

都市計画高度地区を次のように変更する。

種 類	面 積	建築物の高さの最高限度又は最低限度
高度地区 (第1種)	約 2,765 ha	1 建築物の高さ(地盤面からの高さによる。以下同じ。)は、10メートル以下とする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離の0.6倍に5メートルを加えたもの以下とする。
高度地区 (第2種)	約 2,596 ha	1 建築物の高さは、15メートル以下とする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離の1.25倍に7.5メートルを加えたもの以下とする。
高度地区 (第3種)	約 3,968 ha	1 建築物の高さは、20メートル以下とする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離の1.25倍に10メートルを加えたもの以下とする。
高度地区 (第4種)	約 456 ha	1 建築物の高さは、20メートル以下とする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離の0.6倍に10メートルを加えたもの以下とする。
計	約 9,785 ha	
	ただし	<p>1 制限の緩和</p> <p>(1) 敷地の北側の前面道路の反対側に水面、線路敷その他これらに類するもの(ただし、広場、公園は除く。以下同じ。)がある場合又は敷地の北側に水面、線路敷その他これらに類するものに接する場合は当該前面道路の反対側の境界線又は当該水面、線路敷その他これらに類するものに接する隣地境界線は当該水面、線路敷その他これらに類するものの幅の1/2だけ外側にあるものとみなす。</p> <p>(2) 敷地の地盤面が北側隣地(北側に前面道路がある場合は、当該前面道路の反対側の隣接地をいう。以下同じ。)の地盤面(隣地に建築物がない場合においては当該隣地の平均地表面をいう。以下同じ。)より1メートル以上低い場合の北側斜線は当該敷地の地盤面の高低差から1メートルを減じたものの1/2だけ高い位置にあるものとみなす。</p> <p>2 適用の除外</p> <p>次の各号のいずれかに該当する建築物については上記の制限は適用しない。</p> <p>(1) 都市計画において決定した一団地の住宅施設に係る建築物</p> <p>(2) 都市計画法第12条の4第1項第1号の規定による地区計画の区域(地区整備計画で建築物等の高さの限度が定められている地区(第1種高度地区及び北側の前面道路又は隣地との関係についての建築物の各部分の高さの最高限度のみが定められている地区を除く。)に限る。)内の建築物で、当該区域の整備、開発及び保全に関する方針並びに地区整備計画に適合したもの</p> <p>(3) 市長が建築基準法施行令第130条の10に定める敷地内空地を有し、かつ、敷地規模を有する敷地に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る建築物でその高さが12メートル以下のもの</p> <p>(4) 市長が建築基準法施行令第136条に定める敷地内空地を有し、かつ、敷地規模を有する敷地に総合的な設計に基づき支障がないと認め、建築審査会の同意を得て許可した建築物</p> <p>(5) 工業地域内において、住宅(長屋を含む。)、共同住宅、寄宿舎、下宿又はこれらに附属する建築物の用途に供しない建築物</p> <p>(6) 市長が公益上、建築物の用途上又は周囲の状況によりやむを得ないと認め、建築審査会の同意を得て許可した建築物</p> <p>3 総合的設計による一団地の取扱い</p> <p>一団地内に二以上の構えをなす建築物を総合的設計によって建築する場合又は一定の一団の土地の区域内に現に存する建築物の位置及び構造を前提として、総合的見地からした設計によって当該区域内に建築物が建築される場合において、市長が、その各建築物の位置及び構造が安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるものについては、上記の制限を適用する場合においてはこれらの建築物は同一敷地内にあるものとみなす。</p>

「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。

川崎都市計画高度地区の変更

新旧対照表

種類	面積		比較増減	備考
	新	旧		
第1種高度地区	約 2,765 ha	約 2,765 ha	約 - ha	
第2種高度地区	約 2,596 ha	約 2,596 ha	約 - ha	
第3種高度地区	約 3,968 ha	約 3,968 ha	約 - ha	
第4種高度地区	約 <u>456</u> ha	約 <u>460</u> ha	約 <u>-3.53</u> ha	
計	約 <u>9,785</u> ha	約 <u>9,789</u> ha	約 <u>-3.53</u> ha	

