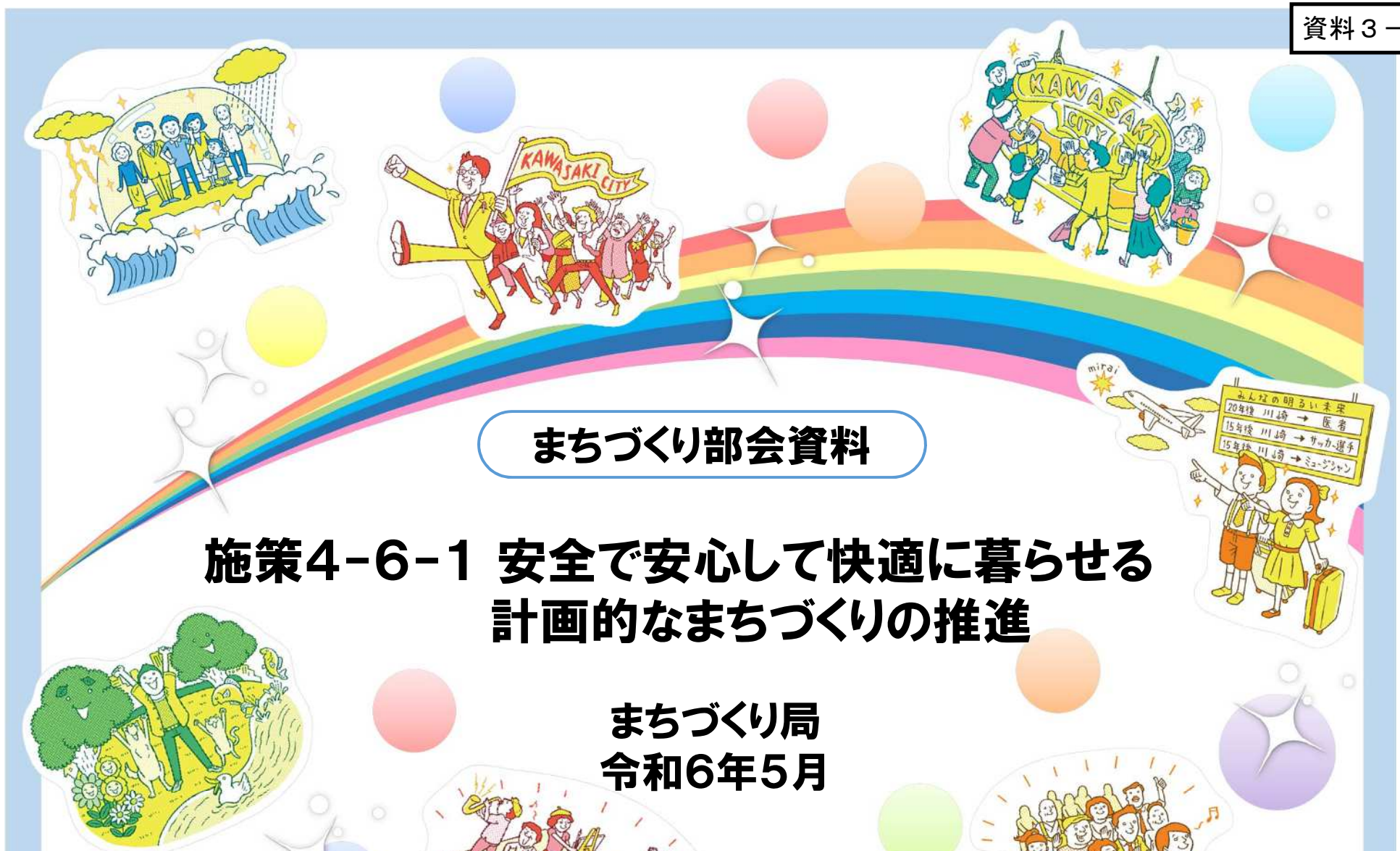




## まちづくり部会資料

### 施策4-6-1 安全で安心して快適に暮らせる 計画的なまちづくりの推進

まちづくり局  
令和6年5月

#### 資料をご覧ください 上での注意事項

掲載している数値等は、5月24日（令和6年度川崎市政策評価審査委員会第2部会の開催日）時点のものであり、今後、修正・変更になる可能性があります。

# 施策の概要

概要

背景

取組

成果

まとめ

## 基本政策（1層）

活力と魅力にあふれる力強い都市づくり

## 政策（2層）

良好な都市環境の形成を推進する

## 施策（3層）

安全で安心して暮らせる計画的なまちづくりの推進

### 直接目標

都市環境と調和した暮らしやすく魅力的な都市空間を創出する

### 主な事務事業

都市計画マスタープラン等策定・推進事業

地域地区等計画策定・推進事業

優良建築物等整備事業

建築物環境配慮推進事業

木材利用促進事業

# 実施計画に位置付けた成果指標

概要 背景 取組 成果 まとめ

## 成果指標①

### 新築される建築物のうち、環境に配慮した建築物の割合

#### 算出方法

環境に配慮した建物の棟数※／新築される建築物の棟数×100(%)  
※CASBEE届出のうちB+ランク以上の評価件数、低炭素認定件数(棟数)、長期優良住宅認定件数(棟数)、建築物省エネ法届出等のうち基準適合件数の合計

