

黒川地区地区計画

名 称	黒川地区地区計画	
位 置	川崎市麻生区黒川	
面 積	約 78.8 ha	
地 区 計 画 の 目 標	<p>本地区は、川崎市の北西部に位置し、都市基盤整備公団の施行する黒川特定土地区画整理事業により基盤整備が行われ、地区内及び地区周辺の利便性を向上する商業施設等の誘導並びに緑と調和した良好な住宅市街地の整備が行われる地区である。</p> <p>本計画では、緑豊かな周辺環境と調和した複合的な市街地環境を計画的に形成し、その維持、保全を図ることを目標とする。</p>	
区 域 の 整 備 ・ 開 発 及 び 保 全 の 方 針	<p>本地区は、緑豊かな周辺環境と調和した複合的な市街地環境の形成を図るため、地区全体を10地区に区分し、次の方針のもとに適正な土地利用を図る。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 低層住宅地区 A 一戸建ての住宅の立地を主体とする地区とし、一戸建ての住宅地としての良好な居住環境の形成及びその維持、保全を図る。 2 低層住宅地区 B 及び低層住宅地区 C 低層の住宅の立地を主体とする地区とし、低層住宅地としての良好な居住環境の形成及びその維持、保全を図る。 3 中層住宅地区 A 居住環境に配慮した公益的施設を適正に配置し、中層住宅地としての良好な居住環境の形成及びその維持、保全を図る。 4 中層住宅地区 B 及び中層住宅地区 C 中層の共同住宅の立地を主体とする地区とし、中層住宅地としての良好な居住環境の形成及びその維持、保全を図る。 5 中層住宅地区 D 居住環境に配慮した商業施設等を適正に配置し、中層住宅地としての良好な居住環境の形成及びその維持、保全を図る。 6 沿道地区 地区内の主要幹線道路沿道に位置し、賑わいのある沿道環境の形成及びその維持、保全を図る。 7 複合地区 共同住宅のほか、一部の商業業務施設の立地についても可能な土地利用とし、良好な市街地環境の形成及びその維持、保全を図る。 8 商業地区 本地区の中心としてふさわしい、商業業務施設の立地を主体とする地区とし、良好な市街地環境の形成及びその維持、保全を図る。 	
	地区施設の整備の方針	<p>本計画は、地区内幹線道路、歩行者専用道路及び緑地の整備を行い、その機能が損なわれないよう維持、保全を図る。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>緑と調和した複合的な市街地環境の計画的な形成及びその維持、保全を図るため、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限その他について必要な基準を設ける。</p>

地 区 整 備 計 画	地区施設の配置及び規模		地区内幹線道路1号線 幅員 10~15m 延長 約 770m 地区内幹線道路2号線 幅員 14m 延長 約 180m 地区内幹線道路3号線 幅員 10m 延長 約 420m 歩行者専用道路 幅員 6m 延長 約 260m 緑地 面積 約 8,100㎡	
	地区の区分	地区の名称	低層住宅地区A	低層住宅地区B
		地区の面積	約 20.8 ha	約 26.8 ha
	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物以外のものは、建築してはならない。 1 住宅(3以上の住戸を有する長屋を除く。) 2 共同住宅(3以上の住戸を有するものを除く。) 3 住宅(3以上の住戸を有する長屋を除く。)で延べ面積の1/2以上を居住の用に供し、かつ、次のいずれかに掲げる用途を兼ねるもの(これらの用途に供する部分の床面積の合計が50㎡を超えるものを除く。) ア 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設 イ 美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房(原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75kW以下のものに限る。) 4 診療所(患者の入院施設を有するものを除く。) 5 公民館、集会所その他これらに類するもの 6 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 7 前各号の建築物に附属するもの	次に掲げる建築物以外のものは、建築してはならない。 1 住宅 2 共同住宅 3 住宅で延べ面積の1/2以上を居住の用に供し、かつ、事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの(これらの用途に供する部分の床面積の合計が50㎡を超えるものを除く。) 4 幼稚園 5 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 6 診療所 7 公民館、集会所その他これらに類するもの 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 9 前各号の建築物に附属するもの	
	建築物の敷地面積の最低限度	165㎡ ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物の敷地を除く。 1 土地区画整理事業により換地された土地で、所有権その他の権利に基づいてその全部を1の敷地として使用するもの 2 公民館、集会所その他これらに類するもの及び巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物の敷地として使用するもの		
	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道路境界線までの距離は、1m以上とする。 ただし、この限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。 1 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であること。 2 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であること。		
	建築物等の形態又は意匠の制限	1 建築物の屋根及び外壁又はこれに代わる柱の色彩は、周囲の環境に調和したものとす。 2 屋外広告物は、過大とならず周囲の環境と調和する色彩及び規模とするとともに設置場所に留意して、美観等を損なわないものとす。 3 高架水槽等の屋外設置施設及び工作物は、地上や周囲からの景観に配慮したものとす。		
	垣又はさくの構造の制限	生け垣又は透視可能なさくとしなければならない。ただし、高さ1m以下の石積み、門柱等はこの限りでない。		

