

## 第4章 居住促進

---

- 1 居住誘導区域（居住促進区域）の基本的な考え方
- 2 居住促進区域の設定
- 3 居住促進区域
- 4 居住促進に係る施策



# 第4章 居住促進

## 1 居住誘導区域（居住促進区域）の基本的な考え方

### （1） 居住誘導区域（居住促進区域）とは

「都市計画運用指針」において「人口減少の中にあっても一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう居住を誘導すべき区域」として居住誘導区域（居住促進区域）を設定するものとされています。

### （2） 居住誘導区域（居住促進区域）の望ましい区域像

「立地適正化計画作成の手引き」では、居住誘導区域（居住促進区域）の望ましい区域像として、以下のような区域が示されています。

#### 【生活利便性が確保される区域】

- ◆都市機能誘導区域の候補となる中心拠点や地域・生活拠点に、徒歩・自転車・末端交通等により容易にアクセスすることのできる区域や、鉄道駅・バス停の徒歩・自転車利用圏

#### 【都市機能の持続的確保が可能な面積範囲内の区域】

- ◆医療・福祉・商業等の都市機能が将来にわたって持続できる人口密度が確保される面積範囲内
- ◆国立社会保障・人口問題研究所の将来推計人口等をベースに、区域外から区域内に現実的に誘導可能な人口を勘案しつつ、区域内において少なくとも現状の人口密度を維持、あるいは低下抑制することを基本に検討

※民間施設を含む都市機能の持続性確保に必要な人口密度としては、計画的な市街化を図るべき区域とされる市街化区域の設定水準が一つの参考となりますが、人口減少が進んでいる地域においては、実情に応じて実現可能な人口密度を設定する必要があります

#### 【災害に対するリスクが低い、あるいは今後低減が見込まれる区域】

- ◆土砂災害、津波災害、浸水被害等により甚大な被害を受ける危険性が少ない区域で、土地利用の実態等に照らして、工業系用途、都市農地、深刻な空き家・空き地化が進行している郊外地域等には該当しない区域

### （3） 居住誘導区域（居住促進区域）を設定することが考えられる区域

「都市計画運用指針」では、居住誘導区域（居住促進区域）を設定することが考えられる区域として、以下のような区域が示されています。

- ◆都市機能や居住が集積している都市の中心拠点及び生活拠点並びにその周辺の区域
- ◆都市の中心拠点及び生活拠点に公共交通により比較的容易にアクセスすることができ、都市の中心拠点及び生活拠点に立地する都市機能の利用圏として一体的である区域
- ◆合併前の旧町村の中心部等、都市機能や居住が一定程度集積している区域



**(4) 居住誘導区域（居住促進区域）に含めないことが考えられる区域**

都市再生特別措置法や都市計画運用指針では、居住誘導区域（居住促進区域）に含めないことが考えられる区域として、以下の区域が示されています。

**① 都市再生特別措置法により居住誘導区域（居住促進区域）に含まないこととされている区域**

種別	区域等	規制の根拠法	本市該当
防災	災害危険区域のうち住居の用に供する建築物の建築が禁止されている区域	建築基準法	×
	急傾斜地崩壊危険区域（＝災害危険区域）	急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律	○
	土砂災害特別警戒区域	土砂災害警戒区域等における土砂災害防災対策の推進に関する法律	○
	地すべり防止区域	地すべり等防止法	×
	浸水被害防止区域	特定都市河川浸水被害対策法	×
区域・区分等	市街化調整区域	都市計画法	○
	保安林	森林法	○
	保安林予定森林の区域・保安施設地区・保安施設地区に予定された地区	森林法	×
	農用地区域	農業振興地域の整備に関する法律	○
	農地・採草放牧地	農地法	○
	特別地域	自然公園法	×
	原生自然環境保全地域特別地区	自然環境保全法	×

**② 都市計画運用指針により原則として、居住誘導区域（居住促進区域）に含まないこととすべき区域**

種別	区域等	規制の根拠法	本市該当
防災	津波災害特別警戒区域	津波防災地域づくりに関する法律	×
	災害危険区域（住宅建築禁止区域以外）＝急傾斜地崩壊危険区域	建築基準法 川崎市建築基準条例	○



