6 ha		○			○					○		開発中
座間-2	20.6 ha		○			○					○		開発中
座間-3	19.4 ha			○		○					○		開発中
綾瀬-5	13.4 ha			○		○						○	開発中
愛川-2	12.6 ha			○					○			○	宮ヶ瀬ダム、発電所
城山-2	9.5 ha				○				○			○	戸建住宅、商業施設
41箇所		1	3	7	26	12	0	0	29	0	31	10	

§ 3 首都圏南西部地域の現況と課題

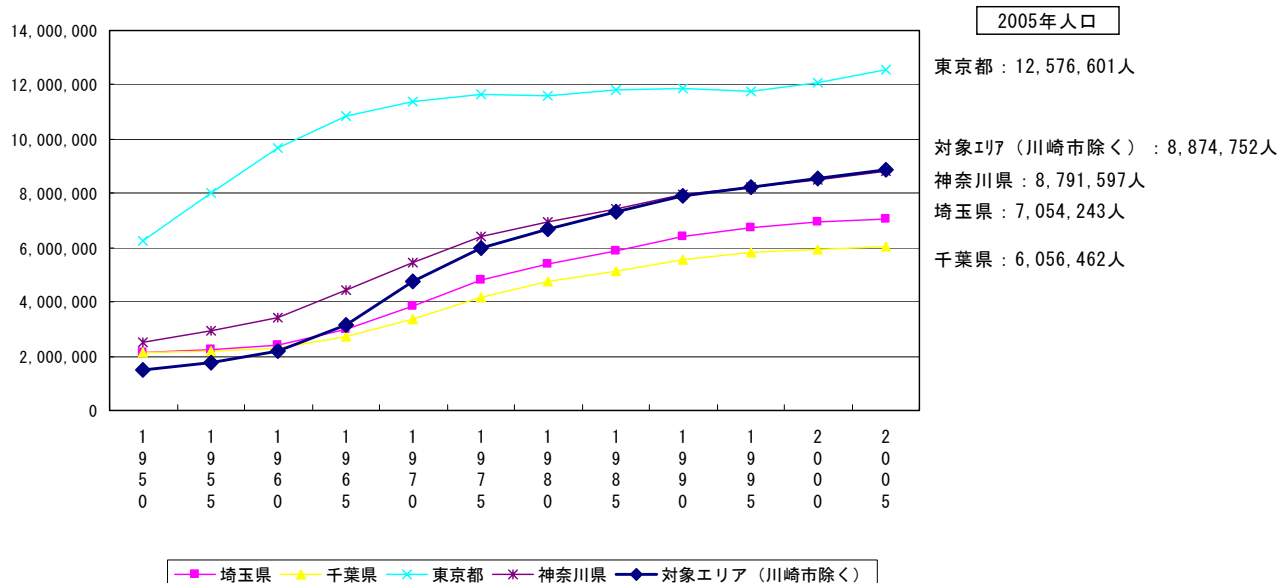
- 1950年代から人口急増をみた首都圏南西部は、今後も引き続き人口増加が見込まれる一方で、急速な高齢化を迎える。一時大量に入居した郊外居住者のリタイア後の新たな生活像が求められている。
- 中長期的には、緑の郊外と無駄のない市街地（コンパクトシティ）が求められることは必定であり、引き続き緑の破壊が続いている郊外において、この流れを逆転させるべき時期が迫っている。
- 1都3県について樹林地や農地をみると、樹林地は各都県同様な割合であるが、農地は東京・神奈川において少ない。首都圏南西部地域は、農家戸数、耕地面積とも、全国より減少傾向が強い。
- 3環状道路について南西部地域での整備が遅れているなど、市街化先行地域で人口密度も高い一方で、広域的なインフラ整備に課題を抱えている。

(1) 人口・産業等

1) 人口集積

- 戦後、首都圏 1 都 3 県では揃って人口増加が進んだが、東京都、神奈川県は 1950、60 年代と早い時期に大きな人口増加が起きている。
- 首都圏南西部は、1950 年代から 70 年代の長期にわたって大きく人口が増加している。特に、1970 年代には 10 年間の増加率が 2 倍を超えるなど、急激に人口が増加している。
- また、首都圏南西部には、首都圏の 1/4 を超える人口が集積している。

