

まちづくり委員会資料

令和7年第1回定例会提出予定議案の説明

議案第34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 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35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 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（改正条例第1条関係）

資料 5 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（改正条例第2条関係）

参考資料 1 川崎都市計画地区計画の変更（南渡田北地区地区計画）

参考資料 2 南渡田地区における新産業拠点形成に向けた取組状況について（令和6年5月 総務委員会資料 抜粋）

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

南渡田北地区地区計画を定める都市計画の決定（令和6年10月31日付け告示）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より実効性を高めるものとするため、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15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

南渡田北地区を含む浜川崎駅周辺地域は、「川崎市総合計画」において、本市の臨空・臨海都市拠点として、大規模な土地利用転換を適切に誘導し、高度かつ最先端の研究開発や価値の創出に資する機能転換を図るなど、活力ある拠点の形成に向けたまちづくりを推進することとしている。

また、「川崎都市計画都市再開発の方針」では、南渡田北地区を2号再開発促進地区に位置付け、臨海部の産業の発展を先導する研究開発・業務管理等の機能を中心に、新産業拠点にふさわしい複合市街地の形成と交通結節点としての機能の強化をめざすとしている。

南渡田地区における大規模な土地利用転換の機会を捉え、国際競争力の強化等に向けて、戦略的に研究開発機能等の誘導を図るとともに、それらの機能を支える都市基盤を整備し、次世代の川崎臨海部を牽引する新産業拠点形成を推進するため、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10月31日付け告示）。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である。

表1：制限内容等（南渡田北地区整備計画区域）

| 地区の名称 | 地区の面積 | 制限内容 |
|-------|--------|---|
| A-1 | 約3.1ha | 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、屋外照明の制限、緑化の制限 |
| C-1 | 約0.2ha | 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、屋外照明の制限、緑化の制限 |
| C-2 | 約1.7ha | 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、屋外照明の制限、緑化の制限 |

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 別表（第 3 条関係） | | | | ○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） | | | |
| | 名称 | 区域 | 地区 | | 名称 | 区域 | 地区 |
| 1 ～ 15 | 略 | 略 | 略 | 1 ～ 15 | 略 | 略 | 略 |
| 16 | 南渡田北地区整備 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南 渡田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-1 地区 C-1 地区 C-2 地区 | <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 概要

1 条例の趣旨

南渡田北地区地区計画を定める都市計画の変更（令和6年10月31日付け告示）に関し必要な事項を定め、並びに「脱炭素社会の実現に資するための建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律等の一部を改正する法律」による「建築物のエネルギー消費性能の向上等に関する法律」（以下「建築物省エネ法」という。）の一部改正（令和4年6月17日公布、令和7年4月1日施行）、「脱炭素社会の実現に資するための建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律等の一部を改正する法律の施行に伴う関係政令の整備等に関する政令」による「建築物のエネルギー消費性能の向上等に関する法律施行令」（以下「建築物省エネ法施行令」という。）の一部改正（令和6年4月19日公布、令和7年4月1日施行）、及び「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の一部を改正する政令」による「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」（以下「バリアフリー法施行令」という。）の一部改正（令和6年6月21日公布、令和7年6月1日施行）に伴い所要の整備を行うため、「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。）」の一部改正を行うもの

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58区域で適用

3 地区計画条例の一部改正の内容

(1) 南渡田北地区地区計画の都市計画変更に伴う地区計画条例の一部改正

本地区を含む浜川崎駅周辺地域は、「川崎市総合計画」において、本市の臨空・臨海都市拠点として、大規模な土地利用転換を適切に誘導し、高度かつ最先端の研究開発や価値の創出に資する機能転換を図るなど、活力ある拠点の形成に向けたまちづくりを推進することとしている。

また、「川崎都市計画都市再開発の方針」では、南渡田北地区を2号再開発促進地区に位置付け、臨海部の産業の発展を先導する研究開発・業務管理等の機能を中心に、新産業拠点にふさわしい複合市街地の形成と交通結節点としての機能の強化をめざすとしている。

南渡田地区における大規模な土地利用転換の機会を捉え、国際競争力の強化等に向けて、戦略的に研究開発機能等の誘導を図るとともに、それらの機能を支える都市基盤を整備し、次世代の川崎臨海部を牽引する新産業拠点形成を推進するため、都市計画を変更し、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10月31日付け告示）。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。

表1：制限内容等（南渡田北地区整備計画区域）

| 地区の名称 | 地区の面積 | 制限内容 |
|-------|--------|---|
| A-1 | 約3.1ha | 建築物の用途の制限、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 |
| A-2 | 約0.4ha | 壁面の位置の制限 |
| C-1 | 約0.2ha | 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、建築物の高さの最高限度 |
| C-2 | 約1.7ha | 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 |

(2) 建築物省エネ法及び建築物省エネ法施行令の一部改正に伴う地区計画条例の一部改正

建築物省エネ法及び建築物省エネ法施行令の規定に条ずれが起きたため、地区計画条例第5条第2項において引用している建築物省エネ法及び建築物省エネ法施行令の条文について、所要の整備を行う。

表2 建築物省エネ法の条ずれ

| 建築物省エネ法(改正前) | 建築物省エネ法(改正後) |
|--------------|--------------|
| <u>第35条</u> | <u>第30条</u> |
| <u>第37条</u> | <u>第32条</u> |

表3 建築物省エネ法施行令の条ずれ

| 建築物省エネ法施行令(改正前) | 建築物省エネ法施行令(改正後) |
|-----------------|-----------------|
| <u>第11条</u> | <u>第7条</u> |

(3) バリアフリー法施行令の一部改正に伴う地区計画条例の一部改正

バリアフリー法施行令の規定に条ずれが起きたため、地区計画条例別表第2において引用しているバリアフリー法施行令の条文について、所要の整備を行う。

表4 バリアフリー法施行令の条ずれ

| | | |
|-----------------|---|-----------------|
| バリアフリー法施行令(改正前) | ➔ | バリアフリー法施行令(改正後) |
| 第26条 | | 第27条 |

4 施行期日

この条例は、公布の日から施行する。ただし、建築物省エネ法及び建築物省エネ法施行令に関する改正規定は令和7年4月1日から、バリアフリー法施行令に関する改正規定は令和7年6月1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 新旧対照表（改正条例第1条関係）

