

第4部

分野別の基本方針

I 土地利用

<現状・課題>

①川崎駅周辺地区の活性化と魅力向上

- ・川崎市の玄関口である川崎駅周辺地区は、再開発などの進捗により、中枢業務、商業などの機能が集積していますが、羽田空港の国際化に対応し、広域連携を支える交通結節点としての快適な駅前空間の整備や、商店街の振興と一体となった賑わいのあるまちづくりや駅周辺の回遊性の確保、人と環境に優しいまちづくりなどが課題となっています。
- ・富士見公園や市民利用施設が集中している富士見周辺地区は、公園の再整備や市民利用施設整備、周辺の土地利用と一体となったまちづくりが求められています。

②地域の歴史・文化の資源・資産を活かしたまちづくり

- ・川崎大師の門前町として発展してきた大師地区では、地域の歴史的・文化的資源を活かした観光・レクリエーション機能のさらなる充実などが求められています。

③身近な商店街の活性化

- ・川崎区は、徒歩圏内に、地域に密着した商店街が形成されていますが、近年、店舗数が減少しており、商店街としての集積や賑わいが課題となっています。
- ・大島地区や小田地区など、既存商店街を核とした人と人がふれあえるまちづくりが求められています。
- ・幹線道路沿いや工場跡地などに大型小売店舗の出店が進んでおり、周辺の地域環境への影響や地元商店街との連携などが求められています。

