



第3章 これからの都市づくり

- 01 かながわの県土・都市像
- 02 都市計画の役割
- 03 多様な主体による都市づくりの推進

01 かながわの県土・都市像

神奈川県では、総合的かつ計画的な都市づくりを推進するため、将来を展望した「神奈川の県土・都市像」を描き、その実現に向け、県土全体の方針を示した「かながわ都市マスタープラン」を令和3年3月に改定しています。

本プランは、具体的な都市づくりや大規模地震などによる被災後の都市復興（復興事前準備を含む）

にあたり、県域もしくは市町村域といった行政の範囲を越えるような、広域的な課題に対する都市づくりの基本的な方向性の提示、広域的な事業に関する調整機能といった役割を担っています。

ここでは「かながわ都市マスタープラン」の概要を示します。

1 これからの都市づくりに向けて

今後は、既存ストックを賢く使うとともに、技術の進展を生かしながら、地域の個性を磨きつつ地域の実情に応じたコンパクトで安全性が高い都市づくりと、交流と連携による活力と魅力あふれる都市づくりを進め、安定・成熟した持続可能な社会とすることが必要です。

そこで、都市づくりの基本方向を定めるにあたり、時代の変化と見通しを踏まえ、これからの都市づくりに向けた7つの課題について整理しています。

〈時代の変化と見通し〉

少子高齢化の進行と人口減少社会の本格化

- 県の人口推計では、県は2020年頃をピークに人口減少に転ずると予測
- 少子高齢化の進行や人口減少社会の本格化などを踏まえた都市づくりが求められている

気候変動、環境問題の顕在化

- 農作物への被害、動植物の分布域の変化などが顕在化
- 「パリ協定」の発効など気候変動への対応が国際的に強く意識
- 今後も県民、NPO、企業、行政が連携した環境負荷の低減や景観形成に配慮した取組みが求められている

災害の頻発・激甚化と安全・安心の意識の高まり

- 地震・津波、火山災害、風水害や土砂災害の頻発・激甚化、新型コロナウイルス感染症の感染拡大などにより、県民の生命や財産が脅かされている
- 防災・減災対策をはじめ、防災意識社会の構築や都市復興に備えた事前の準備、コミュニティの維持・形成や防犯性の向上に配慮した住環境の整備が求められている

国際化の進展と産業構造の転換

- 産業や経済のグローバル化、外国人観光客や外国籍県民の増加、テレワークといった働き方の多様化が進行
- 海外からの人、モノの受入れ体制の強化やアジア諸国をはじめとする諸外国を相手とした産業の活性化に資する環境整備、観光振興に対応した取組み、SDGsやESG投資を踏まえた取組みが求められている

新技術のまちづくりへの展開

- Society5.0の実現を目指して、最先端のテクノロジーを取り入れたまちづくりにより、様々な課題の克服を図ることが求められている

既存ストックの老朽化、官民連携の進展

- 既存ストックの老朽化が進むとともに、厳しい財政状況が続くことが懸念される中、官民連携による都市づくりが進展している
- 既存ストックの効率的な維持管理や利活用、エリアマネジメントなど多様な主体による都市づくり、交流を促進する都市づくりなど、持続可能な都市運営が求められている

〈これからの都市づくりの課題〉

(1) 循環型、脱炭素型、自然共生型の都市づくり

(2) 地域の実情に応じた「コンパクト+ネットワーク」による都市づくり

(3) 地域の個性を生かした交流と連携による都市づくり

(4) 地域活力を維持・形成する都市づくり

(5) 大規模災害などからいのちとくらしを守る都市づくり

(横断的視点)