#### 指標の考え方

建築物は、都市空間を構成する基本要素であり、環境性能(省エネ性能、緑化、景観、耐震性、バリアフリー等)に優れた建築物が増加することで、地域の暮らしやすく魅力的な都市空間の形成にも寄与するものと考えられることから、新築建築物に対する環境に配慮した建築物の割合の変化等を見ることで、都市環境と調和した暮らしやすく魅力的な都市空間創出の取組の成果を測ることができる。

#### 指標の目標値

第1期策定時  
17%(H26)

第1期目標  
19%以上(H29)

第2期目標  
21%以上(R3)

第3期目標  
23%以上(R7)

#### 目標値の考え方

計画策定時において、CASBEEを導入している政令指定都市の平均値を下回っている状況にあるため、段階的にCASBEEを導入している政令指定都市の平均値と同水準まで向上させていくことをめざす。

## 成果指標②

### 市街地開発事業等の制度を活用した取組の累積件数

#### 算出方法

H22(2010)以降の土地区画整理事業(施行認可等)、市街地再開発事業(組合設立認可等)、優良建築物等整備事業(事業採択)、民間都市再生事業計画(国土交通大臣認定)の累積件数

#### 指標の考え方

市街地開発に関する各種取組を、地域の実情に応じた的確に誘導することが、魅力的な都市空間の創出に寄与することから、市街地開発事業等の制度を活用した取組の累積件数を指標として設定する。

#### 指標の目標値

第1期策定時  
累計6件(H26)

第1期目標  
累計7件以上(H29)

第2期目標  
累計9件以上(R3)

第3期目標  
累計13件以上(R7)

#### 目標値の考え方

県下で比較すると、本市は諸制度による事業の取組件数が多く、魅力的な都市空間の創出が着実に進行している。計画策定時における過去5年間の取組件数を踏まえつつ、社会経済状況に大きく左右される民間事業であることも考慮し、1件/2年の件数を目標とする。

【第3期実施計画策定時】

※R3(2021)に第3期の目標値を達成したため、目標値を変更(・第3期:11→13件)



# 安全で安心して快適に暮らせる計画的なまちづくり

概要 背景 取組 成果 まとめ

- 少子高齢化や人口減少等の社会環境の変化や激甚化・頻発化する自然災害を踏まえ、安全性や利便性の向上などに関する多岐にわたる市民ニーズや地域課題に的確に対応したまちづくりが求められています。
- 引き続き、既成市街地における良好な住環境の形成に向けた市民との協働による地区計画の策定や、土地地区画整理事業や再開発事業等の手法による民間事業支援など、計画的なまちづくりを推進する必要があります。
- 脱炭素社会の実現に向け、環境に配慮した建築物の普及や国産木材の利用促進を図る必要があります。

## 少子高齢化や人口減少の更なる進展



## 自然災害の激甚化・頻発化



社会環境の変化

## 目指す都市像



都市構造のイメージ図  
(都市計画マスタープラン)

# 都市計画マスタープラン等の策定・推進

概要

背景

取組

成果

まとめ

- 「都市計画マスタープラン」に基づく計画的なまちづくりを推進
- あわせて、少子高齢化の更なる進展や激甚化・頻発化する自然災害に備え、持続可能なまちづくりに向けて、立地適正化計画の策定に向けて検討

## 立地適正化計画で定める居住誘導区域・都市機能誘導区域のイメージ



### 居住誘導区域:

一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域

### 都市機能誘導区域:

医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供が図られるよう定める区域

### 防災指針:

居住誘導区域・都市機能誘導区域における災害リスクをできる限り回避あるいは低減させるために必要な防災・減災対策



# 市街地開発事業等の制度活用による計画的なまちづくりの推進

概要 背景 取組 成果 まとめ

- 都市計画マスタープランの内容などを踏まえながら、各地域の実情や課題に応じた土地利用を計画的に進めるため、地区計画を定めるとともに、都市再開発法に基づく市街地再開発事業や土地区画整理法に基づく土地区画整理事業、国の補助制度である優良建築物等整備事業などの手法を活用し、民間開発事業を支援しています。

## 活用している制度手法・令和3年度までの主な実績

### 【市街地再開発事業】(事業認可)

【H26】 小杉町3丁目東地区

### 【優良建築物等整備事業】(事業採択)

【R2】 向ヶ丘遊園駅北地区

【R1】 川崎駅北口地区第2街区10番地地区

### 【土地区画整理事業】(施行認可)

【R3】 戸手4丁目北地区

### 【民間都市再生事業計画】(大臣認定)

【H30】 川崎西口駅開発計画  
(JR川崎タワー・ホテルメトロポリタン川崎)



