

川崎市の現状と課題 今後の取組スケジュール

川崎市の概要



●面積：144.35平方キロメートル

●人口：1,490,269人
(平成28年11月1日現在)

●世帯数：704,423世帯
(平成28年11月1日現在)
※人口及び世帯数は平成27年国勢調査
を基数として推算

●市内総生産：5兆1,386億円
(平成25年度)

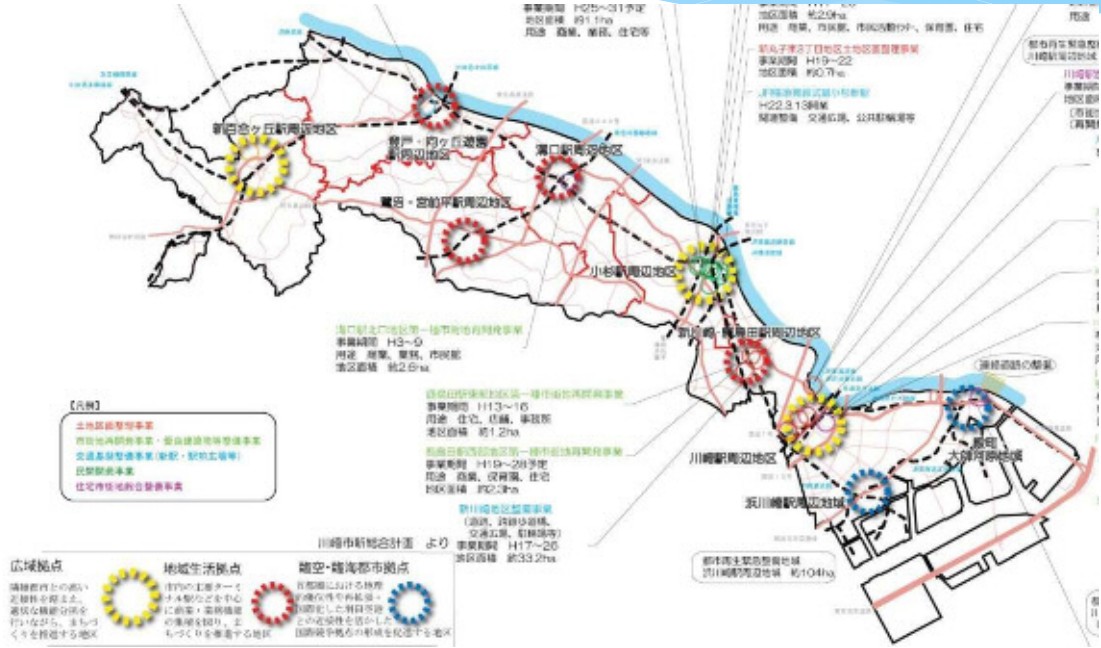
●平成28年度当初予算
一般会計
6,389億8,223万円
特別会計(13会計)
5,226億8,056万円
企業会計(5会計)
2,263億6,319万円

(合計)1兆3,880億2,599万円

川崎市の概要

拠点整備位置図

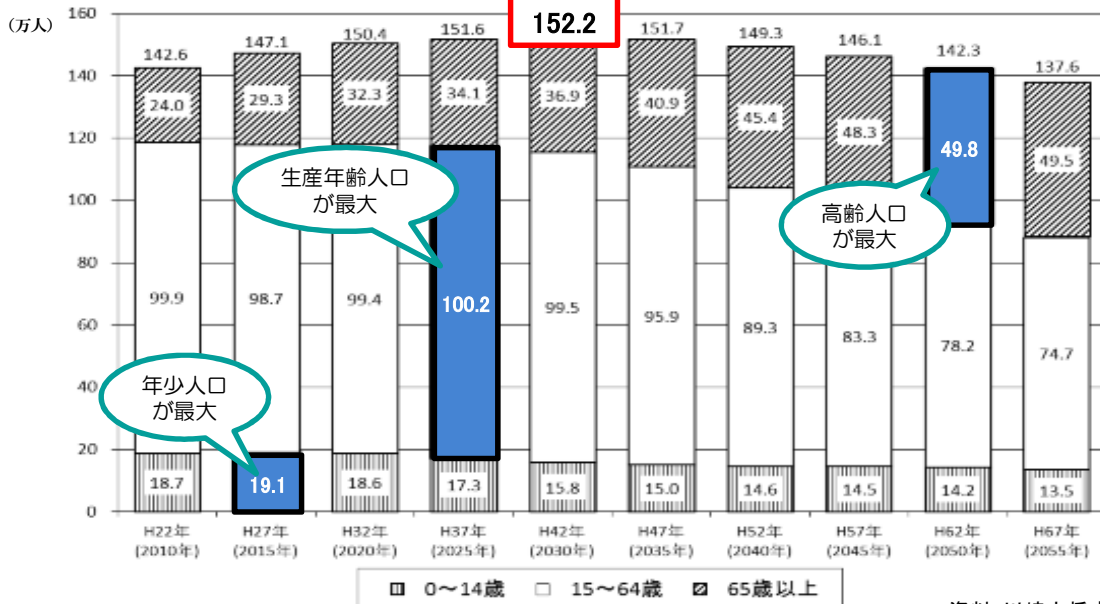
川崎市ではこれまで、川崎・小杉・新百合ヶ丘などの黄丸の広域拠点や、赤丸の地域生活拠点を中心に、まちづくりを進めてきた。



