

はじめに

都市計画基礎調査は都市計画法第6条に基づき実施される法定調査です。昭和44年の第1回調査以降、おおむね5年ごとに実施されており、今回の令和2年度調査で第11回目となります。

本調査では、県が主体となり市町村が協力し、「都市計画基礎調査の手引き」（神奈川県県土整備局）に基づき、土地利用や建物の現況、都市施設、市街地整備の状況等について調査を行っています。

本市においては、昭和60年度以降の調査結果について、土地利用現況、建物現況の集計データ（エクセルデータ）を整備しており、また、平成2年度以降の調査結果については、土地利用現況、建物現況などの地図データを整備しています。

本書ではさまざまな都市政策の企画立案、都市計画の運用等に活用することを目的とし、令和2年度調査の中で川崎市が実施した調査の結果を基に、本市における土地利用と建物現況をまとめるとともに、過去の集計データを用いて主に平成2年度調査以降の推移について解析を行いました。

川崎市まちづくり局

（参考）都市計画法第6条（都市計画に関する基礎調査）

- 1 都道府県は、都市計画区域について、おおむね五年ごとに、都市計画に関する基礎調査として、国土交通省令で定めるところにより、人口規模、産業分類別の就業人口の規模、市街地の面積、土地利用、交通量その他国土交通省令で定める事項に関する現況及び将来の見通しについての調査を行うものとする。
- 2 都道府県は、準都市計画区域について、必要があると認めるときは、都市計画に関する基礎調査として、国土交通省令で定めるところにより、土地利用その他国土交通省令で定める事項に関する現況及び将来の見通しについての調査を行うものとする。
- 3 都道府県は、前二項の規定による基礎調査を行うため必要があると認めるときは、関係市町村に対し、資料の提出その他必要な協力を求めることができる。
- 4 都道府県は、第一項又は第二項の規定による基礎調査の結果を、国土交通省令で定めるところにより、関係市町村長に通知しなければならない。
- 5 国土交通大臣は、この法律を施行するため必要があると認めるときは、都道府県に対し、第一項又は第二項の規定による基礎調査の結果について必要な報告を求めることができる。

都市計画基礎調査結果データの利用上の注意点

- 調査年度により調査項目が異なります。
- 調査年度により土地利用現況調査、建物用途現況調査の分類が異なります。
- 調査年度により土地利用区分が異なる箇所のうち、おおよそ1ha未満の一体の土地利用については、実際には土地利用の変化がない箇所が含まれています。
- 建物の用途と土地利用が不整合な箇所があります。

以上のことから、土地利用の変化の分析や、土地利用と建物用途の関連の分析を行う場合には、調査精度の限界に配慮することが必要です。

— 目 次 —

はじめに

1 市域の概要

1-1 市域の位置・面積及びアクセス	1
1-2 地形	2
1-3 市街地形成の歴史	3
1-4 人口	4
1) 全市人口の推移	4
2) 区別人口推移	4
3) 小地域別人口密度・増減	5

2 土地利用の現況

2-1 土地利用現況の調査方法と概要	6
1) 土地利用現況の調査方法	6
2) 土地利用の概要	7
① 土地利用構成及び構成率の推移	7
② 区別土地利用構成の特徴	10
③ 土地利用面積の推移	12
④ 区別土地利用面積の推移	14
2-2 自然的土地利用	16
1) 自然的土地利用の概要、分布	16
2) 農地・山林保全状況	17
3) 自然的土地利用の推移、農地、山林の推移	18
4) 自然的土地利用と用途地域の関連	24
2-3 都市的土地利用	27
1) 都市的土地利用の概要、分布	27
2) 住宅系土地利用	28
① 住宅系土地利用の概要、分布	28
② 住宅系土地利用の推移	30
③ 住宅系土地利用と用途地域の関連	32
3) 商業系土地利用	33
① 商業系土地利用の概要、分布	33
② 商業系土地利用の推移	34
③ 商業系土地利用と用途地域の関連	36
4) 工業系土地利用	37
① 工業系土地利用の概要、分布	37
② 工業系土地利用の推移	38
③ 工業系土地利用と用途地域の関連	40
5) その他の建築用地・都市的空地	41
① その他の建築用地の概要	41
② 都市的空地の概要	44
6) 道路用地	48
7) 都市的土地利用と用途地域の関連	54
8) 住工の混在	55

3 建物の現況

3-1 建物現況の調査方法と概要	57
1) 建物現況の調査方法	57
2) 建物の棟数	58
3) 建物の用途・建築面積・延床面積	59
4) 建物の構造	60
5) 建物の階数	61
6) 建物の建築年齢	63
3-2 建物と敷地との関係	64
1) 建蔽率	64
2) 容積率	65
3) 指定容積率と現況容積率との関係	66
① 指定容積率区分別の現況容積率	66
② 容積充足率	66
4) 建物1棟あたり平均敷地規模	67
5) 木造密集市街地	68

4 資料編1 (データ集)

4-1 市域拡張の沿革	69
4-2 土地利用	70
1) 都市計画法指定状況と土地利用の関連	70
① 市街化区域変遷	70
② 用途地域の現状	71
③ 指定容積率の現状	72
④ 用途地域別土地利用の現状、推移	73
⑤ 用途地域別土地利用構成グラフ	77
2) 区別幅員別道路延長と面積	78
4-3 建物	79
1) 建物用途別集計表	79
2) 建物用途別面積の経年変化表	80
3) 建物階数別集計表	82
4) 建物構造別集計表	82
4-4 町丁目別基礎調査結果集計表	83
1) 土地利用分類別面積	83
2) 建物用途別床面積	94
3) 木造率の状況・建物年齢別現況	116
4) 建物階数別棟数	127
5) 道路網密度・道路率	133
4-5 開発状況	139
4-6 各区の大字・町名単位別の人口推移	140
1) 川崎区	140
2) 幸区	147
3) 中原区	151
4) 高津区	155
5) 宮前区	158
6) 多摩区	161
7) 麻生区	164