

鷺沼駅前地区の景観計画特定地区の指定に関する概要

(川崎市景観計画の変更)

- 1 経緯
- 2 地区指定に向けた考え方
- 3 景観計画等における地区指定の状況
- 4 検討経過等
- 5 景観計画特定地区指定の内容

I 経緯

	地区の動き	景観に関する動き
昭和62年9月	川崎都市計画 鷺沼地区地区計画の決定	
平成7年4月		都市景観条例の施行
平成19年12月		景観法（平成16年制定）に基づく川崎市景観計画の策定、都市景観条例の改正（景観計画特定地区指定の開始）
平成31年度～	鷺沼駅前地区の景観計画特定地区指定に向けた検討、関係権利者個別協議の実施	
令和5年9月	川崎都市計画 鷺沼地区地区計画の変更、 <u>鷺沼駅前地区第一種市街地再開発事業の決定</u> ・高度利用地区の変更	

2 地区指定に向けた考え方

○当該地区の位置付け

総合計画：拠点地区「地域生活拠点（鷺沼・宮前平駅周辺地区）」

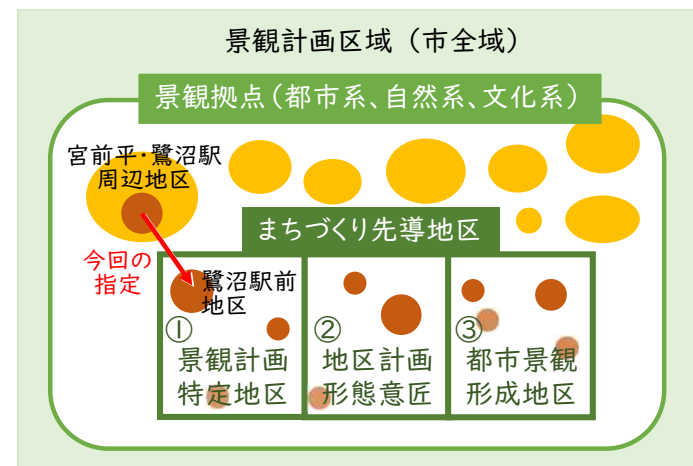
景観計画：景観ゾーン「丘陵部ゾーン」、

景観拠点「都市系拠点」（宮前平・鷺沼駅周辺地区）

○景観拠点については、上位計画、関連計画等との整合を図りつつ、それぞれの特徴や個性を活かした景観形成を図るため、大規模な土地利用転換等の機会を捉え、区域の全部又は一部において、景観まちづくり先導地区（景観計画特定地区、地区計画、景観形成特定地区）のうちから当該地区に最もふさわしい制度の適用を検討することとしている。

○鷺沼駅前地区は、再開発組合により交通広場の拡充、商業、公共施設、都市型住宅等の機能を有する建物の整備等を行う市街地再開発事業が進められている。この開発のタイミングを捉え、当該地区を景観計画特定地区として景観計画に定めることにより、建築物や工作物、広告物の景観誘導を推進する。

■景観計画における地区指定のイメージ



■川崎市都市景観条例（抜粋）

第10条 市長は、景観計画区域において、都市景観の形成を図る上で重要な地区を、景観計画特定地区として景観計画に定める。

2 市長は、景観計画特定地区ごとに、都市景観の形成に関する方針を景観計画に定めるものとする。

3 市長は、前項の規定により定めた方針に基づき、景観計画特定地区ごとに、次に掲げる事項のうち必要なものを景観計画に定めるものとする。

（1）建築物又は工作物の形態又は色彩その他の意匠の制限に関する事項／（2）建築物又は工作物の高さの最高限度又は最低限度に関する事項／

（3）壁面の位置の制限又は建築物の敷地面積の最低限度に関する事項／（4）屋外広告物の表示及び屋外広告物を掲出する物件の設置に関する行為の制限に関する事項／（5）その他都市景観の形成に関し必要な行為の制限に関する事項

3 景観計画等における地区指定の状況

(1) 景観計画区域

- ・ 条例で市全域と定め、行為の制限として外観の色彩基準等を規定
- ・ 一定規模以上の建築等を行う場合は届出が必要
- ・ 基準に適合しない場合には、変更命令や罰則が可能

(2) 景観まちづくり 先導地区

- ・ 景観拠点における良好な景観の創出・先導に向け、大規模な土地利用転換等の機会を捉え、次のうちからふさわしい地区を指定し基準を定める。

①景観計画特定地区

6地区→**鷺沼駅前地区指定により**
7地区

- ・ 景観形成を先導していく地区や景観の骨格を構成する重要な地区を指定
- ・ より積極的な景観の形成を図るため、詳細な景観形成方針・基準を定める。
- ・ 原則として駅前を指定
- ・ 建築等を行う場合は、届出が必要
- ・ 基準に適合しない場合には、変更命令や罰則が可能
- ・ 定めた広告物の基準は、屋外広告物条例の許可条件に反映

