

栗木マイコン地区・南黒川地区地区計画に基づく 建築物等の用途等に関する指導基準

(趣旨)

第1条 この指導基準は、栗木マイコン地区地区計画（昭和62年3月6日都市計画決定）及び南黒川地区地区計画（昭和62年9月29日都市計画決定）（以下「地区計画」という。）区域内における建築物等の用途等について、地区計画に定める内容の適合性の判断基準及び手続きを定めるものとする。

(土地利用の方針に関する基準)

第2条 地区計画の「土地利用の方針」に定める「研究・開発・設計・試作施設等」とは、次のいずれかの建築物とする。ただし、別表1に掲げる建築物・施設を除く。

- (1) エレクトロニクス関連の技術を活用した製品・システム等の研究、開発、設計、試作又は組立等（製造加工を含む。以下同じ）を行う施設
- (2) 情報又は通信に関連する研究、開発、設計、試作又は組立等を行う施設
- (3) ソフトウェア業、情報処理・提供サービス業にかかわる研究、開発、設計、試作又は組立等を行う施設
- (4) マイクロコンピュータ等の先端技術関連の学校（大学の学部等を含む。）
- (5) コンピュータシステムを活用して製品又は技術開発などの研究を行う施設
- (6) コンピュータシステムを活用した研修施設又は事務所
- (7) 第1号から第3号までの各施設に関連する事務所
- (8) 第1号から第6号までの各施設等に付属する建築物
- (9) 市長が本市の地域経済と地区の環境向上に寄与すると認められた施設

2 栗木マイコン地区地区計画の「土地利用の方針」に定める「これらを補完する利便施設」とは、主として栗木マイコン地区に立地する企業及び当該企業の就業者の利便を増進するための小売店、飲食店、サービス業等の店舗・事務所等とする。

3 南黒川地区地区計画の「土地利用の方針」に定める「店舗・サービス施設」並びに「利便施設としての商業・業務施設」とは、主として南黒川地区に立地する企業及び当該企業の就業者並びに周辺地域の利便を増進するための小売店、飲食店、サービス業等の店舗・事務所等とする。

4 第1項第9号については、経済労働局を所管する副市長並びに総務企画局長、財政局長、経済労働局長、まちづくり局長及び建設緑政局長で組織する委員会において審議し、市長に具申する。

(緑化の方針に関する基準)

第 3 条 栗木マイコン地区地区計画の「緑化の方針」並びに南黒川地区地区計画の「その他当該区域の整備・開発及び保全に関する方針」に定める「敷地内緑化」の内容及び配置は、次に定めるとおりとする。

- (1) 栗木マイコン地区にあつては敷地面積の 25%以上、南黒川地区にあつては敷地面積の 20%以上の緑化を図り、当該敷地の使用を開始するときまでに整備するものとする。
- (2) 敷地内に含まれる斜面の緑地（別図 1）は、現況のまま緑地として保全するものとする。
- (3) 植栽基準は「川崎市緑化指針」に基づくものとし、可能な限り次のような道路沿いの植栽帯を設けることに努めるものとする。

前面道路の幅員	12m以上	7.5m 以上 12m 未満	6m以上 7.5m 未満
植栽帯の幅	3m 以上	2m 以上	1m 以上

(公害に関する基準)

第 4 条 地区計画の「建築物等の用途の制限」に定める「騒音、振動等により環境の悪化をもたらすおそれのない」とは、建築物の使用開始後に当該施設の敷地境界線上で発生する騒音及び振動が、次の表に掲げる数値以下であり、大気汚染防止法、悪臭防止法、水質汚濁防止法、騒音規制法、廃棄物の処理及び清掃に関する法律、下水道法、川崎市バイオテクノロジーの適正な利用に関する指針等の公害防止関連法令、条例及び規則等に適合するものとする。

(単位：デシベル)

騒音	6:00 から 8:00 まで	8:00 から 18:00 まで	18:00 から 23:00 まで	23:00 から 6:00 まで
	60	65	60	50
振動	8:00 から 19:00 まで	19:00 から 8:00 まで		
	65	60		

(建築物等の用途の制限に関する基準)

