川崎都市計画地区計画の変更 (川崎市決定)

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	3 称	登戸・向ヶ丘遊園駅周辺地区地区計画
位	拉置	川崎市多摩区登戸地内
Ī	面 積	約 37. 6 ha
地	区計画の目標	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。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。これを実現するための基本目標を次のとおりとする。 1 水と緑を生かした潤いが感じられる街なみづくり 2 津久井道などの歴史・文化が感じられる街なみづくり 3 生まれ変わるまちにふさわしい街なみづくり
区域の整備、開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	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。 (1) 登戸駅前地区は、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が感じられる街並みを形成する。この土地利用の実現に向けて、登戸駅前地区B-2では、市街地再開発事業により土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図り、商業機能、生活支援機能、観光支援機能、都市型住宅等を導入した複合施設を整備し、駅前にふさわしい魅力あふれる都市活動拠点を形成する。 (2) 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が感じられる街並みを形成する。 (3) 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。 (4) 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、文化が感じられ縁あふれる空間形成を図る。 (5) 界限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。 (6) 住宅地地区は、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。

区域の整備、開発及び	地区施設の整備の方針	本地区では、地域生活拠点にふさわしい都市基盤と良好な市街地環境の整備を図るため、地区施設の整備の方針を次のように定める。 (1) 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。 (2) 登戸駅前地区では、安全で快適な歩行者空間を確保するため、歩道と一体となった歩道状空地や駅へ繋がるペデストリアンデッキを整備する。また、駅前の賑わい創出や地域交流の促進、地域防災力の強化に資する立体広場等を適正に配置し、駅前にふさわしい都市空間を形成する。 (3) 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。
0保全に関する方針	建築物等の整備の方針	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整備の方針を次のように定める。 (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。 (2) 登戸駅前地区B-2については、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。また、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とともに、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。
地区整備計画	地 区 施 設 の配 置 及 び 規 模	ペデストリアンデッキ 幅員 6m 延長 約 45m 歩道状空地1 幅員 4m 延長 約180m 歩道状空地2 幅員 4m 延長 約 20m 立体広場(1階) 面積 約 300㎡ (通路及び昇降機を含む。) 立体広場(2階) 面積 約 850㎡ (通路及び昇降機を含む。) 広場 面積 約 400㎡

		地区の区分	地区の名称	登戸駅前地区A
	建	の区分	地区の面積	約 1. 5 ha
地区整備計画	定築物等に関す	l	津築物等の 月途の制限	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
	る事項	又	築物等の形態 は色彩その他)意匠の制限	_

		地区の	地区の名称	登戸駅前地区 B-1	登戸駅前地区 B-2	登戸駅前地区 B-3
		の区分	地区の面積	約 1. 2 ha	約 O. 7 ha	約 0. 2 ha
地区整備計画	建築物等に関する事項		建築物等の 引途の制限	次に掲げる建築 物は建築しては らない。 1 個室付浴衆浴 に係の他これに 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、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 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。) 3 自動車教習所 4 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 5 倉庫業を営む倉庫 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 らない。 1 個室付浴場 に係る公 での他 するもの
			建築物の 容積率の 最高限度	_	_	10分の40
		Ī	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。	_

			1 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(日本産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。	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(日本産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。
地区整備計画		建築物等の形態 又は色彩その他の 意匠の制限	(1) 色相のRから9.9Rの範囲であり、明度8以上9未満かつ彩度0.5以上0.5以上2以下(2) 色相のYRから4.9YRの範囲であり、5以上2以下(2) 色相のYRから4.9YRの範囲であり、明度5以上9未満かつ彩度0.5以上2以下(3) 色相5YRから4.9Yの範囲であり、明度8以上9未満かつ彩度0.5以上2以下(4) 色相5YRから9.9Yの範囲であり、明度8以上9末満かつ彩度0.5以上2以下(4) 色相5Yxから9.9Yの範囲であり、明度8以上9末満かつ彩度0.5以上2以下2 屋上で設ける上2以下2 屋上で設ける上2以下2 屋上で設ける上2以下3以上2以下3 水槽、空寸をないたがあるものにないではは、地上から修りがあるものにないたがあるものにないではは、地上がら修りでない。3 複数の屋外の上2、位の法令及び条件別の定ないで設置であいたがあるものにあっては、その法令を対してきる。在だし、地の協同を1、地上2の法令を対してごと、位地ものにないないをで設置であるを1、2 大は1を1を1が1を1が1を1が1を1が1を1が1を1が1を1が1を1が1を1が1	た外の満る着然ガ来いな(1)(2) 9あ色9、相Y彩相子に自、本つで、らで下ら囲以、らで下いのとのと、表表では、変色の以のの度とない、表表では、ないののではいい、表表では、のののでは、ないのではないのでは、ないのでは、ないのでは、ないでは、ないのでは、ないのでは、ないのでは

