

まちづくり委員会資料

令和2年第1回定例会提出予定議案の説明

議案第17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

資料 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 改正概要

資料 2 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

議案第19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

資料 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 改正概要

資料 4 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

参考資料 1 川崎市都市計画地区計画

参考資料 2 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律施行令 新旧対照表

まちづくり局

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建築等工事主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 12 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 改正の内容

都市計画の決定に伴い、地区計画で定められた地区整備計画の地区の名称の変更及び区域の拡大、並びに地区の追加

土地区画整理事業の進捗を踏まえ、地域生活拠点及び多摩区の中心にふさわしい計画的な市街地形成と住民との協働による個性あるまちづくりを推進することを目的に、登戸・向ヶ丘遊園駅周辺地区内の一部に具体的な建築の制限である地区整備計画を定める等の都市計画の変更を行った。これに伴い、既存の条例の適用区域における地区の名称の変更及び区域の拡大を行い、並びに新たに地区整備計画が定められた区域を条例の適用区域に追加するもの

(1) 地区の名称の変更及び区域の拡大

登戸駅・向ヶ丘遊園駅連携地区 (約 0.7 ヘクタール)	→	登戸駅・向ヶ丘遊園駅連携地区 A (約 3.3 ヘクタール)
---------------------------------	---	-----------------------------------

(2) 地区の追加

- ア 登戸駅・向ヶ丘遊園駅連携地区 B (約 1.2 ヘクタール)
- イ 登戸駅・向ヶ丘遊園駅連携地区 C (約 1.6 ヘクタール)

3 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			
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 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	A-1地区 A-2地区 B地区 C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	A-1地区 A-2地区 B地区 C地区	
2 黒川実習農場地区整備計画区域	都市計画法第20条第1項の規定により告示された黒川実習農場地区地区計画において地区整備計画が定められた区域			2 黒川実習農場地区整備計画区域	都市計画法第20条第1項の規定により告示された黒川実習農場地区地区計画において地区整備計画が定められた区域		
3 戸手4丁目中央地区整備計画区域	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丁目中央地区地区計画において地区整備計画が定められた区域			3 戸手4丁目中央地区整備計画区域	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丁目中央地区地区計画において地区整備計画が定められた区域		
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	A地区 B地区 C地区		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	A地区 B地区 C地区	
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	登戸駅前地区 C-1 登戸駅前地区 C-2 <u>登戸駅・向ヶ丘遊園駅連携地区A</u> <u>登戸駅・向ヶ丘遊園駅連携地区B</u> <u>登戸駅・向ヶ丘遊園駅連携地区C</u> 向ヶ丘遊園駅前地区 界限(わい)商業地区 界限共存地区		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	登戸駅前地区 C-1 登戸駅前地区 C-2 向ヶ丘遊園駅前地区 界限(わい)商業地区 界限共存地区 <u>登戸駅・向ヶ丘遊園駅連携地区</u>	
6 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	A-1地区 A-2地区 B-1地区 B-2地区 C地区		6 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	A-1地区 A-2地区 B-1地区 B-2地区 C地区	
7 武蔵中原駅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武蔵中原駅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			7 武蔵中原駅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武蔵中原駅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		
(以下省略)				(以下省略)			

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52区域で適用

2 改正の内容

(1) 都市計画の決定に伴い、地区計画で定められた地区整備計画の地区の名称の変更及び区域の拡大、並びに地区の追加

土地区画整理事業の進捗を踏まえ、地域生活拠点及び多摩区の中心にふさわしい計画的な市街地形成と住民との協働による個性あるまちづくりを推進することを目的に、登戸・向ヶ丘遊園駅周辺地区内の一部に具体的な建築の制限である地区整備計画を定める等の都市計画の変更を行った。これに伴い、既存の条例の適用区域における地区の名称の変更及び区域の拡大を行い、並びに新たに地区整備計画が定められた区域を条例の適用区域に追加するもの

ア 地区の名称の変更及び区域の拡大

登戸駅・向ヶ丘遊園駅連携地区 (約0.7ヘクタール)	→	登戸駅・向ヶ丘遊園駅連携地区A (約3.3ヘクタール)
-------------------------------	---	--------------------------------

イ 地区の追加

(ア) 登戸駅・向ヶ丘遊園駅連携地区B (約1.2ヘクタール)

(イ) 登戸駅・向ヶ丘遊園駅連携地区C (約1.6ヘクタール)

