

川崎都市計画地区計画の変更（川崎市決定）

都市計画南渡田北地区地区計画を次のように変更する。

名 称	南渡田北地区地区計画
位 置	川崎市川崎区南渡田町、浅野町及び鋼管通 5 丁目地内
面 積	約 12.5 ha
地 区 計 画 の 目 標	川崎臨海部では、首都圏における地理的優位性や羽田空港との近接性などの優れたポテンシャルを活かし、既存産業の高度化・高付加価値化を促す研究開発機能や環境・ライフサイエンス分野など先端産業の集積、及びこれらを支える都市基盤整備や土地利用の誘導により、我が国の経済を牽引する活力ある都市拠点の形成を進めている。 この川崎臨海部に位置する本地区は、「川崎都市計画都市再開発の方針」における 2 号再開発促進地区として、臨海部の産業の発展を先導する研究開発・業務管理等の機能を中心に、新産業拠点にふさわしい複合市街地の形成と交通結節点としての機能の強化をめざすこととしている。また、「川崎市都市計画マスタープラン川崎区構想」において、本地区を含む南渡田地区では、研究開発機能の集積を図り、オープンイノベーションを促進する交流機能をはじめとした産業支援関連機能や本格的な実験・実証のための機能導入を進め、産業拠点にふさわしい複合市街地の形成をめざすこととしている。 このような位置付けがある中で、産業構造の変化による大規模な土地利用転換、コンビナートのカーボンニュートラル化、デジタル技術の進展など、川崎臨海部を取り巻く環境は大きく変化しており、我が国有数の産業拠点である川崎臨海部の一翼を担う南渡田地区では、革新的なマテリアルを生み出す研究開発機能の集積による産業拠点の形成が求められている。 本計画は、南渡田地区における大規模な土地利用転換の機会を捉え、国際競争力の強化等に向けて、戦略的に研究開発機能等の誘導を図るとともに、それらの機能を支える都市基盤を整備し、次世代の川崎臨海部を牽引する新産業拠点形成を推進することを目標とする。
区域の整備、開発及び保全に関する方針	本地区を 3 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。 (1) A 地区は、研究開発機能を中心に、高度技術を有する企業・研究人材の集積やオープンイノベーションの創出に資する交流機能、既存産業と親和性が高い流通、データ基盤など様々な産業支援機能を複合的に導入するとともに、道路、公園等の都市基盤を整備し、川崎臨海部を牽引する新産業拠点の形成を図る。この土地利用の実現に向けて、A－1 地区においては、土地の高度利用、有効利用により産業拠点形成の核となる研究開発機能及び交流機能の導入を図る。 (2) B 地区は、国際的な研究開発拠点の実現に向け、業務管理機能等の導入を図る。 (3) C 地区は、A 地区における高度技術を有する企業・人材の集積に資する拠点としての更なる魅力や価値向上をめざし、C－1 地区において主として就業者のための居住機能、C－2 地区において就業者等のための商業機能などを中心とした生活利便機能の導入を図る。 (4) A－1 地区には指定容積率より高い容積率を、C－2 地区には指定容積率より低い容積率を定め、区域内で容積を適正に配分することにより、周辺の市街地環境へ与える影響を考慮しながら、地区全体としてのイノベーションの創出、臨海部周辺地区への効果波及、拠点全体の価値向上等につながる賑わいや魅力にあふれる新産業拠点の形成を図る。

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	新産業拠点にふさわしい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。 (1) 地区内の交通を円滑に処理するとともに、安全・安心な歩行者空間を確保し、駅や周辺市街地との回遊性や連続性を生み出すため、区画道路を整備する。 (2) 地区内における賑わいや憩い、地域交流の促進、地域防災力の強化に資する公園を適正な位置に整備する。 (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。
	建築物等の整備の方針	新産業拠点にふさわしい良好な市街地環境の形成を図るため、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、地区の特性に応じて、建築物等の用途の制限、建築物の容積率の最高限度及び最低限度、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について必要な基準を定める。 (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、良好な景観形成に配慮する。 (3) 災害時における就業者や来街者の避難が可能となるスペースの整備により、防災機能の強化を図る。

