資料編

1 用語の解説

あ行

アセットマネジメント
資産管理の方法。道路管理においては、橋梁、トンネル、舗装等を道路資産ととらえ、その損傷・劣化等を将来にわたり把握することにより、最も費用対効果の高い維持管理を行うための方法。

アフォーダビリティー
手ごろな、手の届く範囲の価格の。価格・値段を修飾する。経済面から（主として中堅所得者層が）その場所（エリア）に住めること。

空き家
市の条例では、市内に所在する建物及びこれに附属する工作物で、常時無人の状態又は常時使用されていない状態にあるもの及びその敷地を「空き家等」と定義。

空き地
建物等の定着物がない宅地のうち、日常的な利用がされていないもののこと。

アクセシビリティ
サービスを利用する際の入口までの到達のしやすさのこと。

一号市街地
県が策定する都市再開発の方針で位置付けられている計画的な再開発が必要な市街地のこと。

インクルーシブ（inclusive）
インクルーシブは「包摂（ほうせつ）的な」「包括的な」「すべてを包み込む」を意味し、インクルーシブ社会とは障がいの有無や国籍、年齢、性別などに関係なく、違いを認め合い、共生していくことを目指す社会のこと。

インフラ
文中に特段の断りがない限りは、国交省所管の物理的な社会資本（道路・鉄道・空港・港湾・堤防・ダム・下水道・公園等）を中心に、交通関連の物理的社会資本に関連して提供される公共交通サービスを含めて、広い意味で「インフラ」として記述。

ウォーカブル
居心地が良く歩きたくなること。

駅まちデザイン
利便性･快適性･安全性･地域性の高いゆとりある「駅まち空間」の形成を目指して、関係者が連携して、ビジョンづくり・計画策定・整備・維持管理に至るまでの一連のプロセスに関する考え方や進め方のこと。

エコディストリクト
EcoDistrict、プロセス重視の枠組みと認証制度。

か行

がけ地近接等危険住宅移転
がけ崩れ、土石流、雪崩、地すべり、津波、高潮、出水等の危険から住民の生命の安全を確保するため、災害危険区域等の区域内にある既存不適格住宅等の移転に対して支援を行う国の事業。

カスタマイズ
既存のものに手を加え、使用者の好みのものに変更すること。

カーボンニュートラル
「温室効果ガスを「排出する量」から「植林や森林管理などを通じて吸収する量」や「地中に埋めることなどにより除去する量」を差し引き、排出量を全体としてプラスマイナスゼロにすること。

狭隘道路
幅員が４ｍ未満の狭い道路。建築基準法では、家を建てる場合の敷地は原則として幅員４ｍ以上の道路に接することが定められている。しかし、古くからある幅員 1.8m以上で４ｍ未満の道路で、一定の要件を満たしている道路の場合（建築基準法 42 条２項に定められた道路）には、道路の中心線から２ｍの後退を条件に建築が可能となる。

拠点ネットワーク型都市づくり
市街地をコンパクト化し、拠点市街地間及び拠点市街地と周辺市街地をネットワークさせて、効率的で利便性の高い暮らしやすい都市づくりのこと。

グリーンインフラ
自然環境がもつ機能を活用して、都市の居住環境を向上したり、防災・減災力を高めたりしていこうとする新たなインフラ整備の考え方。

グリーンスローモビリティー
時速 20km 未満で公道を走ることができる電動車を活用した小さな移動サービスで、その車両も含めた総称。

グレーインフラ
従来から行われている主にコンクリートや鋼構造物によって機能が確保されている道路・下水道・公的な建物などのこと。グリーンインフラと対比されることが多く、両機能を有機的に組み合わせていくべきものとされている。

景観協定
ひとまとまりの土地（一団の土地）について、土地所有者等の全員の合意により、その区域における良好な景観の形成に関するルールを定める協定のこと。本市では、横須賀中央エリアまちづくり景観協定があり、横須賀中央エリアまちづくりガイドラインに基づくまちづくりを実現するため、平成 31 年 4 月 1 日から運用を開始している。

交通モード
ある地点間を結ぶ交通手段のこと。道路交通、鉄道交通、海上交通、航空交通など。

公共交通
従来の鉄道、バス、タクシーなどが公共交通に挙げられるが、近年の乗務員不足を背景に、スクールバス、福祉輸送、病院・商業施設・宿泊施設・企業などの既存の民間事業者による送迎サービスなど、あらゆる地域の輸送資源を公共交通として捉え、活用していく取組が全国的に広がりを見せている。

さ行

シェアリングエコノミー
場所・モノなど個人の資産やスキル、時間などを他者に提供したり、共有して収益を得るビジネスモデル。

シェアリングモビリティ
シェアリングエコノミーのうち、シェアサイクル、カーシェアなどの移動手段に関するサービスのこと。

市街地再開発事業
まちづくりを考えるとき、一軒一軒が個別に建て替えをするのではなく、複数の土地をまとめて一体的に建て替える方法があり、その代表的なものとして、都市再開発法に基づく「市街地再開発事業」がある。
市街地再開発事業は、共同ビル、道路、広場などの整備を同時に行うものであり、国・県・市の補助を受けることができる。
本市では、追浜、横須賀中央等で事業が行われている。

自然林保全制度
市内に残る貴重な自然林を、土地所有者の方に持ち続けていただきながら保全することを目的とした市独自の制度。規模や所在地域などにより保全林や特別緑地保全地区など他制度では保全の対象外となってしまう自然林を対象としている。

シナジー
事業間の相乗効果のこと。

首都圏近郊緑地保全区域、特別緑地保全地区
国土交通大臣は、近郊緑地のうち、無秩序な市街地化のおそれが大であり、かつ、これを保全することによつて得られる首都及びその周辺の地域の住民の健全な心身の保持及び増進又はこれらの地域における公害若しくは災害の防止の効果が著しい区域を保全区域に指定することができる。
特別緑地保全地区は、都市計画に定める地域地区の一つで、都市における枢要な自然的環境となる緑地において、建築行為など一定の行為を許可制とし、現状凍結的に保全することができる。
本市では、衣笠山から大楠山一帯と武山一帯が首都圏近郊緑地保全区域が指定されており、それぞれの一部に特別緑地保全地区が定められている。

ストック
蓄え、資源のこと。

ステークホルダー
組織や活動において関わりや影響があり、利害関係のある人・組織のこと。

スマートインターチェンジ
高速道路の本線やサービスエリア、パーキングエリア、バスストップから高速道路の本線やサービスエリア、パーキングエリア、バスストップから乗り降りができるように設置されるインターチェンジであり、通行可能な車両（料金の支払い方法）を、ＥＴＣを搭載した車両に限定しているインターチェンジのこと。

生活圏
本庁及び各行政センターが所管する地域を市内 10 区分しており、さらに西行政センター管区は広大であることから３つの中学校区で区切った計 12 地区を生活圏と捉えている。

生産緑地
市街化区域内にある農地等で、公園緑地等と同等の機能を有する敷地に適しており、かつ農林漁業の継続が可能であって、その土地面積が 300m2 以上であるものを、計画的に保全することを目的として指定するもの。

生態系インフラストラクチャー
人工的な緑地／水域などによるインフラストラクチャーを除き、生態系（自然・半自然環境）を活かすもののみと指すものとして定義。

た行

地区計画
地区計画とは、地区の課題や特徴を踏まえ、住民と市が連携しながら、地区の目指すべき将来像を設定し、その実現に向けて都市計画に位置づけて「まちづくり」を進めていく手法であり、都市計画で定められた内容を補完するものであり、都市計画の決定手続きにより市が決定する。
本市では、昭和 63 年に太田和地区で決定したのが最初であり、その後、様々な地区で活用されており、令和６年４月現在で 53 ヵ所、812.5ha で決定している。

低未利用地
居住や業務などの用途で利用されていない、又は周辺地域に比べて利用程度が著しく劣っている土地のこと。

都市アセット
都市の施設・インフラの既存ストックのうち地域の資源として存在しているもの。

都市計画道路
都市計画区域内で主要な道路として都市計画で定められた道路のこと。自動車専用道路、幹線街路、区画街路、特殊街路がある。

な行

二拠点居住
主な生活拠点とは別の特定の地域に生活拠点を設ける暮らし方。２つの拠点を持ちながら生活すること。定期的に地方でのんびり過ごしたり、仕事をしたりする新しい暮らし方の１つ。

農業振興地域
市町村が将来的に農業上の利用を確保すべき土地として指定した区域で農地転用が禁止されている。

ノード
交通拠点。道路の特徴点。

は行

バスタ
鉄道やバス、タクシーなど、多様な交通モードがつながる集約型の公共交通ターミナルのこと。本市の追浜駅前においては、えき・まち・みちが一体となった空間の官民連携による整備を予定しており、分散するバス・タクシー乗降場の集約による駅周辺の混雑緩和･交通円滑化、回遊性の向上、賑わい･魅力向上、防災機能の向上など、未来を見据えた駅前拠点を目指している。

風致地区
都市計画に定める地域地区のひとつで、都市の風致を維持するために定める地区。公園、庭園、寺院、神社などを中心としてみどり豊かな環境が残されている地区、良好な自然環境や歴史文化が残されている地区について、環境の保護のために指定されることが多い。
風致地区をみどり豊かでゆとりのある環境が維持するため、条例により建築物の高さ、建ぺい率などを規制している。
本市では、「塚山」「衣笠･大楠山」「浦賀半島」「武山」「荒崎」を指定している。

附置義務駐車場
条例により、一定規模以上の建築物の新築、増築、用途変更にあたり駐車施設の附置義務を規定している。

保安林
水源の涵養、土砂の崩壊その他の災害の防備、生活環境の保全･形成等、特定の公益目的を達成するため、農林水産大臣又は都道府県知事によって指定される森林。

ま行

マネジメント（Management）
組織やプロジェクトの運営や管理を行うための一連のプロセスや手法のこと。目標の設定、計画立案、実行、評価・改善といった一連の活動が含まれる。

マルチモーダル（Multimodal）
複数の手段を組み合わせること。交通分野のマルチモーダルは、複数の交通機関の連携によって、利用者のニーズに対応した効率的で良好な交通環境が提供されること。

みどり
横須賀市みどりの基本計画に習い、ひらがなで「みどり」と表現する場合は「樹木･草花などの植物」「樹林地・草地・水辺地・岩石地・農地などに 類する土地が、単独もしくは一体となって良好な自然環境や自然的景観を形成しているオープンスペース」「公園･広場・街路樹・民有地の庭」など幅広いものを対象とする。

水
「みどり」に包含されるもので、河川、海辺（自然海岸）、ため池など幅広いものが該当する。

モータリゼーション
自動車産業の発展に伴い、クルマを利用することが社会的に一般化した状態のこと。

モーダルコネクト
交通モード間接続。住民の日常生活や経済活動を支える重要な基盤である道路ネットワークと多様な交通モードを連携、強化し、利用者が交通を選択しやすい環境を作ること。

モビリティ（Mobility）
「可動性」や「移動性」「流動性」「機動性」などを意味する。人々の自由な移動と、これを支える多様な移動の仕組みを含む幅広い使われ方をする。

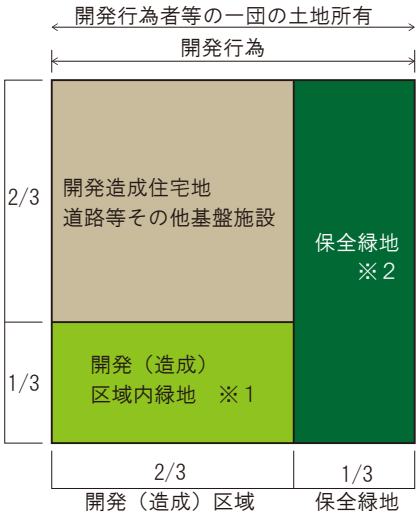
モビリティシェアリング
鉄道やバスを降りてから目的地までの区間やまちなかの回遊の際に、自転車・電動キックボードなど用途に応じて様々なモビリティを自由度高く利用できるサービス。

や行

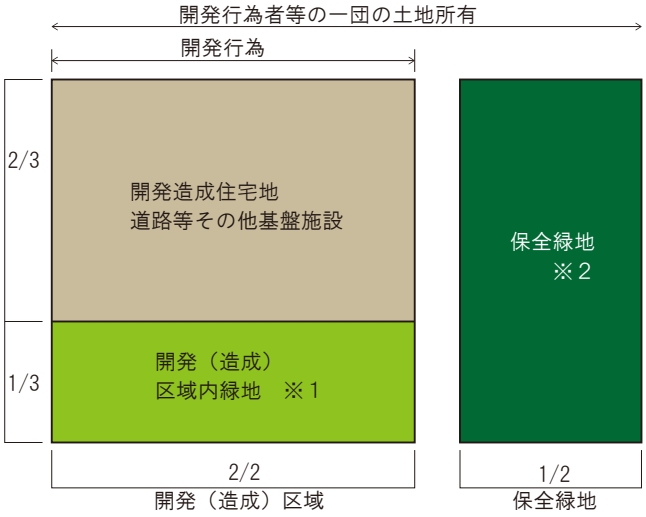
用途地域
都市計画に定める地域地区のひとつで、土地利用の混在を防ぎ、市街地の環境を維持増進することを目的として地域を分けたもの。住居、商業、工業など市街地の大枠としての土地利用を定めるもので 13 種類ある。本市では 13 種類のうち 11 種類を指定している。

横須賀型みどりの保全ガイドライン
本市では、保留フレームを設定して市街化調整区域から市街化区域への編入を行った上で開発を行う場合などに、土地利用調整関連条例に基づき、区域に対して一定割合の緑地を保全するように誘導している。

○一定割合を 1/3 とした場合



○一定割合を 1/3 とし、開発行為区域外に保全緑地



※1「開発区域内緑地」とは公園、緑地、緑道、各施設内の樹木･花･芝地及び道路の植栽帯を示す。整備・保全の方策としては、公園緑地の都市計画決定、緑地広場の地区計画への位置づけ等が考えられる。

※2「保全緑地」とは、質の高い安定した一団の自然緑地を基本とする。保全の方策としては、都市公園緑地としての用地提供・移管、緑地保全地区等が考えられる。

ら行

リジェネラティブ（Regenerative）
自然環境が本来持つ生成力を取り戻すことで、再生につなげていく考え方。

リダンダンシー（redundancy）
「冗長性」、「余剰」を意味する英語であり、国土計画上では、自然災害等による障害発生時に、一部の区間の途絶や一部施設の破壊が全体の機能不全につながらないように、予め交通ネットワークやライフライン施設を多重化したり、予備の手段が用意されている様な性質を示す。

リノベーション
現状のものに対して改良工事を行うことで、機能や性能を高め、既存のものより価値を高めることを指す。

リモートワーク
情報通信技術を活用した、場所や時間にとらわれない柔軟な働き方のこと。自宅等での在宅勤務、移動中のモバイルワーク、サテライトオフィスやコワーキングスペースでのテレワークなど多様なワークスタイルがある。

レジリエント
レジリエンスとは「回復力」「弾性（しなやかさ）」を示す英単語であり、レジリエンスが高い状態を「レジリエント（である）」と表現する。

アルファベッド

DX
デジタルトランスフォーメーション（Degital Tranceformation）の略語で、データやデジタル技術を使って、顧客目線で新たな価値を創出していくことや、そのためにビジネスモデルや企業文化等の変革に取り組むこと。

