

## 川崎都市計画地区計画の決定（川崎市決定）

都市計画戸手4丁目中央地区地区計画を次のように決定する。

名	称	戸手4丁目中央地区地区計画
位	置	川崎市幸区戸手4丁目
面	積	約 1.2 ha
地区計画の目標		<p>JR川崎駅の北約1kmに位置し、本市の広域拠点である川崎駅周辺地区に近接する本地区は、「川崎市都市計画マスタープラン幸区構想」において、特に計画的な住宅市街地の整備・開発が必要な重点地区として、高規格堤防（スーパー堤防）の整備にあわせ、多摩川に隣接する立地特性を活かした良質な都市型住宅地の形成を図る戸手4丁目地区の一部に位置づけられている。</p> <p>本計画は、南側隣接地区で既に策定されている戸手4丁目地区地区計画とあわせ、良質な市街地環境の形成を図るため、次の3点を目標に地区計画を定める。</p> <p>① 住居と住居以外の用途とを適正に配分することにより、良質な都市型住宅の供給と土地の高度利用を促進し、多摩川の景観に配慮した良好な都市型住宅地の形成及びその維持、保全を図る。</p> <p>② 多摩川の自然空間や高規格堤防整備事業等と連携した緑豊かな憩いの空間を創出する。</p> <p>③ 既成市街地から多摩川へアクセスできる歩行者空間を確保する。</p>
区域の整備、開発及び保全の方針	土地利用の方針	<p>本地区では、本市の広域拠点である川崎駅周辺地区に近接する都市型住宅地として、共同住宅の立地を主体とした土地利用とし、適正な範囲内で土地の高度利用の促進を図る。また、主要地方道幸多摩線（以下「多摩沿線道路」という。）沿道という本地区の立地特性に鑑み、共同住宅のほか、店舗、飲食店及び事務所等の商業、業務施設の立地についても可能な土地利用とし、良好な市街地環境の形成及びその維持、保全を図る。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>本地区では、建築物の整備にあわせて、多摩沿線道路の歩行者空間を整備する。また、この歩行者空間と連続し、多摩川の自然空間や緑ある憩いの空間を創出する公園及び広場、並びに多摩川へアクセスする通路状空地を整備する。これらの機能が損なわれないよう維持、保全を図る。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>多摩川に隣接する良質な都市型住宅地として、土地の高度利用と多摩川の景観に配慮した建築物の整備を図る。</p> <p>そのため、建築物等の用途の制限、建築物の容積率の最高限度、建築物の容積率の最低限度、建築物の建ぺい率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度並びに建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限について必要な基準を設ける。</p>

地 区 整 備 計 画	地区施設の 配置及び規模	公園 面積約 920㎡
		広場 面積約 370㎡
	通路状空地1号 最小幅員 4m	
	通路状空地2号 最小幅員 4m	
	通路状空地3号 最小幅員 4m	
		通路状空地4号 最小幅員 4m
		通路状空地5号 最小幅員 2m
		通路状空地は多摩沿線道路及び高規格堤防上の河川管理用通路に通ずるものとし、通路状空地1号及び通路状空地2号の合計幅員並びに通路状空地3号及び通路状空地4号の合計幅員は12m以上とする。
建築物等の 用途の制限	次に掲げる建築物以外のものは建築してはならない。 1 共同住宅 2 事務所 3 店舗、飲食店その他これらに類するもの（自家販売のために食品製造業（食品加工業を含む。）を営むもので、作業場の用に供する部分を有するものを含む。） 4 学校、図書館その他これらに類するもの 5 病院又は診療所 6 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 7 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 8 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物 9 前各号の建築物に附属するもの	
建築物の容積率の 最高限度	建築物の容積率の最高限度は、次に定めるとおりとする。 1 その全部を共同住宅の用途に供する建築物の容積率の最高限度は、40/10とする。 2 その全部を共同住宅以外の用途に供する建築物の容積率の最高限度は、用途地域に関する都市計画において定められた容積率とする。 3 その一部を共同住宅以外の用途に供する建築物の容積率の最高限度は、次の算定式により求められる数値とする。 $A = \frac{40}{10} - B$ A：その一部を共同住宅以外の用途に供する建築物の容積率の最高限度 B：共同住宅以外の用途に供する部分の床面積の合計の延べ面積に対する割合 この場合において、当該床面積及び延べ面積には、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は含まないものとする。	
建築物の容積率の 最低限度	その全部又は一部を共同住宅の用途に供する建築物の容積率の最低限度は20/10とする。	
建築物の建ぺい率の 最高限度	その全部又は一部を共同住宅の用途に供する建築物の建ぺい率の最高限度は4/10とする。	
建築物の敷地面積の 最低限度	1,000㎡ ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物の敷地を除く。 1 この規定の適用の際、現に建築物の敷地として使用されている土地で規定に適合しないもの又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば規定に適合しないこととなる土地について、その全部を一の敷地として使用するもの 2 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物の敷地として使用するもの	