# 理由書

## 川崎都市計画高度地区の変更（鈴木町駅前南地区）

本地区は「川崎市総合計画」において川崎駅・臨海部周辺エリア及び川崎・小杉駅周辺エリアに重複した位置にあり、川崎駅・臨海部周辺エリアでは、土地利用転換の適切な誘導や防災面を含めた住環境の改善などの魅力向上の取組を段階的に実施することで、居住者や就業者、産業活動を支え、まちの活力と魅力が持続するまちづくりを推進することとしております。また、「川崎市都市計画マスタープラン川崎区構想」では、港町・鈴木町駅ゾーンの「新産業複合エリア」に位置付け、商業・生産・業務・研究開発・都市型住宅などの機能の集積を適切に誘導し、複合市街地の形成をめざすこととしております。さらに、本地区を「多摩川リバーサイド地区」に位置付け、羽田空港近接の立地条件を活かした土地利用転換の誘導や多摩川の貴重な自然空間の活用と既存市街地との連携などをめざすこととしております。「多摩川リバーサイド地区」に関しては、「多摩川リバーサイド地区整備構想」を策定しており、整備の方向性として、国際化された羽田空港に近接し、かつ、多摩川の貴重な自然環境、魅力あるウォーターフロント景観を享受できる優れた立地条件を活かして、豊かな自然環境を備えた、人・モノ・情報等が集積する、産業の創造と賑わいの拠点の形成をめざすこととしております。

また、本地区は都市再生緊急整備地域に指定されており、多摩川に面する良好な環境を備えた居住機能の強化にあわせて、業務、商業機能の強化、景観形成や緑化の推進による魅力的な都市環境を形成することとしております。

本案は、川崎市の中心的な広域拠点である川崎駅周辺、羽田空港や川崎臨海部において先端産業の集積・創出等が図られている地域と近接し、国道409号沿い、かつ、京浜急行大師線鈴木町駅の南西約60mに位置する本地区の立地特性を活かし、ふさわしい都市機能の充実と、良好な街並みの創出が図られた複合市街地の形成をめざすため、鈴木町駅前南地区の区域面積約3.5haについて、用途地域の変更に併せて、高度地区を変更しようとするものです。

## 都市計画を定める土地の区域

### 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 川崎区 港町、旭町2丁目及び伊勢町地内

## 経緯書

### 都市計画変更の経緯

昭和48年12月25日	当初都市計画決定 (建築基準法の改正)
昭和50年5月27日	都市計画変更 (虹ヶ丘の行政界変更)
昭和50年5月30日	都市計画変更 (矢上川, 尻手駅の行政界変更)
昭和51年4月27日	都市計画変更 (流通業務地区の廃止)
昭和51年10月1日	都市計画変更 (新百合丘駅周辺土地区画整理事業)
昭和52年3月30日	都市計画変更 (第1回線引き見直し)
昭和52年5月13日	都市計画変更 (北部グリーンタウン)
昭和57年7月30日	都市計画変更 (西菅土地区画整理事業)
昭和57年12月10日	都市計画変更 (尻手黒川線の線形変更)
昭和59年12月25日	都市計画変更 (第2回線引き見直し)
昭和62年3月6日	都市計画変更 (特定保留区域(栗木マイコン)の編入)
昭和62年9月29日	都市計画変更 (全市見直し)
平成2年12月25日	都市計画変更 (第3回線引き見直し)
平成3年12月24日	都市計画変更 (特定保留区域(五力田)の編入)
平成4年9月22日	都市計画変更 (中野島生田線の線形変更)
平成5年6月25日	都市計画変更 (建築基準法の改正)
平成6年5月27日	都市計画変更 (登戸土地区画整理事業)

平成 7年	1月27日	都市計画変更 (黒川土地区画整理事業)
平成 8年	5月10日	都市計画変更 (都市計画法, 建築基準法の改正)
平成 9年	4月28日	都市計画変更 (第4回線引き見直し)
平成11年	10月28日	都市計画変更 (建築基準法の改正)
平成13年	10月19日	都市計画変更 (特定保留区域(片平)の編入)
平成14年	6月 3日	都市計画変更 (登戸・万福寺土地区画整理事業)
平成14年	9月12日	都市計画変更 (五力田土地区画整理事業)
平成15年	3月25日	都市計画変更 (第5回線引き見直し)
平成15年	7月10日	都市計画変更 (都市計画法, 建築基準法の改正)
平成15年	12月15日	都市計画変更 (ただし書の改正)
平成16年	4月28日	都市計画変更 (よみうりランド周辺地区, 新百合ヶ丘駅周辺地区)
平成16年	7月27日	都市計画変更 (片平土地区画整理事業)
平成16年	10月 8日	都市計画変更 (丸子中山茅ヶ崎線の線形変更, 黒川土地区画整理事業)
平成16年	12月20日	都市計画変更 (小杉駅南部地区地区計画)
平成17年	9月 2日	都市計画変更 (鹿島田駅西部地区市街地再開発促進区域)
平成17年	12月26日	都市計画変更 (小田栄地区地区計画)
平成18年	3月 1日	都市計画変更 (工業地域に第3種高度地区を指定)
平成18年	5月24日	都市計画変更 (小杉駅南部地区地区計画)
平成19年	2月 9日	都市計画変更 (小田栄西地区地区計画)

