

平成27年6月10日

## まちづくり委員会資料

### 平成27年第3回定例会提出予定議案の説明

#### 議案第100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103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100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】

- 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 改正概要…………… 1
- 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 新旧対照表…………… 2

## 議案第103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】

- 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 改正概要…………… 3
- 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 新旧対照表（第1条関係）…………… 5
- 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 新旧対照表（第2条関係）…………… 12

## 参考資料

### 川崎都市計画地区計画

- 戸手4丁目北地区地区計画
  - 位置図…………… 20
  - 計画図…………… 21
  - 計画書…………… 22
  - 理由書…………… 27
- 川崎駅西口堀川町地区地区計画
  - 位置図…………… 28
  - 計画図…………… 29
  - 計画書…………… 30
  - 理由書…………… 34
- 告示番号・告示日…………… 35

## 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 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10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

#### (1) 都市計画の決定に伴う、戸手4丁目北地区整備計画区域の追加

戸手4丁目北地区は、「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位置付けられている。

事業等の見通しが明らかになったことから、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好な都市型住宅の供給と土地の高度利用を促進するとともに、既存の工場の集約化を図り、周辺の住環境に配慮した土地利用を図るため地区計画が定められたことに伴い、当該区域を新たに条例の適用区域に追加するもの。

区域の名称	内 容
A地区の区域	建築物等の外観に使用する色彩の制限
B地区の区域	屋外広告物の設置に関する制限

#### (2) 施行期日

公布の日から施行する。

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 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				○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			
本文 略				本文 略			
別表（第3条関係）				別表（第3条関係）			
	名称	区域	地区		名称	区域	地区
1 ～ 10	略	略	略	1 ～ 10	略	略	略
11	戸手4丁目 北地区整備 計画区域	都市計画法第 20条第1項の規 定により告示さ れた戸手4丁目 北地区地区計画 において地区整 備計画が定めら れた区域	A地区 B地区				

## 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 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、地区計画で定めた内容の実現を確実に担保させるため、建築基準法上の制限とするもの。

※ 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48区域で適用

### 2 改正概要

#### (1) 都市計画の決定及び変更に伴う改正（第1条関係）

##### ア 戸手4丁目北地区整備計画区域（新規条例化）

戸手4丁目北地区は、「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位置付けられている。

事業等の見通しが明らかになったことから、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好な都市型住宅の供給と土地の高度利用を促進するとともに、既存の工場の集約化を図り、周辺の住環境に配慮した土地利用を図るため地区計画が定められたことに伴い、当該区域を新たに条例の適用区域に追加するもの。

区域の名称	内 容
A地区の区域	建築物の用途の制限 建築物の敷地面積の最低限度
B地区の区域	建築物の用途の制限 建築物の容積率の最低限度 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

##### イ 川崎駅西口堀川町地区整備計画区域（建築物の用途の制限及び容積率の最高限度の変更）

川崎駅周辺地区は、本市の都心として、広域的な都市機能拠点の形成を目指す地区であり、川崎駅西口堀川町地区は平成16年に都市計画の決定を行った。その後、地区計画に即した都市基盤の整備及び土地利用が進められ、当初想定していたまちづくりが完成したことから、その土地利用にふさわしい用途地域に変更し、さらに地区計画において、これまでの現行の建築物の用途の制限と同様の規制内容とするための都市計画の変更を行った。これに伴い、建築物の用途の制限を変更し、建築物の容積率の最高限度を定めるもの。

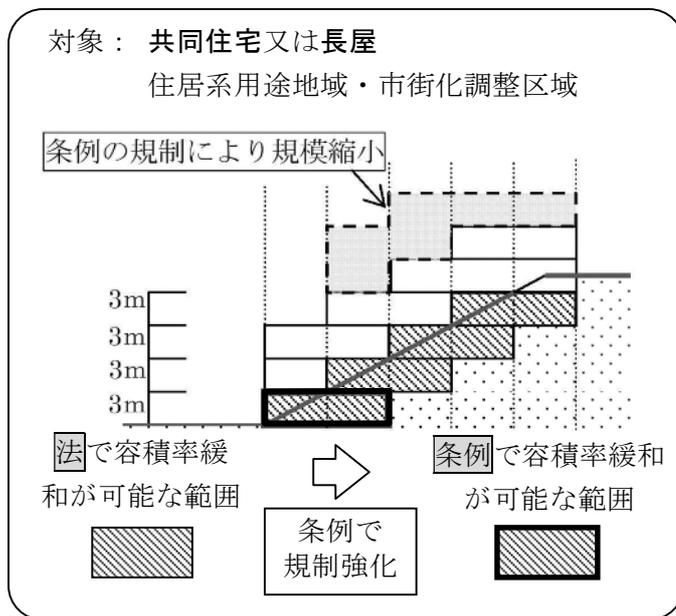
区域の名称	内 容
A地区の区域	建築物の用途の制限（変更） 建築物の容積率の最高限度（追加）
B地区の区域	建築物の容積率の最高限度（追加）
C地区の区域	建築物の用途の制限（変更）

## (2) 川崎市建築基準条例の一部改正に伴う所要の整備（第2条関係）

建築基準法（昭和25年法律第201号）の一部改正に伴い、建築物の地階で、老人ホーム等の用途に供する部分の床面積については、当該建築物の老人ホーム等の用途に供する部分の床面積の合計の3分の1を限度として建築物の容積率の算定の基礎となる床面積に算入しないこととされた。これに伴い、この容積率緩和を使用する上で基準となる地盤面を定めた川崎市建築基準条例（昭和62年条例第40号）第6条の2においても「老人ホーム等」を対象に追加するため、本条例の適用区域においても川崎市建築基準条例と同様の制限ができるよう、別表第2について所要の整備を行うもの。

<川崎市建築基準条例の改正概要>

現行の制限



斜面地における老人ホーム等の地下室の容積率緩和の使用を適正に抑制し、周辺の住環境との調和を図るため、制限の対象に『老人ホーム等』を追加

## (3) 施行期日

公布の日から施行する。ただし、上記(2)については、平成27年9月1日から施行する。

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 新旧対照表（第1条関係）

改正後 【施行日：公布の日（第1条関係）】			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 昭和62年12月22日条例第40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 本文 略 別表第1（第3条関係）			○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 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 本文 略 別表第1（第3条関係）		
	名称	区域		名称	区域
1 ～ 48	略	略	1 ～ 48	略	略
49	戸手4丁目北地区整備計画区域	都市計画法第20条第1項の規定により告示された戸手4丁目北地区地区計画において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） 1～18 略 19 川崎駅西口堀川町地区整備計画区域			別表第2（第4条～第11条、第13条関係） 1～18 略 19 川崎駅西口堀川町地区整備計画区域		
A 地 区 の 区 域	建築物の用途の制限	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 住宅 (2) 共同住宅、寄宿舎又は下宿 (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（ゲームセンターを除く。） (4) 自動車教習所 (5) 倉庫業を営む倉庫 (6) 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及び作業場の床面積の合計が300平方メートルを超えない自動車修理工場を除く。）	A 地 区 の 区 域	建築物の用途の制限	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 住宅 (2) 共同住宅、寄宿舎又は下宿 (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（ゲームセンターを除く。） (4) 自動車教習所 (5) 倉庫業を営む倉庫 (6) 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及び作業場の床面積の合計が300平方メートルを超えない自動車修理工場を除く。）

