



土地利用

まちづくりの基本的方向

- 1 まちの拠点を育みます
- 2 豊かな生活を育む住宅地の形成をめざします
- 3 地域特性を活かしたまちをめざします
- 4 地区コミュニティを活かしたまちを育みます

1 まちの拠点を育みます

(1) にぎわいの拠点としての川崎駅西口地区

< 現状・課題 >

- ・かつて大企業の工場等が集積していた川崎駅西口地区は、社会経済情勢の変化により工場から商業・業務施設や都市型共同住宅などに、土地利用の転換が進んでいます。また、平成 16 (2004) 年には、ミュージア川崎シンフォニーホールが完成するなど、まちの様相が大きく変化してきています。
- ・今後は、地区の核であるミュージア川崎シンフォニーホールの集客性や商業・業務機能が集積してきている魅力を活かしながら、川崎駅の東口と西口の回遊性を強化する等により、幸区だけでなく本市の「顔」として、市の内外から人々を呼び込む、魅力のある拠点づくりが課題となっています。
- ・同時に、駅周辺施設を利用する自動車や歩行者・自転車の増加が予測されることから、本市の「広域拠点」にふさわしい道路整備や駅前広場の整備を推進するとともに、移動しやすい交通環境の整備が課題となっています。
- ・その一方で、周辺の住宅にはプランターや鉢植えの小さな緑が置かれ、生活感のある市街地になっていますが、地域の商店街は買物客の減少等により閉店した店も多く、かつてのにぎわいが失われてきています。
- ・周辺の市街地や商店街の下町的な特徴を活かしながら、駅前だけでなく周辺市街地を安全で快適に回遊できる歩行者空間、道路等の都市基盤の整備を進め、住民が親しみを持てる地域の個性を活かした拠点づくりが求められています。

地域の個性を活かした魅力ある広域拠点の形成

- ・川崎駅西口地区は、本市の「広域拠点」として、民間活力を活かした大宮町地区や中幸町地区の都市機能更新や堀川町地区の工場跡地の土地利用転換等により、中枢業務機能や広域的な商業機能、文化機能の集積を図るとともに、優良な都市型住宅の建設を適切に誘導し、高密度の計画的な複合的土地利用を誘導します。

既存の市街地や商店街と連携したまちづくり

- ・周辺の市街地や商店街には、地区コミュニティを基盤とする下町的な特徴が残されていることから、住民の発意による主体的なまちづくり活動を支援し、地域の個性を活かし住民が親しみを持てる拠点の形成をめざします。
- ・地域商店街の活性化等の商業振興施策と連携して、商店街を核にした地区コミュニティを基盤にしながら、新旧の街なみが調和しにぎわいのあるまちの形成に向けた住民や商店街組織の発意による主体的なまちづくり活動を支援します。
- ・周辺市街地も含めたにぎわいのあるまちの形成に向けて、周辺市街地を安全で快適に回遊できる歩行者空間、道路等の都市基盤の整備を進めます。これらの整備に際しては、人と環境に優しいまちをめざして、バリアフリーに配慮して進めます。
- ・川崎駅東西自由通路等の交通施設の改善など、駅東西地区の回遊性の向上を図り、川崎駅東口にある能楽堂やラ・チッタテッラなどの文化施設との連携を図ります。

潤いのある街なみ・景観づくり

- ・都市景観形成地区である大宮町地区では、西口らしい豊かさが感じられる、落ち着いた景観づくりを進めており、今後は周辺の市街地との調和を図りながら、地区全体で本市の玄関口にふさわしい景観づくりをめざします。
- ・「川崎駅周辺地区緑化推進重点地区計画」に基づき、駅前の交通広場の緑化や公園の再整備、道路緑化等の公共空間の緑化を進めるとともに、民有地における緑化の取組を支援します。
- ・一定の幅員以上の道路整備にあわせて道路緑化を努めるとともに、民間による市街地開発等に際しては、地区計画により緑地の確保を誘導する等の都市緑化を進め、地区に点在する景観資源と連続性のある緑豊かな街なみづくりをめざします。
- ・駅周辺の景観や交通環境の改善に向けて、駅周辺の総合的な自転車駐輪対策に、住民と共に取り組みます。

