

第5章 エリア毎の取組の方向性

本市は、形成過程や立地等により地域の特性が異なります。住宅政策においても、それぞれの地域の特性や課題に応じた施策を展開していく必要があります。市民の生活の基盤となる住まいや住環境に関する地域毎の課題に的確に対応していくために、エリア別に取り組む方向性を定めます。

5-1 エリアの考え方

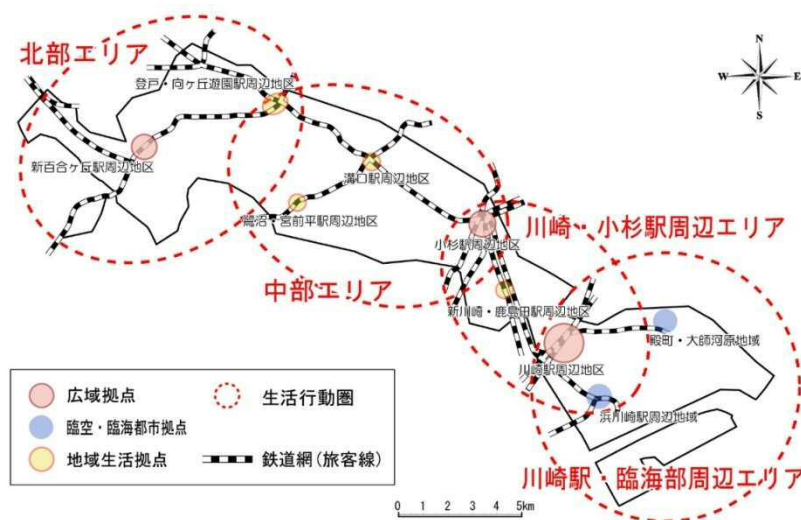
本市はこれまで、近隣都市と適切に役割を分担しながら、「広域調和・地域連携型」の都市構造を目指して、まちづくりを推進してきました。

今後の超高齢社会の到来等を見据えた都市構造及び交通体系を考えると、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（＝生活行動圏）の重要性が、これまで以上に高まることが予想されることから、首都圏における本市の位置付けや役割を踏まえつつ、より身近なまちづくりを意識した取組を進めていく必要があります。

こうした中、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、「川崎駅・臨海部周辺エリア」、「川崎・小杉駅周辺エリア」、「中部エリア」、「北部エリア」の概ね4つに大別できます。

住環境の面からも4つの生活行動圏毎に、その特性を踏まえた施策を進める必要があります。

図5-1 4つの生活行動圏



出典：川崎市都市計画マスタープラン全体構想

5-2 エリア別の特徴・課題と住宅政策の取組の方向性

4つの生活行動圏ごとに、それぞれのエリアの特性や課題、及びそれに対する取組の方向性を次のとおり定めます。

(1) 川崎駅・臨海部周辺エリア

1) 主な特徴と課題

- JR南武支線沿線等の一部の地域では、戦前に形成された市街地が残っており、密集市街地が市域で最も集中し、高経年の木造住宅が比較的多いエリアです。また、密集市街地以外でも全体的に住宅の密度が高く、狭あい道路が多く存在しています。一方、臨海部は地盤が軟弱で揺れやすいことや、液状化・浸水・洪水・津波災害等のリスクが指摘されています。
- 本エリアは、京浜工業地域の発展を支える中で企業が集積したことから、居住地としての特性と就業地としての特性を併せ持つエリアです。
- 単身世帯比率が半数近くにのぼり4つのエリアの中で最も高く、高齢単身世帯も多い一方で、子育て世帯比率は低い状況です。また、年収300万円未満世帯や生活保護の受給世帯が多くなっています。
- 川崎区では、民営借家の平均延べ面積が市内で最も小さい一方で、家賃単価が高い状況です。また、空き家の大部分を賃貸用の空き家が占めています。

2) 主な取組の方向性

- 老朽化した住宅や狭あい道路の改善、密集市街地の防災性の向上を推進するとともに、住民協働*による地域防災力の向上を図ります。
- 臨空・臨海都市拠点である殿町・大師河原地域や浜川崎駅周辺地域での研究機関等の集積を活かした職住近接型・職住一致型のライフスタイルも実現できる住宅市街地の形成を目指します。また、京浜工業地域の発展に伴って市街化が進行した住工混在型市街地においては、生産機能と居住機能の共存を推進します。
- 賃貸用の空き家や市場に埋もれている高経年の木造賃貸住宅を活用し、低所得者や中高年単身者の住まいを確保するなど、民間賃貸住宅を活用したセーフティネットの構築を図ります。

