

# まちづくり委員会資料

## 令和7年第2回定例会提出予定議案の説明

### 議案第99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 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決定（大川町産業団地地区地区計画）               |
| 参考資料 2 | 川崎都市計画地区計画の変更（小杉駅北口地区地区計画）                 |
| 参考資料 3 | 川崎都市計画高度利用地区の変更（小杉駅北口地区）                   |

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

大川町産業団地地区地区計画を定める都市計画の決定及び小杉駅北口地区地区計画を定める都市計画の変更（令和7年3月27日告示）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59区域で適用

### 3 地区計画条例の一部改正の内容

#### （1）大川町産業団地地区地区計画の都市計画決定に伴う地区計画条例の一部改正

本地区は、「都市計画マスタープラン川崎区構想」においては、臨港地区内における土地利用の方針として、川崎港の臨港地区内の分区における構築物の規制に関する条例などに基づき、エリアの特性・用途に応じた建築物や構築物を立地誘導することにより、適切な土地利用を図るとしている。

さらに、「川崎港港湾計画」では、土地利用の区分を工業用地と定めている。

こうした位置付けのエリアにある本地区について、適正かつ合理的な土地利用を図り、大川町産業団地に立地する多様な工場等の安全かつ安定した操業環境を維持・保全することを目的として、都市計画法第21条の2に基づき、令和6年3月18日に地区計画の決定についての都市計画提案書が提出された。本市が本都市計画提案の必要性を検討した結果、都市計画の決定をする必要があると判断し、立地する多様な工場等の安全かつ安定した操業環境を維持・保全するとともに、臨港地区としての土地利用を適切に維持・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。

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（大川町産業団地地区整備計画区域）

名称	地区の面積	制限内容
大川町産業団地地区	約13.4ha	建築物の用途の制限

## (2) 小杉駅北口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、「小杉駅北口地区地区計画（約3.6ha）」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きたが、JR南武線武蔵小杉駅北口駅前の西側の一部については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る。

こうしたことから、駅前広場及び道路等の公共施設の整備改善による安心・安全な歩行者空間や快適でにぎわいのある都市空間を形成するとともに、多様な機能の集積により広域拠点にふさわしい都市機能の充実を図るため、地区計画の都市計画変更が行われた。

これに伴い、地区整備計画を変更したD地区について条例に定めるものとする。

表2：制限内容等（小杉駅北口地区整備計画区域）

名称	地区の面積	制限内容
小杉駅北口地区（D地区）	約0.6ha	建築物の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、建築物の高さの最高限度

## 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）			別表第1（第3条関係）		
	名称	区域		名称	区域
1	新百合ヶ丘駅周辺地区整備計画区域	都市計画法第20条第1項の規定により告示された新百合ヶ丘駅周辺地区地区計画において地区整備計画が定められた区域	1	新百合ヶ丘駅周辺地区整備計画区域	都市計画法第20条第1項の規定により告示された新百合ヶ丘駅周辺地区地区計画において地区整備計画が定められた区域
(略)			(略)		
59	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	59	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
60	<u>大川町産業団地地区整備計画区域</u>	<u>都市計画法第20条第1項の規定により告示された大川町産業団地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>		
61	<u>小杉駅北口地区整備計画区域</u>	<u>都市計画法第20条第1項の規定により告示された小杉駅北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</u>	<u>(新設)</u>		
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）		
1～59（略）			1～59（略）		
<u>60 大川町産業団地地区整備計画区域</u>			<u>(新設)</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> <u>(1) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</u> <u>(2) 公衆浴場</u> <u>(3) 自動車教習所</u> <u>(4) 畜舎で床面積の合計が15平方メートルを超えるもの</u>				

改正後		改正前	
	<u>(5) カラオケボックスその他これに類するもの</u>		
61	<u>小杉駅北口地区整備計画区域</u>	<u>(新設)</u>	
<u>D</u>	<u>建築物の用途</u>		
<u>地</u>	<u>の制限</u>		
<u>区</u>	<u>次に掲げる建築物は、建築してはならない。</u>		
<u>の</u>	<u>(1) 住宅</u>		
<u>区</u>	<u>(2) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</u>		
<u>域</u>	<u>(3) 自動車車庫（建築物に附属するものを除く。）</u>		
	<u>(4) 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。）</u>		
	<u>(5) 自動車教習所</u>		
	<u>(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</u>		
	<u>(7) カラオケボックスその他これに類するもの</u>		
	<u>(8) キャバレー、料理店その他これらに類するもの</u>		
	<u>(9) 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>		
	<u>建築物の敷地面積の最低限度</u>		
	<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>		
	<u>建築物の高さの最高限度</u>		
	<u>建築物の高さは、15.5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、1.2メートルを限度として算入しない。</u>		

川崎都市計画地区計画の決定（川崎市決定）

都市計画大川町産業団地地区地区計画を次のように決定する。

名 称	大川町産業団地地区地区計画	
位 置	川崎市川崎区大川町地内	
面 積	約 13.4 ha	
地区計画の目標	<p>本地区は、JR 鶴見線大川支線大川駅の南東に位置し、川崎市都市計画マスタープラン川崎区構想において、臨港地区内では、川崎港の臨港地区内の分区における構築物の規制に関する条例などにに基づき、エリアの特性・用途に応じた建築物や構築物を立地誘導することにより、適切な土地利用を図るとしている。また、川崎港港湾計画において、土地利用の区分を工業用地と定めている。</p> <p>このような位置付けのある本地区は、昭和60年代に既成市街地の住工混在問題の解消及び中小企業の集積・操業の安定による臨海部の活性化を目的として分譲を開始し、平成元年5月に全区画の分譲が完了した産業団地である。産業団地形成から30年余りが経過し、現在経済活動をしている約60の工場等の今後の操業環境維持に向けた課題が散見してきている。</p> <p>そのため、本計画により適正かつ合理的な土地利用を図り、当団地に立地する多様な工場等の安全かつ安定した操業環境を維持・保全をするとともに、臨港地区としての土地利用を適切に維持・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>本地区は、多様な業種の工場等が立地する産業団地地区として、それらの工場等の操業環境を維持し、活力ある産業拠点として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> <p>(1) 製造業、卸売業等の工場の立地を主体としながら、多様な業種の工場等が安心かつ安定して操業できる環境を維持する。</p> <p>(2) 既存の交通インフラに配慮し、良好な操業環境に支障をきたすおそれのある土地利用を制限する。</p> <p>(3) 良好な操業環境のため、緑ある環境の維持保全に努める。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>多様な業種の工場等の操業環境の維持・保全を図るため、建築物等の用途の制限について必要な基準を定める。</p>
地区整備計画	建築物等に関する事項	<p>次に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>(1) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p> <p>(2) 公衆浴場</p> <p>(3) 自動車教習所</p> <p>(4) 畜舎で床面積の合計が 15 平方メートルを超えるもの</p> <p>(5) カラオケボックスその他これに類するもの</p>

「区域、地区整備計画の区域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（大川町産業団地地区地区計画）