		地区の	地区の名称	登戸駅前地区C-1	登戸駅前地区C-2
		地区の区分	地区の面積	約 0. 4 ha	約 1. 3 ha
地区整備計画	建築物等に関する事項		と と と と 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 マージャン屋、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(ぱちんこ屋、ゲームセンターを除く。) 3 キャバレー、料理店その他これらに類するもの 4 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 計画図表示の都市計画道路登戸野川線に接する敷地については、住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿の用途に供するもの(1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 マージャン屋、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(ぱちんこ屋、ゲームセンターを除く。) 3 キャバレー、料理店その他これらに類するもの 4 個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類するもの
		又信	築物等の形態 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(日本産業規格に定る色の表示方法)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	

		地区の区分	地区の名称	向ヶ丘遊園駅前地区
		が区分	地区の面積	約 4. 4 ha
地区整備計画	建築物等に関す	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 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
	る事項	又的	度物等の形態 は色彩その他 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(日本産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

地区の 名称 連携地区A 連携地区B 連携地区B 連携地区B 連携地区C 連携地区D 連携地区D 一次に掲げる建築物 は建築してはならない。					I	I	1
地区の 面積							
次に掲げる建築物 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、ば 1 マージャン屋、ば 1 マージャン屋、ば 1 マージャン屋、ば 5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 1 番を 1 をの 他これらに類するもの 1 番を 1 をの制限			\mathcal{D}	2000001	建 功强因	<i>建功和</i>	20000000
建築物等の形態 又は色彩その他 の意匠の制限 建築物等の形態 又は色彩その他 の意匠の制限 建築物等の形態 又は色彩その他 の意匠の制限 建築物等の形態 スは色彩その他 の意匠の制限 大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 マージャン屋、ば 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 を示方法)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0 Y R から 9.9 Y R の範囲であり、彩度 4 以下 (3) 色相0 Y R から 9.9 Y R の範囲であり、彩度 6 以下			区 地区の 面積	約 3. 3 ha	約 1. 2 ha	約 1. 6 ha	約 1. O ha
(b) E(filed 1 1/2*5) 9. 9 1 0 7 世紀四 (8) 9 、 杉(友 4 5) 1	区整備計	築物等に関する事	建築物等の制限建築物等の形態又は色彩その他	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、勝馬投票券売場その他これらに類するもの 建築物等の外観に使表示方法)で次の1末がラス等の素材本来が(1)彩度2以下(2)色相0Rから9.9(3)色相0YRから9(4)色相0Yから4.9	次に掲げるはない。 1 マージャン屋、場がに掲げてはない。 1 マージャン屋、場所、の屋、券売に類は、場所、ののでは、場所、ののでは、できるをできる。 2 店が、場所で使用である。 3 係のでは、できる。 1 のいずれが使用であり、あり、のでものであり、ののであり、がり、のののであり、が度、のののであり、が度、その範囲であり、が度、その範囲であり、が度、その範囲であり、が度、その範囲であり、が度、その範囲であり、が度、その範囲であり、が度、その範囲であり、が度、その範囲であり、が度、その範囲であり、が度、その範囲であり、が度、そのでは、このでは、このでは、このでは、このでは、このでは、このでは、このでは、こ	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、勝馬投票券売場である。 場外車券売場であるもの 他このとする。ただし、いないでは表面に着色していない。 4以下 彩度6以下	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

		地区の	地区の名称	界隈商業地区	界隈共存地区
		区分	地区の面積	約 6. 9 ha	約 2. 5 ha
地区整備計	建築物等に関す		築物等の 途の制限	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
画	る事項	又们	奥物等の形態 は色彩その他 意匠の制限		については、この限りでない。 E4以下 彩度6以下 E6以下

