

「持続可能」・「安全安心」なまちづくりを目指して

川崎市では、人口減少・少子高齢化の更なる進展や、自然災害リスクの高まりに対応できるように、立地適正化計画の策定に向けた検討を進めています。

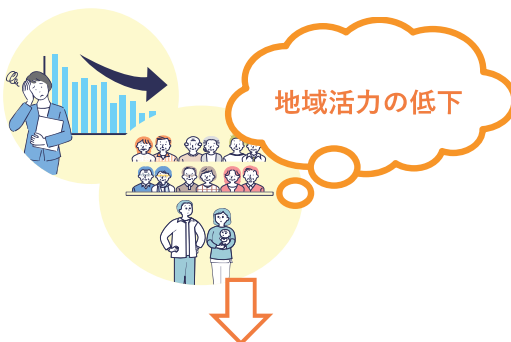
立地適正化計画とは

全国的な人口減少・少子高齢化の更なる進展及び市街地の拡散・低密度化への対応、あわせて近年の自然災害の激甚化・頻発化を踏まえて防災・減災対策を推進することを目的とした計画制度です。

全国的な課題

様々な問題が懸念されています

人口減少や少子高齢化の進展



市街地の拡散・低密度化

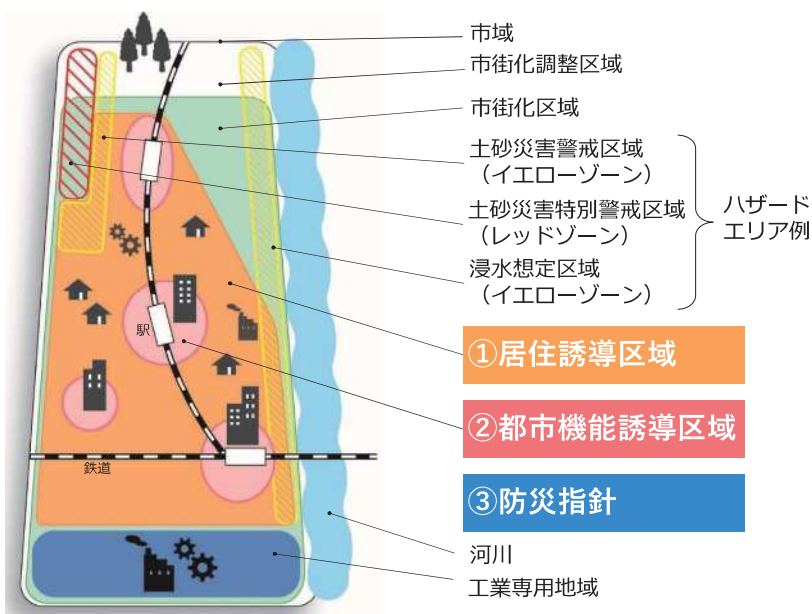


自然災害の激甚化・頻発化



「市民サービスを低下させない持続可能なまちづくり」・「コンパクトで安全なまちづくり」を推進するための計画

立地適正化計画のイメージ



①居住誘導区域

人口密度を維持し、暮らしに必要な施設やコミュニティが持続的に確保されるよう居住の誘導を図る区域

②都市機能誘導区域

大規模商業施設など、日常生活に必要な都市機能を都市の中心拠点等に誘導することで、各種サービスの効率的な提供を図る区域

誘導施設

都市機能誘導区域内に立地の誘導を図る都市機能を増進する施設

③防災指針

自然災害の恐れがある区域に対して、被害の軽減を図るハード・ソフト施策を示した指針



立地適正化計画の策定に向けた中間とりまとめの内容

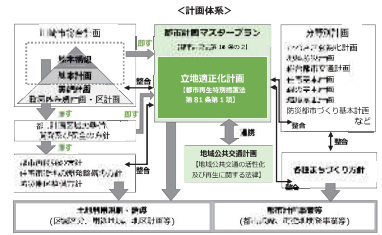
第1章 計画策定の趣旨

(1) 策定の目的

将来的な人口減少や少子高齢化の更なる進展、自然災害の激甚化・頻発化を踏まえ、居住機能や都市機能を誘導する区域、誘導施策及び防災・減災対策の取組を位置づけることで、都市計画マスタープランで示す土地利用や都市構造の考え方をより具体化し、**市民等と行政の協働による持続可能かつ安全・安心なまちづくりをめざす**ために策定を行います。

(2) 計画の位置づけ

・本計画は、**都市計画マスタープランの一部**としてみなされます。
 ・また、本市の全ての計画の基本となる「川崎市総合計画」や本市の都市計画の基本的方向を示している「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」とも整合を図る必要があります。
 ・**概ね20年を計画期間**とし、**計画策定後は概ね5年毎に評価**を行い、必要に応じて計画の変更等を行います



第2章 まちの現状

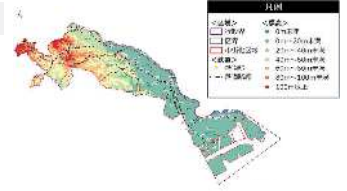
1) 位置・地形

・本市は、首都圏の中心部に位置し、羽田空港や品川駅・新横浜駅と近接し、都心にアクセスしやすいなど、利便性の高い都市です。
 ・市域の北西部に広がる山坂の多い丘陵部、多摩川沿いに広がる低地部、臨海部の埋立地の3つの地形に大きく分かれています。

位置



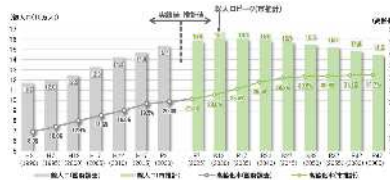
地形



2) 人口

・総人口は令和12年～令和17年がピークの見込みです。
 ・高齢化率は一貫して上昇傾向にあり、令和7年には21%を超え、超高齢社会に突入することが想定されています。
 ・人口密度は概ね100人/ha以上のエリアが多くみられ、令和27年においても大きく変化しない見込みです。
 ・また、少子高齢化の進展や人口密度の低下は地域により状況が異なります。

将来人口と高齢化率の推移



人口密度(令和27年)



3) 公共交通

・路線バスは市内各地や隣接都市に広がる路線網を形成し、鉄道網と併せた交通ネットワークを形成しています。

バス路線網



4) 主な都市機能

・現状では商業機能及び医療機能は市全域に広く分布しています。

商業機能立地状況



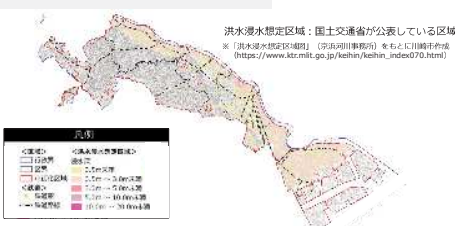
医療機能立地状況



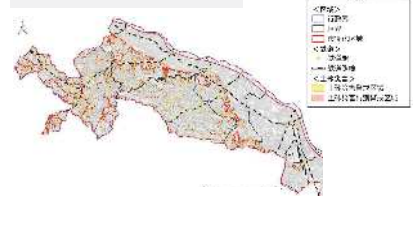
5) 主な災害想定

・多摩川沿いを中心に広く洪水浸水が想定され、洪水浸水想定計画規模降雨（発生確率年：多摩川約1/200、鶴見川約1/150）が生じた際は市内の約40%の建物で1階以上（浸水深0.5m以上）の浸水の恐れが想定されます。
 ・洪水浸水想定想定最大規模降雨が生じた際は、多摩川沿いを中心に、市内の約8%の建物で家屋等の倒壊の恐れが想定されます。
 ・丘陵地では土砂災害特別警戒区域が多数存在しています。

洪水浸水想定区域（計画規模）

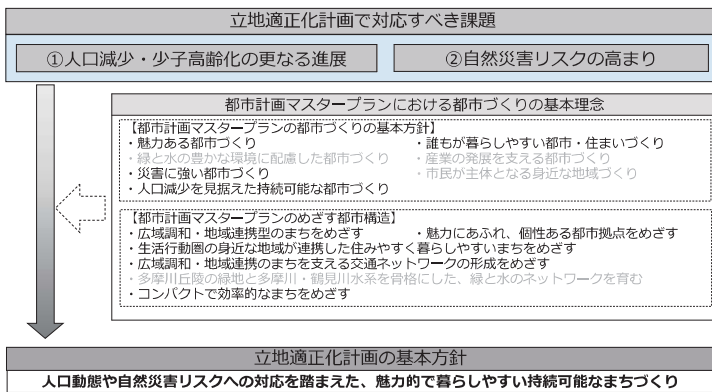


土砂災害特別警戒区域



第3章 本市の立地適正化計画の基本方針

・都市計画マスタープランの「**都市づくりの基本方針**」及び「**めざす都市構造**」を踏まえ、**立地適正化計画の基本方針**を設定します。
 ・また、立地適正化計画の基本方針を踏まえ、居住・都市機能・防災の3つの観点からまちづくりの方針及び施策の方針を設定します。



