

まちづくり委員会資料

令和4年第5回定例会提出予定議案の説明

議案第175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176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 川崎都市計画地区計画の変更（長尾2丁目地区地区計画）

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

長尾2丁目地区整備計画を条例に定めるための改正

多摩丘陵の優れた景観を保ち、生田緑地と一体となった緑のネットワークを構築しつつ自然を活かした憩いや賑わい機能等の創出を図るため、「長尾2丁目地区地区計画」を令和4年4月に都市計画決定した。その後、具体的な建築制限である地区整備計画を修正する都市計画変更を令和4年10月に行ったことから、地区整備計画が定められている区域について条例に定めるものとする。

区域名称	地区	地区の面積	建築物等の制限内容
長尾2丁目地区 整備計画区域	A-1	約4.6 ヘクタール	<ul style="list-style-type: none"> ・屋外照明の制限 ・建築物等の外観に使用する色彩の制限 ・屋外広告物の制限
	A-2	約0.04 ヘクタール	
	B	約2.1 ヘクタール	

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～ 12	略	略	略	1～ 12	略	略	略
<u>13</u>	<u>長尾2丁目地区整備計画区域</u>	<u>都市計画法第20条第1項の規定により告示された長尾2丁目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>A-1地区</u> <u>A-2地区</u> <u>B地区</u>	<u>(新設)</u>			

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するため、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53区域で適用

2 改正の内容

長尾2丁目地区整備計画を条例に定めるための改正

多摩丘陵の優れた景観を保ち、生田緑地と一体となった緑のネットワークを構築しつつ自然を活かした憩いや賑わい機能等の創出を図るため、「長尾2丁目地区地区計画」を令和4年4月に都市計画決定した。その後、具体的な建築制限である地区整備計画を修正する都市計画変更を令和4年10月に行ったことから、地区整備計画が定められている区域について条例に定めるものとする。

区域名称	地区	地区の面積	建築物の制限内容	土地利用方針
長尾2丁目地区 整備計画区域	A-1	約4.6 ヘクタール	用途の制限、 高さの最高限度	周辺環境に配慮しつつ、樹林地を活かした憩いや賑わい機能等の集積を図る。
	A-2	約0.04 ヘクタール	高さの最高限度	
	B	約2.1 ヘクタール	高さの最高限度	豊かな自然環境に囲われた広大な空地进行した活動による憩い等の創出を図る。