第 5 条 地区計画の「建築物等の用途の制限」に定める「先端技術を活用する製造業」とは、マイクロコンピュータ関連等の技術を活用もしくは導入して機械器具及び同関連製品、部品等の製造を行うもので、別表 2 に掲げるものとする。

2 「研究開発を主体とする工場」とは、設置後の施設内に、一定規模以上の研究又は開発用の床面積を有し、かつ、一定人員以上の研究又は開発に携わる要員を有する施設とする。

3 「地区内の利便を増進するための業務」とは、第 2 条第 2 項に規定する店舗等で、当該業務に係る製品の製造及び加工等の作業を行うことをいう。

(壁面の位置の制限に関する緩和)

第 6 条 地区計画の「壁面の位置の制限」に定める「道路境界線又は隣地境界線からの距離」については、次のいずれかに定める建築物又は建築物の部分については適用しないものとする。

(1) 南黒川地区における 9m 道路に面する部分を除き、外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が 3m 以下であるもの

(2) 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが 2.3m 以下で、かつ床面積の合計が 5 m² 以内であるもの

(建築物等の色彩に関する基準)

第 7 条 地区計画の「建築物等の形態または意匠の制限」に定める「色彩」の基準は、次の各号によるものとする。

(1) 基調色

建築物の外壁面の基調色は、別図 2 及び別図 3 に定める各ゾーンごとに次のとおりとする。

地 区	ゾーン区分	色 相	明 度	彩 度
栗木マイコン地区	A ゾーン	1 0 Y から 5 B まで	7 以上	1 以下
	B ゾーン	5 RP から 1 0 Y まで	7 以上	2 以下
南 黒 川 地 区	A ゾーン	1 0 Y から 5 RP まで	7 以上	2 以下
	B ゾーン	5 RP から 1 0 Y まで	7 以上	2 以下

ただし、無彩色の場合は明度 7 以上とする。

(2) 補助色

建築物の外壁面を有効に分節化し、圧迫感の軽減又は変化のある色彩デザインを行うため、前号の基調色と組み合わせて次のとおり複数の補助色を使用することができるものとする。

ア 補助色の面積の合計は、外壁面の 30%以内とする。

イ 色相については、自由とする。

ウ 明度については、R 系及び YP 系の色相は 6 以上 8 以下とし、その他の色相は 6 以上 7 以下とする。

エ 彩度については、R 系及び YR 系の色相は 3 以下とし、その他の色相は 2 以下とする。

オ けばけばしい色彩は避け、落ち着いたものとし、周辺の緑地や住宅地と調和する色彩とする。

(3) アクセントカラー

建築物に係る外壁面の 10%の範囲内で、アクセントカラーを使用することができるものとする。この場合には建築物の基調色に対して対比の強い色彩として色相、明度及び彩度は自由に使用することができるものとする。ただし、周辺の緑地や住宅地と調和するデザインとするよう努めるものとする。

(4) 特例事項

次のいずれかに該当する場合には、前各号の基準を緩和することができるものとする。

ア 建築物の外壁面として、石材、木材等の素材感が感じられるものを使用する場合

イ 商業施設の低層部等の賑やかさを演出する場合

ウ その他質の高いデザインと認められる場合

(垣またはさくの構造の制限に関する基準)

第 8 条 地区計画の「垣又はさくの構造の制限」に定める「ネットフェンス、生垣」の高さは、1.5m以下（基礎部分の高さ 0.3m 以下は算入しない。）とし、できるだけ高さの統一を図るものとする。

(事前相談)

第 9 条 地区計画区域内において、建築を行おうとする者又は建築物等の用途を変更しようとする者（以下「相談者」という。）は、都市計画法第 58 条の 2 に定める地区計画区域内の行為の届出（以下「地区計画の届出」という。）に先立ち、地区計画の届出をしようとする日の 20 日前までに「栗木マイコン地区・南黒川地区地区計画に基づく建築物等の用途等に関する事前相談書」（別紙第 1 号様式、以下「事前相談書」という。）に次の図面（縮尺 200 分の 1 以上）を添えて市長に提出するものとする。

