

まちづくり委員会資料

令和5年第3回定例会提出予定議案の説明

議案第100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101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（戸手4丁目北地区地区計画）

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 概要

1 条例の趣旨

戸手4丁目北地区地区計画を変更する都市計画の変更（令和5年4月12日告示）が行われたことから、その変更内容を「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（以下「地区計画形態意匠条例」という。）」に反映するもの

2 地区計画形態意匠条例の趣旨

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13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。

3 改正の内容

戸手4丁目北地区地区計画の都市計画変更に伴う改正

戸手4丁目北地区は、高規格堤防の整備などと連携した土地区画整理事業や公共施設整備事業により、多摩川に隣接する立地特性を活かした良好な市街地環境の形成を図るため、平成27年5月に「戸手4丁目北地区地区計画」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、本地区での土地区画整理事業の事業進捗を踏まえ、計画地の一部において、既存の住宅地の集約化を図るとともに、周辺の住環境に配慮した良好な土地利用を適切に誘導するため、地区計画の都市計画変更が行われた。これに伴い、地区整備計画を定めたC地区について新たに条例の適用区域として追加する。

名称	地区の面積	変更又は新設する内容
B地区	約0.4ヘクタール	・地区の面積の減少 [変更]
C地区	約0.1ヘクタール	・地区の新設（従前B地区から分割） ・建築物等の外観に使用する色彩の制限 [新設] ・屋外広告物の制限 [新設]

表：地区計画の変更又は新設の概要

4 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	地区		名称	区域	地区
1～ 10	略	略	略	1～ 10	略	略	略
11	戸手4丁目北地区整備計画区域	都市計画法第20条第1項の規定により告示された戸手4丁目北地区地区計画において地区整備計画が定められた区域	A地区 B地区 <u>C地区</u>	11	戸手4丁目北地区整備計画区域	都市計画法第20条第1項の規定により告示された戸手4丁目北地区地区計画において地区整備計画が定められた区域	A地区 B地区 <u>(新設)</u>
12～ 13	略	略	略	12～ 13	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 概要

1 条例の趣旨

戸手4丁目北地区地区計画を変更する都市計画の変更（令和5年4月12日告示）が行われたことから、その変更内容を「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「地区計画条例」という。）」に反映するもの

2 地区計画条例の趣旨

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着実に推進するため、建築基準法に基づく制限とする条例

※ 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54区域で適用

3 改正の内容

戸手4丁目北地区地区計画の都市計画変更に伴う改正

戸手4丁目北地区は、高規格堤防の整備などと連携した土地区画整理事業や公共施設整備事業により、多摩川に隣接する立地特性を活かした良好な市街地環境の形成を図るため、平成27年5月に「戸手4丁目北地区地区計画」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、本地区での土地区画整理事業の事業進捗を踏まえ、計画地の一部において、既存の住宅地の集約化を図るとともに、周辺の住環境に配慮した良好な土地利用を適切に誘導するため、地区計画の都市計画変更が行われた。これに伴い、変更された地区計画の内容を地区計画条例に定めるものとする。

名称	地区の面積	変更又は新設する内容
B地区	約0.4ヘクタール	・地区の面積の減少〔変更〕 ・建築物の敷地面積の最低限度〔変更〕
C地区	約0.1ヘクタール	・地区の新設（従前B地区から分割） ・建築物の用途の制限〔新設〕 ・建築物の敷地面積の最低限度〔新設〕

