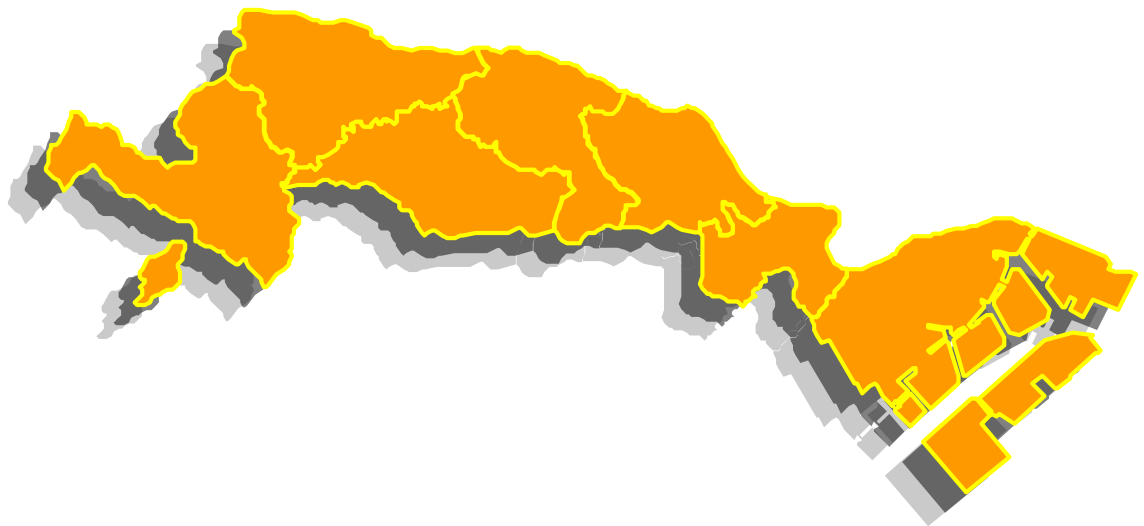


川崎都市計画素案説明会

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更、
都市再開発の方針の変更、住宅市街地の開発整備の方針の変更、
防災街区整備方針の変更、区域区分の変更 ほか関連案件等

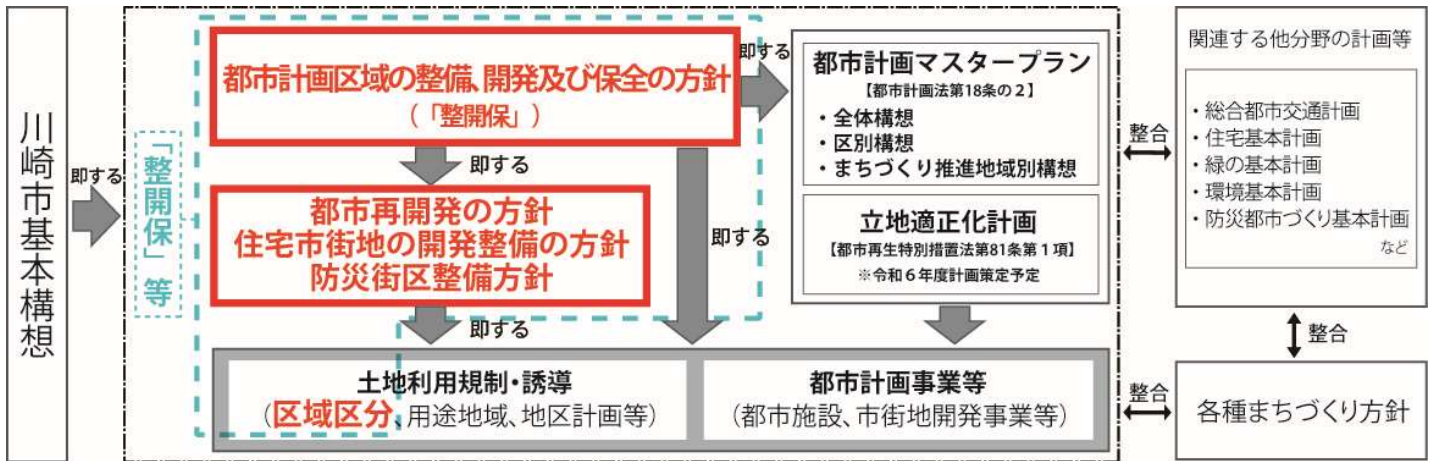
- ①川崎都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更
- ②川崎都市計画 都市再開発の方針の変更
- ③川崎都市計画 住宅市街地の開発整備の方針の変更
- ④川崎都市計画 防災街区整備方針の変更
- ⑤川崎都市計画 区域区分の変更
- ⑥川崎都市計画 用途地域等[川崎駅西口大宮町地区]の変更



