

川崎都市計画地区計画の変更（川崎市決定）

都市計画鷺沼地区地区計画を次のように変更する。

	名称	鷺沼地区地区計画
	位置	川崎市宮前区鷺沼1丁目、鷺沼2丁目、鷺沼3丁目、鷺沼4丁目、小台1丁目、土橋3丁目及び有馬1丁目地内
	面積	約 10.7ha
	地区計画の目標	<p>本地区は、東急田園都市線鷺沼駅を中心に宮前区の商業・業務地区の中心として発展してきた地区である。今後は、隣接する宮前平駅周辺地区と共に地域生活拠点として一層の発展が求められる地区であり、駅を中心に多様なライフスタイルに対応した都市機能の集積及び交通結節機能の強化に向けた取組が進められている。</p> <p>本地区計画は、適正かつ合理的な土地利用を図り、商業地としての健全な都市環境を形成、保持すること、また、市街地開発事業等により、バリアフリーに配慮した都市基盤の再整備及び多様な機能の集積を図るとともに、安全で快適な利便性の高い都市機能がコンパクトに集約したまちづくりを進め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、土地利用の方針を次のように定める。</p> <p>(1) 駅前拠点地区は、合理的かつ健全な土地の高度利用と都市機能の更新を図るため、地区施設を適切に配置し、商業・業務、文化・交流、都市型住宅、市民サービス等の機能の集積を促進する。</p> <p>(2) 中心商業業務地区は、商業・業務施設の一層の集積並びに土地の高度利用を促進する。</p> <p>(3) 周辺商業業務地区は、近隣住民のための利便施設等が立地しており、商店街としての一層の充実を図る。</p> <p>(4) 鉄道施設地区は、鉄道施設等が立地しており、公共交通機能の充実を図る。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>地域生活拠点としてふさわしい都市基盤と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) 駅前拠点地区に、安全で快適な歩行空間の確保、並びに人々が憩い、集い、語らう場としての交流機能の確保のため、駅、交通広場及び周辺道路と連携した広場及び通路を適切な位置に配置する。</p> <p>(2) 駅前拠点地区に、歩道状空地を確保し、ゆとりある都市空間を形成する。</p> <p>(3) 土地区画整理事業により整備された道路の機能が損なわれないように維持、保全に努める。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>地域生活拠点としてふさわしい市街地環境の実現をめざすため、地区の特性に応じて、建築物等の整備の方針を次のように定める。</p> <p>(1) 駅前拠点地区は、市街地再開発事業により、バリアフリーに配慮した交通広場や地区施設等と一体となった商業・業務、文化・交流、都市型住宅、市民サービス等の機能が集積した施設を複合的に整備し、駅前にふさわしい市街地環境が形成されるよう規制誘導する。</p> <p>(2) 中心商業業務地区は、商業・業務施設の集積、土地の高度利用及び必要に応じて敷地の共同化を図り、地域生活拠点としてふさわしい商業地が形成されるよう規制誘導する。</p> <p>(3) 周辺商業業務地区は、必要に応じて敷地の共同化を図り、地区住民の利便性を考慮し、魅力のある商店街の形成が図られるよう規制誘導する。</p> <p>(4) 鉄道施設地区は、鉄道施設及びその関連施設を整備し、適正かつ合理的な土地利用を図る。</p>

地区整備計画	地区施設の配置及び規模		通路1 幅員 4m 延長 約35m 通路2 幅員 2.5m 延長 約24m 通路3 幅員 2.5m 延長 約35m 通路4 幅員 4m 延長 約16m (地下) 歩道状空地 幅員 1m 延長 約390m 広場1 面積 約500㎡ 広場2 面積 約200㎡			
	地区の区分	地区の名称	駅前拠点地区	鉄道施設 地区A	中心商業業務 地区	周辺商業業務 地区
		地区の面積	約2.3ha	約1.0ha	約4.4ha	約2.2ha
	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、寄宿舎又は下宿（2階以下に共同住宅の住戸、寄宿舎の寝室又は下宿の宿泊室を有しないもので、かつ、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。） (3) 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。） (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 (6) 倉庫業を営む倉庫 (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	次に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) 建築物の1階部分を住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿の用途に供するもの（入口ホール、階段等の部分は除く。） (2) 個室付き浴場業に係る公衆浴場その他これらに類するもの	次に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) 敷地が計画図表示の道路に接する建築物の1階部分を住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿の用途に供するもの（入口ホール、階段等の部分は除く。）	
	建築物の容積率の最高限度	—	敷地面積400㎡以上： 10分の50  敷地面積400㎡未満： 10分の40	住居の用に供する建築物又は住居の用に供する部分を含む建築物の当該住居の用に供する部分（当該部分に附属する階段、エレベーター、廊下、車庫等の施設を含む。）にあっては10分の20とする。		