少子高齢化・人口減少への転換

川崎市の将来人口推計

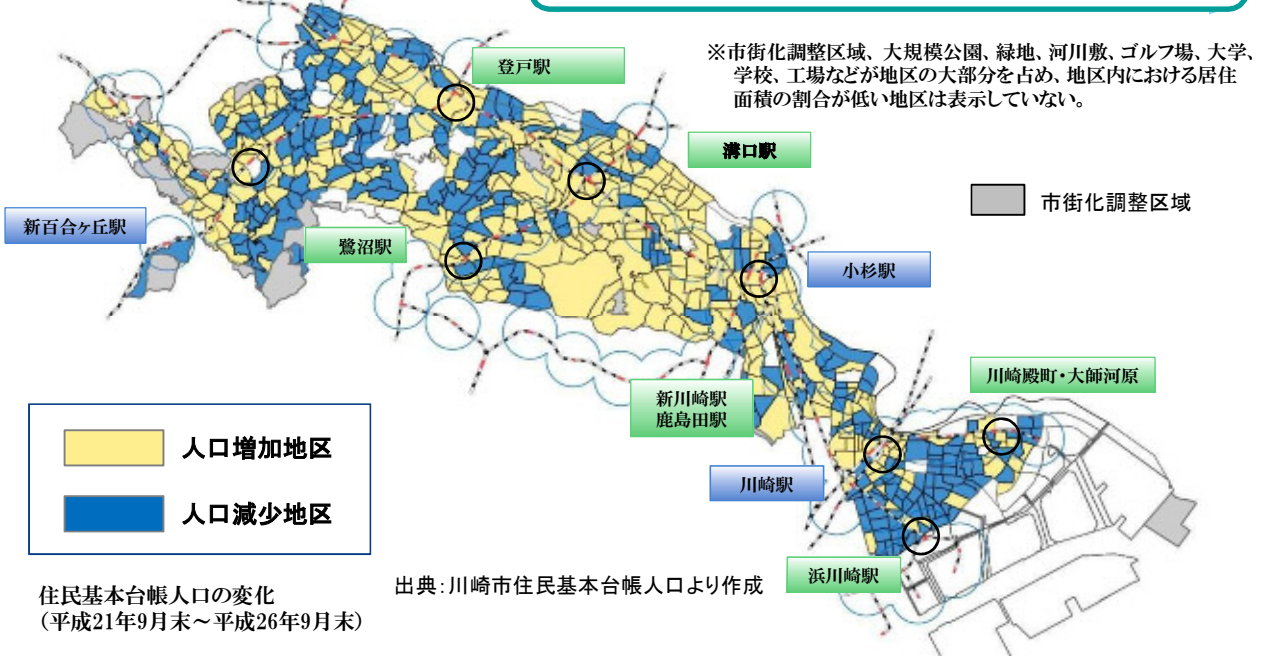
川崎市では、平成42年まで人口が増加するものの、少子高齢化は進行し、平成42年をピークとして人口減少へ転換することが見込まれている。



人口増加・減少地区の状況

地区別の人口変化の状況

○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一方、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。



