

川崎都市計画素案説明会

(3・2・5号南幸町渡田線の変更ほか関連案件)



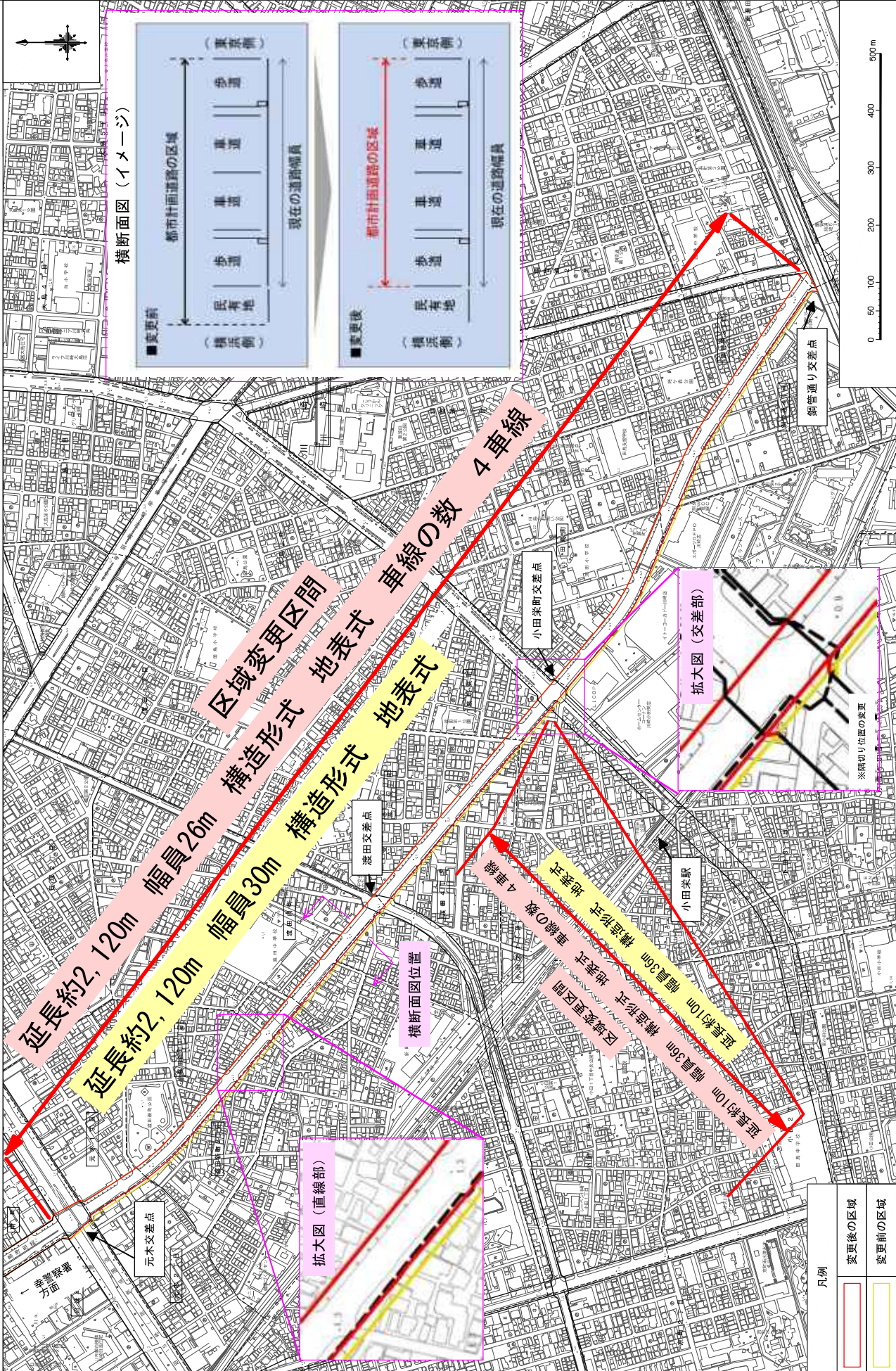
日時：令和8年10月1日（木）午後7時～午後8時30分
場所：川崎市役所本庁舎2階ホール

