

第3章 川崎市の都市計画



カルッツかわさき（川崎区）

1 都市計画区域

都市計画区域は、健康で文化的な都市生活と機能的な都市活動を確保するという都市計画の基本理念を達成するために、都市計画法及びその他の法令の規制を受けるべき土地として指定された区域で、都道府県知事が指定します。

本市では、昭和4(1929)年6月に、当時の川崎市に隣接していた中原町、日吉村を含む5,112haが指定され、その後、市域の拡大に併せて都市計画区域も変更され、令和8(2026)年4月1日現在では14,435haとなっています。

2 区域区分（市街化区域及び市街化調整区域）

市街化区域及び市街化調整区域に関する都市計画(いわゆる「線引き」)は、昭和43(1968)年の新都市計画法の制定により設けられた制度で、無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため、都市計画区域を市街化区域と市街化調整区域に区分し、計画的な市街化を図ることを目的としています。

市街化区域は、既に市街地を形成している区域及びおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域で、市街化調整区域は市街化を抑制すべき区域とされています。

本市では、昭和45(1970)年6月に最初の線引きを行い、その後、昭和52(1977)年、昭和59(1984)年、平成2(1990)年、平成9(1997)年、平成15(2003)年、平成21(2009)年、平成29(2017)年及び令和7(2025)年の8回、見直しを行っています。昭和59(1984)年の見直しにおいては、計画的な市街地整備を担保するため、市街化調整区域のうち、市街地として適地であると判断した一定の地域について、

市街化区域への編入を保留しておき、土地区画整理事業等の事業化が確実となった段階で市街化区域に編入するという「保留制度」や、市街化区域及び市街化調整区域の整備、開発又は保全の方針において都市の再開発を計画的に推進するための「都市再開発の方針」を定めるなど、その充実を図っています。

平成9(1997)年の第4回見直しでは、主に「整備、開発又は保全の方針」の見直し及び埋め立てによる市域が拡大したことに対応した変更を行っています。

また、平成12(2000)年の法改正により、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」等が制度化されたことから、平成15(2003)年3月の第5回見直しでは、これまで「市街化区域及び市街化調整区域」において、一括で都市計画決定されていた、「区域区分」、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」、「都市再開発の方針」、「住宅市街地の開発整備の方針」について、それぞれ都市計画決定を行っています。

平成21(2009)年の第6回線引き見直しでは、人口集中地区になっている区域であること等から、「戸手4丁目地区」、「古沢沿道地区」及び「上麻生地区」を市街化区域に編入しました。

平成29(2017)年の第7回線引き見直し及び令和7(2025)年の第

8回線引き見直しでは、道路整備等による区域決定境界の地形地物等の変更等から、市街化区域及び市街化調整区域を変更し、令和8(2026)年4月1日現在で、市街化区域12,728ha、市街化調整区域 1,707haとなっています。

区域区分（市街化区域・市街化調整区域）の決定経緯

令和8(2026)年4月1日現在

決定年月日	市域[ha]	市街化区域[ha]	市街化調整区域[ha]	理 由
昭和45(1970)年 6月10日	13,617	11,954	1,663	当初線引き
昭和50(1975)年 5月27日	13,617	11,954	1,663	部分見直し
昭和50(1975)年 5月30日	13,619	11,956	1,663	部分見直し
昭和52(1977)年 3月30日	14,124	12,462	1,662	第1回線引き見直し
昭和59(1984)年12月25日	14,263	12,543	1,720	第2回線引き見直し
昭和62(1987)年 3月 6日	14,263	12,590	1,673	栗木マイコン地区を市街化区域に編入（随時編入：特定保留）
平成 2(1990)年12月25日	14,347	12,673	1,674	第3回線引き見直し
平成 3(1991)年12月24日	14,347	12,679	1,668	五力田地区を市街化区域に編入（随時編入：特定保留）
平成 6(1994)年 6月10日	14,347	12,679	1,668	整備、開発又は保全の方針の変更
平成 9(1997)年 4月28日	14,435	12,679	1,756	第4回線引き見直し
平成13(2001)年10月19日	14,435	12,693	1,742	片平地区を市街化区域に編入（随時編入：特定保留）
平成15(2003)年 3月25日	14,435	12,695	1,740	第5回線引き見直し
平成21(2009)年 9月18日	14,435	12,726	1,709	第6回線引き見直し
平成27(2015)年 5月14日	14,435	12,728	1,707	戸手4丁目北地区を市街化区域に編入（随時編入：特定保留）
平成29(2017)年 3月30日	14,435	12,728	1,707	第7回線引き見直し
令和 7(2025)年 3月27日	14,435	12,728	1,707	第8回線引き見直し

3 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

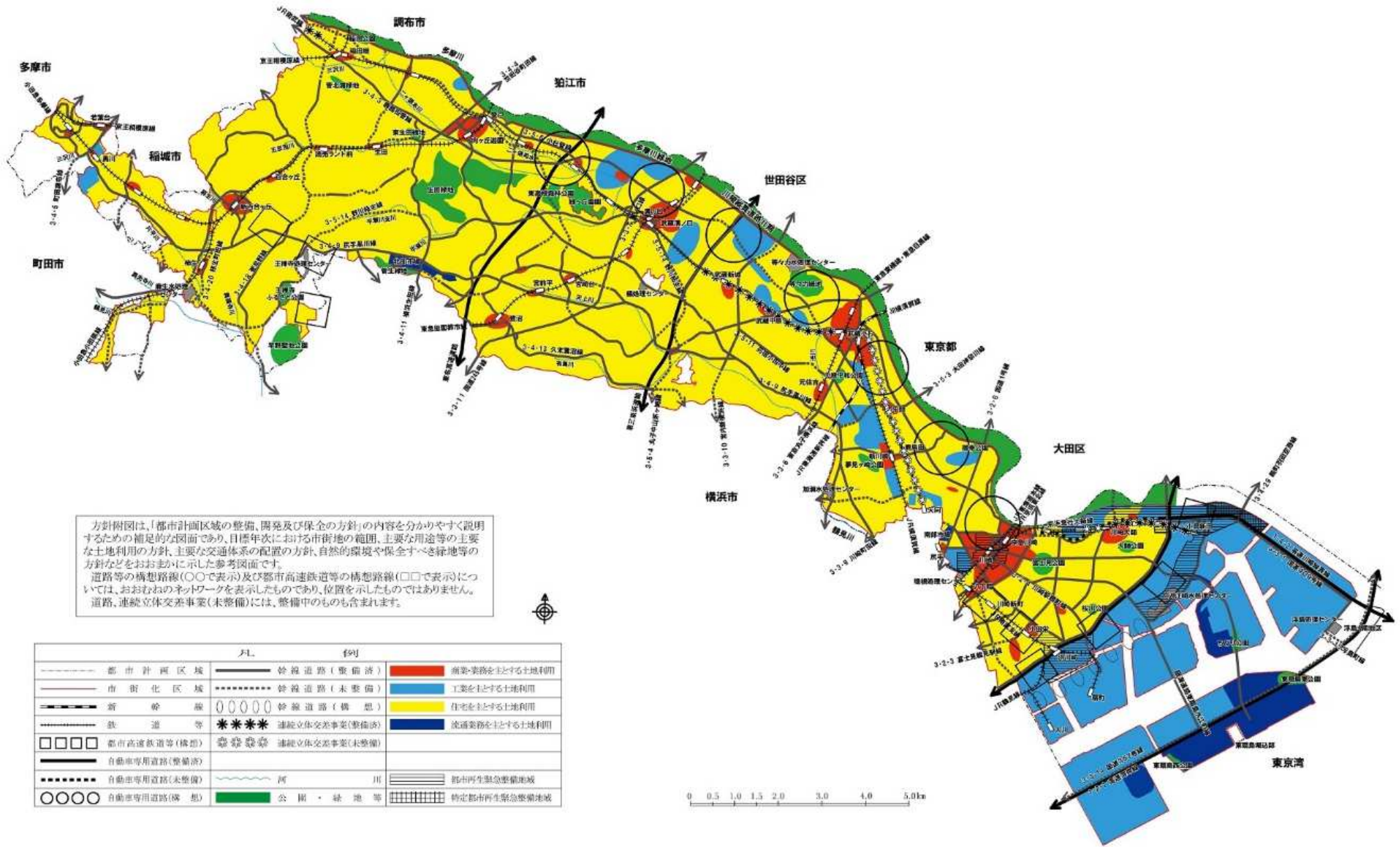
「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針(以下「整開保」という。)」は、一体の都市として整備、開発及び保全すべき区域として定められる都市計画区域全域を対象として、当該都市の発展の動向、当該都市計画区域における人口、産業の現状及び将来の見通し等を勘案して、都市の将来像を明確にするとともにその実現に向けての大きな道筋を明らかにする、都市計画の基本的な方向性を示すものとして定められるべきであるとされています。