| 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 (建築物の容積率の最高限度) | | ○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 (建築物の容積率の最高限度) | |
| 第5条 建築物の容積率の最高限度は、地区整備計画区域ごとの別表第2の建築物の容積率の最高限度の項に定めるとおりとする。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、次に掲げる建築物の部分の床面積は、算入しない。 (1)～(7) 略 | | 第5条 建築物の容積率の最高限度は、地区整備計画区域ごとの別表第2の建築物の容積率の最高限度の項に定めるとおりとする。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、次に掲げる建築物の部分の床面積は、算入しない。 (1)～(7) 略 | |
| 2 前項後段及び地区整備計画区域ごとの別表第2の建築物の容積率の最高限度の項において算入しないこととされる床面積のほか、前項に規定する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。 (1) 都市の低炭素化の促進に関する法律（平成24年法律第84号）第2条第3項に規定する低炭素建築物の床面積のうち、同法第54条第1項第1号に掲げる基準に適合させるための措置をとることにより通常の建築物の床面積を超えることとなる場合における都市の低炭素化の促進に関する法律施行令（平成24年政令第286号）第13条に定める床面積 (2) 建築物のエネルギー消費性能の向上等に関する法律（平成27年法律第53号） <u>第32条</u> に規定する認定建築物エネルギー消費性能向上計画に係る建築物の床面積のうち、 <u>同法第30条第1項第1号</u> に掲げる基準に適合させるための措置をとることにより通常の建築物の床面積を超えることとなる場合における建築物のエネルギー消費性能の向上等に関する法律施行令（平成28年政令第8号） <u>第7条</u> に定める床面積 | | 2 前項後段及び地区整備計画区域ごとの別表第2の建築物の容積率の最高限度の項において算入しないこととされる床面積のほか、前項に規定する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。 (1) 都市の低炭素化の促進に関する法律（平成24年法律第84号）第2条第3項に規定する低炭素建築物の床面積のうち、同法第54条第1項第1号に掲げる基準に適合させるための措置をとることにより通常の建築物の床面積を超えることとなる場合における都市の低炭素化の促進に関する法律施行令（平成24年政令第286号）第13条に定める床面積 (2) 建築物のエネルギー消費性能の向上等に関する法律（平成27年法律第53号） <u>第37条</u> に規定する認定建築物エネルギー消費性能向上計画に係る建築物の床面積のうち、 <u>同法第35条第1項第1号</u> に掲げる基準に適合させるための措置をとることにより通常の建築物の床面積を超えることとなる場合における建築物のエネルギー消費性能の向上等に関する法律施行令（平成28年政令第8号） <u>第11条</u> に定める床面積 | |
| 3～5 略 別表第1（第3条関係） 1～58 略 | | 3～5 略 別表第1（第3条関係） 1～58 略 | |
| <u>59</u> | <u>南渡田北地区整備計画区域</u> | <u>都市計画法第20条第1項の規定により告示された南渡田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</u> | <u>(新設)</u> |
| 別表第2（第4条～第11条、第13条関係） <u>59 南渡田北地区整備計画区域</u> | | 別表第2（第4条～第11条、第13条関係） <u>(新設)</u> | |
| <u>A-1</u> <u>地区の区域</u> | <u>建築物の用途の制限</u> | <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>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</u> (3) <u>共同住宅、寄宿舍又は下宿</u> (4) <u>老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの</u> (5) <u>公衆浴場</u> (6) <u>店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するものでその用途に供する部分の床面積の合計が1,500平方メートルを超えるもの</u> | |

| 改正後 | | 改正前 |
|------------------|---------------|---|
| | | (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) 自動車教習所 (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 (10) カラオケボックスその他これに類するもの (11) 倉庫業を営む倉庫 |
| | 建築物の容積率の最低限度 | 建築物の容積率は、10分の20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、2,500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、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 (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 |
| A-2 地区の 区域 | 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 (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 |
| C-1 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) 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) 老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの (5) 公衆浴場 (6) 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するものでその用途に供する部分の床面積の合計が500平方メートルを超えるもの (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) 自動車教習所 |

| 改正後 | | 改正前 |
|------------------|---|-----|
| | <p>(9) 畜舎</p> <p>(10) 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>(11) カラオケボックスその他これに類するもの</p> <p>(12) 倉庫業を営む倉庫</p> | |
| | <p>建築物の敷地面積の最低限度</p> <p>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。</p> | |
| | <p>壁面の位置の制限</p> <p>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。</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> | |
| | <p>建築物の高さの最高限度</p> <p>建築物の高さは、30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。</p> | |
| C-2 地区の 区域 | <p>建築物の用途の制限</p> <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) 図書館、博物館その他これらに類するもの</p> <p>(2) 保育所</p> <p>(3) 診療所</p> <p>(4) 店舗、飲食店その他これらに類するもの</p> <p>(5) 自動車車庫</p> <p>(6) 事務所</p> <p>(7) 工場</p> <p>(8) ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設</p> <p>(9) 畜舎で床面積の合計が150平方メートル以内のもの</p> <p>(10) 倉庫(倉庫業を営むものを除く。)</p> <p>(11) 危険物の貯蔵又は処理に供するもの</p> <p>(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</p> <p>(13) 前各号の建築物に附属するもの</p> | |
| | <p>建築物の容積率の最高限度</p> <p>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、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</p> | |

| 改正後 | | 改正前 |
|---------------|--|-----|
| | <p>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。</p> | |
| 建築物の敷地面積の最低限度 | <p>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。</p> | |
| 壁面の位置の制限 | <p>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。</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> | |
| 建築物の高さの最高限度 | <p>建築物の高さは、20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。</p> | |

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（改正条例第2条関係）

| 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） | | | 別表第2（第4条～第11条、第13条関係） | | |
| 1 新百合ヶ丘駅周辺地区整備計画区域 | | | 1 新百合ヶ丘駅周辺地区整備計画区域 | | |
| 中心商業 業務地区 の区域 | (略) | (略) | 中心商業 業務地区 の区域 | (略) | (略) |
| 建築物の容積率の最高限度 | (1) (略) (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（平成18年法律第91号）第17条第3項の規定により認定を受けた計画（同法第18条第1項の規定による変更の認定があったときは、その変更後のもの。以下同じ。）に係る特定建築物（同法第2条第18号に規定する特定建築物をいう。以下同じ。）の建築物特定施設（同法第2条第20号に規定する建築物特定施設をいう。以下同じ。）の床面積のうち、移動等円滑化（同法第2条第2号に規定する移動等円滑化をいう。以下同じ。）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（平成18年政令第379号） 第27条 に定める床面積 | | 建築物の容積率の最高限度 | (1) (略) (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（平成18年法律第91号）第17条第3項の規定により認定を受けた計画（同法第18条第1項の規定による変更の認定があったときは、その変更後のもの。以下同じ。）に係る特定建築物（同法第2条第18号に規定する特定建築物をいう。以下同じ。）の建築物特定施設（同法第2条第20号に規定する建築物特定施設をいう。以下同じ。）の床面積のうち、移動等円滑化（同法第2条第2号に規定する移動等円滑化をいう。以下同じ。）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（平成18年政令第379号） 第26条 に定める床面積 | |
| (略) | (略) | (略) | (略) | (略) | (略) |
| (略) | (略) | (略) | (略) | (略) | (略) |
| 周辺商業 業務地区 Aの区域 | (略) | (略) | 周辺商業 業務地区 Aの区域 | (略) | (略) |
| 建築物の容積率の最高限度 | (1) (略) (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27条 に定める床面積 | | 建築物の容積率の最高限度 | (1) (略) (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 | |
| (略) | (略) | (略) | (略) | (略) | (略) |
| (略) | (略) | (略) | (略) | (略) | (略) |
| 2 山口台地区整備計画区域 | | | 2 山口台地区整備計画区域 | | |
| 専用住宅 地区Aの 区域 | (略) | (略) | 専用住宅 地区Aの 区域 | (略) | (略) |
| 建築物の容積率の最高限度 | (1) (略) (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27条 に定める床面積 | | 建築物の容積率の最高限度 | (1) (略) (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 | |
| (略) | (略) | (略) | (略) | (略) | (略) |
| (略) | (略) | (略) | (略) | (略) | (略) |

