

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	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。」

理由書

川崎都市計画地区計画の変更（小田栄地区地区計画）

本市の都市計画道路網は、平成 20 年 6 月に「都市計画道路網の見直し方針」を策定し、必要性等の検証を行ったうえで見直しを行いました。その後、社会情勢の変化等を的確に捉え、これまで以上に効率的・効果的な都市計画道路網の形成を図ることを目的として、平成 30 年 3 月に同方針の改定を行いました。

都市計画道路 3・2・5 号南幸町渡田線の一部区間は、現在の道路幅員により都市の骨格形成や都市の防災性向上に資する都市計画道路として、機能の充足が図られることから、計画幅員等を変更することといたしました。

本案は、南幸町渡田線の変更に伴い、地区計画の区域等を変更するものです。

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 小田栄2丁目及び鋼管通4丁目地内

経緯書

都市計画決定の経緯

平成 17 年 12 月 26 日 川崎都市計画地区計画（小田栄地区地区計画）の都市計画決定
（川崎市告示第 549 号）

今回の都市計画変更の経緯

令和 8 年 10 月 1 日 都市計画素案説明会

令和 8 年 10 月 2 日～ 都市計画素案縦覧（今回手続）

令和 8 年 10 月 16 日

新旧対照表

新		
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。

旧		
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<u>ぺい</u>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。

新					
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

旧					
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

新					
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 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。		

旧					
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。	—
		建築物の建べい率 の 最 高 限 度	—	その全部又は一部を 共同住宅の用途に供す る建築物の建べい率の 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。		

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。」