周辺の状況

南幸町渡田線

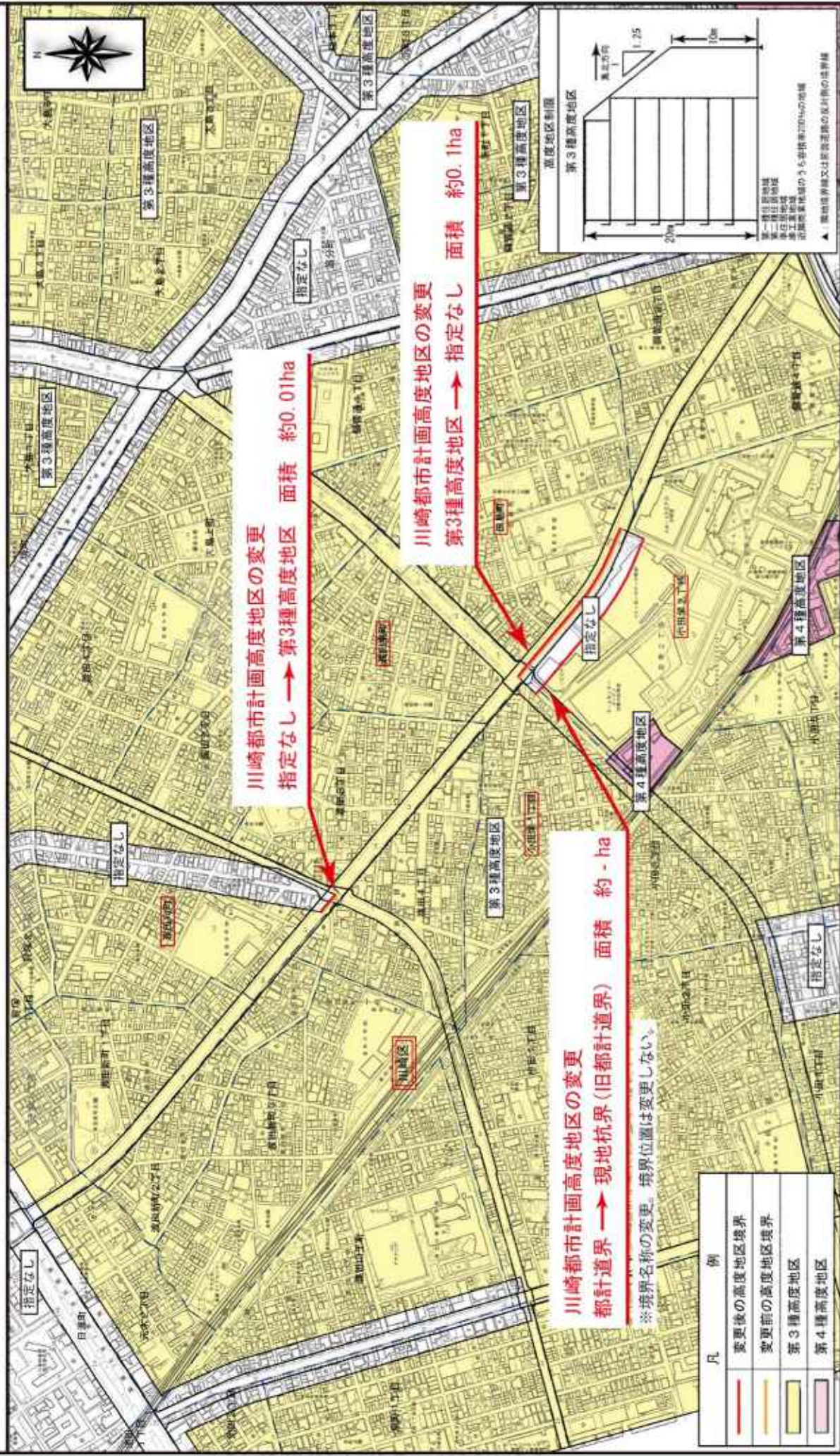


（採集）
図画指導

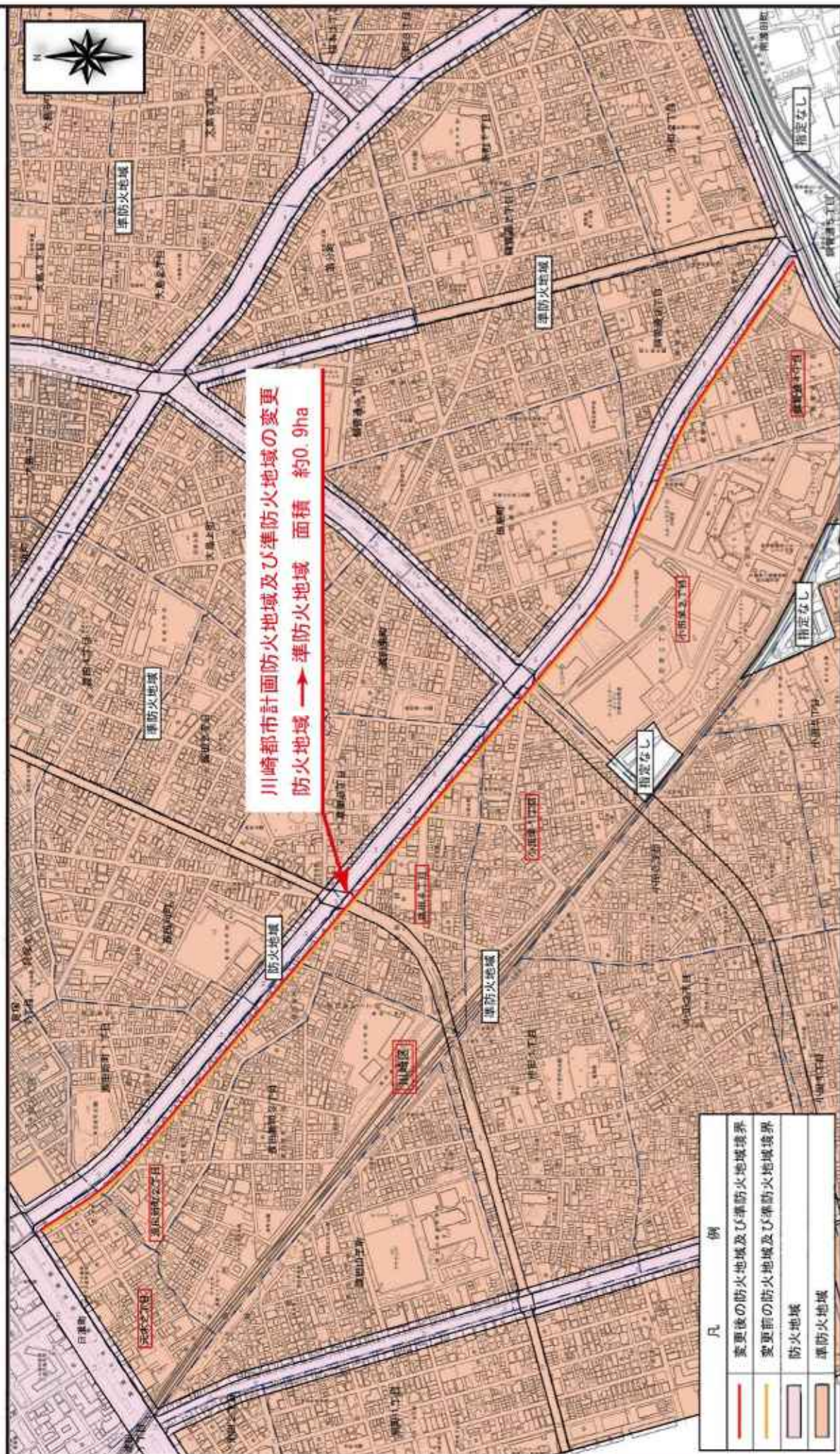


川崎都市計画高度地区の変更（3・2・5号南幸町渡田線の変更）

計画図（素案）



川崎市都市計画防火地域及び準防火地域の変更（3・2・5号南幸町渡田線の変更） 計画図（素案）



川崎都市計画地区計画の変更（川崎市決定）

都市計画小田栄西地区地区計画を次のように変更する。

名	称	小田栄西地区地区計画
位	置	川崎市川崎区小田栄2丁目
面	積	約 9.1 ha
地区計画の目標		J R南武支線浜川崎駅の北西約 700mに位置する本地区では、昭和 12 年から操業していた大規模工場が近年移転し、複合的な土地利用転換が想定されているとともに、当該工場跡地に隣接する県立川崎南高等学校が、平成 16 年 4 月に県立川崎高等学校と統合され、高校の用地としての土地利用を終えている。 また、本地区は、「川崎都市計画住宅市街地の開発整備の方針」では、商業・業務機能と合わせ良好な居住環境を有する都市型住宅地の形成を図る地区に、「川崎都市計画都市再開発の方針」では、商業・業務、都市型住宅等の機能が複合した市街地を形成する地区に、それぞれ位置付けられている。 さらに、平成 14 年には、本地区を含む約 104ha の区域が、都市再生特別措置法に基づく都市再生緊急整備地域の指定を受け、都市再生に向けた取り組みを進めている。 本地区計画は、地区内の市街地環境の整備改善に寄与する道路や広場等の整備及び維持保全を図るとともに、住居と住居以外の用途とを適正に配分することにより、商業・業務施設や都市型住宅等の計画的な整備と適切な土地利用を誘導することを目標に定める。
区域の整備、開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	本地区を 4 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、都市計画道路に面する立地特性を活かし、商業・業務機能の誘導を図る。 (2) B地区は、都市型住宅地として、共同住宅の立地を主体とした土地利用とし、適正な土地の高度利用を誘導する。 (3) C地区は、地域住民の生活の利便性向上に寄与する、保育施設等の立地を主体とした土地利用とする。 (4) D地区は、産業機能を主体とした複合的な土地利用とする。
	地区施設の整備の方針	本地区では、建築物の整備に併せて、主として地区内居住者の利用に供する道路や広場等を整備し、その機能が損なわれないよう維持保全を図る。
	建築物等の整備の方針	適切な土地利用転換の誘導と良好な市街地環境の形成を図るため、建築物等の用途の制限、建築物の容積率の最高限度及び最低限度、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、壁面の位置の制限並びに建築物等の高さの最高限度について必要な基準を定める。

地 区 建 築 物 等 整 備 計 画	地区施設の配置及び規模		区 画 道 路 幅員 12 m 延長 約 350 m 歩 道 状 空 地 幅員 1.5 m 延長 約 1,440 m 通 路 幅員 4 m 延長 約 380 m 広 場 1 面積 約 1,800 m ² 広 場 2 面積 約 1,000 m ²			
	地区の区分	地区の名称	A地区	B地区	C地区	D地区
		地区の面積	約 6.6 ha	約 2.0 ha	約 0.2 ha	約 0.4 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) 共同住宅、寄宿舎又は下宿 (3) 学校（学校教育法第1条に定めるものに限る。） (4) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (5) 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの (6) 病院又は診療所（患者の入院施設があるものに限る。） (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) 工場（自家販売のために食品製造業（食品加工業を含む。）