

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 2,765 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。<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 2,597 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 3,967 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 460 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 9,789 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。

注：現在、区区分関連案件及び川崎駅西口大宮町地区について、川崎都市計画高度地区の変更の手続き中であるため、面積については、当該地区の変更面積を見込んで算定しています。

# 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 2,765 ha        | 約 2,765 ha        | 約 - ha             |     |
| 第 2 種高度地区 | 約 <u>2,597</u> ha | 約 <u>2,640</u> ha | 約 <u>-43.21</u> ha |     |
| 第 3 種高度地区 | 約 <u>3,967</u> ha | 約 <u>3,924</u> ha | 約 <u>+43.21</u> ha |     |
| 第 4 種高度地区 | 約 460 ha          | 約 460 ha          | 約 - ha             |     |
| 計         | 約 9,789 ha        | 約 9,789 ha        | 約 - ha             |     |

## 理由書

### 川崎都市計画高度地区の変更（等々力緑地公園地区）

等々力緑地は、川崎市のほぼ中央に位置する、市を代表する総合公園です。「川崎市総合計画」において、本市の三大公園に位置付けており、社会環境の変化による新たな課題等に対応し、安全・安心で魅力あふれる公園の実現に向けて、民間活力を導入した緑地全体の再編整備を推進するとしております。

また、広域的・根幹的な都市計画に関する基本的な方針を示す「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」において、多彩な機能を高め、安全で快適な暮らしを支える緑のまちづくりの推進に努めるとして、等々力緑地の整備・再編を行うとしております。

さらに、長期的視点に立った都市の将来像を示す「川崎市都市計画マスタープラン中原区構想」において、社会環境の変化による市民の価値観の多様化や自然災害の発生による防災対応の必要性などに応えるため、民間活力も活かしながら、様々な導入機能について検討を行い、自然と調和した安全・安心で賑わいのある、より魅力的な公園をめざして、再編整備の取組を推進するとしております。

本市では、平成21年5月「等々力緑地再編整備方針」に基づき整備すべき内容を具体的にとりまとめた「等々力緑地再編整備実施計画」を平成23年3月に策定しました。その後、平成29年の都市公園法の改正や民間活力導入に向けた取組の検討が必要となったことから、令和4年2月に「等々力緑地再編整備実施計画」を改定しました。この実施計画では、社会状況の変化を踏まえた目指すべき将来像の実現に向けて、民間活力を活用して、施設の再編整備を実施するなど、緑やスポーツの拠点としての役割をさらに高めるため、市民、利用者団体、民間事業者による協働の取組を目指し、「新たな日常」を踏まえた公園機能の導入を進めることとしております。

こうした位置づけのもと、主として休息、鑑賞、散歩、遊戯、運動等のレクリエーション及び大震災等の災害時の避難の用に供することを目的とする公園として更なる利用促進を図ることから、2号等々力緑地を廃止し、5・6・301号等々力緑地公園を追加する都市計画施設の変更及び用途地域の変更に併せ、等々力緑地公園の区域内で再編整備を実施する区域及びその関連区域約43.2haについて、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 中原区 宮内4丁目及び等々力地内

## 経緯書

### 都市計画変更の経緯

|             |                               |
|-------------|-------------------------------|
| 昭和48年12月25日 | 当初都市計画決定<br>(建築基準法の改正)        |
| 昭和50年 5月27日 | 都市計画変更<br>(虹ヶ丘の行政界変更)         |
| 昭和50年 5月30日 | 都市計画変更<br>(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<br>(流通業務地区の廃止)         |
| 昭和51年10月 1日 | 都市計画変更<br>(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<br>(第1回線引き見直し)         |
| 昭和52年 5月13日 | 都市計画変更<br>(北部グリーントウン)         |
| 昭和57年 7月30日 | 都市計画変更<br>(西菅土地区画整理事業)        |
| 昭和57年12月10日 | 都市計画変更<br>(尻手黒川線の線形変更)        |
| 昭和59年12月25日 | 都市計画変更<br>(第2回線引き見直し)         |
| 昭和62年 3月 6日 | 都市計画変更<br>(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<br>(全市見直し)             |
| 平成 2年12月25日 | 都市計画変更<br>(第3回線引き見直し)         |
| 平成 3年12月24日 | 都市計画変更<br>(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<br>(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<br>(建築基準法の改正)          |
| 平成 6年 5月27日 | 都市計画変更<br>(登戸土地区画整理事業)        |

