

まちづくり委員会資料

令和5年第5回定例会提出予定議案の説明

議案第171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 1 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 2 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（鷺沼地区地区計画）

参考資料 2 川崎都市計画地区計画の変更（京急川崎駅西口地区地区計画）

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

鷺沼地区地区計画を変更する都市計画の変更（令和5年9月告示）及び京急川崎駅西口地区地区計画を定める都市計画の決定（令和5年9月告示）が行われたことから、その内容を「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54区域で適用

3 改正の内容

（1）鷺沼地区地区計画の都市計画変更に伴う改正

鷺沼地区は、東急田園都市線鷺沼駅を中心に、宮前区の商業・業務地区の中心として発展してきた地区であり、適正かつ合理的な土地利用を図り、商業地としての健全な都市環境を形成、保持することを目的に、昭和62年9月に、「鷺沼地区地区計画」を決定し、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、交通結節機能の強化及び多様なライフスタイルに対応した都市機能集積を図るため、鷺沼駅前地区第一種市街地再開発事業の決定並びに都市施設の道路及び交通広場の変更・決定にあわせて、地区計画の都市計画変更が行われた（令和5年9月告示）。これに伴い、地区整備計画を変更した駅前拠点地区について条例に定めるものとする。

名称	地区の面積	制限内容
駅前拠点地区	約2.3ha	建築物の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度

表1：制限内容等（鷺沼地区整備計画区域）

(2) 京急川崎駅西口地区地区計画の都市計画決定に伴う改正

京急川崎駅の西口駅前を中心とする地区において、市街地再開発事業による周辺地区と連携した都市基盤の整備・再編及び土地の合理的かつ健全な高度利用を図るとともに、広域拠点にふさわしい商業・業務、文化・交流機能等の都市機能の集積及び安全で安心な市街地の形成を図るため、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5年9月告示）。これに伴い、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。

名称	地区の面積	制限内容
A-1地区	約1.2ha	建築物の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限
A-2地区	約0.04ha	建築物の用途の制限、壁面の位置の制限
B地区	約0.9ha	建築物の用途の制限、建築物の容積率の最高限度
C地区	約0.1ha	建築物の用途の制限、建築物の容積率の最高限度

表2：制限内容等（京急川崎駅西口地区整備計画区域）

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1（第3条関係） 1～54 略		別表第1（第3条関係） 1～54 略 <u>(新設)</u>							
55	<table border="1"> <tr> <td>鷺沼地区整備計画画区域</td> <td>都市計画法第20条第1項の規定により告示された鷺沼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> </table>	鷺沼地区整備計画画区域	都市計画法第20条第1項の規定により告示された鷺沼地区地区計画において地区整備計画が定められた区域						
鷺沼地区整備計画画区域	都市計画法第20条第1項の規定により告示された鷺沼地区地区計画において地区整備計画が定められた区域								
56	<table border="1"> <tr> <td>京急川崎駅西口地区整備計画区域</td> <td>都市計画法第20条第1項の規定により告示された京急川崎駅西口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> </table>	京急川崎駅西口地区整備計画区域	都市計画法第20条第1項の規定により告示された京急川崎駅西口地区地区計画において地区整備計画が定められた区域						
京急川崎駅西口地区整備計画区域	都市計画法第20条第1項の規定により告示された京急川崎駅西口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） 1～54 略		別表第2（第4条～第11条、第13条関係） 1～54 略 <u>(新設)</u>							
55 鷺沼地区整備計画区域									
駅前拠点地区の区域	<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) 住宅 (2) 共同住宅、寄宿舎又は下宿（2階以下に共同住宅の住戸、寄宿舎の寝室又は下宿の宿泊室を有しないもので、かつ、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。） (3) 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。） (4) 自動車教習所 (5) 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 (6) 倉庫業を営む倉庫 (7) キャバレー、料理店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</td> </tr> <tr> <td>建築物の敷地面積の最低限度</td> <td>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。</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) 住宅 (2) 共同住宅、寄宿舎又は下宿（2階以下に共同住宅の住戸、寄宿舎の寝室又は下宿の宿泊室を有しないもので、かつ、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。） (3) 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。） (4) 自動車教習所 (5) 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 (6) 倉庫業を営む倉庫 (7) キャバレー、料理店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	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、寄宿舎又は下宿（2階以下に共同住宅の住戸、寄宿舎の寝室又は下宿の宿泊室を有しないもので、かつ、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。） (3) 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。） (4) 自動車教習所 (5) 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 (6) 倉庫業を営む倉庫 (7) キャバレー、料理店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								
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。								
56 京急川崎駅西口地区整備計画区域									
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) 住宅 (2) 自動車車庫（建築物に附属するものを除く。） (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 (5) 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。） (6) キャバレー、料理店その他これらに類するもの (7) 個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類するもの</td> </tr> <tr> <td>建築物の敷地面積の最低限度</td> <td>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。</td> </tr> <tr> <td>壁面の位置の制限</td> <td>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) 道路上空に設けられる横断歩道橋又は渡り廊</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) 住宅 (2) 自動車車庫（建築物に附属するものを除く。） (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 (5) 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。） (6) キャバレー、料理店その他これらに類するもの (7) 個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類するもの	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、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) 道路上空に設けられる横断歩道橋又は渡り廊		
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) 自動車車庫（建築物に附属するものを除く。） (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 (5) 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。） (6) キャバレー、料理店その他これらに類するもの (7) 個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類するもの								
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、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) 道路上空に設けられる横断歩道橋又は渡り廊								