- ③ 都市計画運用指針により、総合的に勘案し、居住を誘導することが適当ではないと判断される場合は原則として、居住誘導区域（居住促進区域）に含まないこととすべき区域

種別	区域等	規制の根拠法	本市該当
防災	土砂災害警戒区域	土砂災害警戒区域等における土砂災害防災対策の推進に関する法律	○
	津波災害警戒区域	津波防災地域づくりに関する法律	×
	洪水浸水想定区域	水防法	○
	家屋倒壊等氾濫想定区域	水防法	○
	雨水出水浸水想定区域	水防法	○
	高潮浸水想定区域	水防法	○
	津波浸水想定区域	津波防災地域づくりに関する法律	○
	都市浸水想定区域	特定都市河川浸水被害対策法	×

- ④ 都市計画運用指針により、居住誘導区域（居住促進区域）に含めることについては慎重に判断を行うことが望ましい区域

種別	区域等	規制の根拠法	本市該当
区域・区分等	工業専用地域	都市計画法	○
	流通業務地区	都市計画法	×
	特別用途地区（住宅の建築が制限されている場合）	都市計画法、条例	○
	地区計画区域（住宅の建築が制限されている場合）	都市計画法、条例	○
状況	過去に住宅地化を進めたものの居住の集積が実現せず、空地等が散在している区域であって、人口等の将来見通しを勘案して今後は居住の誘導を図るべきではないと市町村が判断する区域	—	×
	工業系用途地域が定められているものの工場の移転により空地化が進展している区域であって、引き続き居住の誘導を図るべきではないと市町村が判断する区域	—	×



(5) その他、本市として検討すべき区域

種別	区域等	規制の根拠法	本市 該当
防災	大規模盛土造成地	宅地造成等規制法施行令	○
	内水ハザードエリア	水防法	○
	津波ハザードエリア	津波対策の推進に関する法律	○
区域・ 区分	臨港地区	港湾法、分区条例	○
	工業地域・準工業地域	都市計画法	○

※都市再生特別措置法や都市計画運用指針に記載されているもの以外に災害ハザードを示しているエリアや住宅の規制が制限されているエリアなどについて挙げています。



## 2 居住促進区域の設定

### (1) 居住促進区域の設定の考え方

市全域で人口密度が高く、総人口は令和 12（2030）年頃にピークを迎え、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。

また、居住地についても市全域に広がっている状況です。

これらを踏まえ、都市再生特別措置法及び都市計画運用指針により、居住促進区域に含まないこととされている区域を除いた市域の大部分を居住促進区域に設定します。

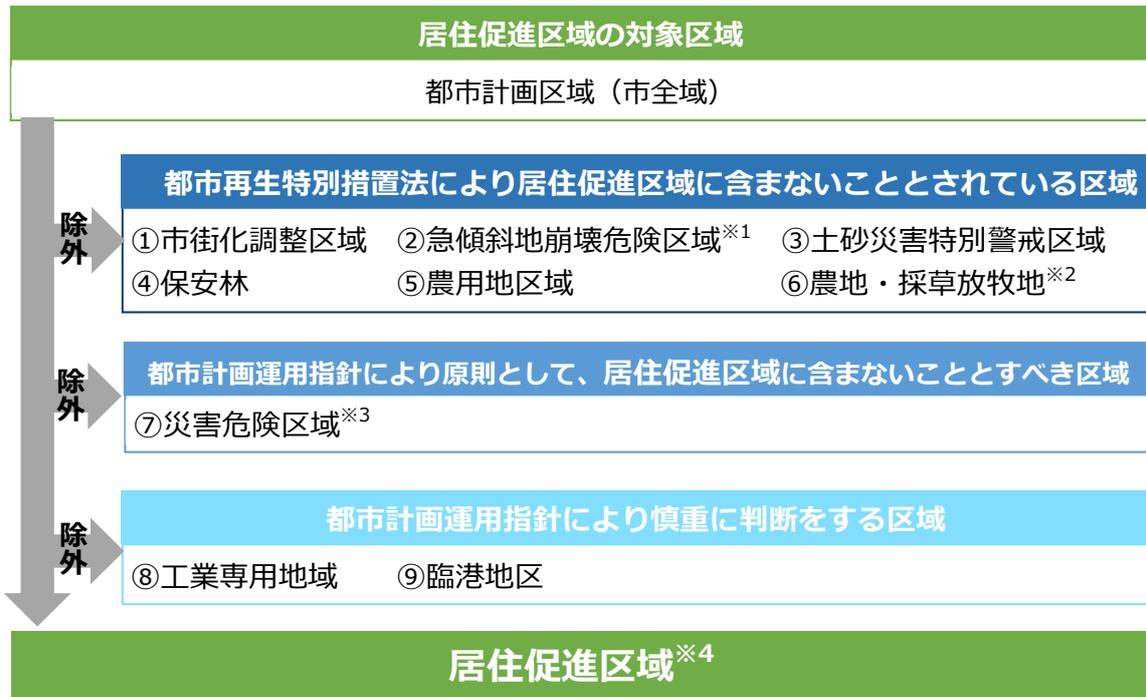
また、将来的な人口減少や少子高齢化の更なる進展を見据え、誰もが安心して暮らし続けることのできるまちづくりを進めるとともに、将来的な人口動向に対応するため持続可能な居住環境づくりを、地域等における人口減少や高齢化率の上昇等に応じて、段階的に推進します。