|            |                                                                                                                                                      |
|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 市街地再開発事業   | 都市再開発法に基づき、都市機能の低下がみられる地域において、従前の権利(建物等の所有権など)が建替え後の建物等の権利に置き換えられる権利変換の手続きによって、土地の合理的かつ健全な高度利用、建築物の不燃化、公共施設の整備等を行い、居住環境の整備や都市機能の更新を図る事業(指定都市は原則市長認可) |
| 土地区画整理事業   | 土地区画整理法に基づき、道路、公園等の公共施設を整備・改善し、土地の区画を整え宅地の利用の増進を図る事業(指定都市は原則市長認可)であり、公共施設が不十分な区域では、地権者からその権利に応じて少しずつ土地を提供してもらい、この土地を道路・公園などの公共用地が増える分に充てることも可能な事業    |
| 優良建築物等整備事業 | 市街地の環境の整備改善、良好な市街地住宅の供給等に資するため、土地の利用の共同化、高度化等に寄与する優良建築物等の整備を促すため、国及び地方公共団体が、施行者に対して補助金を交付する補助制度(本市は補助率1/3)                                           |
| 民間都市再生事業計画 | 都市再生特別措置法に基づき、都市再生緊急整備地域内で施行される都市開発事業で、区域面積や用途など一定の基準に適合すると国土交通大臣が認定するものについて、用地取得や建物整備等に係る税制の特例等が活用可能                                                |

# 脱炭素社会の実現に向けた環境に配慮した建築物の普及

概要 背景 取組 成果 まとめ

- 脱炭素社会の実現に向け、環境に配慮した建築物の普及を促進していくため、建築物環境配慮制度(CASBEE川崎)や低炭素建築物認定制度、長期優良住宅認定制度、建築物省エネ法届出等の普及・啓発の取組が求められています。

## 建築物環境配慮制度(CASBEE川崎)

川崎市建築物環境配慮制度(CASBEE川崎)は「川崎市公害防止等生活環境の保全に関する条例」に基づき、2,000㎡以上の建築物の建築主に届出義務があり、環境配慮の取組を促し、その概要を公表する制度です。6つの評価項目を各基準に従って点数化し、ランクC,B-,B+,A,Sの5段階で建築物の総合環境性能を評価します。

