

3 建物の現況

3-1 建物現況の調査方法と概要

1) 建物現況の調査方法

令和2年度都市計画基礎調査では、平成27年度の建物現況データ（地図データ）を元に、航空写真と住宅地図を使用した判読作業と現地調査によって、平成27年度調査以降の変更箇所を把握し、地図データを更新しています。そして更新した地図データから地理情報システムを用いて、建物現況図（1/5,000）と集計表を作成しています。

建物現況調査結果の解析評価には、下表のとおり、データを使用しました。

なお、土地利用現況データの修正に際して発見された建物データと土地利用との不整合等については、修正を行っているため、この分析で用いる建物データは公表値との相違があります。

○ 建物現況データ（地図データ）の属性項目は、以下の通りである。

・主用途	※1) 構造
・総階数	木造（コード1）、非木造（コード2）の区別を表す。
・地下階数	
・地上階数	
・構造……………（※1）	※2) 床面積換算係数
・地下用途	各階ごとに床面積が異なる建物があるなどの理由から、「床面積換算係数」という考えかたが導入され、以下の式で建物延床面積が計算される。
・1階用途	「延床面積」＝「建築面積」×「総階数」×「床面積換算係数」
・2階用途	床面積換算係数は、県のモデル係数（1階：1.00、2階：0.91、3～5階：0.87、6～7階：0.74、8階以上：0.65）を使用している。
・3階以上用途	※3) 建物棟数フラグ
・1階床面積（＝建築面積）	図郭にまたがる建物図形や、家屋図形同士が接している場合、図形数＝棟数とはならない。1つの建物が複数の図形から構成される場合（部分ごとに階数が異なる場合など）は、その中の1つを棟数にカウントすることを表すフラグ（＝1）をつける。
・延床面積	
・床面積換算係数……（※2）	
・建物棟数フラグ……（※3）	

○ 建物用途、構造の分類及び昭和60年度以降の用途分類変更の経緯は、右表及び下表に示す通りである。

● 建物利用分類の変遷（昭和60、平成2・7・12・17・22・27、令和2年度で変化のあった分

昭和60年度	平成2年度	平成7・12・17・22年度	平成27、令和2年度
共同住宅	集合住宅		
	併用集合住宅	併用集合住宅（商業・娯楽・遊戯・左記以外）	
業務施設		業務施設1・2に区分	
商業施設		商業施設A・B・Cに区分	
娯楽施設		娯楽施設A・B・Cに区分	娯楽施設A・B・C1・C2に区分
遊戯施設		遊戯施設A・Bに区分	遊戯施設A・B1・B2に区分
（業務・商業・娯楽・遊戯）		商業系用途複合施設（業務・商業・娯楽・遊戯から分離）	
文化厚生施設	文教厚生施設	文教厚生施設A・Bに区分	文教厚生施設A1・A2・A3・A4・B1・B2・B3・B4に区分
運輸倉庫施設		運輸倉庫施設A・Bに区分	運輸倉庫施設A・B1・B2に区分
サービス工業施設		サービス工業施設A・Bに区分	
処理施設		処理施設A・B・Cに区分	

資料：「都市計画基礎調査の手引き（各年度）」（神奈川県）

● 建物用途分類（令和2年度）

建物用途分類		事 例
住宅系建物	住宅	専用住宅（住宅に附属する物置、車庫を含む）
	集合住宅	アパート、マンション、寄宿舎、寮
	店舗併用住宅	住宅（上記1）と商業業務用途（下記6～7）を併用している場合
	店舗併用集合住宅	集合住宅（上記2）と商業業務用途（下記6～10、12、13）を併用している場合
	作業所併用住宅	住宅（上記1～2）と工業系用途（下記14～17）を併用している場合
商業系建物	業務施設	1 銀行、事務所、NTT、新聞社、放送局
		2 郵便局
	商業施設	A 小売店、卸売店、百貨店、その他の物品販売施設
		B 食堂、喫茶店、スナック、その他の飲食業を営む施設
		C 理容店、美容院、レンタル業、宴会場、結婚式場、その他のサービス施設
	宿泊施設	ホテル、旅館、カプセルホテル、保養所、民宿（モーテル、ラブホテル等風俗営業法による風俗営業関連施設を除く）
	娯楽施設	A 劇場、映画館、演芸場、観覧場
		B 料理店、キャバレー、ダンスホール、ナイトクラブ、バー等風俗営業法による風俗営業関連施設
		C1 特殊浴場、サウナ、アダルトショップ等風俗営業法による風俗営業関連施設
		C2 モーテル、ラブホテル
遊戯施設	A ボーリング場、スケート場、水泳場、バッティングセンター、ゴルフ練習場	
	B1 麻雀屋、パチンコ屋、射的場、勝馬投票券販売所、ゲームセンター	
	B2 カラオケボックス、インターネットカフェ	
商業系用途複合施設	商業系用途（上記6～10）の複合施設で主たる用途の床面積が、全体の3/4に満たないもの（主たる用途の床面積が、全体の3/4以上のものについては、上記6～10で表示する）	
工業系建物	重化学工業施設	アスファルト精製、金属の溶解又は精製、火薬類塗料、合成樹脂、セメント、鉄釘の製造、石炭ガス、圧縮ガス、マッチ、セルロイド、ゴム製品の製造、製革、パルプの製造、動力つちを使用する金属の製造
	軽工業施設	原動力を使用する床面積が150㎡を超える工場、ぼろ・わたの選別再製、岩石の粉碎、瓦れんが、煉炭、石炭、生コン、陶磁器、絵の具の製造、塗料の加熱乾燥、吹付け、ドライクリーニング（自動車修理工場を除く）
	サービス工業施設	A 自動車修理工場
		B 原動力を使用する床面積が50㎡を超える工場、印刷、木材、石材の引割、機械燃糸、魚肉の練製品、セメント製品の製造、メッキ、合成樹脂の射出成形
家内工業施設	原動力を使用する床面積が50㎡未満の工場、原動機を使用しない工場	
その他の建物	官公庁施設	県庁、市役所、町村役場、裁判所、税務署、警察署、消防署、巡査派出所（交番）、電話ボックス
	文教厚生施設	A1 大学、高等専門学校、専修学校、各種学校
		A2 病院
		A3 体育館、競技場
		A4 公会堂、博物館
		B1 幼稚園、小・中学校、高等学校、保育所
		B2 図書館、公民館
		B3 老人ホーム、身体障害者福祉ホーム、老人福祉センター、児童厚生施設、診療所、公衆浴場（特殊浴場を除く）
		B4 神社、寺院、教会
	運輸倉庫施設	A 自動車車庫、駐輪施設
		B1 駅舎、バスターミナル、港湾施設、停車場、飛行場、電車車庫
		B2 倉庫、トラックターミナル、荷捌場、卸売市場
	処理施設	A ガソリンスタンド
		B 消防法による設置許可が必要なもの
		C 廃棄物処理場、汚水処理場、火葬場、屠場、発電所、変電所、変圧所、浄水場
	農業施設	畜舎、温室、船小屋、農業用納屋、農林漁業用作業場
	防衛施設	自衛隊、米軍提供施設

注）「住宅系建物」、「商業系建物」、「工業系建物」、「その他の建物」という集約項目は本報告書独自の設定です。

● 建物構造別分類（令和2年度）

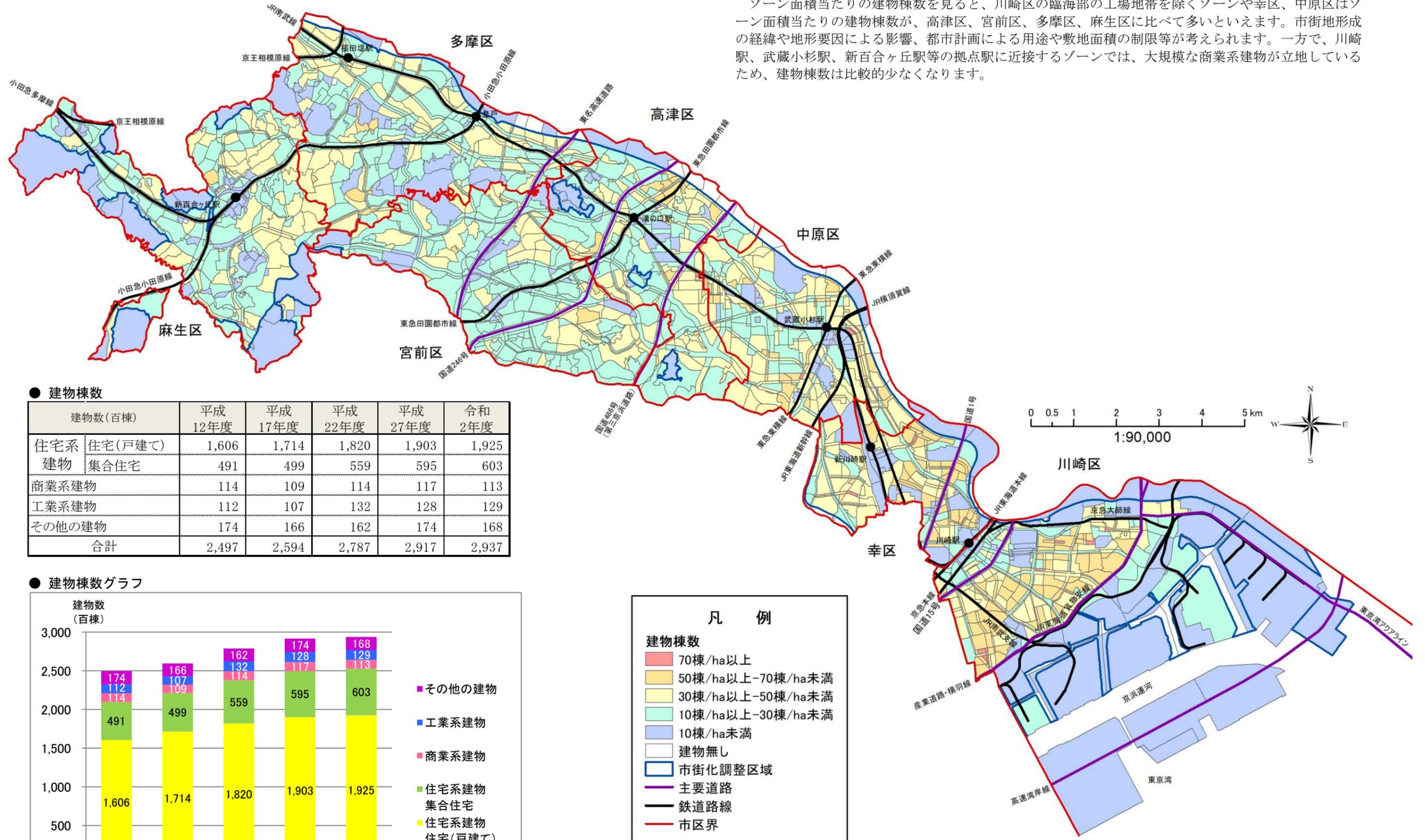
建物構造別分類	木造	
	非木造	RC造、SRC造、鉄骨造等（木造建築物以外）

資料：「都市計画基礎調査の手引き」（神奈川県県土整備局）

2) 建物の棟数

川崎市の全建物数は約 29 万棟です。この数には工場、住宅等の付属屋等も含まれます。建物棟数は平成 12 年から増加の一途をたどり、特に住宅系建物の増加が目立ちます。