ESG 投資
財務的な要素に加えて、非財務的な要素である環境（Environment）、社会（Social）、ガバナンス（Governance）を考慮して評価し、それらに配慮した経営を行う企業に投資すること。

GIS
ジオグラフィック・インフォメーション・システム（Geographic Information System）の略語で、地理的位置を手がかりに、位置に関する情報を持ったデータ（空間データ）を総合的に管理・加工し、視覚的に表示し、高度な分析や迅速な判断を可能にする技術のこと。地理情報システム。

GX
グリーン・トランスフォーメーション（Green Transformation）の略語で、化石燃料をできるだけ使わずクリーンなエネルギーを活用していくための変革やその実現に向けた活動のこと。

HEMS
ホーム・エナジー・マネジメント・システム（Home Energy Management System）の略語で、家庭で使うエネルギーを効率的に使用するための管理システム。

ICT
インフォメーション・コミュニケーション・テクノロジー（Information and Communication Technology）の略語で、情報（information）や通信（communication）に関する技術の総称。

MaaS
モビリティ・アズ・ア・サービス（Mobility as a Service）の略で、１つの移動ニーズに対して複数の公共交通やそれ以外の移動サービスを最適に組み合わせて検索・予約・決済等を一括で行うサービス。

SDGｓ
持続可能な開発目標。

ZEB
ネット・ゼロ・エネルギー・ビルディング（Net Zero Energy Building）の略語で、建築計画の工夫による日射遮蔽・自然エネルギーの利用、高断熱化、高効率化によって大幅な省エネルギーを実現した上で、太陽光発電等によってエネルギーを創り、年間に消費するエネルギー量が大幅に削減されている最先端の建築物のこと。

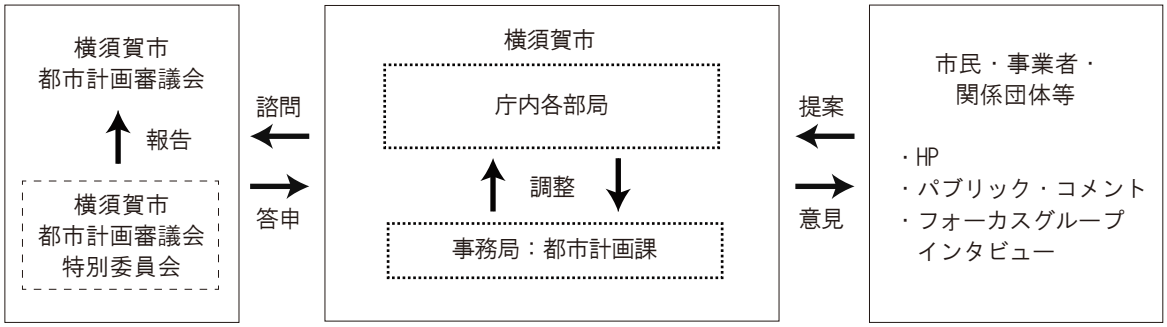
ZEH
ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス（Net Zero Energy House）の略語で、家庭で使用するエネルギーと、太陽光発電などで創るエネルギーをバランスして、1年間で消費するエネルギーの量を実質的にゼロ以下にする住宅のこと。

2 策定の経緯

（1）検討体制

計画の見直しにあたり、都市計画や交通、商業、農業などの学識経験者と市民、市議会議員で構成する都市計画審議会での審議を経ながら検討を進めました。計画の方向性や具体的な内容検討は、都市計画審議会特別委員会において行いました。

◆検討体制



◆横須賀市都市計画審議会、横須賀市都市計画審議会特別委員会 委員名簿

	委員長◎ 職務代理○	特別委員会 委員長◎ 委員○	氏　名	所　属
市　民		○	小原 信治	
			脇 千枝子	
学識経験者			安部 遼祐	横浜国立大学院准教授（R6.6～）
			亀井 貴嗣	神奈川県議会議員
			小菅 君明	横須賀市東部漁業協同組合代表理事組合長
			中村 文彦	東京大学大学院特任教授（～R6.5）
			長谷 善明	横須賀警察署長
			平松 廣司	横須賀商工会議所会頭
	○	○	松行 美帆子	横浜国立大学大学院教授
			三輪 律江	横浜市立大学教授
	◎	◎	村山 顕人	東京大学大学院教授
			龍崎 智	よこすか葉山農業協同組合代表理事組合長
市議会議員			石山 満	都市整備常任委員会副委員長（～R6.5）
			伊関 功滋	環境教育常任委員会委員長（～R6.5）
			大貫 次郎	環境教育常任委員会委員長（R6.6～）
			川本 伸	総務常任委員会委員長（～R6.5）
			西郷 宗範	民生常任委員会委員長（～R6.5）
			関沢 敏行	都市整備常任委員会副委員長（R6.6～）
			二見 英一	総務常任委員会委員長（R6.6～）
			堀 りょういち	民生常任委員会委員長（R6.6～）
			松岡 和行	都市整備常任委員会委員

（３）市民参加の記録

１）フォーカスグループインタビュー

特定分野のまちづくりに係わっている共通項を持つ市民等を対象に、分野に特化した具体的な意見把握を行うためにフォーカスグループインタビューを実施しました。

実施概要

実施日時：自然環境分野の専門家　　令和６年５月２０日（月）
よこすか都市景観協議会（第１回）　令和６年９月　９日（月）
よこすか都市景観協議会（第２回）　令和６年９月１１日（水）

議論内容：自然環境分野の専門家　「横須賀市の魅力とみどりについて」
よこすか都市景観協議会「地形や風景、暮らし等から見た横須賀市の魅力について」

主な意見：

自然環境分野の専門家

横須賀市の魅力	①全国的に見れば人口密度は高いが、自然と触れ合える場所が残っている。 ②人が生活するまちのすぐ隣に森があることは大きな特徴と言える。 ③東京から同距離の都市の中でも自然海岸・陸の自然環境・人のにぎわいが揃っている。 ④自然の箱庭のようにコンパクトにまとまっている。
自然環境を保全するエリアの特徴	①市街化区域の中でも、田浦泉町・田浦大作町、山中町や市域の西側や南側など、周辺にみどりが多くの残る地域では、自然に戻せる部分は戻し、みどりを守れると良い。 ②自然度が高く、土地利用をしない市街化区域は、市街化調整区域への編入もみどり保全の手法のひとつ。 ③自然海岸の植生に変化は見られないが、人間の利用は時代とともに変化しており、どこもオーバーユース気味。
目指すべき10年後20年後の姿	①みどりに囲まれ、土を踏んで生活できる環境を残したい。 ②海に囲まれ、緑地があるため、一次産業が維持されるとよい。 ③災害時に三浦半島内で何とかできる状態は重要。将来人口を見据え、オフグリッドに取組めると良い。
グリーンインフラを考えるヒント	①自然海岸は砂と水だけの環境ではなく、護岸に植物が残らないと虫などの生き物だけでなく、人間も近寄りにくい環境になってしまう。 ②治水（水害を防ぐこと）を考える場合、森林が出発点になるが、森から土砂が流れないと海岸は狭くなっていく。本市の地形断面とエコトーン（隣接する生物群集間の移行帯）をあわせて考えると、山と海のつながりを意識できる。 ③人がほぼ歩いていない歩道はアスファルト舗装である必要があるか。 ④コンクリート張りだと夏は夜まで暑いが、空き家が解体された空き地などに草地が戻ってくると心なしか夏の夜も涼しく心地よい空間になりえる。 ⑤まちをみどりに戻すといっても原生自然には戻らない。生物多様性の観点などからも里山的な環境が望ましい。

主な意見：
よこすか都市景観協議会

横須賀市 全体の魅力	・2つ以上の湾に面している都市は貴重である。 ・横須賀は、葉山、鎌倉とは違うブランド力を持っている。 ・横浜市は海を感じられる場所が限られるが、横須賀にはいくつもある印象だ。 ・横須賀は単なるベッドタウンというだけでなく、田舎の風景が残っていたり、猿島などの歴史的遺産が多いことも魅力である。 ・西部地域はどこに行っても魅力的な景観がある。 ・細い路地や階段が多いが、風情があって良い。 ・横須賀市の魅力は三浦半島の魅力だとも言える。三浦半島全体でまちを見るのも良い。
各地域の魅力	・かつて市営住宅であった月見台住宅やアーティスト村は、地域活性化のための良いモデルケースになると思う。 ・うみかぜ公園あたりから観音崎の景観は統一感があって良い。 ・丘陵地は不便だが下から見上げる景色や上から見下ろす景色は良い。 ・本町山中道路から見える汐入の夜景は魅力的。横須賀らしさがある。 ・谷戸の景観の良さは素晴らしく、坂をプラスに捉えることもできる。 ・谷戸はニュータウンに比べて不便だが、海とまちが一望できる点が魅力である。 ・平作川はボランティアによって綺麗になり、シマダイが群れるようになった。 ・衣笠の商店街は、他の郊外地域の商店街に比べシャッターも少なく元気である。 ・衣笠ほどお寺の多いまちはない。
計画案 について	・都市計画マスタープランが「横須賀市に住みたい」と思わせる計画であると良い。 ＜都市づくりの方針 土地利用＞ ・マンションの建替は緊急性が高い課題である。 ・附置義務駐車場の緩和は、特に区画の小さい土地での賑わいづくりに有効である。 ・追浜・久里浜・横須賀中央は、都市計画マスタープランを契機として、まちづくりビジョンを作っていくと良い。 ・地域拠点は「整備」中心のまちづくりとしていないところが良い。 ＜都市づくりの方針 インフラ＞ ・太陽光パネルが乱立している風景は良い景観だとはいえない。 ＜都市づくりの方針 交通政策＞ ・海運は移動動線に含められるため、港湾施設も多重性（リダンダンシー）を考えるときに大切。 ・サイクリングロードについても考えてほしい。 ・観光バスの停車場所が少ない。 ・今後、公共交通で賄えない部分やシニアカーの増加が想定されるため、道路整備は必要だ。
アクション プランについて	・アクションプランを策定し、変化する時代の流れに対応できる仕組みはとても良い。 ・定期的にアクションプラン等の計画の進捗管理と啓発をしたほうが良い。 ・計画ありきではなく、地域の声が出てから進める形は良い。 ・住民の意見を吸い上げる場があると、まちを見守ることができる。 ・観光・公園・景観は分野を跨ぐと考えが共有されていないため、アクションプランの使い方を周知することで、庁内各課の取組に横串をさしてほしい。市役所内の縦割りをアクションプランで繋いでほしい。 ・アクションプランでフレキシブルに動いてくれることを期待している。

2）パブリック・コメント手続

本計画（案）の段階で、市民の皆様からのご意見等を募集しました。

意見募集期間　：　令和６年（2024 年）12 月 10 日（火）～令和７年（2025 年）１月７日（火）

意見の提出　　：　提出者数　１人　　意見数　17 件

意見の提出方法：直接持参　０人、郵送　１人、ファックス　０人、電子メール　０人、合計　１人

意見の内訳　　：

項　目	件　数
序章　　都市計画マスタープランとは	0
第１章　都市づくりの目標・将来都市構造	9
第２章　都市づくりの方針	0
2-1　土地利用	0
2-2　インフラ	0
2-3　交通政策	0
第３章　アクションプラン	0
その他	8
合　計	17

3　本市の現況

（1）位置等

1）位置

本市は、神奈川県の南東、三浦半島の中央部に位置しており、東京から 50km 圏内、横浜から 20km 圏内に含まれています。

東側は東京湾、西側は相模湾に面しており、横浜市、逗子市、葉山町、三浦市と接しています。

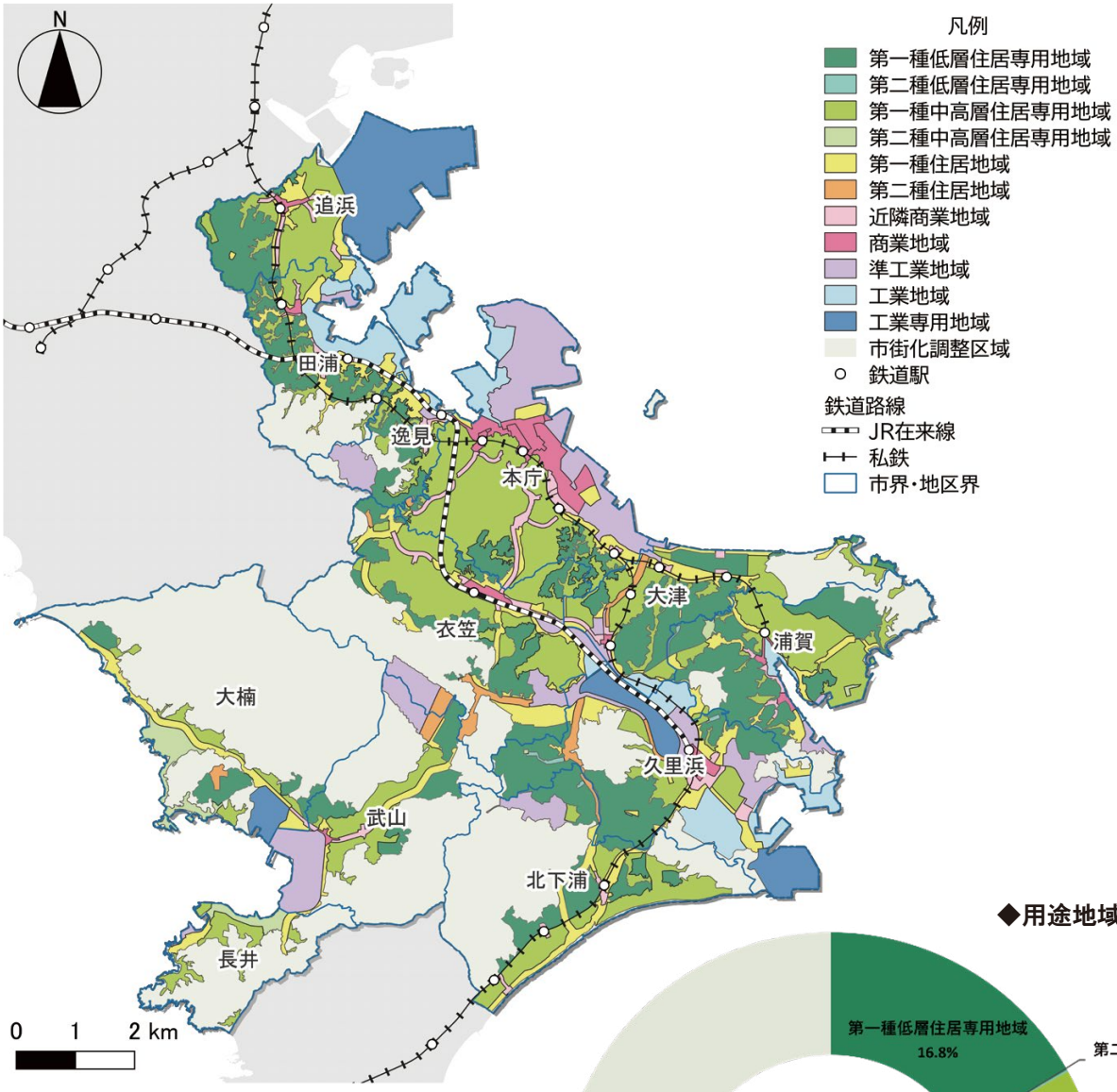
◆位置

出典：横須賀立地適正化計画

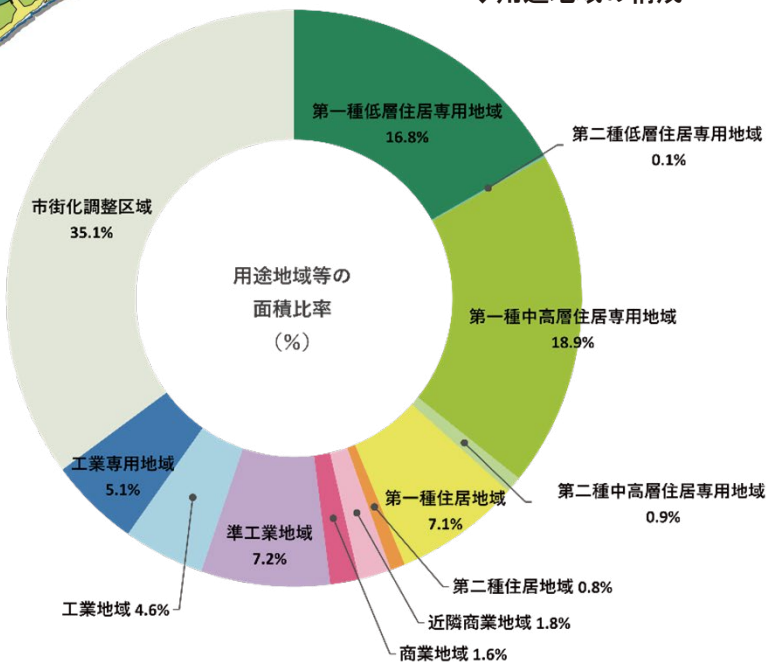
２）区域区分、用途地域

用途地域は市域全体の約 65%を占めており、そのうち第一種中高層住居専用地域が 18.9%と最も多く、次いで第一種低層住宅専用地域が 16.8%、準工業地域が 7.2%になります。

