

川崎都市計画地区計画の変更（川崎市決定）

都市計画川崎駅西口堀川町地区地区計画を次のように変更する。

名 称	川崎駅西口堀川町地区地区計画
位 置	川崎市幸区堀川町及び中幸町3丁目地内
面 積	約 11.7ha
地区計画の目標	<p>本市の都心である川崎駅周辺地区では、中核業務機能や広域的な商業、生活、文化等の諸機能の集積を図り、周辺と一体となった高次な都市機能拠点の形成を目指している。</p> <p>川崎駅西口の中央に位置する本地区では、この川崎都心の新しいシンボルとして、魅力的な商業・業務機能の導入を図るとともに、都心居住のニーズに応える居住機能も併せて整備し、川崎都心らしい複合市街地の形成を目指している。このため、以下の3点を目標に地区計画を定める。</p> <p>① 広域的な都市機能拠点の一翼を担う魅力的な都心市街地を形成し、新しい「川崎市の顔」となるまちづくりを進めるとともに、都心機能の拡充や再編にも対応できる柔軟な土地利用を実現する。</p> <p>② 首都圏を対象とした広域商業機能や業務核都市にふさわしい都心業務機能、利便性が高く良質な住環境を備えた居住機能が複合した市街地を形成する。</p> <p>③ 道路、駅前広場等の都市基盤施設の充実を図るとともに、これらとネットワークする敷地内の歩行者動線や広場空間の整備を図り、都心の駅前としての交通結節機能と安全で円滑な交通処理を実現する。</p>
土地利用に関する基本方針	<p>本地区を3つの地区に区分し、商業・業務機能、居住機能等の各種機能を各々の地区特性に応じて配置することにより、適切かつ良好な土地利用を実現するため、土地利用に関する方針を以下のように定める。</p> <p>① A地区では、駅前の利便性を生かし、広域的な拠点性を高めるため、商業機能を主体に、エンターテイメント機能や集客・交流機能等が複合した土地利用を実現する。</p> <p>② B地区では、都心居住のニーズに応える優れた居住環境の都市型住宅を整備する。</p> <p>③ C地区では、隣接する川崎駅西口地区第一種市街地再開発事業と連担した業務機能、宿泊・交流機能、医療機能、商業・サービス機能等が複合した土地利用を実現する。</p> <p>④ 敷地内に緑豊かなオープンスペースを確保し、都心にふさわしい魅力的な都市空間を創出するとともに、本地区と周辺地域との回遊性の確保等により一体性を高め、都心機能の強化を目指す。</p>
区域の整備、開発及び保全に関する方針	<p>都心の駅前にふさわしい良好な市街地を形成するため、都市基盤施設の整備の方針を以下のように定める。</p> <p>① 西口の駅前広場機能を強化し、交通結節機能を高めるため、川崎駅西口第1駅前広場を含む都市計画道路を整備する。</p> <p>②本地区及び大宮町地区を含む西口地区全体の交通を処理する幹線道路を整備する。</p> <p>③川崎駅丸子線と幸町通線との交差部を整備する。</p> <p>④西口の駅前広場及び川崎町田線の整備を図るため、必要となる用地を確保する。</p> <p>⑤安全で快適な歩行者空間を確保するため、川崎駅丸子線の歩道を拡幅する。</p> <p>⑥都市型住宅地において良好な居住環境を確保し、うるおいのある都市生活を実現するため、B地区に公園を整備する。</p> <p>⑦ゆとりある都市空間の形成と北側市街地への緩衝帯として、A地区の幸町通線沿いに広場と緑地を整備する。</p> <p>⑧川崎駅の自転車利用者の利便性の向上を図るため、A地区に公共駐輪場を整備する。</p>

<p style="writing-mode: vertical-rl;">区域の整備、開発及び保全に関する方針</p>	<p>建築物等の整備の方針</p>	<p>建築物等の整備の方針を以下のように定める。</p> <p>①周辺市街地の環境に配慮しつつ、各地区の土地利用の特性に基づいた建築物を配置する。</p> <p>②魅力ある都市景観を形成するため、建築物の形態及び意匠に配慮する。</p> <p>③A地区では、建築物内の歩行者動線を開放することにより、JR川崎駅東西自由通路から既存市街地を結ぶ安全で快適な歩行者ネットワークを形成し、回遊性と利便性の高い市街地を実現する。</p> <p>④敷地内のオープンスペースを歩行者ネットワークとの連携に配慮しながら適切に配置し、緑の多いうるおいのある都市空間を実現する。</p> <p>⑤建築物の整備に併せて、適切に駐車場を整備する。</p>
<p>再開発等促進区</p>	<p>約 11.7 ha</p>	
<p>主要な公共施設の配置及び規模</p>	<p>幹線道路1号（幅員26m、延長約340m）</p>	

