

川崎都市計画住宅市街地の開発整備の方針の変更（川崎市決定）

都市計画住宅市街地の開発整備の方針を次のように変更する。

住宅市街地の開発整備の方針

「別添のとおり」

## 理 由 書

本区域における実現すべき住宅市街地のあり方、良好な住宅市街地の整備又は開発の方針を定め、さらに、工場跡地等の低・未利用地及び住宅密集市街地等、その地域特性に応じて良好な住宅市街地として計画的に整備又は開発すべき相当規模の地区について、地区の整備又は開発の目標、用途、密度に関する基本方針等を定めることにより、良好な居住環境の整備、誘導を図るため、本案のとおり変更するものです。

虹ヶ丘2丁目地区については良質な住宅の供給等の創出を図ることで良好な市街地の形成を図るため、鷺沼駅前地区については地域生活拠点の形成に向け良好な都市型住宅と商業、業務施設が調和した安全で快適な市街地の形成を図るため、柿生駅前地区については商業や良質な都市型住宅等の都市機能が集積した利便性の高い安全で快適な市街地の形成を図るため、特に計画的な住宅市街地の整備又は開発が必要な重点地区としてそれぞれ追加するものです。

また、新川崎・鹿島田・平間駅周辺地区については、一部の住宅供給事業が完了したことから区域の縮小を行うものです。

さらに、蟹ヶ谷地区については、計画していた住宅供給が完了したことから、重点地区から削除するものです。

川崎都市計画  
住宅市街地の開発整備の方針

令和7年3月  
川崎市

# 1 住宅市街地の開発整備の目標と整備開発の方針

## (1) 住宅市街地の開発整備の目標

### ① 実現すべき住宅市街地の在り方

少子高齢化や脱炭素化、災害の激甚化やコロナ禍におけるライフスタイルの変化など、社会全体が大きな転換期を迎えている。人口については、生産年齢人口（15～64歳）は令和7（2025）年頃まで増加を続け、約106.0万人をピークとしてその後は減少に転じること、老年人口（65歳以上）は今後も増加を続け、令和32（2050）年頃には約47.5万人となり総人口のおおむね3分の1が高齢者となることが見込まれている。

このような社会環境の変化などを踏まえ、安全・安心で快適に暮らせる良質な住宅ストックや既存住宅の再生・利活用を図るとともに、高齢者や子育て世帯等が地域で安心して住み続けられるよう、多様な居住ニーズやライフスタイル等に応じた住まい・住まい方の構築や誰もが安全で暮らしやすい良好な住環境の形成に向けた取組を推進することにより、すべての市民が安心し、ゆとりを持って、共に住み続けられる活力ある持続可能な地域社会を実現する。

### ② 住宅の建設及び更新、良好な居住環境の確保等に係る目標

安全かつ快適で、多様な地域特性に対応した住環境の整備や保全・形成を図る。

広域拠点、地域生活拠点及びその周辺、大規模工場跡地など都市再生に係る地域の開発については、計画的な土地利用計画のもと、道路、公園等の基盤整備を伴った高水準で利便性の高い都市型の住宅市街地の整備を図る。

広域拠点、地域生活拠点以外の交通利便性の高い身近な駅周辺については、各鉄道沿線の特性を活かした計画的な住宅市街地の整備を図る。

老朽住宅等が密集し、安全性、快適性等の住宅・住環境水準の悪化や地域活力の低下が見られる既成市街地、無秩序な開発により基盤が未整備な市街地については、住環境整備事業等の導入や個別の住宅更新と併せた住環境の整備を図る。

また、良好な住環境が形成された地区については、現在の住環境の保全を図り、宅地化が進行しつつある新市街地では、道路、公園等の基盤整備を伴った良好な住環境の形成を図る。

## (2) 良好な住宅市街地の整備又は開発の方針

### ① 住宅市街地の適切な配置及び密度の確保

市街地開発事業や地区計画などの都市計画手法のほか、住宅市街地総合整備事業や建築協定などを活用しつつ、それぞれが目指す地域像に相応しい住宅の形態・密度等を誘導する。

### ② 住環境の改善・整備

#### (ア) 少子高齢化社会に対応した住環境などの整備

地域特性に対応した土地利用の規制誘導を図るとともに、既存住宅を活用することにより、多様なニーズ、ライフスタイルに対応した住まいの確保や地域交流の場を形成し、高齢者や子育て世帯等が安心して居住できる良質な住宅の供給と住環境の質の向上を促進する。