表：地区計画の変更又は新設の概要

4 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2（第4条～第11条、第13条関係） 1～48 略 49 戸手4丁目北地区整備計画区域		別表第2（第4条～第11条、第13条関係） 1～48 略 49 戸手4丁目北地区整備計画区域	
A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) 住宅 (2) 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの (3) 共同住宅、寄宿舎又は下宿 (4) 学校、図書館その他これらに類するもの (5) 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 (6) 病院又は診療所 (7) 店舗、飲食店その他これらに類するもの (8) 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 (9) 事務所 (10) 工場 (11) 危険物の貯蔵又は処理に供するもの（法別表第2（と）項第4号に定めるものを除く。） (12) 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 (13) 前各号の建築物に附属するもの	A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) 住宅 (2) 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの (3) 共同住宅、寄宿舎又は下宿 (4) 学校、図書館その他これらに類するもの (5) 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 (6) 病院又は診療所 (7) 店舗、飲食店その他これらに類するもの (8) 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 (9) 事務所 (10) 工場 (11) 危険物の貯蔵又は処理に供するもの（法別表第2（と）項第4号に定めるものを除く。） (12) 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 (13) 前各号の建築物に附属するもの
	建築物の敷地面積の最低限度		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。		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。
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) 長屋 (2) 共同住宅 (3) 学校、図書館その他これらに類するもの (4) 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 (5) 病院又は診療所 (6) 店舗、飲食店その他これらに類するもの（自家販売のために食品製造業（食品加工業を含む。）を営むもので、作業場の用に供する部分を有するものを含む。） (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) 事務所 (9) 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 (10) 前各号の建築物に附属するもの	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) 長屋 (2) 共同住宅 (3) 学校、図書館その他これらに類するもの (4) 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 (5) 病院又は診療所 (6) 店舗、飲食店その他これらに類するもの（自家販売のために食品製造業（食品加工業を含む。）を営むもので、作業場の用に供する部分を有するものを含む。） (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) 事務所 (9) 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 (10) 前各号の建築物に附属するもの
	建築物の容積率の最低限度		建築物の容積率の最低限度
	計画図に示す壁面の位置の制限が定められている敷地内の建築物で、かつ、その全部又は一部を共同住宅の用途に供するものの容積率は10分の20以上でなければならない。		計画図に示す壁面の位置の制限が定められている敷地内の建築物で、かつ、その全部又は一部を共同住宅の用途に供するものの容積率は10分の20以上でなければならない。
	建築物の建蔽率の最高限度		建築物の建蔽率の最高限度
	計画図に示す壁面の位置の制限が定められている敷地内の建築物で、かつ、その全部又は一部を共同住宅の用途に供するものの建蔽率は10分の4以下でなければならない。		計画図に示す壁面の位置の制限が定められている敷地内の建築物で、かつ、その全部又は一部を共同住宅の用途に供するものの建蔽率は10分の4以下でなければならない。
	建築物の敷地面積の最低限度		建築物の敷地面積の最低限度
	<u>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。</u>		計画図に示す壁面の位置の制限が定められている敷地内の建築物で、かつ、その全部又は一部を共同住宅の用途に供するもの以外のものの敷地に

改正後		改正前		
	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。	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。
	建築物の高さの最高限度	<p>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。</p> <p>(1) 計画図に示す壁面の位置の制限が定められている敷地内の建築物で、かつ、その全部又は一部を共同住宅の用途に供するものにあつては、70メートル</p> <p>(2) 前号の建築物以外の建築物にあつては、次に掲げる数値</p> <p>ア 20メートル以下</p> <p>イ 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の1.25倍に10メートルを加えたもの</p>	建築物の高さの最高限度	<p>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。</p> <p>(1) 計画図に示す壁面の位置の制限が定められている敷地内の建築物で、かつ、その全部又は一部を共同住宅の用途に供するものにあつては、70メートル</p> <p>(2) 前号の建築物以外の建築物にあつては、次に掲げる数値</p> <p>ア 20メートル以下</p> <p>イ 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の1.25倍に10メートルを加えたもの</p>
C地区の区域	建築物の用途の制限	<p>次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。</p> <p>(1) 住宅</p> <p>(2) 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの</p> <p>(3) 共同住宅、寄宿舎又は下宿</p> <p>(4) 学校、図書館その他これらに類するもの</p> <p>(5) 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</p> <p>(6) 病院又は診療所</p> <p>(7) 店舗、飲食店その他これらに類するもの（自家販売のために食品製造業（食品加工業を含む。）を営むもので、作業場の用に供する部分を有するものを含む。）</p> <p>(8) 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</p> <p>(9) 事務所</p> <p>(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</p> <p>(11) 前各号の建築物に附属するもの</p>	(新規)	
	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。		