(2) ものづくり・研究開発機能と多様な交流、豊かな環境を育む新川崎地区

<現状・課題>

- ・新川崎地区（操車場跡地）周辺は、昭和初期から京浜工業地帯の電気・機械工業の生産拠点として発達し、新鶴見操車場は、京浜工業地帯の物流拠点として日本の近代工業をけん引してきました。
- ・現在では、K²（ケイスクエア）タウンキャンパスや KBIC（かわさき新産業創造センター）などを核にしたものづくり・研究開発機能が一定程度集積され、先進的な産業の拠点としての機能を有してきており、更なる機能の強化が求められています。
- ・本地区は既成市街地に残された数少ない大規模空地である新鶴見操車場跡地を中心としているため、安全で快適に移動できる道路整備や環境、防災性の向上に資する公園・緑地の整備、市民の交流や学び等の機能を有する市民利用施設など、一体的かつ総合的な都市基盤の整備が課題となっています。

豊かな生活を育む拠点の形成

- ・新川崎地区（操車場跡地）では、「地域生活拠点」として、新たなものづくり・研究開発機能の集積を図るとともに、地区計画に基づき、商業・業務機能、都市型住宅等を計画的に誘導し、土地の高度利用を図り、特色あるまちの拠点の形成をめざします。
- ・「新川崎・創造のもり」事業における研究開発機能の拠点整備を主体とし、併せて市民の交流や学びの場等の整備を進めます。

ものづくり・研究開発機能の強化

- ・K²（ケイスクエア）タウンキャンパスや KBIC（かわさき新産業創造センター）を核とする、地域の企業の活性化に資するものづくり・研究開発機能の集積をめざします。

安全で快適に移動できる市街地の整備

- ・新川崎駅を中心とした交通結節点機能の向上をめざし、交通広場の整備を進めるとともに、地区内の道路整備を進め、周辺道路と機能的に連携した道路ネットワークの形成により、自動車と歩行者・自転車が安全で円滑に移動できる交通環境の形成をめざします。
- ・誰もが快適に生活できるよう、バリアフリーに配慮した歩行者空間の確保に努めます。
- ・通行の安全確保を図るために、老朽化の進んでいる江ヶ崎跨線橋の架け替えを進めます。

ゆとりと潤いのある街なみ景観づくり

- ・新川崎地区（操車場跡地）と隣接する加瀬山の自然環境や緑の景観を活かし、ゆとりと潤いのある良好な都市環境の形成に向けて、道路緑化や緑豊かな公園等の整備を進めるとともに、地区計画に基づき、環境と防災機能に配慮した民有地の緑化やオープンスペースの確保をめざします。

周辺地域の住環境の向上

- ・鶴見川、矢上川の水辺環境や加瀬山の良好な斜面緑地、優良な農地、小倉緑道などの緑を活かした良好な住宅地を形成するために、これらの水と緑をつなぐ歩行者空間の整備、散策路の設定等に住民と共に取り組み、緑のネットワークの形成をめざします。
- ・新川崎地区（操車場跡地）と隣接する周辺市街地では、住環境の向上をめざす住民の発意による主体的なまちづくり活動を支援します。

（3）地域の生活拠点としての鹿島田駅周辺地区

<現状・課題>

- ・鹿島田駅の周辺は、新川崎駅と近接しており鉄道の利便性が高いことから、中高層共同住宅や業務ビル等の立地が進んでいます。さらに、鹿島田駅西部地区では、市街地再開発事業等の計画により、生活利便施設や都市型住宅等の建設が予定され、緑や景観に配慮した街なみに姿を変えつつあります。
- ・その一方で、周辺には木造密集住宅市街地や老朽化した住宅団地があり、拠点整備とあわせて、住環境の改善を含む、周辺市街地と調和した一体的なまちづくりが求められています。
- ・古市場矢上線などの都市の基盤となる道路の整備による、新川崎駅へのアクセスの改善が求められています。
- ・駅前の踏切では、通勤や通学の時間帯には歩行者や自転車で大変な混雑がみられることから、自動車や歩行者・自転車が、安全で快適に通行できる交通環境の整った拠点の形成が課題となっています。
- ・鹿島田駅から新川崎駅に至る通りでは、商店街のより一層のにぎわいが求められており、安全で快適に買物できる環境を整備し、住民の活動や交流の場として、地域商店街を活性化することが求められています。
- ・鹿島田駅周辺には歴史を感じる社寺や親水化された二ヶ領用水があり、地域の潤いの場として活用されており、地域の資源を活かした潤いのある拠点づくりが求められています。