		建築物の容積率 の最低限度	—	敷地面積400㎡以上： 10分の20	—	
				敷地面積400㎡未満： 10分の15		
		建築物の敷地面積の最低限度	1,000㎡	65㎡	100㎡	
		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 にあつては適用しない。				
		壁面の 位置の制限	—	建築物の1階部分及び当該階より下の階で当該敷地が接する道路の各部分の高さより上にある部分の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は、計画図表示のとおりとする。		

「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変更（鷺沼地区地区計画）

鷺沼駅周辺地区は、「川崎市総合計画」において、地域生活拠点に位置づけられ、民間活力を活かした駅前広場の再整備等により、鷺沼駅周辺を中心とした、商業、都市型住宅、文化・交流など多様な都市機能の集積及び交通結節機能の強化に向けた取組を推進する地区として位置づけられております。

また、「川崎都市計画都市再開発の方針」では、鷺沼駅周辺地区を2号再開発促進地区に位置づけ、駅を中心に多様なライフスタイルに対応した都市機能集積や優良な都市型住宅の誘導を図るとともに、交通結節機能の強化をめざすこととしております。

さらに、「都市計画マスタープラン全体構想」では、鷺沼・宮前平駅周辺地区は、本市における主要な駅としての特性を活かすとともに、隣接都市との連携・調和のもと、商業・業務、文化、良質な都市型住宅等の諸機能の集積及び交通結節機能の強化を図り、地域生活ゾーンの核となる拠点の形成をめざすこととしております。

本地区は、商業地としての健全な都市環境を形成、保持することを目的に、「鷺沼地区地区計画（約9.7ha）」として、昭和62年9月に都市計画決定し、適正かつ合理的な土地利用を図ってまいりましたが、鷺沼駅前においては、駅前広場が狭小のため交通広場としての機能が不足しているとともに、老朽化した建築物や駐車場等の低未利用地が存在し、土地の高度利用が図られていない状況にあります。

こうしたことから、本案は、交通結節機能の強化及び多様なライフスタイルに対応した都市機能集積を図るため、鷺沼駅前地区第一種市街地再開発事業の決定並びに都市施設の道路及び交通広場の変更・決定にあわせて、地区計画を変更しようとするものです。

(新)

(旧)

名称	鷺沼地区地区計画	
位置	川崎市宮前区鷺沼1丁目、鷺沼2丁目、鷺沼3丁目、鷺沼4丁目、小台1丁目、土橋3丁目及び有馬1丁目地内	
面積	約 10.7ha	
地区計画の目標	<p>本地区は、東急田園都市線鷺沼駅を中心に宮前区の商業・業務地区の中心として発展してきた地区である。今後は、隣接する宮前平駅周辺地区と共に<u>地域生活拠点</u>として一層の発展が求められる地区であり、駅を中心に多様なライフスタイルに対応した都市機能の集積及び交通結節機能の強化に向けた取組が進められている。</p> <p>本地区計画は、適正かつ合理的な土地利用を図り、商業地としての健全な都市環境を形成、保持すること、また、市街地開発事業等により、バリアフリーに配慮した都市基盤の再整備及び多様な機能の集積を図るとともに、安全で快適な利便性の高い都市機能がコンパクトに集約したまちづくりを進め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、土地利用の方針を次のように定める。</p> <p>(1) 駅前拠点地区は、合理的かつ健全な土地の高度利用と都市機能の更新を図るため、地区施設を適切に配置し、商業・業務、文化・交流、都市型住宅、市民サービス等の機能の集積を促進する。</p> <p>(2) 中心商業業務地区は、商業・業務施設の一層の集積並びに土地の高度利用を促進する。</p> <p>(3) 周辺商業業務地区は、近隣住民のための利便施設等が立地しており、商店街としての一層の充実を図る。</p> <p>(4) 鉄道施設地区は、鉄道施設等が立地しており、公共交通機能の充実を図る。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>地域生活拠点としてふさわしい都市基盤と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) 駅前拠点地区に、安全で快適な歩行空間の確保、並びに人々が憩い、集い、語らう場としての交流機能の確保のため、駅、交通広場及び周辺道路と連携した広場及び通路を適切な位置に配置する。</p> <p>(2) 駅前拠点地区に、歩道状空地を確保し、ゆとりある都市空間を形成する。</p> <p>(3) 土地区画整理事業により整備された道路の機能が損なわれないように維持、保全に努める。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>地域生活拠点としてふさわしい市街地環境の実現をめざすため、地区の特性に応じて、建築物等の整備の方針を次のように定める。</p> <p>(1) 駅前拠点地区は、市街地再開発事業により、バリアフリーに配慮した交通広場や地区施設等と一体となった商業・業務、文化・交流、都市型住宅、市民サービス等の機能が集積した施設を複合的に整備し、駅前にふさわしい市街地環境が形成されるよう規制誘導する。</p> <p>(2) 中心商業業務地区は、商業・業務施設の集積、土地の高度利用及び必要に応じて敷地の共同化を図り、<u>地域生活拠点</u>としてふさわしい商業地が形成されるよう規制誘導する。</p> <p>(3) 周辺商業業務地区は、必要に応じて敷地の共同化を図り、地区住民の利便性を考慮し、魅力のある商店街の形成が図られるよう規制誘導する。</p> <p>(4) 鉄道施設地区は、鉄道施設及びその関連施設を整備し、適正かつ合理的な土地利用を図る。</p>

