

(案)

「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

平成 27 年 9 月

川崎市

目次

I	取組の趣旨	3
II	「整開保」等の見直しの基本的考え方	4
1	「整開保」等の見直しにあたっての基本認識	4
2	目標年次	4
3	「整開保」に定める都市づくりの基本理念	4
4	「整開保」等の見直しの視点	5
(1)	災害に強い都市づくり	5
(2)	誰もが暮らしやすい都市・住まいづくり	7
(3)	緑と水の豊かな環境に配慮した都市づくり	10
(4)	産業の発展を支える都市づくり	12
(5)	魅力ある都市づくり	15
(6)	人口減少を見据えた持続可能で効率的な都市づくり	17
(7)	市民が主体となる身近な地域づくり	19
5	区域区分の見直しの考え方	21
(1)	区域区分の趣旨	21
(2)	「整開保」等の見直しの視点と区域区分の基本的な考え方	21
(3)	区域区分の見直しの考え方	23
III	区域区分の基本的基準	24
(1)	市街化区域の規模	24
(2)	市街化区域への即時編入	24
(3)	市街化調整区域への即時編入	25
(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）	26
(5)	区域区分の随時見直し	26
(6)	留意事項	27

I 取組の趣旨

(整開保とは)

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（以下「整開保」という。）は、広域的・根幹的な都市計画に関する基本的な方針を定めるもので、地域の発展の動向や人口の現状、将来の見通し等を勘案して、長期的な視野に立った都市計画区域の将来像を明確にし、その実現に向けての道筋を明らかにするものです。

都市計画区域において、市街化区域と市街化調整区域を区分する区域区分の有無や定める際の方針、また、主要な都市計画の決定の方針や主要な施設の整備方針などを定めます。

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として、法に基づいて定める都市計画に関する各種方針^{*}や個別の都市計画は、この「整開保」に示す都市計画の方向性に即す必要があります。

※都市再開発の方針、住宅市街地の開発整備の方針、防災街区整備方針、都市計画マスタープラン等

(権限の移譲)

整開保は、神奈川県決定権限のもと、1970年（昭和45年）に策定されており、これまで、6回の定期的な見直しが行われています。

現在、7回目の見直しの時期にあります。平成27年6月に神奈川県から川崎市に整開保の都市計画決定権限が移譲されています。権限の移譲に伴い、主体的な見直しが可能となりました。川崎市の都市計画の骨格となる整開保の見直しにあたっては、近隣都市との広域的な調整を図りながら、川崎市の実情に沿ったより一層、効果的かつ柔軟な都市計画制度の運用を図っていくことを視野に入れて、取り組む必要があります。

(整開保の見直しの基本的考え方の作成)

川崎市内の人口変動・高齢化、地球環境や防災に対する市民意識の高まりなど、川崎市の都市づくりを取り巻く環境は変化してきています。こうした変化に的確に対応するため、川崎市の目指すべき都市の将来像や都市計画の決定の方針などを示す整開保等の見直しにあたり、「基本的考え方」を作成するものです。

Ⅱ 「整開保」等の見直しの基本的考え方

1 「整開保」見直しにあたっての基本認識

(総合計画等との整合)

整開保は、将来の川崎市の都市像を展望し、短中期的な都市計画の骨格となる方針を定めるものです。したがって、川崎市の総合的かつ計画的な行政運営を図るため、「議会の議決を経て定める川崎市の基本構想・基本計画」に即すとともに、実施計画との整合を図って整開保の見直しを行います。

また、市外の近隣都市拠点と役割や機能の適切な分担・補完により広域的な調和を図るため、近隣都市とも調整を行いながら整開保の見直しを行います。

(長期的な人口動態を見据える)

川崎市は、首都圏の中心部に位置し羽田空港に近接するなどの立地的な優位性や充実した公共交通による交通利便性から、今後、しばらく人口増加が継続することが想定されていますが、人口構成の変化や人口減少期の到来を見据え、持続的に都市の活力を維持していくための都市づくりが必要です。

(取り巻く環境変化への対応)

首都直下地震の発生が高い確率で予想されていることや、予期せぬ自然災害が増加している状況にあります。また、温暖化等の地球規模での環境問題がより深刻化しています。

都市づくりに関する様々な取り組みの中では、こうした都市づくりを取り巻く環境の変化を捉え的確に対応していく必要があります。

2 目標年次

整開保の見直しにあたっては、川崎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ます。

3 「整開保」に定める都市づくりの基本理念

整開保には、「都市づくりの基本理念」を定めます。この基本理念は、長期にわたり普遍性をもち、将来に向けた都市づくりにあたり、地域の力を結集して取り組むために共有する根本となる考え方です。

整開保に定める都市づくりの基本理念は、めざす都市像を明らかにした上で、基本目標と基本政策を示すこととし、川崎市の基本構想・基本計画に即して、次のとおりとします。

また、この他、基本政策を踏まえ、整開保の見直しの視点に沿って、「都市づくりの基本方針」を定めます。

【都市づくり基本理念】

(めざす都市像)

「成長と成熟の調和による持続可能な最幸のまち かわさき」

(まちづくりの基本目標)

「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

4 「整開保」等の見直しの視点

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、次の7つを「整開保等の見直しの視点」として掲げ、整開保等の見直しに反映します。

(1) 災害に強い都市づくり

【現 状】

(災害の発生リスク状況)

- ・川崎市が位置する関東地方南部は、地震活動が活発な地域であり、今後30年以内にM7クラスの大地震が発生する切迫性が高いとされています。また、被災時には首都圏において、多大な人的、物的被害が想定されるとともに、行政機能自体が大幅に低下する恐れがあります。
- ・地球温暖化による降雨強度の増加や頻発するゲリラ豪雨により、1時間降雨量が50mm以上の年間発生回数は増加傾向にあります。

(様々な災害要因による被害想定)

- ・平成21年度川崎市地震被害想定調査によると、地震の揺れによる建物被害については、100棟以上の半壊建物被害の分布が川崎区、幸区、中原区に多くみられます。また火災延焼による建物被害については、1,000棟以上のクラスター（火災の延焼が連担する建物群）が川崎区、幸区、中原区に多く、高津区、宮前区、多摩区、麻生区の一部にもみられます。
- ・大規模な火災の延焼等の危険性がある木造密集市街地が川崎区、幸区、中原区南部に集中しており、その他地域にも局地的に存在します。
- ・川崎市の中、北部エリアには多摩丘陵が広がっており、起伏が多く、多摩川崖線や丘陵地内のがけ地の一部に、急傾斜地崩壊の危険性が高い地区や土砂災害警戒区域が点在しています。

- ・多摩川沿いや臨海部沿いに広がる平坦部では、地震による液状化危険度の高い地域がみられます。
- ・神奈川県が公表した津波浸水予測図によると、川崎区の市街地及び臨海部で最大浸水深さ0.5mを超える地区が多く存在します。

（地震による帰宅困難者の発生想定）

- ・東日本大震災時では、交通機関の不通により多くの帰宅困難者が発生し、平成24年度川崎市地震被害想定調査では、市内で約3万5千人の駅前滞留者が発生すると想定されています。

（自助・共助による地域防災の重要性）

- ・阪神・淡路大震災では、97%の人が自助・共助によって命を救われており、被害を軽減するためには、自助・共助による地域防災の取組が重要となります。

（予防対策と復興対策の両面を兼ね備えた都市防災の重要性）

- ・過去の大規模災害の教訓を活かしながら、被害を軽減するための効果的な予防対策とあわせて、被災後の質の高いすみやかな都市の復興対策が重要となります。

（「防災都市づくり基本計画」の策定）

- ・川崎市では、災害リスクから都市づくりの課題を整理し、人命最優先により災害による被害を軽減するとともに、被災後の質の高い復興を迅速に進めるため、平成27年3月に防災都市づくり基本計画を策定しました。

【課 題】

（様々な自然災害への対応）

- ・地震による建物倒壊や大規模な火災の延焼が生じる恐れがあり、木造密集市街地など地域特性に応じた対応が必要です。
- ・丘陵部における急傾斜崩壊や大雨による土砂災害、低地部における液状化等、地盤被害が懸念されます。
- ・低地部や埋立地における津波被害や、大雨による河川の氾濫、道路冠水や建物等への浸水被害が懸念されます。

（安全に避難できる都市空間の形成）

- ・建物倒壊等による道路閉塞が避難に支障をきたし、人的被害の拡大が懸念されます。

（都市基盤の防災機能強化）

- ・道路や公園、鉄道等には、火災の拡大に対する延焼遮断機能や避難路としての機能、被災後の応急・復旧活動を支える機能等があるため、都市基盤の防災機能強化が必要です。また、震災時の物流機能維持に対応するための施設整備が必要です。

（地域防災力の低下による被害の拡大）

- ・自助・共助による災害時の救助活動や避難が遅れることにより、人的被害の拡大が懸念されます。

（予防対策と復興対策の両面からの取組）

- ・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が必要です。

【取組の方向性】

（自然災害による被害の軽減）

- ・地震による大規模な人的被害や建物被害、火災による延焼被害の軽減を図ります。
- ・丘陵部における土砂災害や液状化による道路やライフラインの被害等、地盤被害の軽減を図ります。
- ・低地部や埋立地における津波被害、大雨による浸水被害の軽減を図ります。

（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）

- ・木造密集市街地においては建築物の不燃化を重点的に促進するなど、地域特性に応じた効果的な対策を一層推進し、面的な市街地の防災力向上を図ります。

（都市機能を維持できる防災機能の強化）

- ・都市基盤や公共施設等における防災機能の強化を推進し、大規模な災害が発生しても都市機能を維持できる都市の形成を図ります。また、災害時における緊急物資の輸送機能や経済活動を維持する国際物流機能を確保するため、大規模地震対策の強化を図ります。
- ・避難路や空地の確保等により、安全に避難できる市街地の形成を図ります。

（自助・共助による地域防災力の向上）

- ・地域の防災活動の活性化を促し、自助・共助による地域の防災力向上を図ります。

（質の高い復興を可能にする都市の形成）

- ・社会情勢の変化等を適切にとらえた復興まちづくりの方向性を検討し、被害を受けたとしても質の高いすみやかな復興を可能とする都市の形成を図ります。
- ・復興計画の策定手順を市民と共有し、防災への機運醸成や復興準備のさらなる質的向上を図ります。

(2) 誰もが暮らしやすい都市・住まいづくり

【現 状】

(高齢化に関する状況)

- ・高齢者人口が増加する中、ひとり暮らし高齢者や高齢者夫婦のみの世帯が増加しています。地区ごとに世帯構成の割合をみると、ひとり暮らし高齢者の割合が高い地区は川崎区に多く、宮前区や麻生区の郊外部にもみられ、高齢者夫婦のみ世帯の割合が高い地区は宮前区や麻生区の郊外部に多くみられます。
- ・高齢者の平均寿命は年々伸び続けており、平成12年から平成22年までの間に男性で2.4歳、女性で2.3歳と延伸していますが、平成22年の平均寿命と健康寿命の差は、男性は10.7歳、女性は13.6歳となっています。
- ・身体活動不足が健康寿命に影響があるという報告や、歩きやすい地域は身体活動を行っている人が多いという報告があります。

(子育て環境に関する状況)

- ・平成19年以降、川崎市の出生数は1万4千人台で推移しており、平成25年の出生率が政令市の中では最も高い(24年連続1位)ですが、合計特殊出生率は1.38となっており、国平均を下回る水準にあります。また、世帯構成の割合のうち、子育て世帯(6歳未満の子のいる世帯)の割合が高い地区の分布状況は、主に鉄道沿線に多くみられますが、鉄道から離れた郊外部などにも分布しています。

(住宅の状況)

- ・川崎市の住宅総数75.4万戸に対し、世帯総数は67.4万世帯であり、平成20年から平成25年の比較により、5年間で住宅数は6.7万戸増加(増加率10%)し、世帯数は5.6万世帯増加(同9%)しています。
- ・借家に居住するファミリー世帯の7割は、居住面積が30畳未満の住宅に住んでおり、一方、持ち家に居住するひとり暮らし高齢者の4割と高齢者夫婦のみの世帯の6割は、居住面積が30畳以上の住宅に住んでいます。
- ・川崎市の空き家率は10.4%と、全国平均の13.5%より低い状況にありますが、別荘や賃貸、売却用の目的以外で存在し、防災・防犯などの諸問題を引き起こすことが懸念される空き家(その他の住宅)が一定数存在しています。
- ・市営住宅の多くは、昭和30年代後半から40年代にかけて建設されており、今後、更新の時期を迎えるなど、既存住宅施設の更新が必要となります。

(誰もが利用しやすい都市空間の必要性)

- ・高齢者や障害者・児は増加し続けている中、子育て世代も含め誰もが住みやすく、利用しやすい都市空間の形成が求められています。

（「地域包括ケアシステム推進ビジョン」の策定）

- ・誰もが住み慣れた地域や自らが望む場で安心して暮らし続けることができる地域を実現するため、川崎市では、平成 27 年 3 月に「地域包括ケアシステム推進ビジョン」を策定しました。

【課 題】

（住宅ニーズに合った多様な住環境の形成）

- ・誰もが住み慣れた地域で安心して暮らせるように、ライフスタイルの変化や多様化するニーズに合った住まいの確保や住環境の向上が必要です。

（既存ストックの有効活用）

- ・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、既存ストックを有効に活用することが必要です。
- ・住宅の規模と世帯のミスマッチの状況などを踏まえ、円滑に住み替えなどが行えるよう、世帯規模に応じた住宅に居住できるような誘導が必要です。

（多様な世代による地域交流の促進）

- ・子どもから高齢者まで、多様な世代が集い、地域の交流が促進され、地域課題の解決や生活環境の向上を図ることができる地域交流の場の形成が必要です。

（安心・安全な都市空間の形成）

- ・身体障害者や高齢者の増加などを踏まえ、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すことができる都市空間の形成が必要です。

（地域包括ケアシステムの構築）

- ・誰もが住み慣れた地域や自らが望む場で安心して暮らし続けることができる地域を実現するため、地域包括ケアシステムの構築に取り組む必要があります。

【取組の方向性】

（多様な住まいと住まい方の充実）

- ・超高齢社会の到来を見据え、地域のニーズにきめ細やかに対応し、地域特性に応じた誰もが安心して暮らせる住まいと住まい方の充実を図ります。
- ・既存の住宅ストックを活かしながら、健康や環境に配慮し、災害に強い良質な住まいの供給を図ります。

（多様な世代の交流が生まれるまちづくりの推進）

- ・ライフスタイルやライフステージの変化に応じた住み替えの円滑化を図り、子どもから高齢者までの多世代が地域内に居住し、多様な交流が生まれるまちづくりの推進を図ります。

(ユニバーサルデザインに配慮したまちづくりの推進)

- ・バリアフリー化のさらなる推進と、ユニバーサルデザインに配慮した誰もが暮らしやすく、安心して移動でき、利用しやすいまちづくりの推進を図ります。

(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)

- ・地域包括ケアシステム推進ビジョンと連携を図りながら、川崎らしい都市型の地域包括ケアシステムの構築に向けたまちづくりを推進します。

(3) 緑と水の豊かな環境に配慮した都市づくり

【現 状】

(温室効果ガス削減に向けた取組の推進)

- ・地球温暖化対策として、本市では温室効果ガスの削減に向けた様々な取組を推進し、基準年度（平成2年度）との比較では、地球温暖化に及ぼす影響が最も高い二酸化炭素排出量の総量は減少しています。
- ・一方で、地球温暖化に伴う気候変動の影響が顕在化してきていることから、これまでの温室効果ガス削減などの取組（緩和策）に加えて、異常気象などの影響を低減するための取組（適応策）が必要とされています。

(業務系や家庭系の民生部門における二酸化炭素排出量の増加傾向)

- ・部門別による二酸化炭素の排出量の推移では、基準年度（平成2年度）と比較し、産業部門等では減少していますが、業務系や家庭系の民生部門や運輸部門で増加し、特に業務系、家庭系の民生部門における増加率が高くなっています。

(自然環境による地球温暖化の抑制効果)

- ・緑地や水辺等の自然環境は、都市におけるヒートアイランド現象を緩和し、温室効果ガスの二酸化炭素を吸収するなど、地球温暖化対策に有効とされています。

(「低炭素都市づくり・都市の成長への誘導ガイドライン」の策定)

- ・川崎市では、拠点地域等における開発計画において、地球環境への配慮や都市の成長に資する取組みを適切に評価することで、事業者の積極的な取組みを促す「低炭素都市づくり・都市の成長への誘導ガイドライン」を平成27年3月に策定しました。

(減少し続けている緑の総量)

- ・川崎市は、市域の約88%が市街化区域であり、大都市の中でも市域に占める市街化区域の割合が高く、広い範囲で市街地が形成されているため、開発需要が高くなっています。
- ・緑地等は、地球環境に寄与し地球温暖化対策に有効であり、また、生物多様性や市民の憩いの場、防災への寄与など、多様な役割を担っていますが、川崎市の緑の総量は減少し続けています。

(市民1人当たりの都市公園面積の状況)

- ・川崎市における都市公園の1人当たりの公園面積は3.9㎡と横ばいの状態が続いており、都市公園法に規定する標準面積の5㎡以上（市街地の住民1人当たり）を下回っています。

(減少し続けている農地)

- ・市街化の進展や農業従事者の高齢化、担い手・後継者不足により、市内農地の減少傾向が続いています。

(緑と水をつなぐネットワーク形成に向けた取組みの状況)

- ・川崎市では、貴重な自然的環境資源である緑のつながりを充実させるため、「みどり軸」の保全・創出や「みどり拠点」の整備等により風格のある都市を形成するとともに、これらのつながりに配慮し、多摩川等の水辺を緑でつなぐ「緑と水のネットワーク」によって、緑の保全・創出・育成に努めています。

(緑地保全の取組みの状況)

- ・多摩丘陵や多摩川崖線などのみどり軸を保全していくために、保全の優先度を考慮した効果的な緑地の保全を進めています。

(公園緑地の利活用による地域コミュニティの形成)

- ・緑のボランティアとして緑地の保管理、緑化、公園の管理運営に関わる主体に、市民団体だけでなく、企業、大学など、多様な主体による活動へ発展しており、地域コミュニティの形成に貢献しています。

(多様な役割を担う水辺環境)

- ・多摩川に代表される川崎市の水辺環境は、都市における自然との調和や生物の多様性を確保し、市民の憩いの場など、多様な役割を担っています。

【課 題】

(低炭素社会の構築に向けたさらなる取組の推進)

- ・低炭素都市づくりに向け、地球温暖化を抑制する温室効果ガスの削減や循環型の社会システムの構築など、地球環境に配慮したさらなる取組を推進していく必要があります。
- ・また、地球温暖化による気候変動に起因する異常気象などの影響を低減する取組も推進していく必要があります。

(緑に関するさらなる取組)

- ・生物多様性、地球温暖化、防災・減災など、緑を取り巻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、育成を進める必要があります。
- ・緑のボランティア等の協働の担い手不足が懸念され、さらなる多様な世代の参加が求められています。

- ・農地が減少する状況を踏まえ、都市農地のもつ多面的な機能に対する理解を醸成するなど、引き続き、農地の保全に努める必要があります。
- ・地域緑化に関する様々な取組による街中の身近な緑の創出や、河川流域周辺の緑化による、緑と水のネットワークの形成を継続していく必要があります。
- ・市民等が憩い、楽しむことの出来る親水性の高い賑わい空間の創出、交流拠点の充実等が求められています。