## (2) 居住促進区域の設定フロー

居住に係る本市の現状を踏まえた、居住促進区域の設定フローは以下のとおりです。なお、詳細な区域界は、土地利用の実態や市街地の連続性、地形地物等を勘案しながら設定します。

### <居住促進区域の設定フロー>



※1 急傾斜地崩壊危険区域内については、土砂災害特別警戒区域又は土砂災害警戒区域が重複している範囲を居住促進区域外とします。

※2 本市では市街化区域内に指定がありません。

※3 急傾斜地崩壊危険区域と同範囲であり、居住促進区域外とする範囲も※1と同じとします。

※4 急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害（特別）警戒区域、保安林、農用地区域又は災害危険区域について、区域の変更が生じた場合には、本計画とも整合を図ります。







## 4 居住促進に係る施策

市全域で人口密度が高く、20年後も人口が緩やかな減少傾向をたどることが想定されていることを踏まえ、居住促進の方針である「持続可能で、誰もが暮らしやすい住環境の維持・改善」の実現に向けた施策を設定し、取組を行うことで居住の促進を図っていきます。

施策名	施策の方向性
交通安全対策の推進	・更なる放置自転車の削減に向けた効率的・効果的な対策の推進
ユニバーサルデザインのまちづくりの推進	・ユニバーサルデザインのまちづくりやソフト・ハードの両面からのバリアフリーの取組の推進 ・誰もが安全・安心に利用できる交通環境の形成に向けた取組の推進
地域の生活基盤となる道路等の維持・管理	・予防保全の考え方による計画的な維持管理の推進 ・道水路の効率的な管理や災害復旧等に寄与する道水路台帳平面図等管理・閲覧システムの機能向上の推進
総合的なケアの推進	・「地域包括ケアシステム推進ビジョン」に基づく、市民が、住み慣れた地域や本人の望む場で、安心して暮らし続けることができるしくみづくりの更なる推進 ・地域内の多様な主体が、地域における将来のあるべき姿を共有し、具体的な行動を行えるように、考え方を地域全体で共有 ・高齢者・障害者等の災害時援護体制の整備に向けた取組の推進
高齢者福祉サービスの充実	・質の高い介護サービス基盤の整備と介護が必要となっても自分らしく暮らし続けるためのサービスの着実な提供 ・高齢者福祉施設の長寿命化、建替えに合わせた再編・統合、公設施設の運営手法等の見直しなどによる介護サービスの提供基盤の確保
高齢者が生きがいを持てる地域づくり	・高齢者が地域で生き生きと暮らせるよう、地域交流の促進や多様な人材が活動する地域コミュニティの拠点づくりに向けた取組の実施
障害福祉サービスの充実	・短期入所の充実、日中活動の場の確保など、障害者の在宅生活を支援する基盤の充実に向けた整備