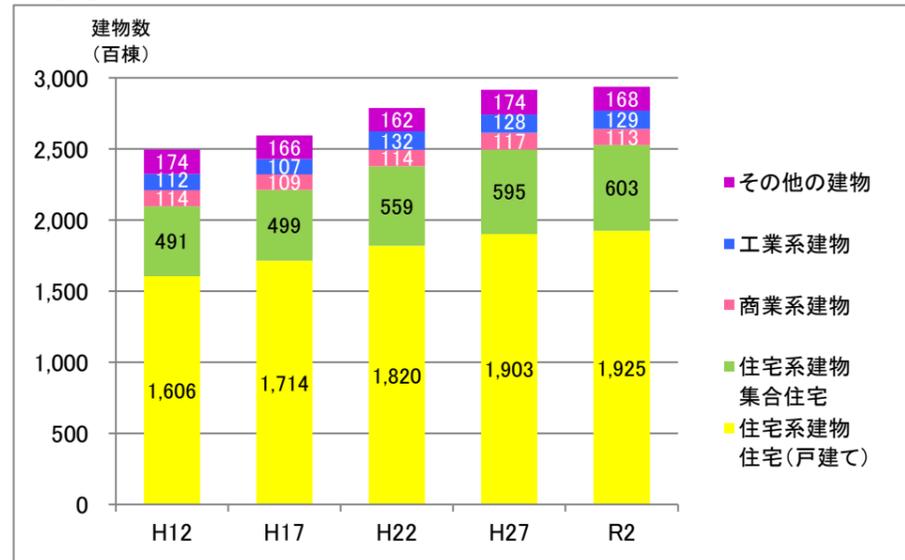
ゾーン面積当たりの建物棟数を見ると、川崎区の臨海部の工場地帯を除くゾーンや幸区、中原区はゾーン面積当たりの建物棟数が、高津区、宮前区、多摩区、麻生区に比べて多いといえます。市街地形成の経緯や地形要因による影響、都市計画による用途や敷地面積の制限等が考えられます。一方で、川崎駅、武蔵小杉駅、新百合ヶ丘駅等の拠点駅に近接するゾーンでは、大規模な商業系建物が立地しているため、建物棟数は比較的少なくなります。



● 建物棟数

建物数(百棟)		平成 12年度	平成 17年度	平成 22年度	平成 27年度	令和 2年度
住宅系 建物	住宅(戸建て)	1,606	1,714	1,820	1,903	1,925
	集合住宅	491	499	559	595	603
商業系建物		114	109	114	117	113
工業系建物		112	107	132	128	129
その他の建物		174	166	162	174	168
合計		2,497	2,594	2,787	2,917	2,937

● 建物棟数グラフ



建物棟数分布図

3) 建物の用途・建築面積・延床面積

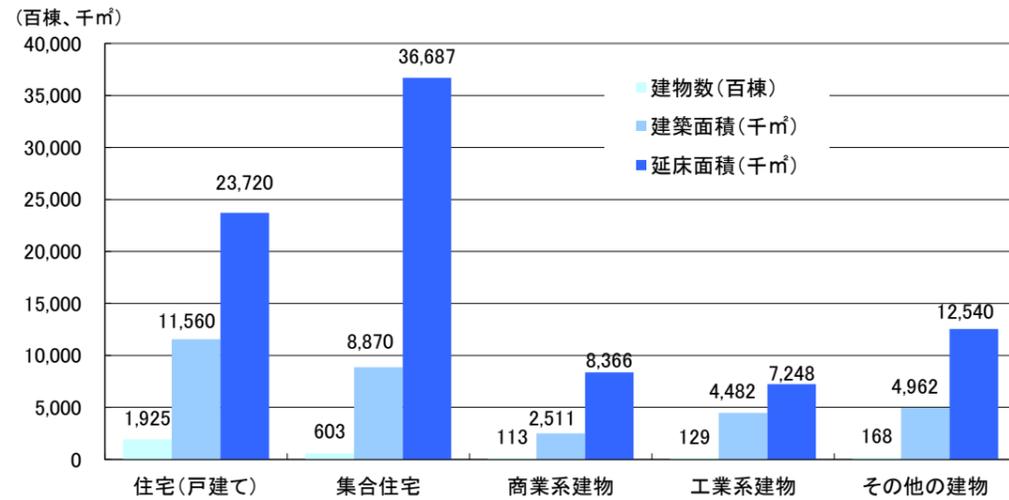
令和2年度の川崎市の全建物数は2,937百棟で、このうち戸建て住宅が1,925百棟、集合住宅が603百棟となっています。また、川崎市の全建物延床面積は88,561千㎡で、このうち戸建て住宅が23,720千㎡、集合住宅が36,687千㎡です。建物数では、住宅(戸建て)が多いのに対し、延床面積では規模が大きいものが存在する集合住宅の方が多くなっています。住宅(戸建て)と集合住宅を合わせた住宅系建物の延床面積は全体の約68%を占めています。

戸建て住宅の建物1棟当たりの平均規模は、平均建築面積60㎡、平均延床面積123㎡、集合住宅では、平均建築面積147㎡、平均延床面積609㎡となっています。平均建築面積が、最も大きいのは工業系建物で346㎡、平均延床面積が最も大きいのはその他の建物(運輸倉庫施設、文教厚生施設、官公庁施設、処理施設)で、747㎡となっています。

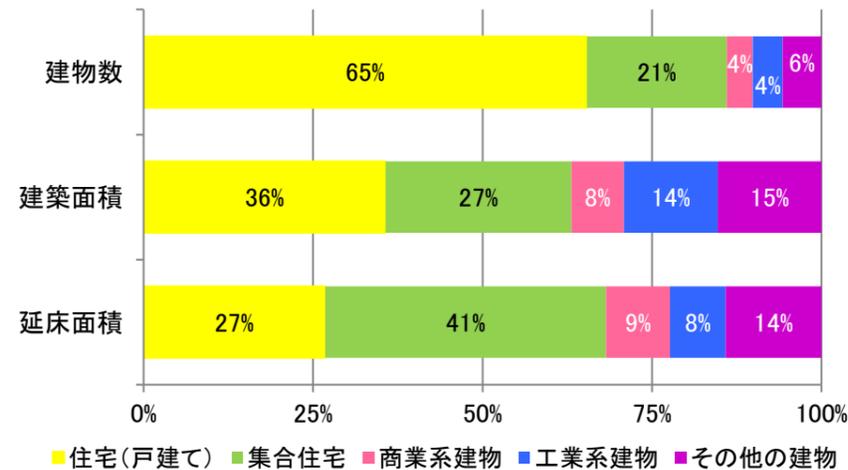
● 令和2年度用途別建物現況

	建物数		建築面積		延床面積		平均建築面積 (㎡/棟)	平均延床面積 (㎡/棟)
	(百棟)	(%)	(千㎡)	(%)	(千㎡)	(%)		
住宅系建物	住宅(戸建て)	1,925	66	11,560	36	23,720	60	123
	集合住宅	603	21	8,870	27	36,687	147	609
商業系建物	113	4	2,511	8	8,366	223	742	
工業系建物	129	4	4,482	14	7,248	346	560	
その他の建物	168	6	4,962	15	12,540	296	747	
合計	2,937	100	32,386	100	88,561	125	341	

※ 住宅(戸建て)には店舗併用住宅及び作業所併用住宅を含み、集合住宅には併用集合住宅を含みます
 ※ 建物現況調査方法及び用途分類の詳細については、P.57を参照してください

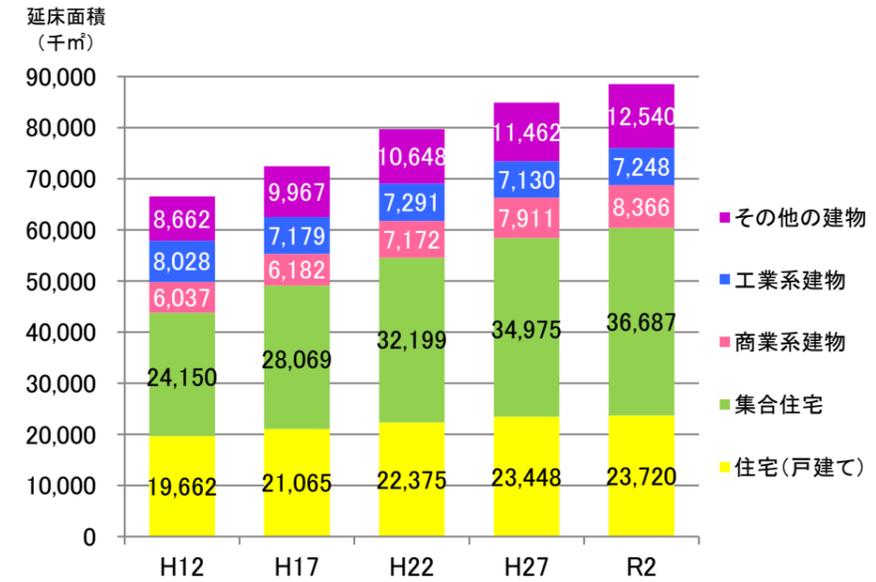


● 建物用途別構成率



延床面積の推移をみると、工業系建物を除いて延床面積は増加傾向にあり、全市で平成12年度から22,021千㎡増加しました。建物数や建築面積の増加率に比べ、延床面積の増加率が高くなっており、高密度化しています。延床面積の増加内訳をみると、特に集合住宅の増加が目立ち、平成12年度から12,537千㎡増加しています。この数字は、増加した延床面積の56.9%を占めるとともに、平成12年度の集合住宅面積に対し51.9%増加したことになります。

● 用途別建物数、延床面積等の推移



● 用途別建物数、建築面積・延床面積等の推移 (平成12年度～平成27年度)

		平成12年度				
		建物数 (百棟)	建築面積 (千㎡)	延床面積 (千㎡)	平均建築面積 (㎡/棟)	平均延床面積 (㎡/棟)
住宅系建物	住宅(戸建て)	1,606	10,035	19,662	62	122
	集合住宅	491	6,840	24,150	139	492
商業系建物		114	2,019	6,037	177	530
工業系建物		112	4,731	8,028	421	714
その他の建物		174	3,863	8,662	222	498
合計		2,497	27,488	66,540	110	266
平成17年度						
住宅系建物	住宅(戸建て)	1,714	10,639	21,065	62	123
	集合住宅	499	7,406	28,069	149	563
商業系建物		109	1,961	6,182	180	568
工業系建物		107	4,374	7,179	408	670
その他の建物		166	4,113	9,967	248	600
合計		2,594	28,492	72,463	110	279
平成22年度						
住宅系建物	住宅(戸建て)	1,820	11,140	22,375	61	123
	集合住宅	559	8,126	32,199	145	576
商業系建物		114	2,300	7,172	201	627
工業系建物		132	4,726	7,291	358	552
その他の建物		162	4,615	10,648	285	656
合計		2,787	30,908	79,685	119	307
平成27年度						
住宅系建物	住宅(戸建て)	1,903	11,517	23,448	61	123
	集合住宅	595	8,642	34,975	145	588
商業系建物		117	2,498	7,911	213	676
工業系建物		128	4,463	7,130	348	556
その他の建物		174	4,834	11,462	277	658
合計		2,917	31,954	84,925	123	327