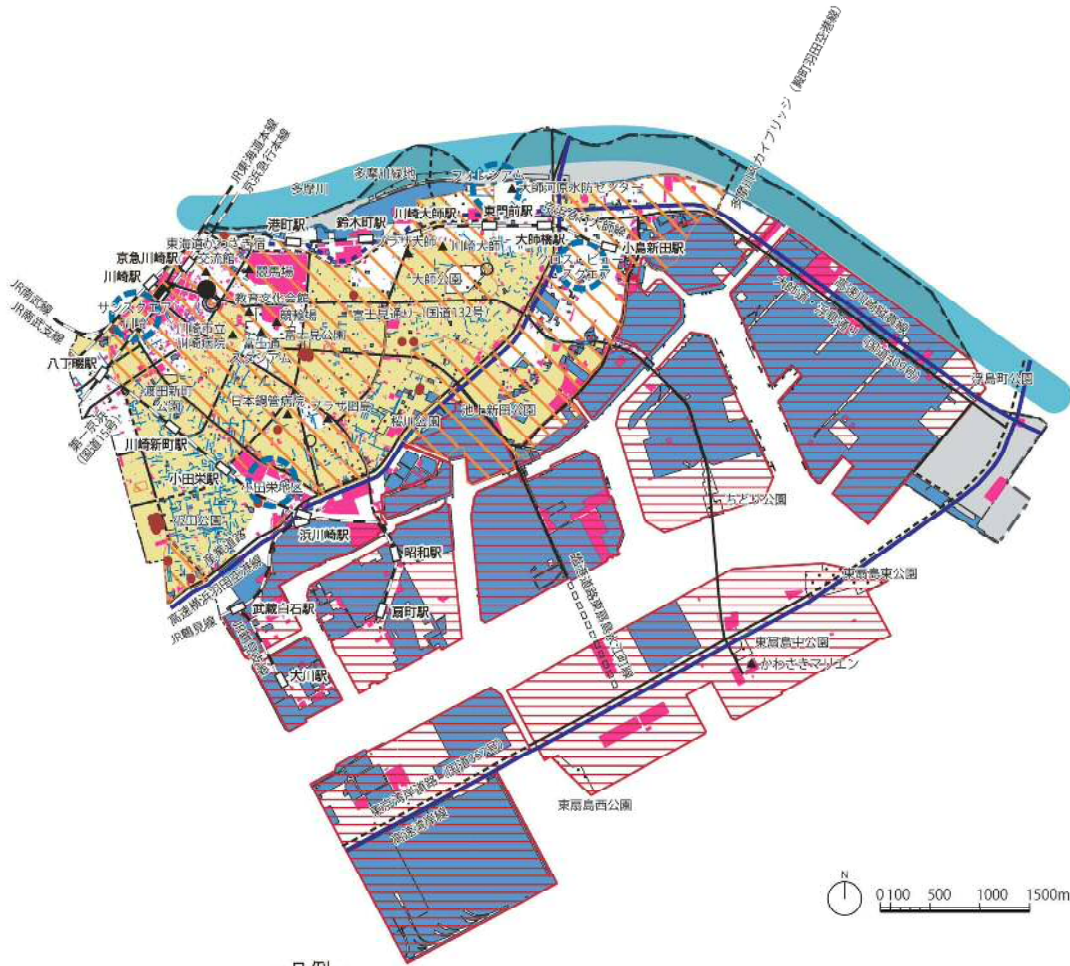
④地域特性を踏まえた住環境の改善

- ・川崎区の住宅地の多くは、震災復興土地区画整理事業などにより一定の基盤が整備されていますが、一部の地区では、狭い道路や老朽化した木造家屋の建替更新などが課題となっています。
- ・東京大師横浜線沿線の日ノ出、塩浜、四谷下町地区の一部、J R南武支線沿線の堤根、元木、鋼管通地区の一部、多摩川沿川の殿町地区の一部など、中小工場と住宅が混在している地域があり、操業環境の維持・保全と、住環境との調和が求められています。
- ・面的整備が行われていない地域では、幅員4m以下の道路が多く分布し、さらに、老朽化した木造家屋が密集している地区もあるため、これらの改善が課題となっています。
- ・外国から日本に働きにきた人や家族に対し、日本語を学ぶ場、社会制度や生活文化を紹介する場、同郷の人が交流する場などが求められています。

⑤臨海部の活性化

- ・臨海部は、重化学工業などの集積立地により、我が国の経済を牽引してきましたが、近年の産業構造の転換や経済環境の変化に伴い、低未利用地の発生や土地利用転換が進んでいます。さらに、コンビナート全体の設備の老朽化や扇島地区の高炉休止などの状況変化に対応していく必要があるとともに、既存産業の高度化や新産業立地の促進による、臨海部の産業・都市・環境の再生が課題となっています。
- ・臨海部に隣接する既成市街地は、住工混在地や密集市街地も広がっており、大規模な工場などの機能更新や土地利用転換を契機とした周辺市街地の環境改善や、海に開かれた快適な環境の整備、地域の防災性の向上に資する土地利用が求められています。
- ・川崎港は、首都圏の経済活動を支える重要な役割を果たしており、東京湾内諸港などとの広域連携や総合的な物流体系を構築し、国際競争力を強化していくことが課題となっています。

■現状図



—凡例—

- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> 工業系土地利用 土地区画整理事業等※(完了)
※土地区画整理事業、5ha以上の開発行為及び宅地造成等 商業系土地利用 主な大規模団地 市営住宅 高齢化率21%～ 幅員4m未満の道路 | <ul style="list-style-type: none"> 市役所・区役所・支所 駅 鉄道 自動車専用道路 自動車専用道路(事業・計画区間) 都市計画道路(完成・概成区間) 都市計画道路(事業・計画区間) 臨港道路(事業中) 河川 主な公園・緑地等 臨港地区 市街化調整区域 主な施設 |
|--|---|

平成31(2019)年3月現在

1 広域拠点として、川崎駅周辺地区の活性化と魅力の向上をめざします

(1) 川崎駅周辺地区

①広域拠点としての川崎駅周辺地区

- ・「広域拠点」である川崎駅周辺地区では、本市の玄関口として、民間活力を活かしながら中核業務機能や広域的な商業・宿泊機能、文化・交流、行政などの高次な都市機能の集積を図るとともに、国際化に対応したまちづくりや、良質な都市型住宅の適切な誘導などによる計画的な複合的土地利用を図り、多様な賑わいや交流が生み出す魅力と活力にあふれた拠点の形成をめざします。



川崎駅周辺地区

- ・民間活力を活かしながら、老朽化した施設などの機能更新の機会を捉えた土地の計画的な高度利用やオープンスペースの確保、多様な都市機能の集積により、広域的な拠点性を有する利便性の高い駅前空間の形成を図るとともに、既存ストックを活用した新たな魅力の創出によりまちの再生を図ります。

②京急川崎駅周辺地区

- ・羽田空港や臨海部の玄関口としての地理的優位性を活かした国際化に対応したまちづくりとともに、J R川崎駅との連携を図りながら、高次で多様な都市機能やグローバル企業の活動拠点などが集積した賑わいと魅力ある市街地の形成をめざします。

③個性的な賑わいのあるまちづくり

- ・「川崎駅周辺総合整備計画」に基づき、J R川崎駅東西地区やJ R川崎駅と京急川崎駅の回遊性の強化、誰もが安全・安心に通行できる環境の整備などによる、「ウォークブルなまちづくり」に向けた取組を推進します。
- ・中心市街地の活性化を図るために、商店街やタウンマネジメント組織（TMO）、商工会議所などと連携して、まちづくりと連動した魅力ある商業空間の創出や商業振興施策の推進、公共空間を有効活用した賑わいの創出など、個性的な賑わいのあるまちづくりに努めます。

④職住が近接した街なか居住の計画的誘導

- ・駅周辺に住宅地が広がる地域特性を活かし、職住が近接したまちとして、近隣の住民の多様なニーズやライフスタイルに対応した生活都心としての機能と、広域から多様な来街者をひきつける個性と魅力ある機能のバランスがとれた市街地の形成を図ります。
- ・駅周辺部には、中高層住宅の立地が進んでいることから、職住が近接した街なか居住を進めるために、拠点周辺地区の商業地域で中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など、商業振興施策や周辺市街地の環境改善に資する土地利用を誘導します。