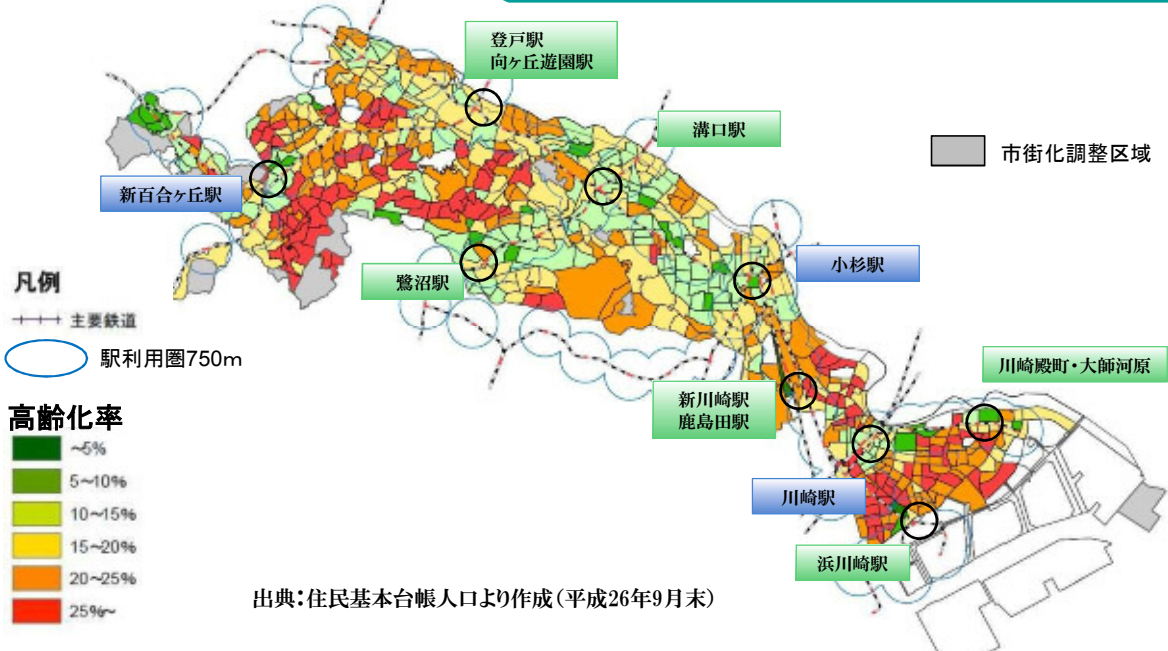
住民基本台帳人口の変化
(平成21年9月末～平成26年9月末)