まちの資源を活かした拠点の整備

- ・市街地再開発事業等により、生活利便施設や優良な都市型住宅等が複合した、計画的な土地の高度利用を図り、安全で利便性の高い拠点の形成を進めます。

住民の利便性を高める駅周辺の整備

- ・安全で快適な交通環境を形成するため、市街地再開発事業にあわせて、交通広場の整備や鹿島田駅と新川崎駅をつなぐ都市計画道路の整備を進め、交通結節点機能の向上を図ります。
- ・都市計画道路の整備にあたっては、道路緑化を進め、周辺の街なみや環境に配慮した整備に努めます。

地区コミュニティの核となる商店街との連携

- ・住民の活動や交流の場としての地域商店街のにぎわいを活かしながら、道路のバリアフリー化や自転車等駐車場の整備、周辺のニヶ領用水や古い街なみ、社寺等との調和に配慮した街なみ景観の形成等、住民や商店街組織の発意による主体的なまちづくり活動を支援し、地域に根ざした生活拠点の形成をめざします。

(4) 鉄道駅を中心とした生活拠点

< 現状・課題 >

- ・尻手駅や矢向駅周辺は、住民の通勤や通学、買物などの日常生活において、最も身近な空間の一つです。
- ・尻手駅周辺の商店街は、かつては近隣の工場や中央卸売市場南部市場に勤める人々の利用によりにぎわっていましたが、工場の移転等により利用客が減少し、にぎわいが失われてきています。南部市場の施設整備、運営方針の検討とあわせて、その立地を活かしていくことが求められています。
- ・また、駅前は川崎町田線と第二京浜（国道1号線）により市街地と分断されており、鉄道駅の利用や買物を快適にできる環境を整えることが課題となっています。
- ・近年では、駅周辺で共同住宅や研究施設の立地が進んだことから新たな住民が増加しており、住民の利便性を高める拠点づくりが課題となっています。
- ・矢向駅は、横浜市に位置しますが、塚越や古川町、戸手本町などの近隣の住民にとっては、通勤や通学、買物などの日常生活の中心となっています。
- ・また、新川崎地区の開発に伴い、矢向駅周辺の交通量増加も考えられることから、横浜市や鉄道事業者と協力し、駅へのアクセスの改善に向けた取組が求められています。
- ・これらの地区コミュニティの活動を支える駅周辺では、住民の生活利便性を高める拠点づくりが課題となっています。

- ・尻手駅、矢向駅の周辺は、通勤・通学や買物などの日常生活を支える地区コミュニティの「生活拠点」として、近隣住民のための商店街の形成や、子育て世帯や高齢者等の生活を支援する生活関連サービス業の店舗や事務所の立地の適切な誘導をめざします。
- ・土地利用の転換などの機会をとらえ、地域課題の解決に向けた住民の発意による主体的なまちづくり活動を支援し、市街地の改善に努めます。
- ・矢向駅周辺については、隣接する横浜市との連携を図りながら、交通環境の改善をめざします。

(5) 鉄道駅を中心とした拠点地区等における土地の高度利用と再開発の促進

計画的な再開発の促進

- ・鉄道駅を中心とした拠点地区や大規模工場跡地等計画的な土地利用転換を誘導すべき地区は、

土地の高度利用を図るため、市街地再開発事業や地区計画等を活用し、民間活力を活かした市街地整備の計画的な誘導に努めます。

商業地域等における都市型住宅の適切な誘導

- ・拠点地区の商業系地域で高層の住宅を建築する場合は、商業業務施設の立地や公共公益施設の整備、オープンスペースの確保等、商業振興施策や周辺市街地の環境改善に資する計画的な土地利用の誘導に努めます。