を営むもののうち店舗又は飲食店の用途に供する部分を有するものを除く。） (9) 自動車教習所 (10) 畜舎で床面積の合計が150 m ² を超えるもの (11) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券発売場その他これらに類するもの（ゲームセンターを除く。） (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) 共同住宅 (2) 学校、図書館その他これらに類するもの (3) 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの (4) 病院又は診療所 (5) 店舗、飲食店その他これらに類するもの（自家販売のために食品製造業（食品加工業を含む。）を営むものの用途に供する部分を有するものを含む。） (6) 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 (7) 事務所 (8) 劇場、映画館、演芸場又は観覧場のうち客席の部分の床面積の合計が200 m ² 未満のもの (9) 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 (10) 前各号の建築物に附属するもの	次に掲げる建築物以外のものは建築してはならない。 (1) 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの (2) 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 (3) 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 (4) 前各号の建築物に附属するもの	次に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (2) 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 (3) 自動車教習所 (4) 畜舎で床面積の合計が150 m ² を超えるもの (5) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券発売場その他これらに類するもの

地 区 整 備 計 画	建 築 物 等 に 関 する 事 項	建 築 物 の 容 積 率 の 最 高 限 度	—	建築物の容積率の最高限度は、次に定めるとおりとする。 (1) その全部を共同住宅の用途に供する建築物の容積率の最高限度は、25/10 とする。 (2) その全部を共同住宅以外の用途に供する建築物の容積率の最高限度は、用途地域に関する都市計画において定められた容積率とする。 (3) その一部を共同住宅以外の用途に供する建築物の容積率の最高限度は、次の算定式により求められる数値とする。 A=25/10－B/2 A： その一部を共同住宅以外の用途に供する建築物の容積率の最高限度 B： 共同住宅以外の用途に供する部分の床面積の合計の延べ面積に対する割合 この場合において、当該床面積及び延べ面積には、自動車車庫その他の専ら自動車又は自転車の停留又は駐車のための施設（誘導車路、操車場所及び乗降場を含む。）の用途に供する部分は含まないものとする。	—
	建 築 物 の 容 積 率 の 最 低 限 度	—	その全部又は一部を共同住宅の用途に供する建築物の容積率の最低限度は15/10 とする。	—	
	建 築 物 の 建 蔽 率 の 最 高 限 度	—	その全部又は一部を共同住宅の用途に供する建築物の建蔽率の最高限度は5/10 とする。	—	
	建 築 物 の 敷 地 面 積 の 最 低 限 度	1, 000 m ²		500 m ²	
ただし、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から敷地境界線までの距離は、計画図表示のとおりとする。 ただし、都市計画の壁面の位置の制限が定められた際、現に存する建築物を増築、大規模の修繕又は大規模の模様替えをする場合において、当該規定に適合しない現に存する建築物の部分についてはこの限りでない。			
		建築物等の高さの最高限度	31m	70m ただし、C地区及びD地区に対し川崎市建築基準条例第7条の表の5の項に掲げる規定に準じて日影規制を適用した場合に、当該日影時間を超えないものに限る。	—	20m ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物については、31mとする。 (1) 工場 (2) 敷地面積が2,000㎡を超え、かつ、C地区に対し川崎市建築基準条例第7条の表の5の項に掲げる規定に準じて日影規制を適用した場合に、当該日影時間を超えないもの
			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以内の場合においては、その部分の高さは、12mまでは、当該建築物の高さに算入しない。			