改正後

改正前

		<p><u>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</u></p> <p><u>(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</u></p>
A-2地区区域	建築物の用途の制限	<p><u>次に掲げる建築物は、建築してはならない。</u></p> <p>(1) 住宅</p> <p>(2) 自動車車庫（建築物に附属するものを除く。）</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> <p>(5) 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。）</p> <p>(6) キャバレー、料理店その他これらに類するもの</p> <p>(7) 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>
	壁面の位置の制限	<p><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、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。</u></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>
B地区区域	建築物の用途の制限	<p><u>次に掲げる建築物は、建築してはならない。</u></p> <p>(1) 住宅</p> <p>(2) 共同住宅</p> <p>(3) 自動車教習所</p> <p>(4) 畜舎</p> <p>(5) 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</p> <p>(6) キャバレー、料理店その他これらに類するもの</p> <p>(7) 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>
	建築物の容積率の最高限度	<p><u>建築物の容積率は、10分の30以下でなければならない。この場合において、建築物の容積率の算定の基礎となる延べ面積には、高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律第17条第3項の規定により認定を受けた計画に係る特定建築物の建築物特定施設の床面積のうち、移動等円滑化の措置をとることにより通常の建築物の建築物特定施設の床面積を超えることとなる場合における高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律施行令第26条に定める床面積は、算入しない。</u></p>
C地区区域	建築物の用途の制限	<p><u>次に掲げる建築物は、建築してはならない。</u></p> <p>(1) 住宅</p> <p>(2) 共同住宅</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> <p>(5) 畜舎</p> <p>(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</p> <p>(7) キャバレー、料理店その他これらに類するもの</p> <p>(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>

改正後

改正前

	<u>するもの</u>
<u>建築物の容積率の最高限度</u>	<u>建築物の容積率は、10分の30以下でなければならない。この場合において、建築物の容積率の算定の基礎となる延べ面積には、高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律第17条第3項の規定により認定を受けた計画に係る特定建築物の建築物特定施設の床面積のうち、移動等円滑化の措置をとることにより通常の建築物の建築物特定施設の床面積を超えることとなる場合における高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律施行令第26条に定める床面積は、算入しない。</u>

川崎都市計画地区計画の変更（川崎市決定）

都市計画鷺沼地区地区計画を次のように変更する。

	名称	鷺沼地区地区計画
	位置	川崎市宮前区鷺沼1丁目、鷺沼2丁目、鷺沼3丁目、鷺沼4丁目、小台1丁目、土橋3丁目及び有馬1丁目地内
	面積	約 10.7ha
	地区計画の目標	<p>本地区は、東急田園都市線鷺沼駅を中心に宮前区の商業・業務地区の中心として発展してきた地区である。今後は、隣接する宮前平駅周辺地区と共に地域生活拠点として一層の発展が求められる地区であり、駅を中心に多様なライフスタイルに対応した都市機能の集積及び交通結節機能の強化に向けた取組が進められている。</p> <p>本地区計画は、適正かつ合理的な土地利用を図り、商業地としての健全な都市環境を形成、保持すること、また、市街地開発事業等により、バリアフリーに配慮した都市基盤の再整備及び多様な機能の集積を図るとともに、安全で快適な利便性の高い都市機能がコンパクトに集約したまちづくりを進め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>本地区を4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) 駅前拠点地区は、合理的かつ健全な土地の高度利用と都市機能の更新を図るため、地区施設を適切に配置し、商業・業務、文化・交流、都市型住宅、市民サービス等の機能の集積を促進する。</p> <p>(2) 中心商業業務地区は、商業・業務施設の一層の集積並びに土地の高度利用を促進する。</p> <p>(3) 周辺商業業務地区は、近隣住民のための利便施設等が立地しており、商店街としての一層の充実を図る。</p> <p>(4) 鉄道施設地区は、鉄道施設等が立地しており、公共交通機能の充実を図る。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>地域生活拠点として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> <p>(1) 駅前拠点地区に、安全で快適な歩行空間の確保、並びに人々が憩い、集い、語らう場としての交流機能の確保のため、駅、交通広場及び周辺道路と連携した広場及び通路を適切な位置に配置する。</p> <p>(2) 駅前拠点地区に、歩道状空地を確保し、ゆとりある都市空間を形成する。</p> <p>(3) 土地地区画整理事業により整備された道路の機能が損なわれないように維持、保全に努める。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>地域生活拠点としてふさわしい市街地環境の実現をめざすため、地区の特性に応じて、建築物等の整備の方針を次のように定める。</p> <p>(1) 駅前拠点地区は、市街地再開発事業により、バリアフリーに配慮した交通広場や地区施設等と一体となった商業・業務、文化・交流、都市型住宅、市民サービス等の機能が集積した施設を複合的に整備し、駅前にふさわしい市街地環境が形成されるよう規制誘導する。</p> <p>(2) 中心商業業務地区は、商業・業務施設の集積、土地の高度利用及び必要に応じて敷地の共同化を図り、地域生活拠点としてふさわしい商業地が形成されるよう規制誘導する。</p> <p>(3) 周辺商業業務地区は、必要に応じて敷地の共同化を図り、地区住民の利便性を考慮し、魅力のある商店街の形成が図られるよう規制誘導する。</p> <p>(4) 鉄道施設地区は、鉄道施設及びその関連施設を整備し、適正かつ合理的な土地利用を図る。</p>

