

平成24年第3回川崎市議会定例会

提出議案資料

議案第134号 川崎市地区計画の区域内における建築物等の形態意匠の制限に関する条例の一部を改正する条例の制定について

議案第135号 川崎市地区計画の区域内における建築物に係る制限に関する条例の一部を改正する条例の制定について

【まちづくり局】

目 次

議案第134号

【川崎市地区計画の区域内における建築物等の形態意匠の制限に関する条例の一部を改正する条例（以下、「川崎市地区計画形態意匠条例」という。）】

- 川崎市地区計画形態意匠条例の趣旨及び改正概要…………… 1
- 川崎市地区計画形態意匠条例 新旧対照表…………… 2

議案第135号

【川崎市地区計画の区域内における建築物に係る制限に関する条例の一部を改正する条例（以下、「川崎市地区計画建築条例」という。）】

- 川崎市地区計画建築条例の趣旨及び改正概要…………… 4
- 川崎市地区計画建築条例 新旧対照表…………… 5

川崎都市計画地区計画の決定

- 新丸子東3丁目南部地区地区計画
 - 位置図…………… 11
 - 計画図…………… 12
 - 計画書…………… 13
- 小杉駅南部地区地区計画
 - 位置図…………… 19
 - 計画図…………… 20
 - 計画書(一部抜粋)…………… 21
- 告示番号・告示日…………… 23

川崎市地区計画形態意匠条例の趣旨及び改正概要

1 条例の趣旨

地区計画の地区整備計画において定められる建築物又は工作物（以下「建築物等」という。）の形態意匠の制限を実効性のあるものとするため、景観法に基づき、当該建築物等の形態意匠の制限に建築物等の建築等又は建設等の計画が適合するものであることについて市長の認定を受けなければならないこと、当該建築物等の形態意匠の制限に違反する建築物等の設計者等に対して市長が是正を命じることができること、これらに違反した者を処罰することができること等を内容とする条例

※ 平成 21 年に港町地区整備計画区域を適用区域としたのを皮切りにこれまで 5 区域で適用

※ 形態意匠とは、形態又は色彩その他の意匠をいう。

2 改正概要

新丸子東 3 丁目南部地区整備計画区域

大規模工場の移転に伴い、道路等の都市基盤施設の整備やオープンスペースの確保等による周辺市街地の環境改善及び商業機能や良質な住環境を備えた居住機能等の計画的な誘導を行い、広域拠点にふさわしい都市機能の充実を図るため、地区計画を定める都市計画の決定を行った。これに伴い、次の建築物の形態意匠の制限が定められた当該区域を新たに条例の適用区域として追加するもの

- ・ 建築物等の外観に使用する色彩の制限（全 5 地区）
- ・ 建築物の上部を利用する屋外広告物の制限（A-1 地区：1 箇所まで B-1 地区：設置不可）

3 施行期日

公布の日から施行

川崎市地区計画形態意匠条例 新旧対照表

改正後				改正前																																									
<p>○川崎市地区計画の区域内における建築物等の形態意匠の制限に関する条例 平成21年3月26日条例第12号 (適用区域) 第3条 この条例は、地区整備計画において建築物等の形態意匠の制限が定められている地区計画の区域で別表に掲げる区域（<u>当該区域に係る地区整備計画において、当該区域を2以上の地区に区分しているもの</u>にあつては、<u>同表に掲げる地区</u>。以下「適用区域」という。）に適用する。</p> <p>別表（第3条関係）</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>名称</th> <th>区域</th> <th>地区</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>港町地区整備計画区域</td> <td>都市計画法第20条第1項の規定により告示された港町地区地区計画の区域のうち再開発等促進区で地区整備計画が定められた区域</td> <td><u>A-1地区</u> <u>A-2地区</u> <u>B地区</u> <u>C地区</u></td> </tr> <tr> <td>2、3</td> <td>略</td> <td>略</td> <td>略</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>殿町3丁目地区整備計画区域</td> <td>都市計画法第20条第1項の規定により告示された殿町3丁目地区地区計画において地区整備計画が定められた区域</td> <td><u>A地区</u> <u>B地区</u> <u>C地区</u></td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>登戸・向ヶ丘遊園駅周辺地区整備計画区域</td> <td>都市計画法第20条第1項の規定により告示された登戸・向ヶ丘遊園駅周辺地区地区計画において地区整備計画が定められた区域</td> <td><u>向ヶ丘遊園駅前地区</u> <u>界隈商業地区</u> <u>界隈共存地区</u></td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>新丸子東</td> <td>都市計画法第</td> <td><u>A-1地区</u></td> </tr> </tbody> </table>					名称	区域	地区	1	港町地区整備計画区域	都市計画法第20条第1項の規定により告示された港町地区地区計画の区域のうち再開発等促進区で地区整備計画が定められた区域	<u>A-1地区</u> <u>A-2地区</u> <u>B地区</u> <u>C地区</u>	2、3	略	略	略	4	殿町3丁目地区整備計画区域	都市計画法第20条第1項の規定により告示された殿町3丁目地区地区計画において地区整備計画が定められた区域	<u>A地区</u> <u>B地区</u> <u>C地区</u>	5	登戸・向ヶ丘遊園駅周辺地区整備計画区域	都市計画法第20条第1項の規定により告示された登戸・向ヶ丘遊園駅周辺地区地区計画において地区整備計画が定められた区域	<u>向ヶ丘遊園駅前地区</u> <u>界隈商業地区</u> <u>界隈共存地区</u>	6	新丸子東	都市計画法第	<u>A-1地区</u>	<p>○川崎市地区計画の区域内における建築物等の形態意匠の制限に関する条例 平成21年3月26日条例第12号 (適用区域) 第3条 この条例は、地区整備計画において建築物等の形態意匠の制限が定められている地区計画の区域で別表に掲げる区域（ _____ _____ _____以下「適用区域」という。）に適用する。</p> <p>別表（第3条関係）</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>名称</th> <th>区域</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>港町地区整備計画区域</td> <td>都市計画法第20条第1項の規定により告示された港町地区地区計画の区域のうち再開発等促進区で地区整備計画が定められた区域</td> </tr> <tr> <td>2、3</td> <td>略</td> <td>略</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>殿町3丁目地区整備計画区域</td> <td>都市計画法第20条第1項の規定により告示された殿町3丁目地区地区計画において地区整備計画が定められた区域</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>登戸・向ヶ丘遊園駅周辺地区整備計画区域</td> <td>都市計画法第20条第1項の規定により告示された登戸・向ヶ丘遊園駅周辺地区地区計画において地区整備計画が定められた区域</td> </tr> </tbody> </table>				名称	区域	1	港町地区整備計画区域	都市計画法第20条第1項の規定により告示された港町地区地区計画の区域のうち再開発等促進区で地区整備計画が定められた区域	2、3	略	略	4	殿町3丁目地区整備計画区域	都市計画法第20条第1項の規定により告示された殿町3丁目地区地区計画において地区整備計画が定められた区域	5	登戸・向ヶ丘遊園駅周辺地区整備計画区域	都市計画法第20条第1項の規定により告示された登戸・向ヶ丘遊園駅周辺地区地区計画において地区整備計画が定められた区域
	名称	区域	地区																																										
1	港町地区整備計画区域	都市計画法第20条第1項の規定により告示された港町地区地区計画の区域のうち再開発等促進区で地区整備計画が定められた区域	<u>A-1地区</u> <u>A-2地区</u> <u>B地区</u> <u>C地区</u>																																										
2、3	略	略	略																																										
4	殿町3丁目地区整備計画区域	都市計画法第20条第1項の規定により告示された殿町3丁目地区地区計画において地区整備計画が定められた区域	<u>A地区</u> <u>B地区</u> <u>C地区</u>																																										
5	登戸・向ヶ丘遊園駅周辺地区整備計画区域	都市計画法第20条第1項の規定により告示された登戸・向ヶ丘遊園駅周辺地区地区計画において地区整備計画が定められた区域	<u>向ヶ丘遊園駅前地区</u> <u>界隈商業地区</u> <u>界隈共存地区</u>																																										
6	新丸子東	都市計画法第	<u>A-1地区</u>																																										
	名称	区域																																											
1	港町地区整備計画区域	都市計画法第20条第1項の規定により告示された港町地区地区計画の区域のうち再開発等促進区で地区整備計画が定められた区域																																											
2、3	略	略																																											
4	殿町3丁目地区整備計画区域	都市計画法第20条第1項の規定により告示された殿町3丁目地区地区計画において地区整備計画が定められた区域																																											
5	登戸・向ヶ丘遊園駅周辺地区整備計画区域	都市計画法第20条第1項の規定により告示された登戸・向ヶ丘遊園駅周辺地区地区計画において地区整備計画が定められた区域																																											

