

川崎都市計画都市計画区域の整備、開発及び 保全の方針の変更等の素案について

6 都市再開発の方針(素案)の概要について

6 都市再開発の方針(素案)の概要について

(1) 都市再開発の方針とは

- 再開発の目標並びに土地の高度利用及び都市機能の更新に関する方針等を定める。
- 1号市街地、2号再開発促進地区等の地区を定める。



- 市街地の再開発の基本的な方向を明らかにし、民間の様々な建築活動を再開発へと適正に誘導することで、再開発の積極的な推進を図る。

6 都市再開発の方針(素案)の概要について

(1) 都市再開発の方針とは

1号市街地とは

既成市街地を中心に、計画的な再開発が必要な区域を含む一体の市街地

整備促進地区とは

1号市街地の目標の実現を図る上で効果が特に大きいと予想される地区、特に再開発を行うことが望ましい地区

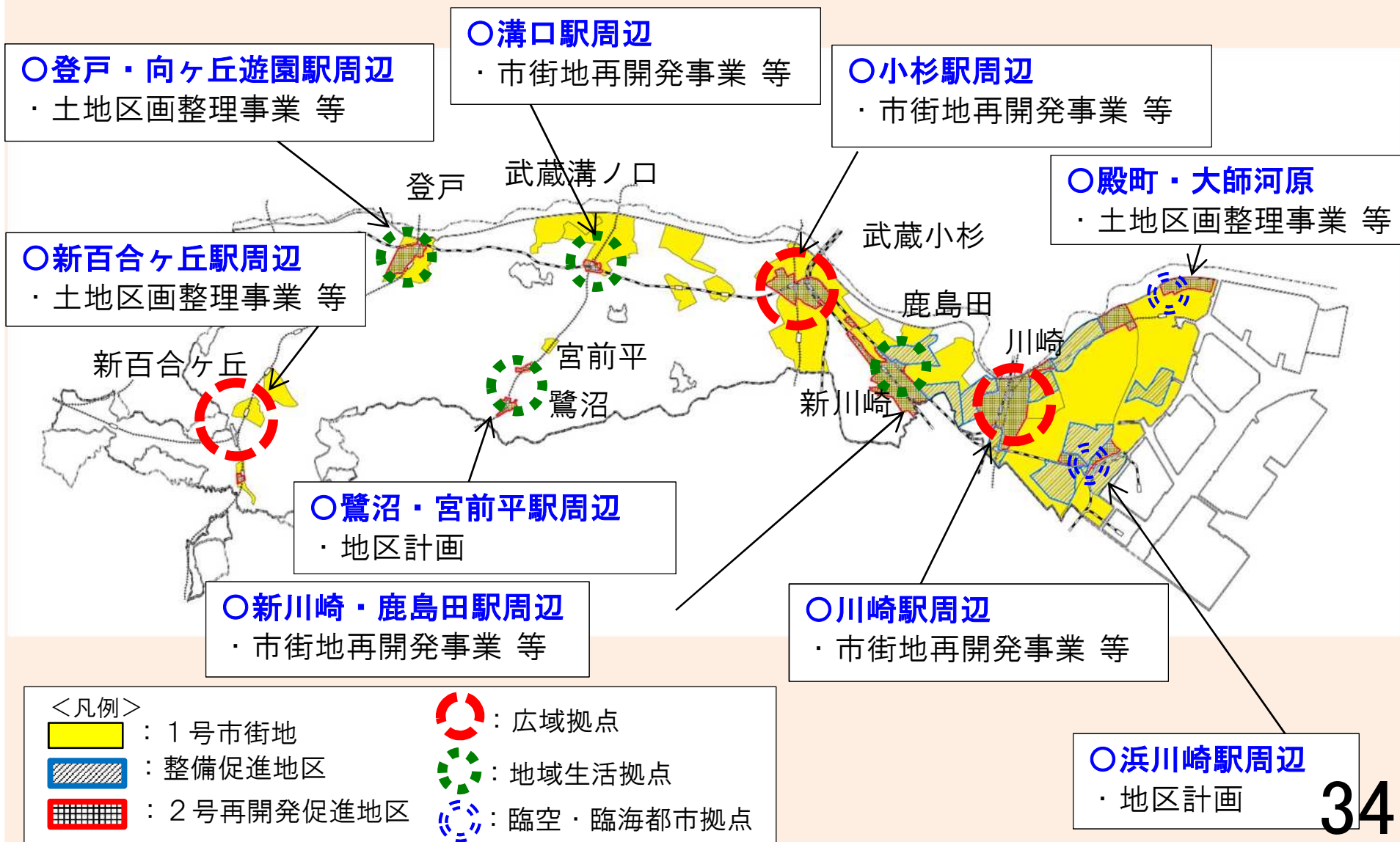
2号再開発促進地区とは

1号市街地のうち、特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区

6 都市再開発の方針(素案)の概要について

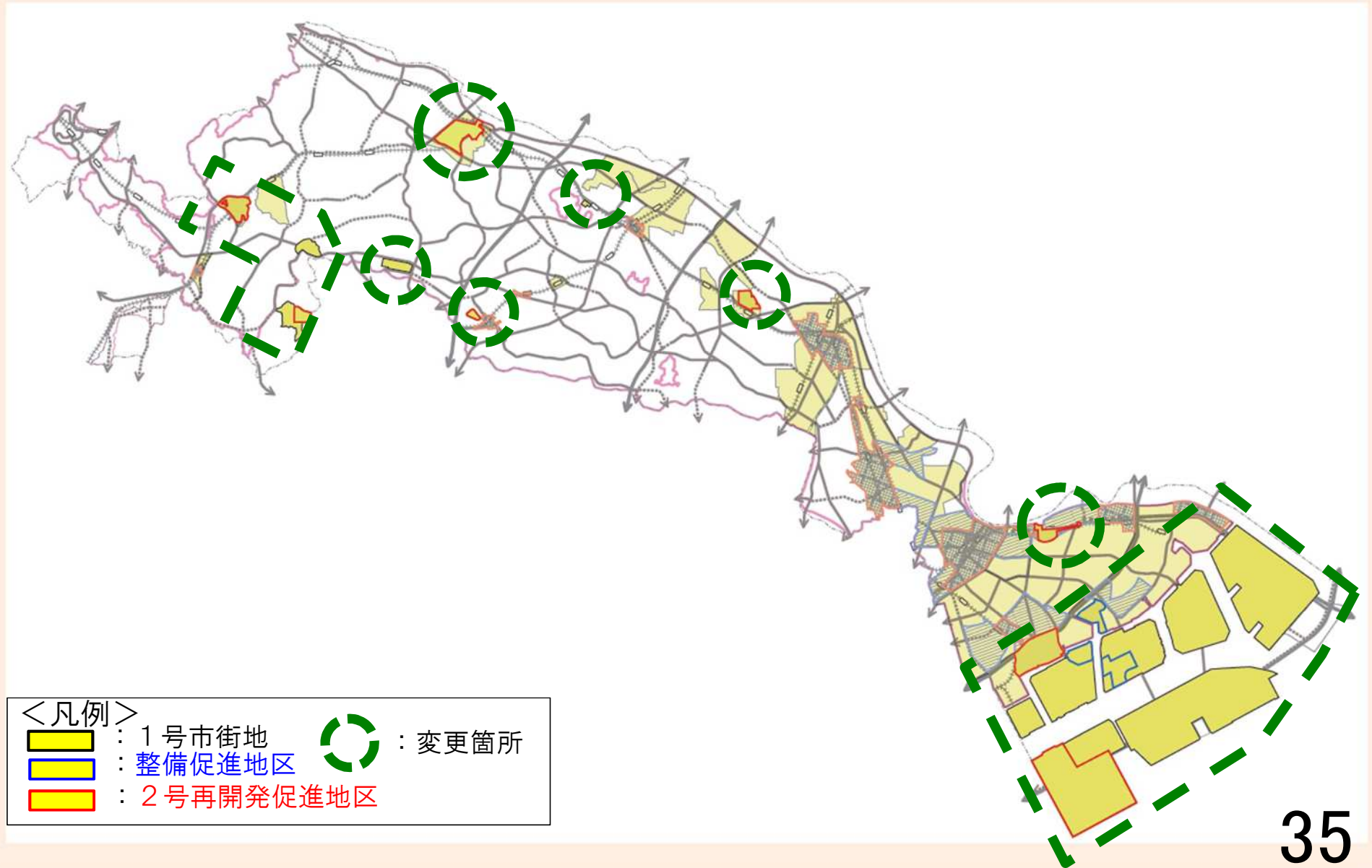
