



# 川崎都市計画素案説明会

## (鈴木町駅前南地区)



- 1 川崎都市計画 用途地域の変更
- 2 川崎都市計画 高度地区の変更
- 3 川崎都市計画 防火地域及び準防火地域の変更
- 4 川崎都市計画 地区計画の決定

日時：令和7年1月29日（水）午後7時～午後8時30分  
場所：川崎市立旭町小学校体育館

- 1 地区の概況**
- 2 都市計画素案**
- 3 今後の都市計画手続**

# **1 地区の概況**

---

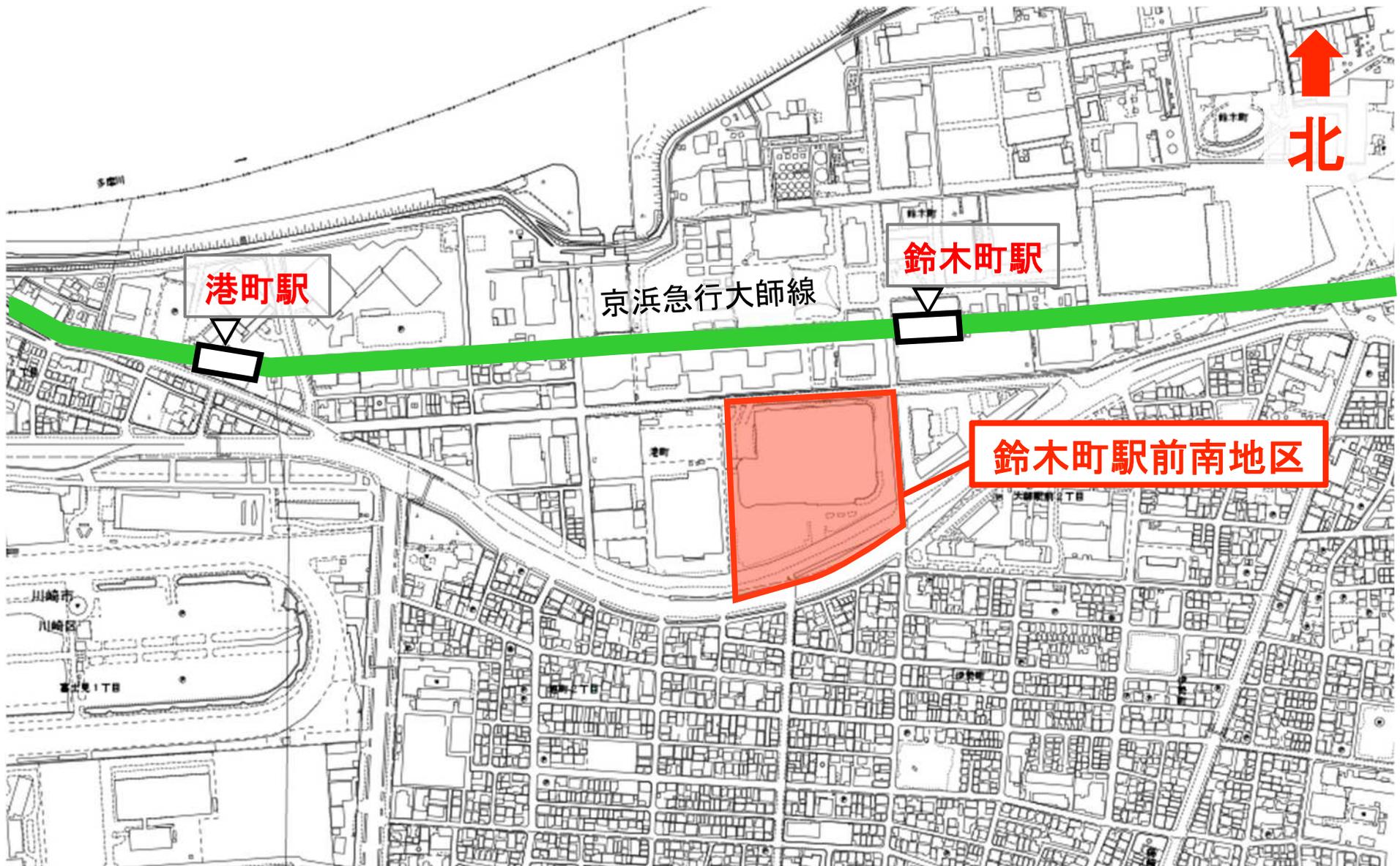
**(1) 周辺の状況**

**(2) 上位計画の位置付け**

**(3) 地区の現状**

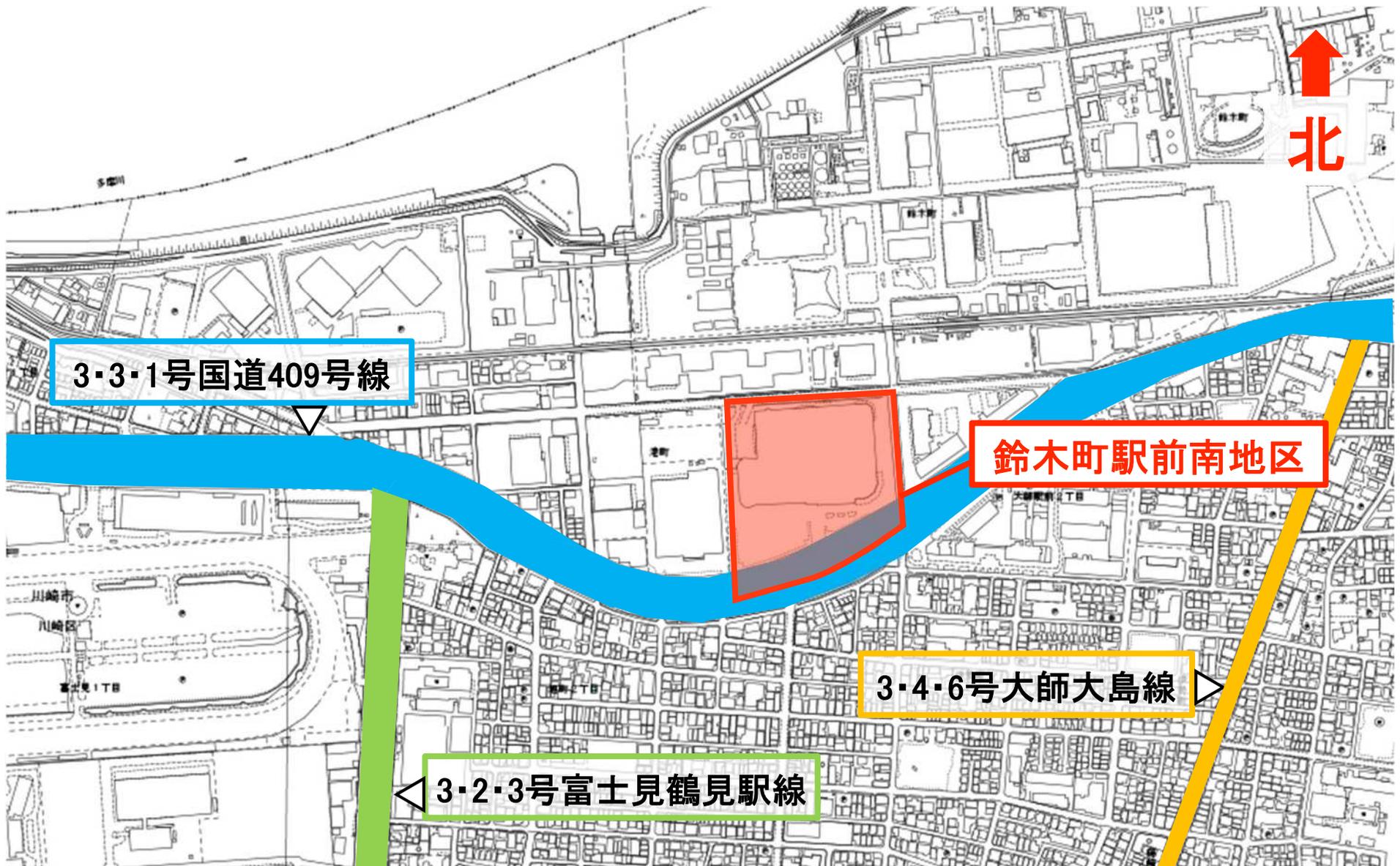
# (1) 周辺の状況

鈴木町駅前南地区



# (1) 周辺の状況

鈴木町駅前南地区



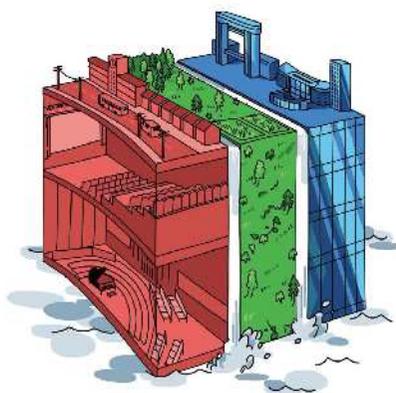
## (2) 上位計画の位置付け

鈴木町駅前南地区

### 川崎市総合計画(第3期実施計画) (令和4年3月策定)

#### 川崎市総合計画

第3期実施計画

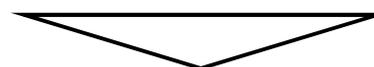


川崎をもっともっと住みやすいまちにするために。

川崎市  
令和4(2022)年3月

#### 川崎市総合計画

- ・本市がめざす都市像やまちづくりの基本目標を定めたもの

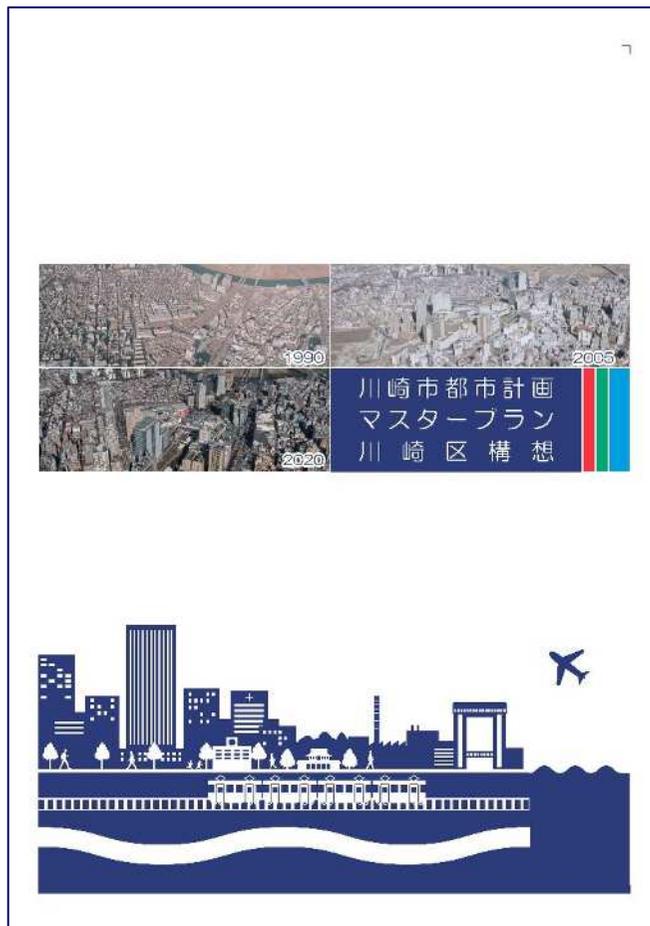


鈴木町駅周辺地区を含む、川崎駅・臨海部周辺エリアは、「川崎市総合計画」において、土地利用転換の適切な誘導や防災面を含めた住環境の改善などの魅力向上の取組を段階的に実施することで、居住者や就業者、産業活動を支え、まちの活力と魅力が持続するまちづくりを推進する。

## (2) 上位計画の位置付け

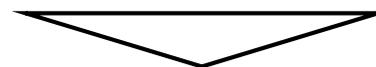
鈴木町駅前南地区

### 都市計画マスタープラン川崎区構想(令和3年8月策定)



### 都市計画マスタープラン

・本市の都市計画に関する基本方針を示すもの



鈴木町駅周辺は、新産業複合エリア、多摩川リバーサイド地区に位置付け、商業・生産・業務・研究開発・都市型住宅などの機能の集積を適切に誘導し、複合市街地の形成や、羽田空港近接の立地条件を活かした土地利用転換の誘導や多摩川の貴重な自然空間の活用と既存市街地との連携をめざす。

## (2) 上位計画の位置付け

鈴木町駅前南地区

### 多摩川リバーサイド地区整備構想(平成24年見直し)

#### 多摩川リバーサイド地区整備構想

川崎臨海部の多摩川沿いに位置する多摩川リバーサイド地区における整備の方向性や整備方針を取りまとめたもの。

国際化された羽田空港に近接し、かつ、多摩川の貴重な自然環境、魅力あるウォーターフロント景観を享受できる立地環境にあることから、その優れた立地条件を活かして、豊かな自然環境を備えた、人・モノ・情報等が集積する、産業の創造と賑わいの拠点の形成をめざす。

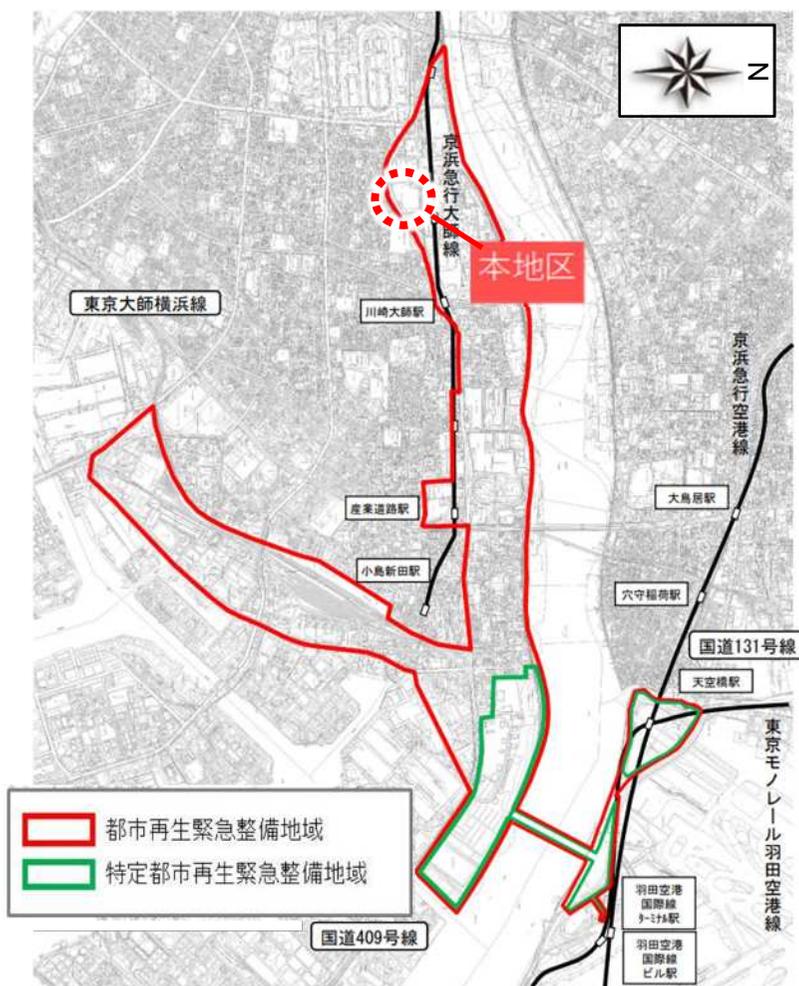
■多摩川リバーサイド地区整備構想図



## (2) 上位計画の位置付け

鈴木町駅前南地区

都市再生緊急整備地域(羽田空港南・川崎殿町・大師河原地域)



