

新百合ヶ丘駅周辺地区地区計画

名 称	新百合ヶ丘駅周辺地区地区計画	
位 置	川崎市麻生区上麻生1丁目、上麻生2丁目、上麻生3丁目、万福寺1丁目及び万福寺2丁目	
面 積	約 29.2 ha	
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>本地区は、川崎市の北西部に位置し、小田急小田原線新百合ヶ丘駅を中心に、特定土地区画整理事業等により良好な基盤整備がなされている。</p> <p>本地区は、市の都市整備構想に基づき、自然的環境に恵まれた新都心地域の拠点としての商業業務施設の整備、文化創造の環境づくりを進めているところであり、本計画では、この方針に基づく上物建築の計画誘導を図り、街全体としての環境価値を高め、緑と潤い、ふれあいと活力ある街なみの形成をめざす。</p>
	土地利用の方針	<p>本地区は、川崎市の新都心地域の拠点形成を図る地区であり商業、業務、教育、文化、住宅等の機能を包含する複合的な市街地環境の計画的な形成を図るため、適正な土地利用を図る。</p> <p>1 中心商業業務地区 本地区の中心かつ新都心地域の中心としてふさわしい商業業務施設及びその他の業務の利便を増進するための施設の立地を主体とする地区とし、良好な商業業務環境の形成及びその維持、保全を図る。</p> <p>2 周辺商業業務地区 中心商業業務地区を取り囲む地区であり、日常生活に結びつく商業その他の業務の利便の増進を目指した地区とし、良好な商業業務環境の形成及びその維持、保全を図る。</p> <p>3 教育文化施設地区 教育及び文化施設の立地を主体とした地区であり、良好な教育環境の整備及び文化活動の拠点の形成並びにその維持、保全を図る。</p> <p>4 都市型住宅地区 ゆとりある空間を確保した都市型住宅の立地を計画的に誘導する地区であり、地区の特性に配慮した計画的な整備により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。</p> <p>5 中層住宅地区 戸建て住宅及び共同住宅の立地を主体とした地区であり、一部業務施設の立地も可能な地区とし、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。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>地区内には、公共施設として、都市計画道路、区画道路及び特殊街路が整備されている。また、周辺地区住民及び地区内居住者の利便に供する公園、公開空地及び歩行者空間を補完する歩道状空地等が整備される。これら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>新都心にふさわしい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、建築物の容積率の制限、建築物の建ぺい率の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限及び建築物等の高さの制限その他必要な基準を設ける。</p>
	その他当該区域の整備・開発及び保全に関する方針	<p>1 歩行者の安全性と快適性の増進を図るため、区画街路及び歩行者専用道路の沿道を中心に、壁面の位置の後退による歩行者空間の確保に努める。</p> <p>2 緑豊かな街づくりのために、極力地区内緑化に努める。</p> <p>3 歩行者の安全性と自動車の交通処理の円滑化を図るため、駐車場の出入口及びその構造については、十分隣接地区との整合に努める。</p>

地区整備計画	地区施設の配置及び規模		1号公園 面積 約 2,200 m ² 2号公園 面積 約 1,000 m ² 公開空地1号 面積 約 2,600 m ² 公開空地2号 面積 約 3,100 m ² 歩道状空地 幅員 2~3m 延長 約 310m 歩行者専用道路 幅員 6~8m 延長 約 260m
	地区の区分	地区の名称	中心商業業務地区
		地区の面積	約 8.4 ha
	建築物等に	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、共同住宅、寄宿舎、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 2 ぱちんこ屋、射的場その他これらに類するもの 3 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 4 個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類するもの
	関する事項	建築物の容積率の最高限度	敷地面積が 500 m ² 以上のものでかつ建ぺい率が 7/10 以下の場合には 60/10、建ぺい率が 7/10 を超える場合は 50/10、敷地面積が 500 m ² 未満のものは 40/10 を限度とする。
		建築物の建ぺい率の最高限度	8/10
		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、計画図表示のとおりとする。
		建築物等の形態又は意匠の制限	建築物の外壁、屋根、その他外から望見される部分の色彩、屋外広告物及び植栽方法については、良好な街なみ景観の維持増進の上から周囲との調和に十分配慮すること。

地 区 整 備 計 画	建 築 物 等 に 関 す る 事 項	地区の区分	地区の名称	周辺商業 業務地区A	周辺商業 業務地区B	周辺商業 業務地区C	周辺商業 業務地区D
			地区の面積	約 1.3 ha	約 3.5 ha	約 5.2 ha	約 0.8 ha
		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、共同住宅又は寄宿舎の用途に供するもの（1階又は2階に店舗、事務所その他これらに類する用途に供する部分を有するものを除く。） 2 ぱちんこ屋、射的場その他これらに類するもの 3 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 4 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、共同住宅又は寄宿舎の用途に供するもの（1階又は2階に店舗、事務所その他これらに類する用途に供する部分を有するものを除く。） 2 ぱちんこ屋、射的場その他これらに類するもの	次に掲げる建築物は建築してはならない。 住宅、共同住宅又は寄宿舎の用途に供するもの（1階又は2階に店舗、事務所その他これらに類する用途に供する部分を有するものを除く。）		
			建築物の容積率の最高限度	住宅、共同住宅又は寄宿舎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20/10を限度とする。	—		
			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、計画図表示のとおりとする。	—		
建築物等の高さの最高限度	31m		—				
建築物等の形態又は意匠の制限	建築物の外壁、屋根、その他外から望見される部分の色彩、屋外広告物及び植栽方法については、良好な街なみ景観の維持増進の上から周囲との調和に十分配慮すること。						

