

川崎都市計画地区計画の決定（川崎市決定）

都市計画京急川崎駅西口地区地区計画を次のように決定する。

名	称	京急川崎駅西口地区地区計画
位	置	川崎市川崎区駅前本町及び砂子1丁目地内
面	積	約 2.2 ha
地区計画の目標		<p>川崎駅周辺地区では、本市の広域拠点にふさわしい中枢業務機能や広域的な商業・宿泊機能、文化・交流、行政などの高次な都市機能の集積、回遊性や利便性の向上のための都市基盤の整備、公共空間などを活用した賑わい創出に向けた取組の推進などによる活力と魅力にあふれた拠点の形成をめざしている。</p> <p>この川崎駅周辺地区の一部を構成する京急川崎駅周辺地区では、羽田空港や臨海部の玄関口としての地理的優位性を活かし、民間活力を活かした高次で多様な都市機能の集積や都市基盤の再編整備などによる、賑わいと魅力ある市街地の形成が求められている。</p> <p>本地区は、京急川崎駅周辺地区における駅前を中心とした地区であり、京急川崎駅と隣接する街区の一体的かつ総合的な土地の高度利用と適切な都市機能の更新により、本地区の地理的優位性を最大限に活かした拠点形成を図るため、次の5点を目標に地区計画を定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) 都市基盤の再編により、歩行者と自転車、自動車の動線を明確に分離し、安全・安心な歩行者空間を確保するとともに、都市機能の更新に合わせてオープンスペース等を充実させることで、駅周辺の回遊性、利便性の強化を図る。 (2) 業務、商業、文化・交流機能などの高次な都市機能の集積及び適切な機能配置を行い、国際化に対応した広域拠点にふさわしい複合市街地の形成を図る。 (3) 災害時に帰宅困難者の受入れが可能となるスペースを適切に配置するなど、駅周辺の防災機能の強化を図る。 (4) 脱炭素社会の実現に向けて、建築物等の省エネルギー化等の取組による地球環境に配慮した市街地の形成を図る。 (5) 憩いや交流を生み出す広場や緑地を効果的に配置することで、緑豊かな潤いのある都市空間の創出を図る。
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>本地区を4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、土地利用に関する方針を次のように定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) A地区は、世界を牽引するビジネス拠点の形成をめざし、A-1地区には、土地の高度利用によるグローバル企業の活動拠点となる業務機能や駅前の賑わい形成に寄与する商業機能、A-2地区には、地域の交流、グローバル人材の育成等に資する文化・交流機能などを配置し、さらには、社会経済状況の変化に迅速かつ的確に対応できる環境を整備することで、本市の玄関口にふさわしい高度で多様な都市機能が集積した活動拠点の形成を図る。 (2) B地区は、鉄道施設等が立地していることから、公共交通機能の充実を図るとともに、鉄道の高架下への商業機能等の導入により、A-1地区と連携した賑わいと魅力にあふれる駅前拠点の形成を図る。 (3) C地区は、駅を中心とした賑わい機能と多摩川との連携を誘導する土地利用を図る。 (4) 都市基盤の整備と合わせて、駅とまちをつなぐ歩行者空間及び広場等のオープンスペースの整備並びに都市機能の集積により駅前の拠点性を高める必要のあるA-1地区には指定容積率より高い容積率を、公共交通機能の充実や鉄道の高架下へ商業機能等を配置するB地区及び駅を中心とした賑わい機能と多摩川との連携を誘導する土地利用を図るC地区には指定容積率より低い容積率を定め、区域内で容積を適正に配分することにより、良好な市街地環境の形成及び合理的な土地の高度利用を図る。

区域の整備、開発及び保全に関する方針	地区施設の整備の方針	<p>広域拠点にふさわしい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次のように定める。</p> <p>(1) 地区内の交通を円滑に処理するとともに、安全・安心な歩行者空間を確保し、周辺市街地との回遊性や連続性を生み出すため、区画道路を整備する。</p> <p>(2) 歩行者の利便性及び快適性、地区内の回遊性の向上を図るため、歩道と一体となった歩道状空地や通路を整備する。</p> <p>(3) 駅前における賑わいや憩い、潤いある都市空間を形成するため、広場や緑地を適切な位置に整備する。</p> <p>(4) 地区施設については、その機能が損なわれないよう適切に維持及び保全を図る。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>広域拠点にふさわしい市街地環境の形成を図るため、建築物等の整備の方針を次のように定める。</p> <p>(1) 土地利用の方針に沿った建築物の整備を誘導するため、それぞれの地区の特性に応じて、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、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、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定める。</p> <p>(2) 建築物の配置及びデザイン並びに敷地内の計画的な緑化などの工夫により、日照、通風、景観など、周辺の市街地環境に配慮する。</p> <p>(3) 災害時における来街者等の避難や帰宅困難者の受入れが可能となるスペースを効果的に整備するなど、駅周辺における防災機能の強化を図る。</p> <p>(4) 建築物等の省エネルギー化等により環境負荷の低減を図るなど、脱炭素社会の実現に向けた取組に努める。</p>

