

平成28年11月24日

まちづくり委員会資料

平成28年第4回定例会提出予定議案の説明

議案第181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182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181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 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 新旧対照表	2

議案第182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 改正概要	3
●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	4

参考資料

川崎都市計画地区計画

位置図	7
計画図	8
計画書	9
理由書	14
告示番号・告示日	15

**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 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建築等工事主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处罚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11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）都市計画の決定に伴う、小杉町1・2丁目地区整備計画区域の追加

医療機能の充実並びに高齢者福祉機能、子育て支援機能、健康増進機能、生活利便機能及び都市型居住機能等の集積を図るとともに、道路、公園、広場等の都市基盤整備による安心・安全な歩行者空間及び快適で賑わいのある都市空間を形成し、広域拠点にふさわしい都市機能の充実を図るため、地区計画を定める都市計画の決定を行った。これに伴い、次の建築物等の形態意匠の制限が定められた当該区域（B及びC地区の区域）を新たに条例の適用区域として追加するもの

区域の名称	内 容
B地区の区域	建築物等の外観に使用する色彩の制限
C地区の区域	建築物の上部を利用する屋外広告物の制限

（2）施行期日

公布の日から施行する。

川崎市地区計画形態意匠条例 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	
別表（第3条関係）		別表（第3条関係）	
名称	区域	名称	区域
1 ～ 1 1	略	略	略
1 2	<u>小杉町1・2丁目地区</u> <u>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1・2丁目地区地区計画の区域のうち再開発等促進区で地区整備計画が定められた区域</u>	<u>B地区</u> <u>C地区</u>	略

**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 改正概要**

1 条例の趣旨

通常の都市計画に基づく規制（用途、容積率、建蔽率等）に加えて、地区の実情に応じた良好な環境を整備し、及び保全するために、地区計画を必要に応じて定めている。そのうち地域の土地利用の状況等からみて、実現の要請が強いものについて建築基準法上の制限とするための条例。

※ 昭和63年に新百合ヶ丘駅周辺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50区域で適用

2 改正概要

（1）都市計画の決定に伴う、小杉町1・2丁目地区整備計画区域の追加

医療機能の充実並びに高齢者福祉機能、子育て支援機能、健康増進機能、生活利便機能及び都市型居住機能等の集積を図るとともに、道路、公園、広場等の都市基盤整備による安心・安全な歩行者空間及び快適で賑わいのある都市空間を形成し、広域拠点にふさわしい都市機能の充実を図るため、地区計画を定める都市計画の決定を行った。これに伴い、当該区域を新たに条例の適用区域として追加するもの

区域の名称	内 容
B 地区の区域	建築物の用途の制限 建築物の建蔽率の最高限度
C 地区の区域	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