（治水機能の向上と水辺環境の利活用）

- ・河川の治水安全性の向上とともに、生物多様性などを踏まえた水質改善と市民の身近な交流空間としての利活用が求められています。

【取組の方向性】

（環境に配慮したまちづくりの推進）

- ・低炭素社会の構築に向け、二酸化炭素排出量の削減や再生可能エネルギーの導入の取組を誘導する取組等により、環境に配慮した持続可能で豊かなまちづくりのさらなる推進を図ります。

（緑の保全、創出、活用）

- ・様々な制度を活用した緑地の保全を進めるとともに、公園緑地の整備や地域緑化、多摩川の保全と活用を推進し、緑と水のネットワークの形成の促進を図ります。
- ・地域のコミュニティ形成に資する地域特性に応じた公園緑地の利活用や協働の取組への多様な世代・主体の参加の促進を図ります。
- ・市民等が海に親しむことのできる開放的な親水空間の創出を図ります。

（農地の保全、活用）

- ・自然環境、景観、防災などの多面的な機能を有する農地の保全・活用の推進を図ります。

（治水機能の向上と水辺環境の利活用）

- ・河川の治水安全性の向上とともに、生物多様性などを踏まえた水質改善と市民の身近な交流空間としての利活用を図ります。

（４）産業の発展を支える都市づくり

【現 状】

（臨海部の産業の状況）

- ・殿町地区（キングスカイフロント）では、革新的医薬品・医療機器の開発・製造と健康関連産業の創出が進められています。

- ・殿町地区を含む東京圏が「京浜臨海部ライフイノベーション国際戦略総合特区」に指定されています。
- ・京浜臨海部に集積する産業基盤等の地域資源を最大限に活用し、経済成長に向けた取組を推進しています。
- ・川崎港は、京浜港の一翼を担う国際貿易港であり、国内輸送拠点港であるため、首都圏の産業活動と住民生活を支える重要な役割を担っています。

(川崎市における産業の状況)

- ・川崎市には、かながわサイエンスパーク、新川崎・創造のもり、テクノハブイノベーション川崎など、民間企業等の研究開発を支援する施設が整備されており、これらの拠点をはじめ、科学技術に関連する 200 を超える研究開発機関が立地しています。
- ・臨海部や南武線沿いを中心に世界的企業が立地しており、高度な産業集積を形成しています。
- ・生命、環境、福祉分野の産業の推進や異業種との連携を支える取組など、将来の活力を生み出す産業創出の取組を推進しています。
- ・事業所数と従業員数はそれぞれ減少傾向を示していますが、川崎市の学術研究機関従業者率は政令市において最も高くなっています。
- ・川崎市の製造品出荷額等は政令市で最も高くなっています。

(工場と住宅が混在した土地利用)

- ・技術力のある市内産業の振興を支え、ものづくりの基盤技術を持つ中小工場が、多摩川沿いの中原区宮内、高津区の下野毛・久地・宇奈根などに広がっており、これらの地域では、住宅と工場が混在した土地利用となっています。

(農業就業人口の減少)

- ・農地の減少に合わせ、農家数、農業就業人口は、直近 30 年でともに半減していますが、一方で多くの市民が農地を残すことを望んでいます。

(商店街数、店舗数の減少)

- ・都市の活力や地域コミュニティへの貢献が期待される商店街や店舗が年々減少しています。

(「スマートシティ推進方針」の策定)

- ・地球環境問題や少子高齢化社会などに対応するため、持続可能な社会の実現に向けて、本市では平成 27 年 3 月に「スマートシティ推進方針」を策定しました。

【課 題】

(戦略的な産業誘導と基盤整備)

- ・京浜臨海部ライフイノベーション国際戦略総合特区の活用などによる生命科学・医療分野等の企業・研究機関の集積や羽田空港への近接性を活かした戦略的な産業の立地誘導とそれを支える基盤整備が必要です。

- ・川崎港は地理的特性を有し陸海空の結節点として、総合的な物流拠点機能を担うため、交通ネットワークの充実・強化及び港湾施設利用サービスの充実・高質化が必要です。

（産業集積を活かした産業連携の促進）

- ・研究開発機関等の産業集積や立地的な優位性など都市の潜在力を活かし、多様な産業との連携による成長産業の振興や中小企業の活性化が必要です。

（操業環境と住環境との調和）

- ・工場跡地の住宅立地に伴う、工場の操業環境と住環境の調和が必要です。

（農業の活性化）

- ・都市における農地への期待が高まる一方で、農業の経営安定の強化が必要です。

（商業の活性化）

- ・都市のブランド力を高める拠点地区の商業の活性化や、地域との密着性や生活者との関わりが深い商店街等の活性化など地域特性に応じた取組による商業の活性化が必要です。

（スマートシティの実現）

- ・電力システム改革やICT（情報通信技術）の最新動向等を踏まえながら、地域課題の解決を図るとともに、スマートシティの実現に向けた取組を進め、低炭素化や、市民生活の安全・安心の確保、利便性の向上等につなげる必要があります。

【取組の方向性】

（臨海部の戦略的な産業集積と基盤整備）

- ・京浜臨海部ライフイノベーション国際戦略総合特区の活用や羽田空港への近接性を活かした国際競争力の強化に向けた企業誘致や企業間連携及び基盤整備の促進を図ります。
- ・臨海部の特徴的な立地特性やネットワーク化された産業基盤などを有効活用しながら、社会経済環境に対応した適切な機能更新・転換による既存産業の高度化・高付加価値化の推進を図ります。
- ・川崎港は外内貿コンテナ機能の強化や港湾機能の再編・拡充による物流機能強化を図ります。

（産業集積の促進）

- ・ものづくり産業の集積や研究機関の集積を活かし、多様な産業の連携、既存産業の活性化、新産業の創出などへの波及を促進し、さらなる産業集積を図ります。
- ・住工混在の地域においては、操業環境の維持向上と住環境の調和を図ります。

（農業の振興）

- ・産業としての農業の振興を推進しながら、農業の活性化を促し農地の保全を図ります。

（商業の振興）

- ・都市の活力を支える拠点地区の商業や身近な生活を支える商店街等の維持・発展をめざし、商業者等との連携などによる魅力と活力ある商業の振興を図ります。

（スマートシティの推進）

- ・エネルギーの最適利用とICT（情報通信技術）・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を進め、地域課題の解決を図るとともに、新たな産業やサービスを創出し、低炭素化や、市民生活の安全・安心の確保、利便性の向上等を図ります。

（５）魅力ある都市づくり

【現 状】

（まちづくりの効果）

- ・川崎市では、これまでに広域拠点（川崎駅、武蔵小杉駅、新百合ヶ丘駅）を中心とした都市拠点整備を推進し、駅前広場や都市計画道路などの都市基盤整備や、民間活力を活かした市街地再開発事業等の取組により、人口の増加や地価の上昇などが示されています。
- ・市内の文化芸術資源等をとおして川崎の魅力を市内外に発信した結果、川崎の都市ブランドが向上しています。

（広域調和・地域連携のまちづくりの推進）

- ・首都圏機能の強化、まちの魅力や活力の向上等のため、これまで積み重ねてきたストックや、地理的優位性を活かし、広域拠点を中心とした都市拠点整備等を推進してきました。
- ・超高齢社会の到来等を見据え、住まいを起点とした市民の日常生活を支える身近な生活エリアの重要性がこれまでに以上に高まることが予想されます。

（鉄道沿線を中心に異なる４つの地域特性）

- ・市民の日常的な生活エリアである「生活行動圏」は、広域的に展開する市民の行動や産業経済活動、交通網の整備状況や地域の特性などから、鉄道沿線を中心に展開しており、臨海部エリア、川崎・小杉駅周辺エリア、中部エリア、北部エリアの概ね４つに大別することができます。

（市街地の成立ちと地域特性）

- ・川崎区や幸区の南部エリアでは、戦後の急速な市街化により、狭あい道路が残されたまま市街化された地区がみられ、麻生区や多摩区、宮前区などの北部エリアでは、駅勢圏に対する市域の奥行きが大きく、山坂が多いなど、エリア毎に地域特性が異なっています。

（今後の市民行動圏の傾向について）

- ・広域的に展開する市民行動圏の傾向は、鉄道路線を中心に東京区部や横浜との結びつきが強く、将来においても交通量はほぼ変わらないとされています。

（首都圏における広域的な交通の動向）

- ・川崎市は、首都圏の中央に位置する地理的優位性に加え、他都市への交通利便性が高く、充実した鉄道網を有しています。
- ・首都圏では、放射方向と比較し整備が遅れている首都圏三環状道路の整備が進められており、リニア中央新幹線を始め、相模鉄道線とＪＲ横須賀線及び東急東横線・目黒線を直結する鉄道整備等も進められています。

（主要道路の混雑状況）

- ・主要な一般道では混雑している区間が多く、慢性的な混雑状態の区間もみられます。
- ・遮断時間と交通量が共に多い踏切は地域を分断しており、地域間の人や車の円滑な交通を阻害しています。

（身近な交通について）

- ・路線バスの利便性向上やバス路線網の充実に向けた取組を基本に、路線バスによる対応が難しい場合は、地域の特性やニーズに応じた交通手段として、地域が主体となり、コミュニティ交通の導入が行われています。

（景観づくりの取組み）

- ・川崎市の景観の骨格形成や地域が育む景観づくりなど、景観計画に基づく、景観形成の取組を推進しています。

【課 題】

（都市の魅力と活力の向上）

- ・市民の行動や産業経済活動の動向等を踏まえて、近隣都市拠点と役割や機能を適切に分担・補完しながら、都市拠点整備を推進することが必要です。

（身近な生活環境の整備）

- ・今後の少子・高齢化に伴う社会的要請を見据え、鉄道沿線に展開する生活行動圏の地域課題にきめ細やかに対応するため、地域生活拠点や交通利便性の高い身近な駅周辺などのまちづくりが必要です。

（地域特性を踏まえたまちづくり）

- ・地域課題への対応や持続可能な質の高い市街地を形成するため、地域特性を踏まえた計画的な市街地整備が必要です。

（交通体系の強化）

- ・近隣都市との連携や首都圏の都市機能を支える交通ネットワークの強化が必要です。
- ・地域交通の一層の充実を図り、快適に移動できる交通環境の整備が必要です。

(都市景観による魅力づくり)

- ・持続可能な都市づくりに向けて、川崎市の魅力向上に貢献する景観の形成に継続して取り組む必要があります。

【取組の方向性】

(広域調和型まちづくりの推進)

- ・首都圏機能の強化、まちの魅力や活力の向上等のため、これまで積み重ねてきたストックや地理的優位性を活かした広域拠点の整備等による広域調和型のまちづくりの推進を引き続き図ります。

(身近な地域が連携したまちづくりの推進)

- ・超高齢社会の到来を見据え、地域のニーズにきめ細やかに対応するため、地域生活拠点や交通利便性の高い身近な駅周辺などのまちづくりの推進を図ります。

(地域特性を踏まえた計画的な市街地整備)

- ・広域拠点や地域生活拠点等の鉄道駅を中心とした地区、計画的に土地利用転換を誘導すべき地区、密集住宅地等の地域課題に対応すべき地区などにおいては、必要な都市機能の集積や共同化などの土地の合理的な高度利用や基盤整備を図るなど、地域特性を踏まえた計画的な市街地整備の推進を図ります。

(効果的・効率的な交通体系の構築)

- ・広域的な交通網、川崎市域の交通網、身近な交通環境等の整備を進め、持続可能なまちづくりに向けた、効果的・効率的な交通体系の構築を図ります。

(魅力ある景観形成の推進)

- ・都市拠点における先導的な景観づくりの誘導や、市民発意による景観ルール策定の支援等により、個性と魅力ある景観形成の推進を図ります。

(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】

(人口の動向と人口密度の状況)

- ・川崎市の人口は2030年(平成42年)まで増加し、その後減少することが見込まれています。また、地区によっては、既に人口が減少している地区もあります。
- ・市街化区域の人口密度は政令指定都市では大阪市に次いで高く、今後も人口増加が見込まれていることから、人口密度は高い水準で維持されと考えられます。
- ・川崎市では、将来的な人口減少期においても、地区内に公園緑地等が大部分を占める地区を除き、人口密度が40人/haを下回る地区は生じないと考えられます。

- ・人口密度が少ないほど必要となる行政コストは増加する傾向にありますが、川崎市では、市内各地において一定の人口密度を維持することが予測されることから、生活サービスなどにかかる住民一人当たりの行政コストが増大するような地区は生じないと考えられます。

（人口増加・減少地区の分布と地区における世帯構成の特徴）

- ・人口が減少している地区は、鉄道沿線から離れた郊外部にみられ、その多くは高齢化が進行しています。一部の地区では、良好な住環境が維持されているものの、空き家の増加が生じています。
- ・子育て世帯数が増加している地区は、駅利用圏に多くみられます。
- ・世帯構成の割合のうち、子育て世帯（6歳未満の子のいる世帯）の割合が高い地区の分布状況は、主に鉄道沿線に多くみられますが、鉄道から離れた郊外部などにも分布しています。

（鉄道駅利用圏における都市機能施設の集積状況）

- ・拠点地区における整備を進めてきたこともあり、駅利用圏における都市施設の集積割合は高く、多様な都市機能に効率的にアクセスしやすくなっています。

（公共施設の老朽化と財政負担の懸念）

- ・公共施設の老朽化に伴う財政負担の増大・集中が懸念され、中長期的な視点から施設の再編等による資産保有の最適化、長寿命化等が求められています。

（公共交通の利便性と利用率の高さ）

- ・川崎市の駅密度は政令指定都市で大阪市、名古屋市に次いで3番目に高い密度となっています。また、駅またはバス停留所徒歩圏の充足率では、政令指定都市で最も高く、公共交通の利用割合も首都圏では東京区部に次いで高い傾向にあることから、公共交通の利便性は、比較的良い状況にあるといえます。

（高齢者の移動に関する特徴）

- ・高齢者（65歳以上）になると移動の目的は通勤、業務が減り、私事目的が増加する傾向にあります。また、高齢者になるほど、バスを利用する傾向があります。

【課 題】

（都市の活力維持・向上）

- ・利便性の高い駅利用圏の活力維持・向上に資するため、多様な世代が交流できる環境が必要です。

（良好な住環境の活用）

- ・高齢化が進展しており、良好な住環境が維持されている地区では、多様な世代の交流による、まちの活性化が必要です。

(コミュニティ活動の維持、活性化)

- ・人口の減少が見込まれる地域においても、地域活動の担い手の確保や交流の場の形成など、コミュニティ活動の維持、活性化が必要です。

(都市機能の集積)

- ・川崎市の拠点地区等における都市機能集積の効果を維持、向上することが必要です。
- ・公共施設の再編等に際しては、拠点地区等への都市機能の集積及び身近な交流の場の形成など、まちづくりへの配慮が必要です。

(交通利便性の維持・向上)

- ・川崎市における交通ネットワークの特性を活かし、公共交通の利用を促進することで、将来にわたって交通の利便性を維持、向上することが必要です。

(高齢化による行動変化への対応)

- ・高齢者のニーズを踏まえた公共交通の利用促進が必要です。

【取組の方向性】

(居住誘導の推進)

- ・駅近接エリアなどの交通利便性の高い地区において、多様な世代が居住できる環境整備の推進を図ります。
- ・良好な住環境が維持され、人口減少や高齢化の進行する地区において、ファミリー世帯等の居住や多様な住まい方の誘導を図ります。

(身近な交流の場の形成)

- ・コミュニティの核となる身近な交流の場の形成を図ります。

(拠点地区等への都市機能の集積)

- ・拠点地区等の状況に応じて、公共公益施設を含む各種都市機能の集積を引き続き誘導します。

(公共交通へのアクセス性の向上)

- ・公共交通を主体とした駅等へのアクセス向上を図ります。

(7) 市民が主体となる身近な地域づくり

【現 状】

(町内会・自治会への加入率の低下)

- ・地域コミュニティの中心的存在である町内会・自治会は、新築の集合住宅による自治会の設立に伴い、町内会・自治会の団体数は増加していますが、加入率は低下傾向にあり、平成18年度は約70%でしたが、平成25年4月には65.5%に低下しています。

(市内のNPO法人の増加)

- ・川崎市内のNPO法人の数は、平成22年に297団体でしたが、平成26年には336団体へと増加しています。

(地域組織が主体となるコミュニティ活動)

- ・地域の高齢化や空き家等の顕在化などを踏まえ、地域の組織や住民が主体となり、空き店舗を活用したコミュニティ活動や暮らしの情報提供などを実施しています。

(地域が主体となったまちづくりの取組)

- ・地域課題や地域のニーズに対応し、身近な住環境を維持・向上するため、地区計画、建築協定等の制度を活用したまちづくりが進められています。
- ・川崎市では、地域社会の成熟化に伴う住民自らの地域課題解決の取組やまちづくり推進の意識の高まりを受け、地区住民が主体となったまちづくりを行う手続きや仕組みを定めた地区まちづくり育成条例を平成21年12月に制定しました。
- ・現在は、条例に基づき、地区まちづくりグループの登録が6件、組織認定が3件、構想認定が2件されています。

(地域住民の防災意識の高まり)

- ・地震をはじめ、近年頻発する大雨、土砂災害などの様々な自然災害を契機とし、地域住民の防災への意識が高まっています。

【課 題】

(多様な主体との連携)

- ・地域に身近な課題にきめ細やかに対応していくため、町内会・自治会等の地縁組織を中心とする地域コミュニティの活性化が必要です。
- ・地域の課題解決に向けた取組にあたっては、市民の主体的な取組を促すとともに、NPO等の多様な主体と連携した取組が求められています。

(身近なまちづくりの充実)

- ・市民の発意による地域のきめ細やかなルールづくりなど、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に一層取り組むことが必要です。

- ・市民が地域に親しみや愛着をもち、長く暮らしていくことを目指して、協働で取り組む身近なまちづくりを充実していくことが必要です。

（地域主体の防災力の向上）

- ・災害時における地域防災力の向上を図るため、地域の体制づくりや自主防災活動などのソフト対策と安全に避難ができるためのまちづくりや空間づくりなどのハード面の対策の両面からの取組が必要です。

【取組の方向性】

（地域コミュニティの活性化）

- ・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を図ります。
- ・地域で活動する市民団体やNPO、企業や大学等、地域課題の解決に向けた地域を支える新たな人材の育成と多様な主体との連携を図ります。

（地域が主体となるまちづくりの推進）

- ・住環境や景観、安全といった市民の住み良いまちをつくりたいという意向や相談を受け止め、まちづくりの初動期段階から、地域が主体的に課題解決に取り組むまちづくりの推進を図ります。
- ・地区まちづくり育成条例等を活用し、市民が主体となるまちづくり活動への誘導やさらなる活動支援の展開により、地域住民のニーズ等に応じたまちづくりの推進を図ります。

（地域が主体となる防災まちづくりの推進）

- ・住民の防災意識の高まりを適切にとらえながら、地域の主体的な防災活動を促進するとともに、防災都市づくり基本計画に基づいた地域住民との協働による防災まちづくりの推進を図ります。

5 区域区分の見直しの考え方

（１）区域区分の趣旨

昭和30年代後半から40年代にかけての高度経済成長の過程で、都市への急速な人口や諸機能の集中が進み、必要な公共施設整備を伴わないまま、市街地の無秩序なスプロール化が進むなどの都市問題が深刻化しました。

これにより、昭和43年の都市計画法の改正で、無秩序な市街地の防止と計画的な市街化を図るため、市街化区域と市街化調整区域とに区分する区域区分制度が導入されました。

区域区分は、無秩序な市街地の拡大による環境悪化の防止、計画的な公共施設整備による良好な市街地の形成、都市近郊の優良な農地との健全な調和等、都市の将来像を踏まえ、地域の実情に即した土地利用の根幹となる計画として定める必要があります。

