

川崎都市計画地区計画の変更（川崎市決定）

都市計画中丸子地区地区計画を次のように変更する。

名 称	中丸子地区地区計画	
位 置	川崎市中原区新丸子東3丁目、中丸子、下沼部及び市ノ坪地内	
面 積	約 9 . 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、広域的な商業・業務機能や先端技術産業機能等に、中高層共同住宅を中心とした居住機能を加えた質の高い複合市街地の形成を目指している。</p> <p>この都心の一部を構成する本地区は、これまで多様で高度な工業が集積した「ものづくりの町」として発展してきた。今後も既存の優れた産業機能の維持保全を図りながら、同時に、地区内の大規模敷地の土地利用転換の動きを適切に誘導することにより、新たに居住機能等を導入し、活力にあふれた複合市街地の形成を目指していく。このため、以下の4点を目標に地区計画を定める。</p> <p>居住機能の導入に併せ、通過交通の抑制に配慮しつつ、主に地区内の居住者や周辺地区からの歩行者等が快適に移動できるアメニティの軸を本地区内に整備する。このアメニティの軸は、広域拠点の骨格となる東急武蔵小杉駅から東京丸子横浜線、（仮称）JR横須賀線武蔵小杉駅を経て、鹿島田菅線に至る都心軸形成の一翼を担う。</p> <p>緑豊かなオープンスペースを適切に整備するとともに、居住機能の動線と産業機能の動線の分離に努め、地区内及び周辺の産業機能と新たに導入する居住機能が調和した快適な都心を形成する。</p> <p>うるおいと活気に満ちた都市生活を実現するため、魅力ある生活利便施設等の導入を図るとともに、地区内及び周辺の産業機能との調和に配慮し、優れた居住環境の都市型住宅地を計画的に整備する。</p> <p>（仮称）JR横須賀線武蔵小杉駅が設置される隣接の小杉駅東部地区と連携した、にぎわい空間の形成やオープンスペースの整備により、新しい拠点にふさわしい快適な都市空間を形成する。</p>	
土地利用に関する基本方針	<p>本地区を3つの地区に区分し、産業機能、居住機能、商業・業務機能等の各種機能を各々の地区の特性に応じて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>A地区には、（仮称）JR横須賀線武蔵小杉駅の駅前にふさわしい、魅力ある商業・業務機能と利便性の高い都市型住宅等の導入を図る。</p> <p>B地区には、優れた居住環境の都市型住宅を整備するとともに、居住者のための生活利便施設等の導入を図る。また、アメニティの軸となる都市基盤施設やこのアメニティの軸と連携する緑豊かなオープンスペースを確保する。</p> <p>C地区には、都市型工業、研究開発・業務機能等の環境を保全しつつ、活力にあふれた複合市街地を形成するため、生産機能の高度化に加え、商業・業務・居住機能等の計画的な導入を図る。</p> <p>敷地内に緑豊かなオープンスペースを確保し、これらがネットワークした、うるおいとやすらぎのある都心空間を創出する。</p>	
区域の整備 開発及び保全に関する方針	都市基盤施設の整備の方針	<p>良好な市街地を形成するため、都市基盤施設の整備の方針を以下のように定める。</p> <p>B地区内に、建築物の制限等により設けた歩行者空間と一体となった道路を整備し、地区内の居住者や周辺地区の歩行者等に対して安全で快適な移動を確保する。</p> <p>うるおいのある都心空間を創出するため、バリアフリーに配慮した緑の回廊となる歩行者空間のネットワークを形成するとともに、緑の拠点施設である公園や広場を適切に配置する。</p> <p>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。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>建築物等の整備の方針を以下のように定める。</p> <p>道路と一体となった歩行者空間を確保するため、地区の特性に応じ、建築物の壁面の位置の制限等を定める。</p> <p>ゆとりとうるおいのある都心空間を形成するため、良好な環境を有する広場状又は歩道状の空地を敷地内に整備する。</p> <p>広域拠点として魅力ある都市環境を形成するため、建築物の形態及び意匠に配慮する。</p> <p>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>
再開発等促進区	約9 . 0 ha	
主要な公共施設の配置及び規模	地区幹線道路（幅員15～16m、延長約390m）	