| 改正後 | | | 改正前 | | |
|--------------|--------------|---|--------------|--------------|---|
| 専用住宅 | (略) | (略) | 専用住宅 | (略) | (略) |
| 地区Bの区域 | 建築物の容積率の最高限度 | (略) (1) (略) (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27条に定める床面積 | 地区Bの区域 | 建築物の容積率の最高限度 | (略) (1) (略) (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 |
| | (略) | (略) | | (略) | (略) |
| | (略) | (略) | | (略) | (略) |
| 併用住宅 | (略) | (略) | 併用住宅 | (略) | (略) |
| 地区の区域 | 建築物の容積率の最高限度 | (略) (1) (略) (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27条に定める床面積 | 地区の区域 | 建築物の容積率の最高限度 | (略) (1) (略) (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 |
| | (略) | (略) | | (略) | (略) |
| | (略) | (略) | | (略) | (略) |
| 集合住宅 | (略) | (略) | 集合住宅 | (略) | (略) |
| 地区Bの区域 | 建築物の容積率の最高限度 | (略) (1) (略) (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27条に定める床面積 | 地区Bの区域 | 建築物の容積率の最高限度 | (略) (1) (略) (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 |
| | (略) | (略) | | (略) | (略) |
| | (略) | (略) | | (略) | (略) |
| | (略) | (略) | | (略) | (略) |
| 6 向原地区整備計画区域 | | | 6 向原地区整備計画区域 | | |
| | | (略) | | | (略) |
| 低層住宅 | (略) | (略) | 低層住宅 | (略) | (略) |
| 地区Bの区域 | 建築物の容積率の最高限度 | (略) (1) (略) (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27条に定める床面積 | 地区Bの区域 | 建築物の容積率の最高限度 | (略) (1) (略) (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 |
| | (略) | (略) | | (略) | (略) |

| 改正後 | | |
|--------------|--------------|---|
| | (略) | (略) |
| | (略) | (略) |
| (略) | | |
| 7 黒川地区整備計画区域 | | |
| (略) | | |
| 低層住宅 | (略) | (略) |
| 地区Cの区域 | 建築物の容積率の最高限度 | (略) (1) (略) (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27条に定める床面積 |
| | (略) | (略) |
| | (略) | (略) |
| 中層住宅 | (略) | (略) |
| 地区Aの区域 | 建築物の容積率の最高限度 | (略) (1) (略) (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27条に定める床面積 |
| | (略) | (略) |
| | (略) | (略) |
| | (略) | (略) |
| (略) | | |
| 商業地区の区域 | (略) | (略) |
| | 建築物の容積率の最高限度 | (略) (1) (略) (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27条に定める床面積 |
| | (略) | (略) |
| | (略) | (略) |
| | (略) | (略) |

9 王禅寺第5住宅地区整備計画区域

| 改正前 | | |
|--------------|--------------|---|
| | (略) | (略) |
| | (略) | (略) |
| (略) | | |
| 7 黒川地区整備計画区域 | | |
| (略) | | |
| 低層住宅 | (略) | (略) |
| 地区Cの区域 | 建築物の容積率の最高限度 | (略) (1) (略) (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 |
| | (略) | (略) |
| | (略) | (略) |
| 中層住宅 | (略) | (略) |
| 地区Aの区域 | 建築物の容積率の最高限度 | (略) (1) (略) (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 |
| | (略) | (略) |
| | (略) | (略) |
| | (略) | (略) |
| (略) | | |
| 商業地区の区域 | (略) | (略) |
| | 建築物の容積率の最高限度 | (略) (1) (略) (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 |
| | (略) | (略) |
| | (略) | (略) |
| | (略) | (略) |

9 王禅寺第5住宅地区整備計画区域

| 改正後 | | | 改正前 | | |
|----------|--------------|---|----------|--------------|---|
| | | (略) | | | (略) |
| 低層住宅 | (略) | (略) | 低層住宅 | (略) | (略) |
| 地区 A の区域 | 建築物の容積率の最高限度 | (略) (1) (略) (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27条に定める床面積 | 地区 A の区域 | 建築物の容積率の最高限度 | (略) (1) (略) (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 |
| | (略) | (略) | | (略) | (略) |
| | (略) | (略) | | (略) | (略) |
| | (略) | (略) | | (略) | (略) |
| 低層住宅 | (略) | (略) | 低層住宅 | (略) | (略) |
| 地区 B の区域 | 建築物の容積率の最高限度 | (略) (1) (略) (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27条に定める床面積 | 地区 B の区域 | 建築物の容積率の最高限度 | (略) (1) (略) (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 |
| | (略) | (略) | | (略) | (略) |
| | (略) | (略) | | (略) | (略) |
| | (略) | (略) | | (略) | (略) |

17 白鳥4丁目地区整備計画区域

| | | |
|-------|--------------|---|
| | | (略) |
| 複合住宅 | (略) | (略) |
| 地区の区域 | 建築物の容積率の最高限度 | (略) (1) (略) (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27条に定める床面積 |
| | (略) | (略) |

19 川崎駅西口堀川町地区整備計画区域

| | | |
|--------|------------|-----|
| A地区の区域 | (略) | (略) |
| | 建築物の容積率の最高 | (略) |
| | (1) | (略) |

17 白鳥4丁目地区整備計画区域

| | | |
|-------|--------------|---|
| | | (略) |
| 複合住宅 | (略) | (略) |
| 地区の区域 | 建築物の容積率の最高限度 | (略) (1) (略) (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 |
| | (略) | (略) |

19 川崎駅西口堀川町地区整備計画区域

| | | |
|--------|------------|-----|
| A地区の区域 | (略) | (略) |
| | 建築物の容積率の最高 | (略) |
| | (1) | (略) |

| 改正後 | | | 改正前 | | |
|------------------------|--------------|---|------------------------|--------------|---|
| | 限度 | (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27条に定める床面積 (3) (略) | | 限度 | (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 (3) (略) |
| | (略) | (略) | | (略) | (略) |
| | (略) | (略) | | (略) | (略) |
| | (略) | (略) | | (略) | (略) |
| B地区の区域 | (略) | (略) | B地区の区域 | (略) | (略) |
| | 建築物の容積率の最高限度 | (1) (略) (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27条に定める床面積 (3) (略) | | 建築物の容積率の最高限度 | (1) (略) (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 (3) (略) |
| | (略) | (略) | | (略) | (略) |
| | (略) | (略) | | (略) | (略) |
| | (略) | (略) | | (略) | (略) |
| (略) | | | (略) | | |
| 25 万福寺地区整備計画区域 | | | 25 万福寺地区整備計画区域 | | |
| 商業地区 | (略) | (略) | 商業地区 | (略) | (略) |
| Aの区域 | 建築物の容積率の最高限度 | (1) (略) (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27条に定める床面積 | Aの区域 | 建築物の容積率の最高限度 | (1) (略) (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 |
| | (略) | (略) | | (略) | (略) |
| | (略) | (略) | | (略) | (略) |
| | (略) | (略) | | (略) | (略) |
| (略) | | | (略) | | |
| 33 登戸・向ヶ丘遊園駅周辺地区整備計画区域 | | | 33 登戸・向ヶ丘遊園駅周辺地区整備計画区域 | | |
| | | (略) | | | (略) |
| 登戸駅前 | (略) | (略) | 登戸駅前 | (略) | (略) |
| 地区B-3の区域 | 建築物の容積率の最高限度 | (1) (略) (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27条に定める床面積 | 地区B-3の区域 | 建築物の容積率の最高限度 | (1) (略) (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 |
| | (略) | (略) | | (略) | (略) |

