

# 02 市街化の動向

## 1 土地利用現況

本県の市街地の状況を住宅系、工業系、商業系について概観すると、住居系用地は、県東部の横浜・川崎エリアから南に続く丘陵部や藤沢・茅ヶ崎エリア、また相模川以東の台地を中心に分布し、住宅用地率は、横浜市の南区で50%を超えています。

県東部の東京湾に面した臨海部では南北の帯状に工業用地が連続しており、工業用地率は川崎市川崎区などで高くなっています。

商業系用地は、鉄道駅周辺や幹線道路沿いに広がっており、商業・業務用地率は、横浜駅のある横浜市西区が第1位となっています。

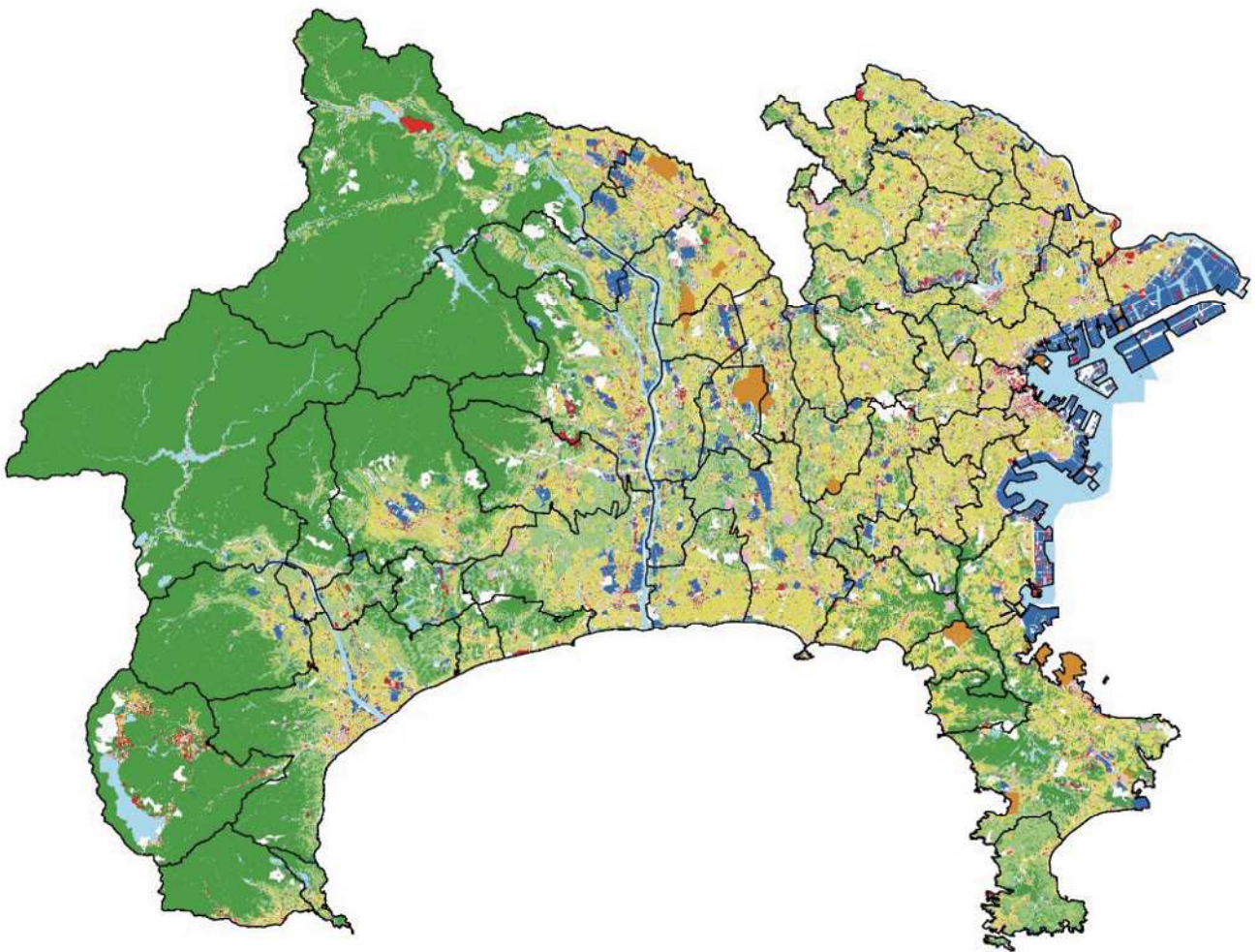
農地は、三浦半島と相模川や酒匂川沿いの平野に多く分布しています。

相模湖から南西方面、丹沢山地、箱根山地を経て芦ノ湖までは、山林を中心とする自然的な土地利用となっています。