「区域、地区整備計画の区域、地区の区分及び地区施設の配置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、「川崎市総合計画」において、本市の地域生活拠点として、登戸土地区画整理事業による安全で快適な暮らしを支える都市基盤の整備と都市機能の強化を促進するとともに、生田緑地や多摩川など豊かな自然環境や文化施設等のまちのポテンシャルと民間活力を活かした魅力的な拠点形成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、登戸地区を2号再開発促進地区に位置付け、枢要な交通結 節点である登戸駅とその周辺地区の都心機能の強化を図るため、駅前広場、道路等の公共施設を整備改善し、 商業・業務・都市型住宅等の機能が調和した拠点の形成をめざすこととしております。

さらに「川崎市都市計画マスタープラン多摩区構想」では、土地区画整理事業の進捗にあわせ、地域住民の提言を基に作成された施行地区内の土地利用誘導方針を示す「土地利用計画図(地区別方針図)」に基づき、それぞれの地区にふさわしい特色ある土地利用の誘導、道路・公園等の都市基盤の整備、良好な街並み景観の形成等をめざすとともに、建替更新の機会を捉えて、建物の共同化等による駅前の魅力づくりと賑わいの向上をめざすこととしております。

本案は、土地区画整理事業の進捗にあわせ、「土地利用計画図(地区別方針図)」に基づく適切な土地利用 を誘導すること、及び、市街地再開発事業により土地の合理的かつ健全な高度利用を図る地区について、駅前 にふさわしい魅力あふれる都市拠点を形成することを目的に地区計画を変更しようとするものです。

新旧対照表

新

彳	 S 称	利 登戸・向ヶ丘遊園駅周辺地区地区計画
位	位 置	川崎市多摩区登戸 <u>地内</u>
Ī		約 3 7. 6 ha
地	区計画の目標	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。 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。これを実現するための基本目標を次のとおりとする。 1 水と緑を生かした潤いが感じられる街なみづくり 2 津久井道などの歴史・文化が感じられる街なみづくり 3 生まれ変わるまちにふさわしい街なみづくり
区域の整備、開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	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。 (1) 登戸駅前地区は、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が感じられる街並みを形成する。この土地利用の実現に向けて、登戸駅前地区B-2では、市街地再開発事業により土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図り、商業機能、生活支援機能、観光支援機能、都市型住宅等を導入した複合施設を整備し、駅前にふさわしい魅力あふれる都市活動拠点を形成する。 (2) 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が感じられる街並みを形成する。 (3) 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。 (4) 界限商業地区は、食磨区の文化・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。 (5) 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。 (6) 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。 (7) 歴史の道沿道は、シンボル的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と風格のある空間形成を図る。

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 3 7. 6 ha
地区計画の目標	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。 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。これを実現するための基本目標を次のとおりとする。 1 水と緑を生かした潤いが感じられる街なみづくり 2 津久井道などの歴史・文化が感じられる街なみづくり 3 生まれ変わるまちにふさわしい街なみづくり
区域の整備、開発及び保全に関する方針 地 地 の 方	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。 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が感じられる街並みを形成する。 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。 界隈商業地区は、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。 界隈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。 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。 歴史の道沿道は、シンボル的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と風格のある空間形成を図る。

-1	
27	L
*	ч

	1	
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	本地区では、地域生活拠点にふさわしい都市基盤と良好な市街地環境の整備を図るため、地区施設の整備の方針を次のように定める。 (1) 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。 (2) 登戸駅前地区では、安全で快適な歩行者空間を確保するため、歩道と一体となった歩道状空地や駅へ繋がるペデストリアンデッキを整備する。また、駅前の賑わい創出や地域交流の促進、地域防災力の強化に資する立体広場等を適正に配置し、駅前にふさわしい都市空間を形成する。 (3) 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。 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整備の方針を次のように定める。 (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。 (2) 登戸駅前地区B-2については、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。また、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、駅間辺における防災機能の強化を図るとともに、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。
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	

		IH
区域の整備、開発及ご	地区施設の整備の方針	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。
び保全に関する方針	建築物等の整備の方針	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。

				<i>रा</i> ।
			地区の名称	登戸駅前地区A
		地区の区分	地区の面積	約 1. 5 ha
地区整備計	築物等に関す	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
画			等物等の形態又 登彩その他の意 匠の制限	

				in the second se
		地区	地区の名 称	登戸駅前地区A
	建	地区の区分	地区の面 積	約 1. 5 ha
地区整備計画	築物等に関す		築物等の 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
	る事項	態	築物等の形 又は色彩そ 也の意匠の 制限	