| 改正後 | | | 改正前 | | |
|-------------------|--------------|--|-------------------|--------------|--|
| | | 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27条 に定める床面積 | | | 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 |
| (略) | | | (略) | | |
| 34 五月台地区整備計画区域 | | | 34 五月台地区整備計画区域 | | |
| 低層住宅 | (略) | (略) | 低層住宅 | (略) | (略) |
| 地区Aの区域 | 建築物の容積率の最高限度 | (略) (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27条 に定める床面積 | 地区Aの区域 | 建築物の容積率の最高限度 | (略) (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 |
| | (略) | (略) | | (略) | (略) |
| | (略) | (略) | | (略) | (略) |
| 低層住宅 | (略) | (略) | 低層住宅 | (略) | (略) |
| 地区Bの区域 | 建築物の容積率の最高限度 | (略) (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27条 に定める床面積 | 地区Bの区域 | 建築物の容積率の最高限度 | (略) (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 |
| | (略) | (略) | | (略) | (略) |
| | (略) | (略) | | (略) | (略) |
| 低層住宅 | (略) | (略) | 低層住宅 | (略) | (略) |
| 地区Cの区域 | 建築物の容積率の最高限度 | (略) (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27条 に定める床面積 | 地区Cの区域 | 建築物の容積率の最高限度 | (略) (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 |
| | (略) | (略) | | (略) | (略) |
| | (略) | (略) | | (略) | (略) |
| (略) | | | (略) | | |
| 37 寺尾台1丁目地区整備計画区域 | | | 37 寺尾台1丁目地区整備計画区域 | | |
| | (略) | (略) | | (略) | (略) |
| 建築物の容積率の最高限度 | | (略) (1) (略) (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 | 建築物の容積率の最高限度 | | (略) (1) (略) (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 |

| 改正後 | | | 改正前 | | |
|-----------------|--------------|--|-----------------|--------------|--|
| (略) | (略) | (略) | (略) | (略) | (略) |
| (略) | (略) | (略) | (略) | (略) | (略) |
| (略) | (略) | (略) | (略) | (略) | (略) |
| (略) | (略) | (略) | (略) | (略) | (略) |
| 59 南渡田北地区整備計画区域 | | | 59 南渡田北地区整備計画区域 | | |
| (略) | (略) | (略) | (略) | (略) | (略) |
| C-2地区の区域 | 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、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27条に定める床面積は、算入しない。 | C-2地区の区域 | 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、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。 |
| (略) | (略) | (略) | (略) | (略) | (略) |

川崎都市計画地区計画の変更（川崎市決定）

都市計画南渡田北地区地区計画を次のように変更する。

| | |
|---------------------------|---|
| <p>名 称</p> | <p>南渡田北地区地区計画</p> |
| <p>位 置</p> | <p>川崎市川崎区南渡田町、浅野町及び鋼管通5丁目地内</p> |
| <p>面 積</p> | <p>約 12.5 ha</p> |
| <p>地区計画の目標</p> | <p>川崎臨海部では、首都圏における地理的優位性や羽田空港との近接性などの優れたポテンシャルを活かし、既存産業の高度化・高付加価値化を促す研究開発機能や環境・ライフサイエンス分野など先端産業の集積、及びこれらを支える都市基盤整備や土地利用の誘導により、我が国の経済を牽引する活力ある都市拠点の形成を進めている。</p> <p>この川崎臨海部に位置する本地区は、「川崎都市計画都市再開発の方針」における2号再開発促進地区として、臨海部の産業の発展を先導する研究開発・業務管理等の機能を中心に、新産業拠点にふさわしい複合市街地の形成と交通結節点としての機能の強化をめざすこととしている。また、「川崎市都市計画マスタープラン川崎区構想」において、本地区を含む南渡田地区では、研究開発機能の集積を図り、オープンイノベーションを促進する交流機能をはじめとした産業支援関連機能や本格的な実験・実証のための機能導入を進め、産業拠点にふさわしい複合市街地の形成をめざすこととしている。</p> <p>このような位置付けがある中で、産業構造の変化による大規模な土地利用転換、コンビナートのカーボンニュートラル化、デジタル技術の進展など、川崎臨海部を取り巻く環境は大きく変化しており、我が国有数の産業拠点である川崎臨海部の一翼を担う南渡田地区では、革新的なマテリアルを生み出す研究開発機能の集積による産業拠点の形成が求められている。</p> <p>本計画は、南渡田地区における大規模な土地利用転換の機会を捉え、国際競争力の強化等に向けて、戦略的に研究開発機能等の誘導を図るとともに、それらの機能を支える都市基盤を整備し、次世代の川崎臨海部を牽引する新産業拠点形成を推進することを目標とする。</p> |
| <p>区域の整備、開発及び保全に関する方針</p> | <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、研究開発機能を中心に、高度技術を有する企業・研究人材の集積やオープンイノベーションの創出に資する交流機能、既存産業と親和性が高い流通、データ基盤など様々な産業支援機能を複合的に導入するとともに、道路、公園等の都市基盤を整備し、川崎臨海部を牽引する新産業拠点の形成を図る。この土地利用の実現に向けて、A-1地区においては、土地の高度利用、有効利用により産業拠点形成の核となる研究開発機能及び交流機能の導入を図る。</p> <p>(2) B地区は、国際的な研究開発拠点の実現に向け、業務管理機能等の導入を図る。</p> <p>(3) C地区は、A地区における高度技術を有する企業・人材の集積に資する拠点としての更なる魅力や価値向上をめざし、C-1地区において主として就業者のための居住機能、C-2地区において就業者等のための商業機能などを中心とした生活利便機能の導入を図る。</p> <p>(4) A-1地区には指定容積率より高い容積率を、C-2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、周辺の市街地環境へ与える影響を考慮しながら、地区全体としてのイノベーションの創出、臨海部周辺地区への効果波及、拠点全体の価値向上等につながる賑わいや魅力にあふれる新産業拠点の形成を図る。</p> |

| | | |
|--------------------|------------|--|
| 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>新産業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、駅や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) 地区内における賑わいや憩い、地域交流の促進、地域防災力の強化に資する公園を適正な位置に整備する。</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>新産業拠点にふさわしい良好な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、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及び最低限度、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> <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、良好な景観形成に配慮する。</p> <p>(3) 災害時における就業者や来街者の避難が可能となるスペースの整備により、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 | | 区画道路 (幅員 13~17 m 延長 約 490 m) 公園 (面積 約 3,300 m ²) | | |
| | 地区の区分 | 地区の名称 | A-1地区 | A-2地区 | A-3地区 |
| | | 地区の面積 | 約3.1 ha | 約0.4 ha | 約3.8 ha |
| | 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) 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) 老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの (5) 公衆浴場 (6) 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するものでその用途に供する部分の床面積の合計が1,500平方メートルを超えるもの (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) 自動車教習所 (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 (10) カラオケボックスその他これに類するもの (11) 倉庫業を営む倉庫 | — | — |
| | | 建築物の容積率の最高限度 | 10分の40 | — | — |
| | | 建築物の容積率の最低限度 | 10分の20 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を除く | — | — |
| | 建築物の敷地面積の最低限度 | 2,500 m ² 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。 | — | — | |

| | | | | |
|--------|------------|----------------------|---|---|
| 地区整備計画 | 建築物等に関する事項 | 壁面の位置の制限 | <p>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。</p> <p>(1) 地盤面下に設けられる建築物又は建築物の部分</p> <p>(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</p> <p>(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</p> | — |
| | | 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限 | <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) 彩度2以下</p> <p>(2) 色相0Rから9.9Rの範囲であり、彩度4以下</p> <p>(3) 色相0YRから9.9YRの範囲であり、彩度6以下</p> <p>(4) 色相0Yから4.9Yの範囲であり、彩度6以下</p> <p>(5) 色相5.0Yから9.9Yの範囲であり、彩度4以下</p> <p>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。</p> <p>3 臨海部の夜間景観を意識し、それぞれの施設の特徴を活かしながら、街なみに調和する照明計画をおこなう。</p> <p>4 歩行者が安心して通行できるよう、敷地内に暗がりをつくらぬよう配慮する。</p> <p>5 道路境界部を中心に積極的な緑化に努め、緑豊かなゆとりのある景観を形成する。</p> | — |