### 都市再生緊急整備地域とは

都市開発事業等を通じて緊急かつ重点的に市街地の整備を推進すべき都市再生の拠点として、平成14年に施行された都市再生特別措置法に基づき政令により指定されている地域

### 地域整備方針

多摩川に面する良好な環境を備えた居住機能の強化にあわせて、業務、商業機能の強化、景観形成や緑化の推進による魅力的な都市環境を形成

# (3) 地区の現状(用途地域等)

鈴木町駅前南地区

<b>用途地域</b>	
工業地域	容積率 200% 建蔽率 60%
<b>高度地区</b>	
第4種高度地区	
<b>防火地域及び準防火地域</b>	
指定なし	

## **2 都市計画素案**

---

- (1) 用途地域の変更**
- (2) 高度地区の変更**
- (3) 防火地域及び準防火地域の変更**
- (4) 地区計画の決定**

## 2都市計画素案(概要)

鈴木町駅前南地区

現行

工業地域 容積率 200%



複合市街地の形成  
土地の高度利用

用途地域(容積率)を変更  
近隣商業地域 容積率 300%



駅前にふさわしい  
土地利用の実現

地区計画を決定  
地区施設の整備(通路、歩道状空地)や  
用途の制限、敷地面積の最低限度、壁  
面位置の制限など、建築物に関する制限  
を定める

# (1) 用途地域の変更

## 用途地域とは

都市計画法に定める根幹的な都市計画で、**良好な市街地環境の形成**や都市における住居、商業、工業などの土地利用の適正な配置による**機能的な都市活動の確保**を目的としている。

第一種低層住居専用地域  
第一種中高層住居専用地域  
第一種住居地域  
準住居地域  
近隣商業地域  
準工業地域  
工業専用地域

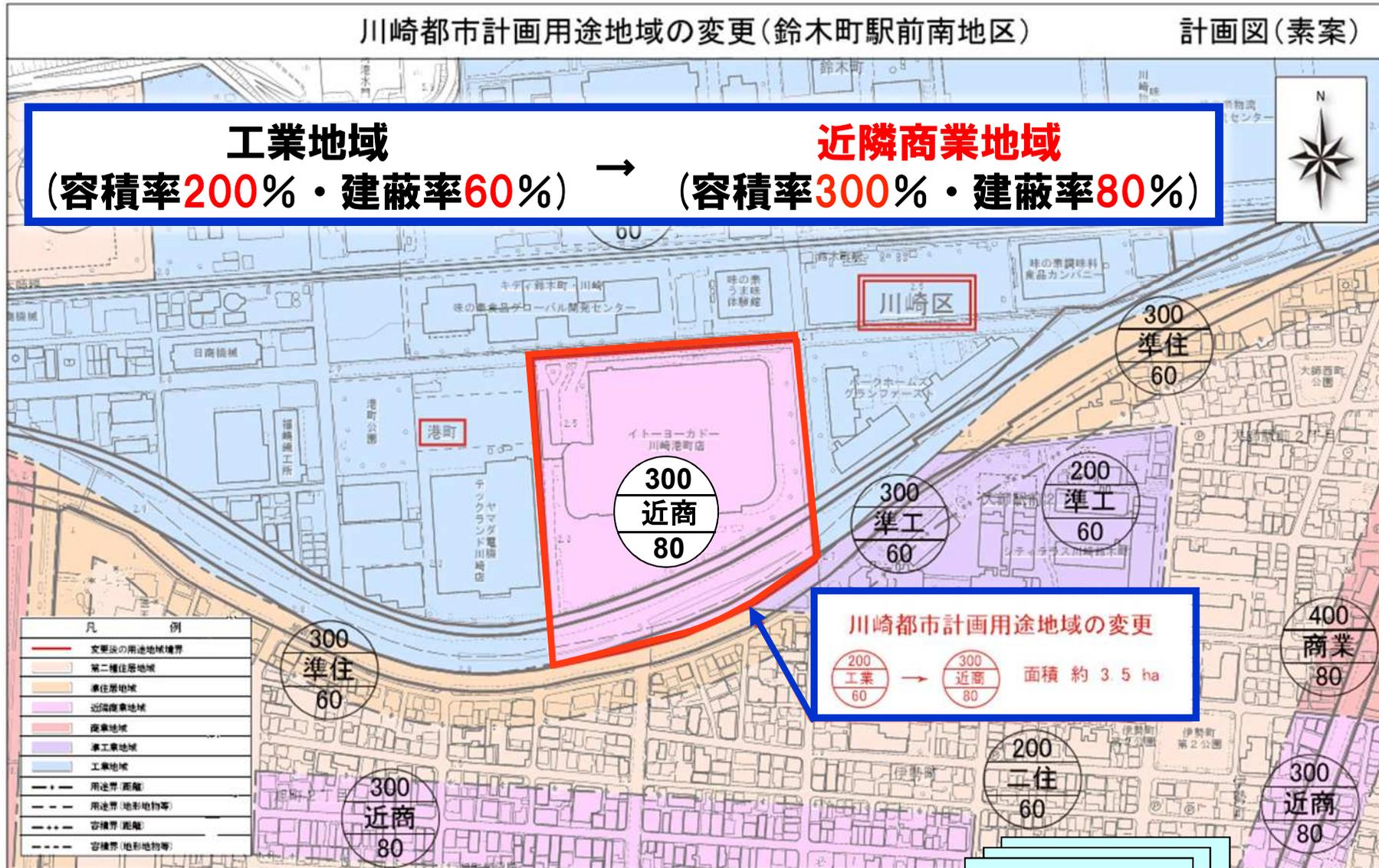
第二種低層住居専用地域  
第二種中高層住居専用地域  
第二種住居地域  
田園住居地域  
商業地域  
工業地域

**13  
種類**

※市内に田園住居地域の指定はありません。

**用途地域ごとに建築できる建築物を制限**

# (1) 用途地域の変更



## (2) 高度地区の変更

鈴木町駅前南地区

### 高度地区とは

**用途地域と連動し、それぞれの用途地域の市街地環境を維持し、又は増進を図るため、建築物の高さの最高限度などを定める。**

第一種低層住居専用地域

第二種低層住居専用地域

田園住居地域

第1種高度地区

第一種中高層住居専用地域

第二種中高層住居専用地域

第2種高度地区

第一種住居地域

第二種住居地域

準住居地域

準工業地域・近隣商業地域（容積率200%）

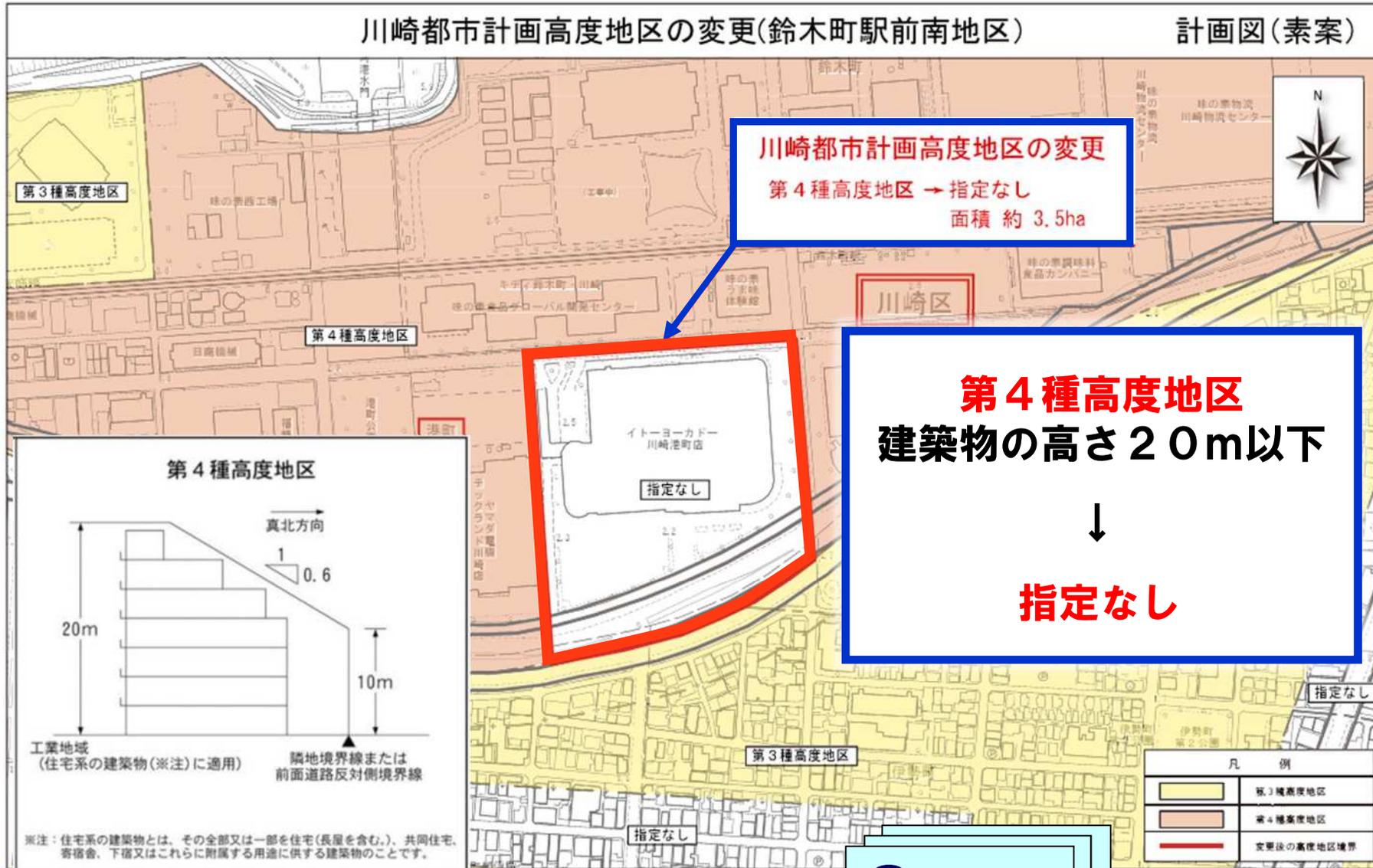
第3種高度地区

工業地域

第4種高度地区

**近隣商業地域（容積率300%）は高度地区の指定なし**

# (2) 高度地区の変更



## (3) 防火地域及び準防火地域の変更

鈴木町駅前南地区

### 防火地域及び準防火地域とは

市街地を火災の発生や延焼の危険から守るため定めるもので、耐火建築物などの**火災に強い建築物を促進するため**定める。

### 指定の考え方

#### 【防火地域】

本市では、原則として、容積率400%以上の区域及び密集市街地内の主要幹線道路沿いの容積率300%以上で特に防火性の向上を図るべき区域を指定する。

ただし、**幹線道路の沿道等に、防火地域を路線的に指定する場合、原則として、道路端から概ね11mの距離をもたせて定めるものとする。**

#### 【準防火地域】

本市では、**防火地域の指定区域を除く用途地域が定められている区域等で容積率200%以上の区域を指定する。**18

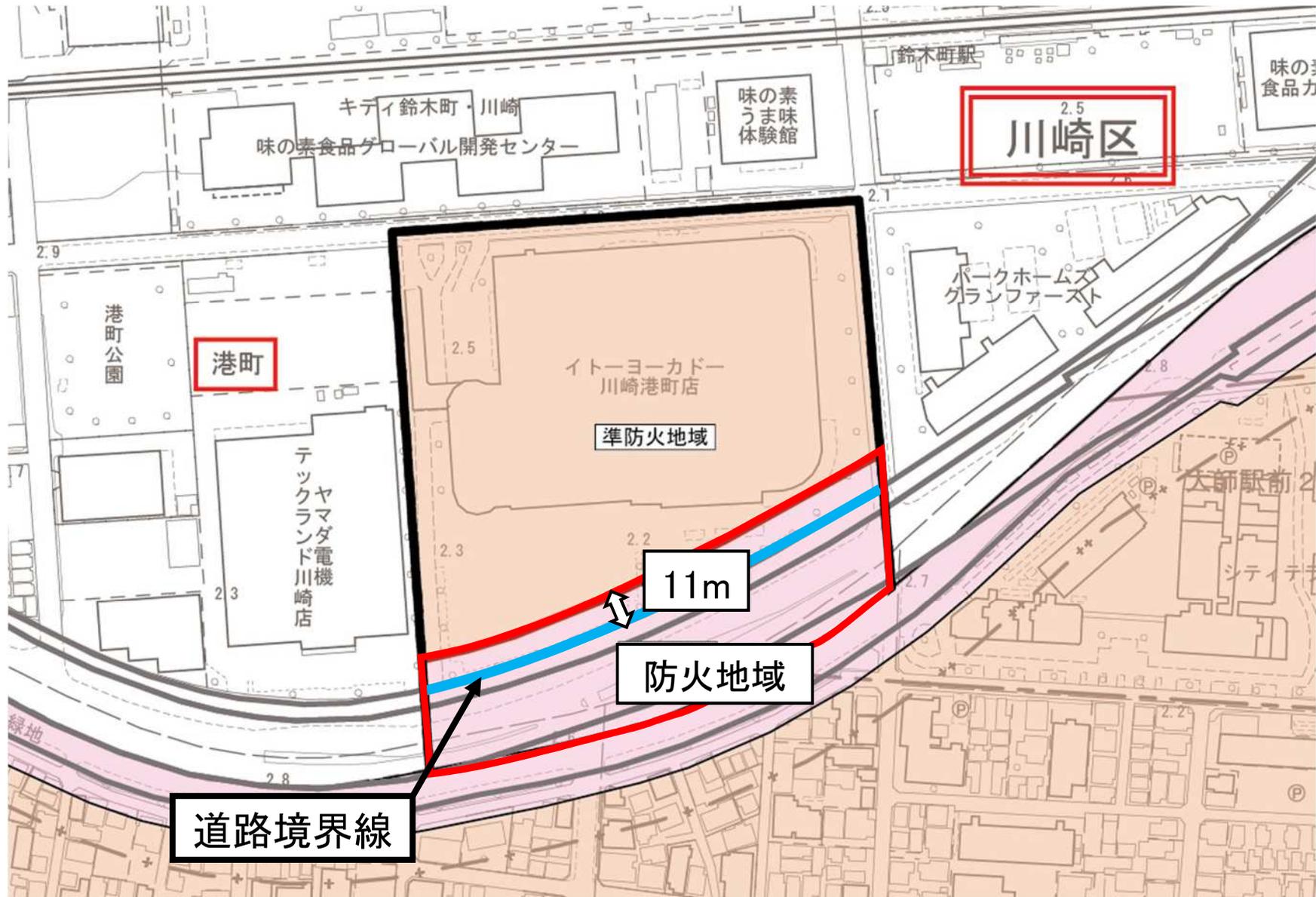
# (3) 防火地域及び準防火地域の変更

鈴木町駅前南地区



# (3) 防火地域及び準防火地域の変更

鈴木町駅前南地区



# (3) 防火地域及び準防火地域の変更

鈴木町駅前南地区

川崎都市計画防火地域及び準防火地域の変更(鈴木町駅前南地区) 計画図(素案)



