

# まちづくり委員会資料

## 令和6年第2回定例会提出予定議案の説明

### 議案第101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102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決定（西加瀬地区地区計画）

参考資料 2 川崎都市計画地区計画の決定（鷺沼4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

西加瀬地区地区計画を定める都市計画の決定（令和6年2月告示）及び鷺沼4丁目地区地区計画を定める都市計画の決定（令和6年3月告示）の内容を「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「形態意匠条例」という。）」に反映するもの。

### 2 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（平成16年法律第110号）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

#### （1）西加瀬地区地区計画の都市計画決定に伴う改正

西加瀬地区は、これまで大規模な工場用地として利用されてきた地区である。この度、工場機能の集約化や移転による大規模な土地利用転換の機会を捉え、都市活動を支える産業創出の促進とともに、地域の活性化や魅力の向上、憩い・潤いの創出、地域防災力の向上などに資する機能の導入を図ることにより、地域と共存する地区を形成し、これを維持及び保全するため、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6年2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の適用区域の追加を行うもの。

名称	地区の面積	制限内容
西加瀬地区	約10.4ha	建築物等の外観に使用する色彩の制限、建築物の屋上に設ける工作物の色彩の制限、屋外広告物の制限

表1：制限内容等（西加瀬地区整備計画区域）

## (2) 鷺沼4丁目地区地区計画の都市計画決定に伴う改正

鷺沼4丁目地区は、本市の地域生活拠点として位置付けられている鷺沼駅周辺地区の一翼を担う地区であり、これまで企業の運動場として利用されていた。この度、教育施設を主体とした土地利用の検討が進められ、地域の魅力向上とともに、周辺の良い住環境にも配慮した土地利用の実現のため、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6年3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の適用区域の追加を行うもの。

名称	地区の面積	制限内容
鷺沼4丁目地区	約4.0ha	建築物等の外観に使用する色彩の制限、大面積となる屋根面に使用する色彩に関する制限、照明の制限、屋外広告物の制限、緑に関する制限、建築物の屋上に設ける設備類に関する制限

表2：制限内容等（鷺沼4丁目地区整備計画区域）

## 4 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 ～ 13	略	略	略	1 ～ 13	略	略	略
14	西加瀬地区整備計画区域	都市計画法第20条第1項の規定により告示された西加瀬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>			
15	鷺沼4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鷺沼4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					

## 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

西加瀬地区地区計画を定める都市計画の決定（令和6年2月告示）及び鷺沼4丁目地区地区計画を定める都市計画の決定（令和6年3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56区域で適用

### 3 改正の内容

#### （1）西加瀬地区地区計画の都市計画決定に伴う改正

西加瀬地区は、これまで大規模な工場用地として利用されてきた地区である。この度、工場機能の集約化や移転による大規模な土地利用転換の機会を捉え、都市活動を支える産業創出の促進とともに、地域の活性化や魅力の向上、憩い・潤いの創出、地域防災力の向上などに資する機能の導入を図ることにより、地域と共存する地区を形成し、これを維持及び保全するため、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6年2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
西加瀬地区	約10.4ha	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

表1：制限内容等（西加瀬地区整備計画区域）

## (2) 鷺沼4丁目地区地区計画の都市計画決定に伴う改正

鷺沼4丁目地区は、本市の地域生活拠点として位置付けられている鷺沼駅周辺地区の一翼を担う地区であり、これまで企業の運動場として利用されていた。今回、教育施設を主体とした土地利用の検討が進められ、地域の魅力向上とともに、周辺の良い住環境にも配慮した土地利用の実現のため、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6年3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
鷺沼4丁目地区	約4.0ha	建築物の用途の制限、建築物の容積率の最高限度、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、壁面の位置の制限、建築物の高さの最高限度