「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。」

新旧対照表

新

名	称	小田栄西地区地区計画
位	置	川崎市川崎区小田栄2丁目
面	積	約 9.1 ha
地区の整備、開発及び保全に関する方針	地区計画の目標	J R南武支線浜川崎駅の北西約 700m に位置する本地区では、昭和 12 年から操業していた大規模工場が近年移転し、複合的な土地利用態様が規定されているとともに、当該工場跡地に隣接する県立川崎南高等学校が、平成 16 年 4 月に県立川崎高等学校と統合され、高校の用地としての土地利用を終えている。 また、本地区は、「川崎都市計画住宅市街地の開発整備の方針」では、商業・業務機能と合わせ良好な居住環境を有する都市型住宅地の形成を図る地区に、「川崎都市計画都市再開発の方針」では、商業・業務、都市型住宅等の機能が複合した市街地を形成する地区に、それぞれ位置付けられている。 さらに、平成 14 年には、本地区を含む約 10ha の区域が、都市再生特別措置法に基づく都市再生緊急整備地域の指定を受け、都市再生に向けた取り組みを進めている。 本地区計画は、地区内の市街地環境の整備改善に寄与する道路や広場等の整備及び維持保全を図るとともに、住居と住居以外の用途とを適正に配分することにより、商業・業務施設や都市型住宅等の計画的な整備と適切な土地利用を誘導することを目標に定める。
	土地利用の方針	本地区を 4 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、都市計画道路に面する立地特性を活かし、商業・業務機能の誘導を図る。 (2) B 地区は、都市型住宅地として、共同住宅の立地を主体とした土地利用とし、適正な土地の高度利用を誘導する。 (3) C 地区は、地域住民の生活の利便性向上に寄与する、保育施設等の立地を主体とした土地利用とする。 (4) D 地区は、産業機能を主体とした複合的な土地利用とする。
	地区施設の整備の方針	本地区では、建築物の整備に併せて、主として地区内居住者の利用に供する道路や広場等を整備し、その機能が損なわれないよう維持保全を図る。
	建築物等の整備の方針	適切な土地利用転換の誘導と良好な市街地環境の形成を図るため、建築物等の用途の制限、建築物の容積率の最高限度及び最低限度、建築物の建築上の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限並びに建築物等の高さの最高限度について必要な基準を定める。

旧

名	称	小田栄東地区地区計画
位	置	川崎市川崎区小田栄2丁目
面	積	約 9.0 ha
地区の整備、開発及び保全に関する方針	地区計画の目標	J R南武支線浜川崎駅の北西約 700m に位置する本地区では、昭和 12 年から操業していた大規模工場が近年移転し、複合的な土地利用態様が規定されているとともに、当該工場跡地に隣接する県立川崎南高等学校が、平成 16 年 4 月に県立川崎高等学校と統合され、高校の用地としての土地利用を終えている。 また、本地区は、「川崎都市計画住宅市街地の開発整備の方針」では、商業・業務機能と合わせ良好な居住環境を有する都市型住宅地の形成を図る地区に、「川崎都市計画都市再開発の方針」では、商業・業務、都市型住宅等の機能が複合した市街地を形成する地区に、それぞれ位置付けられている。 さらに、平成 14 年には、本地区を含む約 10ha の区域が、都市再生特別措置法に基づく都市再生緊急整備地域の指定を受け、都市再生に向けた取り組みを進めている。 本地区計画は、地区内の市街地環境の整備改善に寄与する道路や広場等の整備及び維持保全を図るとともに、住居と住居以外の用途とを適正に配分することにより、商業・業務施設や都市型住宅等の計画的な整備と適切な土地利用を誘導することを目標に定める。
	土地利用の方針	本地区を 4 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、都市計画道路に面する立地特性を活かし、商業・業務機能の誘導を図る。 (2) B 地区は、都市型住宅地として、共同住宅の立地を主体とした土地利用とし、適正な土地の高度利用を誘導する。 (3) C 地区は、地域住民の生活の利便性向上に寄与する、保育施設等の立地を主体とした土地利用とする。 (4) D 地区は、産業機能を主体とした複合的な土地利用とする。
	地区施設の整備の方針	本地区では、建築物の整備に併せて、主として地区内居住者の利用に供する道路や広場等を整備し、その機能が損なわれないよう維持保全を図る。
	建築物等の整備の方針	適切な土地利用転換の誘導と良好な市街地環境の形成を図るため、建築物等の用途の制限、建築物の容積率の最高限度及び最低限度、建築物の建築上の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限並びに建築物等の高さの最高限度について必要な基準を定める。

地区施設の 配置及び規模	区画道路幅員 12 m 延長 約 350 m 歩道状空地 幅員 1.5 m 延長 約 1,440 m 通広場 1 面積 約 1,800 m ² 広場 2 面積 約 1,000 m ²			
	A地区 B地区 C地区 D地区			
	地区の 名称 地区の 区分	地区の 面積	地区の 面積	地区の 面積
地区整備 に 関 する 事 項	地区の 名称 地区の 区分	地区の 面積	地区の 面積	地区の 面積
	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、寄宿舍又 は下宿 (3) 学校(学校教育法第 1条に定めるものに限る。) (4) 神社、寺院、教会そ の他これらに類するもの (5) 老人ホーム、保育 所、身体障害者福祉ホ ームその他これらに 類するもの (6) 病院又は診療所(建 者の入院施設がある ものに限る。) (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) 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 むもののうち店舗又 は飲食店の用途に供 する部分を有するもの を除く。) (9) 自動車教習所 (10) 畜舎で床面積の合 計が150 m ² を超える もの (11) マージャン屋、ば ちんこ屋、射的場、 勝馬投票券発売所、 場外車券発売場その 他これらに類するも の(ゲームセンター を除く。) (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) 共同住宅 (2) 学校、図書館その他 これらに類するもの (3) 老人ホーム、保育 所、身体障害者福祉ホ ームその他これらに 類するもの (4) 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 (5) 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 (6) 前各号の建築物に 附属するもの (7) 事務所 (8) 劇場、映画館、演芸 場又は観覧場のうち 客席の部分の床面積 の合計が200 m ² 未満の もの (9) 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 (10) 前各号の建築物に 附属するもの	次に掲げる建築物は 建築してはならない。 (1) 神社、寺院、教会 その他これらに類す るもの (2) 建築基準法別表第 2(2)項第1号及び 第2号に掲げるもの (3) 自動車教習所 (4) 畜舎で床面積の合 計が150 m ² を超える もの (5) マージャン屋、ば ちんこ屋、射的場、 勝馬投票券発売所、 場外車券発売場その 他これらに類するも の	

地区施設の 配置及び規模	区画道路幅員 12 m 延長 約 350 m 歩道状空地 幅員 1.5 m 延長 約 1,440 m 通広場 1 面積 約 1,800 m ² 広場 2 面積 約 1,000 m ²			
	地区の区分			
	A地区	B地区	C地区	D地区
地区整備 準備計画 事項	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、寄宿舍又は下宿 (3) 学校(学校教育法第1条に定めるものに限る。) (4) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (5) 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの (6) 病院又は診療所(建者の入院施設があるものに限り。) (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) 工場(自家販売のために食品製造業(食品加工業を含む。)を営むもののうち店舗又は飲食店の用途に供する部分を有するものを除く。) (9) 自動車教習所 (10) 畜舎で床面積の合計が150 m ² を超えるもの (11) マージャン屋、ばちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券発売場その他これらに類するもの(ゲームセンターを除く。) (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) 共同住宅 (2) 学校、図書館その他これらに類するもの (3) 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの (4) 病院又は診療所その他これらに類するもの (5) 店舗、飲食店その他これらに類するもの(自家販売のために食品製造業(食品加工業を含む。)を営むものを除く。) (6) 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 (7) 事務所 (8) 劇場、映画館、演芸場又は観覧場のうち客席の部分の床面積の合計が200 m ² 未満のもの (9) 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 (10) 前各号の建築物に附属するもの	次に掲げる建築物以外のものは建築してはならない。 (1) 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの (2) 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 (3) 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 (4) 前各号の建築物に附属するもの	次に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (2) 建築基準法別表第2(2)項第1号及び第2号に掲げるもの (3) 自動車教習所 (4) 畜舎で床面積の合計が150 m ² を超えるもの (5) マージャン屋、ばちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券発売場その他これらに類するもの