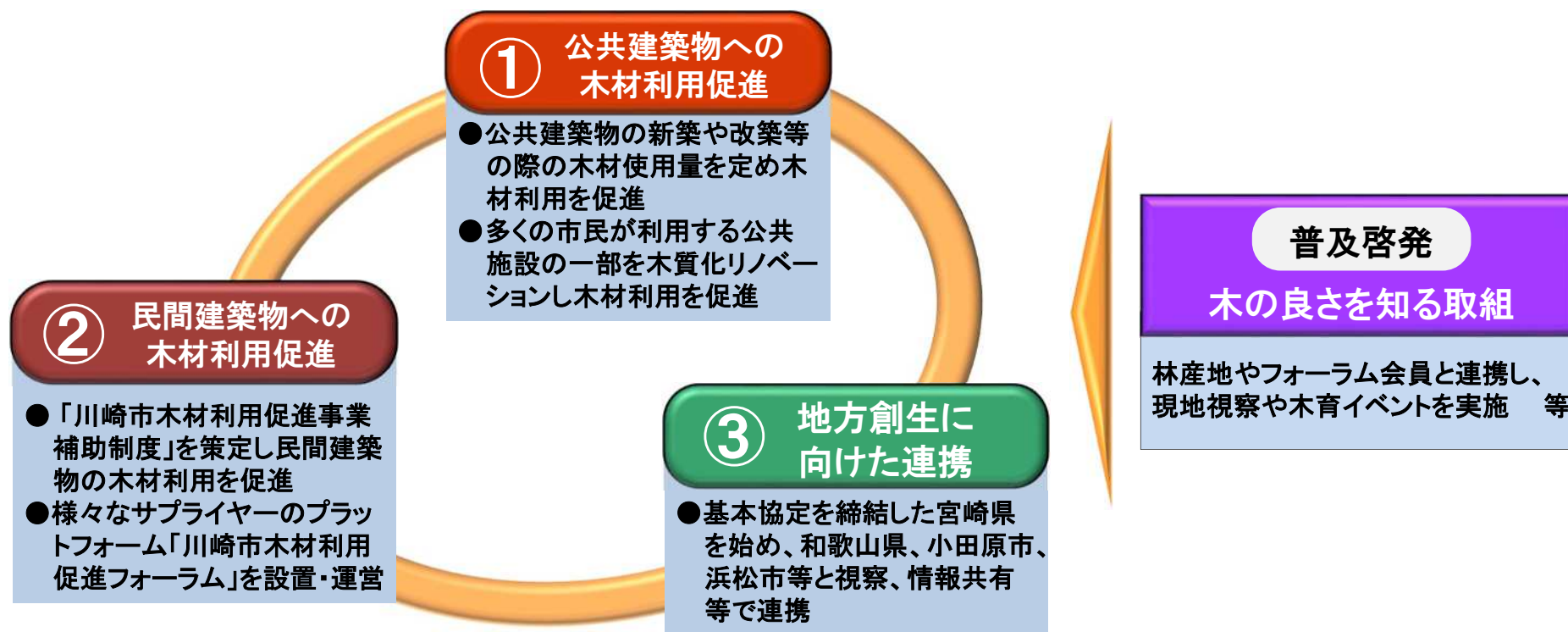


|            |                                                                                                                                                                                                                               |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 低炭素建築物認定制度 | 「 <u>都市の低炭素化の促進に関する法律</u> 」に基づき、低炭素建築物新築等計画を作成し、基準に適合することで、 <b>認定を受けることができます</b> 。省エネ性能に優れた建築物が増えることで、建築物における生活や活動に伴って発生する二酸化炭素を抑制するための措置が講じられている建築物の普及を図り、脱炭素化を促進します。 <b>認定を受けた建築物については、床面積算入の特例や税制・融資の優遇措置の対象となります。</b>     |
| 長期優良住宅認定制度 | 「 <u>長期優良住宅の普及の促進に関する法律</u> に基づき」、長期優良住宅の建築及び維持保全の計画を作成し、基準に適合することで、 <b>認定を受けることができます</b> 。長期優良住宅認定制度の普及促進により、長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた質の高い優良な住宅が増えることで、住生活の向上及び環境への負荷の低減につながります。 <b>認定を受けた建築物については、税制・融資の優遇措置の対象となります。</b> |
| 建築物省エネ法届出  | 「 <u>建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律(省エネ法)</u> 」に基づき、建築主は、床面積が300㎡以上の建築物(住宅)の新築・増改築を行う場合、省エネ計画を工事着手の21日前(民間審査機関による評価書を提出した場合は3日前)までに提出することが <b>義務付けられ</b> 、同規模の非住宅は省エネ法の適合性判定を受けることが <b>義務付けられています</b> 。                               |

# 脱炭素社会の実現に向けた木材利用の促進

概要 背景 取組 成果 まとめ

- 木材は、長期間に渡って炭素を貯蔵できる再生可能な資源であり、エネルギー源として燃焼しても大気中の二酸化炭素濃度に影響を与えないなどの特性を有しています。
- 典型的な木材消費地である本市において、脱炭素社会の実現に向け、「川崎市建築物等における木材の利用促進に関する方針」を定め「①公共建築物への木材利用促進」、「②民間建築物への木材利用促進」、「③地方創生に向けた連携」だけでなく「普及啓発」などにより、木材の利用促進等を図っています。

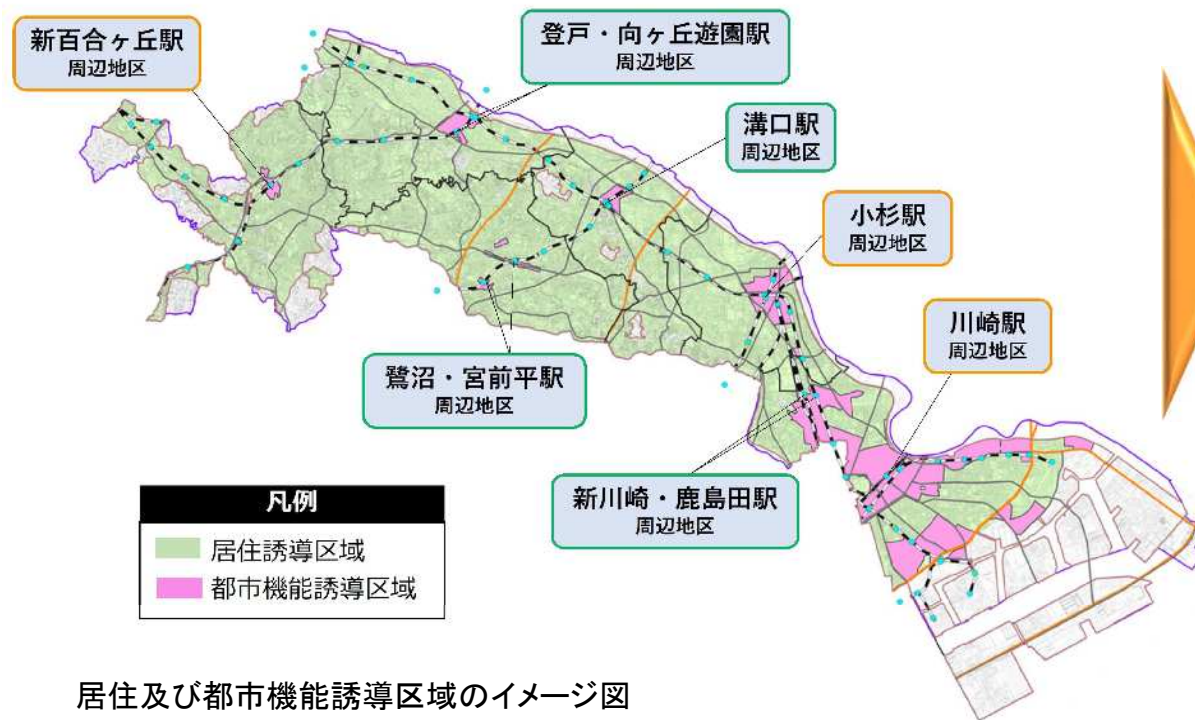




# 都市計画マスタープラン等の策定・推進

概要 背景 取組 成果 まとめ

- 建築や開発事業者等に対して、「都市計画マスタープラン」に基づく計画的なまちづくりの推進・誘導を実施しています。
- 自然災害の激甚化・頻発化や少子高齢化の進展を踏まえ、令和4年度から都市機能等の立地適正化に向けた本格的な調査・検討を開始し、令和5年11月に「立地適正化計画の策定に向けた中間とりまとめ」を策定・公表するとともに、市民説明会(全6回)を開催しました。