（2）施行期日

公布の日から施行する。

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 本文 略 別表第1 (第3条関係)	○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 本文 略 別表第1 (第3条関係)															
<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>名称</th> <th>区域</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1 ～ 50</td> <td>略</td> <td>略</td> </tr> <tr> <td>51</td> <td> <u>小杉町</u> <u>1・2丁目</u> <u>地区整備</u> <u>計画区域</u> </td> <td> <u>都市計画法第20条第1項</u> <u>の規定により告示された小杉</u> <u>町1・2丁目地区地区計画の区</u> <u>域のうち再開発等促進区で地</u> <u>区整備計画が定められた区域</u> </td> </tr> </tbody> </table>		名称	区域	1 ～ 50	略	略	51	<u>小杉町</u> <u>1・2丁目</u> <u>地区整備</u> <u>計画区域</u>	<u>都市計画法第20条第1項</u> <u>の規定により告示された小杉</u> <u>町1・2丁目地区地区計画の区</u> <u>域のうち再開発等促進区で地</u> <u>区整備計画が定められた区域</u>	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>名称</th> <th>区域</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1 ～ 50</td> <td>略</td> <td>略</td> </tr> </tbody> </table>		名称	区域	1 ～ 50	略	略
	名称	区域														
1 ～ 50	略	略														
51	<u>小杉町</u> <u>1・2丁目</u> <u>地区整備</u> <u>計画区域</u>	<u>都市計画法第20条第1項</u> <u>の規定により告示された小杉</u> <u>町1・2丁目地区地区計画の区</u> <u>域のうち再開発等促進区で地</u> <u>区整備計画が定められた区域</u>														
	名称	区域														
1 ～ 50	略	略														
別表第2 (第4条～第11条、第13条関係) 1～50 略 51 小杉町1・2丁目地区整備計画区域	別表第2 (第4条～第11条、第13条関係) 1～50 略 (新規)															
<table border="1"> <tbody> <tr> <td>B 地 区 の 区 域</td> <td> <u>建築物</u> <u>の用途</u> <u>の制限</u> </td> <td> <u>次に掲げる建築物は、建築しては</u> <u>ならない。</u> (1) 住宅 (2) 共同住宅 (3) 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。) (4) 自動車教習所 </td> </tr> <tr> <td></td> <td> <u>建築物</u> <u>の建蔽</u> <u>率の最</u> <u>高限度</u> </td> <td> <u>建築物の建蔽率は、10分の6</u> <u>(法第53条第3項第2号の規定</u> <u>に該当する建築物にあっては、10</u> <u>分の7)以下でなげればならない。</u> </td> </tr> <tr> <td></td> <td> <u>建築物</u> <u>の敷地</u> <u>面積の</u> <u>最低限</u> <u>度</u> </td> <td> <u>建築物の敷地面積は、1,000</u> <u>平方メートル以上でなければなら</u> <u>ない。</u> </td> </tr> <tr> <td></td> <td> <u>壁面の</u> <u>位置の</u> </td> <td> <u>建築物の外壁又はこれに代わる</u> <u>柱の面は、計画図に示す壁面の位置</u> </td> </tr> </tbody> </table>	B 地 区 の 区 域	<u>建築物</u> <u>の用途</u> <u>の制限</u>	<u>次に掲げる建築物は、建築しては</u> <u>ならない。</u> (1) 住宅 (2) 共同住宅 (3) 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。) (4) 自動車教習所		<u>建築物</u> <u>の建蔽</u> <u>率の最</u> <u>高限度</u>	<u>建築物の建蔽率は、10分の6</u> <u>(法第53条第3項第2号の規定</u> <u>に該当する建築物にあっては、10</u> <u>分の7)以下でなげればならない。</u>		<u>建築物</u> <u>の敷地</u> <u>面積の</u> <u>最低限</u> <u>度</u>	<u>建築物の敷地面積は、1,000</u> <u>平方メートル以上でなければなら</u> <u>ない。</u>		<u>壁面の</u> <u>位置の</u>	<u>建築物の外壁又はこれに代わる</u> <u>柱の面は、計画図に示す壁面の位置</u>				
B 地 区 の 区 域	<u>建築物</u> <u>の用途</u> <u>の制限</u>	<u>次に掲げる建築物は、建築しては</u> <u>ならない。</u> (1) 住宅 (2) 共同住宅 (3) 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。) (4) 自動車教習所														
	<u>建築物</u> <u>の建蔽</u> <u>率の最</u> <u>高限度</u>	<u>建築物の建蔽率は、10分の6</u> <u>(法第53条第3項第2号の規定</u> <u>に該当する建築物にあっては、10</u> <u>分の7)以下でなげればならない。</u>														
	<u>建築物</u> <u>の敷地</u> <u>面積の</u> <u>最低限</u> <u>度</u>	<u>建築物の敷地面積は、1,000</u> <u>平方メートル以上でなければなら</u> <u>ない。</u>														
	<u>壁面の</u> <u>位置の</u>	<u>建築物の外壁又はこれに代わる</u> <u>柱の面は、計画図に示す壁面の位置</u>														

	<u>制限</u>	<p>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。</p> <p>(1) 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</p> <p>(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</p>
	<u>建築物の高さの最高限度</u>	<p>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、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。</p>
C 地 区 の 区 域	<u>建築物の用途の制限</u>	<p>次に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>(1) 住宅</p> <p>(2) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p> <p>(3) 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。)</p> <p>(4) 自動車教習所</p>
	<u>建築物の建蔽率の最高限度</u>	<p>建築物の建蔽率は、10分の6(法第53条第3項第2号の規定に該当する建築物にあっては、10分の7)以下でなければならぬ。</p>
	<u>建築物の敷地面積の最低限度</u>	<p>建築物の敷地面積は、1,000平方メートル以上でなければならない。</p>
	<u>壁面の位置の制限</u>	<p>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。</p>