川崎都市計画素案説明会

- ① 日時: 令和6年4月20日(土) 午前10時30分から正午
場所: 川崎市役所本庁舎2階ホール

1 計画体系



【「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」等 計画体系】

2 経緯

昭和45年 6月

神奈川県が都市計画法に基づき「市街化区域及び市街化調整区域の整備、開発及び保全の方針」、「区域区分」を決定し、6～7年ごとに定期的な見直し

平成24年 4月

「都市再開発の方針」「住宅市街地の開発整備の方針」「防災街区整備方針」及び「区域区分」の決定権限が神奈川県より本市へ移譲

平成27年 6月

「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」の決定権限が神奈川県より本市へ移譲

令和4年 3月

川崎市都市計画審議会に報告し、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」等の見直しの検討に着手

令和5年 3月

パブリックコメントを経て「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」等の見直しの基本的考え方（区域区分の基本的基準を含む）を策定・公表

令和6年 3月

都市計画審議会小委員会の審議を経て「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」等の見直し素案を策定

見直しの経過	
当初策定	昭和45年
第1回見直し	昭和52年
第2回見直し	昭和59年
第3回見直し	平成2年
第4回見直し	平成9年
第5回見直し	平成15年
第6回見直し	平成21年
第7回見直し	平成29年
今回見直し	令和7年3月予定

3 今回見直しの基本的な考え方

(1) 川崎市総合計画との整合

- ・川崎市総合計画 第3期実施計画（令和4年3月策定）
→ 「整開保」等 第8回見直し（令和7年3月策定予定）

(2) 都市づくりを取り巻く環境変化への対応

- ・将来的な人口減少や少子高齢化の更なる進展
- ・新型コロナウイルス感染症による生活の変化
- ・社会のデジタル化の進展
- ・脱炭素社会の実現に向けた取組の進展
- ・自然災害の激甚化・頻発化
- ・持続可能な開発目標(SDGs)を踏まえた政策の推進

(3) 国・県・本市のまちづくりに関する動向への対応

- ・法律の改正（例：都市再生特別措置法等の一部改正）
- ・横浜市高速鉄道3号線延伸（あざみ野～新百合ヶ丘）の事業化判断
- ・JFEスチール株式会社東日本製鉄所京浜地区の高炉等休止に伴う大規模土地利用転換

4 主な見直しのポイント

都市づくりを取り巻く環境の変化や、国・県・本市のまちづくりに関する動向を踏まえ、主に以下の都市計画決定の方針などを新たに位置付ける。

- ① 臨海部ビジョン等を踏まえた臨海部の大規模土地利用転換への対応に関する記載を追加
- ② 横浜市高速鉄道3号線延伸に伴う新駅周辺の土地利用の誘導に関する記載を追加
- ③ コンパクトで効率的なまちづくりによる少子高齢化や人口減少への対応を追加
- ④ 脱炭素社会への対応を踏まえ記載を見直し
- ⑤ 自然災害リスクを踏まえた居住誘導等の記載を追加
- ⑥ 10年以内に整備等を予定する主要な施設を、道路や鉄道等の関連計画を踏まえ更新

5 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針(素案)の概要について

(1) 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針とは

広域的・根幹的な都市計画に関する基本的な方針であり、地域の発展の動向や人口の現状、将来の見通し等を勘案して、長期的な視野に立った都市計画区域の将来像を明確にし、その実現に向けての道筋を明らかにするもの

都市計画区域において、都市計画の目標や市街化区域と市街化調整区域を区分する区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針、主要な都市計画の決定の方針、おおむね10年以内に整備する主要な施設等を定める

(2) 主な構成

- 都市計画の目標
- 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針
- 主要な都市計画の決定の方針
 - ・ 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針
 - ・ 都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針
 - ・ 市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針
 - ・ 自然的環境の整備又は保全に関する主要な都市計画の決定の方針
 - ・ 環境配慮に関する都市計画の方針
 - ・ 都市防災に関する都市計画の方針

(3) 主な内容

■ 都市計画の目標

・都市づくりの基本理念

《めざす都市像》 成長と成熟の調和による持続可能な最幸のまち かわさき

《まちづくりの基本目標》 ア 安心のふるさとづくり イ 力強い産業都市づくり

《基本政策》
ア 生命を守り生き生きと暮らすことができるまちづくり
イ 子どもを安心して育てることのできるふるさとづくり
ウ 市民生活を豊かにする環境づくり
エ 活力と魅力あふれる力強い都市づくり
オ 誰もが生きがいを持てる市民自治の地域づくり