居住及び都市機能誘導区域のイメージ図

## 居住誘導区域:

市の全域に居住していることや、今後20年間で人口等が大きく減少しないことから、市域の大部分を区域に設定

## 都市機能誘導区域:

広域拠点・地域生活拠点や、今後の再開発の状況を見据え区域に設定

## 【これまでの経過と今後の予定】

令和4年度:立地適正化計画策定に向けた本格的な調査・検討に着手  
令和5年度:誘導の考え方のとりまとめ  
令和6年度:計画策定  
令和7年度:計画に基づく取組推進

# 市街地開発事業等の制度活用による計画的なまちづくりの推進

概要 背景 取組 成果 まとめ

- 本計画期間内においては、令和4年度に、優良建築物等整備事業として京急川崎駅周辺25番地地区における取組を事業採択しました。
- 同事業が行われる京急川崎駅周辺は、「都市再開発の方針」の1号市街地区域に位置し、首都圏の広域的な役割を担う地区として、商業業務機能等の集積、更なる回遊性の向上や都市における交流を支えるため、民間開発等を適切に誘導し、商業・業務・文化施設等を中心とした都市機能の強化を図ることとしています。
- 同事業では、アリーナや宿泊施設、商業施設等を含む複合施設に加え、隣接区域で計画されている第1種市街地再開発事業との連携による歩行者デッキの整備なども行うもので、本市が目指す当該地区の都市機能強化に寄与するものです。

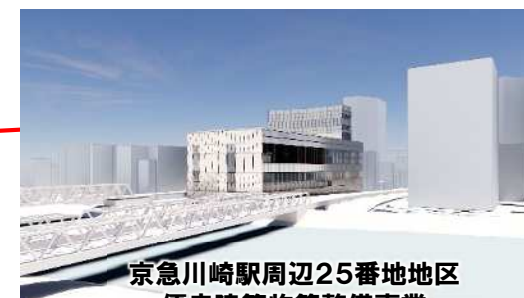
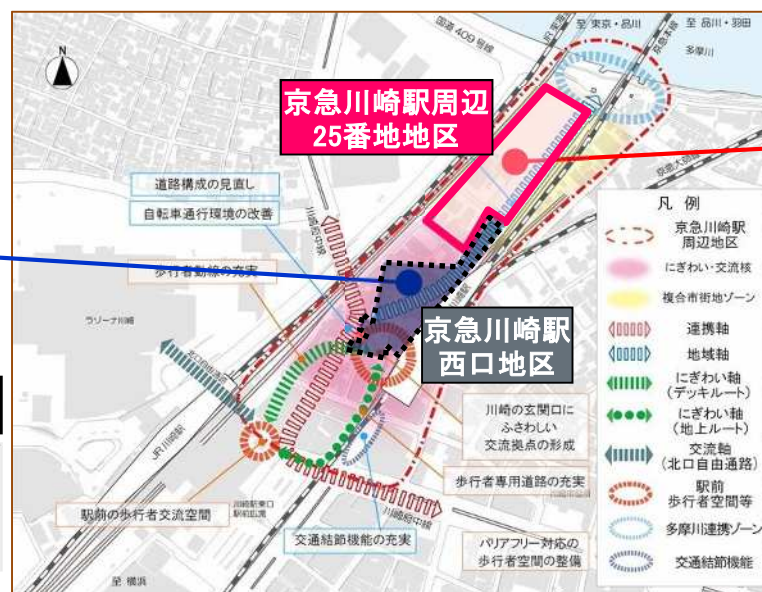


京急川崎駅西口地区  
第1種市街地再開発事業  
(俯瞰パース)

## 計画の概要

※認可前のため予定

施行者：(仮称)京急川崎駅西口地区  
市街地再開発組合  
整備内容：商業、業務



京急川崎駅周辺25番地地区  
優良建築物等整備事業  
(イメージパース)

## 計画の概要

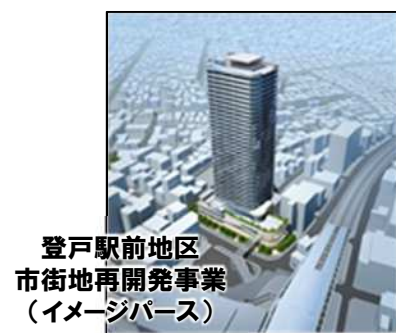
施行者：(株)DeNA、京浜急行電鉄(株)  
整備内容：アリーナ、商業、ホテル等



# 市街地開発事業等の制度活用による計画的なまちづくりの推進

概要 背景 取組 成果 まとめ

- また、本計画期間内には、戸手4丁目北地区における優良建築物等整備事業の工事着手に向けて、関連する国の高規格堤防事業等との事業調整を行ったほか、市街地再開発事業が予定されている「京急川崎駅西口地区」「鷺沼駅前地区」「登戸駅前地区」について、関係者との調整等にも取り組みました。



