

平成26年5月28日

まちづくり委員会資料

平成26年第2回定例会提出予定議案の説明

議案第70号

川崎市地区計画の区域内における建築物等の形態意匠の制限に関する条例の一部を改正する条例の制定について

議案第71号

川崎市地区計画の区域内における建築物に係る制限に関する条例の一部を改正する条例の制定について

まちづくり局

目 次

議案第70号

【川崎市地区計画の区域内における建築物等の形態意匠の制限に関する条例の一部を改正する条例】

- 川崎市地区計画の区域内における建築物等の形態意匠の制限に関する条例の一部を改正する条例 趣旨及び改正概要…………… 1
- 川崎市地区計画の区域内における建築物等の形態意匠の制限に関する条例の一部を改正する条例 新旧対照…………… 3

議案第71号

【川崎市地区計画の区域内における建築物に係る制限に関する条例の一部を改正する条例】

- 川崎市地区計画の区域内における建築物に係る制限に関する条例の一部を改正する条例 趣旨及び改正概要…………… 4
- 川崎市地区計画の区域内における建築物に係る制限に関する条例の一部を改正する条例 新旧対照表…………… 6

【参考資料】

川崎都市計画地区計画の決定

- 小杉町3丁目東地区地区計画
 - 位置図…………… 9
 - 計画図…………… 10
 - 計画書…………… 11
- 産業道路駅前地区地区計画
 - 位置図…………… 14
 - 計画図…………… 15
 - 計画書…………… 16
- 告示番号・告示日…………… 19

川崎市地区計画の区域内における建築物等の形態意匠の制限に関する条例の一部を改正する条例 趣旨及び改正概要

1 条例の趣旨

地区計画の地区整備計画において定められる建築物又は工作物（以下「建築物等」という。）の形態意匠の制限を実効性のあるものとするため、景観法に基づき、当該建築物等の形態意匠の制限に建築物等の建築等又は建設等の計画が適合するものであることについて市長の認定を受けなければならないこと、当該建築物等の形態意匠の制限に違反する建築物等の設計者等に対して市長が是正を命じることができること、これらに違反した者を処罰することができること等を内容とする条例

※ 平成21年に港町地区整備計画区域を適用区域としたのを皮切りにこれまで8区域で適用

※ 形態意匠とは、形態又は色彩その他の意匠をいう。

2 改正概要

(1) 小杉3丁目東地区

ア 地区計画の概要

名称 小杉3丁目東地区地区計画

(平成26年2月12日、川崎市告示第69号)

位置 川崎市中原区小杉3丁目地内

面積 約1.1ha(全域地区整備計画区域)

イ 地区計画の目標

小杉駅周辺地区は、本市の広域拠点に位置づけられており、本地区はJR南武線及び東急東横線の武蔵小杉駅の南西に位置する地区である。当該地区を含む小杉駅周辺地区では、小杉駅南部地区や中丸子地区、小杉駅東部地区、小杉町3丁目中央地区等の地区計画が決定され、開発が進行中である。本地区は、周辺地区と連携した都市基盤施設の整備・再編を行いつつ土地の合理的かつ健全な高度利用を図るとともに、商業・業務、文化・交流機能及び都市型住宅機能等の集積を図り、広域拠点にふさわしい都市機能の更新及び安全で安心なまちづくりをめざす。

ウ 条例による制限内容

建築物等の外観に使用する色彩の制限、建築物の上部を利用する屋外広告物の制限

(2) 産業道路駅前地区

ア 地区計画の概要

名称 産業道路駅前地区地区計画

(平成26年3月27日、川崎市告示第146号)

位置 川崎市川崎区大師河原2丁目地内

面積 約3.4ha (地区整備計画区域はB地区 約1.7ha)

イ 地区計画の目標

本地区は、京浜急行大師線産業道路駅前に位置する地区であり、広域的な交通結節点としての機能強化を図り、駅前広場・道路等の公共施設を整備改善し、計画的な複合市街地の形成を目指すこととしている。

また、本地区は、国際競争拠点の核となる殿町3丁目地区と密接に連携しながら、京浜臨海部を中心とするネットワークを強化する交通拠点機能を整備するとともに良質な都市型住宅等の計画的な整備と適切な土地利用を誘導し、その維持保全を図ることにより、臨海部の都市再生を推進することを目標とする。

※ B地区 良好な都市型住宅を整備し、商業・業務機能や生活支援に関連する機能等を導入した施設を整備する。

ウ 条例による制限内容

建築物等の外観に使用する色彩の制限、建築物の上部を利用する屋外広告物の制限

3 施行期日

公布の日から施行

川崎市地区計画の区域内における建築物等の形態意匠の制限に関する条例
の一部を改正する条例 新旧対照表

改正後				改正前			
○川崎市地区計画の区域内における建築物等の形態意匠の制限に関する条例 平成21年3月26日条例第12号				○川崎市地区計画の区域内における建築物等の形態意匠の制限に関する条例 平成21年3月26日条例第12号			
本文 略				本文 略			
別表（第3条関係）				別表（第3条関係）			
	名称	区域	地区		名称	区域	地区
1～8	略	略	略	1～8	略	略	略
<u>9</u>	<u>小杉町3丁目東地区整備計画区域</u>	<u>都市計画法第20条第1項の規定により告示された小杉町3丁目東地区地区計画において地区整備計画が定められた区域</u>					
<u>10</u>	<u>産業道路駅前地区整備計画区域</u>	<u>都市計画法第20条第1項の規定により告示された産業道路駅前地区地区計画において地区整備計画が定められた区域</u>	B地区				