(2) 川崎・小杉駅周辺エリア

1) 主な特徴と課題

- 戦後、臨海部の工業の発展に伴い、従業者の居住地として急速に市街化が進展した経緯から、狭あい道路や経年した木造住宅が多く、密集市街地も存しています。また、南武線沿線には大型の工場や研究開発型の製造業等の世界的企業が立地しています。近年は工場等の大規模土地利用転換により、高層の共同住宅が多く建設され人口が大きく増加しています。
- 多摩川沿いの低地では浸水等の被害予想があり、また幸区北部及び中原区南部において液状化の危険が高い状況です。
- 中原区では、民営借家の家賃単価や平均公示地価が市内で最も高いため、特に子育て世帯にとって住居費負担が重くなる場合があり、区外・市外へ転出する子育て世帯が多い状況となっています。

2) 主な取組の方向性

- 老朽化した住宅や狭あい道路の改善、密集市街地の防災性の向上を推進するとともに、住民協働*による地域防災力の向上を図ります。
- 身近な駅を中心とした利便性の高い地域では、若い世代の流入や定住を促すために、生活利便施設等の集積や、子育て世帯等を考慮した都市型住宅を誘導します。また、空き家をはじめとした既存住宅を活用したアフォーダブル*な住宅の供給を誘導するとともに、地域内での住み替えを促進します。
- 職住近接型・職住一致型のライフスタイルも実現できる利便性の高い住宅市街地の形成を目指します。
- 新しい分譲マンションの管理組合に対してコミュニティ*活動の支援を行うなど、新旧住民のコミュニティ*の融合に配慮したまちづくりを進めます。

(3) 中部エリア

1) 主な特徴と課題

- 鉄道整備と同時期に区画整理などの計画的な市街地形成が進められ、同年代の居住者が一定期間に増加したことから、今後、建物の経年に併せて高齢化が急激に進むことが懸念されます。
- エリア全体的には住宅を中心とした市街地が形成されていますが、研究開発を支える高度なものづくりの基盤技術を保有する中小製造業が集積している地域もあります。また、生産緑地*等の都市農地があり、他のエリアに比べて市営住宅数が多いといった特徴もあります。
- 丘陵地の崖地においては、土砂災害等への対策を検討する必要があります。
- エリア全体では人口は増加しています。子育て世帯の割合が他の圏域に比べて高く、単身世帯が少ないエリアです。
- 空き家の8割が賃貸用の空き家となっています。

2) 主な取組の方向性

- 高齢化が進行する比較的古い計画的市街地においては、空き家を活用した身近な生活支援施設や地域交流の場等を誘導するなど、地域住民等の協働*やエリアマネージメント*の取組により、地域活力の維持・再生を図ります。
- 地区計画*等を活用して、住宅地と工業地の共存、住宅地と都市農地の調和を図り、良好な住環境の保全や改善を促進します。
- 市営住宅団地が比較的多いことから、その再生に際しては、機能複合化等に重点的に取組みます。
- 丘陵地等においては、土砂災害が発生するおそれのある土地の区域（土砂災害警戒区域等）について、住民や事業者が正しく理解し、必要に応じた避難行動・防災対策が図れるよう十分な情報開示・提供を進めます。
- 比較的若い世帯の多いエリアであることから、賃貸用の空き家を活用し、子育て世帯等が暮らしやすく手の届きやすいアフォーダブル*な住宅の供給を誘導するとともに、ライフステージ*に合わせた住み替えを促進します。

(4) 北部エリア

1) 主な特徴と課題

- 多くの大学や文化・芸術施設に加え、生田緑地などの自然環境も豊かなエリアです。古くからの市街地と計画的に形成された市街地が混在しています。低層住宅が多いこと、団地型マンション*や公的賃貸住宅団地が比較的多いことも特徴です。また、緑地や農地が多い状況にあります。
- 鉄道沿線から離れた計画的市街地においては、地形的な高低差も大きいことに加え、整備にあわせて同年代の居住者が一定期間に増加したことから、今後、建物の経年に併せて高齢化が急激に進むことが懸念されます。
- 丘陵地の崖地においては、土砂災害等への対策を検討する必要があります。
- 子育て世帯比率が高く、同時に高齢化率も高いといった状況にあります。
- 民営借家の家賃単価や公示地価が安く、持ち家の平均延べ面積が市内で最も大きいといった状況にあります。反面、空き家率が他のエリアに比べて高くなっています。

