

川崎都市計画地区計画の決定（川崎市決定）

都市計画鹿島田駅西部地区地区計画を次のように決定する。

名 称	鹿島田駅西部地区地区計画	
位 置	川崎市幸区鹿島田地内	
面 積	約 2.3 ha	
地区計画の目標	<p>新川崎・鹿島田駅周辺地区は、新総合計画「川崎再生フロンティアプラン」において地域生活拠点として位置づけられ、社会経済環境の変化や地域課題への的確な対応を進め、民間活力の導入や市民・事業者・行政の協働の取組により、効率的・効果的な拠点地区の形成を推進することとしている。この一部を構成する本地区においては、鉄道利便性の高い地区の特性を活かし、安全で魅力ある利便性の高い拠点形成を進めるとしている。</p> <p>一方、本地区は都市計画道路等の都市基盤施設が未整備で、低未利用地が多く、土地の高度利用が図られていない状況にある。</p> <p>そこで、一体的かつ総合的な都市基盤整備や土地の高度利用、諸機能の集積を図りつつ、地域生活拠点にふさわしい安全で魅力ある利便性の高い良好な複合市街地を形成するため、次の4点を目標に地区計画を定める。</p> <p>(1) 道路、交通広場等都市基盤施設を一体的かつ総合的に整備し、駅周辺の都市活動を支えるとともに交通結節点の機能を強化し、安全で快適な交通環境の形成を図る。</p> <p>(2) 商業・業務機能や都市型住宅等の集積による合理的な土地利用を図り、魅力ある地域生活拠点にふさわしい質の高い複合市街地の形成を図る。</p> <p>(3) 「川崎都市計画住宅市街地の開発整備の方針」を踏まえ、利便性が高く暮らしやすい良好な居住環境を備えた都市型住宅を計画的に導入する。</p> <p>(4) 都市基盤施設にあわせて歩行者用の通路や広場等を計画的に配置し、それらをネットワーク化することにより、緑豊かなオープンスペースと利便性が高い安全で快適な歩行者空間を確保し、潤いと活力ある都市空間を創出する。</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>本地区を2つの地区に区分し、商業・業務機能、都市型住宅等を各々の地区の特性に応じて適正に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地区は、魅力ある商業・業務機能と生活利便施設を導入し、地域生活拠点にふさわしい複合的な都市機能の集積と地域の利便性の向上を図る。</p> <p>(2) B地区は、利便性が高く暮らしやすい良好な居住環境を備えた都市型住宅を整備するとともに、主に居住者及び近隣住民のための商業機能等の導入を図る。</p> <p>(3) 交通広場に隣接し都市基盤施設が充実するB地区には指定容積率より高い容積率を、生活利便施設等を導入するA地区には指定容積率より低い容積率を定めることとし、区域内で適正な容積配分を行うことにより、適切かつ合理的な土地利用を促進する。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>良好な市街地環境を形成するため、地区施設の整備の方針を次のように定める。</p> <p>(1) 歩行者の安全性・利便性・快適性の向上を図るため、都市基盤施設による歩行者動線と連携した歩行者用の通路を配置し、JR 新川崎駅と JR 鹿島田駅間の歩行者ネットワークを形成する。</p> <p>(2) 魅力ある都市空間の形成のため、通路に隣接した利便性の高い広場を整備する。</p> <p>(3) 歩道と一体となった歩行者空間を確保するため、歩道状空地を整備する。</p> <p>(4) 潤いのある都市空間を創出するため、歩行者用の通路や広場等を適切に緑化し、緑豊かな歩行者空間を整備する。</p> <p>(5) 地区施設については、その機能が損なわれないよう維持保全を図る。</p>

	建築物等の整備の方針	<p>魅力ある利便性の高い都市空間を形成するため、建築物等の整備の方針を次のように定める。</p> <p>(1) 道路、交通広場等の公共施設の配置や周辺市街地の環境に配慮し、一体性のある調和のとれた建築物配置とする。</p> <p>(2) 敷地内の歩行者空間等と一体となった緑化スペースを創出し、潤いと賑わいのある都市空間を形成する。</p> <p>(3) 住宅棟を高層化することによるオープンスペースの確保とランドマーク性や都市景観に配慮しながら、建築物の配置・デザイン等を工夫する。</p> <p>(4) 建築物の整備にあわせて適切に駐車場及び自転車駐車場を整備する。</p>		
	地区施設の配置及び規模	<p>通路1 (幅員 6m 延長約160m)</p> <p>通路2 (幅員 4m 延長約190m)</p> <p>広場 (面積 約300㎡)</p> <p>歩道状空地 (幅員 2m 延長約280m)</p>		
地区整備計画	地区の区分	地区の名称	A地区	B地区
		地区の面積	約1.1ha	約1.2ha
	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（高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則第3条第6号に定める高齢者専用賃貸住宅を除く。）</p> <p>(3) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p> <p>(4) 工場（自家販売のために食品製造業（食品加工業を含む。）を営むもののうち店舗又は飲食店の用途に供する部分に有するものを除く。）</p> <p>(5) ホテル又は旅館</p> <p>(6) 自動車教習所</p> <p>(7) 畜舎で床面積の合計が150平方メートルを超えるもの</p> <p>(8) 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>(9) 倉庫業を営む倉庫</p> <p>(10) 危険物の貯蔵又は処理に供するもの（建築物に付属するものを除く。）</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らに類するもの</p>	<p>次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。</p> <p>(1) 共同住宅（2階以下に住戸を有しないものに限る。）</p> <p>(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</p> <p>(3) 診療所</p> <p>(4) 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。）を営むものの用途に供する部分に有するものを含む。）</p> <p>(5) 専修学校その他これらに類するもの</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) 事務所</p> <p>(8) 畜舎で床面積の合計が150平方メートルを超えないもの</p> <p>(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</p> <p>(10) 前各号の建築物に附属するもの</p>	
建築物の容積率の最高限度	10分の28	10分の70	都市計画法第8条第1項第3号の規定に基づく高度利用地区（鹿島田駅西部地区）に関する都市計画に適合する建築物にあっては、高度利用地区の都市計画で定めるところによる最高限度とする。	

			<p>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。</p> <p>(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、電気事業の用に供する開閉所若しくは変電所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</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</p> <p>(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（共同住宅の共用の廊下又は階段の用に供する部分を除く。）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>(4) 共同住宅の共用の廊下又は階段の用に供する部分</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低限度	10分の15	10分の30
		建築物の敷地面積の最低限度	1,000㎡	
			ただし、巡查派出所、公衆便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。	
		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越えてはならない。ただし、次の各号のいずれかに該当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> <p>(1) 地盤面下に設けられる建築物又は建築物の部分</p> <p>(2) 道路上空に設けられる横断歩道橋又は渡り廊下と一体となる歩廊又は渡り廊下の用に供する建築物の部分</p> <p>(3) 巡查派出所、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</p> <p>(4) ポーチその他これに類する建築物の部分で、当該部分の水平投影の前面道路に面する長さを敷地の前面道路に接する部分の水平投影の長さで除した数値が5分の1以下であり、かつ、高さが6m以下であるもの</p>	
		建築物等の高さの最高限度	40m	160m
			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。	
		建築物等の形態又は意匠の制限	建築物等の意匠は、本市の地域生活拠点にふさわしい魅力ある街並みの形成に寄与するデザインとする。	
垣又はさくの構造の制限	道路に面する部分に設ける垣又はさくの構造の制限は、生け垣又は透視可能なフェンス等を主体とした開放性の高いものとする。			

「区域、地区整備計画区域、地区の区分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」