| | 地区の区分 | 地区の名称 | B地区 | C-1地区 | C-2地区 |
|--------|------------|---------------|----------|--|---|
| | | 地区の面積 | 約 3.3 ha | 約 0.2 ha | 約 1.7 ha |
| 地区整備計画 | 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) 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) 老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの (5) 公衆浴場 (6) 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するものでその用途に供する部分の床面積の合計が500平方メートルを超えるもの (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) 自動車教習所 (9) 畜舎 (10) 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 (11) カラオケボックスその他これに類するもの (12) 倉庫業を営む倉庫 | 次に掲げる建築物以外のものは建築してはならない。 (1) 図書館、博物館その他これらに類するもの (2) 保育所 (3) 診療所 (4) 店舗、飲食店その他これらに類するもの (5) 自動車車庫 (6) 事務所 (7) 工場 (8) ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設 (9) 畜舎で床面積の合計が150平方メートル以内のもの (10) 倉庫（倉庫業を営むものを除く。） (11) 危険物の貯蔵又は処理に供するもの (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 |
| | | 建築物の容積率の最高限度 | — | — | 10分の10 |
| | | 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つては適用しない。 | |

| | | | | | |
|----------------------|------------|---|---|---|-----|
| 地区整備計画 | 建築物等に関する事項 | 壁面の位置の制限 | — | <p>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。</p> <p>(1) 地盤面下に設けられる建築物又は建築物の部分</p> <p>(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</p> <p>(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</p> | |
| | | 建築物等の高さの最高限度 | — | 30m | 20m |
| | | | | <p>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以内のときは、その部分の高さは、12mを限度として算入しない。</p> | |
| 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限 | — | <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、この限りでない。</p> <p>(1) 彩度2以下</p> <p>(2) 色相0Rから9.9Rの範囲であり、彩度4以下</p> <p>(3) 色相0YRから9.9YRの範囲であり、彩度6以下</p> <p>(4) 色相0Yから4.9Yの範囲であり、彩度6以下</p> <p>(5) 色相5.0Yから9.9Yの範囲であり、彩度4以下</p> <p>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。</p> <p>3 臨海部の夜間景観を意識し、それぞれの施設の特徴を活かしながら、街なみに調和する照明計画をおこなう。</p> <p>4 歩行者が安心して通行できるよう、敷地内に暗がりをつくらないよう配慮する。</p> <p>5 道路境界部を中心に積極的な緑化に努め、緑豊かなゆとりのある景観を形成する。</p> | | | |

「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（南渡田北地区地区計画）

本地区を含む浜川崎駅周辺地域は、「川崎市総合計画」において、本市の臨空・臨海都市拠点として、大規模な土地利用転換を適切に誘導し、高度かつ最先端の研究開発や価値の創出に資する機能転換を図るなど、活力ある拠点の形成に向けた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、南渡田北地区を2号再開発促進地区に位置付け、臨海部の産業の発展を先導する研究開発・業務管理等の機能を中心に、新産業拠点にふさわしい複合市街地の形成と交通結節点としての機能の強化をめざすとしております。

さらに、「川崎市都市計画マスタープラン川崎区構想」において、南渡田地区は、研究開発機能の集積を図り、オープンイノベーションを促進する交流機能をはじめとした産業支援関連機能や本格的な実験・実証のための機能導入を進め、産業拠点にふさわしい複合市街地の形成をめざすとしております。

また、「南渡田地区拠点整備基本計画」において、南渡田北地区は、南渡田地区の玄関口として、拠点形成の核となる研究開発機能を中心とした集積を図り、「マテリアル（素材）から世界を変える産業拠点」として、拠点の顔となるにふさわしいまちづくりを推進するとともに、就業環境を向上させる生活支援機能や憩い・交流機能、その他様々な産業支援機能などを複合的に導入し、イノベーションの創出、臨海部周辺地区への効果波及、拠点全体の価値向上等につながる賑わいや魅力の創出を図ることとしております。

本案は、JR川崎駅の南東約3km、JR南武支線浜川崎駅の南東側に位置する南渡田地区における大規模な土地利用転換の機会を捉え、国際競争力の強化等に向けて、戦略的に研究開発機能等の誘導を図るとともに、それらの機能を支える都市基盤を整備し、次世代の川崎臨海部を牽引する新産業拠点形成を推進するため、南渡田北地区の区域面積約12.5haについて、地区計画を変更しようとするものです。

新

| | |
|--------------------|--|
| 名 称 | 南渡田北地区地区計画 |
| 位 置 | 川崎市川崎区南渡田町、浅野町及び綱管通5丁目地内 |
| 面 積 | 約 12.5 ha |
| 地区計画の目標 | <p>川崎臨海部では、首都圏における地理的優位性や羽田空港との近接性などの優れたポテンシャルを活かし、既存産業の高度化・高付加価値化を促す研究開発機能や環境・ライフサイエンス分野など先端産業の集積、及びこれらを支える都市基盤整備や土地利用の誘導により、我が国の経済を牽引する活力ある都市拠点の形成を進めている。</p> <p>この川崎臨海部に位置する本地区は、「川崎都市計画都市再開発の方針」における2号再開発促進地区として、臨海部の産業の発展を先導する研究開発・業務管理等の機能を中心に、新産業拠点にふさわしい複合市街地の形成と交通結節点としての機能の強化をめざすこととしている。また、「川崎市都市計画マスタープラン川崎区構想」において、本地区を含む南渡田地区では、研究開発機能の集積を図り、オープンインベーションを促進する交流機能をはじめとした産業支援関連機能や本格的な実験・実証のための機能導入を進め、産業拠点にふさわしい複合市街地の形成をめざすこととしている。</p> <p>このような位置付けがある中で、産業構造の変化による大規模な土地利用転換、コンパクトのカーボンニュートラル化、デジタル技術の進展など、川崎臨海部を取り巻く環境は大きく変化しており、我が国有数の産業拠点である川崎臨海部の一翼を担う南渡田地区では、革新的なマテリアルを生み出す研究開発機能の集積による産業拠点の形成が求められている。</p> <p>本計画は、南渡田地区における大規模な土地利用転換の機会を捉え、国際競争力の強化等に向けて、戦略的に研究開発機能等の誘導を図るとともに、それらの機能を支える都市基盤を整備し、次世代の川崎臨海部を牽引する新産業拠点形成を推進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 | <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、研究開発機能を中心に、高度技術を有する企業・研究人材の集積やオープンインベーションの創出に資する交流機能、既存産業と親和性が高い流通、データ基盤など様々な産業支援機能を複合的に導入するとともに、道路、公園等の都市基盤を整備し、川崎臨海部を牽引する新産業拠点の形成を図る。この土地利用の実現に向けて、A-1地区においては、土地の高度利用、有効利用により産業拠点形成の核となる研究開発機能及び交流機能の導入を図る。</p> <p>(2) B地区は、国際的な研究開発拠点の実現に向け、業務管理機能等の導入を図る。</p> <p>(3) C地区は、A地区における高度技術を有する企業・人材の集積に資する拠点としての更なる魅力や価値向上をめざし、C-1地区において主として就業者のための居住機能、C-2地区において就業者等のための商業機能などを中心とした生活利便機能の導入を図る。</p> <p>(4) A-1地区には指定容積率より高い容積率を、C-2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、周辺の市街地環境へ与える影響を考慮しながら、地区全体としてのインベーションの創出、臨海部周辺地区への効果波及、拠点全体の価値向上等につながる賑わいや魅力にあふれる新産業拠点の形成を図る。</p> |