(6) 新技術を生かした都市づくり

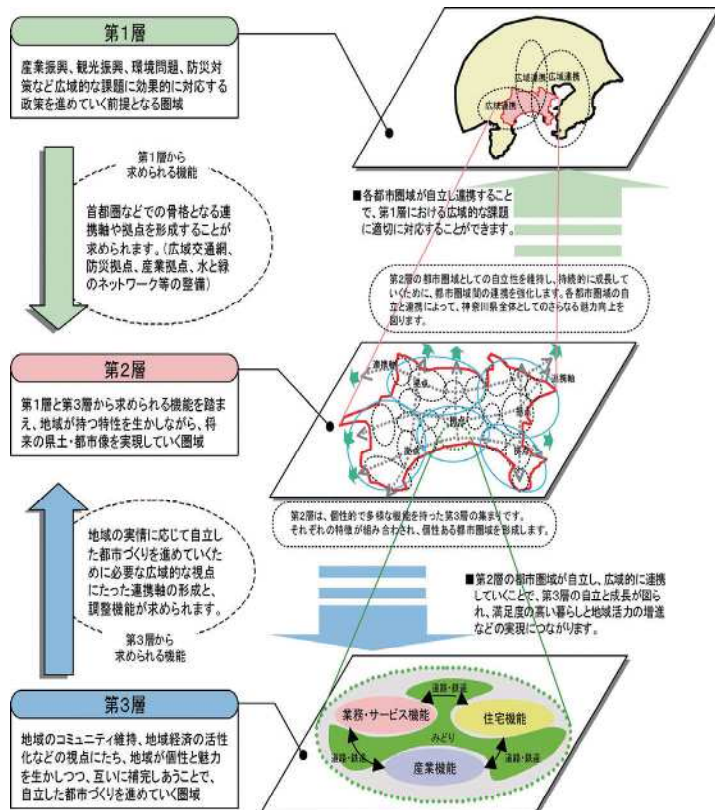
(7) 多様な主体による都市づくり

2 都市づくりの基本方向

神奈川の都市構造のとらえ方

「かながわ都市マスタープラン」では、神奈川の都市構造を多層・多機能型としてとらえ、今後の都市づくりを進めていくこととしています。この都市構造は、神奈川県を越えるレベルの第1層、県土レベルの第2層、地域レベルの第3層という3つの層で構成されています。

「かながわ都市マスタープラン」では、このような都市構造のとらえ方に基づき、環境と共生した安全で活力ある県土を形成していくため、県土レベルの第2層における都市づくりの基本方向を示しています。



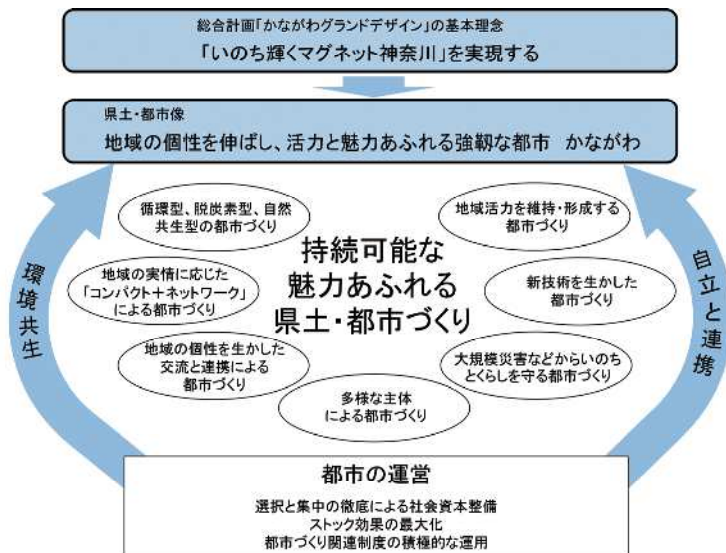
県土・都市像

将来（2040年代前半）を展望した県土・都市像を『地域の個性を伸ばし、活力と魅力あふれる強靱な都市 かながわ』とし、県民一人ひとりが生き生きとくらすことのできる活動の場にふさわしい価値・持続性を高めた魅力あふれる機能と空間を備える県土・都市づくりをめざします。

県土・都市像の実現にあたっては、「環境共生」と「自立と連携」の2つの県土・都市づくりの方向性を定め、県民・市町村との協働のもとに、総合的かつ計画的な都市づくりを展開します。

その際、SDGsの理念を共有し、人口減少社会の

本格化などを踏まえて「質的向上・県土の適切な利用と管理」、「スマートシティ」、「ダイバーシティ（多様性）」、「レジリエンス（強靱性）」といった観点を重視しつつ、民間活力の活用、特区制度との連携なども図りながら、人を引きつける魅力あふれる都市づくりを進めます。また、選択と集中の徹底による社会資本整備、ストック効果の最大化、都市づくり関連制度の積極的な運用といった“都市を運営する”といった観点から進めることで、次の世代に引き継げる持続可能な魅力あふれる県土・都市づくりを実現します。



SDGs（持続可能な開発目標）との関係について

SDGs（持続可能な開発目標）は、2015（平成27）年9月の国連サミットで採択された2030年までの国際目標で、持続可能な世界を実現するための17のゴール・169のターゲットから構成されています。本プランでは、次の世代に引き継げる持続可能な魅力あふれる県土・都市づくりをめざしており、SDGsがめざすゴールのうち、「9 産業と技術革新の基盤をつくろう」、「11 住み続けられるまちづくりを」を中心として、理念を共有しています。