本地区は、「川崎市総合計画」において、生活行動圏の川崎駅・臨海部周辺エリアに位置しており、まちづくりの方向性として、土地利用転換の適切な誘導や防災面を含めた住環境の改善などの魅力向上の取組を段階的に実施することで、居住者や就業者、産業活動を支え、まちの活力と魅力が持続するまちづくりを推進するとしています。

また、「都市計画マスタープラン川崎区構想」においては、臨港地区内における土地利用の方針として、川崎港の臨港地区内の分区における構築物の規制に関する条例などに基づき、エリアの特性・用途に応じた建築物や構築物を立地誘導することにより、適切な土地利用を図るとしています。

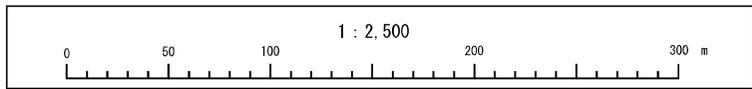
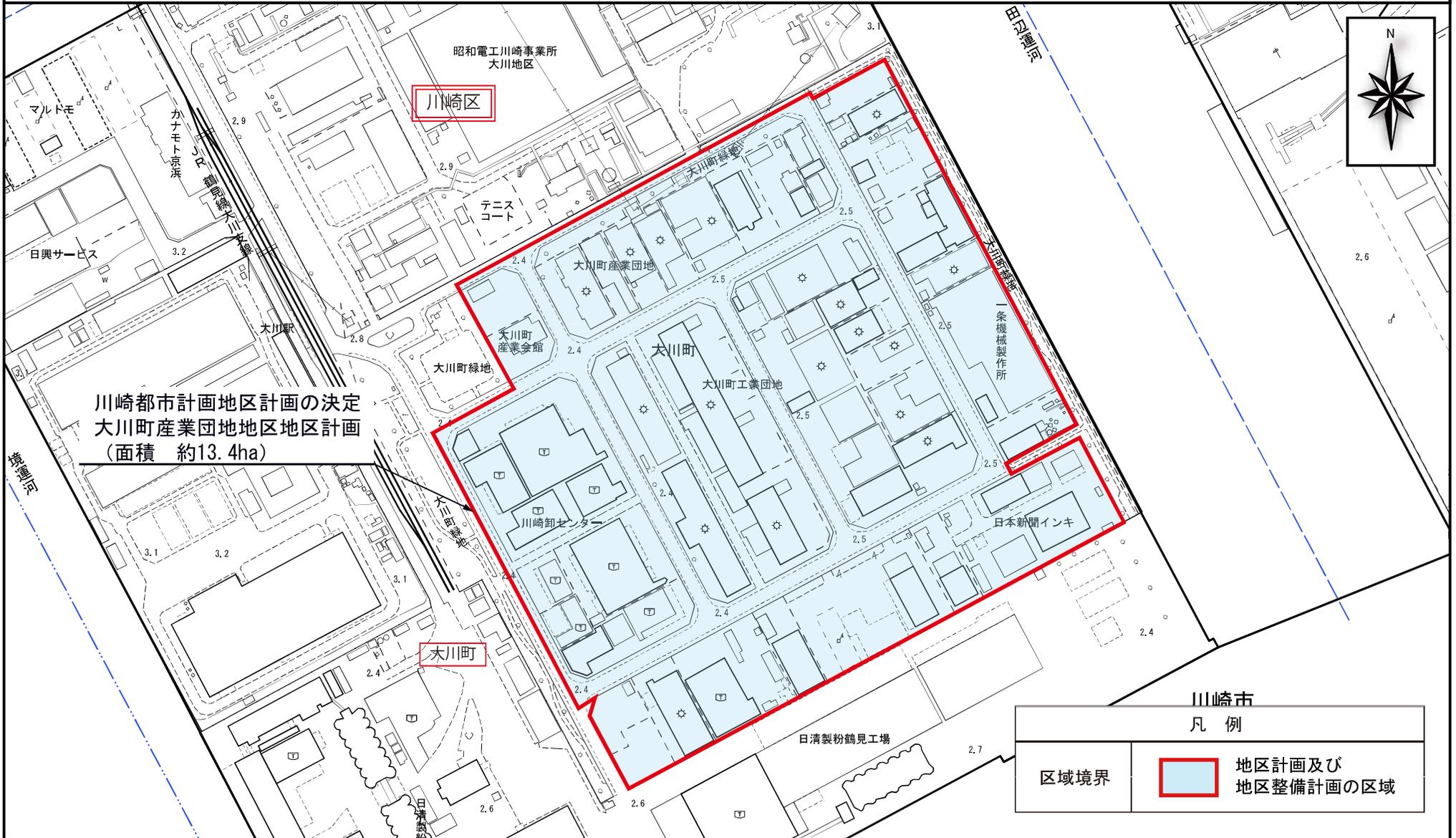
さらに、「川崎港港湾計画」では、土地利用の区分を工業用地と定めています。

こうした位置付けのエリアにある本地区について、適正かつ合理的な土地利用を図り、大川町産業団地に立地する多様な工場等の安全かつ安定した操業環境を維持・保全することを目的として、都市計画法第21条の2に基づき、令和6年3月18日に地区計画の決定についての都市計画提案書が提出されました。

本市が本都市計画提案の必要性を検討した結果、本市のまちづくり方針に即していること、本地区の地域特性にふさわしい計画であることから、都市計画の決定をする必要があると判断し、JR鶴見線大川支線大川駅の南東に位置する大川町産業団地地区の区域面積約13.4haについて、立地する多様な工場等の安全かつ安定した操業環境を維持・保全するとともに、臨港地区としての土地利用を適切に維持・保全するため、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（大川町産業団地地区地区計画）

