

まちづくり委員会資料

1 令和8年第1回定例会提出予定議案の説明

(2) 議案第15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

(3) 議案第16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

参考資料 1 川崎都市計画地区計画の決定（鈴木町駅前南地区地区計画）

参考資料 2 関連資料一式

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

鈴木町駅前南地区地区計画を定める都市計画の決定（令和7年1月6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事、これらに違反した者を処罰することができる事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16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

本地区は「川崎市都市計画マスターplan川崎区構想」において、港町・鈴木町駅ゾーンの「新産業複合エリア」に位置付け、商業・生産・業務・研究開発・都市型住宅などの機能の集積を適切に誘導し、複合市街地の形成をめざすこととしている。また、本地区は都市再生緊急整備地域に指定されており、多摩川に面する良好な環境を備えた居住機能の強化にあわせて、業務、商業機能の強化、景観形成や緑化の推進による魅力的な都市環境を形成することとしている。

こうした位置付けのもと、川崎市の中心的な広域拠点である川崎駅周辺、羽田空港や先端産業の集積・創出等が図られている川崎臨海部と近接とともに、国道409号沿い、かつ、京浜急行大師線鈴木町駅前に位置する本地区の立地特性を活かし、ふさわしい都市機能の充実と、良好な街並みの創出が図られた複合市街地を形成するため、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、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（鈴木町駅前南地区整備計画区域）

地区の面積	制限内容
約3.5ha	建築物等の外観に使用する色彩の制限、屋上に設ける建築設備の制限、屋外広告物の制限、あかりに関する制限

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				○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				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）			
1 ～ 16	名称	区域	地区	1 ～ 16	名称	区域	地区
17	鈴木町駅前南地区整備計画区域	都市計画法第20条第1項の規定により告示された鈴木町駅前南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地区 B地区 C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

鈴木町駅前南地区地区計画を定める都市計画の決定（令和7年11月6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62区域で適用

3 地区計画条例の一部改正の内容

本地区は「川崎市都市計画マスターplan川崎区構想」において、港町・鈴木町駅ゾーンの「新産業複合エリア」に位置付け、商業・生産・業務・研究開発・都市型住宅などの機能の集積を適切に誘導し、複合市街地の形成をめざすこととしている。また、本地区は都市再生緊急整備地域に指定されており、多摩川に面する良好な環境を備えた居住機能の強化にあわせて、業務、商業機能の強化、景観形成や緑化の推進による魅力的な都市環境を形成することとしている。

こうした位置付けのもと、川崎市の中心的な広域拠点である川崎駅周辺、羽田空港や先端産業の集積・創出等が図られている川崎臨海部と近接とともに、国道409号沿い、かつ、京浜急行大師線鈴木町駅前に位置する本地区の立地特性を活かし、ふさわしい都市機能の充実と、良好な街並みの創出が図られた複合市街地を形成するため、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（鈴木町駅前南地区整備計画区域）

名称	地区の面積	制限内容
A地区	約1.3ha	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
B地区	約1.1ha	
C地区	約1.1ha	

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)	
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	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
63 鈴木町駅前南地区整備計画区域	<u>都市計画法第20条第1項の規定により告示された鈴木町駅前南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)	
1～62 (略)		1～62 (略)	
63 鈴木町駅前南地区整備計画区域		<u>(新設)</u>	
A地	建築物の用途	<u>次に掲げる建築物は、建築してはならない。</u>	
区の	の制限	<u>(1) 住宅</u>	
区域		<u>(2) 共同住宅</u>	
		<u>(3) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</u>	
		<u>(4) 自動車車庫（建築物に附属するものを除く。）</u>	
		<u>(5) 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>(6) 自動車教習所</u>	

改正後		改正前
	<p>(7) 畜舎で床面積の合計が150平方メートルを超えるもの</p> <p>(8) 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>	
<u>建築物の敷地面積の最低限度</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>壁面の位置の制限</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、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。	
<u>B地区の区域</u>	<p>建築物の用途の制限</p> <p>(1) 住宅</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（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) 畜舎で床面積の合計が150平方メートルを超えるもの</p> <p>(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</p> <p>(8) 倉庫業を営む倉庫</p>	
<u>建築物の敷地面積の最低限度</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。	

改正後		改正前
	<u>壁面の位置の制限</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、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。	
C地 区の 区域	<u>建築物の用途</u> 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（1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) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (4) 自動車教習所 (5) 畜舎で床面積の合計が150平方メートルを超えるもの (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（ゲームセンターを除く。）	
	<u>建築物の敷地面積の最低限度</u> 建築物の敷地面積は、500平方メートル以上でなければならない。	
	<u>壁面の位置の制限</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、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。	

川崎都市計画地区計画の決定(川崎市決定)

