

平成27年10月7日

まちづくり委員会資料

所管事務報告

「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」等の見直しの基本的考え方（案）の策定について

- 資料1 策定の経過及びスケジュールについて
- 資料2 「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」等の見直しの基本的考え方（案）について
- 資料3 「整開保」等の見直しの視点（案）について
- 資料4 「区域区分」の見直しの考え方（案）と基本的基準（案）について
- 資料5 「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」等の見直しの基本的考え方（案）
- 資料6 パブリックコメントのお知らせ

まちづくり局

1 「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」等の策定の経過

- ・昭和45年6月：神奈川県が「市街化区域及び市街化調整区域の整備、開発及び保全の方針」※、「区域区分」を決定し、6～7年ごとに定期的な見直し

※平成12年5月の都市計画法の改正により、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（以下、「整開保」）」に名称が変更）

- ・平成21年9月：神奈川県が「整開保」及び「区域区分」の都市計画変更（第6回定期見直し）
- ・平成24年4月：「区域区分」の決定権限が神奈川県より本市へ移譲
- ・平成27年6月：「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」の決定権限が神奈川県より本市へ移譲
- ・平成27年6月：川崎市都市計画審議会「都市計画マスタープラン小委員会」にて検討着手
- ・平成27年8月：第2回小委員会を開催

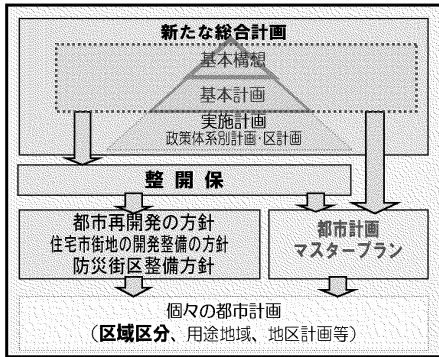
2 今後の主なスケジュール

- ・平成27年10月8日（木）～平成27年11月6日（金）
：パブリックコメントの実施
- ・平成28年3月：都市計画審議会へ「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」等の素案報告
- ・平成28年5月：「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」等の素案説明会
- ・平成29年3月：「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」等の都市計画決定

1. 整開保等の見直しについて

- 整開保は当初策定からこれまでに6回の定期的な見直しが行われ、現在、見直しを行う時期を迎えている。(第6回の見直しは、平成21年9月に行っている)
- 整開保と区域区分の決定権限が神奈川県から本市に移譲されており、本市の実情に沿った主体的な見直しが可能となった。
- 整開保の見直しにあたっては、新たな総合計画との整合が必要である。
- 都市マスも策定後10年を経過し、見直しを行う時期を迎えている。

【計画体系図】



「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」

- 広域的・根幹的な都市計画に関する基本方針。
- 都市再開発の方針や都市マスなど都市計画の方針策定のための指針となる。
- また整開保には、区域区分の方針も定める。

「都市計画マスタープラン」

- 都市マスは、地域に密着した、きめ細やかな都市計画の基本方針として定める。
- 都市マスには、目指す都市像を市民と共有し、協働によるまちづくりの推進を図るための指針としての役割もある。

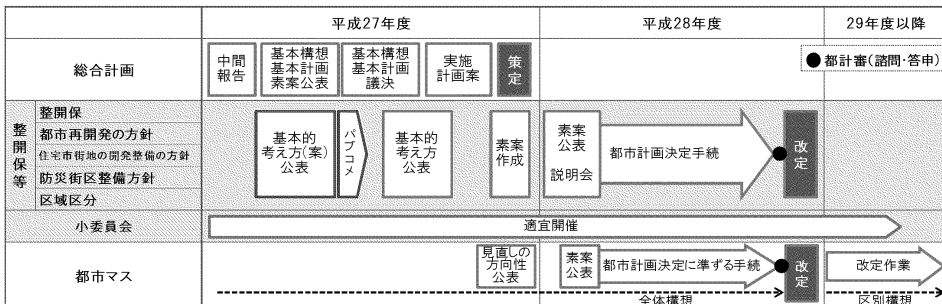
2. 「整開保」等の見直しの基本的考え方の作成にあたっての留意事項

- 整開保等の見直しの基本的考え方の作成にあたっては、新たな総合計画や各分野別の基本計画なども踏まえた見直しの視点や取組の方向性などを整理し、整開保や都市マスを見直す上での共通認識とする。

3. 今後の取組

- 見直しの視点や取組の方向性を踏まえ、整開保の見直しと併せ、「都市再開発の方針」「住宅市街地の開発整備の方針」を見直すとともに、新たに「防災街区整備方針」を策定する。