《都市づくりの基本方針》

ア 魅力ある都市づくり
イ 誰もが暮らしやすい都市・住まいづくり
ウ 緑と水の豊かな環境に配慮した都市づくり
エ 産業の発展を支える都市づくり
オ 災害に強い都市づくり
カ 市民が主体となる身近な地域づくり
キ 人口減少を見据えた持続可能で効率的な都市づくり

・地域毎の市街地像

《広域拠点》川崎駅周辺地区、小杉駅周辺地区及び新百合ヶ丘駅周辺地区

恵まれた都市基盤の活用と都市機能の集積や更新による魅力にあふれる拠点の形成をめざす

《地域生活拠点》新川崎・鹿島田駅周辺地区、溝口駅周辺地区、鷺沼・宮前平駅周辺地区及び登戸・向ヶ丘遊園駅周辺地区

商業、業務、都市型住宅等の機能の集積と安全で快適な利便性の高い都市機能がコンパクトに集約し、個性を活かした拠点の形成をめざす

《臨空・臨海都市拠点等》殿町・大師河原地域、浜川崎駅周辺地域、扇島地区

首都圏における地理的優位性や羽田空港との近接性、高度な研究開発・生産・エネルギー・物流機能の集積といった優れたポテンシャルを活かし、ライフサイエンス分野の集積や大規模土地利用転換を契機とした産業のカーボンニュートラル化、革新的な技術・素材・製品等の創出、首都圏の強靱化等を実現する機能集積とこれらを支える基盤整備を確実に進め、我が国の重点課題の解決に資する活力ある拠点の形成をめざす

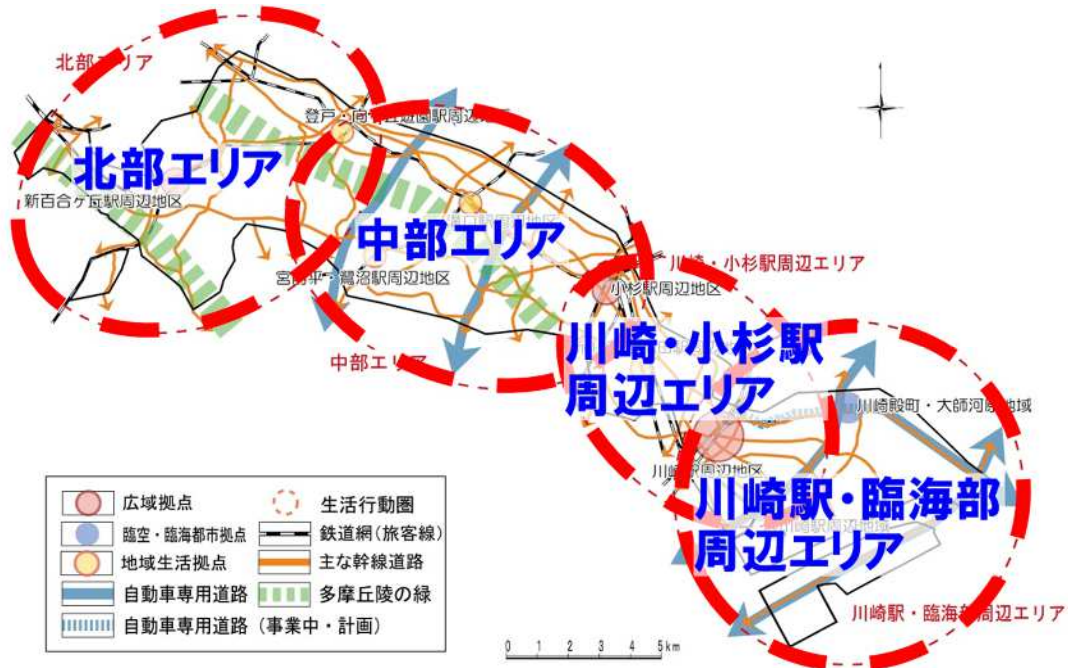
《生活行動圏》

川崎駅・臨海部周辺エリアは、臨海部の公共交通機能の強化を図るとともに、臨海部の機能転換も踏まえつつ、土地利用転換の適切な誘導や防災面を含めた住環境の改善などまちの活力と魅力が持続するまちづくりをめざす

川崎・小杉駅周辺エリアは、沿線の土地利用転換を戦略的・機動的に誘導し、優れた産業機能と生活環境の調和を図りながら駅を中心とする魅力あるまちづくりをめざす

中部エリアは、計画的に整備された良好な市街地や地域コミュニティを活かした協働の取組による鉄道沿線のまちづくりをめざす

北部エリアは、計画的に整備された住宅団地、多摩川・緑地など恵まれた自然環境や大学、文化的施設などの地域特性を活かした個性あるまちづくりをめざす



■主要な都市計画の決定の方針

【図：都市構造及び地域毎の市街地像のイメージ】

《土地利用に関する方針について》

- ・広域拠点や地域生活拠点等の都市機能の集積
- ・身近な駅周辺等の地域住民の暮らしを支える諸機能の集積や計画的な土地の高度利用
- ・臨海部の大規模土地利用転換への対応
- ・横浜市高速鉄道3号線延伸に伴う新駅周辺の土地利用の誘導