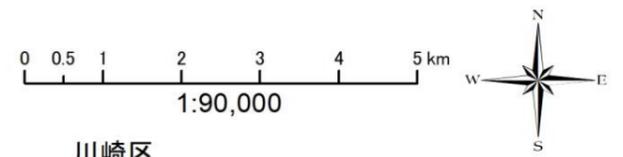
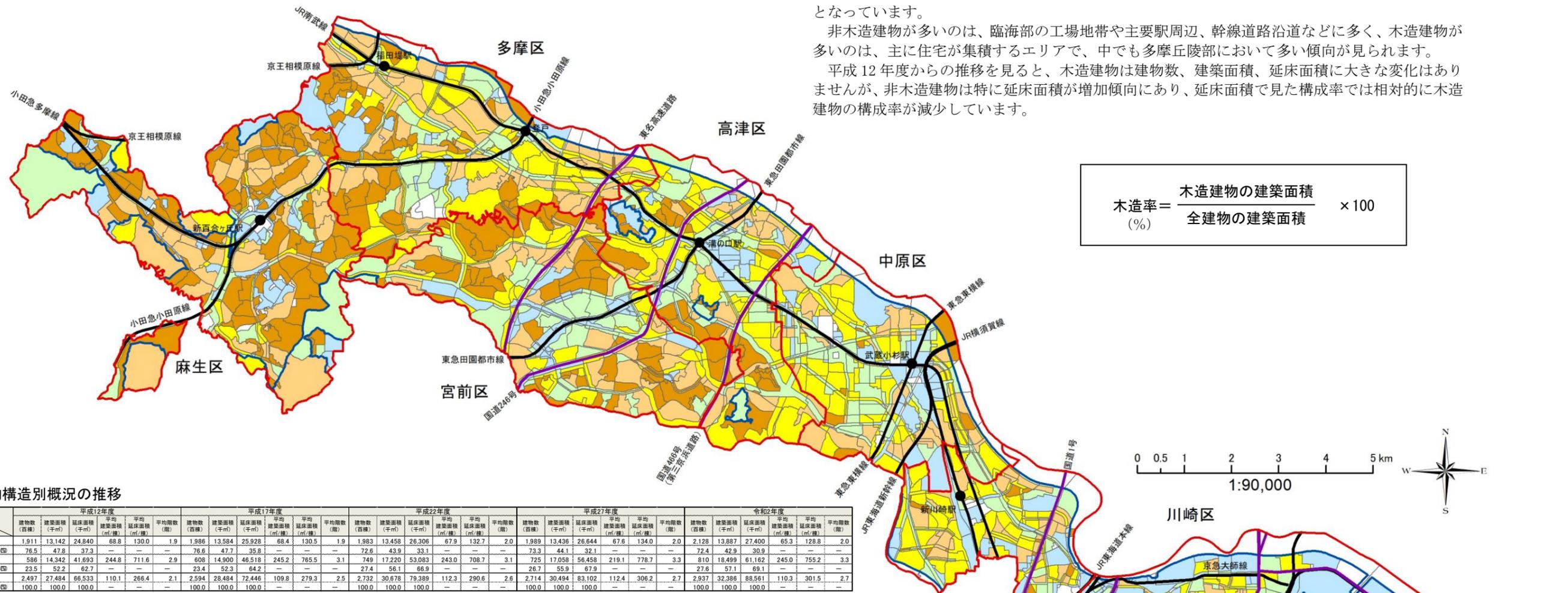
4) 建物の構造

令和2年度の川崎市の全建物のうち、木造建物は2,128百棟で、全建物数の72.4%となっています。木造建物には小規模なものが多いため、建築面積では全建物の42.9%、延床面積では30.9%となっています。

非木造建物が多いのは、臨海部の工場地帯や主要駅周辺、幹線道路沿道などに多く、木造建物が多いのは、主に住宅が集積するエリアで、中でも多摩丘陵部において多い傾向が見られます。

平成12年度からの推移を見ると、木造建物は建物数、建築面積、延床面積に大きな変化はありませんが、非木造建物は特に延床面積が増加傾向にあり、延床面積で見た構成率では相対的に木造建物の構成率が減少しています。

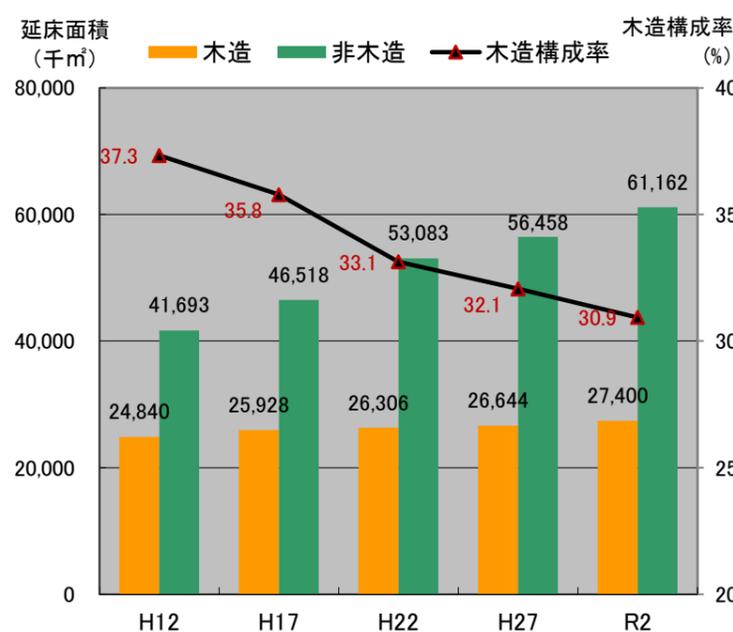
$$\text{木造率}(\%) = \frac{\text{木造建物の建築面積}}{\text{全建物の建築面積}} \times 100$$



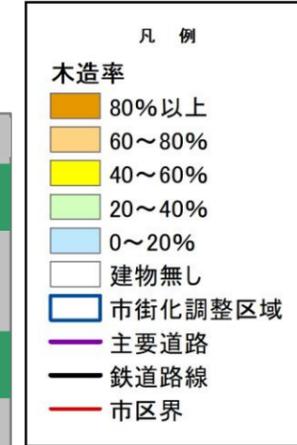
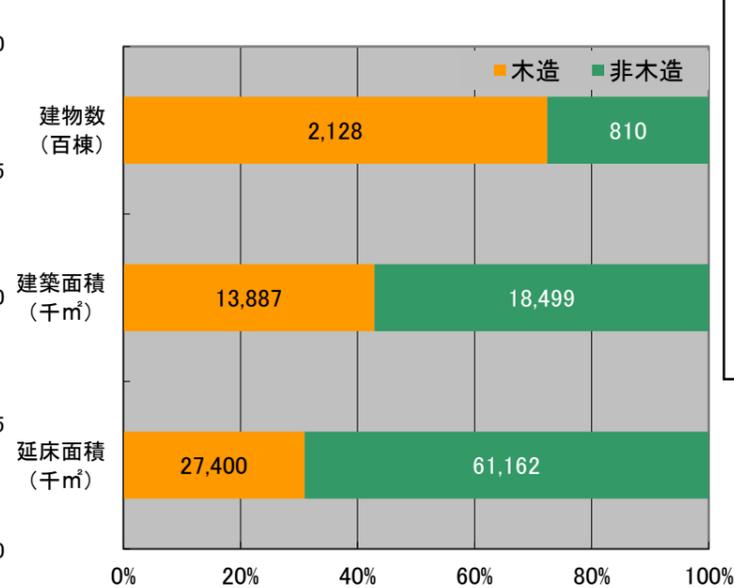
● 建物構造別概況の推移

	平成12年度					平成17年度					平成22年度					平成27年度					令和2年度				
	建物数(百棟)	建築面積(千㎡)	延床面積(千㎡)	平均延床面積(㎡/棟)	平均階数(階)	建物数(百棟)	建築面積(千㎡)	延床面積(千㎡)	平均延床面積(㎡/棟)	平均階数(階)	建物数(百棟)	建築面積(千㎡)	延床面積(千㎡)	平均延床面積(㎡/棟)	平均階数(階)	建物数(百棟)	建築面積(千㎡)	延床面積(千㎡)	平均延床面積(㎡/棟)	平均階数(階)	建物数(百棟)	建築面積(千㎡)	延床面積(千㎡)	平均延床面積(㎡/棟)	平均階数(階)
木造	1,911	13,142	24,840	68.8	1.9	1,986	13,584	25,928	68.4	1.9	1,983	13,458	26,306	67.9	1.9	1,989	13,436	26,644	67.6	1.9	2,128	13,887	27,400	65.3	2.0
非木造	586	14,342	41,993	244.8	2.9	608	14,900	46,518	245.2	3.1	749	17,220	53,083	243.0	3.1	725	17,058	56,458	219.1	3.3	810	18,499	61,162	245.0	3.3
合計	2,497	27,484	66,833	110.1	2.1	2,594	28,484	72,446	109.8	2.5	2,732	30,678	79,389	112.3	2.8	2,714	30,494	83,102	112.4	2.7	2,937	32,386	88,561	110.3	2.7
構成率	100.0	100.0	100.0	—	—	100.0	100.0	100.0	—	—	100.0	100.0	100.0	—	—	100.0	100.0	100.0	—	—	100.0	100.0	100.0	—	—

● 建物構造別延べ床面積の推移



● 令和2年度構造別建物現況



木造率図

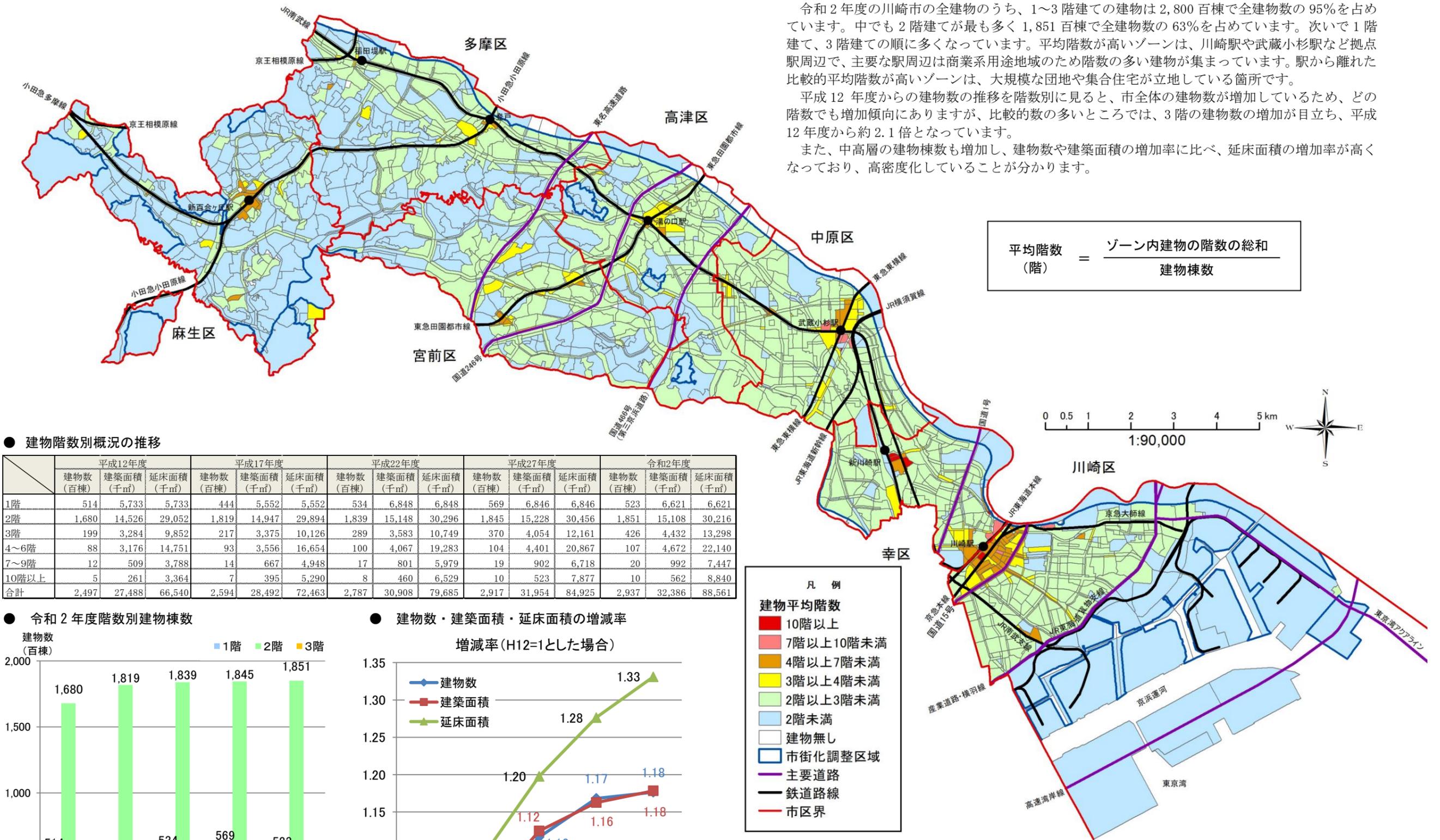
5) 建物の階数

令和2年度の川崎市の全建物のうち、1～3階建ての建物は2,800百棟で全建物数の95%を占めています。中でも2階建てが最も多く1,851百棟で全建物数の63%を占めています。次いで1階建て、3階建ての順に多くなっています。平均階数が高いゾーンは、川崎駅や武蔵小杉駅など拠点駅周辺で、主要な駅周辺は商業系用途地域のため階数の多い建物が集まっています。駅から離れた比較的平均階数が高いゾーンは、大規模な団地や集合住宅が立地している箇所です。