【今後のスケジュール】



4. 「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」等の見直しの基本的考え方（案）の概要

I 取組の趣旨 (資料5 本編P3)

- 整開保は、計画的な都市計画行政を進めるための都市計画の骨格となる方針
- 整開保の決定権限の移譲に伴い、主体的な見直しが可能
- 都市づくりを取り巻く環境の変化等を踏まえた見直しを行う

整開保の位置づけや決定権限の移譲、都市づくりの環境変化を踏まえた見直しを行うことについて記載しています

II 「整開保」等の見直しの基本的考え方 (資料5 本編P4~P23)

《1 整開保見直しにあたっての基本認識 (資料5 本編P4)》

総合計画との整合

長期的な人口動態を見据える

取り巻く環境変化への対応

《2 目標年次 (資料5 本編P4)》

- 整開保の見直しにあたっては、市の基本構想に即し、今後30年程度の将来の都市像を展望した上で、おおむね10年間(平成37年)の都市づくりの方針や主要な都市計画の決定の方針などを定める。

《3 整開保に定める都市づくりの基本理念 (資料5 本編P4~P5)》

めざす都市像

成長と成熟の調和による持続可能な最善のまち かわさき

新たな総合計画のめざす都市像や基本政策等に即した都市づくりの基本理念を示しています

基本目標

○「安心のふるさとづくり」 ○「力強い産業都市づくり」

基本政策

- 1 生命を守り生き生きと暮らすことができるまちづくり
- 2 子どもを安心して育てることのできるふるさとづくり
- 3 市民生活を豊かにする環境づくり
- 4 活力と魅力あふれる力強い都市づくり
- 5 誰もが生きがいを持てる市民自治の地域づくり

新たな総合計画に即した都市づくりの基本理念や都市づくりの現状、課題を踏まえ、整開保等の見直しの視点を掲げています

《4 整開保等の見直しの視点 資料3参照 (資料5 本編P5~P21)》

- ① 災害に強い都市づくり
- ② 誰もが暮らしやすい都市・住まいづくり
- ③ 緑と水の豊かな環境に配慮した都市づくり
- ④ 産業の発展を支える都市づくり
- ⑤ 魅力ある都市づくり
- ⑥ 人口減少を見据えた持続可能で効率的な都市づくり
- ⑦ 市民が主体となる地域づくり

《5 区域区分の見直しの考え方 資料4参照 (資料5 本編P21~P23)》

- 市街化区域の規模は、将来の人口等に見通しに基づき適正に想定し、いたずらに拡大することのないよう努める。
- すでに市街地を形成している区域及び優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域は、市街化区域への編入を検討する。
- 公有水面埋立法による埋立地においては、計画の進捗を踏まえ市街化区域へ編入を検討する。
- 自然的環境が残された土地等は、市街化調整区域への編入を検討する。

等

III 区域区分の基本的基準 資料4参照 (資料5 本編P24~P27)

- 《1 市街化区域の規模》
- 《2 市街化区域への即時編入》
- 《3 市街化調整区域への即時編入》
- 《4 市街化区域への編入を保留する場合(保留フレーム方式)》
- 《5 区域区分の随時見直し》
- 《6 留意事項》

これまで県の基準で区域区分の見直しが行われてきましたが、決定権限が移譲されたため、市が区域区分を見直す際の基本的基準を示しています

「整開保」等の見直しの視点(案)について

1 災害に強い都市づくり

現状・課題

- ・多大な被害が想定される大地震の発生リスクが高い
- ・様々な災害の被害想定から、木造密集市街地等、地域特性に応じた対応や都市基盤の防災機能強化が必要
- ・地域防災力の低下による人的被害の拡大が懸念
- ・被害を軽減するための効果的な予防対策と、被災後の質の高い復興対策の両面からの取組みが必要
- ・「防災都市づくり基本計画」の策定等



方向性

- ・地震等の自然災害による被害の軽減を図る
- ・**木造密集市街地など防災面で課題を有する地域における重点的な対策の推進**
- ・都市機能を維持できる都市基盤等の防災機能の強化
- ・自助・共助による地域防災力の向上
- ・質の高いすみやかな復興を可能にする都市の形成等

2 誰もが暮らしやすい都市・住まいづくり

現状・課題

- ・ひとり暮らし高齢者や高齢者夫婦の世帯が増加している
- ・住宅ニーズに合った多様な住環境の形成が必要
- ・住宅の量的な充足や空き家数の増加、既存住宅の更新時期等を踏まえ、既存ストックの有効活用が必要
- ・住宅の規模と居住する世帯のミスマッチが生じている
- ・誰もが安全・安心に移動でき、住み慣れた地域で安心して暮らせる都市空間の形成が必要