地 区 整 備 計 画	建 築 等 に 関 す る 事 項	壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は、計画図表示のとおりとする。</p> <p>ただし、この限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りではない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 地盤面下に設けられるもの</li> <li>2 物置その他これらに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であるもの</li> <li>3 建築物又は建築物の部分で、当該部分の水平投影の前面道路に面する長さを敷地の前面道路に接する部分の水平投影の長さで除した数値の合計が1/5以下であるもの</li> </ol>
		建築物等の高さの最高限度	<p>その全部又は一部を共同住宅の用途に供する建築物の高さ（地盤面からの高さによる。）の最高限度は、7.0m以下とする。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1/8以内の場合においては、その部分の高さは、1.2mを限度として算入しない。</p>
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 建築物等の外観に使用する色彩は、マンセル表色系（日本工業規格に定める色の表示方法）で次の各号のいずれかに該当するものとする。ただし、建築物等の外観の各面の面積のうち5分の1未満の面積で使用する色彩又は表面に着色していない自然石、木材、土壁、ガラス等の素材本来が持つ色彩については、この限りでない。 <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 明度5以上かつ彩度0.5以下</li> <li>(2) 色相0Rから9.9Rの範囲であり、明度8以上かつ彩度1以下</li> <li>(3) 色相0Rから9.9Rの範囲であり、明度5以上8未満かつ彩度2以下</li> <li>(4) 色相0YRから4.9YRの範囲であり、明度5以上かつ彩度2以下</li> <li>(5) 色相5.0YRから9.9YRの範囲であり、明度8以上かつ彩度2以下</li> <li>(6) 色相5.0YRから9.9YRの範囲であり、明度5以上8未満かつ彩度4以下</li> <li>(7) 色相0Yから4.9Yの範囲であり、明度8以上かつ彩度2以下</li> <li>(8) 色相0Yから4.9Yの範囲であり、明度5以上8未満かつ彩度4以下</li> <li>(9) 色相5.0Yから9.9Yの範囲であり、明度8以上かつ彩度1以下</li> <li>(10) 色相5.0Yから9.9Yの範囲であり、明度5以上8未満かつ彩度2以下</li> </ol> </li> <li>2 屋上、バルコニー等に設置される設備類は、地上から目立たない位置とし、又は目隠しにより修景する。</li> <li>3 屋外広告物（屋外広告物法（昭和24年法律第189号）第2条第1項に規定する屋外広告物をいう。）の設置に関する制限は、次に掲げるとおりとする。 <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 建築物の上部を利用しないこと。</li> <li>(2) 点滅する装置を使用しないこと。</li> </ol> </li> </ol>

「区域、地区整備計画の区域、地区施設の配置及び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決定（戸手4丁目中央地区）

戸手4丁目中央地区は、新総合計画「川崎再生フロンティアプラン」において、土地・建物の共同化などを支援することにより、良好な住環境の形成を図るとしております。また、「都市計画マスタープラン」及び「川崎都市計画住宅市街地の開発整備の方針」では、高規格堤防（スーパー堤防）の整備と連携して多摩川に隣接する立地特性を活かし、土地の高度利用による優良な都市型住宅の立地を誘導し、良好な住宅地の形成をめざすとしております。

また本地区は、これまでの国による高規格堤防事業、民間事業者等による共同建替事業、及び道路等の公共施設整備事業が総合的に行われたことにより、都市型住宅地が形成されております。

本案は、都市型住宅地として整備された通路状空地及び公園などを地区施設として定めるとともに、良好な市街地環境を計画的に担保するため、建築物等の用途の制限、建築物の容積率の最高限度、建築物の容積率の最低限度、建築物の建ぺい率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物の高さの最高限度及び建築物の形態又は意匠の制限の建築物に関する事項を定め、住居と住居以外の用途とを適正に配分することにより、多摩川の景観に配慮した良質な都市型住宅の供給と土地の高度利用を促進し、良好な市街地環境の形成と維持保全を図ることを目標に、地区計画を決定しようとするものです。