	<p>(7) <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>(8) <u>個室付浴場業に係る公衆浴場その他これらに類するもの</u></p>		<p>(7) <u>法別表第2(り)項第4号に定める危険物の貯蔵又は処理に供するもの</u></p>
<p><u>建築物の容積率の最高限度</u></p>	<p><u>建築物の容積率は、10分の40以下でなければならない。この場合において、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。</u></p> <p>(1) <u>建築物の地階でその天井が地盤面（法第52条第4項に規定する地盤面をいう。）からの高さ1メートル以下にあるものの老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの（以下この号において「老人ホーム等」という。）の用途に供する部分（令第135条の16に定める昇降機の昇降路の部分を除く。以下この号において同じ。）の床面積（当該床面積が当該建築物の老人ホーム等の用途に供する部分の床面積の合計の3分の1を超える場合においては、当該建築物の老人ホーム等の用途に供する部分の床面積の合計の3分の1）</u></p> <p>(2) <u>高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律第17条第3項の規定により認定を受けた計画に係る特定建築物の建築物特定施設の床面積のうち、移動等円滑化の措置をとることにより通常の建築物の建築物特定施設の床面積を超えることとなる場合における高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律施行令第24条に定める床面積</u></p> <p>(3) <u>同一敷地内の建築物の中水道施設、地域冷暖房施設、防災用備</u></p>	<p><u>(新規)</u></p>	<p><u>(新規)</u></p>

		<u>蓄倉庫、消防用水利施設、都市高速鉄道の用に供する変電所又はコージェネレーション施設の部分の床面積の合計の建築物の延べ面積に対する割合が著しく大きい場合における当該部分の床面積</u>
	略	略
	略	略
	略	略
B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) 店舗、飲食店その他これらに類するもの (3) 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 (4) 保育所 (5) 診療所 (6) 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 (7) 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 (8) 前各号の建築物に附属するもの
	<u>建築物の容積率の最高限度</u>	<u>建築物の容積率は、10分の35以下でなければならない。この場合において、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。</u> (1) <u>建築物の地階でその天井が地盤面（法第52条第4項に規定する地盤面をいう。）からの高さ1メートル以下にあるものの住宅の用途に供する部分（令第135条の16に定める昇降機の昇降路の部分又は共同住宅の共用の</u>

	略	略
	略	略
	略	略
B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) 店舗、飲食店その他これらに類するもの (3) 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 (4) 保育所 (5) 診療所 (6) 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 (7) 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 (8) 前各号の建築物に附属するもの
	<u>(新規)</u>	<u>(新規)</u>

		<p>廊下若しくは階段の用に供する部分を除く。以下この号において同じ。)の床面積(当該床面積が当該建築物の住宅の用途に供する部分の床面積の合計の3分の1を超える場合においては、当該建築物の住宅の用途に供する部分の床面積の合計の3分の1)</p> <p>(2) 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律第17条第3項の規定により認定を受けた計画に係る特定建築物の建築物特定施設の床面積のうち、移動等円滑化の措置をとることにより通常の建築物の建築物特定施設の床面積を超えることとなる場合における高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律施行令第24条に定める床面積</p> <p>(3) 同一敷地内の建築物の中水道施設、地域冷暖房施設、防災用備蓄倉庫、消防用水利施設、都市高速鉄道の用に供する変電所又はコージェネレーション施設の部分の床面積の合計の建築物の延べ面積に対する割合が著しく大きい場合における当該部分の床面積</p>		
	略	略		略
	略	略		略
	略	略		略
C地区の区域	建築物の用途の制限	<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、寄宿舎又は下宿</p> <p>(3) カラオケボックスその他これに類するもの</p> <p>(4) 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</p>	C地区の区域	<p>建築物の用途の制限</p> <p>(1) 住宅</p> <p>(2) 共同住宅、寄宿舎又は下宿</p> <p>(3) カラオケボックスその他これに類するもの</p> <p>(4) 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</p>

	<p>の</p> <p>(5) 自動車教習所</p> <p>(6) 倉庫業を営む倉庫</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><u>(8) 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><u>(9) 個室付浴場業に係る公衆浴場その他これらに類するもの</u></p>
略	略
略	略
略	略

20～48 略

49 戸手4丁目北地区整備計画区域

A 地 区 の 区 域	建築物	次に掲げる建築物以外の建築物
	の用途 の制限	は、 <u>建築してはならない。</u>
		<p>(1) <u>住宅</u></p> <p>(2) <u>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</u></p> <p>(3) <u>共同住宅、寄宿舎又は下宿</u></p> <p>(4) <u>学校、図書館その他これらに類するもの</u></p> <p>(5) <u>老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの</u></p> <p>(6) <u>病院又は診療所</u></p> <p>(7) <u>店舗、飲食店その他これらに類するもの</u></p> <p>(8) <u>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</u></p> <p>(9) <u>事務所</u></p> <p>(10) <u>工場</u></p> <p>(11) <u>危険物の貯蔵又は処理に供するもの（法別表第2（と）項第4号に定めるものを除く。）</u></p> <p>(12) <u>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</u></p>

	<p>の</p> <p>(5) 自動車教習所</p> <p>(6) 倉庫業を営む倉庫</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><u>(8) 法別表第2（り）項第4号に定める危険物の貯蔵又は処理に供するもの</u></p>
略	略
略	略
略	略

20～48 略

（新規）

		(13) 前各号の建築物に附属するもの
	建築物の敷地の最低限度	建築物の敷地面積は、500平方メートル以上でなければならない。
B 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) 長屋 (2) 共同住宅 (3) 学校、図書館その他これらに類するもの (4) 老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの (5) 病院又は診療所 (6) 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。） (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) 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
	建築物の容積率の最低限度	計画図に示す壁面の位置の制限が定められている敷地内の建築物で、かつ、その全部又は一部を共同住宅の用途に供するものの容積率は10分の20以上でなければならない。
	建築物の建蔽率の最高限度	計画図に示す壁面の位置の制限が定められている敷地内の建築物で、かつ、その全部又は一部を共同住宅の用途に供するものの建蔽率は10分の4以下でなければならない。
	建築物	計画図に示す壁面の位置の制限

<p><u>敷地面積の最低限度</u></p>	<p>が定められている敷地内の建築物で、かつ、その全部又は一部を共同住宅の用途に供するものの敷地面積は、1,000平方メートル（計画図に示す壁面の位置の制限が定められている敷地における建築物で、かつ、その全部又は一部を共同住宅の用途に供する建築物以外のものの敷地にあつては、500平方メートル）以上でなければならない。</p>
<p><u>壁面の位置の制限</u></p>	<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。</p>
<p><u>建築物の高さの最高限度</u></p>	<p>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。</p> <p>(1) 計画図に示す壁面の位置の制限が定められている敷地内の建築物で、かつ、その全部又は一部を共同住宅の用途に供するものにあつては、70メートル</p> <p>(2) 前号の建築物以外の建築物にあつては、次に掲げる数値</p> <p>ア 20メートル以下</p> <p>イ 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10メートルを加えたもの</p>