(2) 富士見周辺地区

- ・富士見公園周辺地区は、川崎駅周辺地区との連携を強め、まちの回遊性を高めるとともに、スポーツやレクリエーションなど、市民が自由時間を豊かに過ごすことのできる場と位置づけ、「富士見周辺地区整備推進計画」に基づいて、富士見公園の再編整備や公共施設の再配置・再整備に向けた取組を進めます。

2 身近な駅周辺の利便性向上をめざします

(1) 身近な駅周辺の生活利便性の向上

- ・広域拠点である川崎駅周辺地区以外の身近な駅周辺では、鉄道沿線の拠点地区と連携しながら機能や役割の分担を図るとともに、近隣の住民の生活を支える身近な商業や子育て支援施設などの生活支援関連サービス機能などの集積をめざします。
- ・工場などの民有地の大規模な土地利用転換や低未利用地などの有効活用を行う場合は、交通結節機能の向上などの地域課題の改善や先進的な取組を誘導し、地域の特性を活かした魅力ある市街地環境の整備に努めます。
- ・J R 東日本や京浜急行電鉄と締結した包括連携協定などを通じ、地域特性や地域資源を活かした暮らしやすい沿線の実現をめざします。

(2) 各鉄道駅周辺の方針

①京浜急行大師線

- ・港町・鈴木町駅周辺では、大規模工場の土地利用転換により住宅や商業施設などの立地が進んでいるため、商業・生産・業務・研究開発・都市型住宅などの機能の集積を適切に誘導し、複合市街地の形成をめざします。
- ・川崎大師駅周辺では、商店街振興施策との連携により、川崎大師や川崎大師駅を核とした商店街の活性化を促進し、門前町としての歴史性を活かした観光・レクリエーション機能、商業・文化機能、居住機能が集積した複合市街地の形成をめざします。また、大規模工場が土地利用転換する場合には、商業・業務・研究開発などの機能と地域資源が連動するなど、地域の特性を活かした魅力ある市街地の形成をめざします。
- ・川崎大師や大師公園、多摩川など地域の資源を活かし、誰もが安全・快適に歩くことができる回遊性の高いまちをめざします。
- ・東門前駅・大師橋（旧産業道路）駅・小島新田駅周辺では、商業・業務・研究開発・都市型住宅などの機能の集積を適切に誘導するとともに、駅前広場・道路などの公共施設の整備により、計画的な複合市街地の形成をめざします。

②J R 南武支線

- ・八丁畷駅周辺では、J R 南武支線の玄関口として、旧東海道を活かした街なみづくりの支援や、既存ストックを活用した賑わいの再生を図るとともに、住民や商業者などの発意による主体的なまちづくり活動を支援します。また、準工業地域では住環境と中小製造業の操業環境の調和を図ります。
- ・川崎新町駅・小田栄駅周辺では、災害に強く誰もが快適に暮らせるまちをめざし、建築物の不燃化・耐震化や狭あい道路の拡幅、延焼遮断帯の形成、公共空間や既存ストックを活用した地域交流の場の形成を図ります。



小田栄駅周辺地区

3 地域の自然、歴史・文化等の資源・資産を活かした市街地を育みます

(1) 多摩川リバーサイド地区

- ・羽田空港近接の立地条件を活かした土地利用転換の誘導や多摩川の貴重な自然空間の活用と既存市街地との連携、市内外の拠点を結ぶ交通機能の強化や新たなまちづくりを支える地域内の基盤整備をめざします。
- ・大規模な工場などの機能更新や土地利用転換の機会を捉え、高規格堤防の整備や誰もが多摩川に行きやすくなるような坂路や階段の整備により、多摩川の自然資産を活用した、市街地と河川敷が一体利用できる空間形成をめざします。



多摩川リバーサイド地区

(2) 桜本地区の歴史や文化を活かしたまちづくり

- ・桜本地区では、産業発展の歴史と多様な文化を活かした共生のまちづくりや地域の観光資源を活かしたまちづくりを進めるために、商業施設と住宅が調和した魅力あるまちの形成をめざします。

(3) 人と人がふれあえる身近な商店街を活かしたまちづくり

- ・大師地区、田島地区、小田地区の商業地域をはじめとした住宅地に立地する商店街は、近隣住民の買物などの日常生活を支える場として、身近な商業や生活支援関連サービス機能などの維持・集積をめざすとともに、商業施設と住宅とが調和した市街地の形成をめざします。
- ・地域の人口動向や高齢化の進展を踏まえ、身近な商店街などにおいても、身近な商業や生活支援関連サービス機能の維持・集積をめざすとともに、地区コミュニティの核として、また、市民生活を支える拠点として、商業振興施策や多様な主体との連携を図りながら、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。
- ・一部の幹線道路沿道に形成されている商店街については、住民や事業者などの発意による主体的なまちづくり活動を支援し、身近な生活型商業地として維持・育成を図ります。
- ・大規模小売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、賑わいや交流の場、地域のコミュニティの形成、防災・防犯・環境美化などの地域活動への参加など、住民や事業者と連携したまちづくり活動を誘導します。