◆首都圏の人口動向（1950～2005 年）



◆人口増加の状況（10 年間）

	1960年/1950年	1970年/1960年	1980年/1970年	1990年/1980年	2000年/1990年	2005年/2000年 (*)
埼玉県	1.13	1.59	1.40	1.18	1.08	1.02
千葉県	1.08	1.46	1.41	1.17	1.07	1.02
東京都	1.54	1.18	1.02	1.02	1.02	1.04
神奈川県	1.38	1.59	1.27	1.15	1.06	1.04
対象エリア (川崎市除く)	1.49	2.17	1.41	1.18	1.08	1.04

*5年間

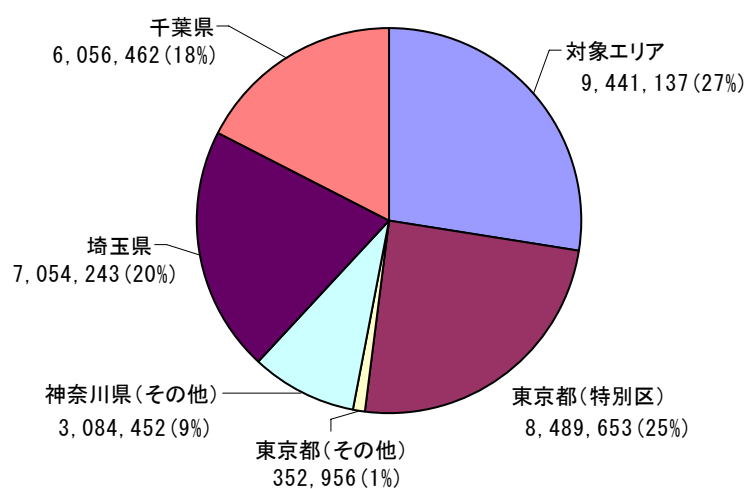
	増加率1.5以上
	増加率1.25以上1.5未満

(資料：図表ともに国勢調査)

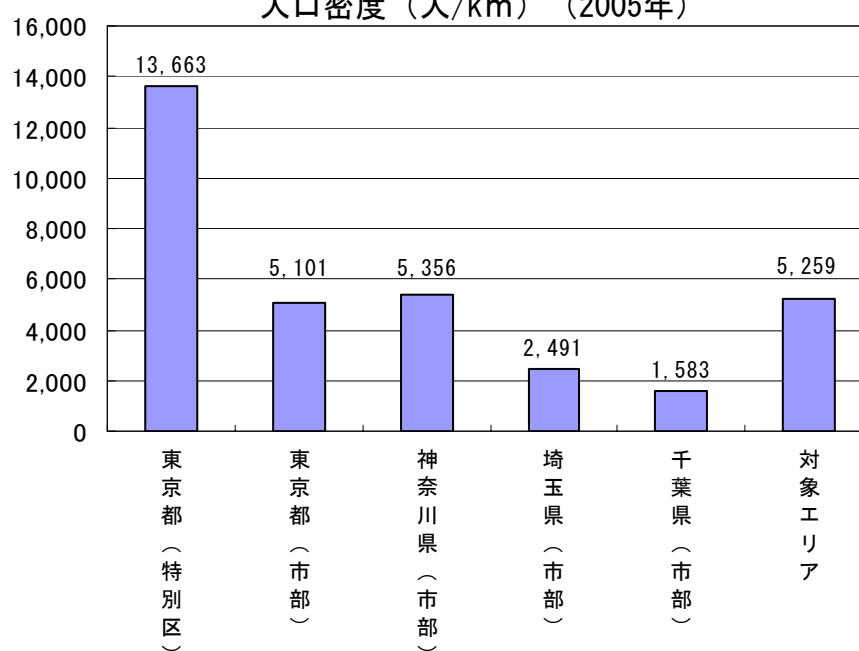
※川崎市は、政令指定都市指定（1972 年）、その後の分区により対象エリアの経年データ取得が困難なため、上記データから除外している。