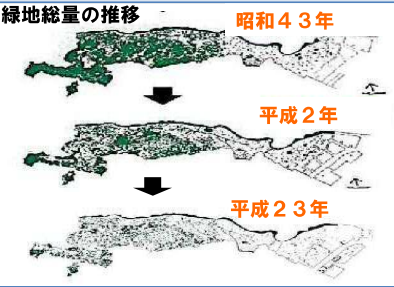
方向性

- ・**誰もが安心して暮らせる多様な住まいと住まい方の充実**
- ・多様な世代の交流が生まれるまちづくりの推進
- ・地域包括ケアシステムの構築に向けたまちづくりの推進
- ・**ユニバーサルデザインに配慮したまちづくりの推進**等

3 緑と水の豊かな環境に配慮した都市づくり

現状・課題

- ・低炭素社会の構築に向けたさらなる取組の推進が必要
- ・高い開発需要により、緑の総量が年々減少し続けている
- ・緑を取りまく社会情勢の変化に対応しながら、都市の生活にうるおいをもたらす緑の創出、保全、育成が必要
- ・農業従事者の高齢化等により、農地が減少し続けている
- ・治水安全性の向上と身近な交流空間としての利活用等



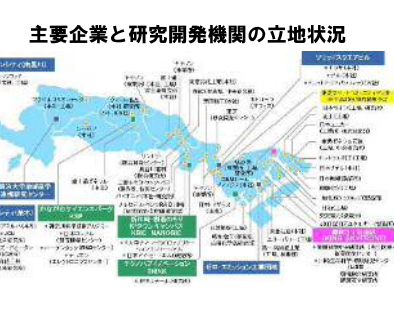
方向性

- ・低炭素社会に向け、環境に配慮したまちづくりの推進
- ・**緑地の保全、公園緑地の整備や地域緑化、多摩川の保全と活用等による緑と水のネットワークの形成を図る**
- ・**多面的な機能を有する農地の保全・活用の推進**
- ・治水機能の向上と水辺環境の利活用等

4 産業の発展を支える都市づくり

現状・課題

- ・臨海部や南武線沿いに高度な産業集積を形成
- ・産業集積等を活かした多様な産業連携の促進が必要
- ・農業の経営安定の強化が必要
- ・地域特性に応じた取組みによる商業の活性化が必要
- ・「スマートシティ推進方針」の策定等



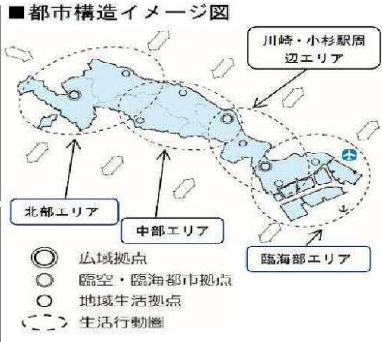
方向性

- ・**臨海部の戦略的な企業誘致や基盤整備の促進、既存産業の高度化・高付加価値化の推進**
- ・研究機関等の集積を活かしたさらなる産業集積の促進
- ・農業の活性化を促し、農地の保全を図る
- ・**拠点地区の商業や身近な商店街等の維持・発展をめざした商業者等との連携による商業の振興**
- ・エネルギーの最適利用とICT・データの利活用によるスマートシティの実現に向けた取組の推進等

5 魅力ある都市づくり

現状・課題

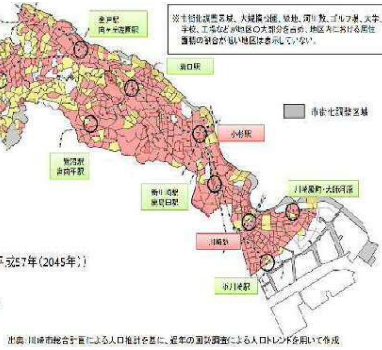
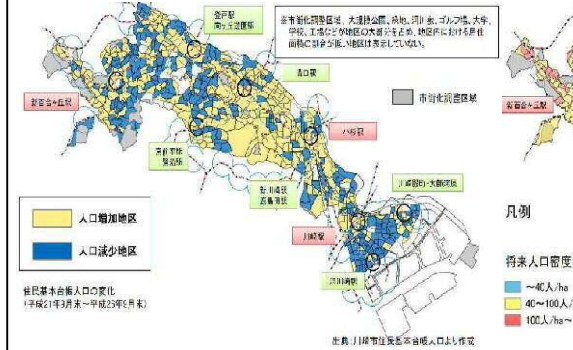
- ・広域拠点を中心とした都市拠点整備の推進により、人口の増加や地価の上昇などが示されている
- ・今後の少子・高齢化に伴う社会的要請を見据え、地域課題にきめ細やかに対応する身近な生活環境の整備が必要
- ・地域特性を踏まえた計画的な市街地の整備が必要
- ・近隣都市との連携を支える交通ネットワークの強化や快適に移動できる交通環境の整備が必要
- ・都市景観による魅力づくりが必要