2 豊かな生活を育む住宅地の形成をめざします

<現状・課題>

- ・川崎駅西口地区や新川崎・鹿島田駅周辺地区では、都市型住宅の立地が進んできており、既存の住宅地と都市型住宅とが調和した良好な市街地の形成が求められています。
- ・幹線道路沿道では、中高層共同住宅の立地が進んできており、沿道の良好な街なみづくりや後背住宅地と調和した市街地の形成が求められています。
- ・一部の準工業地域に指定されている地域では、住宅と中小工場や倉庫が混在しており、住工調和のまちづくりが課題となっています。
- ・住宅地には、耕地整理や区画整理が行われ、土地の形状や道路の整備など一定の都市基盤整備が行われた地域と、都市基盤が未整備なため狭あい道路や老朽化した木造住宅などの問題を抱える密集住宅市街地があります。基盤未整備の密集住宅市街地においては、防災性や住環境の向上に配慮したまちづくりが求められています。
- ・地区コミュニティの基盤となる商店街は、閉店する店舗も多く商店街の連続性が保てなくなっています。また、放置自転車や自動車の通行などにより、安心して買物できる空間が保たれていない商店街もあります。高齢化が進行する中で、歩いて行ける近さに日用品の購入、あるいは生活関連サービスを受けることができる商店街があることは、快適な生活を支える重要な要素であり、地区コミュニティの基盤となる商店街の活性化が課題となっています。
- ・大規模な共同住宅の立地により、新たな住民が増加してきていますが、住民同士のつながりが薄れてきています。多様な住民の活動や交流の場の創出等により、地区コミュニティを基盤とする高齢者や子育て世帯に配慮した住環境の整備が求められています。

(1) 住んで楽しい住宅地の形成

住宅地の環境改善

- ・土地区画整理事業等により道路・公園等の都市基盤が整備されている地区は、「住環境調和エリア」として、戸建住宅と共同住宅等とが調和した中密度の土地利用を維持していくとともに、地域の特性を活かした良好な住環境を保全・形成するために、地区計画や建築協定等を活用した土地利用や街なみ景観のルールづくりをめざす住民の発意による主体的なまちづくり活動を支援します。
- ・地区計画や一定規模以上の総合設計等により良好な住宅地が形成されている地区は、「住環境調和エリア」として、住環境の維持・保全を図る住民の発意による主体的なまちづくり活動を支援します。
- ・道路・公園等の基盤施設が未整備な住宅地は、「住環境向上エリア」として、戸建住宅と共同住宅等とが調和した中密度の土地利用を維持していくとともに、地区計画や建築協定等を活用した土地利用や街なみ景観のルールづくりをめざす住民の発意による主体的なまちづくり活動を支援し、修復型・改善型の住環境整備に取り組みます。
- ・新たな住宅等の建築や既存の住宅の建替更新の機会をとらえて、狭あい道路の拡幅を促進する

とともに、公園未設置地区における身近な公園の整備を進め、安全で快適な住宅地の形成に努めます。

- ・安定、成熟した都市型社会を踏まえて、用途地域等の根幹的な土地利用ルールの基本的枠組みを維持していきます。ただし、現に立地している建築物の規模（容積率）に比べて指定されている容積率の最高限度が特に大きい地区については、地域の実情に応じた質の高い住宅地を形成するために、きめ細かな土地利用誘導方策を検討します。
- ・住環境や防災性を向上するために、地域の実情に応じたきめ細かな土地利用のルールづくりをめざす住民の発意による主体的なまちづくり活動を支援します。

住環境の向上に資する住宅づくり

- ・まちの良好な景観や住環境を形成するために、地区計画や建築協定等を活用した土地利用や街なみ景観のルールづくりをめざす住民の発意による主体的なまちづくり活動を支援します。
- ・地区や街区・近隣におけるルールづくりとあわせて、周辺市街地に寄与する環境空地等の整備による良好な市街地環境の形成と、良質な市街地住宅の供給をめざし、地権者による市街地環境の改善・向上に資する建物の共同化や協調建替の支援に努めます。
- ・共同住宅の適切な維持管理を促進し、良好な住環境を形成するため、管理組合等の自主活動や管理組合相互の情報・経験交流を支援します。
- ・環境に配慮した住宅建設を促進するため、「建築物環境配慮制度」により、省エネルギー型の住宅や、風や光などの自然エネルギーを利用した住宅、環境への負荷を配慮した住宅の建設など、新しい住まいづくりの促進に向けた普及・支援を図ります。

良好な住宅、住環境の総合的な整備

- ・川崎駅西口地区では、都市型住宅の供給や老朽住宅団地の建て替えによる良質な住宅ストックの形成の促進、商業・業務施設等の都心機能の整備に努め、住環境の整備・改善をめざします。
- ・鹿島田駅に隣接する下平間周辺地区では、住民と共に緑の空間として町田堀を整備するなど地域資源を活かした魅力ある市街地の形成をめざし、老朽化した住宅団地の建て替えにあわせて、都市型住宅の供給や道路、公園等の整備を進めます。

