

川崎都市計画地区計画の変更（川崎市決定）

都市計画川崎駅西口大宮町地区地区計画を次のように変更する。

名 称	川崎駅西口大宮町地区地区計画	
位 置	川崎市幸区大宮町及び柳町地内	
面 積	約 8.2 ha	
地区計画の目標	<p>川崎駅周辺は、川崎市の中心的な広域拠点としての商業・業務エリアの形成を目指して計画的な複合的土地利用による都市機能の強化を図ることとしている。</p> <p>本地区は、活力にあふれる広域拠点の形成をめざすため、以下の目標により市街地の整備を図る。</p> <p>①土地の高度利用による駅前にふさわしい市街地の整備</p> <p>②安全で快適な歩行者動線の整備</p> <p>③都市的な魅力のある業務・商業市街地と、利便性が高く快適な居住水準を有する都市型の住宅地の整備</p>	
土地利用に関する基本方針	<p>①幹線道路1号を境に、東側は業務・商業・文化ゾーン（A街区）として、駅前にふさわしい市街地の形成を図るものとし、西側は都市型住宅ゾーン（B、C、D、E、F街区）として、良好な居住環境を備えた都市型住宅地の形成を図るとともに、F街区においては、都市型住宅と併せて医療機能の導入を図るものとする。</p> <p>②細分化された土地については、現況を踏まえた適正な都市機能を配置して、共同化や協調等により土地の有効利用を図る。</p> <p>③地区全体のアメニティの向上を図るため、公園・緑地を適切に配置し、あわせて敷地内広場・敷地内空地を整備する。</p> <p>④地区内の歩行者ネットワークに配慮した安全で快適な空間を創出する。</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>①土地の高度利用に伴う新たな都市活動を支え、地区内及び周辺の自動車交通を円滑に処理するため、幹線道路1号、地区幹線道路1号及び区画道路を整備する。</p> <p>②良好な居住環境を確保し、潤いのある都市生活を実現するため、公園・緑地を整備する。</p> <p>③J R川崎駅東西自由通路から各ゾーン及び周辺市街地に至るペDESTリアンデッキを適切に配置するとともに、敷地内の歩行者用通路及び広場とも有機的に結合することにより、安全で快適な歩行者動線を確保する。</p> <p>④自転車利用者の利便性の向上を図るため、都市型住宅ゾーン（B街区）に公共駐輪場を整備する。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>①建築物の配置は、各ゾーンの特性及び周辺市街地に配慮し調和のとれたものとする。</p> <p>②魅力ある都市景観形成のため、建築物の形態及び意匠に配慮するものとする。</p> <p>③敷地内広場及び敷地内空地は、安全性と快適性に配慮し、あわせて緑の確保に努めるものとする。</p> <p>④建築物の整備にあわせて適切に駐車場を整備する。</p>
再開発等促進区	約 8.2 ha	
主要な公共施設の配置及び規模	<p>幹線道路1号（幅員26m、延長約640m）</p> <p>地区幹線道路1号（幅員12m、延長約220m）</p> <p>公園（約1,000㎡）</p>	
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	<p>区画道路1号（幅員6m、延長約110m） 区画道路2号（幅員9.5m、延長約50m）</p> <p>区画道路3号（幅員6m、延長約105m） 区画道路4号（幅員12m、延長約50m）</p> <p>歩行者専用道路1号（デッキレベル、幅員6m、延長約30m）</p> <p>歩行者専用道路2号（デッキレベル、幅員4m、延長約30m）</p> <p>歩行者専用道路3号（デッキレベル、幅員4m、延長約30m）</p> <p>歩行者専用道路4号（デッキレベル、幅員4m、延長約16m）</p> <p>歩行者専用道路5号（幅員12m、延長約40m）</p> <p>歩行者専用道路6号（デッキレベル、幅員3m、延長約16m）</p> <p>歩行者専用道路7号（デッキレベル、幅員3m、延長約16m）</p> <p>歩行者用通路A（ペDESTリアンデッキ、幅員6m、延長約120m）</p> <p>歩行者用通路B（ペDESTリアンデッキ、幅員4m、延長約110m）</p> <p>歩行者用通路C（ペDESTリアンデッキ、幅員3～4m、延長約150m）</p> <p>歩行者用通路D（ペDESTリアンデッキ、幅員3m、延長約50m）</p> <p>歩行者用通路E（ペDESTリアンデッキ、幅員3m、延長約60m）</p> <p>歩道状空地A（幅員2m、延長約100m）、歩道状空地B（幅員2m、延長約200m）、</p> <p>公共空地（面積約320㎡）</p> <p>広場A（ペDESTリアンデッキ、面積約500㎡） 広場B（面積約500㎡）</p> <p>広場C（ペDESTリアンデッキ、面積約1,500㎡） 広場D（面積約300㎡） 広場E（面積約300㎡）</p> <p>緑地1（面積約1,100㎡）</p>