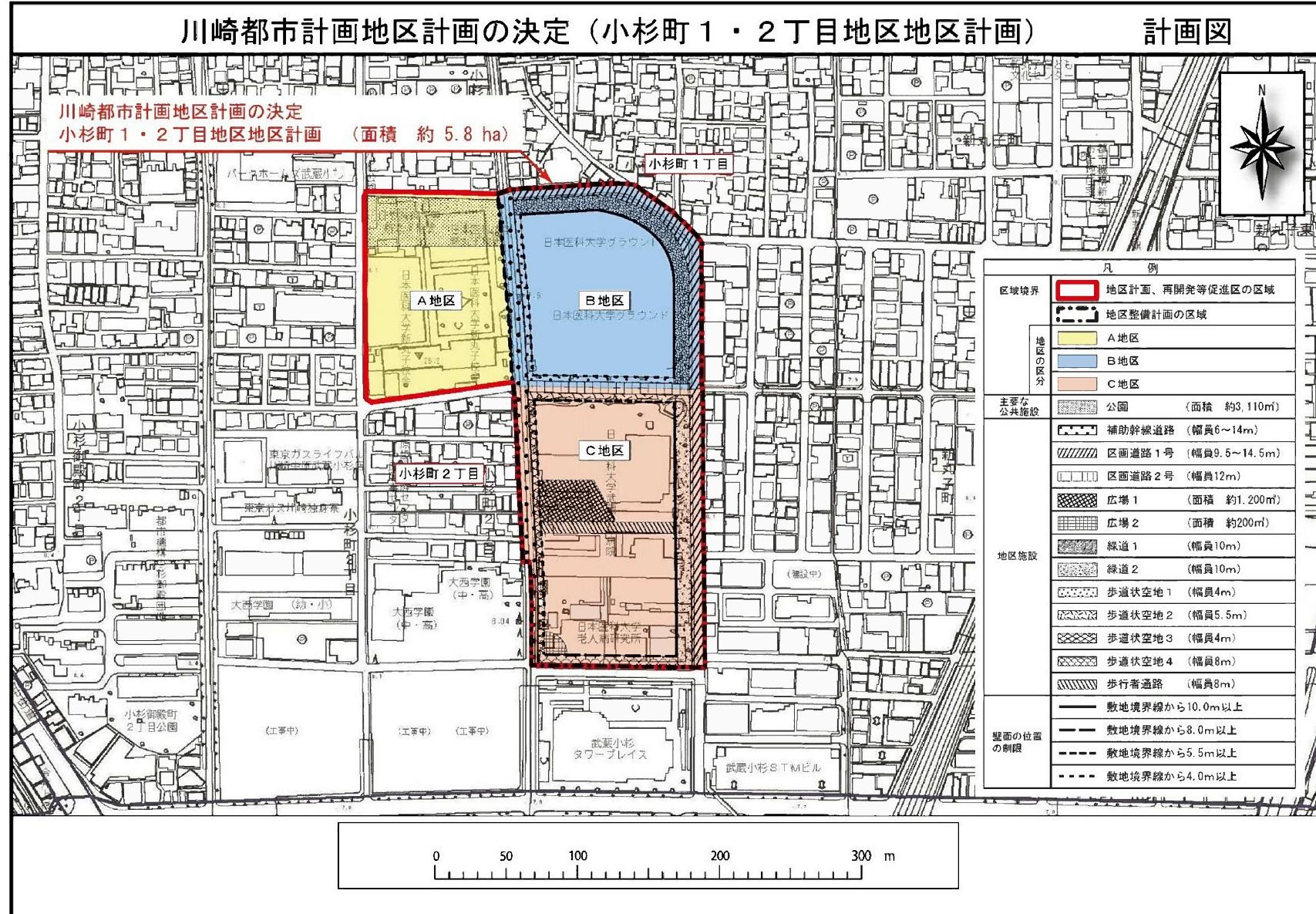
	<p>(1) 道路上空に設けられる横断歩道橋又は渡り廊下と一体となる歩廊又は渡り廊下の用に供する建築物の部分</p> <p>(2) 巡査派出所、公衆便所その他これらに類する建築物又は建築物の部分</p>
建築物の高さの最高限度	<p>建築物の高さは、180メートル以下でなければならない。ただし、階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以内の場合においては、その部分の高さは、12メートルを限度として算入しない。</p>