◆用途地域



◆用途地域の構成



出典：都市計画基礎調査（令和２年度）

（2）人口

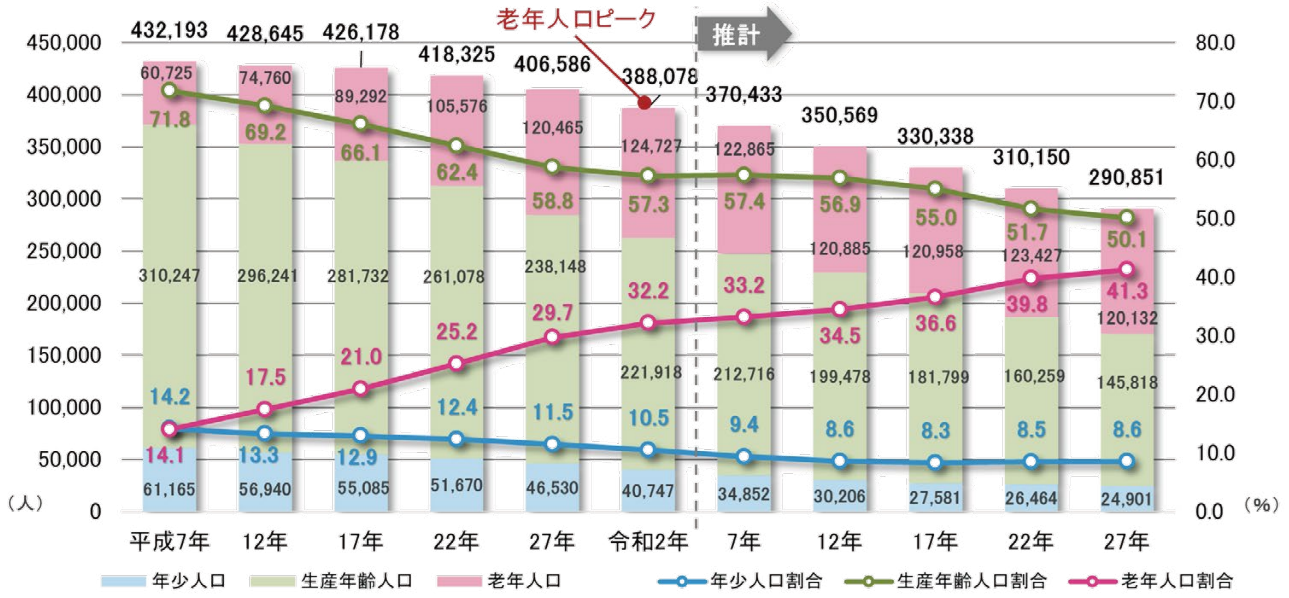
1）総人口

国勢調査によると、本市の総人口は 1995 年（平成 7 年）をピークに徐々に減少し続ける見込みです。

国立社会保障・人口問題研究所の推計によると、将来的にも減少傾向の見込みであり、計画策定から約 20 年後の 2045 年（令和 27 年）の総人口は 290, 851 人となる見込みです。

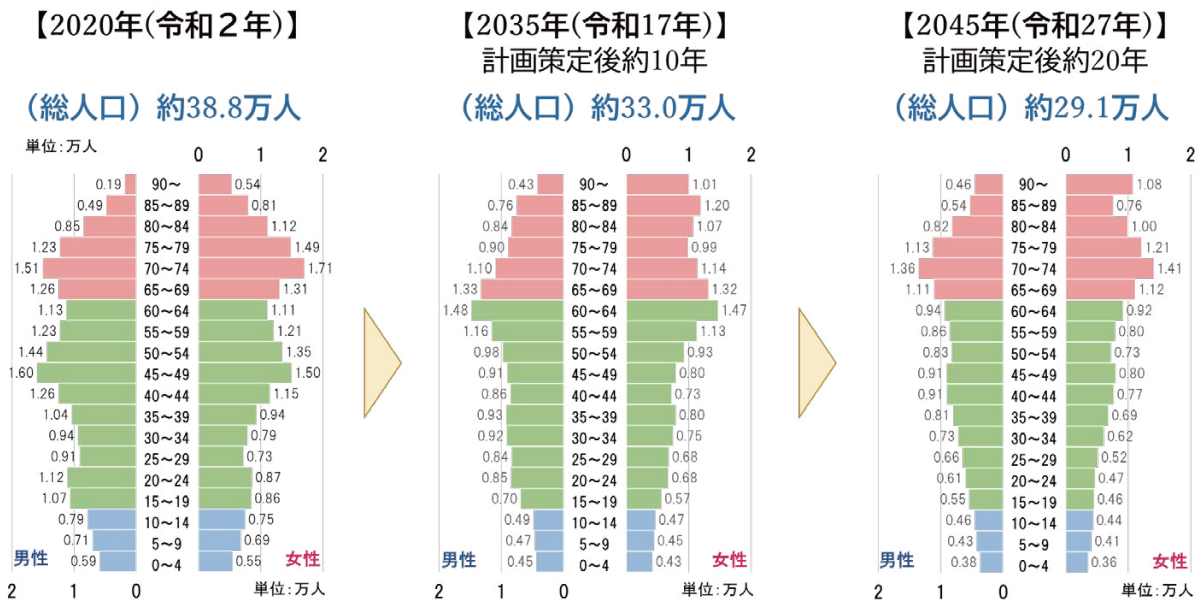
今後の推計を年齢区分別に見ると、15 歳未満の年少人口割合と 15 ～ 64 歳の生産年齢人口割合は緩やかに減少する見込みです。一方で、65 歳以上の老年人口数は減少しますが、老年人口割合は一貫して増加し、令和 27 年（2045 年）には 41. 3%となる見込みです。

◆全市的な人口推移（年齢３区分人口の推移）



出典：令和２年までは国勢調査、令和７年以降は国立社会保障・人口問題研究所（以降「社人研」）推計
※総人口は年齢不詳含む。実績の人口構成別割合は年齢不詳人口を除いて算出

◆全市的な人口推移（人口ピラミッド）



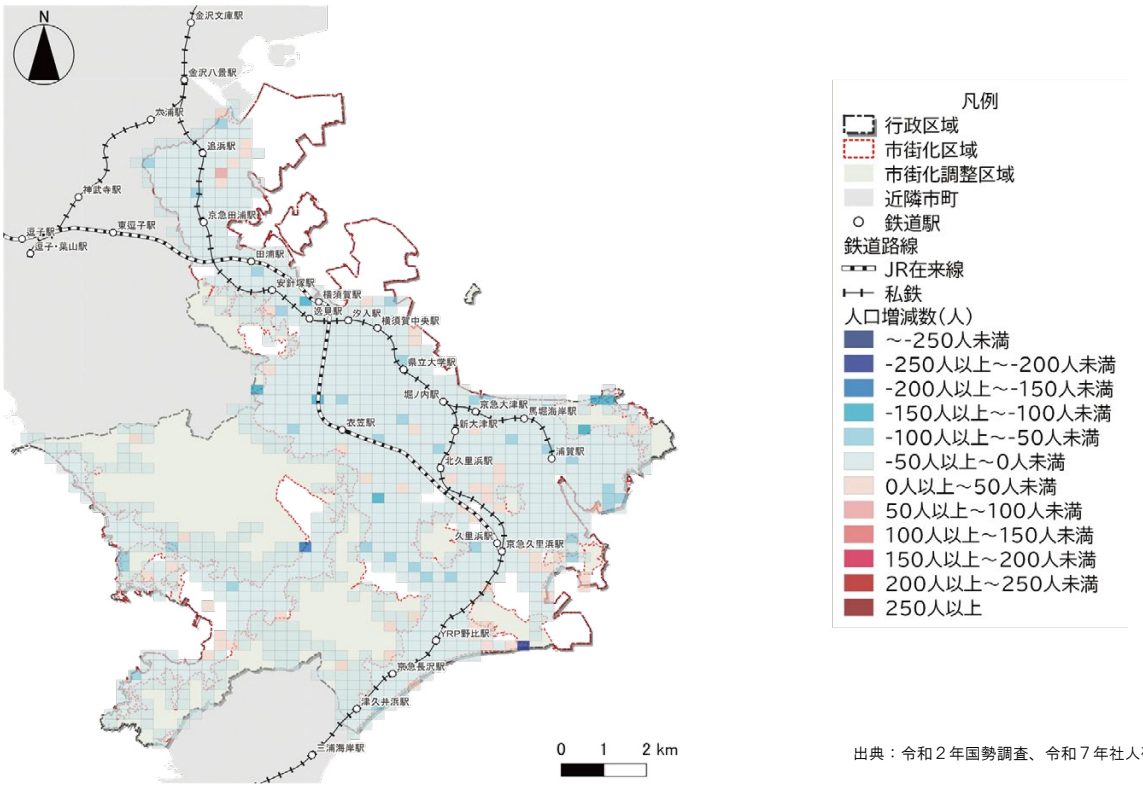
出典：令和２年国勢調査、令和17・27年社人研推計

２）人口増減

2020 年（令和２年）～ 2025 年（令和７年）の人口増減数は、大規模集合住宅が立地している平成町や一団の開発がされている追浜駅東側などでは増加が見込まれる箇所があるものの、全市的に -50 人以上 0 人未満の割合が大半を占めています。

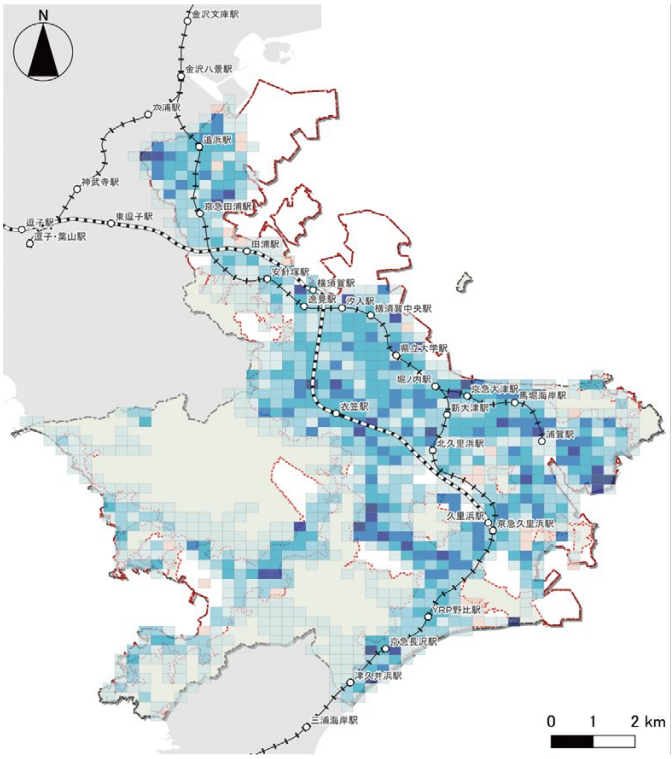
2025 年（令和７年）～ 2045 年（令和 27 年）の人口増減数も、平成町や追浜駅東側などでは増加が見込まれる箇所があるものの、全市的に大幅な人口減少が見込まれます。

◆2020 年（令和２年）～ 2025 年（令和７年）の人口増減数



出典：令和２年国勢調査、令和７年社人研推計

◆2020 年（令和２年）～ 2025 年（令和７年）の人口増減数



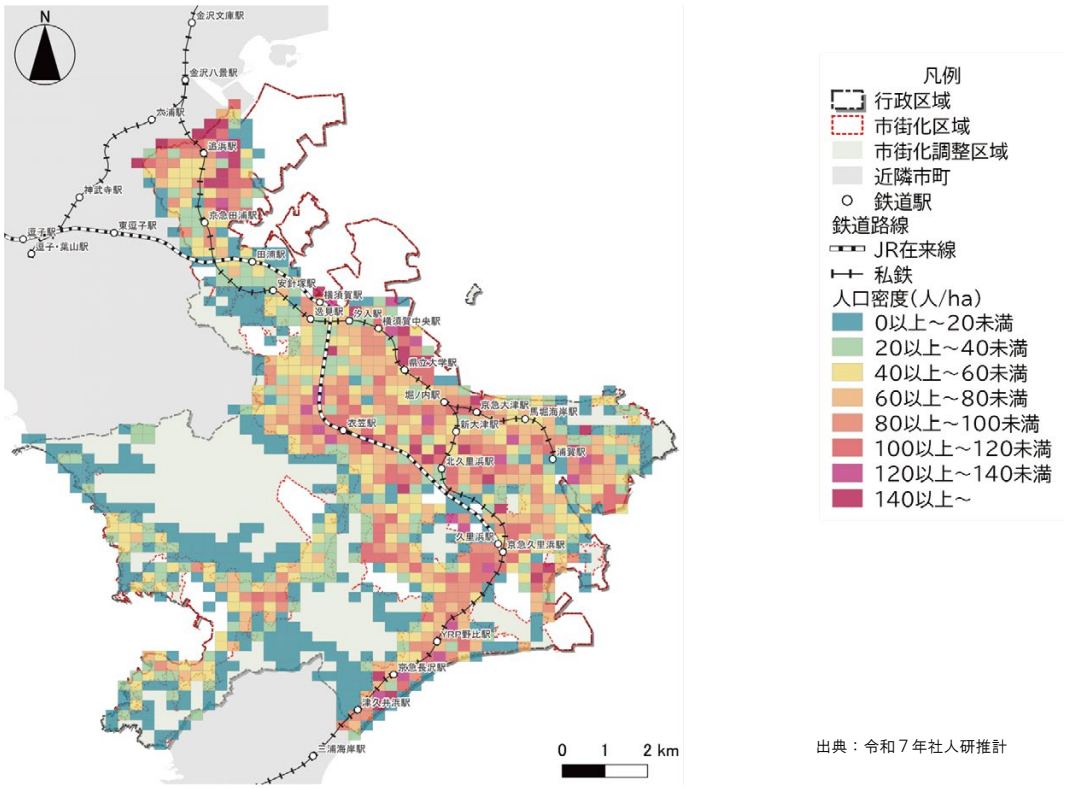
出典：令和７・27年社人研推計

3）人口密度

令和７年（2025 年）時点では、全市的に住宅用地の基本とする人口密度である 60 人 /ha の割合を大半が占めている中で、駅周辺では 100 人 /ha 以上の高密度を示す箇所も見られます。

