

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1m	125m ²	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1m	100m ²		(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1m	100m ²	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 939 ha	20/10以下	6/10以下	-	-	-	(7.4%)
	約 4.8 ha	30/10以下	6/10以下	-	-	-	(0.0%)
小計	約 944 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 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 34 ha	20/10以下	-	-	-	-	(0.3%)
	約 3.7 ha	30/10以下	-	-	-	-	(0.0%)
	約 603 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 782 ha						6.1%
準工業地域	約 660 ha	20/10以下	6/10以下	-	-	-	(5.2%)
	約 16 ha	30/10以下	6/10以下	-	-	-	(0.1%)
小計	約 676 ha						5.3%
工業地域	約 477 ha	20/10以下	6/10以下	-	-	-	(3.7%)
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

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 1,395 ha	約 1,395 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 1,398 ha	約 1,398 ha	約 ±0.00 ha
第二種 住居地域	20/10以下	6/10以下	約 939 ha	約 959 ha	約 -19.27 ha
	30/10以下	6/10以下	約 4.8 ha	約 4.8 ha	約 ±0.00 ha
小計			約 944 ha	約 963 ha	約 -19.27 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 -0.02 ha
小計			約 632 ha	約 632 ha	約 -0.02 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 -0.16 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 -0.16 ha
商業地域	20/10以下	-	約 34 ha	約 19 ha	約 +15.38 ha
	30/10以下	-	約 3.7 ha	約 3.7 ha	約 ±0.00 ha
	40/10以下	-	約 603 ha	約 599 ha	約 +3.69 ha
	50/10以下	-	約 82 ha	約 82 ha	約 +0.16 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 782 ha	約 762 ha	約 +19.23 ha
準工業地域	20/10以下	6/10以下	約 660 ha	約 660 ha	約 ±0.00 ha
	30/10以下	6/10以下	約 16 ha	約 16 ha	約 ±0.00 ha
小計			約 676 ha	約 676 ha	約 ±0.00 ha
工業地域	20/10以下	6/10以下	約 477 ha	約 477 ha	約 +0.22 ha
小計			約 477 ha	約 477 ha	約 +0.22 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」)

理由書

川崎都市計画用途地域の変更（富士見周辺地区）

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。

富士見周辺地区は、本市の総合計画である「川崎再生フロンティアプラン」において、富士見公園及び周辺市民利用施設の総合的・一体的な整備を推進する地区と位置付け、「川崎市都市計画マスタープラン川崎区構想」においても、川崎駅周辺地区との連携を強め、まちの回遊性を高めるとともに、スポーツ・レクリエーションなど、市民が自由時間を豊かに過ごすことができる場として、位置付けております。

こうした中、本市では、平成20年3月に富士見周辺地区の整備を推進するため、「富士見周辺地区整備基本計画」を取りまとめ、平成23年3月には、富士見公園及び周辺市民利用施設の整備方針等を示した「富士見周辺地区整備実施計画」を策定しました。

本案は、このような位置付けのある当地区において、「富士見周辺地区整備実施計画」等に基づき、都心における総合公園としての機能回復や、スポーツ・文化・レクリエーション活動の拠点機能強化など、富士見公園の再整備や公共公益施設の再配置・再整備を行い、川崎駅周辺地と連携した緑・活気・憩い・ふれあいのある市街地の形成を図るため、区域面積約20.0haについて、用途地域を変更しようとするものです。