4 安全、安心で誰もが暮らしやすい住環境を育みます

(1) 良好な市街地環境の形成

- ・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など、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を誘導します。
- ・住居系の地域において大規模な土地利用転換や低未利用地などの有効活用を行う場合は、地域の活性化や課題解決に向けて、必要に応じて、道路・公園などの基盤整備や周辺市街地の環境改善を促進しながら、周辺市街地との調和などに配慮するよう地区計画などを活用して計画的な土地利用を誘導します。
- ・地域の実情に応じたきめ細かな土地利用を誘導するために、まちづくり協議組織の立ち上げや、地区計画や建築協定などを活用した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。
- ・住環境の維持・成熟化に向けて、用途地域など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。
- ・公共公益施設の更新などにあたっては、地域の特性や規模を踏まえるとともに、将来的な人口減少を見据え、市民ニーズなどへの的確な対応と効率的な施設配置の両立に向けて、既存施設の多目的化及び複合化など、効果的・効率的な手法などの検討を行います。

(2) 計画的に開発された住宅地

- ・戦災復興土地区画整理事業などにより道路・公園などの一定の基盤整備が行われた地区は、「平たん部住環境調和エリア」として、戸建住宅と共同住宅など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など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、良好な住環境の保全をめざします。

(3) 密集市街地における住環境の改善

- ・スプロール的に宅地化が進み、生活道路などの基盤が未整備な密集市街地は、「平たん部住環境向上エリア」として、戸建住宅と中高層の共同住宅などが調和した中密度の土地利用を維持するとともに、地区計画や建築協定など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。
- ・新たな住宅などの建築や既存の住宅の建替更新の機会を捉えて、狭あい道路の拡幅を促進するとともに、街区公園が不足する地域においては、公園の創出に向けた取組を進め、安全で快適な住宅地の形成に努めます。
- ・住民発意によるまちづくり組織の主体的な活動を支援し、防災性の高いまちの形成をめざし、修復型・改善型の住環境整備に取り組みます。

(4) 身近な住環境の整備

- ・地域の特性を活かした歴史と文化の息づく、安全で暮らしやすいまちをめざして、良好な住環境の維持・向上を図る、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。
- ・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空地など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、土地所有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などの支援に努めます。

- ・共同住宅の適切な維持管理を推進し、良好な住環境を形成するため、管理組合など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。
- ・安全・安心なまちをめざして、自主防災組織の活動や街灯の設置など、住民の発意による主体的な防災・防犯対策活動を支援します。

(5) 幹線道路沿いのまちづくり

- ・幹線道路の沿道地区では、「幹線道路沿道エリア」として、周辺の住環境に配慮しつつ、地域の特性やニーズを踏まえながら、商業や生活支援関連サービス機能などが調和した幹線道路沿道にふさわしい土地利用を誘導します。
- ・用途地域や防火指定などにより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。

(6) 人口減少・少子高齢社会の到来を見据えた住環境の整備

①誰もが住み続けられる住環境づくり

- ・誰もが安心して暮らし続けることができるまちの形成を図るため、交通利便性や需要バランスなどを考慮した高齢者向け住宅の立地誘導や、働きながら子育てしやすい環境を提供する駅周辺の都市型住宅の供給など、川崎らしい都市型の地域包括ケアシステムを支える新しい住まい方や住まいづくりをめざします。
- ・人口減少や高齢化の進展が懸念される住宅地などにおいて、良好な住環境や地域活力の維持・向上を図っていく観点から、既存ストックの活用や世代間循環の促進、ライフステージに応じた住み替えの円滑化に向けた情報提供の充実などに取り組み、子育て世帯や高齢者世帯などの豊かな住生活の実現をめざします。
- ・住宅確保要配慮者の居住の安定に向けて、公営住宅の活用を図りつつ、民間住宅なども活用した重層的な住宅セーフティネットの構築をめざします。

②鉄道沿線における住環境の整備

- ・将来的な人口減少や超高齢社会の進展を見据え、鉄道駅周辺などでは、生活支援関連サービス機能などの集積及び居住機能の充実を図ります。

③地域交流の場の形成

- ・様々な世代が交流しながら主体的に活動できる地域交流の場の形成を図り、住民や事業者による地域の活性化やまちの課題解決に向けた取組を促進します。
- ・空き地・空き家などの遊休不動産を潜在的な地域資源（既存ストック）と捉え、これらの活用支援による、新たな魅力の創出や身近な地域交流の場づくりを促進します。
- ・子育てや高齢者支援、防災活動、緑化活動など、地域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、各地域にある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、公営住宅の建替えなどにあわせ、地域ニーズに対応した機能の充足をめざします。
- ・これらの公共施設の周辺は、地域コミュニティの顔となる場所であるため、地域の特性を活かして、個性ある街なみづくりや景観に配慮した公共空間づくりと連携して、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。
- ・大師・田島支所について、機能再編や庁舎建替えの機会を捉え、地域交流の場としての活用に向けた検討を進めます。