平成12年度からの建物数の推移を階数別に見ると、市全体の建物数が増加しているため、どの階数でも増加傾向にあります。比較的数量の多いところでは、3階の建物数の増加が目立ち、平成12年度から約2.1倍となっています。

また、中高層の建物棟数も増加し、建物数や建築面積の増加率に比べ、延床面積の増加率が高くなっており、高密度化していることがわかります。

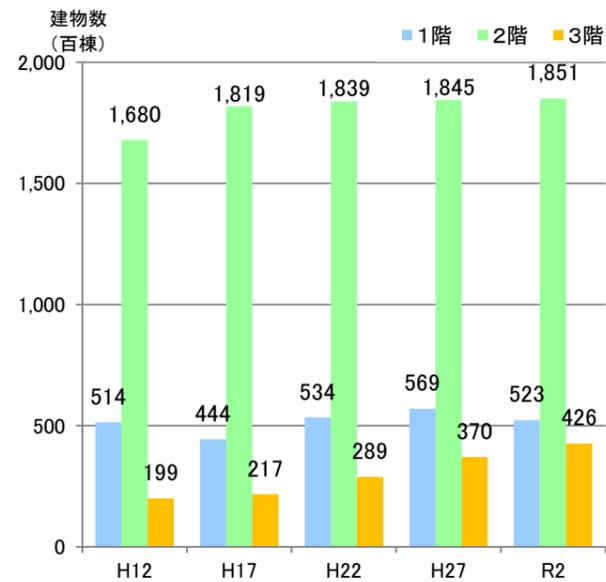
$$\text{平均階数 (階)} = \frac{\text{ゾーン内建物の階数の総和}}{\text{建物棟数}}$$



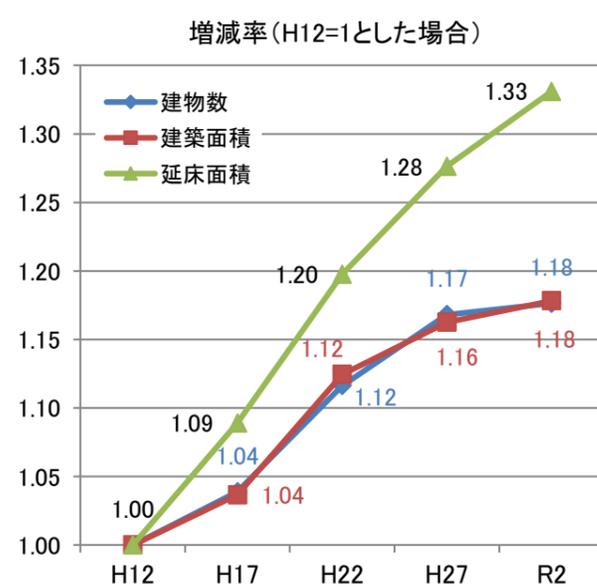
● 建物階数別概況の推移

	平成12年度			平成17年度			平成22年度			平成27年度			令和2年度		
	建物数 (百棟)	建築面積 (千㎡)	延床面積 (千㎡)	建物数 (百棟)	建築面積 (千㎡)	延床面積 (千㎡)	建物数 (百棟)	建築面積 (千㎡)	延床面積 (千㎡)	建物数 (百棟)	建築面積 (千㎡)	延床面積 (千㎡)	建物数 (百棟)	建築面積 (千㎡)	延床面積 (千㎡)
1階	514	5,733	5,733	444	5,552	5,552	534	6,848	6,848	569	6,846	6,846	523	6,621	6,621
2階	1,680	14,526	29,052	1,819	14,947	29,894	1,839	15,148	30,296	1,845	15,228	30,456	1,851	15,108	30,216
3階	199	3,284	9,852	217	3,375	10,126	289	3,583	10,749	370	4,054	12,161	426	4,432	13,298
4～6階	88	3,176	14,751	93	3,556	16,654	100	4,067	19,283	104	4,401	20,867	107	4,672	22,140
7～9階	12	509	3,788	14	667	4,948	17	801	5,979	19	902	6,718	20	992	7,447
10階以上	5	261	3,364	7	395	5,290	8	460	6,529	10	523	7,877	10	562	8,840
合計	2,497	27,488	66,540	2,594	28,492	72,463	2,787	30,908	79,685	2,917	31,954	84,925	2,937	32,386	88,561

● 令和2年度階数別建物棟数



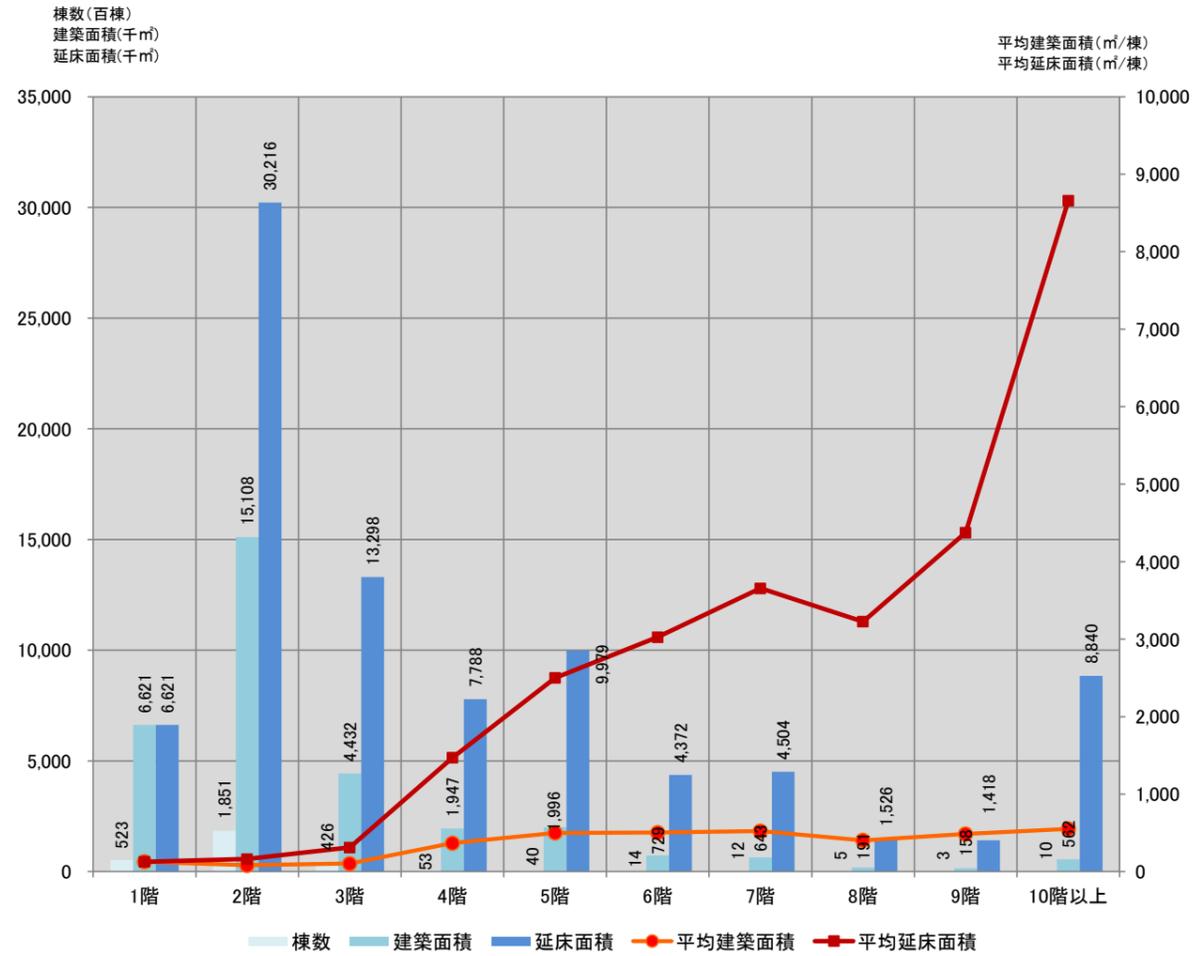
● 建物数・建築面積・延床面積の増減率



- 凡例
- 建物平均階数
 - 10階以上
 - 7階以上10階未満
 - 4階以上7階未満
 - 3階以上4階未満
 - 2階以上3階未満
 - 2階未満
 - 建物無し
 - 市街化調整区域
 - 主要道路
 - 鉄道路線
 - 市区界