計画図（抜粋）



川崎都市計画地区計画の変更（川崎市決定）

都市計画小杉駅北口地区地区計画を次のように変更する。

名 称	小杉駅北口地区地区計画
位 置	川崎市中原区小杉町 1 丁目、小杉町 3 丁目及び新丸子町
面 積	約 3.6 ha
地区計画 の目標	<p>小杉駅周辺地区は、本市の広域拠点に位置づけられており、道路等の公共施設を整備改善し、交通結節機能を向上させるとともに、民間開発等の適切な誘導と支援により、商業・業務、研究開発、文化・交流、医療、文教、都市型住宅等の多様な機能をコンパクトに集積した、歩いて暮らせるまちづくりや、社会変容を踏まえた持続可能な魅力にあふれる都市拠点の形成を推進している。</p> <p>この一部を構成する当地区は、「都市計画マスタープラン小杉駅周辺まちづくり推進地域構想」の将来都市整備方針において、まちの骨格の一つである「交流の核」及び「商業・にぎわい軸」の一翼を担っており、土地の計画的な高度利用を図ることにより、広域拠点の玄関口にふさわしいにぎわいのある都市活動拠点、商業・交流機能の集積によるうるおいと回遊性のある街並みを形成するとしている。</p> <p>また、「小杉駅北口駅前まちづくり方針」が定められている武蔵小杉駅北口に面したエリアについては、同方針のまちづくりの方向性において、駅前広場の再編整備と、駅前広場に面してにぎわい・交流機能等の多様な都市機能の誘導を一体的に行い、魅力ある駅前空間を創出するとともに、これまで駅周辺に集積してきた既存都市機能と連携した相乗効果が期待できる都市機能を適切に配置した魅力あるまちづくりをめざすとしている。</p> <p>このため、次の 5 点を目標に地区計画を定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) これまでに集積してきた商業・業務機能等の既存都市機能の適正な維持、保全を行う。</li> <li>(2) 既存施設の更新や土地利用転換の機会を捉え、土地の計画的な高度利用を図り、拠点性を高める多様な都市機能を適切に配置することで、活気とにぎわいが感じられる、広域拠点の駅前の顔にふさわしい魅力ある複合市街地を形成する。</li> <li>(3) 土地利用転換の機会を捉えて駅前広場を適正な規模・配置で拡充するとともに、安全で快適な歩行者空間を形成し、これまでに集積してきた既存都市機能への円滑な移動を可能にするなど、歩行者の回遊性を向上させる。</li> <li>(4) 災害時の駅前滞留者の安全確保に寄与する広場や歩道状空地等を駅周辺に確保し、災害に強い都市機能の充実を図るとともに、交流・コミュニティ形成を生むにぎわい空間を創出する。</li> <li>(5) 建築物の省エネルギー対策や再生可能エネルギーの導入、屋上緑化や壁面緑化の整備等、環境に対する負荷の少ない循環型の複合市街地の形成を図る。</li> </ol>
区域の整備、開発及び保全に関する方針	<p>商業・業務機能や文化・交流機能、都市型住宅機能等の各機能を適切に配置し、広域拠点としての機能集積を図るとともに、周辺の自然環境と調和した緑豊かな都市空間の実現と環境負荷の軽減に配慮した循環型のまちづくりを進めるため、本地区を 4 つの地区に区分し、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"> <li>(1) A 地区は商業・業務機能等の集積及び適正かつ合理的な土地の高度利用を図る。</li> <li>(2) B 地区は商業・業務機能等の充実及び適正かつ合理的な土地の高度利用を図るとともに、駅前にふさわしいにぎわいや人々の交流を創出する。</li> <li>(3) C 地区は商業・業務機能等の集積及び土地の高度利用を促進するため、高度利用地区として規制誘導を図るとともに、駅及び駅前広場とまちのつながりに配慮した、広域拠点の玄関口にふさわしい空間形成を図る。</li> <li>(4) D 地区は商業・業務機能、文化・交流機能、優良な環境を備えた都市型住宅機能等を導入し、複合的な土地利用を図り、広域拠点にふさわしいにぎわいや人々の交流を創出する。また、C 地区の駅前空間機能を補完・連携し、当地区周辺との歩行者ネットワークを強化するための安全で快適な歩行空間や、緑豊かな広場やオープンスペースを確保し、うるおいのある都市空間の形成を図る。</li> </ol>

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) 既存道路の歩車道機能再編や歩道拡幅を行うとともに、当地区内に既に整備済である都市計画道路と一体的な歩道状空地を整備し、安全でゆとりある歩行空間を創出する。</p> <p>(2) 武蔵小杉駅北口から等々力緑地方面につながるペDESTリアンデッキや歩道状空地を整備し、回遊性の高いにぎわいある歩行者ネットワークを形成する。</p> <p>(3) 歩行者ネットワークと連携し、災害時の一時避難場所にも資する広場・オープンスペースを配置し、交流・コミュニティ形成を生むにぎわい空間を創出する。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>商業・業務機能等の集積、土地の高度利用、必要に応じた敷地の共同化等を図り、広域拠点としてふさわしい魅力ある複合市街地が形成されるよう規制誘導する。</p> <p>D地区の建築物については、低層部に商業・業務機能、文化・交流機能を適切に配置するとともに、駅前広場との連続性に配慮した空間配置を行うなど、多様な都市機能の集積と土地の高度利用を図ることにより、広域拠点の駅前にふさわしいにぎわい・交流空間を創出する。都市防災に関しては、周辺地域住民や来街者向けの大型防災備蓄倉庫や住宅棟の共用部への非常用発電機の配置など、災害対応力を備えた建築物とすることで、地域防災機能を補完する施設を整備する。環境配慮に関しては、CO2 排出量や消費エネルギーの抑制といった省エネ、太陽光発電といった創エネの導入や、国産木材の積極的利用に取り組むとともに、CASBEE 川崎のAランク以上の配慮を行い、川崎市内の先進モデルとなる環境配慮・低炭素型の建築物とし、地域環境の向上や地球環境への貢献を図る。また、高齢者や障害者等が安全で快適に利用できるよう、建築物等のバリアフリー化を図る。</p>

地区整備計画地区整備計画	地区施設の配置及び規模		補助幹線道路 幅員 5.6～6.1m (全幅 10～11m)、延長約 50m 〔( ) 内の数値は地区外も含む全体幅員〕 区画道路 1号 幅員 4m、延長約 100m 区画道路 2号 幅員 6.3～11.3m、延長約 50m 歩道状空地 幅員 4m 延長約 260m 広場 面積約 650㎡ ペDESTリアンデッキ 幅員 5m、延長約 90m			
	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 1.1ha	約 0.5ha		約 1.4ha
	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。 建築物の1階及び2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。)			
	建築物の容積率の最高限度		—	敷地面積 200㎡以上	敷地面積 200㎡未満	
				60/10	50/10	
	建築物の容積率の最低限度		20/10	20/10		
	建築物の建蔽率の最高限度		8/10	—		
	建築物の敷地面積の最低限度		200㎡	100㎡		
	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。			

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	地区の名称	D地区	
			地区の面積	約0.6ha	
		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（共同住宅を除く。）</p> <p>(2) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p> <p>(3) 自動車車庫（建築物に附属するものを除く。）</p> <p>(4) 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>(5) 自動車教習所</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) カラオケボックスその他これに類するもの</p> <p>(8) キャバレー、料理店その他これらに類するもの</p> <p>(9) 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>		
		建築物の敷地面積の最低限度	<p>1,000㎡</p> <p>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。</p>		
		建築物等の高さの最高限度	<p>15.5m</p> <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以内の場合においては、その部分の高さは、1.2mを限度として算入しない。</p>		

「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（小杉駅北口地区地区計画）

小杉駅周辺地区は、「川崎都市計画都市再開発の方針」において、2号再開発促進地区に位置付けられ、武蔵小杉駅とその周辺地区の都心機能の強化を図るため、駅前広場及び道路等の公共施設を整備改善し、商業・業務・研究開発・文化・交流・医療・福祉・文教・都市型住宅等の機能が集積した広域的な拠点の形成をめざすとしています。