(1) 都市再開発の方針とは

【これまでの地区指定と主な市街地開発】



6 都市再開発の方針(素案)の概要について

(2) 今回の変更箇所

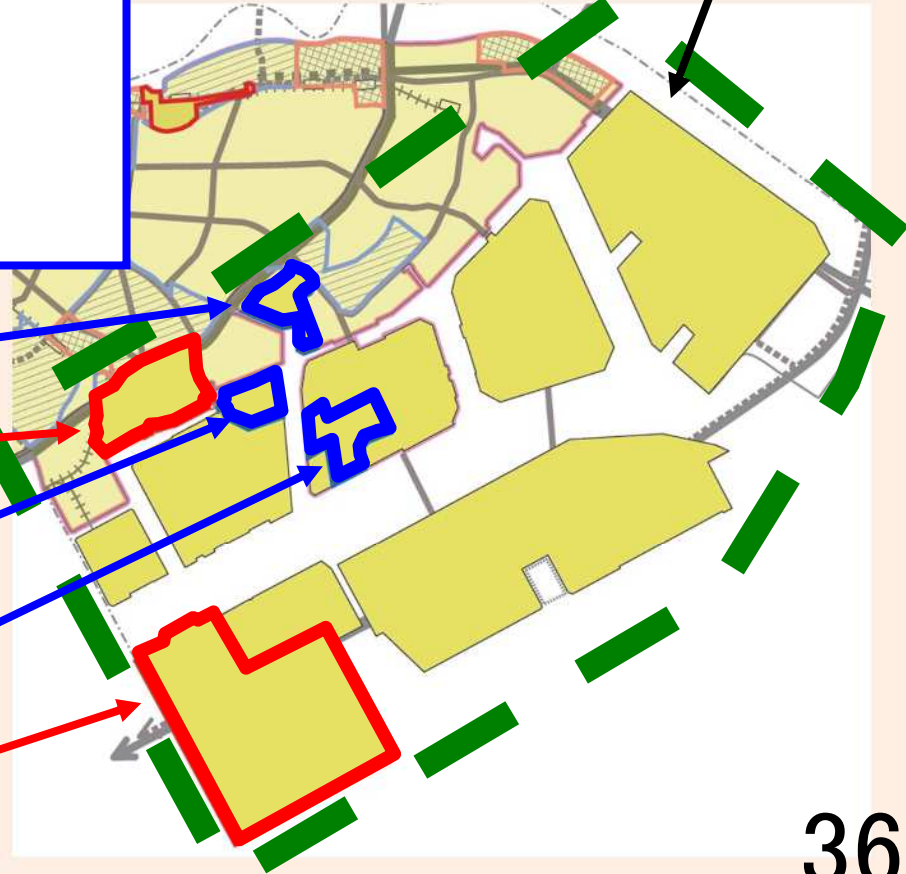


6 都市再開発の方針(素案)の概要について

(2) 主な変更箇所

【主な変更箇所①】
臨海部の大規模な土地利用転換を踏まえて地区を大幅に見直し
→臨海部全域に1号市街地を拡大するとともに、以下の地区を指定
○2号再開発促進地区：
扇島地区、南渡田地区
○整備促進地区：
池上町地区、扇町地区、水江町地区

臨海部1号市街地【拡大】



池上町地区【新規】

南渡田地区【拡大、名称変更】

扇町地区【新規】

水江町地区【新規】

扇島地区【新規】

6 都市再開発の方針(素案)の概要について

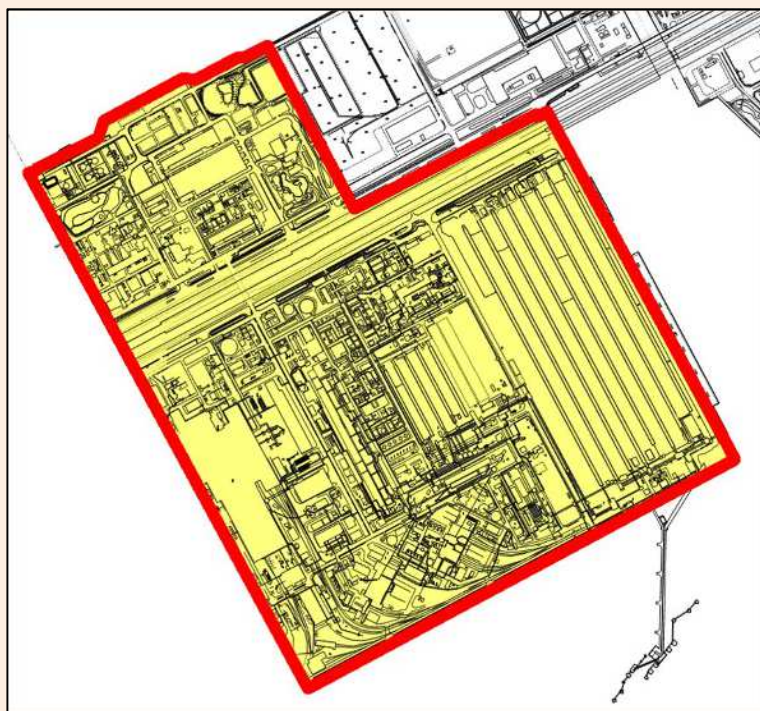
(2) 主な変更箇所

2号再開発促進地区

扇島地区

【地区指定の考え方】

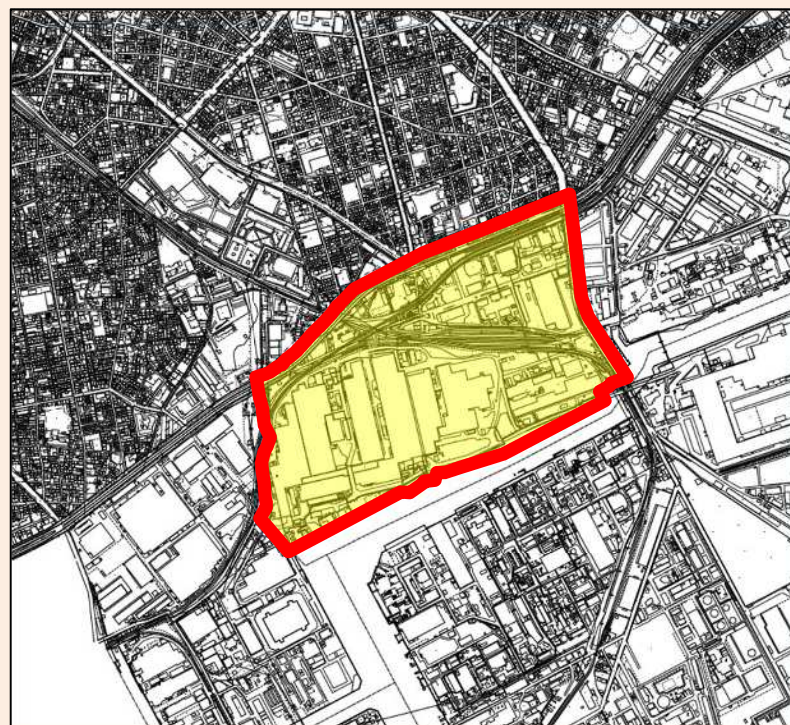
○大規模土地利用転換によるカーボンニュートラル拠点や高度物流・港湾物流拠点の形成を図る