まちづくりの方針	施策の方針	対応する課題
【居住誘導】 持続可能で、誰もが暮らしやすい住環境の維持・改善	・日常の暮らしを支える都市機能が立地可能な環境の整備 ・地域交通環境の向上とこれらと連携した居住地の維持に向けた取組の促進 ・快適に住み続けられる住環境の整備	①
【都市機能誘導】 地域特性やポテンシャルを活かし、都市の魅力や活力を高める拠点の形成	・高次都市機能の集積や、拠点における防災性向上に資する都市機能の誘導 ・歩きやすく居心地の良い駅前空間づくりなど、魅力のあるまちづくりの推進 ・首都圏や本市における交通の円滑化や都市機能の向上を図る広域的な交通網の整備の推進	①
【防災指針】 自然災害による被害を軽減し、安心して暮らせるまちの形成	・ソフト施策による自然災害リスクの周知などの防災意識の向上の推進や国や県と連携したハード整備の推進	②

第4章 居住誘導※

※本市の考え方に則した名称を今後検討

(1) 居住誘導区域

1) 居住誘導区域の考え方

本市の現況

- ・市域全域で人口密度が高く、令和17年頃まで人口は増加傾向にあり、ピーク後も比較的緩やかな減少傾向をたどることが想定されています。
- ・全国的に自然災害の激甚化・頻発化傾向が見られるものの、本市では**全市的に居住している状況**です。

居住誘導区域の設定の必要性

・**将来的な人口減少や少子高齢化の更なる進展を見据え、誰もが安心して暮らし続けることのできるまちづくり**が求められています。

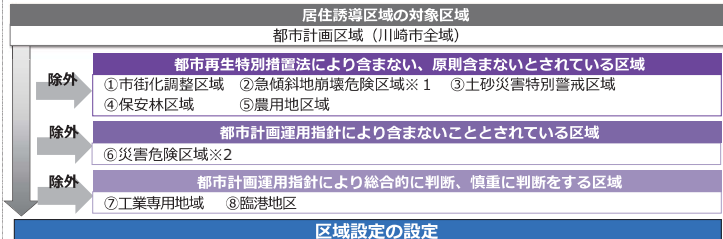
2) 居住誘導区域の設定

居住誘導区域の設定

- ・市域の大部分を居住誘導区域として設定します。(法令等により居住誘導区域に含まないとされている、市街化調整区域や土砂災害特別警戒区域などを区域外とする)
- ・また、**将来の人口動態に対応した持続可能な居住環境づくりを段階的に推進**します。

※居住誘導区域外で居住の用に供する一定規模の開発行為・建築行為等を実施する場合には、法令に基づく届出が必要になります。

※参考 居住誘導区域の設定フロー



※1 急傾斜地崩壊危険区域内のうち、土砂災害特別警戒区域または土砂災害警戒区域が重複している範囲を居住誘導区域外とします。

※2 本市においては、急傾斜地崩壊危険区域と同じ範囲です。

※地震については、都市計画運用指針により「影響の範囲や程度を即地的に定めて区域設定することには限界があり、必要な防災・減災対策を実施していくことが求められる」との記載があります。また本市では、建築物の耐震化や老朽建築物の除去などに対する補助、火災延焼リスクの高い地区の町会と連携したまち歩きを実施しており、引き続き既存の計画に基づく取組を推進していくことから、居住誘導区域の設定には考慮しません。

(3) 居住誘導の施策(例)

・鉄道を主軸とした沿線まちづくりの推進



沿線まちづくりの事例

・持続可能な地域交通環境の維持・向上による市民サービスの向上



商業施設との連携による送迎車の導入事例

・高齢者や子育て世帯などが安心して住み続けられるよう、ニーズやライフスタイルに応じた住宅を確保しやすい仕組みづくり



子育てあんしんマンション認定事例

(2) 都市再生特別措置法に基づく

居住誘導に関する届出 (都市再生特別措置法第88条)

〇届出の対象となる行為

・居住誘導区域外で以下の行為を行おうとする場合には、原則として市への届出が義務付けられます。

《開発行為》

- ① 3戸以上の住宅の開発行為を伴う場合
- ② 1戸または2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1,000㎡以上の場合



《建築等行為》

- ① 3戸以上の住宅を新築する場合
- ② 建築物を改築し、または建築物の用途を変更して3戸以上の住宅とする場合



〇届出の期日

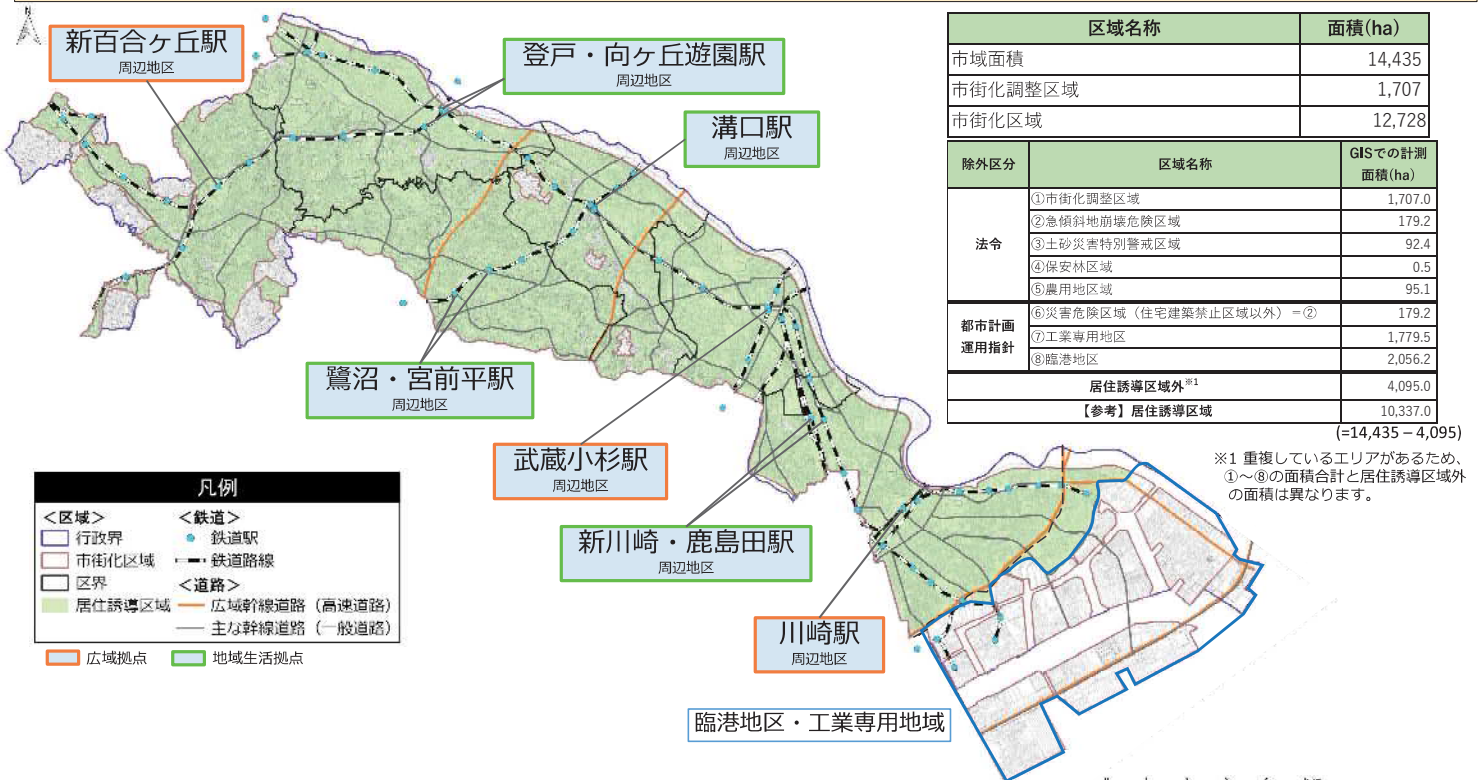
・**開発行為又は建築行為等に着手する日の30日前**までに、届出を行う必要があります。