(2) 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律施行令の一部改正に伴う所要の整備

特定建設工事業者の新たに建設する請負型規格住宅の戸数に係る規定が加えられたこと等に伴い、引用条文が繰り下がったことから、所要の整備を行うもの

3 施行期日

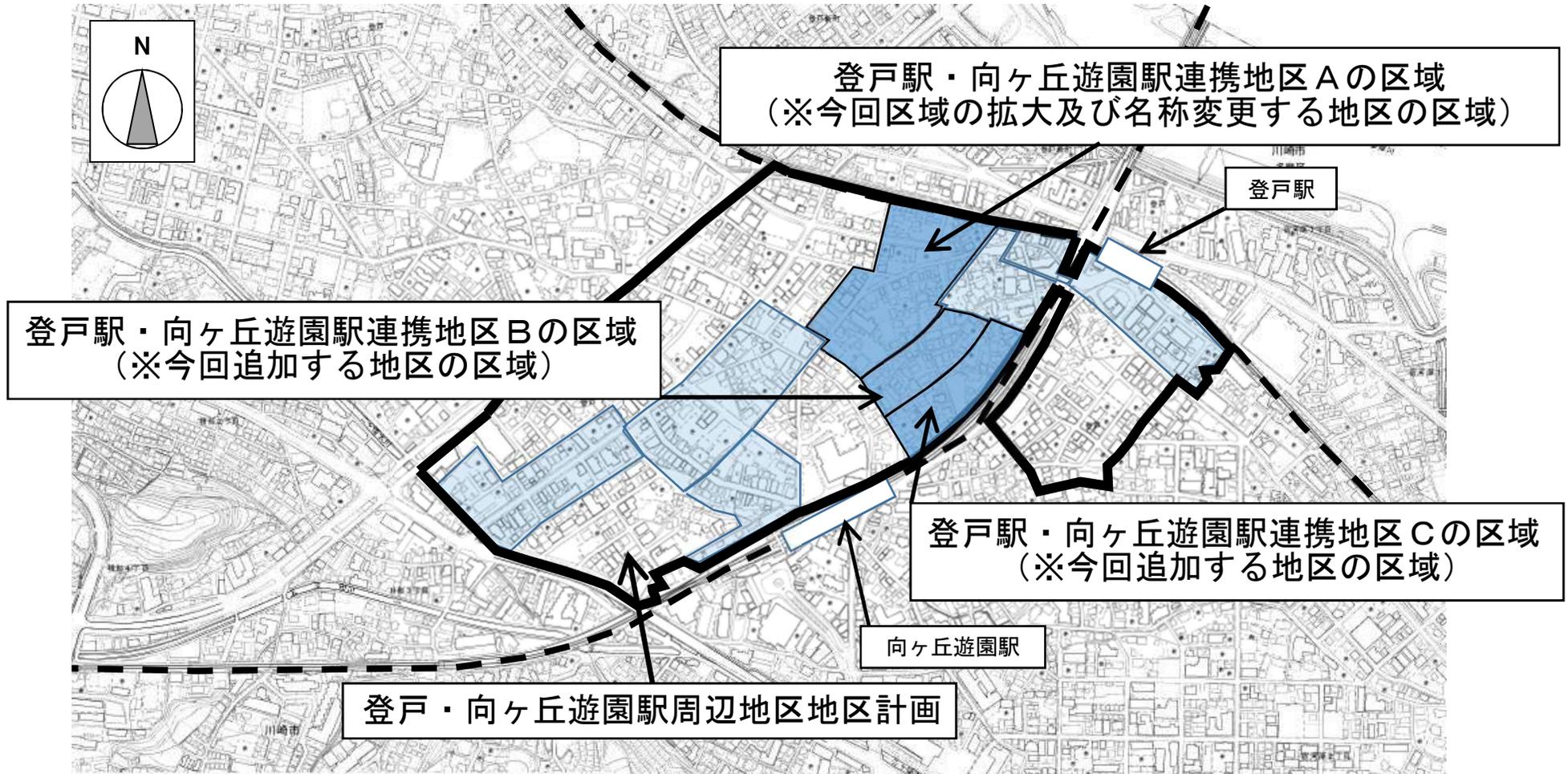
公布の日から施行する。

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に係る制限に関する条例 昭和62年12月22日条例第40号</p> <p>(建築物の容積率の最高限度)</p> <p>第5条 建築物の容積率の最高限度は、地区整備計画区域ごとの別表第2の建築物の容積率の最高限度の項に定めるとおりとする。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、次に掲げる建築物の部分の床面積は、算入しない。</p> <p>(1) 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の床面積(当該床面積が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。以下この項において同じ。)の5分の1を超える場合においては、当該敷地内の建築物の各階の床面積の合計の5分の1)</p> <p>(2) 専ら防災のために設ける備蓄倉庫の用途に供する部分の床面積(当該床面積が当該敷地内の建築物の各階の床面積の合計の50分の1を超える場合においては、当該敷地内の建築物の各階の床面積の合計の50分の1)</p> <p>(3) 蓄電池(床に据え付けるものに限る。)を設ける部分の床面積(当該床面積が当該敷地内の建築物の各階の床面積の合計の50分の1を超える場合においては、当該敷地内の建築物の各階の床面積の合計の50分の1)</p> <p>(4) 自家発電設備を設ける部分の床面積(当該床面積が当該敷地内の建築物の各階の床面積の合計の100分の1を超える場合においては、当該敷地内の建築物の各階の床面積の合計の100分の1)</p> <p>(5) 貯水槽を設ける部分の床面積(当該床面積が当該敷地内の建築物の各階の床面積の合計の100分の1を超える場合においては、当該敷地内の建築物の各階の床面積の合計の100分の1)</p> <p>(6) 宅配ボックスを設ける部分の床面積(当該床面積が当該敷地内の建築物の各階の床面積の合計の100分の1を超える場合においては、当該敷地内の建築物の各階の床面積の合計の100分の1)</p> <p>(7) 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若しくは老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するものの共用の廊下若しくは階段の用に供する部分の床面積</p> <p>2 前項後段及び地区整備計画区域ごとの別表第2の建築物の容積率の最高限度の項において算入しないこととされる床面積のほか、前項に規定する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) 都市の低炭素化の促進に関する法律(平成24年法律第84号)第2条第3項に規定する低炭素建築物の床面積のうち、同法第54条第1項第1号に掲げる基準に適合させるための措置をとることにより通常の建築物の床面積を超えることとなる場合における都市の低炭素化の促進に関する法律施行令(平成24年政令第286号)第13条に定める床面積</p> <p>(2) 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律(平成27年法律第53号)第32条に規定する認定建築物エネルギー消費性能向上計画に係る建築物の床面積のうち、同法第30条第1項第1号に掲げる基準に適合させるための措置をとることにより通常の建築物の床面積を超えることとなる場合における建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律施行令(平成28年政令第8号)第14条に定める床面積</p> <p>3 次項及び第5項並びに第14条に規定する建築物の容積率の算定の基礎となる延べ面積には、第1項後段及び前項並びに地区整備計画区域ごとの別表第2の建築物の容積率の最高限度の項において算入しないこととされる床面積は、算入しない。</p> <p>4 建築物の敷地が第1項の規定による建築物の容積率に関する制限を受ける地区整備計画区域の2以上にわたる場合においては、当該建築物の容積率は、同項の規定による当該地区整備計画区域内の建築物の容積率の限度にその敷地の当該地区整備計画区域内にある各部分の面積の敷地面積に対する割合を乗じて得たものの合計以下でなければならない。</p> <p>5 同一敷地内の建築物の機械室その他これに類する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その敷地内の建築物で、市長が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて許可したものの容積率は、前各項の規定にかかわらず、その許可の範囲内において、これらの規定による限度を超えるものとする事ができる。