南渡田地区

【地区指定の考え方】

○臨海部を牽引する新産業拠点の形成を図る



6 都市再開発の方針(素案)の概要について

(2) 主な変更箇所

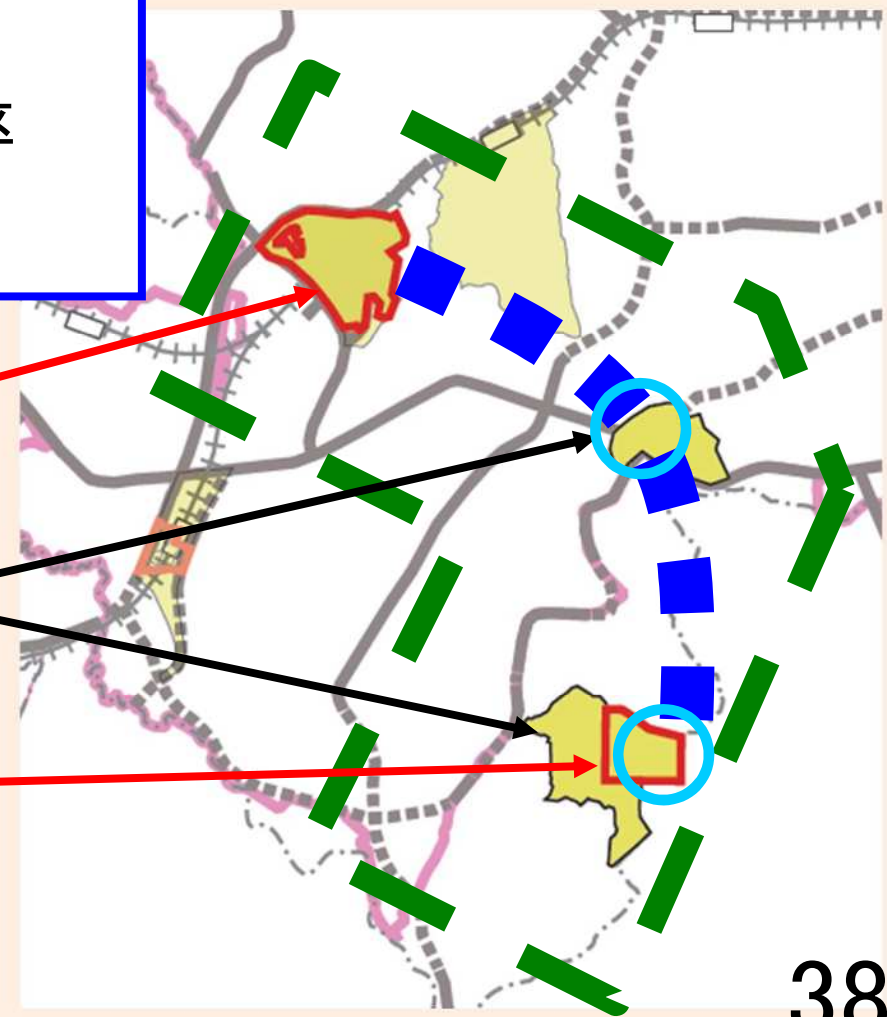
【主な変更箇所②】
横浜市高速鉄道3号線延伸による市街地整備を想定した見直し等として以下の地区を指定

