

川崎都市計画地区計画の変更

都市計画登戸・向ヶ丘遊園駅周辺地区地区計画を次のように変更する。

名	称	登戸・向ヶ丘遊園駅周辺地区地区計画
位	置	川崎市多摩区登戸
面	積	約 37.6 ha
地 区 計 画 の 目 標		<p>登戸・向ヶ丘遊園駅周辺地区は、総合計画において、地域生活拠点に位置付けられ、地域資源である多摩川や生田緑地などを活かし、魅力と活力にあふれた川崎市北部の拠点地区の形成を目指して、土地区画整理事業などが推進されている。こうした中、当該地区の街並みづくりの方針である「登戸・向ヶ丘遊園駅周辺地区個性ある街づくり方針」が地域住民の発意と創意に基づき川崎市に対して提言されており、この提言をもとにして土地利用計画図（地区別方針図）が策定されている。</p> <p>土地区画整理事業と住民による取り組みを推進し、多摩区総合庁舎並びに登戸駅及び向ヶ丘遊園駅の二つの駅が立地する優位性を活かした地域生活拠点及び多摩区の中心にふさわしい「人や自然とふれあう街登戸」を目指し、地区計画を定める。</p> <p>これを実現するための基本目標を次のとおりとする。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 水と緑を生かした潤いが感じられる街なみづくり</li> <li>2 津久井道などの歴史・文化が感じられる街なみづくり</li> <li>3 生まれ変わるまちにふさわしい街なみづくり</li> </ol>
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、地域生活拠点及び多摩区の中心として、商業、業務、住宅等の機能を有する複合的で、健全な市街地環境の計画的な形成を図るため、地区の特性に応じて、適切かつ良好な土地利用を図る。</p> <p>登戸駅前地区及び向ヶ丘遊園駅前地区は、多様な都市機能が集積する地区の中心商業地として、たくさんの人が集い、交流する、賑わいの感じられる空間形成を図り、多摩区の玄関口にふさわしい賑わいと広がりを感じられる街並みを形成する。</p> <p>登戸駅・向ヶ丘遊園駅連携地区は、隣接する2つの駅前の中心商業地の賑わいを適切に受け止め、双方の結びつきを強める連携地区として位置付け、登戸駅・向ヶ丘遊園駅周辺にある中心商業地の機能を補完すべく多様な機能（業務、学術・研究、医療・福祉、居住等）を誘導するとともに、歩行者に安全な空間形成を図る。</p> <p>界限商業地区は、多摩区の文化・業務の中心核にふさわしい、文化が感じられ緑あふれる空間形成を図る。</p> <p>界限共存地区は、住商共存地区として位置付け、都市型住宅と生活に必要な商業・サービス施設等が適切に立地した空間形成を図る。</p> <p>住宅地地区は、住宅を中心とした緑豊かな落ちついた空間形成を図る。</p> <p>歴史の道沿道は、シンボリックな都市軸となる道路及び沿道空間が一体となった広がりや風格のある空間形成を図る。</p>
	地 区 施 設 の 整 備 の 方 針	<p>本地区では、土地区画整理事業により、質の高い都市計画道路、駅前広場等公共施設を整備する。また、周辺地区住民及び区内居住者の利便に供する公園、区画道路等の地区施設を整備する。これらの地区施設の整備にあたっては、地区の特性を活かし、質の高い、個性ある街並みづくりを行うとともに、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>個性ある街なみを計画的に形成し、その維持及び保全を図るため、地区の特性に応じて建築物等の用途の制限、建築物等の形態又は色彩その他の意匠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	建築物等に関する事項	地区の区分	地区の名称	登戸駅前地区A	登戸駅前地区B	向ヶ丘遊園駅前地区	界限商業地区	界限共存地区
		地区の面積	約 1.5 ha	約 0.7 ha	約 1.6 ha	約 3.5 ha	約 2.5 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、寄宿舎又は下宿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部分を有するものを除く。） 2 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 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 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（マージャン屋、ぱちんこ屋を除く） 2 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 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		
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	—	—	建築物等の外観に使用する基調となる色彩は、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。 (1) 彩度2以下 (2) 色相0Rから9.9Rの範囲であり、彩度4以下 (3) 色相0YRから9.9YRの範囲であり、彩度6以下 (4) 色相0Yから4.9Yの範囲であり、彩度6以下 (5) 色相5Yから9.9Yの範囲であり、彩度4以下					

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	登戸駅・向ヶ丘遊園駅連携地区
			地区の面積	約 0.7 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 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	
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	建築物等の外観に使用する基調となる色彩は、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。 (1) 彩度2以下 (2) 色相0Rから9.9Rの範囲であり、彩度4以下 (3) 色相0YRから9.9YRの範囲であり、彩度6以下 (4) 色相0Yから4.9Yの範囲であり、彩度6以下 (5) 色相5Yから9.9Yの範囲であり、彩度4以下	

「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」

# 理由書

## 川崎都市計画地区計画の変更（登戸・向ヶ丘遊園駅周辺地区地区計画）

登戸・向ヶ丘遊園駅周辺地区は、本市の総合計画において、地域生活拠点に位置付けられ、土地区画整理事業などにより、安全で快適な市街地の整備を推進し、地域資源である多摩川や生田緑地などを活かし、魅力的な地域生活拠点の形成をめざすこととしております。