◆首都圏の人口、人口密度

人口（2005年）



人口密度（人/km²）（2005年）

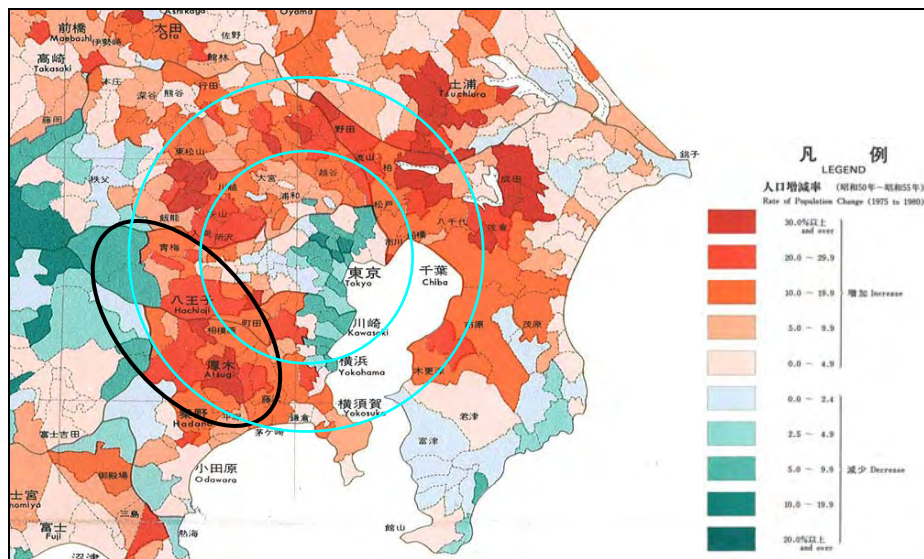


（資料：国勢調査）

2) 増減の動向

- 本調査の検討対象範囲も、30年前には10%以上（5年間）の増加傾向にあったが、近年は5%以下に止まる地域が多くなっている。
- しかしながら、多摩地域、横浜市等では、人口増加率5%以上、一部では10%を示す地域も見られる。
- 将来人口推計に基づく増減率（2010-2020の10年間）では、減少地域が若干拡大しているものの依然として増加傾向にある地域が広がっている。
- 等距離帯で比較しても、他のセクターよりも増加エリアが広い