表2：制限内容等（鷺沼4丁目地区整備計画区域）

## 4 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 昭和62年12月22日条例第40号	
別表第1（第3条関係） 1～56 略		別表第1（第3条関係） 1～56 略 <u>（新設）</u>	
	<u>名称</u>		<u>区域</u>
57	西加瀬地区整備計画区域	都市計画法第20条第1項の規定により告示された西加瀬地区地区計画において地	区整備計画が定められた区域
58	鷺沼4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鷺沼4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） 1～56 略		別表第2（第4条～第11条、第13条関係） 1～56 略 <u>（新設）</u>	
57 西加瀬地区整備計画区域			
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) 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) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (4) 法別表第2（る）項第1号及び第2号に掲げるもの (5) 自動車教習所 (6) 畜舎で床面積の合計が150平方メートルを超えるもの (7) 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。）		
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。		
58 鷺沼4丁目地区整備計画区域			
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) 学校、図書館その他これらに類するもの (2) 神社、寺院、教会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) 診療所 (5) 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 (6) 公益上必要な建築物 (7) 前各号の建築物に附属するもの		
建築物の容積率の最高限度	建築物の容積率は、10分の10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、次に掲げる床面積は、算入しない。		

改正後		改正前
	<p>(1) 建築物の地階でその天井が法第 52 条第 4 項に規定する地盤面（老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの（以下この号において「老人ホーム等」という。）の用途に供する建築物にあっては、建築基準条例第 6 条の 2 第 2 項に規定する地盤面）からの高さ 1 メートル以下にあるものの老人ホーム等の用途に供する部分（令第 135 条の 16 に定める昇降機の昇降路の部分又は老人ホーム等の共用の廊下若しくは階段の用に供する部分を除く。以下この号において同じ。）の床面積（当該床面積が当該建築物の老人ホーム等の用途に供する部分の床面積の合計の 3 分の 1 を超える場合においては、当該建築物の老人ホーム等の用途に供する部分の床面積の合計の 3 分の 1）</p> <p>(2) 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</p>	
建築物の建蔽率の最高限度	建築物の建蔽率は、10 分の 5（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 6）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。	
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	<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、5 メートルを限度として算入しない。</p> <p>(1) 10 メートル</p> <p>(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>	



川崎都市計画地区計画の決定（川崎市決定）

都市計画西加瀬地区地区計画を次のように決定する。

名 称	西加瀬地区地区計画	
位 置	川崎市中原区西加瀬地内	
面 積	約 10.4 ha	
地区計画の目標	<p>本地区は、JR南武線平間駅と東急東横線元住吉駅からそれぞれ約1kmに位置し、これまで大規模な工場用地として利用されてきた地区である。</p> <p>川崎市都市計画マスタープラン中原区構想において、本地区は「産業高度化エリア」として、周辺市街地と調和した工業地の維持を目指すこと、また、周辺市街地の環境改善や地域課題の改善に資する計画的な土地利用の誘導に努めることが位置付けられている。</p> <p>本計画は、工場機能の集約化や移転による大規模な土地利用転換の機会を捉え、都市活動を支える産業創出の促進とともに、地域の活性化や魅力の向上、憩い・潤いの創出、地域防災力の向上などに資する機能の導入を図ることにより、地域と共存する地区を形成し、これを維持及び保全することを目標とする。</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>都市活動を支える産業機能及び周辺地域の利便性・魅力の向上に寄与する店舗、生活サービス機能等の集積を図り、新たな活動拠点の形成を図るとともに、多様な活動や憩いの場となる緑豊かなオープンスペースを創出し、良好な市街地環境の形成を図る。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>地域と共存する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) 地域のにぎわいの創出、憩い・潤い空間の形成、地域交流の促進、地域防災力の向上に資する公園や広場を適切な位置に配置する。</p> <p>(2) 安全・安心な歩行者空間を確保するための歩道状空地や地域の回遊性を高める通路を整備する。</p> <p>(3) 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>周辺環境と調和した良好な市街地環境を形成するため、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、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限及び垣又はさくの構造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) 災害時における周辺住民の避難スペースを確保するなど、地域における防災機能の強化を図る。</p>