今後も本プランで広域的な都市づくりの基本方向を示すことによって、土地利用、社会資本整備、市

街地整備を総合的かつ計画的に推進していき、世界的な課題の解決にも役割を果たしていきます。



資料：国際連合広報センター

多様性（ダイバーシティ）に配慮した都市づくり

これからの都市づくりにおいては、年齢や性別、障がいなどにかかわらず、誰もが安心して生活できる、多様性（ダイバーシティ）を考慮した都市づくりが重要です。

県では、世界保健機関（WHO）が主導する高齢者に優しい地域づくりに取り組む自治体の国際的なネットワーク「エイジフレンドリーシティ」の取り組みを推進しており、また、障がいのある方への理解を深め、ともに生きる社会の実現をめざすため、「と

もに生きる社会かながわ憲章」を定めています。

本プランにおいても、誰もが安心して生活し、自分の意思で自由に移動でき社会参加できる共生社会の実現に向けて、新たな技術なども活用しながら多様性（ダイバーシティ）に配慮した都市づくりをめざします。



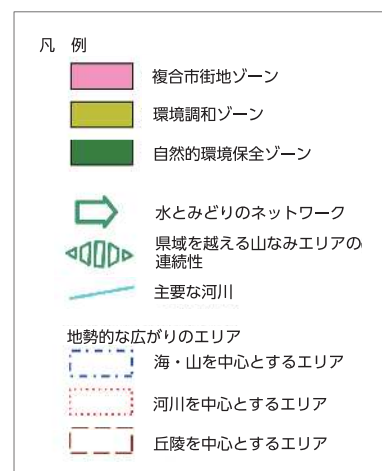
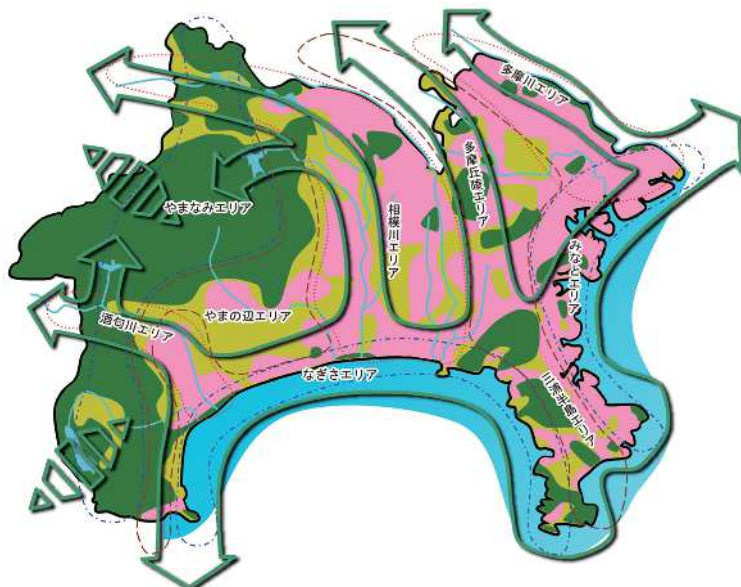
「環境共生」の方向性

環境と共生した安全性の高い県土の形成

地域の実情に応じた土地利用と、地域資源や既存ストックを有効活用することにより、神奈川らしさを生かし、環境と共生した安全性の高い県土・都市づくりを進めます。

県土の土地利用状況などを踏まえて設定したゾー

ンごとに、環境共生の方向性を定めることで、それぞれの特性に応じ、都市環境と自然的環境が調和したメリハリのある県土の形成を図ります。また、ゾーン間での連携により様々な環境問題への対応を図ります。



*ゾーニングは都市づくりの方向性をイメージとして表現したものです。

複合市街地ゾーン

- 多様な都市機能の集積と居心地が良く歩きたくなるまちなかの形成
- まちなか居住の誘導、笑いあふれるコミュニティの形成
- 環境や防災に配慮したゆとりある市街地の形成
- 低未利用地（空き地・空き家）などの有効活用
- 自然的環境や良好な都市景観の保全・創出

環境調和ゾーン

- 都市と自然のバランスへの配慮
- 自然の恵みを生かした地域活力の維持・創出
- 市街地の無秩序な拡大抑制

自然的環境保全ゾーン

- 自然的環境の積極的な保全
- 様々な機能を持つ森林の保全と活用
- 都市住民の自然とのふれあいの場の創出

水とみどりのネットワーク

- 神奈川の特徴ある風土・環境・景観を生かし育み、水辺や緑地などのネットワーク化
- 多様な機能・役割を持つ自然的環境や、地域の歴史と一体となったみどりの風景などは、首都圏の共有財産として、山・川・海の連続性を踏まえた多様な主体のネットワークによる保全・活用
- 東京・山梨・静岡との交流を通じた、県境を越えて水とみどりの保全・活用

