

まちづくり委員会資料

令和4年第2回定例会提出予定議案の説明

議案第9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

資料 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 改正概要

資料 2 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 新旧対照表

議案第10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

資料 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 改正概要

資料 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 新旧対照表

参考資料 1 川崎都市計画地区計画の変更（大師橋駅前地区地区計画）

参考資料 2 川崎都市計画地区計画の決定（生田浄水場地区地区計画）

まちづくり局

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の建築等又は工作物の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 12 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 改正の内容

（１）大師橋駅前地区地区計画の都市計画変更に伴う改正

大師橋駅前地区は、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目的に、平成 26 年 3 月に「産業道路駅前地区地区計画」を都市計画決定し、具体的な建築制限である地区整備計画を定めている。

今回、地区の名称である「産業道路駅」が「大師橋駅」に変更されたことから、地区計画の名称を変更するとともに、京浜急行大師線連続立体交差事業の進捗に併せ、臨海部への交通ネットワークを強化する駅前交通広場の整備と、地域生活の利便性向上に寄与する施設等の誘導を目的として、当初方針のみを定めていた地区について、地区整備計画を定める都市計画の変更を行った（令和 3 年 12 月告示）。これに伴い、条例における区域名称を変更するとともに、次の建築物の形態意匠の制限が定められた当該区域を新たに条例の適用区域として追加する。

ア 区域名称の変更

産業道路駅前地区整備計画区域 → 大師橋駅前地区整備計画区域

イ 地区の追加

名称	地区の面積	制限内容
A 地区	約 1.0 ヘクタール	・ 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

公布の日から施行する。

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 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	地区		名称	区域	地区
1～9	略	略	略	1～9	略	略	略
10	<u>大師橋</u> 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 <u>大師橋</u> 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>A地区</u> B地区	10	<u>産業道路</u> 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 <u>産業道路</u> 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>(新設)</u> B地区
11 ～ 12	略	略	略	11 ～ 12	略	略	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

市域全体を対象とした根幹的な都市計画の規制（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の整備や保全のために、必要に応じて地区計画を定めている。そのうち地域の土地利用の状況等からみて、地区計画で定めた内容の実現を確実に担保させるため、建築基準法に基づく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ものを皮切りにこれまで52区域で適用

2 改正の内容

（1）大師橋駅前地区地区計画の都市計画変更に伴う改正

大師橋駅前地区は、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目的に、平成26年3月に「産業道路駅前地区地区計画」を都市計画決定し、具体的な建築制限である地区整備計画を定めている。

今回、地区の名称である「産業道路駅」が「大師橋駅」に変更されたことから、地区計画の名称を変更するとともに、京浜急行大師線連続立体交差事業の進捗に併せ、臨海部への交通ネットワークを強化する駅前交通広場の整備と、地域生活の利便性向上に寄与する施設等の誘導を目的として、当初方針のみを定めていた地区について、地区整備計画を定める都市計画の変更を行った（令和3年12月告示）。これに伴い、条例における区域名称を変更するとともに、新たに地区整備計画を定めた地区を条例の適用区域として追加する。

ア 区域名称の変更

産業道路駅前地区整備計画区域 → 大師橋駅前地区整備計画区域

イ 地区の追加

名称	地区の面積	制限内容
A地区	約1.0ヘクタール	建築物の用途の制限、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

（2）生田浄水場地区地区計画の都市計画決定に伴う改正

生田浄水場地区は、将来にわたり安全で安定した水の供給のため、工業用水道事業及び水道事業の運営に適した土地利用を前提として、浄水場の更新に利用する用地の有効活用により、地域コミュニティや世代間交流の活性化を図る広場や、スポーツ施設等の市民健康増進に資する施設誘導を図ることを目的に、新たに地区計画を都市計画決定し、具体的な建築制限である地区整備計画を定めた（令和3年12月告示）。これに伴い、新たに地区整備計画が定められた区域について条例に定めるものとする。