川崎市地区計画の区域内における建築物に係る制限に関する条例の
一部を改正する条例 趣旨及び改正概要

1 条例の趣旨

通常の都市計画に基づく規制に加えて、地区の実情に応じた良好な環境を整備し、保全するために、地区計画を必要に応じて定めている。地区計画で定めた内容の実現を確実に担保するため、地区計画の建築物に関する制限を「川崎市地区計画の区域内における建築物に係る制限に関する条例（以下「条例」という。）」とすることで、建築基準法の制限として建築確認の審査対象とする。

※ 昭和63年の新百合ヶ丘駅周辺地区整備計画区域を始めにこれまで46区域で適用

2 改正概要

都市計画決定された次の2つの地区計画の区域のうち、地区整備計画区域が定められた区域を条例の適用区域とし、当該条例に建築物の用途の制限等の建築物に関する事項の制限を規定する。

(1) 小杉町3丁目東地区

ア 地区計画の概要

名称 小杉町3丁目東地区地区計画
(平成26年2月12日、川崎市告示第69号)
位置 川崎市中原区小杉町3丁目地内
面積 約1.1ha

イ 地区計画の目標

小杉駅周辺地区は、JR南武線及び東急東横線・目黒線の武蔵小杉駅の南西に位置している。本地区は市街地再開発事業により、周辺地区と連携した都市基盤施設の整備・再編を行いつつ、土地の合理的かつ健全な高度利用を図るとともに、商業・業務機能、文化・交流機能及び都市型住宅機能等の集積を図り、広域拠点にふさわしい都市機能の更新及び安全で安心な市街地の形成をめざす。

ウ 条例による制限内容

建築物の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、建築物の高さの最高限度

(2) 産業道路駅前地区

ア 地区計画の概要

名称 産業道路駅前地区地区計画

(平成26年3月27日、川崎市告示第146号)

位置 川崎市川崎区大師河原2丁目地内

面積 約3.4ha(地区整備計画区域はB地区 約1.7ha)

イ 地区計画の目標

本地区は、京浜急行大師線産業道路駅の南側に位置し、駅前広場、道路等の都市基盤を整備し、臨海部全体の交通アクセスの向上を図りながら、周辺環境と調和した商業・業務機能、都市型住宅等の立地の計画的な誘導を目指す

ウ 条例による制限内容

建築物の用途の制限、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、壁面の位置の制限、建築物の高さの最高限度

3 施行期日

公布の日から施行

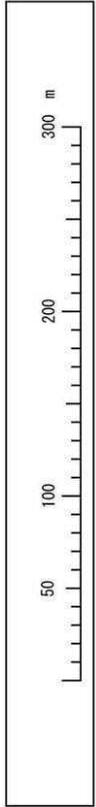
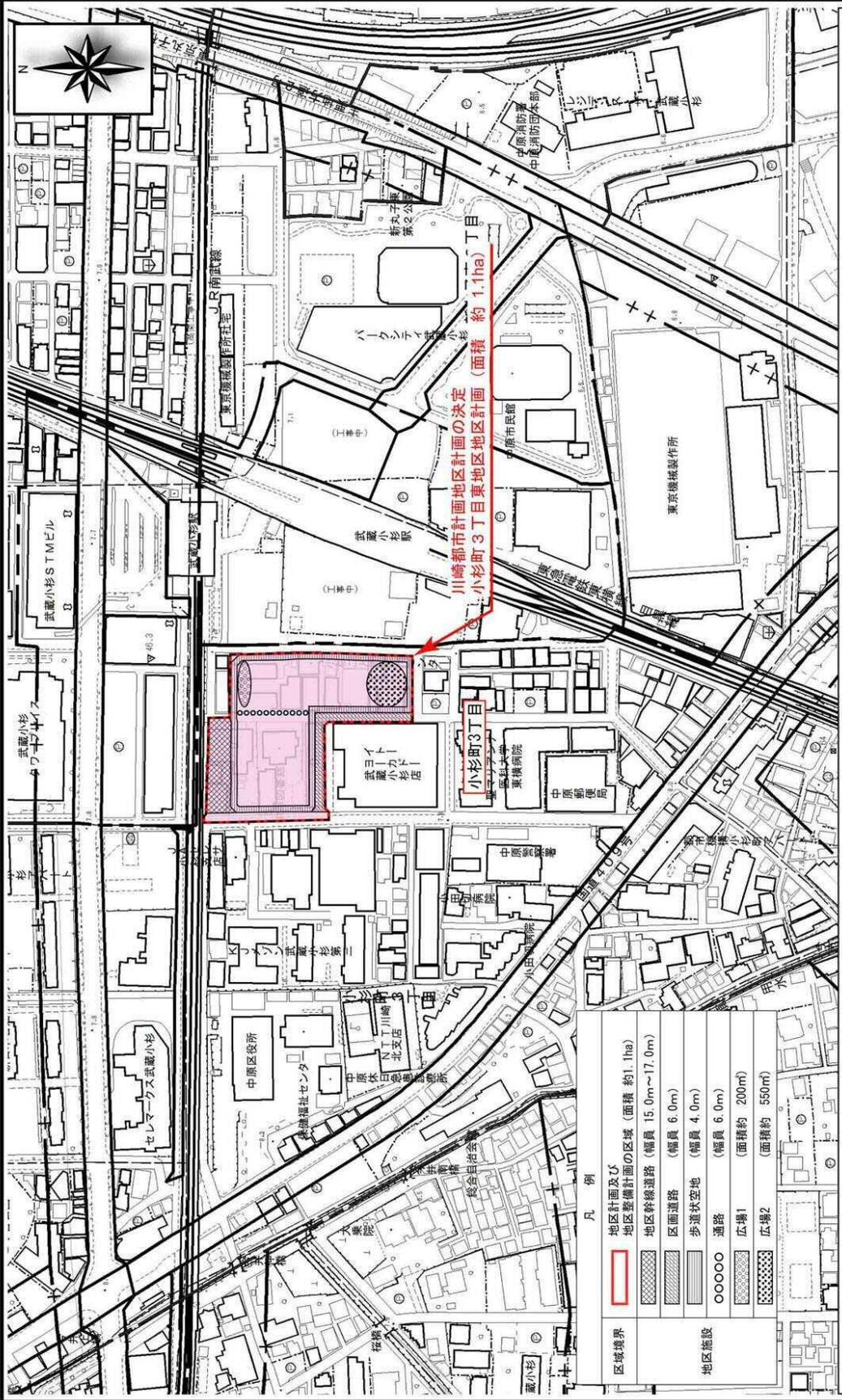
川崎市地区計画の区域内における建築物に係る制限に関する条例の
一部を改正する条例 新旧対照表

