

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	125m ²	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				(5.8%)
	約 327 ha	8/10以下	4/10以下	道路側を除く 敷地境界から 1 m	100m ²		(2.6%)
	約 978 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 2,749 ha						21.6%
第二種低層 住居専用地域	約 15 ha			道路側を除く 敷地境界から 1 m	100m ²	10m	(0.1%)
小計	約 15 ha						0.1%
第一種中高層 住居専用地域	約 39 ha	15/10以下	6/10以下	—	—	—	(0.3%)
	約 2,126 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	(16.7%)
小計	約 2,165 ha						17.0%
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 1,395 ha						11.0%
第二種 住居地域	約 978 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	(7.7%)
	約 8 ha	30/10以下	6/10以下	—	—	—	(0.1%)
小計	約 986 ha						7.7%
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 345 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 624 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 644 ha	40/10以下	—	—	—	—	(5.1%)
	約 87 ha	50/10以下	—	—	—	—	(0.7%)
	約 39 ha	60/10以下	—	—	—	—	(0.3%)
	約 3 ha	70/10以下	—	—	—	—	(0.0%)
	約 30 ha	80/10以下	—	—	—	—	(0.2%)
	小計	約 841 ha					6.6%
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 438 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	(3.4%)
	約 18 ha	30/10以下	6/10以下				(0.1%)
小計	約 456 ha						3.6%
工業専用地域	約 462 ha	20/10以下	4/10以下	—	—	—	(3.6%)
	約 1,287 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	(10.1%)
小計	約 1,749 ha						13.7%
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

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 180 ha	約 180 ha	約 -	ha
	6/10以下	4/10以下	約 1.0 ha	約 1.0 ha	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 733 ha	約 733 ha	約 -	ha
	*8/10以下	4/10以下	約 327 ha	約 327 ha	約 327 ha	約 327 ha	約 -	ha
	*8/10以下	5/10以下	約 978 ha	約 978 ha	約 978 ha	約 978 ha	約 -	ha
	*10/10以下	5/10以下	約 530 ha	約 530 ha	約 530 ha	約 530 ha	約 -	ha
小計			約 2,749 ha	約 2,749 ha	約 2,749 ha	約 2,749 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 15 ha	約 15 ha	約 -	ha
小計			約 15 ha	約 15 ha	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 39 ha	約 39 ha	約 39 ha	約 39 ha	約 -	ha
	20/10以下	6/10以下	約 2,126 ha	約 2,126 ha	約 2,126 ha	約 2,126 ha	約 -	ha
小計			約 2,165 ha	約 2,165 ha	約 2,165 ha	約 2,165 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 9.7 ha	約 9.7 ha	約 -	ha
	20/10以下	6/10以下	約 422 ha	約 422 ha	約 422 ha	約 422 ha	約 -	ha
小計			約 432 ha	約 432 ha	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 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 3.6 ha	約 3.6 ha	約 -	ha
小計			約 1,395 ha	約 1,395 ha	約 1,395 ha	約 1,395 ha	約 -	ha
第二種 住居地域	20/10以下	6/10以下	約 978 ha	約 978 ha	約 978 ha	約 978 ha	約 -	ha
	30/10以下	6/10以下	約 8.2 ha	約 8.2 ha	約 8.2 ha	約 8.2 ha	約 -	ha
小計			約 986 ha	約 986 ha	約 986 ha	約 986 ha	約 -	ha
準住居地域	20/10以下	6/10以下	約 550 ha	約 550 ha	約 550 ha	約 550 ha	約 -	ha
	30/10以下	6/10以下	約 82 ha	約 82 ha	約 82 ha	約 82 ha	約 -	ha
小計			約 632 ha	約 632 ha	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 273 ha	約 273 ha	約 -	ha
	30/10以下	8/10以下	約 345 ha	約 345 ha	約 345 ha	約 345 ha	約 -	ha
	40/10以下	8/10以下	約 6.7 ha	約 6.7 ha	約 6.7 ha	約 6.7 ha	約 -	ha
小計			約 624 ha	約 624 ha	約 624 ha	約 624 ha	約 -	ha
商業地域	20/10以下	—	約 34 ha	約 34 ha	約 34 ha	約 34 ha	約 -	ha
	30/10以下	—	約 3.7 ha	約 3.7 ha	約 3.7 ha	約 3.7 ha	約 -	ha
	40/10以下	—	約 644 ha	約 644 ha	約 610 ha	約 610 ha	約 +33.08	ha
	50/10以下	—	約 87 ha	約 87 ha	約 87 ha	約 87 ha	約 -	ha
	60/10以下	—	約 39 ha	約 39 ha	約 39 ha	約 39 ha	約 -	ha
	70/10以下	—	約 3.4 ha	約 3.4 ha	約 3.4 ha	約 3.4 ha	約 -	ha
	80/10以下	—	約 30 ha	約 30 ha	約 30 ha	約 30 ha	約 -	ha
小計			約 841 ha	約 841 ha	約 808 ha	約 808 ha	約 +33.08	ha
準工業地域	20/10以下	6/10以下	約 668 ha	約 668 ha	約 668 ha	約 668 ha	約 -	ha
	30/10以下	6/10以下	約 15 ha	約 15 ha	約 15 ha	約 15 ha	約 -	ha
小計			約 683 ha	約 683 ha	約 683 ha	約 683 ha	約 -	ha
工業地域	20/10以下	6/10以下	約 438 ha	約 438 ha	約 438 ha	約 438 ha	約 -	ha
	30/10以下	6/10以下	約 18 ha	約 18 ha	約 18 ha	約 18 ha	約 -	ha
小計			約 456 ha	約 456 ha	約 456 ha	約 456 ha	約 -	ha
工業専用地域	20/10以下	4/10以下	約 462 ha	約 462 ha	約 495 ha	約 495 ha	約 -33.08	ha
	20/10以下	6/10以下	約 1,287 ha	約 1,287 ha	約 1,287 ha	約 1,287 ha	約 -	ha
小計			約 1,749 ha	約 1,749 ha	約 1,782 ha	約 1,782 ha	約 -33.08	ha
合計			約 12,728 ha	約 12,728 ha	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」)