4ページ

### 地区計画制度

#### 用途地域・都市施設

広域の土地利用を  
調整・実現するもの

#### 地区計画

街区単位できめ細かな  
市街地像を実現するもの

関係権利者の意向を踏まえ、地区の特性にあった  
まちづくりを行うための制度

# (4) 地区計画の決定

川崎市都市計画地区計画の決定(川崎市決定)

素案

都市計画鈴木町駅前南地区地区計画を次のように決定する。

名称	鈴木町駅前南地区地区計画
位置	川崎市川崎区港町、旭町2丁目及び伊勢町地内
面積	約 3.5 ha

地区計画の目標	<p>本地区は、都市計画マスタープラン川崎区構想において、港町・鈴木町駅ゾーンの「新産業複合エリア」に位置付け、商業・生産・業務・研究開発・都市型住宅などの機能の集積を適切に誘導し、複合市街地の形成をめざすこととしている。さらに、本地区を「多摩川リバーサイド地区」に位置付け、羽田空港近接の立地条件を活かした土地利用転換の誘導や多摩川の貴重な自然空間の活用と既存市街地との連携などをめざすこととしている。「多摩川リバーサイド地区」に関しては、多摩川リバーサイド地区整備構想を策定しており、整備の方向性として、国際化された羽田空港に近接し、かつ、多摩川の貴重な自然環境、魅力あるウォーターフロント景観を享受できる優れた立地条件を活かして、豊かな自然環境を備えた、人・モノ・情報等が集積する、産業の創造と賑わいの拠点の形成をめざすものとしている。</p> <p>また、本地区は都市再生緊急整備地域に指定されており、多摩川に面する良好な環境を備えた居住機能の強化にあわせて、業務、商業機能の強化、景観形成や緑化の推進による魅力的な都市環境を形成することとしている。</p> <p>本計画では、川崎市の中心的な広域拠点である川崎駅周辺、羽田空港や先端産業の集積・創出等が図られている川崎臨海部と近接するとともに、国道409号沿い、かつ、京浜急行大師線鈴木町駅前に位置する本地区の立地特性を活かし、ふさわしい都市機能の充実と、良好な街並みの創出が図られた複合市街地を形成することを目標とする。</p>
土地利用の方針	<p>本地区は、業務、商業、都市型住宅、生活支援機能等の複合的な土地利用を実現し、計画的な市街地環境の形成を図るため、地区を3つの地区に区分し、以下の方針のもと適切な土地利用を誘導し、その維持及び保全を図る。</p> <p>①A地区は、駅近接かつ幹線道路沿いという立地を活かし、地域の利便に供する商業機能を整備し、地域生活の賑わいの向上に寄与する施設等の誘導を図る。</p> <p>②B地区は、利便性が高く良好な居住環境を備えた暮らしやすい都市型住宅を整備するとともに、主に居住者及び近隣住民のための生活支援機能等の導入を図る。</p> <p>③C地区は、駅近接という立地を活かし、業務・交流・住宅・商業等の土地利用を図る。</p>
地区施設の整備の方針	<p>建築物等の整備に併せて、周辺市街地と調和した緑豊かな市街地環境の実現に向け、周辺市街地から鈴木町駅へのアクセス性を高め、安全・安心で、豊かな緑を感じられる歩行者等のネットワークを地区間で連携して適切に配置するため、地区内に整備される広場と一体的な緑の潤いある貫通路などの敷地内に公園される通路、歩道状空地を整備するとともに、その機能が損なわれずに適切に維持及び保全を図る。</p>
区域の整備、開発及び保全に関する方針	<p>能が集積する複合市街地の形成と良好な市街地環境の形成並びに安全を図るため、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積、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について必要な基準を定める。</p>

5ページ

## 地区計画の名称

鈴木町駅前南地区地区計画

## 地区計画の位置

川崎市川崎区港町、旭町2丁目及び伊勢町地内

## 地区計画の面積

約3.5ha



# (4) 地区計画の決定

川崎都市計画地区計画の決定(川崎市決定)

素案

都市計画鈴木町駅前南地区地区計画を次のように決定する。

名称	鈴木町駅前南地区地区計画
位置	川崎市川崎区港町、旭町2丁目及び伊勢町地内
面積	約 3, 5 ha
地区計画の目標	<p>本地区は、都市計画マスタープラン川崎区構想において、港町・鈴木町駅ゾーンの「新産業複合エリア」に位置付け、商業・生産・業務・研究開発・都市型住宅などの機能の集積を適切に誘導し、複合市街地の形成をめざすこととしている。さらに、本地区を「多摩川リバーサイド地区」に位置付け、羽田空港近接の立地条件を活かした土地利用転換の誘導や多摩川の貴重な自然空間の活用と既存市街地との連携などをめざすこととしている。「多摩川リバーサイド地区」に関しては、多摩川リバーサイド地区整備構想を策定しており、整備の方向性として、国際化された羽田空港に近接し、かつ、多摩川の貴重な自然環境、魅力あるウォーターフロント景観を享受できる優れた立地条件を活かして、豊かな自然環境を備えた、人・モノ・情報等が集積する、産業の創造と賑わいの拠点の形成をめざすものとしている。</p> <p>また、本地区は都市再生緊急整備地域に指定されており、多摩川に面する良好な環境を備えた居住機能の強化にあわせて、業務、商業機能の強化、景観形成や緑化の推進による魅力的な都市環境を形成することとしている。</p> <p>本計画では、川崎市の中心的な広域拠点である川崎駅周辺、羽田空港や先端産業の集積・創出が図られている川崎臨海部と近接するとともに、国道409号沿い、かつ、京浜急行大師線鈴木町駅前位置する本地区の立地特性を活かし、ふさわしい都市機能の充実と、良好な街並みの創出が図られた複合市街地を形成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	<p>土地利用の方針</p> <p>本地区は、業務、商業、都市型住宅、生活支援機能等の複合的な土地利用を実現し、計画的な市街地環境の形成を図るため、地区を3つの地区に区分し、以下の方針のもと適切な土地利用を誘導し、その維持及び保全を図る。</p> <p>①A地区は、駅近接かつ幹線道路沿いという立地を活かし、地域の利便に供する商業機能を整備し、地域生活の賑わいの向上に寄与する施設等の誘導を図る。</p> <p>②B地区は、利便性が高く良好な居住環境を備えた暮らしやすい都市型住宅を整備するとともに、主に居住者及び近隣住民のための生活支援機能等の導入を図る。</p> <p>③C地区は、駅近接という立地を活かし、業務・交流・住宅・商業等の土地利用を図る。</p>
	<p>地区施設の整備の方針</p> <p>建築物等の整備に併せて、周辺市街地と調和した緑豊かな市街地環境の実現に向け、周辺市街地から鈴木町駅へのアクセス性を高め、安全・安心で、豊かな緑を感じられる歩行者等のネットワークを地区間で連携して適切に配置するため、地区内に整備される広場と一体的な緑の潤いある貫通道路などの敷地内に公園される通路、歩道状空地を整備するとともに、その機能が損傷に維持及び保全を図る。</p>

5ページ

## 地区計画の目標

- ・都市計画マスタープラン川崎区構想 **商業・生産・業務・研究開発・都市型住宅などの機能の集積を適切に誘導し、複合市街地の形成をめざす**
- ・多摩川リバーサイド地区構想 **優れた立地条件を活かして、豊かな自然環境を備えた、人・モノ・情報等が集積する、産業の創造と賑わいの拠点の形成をめざす**
- ・都市再生緊急整備地域 **業務、商業機能の強化、景観形成や緑化の推進による魅力的な都市環境を形成**

**国道409号沿い、かつ京急大師線鈴木町駅前に位置する本地区の立地特性を活かし、ふさわしい都市機能の充実と、良好な街並みの創出が図られた複合市街地を形成する。**

# (4) 地区計画の決定

川崎都市計画地区計画の決定(川崎市決定)

素案

## 土地利用の方針

①A地区は、駅近接かつ幹線道路沿いという立地を活かし、地域の利便に供する商業機能を整備し、地域生活の賑わいの向上に寄与する施設等の誘導を図る。

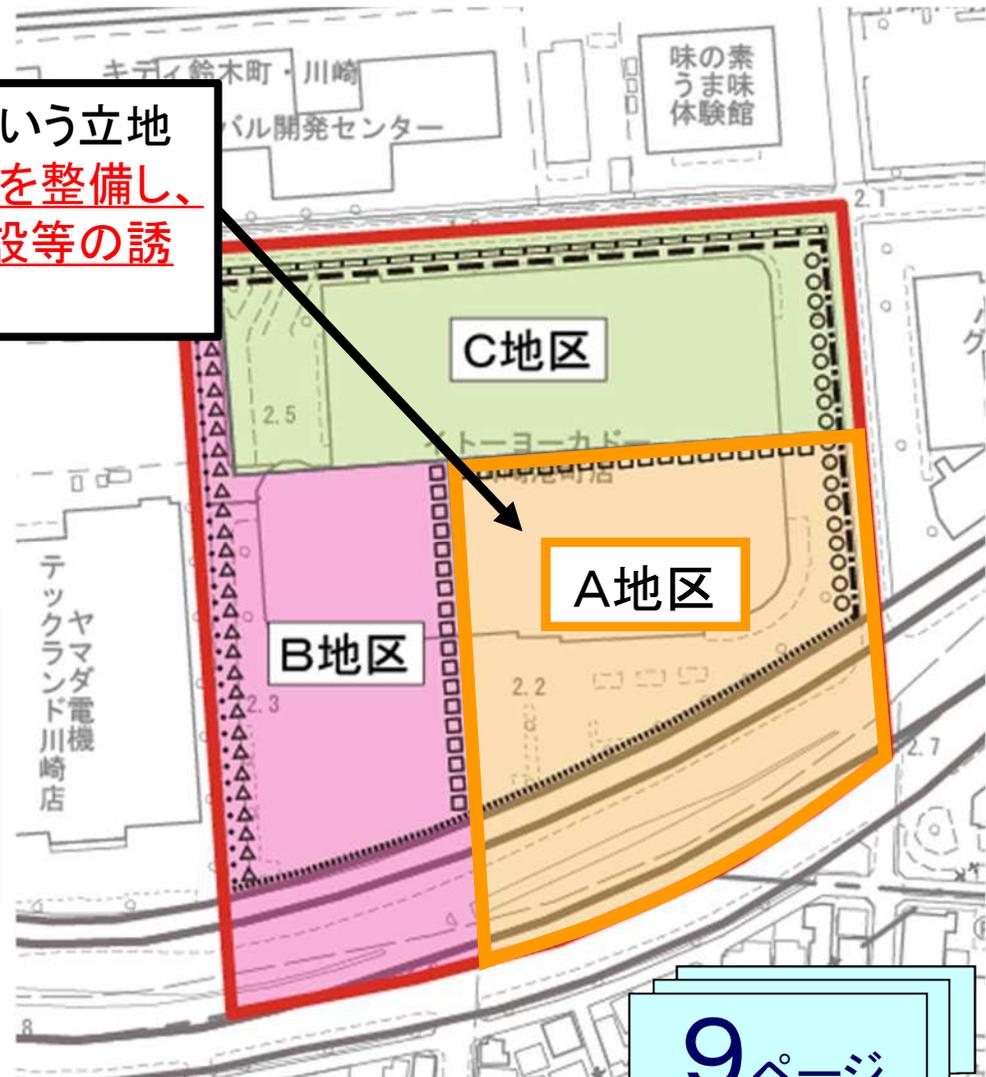
地区計画の目標

地条件を活かして、豊かな自然環境を備えた、人・モノ・情報等が集積する、産業の創造と賑わいの拠点の形成をめざすものとしている。  
 また、本地区は都市再生緊急整備地域に指定されており、多摩川に面する良好な環境を備えた居住機能の強化にあわせて、業務、商業機能の強化、景観形成や緑化の推進による魅力的な都市環境を形成することとしている。  
 本計画では、川崎市の中心的な広域拠点である川崎駅周辺、羽田空港や先端産業の集積・創出等が図られている川崎臨海部と近接するとともに、国道409号沿い、かつ、京浜急行大師線鈴木町駅前に位置する本地区の立地特性を活かし、ふさわしい都市機能の充実と、良好な街並みの創出が図られた複合市街地を形成することを目標とする。

土地利用の方針

本地区は、業務、商業、都市型住宅、生活支援機能等の複合的な土地利用を実現し、計画的な市街地環境の形成を図るため、地区を3つの地区に区分し、以下の方針のもと適切な土地利用を誘導し、その維持及び安全を図る。  
 ①A地区は、駅近接かつ幹線道路沿いという立地を活かし、地域の利便に供する商業機能を整備し、地域生活の賑わいの向上に寄与する施設等の誘導を図る。  
 ②B地区は、利便性が高く良好な居住環境を備えた暮らしやすい都市型住宅を整備するとともに、主に居住者及び近隣住民のための生活支援機能等の導入を図る。  
 ③C地区は、駅近接という立地を活かし、業務・交流・住宅・商業等の土地利用を図る。