《都市施設の整備や市街地開発事業に関する方針について》

- ・鷺沼駅南口駅前広場、鷺沼駅前交通広場、登戸・向ヶ丘遊園駅周辺地区等を10年以内に整備等を予定する主要な施設に設定
- ・市街地開発事業による鉄道駅周辺等の駅アクセスの向上や都市機能の向上

《自然的環境の整備又は保全や環境配慮に関する方針について》

- ・緑の総量の目標を都市計画区域の30%以上とし、樹林地、農地、公園緑地等により確保
- ・様々な都市機能の集積の促進等による、脱炭素社会の実現に向けた都市づくりの推進

《都市防災に関する方針について》

- ・予防対策と復興対策の両面から防災まちづくりを推進
- ・自然災害リスクを踏まえた居住や都市機能を誘導する地域の設定及び区域内に浸水想定区域等の災害ハザードエリアが残存する場合における適切な防災・減災対策の推進

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

- ・都市再開発の方針は、再開発の目標並びに土地の高度利用及び都市機能に関する方針等を定めるとともに、1号市街地*、整備促進地区*及び2号再開開発促進地区*を定めるものである。
- ・本方針を定めることにより、市街地の再開開発の基本的な方向性を明らかにし、民間の様々な建築活動を再開開発へと適正に誘導することで、再開開発の積極的な推進を図る。
- ・これまで、拠点に位置付けられた駅周辺や臨海部等に2号再開開発促進地区等を指定し、市街地再開開発事業や土地区画整理事業または再開開発の促進を目的とした地区計画等を定めることにより、都市基盤整備を進めるとともに、民間活力を活かした計画的な市街地開発を促進してきた。

- ※1号市街地 : 既成市街地を中心に、計画的な再開開発が必要な区域を含む一体の市街地
 ※整備促進地区 : 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、特に再開開発を行うことが望ましい地区等
 ※2号再開開発促進地区 : 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開発を促進すべき相当規模の地区

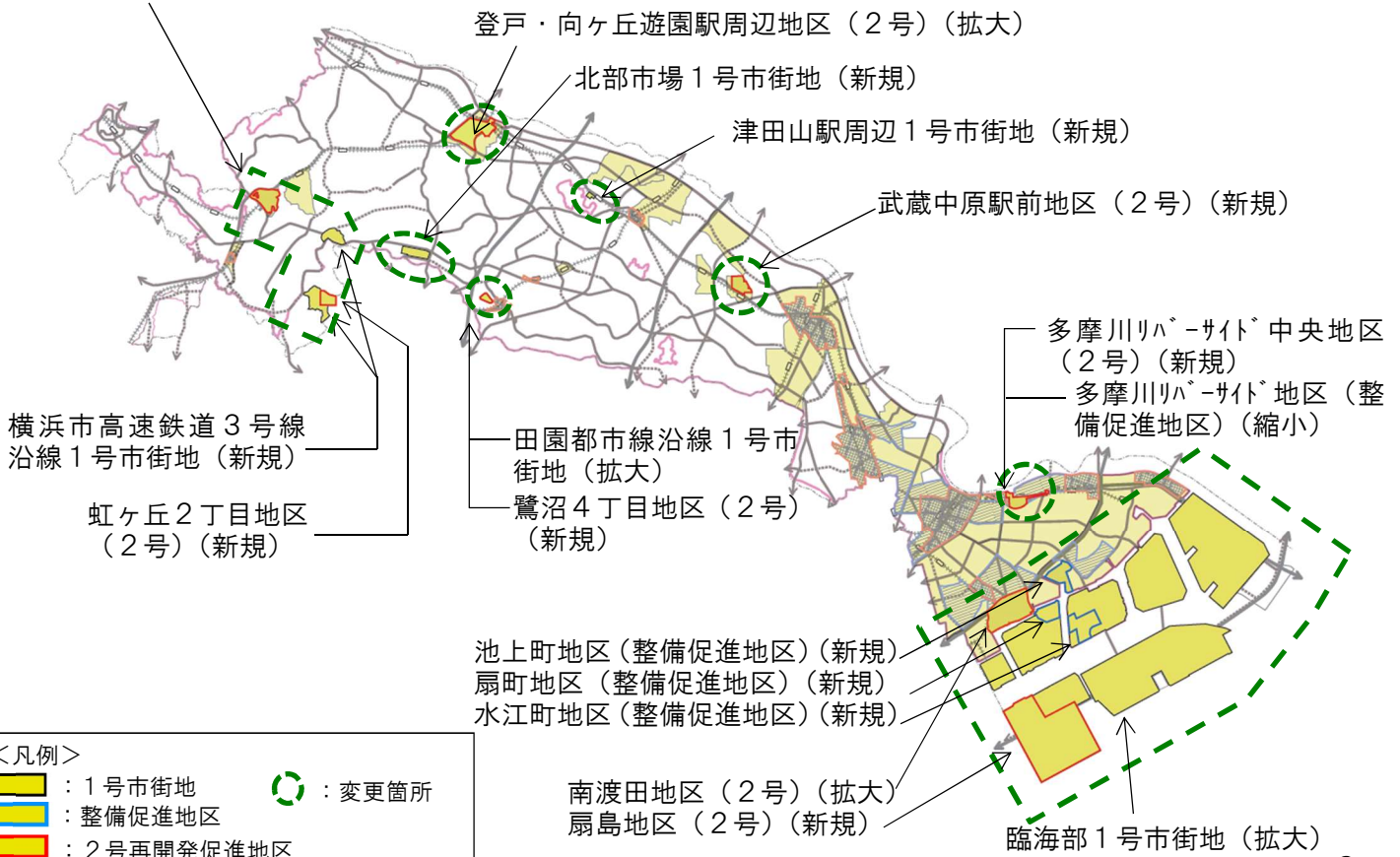
(2) 都市再開発の方針の見直し(主な変更点)

