

川崎都市計画地区計画の変更（川崎市決定）

都市計画 産業道路駅前地区地区計画を大師橋駅前地区地区計画に名称を改め、次のように変更する。

名	称	大師橋駅前地区地区計画
位	置	川崎市川崎区大師河原2丁目
面	積	約 3.4 ha
地区計画の目標		<p>川崎臨海部には、首都圏における地理的優位性や羽田空港との近接性、川崎港を通じた海外とのつながりなどの優れたポテンシャルがあり、これらを活かし、既存産業の高度化・高付加価値化や、研究開発機能、環境・ライフサイエンス分野など先端産業の集積・創出、陸海空の交通結節機能を活かした物流拠点の形成、これまで培った環境技術を活かした国際貢献などが進められている。</p> <p>本市の「総合計画」においては、臨海部の持続的な発展を促すため、都市基盤整備や土地利用の誘導を戦略的に進め、我が国の経済を牽引する活力ある臨空・臨海都市拠点の形成を進めることとしている。</p> <p>また、大師橋駅を含む本地区は、「川崎都市計画都市再開発の方針」において、広域的な交通結節点としての機能強化を図り、駅前広場・道路等の公共施設を整備改善し、計画的な複合市街地の形成を目指す地区としている。</p> <p>本計画は、国際戦略拠点の核となる殿町3丁目地区と密接に連携しながら、京浜臨海部を中心とするネットワークを強化する交通拠点機能を整備するとともに良質な都市型住宅等の計画的な整備と適切な土地利用を誘導し、その維持保全を図ることにより、臨海部の都市再生を推進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、交通拠点機能の強化及び地域特性をふまえた都市型住宅等を適切に配置した複合市街地の形成を図るため、地区を3つの地区に区分し、以下の方針のもと適切な土地利用を誘導し、その維持及び保全を図る。</p> <p>①A地区は、京浜急行大師線連続立体交差事業とあわせて駅舎及び関連施設等の整備を行うとともに、駅南側に臨海部の交通ネットワークを強化する駅前交通広場等を整備し、地域生活の利便性の向上に寄与する施設等の誘導を図る。</p> <p>②B地区は、駅前という立地を活かし、良好な都市型住宅を整備するとともに、地域の利便に供する商業・業務機能や、生活支援機能を整備し、土地の高度利用を図る。</p> <p>③C地区は、駅近接かつ産業道路沿いという立地を活かし、沿道型の商業・業務や、居住機能等が複合する市街地の形成を図る。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>臨海部の交通環境の改善及び良好な市街地環境の形成を図るため、以下の方針のもと適切な都市基盤施設の整備を行い、その維持及び保全を図る。</p> <p>①京浜臨海部を中心とするネットワークを強化する交通拠点機能として、京浜急行大師線連続立体交差事業とあわせて駅前交通広場、関連施設等及び区画道路を整備する。</p> <p>②歩行者の回遊性を高め、安心・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や通路を整備する。</p> <p>③地域の交流の場となる快適で潤いのある空間や、駅前交通広場と一体的な広がりをもつ空間の創出、また、地域の防災機能の向上を図るため、広場等のオープンスペースを適切な位置に配置する。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>臨海部の交通拠点にふさわしい土地利用の誘導と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、建築物の建蔽率の最高限度、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及び建築物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定める。</p>