「都市計画マスタープラン多摩区構想」では、地区の特性にあわせ、それぞれのゾーンにふさわしい土地利用を誘導し、住民の発意による自然や歴史等の地域資源を活用した街並み景観のルールづくりや、まちの個性を育む住民や商店街、NPOによる主体的なまちづくり活動を支援することとしております。

そのような中、地域住民の発意と創意により、平成18年3月には、当該地区の街並みづくりの方針である「登戸・向ヶ丘遊園駅周辺地区個性ある街づくり方針」が策定され、さらに、平成20年3月には、「街並み景観形成に向けたルール（案）」として、本市に対し提言をいただきました。これをふまえ、本市では、地区ごとの特色をふまえたまちづくりの方針等を示す「土地利用計画図（地区別方針図）」を策定しております。

本案は、土地区画整理事業の進捗を踏まえ、地域生活拠点及び多摩区の中心にふさわしい計画的な市街地形成と住民との協働による個性あるまちづくりを推進することを目的に、「土地利用計画図（地区別方針図）」に基づき、本地区内の一部に具体的な建築の制限である地区整備計画を定める等の変更をしようとするものです。

新旧対照表

		新
名 称		登戸・向ヶ丘遊園駅周辺地区地区計画
位 置		川崎市多摩区登戸
面 積		約 37.6 ha
地 区 計 画 の 目 標		<p>登戸・向ヶ丘遊園駅周辺地区は、総合計画において、地域生活拠点に位置付けられ、地域資源である多摩川や生田緑地などを活かし、魅力と活力にあふれた川崎市北部の拠点地区の形成を目指して、土地地区画整理事業などが推進されている。こうした中、当該地区の街並みづくりの方針である「登戸・向ヶ丘遊園駅周辺地区個性ある街づくり方針」が地域住民の発意と創意に基づき川崎市に対して提言されており、この提言をもとにして土地利用計画図（地区別方針図）が策定されている。</p> <p>土地地区画整理事業と住民による取り組みを推進し、多摩区総合庁舎並びに登戸駅及び向ヶ丘遊園駅の二つの駅が立地する優位性を活かした地域生活拠点及び多摩区の中心にふさわしい「人や自然とふれあう街登戸」を目指し、地区計画を定める。</p> <p>これを実現するための基本目標を次のとおりとする。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 水と緑を生かした潤いが感じられる街なみづくり</li> <li>2 津久井道などの歴史・文化が感じられる街なみづくり</li> <li>3 生まれ変わるまちにふさわしい街なみづくり</li> </ol>
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、地域生活拠点及び多摩区の中心として、商業、業務、住宅等の機能を有する複合的で、健全な市街地環境の計画的な形成を図るため、地区の特性に応じて、適切かつ良好な土地利用を図る。</p> <p>登戸駅前地区及び向ヶ丘遊園駅前地区は、多様な都市機能が集積する地区の中心商業地として、たくさんの人が集い、交流する、賑わいの感じられる空間形成を図り、多摩区の玄関口にふさわしい賑わいと広がりを感じられる街並みを形成する。</p> <p>登戸駅・向ヶ丘遊園駅連携地区は、隣接する2つの駅前の中心商業地の賑わいを適切に受け止め、双方の結びつきを強める連携地区として位置付け、登戸駅・向ヶ丘遊園駅周辺にある中心商業地の機能を補完すべく多様な機能（業務、学術・研究、医療・福祉、居住等）を誘導するとともに、歩行者に安全な空間形成を図る。</p> <p>界限商業地区は、多摩区の文化・業務の中心核にふさわしい、文化が感じられ緑あふれる空間形成を図る。</p> <p>界限共存地区は、住商共存地区として位置付け、都市型住宅と生活に必要な商業・サービス施設等が適切に立地した空間形成を図る。</p> <p>住宅地地区は、住宅を中心とした緑豊かな落ちついた空間形成を図る。</p> <p>歴史の道沿道は、シンボリックな都市軸となる道路及び沿道空間が一体となった広がりや風格のある空間形成を図る。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>本地区では、土地地区画整理事業により、質の高い都市計画道路、駅前広場等公共施設を整備する。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、区画道路等の地区施設を整備する。これらの地区施設の整備にあたっては、地区の特性を活かし、質の高い、個性ある街並みづくりを行うとともに、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>個性ある街なみを計画的に形成し、その維持及び保全を図るため、地区の特性に応じて建築物等の用途の制限、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限その他について必要な基準を設ける。</p>