改正後			改正前		
○川崎市地区計画の区域内における建築物に係る制限に関する条例 昭和62年12月22日条例第40号			○川崎市地区計画の区域内における建築物に係る制限に関する条例 昭和62年12月22日条例第40号		
本文 略 別表第1（第3条関係）			本文 略 別表第1（第3条関係）		
	名称	区域		名称	区域
1 ～ 46	略	略	1 ～ 46	略	略
47	小杉町3丁目東地区整備計画区域	都市計画法第20条第1項の規定により告示された小杉町3丁目東地区地区計画において地区整備計画が定められた区域			
48	産業道路駅前地区整備計画区域	都市計画法第20条第1項の規定により告示された産業道路駅前地区地区計画において地区整備計画が定められた区域			
別表第2（第4条～第11条、第13条関係） 1～46 略 47 小杉町3丁目東地区整備計画区域			別表第2（第4条～第11条、第13条関係） 1～46 略		
建築物の用途の制限	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1)住宅 (2)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。） (3)自動車教習所 (4)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 (5)自動車車庫（建築物に附属するものを除く。） (6)倉庫業を営む倉庫 (7)キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの (8)個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類するもの				

改正後		改正前
建築物の敷地面積の最低限度	建築物の敷地面積は、 <u>1,000平方メートル以上でなければならない。</u>	
建築物の高さの最高限度	建築物の高さは、 <u>160メートル以下でなければならない。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、12メートルを限度として算入しない。</u>	
48 産業道路駅前地区整備計画区域		
B 地区の区域	建築物の用途の制限 次に掲げる建築物以外の建築物は、 <u>建築してはならない。</u> (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 (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)自家販売のために食品製造業（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 (9)運動施設（ボーリング場、ゴルフ練習場及びバレーボール練習場を除く。） (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	
建築物の建ぺい率の最高限度	建築物の建ぺい率は、 <u>10分の5以下でなければならない。</u>	
建築物の敷地面積	建築物の敷地面積は、 <u>1,000平方メートル以上でなければならない。</u>	

改正後		改正前
最低限度		
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、<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については、この限りでない。</u></u>	
建築物の高さの最高限度	<u>建築物の高さは、45メートル以下でなければならない。ただし、<u>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、12メートルを限度として算入しない。</u></u>	

川崎市都市計画地区計画の決定（小杉町3丁目東地区地区計画）



凡例

区境界	地区計画及び地区整備計画の区域 (面積 約1.1ha)
	地区幹線道路 (幅員 15.0m~17.0m)
	区画道路 (幅員 6.0m)
	歩道状空地 (幅員 4.0m)
地区施設	通路 (幅員 6.0m)
	広場1 (面積約 200㎡)
	広場2 (面積約 550㎡)