改正後			改正前
3丁目南部地区整備計画区域	20条第1項の	A-2地区	
	規定により告示	B-1地区	
	された新丸子東	B-2地区	
	3丁目南部地区	C地区	
	地区計画の区域		
のうち再開発等			
促進区で地区整備			
計画が定めら			
れた区域			

川崎市地区計画建築条例の趣旨及び改正概要

1 条例の趣旨

通常の都市計画に基づく規制（用途、容積率、建蔽率等）に加えて、地区の実情に応じた良好な環境を整備し、及び保全するために、地区計画を必要に応じて定めている。そのうち地域の土地利用の状況等からみて、実現の要請が強いものについて建築基準法上の制限とするための条例

※ 昭和 63 年に新百合ヶ丘駅周辺地区整備計画区域を適用区域としたのを皮切りにこれまで 42 区域で適用

2 改正概要

(1) 新丸子東 3 丁目南部地区整備計画区域（新規条例化）

大規模工場の移転に伴い、道路等の都市基盤施設の整備やオープンスペースの確保等による周辺市街地の環境改善及び商業機能や良質な住環境を備えた居住機能等の計画的な誘導を行い、広域拠点にふさわしい都市機能の充実を図るため、地区計画を定めるための都市計画の決定を行った。これに伴い、当該区域を新たに条例の適用区域として追加するもの

※ A-1 地区 商業・サービス・娯楽を中心としたにぎわいに資する機能や利用者の交流を促す機能を導入した複合商業施設を整備する。

※ B-1 地区 良好な環境を備えた居住機能及び商業機能、子育て支援施設等の生活支援に関連する機能を導入した施設を整備する。

(2) 小杉駅南部地区整備計画区域

用途地域が変更されたことに伴い、建築物の用途の制限に係る規定について、所要の整備を行うもの

「倉庫」→「倉庫（倉庫業を営むものを除く。）」

3 施行期日

公布の日から施行

川崎市地区計画建築条例 新旧対照表

改正後			改正前		
○川崎市地区計画の区域内における建築物に係る制限に関する条例			○川崎市地区計画の区域内における建築物に係る制限に関する条例		
昭和62年12月22日条例第40号			昭和62年12月22日条例第40号		
本文 略			本文 略		
別表第1 (第3条関係)			別表第1 (第3条関係)		
	名称	区域		名称	区域
1～42	略	略	1～42	略	略
43	新丸子東3丁目南部地区整備計画区域	都市計画法第20条第1項の規定により告示された新丸子東3丁目南部地区地区計画の区域のうち再開発等促進区で地区整備計画が定められた区域			
別表第2 (第4条～第11条、第13条関係)			別表第2 (第4条～第11条、第13条関係)		
1～22 略			1～22 略		
23 小杉駅南部地区整備計画区域			23 小杉駅南部地区整備計画区域		
A 地 区 の 区 域	略	略	A 地 区 の 区 域	略	略
	略	略		略	略
	略	略		略	略
	略	略		略	略
B 地 区 の 区 域	略	略	B 地 区 の 区 域	略	略
	略	略		略	略
C 地 区 の 区 域	略	略	C 地 区 の 区 域	略	略
	略	略		略	略
	略	略		略	略
	略	略		略	略
D 地 区 の 区 域	建築物の用途の制限	次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。 (1) 共同住宅 (2) 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 (3) 診療所	D 地 区 の 区 域	建築物の用途の制限	次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。 (1) 共同住宅 (2) 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 (3) 診療所

		改正後	改正前
		(4) 事務所、店舗、飲食店その他これらに類するもの (5) 大学、高等専門学校、専修学校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) 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 (8) ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設 (9) 倉庫（ <u>倉庫業を営むものを除く。</u> ） (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	(4) 事務所、店舗、飲食店その他これらに類するもの (5) 大学、高等専門学校、専修学校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) 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 (8) ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設 (9) 倉庫_____
	略	略	略
	略	略	略
	略	略	略
	略	略	略
E 1 地 区 の 区 域	略	略	略
	略	略	略
	略	略	略
	略	略	略
	略	略	略
E 2 地 区 の 区 域	略	略	略
	略	略	略
	略	略	略
	略	略	略
	略	略	略
24～42 略		24～42 略	

