

川崎都市計画高度利用地区の変更(川崎市決定)

都市計画高度利用地区を次のように変更する。

種類	面積	建築物の容積率の最高限度	建築物の容積率の最低限度	建築物の建蔽率の最高限度	建築物の建築面積の最低限度	備考
高度利用地区 (東田町 8 番地地区)	約 1.1ha	80/10 以下	30/10 以上	9/10 以下	200 ㎡以上	
高度利用地区 (小杉駅北口地区)	約 1.9ha	60/10 以下	20/10 以上	10/10 以下	200 ㎡以上	
	約 0.5 ha	90/10 以下 (60/10 以下)	30/10 以上	5/10 以下	200 ㎡以上	注 1、注 3 及び注 5
高度利用地区 (溝口駅北口地区)	約 2.6ha	70/10 以下	20/10 以上	5/10 以下	200 ㎡以上	注 1
高度利用地区 (川崎駅北口地区第 1 街区)	約 0.5 ha	90/10 以下	30/10 以上	6/10 以下	200 ㎡以上	注 1
高度利用地区 (川崎駅北口地区第 3 西街区)	約 0.8ha	90/10 以下	30/10 以上	7/10 以下	200 ㎡以上	注 1
高度利用地区 (鹿島田駅西部地区)	約 1.1ha	28/10 以下	15/10 以上	6/10 以下	200 ㎡以上	注 1
	約 1.2ha	90/10 以下	30/10 以上	6/10 以下	200 ㎡以上	注 1 及び 注 3
高度利用地区 (川崎駅西口第 1 地区)	約 0.6ha	60/10 以下	30/10 以上	7/10 以下	200 ㎡以上	注 1 及び 注 2
	約 0.7ha	40/10 以下	30/10 以上	7/10 以下	200 ㎡以上	注 1 及び 注 2
高度利用地区 (川崎駅北口地区第 2 街区)	約 0.7ha	90/10 以下	30/10 以上	7/10 以下	200 ㎡以上	注 1
高度利用地区 (武蔵小杉駅南口地区西街区)	約 1.4ha	50/10 以下	20/10 以上	8/10 以下	200 ㎡以上	注 2
高度利用地区 (武蔵小杉駅南口地区東街区)	約 1.7ha	50/10 以下	20/10 以上	8/10 以下	200 ㎡以上	注 2
高度利用地区 (小杉町 3 丁目中央地区)	約 1.3ha	55/10 以下	20/10 以上	5/10 以下	200 ㎡以上	注 1 及び 注 4
高度利用地区 (小杉町 3 丁目東地区)	約 1.1ha	60/10 以下	20/10 以上	5/10 以下	200 ㎡以上	注 1 及び 注 3
高度利用地区 (鷺沼駅前地区)	約 2.3ha	50/10 以下	20/10 以上	8/10 以下	200 ㎡以上	注 1 及び 注 3
高度利用地区 (京急川崎駅西口地区)	約 1.2ha	100/10 以下 (80/10 以下)	30/10 以上	5/10 以下	200 ㎡以上	注 1、注 3 及び注 5
	約 0.04ha	60/10 以下	30/10 以上	8/10 以下	200 ㎡以上	注 1
高度利用地区 (登戸駅前地区)	約 0.6ha	74/10 以下 (50/10 以下)	30/10 以上	5/10 以下	200 ㎡以上	注 1、注 3 及び注 5
(注 1) 建築物の建蔽率の最高限度は、建築基準法第 53 条第 3 項第 1 号又は第 2 号のいずれかに該当する建築物にあっては 10 分の 1、同項第 1 号及び第 2 号又は第 6 項第 1 号に該当する建築物にあっては、10 分の 2 を加えた数値とする。 (注 2) 建築基準法第 68 条の 3 第 1 項の規定により市長が認定した建築物については、建築物の容積率の最高限度に関する制限は適用しない。 (注 3) 建築物の敷地面積の最低限度は、1,000 ㎡とする。 (注 4) 建築物の敷地面積の最低限度は、500 ㎡とする。 (注 5) 「低炭素都市づくり・都市の成長への誘導ガイドライン(29 川ま計第 1265 号 平成 30 年 4 月 1 日施行)」に基づき評価された内容に適合しない建築物については、建築物の容積率の最高限度は括弧内の数値とする。						
合 計	約 21.3ha					

「位置、区域及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」

理由

小杉駅北口地区は、本市の広域拠点としてふさわしい土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、高度利用地区を本案のとおり変更しようとするものです。

