

川崎都市計画住宅市街地の開発整備の方針の変更（川崎市決定）

都市計画住宅市街地の開発整備の方針を次のように変更する。

住宅市街地の開発整備の方針

「別添のとおり」

理 由 書

本区域における実現すべき住宅市街地のあり方、良好な住宅市街地の整備又は開発の方針を定め、さらに、工場跡地等の低・未利用地及び住宅密集市街地等、その地域特性に応じて良好な住宅市街地として計画的に整備又は開発すべき相当規模の地区について、地区の整備又は開発の目標、用途、密度に関する基本方針等を定めることにより、良好な居住環境の整備、誘導を図るため、本案のとおり変更するものです。

幸町周辺地区については、老朽住宅等の建替えを促進して建築物の不燃化と居住水準の高い良好な都市型住宅の供給を図るため、特に計画的な住宅市街地の整備又は開発が必要な重点地区として追加するものです。

南武支線の新駅設置を契機に都市基盤整備や市有地等の活用により、交通結節機能の改善、密集市街地の住環境の改善等、沿線地域の発展を図るため、小田2、3丁目地区については、名称を小田周辺地区に改め、あわせて区域を拡大するものです。また、南武線沿線の駅周辺において、生活利便施設や良質な都市型住宅等が複合した市街地形成を図るため、鹿島田駅西地区については、名称を新川崎・鹿島田・平間駅周辺地区に改め、あわせて区域を拡大するものです。

さらに、蟹ヶ谷地区及び小杉駅周辺地区については、都市型住宅等の計画的整備を図るため、区域を拡大するものです。

なお、犬蔵地区、黒川地区、片平地区及び万福寺地区については、既に区画整理事業が完了していること、下平間地区については、建替え事業が完了していること、小田栄2丁目・鋼管通4丁目地区については、民間開発により計画していた住宅供給が完了したことから、それぞれ重点地区から削除するものです。

川崎都市計画
住宅市街地の開発整備の方針

平成29年3月
川崎市

1 住宅市街地の開発整備の目標と整備開発の方針

(1) 住宅市街地の開発整備の目標

安全かつ快適で、多様な地域特性に対応した住環境の整備や保全・形成を図るため、老朽住宅等が密集し、安全性、快適性等の住宅・住環境水準の悪化や地域活力の低下が見られる既成市街地、無秩序な開発により基盤が未整備な市街地については、住環境整備事業等の導入や個別の住宅更新と併せた住環境の整備を図る。

広域拠点、地域生活拠点及びその周辺、大規模工場跡地など都市再生に係る地域の開発については、計画的な土地利用計画のもと、道路、公園等の基盤整備を伴った高水準で利便性の高い都市型の住宅市街地の整備を図る。

広域拠点、地域生活拠点以外の交通利便性の高い身近な駅周辺については、各鉄道沿線の特性を活かした計画的な住宅市街地の整備を図る。

また、良好な住環境が形成された地区については、現在の住環境の保全を図り、宅地化が進行しつつある新市街地では、道路、公園等の基盤整備を伴った良好な住環境の形成を図る。

(2) 良好な住宅市街地の整備又は開発の方針

① 住環境の改善・整備

(ア) 老朽住宅が密集した既成市街地の総合的な再生

老朽木造賃貸住宅や不良住宅等が密集した住宅・住環境の水準が低い地区、人口減少や高齢化の進行等による、老朽住宅や管理不全の空き家の発生等を起因として地域活力の低下を招いている地区については、地区レベルの整備計画を策定し、市街地再開発事業や住環境整備事業の導入等を行うことにより、地区の総合的な再生を図る。

(イ) 都市型住宅の計画的整備

広域拠点、地域生活拠点及びその周辺、大規模工場跡地など都市再生に係る地域の開発においては、利便性など地区の特性を活かし、商業・業務・医療・福祉機能等と居住機能の連携、居住水準などを考慮し、道路、公園等の基盤整備を伴った計画的な住宅市街地の整備を進め、都市型住宅の立地を図る。

また、広域拠点、地域生活拠点以外の交通利便性の高い身近な駅周辺については、各鉄道沿線の特性に応じた交通や生活の利便性の充実とともに、居住水準を考慮し、計画的な住宅市街地の整備を進め、都市型住宅の立地を図る。

(ウ) 無秩序に開発された市街地の住環境の改善

無秩序に開発され、道路が狭く、小規模宅地が連たんしている市街地については、土地区画整理事業等の面的整備事業の導入のほか、個々の住宅の建替えにあわせた共同化の促進や道路空間の確保などを行うことにより居住環境の改善を図る。

(エ) 少子高齢化社会に対応した住環境の整備

地域特性に対応した土地利用の規制誘導を図るとともに、既存住宅を活用することにより、多様なニーズ、ライフスタイルに対応した住まいの確保や地域交流の場を形成し、高齢者や子育て世帯等が安心して居住できる良質な住宅の供給と住環境の質の向上を促進する。

② 住環境の保全と形成

(ア) 良好な住環境の保全

良好な住環境が形成されている地区については、地区計画等の規制・誘導手法を活用することにより、敷地の細分化の防止や緑の保全などを図り、良好な住宅地としての環境を保全する。

(イ) 新市街地における良好な住環境の形成

市街化区域内農地などの宅地化に伴う新しい住宅市街地の形成にあたっては、土地区画整理事業等の面的整備事業の導入や地区計画等の規制・誘導手法を活用し、計画的に道路、公園等の都市基盤の整備を図り、良好な住環境の形成を図る。