43 新丸子東3丁目南部地区整備計画区域

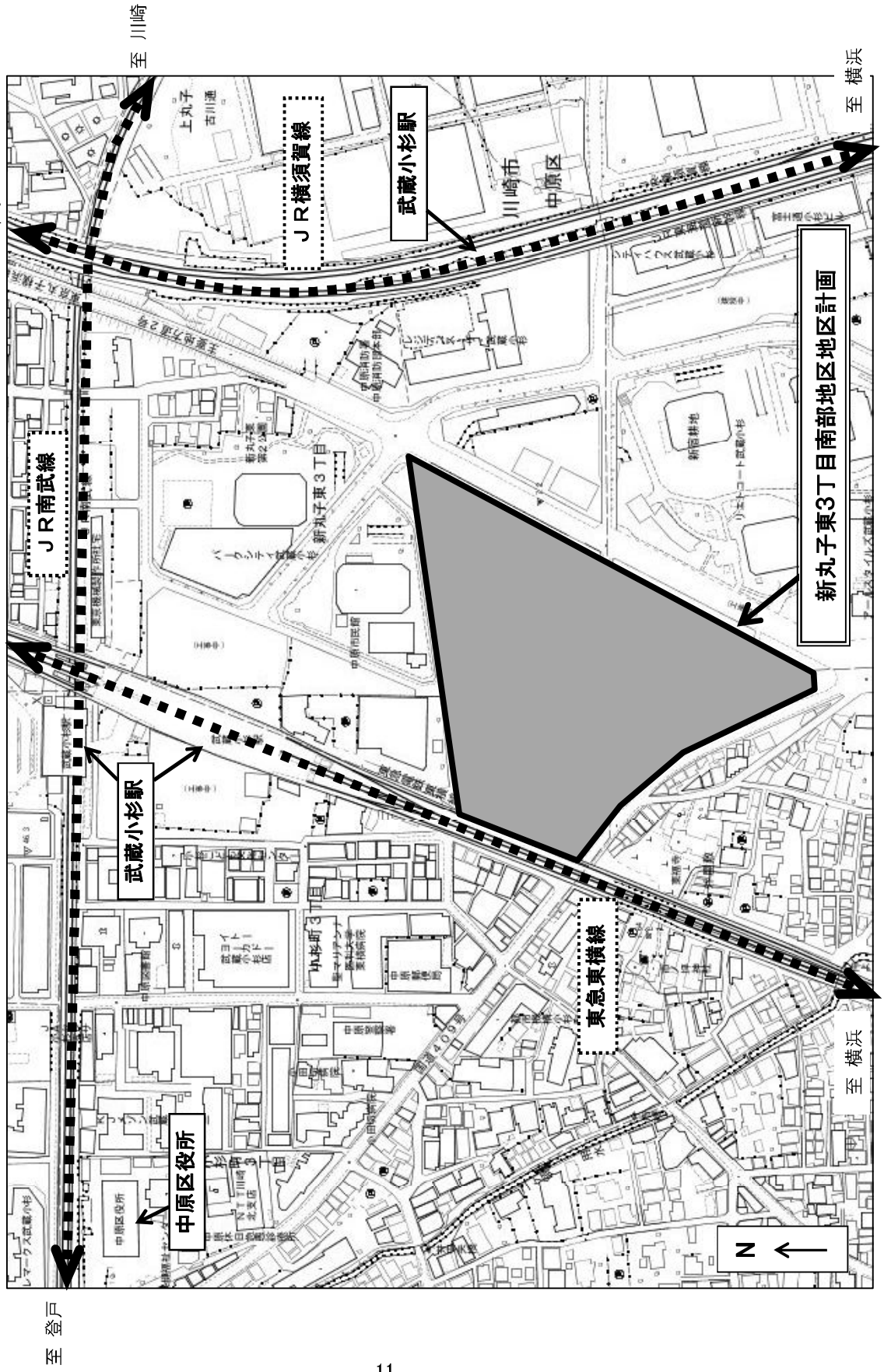
改正後		改正前
A 1 地 区 の 区 域	<p><u>建築物の用途の制限</u></p> <p>次に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>(1) 住宅</p> <p>(2) 共同住宅、寄宿舎又は下宿</p> <p>(3) 学校（学校教育法第1条に定めるものに限る。）</p> <p>(4) 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの</p> <p>(5) 病院又は診療所（患者の入院施設があるものに限る。）</p> <p>(6) 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの</p> <p>(7) 工場（自家販売のために食品製造業（食品加工業を含む。）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。）</p> <p>(8) 自動車教習所</p> <p>(9) マージャン屋、ばちんこ屋、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（ゲームセンターを除く。）</p> <p>(10) 倉庫業を営む倉庫</p> <p>(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</p> <p>(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</p>	
	<p><u>建築物の建蔽率の最高限度</u></p> <p>建築物の建蔽率は、10分の6（法第53条第3項第1号又は第2号のいずれかの規定に該当する建築物にあつては10分の7、同項第1号及び第2号に該当する建築物又は同条第5項第1号に該当する建築物にあつては10分の8）以下でなければならない。</p>	
	<p><u>建築物の敷地面積の最低限度</u></p> <p>建築物の敷地面積は、1,000平方メートル以上でなければならない。</p>	

改正後		改正前
	<p><u>壁面の位置の制限</u></p> <p><u>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、<u>巡査派出所、公衆便所その他これらに類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。</u></u></p>	
	<p><u>建築物の高さの最高限度</u></p> <p><u>建築物の高さは、30メートル以下でなければならない。ただし、<u>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以下の場合においては、その部分の高さは、12メートルを限度として算入しない。</u></u></p>	
A	<p><u>建築物の用途の制限</u></p> <p><u>次に掲げる建築物は、建築してはならない。</u></p> <p>(1) <u>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</u></p> <p>(2) <u>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</u></p> <p>(3) <u>個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類するもの</u></p>	
B	<p><u>建築物の用途の制限</u></p> <p><u>次に掲げる建築物は、建築してはならない。</u></p> <p>(1) <u>住宅</u></p> <p>(2) <u>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。）</u></p> <p>(3) <u>ホテル又は旅館</u></p> <p>(4) <u>自動車教習所</u></p> <p>(5) <u>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</u></p> <p>(6) <u>カラオケボックスその他これに類するもの</u></p>	