地区整備計画	地区施設の配置及び規模		通路1 幅員 4m 延長 約35m 通路2 幅員 2.5m 延長 約24m 通路3 幅員 2.5m 延長 約35m 通路4 幅員 4m 延長 約16m(地下) 歩道状空地 幅員 1m 延長 約390m 広場1 面積 約500㎡ 広場2 面積 約200㎡			
	地区の区分	地区の名称	駅前拠点地区	鉄道施設 地区A	中心商業業務 地区	周辺商業業務 地区
		地区の面積	約2.3ha	約1.0ha	約4.4ha	約2.2ha
	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、寄宿舎又は下宿(2階以下に共同住宅の住戸、寄宿舎の寝室又は下宿の宿泊室を有しないもので、かつ、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。) (3) 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。) (4) 自動車教習所 (5) 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 (6) 倉庫業を営む倉庫 (7) キャバレー、料理店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	次に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) 建築物の1階部分を住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿の用途に供するもの(入口ホール、階段等の部分は除く。) (2) 個室付き浴場業に係る公衆浴場その他これらに類するもの	次に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) 敷地が計画図表示の道路に接する建築物の1階部分を住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿の用途に供するもの(入口ホール、階段等の部分は除く。) (2) 個室付き浴場業に係る公衆浴場その他これに類するもの	
	建築物の容積率の最高限度	—	敷地面積400㎡以上： 10分の50	敷地面積400㎡未満： 10分の40	住居の用に供する建築物又は住居の用に供する部分を含む建築物の当該住居の用に供する部分(当該部分に附属する階段、エレベーター、廊下、車庫等の施設を含む。)にあっては10分の20とする。	

	建築物の容積率 の最低限度	—	敷地面積 400 m ² 以上： 10分の20	—
			敷地面積 400 m ² 未満： 10分の15	
	建築物の敷地面積 の最低限度	1,000 m ²	65 m ²	100 m ²
壁面の 位置の制限	—	建築物の1階部分及び当該階より下の階で当該敷地が接する道路の各部分の高さより上にある部分の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は、計画図表示のとおりとする。		

「区域、地区整備計画の区域、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変更（鷺沼地区地区計画）

鷺沼駅周辺地区は、「川崎市総合計画」において、地域生活拠点に位置づけられ、民間活力を活かした駅前広場の再整備等により、鷺沼駅周辺を中心とした、商業、都市型住宅、文化・交流など多様な都市機能の集積及び交通結節機能の強化に向けた取組を推進する地区として位置づけられております。

また、「川崎都市計画都市再開発の方針」では、鷺沼駅周辺地区を2号再開発促進地区に位置づけ、駅を中心に多様なライフスタイルに対応した都市機能集積や優良な都市型住宅の誘導を図るとともに、交通結節機能の強化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全体構想」では、鷺沼・宮前平駅周辺地区は、本市における主要な駅としての特性を活かすとともに、隣接都市との連携・調和のもと、商業・業務、文化、良質な都市型住宅等の諸機能の集積及び交通結節機能の強化を図り、地域生活ゾーンの核となる拠点の形成をめざすこととしております。

本地区は、商業地としての健全な都市環境を形成、保持することを目的に、「鷺沼地区地区計画（約9.7ha）」として、昭和62年9月に都市計画決定し、適正かつ合理的な土地利用を図ってまいりましたが、鷺沼駅前においては、駅前広場が狭小のため交通広場としての機能が不足しているとともに、老朽化した建築物や駐車場等の低未利用地が存在し、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、交通結節機能の強化及び多様なライフスタイルに対応した都市機能集積を図るため、鷺沼駅前地区第一種市街地再開発事業の決定並びに都市施設の道路及び交通広場の変更・決定にあわせて、地区計画を変更しようとするものです。

(新)

(旧)