区域名称	区域面積	制限内容
生田浄水場地区 整備計画区域	約10.6ヘクタール	建築物の用途の制限、壁面の位置の制限、建築物の高さの最高限度

3 施行期日

公布の日から施行する。

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		
別表第1（第3条関係）			別表第1（第3条関係）		
1～47 略			1～47 略		
48	大師橋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大師橋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	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
49～52 略			49～52 略 <u>（新設）</u>		
53	生田浄水場地区整備計画区域	都市計画法第20条第1項の規定により告示された生田浄水場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）			別表第2（第4条～第11条、第13条関係）		
1～47 略			1～47 略		
48	大師橋駅前地区整備計画区域		48	産業道路駅前地区整備計画区域	<u>（新設）</u>
A 地区の区域	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) 共同住宅（1階及び2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。）、寄宿舎又は下宿 (3) 学校（大学、高等専門学校及び幼稚園を除く。） (4) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (5) 自動車庫（建築物に附属するものを除く。） (6) 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。） (7) 自動車教習所 (8) 畜舎で床面積の合計が150平方メートルを超えるもの (9) 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。） (10) 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10,000平方メートルを超えるもの (11) 倉庫業を営む倉庫 (12) 法別表第2（と）項第4号に掲げる危険物の貯蔵又は処理に供するもの			
	建築物の建蔽率の最高限度	建築物の建蔽率は、10分の6（法第53条第3項第1号又は第2号のいずれかの規定に該当する建築物にあっては10分の7、同項第1号及び第2号の規定に該当する建築物にあっては10分の8）以下でなければならない。			
	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の敷地面積は、500平方メートル以上でなければならない。			
	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、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。			
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、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、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	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、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、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

改正後			改正前		
		(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ティング練習場を除く。） (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			(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ティング練習場を除く。） (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
	建築物の建蔽率の最高限度	建築物の建蔽率は、10分の5以下でなければならない。		建築物の建蔽率の最高限度	建築物の建蔽率は、10分の5以下でなければならない。
	建築物の敷地面積の最低限度	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。		建築物の敷地面積の最低限度	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。
	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、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。		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、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。
	建築物の高さの最高限度	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。		建築物の高さの最高限度	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。
49～52 略			49～52 略		
53 生田浄水場地区整備計画区域			(新設)		
	建築物の用途の制限	<u>次に掲げる建築物は、建築してはならない。</u> (1) <u>住宅</u> (2) <u>共同住宅、寄宿舎又は下宿</u> (3) <u>神社、寺院、教会その他これらに類するもの</u> (4) <u>自動車車庫（建築物に附属するものを除く。）</u> (5) <u>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。）</u> (6) <u>ホテル又は旅館</u> (7) <u>自動車教習所</u> (8) <u>畜舎</u> (9) <u>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。）</u> (10) <u>カラオケボックスその他これに類するもの</u> (11) <u>劇場、映画館又は演芸場</u> (12) <u>倉庫業を営む倉庫</u> (13) <u>法別表第2（と）項第4号に掲げる危険物の貯蔵又は処理に供するもの</u> (14) <u>キャバレー、料理店その他これらに類するもの</u> (15) <u>次に掲げる用途（観覧場の用途に供する部分にあつては、客席の部分に限る。）の床面積の合計が10,000平方メートルを超えるもの</u> <u>ア 観覧場</u> <u>イ 店舗、飲食店その他これらに類するもの</u>			
	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。 (1) <u>外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3メートル以下であるもの</u> (2) <u>物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3メートル以下で、かつ、床面積の合計が5平方メートル以内であるもの</u>			
	建築物の高さの最高限度	建築物（工業用水道事業法（昭和33年法律第84号）第2条第4項に規定する工業用水道事業の用に供する施設及び水道法（昭和32年法律第177号）第3条第2項に規定する水道事業の用に供する施設を			

改正後		改正前
	除く。)の高さは、次に掲げる数値以下でなければならない。ただし、第1号の規定を適用する場合において、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以内のときは、その部分の高さは、12メートルを限度として算入しない。 (1) 15メートル (2) 建築物の各部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに7.5メートルを加えたものの	

川崎都市計画地区計画の変更（川崎市決定）

都市計画 産業道路駅前地区地区計画を大師橋駅前地区地区計画に名称を改め、次のように変更する。

名 称		大師橋駅前地区地区計画
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		川崎臨海部には、首都圏における地理的優位性や羽田空港との近接性、川崎港を通じた海外とのつながりなどの優れたポテンシャルがあり、これらを活かし、既存産業の高度化・高付加価値化や、研究開発機能、環境・ライフサイエンス分野など先端産業の集積・創出、陸海空の交通結節機能を活かした物流拠点の形成、これまで培った環境技術を活かした国際貢献などが進められている。 本市の「総合計画」においては、臨海部の持続的な発展を促すため、都市基盤整備や土地利用の誘導を戦略的に進め、我が国の経済を牽引する活力ある臨空・臨海都市拠点の形成を進めることとしている。 また、大師橋駅を含む本地区は、「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地区としている。 本計画は、国際戦略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指す。
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。 ① A 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し、地域生活の利便性の向上に寄与する施設等の誘導を図る。 ② B 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。 ③ C 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。
	地区施設の整備の方針	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。 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。 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。 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。
	建築物等の整備の方針	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、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。