(2) 整開保等の見直しの視点と区域区分の基本的な考え方

1) 「災害に強い都市づくり」について

- ・区域区分に関わらず、災害のリスクがある地区の周知を図るとともに、大規模な地震による建物被害や延焼被害の軽減に向け、都市基盤や公共施設等の防災機能の強化や密集市街地等、防災上課題のある地区の改善等を進めます。
- ・河川区域など洪水、湛水の恐れのある区域については市街化調整区域とします。
- ・災害に強い都市づくりの観点から、計画的な市街地整備の見込みがない地区については、市街地化区域への編入の対象としないものとします。

2) 「誰もが暮らしやすい都市・住まいづくり」について

- ・誰もが安心して暮らせる住まいと住まい方の充実やユニバーサルデザインに配慮された住まいづくりやまちづくりを進めます。
- ・計画的な市街地整備により市街地化区域への編入を検討する際は、誰もが暮らしやすい都市づくりに資する計画とするよう配慮します。

3) 「緑と水の豊かな環境に配慮した都市づくり」について

- ・区域区分に関わらず、様々な制度を活用した緑地の保全を進めるとともに自然環境、景観、防災などの多面的な機能を有する農地の保全・活用の促進を図ります。
- ・貴重な緑地や農地として保全を図るべき区域については、建築行為に一定の制限がある市街化調整区域とすることを検討します。

4) 「産業の発展を支える都市づくり」について

- ・臨海部について戦略的な産業集積と基盤整備を進めるとともに、ものづくり産業の集積や研究機関の集積を活かし多様な産業の連携、既存産業の活性化などさらなる産業集積を図ります。
- ・臨海部の埋め立て完了区域については、土地利用計画等の検討状況を踏まえ適切に市街化区域へ編入していくものとします。

5) 「魅力ある都市づくり」について

- ・川崎市の広域拠点や地域生活拠点等においては必要な都市機能の集積や土地の高度利用、基盤整備を進めます。
- ・計画的な市街地整備により市街地化区域への編入を検討する際は、魅力ある都市づくりに資する計画とするよう配慮します。

6) 「人口減少を見据えた持続可能で効率的な都市づくり」について

- ・駅近接エリアなど交通利便性の高い地区においては、多様な世代が居住できる環境整備の推進を図ります。
- ・良好な住環境が維持され、人口減少や高齢化が進行する地区においては、ファミリー世帯等の居住や多様な住まい方を誘導します。

- ・計画的な市街地整備により市街地化区域への編入を検討する際は、将来人口の推計等を踏まえ、人口等の適正な配置、効率的かつ効果的な都市整備、良好な市街地の形成に配慮し、いたずらに市街地が拡大することがないようにします。

7)「市民が主体となる身近な地域づくり」について

- ・区域区分に関わらず地域が主体的に課題解決に取り組む事ができるまちづくりの推進を図ります。
- ・市街化調整区域にあつては、土地利用等に関する地域課題の改善とともに土地利用と自然環境の調和したまちづくりを進めます。
- ・計画的な市街地整備により市街地化区域への編入を検討する際は、地域課題の解決に資するよう配慮します。

(3) 区域区分の見直しの考え方

- 1) 区域区分については、区域区分の区域変更の有無にかかわらず、区域境界の状況等を調査し、必要な見直しを行います。
- 2) 区域区分の見直しは、人口等の適正な配置による、安全で快適な住環境の整った住宅地の形成、成熟社会に対応した計画的な市街地の再編整備、効率的かつ効果的な都市整備の推進並びに良好な自然的環境の保全及び農林漁業との調和を図りつつ、川崎市の特性及び市街化の動向等を勘案して行います。
- 3) 市街化区域の規模は、将来の人口等の見通しに基づき、都市の将来像を踏まえ、公共施設の整備水準、良好な市街地の形成などに配慮しつつ適正に想定するものとし、いたずらに拡大することのないよう努めます。
- 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、自然的環境の整備又は保全に配慮し、優良農地の保全等の面から農林漁業との調和が図られるものについては、市街化区域への編入を検討します。
- 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、市街化区域への編入を検討します。
- 6) 市街化区域の土地で、市街化調整区域に接し、現に市街化されておらず、当分の間営農が継続することが確実に認められる土地及び樹林地等の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します。
- 7) 本都市計画区域における人口等の見通しから、目標年次における推計人口（以下「人口フレーム」という。）のすべてを具体の土地に割り付けることなく、その一部を保留する制度（保留フレーム方式）を活用し、計画的な市街地整備の具体化に合わせて、随時区域区分の見直しを行います。

Ⅲ 区域区分の基本的基準

区域区分の見直しは、「Ⅱ－５ 区域区分の見直しの考え方」を踏まえ、次に掲げる基準に基づき行うものです。

本基準は、「都市計画運用指針（平成 12 年 12 月 28 日建設省都市局長通知）」に示されている区域区分にかか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ものです。

（１）市街化区域の規模

市街化区域の規模は、都市計画基礎調査を踏まえた、本都市計画区域の目標年次の人口等の見通しに基づき、次に掲げる措置により、住宅用地その他の用地の必要な面積を算出し、その範囲内で設定するものとする。

なお、その他の用地とは、商業用地、工業用地のほか直接的に建築物敷地とならない道路、公園、緑地等の公共施設用地などの用地とする。

- １）住宅用地及びその他の用地の規模の想定は、既成市街地の人口密度、世帯人員、土地利用の現況、地形その他の地理的条件等を勘案するとともに、地域の実情に配慮した適正な将来人口密度等を想定して行うものとする。
- ２）市街化区域内の密集市街地の整備（その整備について、整開保に位置づけられるものに限る。）に伴い、人口の再配置を行うことが適切な場合には、その結果生じる当該地区内の減少に相当する人口を適切に収容しうるよう市街化区域の規模を設定することができるものとする。

また、当該地区内の減少に相当する人口については、（４）に定める措置により保留されたフレームに含めることができるものとする。

（２）市街化区域への即時編入

次のいずれかに該当する区域については、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。

１）既成市街地（すでに市街地を形成している区域）

次のアに該当し、かつ、イ又はウに該当する区域とする。

ア 既決定の市街化区域に接する区域

イ すでに市街化区域と同等の水準と認められる開発・整備がなされ、以下のいずれかに該当し、秩序ある都市形成に支障を及ぼさないと認められる区域

（ア）平成 22 年国勢調査により人口集中地区になっている区域

（イ）原則として、地区計画の決定等によりその環境が保全されると認められる区域

ウ 道路整備、河川改修等により、区域決定境界の地形地物等が変更された区域

２）新市街地（優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域）

次のすべてに該当する区域とする。

ただし、新市街地としての市街化区域への編入については、(1) で設定した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する。

なお、他の基準に基づく区域区分の変更を併せて行う場合には、当該変更による面積の増減を反映させた面積を、既決定の市街化区域の面積とみなすものとする。

また、計画的な市街地整備を担保するため、人口フレームのすべてを具体の土地に割り付けることは要しないものとし、その一部を保留する場合は次の規定は適用せず、(4) に定める保留フレーム方式を活用するものとする。

ア 既決定の市街化区域に接する区域

ただし、次のいずれかに該当する場合にあってはこの限りではない。

(ア) 土地区画整理事業又は地区計画により計画的な市街地整備の見通しのある区域又はこれらの区域とその周辺の既存集落を一体とした区域で、その面積がおおむね 50 ヘクタール以上である場合

(イ) 都市の合理的利用を確保するために必要な場合であって、かつ、次のいずれかに該当する区域で、その面積（当該区域と一体的に市街地を形成することとなる、計画的な市街地整備が確実な区域を併せて市街化区域に編入する場合は、その面積の合計）がおおむね 20 ヘクタール以上である場合

(a) 鉄道新駅、大学等の公共公益施設（都市施設となるものについては整開保に位置づけられたものに限る。）と一体となる住居等の適地で計画的な市街地整備が確実に行われる区域

(b) 鉄道既存駅周辺など既に市街地が形成されている区域で計画的な市街地整備が確実に行われる区域

イ 総合計画又は都市計画マスタープラン等にその必要性が位置づけられている区域

ウ 土地区画整理事業又は地区計画により計画的な市街地整備が確実に行われる区域

エ 周辺の都市化の状況、公共施設の整備状況、土地利用の状況等を勘案し、その位置が本都市計画区域の適正かつ合理的な土地利用の実現と効率的で質の高い都市整備の推進に寄与し、秩序ある都市形成に支障を及ぼさないと認められる区域

3) 公有水面埋立法による埋立地

公有水面埋立法による埋立地（農用地造成を目的とするものを除く。）のうち、竣功認可を了した区域とする。（港湾区域内における埋立地にあっては、竣功認可をおおむね 3 年以内に受けることが確実である区域を含む。）

(3) 市街化調整区域への即時編入

次のすべてに該当する区域、及び道路整備、河川改修等により、区域決定境界の地形地物等が変更された区域については、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。

1) 既決定の市街化調整区域に接する区域

ただし、将来、計画的な市街地整備を行うこととなった場合に支障がない場所、規模等とする場合にあってはこの限りではない。

- 2) 上位計画又は関連計画においてその方向性が位置づけられている区域
- 3) 現に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に認められる土地、又は樹林地等の自然的環境が残された土地の区域
- 4) 当該区域周辺の市街化区域において、一体的かつ計画的な市街地整備を図るうえで支障を及ぼさない区域

(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）

(2) 2) ただし書の規定により人口フレームのすべてを具体の土地に割り付けることなく、その一部を保留する場合は、次のいずれかにより保留フレームを設定することとする。

1) 特定保留フレームを設定する場合

市街化調整区域の特定の区域に保留フレームを設定するにあたっては、次のすべてに該当すること。

ア 既決定の市街化区域に接する一団のまとまりのある区域であること。

ただし、(2) 2) アただし書に該当する場合は、既決定の市街化区域に接することを要しない。

イ 総合計画又は都市計画マスタープラン等に位置づけがあり、かつ、整開保に位置づけること。

ウ 計画的な市街地整備の位置及び区域が明らかであること。

エ 周辺の都市化の状況、公共施設の整備状況、土地利用の状況等を勘案し、その位置が本都市計画区域の適正かつ合理的な土地利用の実現と効率的で質の高い都市整備の推進に寄与し、秩序ある都市形成に支障を及ぼさないと認められる区域

オ すでに計画的な市街地整備の検討が行なわれており、土地所有者等のおおむねの同意が得られていること。

カ 農林漁業との必要な調整が図られていること。

2) 一般保留フレームを設定する場合

計画的な市街地整備の位置及び区域は明らかではないものの、川崎市が目指す都市づくりに必要と認められる場合に限り、一般保留フレームを設定できるものとする。

この場合において、整開保にその必要性等について位置づけること。

(5) 区域区分の随時見直し

- 1) 次のいずれかに該当する場合については、(4) に基づき設定した保留フレームの範囲において、随時、市街化区域に編入できるものとする。

ア 特定保留フレームについては、土地区画整理事業又は地区計画により計画的な市街地整備の見通しが明らかであり、農林漁業との必要な調整を了した区域を市街化区域に編入できるものとする。

なお、原則として設定した特定保留フレームの全域を一括して市街化区域に編入するものとする。

ただし、特段のやむを得ない事情により段階的に市街化区域への編入を行う場合は、次のすべてに該当すること。

(ア) 特定保留フレームの全体の整備計画が定められていること。

(イ) 先行的に市街化区域に編入しようとする区域（以下「先行区域」という。）は、既決定の市街化区域に接するおおむね5ヘクタール以上の区域とする。

ただし、当該特定保留フレームが飛地として設定された区域である場合は、先行区域が（２）２）アただし書に該当するものであること。

(ウ) 先行区域の区域界は、原則として都市施設又は道路等の地形地物等土地の範囲を明示するのに適当なものにより定めることとする。

(エ) 先行区域内における公共施設の整備水準は、先行区域の面積に応じて適切に定めるとともに、特定保留フレームの全体の整備計画とも整合が図られたものとする。

イ 一般保留フレームについては、そのフレームの範囲内において、次のすべてに該当する区域を市街化区域に編入できるものとする。

(ア) 既決定の市街化区域に接する区域又は飛地の場合には（２）２）アただし書に該当する区域で、相当程度の規模を有している区域

(イ) 土地区画整理事業又は地区計画により計画的な市街地整備の見通しが明らかであり、農林漁業との必要な調整を了した区域

(ウ) 周辺の都市化の状況、公共施設の整備状況、土地利用の状況等を勘案し、その位置が本都市計画区域の適正かつ合理的な土地利用の実現と効率的で質の高い都市整備の推進に寄与し、秩序ある都市形成に支障を及ぼさないと認められる区域

２) （２）３）に該当し、必要な調整を了した区域については、随時、市街化区域に編入できるものとする。

３) （３）１）から４）のすべてに該当する区域、及び道路整備、河川改修等により、区域決定境界の地形地物等が変更された区域で、上位計画又は関連計画に位置づけがあり、農林漁業との必要な調整を了した区域については、随時、市街化調整区域に編入できるものとする。

（６）留意事項

区域区分の見直しにあたっては、次に掲げる事項に留意するものとする。

- １) 市街化調整区域を市街化区域に編入するにあたっては、その位置や市街化の動向等を勘案し、都市機能の集約化ややみくもな市街地拡大の抑制に寄与すると認められるものでなければならない。
- ２) 将来とも保全すべき農地や樹林地等の自然的環境が残された土地については保全に努める。ただし、新市街地及び保留フレームとして新たに市街化区域に編入する場合にあつては、自然的環境が良好に維持された緑豊かな市街地が形成されると川崎市が判断するものについては、この限りではない。
- ３) 市街化調整区域を市街化区域に編入するにあたっては、目標とする市街地像にふさわしい土地利用を誘導するため、用途地域等を適切に指定し、地区計画等の活用にも努めるとともに、必要に応じて特別用途地区、都市施設等を適切に定めるものとする。
- ４) 市街化区域を市街化調整区域に編入するにあたっては、その目的に合わせて、用途地域の変更や特別緑地保全地区の指定などを適切に行うものとする。

(参考資料)

目次

1 「整開保」等の見直しの視点における現状等

(1) 災害に強い都市づくり

- ① 日本における震災リスク P1
- ② 川崎市直下地震の被害想定 P1
- ③ 降水量に関する状況 P2
- ④ 阪神・淡路大震災における人命救助の状況 P2

(2) 誰もが暮らしやすい都市・住まいづくり

- ① 高齢者数の推移(ひとり暮らし高齢者・高齢者夫婦世帯) P3
- ② 住宅総数と世帯数の推移 P3
- ③ 世帯と住宅規模の関係 P4
- ④ 地域包括ケアシステムの構築に向けた取組 P4

(3) 緑と水の豊かな環境に配慮した都市づくり

- ① 二酸化炭素排出量の推移 P5
- ② 緑地総量の推移 P5
- ③ 生産緑地や特別緑地保全地区の指定等による保全施策 P6
- ④ 大都市における公園面積の比較 P6

(4) 産業の発展を支える都市づくり

- ① 主要企業と研究開発機関の立地状況 P7
- ② キングスカイフロントにおける国際戦略拠点の形成 P7
- ③ 製造業における製造品出荷額等の大都市比較 P8
- ④ 住工混在地域の状況 P8

(5) 魅力ある都市づくり

- ① まちづくりの効果 P9
- ② 生活行動圏 P9
- ③ 市街地の成立ちと地域特性 P10
- ④ 首都圏の交通に関する動向 P10

- ⑤ 川崎市の地勢と交通環境 P11
- ⑥ 広域的な道路交通網(3環状9放射) P11
- ⑦ 身近な交通(コミュニティ交通の運行状況) P12
- ⑧ 景観形成への取組状況 P12

(6) 人口減少を見据えた持続可能で効率的な都市づくり

- ① 将来人口推計 P13
- ② 人口増加・減少地区の状況 P13
- ③ 人口密度の状況 P14
- ④ 将来人口密度の予測 P14
- ⑤ 高齢化の状況 P15
- ⑥ 子育て世帯(6歳未満の子どもを含む世帯)の分布状況 P15
- ⑦ 都市機能施設の分布状況 P16
- ⑧ 公共施設の老朽化 P16
- ⑨ 市内鉄道網の状況 P17
- ⑩ バス停から高低差のある地区の状況 P17

(7) 市民が主体となる身近な地域づくり

- ① 地区計画の活用状況 P18
- ② 地区まちづくり育成条例の活用状況 P18

2 用語の説明等

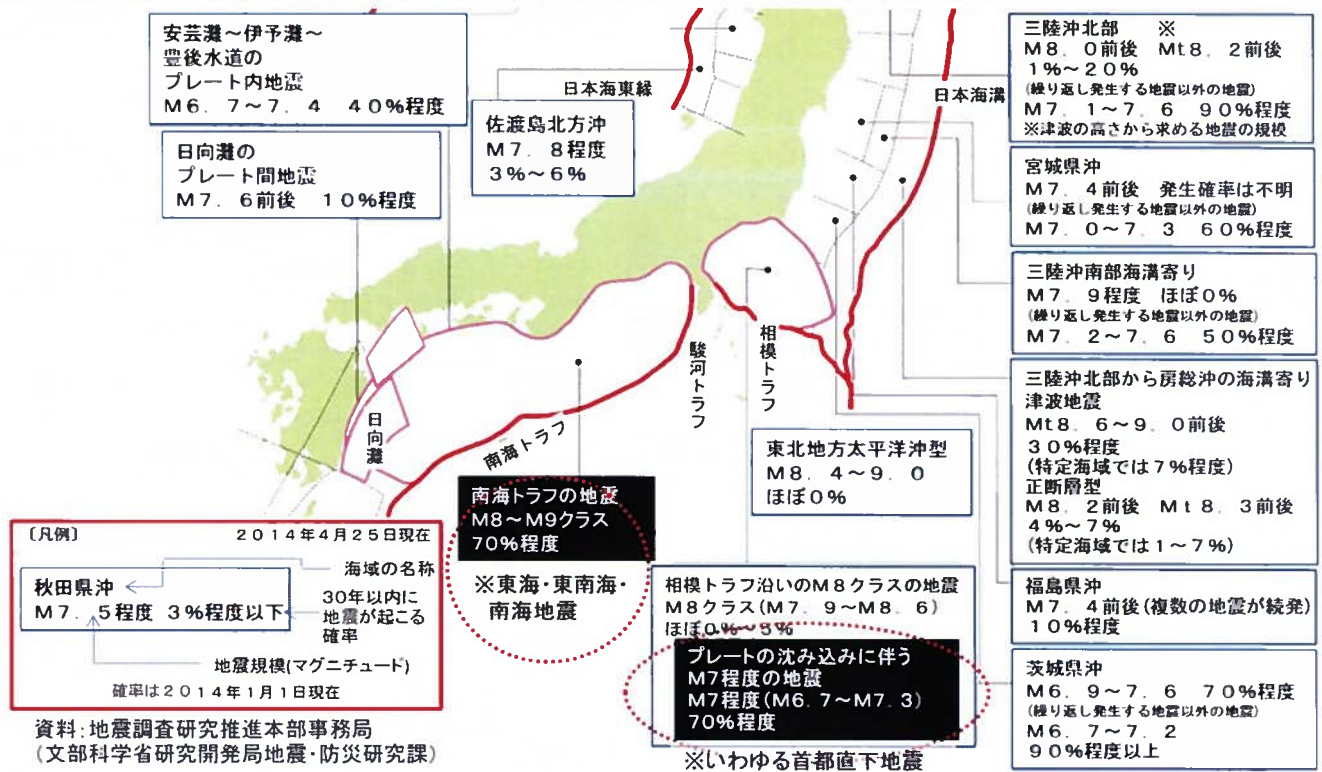
- (1) 整開保、都市再開発の方針、住宅市街地の開発整備の方針、防災街区整備方針とは P19
- (2) 見直しの背景と計画体系図 P19
- (3) 区域区分とは P20
- (4) 市街化区域と市街化調整区域の指定状況 P20
- (5) 区域区分の基本的基準とは P21
- (6) 保留フレーム方式とは P21