川崎都市計画地区計画の決定

都市計画小杉町3丁目東地区地区計画を次のように決定する。

名 称	小杉町3丁目東地区地区計画	
位 置	川崎市中原区小杉町3丁目地内	
面 積	約 1.1 ha	
地区計画の目標	<p>本市の広域拠点である小杉駅周辺地区では、道路等の公共施設を整備改善し、交通結節機能を向上させるとともに、商業・業務、文化・交流、医療・福祉・教育、研究開発等の諸機能集積と都心にふさわしい優良な都市型住宅の建設を適切に誘導し、土地の計画的な高度利用を図り、職住の調和した質の高い複合市街地の形成を目指している。</p> <p>この一部を構成する本地区は、土地利用が細分化されているとともに、老朽化した商業業務施設が建ち並び、都市基盤施設等の整備水準が低く、土地の高度利用が図られていない状況にある。</p> <p>そこで、市街地再開発事業により、周辺地区と連携した都市基盤施設の整備・再編を行いつつ土地の合理的かつ健全な高度利用を図るとともに、「暮らし・にぎわい軸」及び「商業・にぎわい軸」の交わる地区として、商業・業務、文化・交流機能及び都市型住宅機能等の集積を図り、広域拠点にふさわしい都市機能の更新及び安全で安心な市街地の形成を目指す。このため、以下の5点を目標に地区計画を定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> ① 周辺地区と連携した地区幹線道路を新たに整備することにより交通結節機能の強化を図るとともに、区画道路による交通ネットワークの再編や歩行者空間等の整備を計画的に行うことにより、歩行者の回遊性を高め、安全で快適な都市空間を創出する。 ② 敷地の統合及び建築物の共同化による都市環境の改善を行うとともに、避難場所や避難経路としても機能する敷地内のオープンスペース、施設共用部分での帰宅困難者対応スペース、適切な位置に周辺住民の使用に向けた災害対策用備蓄倉庫等の確保により、災害に強い市街地の形成を図る。 ③ 計画的な土地の高度利用により、商業・業務機能、文化・交流機能等の再編・集積を促進するとともに、都心にふさわしい優良な都市型住宅機能を導入し、既成市街地の都市機能の更新、充実を図る。 ④ 環境への負荷の軽減に配慮した建築物との一体的な計画のもと、屋上や敷地内のオープンスペースの計画的な緑化など、多層化する緑地を整備し、緑豊かなうらおいのある市街地環境の形成を図る。 ⑤ 商業機能などによる低層部のにぎわいとらおいの演出、超高層建築物の配置のバランスと洗練されたデザインにより、にぎわいと快適さ、親しみを感じることが出来る街なみ景観を形成する。 	
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>土地の計画的な高度利用を推進することにより、地域の利便に供する商業・業務機能や生活支援機能、文化・交流等の活動に貢献する公共公益機能、及び優良な都市型住宅を導入した複合施設を整備し、広域拠点にふさわしい適切な都市機能の更新を図る。</p> <p>また、建築物の共同化によりオープンスペースを創出し、地域の歩行者動線に配慮した歩行者空間や緑豊かな広場を適正に配置することで、うらおいとにぎわいのある安全・安心な都市空間を形成する。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>広域拠点にふさわしい都市基盤と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。</p> <ol style="list-style-type: none"> ①武蔵小杉駅南側の円滑な交通処理を図り、土地の高度利用に伴う新たな都市活動を支えるため、幹線道路を補完する地区幹線道路を新設するとともに、地域の歩行者動線に配慮した区画道路の付け替え整備を行う。 ②歩行者の回遊性を高め、安心・安全な歩行者空間を形成するため、バリアフリーに配慮した歩道状空地や通路を整備する。 ③地域の交流の場となる快適で潤いのある空間の創出及び一時的な避難所としての活用による防災機能の向上を図るため、広場等のオープンスペースを適切な位置に配置する。 ④景観に配慮したデザインとする。

