

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 422 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	(3.3%)
小計	約 432 ha						3.4%
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 1,394 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 668 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	(5.3%)
	約 15 ha	30/10以下	6/10以下	—	—	—	(0.1%)
小計	約 683 ha						5.4%
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（生田緑地の変更）

生田緑地は、多摩川崖線軸の一角に位置し、本市の緑に関する施策である「川崎市緑の基本計画」や長期的視点に立った都市の将来像を示す「都市計画マスタープラン」において、緑と水のネットワーク形成上の核となる、重要な「みどり拠点」として位置付けられており、生田緑地の緑には単体としての価値だけではなく、本市の緑の連続性を構成する上で重要な役割を果たしています。

こうした中、生田緑地内に立地する向ヶ丘遊園が平成 14 年に閉園し、その跡地活用にあたって平成 16 年に「向ヶ丘遊園跡地に関する基本合意書」を小田急電鉄と締結すると共に、平成 31 年に「生田緑地整備の考え方」をとりまとめ、向ヶ丘遊園跡地に残る貴重な緑の保全、生田緑地の魅力向上及び良好なまちづくりに寄与する跡地活用の検討を進めてまいりました。

本案は、長尾 2 丁目周辺地区における区域面積約 0.3ha について、緑地の変更に併せ、用途地域を変更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 -0.10 ha
	6/10以下	4/10以下	約 1.0 ha	約 1.0 ha	約 - ha
	8/10以下	4/10以下	約 733 ha	約 733 ha	約 - ha
	*8/10以下	4/10以下	約 327 ha	約 327 ha	約 +0.01 ha
	*8/10以下	5/10以下	約 982 ha	約 982 ha	約 - ha
	*10/10以下	5/10以下	約 530 ha	約 530 ha	約 - ha
小計			約 2,753 ha	約 2,753 ha	約 -0.10 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 - ha
小計			約 15 ha	約 15 ha	約 - 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 - ha
	20/10以下	6/10以下	約 2,169 ha	約 2,169 ha	約 +0.02 ha
小計			約 2,205 ha	約 2,205 ha	約 +0.02 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 - ha
	20/10以下	6/10以下	約 422 ha	約 422 ha	約 - ha
小計			約 432 ha	約 432 ha	約 - ha
第一種 住居地域	20/10以下	6/10以下	約 1,391 ha	約 1,391 ha	約 +0.09 ha
	30/10以下	6/10以下	約 3.6 ha	約 3.6 ha	約 - ha
小計			約 1,394 ha	約 1,394 ha	約 +0.09 ha
第二種 住居地域	20/10以下	6/10以下	約 934 ha	約 934 ha	約 -0.02 ha
	30/10以下	6/10以下	約 8.2 ha	約 8.2 ha	約 - ha
小計			約 942 ha	約 942 ha	約 -0.02 ha
準住居地域	20/10以下	6/10以下	約 550 ha	約 550 ha	約 - ha
	30/10以下	6/10以下	約 82 ha	約 82 ha	約 - ha
小計			約 632 ha	約 632 ha	約 - ha
近隣商業地域	20/10以下	8/10以下	約 273 ha	約 273 ha	約 - ha
	30/10以下	8/10以下	約 342 ha	約 342 ha	約 - ha
	40/10以下	8/10以下	約 6.7 ha	約 6.7 ha	約 - ha
小計			約 621 ha	約 621 ha	約 - ha
商業地域	20/10以下	—	約 34 ha	約 34 ha	約 - ha
	30/10以下	—	約 3.7 ha	約 3.7 ha	約 - ha
	40/10以下	—	約 615 ha	約 615 ha	約 - ha
	50/10以下	—	約 84 ha	約 84 ha	約 - ha
	60/10以下	—	約 39 ha	約 39 ha	約 - ha
	80/10以下	—	約 30 ha	約 30 ha	約 - ha
小計			約 806 ha	約 806 ha	約 - ha
準工業地域	20/10以下	6/10以下	約 668 ha	約 668 ha	約 - ha
	30/10以下	6/10以下	約 15 ha	約 15 ha	約 - ha
小計			約 683 ha	約 683 ha	約 - ha
工業地域	20/10以下	6/10以下	約 448 ha	約 448 ha	約 - ha
	30/10以下	6/10以下	約 13 ha	約 13 ha	約 - ha
小計			約 461 ha	約 461 ha	約 - ha
工業専用地域	20/10以下	4/10以下	約 495 ha	約 495 ha	約 - ha
	20/10以下	6/10以下	約 1,287 ha	約 1,287 ha	約 - ha
小計			約 1,782 ha	約 1,782 ha	約 - ha
合計			約 12,728 ha	約 12,728 ha	約 - 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」)