

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 2,597 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 3,967 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 456 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 9,785 ha	
	ただし	1 制限の緩和 (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。 (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。 2 適用の除外 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。 (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 (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 (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 (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 (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 (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 3 総合的設計による一団地の取扱い 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。

「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、等々力緑地公園地区について、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 2,597 ha	約 2,597 ha	約 - ha	
第 3 種高度地区	約 3,967 ha	約 3,967 ha	約 - ha	
第 4 種高度地区	約 <u>456</u> ha	約 <u>460</u> ha	約 <u>-3.53</u> ha	
計	約 9,785 ha	約 9,789 ha	約 -3.53 ha	

理由書

川崎都市計画高度地区の変更（鈴木町駅前南地区）

本地区は「川崎市総合計画」において川崎駅・臨海部周辺エリア及び川崎・小杉駅周辺エリアに重複した位置にあり、川崎駅・臨海部周辺エリアでは、土地利用転換の適切な誘導や防災面を含めた住環境の改善などの魅力向上の取組を段階的に実施することで、居住者や就業者、産業活動を支え、まちの活力と魅力が持続するまちづくりを推進することとしております。また、「川崎市都市計画マスタープラン川崎区構想」では、港町・鈴木町駅ゾーンの「新産業複合エリア」に位置付け、商業・生産・業務・研究開発・都市型住宅などの機能の集積を適切に誘導し、複合市街地の形成をめざすこととしております。さらに、本地区を「多摩川リバーサイド地区」に位置付け、羽田空港近接の立地条件を活かした土地利用転換の誘導や多摩川の貴重な自然空間の活用と既存市街地との連携などをめざすこととしております。「多摩川リバーサイド地区」に関しては、「多摩川リバーサイド地区整備構想」を策定しており、整備の方向性として、国際化された羽田空港に近接し、かつ、多摩川の貴重な自然環境、魅力あるウォーターフロント景観を享受できる優れた立地条件を活かして、豊かな自然環境を備えた、人・モノ・情報等が集積する、産業の創造と賑わいの拠点の形成をめざすこととしております。

また、本地区は都市再生緊急整備地域に指定されており、多摩川に面する良好な環境を備えた居住機能の強化にあわせて、業務、商業機能の強化、景観形成や緑化の推進による魅力的な都市環境を形成することとしております。

本案は、川崎市の中心的な広域拠点である川崎駅周辺、羽田空港や川崎臨海部において先端産業の集積・創出等が図られている地域と近接し、国道409号沿い、かつ、京浜急行大師線鈴木町駅の南西約60mに位置する本地区の立地特性を活かし、ふさわしい都市機能の充実と、良好な街並みの創出が図られた複合市街地の形成をめざすため、鈴木町駅前南地区の区域面積約3.5haについて、用途地域の変更に併せて、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 川崎区 港町、旭町 2 丁目及び伊勢町地内

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 (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 2 7 日	都市計画変更 (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 (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 (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 (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 (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 (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 (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 (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 (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 (ただし書の改正)
平成 1 6 年	4 月 2 8 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 1 6 年	7 月 2 7 日	都市計画変更 (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 (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 (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 (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 (小田栄地区地区計画)
平成 1 8 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 1 8 年	5 月 2 4 日	都市計画変更 (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 (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)
令和6年	3月28日	都市計画変更 (鷺沼4丁目地区)

今回の都市計画変更の経緯

令和7年	1月29日	都市計画素案説明会
令和7年	1月30日～	都市計画素案縦覧 (今回手続)
令和7年	2月13日	