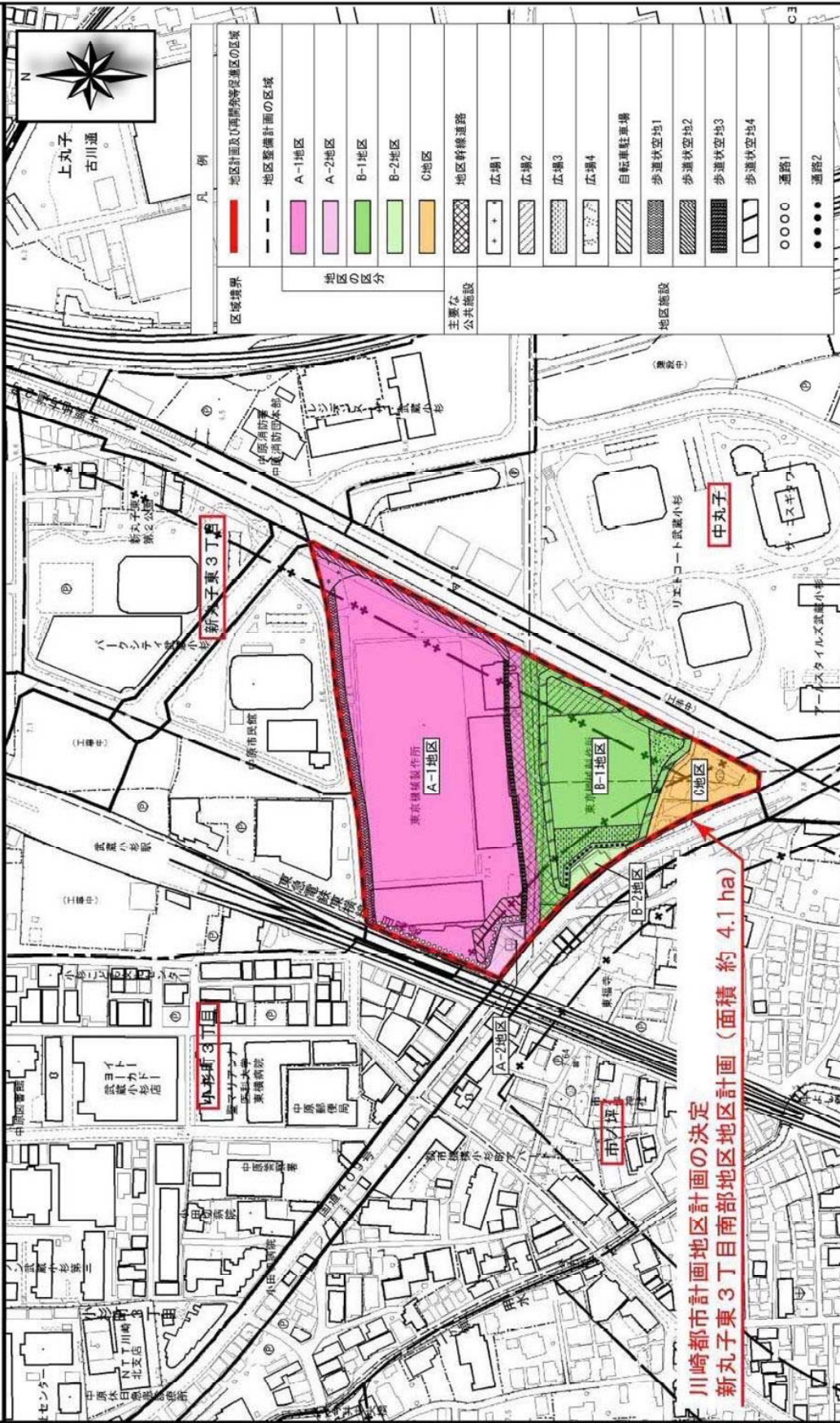
改正後		改正前
	<p>(7) <u>劇場、映画館、演芸場又は観覧場</u></p> <p>(8) <u>倉庫業を営む倉庫</u></p> <p>(9) <u>キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの</u></p> <p>(10) <u>個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類するもの</u></p>	
建築物の建蔽率の最高限度	建築物の建蔽率は、 <u>10分の5以下でなければならない。</u>	
建築物の敷地面積の最低限度	建築物の敷地面積は、 <u>1,000平方メートル以上でなければならない。</u>	
壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、 <u>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、巡査派出所、公衆便所その他これらに類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。</u>	
建築物の高さの最高限度	建築物の高さは、 <u>190メートル以下でなければならない。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、12メートルを限度として算入しない。</u>	
B 建築物の用途の制限	次に掲げる建築物は、 <u>建築してはならない。</u>	
1 地区の区域	<p>(1) <u>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</u></p> <p>(2) <u>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</u></p> <p>(3) <u>個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類するもの</u></p>	
C 建築物の	次に掲げる建築物は、 <u>建築して</u>	

改正後			改正前
地 区 の 区 域	用途の制 限	<p>はならない。</p> <p>(1) <u>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</u></p> <p>(2) <u>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</u></p> <p>(3) <u>個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類するもの</u></p>	