地区整備計画に關する事項			
建築物の容積率の最高限度	—	建築物の容積率の最高限度	建築物の容積率の最高限度は、次に定めるとおりとする。 (1) その全部を共同住宅の用途に供する建築物の容積率の最高限度は、25/10 とする。 (2) その全部を共同住宅以外の用途に供する建築物の容積率の最高限度は、用途地域に關する都市計画において定められた容積率とする。 (3) その一部を共同住宅以外の用途に供する建築物の容積率の最高限度は、次の算定式により求められる数値とする。 $A=25/10-B/2$ A：その一部を共同住宅以外の用途に供する建築物の容積率の最高限度 B：共同住宅以外の用途に供する部分の延べ面積の合計の延べ面積に対する割合 この場合において、当該床面積及び延べ面積には、自動車庫その他専ら自動車又は自転車の停留又は駐車のための施設（歩道車路、機庫、乗降場を含む。）の用途に供する部分は含まないものとする。
	—	建築物の容積率の最低限度	その全部又は一部を共同住宅の用途に供する建築物の容積率の最低限度は15/10 とする。
	—	建築物の建ぺい率の最高限度	その全部又は一部を共同住宅の用途に供する建築物の建ぺい率の最高限度は5/10 とする。
	1,000㎡	建築物の敷地面積の最低限度	500㎡
ただし、巡警派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物の敷地においては適用しない。			

地区整備計画に關する事項			
建築物の容積率の最高限度	—	建築物の容積率の最高限度	建築物の容積率の最高限度は、次に定めるとおりとする。 (1) その全部を共同住宅の用途に供する建築物の容積率の最高限度は、25/10 とする。 (2) その全部を共同住宅以外の用途に供する建築物の容積率の最高限度は、用途地域に關する都市計画において定められた容積率とする。 (3) その一部を共同住宅以外の用途に供する建築物の容積率の最高限度は、次の算定式により求められる数値とする。 $A=25/10-B/2$ A：その一部を共同住宅以外の用途に供する建築物の容積率の最高限度 B：共同住宅以外の用途に供する部分の延べ面積の合計の延べ面積に対する割合 この場合において、当該床面積及び延べ面積には、自動車庫その他専ら自動車又は自転車の停留又は駐車のための施設（歩道車路、機庫、乗降場を含む。）の用途に供する部分は含まないものとする。
	—	建築物の容積率の最低限度	その全部又は一部を共同住宅の用途に供する建築物の容積率の最低限度は15/10 とする。
	—	建築物の建ぺい率の最高限度	その全部又は一部を共同住宅の用途に供する建築物の建ぺい率の最高限度は5/10 とする。
	1,000㎡	建築物の敷地面積の最低限度	500㎡
ただし、巡警派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物の敷地においては適用しない。			

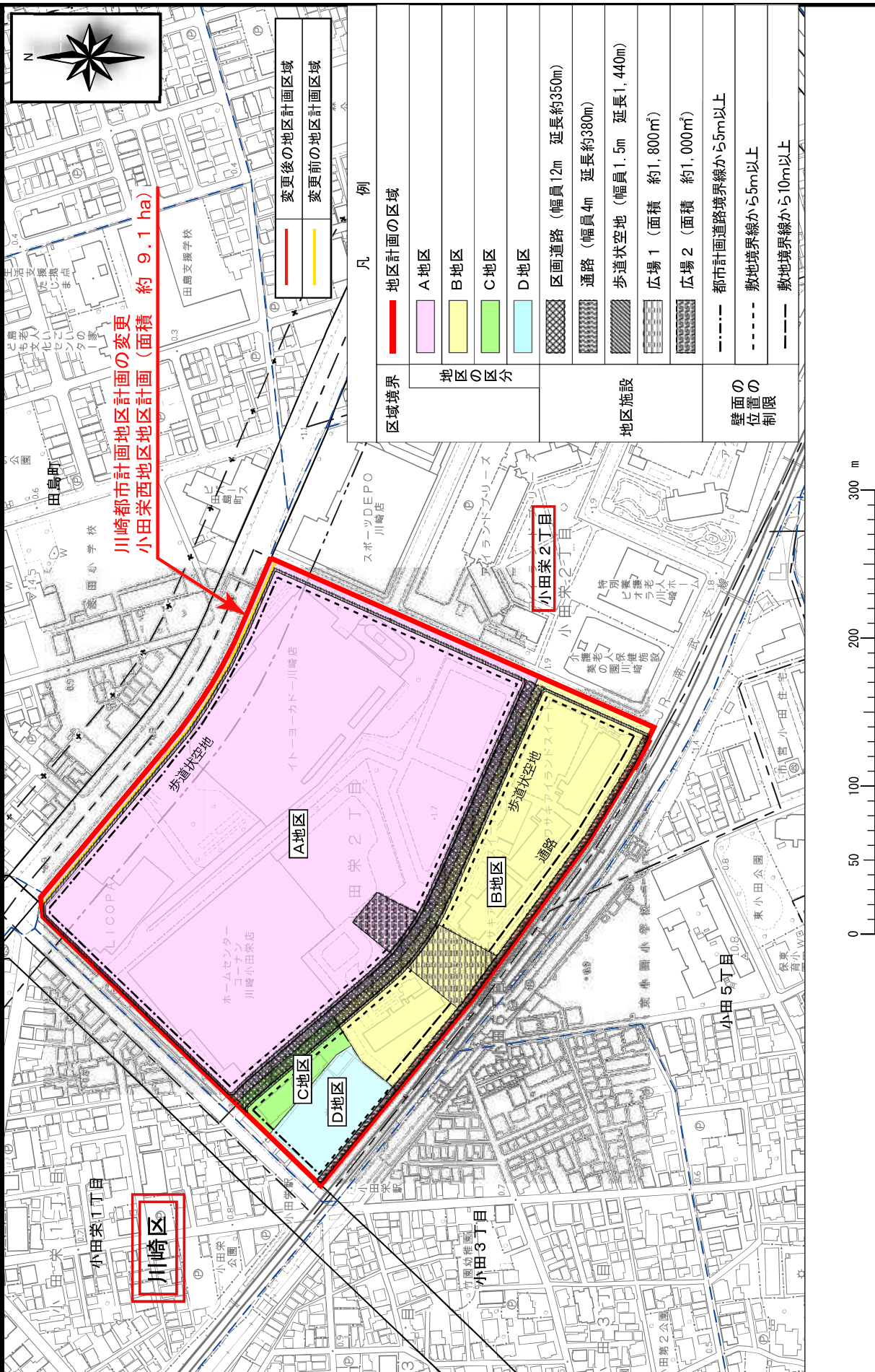
地区整備に關する事項 地 区 整 備 計 画				
壁面の位置 の 制 限	建築物等の位置の制限			
	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は、計画図表示のとおりとする。ただし、都市計画の壁面の位置の制限が定められた際、現に存する建築物を増築、大規模の修繕又は大規模の模様替えをする場合において、当該規定に適合しない現に存する建築物の部分についてはこの限りでない。	31m	70m ただし、C地区及びD地区に対し川崎市建築基準条例第7条の表の5の項に掲げる規定に準じて日影規制を適用した場合、当該日影時間を超えないものに限る。	20m ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物については、31mとする。 (1) 工場 (2) 敷地面積が2,000㎡を超え、かつ、C地区に対し川崎市建築基準条例第7条の表の5の項に掲げる規定に準じて日影規制を適用した場合、当該日影時間を超えないものに限る。
建築物の高さの最高限度		ただし、階設室、昇降機室、装飾室、物見所、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以内の場合においては、その部分の高さは、1.2mまでは、当該建築物の高さに算入しない。		