地 区 建 築 物 等 に 関 す る 事 項	地区の区分	地区の名称	低層住宅地区C
		地区の面積	約 10.0 ha
	建築物等の用途の制限	<p>次に掲げる建築物以外のものは、建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 住宅 2 共同住宅 3 住宅で延べ面積の1/2以上を居住の用に供し、かつ、事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの(これらの用途に供する部分の床面積の合計が50㎡を超えるものを除く。) 4 幼稚園 5 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 6 診療所 7 公民館、集会所その他これらに類するもの 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 9 前各号の建築物に附属するもの 	
	建築物の容積率の最高限度	<p>建築物の容積率の最高限度は10/10とし、共同住宅にあつては、建築物の容積率の算定の基礎となる延べ面積には、建築物の地階で、その天井が地盤面からの高さ1m以下にあるものの共同住宅の用途に供する部分の床面積を算入するものとする。この場合において、建築物の敷地が当該地区の内外にわたる場合のこの規定の適用については、その敷地の過半が当該地区に属するときには、当該建築物についてこの規定を適用し、その敷地の過半が当該地区の外に属するときには、当該建築物についてこの規定を適用しない。</p>	
	建築物の敷地面積の最低限度	165㎡	<p>ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物の敷地を除く。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 土地区画整理事業により換地された土地で、所有権その他の権利に基づいてその全部を1の敷地として使用するもの 2 公民館、集会所その他これらに類するもの及び巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物の敷地として使用するもの
	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境界線までの距離は、1m以上とする。</p> <p>ただし、この限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であること。 2 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であること。 	
	建築物等の形態又は意匠の制限	<ol style="list-style-type: none"> 1 建築物の屋根及び外壁又はこれに代わる柱の色彩は、周囲の環境に調和したものとする。 2 屋外広告物は、過大とならず周囲の環境と調和する色彩及び規模とするともに設置場所に留意して、美観等を損なわないものとする。 3 高架水槽等の屋外設置施設及び工作物は、地上や周囲からの景観に配慮したものとする。 	
垣又はさくの構造の制限	<p>生け垣又は透視可能なさくとしなければならない。ただし、高さ1m以下の石積み、門柱等はこの限りでない。</p>		