5ページ



9ページ

25

# (4) 地区計画の決定

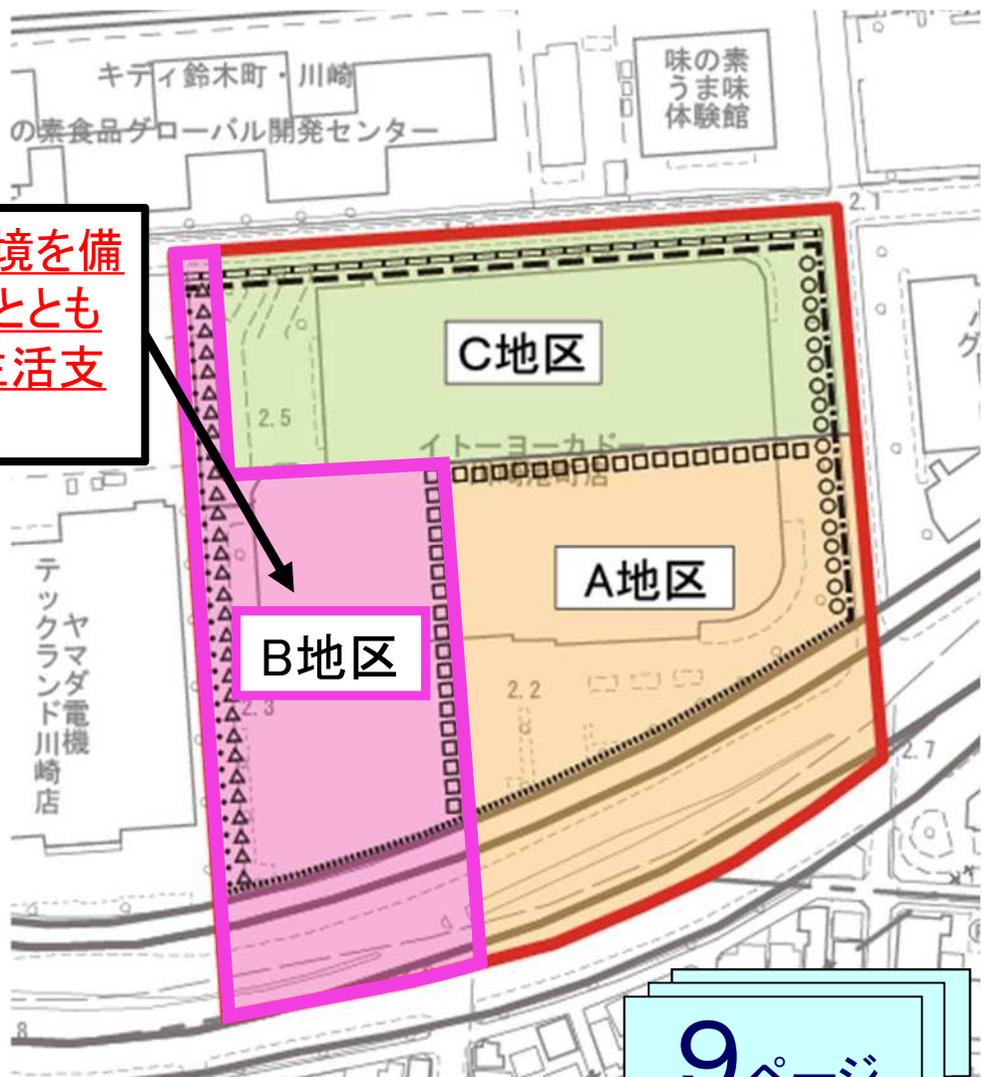
川崎都市計画地区計画の決定(川崎市決定)

素案

## 土地利用の方針

位置	川崎市川崎区港町、旭町2丁目及び伊勢町地内
面積	約 3.5 ha
概要	本地区は、都市計画マスタープラン川崎区構想において、港町・鈴木町駅ゾーンの「新産業複合エリア」に位置付け、商業・生産・業務・研究開発・都市型住宅などの機能の集積を適切に誘導し、複合市街地の形成をめざすこととする。

②B地区は、利便性が高く良好な居住環境を備えた暮らしやすい都市型住宅を整備するとともに、主に居住者及び近隣住民のための生活支援機能等の導入を図る。



区域の整備、開発及び保全に関する方針	<p>観形成や緑化の推進による魅力的な都市環境を形成することとしている。</p> <p>本計画では、川崎市の中心的な広域拠点である川崎駅周辺、羽田空港や先端産業の集積・創出等が図られている川崎臨海部と近接するとともに、国道409号沿い、かつ、京浜急行大師線鈴木町駅前に位置する本地区の立地特性を活かし、ふさわしい都市機能の充実と、良好な街並みの創出が図られた複合市街地を形成することを目標とする。</p>
	<p>本地区は、業務、商業、都市型住宅、生活支援機能等の複合的な土地利用を実現し、計画的な市街地環境の形成を図るため、地区を3つの地区に区分し、以下の方針のもと適切な土地利用を誘導し、その維持及び保全を図る。</p> <p>①A地区は、駅近接かつ幹線道路沿いという立地を活かし、地域の利便に供する商業機能を整備し、地域生活の賑わいの向上に寄与する施設等の誘導を図る。</p> <p>②B地区は、利便性が高く良好な居住環境を備えた暮らしやすい都市型住宅を整備するとともに、主に居住者及び近隣住民のための生活支援機能等の導入を図る。</p> <p>③C地区は、駅近接という立地を活かし、業務・交流・住宅・商業等の土地利用を図る。</p>
地区施設の整備の方針	<p>建築物等の整備に併せて、周辺市街地と調和した緑豊かな市街地環境の実現に向け、周辺市街地から鈴木町駅へのアクセス性を高め、安全・安心で、豊かな緑を感じられる歩行者等のネットワークを地区間で連携して適切に配置するため、地区内に整備される広場と一体的な緑の潤いある貫通道路などの敷地内に公園される通路、歩道状空地を整備するとともに、その機能が損なわれずに適切に維持及び保全を図る。</p>
	<p>機能が集積する複合市街地の形成と良好な市街地環境の形成並びに開発及び保全を図るため、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積、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について必要な基準を定める。</p>

5ページ

9ページ

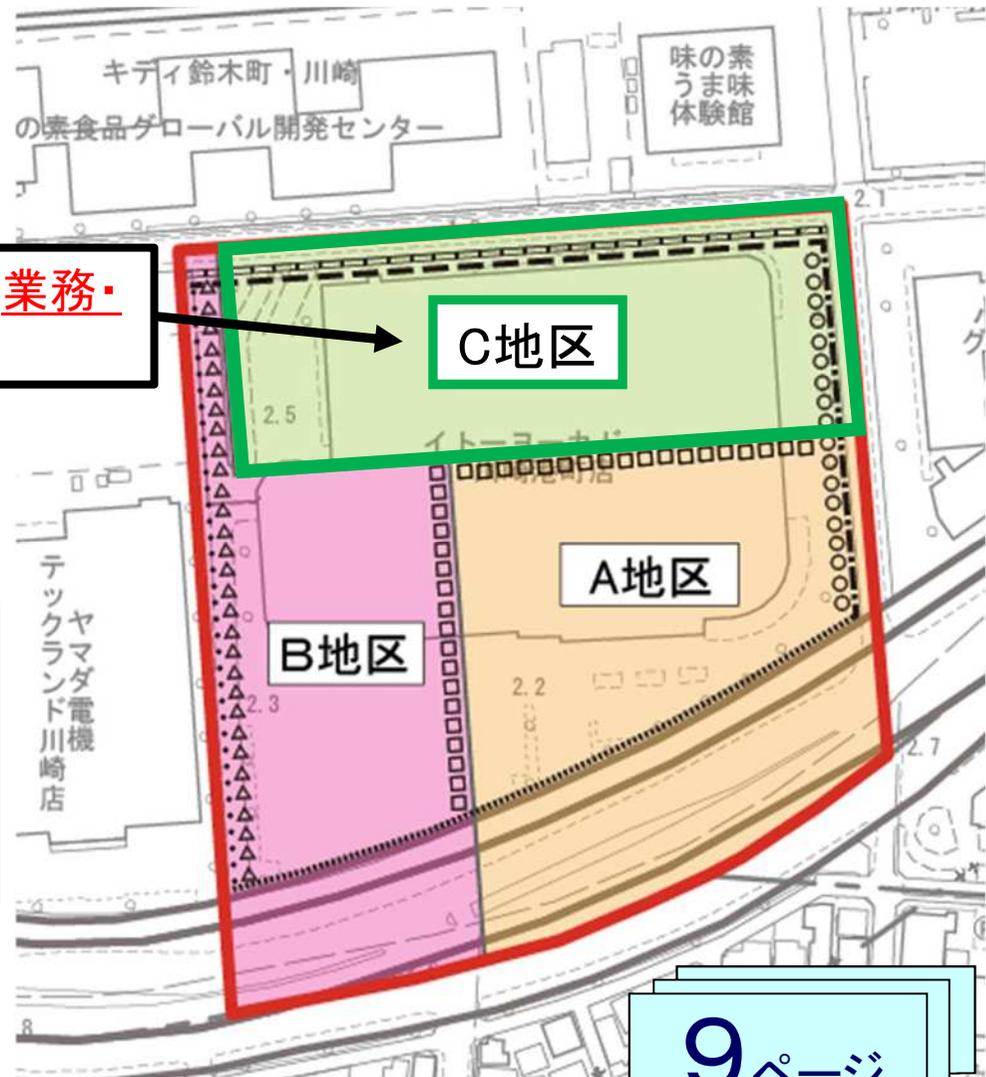
# (4) 地区計画の決定

川崎都市計画地区計画の決定(川崎市決定)

素案

## 土地利用の方針

位置	川崎市川崎区港町、旭町2丁目及び伊勢町地内
面積	約 3.5 ha
概要	本地区は、都市計画マスタープラン川崎区構想において、港町・鈴木町駅ゾーンの「新産業複合エリア」に位置付け、商業・生産・業務・研究開発・都市型住宅などの機能の集積を適切に誘導し、複合市街地の形成をめざすこととしている。さらに、本地区を「多摩川リバーサイド地区」に位置付け、羽田空港近接の立地条件を活かした土地利用転換の誘導や多摩川の貴重な自然環境の創出と憩いの拠点の形成をめざすものとしている。
土地利用の方針	<p>また、本地区は都市再生緊急整備地域に指定されており、多摩川に面する良好な環境を備えた居住機能の強化にあわせて、業務、商業機能の強化、景観形成や緑化の推進による魅力的な都市環境を形成することとしている。</p> <p>本計画では、川崎市の中心的な広域拠点である川崎駅周辺、羽田空港や先端産業の集積・創出等が図られている川崎臨海部と近接するとともに、国道409号沿い、かつ、京浜急行大師線鈴木町駅前に位置する本地区の立地特性を活かし、ふさわしい都市機能の充実と、良好な街並みの創出が図られた複合市街地を形成することを目標とする。</p> <p>本地区は、業務、商業、都市型住宅、生活支援機能等の複合的な土地利用を実現し、計画的な市街地環境の形成を図るため、地区を3つの地区に区分し、以下の方針のもと適切な土地利用を誘導し、その維持及び保全を図る。</p> <p>①A地区は、駅近接かつ幹線道路沿いという立地を活かし、地域の利便に供する商業機能を整備し、地域生活の賑わいの向上に寄与する施設等の誘導を図る。</p> <p>②B地区は、利便性が高く良好な居住環境を備えた暮らしやすい都市型住宅を整備するとともに、主に居住者及び近隣住民のための生活支援機能等の導入を図る。</p> <p>③C地区は、駅近接という立地を活かし、業務・交流・住宅・商業等の土地利用を図る。</p>
地区施設の整備の方針	建築物等の整備に併せて、周辺市街地と調和した緑豊かな市街地環境の実現に向け、周辺市街地から鈴木町駅へのアクセス性を高め、安全・安心で、豊かな緑を感じられる歩行者等のネットワークを地区間で連携して適切に配置するため、地区内に整備される広場と一体的な緑の潤いある貫通道路などの敷地内に公園される通路、歩道状空地を整備するとともに、その機能が損なわれずに維持及び保全を図る。
その他	機能が集積する複合市街地の形成と良好な市街地環境の形成並びに安全を図るため、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積、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について必要な基準を定める。



③C地区は、駅近接という立地を活かし、業務・交流・住宅・商業等の土地利用を図る。

5ページ

9ページ

# (4) 地区計画の決定

川崎市都市計画地区計画の決定(川崎市決定)

素案

都市計画鈴木町駅前南地区地区計画を次のように決定する。

名称	鈴木町駅前南地区地区計画
位置	川崎市川崎区港町、旭町2丁目及び伊勢町地内
面積	約 3, 5 ha
地区計画の目標	<p>本地区は、都市計画マスタープラン川崎区構想において、港町・鈴木町駅ゾーンの「新産業複合エリア」に位置付け、商業・生産・業務・研究開発・都市型住宅などの機能の集積を適切に誘導し、複合市街地の形成をめざすこととしている。さらに、本地区を「多摩川リバーサイド地区」に位置付け、羽田空港近接の立地条件を活かした土地利用転換の誘導や多摩川の貴重な自然空間の活用と既存市街地との連携などをめざすこととしている。「多摩川リバーサイド地区」に関しては、多摩川リバーサイド地区整備構想を策定しており、整備の方向性として、国際化された羽田空港に近接し、かつ、多摩川の貴重な自然環境、魅力あるウォーターフロント景観を享受できる優れた立地条件を活かして、豊かな自然環境を備えた、人・モノ・情報等が集積する、産業の創造と賑わいの拠点の形成をめざすものとしている。</p> <p>また、本地区は都市再生緊急整備地域に指定されており、多摩川に面する良好な環境を備えた居住機能の強化にあわせて、業務、商業機能の強化、景観形成や緑化の推進による魅力的な都市環境を形成することとしている。</p> <p>本計画では、川崎市の中心的な広域拠点である川崎駅周辺、羽田空港や先端産業の集積・創出等が図られている川崎臨海部と近接するとともに、国道409号沿い、かつ、京浜急行大師線鈴木町駅前に位置する本地区の立地特性を活かし、ふさわしい都市機能の充実と、良好な街並みの創出が図られた複合市街地を形成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	<p>土地利用の方針</p> <p>本地区は、業務、商業、都市型住宅、生活支援機能等の複合的な土地利用を実現し、計画的な市街地環境の形成を図るため、地区を3つの地区に区分し、以下の方針のもと適切な土地利用を誘導し、その維持及び保全を図る。</p> <p>①A地区は、駅近接かつ幹線道路沿いという立地を活かし、地域の利便に供する商業機能を整備し、地域生活の賑わいの向上に寄与する施設等の誘導を図る。</p> <p>②B地区は、利便性が高く良好な居住環境を備えた暮らしやすい都市型住宅を整備するとともに、主に居住者及び近隣住民のための生活支援機能等の導入を図る。</p> <p>③C地区は、駅近接という立地を活かし、業務・交流・住宅・商業等の土地利用を図る。</p>
	<p>地区施設の整備の方針</p> <p>建築物等の整備に併せて、周辺市街地と調和した緑豊かな市街地環境の実現に向け、周辺市街地から鈴木町駅へのアクセス性を高め、安全・安心で、豊かな緑を感じられる歩行者等のネットワークを地区間で連携して適切に配置するため、地区内に整備される広場と一体的な緑の潤いある貫通路などの敷地内に公開される通路、歩道状空気を整備するとともに、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>
	<p>建築物等の備の方針</p> <p>多様な都市機能が集積する複合市街地の形成と良好な市街地環境の形成並びにその維持及び保全を図るため、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について必要な基準を定める。</p>