(新)

新旧対照表

種類	面積	建築物の 容積率の 最高限度	建築物の 容積率の 最低限度	建築物の 建蔽率の 最高限度	建築物の 建築面積の 最低限度	備考
高度利用地区 (東田町 8 番地地区)	約 1.1ha	80/10 以下	30/10 以上	9/10 以下	200 ㎡以上	
高度利用地区 (小杉駅北口地区)	約 <u>1.9</u> ha	60/10 以下	20/10 以上	10/10 以下	200 ㎡以上	
	約 <u>0.5</u> ha	<u>90/10 以下</u> (<u>60/10 以下</u>)	<u>30/10 以上</u>	<u>5/10 以下</u>	<u>200 ㎡以上</u>	<u>注 1、注 3</u> <u>及び注 5</u>
高度利用地区 (溝口駅北口地区)	約 2.6ha	70/10 以下	20/10 以上	5/10 以下	200 ㎡以上	注 1
高度利用地区 (川崎駅北口地区第 1 街区)	約 0.5 ha	90/10 以下	30/10 以上	6/10 以下	200 ㎡以上	注 1
高度利用地区 (川崎駅北口地区第 3 西街区)	約 0.8ha	90/10 以下	30/10 以上	7/10 以下	200 ㎡以上	注 1
高度利用地区 (鹿島田駅西部地区)	約 1.1ha	28/10 以下	15/10 以上	6/10 以下	200 ㎡以上	注 1
	約 1.2ha	90/10 以下	30/10 以上	6/10 以下	200 ㎡以上	注 1 及び 注 3
高度利用地区 (川崎駅西口第 1 地区)	約 0.6ha	60/10 以下	30/10 以上	7/10 以下	200 ㎡以上	注 1 及び 注 2
	約 0.7ha	40/10 以下	30/10 以上	7/10 以下	200 ㎡以上	注 1 及び 注 2
高度利用地区 (川崎駅北口地区第 2 街区)	約 0.7ha	90/10 以下	30/10 以上	7/10 以下	200 ㎡以上	注 1
高度利用地区 (武蔵小杉駅南口地区西街区)	約 1.4ha	50/10 以下	20/10 以上	8/10 以下	200 ㎡以上	注 2
高度利用地区 (武蔵小杉駅南口地区東街区)	約 1.7ha	50/10 以下	20/10 以上	8/10 以下	200 ㎡以上	注 2
高度利用地区 (小杉町 3 丁目中央地区)	約 1.3ha	55/10 以下	20/10 以上	5/10 以下	200 ㎡以上	注 1 及び 注 4
高度利用地区 (小杉町 3 丁目東地区)	約 1.1ha	60/10 以下	20/10 以上	5/10 以下	200 ㎡以上	注 1 及び 注 3
高度利用地区 (鷺沼駅前地区)	約 2.3ha	50/10 以下	20/10 以上	8/10 以下	200 ㎡以上	注 1 及び 注 3
高度利用地区 (京急川崎駅西口地区)	約 1.2ha	100/10 以下 (80/10 以下)	30/10 以上	5/10 以下	200 ㎡以上	注 1、注 3 及び注 5
	約 0.04ha	60/10 以下	30/10 以上	8/10 以下	200 ㎡以上	注 1
高度利用地区 (登戸駅前地区)	約 0.6ha	74/10 以下 (50/10 以下)	30/10 以上	5/10 以下	200 ㎡以上	注 1、注 3 及び注 5
(注1) 建築物の建蔽率の最高限度は、建築基準法第53条第3項第1号又は第2号のいずれかに該当する建築物にあっては10分の1、同項第1号及び第2号又は第6項第1号に該当する建築物にあっては、10分の2を加えた数値とする。 (注2) 建築基準法第68条の3第1項の規定により市長が認定した建築物については、建築物の容積率の最高限度に関する制限は適用しない。 (注3) 建築物の敷地面積の最低限度は、1,000㎡とする。 (注4) 建築物の敷地面積の最低限度は、500㎡とする。 (注5) 「低炭素都市づくり・都市の成長への誘導ガイドライン(29川ま計第1265号 平成30年4月1日施行)」に基づき評価された内容に適合しない建築物については、建築物の容積率の最高限度を括弧内の数値とする。						
合 計	約 21.3ha					

(旧)

