

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 732 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 980 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 2,750 ha						21.7%
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	-	-	-	(17.1%)
小計	約 2,205 ha						17.4%
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 1,385 ha	20/10以下	6/10以下	-	-	-	(10.9%)
	約 3.6 ha	30/10以下	6/10以下	-	-	-	(0.0%)
小計	約 1,389 ha						10.9%
第二種住居地域	約 953 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 958 ha						7.5%
準住居地域	約 547 ha	20/10以下	6/10以下	-	-	-	(4.3%)
	約 80 ha	30/10以下	6/10以下	-	-	-	(0.6%)
小計	約 627 ha						4.9%
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 627 ha	20/10以下	6/10以下	-	-	-	(4.9%)
	約 16 ha	30/10以下	6/10以下	-	-	-	(0.1%)
小計	約 643 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 12,695 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 732 ha	約 732 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 980 ha	約 980 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 2,750 ha	約 2,750 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 2,175 ha	約 -6.00 ha
小計			約 2,205 ha	約 2,211 ha	約 -6.00 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 447 ha	約 -14.50 ha
小計			約 442 ha	約 457 ha	約 -14.50 ha
第一種 住居地域	20/10以下	6/10以下	約 1,385 ha	約 1,385 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 1,389 ha	約 1,389 ha	約 ±0.00 ha
第二種 住居地域	20/10以下	6/10以下	約 953 ha	約 953 ha	約 ±0.00 ha
	30/10以下	6/10以下	約 4.8 ha	約 4.8 ha	約 ±0.00 ha
小計			約 958 ha	約 958 ha	約 ±0.00 ha
準住居地域	20/10以下	6/10以下	約 547 ha	約 547 ha	約 ±0.00 ha
	30/10以下	6/10以下	約 80 ha	約 80 ha	約 ±0.00 ha
小計			約 627 ha	約 627 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 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 3.7 ha	約 ±0.00 ha
	40/10以下	-	約 599 ha	約 599 ha	約 ±0.00 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 762 ha	約 762 ha	約 ±0.00 ha
準工業地域	20/10以下	6/10以下	約 627 ha	約 607 ha	約 +20.50 ha
	30/10以下	6/10以下	約 16 ha	約 16 ha	約 ±0.00 ha
小計			約 643 ha	約 623 ha	約 +20.50 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 1,312 ha	約 1,312 ha	約 ±0.00 ha
小計			約 1,807 ha	約 1,807 ha	約 ±0.00 ha
合計			約 12,695 ha	約 12,695 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」)

## 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（長沢浄水場地区）

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。

また、総合計画「川崎再生フロンティアプラン」において、良質な水の安定供給を目標とし、水道施設整備事業として、安定給水の確保と安全性の向上のため、給水能力の見直しに伴う施設整備等を計画的に実施することを位置づけるとともに、実施計画として「水道事業の再構築計画」を定め、長沢浄水場を本市の基幹的な水道施設として施設整備を行う計画としております。

本案は、長沢浄水場地区において、こうした上位計画に沿った計画的な水道施設整備計画に向け、市民生活に必要不可欠である水道事業において、安全で安定した水を供給する機能的な都市活動を確保し、適切な土地利用に対応するため、区域面積約 20.5ha について、用途地域を変更しようとするものです。