#### (イ) 都市型住宅の計画的整備

広域拠点、地域生活拠点及びその周辺、大規模工場跡地など都市再生に係る地域の開発においては、利便性など地区の特性を活かし、商業・業務・医療・福祉機能等と居住機能の連携、居住水準などを考慮し、道路、公園等の基盤整備を伴った計画的な住宅市街地の整備を

進め、都市型住宅の立地を図る。

また、広域拠点、地域生活拠点以外の交通利便性の高い身近な駅周辺については、各鉄道沿線の特性に応じた交通や生活の利便性の充実とともに、居住水準を考慮し、計画的な住宅市街地の整備を進め、都市型住宅の立地を図る。

#### **(ウ) 無秩序に開発された市街地の住環境の改善**

無秩序に開発され、道路が狭く、小規模宅地が連たんしている市街地については、土地区画整理事業等の面的整備事業の導入のほか、個々の住宅の建替えにあわせた共同化の促進や道路空間の確保などを行うことにより居住環境の改善を図る。

#### **(エ) 老朽住宅が密集した既成市街地の総合的な再生**

老朽木造賃貸住宅や不良住宅等が密集した住宅・住環境の水準が低い地区、人口減少や高齢化の進行等による、老朽住宅や管理不全の空き家の発生等を起因として地域活力の低下を招いている地区については、地区レベルの整備計画を策定し、市街地開発事業や住環境整備事業の導入等を行うことにより、地区の総合的な再生を図る。

### **② 住環境の保全と形成**

#### **(ア) 良好な住環境の保全**

良好な住環境が形成されている地区については、地区計画等の規制・誘導手法を活用することにより、敷地の細分化の防止や緑の保全などを図り、良好な住宅地としての環境を保全する。

#### **(イ) 新市街地における良好な住環境の形成**

市街化区域内農地などの宅地化に伴う新しい住宅市街地の形成にあたっては、土地区画整理事業等の面的整備事業の導入や地区計画等の規制・誘導手法を活用し、計画的に道路、公園等の都市基盤の整備を図り、良好な住環境の形成を図る。

また、個別の住宅建設においても、川崎市建築行為及び開発行為に関する総合調整条例や開発許可などによる適正な指導、誘導を行い、道路、公園等の基盤整備を図る。

## **2 重点地区の整備又は開発の計画の概要**

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第4条第1項第二号イに掲げる「一体的かつ総合的に良好な住宅市街地を整備し、又は開発すべき市街化区域における相当規模の地区」（重点地区）について、「神奈川県住生活基本計画」に定める「住宅の供給等及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域」（重点供給地域）と整合するよう、別表及び附図のとおり定める。

別表（重点地区の整備又は開発の計画の概要）

地区名	1 小田周辺地区	2 新川崎・鹿島田・平間 駅周辺地区	3 登戸地区
面積	約 104.3ha	約 10.9ha	約 39.0ha
イ 地区の整備 又は開発の目 標	老朽住宅等の建替えを促進して建築物の不燃化と居住水準の高い良好な都市型住宅の供給を図るとともに、道路、公園等の公共施設を整備することにより防災性の向上をめざす。	生活利便施設や良質な都市型住宅が複合した市街地形成を図るとともに道路、駅前広場等の都市基盤施設の整備を図る。	地域生活拠点としての市街地形成を図るため、道路、駅前広場等の公共施設の整備及び宅地の整序により商業、業務施設と調和した安全で快適なまちづくりに努める。
ロ 用途、密度 に関する基本 方針、その他 の土地利用計 画の概要	老朽住宅等の建替えを促進して居住水準の高い良好な都市型住宅の供給と防災性の向上を図る。	商業、都市型住宅等を適切に配置し、快適で利便性の高い複合市街地の形成を図る。	商業、業務施設及び住宅を適切に配置し、地域生活拠点としての機能の充実を図る。
ハ 都市施設、 地区施設の整 備方針	道路、公園等の整備を図る。 雨水貯留等の整備を図る。	駅前広場、道路等の整備を図る。	駅前広場、道路、公園等の整備を図る。
ニ その他の特 記すべき事項	JR 南武支線沿線まちづくり方針との連携		
重点地区を含む 重点供給地域の 名称及び面積	小田周辺地域 (約 104ha)	新川崎・鹿島田・平間駅 周辺地域 (約 10.9ha)	登戸地域 (約 39ha)