平均階数図

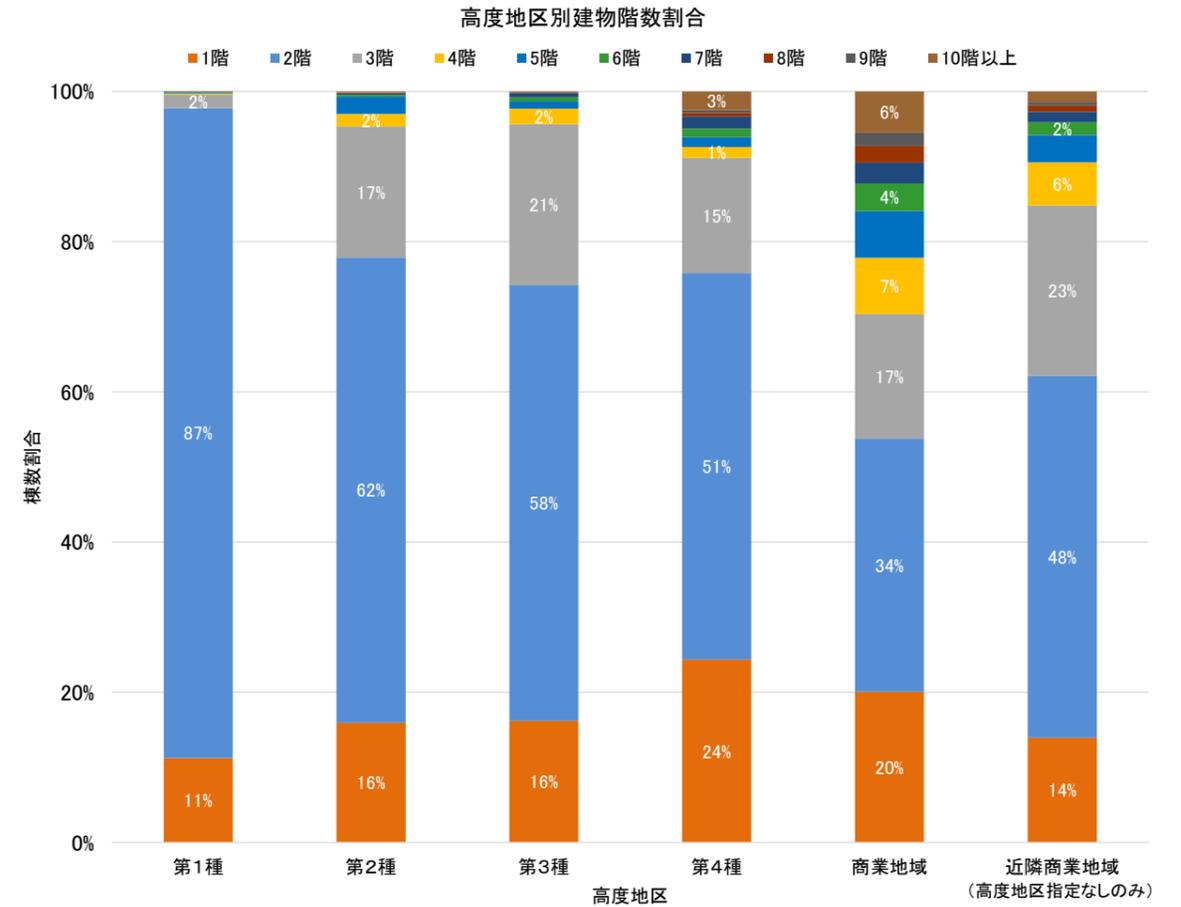
● 令和2年度階数別建物現況



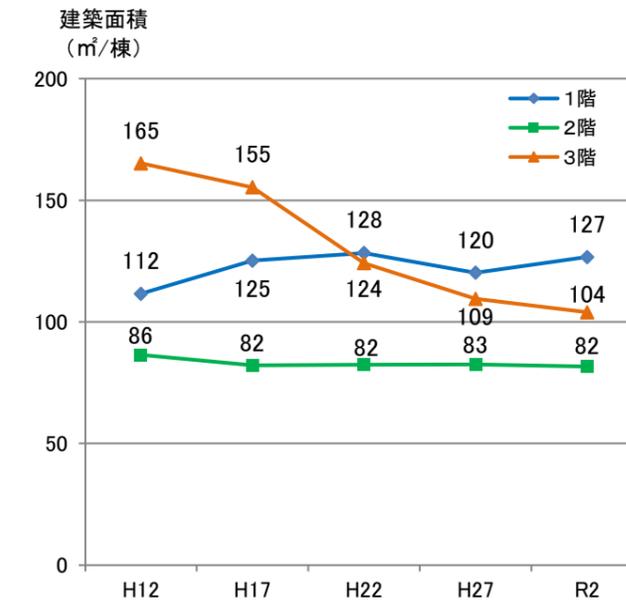
● 令和2年度階数別建物現況

階数	棟数 (棟)	構成率 (%)	建築面積 (千㎡)	構成率 (%)	延床面積 (千㎡)	構成率 (%)	平均建築面積 (㎡/棟)	平均延床面積 (㎡/棟)	
低層	1階	52,268	17.8%	6,621	20.4%	6,621	7.5%	127	127
	2階	185,063	63.0%	15,108	46.6%	30,216	34.1%	82	163
	3階	42,630	14.5%	4,432	13.7%	13,298	15.0%	104	312
	低層計	279,961	95.3%	26,161	80.8%	50,134	56.6%	93	179
中層	4階	5,298	1.8%	1,947	6.0%	7,788	8.8%	368	1,470
	5階	3,992	1.4%	1,996	6.2%	9,979	11.3%	500	2,500
	6階	1,445	0.5%	729	2.3%	4,372	4.9%	504	3,026
	中層計	10,735	3.7%	4,672	14.4%	22,140	25.0%	435	2,062
高層	7階	1,232	0.4%	643	2.0%	4,504	5.1%	522	3,656
	8階	473	0.2%	191	0.6%	1,526	1.7%	403	3,225
	9階	324	0.1%	158	0.5%	1,418	1.6%	486	4,375
	高層計	2,029	0.7%	992	3.1%	7,447	8.4%	489	3,670
10階以上	1,021	0.3%	562	1.7%	8,840	10.0%	550	8,658	
合計	293,746	100.0%	32,386	100.0%	88,561	100.0%	1,103	301	

● 高度地区別建物階数割合



● 階数別平均延床面積の推移



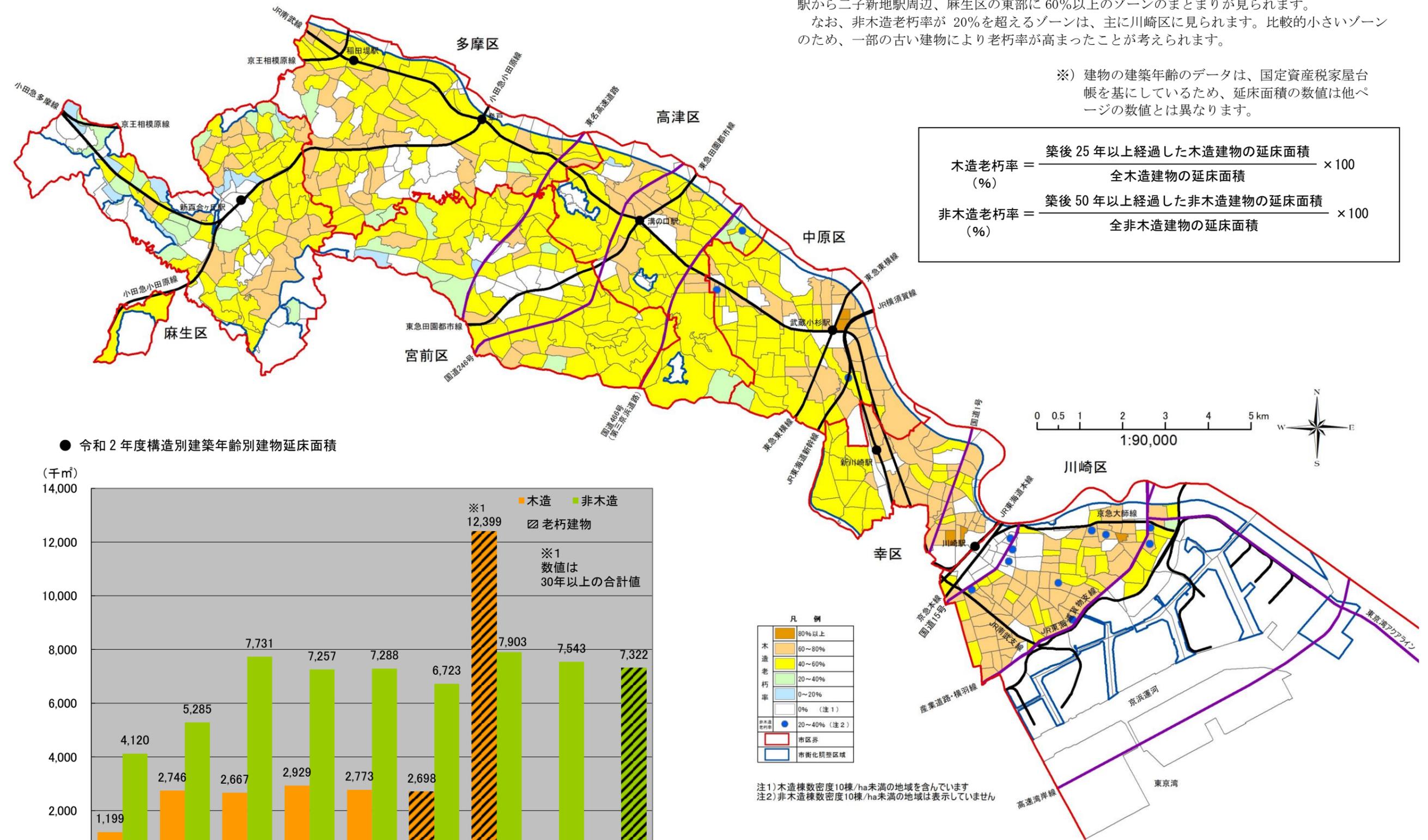
6) 建物の建築年齢

老朽建物を建築後25年以上の木造建物と、建築後50年以上の非木造建物とすると、令和2年度における川崎市の木造建物の老朽率は55%、非木造建物の老朽率は12%となっています。

木造老朽率をみると、市街化が早く進んだ東急東横線以東で高いゾーンが多く、高津区の溝の口駅から二子新地駅周辺、麻生区の東部に60%以上のゾーンのまとまりが見られます。

なお、非木造老朽率が20%を超えるゾーンは、主に川崎区に見られます。比較的小さいゾーンのため、一部の古い建物により老朽率が高まったことが考えられます。

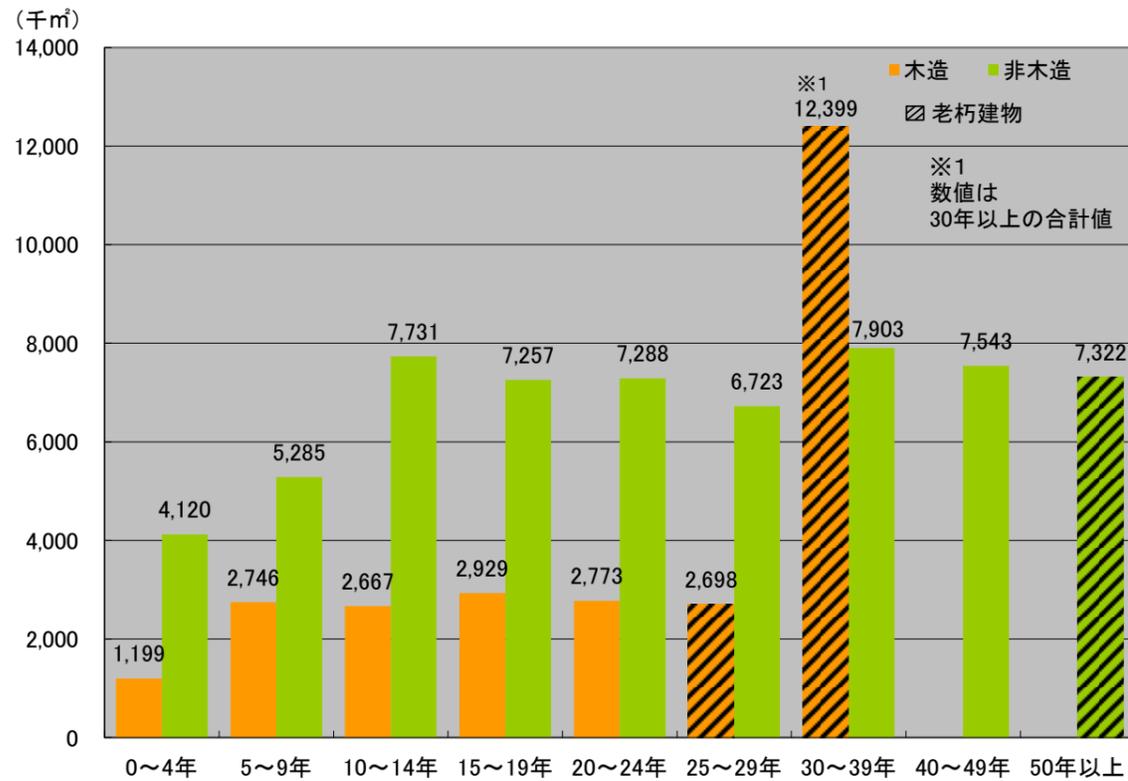
※) 建物の建築年齢のデータは、国定資産税家屋台帳を基にしているため、延床面積の数値は他ページの数値とは異なります。



$$\text{木造老朽率 (\%)} = \frac{\text{築後25年以上経過した木造建物の延床面積}}{\text{全木造建物の延床面積}} \times 100$$

$$\text{非木造老朽率 (\%)} = \frac{\text{築後50年以上経過した非木造建物の延床面積}}{\text{全非木造建物の延床面積}} \times 100$$

