

## 川崎都市計画地区計画の決定（川崎市決定）

都市計画戸手4丁目北地区地区計画を次のように決定する。

名 称	戸手4丁目北地区地区計画	
位 置	川崎市幸区戸手4丁目、小向町及び小向地内	
面 積	約 1.1 ha	
地区計画の目標	<p>J R川崎駅の北約1.5kmに位置し、本市の広域拠点である川崎駅周辺地区に近接する本地区は、「川崎市都市計画マスタープラン幸区構想」において、特に計画的な住宅市街地の整備・開発が必要な重点地区として、高規格堤防の整備にあわせ、多摩川に隣接する立地特性を活かした良質な都市型住宅地の形成を図る戸手4丁目地区の一部に位置づけられている。</p> <p>本計画は、南側隣接地区で既に策定されている戸手4丁目地区及び戸手4丁目中央地区地区計画とあわせ、住宅地としての土地利用と既存の工場用地を適切に配置し、良好な市街地環境の形成を図るため、次の4点を目標に地区計画を定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 土地区画整理事業により住宅、工場の集約を行い、住工が混在した密集市街地の改善を図り、住宅と工場の土地利用が両立した良好な市街地環境の形成及びその維持、保全を図る。</li> <li>(2) 住居と住居以外の用途とを適正に配分することにより、良質な都市型住宅の供給と土地の高度利用を促進し、多摩川の景観に配慮した良好な都市型住宅地の形成及びその維持、保全を図る。</li> <li>(3) 高規格堤防整備事業等と連携し、多摩川の自然空間に調和した憩いの空間を創出する。</li> <li>(4) 既成市街地から多摩川へアクセスできる歩行者空間を確保する。</li> </ol>	
区域の整備、開発及び保全の方針	土地利用の方針	<p>本地区を2つの地区に区分し、それぞれの地区の特性に応じた適切かつ良好な土地利用を実現するため、土地利用の方針を次のように定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) A地区は、既存の工場の集約化を図り、周辺の住環境に配慮した土地利用を図る。</li> <li>(2) B地区は、共同住宅の立地を主体とした土地利用とし、土地の高度利用の促進を図る。また、主要地方道幸多摩線沿道という立地特性に鑑み、共同住宅のほか、店舗、飲食店及び事務所等の商業、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。</li> </ol>
	地区施設の整備の方針	<p>本地区には、土地区画整理事業により、区画道路及び公園が整備される。</p> <p>本計画では、防災性の向上に寄与する公園並びに多摩川へアクセスする区画道路及び建築物の整備に併せて整備される通路状空地について、その機能が損なわれないように維持、保全を図る。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>多摩川に隣接する良質な都市型住宅地としての土地の高度利用と既存工場の集約化した土地利用が両立した良好な市街地整備を図るため、建築物等の用途の制限、建築物の容積率の最高限度、建築物の容積率の最低限度、建築物の建ぺい率の最高限度、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並びに建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限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		区画道路 幅員 12m 延長 約70m 公園 面積 約1,200㎡ 通路状空地 幅員 4m	
	地区の区分	地区の名称	A地区	B地区
		地区の面積	約0.7ha	約0.5ha
	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もの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) 共同住宅、寄宿舎又は下宿 (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、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) 店舗、飲食店その他これらに類するもの (8) 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 (9) 事務所 (10) 工場 (11) 危険物の貯蔵又は処理に供するもの（建築基準法別表第二（と）項第四号に掲げるものを除く。） (12) 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 (13) 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) 長屋 (2) 共同住宅 (3) 学校、図書館その他これらに類するもの (4) 老人ホーム、保育所、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 (6) 店舗、飲食店その他これらに類するもの（自家販売のために食品製造業（食品加工業を含む。）を営むもので、作業場の用に供する部分を有するものを含む。） (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) 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