位置図



川崎都市計画地区計画の決定（小杉町1・2丁目地区地区計画）

計画図



川崎都市計画地区計画の決定（川崎市決定）

都市計画小杉町1・2丁目地区地区計画を次のように決定する。

名 称	小杉町1・2丁目地区地区計画
位 置	川崎市中原区小杉町1丁目及び小杉町2丁目地内
面 積	約 5.8 ha
地区計画の目標	<p>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、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の集積と等々力緑地や多摩川などの自然的文化資源と連携した交流拠点の形成をめざしている。</p> <p>また、「小杉駅周辺まちづくり推進地域構想」の将来都市整備方針において、本地區はまちの骨格の一つである「医療と文教の核」に位置し、大学病院を中心に医療、教育、都市型居住、商業が複合した高度医療福祉拠点を形成するとしている。</p> <p>本地区は、超高齢化社会の進展を見据え、医療機能の高度化とともに、教育機能の強化、高齢者福祉機能の新たな展開や、より豊かな地域環境の形成等、様々な役割が求められている。このため、再開発による施設更新に併せて、更なる医療機能の充実とともに、新たな高齢者福祉機能や交流機能など、より地域に根ざした機能を導入し、「医療と文教の核」にふさわしい土地利用を推進する。併せて市街地環境の向上に資する都市基盤施設の整備を行い、地球環境にも配慮し、医療と福祉を中心とした誰もが利用しやすく多様な世代が交流できるまちづくりをめざす。以上より、以下の7点を目標に地区計画を定める。</p> <ul style="list-style-type: none"> ①「医療と文教の核」を担う医療機能、教育機能の拡充・強化を図る。 ②医療機能と併せて本市がめざす地域包括ケアシステムにおける一つの推進モデルを実現するとともに、様々な機能の導入により豊かな地域環境を形成する。 ③安全で快適な歩行空間の整備とともに、広域拠点にふさわしい道路基盤施設等を充実させ、交通利便性の強化を図る。 ④災害拠点病院として広域の防災機能の強化を図るとともに、地域の防災広場を整備するなど防災機能の強化を図る。 ⑤等々力緑地へ連なる緑のネットワークの形成を図り、緑豊かな潤いのある市街地環境の向上を図る。 ⑥「医療と文教の核」として、暖かみや安らぎが感じられる潤いのある街なみ景観を形成する。 ⑦再生可能エネルギー機器及び効率的なエネルギー機器の導入等による省エネルギーの実現により、環境に配慮した市街地の形成をめざす。

土地利用に関する 基本方針	<p>広域拠点として、医療機能、高齢者福祉機能、子育て支援機能、健康増進機能、生活利便機能、防災安全機能、交流促進機能、優良な都市型住宅機能等の多様な機能が集積する複合市街地の形成を図るために、諸機能等を適切に配置し、土地の一体的かつ計画的な高度利用を推進するとともに、緑豊かな都市空間の実現と環境負荷の軽減に配慮したまちづくりを進めるため、土地利用に関する方針を次のように定める。</p> <ul style="list-style-type: none"> ①A地区は、周辺土地利用と連携できる機能を配置するとともに、教育機能などその他、周辺の住宅市街地の環境に配慮した土地利用とする。 ②B地区は、「医療と文教の核」にふさわしい質の高い医療と教育の実現に向け、高度化した医療機能及びそれと関連する教育機能等を配置するとともに、地域向けの講座などによる地域医療への貢献を図る。 ③C地区は、地域医療機能、高齢者福祉機能、子育て支援機能、健康増進機能、生活利便機能、防災安全機能、交流促進機能、多世代向けの優良な都市型住宅機能等、多世代に向けた諸機能を配置する。 ④地域包括ケアシステムにおける一つの推進モデルを実現するために、B・C地区が一体となった複合的な土地利用を実現する。 ⑤歩行者の利便性を高める安全で快適な歩行者空間の形成や緑豊かな広場やオープンスペースを確保し、潤いとにぎわいのある都市空間を創出する。
------------------	--