</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 昭和62年12月22日条例第40号</p> <p>(建築物の容積率の最高限度)</p> <p>第5条 建築物の容積率の最高限度は、地区整備計画区域ごとの別表第2の建築物の容積率の最高限度の項に定めるとおりとする。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、次に掲げる建築物の部分の床面積は、算入しない。</p> <p>(1) 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の床面積(当該床面積が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。以下この項において同じ。)の5分の1を超える場合においては、当該敷地内の建築物の各階の床面積の合計の5分の1)</p> <p>(2) 専ら防災のために設ける備蓄倉庫の用途に供する部分の床面積(当該床面積が当該敷地内の建築物の各階の床面積の合計の50分の1を超える場合においては、当該敷地内の建築物の各階の床面積の合計の50分の1)</p> <p>(3) 蓄電池(床に据え付けるものに限る。)を設ける部分の床面積(当該床面積が当該敷地内の建築物の各階の床面積の合計の50分の1を超える場合においては、当該敷地内の建築物の各階の床面積の合計の50分の1)</p> <p>(4) 自家発電設備を設ける部分の床面積(当該床面積が当該敷地内の建築物の各階の床面積の合計の100分の1を超える場合においては、当該敷地内の建築物の各階の床面積の合計の100分の1)</p> <p>(5) 貯水槽を設ける部分の床面積(当該床面積が当該敷地内の建築物の各階の床面積の合計の100分の1を超える場合においては、当該敷地内の建築物の各階の床面積の合計の100分の1)</p> <p>(6) 宅配ボックスを設ける部分の床面積(当該床面積が当該敷地内の建築物の各階の床面積の合計の100分の1を超える場合においては、当該敷地内の建築物の各階の床面積の合計の100分の1)</p> <p>(7) 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若しくは老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するものの共用の廊下若しくは階段の用に供する部分の床面積</p> <p>2 前項後段及び地区整備計画区域ごとの別表第2の建築物の容積率の最高限度の項において算入しないこととされる床面積のほか、前項に規定する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) 都市の低炭素化の促進に関する法律(平成24年法律第84号)第2条第3項に規定する低炭素建築物の床面積のうち、同法第54条第1項第1号に掲げる基準に適合させるための措置をとることにより通常の建築物の床面積を超えることとなる場合における都市の低炭素化の促進に関する法律施行令(平成24年政令第286号)第13条に定める床面積</p> <p>(2) 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律(平成27年法律第53号)第32条に規定する認定建築物エネルギー消費性能向上計画に係る建築物の床面積のうち、同法第30条第1項第1号に掲げる基準に適合させるための措置をとることにより通常の建築物の床面積を超えることとなる場合における建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律施行令(平成28年政令第8号)第13条に定める床面積</p> <p>3 次項及び第5項並びに第14条に規定する建築物の容積率の算定の基礎となる延べ面積には、第1項後段及び前項並びに地区整備計画区域ごとの別表第2の建築物の容積率の最高限度の項において算入しないこととされる床面積は、算入しない。</p> <p>4 建築物の敷地が第1項の規定による建築物の容積率に関する制限を受ける地区整備計画区域の2以上にわたる場合においては、当該建築物の容積率は、同項の規定による当該地区整備計画区域内の建築物の容積率の限度にその敷地の当該地区整備計画区域内にある各部分の面積の敷地面積に対する割合を乗じて得たものの合計以下でなければならない。</p> <p>5 同一敷地内の建築物の機械室その他これに類する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その敷地内の建築物で、市長が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて許可したものの容積率は、前各項の規定にかかわらず、その許可の範囲内において、これらの規定による限度を超えるものとする事ができる。</p>