- 2号再開発促進地区：
新百合ヶ丘駅周辺地区、虹ヶ丘2丁目地区
- 1号市街地：
横浜市高速鉄道3号線沿線1号市街地

新百合ヶ丘駅周辺地区【新規】

横浜市高速鉄道3号線沿線1号市街地【新規】

虹ヶ丘2丁目地区【新規】



6 都市再開発の方針(素案)の概要について

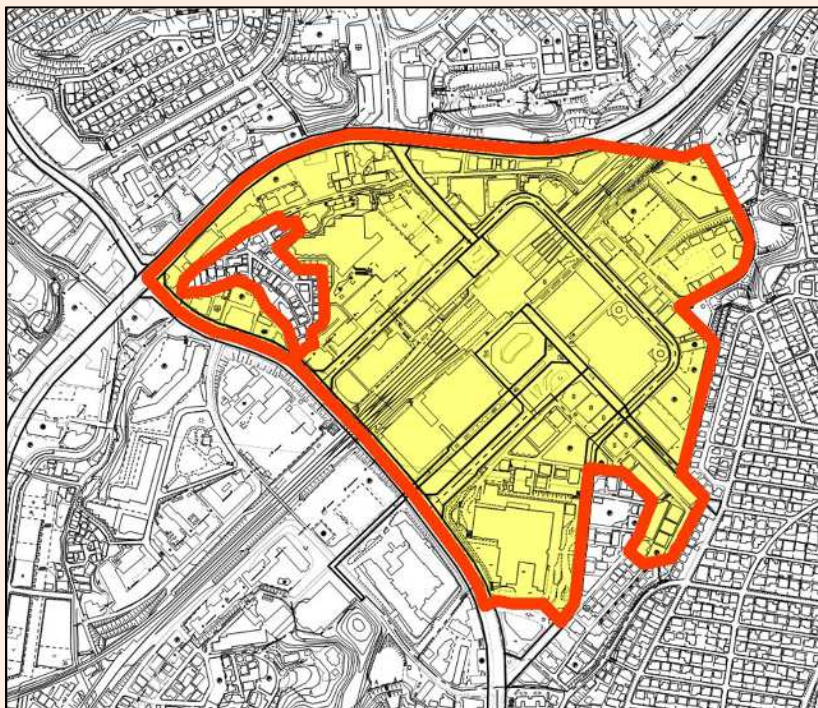
(2) 主な変更箇所

2号再開発促進地区

新百合ヶ丘駅周辺地区

【地区指定の考え方】

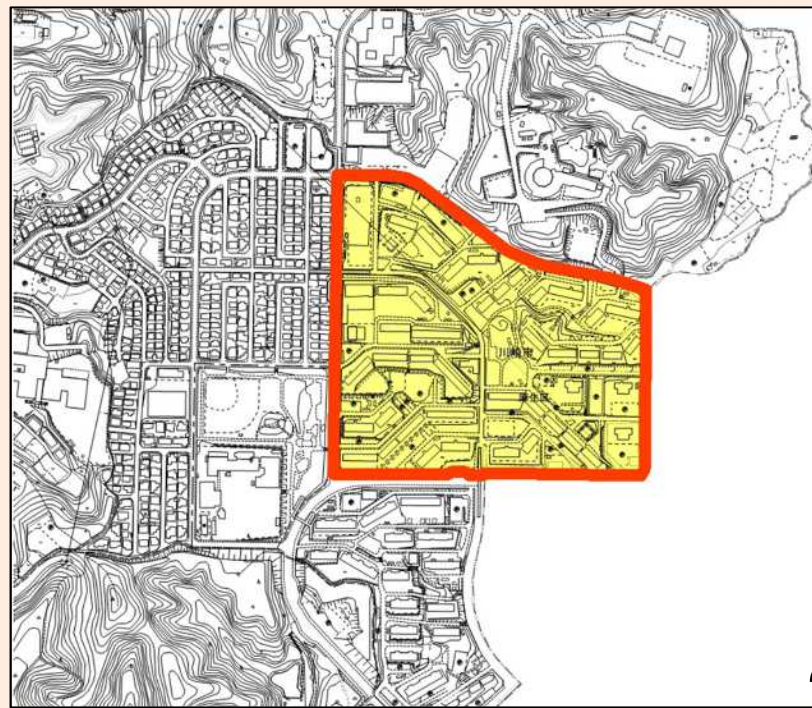
○土地の高度利用等とともに魅力ある広域拠点の形成を図る



虹ヶ丘2丁目地区

【地区指定の考え方】

○新駅周辺において都市機能集積や交通結節機能の強化と合わせて良好な市街地の形成を図る



6 都市再開発の方針(素案)の概要について

(2) その他の変更箇所

登戸・向ヶ丘遊園駅周辺地区(2号)
 【拡大】約41ha→約47ha
 【名称変更】登戸地区→登戸・向ヶ丘遊園駅周辺地区

津田山駅周辺1号市街地
 【新規】約2ha

武蔵中原駅前地区(2号)
 【新規】約16ha

北部市場1号市街地
 【新規】約17ha

鷺沼4丁目地区(2号)
 【新規】約4ha
 ※田園都市線沿線1号市街地も同範囲を拡大

多摩川リバーサイド中央地区(2号)
 【新規】約15ha

多摩川リバーサイド地区(整備促進地区)
 【縮小】約72ha→約57ha
 【名称変更】多摩川リバーサイド中央地区
 →多摩川リバーサイド地区

<凡例>

- : 1号市街地
- : 整備促進地区
- : 2号再開発促進地区
- : 変更箇所



川崎都市計画都市計画区域の整備、開発及び 保全の方針の変更等の素案について

7 住宅市街地の開発整備の方針(素案)の概要について

7 住宅市街地の開発整備の方針(素案)の概要について

(1) 住宅市街地の開発整備の方針とは

住宅市街地の開発整備の方針とは

- 住宅市街地の開発整備の目標及び良好な住宅市街地の整備又は開発の方針を定めるもの。
- 重点的に整備すべき地区を重点地区として定める必要がある。



- 住宅市街地の開発整備の構想を位置付け、民間の建築活動等の適正な誘導や事業の効果的な実施により、良好な住宅市街地の開発整備の促進を図る。

7 住宅市街地の開発整備の方針(素案)の概要について

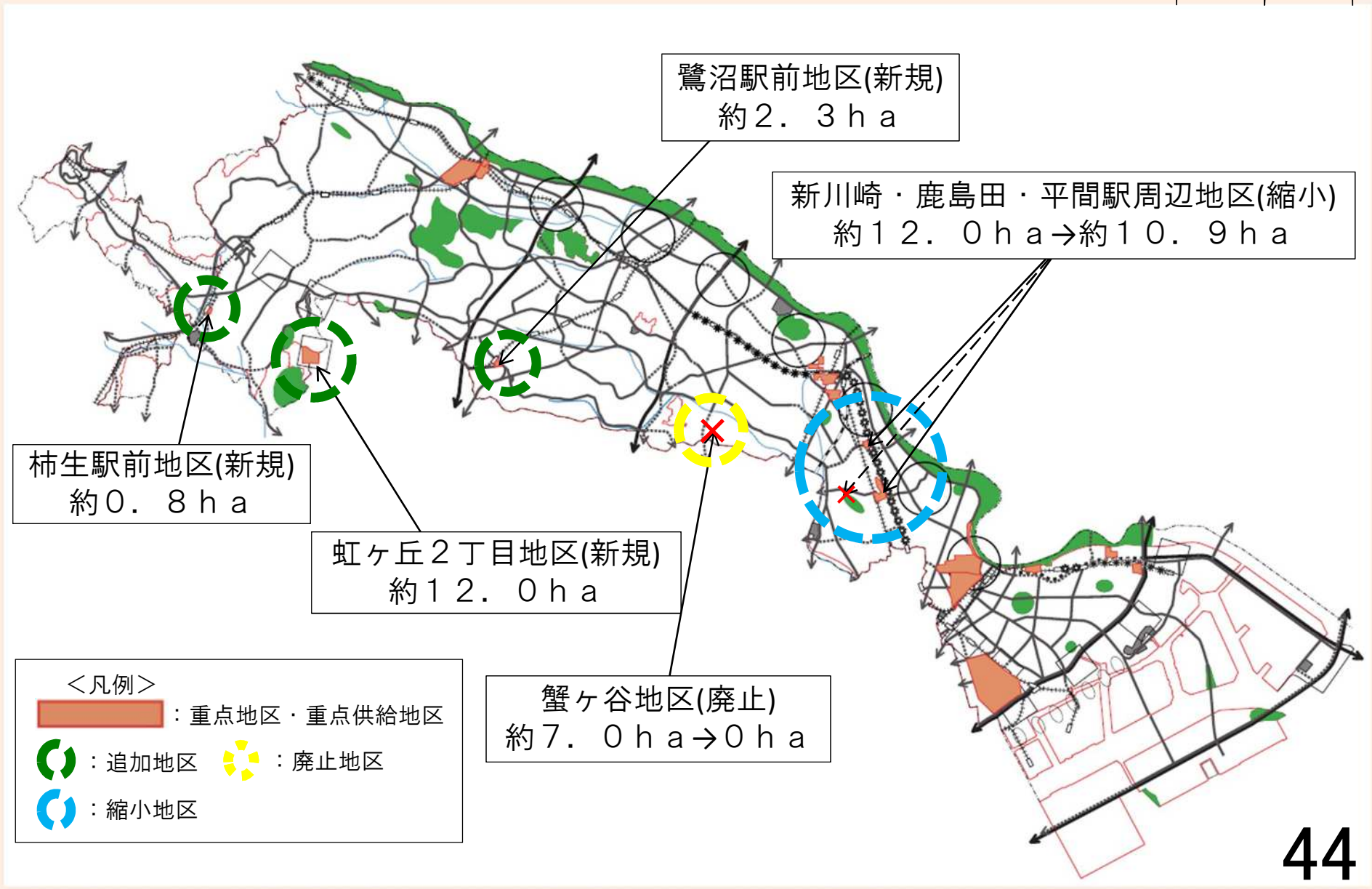