|          |             |                                      |
|----------|-------------|--------------------------------------|
| 平成 7 年   | 1 月 2 7 日   | 都市計画変更<br>(黒川土地区画整理事業)               |
| 平成 8 年   | 5 月 1 0 日   | 都市計画変更<br>(都市計画法, 建築基準法の改正)          |
| 平成 9 年   | 4 月 2 8 日   | 都市計画変更<br>(第 4 回線引き見直し)              |
| 平成 1 1 年 | 1 0 月 2 8 日 | 都市計画変更<br>(建築基準法の改正)                 |
| 平成 1 3 年 | 1 0 月 1 9 日 | 都市計画変更<br>(特定保留区域 (片平) の編入)          |
| 平成 1 4 年 | 6 月 3 日     | 都市計画変更<br>(登戸・万福寺土地区画整理事業)           |
| 平成 1 4 年 | 9 月 1 2 日   | 都市計画変更<br>(五力田土地区画整理事業)              |
| 平成 1 5 年 | 3 月 2 5 日   | 都市計画変更<br>(第 5 回線引き見直し)              |
| 平成 1 5 年 | 7 月 1 0 日   | 都市計画変更<br>(都市計画法, 建築基準法の改正)          |
| 平成 1 5 年 | 1 2 月 1 5 日 | 都市計画変更<br>(ただし書の改正)                  |
| 平成 1 6 年 | 4 月 2 8 日   | 都市計画変更<br>(よみうりランド周辺地区、新百合ヶ丘駅周辺地区)   |
| 平成 1 6 年 | 7 月 2 7 日   | 都市計画変更<br>(片平土地区画整理事業)               |
| 平成 1 6 年 | 1 0 月 8 日   | 都市計画変更<br>(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 1 6 年 | 1 2 月 2 0 日 | 都市計画変更<br>(小杉駅南部地区地区計画)              |
| 平成 1 7 年 | 9 月 2 日     | 都市計画変更<br>(鹿島田駅西部地区市街地再開発促進区域)       |
| 平成 1 7 年 | 1 2 月 2 6 日 | 都市計画変更<br>(小田栄地区地区計画)                |
| 平成 1 8 年 | 3 月 1 日     | 都市計画変更<br>(工業地域に第 3 種高度地区を指定)        |
| 平成 1 8 年 | 5 月 2 4 日   | 都市計画変更<br>(小杉駅南部地区地区計画)              |
| 平成 1 9 年 | 2 月 9 日     | 都市計画変更<br>(小田栄西地区地区計画)               |

|       |     |     |                                    |
|-------|-----|-----|------------------------------------|
| 平成19年 | 4月  | 9日  | 都市計画変更<br>(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<br>(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<br>(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<br>(長沢浄水場地区)                |
| 平成21年 | 9月  | 18日 | 都市計画変更<br>(第6回線引き見直し)              |
| 平成21年 | 11月 | 11日 | 都市計画変更<br>(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<br>(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<br>(富士見周辺地区)                |
| 平成24年 | 2月  | 15日 | 都市計画変更<br>(登戸土地区画整理事業)             |
| 平成24年 | 4月  | 11日 | 都市計画変更<br>(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<br>(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<br>(産業道路駅前地区)               |
| 平成26年 | 6月  | 11日 | 都市計画変更<br>(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<br>(川崎駅西口堀川町地区)             |
| 平成27年 | 5月  | 14日 | 都市計画変更<br>(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<br>(殿町3丁目地区)                |
| 平成29年 | 3月  | 30日 | 都市計画変更<br>(第7回線引き見直し)              |
| 平成29年 | 7月  | 31日 | 都市計画変更<br>(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<br>(登戸土地区画整理事業)             |

|       |        |                         |
|-------|--------|-------------------------|
| 平成30年 | 2月22日  | 都市計画変更<br>(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<br>(登戸土地区画整理事業)  |
| 平成30年 | 11月29日 | 都市計画変更<br>(港町地区)        |
| 令和元年  | 11月20日 | 都市計画変更<br>(登戸土地区画整理事業)  |
| 令和2年  | 8月20日  | 都市計画変更<br>(小杉町2丁目地区)    |
| 令和3年  | 4月8日   | 都市計画変更<br>(登戸土地区画整理事業)  |
| 令和3年  | 12月2日  | 都市計画変更<br>(生田浄水場地区)     |
| 令和4年  | 4月7日   | 都市計画変更<br>(生田緑地の変更)     |
| 令和4年  | 7月28日  | 都市計画変更<br>(菅生緑地の変更)     |
| 令和6年  | 3月28日  | 都市計画変更<br>(鷺沼4丁目地区)     |

#### 今回の都市計画変更の経緯

|      |        |                  |
|------|--------|------------------|
| 令和6年 | 9月27日  | 都市計画素案説明会        |
| 令和6年 | 9月30日～ | 都市計画素案縦覧 (今回手続き) |
| 令和6年 | 10月15日 |                  |