「整開保」は、神奈川県都市計画決定権限のもと、昭和45(1970)年に策定されて以降、6回の定期的見直しが行われました。その後、平成

27(2015)年に決定権限が川崎市に移譲され、7回目の見直し(平成29(2017)年3月実施)、8回目の見直し(令和7(2025)年3月実施)は本市が主体的に見直しを行いました。

本市の「整開保」では、都市づくりの基本理念や地域毎の市街地像などを示した「都市計画の目標」、区域区分の有無や方針を示した「区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針」、土地利用や都市施設の整備、市街地開発事業、自然的環境の整備又は保全、環境配慮、都市防災に関する方針を示した「主要な都市計画の決定の方針」などについて定めています。

川崎都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針附図



4 都市再開発方針等

(1) 都市再開発の方針

「都市再開発の方針」は、都市再開発の長期的かつ総合的なマスタープランであり、都市再開発に関する個々の事業について都市全体からみた効果を十分に発揮させること、民間建築活動を適正に誘導して民間投資の社会的意義を増加させることなどを目的として、それぞれの地区の特性に応じた都市再開発の方針を定めたものです。

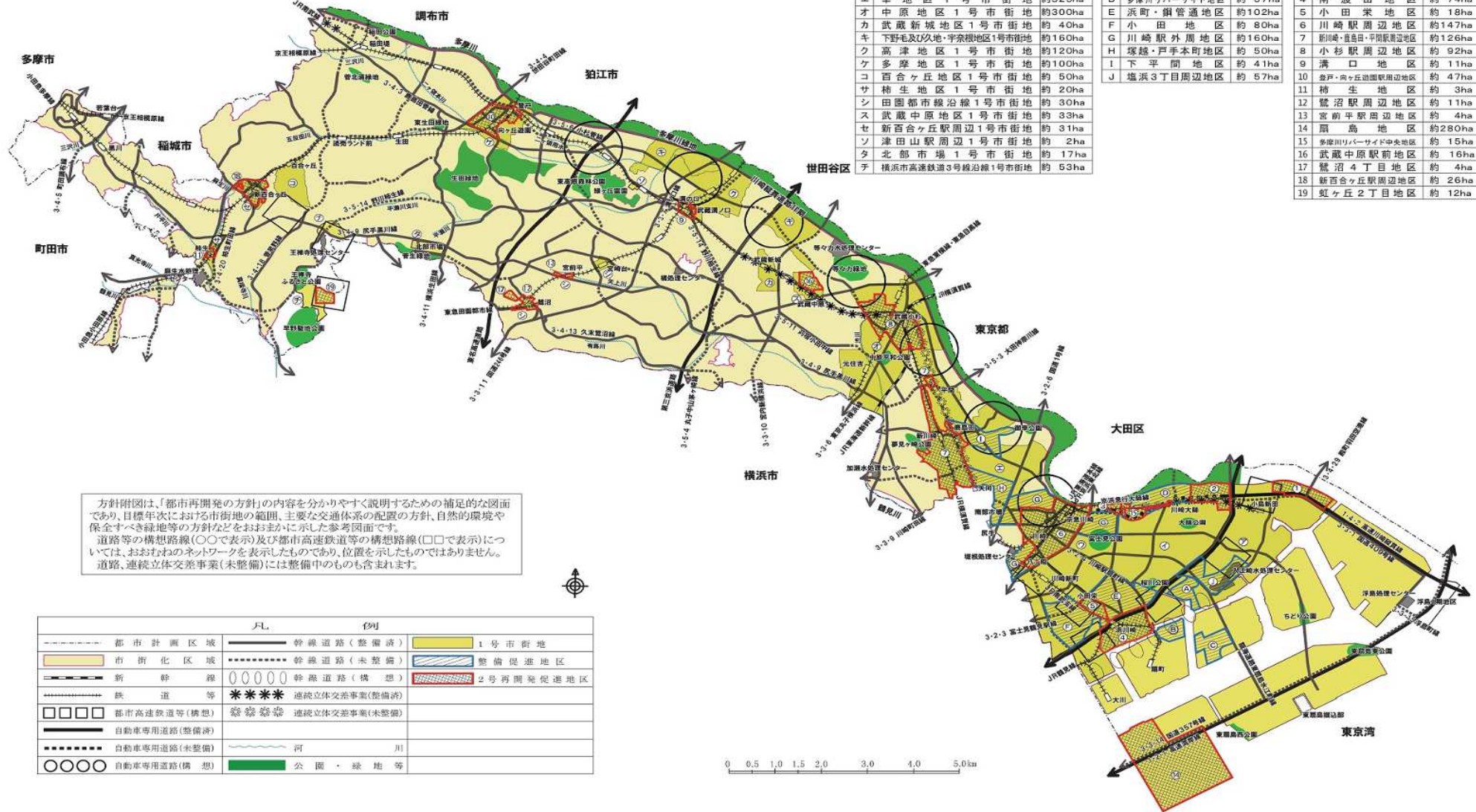
「都市再開発の方針」には、計画的な再開発が必要な市街地としての「1号市街地」があり、1号市街地のうち特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき地区として「2号再開発促進地区」などを選定し、各地区の再開発の目標等を定めています。また、1号市街地の目標実現の

ために効果が大きいと予想される地区及び早急に再開発をすることが望ましい地区を「整備促進地区」として定めています。

本市では、昭和59(1984)年の第2回線引き見直し時(市街化区域及び市街化調整区域の変更)に初めて都市再開発の方針を定め、その後の線引き見直し時において、2号再開発促進地区を拡大するなど都市再開発の方針の見直しを行っています。

令和8(2026)年4月1日現在、本市では1号市街地を17地区約5,376ha、2号再開発促進地区を19地区約972ha、整備促進地区を10地区約621ha指定しています。

川崎都市計画 都市再開発の方針附図



方針附図は、「都市再開発の方針」の内容を分かりやすく説明するための補足的な図面であり、目標年次における市街地の範囲、主要な交通体系の配置の方針、自然的環境や保全すべき緑地等の方針などをおおまかに示した参考図面です。
 道路等の構想路線(○で表示)及び都市高速鉄道等の構想路線(□で表示)については、おおむねのネットワークを表示したものであり、位置を示したものではありません。
 道路、連続立体交差事業(未整備)には整備中のものも含まれます。

1号市街地

地区名	面積
ア 臨海部1号市街地	約2715ha
イ 川崎区内陸部1号市街地	約860ha
ウ 都心部1号市街地	約320ha
エ 幸地区1号市街地	約525ha
オ 中原地区1号市街地	約300ha
カ 武蔵新城地区1号市街地	約40ha
キ 下野毛及び久地・宇奈根地区1号市街地	約160ha
ク 高津地区1号市街地	約120ha
ケ 多摩地区1号市街地	約100ha
コ 百合ヶ丘地区1号市街地	約50ha
サ 柿生地区1号市街地	約20ha
シ 田園都市線沿線1号市街地	約30ha
ス 武蔵中原地区1号市街地	約33ha
セ 新百合ヶ丘駅周辺1号市街地	約31ha
ソ 津田山駅周辺1号市街地	約2ha
タ 北部市場1号市街地	約17ha
チ 横浜市長途鉄道3号線沿線1号市街地	約53ha

整備促進地区

地区名	面積
A 池上町地区	約25ha
B 扇町地区	約23ha
C 水江町地区	約26ha
D 多摩川リバーサイド地区	約57ha
E 浜町・佃管通地区	約102ha
F 小田地区	約80ha
G 川崎駅外周地区	約160ha
H 塚越・戸手本町地区	約50ha
I 下平間地区	約41ha
J 塩浜3丁目周辺地区	約57ha

