

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 (第1種)	約 2,765 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 2,640 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 3,924 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 461 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 9,790 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。

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 <u>2,765</u> ha	約 <u>2,769</u> ha	約 <u>-4.03</u> ha	
第2種高度地区	約 <u>2,640</u> ha	約 <u>2,636</u> ha	約 <u>+4.03</u> ha	
第3種高度地区	約 3,924 ha	約 3,924 ha	約 - ha	
第4種高度地区	約 461 ha	約 461 ha	約 - ha	
計	約 9,790 ha	約 9,790 ha	約 - ha	

# 理由書

## 川崎都市計画高度地区の変更（鷺沼4丁目地区）

鷺沼駅周辺地区は、「川崎市総合計画」において、社会変容を踏まえつつ、駅を中心に多様なライフスタイルに対応した都市機能の集積及び交通結節機能の強化を図り、宮前区全体の活性化を促す「核」としての拠点の形成に向けた取組を図ることとしております。

また、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」では、鷺沼・宮前平駅周辺地区は、商業・業務、都市型住宅等の機能の集積を図るとともに都市基盤等の整備を進め、安全で快適な利便性の高い都市機能がコンパクトに集約し、それぞれの地域特性や個性を活かす地域生活拠点の形成をめざすこととしており、また、工場等の跡地においては、地域特性に応じた土地利用を行うため、計画的な用途転換を図り、無秩序な土地利用転換による都市環境の悪化の防止に努めることとしております。

さらに、「都市計画マスタープラン宮前区構想」において鷺沼・宮前平駅周辺地区は、魅力ある地域生活拠点の形成のため、大規模な土地利用転換の機会を捉えて、地域課題の解決や宮前区全体の魅力向上などに資する効果的なまちづくりをめざすこととしております。

このような位置付けがある鷺沼駅周辺地区の一翼を担う本地区は、これまで企業の運動場として利用されておりましたが、この度、教育施設を主体とした土地利用の検討が進められています。

本案は、鷺沼4丁目地区約4.0haについて、地域の魅力向上とともに、周辺の良い住環境にも配慮した土地利用の実現のため、用途地域の変更に併せ、高度地区を変更しようとするものです。

## 都市計画を定める土地の区域

### 1 追加する部分

なし

### 2 削除する部分

なし

### 3 変更する部分

川崎市 宮前区 鷺沼4丁目地内

## 経緯書

昭和48年12月25日	当初都市計画決定 (建築基準法の改正)
昭和50年5月27日	都市計画変更 (虹ヶ丘の行政界変更)
昭和50年5月30日	都市計画変更 (矢上川, 尻手駅の行政界変更)
昭和51年4月27日	都市計画変更 (流通業務地区の廃止)
昭和51年10月1日	都市計画変更 (新百合丘駅周辺土地区画整理事業)
昭和52年3月30日	都市計画変更 (第1回線引き見直し)
昭和52年5月13日	都市計画変更 (北部グリーンタウン)
昭和57年7月30日	都市計画変更 (西菅土地区画整理事業)
昭和57年12月10日	都市計画変更 (尻手黒川線の線形変更)
昭和59年12月25日	都市計画変更 (第2回線引き見直し)
昭和62年3月6日	都市計画変更 (特定保留区域(栗木マイコン)の編入)
昭和62年9月29日	都市計画変更 (全市見直し)
平成2年12月25日	都市計画変更 (第3回線引き見直し)
平成3年12月24日	都市計画変更 (特定保留区域(五力田)の編入)
平成4年9月22日	都市計画変更 (中野島生田線の線形変更)
平成5年6月25日	都市計画変更 (建築基準法の改正)
平成6年5月27日	都市計画変更 (登戸土地区画整理事業)
平成7年1月27日	都市計画変更 (黒川土地区画整理事業)

