

## まちづくり委員会資料

### 令和7年第3回定例会提出予定議案の説明

#### 議案第120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 | 川崎都市計画地区計画の決定（等々力緑地公園地区地区計画）               |

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

等々力緑地公園地区地区計画を定める都市計画の決定（令和 7 年 6 月 1 0 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 6 3 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 6 1 区域で適用

3 地区計画条例の一部改正の内容

等々力緑地公園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、「川崎市総合計画」において、社会環境の変化による新たな課題等に対応し、安全・安心で魅力あふれる公園の実現に向けて、民間活力を導入した緑地全体の再編整備を推進するとしている。

さらに、長期的視点に立った都市の将来像を示す「川崎市都市計画マスタープラン中原区構想」において、社会環境の変化による市民の価値観の多様化や自然災害の発生による防災対応の必要性などに応えるため、民間活力も活かしながら、様々な導入機能について検討を行い、自然と調和した安全・安心で賑わいのある、より魅力的な公園をめざして、再編整備の取組を推進するとしている。

こうした位置付けのもと、等々力緑地再編整備実施計画をとりまとめ、主として自然的環境の中で、休息、鑑賞、散歩、遊戯、運動等のレクリエーション及び大震災等の災害時の避難等の用に供することを目的とする公園として更なる利用促進を図るため、等々力緑地を廃止し、等々力緑地公園を追加する都市計画施設の変更等に併せて、新たに地区計画を都市計画決定した。

これに伴い、当該区域を新たに条例の適用区域として追加し、建築物の高さの最高限度及び壁面の位置の制限を定めるとともに、建築物の用途について、国土交通大臣の承認を得て、建築基準法上の制限を緩和して観覧場を建築することができることとするもの。

表 1：制限内容等（等々力緑地公園地区整備計画区域）

| 名称        | 地区の面積        | 制限内容等                             |
|-----------|--------------|-----------------------------------|
| 等々力緑地公園地区 | 約 4 3. 8 h a | 建築物の高さの最高限度、壁面の位置の制限、建築物の用途の制限の緩和 |

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 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<br>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<br>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)                                                 |                  |                                                         |
| 61                                                  | 小杉駅北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    | 61                                                  | 小杉駅北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    |
| 62                                                  | 等々力緑地公園地区整備計画区域                                                                                                     | 都市計画法第20条第1項の規定により告示された等々力緑地公園地区地区計画において地区整備計画が定められた区域  | (新設)                                                |                  |                                                         |
| 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）                               |                  |                                                         |
| 1～61（略）                                             |                                                                                                                     |                                                         | 1～61（略）                                             |                  |                                                         |
| 62 等々力緑地公園地区整備計画区域                                  |                                                                                                                     |                                                         | (新設)                                                |                  |                                                         |
| 建築物の用途の制限の緩和                                        | 観覧場は、建築することができる。                                                                                                    |                                                         |                                                     |                  |                                                         |
| 壁面の位置の制限                                            | 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、計画図に示す壁面の位置の制限を超えてはならない。                                                                         |                                                         |                                                     |                  |                                                         |
| 建築物の高さの最高限度                                         | 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号又は第2号ア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 |                                                         |                                                     |                  |                                                         |

| 改正後 |  |                                                                                                                                                                                                                                                               | 改正前 |  |  |
|-----|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|--|--|
|     |  | <p><u>分の1以内のときは、その部分の高さは、12メートルを限度として算入しない。</u></p> <p><u>(1)その全部又は一部を観覧場の用途に供する建築物にあっては、45メートル</u></p> <p><u>(2)前号の建築物以外の建築物にあっては、次に掲げる数値</u></p> <p><u>ア 15メートル</u></p> <p><u>イ 建築物の各部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに7.5メートルを加えたもの</u></p> |     |  |  |