(2) 周辺のまちづくりと一体となった住宅団地の建て替え

- ・老朽化した市営住宅については、適切な建て替え、改善、修繕等を計画的に行うとともに、比較的規模が大きい団地の建て替えにおいては、福祉施設との合築、オープンスペースや良好な景観デザインの創出等、周辺地域の環境改善を含む一体的なまちづくりに考慮して取り組みます。
- ・民間の大規模な住宅団地においても、建物の老朽化が進行した地域も見られることから、適切な維持管理を推進するため、管理組合等による住民の主体的な活動を支援します。また、その建て替えにあたっては、周辺の市街地環境の改善に資するものとなるよう協力の要請をします。

(3) 密集住宅市街地の改善

- ・道路等の基盤整備が行われないうまま市街化が進んだ木造密集住宅市街地では、老朽化した木造住宅の倒壊や火災の延焼、緊急車両による消火活動の困難が懸念されることから、建物の不燃化対策や耐震化対策を進めるとともに、老朽化した木造建築物の建替更新を促進します。

(4) 高規格堤防（スーパー堤防）整備とあわせた良好な市街地の形成

- ・市街化調整区域となっている戸手4丁目地区は、住宅等が密集している地区であることから、国による高規格堤防（スーパー堤防）の整備と連携して、多摩川に隣接する立地特性を活かした優良な都市型住宅の立地を誘導し、良好な住宅地の形成をめざします。
- ・市街地整備の進行にあわせ、関係機関と調整を行った上で、市街化区域へ編入します。

(5) 地域商店街のまちづくり

- ・身近な商店街は、周辺住民の買物などの日常生活を支える場であるとともに、住民の交流の場であることから、地域に根ざした生活拠点として位置づけ、商業振興施策と連携を図りながら、道路のバリアフリー化や自転車等駐車場の整備、空き店舗を活用したコミュニティの場づくり、良好な街なみの形成など、住民や商店街組織の発意による主体的なまちづくり活動を支援します。
- ・大規模店舗の立地にあたっては、周辺環境への配慮を求めるとともに、出店後も、にぎわいや交流の場、地域のコミュニティの形成、防犯・環境美化等の地域活動への参加等、住民や商業者と連携したまちづくり活動を促進します。

(6) 高齢者や障害者、子育て世帯を始め、誰もが住み続けられるまちの形成

- ・少子高齢化や家族形態の多様化の進行、環境問題の深刻化など、社会環境の変化に対応した住環境を形成するため、コーポラティブハウスやグループリビング、環境共生住宅など、新しい住まい方や住まいづくりの活動を支援します。
- ・少子高齢化が進む中で、誰もが安心して住み続けられるまちとするために、民間の住宅市場の健全育成や事業者、NPO等とのパートナーシップにより、良質な民間住宅の供給や適切な維持管理、賃貸住宅への入居の円滑化を促進します。
- ・公営住宅の有効活用による高齢者・障害者、子育てファミリー向け住宅の確保に努めます。

(7) 幹線道路沿道の土地利用の改善

- ・幹線道路の沿道地区では、沿道建築物の不燃化や周辺環境に配慮した中密度の建築を誘導し、周辺市街地の環境や防災性の向上に寄与する沿道の街なみ景観の形成を促進します。

(8) 特に計画的な住宅市街地の整備・開発が必要な重点地区

地区名	目 標
川崎駅西口地区	大規模な公的賃貸住宅団地の建て替えや低未利用地等の土地利用の転換等により、商業・業務・文化機能と都市型住宅とが調和した魅力的な都心部の形成を図ります。
鹿島田駅西部地区	道路、交通広場等の都市基盤を整備し、商業、医療・福祉施設、都市型住宅が調和した快適なまちづくりを進め、地域生活拠点の一翼を担う市街地形成を図ります。
下平間周辺地区	老朽化した公共賃貸住宅の建て替えによる良質な公的住宅のストックの更新と工場跡地等の土地利用転換による新規の住宅供給を行います。
戸手4丁目地区	高規格堤防の整備にあわせ、多摩川に隣接する立地特性を活かした良質な都市型住宅地の形成を図ります。