名称	鷺沼地区地区計画	
位置	川崎市宮前区鷺沼1丁目、鷺沼3丁目、小台1丁目、土橋3丁目及び有馬1丁目	
面積	約 9.7ha	
地区計画の目標	<p>本地区は、東急田園都市線鷺沼駅を中心に、宮前区の商業・業務地区の中心として発展してきた地区であり、今後は、隣接の宮前平駅周辺地区と共に<u>本市の副都心</u>として一層の発展が見込まれる地区である。</p> <p>このため、本計画により適正かつ合理的な土地利用を図り、商業地としての健全な都市環境を形成、保持することを目標とする。</p>	
区域の整備・開発及び保全の方針	土地利用の方針	<p>中心商業業務地区は、商業・業務施設の一層の集積並びに土地の高度利用を促進する。</p> <p>また、周辺商業業務地区は、近隣住民のための利便施設等が立地しており、商店街としての一層の充実を図る。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>本地区は、土地区画整理事業の施行により、道路、駅前広場等は既に整備されており、これらの機能が損なわれないように維持、保全に努める。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>中心商業業務地区は、商業・業務施設の集積、土地の高度利用及び必要に応じて敷地の共同化を図り、<u>副都心</u>としてふさわしい商業地が形成されるよう規制誘導する。</p> <p>また、周辺商業業務地区については、必要に応じて敷地の共同化を図り、地区住民の利便性を考慮し、魅力ある商店街の形成が図られるよう規制誘導する。</p>

(新)

地区整備計画	地区施設の配置及び規模		通路1 幅員 4m 延長 約35m 通路2 幅員 2.5m 延長 約24m 通路3 幅員 2.5m 延長 約35m 通路4 幅員 4m 延長 約16m(地下) 歩道状空地 幅員 1m 延長 約390m 広場1 面積 約500㎡ 広場2 面積 約200㎡			
	地区の区分	地区の名称	駅前拠点地区	鉄道施設地区A	中心商業業務地区	周辺商業業務地区
		地区の面積	約2.3ha	約1.0ha	約4.4ha	約2.2ha
	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、寄宿舎又は下宿(2階以下に共同住宅の住戸、寄宿舎の寝室又は下宿の宿泊室を有しないもので、かつ、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。) (3) 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。) (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 (6) 倉庫業を営む倉庫 (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	次に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) 建築物の1階部分を住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿の用途に供するもの(入口ホール、階段等の部分は除く。) (2) 個室付き浴場業に係る公衆浴場その他これらに類するもの	次に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) 敷地が計画図表示の道路に接する建築物の1階部分を住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿の用途に供するもの(入口ホール、階段等の部分は除く。)		
建築物の容積率の最高限度	二	敷地面積400㎡以上： 10分の50  敷地面積400㎡未満： 10分の40	住居の用に供する建築物又は住居の用に供する部分を含む建築物の当該住居の用に供する部分(当該部分に附属する階段、エレベーター、廊下、車庫等の施設を含む。)にあつては、10分の20とする。			

(旧)

地区整備計画	地区の名称		中心商業業務地区	周辺商業業務地区
	地区の区分	地区の面積	約7.5ha	約2.2ha
		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) 建築物の1階部分を住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿の用途に供するもの(入口ホール、階段等の部分は除く。) (2) 個室付き浴場業に係る公衆浴場その他これらに類するもの	次に掲げる建築物は建築してはならない。 敷地が計画図表示の道路に接する建築物の1階部分を住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿の用途に供するもの(入口ホール、階段等の部分は除く。)
	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度	敷地面積400㎡以上： 10分の50  敷地面積400㎡未満： 10分の40	住居の用に供する建築物又は住居の用に供する部分を含む建築物の当該住居の用に供する部分(当該部分に附属する階段、エレベーター、廊下、車庫等の施設を含む。)にあつては、10分の20とする。	

(新)

		建築物の容積率の最低限度	＝	敷地面積400㎡以上： 10分の20	－
				敷地面積400㎡未満： 10分の15	
		建築物の敷地面積の最低限度	1,000㎡	65㎡	100㎡
		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つては適用しない。			
		壁面の位置の制限	＝	建築物の1階部分及び当該階より下の階で当該敷地が接する道路の各部分の高さより上にある部分の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は、計画図表示のとおりとする。	

「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」

(旧)

		建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最低限度	敷地面積400㎡以上： 10分の20	－
			敷地面積400㎡未満： 10分の15	
		建築物の敷地面積の最低限度	65㎡	100㎡
		壁面の位置の制限	建築物の1階部分及び当該階より下の階で当該敷地が接する道路の各部分の高さより上にある部分の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は、計画図表示のとおりとする。	

「区域、地区の区分及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」