<p>区域の整備、開発及び保全に関する方針</p>	<p>建築物等の整備の方針</p>	<p>周辺環境や防災性に配慮した市街地整備と、基盤整備と連携した広域拠点にふさわしい都市空間の実現を図るため、建築物等の整備の方針を次のように定める。</p> <p>①建築物の整備にあたっては、屋上緑化等も含めた敷地内の計画的な緑化を図るなど、環境への負荷の低減に努めるとともに、日照や通風、景観等、周辺市街地の環境に配慮し、調和のとれたものとする。特に風環境については、地区周辺における事業と連携して適切な対策を講じることにより、良好な環境の形成に努める。</p> <p>②複数階に災害対策用備蓄倉庫を設置する等、高層住宅における防災対策を適切に講じるとともに、広場や通路及び公共公益施設を一時的な避難スペースとして活用できるよう整備し、あわせて周辺住民の使用に向けた備蓄倉庫等を整備することにより、地域の防災機能の向上を図る。</p> <p>③低層部における商業施設や文化・交流施設等の配置、地域の回遊性を高める建築物と一体的な通路の整備、及び地域の交流の場となるオープンスペース等の創出により、にぎわいある街なみを形成する。また、高齢者や障害者等が安全かつ快適に利用できるよう、バリアフリー化を図る。</p> <p>④隣接する都市景観形成地区と連携したデザインにより、連続したうらおいのある街なみ景観を創出する。</p>										
<p>地区整備計画</p>	<p>建築物等に関する事項</p>	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="181 680 459 904"> <p>地区施設の配置及び規模</p> </td> <td data-bbox="459 680 1481 904"> <p>地区幹線道路 幅員 15～17m 延長約 60m 区画道路 幅員 6m 延長約 120m 歩道状空地 幅員 4m 延長約 430m 通路 幅員 6m 延長約 45m 広場1 面積約 200㎡ 広場2 面積約 550㎡</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="181 904 459 1308"> <p>建築物等の用途の制限</p> </td> <td data-bbox="459 904 1481 1308"> <p>次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>① 住宅（共同住宅を除く。） ② 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。） ③ 自動車教習所 ④ 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 ⑤ 自動車車庫（建築物に付属するものを除く。） ⑥ 倉庫業を営む倉庫 ⑦ キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの ⑧ 個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類するもの</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="181 1308 459 1442"> <p>建築物の敷地面積の最低限度</p> </td> <td data-bbox="459 1308 1481 1442"> <p>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。</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="181 1442 459 1599"> <p>建築物等の高さの最高限度</p> </td> <td data-bbox="459 1442 1481 1599"> <p>160m 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を限度として算入しない。</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="181 1599 459 2049"> <p>建築物等の形態又は意匠の制限</p> </td> <td data-bbox="459 1599 1481 2049"> <p>①建築物等の外観に使用する色彩は、マンセル表色系（日本工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。</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20m以下の部分は、色相5YRから2.4Y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20mを超える部分は、色相5YRから2.4Y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> </td> </tr> </table>	<p>地区施設の配置及び規模</p>	<p>地区幹線道路 幅員 15～17m 延長約 60m 区画道路 幅員 6m 延長約 120m 歩道状空地 幅員 4m 延長約 430m 通路 幅員 6m 延長約 45m 広場1 面積約 200㎡ 広場2 面積約 550㎡</p>	<p>建築物等の用途の制限</p>	<p>次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>① 住宅（共同住宅を除く。） ② 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。） ③ 自動車教習所 ④ 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 ⑤ 自動車車庫（建築物に付属するものを除く。） ⑥ 倉庫業を営む倉庫 ⑦ キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの ⑧ 個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類するもの</p>	<p>建築物の敷地面積の最低限度</p>	<p>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。</p>	<p>建築物等の高さの最高限度</p>	<p>160m 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を限度として算入しない。</p>	<p>建築物等の形態又は意匠の制限</p>	<p>①建築物等の外観に使用する色彩は、マンセル表色系（日本工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。</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20m以下の部分は、色相5YRから2.4Y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20mを超える部分は、色相5YRから2.4Y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>地区施設の配置及び規模</p>	<p>地区幹線道路 幅員 15～17m 延長約 60m 区画道路 幅員 6m 延長約 120m 歩道状空地 幅員 4m 延長約 430m 通路 幅員 6m 延長約 45m 広場1 面積約 200㎡ 広場2 面積約 550㎡</p>											
<p>建築物等の用途の制限</p>	<p>次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>① 住宅（共同住宅を除く。） ② 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。） ③ 自動車教習所 ④ 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 ⑤ 自動車車庫（建築物に付属するものを除く。） ⑥ 倉庫業を営む倉庫 ⑦ キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの ⑧ 個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類するもの</p>											
<p>建築物の敷地面積の最低限度</p>	<p>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。</p>											
<p>建築物等の高さの最高限度</p>	<p>160m 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を限度として算入しない。</p>											
<p>建築物等の形態又は意匠の制限</p>	<p>①建築物等の外観に使用する色彩は、マンセル表色系（日本工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。</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20m以下の部分は、色相5YRから2.4Y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20mを超える部分は、色相5YRから2.4Y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>											

「区域、地区整備計画区域、及び地区施設の配置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 (小杉町3丁目東地区地区計画)

小杉駅周辺地区は、川崎市新総合計画「川崎再生フロンティアプラン」において、本市の広域拠点として位置付けられており、駅を中心とした都市機能の集積とともに、地域資源と連携した魅力あふれる拠点づくりをめざし、医療・文教・商業・業務・都市型住宅等の新たな都市機能の誘導・支援を進め、誰もが利用しやすく快適で賑わいのあるまちづくりを推進することとしています。