## 地区施設の整備の方針

建築物等の整備に併せて、周辺市街地と調和した緑豊かな市街地環境の実現に向け、周辺市街地から鈴木町駅へのアクセス性を高め、安全・安心で、豊かな緑を感じられる歩行者等のネットワークを地区間で連携して適切に配置するため、地区内に整備される広場と一体的な緑の潤いある貫通路などの敷地内に公開される通路、歩道状空気を整備するとともに、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。



# (4) 地区計画の決定

川崎市都市計画地区計画の決定(川崎市決定)

素案

都市計画鈴木町駅前南地区地区計画を次のように決定する。

名 称	鈴木町駅前南地区地区計画
位 置	川崎市川崎区港町、旭町2丁目及び伊勢町地内
面 積	約 3, 5 ha
地区計画の目標	<p>本地区は、都市計画マスタープラン川崎区構想において、港町・鈴木町駅ゾーンの「新産業複合エリア」に位置付け、商業・生産・業務・研究開発・都市型住宅などの機能の集積を適切に誘導し、複合市街地の形成をめざすこととしている。さらに、本地区を「多摩川リバーサイド地区」に位置付け、羽田空港近接の立地条件を活かした土地利用転換の誘導や多摩川の貴重な自然空間の活用と既存市街地との連携などをめざすこととしている。「多摩川リバーサイド地区」に関しては、多摩川リバーサイド地区整備構想を策定しており、整備の方向性として、国際化された羽田空港に近接し、かつ、多摩川の貴重な自然環境、魅力あるウォーターフロント景観を享受できる優れた立地条件を活かして、豊かな自然環境を備えた、人・モノ・情報等が集積する、産業の創造と賑わいの拠点の形成をめざすものとしている。</p> <p>また、本地区は都市再生緊急整備地域に指定されており、多摩川に面する良好な環境を備えた居住機能の強化にあわせて、業務、商業機能の強化、景観形成や緑化の推進による魅力的な都市環境を形成することとしている。</p> <p>本計画では、川崎市の中心的な広域拠点である川崎駅周辺、羽田空港や先端産業の集積・創出等が図られている川崎臨海部と近接するとともに、国道409号沿い、かつ、京浜急行大師線鈴木町駅前に位置する本地区の立地特性を活かし、ふさわしい都市機能の充実と、良好な街並みの創出が図られた複合市街地を形成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	<p>土地利用の方針</p> <p>本地区は、業務、商業、都市型住宅、生活支援機能等の複合的な土地利用を実現し、計画的な市街地環境の形成を図るため、地区を3つの地区に区分し、以下の方針のもと適切な土地利用を誘導し、その維持及び保全を図る。</p> <p>①A地区は、駅近接かつ幹線道路沿いという立地を活かし、地域の利便に供する商業機能を整備し、地域生活の賑わいの向上に寄与する施設等の誘導を図る。</p> <p>②B地区は、利便性が高く良好な居住環境を備えた暮らしやすい都市型住宅を整備するとともに、主に居住者及び近隣住民のための生活支援機能等の導入を図る。</p> <p>③C地区は、駅近接という立地を活かし、業務・交流・住宅・商業等の土地利用を図る。</p>
	<p>地区施設の整備の方針</p> <p>建築物等の整備に併せて、周辺市街地と調和した緑豊かな市街地環境の実現に向け、周辺市街地から鈴木町駅へのアクセス性を高め、安全・安心で、豊かな緑を感じられる歩行者等のネットワークを地区間で連携して適切に配置するため、地区内に整備される広場と一体的な緑の潤いある貫通道路などの敷地内に公開される通路、歩道状空地を整備するとともに、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>
	<p>建築物等の整備の方針</p> <p>多様な都市機能が集積する複合市街地の形成と良好な市街地環境の形成並びにその維持及び保全を図るため、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について必要な基準を定める。</p>

## 建築物等の整備の方針

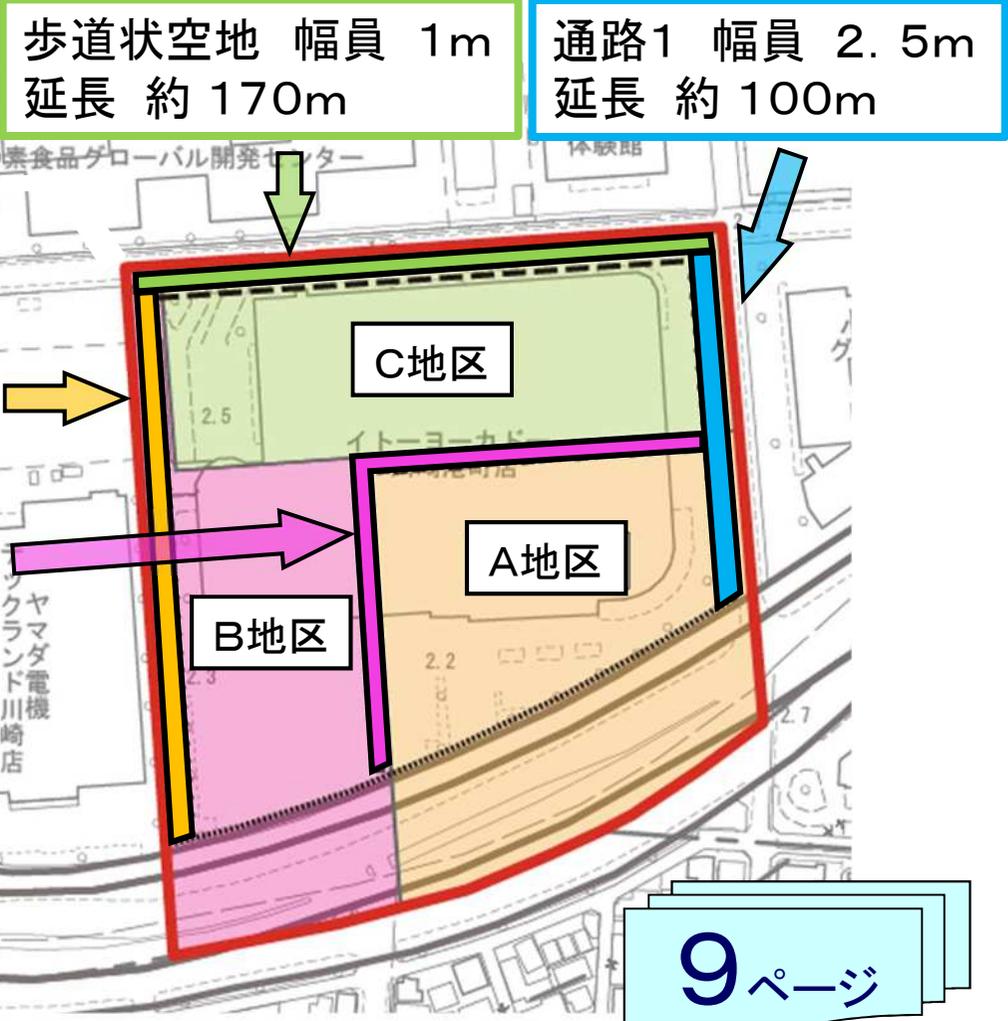
多様な都市機能が集積する複合市街地の形成と良好な市街地環境の形成並びにその維持及び保全を図るため、**建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限**について必要な基準を定める。



# (4) 地区計画の決定

## 地区整備計画 地区施設の配置及び規模

地区施設の配置及び規模		通路1	幅員	2.5m	延長	約100m
		通路2	幅員	2m	延長	約160m
		通路3	幅員	2m	延長	約190m
		歩道状空地	幅員	1m	延長	約170m
地区の区分	地区の名称	A地区	B地区	C地区		
	地区の面積	約1.3ha	約1.1ha	約1.1ha		
	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) 共同住宅 (3) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (4) 自動車車庫（建築物に附属するものを除く。） (5) 工場（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。） (6) 自動車教習所 (7) 畜舎で床面積の合計が150㎡を超えるもの (8) 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。）	次に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) 住宅 (2) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (3) 自動車車庫（建築物に附属するものを除く。） (5) 自動車教習所	次に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) 住宅 (2) 共同住宅（1階に店舗、事務所その他これらに類する用途に供する部分を有するものを除く。） (3) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (6) 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 (8) 倉庫業を営む倉庫		
		建築物の敷地面積の最低限度	1,000㎡		500㎡	



6ページ

9ページ

# (4) 地区計画の決定

## 地区整備計画 用途の制限(A地区)

地区の区分	地区の名称	A地区	B地区	C地区
		地区の面積	約1.3ha	約1.1ha
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) 住宅 (2) 共同住宅 (3) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (4) 自動車車庫（建築物に附属するものを除く。） (5) 工場（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。） (6) 自動車教習所 (7) 畜舎で床面積の合計が150㎡を超えるもの (8) 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。）	次に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) 住宅 (2) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (3) 自動車車庫（建築物に附属するものを除く。） (4) 工場（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。） (5) 自動車教習所 (6) 畜舎で床面積の合計が150㎡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 (8) 倉庫業を営む倉庫	次に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) 住宅 (2) 共同住宅（1階に店舗、事務所その他これらに類する用途に供する部分を有するものを除く。） (3) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (4) 自動車教習所 (5) 畜舎で床面積の合計が150㎡を超えるもの (6) 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㎡	500㎡	500㎡
		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、この制限を適用しない。 （1）地下に設けられる建築物又は建築物の部分 （2）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		

近隣商業地域で建築できる主な用途	地区計画制限
住宅	×
住宅で事務所、店舗などを兼ねるもの	×
共同住宅	×
事務所等	○
店舗、飲食店等	○
神社、寺院、教会等	×
自動車車庫	×※1
工場	×※2
老人ホーム・保育所等	○
自動車教習所	×
畜舎	×※3
マージャン屋、ぱちんこ屋等	×※4
倉庫業を営む倉庫	○

- ※1 建築物に附属するものを除く。
- ※2 食品製造業（食品加工業を含む。）を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋等を除く。
- ※3 床面積の合計が150㎡を超えるもの。
- ※4 ゲームセンターを除く。

# (4) 地区計画の決定

## 地区整備計画 用途の制限(B地区)

地区の区分	地区の名称	A地区	B地区	C地区
		地区の面積	約1.3ha	約1.1ha
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) 住宅 (2) 共同住宅 (3) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (4) 自動車車庫（建築物に附属するものを除く。） (5) 工場（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。） (6) 自動車教習所 (7) 畜舎で床面積の合計が150㎡を超えるもの (8) 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。）	次に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) 住宅 (2) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (3) 自動車車庫（建築物に附属するものを除く。） (4) 工場（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。） (5) 自動車教習所 (6) 畜舎で床面積の合計が150㎡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 (8) 倉庫業を営む倉庫	次に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) 住宅 (2) 共同住宅（1階に店舗、事務所その他これらに類する用途に供する部分を有するものを除く。） (3) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (4) 自動車教習所 (5) 畜舎で床面積の合計が150㎡を超えるもの (6) 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㎡	500㎡	500㎡
		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、 （1）地下に設けられる建築物又は建築物の部分 （2）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		

近隣商業地域で建築できる主な用途	地区計画制限
住宅	×
住宅で事務所、店舗などを兼ねるもの	×
共同住宅	○
事務所等	○
店舗、飲食店等	○
神社、寺院、教会等	×
自動車車庫	×※1
工場	×※2
老人ホーム・保育所等	○
自動車教習所	×
畜舎	×※3
マージャン屋、ぱちんこ屋等	×
倉庫業を営む倉庫	×

- ※1 建築物に附属するものを除く。
- ※2 食品製造業（食品加工業を含む。）を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋等を除く。
- ※3 床面積の合計が150㎡を超えるもの。

# (4) 地区計画の決定

## 地区整備計画 用途の制限(C地区)

地区の区分	地区の名称	A地区	B地区	C地区
	地区の面積	約1.3ha	約1.1ha	約1.1ha
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) 住宅 (2) 共同住宅 (3) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (4) 自動車車庫（建築物に附属するものを除く。） (5) 工場（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。） (6) 自動車教習所 (7) 畜舎で床面積の合計が150㎡を超えるもの (8) 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。）	次に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) 住宅 (2) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (3) 自動車車庫（建築物に附属するものを除く。） (4) 工場（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。） (5) 自動車教習所 (6) 畜舎で床面積の合計が150㎡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 (8) 倉庫業を営む倉庫	次に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) 住宅 (2) 共同住宅（1階に店舗、事務所その他これらに類する用途に供する部分を有するものを除く。） (3) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (4) 自動車教習所 (5) 畜舎で床面積の合計が150㎡を超えるもの (6) 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㎡	500㎡	500㎡
		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、 （1）壁面に設けられる建築物又は建築物の部分 （2）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		

近隣商業地域で建築できる主な用途	地区計画制限
住宅	×
住宅で事務所、店舗などを兼ねるもの	×
共同住宅	×※1
事務所等	○
店舗、飲食店等	○
神社、寺院、教会等	×
自動車車庫	○
工場	○
老人ホーム・保育所等	○
自動車教習所	×
畜舎	×※2
マージャン屋、ぱちんこ屋等	×※3
倉庫業を営む倉庫	○