● 令和2年度構造別建築年齢別建物延床面積



凡例
 80%以上
 60~80%
 40~60%
 20~40%
 0~20%
 0% (注1)
 20~40% (注2)
 市区界
 市街化調整区域

注1) 木造棟数密度10棟/ha未満の地域を含んでいます
 注2) 非木造棟数密度10棟/ha未満の地域は表示していません

建物老朽率図

3-2 建物と敷地との関係

1) 建蔽率

建蔽率とは、建築用地面積に対する建築面積の割合のことです。

建蔽率は、用途地域として上限を定めており、これを指定建蔽率と言います。川崎市の建物の指定建蔽率は、商業系用途地域では80%、工業系用途地域では主に60%、住居系用途地域では主に60%以下に指定されています。

下記の計算式において、計算した現況の建蔽率の市内の分布状況を見ると、川崎駅周辺をはじめ、武蔵小杉駅、新丸子駅、武蔵新城駅、溝の口駅などの駅周辺の商業系用途地域では50%を超える箇所が多くなっています。

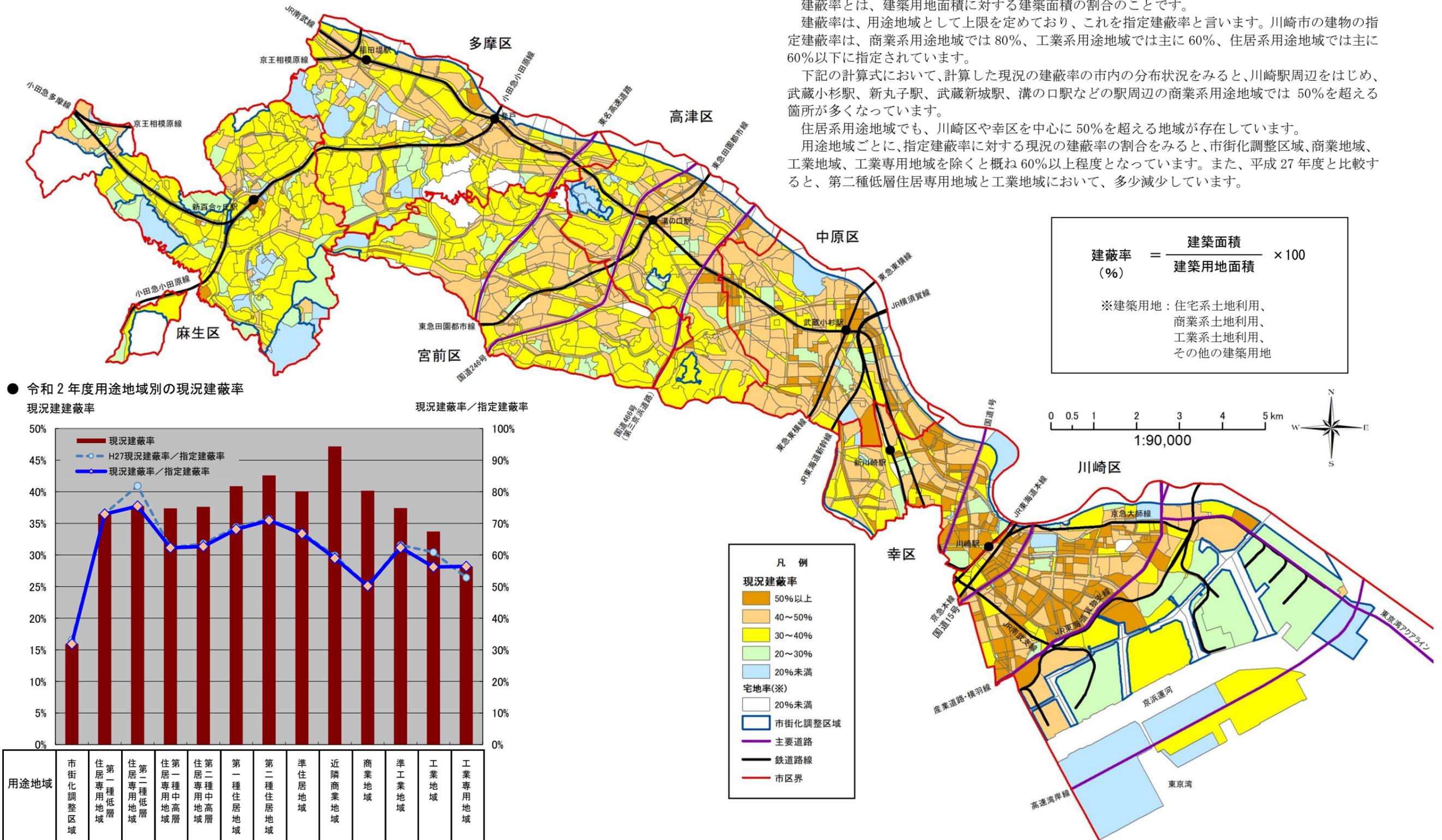
住居系用途地域でも、川崎区や幸区を中心に50%を超える地域が存在しています。

用途地域ごとに、指定建蔽率に対する現況の建蔽率の割合をみると、市街化調整区域、商業地域、工業地域、工業専用地域を除くと概ね60%以上程度となっています。また、平成27年度と比較すると、第二種低層住居専用地域と工業地域において、多少減少しています。

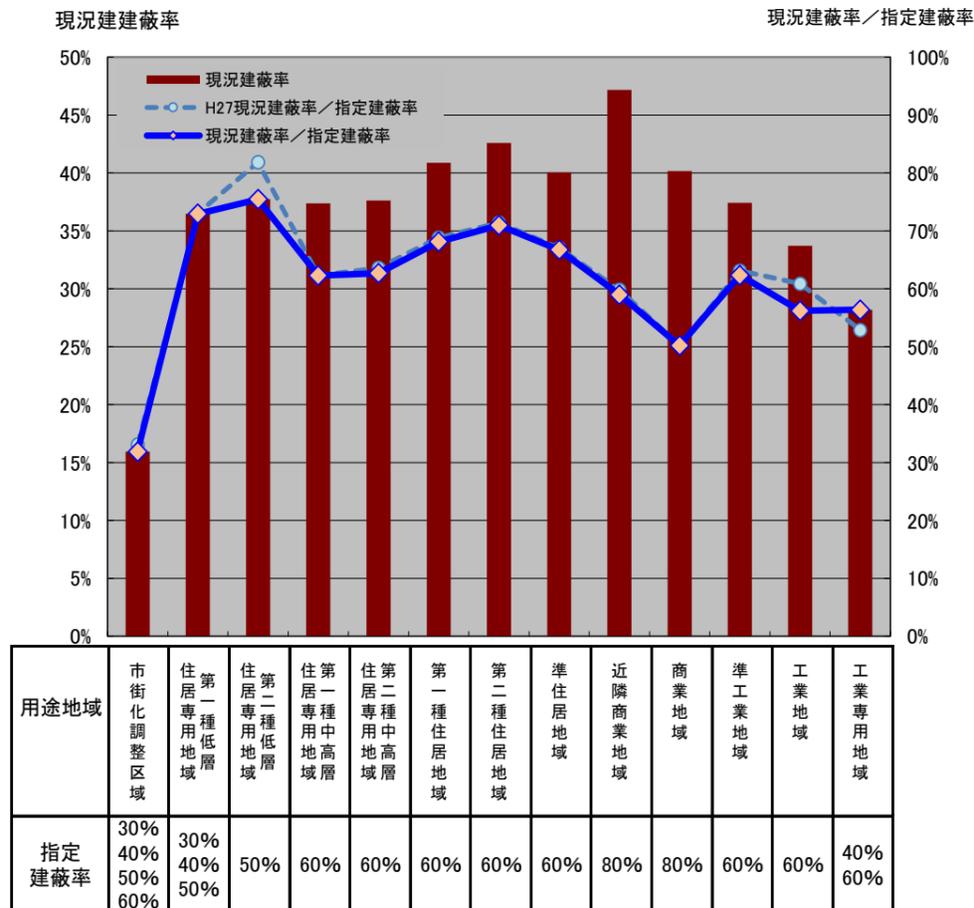
$$\text{建蔽率}(\%) = \frac{\text{建築面積}}{\text{建築用地面積}} \times 100$$

※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

0 0.5 1 2 3 4 5 km
1:90,000



● 令和2年度用途地域別の現況建蔽率



現況建蔽率図

2) 容積率

容積率とは、建築用地面積に対する延床面積の割合のことです。

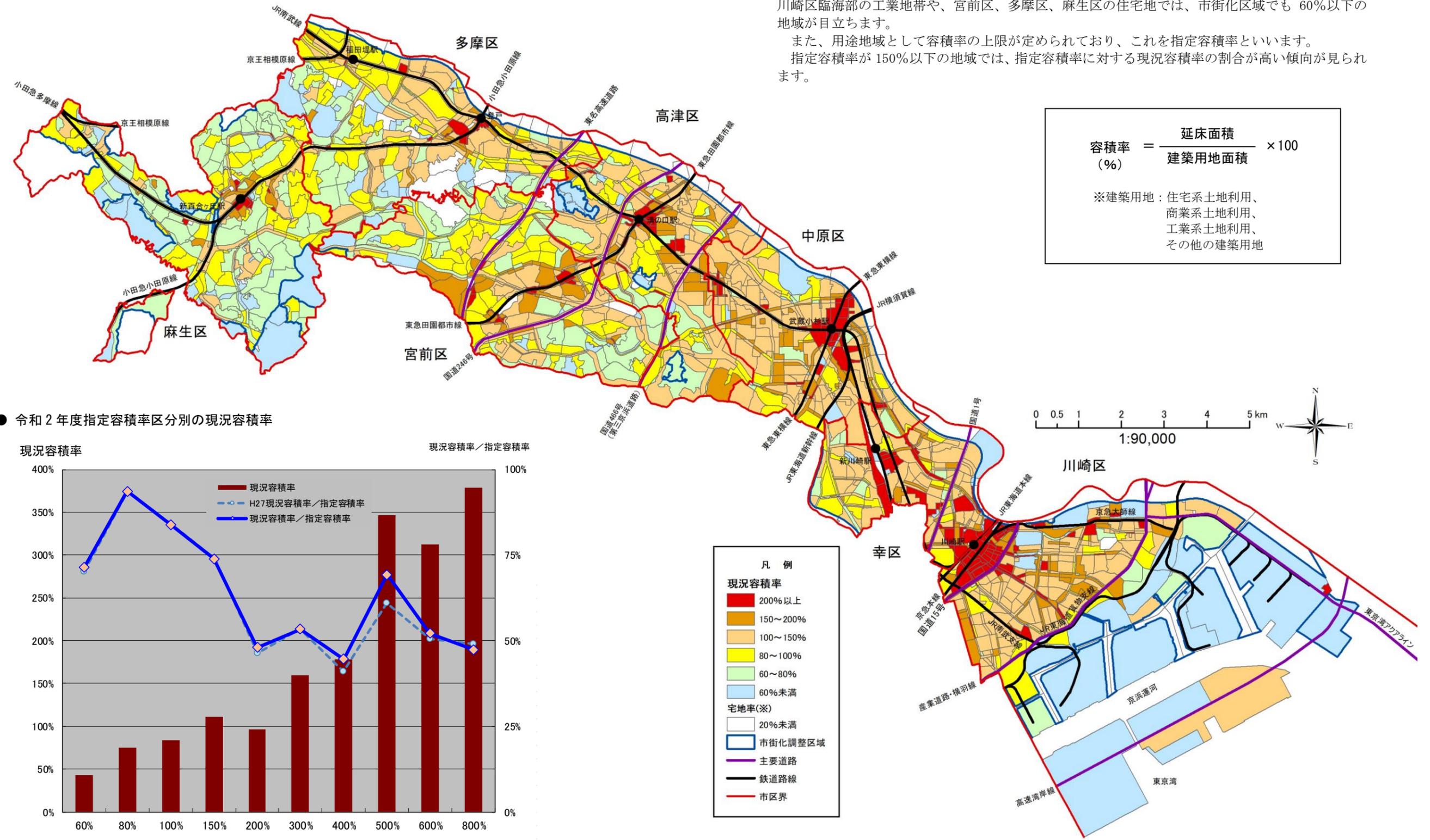
下記の計算式において計算した現況容積率は、川崎駅、新川崎駅、武蔵小杉駅、溝の口駅、登戸駅、新百合ヶ丘駅等の主要な駅周辺では高く、駅から離れるほど低くなる傾向が見られます。特に、川崎区臨海部の工業地帯や、宮前区、多摩区、麻生区の住宅地では、市街化区域でも60%以下の地域が目立ちます。

