

川崎都市計画用途地域の変更（川崎市決定）  
都市計画用途地域を次のように変更する。

種類	面積	建築物の容積率	建築物の建ぺい率	外壁の後退距離の限度	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の高さの限度	備考
第一種低層住居専用地域	約 180 ha	6/10以下	3/10以下	敷地境界から 1 m	125㎡	10m	(1.4%)
	約 1.0 ha	6/10以下	4/10以下				(0.0%)
	約 733 ha	8/10以下	4/10以下	道路側を除く 敷地境界から 1 m			(5.8%)
	約 327 ha	8/10以下	4/10以下				(2.6%)
	約 982 ha	8/10以下	5/10以下				(7.7%)
小計	約 2,530 ha			100㎡		(4.2%)	21.6%
第二種低層住居専用地域	約 15 ha	10/10以下	5/10以下	道路側を除く 敷地境界から 1 m	100㎡	10m	(0.1%)
小計	約 15 ha						0.1%
第一種中高層住居専用地域	約 35 ha	15/10以下	6/10以下	—	—	—	(0.3%)
	約 2,169 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	(17.0%)
小計	約 2,205 ha						17.3%
第二種中高層住居専用地域	約 9.7 ha	15/10以下	6/10以下	—	—	—	(0.1%)
	約 433 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	(3.4%)
小計	約 442 ha						3.5%
第一種住居地域	約 1,395 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	(11.0%)
	約 3.6 ha	30/10以下	6/10以下	—	—	—	(0.0%)
小計	約 1,398 ha						11.0%
第二種住居地域	約 959 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	(7.5%)
	約 4.8 ha	30/10以下	6/10以下	—	—	—	(0.0%)
小計	約 963 ha						7.6%
準住居地域	約 550 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	(4.3%)
	約 81 ha	30/10以下	6/10以下	—	—	—	(0.6%)
小計	約 632 ha						5.0%
近隣商業地域	約 274 ha	20/10以下	8/10以下	—	—	—	(2.2%)
	約 339 ha	30/10以下	8/10以下	—	—	—	(2.7%)
	約 6.7 ha	40/10以下	8/10以下	—	—	—	(0.1%)
小計	約 620 ha						4.9%
商業地域	約 19 ha	20/10以下	—	—	—	—	(0.1%)
	約 3.7 ha	30/10以下	—	—	—	—	(0.0%)
	約 599 ha	40/10以下	—	—	—	—	(4.7%)
	約 82 ha	50/10以下	—	—	—	—	(0.6%)
	約 29 ha	60/10以下	—	—	—	—	(0.2%)
	約 30 ha	80/10以下	—	—	—	—	(0.2%)
小計	約 762 ha						6.0%
準工業地域	約 635 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	(5.0%)
	約 16 ha	30/10以下	6/10以下	—	—	—	(0.1%)
小計	約 651 ha						5.1%
工業地域	約 478 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	(3.8%)
小計	約 478 ha						3.8%
工業専用地域	約 495 ha	20/10以下	4/10以下	—	—	—	(3.9%)
	約 1,312 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	(10.3%)
小計	約 1,807 ha						14.2%
合計	約 12,726 ha						100.0%

