

万福寺地区地区計画

名 称	万福寺地区地区計画
位 置	川崎市麻生区万福寺、古沢、千代ヶ丘1丁目及び千代ヶ丘4丁目
面 積	約 36.4 ha
地区計画の目標	<p>本地区は、小田急小田原線新百合ヶ丘駅の北西に位置する本市の新都心の一部であり、組合施行の土地区画整理事業により基盤整備が実施され、商業業務施設及び文化施設等の集積並びに緑豊かで周辺環境と調和した住宅市街地の整備が行われる地区である。</p> <p>本計画では、川崎市の新都心の拠点である新百合ヶ丘駅周辺地区に隣接し、新都心の一翼を担う地区としてふさわしい複合的な市街地環境を計画的に形成し、これを維持、保全することを目標とする。</p>
区域の整備・開発及び保全の方針	<p>土地利用の方針</p> <p>本地区は、川崎市の新都心の一翼を担う地区であり、商業、業務及び住宅等の機能を包含する複合的で、健全な市街地環境の計画的な形成を図るため、風俗営業等の用途に供する建築物や市街地環境を悪化させるおそれのある工場等の立地を制限し、適正な土地利用を図る。</p> <ol style="list-style-type: none"> 商業地区A及び商業地区B 本地区の中心として新都心地域にふさわしい商業業務施設及び文化施設等の立地を主体とする地区とし、良好な商業業務環境の形成及びその維持、保全を図る。 複合地区A、複合地区B及び複合地区C 都市計画道路に面する地区であり、広く近隣住民の利便に供する施設及び住宅等が立地する複合的な地区とし、良好な市街地環境の形成及びその維持、保全を図る。 沿道地区A及び沿道地区B 地区内幹線道路沿道に面する地区であり、住宅、沿道サービス施設、地区内及び近隣住民等の利用に供する店舗等が立地する複合的な地区とし、良好な沿道環境の形成及びその維持、保全を図る。 集合住宅地区 中高層の共同住宅の立地を主体とする地区とし、良好な居住環境の形成及びその維持、保全を図る。 中層住宅地区A及び中層住宅地区B 中層の共同住宅の立地を主体とする地区であり、一部商業施設の立地も可能な地区とし、住宅地としての良好な居住環境の形成及びその維持、保全を図る。 低層住宅地区A及び低層住宅地区B 一戸建ての住宅及び低層の共同住宅の立地を主体とする地区とし、低層住宅地としての良好な居住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> <p>本地区内には、土地区画整理事業により道路、公園その他の基盤施設が整備される。</p> <p>本計画では、地区内に整備される道路、緑地及び歩道状空地について、その機能が損なわれないよう維持、保全を図る。</p>
	<p>建築物等の整備の方針</p> <p>新都心にふさわしい複合的な市街地環境の計画的な形成及びその維持、保全を図るため、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その他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		地区内幹線道路1号線 幅員 16～19m 延長 約400m 地区内幹線道路2号線 幅員 16m 延長 約520m 地区内幹線道路3号線 幅員 16m 延長 約580m 緑地 面積 約 3,500㎡ 歩道状空地1号 幅員 2m 延長 約230m 歩道状空地2号 幅員 2m 延長 約110m
	地区の区分	地区の名称	商業地区A
		地区の面積	約 2.1 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（1階又は2階を店舗、事務所その他これらに類する用途に供する部分を有するものを除く。） 4 寄宿舎又は下宿 5 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 6 ホテル又は旅館 7 自動車教習所 8 畜舎畜舎（床面積の合計が15㎡以下のものを除く。） 9 マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの 10 倉庫（建築物に附属するものを除く。） 11 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 12 個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類するもの 13 工場（パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類する食品製造業を営むものを除く。）	
	建築物の容積率の最高限度	共同住宅の用途に供する部分の床面積の合計の敷地面積に対する割合は、30/10を限度とする。	
	建築物の敷地面積の最低限度	1,000㎡ 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として使用するもの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から道路境界線までの距離は、計画図表示のとおりとする。	
	建築物等の高さの最高限度	45m	
	建築物等の形態又は意匠の制限	1 建築物の屋根及び外壁その他外から望見される部分の色彩は、周辺の環境に調和したものとする。 2 屋外広告物は、過大とならず、周辺の環境と調和した色彩及び規模とするとともに、設置場所に留意し、周辺の美観を損なわないものとする。	