種類	面積	建築物の 容積率の 最高限度	建築物の 容積率の 最低限度	建築物の 建蔽率の 最高限度	建築物の 建築面積の 最低限度	備考
高度利用地区 (東田町 8 番地地区)	約 1.1ha	80/10 以下	30/10 以上	9/10 以下	200 ㎡以上	
高度利用地区 (小杉駅北口地区)	約 <u>2.4</u> ha	60/10 以下	20/10 以上	10/10 以下	200 ㎡以上	
高度利用地区 (溝口駅北口地区)	約 2.6ha	70/10 以下	20/10 以上	5/10 以下	200 ㎡以上	注 1
高度利用地区 (川崎駅北口地区第 1 街区)	約 0.5 ha	90/10 以下	30/10 以上	6/10 以下	200 ㎡以上	注 1
高度利用地区 (川崎駅北口地区第 3 西街区)	約 0.8ha	90/10 以下	30/10 以上	7/10 以下	200 ㎡以上	注 1
高度利用地区 (鹿島田駅西部地区)	約 1.1ha	28/10 以下	15/10 以上	6/10 以下	200 ㎡以上	注 1
	約 1.2ha	90/10 以下	30/10 以上	6/10 以下	200 ㎡以上	注 1 及び 注 3
高度利用地区 (川崎駅西口第 1 地区)	約 0.6ha	60/10 以下	30/10 以上	7/10 以下	200 ㎡以上	注 1 及び 注 2
	約 0.7ha	40/10 以下	30/10 以上	7/10 以下	200 ㎡以上	注 1 及び 注 2
高度利用地区 (川崎駅北口地区第 2 街区)	約 0.7ha	90/10 以下	30/10 以上	7/10 以下	200 ㎡以上	注 1
高度利用地区 (武蔵小杉駅南口地区西街区)	約 1.4ha	50/10 以下	20/10 以上	8/10 以下	200 ㎡以上	注 2
高度利用地区 (武蔵小杉駅南口地区東街区)	約 1.7ha	50/10 以下	20/10 以上	8/10 以下	200 ㎡以上	注 2
高度利用地区 (小杉町 3 丁目中央地区)	約 1.3ha	55/10 以下	20/10 以上	5/10 以下	200 ㎡以上	注 1 及び 注 4
高度利用地区 (小杉町 3 丁目東地区)	約 1.1ha	60/10 以下	20/10 以上	5/10 以下	200 ㎡以上	注 1 及び 注 3
高度利用地区 (鷺沼駅前地区)	約 2.3ha	50/10 以下	20/10 以上	8/10 以下	200 ㎡以上	注 1 及び 注 3
高度利用地区 (京急川崎駅西口地区)	約 1.2ha	100/10 以下 (80/10 以下)	30/10 以上	5/10 以下	200 ㎡以上	注 1、注 3 及び注 5
	約 0.04ha	60/10 以下	30/10 以上	8/10 以下	200 ㎡以上	注 1
高度利用地区 (登戸駅前地区)	約 0.6ha	74/10 以下 (50/10 以下)	30/10 以上	5/10 以下	200 ㎡以上	注 1、注 3 及び注 5
(注1) 建築物の建蔽率の最高限度は、建築基準法第53条第3項第1号又は第2号のいずれかに該当する建築物にあっては10分の1、同項第1号及び第2号又は第6項第1号に該当する建築物にあっては、10分の2を加えた数値とする。 (注2) 建築基準法第68条の3第1項の規定により市長が認定した建築物については、建築物の容積率の最高限度に関する制限は適用しない。 (注3) 建築物の敷地面積の最低限度は、1,000㎡とする。 (注4) 建築物の敷地面積の最低限度は、500㎡とする。 (注5) 「低炭素都市づくり・都市の成長への誘導ガイドライン(29川ま計第1265号 平成30年4月1日施行)」に基づき評価された内容に適合しない建築物については、建築物の容積率の最高限度を括弧内の数値とする。						
合 計	約 21.3ha					