改正後			改正前		
別表第2（第4条～第11条、第13条関係） 1～32 略 33 登戸・向ヶ丘遊園駅周辺地区整備計画区域			別表第2（第4条～第11条、第13条関係） 1～32 略 33 登戸・向ヶ丘遊園駅周辺地区整備計画区域		
登戸駅前地区A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（1階又は2階に店舗、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、寄宿舎又は下宿（1階又は2階に店舗、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) 個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類するもの	登戸駅前地区A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（1階又は2階に店舗、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、寄宿舎又は下宿（1階又は2階に店舗、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) 個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類するもの
登戸駅前地区Bの区域	建築物の用途の制限	個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類するものは、建築してはならない。	登戸駅前地区Bの区域	建築物の用途の制限	個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類するものは、建築してはならない。
登戸駅前地区C-1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（1階に店舗、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、寄宿舎又は下宿（1階に店舗、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) マージャン屋、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) キャバレー、料理店その他これらに類するもの (5) 個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類するもの	登戸駅前地区C-1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（1階に店舗、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、寄宿舎又は下宿（1階に店舗、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) マージャン屋、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) キャバレー、料理店その他これらに類するもの (5) 個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類するもの
登戸駅前地区C-2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（1階に店舗、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。）でその敷地が都市計画道路3・5・8号登戸野川線に接するもの (2) 共同住宅、寄宿舎又は下宿（1階に店舗、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。）でその敷地が都市計画道路3・5・8号登戸野川線に接するもの (3) マージャン屋、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) キャバレー、料理店その他これらに類するもの (5) 個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類するもの	登戸駅前地区C-2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（1階に店舗、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。）でその敷地が都市計画道路3・5・8号登戸野川線に接するもの (2) 共同住宅、寄宿舎又は下宿（1階に店舗、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。）でその敷地が都市計画道路3・5・8号登戸野川線に接するもの (3) マージャン屋、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) キャバレー、料理店その他これらに類するもの (5) 個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類するもの
向ヶ丘遊園駅前地区の区域	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) 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 (2) 個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類するもの	向ヶ丘遊園駅前地区の区域	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) 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 (2) 個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類するもの
登戸駅前・向ヶ丘遊園駅連携地区Aの区域	建築物の用途の制限	<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は、建築してはならない。</u>		(新設)	
登戸駅前・向ヶ丘遊園駅連携地区Aの区域	建築物の用途の制限	<u>次に掲げる建築物は、建築してはならない。</u> (1) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券		(新設)	