地区整備計画	地区施設の配置及び規模		区画道路（幅員 13～17 m 延長 約 490 m） 公園（面積 約 3,300 m ² ）			
	地区の区分	地区の名称	A－1地区	A－2地区	A－3地区	
		地区の面積	約3.1 ha	約0.4 ha	約3.8 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 (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) 共同住宅、寄宿舎又は下宿 (4) 老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの (5) 公衆浴場 (6) 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するものでその用途に供する部分の床面積の合計が1,500平方メートルを超えるもの (7) 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 (8) 自動車教習所 (9) 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 (10) カラオケボックスその他これに類するもの (11) 倉庫業を営む倉庫	—	—	
	建築物の容積率の最高限度		10分の40	—	—	
	建築物の容積率の最低限度		10分の20 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を除く	—	—	
	建築物の敷地面積の最低限度		2,500 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。	—	—	
	建築物等に関する事項					

地区整備計画	建築物等に関する事項	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) 道路上空に設けられる横断歩道橋又は渡り廊下と一体となる歩廊又は渡り廊下の用に供する建築物の部分 (3) 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。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 Y Rから9. 9 Y R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. 0 Yから9. 9 Yの範囲であり、彩度4以下 2 建築物の上部を利用する屋外広告物は、設置しないこと。 3 臨海部の夜間景観を意識し、それぞれの施設の特徴を活かしながら、街なみに調和する照明計画をおこなう。 4 歩行者が安心して通行できるよう、敷地内に暗がりをつくらないよう配慮する。 5 道路境界部を中心に積極的な緑化に努め、緑豊かなゆとりのある景観を形成する。	—

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	B地区	C－1地区	C－2地区
			地区の面積	約 3. 3 ha	約 0. 2 ha	約 1. 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) 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) 老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの (5) 公衆浴場 (6) 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するものでその用途に供する部分の床面積の合計が500平方メートルを超えるもの (7) 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 (8) 自動車教習所 (9) 畜舎 (10) 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 (11) カラオケボックスその他これに類するもの (12) 倉庫業を営む倉庫	次に掲げる建築物以外のものは建築してはならない。 (1) 図書館、博物館その他これらに類するもの (2) 保育所 (3) 診療所 (4) 店舗、飲食店その他これらに類するもの (5) 自動車車庫 (6) 事務所 (7) 工場 (8) ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設 (9) 畜舎で床面積の合計が150平方メートル以内のもの (10) 倉庫（倉庫業を営むものを除く。） (11) 危険物の貯蔵又は処理に供するもの (12) 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物 (13) 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。		

地区整備計画	建築物等に関する事項	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) 道路上空に設けられる横断歩道橋又は渡り廊下と一体となる歩廊又は渡り廊下の用に供する建築物の部分 (3) 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	—	3 0 m	2 0 m
				ただし、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、1 2 mを限度として算入しない。	
		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。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 Y Rから9. 9 Y R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. 0 Yから9. 9 Yの範囲であり、彩度4以下 2 建築物の上部を利用する屋外広告物は、設置しないこと。 3 臨海部の夜間景観を意識し、それぞれの施設の特徴を活かしながら、街なみに調和する照明計画をおこなう。 4 歩行者が安心して通行できるよう、敷地内に暗がりをつくらないよう配慮する。 5 道路境界部を中心に積極的な緑化に努め、緑豊かなゆとりのある景観を形成する。	

「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（南渡田北地区地区計画）

本地区を含む浜川崎駅周辺地域は、「川崎市総合計画」において、本市の臨空・臨海都市拠点として、大規模な土地利用転換を適切に誘導し、高度かつ最先端の研究開発や価値の創出に資する機能転換を図るなど、活力ある拠点の形成に向けたまちづくり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、南渡田北地区を2号再開発促進地区に位置付け、臨海部の産業の発展を先導する研究開発・業務管理等の機能を中心に、新産業拠点にふさわしい複合市街地の形成と交通結節点としての機能の強化をめざすとしております。

さらに、「川崎市都市計画マスタープラン川崎区構想」において、南渡田地区は、研究開発機能の集積を図り、オープンイノベーションを促進する交流機能をはじめとした産業支援関連機能や本格的な実験・実証のための機能導入を進め、産業拠点にふさわしい複合市街地の形成をめざすとしております。