地 区 整 備 計 画	地区の区分	地区の名称	商業地区 B
		地区の面積	約 2.2 ha
	建築物等に 関する 事項	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（1階又は2階を店舗、事務所その他これらに類する用途に供する部分を有するものを除く。） 2 共同住宅（1階又は2階を店舗、事務所その他これらに類する用途に供する部分を有するものを除く。） 3 寄宿舎又は下宿 4 ホテル又は旅館 5 自動車教習所 6 畜舎（床面積の合計が15㎡以下のものを除く。） 7 マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの 8 倉庫（建築物に附属するものを除く。） 9 工場（パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類する食品製造業を営むものを除く。）
		建築物の敷地面積の最低限度	200㎡ 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 土地区画整理事業により換地された土地で、所有権その他の権利に基づ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
		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から道路境界線までの距離は、計画図表示のとおりとする。
		建築物等の高さの最高限度	45m
建築物等の形態又は意匠の制限		1 建築物の屋根及び外壁その他外から望見される部分の色彩は、周辺の環境に調和したものとする。 2 屋外広告物は、過大とならず、周辺の環境と調和した色彩及び規模とするとともに、設置場所に留意し、周辺の美観を損なわないものとする。	

地 区 整 備 計 画	地区の区分	地区の名称	複合地区 A	複合地区 B	複合地区 C
		地区の面積	約 3.2 ha	約 1.0 ha	約 1.2 ha
	建築物等の用途の制限	<p>次に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>1 寄宿舍又は下宿 2 ホテル又は旅館 3 自動車教習所 4 畜舎（床面積の合計が15㎡以下のものを除く。） 5 マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの 6 倉庫（建築物に附属するものを除く。） 7 工場（自動車修理工場を除く。）</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の面から道路境界線までの距離は、計画図表示のとおりとする。</p>			
	建築物等の高さの最高限度	<p>建築物の各部分の高さ（地盤面からの高さによる。）は、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離の1.25倍に10mを加えたもので、かつ、20m以下とする。</p>	<p>建築物の各部分の高さ（地盤面からの高さによる。）は、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離の1.25倍に10mを加えたもので、かつ、20m以下とする。</p> <p>ただし、建ぺい率が50%以下、かつ、その敷地面積が2,000㎡を超える建築物で、その外壁又はこれに代わる柱の面までの距離が都市計画道路世田谷町田線の道路境界線から25m以上、かつ、敷地境界線から5m以上の場合は、建築物の各部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離の1.25倍に10mを加えたもので、かつ、45m以下とする。</p>	<p>建築物の各部分の高さ（地盤面からの高さによる。）は、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離の1.25倍に10mを加えたもので、かつ、20m以下とする。</p> <p>ただし、建ぺい率が40%以下、かつ、その敷地面積が2,000㎡を超える建築物で、その外壁又はこれに代わる柱の面までの距離が都市計画道路世田谷町田線の道路境界線から25m以上、かつ、敷地境界線から10m以上の場合は、建築物の各部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離の1.25倍に7.5mを加えたもので、かつ、45m以下とする。</p>	
建築物等の形態又は意匠の制限	<p>1 建築物の屋根及び外壁その他外から望見される部分の色彩は、周辺環境に調したものとす。</p> <p>2 屋外広告物は、過大とならず、周辺環境と調した色彩及び規模とするとともに、設置場所に留意し、周辺的美観を損なわないものとする。</p>				

地 区 整 備 計 画	地区の区分	地区の名称	沿道地区 A	沿道地区 B	
		地区の面積	約 1.2 ha	約 2.4 ha	
	建築物等に関する事項	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 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 2 工場（パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類する食品製造業を営むものを除く。） 3 ホテル又は旅館 4 自動車教習所 5 畜舎（床面積の合計が15㎡以下のものを除く。）	次に掲げる建築物以外のものは、建築してはならない。 1 住宅 2 共同住宅、寄宿舍又は下宿 3 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 4 学校、図書館その他これらに類する用途を兼ねるもの 5 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 6 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 7 診療所（患者の入院施設を有するものを除く。） 8 店舗、飲食店その他これらに類するもの 9 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 10 前各号の建築物に附属するもの	
		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から道路境界線までの距離は、計画図表示のとおりとする。		
		建築物等の高さの最高限度	建築物の各部分の高さ（地盤面からの高さによる。）は、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離の1.25倍に7.5mを加えたもので、かつ、15m以下とする。		
建築物等の形態又は意匠の制限	1 建築物の屋根及び外壁その他外から望見される部分の色彩は、周辺の環境に調和したものとする。 2 屋外広告物は、過大とならず、周辺の環境と調和した色彩及び規模とするとともに、設置場所に留意し、周辺の美観を損なわないものとする。				