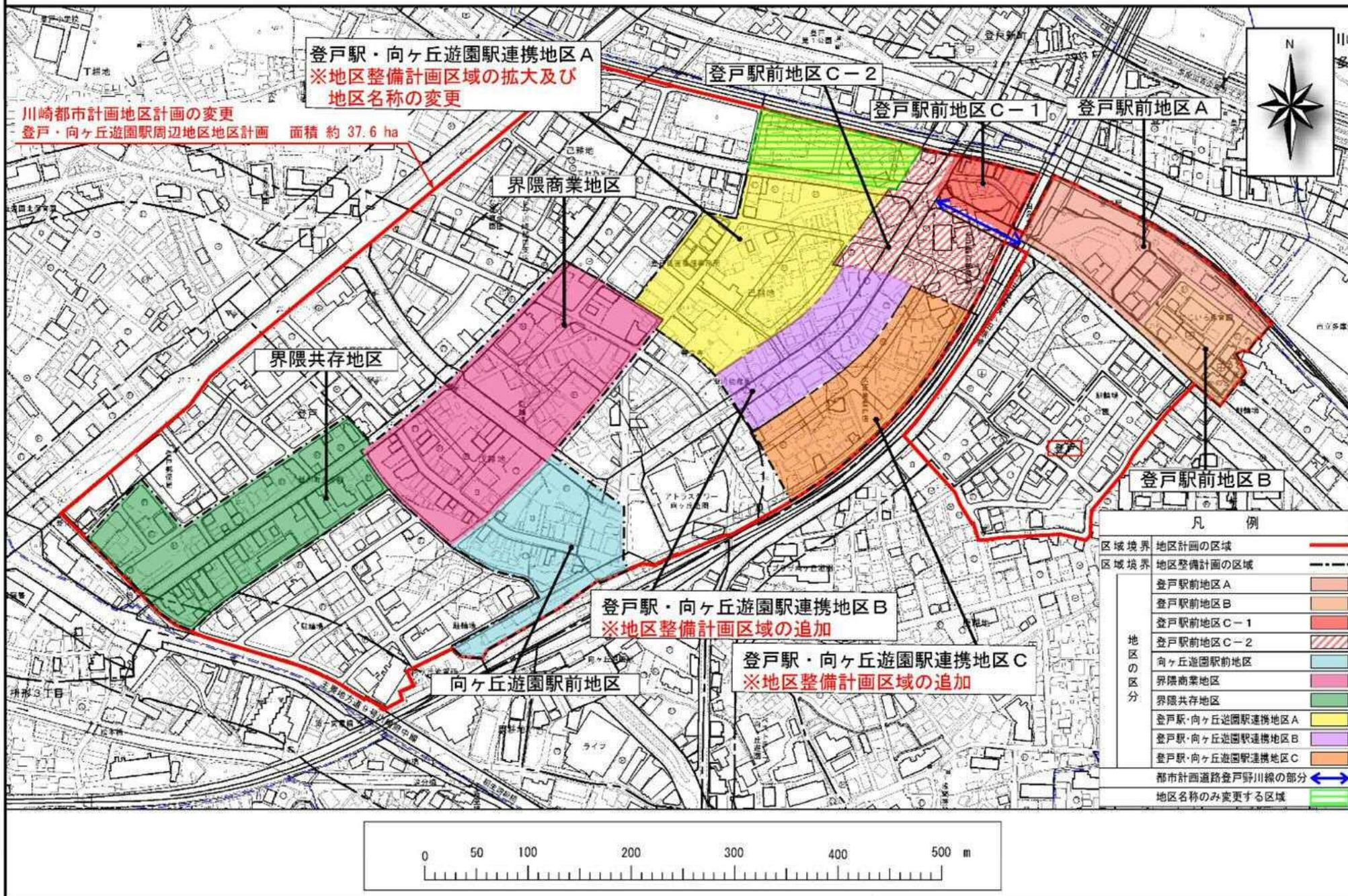
改正後			改正前		
<u>ヶ丘</u> <u>遊園</u> <u>駅連</u> <u>携地</u> <u>区B</u> <u>の区</u> <u>域</u>	限	<u>票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの</u> <u>(2) キャバレー、料理店その他これらに類するもの</u> <u>の</u> <u>(3) 個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類するもの</u>			
<u>登戸</u> <u>駅・向</u> <u>ヶ丘</u> <u>遊園</u> <u>駅連</u> <u>携地</u> <u>区C</u> <u>の区</u> <u>域</u>	建築物の用途の制限	<u>マージャン屋、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は、建築してはならない。</u>		<u>(新設)</u>	
界限(わ)商業地区の区域	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) 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 (2) 個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類するもの	界限(わ)商業地区の区域	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) 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 (2) 個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類するもの
界限(わ)共存地区の区域	建築物の用途の制限	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は、建築してはならない。	界限(わ)共存地区の区域	建築物の用途の制限	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は、建築してはならない。
	<u>(削除)</u>		<u>登戸</u> <u>駅・向</u> <u>ヶ丘</u> <u>遊園</u> <u>駅連</u> <u>携地</u> <u>区の</u> <u>区域</u>	建築物の用途の制限	<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は、建築してはならない。</u>