また、「都市計画マスタープラン 小杉駅周辺まちづくり推進地域構想」では、まちづくりの基本方針として「特色ある拠点相互の連携による魅力あふれる広域拠点づくり」、「小杉地域の特性を活かした持続可能なまちづくり」、「周辺環境資源との連携による広がりのある都市空間づくり」、「協働のまちづくり」を掲げるとともに、将来都市整備方針では、まちの骨格となる「核」と「軸」、及び「空間（ゾーン）」づくりを進めることにより、連携型の都市構造の構築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、「小杉駅北口地区地区計画（約3.6ha）」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、JR南武線武蔵小杉駅北口駅前の西側の一部については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、駅前広場及び道路等の公共施設の整備改善による安心・安全な歩行者空間や快適でにぎわいのある都市空間を形成するとともに、多様な機能の集積により広域拠点にふさわしい都市機能の充実を図るため、「小杉駅北口地区地区計画（約3.6ha）」の変更をしようとするものです。

新

名称	小杉駅北口地区地区計画
位置	川崎市中原区小杉町1丁目、小杉町3丁目及び新丸子町
面積	約3.6ha
地区計画の目標	<p>小杉駅周辺地区は、本市の広域拠点に位置づけられており、道路等の公共施設を整備改善し、交通結節機能を向上させるとともに、民間開発等の適切な誘導と支援により、商業・業務、研究開発、文化・交流、医療、文教、都市型住宅等の多様な機能をコンパクトに集積した、歩いて暮らせるまちづくりや、社会変容を踏まえた持続可能な魅力にあふれる都市拠点の形成を推進している。</p> <p>この一部を構成する当地区は、「都市計画マスタープラン小杉駅周辺まちづくり推進地域構想」の将来都市整備方針において、まちの骨格の一つである「交流の核」及び「商業・にぎわい軸」の一翼を担っており、土地の計画的な高度利用を図ることにより、広域拠点の玄関口にふさわしいにぎわいのある都市活動拠点、商業・交流機能の集積によるうまいと回遊性のある街並みを形成するとしている。</p> <p>また、「小杉駅北口駅前まちづくり方針」が定められている武蔵小杉駅北口に面したエリアについては、同方針のまちづくりの方向性において、駅前広場の再編整備と、駅前広場に面してにぎわい・交流機能等の多様な都市機能の誘導を一体的に行い、魅力ある駅前空間を創出するとともに、これまで駅周辺に集積してきた既存都市機能と連携した相乗効果が期待できる都市機能を適切に配置した魅力あるまちづくりをめざすとしている。</p> <p>このため、次の5点を目標に地区計画を定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) これまでに集積してきた商業・業務機能等の既存都市機能の適正な維持、保全を行う。</li> <li>(2) 既存施設の更新や土地利用転換の機会を捉え、土地の計画的な高度利用を図り、拠点性を高める多様な都市機能を適切に配置することで、活気とにぎわいを感じられる、広域拠点の駅前の顔にふさわしい魅力ある複合市街地を形成する。</li> <li>(3) 土地利用転換の機会を捉えて駅前広場を適正な規模・配置で拡充するとともに、安全で快適な歩行者空間を形成し、これまでに集積してきた既存都市機能への円滑な移動を可能にするなど、歩行者の回遊性を向上させる。</li> <li>(4) 災害時の駅前滞留者の安全確保に寄与する広場や歩道状空地等を駅周辺に確保し、災害に強い都市機能の充実を図るとともに、交流・コミュニティ形成を生みだすにぎわい空間を創出する。</li> <li>(5) 建築物の省エネルギー対策や再生可能エネルギーの導入、屋上緑化や壁面緑化の整備等、環境に対する負荷の少ない循環型の複合市街地の形成を図る。</li> </ol>
区域の整備、開発及び保全に関する方針	<p>商業・業務機能や文化・交流機能、都市型住宅機能等の各機能を適切に配置し、広域拠点としての機能集積を図るとともに、周辺の自然環境と調和した緑豊かな都市空間の実現と環境負荷の軽減に配慮した循環型のまちづくりを進めるため、本地区を4つの地区に区分し、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"> <li>(1) A地区は商業・業務機能等の集積及び適正かつ合理的な土地の高度利用を図る。</li> <li>(2) B地区は商業・業務機能等の充実及び適正かつ合理的な土地の高度利用を図るとともに、駅前ふさわしいにぎわいや人々の交流を創出する。</li> <li>(3) C地区は商業・業務機能等の集積及び土地の高度利用を促進するため、高度利用地区として規制誘導を図るとともに、駅及び駅前広場とまちのつながりに配慮した、広域拠点の玄関口にふさわしい空間形成を図る。</li> <li>(4) D地区は商業・業務機能、文化・交流機能、優良な環境を備えた都市型住宅機能等を導入し、複合的な土地利用を図り、広域拠点にふさわしいにぎわいや人々の交流を創出する。また、C地区の駅前空間機能を補完・連携し、当地区周辺との歩行者ネットワークを強化するための安全で快適な歩行空間や、緑豊かな広場やオープンスペースを確保し、潤いのある都市空間の形成を図る。</li> </ol>
土地利用の方針	

旧

名称	小杉駅北口地区地区計画
位置	川崎市中原区小杉町1丁目 及び新丸子町
面積	約3.6ha
地区計画の目標	<p>本地区は、JR 東日本南武線及び東急東横線武蔵小杉駅前に位置し、商業・業務施設が立地している。</p> <p>武蔵小杉駅周辺は、副都心として位置づけられており、副都心としてふさわしい魅力ある街づくりを進める地区である。</p> <p>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。</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>A地区——街区単位の共同化により、より一層の商業・業務機能の集積及び土地の高度利用を図る。</p> <p>B地区——商業・業務機能の充実並びに適正かつ合理的な土地の高度利用を図る。</p> <p>C地区——商業・業務機能の集積並びに土地の高度利用を促進するため、高度利用地区として規制誘導を図る。</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>広域拠点に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) 既存道路の歩車道機能再編や歩道拡幅を行うとともに、当地区内に既に整備済である都市計画道路と一体的な歩道状空を整備し、安全でゆとりある歩行空間を創出する。</p> <p>(2) 武蔵小杉駅北口から等々力緑地方面につながるペDESTリアンデッキや歩道状空地を整備し、回遊性の高いにぎわいある歩行者ネットワークを形成する。</p> <p>(3) 歩行者ネットワークと連携し、災害時の一時避難場所にも資する広場・オープンスペースを配置し、交流・コミュニティ形成を生むにぎわい空間を創出する。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>商業・業務機能等の集積、土地の高度利用、必要に応じた敷地の共同化等を図り、広域拠点としてふさわしい魅力ある複合市街地が形成されるよう規制誘導する。</p> <p>D地区の建築物については、低層部に商業・業務機能、文化・交流機能を適切に配置するとともに、駅前広場との連続性に配慮した空間配置を行うなど、多様な都市機能の集積と土地の高度利用を図ることにより、広域拠点の駅前こふさわしいにぎわい・交流空間を創出する。都市防災に関しては、周辺地域住民や来街者向けの大型防災備蓄倉庫や住宅棟の共用部への非常用発電機の配置など、災害対応力を備えた建築物とすることで、地域防災機能を補完する施設を整備する。環境配慮に関しては、CO2 排出量や消費エネルギーの抑制といった省エネ、太陽光発電といった創エネの導入や、国産木材の積極的利用に取り組むとともに、CASBEE 川崎のAランク以上の配慮を行い、川崎市内の先進モデルとなる環境配慮・低炭素型の建築物とし、地域環境の向上や地球環境への貢献を図る。また、高齢者や障害者等が安全で快適に利用できるよう、建築物等のバリアフリー化を図る。</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>本地区周辺は、都市計画道路、駅前広場等は既に整備済であるので、これらの機能が損なわれないように維持保全に努める。また、周辺道路については、二次開発に併せて整備に努める。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>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、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。</p>