〇届出に対する市としての対応

・届出を受けて、**居住誘導区域外における住宅等立地の動向を把握し、既存取組の充実に向けた参考**につなげていきます。

【居住誘導区域のイメージ】

- ・居住誘導区域の面積は約10,337haとなっており、市域面積の71.6%を占めています。
- ・また、平成27年時点では市民の94.9% (1,399,819人) が居住誘導区域に居住しています。



※居住誘導区域は、現状の用途地域や自然災害リスクなどを踏まえて設定していますが、今後の社会やまちづくりの動向の変化にあわせて、適宜見直しを図ることを想定しています。

第5章 都市機能誘導※

※本市の考え方に則した名称を今後検討

(1) 都市機能誘導区域・誘導施設

1) 都市機能誘導区域・誘導施設の考え方

本市の現況

- ・広域的視点を踏まえた各拠点の魅力の創出をめざす「広域調和型のまちづくり」と、市内各地域の自立と連携をめざす「地域連携型のまちづくり」をバランスよく進める「広域調和・地域連携型」の都市構造をめざした取組が進められています。
- ・本市では、主要な都市機能が広範囲にわたり立地しており、市全域において生活利便性が高い状況となっています。

都市機能誘導区域・誘導施設の設定の必要性

- ・将来的な人口減少や少子高齢化の更なる進展による都市の活力低下を防ぐため、大規模な土地利用転換の契機などを捉え、交通利便性の高い駅周辺地区等においては、多様なニーズに対応した都市機能の誘導を図るなどコンパクトで効率的なまちをめざすことが求められています。
- ・将来的な人口減少や少子高齢化の更なる進展による都市機能の撤退や縮小による利便性低下の抑制に向け、今後20年は人口密度の低下等が大きく見られないことから、既存に立地する都市機能の機能更新による魅力向上を基本としつつ、今後の再開発の動向などを踏まえた都市機能の新たな誘導が求められています。

2) 都市機能誘導区域・誘導施設の設定

都市機能誘導区域の設定

- ・原則として、居住誘導区域内に都市機能誘導区域を定めることとなっています。
- ・既存の都市機能の立地状況、広域からのアクセス性などを踏まえ、「**広域拠点**」、「**地域生活拠点**」を区域とします。なお、広域拠点、地域生活拠点の駅周辺（駅から概ね半径800m）の商業系用途や誘導すべき施設が区域内に立地するよう設定します。
- ・また、今後の再開発の状況を見据え、都市再開発の方針に位置づけられる「**2号再開発促進地区**」、「**整備促進地区**」を区域とします。

※都市機能誘導区域外で誘導施設を有する建築を目的とした開発行為・建築行為等を実施する場合または、都市機能誘導区域内で誘導施設を休止・廃止する場合には、法令に基づく届出が必要になります。

※臨海部における2号再開発促進地区及び整備促進地区については、土地利用の計画等を踏まえ、都市機能誘導区域や誘導施設の設定を検討します。

誘導施設の設定

- ・都市計画マスタープランの広域拠点・地域生活拠点に位置づけられている都市機能のうち、都市機能誘導区域内に誘導することが望ましい施設として、「**大規模商業施設（10,000㎡以上）**」、「**ホール・劇場**」、「**映画館**」、「**コンベンション施設**」を、誘導施設として設定します。

※必要に応じて環境、防災、都市機能、都市空間への配慮に関する誘導を行います。

(2) 都市再生特別措置法に基づく

都市機能誘導に関する届出（都市再生特別措置法第108条及び第108条の2）

○届出の対象となる行為

- ・以下の行為を行うおとす場合には、原則として市への届出が義務付けられます。

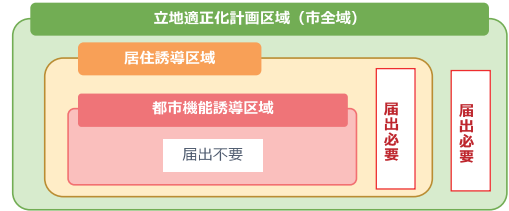
＜都市機能誘導区域外＞

- ①誘導施設を有する建築物の建築を目的とする開発行為を行う場合
- ②誘導施設を有する建築物を新築する場合
- ③既存建築物の改築及び建築物の用途変更をし、誘導施設を有する建築物とする場合

＜都市機能誘導区域内＞

- ④誘導施設を休止・廃止しようとする場合

(例) 誘導施設を新規に建築する場合



○届出の対象となる誘導施設（案）

- ・大規模商業施設（10,000㎡以上）、ホール・劇場、映画館、コンベンション施設

○届出の期日

- ・開発行為又は建築行為等に着手する日の30日前までに、届出を行う必要があります。

○届出に対する市としての対応

- ・届出を受けて、都市機能誘導区域外における誘導施設の整備動向や都市機能誘導区域内に立地している誘導施設の休廃止の動向を把握し、既存取組の充実に向けた参考につなげていきます。

(3) 都市機能誘導の施策（例）

- ・国の支援や民間活力等を活かした、市街地再開発事業等による誘導施設の集積の促進



民間活用事業でのホール等整備事例

- ・広域拠点・地域生活拠点周辺駅での整備事業



川崎駅周辺の整備状況

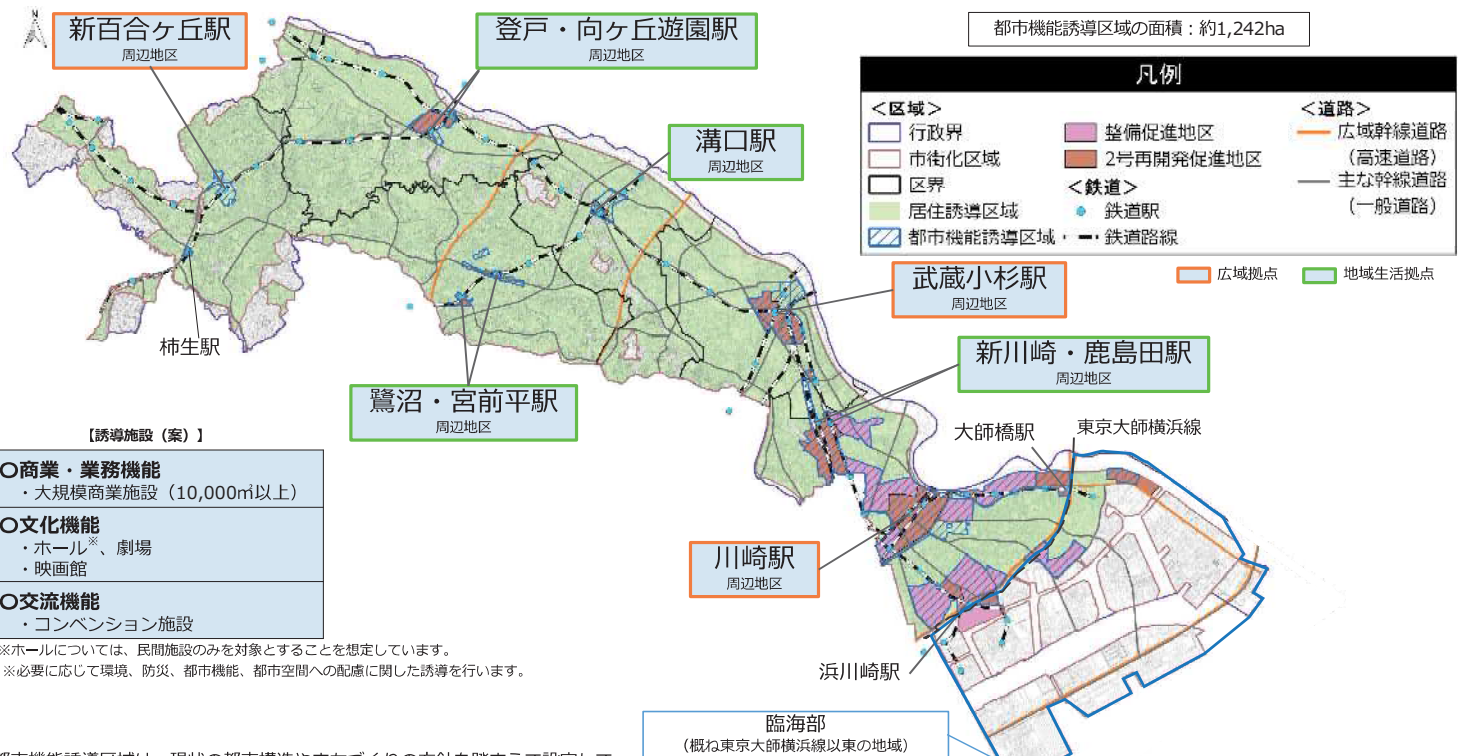
- ・道路整備等による、体系的・機能的に連携したネットワーク形成の推進



道路網の整備状況

【都市機能誘導区域のイメージ】

・都市機能誘導区域の面積は約1,242haとなっており、市域面積の約8.6%を占めています。



※都市機能誘導区域は、現状の都市構造やまちづくりの方針を踏まえて設定していますが、今後の社会やまちづくりの動向の変化にあわせて、適宜見直しを図ることを想定しています。