また、用途地域として容積率の上限が定められており、これを指定容積率といいます。

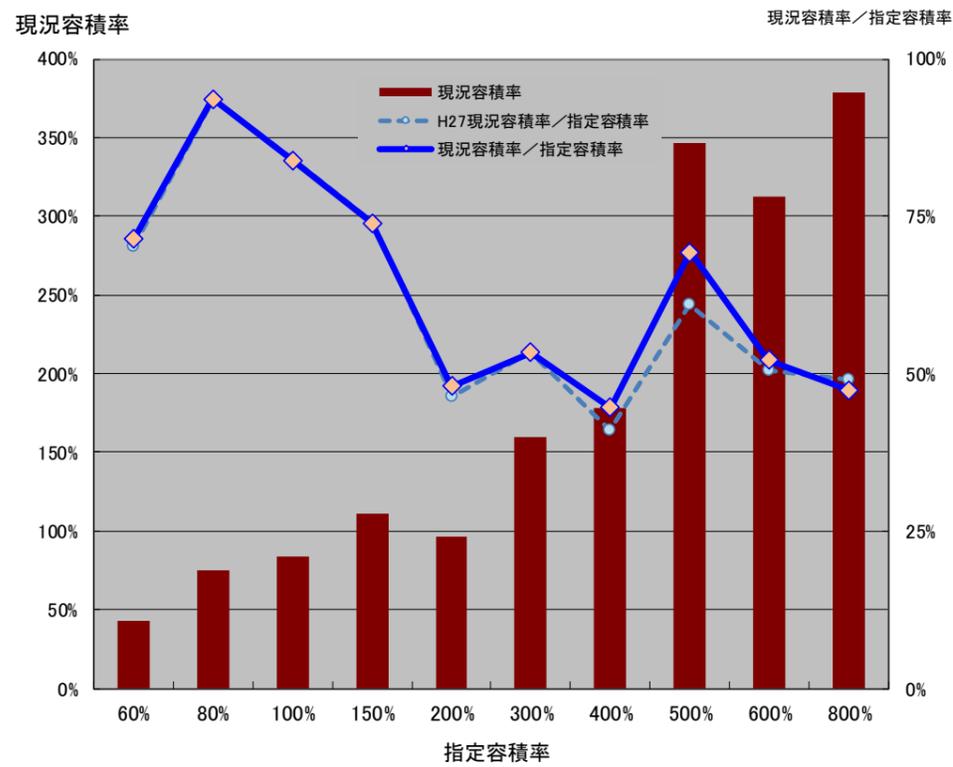
指定容積率が150%以下の地域では、指定容積率に対する現況容積率の割合が高い傾向が見られます。

$$\text{容積率 (\%)} = \frac{\text{延床面積}}{\text{建築用地面積}} \times 100$$

※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



● 令和2年度指定容積率区分別の現況容積率



- 凡例
- 現況容積率
 - 200%以上
 - 150~200%
 - 100~150%
 - 80~100%
 - 60~80%
 - 60%未満
 - 宅地率(※)
 - 20%未満
 - 市街化調整区域
 - 主要道路
 - 鉄道路線
 - 市区界

現況容積率図

3) 指定容積率と現況容積率との関係

① 指定容積率区分別の現況容積率

指定容積率に対する現況容積率の充足状況をみるため、細ゾーンごとに指定容積率を算出して計算した「現況容積率/指定容積率」を、本書では容積充足率と呼びます。

代表的な指定容積率が同一の区域（注）ごとに容積充足率をみると、指定容積率が低い地域は比較的容積充足率が高く、指定容積率 80%の地域では約 90%なのに対して、指定容積率が 400%と高い地域では 60%以下にとどまっています。（前頁グラフ参照）

指定容積率 500%のエリアで容積充足率が増加しているのは、新川崎駅周辺の再開発地が含まれ、建物が竣工したためです。

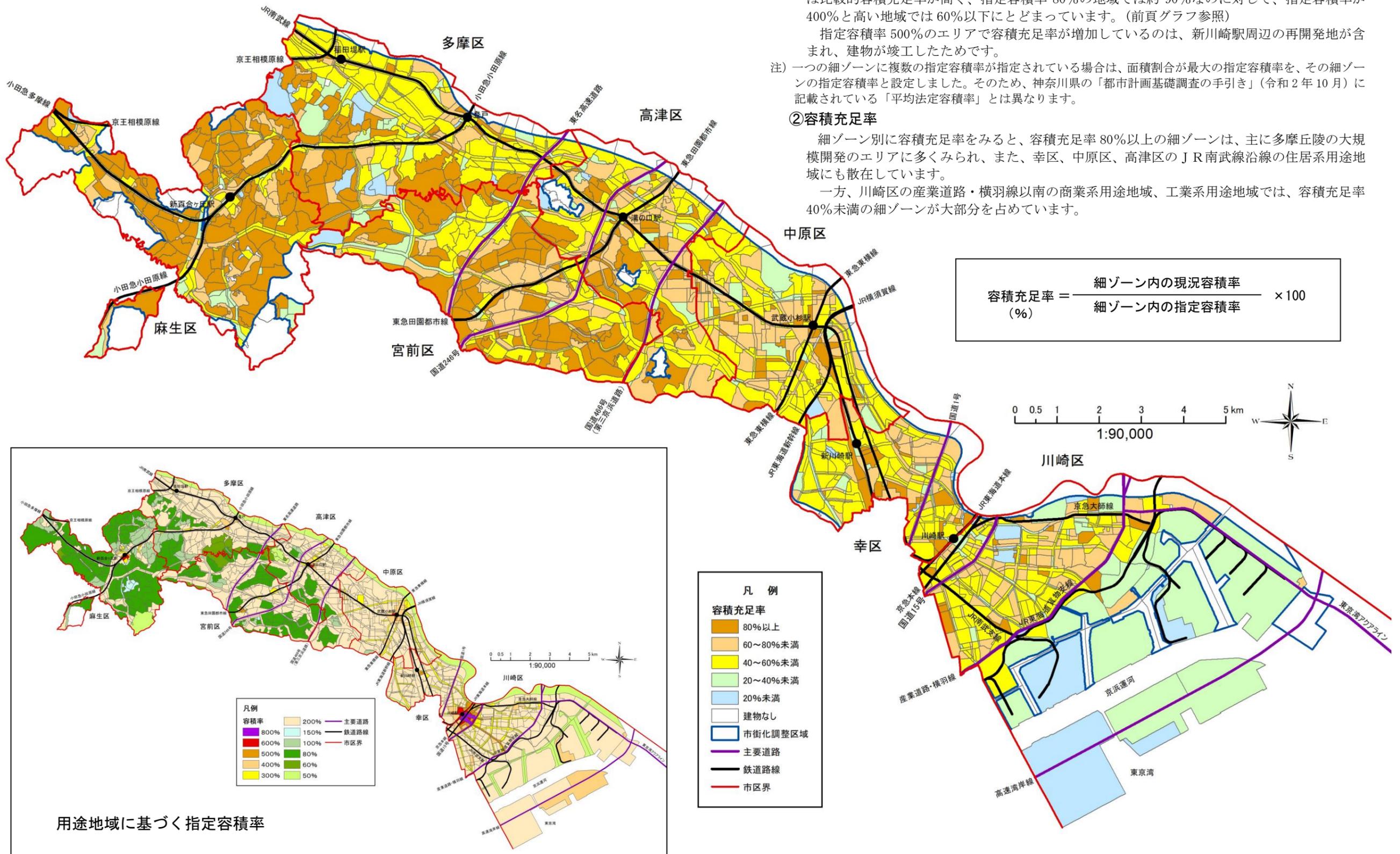
注) 一つの細ゾーンに複数の指定容積率が指定されている場合は、面積割合が最大の指定容積率を、その細ゾーンの指定容積率と設定しました。そのため、神奈川県「都市計画基礎調査の手引き」（令和 2 年 10 月）に記載されている「平均法定容積率」とは異なります。

② 容積充足率

細ゾーン別に容積充足率をみると、容積充足率 80%以上の細ゾーンは、主に多摩丘陵の大規模開発のエリアに多くみられ、また、幸区、中原区、高津区の J R 南武線沿線の住居系用途地域にも散在しています。