④良質な住宅ストックの形成

- ・長期優良住宅認定制度などにより、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の普及を促進します。
- ・戸建て住宅やマンションなどのバリアフリー化、長寿命化、適切な維持管理などを支援するとともに、ヒートショックの予防に向けた断熱化の取組などを促進し、誰もが安全で快適に暮らせる良質な住宅の維持・形成を図ります。

(7) 住宅団地の再生

- ・老朽化した市営住宅については、建替え、改善、修繕などを計画的に行うとともに、比較的規模が大きい団地の建替えにおいては、周辺のまちづくりとの連携に向けて敷地の一部から創出した用地を活用し、社会福祉施設などの誘致を図ります。さらに、オープンスペースなどの緑化を進め、良好な都市景観の形成に努めるなど、周辺環境に配慮した団地の再生整備を進めます。
- ・民間の大規模な住宅団地においても、適切な維持管理を推進するため、管理組合などによる住民の主体的な活動を支援します。また、その建替えにあたっては、周辺の市街地環境の改善に資するものとなるよう誘導します。

5 住工混在地域の環境改善に資する適切な土地利用を誘導します

- ・工場機能の集約化や移転などによる大規模な工場などの土地利用転換にあたっては、地区計画などを活用し、道路・公園などの基盤の整備による周辺市街地の環境改善や、地域課題の改善に資する、周辺市街地との調和に配慮した、計画的な土地利用の誘導に努めます。
- ・準工業地域では、住宅地と工業地が共生したまちの形成をめざし、住環境と中小製造業の操業環境との調和を図りながら、工業集積の維持・発展を促進します。
- ・特に、日ノ出・塩浜地区などの準工業地域については、先端産業・研究開発を支える高度なものづくりの基盤を保有する中小製造業が立地しており、操業環境を維持・向上すべき「住工調和エリア」として、工業系土地利用を維持していきます。
- ・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て、地区計画や建築協定など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。

6 戦略的な産業振興と基盤整備を促進し、臨海部の活性化をめざします

(1) 臨海部の活性化をめざした土地利用の誘導

①臨海部全体

- ・おおむね東京大師横浜線以東の地域を臨海部と位置づけ、産業政策と連携した計画的な土地利用の誘導を図ります。
- ・首都圏における地理的優位性や羽田空港との近接性などを活かし、既存産業の高度化・高付加価値化や研究開発機能などの集積を図るとともに、これらを支える基盤や通勤環境の改善などの交通機能の強化、工場の操業環境の確保を図るなど、「臨海部ビジョン」を多様な主体と共有しながら、我が国を代表する産業拠点の形成をめざします。
- ・大規模な工場などの機能更新や土地利用転換にあたっては、既存産業の高度化や新産業の創出などをめざす産業政策と連携したまちづくりを推進するとともに、地域特性に応じた多様な都市機能の集積を図るなど、計画的な土地利用の誘導に努めます。
- ・事業所の緑化を促進するとともに、土地利用転換などの機会を捉えた緑地やオープンスペースの創出を誘導し、多摩川や東京湾の緑と水を活かした環境づくりと防災性の向上をめざします。



臨海部

②内奥運河までの地域

- ・田町・日ノ出・塩浜・四谷下町・江川町地区などの準工業地域を除く東京大師横浜線から内奥運河までの地域、多摩川リバーサイド地区、小田栄地区及び鋼管通地区の工業地域・準工業地域を「新産業複合エリア」として、既存の生産機能の高度化・高付加価値化に加え、研究開発機能や商業・業務機能の集積を適切に誘導するとともに、良質な都市型住宅を建築する場合には、既存の住宅市街地や周辺工業地域との調和に配慮した計画的な土地利用の誘導を図り、土地の高度利用などによる複合市街地の形成をめざします。

③内奥運河から先の埋立地の地域

- ・内奥運河から先の埋立地の地域は、「工業・物流エリア」として、既存の生産機能の高度化・高付加価値化や研究開発機能との融合による新たな産業の立地を促進するとともに、京浜港の一翼を担う川崎港の港湾・物流機能を活かした複合的な土地利用を適切に誘導します。