50～54 略

50～54 略

川崎都市計画地区計画の変更（川崎市決定）

都市計画戸手4丁目北地区地区計画を次のように変更する。

名	称	戸手4丁目北地区地区計画
位	置	川崎市幸区戸手4丁目、小向町及び小向地内
面	積	約 1.1 ha
地 区 計 画 の 目 標		<p>J R川崎駅の北約1.5km に位置し、本市の広域拠点である川崎駅周辺地区に近接する本地区は、「川崎市都市計画マスタープラン幸区構想」において、住工混在の密集市街地の改善に向けて、高規格堤防の整備などと連携した土地区画整理事業や公共施設整備事業により、良好な市街地環境の形成を促進する地区として位置付けられている。</p> <p>また、「川崎都市計画住宅市街地の開発整備の方針」において、本地区は、一体的かつ総合的に良好な住宅市街地を整備又は開発すべき重点地区として、高規格堤防の整備に併せ、多摩川に隣接する立地特性を活かした都市型住宅地の形成及び住宅と工場機能の両立した良好な市街地の形成を図ることが位置付けられている。</p> <p>本計画は、南側隣接地区で既に策定されている戸手4丁目地区及び戸手4丁目中央地区地区計画とあわせ、住宅地としての土地利用と既存の工場用地を適切に配置し、良好な市街地環境の形成を図るため、次の4点を目標に地区計画を定める。</p> <p>(1) 土地区画整理事業により住宅、工場の集約を行い、住工が混在した密集市街地の改善を図り、住宅と工場の土地利用が両立した良好な市街地環境の形成及びその維持、保全を図る。</p> <p>(2) 住居と住居以外の用途とを適正に配分することにより、良質な都市型住宅の供給と土地の高度利用を促進し、多摩川の景観に配慮した良好な都市型住宅地の形成及びその維持、保全を図る。</p> <p>(3) 高規格堤防整備事業等と連携し、多摩川の自然空間に調和した憩いの空間を創出する。</p> <p>(4) 既成市街地から多摩川へアクセスできる歩行者空間を確保する。</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。</p> <p>(1) A地区は、既存の工場の集約化を図り、周辺の住環境に配慮した土地利用を図る。</p> <p>(2) B地区は、共同住宅の立地を主体とした土地利用とし、土地の高度利用の促進を図る。また、主要地方道幸多摩線沿道という立地特性に鑑み、共同住宅のほか、店舗、飲食店及び事務所等の商業、業務施設の立地についても可能な土地利用とし、良好な市街地環境の形成及びその維持、保全を図る。</p> <p>(3) C地区は、既存の住宅の集約化を図り、周辺の住環境に配慮した土地利用を図る。</p>
	地 区 施 設 の 整 備 の 方 針	<p>本地区には、土地区画整理事業により、区画道路及び公園が整備される。</p> <p>本計画では、防災性の向上に寄与する公園並びに多摩川へアクセスする区画道路及び建築物の整備に併せて整備される通路状空地について、その機能が損なわれないように維持、保全を図る。</p>
	建 築 物 等 の 整 備 の 方 針	<p>多摩川に隣接する良質な都市型住宅地としての土地の高度利用と既存工場及び既存住宅を集約化した土地利用が両立した良好な市街地整備を図るため、建築物等の用途の制限、建築物の容積率の最高限度、建築物の容積率の最低限度、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並びに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設ける。</p>

地 区 整 備 計 画	地区施設の配置及び規模		区画道路 幅員 12m 延長 約70m 公園 面積 約1,100㎡ 通路状空地 幅員 4m		
	地区の区分	地区の名称	A地区	B地区	C地区
		地区の面積	約0.7ha	約0.4ha	約0.1ha
	建築物等に関する事項		次に掲げる建築物以外のものは建築してはならない。 (1) 住宅 (2) 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの (3) 共同住宅、寄宿舎又は下宿 (4) 学校、図書館その他これらに類するもの (5) 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 (6) 病院又は診療所 (7) 店舗、飲食店その他これらに類するもの (8) 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 (9) 事務所 (10) 工場 (11) 危険物の貯蔵又は処理に供するもの（建築基準法別表第二（と）項第四号に掲げるものを除く。） (12) 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 (13) 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) 長屋 (2) 共同住宅 (3) 学校、図書館その他これらに類するもの (4) 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 (5) 病院又は診療所 (6) 店舗、飲食店その他これらに類するもの（自家販売のために食品製造業（食品加工業を含む。）を営むもので、作業場の用に供する部分を有するものを含む。） (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) 事務所 (9) 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 (10) 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) 住宅 (2) 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの (3) 共同住宅、寄宿舎又は下宿 (4) 学校、図書館その他これらに類するもの (5) 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 (6) 病院又は診療所 (7) 店舗、飲食店その他これらに類するもの（自家販売のために食品製造業（食品加工業を含む。）を営むもので、作業場の用に供する部分を有するものを含む。） (8) 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 (9) 事務所 (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	—	<p>1 計画図に示す壁面の位置の制限が定められている敷地における建築物の容積率の最高限度は、次に定めるとおりとする。</p> <p>(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、10分の40とする。</p> <p>(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、10分の30とする。</p> <p>(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。</p> $A = \frac{40}{10} - B$ <p>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</p> <p>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。</p> <p>2 計画図に示す壁面の位置の制限が定められていない敷地における建築物の容積率の最高限度は、10分の30とする。</p>	—
		建 築 物 の 容 積 率 の 最 低 限 度	—	<p>計画図に示す壁面の位置の制限が定められている敷地における建築物で、かつ、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10分の20とする。</p>	—

