

6 都市計画の地域区分

(1) 都市計画の地域区分別世帯数・人口

－「工業区域」に居住する人口が35.5%増加－

都市計画区域内の市街化区域に居住する人口は1,323,062人で、総人口の99.7%に及びますが、その内訳は「住居区域」が1,002,086人(総人口の75.5%)、「商業区域」が245,136人(同18.5%)、「工業区域」が75,710人(同5.7%)となっています。

前回の調査と比べると、市街化区域に居住する人口は77,101人(増加率6.2%)増加し、「住居区域」で39,697人(同4.1%)増、「商業区域」で17,433人(同7.7%)増、「工業区域」で19,841人(同35.5%)増となり、増加率は「工業区域」が大幅な増加を示しましたが、この人口増加の区域別増加寄与率(区域別人口増加数を市街化区域人口増加総数で除した百分率)をみると、「住居区域」が51.5%、「商業区域」が22.6%、「工業区域」が25.7%となっており、「住居区域」の人口増加が最も市街化区域の人口増加に寄与したことを示しています。

昭和55年以降の都市計画区域別割合の推移をみると、「住居区域」は60年(78.6%)に2.5ポイント上昇しましたが、平成2年(77.8%)、7年(76.7%)とバブル景気崩壊の前後で低下となり、12年(77.0%)には僅かに上昇しましたが、今回(75.5%)は1.5ポイントの低下となっています。しかしながら、人口は55年以降一貫して増加しています。逆に「商業区域」は60年(15.4%)に3.0ポイントの低下となりましたが、平成2年(17.6%)、7年(18.5%)と上昇し、12年(18.2%)には一旦低下し、今回(18.5%)は再び上昇しています。「工業区域」は60年(5.5%)上昇、平成2年(4.3%)低下、7年(4.5%)上昇、12年(4.5%)単位未満で低下、今回(5.7%)は上昇と、上昇低下を繰り返しています。今回の人口増加率35.5%は近年に無いもので、これは工場跡地に建設されたマンションの影響によるものと推測されます。(表30)

表30 都市計画区域別人口の推移(S55～H17)

年次	総数	市街化区域 ¹⁾				市街化調整区域	未線引きの区域
		総数	工業区域	商業区域	住居区域		
実数							
昭和55年	1 039 977	1 036 116	52 628	191 653	791 835	3 470	-
60年	1 088 624	1 083 327	60 065	167 872	855 390	5 285	-
平成2年	1 173 562	1 169 947	50 789	206 581	912 577	3 615	-
7年	1 202 817	1 199 137	54 127	222 739	922 271	3 680	-
12年	1 249 905	1 245 961	55 869	227 703	962 389	3 934	-
17年	1 327 011	1 323 062	75 710	245 136	1 002 086	3 948	-
割合(%)							
昭和55年	100.0	99.6	5.1	18.4	76.1	0.3	-
60年	100.0	99.5	5.5	15.4	78.6	0.5	-
平成2年	100.0	99.7	4.3	17.6	77.8	0.3	-
7年	100.0	99.7	4.5	18.5	76.7	0.3	-
12年	100.0	99.7	4.5	18.2	77.0	0.3	-
17年	100.0	99.7	5.7	18.5	75.5	0.3	-
増加率(%)							
昭和60年	4.7	4.6	14.1	△ 12.4	8.0	52.3	-
平成2年	7.8	8.0	△ 15.4	23.1	6.7	△ 31.6	-
7年	2.5	2.5	6.6	7.8	1.1	1.8	-
12年	3.9	3.9	3.2	2.2	4.3	6.9	-
17年	6.2	6.2	35.5	7.7	4.1	0.4	-

1) 用途地域未設定の地域を含む。

－「商業区域」は「民営の借家」の割合が最も高く、他の区域は「持ち家」が最も高い－

都市計画の地域区別に住宅の所有関係別一般世帯数の割合をみると、市街化区域に居住する世帯では、「持ち家」の占める割合が43.6%と最も高く、次いで「民営の借家」が42.0%、「給与住宅」が4.3%と続き、市街化調整区域に居住する世帯では、「持ち家」が64.4%で最も高く、3分の2弱の割合となり、次いで「民営の借家」が30.0%となっています。また、市街化区域の「工業区域」では「持ち家」が50.9%で最も高く、5割を超え、次いで「民営の借家」が34.8%となり、「住居区域」も「持ち家」が45.3%で最も高く、次いで「民営の借家」が39.4%となっていますが、「商業区域」では、「民営の借家」が53.1%で最も高く、5割を超え、次いで「持ち家」が35.8%となり、「商業区域」のみ「民営の借家」が最も高く、他の区域は「持ち家」が最も高くなっています。