方向性

- ・**広域圏和型まちづくりを引き続き推進**
- ・**地域のニーズにきめ細やかに対応する身近な地域が連携したまちづくりの推進**
- ・地域特性を踏まえた計画的な市街地整備
- ・**効率的・効果的な交通体系の構築**
- ・個性と魅力ある景観形成の推進等

6 人口減少を見据えた持続可能で効率的な都市づくり



現状・課題

- ・川崎市の人口は平成42年まで増える見込みだが、既に人口が減少している地区がある
- ・人口減少期でも、一定の人口密度は維持する予測
- ・都市の活力維持・向上のため、多様な世代の交流が必要
- ・人口の減少が見込まれる地域においても、地域の活動の担い手の確保や交流の場の形成が必要
- ・拠点地区における都市機能集積の効果を維持向上
- ・公共施設の老朽化が進んでおり、再編時には都市機能の集積や身近な交流の場の形成等、まちづくりへの配慮が必要
- ・公共交通の利用促進による交通利便性の維持、向上が必要

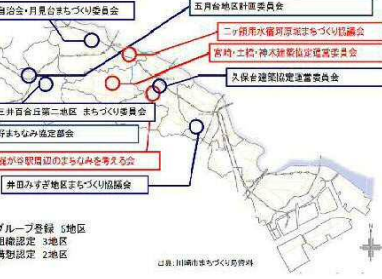
方向性

- ・交通利便性の高い地区における多様な世代が居住できる環境整備の推進
- ・**人口減少や高齢化が進行する地区におけるファミリー世帯等の居住や多様な住まい方の誘導**
- ・コミュニティの核となる身近な交流の場の形成
- ・拠点地区等への都市機能の集積
- ・公共交通へのアクセス性の向上等

7 市民が主体となる地域づくり

現状・課題

- ・地域の課題解決に向けた取組みにあたっては、多様な主体と連携した取組みが必要
- ・地域のルールづくりなど、市民の参加と協働による地域の個性を活かした市街地形成の取組が必要
- ・市民と協働で取り組む身近なまちづくりの充実等



方向性

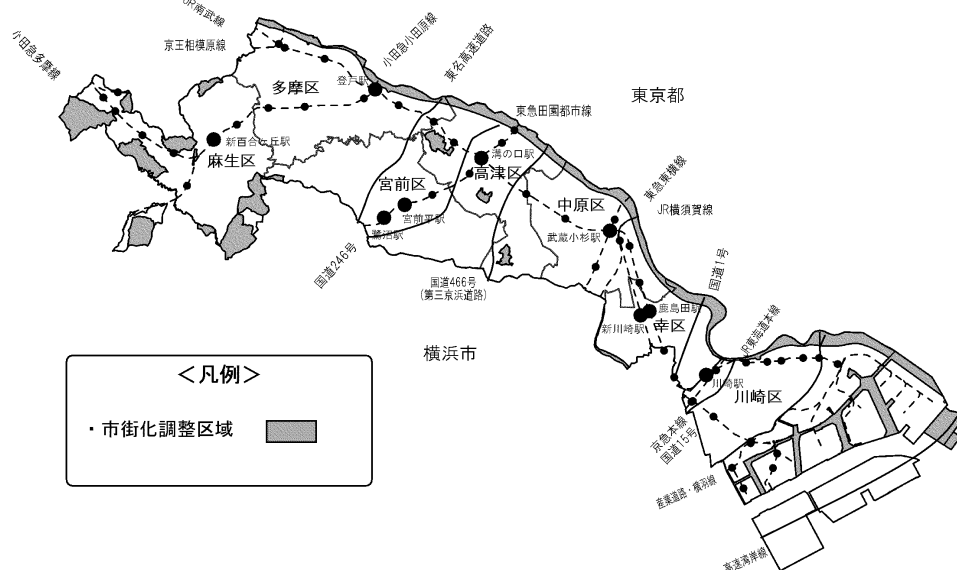
- ・地域が中心となって身近な課題に取り組むことによる地域コミュニティの活性化
- ・**地域が主体的に課題解決に取り組むまちづくりの推進**
- ・地域住民との協働による防災まちづくりの推進等

