

川崎都市計画地区計画の決定

都市計画新丸子東3丁目地区地区計画を次のように決定する。

名 称	新丸子東3丁目地区地区計画	
位 置	川崎市中原区新丸子東3丁目地内	
面 積	約 1.0 ha	
地区計画の目標	<p>本市の広域拠点である小杉駅周辺地区では、駅前広場や道路、JR横須賀線武蔵小杉新駅等の公共施設を整備改善し、交通結節機能を向上させるとともに、土地の高度利用を図りつつ、商業・業務、研究開発、文化交流、都市型居住等の機能が集積した広域的な拠点の形成を目指している。</p> <p>この一部を構成する本地区は、JR横須賀線武蔵小杉駅連絡通路が設置されることから、土地の再編が必要であるとともに、駅前の立地を活かした土地利用が望まれるが、都市基盤施設の整備水準が低く、土地の高度利用を図ることが困難な状況にある。そこで、土地地区画整理事業による都市基盤施設の整備を行いながら、商業・業務機能を集積するとともに、広域拠点にふさわしい都市型住宅等を適切に配置することにより、魅力にあふれる複合市街地の形成を目指していく。このため、次の4点を目標に地区計画を定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) 周辺の道路、駅前広場等の都市基盤施設と整合した道路を整備し、駅周辺の都市活動を支えるとともに、地区に必要な交通機能を確保する。 (2) 道路の整備により土地の高度利用を進め、商業・業務、都市型居住等の多様な都市機能の集積を図り、広域拠点にふさわしい拠点性を高める。 (3) 「川崎都市計画住宅市街地の開発整備の方針」における重点地区の位置づけを踏まえ、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。 (4) 道路及び宅地の整備にあわせて広場や歩道状空地等を計画的に配置することにより、オープンスペースを確保し、魅力ある都市空間を形成する。 	
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3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"> (1) A地区は、駅前という立地特性を活かし、通りに面して街並みににぎわいをもたらす商業・業務機能の誘導と既存の都市型住宅の更新を図り、適正な土地の高度利用を誘導する。 (2) B地区は、都市型住宅地として、共同住宅の立地を主体としながら、生活利便施設等を併せて配置した土地利用とし、適正な土地の高度利用を誘導する。 (3) C地区は、共同住宅の立地を主体とし、良好な居住環境の形成を図る。
	地区施設の整備の方針	<p>本地区では、建築物の整備に併せて、主として地区内居住者の利用に供する道路や広場等を整備するとともに、その機能が損なわれないよう適切に維持保全する。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>適切な土地利用転換の誘導と良好な市街地環境の形成を図るため、建築物等の用途の制限、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及び建築物等の形態又は意匠の制限について必要な基準を定める。</p>

		地区施設の配置及び規模		区画道路 幅員 9~12 m 延長 約170 m 広場1 面積 約300 m ² 広場2 面積 約300 m ² 歩道状空地 幅員 2 m 延長 約250 m		
		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0.4 ha		約0.4 ha	約0.2 ha		
地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	<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) 共同住宅のうち、第2号から第8号のいずれかに掲げる用途に供する部分を有するもの(建築基準法第86条第1項又は第2項の規定に基づく認定を受けた建築物については、当該認定を受けた建築物の対象区域内の1以上の建築物がこれに該当するもの)で、かつ、2階以下に住戸を有しないもの</p> <p>(2) 保育所</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を有するものを含む。)</p> <p>(5) 大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの</p> <p>(6) 事務所</p> <p>(7) 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</p> <p>(8) ホテル又は旅館</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>	<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) 共同住宅のうち、第2号から第7号のいずれかに掲げる用途に供する部分を有するもの(建築基準法第86条第1項又は第2項の規定に基づく認定を受けた建築物については、当該認定を受けた建築物の対象区域内の1以上の建築物がこれに該当するもの)で、かつ、1階に住戸を有しないもの</p> <p>(2) 保育所</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を有するものを含む。)</p> <p>(5) 大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの</p> <p>(6) 事務所</p> <p>(7) 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</p> <p>(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</p> <p>(9) 前各号の建築物に附属するもの</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</p> <p>(2) 保育所</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を有するものを含む。)</p> <p>(5) 大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの</p> <p>(6) 事務所</p> <p>(7) 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>(8) 前各号の建築物に附属するもの</p>	
		建築物の建ぺい率の最高限度	10分の8			
		建築物の敷地面積の最低限度	1,000 m ²	500 m ²		
		ただし、巡査派出所、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。				

地区整備計画	建築物等に関する事項	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) 巡査派出所、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6 m以下であるもの</p>	
		建築物等の高さの最高限度	80 m	45 m
		建築物等の形態又は意匠の制限	<p>建築物等の意匠は、広域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。</p>	

「区域、地区の区分、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」