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 新旧対照表（第2条関係）

改正後	改正前																																																																		
【施行日：平成27年9月1日（第2条関係）】																																																																			
<p>○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</p> <p style="text-align: right;">昭和62年12月22日条例第40号</p> <p>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</p> <p>本文 略</p> <p>別表第1（第3条関係）</p> <p>別表第2（第4条～第11条、第13条関係）</p> <p>1 略</p> <p>2 山口台地区整備計画区域</p>	<p>○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</p> <p style="text-align: right;">昭和62年12月22日条例第40号</p> <p>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</p> <p>本文 略</p> <p>別表第1（第3条関係）</p> <p>別表第2（第4条～第11条、第13条関係）</p> <p>1 略</p> <p>2 山口台地区整備計画区域</p>																																																																		
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 33%;">略</td><td style="width: 33%;">略</td><td style="width: 33%;">略</td></tr> <tr><td>略</td><td>略</td><td>略</td></tr> <tr><td>併</td><td>略</td><td>略</td></tr> <tr><td>用</td><td>建築物</td><td>第一種低層住居専用地域内において、建築物の容積率は、10分の7以下でなければならない。この場合において、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。</td></tr> <tr><td>住</td><td>の容積</td><td></td></tr> <tr><td>宅</td><td>率の最</td><td></td></tr> <tr><td>地</td><td>高限度</td><td></td></tr> <tr><td>区</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>の</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>区</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>域</td><td></td><td></td></tr> </table>	略	略	略	略	略	略	併	略	略	用	建築物	第一種低層住居専用地域内において、建築物の容積率は、10分の7以下でなければならない。この場合において、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。	住	の容積		宅	率の最		地	高限度		区			の			区			域			<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 33%;">略</td><td style="width: 33%;">略</td><td style="width: 33%;">略</td></tr> <tr><td>略</td><td>略</td><td>略</td></tr> <tr><td>併</td><td>略</td><td>略</td></tr> <tr><td>用</td><td>建築物</td><td>第一種低層住居専用地域内において、建築物の容積率は、10分の7以下でなければならない。この場合において、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。</td></tr> <tr><td>住</td><td>の容積</td><td></td></tr> <tr><td>宅</td><td>率の最</td><td></td></tr> <tr><td>地</td><td>高限度</td><td></td></tr> <tr><td>区</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>の</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>区</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>域</td><td></td><td></td></tr> </table>	略	略	略	略	略	略	併	略	略	用	建築物	第一種低層住居専用地域内において、建築物の容積率は、10分の7以下でなければならない。この場合において、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。	住	の容積		宅	率の最		地	高限度		区			の			区			域		
略	略	略																																																																	
略	略	略																																																																	
併	略	略																																																																	
用	建築物	第一種低層住居専用地域内において、建築物の容積率は、10分の7以下でなければならない。この場合において、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。																																																																	
住	の容積																																																																		
宅	率の最																																																																		
地	高限度																																																																		
区																																																																			
の																																																																			
区																																																																			
域																																																																			
略	略	略																																																																	
略	略	略																																																																	
併	略	略																																																																	
用	建築物	第一種低層住居専用地域内において、建築物の容積率は、10分の7以下でなければならない。この場合において、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。																																																																	
住	の容積																																																																		
宅	率の最																																																																		
地	高限度																																																																		
区																																																																			
の																																																																			
区																																																																			
域																																																																			
<p>(1) 建築物の地階でその天井が法第52条第4項に規定する地盤面（長屋又は老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの（以下この号において「老人ホーム等」という。）の用途に供する建築物にあっては、建築基準条例第6条の2第2項に規定する地盤面）からの高さ1メートル以下にあるものの住宅又は老人ホーム等の用途に供する部分（令第135条の16に定める昇降機の昇降路の部分を除く。以下この号において同じ。）の床面積（当該床面積が当該建築物の住宅及び老人ホーム等の用途に供する部分の床面積の合計の3分の1を</p>	<p>(1) 建築物の地階でその天井が法第52条第4項に規定する地盤面（長屋の用途に供する建築物にあっては、建築基準条例第6条の2第2項に規定する地盤面）からの高さ1メートル以下にあるものの住宅又は老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの（以下この号において「老人ホーム等」という。）の用途に供する部分（令第135条の16に定める昇降機の昇降路の部分を除く。以下この号において同じ。）の床面積（当該床面積が当該建築物の住宅及び老人ホーム等の用途に供する部分の床面積の合計の3分の1を超える場合においては、</p>																																																																		

		<p>超える場合においては、当該建築物の住宅及び老人ホーム等の用途に供する部分の床面積の合計の3分の1)</p> <p>(2) 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律第17条第3項の規定により認定を受けた計画に係る特定建築物の建築物特定施設の床面積のうち、移動等円滑化の措置をとることにより通常の建築物の建築物特定施設の床面積を超えることとなる場合における高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律施行令第24条に定める床面積</p>
	略	略
略	略	略
集	略	略
合	建築物	<p>第一種低層住居専用地域内においては、建築物の容積率は、10分の7以下でなければならない。この場合において、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) 建築物の地階でその天井が法第52条第4項に規定する地盤面（<u>共同住宅、長屋又は老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの（以下この号において「老人ホーム等」という。）</u>）の用途に供する建築物にあつては、建築基準条例第6条の2第2項に規定する地盤面）からの高さ1メートル以下にあるものの住宅又は老人ホーム等の用途に供する部分（令第135条の16に定める昇降機の昇降路の部分又は共同住宅の共用の廊下若しくは階段の用に供する部分を除く。以下この号において同じ。）の床面積</p>
住	の容積	
宅	率の最	
地	高限度	
区		
B		
の		
区		
域		

		<p>当該建築物の住宅及び老人ホーム等の用途に供する部分の床面積の合計の3分の1)</p> <p>(2) 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律第17条第3項の規定により認定を受けた計画に係る特定建築物の建築物特定施設の床面積のうち、移動等円滑化の措置をとることにより通常の建築物の建築物特定施設の床面積を超えることとなる場合における高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律施行令第24条に定める床面積</p>
	略	略
略	略	略
集	略	略
合	建築物	<p>第一種低層住居専用地域内においては、建築物の容積率は、10分の7以下でなければならない。この場合において、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) 建築物の地階でその天井が法第52条第4項に規定する地盤面（<u>共同住宅又は長屋の用途に供する建築物にあつては、建築基準条例第6条の2第2項に規定する地盤面）からの高さ1メートル以下にあるものの住宅又は老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの（以下この号において「老人ホーム等」という。）</u>）の用途に供する部分（令第135条の16に定める昇降機の昇降路の部分又は共同住宅の共用の廊下若しくは階段の用に供する部分を除く。以下この号において同じ。）の床面積（当該床面積が当</p>
住	の容積	
宅	率の最	
地	高限度	
区		
B		
の		
区		
域		

		<p>(当該床面積が当該建築物の住宅及び老人ホーム等の用途に供する部分の床面積の合計の3分の1を超える場合においては、当該建築物の住宅及び老人ホーム等の用途に供する部分の床面積の合計の3分の1)</p> <p>(2) 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律第17条第3項の規定により認定を受けた計画に係る特定建築物の建築物特定施設の床面積のうち、移動等円滑化の措置をとることにより通常の建築物の建築物特定施設の床面積を超えることとなる場合における高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律施行令第24条に定める床面積</p>
略	略	
略	略	
略	略	

3～6 略

7 黒川地区整備計画区域

略	略	略
略	略	略
低	略	略
層住宅地区Cの区域	建築物の容積率の最高限度	<p>建築物の容積率は、10分の10以下でなければならない。この場合において、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) 建築物（その敷地の過半が当該区域内にある共同住宅を除く。）の地階でその天井が法第52条第4項に規定する地盤面（共同住宅、長屋又は老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの（以下この号において「老人ホーム等」という。）の用途に供する建築物にあっては、建築基準条例</p>