※イメージパースは令和5年度末時点のものです



# 脱炭素社会の実現に向けた環境に配慮した建築物の普及

概要 背景 取組 成果 まとめ

- 設計者向けの説明会・講習会での制度の説明や、金融機関への提携ローンの打診など、CASBEE川崎の普及啓発に取り組んでいます。その他、環境に配慮した建築物の普及促進に向け、低炭素認定制度・長期優良住宅認定制度・建築物省エネ法届出等のパンフレットの配架や、ホームページ等による普及促進に取り組んでいます。

## 普及・啓発活動

|                    | R4 | R5 |
|--------------------|----|----|
| すまいまちづくり講習会にて資料配布  | 2回 | 2回 |
| 設計者向け説明・資料配布(1回/年) | 1回 | 1回 |
| 金融機関への打診           | 3回 | 2回 |

## CASBEE川崎の評価結果と連携した金利優遇などの紹介

金融機関に提携ローンの打診などを行い、制度の趣旨に賛同していただいている4つの金融機関にて、川崎市建築物環境配慮制度と連携した金融商品の取扱いをしていただいております。

- ・ セレサ川崎農業協同組合(JAセレサ川崎)
- ・ 三井住友信託銀行
- ・ 横浜銀行
- ・ 横浜信用金庫 ※50音順

## 建築物環境計画書届出件数に占める B+ランク以上の割合

R4年度 65% R5年度 62%(見込)

■川崎市役所本庁舎  
(CASBEE川崎 Sランクの例) ※H30年度届出



# 脱炭素社会の実現に向けた木材利用の促進

概要 背景 取組 成果 まとめ

- 「川崎市建築物等における木材の利用促進に関する方針」において公共・民間建築物の木材利用促進を図っており、公共建築物については新築や改築等の際の木材使用量を定めています。
- 多くの市民が利用する公共施設の一部において、内装や家具等の木質化リノベーションを実施することにより、市民が木に触れる機会を創出しています。
- 「川崎市木材利用促進事業補助制度」により、民間建築物の木材利用促進を図っています。
- 日本の森の現状や、木を伐って使うことが森にとって必要であることを、五感を通して伝える「優しい木のひろば」、主に未就学児を対象に木のおもちゃで遊べる「やさちいきのひろば」等の木育イベントを通じて、普及啓発を図っています。



## 【川崎市立新作小学校】

- ・令和6年3月竣工
- ・校舎増築に併せて木材利用
- ・木造、3階建て
- ・市内唯一の木造校舎

## 【武蔵溝ノ口駅南北自由通路】

- ・令和6年3月完成
- ・公共空間を木質化リノベーション
- ・JR改札正面の窓面木質化、木製ベンチの設置



Before



## 【補助活用事例】

- ・令和5年11月完成
- ・外装、内装、什器の木質化
- ・店舗、地域交流カフェ

## 【優しい木のひろば】

- ・令和5年11月実施
- ・ラゾーナ川崎プラザ



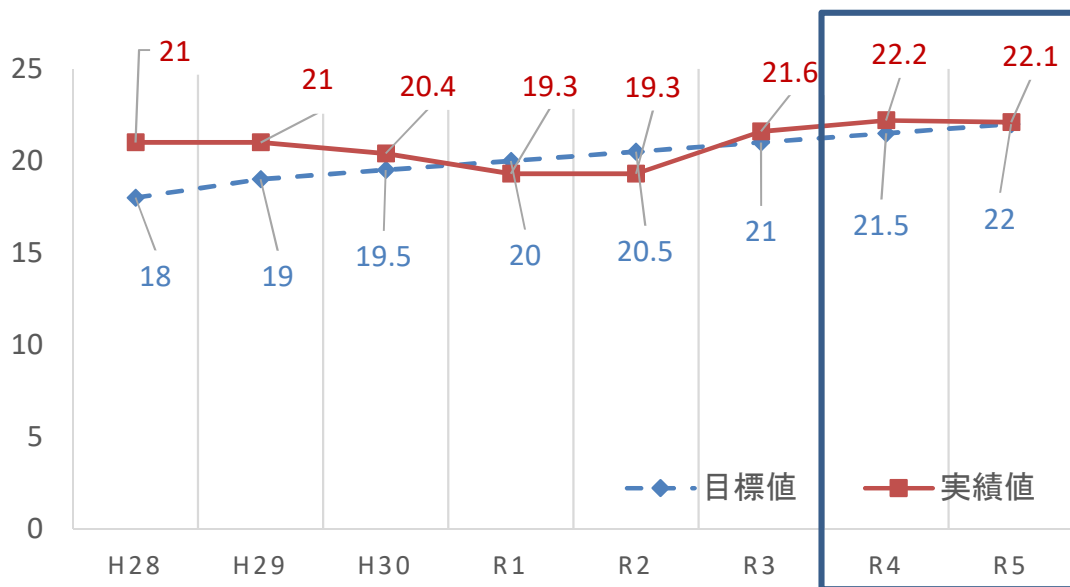
# 成果指標①の達成状況(目標達成)