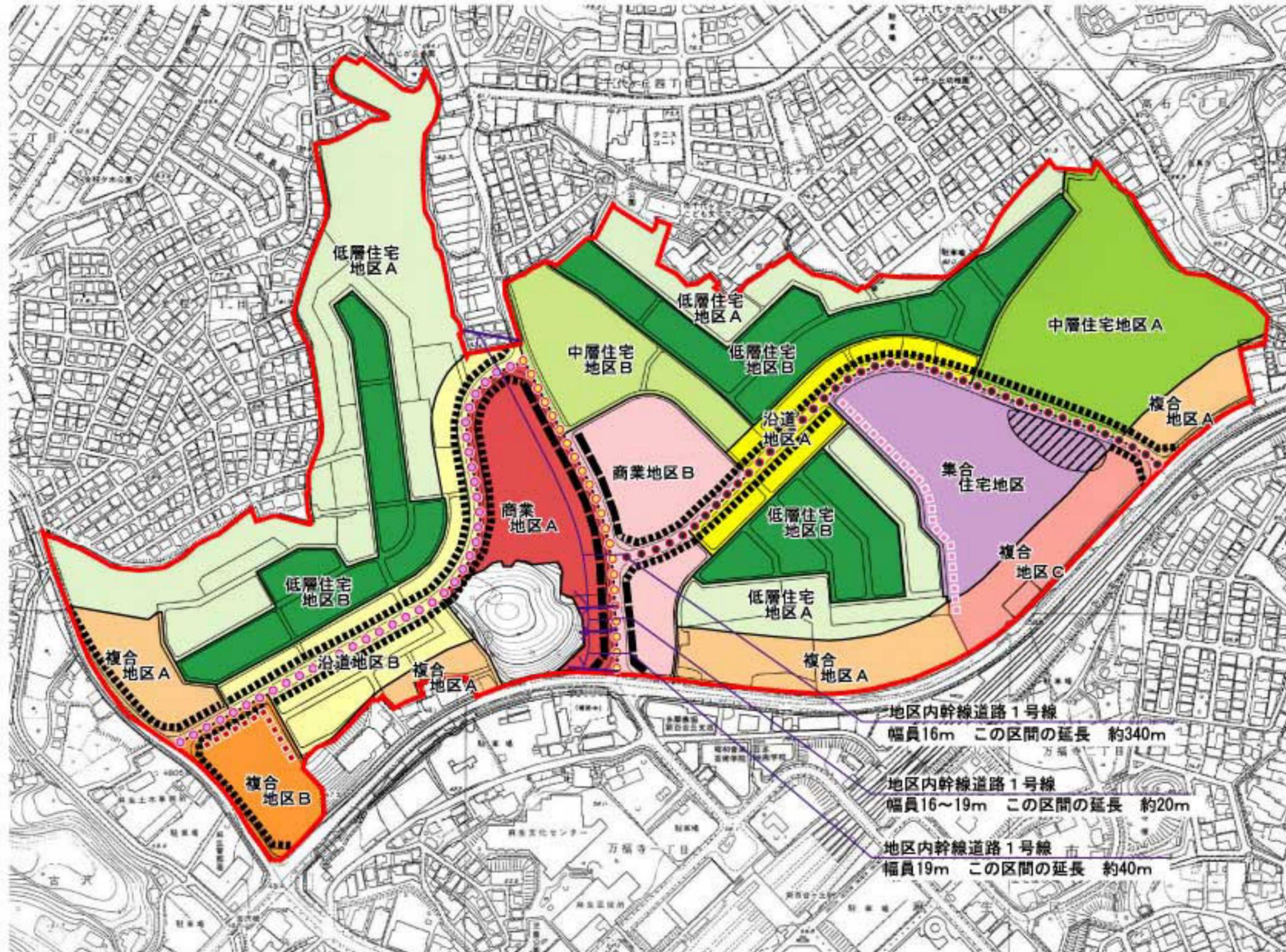
地 区 整 備 計 画	建 築 物 等 に 関 す る 事 項	地区の区分	地区の名称	集合住宅地区
			地区の面積	約 2.2 ha
		建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物以外のものは、建築してはならない。 1 共同住宅 2 事務所（床面積の合計が500㎡を超えるものを除く。） 3 診療所（患者の入院施設を有するものを除く。） 4 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物 5 前各号の建築物に附属するもの	
		建築物の建ぺい率の最高限度	4/10	
		壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は10m以上とする。	
		建築物等の高さの最高限度	建築物の各部分の高さ（地盤面からの高さによる。）は、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離の1.25倍に7.5mを加えたもので、かつ、45m以下とする。	
		建築物等の形態又は意匠の制限	1 建築物の屋根及び外壁その他外から望見される部分の色彩は、周辺の環境に調和したものとする。 2 屋外広告物は、過大とならず、周辺の環境と調和した色彩及び規模とするとともに、設置場所に留意し、周辺の美観を損なわないものとする。	
	垣又はさくの構造の制限	道路に面する部分に設ける垣又はさくの構造は、生け垣又はフェンス等を主体とした開放性のあるものとする。		