①景観計画特定地区

- ◎1 川崎駅西口大宮町地区
- ◎2 新百合丘駅周辺地区
- ◎3 川崎駅周辺地区
- ◎4 武蔵小杉周辺地区
- ◎5 鹿島田駅西部地区
- ◎6 新川崎地区
- ◎7 **鷺沼駅前地区**

②地区計画形態意匠条例指定地区

- | | | |
|------------------|----------------|-------------|
| ■1 港町地区 | ■7 武蔵中原駅北地区 | ■13 長尾2丁目地区 |
| ■2 黒川実習農場地区 | ■8 小杉町2丁目地区 | ■14 西加瀬地区 |
| ■3 戸手4丁目中央地区 | ■9 小杉町3丁目東地区 | ■15 鷺沼4丁目地区 |
| ■4 殿町3丁目地区 | ■10 大師橋駅前地区 | ■16 南渡田北地区 |
| ■5 登戸・向ヶ丘遊園駅周辺地区 | ■11 戸手4丁目北地区 | |
| ■6 新丸子東3丁目南部地区 | ■12 小杉町1・2丁目地区 | |

②地区計画区域における形態意匠制限

16地区

- ・ 再開発等の事業を行う地区計画の区域（形態意匠の制限を定めるもの）を、条例で位置付ける。
- ・ 指定区域で建築等を行う場合は、市の認定が必要
- ・ 基準に適合しない場合には、変更命令や罰則が可能

③都市景観形成地区

7地区

- ・ 都市景観条例に基づく制度
- ・ 住民発意のもので、地区住民等の協議会と市の協議を経て、景観形成方針・基準を策定
- ・ 建築等を行う場合は届出が必要
- ・ 基準に適合しない場合は勧告が可能

③都市景観形成地区

- ★1 たちばな通地区
- ★2 新百合丘駅周辺地区
- ★3 大山街道地区
- ★4 新百合山手地区
- ★5 ブレーメン通り地区
- ★6 中原街道地区
- ★7 川崎大師表参道・仲見世地区



4 検討経過等

①周辺状況、都市計画マスタープラン、市民意見※を踏まえた案の作成

社会動向や本市の施策を踏まえるとともに、都市計画マスタープラン宮前区構想で示す地区特性やめざす姿、市民が捉える地区の魅力や「こうなったらいいな」という思い等 ※あたらしい宮前市民館・図書館を考えるワークショップ（R2.8～R3.7全9回）

②都市景観審議会での意見聴取

- ・令和6年1月 都市景観審議会
現地視察、事業概要説明、景観形成の方向性を提示・意見聴取
- ・令和6年3月 都市景観審議会専門部会
基本目標・方針、景観形成基準（案）を提示・意見聴取
- ・令和6年8月 都市景観審議会、都市景観審議会専門部会
基本目標、方針、景観形成基準（修正案）を提示・意見聴取
- ・令和6年11月 都市景観審議会専門部会
基本目標、方針、景観形成基準（修正案）を提示・意見聴取
- ・令和7年1月 都市景観審議会
基本目標、方針、景観形成基準（案）の確認

【主な意見】

- ・地区特性を捉えた内容とし、生活者の視点をもった方針検討
- ・工作物の意匠上の工夫等による圧迫感の軽減
- ・ストリートファニチャーなどの基準化
- ・中低層部の基調色の暖色系の色彩
- ・高層部におけるアクセントカラーの使い方
- ・地域の植生に配慮や自然景観の創出
- ・店先などの共用部に関する潤いのある空間演出 等

③パブリックコメントの実施

実施期間：令和7年2月19日（水）～3月21日（金）（31日間）

案の修正：景観形成方針に「歴史・文化ある宮前区」の文言を追加

④都市景観審議会への諮問（都市景観条例第9条に規定）

令和7年6月30日：意見なし

⑤都市計画審議会への諮問（景観法第9条に規定）

令和7年10月31日：意見なし

景観形成方針・基準「鷺沼駅前地区」の作成

5 景観計画特定地区指定の内容

(1) 指定区域



(2) 景観形成方針

基本目標		方針	
1	<u>協働のまちにふさわしい「にぎわいや温かみ」を感じ、コミュニティが育まれる街なみづくり</u>	(1)	<u>明るく広がりのある交流空間を創出する。</u>
		(2)	人の動きが感じられる開放的な空間構成とする。
2	歴史・文化ある宮前区の住宅地にふさわしい「安らぎや誇り」を感じ、住み続けたいくなる街なみづくり	(3)	様々な世代がくつろいで過ごせる落ち着いた空間を創出する。
		(4)	区民が愛着と誇りをもてるランドマークを形成する。
3	豊かな自然を守り育む宮前区の丘陵部にふさわしい「自然や地形」を感じ、歩いて楽しい街なみづくり	(5)	坂道や起伏など地区を貫く尾根線が作り出す地形を活かし、魅力的な歩行空間を形成する。
		(6)	地区の「庭」として、将来にわたり豊かな自然を身近に感じる街路景観・街区を形成する。