位置図（新丸子東3丁目南部地区地区計画）



川崎市都市計画地区計画の決定 (新丸子東3丁目南部地区地区計画) 計画図2の1



川崎市都市計画地区計画の決定（川崎市決定）

都市計画新丸子東3丁目南部地区地区計画を次のように決定する。

名 称	新丸子東3丁目南部地区地区計画
位 置	川崎市中原区新丸子東3丁目、市ノ坪、中丸子及び小杉町3丁目地内
面 積	約 4.1 ha
地区計画の目標	<p>本市の広域拠点である小杉駅周辺地区では、商業・業務市街地や複合市街地において、商業・業務、文化・交流、医療・福祉・教育、研究開発等の諸機能集積と都心にふさわしい優良な都市型住宅の建設を適切に誘導し、土地の計画的な高度利用を図り、職住の調和した質の高い複合市街地を目指している。</p> <p>この一部を構成する本地区は、大規模な工場跡地の土地利用転換に対し適切な誘導を図り、広域拠点を構成する「商業・にぎわい軸」の中心として、周辺環境と調和した商業・業務施設及び都市型住宅の立地を促進するとともに、幹線道路沿道としての市街地形成を図り、広域拠点にふさわしい都市機能の充実を目指していく。このため、以下の5点を目標に地区計画を定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> ① 都市機能の充実を図るため、商業・サービス・娯楽、交流等のにぎわい機能を有する魅力ある大規模商業施設の導入と、都心にふさわしい優良な都市型住宅を導入し、計画的な土地の高度利用を図るとともに、沿道複合市街地の形成を図ることで、まちの広域的な拠点性を高める。 ② 周辺の都市計画道路の整備とあわせ、地区内の骨格となる地区幹線道路を拡張整備することにより、都市基盤施設の充実を図り、交通結節機能を強化する。 ③ 敷地内の歩行者空間を確保するとともに広場等を適正配置することで、歩行者の回遊性を高め、あわせてバリアフリー化を促進し、安全で快適な都市空間を創出する。 ④ 環境負荷低減に配慮した建築物と一体的な計画のもと、広場などのオープンスペースを確保するとともに、敷地内の計画的な緑化により、緑に囲まれたうるおいのある空間を創出する。 ⑤ 商業施設などによる低中層部のにぎわいの創出と、超高層の都市型住宅のバランスのとれた配置や洗練されたデザインにより、広がりのある街並みを構築し、地区全体で風格と快適さを感じることが出来る市街地景観を形成する。
土地利用に関する基本方針	<p>商業及び交流機能、都市型居住等の各機能を地区の特性に応じて配置し、土地の計画的な高度利用を促進することにより、適切かつ良好な土地利用を実現するため、本地区を5つの地区に区分し、土地利用に関する方針を次のように定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> ① A-1地区では、東急東横線武蔵小杉駅及びJR横須賀線武蔵小杉駅の両駅に近い利便性を活かし、商業・サービス・娯楽を中心としたにぎわいに資する機能や利用者の交流を促す機能を導入した複合商業施設を整備する。 ② B-1地区では、良好な環境を備えた居住機能及び商業機能、子育て支援施設等の地域住民等をサポートする生活支援に関連する機能を導入した施設を整備する。 ③ A-2地区、B-2地区及びC地区では、周辺の道路整備等に合わせ、周辺市街地の環境に配慮しつつ、沿道利用型の商業・業務や、居住機能が複合する市街地の形成を図る。 ④ A-1地区及びB-1地区においては、歩行者空間や建築計画と一体となったオープンスペースの適正配置により、地域の歩行者動線に配慮するとともに、緑豊かな広場を確保するなど、周辺市街地の環境との調和を図る。

区域の整備、開発及び保全に関する方針	都市基盤施設等の整備の方針	<p>広域拠点にふさわしい都市基盤と良好な市街地環境の形成を図るため、都市基盤施設の整備の方針を次のように定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> ① 土地の高度利用に伴う新たな都市活動を支え、地域の自動車交通を円滑に処理するため、幹線道路を補完する地区幹線道路を整備する。 ② 快適でうるおいのある空間の創出を目指し、広場・オープンスペース等を適切な位置に配置するとともに、地域と連携した防災機能の向上を図る。 ③ 歩行者の回遊性を高め、安心・安全な歩行者動線等を確保するため、バリアフリーに配慮した歩道状空地や通路を整備する。 ④ A-1 地区には、地域住民等の利便性の向上を図り、秩序ある自転車利用を促進するため、自転車駐車を適切な位置に整備する。 ⑤ 景観に配慮したデザインとする。
	建築物等の整備の方針	<p>都市基盤と連携した良好な市街地環境の形成を図るため、建築物等の整備方針を次のように定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> ① 建築物の整備にあたっては、屋上緑化等も含めた敷地内の計画的な緑化を図るなど、環境への負荷の低減に努めるとともに、日照や通風、景観等、周辺市街地の環境に配慮し、調和のとれたものとする。 ② A-1 地区では、歩行者動線や交流の場作りに配慮したオープンスペースを確保するとともに、ランドマーク性に配慮した広域拠点にふさわしいにぎわい景観を形成する。 ③ B-1 地区では、建物高層部の壁面後退による上空の開放感を確保し、広がりのある空間形成を図るとともに、低層部における商業機能等の配置や公共空間との一体化によるにぎわいのある街並みを形成する。また、複数階に災害対策用備蓄倉庫を設置するなど、高層住宅における防災機能の向上を図る。 ④ 建築物の整備にあわせて適切に駐車場、駐輪場を整備する。 ⑤ 隣接する都市景観形成地区と同等の景観に関するルールを設け、それに則した整備を行う。
再開発等促進区	約 4.1 ha	
主要な公共施設の配置及び規模	地区幹線道路 幅員 17～20m 延長約 175m	

地区整備計画	地区施設の配置及び規模		歩道状空地1 幅員4m 延長約215m 歩道状空地2 幅員4m 延長約150m 歩道状空地3 幅員2m 延長約180m 歩道状空地4 幅員4m 延長約345m 通路1 幅員4m 延長約125m 通路2 幅員4m 延長約60m 広場1 面積 約300㎡ 広場2 面積 約900㎡ 広場3 面積 約540㎡ 広場4 面積 約660㎡ 自転車駐車場 面積 約370㎡ (約300台)				
	地区の区分	地区の名称	A-1地区	B-1地区	A-2地区	B-2地区	C地区
		地区の面積	約2.7ha	約1.0ha	約0.05ha	約0.05ha	約0.2ha
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住宅</p> <p>②共同住宅、寄宿舍又は下宿</p> <p>③学校(学校教育法第1条に定めるものに限る。)</p> <p>④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</p> <p>⑤病院又は診療所(患者の入院施設があるものに限る。)</p> <p>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</p> <p>⑦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。)</p> <p>⑧自動車教習所</p> <p>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(ゲームセンターを除く。)</p> <p>⑩倉庫業を営む倉庫</p> <p>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</p> <p>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</p>					

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40	10分の70	—
		<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>① 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に適合する建築物の部分</p> <p>② 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（誘導路、操車場所及び乗降場を含む。）の用途に供する部分の床面積</p>			
		建築物の建ぺい率の最高限度	10分の6	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つては、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又は同条第5項第1号に該当する建築物にあつては、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	1,000㎡		—
		ただし、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の敷地にあつては適用しない。			
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、地盤面下に設けられる建築物又は建築物の部分、巡査派出所、公衆便所その他これらに類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>			—	
建築物等の高さの最高限度	30m	190m	—		
<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を限度として算入しない。</p>					

