

川崎都市計画再開発地区計画の決定（川崎市決定）

都市計画鹿島田駅東部地区再開発地区計画を次のように決定する。

名 称	鹿島田駅東部地区再開発地区計画	
位 置	川崎市幸区塚越1丁目、鹿島田字田尻、下平間字宮前耕地及び小倉字北耕地	
面 積	約 5.0 ha	
区域の整備及び開発に関する方針	再開発地区計画の目標	<p>本地区は、川崎市総合計画「川崎新時代010 プラン」において、都市機能拠点として、「川崎周辺地区とともに、川崎市全体の中核的機能を担う地区」と位置づけられている新川崎・鹿島田駅周辺地区の一部を構成する地区である。</p> <p>このため、工場の土地利用転換により、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図り、都市機能拠点にふさわしい、新しい都市空間の創出を図るよう、以下を目標とする。</p> <p>良質な住宅を供給し、良好な地域社会、住宅市街地の形成を図る。                  業務・商業機能を導入し、都市機能拠点の一翼を担う。                  親水緑道や公園を整備し、地域アメニティーの向上を図る。                  建築物の構造や配置に考慮し、あわせて広場の整備を行い、災害に強い都市形成を図る。</p>
	土地利用に関する方針	<p>本地区を次の方針にしたがって2つの区域に分けて、居住機能、商業・業務機能等の諸機能を各々区域の特性に応じて適切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。</p> <p>古市場矢上線沿いのA街区については、JR南武線鹿島田駅前であり、かつ、鹿島田駅前通商店街の一部を構成する立地特性を踏まえ、土地の高度利用を図りつつ、業務、商業、厚生機能等の集積とあわせて都市型住宅を供給する複合的土地利用を図る。</p> <p>B街区については、都心住宅地としての特性を生かしつつ、緑地と歩行空間のネットワークの拠点形成に努め、都市型住宅を供給する土地の高度利用と緑地及び歩行空間の維持・保全を図る。</p>
	都市基盤施設の整備の方針	<p>土地利用転換にあたり、良好な市街地環境を形成するため、次の方針にしたがって、都市基盤施設の整備を行う。</p> <p>国道409号と都市計画道路矢向鹿島田線を結ぶ、地域の主要な生活道路の一部を整備する（市道塚越号線の拡幅）</p> <p>川崎市二ヶ領用水総合基本計画の水路網の一部である町田堀を再生し、あわせて親水緑道の節目となる公園を整備する。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>都市機能拠点として、新しい都市空間の創出を図るため、次の方針にしたがい、建築物等の整備を行う。</p> <p>周辺環境への影響を配慮しつつ、土地の高度利用を図り、周辺と調和のとれた都市景観を創出する。</p> <p>地区内に豊かなオープンスペースを確保し、ゆとりある外部空間の創出、都市アメニティーの向上を図る。</p> <p>防災性の向上のため、地区内にまとまりのある広場を設けるほか、防災関連施設の整備を図る。</p> <p>本地区の駐車需要に対応するため、適切な規模の駐車場を整備する。</p>
主要な公共施設の配置及び規模	区画道路 幅員12m、延長約220m 公園 約1,150㎡ 公共空地（親水緑道） 幅員約5～12m、延長約430m	

再開発地区整備計画	地区施設の配置及び規模		広場1 約 450m <sup>2</sup> 広場2 約 420m <sup>2</sup> 広場3 約 4,300m <sup>2</sup> 公共空地(通路) 幅員12m、延長約60m 歩道状空地1 幅員6m、延長約370m 歩道状空地2 幅員2m、延長約200m	
	地区の区分	地区の名称	A街区	B街区
		地区の面積	約1.2ha	約3.8ha
	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 公衆浴場 2 自動車教習所 3 ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売り場その他これらに類するもの 4 倉庫業を営む倉庫 5 工場(自家販売のために食品製造業(食品加工業を含む。)を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するものは除く。) 6 危険物の貯蔵又は処理に供するもの(建築物に附属するものを除く。) 7 畜舎	次に掲げる建築物以外は、建築してはならない。 1 共同住宅 2 診療所 3 保育所、老人福祉センターその他これらに類するもの 4 事務所、店舗、飲食店その他これらに類するもので、その用途に供する部分の床面積の合計が3,000m <sup>2</sup> 以下のもの 5 公衆便所、巡査派出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
	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度		40/10	35/10
	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最低限度		20/10 ただし、公衆便所、巡査派出所その他これらに類する公益上必要な建築物を除く。	
	建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度		6/10	5/10
			ただし、建築基準法第53条第3項第1号又は第2号のいずれかに該当する建築物にあっては1/10を、同項第1号及び第2号に該当する建築物並びに同条第4項第1号に該当する建築物にあっては10を加えた数値とする。	
	建築物等に関する事項		ただし、次のいずれかに該当する部分の床面積は、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度に算入しない。 (1) 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(当該床面積が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とする。) (2) 共同住宅の供用の廊下又は階段の用に供する部分 (3) 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(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を限度とする。)	

建築物の建築面積の最低限度	200m <sup>2</sup> ただし、公衆便所、巡査派出所その他これらに類する公益上必要な建築物を除く。	
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から道路及び公共空地（親水緑道）の境界線までの距離は、2m以上でなければならない。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、適用しない。</p> <p>(1) 地盤面下に設けられる建築物又は建築物の部分  (2) 公衆便所、巡査派出所その他これらに類する公益上必要な建築物  (3) 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>	
建築物等の高さの最高限度	60m	135m
	<p>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。</p>	
建築物等の形態又は意匠の制限	<p>建築物の意匠については、川崎市の都市機能拠点にふさわしい都市景観に資する建築形態とする。</p> <p>また、建築物の外壁又はこれに代わる柱の色彩は周辺の街並みと調和した色彩とする。</p>	

「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

本地区は、川崎市の広域的な都市機能拠点形成を図る枢要な位置にあり、あわせて都心住宅地として土地の高度利用を図るべき地区である。よって、市街地再開発事業等により、都心地区及び幸区の中心地区としてふさわしい都市型住宅、商業・業務・公益施設等の整備を図るため、本案のように決定するものである。