※1 1階に店舗、事務所等を有するものを除く。  
 ※2 床面積の合計が150㎡を超えるもの。  
 ※3 ゲームセンターを除く。

# (4) 地区計画の決定

## 地区整備計画 建築物の敷地面積の最低限度

地区の区分	地区の名称	地区の面積
	A地区・B地区	1,000㎡
	C地区	500㎡

建築物等の用途の制限	A地区・B地区	C地区
(1) 住宅	(1) 住宅	(1) 住宅
(2) 共同住宅	(2) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの	(2) 共同住宅（1階に店舗、事務所その他これらに類する用途に供する部分を含むものを除く。）
(3) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの	(3) 自動車車庫（建築物に附属するものを除く。）	(3) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの
(4) 自動車車庫（建築物に附属するものを除く。）	(4) 工場（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。）	(4) 自動車教習所
(5) 工場（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。）	(5) 自動車教習所	(5) 畜舎で床面積の合計が150㎡を超えるもの
(6) 自動車教習所	(6) 畜舎で床面積の合計が150㎡を超えるもの	(6) 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。）
(7) 畜舎で床面積の合計が150㎡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。）	(5) 倉庫業を営む倉庫
(8) 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。）		

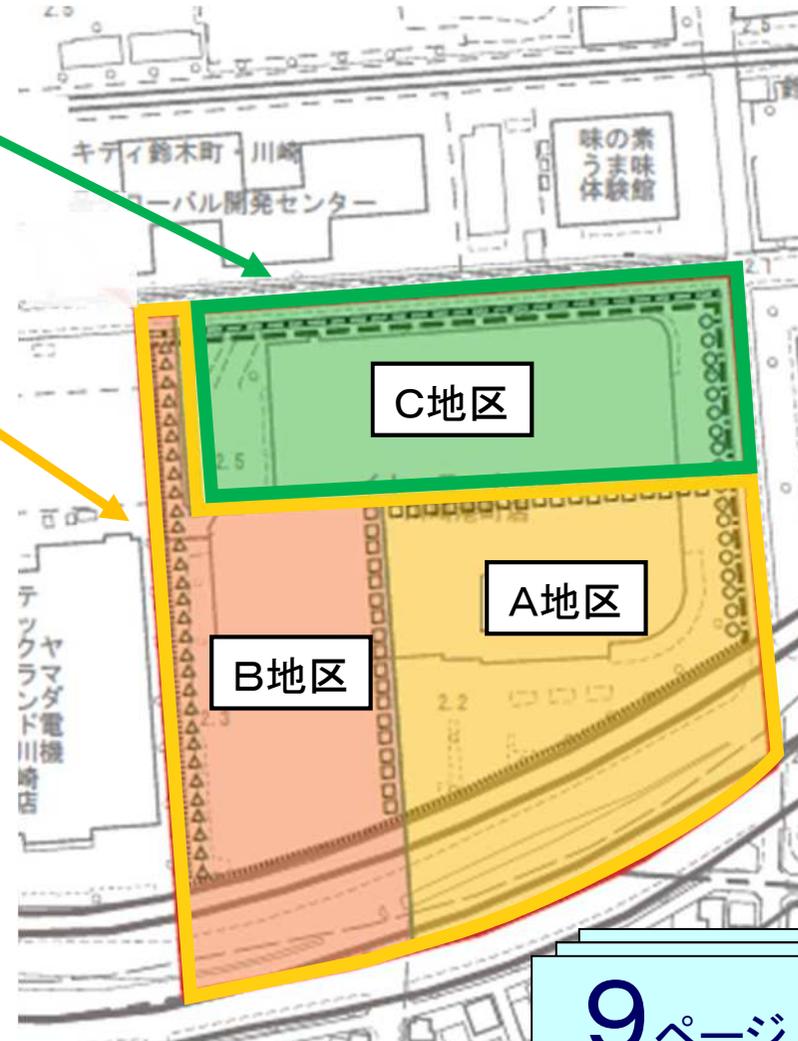
建築物の敷地面積の最低限度	A地区・B地区	C地区
	1,000㎡	500㎡

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ついては適用しない。

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、この制限を適用しない。

（1）地下に設けられる建築物又は建築物の部分

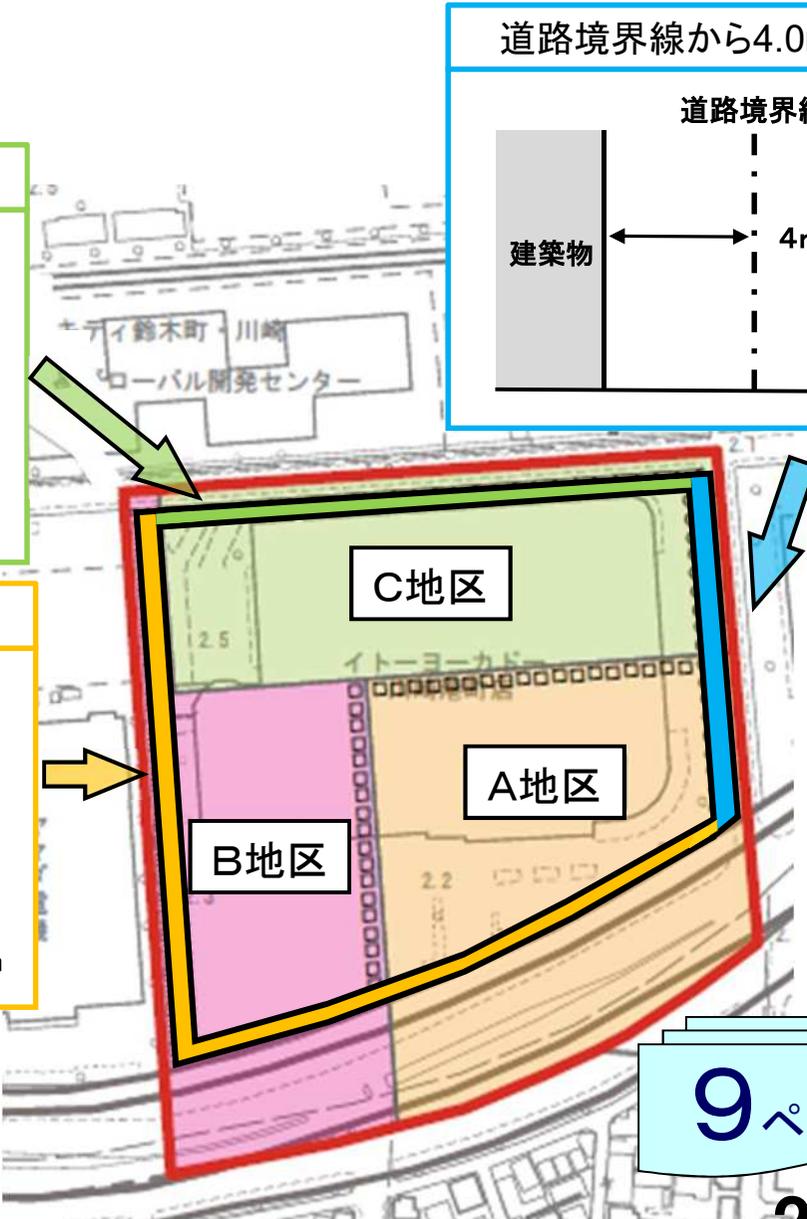
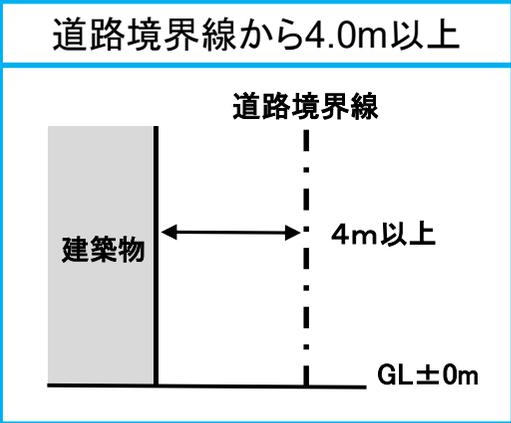
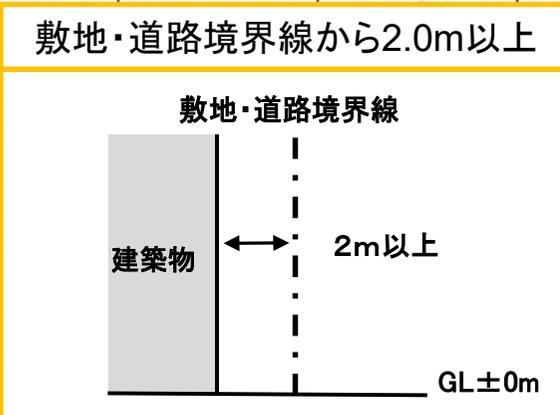
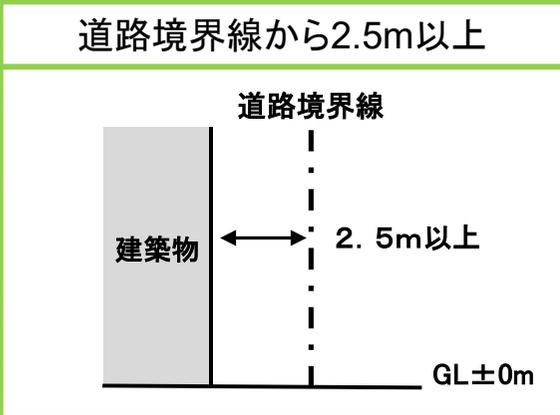
（2）派出所、公衆便所その他これらに類する建築物又は建築物の部分



# (4) 地区計画の決定

## 地区整備計画 壁面の位置の制限

地区の区分	地区の名称	地区の面積	約
歩道状空地	幅員 1m	延長 約 170m	
建築物等に 関係する 計画	建築物等の 用途の制限	次に掲げ 築しては	道路境界線から2.5m以上
		(1) 住宅 (2) 共同住 (3) 神社、 その他こ もの (4) 自動 に附属 (く。) (5) 工場 品加工 営む 腐屋、 れらに 除く。)	道路境界線から2.5m以上
面積の最低限度	壁面の位置 の制限	(6) 自動 (7) 畜舎 が 150 の (8) マー んこ屋 投票券 等	敷地・道路境界線から2.0m以上
		(9) マー んこ屋 投票券 等	敷地・道路境界線から2.0m以上
ただし、 敷地によっては適用しない。		ただし、 敷地によっては適用しない。	
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。		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		(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		(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	



6ページ

9ページ

# (4) 地区計画の決定

7 ページ

## 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

地区計画	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 建築物等の外観に使用する色彩は、マンセル表色系（日本産学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、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を用いる場合又は建築物等の外観の各面の面積のうち5分の1未満の面積の範囲で、次の各号のいずれにも該当しない色彩（以下「アクセント色」という。）を用いる場合（色相0R～9.9Yにおいては彩度1.0超、その他の色相においては彩度8超の高彩度色を用いる場合は、外観の各面の面積のうち5分の1未満かつ10.0㎡以下の範囲に限る。）は、この限りでない。</p> <p>(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</p> <p>ア 明度8以上かつ彩度1以下又は明度3以上8未満かつ彩度2以下</p> <p>イ 色相0YRから4.9YRの範囲であり、明度5以上かつ彩度2以下又は明度3以上5未満かつ彩度4以下</p> <p>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、明度5以上8未満かつ彩度4以下又は明度3以上5未満かつ彩度6以下</p> <p>(2) 建築物等の高さが20メートルを超える部分</p> <p>ア 明度5以上かつ彩度0.5以下</p> <p>イ 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</p> <p>ウ 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</p> <p>エ 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</p> <p>オ 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</p> <p>2 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、壁面の立ち上げ又はルーバー等で覆い、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。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 屋外広告物の設置に関する制限は、次に掲げるとおりとする。</p> <p>(1) 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てはならないものとする。ただし、建築物の壁面の頂部から10メートルの範囲に設置するもので、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>(2) 地盤面からの高さが20メートル以下の部分に設置する、建築物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。）（以下「壁面広告物」という。）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20メートル以下の範囲の面積の15パーセント以下（形状が切文字式の場合は、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>
------	--------------------	------------------------------	--

## 制限を規定する項目 (A地区、B地区、C地区 共通)

- 1 建築物等の外観の色彩
- 2 屋上に設ける建築設備
- 3 屋外広告物
- 4 あかり

		<p>(3) 大規模小売店舗立地法に規定する大規模小売店舗の壁面広告物の1つの壁面における表示面積の合計は、第2号の基準にかかわらず、当該壁面の面積の5分の1未満かつ10.0㎡以下（形状が切文字式の場合は、その面積に2分の1を乗じて計算する。）とする。ただし、建築物の外観の各面において、アクセント色を使用した部分の面積は、当該面における壁面広告物の表示面積に含めるものとする。</p> <p>(4) 建築物の上部を利用する屋外広告物は、設置しないこと。ただし、建築物の主たる壁面の垂直線上の上部に設ける目隠しの工作物を利用して、自己の名称、店名又はそれに係る商標を切り文字で表示する場合は、この限りでない。</p> <p>(5) 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 あかりに関する制限は、次に掲げるとおりとする。</p> <p>(1) 点滅する照明は使用しない。ただし、2月以内の期間に限り、表示、又は設置する場合は除くものとする。</p> <p>(2) 演色性が高く、かつ、温かみのある光源を基調とするものとする。</p>
--	--	--

