

川崎市都市計画地区計画の変更（川崎市決定）

都市計画新丸子東3丁目南部地区地区計画を次のように変更する。

名 称	新丸子東3丁目南部地区地区計画
位 置	川崎市中原区新丸子東3丁目、市ノ坪、中丸子及び小杉町3丁目地内
面 積	約 4.1 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、商業・業務市街地や複合市街地において、商業・業務、文化・交流、医療・福祉・教育、研究開発等の諸機能集積と都心にふさわしい優良な都市型住宅の建設を適切に誘導し、土地の計画的な高度利用を図り、職住の調和した質の高い複合市街地を目指している。</p> <p>この一部を構成する本地区は、大規模な工場跡地の土地利用転換に対し適切な誘導を図り、広域拠点を構成する「商業・にぎわい軸」の中心として、周辺環境と調和した商業・業務施設及び都市型住宅の立地を促進するとともに、幹線道路沿道としての市街地形成を図り、広域拠点にふさわしい都市機能の充実を目指していく。このため、以下の5点を目標に地区計画を定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> ① 都市機能の充実を図るため、商業・サービス・娯楽、交流等のにぎわい機能を有する魅力ある大規模商業施設の導入と、都心にふさわしい優良な都市型住宅を導入し、計画的な土地の高度利用を図るとともに、沿道複合市街地の形成を図ることで、まちの広域的な拠点性を高める。 ② 周辺の都市計画道路の整備とあわせ、地区内の骨格となる地区幹線道路を拡幅整備することにより、都市基盤施設の充実を図り、交通結節機能を強化する。 ③ 敷地内の歩行者空間を確保するとともに広場等を適正配置することで、歩行者の回遊性を高め、あわせてバリアフリー化を促進し、安全で快適な都市空間を創出する。 ④ 環境負荷低減に配慮した建築物と一体的な計画のもと、広場などのオープンスペースを確保するとともに、敷地内の計画的な緑化により、緑に囲まれたうらおいのある空間を創出する。 ⑤ 商業施設などによる低中層部のにぎわいの創出と、超高層の都市型住宅のバランスのとれた配置や洗練されたデザインにより、広がりのある街並みを構築し、地区全体で風格と快適さを感じることができる市街地景観を形成する。
土地利用に関する基本方針	<p>商業及び交流機能、都市型居住等の各機能を地区の特性に応じて配置し、土地の計画的な高度利用を促進することにより、適切かつ良好な土地利用を実現するため、本地区を5つの地区に区分し、土地利用に関する方針を次のように定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> ① A-1地区では、東急東横線武蔵小杉駅及びJR横須賀線武蔵小杉駅の両駅に近い利便性を活かし、商業・サービス・娯楽を中心としたにぎわいに資する機能や子育て世代を含む多世代の利用者の交流を促す機能を導入した複合商業施設を整備する。 ② B-1地区では、良好な環境を備えた居住機能及び商業機能、子育て支援施設等の地域住民等をサポートする生活支援に関連する機能を導入した施設を整備する。 ③ A-2地区、B-2地区及びC地区では、周辺の道路整備等に合わせ、周辺市街地の環境に配慮しつつ、沿道利用型の商業・業務や、居住機能が複合する市街地の形成を図る。 ④ A-1地区及びB-1地区においては、歩行者空間や建築計画と一体となったオープンスペースの適正配置により、地域の歩行者動線に配慮するとともに、緑豊かな広場を確保するなど、周辺市街地の環境との調和を図る。

