

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	称	登戸・向ヶ丘遊園駅周辺地区地区計画
位	置	川崎市多摩区登戸地内
面	積	約 37.6 ha
地区計画の目標		<p>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。</p> <p>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。</p> <p>これを実現するための基本目標を次のとおりとする。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 水と緑を生かした潤いを感じられる街なみづくり 2 津久井道などの歴史・文化を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	<p>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。</p> <ol style="list-style-type: none"> (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、賑わいを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を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、賑わいを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を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、シンボリック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や風格のある空間形成を図る。

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>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。</p> <p>(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。</p> <p>(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DEST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。</p> <p>(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。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>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。</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。</p> <p>(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。</p>
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	<p>ペDESTリアンデッキ 幅員 6m 延長 約 45m</p> <p>歩道状空地1 幅員 4m 延長 約180m</p> <p>歩道状空地2 幅員 4m 延長 約 20m</p> <p>立体広場(1階) 面積 約 300㎡ (通路及び昇降機を含む。)</p> <p>立体広場(2階) 面積 約 850㎡ (通路及び昇降機を含む。)</p> <p>広場 面積 約 400㎡</p>

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	地区の名称	登戸駅前地区A
			地区の面積	約 1.5 ha
		建築物等の用途の制限	<p>次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>1 住宅、共同住宅、寄宿舍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。）</p> <p>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</p>	
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	—	

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	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
		地区の面積	約 1.2 ha	約 0.7 ha	約 0.2 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 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	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	
		建築物の容積率の最高限度	—	—	10分の40	
		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つては適用しない。	—	

<p style="text-align: center;">地区整備計画</p>	<p style="text-align: center;">建築物等に関する事項</p>	<p style="text-align: center;">建築物等の形態 又は色彩その他の 意匠の制限</p>	<p style="text-align: center;">—</p>	<p>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。</p> <p>(1) 色相0R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1以下又は明度5以上8未満かつ彩度0.5以上2以下</p> <p>(2) 色相0YR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</p> <p>(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以下又は明度5以上8未満かつ彩度0.5以上4以下</p> <p>(4) 色相5Yから9.9Yの範囲であり、明度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以上2以下</p> <p>2 屋上に設ける水槽、空気調和設備及び電気設備は、地上から目立たない位置とし、又は目隠しにより修景する。ただし、他の法令及び条例等に特別の定めがあるものについては、この限りでない。</p> <p>3 複数の屋外広告物を連続して設置する場合にあっては、その大きさ、位置及び間隔を揃えるものとする。</p> <p>4 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は、地盤面からの高さが30メートルを超える部分に設置してはならないものとする。ただし、建築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。</p> <p>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パーセント以下（切り文字の場合は、その面積に2分の1を乗じて計算する。）とするものとする。</p> <p>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。</p>	<p>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。</p> <p>(1) 彩度2以下</p> <p>(2) 色相0Rから9.9Rの範囲であり、彩度4以下</p> <p>(3) 色相0YRから9.9YRの範囲であり、彩度6以下</p> <p>(4) 色相0Yから4.9Yの範囲であり、彩度6以下</p> <p>(5) 色相5Yから9.9Yの範囲であり、彩度4以下</p>
---	---	---	--------------------------------------	--	---

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	地区の名称	登戸駅前地区C-1	登戸駅前地区C-2
			地区の面積	約 0.4 ha	約 1.3 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、共同住宅、寄宿舍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、寄宿舍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	
		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		

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	地区の名称	向ヶ丘遊園駅前地区
			地区の面積	約 4.4 ha
		建築物等の用途の制限	<p>次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>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。）</p> <p>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</p>	
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<p>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。</p> <p>(1) 彩度2以下</p> <p>(2) 色相0Rから9.9Rの範囲であり、彩度4以下</p> <p>(3) 色相0YRから9.9YRの範囲であり、彩度6以下</p> <p>(4) 色相0Yから4.9Yの範囲であり、彩度6以下</p> <p>(5) 色相5Yから9.9Yの範囲であり、彩度4以下</p>		

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	地区の名称	登戸駅・向ヶ丘遊園駅 連携地区A	登戸駅・向ヶ丘遊園駅 連携地区B	登戸駅・向ヶ丘遊園駅 連携地区C	登戸駅・向ヶ丘遊園駅 連携地区D
			地区の面積	約 3.3 ha	約 1.2 ha	約 1.6 ha	約 1.0 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 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	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 2 キャバレー、料理店その他これらに類するもの 3 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	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	
	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					

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	地区の名称	界限商業地区	界限共存地区
			地区の面積	約 6.9 ha	約 2.5 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 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	
		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		

「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、重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
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 ^{地下}
面 積		約 37.6 ha
地 区 計 画 の 目 標		<p>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。</p> <p>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。</p> <p>これを実現するための基本目標を次のとおりとする。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 水と緑を生かした潤いを感じられる街なみづくり 2 津久井道などの歴史・文化を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	<p>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。</p> <p>(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、賑わいを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を感じられる街並みを形成する。<u>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。</u></p> <p>(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、賑わいを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を感じられる街並みを形成する。</p> <p>(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。</p> <p>(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、文化が感じられ緑あふれる空間形成を図る。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(7) 歴史の道沿道は、シンボリック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や風格のある空間形成を図る。</p>

		旧
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 37.6 ha
地 区 計 画 の 目 標		<p>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。</p> <p>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。</p> <p>これを実現するための基本目標を次のとおりとする。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 水と緑を生かした潤いを感じられる街なみづくり 2 津久井道などの歴史・文化を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	<p>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。</p> <p>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、賑わいを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を感じられる街並みを形成する。</p> <p>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。</p> <p>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、文化が感じられ緑あふれる空間形成を図る。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>歴史の道沿道は、シンボリック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や風格のある空間形成を図る。</p>