2) 主な取組の方向性

- 高齢化が進行する比較的古い計画的市街地においては、空き家を活用した身近な生活支援施設や地域交流の場等を誘導するなど、地域住民等の協働*やエリアマネージメント*の取組により、地域活力の維持・再生を図ります。
- 経年した団地型マンション*について、団地や周辺住民の協働*による再生の取組を促進します。
- 自然や農地、大学、文化施設、マイコンシティ等の資源を活かした個性ある住宅市街地の形成を推進します。また、農地と住宅地との調和を図り、良好な住環境の保全や改善を促進します。
- 丘陵地等においては、土砂災害が発生するおそれのある土地の区域（土砂災害警戒区域等）について、住民や事業者が正しく理解し、必要に応じた避難行動・防災対策が図れるよう十分な情報開示・提供を進めます。
- 高齢化率が高いことから、サービス付き高齢者向け住宅*等の高齢者向けの住宅やそうした住宅と介護支援施設サービス等との併設を誘導するとともに、住み替えを促進します。また、住み替え後の高齢者の比較的広い住宅を子育て世帯向けのアフォーダブル*な住宅として活用し、子育て世帯の一層の流入を図ります。

参考

表5-1 エリア別・区別の住宅事情

区域(km2)	川崎市	(1)川崎駅・臨海部周辺 エリア		(2)川崎・小杉駅周辺 エリア		
		川崎区	幸区	中原区		
人口(※1)	1,461,043 (100.0%)	219,862 (100.0%)	219,862 (100.0%)	403,026 (100.0%)	158,663 (100.0%)	244,363 (100.0%)
人口密度(人/km2)	10,217	5,562	5,562	16,284	15,850	16,578
人口増加数(1994~2014)(※2)	258,974 (21.5%)	22,021 (11.1%)	22,021 (11.1%)	71,063 (21.4%)	18,182 (12.9%)	52,881 (27.6%)
18歳未満人口	225,041 (15.4%)	30,959 (14.1%)	30,959 (14.1%)	61,035 (15.1%)	24,123 (15.2%)	36,912 (15.1%)
65歳以上人口	273,795 (18.7%)	47,524 (21.6%)	47,524 (21.6%)	69,603 (17.3%)	33,392 (21.0%)	36,211 (14.8%)
世帯数(※3)	673,480 (100.0%)	105,340 (100.0%)	105,340 (100.0%)	189,550 (100.0%)	71,880 (100.0%)	117,670 (100.0%)
単身世帯数(※3)	282,050 (41.9%)	49,570 (47.1%)	49,570 (47.1%)	82,880 (43.7%)	28,070 (39.1%)	54,810 (46.8%)
うち、高齢単身世帯数	63,290 (9.4%)	13,390 (12.7%)	13,390 (12.7%)	17,160 (19.7%)	9,360 (13.0%)	7,800 (6.6%)
うち、若中年単身世帯数	218,760 (32.5%)	36,180 (34.3%)	36,180 (34.3%)	65,720 (66.0%)	18,710 (26.0%)	47,010 (40.0%)
夫婦のみ世帯数(※3)	120,450 (17.9%)	15,490 (14.7%)	15,490 (14.7%)	33,520 (17.7%)	13,520 (18.8%)	20,000 (17.0%)
うち、高齢夫婦世帯数	44,810 (6.7%)	6,220 (5.9%)	6,220 (5.9%)	11,170 (12.8%)	6,090 (8.5%)	5,090 (4.3%)
子育て世帯数(※3)	206,970 (30.7%)	27,170 (25.8%)	27,170 (25.8%)	56,120 (29.6%)	23,100 (32.1%)	33,020 (28.1%)
住宅総数	753,660 (100.0%)	117,530 (100.0%)	117,530 (100.0%)	209,940 (100.0%)	78,920 (100.0%)	131,020 (100.0%)
空き家数(※3)	78,460 (10.4%)	11,490 (9.8%)	11,490 (9.8%)	20,300 (9.7%)	7,130 (9.0%)	13,170 (10.1%)
うち、賃貸用の空き家数	59,840 (7.9%)	9,960 (8.5%)	9,960 (8.5%)	14,230 (6.8%)	4,900 (6.2%)	9,330 (7.1%)
うち、その他の空き家数	13,610 (1.8%)	160 (0.1%)	160 (0.1%)	5,020 (2.4%)	1,820 (2.3%)	3,200 (2.4%)
居住世帯あり	671,430 (100.0%)	105,260 (100.0%)	105,260 (100.0%)	188,720 (100.0%)	71,820 (100.0%)	117,100 (100.0%)
1980年以前建築	111,880 (16.7%)	19,840 (18.8%)	19,840 (18.8%)	29,410 (15.6%)	16,340 (22.8%)	13,070 (11.2%)
持ち家(※3)	314,270 (46.8%)	48,470 (46.0%)	48,470 (46.0%)	83,510 (44.3%)	35,990 (50.3%)	47,520 (40.6%)
民営借家(※3)	281,520 (41.9%)	42,500 (40.4%)	42,500 (40.4%)	83,420 (44.2%)	23,870 (33.3%)	59,550 (50.9%)
うち、木造	60,580 (9.0%)	9,140 (8.7%)	9,140 (8.7%)	16,700 (8.8%)	6,780 (9.5%)	9,920 (8.5%)
うち、非木造	220,950 (32.9%)	33,350 (31.7%)	33,350 (31.7%)	66,720 (35.4%)	17,080 (23.8%)	49,640 (42.4%)
持ち家の平均延べ面積(m ²)(※3)	89.52		83.65		88.96	87.59
民営借家の平均延べ面積(m ²)(※3)	35.81		32.15		34.07	33.97
民営借家家賃(円/m ²)(※3)	2,235		2,281		2,317	2,528
公示地価(円/m ²)(※4)	253,900		266,100		291,600	354,800