区域の整備、開発及び保全に関する方針	<p>広域拠点の一翼を担う地区として、交通環境の向上を図るとともに、防災性の向上、にぎわいの創出、緑・歩行者ネットワークの形成、回遊性の向上に貢献するために、都市基盤施設の整備の方針を次のように定める。</p> <ul style="list-style-type: none"> ①武蔵小杉駅北側周辺の円滑な交通処理を図るため、補助幹線道路を整備するとともに、地区周辺の道路ネットワークを構成する区画道路を整備する。 ②安全で快適な歩行者ネットワーク形成を図るため、周辺地区の既存の歩道や新たに整備される歩行空間との整合をとり、ユニバーサルデザインを取り入れた歩道状空地、歩行者通路を整備する。 ③快適な歩行空間及び緑豊かな景観を創出するとともに、武蔵小杉駅から等々力緑地につながる緑のネットワークの強化を図るため、既成市街地に接するB地区の北側及び東側外周道路沿い、C地区の東側外周道路沿いに緑道を整備する。 ④周辺を含めた地区の住環境及び防災性を向上させるため、A地区の北側に公園を整備する。 ⑤良好な居住環境を確保し、潤いのある都市生活と市民交流を実現する場を創出するとともに、一時避難スペースとして周辺地域の防災機能の向上等に寄与する広場をC地区に整備する。
--------------------	---

建築物等の整備の方針	<p>周辺環境に配慮した市街地整備と広域拠点にふさわしい都市空間の実現をめざすため、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、建物の配置や形態、色彩の工夫等により、日照、風環境、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。</p> <p>②地上部の広場や屋上の緑化等により、多層化した緑の空間を形成し、潤いやゆとり、広がりを感じることのできる空間づくりを図る。</p> <p>③環境配慮・低炭素型の建築物の整備、敷地内の多様な緑の整備等により、地域環境の向上や地球環境への貢献を図る。B地区及びC地区の建築物については、CASBEE 川崎のAランク相当以上の環境配慮とともに、エネルギー消費量削減に努め、都市の低炭素化に資する取組みを行う。</p> <p>④建物の外観については、暖かみを感じさせるデザインとともに、緑豊かな都市空間と調和した修景に配慮することにより、良好な街並み景観を形成する。B地区の低層部に地域開放を想定するホール、C地区の低層部に商業施設や交流施設を配置し、公共空間と一体化したパブリックスペースを創出し、にぎわいのある街並みを形成する。</p> <p>⑤非常用自家発電装置、防災対策用備蓄倉庫の設置等を行い、防災性の高い建築物を整備する。C地区については、低層部に周辺住民も利用できる備蓄倉庫を整備する。</p> <p>⑥良好な居住性と高度な防災性を兼ね備えた都市型住宅の供給を行うとともに、医療と福祉を核として多様な世代が交流できるまちづくりの一環として、建築物等のユニバーサルデザイン化を図る。</p>
再開発等促進区	約 5. 8 ha
主要な公共施設の配置及び規模	公園 面積 約3,110m ²

	地区施設の配置 及び規模		補助幹線道路 区画道路1号 区画道路2号 広場1 広場2 緑道1 緑道2 歩道状空地1 歩道状空地2 歩道状空地3 歩道状空地4 歩行者通路	幅員 6～14m 幅員 9.5～14.5m 幅員 12m 面積 約1,200m ² 面積 約200m ² 幅員 10m 幅員 10m 幅員 4m 幅員 5.5m 幅員 4m 幅員 8m 幅員 8m	延長約330m 延長約430m 延長約100m 延長約215m 延長約190m 延長約205m 延長約95m 延長約175m 延長約95m 延長約90m
地区 整備 計画	地区 の 区分	地区的 名称	B 地区		C 地区
		地区的 面積	約 1. 9 ha		約 2. 5 ha
建築物等 に関する事項	建築物等の 用途の制限		次に掲げる建築物は建築してはならない。 ①住宅 ②共同住宅 ③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 3,000 m ² を超えるもの ④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。） ⑤自動車教習所 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 ⑦カラオケボックスその他これに類するもの ⑧倉庫業を営む倉庫 ⑨キャバレー、料理店その他これらに類するもの ⑩個室付浴場業に係る公衆浴場その他これらに類するもの		

