

川崎市都市計画高度地区の変更（川崎市決定）

都市計画高度地区を次のように変更する。

種 類	面 積	建築物の高さの最高限度又は最低限度
高度地区 (第1種)	約 2,769 ha	1 建築物の高さ(地盤面からの高さによる。以下同じ。)は、10メートル以下とする。 2 建築物の各部分の高さは、当該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の0.6倍に5メートルを加えたもの以下とする。
高度地区 (第2種)	約 2,647 ha	1 建築物の高さは、15メートル以下とする。 2 建築物の各部分の高さは、当該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の1.25倍に7.5メートルを加えたもの以下とする。
高度地区 (第3種)	約 3,918ha	1 建築物の高さは、20メートル以下とする。 2 建築物の各部分の高さは、当該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の1.25倍に10メートルを加えたもの以下とする。
高度地区 (第4種)	約 461 ha	1 建築物の高さは、20メートル以下とする。 2 建築物の各部分の高さは、当該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の0.6倍に10メートルを加えたもの以下とする。
計	約 9,795 ha	
	ただし	<p>1 制限の緩和</p> <p>(1) 敷地の北側の前面道路の反対側に水面、線路敷その他これらに類するもの(ただし、広場、公園は除く。以下同じ。)がある場合又は敷地の北側に水面、線路敷その他これらに類するものに接する場合は当該前面道路の反対側の境界線又は当該水面、線路敷その他これらに類するものに接する隣地境界線は当該水面、線路敷その他これらに類するものの幅の1/2だけ外側にあるものとみなす。</p> <p>(2) 敷地の地盤面が北側隣地(北側に前面道路がある場合は、当該前面道路の反対側の隣接地をいう。以下同じ。)の地盤面(隣地に建築物がない場合においては当該隣地の平均地表面をいう。以下同じ。)より1メートル以上低い場合の北側斜線は当該敷地の地盤面の高低差から1メートルを減じたものの1/2だけ高い位置にあるものとみなす。</p> <p>2 適用の除外</p> <p>次の各号のいずれかに該当する建築物については上記の制限は適用しない。</p> <p>(1) 都市計画において決定した一団地の住宅施設に係る建築物</p> <p>(2) 都市計画法第12条の4第1項第1号の規定による地区計画の区域(地区整備計画で建築物等の高さの限度が定められている地区(第1種高度地区及び北側の前面道路又は隣地との関係についての建築物の各部分の高さの最高限度のみが定められている地区を除く。)に限る。)内の建築物で、当該区域の整備、開発及び保全に関する方針並びに地区整備計画に適合したもの</p> <p>(3) 市長が建築基準法施行令第130条の10に定める敷地内空地を有し、かつ、敷地規模を有する敷地に低層住宅に係る良好な住居の環境を害するおそれがないと認める建築物でその高さが12メートル以下のもの</p> <p>(4) 市長が建築基準法施行令第136条に定める敷地内空地を有し、かつ、敷地規模を有する敷地に総合的な設計に基づき支障がないと認め、建築審査会の同意を得て許可した建築物</p> <p>(5) 工業地域内において、住宅(長屋を含む。)、共同住宅、寄宿舎、下宿又はこれらに附属する建築物の用途に供しない建築物</p> <p>(6) 市長が公益上、建築物の用途上又は周囲の状況によりやむを得ないと認め、建築審査会の同意を得て許可した建築物</p> <p>3 総合的設計による一団地の取扱い</p> <p>一団地内に二以上の構えをなす建築物を総合的設計によって建築する場合又は一定の一団の土地の区域内に現に存する建築物の位置及び構造を前提として、総合的見地からした設計によって当該区域内に建築物が建築される場合において、市長が、その各建築物の位置及び構造が安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるものについては、上記の制限を適用する場合においてはこれらの建築物は同一敷地内にあるものとみなす。</p>

「位置及び区域は計画図表示のとおり」

理由

別添、理由書による。

# 理由書

## 川崎都市計画高度地区の変更（港町地区）

本地区は、平成 20 年当時の総合計画である「川崎再生フロンティアプラン」において、広域的な地域連携を図るとともに、適切な土地利用の誘導と都市基盤施設の整備を推進する多摩川リバーサイド地区に位置付けられ、住宅や業務等からなる複合的土地利用を誘導する地区と定められております。

また、「川崎市都市計画マスタープラン」では、大規模な工場等の土地利用転換の機会をとらえ、既成市街地との連携、新たなまちづくりを支える地域内の都市基盤施設の整備をめざすとともに、スーパー堤防事業等と連携し、多摩川の自然資産を活用した、市街地と河川敷が一体利用できる空間形成をめざすとしております。

なお、優良な都市型住宅を建築する場合には、既存住宅や周辺工業地域との調和に配慮し、計画的な土地利用を誘導していく中で、土地の高度利用による複合市街地の形成をめざすとしております。

さらに、平成 20 年当時の「川崎都市計画都市再開発の方針」では、計画的に再開発が必要な市街地のうち、特に、早急に再開発を行うことが望ましい地区として、多摩川リバーサイド地区を整備促進地区に位置付けております。

こうした位置付けのある多摩川リバーサイド地区の一部を構成する本地区は、本市の音楽産業発祥の地として、永く音楽産業の発展に寄与してまいりましたが、社会経済情勢等の変化により、工場の移転・集約が行われることから、土地利用転換を適切に誘導していく必要があるため、平成 20 年 7 月 11 日に再開発等促進区を定める地区計画を都市計画決定しております。

本案は、港町地区における区域面積約 3.9ha について、用途地域の変更に併せ、高度地区の変更をしようとするものです。

川崎都市計画高度地区の変更

新旧対照表

種類	面積		比較増減	備考
	新	旧		
第1種高度地区	約 2,769 ha	約 2,769 ha	約 ±0.00 ha	
第2種高度地区	約 2,647 ha	約 2,647 ha	約 ±0.00 ha	
第3種高度地区	約 <u>3,918</u> ha	約 <u>3,914</u> ha	約 <u>+3.88</u> ha	
第4種高度地区	約 <u>461</u> ha	約 <u>465</u> ha	約 <u>-3.88</u> ha	
計	約 9,795 ha	約 9,795 ha	約 ±0.00 ha	