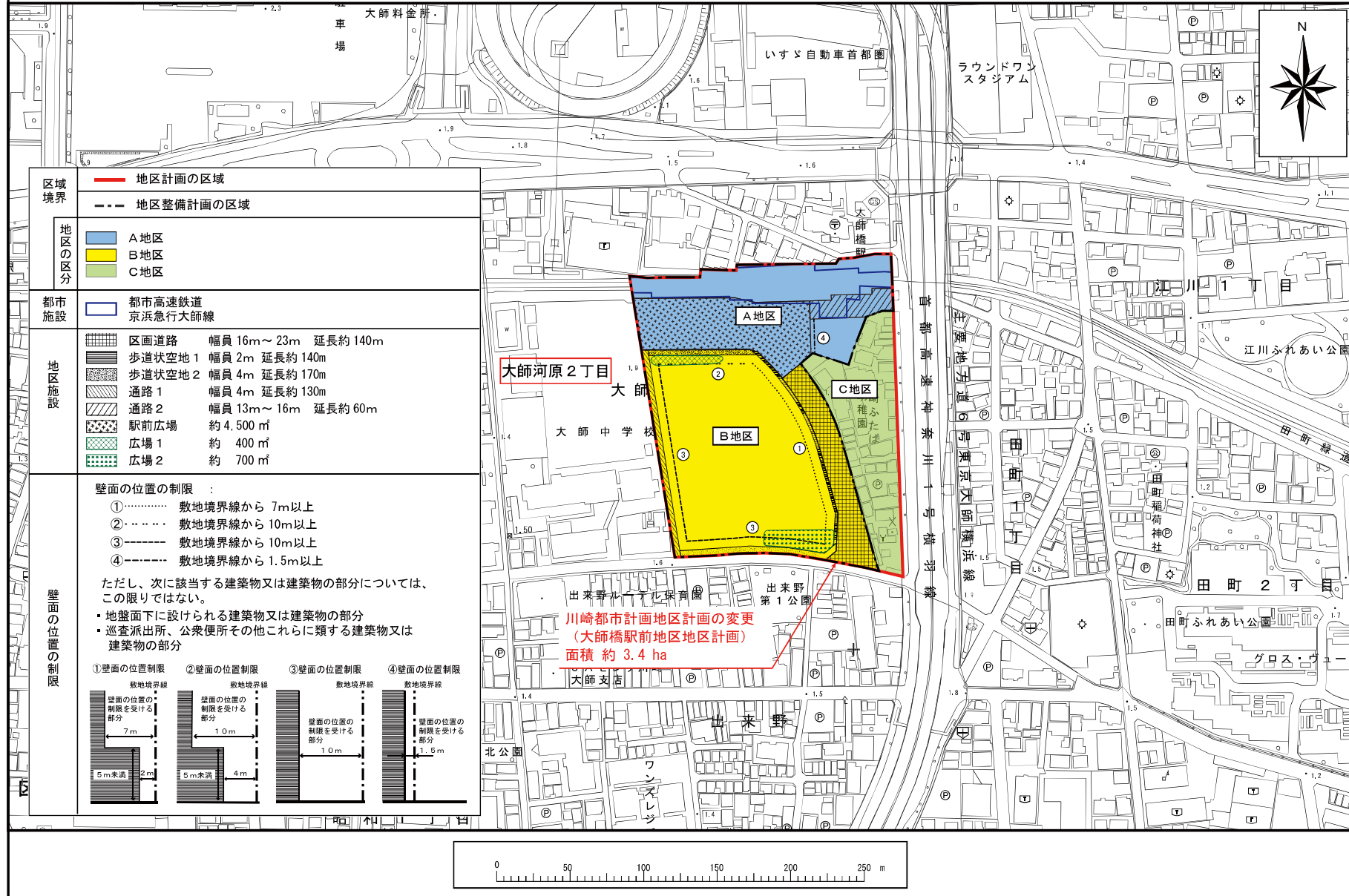
地区整備計画	地区施設の配置及び規模		区画道路 幅員 16m～23m 延長 約 140 m 歩道状空地1 幅員 2 m 延長 約 140 m 歩道状空地2 幅員 4 m 延長 約 170 m 通路 1 幅員 4 m 延長 約 130 m 通路 2 幅員 13m～16m 延長 約 60 m 広場 1 約 400 m ² 広場 2 約 700 m ² 駅前広場 約 4,500 m ²	
	地区の区分	地区の名称	A地区	B地区
		地区の面積	約 1.0 ha	約 1.7 ha
		建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) 住宅 (2) 共同住宅（1階及び2階に店舗、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。）、寄宿舎又は下宿 (3) 学校（大学、高等専門学校、幼稚園及び幼保連携型認定こども園は除く。） (4) 神社、寺院、教会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) 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。） (7) 自動車教習所 (8) 畜舎で床面積の合計が150 m ² を超えるもの (9) 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。） (10) 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が10,000 m ² を超えるもの (11) 倉庫業を営む倉庫 (12) 建築基準法別表第2（と）項第4号に定める危険物の貯蔵又は処理に供するもの	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) 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ティング練習場を除く。） (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
		建築物の遮蔽率の最高限度	6/10	5/10

