

川崎都市計画地区計画の決定（川崎市決定）

都市計画長尾2丁目地区地区計画を次のように決定する。

名 称	長尾2丁目地区地区計画	
位 置	川崎市多摩区长尾2丁目地内	
面 積	約 6.7ha	
地区計画の目標	<p>本地区は、小田急小田原線向ヶ丘遊園駅の南東約1km、多摩丘陵の東端に位置し、昭和2年に小田急電鉄が「向ヶ丘遊園」を開園し、その後平成14年に閉園した地区であり、本地区周辺の多摩丘陵の樹林地は、昭和16年に「生田緑地」として、都市計画施設の緑地に指定され、今日まで豊かな自然環境が維持保全されている。</p> <p>「向ヶ丘遊園」跡地については、『川崎市緑の基本計画』においては、貴重な緑の保全や生田緑地全体の魅力向上に資する賑わいや憩いの空間の創出を進めることとしており、『生田緑地整備の考え方』においては、新たな生田緑地の魅力が向上する憩いや賑わい、交流の場の創出を進めることとしている。</p> <p>これらの上位計画を踏まえ、本計画は、地区内の緑を保全するとともに、さらなる魅力向上に向けて、樹林地を活かした憩いや賑わい、交流機能の創出を図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>多摩丘陵の優れた景観を保ち、生田緑地と一体となった緑のネットワークを構築しつつ、自然を活かした憩いや賑わい機能等の創出を図るため、特性に応じて地区全体を2つの地区に区分し、以下の方針のもとに、適正な土地利用を誘導し、その維持及び保全を図る。</p> <p>A地区は、周辺環境に配慮しつつ、樹林地を活かした憩いや賑わい機能等の集積を図る。</p> <p>B地区は、豊かな自然環境に囲われた広大な空地を活かした活動による憩い等の創出を図る。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>生田緑地と一体となった緑のネットワークを適切に構築するため、緑地を適切に配置する。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>多摩丘陵の優れた景観を保ち、周辺環境に配慮するとともに、自然を活かした憩いや賑わい機能等の創出を図るため、建築物等の用途の制限、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について必要な基準を定める。</p>

地区整備計画	地区施設の配置及び規模		緑地1 幅員 5m 延長 約 350m	緑地2 幅員 3m 延長 約 270m	
	地区の区分	地区の名称	A-1	A-2	B
		地区の面積	約 4.6ha	約 0.04ha	約 2.1ha
	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) 工場（自家販売のためのものを除く。） (2) 自動車教習所 (3) 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 (4) カラオケボックスその他これに類するもの		—	—
	建築物等の高さの最高限度	建築物の高さは、次に掲げる数値以下でなければならない。ただし、第1号の規定を適用する場合において、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以内のときは、その部分の高さは、12メートルを限度として算入しない。 (1) 20メートル (2) 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に1.25を乗じて得たものに10メートルを加えたもの (3) 建築物の各部分から計画図表示の市道五所塚24号線の道路境界線までの水平距離のうち最小のものに0.6を乗じて得たものに5メートルを加えたもの		建築物の高さは、次に掲げる数値以下でなければならない。ただし、第1号の規定を適用する場合において、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以内のときは、その部分の高さは、12メートルを限度として算入しない。 (1) 10メートル (2) 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に0.6を乗じて得たものに5メートルを加えたもの (3) 建築物の各部分から計画図表示の市道五所塚24号線の道路境界線までの水平距離のうち最小のものに0.6を乗じて得たものに5メートルを加えたもの	建築物の高さは、次に掲げる数値以下でなければならない。ただし、第1号の規定を適用する場合において、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以内のときは、その部分の高さは、12メートルを限度として算入しない。 (1) 10メートル (2) 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に0.6を乗じて得たものに5メートルを加えたもの

<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">地区整備計画</p>	<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">建築物等に関する事項</p>	<p>建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限</p>	<p>1 屋外空間では、演色性が高く、かつ、暖かみのある光源を基調とするものとする。</p> <p>2 光源の位置や配光は、周辺街区への光害に配慮するものとする。</p> <p>3 地区のシンボル施設や歩行者の主動線を顕在化させるあかりとなるように配慮する。</p> <p>4 点滅する照明は使用しない。ただし、6月以内の期間を限り、表示、又は設置する場合は除くものとする。</p> <p>5 建築物等の外観に使用する色彩は、マンセル表色系（日本産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未満の面積で使用され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、この限りではない。</p> <p>(1) 色相 0YR から 4.9YR の範囲であり、明度 5 以上 8 未満かつ彩度 2 以下</p> <p>(2) 色相 0YR から 4.9YR の範囲であり、明度 3 以上 5 未満かつ彩度 4 以下</p> <p>(3) 色相 5.0YR から 9.9YR の範囲であり、明度 3 以上 8 未満かつ彩度 4 以下</p> <p>(4) 色相 0Y から 4.9Y の範囲であり、明度 3 以上 8 未満かつ彩度 4 以下</p> <p>(5) 色相 5.0Y から 9.9Y の範囲であり、明度 3 以上 8 未満かつ彩度 2 以下</p> <p>6 建築物の屋上に設ける水槽、クーリングタワー、キュービクル等の建築設備は、壁面の立ち上げ又はルーバー等で覆い、当該工作物の色彩は、設置する建築物の外観の色彩と調和したものとする。</p> <p>7 建築物の上部を利用する屋外広告物は、設置しないものとする。</p> <p>8 建築物等の壁面等に取り付けられた屋外広告物は、次の各号のいずれかに該当する場合を除き、設置しないものとする。</p> <p>(1) 建築物又は工作物の壁面に対して平面的に広告表示するもので、その上端までの高さを地上又はデッキ部分から 5メートル以下とするもの</p> <p>(2) 建築物等の壁面に取り付けられた工作物の突出面に広告表示するもので、その下端までの高さを地上又はデッキ部分から 2.5メートル以上、上端までの高さを地上又はデッキ部分から 5メートル以下とするもの</p>
---	---	-----------------------------	--

「区域、地区整備計画の区域、地区の区分及び地区施設の配置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（長尾2丁目地区地区計画）

生田緑地は、多摩川崖線軸の一角に位置し、本市の緑に関する施策である「川崎市緑の基本計画」や長期的視点に立った都市の将来像を示す「都市計画マスタープラン」において、緑と水のネットワーク形成上の核となる、重要な「みどり拠点」として位置付けられており、生田緑地の緑には単体としての価値だけではなく、本市の緑の連続性を構成する上で重要な役割を果たしています。

こうした中、生田緑地内に立地する向ヶ丘遊園が平成14年に閉園し、その跡地活用にあたって平成16年に「向ヶ丘遊園跡地に関する基本合意書」を小田急電鉄と締結すると共に、平成31年に「生田緑地整備の考え方」をとりまとめ、向ヶ丘遊園跡地に残る貴重な緑の保全、生田緑地の魅力向上及び良好なまちづくりに寄与する跡地活用の検討を進めてまいりました。

本案は、生田緑地に隣接する長尾2丁目地区において、地区内の緑を保全するとともに、さらなる魅力向上に向けて、樹林地を活かした憩いや賑わい、交流機能の創出を図るため、約6.7haの区域について、地区計画を決定するものです。