出典: 川崎市住民基本台帳人口より作成

高齢化の状況

地区別の高齢化の状況

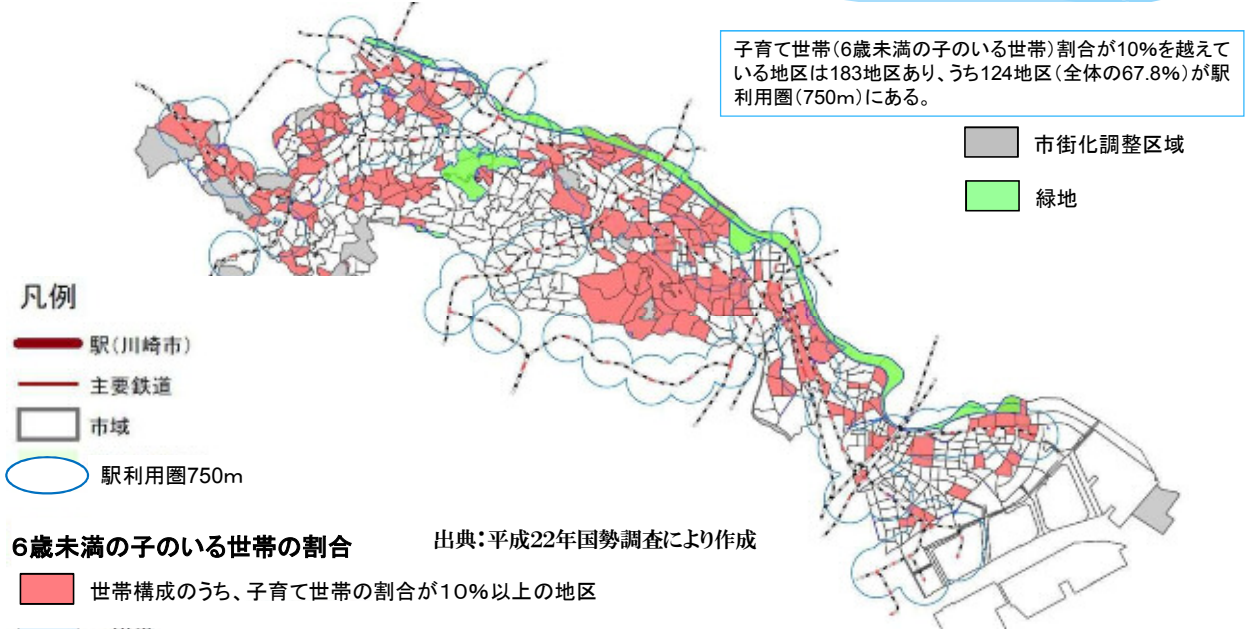
○鉄道沿線から離れた地区は、高齢化の傾向が高い。



子育て世帯の状況

地区別の高齢化の状況

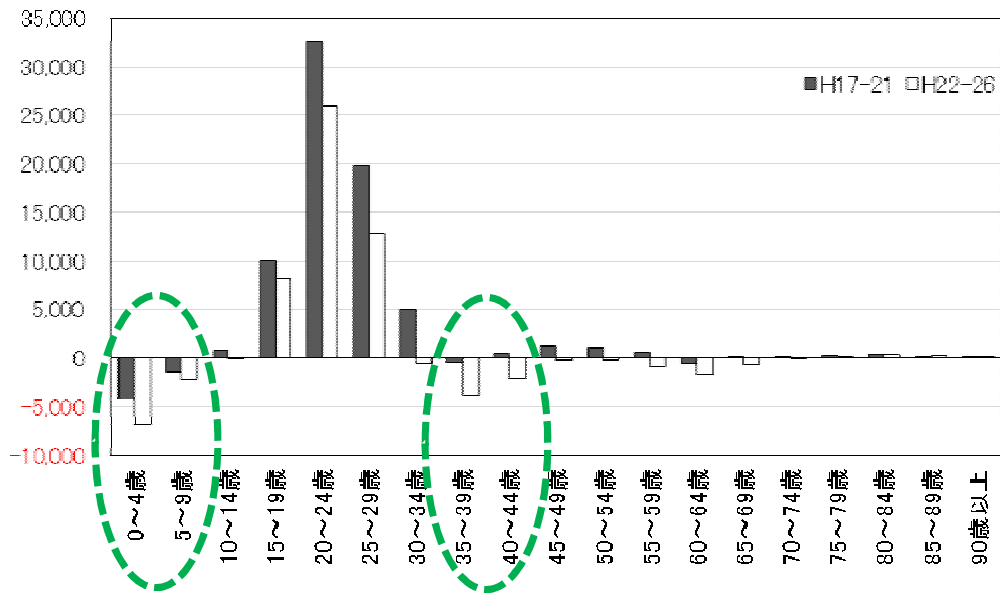
世帯構成の割合のうち、子育て世帯(6歳未満の子のいる世帯)の割合が10%を超える地区の分布状況は、主に高津区・宮前区・中原区に多い。



本市における社会増減の状況

年齢階級別社会増減数

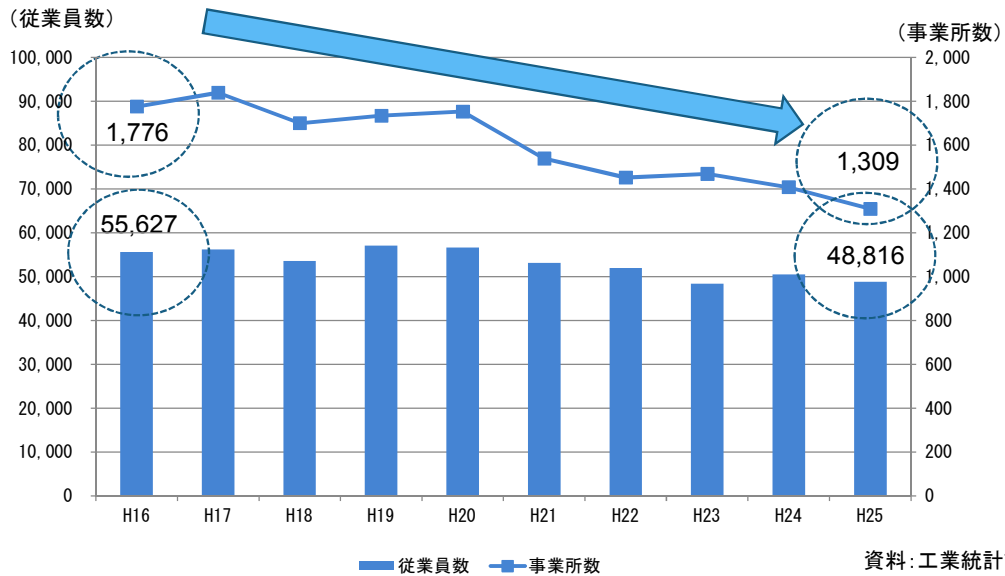
15-29歳の転入が多い一方で、直近5年は35-44歳及び0-9歳が転出超過となっており、子育て世帯が転出していると考えられる。



産業経済を取り巻く環境変化

製造業における
川崎市の事業所数及び従業者数の推移

10年間で、事業所数は467所(26.3%)、
従業者数は6,811人(12.3%)減少している。



財政状況

市税全体の推移(当初予算)

