

川崎都市計画地区計画の変更（川崎市決定）
 都市計画久地地区地区計画を次のように変更する。

名 称	久地地区地区計画
位 置	川崎市高津区久地3丁目地内
面 積	約 5.5ha
地区計画の目標	<p>J R南武線沿線に展開する内陸産業ゾーンに位置する本地区では、産業機能と居住機能の調和した複合市街地の形成を目指している。</p> <p>本地区周辺には、多摩丘陵、平瀬川などの自然資源や二ヶ領用水、円筒分水、久地梅林などの歴史・アメニティ資源があり、これらを生かした土地利用転換を推進する必要がある。このため、以下の3点を目標に地区計画を定める。</p> <p>周辺環境に配慮した都市型産業や優れた居住環境を持つ都市型住宅、さらに地域生活の利便に寄与する商業施設や公益施設を導入し、地域の活性化と生活環境の向上に資する複合市街地の形成を図る。</p> <p>土地の高度利用を図ることにより、オープンスペースを敷地内に適切に整備し、多摩丘陵、二ヶ領用水、円筒分水などの地域資源を結ぶ緑と歩行者のネットワークを形成する。</p> <p>道路や公園等の都市基盤施設の充実を図り、安全で円滑な交通処理を実現するとともに、緑豊かな魅力ある都市空間を形成する。</p>
土地利用に関する基本方針	<p>本地区を4つの地区に区分し、産業機能、商業・業務機能、居住機能など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>A地区には、交通の利便性を生かし、周辺環境と調和した都市型産業機能の導入を図る。</p> <p>B地区には、多世代が快適に暮らせる優れた居住環境を備えた都市型住宅と地域生活の利便に寄与する魅力ある商業・サービス施設等の導入を図る。</p> <p>C地区には、公園や公共公益施設を整備する。</p> <p>D地区には、公共公益施設等を整備する。</p> <p>敷地内に緑豊かなオープンスペースを確保し、地域の環境資源とネットワークした魅力ある都市空間を形成する。</p>
区域の整備、開発及び保全に関する方針	<p>都市基盤施設の整備の方針</p> <p>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>交通の円滑な処理や安全で快適な歩行者空間を確保するため、地区西側に地区幹線道路を整備する。</p> <p>良好な居住環境の確保やうるおいのある都市生活を実現するため、東西2か所に多摩丘陵や二ヶ領用水との連携に配慮した緑豊かな公園を整備する。</p> <p>2つの公園の間を結ぶ快適な歩行者空間を創出するため、主要地方道県道川崎府中沿いに緑につつまれた歩道状空地进行を整備する。</p> <p>多摩丘陵、二ヶ領用水、円筒分水、久地梅林などを結ぶ快適な歩行者ネットワークを形成するため、東側の公園に沿った南北の通路やB地区の住棟間に広場・通路を整備する。</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>周辺市街地への影響に配慮し、道路と一体となった歩行者空間や緑化空間等を確保するため、地区の特性に応じ、建築物の壁面の位置の制限等を定める。</p> <p>ゆとりとうるおいのある環境を形成するため、B地区に良好な環境を有する広場状又は歩道状の空地进行を整備する。</p> <p>魅力ある都市環境を形成するため、建築物の形態及び意匠に配慮する。</p> <p>建築物の整備にあわせて、適切に駐車場等を整備する。</p>
再開発等促進区	約 5.5 ha
主要な公共施設の配置及び規模	<p>地区幹線道路（幅員16m、延長約210m）</p> <p>公園1（面積 約1,500㎡）</p> <p>公園2（面積 約1,700㎡）</p>

地区施設の配置及び規模		歩道状空地（幅員 8 m、延長約 2 1 0 m） 通路 1 号（幅員 5 m、延長約 1 0 0 m） 通路 2 号（幅員 5 m、延長約 1 0 0 m） 広場 1（面積約 5 0 0 m ² ） 広場 2（面積約 4 0 0 m ² ）				
		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 1.5 ha	約 3.5 ha	約 0.3 ha	約 0.2 ha
建築物等の用途の制限		次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。 工場 倉庫業を営む倉庫 事務所 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要なもの 前各号の建築物に附属するもの	次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。 共同住宅又は寄宿舍 事務所、店舗、飲食店その他これらに類するもの ポーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設 診療所 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要なもの 前各号の建築物に附属するもの	次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。 事務所 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの 集会所その他これに類するもの 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要なもの 前各号の建築物に附属するもの		
建築物の容積率の最高限度			10分の30	10分の15		
		<p>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。</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>建築物の地階でその天井が地盤面からの高さ 1 m 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） 共同住宅の共用の廊下又は階段の用に供する部分</p>				

地区整備計画
建築物等に関する事項

地区整備計画	建築物の建ぺい率の最高限度	10分の6	10分の5	10分の6
	建築物の敷地面積の最低限度	1,000㎡		200㎡
	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>地盤面下に設けられる建築物又は建築物の部分</p> <p>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>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	25m	65m	15m
	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、周辺環境との調和に配慮し、優れた都市景観形成に寄与するようなデザインとする。		
	垣又はさくの構造の制限	道路に面する部分に設ける垣又はさくの構造は、生け垣又はフェンス等を主体とした開放性のあるものとする。		

「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

久地地区は、「川崎都市計画都市再開発の方針」(平成15年3月)において、2号再開発促進地区として位置づけられており、産業機能と居住機能の調和した複合市街地の形成を目指す地区として、住工共存型市街地の先導的役割を担うことが期待されています。

一方、久地地区では、平成6年に研究開発型産業拠点の形成を目標に地区計画を決定していますが、その後の社会経済状況の激変とオフィス需要の長期低迷により、当初予定した土地利用転換が進まず、長期間、未利用の状況が続いています。

本案は、久地地区、約5.5ヘクタールについて、周辺環境に配慮した都市型の産業機能に加え、新たに居住機能や生活利便施設等を導入することで、土地利用転換を促進し、周辺環境と調和した産業機能の高度化と居住環境の向上を図るとともに、多摩丘陵、二ヶ領用水、円筒分水、久地梅林などの地域資源を生かしたうまいのある空間の確保と緑の配置に配慮し、地域の活性化と生活環境の向上に資する住工共存型の複合市街地の形成を図るため、地区計画を変更しようとするものです。