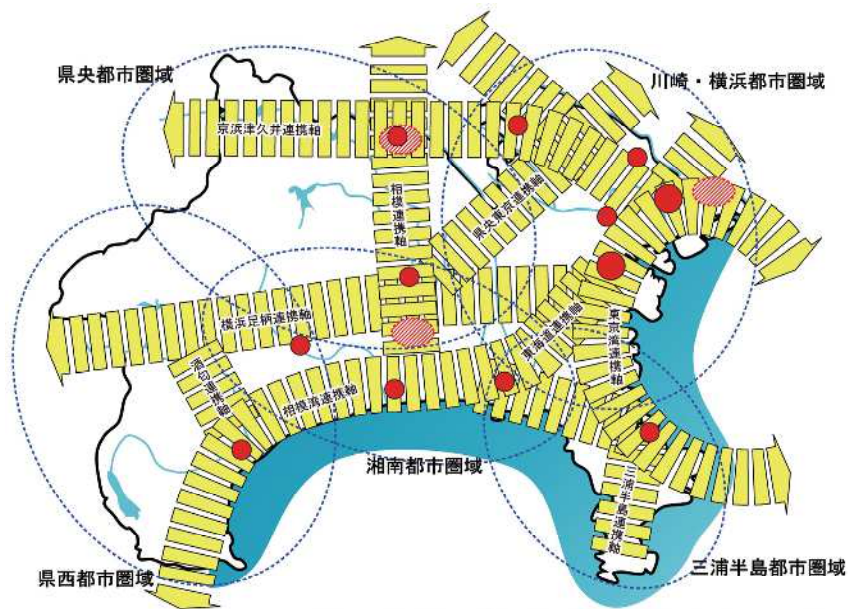
「自立と連携」の方向性

自立と連携による活力と魅力あふれる県土の形成

県土の骨格をなす地形などを踏まえて設定した5つの都市圏域において、地域の特性を生かし、個性的で自立的な発展を図るとともに、県外や都市圏域相互における人、モノ、情報の円滑な連携を支える

ネットワークの充実により、より魅力的で活力ある県土・都市づくりを進めます。

県土・都市づくりの要となる拠点および連携軸を設定し、自立と連携の都市づくりに取り組みます。



*拠点は、県土の骨格を形成する中核、広域拠点、新たなゲートを示しています。また、連携軸は広域連携軸を示しています。

新たなゲート		県内に集積する産業や拠点との連携によって新しい産業の創出・育成などを図るため、交通基盤の整備や都市機能の集積を誘導し、拠点としての形成をめざします。
中核拠点		国際化、情報化の進展に対応した中枢業務管理、県内外からの多様なニーズを満たす総合性や専門性のある商業機能や、芸術・文化、研究、国際交流など、複合的な都市機能の集積を図ります。
広域拠点		生活圏や経済活動の広がりに対応した商業、業務、研究開発、アミューズメント、教養文化、福祉・医療など、高度で多様な都市機能の集積を図ります。
整備機能強化する連携軸		県内外の連携や、自立した地域の機能を支えあう地域間連携を促進するため、「多層・多機能型の都市構造」に対応した連携軸を設定します。

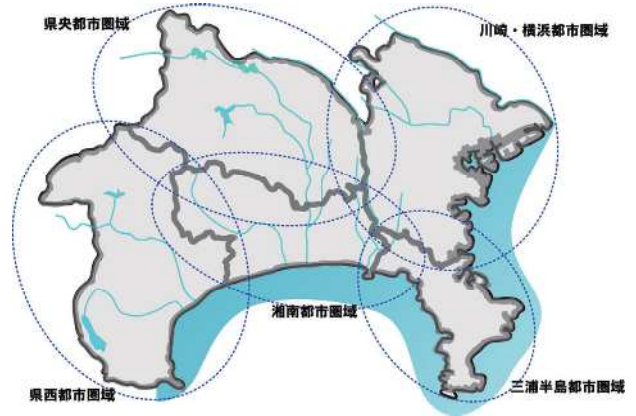
3 都市圏域別都市づくりの基本方向

神奈川は、首都圏という大消費地に位置するとともに豊かな自然的環境を有しています。また、各地域に魅力ある歴史・文化資源が存在している一方、先端的な技術産業や大学、企業の研究施設が集積しているなど、今後の時代を切り開く優れた潜在能力と豊かな個性を有しています。

