

川崎都市計画地区計画の変更（川崎市決定）

都市計画新川崎地区地区計画を次のように変更する。

名 称	新川崎地区地区計画
位 置	川崎市幸区鹿島田、北加瀬一丁目、小倉、 <u>新川崎</u> 及び <u>新小倉</u> 並びに中原区大倉町地内
面 積	約 33.2 ha
地区計画の目標	<p>新川崎・鹿島田駅周辺地区は、商業・業務・居住等の諸機能を適切に誘導し、計画的な土地の高度利用を誘導する地域生活拠点として位置づけられている。この拠点の一部を構成する新川崎地区は、これら諸機能の整備・誘導と併せて、ものづくり・研究開発機能の強化を通じた産業の創出・育成及び市民利用機能の整備を図る地区としている。</p> <p>一方、本地区は、既成市街地に残された数少ない大規模空地である新鶴見操車場跡地を中心としているため、都市基盤の整備水準が低く、土地の高度利用が図られていない。</p> <p>そこで、一体的かつ総合的な都市基盤施設の整備を行いながら、諸機能を集積し、<u>地域生活拠点</u>にふさわしい魅力あふれる複合市街地を形成するため、次の5点を目標に地区計画を定める。</p> <p>道路、交通広場等の都市基盤と一体となった、業務核都市にふさわしい広域的な商業・業務拠点づくり</p> <p>産業の創出・育成を目指したものづくり・研究開発機能の強化</p> <p>都市生活にゆとりとうるおいを与え、良好な都市景観の形成を図る緑豊かな公園等の整備</p> <p>災害時における周辺市街地の防災性向上に寄与する公園、道路等の都市空間の確保</p> <p>都市居住の多様なニーズに対応する都市型住宅の計画的な導入</p>
土地利用に関する基本方針	<p>本地区を6つの地区に区分し、それぞれの地区の特性に即した適切かつ良好な土地利用を実現するため、土地利用に関する方針を次のように定める。</p> <p>A地区は、<u>研究開発・ものづくり機能の強化を図る地区として、周辺市街地環境との調和に配慮しつつ、研究開発機能の導入を図る。</u></p> <p>B地区は、JR横須賀線新川崎駅に架かる鹿島田跨線橋を中心に交通広場を整備することによって、地区の拠点性を高めるとともに、快適さと賑わいを演出する商業・業務機能や利便性の高い都市型居住機能の導入を図る。</p> <p>C地区は、優れた居住環境の都市型住宅を整備するとともに、居住者及び近隣住民のための生活利便施設等の導入を図る。</p> <p>D地区は、「新川崎・創造のもり」事業における研究開発機能の拠点整備を主体とし、併せて、市民の健康を増進し、交流を活発にし、新たな市民文化の創造を促していくために、「緑を中心とした憩い」、「防災」、「交流・学び」等の機能を有する市民利用施設や公園等を配置する。</p> <p>E地区は、業務・研究開発等の産業創出・育成機能の導入を図る。</p> <p>F地区は、産業創出・育成機能に、都市型居住機能を加えた複合機能ゾーンとして整備を図る。</p>

区域の整備、開発及び保全に関する方針	都市基盤施設の整備の方針	<p>創造、活力、ゆとり、安心を目標とした拠点形成に必要な土地利用転換を円滑に進めるため、都市基盤施設の整備の方針を次のように定める。</p> <p>新川崎駅を中心とした交通結節機能を強化するため、B地区に交通広場を整備する。</p> <p>周辺道路と機能的に連携した道路ネットワークを形成し、安全で円滑な交通処理を行うため、地区幹線道路及び区画道路を整備する。</p> <p>良好な都市環境を形成し、ゆとりとうるおいのある都市活動を実現するとともに、地域における防災性の向上を図るため、公園等の緑豊かなオープンスペースを整備する。</p> <p>快適で円滑な都市活動を支え、公園等の緑の拠点への動線を形成する、バリアフリーに配慮した歩行者空間を適切に配置する。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>建築物等の整備の方針を次のように定める。</p> <p>周辺市街地の環境に配慮しつつ、各地区の特性に基づいた建築物を配置する。</p> <p>道路と一体となった歩行者空間を確保するため、地区の特性に応じ、建築物の壁面の位置の制限等を定める。</p> <p>ゆとりとうるおいのある都心空間を形成するため、住宅棟を中心に高層化することによる広い空地と緑豊かなオープンスペースの確保、ランドマーク性やスカイラインへの配慮等、建築物の配置、デザイン等を工夫する。</p> <p>建築物の整備にあわせて、適切に駐車場等を整備する。</p>
再開発等促進区	約 33.2 ha	
主要な公共施設の配置及び規模	地区幹線道路1号 幅員 20～40m、延長約 1,120m 地区幹線道路2号 幅員 20～42m、延長約 1,040m 地区幹線道路3号 幅員 20～38m、延長約 520m 地区幹線道路4号 幅員 13～50m、延長約 1,230m 交通広場 約 5,000 m ²	