名称	鷺沼地区地区計画	
位置	川崎市宮前区鷺沼1丁目、 <u>鷺沼2丁目</u> 、鷺沼3丁目、 <u>鷺沼4丁目</u> 、小台1丁目、土橋3丁目及び有馬1丁目地内	
面積	約 10.7ha	
地区計画の目標	<p>本地区は、東急田園都市線鷺沼駅を中心に宮前区の商業・業務地区の中心として発展してきた地区である。今後は、隣接する宮前平駅周辺地区と共に<u>地域生活拠点として一層の発展が求められる地区であり、駅を中心に多様なライフスタイルに対応した都市機能の集積及び交通結節機能の強化に向けた取組が進められている。</u></p> <p>本地区計画は、<u>適正かつ合理的な土地利用を図り、商業地としての健全な都市環境を形成、保持すること、また、市街地開発事業等により、バリアフリーに配慮した都市基盤の再整備及び多様な機能の集積を図るとともに、安全で快適な利便性の高い都市機能がコンパクトに集約したまちづくりを進めることを目標とする。</u></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4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、<u>土地利用の方針を次のように定める。</u></p> <p>(1) 駅前拠点地区は、合理的かつ健全な土地の高度利用と都市機能の更新を図るため、<u>地区施設を適切に配置し、商業・業務、文化・交流、都市型住宅、市民サービス等の機能の集積を促進する。</u></p> <p>(2) 中心商業業務地区は、商業・業務施設の一層の集積並びに土地の高度利用を促進する。</p> <p>(3) 周辺商業業務地区は、近隣住民のための利便施設等が立地しており、商店街としての一層の充実を図る。</p> <p>(4) 鉄道施設地区は、<u>鉄道施設等が立地しており、公共交通機能の充実を図る。</u></p>
	地区施設の整備の方針	<p>地域生活拠点として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、<u>地区施設の整備の方針を次のように定める。</u></p> <p>(1) 駅前拠点地区に、安全で快適な歩行空間の確保、並びに人々が憩い、集い、語らう場としての交流機能の確保のため、<u>駅、交通広場及び周辺道路と連携した広場及び通路を適切な位置に配置する。</u></p> <p>(2) 駅前拠点地区に、<u>歩道状空地を確保し、ゆとりある都市空間を形成する。</u></p> <p>(3) 土地区画整理事業により整備された道路の機能が損なわれないように維持、保全に努める。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>地域生活拠点としてふさわしい市街地環境の実現をめざすため、<u>地区の特性に応じて、建築物等の整備の方針を次のように定める。</u></p> <p>(1) 駅前拠点地区は、市街地再開発事業により、<u>バリアフリーに配慮した交通広場や地区施設等と一体となった商業・業務、文化・交流、都市型住宅、市民サービス等の機能が集積した施設を複合的に整備し、駅前にふさわしい市街地環境が形成されるよう規制誘導する。</u></p> <p>(2) 中心商業業務地区は、商業・業務施設の集積、土地の高度利用及び必要に応じて敷地の共同化を図り、<u>地域生活拠点としてふさわしい商業地が形成されるよう規制誘導する。</u></p> <p>(3) 周辺商業業務地区は、必要に応じて敷地の共同化を図り、<u>地区住民の利便性を考慮し、魅力のある商店街の形成が図られるよう規制誘導する。</u></p> <p>(4) 鉄道施設地区は、<u>鉄道施設及びその関連施設を整備し、適正かつ合理的な土地利用を図る。</u></p>

名称	鷺沼地区地区計画	
位置	川崎市宮前区鷺沼1丁目、鷺沼3丁目、小台1丁目、土橋3丁目及び有馬1丁目	
面積	約 9.7ha	
地区計画の目標	<p>本地区は、東急田園都市線鷺沼駅を中心に、<u>宮前区の商業・業務地区の中心として発展してきた地区であり、今後は、隣接の宮前平駅周辺地区と共に本市の副都心として一層の発展が見込まれる地区である。</u></p> <p><u>このため、本計画により適正かつ合理的な土地利用を図り、商業地としての健全な都市環境を形成、保持することを目標とする。</u></p>	
区域の整備・開発及び保全の方針	土地利用の方針	<p>中心商業業務地区は、商業・業務施設の一層の集積並びに土地の高度利用を促進する。</p> <p><u>また、周辺商業業務地区は、近隣住民のための利便施設等が立地しており、商店街としての一層の充実を図る。</u></p>
	地区施設の整備の方針	<p>本地区は、土地区画整理事業の施行により、<u>道路、駅前広場等は既に整備されており、これらの機能が損なわれないように維持、保全に努める。</u></p>
	建築物等の整備の方針	<p>中心商業業務地区は、商業・業務施設の集積、土地の高度利用及び必要に応じて敷地の共同化を図り、<u>副都心としてふさわしい商業地が形成されるよう規制誘導する。</u></p> <p><u>また、周辺商業業務地区については、必要に応じて敷地の共同化を図り、地区住民の利便性を考慮し、魅力ある商店街の形成が図られるよう規制誘導する。</u></p>