地区整備計画	地区施設の配置及び規模	公園1 (面積 約4,380 m <sup>2</sup> ) 公園2 (面積 約1,620 m <sup>2</sup> ) 広場 (面積 約1,000 m <sup>2</sup> ) 歩道状空地 (幅員 5m 延長 約380m) 通路 (幅員 2m 延長 約260m)
	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) 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) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (4) 建築基準法別表第2(る)項第1号及び第2号に掲げるもの (5) 自動車教習所 (6) 畜舎で床面積の合計が150平方メートルを超えるもの (7) 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。)
	建築物の敷地面積の最低限度	1,000 m <sup>2</sup> 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	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。 (1) 建築物等の高さ(地盤面からの高さによる。以下同じ。)が20メートル以下の部分 ア 色相0Rから9.9Rの範囲であり、明度8以上かつ彩度1以下又は明度5以上8未満かつ彩度2以下 イ 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 ウ 色相5.0YRから4.9Yの範囲であり、明度8以上かつ彩度2以下又は明度5以上8未満かつ彩度4以下 エ 色相5.0Yから9.9Yの範囲であり、明度8以上かつ彩度1以下又は明度5以上8未満かつ彩度2以下 オ 明度5以上かつ彩度1以下 カ 建築物等の外観の各面の面積のうち20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。 (2) 建築物等の高さが20メートルを超える部分 ア 色相0Rから9.9Rの範囲であり、明度8以上かつ彩度1以下又は明度5以上8未満かつ彩度2以下 イ 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 ウ 色相5.0YRから4.9Yの範囲であり、明度8以上かつ彩度2以下又は明度5以上8未満かつ彩度4以下 エ 色相5.0Yから9.9Yの範囲であり、明度8以上かつ彩度1以下又は明度5以上8未満かつ彩度2以下 オ 建築物等の外観の各面の面積のうち20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。

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その他の意匠の制限	<p>2 建築物の屋上に設ける工作物の色彩は、設置する建築物の外観の色彩と調和したものとしなければならない。</p> <p>3 建築物の上部を利用する屋外広告物は、設置しないこと。</p> <p>4 屋外広告物は、地盤面からの高さが20メートルを超える部分に設置しないこと。ただし、次の各号のいずれにも該当する屋外広告物は、この限りではない。</p> <p>(1) 自己の氏名、名称、店名若しくは商標を切り文字で表示し、かつ、その面積に2分の1を乗じて計算した面積の合計が、当該広告物を設置する主たる壁面の地盤面からの高さが20メートルを超える範囲の面積の5パーセント以下とするもの</p> <p>(2) 複数の屋外広告物を連続して設置する場合にあっては、その大きさ、位置及び間隔を揃えて設置するもの</p>
		垣又はさくの構造の制限	垣又はさくの構造は、生け垣又は透視可能なフェンス等を主体とした開放性の高いものとする。

「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決定（西加瀬地区地区計画）

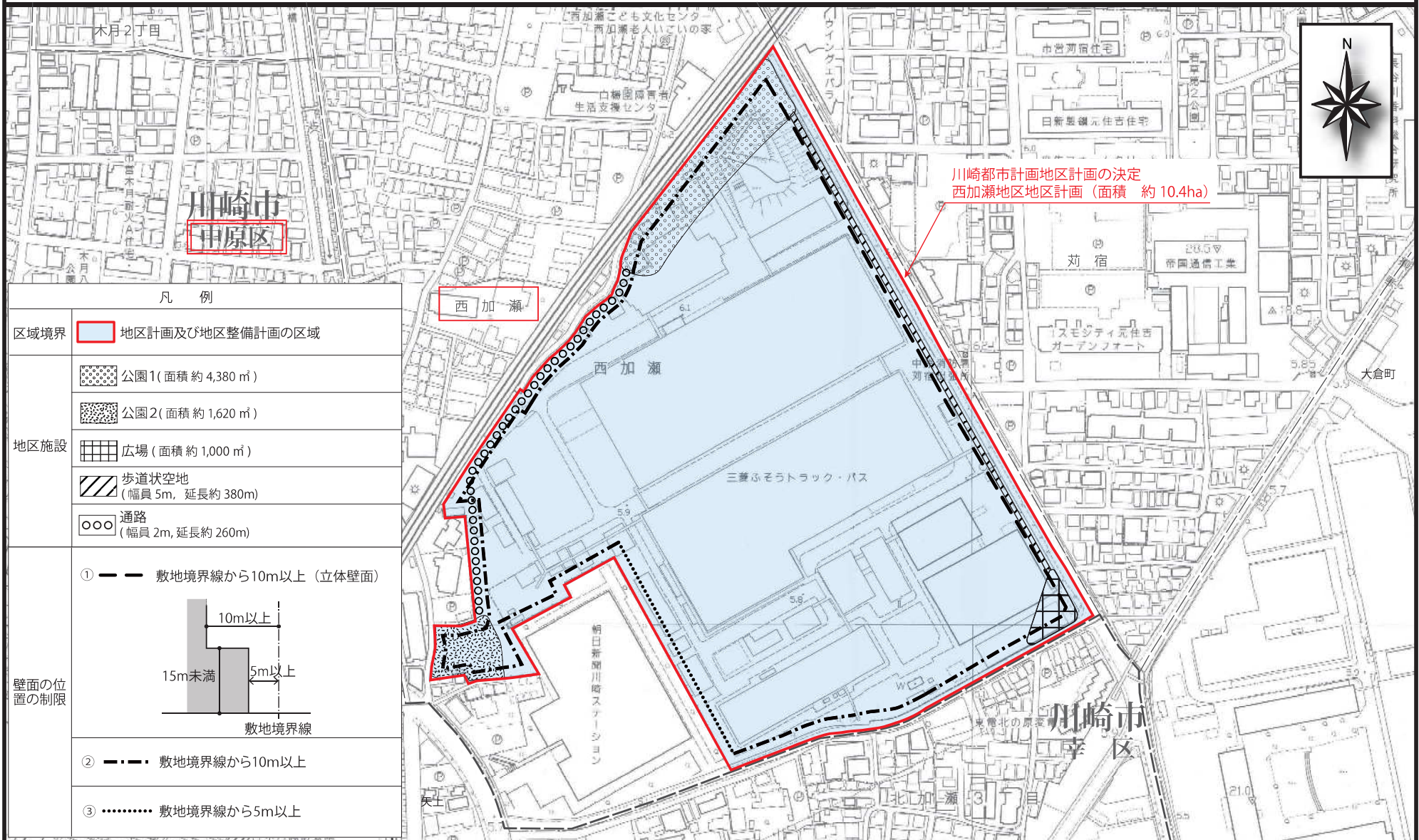
西加瀬地区は、「都市計画マスタープラン中原区構想」において、産業高度化エリアとして、周辺市街地と調和した工業地の維持を目指すこと、また、周辺市街地の環境改善や地域課題の改善に資する計画的な土地利用の誘導に努めることとしております。

