

川崎都市計画地区計画の決定（川崎市決定）

都市計画西加瀬地区地区計画を次のように決定する。

名 称	西加瀬地区地区計画	
位 置	川崎市中原区西加瀬地内	
面 積	約 10.4 ha	
地区計画の目標	<p>本地区は、JR南武線平間駅と東急東横線元住吉駅からそれぞれ約1kmに位置し、これまで大規模な工場用地として利用されてきた地区である。</p> <p>川崎市都市計画マスタープラン中原区構想において、本地区は「産業高度化エリア」として、周辺市街地と調和した工業地の維持を目指すこと、また、周辺市街地の環境改善や地域課題の改善に資する計画的な土地利用の誘導に努めることが位置付けられている。</p> <p>本計画は、工場機能の集約化や移転による大規模な土地利用転換の機会を捉え、都市活動を支える産業創出の促進とともに、地域の活性化や魅力の向上、憩い・潤いの創出、地域防災力の向上などに資する機能の導入を図ることにより、地域と共存する地区を形成し、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	土地利用の方針	<p>都市活動を支える産業機能及び周辺地域の利便性・魅力の向上に寄与する店舗、生活サービス機能等の集積を図り、新たな活動拠点の形成を図るとともに、多様な活動や憩いの場となる緑豊かなオープンスペースを創出し、良好な市街地環境の形成を図る。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>地域と共存する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) 地域のにぎわいの創出、憩い・潤い空間の形成、地域交流の促進、地域防災力の向上に資する公園や広場を適切な位置に配置する。</p> <p>(2) 安全・安心な歩行者空間を確保するための歩道状空地や地域の回遊性を高める通路を整備する。</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>周辺環境と調和した良好な市街地環境を形成するため、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、建築物等の用途の制限、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及び垣又はさくの構造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) 災害時における周辺住民の避難スペースを確保するなど、地域における防災機能の強化を図る。</p>

地区整備計画	地区施設の配置及び規模	公園1 (面積 約4,380 m ²) 公園2 (面積 約1,620 m ²) 広場 (面積 約1,000 m ²) 歩道状空地 (幅員 5m 延長 約380m) 通路 (幅員 2m 延長 約260m)
	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) 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの (3) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (4) 建築基準法別表第2(る)項第1号及び第2号に掲げるもの (5) 自動車教習所 (6) 畜舎で床面積の合計が150平方メートルを超えるもの (7) 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。)
	建築物の敷地面積の最低限度	1,000 m ² 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、この限りではない。 (1) 地盤面下に設けられる建築物又は建築物の部分 (2) 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	1 建築物等の外観に使用する色彩は、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。 (1) 建築物等の高さ(地盤面からの高さによる。以下同じ。)が20メートル以下の部分 ア 色相0Rから9.9Rの範囲であり、明度8以上かつ彩度1以下又は明度5以上8未満かつ彩度2以下 イ 色相0YRから4.9YRの範囲であり、明度5以上かつ彩度2以下 ウ 色相5.0YRから4.9Yの範囲であり、明度8以上かつ彩度2以下又は明度5以上8未満かつ彩度4以下 エ 色相5.0Yから9.9Yの範囲であり、明度8以上かつ彩度1以下又は明度5以上8未満かつ彩度2以下 オ 明度5以上かつ彩度1以下 カ 建築物等の外観の各面の面積のうち20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、この限りではない。 (2) 建築物等の高さが20メートルを超える部分 ア 色相0Rから9.9Rの範囲であり、明度8以上かつ彩度1以下又は明度5以上8未満かつ彩度2以下 イ 色相0YRから4.9YRの範囲であり、明度5以上かつ彩度2以下 ウ 色相5.0YRから4.9Yの範囲であり、明度8以上かつ彩度2以下又は明度5以上8未満かつ彩度4以下 エ 色相5.0Yから9.9Yの範囲であり、明度8以上かつ彩度1以下又は明度5以上8未満かつ彩度2以下 オ 建築物等の外観の各面の面積のうち20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、この限りではない。

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	<p>2 建築物の屋上に設ける工作物の色彩は、設置する建築物の外観の色彩と調和したものとしなければならない。</p> <p>3 建築物の上部を利用する屋外広告物は、設置しないこと。</p> <p>4 屋外広告物は、地盤面からの高さが20メートルを超える部分に設置しないこと。ただし、次の各号のいずれにも該当する屋外広告物は、この限りではない。</p> <p>(1) 自己の氏名、名称、店名若しくは商標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地盤面からの高さが20メートルを超える範囲の面積の5パーセント以下とするもの</p> <p>(2) 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て設置するもの</p>
		垣又はさくの構造の制限	垣又はさくの構造は、生け垣又は透視可能なフェンス等を主体とした開放性の高いものとする。

「区域、地区整備計画の区域、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（西加瀬地区地区計画）

西加瀬地区は、「都市計画マスタープラン中原区構想」において、産業高度化エリアとして、周辺市街地と調和した工業地の維持を目指すこと、また、周辺市街地の環境改善や地域課題の改善に資する計画的な土地利用の誘導に努めることとしております。

また、「西加瀬地区における大規模工場跡地の土地利用誘導の基本的な考え方」では、産業創出の促進、地域の活性化・魅力の向上、憩い・潤いの創出、地域交流の促進、地域の防災力の向上、周辺環境との調和の視点による適切な土地利用誘導を行うこととしております。

本案は、工場機能の集約化や移転による大規模な土地利用転換の機会を捉え、地域と共存する適切な土地利用の誘導を図るため、地区計画を決定しようとするものです。