旧

| | |
|-----------------|---|
| 名 称 | 南渡田北地区地区計画 |
| 位 置 | 川崎市川崎区南渡田町、浅野町及び綱管通5丁目 |
| 面 積 | 約 12.5 ha |
| 地区計画の目標 | <p>本地区は、JR南武支線浜川崎駅の東約200mに位置し、都市計画道路東京大師横浜線、都市計画道路川崎駅扇町線及びJR鶴見線に囲まれた地区である。</p> <p>本地区では、「都市再開発の方針」において、本地区を含む24haの区域が、2号再開発促進地区に指定され、臨海部の産業の発展を先導する臨海部都市拠点としての整備が行われる地区である。</p> <p>本計画では、研究開発や管理業務等の機能を中心として、うるおいある快適な環境の創出と防災性の向上を図り、国際性豊かな研究開発拠点の形成を目標とする。</p> |
| 区域の整備・開発及び保全の方針 | <p>本地区は、緑豊かな市街地環境を実現し、研究開発拠点にふさわしい安全で魅力的な都市空間の実現のため、適正な土地利用を図る。</p> <p>1. A地区 環境科学、環境エネルギー、防災・レスキュー、バイオテクノロジー等に関連する研究開発施設並びに産学公民の連携、市民への情報発信及び国際交流を支援する施設等の集積を図る。また、商業施設の立地を促進し、コンベンション機能及び研究開発者向け居住・宿泊機能を複合的に導入し、魅力的な研究環境を創出する。</p> <p>2. B地区 国際的な研究開発拠点の実現に向けて、管理業務機能等の導入を図る。</p> |

新

| | | |
|--------------------|-------------|--|
| 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>新産業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、駅や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) 地区内における賑わいや憩い、地域交流の促進、地域防災力の強化に資する公園を適正な位置に整備する。</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>新産業拠点にふさわしい良好な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、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及び最低限度、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> <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、良好な景観形成に配慮する。</p> <p>(3) 災害時における就業者や来街者の避難が可能となるスペースの整備により、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 | <p>区画道路 (幅員 13~17 m 延長 約 490 m)</p> <p>公園 (面積 約 3,300 m²)</p> |

旧

| | | |
|-----------------|------------|--|
| 区域の整備・開発及び保全の方針 | 地区施設の整備の方針 | <p>本地区の再編整備を進めるため、地区内に新産業サイエンスパークの骨格となる快適な歩行空間を備えた敷地内通路等が整備される。これら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>京浜臨海部の再生に寄与する市街地を形成するために、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限その他について必要な基準を設ける。</p> |

「区域(計画図表示のとおり。)」

| 地区の区分 | 地区の名称 | A-1地区 | A-2地区 | A-3地区 |
|------------|---------------|--|---------|---------|
| | | 地区の面積 | 約3.1 ha | 約0.4 ha |
| 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) 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) 老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの (5) 公衆浴場 (6) 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するものでその用途に供する部分の床面積の合計が1,500平方メートルを超えるもの (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) 自動車教習所 (9) マージャン屋、ばちんこ屋、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 (10) カラオケボックスその他これらに類するもの (11) 倉庫業を営む倉庫 | ＝ | ＝ |
| | 建築物の容積率の最高限度 | 10分の40 | ＝ | ＝ |
| | 建築物の容積率の最低限度 | 10分の20 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を除く | ＝ | ＝ |
| | 建築物の敷地面積の最低限度 | 2,500㎡ 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。 | ＝ | ＝ |

| | | | | |
|--------|------------|---|---|---|
| 地区整備計画 | 建築物等に関する事項 | 新 | <p>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。</p> <p>(1) 地盤面下に設けられる建築物又は建築物の部分</p> <p>(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</p> <p>(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</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 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) 彩度2以下</p> <p>(2) 色相0Rから9.9Rの範囲であり、彩度4以下</p> <p>(3) 色相0YRから9.9YRの範囲であり、彩度6以下</p> <p>(4) 色相0Yから4.9Yの範囲であり、彩度6以下</p> <p>(5) 色相5.0Yから9.9Yの範囲であり、彩度4以下</p> <p>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。</p> <p>3 臨海部の夜間景観を意識し、それぞれの施設の特徴を活かしながら、街なみに調和する照明計画をおこなう。</p> <p>4 歩行者が安心して通行できるよう、敷地内に暗がりをつくらぬよう配慮する。</p> <p>5 道路境界部を中心に積極的な緑化に努め、緑豊かなゆとりのある景観を形成する。</p> | ＝ | ＝ |

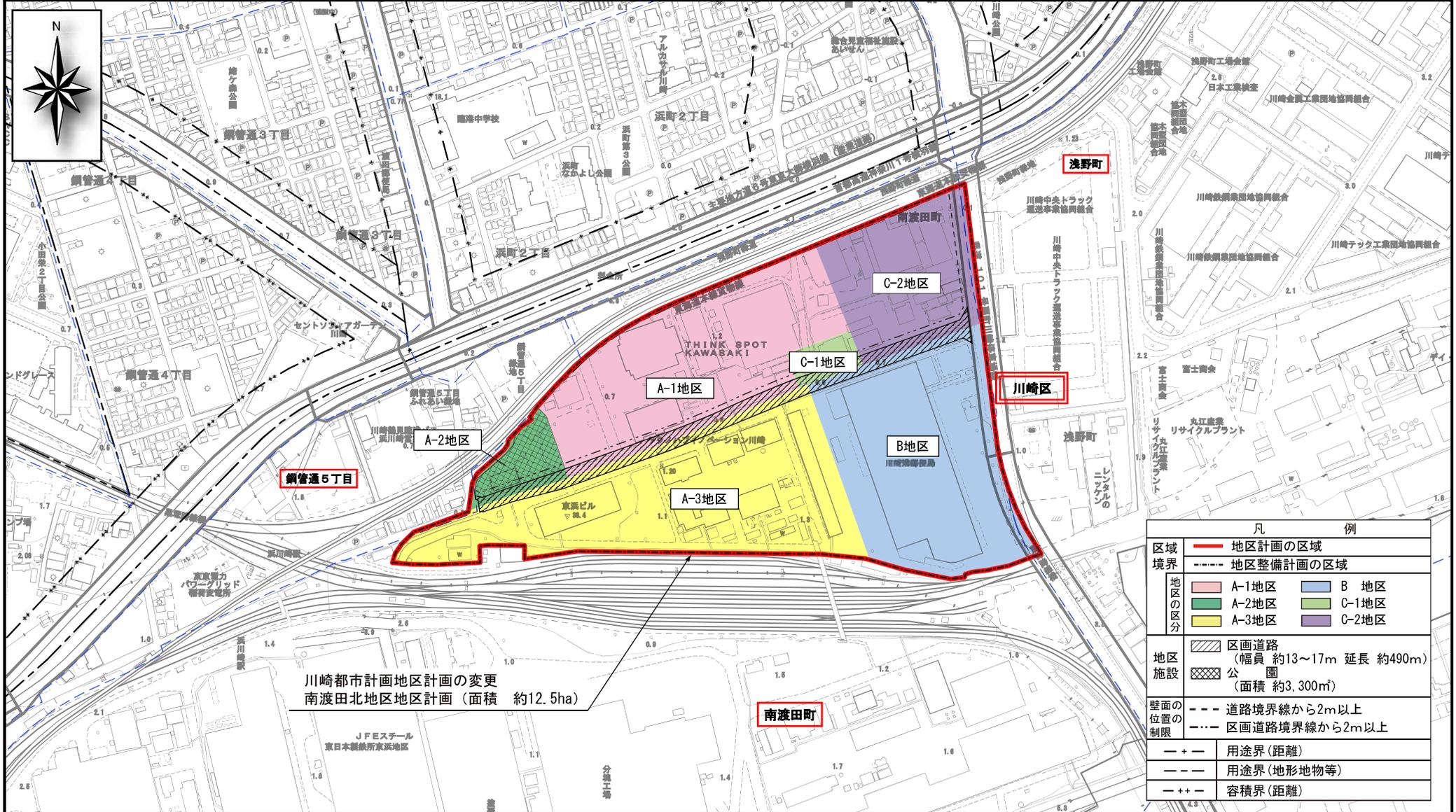
| | 地区の区分 | 地区の名称 | B地区 | C-1地区 | C-2地区 |
|--------|------------|---------------|----------|---|---|
| | | 地区の面積 | 約 3.3 ha | 約 0.2 ha | 約 1.7 ha |
| 地区整備計画 | 建築物等に関する事項 | 建築物等の用途の制限 | ＝ | 次に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) 住宅 (2) 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの (3) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (4) 老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの (5) 公衆浴場 (6) 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するものでその用途に供する部分の床面積の合計が500平方メートルを超えるもの (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) 自動車教習所 (9) 畜舎 (10) 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 (11) カラオケボックスその他これに類するもの (12) 倉庫業を営む倉庫 | 次に掲げる建築物以外のものは建築してはならない。 (1) 図書館、博物館その他これらに類するもの (2) 保育所 (3) 診療所 (4) 店舗、飲食店その他これらに類するもの (5) 自動車車庫 (6) 事務所 (7) 工場 (8) ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設 (9) 畜舎で床面積の合計が150平方メートル以内のもの (10) 倉庫（倉庫業を営むものを除く。） (11) 危険物の貯蔵又は処理に供するもの (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 |
| | | 建築物の容積率の最高限度 | ＝ | ＝ | 10分の10 |
| | | 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つては適用しない。 |