<p style="text-align: center;">地区整備計画</p>	<p style="text-align: center;">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 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、色相5 Y Rから0 Yの範囲であり、明度8以上かつ彩度1以上2以下、明度5以上8未満かつ彩度1以上4以下又は明度3以上5未満かつ彩度1以上6以下のものとする。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。</p> <p>2 建築物の上部を利用する屋外広告物は、2箇所以上設置しないこと。</p>	<p>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。</p> <p>(1) 建築物等の高さ(地盤面からの高さによる。以下同じ。)が20m以下の部分は、色相5 Y Rから5 Yの範囲であり、明度5以上8以下かつ彩度1以上4以下又は明度3以上5未満かつ彩度1以上6以下</p> <p>(2) 建築物等の高さが20mを超える部分は、色相5 Y Rから0 Yの範囲であり、明度8以上かつ彩度1以下又は明度5以上8未満かつ彩度2以下</p> <p>2 建築物の上部を利用する屋外広告物は、設置しないこと。</p>	<p>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。</p> <p>(1) 明度8以上かつ彩度1以下又は明度3以上8未満かつ彩度2以下</p> <p>(2) 色相0 Y Rから4. 9 Y Rの範囲であり、明度5以上かつ彩度2以下又は明度3以上5未満かつ彩度4以下</p> <p>(3) 色相5. 0 Y Rから4. 9 Yの範囲であり、明度8以上かつ彩度2以下、明度5以上8未満かつ彩度4以下又は明度3以上5未満かつ彩度6以下</p>

「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決定（新丸子東3丁目南部地区地区計画）

小杉駅周辺地区は、本市の新総合計画である「川崎再生フロンティアプラン」において、本市の広域拠点に位置づけ、民間活力を活かした市街地再開発事業等により、駅周辺に、公共・公益施設をはじめ、商業、業務、都市型住宅といったさまざまな都市機能の効率的な再配置・整備を行い、駅を中心とした利便性の高いコンパクトなまちづくりを推進し、活力と魅力にあふれた広域拠点の形成をめざすものとしております。

また、「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、交通結節点としての機能強化、商業・業務、研究開発、文化交流、医療、文教、都市型居住等の機能が集積した広域拠点の形成をめざす地区としております。

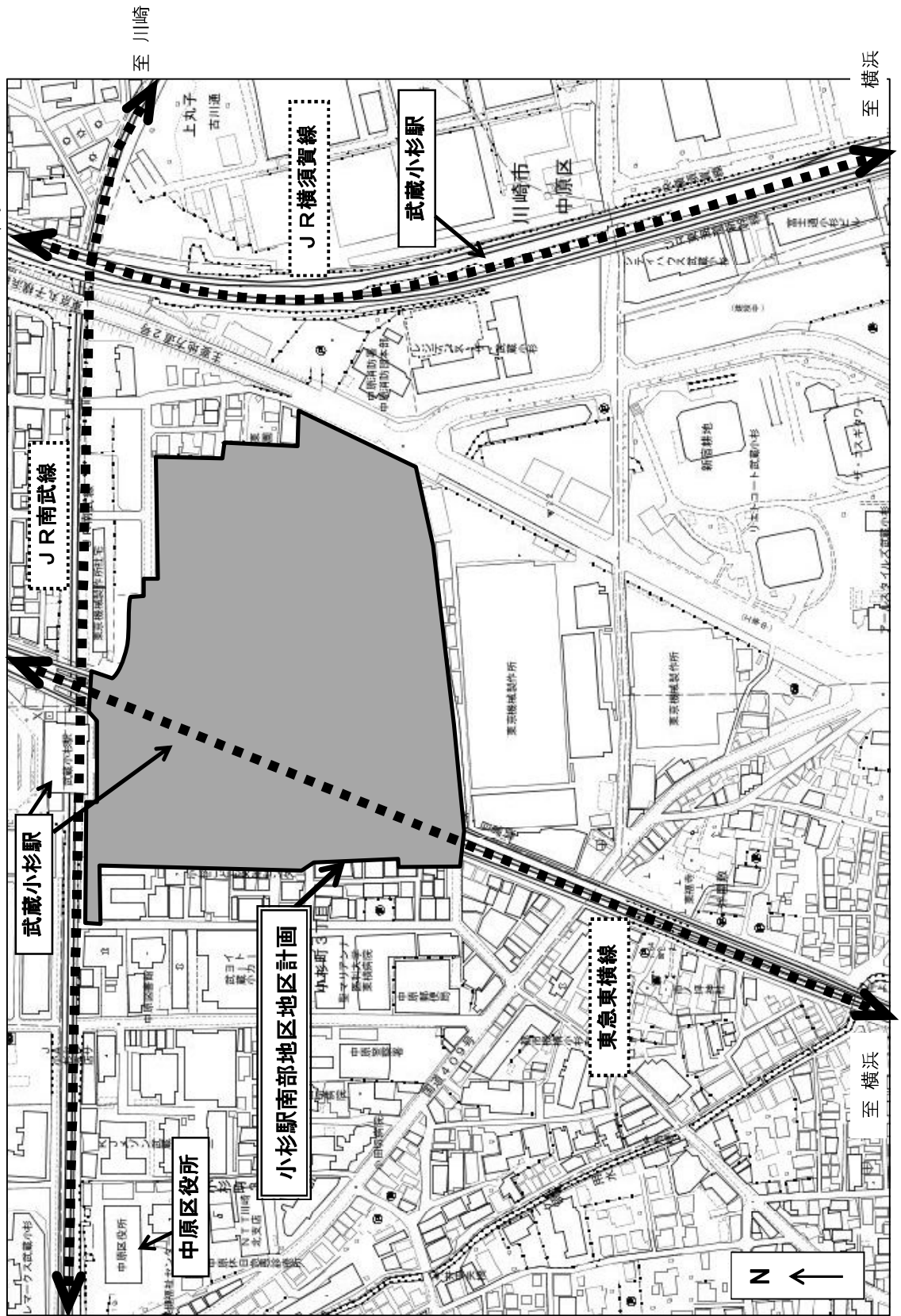
さらに「都市計画マスタープラン小杉駅周辺まちづくり推進地域構想」では、まちづくりの基本方針を「特色ある拠点相互の連携による魅力あふれる広域拠点づくり」「小杉地域の特性を活かした持続可能なまちづくり」「周辺環境資源との連携による広がりのある都市空間づくり」「協働のまちづくり」と定めるとともに、将来都市整備方針として、まちの骨格となる「核」、 「軸」、及び「空間（ゾーン）」づくりを進めることにより、連携型の都市構造の構築をめざすこととしております。