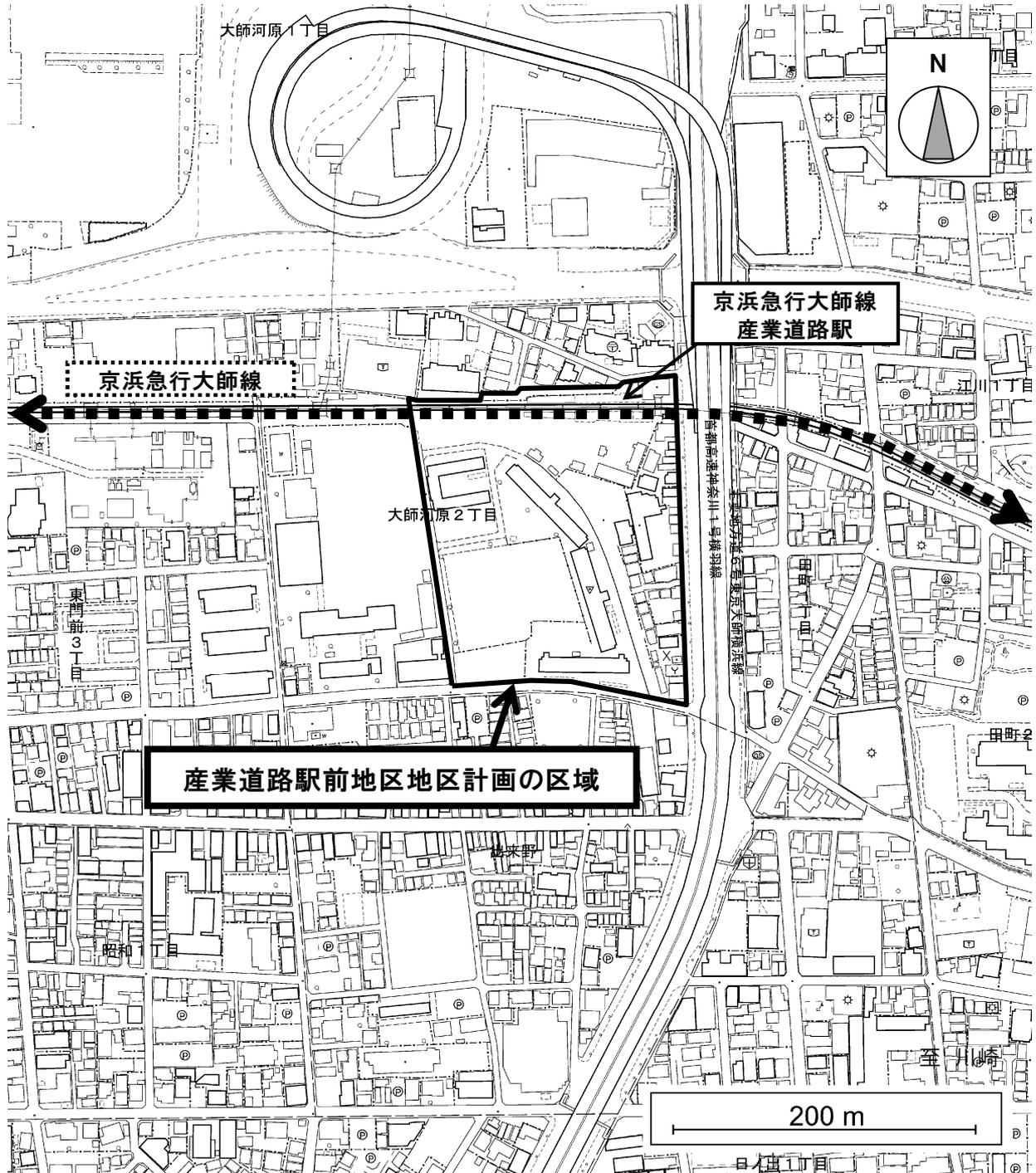
また、「川崎都市計画都市再開発の方針」では、小杉駅周辺地区を2号再開発促進地区に位置付け、交通結節点としての都心機能の強化を図るため、商業・業務・研究開発・文化交流・医療・文教・都市型住宅等の機能が集積した広域的な拠点の形成をめざすこととしております。

さらに、「都市計画マスタープラン小杉駅周辺まちづくり推進地域構想」では、まちづくりの基本方針として「特色ある拠点相互の連携による魅力あふれる広域拠点づくり」、「小杉地域の特性を活かした持続可能なまちづくり」、「周辺環境資源との連携による広がりのある都市空間づくり」、「協働のまちづくり」を掲げるとともに、将来都市整備方針では、まちの骨格となる「核」と「軸」、及び「空間（ゾーン）」づくりを進めることにより、連携型の都市構造の構築をめざすこととしております。