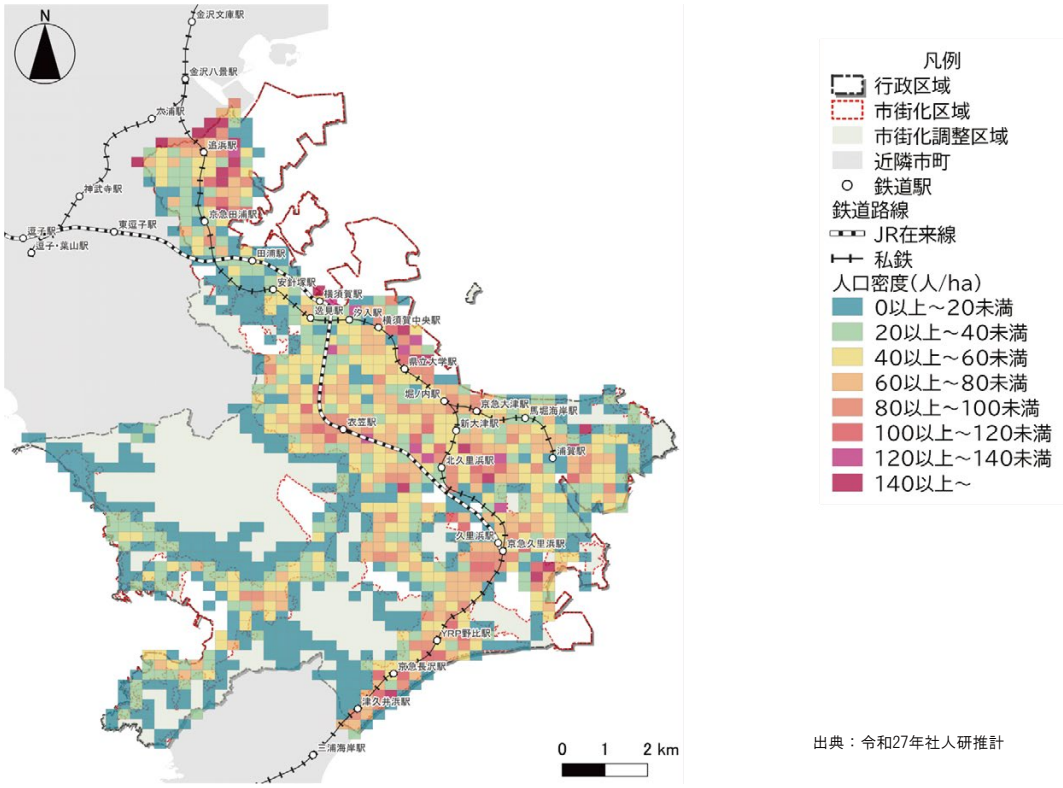
令和 27 年（2045 年）時点では、駅周辺を除き、60 人 /ha 未満を示す箇所や市街化区域の指定の目安とされる 40 人 /ha を下回る箇所が、令和７年（2025 年）時点よりも増加する見込みです。

◆2025 年（令和７年）の人口密度



出典：令和７年社人研推計

◆2045 年（令和 27 年）の人口密度

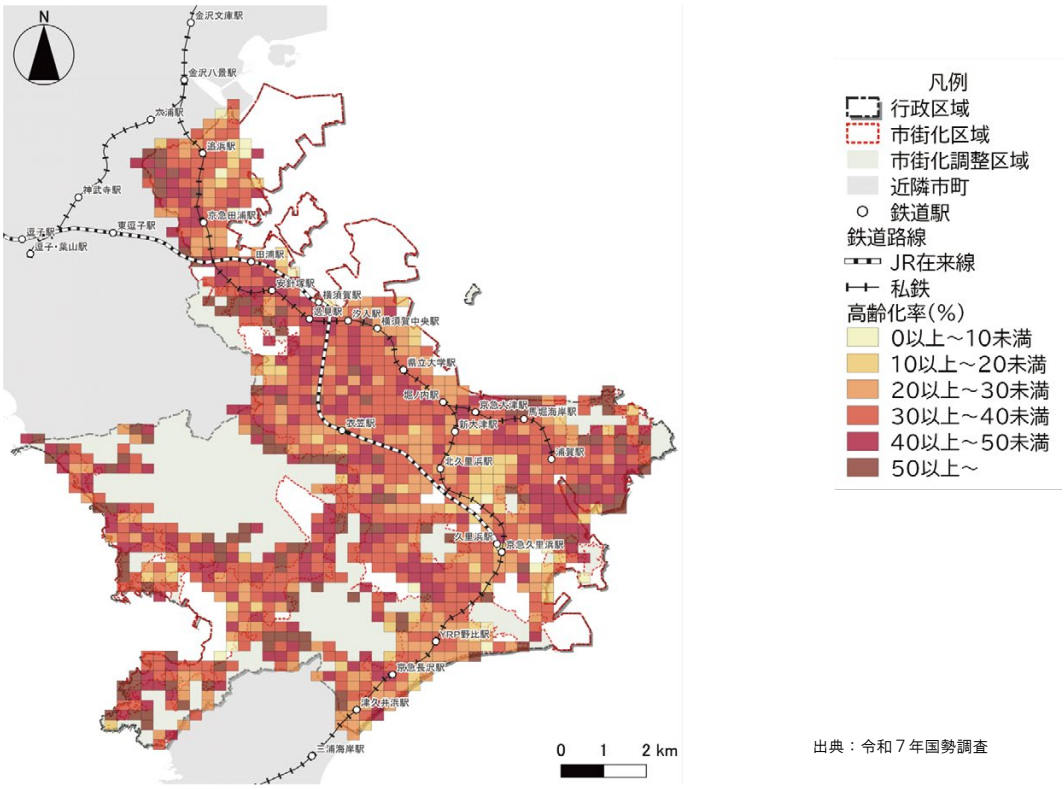


出典：令和27年社人研推計

4）高齢化率

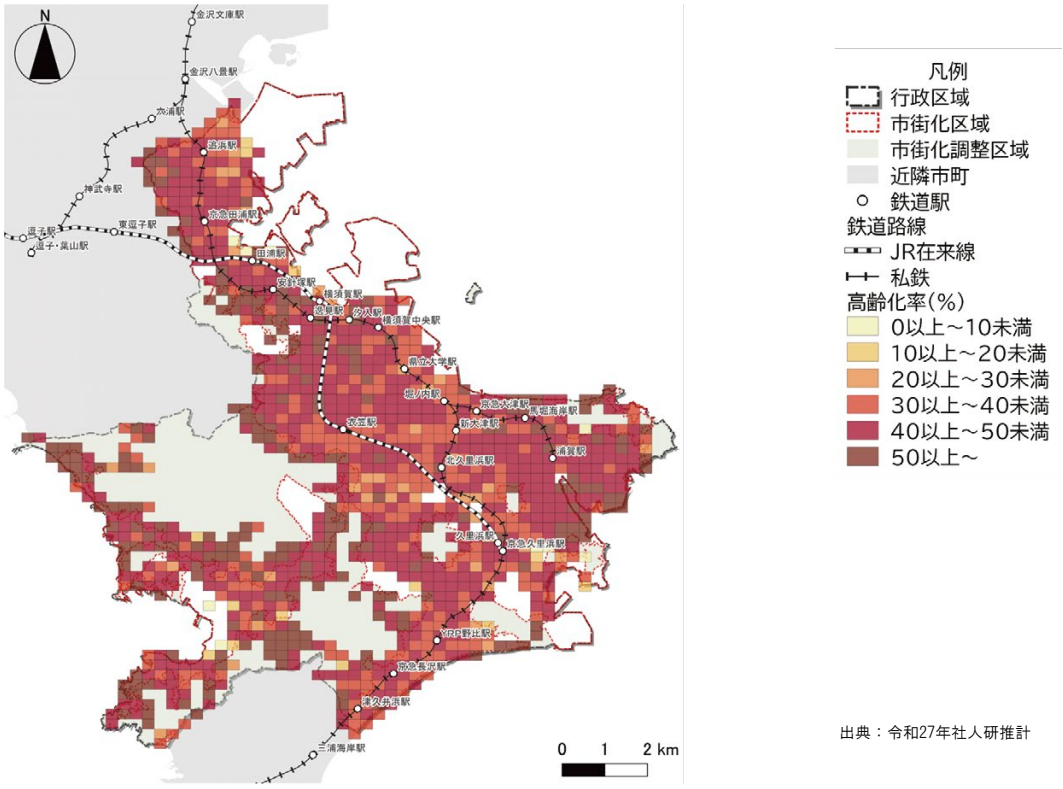
65 歳以上の人口である老年人口数は、2020 年（令和２年）に全市的なピークを迎え、今後減少していく見込みですが、65 歳以上の人口割合を示す高齢化率は全市的に年々増加する見込みであり、2045 年（令和 27 年）には大半の箇所で高い割合を示します。

◆2025 年（令和７年）の高齢化率



出典：令和７年国勢調査

◆2045 年（令和 27 年）の高齢化率



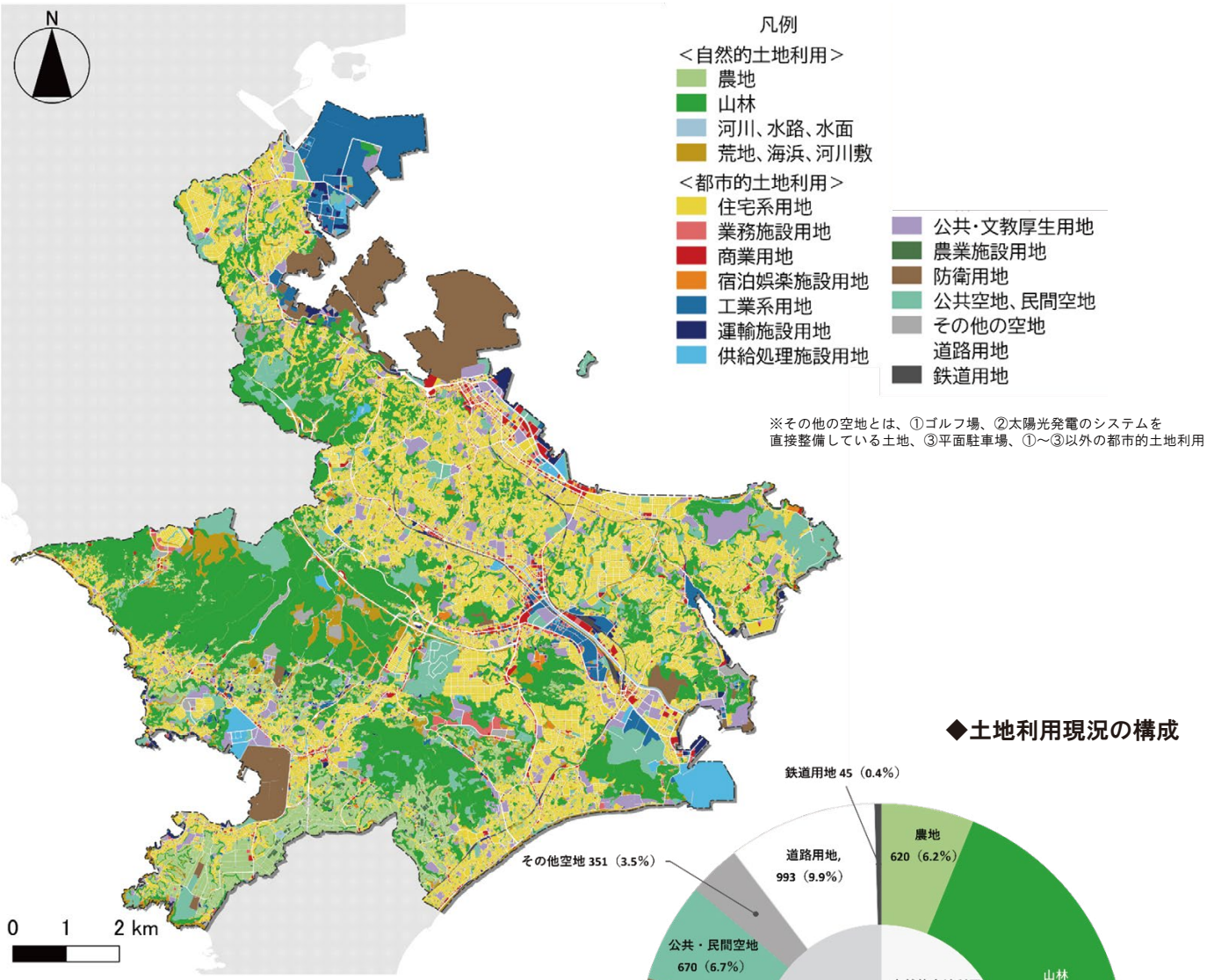
出典：令和27年社人研推計

（3）土地・建物利用

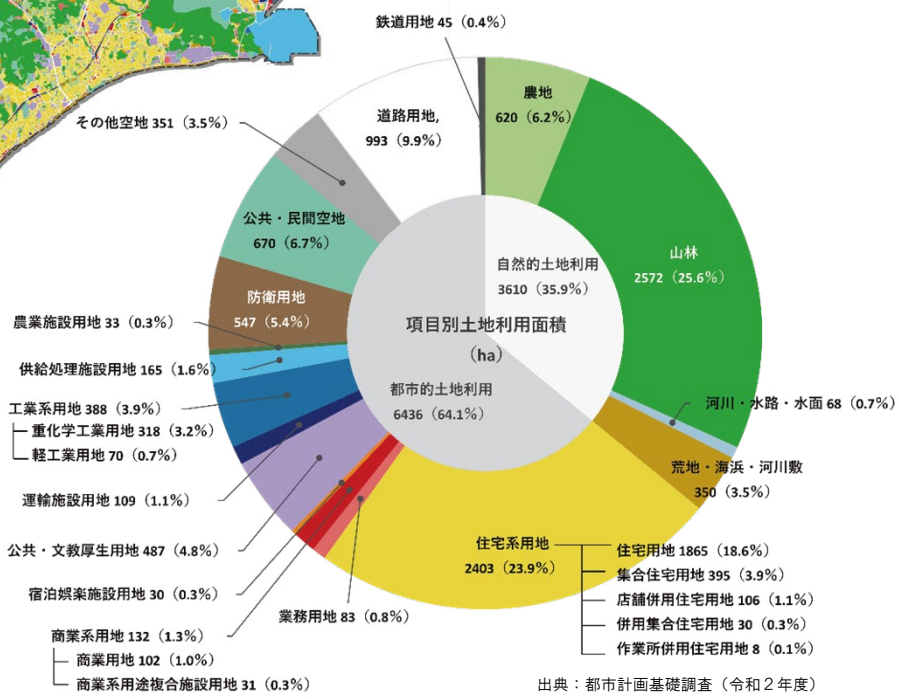
1）土地利用

市全体では住宅用地としての土地利用割合が最も多く、23.9%を占めています。次いで利用が多いのは山林25.6%、道路用地9.9%です。沿岸部を中心として、大規模な工業用地や防衛用地等が広がっています。商業系土地利用は、国道沿いや駅周辺等に広がっており、駅周辺は商業・業務・宿泊娯楽等の様々な商業系土地利用が集積しています。