1 「整開保」等の見直しの視点における現状等

(1) 災害に強い都市づくり

日本における震災リスク

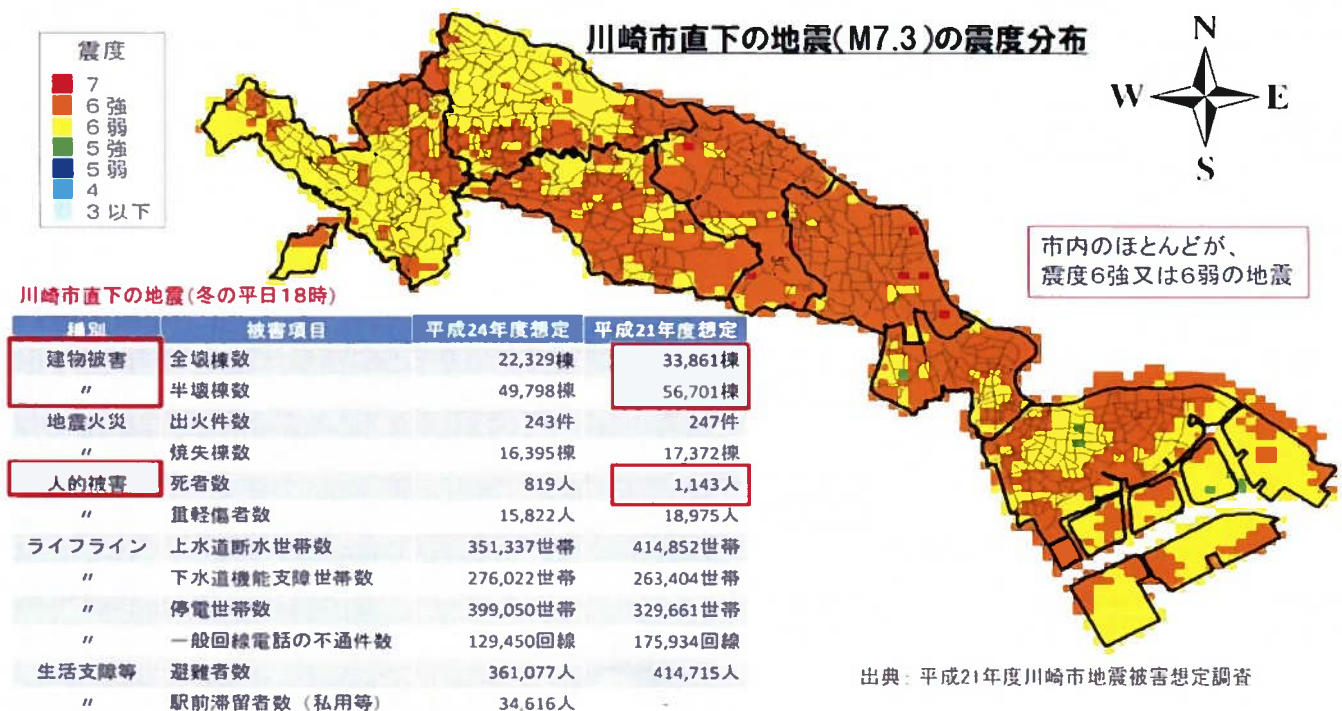
首都直下地震M7クラスが今後30年以内に地震が起こる確率は70%程度、東海・東南海・南海地震M9～9クラスは70%程度となっている。



(1) 災害に強い都市づくり

川崎市直下地震の被害想定

本市では、平成21年度と平成24年度に被害想定調査を行っており、両調査で被害が大きい数値を採用すると、建物被害が約90,000棟、死者約1,000人強と想定している。



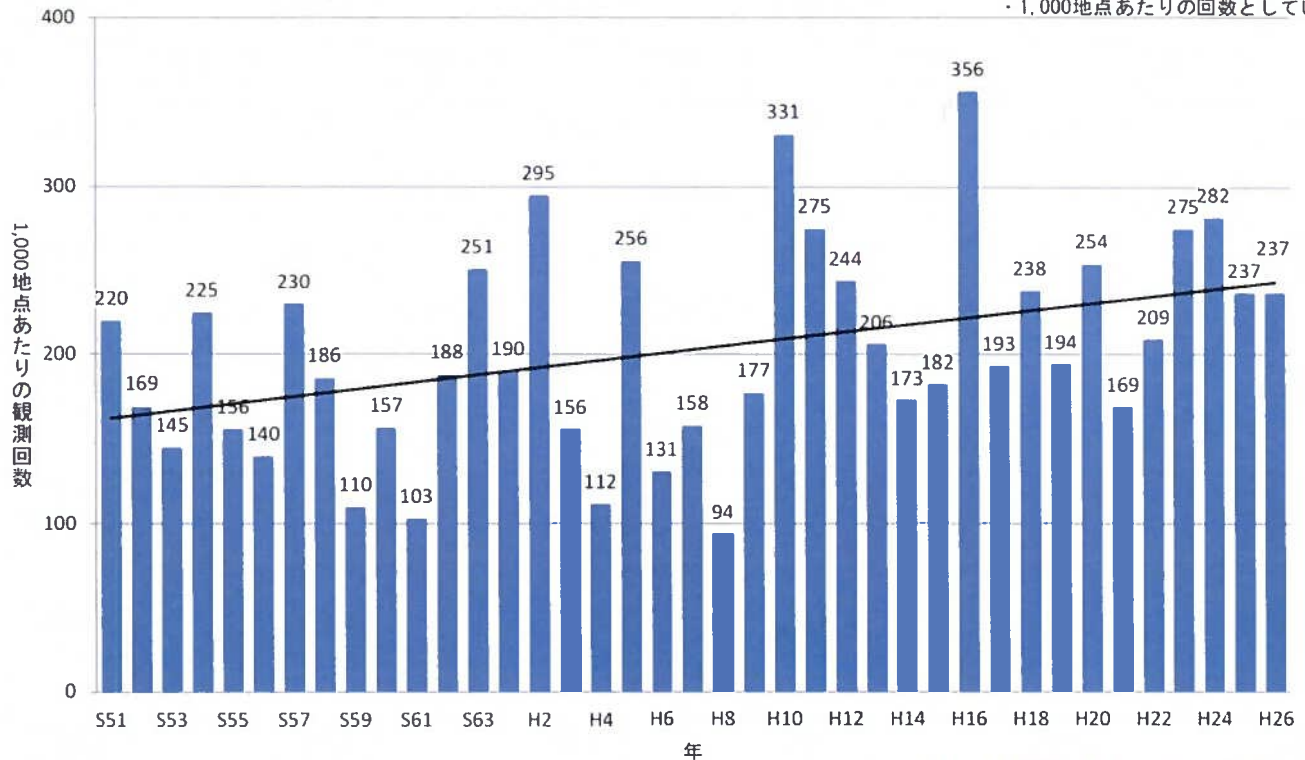
(1) 災害に強い都市づくり

降水量に関する状況

1時間降水量が50mm以上の年間発生回数は増加傾向にある。

1時間降水量50mm以上の年間観測回数

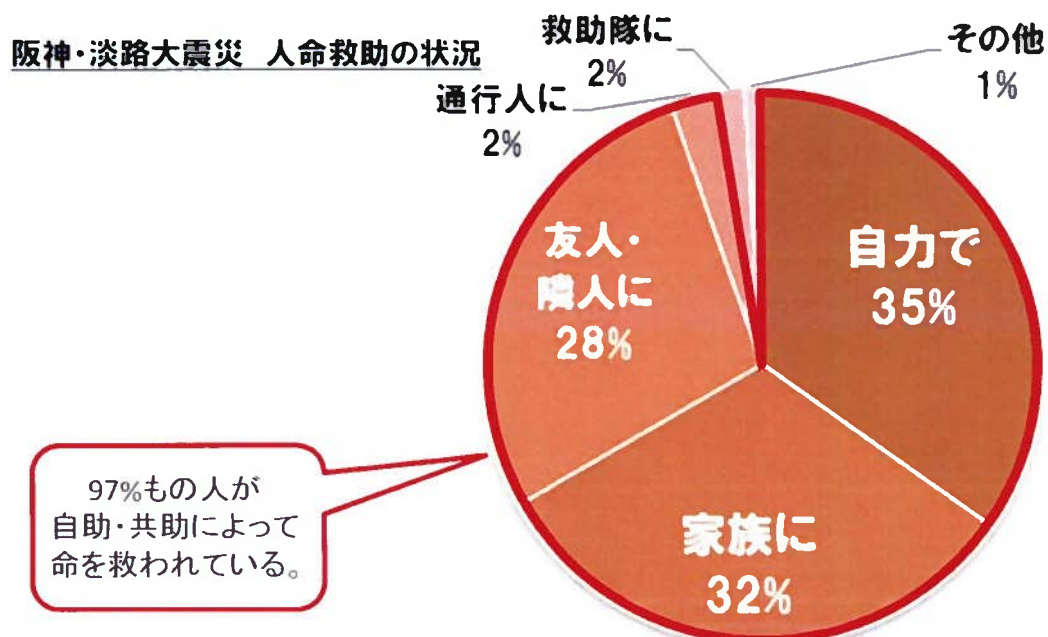
・全国1,300地点のアメダスより集計
・1,000地点あたりの回数としている



(1) 災害に強い都市づくり

阪神・淡路大震災における人命救助の状況

阪神・淡路大震災では、生き埋めや閉じ込められた際、救助隊に救助された人の割合は、約2%に過ぎなかった。



出典: 1995年兵庫県南部地震における火災に関する調査報告書

(2) 誰もが暮らしやすい都市・住まいづくり

高齢者数の推移(ひとり暮らし高齢者・高齢者夫婦世帯)

高齢者人口が増加する中、ひとり暮らしや夫婦のみ的高齢者世帯が増加している。

ひとり暮らし高齢者数の推移



資料:平成22年国勢調査結果

高齢者夫婦世帯数の推移

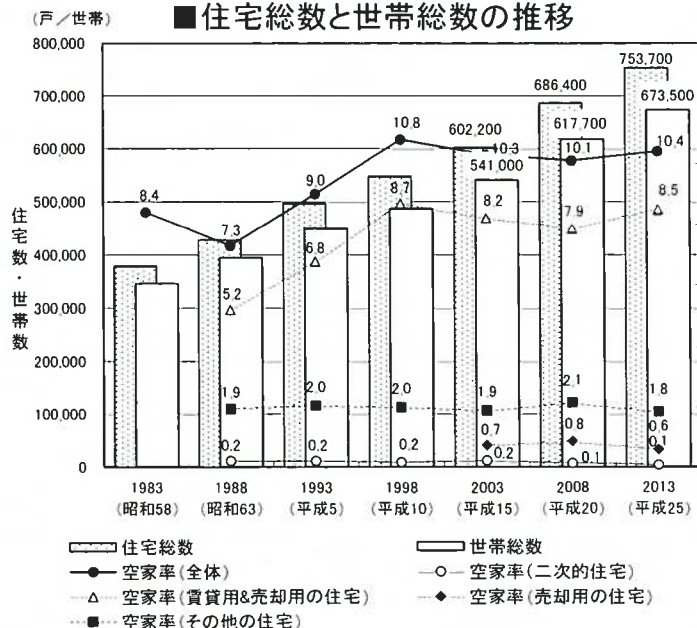


(2) 誰もが暮らしやすい都市・住まいづくり

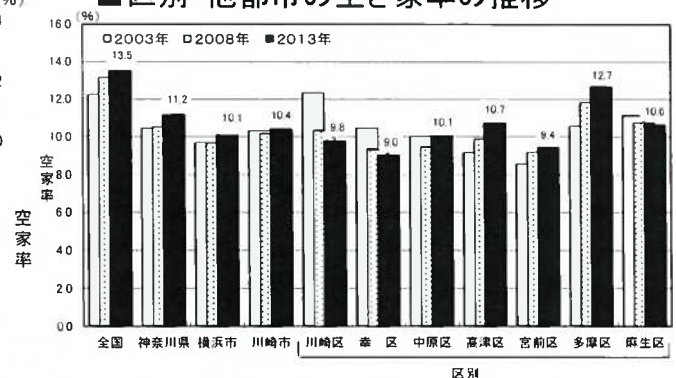
住宅総数と世帯数の推移

本市の住宅総数75.4万戸に対し、世帯総数は67.4万世帯であり、いずれも過年度から増加している。また、本市の空き家率は10.4%と、全国平均の13.5%より低い状況にあるが、別荘や賃貸、売却用の目的以外で存在し、防災・防犯等の諸問題を引き起こすことが懸念される空き家(その他の住宅)が一定数存在している。

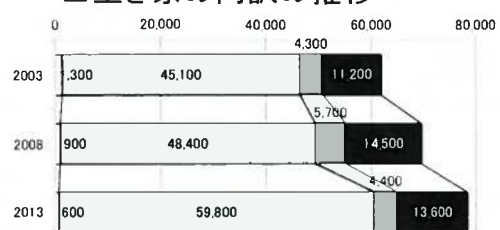
住宅総数と世帯総数の推移



区別・他都市の空き家率の推移



空き家の内訳の推移

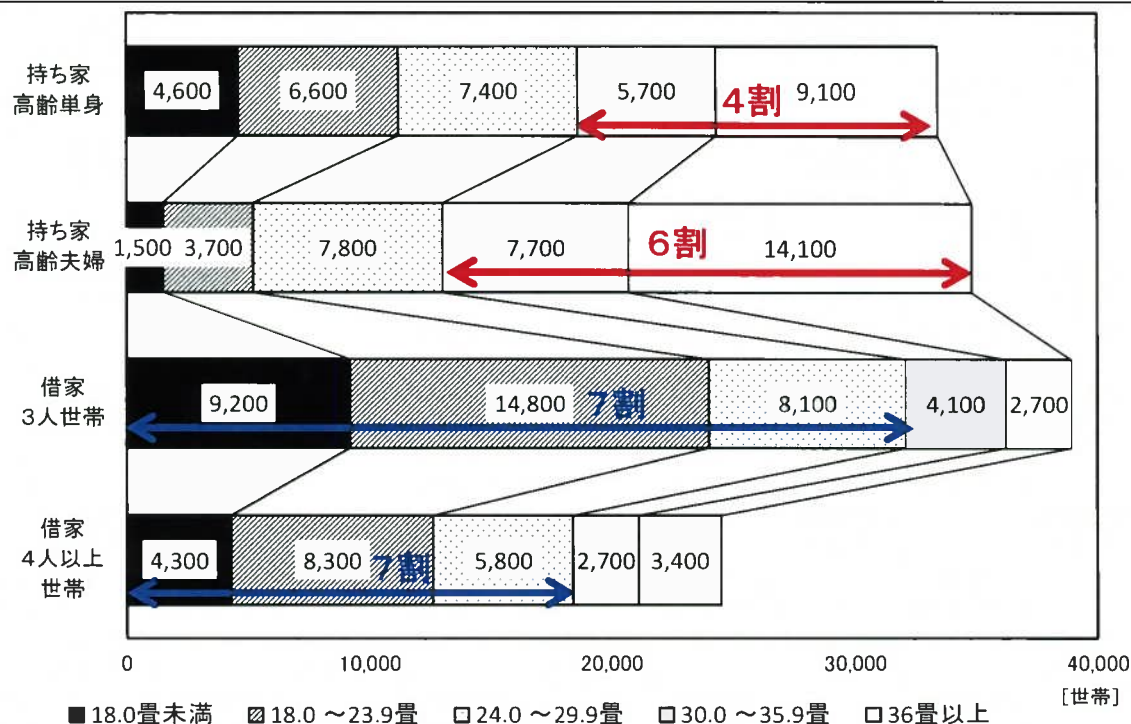


□二次的住宅 □賃貸用の住宅 □売却用の住宅 ■その他の住宅

(2) 誰もが暮らしやすい都市・住まいづくり

世帯と住宅規模の関係

借家に居住するファミリー世帯の7割は、居住面積が30畳未満の住宅に住んでおり、一方、持ち家に居住するひとり暮らし高齢者の4割と高齢者夫婦のみの世帯の6割は、居住面積が30畳以上の住宅に住んでいる。



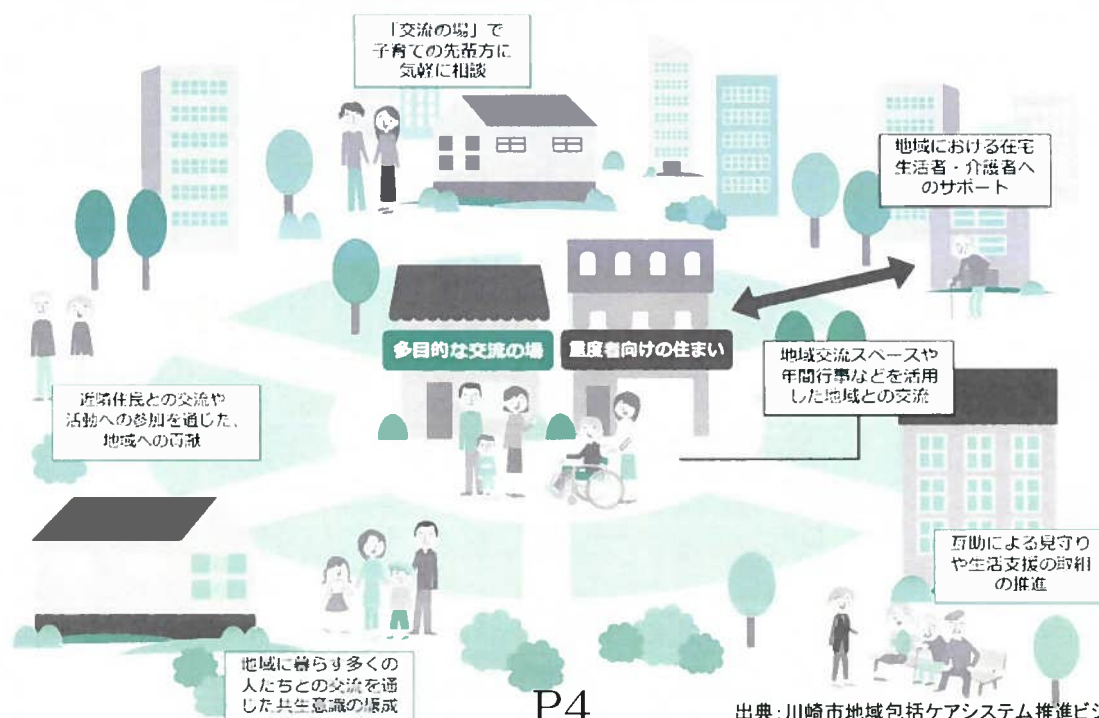
出典：平成25年住宅・土地統計調査

(2) 誰もが暮らしやすい都市・住まいづくり

地域包括ケアシステムの構築に向けた取組

誰もが住み慣れた地域や自らが望む場で安心して暮らし続けることができる地域を実現するため、本市では、地域包括ケアシステム推進ビジョンに基づいた取組を推進している。

ライフスタイルに合った「住まい方」の実現(イメージ)