- (1) 案内図（縮尺、方位、道路及び目標となる建物等を表示したもの）
 - (2) 建物配置図（縮尺、方位、敷地求積、壁面後退線、植栽配置計画等を記載したもの）
 - (3) 平面図（縮尺、各階床面積、各室の用途、機器類の設置計画等を記載したもの）
 - (4) 断面図（二面以上）
 - (5) 立面図（二面以上、壁の各部の色をマンセル値で表示し広告物の位置を記載したもの）
 - (6) その他（緑地求積図及びその他必要とする図面）
- 2 地区計画区域内において、既存建築物等を使用して新たに操業する者は、売買契約や賃貸借契約等の既存建築物等を使用するための手続きをする日の 20 日前までに、事前相談書を次の書類を添えて市長に提出するものとする。
- (1) 事業内容を記載した書類（地区計画区域内における操業内容だけでなく、他事業所も含めて実施している事業全般に関するもの。企業パンフレット等も可。）
 - (2) 地区計画区域内における操業内容、操業計画等を記載した書類

（事前相談に関する審査）

第 10 条 前条に規定する「事前相談書」の提出があったときは、市長はその内容が第 2 条から第 7 条までに適合するか否かを審査するものとする。この場合において必要と認めるときは相談者に対して説明を求め、又は必要な書類の提出を求めることができる。

- 2 市長は、前項の審査の結果を、速やかに別紙第 2 号様式により相談者に通知するものとする。
- 3 市長は、前項の場合において相当の理由があるときは、相談者に補正を求めることができる。
- 4 相談者は、前項により補正を行ったときは、当該補正に係る図書類を速やかに市長に提出するものとする。

（適用除外）

第 11 条 栗木第二土地区画整理事業地区内で、すでに土地区画整理法の規定による仮換地を指定されていた工場については、地区計画に定める「建築物等の用途の制限」における「関連施設地区」の 6 の規定は適用しない。

ただし、次のいずれかに該当する場合を除く。

- (1) 騒音、振動等により著しく環境の悪化をもたらすおそれのある場合
- (2) 当該建築物等の用途を変更した場合

（公益上必要な建築物等の特例）

第 12 条 この指導基準は、市長が公益上必要な建築物等で用途上又は構造上やむをえないと認めたもの及びその敷地については適用しない。

(土地又は建築物の譲渡等に関する手続き)

第13条 地区計画区域内において土地又は建築物等を、第三者に譲渡若しくは使用させるときは、別紙第3号様式により、あらかじめ市長に届出するものとする。

2 前項の届出において、関係法令、条例及び規則等の定めるところにより、必要な手続は別に行うものとする。

(事務の所管)

第14条 この指導基準に定めた事務のうち、事前相談書の受付、審査及び相談者への通知については、経済労働局経営支援部経営支援課が当たる。

2 壁面の位置の制限、建築物等の色彩、意匠その他景観に係ることについては「まちづくり局計画部景観・地区まちづくり支援担当」、騒音、振動に係ることについては「環境局環境対策部環境対策推進課」、敷地内緑化に係ることについては「建設緑政局緑政部みどり・多摩川協働推進課」がそれぞれ技術的な助言又は協力をするものとする。

3 前項のほか必要と認めるときは、当該関係局各課に技術的な助言又は協力を求めるものとする。

附 則

(施行期日)

1 この指導基準は、平成12年2月24日から施行する。

(栗木マイコン地区・南黒川地区地区計画に基づく建築物等の用途等に関する指導基準の廃止)