施策名	施策の方向性
誰もが暮らしやすい住宅・居住環境の整備	<ul style="list-style-type: none"> <li>・高齢者や子育て世帯等の多様化する居住ニーズやライフスタイル等に応じた住まい・住まい方の実現</li> <li>・既存住宅の活用強化と流通促進やマンションの管理適正化等に向けた誘導・支援の推進</li> </ul>
医療供給体制の充実・強化	<ul style="list-style-type: none"> <li>・医療機関における必要な病床機能の確保や、地域の医療機関の機能分担・連携による医療供給体制の充実、新興・再興感染症にかかる国の議論を踏まえた今後の医療提供体制の検討</li> </ul>
信頼される市立病院の運営	<ul style="list-style-type: none"> <li>・いのちと健康を守る良質な医療の提供</li> <li>・機能分担と連携による地域完結型医療の推進</li> </ul>
子育てを社会全体で支える取組の推進	<ul style="list-style-type: none"> <li>・子育て親子の交流の場づくりや、市民相互による育児援助活動の支援など子育て家庭を地域社会全体で支える取組の推進</li> </ul>
質の高い保育・幼児教育の推進	<ul style="list-style-type: none"> <li>・必要な地域での保育所整備や既存施設活用など、見込まれる保育事業の変化に合わせた、多様な手法による保育受け入れ枠や保育人材の確保の継続</li> </ul>
協働の取組による緑の創出と育成	<ul style="list-style-type: none"> <li>・多様な主体との協働によるグリーンコミュニティ形成に向けた取組の一層の推進</li> <li>・多様なみどりを活用した安心して心豊かな暮らしの実現に向けた取組の推進</li> </ul>
子どものすこやかな成長の促進	<ul style="list-style-type: none"> <li>・妊娠・出産期から乳幼児期までの切れ目のない支援の継続</li> <li>・利用者ニーズの変化や地域の特性を踏まえた、子どもが放課後等において安全・安心に過ごせる場づくりや、より魅力的な子どもの居場所づくりの推進</li> </ul>
安全で快適な教育環境の整備	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地域ごとの児童生徒数の動向や義務標準法の改正に伴う影響を踏まえた良好な教育環境整備の推進</li> </ul>
自ら学び、活動するための支援	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市民館・図書館等の利用環境の向上や、老朽化対策など、市民の生涯学習を支える環境整備の推進</li> </ul>



施策名	施策の方向性
地球環境の保全に向けた取組の推進	<ul style="list-style-type: none"> <li>・脱炭素戦略「かわさきカーボンゼロチャレンジ 2050」等を踏まえた、新たな「川崎市地球温暖化対策推進基本計画」に基づく、脱炭素社会の実現に向けた取組の推進</li> <li>・地球温暖化に起因する異常気象等に対応する、気候変動適応策の取組の推進</li> </ul>
地域環境対策の推進	<ul style="list-style-type: none"> <li>・更なる環境負荷の低減と環境に関する市民実感の向上をめざした「大気・水環境計画」に基づく、多様な主体と連携した取組や事業者の自主的な取組等の推進</li> </ul>
魅力ある公園緑地等の整備	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公園緑地の立地特性や地域ニーズ等を踏まえた、都市の価値を高め、魅力ある公園緑地づくりの推進</li> <li>・まちの賑わいの向上に向けた、民間活力の導入などによる大規模公園緑地の整備推進</li> </ul>
多摩丘陵の保全	<ul style="list-style-type: none"> <li>・さまざまな制度を活用した緑地保全の取組の推進</li> <li>・市民等による効果的な緑地・里山の保全や、保全緑地の多様な利活用の一層の推進</li> </ul>
農地の保全・活用と「農」とのふれあいの推進	<ul style="list-style-type: none"> <li>・多面的な機能を有する都市農地の保全・活用に向けた取組の推進</li> <li>・農地の利用意向把握や利用権設定等の促進による農地の利用集積・集約化の推進</li> <li>・多様な主体との連携による、市民が「農」に触れる場の提供促進</li> <li>・都市農業に対する理解の促進に向けた効果的なPRの実施</li> </ul>
多摩川の魅力を活かす総合的な取組の推進	<ul style="list-style-type: none"> <li>・民間活力の導入など多摩川の利活用による賑わいの創出に向けた取組の推進</li> <li>・市民との協働や流域自治体等との連携による多摩川の魅力向上に向けた取組の推進</li> </ul>