◆昭和50～55年（1975～1980年）の人口増減

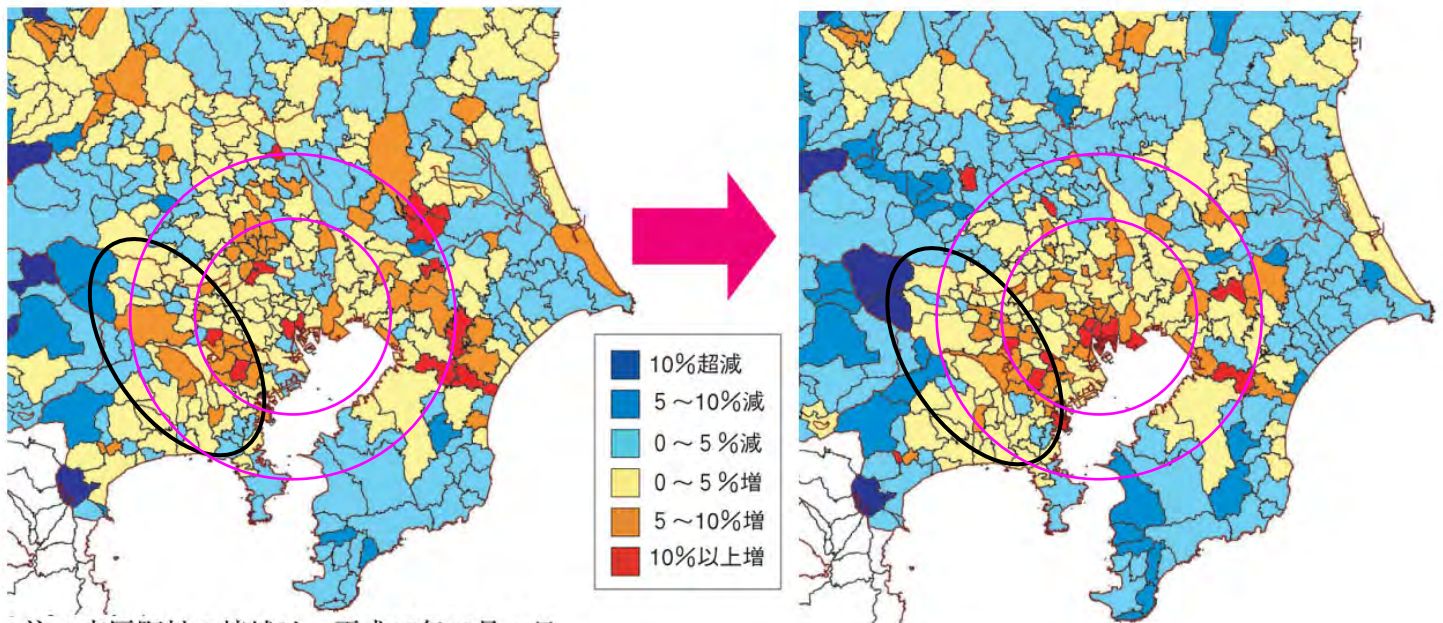


（出典：昭和55年国勢調査日本人口地図（市区町村別人口増減率））

◆平成7～17年（1995～2005年）の人口増減

《平成7年～12年》

《平成12年～17年》



注：市区町村の境域は、平成17年10月1日現在に組替。

（出典：平成17年度 首都圏整備に関する年次報告（平成18年版 首都圏白書））

◆将来人口推計に基づく人口増減

2. 将来人口推計結果に基づく指標別問題地域の抽出

（1）人口減少地域

●全体的傾向

- ・ 概ね近郊外（B 地域）は人口増、遠郊外（D 地域）は人口減で、同心円的に展開している。

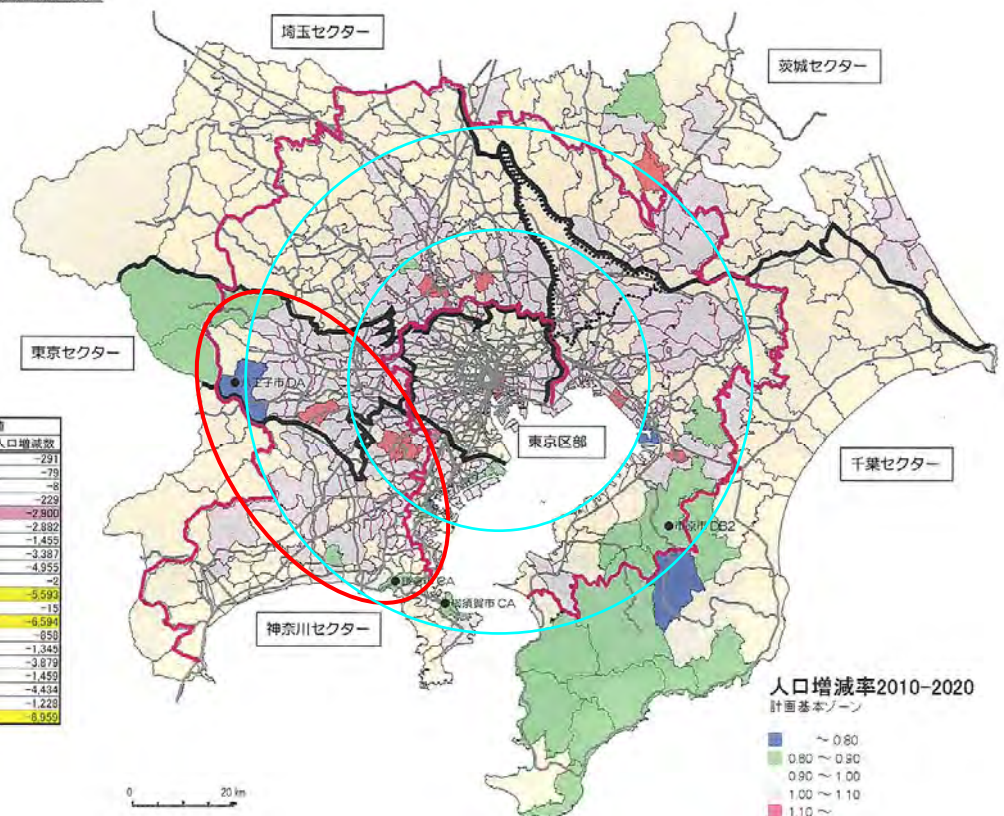
●人口減少地域

- ・ 八王子市（DA 地域）は人口減少率、減少数ともに大きい。
- ・ 鎌倉市（CA 地域）、市原市（DB2 地域）、横須賀市（CA 地域）は5,000人以上の人口減少が予想され、特に横須賀市は9,000人の人口減である。