第6章 防災指針

(1) 防災指針

1) 防災指針の考え方

<p>本市の現況</p> <ul style="list-style-type: none"> 自然災害の激甚化・頻発化傾向が見られ、自然災害リスクが高まっています。
<p>防災指針の必要性</p> <ul style="list-style-type: none"> 自然災害の激甚化・頻発化を踏まえ、災害種別ごとの自然災害リスクを適切に周知・啓発していくことが求められています。

2) 防災指針の対象とする自然災害リスク

・防災指針に示す自然災害リスクとして、区域が示されているものを対象とします。

対象とする自然災害リスク	
水害	<ul style="list-style-type: none"> 洪水浸水想定区域（計画規模・想定最大規模） 家屋倒壊等氾濫想定区域（想定最大規模） 内水浸水想定区域（想定最大規模） 津波浸水予測区域 高潮浸水想定区域
土砂災害	<ul style="list-style-type: none"> 土砂災害特別警戒区域 土砂災害警戒区域 急傾斜地崩壊危険区域
その他	<ul style="list-style-type: none"> 地震（火災による延焼や液状化を含む）

3) 防災指針に位置づける施策の考え方

・災害種別(水害、土砂災害、その他)ごとに整理を行います。

災害種別	施策の考え方
水害	<ul style="list-style-type: none"> 洪水ハザードマップの周知・啓発や河川や下水道の整備など、既存施策により一定程度対応が図られていることから、引き続き既存施策の取組を進めます。 なお、洪水浸水想定区域（計画規模）については、本市でも被害が発生した令和元年東日本台風と同程度の降雨規模であり、また、垂直避難が困難となることから、新たな施策を防災指針に位置づけることで、より安全性を高めます。
土砂災害	<ul style="list-style-type: none"> 土砂災害に関する周知・啓発や擁壁改修に向けた支援など、既存施策により一定程度対応が図られていることから、引き続き既存施策の取組を進めます。
その他	<ul style="list-style-type: none"> 耐震化の重要性の意識啓発や耐震改修等の費用の一部助成など、既存施策により一定程度対応が図られていることから、引き続き既存施策の取組を進めます。

(2) 新規施策(案)

防災指針に基づく届出制度の創設(本市独自の取組)

防災指針に示している洪水浸水想定区域（計画規模浸水深3m以上）のエリアで安全に暮らすことができるための自然災害リスクの周知・啓発を目的として、届出を求めるものです。

○対象となる行為

・国土交通省が公表している洪水浸水想定区域（計画規模浸水深3m以上）のエリアで居住の用に供する開発行為・建築等行為（1戸以上）を行う場合

○届出の期日

・開発行為又は建築行為を検討する段階で、事前に届出を求めます。

○届出に対する市としての対応

・届出に対して、「避難に関する情報の案内」や「被害の軽減を見込める建築物の助言」などを記載した回答書を提供します。

○届出に対する回答書イメージ



(3) 防災指針に位置付ける既存施策(例)