# (4) 地区計画の決定

7 ページ

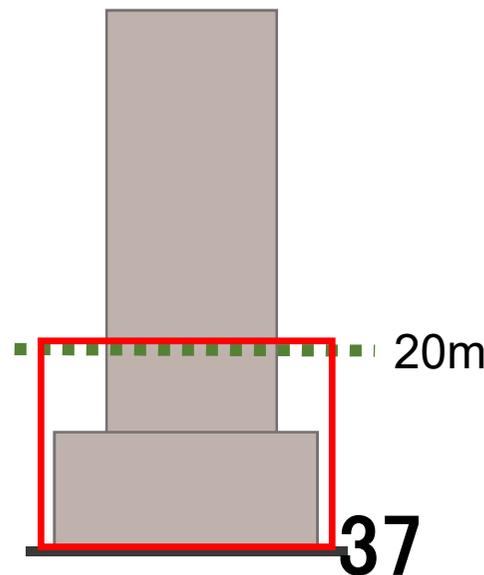
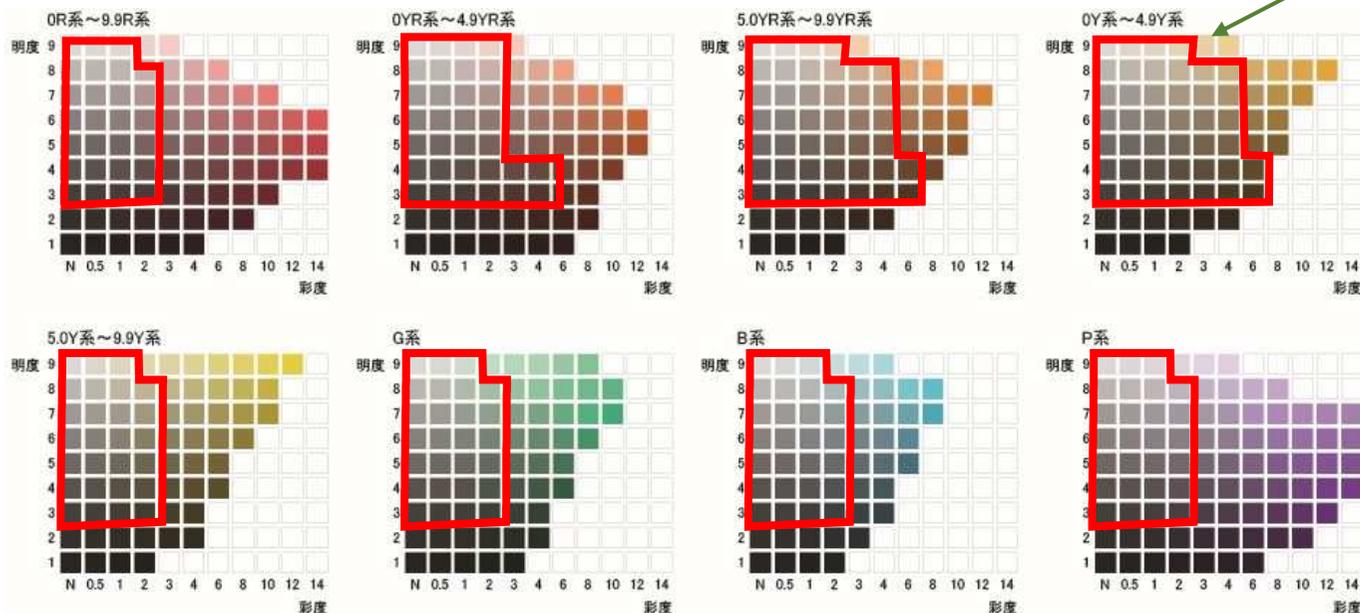
## 1 建築物等の外観の色彩 (1) 高さ20m以下の部分

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、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を用いる場合又は建築物等の外観の各面の面積のうち5分の1未満の面積の範囲で、次の各号のいずれにも該当しない色彩（以下「アクセント色」という。）を用いる場合（色相0R～9、9Yにおいては彩度10超、その他の色相においては彩度8超の高彩度色を用いる場合は、外観の各面の面積のうち5分の1未満かつ10.0㎡以下の範囲に限る。）は、この限りでない。

- (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 明度8以上かつ彩度1以下又は明度3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以下又は明度3以上5未満かつ彩度4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、明度5以上8未満かつ彩度4以下又は明度3以上5未満かつ彩度6以下

高さ20m以下で使用する色彩は  
あざやかさを抑えた色彩

使用する色彩の範囲



# (4) 地区計画の決定

7 ページ

## 1 建築物等の外観の色彩 (2) 高さ20mを超える部分

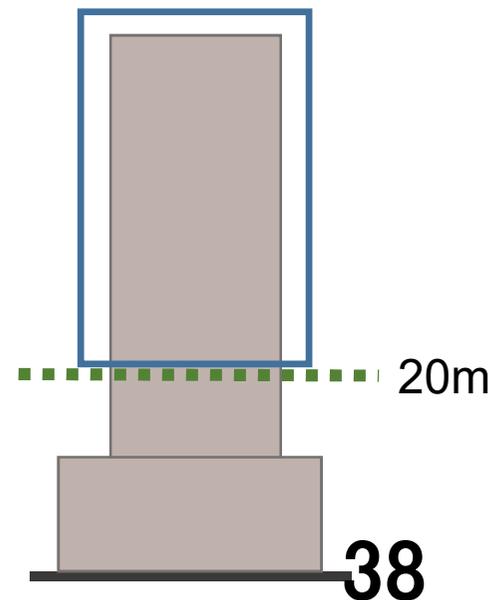
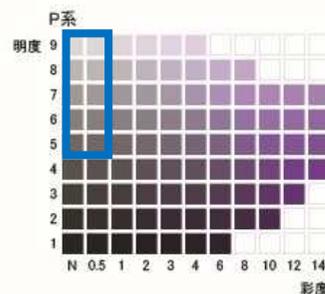
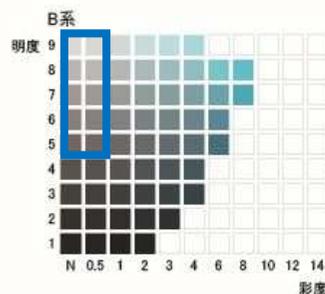
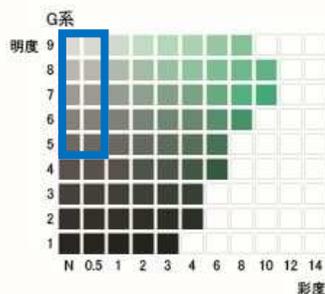
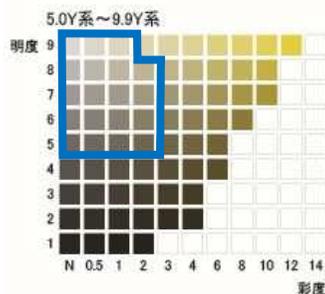
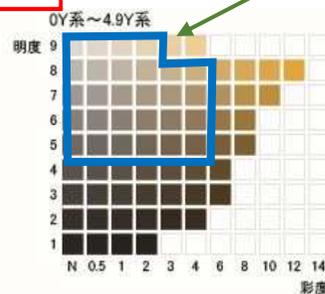
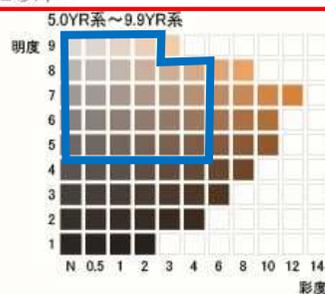
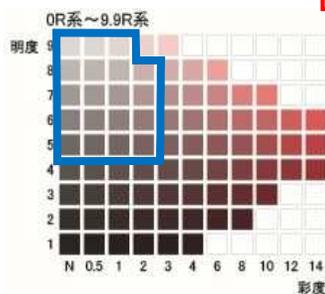
1 建築物等の外観に使用する色彩は、マンセル表色系（日本産業規格に定める色の表示方法）で次の各号のいずれかに該当するものとする。ただし、表面に着色していない自然石、木材、土壁、ガラス等の素材本来が持つ色彩を用いる場合又は建築物等の外観の各面の面積のうち5分の1未満の面積の範囲で、次の各号のいずれにも該当しない色彩（以下「アクセント色」という。）を用いる場合（色相0R～9.9Yにおいては彩度10超、その他の色相においては彩度8超の高彩度色を用いる場合は、外観の各面の面積のうち5分の1未満かつ100㎡以下の範囲に限る。）は、この限りでない。

(2) 建築物等の高さが20メートルを超える部分。

- ア 明度5以上かつ彩度0.5以下。
- イ 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。
- ウ 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。
- エ 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。
- オ 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。

高さ20mを超えて使用する色彩は  
あざやかさを抑えた**明るい色彩**

使用する色彩の範囲



## 2 屋上に設ける建築設備

2 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、壁面の立ち上げ又はルーバー等で覆い、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。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。

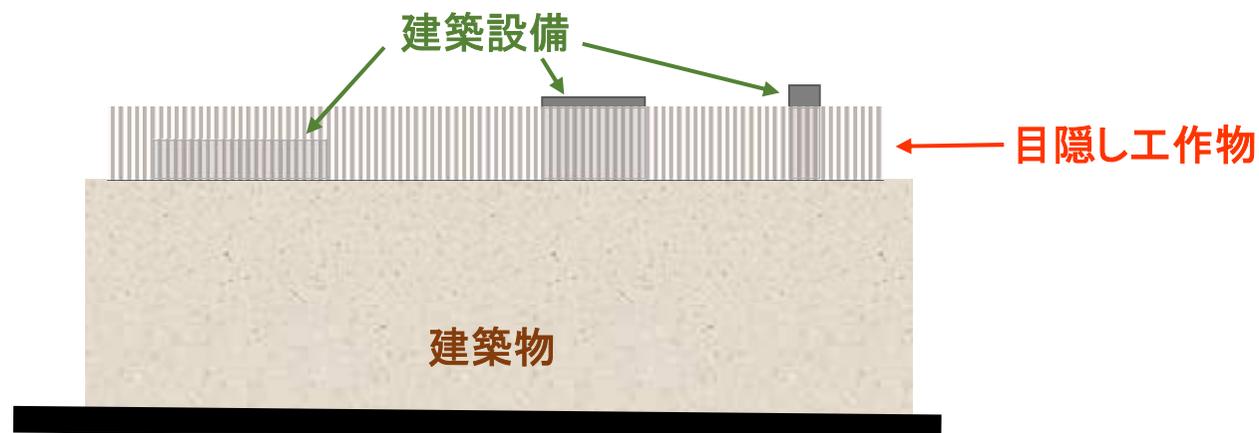
### 建築設備\*は

- \* 水槽、クーリングタワー、キュービクル等
- ・ **工作物\*で覆う**
- \* 壁面の立ち上げ、ルーバー等
- ・ **色彩は、外観の色彩と調和させる**

※法令等で定めがあるものは除く

### <イメージ>

ルーバー等の工作物で目隠しをし、建築物の外観の色彩と調和させる



# (4) 地区計画の決定

7 ページ

## 3 屋外広告物の設置(1)(2)

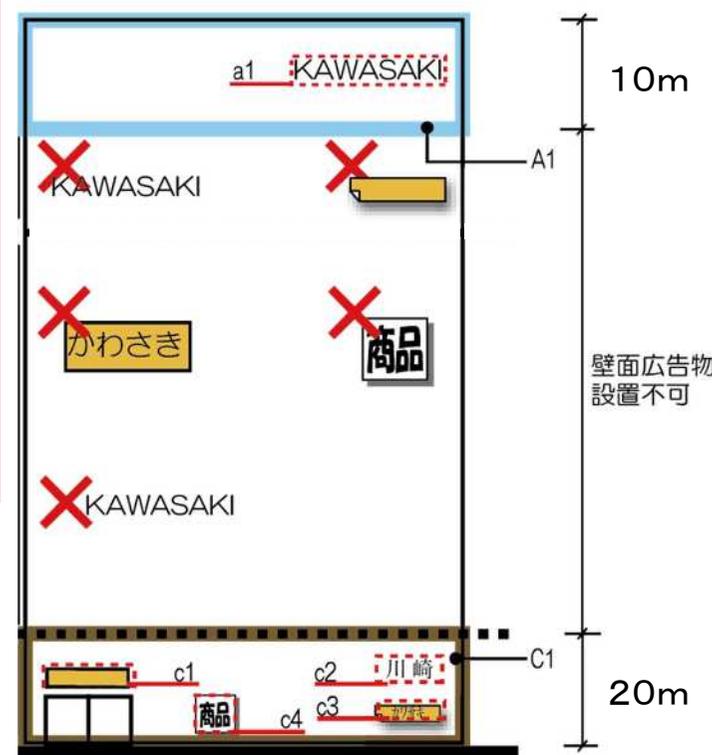
- 3 屋外広告物の設置に関する制限は、次に掲げるとおりとする。
- (1) 屋外広告物は、地盤面からの高さが20メートルを超える部分に設置してはならないものとする。ただし、建築物の壁面の頂部から10メートルの範囲に設置するもので、当該建築物の名称若しくはこれに類するものを切り文字で表示し、かつ、その面積に2分の1を乗じて計算した面積の合計が、当該広告物を設置する壁面の頂部から10メートルの範囲の面積の15パーセント以下とする場合は、この限りでない。
  - (2) 地盤面からの高さが20メートル以下の部分に設置する、建築物の壁面に対して平面的に広告表示する屋外広告物（窓面の外側に広告表示するものを除く。）（以下「壁面広告物」という。）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20メートル以下の範囲の面積の15パーセント以下（形状が切り文字式の場合は、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。

- ・高さ20m以下：壁面広告物の面積の15%以下
- ・高さ20mを超える部分：設置不可

※壁面頂部から10mの範囲は、切り文字の建物名称等でその部分の壁面面積の15%以下であれば可

※切り文字は、面積を1/2として計算

### <適用の考え方>



$$a1 \times 1/2 \dots / A1 \leq 15\%$$

$$c1 + c2 \times 1/2 + c3 + c4 \dots / C1 \leq 15\%$$

# (4) 地区計画の決定

7 ページ

## 3 屋外広告物 (3) 大規模小売店舗における壁面広告物

(3) 大規模小売店舗立地法に規定する大規模小売店舗の壁面広告物の1つの壁面における表示面積の合計は、第2号の基準にかかわらず、当該壁面の面積の5分の1未満かつ100㎡以下（形状が切文字式の場合は、その面積に2分の1を乗じて計算する。）とする。ただし、建築物の外観の各面において、アクセント色を使用した部分の面積は、当該面における壁面広告物の表示面積に含めるものとする。

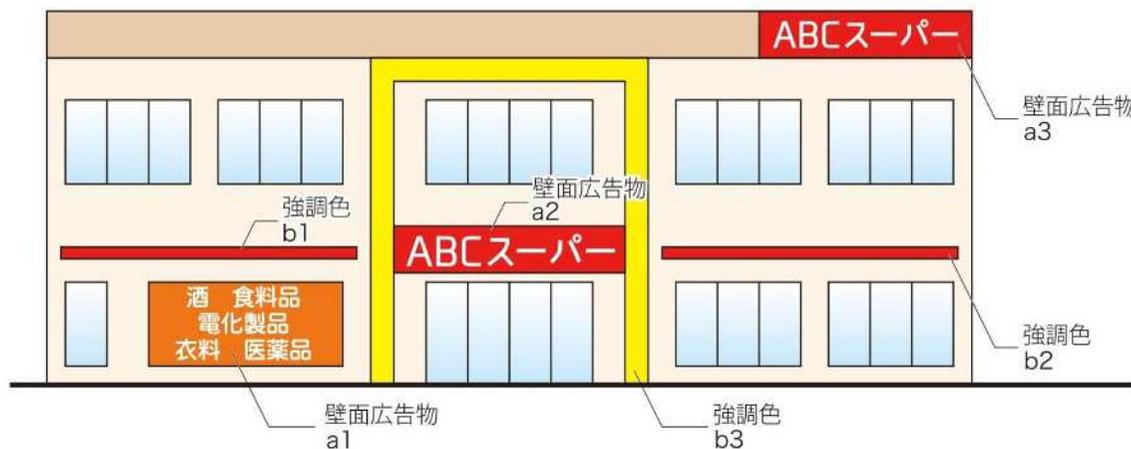
・表示面積の合計は  
**20%未満かつ100㎡以下**

(1壁面あたり)