「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。」

地区整備に關する事項 地 区 整 備 計 画				
壁面の位置 の 制 限	建築物等の位置の制限			
	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は、計画図表示のとおりとする。ただし、都市計画の壁面の位置の制限が定められた際、現に存する建築物を増築、大規模の修繕又は大規模の模様替えをする場合において、当該規定に適合しない現に存する建築物の部分についてはこの限りでない。	31m	70m ただし、C地区及びD地区に対し川崎市建築基準条例第7条の表の5の項に掲げる規定に準じて日影規制を適用した場合、当該日影時間を超えないものに限る。	20m ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物については、31mとする。 (1) 工場 (2) 敷地面積が2,000㎡を超え、かつ、C地区に対し川崎市建築基準条例第7条の表の5の項に掲げる規定に準じて日影規制を適用した場合、当該日影時間を超えないものに限る。
建築物の高さの最高限度		ただし、階設室、昇降機室、装飾室、物見所、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以内の場合においては、その部分の高さは、1.2mまでは、当該建築物の高さに算入しない。		

「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。」

川崎都市計画地区計画の変更



川崎都市計画地区計画の変更（川崎市決定）

都市計画小田栄地区地区計画を次のように変更する。

名	称	小田栄地区地区計画
位	置	川崎市川崎区小田栄2丁目及び鋼管通4丁目
面	積	約 6.6ha
地区計画の目標		J R 南武支線浜川崎駅の北西約 500mに位置する本地区では、昭和 12 年（1937 年）から大規模な工場が操業していた。近年、この製造部門が移転し、その跡地で複合的な土地利用転換が進んでいる。 また、本地区は、「川崎都市計画住宅市街地の開発整備の方針」では、公共施設の整備を進めながら計画的な土地利用転換を図る必要がある地区に、「川崎都市計画都市再開発の方針」では、商業・業務、都市型住宅等の機能が複合した市街地を形成する地区に、それぞれ位置付けられている。 さらに、平成 14 年には、本地区を含む約 104ha の区域が、都市再生特別措置法に基づく都市再生緊急整備地域の指定を受け、都市再生に向けた取り組みを進めている。 本地区計画は、地区内に整備される市街地環境の整備改善に寄与する公園・広場等の維持保全を図るとともに、住居と住居以外の用途とを適正に配分することにより、商業・業務施設及び都市型住宅の計画的な整備と適切な土地利用を誘導することを目標に定める。
区域の整備、開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	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、都市計画道路に面する立地特性を活かし、商業・業務機能の誘導を図る。 ② B 地区は、都市型住宅地として、共同住宅の立地を主体とした土地利用とし、適正な土地の高度利用を誘導する。 ③ C 地区は、少子高齢化時代に適切に対応するため、医療・福祉施設の立地を主体とした複合的な土地利用とする。
	地区施設の整備の方針	本地区では、建築物の整備に併せて、主として地区内居住者の利用に供する公園や空地等が整備される。地区内に整備される公園や空地等については、その機能が損なわれないよう適切に維持保全する。
	建築物等の整備の方針	適切な土地利用転換の誘導と良好な市街地環境の形成を図るため、建築物等の用途の制限、建築物の容積率の最高限度及び最低限度、建蔽率の最高限度、敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限並びに建築物等の高さの最高限度について必要な基準を定める。

地区整備計画画	地区施設の配置及び規模		通路 1 幅員 4.0m 延長 約 170 m 通路 2 幅員 2.0m 延長 約 230 m 歩道状空地 幅員 1.5m 延長 約 700 m 広場 1 面積 約 3,500 m ² 広場 2 面積 約 1,100 m ²		
	地区の区分	地区の名称	A地区	B地区	C地区
		地区の面積	面積 1.3ha	面積 4.2ha	面積 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、寄宿舎又は下宿 3 学校、図書館その他これらに類するもの（公民館又は集会所を除く。） 4 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの 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 病院又は診療所 7 マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券発売所その他これらに類するもの	次に掲げる建築物以外のものは建築してはならない。 1 共同住宅 2 事務所(床面積の合計が 500 m ² を超えるものを除く。) 3 店舗、飲食店その他これらに類するもの（床面積の合計が 1,500 m ² を超えるものを除く。) 4 公民館、集会所その他これらに類するもの 5 畜舎(床面積の合計が 150 m ² を超えるものを除く。) 6 パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類する食品製造業を営む工場 7 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 8 前各号の建築物に附属するもの	次に掲げる建築物以外のものは建築してはならない。 1 共同住宅 2 事務所(床面積の合計が 500 m ² を超えるものを除く。) 3 店舗、飲食店その他これらに類するもの（床面積の合計が 1,500 m ² を超えるものを除く。) 4 公民館、集会所その他これらに類するもの 5 病院又は診療所 6 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの 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 畜舎(床面積の合計が 150 m ² を超えるものを除く。) 9 パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類する食品製造業を営む工場 10 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 11 前各号の建築物に附属するもの