地区整備計画	地区施設の配置及び規模		区画道路 幅員 16m～23m 延長 約 140 m 歩道状空地1 幅員 2 m 延長 約 140 m 歩道状空地2 幅員 4 m 延長 約 170 m 通路 1 幅員 4 m 延長 約 130 m 通路 2 幅員 13m～16m 延長 約 60 m 広場 1 約 400 m ² 広場 2 約 700 m ² 駅前広場 約 4,500 m ²	
	地区の区分	地区の名称	A地区	B地区
		地区の面積	約 1.0 ha	約 1.7 ha
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) 住宅 (2) 共同住宅（1階及び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。）、寄宿舎又は下宿 (3) 学校（大学、高等専門学校、幼稚園及び幼保連携型認定こども園は除く。） (4) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (5) 自動車車庫（建築物に附属するものを除く。） (6) 工場（食品製造業（食品加工業を含む。）を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するものを除く。） (7) 自動車教習所 (8) 畜舎で床面積の合計が150 m ² を超えるもの (9) 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（ゲームセンターを除く。） (10) 劇場、映画館、演芸場又は観覧場のうち客席の部分の床面積が10,000 m ² を超えるもの (11) 倉庫業を営む倉庫 (12) 建築基準法別表第2（と）項第4号に定める危険物の貯蔵又は処理に供するもの	次に掲げる建築物以外のものは建築してはならない。 (1) 共同住宅 (2) 学校、図書館その他これらに類するもの (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) 病院または診療所 (5) 店舗、飲食店その他これらに類するもの (6) 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 (7) 事務所 (8) 自家販売のために食品製造業（食品加工業を含む。）を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの (9) 運動施設（ボウリング場、ゴルフ練習場及びバッチング練習場を除く。） (10) 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 (11) 前各号の建築物に附属するもの
	建築物の建蔽率の最高限度	6/10	5/10	
		ただし、建築基準法第53条第3項第1号又は第2号のいずれかに該当する建築物にあっては10分の1、同項第1号及び第2号に該当する建築物にあっては、10分の2を加えた数値とする。		

	建築物の敷地面積の最低限度	500㎡	1,000㎡
		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、この限りではない。	
	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、次の各号のいずれか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建築物又は建築物の部分 2 巡査派出所、公衆便所その他これらに類する建築物又は建築物の部分	
		—	4.5m
建築物等の高さの最高限度	—	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、1.2mを限度として算入しない。	
	—		
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	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、この限りではない。 (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 (2) 色相0 YRから4. 9 YR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 (3) 色相5. 0 YR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		
	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。		

「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。」

理由書

川崎都市計画地区計画の変更（大師橋駅前地区地区計画）

本地区を含む川崎臨海部には、首都圏における地理的優位性や羽田空港との近接性、川崎港を通じた海外とのつながりなどの優れたポテンシャルがあり、これらを活かし、既存産業の高度化・高付加価値化や研究開発機能、環境・ライフサイエンス分野など先端産業の集積・創出、陸海空の交通結節機能を活かした物流拠点の形成、これまで培った環境技術を活かした国際貢献などが進められております。

「川崎市総合計画」においては、臨海部の持続的な発展を促すため、都市基盤整備や土地利用の誘導を戦略的に進め、我が国の経済を牽引する活力ある臨空・臨海都市拠点の形成を進めることとしております。

また、「川崎都市計画都市再開発の方針」では、本地区を2号再開発促進地区に位置付け、人・物・情報の広域的な交流結節点としての機能強化を図り、駅前広場・道路等の公共施設を整備改善し、商業・業務、都市型住宅等を適切に配置した計画的な複合市街地の形成を目指すこととしております。

以上のことから、本案は、京浜急行大師線連続立体交差事業の進捗に併せ、臨海部への交通ネットワークを強化する駅前交通広場等の整備とともに、駅周辺に地域生活の利便性の向上に寄与する施設等の誘導を図るため、地区計画を変更しようとするものです。