(新)

		<p>地区施設の 配置及び規模</p> <p>通路1 幅員 4m 延長 約35m 通路2 幅員 2.5m 延長 約24m 通路3 幅員 2.5m 延長 約35m 通路4 幅員 4m 延長 約16m(地下) 歩道状空地 幅員 1m 延長 約390m 広場1 面積 約500㎡ 広場2 面積 約200㎡</p>			
地区 の 区 分	地区の名称	駅前拠点地区	鉄道施設 地区A	中心商業業務 地区	周辺商業業務 地区
	地区の面積	約2.3ha	約1.0ha	約4.4ha	約2.2ha
	建築物等の 用途の制限	<p>次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>(1) 住宅 <u>(2) 共同住宅、寄宿舎又は下宿(2階以下に共同住宅の住戸、寄宿舎の寝室又は下宿の宿泊室を有しないもので、かつ、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。)</u> <u>(3) 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。)</u> <u>(4) 自動車教習所</u> <u>(5) 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</u> <u>(6) 倉庫業を営む倉庫</u> <u>(7) キャバレー、料理店その他これらに類するもの</u> <u>(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</u></p>	<p>次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>(1) 建築物の1階部分を住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿の用途に供するもの(入口ホール、階段等の部分は除く。) (2) 個室付き浴場業に係る公衆浴場その他これらに類するもの</p>	<p>次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>(1) 敷地が計画図表示の道路に接する建築物の1階部分を住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿の用途に供するもの(入口ホール、階段等の部分は除く。)</p>	
建築物の容積率 の最高限度	二	敷地面積400㎡以上： 10分の50	敷地面積400㎡未満： 10分の40	<p>住居の用に供する建築物又は住居の用に供する部分を含む建築物の当該住居の用に供する部分(当該部分に附属する階段、エレベーター、廊下、車庫等の施設を含む。)にあつては、10分の20とする。</p>	

(旧)

地区 の 区 分	地区の名称	中心商業業務地区	周辺商業業務地区
	地区の面積	約7.5ha	約2.2ha
	建築物等の用途 の制限	<p>次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>(1) 建築物の1階部分を住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿の用途に供するもの(入口ホール、階段等の部分は除く。) (2) 個室付き浴場業に係る公衆浴場その他これらに類するもの</p>	<p>次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>敷地が計画図表示の道路に接する建築物の1階部分を住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿の用途に供するもの(入口ホール、階段等の部分は除く。)</p>
建築物等の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度	二	敷地面積400㎡以上： 10分の50	敷地面積400㎡未満： 10分の40

(新)

建築物の容積率 の最低限度	二	敷地面積400㎡以上： 10分の20	一
		敷地面積400㎡未満： 10分の15	
建築物の敷地面 積の最低限度	1,000㎡	65㎡	100㎡
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。			
壁面の 位置の制限	二	建築物の1階部分及び当該階より下の階で当該 敷地が接する道路の各部分の高さより上にある部 分の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線 までの距離は、計画図表示のとおりとする。	