3 地域特性を活かしたまちをめざします

<現状・課題>

- ・太古の歴史を残す加瀬山、豊かな水田地帯の面影を残す二ヶ領用水、産業都市として発展してきた近年の足跡など、区内にはまちの歴史を伝える貴重な資源があります。
- ・また、川崎駅西口には、「音楽のまち・かわさき」の拠点施設であるミュージアム川崎シンフォニーホール、新川崎地区には、新たな科学・技術産業創造の役割を担うK²(ケイスクエア)タウンキャンパスやKBIC(かわさき新産業創造センター)が立地しています。

- ・これらの貴重なまちの資源を継承するとともに、新しい文化や産業との調和により、多様な文化が共生するまちづくりが求められています。

(1) 文化資源の集積を活かした川崎駅西口周辺地区のまちづくり

- ・「音楽のまち・かわさき」の中核施設であるミュージア川崎シンフォニーホールが立地する特性を活かすとともに、多様なジャンルの芸術活動に使用できるラゾーナ川崎プラザソルをオープンし、川崎駅西口地区において、音楽を始めとする文化芸術活動の拠点の形成をめざします。

(2) 歴史や文化を活かした加瀬山周辺のまちづくり

- ・加瀬山には多くの古墳があり、縄文・弥生時代から人々が暮らしていたことを示す貝塚や土器なども発見されていることから、区民と共に加瀬山周辺の自然環境や歴史・文化を活かした公園整備、散策路の設定など、地域の資源を活かしたまちをめざします。

(3) 地域の自然を活かしたまち

- ・区民が気軽に自然と親しむことのできる多摩川緑地の整備を進めるとともに、「多摩川景観形成ガイドライン」の策定等により、周辺市街地を含めた景観施策を推進し、多摩川の自然と水辺景観を活かした街なみの形成をめざします。
- ・二ヶ領用水の大師堀や町田堀等の水路沿いの街なみ景観ルールの策定や、緑道沿いの街なみ景観ルールの策定等、住民の発意による主体的なまちづくり活動を支援し、地域の自然環境を活かしたまちづくりをめざします。

(4) 地域の産業を活かしたまち

- ・ものづくりを中心として発展してきた歴史、研究所や研究開発型企業が集積する等の立地特性を踏まえ、先端科学技術開発やその起業をめざす研究開発企業の育成など、新しい産業の創造に向けたK²(ケイスクエア)タウンキャンパスやKBIC(かわさき新産業創造センター)を核とする新川崎・創造のもり計画を推進し、産学公民連携により「研究開発拠点」の形成をめざします。
- ・区内の工業地域や新川崎地区の産業の創出・育成を図る地区は、「産業高度化工業エリア」として、生産機能の高度化や先端技術を中心とした研究開発機能の立地を促進し、周辺市街地と調和した工業地の維持をめざします。ものづくり機能の高度化や先端技術を中心とした研究開発機能の立地を促進し、周辺市街地と調和した工業地の維持・向上をめざします。
- ・大規模な工場等が、土地利用転換する場合は、道路・公園等の都市基盤施設の改善や周辺市街地の環境改善の促進、周辺市街地との調和に配慮するよう、地区計画等を活用して、計画的な土地利用の誘導に努めます。

(5) 住工調和のまちづくり

- ・住宅と中小工場や倉庫等が混在している準工業地域では、「住工調和エリア」として、地区計画や建築協定等を活用した土地利用や街なみ景観のルールづくりをめざす住民の発意による主体的なまちづくり活動を支援し、住環境と工場の操業環境が調和した市街地の形成をめざします。

(6) 都市農地と住宅地が調和したまちづくり

- ・都市における貴重な緑地やオープンスペース等多面的な機能を持つ市街化区域内農地を計画的に保全するため、良好な都市環境の形成に資する一団の優良な農地は、生産緑地地区に指定し、「農」のあるまちづくりをめざします。
- ・農業の営農環境を維持するとともに、農地と住宅地が調和した良好な市街地の形成をめざして、

農家の営農意向や宅地化意向を踏まえ、住民の発意による優良な農地の集約化と良好な住環境を形成する地区計画等の土地利用ルールの策定や地権者による土地区画整理事業を支援します。

4 地区コミュニティを活かしたまちを育みます

<現状・課題>

- ・高齢化が進行し、医療や福祉に対するニーズが増加・多様化する中で、高齢社会を共に支えあう地域社会の形成が課題となっています。
- ・少子化・核家族化の進行や価値観の多様化等により、子育て環境が変化してきています。都市化の進行による近隣との関係の希薄さ等により、育児に対する不安や悩みを抱える親や地域で孤立する家庭もみられることから、地域社会の中で子育てを支援する仕組みや環境整備が課題となっています。
- ・潤いのある身近な公園の緑化や良好な住環境の維持、防災への備えなど、地域での取組を支える町内会・自治会や住民の日常生活に対応した地区コミュニティを基盤としたまちづくりが求められています。