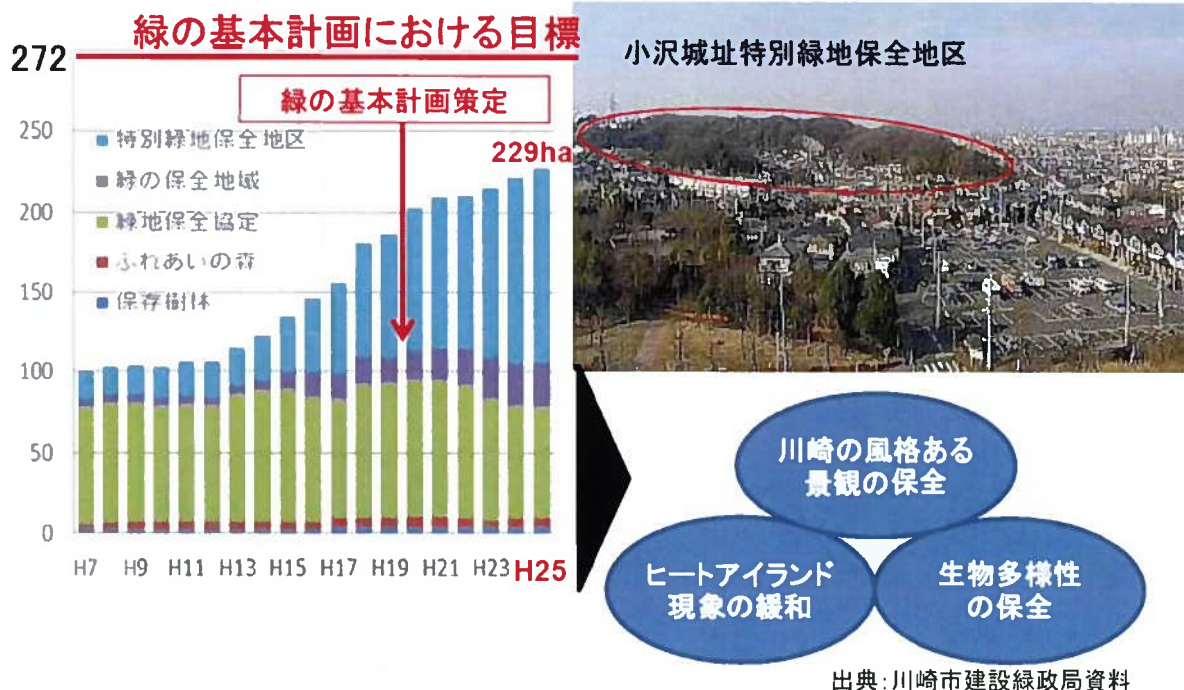


(3) 緑と水の豊かな環境に配慮した都市づくり

生産緑地や特別緑地保全地区の指定等による保全施策

多摩丘陵と多摩川崖線などのみどり軸を保全していくために、様々な緑地保全施策を活用しながら、貴重な樹林地等の保全を進めている。

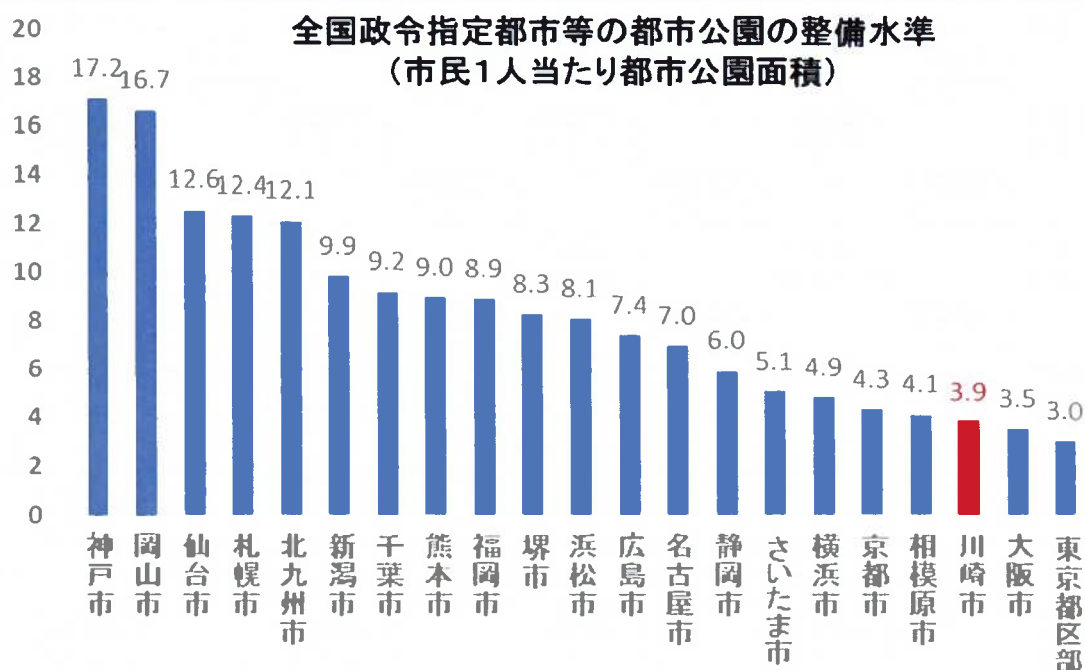
平成25年度末までに、特別緑地保全地区を121.8ha、緑の保全地域を26.9ha指定するなど、計229haを保全している。



(3) 緑と水の豊かな環境に配慮した都市づくり

大都市における公園面積の比較

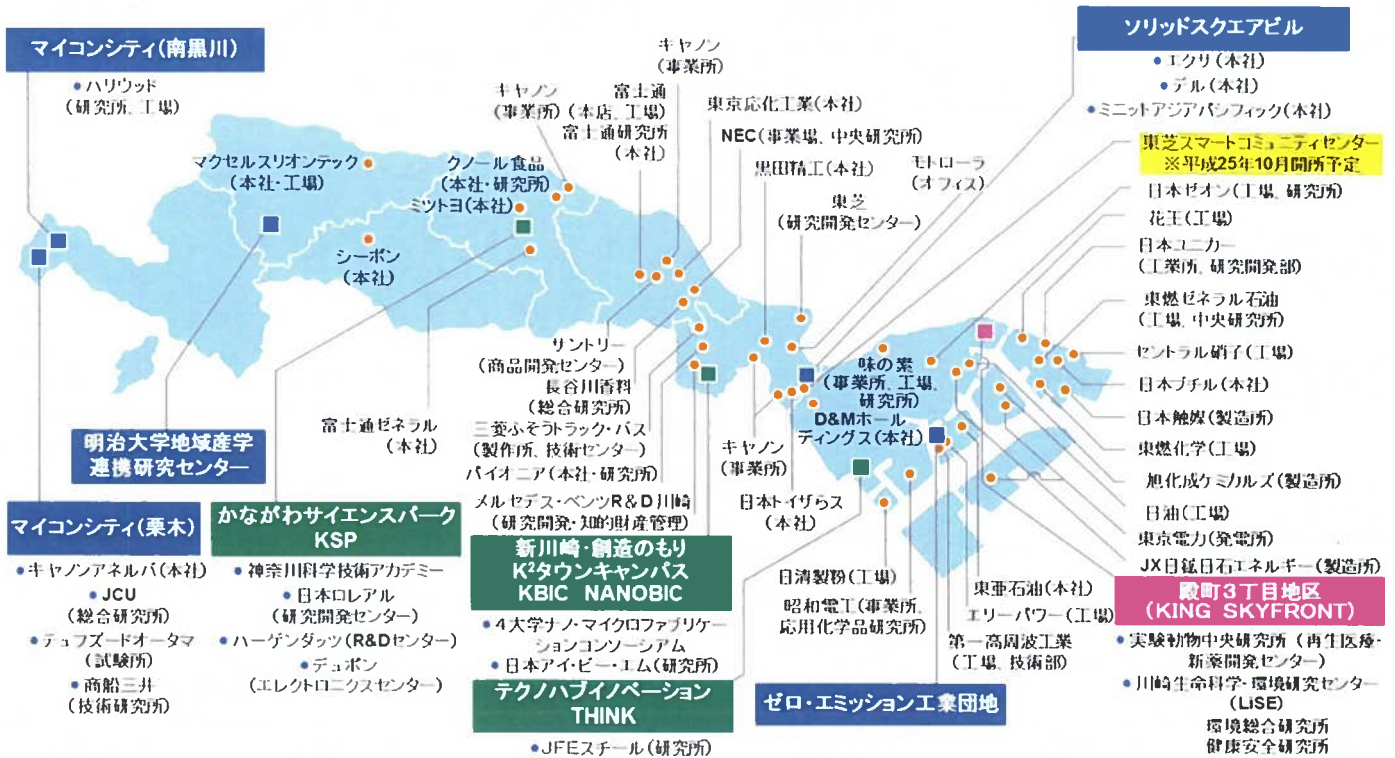
本市における都市公園の1人当たりの公園面積は3.9㎡と横ばいの状態が続いており、都市公園法に規定する標準面積の5㎡以上(市街地の住民1人当たり)を下回っている。



(4) 産業の発展を支える都市づくり

主要企業と研究開発機関の立地状況

200以上の研究開発機関が立地し、研究者・技術者が集結しており、産業振興、イノベーションを推進する基盤がある。



(4) 産業の発展を支える都市づくり

キングスカイフロントにおける国際戦略拠点の形成

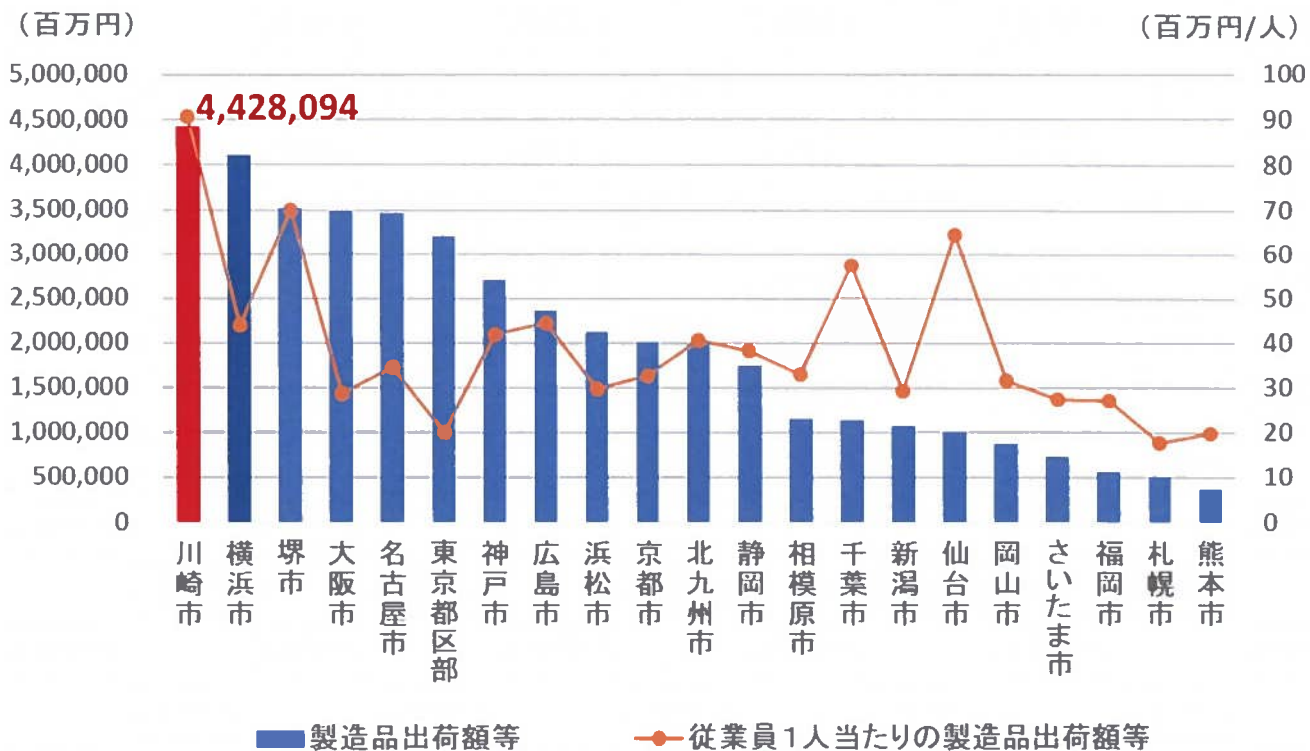
羽田空港の対岸に位置する「キングスカイフロント」を中核として、革新的医薬品・医療機器の開発・製造と健康関連産業の創出が、今後は川崎を含む東京圏が国家戦略特区に指定されたことに伴い、国主導の規制緩和、税制・金融支援措置により、ビジネスや研究開発のしやすい環境整備を推進している。



(4) 産業の発展を支える都市づくり

製造業における製造品出荷額等の大都市比較

本市の製造品出荷額等は政令市で最も高い。



出典: 大都市比較統計年表(平成25年)

(4) 産業の発展を支える都市づくり

住工混在地域の状況

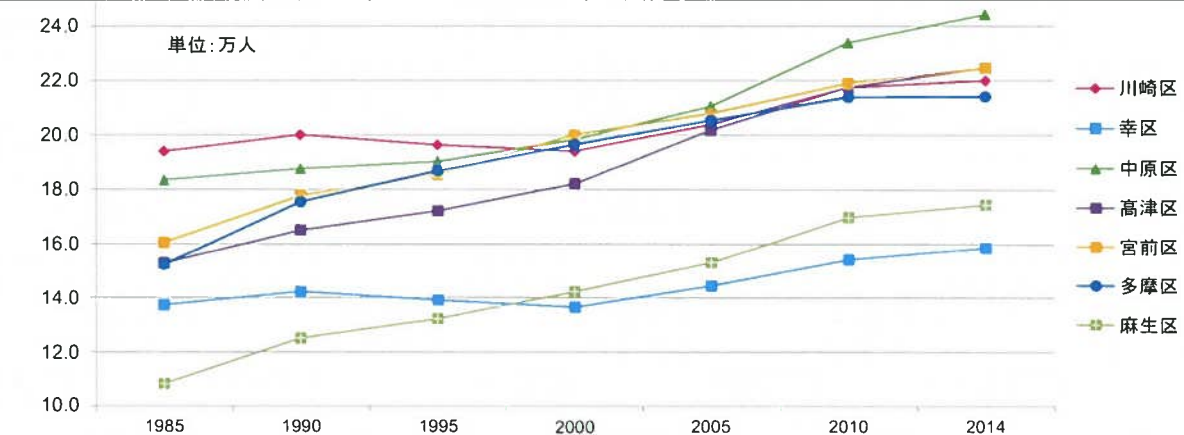
多摩川沿いの中原区中市ノ坪地区、宮内地区や高津区の下野毛、久地・宇奈根地区などで住宅系と工業系が混在した土地利用がされている。



(5) 魅力ある都市づくり

まちづくりの効果

近年の拠点整備により、中原区で高い人口増加の伸びを示している一方で、多摩区では人口の伸びが鈍化している。



各区別人口の推移

単位: 万人

	1985年	1990年	1995年	2000年	2005年	2010年	2014年
川崎区	19.4	20.0	19.6	19.4	20.4	21.7	22.0
幸区	13.7	14.2	13.9	13.6	14.4	15.4	15.9
中原区	18.3	18.8	19.0	19.8	21.1	23.4	24.4
高津区	15.3	16.5	17.2	18.2	20.2	21.7	22.5
宮前区	16.1	17.8	18.5	20.0	20.8	21.9	22.5
多摩区	15.2	17.6	18.7	19.7	20.5	21.4	21.4
麻生区	10.8	12.5	13.2	14.2	15.3	17.0	17.5

出典:
川崎市総合計画
有識者会議資料

(5) 魅力ある都市づくり

生活行動圏

鉄道沿線を中心に展開する市民の日常的な生活エリアである「生活行動圏」は、臨海部エリア、川崎・小杉駅周辺エリア、中部エリア、北部エリアの概ね4つに大別することができる。

都市構造イメージ図

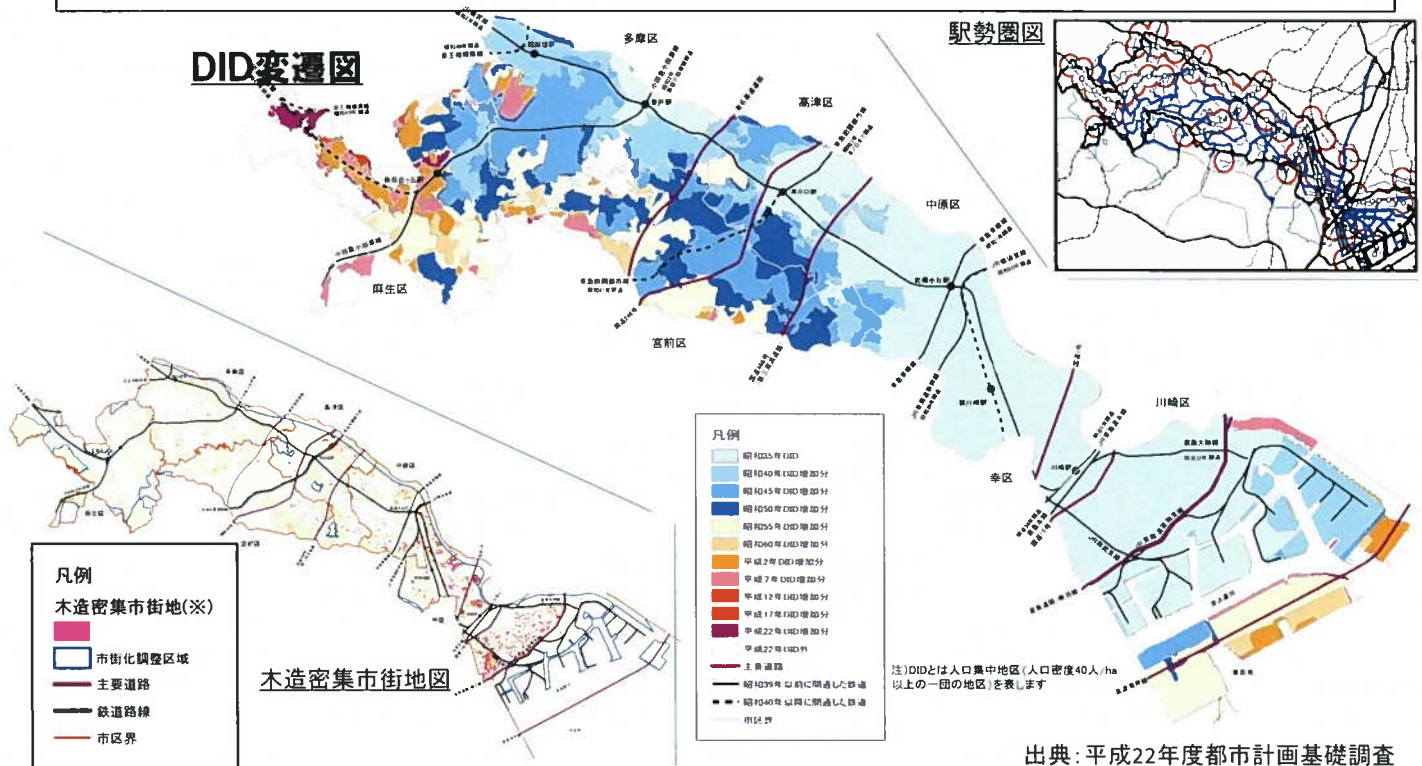


出典: 川崎市新たな総合計画素案

(5) 魅力ある都市づくり

市街地の成立と地域特性

川崎区や幸区の南部エリアでは、戦後の急速な市街化により、狭あい道路が残されたまま市街化された地区がみられ、麻生区や多摩区、宮前区などの北部エリアでは、駅勢圏に対する市域の奥行きが大きく、山坂が多いなど、エリア毎の地域特性が異なっている。