新丸子東3丁目南部地区においては、商業機能や交流機能の集積によるうるおいと回遊性のある賑わいをめざす「商業・にぎわい軸」が地区の中央を通り、広域的な拠点性の高い商業・業務、サービス、文化、交流、医療・福祉、居住環境が複合した市街地の形成をめざす「複合的利用ゾーン」に地区全体が位置しています。

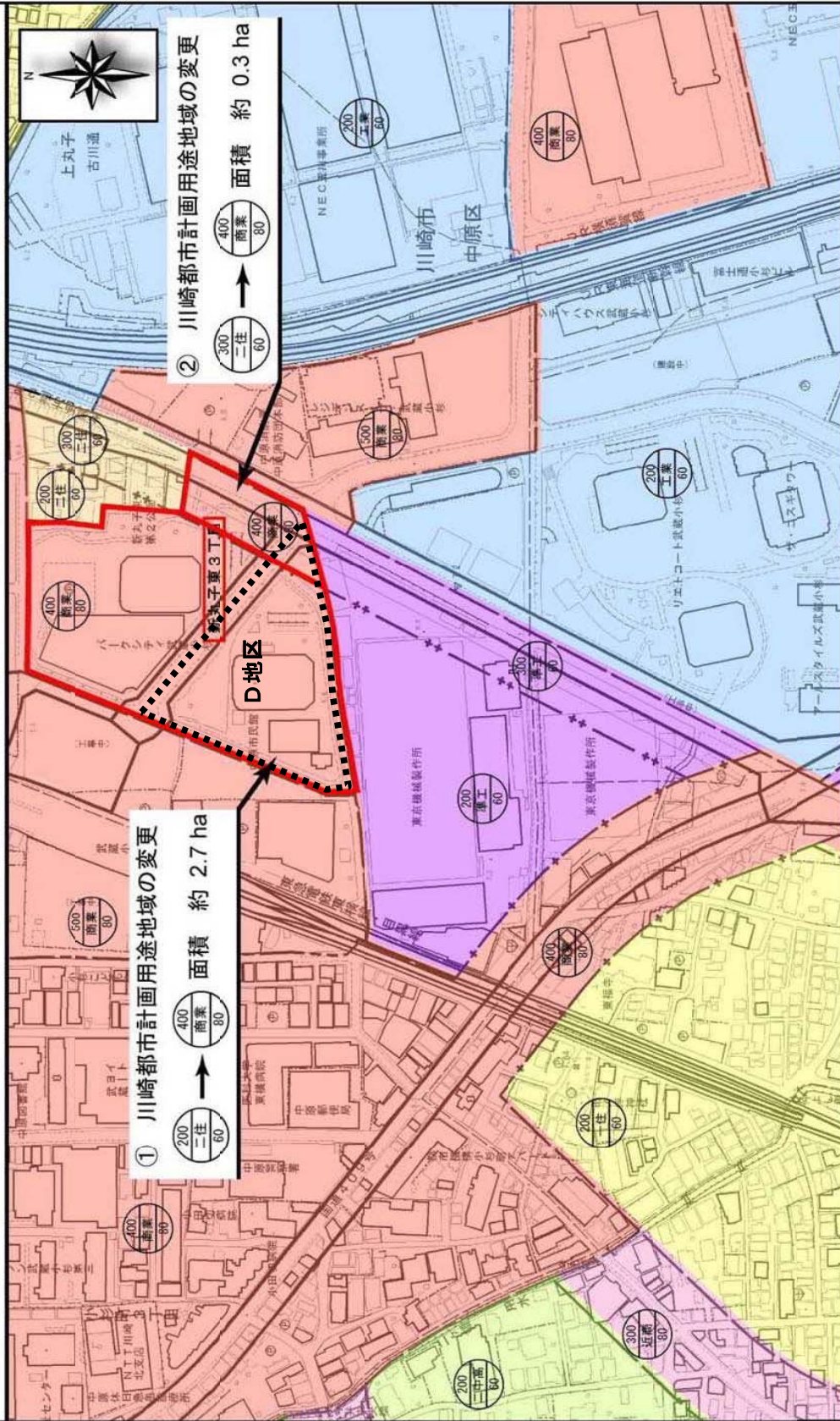
こうした位置づけのある本地区においては、大規模工場の移転に伴う土地利用転換を適切に誘導し、土地の高度利用を図り、職住の調和した質の高い複合市街地の形成を図る必要があります。

本案は、新丸子東3丁目南部地区約4.1haにおいて、都市計画道路を補完する道路等の都市基盤施設の整備やオープンスペースの確保等による、周辺市街地の環境改善とあわせ、商業機能や良質な住環境を備えた居住機能等を計画的に誘導するとともに、幹線道路の沿線地区では、沿道利用型の複合市街地を形成し、広域拠点にふさわしい都市機能の充実を図るため、地区計画の決定をしようとするものです。

位置図（小杉駅南部地区地区計画）



川崎市計画用途地域の變更 (小杉駅南部地区) 計画図



計画書(一部抜粋)