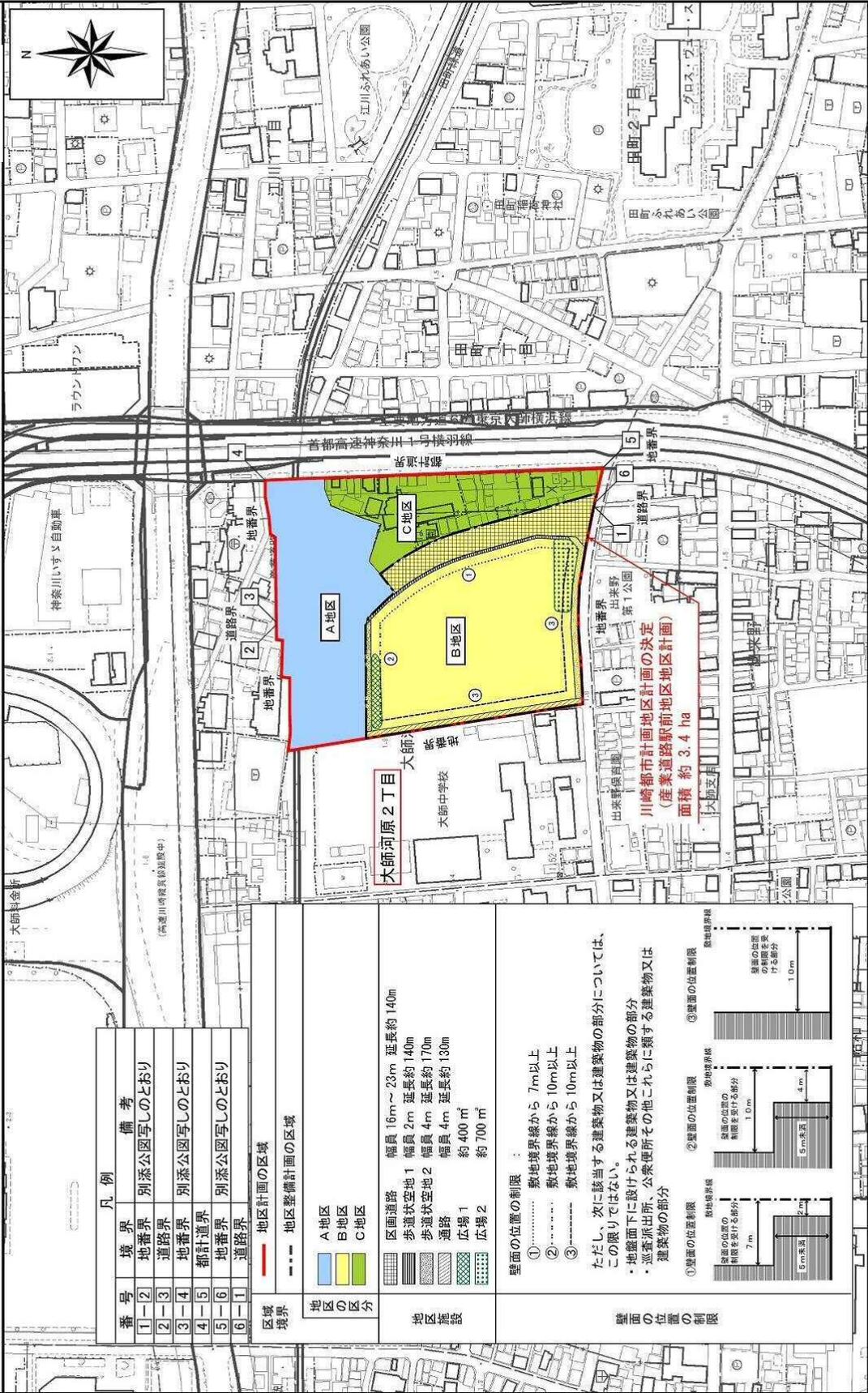
小杉町3丁目東地区においては、道路などの都市基盤施設等の整備水準が低く、土地利用が細分化されているとともに、老朽化した商業業務施設等が建ち並び、土地の高度利用が図られていない状況にあります。

こうしたことから、本案は、小杉町3丁目東地区約1.1haにおいて、市街地再開発事業により、周辺地区と連携した都市基盤施設の整備・再編を行いつつ、土地の合理的かつ健全な高度利用を図るとともに、商業・業務機能、文化・交流機能及び都市型住宅機能等の集積を図り、広域拠点にふさわしい都市機能の更新及び安全で安心な市街地の形成を図るため、地区計画を決定しようとするものです。

位置図



川崎市計画地区計画の決定（産業道路駅前地区地区計画）



凡例		備考
1-2	境界	別添図写しのとおり
2-3	地番界	別添図写しのとおり
3-4	道路界	別添図写しのとおり
4-5	地番界	別添図写しのとおり
5-6	都計道界	別添図写しのとおり
6-1	地番界	別添図写しのとおり
6-1	道路界	別添図写しのとおり

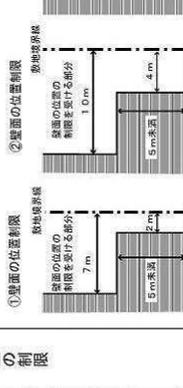
区域境界
 地区計画の区域
 地区整備計画の区域

地区の区分
 A地区
 B地区
 C地区

地区施設
 区画道路 幅員 16m～23m 延長約 140m
 歩道状空地 1 幅員 2m 延長約 140m
 歩道状空地 2 幅員 4m 延長約 170m
 通路 幅員 4m 延長約 130m
 広場 1 約 400 m²
 広場 2 約 700 m²

壁面の位置の制限
 ① 敷地境界線から 7m以上
 ② 敷地境界線から 10m以上
 ③ 敷地境界線から 10m以上

ただし、次に該当す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。
 ・地盤面下に設けられる建築物又は建築物の部分
 ・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