		地区施設の配置及び規模	公園（面積 約 1,000 m <sup>2</sup> ） 広場（面積 約 2,000 m <sup>2</sup> ） 公共空地（面積 約 900 m <sup>2</sup> ） 緑地 1（面積 約 400 m <sup>2</sup> ） 緑地 2（面積 約 400 m <sup>2</sup> ）		
	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 8.5ha	約 1.9ha	約 1.3ha
地区整備計画	建築物等に関する事項	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 ②共同住宅、寄宿舎又は下宿 ③マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票権発売所、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。） ④自動車教習所 ⑤倉庫業を営む倉庫 ⑥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及び作業場の床面積の合計が 300 m <sup>2</sup> を超えない自動車修理工場を除く。） ⑦キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの ⑧個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類するもの	次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。 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はこの限りでない。 ①共同住宅 ②店舗、飲食店その他これらに類するもの ③ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設 ④保育所 ⑤診療所 ⑥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 ⑦前各号の建築物に附属するもの	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、寄宿舎又は下宿 ③カラオケボックスその他これに類するもの ④マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票権発売所、場外車券売場その他これらに類するもの ⑤自動車教習所 ⑥倉庫業を営む倉庫 ⑦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。） ⑧キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホール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

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の容積率の最高限度	10分の40	10分の35	10分の100	
		ただし、次の各号のいずれかに該当する部分の床面積は延べ面積に算入しない。				
		①同一敷地内の建築物の中水道施設、コージェネレーション施設、地域冷暖房施設、防災用備蓄倉庫、消防用水利施設又は都市高速鉄道の用に供する変電所（以下「中水道施設等」という。）の部分の床面積の合計の建築物の延べ面積に対する割合が著しく大きい場合における、当該中水道施設等の部分				
		②当該敷地内の建築物の各階の床面積の合計（同一敷地内に2以上の建築物がある場合においては、それらの建築物の各階の床面積の合計の和）の5分の1を限度として自動車車庫その他の専ら自動車又は自転車の停留又は駐車のための施設（誘導車路、操車場所及び乗降場を含む。）の用途に供する部分				
		③建築物の地階でその天井が地盤面からの高さ1m以下にあるものの住宅の用途に供する部分の床面積（当該床面積が当該建築物の住宅の用途に供する部分の床面積の合計の3分の1を超える場合においては、当該建築物の住宅の用途に供する部分の床面積の合計の3分の1）				
		④共同住宅の共用の廊下又は階段の用に供する部分				
建築物の敷地面積の最低限度	1,000 m <sup>2</sup>					
壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から計画図に示す敷地境界線までの距離は、計画図に示すもの以上でなければならない。</p> <p>ただし、次の各号のいずれかに該当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。</p> <p>①地盤面下に設けられる建築物又は建築物の部分</p> <p>②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</p> <p>③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</p>					
建築物等の高さの最高限度	125m		130m			
		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12mまでは、当該建築物の高さに算入しない。				
建築物等の形態又は意匠の制限	建築物等の意匠としては、都心地区にふさわしい魅力ある街並みの形成に寄与するようなデザインとする。					

「区域、再開発等促進区区域、地区整備計画区域、地区の区分、主要な公共施設及び地区施設の配置並びに壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」

理由 別紙理由書による

# 理由書

## 川崎都市計画地区計画の変更（川崎駅西口堀川町地区地区計画）

川崎駅周辺地区は、本市の都心として、中核業務機能や広域的な商業、生活、文化等の諸機能の集積を図り、広域的な都市機能拠点の形成を目指しております。

また、「川崎都市計画都市再開発の方針」では、川崎駅周辺地区を2号再開発促進地区に位置づけ、重要な交通結節点である川崎駅とその周辺地区の都心機能の強化を図るため、高水準の公共施設整備等と中核業務機能や広域的な商業業務、文化・交流、行政等の高次な都市機能の集積と、優良な都市型住宅の建設を適切に誘導し、広域的な拠点の形成を目指すこととしております。

