

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 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 40 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。

# 理由書

## 川崎都市計画用途地域の変更（京急川崎駅西口地区）

川崎駅周辺地区は、「川崎市総合計画」において、本市の広域拠点として、計画的な土地利用誘導や既存ストックの有効活用など、民間活力を活かした都市機能の集積を図るとともに、駅周辺の回遊性・利便性のより一層の向上や公共空間を活用した賑わいの創出等に取り組み、本市の玄関口としてふさわしい多様な賑わいや交流が生み出す活力と魅力にあふれるまちづくりを推進することとしております。

また、「川崎都市計画都市再開発の方針」では、川崎駅周辺地区を2号再開発促進地区に位置付け、重要な交通結節点である川崎駅とその周辺地区の都心機能の強化を図るため、高水準の公共施設整備等と中枢業務機能や広域的な商業・業務、文化・交流、行政等の高次な都市機能の集積と、優良な都市型住宅を適切に誘導し、広域的な拠点の形成をめざすとしております。

川崎駅周辺地区の一部を構成する京急川崎駅周辺地区は、「川崎市都市計画マスタープラン川崎区構想」において、羽田空港や臨海部の玄関口としての地理的優位性を活かした国際化に対応したまちづくりとともに、JR川崎駅との連携を図りながら、高次で多様な都市機能やグローバル企業の活動拠点などが集積した賑わいと魅力ある市街地の形成をめざすとしております。

こうした中、本地区では、都市基盤の整備水準が低く、老朽化した建物や低未利用地が点在するとともに、敷地が細分化されているため、広域拠点にふさわしい土地の高度利用や適切な機能更新が図られていない状況にあります。

本案は、市街地再開発事業による周辺地区と連携した都市基盤の整備・再編を行うとともに、広域拠点にふさわしい商業・業務、文化・交流機能等の都市機能の集積及び安全で安心な市街地の形成を図るため、区域面積約0.9haについて、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 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 -0.89 ha
	60/10以下	—	約 40 ha	約 39 ha	約 +0.89 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」)