区域(km2)	(3)中部エリア	(4)北部エリア				
	高津区	宮前区	多摩区	麻生区		
人口(※1)	449,358 (100.0%)	224,710 (100.0%)	224,648 (100.0%)	388,797 (100.0%)	214,138 (100.0%)	174,659 (100.0%)
人口密度(人/km2)	12,850	13,735	12,071	8,887	10,446	7,512
人口増加数(1994~2014)(※2)	94,504 (26.6%)	54,250 (31.8%)	40,254 (21.8%)	71,386 (22.5%)	28,062 (15.1%)	43,324 (33.0%)
18歳未満人口	74,538 (16.6%)	35,516 (15.8%)	39,022 (17.4%)	58,509 (15.0%)	29,710 (13.9%)	28,799 (16.5%)
65歳以上人口	79,887 (17.8%)	38,093 (17.0%)	41,794 (18.6%)	76,781 (19.7%)	38,828 (18.1%)	37,953 (21.7%)
世帯数(※3)	197,490 (100.0%)	103,990 (100.0%)	93,500 (100.0%)	181,090 (100.0%)	106,200 (100.0%)	74,890 (100.0%)
単身世帯数(※3)	74,140 (37.5%)	44,360 (42.7%)	29,780 (31.9%)	75,460 (41.7%)	50,290 (47.4%)	25,170 (33.6%)
うち、高齢単身世帯数	16,530 (13.9%)	7,600 (7.3%)	8,930 (9.6%)	16,200 (16.9%)	9,750 9.2%	6,450 (8.6%)
うち、若中年単身世帯数	57,610 (75.3%)	36,760 (35.3%)	20,850 (22.3%)	59,260 (57.6%)	40,540 38.2%	18,720 (25.0%)
夫婦のみ世帯数(※3)	37,140 (18.8%)	19,380 (18.6%)	17,760 (19.0%)	34,300 (18.9%)	18,690 (17.6%)	15,610 (20.8%)
うち、高齢夫婦世帯数	12,790 (9.6%)	5,510 (5.3%)	7,280 (7.8%)	14,620 (13.1%)	6,740 (6.3%)	7,880 (10.5%)
子育て世帯数(※3)	66,090 (33.5%)	31,830 (30.6%)	34,260 (36.6%)	57,610 (31.8%)	29,040 (27.3%)	28,570 (38.1%)
住宅総数	220,550 (100.0%)	116,980 (100.0%)	103,570 (100.0%)	205,650 (100.0%)	122,030 (100.0%)	83,620 (100.0%)
空き家数(※3)	22,330 (10.1%)	12,560 (10.7%)	9,770 (9.4%)	24,340 (11.8%)	15,450 (12.7%)	8,890 (10.6%)
うち、賃貸用の空き家数	17,930 (8.1%)	10,670 (9.1%)	7,260 (7.0%)	17,720 (8.6%)	12,220 (10.0%)	5,500 (6.6%)
うち、その他の空き家数	2,910 (1.3%)	1,410 (1.2%)	1,500 (1.4%)	5,530 (2.7%)	2,710 (2.2%)	2,820 (3.4%)
居住世帯あり	196,960 (100.0%)	103,800 (100.0%)	93,160 (100.0%)	180,490 (100.0%)	106,070 (100.0%)	74,420 (100.0%)
1980年以前建築	32,380 (16.4%)	11,930 (11.5%)	20,450 (22.0%)	30,250 (16.8%)	15,370 (14.5%)	14,880 (20.0%)
持ち家(※3)	94,720 (48.1%)	43,040 (41.5%)	51,680 (55.5%)	87,560 (48.5%)	43,450 (41.0%)	44,110 (59.3%)
民営借家(※3)	78,450 (39.8%)	48,190 (46.4%)	30,260 (32.5%)	77,160 (42.8%)	54,070 (51.0%)	23,090 (31.0%)
うち、木造	15,060 (7.6%)	9,830 (9.5%)	5,230 (5.6%)	19,680 (10.9%)	11,440 (10.8%)	8,240 (11.1%)
うち、非木造	63,390 (32.2%)	38,360 (37.0%)	25,030 (26.9%)	57,480 (31.8%)	42,630 (40.2%)	14,850 (20.0%)
持ち家の平均延べ面積(m ²)(※3)		82.36	91.52		87.56	105.05
民営借家の平均延べ面積(m ²)(※3)		35.97	41.56		35.71	41.42
民営借家家賃(円/m ²)(※3)		2,280	2,056		2,144	1,819
公示地価(円/m ²)(※4)		276,300	239,500		216,800	203,300