これからは、それぞれの個性を伸ばすとともに、それらが相互に連携することで神奈川を持つ潜在能力をさらに高め、行ってみたい、住んでみたい、人を引きつける魅力あふれる県土づくりを市町村や県民などと協働で進める必要があります。

そのため、「かながわ都市マスタープラン」では、「川崎・横浜都市圏域」、「三浦半島都市圏域」、「湘南都

市圏域」、「県央都市圏域」、「県西都市圏域」の5つの都市圏域ごとに、それぞれの個性を生かした広域的な都市づくりの基本方向を示しています。



川崎・横浜都市圏域

都市づくりの目標

産業・文化が世界と交流し、国際的な魅力あふれる都市づくり

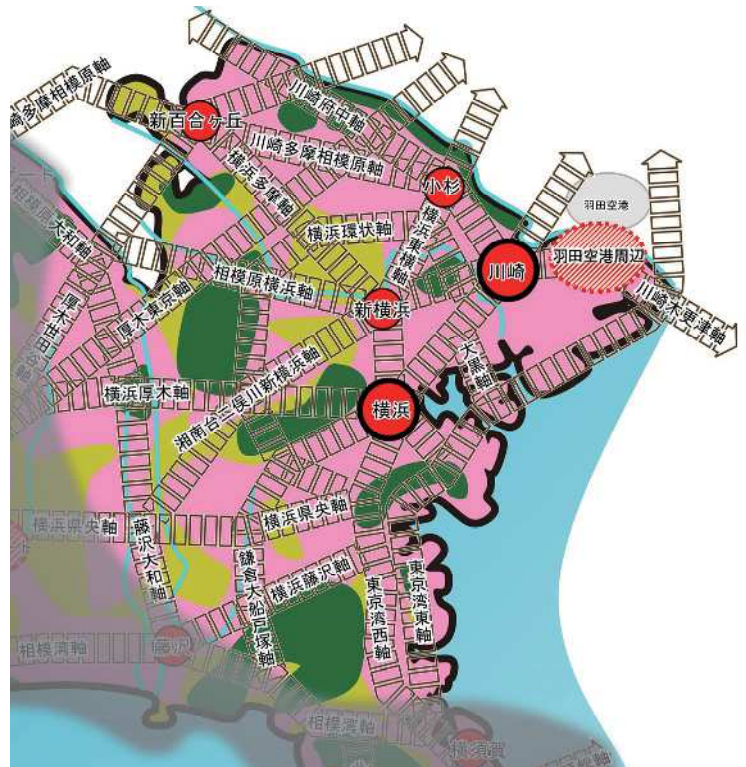
【基本方向】

川崎・横浜都市圏域は、これからの神奈川全体の自立・発展をけん引する地域として、また、首都圏全体の中核的な都市としての役割を果たしていくことが重要です。

そのため、既存ストックの集積を活用しながら多彩な人材の活躍機会・ビジネスチャンスなどを生み出し、首都圏・全国・世界とのつながりの中で、その活力を生かしていくことが重要となります。特に、世界との交流連携を通じて人材・企業・情報など新たな資源を獲得していくために、国際競争力を一層強化していく必要があります。

さらに、SDGsの理念を共有し、少子高齢化の進行などを踏まえて、「質的向上・県土の適切な利用と管理」、「スマートシティ」、「ダイバーシティ（多様性）」、「レジリエンス（強靱性）」といった観点を重視しつつ、ヘルスケア・ニューフロンティア73の取組み、京浜臨海部ライフイノベーション国際戦略総合特区との連携なども図りながら、人を引きつける魅力あふれる都市づくりを進める必要があります。

一方、多摩川や鶴見川沿いの自然空間や東京湾岸の水辺空間、多摩丘陵のみどりなど都市に残された貴重な自然的環境との調和を図りながら、多様な人々のニーズに応じた、より質の高い安全で機能的な都市づくりを進める必要があります。



*連携軸は、都市連携軸としての機能を合わせ持った県土連携軸を示しています。
*ゾーニングは都市づくりの方向性をイメージとして表現したものです。

凡 例	<環境共生>	<自立と連携>	
	複合市街地ゾーン	中核拠点	県土連携軸 (都市連携軸)
	環境調和ゾーン	広域拠点	
	自然的環境保全ゾーン	新たなゲート	