また、都市計画の地域区別に住宅の建て方別一般世帯数の割合をみると、市街化区域に居住する世帯では、「共同住宅（3～5階建）」の占める割合が32.8%と最も高く、次いで「一戸建」が27.5%、「共同住宅（6階建以上）」が19.7%、「共同住宅（1・2階建）」が18.5%と続き、「共同住宅」全体では70.9%となっています。市街化調整区域に居住する世帯では、「一戸建」が69.3%で最も高く、7割弱を占め、次いで「共同住宅（1・2階建）」が21.1%で、「共同住宅」全体では27.9%となっています。また、市街化区域の「工業区域」では「共同住宅（6階建以上）」が37.6%で最も高く、「商業区域」も「共同住宅（6階建以上）」が34.8%で最も高くなっています。「住居区域」では、「共同住宅（3～5階建）」が34.4%で最も高く、2番目に高い「一戸建」も30.2%と3割を超えています。（図31・32）

図31 都市計画区域別住宅の所有関係別一般世帯数の割合(H17)

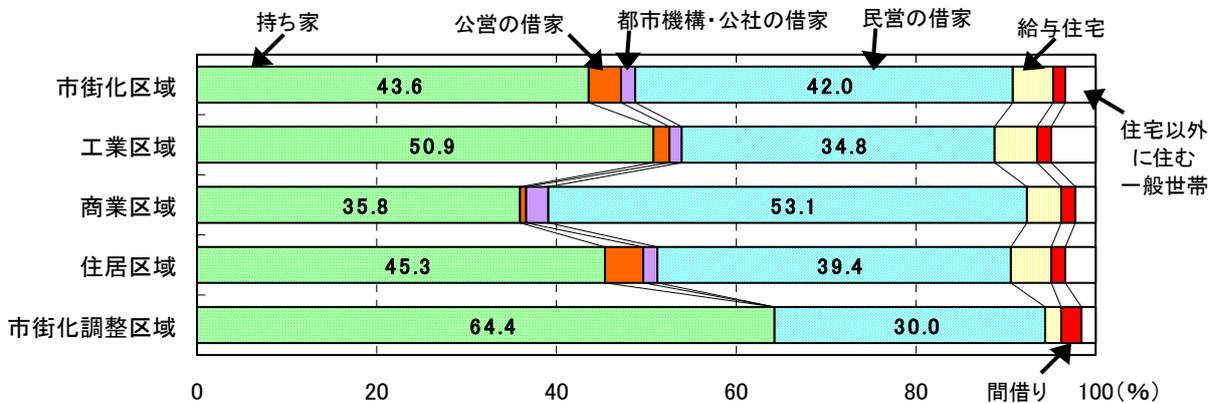
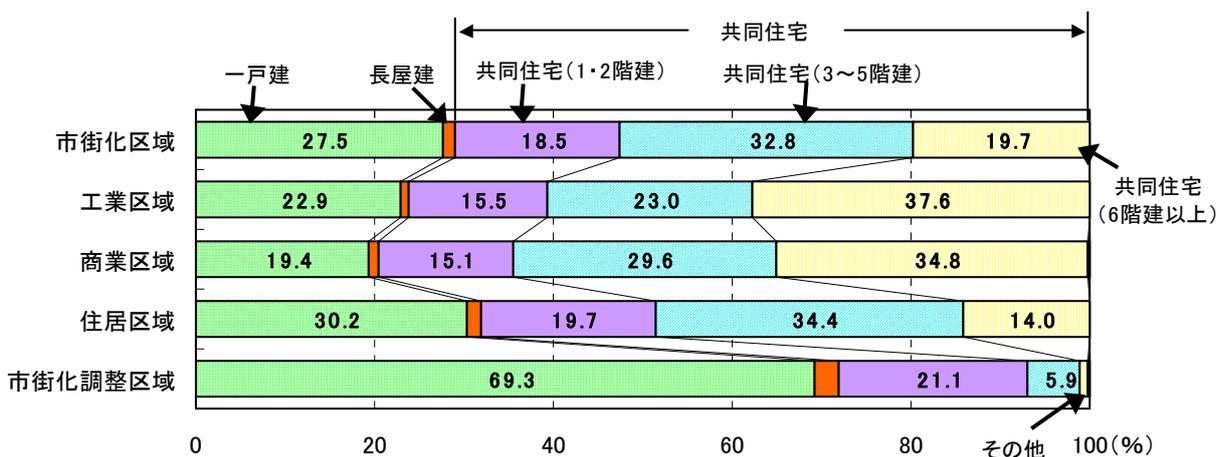


図32 都市計画区域別住宅の建て方別一般世帯数の割合(H17)