神奈川県は、広大な市街地と山、川、海の変化に富んだ自然環境を併せ持っています。

## 土地利用現況

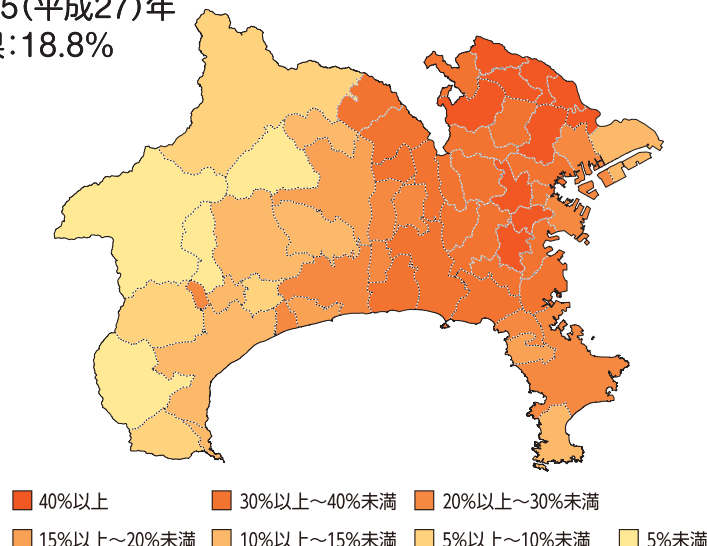
2015(平成 27)年



- 山林 …… 平地地山林、傾斜地山林
- 農地 …… 田、畑等
- 河川・水面 …… 河川、水面、水路、荒地、海浜、河川敷
- 住居系用地 …… 住宅用地、集合住宅用地、併用住宅用地、併用集合住宅用地
- 商業系用地 …… 業務施設用地、商業用地、宿泊娯楽施設用地
- 公共用地等 …… 公共用地、文教・厚生用地
- 工業用地等 …… 重化学工業用地、軽工業用地、運輸施設用地、供給処理施設用地
- 防衛用地 …… 防衛用地
- オープンスペース・その他の空地 …… 広場・運動場等用地、その他の空地、道路用地、鉄道用地

