

川崎都市計画地区計画の決定（川崎市決定）

都市計画武蔵中原駅北地区地区計画を次のように決定する。

	名称	武蔵中原駅北地区地区計画
	位置	川崎市中原区上小田中4丁目及び上小田中6丁目地内
	面積	約 12.5 ha
	地区計画の目標	<p>本地区は、JR南武線武蔵中原駅の北側に位置し、「川崎都市計画都市再開発の方針」において、武蔵中原駅周辺の工場の更新及び再編を促進し、生産機能の高度化、研究開発機能の集積を図るとともに、広場等の都市基盤施設を整備改善し、都市機能の向上及び良好な市街地形成を図る地区に位置づけられている。</p> <p>そこで、既存施設の機能更新にあわせ、先端技術を中心とした研究開発機能を集積するなど、産業の高度化を図るとともに、周辺市街地環境との調和に配慮した都市型工業地を形成し、これを維持及び保全することを目標とする。</p>
区域の整備、開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	<p>本地区は、研究開発機能を集積するなど、産業の高度化を図るとともに、周辺市街地環境と調和した土地利用を実現するため、土地利用の方針を以下のように定める。</p> <p>計画的な土地の高度利用により、研究開発機能及び業務機能の集積を図るとともに、これに必要な支援機能や地域に根ざした交流機能等の整備により、産業の高度化を図る。</p> <p>敷地内は緑を豊富に配し、地域に開放されたオープンスペースや安全で快適な歩行者空間を創出する。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>産業の高度化とあわせ、都市機能の向上及び良好な市街地環境の形成を図るため、地区施設の整備の方針を以下のように定める。</p> <p>地域の歩行者及び自転車利用者の安全性・快適性を確保し、また自動車交通を円滑に処理するため、区画道路を整備する。</p> <p>安心して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を整備する。</p> <p>快適でうるおいのある空間を創出するため、水とみどりが一体となった緑地や、市民のゆとりと憩いの場として、また、防災への取り組みにも配慮した広場を整備する。</p> <p>地区施設については、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>産業の高度化を図るとともに、都市景観に配慮した良好な市街地環境の形成を図るため、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、建築物等の高さの最高限度、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限、及び垣又はさくの構造の制限について必要な基準を定める。</p> <p>また、建築物等の整備にあたっては、適正規模の緑化を推進するため、建築物の緑化率の最低限度について必要な基準を定めるとともに、省エネルギー対策などの環境配慮に資する取り組みを推進するほか、耐震性に優れた建築物の整備による防災性の向上を図る。</p>

地区整備計画	地区施設の配置及び規模	区画道路 幅員 12 ~ 16 m 延長約 500 m 歩道状空地 1号 幅員 4 m 延長約 470 m 歩道状空地 2号 幅員 2.5 m 延長約 260 m 歩道状空地 3号 幅員 2 m 延長約 280 m 緑地 面積約 6,300 m <sup>2</sup> 広場 面積約 1,000 m <sup>2</sup>
	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 3 公衆浴場 4 自動車教習場 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 自動車車庫（建築物に附属するものを除く。） 8 倉庫業を営む倉庫 9 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供する建築物でその用途に供する部分の床面積の合計が敷地面積の10分の3を超えるもの、かつ、その用途に供する部分の床面積の合計が10,000 m <sup>2</sup> を超えるもの
	建築物の敷地面積の最低限度	3,000 m <sup>2</sup> ただし、公衆便所、巡査派出所その他これらに類する建築物で公益上必要なものの敷地についてはこの限りでない。
	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、次の各号に該当する建築物又は建築物の部分については、この限りではない。 1 地盤面下に設けられるもの 2 ポーチその他これに類する建築物の部分で、当該部分の水平投影の前面道路に面する長さを敷地の前面道路に接する部分の水平投影の長さで除した数値が5分の1以下であるもの
	建築物等の高さの最高限度	100 m 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12 mまでは、当該建築物の高さに算入しない。

地区整備計画	建築物等に関する事項	<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> <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。ただし、建築物の主たる壁面の垂直線上部に設ける目隠しの工作物を利用して、自己の名称、店名又はそれに係る商標を切り文字で表示する場合は、この限りでない。</p>
	垣又はさくの構造の制限	<p>垣又はさくの構造は、生け垣又は透視可能なフェンス等を主体とした開放性の高いものとする。</p>
	建築物の緑化率の最低限度	<p>10分の1 . 5</p>

「区域、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

# 理由書

## 川崎都市計画地区計画の決定（武蔵中原駅北地区地区計画）

本市は、より高度な技術の創出に取り組みながら、戦前より日本を代表する工業都市として発展し、現在も臨海部には大規模素材型産業、内陸部には、機械、エレクトロニクスなどの大企業が集積しています。また近年では、生産機能から研究開発機能への転換が進むなど、本市は、ものづくりを中心とする産業構造から高度な技術・知識を活かした高付加価値型の産業構造へと転換しつつあります。

こうした本市の産業構造の変化を受け、「川崎都市計画都市再開発の方針」では、武蔵中原地区を1号市街地に位置付け、武蔵中原駅周辺の工場の更新及び再編を促進し、生産機能の高度化、研究開発機能の集積を図るとともに、広場等の都市基盤施設を整備改善し、都市機能の向上及び良好な市街地形成を図るものとしています。

また、「都市計画マスタープラン」では、生産機能の高度化と研究開発機能の立地の促進を図るものとし、小杉駅周辺やJR南武線沿線の工業地域・準工業地域は、「産業高度化エリア」として、生産機能の高度化や先端技術を中心とした研究開発機能の集積を促進し、周辺市街地と調和した工業地の維持を目指すものとしています。

こうしたなか、武蔵中原駅北地区に立地する富士通川崎工場においても、戦前より工場として操業し、近年では研究開発を中心とした土地利用が行われておりますが、この度、老朽化した施設の更新に併せ、分散している事業所を統合するなどの、研究開発機能の集積を計画しております。

本案は、武蔵中原駅北地区約12.5haにおいて、既存施設の機能更新にあわせ、先端技術を中心とした研究開発機能を集積するなど、産業の高度化を図るとともに、区画道路の拡幅やオープンスペースの確保等による周辺市街地の環境改善とあわせて、周辺市街地と調和した適切な土地利用を誘導しながら都市型工業地を形成し、これを維持及び保全するため、地区計画の決定をしようとするものです。