都市計画鈴木町駅前南地区地区計画を次のように決定する。

名 称	鈴木町駅前南地区地区計画	
位 置	川崎市川崎区港町、旭町2丁目及び伊勢町地内	
面 積	約 3. 5 ha	
地区計画の目標	<p>本地区は、都市計画マスタープラン川崎区構想において、港町・鈴木町駅ゾーンの「新産業複合エリア」に位置付け、商業・生産・業務・研究開発・都市型住宅などの機能の集積を適切に誘導し、複合市街地の形成をめざすこととしている。さらに、本地区を「多摩川リバーサイド地区」に位置付け、羽田空港近接の立地条件を活かした土地利用転換の誘導や多摩川の貴重な自然空間の活用と既存市街地との連携などをめざすこととしている。「多摩川リバーサイド地区」に関しては、多摩川リバーサイド地区整備構想を策定しており、整備の方向性として、国際化された羽田空港に近接し、かつ、多摩川の貴重な自然環境、魅力あるウォーターフロント景観を享受できる優れた立地条件を活かして、豊かな自然環境を備えた、人・モノ・情報等が集積する、産業の創造と賑わいの拠点の形成をめざすものとしている。</p> <p>また、本地区は都市再生緊急整備地域に指定されており、多摩川に面する良好な環境を備えた居住機能の強化にあわせて、業務、商業機能の強化、景観形成や緑化の推進による魅力的な都市環境を形成することとしている。</p> <p>本計画では、川崎市の中心的な広域拠点である川崎駅周辺、羽田空港や先端産業の集積・創出等が図られている川崎臨海部と近接するとともに、国道409号沿い、かつ、京浜急行大師線鈴木町駅前に位置する本地区の立地特性を活かし、ふさわしい都市機能の充実と、良好な街並みの創出が図られた複合市街地を形成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	本地区は、業務、商業、都市型住宅、生活支援機能等の複合的な土地利用を実現し、計画的な市街地環境の形成を図るため、地区を3つの地区に区分し、以下の方針のもと適切な土地利用を誘導し、その維持及び保全を図る。 ①A地区は、駅近接かつ幹線道路沿いという立地を活かし、地域の利便に供する商業機能を整備し、地域生活の賑わいの向上に寄与する施設等の誘導を図る。 ②B地区は、利便性が高く良好な居住環境を備えた暮らしやすい都市型住宅を整備するとともに、主に居住者及び近隣住民のための生活支援機能等の導入を図る。 ③C地区は、駅近接という立地を活かし、業務・交流・住宅・商業等の土地利用を図る。
	地区施設の整備の方針	建築物等の整備に併せて、周辺市街地と調和した緑豊かな市街地環境の実現に向け、周辺市街地から鈴木町駅へのアクセス性を高め、安全・安心で、豊かな緑を感じられる歩行者等のネットワークを地区間で連携して適切に配置するため、地区内に整備される広場と一体的な緑の潤いある貫通通路などの敷地内に公開される通路、歩道状空地を整備するとともに、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。
	建築物等の整備の方針	多様な都市機能が集積する複合市街地の形成と良好な市街地環境の形成並びにその維持及び保全を図るため、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		通路1 幅員 2. 5 m 延長 約 1 0 0 m	通路2 幅員 2 m 延長 約 1 6 0 m	通路3 幅員 2 m 延長 約 1 9 0 m	歩道状空地 幅員 1 m 延長 約 1 7 0 m		
	地区の区分	地区の名称	A地区		B地区			
		地区の面積	約 1. 3 ha		約 1. 1 ha			
	建築物等に 関する事 項		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 (3) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (4) 自動車車庫（建築物に附属するものを除く。） (5) 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。） (6) 自動車教習所 (7) 畜舎で床面積の合計が 150 m ² を超えるもの (8) 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。）		次に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) 住宅 (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（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) 畜舎で床面積の合計が 150 m ² 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。） (8) 倉庫業を営む倉庫			
			建築物の敷地面積の最低限度		1, 0 0 0 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っては適用しない。					
			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					