2号再開発促進地区

地区名	面積
1 殿町3丁目地区	約37ha
2 多摩川リバーサイド東地区	約42ha
3 多摩川リバーサイド西地区	約7ha
4 南渡田地区	約74ha
5 小田栄地区	約18ha
6 川崎駅周辺地区	約147ha
7 新川崎・直島田・平間駅周辺地区	約126ha
8 小杉駅周辺地区	約92ha
9 溝口地区	約11ha
10 登戸・向ヶ丘遊園駅周辺地区	約47ha
11 柿生地区	約3ha
12 鷺沼駅周辺地区	約11ha
13 宮前平駅周辺地区	約4ha
14 扇島地区	約280ha
15 多摩川リバーサイド中央地区	約15ha
16 武蔵中原駅前地区	約16ha
17 鷺沼4丁目地区	約4ha
18 新百合ヶ丘駅周辺地区	約26ha
19 虹ヶ丘2丁目地区	約12ha

凡	例
-----	都市計画区域
-----	幹線道路(整備済)
-----	幹線道路(未整備)
-----	幹線道路(構想)
-----	連続立体交差事業(整備済)
-----	連続立体交差事業(未整備)
-----	河
-----	公園・緑地等
-----	1号市街地
-----	整備促進地区
-----	2号再開発促進地区
-----	自動車専用道路(整備済)
-----	自動車専用道路(未整備)
-----	自動車専用道路(構想)



(2) 住宅市街地の開発整備の方針

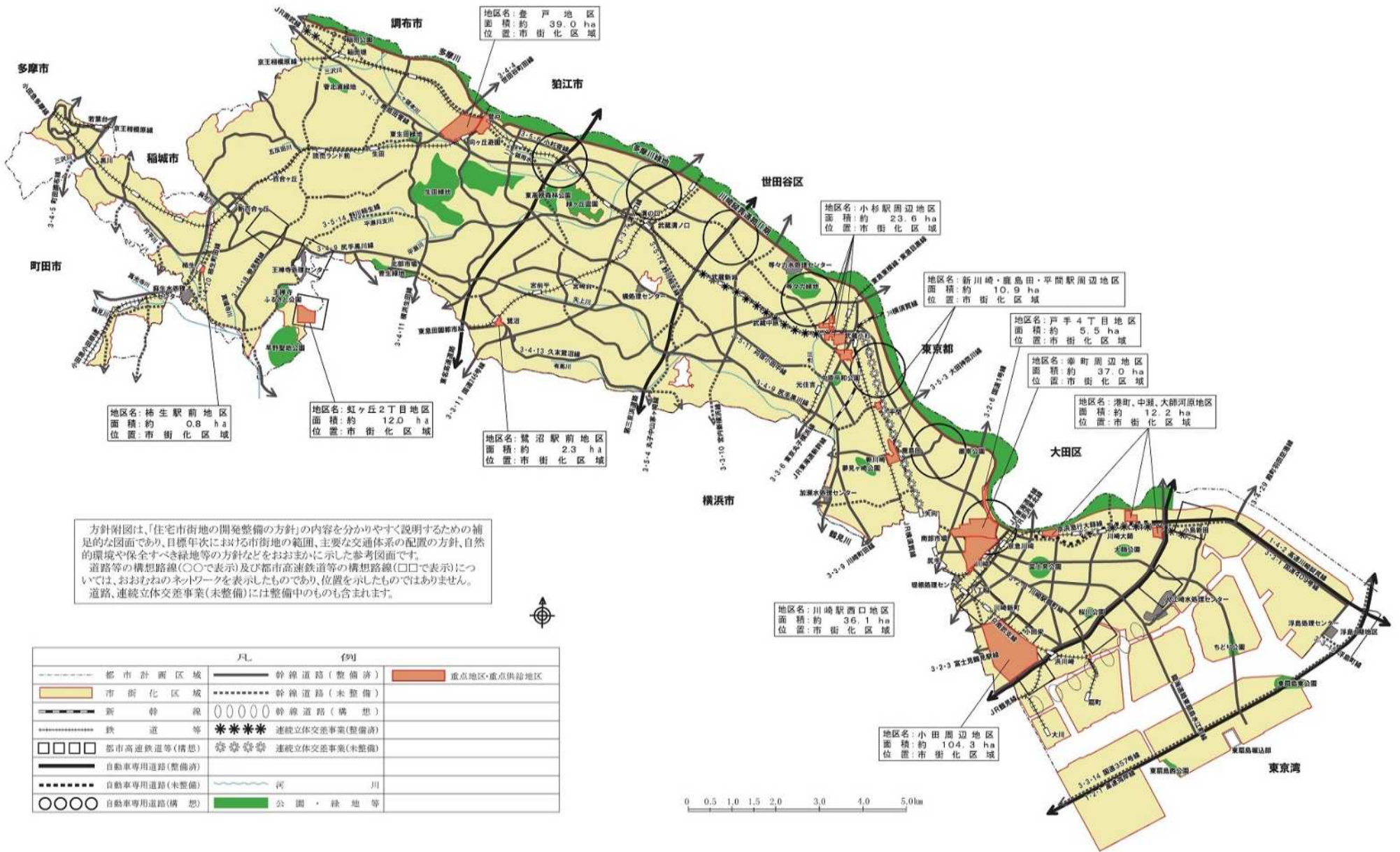
「住宅市街地の開発整備の方針」は、大都市地域に係る都市計画区域で住宅及び住宅地の供給を促進するため良好な住宅市街地の開発整備を図るべき区域における実現すべき住宅市街地のあり方、良好な住宅市街地の整備又は開発の方針を定め、さらに、工場跡地等の低・未利用地及び住宅密集市街地等、その地域特性に応じて良好な住宅市街地として計画的に整備又は開発すべき相当規模の地区について、地区の整備又は開発の目標、用途、密度に関する基本方針等を定めたものです。

「住宅市街地の開発整備の方針」には、「神奈川県住生活基本計画」で定める住宅及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域のうち、特に計

画的な住宅市街地の整備又は開発が必要な「重点地区」を選定し、各地区の整備又は開発の計画の概要を定めています。

本市では、昭和59(1984)年の第2回線引き見直し時(市街化区域及び市街化調整区域の変更)に初めて住宅市街地の開発整備の方針を定め、平成2(1990)年の第3回線引き見直し時において、重点整備地区を指定するなど住宅市街地の開発整備の方針の見直しを行っております。令和8(2026)年4月1日現在、本市では重点地区として11地区、約284ha指定しています。

川崎都市計画 住宅市街地の開発整備の方針附図



(3) 防災街区整備方針

「防災街区整備方針」は、都市計画区域内の市街化区域において、大規模地震等の発災時に多大な人的・物的被害の発生が懸念されるなど、防災面で課題を有する密集市街地の改善に向け、防災に関する機能の確保と土地の合理的かつ健全な利用を図り、災害に強い都市を実現するために、防災都市づくりに係る方針等を示すものです。

「防災再開発促進地区」には、延焼の危険性をはじめ倒壊危険性や避難困難性など、防災上の危険性が特に高い地域のうち、一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区を選定し、各地区の整備又は開発の計画の概要を定めています。