※1：2014（平成26）年10月1日 住民基本台帳 ※2：1994（平成6）年人口を母数とした場合の増加率
 ※3：平成25年住宅・土地統計調査 ※4：2016（平成28）年地価公示

5-3 住宅・住環境の整備の推進（住環境整備推進地区）

4つの生活行動圏ごとの特徴・課題と住宅政策の取組の方向性、及び、本市の都市計画の方針を踏まえ、重点的に整備すべき地区を住環境整備推進地区として位置付け、計画的に住宅・住環境の整備を推進します。

住環境整備推進地区は、神奈川県住生活基本計画に位置付けられている重点供給地域*等を踏まえ、住宅の供給や住環境の整備・改善を図るために整備計画等を定めて事業を推進していく地区として次のとおり設定します。

表5-2 住環境整備推進地区

地区名		面積 (ha)	主な整備手法等
川崎区	小田周辺地区 (小田1、2、3、4、5、6、7丁目、 浅田1、2、3丁目)	104.3	民間開発 (「川崎市不燃化重点対策地区における建築物の不燃化の推進に関する条例」の重点対策地区)
	港町、中瀬、大師河原地区 (港町、中瀬3丁目、大師河原1、2丁目)	12.2	再開発等促進区を定める地区計画 等
幸区	新川崎・鹿島田・平間駅周辺地区 (北加瀬1、2丁目、鹿島田、中原区市ノ坪)	12.0	市街地再開発事業 等
	川崎駅西口地区 (大宮町、中幸町3丁目、堀川町他)	36.1	市街地再開発事業 住宅市街地総合整備事業 再開発等促進区を定める地区計画 等
	戸手4丁目地区 (戸手4丁目)	5.5	地区計画 等
	幸町周辺地区 (幸町1、2、3、4丁目、中幸町1、2、 3、4丁目、南幸町1丁目、都町、神明町 1丁目)	37.0	民間開発 (「川崎市不燃化重点対策地区における建築物の不燃化の推進に関する条例」の重点対策地区)
中原区	小杉駅周辺地区 (小杉町1、2、3丁目、新丸子東3丁目、 中丸子、市ノ坪、下沼部)	23.6	市街地再開発事業 住宅市街地総合整備事業 再開発等促進区を定める地区計画 等
高津区	蟹ヶ谷地区 (久末、蟹ヶ谷)	7.4	民間開発
	市営末長住宅	1.0	公営住宅建替事業
	市営久末住宅	1.5	公営住宅建替事業
宮前区	市営南平住宅	4.4	公営住宅建替事業
	市営初山住宅	1.1	公営住宅建替事業
	市営有馬第2住宅	3.4	公営住宅建替事業
多摩区	登戸地区 (登戸)	39.0	土地区画整理事業(市施行) 等
麻生区	市営高石住宅	1.5	公営住宅建替事業
計	15地区	290.0	—