

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	125m ²	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	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 1 m	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 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 937 ha	20/10以下	6/10以下	-	-	-	(7.4%)
	約 5 ha	30/10以下	6/10以下	-	-	-	(0.0%)
小計	約 941 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 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 4 ha	30/10以下	-	-	-	-	(0.0%)
	約 607 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 786 ha						6.2%
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 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

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 +0.02 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 +0.02 ha
第二種 住居地域	20/10以下	6/10以下	約 937 ha	約 937 ha	約 +0.05 ha
	30/10以下	6/10以下	約 4.5 ha	約 4.5 ha	約 ±0.00 ha
小計			約 941 ha	約 941 ha	約 +0.05 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 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 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 607 ha	約 607 ha	約 +0.01 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 786 ha	約 786 ha	約 +0.01 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 464 ha	約 477 ha	約 -12.84 ha
	30/10以下	6/10以下	約 13 ha	約 0.0 ha	約 +12.76 ha
小計			約 477 ha	約 477 ha	約 -0.08 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（武蔵中原駅北地区）

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。

本市は、より高度な技術の創出に取り組みながら、戦前より日本を代表する工業都市として発展し、現在も臨海部には大規模素材型産業、内陸部には、機械、エレクトロニクスなどの大企業が集積しています。また近年では、生産機能から研究開発機能への転換が進むなど、本市は、ものづくりを中心とする産業構造から高度な技術・知識を活かした高付加価値型の産業構造へと転換しつつあります。

こうした本市の産業構造の変化を受け、「川崎都市計画都市再開発の方針」では、武蔵中原地区を1号市街地に位置付け、武蔵中原駅周辺の工場の更新及び再編を促進し、生産機能の高度化、研究開発機能の集積を図るとともに、広場等の都市基盤施設を整備改善し、都市機能の向上及び良好な市街地形成を図るものとしています。

また、「都市計画マスタープラン」では、生産機能の高度化と研究開発機能の立地の促進を図るものとし、小杉駅周辺やJR南武線沿線の工業地域・準工業地域は、「産業高度化エリア」として、生産機能の高度化や先端技術を中心とした研究開発機能の集積を促進し、周辺市街地と調和した工業地の維持を目指すものとしています。

こうしたなか、武蔵中原駅北地区に立地する富士通川崎工場においても、戦前より工場として操業し、近年では研究開発を中心とした土地利用が行われておりますが、この度、老朽化した施設の更新に併せ、分散している事業所を統合するなどの、研究開発機能の集積を計画しております。

本案は、武蔵中原駅北地区約12.8haにおいて、既存施設の機能更新にあわせ、先端技術を中心とした研究開発機能を集積するなど、産業の高度化を図ることを目的とし、また、周辺の都市基盤の整備が完了していることなどを鑑み、用途地域を、工業地域は変更せずに、容積率を200%から300%に変更しようとするものです。