地 区 整 備 計 画	建 築 物 等 に 関 す る 事 項	建築物の容積率の 最 高 限 度	—	建築物の容積率の最高限度は、次に定めるとおりとする。 1 その全部を共同住宅の用途に供する建築物の容積率の最高限度は、30/10 とする。 2 その全部を共同住宅以外の用途に供する建築物の容積率の最高限度は、用途地域に関する都市計画において定められた容積率とする。 3 その一部を共同住宅以外の用途に供する建築物の容積率の最高限度は、次の算定式により求められる数値とする。 $A = 30/10 - B$ A： その一部を共同住宅以外の用途に供する建築物の容積率の最高限度 B： 共同住宅以外の用途に供する部分の床面積の合計の延べ面積に対する割合 この場合において、当該床面積及び延べ面積には、自動車車庫その他の専ら自動車又は自転車の停留又は駐車のための施設（誘導車路、操車場所及び乗降場を含む。）の用途に供する部分は含まないものとする。	—
		建築物の容積率の 最 低 限 度	—	その全部又は一部を共同住宅の用途に供する建築物の容積率の最低限度は 15/10 とする。	—
		建築物の建蔽率の 最 高 限 度	—	その全部又は一部を共同住宅の用途に供する建築物の建蔽率の最高限度は 5/10 とする。	—
		建築物の敷地面積の 最 低 限 度	1, 000 m² ただし、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から敷地境界線までの距離は、計画図表示のとおりとする。	——
		建築物等の高さの最高限度	31m	70m	31m
			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以内の場合においては、その部分の高さは、12mまでは、当該建築物の高さに算入しない。		

「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。」

新旧対照表

新			旧		
名	称	小田栄地区地区計画	名	称	小田栄地区地区計画
位	置	川崎市川崎区小田栄2丁目及び隣管通4丁目	位	置	川崎市川崎区小田栄2丁目及び隣管通4丁目
面	積	約 6.6ha	面	積	約 6.6ha
地区計画の目標		J R南武支線浜川崎駅の北西約 500mに位置する本地区では、昭和 12 年(1937 年) から大規模な工場が操業していた。近年、この製造部門が移転し、その跡地で複合的な土地利用転換が進んでいる。 また、本地区は、「川崎都市計画住宅市街地の開発整備の方針」では、公共施設の整備を進めながら計画的な土地利用転換を図る必要がある地区に、「川崎都市計画都市再開発の方針」では、商業・業務、都市型住宅等の機能が複合した市街地を形成する地区に、それぞれ位置付けられている。 さらに、平成 14 年には、本地区を含む約 104ha の区域が、都市再生特別措置法に基づく都市再生緊急整備地域の指定を受け、都市再生に向けた取り組みを進めている。 本地区計画は、地区内に整備される市街地環境の整備改善に寄与する公園・広場等の維持保全を図るとともに、住居と住居以外の用途とを適正に配分することにより、商業・業務施設及び都市型住宅の計画的な整備と適切な土地利用を誘導することを目標に定める。	地区計画の目標		J R南武支線浜川崎駅の北西約 500mに位置する本地区では、昭和 12 年(1937 年) から大規模な工場が操業していた。近年、この製造部門が移転し、その跡地で複合的な土地利用転換が進んでいる。 また、本地区は、「川崎都市計画住宅市街地の開発整備の方針」では、公共施設の整備を進めながら計画的な土地利用転換を図る必要がある地区に、「川崎都市計画都市再開発の方針」では、商業・業務、都市型住宅等の機能が複合した市街地を形成する地区に、それぞれ位置付けられている。 さらに、平成 14 年には、本地区を含む約 104ha の区域が、都市再生特別措置法に基づく都市再生緊急整備地域の指定を受け、都市再生に向けた取り組みを進めている。 本地区計画は、地区内に整備される市街地環境の整備改善に寄与する公園・広場等の維持保全を図るとともに、住居と住居以外の用途とを適正に配分することにより、商業・業務施設及び都市型住宅の計画的な整備と適切な土地利用を誘導することを目標に定める。
	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、都市計画道路に面する立地特性を活かし、商業・業務機能の誘導を図る。 ② B地区は、都市型住宅地として、共同住宅の立地を主体とした土地利用とし、適正な土地の高度利用を誘導する。 ③ C地区は、少子高齢化時代に適切に対応するため、医療・福祉施設の立地を主体とした複合的な土地利用とする。		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、都市計画道路に面する立地特性を活かし、商業・業務機能の誘導を図る。 ② B地区は、都市型住宅地として、共同住宅の立地を主体とした土地利用とし、適正な土地の高度利用を誘導する。 ③ C地区は、少子高齢化時代に適切に対応するため、医療・福祉施設の立地を主体とした複合的な土地利用とする。
	地区施設の整備の方針	本地区では、建築物の整備に伴って、主として地区内居住者の利用に供する公園や空地等が整備される。地区内に整備される公園や空地等については、その機能が損なわれないよう適切に維持保全する。		地区施設の整備の方針	本地区では、建築物の整備に伴って、主として地区内居住者の利用に供する公園や空地等が整備される。地区内に整備される公園や空地等については、その機能が損なわれないよう適切に維持保全する。
	建築物等の整備の方針	適切な土地利用転換の誘導と良好な市街地環境の形成を図るため、建築物等の用途の制限、建築物の容積率の最高限度及び最低限度、建ぺい率の最高限度、敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限並びに建築物等の高さの最高限度について必要な基準を定める。		建築物等の整備の方針	適切な土地利用転換の誘導と良好な市街地環境の形成を図るため、建築物等の用途の制限、建築物の容積率の最高限度及び最低限度、建ぺい率の最高限度、敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限並びに建築物等の高さの最高限度について必要な基準を定める。

地区施設及び規模配置	地区の名称	新		
		通路 1 幅員 4.0m 延長 約 170 m 通路 2 幅員 2.0m 延長 約 230 m 歩道状空地 幅員 1.5m 延長 約 700 m 広場 1 面積 約 3,500 m ² 広場 2 面積 約 1,100 m ²	△地区	□地区
		面積 1.3ha	面積 4.2ha	面積 1.1ha
地区整備計画	地区の面積	次に掲げる建築物は建築してはならない。	次に掲げる建築物以外のもは建築してはならない。	次に掲げる建築物以外のもは建築してはならない。
	地区の区分	1 住宅 2 共同住宅、寄宿舍又は下宿 3 学校、図書館その他これらに類するもの（公民館又は集会所を除く。） 4 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの 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 病院又は診療所 7 マージャン屋、ばちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券発売所その他これらに類するもの	1 共同住宅 2 事務所（床面積の合計が500 m ² を超えるものを除く。） 3 店舗、飲食店その他これらに類するもの（床面積の合計が1,500 m ² を超えるものを除く。） 4 公民館、集会所その他これらに類するもの 5 寄舎（床面積の合計が150 m ² を超えるものを除く。） 6 パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類する食品製造業を営む工場 7 調査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物 8 前各号の建築物に附属するもの	1 共同住宅 2 事務所（床面積の合計が500 m ² を超えるものを除く。） 3 店舗、飲食店その他これらに類するもの（床面積の合計が1,500 m ² を超えるものを除く。） 4 公民館、集会所その他これらに類するもの 5 病院又は診療所 6 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの 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 寄舎（床面積の合計が150 m ² を超えるものを除く。） 9 パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類する食品製造業を営む工場 10 調査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物 11 前各号の建築物に附属するもの