※切り文字は、面積を1/2として計算

・建築物の外観に使用した  
**アクセント色も広告物に含めて算出**

### <適用の考え方>



各表示面積の合計

$a1 + a2 + a3 \dots + b1 + b2 \dots < A1$  (壁面全体) の 1/5  
かつ  
 $\leq 100\text{m}^2$

# (4) 地区計画の決定

8ページ

## 3 屋外広告物(4)(5) 広告物の位置・大きさ等

- (4) 建築物の上部を利用する屋外広告物は、設置しないこと。ただし、建築物の主たる壁面の垂直線上の上部に設ける目隠しの工作物を利用して、自己の名称、店名又はそれに係る商標を切り文字で表示する場合は、この限りでない。
- (5) 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。

### ・建築物の上部には設置不可

※建築設備の目隠し用に設置する工作物に表示する店名・マーク等は除く

### ・複数の広告物を並べる場合は、**大きさ・位置・間隔を揃える**



# (4) 地区計画の決定

鈴木町駅前南地区

8ページ

4 あかり

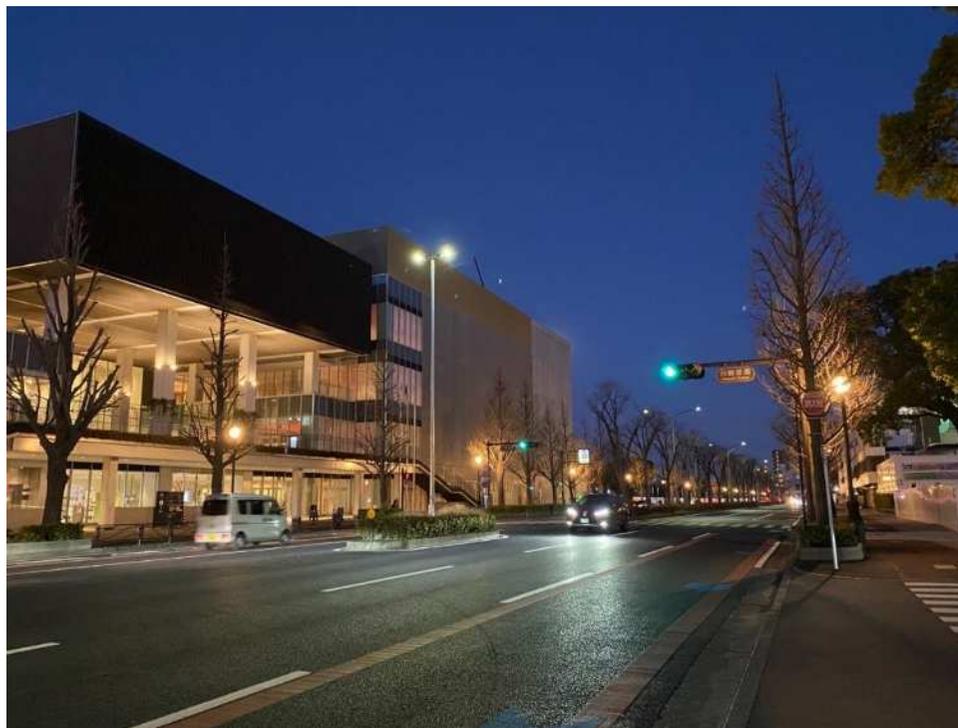
4 あかりに関する制限は、次に掲げるとおりとする。

- (1) 点滅する照明は使用しない。ただし、2月以内の期間に限り、表示、又は設置する場合は除くものとする。
- (2) 演色性が高く、かつ、温かみのある光源を基調とするものとする。

・点滅する照明は**使用不可**

※2か月以内であればよい

・演色性が高く、**温かみ**のある光源



# (参考) 土地利用計画

鈴木町駅前南地区

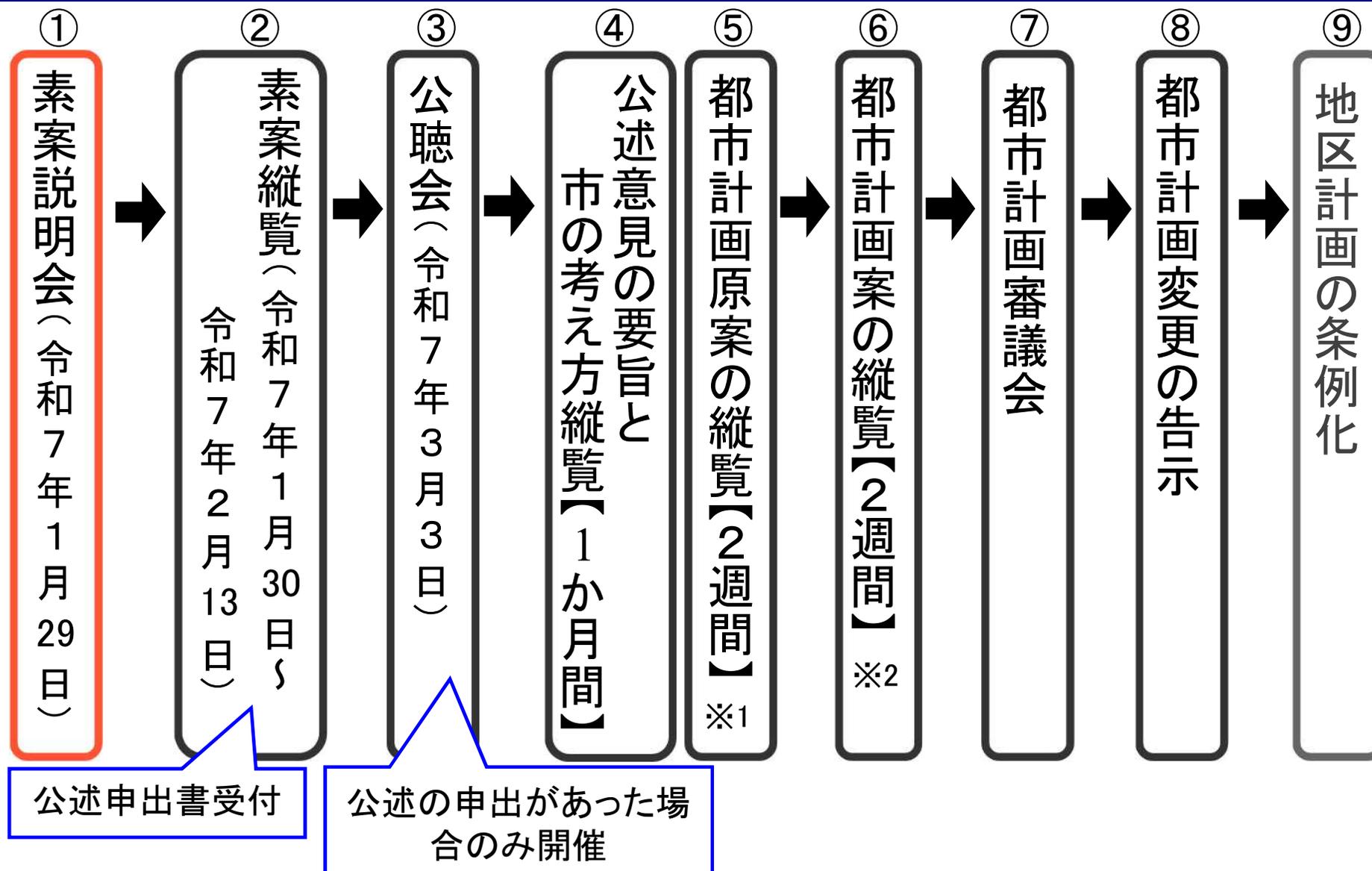


# **3 今後の都市計画手続**

---

# 今後の都市計画手続(全体の流れ)

鈴木町駅前南地区



※1 地区計画区域内の土地の所有者等の方が、地区計画に関する事項の都市計画の原案に対して、意見書を提出できます。  
※2 川崎市民及び利害関係人の方が、本案件に関する事項の都市計画の案に対して、意見書を提出できます。

# 今後の都市計画手続(素案縦覧)

鈴木町駅前南地区

①

素案説明会(令和7年1月29日)



②

素案縦覧(令和7年1月30日～  
令和7年2月13日)



③

公聴会(令和7年3月3日)

## 縦覧期間

令和7年1月30日(木)～  
令和7年2月13日(木)

## 縦覧場所

- まちづくり局計画部都市計画課
- 川崎区役所、大師支所仮庁舎

〔受付時間

平日 午前8時30分～午後5時

- 川崎図書館

〔受付時間

平日 午前9時30分～午後7時

土日・祝日 午前9時30分～午後5時

縦覧期間中、「都市計画素案」を市ホームページに掲載します。

# 今後の都市計画手続(公述の申出)

鈴木町駅前南地区

①

素案説明会(令和7年1月29日)



②

素案縦覧(令和7年1月30日～  
令和7年2月13日)



③

公聴会(令和7年3月3日)

**公述申出ができるのは、川崎市民又は利害関係人の方**

## 申出期間

**令和7年1月30日(木)～  
令和7年2月13日(木)**

## 申出方法

### ○書面での提出

- ・公述申出書を都市計画課へ郵送又は持参
- ・公述申出書の書式は自由  
(氏名、住所、意見の要旨を記載)
- ・参考書式は縦覧場所又は本市ホームページで

### ○電子申請

- ・本市ホームページから申請

# 今後の都市計画手続(公聴会)

鈴木町駅前南地区

①

素案説明会(令和7年1月29日)



②

素案縦覧(令和7年1月30日)

令和7年2月13日



③

公聴会(令和7年3月3日)

## 公聴会

日時：

令和7年3月3日(月)

午後6時30分

場所：

旭町小学校体育館

- ・ 申出多数の場合抽選(定員10名)
- ・ 公述はおひとり15分以内
- ・ 開催しない場合は2月21日(金)頃までに本市ホームページ及び縦覧場所に掲示

**公述の申出があった場合のみ開催**

公述人



公述の申出をされた方は都市計画素案に対する  
ご意見を述べることができます。

※傍聴も可能です

### 都市計画素案説明会等のお知らせ

川崎都市計画用途地域の変更（鈴木町駅前南地区）ほか関連案件 川崎市

本地区は「川崎市都市計画マスタープラン川崎区構想」では、港町・鈴木町駅ゾーンの中の「新産業複合エリア」に位置付け、商業・生産・業務・研究開発・都市型住宅などの機能の集積を適切に誘導し、複合市街地の形成をめざすこととしております。

さらに、本地区を「多変用リバーサイド地区」に位置付け、羽田空港近接の立地条件を活かした土地利用転換の誘導や多摩川の貴重な自然空間の活用と既存市街地との連携などをめざすこととしております。

この度、鈴木町駅前南地区における土地利用転換の機会を捉え、国道409号沿い、かつ京急大師線鈴木町駅の南西約60mに位置する本地区の立地特性を活かし、ふさわしい都市機能の充実と、良好な街並みの創出が図られた複合市街地の形成をめざすため、用途地域の変更等を行うこととなりました。

#### ■変更の概要について

【予定案件】

・用途地域の変更 ・高度地区の変更 ・防火地域及び準防火地域の変更 ・地区計画の決定



#### ■素案説明会の開催について

■日時：令和7年1月29日（水）午後7時から8時30分まで（開場：午後6時30分）

■場所：川崎市立旭町小学校体育館（川崎市川崎区旭町2-2-1）

※先着100名を定員といたします。

※本説明会は都市計画素案に関する説明会です。環境影響評価に関する手続とは異なります。

お車での御来場は御遠慮ください。

#### ■素案の縦覧及び公聴会について

都市計画素案について、次の期間で縦覧を行います。市民の皆さまの御意見をお聴きするため公聴会を開催いたしますので、都市計画素案について公聴会で御意見を述べたい方は、素案の縦覧期間中にお申し出ください。

##### (1) 素案の縦覧について

●期 間 令和7年1月30日（木）から令和7年2月13日（木）まで

●場 所 川崎市まちづくり局計画部都市計画課（市役所本庁舎19階）、川崎区役所、大師支所（大師支所仮庁舎）、川崎図書館

※市ホームページでも図書の閲覧ができます。

※都市計画課、川崎区役所、大師支所は、平日の午前8時30分から午後5時まで。

※川崎図書館は、平日の午前9時30分から午後7時まで及び土・日曜日・祝日の午前9時30分から午後5時まで。なお、休館日がありますので御注意ください。

##### (2) 公述の申出について

素案の縦覧期間中に、都市計画課まで「公述申出書」を持参又は郵送していただくか、市ホームページから提出してください。川崎市民及び利害関係人の方が公述の申出を行うことができます。

※「公述申出書」は、市ホームページに申請フォームがあります。持参、郵送の場合は公述申出書を素案説明会で配布しますので御利用ください。なお、縦覧場所でも入手できます。

※郵送の場合は申出期間最終日（令和7年2月18日（木））の消印まで有効です。

※公述の申出が多数の場合、公述人を抽選で選定します。選定の結果は、公述の申出をされた方にそれぞれ通知します。

※公述時間は1人15分以内です（公述人が多数の場合は変更あり）。

##### (3) 公聴会の開催について

●日 時 令和7年3月3日（月）午後6時30分

●場 所 川崎市立旭町小学校体育館（川崎区旭町2-2-1）

※公聴会は、公述の申出があった場合に開催いたします。

※公聴会を開催しない場合は、令和7年2月21日（金）頃までに、市ホームページ、都市計画課、川崎区役所、大師支所、川崎図書館に掲載し、お知らせいたします。

※御意見を希望される方は、直接会場にお越しください（申込不要）。お車での御来場は御遠慮ください。

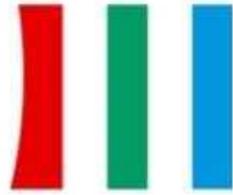
#### ■今後の手続の流れ



- ※1 地区計画区域内の土地の所有主等の方が、地区計画に関する事項の都市計画の決定に対して、意見を提出できます。
- ※2 川崎市民及び利害関係人の方が、都市計画の案に対して、意見を提出できます。
- ※3 各手続について、下記メールマガジンの案内が記載される予定となります。

（お問合せ先）  
川崎市まちづくり局計画部都市計画課 電話 044-200-2712  
（都市計画案件HP）  
<https://www.city.kawasaki.jp/shisei/category/54-13-8-1-0-0-0-0-0-0.html>  
手続のお知らせ（都市計画原案・素案の縦覧時期等）は、メールマガジンでの御案内もいたしますので、配信を希望される方は御登録をお願いします。  
（メールマガジン）  
<https://www.city.kawasaki.jp/500/page/0000119911.html>





KAWASAKI CITY