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の建蔽率の最高限度	—	計画図に示す壁面の位置の制限が定められている敷地における建築物で、かつ、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10分の4とする。	—
		建築物の敷地面積の最低限度	500m ²	1,000m ²	500m ²
		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、地盤面下に設けられる建築物又は建築物の部分については、この限りでない。	—
		建築物等の高さの最高限度	—	<p>1 計画図に示す壁面の位置の制限が定められている敷地における建築物で、かつ、その全部又は一部を共同住宅の用途に供する建築物の高さ（地盤面からの高さによる。）の最高限度は、70m以下とする。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>2 前項に該当しない建築物の高さ（地盤面からの高さによる。）の最高限度は、次に定めるとおりとする。</p> <p>(1) 建築物の高さは、20m以下とする。</p> <p>(2) 建築物の各部分の高さは、当該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の1.25倍に10mを加えたもの以下とする。</p>	—
		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、この限りでない。			

<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 style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限</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) 明度5以上かつ彩度0.5以下</p> <p>(2) 色相0Rから9.9Rの範囲であり、明度8以上かつ彩度1以下</p> <p>(3) 色相0Rから9.9Rの範囲であり、明度5以上8未満かつ彩度2以下</p> <p>(4) 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</p> <p>(5) 色相5.0YRから9.9YRの範囲であり、明度8以上かつ彩度2以下</p> <p>(6) 色相5.0YRから9.9YRの範囲であり、明度5以上8未満かつ彩度4以下</p> <p>(7) 色相0Yから4.9Yの範囲であり、明度8以上かつ彩度2以下</p> <p>(8) 色相0Yから4.9Yの範囲であり、明度5以上8未満かつ彩度4以下</p> <p>(9) 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</p> <p>(10) 色相5.0Yから9.9Yの範囲であり、明度5以上8未満かつ彩度2以下</p> <p>2 屋外広告物の設置に関する制限は、次に掲げるとおりとする。</p> <p>(1) 建築物の上部を利用しないこと。</p> <p>(2) 点滅する装置を使用しないこと。</p>
-----------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

「区域、地区整備計画の区域、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（戸手4丁目北地区地区計画）

戸手4丁目北地区は、「川崎市都市計画マスタープラン幸区構想」において、高規格堤防の整備などと連携した土地区画整理事業や公共施設整備事業により、多摩川に隣接する立地特性を活かした良好な市街地環境の形成を促進することとしており、これらの事業による計画的な市街地整備の見通しが明らかになったことを受け、平成27年5月に区域区分の変更等に併せ、地区計画を決定しました。

本案は、その後の土地区画整理事業の事業進捗等を踏まえ、計画地の一部において、既存の住宅地の集約化を図るとともに、周辺の住環境に配慮した良好な土地利用を適切に誘導するため、地区計画を変更しようとするものです。