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） 1～53 略		別表第1（第3条関係） 1～53 略 <u>(新設)</u>					
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>名称</th> <th>区域</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>54 長尾2丁目地区整備計画区域</td> <td>都市計画法第20条第1項の規定により告示された長尾2丁目地区地区計画において地区整備計画が定められた区域</td> </tr> </tbody> </table>	名称	区域	54 長尾2丁目地区整備計画区域	都市計画法第20条第1項の規定により告示された長尾2丁目地区地区計画において地区整備計画が定められた区域		
名称	区域						
54 長尾2丁目地区整備計画区域	都市計画法第20条第1項の規定により告示された長尾2丁目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） 1～53 略 54 長尾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） 1～53 略 <u>(新設)</u>					
A 1 地 区 の 区 域	<table border="1"> <tr> <td>建築物の用途の制限</td> <td>次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 工場（自家販売のためのものを除く。） (2) 自動車教習所 (3) マージャン屋、ばちこ屋、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 (4) カラオケボックスその他これに類するもの</td> </tr> <tr> <td>建築物の高さの最高限度</td> <td>建築物の高さは、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) 20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10メートルを加えたもの (3) 建築物の各部分から計画図に示す市道五所塚第24号線の道路境界線までの水平距離に0.6を乗じて得たものに5メートルを加えたもの</td> </tr> </table>	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) 工場（自家販売のためのものを除く。） (2) 自動車教習所 (3) マージャン屋、ばちこ屋、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 (4) カラオケボックスその他これに類するもの	建築物の高さの最高限度	建築物の高さは、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) 20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10メートルを加えたもの (3) 建築物の各部分から計画図に示す市道五所塚第24号線の道路境界線までの水平距離に0.6を乗じて得たものに5メートルを加えたもの		
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) 工場（自家販売のためのものを除く。） (2) 自動車教習所 (3) マージャン屋、ばちこ屋、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 (4) カラオケボックスその他これに類するもの						
建築物の高さの最高限度	建築物の高さは、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) 20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10メートルを加えたもの (3) 建築物の各部分から計画図に示す市道五所塚第24号線の道路境界線までの水平距離に0.6を乗じて得たものに5メートルを加えたもの						
A 2 地 区 の 区 域	<table border="1"> <tr> <td>建築物の高さの最高限度</td> <td>建築物の高さは、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、5メートルを限度として算入しない。 (1) 10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0.6を乗じて得たものに5メートルを加えたもの (3) 建築物の各部分から計画図に示す市道五所塚第24号線の道路境界線までの水平距離に0.6を乗じて得たものに5メートルを加えたもの</td> </tr> </table>	建築物の高さの最高限度	建築物の高さは、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、5メートルを限度として算入しない。 (1) 10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0.6を乗じて得たものに5メートルを加えたもの (3) 建築物の各部分から計画図に示す市道五所塚第24号線の道路境界線までの水平距離に0.6を乗じて得たものに5メートルを加えたもの				
建築物の高さの最高限度	建築物の高さは、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、5メートルを限度として算入しない。 (1) 10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0.6を乗じて得たものに5メートルを加えたもの (3) 建築物の各部分から計画図に示す市道五所塚第24号線の道路境界線までの水平距離に0.6を乗じて得たものに5メートルを加えたもの						
B 地 区 の 区 域	<table border="1"> <tr> <td>建築物の高さの最高限度</td> <td>建築物の高さは、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、5メートルを限度として算入しない。 (1) 10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0.6を乗じて得たものに5メートルを加えたもの</td> </tr> </table>	建築物の高さの最高限度	建築物の高さは、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、5メートルを限度として算入しない。 (1) 10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0.6を乗じて得たものに5メートルを加えたもの				
建築物の高さの最高限度	建築物の高さは、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、5メートルを限度として算入しない。 (1) 10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0.6を乗じて得たものに5メートルを加えたもの						

川崎都市計画地区計画の変更（川崎市決定）

都市計画長尾2丁目地区地区計画を次のように変更する。

名 称	長尾2丁目地区地区計画	
位 置	川崎市多摩区长尾2丁目地内	
面 積	約6.7ha	
地区計画の目標	<p>本地区は、小田急小田原線向ヶ丘遊園駅の南東約1km、多摩丘陵の東端に位置し、昭和2年に小田急電鉄が「向ヶ丘遊園」を開園し、その後平成14年に閉園した地区であり、本地区周辺の多摩丘陵の樹林地は、昭和16年に「生田緑地」として、都市計画施設の緑地に指定され、今日まで豊かな自然環境が維持保全されている。</p> <p>「向ヶ丘遊園」跡地については、『川崎市緑の基本計画』においては、貴重な緑の保全や生田緑地全体の魅力向上に資する賑わいや憩いの空間の創出を進めることとしており、『生田緑地整備の考え方』においては、新たな生田緑地の魅力が向上する憩いや賑わい、交流の場の創出を進めることとしている。</p> <p>これらの上位計画を踏まえ、本計画は、地区内の緑を保全するとともに、さらなる魅力向上に向けて、樹林地を活かした憩いや賑わい、交流機能の創出を図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>多摩丘陵の優れた景観を保ち、生田緑地と一体となった緑のネットワークを構築しつつ、自然を活かした憩いや賑わい機能等の創出を図るため、特性に応じて地区全体を2つの地区に区分し、以下の方針のもとに、適正な土地利用を誘導し、その維持及び保全を図る。</p> <p>A地区は、周辺環境に配慮しつつ、樹林地を活かした憩いや賑わい機能等の集積を図る。</p> <p>B地区は、豊かな自然環境に囲われた広大な空地を活かした活動による憩い等の創出を図る。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>生田緑地と一体となった緑のネットワークを適切に構築するため、緑地を適切に配置する。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>多摩丘陵の優れた景観を保ち、周辺環境に配慮するとともに、自然を活かした憩いや賑わい機能等の創出を図るため、建築物等の用途の制限、建築物等の高さの最高限度、建築物等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>