平成19年	4月	9日	都市計画変更 (鹿島田駅西部地区・新丸子東3丁目地区)
平成19年	8月	20日	都市計画変更 (中瀬3丁目地区地区計画、登戸土地区画整理事業)
平成21年	3月	31日	都市計画変更 (工業地域に第4種高度地区を指定)
平成21年	4月	27日	都市計画変更 (長沢浄水場地区)
平成21年	9月	18日	都市計画変更 (第6回線引き見直し)
平成21年	11月	11日	都市計画変更 (殿町3丁目地区地区計画)
平成23年	7月	25日	都市計画変更 (都市計画道路小杉木月線の廃止)
平成23年	11月	30日	都市計画変更 (富士見周辺地区)
平成24年	2月	15日	都市計画変更 (登戸土地区画整理事業)
平成24年	4月	11日	都市計画変更 (小杉駅南部地区地区計画)
平成25年	2月	13日	都市計画変更 (武蔵中原駅北地区地区計画)
平成26年	3月	27日	都市計画変更 (産業道路駅前地区)
平成26年	6月	11日	都市計画変更 (新丸子東3丁目南部地区)
平成27年	2月	18日	都市計画変更 (川崎駅西口堀川町地区)
平成27年	5月	14日	都市計画変更 (特定保留区域(戸手4丁目北地区)の編入)
平成28年	12月	5日	都市計画変更 (殿町3丁目地区)
平成29年	3月	30日	都市計画変更 (第7回線引き見直し)
平成29年	7月	31日	都市計画変更 (菅仙谷95号線の線形変更)
平成29年	12月	5日	都市計画変更 (登戸土地区画整理事業)

平成30年	2月22日	都市計画変更 (世田谷町田線の線形変更)
平成30年	8月9日	都市計画変更 (登戸土地区画整理事業)
平成30年	11月29日	都市計画変更 (港町地区)
令和元年	11月20日	都市計画変更 (登戸土地区画整理事業)
令和2年	8月20日	都市計画変更 (小杉町2丁目地区)
令和3年	4月8日	都市計画変更 (登戸土地区画整理事業)
令和3年	12月2日	都市計画変更 (生田浄水場地区)
令和4年	4月7日	都市計画変更 (生田緑地の変更)
令和4年	7月28日	都市計画変更 (菅生緑地の変更)
令和6年	3月28日	都市計画変更 (鷺沼4丁目地区)
令和7年	3月27日	都市計画変更 (第8回線引き見直し、川崎駅西口大宮町地区)
令和7年	6月10日	都市計画変更 (等々力緑地公園地区)

#### 今回の都市計画変更の経緯

令和7年	1月29日	都市計画素案説明会
令和7年	1月30日～	都市計画素案縦覧
令和7年	2月13日	
令和7年	3月3日	公聴会
令和7年	5月13日～	公述意見の要旨と市の考え方縦覧
令和7年	6月12日	
令和7年	7月29日～	法定縦覧(今回手続)
令和7年	8月12日	

# 用途地域等指定基準

## 目次

### 1 用途地域等の指定基準

(1) 用途地域	P	1
(2) 路線型用途地域の取扱い	P	4
(3) 特別用途地区	P	4
(4) 高度地区	P	4
(5) 高度利用地区及び特定街区	P	5
(6) 防火地域及び準防火地域	P	5
(7) 運用の方針	P	5

## 1 用途地域等の指定基準

### (1) 用途地域

#### ア 第一種低層住居専用地域

##### (ア) 指定区域

環境の良好な低層住宅地、計画的低層住宅地、未市街地の区域及び土地区画整理事業その他の市街地開発事業等により低層住宅地として、面的な市街地整備を図る区域等を指定します。

##### (イ) 建蔽率及び容積率等

地区の状況を考慮して、建蔽率は30%、40%又は50%、容積率は60%、80%又は100%を指定します。

また、高さの最高限度を10mに定めることとし、外壁の後退距離の限度及び建築物の敷地面積の最低限度を定めるものとします。

#### イ 第二種低層住居専用地域

##### (ア) 指定区域

良好な低層住宅地の環境を保護しつつ日用品販売店舗等の利便施設等が立地している区域又は計画的に立地を図る区域及び主要な生活道路沿いの区域で、良好な低層住宅地の環境を保護する区域等を指定します。