		新
名 称		戸手4丁目北地区地区計画
位 置		川崎市幸区戸手4丁目、小向町及び小向地内
面 積		約 1.1 ha
地区計画の目標		<p>J R川崎駅の北約1.5kmに位置し、本市の広域拠点である川崎駅周辺地区に近接する本地区は、「川崎市都市計画マスタープラン幸区構想」において、<u>住工混在の密集市街地の改善</u>に向けて、高規格堤防の整備などと連携した土地区画整理事業や公共施設整備事業により、良好な市街地環境の形成を促進する地区として位置付けられている。</p> <p>また、「川崎都市計画住宅市街地の開発整備の方針」において、本地区は、<u>一体的かつ総合的に良好な住宅市街地を整備又は開発すべき重点地区</u>として、高規格堤防の整備に併せ、多摩川に隣接する立地特性を活かした都市型住宅地の形成及び住宅と工場機能の両立した良好な市街地の形成を図ることが位置付けられている。</p> <p>本計画は、南側隣接地区で既に策定されている戸手4丁目地区及び戸手4丁目中央地区地区計画とあわせ、住宅地としての土地利用と既存の工場用地を適切に配置し、良好な市街地環境の形成を図るため、次の4点を目標に地区計画を定める。</p> <p>(1) 土地区画整理事業により住宅、工場の集約を行い、住工が混在した密集市街地の改善を図り、住宅と工場の土地利用が両立した良好な市街地環境の形成及びその維持、保全を図る。</p> <p>(2) 住居と住居以外の用途とを適正に配分することにより、良質な都市型住宅の供給と土地の高度利用を促進し、多摩川の景観に配慮した良好な都市型住宅地の形成及びその維持、保全を図る。</p> <p>(3) 高規格堤防整備事業等と連携し、多摩川の自然空間に調和した憩いの空間を創出する。</p> <p>(4) 既成市街地から多摩川へアクセスできる歩行者空間を確保する。</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。</p> <p>(1) A地区は、既存の工場の集約化を図り、周辺の住環境に配慮した土地利用を図る。</p> <p>(2) B地区は、共同住宅の立地を主体とした土地利用とし、土地の高度利用の促進を図る。また、主要地方道幸多摩線沿道という立地特性に鑑み、共同住宅のほか、店舗、飲食店及び事務所等の商業、業務施設の立地についても可能な土地利用とし、良好な市街地環境の形成及びその維持、保全を図る。</p> <p>(3) C地区は、既存の住宅の集約化を図り、周辺の住環境に配慮した土地利用を図る。</p>
	地区施設の方針	<p>本地区には、土地区画整理事業により、区画道路及び公園が整備される。</p> <p>本計画では、防災性の向上に寄与する公園並びに多摩川へアクセスする区画道路及び建築物の整備に併せて整備される通路状空地について、その機能が損なわれないように維持、保全を図る。</p>
	建築物等の方針	<p>多摩川に隣接する良質な都市型住宅地としての土地の高度利用と既存工場及び既存住宅を集約化した土地利用が両立した良好な市街地整備を図るため、建築物等の用途の制限、建築物の容積率の最高限度、建築物の容積率の最低限度、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並びに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設ける。</p>

		旧
名 称		戸手4丁目北地区地区計画
位 置		川崎市幸区戸手4丁目、小向町及び小向地内
面 積		約 1.1 ha
地区計画の目標		<p>J R川崎駅の北約1.5kmに位置し、本市の広域拠点である川崎駅周辺地区に近接する本地区は、「川崎市都市計画マスタープラン幸区構想」において、<u>特に計画的な住宅市街地の整備・開発が必要な重点地区</u>として、高規格堤防の整備にあわせ、多摩川に隣接する立地特性を活かした良質な都市型住宅地の形成を図る戸手4丁目地区の一部に位置付けられている。</p> <p>本計画は、南側隣接地区で既に策定されている戸手4丁目地区及び戸手4丁目中央地区地区計画とあわせ、住宅地としての土地利用と既存の工場用地を適切に配置し、良好な市街地環境の形成を図るため、次の4点を目標に地区計画を定める。</p> <p>(1) 土地区画整理事業により住宅、工場の集約を行い、住工が混在した密集市街地の改善を図り、住宅と工場の土地利用が両立した良好な市街地環境の形成及びその維持、保全を図る。</p> <p>(2) 住居と住居以外の用途とを適正に配分することにより、良質な都市型住宅の供給と土地の高度利用を促進し、多摩川の景観に配慮した良好な都市型住宅地の形成及びその維持、保全を図る。</p> <p>(3) 高規格堤防整備事業等と連携し、多摩川の自然空間に調和した憩いの空間を創出する。</p> <p>(4) 既成市街地から多摩川へアクセスできる歩行者空間を確保する。</p>
区域の整備、開発及び保全の方針	土地利用の方針	<p>本地区を2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。</p> <p>(1) A地区は、既存の工場の集約化を図り、周辺の住環境に配慮した土地利用を図る。</p> <p>(2) B地区は、共同住宅の立地を主体とした土地利用とし、土地の高度利用の促進を図る。また、主要地方道幸多摩線沿道という立地特性に鑑み、共同住宅のほか、店舗、飲食店及び事務所等の商業、業務施設の立地についても可能な土地利用とし、良好な市街地環境の形成及びその維持、保全を図る。</p>
	地区施設の方針	<p>本地区には、土地区画整理事業により、区画道路及び公園が整備される。</p> <p>本計画では、防災性の向上に寄与する公園並びに多摩川へアクセスする区画道路及び建築物の整備に併せて整備される通路状空地について、その機能が損なわれないように維持、保全を図る。</p>
	建築物等の方針	<p>多摩川に隣接する良質な都市型住宅地としての土地の高度利用と既存工場の集約化した土地利用が両立した良好な市街地整備を図るため、建築物等の用途の制限、建築物の容積率の最高限度、建築物の容積率の最低限度、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並びに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設ける。</p>