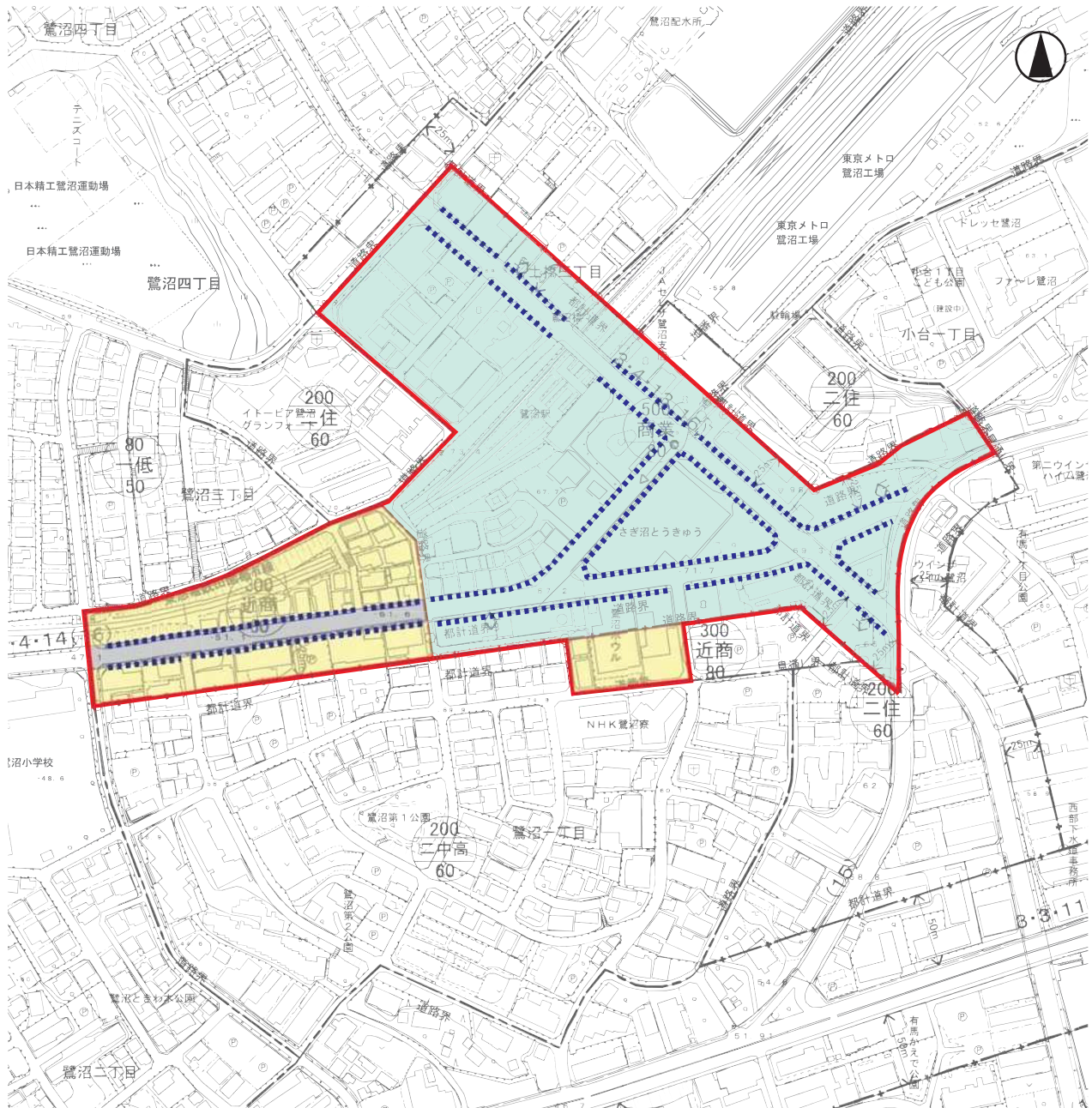
「区域、地区整備計画の区域、地区の区分、地区施設の配置及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」

(旧)

建築物の延べ面 積の敷地面積に 対する割合の最 低限度	敷地面積400㎡以上： 10分の20	一
	敷地面積400㎡未満： 10分の15	
建築物の敷地面 積の最低限度	65㎡	100㎡
壁面の 位置の制限	建築物の1階部分及び当該階より下の階で当該敷地が接する道路の各部分の高さ より上にある部分の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は、計 画図表示のとおりとする。	

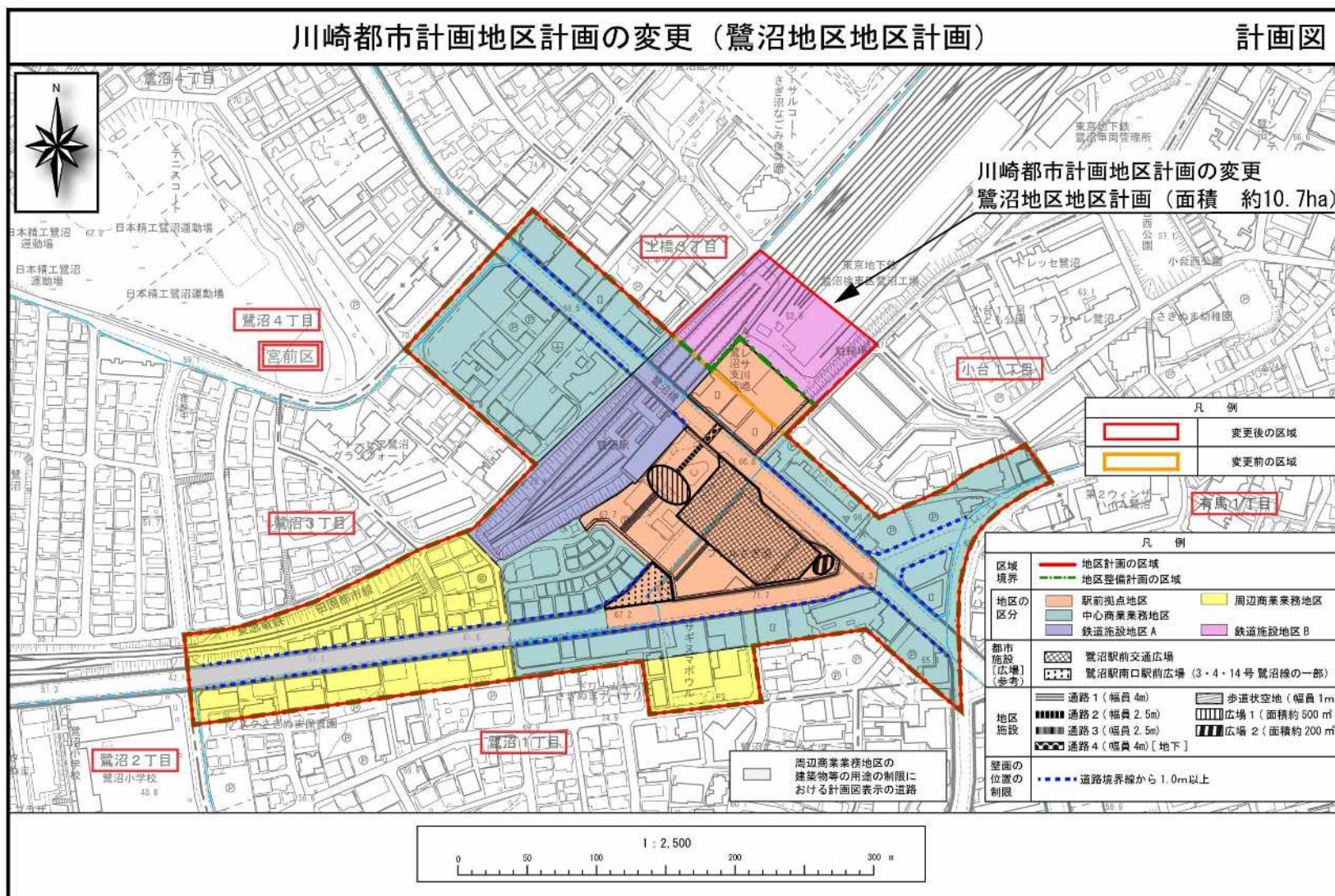
「区域、地区の区分及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」