(1) 住宅市街地の開発整備の方針とは

重点地区とは

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

7 住宅市街地の開発整備の方針(素案)の概要について

(3) 変更箇所



7 住宅市街地の開発整備の方針(素案)の概要について

(3) 変更箇所

①新規地区(虹ヶ丘2丁目地区) 約12.0ha

【地区指定の考え方】

○神奈川県「住生活基本計画」における重点供給地域と整合させ、重点地区に虹ヶ丘2丁目地区を追加した。



7 住宅市街地の開発整備の方針(素案)の概要について

(3) 変更箇所

③縮小地区(新川崎・鹿島田・平間駅周辺地区)
約12.0ha → 約10.9ha

【縮小の考え方】

○一部の地域の事業が終了したため縮小した。

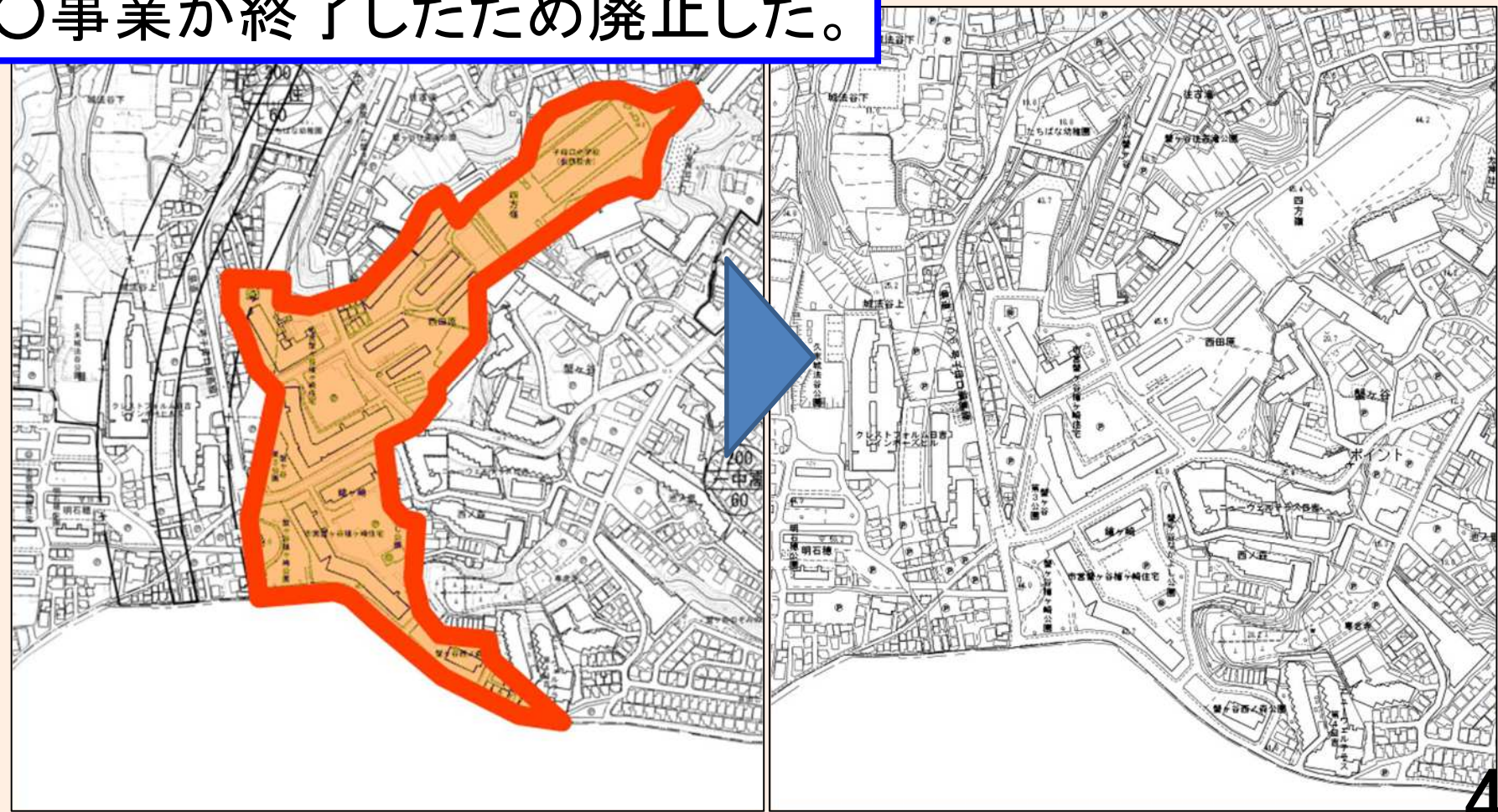


7 住宅市街地の開発整備の方針(素案)の概要について

(3) 変更箇所

②廃止地区(蟹ヶ谷地区) 約7.0ha → 0ha

【廃止の考え方】
○事業が終了したため廃止した。



川崎都市計画都市計画区域の整備、開発及び 保全の方針の変更等の素案について

8 防災街区整備方針(素案)の概要について

8 防災街区整備方針(素案)の概要について

概要資料
8ページ

防災街区整備方針とは

・防災上課題のある密集市街地において、火事又は地震が発生した場合における、延焼防止上、避難上確保されるべき機能を確保し、土地の合理的かつ健全な土地利用を図るための整備方針

8 防災街区整備方針(素案)の概要について

概要資料
8ページ

防災再開発促進地区とは

- ・防災上危険性が特に高く、一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区

防災再開発促進地区の指定効果

- ・防災街区整備地区計画や防災街区整備事業の導入
- ・独立行政法人都市再生機構の活用

8 防災街区整備方針(素案)の概要について

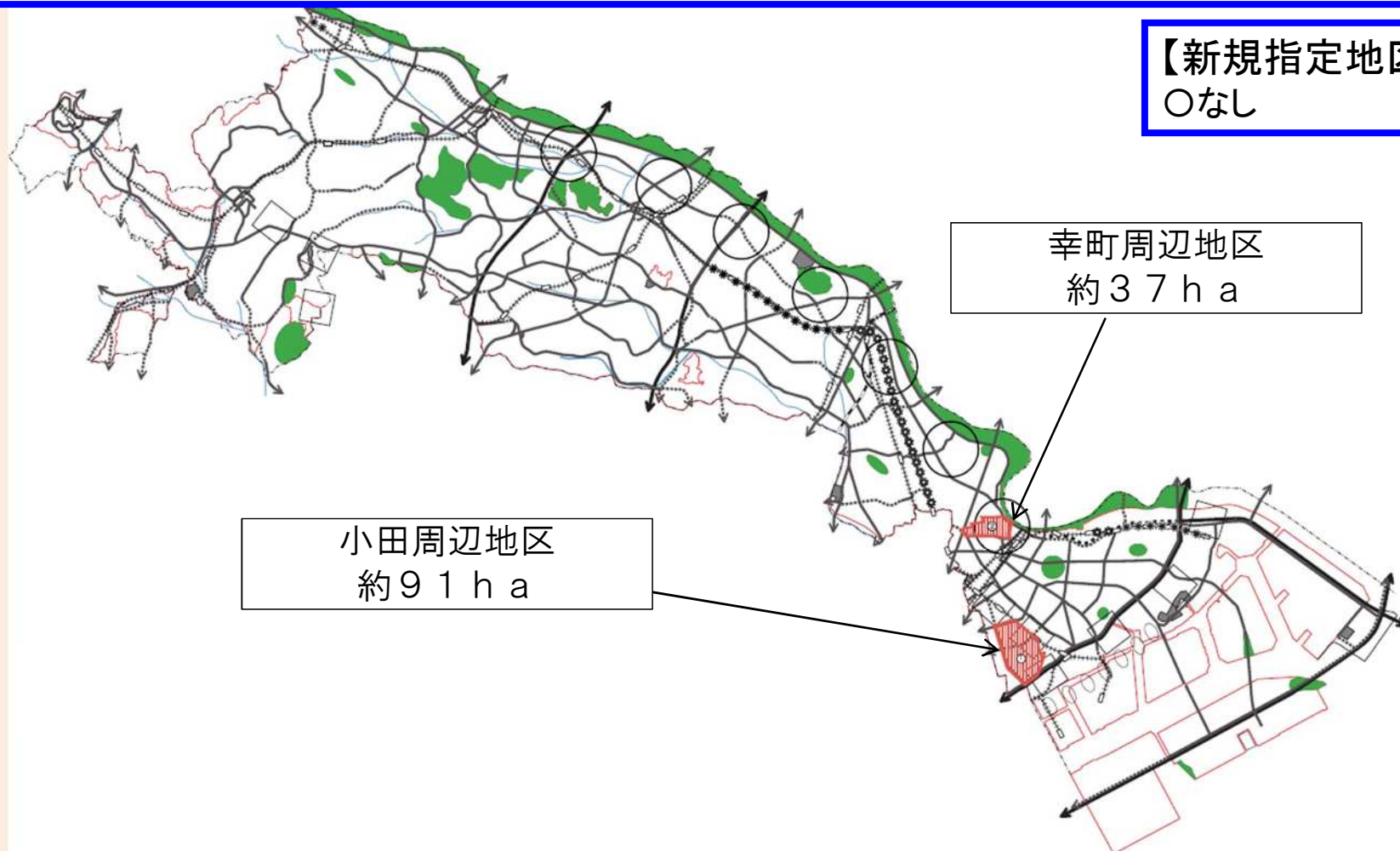
(3) 変更点

【主な変更点】

○現行の防災街区整備方針が策定されて以降、南武支線沿線まちづくり方針等が定められ、これに基づく取組を引き続き行っていくことから、防災再開発促進地区の追加等はなく、文言の一部修正などの所要の改定を行う。

