

# 川崎都市計画地区計画の決定

都市計画殿町3丁目地区地区計画を次のように決定する。

名	称	殿町3丁目地区地区計画
位	置	川崎市川崎区殿町3丁目地内
面	積	約 38.1 ha
地区計画の目標		<p>本地区は、羽田空港の対岸で多摩川に面し、京浜急行小島新田駅の北東に位置し、本市の新総合計画「川崎再生フロンティアプラン」や「川崎市都市計画マスタープラン」において臨海都市拠点「川崎殿町・大師河原地域」に位置づけられている区域の一部である。</p> <p>本計画は、「神奈川口構想」及び「殿町3丁目地区整備方針」に基づき、大規模工場跡地を中心とした地区において、再拡張・国際化される羽田空港への近接性と多摩川に隣接する特性を活かし、環境、健康・福祉・医療等の研究開発拠点の集積を目指すとともに、神奈川口構想の中核的地区として、京浜臨海部全体の持続的な発展を先導する複合的な機能を持つ市街地環境を計画的に形成し、これを維持及び保全することを目標とする。</p>
区域の整備、開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	<p>本地区は、研究開発、業務、交流、商業、レクリエーション、物流等の幅広い機能を包含する複合的な土地利用を実現し、計画的な市街地環境の形成を図るため、地区全体を4つの地区に区分し、以下の方針のもとに適切な土地利用を誘導し、その維持及び保全を図る。</p> <p>①A地区は、研究開発機能等の導入を図るとともに、賑わいや交流の場を形成するため、業務、商業、レクリエーション、交流機能等の導入を図る。</p> <p>②B地区は、環境、健康・福祉・医療等の研究開発、業務機能等の導入を図るとともに、円滑な交通処理に配慮しつつ、臨空関連機能及び臨海部に立地する企業への支援機能等の導入を図る。</p> <p>③C地区は、公益的機能、臨海部に立地する企業への支援機能等の導入を図る。</p> <p>④D地区は、臨空関連機能、物流機能（流通加工）、これらと連携した賑わい・交流機能、研究開発機能、臨海部に立地する企業への支援機能等の導入を図る。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>本地区内のうち、A地区及びB地区については、円滑な交通処理が可能となる地区内幹線道路等の整備を行うとともに、多摩川や周辺市街地と調和した緑豊かな市街地環境を実現するため、公園等を整備する。</p> <p>また、建築物等の整備に併せて、多摩川沿い及び多摩川と既存市街地を結ぶ連続した複数の歩行者等のネットワークの適切な配置を図るため、多摩川や高規格堤防等と連携し、敷地内に公開される通路、歩道状空地等を整備するとともに、その機能が損なわれないよう適切に維持及び保全を図る。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>神奈川口にふさわしい複合的な市街地環境の計画的な形成並びにその維持及び保全を図るため、建築物等の用途の制限、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、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限、及び垣又はさくの構造の制限について必要な基準を定める。</p> <p>また、宅地内には、適正な規模の緑化を推進するため、建築物の緑化率の最低限度について必要な基準を定めるとともに、省エネルギー等の活用など、環境配慮に資する取り組みを推進する。</p>

