

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	建築物の建蔽率	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	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1m	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1m	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 1,391 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 1,395 ha						11.0%
第二種住居地域	約 934 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	(7.3%)
	約 8 ha	30/10以下	6/10以下	—	—	—	(0.1%)
小計	約 942 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 273 ha	20/10以下	8/10以下	—	—	—	(2.1%)
	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 621 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 615 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 806 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 448 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	(3.5%)
	約 13 ha	30/10以下	6/10以下	—	—	—	(0.1%)
小計	約 461 ha						3.6%
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。

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（小杉町2丁目地区）

小杉駅周辺地区は、平成25年当時の総合計画である「川崎再生フロンティアプラン」において、本市の広域拠点として位置付けられており、駅を中心とした都市機能の集積とともに、地域資源と連携した魅力あふれる拠点づくりをめざし、医療・文教・商業・業務・都市型住宅等の新たな都市機能の誘導・支援を進め、誰もが利用しやすく快適で賑わいのあるまちづくりを推進することとしています。

また、「川崎都市計画都市再開発の方針」では、小杉駅周辺地区を2号再開発促進地区に位置付け、交通結節点としての都市機能の強化を図るため、商業・業務・研究開発・文化・交流・医療・福祉・文教・都市型住宅等の機能が集積した広域的な拠点の形成をめざすこととしております。

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として「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」を掲げるとともに、将来都市整備方針では、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。

小杉町2丁目地区においては、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めざす「複合的利用ゾーン」に位置するとともに、「医療と文教の核」の一翼を担っております。

こうした位置づけのある本地区において、大規模な企業社宅用地の土地利用転換及び隣接する教育施設の機能更新が行われることから、周辺環境と調和した商業・業務施設、文化・交流施設、都市型住宅、教育施設等の立地を計画的に誘導するとともに、道路、広場等の都市基盤整備による安心・安全な歩行者空間や快適で賑わいのある都市空間を形成し、広域拠点にふさわしい都市機能の充実を図るため、平成25年4月10日に再開発等促進区を定める地区計画を都市計画決定しております。

本案は、小杉町2丁目地区地区計画の区域内において、地区内の事業が完了し、当初想定していたまちづくりが完成したことから、約2.4haの区域について、その土地利用にふさわしい用途地域へ変更を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	建築物の建蔽率	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 1,391 ha	約 1,393 ha	約 -2.39 ha
	30/10以下	6/10以下	約 3.6 ha	約 3.6 ha	約 ±0.00 ha
小計			約 1,395 ha	約 1,397 ha	約 -2.39 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 8.2 ha	約 8.2 ha	約 ±0.00 ha
小計			約 942 ha	約 942 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 82 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 273 ha	約 273 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 621 ha	約 621 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 615 ha	約 612 ha	約 +2.39 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 806 ha	約 803 ha	約 +2.39 ha
準工業地域	20/10以下	6/10以下	約 658 ha	約 658 ha	約 ±0.00 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 673 ha	約 ±0.00 ha
工業地域	20/10以下	6/10以下	約 448 ha	約 448 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 461 ha	約 461 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 12,728 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」)