【新規指定地区】

○なし



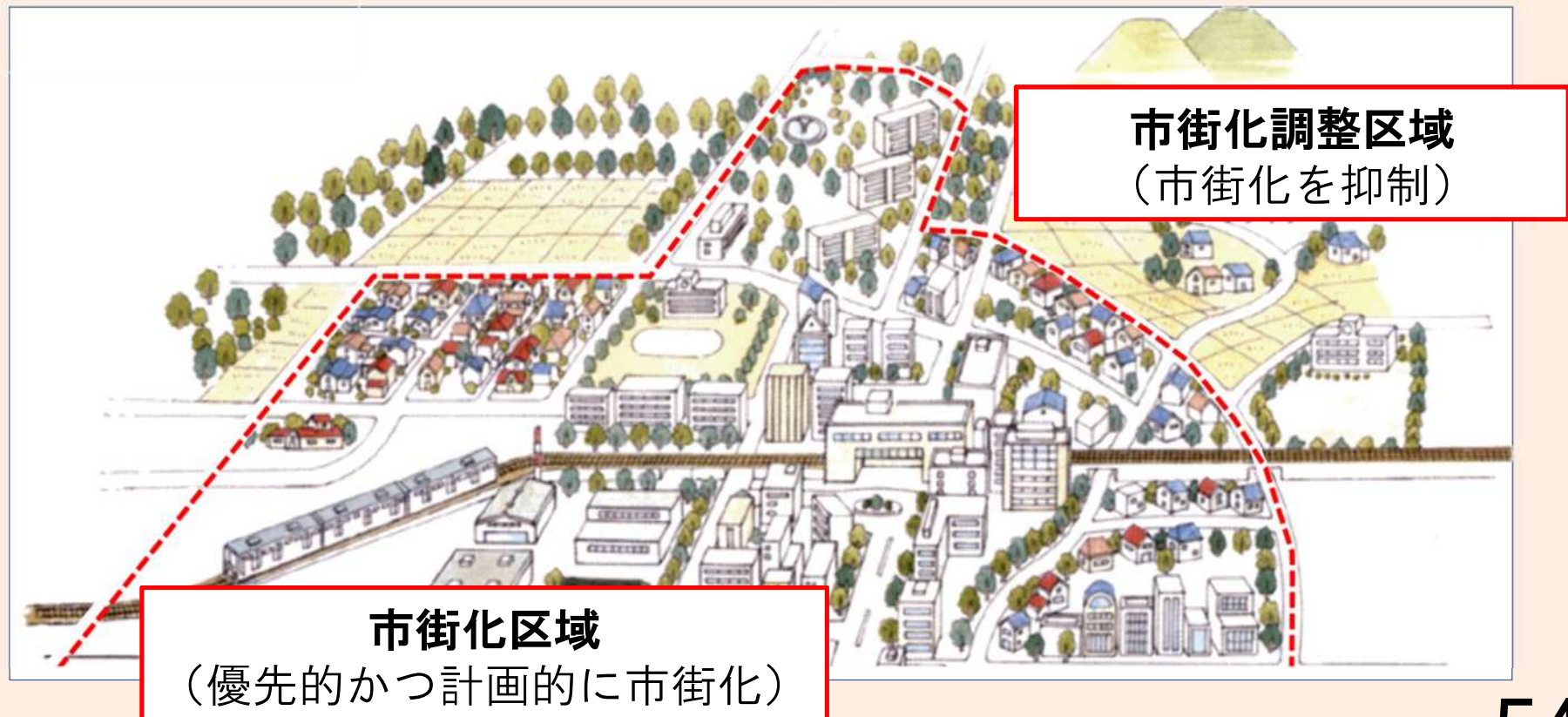
川崎都市計画都市計画区域の整備、開発及び 保全の方針の変更等の素案について

9 区域区分(素案)の概要について

9 区域区分(素案)の概要について

(1) 区域区分とは

都市計画区域について、市街化区域と市街化調整区域の区分を定めるもので、「線引き」とも呼ばれる。



9 区域区分(素案)の概要について

(1) 区域区分とは

【市街化区域とは】

○既に市街化を形成している区域

○おおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域



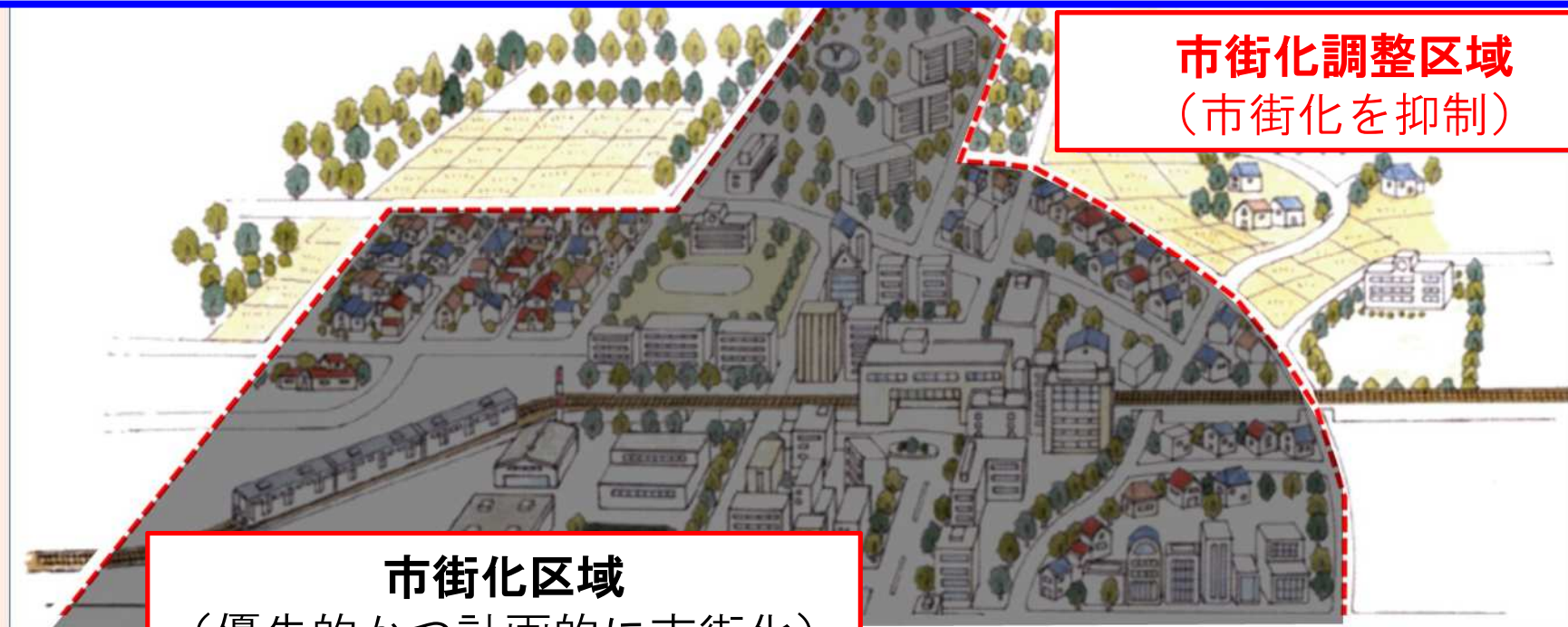
9 区域区分(素案)の概要について

(1) 区域区分とは

【市街化調整区域とは】

○溢水、湛水等による災害の恐れのある区域や優良な農地、優れた自然環境を有する区域として保全すべき区域など市街化を抑制すべき区域

○市街化を促進するような建築行為等が厳しく制限されている



9 区域区分(素案)の概要について

(3) 区域区分の見直しの検討

概要資料
9ページ

「区域区分の基本的基準」に基づく検証

区域区分の基本的基準に基づき、
市街化区域及び市街化調整区域の動向を検証

区域区分の基本的基準(項目)

- (1) 市街化区域の規模
- (2) 市街化区域への編入
- (3) 市街化調整区域への編入
- (4) 事務的変更
- (5) 区域区分の見直し
- (6) 留意事項