地 区 整 備 計 画	地区の区分	地区の名称	中層住宅地区 A	中層住宅地区 B	
		地区の面積	約 3.9 ha	約 1.7 ha	
	建築物等に 関する 事項	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 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 共同住宅又は寄宿舍 4 学校、図書館その他これらに類するもの 5 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 6 病院又は診療所 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 事務所 9 店舗、飲食店その他これらに類するもの 10 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 11 前各号の建築物に附属するもの	次に掲げる建築物以外のものは、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 4 店舗、飲食店その他これらに類するもの 5 診療所（患者の入院施設を有するものを除く。） 6 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 7 前各号の建築物に附属するもの	
		建築物の敷地面積の最低限度	125m ² 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として使用するもの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から道路境界線までの距離は、計画図表示のとおりとする。	---	
		建築物等の高さの最高限度	建築物の各部分の高さ（地盤面からの高さによる。）は、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離の1.25倍に7.5mを加えたもので、かつ、15m以下とする。		
		建築物等の形態又は意匠の制限	1 建築物の屋根及び外壁その他外から望見される部分の色彩は、周辺環境に調したものとする。 2 屋外広告物は、過大とならず、周辺環境と調した色彩及び規模とするとともに、設置場所に留意し、周辺的美観を損なわないものとする。		
		垣又はさくの構造の制限	道路に面する部分に設ける垣又はさくの構造は、生け垣又はフェンス等を主体とした開放性のあるものとする。		

地 区 整 備 計 画	地区の区分	地区の名称	低層住宅地区 A	低層住宅地区 B
		地区の面積	約 8.3 ha	約 6.0 ha
	建築物等に 関する 事項	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 住宅 2 共同住宅 3 住宅で延べ面積の1/2以上を居住の用に供し、かつ、次のいずれかに掲げる用途を兼ねるもの（これらの用途に供する部分の床面積の合計が50㎡を超えるものを除く。） ア 学習塾、華道教室、囲碁教室 その他これらに類する施設 イ 美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75kW以下のものに限る。） 4 診療所（患者の入院施設を有するものを除く。） 5 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 6 前各号の建築物に附属するもの	次に掲げる建築物以外のものは、 建築してはならない。 1 住宅（3以上の住戸を有する長屋を除く。） 2 共同住宅（3以上の住戸を有するものを除く。） 3 住宅で延べ面積の1/2以上を居住の用に供し、かつ、次のいずれかに掲げる用途を兼ねるもの（これらの用途に供する部分の床面積の合計が50㎡を超えるものを除く。） ア 学習塾、華道教室、囲碁教室 その他これらに類する施設 イ 美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75kW以下のものに限る。） 4 診療所（患者の入院施設を有するものを除く。） 5 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 6 前各号の建築物に附属するもの
		建築物の敷地面積の最低限度	125㎡ 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 土地区画整理事業により換地された土地で、所有権その他の権利に基づ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	
		建築物等の高さの最高限度	建築物の各部分の高さ（地盤面からの高さによる。）は、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離の0.6倍に5mを加えたもので、かつ、10m以下とする。	
		建築物等の形態又は意匠の制限	1 建築物の屋根及び外壁その他外から望見される部分の色彩は、周辺の環境に調和したものとする。 2 屋外広告物は、過大とならず、周辺の環境と調和した色彩及び規模とするとともに、設置場所に留意し、周辺の美観を損なわないものとする。	
	垣又はさくの構造の制限	道路に面する部分に設ける垣又はさくの構造は、生け垣又はフェンス等を主体とした開放性のあるものとする。		

「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。」

万福寺地区地区計画



凡例	
地区計画区域	
商業地区A	
商業地区B	
複合地区A	
複合地区B	
複合地区C	
沿道地区A	
沿道地区B	
集合住宅地区	
中層住宅地区A	
中層住宅地区B	
低層住宅地区A	
低層住宅地区B	
壁面の位置の制限	
道路境界線から10.0m	
道路境界線から1.0m	
地区施設	
地区内幹線道路1号線 (16~19m)	
地区内幹線道路2号線 (16m)	
地区内幹線道路3号線 (16m)	
緑地	
歩道状空地1号	
歩道状空地2号	