◆土地利用現況



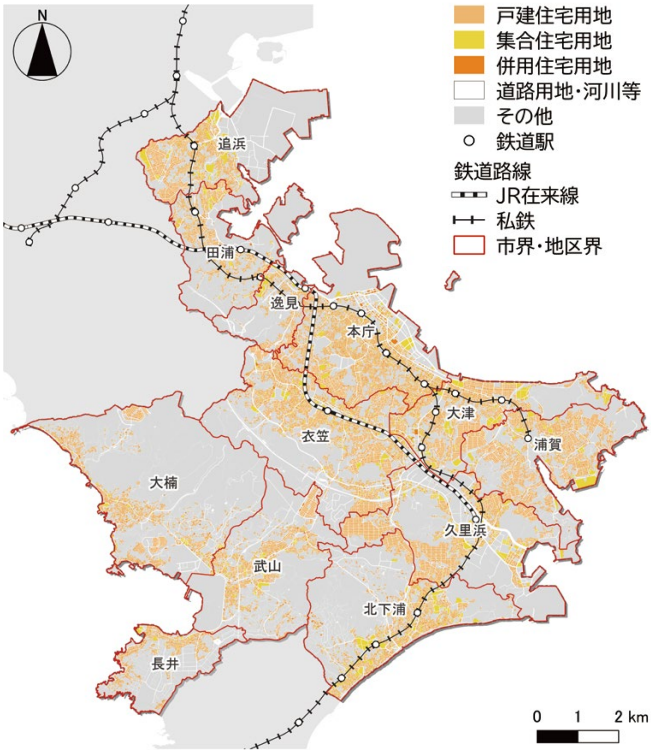
◆土地利用現況の構成



出典：都市計画基礎調査（令和２年度）

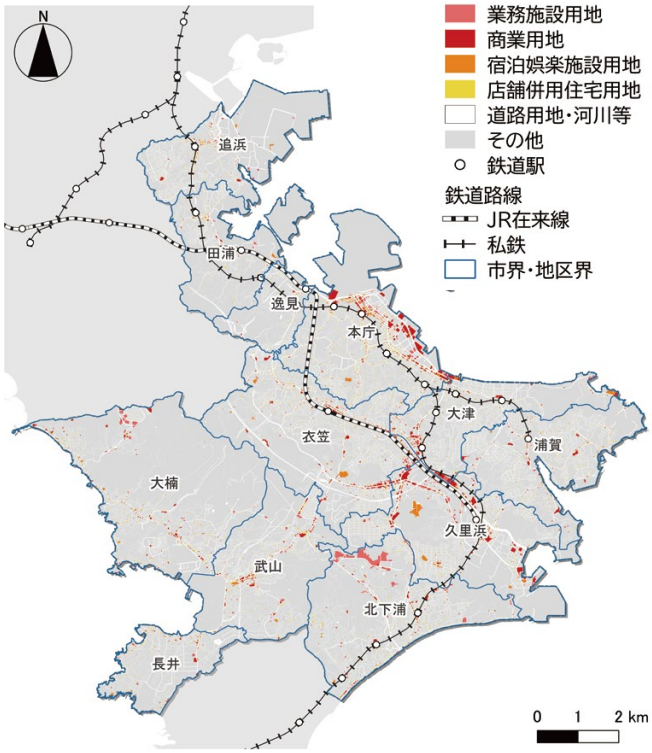
●類型別の土地利用現況

◆住宅系土地利用



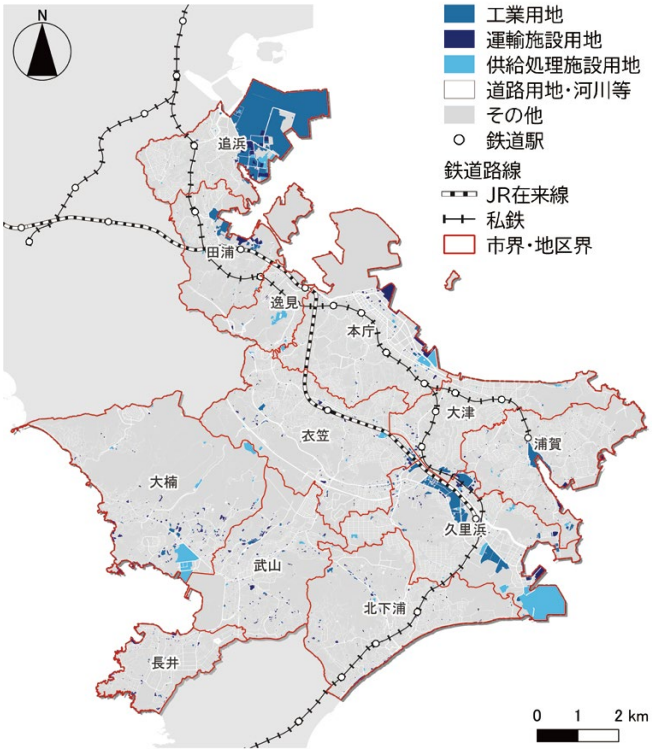
出典：都市計画基礎調査（令和２年度）

◆商業系土地利用



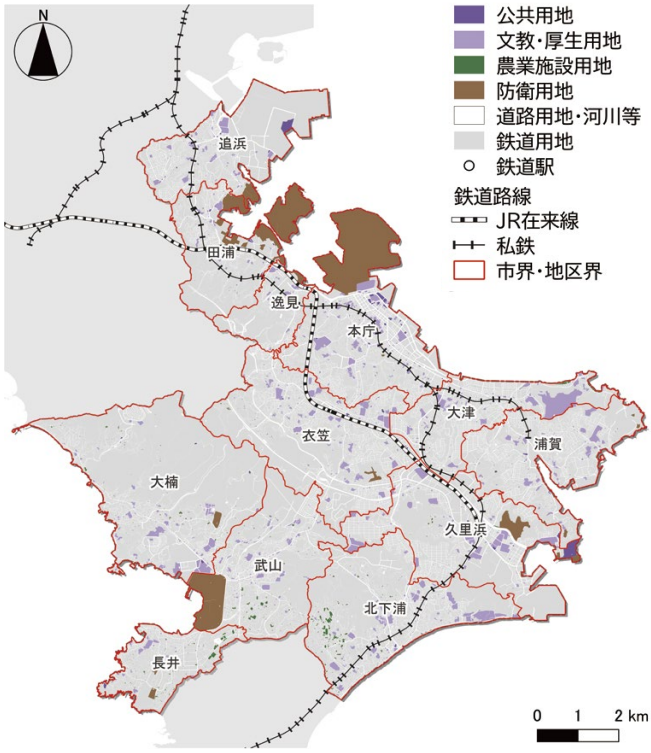
出典：都市計画基礎調査（令和２年度）

◆工業系土地利用



出典：都市計画基礎調査（令和２年度）

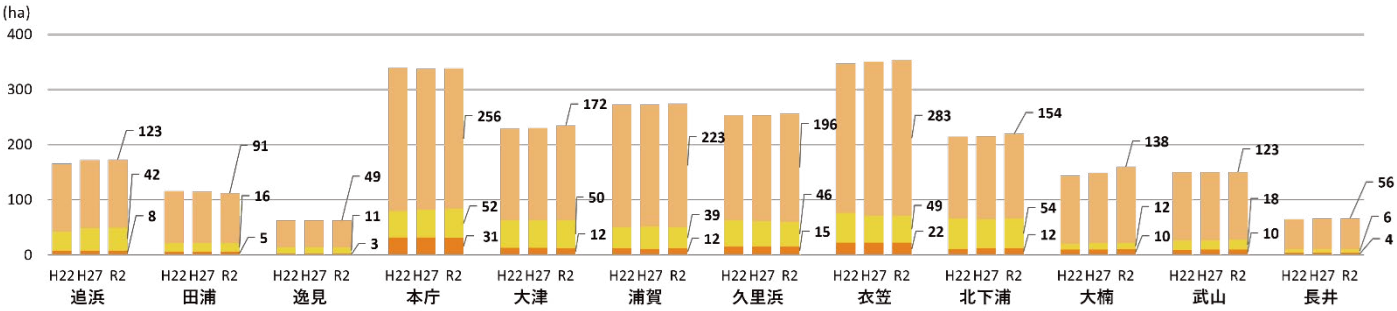
◆その他の建築用地



出典：都市計画基礎調査（令和２年度）

◆地域別住宅系土地利用面積

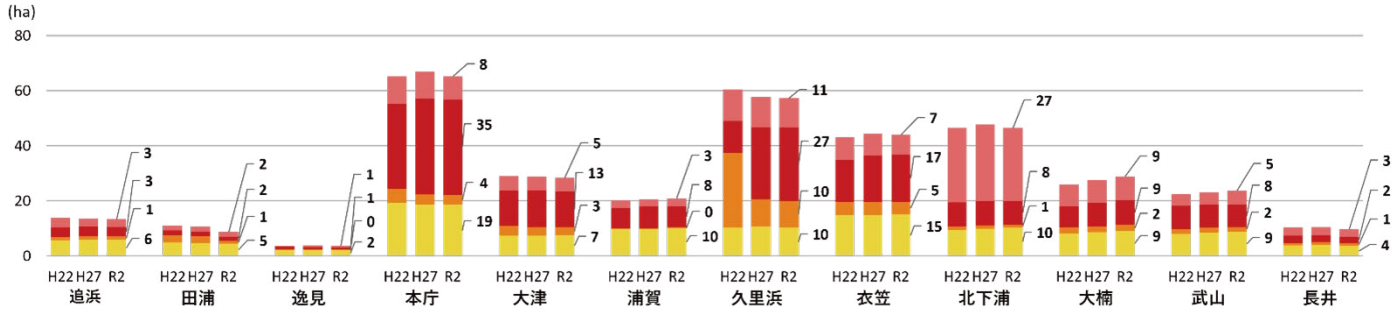
※グラフの数値は上から、■戸建住宅用地、■集合住宅用地、■併用住宅用地　の面積を示しています



※併用住宅用地：店舗併用住宅用地、店舗併用住宅用地、作業所併用住宅用地

◆地域別商業系土地利用面積

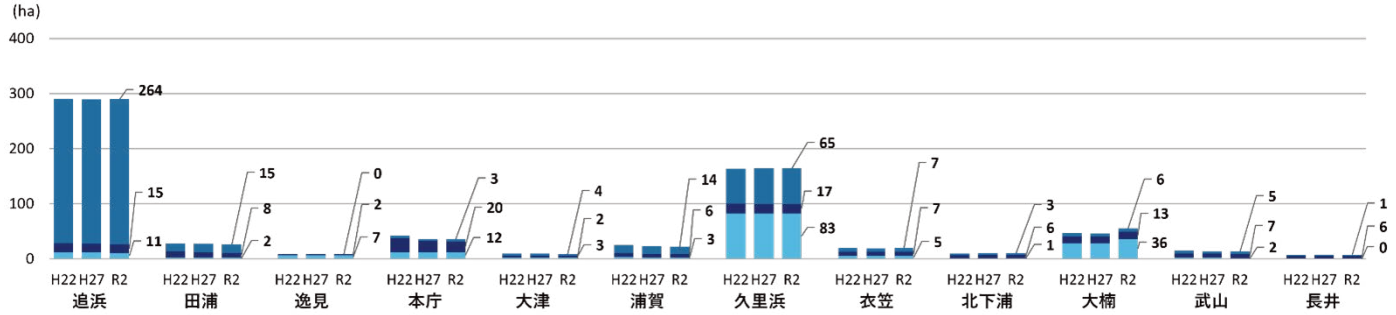
※グラフの数値は上から、■業務施設用地、■商業用地、■宿泊娯楽施設用地、■店舗併用住宅用地　の面積を示しています



出典：都市計画基礎調査（平成22年度、平成27年度、令和２年度）

◆地域別工業系土地利用面積

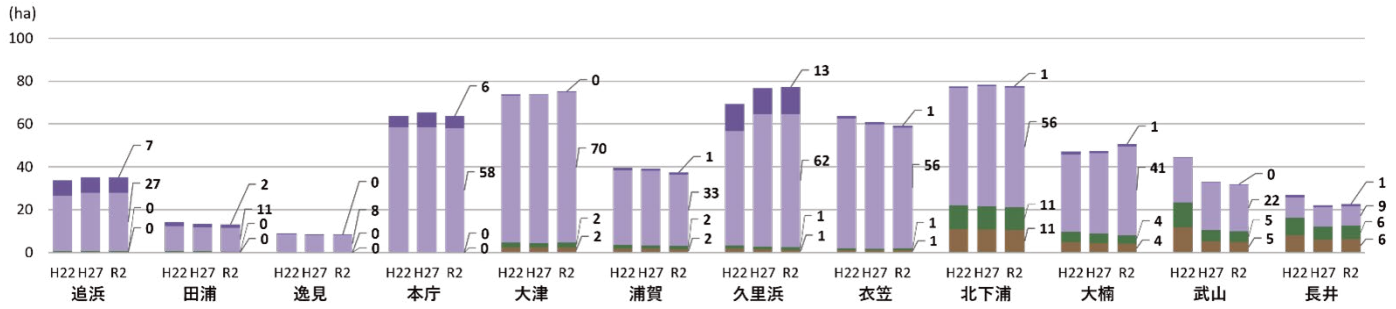
※グラフの数値は上から、■工業用地、■運輸施設用地、■供給処理施設用地　の面積を示しています



出典：都市計画基礎調査（平成22年度、平成27年度、令和２年度）

◆地域別その他の建築用地面積

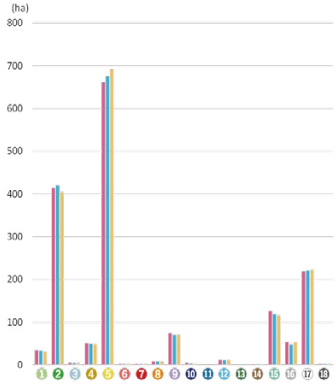
※グラフの数値は上から、■公共用地、■文教・厚生用地、■農業施設用地、■防衛用地　の面積を示しています