## 住宅用地率（総面積に占める住居系用地面積の割合）

2015(平成27)年  
全県:18.8%



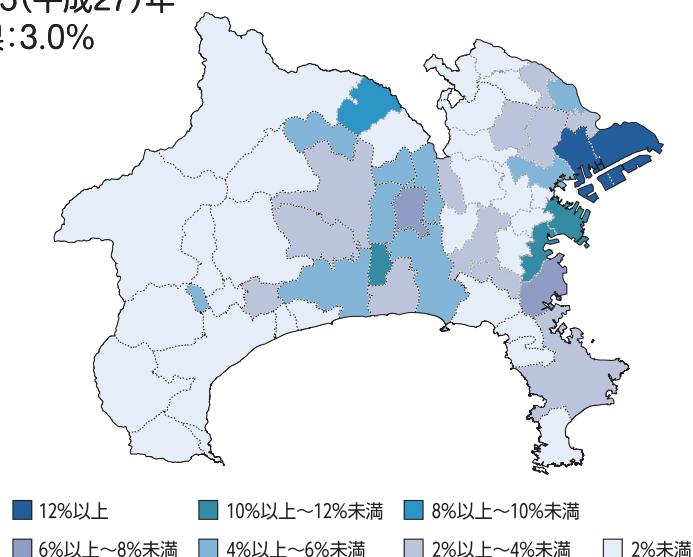
### 住宅用地率 BEST5

1. 横浜市南区 53.6%
2. 横浜市港南区 49.2%
3. 川崎市宮前区 45.4%
4. 川崎市中原区 43.7%
5. 横浜市青葉区 42.8%

神奈川県都市計画基礎調査解析報告書 令和2年3月  
(神奈川県 都市計画課) より

## 工業用地率（総面積に占める重化学工業・軽工業用地面積の割合）

2015(平成27)年  
全県:3.0%



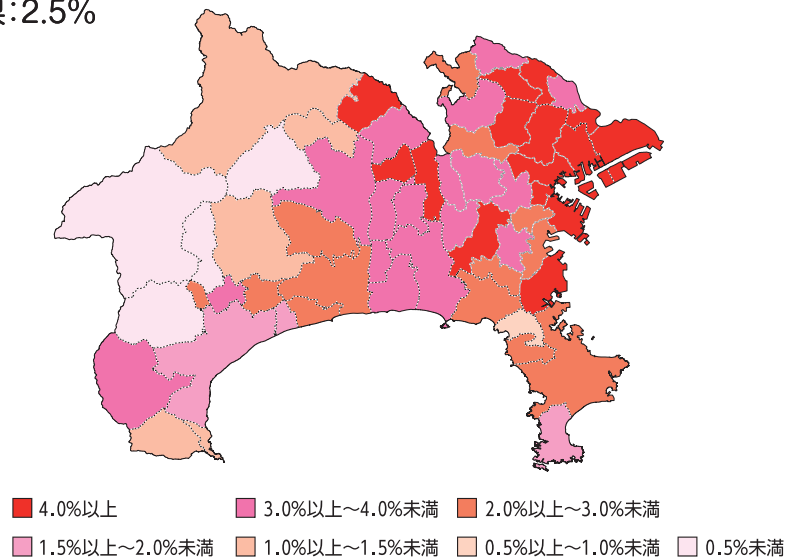
### 工業用地率 BEST5

1. 川崎市川崎区 33.5%
2. 横浜市鶴見区 18.8%
3. 横浜市磯子区 11.7%
4. 横浜市中区 10.8%
5. 寒川町 10.3%

神奈川県都市計画基礎調査解析報告書 令和2年3月  
(神奈川県 都市計画課) より

## 商業・業務用地率（総面積に占める商業系用地面積の割合）

2015(平成27)年  
全県:2.5%



### 商業・業務用地率 BEST5

1. 横浜市西区 13.9%
2. 川崎市幸区 9.2%
3. 横浜市中区 7.4%
4. 横浜市都筑区 6.9%
5. 横浜市川崎区 5.7%

神奈川県都市計画基礎調査解析報告書 令和2年3月  
(神奈川県 都市計画課) より

## 2 人口集中地区の推移

高度経済成長期の急激な人口増加にともない、人口集中地区（DID）は広がりました。人口集中地区の変遷をたどると、神奈川県都市化がどのように進んだかを知ることができます。