| | | | | | | |
|----------------------|------------|--|-----|--|-----|-----|
| 地区整備計画 | 建築物等に関する事項 | 壁面の位置の制限 | 二 | <p>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。</p> <p>(1) 地盤面下に設けられる建築物又は建築物の部分</p> <p>(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</p> <p>(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</p> | | |
| | | 建築物等の高さの最高限度 | 二 | <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: center; width: 50%;">30m</td> <td style="text-align: center; width: 50%;">20m</td> </tr> </table> <p>ただし、階段室、昇降機塔、裝飾塔、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、12mを限度として算入しない。</p> | 30m | 20m |
| | | 30m | 20m | | | |
| 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限 | 二 | <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) 彩度2以下</p> <p>(2) 色相0Rから9.9Rの範囲であり、彩度4以下</p> <p>(3) 色相0YRから9.9YRの範囲であり、彩度6以下</p> <p>(4) 色相0Yから4.9Yの範囲であり、彩度6以下</p> <p>(5) 色相5.0Yから9.9Yの範囲であり、彩度4以下</p> <p>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。</p> <p>3 臨海部の夜間景観を意識し、それぞれの施設の特徴を活かしながら、街なみに調和する照明計画をおこなう。</p> <p>4 歩行者が安心して通行できるよう、敷地内に暗がりをつくらぬよう配慮する。</p> <p>5 道路境界部を中心に積極的な緑化に努め、緑豊かなゆとりのある景観を形成する。</p> | | | | |

「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」

川崎都市計画地区計画の変更（南渡田北地区地区計画）

計画図(抜粋)



| 凡 例 | |
|----------|---------------------------------|
| 区域 | — 地区計画の区域 |
| 境界 | - - - 地区整備計画の区域 |
| 地区の区分 | ■ A-1地区 |
| | ■ A-2地区 |
| | ■ A-3地区 |
| | ■ B地区 |
| 地区施設 | ▨ 区画道路 (幅員 約13~17m 延長 約490m) |
| | ▩ 公園 (面積 約3,300㎡) |
| 壁面の位置の制限 | - - - 道路境界線から2m以上 |
| | - · - · 区画道路境界線から2m以上 |
| | - + - 用途界(距離) |
| | - - - 用途界(地形地物等) |
| | - + + 容積界(距離) |

総務委員会資料

3 所管事務の調査（報告）

（2）南渡田地区における新産業拠点形成に向けた取組状況 について

資料 1 南渡田地区における新産業拠点形成に向けた取組状 況について

参考資料 ユニバーサル マテリアルズ インキュベーター
株式会社との連携協定の締結について

臨海部国際戦略本部
令和 6 年 5 月 28 日

1 北地区北側（I期地区）の取組状況等

(1) 経緯

令和2(2020)年3月 JFEスチール(株)が京浜地区(扇島)の高炉等休止を発表
 令和4(2022)年8月 南渡田地区拠点整備基本計画（以下「基本計画」）を策定

(基本計画の概要)

- ① 目指す方向性
: 「マテリアルから世界を変える産業拠点」の形成
- ② 段階的な整備
: 北地区北側約5.6haを先行整備
- ③ 北地区北側(I期)の土地利用方針
: 研究開発機能や産業支援機能等を中心に誘導



令和5(2023)年3月 JFEが北地区北側の事業者（ヒューリック株）を選定

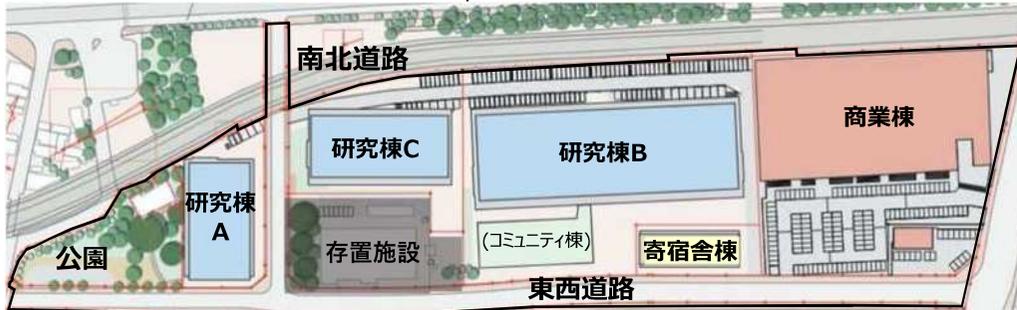
令和6(2024)年3月 都市計画素案説明会の開催
 令和6(2024)年4月 北地区北側（I期地区）事業着手（既存建築物の解体）



(2) 現在の取組

- ① 都市計画手続き着手（用途地域の変更等に係る素案説明会の開催）
- ② 開発許可に向けた開発設計・管理者協議の推進
- ③ 建物の配棟や規模等の建築計画の検討