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	—	<p>1 計画図に示す壁面の位置の制限が定められている敷地における建築物の容積率の最高限度は、次に定めるとおりとする。</p> <p>(1) その全部を共同住宅の用途に供する建築物の容積率の最高限度は、40/10とする。</p> <p>(2) その全部を共同住宅以外の用途に供する建築物の容積率の最高限度は、30/10とする。</p> <p>(3) その一部を共同住宅以外の用途に供する建築物の容積率の最高限度は、次の算定式により求められる数値とする。</p> $A = \frac{40}{10} - B$ <p>A：その一部を共同住宅以外の用途に供する建築物の容積率の最高限度 B：共同住宅以外の用途に供する部分の床面積の合計の延べ面積に対する割合</p> <p>この場合において、当該床面積及び延べ面積には、自動車車庫その他の専ら自動車又は自転車の停留又は駐車のための施設（誘導車路、操車場所及び乗降場を含む。）の用途に供する部分は含まないものとする。</p> <p>2 計画図に示す壁面の位置の制限が定められていない敷地における建築物の容積率の最高限度は、30/10とする。</p>
		建 築 物 の 容 積 率 の 最 低 限 度	—	<p>計画図に示す壁面の位置の制限が定められている敷地における建築物で、かつ、その全部又は一部を共同住宅の用途に供する建築物の容積率の最低限度は20/10とする。</p>
		建 築 物 の 建 ぺ い 率 の 最 高 限 度	—	<p>計画図に示す壁面の位置の制限が定められている敷地における建築物で、かつ、その全部又は一部を共同住宅の用途に供する建築物の建ぺい率の最高限度は4/10とする。</p>

地 区 整 備 計 画	建 築 物 等 に 関 す る 事 項	建 築 物 の 敷 地 面 積 の 最 低 限 度	500㎡ 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については、この限りでない。	建築物の敷地面積の最低限度は、次に定めるとおりとする。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については、この限りでない。 (1) 計画図に示す壁面の位置の制限が定められている敷地における建築物で、かつ、その全部又は一部を共同住宅の用途に供する建築物の敷地面積の最低限度は、1,000㎡とする。 (2) 前号に該当しない建築物の敷地面積の最低限度は、500㎡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、地盤面に設けられ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	—	1 計画図に示す壁面の位置の制限が定められている敷地における建築物で、かつ、その全部又は一部を共同住宅の用途に供する建築物の高さ（地盤面からの高さによる。）の最高限度は、70m以下とする。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1/8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。 2 前項に該当しない建築物の高さ（地盤面からの高さによる。）の最高限度は、次に定めるとおりとする。 (1) 建築物の高さは、20m以下とする。 (2) 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1.25倍に10mを加えたもの以下とする。

<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 5 以上かつ彩度 0.5 以下  (2) 色相 0R から 9.9R の範囲であり、明度 8 以上かつ彩度 1 以下  (3) 色相 0R から 9.9R の範囲であり、明度 5 以上 8 未満かつ彩度 2 以下  (4) 色相 0YR から 4.9YR の範囲であり、明度 5 以上かつ彩度 2 以下  (5) 色相 5.0YR から 9.9YR の範囲であり、明度 8 以上かつ彩度 2 以下  (6) 色相 5.0YR から 9.9YR の範囲であり、明度 5 以上 8 未満かつ彩度 4 以下  (7) 色相 0Y から 4.9Y の範囲であり、明度 8 以上かつ彩度 2 以下  (8) 色相 0Y から 4.9Y の範囲であり、明度 5 以上 8 未満かつ彩度 4 以下  (9) 色相 5.0Y から 9.9Y の範囲であり、明度 8 以上かつ彩度 1 以下  (10) 色相 5.0Y から 9.9Y の範囲であり、明度 5 以上 8 未満かつ彩度 2 以下</p> <p>2 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。</p> <p>(1) 建築物の上部を利用しないこと。  (2) 点滅する装置を使用しないこと。</p>
---	---	-----------------------------	---

「区域、地区整備計画の区域、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」  
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（戸手4丁目北地区地区計画）

戸手4丁目北地区は、「川崎都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」において、住工調和した計画的市街地整備を予定しており、その事業の実施の見通しが明らかになった段階で、市街化区域に編入するものとされております。

また、「都市計画マスタープラン」では、高規格堤防の整備と連携して、多摩川に隣接する立地特性を活かした優良な都市型住宅の立地を誘導し、良好な住宅地の形成をめざすこととしております。

さらに、「川崎都市計画住宅市街地の開発整備の方針」では、上流部の工場敷地については集約化を図り、住宅と工場機能の両立した良好な市街地環境の形成を図ることとされております。

本案は、こうした位置づけのある本地区について、高規格堤防整備事業及び土地区画整理事業による計画的な市街地整備の見通しが明らかになったことから、市街化区域への編入を行うことに合わせ、住居と住居以外の用途とを適正に配分することにより、多摩川の景観に配慮した良質な都市型住宅の供給と土地の高度利用を促進するとともに、既存の工場の集約化を図り、周辺の住環境に配慮した土地利用を図るため、地区計画を決定しようとするものです。