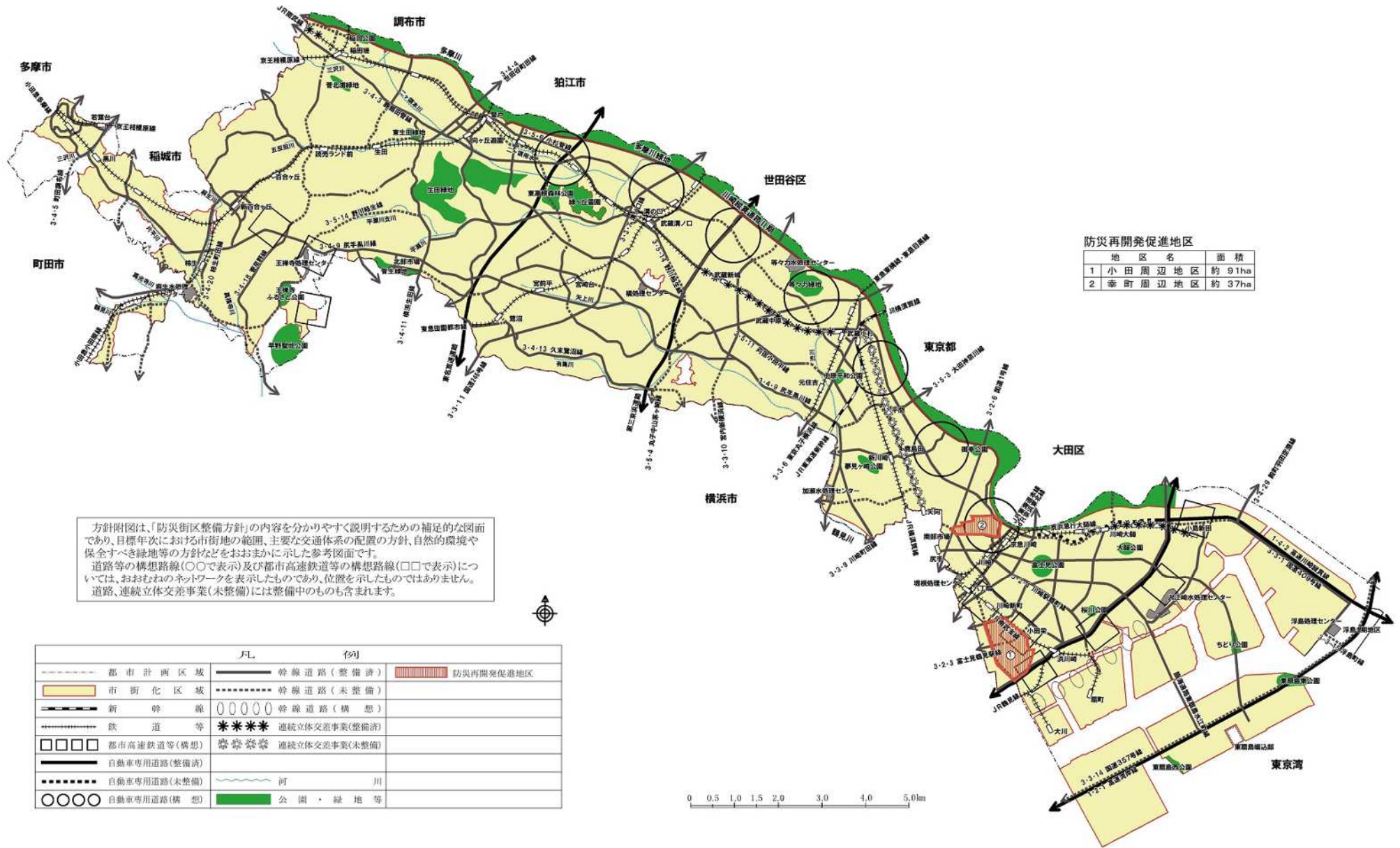
「防災公共施設」には、防災再開発促進地区内で、延焼防止上及び避難上整備が必要な主要な道路、公園等の公共施設を指定し、各防災公共施

設の整備及びこれと一体となって延焼の拡大防止を図る建築物の整備の計画の概要を定めています。

本市では、地震等の様々な自然災害に対応できる都市づくりを目指し、平成27(2015)年3月に「川崎市防災都市づくり基本計画」を策定し、木造密集市街地など、大規模地震等の発災時に多大な人的・物的被害の発生が懸念される地域において、建物倒壊・延焼火災の被害を最小にとどめる都市づくりを行うことを定めており、その実現に向け、平成29(2017)年の第7回線引き見直し時において、初めて防災街区整備方針を定めました。

令和8(2026)年4月1日現在、本市では防災再開発促進地区として、2地区、約128.0haを指定しています。

川崎都市計画 防災街区整備方針附図



防災再開発促進地区

地区名	面積
1 小田周辺地区	約 91ha
2 幸町周辺地区	約 37ha

方針附図は、「防災街区整備方針」の内容を分かりやすく説明するための補足的な図面であり、目標年次における市街地の範囲、主要な交通体系の配置の方針、自然的環境や保全すべき緑地等の方針などをおおまかに示した参考図面です。
 道路等の構想路線(○で表示)及び都市高速鉄道等の構想路線(□で表示)については、おおむねのネットワークを表示したものであり、位置を示したものではありません。
 道路、連続立体交差事業(未整備)には整備中のものも含まれます。

凡	例	
--- 都市計画区域	--- 幹線道路(整備済)	■ 防災再開発促進地区
■ 市街化区域	--- 幹線道路(未整備)	
--- 新幹線	○ ○ ○ ○ 幹線道路(構想)	
--- 鉄道等	*** 連続立体交差事業(整備済)	
□ □ □ □ 都市高速鉄道等(構想)	*** 連続立体交差事業(未整備)	
--- 自動車専用道路(整備済)	--- 河	川
--- 自動車専用道路(未整備)	--- 公園・緑地等	
○ ○ ○ ○ 自動車専用道路(構想)		

5 地域地区

(1) 用途地域

用途地域は、機能的で安全な住みよい都市をつくるために、合理的な土地利用計画の基に、建物の用途、建蔽率、容積率、高さなどについて、適正なルールを定めるものです。

本市の当初の用途地域は、昭和9(1934)年に旧市街地建築物法の規定により指定されました。

戦後、復興計画を立案するにあたって、全般的な検討を行い、既成の用途地域を全面的に廃止し、昭和21(1946)年に新たに用途地域の指定を行いました。

その後、東横線以西における区域の市街化の進展に併せ、逐次追加指定を行い、昭和38(1963)年には、用途地域の指定は市域のほぼ全域となりました。

昭和48(1973)年には、都市計画法及び建築基準法の改正に伴い、従来の4種類から8種類に分かれ、市街化区域の全域に指定しました。

昭和62(1987)年9月には、10年余の社会情勢の変化に伴い市内の土地利用も大きな変化が生じていたことから、計画的な土地利用を進めるために全市的に見直しを実施しました。

また、平成8(1996)年5月に都市計画法及び建築基準法の改正による指定替え(8種類から12種類)と併せて全市的に見直しも行いました。

平成29(2017)年公布の都市緑地法等の改正により、新たに田園住居地域が用途地域として追加されました。現在、本市において田園住居地域の指定はありません。

地域地区
 区別用途地域面積表

令和 8(2026)年 4月 1日現在
 昭和48(1973)年12月25日当初決定
 令和 7(2025)年11月 6日最終変更(単位:約ha)

区		域	川崎区	幸 区	中原区	高津区	宮前区	多摩区	麻生区	全 市	
区	域	面積	容積率/建蔽率	4, 025	1, 009	1, 481	1, 710	1, 860	2, 039	2, 311	14, 435
市	住	第一種低層住居専用地域	60/30				20	45	102	13	180
			60/40							1	1
			80/40					212	24	497	733
			*80/40				13	24	128	163	327
			*80/50				187	385	175	231	978
			*100/50			10	35	43	148	294	530
	計			10	255	709	577	1, 198	2, 749		
	居	第二種低層住居専用地域	*100/50					12	3		15
			150/60					6		33	39
	第一種中高層住居専用地域	200/60			135	408	314	510	645	113	2, 126
計				135	408	314	516	645	147	2, 165	
街	第二種中高層住居専用地域	150/60							10	10	
		200/60			94	135	97	67	29	422	
	計			94	135	97	67	39	432		
	第一種住居地域	200/60			303	297	217	173	241	159	1, 391
		300/60			4						4
	計			307	297	217	173	241	159	1, 395	
	第二種住居地域	200/60	583	79	60	55	42	128	30		978
		300/60	4	2	3						8
	計	587	81	63	55	42	128	30		986	
	準住居地域	200/60	10	5	57	157	166	120	36		550
300/60		39	21	21						82	
計	49	26	78	157	166	120	36		632		
化	小	計	636	549	950	1, 133	1, 715	1, 781	1, 609	8, 374	
		200/80	19	29	39	23	78	52	34	273	
	近隣商業地域	300/80	136	61	68	24	23	20	12	345	
		400/80	3			4				7	
	計	158	90	107	51	101	72	46	624		
	商業地域	200/80	34							34	
		300/80							4	4	
		400/80	432	30	96	29		21	2	610	
		500/80	50	16	6		7	5	3	87	
		600/80	13	12	3	2			9	39	
700/80			3						3		
800/80	28	2						30			
計	558	64	105	31	7	26	17	808			
区	小	計	716	154	212	82	108	98	63	1, 432	
		200/60	229	99	65	179	28	33	35	668	
	準工業地域	300/60	7	7	1					15	
		計	236	106	66	179	28	33	35	683	
	工業地域	200/60	230	61	99	40		8		438	
		300/60	5		13					18	
	計	235	61	112	40		8		456		
	工業専用地域	200/40	495							495	
		200/60	1, 287							1, 287	
	計	1, 782								1, 782	
域	小	計	2, 254	167	177	219	28	41	35	2, 921	
		200/60	229	99	65	179	28	33	35	668	
	準工業地域	300/60	7	7	1					15	
		計	236	106	66	179	28	33	35	683	
	工業地域	200/60	230	61	99	40		8		438	
		300/60	5		13					18	
	計	235	61	112	40		8		456		
	工業専用地域	200/40	495							495	
		200/60	1, 287							1, 287	
	計	1, 782								1, 782	
合	計	3, 605	870	1, 339	1, 434	1, 851	1, 920	1, 708	12, 728		
市	街	化	調	整	区	域					
			420	139	143	276	9	118	603	1, 707	