市税収入については、人口増等を背景として、増加傾向となっている。



財政状況

義務的経費の予算額と
当初予算に占める割合の推移

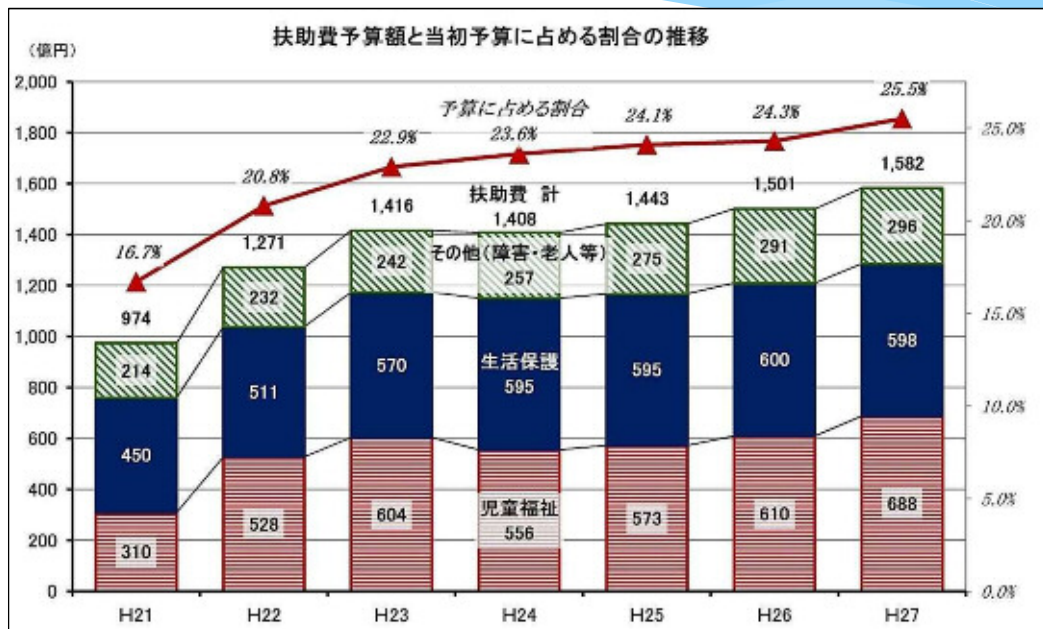
義務的経費は年々増加し、歳出予算の50%を超えて財政の硬直化が一層進んでいる。



財政状況

扶助費予算額と当初予算に占める割合の推移

扶助費は、平成27年度には歳出予算の4分の1を超え、25.5%に達している。



まちの魅力に関する課題

既存建物ストックの老朽化や
低未利用によるまちの魅力低下

全国の空家等の増加により、地方都市を中心にリノベーションの取組が展開。川崎市もまちの魅力の低下が懸念されている

【全国の状況】

・高度経済成長期に建築されたビルなどの不動産の老朽化が進展する一方、首都圏で大量の新築ビルが建設されており、今後、本市においても空きビル等の増加が想定されている。

・地方都市を中心に、スクラップ・アンド・ビルド型の施設整備ではなく、既存建物ストックの有効活用を図るリノベーション*の取組が積極的に展開されています。

*リノベーション：建物の改修などにより、新たな機能や付加価値を与える取組

【川崎駅東口周辺の現状】

・東海道の宿場町から戦災復興などを経て、京浜工業地帯を支えるまちとして発展してきましたが、現在では建築物が老朽化し、国道15号付近を中心に空きビル等が散見され、縁辺部から、まちの魅力の低下が懸念されている。