2 栗木マイコン地区・南黒川地区地区計画に基づく建築物等の用途等に関する指導基準(9川経誘第160号)は、廃止する。

附 則

1 この改正指導基準は、平成17年4月13日から施行する。

附 則

1 この改正指導基準は、平成19年4月1日から施行する。

附 則

1 この改正指導基準は、平成20年4月1日から施行する。

附 則

1 この改正指導基準は、平成22年4月1日から施行する。

附 則

1 この改正指導基準は、平成27年4月1日から施行する。

附 則

1 この改正指導基準は、平成31年4月1日から施行する。

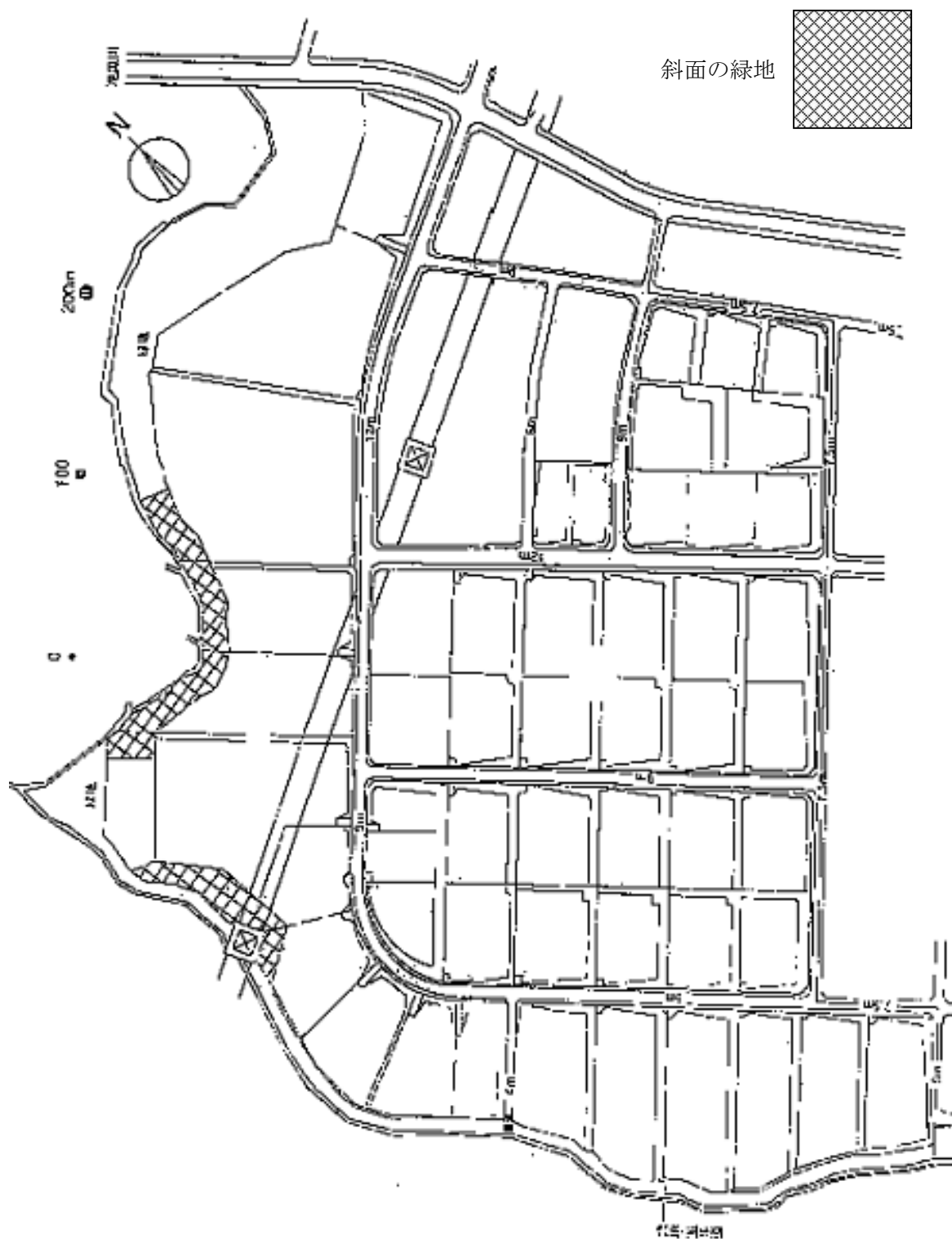
附 則

1 この改正指導基準は、令和3年4月1日から施行する。

附 則

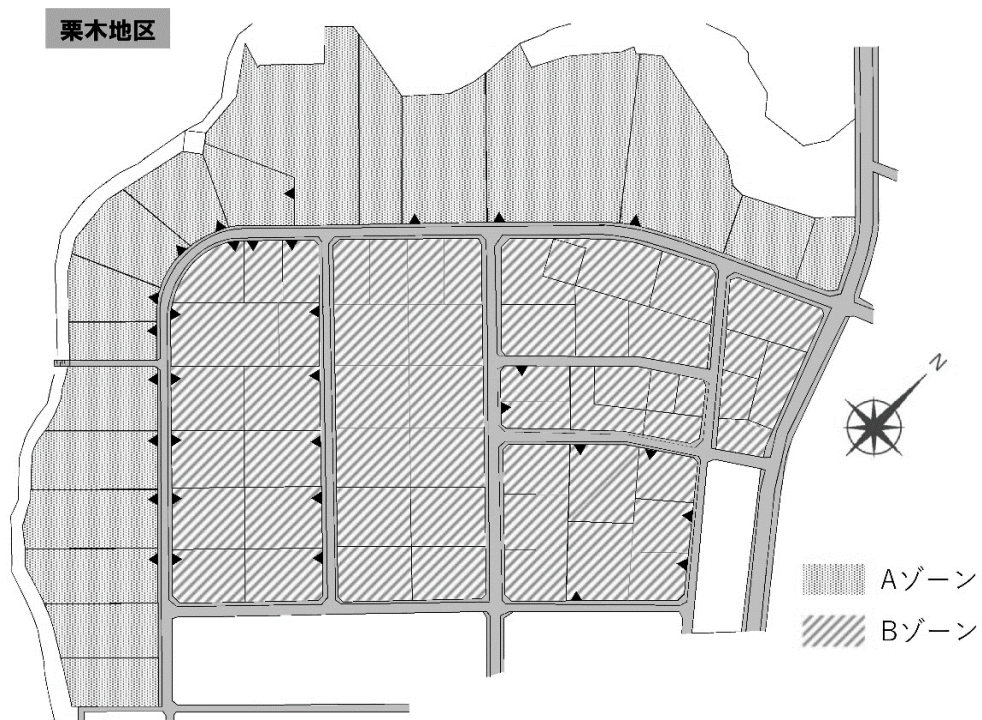
- 1 この改正指導基準は、令和4年4月1日から施行する。

敷地内に含まれる斜面の緑地



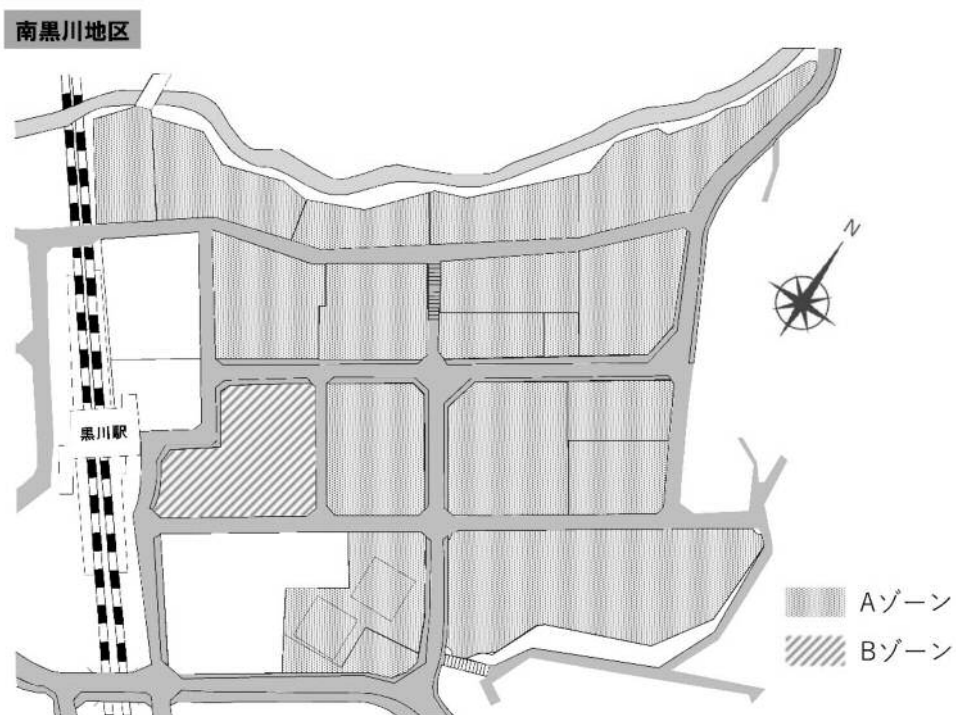
別 図 2

栗木マイコン地区・色相の各ゾーン区分図



別 図 3

南黒川地区・色相の各ゾーン区分図



別 表 1 (第 2 条第 1 項関係)