地 区 整 備 計 画	建築物等に 関する事項	<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）で次の各号に掲げる区分に従い、当該各号に定めるいずれかの色彩に該当するものとする。ただし、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を用いる場合又は建築物等の外観の各面の面積のうち5分の1未満の面積の範囲で、次の各号のいずれにも該当しない色彩（以下「アクセント色」という。）を用いる場合（色相0R～9.9Yにおいては彩度10超、その他の色相においては彩度8超の高彩度色を用いる場合は、外観の各面の面積のうち5分の1未満かつ100m²以下の範囲に限る。）は、この限りでない。</p> <p>(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</p> <ul style="list-style-type: none"> ア 明度8以上かつ彩度1以下又は明度3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以下又は明度3以上5未満かつ彩度4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、明度5以上8未満かつ彩度4以下又は明度3以上5未満かつ彩度6以下 <p>(2) 建築物等の高さが20メートルを超える部分</p> <ul style="list-style-type: none"> ア 明度5以上かつ彩度0.5以下 イ 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 ウ 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 エ 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 オ 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 <p>2 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、壁面の立ち上げ又はルーバー等で覆い、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。ただし、他の法令及び条例等に特別の定めがあるものについては、この限りでない。</p> <p>3 屋外広告物の設置に関する制限は、次に掲げるとおりとする。</p> <p>(1) 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てはならないものとする。ただし、建築物の壁面の頂部から10メートルの範囲に設置するもので、当該建築物の名称若しくはこれに類するもの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壁面の頂部から10メートルの範囲の面積の15パーセント以下とする場合は、この限りでない。</p> <p>(2) 地盤面からの高さが20メートル以下の部分に設置する、建築物の壁面に対して平面的に広告表示する屋外広告物（窓面の外側に広告表示するものを除く。）（以下「壁面広告物」という。）の面積の合計は、当該広告物を設置する壁面の地盤面からの高さが20メートル以下の範囲の面積の15パーセント以下（形状が切文字式の場合は、その面積に2分の1を乗じて計算する。）とするものとする。</p> <p>(3) 大規模小売店舗立地法に規定する大規模小売店舗の壁面広告物の1つの壁面における表示面積の合計は、第2号の基準にかかわらず、当該壁面の面積の5分の1未満かつ100m²以下（形状が切文字式の場合は、その面積に2分の1を乗じて計算する。）とする。ただし、建築物の外観の各面において、アクセント色を使用した部分の面積は、当該面における壁面広告物の表示面積に含めるものとする。</p>

(4) 建築物の上部を利用する屋外広告物は、設置しないこと。ただし、建築物の主たる壁面の垂直線上の上部に設ける目隠しの工作物を利用して、自己の名称、店名又はそれに係る商標を切り文字で表示する場合は、この限りでない。

(5) 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るものとする。

4 あかりに関する制限は、次に掲げるとおりとする。

(1) 点滅する照明は使用しない。ただし、2月以内の期間に限り、表示、又は設置する場合は除くものとする。

(2) 演色性が高く、かつ、温かみのある光源を基調とするものとする。

「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（鈴木町駅前南地区地区計画）

本地区は「川崎市総合計画」において川崎駅・臨海部周辺エリア及び川崎・小杉駅周辺エリアに重複した位置にあり、川崎駅・臨海部周辺エリアでは、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こととしております。また、「川崎市都市計画マスターplan川崎区構想」では、港町・鈴木町駅ゾーンの「新産業複合エリア」に位置付け、商業・生産・業務・研究開発・都市型住宅などの機能の集積を適切に誘導し、複合市街地の形成をめざすこととしております。さらに、本地区を「多摩川リバーサイド地区」に位置付け、羽田空港近接の立地条件を活かした土地利用転換の誘導や多摩川の貴重な自然空間の活用と既存市街地との連携などをめざすこととしております。「多摩川リバーサイド地区」に関しては、「多摩川リバーサイド地区整備構想」を策定しており、整備の方向性として、国際化された羽田空港に近接し、かつ、多摩川の貴重な自然環境、魅力あるウォーターフロント景観を享受できる優れた立地条件を活かして、豊かな自然環境を備えた、人・モノ・情報等が集積する、産業の創造と賑わいの拠点の形成をめざすこととしております。

また、本地区は都市再生緊急整備地域に指定されており、多摩川に面する良好な環境を備えた居住機能の強化にあわせて、業務、商業機能の強化、景観形成や緑化の推進による魅力的な都市環境を形成することとしております。

本案は、川崎市の中心的な広域拠点である川崎駅周辺、羽田空港や川崎臨海部において先端産業の集積・創出等が図られている地域と近接し、国道409号沿い、かつ、京浜急行大師線鈴木町駅の南西約60mに位置する本地区の立地特性を活かし、ふさわしい都市機能の充実と、良好な街並みの創出が図られた複合市街地の形成をめざすため、鈴木町駅前南地区の区域面積約3.5haについて、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(鈴木町駅前南地区地区計画)

計画図

川崎都市計画地区計画の決定 鈴木町駅前南地区地区計画(面積 約3.5ha)