④地区別

- ・大師橋（旧産業道路）駅前地区では、駅前広場や道路などの基盤の整備を促進し、臨海部への交通アクセスの向上を図りながら、周辺環境と調和した商業・業務、都市型住宅などの立地を計画的に誘導します。
- ・塩浜3丁目周辺地区では、公共空間などを活用した臨海部のイメージアップに資する緑環境を形成するとともに、下水道関連施設や環境関連施設の高度化などの公共施設の更新整備にあわせた施設の再配置・複合利用の推進により地区の土地利用を支える基盤整備や殿町3丁目地区などの戦略拠点を支援・補完する機能の導入などを図ります。
- ・浮島1期地区では、陸海空の結節点としての特性や恵まれた立地ポテンシャルを活用した新たな交流拠点の形成をめざし、物流・臨空関連・産業支援機能などの導入といった本格的な土地利用に向けた検討を進めます。また、全体的な土地利用の方向性が明らかになった段階で、港湾計画と整合を図り、市街化区域への編入を進めます。

(2) 臨港地区における土地利用の方針と港湾物流拠点の形成

- ・臨港地区内では、川崎港を活用した物流機能や生産機能、親水空間に配慮した緑地など、多様な機能が調和し連携する質の高い港湾空間を形成するため、港湾施設の良い管理運営と有効利用を進めるとともに、分区条例などに基づき、エリアの特性・用途に応じた建築物や構築物を立地誘導することにより、適切な土地利用を図ります。
- ・国際戦略港湾京浜港の一員として、国際競争力強化に取り組むとともに、取扱貨物の増加に対応する港湾物流機能の強化を図るため、必要となる港湾施設の整備や貨物取扱機能を強化する取組を進めます。
- ・東扇島地区は、川崎港の東京・横浜へのアクセスや羽田空港への近接性、臨港地区内の企業集積、港湾物流機能の集積などの優位性を踏まえ、港湾物流機能の強化に資する業種・企業の立地に向けた土地利用を図り高機能物流拠点の形成を推進します。
- ・また、東扇島堀込部については、取扱貨物の増加に対応するため、土地造成に向けた取組を推進するとともに、土地利用の方向性が明らかになった段階で、「港湾計画」と整合を図り、市街化区域への編入を進めます。



東扇島地区

(3) 臨空・臨海都市拠点の形成

- ・我が国の経済を牽引する活力ある「臨空・臨海都市拠点」として、殿町・大師河原地域、浜川崎駅周辺地域を位置づけ、生産機能の高度化や研究開発・商業・業務・物流・レクリエーション交流機能の集積を図り、活力ある複合拠点の形成をめざします。

① 殿町・大師河原地域

- ・殿町・大師河原地域では、羽田空港周辺地区との連携強化や多摩川スカイブリッジ（殿町羽田空港線）の整備により、世界的な成長戦略拠点の形成を図ることで、イノベーションの創出などを誘発し、その効果を京浜臨海部や市域に波及させるとともに、日本経済の持続的な発展を牽引するまちづくりを推進します。
- ・特定都市再生緊急整備地域である殿町3丁目地区において、多摩川に面した潤いと緑豊かな良好な都市環境を形成しつつ、公民連携によるインフラ整備と適切な土地利用の誘導により、ライフサイエンス・環境分野の研究開発などの中核機能、国内外の人材、もの、情報の交流拠点となる都市機能の集積を進め、国際競争力の強化を先導する中核拠点の形成を図ります。



殿町地区

② 浜川崎駅周辺地域

- ・浜川崎駅周辺地域では、大規模な土地利用転換を適切に誘導し、高度かつ最先端の研究開発や価値の創出に資する機能転換を図るなど、活力ある拠点形成に向けたまちづくりを推進します。

[南渡田地区]

- ・南渡田地区では、研究開発機能の集積を図り、オープンイノベーションを促進する交流機能をはじめとした産業支援関連機能や本格的な実験・実証のための機能導入を進め、産業拠点にふさわしい複合市街地の形成をめざします。
- ・南渡田運河に沿って就業者や来街者など誰もが憩いや潤いを感じられる緑や水に親しむ空間の形成をめざします。
- ・川崎駅方面や羽田空港方面への公共交通の機能強化にあわせて、交通結節機能の充実を図ります。



南渡田地区

[小田栄地区]

- ・小田栄地区では、南渡田地区の研究開発拠点に隣接した、商業・業務・都市型住宅などの機能を中心とした複合市街地の形成をめざします。

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。なお、本表では、6ページ「Ⅲ-2 文章表現」の項における、実施主体や計画熟度に応じた語尾の記述を省略しています。