・洪水ハザードマップや土砂災害に関する周知・啓発など既存施策の取組推進



各種ハザードマップの周知・啓発

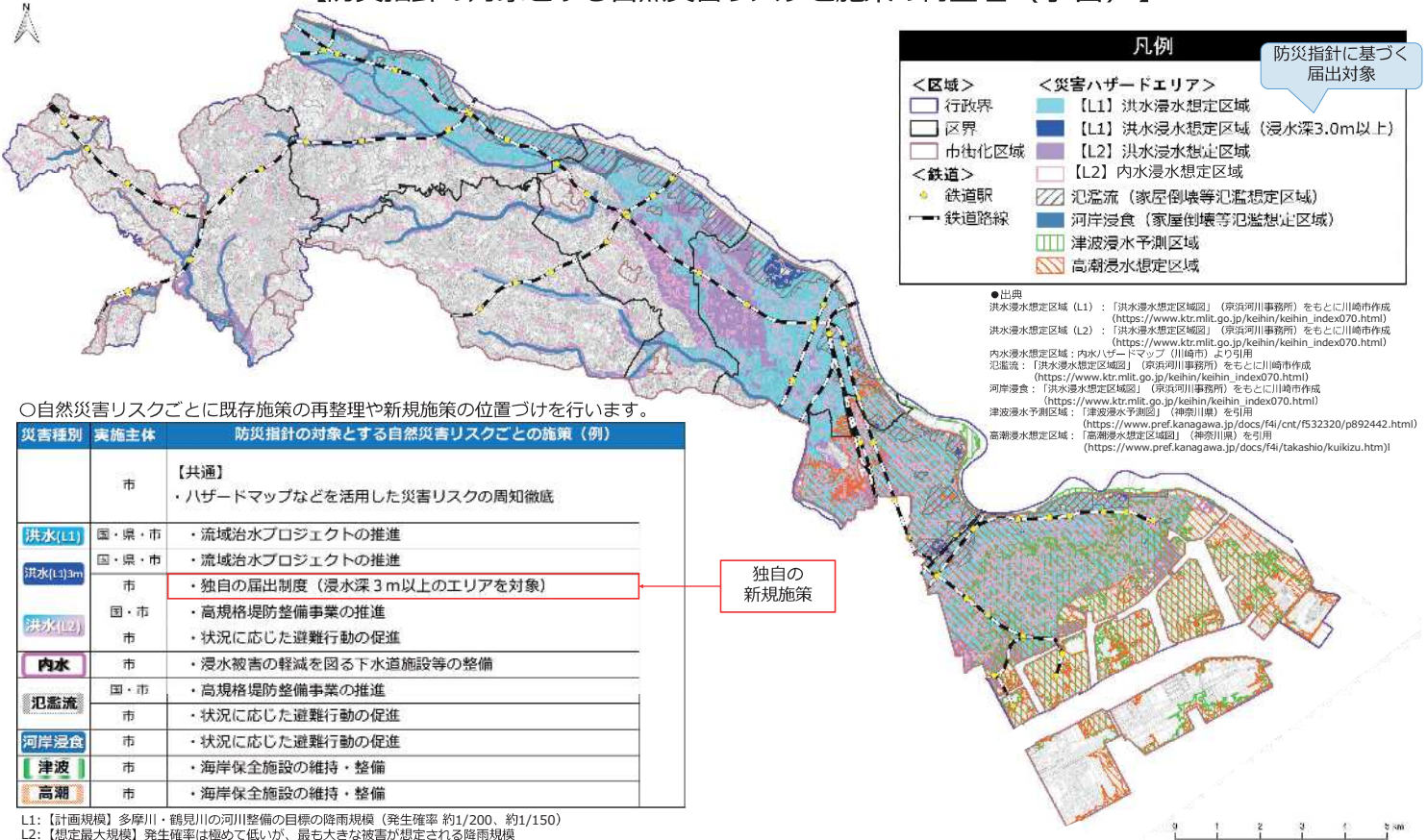


河川整備の事例



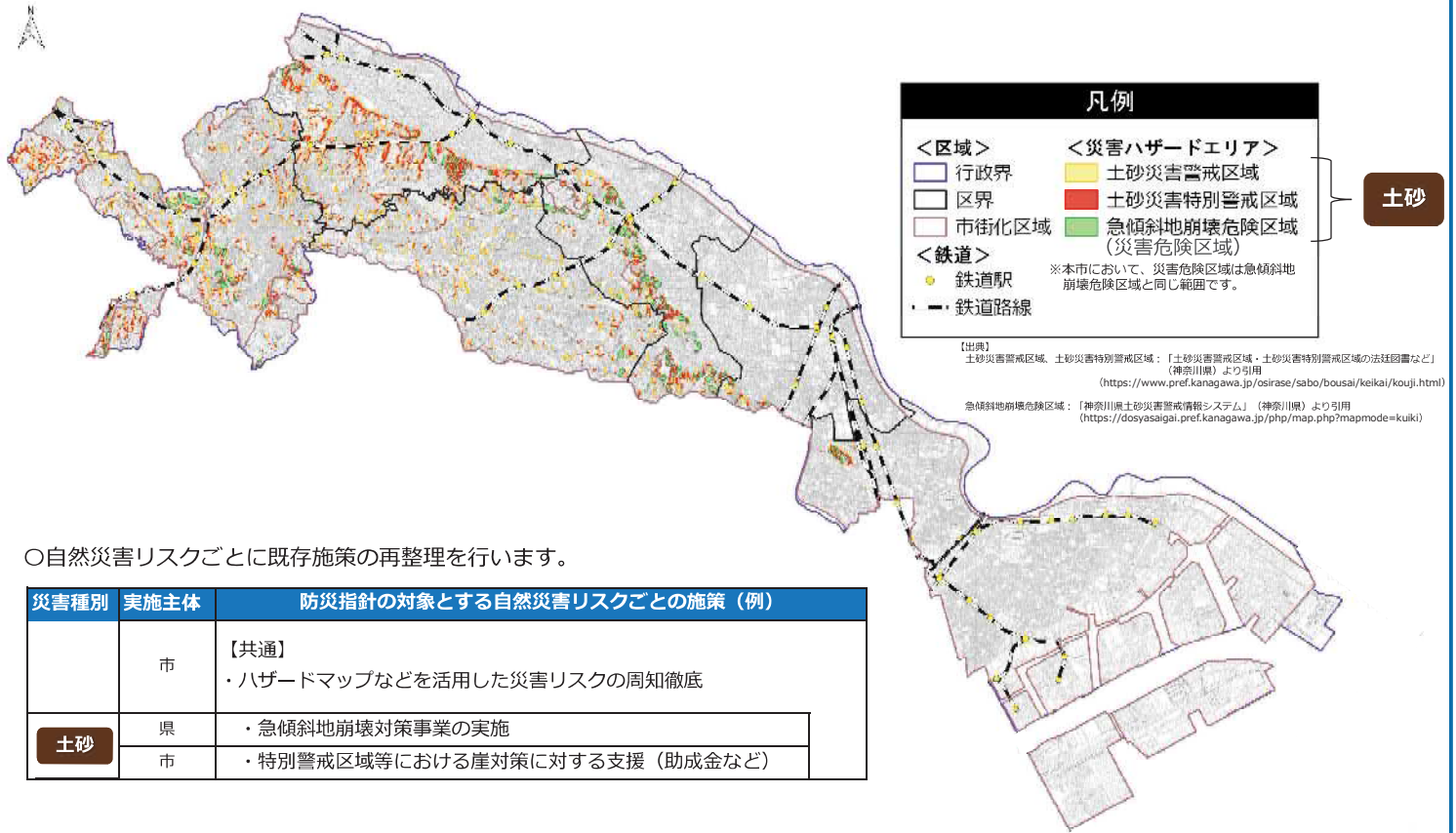
助成制度を活用した擁壁の改修事例

【防災指針の対象とする自然災害リスクと施策の再整理(水害)】



L1: [計画規模] 多摩川・鶴見川の河川整備の目標の降雨規模(発生確率 約1/200、約1/150)
 L2: [想定最大規模] 発生確率は極めて低いが、最も大きな被害が想定される降雨規模

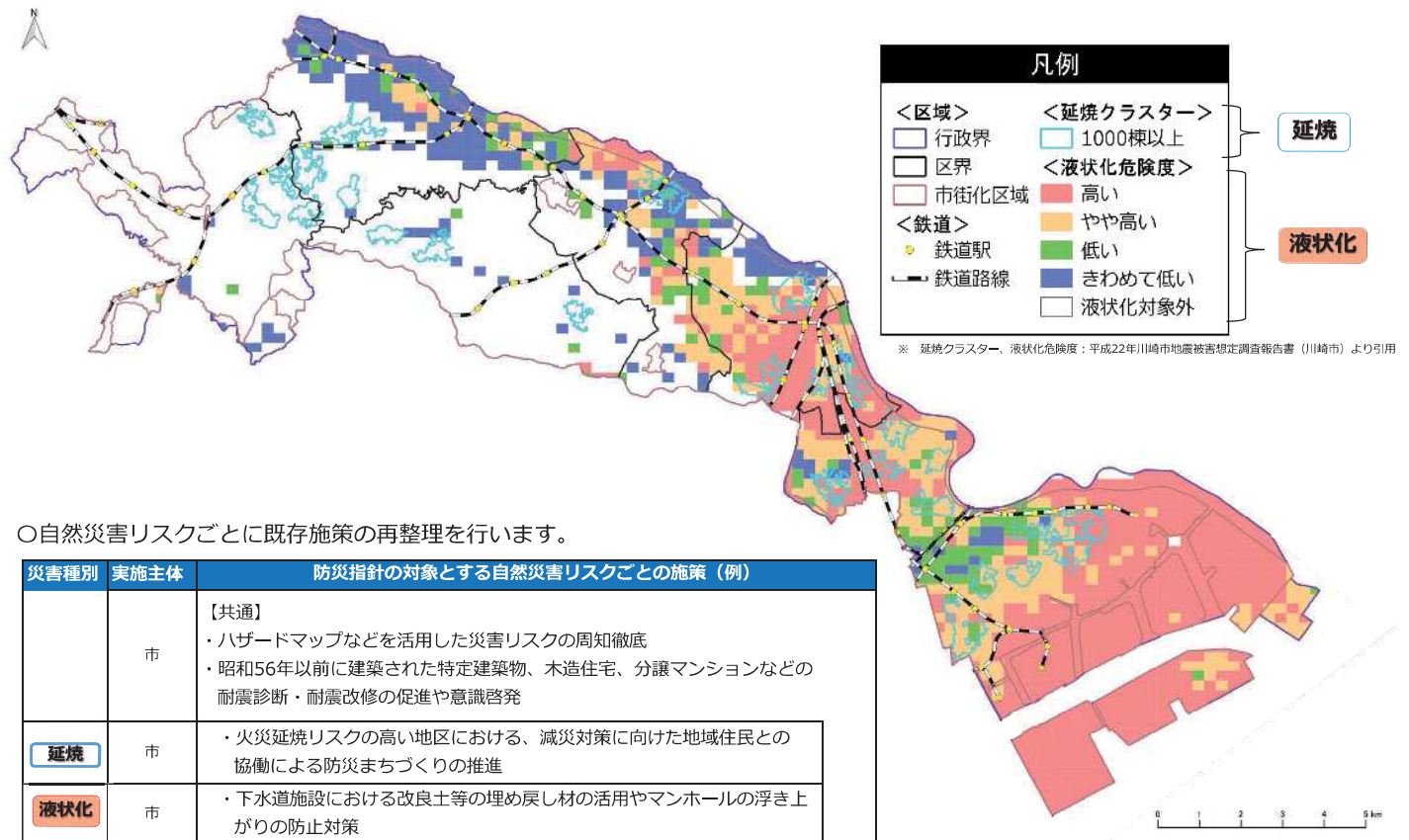
【防災指針の対象とする自然災害リスクと施策の再整理（土砂災害）】



○自然災害リスクごとに既存施策の再整理を行います。

災害種別	実施主体	防災指針の対象とする自然災害リスクごとの施策（例）
	市	【共通】 ・ハザードマップなどを活用した災害リスクの周知徹底
土砂	県	・急傾斜地崩壊対策事業の実施
	市	・特別警戒区域等における崖対策に対する支援（助成金など）