地区整備計画	地区施設の配置及び規模		区画道路 (幅員 12 m 延長 約330 m) 歩道状空地 (幅員 2 m 延長 約210 m) 通路 (幅員 4 m 延長 約30 m) 広場1 (面積 約80 m ²) 広場2 (面積 約1,000 m ²) 広場3 (面積 約500 m ²) 緑地 (面積 約90 m ²)				
	建築物等に関する事項	地区の区分	地区の名称	A-1地区	A-2地区	B地区	C地区
		地区の面積	約1.2 ha	約0.04 ha	約0.9 ha	約0.1 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 (2) 自動車車庫 (建築物に附属するものを除く。) (3) 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。) (4) 自動車教習所 (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 (ゲームセンターを除く。) (6) キャバレー、料理店その他これらに類するもの (7) 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) 住宅 (2) 共同住宅 (3) 自動車教習所 (4) 畜舎 (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) キャバレー、料理店その他これらに類するもの (7) 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) 住宅 (2) 共同住宅 (3) 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。) (4) 自動車教習所 (5) 畜舎 (6) 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 (7) キャバレー、料理店その他これらに類するもの (8) 個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類するもの	

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	10分の80 都市計画法第8条第1項第3号の規定に基づく高度利用地区（京急川崎駅西口地区）に関する都市計画に適合する建築物にあっては、高度利用地区の都市計画で定めるところによる最高限度とする。	—	10分の30
		建築物の容積率の最低限度	10分の30	10分の30	—
		建築物の敷地面積の最低限度	1,000㎡ ただし、公衆便所、巡査派出所その他これらに類する公益上必要な建築物の敷地にあっては適用しない。	—	—
		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。 (1) 地盤面下に設けられる建築物又は建築物の部分 (2) 道路上空に設けられる横断歩道橋又は渡り廊下と一体となる歩廊又は渡り廊下の用に供する建築物の部分 (3) 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	—	—
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	建築物等の意匠は、本市の広域拠点にふさわしい都市景観の形成に寄与するデザインとする。		

「区域、地区整備計画の区域、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決定（京急川崎駅西口地区地区計画）

川崎駅周辺地区は、「川崎市総合計画」において、本市の広域拠点として、計画的な土地利用誘導や既存ストックの有効活用など、民間活力を活かした都市機能の集積を図るとともに、駅周辺の回遊性・利便性のより一層の向上や公共空間を活用した賑わいの創出等に取り組み、本市の玄関口としてふさわしい多様な賑わいや交流が生み出す活力と魅力にあふれるまちづくりを推進す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、川崎駅周辺地区を2号再開発促進地区に位置付け、枢要な交通結節点である川崎駅とその周辺地区の都心機能の強化を図るため、高水準の公共施設整備等と中枢業務機能や広域的な商業・業務、文化・交流、行政等の高次な都市機能の集積と、優良な都市型住宅を適切に誘導し、広域的な拠点の形成をめざすとしております。

川崎駅周辺地区の一部を構成する京急川崎駅周辺地区は、「川崎市都市計画マスタープラン川崎区構想」において、羽田空港や臨海部の玄関口としての地理的優位性を活かした国際化に対応したまちづくりとともに、JR川崎駅との連携を図りながら、高次で多様な都市機能やグローバル企業の活動拠点などが集積した賑わいと魅力ある市街地の形成をめざすとしております。

こうした中、本地区では、都市基盤の整備水準が低く、老朽化した建物や低未利用地が点在するとともに、敷地が細分化されているため、広域拠点にふさわしい土地の高度利用や適切な機能更新が図られていない状況にあります。

本案は、京急川崎駅の西口駅前を中心とする地区約2.2haにおいて、市街地再開発事業による周辺地区と連携した都市基盤の整備・再編及び土地の合理的かつ健全な高度利用を図るとともに、広域拠点にふさわしい商業・業務、文化・交流機能等の都市機能の集積及び安全で安心な市街地の形成を図るため、地区計画を決定しようとするものです。