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	①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、川崎駅を中心に形成された拠点地域 さらなる都市機能の強化が必要 	<ul style="list-style-type: none"> ⇒都市機能の集積を図る拠点地域として、商業・業務、文化施設などが調和した、高密度の複合的な土地利用を誘導 ⇒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、地区計画などを活用し、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 ⇒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など、商業振興や周辺市街地の環境改善に資する計画的な土地利用を誘導
	②地域商業エリア (近隣商業地域等)	<ul style="list-style-type: none"> 川崎駅周辺地区の外縁部や、川崎大師駅周辺地域、田島地区、小田地区の商業地域など、一定の商業機能が集積している市街地 鉄道駅や住宅地における商店街などを中心に、身近な生活圏の核としての市街地形成が課題 交通結節点としての機能向上が必要な地域も存在 	<ul style="list-style-type: none"> ⇒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 ⇒街なみ形成や居住環境の確保などを考慮した都市型住宅などを誘導 ⇒地区計画など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 ⇒道路などの整備や土地利用転換の機会を捉えた街なみの形成を促進
住居系	③平たん部住環境 調和エリア (住居地域等)	<ul style="list-style-type: none"> 戦災復興土地区画整理事業などにより、一定の基盤が整備されている住宅地 地区計画や一定規模以上の総合設計制度などにより、良好な住宅地が形成されている市街地 	<ul style="list-style-type: none"> ⇒戸建住宅と中高層の共同住宅などが調和した住宅地として、中密度の土地利用を維持 ⇒住民の発意による地区計画などを活用した土地利用のルールづくりを支援し、住環境の保全・向上を誘導 ⇒良好な一団の住宅地では、住民の主體的なまちづくり活動を支援し、住環境の維持・向上を誘導
	④平たん部住環境 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などの基盤整備が十分でないまま、スプロール的に市街化が進んだ地域 老朽木造住宅などの密集や狭あい道路が課題 	<ul style="list-style-type: none"> ⇒戸建住宅と中高層の共同住宅などが調和した住宅地として、中密度の土地利用を維持 ⇒住民の発意による地区計画などを活用した土地利用のルール作りを支援し、住宅地としての基盤整備と良好な住環境形成を促進 ⇒建物の建替更新の機会を捉え、狭あい道路拡幅などを支援し、住環境改善を推進 ⇒市街地の防災性を向上させるために、共同化・協調化による建替えや建物の不燃化を促進 ⇒密集市街地の改善に向けた取組を住民などと協働して推進し、生活道路や公園などの基盤を整備
	⑤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、居住者の高齢化や建物の老朽化が進んでいる地域では、その適正な維持管理や建替えが課題 	<ul style="list-style-type: none"> ⇒民間住宅団地に関しては、管理組合などの自主的な活動を支援し、団地の有効な維持管理や建て替えなどを促進 ⇒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 ⇒老朽化した市営住宅については、改善、修繕など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

区分(用途地域)		現状・課題	土地利用の基本的方向
工業・産業系	⑥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 工場跡地への住宅などの立地に伴い、工場の操業環境の維持・向上や住環境との調和が課題 	⇒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 ⇒住民の発意による地区計画などのルールづくりを支援し、工場の操業環境を維持・向上していくとともに、住環境との調和を誘導
	⑦新産業複合エリア (工業地域等)	<ul style="list-style-type: none"> 東京大師横浜線以南の殿町、田町、日ノ出、四谷下町地区などの準工業地域を除く、東京大師横浜線から内奥運河にかけての地域 東京大師横浜線以北の多摩川リバーサイド地区、小田栄地区、鋼管通地区などの工業地域・準工業地域として、一定の基盤が整備されてきた地域 産業構造の変化により、都市の活性化に資する、計画的な土地利用誘導が課題 	⇒既存の生産機能の高度化・高付加価値化に加え、研究開発機能や商業、業務機能の集積を適切に誘導し、土地の高度利用による複合市街地の形成を促進 ⇒周辺環境と調和した、良質な都市型住宅の建設を計画的に誘導 ⇒大規模な工場などが土地利用転換する場合は、道路・公園などの基盤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、地区計画などを活用して、計画的な土地利用を誘導
	⑧工業・物流エリア (工業地域、工業専用地域、商業地域等)	<ul style="list-style-type: none"> 内奥運河から先の埋立地において、大規模な工場や物流施設が集積している地域 土地利用転換にあわせた産業の高度化や新産業の立地促進と質の高い港湾空間の形成及び土地利用の整序化が課題 取扱貨物などの増加に対応する用地の確保が課題 増加するコンテナ貨物の保管用地や老朽化が進む倉庫の更新用地の整備が課題 	⇒既存の生産機能の高度化・高付加価値化や研究開発機能との融合による新たな産業の立地を促進するとともに、港湾物流機能を活かした複合的な土地利用を適切に誘導 ⇒海と港が調和した緑地やレクリエーション活動の場を形成 ⇒土地利用転換にあたっては、計画的な土地利用を誘導 ⇒港湾物流機能の強化に資する計画的な土地利用を図る
補完系	⑨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 倉庫などの物流施設が立地している地区もある 	⇒沿道建築物の不燃化や耐震化、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 ⇒駅から離れた地域では、周辺の住環境に配慮しながら、商業施設などが適切に配置されるよう誘導
	⑩主な公園・緑地	<ul style="list-style-type: none"> 富士見公園、大師公園、多摩川緑地などの緑の拠点となる公園・緑地 	⇒公園は、自然環境の中でのレクリエーションや災害時の避難など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、景観の向上など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
	⑪市街化調整区域	<ul style="list-style-type: none"> 首都圏における貴重な緑地空間を形づくっている地域 	⇒都市における貴重な自然空間として、基本的に、市街化を抑制 ⇒埋立地は、関係機関との調整を行った上で、市街化区域に編入を検討