		旧
名 称		登戸・向ヶ丘遊園駅周辺地区地区計画
位 置		川崎市多摩区登戸
面 積		約 37.6 ha
地 区 計 画 の 目 標		<p>登戸・向ヶ丘遊園駅周辺地区は、新総合計画「川崎再生フロンティアプラン」において、地域生活拠点に位置付けられ、地域資源である多摩川や生田緑地などを活かし、魅力と活力にあふれた川崎市北部の拠点地区の形成を目指して、土地地区画整理事業などが推進されている。こうした中、当該地区の街並みづくりの方針である「登戸・向ヶ丘遊園駅周辺地区個性ある街づくり方針」が地域住民の発意と創意に基づき川崎市に対して提言されており、この提言をもとにして土地利用計画図（地区別方針図）が策定されている。</p> <p>土地地区画整理事業と住民による取り組みを推進し、多摩区総合庁舎並びに登戸駅及び向ヶ丘遊園駅の二つの駅が立地する優位性を活かした地域生活拠点及び多摩区の中心にふさわしい「人や自然とふれあう街登戸」を目指し、地区計画を定める。</p> <p>これを実現するための基本目標を次のとおりとする。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 水と緑を生かした潤いが感じられる街なみづくり</li> <li>2 津久井道などの歴史・文化が感じられる街なみづくり</li> <li>3 生まれ変わるまちにふさわしい街なみづくり</li> </ol>
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、地域生活拠点及び多摩区の中心として、商業、業務、住宅等の機能を有する複合的で、健全な市街地環境の計画的な形成を図るため、地区の特性に応じて、適切かつ良好な土地利用を図る。</p> <p>登戸駅前地区及び向ヶ丘遊園駅前地区は、多様な都市機能が集積する地区の中心商業地として、たくさんの人が集い、交流する、賑わいの感じられる空間形成を図り、多摩区の玄関口にふさわしい賑わいと広がりを感じられる街並みを形成する。</p> <p>登戸駅・向ヶ丘遊園駅連携地区は、隣接する2つの駅前の中心商業地の賑わいを適切に受け止め、双方の結びつきを強める連携地区として位置付け、登戸駅・向ヶ丘遊園駅周辺にある中心商業地の機能を補完すべく多様な機能（業務、学術・研究、医療・福祉、居住等）を誘導するとともに、歩行者に安全な空間形成を図る。</p> <p>界限商業地区は、多摩区の文化・業務の中心核にふさわしい、文化が感じられ緑あふれる空間形成を図る。</p> <p>界限共存地区は、住商共存地区として位置付け、都市型住宅と生活に必要な商業・サービス施設等が適切に立地した空間形成を図る。</p> <p>住宅地地区は、住宅を中心とした緑豊かな落ちついた空間形成を図る。</p> <p>歴史の道沿道は、シンボリックな都市軸となる道路及び沿道空間が一体となった広がりや風格のある空間形成を図る。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>本地区では、土地地区画整理事業により、質の高い都市計画道路、駅前広場等公共施設を整備する。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、区画道路等の地区施設を整備する。これらの地区施設の整備にあたっては、地区の特性を活かし、質の高い、個性ある街並みづくりを行うとともに、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>個性ある街なみを計画的に形成し、その維持及び保全を図るため、地区の特性に応じて建築物等の用途の制限、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限その他について必要な基準を設ける。</p>

新

旧

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	登戸駅前地区A	登戸駅前地区B	向ヶ丘遊園駅前地区	界限商業地区	界限共存地区
		地区の面積	約 1.5 ha	約 0.7 ha	約 1.6 ha	約 3.5 ha	約 2.5 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、寄宿舎又は下宿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部分を有するものを除く。） 2 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 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 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（マージャン屋、ぱちんこ屋を除く） 2 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 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		
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	—	—	建築物等の外観に使用する基調となる色彩は、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未満の面積で使用され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。 (1) 彩度2以下 (2) 色相0Rから9.9Rの範囲であり、彩度4以下 (3) 色相0YRから9.9YRの範囲であり、彩度6以下 (4) 色相0Yから4.9Yの範囲であり、彩度6以下 (5) 色相5Yから9.9Yの範囲であり、彩度4以下			

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	登戸駅前地区A	登戸駅前地区B	向ヶ丘遊園駅前地区	界限商業地区	界限共存地区
		地区の面積	約 1.5 ha	約 0.7 ha	約 1.6 ha	約 3.5 ha	約 2.5 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、寄宿舎又は下宿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部分を有するものを除く。） 2 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 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 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（マージャン屋、ぱちんこ屋を除く） 2 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 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		
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	—	—	建築物等の外観に使用する基調となる色彩は、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未満の面積で使用され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。 (1) 彩度2以下 (2) 色相0Rから9.9Rの範囲であり、彩度4以下 (3) 色相0YRから9.9YRの範囲であり、彩度6以下 (4) 色相0Yから4.9Yの範囲であり、彩度6以下 (5) 色相5Yから9.9Yの範囲であり、彩度4以下			

新

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 登戸駅・向ヶ丘遊園駅連携地区
		地区の区分	地区の面積 約 0.7 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 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
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	建築物等の外観に使用する基調となる色彩は、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。 (1) 彩度2以下 (2) 色相0Rから9.9Rの範囲であり、彩度4以下 (3) 色相0YRから9.9YRの範囲であり、彩度6以下 (4) 色相0Yから4.9Yの範囲であり、彩度6以下 (5) 色相5Yから9.9Yの範囲であり、彩度4以下		

「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」

※ 下線部：新旧で異なる部分