また、個別の住宅建設においても、川崎市建築行為及び開発行為に関する総合調整条例や開発許可などによる適正な指導、誘導を行い、道路、公園等の基盤整備を図る。

2 重点地区の整備又は開発の計画の概要

大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法第4条第1項第二号イに掲げる「一体的かつ総合的に良好な住宅市街地を整備し、又は開発すべき市街化区域における相当規模の地区」（重点地区）について、「神奈川県住生活基本計画」に定める「住宅の供給等及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域」（重点供給地域）と整合するよう、別表及び附図のとおり定める。

別表（重点地区の整備又は開発の計画の概要）

地区名	1 小田周辺地区	2 新川崎・鹿島田・平間駅周辺地区	3 登戸地区
面積	約 104.3ha	約 12.0ha	約 39.0ha
イ 地区の整備又は開発の目標	老朽住宅等の建替えを促進して建築物の不燃化と居住水準の高い良好な都市型住宅の供給を図るとともに、道路、公園等の公共施設を整備することにより防災性の向上をめざす。	南武線沿線においては道路、駅前広場等の公共施設を整備し、商業、福祉施設、都市型住宅が調和した快適なまちづくりと周辺市街地の改善を促進し、駅周辺においては、生活利便施設や良質な都市型住宅等が複合した市街地形成を図る。	地域生活拠点としての市街地形成を図るため、道路、駅前広場等の公共施設の整備及び宅地の整序により商業、業務施設と調和した安全で快適なまちづくりに努める。
ロ 用途、密度に関する基本方針、その他の土地利用計画の概要	老朽住宅等の建替えを促進して居住水準の高い良好な都市型住宅の供給と防災性の向上を図る。	商業、福祉施設、都市型住宅を適切に配置し、快適で利便性の高い複合市街地の形成を図る。	商業、業務施設及び住宅を適切に配置し、地域生活拠点としての機能の充実を図る。
ハ 都市施設、地区施設の整備方針	道路、公園等の整備を図る。	駅前広場、道路等の整備を図る。	駅前広場、道路、公園等の整備を図る。
ニ その他の特記すべき事項	JR 南武支線沿線まちづくりとの連携		
重点地区を含む重点供給地域の名称及び面積	小田周辺地域 (約 104ha)	新川崎・鹿島田・平間駅周辺地域 (約 12ha)	登戸地域 (約 39ha)

別表（重点地区の整備又は開発の計画の概要）

地区名	4 川崎駅西口地区	5 蟹ヶ谷地区	6 小杉駅周辺地区
面積	約 36.1ha	約 7.4ha	約 23.6ha
イ 地区の整備又は開発の目標	低未利用地等の土地利用の転換等により、商業・業務・文化機能と住宅とが調和した魅力にあふれる広域拠点形成する。	高齢者等の住宅や地域交流の場等の機能の導入を図ることで、憩い健やかに暮らし続ける良好な住環境を形成する。	広域拠点にふさわしい商業・業務・文化・交流・医療・福祉・文教機能の集積を図るとともに、調和のとれた都市型住宅と道路、公園等の都市基盤施設の整備を図る。
ロ 用途、密度に関する基本方針、その他の土地利用計画の概要	商業・業務・市民文化施設等を中心に配置し、周辺には商業と住宅とが複合した市街地の形成を図る。	地域交流の場等の創出や健康増進、避難場所等としても利用できる公園等を配置するほか、周辺住環境へ配慮し、景観等にも調和した住環境の形成を図る。	土地の高度利用を図るとともに、商業・業務・文化・交流・医療・福祉・文教施設と都市型住宅とが複合した市街地の形成を図る。
ハ 都市施設、地区施設の整備方針	道路、公園等の整備を図る。	公園、社会福祉施設等の整備を図る。	駅前広場、道路及び公園等の整備を図る。
ニ その他の特記すべき事項			
重点地区を含む重点供給地域の名称及び面積	川崎駅西口地域 (約 36ha)	蟹ヶ谷地域 (約 7ha)	小杉駅周辺地域 (約 24ha)

別表（重点地区の整備又は開発の計画の概要）

地区名	7 戸手4丁目地区	8 港町、中瀬、大師河原地区	9 幸町周辺地区
面積	約 5.5ha	約 12.2ha	約 37.0ha
イ 地区の整備又は開発の目標	高規格堤防の整備に併せ、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る。また、上流部の工場敷地については集約化を図り、住宅と工場機能の両立した良好な市街地環境の形成を図る。	多摩川の良好な景観を活かしつつ、周辺地区と調和した都市型住宅等の計画的な整備と、国道 409 号線から多摩川までのアクセス性を向上させる動線の整備を図るとともに、駅前広場・道路等の公共施設を整備改善し、計画的な複合市街地の形成をめざす。	老朽住宅等の建替えを促進して建築物の不燃化と居住水準の高い良好な都市型住宅の供給を図るとともに、道路、公園等の公共施設を整備することにより防災性の向上をめざす。
ロ 用途、密度に関する基本方針、その他の土地利用計画の概要	土地の高度利用により、良好な都市型住宅地及び住宅と工場機能が両立した良好な市街地の形成を図る。	生産・研究開発施設、商業・業務施設及び住宅を適切に配置し、快適で利便性の高い複合市街地の形成を図る。	老朽住宅等の建替えを促進して居住水準の高い良好な都市型住宅の供給と防災性の向上を図る。
ハ 都市施設、地区施設の整備方針	高規格堤防の整備に併せ道路、公園等の整備を図る。	道路、公園等の整備を図る。	道路、公園等の整備を図る。
ニ その他の特記すべき事項			
重点地区を含む重点供給地域の名称及び面積	戸手4丁目地域 (約 6ha)	港町、中瀬、大師河原地域 (約 12ha)	幸町周辺地域 (約 37ha)