

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 3,915 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 465 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（殿町3丁目地区）

本市では、総合計画に基づき、都市の活力や魅力の向上を図り、安全で快適なまちづくりを推進するため、住居や商業、工業などの土地利用の適正な配置による機能的な都市活動の確保や、良好な市街地環境の形成を図ることを目的として用途地域を定めています。

本市の総合計画では、殿町3丁目地区を含む「殿町・大師河原地域」を「臨空・臨海都市拠点」として位置づけ、羽田空港再拡張・国際化を契機に、民間活力を活かした都市基盤整備を進め、適切な土地利用の誘導により、活力ある臨空・臨海都市拠点の形成を図ることとしております。

また当地区周辺は、都市再生特別措置法に基づき、都市の再生の拠点として、都市開発事業等を通じて緊急かつ重点的に市街地の整備を推進すべき地域として、都市再生緊急整備地域「川崎殿町・大師河原地域」に指定されているとともに、「川崎都市計画都市再開発の方針」では、2号再開発促進地区に位置づけるものとしております。

こうしたなか、本市では殿町3丁目地区における適切な土地利用・都市基盤施設整備等の誘導を図るため、平成20年9月に当地区のまちづくりに関する基本的な考え方を示す「殿町3丁目地区整備方針」を策定し、その実現に向けた取り組みを進めております。

こうした位置づけのある殿町3丁目地区においては、平成21年11月に地区計画を都市計画決定し、地区を区分して、地区の特性に応じた土地利用を図り、環境、健康・福祉・医療等の研究開発拠点の構築、及び京浜臨海部全体の持続的な発展を先導する複合的な機能を持つ市街地環境の形成を目指すこととしております。

本案は、殿町3丁目地区における区域面積約0.2haについて用途地域の変更に伴い、高度地区指定基準に基づき、本案のとおり変更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>3,915</u> ha	約 <u>3,915</u> ha	約 <u>-0.22</u> ha	
第4種高度地区	約 465 ha	約 465 ha	約 ±0.00 ha	
計	約 <u>9,795</u> ha	約 <u>9,796</u> ha	約 <u>-0.22</u> ha	