「種類、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。

川崎都市計画用途地域の変更・新旧対照表

種類	建築物の容積率	建築物の建ぺい率	新旧用途地域別面積		面積の増減
			新	旧	
第一種低層 住居専用地域	6/10以下	3/10以下	約 180 ha	約 180 ha	約 ±0.00 ha
	6/10以下	4/10以下	約 1.0 ha	約 1.0 ha	約 ±0.00 ha
	8/10以下	4/10以下	約 <u>733</u> ha	約 <u>732</u> ha	約 <u>+0.41</u> ha
	*8/10以下	4/10以下	約 327 ha	約 327 ha	約 ±0.00 ha
	*8/10以下	5/10以下	約 <u>982</u> ha	約 <u>980</u> ha	約 <u>+2.40</u> ha
	*10/10以下	5/10以下	約 530 ha	約 530 ha	約 ±0.00 ha
小計			約 <u>2,753</u> ha	約 <u>2,750</u> ha	約 <u>+2.81</u> ha
第二種低層 住居専用地域	*10/10以下	5/10以下	約 15 ha	約 15 ha	約 ±0.00 ha
小計			約 15 ha	約 15 ha	約 ±0.00 ha
第一種中高層 住居専用地域	15/10以下	6/10以下	約 35 ha	約 35 ha	約 ±0.00 ha
	20/10以下	6/10以下	約 2,169 ha	約 2,169 ha	約 ±0.00 ha
小計			約 2,205 ha	約 2,205 ha	約 ±0.00 ha
第二種中高層 住居専用地域	15/10以下	6/10以下	約 9.7 ha	約 9.7 ha	約 ±0.00 ha
	20/10以下	6/10以下	約 <u>433</u> ha	約 <u>432</u> ha	約 <u>+0.10</u> ha
小計			約 <u>442</u> ha	約 <u>442</u> ha	約 <u>+0.10</u> ha
第一種 住居地域	20/10以下	6/10以下	約 <u>1,395</u> ha	約 <u>1,385</u> ha	約 <u>+9.44</u> ha
	30/10以下	6/10以下	約 3.6 ha	約 3.6 ha	約 ±0.00 ha
小計			約 <u>1,398</u> ha	約 <u>1,389</u> ha	約 <u>+9.44</u> ha
第二種 住居地域	20/10以下	6/10以下	約 <u>959</u> ha	約 <u>953</u> ha	約 <u>+5.71</u> ha
	30/10以下	6/10以下	約 4.8 ha	約 4.8 ha	約 ±0.00 ha
小計			約 <u>963</u> ha	約 <u>958</u> ha	約 <u>+5.71</u> ha
準住居地域	20/10以下	6/10以下	約 <u>550</u> ha	約 <u>547</u> ha	約 <u>+3.50</u> ha
	30/10以下	6/10以下	約 <u>81</u> ha	約 <u>80</u> ha	約 <u>+1.60</u> ha
小計			約 <u>632</u> ha	約 <u>627</u> ha	約 <u>+5.10</u> ha
近隣商業地域	20/10以下	8/10以下	約 274 ha	約 274 ha	約 ±0.00 ha
	30/10以下	8/10以下	約 339 ha	約 339 ha	約 ±0.00 ha
	40/10以下	8/10以下	約 6.7 ha	約 6.7 ha	約 ±0.00 ha
小計			約 620 ha	約 620 ha	約 ±0.00 ha
商業地域	20/10以下	—	約 19 ha	約 19 ha	約 ±0.00 ha
	30/10以下	—	約 3.7 ha	約 4 ha	約 ±0.00 ha
	40/10以下	—	約 <u>599</u> ha	約 <u>599</u> ha	約 <u>+0.32</u> ha
	50/10以下	—	約 82 ha	約 82 ha	約 ±0.00 ha
	60/10以下	—	約 29 ha	約 29 ha	約 ±0.00 ha
	80/10以下	—	約 30 ha	約 30 ha	約 ±0.00 ha
小計			約 <u>762</u> ha	約 <u>762</u> ha	約 <u>+0.32</u> ha
準工業地域	20/10以下	6/10以下	約 <u>635</u> ha	約 <u>627</u> ha	約 <u>+7.40</u> ha
	30/10以下	6/10以下	約 16 ha	約 16 ha	約 ±0.00 ha
小計			約 <u>651</u> ha	約 <u>643</u> ha	約 <u>+7.40</u> ha
工業地域	20/10以下	6/10以下	約 478 ha	約 478 ha	約 ±0.00 ha
小計			約 478 ha	約 478 ha	約 ±0.00 ha
工業専用地域	20/10以下	4/10以下	約 495 ha	約 495 ha	約 ±0.00 ha
	20/10以下	6/10以下	約 <u>1,312</u> ha	約 <u>1,312</u> ha	約 <u>+0.16</u> ha
小計			約 <u>1,807</u> ha	約 <u>1,807</u> ha	約 <u>+0.16</u> ha
合計			約 <u>12,726</u> ha	約 <u>12,695</u> ha	約 <u>+31.04</u> ha

(第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域の外壁の後退距離は、\*印は「道路側を除く敷地境界から1m」、無印は「敷地境界から1m」)

