

## 川崎都市計画地区計画の決定（川崎市決定）

都市計画生田浄水場地区地区計画を次のように決定する。

名	称	生田浄水場地区地区計画
位	置	川崎市多摩区生田1丁目地内
面	積	約 10.6 ha
地区計画の目標		<p>本地区は、JR南武線中野島駅の南西及び小田急小田原線生田駅の北に位置し、本市の工業用水道事業及び水道事業の運営拠点の一つとして生田浄水場が存している地区である。</p> <p>また、「川崎市上下水道事業中期計画」では、生田浄水場を更新するための用地である本地区内一部の用地について、有効活用する取組を推進している。</p> <p>本計画は、工業用水道事業及び水道事業の運営拠点の一つとして、施設の維持管理や更新を効率的に実施し、将来にわたり安全で安定した水を供給しながら、用地の有効活用により、市民の健康づくりの取組の充実、地域コミュニティや世代間交流の活性化を図るとともに、周辺市街地環境との調和に配慮した地区を形成し、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	<p>本地区は、将来にわたり安全で安定した水を供給するため、工業用水道事業及び水道事業の運営に適した土地利用を前提としつつ、浄水場の更新に活用する用地の有効活用により、地域コミュニティや世代間交流の活性化を図る広場や、スポーツ施設等の市民の健康増進に資する施設の誘導を図る。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>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、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度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	<p>次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 住宅</li> <li>(2) 共同住宅、寄宿舎又は下宿</li> <li>(3) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</li> <li>(4) 自動車車庫（建築物に附属するものを除く。）</li> <li>(5) 工場（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を除く。）</li> <li>(6) ホテル又は旅館</li> <li>(7) 自動車教習所</li> <li>(8) 畜舎</li> <li>(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。）</li> <li>(10) カラオケボックスその他これに類するもの</li> <li>(11) 劇場、映画館、演芸場</li> <li>(12) 倉庫業を営む倉庫</li> <li>(13) 建築基準法別表第2（と）項第4号に掲げる危険物の貯蔵又は処理に供するもの</li> <li>(14) キャバレー、料理店その他これらに類するもの</li> <li>(15) 次のア、イに掲げる用途（観覧場の用途に供する部分にあっては、客席の部分に限る。）の床面積の合計が10,000平方メートルを超えるもの             <ul style="list-style-type: none"> <li>ア 観覧場</li> <li>イ 店舗、飲食店その他これらに類するもの</li> </ul> </li> </ol>

地区整備計画	建築物等に関する事項	<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、次に掲げる建築物又は建築物の部分については、この限りでない。</p> <p>(1) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3メートル以下であるもの</p> <p>(2) 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3メートル以下で、かつ、床面積の合計が5平方メートル以内であるもの</p> <p>(3) 地盤面下に設けられるもの</p> <p>(4) 地区整備計画が定められた際に現に存する建築物であって、その壁面の位置が計画図に示す壁面の位置の制限に満たない距離にある建築物の部分</p>
	建築物等の高さの最高限度	<p>建築物（工業用水道事業法第2条第4項に規定する工業用水道事業の用に供する施設及び水道法第3条第2項に規定する水道事業の用に供する施設を除く。）の高さは、次に掲げる数値以下でなければならない。ただし、第1号の規定を適用する場合において、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以内のときは、その部分の高さは、12メートルを限度として算入しない。</p> <p>(1) 15メートル</p> <p>(2) 建築物の各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に1.25を乗じて得たものに7.5メートルを加えたもの</p>

「区域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決定（生田浄水場地区地区計画）

本地区は、「川崎市都市計画マスタープラン多摩区構想」において、周辺住宅と調和のとれた工業系土地利用の維持をめざすものとして、将来にわたる工業用水・水道水の安定的な供給を見据えた生田浄水場の計画的な施設更新等及び周辺地域の住環境に配慮することが示されています。

また、本市の上下水道事業の根幹をなす計画である「川崎市上下水道ビジョン」やその実施計画である「川崎市上下水道事業中期計画」では、安定給水の確保と安全性の向上のため、良質で安全な水の安定供給や災害時の機能維持、水道・工業用水道施設・管路の適切な管理や更新を行うとともに、市民サービスの充実と持続可能な経営基盤の確保のため、資産の有効活用に向けた取組の推進が位置付けられています。

本地区は、本市の重要施設である生田浄水場等の用地であり、将来にわたり機能を維持し、安全で安定した水を供給するため、施設の維持管理や更新を効果的・効率的に実施するとともに、浄水場を更新するための用地の有効活用により、市民サービスの向上に資する取組みを推進することとしています。

本案は、事業活動や市民生活に必要不可欠である工業用水道及び水道事業の運営に適した施設の維持・更新を機動的かつ円滑に実施できる土地利用を図ることを目的とし、浄水場更新用地の有効活用により、市民の健康づくりの取組みの充実、地域コミュニティや世代間交流の活性化、災害時の活動拠点としての活用を図り、健康増進に資するスポーツ施設等を誘導し、周辺の市街地環境との調和にも配慮した安全・安心で魅力ある地区を形成するため、地区計画を決定しようとするものです。