【防災指針の対象とする自然災害リスクと施策の再整理（その他）】



○自然災害リスクごとに既存施策の再整理を行います。

災害種別	実施主体	防災指針の対象とする自然災害リスクごとの施策（例）
	市	【共通】 ・ハザードマップなどを活用した災害リスクの周知徹底 ・昭和56年以前に建築された特定建築物、木造住宅、分譲マンションなどの耐震診断・耐震改修の促進や意識啓発
延焼	市	・火災延焼リスクの高い地区における、減災対策に向けた地域住民との協働による防災まちづくりの推進
液状化	市	・下水道施設における改良土等の埋め戻し材の活用やマンホールの浮き上がりの防止対策

【防災指針に基づく届出制度（新規施策）の対象となる区域】

洪水浸水想定区域（計画規模）

※国土交通省が公表している区域

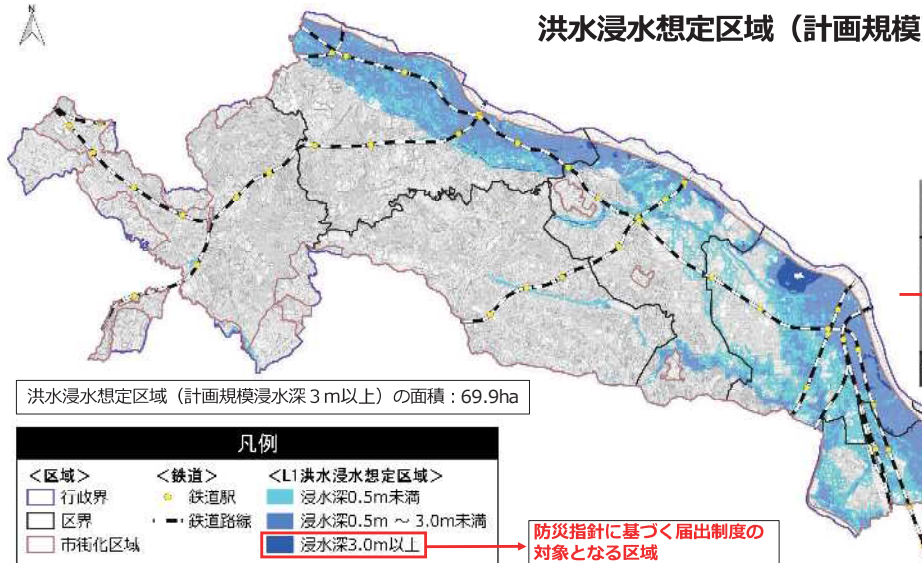
大多数が2階以上の建物であるため、2階相当の高さである3mよりも浸水深が低い場合は、大多数の人が垂直避難が可能であることから、洪水浸水想定区域の計画規模浸水深3m以上に届出を求めました。

【参考】浸水深と建物高さ

3~4階	5m~10m未満 (3階床上浸水~4階軒下浸水)
2階	3m~5m未満 (2階床上~軒下浸水)
1階	0.5m~3m未満 (1階床上~軒下浸水)
1階床下	0.5m未満 (1階床下浸水)

洪水浸水想定区域（計画規模）内の建物階数別戸数とその割合

建物階数	建物数	計画規模
4階建て以上建物数	8,264	5.9%
3階建て建物数	30,178	21.7%
2階建て建物数	80,686	58.0%
1階建て建物数	19,913	14.3%
計画規模浸水エリア内の建物数（合計）	139,041	100%



洪水浸水想定区域（計画規模浸水深3m以上）の面積：69.9ha

凡例

<区域>	<鉄道>	<L1洪水浸水想定区域>
行政界	● 鉄道駅	浸水深0.5m未満
区界	— 鉄道路線	浸水深0.5m ~ 3.0m未満
市街化区域		浸水深3.0m以上

防災指針に基づく届出制度の対象となる区域

防災指針に基づく届出制度（本市独自の取組）

洪水浸水想定区域（計画規模浸水深3m以上）のエリアにおいては、防災指針に基づく届出を求めます。

○対象となる行為

・居住の用に供する開発行為・建築行為等（1戸以上）

○届出の期日

・開発行為・建築等行為を検討する段階で、事前に届出を求めます。

○届出に対する市としての対応

・届出に対して、「避難に関する情報の案内」や「被害の軽減を見込める建築物の助言」などを記載した回答書を提供します。

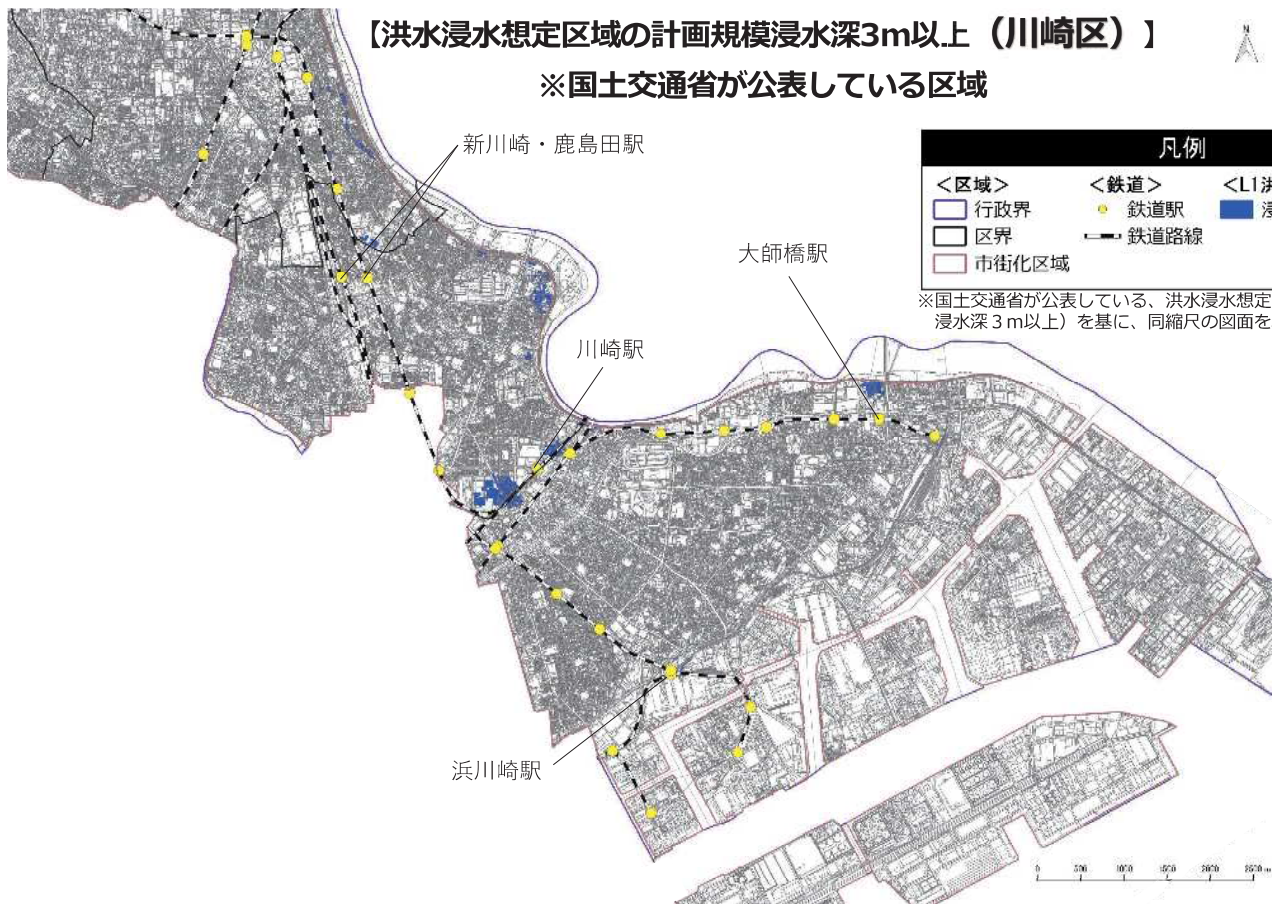
※洪水浸水想定区域：国土交通省が公表している区域

「洪水浸水想定区域図」（京浜河川事務所）をもとに川崎市作成
(https://www.ktr.mlit.go.jp/keihin/keihin_index070.html)