1960（昭和35）年の人口集中地区は、横浜や川崎を中心に東京湾に面した地域と相模湾に面した既成市街地、および大規模新開発地などに分布しています。

1970（昭和45）年代以降、人口集中地区は横浜南部、川崎北部、相模川の東側へ、また、1980（昭和55）年代以降は相模川の西側や秦野へと広がりました。

1990（平成2）年代以降も、人口集中地区は拡大を続けますが、その速度は緩やかになり、2015（平

成27）年には縮小に転じています。

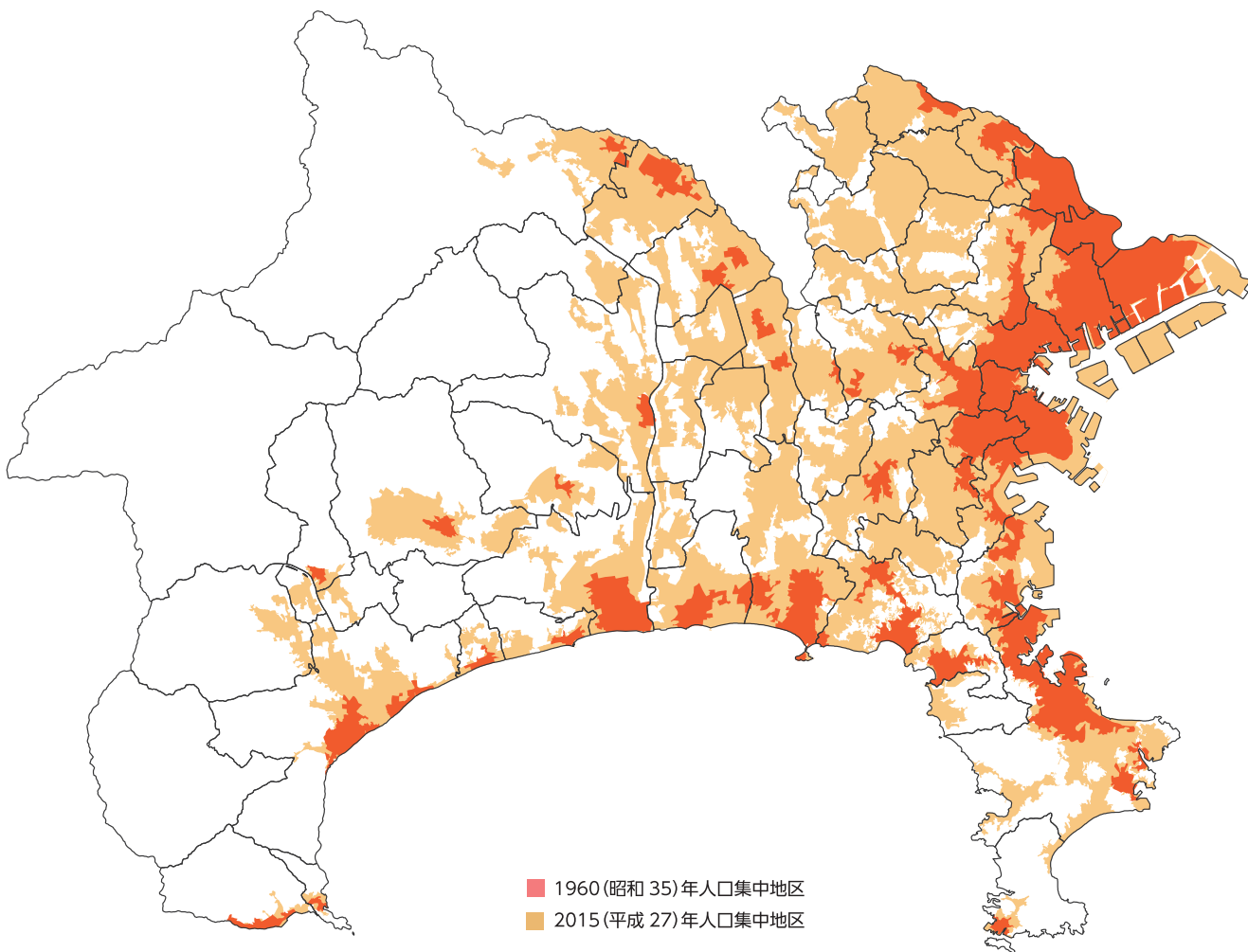
人口集中地区の人口密度は1965（昭和40）年から1980（昭和55）年にかけて低下傾向にありましたが、1985（昭和60）年以降に再び上昇傾向に転じました。横浜市西区、南区、川崎市幸区・中原区では140人/haを上回り、既成市街地での人口集積傾向がみられます。

### 人口集中地区（DID：Densely Inhabited District）

都市的地域を実態的に把握するため、国勢調査に導入された人口を指標とする単位。人口密度40人/ha以上の調査区が一体として人口5,000人以上にまとまっている地域をいいます。

1955（昭和30）年前後、全国で大規模な市町村合併が進み市部、郡部といった行政単位による都市的地域、農村的地域の判別が困難となったため、新たに都市的地域であることを示す指標として国勢調査の調査区を単位とし人口密集度を主とする判定を行うことになり、1960（昭和35）年に「人口集中地区」が設定されました。