一方、川崎区の産業道路・横羽線以南の商業系用途地域、工業系用途地域では、容積充足率 40%未満の細ゾーンが大部分を占めています。

$$\text{容積充足率} (\%) = \frac{\text{細ゾーン内の現況容積率}}{\text{細ゾーン内の指定容積率}} \times 100$$



用途地域に基づく指定容積率

容積充足率図

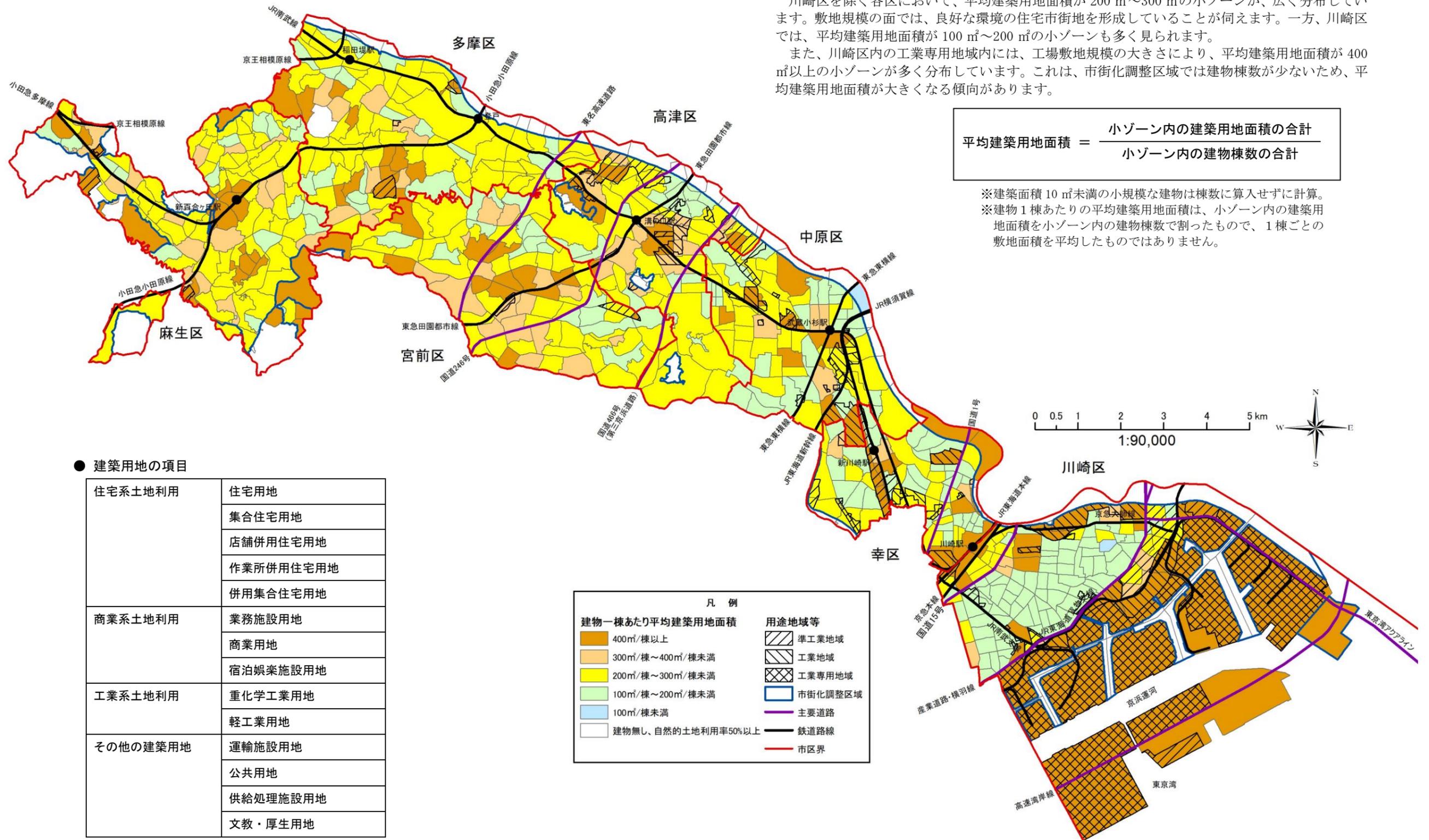
4) 建物1棟あたり平均敷地規模

川崎区を除く各区において、平均建築用地面積が200㎡～300㎡の小ゾーンが、広く分布しています。敷地規模の面では、良好な環境の住宅市街地を形成していることが伺えます。一方、川崎区では、平均建築用地面積が100㎡～200㎡の小ゾーンも多く見られます。

また、川崎区内の工業専用地域内には、工場敷地規模の大きさにより、平均建築用地面積が400㎡以上の小ゾーンが多く分布しています。これは、市街化調整区域では建物棟数が少ないため、平均建築用地面積が大きくなる傾向があります。

$$\text{平均建築用地面積} = \frac{\text{小ゾーン内の建築用地面積の合計}}{\text{小ゾーン内の建物棟数の合計}}$$

※建築面積10㎡未満の小規模な建物は棟数に算入せずに計算。
 ※建物1棟あたりの平均建築用地面積は、小ゾーン内の建築用地面積を小ゾーン内の建物棟数で割ったもので、1棟ごとの敷地面積を平均したものではありません。



● 建築用地の項目

住宅系土地利用	住宅用地
	集合住宅用地
	店舗併用住宅用地
	作業所併用住宅用地
	併用集合住宅用地
商業系土地利用	業務施設用地
	商業用地
	宿泊娯楽施設用地
工業系土地利用	重化学工業用地
	軽工業用地
その他の建築用地	運輸施設用地
	公共用地
	供給処理施設用地
	文教・厚生用地

凡例	
建物1棟あたり平均建築用地面積	用途地域等
400㎡/棟以上	準工業地域
300㎡/棟～400㎡/棟未満	工業地域
200㎡/棟～300㎡/棟未満	工業専用地域
100㎡/棟～200㎡/棟未満	市街化調整区域
100㎡/棟未満	主要道路
建物無し、自然的土地利用50%以上	鉄道路線
	市区界

建物1棟あたり平均建築用地面積分布図

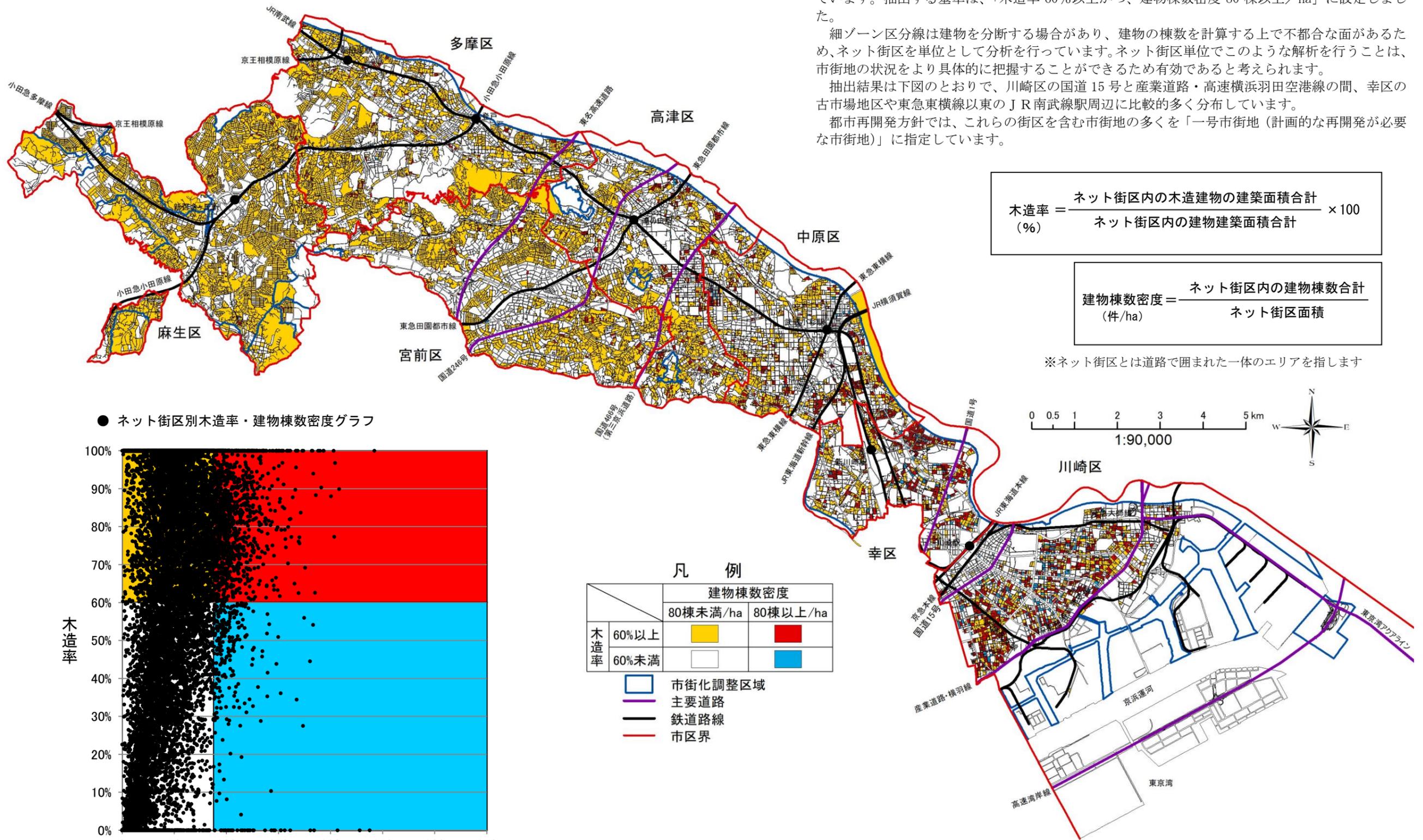
5) 木造密集市街地

木造の建物が密集する市街地は、地震時などに大きな被害が発生する危険性が高くなります。市街地の密集度を表すために木造住宅戸数密度が用いられる例が多いですが、ここでは、都市計画基礎調査で調査されている建物棟数密度と木造率から、独自の基準で木造密集市街地を抽出しています。抽出する基準は、「木造率 60%以上かつ、建物棟数密度 80 棟以上/ha」に設定しました。

細ゾーン区分線は建物を分断する場合があります、建物の棟数を計算する上で不都合な面があるため、ネット街区を単位として分析を行っています。ネット街区単位でこのような解析を行うことは、市街地の状況をより具体的に把握することができるため有効であると考えられます。

抽出結果は下図のとおりで、川崎区の国道 15 号と産業道路・高速横浜羽田空港線の間、幸区の高市場地区や東急東横線以東の JR 南武線駅周辺に比較的多く分布しています。

都市再開発方針では、これらの街区を含む市街地の多くを「一号市街地（計画的な再開発が必要な市街地）」に指定しています。

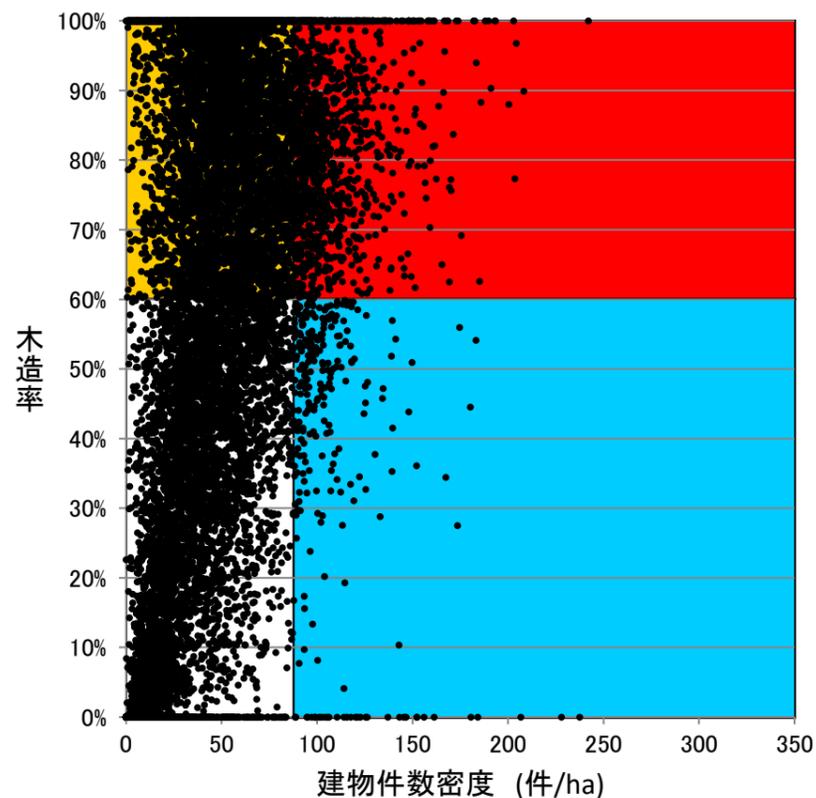


$$\text{木造率 (\%)} = \frac{\text{ネット街区内の木造建物の建築面積合計}}{\text{ネット街区内の建物建築面積合計}} \times 100$$

$$\text{建物棟数密度 (件/ha)} = \frac{\text{ネット街区内の建物棟数合計}}{\text{ネット街区面積}}$$

※ネット街区とは道路で囲まれた一体のエリアを指します

● ネット街区別木造率・建物棟数密度グラフ



凡 例

		建物棟数密度	
		80棟未満/ha	80棟以上/ha
木造率	60%以上		
	60%未満		

- 市街化調整区域
- 主要道路
- 鉄道路線
- 市区界

木造密集市街地図