	初					
		地区の区分	地区の名称	登戸駅前地区	登戸駅前地区	登戸駅前地区
				<u>B-1</u>	<u>B-2</u>	<u>B-3</u>
		区分	地区の面積	約 <u>1.2</u> ha	約 0. 7 ha	約 0. 2 ha
地区整備計画	建築物等に関する事項		:築物等の 途の制限	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 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 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。) 3 自動車教習所 4 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 5 倉庫業を営む倉庫 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 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 個室付浴場業 に係る公衆浴場 その他これに類するもの
			<u>建築物の</u> <u>容積率の</u> 最高限度	=		<u>10分の40</u>
			建築物の 数地面積の 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。	=

			地区の	地区の名称	登戸駅前地区 <u>B</u>
			地区の区分	地区の面積	約 0. 7 ha
曹	医 管	建築物等に関する事項		*築物等の 途の制限	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

新
建築物等の外知に使用する其調しなる。 神袋地質の外知に

				新	
				1 建築物等の外観に使用する基調となる	建築物等の外観に
				色彩は、マンセル表色系(日本産業規格	使用する基調となる
				に定める色の表示方法)で次の各号のい	色彩は、マンセル表
				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	色系(日本産業規格
				全衆物寺の外観の各面の面積の153万 の1未満の面積で使用する色彩又は表面	に定める色の表示方
				に着色していない自然石、木材、土壁、	法)で次の各号のい
				ガラス等の素材本来が持つ色彩について	ずれかに該当するも
				は、この限りでない。	
				(1) 色相 0 Rから 9.9 Rの範囲であり、明	のとする。ただし、
				度8以上9未満かつ彩度0.5以上1以	建築物等の外観の各
				下又は明度5以上8未満かつ彩度0.5	面の面積のうち5分
				以上2以下	の1未満の面積で使
					用する色彩又は表面
				(2) 色相 0 Y R から 4. 9 Y R の範囲であ	に着色していない自
				り、明度5以上9未満かつ彩度0.5以上	然石、木材、土壁、
				<u>2以下</u>	ガラス等の素材本来
				(3) 色相 5 Y R から 4.9 Y の範囲であり、 明度 8 以上 9 未満かつ彩度 0.5 以上 2	が持つ色彩について
				明度8以上9末個 h 0、3以上2 以下又は明度5以上8末満かつ彩度 0 .	は、この限りでない。
				5以上4以下	(1) 彩度2以下
				(4) 色相 5 Y から 9.9 Y の範囲であり、明	(2) 色相 0 R から
				度8以上9未満かつ彩度0.5以上1以	
				下又は明度5以上8未満かつ彩度0.5	9.9Rの範囲で ため、彩度ANT
				以上2以下	あり、彩度4以下
	建			2 屋上に設ける水槽、空気調和設備及び	(3) 色相 OYRから
	築			電気設備は、地上から目立たない位置と	9.9YRの範囲
地	物			し、又は目隠しにより修景する。ただし、	であり、彩度6以
区	*** 等			他の法令及び条例等に特別の定めがある	<u>下</u>
1		建築物等の形態		ものについては、この限りでない。 3 複数の屋外広告物を連続して設置する	(4) 色相 O Y から
整	に	又は色彩その他の	_	場合にあっては、その大きさ、位置及び	4.9 Yの範囲で
備	関、	意匠の制限		間隔を揃えるものとする。	あり、彩度6以下
計	す	, , , , , , , ,		4 建築物等の壁面に対して平面的に広告	(5) 色相 5 Y から
画	る			表示する屋外広告物は、地盤面からの高	9.9Yの範囲で
	事			さが30メートルを超える部分に設置し	あり、彩度4以下
	項			てはならないものとする。ただし、建築	<u>例为、构成年约十</u>
				物の主たる壁面の頂部から10メートル	
				の範囲に限り、当該建築物の名称若しく	
				はこれに類するものを切り文字で表示	
				し、かつ、その面積に2分の1を乗じて 計算した面積の合計が、当該広告物を設	
				<u>可募した関係の同語が、国際公司物を取</u> 置する主たる壁面の頂部から10メート	
				ルの範囲の面積の15パーセント以下と	
				する場合は、この限りでない。	
				5 地盤面からの高さが30メートル以下	
				の部分に設置する、建築物等の壁面に対	
				して平面的に広告表示する屋外広告物	
				(窓面の外側に広告表示するものを除	
				く。)の面積の合計は、当該広告物を設置	
				する壁面の地盤面からの高さが30メー	
				トル以下の範囲の面積の15パーセント	
				<u>以下(切り文字の場合は、その面積に2</u> 分の1を乗じて計算する。)とするものと	
				<u> </u>	
				<u>9 3。</u> 6 第4項及び第5項の基準は、共同住宅	
				における入居開始前に行う入居者の募集	
				又は販売のために設置する場合について	
				は、適用しないものとする。	