また、「南渡田地区拠点整備基本計画」において、南渡田北地区は、南渡田地区の玄関口として、拠点形成の核となる研究開発機能を中心とした集積を図り、「マテリアル（素材）から世界を変える産業拠点」として、拠点の顔となるにふさわしいまちづくりを推進するとともに、就業環境を向上させる生活支援機能や憩い・交流機能、その他様々な産業支援機能などを複合的に導入し、イノベーションの創出、臨海部周辺地区への効果波及、拠点全体の価値向上等につながる賑わいや魅力の創出を図ることとしております。

本案は、JR川崎駅の南東約3km、JR南武支線浜川崎駅の南東側に位置する南渡田地区における大規模な土地利用転換の機会を捉え、国際競争力の強化等に向けて、戦略的に研究開発機能等の誘導を図るとともに、それらの機能を支える都市基盤を整備し、次世代の川崎臨海部を牽引する新産業拠点形成を推進するため、南渡田北地区の区域面積約12.5haについて、地区計画を変更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

なし

2 削除する部分

なし

3 変更する部分

川崎市 川崎区 南渡田町、浅野町及び鋼管通5丁目地内

経 緯 書

都市計画決定の経緯

平成16年 4月28日 川崎都市計画地区計画（南渡田北地区地区計画）の都市計画決定
（川崎市告示第233号）

今回の都市計画変更の経緯

令和 6年 3月26日 都市計画素案説明会

令和 6年 3月27日～ 都市計画素案縦覧
令和 6年 4月10日

令和 6年 6月 7日～ 条例縦覧
令和 6年 6月20日

令和 6年 8月23日～ 法定縦覧
令和 6年 9月 6日

令和 6年10月29日 都市計画審議会

令和 6年10月31日 告示

新旧対照表

新		旧	
名	称	名	称
位	置	位	置
面	積	面	積
地 区 計 画 の 目 標		地 区 計 画 の 目 標	
区域の整備、開発及び保全に関する方針	土 地 利 用 の 方 針	土 地 利 用 の 方 針	
		土 地 利 用 の 方 針	

新		旧	
名	称	名	称
位	置	位	置
面	積	面	積
地 区 計 画 の 目 標		地 区 計 画 の 目 標	
区域の整備・開発及び保全の方針	土 地 利 用 の 方 針	土 地 利 用 の 方 針	
		土 地 利 用 の 方 針	

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	<u>新産業拠点にふさわしい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。</u> <u>(1) 地区内の交通を円滑に処理するとともに、安全・安心な歩行者空間を確保し、駅や周辺市街地との回遊性や連続性を生み出すため、区画道路を整備する。</u> <u>(2) 地区内における賑わいや憩い、地域交流の促進、地域防災力の強化に資する公園を適正な位置に整備する。</u> <u>(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。</u>
	建築物等の整備の方針	<u>新産業拠点にふさわしい良好な市街地環境の形成を図るため、建築物等の整備の方針を次のように定める。</u> <u>(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、地区の特性に応じて、建築物等の用途の制限、建築物の容積率の最高限度及び最低限度、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について必要な基準を定める。</u> <u>(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、良好な景観形成に配慮する。</u> <u>(3) 災害時における就業者や来街者の避難が可能となるスペースの整備により、防災機能の強化を図る。</u>
地区整備計画	<u>地区施設の配置及び規模</u>	<u>区画道路（幅員 13～17 m 延長 約 490 m）</u> <u>公園（面積 約 3,300 m²）</u>

旧		
区域の整備・開発及び保全の方針	地区施設の整備の方針	<u>本地区の再編整備を進めるため、地区内に新産業サイエンスパークの骨格となる快適な歩行空間を備えた敷地内通路等が整備される。これらの機能が損なわれないように維持、保全を図る。</u>
	建築物等の整備の方針	<u>京浜臨海部の再生に寄与する市街地を形成するために、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限その他について必要な基準を設ける。</u>
「区域は計画図表示のとおり。」		