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	<p>広域拠点にふさわしい都市基盤と良好な市街地環境の形成を図るため、都市基盤施設の整備の方針を次のように定める。</p> <p>① 土地の高度利用に伴う新たな都市活動を支え、地域の自動車交通を円滑に処理するため、幹線道路を補完する地区幹線道路を整備する。</p> <p>② 快適でうるおいのある空間の創出を目指し、広場・オープンスペース等を適切な位置に配置するとともに、地域と連携した防災機能の向上を図る。</p> <p>③ 歩行者の回遊性を高め、安心・安全な歩行者動線等を確保するため、バリアフリーに配慮した歩道状空地や通路を整備する。</p> <p>④ A-1地区には、地域住民等の利便性の向上を図り、秩序ある自転車利用を促進するため、自転車駐車を適切な位置に整備する。</p> <p>⑤ 景観に配慮したデザインとする。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>都市基盤と連携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。</p> <p>① 建築物の整備にあたっては、屋上緑化等も含めた敷地内の計画的な緑化を図るなど、環境への負荷の低減に努めるとともに、日照や通風、景観等、周辺市街地の環境に配慮し、調和のとれたものとする。</p> <p>② A-1地区では、歩行者動線や交流の場作りに配慮したオープンスペースを確保するとともに、ランドマーク性に配慮した広域拠点にふさわしいにぎわい景観を形成する。</p> <p>③ B-1地区では、建物高層部の壁面後退による上空の開放感を確保し、広がりのある空間形成を図るとともに、低層部における商業機能等の配置や公共空間との一体化によるにぎわいのある街並みを形成する。また、複数階に災害対策用備蓄倉庫を設置するなど、高層住宅における防災機能の向上を図る。</p> <p>④ 建築物の整備にあわせて適切に駐車場、駐輪場を整備する。</p> <p>⑤ 隣接する都市景観形成地区と同等の景観に関するルールを設け、それに則した整備を行う。</p>
再開発等促進区	約 4.1 ha	
主要な公共施設の配置及び規模	地区幹線道路 幅員 17～20m 延長約 175m	

地区整備計画	地区施設の配置及び規模		歩道状空地1 幅員4m 延長約215m 歩道状空地2 幅員4m 延長約150m 歩道状空地3 幅員2m 延長約180m 歩道状空地4 幅員4m 延長約345m 通路1 幅員4m 延長約125m 通路2 幅員4m 延長約60m 広場1 面積 約300㎡ 広場2 面積 約900㎡ 広場3 面積 約540㎡ 広場4 面積 約660㎡ 自転車駐車場 面積 約370㎡ (約300台)				
	地区の区分	地区の名称	A-1地区	B-1地区	A-2地区	B-2地区	C地区
		地区の面積	約2.7ha	約1.0ha	約0.05ha	約0.05ha	約0.2ha
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住宅 ②共同住宅、寄宿舎又は下宿 ③学校(学校教育法第1条に定めるものに限る。) ④老人ホーム、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの ⑤病院又は診療所(患者の入院施設があるものに限る。) ⑥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 ⑦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。) ⑧自動車教習所 ⑨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(ゲームセンターを除く。) ⑩倉庫業を営む倉庫 ⑪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 ⑫個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類するもの	次に掲げる建築物は建築してはならない。 ①住宅(共同住宅を除く。) ②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。) ③ホテル又は旅館 ④自動車教習所 ⑤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 ⑥カラオケボックスその他これに類するもの ⑦劇場、映画館、演芸場又は観覧場 ⑧倉庫業を営む倉庫 ⑨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 ⑩個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類するもの	次に掲げる建築物は建築してはならない。 ①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 ②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 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			

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40	10分の70	—
		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6	10分の5	—
		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つては、10分の1を加えた数値とし、同項第1号及び第2号に該当する建築物又は同条第5項第1号に該当する建築物にあつては、10分の2を加えた数値とする。			
		建築物の敷地面積の最低限度	1,000㎡		—
		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の面は、計画図に示す壁面の位置の制限を超えてはならない。ただし、地盤面下に設けられる建築物又は建築物の部分、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については、この限りでない。			—	
建築物等の高さの最高限度	30m	190m	—		
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を限度として算入しない。					