さらに「都市計画マスタープラン」では、川崎駅西口地区を都市機能の集積を図る拠点地域として、商業、業務、文化施設等が調和した、高密度の複合的な土地利用を誘導することとしております。

こうした位置づけのある川崎駅周辺地区の一部を構成する川崎駅西口堀川町地区においては、大規模工場の移転に伴う土地利用転換を適切に誘導し、本市の都心にふさわしい複合市街地の形成を図るため、平成16年1月30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。

本地区では、地区計画に即した都市基盤の整備及び土地利用が進められ、当初想定していたまちづくりが完成したことから、今回その土地利用にふさわしい用途地域に変更いたします。それに伴い、これまで制限されていた用途の建築物が建築可能となること等から、現行の建築物の用途の制限と同様の規制内容とするため、それらの用途を制限する地区計画の変更をしようとするものです。

(新)

川崎市都市計画地区計画の変更(川崎市決定)

都市計画川崎駅西口堀川町地区地区計画を次のように変更する。

名 称	川崎駅西口堀川町地区地区計画
位 置	川崎市幸区堀川町及び中幸町3丁目地内
面 積	約 11.7ha
地区計画の目標	<p>本市の都心である川崎駅周辺地区では、中核業務機能や広域的な商業、生活、文化等の諸機能の集積を図り、周辺と一体となった高次な都市機能拠点の形成を目指している。</p> <p>川崎駅西口の中央に位置する本地区では、この川崎都心の新しいシンボルとして、魅力的な商業・業務機能の導入を図るとともに、都心居住のニーズに応える居住機能も併せて整備し、川崎都心らしい複合市街地の形成を目指している。このため、以下の3点を目標に地区計画を定める。</p> <p>① 広域的な都市機能拠点の一翼を担う魅力的な都心市街地を形成し、新しい「川崎市の顔」となるまちづくりを進めるとともに、都心機能の拡充や再編にも対応できる柔軟な土地利用を実現する。</p> <p>② 首都圏を対象とした広域商業機能や業務核都市にふさわしい都心業務機能、利便性が高く良質な住環境を備えた居住機能が複合した市街地を形成する。</p> <p>③ 道路、駅前広場等の都市基盤施設の充実を図るとともに、これらとネットワークする敷地内の歩行者動線や広場空間の整備を図り、都心の駅前としての交通結節機能と安全で円滑な交通処理を実現する。</p>
土地利用に関する基本方針	<p>本地区を3つの地区に区分し、商業・業務機能、居住機能等の各種機能を各々の地区特性に応じて配置することにより、適切かつ良好な土地利用を実現するため、土地利用に関する方針を以下のように定める。</p> <p>①A地区では、駅前の利便性を生かし、広域的な拠点性を高めるため、商業機能を主体に、エンターテイメント機能や集客・交流機能等が複合した土地利用を実現する。</p> <p>②B地区では、都心居住のニーズに応える優れた居住環境の都市型住宅を整備する。</p> <p>③C地区では、隣接する川崎駅西口地区第一種市街地再開発事業と連担した業務機能、宿泊・交流機能、医療機能、商業・サービス機能等が複合した土地利用を実現する。</p> <p>④敷地内に緑豊かなオープンスペースを確保し、都心にふさわしい魅力的な都市空間を創出するとともに、本地区と周辺地域との回遊性の確保等により一体性を高め、都心機能の強化を目指す。</p>
区域の整備、開発及び保全に関する方針	<p>都心の駅前にふさわしい良好な市街地を形成するため、都市基盤施設の整備の方針を以下のように定める。</p> <p>①西口の駅前広場機能を強化し、交通結節機能を高めるため、川崎駅西口第1駅前広場を含む都市計画道路を整備する。</p> <p>②本地区及び大宮町地区を含む西口地区全体の交通を処理する幹線道路を整備する。</p> <p>③川崎駅丸子線と幸町通線との交差部を整備する。</p> <p>④西口の駅前広場及び川崎町田線の整備を図るため、必要となる用地を確保する。</p> <p>⑤安全で快適な歩行者空間を確保するため、川崎駅丸子線の歩道を拡幅する。</p> <p>⑥都市型住宅地において良好な居住環境を確保し、うるおいのある都市生活を実現するため、B地区に公園を整備する。</p> <p>⑦ゆとりある都市空間の形成と北側市街地への緩衝帯として、A地区の幸町通線沿いに広場と緑地を整備する。</p> <p>⑧川崎駅の自転車利用者の利便性の向上を図るため、A地区に公共駐輪場を整備する。</p>