地区施設の配置及び規模		区画道路 幅員 18m、延長約 70m 歩行者専用道路 1号 幅員 6 m、延長約 60m 歩行者専用道路 2号 幅員 6 m、延長約 210m 歩道状空地 1 幅員 2 m、延長約 60m 歩道状空地 2 幅員 2 m、延長約 60m					
		A地区	B地区	C地区	D地区	E地区	F地区
地区の区分	地区の名称						
	地区の面積	約 4.3 ha	約 3.9 ha	約 2.0 ha	約 8.1 ha	約 4.8 ha	約 10.1 ha
建築物等の用途の制限		次に掲げる建築物以外は建築してはならない。 <u>事務所</u> <u>研究所</u> <u>学校</u> <u>工場</u> <u>公衆便所、</u> <u>巡査派出所</u> <u>その他これらに類する公益上必要な建築物</u> <u>前各号の建築物に附属するもの</u>	次に掲げる建築物は建築してはならない。 住宅（共同住宅を除く。）寄宿舎又は下宿マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券販売所、場外車券売場その他これらに類するもの キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの 工場（自家販売のために食品製造業（食品加工業を含む。）を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するものを除く。） 倉庫業を営む倉庫 自動車教習所	次に掲げる建築物は建築してはならない。 住宅（共同住宅を除く。）寄宿舎又は下宿マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券販売所、場外車券売場その他これらに類するもの キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの 劇場、映画館又は観覧場のうち客席の床面積の合計が 200平方メートル以上のもの 工場（自家販売のために食品製造業（食品加工業を含む。）を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するものを除く。） 倉庫業を営む倉庫 自動車教習所	次に掲げる建築物以外は建築してはならない。 学校、図書館その他これらに類するもの 事務所 集会所 研究所 倉庫（倉庫業を営むものを除く。） 公衆便所、 巡査派出所 その他これらに類する公益上必要な建築物 前各号の建築物に附属するもの	次に掲げる建築物以外は建築してはならない。 事務所 研究所 学校、図書館その他これらに類するもの 工場 公衆便所、 巡査派出所 その他これらに類する公益上必要な建築物 前各号の建築物に附属するもの	次に掲げる建築物以外は建築してはならない。 共同住宅 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの 病院又は診療所 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの 床面積の合計が 1,500平方メートル以内の店舗 飲食店 事務所 研究所 学校、図書館その他これらに類するもの 工場 公衆便所、 巡査派出所 その他これらに類する公益上必要な建築物 前各号の建築物に附属するもの
建築物等に関する事項		地区整備計画					

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の容積率の最高限度	10分の30	10分の40	10分の30	10分の30	10分の30	10分の30	
		<p>ただし、建築物の容積率の算定の基礎となる延べ面積には、次に掲げる床面積は算入しない。</p> <p>建築基準法第52条第14項第1号の規定に基づく本市許可基準（平成19年3月20日18川ま指第1014号）に適合する建築物の部分</p> <p>当該敷地内の建築物の各階の床面積の合計（同一敷地内に二以上の建築物がある場合においては、それらの建築物の各階の床面積の合計の和）の5分の1を限度として、自動車車庫その他の専ら自動車又は自転車の停留又は駐車のための施設（誘導車路、操車場所及び乗降場を含む。）の用途に供する部分</p>							
		建築物の建ぺい率の最高限度	10分の5	10分の6	10分の5.5	10分の5	10分の5	10分の5	
		<p>ただし、建築基準法第53条第3項第1号又は第2号のいずれかに該当する建築物にあっては、10分の1を加えた数値とし、同項第1号及び第2号に該当する建築物にあっては、10分の2を加えた数値とする。</p>							
		建築物の敷地面積の最低限度	500㎡	2,000㎡	2,000㎡	1,000㎡	1,000㎡	1,000㎡	
		<p>ただし、巡查派出所、自転車駐車場、公衆便所その他これらに類する公益上必要な建築物はこの限りでない。</p>							
		壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱は、計画図に示す壁面の位置の制限を超えて建築してはならない。</p> <p>ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物又は建築物の部分についてはこの限りでない。</p> <p>地盤面下に設けられる建築物又は建築物の部分 公衆便所、巡查派出所その他これらに類する建築物 道路の上空に設けられる横断歩道橋、廊下と一体となる歩廊又は渡り廊下の用に供する建築物の部分</p>						
		建築物等の高さの最高限度	20m	120m	100m	45m	45m	45m	
<p>ただし、階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以内の場合においては、その部分の高さは、12mまでは、当該建築物の高さに算入しない。</p>									
建築物等の形態又は意匠の制限	<p>建築物の意匠については、川崎市の地域生活拠点としてふさわしい魅力あるデザインとする。</p>								
垣又はさくの構造の制限	<p>道路に面する部分に設ける垣又はさくの構造は、生け垣又は透視可能なフェンス等を主体とした開放性の高いものとする。</p>								
建築物の緑化率の最低限度	10分の1 (ただし、敷地面積が1,000㎡未満の場合を除く)	-	-	10分の2.5	10分の2.5	10分の2.5			

「区域、再開発等促進区の区域、地区整備計画の区域、地区の区分、主要な公共施設及び地区施設の配置並びに壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」

理由 別紙理由書による

理 由 書

川崎都市計画地区計画の変更 新川崎地区地区計画

本市の地域生活拠点である新川崎・鹿島田駅周辺地区の一部を構成する新川崎地区では、大規模土地所有者による土地の売却処分の動きが顕在化するなど、土地利用に変化の兆しが生じ、市有地を含む本地区全体の土地利用の将来像を提示することが、緊急の課題となってきました。このため、平成17年1月18日に、今後の開発動向を踏まえ、都市基盤施設を整備しつつ秩序ある土地利用転換を適切に誘導することによって、土地の高度利用を促進し、商業、生活・文化、ものづくり・研究開発等の機能を集積し、本市の都心にふさわしい魅力あふれる複合市街地を形成するため、再開発等促進区を定める地区計画を決定いたしました。

さらに、平成17年3月18日に、新川崎地区約33.2haのうち比較的規模の大きいD、E及びF地区について、地区整備計画に建築物の緑化率の最低限度を定めるため地区計画を変更しております。

本案は、新たに「新川崎A地区土地利用方針」が策定され、新川崎地区全体の研究開発・ものづくり機能の強化を図る地区として位置付けられたことを踏まえ、研究開発機関及び高度な技術力を持つ中堅・中小製造業の立地誘導を図るため、地区計画を変更しようとするものです。