- 建築基準法(昭和 25 年法律第 201 号)別表第二 (る) に掲げる「準工業地域内に建築してはならない建築物」
- 火薬類取締法 (昭和 25 年法律第 149 号) 第 2 条第 1 項に規定する「火薬類」の研究、開発、設計、試作又は製造加工等を行う施設
- 消防法(昭和 23 年法律第 186 号)第 2 条第 7 項に規定する「危険物」の研究、開発、設計、試作又は製造加工等を行う施設
- 毒物及び劇物取締法(昭和 25 年法律第 303 号)第 2 条第 1 項及び第 2 項に規定する「毒物」及び「劇物」の研究、開発、設計、試作又は製造加工等を行う施設
- 日本標準産業分類により、「武器製造業」に分類される武器の研究、開発、設計、試作又は製造加工等を行う施設

別 表 2 (第 5 条第 1 項関係)

<ul style="list-style-type: none"> ○ ボイラ・原動機製造業 ○ 農業機械製造業 ○ 建設機械・鉱山機械製造業 ○ 金属加工機械製造業 ○ 繊維機械製造業 ○ 特殊産業用機械製造業 ○ 一般産業用機械・装置製造業 ○ 事務用・サービス用・民生用機械器具製造業 ○ その他の機械・同部分品製造業 ○ 発電用・送電用・配電用・産業用電気機械器具製造業 ○ 民生用電気機械器具製造業 ○ 電球・電気照明器具製造業 ○ 通信機械器具・同関連機械器具製造業 ○ 電子計算機・同付属装置製造業 ○ 電子応用装置製造業 ○ 電気計測器製造業 ○ 電子部品・デバイス製造業（半導体素子製造業を除く。） ○ その他の電気機械器具製造業 ○ 自動車・同付属品製造業 ○ 鉄道車両・同部分品製造業 ○ 自転車・同部分品製造業 ○ 船舶製造・修理業 ○ 船用機関製造業 ○ 航空機・同付属品製造業 ○ その他の輸送用機械器具製造業 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 計測器・測定器・分析機器・試験機製造業 ○ 測量機械器具製造業 ○ 医療用機械器具・医療用品製造業 ○ 理化学機械器具製造業 ○ 工学機械器具・レンズ製造業 ○ 眼鏡製造業 ○ 時計・同部分品製造業 ○ 楽器製造業 ○ がん具・運動用具製造業 ○ 情報記録物製造業 ○ ガスレンジ・湯沸器・ガストーブ製造業 ○ ガス炊飯器・オーブン・乾燥機製造業 ○ 石油こんろ・ストーブ製造業 ○ ガス・石油温風、温水暖房機製造業 ○ 通信ケーブル・光ファイバ製造業 ○ プラスチック製 IC ソケット製造業 ○ ディスプレイスクリーン製造業 ○ ワープロ用紙・電算用紙製造業（紙から製造するものに限る。） ○ 製版業 ○ コンピュータシステムを活用して製品又は技術開発などの研究を行うもの <ul style="list-style-type: none"> ・ 高分子材料（スーパー繊維、ハイパー繊維）、電磁波防止繊維など新素材繊維の研究開発 ・ 磁気インク、液晶、ニューガラス、セラミックスなど新素材製品の研究開発 ○ その他、研究開発を主体とするもので地域環境の確保に支障がないと認めるもの
---	---

(第1号様式)

栗木マイコン地区・南黒川地区地区計画に基づく建築物等の用途等に関する事前相談書

年 月 日

(あて先) 川 崎 市 長

住所・所在地 _____

名称・代表者 _____

連絡先 所 属 _____ TEL _____

氏 名 _____

栗木マイコン地区・南黒川地区地区計画区域内において、建築物の建築・建築物等の用途の変更を計画しているので、「栗木マイコン地区・南黒川地区地区計画に基づく建築物等の用途等に関する指導基準」に基づき事前相談書を提出します。