(1) コミュニティ活動を支える場づくり

- ・子育てや高齢者支援、防災活動、緑化活動など、地区コミュニティを基盤とする様々な活動をより活発にするため、住民との協働により、空き店舗等の活用の支援・促進、さらに、各地域にある老人いこいの家やこども文化センター、学校などの既存施設の有効利用を図るとともに、学校、公営住宅の建て替え等にあわせ、地域ニーズに対応した機能の充足をめざします。

(2) 身近な商店街のまちづくり

- ・身近な商店街は、区民が交流できる場として、商業振興施策と連携を図りながら、地区計画や建築協定等を活用した土地利用のルールづくりをめざす住民や商店街組織の発意による主体的なまちづくり活動を支援します。

< 土地利用の区分 >

- ・現在の用途地域や将来の土地利用を考慮し、以下のような区分で土地利用の誘導を図ります。

区分（用途地域）		現状・課題	土地利用の基本的方向
商業・業務系	商業業務エリア（商業地域等）	<ul style="list-style-type: none"> ・本市の「広域拠点」として、川崎駅西口を中心に形成された拠点地域 ・本市の「地域生活拠点」として、新川崎・鹿島田駅を中心に、新たな拠点地区が形成される市街地 ・さらなる都市機能の強化が課題 	<p>川崎駅西口地区において、都市機能の集積を図る拠点地域として、商業・業務・文化施設等が調和した、高密度の複合的な土地利用を誘導</p> <p>新川崎・鹿島田駅周辺地区において、新たなものづくり・研究開発機能の強化と商業・業務機能、医療・福祉施設、都市型住宅等が調和した高密度の複合的な土地利用を誘導</p> <p>都市機能の強化を図るために、民間活力を活かした市街地開発事業を促進するとともに、地区計画等を活用し、基盤整備と一体となった土地の高度利用による計画的な市街地形成を促進</p> <p>高層の都市型住宅の建築にあたっては、商業業務施設の立地や公共・公益施設の整備、オープンスペースの確保等、商業振興施策や市街地の環境改善に資する計画的な土地利用を誘導</p>
	地域商業エリア（近隣商業地域等）	<ul style="list-style-type: none"> ・鉄道駅や住宅地における商店街等を中心に、地区コミュニティの核としての市街地形成が課題 ・交通結節点としての基盤が未整備な地域も存在 	<p>生活拠点としての機能強化を図るために、地区コミュニティの核としての商業、サービスその他の業務の利便を増進する中密度の複合的な土地利用を誘導</p> <p>街なみ形成や居住環境の確保等を考慮した都市型住宅等を誘導</p> <p>地区計画等を活用した土地利用のルールづくりを支援し、生活を支える利便性の高い身近な商業地を形成</p> <p>道路等の整備や土地利用転換の機会をとらえた街なみの形成を促進</p>
住居系	住環境調和エリア（住居地域等）	<ul style="list-style-type: none"> ・土地区画整理事業等により、一定の都市基盤が整備されている市街地 ・戸建住宅と共同住宅との混在が課題 ・一定規模以上の総合設計等により、良好な住宅地が形成されている市街地 	<p>戸建住宅と中高層の共同住宅等が調和した住宅地として、中密度の土地利用を維持</p> <p>住民の発意による地区計画等を活用した土地利用のルールづくりを支援し、良好な住環境の維持、向上を誘導</p> <p>良好な一団の住宅地では、住民の主体的なまちづくり活動を支援し、住環境の維持・向上を図る</p>