|--|

			1		
		地区の	地区の名称	登戸駅前地区C-1	登戸駅前地区C-2
		の区分	地区の面積	約 0. 4 ha	約 1. 3 ha
地区整備計画	建築物等に関する事項		車築物等の 月途の制限	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 マージャン屋、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(ぱちんこ屋、ゲームセンターを除く。) 3 キャバレー、料理店その他これらに類するもの 4 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 計画図表示の都市計画道路登戸野川線に接する敷地については、住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿の用途に供するもの(1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 マージャン屋、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(ぱちんこ屋、ゲームセンターを除く。) 3 キャバレー、料理店その他これらに類するもの 4 個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類するもの
			楽物等の形態又 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る色の表示方法)で次の各号のいずれかに記観の各面の面積のうち5分の1未満の面積自然石、木材、土壁、ガラス等の素材本来が(1)彩度2以下(2)色相0Rから9.9Rの範囲であり、彩(3)色相0YRから9.9YRの範囲であり、彩(4)色相0Yから4.9Yの範囲であり、彩(5)色相5Yから9.9Yの範囲であり、彩	で使用する色彩又は表面に着色していないが持つ色彩については、この限りでない。 渡4以下 、彩度6以下 渡6以下

			H	
	地区	地区の名称	登戸駅前地区C-1	登戸駅前地区C-2
	地区の区分	地区の面積	約 0. 4 ha	約 1. 3 ha
地区整備計画建築物等に関する事項		書築物等の 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 マージャン屋、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(ぱちんこ屋、ゲームセンターを除く) 3 キャバレー、料理店その他これらに類するもの 4 個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類するもの	2 マージャン屋、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(ぱちんこ屋、ゲームセンターを
	-	案物等の形態又 色彩その他の意 匠の制限	る色の表示方法)で次の各号のいずれかに	/度4以下)、彩度6以下 /度6以下

				171
		地区の区分	地区の名称	向ヶ丘遊園駅前地区
		公区分	地区の面積	約 4. 4 ha
地区整備	建築物等に関	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 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
計画	する事項	又们	察物等の形態 は色彩その他 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(日本産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

	建築物等に関	地区の区分	地区の名称	向ヶ丘遊園駅前地区
地区整備計画		区分	地区の面積	約 4. 4 ha
			築物等の 途の制限	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
	する事項	又的	裏物等の形態 は色彩その他 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0 Rから9.9 Rの範囲であり、彩度4以下 (3) 色相0 YRから9.9 YRの範囲であり、彩度6以下 (4) 色相0 Yから4.9 Yの範囲であり、彩度6以下 (5) 色相5 Yから9.9 Yの範囲であり、彩度4以下

3Z.	
 11	

					利			
		地区の	地区の	登戸駅・向ヶ丘遊園駅	登戸駅・向ヶ丘遊園駅	登戸駅・向ヶ丘遊園駅	登戸駅・向ヶ丘遊園駅	
			名称	連携地区A	連携地区B	連携地区C	連携地区D	
		の区分	地区の 面積	約 3. 3 ha	約 1. 2 ha	約 1. 6 ha	約 1. O ha	
				次に掲げる建築物	次に掲げる建築物	次に掲げる建築物	次に掲げる建築物	
				は建築してはならな	は建築してはならな	は建築してはならな	は建築してはならな	
				V %	V %	V %	V %	
		建築物等の用途の制限		1 マージャン屋、ぱ	1 マージャン屋、ぱ	1 マージャン屋、ぱ	1 個室付浴場業に	
				ちんこ屋、射的場、	ちんこ屋、射的場、	ちんこ屋、射的場、	係る公衆浴場その	
	建築物等			勝馬投票券発売所、	勝馬投票券発売所、	勝馬投票券発売所、	他これに類するも	
				場外車券売場その	場外車券売場その	場外車券売場その	0	
地				他これらに類する	他これらに類する	他これらに類する		
区				もの	もの	もの		
整	りに				2 キャバレー、料理			
備	関する事				店その他これらに			
計					類するもの			
画					3 個室付浴場業に			
					係る公衆浴場その			
	項				他これに類するも			
	74				D			
				建築物等の外観に使用	用する基調となる色彩は、	マンセル表色系(日本産	産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				
		建築	物等の形態	等の素材本来が持つ色彩については、この限りでない。				
		又信	は色彩その他	(1) 彩度2以下				
		Ø	意匠の制限	(2) 色相0 Rから9.9	R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0 Yから4.9	Yの範囲であり、彩度6	以下		
				(5) 色相5 Yから9.9	Yの範囲であり、彩度4	以下		
			·				·	