地区整備計画	地区施設の配置及び規模		区画道路 幅員6m 延長約140m	通路1号 幅員4m 延長約90m	通路2号 幅員4m 延長約100m	歩道状空地1 幅員4m 延長約770m	歩道状空地2 幅員4m 延長約120m	歩道状空地3 幅員4m 延長約290m	広場1号 面積約1,200㎡	広場2号 面積約400㎡	広場3号 面積約700㎡	広場4号 面積約300㎡	広場5号 面積約600㎡
	建築物等に関する事項	地区の区分	B - 1 地区	B - 2 地区	B - 3地区	C - 1地区	C - 2地区						
建築物等の用途の制限		地区の面積	約3.8ha	約0.9ha	約1.1ha	約0.8ha	約1.6ha						
			次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。 共同住宅 事務所、店舗、飲食店その他これらに類するもの 診療所 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 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 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もの 前各号の建築物に附属するもの	次に掲げる建築物は建築してはならない。 カラオケボックスその他これに類するもの マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売り場その他これらに類するもの 建築基準法別表第2(ぬ)項第1号(1)から(5)まで及び(29)に掲げる事業を営む工場 建築基準法別表第2(ぬ)項第2号の規定による建築基準法施行令第130条の9第1項の表中準工業地域の欄に定める数量を超える火薬類(玩具煙火を除く。)の貯蔵又は処理に供するもの 畜舎 自動車教習所	次に掲げる建築物は建築してはならない。 住宅 共同住宅(2階以下に住戸を有しないもので、かつ、1階及び2階に店舗、事務所その他これらに類する用途に供するものを除く。) カラオケボックスその他これに類するもの マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売り場その他これらに類するもの 建築基準法別表第2(り)項に掲げるもの 倉庫業を営む倉庫 畜舎 自動車教習所	次に掲げる建築物は建築してはならない。 住宅(共同住宅を除く。) カラオケボックスその他これに類するもの マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売り場その他これらに類するもの 建築基準法別表第2(ぬ)項第1号(1)から(5)まで及び(29)に掲げる事業を営む工場 建築基準法別表第2(ぬ)項第2号の規定による建築基準法施行令第130条の9第1項の表中準工業地域の欄に定める数量を超える火薬類(玩具煙火を除く。)の貯蔵又は処理に供するもの 畜舎 自動車教習所							

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50	10分の30	—	10分の50	—
			<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>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>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の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>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>共同住宅の共用の廊下又は階段の用に供する部分</p>	<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>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>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の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>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（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（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）</p> <p>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	建築物の建ぺい率の最高限度	10分の4	10分の4.5	—	10分の4.5	—			
			ただし、建築基準法第53条第3項第2号に該当する建築物にあっては、1/10を加えた数値とする。		—	ただし、建築基準法第53条第3項第2号に該当する建築物にあっては、1/10を加えた数値とする。		—		
	建築物の敷地面積の最低限度	3,000㎡		200㎡		500㎡		200㎡		
		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は、計画図に示す壁面の位置の制限を超えて建築してはならない。</p> <p>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>地盤面下に設けられる建築物又は建築物の部分</p> <p>巡查派出所、公衆便所その他これらに類する建築物</p> <p>道路の上空に設けられる横断歩道橋又は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	160m	45m	<p>前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離の1.25倍に10mを加えたもので、かつ、20m以下とする。</p> <p>ただし、敷地面積が2,000㎡を超える建築物で、その敷地内に道路に接する幅員4mの歩道状空地を設け、かつ、建築物の外壁又はこれに代わる柱を敷地境界線から5m以上後退させたものについては、45m以下とすることができる。</p>			100m		<p>前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離の1.25倍に10mを加えたもので、かつ、20m以下とする。</p> <p>ただし、敷地面積が2,000㎡を超える建築物で、その敷地内に道路に接する幅員4mの歩道状空地を設け、かつ、建築物の外壁又はこれに代わる柱を敷地境界線から5m以上後退させたものについては、45m以下とすることができる。</p>	
				<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>		<p>ただし、20m又は45mの算定に当たっては、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>		<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>		<p>ただし、20m又は45mの算定に当たっては、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>

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の形態又は意匠の制限	建築物の意匠については、川崎市の広域拠点における都市型住宅街区としてふさわしい魅力あるデザインとする。	建築物の意匠については、にぎわいの演出に配慮するとともに、周辺の街並みと調和したデザインとする。	建築物の意匠については、都市型工業、研究開発・業務機能等の環境を保全しつつ、活力にあふれた複合市街地を形成するという目標にふさわしいデザインとする。
	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、再開発等促進区区域、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

小杉駅周辺地区では、駅前広場や道路等の都市基盤施設を整備改善し、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おります。

この小杉駅周辺地区の一部を構成する本地区は、業務機能や先端技術産業機能等に、居住機能を加えた質の高い複合市街地を形成することを目標として、平成14年5月に地区計画の方針を都市計画決定し、さらに平成16年4月に地区整備計画を定める変更、平成16年10月に地区計画区域の一部を変更しております。

一方、本地区に隣接する小杉駅東部地区においては、(仮称)JR横須賀線武蔵小杉駅の設置が正式に発表され、それに伴い交通広場等の都市基盤施設を整備し交通結節機能を強化することから、本地区においても、隣接地区と連携した、活力にあふれた複合市街地の形成を目指していくことが課題となっております。

以上のことから本案は、C地区において、既存の優れた産業機能の保全を図りながら、商業・業務・居住機能等の計画的な導入を図り、にぎわい空間の形成やオープンスペースの整備により、新しい拠点到にふさわしい快適な都市空間を形成を図るため、地区計画を変更しようとするものです。