また、「西加瀬地区における大規模工場跡地の土地利用誘導の基本的な考え方」では、産業創出の促進、地域の活性化・魅力の向上、憩い・潤いの創出、地域交流の促進、地域の防災力の向上、周辺環境との調和の視点による適切な土地利用誘導を行うこととしております。

本案は、工場機能の集約化や移転による大規模な土地利用転換の機会を捉え、地域と共存する適切な土地利用の誘導を図るため、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（西加瀬地区地区計画）

# 計画図



川崎都市計画地区計画の決定（川崎市決定）

都市計画鷺沼4丁目地区地区計画を次のように決定する。

名 称	鷺沼4丁目地区地区計画	
位 置	川崎市宮前区鷺沼4丁目地内	
面 積	約 4.0 ha	
地区計画の目標	<p>本地区は、本市の地域生活拠点として位置付けられている鷺沼駅周辺地区の一翼を担う地区である。鷺沼駅周辺地区は、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とともに、大規模な土地利用転換の機会を捉えて、地域課題の解決や宮前区全体の魅力向上などに資する効果的なまちづくりをめざすこととしている。</p> <p>また、鷺沼駅周辺地区では、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促進し、宮前区の「核」としての拠点の形成を図ることとしている。</p> <p>そこで、本地区においては、宮前区の「核」となる鷺沼駅周辺地区の拠点形成と連携し、宮前区全体の魅力向上に寄与するとともに、本地区周辺の良好な住環境に配慮した教育機能・交流機能の導入をめざす。地区の将来像として「地域と共生するキャンパスづくり」を掲げ、次の4点を目標に地区計画を定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 鷺沼駅周辺地区の拠点性向上・宮前区全体の魅力向上に資する大学関連施設を主体とした土地利用の誘導を図る。</li> <li>(2) 駅至近かつ住宅地内という立地性を考慮した、地域の憩い・交流の場を創出する。</li> <li>(3) 周囲の住環境に配慮した良好な都市景観の形成を図る。</li> <li>(4) 防災機能の強化と環境負荷の低減を図る。</li> </ol>	
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>本地区は、地域生活拠点としての拠点性向上に寄与する大学関連施設の整備とともに、周辺環境と調和した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> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 高度な教育機能の導入や、市民の学習機会の創出など、教育環境の充実とともに、地域の活性化にも寄与する土地利用の誘導を図る。</li> <li>(2) 敷地内は緑化を推進するとともに、地域に開かれた広場空間を整備する。</li> <li>(3) 鷺沼駅南側で進む再開発事業や周辺市街地との連携により、鷺沼駅周辺一体の魅力向上を図る。</li> </ol>
	地区施設の整備の方針	<p>地域の魅力向上や、鷺沼駅周辺の拠点性向上を図るため、地区施設の整備の方針を次のように定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 大学と地域の憩い・交流の場の創出や、地域の回遊性の向上に寄与する広場を整備する。</li> <li>(2) 広場は、高低差のある地形を活かしたランドスケープデザインを行うとともに、人々が自然と触れ合うことのできる緑豊かな空間を創出する。</li> </ol>