地 区 整 備 計 画	地区の区分	地区の名称	中層住宅地区A
		地区の面積	約 4.0 ha
	建築物等 の 用 途 の 制 限	次に掲げる建築物以外のものは、建築してはならない。 1 住宅 2 共同住宅 3 住宅で延べ面積の1/2以上を居住の用に供し、かつ、事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの(これらの用途に供する部分の床面積の合計が50㎡を超えるものを除く。) 4 小学校又は中学校 5 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 6 診療所 7 公民館、集会所その他これらに類するもの 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 9 前各号の建築物に附属するもの	
		建築物の容積率の最高限度	10 / 10
		建築物の敷地面積の最低限度	165㎡ ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物の敷地を除く。 1 土地区画整理事業により換地された土地で、所有権その他の権利に基づいてその全部を1の敷地として使用するもの 2 公民館、集会所その他これらに類するもの及び巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物の敷地として使用するもの
		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敷地境界線までの距離は、1m以上とする。 ただし、この限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。 1 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であること。 2 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であること。
		建築物等の高さの最高限度	建築物の高さ(地盤面からの高さによる。)は、当該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7.5mを加えたものでかつ15m以下とする。ただし、建築物等の用途の制限第4号に掲げる建築物にあつては適用しない。
		建築物等の形態又は意匠の制限	1 建築物の屋根及び外壁又はこれに代わる柱の色彩は、周囲の環境に調和したものとする。 2 屋外広告物は、過大とならず周囲の環境と調和する色彩及び規模とするともに設置場所に留意して、美観等を損なわないものとする。 3 高架水槽等の屋外設置施設及び工作物は、地上や周囲からの景観に配慮したものとする。
		垣又はさくの構造の制限	生け垣又は透視可能なさくとしなければならない。ただし、高さ1m以下の石積み、門柱等はこの限りでない。