概要 / 背景 / 取組 / **成果** / まとめ

## 新築される建築物のうち、環境に配慮した建築物の割合

- 新築される建築物のうち、環境に配慮した建築物の割合については、社会情勢や経済動向等の影響を受けやすく、太陽光発電設備の普及など社会的に環境に配慮する機運の高まりもあり、令和4年度及び令和5年度は目標値を超えて達成し、ほぼ目標通りに推移しております。今後は、引き続き環境に配慮した建築物の性能を確保し、更に増加させるために設計者等に対して普及啓発を行います。また、今後、建築物省エネ法の改正により、令和7年4月(施行予定)より全ての新築住宅・非住宅に省エネ基準適合が義務付けされることから、目標設定について検討していきます。

### 環境に配慮した建築物の割合



|    | 第1期<br>策定時<br>(H26) | R4    | R5    |
|----|---------------------|-------|-------|
| 目標 |                     | 21.5% | 22%   |
| 実績 | 17%                 | 22.2% | 22.1% |



# 成果指標②の達成状況(目標達成)

概要 / 背景 / 取組 / 成果 / まとめ

## 市街地開発事業等の制度を活用した取組の累積件数

- 市街地開発事業等の制度を活用した取組の累積件数の指標については、令和4年度に優良建築物等整備事業1件を事業採択するなど、目標を達成しており、計画期間内の取組には一定の成果があったと考えられます。
- 令和6年3月末時点で、市内では3地区(京急川崎駅西口地区・鷺沼駅前地区・登戸駅前地区)の市街地再開発事業について、準備組合による事業認可申請に向けた取組が進められているところであり、令和7年度時点の目標(13件)の達成に向けて、引き続き、良好な都市環境の形成に向けて、取組を継続していきます。

|    | 第1期<br>策定時<br>(H26) | R4   | R5   |
|----|---------------------|------|------|
| 目標 |                     | 12 件 | 12 件 |
| 実績 | 6 件                 | 12 件 | 12 件 |

## 計画期間における実績

### 【優良建築物等整備事業】(事業採択)

R4

- 京急川崎駅周辺25番地地区  
施 行 者: (株)DeNA、京浜急行電鉄(株)  
整備内容: アリーナ、商業、ホテル等



## (参考)事業認可等に向けた取組中の地区

### 【市街地再開発事業】(事業認可)

- 京急川崎駅西口地区
- 鷺沼駅前地区
- 登戸駅前地区



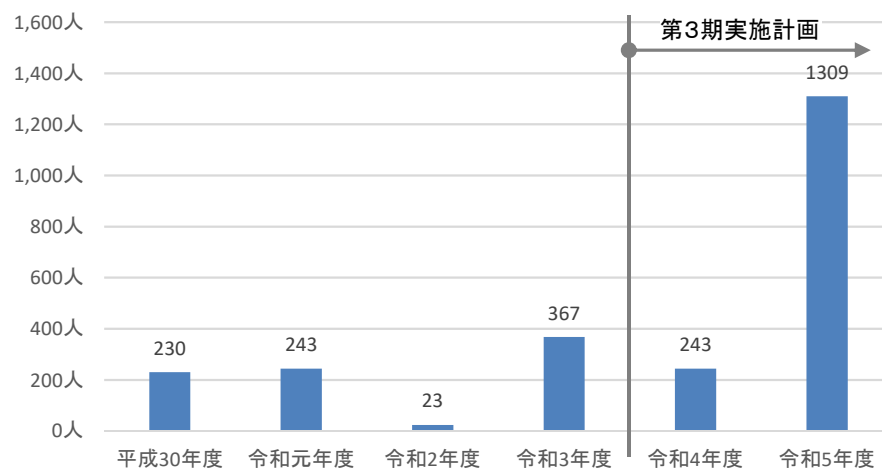
# その他成果(数値で把握できる補足指標)

概要 背景 取組 成果 まとめ

## 木育イベントの参加者数及び木材利用の必要性を知っている人の割合

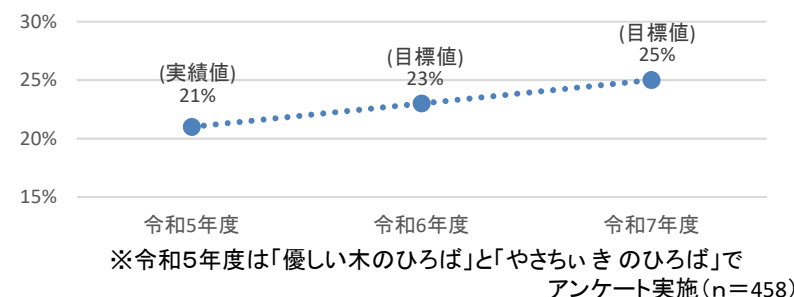
- 木材利用の必要性の普及の程度を木育イベント参加者数により把握し、木材利用の必要性を知っている人の割合をアンケートにより把握しています。
- 木育イベント参加者数の指標については、市政だよりやHPだけでなくSNSも活用するなど幅広い層への周知を行い、令和5年度は「やさちいきのひろば」を開催したことでイベント参加者が大幅に増加し目標値を達成しており、市民への普及啓発に一定の効果が得られました。
- 普及啓発の効果を測るため、木材利用(木を伐って使うこと)の必要性を知っている人の割合について、イベントの機会にアンケートを実施することで把握し、新たに補足指標として設定(※)しました。 ※指標の目標値は、令和5年度のアンケート結果を踏まえ、次年度以降の目標値を設定しています。

