

川崎都市計画地区計画の決定（川崎市決定）

都市計画日生百合ヶ丘地区地区計画を次のように決定する。

名	称	日生百合ヶ丘地区地区計画
位	置	川崎市麻生区王禅寺西3丁目、王禅寺西4丁目、王禅寺東2丁目及び王禅寺東4丁目地内
面	積	約 17.3 ha
地区計画の目標		<p>本地区は、小田急小田原線新百合ヶ丘駅の南東に位置し、昭和45年に民間開発により基盤整備が実施され、低層住宅地を中心とした良好な住環境が形成されている地区である。</p> <p>本計画は、今後とも低層住宅地としての良好な居住環境の維持、保全を図るとともに、次の目標を掲げる。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 住民の緩やかな交流を大切に、共に支え助け合えるまち 2 住民がいきいきとして住め、次世代を健全に育て、心を育めるまち 3 住民の幸せな暮らしの礎となる、安全で、安心して快適に暮らせる環境に恵まれたまち 4 住民の活力が感じられ、緑豊かで、清潔で閑静な落ち着いたまち
区域の整備、開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	本地区は、低層の住宅を中心とした、清潔で閑静な落ち着いた居住環境の形成及び保全を図るため、宅地地盤を高くすることなく、住宅を中心とした土地利用とする。
	地区施設の整備の方針	地区内に既に整備されている公園について、その機能が損なわれないよう維持、保全を図る。
	建築物等の整備の方針	低層の住宅地を中心とした住環境の形成とその維持及び保全を図るため、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、建築物等の高さの最高限度その他について必要な基準を設ける。

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	A地区
		地区の面積	約 15.8 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 住宅（3以上の住戸を有する長屋を除く。）で延べ面積の3分の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30㎡を超えるものを除く。） ア 事務所 イ 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設 ウ 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は、その出力の合計が0.75kw以下のものに限る。） エ 薬局 オ 保育所 3 住宅（3以上の住戸を有する長屋を除く。）で診療所の用途を兼ねるもの 4 共同住宅（3以上の住戸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	
		建築物の敷地面積の最低限度	165㎡ ただし、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を除く。	
		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以上でなければならない。ただし、物置その他これら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㎡以内であるものについては、この限りでない。	
		建築物等の高さの最高限度	建築物の高さは、10m以下とする。（この場合において、建築物の各部分の高さには、階段室、昇降機塔、物見塔、装飾塔、屋窓その他これらに類する建築物の部分の高さは算入するものとする。） 建築物の各部分の高さは、当該部分から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0.6倍に5mを加えたもの以下とする。	
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	屋外広告物の設置に関する制限は、次に掲げるとおりとする。ただし、法令の規定により設置する場合又は国、地方公共団体若しくは自治会等の地縁による団体が公共的目的をもって設置する場合は、この限りでない。 1 自己の氏名、名称、店名若しくは商標又は自己の事業若しくは営業の内容を表示するため、自己の住所等に表示し、表示面積が1箇所当たり2㎡以下及び1敷地当たり3㎡以下で、かつ、地盤面からの高さが3m以下とすること。 2 建築物の上部を利用しないこと。			

「区域、地区整備計画の区域及び地区の区分は計画図表示のとおり」
理由 別紙、理由書による。

理 由 書

川崎都市計画地区計画の決定（日生百合ヶ丘地区地区計画）

本市では、川崎市新総合計画「川崎再生フロンティアプラン」に基づき、地域の課題を地域自らが解決するために、市民の声を活かした都市計画提案制度の活用などにより、市民と協働によるきめ細やかなまちづくりを支援するとともに、地区計画などの都市計画手法を有効に活用し、計画的なまちづくりを推進しております。

また、「川崎市都市計画マスタープラン麻生区構想」では、土地地区画整理事業等により整備された計画的な住宅地は、「住環境保全エリア」として、低層住居専用地域では低密度の土地利用を維持するとしており、住民の発意による地区計画等を活用した土地利用のルール作りを支援し、住環境の保全・向上に取り組むとしております。

本地区では、民間開発により都市基盤施設が整備され、低層住宅を中心とした良好な居住環境が形成されており、こうした良好な居住環境の維持、保全を図るため、本地区の住民の発意により継続的な検討が重ねられ、平成24年5月14日に都市計画法第21条の2に基づき、地区計画の決定についての都市計画提案が提出されました。

本計画は、このような上位計画や住民による検討の結果を踏まえ、本市が都市計画提案を検討した結果、都市計画を決定する必要があると判断し、本地区において、低層住宅を中心とした良好な居住環境の維持、保全を目的として、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度その他の事項を定める地区計画の決定をしようとするものです。