9 区域区分(素案)の概要について

(4) 区域区分の見直しの内容

概要資料
9ページ

「区域区分の基本的基準」に基づく検証結果

○区域区分の見直しの内容①

- 市街化区域の規模の設定について、将来人口推計の結果、目標年次において人口の変化が確認できることなどから、次回見直しまでの間に、市街化区域の編入に活用することが可能な**保留人口**を定める。

保留人口とは

将来推計人口の増加が見込まれる中で、**市街化区域内**のみで人口が増加してしまうと**人口密度が高くなってしまふこと**から、**増加する人口の一部を保留人口と定めておき、適切な時期※に市街化区域を拡大する際に活用できるもの。**

※適切な時期とは市街化調整区域内の計画的な市街地整備が**確実となった段階のこと。**

9 区域区分(素案)の概要について

(4) 区域区分の見直しの内容

概要資料
9ページ

「区域区分の基本的基準」に基づく検証結果

○区域区分の見直しの内容②

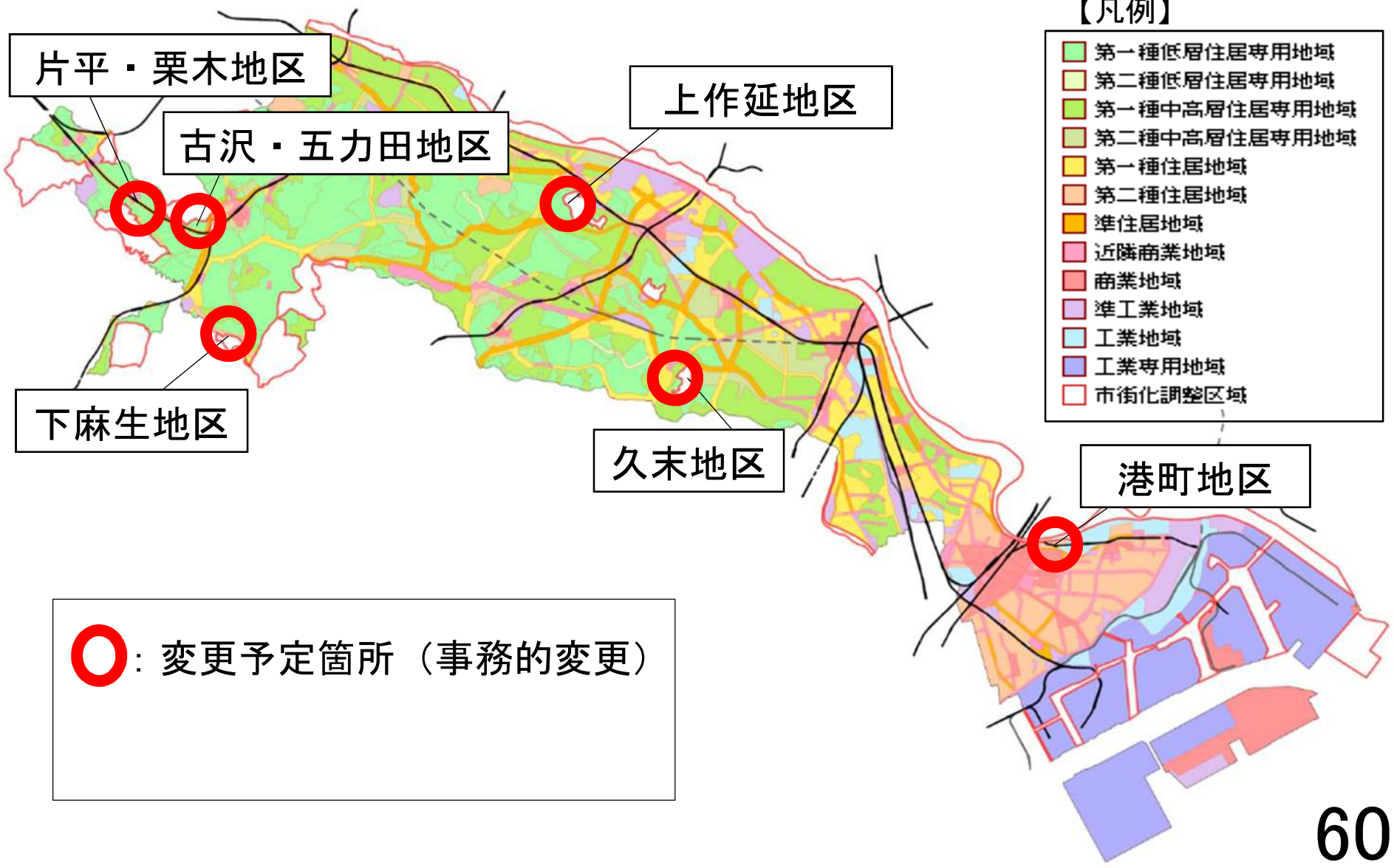
- 道路整備等により、区域界の地形地物が変更された区域について、**区域区分の見直し**を行う。
(事務的変更)

9 区域区分(素案)の概要について

(5) 変更箇所

【凡例】

- 第一種低層住居専用地域
- 第二種低層住居専用地域
- 第一種中高層住居専用地域
- 第二種中高層住居専用地域
- 第一種住居地域
- 第二種住居地域
- 準住居地域
- 近隣商業地域
- 商業地域
- 準工業地域
- 工業地域
- 工業専用地域
- 市街化調整区域