三浦半島都市圏域

都市づくりの目標

半島のみどりと海に調和し、
生き生きとした都市づくり

【基本方向】

三浦半島都市圏域は、都市圏域全体が「公園」のような魅力を発揮していくために、半島の多くの部分を占め、地域の個性を育ててきた自然的環境の保全と活用を図るとともに、それと調和・共生した都市的環境を形成することが必要です。

また、恵まれた自然的環境を生かして自立性と活力を高めていくことが重要であり、知的産業の誘致、新たな人材、知恵・技術の獲得などができる魅力ある都市づくりや、農水産物など特色ある地域の資源・産業を活用して、「半島で暮らす」魅力や観光の魅力を高めることで、交流の活性化を図る必要があります。

さらに、SDGsの理念を共有し、人口減少社会の本格化などを踏まえて、「質的向上・県土の適切な利用と管理」、「スマートシティ」、「ダイバーシティ（多様性）」、「レジリエンス（強靱性）」といった観点を重視しつつ、ヘルスケア・ニューフロンティア、観光の核づくり、国家戦略特区との連携なども図りながら、人を引きつける魅力あふれる都市づくりを進めることが必要です。



*ゾーニングは都市づくりの方向性をイメージとして表現したものです。

凡例	<環境共生>	<自立と連携>	
	複合市街地ゾーン	広域拠点	県土連携軸 (都市連携軸)
	環境調和ゾーン	地域の拠点	都市連携軸
	自然的環境保全ゾーン		

県央都市圏域

都市づくりの目標

森や川と共生し、うるおいと
活力あふれる都市づくり

【基本方向】

県央都市圏域は、自然と都市とがバランスよく存在する特色を伸ばし、生かしていくことが重要であり、自然・都市、生活・産業の調和・均衡のとれた都市づくりを進める必要があります。

また、都市圏域全体の活力を充実させていくために、自然・歴史・文化や大学・研究機関の集積など様々な地域資源を活用した魅力ある都市づくりを進めるとともに、広域的な交通の要衝としての強みを生かし、産学官連携など、多様な主体間での交流連携を一層促進していくことが必要です。

さらに、SDGsの理念を共有し、人口減少社会の本格化などを踏まえて、「質的向上・県土の適切な利用と管理」、「スマートシティ」、「ダイバーシティ（多様性）」、「レジリエンス（強靱性）」といった観点を重視しつつ、民間活力の活用、さがみロボット産業特区との連携なども図りながら、人を引きつける魅力あふれる都市づくりを進めることが必要です。



*ゾーニングは都市づくりの方向性をイメージとして表現したものです。

凡例	<環境共生>	<自立と連携>	
	複合市街地ゾーン	広域拠点	県土連携軸 (都市連携軸)
	環境調和ゾーン	新たなゲート	都市連携軸
	自然的環境保全ゾーン	地域の拠点	

湘南都市圏域

都市づくりの目標

やまなみをのぞみ、
海と川が会い、
歴史を生かし文化を創造する
都市づくり

【基本方向】

湘南都市圏域は、湘南海岸のなぎさや丹沢大山のやまなみなどの特色を生かして、より強い地域ブランドを構築することが重要であり、相模湾や相模川沿いに点在する貴重な地域資源を連携させ、一体的に保全・活用することで、魅力ある景観や質の高い環境を形成していくことが必要です。また、地域ブランドを積極的に活用しながら都市圏域内外での交流連携を活発化させるとともに、新たな生活文化や産業などを生み出す付加価値の高い都市づくりを進める必要があります。

さらに、SDGsの理念を共有し、人口減少社会の本格化などを踏まえて、「質的向上・県土の適切な利用と管理」、「スマートシティ」、「ダイバーシティ（多様性）」、「レジリエンス（強靱性）」といった観点を重視しつつ、ヘルスケア・ニューフロンティア、観光の核づくり、さがみロボット産業特区との連携なども図りながら、人を引きつける魅力あふれる都市づくりを進めることが必要です。



*ゾーニングは都市づくりの方向性をイメージとして表現したものです。

凡例	<環境共生>	<自立と連携>	
	複合市街地ゾーン	広域拠点	県土連携軸 (都市連携軸)
	環境調和ゾーン	新たなゲート	都市連携軸
	自然的環境保全ゾーン	地域の拠点	

県西都市圏域

都市づくりの目標

歴史と自然につつまれ、観光と
交流によるにぎわいのある
都市づくり

【基本方向】

県西都市圏域は、国際的な観光・リゾート地としての優位性を生かして都市圏域全体の魅力と競争力の向上を図ることが重要であり、その強みの元となっている豊かな自然や文化的遺産などの観光資源の維持・活用とともに、交流を通じて地域の価値を一層高めることが必要です。