表 人口減少地域（人口減少率0.9以下）

順位	地域名	地域区分	人口増減率	増減値
1	横浜市長浜区	BA	0.820	-291
2	横浜市西区	A	0.885	-79
3	千葉市中央区	BA	0.769	-8
4	横浜市中区	A	0.775	-229
5	八王子市	DA	0.797	-2,800
6	千葉市若葉区	CB2	0.820	-2,892
7	千葉市中央区	CA	0.824	-1,455
8	青森市	DB1	0.846	-3,387
9	横浜市中区	A	0.846	-4,955
10	川崎市川崎区	A	0.849	-2
11	鎌倉市	CA	0.865	-5,592
12	川崎市川崎区	BB1	0.887	-15
13	市原市	DB2	0.888	-5,594
14	木更津市	DB2	0.889	-850
15	大宮市	CB2	0.892	-1,345
16	茅ヶ崎市	DB2	0.892	-3,879
17	横須賀市	DB2	0.896	-1,459
18	横浜市西区	A	0.897	-4,434
19	大宮市	BA	0.898	-1,225
20	横須賀市	CA	0.900	-8,955

● 20%以上で1,000人以上減少
● 5,000人以上減少
● 但し、A地域は除く



（出典：平成16年度経済社会の変化に対応した大都市圏郊外部の整備方策等検討調査（国土交通省 都市・地域整備局））

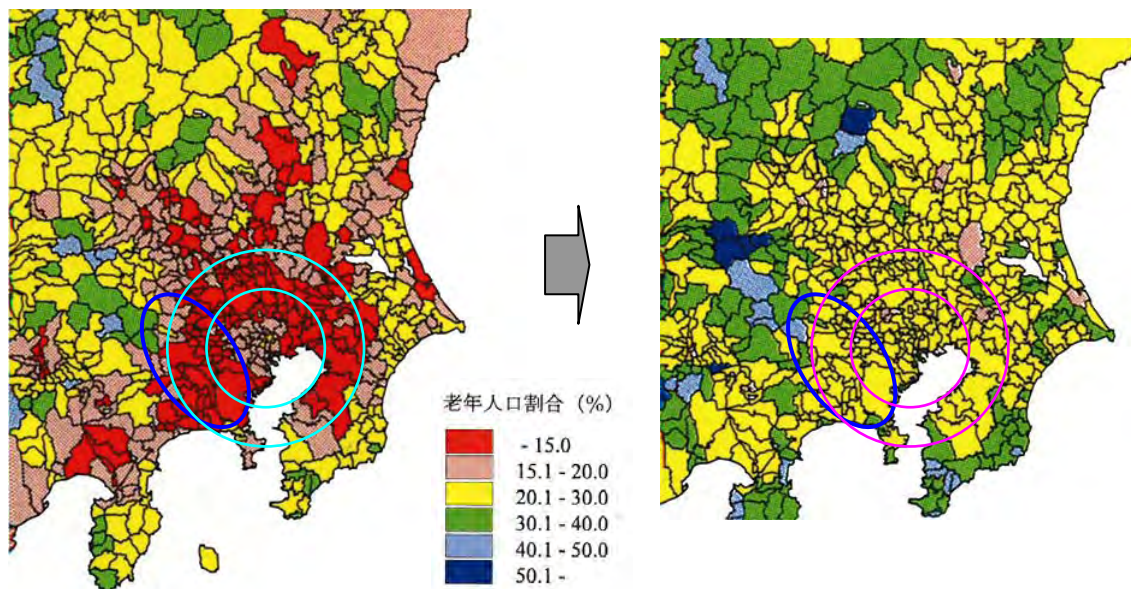
3) 高齢者人口

- 東京都心からの等距離帯で比較すると、2000 年時点の検討対象地域周辺では老年人口割合が低い地域の広がりやや大きく見えるものの、2015 年時点では、他地域との差異は見られなくなっている。
- 一方、老年人口の将来推計を見ると、首都圏南西部は他地域よりも高齢者の増加傾向が強くなっている（2000～2015 年）。
- 東京都区部、各県の市部との比較では、首都圏南西部は東京都区部に次いで高齢者の人口密度が高い。これは地形的な条件（可住面積）も大きく影響していると考えられるが、埼玉県、千葉県との比較では、相対的に高齢者が多く居住する地域である。