・土地利用転換の際には、駐車場やワンルームマンションとなるなど有効活用が図られておらず、また、公園などの市有地も有効に利用されていない状況が見受けられる。

川崎駅周辺の状況

土地利用の状況

川崎駅周辺では、ワンルームや駐車場が増加傾向にある。



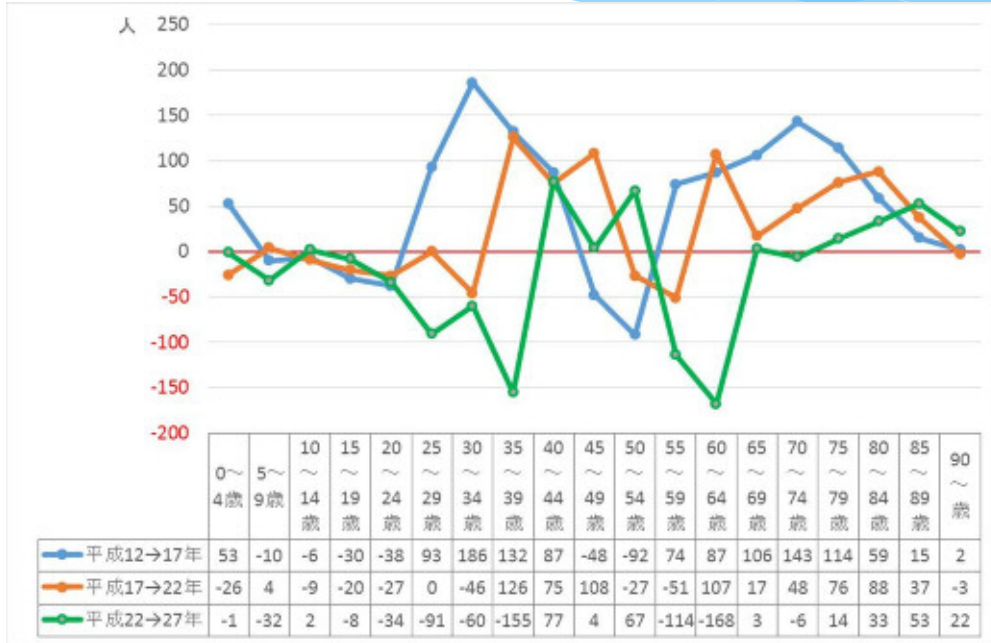
ワンルーム

駐車場・空地

川崎駅周辺の状況

日進町における人口動態

団塊の世代や子育て世帯を中心に、転出が多い。



川崎駅周辺の状況

川崎駅周辺の市民の声

他にも、川崎駅周辺の地域の課題をヒアリングすると、次のような意見や課題が見えてくる。

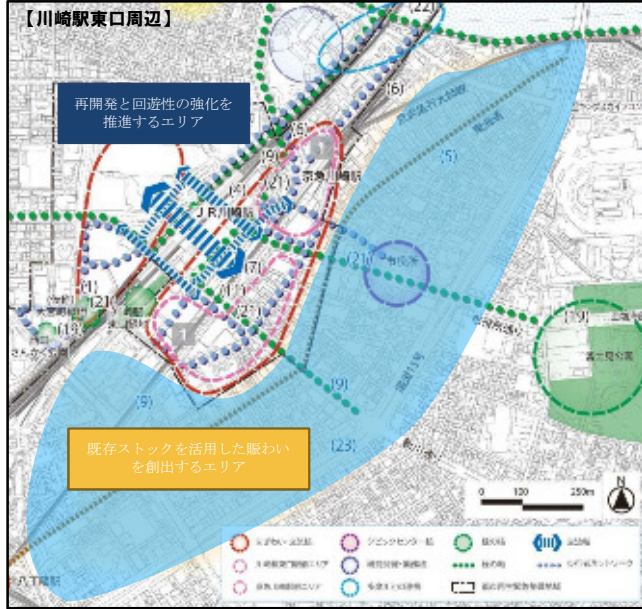
- ・わいざつでダーティーなまちのイメージが定着
- ・キャバクラの呼び込みマナー等が悪く、タバコのポイ捨てなども多い
- ・日進町エリアはまちが暗く袋小路。通学路指定も避けられている
- ・商店街の不動産事業化し、ナショナルチェーンが進出している
- ・市内に在住する外国人は多いが、コミュニティが希薄
- ・15坪程度の外国人スナックやピンサロの増加で、若手起業家とバッティング
- ・まちの中にある公園や高架下なども有効利用がされていない。
- ・日進町の最寄り駅である八丁畷駅では、南武支線の玄関口であるにもかかわらず、
駅前のガード下がシャッター街になっている
- ・勤労者を支えた日進町簡宿エリア。火災の影響で経営状況が悪化している

計画上の位置付け

リノベーションまちづくりに向けて

平成28年3月、川崎駅周辺整備計画を改定。
平成28年11月 住宅基本計画(案)の策定。

<出典>川崎駅周辺総合整備計画より抜粋



(1) 平成28年3月 川崎駅周辺総合整備計画の改定
○川崎駅東口の縁辺部(旧東海道から国道15号の間のエリア)を、既存ストックの活用による賑わいの創出エリアとして位置付け

(2) 平成28年11月 住宅基本計画(案)の策定
○既存住宅の活用強化と流通促進を新たに基本方針に位置付け

市の課題解決と木材利用促進

リノベーションまちづくりに向けて

平成28年3月、川崎駅周辺整備計画を改定。
平成28年11月 住宅基本計画(案)の策定。

○平成26年に「川崎市公共建築物等における木材の利用促進に関する方針」を策定するなど、公共・民間の建築物における木材利用促進に取り組んでいる。

○既存ストックの流通促進等に向け、まちの賑わい創出などへの寄与、木材利用の普及促進を目的に、川崎駅周辺にて、民間施設のリノベーションを通じ木の持つ良さを併せて取り入れる事業を展開している。

○平成27年度には、国の地方創生の取組として、川崎市の木材利用の取組を採択、地方創生加速化交付金として、市の事業(ティンバーリノベーション推進事業)に補助が出ており、今年度事業を進めている。



○今年度、先行的にリノベーションの工事に補助を公募し、2件実施している。さらには、今後、リノベーションまちづくりを検討することで、木材利用を促進を図るだけでなく、市の課題解決に貢献していく。

