

川崎都市計画地区計画の決定（川崎市決定）

都市計画港町地区地区計画を次のように決定する。

名 称		港町地区地区計画
位 置		川崎市川崎区港町及び旭町1丁目地内
面 積		約 4.3 ha
地区計画の目標		本地区は、川崎市新総合計画「川崎再生フロンティアプラン」において、広域的な地域連携を図るとともに、適切な土地利用の誘導と都市基盤施設の整備を推進する多摩川リバーサイド地区に位置付けられ、住宅や業務等からなる複合的土地利用を誘導するとしている。 また、「川崎市都市計画マスタープラン」では、大規模な工場等の土地利用転換の機会をとらえ、既存市街地との連携、新たなまちづくりを支える地域内の都市基盤施設の整備をめざすとともに、スーパー堤防事業等と連携し、多摩川の自然資産を活用した、市街地と河川敷が一体利用できる空間形成をめざすとしている。 一方、本地区では、大規模工場の土地利用転換の動きがあることから、適切な土地利用の誘導と良好な市街地環境の形成をめざすため、次の3点を目標に地区計画を定める。 ① 既存市街地から多摩川までのアクセス性を向上させるとともに、多摩川の自然空間やスーパー堤防整備事業等と連携した緑豊かな憩いの空間を創出する。 ② 周辺市街地の環境に配慮しながら、土地の高度利用を図り、敷地内に広場等のオープンスペースを創出するとともに、歩行者空間とネットワークされた、安全で快適な都市空間の形成を図る。 ③ 良好な住環境を備えた都市型住宅を計画的に導入するとともに、地域の利便に資する複合的な機能の導入を図る。
土地利用に関する基本方針		本地区を3つの地区に区分し、地区の特性に即した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。 ① A地区は、良好な都市型住宅を整備するとともに、地域住民の利便に寄与する施設の導入などによる複合的な土地利用を図る。また、本市の音楽産業発祥の地であったことから、当該音楽産業に関する展示機能を導入する。 ② B地区は、住環境との調和に配慮しつつ、既存施設を活用して研究・業務機能等を保全する。 ③ C地区は、駅前再整備にあわせて商業・サービス施設の導入を図る。
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	多摩川と連携した緑豊かな空間の形成を図るとともに、既存市街地と多摩川への動線を確保するため、都市基盤施設等の整備の方針を次のように定める。 ① 多摩川の自然空間に配慮した広場等のオープンスペースを創出するとともに、これらがネットワークを形成するよう適切に配置する。 ② 既存市街地から多摩川までのアクセスを向上させるため、国道409号から多摩川沿いの道路に至る道路を整備するとともに、地区内の交通を円滑に処理するため、区画道路を整備する。 ③ 道路と一体となった歩道状空地を確保するとともに、通路、広場と連携することにより、安全で快適な歩行者空間を確保する。
	建築物等の整備の方針	多摩川の景観に配慮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。 ① 建築物等の整備にあたっては、多摩川の良好な景観に配慮するとともに、地区のランドマークとして魅力ある街なみの形成に寄与するデザインとする。 ② ゆとりとうるおいのある都市空間を創出するため、敷地内に安全性や快適性に配慮した、緑豊かなオープンスペースを整備する。 ③ 道路と一体となった歩行者空間を確保するため、建築物の壁面の位置の制限等を定める。
再開発等促進区		約 4.3 ha
主要な公共施設の配置及び規模	広場	地区広場 面積約3,200㎡