	建築物等の整備の方針	大学関連施設にふさわしいゆとりと憩いのある教育環境の形成とともに、周囲の住環境に配慮した良好な都市景観の形成を図るため、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、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限及び垣又はさくの構造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	広場 面積 約 2, 5 0 0 m <sup>2</sup>
	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物以外は、建築してはならない。 (1) 学校、図書館その他これらに類するもの (2) 神社、寺院、教会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) 診療所 (5) 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 (6) 公益上必要な建築物 (7) 前各号の建築物に附属するもの
	建築物の容積率の最高限度	1 0 分の 1 0
	建築物の建蔽率の最高限度	1 0 分の 5 ただし、建築基準法第 5 3 条第 3 項第 2 号に該当する建築物にあつては、1 0 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, 0 0 0 m <sup>2</sup> 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	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) 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	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) 1 0 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

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その他の意匠の制限	<p>1 色彩について</p> <p>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) 色相0Rから9.9Rの範囲であり、明度8以上9未満かつ彩度1以下又は明度3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5以上9未満かつ彩度2以下又は明度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8以上9未満かつ彩度2以下又は明度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8以上9未満かつ彩度2以下又は明度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8以上9未満かつ彩度1以下又は明度3以上8未満かつ彩度2以下</p> <p>2 大面積となる屋根面について</p> <p>面積効果を踏まえた色彩を用いるよう配慮する。</p> <p>3 照明について</p> <p>点滅する装置を使用しないこと。</p> <p>4 屋外広告物について</p> <p>建築物の上部を利用する屋外広告物は、設置しないこと。</p> <p>5 緑について</p> <p>敷地内には適切に緑を配置し、緑に包まれた落ち着いたある景観を形成する。</p> <p>6 建築物の屋上について</p> <p>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、周辺からの景観に配慮し、植栽又はルーバー等の工作物若しくは壁面の立ち上げで目隠しを行い、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>
		垣又はさくの構造の制限	道路に面する部分に設ける垣又はさくの構造は、生け垣又は透視可能なフェンス等を主体とした開放性の高いものとする。

「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決定（鷺沼4丁目地区地区計画）

鷺沼駅周辺地区は、「川崎市総合計画」において、社会変容を踏まえつつ、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を図り、宮前区全体の活性化を促す「核」としての拠点の形成に向けた取組を図ることとしております。

また、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」では、鷺沼・宮前平駅周辺地区は、商業・業務、都市型住宅等の機能の集積を図るとともに都市基盤等の整備を進め、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、それぞれの地域特性や個性を活かす地域生活拠点の形成をめざすこととしており、また、工場等の跡地においては、地域特性に応じた土地利用を行うため、計画的な用途転換を図り、無秩序な土地利用転換による都市環境の悪化の防止に努めることとしております。

