

戸手4丁目地区地区計画

名 称	戸手4丁目地区地区計画	
位 置	川崎市幸区幸町2丁目、幸町3丁目及び戸手4丁目	
面 積	約2.2ha	
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>本地区は、JR川崎駅の北東、多摩川に面した本市の表玄関に位置し、現在、高規格堤防の整備と併せて多摩川に隣接する立地特性を活かした良好な都市型住宅地が形成されつつある。</p> <p>本計画は、住居と住居以外の用途とを適正に配分することにより、都市型住宅地の計画的な整備と土地の高度利用を促進し、本市の都心部にふさわしい市街地環境の形成を図ることを目標とする。</p>
	土地利用の方針	<p>本地区では、本市都心部に位置する都市型住宅地として、共同住宅の立地を主体とした土地利用とし、適正な範囲内で土地の高度利用の促進を図る。また、都心部幹線道路沿道という本地区の立地特性に鑑み、共同住宅のほか、一部の商業、業務施設の立地についても可能な土地利用とし、良好な市街地環境の形成を図る。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>本地区では、建築物の整備に併せて国道409号線沿いに歩道状空地が整備されている。</p> <p>本計画は、国道409号線沿いの歩道状空地及び地区内に既に整備されている公園についてその機能が損なわれないよう維持、保全を図る。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>都市型住宅地として土地の高度利用と良好な市街地環境の形成を図るため、建築物等の用途の制限、建築物の容積率の最高限度、建築物の容積率の最低限度、建築物の敷地面積の最低限度及び壁面の位置の制限その他について必要な基準を設ける。</p>

地 区 建 築 物 等 に 関 連 す る 計 画	地区施設の配置及び規模	公園 面積約960㎡ 歩道状空地 幅員5m 延長約460m
	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物以外のものは建築してはならない。 1 共同住宅 2 事務所 3 店舗、飲食店その他これらに類するもの 4 学校、図書館その他これらに類するもの 5 病院又は診療所 6 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 7 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 8 パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類する食品製造業を営む工場 9 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建築物 10 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	建築物（建築基準法第59条の2の規定による許可を受けたものを除く。）の容積率の最高限度は、次に定めるとおりとする。 1 その全部を共同住宅の用途に供する建築物の容積率の最高限度は、40/10とする。 2 その全部を共同住宅以外の用途に供する建築物の容積率の最高限度は、用途地域に関する都市計画において定められた容積率とする。 3 その一部を共同住宅以外の用途に供する建築物の容積率の最高限度は、次の算定式により求められる数値とする。 $A = \frac{40}{10} - B$ A：その一部を共同住宅以外の用途に供する建築物の容積率の最高限度 B：共同住宅以外の用途に供する部分の床面積の合計の延べ面積に対する割合 この場合において、当該床面積及び延べ面積には、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は含まないものとする。
	建築物の容積率の最低限度	その全部又は一部を共同住宅の用途に供する建築物の容積率の最低限度は20/10とする。
	建築物の建ぺい率の最高限度	その全部又は一部を共同住宅の用途に供する建築物の建ぺい率の最高限度は4/10とする。
	建築物の敷地面積の最低限度	1,000㎡ ただし、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建築物の敷地にあつては適用しない。
	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敷地境界線までの距離は、計画図表示のとおりとする。
	建築物等の高さの最高限度	その全部又は一部を共同住宅の用途に供する建築物の高さ（地盤面からの高さによる。）の最高限度は、70m以下とする。

「区域、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。」

戸手4丁目地区地区計画区域図

