

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 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	100㎡		(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%)
約 530 ha	10/10以下	5/10以下			(4.2%)		
小計	約 2,753 ha						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 10 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 1,394 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	(11.0%)
	約 4 ha	30/10以下	6/10以下	—	—	—	(0.0%)
小計	約 1,397 ha						11.0%
第二種住居地域	約 934 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	(7.3%)
	約 5 ha	30/10以下	6/10以下	—	—	—	(0.0%)
小計	約 938 ha						7.4%
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 342 ha	30/10以下	8/10以下	—	—	—	(2.7%)
	約 7 ha	40/10以下	8/10以下	—	—	—	(0.1%)
小計	約 623 ha						4.9%
商業地域	約 34 ha	20/10以下	—	—	—	—	(0.3%)
	約 4 ha	30/10以下	—	—	—	—	(0.0%)
	約 611 ha	40/10以下	—	—	—	—	(4.8%)
	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 790 ha						6.2%
準工業地域	約 657 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	(5.2%)
	約 15 ha	30/10以下	6/10以下	—	—	—	(0.1%)
小計	約 672 ha						5.3%
工業地域	約 464 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	(3.6%)
	約 13 ha	30/10以下	6/10以下	—	—	—	(0.1%)
小計	約 477 ha						3.7%
工業専用地域	約 495 ha	20/10以下	4/10以下	—	—	—	(3.9%)
	約 1,287 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	(10.1%)
小計	約 1,782 ha						14.0%
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。

## 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（新丸子東3丁目南部地区）

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、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。

小杉駅周辺地区は、本市の広域拠点に位置づけ、民間活力を活かした市街地再開発事業等により、駅周辺に公共・公益施設をはじめ、商業、業務、都市型住宅といったさまざまな都市機能の効率的な再配置・整備を行い、駅を中心とした利便性の高いコンパクトなまちづくりを推進し、活力と魅力にあふれた広域拠点の形成を目指すものとしております。

また、「川崎都市計画都市再開発の方針」では、2号再開発促進地区に位置づけ、交通結節点としての機能強化、商業・業務、研究開発、文化交流、医療、文教、都市型住宅等の機能が集積した広域拠点の形成を目指す地区としております。

さらに「都市計画マスタープラン小杉駅周辺まちづくり推進地域構想」では、まちづくりの基本方針を「特色ある拠点相互の連携による魅力あふれる広域拠点づくり」「小杉地域の特性を活かした持続可能なまちづくり」「周辺環境資源との連携による広がりのある都市空間づくり」「協働のまちづくり」と定めるとともに、将来都市整備方針として、まちの骨格となる「核」と「軸」、及び「空間（ゾーン）」づくりを進めることにより、連携型の都市構造の構築をめざすこととしております。

新丸子東3丁目南部地区においては、商業機能や交流機能の集積によるうるおいと回遊性のある賑わいを目指す「商業・にぎわい軸」が地区の中央を通り、広域的な拠点性の高い商業・業務、サービス、文化、交流、医療・福祉、居住機能が複合した市街地の形成を目指す「複合的利用ゾーン」に地区全体が位置しています。

こうした位置づけのある本地区では、平成24年4月に新丸子東3丁目南部地区地区計画を都市計画決定し、段階的に土地利用転換を進め、商業・業務、文化交流、都市型住宅等の多様な都市機能の集積を図ってまいりました。

本案は、新丸子東3丁目南部地区地区計画の区域内において、地区内の事業が順次着工し、当初想定していたまちづくりの実現が確実になり、また、小杉駅周辺にふさわしい商業・業務等の集積を図り、にぎわいのある市街地を形成する必要があることから、区域面積約4.0haについて用途地域を変更しようとするものです。

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 733 ha	約 733 ha	約 ±0.00 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 982 ha	約 982 ha	約 ±0.00 ha
	*10/10以下	5/10以下	約 530 ha	約 530 ha	約 ±0.00 ha
小計			約 2,753 ha	約 2,753 ha	約 ±0.00 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 433 ha	約 433 ha	約 ±0.00 ha
小計			約 442 ha	約 442 ha	約 ±0.00 ha
第一種 住居地域	20/10以下	6/10以下	約 1,394 ha	約 1,394 ha	約 ±0.00 ha
	30/10以下	6/10以下	約 3.6 ha	約 3.6 ha	約 ±0.00 ha
小計			約 1,397 ha	約 1,397 ha	約 ±0.00 ha
第二種 住居地域	20/10以下	6/10以下	約 934 ha	約 934 ha	約 ±0.00 ha
	30/10以下	6/10以下	約 4.5 ha	約 4.5 ha	約 ±0.00 ha
小計			約 938 ha	約 938 ha	約 ±0.00 ha
準住居地域	20/10以下	6/10以下	約 550 ha	約 550 ha	約 ±0.00 ha
	30/10以下	6/10以下	約 81 ha	約 81 ha	約 ±0.00 ha
小計			約 632 ha	約 632 ha	約 ±0.00 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 342 ha	約 342 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 623 ha	約 623 ha	約 ±0.00 ha
商業地域	20/10以下	—	約 34 ha	約 34 ha	約 ±0.00 ha
	30/10以下	—	約 3.7 ha	約 3.7 ha	約 ±0.00 ha
	40/10以下	—	約 611 ha	約 607 ha	約 +4.02 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 790 ha	約 786 ha	約 +4.02 ha
準工業地域	20/10以下	6/10以下	約 657 ha	約 660 ha	約 -2.83 ha
	30/10以下	6/10以下	約 15 ha	約 16 ha	約 -1.19 ha
小計			約 672 ha	約 676 ha	約 -4.02 ha
工業地域	20/10以下	6/10以下	約 464 ha	約 464 ha	約 ±0.00 ha
	30/10以下	6/10以下	約 13 ha	約 13 ha	約 ±0.00 ha
小計			約 477 ha	約 477 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 1,287 ha	約 1,287 ha	約 ±0.00 ha
小計			約 1,782 ha	約 1,782 ha	約 ±0.00 ha
合計			約 12,726 ha	約 12,726 ha	約 ±0.00 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」)