地 区 整 備 計 画	地区の区分	地区の名称	教育文化施設地区
		地区の面積	約 2.4 ha
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。 1 学校又は図書館 2 寄宿舍 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 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 5 店舗、飲食店その他これらに類するもの 6 劇場、映画館、演芸場又は観覧場 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	5,000 m ² ただし、建築物等の用途の制限第1号、第2号及び第6号に掲げる建築物以外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から敷地境界線までの距離は、計画図表示のとおりとする。
		建築物等の高さの最高限度	40m
		建築物等の形態又は意匠の制限	建築物の外壁、屋根、その他外から望見される部分の色彩、屋外広告物及び植栽方法については、良好な街なみ景観の維持増進の上から周囲との調和に十分配慮すること。

地 区 整 備 計 画	地区の区分	地区の名称	都市型住宅地区
		地区の面積	約 1.9 ha
	建築物等の用途の制限	<p>次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。</p> <p>1 共同住宅</p> <p>2 保育所</p> <p>3 診療所(入院施設を有するものを除く。)</p> <p>4 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 500 m²以内のもの(3階以上の部分をその用途に供するものを除く。)</p> <p>5 公民館、集会所その他これらに類するもの</p> <p>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</p> <p>7 前各号の建築物に附属するもの</p>	
	建築物の建ぺい率の最高限度	4.5/10	
	建築物の敷地面積の最低限度	<p>5,000 m²</p> <p>ただし、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にあつては適用しない。</p>	
	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敷地境界線までの距離は、計画図表示のとおりとする。</p>	
	建築物等の高さの最高限度	31m	
	建築物等の形態又は意匠の制限	<p>建築物の外壁、屋根、その他外から望見される部分の色彩、屋外広告物及び植栽方法については、良好な街なみ景観の維持増進の上から周囲との調和に十分配慮すること。</p>	
	垣又はさくの構造の制限	<p>道路に面する部分に設ける垣又はさくの構造は、生け垣又はフェンス等を主体とした開放性のあるものとする。</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 0.8 ha
	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。 1 住宅 2 共同住宅又は寄宿舍 3 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 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 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 自動車車庫で床面積の合計が 300 m ² 以内のもの（3階以上の部分をその用途に供するものを除く。） 11 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 12 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 m ² ただし、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にあっては適用しない。	
	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から道路境界線までの距離は、計画図表示のとおりとする。	
	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 7.5m を加えたものでかつ 15m 以下とする。	
	建築物等の形態又は意匠の制限	建築物の外壁、屋根、その他外から望見される部分の色彩、屋外広告物及び植栽方法については、良好な街なみ景観の維持増進の上から周囲との調和に十分配慮すること。	
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は、生け垣又はフェンス等を主体とした開放性のあるものとする。		

地 区 整 備 計 画	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 2.3 ha	約 0.6 ha
	建築物等の用途の制限	<p>次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 住宅 2 共同住宅又は寄宿舎 3 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 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 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でその用途に供する部分の床面積の合計が 500 m²以内のもの（3 階以上の部分をその用途に供するものを除く。） 10 自動車庫で床面積の合計が 300 m²以内のもの（3 階以上の部分をその用途に供するものを除く。） 11 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 12 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 style="text-align: center;">165 m²</p> <p>ただし、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にあつては適用しない。</p>		
	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、計画図表示のとおりとする。	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣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 7.5m を加えたものでかつ 15m 以下とする。	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 12m 以下とする。	
	建築物等の形態又は意匠の制限	建築物の外壁、屋根、その他外から望見される部分の色彩、屋外広告物及び植栽方法については、良好な街なみ景観の維持増進の上から周囲との調和に十分配慮すること。		
	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は、生け垣又はフェンス等を主体とした開放性のあるものとする。		

地 区 整 備 計 画	地区の区分	地区の名称	中層住宅地区D
		地区の面積	約 2.0 ha
	建築物等に 関する 事項	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。 1 共同住宅 2 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 3 診療所 4 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 5 店舗、飲食店その他これらに類するもの 6 公民館、集会所その他これらに類するもの 7 自動車庫で床面積の合計が 300 m ² 以内のもの（3階以上の部分をその用途に供するものを除く。） 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	500 m ² ただし、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から道路境界線までの距離は、計画図表示のとおりとする。
		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 7.5m を加えたものでかつ 15m 以下とする。
		建築物等の形態又は意匠の制限	建築物の外壁、屋根、その他外から望見される部分の色彩、屋外広告物及び植栽方法については、良好な街なみ景観の維持増進の上から周囲との調和に十分配慮すること。
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は、生け垣又はフェンス等を主体とした開放性のあるものとする。		

「区域、地区の区分、地区施設の配置及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり。」