- ・臨海部の大規模土地利用転換を踏まえて、地区を大幅に見直し。臨海部全体に1号市街地を拡大、2号再開開発促進地区の新規追加等を行う。
- ・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

(3) 変更箇所

- | | | | |
|-------------|-----------------|---|-----------------|
| ・1号市街地 | 14地区 (約3,245ha) | → | 17地区 (約5,376ha) |
| ・整備促進地区 | 8地区 (約612ha) | → | 10地区 (約621ha) |
| ・2号再開開発促進地区 | 13地区 (約563ha) | → | 19地区 (約972ha) |

新百合ヶ丘駅周辺地区(2号)(新規)



【図：1号市街地等の地区の変更箇所】

7 住宅市街地の開発整備の方針(素案)の概要について

(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等を定めるとともに、整備すべき地区を重点地区*として定めるものである。
- ・本方針を定めることにより、住宅市街地の開発整備の構想を位置付け、民間の建築活動等を良好な住宅市街地の開発整備へと適正に誘導し、良好な住宅市街地の開発整備の促進を図る。
- ・これまで、拠点に位置づけられた駅周辺や主に土地区画整理事業等の計画的な住宅市街地の整備が予定される地区等を重点地区に指定し、住宅の供給等の促進を図ってきた。

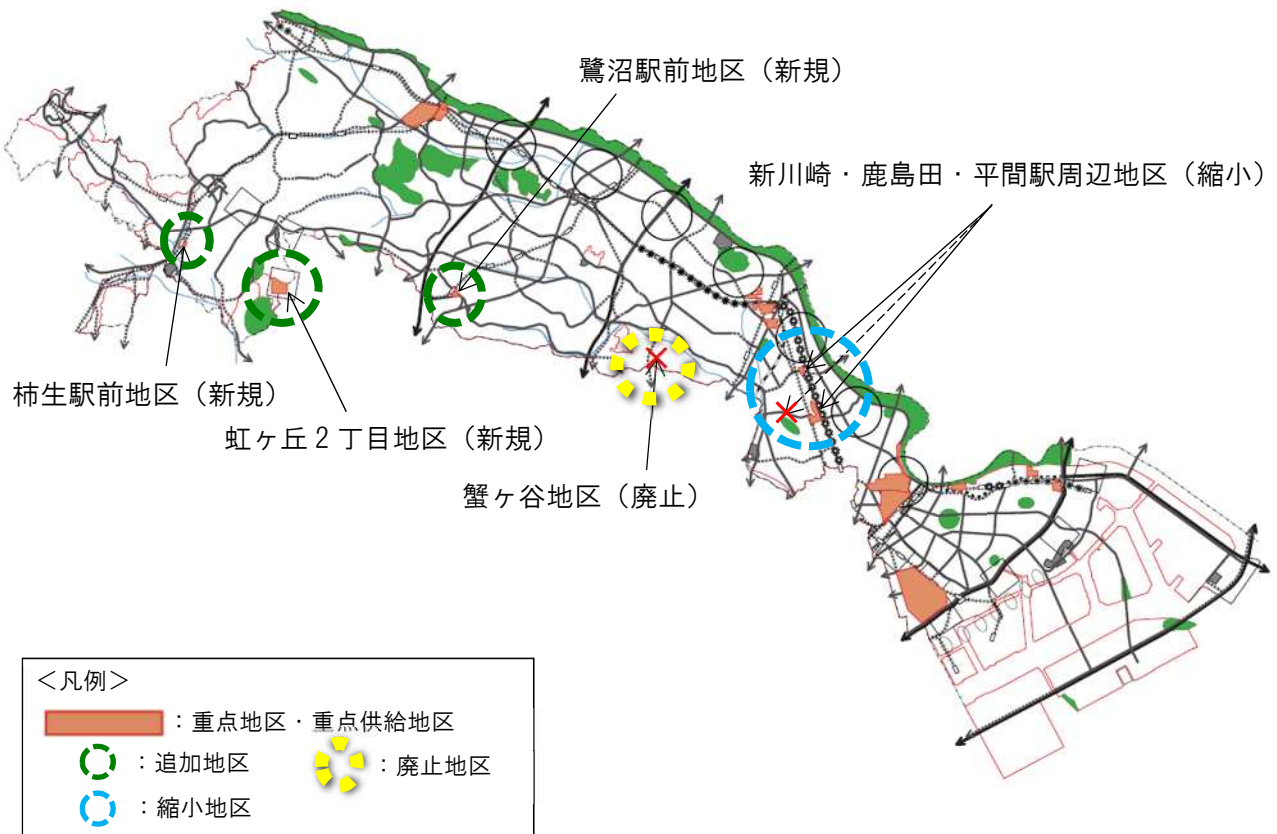
※重点地区：一体的かつ総合的に良好な住宅市街地を整備し、又は開発すべき市街化区域における相当規模の地区

