

東高島駅北地区地区計画区域内における 建築基準法第 68 条の 3 第 1 項の規定に基づく認定基準の制定について

1 東高島駅北地区地区計画の概要

(位置)

神奈川県神奈川一丁目、二丁目、千若町及び星野町の各一部

- ・京浜急行本線京急東神奈川駅の南東約300m。

(地区計画の目標)

- ・都心臨海部にふさわしい都市機能の再編・集約及び基盤整備を推進すること。
- ・誰もが健康的に活動できる生活環境の実現、地域資源の利活用や賑わい空間の整備による交流機会の創出、防災や環境への配慮などを実現すること。
- ・民間開発等を適切に誘導しつつ土地の合理的かつ健全な高度利用を図り、良好な複合市街地を形成すること。

以上、再開発等促進区を定め、良好な民間開発等を誘導することを目標に定めています。



2 「再開発等促進区を定める地区計画」制度の概要

工場跡地等の低・未利用地の土地利用転換を円滑に推進するため、公共施設の整備と併せて、建築物の用途、容積率、高さ等の制限を定めることにより、一体的、総合的なまちづくりを誘導する制度です。

健全かつ合理的な高度利用を図るため、用途地域による制限を認定や許可により適用除外し、緩和する規定を定めることができます。

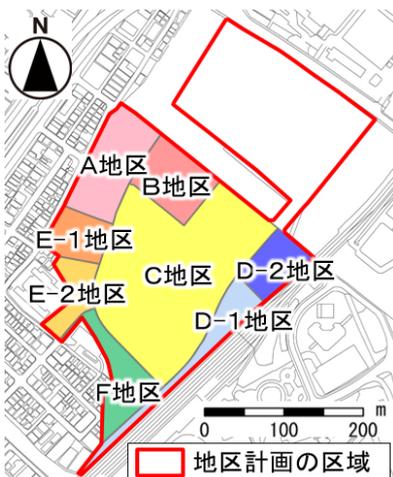
3 建築基準法第 68 条の 3 第 1 項の規定による認定の概要

再開発等促進区を定める地区計画では、建築基準法第 68 条の 3 第 1 項に基づき、

- ① 地区計画の内容に適合する建築物で、
- ② 特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がない

として認定したものについては、建築基準法第 52 条（容積率制限）が適用除外となり、地区計画で定められた容積率を最高限度とする計画が可能となります。

(東高島駅北地区の容積率制限)



用途地域 (工業地域等)	容積率の最高限度			
	200%			
地区計画地区 (再開発等促進区)	A	B	C	D-1
	300%	400%	600%	200%
	D-2	E-1	E-2	F
	440%	200%	200%	20%

(通常の建築での容積率) 法第 52 条により、200%以下

(法第 68 条の 3 第 1 項に基づく認定を受けた建築物の容積率) 法第 52 条が適用されず、**区域により表のとおり可能**

4 本地区における認定基準（案）の概要

1 適用対象（地区計画に適合する建築物の基準）

(1) A地区、B地区、C-1地区、C-2地区又はD-2地区において、計画が「区域の整備・開発及び保全に関する方針」に適合する計画であることを判断するための基準です。

（主な項目）

- ・国内外から訪れた多くの人々の多様な活動や賑わい、交流の機会を創出するとともに、誰もが生き生きと生活でき、働きやすい環境を実現するため、オープンスペース、賑わい・交流機能、子育て支援機能、多言語に対応した環境の充実。
- ・周辺住民等の地震による津波の避難施設として、津波避難デッキを整備。
- ・エネルギー効率の高い設備等、環境負荷の低減に効果のある設備、素材等を積極的に活用することにより、環境に配慮した建築物。
- ・緑化、植栽計画に関する配慮。



凡 例			
地区計画の区域	約 10.3ha		
再開発等促進区及び地区整備計画の区域	約 7.5ha		
主要な公共施設	主要な道路（幅員 12.0m）延長約 530m		
地区施設	区画道路 1（幅員 12.0m）延長約 60m		
	区画道路 2（幅員 12.0m）延長約 50m		
	区画道路 3（幅員 6.0m）延長約 60m		
	区画道路 4（幅員 6.0m）延長約 60m		
	遊歩道 1（幅員 8.0m）延長約 230m		
	遊歩道 2（幅員 4.0m）延長約 440m		
	広場 1	面積約 3,300㎡	
	広場 2	面積約 2,800㎡	
	広場 3	面積約 1,900㎡	
	広場 4	面積約 1,300㎡	
地区全体の基盤となる公共施設等	台場保全広場	面積約 2,800㎡	
	デッキ広場	面積約 950㎡	
	歩道状空地（幅員 2.0m）延長約 120m		
	緑地帯（幅員 1.0m）面積約 190㎡		
津波避難デッキ			

(2) 地区整備計画に適合することを規定します。

2 交通上、防火上、安全上及び衛生上支障がないと認める基準項目ごとに、下記のような基準を定めます。

(あ)	(い)
項目	事項
(1) 交通上	ア 主要な公共施設及び区画道路が整備され、又は整備される確実性があること。
	イ 計画用途に応じた駐車場、駐輪場が敷地内に適正に設けられ、出入口の位置及び交通動線が支障ないこと（荷さばき車両を含む）。
	ウ その他必要に応じ交通上支障がない計画とすること。
(2) 安全上	ア 避難上有効な通路及び空地が、安全上支障ない位置、経路に設けられている。
	イ 消防活動に配慮した適切な計画としている。
	ウ 落下物対策が施されている。
	エ 高齢者、障害者等の移動、施設利用の利便性に配慮している。
	オ その他必要に応じ安全上支障がない計画とすること。
(3) 防火上	ア 消防活動に要する空地が適切に設置されていること。
	イ その他必要に応じ防火上支障がない計画とすること。
(4) 衛生上	ア 配置、高さ、意匠について、通風、日照及び採光に配慮した計画としていること。
	イ 法令に基づき上下水等衛生設備が計画されている。
	ウ その他必要に応じ衛生上支障がない計画とすること。