新

地区施設の配置及び規模		区画道路 幅員 12m 延長 約70m 公園 面積 約1,100㎡ 通路状空地 幅員 4m		
		地区の名称	A地区	B地区
地区区分	地区の面積	約0.7ha	約0.4ha	約0.1ha
	建築物等に関する事項	次に掲げる建築物以外のものは建築してはならない。 (1) 住宅 (2) 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの (3) 共同住宅、寄宿舎又は下宿 (4) 学校、図書館その他これらに類するもの (5) 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 (6) 病院又は診療所 (7) 店舗、飲食店その他これらに類するもの (8) 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 (9) 事務所 (10) 工場 (11) 危険物の貯蔵又は処理に供するもの（建築基準法別表第二（と）項第四号に掲げるものを除く。） (12) 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 (13) 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) 長屋 (2) 共同住宅 (3) 学校、図書館その他これらに類するもの (4) 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 (5) 病院又は診療所 (6) 店舗、飲食店その他これらに類するもの（自家販売のために食品製造業（食品加工業を含む。）を営むもので、作業場の用に供する部分を有するものを含む。） (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) 事務所 (9) 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 (10) 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) 住宅 (2) 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの (3) 共同住宅、寄宿舎又は下宿 (4) 学校、図書館その他これらに類するもの (5) 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 (6) 病院又は診療所 (7) 店舗、飲食店その他これらに類するもの（自家販売のために食品製造業（食品加工業を含む。）を営むもので、作業場の用に供する部分を有するものを含む。） (8) 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 (9) 事務所 (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

地区施設の配置及び規模		区画道路 幅員 12m 延長 約70m 公園 面積 約1,200㎡ 通路状空地 幅員 4m	
		地区の名称	A地区
地区区分	地区の面積	約0.7ha	約0.5ha
	建築物等に関する事項	次に掲げる建築物以外のものは建築してはならない。 (1) 住宅 (2) 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの (3) 共同住宅、寄宿舎又は下宿 (4) 学校、図書館その他これらに類するもの (5) 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 (6) 病院又は診療所 (7) 店舗、飲食店その他これらに類するもの (8) 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 (9) 事務所 (10) 工場 (11) 危険物の貯蔵又は処理に供するもの（建築基準法別表第二（と）項第四号に掲げるものを除く。） (12) 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 (13) 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) 長屋 (2) 共同住宅 (3) 学校、図書館その他これらに類するもの (4) 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 (5) 病院又は診療所 (6) 店舗、飲食店その他これらに類するもの（自家販売のために食品製造業（食品加工業を含む。）を営むもので、作業場の用に供する部分を有するものを含む。） (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) 事務所 (9) 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 (10) 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	—	<p>1 計画図に示す壁面の位置の制限が定められている敷地における建築物の容積率の最高限度は、次に定めるとおりとする。</p> <p>(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、<u>10分の40</u>とする。</p> <p>(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、<u>10分の30</u>とする。</p> <p>(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。</p> $A = \frac{40}{10} - B$ <p>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</p> <p>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。</p> <p>2 計画図に示す壁面の位置の制限が定められていない敷地における建築物の容積率の最高限度は、<u>10分の30</u>とする。</p>
	建築物の容積率の最低限度	—	—

		旧	
地 区 整 備 計 画	建築物等に関する事項	—	<p>1 計画図に示す壁面の位置の制限が定められている敷地における建築物の容積率の最高限度は、次に定めるとおりとする。</p> <p>(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、<u>40/10</u>とする。</p> <p>(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、<u>30/10</u>とする。</p> <p>(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。</p> $A = \frac{40}{10} - B$ <p>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</p> <p>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。</p> <p>2 計画図に示す壁面の位置の制限が定められていない敷地における建築物の容積率の最高限度は、<u>30/10</u>とする。</p>
	建築物の容積率の最低限度	—	—

		新	
地区整備計画	建築物等の高さの最高限度	—	—
	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	500㎡	1,000㎡
	壁面の位置の制限	—	—
建築物等に関する事項	<p>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、この限りでない。</p>		<p>計画図に示す壁面の位置の制限が定められている敷地における建築物で、かつ、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10分の4とする。</p>
建築物等の高さの最高限度	—	—	<p>1 計画図に示す壁面の位置の制限が定められている敷地における建築物で、かつ、その全部又は一部を共同住宅の用途に供する建築物の高さ（地盤面からの高さによる。）の最高限度は、70m以下とする。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>2 前項に該当しない建築物の高さ（地盤面からの高さによる。）の最高限度は、次に定めるとおりとする。</p> <p>(1) 建築物の高さは、20m以下とする。</p> <p>(2) 建築物の各部分の高さは、当該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の1.25倍に10mを加えたもの以下とする。</p>