		<p>該建築物の住宅及び老人ホーム等の用途に供する部分の床面積の合計の3分の1を超える場合においては、当該建築物の住宅及び老人ホーム等の用途に供する部分の床面積の合計の3分の1)</p> <p>(2) 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律第17条第3項の規定により認定を受けた計画に係る特定建築物の建築物特定施設の床面積のうち、移動等円滑化の措置をとることにより通常の建築物の建築物特定施設の床面積を超えることとなる場合における高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律施行令第24条に定める床面積</p>
略	略	
略	略	
略	略	

3～6 略

7 黒川地区整備計画区域

略	略	略
略	略	略
低	略	略
層住宅地区Cの区域	建築物の容積率の最高限度	<p>建築物の容積率は、10分の10以下でなければならない。この場合において、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) 建築物（その敷地の過半が当該区域内にある共同住宅を除く。）の地階でその天井が法第52条第4項に規定する地盤面（共同住宅又は長屋の用途に供する建築物にあっては、建築基準条例第6条の2第2項に規定する地盤面）からの高さ1メートル以下にあるものの住宅又は老人ホーム、福</p>

		<p>第6条の2第2項に規定する地盤面)からの高さ1メートル以下にあるものの住宅又は老人ホーム等の用途に供する部分(令第135条の16に定める昇降機の昇降路の部分又は共同住宅の共用の廊下若しくは階段の用に供する部分を除く。以下この号において同じ。)の床面積(当該床面積が当該建築物の住宅及び老人ホーム等の用途に供する部分の床面積の合計の3分の1を超える場合には、当該建築物の住宅及び老人ホーム等の用途に供する部分の床面積の合計の3分の1)</p> <p>(2) 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律第17条第3項の規定により認定を受けた計画に係る特定建築物の建築物特定施設の床面積のうち、移動等円滑化の措置をとることにより通常の建築物の建築物特定施設の床面積を超えることとなる場合における高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律施行令第24条に定める床面積</p>			<p><u>祉ホームその他これらに類するもの(以下この号において「老人ホーム等」という。)</u>の用途に供する部分(令第135条の16に定める昇降機の昇降路の部分又は共同住宅の共用の廊下若しくは階段の用に供する部分を除く。以下この号において同じ。)の床面積(当該床面積が当該建築物の住宅及び老人ホーム等の用途に供する部分の床面積の合計の3分の1を超える場合には、当該建築物の住宅及び老人ホーム等の用途に供する部分の床面積の合計の3分の1)</p> <p>(2) 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律第17条第3項の規定により認定を受けた計画に係る特定建築物の建築物特定施設の床面積のうち、移動等円滑化の措置をとることにより通常の建築物の建築物特定施設の床面積を超えることとなる場合における高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律施行令第24条に定める床面積</p>
	略	略		略	略
	略	略		略	略
中層住宅地区Aの区域	略	略	中層住宅地区Aの区域	略	略
	建築物の容積率の最高限度	<p>建築物の容積率は、10分の10以下でなければならない。この場合において、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) 建築物の地階でその天井が法第52条第4項に規定する地盤面(共同住宅、<u>長屋又は老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの(以下この号において</u></p>		建築物の容積率の最高限度	<p>建築物の容積率は、10分の10以下でなければならない。この場合において、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) 建築物の地階でその天井が法第52条第4項に規定する地盤面(共同住宅<u>又は長屋</u>の用途に供する建築物にあつては、建築基準条例第6条の2第2項に規定す</p>

		<p>「老人ホーム等」という。)の用途に供する建築物にあつては、建築基準条例第6条の2第2項に規定する地盤面)からの高さ1メートル以下にあるものの住宅又は老人ホーム等の用途に供する部分(令第135条の16に定める昇降機の昇降路の部分又は共同住宅の共用の廊下若しくは階段の用に供する部分を除く。以下この号において同じ。)の床面積(当該床面積が当該建築物の住宅及び老人ホーム等の用途に供する部分の床面積の合計の3分の1を超える場合においては、当該建築物の住宅及び老人ホーム等の用途に供する部分の床面積の合計の3分の1)</p> <p>(2) 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律第17条第3項の規定により認定を受けた計画に係る特定建築物の建築物特定施設の床面積のうち、移動等円滑化の措置をとることにより通常の建築物の建築物特定施設の床面積を超えることとなる場合における高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律施行令第24条に定める床面積</p>
	略	略
	略	略
	略	略
略	略	略

8～16 略

17 白鳥4丁目地区整備計画区域

略	略	略
略	略	略
略	略	略
略	略	略
複	略	略

		<p>る地盤面)からの高さ1メートル以下にあるものの住宅又は老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの(以下この号において「老人ホーム等」という。)の用途に供する部分(令第135条の16に定める昇降機の昇降路の部分又は共同住宅の共用の廊下若しくは階段の用に供する部分を除く。以下この号において同じ。)の床面積(当該床面積が当該建築物の住宅及び老人ホーム等の用途に供する部分の床面積の合計の3分の1を超える場合においては、当該建築物の住宅及び老人ホーム等の用途に供する部分の床面積の合計の3分の1)</p> <p>(2) 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律第17条第3項の規定により認定を受けた計画に係る特定建築物の建築物特定施設の床面積のうち、移動等円滑化の措置をとることにより通常の建築物の建築物特定施設の床面積を超えることとなる場合における高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律施行令第24条に定める床面積</p>
	略	略
	略	略
	略	略
略	略	略

8～16 略

17 白鳥4丁目地区整備計画区域

略	略	略
略	略	略
略	略	略
略	略	略
複	略	略

合 住 宅 地 区 の 区 域	建築物 の容積 率の最 高限度	<p>建築物の容積率は、10分の15以下でなければならない。この場合において、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) 建築物の地階でその天井が法第52条第4項に規定する地盤面（<u>共同住宅又は老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの（以下この号において「老人ホーム等」という。）</u>）の用途に供する建築物にあつては、建築基準条例第6条の2第2項に規定する地盤面）からの高さ1メートル以下にあるものの住宅又は老人ホーム等の用途に供する部分（令第135条の16に定める昇降機の昇降路の部分又は共同住宅の共用の廊下若しくは階段の用に供する部分を除く。以下この号において同じ。）の床面積（当該床面積が当該建築物の住宅及び老人ホーム等の用途に供する部分の床面積の合計の3分の1を超える場合においては、当該建築物の住宅及び老人ホーム等の用途に供する部分の床面積の合計の3分の1）</p> <p>(2) 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律第17条第3項の規定により認定を受けた計画に係る特定建築物の建築物特定施設の床面積のうち、移動等円滑化の措置をとることにより通常の建築物の建築物特定施設の床面積を超えることとなる場合における高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律施行令第24条に定める床面積</p>
	略	略

合 住 宅 地 区 の 区 域	建築物 の容積 率の最 高限度	<p>建築物の容積率は、10分の15以下でなければならない。この場合において、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) 建築物の地階でその天井が法第52条第4項に規定する地盤面（共同住宅の用途に供する建築物にあつては、<u>建築基準条例第6条の2第2項に規定する地盤面）からの高さ1メートル以下にあるものの住宅又は老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの（以下この号において「老人ホーム等」という。）</u>）の用途に供する部分（令第135条の16に定める昇降機の昇降路の部分又は共同住宅の共用の廊下若しくは階段の用に供する部分を除く。以下この号において同じ。）の床面積（当該床面積が当該建築物の住宅及び老人ホーム等の用途に供する部分の床面積の合計の3分の1を超える場合においては、当該建築物の住宅及び老人ホーム等の用途に供する部分の床面積の合計の3分の1）</p> <p>(2) 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律第17条第3項の規定により認定を受けた計画に係る特定建築物の建築物特定施設の床面積のうち、移動等円滑化の措置をとることにより通常の建築物の建築物特定施設の床面積を超えることとなる場合における高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律施行令第24条に定める床面積</p>
	略	略

