

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 614 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（登戸駅前地区）

登戸・向ヶ丘遊園駅周辺地区は、「川崎市総合計画」において、本市の地域生活拠点として、登戸土地区画整理事業による安全で快適な暮らしを支える都市基盤の整備と都市機能の強化を促進するとともに、生田緑地や多摩川など豊かな自然環境や文化施設等のまちのポテンシャルと民間活力を活かした魅力的な拠点形成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、登戸地区を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登戸駅とその周辺地区の都心機能の強化を図るため、駅前広場、道路等の公共施設を整備改善し、商業・業務・都市型住宅等の機能が調和した拠点の形成をめざすこととしております。

さらに「川崎市都市計画マスタープラン多摩区構想」では、土地区画整理事業の進捗にあわせ、地域住民の提言を基に作成された施行地区内の土地利用誘導方針を示す「土地利用計画図（地区別方針図）」に基づき、それぞれの地区にふさわしい特色ある土地利用の誘導、道路・公園等の都市基盤の整備、良好な街並み景観の形成等をめざすとともに、建替更新の機会を捉えて、建物の共同化等による駅前の魅力づくりと賑わいの向上をめざすこととしております。

本案は、土地区画整理事業の進捗にあわせ、地域生活拠点の駅前にふさわしい魅力と活力にあふれた市街地の形成を図るため、区域面積約0.9 ha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	ha
	6/10以下	4/10以下	約 1.0 ha	約 1.0 ha	約 - ha	ha
	8/10以下	4/10以下	約 733 ha	約 733 ha	約 - ha	ha
	*8/10以下	4/10以下	約 327 ha	約 327 ha	約 - ha	ha
	*8/10以下	5/10以下	約 982 ha	約 982 ha	約 - ha	ha
	*10/10以下	5/10以下	約 530 ha	約 530 ha	約 - ha	ha
小計			約 2,753 ha	約 2,753 ha	約 - ha	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	ha
小計			約 15 ha	約 15 ha	約 - ha	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	ha
	20/10以下	6/10以下	約 2,169 ha	約 2,169 ha	約 - ha	ha
小計			約 2,205 ha	約 2,205 ha	約 - ha	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	ha
	20/10以下	6/10以下	約 422 ha	約 422 ha	約 - ha	ha
小計			約 432 ha	約 432 ha	約 - ha	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	ha
	30/10以下	6/10以下	約 3.6 ha	約 3.6 ha	約 - ha	ha
小計			約 1,394 ha	約 1,394 ha	約 - ha	ha
第二種 住居地域	20/10以下	6/10以下	約 934 ha	約 934 ha	約 - ha	ha
	30/10以下	6/10以下	約 8.2 ha	約 8.2 ha	約 - ha	ha
小計			約 942 ha	約 942 ha	約 - ha	ha
準住居地域	20/10以下	6/10以下	約 550 ha	約 550 ha	約 - ha	ha
	30/10以下	6/10以下	約 82 ha	約 82 ha	約 - ha	ha
小計			約 632 ha	約 632 ha	約 - ha	ha
近隣商業地域	20/10以下	8/10以下	約 273 ha	約 273 ha	約 - ha	ha
	30/10以下	8/10以下	約 342 ha	約 342 ha	約 - ha	ha
	40/10以下	8/10以下	約 6.7 ha	約 6.7 ha	約 - ha	ha
小計			約 621 ha	約 621 ha	約 - ha	ha
商業地域	20/10以下	—	約 34 ha	約 34 ha	約 - ha	ha
	30/10以下	—	約 3.7 ha	約 3.7 ha	約 - ha	ha
	40/10以下	—	約 614 ha	約 615 ha	約 -0.93 ha	ha
	50/10以下	—	約 84 ha	約 84 ha	約 +0.93 ha	ha
	60/10以下	—	約 40 ha	約 40 ha	約 - ha	ha
	80/10以下	—	約 30 ha	約 30 ha	約 - ha	ha
小計			約 806 ha	約 806 ha	約 - ha	ha
準工業地域	20/10以下	6/10以下	約 668 ha	約 668 ha	約 - ha	ha
	30/10以下	6/10以下	約 15 ha	約 15 ha	約 - ha	ha
小計			約 683 ha	約 683 ha	約 - ha	ha
工業地域	20/10以下	6/10以下	約 448 ha	約 448 ha	約 - ha	ha
	30/10以下	6/10以下	約 13 ha	約 13 ha	約 - ha	ha
小計			約 461 ha	約 461 ha	約 - ha	ha
工業専用地域	20/10以下	4/10以下	約 495 ha	約 495 ha	約 - ha	ha
	20/10以下	6/10以下	約 1,287 ha	約 1,287 ha	約 - ha	ha
小計			約 1,782 ha	約 1,782 ha	約 - ha	ha
合計			約 12,728 ha	約 12,728 ha	約 - ha	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」)