## 適用除外

次のいずれかに該当する土地については、前記の建築物の敷地面積の最低限度（以下「最低限度」という。）の定めは適用しない。

- 1 最低限度が定められた際、現に建築物の敷地として使用されている土地又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用することができる土地で、次の各号のいずれかに掲げる公共施設等の整備とあわせて、当該土地を含む区域において、低層住宅に係る良好な住居の環境が確保されるものについては、当該公共施設等の用に供する土地を除く全部を一の敷地として使用するもの又は当該公共施設等の用に供する土地を除き分割される各々をそれぞれ一の敷地として使用するもの
  - (1) 道路法（昭和 27 年法律第 180 号）又は都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）による道路  
ただし、都市計画法第 29 条の規定による許可を受けた開発行為に係るものを除く
  - (2) 河川、水路その他これらに類する公共公益施設
- 2 当該土地を含む区域において、低層住宅に係る良好な住居の環境が確保されるもので、土地区画整理法（昭和 29 年法律第 119 号）第 98 条第 1 項の規定による仮換地の指定、同法第 103 条第 1 項の規定による換地処分その他法令によるこれらに準じた処分等を受けた土地（当該処分等のもととなった事業計画等の認可又は決定の公告があった際、現に建築物の敷地として使用されていた土地又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用することができた土地と照応するものに限る。）で、その全部を一の敷地として使用するもの
- 3 都市計画において定めた地区計画等により最低限度が定められ、かつ、当該地区計画等により低層住宅に係る良好な住居の環境が確保されている区域内にあるもの
- 4 前各項に類する都市計画上支障がない場合において、市長が、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て建築審査会の同意を得て許可した建築物の敷地に係るもの

# 理由書

## 川崎都市計画用途地域の変更（第6回線引き見直し）

本市では、総合計画に基づき、都市の活力や魅力の向上を図り、安全で快適なまちづくりを推進するため、住居や商業、工業などの土地利用の適正な配置による機能的な都市活動の確保や、良好な市街地環境の形成を図ることを目的として用途地域を定めています。

本案は、神奈川県が行う区域区分の変更に伴い、当該変更箇所について周辺の土地利用状況等を考慮し、適切な用途地域とするため、用途地域を変更しようとするものです。

区域区分に関する都市計画は、昭和45年の当初決定以来、5回の見直しを行ってきたところですが、今回、平成12年に実施された都市計画基礎調査結果を踏まえ、当該都市計画区域において適正で合理的な土地利用の実現と効率的で質の高い都市整備の推進を図るため、神奈川県基準に基づき、現在、市街化調整区域から市街化区域への編入等、6回目の見直しを行っております。

本案のうち、戸手4丁目地区は、高規格堤防の整備に伴い、既に開発整備された区域で地区計画等による環境保全を図ることにより、市街化区域への編入を行う地区であり、区域面積約1.6haについて、用途地域を変更しようとするものです。

本案のうち、古沢沿道北地区は、都市計画道路世田谷町田線の整備が進み、店舗や住宅などの都市的土地利用がされているとともに、既に市街化している区域で地区計画等による環境保全を図ることにより、市街化区域への編入を行う地区であり、区域面積約6.2haについて、用途地域を変更しようとするものです。

本案のうち、古沢沿道南地区は、平成12年の国勢調査において、人口集中

地区になっており、都市的土地利用がされていることから、市街化区域への編入を行う地区であり、区域面積約2.6haについて、用途地域を変更しようとするものです。

本案のうち、上麻生地区は、平成12年の国勢調査において、人口集中地区になっており、都市的土地利用がされているとともに、鶴見川及び麻生川の河川改修が完了したことから、市街化区域への編入を行う地区であり、区域面積約20.3haについて、用途地域を変更しようとするものです。

また、その他の地区については、道路整備や私有水面の埋め戻し等により区域決定境界の地形地物等が変更されたことなどから、9箇所を市街化区域に編入し、同様に、道路整備等により、区域決定境界の地形地物等が変更されたことなどから、3箇所を市街化調整区域に編入を行う地区であり、合計12箇所の用途地域を変更しようとするものです。