(第一種及び第二種低層住居専用地域の外壁の後退距離は、*印では「道路側を除く敷地境界から1m」、無印では「敷地境界から1m」)
 面積表の合計等は、端数処理の関係で必ずしも一致しない。

用途地域による建築物の用途制限の概要

例示	第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	田園住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業専用地域	工業地域
住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿													
兼用住宅のうち店舗、事務所等の部分が一定の規模以下のもの													
幼稚園、小学校、中学校、高等学校													
幼保連携型認定こども園													
図書館等													
神社、寺院、教会等													
老人ホーム、福祉ホーム等													
保育所等、公衆浴場、診療所													
老人福祉センター、児童厚生施設等	1)	1)					1)						
巡査派出所、公衆電話所等													
大学、高等専門学校、専修学校等													
病院													
2階以下かつ床面積の合計が150㎡以内の一定の店舗、飲食店等													12)
〃 500㎡以内 〃							8)						12)
上記以外の店舗、飲食店等			2)	3)	5)	5)					5)	5), 12)	
事務所等			2)	3)									
ボーリング場、スケート場、水泳場等				3)									
ホテル、旅館				3)									
自動車教習所				3)									
床面積の合計が15㎡を超える畜舎				3)									
マージャン屋、ばちこ屋、射的場													
勝馬投票券発売所、場外車券売場等					5)	5)					5)		
カラオケボックス等													
2階以下かつ床面積の合計が300㎡以下の自動車庫													
倉庫業を営む倉庫、3階以上又は床面積の合計が300㎡を超える自動車庫（一定規模以下の付属車庫等を除く）													
倉庫業を営まない倉庫			2)	3)			9)						
劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ等						6)							
劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場、ナイトクラブ等、店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券発売所、場外車券売場等での用途に供する部分の床面積の合計が10,000㎡を超えるもの													
キャバレー、料理店等													
個室付浴場業に係る公衆浴場等													
作業場の床面積の合計が50㎡以下の工場で危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ないもの													
作業場の床面積の合計が150㎡以下の工場で危険性や環境を悪化させるおそれが少ないもの							10)						
作業場の床面積の合計が150㎡を超える工場又は危険性や環境を悪化させるおそれがやや多いもの							10)						
危険性が大きいか又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場													
自動車修理工場					4)	4)	7)		11)	11)			
日刊新聞の印刷所													
火薬、石油類、ガス等の危険物の貯蔵、処理の量が非常に少ない施設				2)	3)								
〃 少ない施設													
〃 やや多い施設													
〃 多い施設													

- 1) 一定規模以下のものに限り建築可能
- 2) 当該用途に供する部分が2階以下かつ1,500㎡以下の場合に限り建築可能
- 3) 当該用途に供する部分が3,000㎡以下の場合に限り建築可能
- 4) 当該用途に供する部分が50㎡以下の場合に限り建築可能
- 5) 当該用途に供する部分が10,000㎡以下の場合に限り建築可能
- 6) 当該用途に供する部分（劇場、映画館、演芸場、観覧場は客席）が200㎡以下の場合に限り建築可能
- 7) 当該用途に供する部分が150㎡以下の場合に限り建築可能
- 8) 農産物直売所、農家レストラン等に限り建築可能
- 9) 農作物又は農業の生産資材の貯蔵に供するものに限り建築可能
- 10) 農作物の生産、集荷、処理又は貯蔵に供するもの（著しい騒音を発生するものを除く）に限り建築可能
- 11) 当該用途に供する部分が300㎡以下の場合に限り建築可能
- 12) 物品販売業を営む店舗及び飲食店は建築不可

注) 本表は、建築基準法別表第二の概要であり、すべての制限について掲載したものではありません。
令和8年(2026)4月1日現在、本市では田園住居地域の指定はありません。

第一種低層住居専用地域



低層住宅のための地域です。
小規模なお店や事務所を兼ねた住宅や、小中学校などが建てられます。

第二種低層住居専用地域



主に低層住宅のための地域です。
小中学校などのほか、150㎡までの一定のお店などが建てられます。

第一種中高層住居専用地域



中高層住宅のための地域です。
病院、大学、500㎡までの一定のお店などが建てられます。

第二種中高層住居専用地域



主に中高層住宅のための地域です。
病院、大学などのほか、1,500㎡までの一定のお店や事務所など必要な利便施設が建てられます。

第一種住居地域



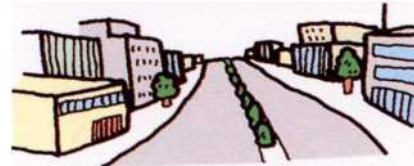
住居の環境を守るための地域です。
3,000㎡までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられます。

第二種住居地域



主に住居の環境を守るための地域です。
店舗、事務所、ホテル、カラオケボックスなどは建てられます。

準住居地域



道路の沿道において、自動車関連施設などの立地と、これと調和した住居の環境を保護するための地域です。

田園住居地域



農業と調和した低層住宅の環境を守るための地域です。
住宅に加え、農産物の直売所などが建てられます。

近隣商業地域



まわりの住民が日用品の買物などをするための地域です。
住宅や店舗のほかに小規模の工場も建てられます。

商業地域



銀行、映画館、飲食店、百貨店などが集まる地域です。
住宅や小規模の工場も建てられます。

準工業地域



主に軽工業の工場やサービス施設等が立地する地域です。
危険性、環境悪化が大きい工場のほかは、ほとんど建てられます。

工業地域



どんな工場でも建てられる地域です。
住宅やお店は建てられますが、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

工業専用地域



工場のための地域です。
どんな工場でも建てられますが、住宅、お店、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

建築物の形態等の制限

用途地域	建蔽率 %	容積率 %	外壁後退距離	建築物の敷地面積の最低限度	高度地区			
					種類	建築物の高さの最高限度	北側制限の控除高	北側制限の勾配
第一種低層住居専用地域	30	60	敷地境界から 1m	125㎡	第1種 高度地区	10m	5m	$\frac{0.6}{1}$
	40	60						
		80						
	50	80	道路側を除く 敷地境界から 1m					
100								
第二種低層住居専用地域	50	100	—	—	第2種 高度地区	15m	7.5m	$\frac{1.25}{1}$
第一種中高層住居専用地域	60	150	—	—				
第二種中高層住居専用地域		60	200	—	—			
第一種住居地域	60		200	—	—	第3種 高度地区	20m	10m
		300						
第二種住居地域	60	200	—	—				
300								
準住居地域	60	200	—	—				
300								
近隣商業地域	80	200	—	—	—	—	—	—
		300	—	—				
		400	—	—				
商業地域	80	200	—	—	—	—	—	—
		300						
		400						
		500						
		600						
		700						
800								
準工業地域	60	200	—	—	第3種 高度地区	20m	10m	$\frac{1.25}{1}$
		300						
工業地域	60	200	—	—	第4種※ 高度地区	20m	10m	$\frac{0.6}{1}$
		300						
工業専用地域	40	200	—	—	—	—	—	—
	60							

※工業地域における高度地区の制限は、住宅系の建築物にのみ適用されます。

住宅系の建築物とは、その全部又は一部を住宅(長屋を含む)、共同住宅、寄宿舎、下宿又はこれらに附属する用途に供する建築物のことです。

(2) 特別工業地区

特別工業地区は、特別用途地区の一つであり、一般に準工業地域、工業地域などの用途地域内において、特定業種の集積や公害防止などを図る必要のある地区について、その地区の特性に応じたきめ細かい用途規制を行うために定めるものです。

本市では、昭和62(1987)年9月に用途地域の全市的な見直しの際、中原区市ノ坪・中丸子地区に指定しています。

令和 8(2026)年 4月 1日現在
昭和62(1987)年 9月29日当初決定
平成17(2005)年10月 7日最終変更

指定状況

区分	面積	規制内容
第1種	約11ha	1 爆発の危険性の高い工程を伴う工場等を規制 2 火薬類の貯蔵及び取扱量を準工業地域と同じ水準に規制
第2種	約18ha	1 爆発の危険性の高い工程を伴う工場等を規制 2 火薬類の貯蔵及び取扱量を準工業地域と同じ水準に規制 3 住宅等の建築を規制
合計	約29ha	