		建築物の敷地面積の最低限度	500㎡	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	—	45m
			—	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) 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 (3) 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 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。」

川崎都市計画地区計画の変更（大師橋駅前地区地区計画）

計画図



川崎都市計画地区計画の決定（川崎市決定）

都市計画生田浄水場地区地区計画を次のように決定する。

名 称		生田浄水場地区地区計画
位 置		川崎市多摩区生田 1 丁目地内
面 積		約 10.6 ha
地 区 計 画 の 目 標		本地区は、J R 南武線中野島駅の南西及び小田急小田原線生田駅の北に位置し、本市の工業用水道事業及び水道事業の運営拠点の一つとして生田浄水場が存している地区である。 また、「川崎市上下水道事業中期計画」では、生田浄水場を更新するための用地である本地区内一部の用地について、有効活用する取組を推進している。 本計画は、工業用水道事業及び水道事業の運営拠点の一つとして、施設の維持管理や更新を効率的に実施し、将来にわたり安全で安定した水を供給しながら、用地の有効活用により、市民の健康づくりの取組の充実、地域コミュニティや世代間交流の活性化を図るとともに、周辺市街地環境との調和に配慮した地区を形成し、これを維持及び保全することを目標とする。
区 保 域 全 の 整 備 に 関 開 する 発 する 及 方針	土 地 利 用 の 方 針	本地区は、将来にわたり安全で安定した水を供給するため、工業用水道事業及び水道事業の運営に適した土地利用を前提としつつ、浄水場の更新に活用する用地の有効活用により、地域コミュニティや世代間交流の活性化を図る広場や、スポーツ施設等の市民の健康増進に資する施設の誘導を図る。
	建 築 物 等 の 整 備 の 方 針	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、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度について必要な基準を設ける。
地 区 整 備 計 画	建 築 物 等 に 関 する 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、寄宿舎又は下宿 (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（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。） (6) ホテル又は旅館 (7) 自動車教習所 (8) 畜舎 (9) 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。） (10) カラオケボックスその他これに類するもの (11) 劇場、映画館、演芸場 (12) 倉庫業を営む倉庫 (13) 建築基準法別表第 2（と）項第 4 号に掲げる危険物の貯蔵又は処理に供するもの (14) キャバレー、料理店その他これらに類するもの (15) 次のア、イに掲げる用途（観覧場の用途に供する部分にあっては、客席の部分に限る。）の床面積の合計が 10,000 平方メートルを超えるもの - ア 観覧場 - イ 店舗、飲食店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	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。 (1) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3メートル以下であるもの (2) 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3メートル以下で、かつ、床面積の合計が5平方メートル以内であるもの (3) 地盤面下に設けられるもの (4) 地区整備計画が定められた際現に存する建築物であって、その壁面の位置が計画図に示す壁面の位置の制限に満たない距離にある建築物の部分
		建築物等の高さの最高限度	建築物(工業用水道事業法第2条第4項に規定する工業用水道事業の用に供する施設及び水道法第3条第2項に規定する水道事業の用に供する施設を除く。)の高さは、次に掲げる数値以下でなければならない。ただし、第1号の規定を適用する場合において、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以内のときは、その部分の高さは、12メートルを限度として算入しない。 (1) 15メートル (2) 建築物の各部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに7.5メートルを加えたもの

「区域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決定（生田浄水場地区地区計画）

計画図