(2) 区の状況

－南部は「商業区域」、北部は「住居区域」の占める割合が高い－

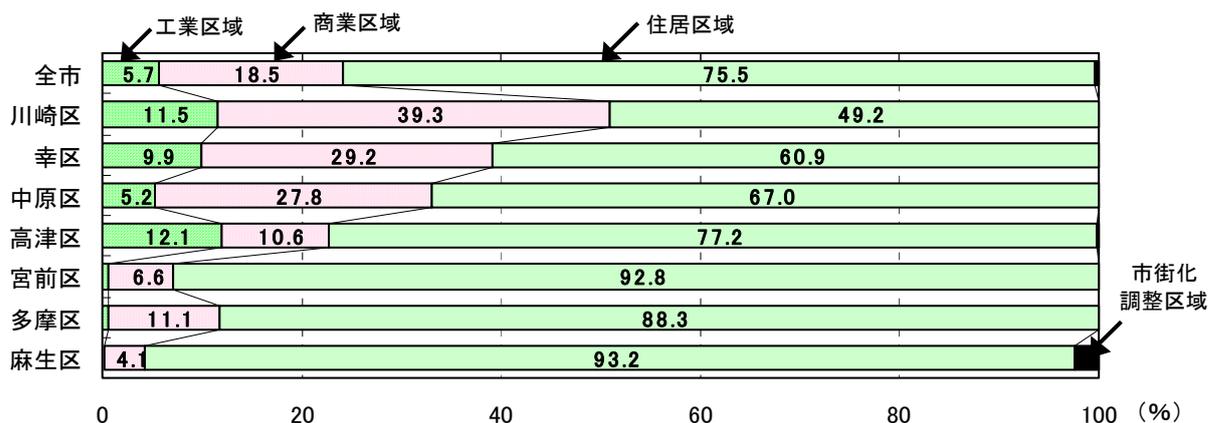
区別に都市計画の地域区分別人口の割合をみると、「工業区域」の占める割合は、高津区が12.1%で最も高く、次いで川崎区が11.5%、幸区が9.9%と続き、この3区が全市(5.7%)を上回っているのに対し、麻生区(0.2%)、宮前区(0.5%)、多摩区(0.6%)は1%を下回っています。「商業区域」の占める割合は、川崎区が39.3%で最も高く、次いで幸区が29.2%、中原区が27.8%と続き、この3区が全市(18.5%)を大きく上回っています。逆に、麻生区が4.1%で最も低く、次いで宮前区の6.6%となっており、南部の区は「商業区域」の占める割合が高く、北部の区では低くなっています。「住居区域」の占める割合は、麻生区が93.2%で最も高く、次いで宮前区の92.8%、多摩区の88.3%、高津区の77.2%と続き、この4区が全市(75.5%)を上回っているのに対し、最も低い川崎区は49.2%と5割を下回っています。「商業区域」とは逆に北部の区が「住居区域」の占める割合が高く、南部の区では低くなっています。なお、「住居区域」の占める割合は全ての区で低下しています。(表31・図33)

表31 区別都市計画区域別人口(H17)

年次	総 数	市 街 化 区 域 1)				市街化 調整区域	未線引き の 区 域	
		総 数	工業区域	商業区域	住居区域			
実 全	数 市	1 327 011	1 323 062	75 710	245 136	1 002 086	3 948	-
川 崎 区		203 804	203 803	23 474	80 114	100 215	-	-
幸 区		144 487	144 416	14 238	42 190	87 988	71	-
中 原 区		210 543	210 543	10 974	58 599	140 970	-	-
高 津 区		201 792	201 675	24 332	21 417	155 796	117	-
宮 前 区		207 895	207 892	1 079	13 801	193 012	3	-
多 摩 区		205 389	205 388	1 288	22 710	181 390	1	-
麻 生 区		153 101	149 345	325	6 305	142 715	3 756	-
割 合 (%)	全 市	100.0	99.7	5.7	18.5	75.5	0.3	-
川 崎 区		100.0	100.0	11.5	39.3	49.2	-	-
幸 区		100.0	100.0	9.9	29.2	60.9	0.0	-
中 原 区		100.0	100.0	5.2	27.8	67.0	-	-
高 津 区		100.0	99.9	12.1	10.6	77.2	0.1	-
宮 前 区		100.0	100.0	0.5	6.6	92.8	0.0	-
多 摩 区		100.0	100.0	0.6	11.1	88.3	0.0	-
麻 生 区		100.0	97.5	0.2	4.1	93.2	2.5	-

1) 用途地域未設定の地域を含む。

図33 区別都市計画区域別人口の割合(H17)



(3) 大都市との比較

－「住居区域」に居住する人口の割合は、全ての大都市で全国を上回る－

15 大都市の都市計画の地域区分別人口の割合をみると、市街化区域に居住する世帯の割合は、大阪市が 100% で最も高く、次いで東京都区部が 99.9% で、本市が 99.7% で 3 番目となり、最も低い静岡市 (89.7%) が僅かに 9 割を下回った以外は 9 割を超え、全国 (68.5%) を大きく上回り大都市の特徴を示しています。

その内訳をみると、「工業区域」は、東京都区部が 20.8% で最も高く、次いで京都市が 19.6%、大阪市が 18.5%、名古屋市が 17.6%、静岡市が 15.8% と東海・近畿圏が続き、本市 (5.7%) は 10 番目で全国 (7.9%) を下回っています。「商業区域」は、東京都区部が 28.1% で最も高く、次いで大阪市が 27.4%、名古屋市が 25.4% で、本市 (18.5%) は 9 番目で全国 (10.2%) を上回っています。「住居区域」は、千葉市が 80.2% で最も高く、次いで神戸市が 79.2%、横浜市が 76.7% となり、4 番目に本市が 75.5% で全国 (50.5%) を 25 ポイントと大きく上回っています。なお、全ての大都市が全国を上回っています。(図 34)

図34 大都市別都市計画区域別人口の割合(H17)