(3) 高度地区

高度地区は、用途地域内において市街地の環境を維持し、また土地利用の増進を図るため、建築物の高さの最高限度又は最低限度を定めるものです。

本市では、日照や採光などの居住環境を保全するため、建築物の高さの制限にあわせ北側制限も強化しており、昭和48(1973)年12月に用途地域に連動して3種類の高度地区を指定しました。その後、社会経済情勢の変化に伴い、高度地区の指定のなかった工業地域において大規模共同住宅の建設が相次いだため、平成18(2006)年3月に工業地域に第3種高度地区を指定(住宅系の建築物に適用)し、さらに平成21(2009)年3月には第4種高度地区を創設し、工業地域に指定(住宅系の建築物に適用)しています。

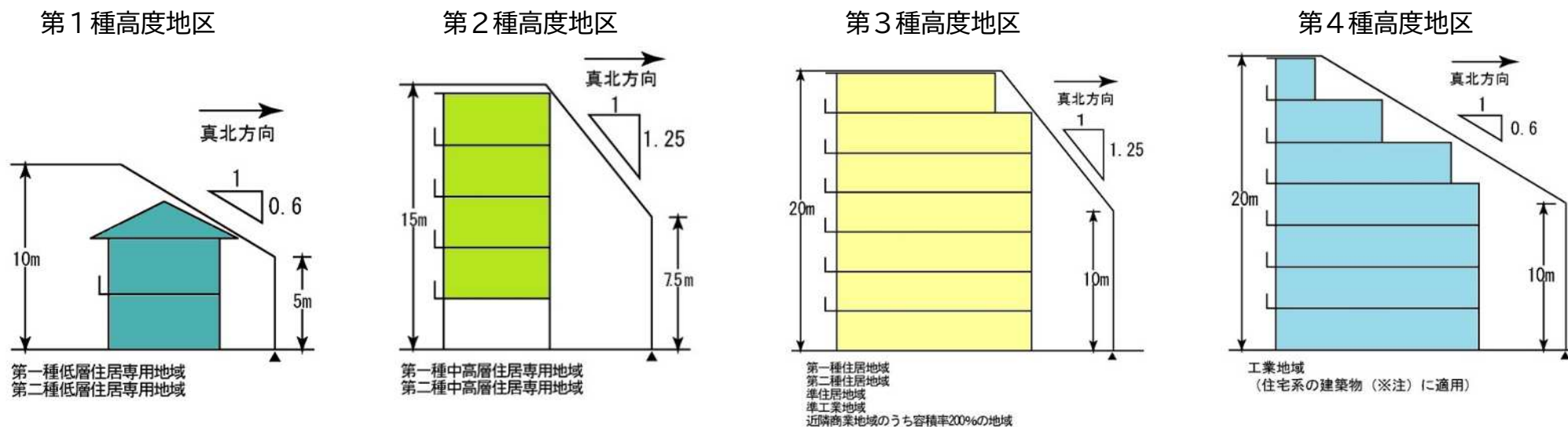
指定状況

種類	面積[ha]
第1種	2,765
第2種	2,596
第3種	3,968
第4種	456
合計	9,785

令和 8(2026)年 4月 1日現在
昭和48(1973)年12月25日当初決定
令和 7(2025)年11月 6日最終変更

制限内容は図のように第1種、第2種、第3種及び第4種の4種類にわけ、第一種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、準住居地域、準工業地域及び近隣商業地域のうち容積率200%の地域には第3種高度地区、工業地域(住宅系の建築物に適用)には第4種高度地区を指定しています。

高度地区制限図



※注：令和8(2026)年4月1日現在、本市では、田園住居地域の指定はありません。

凡例：▲隣地境界線または前面道路反対側境界線

※注：住宅系の建築物とは、その全部又は一部を住宅(長屋を含む。)、共同住宅、寄宿舎、下宿又はこれらに付属する用途に供する建築物のことです。

(4) 高度利用地区

高度利用地区は、用途地域内の市街地における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ことを目的として定めるものです。

高度利用地区内では、建築物の容積率の最高限度と最低限度、建蔽率の最高限度、建築面積の最低限度、壁面の位置の制限を定めています。

本市では、市街地再開発事業の区域に合わせ13地区、その他2地区を合わせて、計15地区を指定しています。

指定状況

令和8(2026)年3月31日現在

名称	面積 [ha]	容積率の 最高限度 [%]	容積率の 最低限度 [%]	建ぺい率の 最高限度 [%]	建築面積の 最低限度 [㎡]	決定年月日 最終変更年月日	関連事業	備考
東田町8番地地区	約1.1	800以下	300以上	90以下	200以上	昭和61(1986)年8月26日	東田町8番地地区第一種市街地再開発事業	
小杉駅北口地区	約1.9 約0.5	600以下 900以下 (600以下)	200以上 300以上	100以下 50以下	200以上 200以上	昭和62(1987)年9月29日 令和7(2025)年3月27日		注1、注3及び 注5
溝口駅北口地区	約2.6	700以下	200以上	50以下	200以上	昭和63(1988)年8月16日	溝口駅北口地区第一種市街地再開発事業	注1
川崎駅北口地区第1街区	約0.5	900以下	300以上	60以下	200以上	平成1(1989)年5月30日	川崎駅北口地区第1街区第一種市街地再開発事業	注1
川崎駅北口地区第3西街区	約0.8	900以下	300以上	70以下	200以上	平成9(1997)年10月6日	川崎駅北口地区第3西街区第一種市街地再開発事業	注1
鹿島田駅西部地区	約1.1 約1.2	280以下 900以下	150以上 300以上	60以下 60以下	200以上 200以上	平成10(1998)年9月22日 平成19(2007)年4月9日	鹿島田駅西部地区第一種市街地再開発事業	注1 注1及び注3
川崎駅西口第1地区	約0.6 約0.7	600以下 400以下	300以上 300以上	70以下 70以下	200以上 200以上	平成11(1999)年12月24日	川崎駅西口地区第一種市街地再開発事業	注1及び注2 注1及び注2
川崎駅北口地区第2街区	約0.7	900以下	300以上	70以下	200以上	平成13(2001)年3月30日 平成20(2008)年5月1日		注1
武蔵小杉駅南口地区西街区	約1.4	500以下	200以上	80以下	200以上	平成16(2004)年12月20日	武蔵小杉駅南口地区西街区第一種市街地再開発事業	注2
武蔵小杉駅南口地区東街区	約1.7	500以下	200以上	80以下	200以上	平成18(2006)年5月24日	武蔵小杉駅南口地区東街区第一種市街地再開発事業	注2
小杉町3丁目中央地区	約1.3	550以下	200以上	50以下	200以上	平成20(2008)年9月24日	小杉町3丁目中央地区第一種市街地再開発事業	注1及び注4
小杉町3丁目東地区	約1.1	600以下	200以上	50以下	200以上	平成26(2014)年2月12日	小杉町3丁目東地区第一種市街地再開発事業	注1及び注3
鷺沼駅前地区	約2.3	500以下	200以上	80以下	200以上	令和5(2023)年9月6日	鷺沼駅前地区第一種市街地再開発事業	注1及び注3
京急川崎駅西口地区	約1.2 約0.04	1000以下 (800以下) 600以下	300以上 300以上	50以下 80以下	200以上 200以上	令和5(2023)年9月6日	京急川崎駅西口地区第一種市街地再開発事業	注1、注3及び 注5 注1
登戸駅前地区	約0.6	740以下 (500以下)	300以上	50以下	200以上	令和5(2023)年11月18日	登戸駅前地区第一種市街地再開発事業	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おいては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おいては、10分の2を加えた数値とする。

(注2) 建築基準法第8条の第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。



小杉町3丁目中央地区(中原区)

(5) 特定街区

特定街区は、良好な環境と健全な形態を有する建築物を建築し、併せて有効な空地を確保すること等により都市機能に適応した適正な街区を形成し、市街地の整備改善を図ることを目的として、街区内における建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合並びに建築物の高さの最高限度及び壁面の位置の制限を定めるものです。