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	A－1地区	A－2地区	A－3地区
			地区の面積	約3. 1 ha	約 0. 4 ha	約 3. 8 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 (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) 共同住宅、寄宿舎又は下宿 (4) 老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの (5) 公衆浴場 (6) 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するものでその用途に供する部分の床面積の合計が1, 5 0 0平方メートルを超えるもの (7) 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 (8) 自動車教習所 (9) 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の (10) カラオケボックスその他これに類するもの (11) 倉庫業を営む倉庫				
		建築物の容積率の最高限度				
		建築物の容積率の最低限度				
		建築物の敷地面積の最低限度				

旧

新				
地区整備計画	建築物等に関する事項	壁面の位置の制限	<u>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。</u> (1) <u>地盤面下に設けられる建築物又は建築物の部分</u> (2) <u>道路上空に設けられる横断歩道橋又は渡り廊下と一体となる歩廊又は渡り廊下の用に供する建築物の部分</u> (3) <u>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</u>	＝
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	1 <u>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。</u> (1) <u>彩度2以下</u> (2) <u>色相0 Rから9. 9 Rの範囲であり、彩度4以下</u> (3) <u>色相0 Y Rから9. 9 Y Rの範囲であり、彩度6以下</u> (4) <u>色相0 Yから4. 9 Yの範囲であり、彩度6以下</u> (5) <u>色相5. 0 Yから9. 9 Yの範囲であり、彩度4以下</u> 2 <u>建築物の上部を利用する屋外広告物は、設置しないこと。</u> 3 <u>臨海部の夜間景観を意識し、それぞれの施設の特徴を活かしながら、街なみに調和する照明計画をおこなう。</u> 4 <u>歩行者が安心して通行できるよう、敷地内に暗がりをつくらないよう配慮する。</u> 5 <u>道路境界部を中心に積極的な緑化に努め、緑豊かなゆとりのある景観を形成する。</u>	＝

		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	B地区	C－1地区	C－2地区	
			地区の面積	約 3. 3 ha	約 0. 2 ha	約 1. 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) 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) 老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの (5) 公衆浴場 (6) 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するものでその用途に供する部分の床面積の合計が50平方メートルを超えるもの (7) 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 (8) 自動車教習所 (9) 畜舎 (10) 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 (11) カラオケボックスその他これに類するもの (12) 倉庫業を営む倉庫	次に掲げる建築物以外のものは建築してはならない。 (1) 図書館、博物館その他これらに類するもの (2) 保育所 (3) 診療所 (4) 店舗、飲食店その他これらに類するもの (5) 自動車車庫 (6) 事務所 (7) 工場 (8) ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設 (9) 畜舎で床面積の合計が150平方メートル以内のもの (10) 倉庫（倉庫業を営むものを除く。） (11) 危険物の貯蔵又は処理に供するもの (12) 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物 (13) 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

		新			
地 区 整 備 計 画	建 築 物 等 に 関 す る 事 項	<u>壁面の位置の制限</u>	二	<u>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。</u> <u>(1) 地盤面下に設けられる建築物又は建築物の部分</u> <u>(2) 道路上空に設けられる横断歩道橋又は渡り廊下と一体となる歩廊又は渡り廊下の用に供する建築物の部分</u> <u>(3) 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</u>	
		<u>建築物等の高さの最高限度</u>	二	<u>3 0 m</u>	<u>2 0 m</u>
		<u>建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限</u>	二	<u>ただし、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、1 2mを限度として算入しない。</u> <u>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。</u> <u>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。</u> <u>(1) 彩度2以下</u> <u>(2) 色相0 Rから9. 9 Rの範囲であり、彩度4以下</u> <u>(3) 色相0 YRから9. 9 YRの範囲であり、彩度6以下</u> <u>(4) 色相0 Yから4. 9 Yの範囲であり、彩度6以下</u> <u>(5) 色相5. 0 Yから9. 9 Yの範囲であり、彩度4以下</u> <u>2 建築物の上部を利用する屋外広告物は、設置しないこと。</u> <u>3 臨海部の夜間景観を意識し、それぞれの施設の特徴を活かしながら、街なみに調和する照明計画をおこなう。</u> <u>4 歩行者が安心して通行できるよう、敷地内に暗がりをつくらないよう配慮する。</u> <u>5 道路境界部を中心に積極的な緑化に努め、緑豊かなゆとりのある景観を形成する。</u>	

「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