川崎市計画用途地域の変更・新旧対照表

種類	建築物の容積率	建築物の建ぺい率	新旧用途地域別面積		面積の増減
			新	旧	
第一種低層 住居専用地域	6/10以下	3/10以下	約 180 ha	約 180 ha	約 ±0.00 ha
	6/10以下	4/10以下	約 1.0 ha	約 1.0 ha	約 ±0.00 ha
	8/10以下	4/10以下	約 733 ha	約 733 ha	約 ±0.00 ha
	*8/10以下	4/10以下	約 327 ha	約 327 ha	約 ±0.00 ha
	*8/10以下	5/10以下	約 982 ha	約 982 ha	約 ±0.00 ha
	*10/10以下	5/10以下	約 530 ha	約 530 ha	約 ±0.00 ha
小計			約 2,753 ha	約 2,753 ha	約 ±0.00 ha
第二種低層 住居専用地域	*10/10以下	5/10以下	約 15 ha	約 15 ha	約 ±0.00 ha
小計			約 15 ha	約 15 ha	約 ±0.00 ha
第一種中高層 住居専用地域	15/10以下	6/10以下	約 35 ha	約 35 ha	約 ±0.00 ha
	20/10以下	6/10以下	約 2,169 ha	約 2,169 ha	約 ±0.00 ha
小計			約 2,205 ha	約 2,205 ha	約 ±0.00 ha
第二種中高層 住居専用地域	15/10以下	6/10以下	約 9.7 ha	約 9.7 ha	約 ±0.00 ha
	20/10以下	6/10以下	約 433 ha	約 433 ha	約 ±0.00 ha
小計			約 442 ha	約 442 ha	約 ±0.00 ha
第一種 住居地域	20/10以下	6/10以下	約 1,394 ha	約 1,394 ha	約 ±0.00 ha
	30/10以下	6/10以下	約 3.6 ha	約 3.6 ha	約 ±0.00 ha
小計			約 1,397 ha	約 1,397 ha	約 ±0.00 ha
第二種 住居地域	20/10以下	6/10以下	約 937 ha	約 939 ha	約 -2.68 ha
	30/10以下	6/10以下	約 4.5 ha	約 4.8 ha	約 -0.31 ha
小計			約 941 ha	約 944 ha	約 -2.99 ha
準住居地域	20/10以下	6/10以下	約 550 ha	約 550 ha	約 ±0.00 ha
	30/10以下	6/10以下	約 81 ha	約 81 ha	約 ±0.00 ha
小計			約 632 ha	約 632 ha	約 ±0.00 ha
近隣商業地域	20/10以下	8/10以下	約 274 ha	約 274 ha	約 ±0.00 ha
	30/10以下	8/10以下	約 339 ha	約 339 ha	約 ±0.00 ha
	40/10以下	8/10以下	約 6.7 ha	約 6.7 ha	約 ±0.00 ha
小計			約 620 ha	約 620 ha	約 ±0.00 ha
商業地域	20/10以下	—	約 34 ha	約 34 ha	約 ±0.00 ha
	30/10以下	—	約 3.7 ha	約 3.7 ha	約 ±0.00 ha
	40/10以下	—	約 607 ha	約 604 ha	約 +2.99 ha
	50/10以下	—	約 82 ha	約 82 ha	約 ±0.00 ha
	60/10以下	—	約 29 ha	約 29 ha	約 ±0.00 ha
	80/10以下	—	約 30 ha	約 30 ha	約 ±0.00 ha
小計			約 786 ha	約 783 ha	約 +2.99 ha
準工業地域	20/10以下	6/10以下	約 660 ha	約 660 ha	約 ±0.00 ha
	30/10以下	6/10以下	約 16 ha	約 16 ha	約 ±0.00 ha
小計			約 676 ha	約 676 ha	約 ±0.00 ha
工業地域	20/10以下	6/10以下	約 477 ha	約 477 ha	約 ±0.00 ha
小計			約 477 ha	約 477 ha	約 ±0.00 ha
工業専用地域	20/10以下	4/10以下	約 495 ha	約 495 ha	約 ±0.00 ha
	20/10以下	6/10以下	約 1,287 ha	約 1,287 ha	約 ±0.00 ha
小計			約 1,782 ha	約 1,782 ha	約 ±0.00 ha
合計			約 12,726 ha	約 12,726 ha	約 ±0.00 ha

(第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域の外壁の後退距離は、*印は「道路側を除く敷地境界から1m」、無印は「敷地境界から1m」)

理由書

川崎都市計画用途地域の変更（小杉駅南部地区）

本市では、総合計画に基づき、都市の活力や魅力の向上を図り、安全で快適なまちづくりを推進するため、住居や商業、工業など、土地利用の適正な配置による機能的な都市活動の確保や、良好な市街地環境の形成を図ることを目的として用途地域を定めています。

小杉駅周辺地区は、本市の広域拠点に位置づけ、民間活力を活かした市街地再開発事業等により、駅周辺に公共・公益施設をはじめ、商業、業務、都市型住宅といったさまざまな都市機能の効率的な再配置・整備を行い、駅を中心とした利便性の高いコンパクトなまちづくりを推進し、活力と魅力にあふれた広域拠点の形成をめざすものとしております。

また、「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、交通結節点としての機能強化、商業・業務、研究開発、文化交流、医療、文教、都市型居住等の機能が集積した広域拠点の形成をめざす地区としております。

さらに「都市計画マスタープラン小杉駅周辺まちづくり推進地域構想」では、まちづくりの基本方針を「特色ある拠点相互の連携による魅力あふれる広域拠点づくり」「小杉地域の特性を活かした持続可能なまちづくり」「周辺環境資源との連携による広がりのある都市空間づくり」「協働のまちづくり」と定めるとともに、将来都市整備方針として、まちの骨格となる「核」、 「軸」、及び「空間（ゾーン）」づくりを進めることにより、連携型の都市構造の構築をめざすこととしております。

小杉駅南部地区においては、まちの顔となる核を連携し、地域交流を可能とするネットワークの軸となる「くらし・にぎわい軸」が地区の中央を通り、広域的な拠点性の高い商業・業務、サービス、文化、交流、医療・福祉、居住環境が複合した市街地の形成をめざす「複合的利用ゾーン」に地区全体が位置しています。

こうした位置づけのある本地区では、平成16年12月に小杉駅南部地区地区計画を都市計画決定し、段階的に土地利用転換を進め、商業・業務、文化、交流、都市型住宅等の多様な都市機能の集積を図ってまいりました。

本案は、小杉駅南部地区地区計画の区域内において、事業の進捗が図られ、当初想定していたまちづくりの実現が確実にとなるとともに、小杉駅周辺にふさわしい商業・業務等の集積を図る必要があることから、区域面積約3.0haについて用途地域を変更しようとするものです。

告示番号・告示日

新丸子東3丁目南部地区

■川崎都市計画地区計画（新丸子東3丁目南部地区地区計画）の
都市計画決定

- 1 都市計画の種類及び名称
川崎都市計画地区計画（新丸子東3丁目南部地区地区計画）
- 2 告示番号
川崎市告示第239号
- 3 告示年月日
平成24年4月11日

小杉駅南部地区

■川崎都市計画用途地域の変更（小杉駅南部地区）

- 1 都市計画の種類及び名称
川崎都市計画用途地域（小杉駅南部地区）
- 2 告示番号
川崎市告示第240号
- 3 告示年月日
平成24年4月11日