(旧)

川崎市都市計画地区計画の決定(川崎市決定)

都市計画川崎駅西口堀川町地区地区計画を次のように決定する。

名 称	川崎駅西口堀川町地区地区計画
位 置	川崎市幸区堀川町及び中幸町3丁目地内
面 積	約 11.7ha
地区計画の目標	<p>本市の都心である川崎駅周辺地区では、中核業務機能や広域的な商業、生活、文化等の諸機能の集積を図り、周辺と一体となった高次な都市機能拠点の形成を目指している。</p> <p>川崎駅西口の中央に位置する本地区では、この川崎都心の新しいシンボルとして、魅力的な商業・業務機能の導入を図るとともに、都心居住のニーズに応える居住機能も併せて整備し、川崎都心らしい複合市街地の形成を目指している。このため、以下の3点を目標に地区計画を定める。</p> <p>① 広域的な都市機能拠点の一翼を担う魅力的な都心市街地を形成し、新しい「川崎市の顔」となるまちづくりを進めるとともに、都心機能の拡充や再編にも対応できる柔軟な土地利用を実現する。</p> <p>② 首都圏を対象とした広域商業機能や業務核都市にふさわしい都心業務機能、利便性が高く良質な住環境を備えた居住機能が複合した市街地を形成する。</p> <p>③ 道路、駅前広場等の都市基盤施設の充実を図るとともに、これらとネットワークする敷地内の歩行者動線や広場空間の整備を図り、都心の駅前としての交通結節機能と安全で円滑な交通処理を実現する。</p>
土地利用に関する基本方針	<p>本地区を3つの地区に区分し、商業・業務機能、居住機能等の各種機能を各々の地区特性に応じて配置することにより、適切かつ良好な土地利用を実現するため、土地利用に関する方針を以下のように定める。</p> <p>①A地区では、駅前の利便性を生かし、広域的な拠点性を高めるため、商業機能を主体に、エンターテイメント機能や集客・交流機能等が複合した土地利用を実現する。</p> <p>②B地区では、都心居住のニーズに応える優れた居住環境の都市型住宅を整備する。</p> <p>③C地区では、隣接する川崎駅西口地区第一種市街地再開発事業と連担した業務機能、宿泊・交流機能、医療機能、商業・サービス機能等が複合した土地利用を実現する。</p> <p>④敷地内に緑豊かなオープンスペースを確保し、都心にふさわしい魅力的な都市空間を創出するとともに、本地区と周辺地域との回遊性の確保等により一体性を高め、都心機能の強化を目指す。</p>
区域の整備、開発及び保全に関する方針	<p>都心の駅前にふさわしい良好な市街地を形成するため、都市基盤施設の整備の方針を以下のように定める。</p> <p>①西口の駅前広場機能を強化し、交通結節機能を高めるため、川崎駅西口第1駅前広場を含む都市計画道路を整備する。</p> <p>②本地区及び大宮町地区を含む西口地区全体の交通を処理する幹線道路を整備する。</p> <p>③川崎駅丸子線と幸町通線との交差部を整備する。</p> <p>④西口の駅前広場及び川崎町田線の整備を図るため、必要となる用地を確保する。</p> <p>⑤安全で快適な歩行者空間を確保するため、川崎駅丸子線の歩道を拡幅する。</p> <p>⑥都市型住宅地において良好な居住環境を確保し、うるおいのある都市生活を実現するため、B地区に公園を整備する。</p> <p>⑦ゆとりある都市空間の形成と北側市街地への緩衝帯として、A地区の幸町通線沿いに広場と緑地を整備する。</p> <p>⑧川崎駅の自転車利用者の利便性の向上を図るため、A地区に公共駐輪場を整備する。</p>