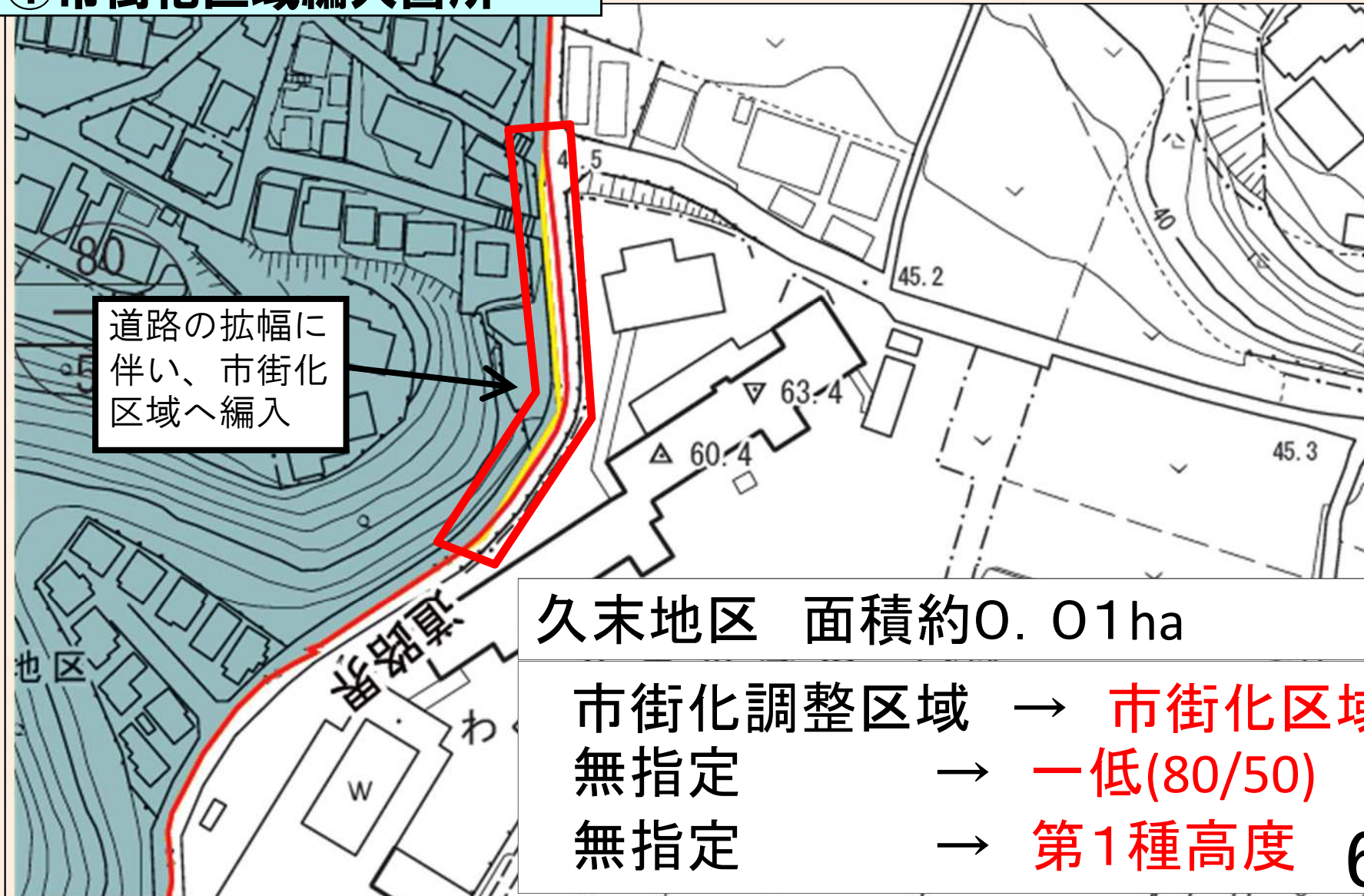


○: 変更予定箇所 (事務的変更)

9 区域区分(素案)の概要について

(5) 変更箇所

①市街化区域編入箇所



9 区域区分(素案)の概要について

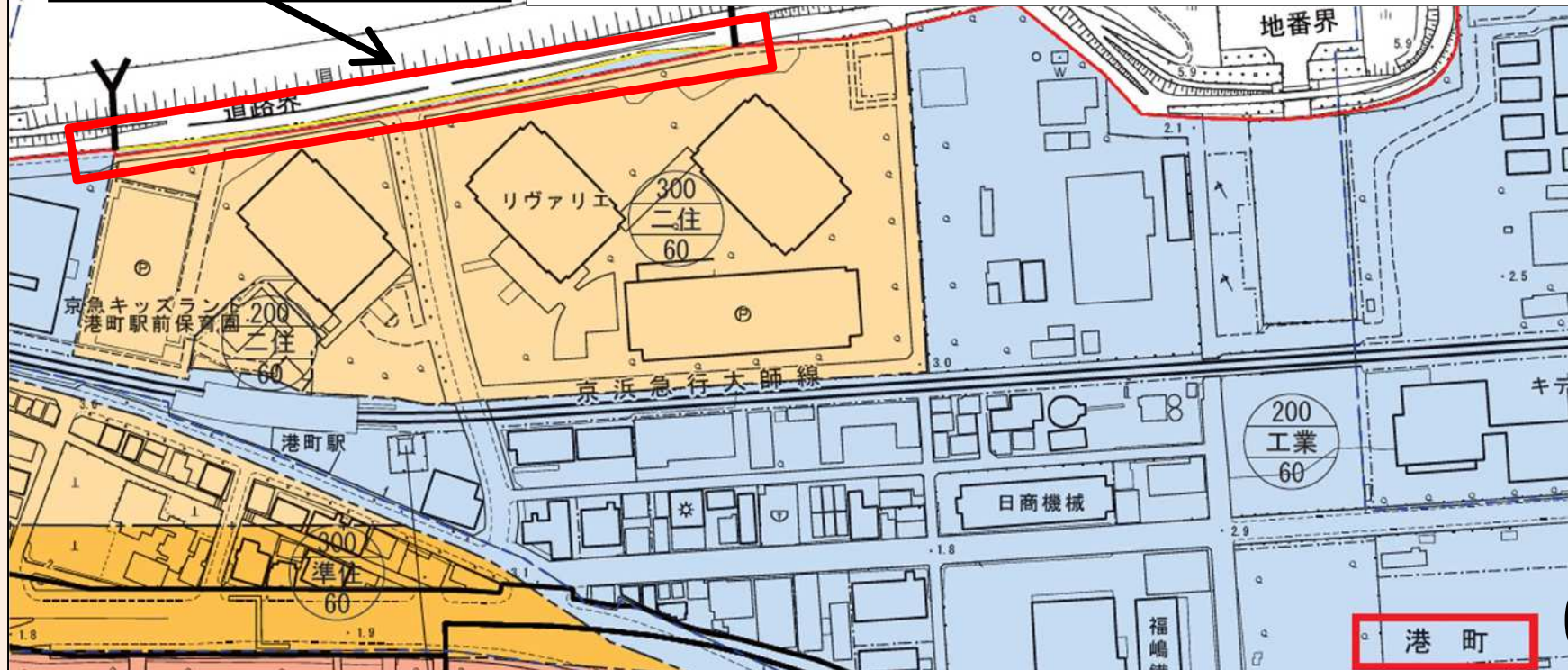
(5) 変更箇所

②市街化調整区域編入箇所

港町地区 面積約0.06ha

市街化区域 → 市街化調整区域
工業(200/60) → 無指定
第4種高度 → 無指定

道路の拡幅に伴い、
市街化調整区域へ編入
する箇所



9 区域区分(素案)の概要について

(6) 変更面積・保留人口

概要資料
9ページ

- 事務的変更に伴う変更区域において、市街化区域へ編入する区域面積は約0.06ha、市街化調整区域へ編入する区域面積は約0.07ha、全体では市街化区域が約0.01ha減ることとなる。
- 保留人口について、将来人口推計などの算定の結果より、約21,500人として定める。

行政区域	都市計画区域	変更前市街化区域	変更後市街化区域
14,435ha	14,435ha	12,728ha	12,728ha
今回市街化区域へ編入 0.06ha	今回市街化調整区域へ編入 0.07ha	市街化区域増減 △0.01ha	保留人口 約21,500人