本市では、昭和60(1985)年5月にかわさきテクノピア第1特定街区を指定して以来、現在、3地区約6.1haを指定しています。

指定状況

令和8(2026)年3月31日現在

名 称	面積 [ha]	建築物の延面積の 敷地面積に対する 割合	建築物の高さの最高限度	決 定 年 月 日
かわさきテクノピア第1特定街区	約3.3	640%	高層部65m、89m、87m、60m 低層部12m	昭和60(1985)年 5月14日
新 川 崎 特 定 街 区	約2.0	650%	高層部140m 中層部19m、30m 低層部12m	昭和62(1987)年 3月 6日
小 杉 駅 北 口 特 定 街 区	約0.8	600%	高層部103m 低層部18m、6m	平成 4(1992)年 3月 2日

(6) 防火地域及び準防火地域

防火地域及び準防火地域は、市街地を火災の発生や延焼の危険から守るため定めるもので、これらの地域内にある建築物は、一定のものについて、耐火建築物又は準耐火建築物あるいは防火構造にするなど、防火上の観点から規制を行っています。

本市では、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沿いの容積率300%で特に防災性の向上を図るべき区域について「防火地域」を指定しています。ただし、路線的に定める場合は、道路端より奥行き11mまでの区域を指定しています。

また、これ以外の商業地域、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%以上の区域について「準防火地域」を指定しています。

防火地域・準防火地域内の構造制限の概要

地域	構造 規模	耐火建築物等 しなければならないもの	耐火建築物、準耐火建築物等 しなければならないもの	防火構造等以上と しなければならないもの (木造建築物等)	外壁の開口部を 防火設備等と しなければならないもの (木造建築物等を除く)
		耐火建築物等 しなければならないもの	耐火建築物、準耐火建築物等 しなければならないもの	防火構造等以上と しなければならないもの (木造建築物等)	外壁の開口部を 防火設備等と しなければならないもの (木造建築物等を除く)
防火地域	階数	階数が3以上のもの	左記以外のもの	防火構造等以上と しなければならないもの (木造建築物等)	外壁の開口部を 防火設備等と しなければならないもの (木造建築物等を除く)
	延べ面積 (階数にかかわらず)	100㎡を超えるもの			
準防火地域	階数 (地階を除く)	階数が4以上のもの	階数が3で、かつ 1,500㎡以下のもの 又は 階数が2以下で、かつ 500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	防火構造等以上と しなければならないもの (木造建築物等)	階数が2以下で、かつ 500㎡以下のもの
	延べ面積 (階数にかかわらず)	1,500㎡を超えるもの			

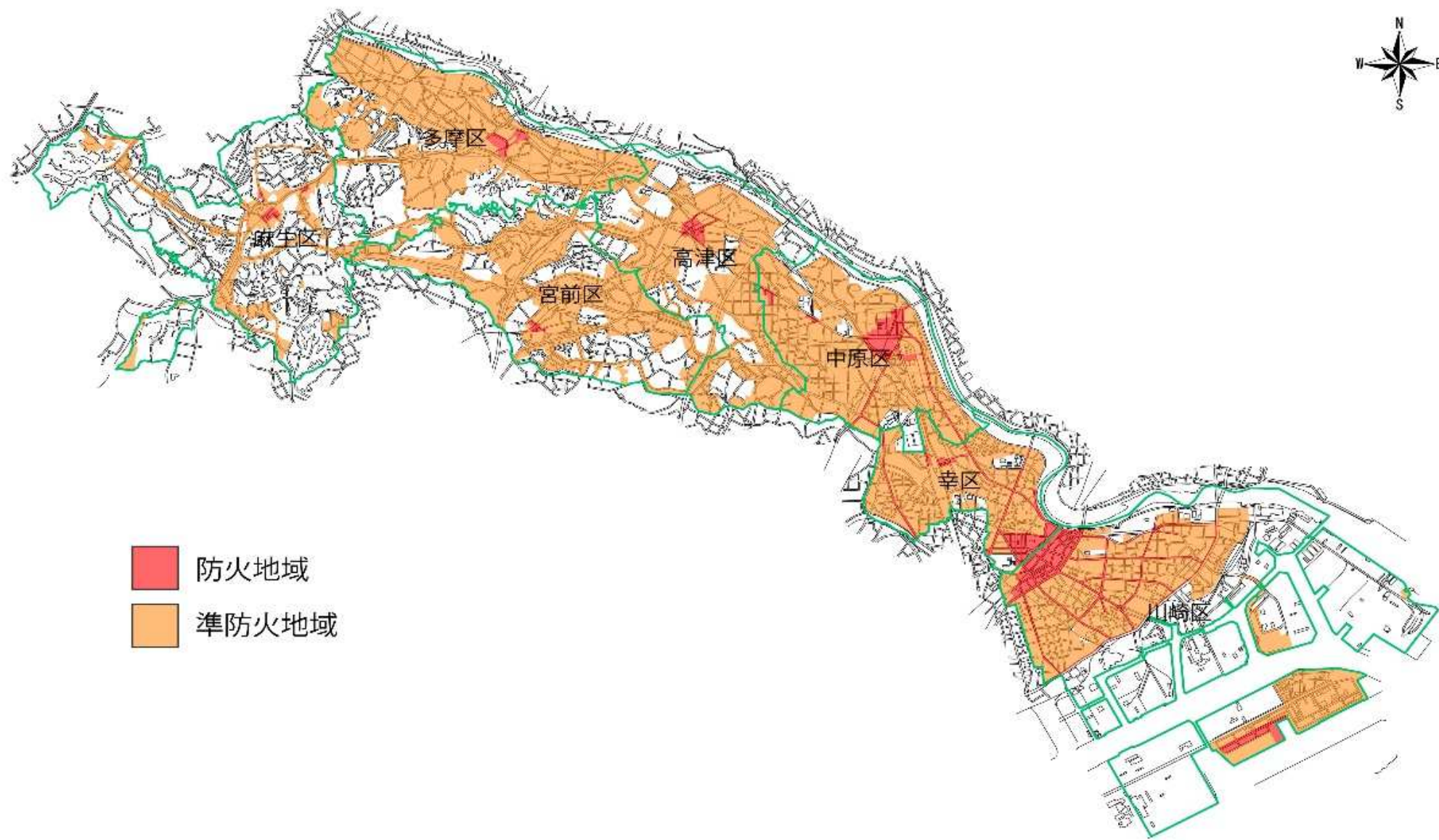
注) 本表は、建築基準法第61条の概要であり、すべての制限について掲載したものではありません。

指定状況

令和 8(2026)年 4月 1日現在
昭和23(1948)年12月29日当初決定
令和 7(2025)年11月 6日最終変更

地 域	防火地域	準防火地域
面 積	約553ha	約6,935ha

防火地域・準防火地域（地図）



(7) 風致地区

風致地区は、自然の景観を維持し、また、名勝・史跡等の環境保護等、都市空間における自然環境の保全を図るために定めるものです。

本市では、多摩区風致地区(約284.8ha)を指定しています。

令和 8(2026)年 4月 1日現在
 昭和 9(1934)年 1月15日当初決定
 平成14(2002)年 3月28日最終変更

指定状況

名 称	面 積	備 考
多摩川風致地区	約284.8ha	特別地区・・・・・・・・約277.3ha (多摩川河川敷・御幸公園・等々力緑地の一部) その他の地区・・・・・・・・約7.5ha (等々力緑地の一部)



多摩川風致地区 (中原区)

(8) 特別緑地地区

特別緑地地区は、良好な自然環境を形成する樹林地、草地、水辺地等で、動植物の生息地又は生育地として適正に保全するために定めるものです。

この地区内では、建築物の建築や宅地造成、木竹の伐採などの緑地の保全に支障となる行為は、市長の許可が必要となります。

本市では、昭和51(1976)年10月に久末緑地保全地区約1.1haを指定して以来、令和8(2026)年4月1日現在、82地区、約141.7haを指定しています。



早野五郎池特別緑地保全地区 (麻生区)

(9) 生産緑地地区

生産緑地地区は、市街化区域内にある農地の農業生産活動等に裏付けられた緑地機能に着目し、公害や災害の防止などに効果のある農地を計画的に保全することにより、良好な都市環境の形成を図ることを目的に定めるものです。

生産緑地地区に指定された農地は、税制面での優遇を受けられるため、農業の継続がしやすくなります。その一方で、農地保全の観点から建築物などの新築・増改築などの行為は制限されます。