計画図



凡 例	
	地区計画区域
	中心商業業務地区
	周辺商業業務地区
壁面の位置の制限	
	道路境界線から1m以上





川崎都市計画地区計画の決定（川崎市決定）

都市計画京急川崎駅西口地区地区計画を次のように決定する。

名	称	京急川崎駅西口地区地区計画
位	置	川崎市川崎区駅前本町及び砂子1丁目地内
面	積	約 2.2 ha
地区計画の目標		<p>川崎駅周辺地区では、本市の広域拠点にふさわしい中枢業務機能や広域的な商業・宿泊機能、文化・交流、行政などの高次な都市機能の集積、回遊性や利便性の向上のための都市基盤の整備、公共空間などを活用した賑わい創出に向けた取組の推進などによる活力と魅力にあふれた拠点の形成をめざしている。</p> <p>この川崎駅周辺地区の一部を構成する京急川崎駅周辺地区では、羽田空港や臨海部の玄関口としての地理的優位性を活かし、民間活力を活かした高次で多様な都市機能の集積や都市基盤の再編整備などによる、賑わいと魅力ある市街地の形成が求められている。</p> <p>本地区は、京急川崎駅周辺地区における駅前を中心とした地区であり、京急川崎駅と隣接する街区の一体的かつ総合的な土地の高度利用と適切な都市機能の更新により、本地区の地理的優位性を最大限に活かした拠点形成を図るため、次の5点を目標に地区計画を定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) 都市基盤の再編により、歩行者と自転車、自動車の動線を明確に分離し、安全・安心な歩行者空間を確保するとともに、都市機能の更新に合わせてオープンスペース等を充実させることで、駅周辺の回遊性、利便性の強化を図る。 (2) 業務、商業、文化・交流機能などの高次な都市機能の集積及び適切な機能配置を行い、国際化に対応した広域拠点にふさわしい複合市街地の形成を図る。 (3) 災害時に帰宅困難者の受け入れが可能となるスペースを適切に配置するなど、駅周辺の防災機能の強化を図る。 (4) 脱炭素社会の実現に向けて、建築物等の省エネルギー化等の取組による地球環境に配慮した市街地の形成を図る。 (5) 憩いや交流を生み出す広場や緑地を効果的に配置することで、緑豊かな潤いのある都市空間の創出を図る。
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>本地区を4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、土地利用に関する方針を次のように定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) A地区は、世界を牽引するビジネス拠点の形成をめざし、A-1地区には、土地の高度利用によるグローバル企業の活動拠点となる業務機能や駅前の賑わい形成に寄与する商業機能、A-2地区には、地域の交流、グローバル人材の育成等に資する文化・交流機能などを配置し、さらには、社会経済状況の変化に迅速かつ的確に対応できる環境を整備することで、本市の玄関口にふさわしい高度で多様な都市機能が集積した活動拠点の形成を図る。 (2) B地区は、鉄道施設等が立地していることから、公共交通機能の充実を図るとともに、鉄道の高架下への商業機能等の導入により、A-1地区と連携した賑わいと魅力にあふれる駅前拠点の形成を図る。 (3) C地区は、駅を中心とした賑わい機能と多摩川との連携を誘導する土地利用を図る。 (4) 都市基盤の整備と合わせて、駅とまちをつなぐ歩行者空間及び広場等のオープンスペースの整備並びに都市機能の集積により駅前の拠点性を高める必要のあるA-1地区には指定容積率より高い容積率を、公共交通機能の充実や鉄道の高架下へ商業機能等を配置するB地区及び駅を中心とした賑わい機能と多摩川との連携を誘導する土地利用を図るC地区には指定容積率より低い容積率を定め、区域内で容積を適正に配分することにより、良好な市街地環境の形成及び合理的な土地の高度利用を図る。