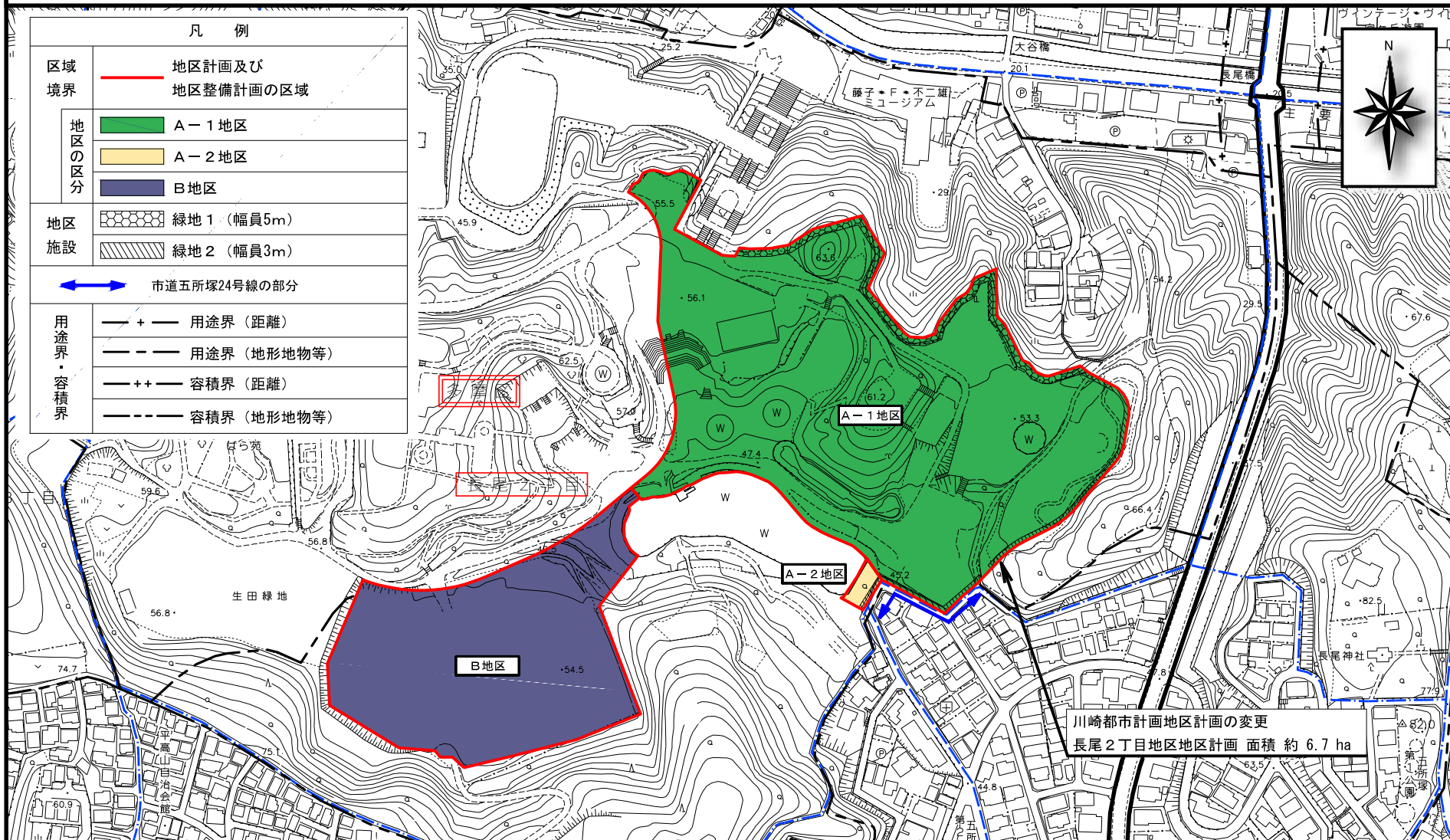
		地区施設の配置及び規模	緑地1 幅員 5m 延長 約 350m 緑地2 幅員 3m 延長 約 270m		
地区整備計画	地区の区分	地区の名称	A-1	A-2	B
		地区の面積	約 4.6ha	約 0.04ha	約 2.1ha
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) 工場（自家販売のためのものを除く。） (2) 自動車教習所 (3) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの (4) カラオケボックスその他これに類するもの	—	—
		建築物等の高さの最高限度	建築物の高さは、次に掲げる数値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) 20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10メートルを加えたもの (3) 建築物の各部分から計画図表示の市道五所塚24号線の道路境界線までの水平距離のうち最小のものに0.6を乗じて得たものに5メートルを加えたもの	建築物の高さは、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、5メートルを限度として算入しない。 (1) 10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0.6を乗じて得たものに5メートルを加えたもの (3) 建築物の各部分から計画図表示の市道五所塚24号線の道路境界線までの水平距離のうち最小のものに0.6を乗じて得たものに5メートルを加えたもの	建築物の高さは、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、5メートルを限度として算入しない。 (1) 10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0.6を乗じて得たものに5メートルを加えたもの