	住環境向上エリア (住居地域等)	<ul style="list-style-type: none"> 住宅地としての道路や公園等の都市基盤が未整備なまま、スプロール的に市街化が進んだ地域 戸建住宅と共同住宅との混在や狭あい道路が課題 農地と住宅との混在が課題 	<p>戸建住宅と中高層の共同住宅等が調和した住宅地として、中密度の土地利用を維持</p> <p>住民の発意による地区計画等を活用した土地利用のルールづくりを支援し、住宅地としての基盤整備と良好な住環境改善を促進</p> <p>建物の建替更新の機会をとらえて、狭あい道路拡幅や地権者による土地区画整理事業を支援し、住環境改善を促進</p> <p>市街地の防災性を向上させるために、共同化・協調化による建て替えを促進</p> <p>密集住宅市街地の改善に向けた取組を住民と協働して推進し、生活道路や公園等の基盤を整備</p> <p>優良な農地については、生産緑地地区の指定により保全</p>
	住宅団地エリア (住居地域等)	<ul style="list-style-type: none"> 計画的に開発された中高層の集合住宅が集積している地域 一定の基盤が整備されているが、建物が老朽化している地域では、その適正な維持管理や建て替えが課題 	<p>民間住宅団地に関しては、管理組合等の自主的な活動を支援し、団地の良好な維持管理や建て替え等を促進</p> <p>民間の大規模な住宅団地の建て替えにあたっては、周辺の市街地環境の改善に資するものとなるよう協力を要請</p> <p>老朽化した市営住宅については、改善、修繕等を計画的に行うとともに、建て替えにあたっては、団地を核とした周辺地域の住環境の改善や街なみ形成、福祉施策との連携を考慮</p>
工業・産業系	住工調和エリア (準工業地域等)	<ul style="list-style-type: none"> 準工業地域として中小工場が集積している地域 スプロール的に市街化が進んだため、道路等の都市基盤が未整備 近年、工場跡地に住宅等が立地し、操業環境の維持と住環境の改善が課題 	<p>住環境と調和した生産機能の維持・強化を図る地域として、中密度の工業系土地利用を維持</p> <p>住民の発意による、地区計画等の土地利用ルールづくりを支援し、工場の操業環境を維持していくとともに、住環境との調和を図る</p>
	産業高度化エリア (工業地域等)	<ul style="list-style-type: none"> 南武線沿線を中心に、都市型工業が集積している地域 産業構造の変化に伴い、研究開発機能への転換や、住宅等への土地利用転換も進行 	<p>生産機能の高度化、研究開発機能の集積、新産業の創出等の産業の育成・誘導を図り、地域環境と調和する都市型工業地の形成を促進</p> <p>大規模な工場等が土地利用転換する場合は、道路・公園等の都市基盤施設の改善や周辺市街地の環境改善の促進、周辺市街地との調和に配慮するよう、地区計画等を活用して、計画的な土地利用を誘導</p>
	新産業誘導エリア (準工業地域等)	<ul style="list-style-type: none"> 新たに、ものづくりや業務・研究開発機能の集積が求められている地域 	<p>生産機能や研究開発機能の集積を図るために、地区計画に基づき、産業創出や育成機能の集積を図るとともに、優良な都市型住宅の建設を適切に誘導し、計画的な土地の複合利用と高度利用を誘導</p>
補完系	幹線道路沿道エリア (近隣商業地域、準住居、住居地域等)	<ul style="list-style-type: none"> 幹線道路の沿道で、商業・業務と住宅が複合化した市街地 倉庫等の物流施設が立地している地区もある 	<p>沿道建築物の不燃化や周辺環境に配慮した中密度の建築を誘導し、周辺市街地の環境や防災性の向上に寄与する沿道の街なみの形成を促進</p>

主な公園・緑地	・御幸公園、夢見ヶ崎公園、多摩川緑地等の緑の拠点となる公園・緑地	公園は、自然環境の中でレクリエーションや災害時の避難等を目的とする公共空地として、また、緑地は、自然環境の保全と公害の緩和、災害の防止、景観の向上等を目的とする公共空地として、計画的に配置し、整備・維持管理を推進
市街化調整区域	・高規格堤防（スーパー堤防）整備が予定されている区域	高規格堤防の整備が予定されている市街化調整区域では、高規格堤防の整備事業と連携して、必要な調整を行った上で、市街化区域に編入し、多摩川に隣接する立地特性を活かした良好な都市型住宅の立地を誘導し、計画的に良好な市街地を形成

*土地利用の方針の「土地利用の密度」の基準は、次のとおりとします。

- 低密度：容積率おおむね 60%～100%
- 中密度：容積率おおむね 150%～300%
- 高密度：容積率おおむね 400%以上

*本表では、第1編 はじめに 案 1 - 8 ページ、6 (3) 文章表現について の項における実施主体や計画熟度についての語尾の記述を省略しています。