		旧	
地区整備計画	建築物等の高さの最高限度	—	—
	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	500㎡	—
	壁面の位置の制限	—	—
建築物等に関する事項	<p>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、この限りでない。</p>		<p>計画図に示す壁面の位置の制限が定められている敷地における建築物で、かつ、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ぺい率の最高限度は4/10とする。</p>
建築物等の高さの最高限度	—	—	<p>1 計画図に示す壁面の位置の制限が定められている敷地における建築物で、かつ、その全部又は一部を共同住宅の用途に供する建築物の高さ（地盤面からの高さによる。）の最高限度は、70m以下とする。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1/8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>2 前項に該当しない建築物の高さ（地盤面からの高さによる。）の最高限度は、次に定めるとおりとする。</p> <p>(1) 建築物の高さは、20m以下とする。</p> <p>(2) 建築物の各部分の高さは、当該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の1.25倍に10mを加えたもの以下とする。</p>

新

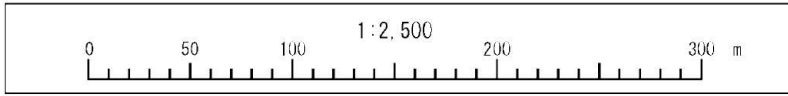
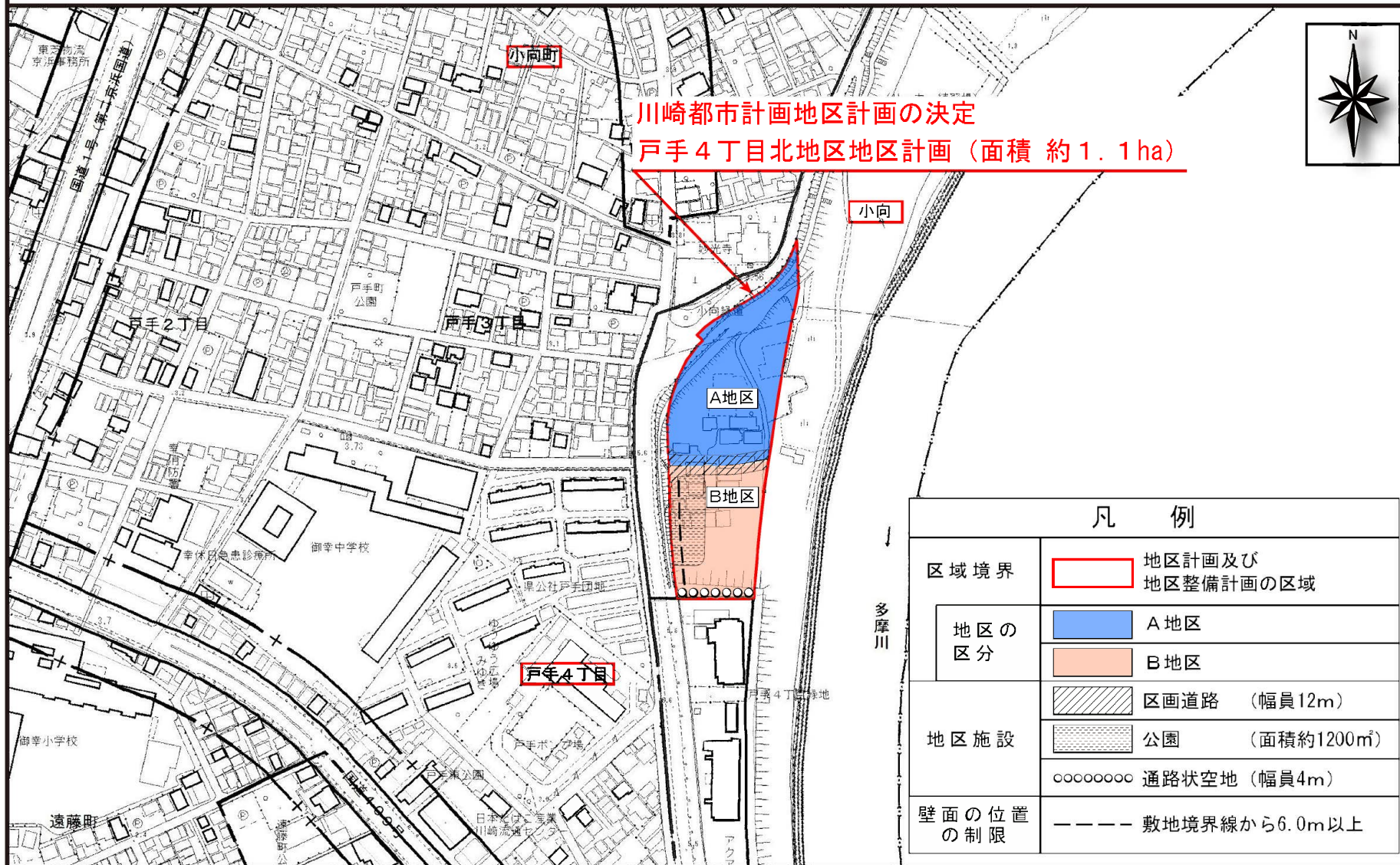
地 区 整 備 計 画	建 築 物 等 に 関 す る 事 項	建 築 物 等 の 形 態 又 は 色 彩 の 他 の 意 匠 の 制 限	<p>1 建築物等の外観に使用する色彩は、マンセル表色系（日本産業規格に定める色の表示方法）で次の各号のいずれかに該当するものとする。ただし、建築物等の外観の各面の面積のうち5分の1未満の面積で使用する色彩又は表面に着色していない自然石、木材、土壁、ガラス等の素材本来が持つ色彩については、この限りでない。</p> <p>(1) 明度5以上かつ彩度0.5以下</p> <p>(2) 色相0Rから9.9Rの範囲であり、明度8以上かつ彩度1以下</p> <p>(3) 色相0Rから9.9Rの範囲であり、明度5以上8未満かつ彩度2以下</p> <p>(4) 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</p> <p>(5) 色相5.0YRから9.9YRの範囲であり、明度8以上かつ彩度2以下</p> <p>(6) 色相5.0YRから9.9YRの範囲であり、明度5以上8未満かつ彩度4以下</p> <p>(7) 色相0Yから4.9Yの範囲であり、明度8以上かつ彩度2以下</p> <p>(8) 色相0Yから4.9Yの範囲であり、明度5以上8未満かつ彩度4以下</p> <p>(9) 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</p> <p>(10) 色相5.0Yから9.9Yの範囲であり、明度5以上8未満かつ彩度2以下</p> <p>2 屋外広告物の設置に関する制限は、次に掲げるとおりとする。</p> <p>(1) 建築物の上部を利用しないこと。</p> <p>(2) 点滅する装置を使用しないこと。</p>
----------------------------	------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