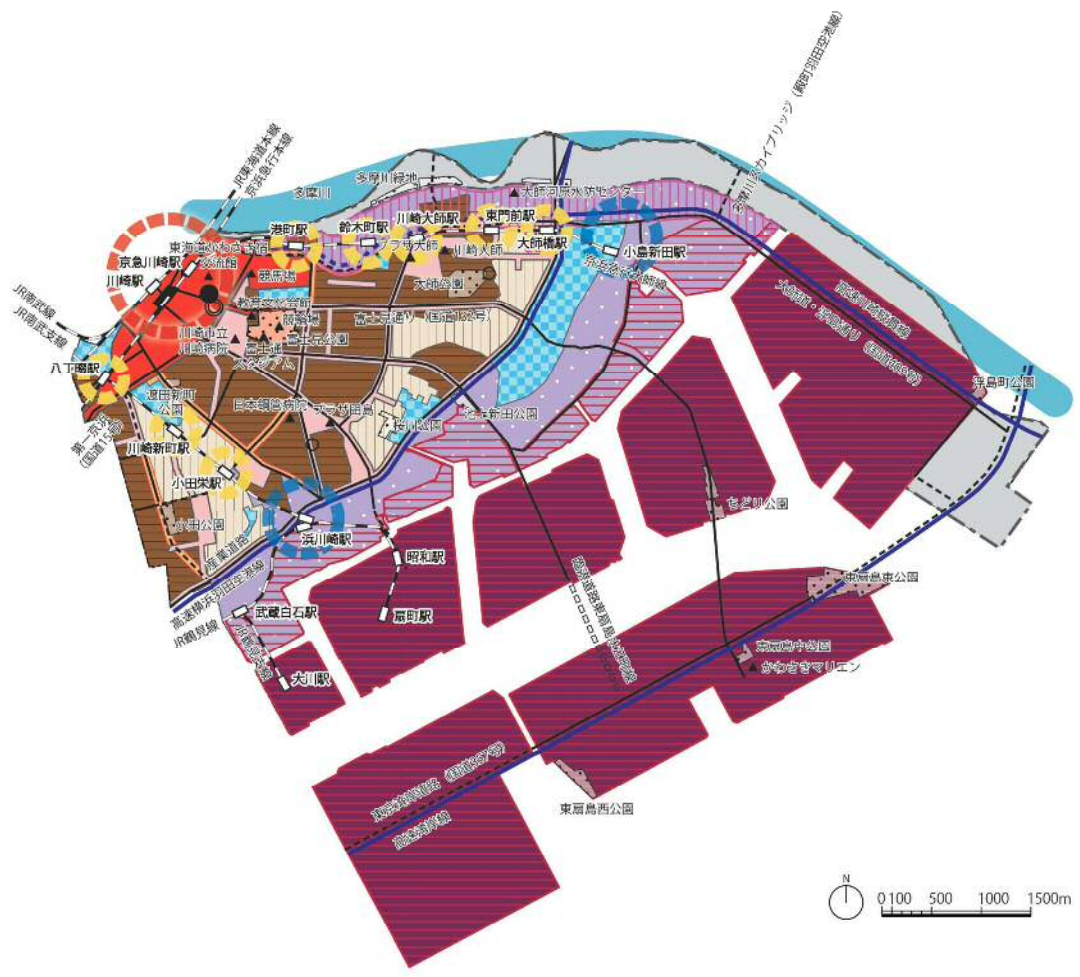
*土地利用の方針の「土地利用の密度」の基準は、次のとおりとします。

◇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

■土地利用方針図



—方針—

- 広域拠点
- 身近な駅周辺
- 臨空・臨海都市拠点
- 商業業務エリア
- 地域商業エリア
- 平たん部住環境調和エリア
- 平たん部住環境向上エリア
- 住工調和エリア
- 新産業複合エリア
- 工業・物流エリア
- 幹線道路沿道エリア
- 主な公園・緑地等
- 多摩川リバーサイド地区

※住宅団地エリアについて図示していませんが、住宅団地に適用します。

—基本凡例—

- 市役所・区役所・支所
- 駅
- 鉄道
- 自動車専用道路
- 自動車専用道路(事業・計画区間)
- 都市計画道路(完成・機成区間)
- 都市計画道路(事業・計画区間)
- 臨港道路(事業中)
- 河川
- 臨港地区
- 市街化調整区域
- 主な施設

平成31(2019)年3月現在