区域の整備、開発及び保全に関する方針	地区施設の整備の方針	<p>広域拠点にふさわしい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> <p>(1) 地区内の交通を円滑に処理するとともに、安全・安心な歩行者空間を確保し、周辺市街地との回遊性や連続性を生み出すため、区画道路を整備する。</p> <p>(2) 歩行者の利便性及び快適性、地区内の回遊性の向上を図るため、歩道と一体となった歩道状空地や通路を整備する。</p> <p>(3) 駅前における賑わいや憩い、潤いある都市空間を形成するため、広場や緑地を適切な位置に整備する。</p> <p>(4) 地区施設については、その機能が損なわれないよう適切に維持及び保全を図る。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>広域拠点にふさわしい市街地環境の形成を図るため、建築物等の整備の方針を次のように定める。</p> <p>(1) 土地利用の方針に沿った建築物の整備を誘導するため、それぞれの地区の特性に応じて、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、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、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> <p>(2) 建築物の配置及びデザイン並びに敷地内の計画的な緑化などの工夫により、日照、通風、景観など、周辺の市街地環境に配慮する。</p> <p>(3) 災害時における来街者等の避難や帰宅困難者の受入れが可能となるスペースを効果的に整備するなど、駅周辺における防災機能の強化を図る。</p> <p>(4) 建築物等の省エネルギー化等により環境負荷の低減を図るなど、脱炭素社会の実現に向けた取組に努める。</p>

地区整備計画	地区施設の配置及び規模		区画道路 (幅員 12m 延長 約330m) 歩道状空地 (幅員 2m 延長 約210m) 通路 (幅員 4m 延長 約30m) 広場1 (面積 約80㎡) 広場2 (面積 約1,000㎡) 広場3 (面積 約500㎡) 緑地 (面積 約90㎡)			
	地区の区分	地区の名称	A-1地区	A-2地区	B地区	C地区
		地区の面積	約1.2ha	約0.04ha	約0.9ha	約0.1ha
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	<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) 自動車車庫（建築物に附属するものを除く。）</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> <p>(5) 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。）</p> <p>(6) キャバレー、料理店その他これらに類するもの</p> <p>(7) 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>			

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80 都市計画法第8条第1項第3号の規定に基づく高度利用地区（京急川崎駅西口地区）に関する都市計画に適合する建築物にあっては、高度利用地区の都市計画で定めるところによる最高限度とする。	—	10分の30
		建築物の容積率の最低限度	10分の30	10分の30	—
		建築物の敷地面積の最低限度	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) 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	—	—
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	建築物等の意匠は、本市の広域拠点にふさわしい都市景観の形成に寄与するデザインとする。		

「区域、地区整備計画の区域、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（京急川崎駅西口地区地区計画）

川崎駅周辺地区は、「川崎市総合計画」において、本市の広域拠点として、計画的な土地利用誘導や既存ストックの有効活用など、民間活力を活かした都市機能の集積を図るとともに、駅周辺の回遊性・利便性のより一層の向上や公共空間を活用した賑わいの創出等に取り組み、本市の玄関口としてふさわしい多様な賑わいや交流が生み出す活力と魅力にあふれるまちづくりを推進することとしております。

また、「川崎都市計画都市再開発の方針」では、川崎駅周辺地区を2号再開発促進地区に位置付け、重要な交通結節点である川崎駅とその周辺地区の都心機能の強化を図るため、高水準の公共施設整備等と中枢業務機能や広域的な商業・業務、文化・交流、行政等の高次な都市機能の集積と、優良な都市型住宅を適切に誘導し、広域的な拠点の形成をめざすとしております。

川崎駅周辺地区の一部を構成する京急川崎駅周辺地区は、「川崎市都市計画マスタープラン川崎区構想」において、羽田空港や臨海部の玄関口としての地理的優位性を活かした国際化に対応したまちづくりとともに、JR川崎駅との連携を図りながら、高次で多様な都市機能やグローバル企業の活動拠点などが集積した賑わいと魅力ある市街地の形成をめざすとしております。

こうした中、本地区では、都市基盤の整備水準が低く、老朽化した建物や低未利用地が点在するとともに、敷地が細分化されているため、広域拠点にふさわしい土地の高度利用や適切な機能更新が図られていない状況にあります。

本案は、京急川崎駅の西口駅前を中心とする地区約2.2haにおいて、市街地再開発事業による周辺地区と連携した都市基盤の整備・再編及び土地の合理的かつ健全な高度利用を図るとともに、広域拠点にふさわしい商業・業務、文化・交流機能等の都市機能の集積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。

川崎都市計画地区計画の決定(京急川崎駅西口地区地区計画) 計画図