【全体配置図】（事業区域 約55,600㎡）



【建物計画案】



事業の特徴

- ① 約9万5千㎡に及ぶ大規模賃貸R&D施設の整備
- ② 快適な就業環境の創出に向けた商業・居住施設の整備
- ③ オープンノベーションの創出に向けた交流機能の整備

| | 研究棟A | 研究棟B (コミュニティ棟含む) | 研究棟C | 寄宿舍棟 | 商業棟 |
|------|------------|---------------------|------------|-----------|-----------|
| 主要用途 | 研究所 | 研究所、店舗 | 研究所 | 寄宿舍 | 店舗 |
| 延べ面積 | 約 13,190 ㎡ | 約 60,360 ㎡ | 約 21,970 ㎡ | 約 3,990 ㎡ | 約 7,600 ㎡ |
| 建物高さ | 約 33 m | 約 57 m | 約 51 m | 約 24 m | 約 10 m |

(3) 今後の取組

- ① 都市計画手続きの推進、都市計画変更
- ② 建築計画に係る環境影響評価手続きの推進
- ③ 周辺道路等の改良に向けた設計・工事の推進
- ④ 開発許可の取得、既存建築物の解体・撤去、開発工事の推進
- ⑤ 協議会の立ち上げ・運営

【今後のスケジュール】

| 年度 | R6(2024) | R7(2025) | R8(2026) | R9(2027) | |
|------------------------|----------------|-------------|----------|----------|-----------------------|
| 市 | 都市計画手続 | 企業誘致等 | | | ま ち び ら き |
| | | 周辺道路等の設計・工事 | | | |
| JFEスチール | 解体・撤去 ●開発許可 | 開発工事 | | | |
| ヒューリック (研究) (商業) | 環境影響評価 | 建築工事 | | | |
| | | 環境影響評価 | 建築工事 | | |

2 拠点価値の向上に資する取組の推進

(1) 目指すべき拠点の方向性

① 基本計画での位置づけ

- イノベーション創出や将来性の高い企業の集積を戦略的に推進するため、**市が中心となり協議会を組成し、多様な関係者と議論を進めていくこと**としている。

② これまでの取組

- 協議会の組成に向けた骨格的な取組の方向性を確認するため、**関係者で幹事会を設立し、協議会の進め方や企業誘致につながる拠点テーマについて検討**してきた。

③ 拠点テーマ

| テーマに関するキーワード | 臨海部のポテンシャル |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ◆ 社会課題解決 ◆ カーボンニュートラル、ディープレック ◆ 世界的な関心、投資・市場規模 ◆ 幅広いマテリアルの領域を包含 ◆ 革新的な技術開発 ◆ 多様な企業や機能の集積 | <ul style="list-style-type: none"> ◆ 工業地帯としての自由度 ◆ 広大な敷地を有する拡張性 ◆ 実証機能や生産機能も導入可 ◆ 一気通貫の産業拠点 ◆ 研究成果の社会実装 ◆ 都心部の拠点との連携 |



クライメートテック（気候テック）とは

- 地球温暖化の原因を理解し、その対応策などを開発することを目指す研究分野（※内閣官房HPから引用）
- 様々な産業分野においてクライメートテックが求められており、これまでの延長ではないテクノロジーの開発に向け、素材との親和性も高い

- ・ 今後は、この拠点テーマを軸に、**拠点価値向上につながる様々な関係者とのネットワーク形成や積極的な誘致活動を実施**

(2) 拠点価値の向上や戦略的企業誘致に向けたユニバーサルマテリアルズインキュベーター(株)との連携協定の締結

① 締結の背景

- ・ **産業拠点としての価値を高めるためには、R&D機能の整備のみならず、イノベーション創出に向けた企業間連携（エコシステム）の構築が必要**
- ・ **将来性の高いスタートアップの創出・育成を担うインキュベーター（起業や事業創出を支援する組織）は、エコシステム構築の核となる存在**

② ユニバーサルマテリアルズインキュベーター株式会社（UMI）について



本 社： 東京都中央区築地1丁目12番22号コンワビル4階
 代表者： 木場祥介
 設 立： 平成27（2015）年10月6日

- **世界的にも稀有な素材産業に特化したインキュベーター**
- 代表の木場氏は**内閣府の戦略的イノベーション創造プログラム（SIP）にプログラムディレクターとして参加**
- 「**マテリアルユニコンの創出**」や「**マテリアルエコシステムの構築**」をテーマに、国立研究開発法人物質・材料研究機構（NIMS）と協働で取組を推進

- ・ 上記プログラムは、**南渡田が目指す拠点価値向上の方向性と軌を一にしており、連携した取組推進が非常に有効**
- ・ UMIは南渡田のポテンシャルや拠点形成の意義を高く評価し、**協議会設置に向け積極的に協力する意向**

本市とUMIとの関係を明らかにし、両者が連携して取組を推進するための**連携協定を締結**

③ 協定の内容

目的：**南渡田地区の持続的発展につながるインキュベーション機能の構築、促進**

- 主な連携事項： 事業創出及び企業育成に関する事項
 産業拠点形成の推進方策等に関する事項
 戦略的な企業誘致に関する事項
 企業及び国等関係機関との連携に関する事項

④ 今後の取組

- ・ 市とUMIで幹事会の共同事務局を担い、**今年度中の協議会設立を目指す。**

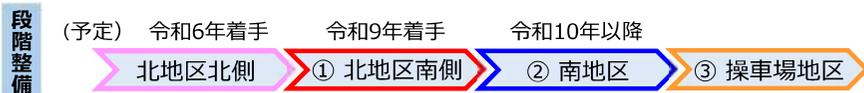
南渡田地区における新産業拠点形成に向けた取組状況について

3 北地区南側(Ⅱ期地区)以降の事業推進計画の策定

(1)基本計画における段階整備の考え方

- 北地区は、南地区や操車場地区と比較して周辺道路と接続できているなど**基盤が一定程度整っている**、また、**南地区等に比べ構造物が少ない**。

北地区北側（Ⅰ期地区）以降は、**令和9(2027)年に北地区南側に事業着手することと整理**



(2)段階整備に関する課題と状況の変化

(課題①)

- 南地区は、かつて製鉄・製造機能として使用していた工場建屋の一部は現在も研究施設や倉庫、鋼管製造工場などとして利用されており、**巨大な建築物、構造物の撤去・解体、土壌汚染対策に相当の時間と費用を要する**。
- 南地区は**運河、鉄道施設、水路に囲まれており既存道路にアクセスできない**。

(状況の変化)

- 北地区北側に関する**企業誘致に向けたヒアリングにおいて、生産・工場機能の立地には非常に魅力的な土地であり、早期の事業化を望む意見が多い**。

(課題②)

- 南渡田地区全体の土地利用検討にあたっては、**地区南北のアクセス性向上や川崎臨海部の交通機能強化に向けた取組が必要**なため、**具体的な検討は今後進めていくこととしていた**。

(状況の変化)

- 鉄道事業者等と調整した結果、**操車場地区についての現況調査を令和6年度に実施することとなった**。

⇒ **状況の変化も踏まえ、Ⅱ期地区以降の事業ステップを検討するとともに、令和9(2027)年度以降に速やかに事業着手するための「事業推進計画」を策定する。**

(3) 今後の取組と事業推進計画の内容

① 今後の取組

- 土地利用転換にあたっては、**市場動向を踏まえた産業拠点形成の実現と事業性確保の両立を目指して取組を推進する**。
- Ⅰ期地区の整備後、速やかにⅡ期地区事業を推進するため、**令和7(2025)年度中に事業推進計画を策定する**。

② 計画の内容

- 事業ステップ、基盤整備の内容・整備手法、土地利用計画、事業費、拠点整備の効果などについて取りまとめる**。