◆老年人口の割合

2000 年

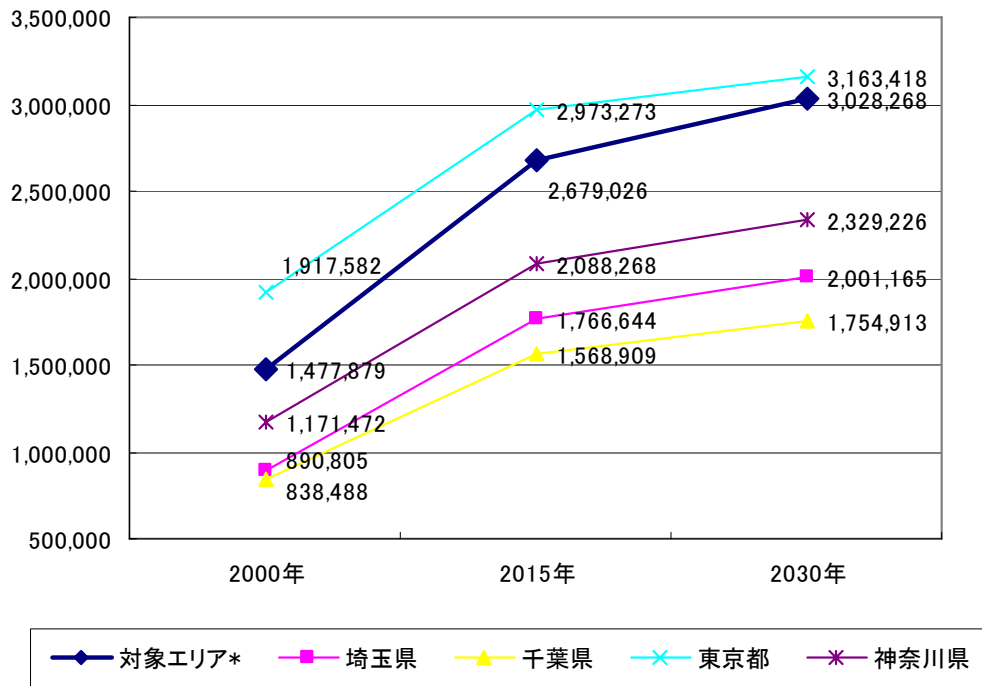
2015 年



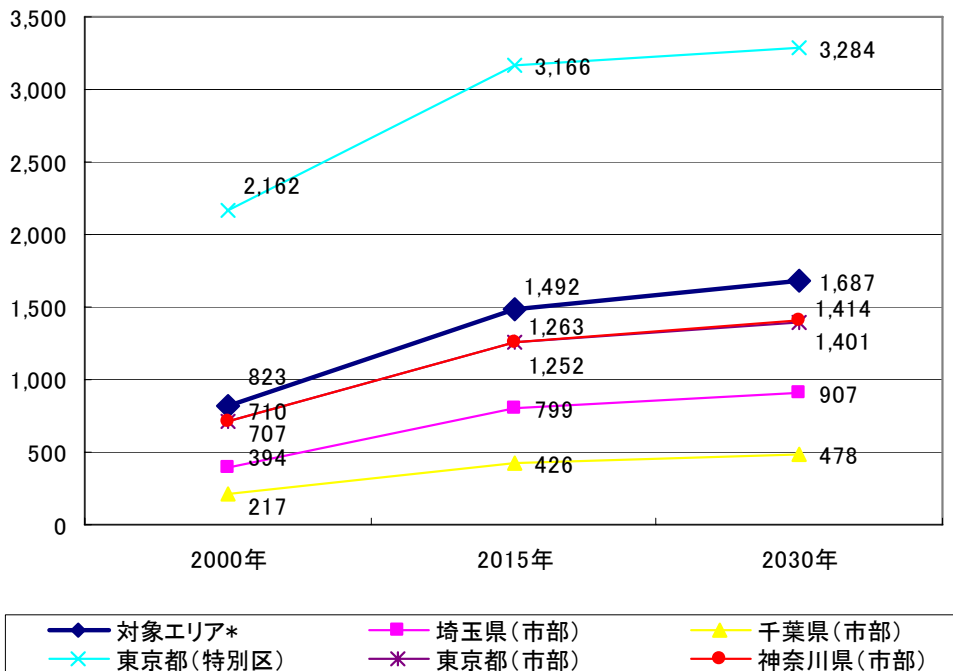
（出典：日本の市区町村別将来推計人口（国立社会保障・人口問題研究所編））

◆将来人口推計（高齢者）

老年人口の推計(人)



推計に基づく老年人口密度(人/km²)