相 談 区 分	<input type="checkbox"/> 建築物等の建築 <input type="checkbox"/> 建築物等の用途の変更 <input type="checkbox"/> 既存建築物等の使用・操業				
建築等の予定地	川崎市麻生区				
地区計画の区分	<input type="checkbox"/> 研究開発施設地区 <input type="checkbox"/> 関連施設地区 <input type="checkbox"/> 商業業務施設地区				
建築等の時期	工事着手予定 年 月		工事完了予定 年 月		
建築物等の用途					
建築物等で行う事業の内容	建築物等で行う事業、研究、開発などの内容・工程を具体的に記入してください。				
用途変更の場合は、変更後の事業内容				
試作・組み立等完成後の製品名	製品名		製品の用途		
予定主要機能の割合（延床面積に占める割合）					
研究開発施設	試 作 施 設	組み立て施設	事務管理施設	_____施設	そ の 他
%	%	%	%	%	%
予定就業者数	名		うち研究・開発に携わる予定人員 名		
一日あたりのトラック出入台数	___トン車___台、 ___トン車___台、		___トン車___台、 ___トン車___台、 ___トン車___台、		
色 彩 計 画	基調色の彩度		基調色の明度		色相 JIS 色標
緑化の計画	緑地面積		㎡ (_____ %)		植栽配置計画図は別図のとおり

(第1号様式の2)

公害発生の有無及び公害対策に関する調査

使用する原材料 と一日当たりの 使用量 kg. Kl. m ³		• _____ ()	• _____ ()
		• _____ ()	• _____ ()
		• _____ ()	• _____ ()
公 害 関 連		使用する機器名と能力・要領など	具 体 的 な 公 害 防 止 対 策
騒 音	有	_____ (kw 台)	
	無	_____ (kw 台)	
振 動	有	_____ (kw 台)	
	無	_____ (kw 台)	
臭 気	有無		
粉 塵	有無		
煤 煙	有無		
廃 液	有無		
ガ ス	有無		
その他	有無		

(第2号様式)

栗木マイコン地区・南黒川地区地区計画に基づく建築物等の用途等に関する
事前相談の審査結果通知書

年 月 日

住所

所在地 _____

名称

代表者 _____ 様

川崎市長

印

年 月 日付けで提出のあった「栗木マイコン地区・南黒川地区地区計画に基づく建築物等の用途等に関する事前相談書」の内容について、審査の結果を次のとおり通知します。

計画している建築物等は、地区計画に定める用途等の制限上、適合しています。
意見(要望事項)

計画している建築物等は、地区計画に定める用途等の制限上、次の事項を補正すれば適合しています。
〔補正を要する項目〕

計画している建築物等は、地区計画に定める用途等の制限上、次の理由により不適合です。
〔不適合の理由〕

(第3号様式)

栗木マイコン地区・南黒川地区地区計画区域内における
土地または建築物等の第三者への譲渡等についての届出

年 月 日

(あて先) 川 崎 市 長

住所・所在地 _____

名称・代表者 _____

連絡先 所 属 _____ TEL _____

氏 名 _____

栗木マイコン地区・南黒川地区地区計画区域内において、土地または建築物等を第三者に譲渡・使用させたいので「栗木マイコン地区・南黒川地区地区計画に基づく建築物等の用途等に関する指導基準」に基づき届出します。

届出区分	<input type="checkbox"/> 第三者への譲渡 <input type="checkbox"/> 第三者に使用させる		
譲渡または使用させる内容	土 地	所 在	川崎市麻生区
		面 積	全体 m ² のうち m ²
	建築物	所 在	川崎市麻生区
		面 積	延面積 m ² のうち m ²
譲渡または使用させる相手方	住 所		
	名 称		
	業 種		
譲渡または使用させる目的・理由			
譲渡後または使用開始後の土地・建築物の使用目的・用途	現行		
		変更後	
備 考			