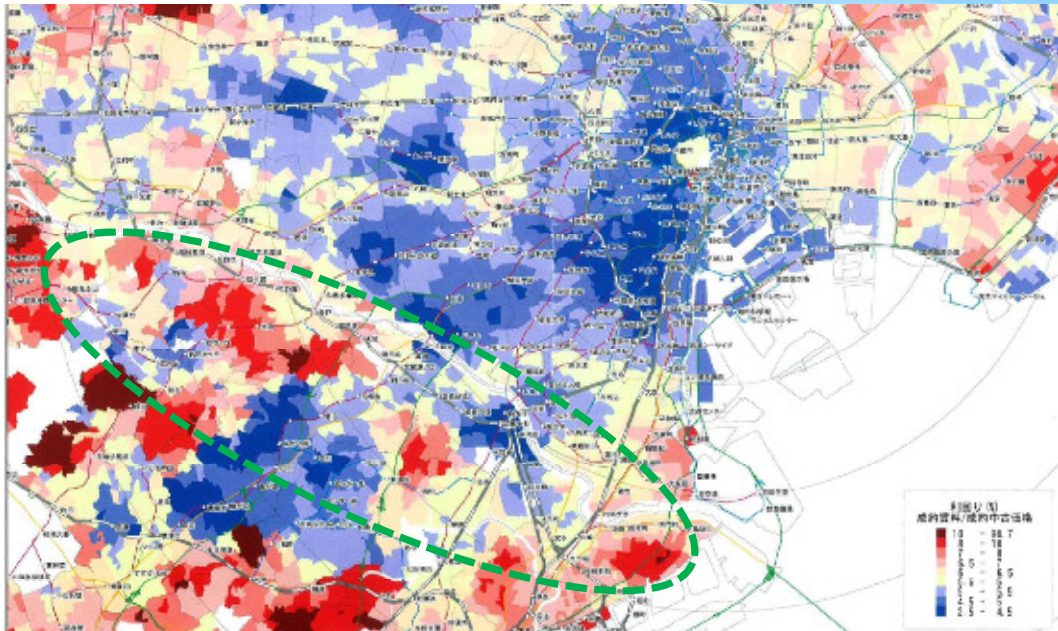
取組の方向性

川崎駅東口の縁辺部を中心に、
既存の建物を活用したまちづくりを推進し、
地域課題を解決するとともに新たな価値を生み出し、
賑わいの創出やまちの再活性化、
木材利用の促進、良好な住環境の形成を図りたい。

事業上の魅力

表面利回りマップ

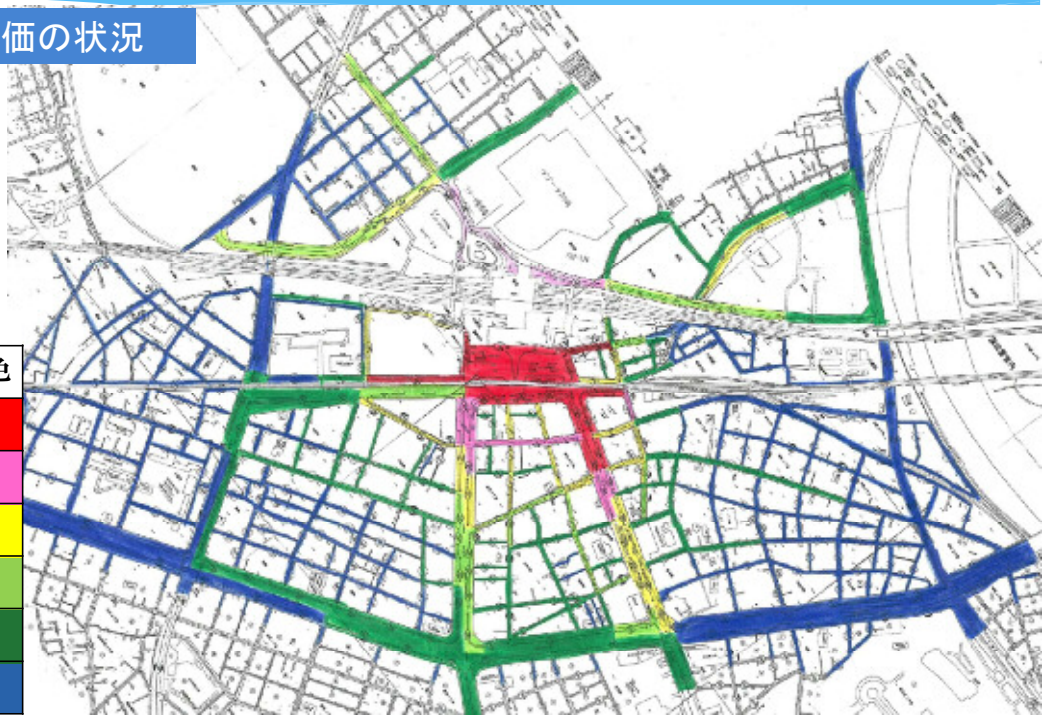
賃貸マンション坪賃料を中古マンション坪単価で割った表面利回りは、都心から多摩川を越えた地域(川崎市)から改善する傾向にあり、利便性に比べて物件の評価が低いことがわかる。