注：B地区及びC地区における⑨の記載については、既に公布され、平成28年6月23日から施行される建築基準法の別表第2に即した記載とされています。

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	10分の40	10分の60
		ただし、建築物の容積率の算定の基礎となる延べ面積には、次に掲げる床面積は算入しない。 ①建築基準法第52条第14項第1号の規定に基づく本市許可基準に適合する建築物の部分の床面積 ②当該敷地内の建築物の各階の床面積の合計（同一敷地内に二以上の建築物がある場合においては、それらの建築物の各階の床面積の合計の和）の5分の1を限度として自動車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（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の床面積	
	建築物の建ぺい率の最高限度	10分の6	
		ただし、建築基準法第53条第3項第2号に該当する建築物にあっては、10分の1を加えた数値とする。	
	建築物の敷地面積の最低限度	1,000m 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っては適用しない。	
	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	45m	180m	
	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。		
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、この限りではない。 (1) 建築物等の高さ(地盤面からの高さによる。以下同じ。)が20m以下の部分 ア 色相ORから9.9Rの範囲であり、明度3以上8未満かつ彩度1以上2以下 イ 色相0YRから4.9YRの範囲であり、明度5以上8未満かつ彩度1以上2以下又は明度3以上5未満かつ彩度1以上4以下 ウ 色相5.0YRから4.9Yの範囲であり、明度5以上8未満かつ彩度1以上4以下又は明度3以上5未満かつ彩度1以上6以下 エ 色相5.0Yから9.9Yの範囲であり、明度3以上8未満かつ彩度1以上2以下 (2) 建築物等の高さが20mを超える部分 ア 色相ORから9.9Rの範囲であり、明度8以上かつ彩度1以下 イ 色相0YRから4.9Yの範囲であり、明度8以上かつ彩度2以下 ウ 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	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、この限りではない。 (1) 建築物等の高さ(地盤面からの高さによる。以下同じ。)が20m以下の部分 ア 色相ORから9.9Rの範囲であり、明度3以上8未満かつ彩度1以上2以下 イ 色相0YRから4.9YRの範囲であり、明度5以上8未満かつ彩度1以上2以下又は明度3以上5未満かつ彩度1以上4以下 ウ 色相5.0YRから4.9Yの範囲であり、明度5以上8未満かつ彩度1以上4以下又は明度3以上5未満かつ彩度1以上6以下 エ 色相5.0Yから9.9Yの範囲であり、明度3以上8未満かつ彩度1以上2以下 (2) 建築物等の高さが20mを超える部分 ア 色相ORから9.9Rの範囲であり、明度8以上かつ彩度1以下 イ 色相0YRから4.9Yの範囲であり、明度8以上かつ彩度2以下 ウ 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	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、B地区にあっては、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。

「区域、再開発等促進区区域、地区整備計画区域、地区の区分、主要な公共施設及び地区施設の配置並びに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 (小杉町1・2丁目地区地区計画)

小杉駅周辺地区は、「川崎都市計画都市再開発の方針」において、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。

また、「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1・2丁目地区においては、大学病院を中心に医療、教育、都市型居住、商業が複合した高度医療福祉拠点の形成をめざす「医療と文教の核」及び、広域的な拠点性の高い商業・業務、サービス、文化、交流、医療・福祉、居住機能が複合した市街地の形成をめざす「複合的利用ゾーン」に位置しております。

こうした位置づけのある本地区においては、大学病院の建替えに伴う機能更新を適切に誘導し、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図る必要があります。

本案は、小杉町1・2丁目地区約5.8haにおいて、更なる医療機能の充実や、高齢者福祉機能、子育て支援機能、健康増進機能、生活利便機能及び都市型居住機能等の集積を図るとともに、道路、公園、広場等の都市基盤整備による安心・安全な歩行者空間や快適で賑わいのある都市空間を形成し、広域拠点にふさわしい都市機能の充実を図るため、地区計画の決定をしようとするものです。

告示番号・告示日

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1・2丁目地区地区計画）

2 告示番号

川崎市告示第478号

3 告示年月日

平成28年8月30日