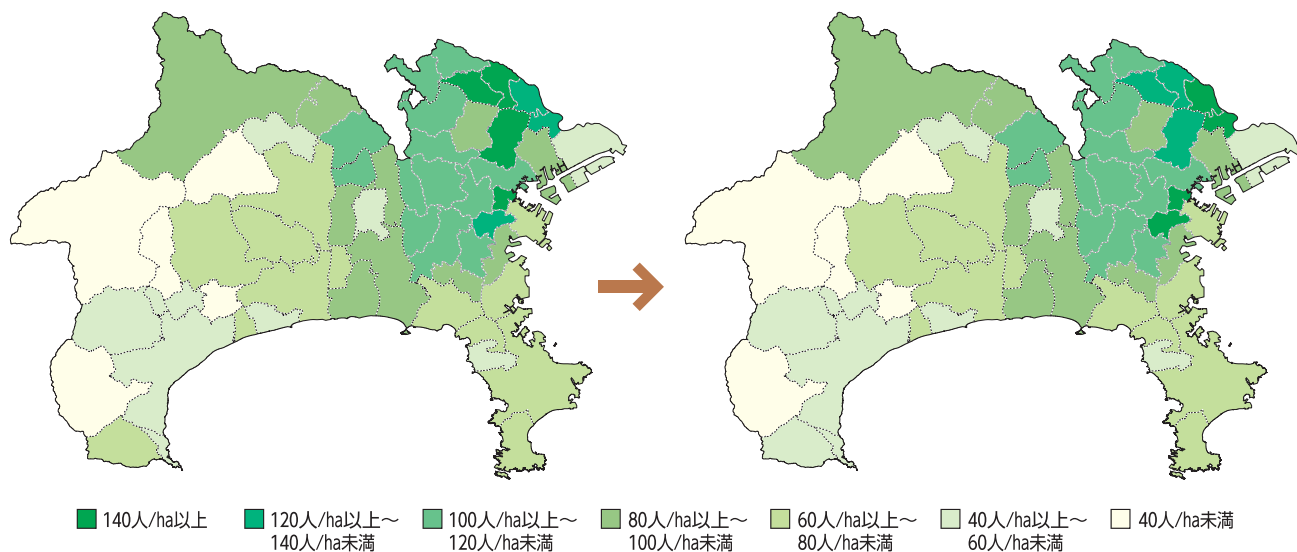
### 人口集中地区（DID）の変化



## DID 人口密度の変化

2010(平成22)年 全県:89.8人/ha

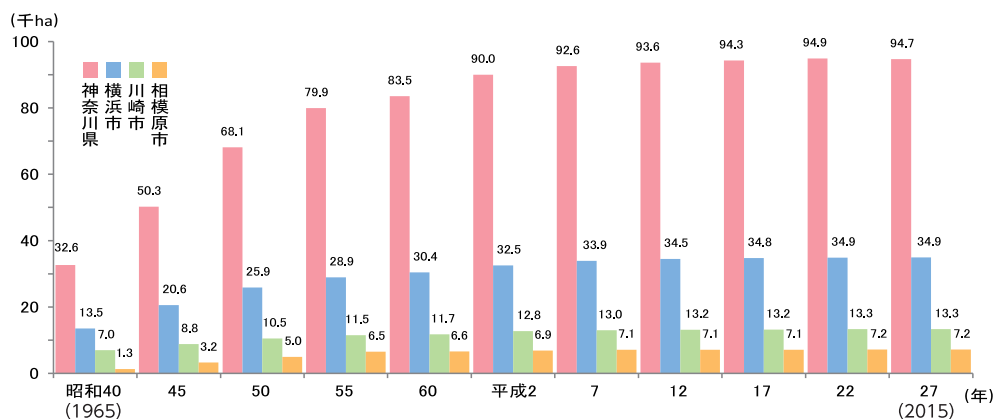
2015(平成27)年 全県:91.0人/ha



神奈川県都市計画基礎調査解析報告書 令和2年3月(神奈川県 都市計画課)より

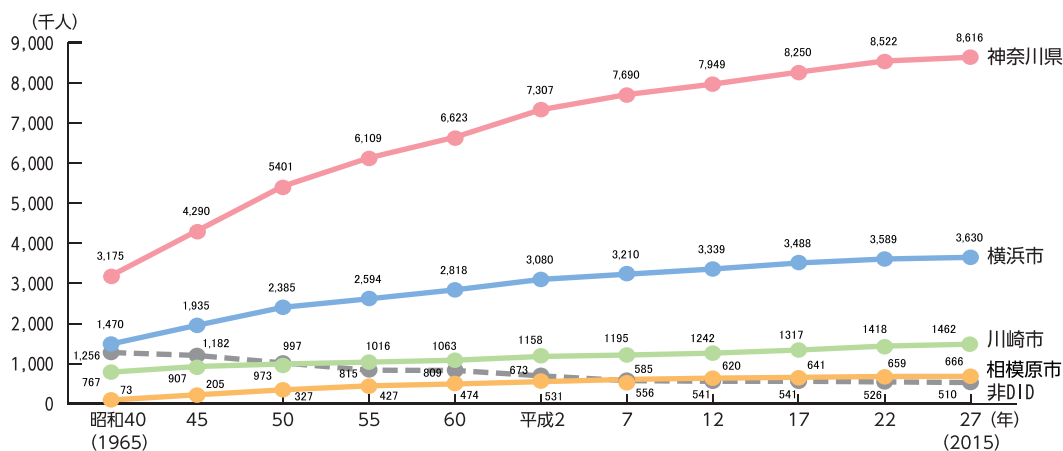
## DID 面積と人口の推移

DID 面積



神奈川県都市計画基礎調査解析報告書 令和2年3月(神奈川県 都市計画課)より

DID 人口



神奈川県都市計画基礎調査解析報告書 令和2年3月(神奈川県 都市計画課)より

神奈川県人口集中地区面積について、石油ショックが終焉した1985(昭和60)年と1965(昭和40)年と比較すると、2.56倍、8万ヘクタールを超え、20年間に県の市街地が急速に拡大したことを示しています。その後DID地区面積は緩やかに拡大し続けました。しかし、2010(平成22)年～2015(平成27)年の変化は0.2%の減少と、1965(昭和40)年以降初めて人口集中地区面積が縮小しています。

1965(昭和40)年には97.3人/haであった人口集中地区の人口密度は低減し、2005(平成17)年には87.5人/haとなり、その後2010(平成22)年には89.8人/ha、2015(平成27)年には91.0人/haと人口密度が再度上昇しています。