理由書

川崎都市計画用途地域の変更（扇島地区）

扇島地区は、「川崎市都市計画マスターplan川崎区構想」において、「工業・物流エリア」に位置づけられており、既存の生産機能の高度化・高付加価値化や研究開発機能との融合による新たな産業の立地を促進するとともに、京浜港の一翼を担う川崎港の港湾・物流機能を活かした複合的な土地利用を適切に誘導するとしております。

「川崎都市計画都市再開発の方針」では、2号再開発促進地区に位置づけ、カーボンニュートラルの実現と同時に次代の柱となる新たな産業の創出を図るなど、川崎臨海部の長期にわたる持続的発展につなげ市民生活を支えるとともに、我が国の課題解決に資する効果的な大規模土地利用転換の実現をめざすとしております。

また、川崎臨海部における地域の持続的な発展に向けた土地利用を推進していくため、令和5年8月に「JFEスチール株式会社東日本製鉄所京浜地区の高炉等休止に伴う土地利用方針」を策定し、早期の土地利用転換が可能と考えられるエリアを扇島地区全体の開発の先導エリアと位置づけ、取組を進めるとしております。

さらに、令和6年5月にJFEホールディングス株式会社と扇島地区先導エリアの整備推進に関する協定を締結し、令和6年11月の川崎港港湾計画の改訂を踏まえ、港湾法に基づく分区を工業港区から商港区に変更することを予定しています。

本案は、JR川崎駅の南東約6kmに位置する扇島地区先導エリアの一部について、川崎臨海部の持続的発展に向けた取組を推進することをめざし、港湾法に基づく分区の変更に併せて、扇島地区の区域面積約33.1haについて、用途地域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 扇島地内

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 54 年 8 月 28 日	都市計画変更 (大日日本電線跡地)
昭和 57 年 7 月 30 日	都市計画変更 (西菅、細山第二土地区画整理事業)
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 60 年 5 月 14 日	都市計画変更 (テクノピア第 1 特定街区)
昭和 62 年 3 月 6 日	都市計画変更 (特定保留区域 (栗木第二土地区画整理事業) の編入) (新川崎特定街区)
昭和 62 年 9 月 29 日	都市計画変更 (全市見直し)
昭和 63 年 1 月 29 日	都市計画変更 (山口台土地区画整理事業)
昭和 63 年 8 月 16 日	都市計画変更 (溝口駅北口再開発事業)

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 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、向原土地区画整理事業)
平成 8年 5月 10日	都市計画決定 (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 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 1月 1日	都市計画変更 (都市計画法、建築基準法の改正)
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 16年 4月 28日	都市計画変更 (南渡田北地区、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 10 月 7 日	都市計画変更 (小杉駅東部地区地区計画)
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 (工業地域に高度地区指定)
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 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 (武藏中原駅北地区地区計画)
平成 26 年 3 月 27 日	都市計画変更 (産業道路駅前地区地区計画)
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 6 月 7 日 都市計画変更
(橘ごみ焼却場)

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 5 年 9 月 6 日 都市計画変更
(京急川崎駅西口地区)

令和 5 年 11 月 28 日 都市計画変更
(登戸土地区画整理事業)

令和 6 年 3 月 28 日 都市計画変更
(鷺沼4丁目地区)

令和 6年10月31日 都市計画変更
(南渡田北地区)

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)

令和 7年11月 6日 都市計画変更
(鈴木町駅前南地区)

今回の都市計画変更の経緯

令和 8年 1月26日 都市計画素案説明会

令和 8年 1月27日～ 都市計画素案縦覧 (今回手続き)

令和 8年 2月10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	1
(2) 路線型用途地域の取扱い	4
(3) 特別用途地区	4
(4) 高度地区	4
(5) 高度利用地区及び特定街区	5
(6) 防火地域及び準防火地域	5
(7) 運用の方針	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っては、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っては、原則として、道路端から概ね25mの区域

ウ 鉄道の沿線にあっては、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、その計画が確実になった段階において、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、その地区的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。