(2) 住宅市街地の開発整備の方針の見直し

- ・神奈川県在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。
- ・事業の特性や進捗を踏まえ、重点地区に鷺沼駅前地区、柿生駅前地区を追加した。
- ・蟹ヶ谷地区について、事業が終了したため廃止した。
- ・新川崎・鹿島田・平間駅周辺地区について、一部の地域の事業が終了したため縮小した。

(3) 変更箇所

・重点地区 9地区(約277.1ha) → 11地区(約283.7ha)



8 防災街区整備方針(素案)の概要について

防災街区整備方針とは

- ・防災街区整備方針は、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の確保と、土地の合理的かつ健全な土地利用を図るため、「防災街区整備の方針」を定めるとともに、防災上危険性が特に高く、一体的かつ総合的に再開発を促進すべき相当規模の地区として「防災再開発促進地区」を定める。
- ・防災再開発促進地区の指定により、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が可能となる。

(1) 防災街区整備の方針（火災の延焼リスクが想定される地区を対象）

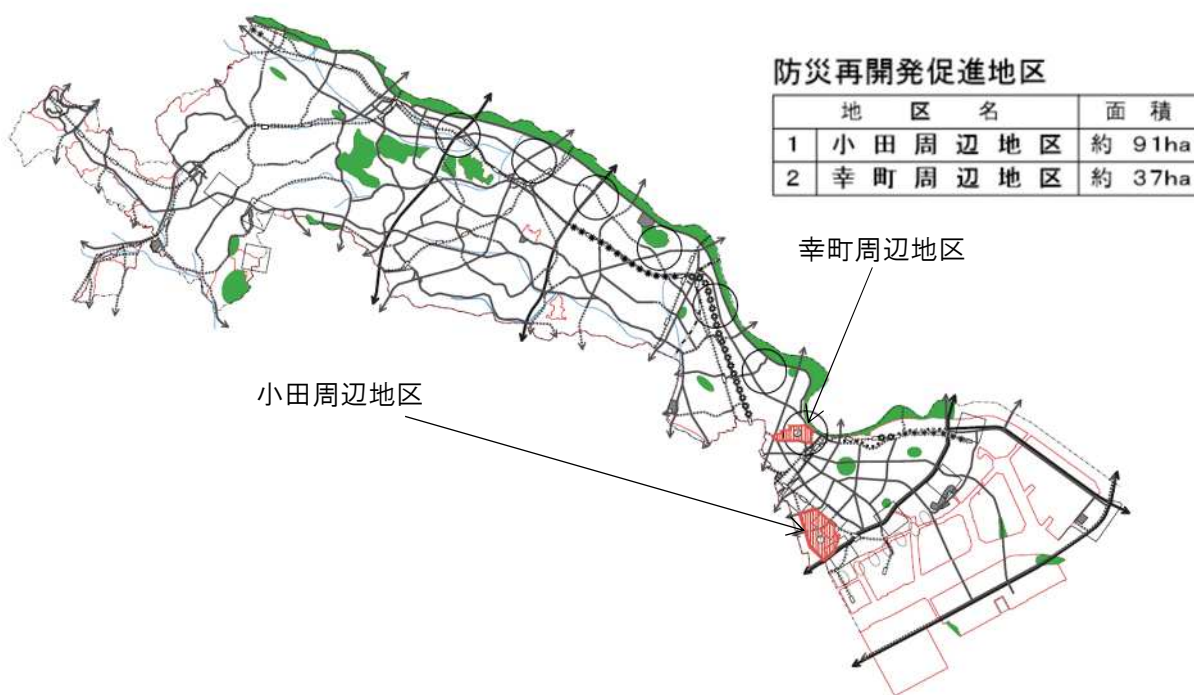
- ・ハード面の対策として、建築物の不燃化、耐震化の促進や延焼遮断帯の形成に資する都市計画道路等の整備などを推進する。
- ・ソフト面の対策として、地域住民等との協働で地区防災まちづくり計画を策定するなど、地域防災力の向上を図る。