##### (イ) 建蔽率及び容積率等

建蔽率は50%を容積率は100%を指定します。

また、高さの最高限度を10mに定めることとし、外壁の後退距離の限度及び建築物の敷地面積の最低限度を定めるものとします。

#### ウ 第一種中高層住居専用地域

##### (ア) 指定区域

中高層住宅地としての良好な居住環境の保全、形成を図る区域、計画的に整備され又は整備されることが確実な区域等を指定します。

##### (イ) 建蔽率及び容積率等

地区の状況を考慮して、建蔽率は60%を容積率は150%又は200%を指定します。

#### エ 第二種中高層住居専用地域

##### (ア) 指定区域

中高層住宅地としての良好な居住環境の保全、形成を図りつつ、中規模な店舗等の立地を許容する区域又は主要な道路の沿道、鉄道駅の徒歩圏等で居住環境の保全、形成を図りつつ中規模な店舗等の立地を許容する区域等を指定します。

(イ) 建蔽率及び容積率等

地区の状況を考慮して、建蔽率は60%を容積率は150%又は200%を指定します。

オ 第一種住居地域

(ア) 指定区域

大規模な店舗、事務所等の立地を制限しつつ、居住環境の保護を図る住宅地の区域又は、幹線道路、鉄道沿いの区域等を指定します。

(イ) 容積率

原則として200%を指定します。

ただし、密集市街地内の主要幹線道路沿いで高度利用を図るべき区域又は地区計画等により基盤が整備されることが確実な区域等は、300%を指定します。

カ 第二種住居地域

(ア) 指定区域

大規模な店舗、業務ビルが相当数立地している住宅地であり、居住環境の保護を図りつつ、それらの大規模施設の立地を許容する区域又は交通量の比較的少ない幹線道路沿道の住宅地で主として居住環境の保護を図りつつ、大規模な店舗、事務所等を許容する区域又は商業地域、工業地域等に隣接する住宅地等で、ある程度の用途の混在を許容する区域等を指定します。

(イ) 容積率

原則として200%を指定します。

ただし、密集市街地内の主要幹線道路沿いで高度利用を図るべき区域又は地区計画等により基盤が整備されることが確実な区域等は、300%を指定します。

キ 準住居地域

(ア) 指定区域

幹線道路沿道の住宅地で、居住環境に配慮しつつ、自動車関連施設、沿道サービス施設等、幹線道路沿道にふさわしい土地利用を誘導する区域等を指定します。

(イ) 容積率

原則として200%を指定します。

ただし、主要幹線道路沿いで高度利用を図るべき区域又は地区計画等により基盤が整備されることが確実な区域等は、300%を指定します。

ク 田園住居地域

(ア) 指定区域

低層住宅と農地が混在し、両者が調和した良好な居住環境と営農環境の形成を図る区域又は農産物直売所、農家レストラン等の立地を許容することにより、農業の

利便の増進を図りつつ、営農環境と低層住宅に係る居住環境の保護を図る地域又は里地里山等の自然環境と農地が共存し、特徴ある風景を形成し良好な自然環境と営農環境の保護を図りながら、低層住宅に係る居住環境の保護を図る地域等を指定します。

(イ) 建蔽率及び容積率等

地区の状況を考慮して、建蔽率は30%、40%又は50%、容積率は60%、80%又は100%を指定します。

また、高さの最高限度を10mに定めることとし、外壁の後退距離の限度及び建築物の敷地面積の最低限度を定めるものとします。

ケ 近隣商業地域

(ア) 指定区域

鉄道駅周辺、商業地域の周辺等で、付近住宅地に対する日用品の販売を主とする商業施設の集積する区域等を指定します。

(イ) 容積率

周辺地区との均衡及び道路の状況、鉄道駅の乗降客数等を考慮して200%から400%を指定します。

コ 商業地域

(ア) 指定区域

広域拠点、地域生活拠点、臨海都市拠点、主要鉄道駅の周辺、地域中心商業地等及び臨港地区のうち商港区の区域を指定します。

(イ) 容積率

地区の状況、道路幅員等を勘案し、最高800%を基準として地区の均衡を考慮して指定します。

サ 準工業地域

(ア) 指定区域

工場、住宅の混在地区、軽工業及び流通業務施設の集積地区並びに鉄道操車場の区域を指定します。

(イ) 容積率

原則として200%を指定します。

ただし、密集市街地内の主要幹線道路沿いで高度利用を図るべき区域又は地区計画等により良好な環境の形成、保全を図ることができる区域については、300%を指定します。

シ 工業地域

(ア) 指定区域

工場の集積地区等を指定します。

(イ) 容積率

工業地としての環境保持等を考慮して200%を指定します。

ただし、幹線道路に接し、工場の生産機能の高度化や研究開発機能の集積を図ることを目的として、地区計画等により、工場等の機能の形成と周辺環境の保全が図られる区域で、かつ、基盤整備が済んでいるか又は整備されることが確実な区域については、300%を指定できるものとします。