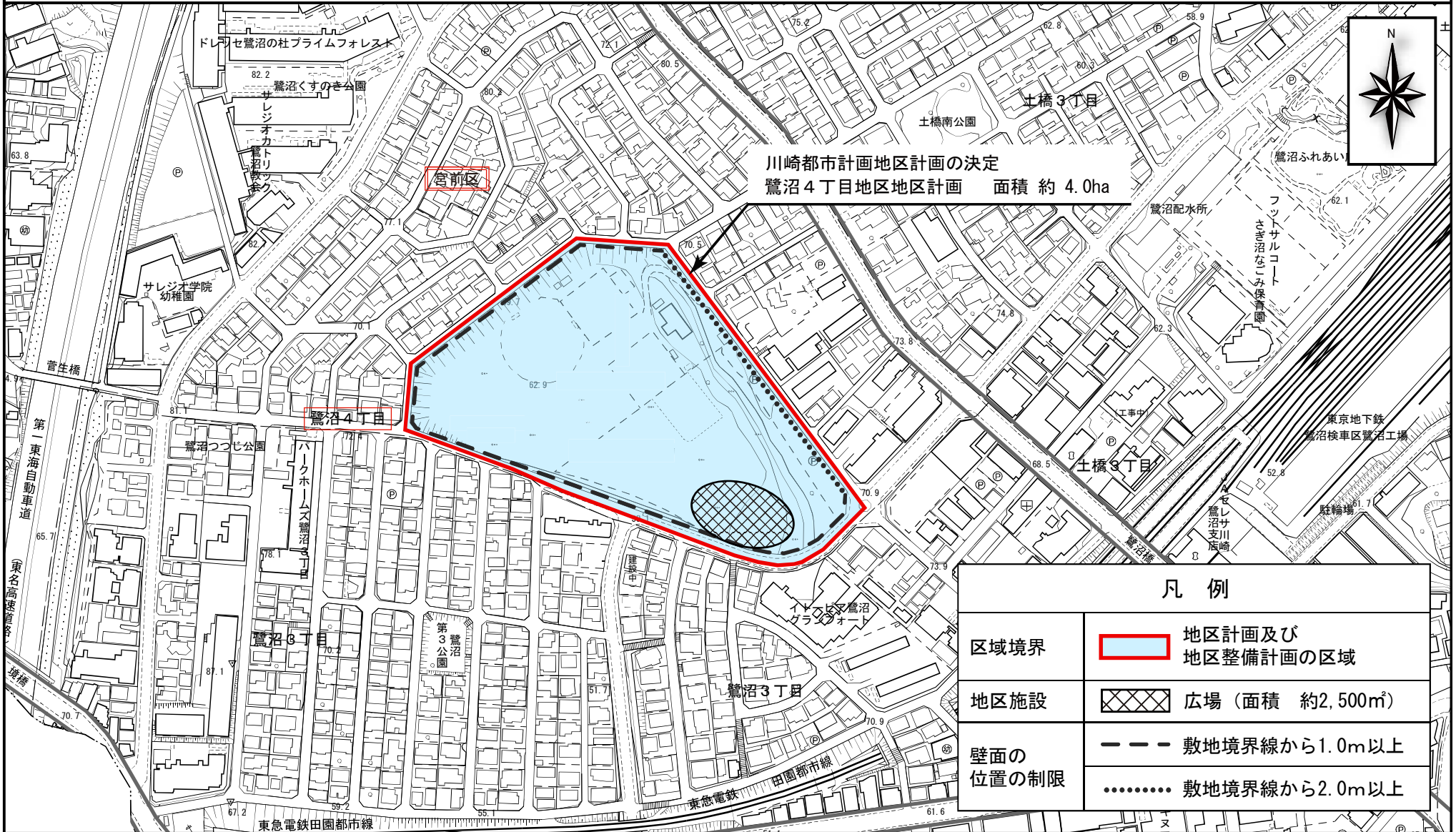
さらに、「都市計画マスタープラン宮前区構想」において鷺沼・宮前平駅周辺地区は、魅力ある地域生活拠点の形成のため、大規模な土地利用転換の機会を捉えて、地域課題の解決や宮前区全体の魅力向上などに資する効果的なまちづくりをめざすこととしております。

このような位置付けがある鷺沼駅周辺地区の一翼を担う本地区は、これまで企業の運動場として利用されておりましたが、この度、教育施設を主体とした土地利用の検討が進められています。

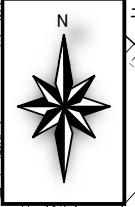
本案は、鷺沼4丁目地区約4.0haについて、地域の魅力向上とともに、周辺の良い住環境にも配慮した土地利用の実現のため、地区計画を決定しようとするものです。

# 川崎都市計画地区計画の決定(鷺沼4丁目地区地区計画)

計画図



川崎都市計画地区計画の決定  
鷺沼4丁目地区地区計画 面積 約 4.0ha



凡例	
区域境界	地区計画及び地区整備計画の区域
地区施設	広場 (面積 約2,500㎡)
壁面の位置の制限	敷地境界線から1.0m以上
	敷地境界線から2.0m以上