2.5
三晉區

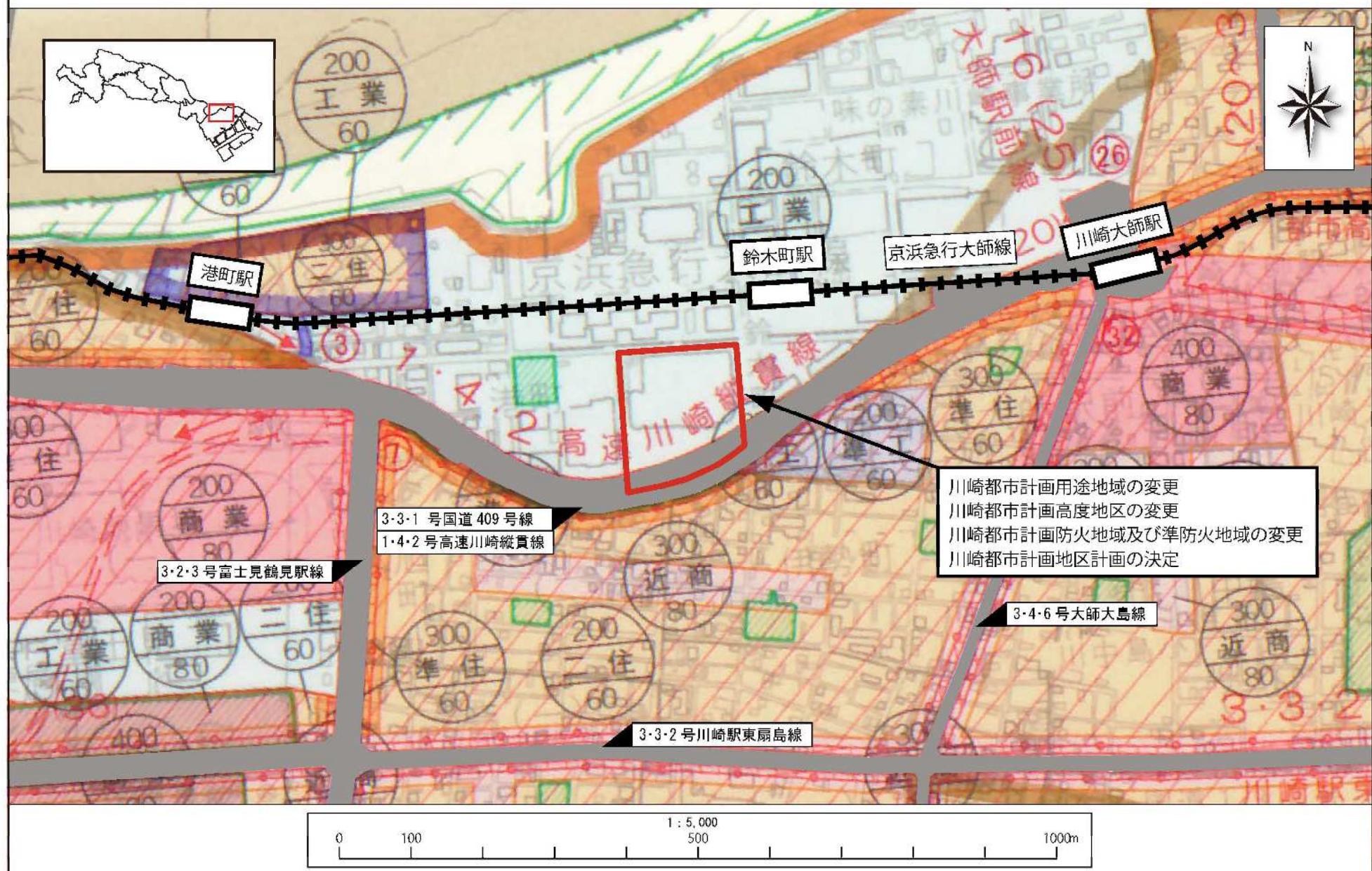
Map showing the locations of A, B, and C areas around the Ito-Yokado store in Nishio. The A area is yellow, B area is pink, and C area is green. A red line highlights a boundary or route. The map includes street names like '伊勢崎市役所前' and '新町'.

		凡 例			
区域境界		地区計画及び地区整備計画の区域			
地区の区分	■	A地区			
	■	B地区			
	■	C地区			
地区施設		oooo	通路1	幅員 2.5m	延長 約 100m
		▲▲▲	通路2	幅員 2m	延長 約 160m
		□□□	通路3	幅員 2m	延長 約 190m
		□□□	歩道状空地	幅員 1m	延長 約 170m
壁面の位置の制限		①	-----	道路境界線から2.0m以上	
		②	敷地境界線から2.0m以上	
		③	-----	道路境界線から2.5m以上	
		④	-----	道路境界線から4.0m以上	

1 : 2,500

川崎都市計画用途地域の変更(鈴木町駅前南地区)ほか関連案件

位置図



川崎都市計画用途地域の変更(鈴木町駅前南地区)

計画図