別表（重点地区の整備又は開発の計画の概要）

地区名	4 川崎駅西口地区	5 小杉駅周辺地区	6 戸手4丁目地区
面積	約 36.1ha	約 23.6ha	約 5.5ha
イ 地区の整備又は開発の目標	低未利用地等の土地利用の転換等により、商業・業務・文化機能と住宅とが調和した魅力にあふれる広域拠点的形成する。	広域拠点にふさわしい商業・業務・文化・交流・医療・福祉・文教機能の集積を図るとともに、調和のとれた都市型住宅と道路、公園等の都市基盤施設の整備を図る。	高規格堤防の整備に併せ、多摩川に隣接する立地特性を活かした良質な都市型住宅地の形成を図る。また、上流部の工場敷地については集約化を図り、住宅と工場機能の両立した良好な市街地環境の形成を図る。
ロ 用途、密度に関する基本方針、その他の土地利用計画の概要	商業・業務・市民文化施設等を中心に配置し、周辺には商業と住宅とが複合した市街地の形成を図る。	土地の高度利用を図るとともに、商業・業務・文化・交流・医療・福祉・文教施設と都市型住宅とが複合した市街地の形成を図る。	土地の高度利用により、良好な都市型住宅地及び住宅と工場機能が両立した良好な市街地の形成を図る。
ハ 都市施設、地区施設の整備方針	道路、公園等の整備を図る。	駅前広場、道路及び公園等の整備を図る。	高規格堤防の整備に併せ道路、公園等の整備を図る。
ニ その他の特記すべき事項			
重点地区を含む重点供給地域の名称及び面積	川崎駅西口地域 (約 36ha)	小杉駅周辺地域 (約 24ha)	戸手4丁目地域 (約 6ha)

別表（重点地区の整備又は開発の計画の概要）

地区名	7 港町、中瀬、大師河原地区	8 幸町周辺地区	9 虹ヶ丘2丁目地区
面積	約 12.2ha	約 37.0ha	約 12.0ha
イ 地区の整備又は開発の目標	多摩川の良い景観を活かしつつ、周辺地区と調和した都市型住宅等の計画的な整備と、国道 409 号から多摩川までのアクセス性を向上させる動線の整備を図るとともに、駅前広場・道路等の公共施設を整備改善し、計画的な複合市街地の形成をめざす。	老朽住宅等の建替えを促進して建築物の不燃化と居住水準の高い良好な都市型住宅の供給を図るとともに、道路、公園等の公共施設を整備することにより防災性の向上をめざす。	多世代の多様なライフスタイルに対応した良質な住宅の供給と、交通結節機能の強化に合わせた生活利便施設等の導入や地域交流の場等の創出を図ることで、ウェルビーイングなまちづくりに資する良好な市街地の形成を図る。
ロ 用途、密度に関する基本方針、その他の土地利用計画の概要	生産・研究開発施設、商業・業務施設及び住宅を適切に配置し、快適で利便性の高い複合市街地の形成を図る。	老朽住宅等の建替えを促進して居住水準の高い良好な都市型住宅の供給と防災性の向上を図る。	土地の高度利用による良質な住宅及び生活利便施設や適切なオープンスペース等を配置し、地域生活拠点としての良好な市街地の形成を図る。
ハ 都市施設、地区施設の整備方針	道路、公園等の整備を図る。	道路、公園等の整備を図る。	広場や歩行者空間の確保を図る。
ニ その他の特記すべき事項			
重点地区を含む重点供給地域の名称及び面積	港町、中瀬、大師河原地域 (約 12ha)	幸町周辺地域 (約 37ha)	虹ヶ丘2丁目地域 (約 12ha)

別表（重点地区の整備又は開発の計画の概要）

地区名	10 鷺沼駅前地区	11 柿生駅前地区
面積	約2.3ha	約0.8ha
イ 地区の整備又は開発の目標	宮前区全体の活性化を促す「核」としての地域生活拠点の形成に向け、道路、駅前広場等の公共施設の整備等、都市としての機能が集積する鷺沼駅周辺において、良好な都市型住宅と商業、業務施設が調和した、安全で快適な市街地の形成を図る。	駅前広場、道路等の公共施設を整備するとともに、商業や良質な都市型住宅等の都市機能が集積した、利便性の高い安全で快適な市街地の形成を図る。
ロ 用途、密度に関する基本方針、その他の土地利用計画の概要	商業、業務施設及び都市型住宅を適切に配置し、地域生活拠点としての機能の充実を図る。	土地の高度利用により、商業機能や都市型住宅等の都市機能が集積した、良好な市街地の形成を図る。
ハ 都市施設、地区施設の整備方針	駅前広場、道路等の整備を図る。	駅前広場、道路等の整備を図る。
ニ その他の特記すべき事項		
重点地区を含む重点供給地域の名称及び面積	鷺沼駅前地区（約2.3ha）	柿生地区（約0.8ha）