旧

地 区 整 備 計 画	建 築 物 等 に 関 す る 事 項	建 築 物 等 の 形 態 又 は 色 彩 の 他 の 意 匠 の 制 限	<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) 明度5以上かつ彩度0.5以下</p> <p>(2) 色相0Rから9.9Rの範囲であり、明度8以上かつ彩度1以下</p> <p>(3) 色相0Rから9.9Rの範囲であり、明度5以上8未満かつ彩度2以下</p> <p>(4) 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</p> <p>(5) 色相5.0YRから9.9YRの範囲であり、明度8以上かつ彩度2以下</p> <p>(6) 色相5.0YRから9.9YRの範囲であり、明度5以上8未満かつ彩度4以下</p> <p>(7) 色相0Yから4.9Yの範囲であり、明度8以上かつ彩度2以下</p> <p>(8) 色相0Yから4.9Yの範囲であり、明度5以上8未満かつ彩度4以下</p> <p>(9) 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</p> <p>(10) 色相5.0Yから9.9Yの範囲であり、明度5以上8未満かつ彩度2以下</p> <p>2 屋外広告物の設置に関する制限は、次に掲げるとおりとする。</p> <p>(1) 建築物の上部を利用しないこと。</p> <p>(2) 点滅する装置を使用しないこと。</p>
----------------------------	------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

川崎都市計画地区計画の決定（戸手4丁目北地区地区計画）

計画図



川崎都市計画地区計画の変更（戸手4丁目北地区地区計画）

計画図



川崎都市計画地区計画の変更 戸手4丁目北地区地区計画（面積 約1.1ha）



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地区
	B地区
	C地区
地区施設	区画道路（幅員12m）
	公園（面積約1,100㎡）
	通路状空地（幅員4m）
壁面の位置 の制限	----- 敷地境界線から6.0m以上