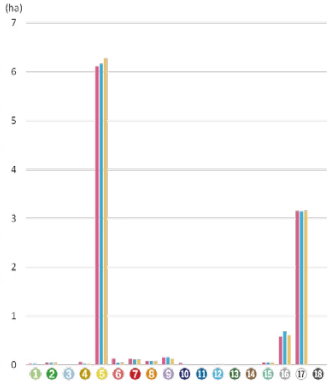
出典：都市計画基礎調査（平成22年度、平成27年度、令和２年度）

●用途地域等と土地利用の関係

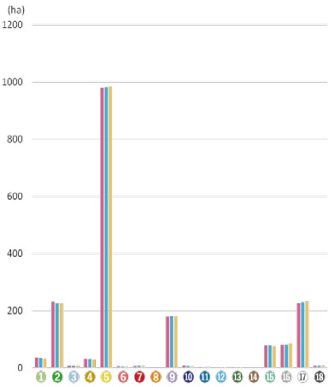
市街化区域　住居系用途地域



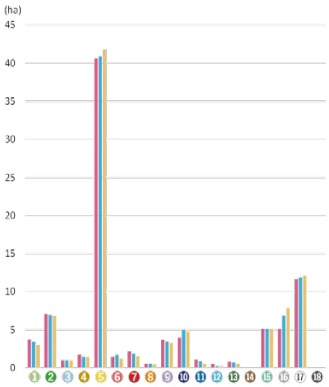
第一種低層住居専用地域



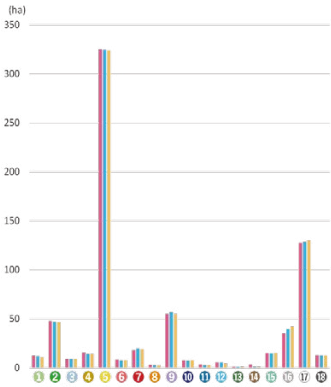
第二種低層住居専用地域



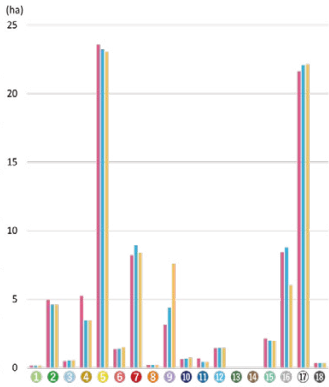
第一種中高層住居専用地域



第二種中高層住居専用地域

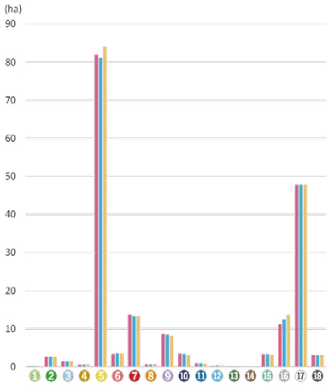


第一種住居地域

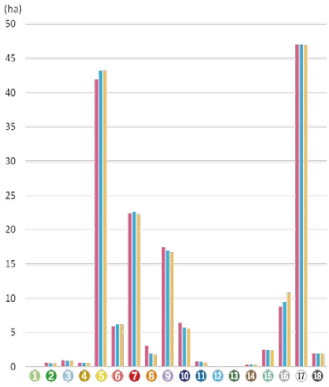


第二種住居地域

商業系用途地域

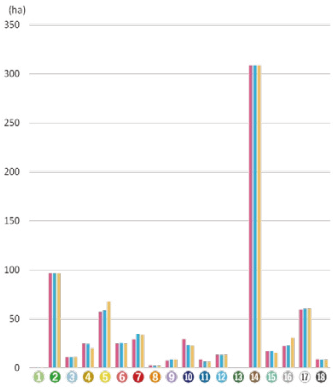


近隣商業地域

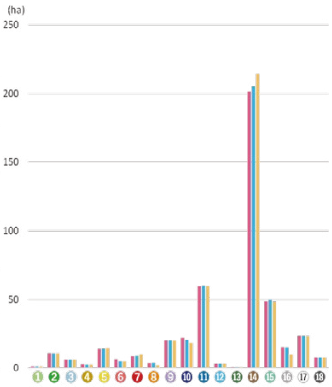


商業地域

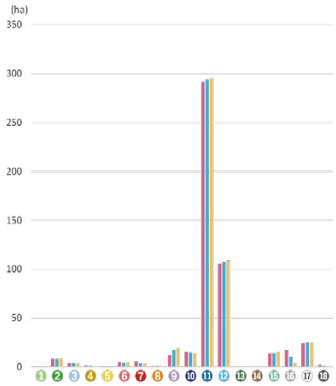
工業系用途地域



準工業地域

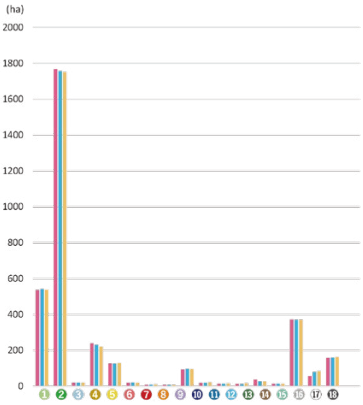


工業地域



工業専用地域

市街化調整区域



市街化調整区域

■平成22年度
■平成27年度
■令和2年度

土地利用

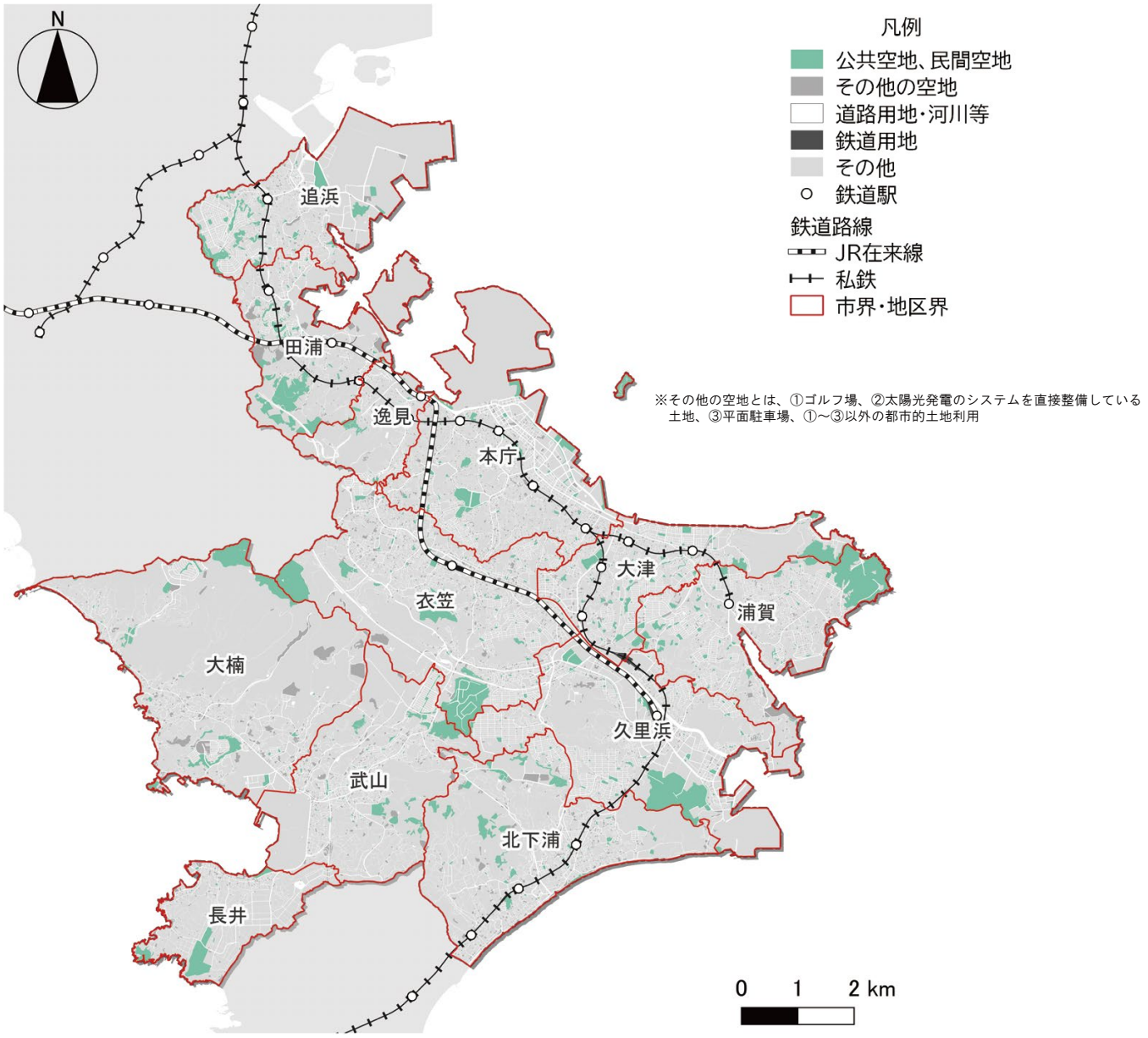
①農地	⑦商業用地	⑬農業施設用地
②山林	⑧宿泊娯楽施設用地	⑭防衛用地
③河川・水路・水面	⑨公共・文教・厚生用地	⑮公共・民間空地
④荒地・海浜・河川敷	⑩運輸施設用地	⑯その他の空地
⑤住宅系用地	⑪工業用地	⑰道路用地
⑥業務施設用地	⑫供給処理施設用地	⑱鉄道用地

出典：都市計画基礎調査（平成22年度、平成27年度、令和２年度）

2）土地利用（都市的空地）

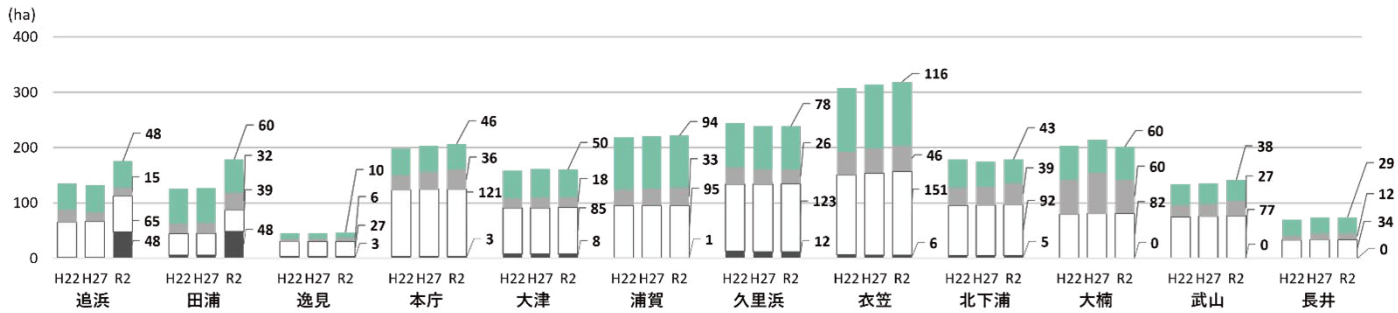
都市的空地（公共空地、民間空地、その他の空地）は、主に沿岸部や中央部の山林等の自然的土地利用が多い付近に分布しています。都市的空地のうち、公共空地・民間空地は大規模な公園・墓地等としての利用が多くなっています。その他の空地については、沿岸部の市街地における平面駐車場や、衣笠 IC 周辺や西部地域の山林等付近の太陽光発電としての利用が多くなっています。

◆土地利用現況（うち都市的空地）



◆地域別都市的土地利用面積

※グラフの数値は上から、■公共空地、民間空地、■その他の空地、□道路用地、■鉄道用地　の面積を示しています



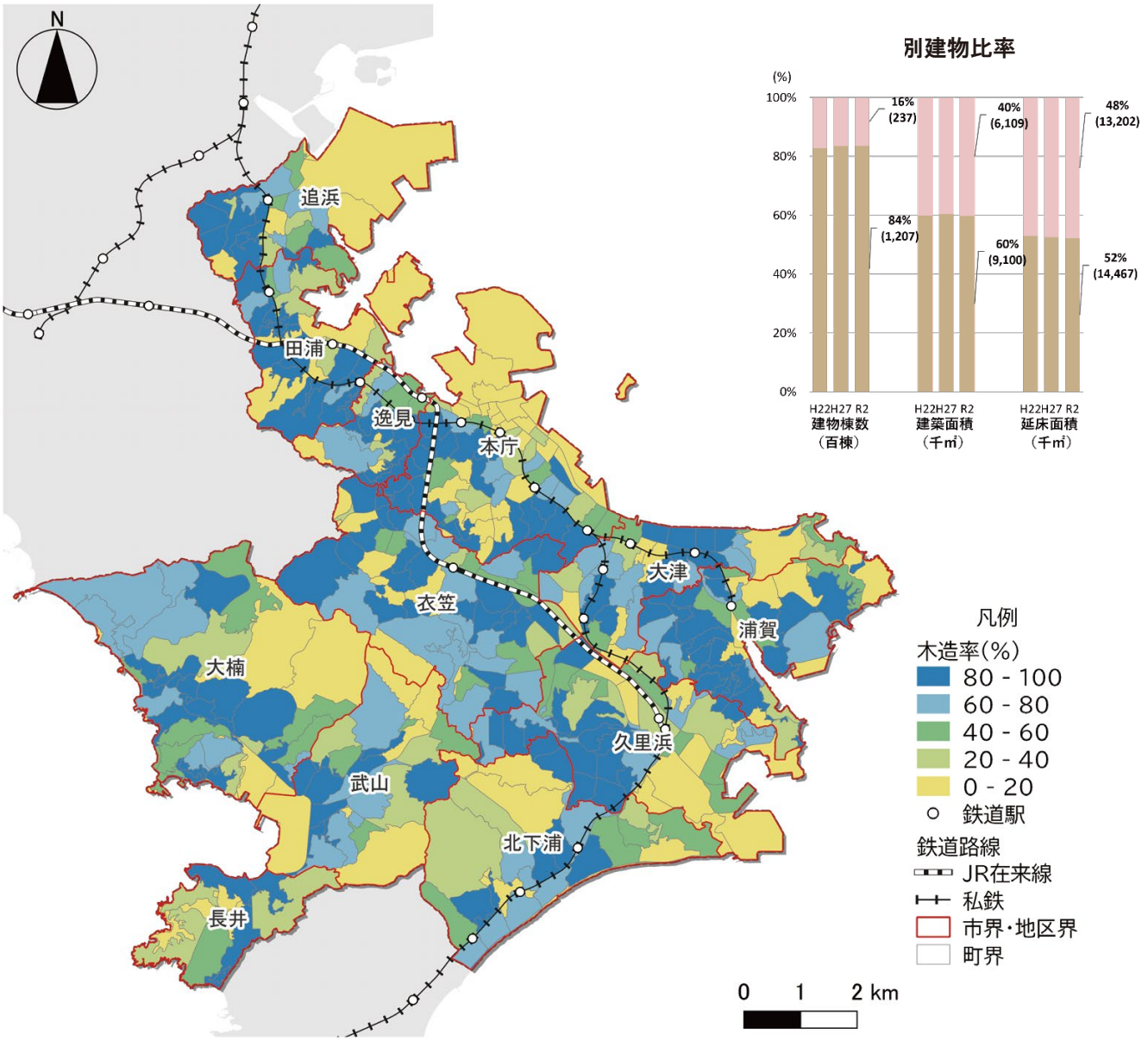
出典：都市計画基礎調査（平成22年度、平成27年度、令和２年度）

３）建物利用（構造）

市内の建物の状況を構造別に見ると、約半数が木造（※延べ床面積の割合）となっています。

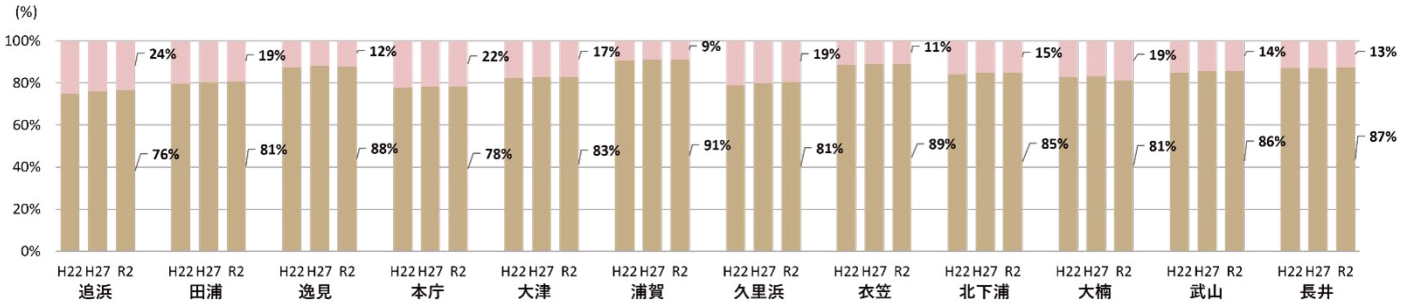
主に用途地域の低層住居専用地域が指定されている箇所において木造率が高く、商業系用途地域が指定されている箇所においては木造率が低くなっています。また、中高層住居専用地域が指定されている箇所の中でも、谷戸地域などについては木造率が高くなっています。