地区 整備 備 計 画	地区施設の 配置及び規模		地区内幹線道路 幅員 18m 延長 約 810m 区画道路 幅員 11m 延長 約 230m 通路1号 幅員 4m 延長 約 750m 通路2号 幅員 4m 延長 約 170m 通路3号 幅員 4m 延長 約 170m 歩道状空地1号 幅員 2m 延長 約 360m 歩道状空地2号 幅員 1m 延長 約 450m 公園 面積 約 9,850㎡ 広場 面積 約 530㎡		
	地区 の 区分	地区の名称	A地区	B地区	C地区
		地区の面積	約 6.8 ha	約 16.3 ha	約 0.1 ha
	建築物等の 用途の制限		次に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) 住宅 (2) 住宅で事務所、店舗 その他これらに類する 用途を兼ねるもの (3) 共同住宅、寄宿舎又 は下宿 (4) 老人ホーム、身体障 害者福祉ホームその他 これらに類するもの (5) 店舗、飲食店その他 これらに類する用途に 供するものでその用途 に供する部分の床面積 の合計が10,000 ㎡を超えるもの (6) 自動車教習所 (7) マージャン屋、ぱち んこ屋、射的場、勝馬 投票券発売所、場外車 券売その他これらに類 するもの (8) カラオケボックス その他これに類する用 途に供するものでその 用途に供する床面積の 合計が10,000㎡ を超えるもの (9) 劇場、映画館、演芸 場又は観覧場のうち客 席の部分の床面積の合 計が10,000㎡を 超えるもの (10) 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	次に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) 住宅 (2) 住宅で事務所、店舗 その他これらに類する 用途を兼ねるもの (3) 共同住宅、寄宿舎又 は下宿 (4) 老人ホーム、身体障 害者福祉ホームその他 これらに類するもの (5) 店舗、飲食店その他 これらに類する用途に 供するものでその用途 に供する部分の床面積 の合計が3,000㎡ を超えるもの (6) 自動車教習所 (7) マージャン屋、ぱち んこ屋、射的場、勝馬 投票券発売所、場外車 券売その他これらに類 するもの (8) カラオケボックス その他これに類する用 途に供するものでその 用途に供する床面積の 合計が500㎡を超え るもの (9) 劇場、映画館、演芸 場又は観覧場のうち客 席の部分の床面積の合 計が10,000㎡を 超えるもの (10) 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	次に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) 住宅 (2) 住宅で事務所、店舗 その他これらに類する 用途を兼ねるもの (3) 共同住宅、寄宿舎又 は下宿 (4) 老人ホーム、身体障 害者福祉ホームその他 これらに類するもの (5) 自動車教習所 (6) マージャン屋、ぱち んこ屋、射的場、勝馬 投票券発売所、場外車 券売その他これらに類 するもの (7) 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

地区整備計画	建築物	建築物の敷地面積の最低限度	1,000㎡	300㎡
			ただし、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については、この限りでない。	
	壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、計画図に示す壁面の位置の制限を超えてはならない。 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はない。 (1) 地盤面下に設けられるもの (2) 巡査派出所、公衆便所その他これらに類するもの	---	
	建築物等の高さの最高限度	建築物の各部分の高さは、航空法第40条の規定に基づく進入表面、転移表面及び水平表面以下とする。		
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	建築物等の外観に使用する基調となる色彩は、マンセル表色系（日本工業規格 J I S Z 8721 に規定された色の表示方法）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5分の1未満の面積でアクセント色として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。 (1) 明度5以上かつ彩度0.5以下 (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 (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 (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 (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 (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 (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 (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 (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 (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		
	垣又はさく構造の制限	垣又はさくの構造は、生け垣又はフェンス等を主体とした開放性のあるものとする。		
	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。）		

「区域、地区整備計画区域、地区の区分、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。」

# 理由書

## 川崎都市計画地区計画の決定（殿町3丁目地区地区計画）

本市の総合計画である、「川崎再生フロンティアプラン」では、殿町3丁目地区を含む「川崎殿町・大師河原地域」を「臨海都市拠点」として位置づけ、羽田空港再拡張・国際化を契機に、民間活力を活かした都市基盤整備を進め、適切な土地利用の誘導により、活力ある臨海都市拠点の形成を図ることとしております。

また当地区周辺は、都市再生特別措置法に基づき、都市の再生の拠点として、都市開発事業等を通じて緊急かつ重点的に市街地の整備を推進すべき地域として、都市再生緊急整備地域「川崎殿町・大師河原地域」に指定されているとともに、「川崎都市計画都市再開発の方針」では、2号再開発促進地区に位置づけるものとしております。

こうしたなか、本市では殿町3丁目地区における適切な土地利用・都市基盤施設整備等の誘導を図るため、平成20年9月に当地区のまちづくりに関する基本的な考え方を示す「殿町3丁目地区整備方針」を策定し、その実現に向けた取り組みを進めております。

本案は、このような位置づけのある当地区において、「殿町3丁目地区整備方針」に沿った、環境、健康・福祉・医療等の研究開発拠点の構築、及び京浜臨海部全体の持続的な発展を先導する複合的な機能を持つ市街地環境を計画的な形成を図るなど、大規模工場跡地の土地利用転換を適切に誘導し、地区の特性にあったきめ細やかなまちづくりを行うことを目的に、殿町3丁目地区地区計画を都市計画決定しようとするものです。