新

地区整備計画	地区施設の配置及び規模		補助幹線道路 幅員5.6～6.1m (全幅1.0～1.1m)、延長約50m [( )内の数値は地区外も含む全体幅員] 区画道路1号 幅員4m、延長約100m 区画道路2号 幅員6.3～11.3m、延長約50m 歩道状空地 幅員4m 延長約260m 広場 面積約650㎡ ペDESTリアンデッキ 幅員5m、延長約90m			
	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1.1ha	約0.5ha		約1.4ha
	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。 建築物の1階及び2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。)				-
	建築物の容積率の最高限度	-	敷地面積	敷地面積		
			200㎡以上	200㎡未満		
			60/10	50/10		
	建築物の容積率の最低限度	20/10	20/10			
	建築物の建蔽率の最高限度	8/10	-			
	建築物の敷地面積の最低限度	200㎡	100㎡			
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。					

旧

地区整備計画	地区施設の配置及び規模					
	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1.1ha	約0.5ha		約2.0ha
	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。 建築物の1階及び2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。)				-
	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度	-	敷地面積	敷地面積		
			200㎡以上	200㎡未満		
			60/10	50/10		
	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最低限度	20/10	20/10			
	建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度	8/10	-			
	建築物の敷地面積の最低限度	200㎡	100㎡			
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。					

新

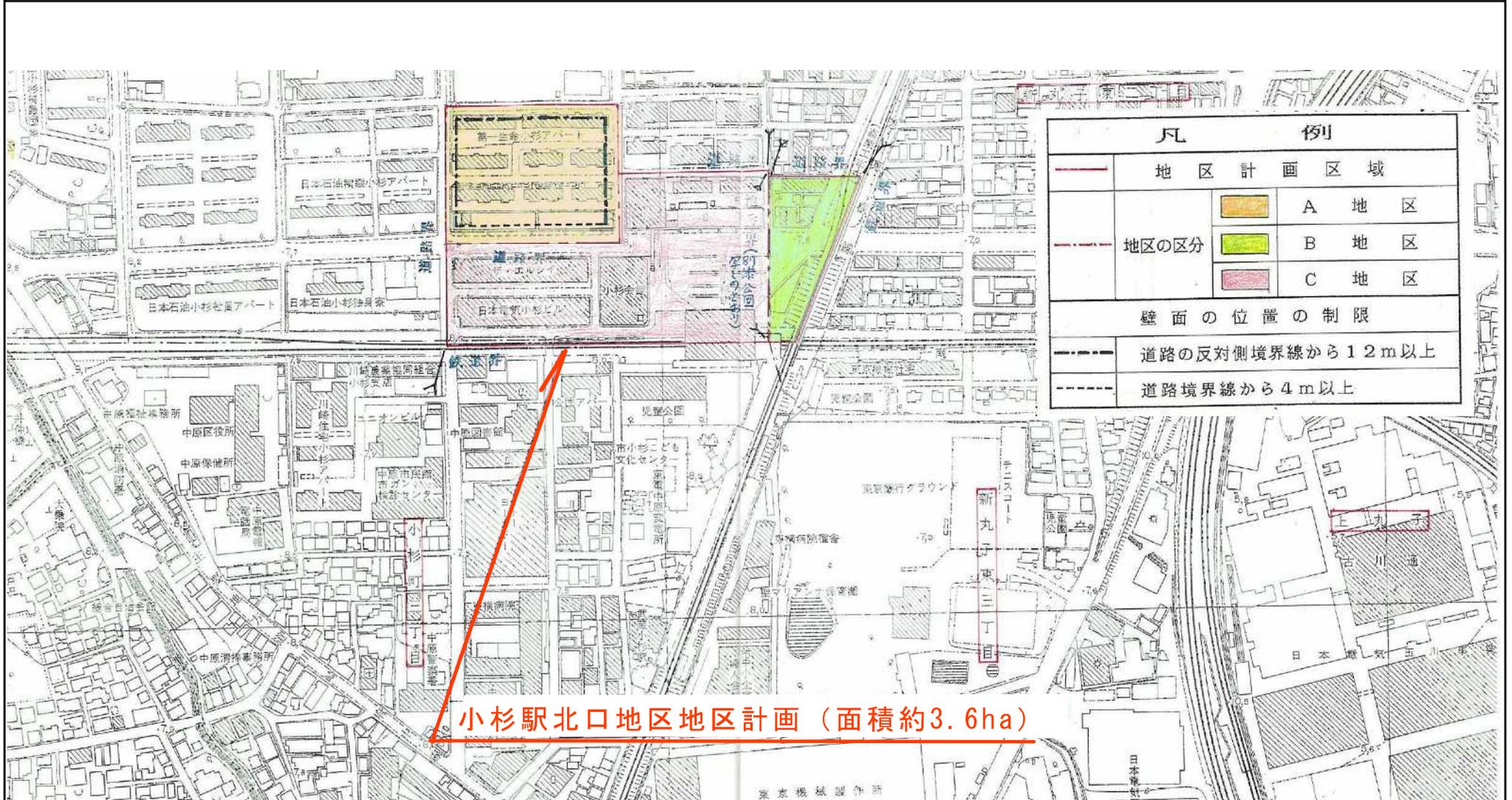
旧

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	地区の名称 D地区
			地区の面積 約0.6ha
		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（共同住宅を除く。） (2) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (3) 自動車車庫（建築物に附属するものを除く。） (4) 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。） (5) 自動車教習所 (6) 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 (7) カラオケボックスその他これに類するもの (8) キャンパレー、料理店その他これらに類するもの (9) 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	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。
		建築物等の高さの最高限度	15.5m 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、1.2mを限度として算入しない。