### 3 土地の利用と建物の建設のルール

都市計画法では、多くの人々が住み、働き、学び、憩う場である一体の都市として、総合的に整備、開発、および保全する必要がある区域として、都市計画区域を定めることとしています。神奈川県では、県土面積の8割以上の区域が都市計画区域となっています。

都市計画区域では、「区域区分（市街化区域と市街化調整区域の区分）」、「用途地域\*」などの都市計画を定め、計画的で秩序ある土地利用や建築物の建設を誘導しています。

「区域区分」は、無秩序な市街化の拡大を防止し、効率的な都市基盤整備を図るために、優先的かつ計画的に市街化を図るべき市街化区域と市街化を抑制すべき市街化調整区域に分け（「線引き」という）ています。神奈川県では県土面積の4割弱（都市計画区域の5割弱）が市街化区域、3割強（都市計画区域の4割弱）が市街化調整区域となっています。

区域区分を行う都市計画区域（線引き都市計画区域）内の市街化区域及び区域区分を行わない都市計

画区域（非線引き都市計画区域）の一部では、「第一種低層住居専用地域」や「工業専用地域」など13種類の「用途地域」を定めており、種別に応じて建築物の用途や規模などを制限しています。

神奈川県における用途地域区分をみると、住居系用途が約73%、商業系用途地域が約8%、工業系用途が約19%となっています。全国的にみると、神奈川県は住居系用途の占める割合が大きく（全国は2019（平成31）年で約67%）、工業系用途の占める割合は小さく（全国は約25%）となっています。