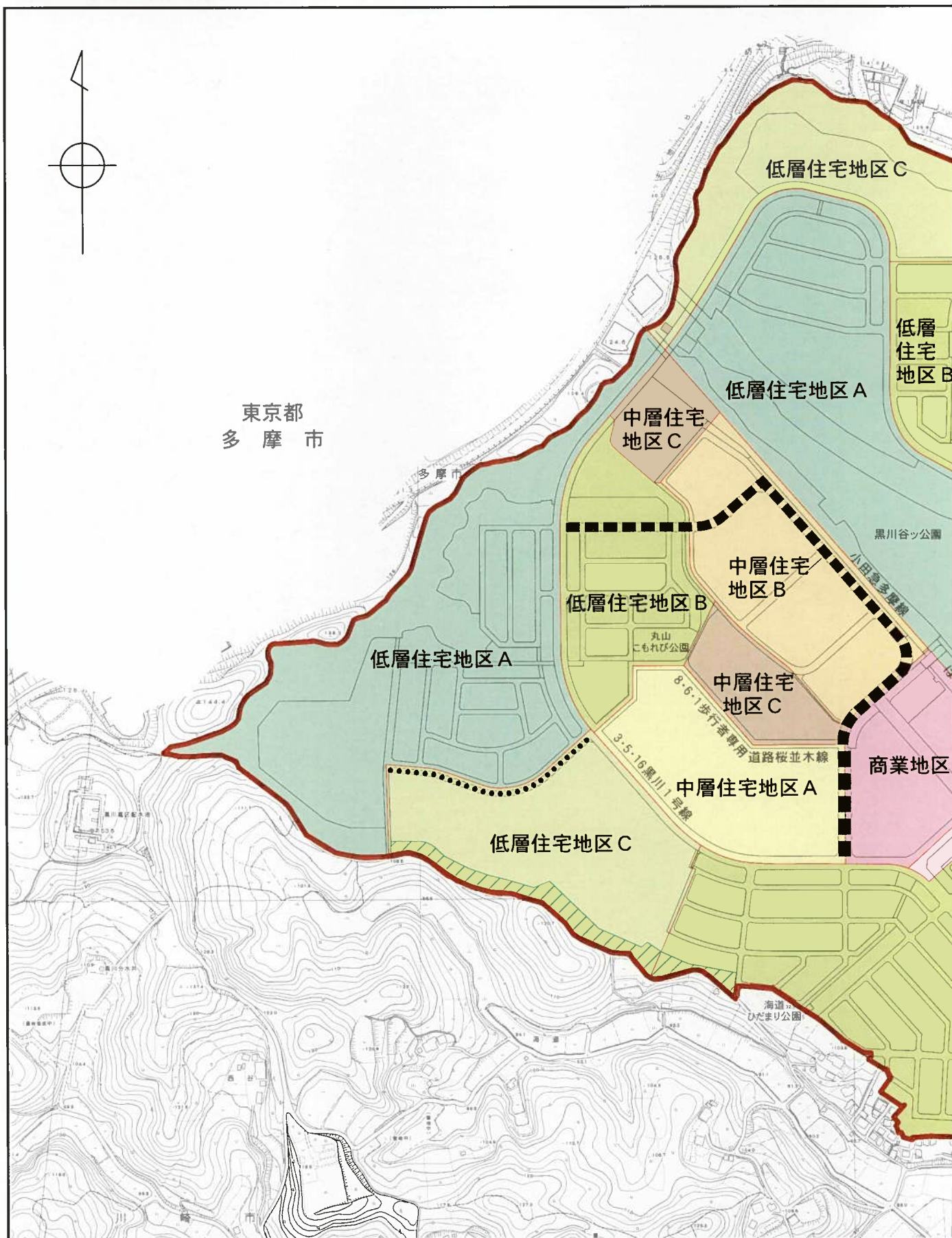
地 区 建 築 物 等 整 備 計 画 項 目	地区の区分	地区の名称	中層住宅地区B	中層住宅地区C
		地区の面積	約 4.8 ha	約 2.6 ha
	建築物等の用途の制限	<p>次に掲げる建築物以外のものは、建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 共同住宅 2 学校、図書館その他これらに類するもの 3 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの 4 病院又は診療所 5 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの 6 店舗、飲食店その他これらに類するもの 7 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物 8 前各号の建築物に附属するもの 		
	建築物の敷地面積の最低限度	<p>住戸数に20㎡を乗じて得た数値(その数値が300㎡未満となる場合は、300㎡)とする。</p> <p>ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物の敷地を除く。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 土地区画整理事業により換地された土地で、所有権その他の権利に基づいてその全部を1の敷地として使用するもの 2 公民館、集会所その他これらに類するもの及び巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物の敷地として使用するもの 		
	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敷地境界線までの距離は、1m以上とする。	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は、3m以上、隣地境界線までの距離は、1m以上とする。	
		<p>ただし、この限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であること。 2 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であること。 		
	建築物等の高さの最高限度	<p>建築物の高さ(地盤面からの高さによる。)は、当該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7.5mを加えたものでかつ15m以下とする。</p>		
	建築物等の形態又は意匠の制限	<ol style="list-style-type: none"> 1 建築物の屋根及び外壁又はこれに代わる柱の色彩は、周囲の環境に調和したものとす。 2 屋外広告物は、過大とならず周囲の環境と調和する色彩及び規模とするとともに設置場所に留意して、美観等を損なわないものとす。 3 高架水槽等の屋外設置施設及び工作物は、地上や周囲からの景観に配慮したものとす。 		
	垣又はさくの構造の制限	<p>生け垣又は透視可能なさくとしなければならない。ただし、高さ1m以下の石積み、門柱等はこの限りでない。</p>		

