

# 川崎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<br>(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。<br>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<br>(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。<br>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<br>(第3種) | 約 3,914ha  | 1 建築物の高さは、20メートル以下とする。<br>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<br>(第4種) | 約 461 ha   | 1 建築物の高さは、20メートル以下とする。<br>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 9,791 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、寄宿舍、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（小杉町2丁目地区）

小杉駅周辺地区は、平成25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、本市の広域拠点として位置付けられており、駅を中心とした都市機能の集積とともに、地域資源と連携した魅力あふれる拠点づくりをめざし、医療・文教・商業・業務・都市型住宅等の新たな都市機能の誘導・支援を進め、誰もが利用しやすく快適で賑わいのあるまちづくりを推進することとしています。

また、「川崎都市計画都市再開発の方針」では、小杉駅周辺地区を2号再開発促進地区に位置付け、交通結節点としての都市機能の強化を図るため、商業・業務・研究開発・文化・交流・医療・福祉・文教・都市型住宅等の機能が集積した広域的な拠点の形成をめざすこととしております。

さらに、「都市計画マスタープラン小杉駅周辺まちづくり推進地域構想」では、まちづくりの基本方針として「特色ある拠点相互の連携による魅力あふれる広域拠点づくり」、「小杉地域の特性を活かした持続可能なまちづくり」、「周辺環境資源との連携による広がりのある都市空間づくり」、「協働のまちづくり」を掲げるとともに、将来都市整備方針では、まちの骨格となる「核」と「軸」、及び「空間（ゾーン）」づくりを進めることにより、連携型の都市構造の構築をめざすこととしております。

小杉町2丁目地区においては、広域的な拠点性の高い商業・業務、サービス、文化、交流、医療・福祉、居住機能が複合した市街地の形成をめざす「複合的利用ゾーン」に位置するとともに、「医療と文教の核」の一翼を担っております。

こうした位置づけのある本地区において、大規模な企業社宅用地の土地利用転換及び隣接する教育施設の機能更新が行われることから、周辺環境と調和した商業・業務施設、文化・交流施設、都市型住宅、教育施設等の立地を計画的に誘導するとともに、道路、広場等の都市基盤整備による安心・安全な歩行者空間や快適で賑わいのある都市空間を形成し、広域拠点にふさわしい都市機能の充実を図るため、平成25年4月10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、小杉町2丁目地区における区域面積約2.4ha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>3,914</u> ha | 約 3,917 ha | 約 <u>-2.39</u> ha |     |
| 第 4 種高度地区 | 約 461 ha          | 約 461 ha   | 約 ±0.00 ha        |     |
| 計         | 約 <u>9,791</u> ha | 約 9,793 ha | 約 <u>-2.39</u> ha |     |