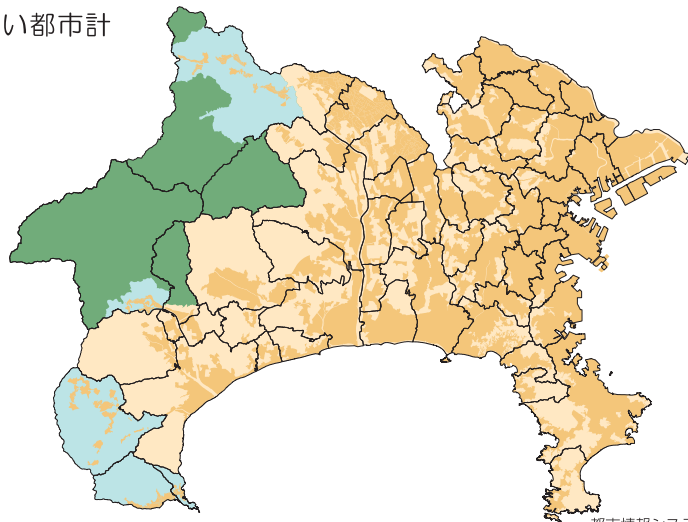
また、都市計画区域内の市街化調整区域や都市計画区域外においても、地域の特性に応じて、用途地域の指定や建築物の形態制限（建ぺい率、容積率等）を行っています。

\*用途地域…都市機能の維持増進、住環境の保護等を目的とした土地の合理的利用を図るため、建築物の用途や建ぺい率、容積率、高さなどの形態に一定の制限を行う制度です。

#### 都市的土地利用規制

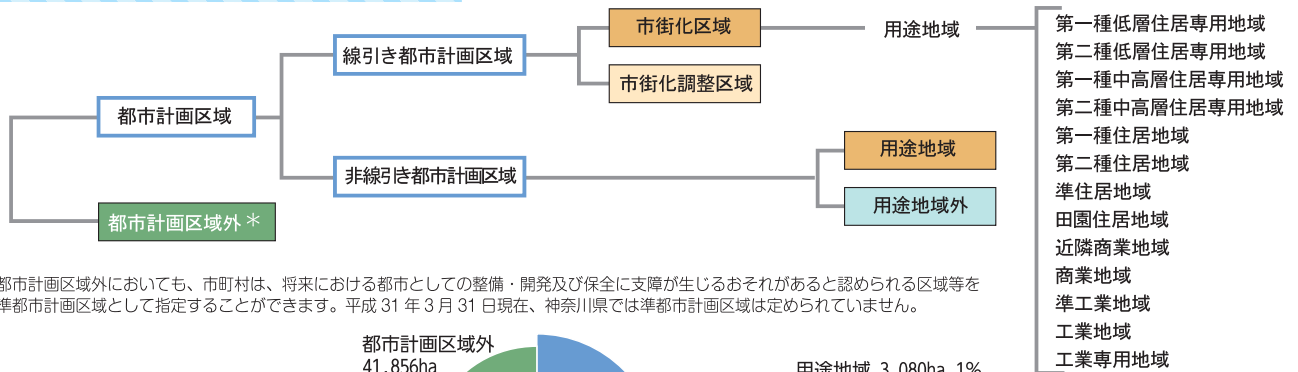
2019(平成31)年4月1日現在

- 市街化区域  
非線引きで用途地域指定区域
- 市街化調整区域
- 非線引きで用途地域指定区域外
- 都市計画区域外



都市情報システムデータより

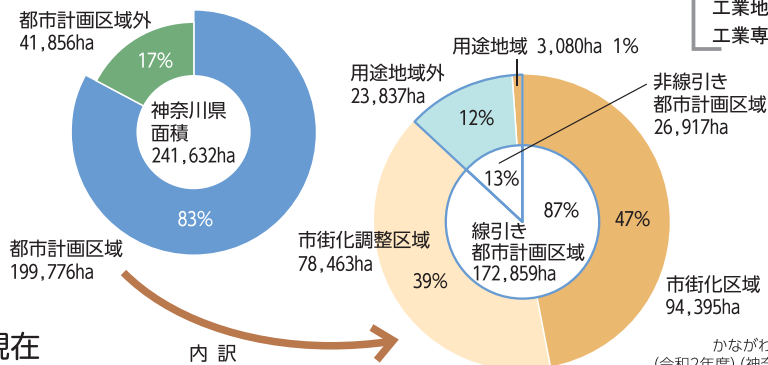
#### 都市的土地利用のしくみ



\* 都市計画区域外においても、市町村は、将来における都市としての整備・開発及び保全に支障が生じるおそれがあると認められる区域等を準都市計画区域として指定することができます。平成31年3月31日現在、神奈川県では準都市計画区域は定められていません。