ス 工業専用地域

(ア) 指定区域

臨海部の大規模工場の集積地区を指定します。

(イ) 建蔽率及び容積率

地区の状況等を考慮して、建蔽率は40%又は60%、容積率は200%を指定します。

(2) 路線型用途地域の取扱い

幹線道路の沿道及び鉄道沿線等に、用途地域を路線的に指定する場合、用途地域の指定区域境界は、原則として、道路、鉄道、河川等の明確な地形地物を基点とし、次に定める場合に応じて、一定の距離をもたせて定めるものとします。

ア 自動車専用道路、国道及び主要幹線道路の沿道にあつては、原則として、道路端から概ね50mの区域

ただし、商業系用途地域については、原則として、道路端から概ね25mの区域

イ その他の幹線道路の沿道、又は日用品店舗等が立地する生活道路沿道にあつては、原則として、道路端から概ね25mの区域

ウ 鉄道の沿線にあつては、原則として、軌道中央から概ね50mの区域

(3) 特別用途地区

準工業地域、工業地域等の地域内において、特定の業種の工場の集積、公害防止等を図るため、地区の特性に応じて特別工業地区を指定します。

(4) 高度地区

住宅地としての良好な環境の保護を図るため、第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域には、第1種高度地区、第一種中高層住居専用地域及び第二種中高層住居専用地域には、第2種高度地区、第一種住居地域、第二種住居地域及び準住居地域には、第3種高度地区を指定します。

良好な居住環境と営農環境の保護を図るため、田園住居地域には、第1種高度地区を指定します。

地区内及び隣接住宅地の環境保全を図るため、近隣商業地域のうち容積率200%の地区及び準工業地域についても、第3種高度地区を指定します。

また、工場等の操業環境の保全等を図るため、工業地域には、第4種高度地区を指定します。

#### (5) 高度利用地区及び特定街区

高度利用地区は、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必要のある地区及び市街地再開発事業の区域を指定します。

特定街区については、市街地の整備改善を図るため街区の整備又は造成が行われる区域を指定します。

#### (6) 防火地域及び準防火地域

##### ア 防火地域

原則として、容積率400%以上の区域及び密集市街地内の主要幹線道路沿いの容積率300%で特に防災性の向上を図るべき区域を指定します。

ただし、幹線道路の沿道等に、防火地域を路線的に指定する場合、原則として、道路端から概ね11mの距離をもたせて定めるものとします。

##### イ 準防火地域

防火地域の指定区域を除く商業地域、近隣商業地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域及び密集市街地等の地域で容積率200%以上の区域を指定します。

#### (7) 運用の方針

##### ア 建築物の総合設計制度等の活用

建築行為に伴い、個々の敷地内に公共的利用が可能な広場、歩道等（公開空地という。）を確保した場合には、市街地環境向上の貢献度を認め、これに応じて容積率の制限及び高度地区による高さ制限等を緩和するものとします。

##### イ 土地区画整理事業、都市再開発事業及び地区計画等に伴う指定変更

土地区画整理事業及び都市再開発事業等により土地利用の交換が予想される地区並びに地区計画、特定街区等により計画的にまちづくりが行われる地区は、その計画が確実に進んだ段階において、土地利用計画及びその周辺の土地の状況を考慮しながら、法の手続きを経て指定変更を行うものとします。

なお、当該地区周辺の一部のうち、その地区の土地利用構想に基づき一体的に土地利用を図るべき箇所及び都市計画上不整合を生じる箇所については、土地利用状況、

基盤整備状況等を勘案し、同時に指定変更を行うことが出来るものとします。

附則

この基準は平成13年11月20日から施行する。

附則

この基準は平成18年 3月 1日から施行する。

附則

この基準は平成20年 5月12日から施行する。

附則

この基準は平成21年 3月31日から施行する。

附則

この基準は令和 3年 3月31日から施行する。