「区域区分」の見直しの考え方（案）と基本的基準（案）について

1. 区域区分の概要

- ・区域区分とは、都市計画区域について、計画的な市街化を図るべき「市街化区域」と、市街化を抑制すべき「市街化調整区域」に区分することをいう。
- ・市域の約 88%が市街化区域、約 12%が市街化調整区域であり、大都市の中でも市域に占める市街化区域の割合が高く、市街化が進んでいる。
- ・市街化調整区域は、主に多摩川・鶴見川の河川敷や臨海部の埋立地、市北部の市境付近に位置している。

（市街化区域と市街化調整区域の現況）



<凡例>

- ・市街化調整区域

（市街化調整区域の特徴）

- ・農地、緑地が多くを占める
- ・農業振興地域、農用地区域が多くを占める
- ・Aランク緑地、特別緑地保全地区が多い
- ・学校、病院、霊園など公的施設利用が多い
- ・自然的土地利用と都市的土地利用が混在している地区がある
- ・埋立地で暫定的な土地利用がされている
- ・河川区域内で溢水、湛水等の恐れがある
- ・開発圧力が高い。



市街化調整区域の様子（黒川地区）

2. 区域区分に関する留意事項

- ・区域区分の見直しにあたっては、市街化区域の規模を適正に想定し、いたずらな市街化区域の拡大をしないように努め、自然的環境の保全等に配慮しながら、すでに市街地を形成している区域、計画的に市街化を図るべき区域、計画の進捗がある埋立地等について、市街化区域への編入を検討する。
- ・区域区分の基本的基準は、「都市計画運用指針」に示されている基本的な考え方等を基本とし、川崎市の地域の実情を踏まえて作成する。

3. 区域区分の見直しの考え方（案）

- ・区域区分を見直す際には、下記の7項目の考え方を踏まえたうえで実施する。

- 1 区域境界の状況等を調査し、必要な見直しを行う
- 2 本市の特性及び市街化の動向等を勘案して見直しを行う
- 3 市街化区域の規模は、将来の人口等の見通しに基づき適正に想定し、いたずらに拡大することのないよう努める
- 4 すでに市街地を形成している区域及び優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域は、市街化区域への編入を検討する

- 5 公有水面埋立法による埋立地においては、計画の進捗を踏まえ市街化区域へ編入を検討する
- 6 自然的環境が残された土地等は、市街化調整区域への編入を検討する
- 7 推計人口の一部を保留する制度を活用し、計画的な市街地整備の具体化に合わせて、随時見直しを行う

4. 区域区分の基本的基準（案）

《1 市街化区域の規模》

- 概ね 5 年毎に実施する都市計画基礎調査を踏まえ、本都市計画区域の目標年次（平成 37（2025）年）の人口等の見通しに基づき、市街化区域として適正な規模の面積を設定する。
- 設定にあたっては、人口密度、世帯人員、土地利用の現況、地形その他の地理的条件などを勘案し、地域の実情に配慮した適正な将来人口密度などを想定して行う。

《2 市街化区域への即時編入》

- 見直しの時点で、既成市街地（すでに市街地を形成している区域）、新市街地（優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域）、埋立地については農林漁業との必要な調整を行った上、市街化区域に編入できるものとする。

《3 市街化調整区域への即時編入》

- 見直しの時点で、市街化されておらず、計画的な市街地整備の見通しのない区域で、当分の間、営農が継続されることが確実と認められる土地や樹林地等の自然的環境が残された土地の区域等は、農林漁業との必要な調整を行った上、市街化調整区域に編入できるものとする。

《4 市街化区域への編入を保留する場合（保留フレーム方式）》

- 新市街地としての市街化区域への編入について、想定する市街化区域の規模が、既決定の市街化区域の面積を超えている場合に行うものとし、保留フレームとして設定することで市街化区域への編入を保留することができるものとする。

《5 区域区分の随時見直し》

- 人口推計などから目標年次において必要とされる市街地の面積の一部を保留する制度等を活用し、計画的な市街地整備等の進捗が見込まれる場合に、定期的な見直し時期以外であっても、区域区分の随時見直しを行うことができるものとする。

《6 留意事項》

- 区域区分の変更を行うにあたっての一般的な留意事項をまとめたもの。