新旧対照表

		新
名 称		大師橋駅前地区地区計画
位 置		川崎市川崎区大師河原2丁目
面 積		約 3.4 ha
地 区 計 画 の 目 標		<p><u>川崎臨海部</u>には、首都圏における地理的優位性や羽田空港との近接性、川崎港を通じた海外とのつながりなどの優れたポテンシャルがあり、これらを活かし、既存産業の高度化・高付加価値化や、研究開発機能、環境・ライフサイエンス分野など先端産業の集積・創出、陸海空の交通結節機能を活かした物流拠点の形成、これまで培った環境技術を活かした国際貢献などが進められている。</p> <p>本市の「総合計画」においては、臨海部の持続的な発展を促すため、都市基盤整備や土地利用の誘導を戦略的に進め、我が国の経済を牽引する活力ある臨空・臨海都市拠点の形成を進めることとしている。</p> <p>また、大師橋駅を含む本地区は、「川崎都市計画都市再開発の方針」において、広域的な交通結節点としての機能強化を図り、駅前広場・道路等の公共施設を整備改善し、計画的な複合市街地の形成を目指す地区としている。</p> <p>本計画は、国際戦略拠点の核となる殿町3丁目地区と密接に連携しながら、京浜臨海部を中心とするネットワークを強化する交通拠点機能を整備するとともに良質な都市型住宅等の計画的な整備と適切な土地利用を誘導し、その維持保全を図ることにより、臨海部の都市再生を推進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、交通拠点機能の強化及び地域特性をふまえた都市型住宅等を適切に配置した複合市街地の形成を図るため、地区を3つの地区に区分し、以下の方針のもと適切な土地利用を誘導し、その維持及び保全を図る。</p> <p>①A地区は、京浜急行大師線連続立体交差事業とあわせて駅舎及び関連施設等の整備を行うとともに、駅南側に臨海部の交通ネットワークを強化する駅前交通広場等を整備し、<u>地域生活の利便性の向上に寄与する施設等の誘導を図る。</u></p> <p>②B地区は、駅前という立地を活かし、良好な都市型住宅を整備するとともに、地域の利便に供する商業・業務機能や、生活支援機能を整備し、土地の高度利用を図る。</p> <p>③C地区は、駅近接かつ産業道路沿いという立地を活かし、沿道型の商業・業務や、居住機能等が複合する市街地の形成を図る。</p>
	地 区 施 設 の 整 備 の 方 針	<p>臨海部の交通環境の改善及び良好な市街地環境の形成を図るため、以下の方針のもと適切な都市基盤施設の整備を行い、その維持及び保全を図る。</p> <p>①京浜臨海部を中心とするネットワークを強化する交通拠点機能として、京浜急行大師線連続立体交差事業とあわせて駅前交通広場、関連施設等及び区画道路を整備する。</p> <p>②歩行者の回遊性を高め、安心・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や通路を整備する。</p> <p>③地域の交流の場となる快適で潤いのある空間や、駅前交通広場と一体的な広がりをもつ空間の創出、また、地域の防災機能の向上を図るため、広場等のオープンスペースを適切な位置に配置する。</p>
	建 築 物 等 の 整 備 の 方 針	<p>臨海部の交通拠点にふさわしい土地利用の誘導と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、建築物の建蔽率の最高限度、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及び建築物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定める。</p>

		旧
名 称		産業道路駅前地区地区計画
位 置		川崎市川崎区大師河原2丁目
面 積		約 3.4 ha
地 区 計 画 の 目 標		<p>本市の新総合計画「川崎再生フロンティアプラン」では、首都圏における地理的優位性、羽田空港との近接性、研究開発機能の集積、陸海空の交通結節機能などを強みとして、川崎の産業の更なる基盤強化を進め、<u>国際競争力を持った臨海都市拠点機能の形成に向けた取組みを促進することとしており、</u></p> <p>また、産業道路駅を含む本地区は、「川崎都市計画都市再開発の方針」において、広域的な交通結節点としての機能強化を図り、駅前広場・道路等の公共施設を整備改善し、計画的な複合市街地の形成を目指すこととしている。</p> <p>本計画は、国際競争拠点の核となる殿町3丁目地区と密接に連携しながら、京浜臨海部を中心とするネットワークを強化する交通拠点機能を整備するとともに良質な都市型住宅等の計画的な整備と適切な土地利用を誘導し、その維持保全を図ることにより、臨海部の都市再生を推進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、交通拠点機能の強化及び地域特性をふまえた都市型住宅等を適切に配置した複合市街地の形成を図るため、地区を3つの地区に区分し、以下の方針のもと適切な土地利用を誘導し、その維持及び保全を図る。</p> <p>①A地区は、京浜急行大師線連続立体交差事業とあわせて駅舎及び関連施設等の整備を行うとともに、駅南側に臨海部の交通ネットワークを強化する駅前交通広場等を整備する。</p> <p>②B地区は、駅前という立地を活かし、良好な都市型住宅を整備するとともに、地域の利便に供する商業・業務機能や、生活支援機能を整備し、土地の高度利用を図る。</p> <p>③C地区は、駅近接かつ産業道路沿いという立地を活かし、沿道型の商業・業務や、居住機能等が複合する市街地の形成を図る。</p>
	地 区 施 設 の 整 備 の 方 針	<p>臨海部の交通環境の改善及び良好な市街地環境の形成を図るため、以下の方針のもと適切な都市基盤施設の整備を行い、その維持及び保全を図る。</p> <p>①京浜臨海部を中心とするネットワークを強化する交通拠点機能として、京浜急行大師線連続立体交差事業とあわせて駅前交通広場、関連施設等及び区画道路を整備する。</p> <p>②歩行者の回遊性を高め、安心・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や通路を整備する。</p> <p>③地域の交流の場となる快適で潤いのある空間や、駅前交通広場と一体的な広がりをもつ空間の創出、また、地域の防災機能の向上を図るため、広場等のオープンスペースを適切な位置に配置する。</p>
	建 築 物 等 の 整 備 の 方 針	<p>臨海部の交通拠点にふさわしい土地利用の誘導と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、建築物の建蔽率の最高限度、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及び建築物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定める。</p>