「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」

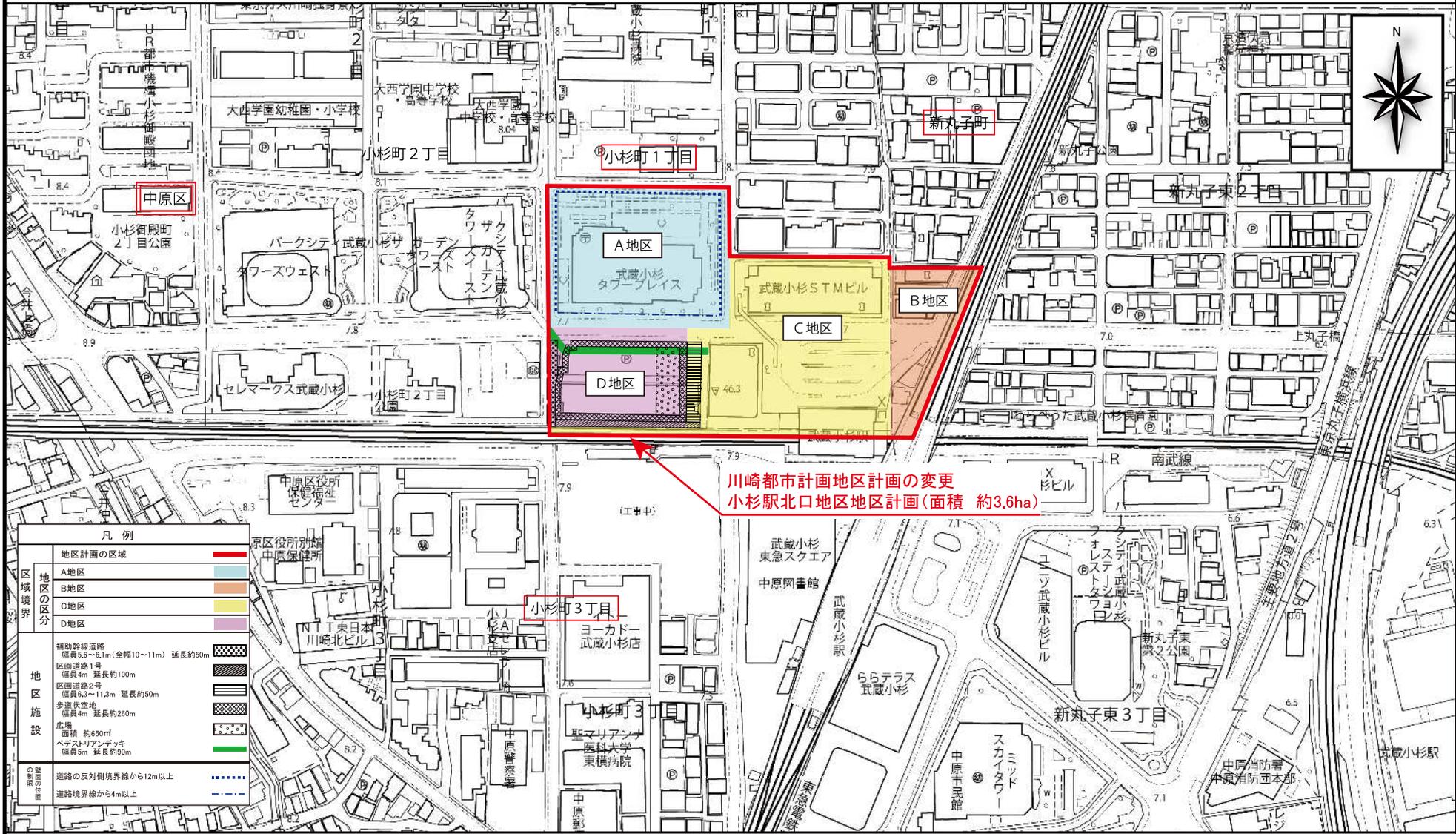
「区域、地区の区分\_\_\_\_\_及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」

# 地区計画旧計画図（小杉駅北口地区地区計画）参考図



# 川崎都市計画地区計画の変更（小杉駅北口地区地区計画）

# 計画図



凡例	
地区計画の区域	赤線
区域境界	黒線
地区の区分	A地区 (青)
	B地区 (オレンジ)
	C地区 (黄)
	D地区 (紫)
地区施設	補助幹線道路 幅員5.6~6.1m(全幅10~11m) 延長約50m
	区画道路1号 幅員4m 延長約100m
	区画道路2号 幅員6.3~11.3m 延長約50m
	歩道状空地 幅員4m 延長約260m
	広場 面積 約650㎡
	ペDESTリアンデッキ 幅員5m 延長約90m
①の制限の位置	道路の反対側境界線から12m以上
	道路境界線から4m以上



川崎都市計画高度利用地区の変更(川崎市決定)

都市計画高度利用地区を次のように変更する。

種類	面積	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	建築物の建築面積の最低限度	備考
高度利用地区 (東田町 8 番地地区)	約 1.1ha	80/10 以下	30/10 以上	9/10 以下	200 ㎡以上	
高度利用地区 (小杉駅北口地区)	約 1.9ha	60/10 以下	20/10 以上	10/10 以下	200 ㎡以上	
	約 0.5 ha	90/10 以下 (60/10 以下)	30/10 以上	5/10 以下	200 ㎡以上	注 1、注 3 及び注 5
高度利用地区 (溝口駅北口地区)	約 2.6ha	70/10 以下	20/10 以上	5/10 以下	200 ㎡以上	注 1
高度利用地区 (川崎駅北口地区第 1 街区)	約 0.5 ha	90/10 以下	30/10 以上	6/10 以下	200 ㎡以上	注 1
高度利用地区 (川崎駅北口地区第 3 西街区)	約 0.8ha	90/10 以下	30/10 以上	7/10 以下	200 ㎡以上	注 1
高度利用地区 (鹿島田駅西部地区)	約 1.1ha	28/10 以下	15/10 以上	6/10 以下	200 ㎡以上	注 1
	約 1.2ha	90/10 以下	30/10 以上	6/10 以下	200 ㎡以上	注 1 及び 注 3
高度利用地区 (川崎駅西口第 1 地区)	約 0.6ha	60/10 以下	30/10 以上	7/10 以下	200 ㎡以上	注 1 及び 注 2
	約 0.7ha	40/10 以下	30/10 以上	7/10 以下	200 ㎡以上	注 1 及び 注 2
高度利用地区 (川崎駅北口地区第 2 街区)	約 0.7ha	90/10 以下	30/10 以上	7/10 以下	200 ㎡以上	注 1
高度利用地区 (武蔵小杉駅南口地区西街区)	約 1.4ha	50/10 以下	20/10 以上	8/10 以下	200 ㎡以上	注 2
高度利用地区 (武蔵小杉駅南口地区東街区)	約 1.7ha	50/10 以下	20/10 以上	8/10 以下	200 ㎡以上	注 2
高度利用地区 (小杉町 3 丁目中央地区)	約 1.3ha	55/10 以下	20/10 以上	5/10 以下	200 ㎡以上	注 1 及び 注 4
高度利用地区 (小杉町 3 丁目東地区)	約 1.1ha	60/10 以下	20/10 以上	5/10 以下	200 ㎡以上	注 1 及び 注 3
高度利用地区 (鷺沼駅前地区)	約 2.3ha	50/10 以下	20/10 以上	8/10 以下	200 ㎡以上	注 1 及び 注 3
高度利用地区 (京急川崎駅西口地区)	約 1.2ha	100/10 以下 (80/10 以下)	30/10 以上	5/10 以下	200 ㎡以上	注 1、注 3 及び注 5
	約 0.04ha	60/10 以下	30/10 以上	8/10 以下	200 ㎡以上	注 1
高度利用地区 (登戸駅前地区)	約 0.6ha	74/10 以下 (50/10 以下)	30/10 以上	5/10 以下	200 ㎡以上	注 1、注 3 及び注 5
(注 1) 建築物の建蔽率の最高限度は、建築基準法第 53 条第 3 項第 1 号又は第 2 号のいずれかに該当する建築物にあっては 10 分の 1、同項第 1 号及び第 2 号又は第 6 項第 1 号に該当する建築物にあっては、10 分の 2 を加えた数値とする。 (注 2) 建築基準法第 68 条の 3 第 1 項の規定により市長が認定した建築物については、建築物の容積率の最高限度に関する制限は適用しない。 (注 3) 建築物の敷地面積の最低限度は、1,000 ㎡とする。 (注 4) 建築物の敷地面積の最低限度は、500 ㎡とする。 (注 5) 「低炭素都市づくり・都市の成長への誘導ガイドライン(29 川ま計第 1265 号 平成 30 年 4 月 1 日施行)」に基づき評価された内容に適合しない建築物については、建築物の容積率の最高限度は括弧内の数値とする。						
合計	約 21.3ha					