					IH			
		 	地区の	登戸駅・向ヶ丘遊園駅	登戸駅・向ヶ丘遊園駅	登戸駅・向ヶ丘遊園駅	登戸駅・向ヶ丘遊園駅	
	建築物等に関		名称	連携地区A	連携地区B	連携地区C	連携地区D	
		地区の区分	地区の 面積	約 3. 3 ha	約 1. 2 ha	約 1. 6 ha	約 1. O ha	
				次に掲げる建築物	次に掲げる建築物	次に掲げる建築物	次に掲げる建築物	
				は建築してはならな	は建築してはならな	は建築してはならな	は建築してはならな	
				V %	V %	V %	V %	
				1 マージャン屋、ぱ	1 マージャン屋、ぱ	1 マージャン屋、ぱ	1 個室付浴場業に	
				ちんこ屋、射的場、	ちんこ屋、射的場、	ちんこ屋、射的場、	係る公衆浴場その	
				勝馬投票券発売所、	勝馬投票券発売所、	勝馬投票券発売所、	他これに類するも	
				場外車券売場その他	場外車券売場その	場外車券売場その	\mathcal{O}	
抽		建築物等の用途の制限		これらに類するもの	他これらに類する	他これらに類する		
区					も の	もの		
整					2 キャバレー、料理			
備					店その他これらに			
計	す				類するもの			
一画	る				3 個室付浴場業に			
	事				係る公衆浴場その			
	項				他これに類するも			
					\mathcal{O}			
				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 <u>工業</u> 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				
		建築物等の形態		等の素材本来が持つ色彩については、この限りでない。				
		又は	色彩その他	(1) 彩度2以下				
		の	意匠の制限	(2) 色相 0 R から 9. 9 R の範囲であり、彩度 4 以下				
				(3) 色相0 YRから9.	9YRの範囲であり、彩	渡6以下		
					Yの範囲であり、彩度6			
				(5) 色相5 Yから9.9	Yの範囲であり、彩度4	以下		

				171	
	建築物等に関する事項	地区の区分	地区の名称	界隈商業地区	界隈共存地区
			地区の面積	約 6. 9 ha	約 2. 5 ha
地区整備		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 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
計画		又的	製物等の形態 は色彩その他 意匠の制限	建築物等の外観に使用する基調となる色彩色の表示方法)で次の各号のいずれかに該当各面の面積のうち5分の1未満の面積で使用木材、土壁、ガラス等の素材本来が持つ色彩(1)彩度2以下(2)色相0Rから9.9Rの範囲であり、彩度(3)色相0YRから9.9YRの範囲であり、彩度(4)色相0Yから4.9Yの範囲であり、彩度(5)色相5Yから9.9Yの範囲であり、彩度(5)色相5Yから9.9Yの範囲であり、彩度(5)	する色彩又は表面に着色していない自然石、 については、この限りでない。 E4以下 彩度6以下 E6以下

「区域、地区整備計画の区域、地区の区分及び地区施設の配置は計画図表示のとおり」

旧

				ΙÞ	
	建築物等に関する事項	地区の区分	地区の名称	界隈商業地区	界隈共存地区
		が区分	地区の面積	約 6. 9 ha	約 2. 5 ha
地区整備		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 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
計画		又位	象物等の形態 は色彩その他 意匠の制限	建築物等の外観に使用する基調となる色彩色の表示方法)で次の各号のいずれかに該当各面の面積のうち5分の1未満の面積で使用水材、土壁、ガラス等の素材本来が持つ色彩(1)彩度2以下(2)色相0Rから9.9Rの範囲であり、彩度(3)色相0YRから9.9YRの範囲であり、彩度(4)色相0Yから4.9Yの範囲であり、彩度(5)色相5Yから9.9Yの範囲であり、彩度	する色彩又は表面に着色していない自然石、 こついては、この限りでない。 〔4以下 彩度6以下 〔6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」