平成 8年 5月 10日	都市計画変更 (都市計画法, 建築基準法の改正)
平成 9年 4月 28日	都市計画変更 (第4回線引き見直し)
平成11年10月28日	都市計画変更 (建築基準法の改正)
平成13年10月19日	都市計画変更 (特定保留区域(片平)の編入)
平成14年 6月 3日	都市計画変更 (登戸・万福寺土地区画整理事業)
平成14年 9月 12日	都市計画変更 (五力田土地区画整理事業)
平成15年 3月 25日	都市計画変更 (第5回線引き見直し)
平成15年 7月 10日	都市計画変更 (都市計画法, 建築基準法の改正)
平成15年12月15日	都市計画変更 (ただし書の改正)
平成16年 4月 28日	都市計画変更 (よみうりランド周辺地区、新百合ヶ丘駅周辺地区)
平成16年 7月 27日	都市計画変更 (片平土地区画整理事業)
平成16年10月 8日	都市計画変更 (丸子中山茅ヶ崎線の線形変更、黒川土地区画整理事業)
平成16年12月20日	都市計画変更 (小杉駅南部地区地区計画)
平成17年 9月 2日	都市計画変更 (鹿島田駅西部地区市街地再開発促進区域)
平成17年12月26日	都市計画変更 (小田栄地区地区計画)
平成18年 3月 1日	都市計画変更 (工業地域に第3種高度地区を指定)
平成18年 5月 24日	都市計画変更 (小杉駅南部地区地区計画)
平成19年 2月 9日	都市計画変更 (小田栄西地区地区計画)
平成19年 4月 9日	都市計画変更 (鹿島田駅西部地区・新丸子東3丁目地区)

平成19年	8月20日	都市計画変更 (中瀬3丁目地区地区計画、登戸土地区画整理事業)
平成21年	3月31日	都市計画変更 (工業地域に第4種高度地区を指定)
平成21年	4月27日	都市計画変更 (長沢浄水場地区)
平成21年	9月18日	都市計画変更 (第6回線引き見直し)
平成21年	11月11日	都市計画変更 (殿町3丁目地区地区計画)
平成23年	7月25日	都市計画変更 (都市計画道路小杉木月線の廃止)
平成23年	11月30日	都市計画変更 (富士見周辺地区)
平成24年	2月15日	都市計画変更 (登戸土地区画整理事業)
平成24年	4月11日	都市計画変更 (小杉駅南部地区地区計画)
平成25年	2月13日	都市計画変更 (武蔵中原駅北地区地区計画)
平成26年	3月27日	都市計画変更 (産業道路駅前地区)
平成26年	6月11日	都市計画変更 (新丸子東3丁目南部地区)
平成27年	2月18日	都市計画変更 (川崎駅西口堀川町地区)
平成27年	5月14日	都市計画変更 (特定保留区域(戸手4丁目北地区)の編入)
平成28年	12月5日	都市計画変更 (殿町3丁目地区)
平成29年	3月30日	都市計画変更 (第7回線引き見直し)
平成29年	7月31日	都市計画変更 (菅仙谷95号線の線形変更)
平成29年	12月5日	都市計画変更 (登戸土地区画整理事業)
平成30年	2月22日	都市計画変更 (世田谷町田線の線形変更)

平成30年	8月	9日	都市計画変更 (登戸土地区画整理事業)
平成30年	11月	29日	都市計画変更 (港町地区)
令和元年	11月	20日	都市計画変更 (登戸土地区画整理事業)
令和2年	8月	20日	都市計画変更 (小杉町2丁目地区)
令和3年	4月	8日	都市計画変更 (登戸土地区画整理事業)
令和3年	12月	2日	都市計画変更 (生田浄水場地区)
令和4年	4月	7日	都市計画変更 (生田緑地の変更)
令和4年	7月	28日	都市計画変更 (菅生緑地の変更)

#### 今回の都市計画変更の経緯

令和5年	7月	31日	都市計画素案説明会
令和5年	8月	1日～	都市計画素案縦覧
令和5年	8月	15日	
令和5年	9月	2日	公聴会
令和5年	11月	1日～	公述意見の要旨と市の考え方の縦覧
令和5年	11月	30日	
令和5年	12月	6日～	法定縦覧
令和5年	12月	20日	
令和6年	3月	21日	都市計画審議会
令和6年	3月	28日	告示