

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（生田浄水場地区）

本地区は、「川崎市都市計画マスタープラン多摩区構想」において、周辺住宅と調和のとれた工業系土地利用の維持をめざすものとして、将来にわたる工業用水・水道水の安定的な供給を見据えた生田浄水場の計画的な施設更新等及び周辺地域の住環境に配慮することが示されています。

また、本市の上下水道事業の根幹をなす計画である「川崎市上下水道ビジョン」やその実施計画である「川崎市上下水道事業中期計画」では、安定給水の確保と安全性の向上のため、良質で安全な水の安定供給や災害時の機能維持、水道・工業用水道施設・管路の適切な管理や更新を行うとともに、市民サービスの充実と持続可能な経営基盤の確保のため、資産の有効活用に向けた取組の推進が位置付けられています。

本地区は、本市の重要施設である生田浄水場等の用地であり、将来にわたり機能を維持し、安全で安定した水を供給するため、施設の維持管理や更新を効果的・効率的に実施するとともに、浄水場を更新するための用地の有効活用により、市民サービスの向上に資する取組みを推進することとしています。

本案は、事業活動や市民生活に必要不可欠である工業用水道及び水道事業の運営に適した施設の維持・更新を機動的かつ円滑に実施できる土地利用を図るため、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 - 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 - 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 - 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 - ha
小計			約 2,205 ha	約 2,205 ha	約 - 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 433 ha	約 -10.52 ha
小計			約 432 ha	約 442 ha	約 -10.52 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 - 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 - ha
第二種 住居地域	20/10以下	6/10以下	約 934 ha	約 934 ha	約 - 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 - ha
準住居地域	20/10以下	6/10以下	約 550 ha	約 550 ha	約 -0.03 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 -0.03 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 658 ha	約 +10.55 ha
	30/10以下	6/10以下	約 15 ha	約 15 ha	約 - ha
小計			約 683 ha	約 673 ha	約 +10.55 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」)