略	略
略	略
略	略

18～36 略

37 寺尾台1丁目地区整備計画区域

略	略
建築物の容積率の最高限度	<p>建築物の容積率は、10分の8以下でなければならない。この場合において、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) 建築物（3以上の住戸を有する共同住宅又は長屋を除く。以下この号において同じ。）の地階でその天井が法第52条第4項に規定する地盤面（共同住宅、長屋又は老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの（以下この号において「老人ホーム等」という。）の用途に供する建築物にあっては、建築基準条例第6条の2第2項に規定する地盤面）からの高さ1メートル以下にあるものの住宅又は老人ホーム等の用途に供する部分（令第135条の16に定める昇降機の昇降路の部分又は共同住宅の共用の廊下若しくは階段の用に供する部分を除く。以下この号において同じ。）の床面積（当該床面積が当該建築物の住宅及び老人ホーム等の用途に供する部分の床面積の合計の3分の1を超える場合においては、当該建築物の住宅及び老人ホーム等の用途に供する部分の床面積の合計の3分の1）</p> <p>(2) 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律第17条第3項の規定により認定を受けた計画に係る特定建築物の建築物特定施設の床面積のうち、移</p>

略	略
略	略
略	略

18～36 略

37 寺尾台1丁目地区整備計画区域

略	略
建築物の容積率の最高限度	<p>建築物の容積率は、10分の8以下でなければならない。この場合において、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) 建築物（3以上の住戸を有する共同住宅又は長屋を除く。以下この号において同じ。）の地階でその天井が法第52条第4項に規定する地盤面（共同住宅又は長屋の用途に供する建築物にあっては、建築基準条例第6条の2第2項に規定する地盤面）からの高さ1メートル以下にあるものの住宅又は老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの（以下この号において「老人ホーム等」という。）の用途に供する部分（令第135条の16に定める昇降機の昇降路の部分又は共同住宅の共用の廊下若しくは階段の用に供する部分を除く。以下この号において同じ。）の床面積（当該床面積が当該建築物の住宅及び老人ホーム等の用途に供する部分の床面積の合計の3分の1を超える場合においては、当該建築物の住宅及び老人ホーム等の用途に供する部分の床面積の合計の3分の1）</p> <p>(2) 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律第17条第3項の規定により認定を受けた計画に係る特定建築物の建築物特定施設の床面積のうち、移</p>

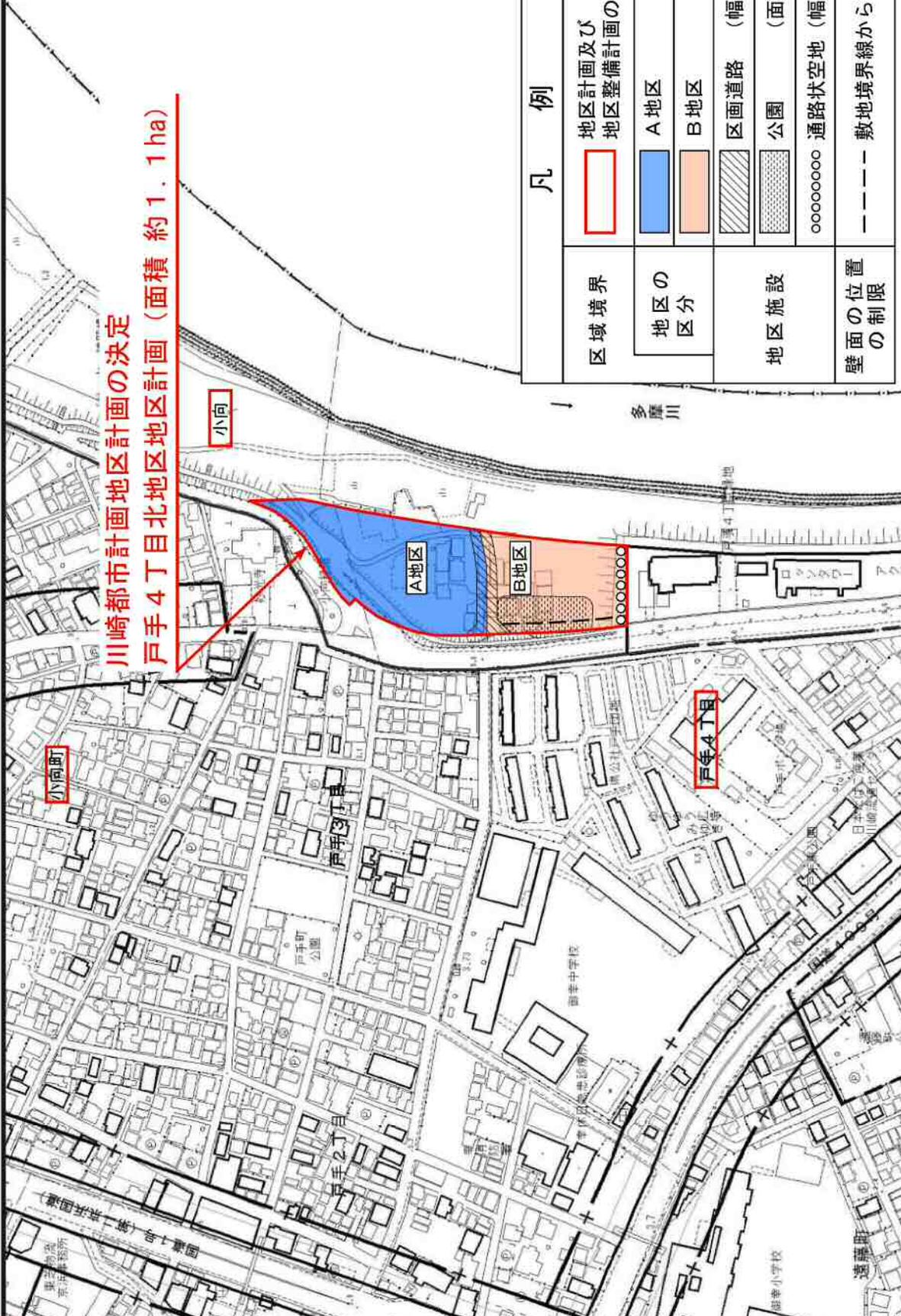
	動等円滑化の措置をとることにより通常の建築物の建築物特定施設の床面積を超えることとなる場合における高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律施行令第24条に定める床面積		動等円滑化の措置をとることにより通常の建築物の建築物特定施設の床面積を超えることとなる場合における高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律施行令第24条に定める床面積
略	略	略	略
略	略	略	略
38～49 略		38～49 略	



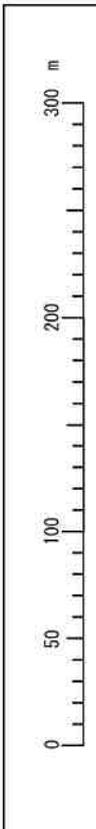
# 川崎市都市計画地区計画の決定（戸手4丁目北地区地区計画）



川崎市都市計画地区計画の決定  
 戸手4丁目北地区地区計画（面積 約 1.1 ha）



凡 例	
区域境界	地区計画及び 地区整備計画の区域
地区の 区分	A地区
	B地区
地区施設	区画道路 (幅員12m)
	公園 (面積約1200㎡)
	通路状空地 (幅員4m)
壁面の位置 の制限	敷地境界線から6.0m以上