地区整備計画	地区施設の配置及び規模		区画道路1号	幅員 12m	延長約170m		
			区画道路2号	幅員6.5m	延長約170m		
			区画道路3号	幅員 6m	延長約140m		
			通路1号	幅員 4m	延長約110m		
建築物等に関する事項	地区区分	地区の名称	A-1地区	A-2地区		B地区	C地区
		地区の面積	約1.1ha	約2.6ha		約0.4ha	約0.2ha
	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 共同住宅であって、次号から第7号までのいずれかに掲げる建築物の用途に供する部分の床面積の合計が300平方メートルを超えるもの 2 事務所 3 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 4 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 5 診療所 6 店舗、飲食店その他これらに類するもの 7 公民館、集会所その他これらに類するもの 8 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 9 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 共同住宅であって、次のいずれかに該当するもの (ア) 第8号に掲げる建築物の用途に供する部分を含み、かつ、次号から第8号に掲げる用途に供する部分の床面積の合計が700平方メートルを超えるもの (イ) 建築基準法第86条第1項の規定に基づく認定に係る区域内にあるものにあつては、当該区域内にある1以上の建築物が(ア)に掲げる建築物に該当するもの 2 事務所 3 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 4 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 5 診療所 6 店舗、飲食店その他これらに類するもの 7 公民館、集会所その他これらに類するもの 8 展示場の用途に供する部分の床面積が50平方メートルを超えるもの 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		次に掲げる建築物以外のものは建築してはならない。 1 共同住宅 2 事務所 3 工場(建築基準法別表第二(ぬ)項第一号に掲げるものを除く。) 4 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(ぬ)項第二号に掲げるものを除く。) 5 店舗、飲食店その他これらに類するもの 6 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 7 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 事務所 2 保育所 3 診療所 4 店舗、飲食店その他これらに類するもの 5 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 6 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	10分の35 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。 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（平成19年3月20日18川ま指第1014号）に適合する建築物の部分 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	—	—
	建築物の建ぺい率の最高限度	10分の4 建築基準法第53条第3項第2号に該当する建築物にあつては、1/10を加えた数値とする。	—	
	建築物の敷地面積の最低限度	5,000㎡	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あつては適用しない。		
	壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱は、計画図に示す壁面線を超えて建築してはならない。ただし、地盤面下に設けられる建築物又は建築物の部分若しくは巡査派出所、公衆便所、公共歩廊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。	—	
	建築物等の高さの最高制限	100m 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までは、当該建築物の高さに算入しない。	—	—
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	1 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JIS Z 8721に規定された色の表示方法）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5分の1未満の面積でアクセント色として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) 明度7以上かつ彩度0.5以下 (2) 色相0 Y Rから9.9 Yの範囲であり、明度7以上8以下かつ彩度1以下 (3) 色相0 Y Rから9.9 Yの範囲であり、明度5以上7未満かつ彩度2以下 2 屋上、バルコニー等に設置される設備類は、地上から目立たない位置とし、又は目隠し等により修景する。 3 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。 (1) 建築物等の屋上に設置してはならない。 (2) あかりを用いる屋外広告物を設置する場合は、光源を点滅させてはならない。		

「区域、再開発等促進区域、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 書

川崎都市計画地区計画の決定 港町地区地区計画

本地区は、川崎市新総合計画「川崎再生フロンティアプラン」において、広域的な地域連携を図るとともに、適切な土地利用の誘導と都市基盤施設の整備を推進する多摩川リバーサイド地区に位置付けられ、住宅や業務等からなる複合的土地利用を誘導するとしております。

また、「川崎市都市計画マスタープラン」では、大規模な工場等の土地利用転換の機会をとらえ、既成市街地との連携、新たなまちづくりを支える地域内の都市基盤施設の整備をめざすとともに、スーパー堤防事業等と連携し、多摩川の自然資産を活用した、市街地と河川敷が一体利用できる空間形成をめざすとしております。

なお、優良な都市型住宅を建築する場合には、既存住宅や周辺工業地域との調和に配慮し、計画的な土地利用を誘導していく中で、土地の高度利用による複合市街地の形成めざすとしております。

さらに、「川崎都市計画都市再開発の方針」では、計画的に再開発が必要な市街地のうち、特に、早急に再開発を行うことが望ましい地区として、多摩川リバーサイド地区を整備促進地区に位置付けております。

こうした位置付けのある多摩川リバーサイド地区の一部を構成する本地区は、本市の音楽産業発祥の地として、永く音楽産業の発展に寄与してまいりましたが、社会経済情勢等の変化により、工場の移転・集約が行われることから、土地利用転換を適切に誘導していく必要があります。

本案は、港町地区約4.3haにおいて、多摩川と連携した憩いの空間を創出するとともに、多摩川へのアクセス性を向上させる道路等の都市基盤施設を確保することにより、土地の高度利用を図り、都市型居住、生活利便機能、音楽産業の発展に寄与してきた功績を展示する機能等の導入による複合的な土地利用の誘導と良好な市街地環境の形成を目指すため、地区計画を決定しようとするものです。