## (新)

区域の整備、開発及び保全に関する方針	建築物等の整備の方針	<p>建築物等の整備の方針を以下のように定める。</p> <p>①周辺市街地の環境に配慮しつつ、各地区の土地利用の特性に基づいた建築物を配置する。</p> <p>②魅力ある都市景観を形成するため、建築物の形態及び意匠に配慮する。</p> <p>③A地区では、建築物内の歩行者動線を開放することにより、JR川崎駅東西自由通路から既存市街地を結ぶ安全で快適な歩行者ネットワークを形成し、回遊性と利便性の高い市街地を実現する。</p> <p>④敷地内のオープンスペースを歩行者ネットワークとの連携に配慮しながら適切に配置し、緑の多いうるおいのある都市空間を実現する。</p> <p>⑤建築物の整備に併せて、適切に駐車場を整備する。</p>
	再開発等促進区	約 11.7 ha
	主要な公共施設の配置及び規模	幹線道路1号（幅員26m、延長約340m）

## (旧)

区域の整備、開発及び保全に関する方針	建築物等の整備の方針	<p>建築物等の整備の方針を以下のように定める。</p> <p>①周辺市街地の環境に配慮しつつ、各地区の土地利用の特性に基づいた建築物を配置する。</p> <p>②魅力ある都市景観を形成するため、建築物の形態及び意匠に配慮する。</p> <p>③A地区では、建築物内の歩行者動線を開放することにより、JR川崎駅東西自由通路から既存市街地を結ぶ安全で快適な歩行者ネットワークを形成し、回遊性と利便性の高い市街地を実現する。</p> <p>④敷地内のオープンスペースを歩行者ネットワークとの連携に配慮しながら適切に配置し、緑の多いうるおいのある都市空間を実現する。</p> <p>⑤建築物の整備に併せて、適切に駐車場を整備する。</p>
	再開発等促進区	約 11.7 ha
	主要な公共施設の配置及び規模	幹線道路1号（幅員26m、延長約340m）

(新)

(旧)

地区施設の配置及び規模		公園(面積約 1,000 m <sup>2</sup> ) 広場(面積約 2,000 m <sup>2</sup> ) 公共空地(面積約 900 m <sup>2</sup> ) 緑地 1(面積約 400 m <sup>2</sup> ) 緑地 2(面積約 400 m <sup>2</sup> )		
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 8.5ha	約 1.9ha	約 1.3ha
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 ②共同住宅、寄宿舎又は下宿 ③マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票権発売所、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。) ④自動車教習所 ⑤倉庫業を営む倉庫 ⑥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及び作業場の床面積の合計が 300 m <sup>2</sup> を超えない自動車修理工場を除く。)  <u>⑦キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの</u> <u>⑧個室付浴場業に係る公衆浴場その他これらに類するもの</u>	次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。 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はこの限りでない。 ①共同住宅 ②店舗、飲食店その他これらに類するもの ③ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設 ④保育所 ⑤診療所 ⑥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 ⑦前各号の建築物に附属するもの	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、寄宿舎又は下宿 ③カラオケボックスその他これに類するもの ④マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票権発売所、場外車券売場その他これらに類するもの ⑤自動車教習所 ⑥倉庫業を営む倉庫 ⑦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>⑧キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホール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らに類するもの</u>

地区整備計画  
建築物等に関する事項

地区施設の配置及び規模		公園(面積約 1,000 m <sup>2</sup> ) 広場(面積約 2,000 m <sup>2</sup> ) 公共空地(面積約 900 m <sup>2</sup> ) 緑地 1(面積約 400 m <sup>2</sup> ) 緑地 2(面積約 400 m <sup>2</sup> )		
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 8.5ha	約 1.9ha	約 1.3ha
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 ②共同住宅、寄宿舎又は下宿 ③マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票権発売所、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。) ④自動車教習所 ⑤倉庫業を営む倉庫 ⑥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及び作業場の床面積の合計が 300 m <sup>2</sup> を超えない自動車修理工場を除く。) <u>⑦建築基準法別表第 2(り)項第 4 号に定める危険物の貯蔵又は処理に供するもの</u>	次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。 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はこの限りでない。 ①共同住宅 ②店舗、飲食店その他これらに類するもの ③ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設 ④保育所 ⑤診療所 ⑥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 ⑦前各号の建築物に附属するもの	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、寄宿舎又は下宿 ③カラオケボックスその他これに類するもの ④マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票権発売所、場外車券売場その他これらに類するもの ⑤自動車教習所 ⑥倉庫業を営む倉庫 ⑦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>⑧建築基準法別表第 2(り)項第 4 号に定める危険物の貯蔵又は処理に供するもの</u>