【防災指針に基づく届出制度（新規施策）の対象となる区域】

【洪水浸水想定区域の計画規模浸水深3m以上（川崎区）】

※国土交通省が公表している区域



凡例

<区域>	<鉄道>	<L1洪水浸水想定区域>
行政界	● 鉄道駅	浸水深3.0m以上
区界	— 鉄道路線	
市街化区域		

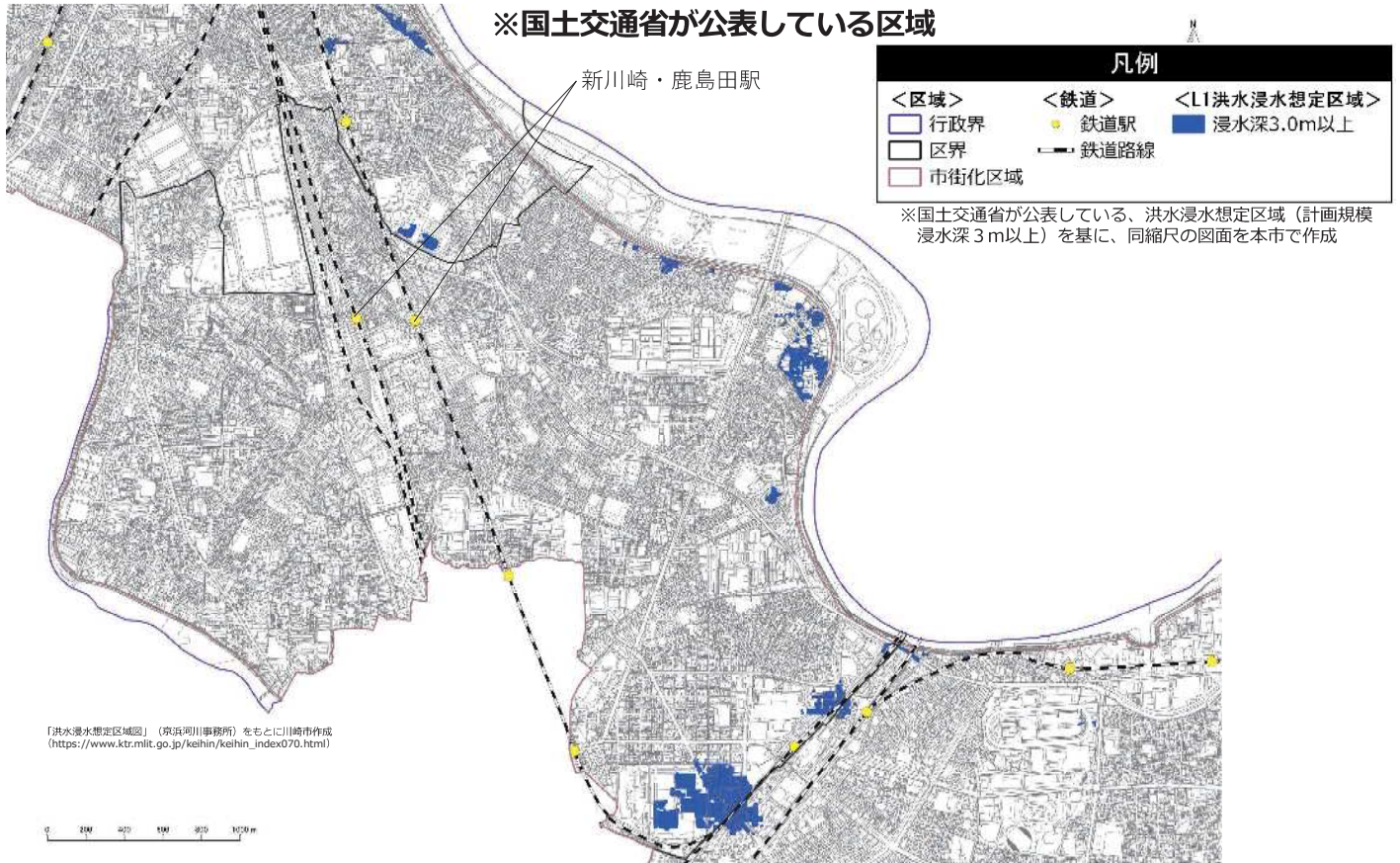
※国土交通省が公表している、洪水浸水想定区域（計画規模浸水深3m以上）を基に、同縮尺の図面を本市で作成

「洪水浸水想定区域図」（京浜河川事務所）をもとに川崎市作成
(https://www.ktr.mlit.go.jp/keihin/keihin_index070.html)