川崎都市計画地区計画の決定（川崎市決定）

都市計画等々力緑地公園地区地区計画を次のように決定する。

|                    |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|--------------------|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 名 称                |            | 等々力緑地公園地区地区計画                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 位 置                |            | 川崎市中原区宮内4丁目及び等々力地内                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 面 積                |            | 約43.8ha                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 地区計画の目標            |            | <p>本地区はJR南武線・横須賀線、東急東横線武蔵小杉駅から約1kmの位置にある総合公園であり、緑と水のうるおいの空間を有し、多数の運動施設や市民の憩いの場など多面的な機能を有する貴重な地域資源として広く市民に親しまれてきた。</p> <p>等々力緑地は、本市を代表するスポーツの拠点としての役割を持ち、興行利用も可能な大規模な観覧場を有する運動施設を主体として、多様化する市民のニーズに応えられる施設や機能など日常的な賑わいの創出が求められている。</p> <p>本計画は、今後においても誰もが心地よく過ごせる憩いの場を確保し、市民活動やスポーツの拠点として地域の活性化を図ると共に、周辺の住宅市街地への環境に配慮しつつ、多様なニーズに応えられる魅力ある地区を形成し、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>周辺の住宅市街地への環境に配慮した、賑わいのあるスポーツの拠点として、観覧場施設等の計画的な機能更新及び充実化を図る。</p> <p>また、多様なサービスを提供する集客施設をスポーツ・レクリエーション機能と一体的に整備することで、観覧場施設を含む総合公園としての適切な土地利用を図る。</p>                                                                                                                                                                                                                   |
|                    | 建築物等の整備の方針 | <p>観覧場施設を主体とした適切な土地利用を図るとともに、周辺の住宅市街地に配慮した環境の維持保全を図るため、壁面の位置の制限及び建築物等の高さの最高限度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 | 壁面の位置の制限     | 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、計画図に示す壁面の位置の制限を超えてはならない。                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|        |            | 建築物等の高さの最高限度 | <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号又は第2号アの規定を適用する場合において、階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以内のときは、その部分の高さは、12メートルを限度として算入しない。</p> <p>(1) その全部又は一部を観覧場の用途に供する建築物にあつては、45メートル</p> <p>(2) 前号の建築物以外の建築物にあつては、次に掲げる数値</p> <p>ア 15メートル</p> <p>イ 建築物の各部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに7.5メートルを加えたもの</p> |

「区域、地区整備計画の区域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（等々力緑地公園地区地区計画）

等々力緑地は、川崎市のほぼ中央に位置する、市を代表する総合公園です。「川崎市総合計画」において、本市の三大公園に位置付けており、社会環境の変化による新たな課題等に対応し、安全・安心で魅力あふれる公園の実現に向けて、民間活力を導入した緑地全体の再編整備を推進するとしております。

また、広域的・根幹的な都市計画に関する基本的な方針を示す「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」において、多彩な機能を高め、安全で快適な暮らしを支える緑のまちづくりの推進に努めるとしており、総合公園は都市の安全性確保、良好な都市環境形成、及びスポーツ・レクリエーション活動の拠点等として、都市の顔となる個性と魅力ある整備を推進するとしております。

さらに、長期的視点に立った都市の将来像を示す「川崎市都市計画マスタープラン中原区構想」において、社会環境の変化による市民の価値観の多様化や自然災害の発生による防災対応の必要性などに応えるため、民間活力も活かしながら、様々な導入機能について検討を行い、自然と調和した安全・安心で賑わいのある、より魅力的な公園をめざして、再編整備の取組を推進するとしております。

本市では、平成21年5月に定めた「等々力緑地再編整備方針」に基づき、平成23年3月に「等々力緑地再編整備実施計画」を策定し、事業推進に取り組んできました。その後、平成29年の都市公園法の改正や民間活力導入に向けた取組の検討が必要となったことから、令和4年2月に「等々力緑地再編整備実施計画」を改定しました。この実施計画では、社会状況の変化を踏まえた目指すべき将来像の実現に向けて、民間活力を活かして、施設の再編整備を実施するなど、緑やスポーツの拠点としての役割をさらに高めるため、市民、利用者団体、民間事業者による協働の取組を目指し、「新たな日常」を踏まえた公園機能の導入を進めることとしております。

こうした位置付けのもと、主として自然的環境の中で、休息、鑑賞、散歩、遊戯、運動等のレクリエーション及び大震災等の災害時の避難等の用に供することを目的とする公園として更なる利用促進を図ることから、2号等々力緑地を廃止し、5・6・301号等々力緑地公園を追加する都市計画施設の変更等に併せ、等々力緑地公園の区域内で再編整備を実施する区域における面積約43.8haについて、地区計画を決定しようとするものです。



計画図（抜粋）