<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">地区整備計画</p>	<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">建築物等に関する事項</p>	<p>建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限</p>	<p>1 屋外空間では、演色性が高く、かつ、暖かみのある光源を基調とするものとする。</p> <p>2 光源の位置や配光は、周辺街区への光害に配慮するものとする。</p> <p>3 地区のシンボル施設や歩行者の主動線を顕在化させるあかりとなるように配慮する。</p> <p>4 点滅する照明は使用しない。ただし、6月以内の期間を限り、表示、又は設置する場合は除くものとする。</p> <p>5 建築物等の外観に使用する色彩は、マンセル表色系（日本産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。</p> <p>(1) 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 2 以下</p> <p>(2) 色相 0YR から 4.9YR の範囲であり、明度 3 以上 5 未満かつ彩度 4 以下</p> <p>(3) 色相 5.0YR から 9.9YR の範囲であり、明度 3 以上 8 未満かつ彩度 4 以下</p> <p>(4) 色相 0Y から 4.9Y の範囲であり、明度 3 以上 8 未満かつ彩度 4 以下</p> <p>(5) 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 2 以下</p> <p>6 建築物の屋上に設ける水槽、クーリングタワー、キュービクル等の建築設備は、壁面の立ち上げ又はルーバー等で覆い、当該工作物の色彩は、設置する建築物の外観の色彩と調和したものとする。</p> <p>7 建築物の上部を利用する屋外広告物は、設置しないものとする。</p> <p>8 建築物等の壁面等に取り付けられた屋外広告物は、次の各号のいずれかに該当する場合を除き、設置しないものとする。</p> <p>(1) 建築物又は工作物の壁面に対して平面的に広告表示するもので、その上端までの高さを地上又はデッキ部分から 5メートル以下とするもの</p> <p>(2) 建築物等の壁面に取り付けられた工作物の突出面に広告表示するもので、その下端までの高さを地上又はデッキ部分から 2.5メートル以上、上端までの高さを地上又はデッキ部分から 5メートル以下とするもの</p>
---	---	-----------------------------	--

「区域、地区整備計画の区域、地区の区分及び地区施設の配置は計画図表示のとおり」

川崎都市計画地区計画の変更(長尾2丁目地区地区計画)

計画図



凡 例	
区域境界	— 地区計画及び地区整備計画の区域
地区の区分	■ A-1地区
	■ A-2地区
	■ B地区
地区施設	▨ 緑地1 (幅員5m)
	▨ 緑地2 (幅員3m)
	← 市道五所塚24号線の部分
用途界・容積界	— + — 用途界 (距離)
	--- 用途界 (地形地物等)
	— ++ — 容積界 (距離)
	--- 容積界 (地形地物等)

川崎都市計画地区計画の変更
 長尾2丁目地区地区計画 面積 約 6.7 ha