【防災指針に基づく届出制度（新規施策）の対象となる区域】

【洪水浸水想定区域の計画規模浸水深3m以上（幸区）】

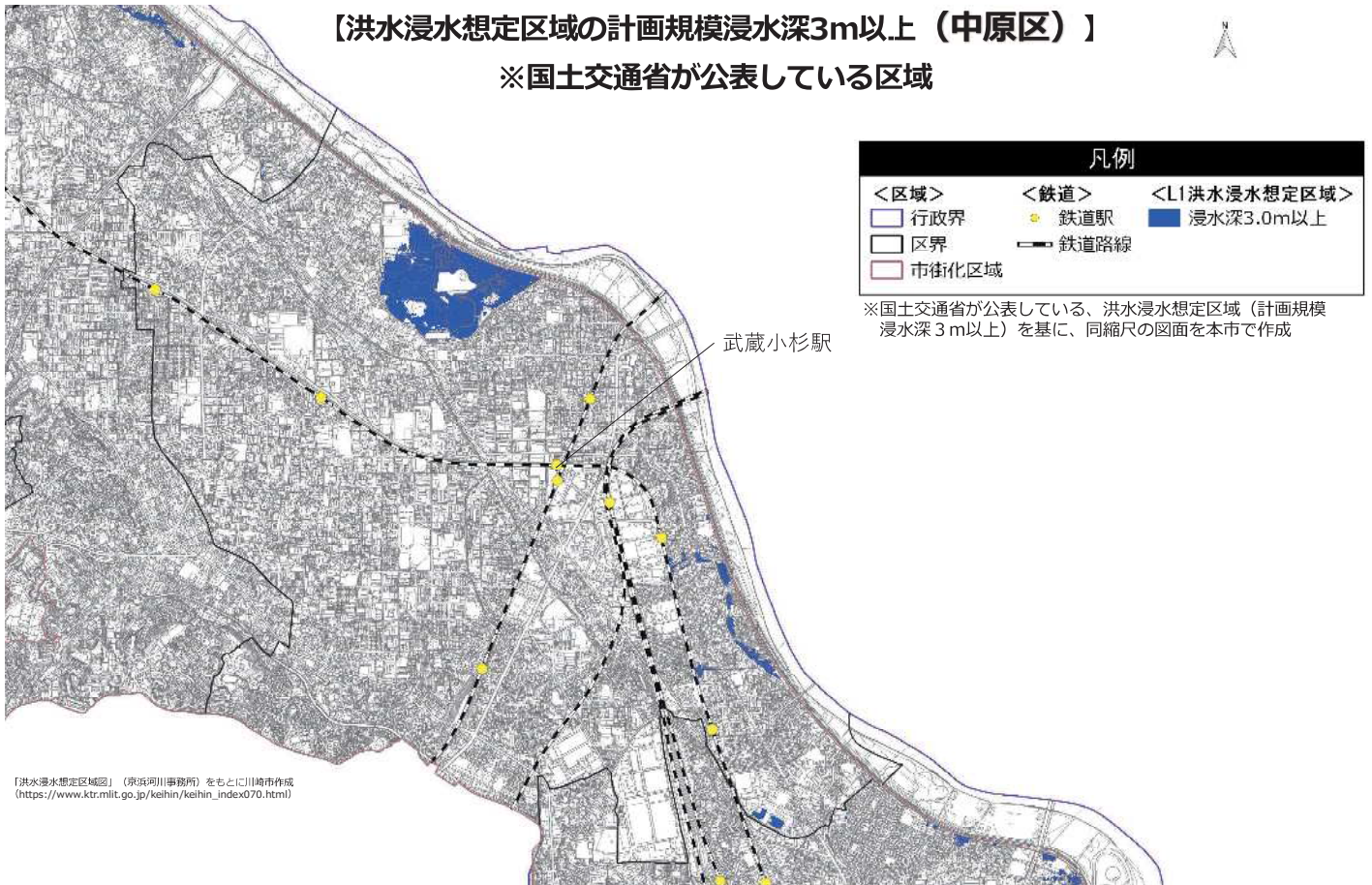
※国土交通省が公表している区域



【防災指針に基づく届出制度（新規施策）の対象となる区域】

【洪水浸水想定区域の計画規模浸水深3m以上（中原区）】

※国土交通省が公表している区域



【防災指針に基づく届出制度（新規施策）の対象となる区域】

【洪水浸水想定区域の計画規模浸水深3m以上（高津区）】

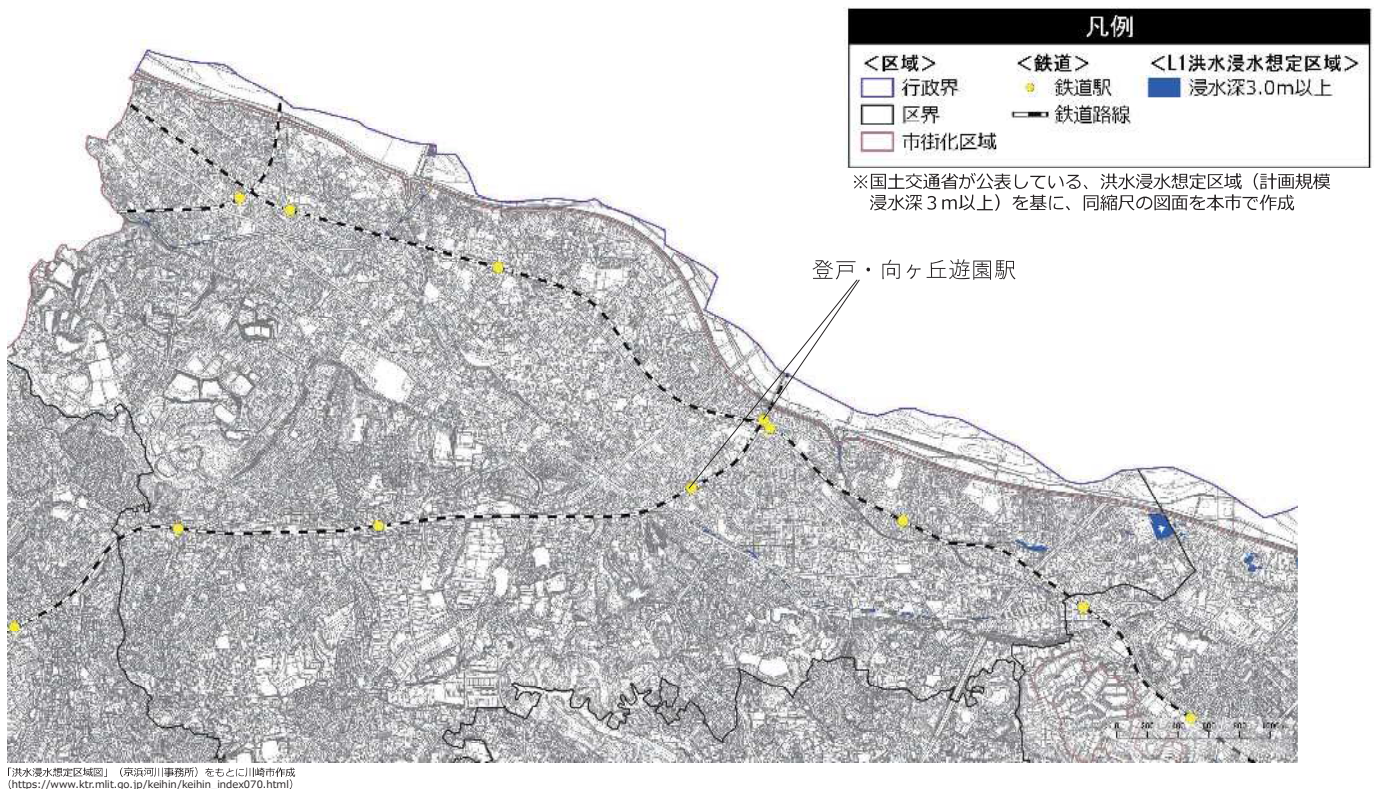
※国土交通省が公表している区域



【防災指針に基づく届出制度（新規施策）の対象となる区域】

【洪水浸水想定区域の計画規模浸水深3m以上（多摩区）】

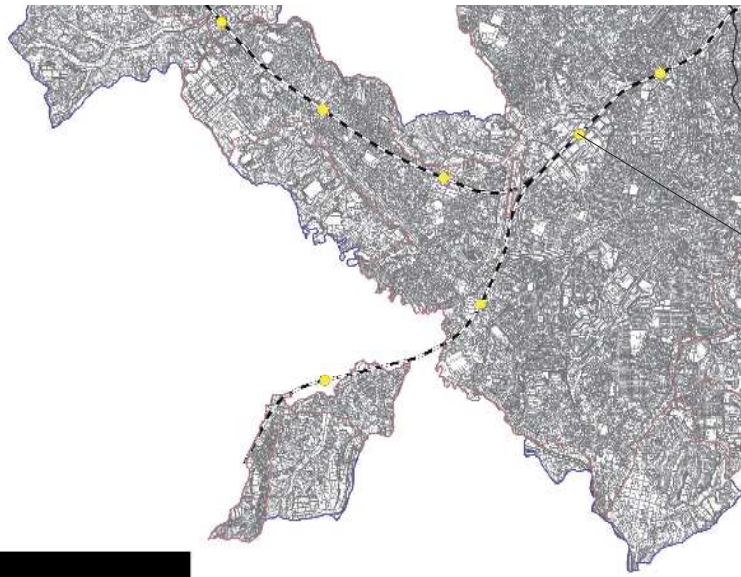
※国土交通省が公表している区域



【防災指針に基づく届出制度（新規施策）の対象となる区域】

【洪水浸水想定区域の計画規模浸水深3m以上（麻生区）】

※国土交通省が公表している区域



新百合ヶ丘駅

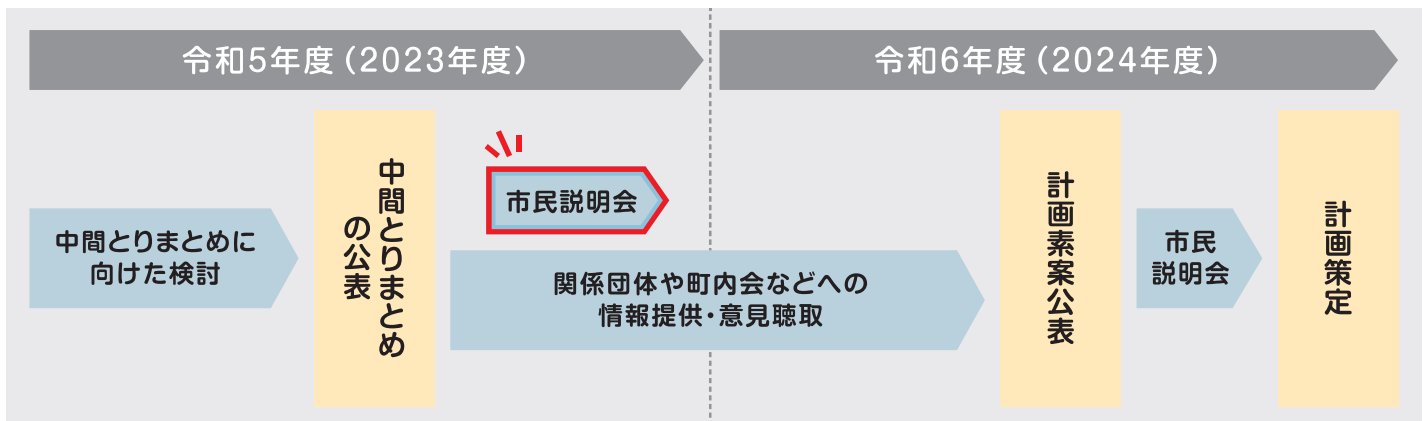
凡例		
<区域>	<鉄道>	<LI洪水浸水想定区域>
行政界	● 鉄道駅	■ 浸水深3.0m以上
区界	—●— 鉄道路線	
市街化区域		

0 200 400 600 800 1000 m
「洪水浸水想定区域図」（京浜河川事務所）をもとに川崎市作成
(https://www.ktr.mlit.go.jp/keihin/keihin_index070.html)

※国土交通省が公表している、洪水浸水想定区域（計画規模浸水深3m以上）を基に、同縮尺の図面を本市で作成

計画策定までのスケジュール

計画策定は令和7年（2025年）の3月頃を予定しています。



計画素案公表後に再度説明会を開催する予定です。
引き続き検討を進めていくにあたり、ご協力をお願いいたします。