		新		
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	区画道路 幅員 16m～23m 延長 約 140 m 歩道状空地1 幅員 2 m 延長 約 140 m 歩道状空地2 幅員 4 m 延長 約 170 m 通路 1 幅員 4 m 延長 約 130 m 通路 2 幅員 13m～16m 延長 約 60 m 広場 1 約 400 m ² 広場 2 約 700 m ² 駅前広場 約 4,500 m ²		
		地区の区分	地区の名称	A地区
		地区の面積	約 1.0 ha	約 1.7 ha
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) 住宅 (2) 共同住宅（1階及び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。）、寄宿舎又は下宿 (3) 学校（大学、高等専門学校、幼稚園及び幼保連携型認定こども園は除く。） (4) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (5) 自動車車庫（建築物に附属するものを除く。） (6) 工場（食品製造業（食品加工業を含む。）を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するものを除く。） (7) 自動車教習所 (8) 畜舎で床面積の合計が 150 m ² を超えるもの (9) 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（ゲームセンターを除く。） (10) 劇場、映画館、演芸場又は観覧場のうち客席の部分の床面積が 10,000 m ² を超えるもの (11) 倉庫業を営む倉庫 (12) 建築基準法別表第2（と）項第4号に定める危険物の貯蔵又は処理に供するもの	次に掲げる建築物以外のものは建築してはならない。 (1) 共同住宅 (2) 学校、図書館その他これらに類するもの (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) 病院または診療所 (5) 店舗、飲食店その他これらに類するもの (6) 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 (7) 事務所 (8) 自家販売のために食品製造業（食品加工業を含む。）を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの (9) 運動施設（ボーリング場、ゴルフ練習場及びバットニング練習場を除く。） (10) 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 (11) 前各号の建築物に附属するもの
	建築物の建築率の最高限度	6/10	5/10	
		ただし、建築基準法第53条第3項第1号又は第2号のいずれかに該当する建築物にあっては10分の1、同項第1号及び第2号に該当する建築物にあっては、10分の2を加えた数値とする。		

		旧	
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	区画道路 幅員 16m～23m 延長 約 140 m 歩道状空地1 幅員 2 m 延長 約 140 m 歩道状空地2 幅員 4 m 延長 約 170 m 通路 幅員 4 m 延長 約 130 m 広場 1 約 400 m ² 広場 2 約 700 m ²	
		地区の区分	地区の名称
		地区の面積	約 1.7 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ものは建築してはならない。 (1) 共同住宅 (2) 学校、図書館その他これらに類するもの (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) 病院または診療所 (5) 店舗、飲食店その他これらに類するもの (6) 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 (7) 事務所 (8) 自家販売のために食品製造業（食品加工業を含む。）を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの (9) 運動施設（ボーリング場、ゴルフ練習場及びバットニング練習場を除く。） (10) 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 (11) 前各号の建築物に附属するもの
	建築物の建築率の最高限度	5/10	

		新		
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㎡	1,000㎡
		壁面の位置の制限	<p>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、この限りではない。</p> <p>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、次の各号のいずれか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。</p> <p>1 地盤面下に設けられる建築物又は建築物の部分</p> <p>2 巡査派出所、公衆便所その他これらに類する建築物又は建築物の部分</p>	
		建築物等の高さの最高限度	—	45m
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<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、この限りではない。</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0YRから4.9YR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5.0YRから4.9Y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>	

		旧		
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	1,000㎡	
		壁面の位置の制限	<p>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、この限りではない。</p> <p>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、次の各号のいずれか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。</p> <p>1 地盤面下に設けられる建築物又は建築物の部分</p> <p>2 巡査派出所、公衆便所その他これらに類する建築物又は建築物の部分</p>	
		建築物等の高さの最高限度	45m	<p>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、12mを限度として算入しない。</p>
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<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、この限りではない。</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0YRから4.9YR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5.0YRから4.9Y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>	