(2) 防災再開発促進地区の指定

- ・防災上危険性が特に高い地域のうち、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について、延焼の拡大防止と避難地・避難路等の確保や土地の合理的かつ健全な利用を推進するため、地域住民の防災意識の高まり、合意形成の状況、整備の優先度等を勘案しながら防災再開発促進地区の指定を行っている。

(3) 変更箇所

- ・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ており、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所要の改定を行う。



9 区域区分(素案)の概要について

(1) 区域区分とは

・区域区分は、市街化区域と市街化調整区域の区分を定めるものである。

市街化区域とは	・既に市街化を形成している区域
【市域の約88%】	・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
市街化調整区域とは	・ <small>いっすい たんすい</small> 洪水、湛水等による災害の恐れのある区域や優良な農地等、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
【市域の約12%】	

(2) 区域区分の経過

・本市の区域区分は、昭和45年6月に当初決定し、これまで概ね6年から7年ごとに全7回の見直しを行ってきた。

(3) 区域区分の見直しの検討

・今回の見直しでは、令和5年3月に策定した「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し、見直しを行う区域を設定した。

区域区分の基本的基準 (R5. 3. 29 策定)	
(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

(4) 区域区分の見直しの内容

- ・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。
- ・道路整備等により区域界の地形地物に変更された区域について、区域区分を変更する。(事務的変更)

(5) 変更箇所

・久末地区、港町地区 等



【図：変更箇所】
主な変更箇所は事務的変更のみであり、図では概ねの位置を表示している。

(6) 変更面積・保留人口

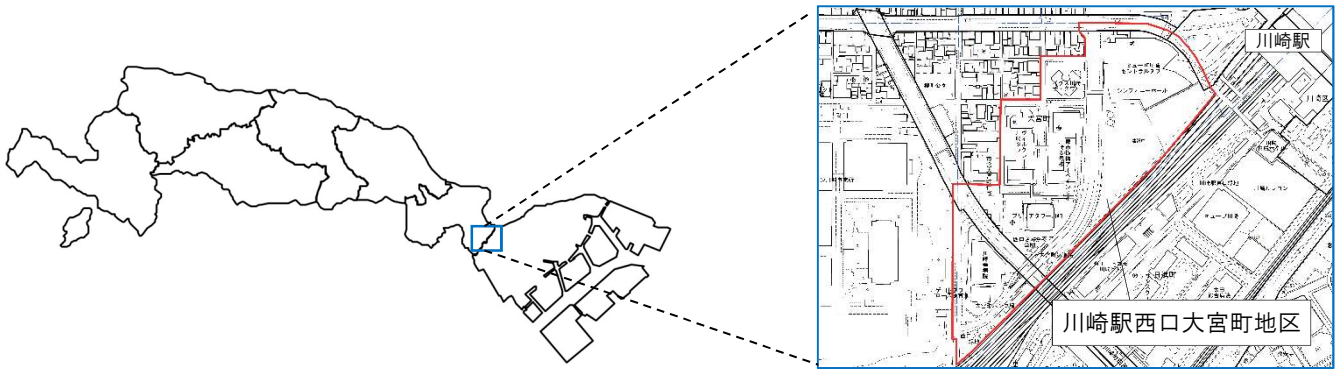
行政区域	都市計画区域	変更前市街化区域	今回市街化区域へ編入	今回市街化調整区域へ編入	市街化区域増減	変更后市街化区域	保留人口
14,435ha	14,435ha	12,728ha	0.06ha	0.07ha	△0.01ha	12,728ha	約21,500

※区域区分の変更に伴い、用途地域、高度地区、防火地域及び準防火地域の変更を行う。

10 川崎駅西口大宮町地区(素案)の概要について

(1) 位置

- 川崎市幸区大宮町地内 (川崎駅西口大宮町地区地区計画区域内)