位置図



川崎都市計画地区計画の変更（登戸・向ヶ丘遊園駅周辺地区地区計画）

計画図



川崎都市計画地区計画の変更

都市計画登戸・向ヶ丘遊園駅周辺地区地区計画を次のように変更する。

名	称	登戸・向ヶ丘遊園駅周辺地区地区計画
位	置	川崎市多摩区登戸
面	積	約 37.6 ha
地区計画の目標		<p>登戸・向ヶ丘遊園駅周辺地区は、総合計画において、地域生活拠点に位置付けられ、地域資源である多摩川や生田緑地などを活かし、魅力と活力にあふれた川崎市北部の拠点地区の形成を目指して、土地区画整理事業などが推進されている。こうした中、当該地区の街並みづくりの方針である「登戸・向ヶ丘遊園駅周辺地区個性ある街づくり方針」が地域住民の発意と創意に基づき川崎市に対して提言されており、この提言をもとにして土地利用計画図（地区別方針図）が策定されている。</p> <p>土地区画整理事業と住民による取り組みを推進し、多摩区総合庁舎並びに登戸駅及び向ヶ丘遊園駅の二つの駅が立地する優位性を活かした地域生活拠点及び多摩区の中心にふさわしい「人や自然とふれあう街登戸」を目指し、地区計画を定める。</p> <p>これを実現するための基本目標を次のとおりとする。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 水と緑を生かした潤いを感じられる街なみづくり 2 津久井道などの歴史・文化を感じられる街なみづくり 3 生まれ変わるまちにふさわしい街なみづくり
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、地域生活拠点及び多摩区の中心として、商業、業務、住宅等の機能を有する複合的で、健全な市街地環境の計画的な形成を図るため、地区の特性に応じて、適切かつ良好な土地利用を図る。</p> <p>登戸駅前地区及び向ヶ丘遊園駅前地区は、多様な都市機能が集積する地区の中心商業地として、たくさんの人が集い、交流する、賑わいを感じられる空間形成を図り、多摩区の玄関口にふさわしい賑わいと広がりを感じられる街並みを形成する。</p> <p>登戸駅・向ヶ丘遊園駅連携地区は、隣接する2つの駅前の中心商業地の賑わいを適切に受け止め、双方の結びつきを強める連携地区として位置付け、登戸駅・向ヶ丘遊園駅周辺にある中心商業地の機能を補完すべく多様な機能（業務、学術・研究、医療・福祉、居住等）を誘導するとともに、歩行者に安全な空間形成を図る。</p> <p>界限商業地区は、多摩区の文化・業務の中心核にふさわしい、文化が感じられ緑あふれる空間形成を図る。</p> <p>界限共存地区は、住商共存地区として位置付け、都市型住宅と生活に必要な商業・サービス施設等が適切に立地した空間形成を図る。</p> <p>住宅地地区は、住宅を中心とした緑豊かな落ちついた空間形成を図る。</p> <p>歴史の道沿道は、シンボリックな都市軸となる道路及び沿道空間が一体となった広がりや風格のある空間形成を図る。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>本地区では、土地区画整理事業により、質の高い都市計画道路、駅前広場等公共施設を整備する。また、周辺地区住民及び地区内居住者の利便に供する公園、区画道路等の地区施設を整備する。これらの地区施設の整備にあたっては、地区の特性を活かし、質の高い、個性ある街並みづくりを行うとともに、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>個性ある街なみを計画的に形成し、その維持及び保全を図るため、地区の特性に応じて建築物等の用途の制限、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限その他について必要な基準を設ける。</p>