<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">地区整備計画</p>	<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">建築物等に関する事項</p>	<p>建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限</p> <p>1 建築物等の外観に使用する色彩は、マンセル表色系(日本工業規格に定める色の表示方法)で、色相5 Y Rから0 Yの範囲であり、明度8以上かつ彩度1以上2以下、明度5以上8未満かつ彩度1以上4以下又は明度3以上5未満かつ彩度1以上6以下のものとする。ただし、建築物等の外観の各面の面積のうち5分の1未満の面積で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。</p> <p>2 建築物の上部を利用する屋外広告物は、2箇所以上設置しないこと。</p>	<p>1 建築物等の外観に使用する色彩は、マンセル表色系(日本工業規格に定める色の表示方法)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面積のうち5分の1未満の面積で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。</p> <p>(1) 建築物等の高さ(地盤面からの高さによる。以下同じ。)が20m以下の部分は、色相5 Y Rから5 Yの範囲であり、明度5以上8以下かつ彩度1以上4以下又は明度3以上5未満かつ彩度1以上6以下</p> <p>(2) 建築物等の高さが20mを超える部分は、色相5 Y Rから0 Yの範囲であり、明度8以上かつ彩度1以下又は明度5以上8未満かつ彩度2以下</p> <p>2 建築物の上部を利用する屋外広告物は、設置しないこと。</p>	<p>1 建築物等の外観に使用する色彩は、マンセル表色系(日本工業規格に定める色の表示方法)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面積のうち5分の1未満の面積で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。</p> <p>(1) 明度8以上かつ彩度1以下又は明度3以上8未満かつ彩度2以下</p> <p>(2) 色相0 Y Rから4. 9 Y Rの範囲であり、明度5以上かつ彩度2以下又は明度3以上5未満かつ彩度4以下</p> <p>(3) 色相5. 0 Y Rから4. 9 Yの範囲であり、明度8以上かつ彩度2以下、明度5以上8未満かつ彩度4以下又は明度3以上5未満かつ彩度6以下</p>
---	---	---	--	---

「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」

理由書

川崎都市計画地区計画の変更（新丸子東3丁目南部地区計画）

小杉駅周辺地区は、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、駅を中心とした都市機能の集積とともに、地域資源と連携した魅力あふれる拠点づくりをめざし、医療・文教・商業・業務・都市型住宅等の新たな都市機能の誘導・支援を進め、誰もが利用しやすく快適で賑わいのあるまちづくりを推進することとしています。

また、「都市計画マスタープラン小杉駅周辺まちづくり推進地域構想」では、まちづくりの基本方針として「特色ある拠点相互の連携による魅力あふれる広域拠点づくり」、「小杉地域の特性を活かした持続可能なまちづくり」、「周辺環境資源との連携による広がりのある都市空間づくり」、「協働のまちづくり」を掲げるとともに、将来都市整備方針では、まちの骨格となる「核」と「軸」、及び「空間（ゾーン）」づくりを進めることにより、連携型の都市構造の構築をめざすこととしております。

新丸子東3丁目南部地区においては、商業機能や交流機能の集積によるうるおいと回遊性のある賑わいを目指す「商業・にぎわい軸」が地区の中央を通り、広域的な拠点性の高い商業・業務、サービス、文化、交流、医療・福祉、居住機能が複合した市街地の形成を目指す「複合的利用ゾーン」に地区全体が位置しています。

こうした位置づけのある本地区においては、大規模工場の移転に伴う土地利用転換を適切に誘導し、土地の高度利用を図り、職住の調和した質の高い複合市街地の形成を図るため、平成24年4月11日に再開発等促進区を定める地区計画を都市計画決定しております。

本地区では、地区計画に即した事業計画による整備が順次進められておりますが、当初の計画から更に充実した地域貢献を行うことを目的として、本地区内の権利者の発意により検討が進められ、平成25年8月26日に都市計画法第21条の2に基づき、地区計画の変更についての都市計画提案が提出されました。

本市が本都市計画提案の必要性を検討した結果、本市のまちづくり方針に即していること、地域のまちづくりに資する貢献が図られていることなどから、都市計画の変更をする必要があると判断し、A-1地区において、子育て世代の施設利用者の交流を促す機能として保育所の導入を図るため、地区計画の変更をしようとするものです。