事業上の魅力

H22路線価の状況

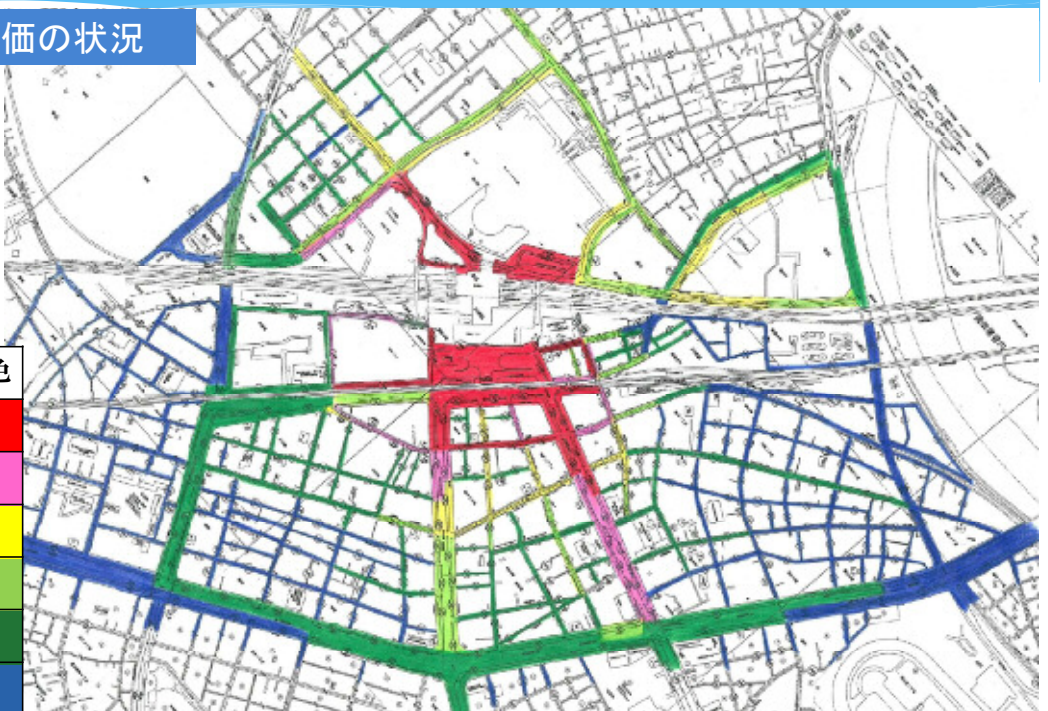
路線価(千円)	色
~1,500	赤
1,500~1,000	桃
1,000~700	黄
700~500	緑
500~300	青緑
300~	青



事業上の魅力

H28路線価の状況

路線価(千円)	色
~1,500	赤
1,500~1,000	桃
1,000~700	黄
700~500	緑
500~300	青緑
300~	青



今後の取組(案)

(1) リノベーションまちづくり検討会の実施

・今後のまちづくりやリノベーション事業化に向けた気運の醸成のため、地元の不動産オーナーや事業者、有識者等によって構成されるリノベーションまちづくり検討会を開催します。

・飲食などの新たな都市産業の集積やものづくり産業の集積、外国人を含めた多様な世代の交流、公共施設の活用などを図るまちづくりビジョンを作成・共有し、地域主体のまちづくりを進めます。

(2) リノベーションスクールの開催

・既存の不動産を対象として、不動産オーナーやテナント入居候補者、有識者等によるグループワークによって具体的な事業提案を行い、事業化を図るリノベーションスクールを開催します。

・パブリックマインドを持つ不動産オーナーの協力の下、当面、年1~2件の事業化を目指します。



今後のスケジュール(案)

	平成29年度											平成30年度以降
	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7-9月	10-12月	1-3月		
かわさき リノベーションまちづくり 検討会 【全5回開催予定】	① 12月19日	② 1月31日	③ 3月21日		④ 未定	⑤ 未定		ビジョン作成	川崎駅周辺総合整備計画 へ位置づけを検討			
リノベーションスクール	開催準備 受講生募集			★ スクール開催 2月3日~5日	適宜、リノベーションスクール等を開催							物件調査等