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	登戸駅前地区A	登戸駅前地区B	登戸駅前地区C-1	登戸駅前地区C-2
			地区の面積	約 1.5 ha	約 0.7 ha	約 0.4 ha	約 1.3 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、共同住宅、寄宿舍又は下宿の用途に供するもの（1階又は2階に店舗、事務所その他これらに類する部分を有するものを除く。） 2 個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類するもの	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1 個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類するもの	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1 住宅、共同住宅、寄宿舍又は下宿の用途に供するもの（1階に店舗、事務所その他これらに類するものを除く。） 2 マージャン屋、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（ぱちんこ屋、ゲームセンターを除く） 3 キャバレー、料理店その他これらに類するもの 4 個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類するもの	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1 計画図表示の都市計画道路登戸野川線に接する敷地については、住宅、共同住宅、寄宿舍又は下宿の用途に供するもの（1階に店舗、事務所その他これらに類する部分を有するものを除く。） 2 マージャン屋、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（ぱちんこ屋、ゲームセンターを除く） 3 キャバレー、料理店その他これらに類するもの 4 個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類するもの	
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。 (1) 彩度2以下 (2) 色相0Rから9.9Rの範囲であり、彩度4以下 (3) 色相0YRから9.9YRの範囲であり、彩度6以下 (4) 色相0Yから4.9Yの範囲であり、彩度6以下 (5) 色相5Yから9.9Yの範囲であり、彩度4以下				

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	登戸駅・向ヶ丘遊園駅 連携地区A	登戸駅・向ヶ丘遊園駅 連携地区B	登戸駅・向ヶ丘遊園駅 連携地区C
			地区の面積	約 3.3 ha	約 1.2 ha	約 1.6 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 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	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1 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 2 キャバレー、料理店その他これらに類するもの 3 個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類するもの	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1 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
			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。 (1) 彩度2以下 (2) 色相0Rから9.9Rの範囲であり、彩度4以下 (3) 色相0YRから9.9YRの範囲であり、彩度6以下 (4) 色相0Yから4.9Yの範囲であり、彩度6以下 (5) 色相5Yから9.9Yの範囲であり、彩度4以下		

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	向ヶ丘遊園駅前地区	界限商業地区	界限共存地区	
			地区の面積	約 1.6 ha	約 3.5 ha	約 2.5 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 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（マージャン屋、ぱちんこ屋を除く） 2 個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類するもの			次に掲げる建築物は建築してはならない。 1 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	
		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。 (1) 彩度2以下 (2) 色相0Rから9.9Rの範囲であり、彩度4以下 (3) 色相0YRから9.9YRの範囲であり、彩度6以下 (4) 色相0Yから4.9Yの範囲であり、彩度6以下 (5) 色相5Yから9.9Yの範囲であり、彩度4以下				

「区域、地区整備計画の区域及び地区の区分は計画図表示のとおり」

理由書

川崎都市計画地区計画の変更（登戸・向ヶ丘遊園駅周辺地区地区計画）

登戸・向ヶ丘遊園駅周辺地区は、本市の総合計画において、地域生活拠点に位置付けられ、土地区画整理事業などにより、安全で快適な市街地の整備を推進し、地域資源である多摩川や生田緑地などを活かし、個性ある利便性の高い地域生活拠点の形成をめざすこととしております。

「都市計画マスタープラン多摩区構想」では、地区の特性にあわせ、それぞれのゾーンにふさわしい土地利用を誘導し、住民の発意による自然や歴史等の地域資源を活用した街並み景観のルールづくりや、まちの個性を育む住民や商店街、NPOによる主体的なまちづくり活動を支援することとしております。

そのような中、地域住民の発意と創意により、平成18年3月には、当該地区の街並みづくりの方針である「登戸・向ヶ丘遊園駅周辺地区個性ある街づくり方針」が策定され、さらに、平成20年3月には、「街並み景観形成に向けたルール（案）」として、本市に対し提言をいただきました。これをふまえ、本市では、地区ごとの特色をふまえたまちづくりの方針等を示す「土地利用計画図（地区別方針図）」を策定しております。

本案は、土地区画整理事業の進捗を踏まえ、地域生活拠点及び多摩区の中心にふさわしい計画的な市街地形成と住民との協働による個性あるまちづくりを推進することを目的に、「土地利用計画図（地区別方針図）」に基づき、本地区内の一部に具体的な建築の制限である地区整備計画を定める等の変更をしようとするものです。

告示番号・告示日

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
(登戸・向ヶ丘遊園駅周辺地区地区計画)

2 告示番号

川崎市告示第366号

3 告示年月日

令和元年11月20日

建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律施行令の一部改正 新旧対照表 (抜粋)
(令和元年 11月 7日政令第 150号、令和元年 11月 16日施行)