新

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>本地区では、<u>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。</u></p> <p>(1) <u>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。</u></p> <p>(2) <u>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DEST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。</u></p> <p>(3) <u>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。</u></p>
	建築物等の整備の方針	<p>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。</p> <p>(1) <u>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。</u></p> <p>(2) <u>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。</u></p>
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	<p>ペDESTリアンデッキ 幅員 6m 延長 約 45m</p> <p>歩道状空地1 幅員 4m 延長 約180m</p> <p>歩道状空地2 幅員 4m 延長 約 20m</p> <p>立体広場(1階) 面積 約 300㎡ (通路及び昇降機含む。)</p> <p>立体広場(2階) 面積 約 850㎡ (通路及び昇降機含む。)</p> <p>広場 面積 約 400㎡</p>

旧

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>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維持、保全を図る。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>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。</p>

新

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	地区の名称	登戸駅前地区A
			地区の面積	約 1.5 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、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	
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	—		

旧

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	地区の名称	登戸駅前地区A
			地区の面積	約 1.5 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、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	
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	—		

新

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	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
		地区の面積	約 1.2 ha	約 0.7 ha	約 0.2 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 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、寄宿舍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	
		建築物の容積率の最高限度	＝	＝	10分の40	
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つては適用しない。	

旧

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	地区の名称	登戸駅前地区B
		地区の面積	約 0.7 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 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	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	—	新	<p>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。</p> <p>(1) 色相0R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1以下又は明度5以上8未満かつ彩度0.5以上2以下</p> <p>(2) 色相0YR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</p> <p>(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以下又は明度5以上8未満かつ彩度0.5以上4以下</p> <p>(4) 色相5Yから9.9Yの範囲であり、明度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以上2以下</p> <p>2 屋上に設ける水槽、空気調和設備及び電気設備は、地上から目立たない位置とし、又は目隠しにより修景する。ただし、他の法令及び条例等に特別の定めがあるものについては、この限りでない。</p> <p>3 複数の屋外広告物を連続して設置する場合にあっては、その大きさ、位置及び間隔を揃えるものとする。</p> <p>4 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は、地盤面からの高さが3.0メートルを超える部分に設置してはならないものとする。ただし、建築物の主たる壁面の頂部から1.0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、当該広告物を設置する主たる壁面の頂部から1.0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。</p> <p>5 地盤面からの高さが3.0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3.0メートル以下の範囲の面積の15パーセント以下（切り文字の場合は、その面積に2分の1を乗じて計算する。）とするものとする。</p> <p>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。</p>
				旧	<p>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。</p> <p>(1) 彩度2以下</p> <p>(2) 色相0Rから9.9Rの範囲であり、彩度4以下</p> <p>(3) 色相0YRから9.9YRの範囲であり、彩度6以下</p> <p>(4) 色相0Yから4.9Yの範囲であり、彩度6以下</p> <p>(5) 色相5Yから9.9Yの範囲であり、彩度4以下</p>

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	—
--------	------------	----------------------	---

新

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	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
		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	
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				

旧

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	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
		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	
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				

新

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	地区の名称	向ヶ丘遊園駅前地区
			地区の面積	約 4.4 ha
		建築物等の用途の制限	<p>次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>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。）</p> <p>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</p>	
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<p>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。</p> <p>(1) 彩度2以下</p> <p>(2) 色相0Rから9.9Rの範囲であり、彩度4以下</p> <p>(3) 色相0YRから9.9YRの範囲であり、彩度6以下</p> <p>(4) 色相0Yから4.9Yの範囲であり、彩度6以下</p> <p>(5) 色相5Yから9.9Yの範囲であり、彩度4以下</p>		

旧

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	地区の名称	向ヶ丘遊園駅前地区
			地区の面積	約 4.4 ha
		建築物等の用途の制限	<p>次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>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）</p> <p>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</p>	
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<p>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。</p> <p>(1) 彩度2以下</p> <p>(2) 色相0Rから9.9Rの範囲であり、彩度4以下</p> <p>(3) 色相0YRから9.9YRの範囲であり、彩度6以下</p> <p>(4) 色相0Yから4.9Yの範囲であり、彩度6以下</p> <p>(5) 色相5Yから9.9Yの範囲であり、彩度4以下</p>		

地区整備計画		新					
		地区の区分	地区の名称	登戸駅・向ヶ丘遊園駅 連携地区A	登戸駅・向ヶ丘遊園駅 連携地区B	登戸駅・向ヶ丘遊園駅 連携地区C	登戸駅・向ヶ丘遊園駅 連携地区D
		地区の面積	約 3.3 ha	約 1.2 ha	約 1.6 ha	約 1.0 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 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	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 2 キャバレー、料理店その他これらに類するもの 3 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	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		
	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					

地区整備計画		旧					
		地区の区分	地区の名称	登戸駅・向ヶ丘遊園駅 連携地区A	登戸駅・向ヶ丘遊園駅 連携地区B	登戸駅・向ヶ丘遊園駅 連携地区C	登戸駅・向ヶ丘遊園駅 連携地区D
		地区の面積	約 3.3 ha	約 1.2 ha	約 1.6 ha	約 1.0 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 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	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 2 キャバレー、料理店その他これらに類するもの 3 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	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		
	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					

新

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	地区の名称	界限商業地区	界限共存地区	
			地区の面積	約 6.9 ha	約 2.5 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 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。)		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	
			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			
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					

「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

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	地区の名称	界限商業地区	界限共存地区	
			地区の面積	約 6.9 ha	約 2.5 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 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)		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	
			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			
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					

「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」