都市計画を定める土地の区域

川崎都市計画高度利用地区（小杉駅北口地区）

1 追加する部分

なし

2 削除する部分

なし

3 変更する部分

川崎市 中原区 小杉町1丁目及び小杉町3丁目地内

経緯書

川崎都市計画高度利用地区（小杉駅北口地区）

昭和61年 8月	川崎市告示第296号 東田町8番地地区高度利用地区 川崎区東田町8番地地区において、東田町8番地地区第一種市街地再開発事業の実施に伴い、事業区域と同区域を指定。
昭和62年 9月	川崎市告示第293号 小杉駅北口地区高度利用地区 中原区小杉地区において、川崎市の副都心の駅前にふさわしい商業地域（600%）の指定を行うにあたり、用途地域の見直しに併せ区域を指定。
昭和63年 8月	川崎市告示第271号 溝口駅北口高度利用地区 高津区溝口地区において、溝口駅北口地区第一種市街地再開発事業の実施に伴い、事業区域と同区域を指定。
平成 元年 5月	川崎市告示第173号 川崎駅北口地区第1街区高度利用地区 川崎区北口地区において、川崎駅北口地区第1街区第一種市街地再開発事業の実施に伴い、事業区域と同区域を指定。
平成 9年10月	川崎市告示第454号 川崎駅北口地区第3西街区高度利用地区 川崎区北口地区において、川崎駅北口地区第3西街区第一種市街地再開発事業の実施に伴い、事業区域と同区域を指定。
平成10年 9月	川崎市告示第503号 鹿島田駅西地区高度利用地区 幸区鹿島田駅西地区において、鹿島田駅西地区第一種市街地再開発事業の実施に伴い、事業区域と同区域を指定。
平成11年12月	川崎市告示第508号 川崎駅西口第1地区高度利用地区 幸区川崎駅西口第1地区において、川崎駅西口地区第一種市街地再開発事業の実施に伴い、事業区域と同区域を指定。
平成13年 3月	川崎市告示第138号 川崎駅北口地区第2街区11番地地区高度利用地区 川崎区川崎駅北口地区第2街区において、都心の駅前にふさわしい土地利用の合理的かつ健全な高度利用を図り、都市機能を更新するため、同区域を指定。
平成16年12月	川崎市告示第603号 武蔵小杉駅南口地区西街区高度利用地区 中原区武蔵小杉駅南口地区において、武蔵小杉駅南口地区西街区第一種市街地再開発事業の実施に伴い、事業区域と同区域を指定。

平成17年 9月	川崎市告示第374号 鹿島田駅西部地区高度利用地区 幸区鹿島田駅西地区において、鹿島田駅西地区第一種市街地再開発事業を廃止し、新たに市街地再開発促進区域の指定に伴い、名称及び区域の変更。
平成18年 5月	川崎市告示第270号 武蔵小杉駅南口地区東街区高度利用地区 中原区武蔵小杉駅南口地区において、武蔵小杉駅南口地区東街区第一種市街地再開発事業の実施に伴い、事業区域と同区域を指定。
平成19年 4月	川崎市告示第201号 鹿島田駅西部地区高度利用地区 幸区鹿島田駅西部地区において、鹿島田駅西部地区第一種市街地再開発事業の実施に伴い、都市計画変更。
平成20年 5月	川崎市告示第249号 川崎駅北口地区第2街区 川崎区川崎駅北口地区第2街区において、広域拠点としてふさわしい土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、名称及び区域の変更。
平成20年 9月	川崎市告示第552号 小杉町3丁目中央地区 中原区小杉町3丁目中央地区において、小杉町3丁目中央地区第一種市街地再開発事業の実施に伴い、事業区域と同区域を指定。
平成26年 2月	川崎市告示第68号 小杉町3丁目東地区 中原区小杉町3丁目東地区において、小杉町3丁目東地区第一種市街地再開発事業の実施に伴い、事業区域と同区域を指定。
令和 5年 9月	川崎市告示第469号 鷺沼駅前地区、京急川崎駅西口地区 宮前区鷺沼駅前地区において、鷺沼駅前地区第一種市街地再開発事業の実施に伴い、事業区域と同区域を指定。 川崎区京急川崎駅西口地区において、京急川崎駅西口地区第一種市街地再開発事業の実施に伴い、事業区域と同区域を指定。
令和 5年11月	川崎市告示第577号 登戸駅前地区 多摩区登戸駅前地区において、登戸駅前地区第一種市街地再開発事業の実施に伴い、事業区域と同区域を指定。

今回の都市計画変更の経緯

令和 6年 7月25日 都市計画素案説明会

令和 6年 7月26日～ 都市計画素案縦覧
令和 6年 8月 9日

令和 6年 9月13日 公聴会

令和 6年10月28日～ 公述意見の要旨と市の考え方縦覧
令和 6年11月25日

令和 7年 1月15日～ 法定縦覧
令和 7年 1月29日

令和 7年 3月24日 都市計画審議会

令和 7年 3月27日 告示