## 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丁目北地区地区計画を次のように決定する。

名 称	戸手4丁目北地区地区計画	
位 置	川崎市幸区戸手4丁目、小向町及び小向地内	
面 積	約 1.1 ha	
地区計画の目標	<p>J R川崎駅の北約1.5km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丁目地区及び戸手4丁目中央地区地区計画とあわせ、住宅地としての土地利用と既存の工場用地を適切に配置し、良好な市街地環境の形成を図るため、次の4点を目標に地区計画を定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 土地区画整理事業により住宅、工場の集約を行い、住工が混在した密集市街地の改善を図り、住宅と工場の土地利用が両立した良好な市街地環境の形成及びその維持、保全を図る。</li> <li>(2) 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。</li> <li>(3) 高規格堤防整備事業等と連携し、多摩川の自然空間に調和した憩いの空間を創出する。</li> <li>(4) 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。</li> </ol>	
区域の整備、開発及び保全の方針	土地利用の方針	<p>本地区を2つの地区に区分し、それぞれの地区の特性に応じた適切かつ良好な土地利用を実現するため、土地利用の方針を次のように定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) A地区は、既存の工場の集約化を図り、周辺の住環境に配慮した土地利用を図る。</li> <li>(2) B地区は、共同住宅の立地を主体とした土地利用とし、土地の高度利用の促進を図る。また、主要地方道幸多摩線沿道という立地特性に鑑み、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。</li> </ol>
	地区施設の整備の方針	<p>本地区には、土地区画整理事業により、区画道路及び公園が整備される。</p> <p>本計画では、防災性の向上に寄与する公園並びに多摩川へアクセスする区画道路及び建築物の整備に併せて整備される通路状空地について、その機能が損なわれないように維持、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の土地の高度利用と既存工場の集約化した土地利用が両立した良好な市街地整備を図るため、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		区画道路 幅員 12m 延長 約70m 公園 面積 約1,200㎡ 通路状空地 幅員 4m	
	地区の区分	地区の名称	A地区	B地区
		地区の面積	約0.7ha	約0.5ha
	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、寄宿舎又は下宿 (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、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) 店舗、飲食店その他これらに類するもの (8) 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 (9) 事務所 (10) 工場 (11) 危険物の貯蔵又は処理に供するもの（建築基準法別表第二（と）項第四号に掲げるものを除く。） (12) 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 (13) 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) 長屋 (2) 共同住宅 (3) 学校、図書館その他これらに類するもの (4) 老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの (5) 病院又は診療所 (6) 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。） (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) 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

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	—	<p>1 計画図に示す壁面の位置の制限が定められている敷地における建築物の容積率の最高限度は、次に定めるとおりとする。</p> <p>(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。</p> <p>(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、30/10とする。</p> <p>(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。</p> $A = \frac{40}{10} - B$ <p>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</p> <p>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。</p> <p>2 計画図に示す壁面の位置の制限が定められていない敷地における建築物の容積率の最高限度は、30/10とする。</p>
		建 築 物 の 容 積 率 の 最 低 限 度	—	<p>計画図に示す壁面の位置の制限が定められている敷地における建築物で、かつ、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。</p>
		建 築 物 の 建 ぺ い 率 の 最 高 限 度	—	<p>計画図に示す壁面の位置の制限が定められている敷地における建築物で、かつ、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。</p>

地 区 整 備 計 画	建 築 物 等 に 関 す る 事 項	建 築 物 の 敷 地 面 積 の 最 低 限 度	500㎡ 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。	建築物の敷地面積の最低限度は、次に定めるとおりとする。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。 (1) 計画図に示す壁面の位置の制限が定められている敷地における建築物で、かつ、その全部又は一部を共同住宅の用途に供する建築物の敷地面積の最低限度は、1,000㎡とする。 (2) 前号に該当しない建築物の敷地面積の最低限度は、500㎡とする。
		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、地盤面に設けられる建築物又は建築物の部分については、この限りでない。
		建 築 物 等 の 高 さ の 最 高 限 度	—	1 計画図に示す壁面の位置の制限が定められている敷地における建築物で、かつ、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、70m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、12mを限度として算入しない。 2 前項に該当しない建築物の高さ（地盤面からの高さによる。）の最高限度は、次に定めるとおりとする。 (1) 建築物の高さは、20m以下とする。 (2) 建築物の各部分の高さは、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を加えたもの以下とする。

<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 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 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</p> <p>2 屋外広告物の設置に関する制限は、次に掲げるとおりとする。</p> <p>(1) 建築物の上部を利用しないこと。  (2) 点滅する装置を使用しないこと。</p>
---	---	-----------------------------	---

「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丁目北地区地区計画）

戸手4丁目北地区は、「川崎都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」において、住工調和した計画的市街地整備を予定しており、その事業の実施の見通しが明らかになった段階で、市街化区域に編入するものとされております。

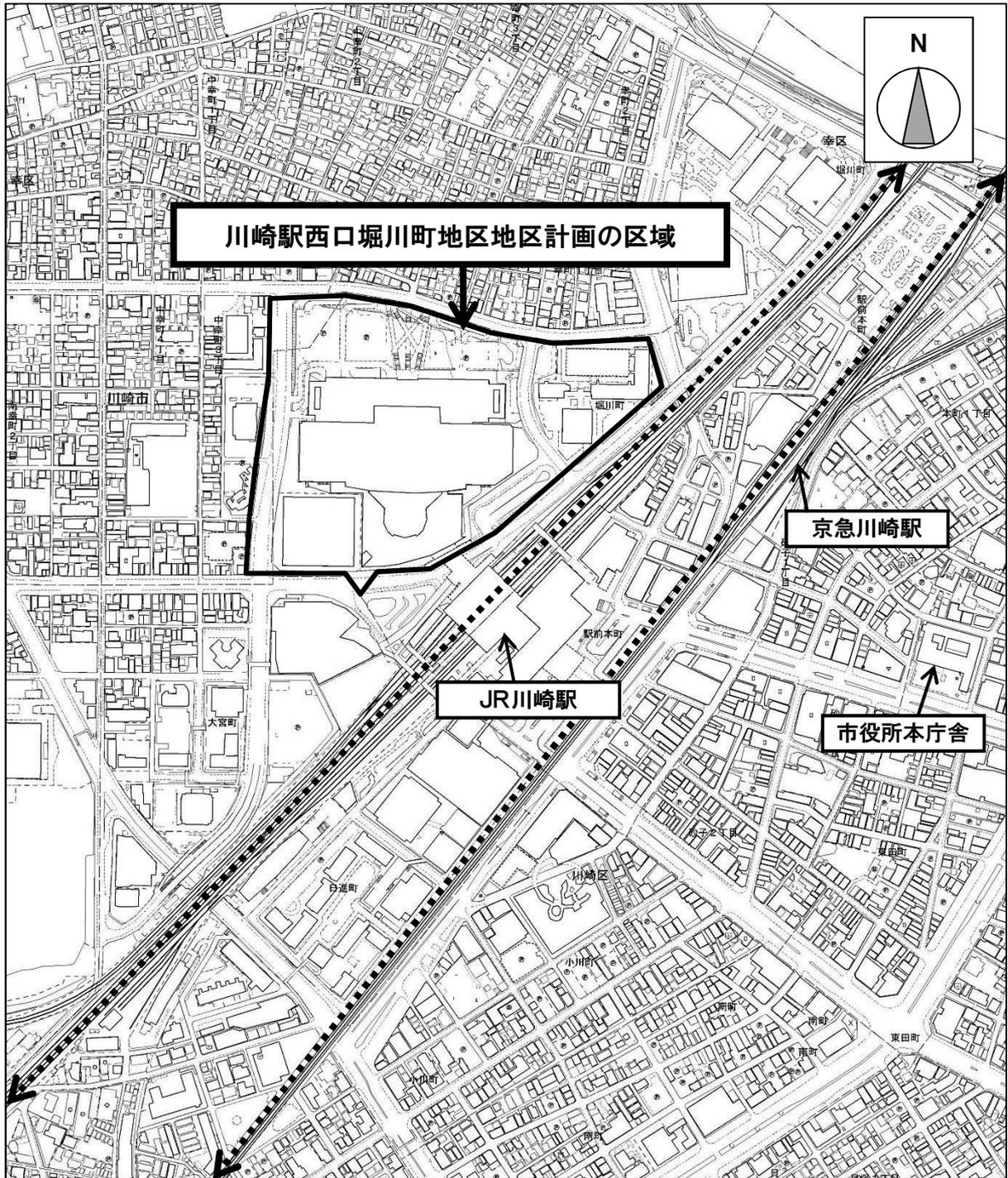
また、「都市計画マスタープラン」では、高規格堤防の整備と連携して、多摩川に隣接する立地特性を活かした優良な都市型住宅の立地を誘導し、良好な住宅地の形成をめざすこととしております。