(5) 魅力ある都市づくり

首都圏の交通に関する動向

市域を超えて広域的に展開する市民行動圏の傾向は、鉄道路線を中心に形成され、東京区部や横浜との結びつきが強く、将来においても交通量はほぼ変わらない。

(万トリップ/日)

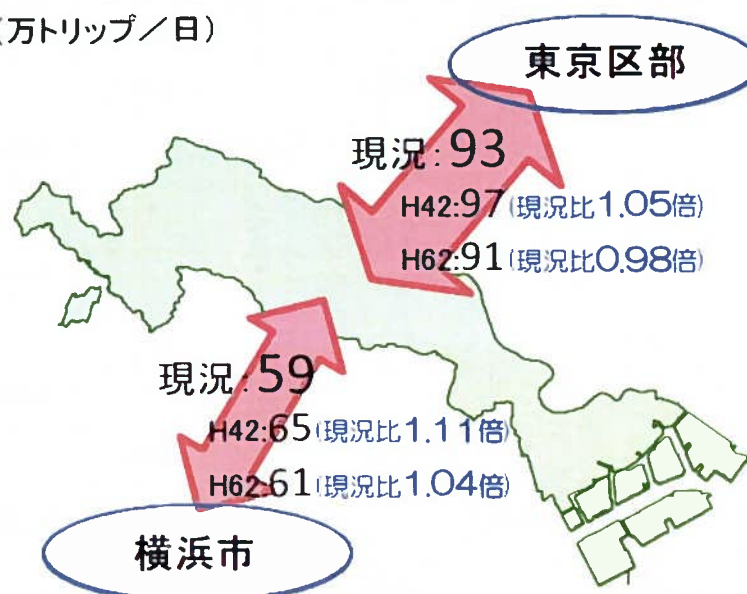


図 川崎市の内外・外内交通量の推移

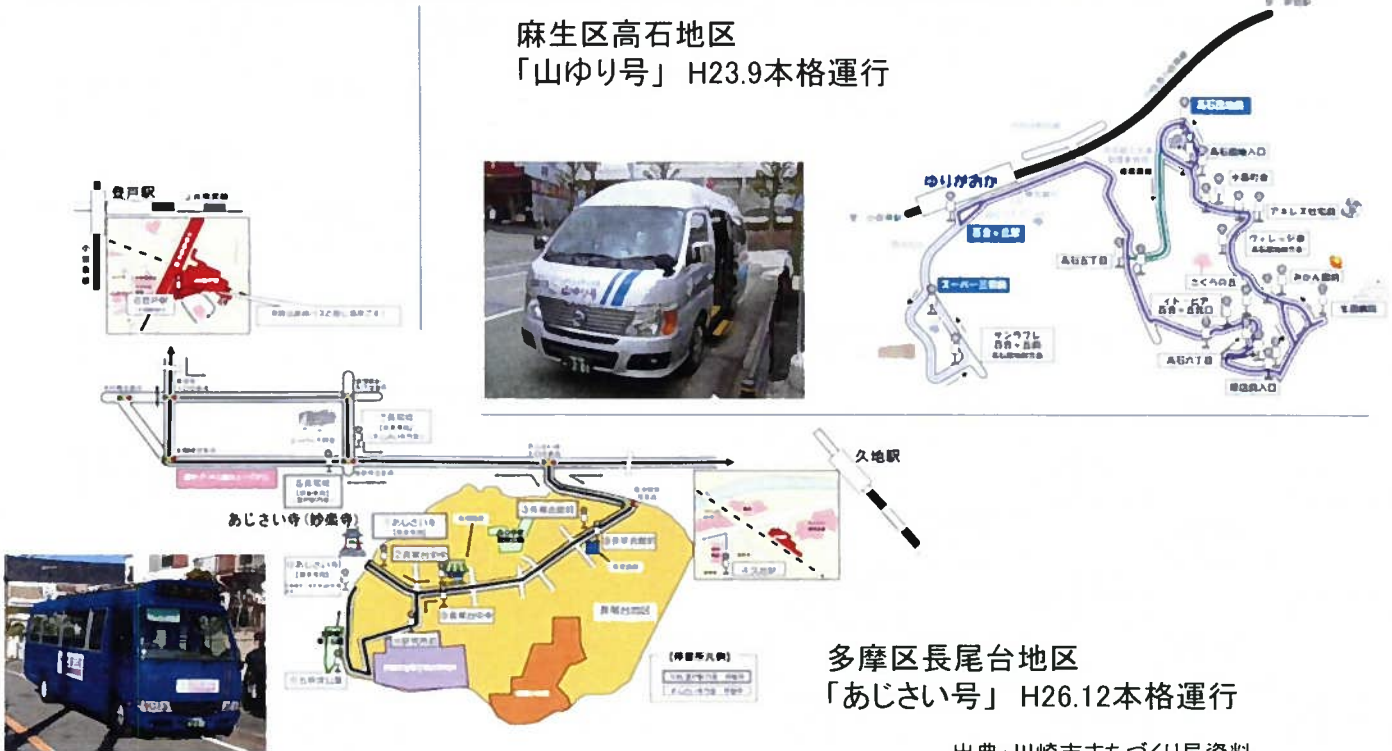
出典: 川崎市総合都市交通(H20パーソントリップ調査より作成)

(5) 魅力ある都市づくり

身近な交通(コミュニティ交通の運行状況)

路線バスの利便性向上やバス路線網の充実に向けた取組を基本に、路線バスによる対応が難しい場合は、地域の特性やニーズに応じた交通手段として、地域が主体となり、コミュニティ交通の導入が行われている。

麻生区高石地区
「山ゆり号」 H23.9本格運行



(5) 魅力ある都市づくり

景観形成への取組状況

景観法、都市景観条例、地区計画形態意匠条例の各制度を拠点形成や地域活動の状況に応じて指定している。

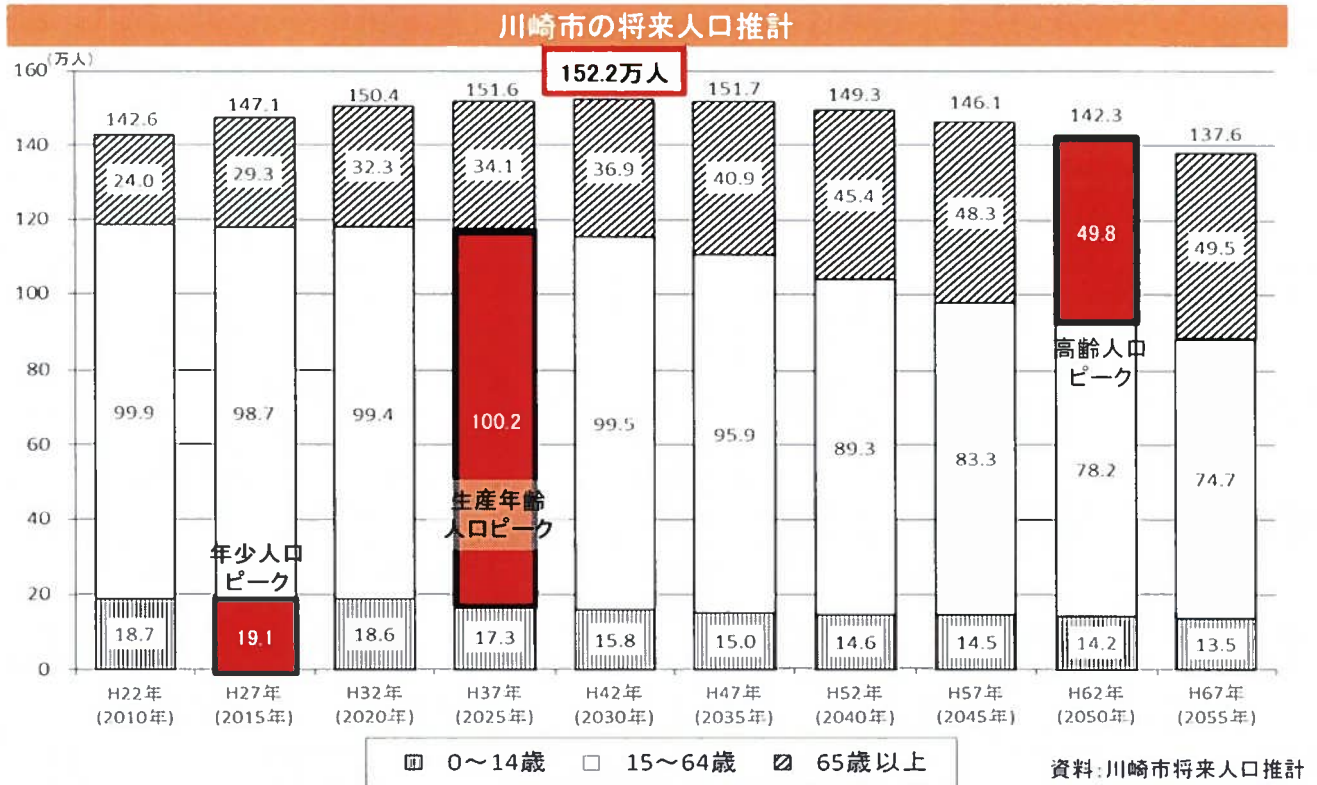
景観計画特定地区(全5地区)、都市景観形成地区(全8地区)、形態意匠条例に基づく区域(全11地区)の指定状況



(6) 人口減少を見据えた持続可能で効率的な都市づくり

将来人口推計

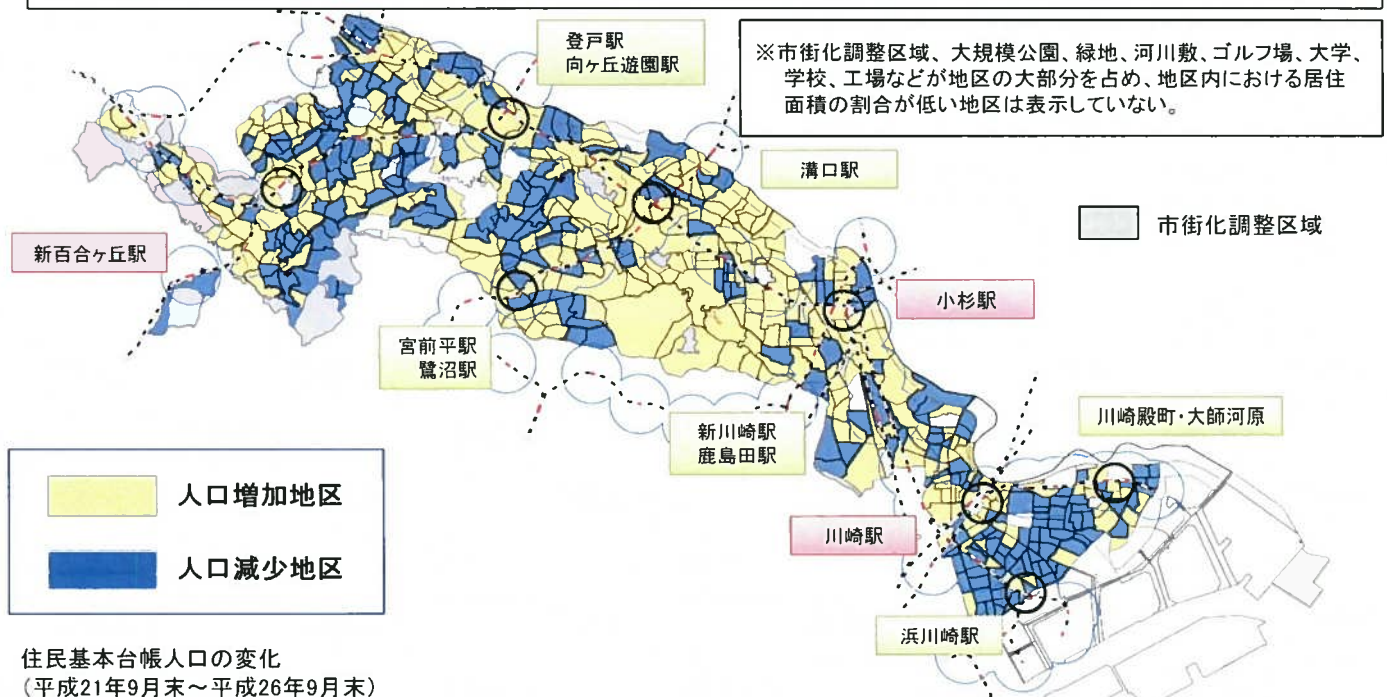
本市の人口は2030年(平成42年)まで増加するがその後減少する。



(6) 人口減少を見据えた持続可能で効率的な都市づくり

人口増加・減少地区の状況

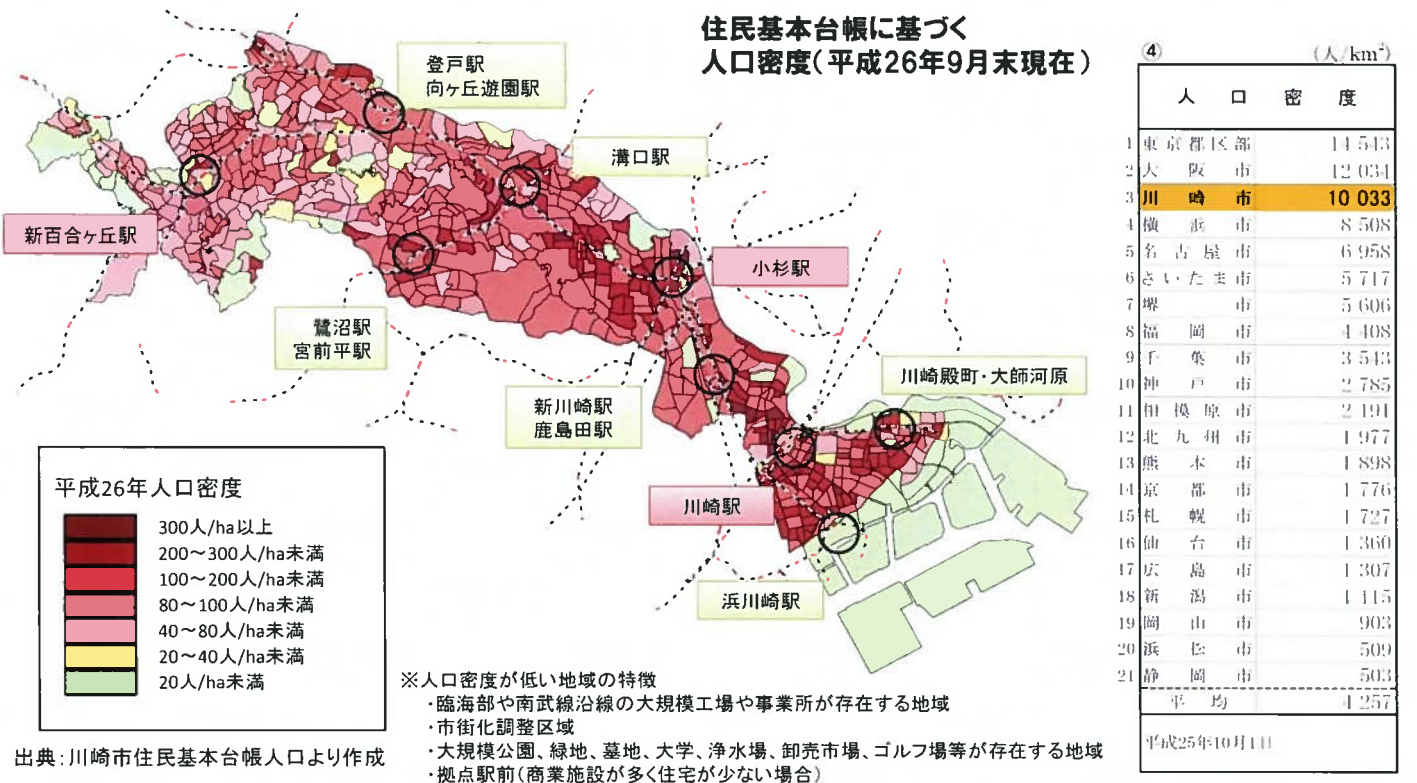
市全体の人口は増加傾向にあるが、地区(町丁目)ごとの人口動態に差が生じている。鉄道が交差するターミナル駅周辺(川崎駅、武蔵小杉駅、新百合ヶ丘駅)等を中心に人口が増加しているが、川崎区内や北部エリアでは人口が減少している地区もみられる。