(3) 主な景観形成基準 ※広告物については事業の進捗に応じて別途定める。

①施設計画・建築物等のデザイン

- ・ シルエットに配慮した質の高い形態・意匠とするとともに、落ち着きのあるデザインとする。
- ・ 周辺の地形等を踏まえ、鷺沼駅へのアクセスに配慮した建築物の配置や歩行者動線計画とする。
- ・ 商業又は業務機能を有する建築物の中低層部は、大きな開口部など開放的なデザインとし、ガラス等を用いて内部の活動が見えるようにするなど、にぎわいの演出をする。（写真1）
- ・ 高層部は、空になじむよう落ち着いた色彩にする。（写真2）
- ・ 建築物や工作物の壁面が長大となる場合は、意匠上の工夫や緑の活用などにより圧迫感を軽減させる。

②外観の色彩

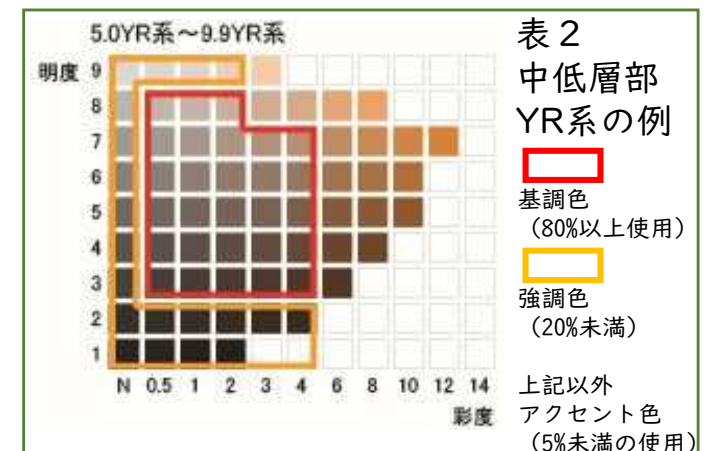
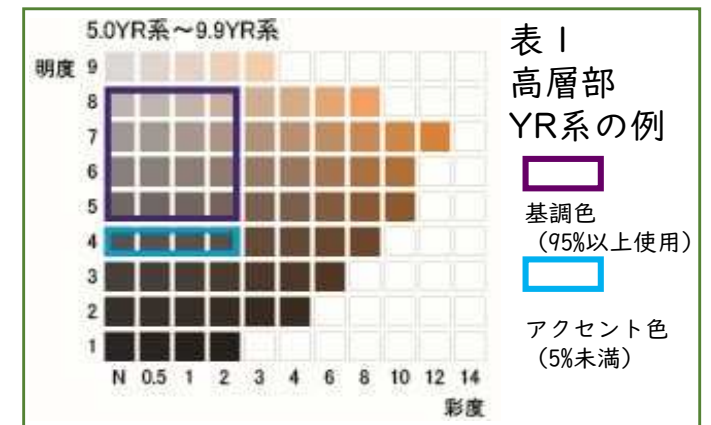
- ・ 親しみやすくにぎわいのある拠点地区を形成するため、アースカラーを基調とした温かみのある街なみとなるよう配色を行う。
- ・ 高さ方向の圧迫感の軽減等のため、地上45mを基準に、高層部（表1）、中低層部（表2）の基準をそれぞれ定める。



写真1 開放的なデザインの例



写真2 空になじむ色彩の例



③広場・通りのデザイン

- ・ 広場等は、交流の場として、居心地の良い空間づくりをする。
- ・ 通りは、潤いやにぎわいを感じながら、安全で快適に歩くことができる空間にする。
- ・ 坂道沿いに擁壁や塀を設置する場合は、魅力ある坂道景観となるよう、坂道の勾配になじむような形態・意匠・素材とする。（写真3）

④あかりのデザイン

- ・ 建築物の外構に設置される屋外照明で道路から視認されるもの及び地上階または屋外テラスに面する室内において使用する照明は、演色性が高く、かつ、温かみのある光源を基調とする。ただし、にぎわいを演出する良質な景観照明は、この限りでない。（写真4）

⑤みどりのデザイン

- ・ 地域の植生に配慮した多様な樹種を配置し、緑豊かな自然景観を創出する。（写真5）
- ・ 通路や溜まり、店先などの共用部に花や緑を設置し、季節を感じられる潤いのある空間を演出する。
- ・ 既存の街路樹との連続性に配慮した敷地内・施設の緑化に努める。
- ・ 区民と協働でみどりを育てる仕組みづくりに努める。



写真3 坂道の勾配になじむ形態の例



写真4 温かみのある照明の例



写真5 緑豊かな自然景観を創出している例