

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	—	—	—	(10.9%)
	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 82 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 610 ha	40/10以下	—	—	—	—	(4.8%)
	約 84 ha	50/10以下	—	—	—	—	(0.7%)
	約 39 ha	60/10以下	—	—	—	—	(0.3%)
	約 30 ha	80/10以下	—	—	—	—	(0.2%)
小計	約 802 ha						6.3%
準工業地域	約 658 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 673 ha						5.3%
工業地域	約 452 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 465 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 12,728 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。

注：現在、川崎駅西口堀川町地区の川崎都市計画用途地域の変更手続き中であるため、面積については、当該地区の変更を見込んで算定しています。

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 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 10 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 4 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 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 82 ha	約 81 ha	約 +0.65 ha
小計			約 632 ha	約 632 ha	約 +0.65 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 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 4 ha	約 ±0.00 ha
	40/10以下	—	約 610 ha	約 610 ha	約 ±0.00 ha
	50/10以下	—	約 84 ha	約 84 ha	約 ±0.00 ha
	60/10以下	—	約 39 ha	約 39 ha	約 ±0.00 ha
	80/10以下	—	約 30 ha	約 30 ha	約 ±0.00 ha
小計			約 802 ha	約 802 ha	約 ±0.00 ha
準工業地域	20/10以下	6/10以下	約 658 ha	約 657 ha	約 +1.01 ha
	30/10以下	6/10以下	約 15 ha	約 15 ha	約 ±0.00 ha
小計			約 673 ha	約 672 ha	約 +1.01 ha
工業地域	20/10以下	6/10以下	約 452 ha	約 452 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 465 ha	約 465 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 12,728 ha	約 12,726 ha	約 +1.67 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（戸手4丁目北地区）

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、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。

戸手4丁目北地区は、「川崎都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」において、住工調和した計画的市街地整備を予定しており、その事業の実施の見通しが明らかになった段階で、市街化区域に編入するものとされております。

また、「都市計画マスタープラン」では、高規格堤防の整備と連携して、多摩川に隣接する立地特性を活かした優良な都市型住宅の立地を誘導し、良好な住宅地の形成をめざすこととしております。

さらに、「川崎都市計画住宅市街地の開発整備の方針」では、上流部の工場敷地については集約化を図り、住宅と工場機能の両立した良好な市街地環境の形成を図ることとされております。

本案は、こうした位置づけのある本地区について、計画的な市街地整備の見通しが明らかになったことから、市街化区域への編入を行うことに合わせ、上位計画等に沿った計画的な土地利用を誘導するため、区域面積約1.7haについて、用途地域を変更しようとするものです。