木育イベント等の参加者数



※参加者数が把握できないイベントについてはアンケート回収数で計上  
 ※令和2年度は新型コロナウイルス感染症拡大を受けて多数のイベントが中止となった。

木材利用の必要性を知っている人の割合



### 【やさちいきのひろば】

- ・令和6年1月開催
- ・グランツリー武蔵小杉
- ・未就学児や低学年の子供が木のおもちゃで遊べるイベント

# その他成果(定性的な成果)

概要 背景 取組 成果 まとめ

## 計画的なまちづくりに向けた取組の普及啓発

- 「立地適正化計画の策定に向けた中間とりまとめ」を令和6年11月に策定・公表するとともに、市民説明会を行うことで計画の普及啓発に寄与しました。

## 地域の実情に応じた土地利用の適切な誘導

- 市街地開発事業等の制度活用を呼び水として、さらに民間開発・投資を誘発することで、魅力的な都市空間の創出に寄与しました。

川崎駅西口大宮町地区 地区施設整備活用事業

### 『SUPERNOVA KAWASAKI(スペルノーヴァ カワサキ)』

- 「川崎駅西口大宮町地区」では、市の玄関口としてふさわしい整備を行うため、地区計画を定め、各街区の整備や都市基盤整備を進めてきました。
- 令和3年度には、大宮町のA-2街区において、民間都市再生事業計画の制度を活用(平成30年度大臣認定)したカワサキデルタ(JR川崎タワー等)が全体完成するなど概成を迎えました。
- こうした中、カワサキデルタの隣接地は、本市で緑地整備を計画していましたが、民間都市再生事業計画の制度活用による取組等により、民間事業者にとって開発や投資意欲が沸く魅力あるまちとなったことで、既成の緑地の概念に捉われない新たな緑地空間の整備を民間活用事業としての実施に繋がり、文化の発信・音楽の発信を担う交流拠点「SUPERNOVA KAWASAKI」が立地し、本市の玄関口にふさわしい賑わいと交流の創出・魅力向上に寄与しました。





# 施策の進捗状況

概要 / 背景 / 取組 / 成果 / まとめ

## 施策の進捗状況

### A 順調に推移している(目標を達成している)

#### 理由

- ① 配下の事務事業の取組のうち、建築物環境配慮推進事業については、設計者に対する説明会等の普及・啓発活動の結果、目標を達成していることから、引き続き、建築物環境配慮制度の普及に向けた手法の検討や取組を推進していきます。
- ② 配下の事務事業の取組のうち、木材利用促進事業は、木質イベントの参加者が順調に増加していることから、環境についての意識の普及啓発に成果がありました。その他の事業については、市街地開発事業等による計画的なまちづくりの推進を行うなど、ほぼ目標通り進捗することで、「都市環境と調和した暮らしやすく魅力的な都市空間を創出する」という直接目標に貢献できているものと捉えています。
- ③ 成果指標である「新築される建築物のうち、環境に配慮した建築物の割合」及び「市街地開発事業等の制度を活用した取組の累積件数」については、各制度の周知啓発を行い、目標を達成することができました。

#### 【施策の進捗状況区分】

A 順調に推移している(目標を達成してる)、B 一定の進捗がある(目標達成に向けて進捗している)

C 進捗が遅れている(目標達成が遅れる可能性がある)、D 進捗は大幅に遅れている(目標達成が難しい可能性がある)

# 施策の今後の方向性

概要 / 背景 / 取組 / 成果 / まとめ

## 今後の方向性

### I 効果的な事業構成である(現状のまま継続する)

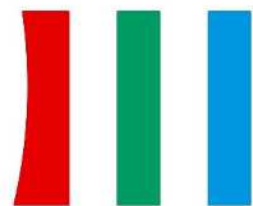
#### 理 由

- ① 建築物環境配慮推進事業については、建築環境への関心や社会的要請はより高まってきており、市民に広く制度を認知してもらう必要があることから、現在の取組を継続的に進めます。また、国産木材の利用促進については、公共及び民間建築物への木材利用や、市内企業や将来を担う子ども達への教育プログラムなど、一般市民に対し普及啓発に積極的に取り組むことで、木材利用の一層の促進に努めます。
- ② 市街地開発事業等の制度活用については、「都市再開発の方針」に沿った商業・業務・文化施設等を中心とした都市機能の強化に資する、優良建築物等整備事業の事業採択や市街地再開発事業の事業認可に向けた取組など、地域の実情に応じた土地利用の適切な誘導が図られていることから、現在の取組を継続的に進めます。

#### 【今後の方向性区分】

I 効果的な事業構成である(現状のまま継続する)、II 概ね効果的な構成である(一部見直し等の余地がある)

III あまり効果的な事業構成でない(見直し等の余地が大きい)、IV 事業構成に問題がある(抜本的な見直し等が必要である)



Colors, Future!

いろいろって、未来。

川崎市