さらに、「川崎都市計画住宅市街地の開発整備の方針」では、上流部の工場敷地については集約化を図り、住宅と工場機能の両立した良好な市街地環境の形成を図ることとされております。

本案は、こうした位置づけのある本地区について、高規格堤防整備事業及び土地区画整理事業による計画的な市街地整備の見通しが明らかになったことから、市街化区域への編入を行うことに合わせ、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するとともに、既存の工場の集約化を図り、周辺の住環境に配慮した土地利用を図るため、地区計画を決定しようとするものです。

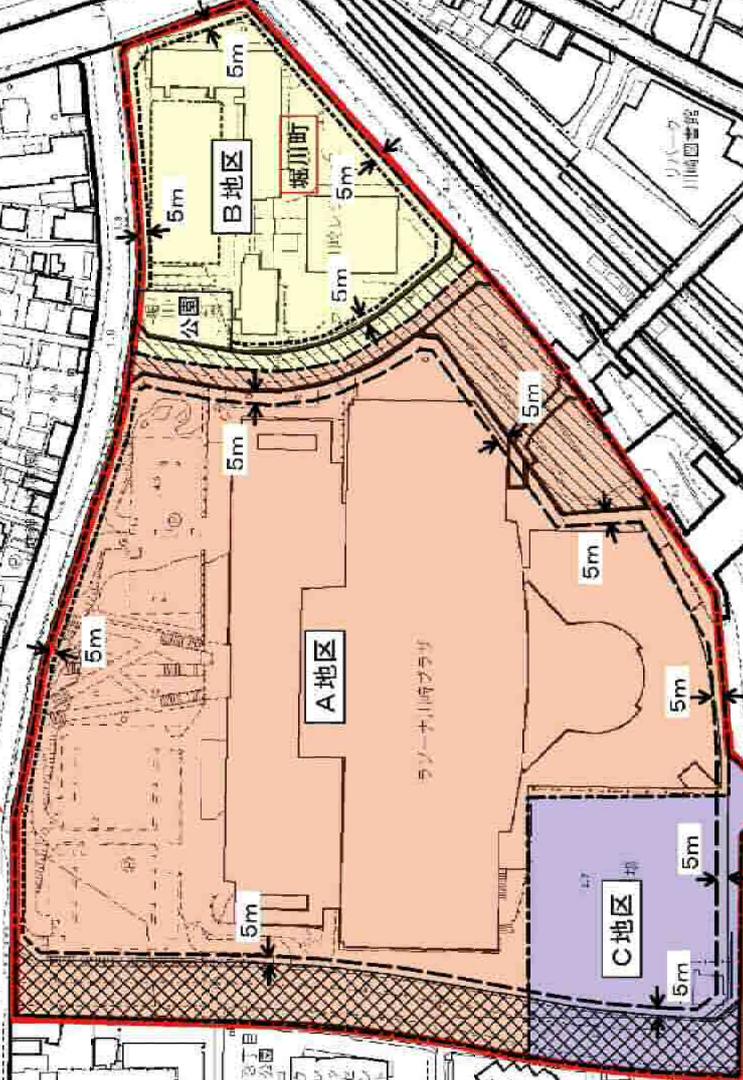
# 川崎都市計画の決定（川崎駅西口堀川町地区地区計画）

## 位置図



川崎市都市計画地区計画の変更（川崎駅西口堀川町地区区画計画）

川崎市都市計画地区計画の変更  
川崎駅西口堀川町地区区画計画（面積 約11.7ha）



区域境界線	地区計画、再開発等促進区 及び地区整備計画の区域
地区の区分	A地区 B地区 C地区
都市施設 主要な 公共施設	都市計画道路 3-4-2/号 川崎駅西口線 幹線道路1号
壁面の位置の制限	敷地境界線 壁面の位置の制限 （壁面の高さは、主要な公共施設 が0mを超える部分の壁面の位置 の制限） 壁面の位置の制限 （壁面の高さは、主要な公共施設 が0mを超える部分の壁面の位置 の制限）
	敷地境界線から5m以上