#### 都市的土地利用規制面積区分

2020(令和2)年4月1日現在



かながわの都市計画のあらまし (令和2年度) (神奈川県 都市計画課) より

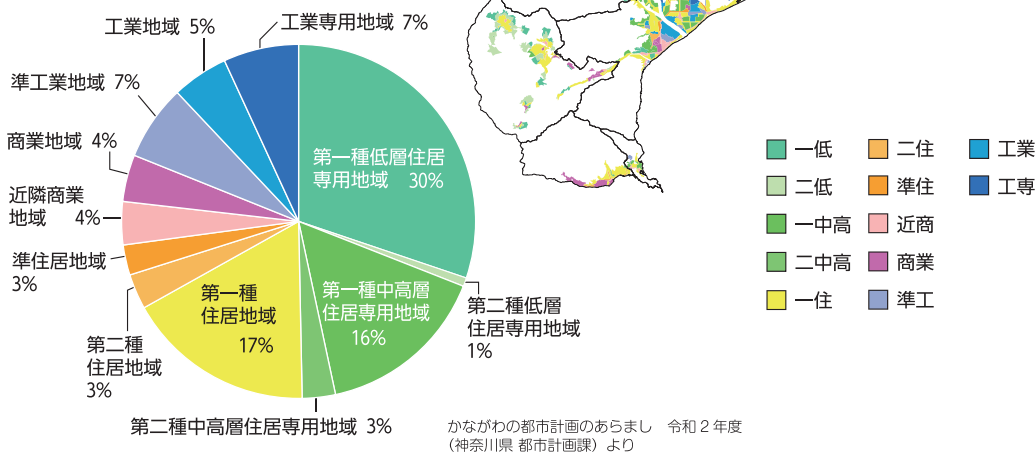
## 用途地域

### 市街化区域および 非線引き都市計画区域での 用途地域指定状況

2019(平成31)年4月1日現在

### 市街化区域の用途地域面積比

2020(令和2)年4月1日現在



都市情報システムデータより



**第一種低層住居専用地域**  
低層住宅のための地域です。小規模なお店や事務所をかねた住宅や、小中学校などが建てられます。



**第二種低層住居専用地域**  
主に低層住宅のための地域です。小中学校などのほか、150㎡までの一定のお店などが建てられます。



**第一種中高層住居専用地域**  
中高層住宅のための地域です。病院、大学、500㎡までの一定のお店などが建てられます。



**第二種中高層住居専用地域**  
主に中高層住宅のための地域です。病院、大学などのほか、1,500㎡までの一定のお店や事務所など必要な利便施設が建てられます。



**第一種住居地域**  
住居の環境を守るための地域です。3,000㎡までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられます。



**第二種住居地域**  
主に住居の環境を守るための地域です。店舗、事務所、ホテル、カラオケボックスなどは建てられます。



**準住居地域**  
道路の沿道において、自動車関連施設などの立地と、これと調和した住居の環境を保護するための地域です。



**田園住居地域**  
農業と調和した低層住宅の環境を守るための地域です。住宅に加え、農産物の直売所などが建てられます。



**近隣商業地域**  
まわりの住民が日用品の買物などをするための地域です。住宅や店舗のほか、小規模の工場も建てられます。



**商業地域**  
銀行、映画館、飲食店、百貨店などが集まる地域です。住宅や小規模の工場も建てられます。



**準工業地域**  
主に軽工業の工場やサービス施設等が立地する地域です。危険性、環境悪化が大きい工場のほかは、ほとんど建てられます。



**工業地域**  
どんな工場でも建てられる地域です。住宅やお店は建てられますが、学校、病院、ホテルなどは建てられません。



**工業専用地域**  
工場のための地域です。どんな工場でも建てられますが、住宅、お店、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

かながわの都市計画のあらまし 令和2年度 (神奈川県 都市計画課) より