また、都市圏域の自立性を向上させるために、裾野の広い観光産業の育成を基調としつつ、環境や生活に配慮した新しい産業機能などの立地を促進することが重要です。

さらに、SDGsの理念を共有し、人口減少社会の本格化などを踏まえて、「質的向上・県土の適切な利用と管理」、「スマートシティ」、「ダイバーシティ（多様性）」、「レジリエンス（強靱性）」といった観点を重視しつつ、未病の改善、国家戦略特区との連携なども図りながら、人を引きつける魅力あふれる都市づくりを進めることが必要です。



*ゾーニングは都市づくりの方向性をイメージとして表現したものです。

凡例	<環境共生>	<自立と連携>	
	複合市街地ゾーン	広域拠点	県土連携軸 (都市連携軸)
	環境調和ゾーン	地域の拠点	都市連携軸
	自然的環境保全ゾーン		

4 部門別都市づくりの方針

土地利用の方針

これからの少子高齢・人口減少社会では、これまでに形成された市街地を再編または維持し、県土の適切な利用と管理を行うことが都市づくりの主要な課題となります。

そのため、市街地に内在する防災や環境などの土地利用上の課題解決を図りながら、整序、抑制、促進という3つの視点を踏まえて、地域の自然的土地利用や都市基盤と整合のとれた計画的な土地利用を図っていくことが求められます。

また、県民がゆとりと選択の多様性を実感できる持続可能な魅力あふれる県土・都市づくりを進めるうえで、長期的なビジョンのもとに事業者などとの連携を図ることにより、新たな産業の創出や多様な都市のニーズに対応した都市機能の集約化を図るなど、効果的な土地利用の再編が求められています。

加えて、特区制度など新たな産業施策との連携、

地域の実情に応じた集約型都市構造の実現に向けた居住などの適切な誘導、「都市のスポンジ化」対策及び災害の頻発・激甚化に対応した安全性の高い市街地の形成などが求められています。

さらに、住民参加のもとに策定される市町村マスタープランに基づく地域地区や地区計画などの制度の有効活用、立地適正化計画に基づく都市機能誘導・居住誘導施策の推進などによって、人口減少、防災、福祉、環境などの地域固有の課題にきめ細かな対応を図ることが求められます。

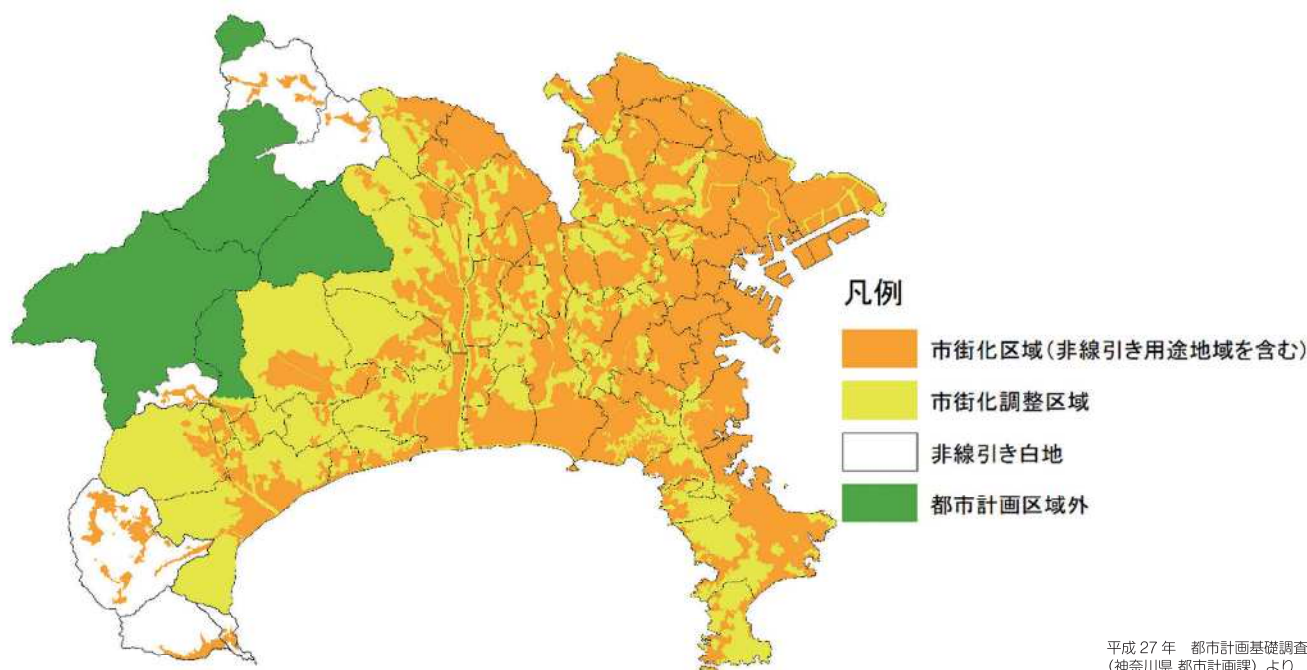
そこで、「環境共生」、「自立と連携」という都市づくりの基本方向を踏まえ、住民参加などを行いながら、地域の実情に応じた計画的・効果的な土地利用を進めていきます。