地区整備計画  
建築物等に関する事項



(新)

(旧)

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の容積率の最高限度	10分の40	10分の35	10分の100
			ただし、次の各号のいずれかに該当する部分の床面積は延べ面積に算入しない。 ①同一敷地内の建築物の中水道施設、コージェネレーション施設、地域冷暖房施設、防災用備蓄倉庫、消防用水利施設又は都市高速鉄道の用に供する変電所（以下「中水道施設等」という。）の部分の床面積の合計の建築物の延べ面積に対する割合が著しく大きい場合における、当該中水道施設等の部分 ②当該敷地内の建築物の各階の床面積の合計（同一敷地内に2以上の建築物がある場合においては、それらの建築物の各階の床面積の合計の和）の5分の1を限度として自動車車庫その他の専ら自動車又は自転車の停留又は駐車のための施設（誘導車路、操車場所及び乗降場を含む。）の用途に供する部分 ③建築物の地階でその天井が地盤面からの高さ1m以下にあるものの住宅の用途に供する部分の床面積（当該床面積が当該建築物の住宅の用途に供する部分の床面積の合計の3分の1を超える場合においては、当該建築物の住宅の用途に供する部分の床面積の合計の3分の1） ④共同住宅の共用の廊下又は階段の用に供する部分		
		建築物の敷地面積の最低限度	1,000 m <sup>2</sup>		
			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はこの限りでない。		
		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計画図に示す敷地境界線までの距離は、計画図に示すもの以上でなければならない。 ただし、次の各号のいずれかに該当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。 ①地盤面下に設けられる建築物又は建築物の部分 ②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 ③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		
		建築物等の高さの最高限度	125m	130m	
	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12mまでは、当該建築物の高さに算入しない。				
	建築物等の形態又は意匠の制限	建築物等の意匠としては、都心地区にふさわしい魅力ある街並みの形成に寄与するようなデザインとする。			

「区域、再開発等促進区区域、地区整備計画区域、地区の区分、主要な公共施設及び地区施設の配置並びに壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」

理由 別紙理由書による

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の容積率の最高限度	10分の40	10分の35	10分の100
			ただし、次の各号のいずれかに該当する部分の床面積は延べ面積に算入しない。 ①同一敷地内の建築物の中水道施設、コージェネレーション施設、地域冷暖房施設、防災用備蓄倉庫、消防用水利施設又は都市高速鉄道の用に供する変電所（以下「中水道施設等」という。）の部分の床面積の合計の建築物の延べ面積に対する割合が著しく大きい場合における、当該中水道施設等の部分 ②当該敷地内の建築物の各階の床面積の合計（同一敷地内に2以上の建築物がある場合においては、それらの建築物の各階の床面積の合計の和）の5分の1を限度として自動車車庫その他の専ら自動車又は自転車の停留又は駐車のための施設（誘導車路、操車場所及び乗降場を含む。）の用途に供する部分 ③建築物の地階でその天井が地盤面からの高さ1m以下にあるものの住宅の用途に供する部分の床面積（当該床面積が当該建築物の住宅の用途に供する部分の床面積の合計の3分の1を超える場合においては、当該建築物の住宅の用途に供する部分の床面積の合計の3分の1） ④共同住宅の共用の廊下又は階段の用に供する部分		
		建築物の敷地面積の最低限度	1,000 m <sup>2</sup>		
			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はこの限りでない。		
		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計画図に示す敷地境界線までの距離は、計画図に示すもの以上でなければならない。 ただし、次の各号のいずれかに該当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。 ①地盤面下に設けられる建築物又は建築物の部分 ②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 ③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		
		建築物等の高さの最高限度	125m	130m	
	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12mまでは、当該建築物の高さに算入しない。				
	建築物等の形態又は意匠の制限	建築物等の意匠としては、都心地区にふさわしい魅力ある街並みの形成に寄与するようなデザインとする。			

「区域、再開発等促進区区域、地区整備計画区域、地区の区分、主要な公共施設及び地区施設の配置並びに壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」

理由 別紙理由書による