◆建物利用現況（木造率）



◆地域別構造別建物比率（延床面積ベース）

※グラフの数値は上から、■非木造、■木造　の割合を示しています



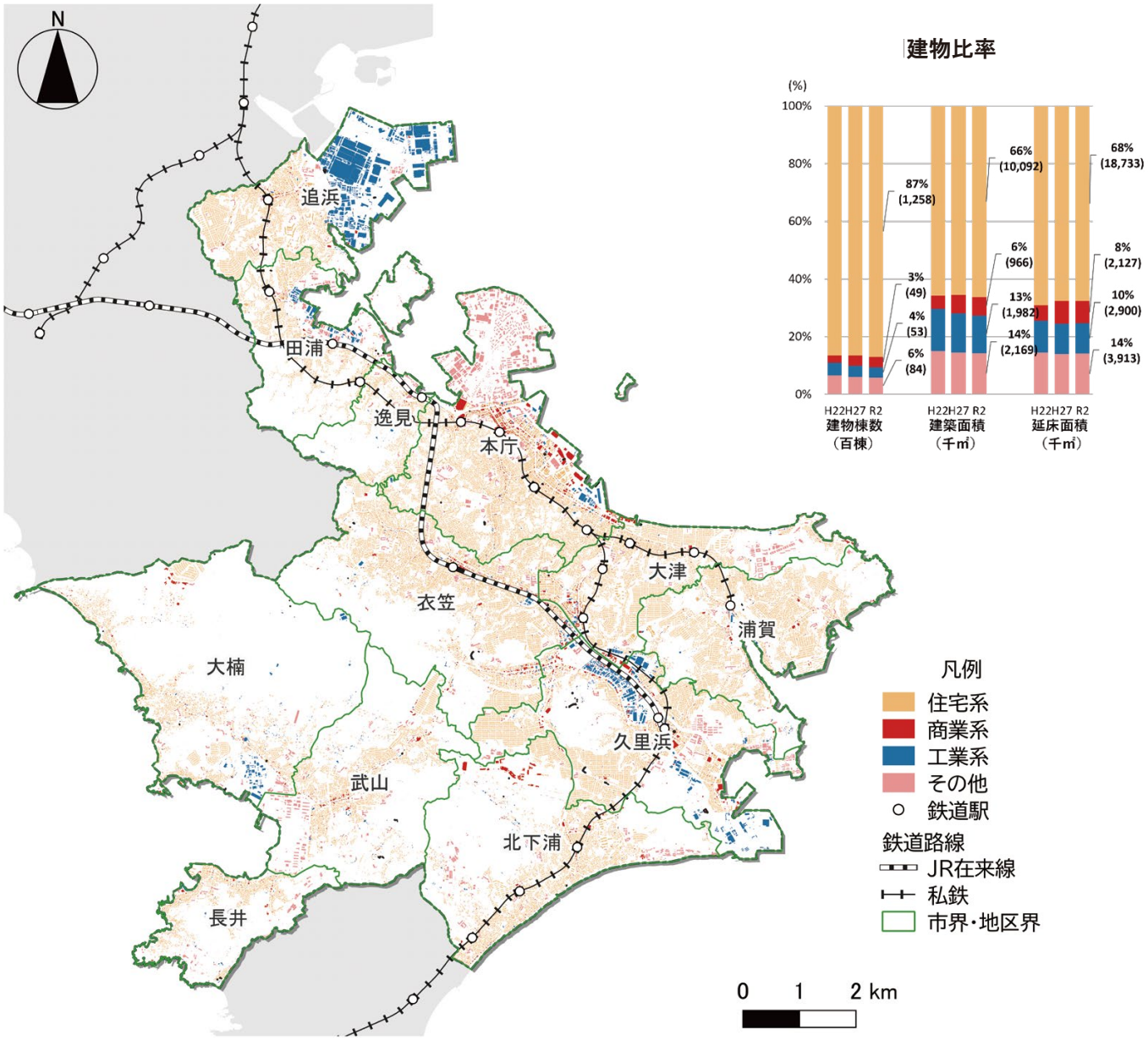
出典：都市計画基礎調査（平成22年度、平成27年度、令和２年度）

4）建物利用（用途）

市内の建物の状況を用途別に見ると、住居系用途が約７割、商業系用途・工業系用途がそれぞれ約１割（※延べ床面積の割合）となっています。各用途の割合の直近 10 年間の推移を見ると、延べ床面積の比較では商業系用途の割合が増加しています。

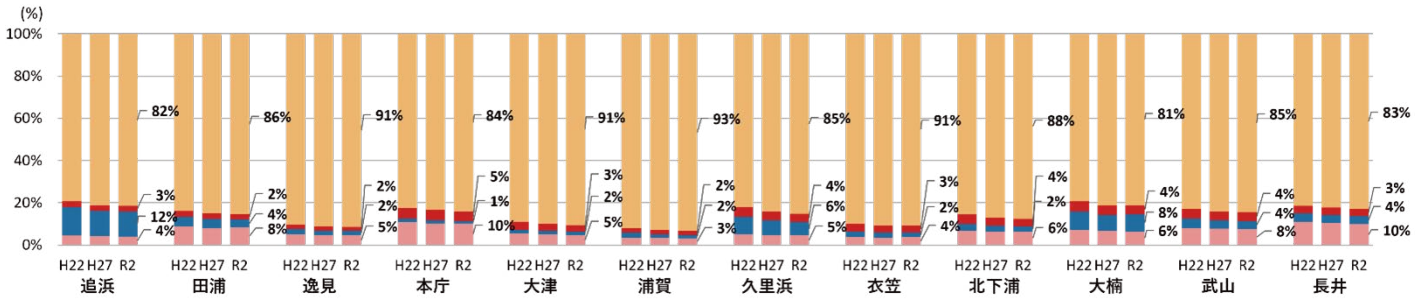
各用途の分布は、土地利用と同様に用途地域の指定に沿った分布になっています。

◆建物利用現況（建物用途）



◆地域別用途別建物比率（延床面積ベース）

※グラフの数値は上から、■住宅系、■商業系、■工業系、■その他　の割合を示しています



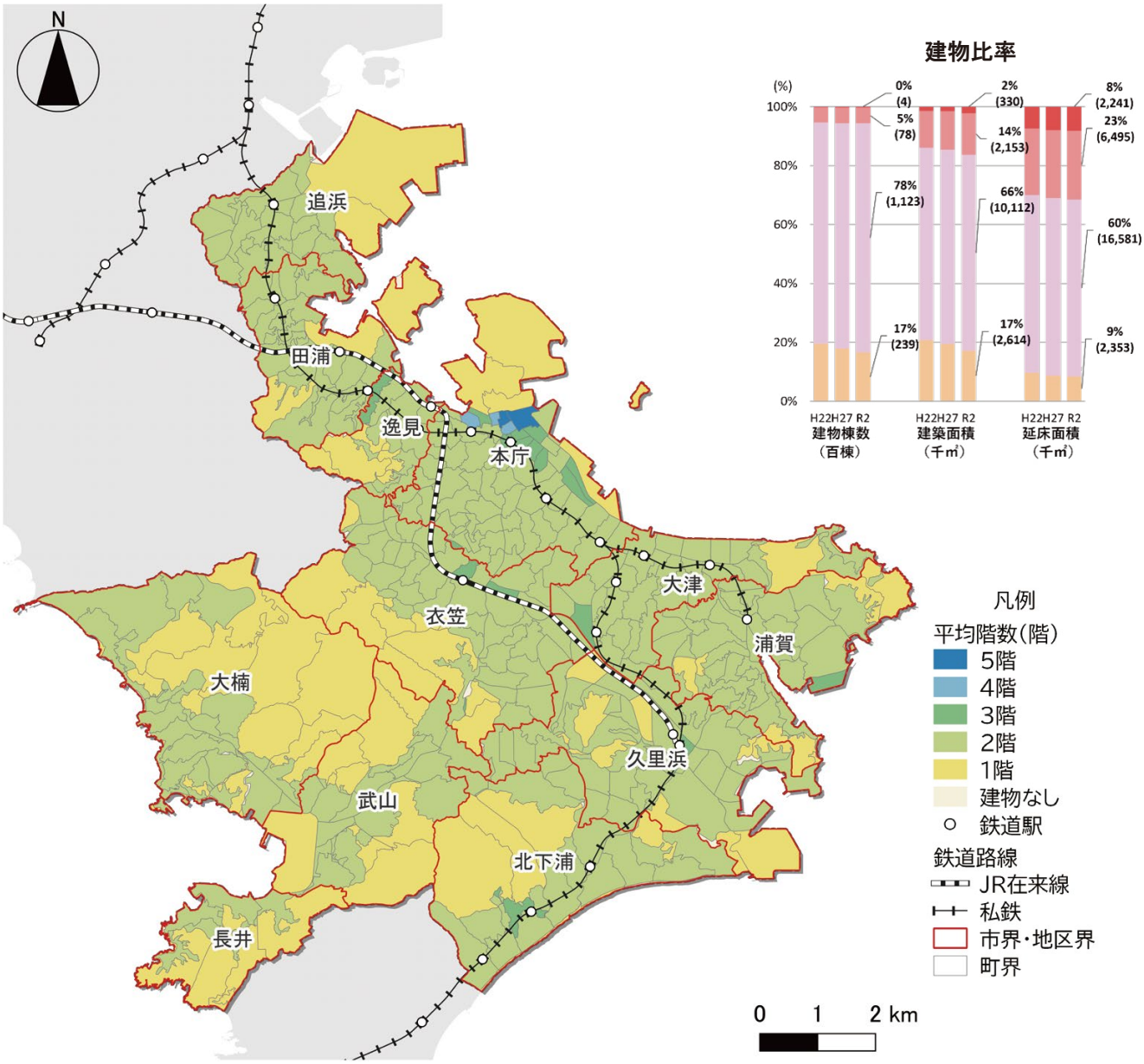
出典：都市計画基礎調査（平成22年度、平成27年度、令和２年度）

５）建物利用（階層）

市内の建物の状況を階層別に見ると、２階建てが約６割で最も多く、次いで３～７階建てとなっています（※延べ床面積の割合）。

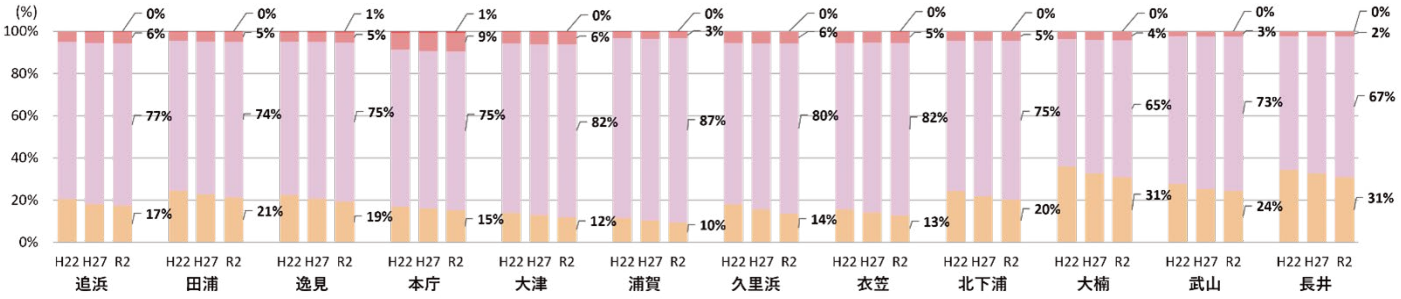
地域毎の平均階数の状況は、主に住居系の土地利用がなされている箇所は２階となっており、市域の大部分を占めています。横須賀中央駅・汐入駅周辺のみが４階・５階となっています。