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の	地区の	A-1	A-2	B街区	C街区	D-1	D-2	D-3	E-1	E-2	F街区	
		区分	名称	街区	街区	面積	約 1.6ha	約 1.8ha	約 0.5ha	約 0.8ha	約 0.3ha	約 0.2ha	約 0.2ha	約 1.1ha
	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。			次に掲げる建築物以外は建築してはならない。 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はこの限りではない。								次に掲げる建築物は建築してはならない。	
		①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 ②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 ③個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類するもの ④自動車教習所 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を除く。)	①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 ②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 ③個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類するもの ④住宅又は共同住宅 ⑤自動車教習所 ⑥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を除く。)	①共同住宅 ②店舗、飲食店その他これらに類するもの ③事務所 ④駐輪場 ⑤前各号の建築物に附属するもの	①共同住宅 ②店舗、飲食店その他これらに類するもの ③事務所 ④保育所 ⑤前各号の建築物に附属するもの	①共同住宅 ②前号の建築物に附属するもの	①自動車車庫 ②前号の建築物に附属するもの	①共同住宅 ②店舗、飲食店その他これらに類するもの ③事務所 ④原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が150平方メートル以内の印刷業を営むもの又は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 ⑤前各号の建築物に附属するもの	①共同住宅 ②店舗、飲食店その他これらに類するもの ③診療所 ④保育所 ⑤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 ⑥前各号の建築物に附属するもの	①店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもので、その用途に供する部分の床面積の合計が3,000平方メートルを超えるもの ②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 ③カラオケボックスその他これに類するもの ④自動車教習所 ⑤倉庫業を営む倉庫 ⑥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を除く。) ⑦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 ⑧個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類するもの				

		地区の区分	地区の名称	A-1 街区	A-2 街区	B 街区	C 街区	D-1 街区	D-2 街区	D-3 街区	E-1 街区	E-2 街区	F 街区
			地区の面積	約 1.6ha	約 1.8ha	約 0.5ha	約 0.8ha	約 0.3ha	約 0.2ha	約 0.2ha	約 1.1ha	約 0.1ha	約 1.6ha
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95		10分の60	10分の65	10分の50			10分の55		10分の50	
		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（誘導車路、操車場所及び乗降場を含む。）の用途に供する部分											
		建築物の敷地面積の最低限度	3,000㎡				1,000㎡						
		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。											
		壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から計画図に示す敷地境界までの距離は、計画図に示すもの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、この限りでない。 ①地盤面下に設けられる建築物又は建築物の部分 ②道路の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										
		建築物等の高さの最高限度	131m	80m	120m	50m	10m	70m	120m	50m	80m		
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意匠の制限		建築物の意匠としては、川崎駅西口大宮町景観計画特定地区に基づく魅力ある街並みの形成に寄与するようなデザインとする。											

「区域、再開発等促進区の区域、地区整備計画の区域、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 別紙理由書による

都市計画を定める土地の区域

1 追加する部分

なし

2 削除する部分

なし

3 変更する部分

川崎市幸区大宮町及び柳町地内

理 由 書

川崎都市計画地区計画の変更 川崎駅西口大宮町地区地区計画

川崎駅周辺地区は、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、本市の「広域拠点」として位置づけられており、商業・業務機能が集積した東口地区、都市型住宅や商業・文化機能を中心とした西口地区、さらに、羽田空港の再拡張・国際化に対応した都市の再整備を適切に誘導・促進し、広域的な集客機能を備えた活力と魅力にあふれた広域拠点の形成を推進する地区としています。

また、「川崎市都市計画マスタープラン」では、「商業・業務エリア」に位置づけられ、中枢業務機能や広域的な商業機能、文化・交流、行政等の高次な都市機能の集積を図るとともに、優良な都市型住宅の建設を適切に誘導し、計画的な複合的土地利用による都市機能の強化を図る本市の中心的な広域拠点としています。

こうした広域的な位置付けのある川崎駅周辺地区の一部を構成する川崎駅西口大宮町地区約 8.2ha は、平成 11 年 12 月に都市計画決定され、このうち約 6.6ha に地区整備計画を定め、川崎駅を中心とした広域拠点として、都市型住宅や商業、文化機能等の複合的な土地利用が進められているところです。

本案は、F 街区において、良好な都市型住宅と医療機能の導入により、本市の広域拠点の一部を構成する川崎駅西口大宮町地区にふさわしい複合市街地の形成を図るため、当該地区の方針等を変更するとともに、F 街区の地区整備計画を新たに定めるものです。