(6) 人口減少を見据えた持続可能で効率的な都市づくり

人口密度の状況

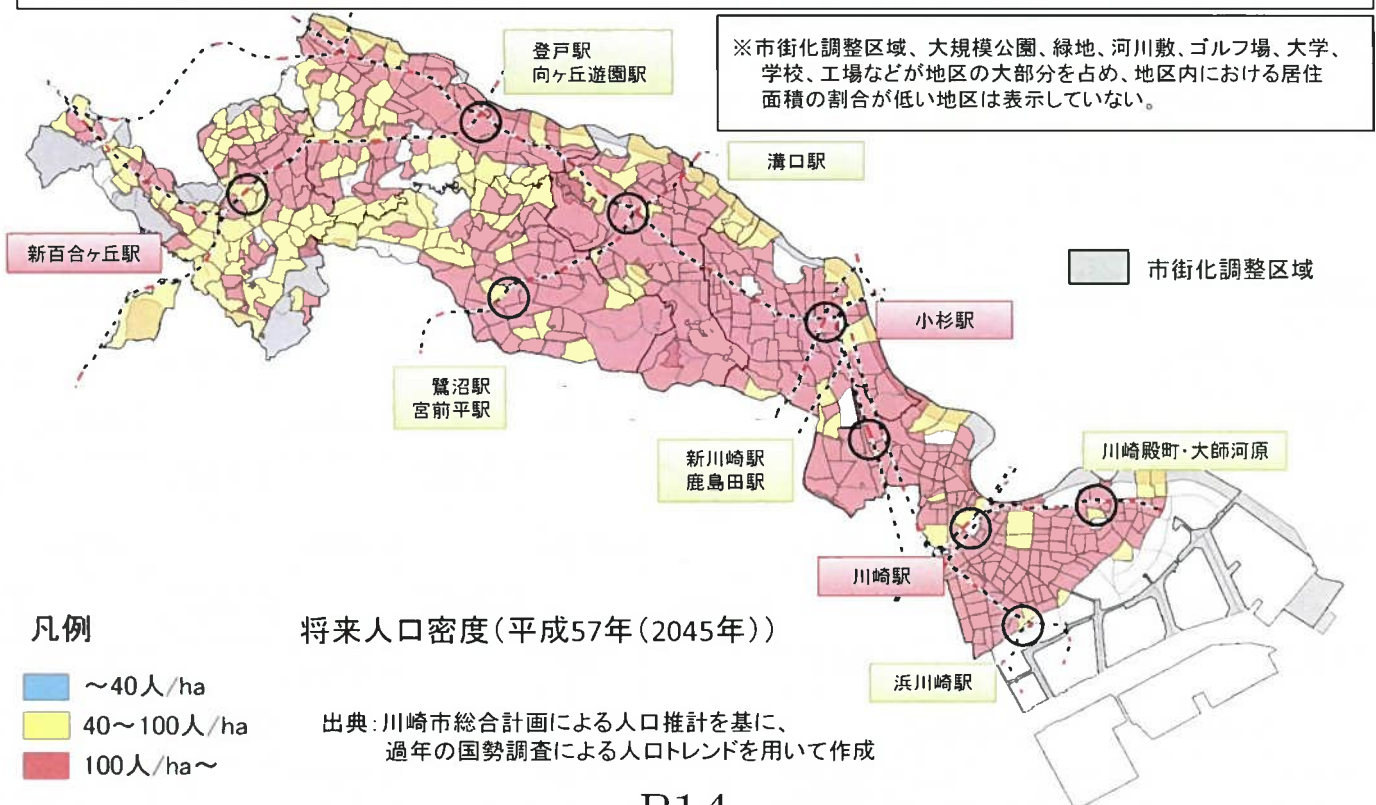
本市の人口密度は、政令市の中で大阪市に次ぎ、高い傾向を示している。



(6) 人口減少を見据えた持続可能で効率的な都市づくり

将来人口密度の予測

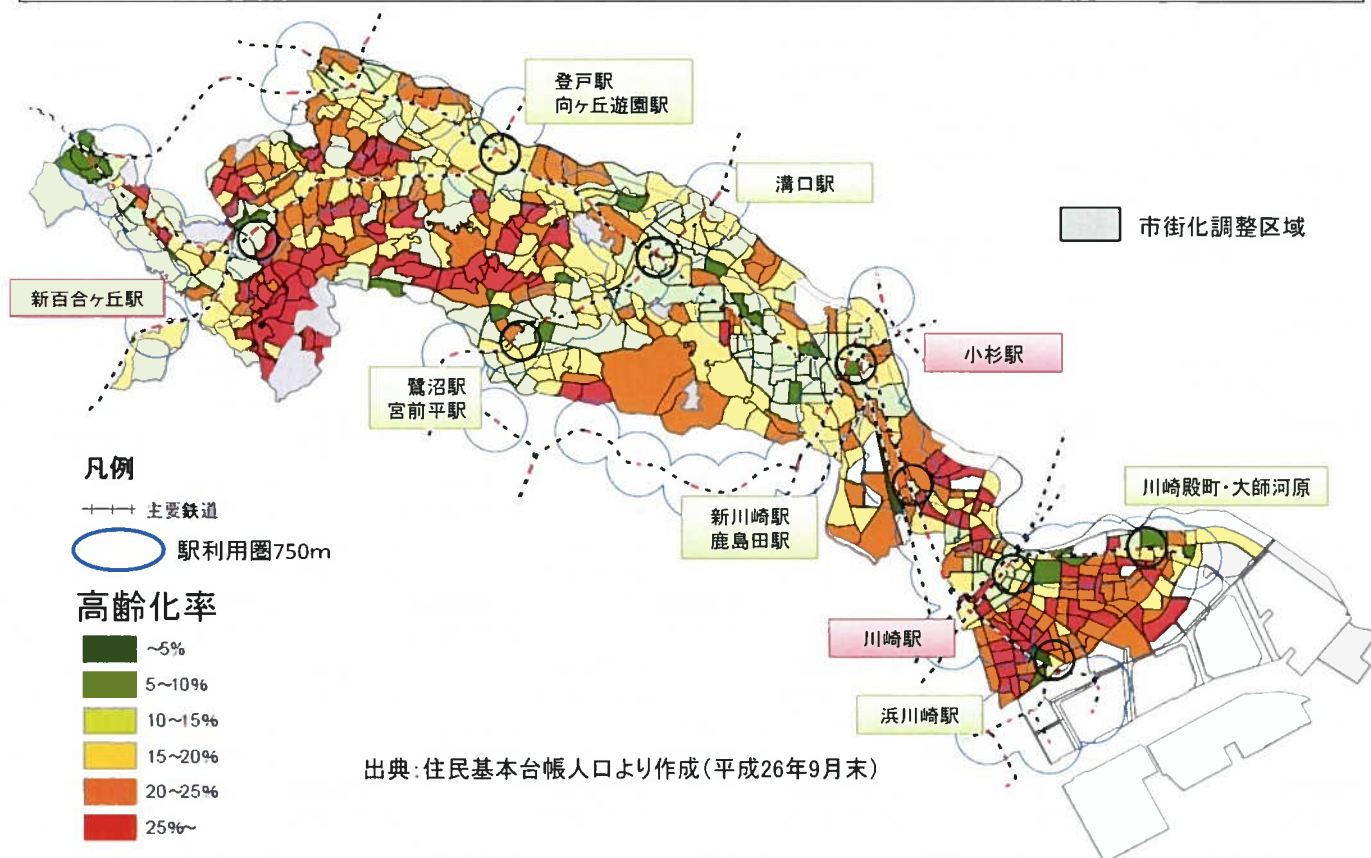
人口減少期においても、公園緑地等が多い地区を除き、40人/haを下回る地区は生じないと予測される。



(6) 人口減少を見据えた持続可能で効率的な都市づくり

高齢化の状況

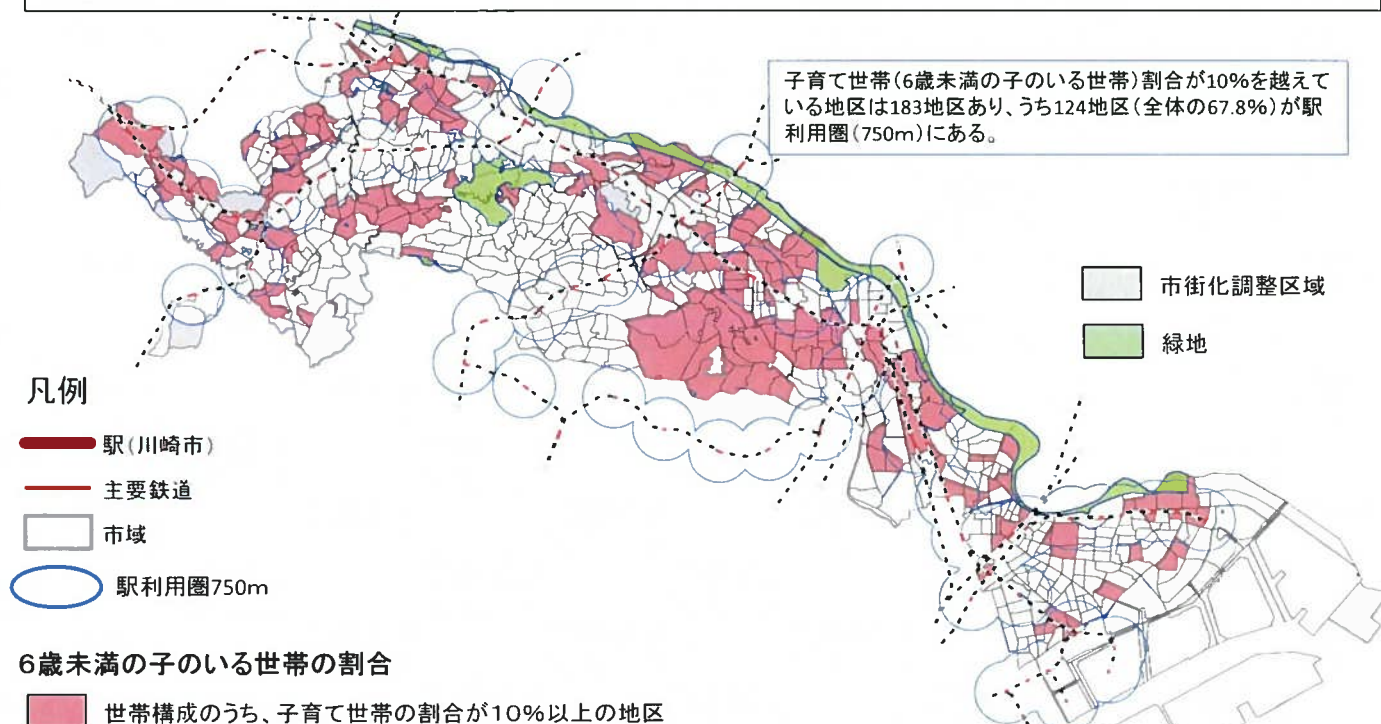
鉄道沿線から離れた地区は、高齢化の傾向が高い。



(6) 人口減少を見据えた持続可能で効率的な都市づくり

子育て世帯(6歳未満の子どもを含む世帯)の分布状況

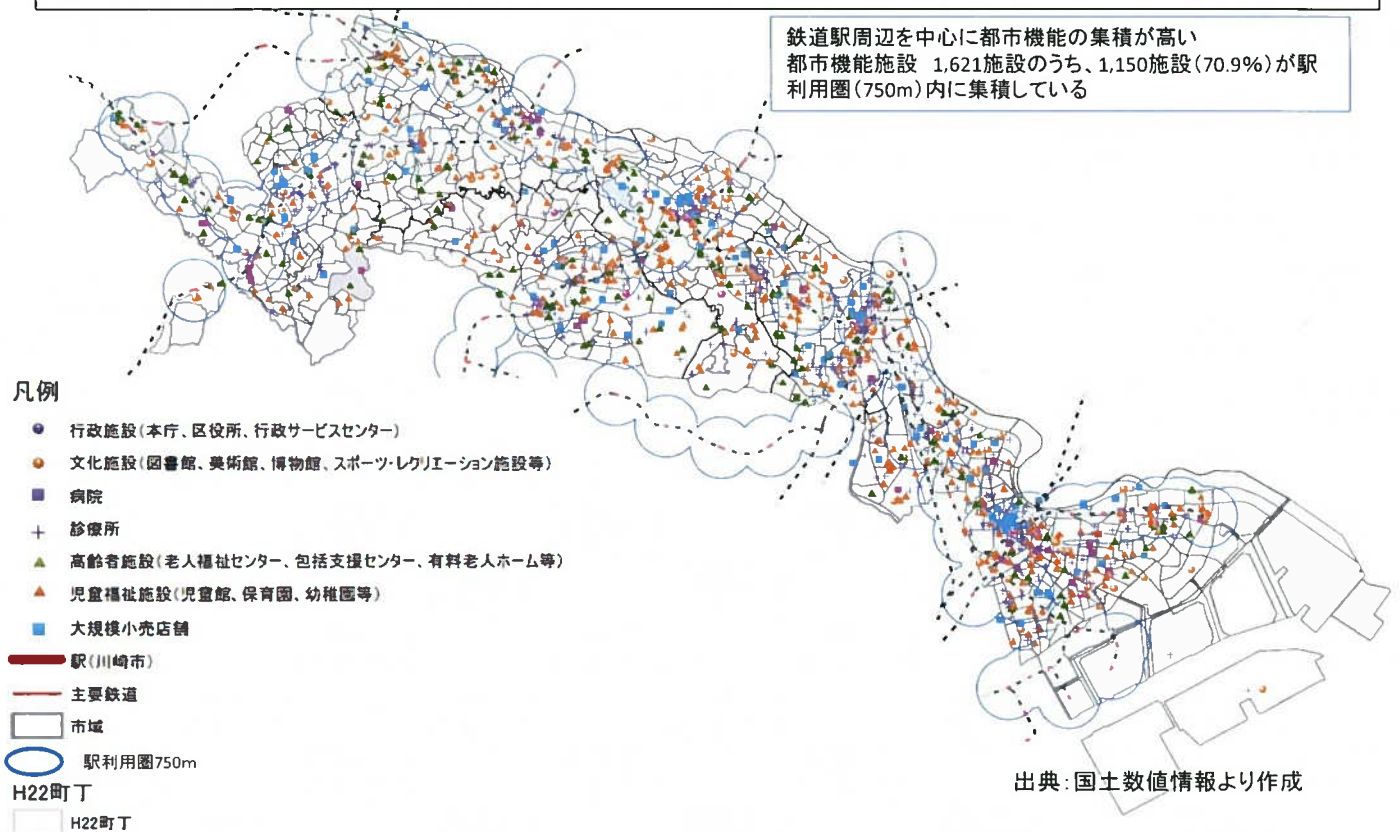
世帯構成の割合のうち、子育て世帯(6歳未満の子のいる世帯)の割合が10%を超える地区の分布状況は、主に鉄道沿線に多くみられるが、鉄道から離れた郊外部などにも分布している。



(6) 人口減少を見据えた持続可能で効率的な都市づくり

都市機能施設の分布状況

鉄道駅利用圏における都市施設の集積割合は高く、多様な都市機能に効率的にアクセスしやすくなっている。

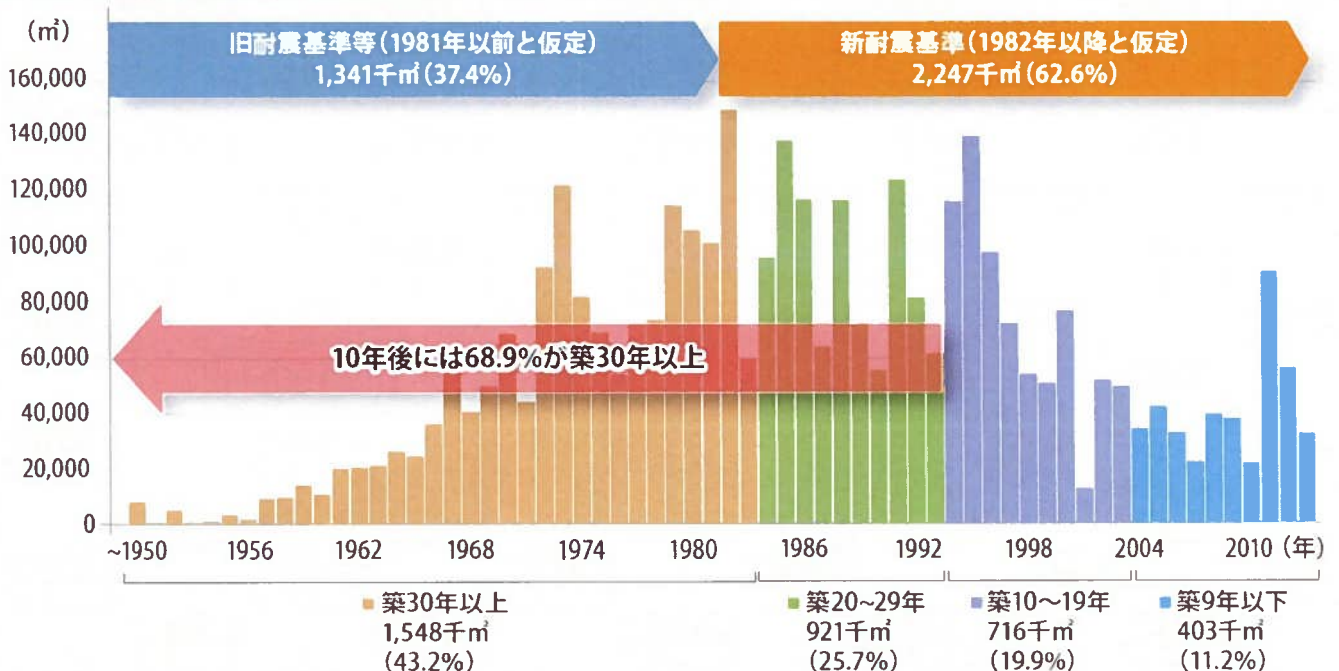


(6) 人口減少を見据えた持続可能で効率的な都市づくり

公共施設の老朽化

現状の施設をそのまま保有することを前提とした場合、10年後には本市公共建築部の約7割が築30年以上となるなど、施設老朽化に伴う将来的な財政負担の増大・集中が懸念される。

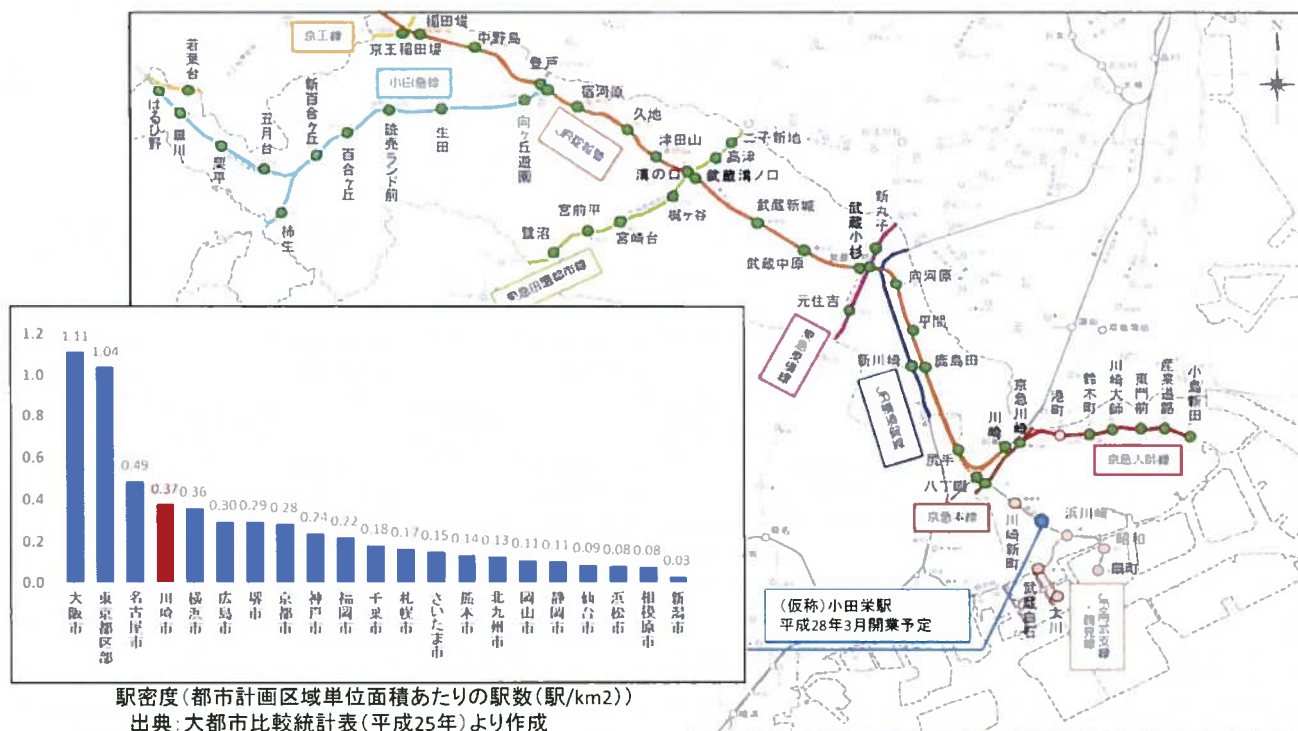
●本市公共建築物の建築年別床面積 (2013(平成25)年3月31日現在)