◆建物利用現況（平均階数）



◆地域別階数別建物比率（延床面積ベース）

※グラフの数値は上から、■8階以上、■3～7階、■2階、■1階　の割合を示しています

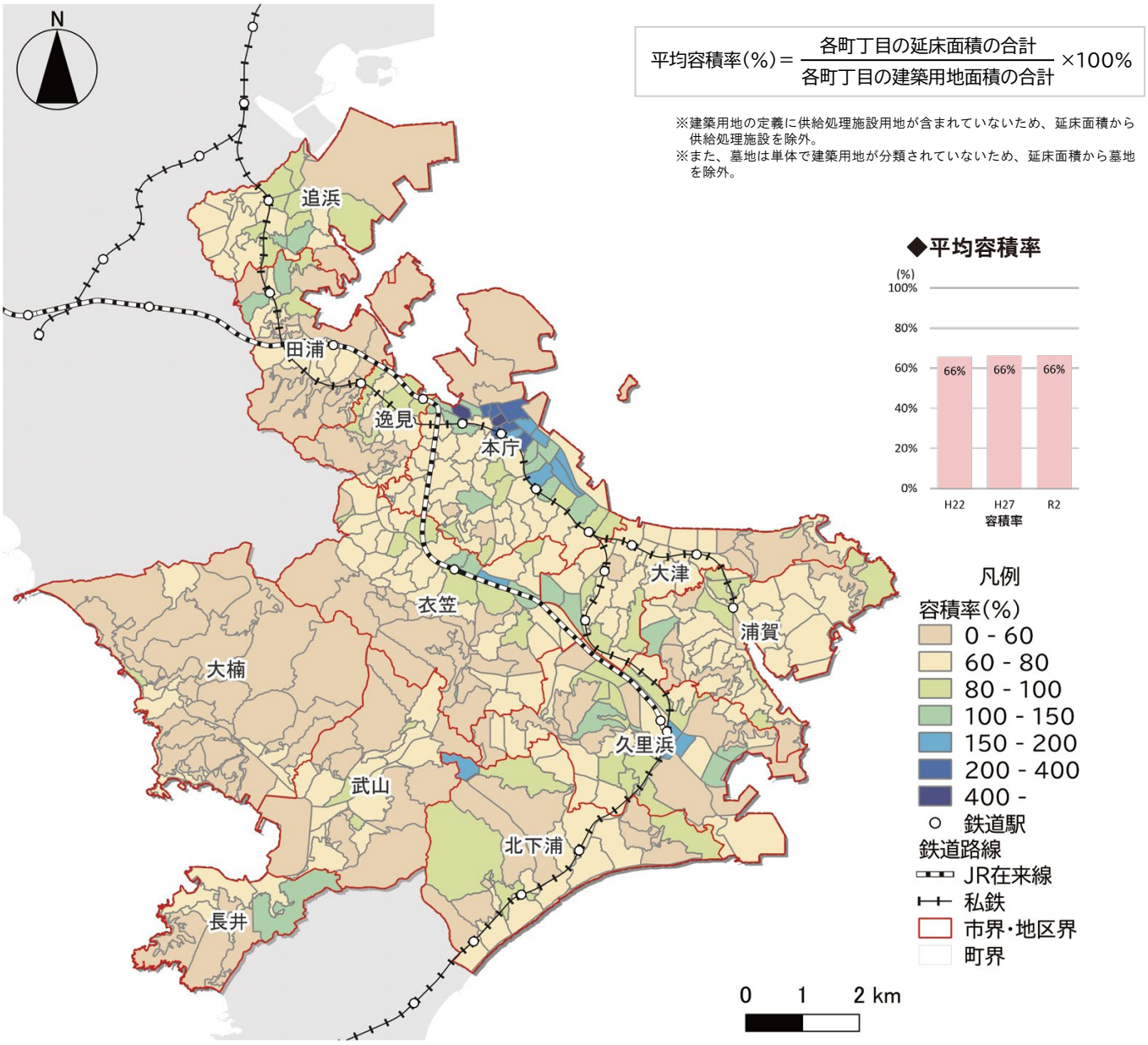


出典：都市計画基礎調査（平成22年度、平成27年度、令和２年度）

6）建物利用（容積率）

市全体の建物の平均容積率は約７割弱で、直近 10 年間は横ばいで推移していますが、地域別に見ると本町・追浜地域等では増加傾向にあります。容積率の分布は、指定容積率の高い商業系用途地域の指定箇所では容積率が高く、その中でも横須賀中央駅・汐入駅・県立大学駅・衣笠駅・久里浜駅周辺は他に比べて高くなっています。特に横須賀中央駅・汐入駅周辺は 200%以上の箇所も見られます。

◆建物利用現況（容積率）

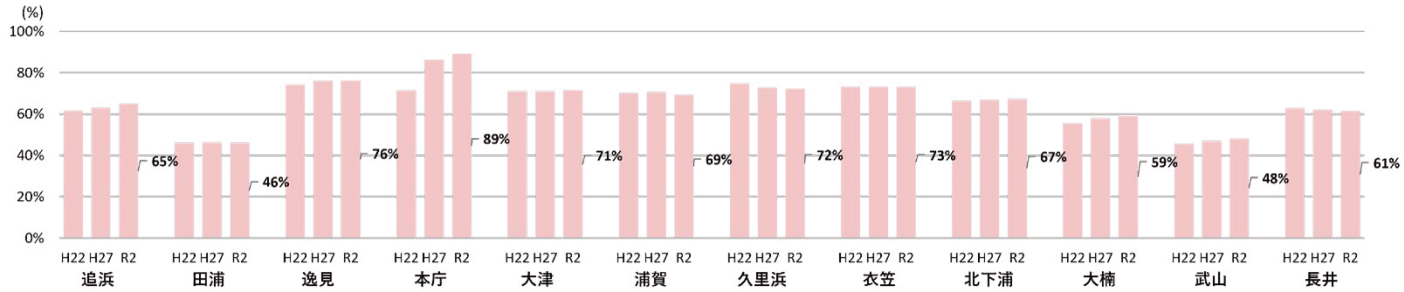


$$平均容積率(\%) = \frac{各町丁目の延床面積の合計}{各町丁目の建築用地面積の合計} \times 100\%$$

※建築用地の定義に供給処理施設用地が含まれていないため、延床面積から供給処理施設を除外。
※また、墓地は単体で建築用地が分類されていないため、延床面積から墓地を除外。

◆地域別容積率

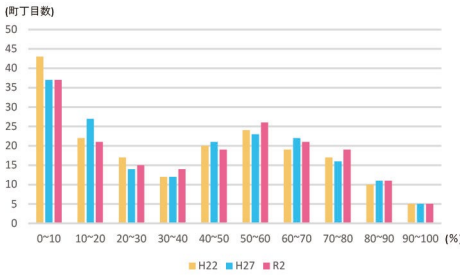
※建築用地：住宅系土地利用、商業系土地利用、工業系土地利用、その他の建築用地（公共用地、文教・厚生用地、防衛用地）



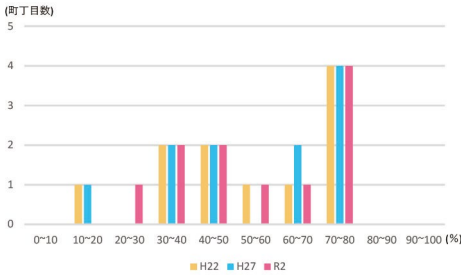
出典：都市計画基礎調査（平成22年度、平成27年度、令和２年度）

●用途地域等と容積率の関係

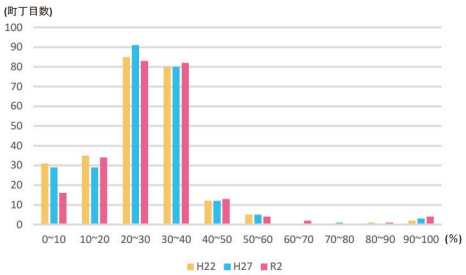
市街化区域　住居系用途地域



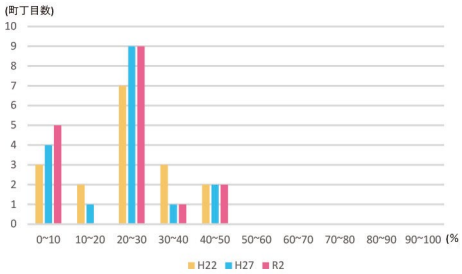
第一種低層住居専用地域



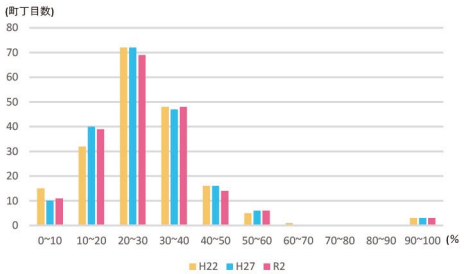
第二種低層住居専用地域



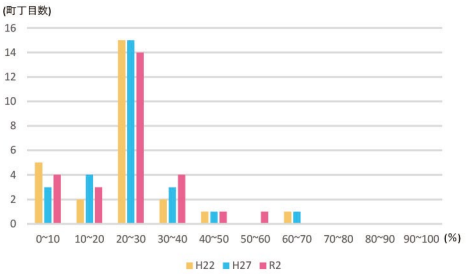
第一種中高層住居専用地域



第二種中高層住居専用地域

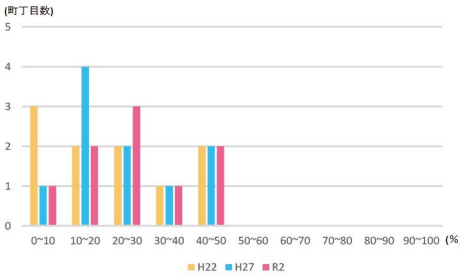


第一種住居地域

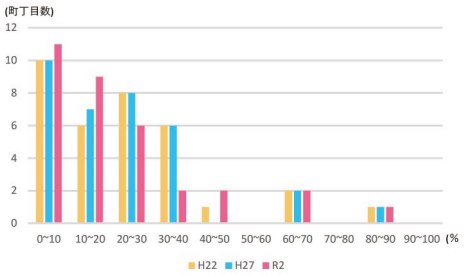


第二種住居地域

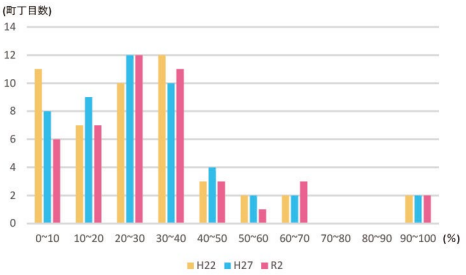
工業系用途地域



工業専用地域

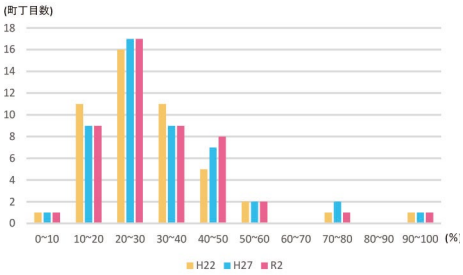


工業地域

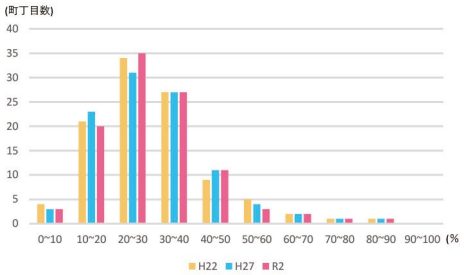


準工業地域

商業系用途地域

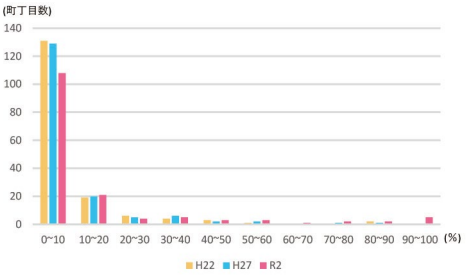


商業地域



近隣商業地域

市街化調整区域



$$容積の使用率(\%)=\left(\frac{各町丁目(各用途地域)の延床面積の合計}{各町丁目(各用途地域)の建築用地面積の合計}\times100\%\right)\div各用途地域の指定容積率\times100\%$$

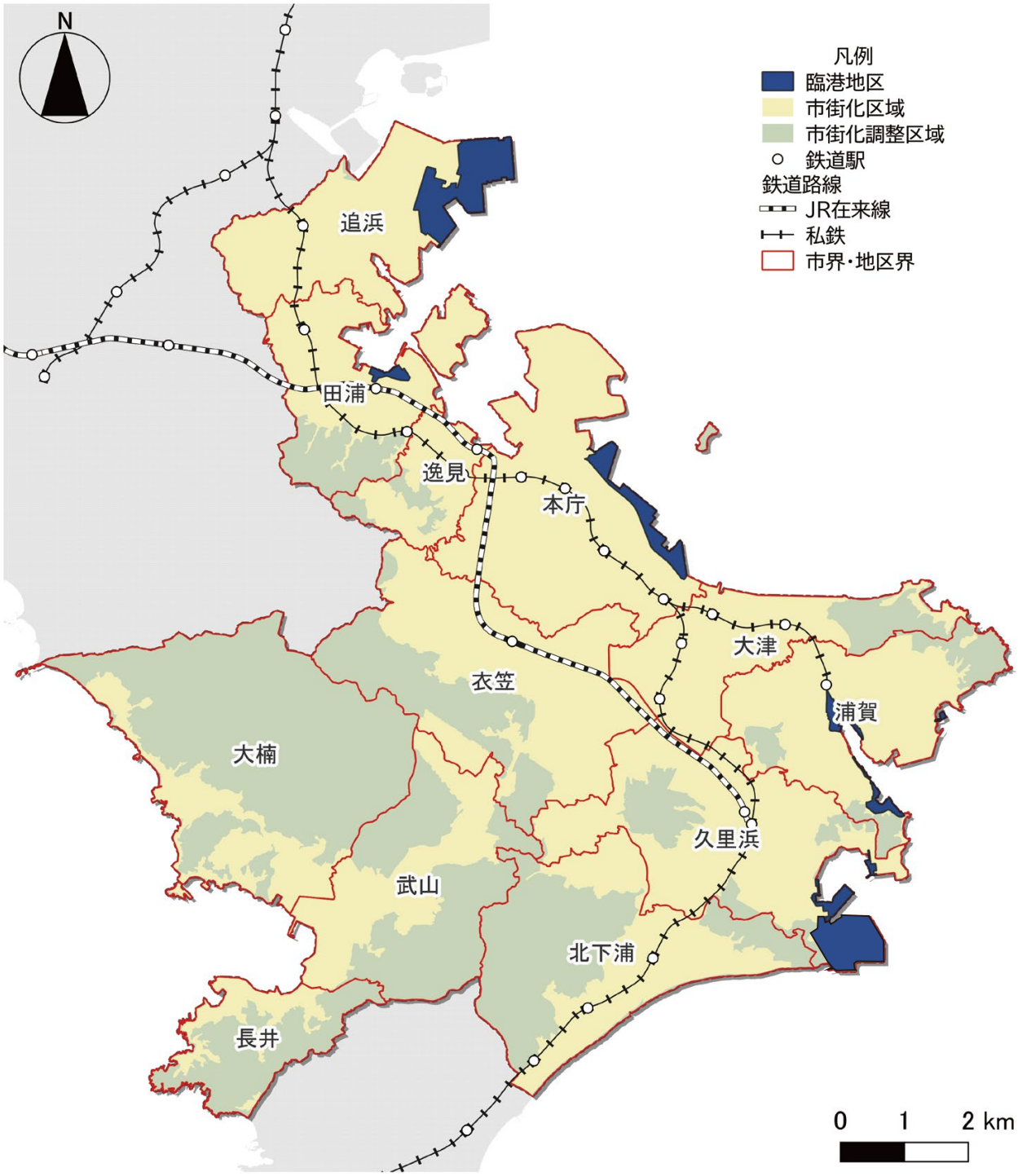
※容積の使用率とは、用途地域ごとに町丁目を分割し、容積率を算出した後、指定されている容積率に対して実際に使用している容積率の割合を算出したもの。
※横軸は容積の使用率、縦軸は各用途地域に該当する町丁目数を示している。
※１つの町丁目に複数の用途地域が指定されている場合、用途地域ごとに分け、容積の使用率を算出。
※建築用地の定義に供給処理施設用地が含まれていないため、延床面積から供給処理施設を除外。
※また、墓地は単体で建築用地が分類されていないため、延床面積から墓地を除外。

出典：都市計画基礎調査（平成22年度、平成27年度、令和２年度）

7）港湾

市内には、港湾の管理運営を円滑に行うための臨港地区が８か所指定されています。臨港地区は全て東京湾側に面しており、臨港地区の目的を著しく阻害する建築物等の規制を行っています。

◆港湾



出典：横須賀市HP 臨港地区指定状況（平成22年12月現在）