「位置、区域及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」

理由

小杉駅北口地区は、本市の広域拠点としてふさわしい土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、高度利用地区を本案のとおり変更しようとするものです。

## (新)

新旧対照表

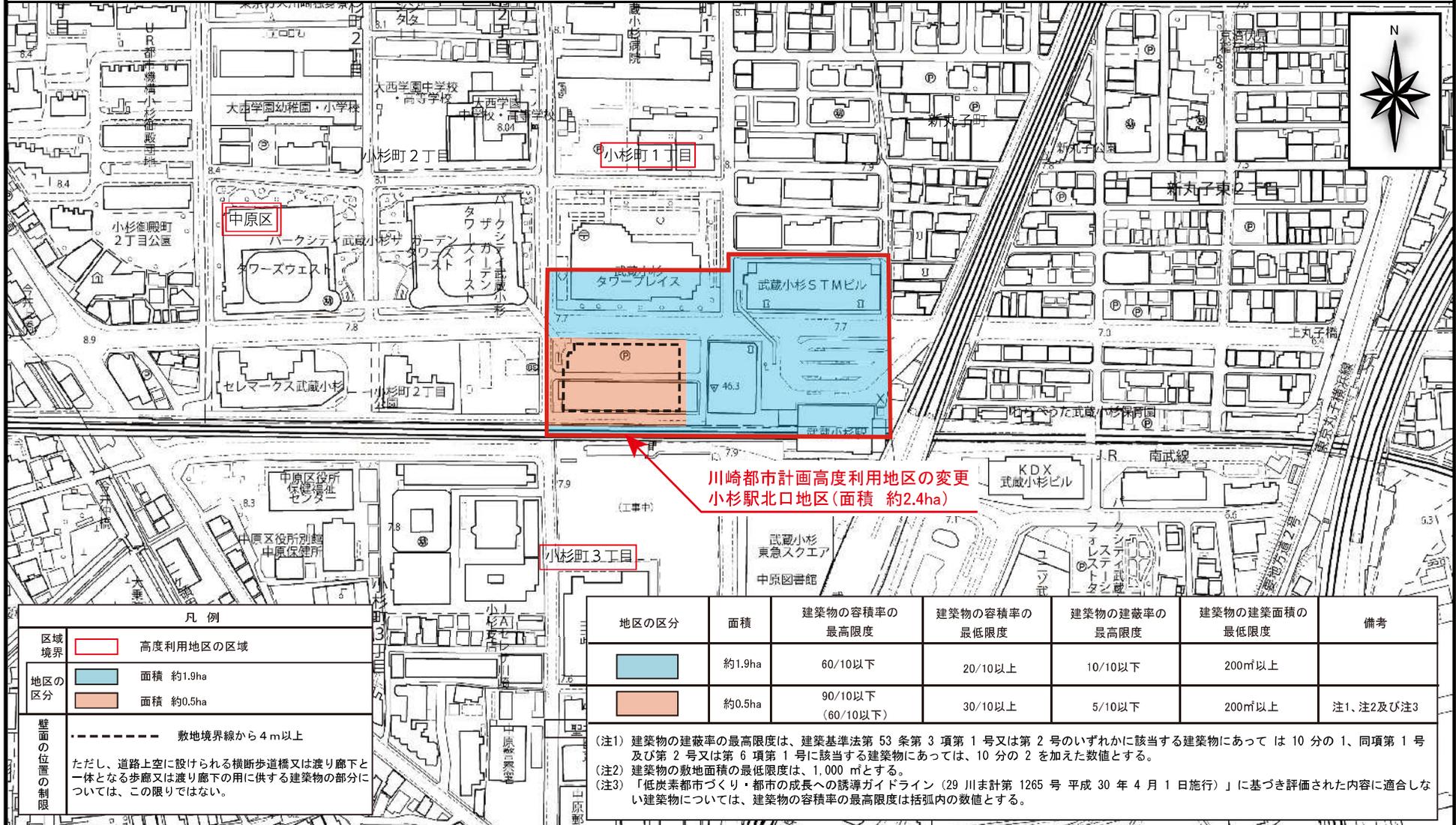
種類	面積	建築物の容積率の最高限度	建築物の容積率の最低限度	建築物の建蔽率の最高限度	建築物の建築面積の最低限度	備考
高度利用地区 (東田町8番地地区)	約1.1ha	80/10以下	30/10以上	9/10以下	200㎡以上	
高度利用地区 (小杉駅北口地区)	約1.9ha	60/10以下	20/10以上	10/10以下	200㎡以上	
	約0.5ha	90/10以下 (60/10以下)	30/10以上	5/10以下	200㎡以上	注1、注3 及び注5
高度利用地区 (溝口駅北口地区)	約2.6ha	70/10以下	20/10以上	5/10以下	200㎡以上	注1
高度利用地区 (川崎駅北口地区第1街区)	約0.5ha	90/10以下	30/10以上	6/10以下	200㎡以上	注1
高度利用地区 (川崎駅北口地区第3西街区)	約0.8ha	90/10以下	30/10以上	7/10以下	200㎡以上	注1
高度利用地区 (鹿島田駅西部地区)	約1.1ha	28/10以下	15/10以上	6/10以下	200㎡以上	注1
	約1.2ha	90/10以下	30/10以上	6/10以下	200㎡以上	注1及び 注3
高度利用地区 (川崎駅西口第1地区)	約0.6ha	60/10以下	30/10以上	7/10以下	200㎡以上	注1及び 注2
	約0.7ha	40/10以下	30/10以上	7/10以下	200㎡以上	注1及び 注2
高度利用地区 (川崎駅北口地区第2街区)	約0.7ha	90/10以下	30/10以上	7/10以下	200㎡以上	注1
高度利用地区 (武蔵小杉駅南口地区西街区)	約1.4ha	50/10以下	20/10以上	8/10以下	200㎡以上	注2
高度利用地区 (武蔵小杉駅南口地区東街区)	約1.7ha	50/10以下	20/10以上	8/10以下	200㎡以上	注2
高度利用地区 (小杉町3丁目中央地区)	約1.3ha	55/10以下	20/10以上	5/10以下	200㎡以上	注1及び 注4
高度利用地区 (小杉町3丁目東地区)	約1.1ha	60/10以下	20/10以上	5/10以下	200㎡以上	注1及び 注3
高度利用地区 (鷺沼駅前地区)	約2.3ha	50/10以下	20/10以上	8/10以下	200㎡以上	注1及び 注3
高度利用地区 (京急川崎駅西口地区)	約1.2ha	100/10以下 (80/10以下)	30/10以上	5/10以下	200㎡以上	注1、注3 及び注5
	約0.04ha	60/10以下	30/10以上	8/10以下	200㎡以上	注1
高度利用地区 (登戸駅前地区)	約0.6ha	74/10以下 (50/10以下)	30/10以上	5/10以下	200㎡以上	注1、注3 及び注5
<p>(注1) 建築物の建蔽率の最高限度は、建築基準法第53条第3項第1号又は第2号のいずれかに該当する建築物にあっては10分の1、同項第1号及び第2号又は第6項第1号に該当する建築物にあっては、10分の2を加えた数値とする。</p> <p>(注2) 建築基準法第68条の3第1項の規定により市長が認定した建築物については、建築物の容積率の最高限度に関する制限は適用しない。</p> <p>(注3) 建築物の敷地面積の最低限度は、1,000㎡とする。</p> <p>(注4) 建築物の敷地面積の最低限度は、500㎡とする。</p> <p>(注5) 「低炭素都市づくり・都市の成長への誘導ガイドライン(29川ま計第1265号 平成30年4月1日施行)」に基づき評価された内容に適合しない建築物については、建築物の容積率の最高限度を括弧内の数値とする。</p>						
合計	約21.3ha					