*対象エリア：横浜市、川崎市は全市域を含む

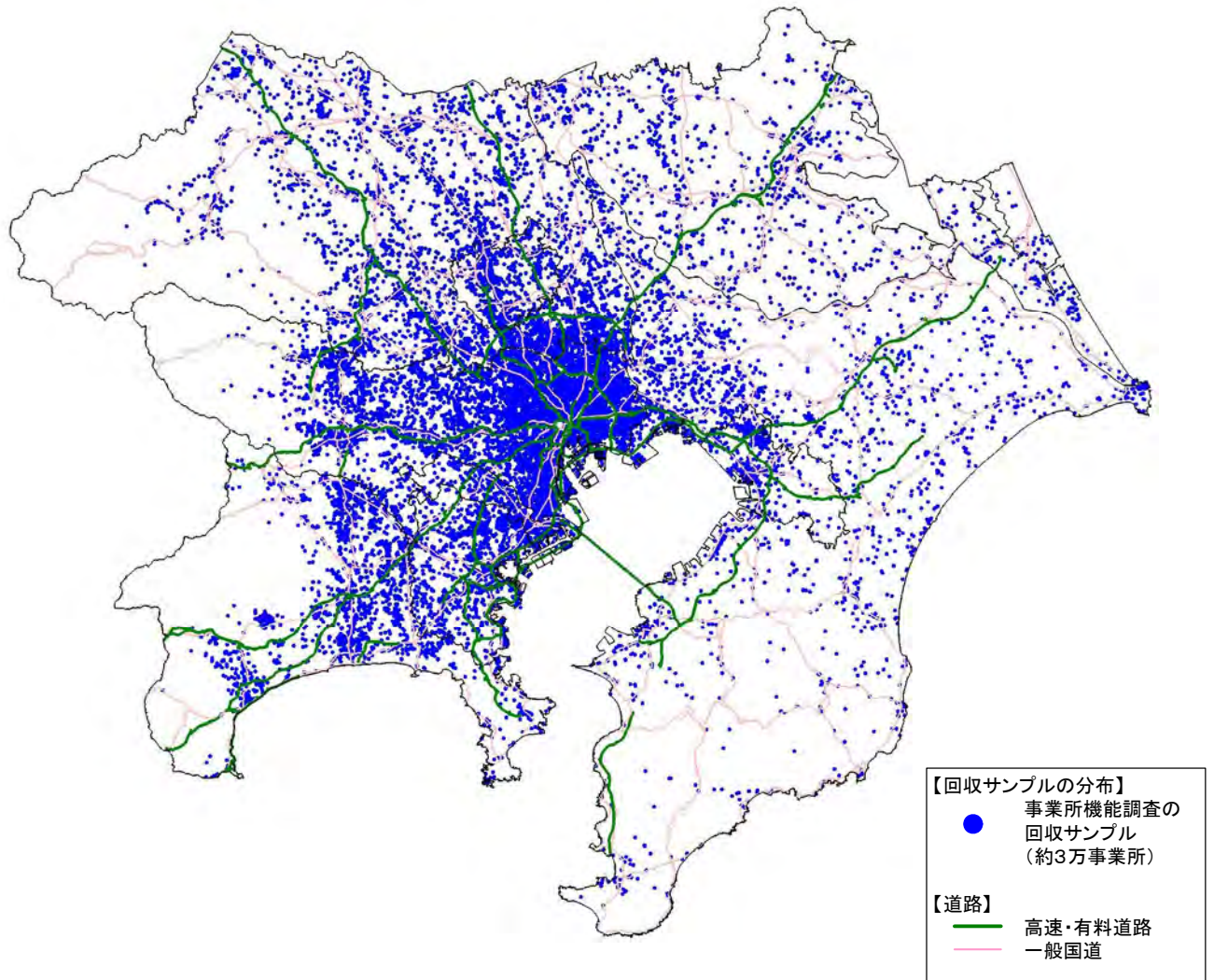
(資料：日本の市区町村別将来推計人口（国立社会保障・人口問題研究所編）、国勢調査）

4) 事業所

○ 一都三県における事業所の分布状況を見ると、多摩地域、神奈川県県央地域では、広く、多く分布している状況が捉えられる。

◆事業所の分布状況

※ 第4回東京都市圏物資流動調査（事業所機能調査）の回収サンプル（約3万事業所）の分布状況



（出所：東京都市圏交通計画協議会「物流からみた東京都市圏の望ましい総合都市交通体系のあり方（平成18年5月）」）