土地利用における施策形成の方針として、次のようなものを定めています。

◆施策形成の方針

- 都市計画区域及び区域区分に関する方針
- 線引き都市計画区域に関する方針
- 非線引き都市計画区域及び都市計画区域外に関する方針
- 市街地の特性に応じた土地利用の推進
- 住民や民間事業者などの参加による都市づくりの推進

● 土地利用規制 ●



平成27年 都市計画基礎調査
(神奈川県 都市計画課) より

社会資本整備の方針

社会資本の整備は、ICTの進展や地球規模の環境問題の顕在化に対応して、その対象とする分野が広がっています。さらに、県民ニーズの多様化に応え、豊かさを実感できるような質の充実をめざしていかなければなりません。

一方で、人口減少・少子高齢社会を迎え、労働力人口が減少するとともに、高度経済成長期に建設された社会資本が更新時期を迎えることなどにより、新しい社会資本整備に対する投資余力の低下が見込まれます。

そのため、これからの社会資本整備に当たっては、施設の適正な維持管理や選択と集中の徹底、ストッ

ク効果の最大化に加え、近年、頻発・激甚化している災害などに備え、災害が発生しても最悪な事態に陥ることが避けられるような「強さ」と「しなやかさ」を持った都市づくりに向けて、ハード対策とソフト対策を適切に組み合わせた施策やインフラ分野のDXの推進を図る必要があります。

そこで「環境共生」、「自立と連携」という都市づくりの基本方向を踏まえ、環境に配慮するとともに、自立と連携を支える効率的・効果的な社会資本整備を推進します。

社会資本整備における施策形成の方針として、次のようなものを定めています。

◆施策形成の方針

- 循環型、脱炭素型、自然共生型の都市づくりを支える社会資本整備
- 自立と連携を支える交通・情報ネットワークの形成
- 都市の個性や魅力を高める社会資本整備
- 安全・安心な都市づくりに向けた社会資本整備
- 民間資本や県民参加による社会資本整備

市街地整備の方針

神奈川の既成市街地は、高度成長期の人口増加時に形成された市街地が多く、住工が混在し、老朽化した木造住宅が密集するなど防災性の向上が課題となっています。

また、人口減少・少子高齢化の進行、都市のスポンジ化、身近な犯罪への不安がある中、誰もが安心して住み続けられる市街地の整備や、環境問題が顕在化する中、様々な活動が営まれている既成市街地における環境負荷の低減、脱炭素社会の実現も大きな課題となっています。

さらに、駅周辺などの中心市街地では、商業・業務機能の集積が図られてきましたが、幹線道路沿道の大規模集客施設などの立地に見られるように、生活行動や生産活動の変化が進み、都市機能の集約化による拠点性の維持、向上や市街地周辺との適正な機能分担が課題となっています。また、人口減少の進行や財政制約などを踏まえて、より広域的な観点

から都市機能の分担・連携を図ることや、新型コロナウイルス感染症などの感染拡大防止の観点から、ゆとりある都市空間の創出なども必要になっていきます。

このような様々な課題に対応した既成市街地の再編に当たっては、市街地を形成する多くの建築活動は民間によって行われていることから、民間の果たす役割は大きく、行政はその役割を十分に受け止めるとともに、民間の投資を促す観点からも官民が協働して取組みを進める必要があります。

そこで、「環境共生」、「自立と連携」という都市づくりの基本方向を踏まえ、人と環境にやさしい市街地の整備や、自立と連携を支える個性と魅力あふれる市街地の整備を官民連携のもと推進します。

市街地整備における施策形成の方針として、以下のようものを定めています。

◆施策形成の方針

- 既成市街地の更新による機能強化
- 中心市街地における都市機能の回復