## (旧)

種類	面積	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	建築物の建築面積の最低限度	備考
高度利用地区 (東田町8番地地区)	約1.1ha	80/10以下	30/10以上	9/10以下	200㎡以上	
高度利用地区 (小杉駅北口地区)	約2.4ha	60/10以下	20/10以上	10/10以下	200㎡以上	
高度利用地区 (溝口駅北口地区)	約2.6ha	70/10以下	20/10以上	5/10以下	200㎡以上	注1
高度利用地区 (川崎駅北口地区第1街区)	約0.5ha	90/10以下	30/10以上	6/10以下	200㎡以上	注1
高度利用地区 (川崎駅北口地区第3西街区)	約0.8ha	90/10以下	30/10以上	7/10以下	200㎡以上	注1
高度利用地区 (鹿島田駅西部地区)	約1.1ha	28/10以下	15/10以上	6/10以下	200㎡以上	注1
	約1.2ha	90/10以下	30/10以上	6/10以下	200㎡以上	注1及び 注3
高度利用地区 (川崎駅西口第1地区)	約0.6ha	60/10以下	30/10以上	7/10以下	200㎡以上	注1及び 注2
	約0.7ha	40/10以下	30/10以上	7/10以下	200㎡以上	注1及び 注2
高度利用地区 (川崎駅北口地区第2街区)	約0.7ha	90/10以下	30/10以上	7/10以下	200㎡以上	注1
高度利用地区 (武蔵小杉駅南口地区西街区)	約1.4ha	50/10以下	20/10以上	8/10以下	200㎡以上	注2
高度利用地区 (武蔵小杉駅南口地区東街区)	約1.7ha	50/10以下	20/10以上	8/10以下	200㎡以上	注2
高度利用地区 (小杉町3丁目中央地区)	約1.3ha	55/10以下	20/10以上	5/10以下	200㎡以上	注1及び 注4
高度利用地区 (小杉町3丁目東地区)	約1.1ha	60/10以下	20/10以上	5/10以下	200㎡以上	注1及び 注3
高度利用地区 (鷺沼駅前地区)	約2.3ha	50/10以下	20/10以上	8/10以下	200㎡以上	注1及び 注3
高度利用地区 (京急川崎駅西口地区)	約1.2ha	100/10以下 (80/10以下)	30/10以上	5/10以下	200㎡以上	注1、注3 及び注5
	約0.04ha	60/10以下	30/10以上	8/10以下	200㎡以上	注1
高度利用地区 (登戸駅前地区)	約0.6ha	74/10以下 (50/10以下)	30/10以上	5/10以下	200㎡以上	注1、注3 及び注5
<p>(注1) 建築物の建蔽率の最高限度は、建築基準法第53条第3項第1号又は第2号のいずれかに該当する建築物にあっては10分の1、同項第1号及び第2号又は第6項第1号に該当する建築物にあっては、10分の2を加えた数値とする。</p> <p>(注2) 建築基準法第68条の3第1項の規定により市長が認定した建築物については、建築物の容積率の最高限度に関する制限は適用しない。</p> <p>(注3) 建築物の敷地面積の最低限度は、1,000㎡とする。</p> <p>(注4) 建築物の敷地面積の最低限度は、500㎡とする。</p> <p>(注5) 「低炭素都市づくり・都市の成長への誘導ガイドライン(29川ま計第1265号 平成30年4月1日施行)」に基づき評価された内容に適合しない建築物については、建築物の容積率の最高限度を括弧内の数値とする。</p>						
合計	約21.3ha					

# 川崎都市計画高度利用地区の変更（小杉駅北口地区）

計画図



川崎都市計画高度利用地区の変更  
小杉駅北口地区(面積 約2.4ha)

凡例

区域境界	高度利用地区の区域
地区の区分	面積 約1.9ha
	面積 約0.5ha
壁面の位置の制限	敷地境界線から4m以上 ただし、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については、この限りではない。

地区の区分	面積	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	建築物の建蔽率の最低限度	備考
約1.9ha	約1.9ha	60/10以下	20/10以上	10/10以下	200㎡以上	
約0.5ha	約0.5ha	90/10以下 (60/10以下)	30/10以上	5/10以下	200㎡以上	注1、注2及び注3

(注1) 建築物の建蔽率の最高限度は、建築基準法第53条第3項第1号又は第2号のいずれかに該当する建築物にあっては10分の1、同項第1号及び第2号又は第6項第1号に該当する建築物にあっては、10分の2を加えた数値とする。  
 (注2) 建築物の敷地面積の最低限度は、1,000㎡とする。  
 (注3) 「低炭素都市づくり・都市の成長への誘導ガイドライン(29川ま計第1265号平成30年4月1日施行)」に基づき評価された内容に適合しない建築物については、建築物の容積率の最高限度は括弧内の数値とする。