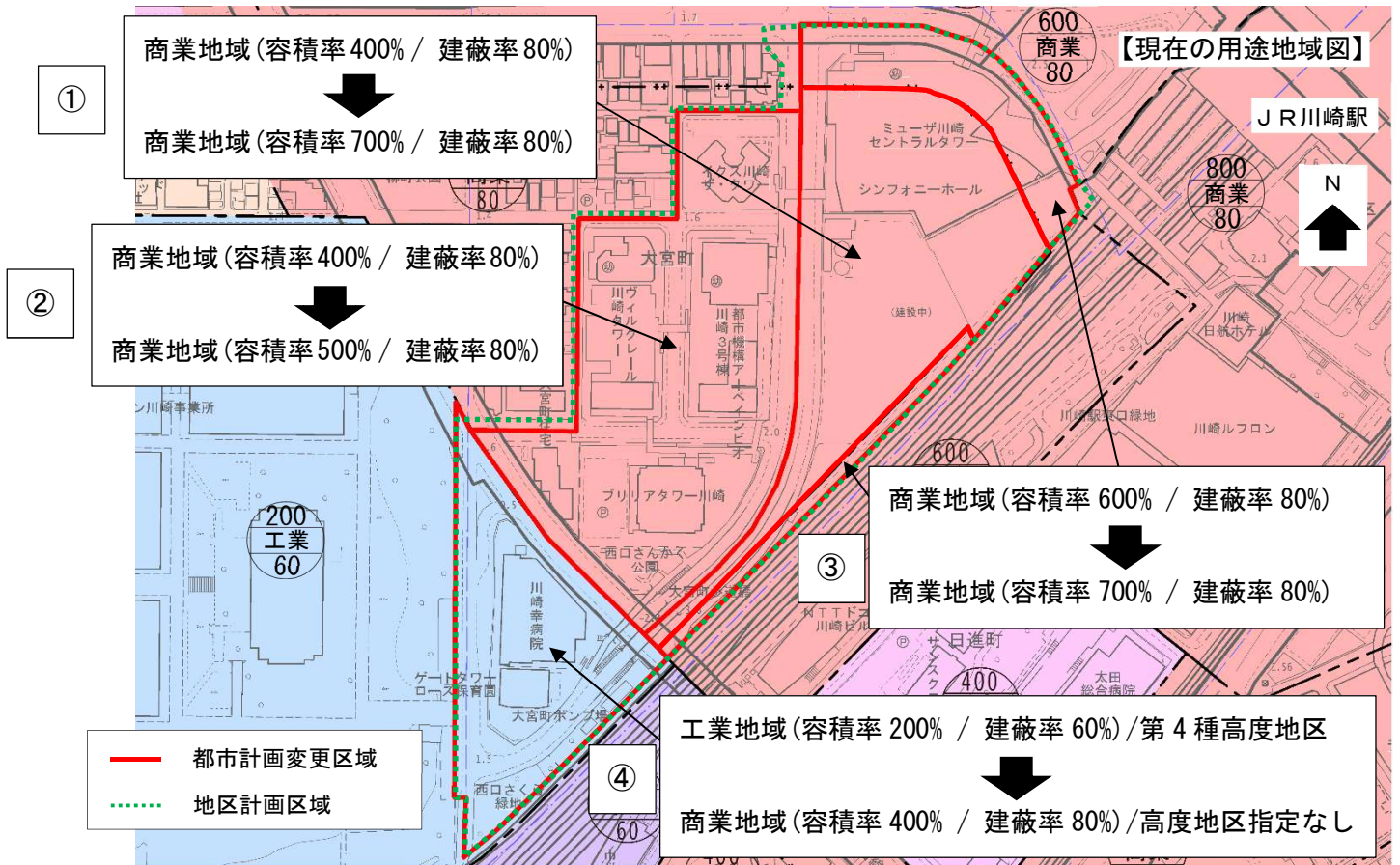
(2) 都市計画の経過

- 川崎駅西口大宮町地区地区計画は、平成 11 年 12 月に当初決定し、事業の進捗に併せて 2 回の変更を行ってきた。

川崎駅西口大宮町地区 (H11. 12. 24 決定)	
・ E 街区に地区整備計画を追加 (H17. 10. 7 変更)	<div style="border: 1px dashed black; padding: 5px;"> ・ F 街区に地区整備計画を追加 (H21. 2. 25 変更) </div>
・ F 街区に地区整備計画を追加 (H21. 2. 25 変更)	

(3) 変更の内容

- 地区計画区域内の事業が完了し、計画していたまちづくりが完成したことから、当初想定していた用途地域等へ変更しようとするもの。



注) 地区計画 (川崎駅西口大宮町地区) は変更しないため、この用途地域の変更等により容積率や建築物用途制限等の建築制限が大きく変わるものではありません。