地区施設及び規模配置	地区の名称	旧		
		通路 1 幅員 4.0m 延長 約 170 m 通路 2 幅員 2.0m 延長 約 230 m 歩道状空地 幅員 1.5m 延長 約 700 m 広場 1 面積 約 3,500 m ² 広場 2 面積 約 1,100 m ²	△地区	□地区
		面積 1.3ha	面積 4.2ha	面積 1.1ha
地区整備計画	地区の面積	次に掲げる建築物は建築してはならない。	次に掲げる建築物以外のもは建築してはならない。	次に掲げる建築物以外のもは建築してはならない。
	地区の区分	1 住宅 2 共同住宅、寄宿舍又は下宿 3 学校、図書館その他これらに類するもの（公民館又は集会所を除く。） 4 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの 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 病院又は診療所 7 マージャン屋、ばちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券発売所その他これらに類するもの	1 共同住宅 2 事務所（床面積の合計が500 m ² を超えるものを除く。） 3 店舗、飲食店その他これらに類するもの（床面積の合計が1,500 m ² を超えるものを除く。） 4 公民館、集会所その他これらに類するもの 5 寄舎（床面積の合計が150 m ² を超えるものを除く。） 6 パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類する食品製造業を営む工場 7 調査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物 8 前各号の建築物に附属するもの	1 共同住宅 2 事務所（床面積の合計が500 m ² を超えるものを除く。） 3 店舗、飲食店その他これらに類するもの（床面積の合計が1,500 m ² を超えるものを除く。） 4 公民館、集会所その他これらに類するもの 5 病院又は診療所 6 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの 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 寄舎（床面積の合計が150 m ² を超えるものを除く。） 9 パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類する食品製造業を営む工場 10 調査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物 11 前各号の建築物に附属するもの

地 区 整 備 計 画	建 築 物 等 に 関 する 事 項	建 築 物 の 容 積 率 の 最 高 限 度	建 築 物 の 容 積 率 の 最 高 限 度 は、次 に 定 め る と お り と す る。 1 そ の 全 部 を 共 同 住 宅 の 用 途 に 供 す る 建 築 物 の 容 積 率 の 最 高 限 度 は、30/10 と す る。 2 そ の 全 部 を 共 同 住 宅 以 外 の 用 途 に 供 す る 建 築 物 の 容 積 率 の 最 高 限 度 は、用 途 地 域 に 関 す る 都 市 計 画 に お い て 定 め ら れ た 容 積 率 と す る。 3 そ の 一 部 を 共 同 住 宅 以 外 の 用 途 に 供 す る 建 築 物 の 容 積 率 の 最 高 限 度 は、次 の 算 定 式 に よ り 求 め ら れ る 数 値 と す る。 A = 30/10 - B A： そ の 一 部 を 共 同 住 宅 以 外 の 用 途 に 供 す る 建 築 物 の 容 積 率 の 最 高 限 度 B： 共 同 住 宅 以 外 の 用 途 に 供 す る 部 分 の 床 面 積 の 合 計 の 延 べ 面 積 に 対 す る 割 合 こ の 場 合 に お い て、当 該 床 面 積 及 び 延 べ 面 積 に は、自 動 車 庫 そ の 他 の 専 ら 自 動 車 又 は 自 転 車 の 停 留 又 は 駐 車 の た め の 施 設（踏 切 道 路、横 車 場 所 及 び 乗 降 場 を 含 む。）の 用 途 に 供 す る 部 分 は 含 ま ない も の と す る。	—
		建 築 物 の 容 積 率 の 最 低 限 度	そ の 全 部 又 は 一 部 を 共 同 住 宅 の 用 途 に 供 す る 建 築 物 の 容 積 率 の 最 低 限 度 は 15/10 と す る。	—
		建 築 物 の 建 設 率 の 最 高 限 度	共 同 住 宅 の 用 途 に 供 す る 建 築 物 の 建 設 率 の 最 高 限 度 は 5/10 と す る。	—
		建 築 物 の 敷 地 面 積 の 最 低 限 度	1,000 m ²	た だ し、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 の 敷 地 に あ っ て は 適 用 し ない。

地 区 整 備 計 画	建 築 物 等 に 関 する 事 項		建築物の容積率の最高限度は、次に定めるとおりとする。 1 その全部を共同住宅の用途に供する建築物の容積率の最高限度は、30/10とする。 2 その全部を共同住宅以外の用途に供する建築物の容積率の最高限度は、用途地域に関する都市計画において定められた容積率とする。 3 その一部を共同住宅以外の用途に供する建築物の容積率の最高限度は、次の算定式により求められる数値とする。 A：その一部を共同住宅以外の用途に供する建築物の容積率の最高限度 B：共同住宅以外の用途に供する部分の床面積の合計の延べ面積に対する割合 この場合において、当該床面積及び延べ面積には、自動車庫その他の専ら自動車又は自転車の停留又は駐車のための施設（縁道、車路、乗車場所及び乗降場を含む。）の用途に供する部分は含まないものとする。	—
		建築物の容積率の最高限度	—	—
		建築物の容積率の最低限度	—	—
		建築物の建ぺい率の最高限度	—	—
		建築物の敷地面積の最低限度		1,000㎡ ただし、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の敷地にあつては適用しない。

新

	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から敷地境界線までの距離は、計画図表示のとおりとする。	—
	建築物等の高さの最高限度	31m	70m	31m
	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以内の場合においては、その部分の高さは、12mまでは、当該建築物の高さに算入しない。			

「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

	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から敷地境界線までの距離は、計画図表示のとおりとする。	—
	建築物等の高さの最高限度	31m	70m	31m
	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以内の場合においては、その部分の高さは、12mまでは、当該建築物の高さに算入しない。			

「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。」

川崎市計画地区計画の変更（小田栄地区地区計画）