地 区 区 分	地区の名称	中層住宅地区D	沿道地区
	地区の面積	約 1.8 ha	約 1.7 ha
	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物以外のものは、建築してはならない。 1 共同住宅 2 学校、図書館その他これらに類するもの 3 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 4 病院又は診療所 5 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 6 事務所 7 店舗、飲食店その他これらに類するもの 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 9 前各号の建築物に附属するもの	次に掲げる建築物以外のものは、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 住宅で延べ面積の1/2以上を居住の用に供し、かつ、事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの(これらの用途に供する部分の床面積の合計が50㎡を超えるものを除く。) 4 図書館 5 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 6 病院又は診療所 7 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 8 事務所 9 店舗、飲食店その他これらに類するもの 10 美術館、博物館その他これらに類するもの 11 運動施設(ボウリング場、ゴルフ練習場及びバレーボール練習場を除く。) 12 公民館、集会所その他これらに類するもの 13 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 14 前各号の建築物に附属するもの
	建築物の敷地面積の最低限度	住戸数に20㎡を乗じて得た数値(その数値が300㎡未満となる場合は、300㎡)とする。	165㎡
	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道路境界線までの距離は、3m以上、隣地境界線までの距離は、1m以上とする。 ただし、この限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。 1 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であること。 2 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であること。	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は、1m以上とする。
	建築物等の高さの最高限度	建築物の高さ(地盤面からの高さによる。)は、当該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。	
	建築物等の形態又は意匠の制限	1 建築物の屋根及び外壁又はこれに代わる柱の色彩は、周囲の環境に調和したものとす。 2 屋外広告物は、過大とならず周囲の環境と調和する色彩及び規模とするともに設置場所に留意して、美観等を損なわないものとする。 3 高架水槽等の屋外設置施設及び工作物は、地上や周囲からの景観に配慮したものとす。	
	垣又はさくの構造の制限	生け垣又は透視可能なさくとしなければならない。ただし、高さ1m以下の石積み、門柱等はこの限りでない。	
















地 区 整 備 計 画	地区の区分	地区の名称	複合地区	商業地区
		地区の面積	約 3.0 ha	約 3.3 ha
	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物以外のものは、建築してはならない。 1 共同住宅 2 事務所 3 店舗、飲食店その他これらに類するもの 4 学校、図書館その他これらに類するもの 5 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 6 病院又は診療所 7 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 8 パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類する食品製造業を営む工場 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 10 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。 1 住宅 2 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの 3 寄宿舍又は下宿 4 公衆浴場 5 ボーリング場、ゴルフ練習場及びバッティング練習場 6 自動車教習所 7 畜舎 8 マージャン屋、ばちんこ屋、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 9 カラオケボックスその他これに類するもの 10 自動車車庫(建築物に附属するものを除く。) 11 倉庫業を営む倉庫 12 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。)	
	建築物の容積率の最高限度	—	共同住宅の用途に供する部分の床面積の合計の敷地面積に対する割合は、15/10を限度とする。	
	建築物の敷地面積の最低限度	300㎡ ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物の敷地を除く。 1 土地区画整理事業により換地された土地で、所有権その他の権利に基づいてその全部を1の敷地として使用するもの 2 公民館、集会所その他これらに類するもの及び巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物の敷地として使用するもの		
	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道路境界線までの距離は、1 m以上とする。	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は、1 m以上とする。	
	建築物等の高さの最高限度	建築物の高さ(地盤面からの高さによる。)は、当該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。		
	建築物等の形態又は意匠の制限	1 建築物の屋根及び外壁又はこれに代わる柱の色彩は、周囲の環境に調和したものとする。 2 屋外広告物は、過大とならず周囲の環境と調和する色彩及び規模とするとともに設置場所に留意して、美観等を損なわないものとする。 3 高架水槽等の屋外設置施設及び工作物は、地上や周囲からの景観に配慮したものとする。		
	垣又はさくの構造の制限	生け垣又は透視可能なさくとしなければならない。ただし、高さ1 m以下の石積み、門柱等はこの限りでない。		

「区域、地区の区分及び地区施設の配置は計画図表示のとおり。」

黒川地区地区計画計画図



東京都
稲城市

凡 例		
地区計画区域		
地区 の 分 区	低層住宅地区 A	
	低層住宅地区 B	
	低層住宅地区 C	
	中層住宅地区 A	
	中層住宅地区 B	
	中層住宅地区 C	
	中層住宅地区 D	
	沿道地区	
	複合地区	
	商業地区	
地区施設		
緑地		
地区内幹線道路 1号線 (10~15m)		
地区内幹線道路 2号線 (14m)		
地区内幹線道路 3号線 (10m)		
歩行者専用道路 (6m)	