

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			(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	100㎡	(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（菅生緑地の変更）

菅生緑地は、保全に適する緑が現存している実態から緑地として整備し、一般市民の利用に供することを目的として、昭和 51 年に都市計画決定した緑地です。

菅生緑地は、都市計画道路梶ヶ谷菅生線を挟んで、東地区約 7.1ha、西地区約 6.3ha の 2 地区で構成されている緑地であり、本市の緑に関する施策である「川崎市緑の基本計画」において、緑地の回遊性確保が期待できる東西地区の結節点部分について、用地の取得に努めるとされています。

一方で、菅生緑地は、区域内に用地取得が必要な民有地が残存していることから、長期未整備公園緑地に位置付けられており、計画の方向性を示す「長期未整備公園緑地の対応方針」において、計画区域と地形・地物に不整合が生じている場合は、区域の整正を検討するとされています。

菅生緑地のうち、エントランス機能の拡大及び回遊性確保のために必要となる東西地区の結節点部分について、都市計画緑地として区域を編入するとともに、区域と地形・地物において、不整合が生じている箇所について、界線表示の名称の変更を行うことと致しました。

本案は、菅生緑地区域の編入に伴い、緑地区域を基準に指定している用途地域について、界線位置は変更せず、適切な明示を行うために界線表示の名称の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 - 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 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 - 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 - 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」)