

川崎都市計画地区計画の決定（川崎市決定）

都市計画鷺沼4丁目地区地区計画を次のように決定する。

名 称	鷺沼4丁目地区地区計画	
位 置	川崎市宮前区鷺沼4丁目地内	
面 積	約 4.0 ha	
地区計画の目標	<p>本地区は、本市の地域生活拠点として位置付けられている鷺沼駅周辺地区の一翼を担う地区である。鷺沼駅周辺地区は、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とともに、大規模な土地利用転換の機会を捉えて、地域課題の解決や宮前区全体の魅力向上などに資する効果的なまちづくりをめざすこととしている。</p> <p>また、鷺沼駅周辺地区では、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促進し、宮前区の「核」としての拠点の形成を図ることとしている。</p> <p>そこで、本地区においては、宮前区の「核」となる鷺沼駅周辺地区の拠点形成と連携し、宮前区全体の魅力向上に寄与するとともに、本地区周辺の良好な住環境に配慮した教育機能・交流機能の導入をめざす。地区の将来像として「地域と共生するキャンパスづくり」を掲げ、次の4点を目標に地区計画を定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) 鷺沼駅周辺地区の拠点性向上・宮前区全体の魅力向上に資する大学関連施設を主体とした土地利用の誘導を図る。 (2) 駅至近かつ住宅地内という立地性を考慮した、地域の憩い・交流の場を創出する。 (3) 周囲の住環境に配慮した良好な都市景観の形成を図る。 (4) 防災機能の強化と環境負荷の低減を図る。 	
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>本地区は、地域生活拠点としての拠点性向上に寄与する大学関連施設の整備とともに、周辺環境と調和した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> <ol style="list-style-type: none"> (1) 高度な教育機能の導入や、市民の学習機会の創出など、教育環境の充実とともに、地域の活性化にも寄与する土地利用の誘導を図る。 (2) 敷地内は緑化を推進するとともに、地域に開かれた広場空間を整備する。 (3) 鷺沼駅南側で進む再開発事業や周辺市街地との連携により、鷺沼駅周辺一体の魅力向上を図る。
	地区施設の整備の方針	<p>地域の魅力向上や、鷺沼駅周辺の拠点性向上を図るため、地区施設の整備の方針を次のように定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) 大学と地域の憩い・交流の場の創出や、地域の回遊性の向上に寄与する広場を整備する。 (2) 広場は、高低差のある地形を活かしたランドスケープデザインを行うとともに、人々が自然と触れ合うことのできる緑豊かな空間を創出する。

	建築物等の整備の方針	大学関連施設にふさわしいゆとりと憩いのある教育環境の形成とともに、周囲の住環境に配慮した良好な都市景観の形成を図るため、建築物等の用途の制限、建築物の容積率の最高限度、建築物の建蔽率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度、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。
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	広場 面積 約 2,500 m ²
	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物以外は、建築してはならない。 (1) 学校、図書館その他これらに類するもの (2) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (3) 老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの (4) 診療所 (5) 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの (6) 公益上必要な建築物 (7) 前各号の建築物に附属するもの
	建築物の容積率の最高限度	10分の10
	建築物の建蔽率の最高限度	10分の5 ただし、建築基準法第53条第3項第2号に該当する建築物にあつては、10分の1を加えた数値とする。
	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
	建築物等の高さの最高限度	建築物の高さは、次に掲げる数値以下でなければならない。ただし、第1号の規定を適用する場合において、階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以内のときは、その部分の高さは、5メートルを限度として算入しない。 (1) 10メートル (2) 建築物の各部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に0.6を乗じて得たものに5メートルを加えたもの

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	<p>1 色彩について</p> <p>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。ただし、建築物等の外観の各面の面積のうち5分の1未満の面積で使用され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1以下又は明度3以上8未満かつ彩度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2以下又は明度3以上5未満かつ彩度4以下</p> <p>(3) 色相5.0YRから9.9YRの範囲であり、明度8以上9未満かつ彩度2以下又は明度3以上8未満かつ彩度4以下</p> <p>(4) 色相0Yから4.9Yの範囲であり、明度8以上9未満かつ彩度2以下又は明度3以上8未満かつ彩度4以下</p> <p>(5) 色相5.0Yから9.9Yの範囲であり、明度8以上9未満かつ彩度1以下又は明度3以上8未満かつ彩度2以下</p> <p>2 大面積となる屋根面について</p> <p>面積効果を踏まえた色彩を用いるよう配慮する。</p> <p>3 照明について</p> <p>点滅する装置を使用しないこと。</p> <p>4 屋外広告物について</p> <p>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>5 緑について</p> <p>敷地内には適切に緑を配置し、緑に包まれた落ち着いたある景観を形成する。</p> <p>6 建築物の屋上について</p> <p>建築物の屋上に設ける水槽、クーリングタワー、キュービクル等の建築設備は、周辺からの景観に配慮し、植栽又はルーバー等の工作物若しくは壁面の立ち上げで目隠しを行い、当該工作物の色彩は、設置する建築物の外観の色彩と調和したものとする。</p>
		垣又はさくの構造の制限	<p>道路に面する部分に設ける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。</p>

「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（鷺沼4丁目地区地区計画）

鷺沼駅周辺地区は、「川崎市総合計画」において、社会変容を踏まえつつ、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を図り、宮前区全体の活性化を促す「核」としての拠点の形成に向けた取組を図ることとしております。

また、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」では、鷺沼・宮前平駅周辺地区は、商業・業務、都市型住宅等の機能の集積を図るとともに都市基盤等の整備を進め、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、それぞれの地域特性や個性を活かす地域生活拠点の形成をめざすこととしており、また、工場等の跡地においては、地域特性に応じた土地利用を行うため、計画的な用途転換を図り、無秩序な土地利用転換による都市環境の悪化の防止に努めることとしております。

さらに、「都市計画マスタープラン宮前区構想」において鷺沼・宮前平駅周辺地区は、魅力ある地域生活拠点の形成のため、大規模な土地利用転換の機会を捉えて、地域課題の解決や宮前区全体の魅力向上などに資する効果的なまちづくりをめざすこととしております。

このような位置付けがある鷺沼駅周辺地区の一翼を担う本地区は、これまで企業の運動場として利用されておりましたが、この度、教育施設を主体とした土地利用の検討が進められています。

本案は、鷺沼4丁目地区約4.0haについて、地域の魅力向上とともに、周辺の良い住環境にも配慮した土地利用の実現のため、地区計画を決定しようとするものです。

都市計画を定める土地の区域

1 追加する部分

川崎市 宮前区 鷺沼4丁目地内

2 削除する部分

なし

3 変更する部分

なし

経緯書

今回の都市計画決定の経緯

令和 5年 7月 31日	都市計画素案説明会
令和 5年 8月 1日～ 令和 5年 8月 15日	都市計画素案縦覧
令和 5年 9月 2日	公聴会
令和 5年 11月 1日～ 令和 5年 11月 30日	公述意見の要旨と市の考え方の縦覧
令和 5年 11月 6日～ 令和 5年 11月 20日	条例縦覧
令和 5年 12月 6日～ 令和 5年 12月 20日	法定縦覧
令和 6年 3月 21日	都市計画審議会
令和 6年 3月 28日	告示