(6) 人口減少を見据えた持続可能で効率的な都市づくり

市内鉄道網の状況

本市には54駅の鉄道駅があり、駅密度は大都市比較で上位の0.37駅/km²であり、およそ半径900mの円内に1駅ある換算となる。

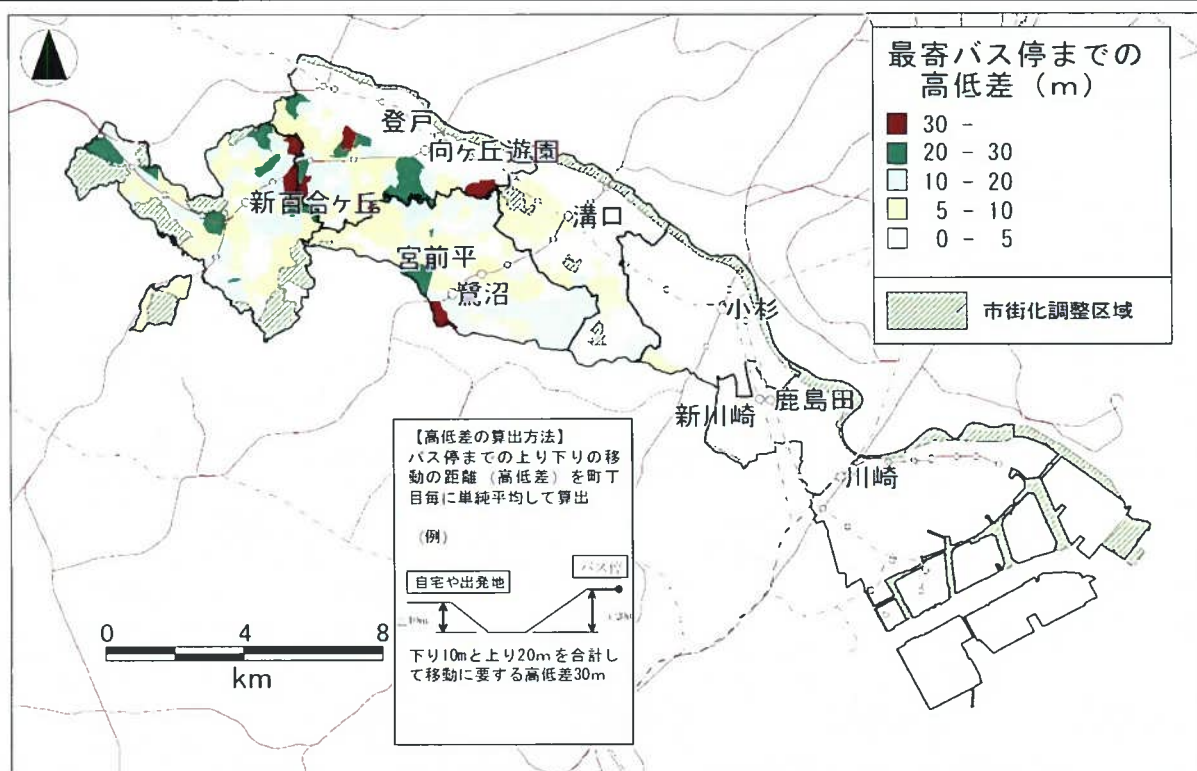


出典:川崎市総合計画有識者会議資料

(6) 人口減少を見据えた持続可能で効率的な都市づくり

バス停から高低差のある地区の状況

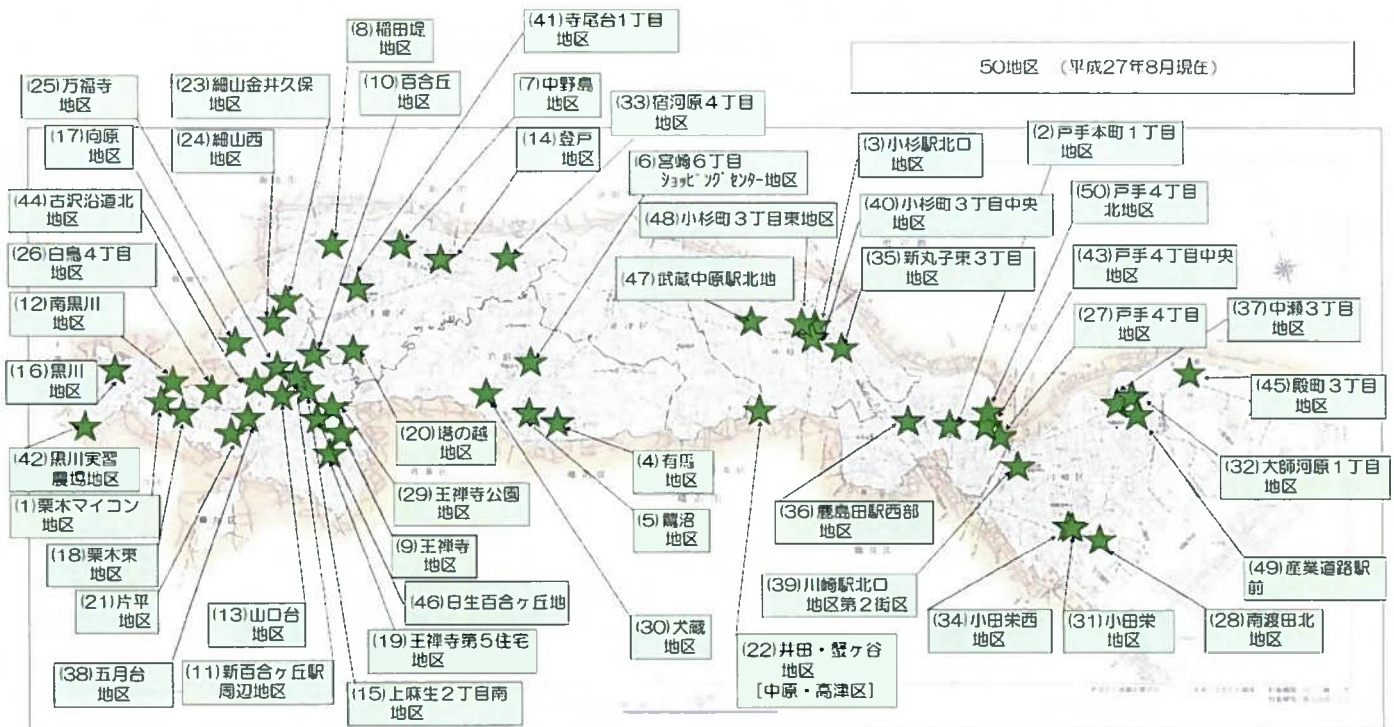
最寄りバス停までの高低差が大きい地区は、麻生区・多摩区など、市の北部地域にみられる。



(7) 市民が主体となる身近な地域づくり

地区計画の活用状況

市街地開発事業に伴う区域に加え、住民主体のまちづくりを行政計画として位置付ける地区計画区域を50地区で指定している。

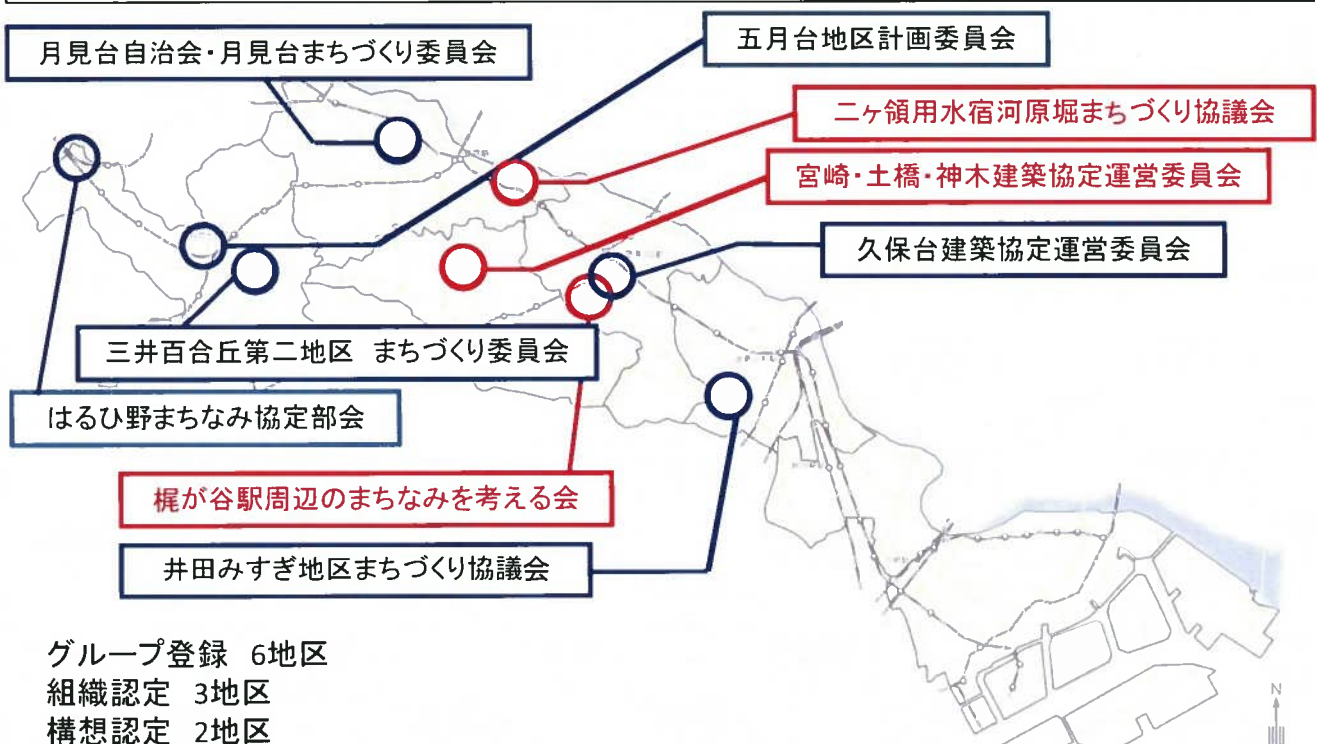


出典：川崎市まちづくり局資料

(7) 市民が主体となる身近な地域づくり

地区まちづくり育成条例の活用状況

地区まちづくり育成条例に基づき、6グループが登録、3地区を組織認定しており、2地区でまちづくり構想の認定を行っている。



2 用語の説明等

(1) 整開保、都市再開発の方針、住宅市街地の開発整備の方針、防災街区整備方針とは

「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」（略称、「整開保」）とは

- 広域的・根幹的な都市計画に関する基本方針のことです。
- 都市計画区域において、市街化区域と市街化調整区域を区分する区域区分の有無や定める際の方針、また、主要な都市計画の決定の方針や主要な施設の整備方針の策定の指針となります。

「都市再開発の方針」「住宅市街地の開発整備の方針」「防災街区整備方針」とは

○都市再開発の方針

「都市再開発法」に基づき、計画的な再開発を行うことにより都市全体の機能の回復、向上に貢献することとなる市街地で、既成市街地を中心とする市街地について、再開発の目標や土地の高度利用に関する方針などを定めるものです。

○住宅市街地の開発整備の方針

「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」に基づき、実現すべき住宅市街地のあり方、住宅の建設及び更新、良好な居住環境の確保に係る目標などを定めるものです。

○防災街区整備方針

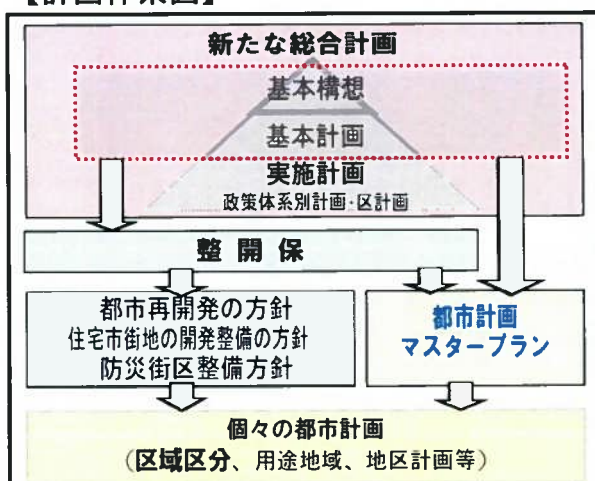
「密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律」に基づき、市街化区域内の密集市街地について、防災街区としての計画的な再開発や開発整備を図るための方針などを定めるものです。

(2) 見直しの背景と計画体系図

見直しの背景

- 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ます。（第6回の見直しは、平成21年9月に行っています）
- 整開保と区域区分の決定権限が神奈川県から本市に委譲されており、本市の実情に沿った主体的な見直しが可能となりました。
- 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す。
- 都市計画マスタープランも策定後10年を経過し、見直しを行う時期を迎えています。

【計画体系図】



「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」

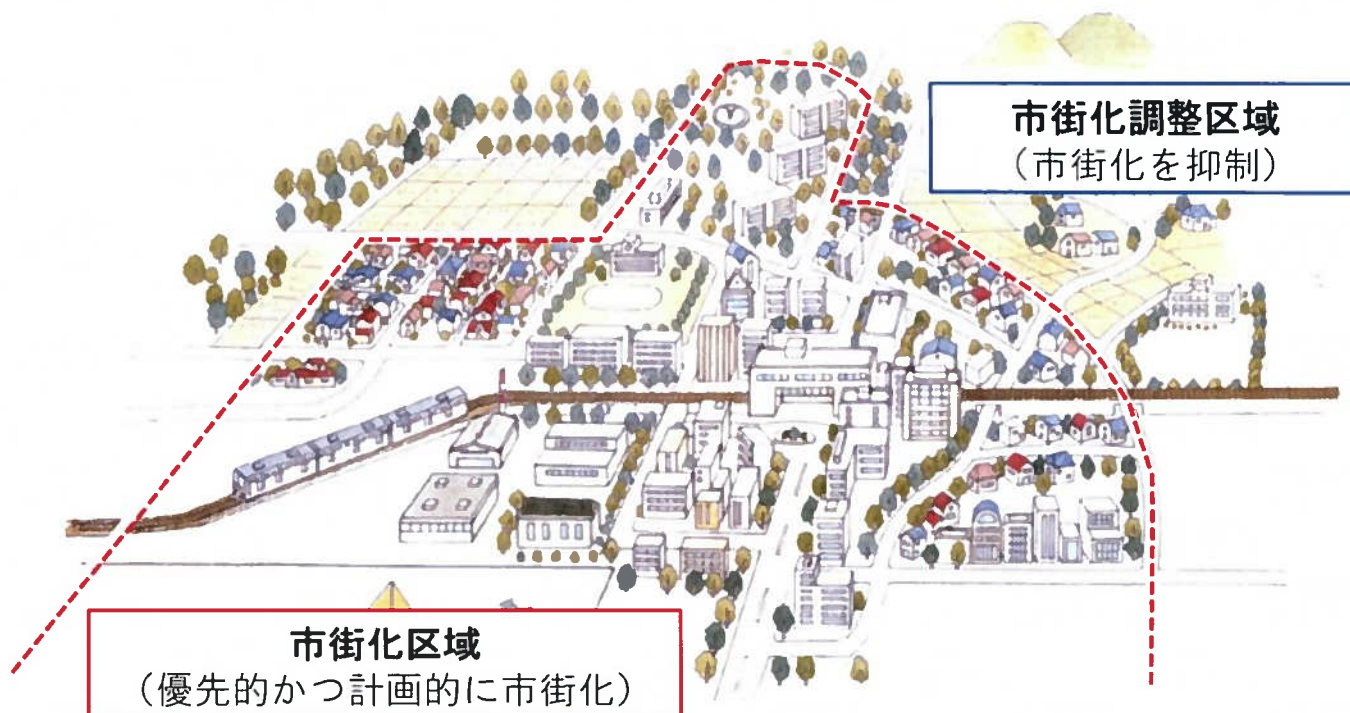
- ・広域的・根幹的な都市計画に関する基本方針です。
- ・都市再開発の方針や都市計画マスタープランなど都市計画の方針策定のための指針となります。
- ・また整開保には、区域区分の方針も定めます。

「都市計画マスタープラン」

- ・都市計画マスタープランは、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ます。
- ・都市計画マスタープランには、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ります。

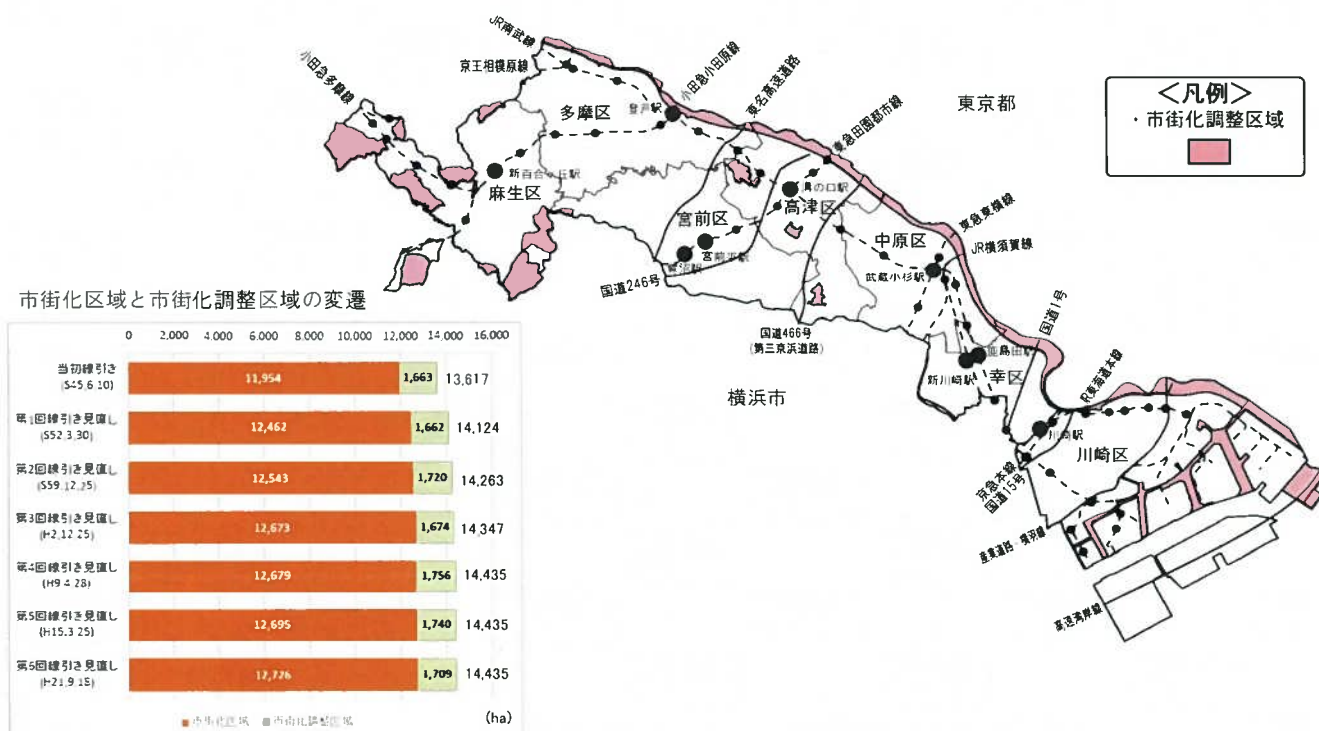
(3) 区域区分とは

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」に区分することです。



(4) 市街化区域と市街化調整区域の指定状況

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、市街化が進んでいます。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ます。



(5) 区域区分の基本的基準とは

○区域区分の見直しにおいて、市街化区域、または市街化調整区域への編入を検討する場合の基準となるものです。

○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、権限の移譲に伴い、市が区域区分を見直す際の基準を作成するものです。

○区域区分の基本的基準は「都市計画運用指針(平成12年12月28日建設省都市局長通知)」に示されている区域区分にかか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します。

(6) 保留フレーム方式とは

この制度は、増加する人口等が市街化区域内に収容できない場合、その受け皿として、市街化調整区域内に市街化区域への編入を保留する区域等を設定し、土地区画整理事業等による計画的な市街地整備が確実になった時点で随時、市街化区域に編入しようとする制度です。区域を特定する特定保留と、人口等の枠(フレーム)を示す一般保留に分けられます。