施策名	施策の方向性
都市農業の強みを活かした農業経営の強化	<ul style="list-style-type: none"> <li>都市農業の振興に向けた新規就農者等の多様な担い手の発掘・育成の推進</li> </ul>
臨海部の戦略的な産業集積と基盤整備	<ul style="list-style-type: none"> <li>臨海部の交通機能強化を図る新たな基幹的交通軸及び交通拠点の整備やネットワークの強化に向けた取組の推進</li> </ul>
魅力にあふれた広域拠点の形成	<ul style="list-style-type: none"> <li>川崎駅周辺地区における川崎の玄関口としてふさわしい都市機能の誘導・都市基盤の整備の推進と賑わいの創出等に向けた取組の推進</li> <li>小杉駅周辺地区におけるコンパクトに集積した都市機能の誘導と賑わい等の創出、安全性・利便性の向上に向けた交通基盤の強化の推進</li> <li>新百合ヶ丘駅周辺地区における周辺環境等の変化を見据えた土地利用転換の誘導と交通結節機能の強化に向けた取組の推進</li> </ul>
個性を活かした地域生活拠点等の整備	<ul style="list-style-type: none"> <li>利便性が高く多様なライフスタイルに対応した都市機能の集積や交通結節機能の強化などをめざした市街地再開発事業等による地域生活拠点の整備</li> <li>地域特性に応じた多様な主体との連携による鉄道沿線まちづくりの推進と身近な駅周辺等の整備</li> </ul>
安全で安心して快適に暮らせる計画的なまちづくりの推進	<ul style="list-style-type: none"> <li>激甚化・頻発化する自然災害の発生や少子高齢化の進展など社会環境の変化を踏まえた持続可能で計画的なまちづくりの推進</li> </ul>
広域的な交通網の整備	<ul style="list-style-type: none"> <li>鉄道事業者や周辺自治体等との連携による鉄道ネットワークの形成に向けた取組の推進</li> <li>本市の都市機能の強化などに資する広域的な道路ネットワークの形成に向けた取組の推進</li> </ul>



施策名	施策の方向性
市域の交通網の整備	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地域特性を踏まえた交通環境の改善や事業効果の早期発現に資する効率的・効果的な幹線道路等の整備の推進</li> <li>・今後の社会変容等も踏まえた都市交通の円滑化や地域分断の解消、地域資源を活かした沿線まちづくりと連携した連続立体交差事業の計画的な推進</li> </ul>
身近な交通環境の整備	<ul style="list-style-type: none"> <li>・効率的・効果的な路線バスネットワークの形成に向けた取組の推進</li> <li>・多様な主体等との連携や新技術・新制度を含むさまざまな運行手法の活用によるコミュニティ交通の導入促進等に向けた取組の推進</li> <li>・安全・安心でまちの魅力向上等に寄与する自転車活用等の推進</li> </ul>
市バスの輸送サービスの充実	<ul style="list-style-type: none"> <li>・利用実態を踏まえた事業規模への適正化に向けた取組の推進</li> </ul>
共に支え合う地域づくりに向けた区役所機能の強化	<ul style="list-style-type: none"> <li>・コミュニティづくりなどを通じて市民の主体的な取組を促す区役所機能の更なる強化</li> <li>・区役所等庁舎の効率的・効果的な整備</li> </ul>
かわさきパラムーブメントの推進	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「人々の意識や社会環境のバリアを取り除き、誰もが社会参加できる環境を創り出す」という「かわさきパラムーブメント」の理念浸透に向けた、推進体制の構築と取組の推進</li> <li>・「かわさきパラムーブメント」のめざす「誰もが自分らしく暮らし、自己実現を目指せる地域づくり」の実現に向けた、レガシー形成に資する取組の推進</li> </ul>