新	旧
<p><u>(削除)</u></p> <p><u>(分譲型一戸建て規格住宅に係る報告及び立入検査)</u></p> <p>第十一条 国土交通大臣は、法第二十八条第四項の規定により、特定建築主に対し、その新築する分譲型一戸建て規格住宅につき、次に掲げる事項に関し報告させることができる。</p> <p>一 新築した分譲型一戸建て規格住宅の戸数</p> <p>二 分譲型一戸建て規格住宅のエネルギー消費性能及びその向上に関する事項</p> <p>2 国土交通大臣は、法第二十八条第四項の規定により、その職員に、特定建築主の事務所その他の事業場又は特定建築主の新築する分譲型一戸建て規格住宅若しくはその工事現場に立ち入り、当該分譲型一戸建て規格住宅、当該分譲型一戸建て規格住宅の建築設備、建築材料及び設計図書その他の関係書類並びに帳簿を検査させることができる。</p> <p><u>(特定建設工事業者の新たに建設する請負型規格住宅の戸数)</u></p> <p>第十二条 法第二十八条の二の政令で定める住宅の区分は、次の各号に掲げる住宅の区分とし、同条の政令で定める数は、当該住宅の区分に応じ、一年間に新たに建設する請負型規格住宅の戸数が当該各号に定める数であることとする。</p> <p>一 一戸建ての住宅 三百戸</p> <p>二 長屋又は共同住宅 千戸</p> <p><u>(請負型規格住宅に係る報告及び立入検査)</u></p> <p>第十三条 国土交通大臣は、法第二十八条の四第四項の規定により、特定建設工事業者に対し、その新たに建設する請負型規格住宅（当該特定建設工事業者の一年間に新たに建設するその戸数が前条各号に定める数未満となる住宅区分に係るものを除く。以下この条において同じ。）につき、次に掲げる事項に関し報告させることができる。</p> <p>一 新たに建設した請負型規格住宅の戸数</p> <p>二 請負型規格住宅のエネルギー消費性能及びその向上に関する事項</p> <p>2 国土交通大臣は、法第二十八条の四第四項の規定により、その職員に、特定建設工事業者の事務所その他の事業場又は特定建設工事業者の新たに建設する請負型規格住宅若しくはその工事現場に立ち入り、当該請負型規格住宅、当該請負型規格住宅の建築設備、建築材料及び設計図書その他の関係書類並びに帳簿を検査させることができる。</p> <p>(認定建築物エネルギー消費性能向上計画に係る建築物の容積率の特例に係る床面積)</p> <p>第十四条 法第三十五条第一項の政令で定める床面積は、認定建築物エネルギー消費性能向上計画に係る建築物の床面積のうち通常の建築物の床面積を超えることとなるものとして国土交通大臣が定めるもの（当該床面積が当該建築物の延べ面積の十分の一を超える場合においては、当該建築物の延べ面積の十分の一）とする。</p>	<p><u>(住宅事業建築主に対する命令に際し意見を聴く審議会)</u></p> <p>第十一条 法第二十八条第三項の政令で定める審議会は、社会資本整備審議会とする。</p> <p><u>(一戸建ての住宅に係る報告及び立入検査)</u></p> <p>第十二条 国土交通大臣は、法第二十八条第四項の規定により、住宅事業建築主に対し、その新築する一戸建ての住宅につき、次に掲げる事項に関し報告させることができる。</p> <p>一 新築した一戸建ての住宅の戸数</p> <p>二 一戸建ての住宅のエネルギー消費性能及びその向上に関する事項</p> <p>2 国土交通大臣は、法第二十八条第四項の規定により、その職員に、住宅事業建築主の事務所その他の事業場又は住宅事業建築主の新築する一戸建ての住宅若しくはその工事現場に立ち入り、当該一戸建ての住宅、当該一戸建ての住宅の建築設備、建築材料及び設計図書その他の関係書類並びに帳簿を検査させることができる。</p> <p><u>(新設)</u></p> <p><u>(新設)</u></p> <p>(認定建築物エネルギー消費性能向上計画に係る建築物の容積率の特例に係る床面積)</p> <p>第十三条 法第三十五条の政令で定める床面積は、認定建築物エネルギー消費性能向上計画に係る建築物の床面積のうち通常の建築物の床面積を超えることとなるものとして国土交通大臣が定めるもの（当該床面積が当該建築物の延べ面積の十分の一を超える場合においては、当該建築物の延べ面積の十分の一）とする。</p>

新	旧
<p data-bbox="129 172 796 336"> <u>2 法第三十五条第二項の規定により同条第一項の規定を読み替えて適用する場合における前項の規定の適用については、同項中「建築物の床面積のうち」とあるのは「申請建築物の床面積のうち」と、「建築物の延べ面積」とあるのは「認定建築物エネルギー消費性能向上計画に係る申請建築物及び他の建築物の延べ面積の合計」とする。</u> </p> <p data-bbox="129 380 263 414"> <u>第十五条</u> 略 </p>	<p data-bbox="798 380 933 414"> <u>第十四条</u> 略 </p>