川崎都市計画地区計画の変更（川崎市決定）

都市計画川崎駅西口堀川町地区地区計画を次のように変更する。

名 称	川崎駅西口堀川町地区地区計画
位 置	川崎市幸区堀川町及び中幸町3丁目地内
面 積	約 11.7ha
地区計画の目標	<p>本市の都心である川崎駅周辺地区では、中核業務機能や広域的な商業、生活、文化等の諸機能の集積を図り、周辺と一体となった高次な都市機能拠点の形成を目指している。</p> <p>川崎駅西口の中央に位置する本地区では、この川崎都心の新しいシンボルとして、魅力的な商業・業務機能の導入を図るとともに、都心居住のニーズに応える居住機能も併せて整備し、川崎都心らしい複合市街地の形成を目指している。このため、以下の3点を目標に地区計画を定める。</p> <p>① 広域的な都市機能拠点の一翼を担う魅力的な都心市街地を形成し、新しい「川崎市の顔」となるまちづくりを進めるとともに、都心機能の拡充や再編にも対応できる柔軟な土地利用を実現する。</p> <p>② 首都圏を対象とした広域商業機能や業務核都市にふさわしい都心業務機能、利便性が高く良質な住環境を備えた居住機能が複合した市街地を形成する。</p> <p>③ 道路、駅前広場等の都市基盤施設の充実を図るとともに、これらとネットワークする敷地内の歩行者動線や広場空間の整備を図り、都心の駅前としての交通結節機能と安全で円滑な交通処理を実現する。</p>
土地利用に関する基本方針	<p>本地区を3つの地区に区分し、商業・業務機能、居住機能等の各種機能を各々の地区特性に応じて配置することにより、適切かつ良好な土地利用を実現するため、土地利用に関する方針を以下のように定める。</p> <p>① A地区では、駅前の利便性を生かし、広域的な拠点性を高めるため、商業機能を主体に、エンターテイメント機能や集客・交流機能等が複合した土地利用を実現する。</p> <p>② B地区では、都心居住のニーズに応える優れた居住環境の都市型住宅を整備する。</p> <p>③ C地区では、隣接する川崎駅西口地区第一種市街地再開発事業と連担した業務機能、宿泊・交流機能、医療機能、商業・サービス機能等が複合した土地利用を実現する。</p> <p>④ 敷地内に緑豊かなオープンスペースを確保し、都心にふさわしい魅力的な都市空間を創出するとともに、本地区と周辺地域との回遊性の確保等により一体性を高め、都心機能の強化を目指す。</p>
区域の整備、開発及び保全に関する方針	<p>都心の駅前にふさわしい良好な市街地を形成するため、都市基盤施設の整備の方針を以下のように定める。</p> <p>① 西口の駅前広場機能を強化し、交通結節機能を高めるため、川崎駅西口第1駅前広場を含む都市計画道路を整備する。</p> <p>② 本地区及び大宮町地区を含む西口地区全体の交通を処理する幹線道路を整備する。</p> <p>③ 川崎駅丸子線と幸町通線との交差部を整備する。</p> <p>④ 西口の駅前広場及び川崎町田線の整備を図るため、必要となる用地を確保する。</p> <p>⑤ 安全で快適な歩行者空間を確保するため、川崎駅丸子線の歩道を拡幅する。</p> <p>⑥ 都市型住宅地において良好な居住環境を確保し、うるおいのある都市生活を実現するため、B地区に公園を整備する。</p> <p>⑦ ゆとりある都市空間の形成と北側市街地への緩衝帯として、A地区の幸町通線沿いに広場と緑地を整備する。</p> <p>⑧ 川崎駅の自転車利用者の利便性の向上を図るため、A地区に公共駐輪場を整備する。</p>

区域の整備、開発及び保全に関する方針	建築物等の整備の方針	<p>建築物等の整備の方針を以下のように定める。</p> <p>①周辺市街地の環境に配慮しつつ、各地区の土地利用の特性に基づいた建築物を配置する。</p> <p>②魅力ある都市景観を形成するため、建築物の形態及び意匠に配慮する。</p> <p>③A地区では、建築物内の歩行者動線を開放することにより、JR川崎駅東西自由通路から既存市街地を結ぶ安全で快適な歩行者ネットワークを形成し、回遊性と利便性の高い市街地を実現する。</p> <p>④敷地内のオープンスペースを歩行者ネットワークとの連携に配慮しながら適切に配置し、緑の多いうるおいのある都市空間を実現する。</p> <p>⑤建築物の整備に併せて、適切に駐車場を整備する。</p>
再開発等促進区	約 11.7 ha	
主要な公共施設の配置及び規模	幹線道路1号（幅員26m、延長約340m）	

地区整備計画	地区施設の配置及び規模		公園（面積 約 1,000 m <sup>2</sup> ） 広場（面積 約 2,000 m <sup>2</sup> ） 公共空地（面積 約 900 m <sup>2</sup> ） 緑地 1（面積 約 400 m <sup>2</sup> ） 緑地 2（面積 約 400 m <sup>2</sup> ）		
	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 8.5ha	約 1.9ha	約 1.3ha
	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共同住宅、寄宿舎又は下宿 ③マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票権発売所、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。） ④自動車教習所 ⑤倉庫業を営む倉庫 ⑥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及び作業場の床面積の合計が 300 m <sup>2</sup> を超えない自動車修理工場を除く。） 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 ⑧個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類するもの	次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。 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はこの限りでない。 ①共同住宅 ②店舗、飲食店その他これらに類するもの ③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 ④保育所 ⑤診療所 ⑥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 ⑦前各号の建築物に附属するもの	次に掲げる建築物は建築してはならない。 ①住宅 ②共同住宅、寄宿舎又は下宿 ③カラオケボックスその他これに類するもの ④マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票権発売所、場外車券売場その他これらに類するもの ⑤自動車教習所 ⑥倉庫業を営む倉庫 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。） ⑧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 ⑨個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類するもの

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35	10分の100	
		ただし、次の各号のいずれかに該当する部分の床面積は延べ面積に算入しない。				
		①同一敷地内の建築物の中水道施設、コージェネレーション施設、地域冷暖房施設、防災用備蓄倉庫、消防用水利施設又は都市高速鉄道の用に供する変電所（以下「中水道施設等」という。）の部分の床面積の合計の建築物の延べ面積に対する割合が著しく大きい場合における、当該中水道施設等の部分				
		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2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				
		③建築物の地階でその天井が地盤面からの高さ1m以下にあるものの住宅の用途に供する部分の床面積（当該床面積が当該建築物の住宅の用途に供する部分の床面積の合計の3分の1を超える場合においては、当該建築物の住宅の用途に供する部分の床面積の合計の3分の1）				
		④共同住宅の共用の廊下又は階段の用に供する部分				
建築物の敷地面積の最低限度	1,000 m <sup>2</sup>					
壁面の位置の制限	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はこの限りでない。					
建築物等の高さの最高限度	125m		130m			
建築物等の形態又は意匠の制限	建築物等の意匠としては、都心地区にふさわしい魅力ある街並みの形成に寄与するようなデザインとする。					

「区域、再開発等促進区区域、地区整備計画区域、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変更（川崎駅西口堀川町地区地区計画）

川崎駅周辺地区は、本市の都心として、中核業務機能や広域的な商業、生活、文化等の諸機能の集積を図り、広域的な都市機能拠点の形成を目指しております。

また、「川崎都市計画都市再開発の方針」では、川崎駅周辺地区を2号再開発促進地区に位置づけ、重要な交通結節点である川崎駅とその周辺地区の都心機能の強化を図るため、高水準の公共施設整備等と中核業務機能や広域的な商業業務、文化・交流、行政等の高次な都市機能の集積と、優良な都市型住宅の建設を適切に誘導し、広域的な拠点の形成を目指すこととしております。

さらに「都市計画マスタープラン」では、川崎駅西口地区を都市機能の集積を図る拠点地域として、商業、業務、文化施設等が調和した、高密度の複合的な土地利用を誘導することとしております。

こうした位置づけのある川崎駅周辺地区の一部を構成する川崎駅西口堀川町地区においては、大規模工場の移転に伴う土地利用転換を適切に誘導し、本市の都心にふさわしい複合市街地の形成を図るため、平成16年1月30日に再開発等促進区を定める地区計画を都市計画決定しております。

本地区では、地区計画に即した都市基盤の整備及び土地利用が進められ、当初想定していたまちづくりが完成したことから、今回その土地利用にふさわしい用途地域に変更いたします。それに伴い、これまで制限されていた用途の建築物が建築可能となること等から、現行の建築物の用途の制限と同様の規制内容とするため、それらの用途を制限する地区計画の変更をしようとするものです。

## 告示番号・告示日

### 戸手4丁目北地区

- 1 都市計画の種類及び名称  
川崎都市計画地区計画の決定（戸手4丁目北地区地区計画）
- 2 告示番号  
川崎市告示第258号
- 3 告示年月日  
平成27年5月14日

### 川崎駅西口堀川町地区

- 1 都市計画の種類及び名称  
川崎都市計画地区計画の変更（川崎駅西口堀川町地区地区計画）
- 2 告示番号  
川崎市告示第67号
- 3 告示年月日  
平成27年2月18日