計画書

川崎都市計画地区計画の決定

都市計画 産業道路駅前地区地区計画を次のように決定する。

名	称	産業道路駅前地区地区計画
位	置	川崎市川崎区大師河原2丁目
面	積	約 3.4 ha
地区計画の目標		<p>本市の新総合計画「川崎再生フロンティアプラン」では、首都圏における地理的優位性、羽田空港との近接性、研究開発機能の集積、陸海空の交通結節機能などを強みとして、川崎の産業の更なる基盤強化を進め、国際競争力を持った臨海都市拠点機能の形成に向けた取組みを促進することとしており、また、産業道路駅を含む本地区は、「川崎都市計画都市再開発の方針」において、広域的な交通結節点としての機能強化を図り、駅前広場・道路等の公共施設を整備改善し、計画的な複合市街地の形成を目指すこととしている。</p> <p>本計画は、国際競争拠点の核となる殿町3丁目地区と密接に連携しながら、京浜臨海部を中心とするネットワークを強化する交通拠点機能を整備するとともに良質な都市型住宅等の計画的な整備と適切な土地利用を誘導し、その維持保全を図ることにより、臨海部の都市再生を推進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	土地利用の方針	<p>本地区は、交通拠点機能の強化及び地域特性をふまえた都市型住宅等を適切に配置した複合市街地の形成を図るため、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、京浜急行大師線連続立体交差事業とあわせて駅舎及び関連施設等の整備を行うとともに、駅南側に臨海部の交通ネットワークを強化する駅前交通広場等を整備する。</p> <p>②B地区は、駅前という立地を活かし、良好な都市型住宅を整備するとともに、地域の利便に供する商業・業務機能や、生活支援機能を整備し、土地の高度利用を図る。</p> <p>③C地区は、駅近接かつ産業道路沿いという立地を活かし、沿道型の商業・業務や、居住機能等が複合する市街地の形成を図る。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>臨海部の交通環境の改善及び良好な市街地環境の形成を図るため、以下の方針のもと適切な都市基盤施設の整備を行い、その維持及び保全を図る。</p> <p>①京浜臨海部を中心とするネットワークを強化する交通拠点機能として、京浜急行大師線連続立体交差事業とあわせて駅前交通広場、関連施設等及び区画道路を整備する。</p> <p>②歩行者の回遊性を高め、安心・安全な歩行者動線等を確保するため、バリアフリーに配慮した歩道状空地や通路を整備する。</p> <p>③地域の交流の場となる快適で潤いのある空間や、駅前交通広場と一体的な広がりをもつ空間の創出、また、地域の防災機能の向上を図るため、広場等のオープンスペースを適切な位置に配置する。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>臨海部の交通拠点にふさわしい土地利用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、建築物の建ぺい率の最高限度、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及び建築物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>

地区整備計画	地区施設の配置及び規模		区画道路 幅員 1.6m～2.3m 延長 約 140 m 歩道状空地 1 幅員 2 m 延長 約 140 m 歩道状空地 2 幅員 4 m 延長 約 170 m 通 路 幅員 4 m 延長 約 130 m 広 場 1 約 400 m ² 広 場 2 約 700 m ²	
	地区の区分	地区の名称	B地区	
		地区の面積	約 1.7 ha	
	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) 病院または診療所 (5) 店舗、飲食店その他これらに類するもの (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) 自家販売のために食品製造業（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 (9) 運動施設（ボーリング場、ゴルフ練習場及びバッチェング練習場を除く。） (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	
		建築物の 建ぺい率の 最高限度	5/10	
		建築物の 敷地面積の 最低限度	1,000m 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ついては、この限りではない。	
		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、次の各号のいずれかに該当す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 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	4.5m 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、1.2m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（日本工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、この限りではない。 (1) 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 (2) 色相0 YRから4.9 YR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 (3) 色相5.0 YRから4.9 Y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 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。ただし、建築物の主たる壁面の垂直線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。		

「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決定（産業道路駅前地区地区計画）

本地区を含む周辺地域は、羽田空港に近接した地域特性を活かし、商業・業務、研究開発機能等の集積を図り、国際競争力を持った臨海都市拠点機能の形成に向け、都市再生緊急整備地域への指定と合わせ、様々な取組みを促進しております。

本市の新総合計画「川崎再生フロンティアプラン」では、臨海部全体の交通アクセスの向上に向けて、京浜急行大師線とバスの乗り継ぎ円滑化方策等の検討を進めることが位置付けられております。

また、「川崎都市計画都市再開発の方針」では、本地区を2号再開発促進地区に位置付け、人・物・情報の広域的な交流結節点としての機能強化を図り、駅前広場・道路等の公共施設を整備改善し、商業・業務、都市型住宅等を適切に配置した計画的な複合市街地の形成を目指すとしております。

以上のことから、本案は、駅前広場・道路等の都市基盤を京浜急行大師線の連続立体交差事業の進捗に併せ整備し、臨海部全体の交通アクセスの向上を図りながら、周辺環境と調和した商業・業務、都市型住宅等の立地を計画的に誘導するため、産業道路駅前地区地区計画を決定しようとするものです。

告示番号・告示日

小杉町3丁目東地区

- 1 都市計画の種類及び名称
川崎都市計画地区計画の決定（小杉町3丁目東地区地区計画）
- 2 告示番号
川崎市告示第69号
- 3 告示年月日
平成26年2月12日

産業道路駅前地区

- 1 都市計画の種類及び名称
川崎都市計画地区計画の決定（産業道路駅前地区地区計画）
- 2 告示番号
川崎市告示第146号
- 3 告示年月日
平成26年3月27日