平成4(1992)年度から毎年生産緑地地区の指定申し出を受け付け、令和7(2025)年11月6日現在、1,554箇所、約245.3haを指定しています。



神木（宮前区）

令和 8(2026)年 4月 1日現在
平成 3(1991)年 6月21日当初決定
令和 7(2025)年11月 6日最終変更

区別指定状況

区名	市街化区域内農地		生産緑地地区		率 (B/A×100)%
	所有者	面積(A) ha	件数	面積(B) ha	
川崎	5	0.3	0	0	0.0
幸	37	3.0	13	2.2	73.3
中原	166	19.7	108	14.9	75.6
高津	420	46.9	266	36.2	77.2
宮前	755	116.4	526	92.8	79.7
多摩	699	77.6	406	60.1	77.4
麻生	466	56.0	235	39.2	70.0
計	2,548	319.9	1,554	245.3	76.7

(10) 臨港地区

臨港地区は、港湾の秩序ある整備と適正な運営を図るために定めるものです。

臨港地区内における規制については、港湾法に基づく、「川崎港の臨港地区内の分区における構築物の規制に関する条例」により指定された商港区、工業港区などの各分区内において建築行為等を行う場合には、分区の目的に応じた用途等の制限を受けることになります。

本市では、昭和40(1965)年に川崎区千鳥町の一部約61.2haを指定し、その後、臨海部の埋立事業等の進捗により区域も拡大され、令和8(2026)年4月1日現在約2053.2haを指定しています。



川崎港臨港地区周辺（川崎区）

(11) 駐車場整備地区

駐車場整備地区は、駐車場法に基づき、駅周辺地区等、自動車交通が輻輳する地区において、駐車のための施設を整備し円滑な道路交通を確保することを目的として定めるものです。

本市では昭和39(1964)年9月にJR川崎駅周辺の都心部に面積約88.4haを指定しています。

指定状況

令和 8(2026)年 4月 1日現在
昭和39(1964)年 9月 1日都市計画決定

名 称	面 積
中央 駐 車 場 整 備 地 区	約88.4ha

6 促進区域

促進区域には、①都市再開発法による市街地再開発促進区域②大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法による土地区画整理促進区域③同法による住宅街区整備促進区域④地方拠点都市地域の整備及び産業業務施設の再配置の促進に関する法律による拠点業務市街地整備土地区画整理促進区域の4つがあり、その土地にふさわしい利用を積極的にしなければならない区域について、土地所有者等に一定期間内に一定の土地利用を実現することを義務づけることを目的として定めるものです。

土地区画整理促進区域内で行われる土地区画整理事業は、特定土地区画整理事業と呼ばれ、通常土地区画整理事業と比べていくつかの特例が設けられているのが、特徴です。

本市では、昭和51(1976)年10月に新百合丘駅周辺土地区画整理促

進区域、平成元(1989)年5月に黒川土地区画整理促進区域を、それぞれ土地区画整理事業の都市計画決定に合わせて指定しています。

特に、新百合丘駅周辺土地区画整理促進区域を指定して昭和59(1984)年に竣工した新百合丘駅周辺特定土地区画整理事業の区域は、広域拠点に位置づけられており、広域拠点にふさわしい計画的なまちづくりを進めています。

また、市街地再開発促進区域内で行われる市街地再開発事業についても、通常の市街地再開発事業と比べていくつかの特例が設けられているのが特徴です。

本市では、平成17(2005)年9月に鹿島田駅西部地区市街地再開発促進区域を指定し、平成19(2007)年4月に同地区の市街地再開発事業の都市計画決定を行っています。



鹿島田駅西部地区市街地再開発促進区域（幸区）

指定状況

令和8(2026)年4月1日現在

名 称	面積 (ha)	決 定 年 月 日
新百合丘駅周辺土地区画整理促進区域	約46.5	昭和51(1976)年10月 1日
黒川土地区画整理促進区域	約80.5	平成元(1989)年 5月30日
鹿島田駅西部地区市街地再開発促進区域	約2.3	平成17(2005)年 9月 2日

7 遊休土地転換利用促進地区

遊休土地転換利用促進地区は、市街化区域内のおおむね5,000㎡以上の低・未利用地について、その土地の有効かつ適切な土地利用を促進するために定めるものです。

促進地区に指定された土地については、遊休土地に係る特別土地保有

税が課税されます。

本市では、平成3(1991)年12月に麻生区内に、5地区、約4.6haを指定しましたが、その後土地利用が進み、現在指定している地区はありません。

8 都市施設

(1) 交通施設

(a) 道路

道路は、都市の骨組みを形づくり、自動車などの都市交通を支えるもっとも基本的な施設で、日常生活や経済活動に欠かすことのできない社会資本です。

人や車などの通行に利用されるほか、市民の憩いやコミュニケーションの場、緑の空間、電気・ガス・上下水道・通信などの供給処理施設の設置場所として、さらに、採光・通風、あるいは防災上の空間として利用されるなど、さまざまな機能をもって都市を支えています。

特に都市計画道路は、市街地の骨格を形成するために重要な都市施設です。

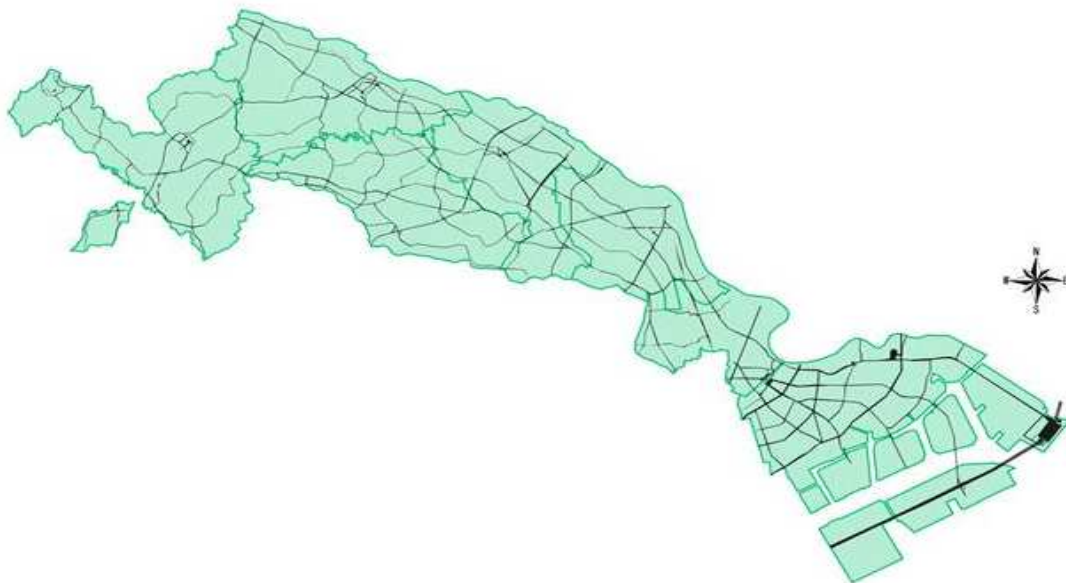
本市における都市計画道路が最初に決定されたのは昭和9(1934)年であり、昭和10(1935)年には、総延長約137km・41路線を追加決定し、これにより本格的な街路網計画が確立されました。

戦後、恒久的復興計画を立てるにあたり、昭和21(1946)年に従前の計画を全面的に廃止し、新たな街路計画に基づき東横線沿線から臨海部にいたる範囲で都市計画道路を決定しました。その後、市街地の発展に伴い、東横線以西についても都市計画道路が必要となり、昭和28(1953)年に新たに追加決定を行うとともに適時部分的な変更と路線の追加決定を行ってきました。

昭和38(1963)年に西北部の無指定地に用途地域が指定され、急速な市街化と自動車専用道路等の計画が具体化したため、既設街路網を再検討することとなり、昭和39(1964)年に東横線以西において大規模な変更並びに路線の追加を行いました。

現在都市計画道路は、その規模、目的に応じて、幹線街路、区画街路等に区分され、総延長約310.1km、110路線を決定し順次整備を進めています。

都市計画道路網



都市計画道路の種類

種類	内容
自動車専用道路	移動距離の比較的長い自動車交通を処理するため設計速度を高く設定し、車両の出入制限を行った自動車専用の道路
幹線街路	交通施設や供給処理施設の収容スペースとして都市活動を支えると同時に、都市の貴重な公共空間の確保や市街地の発展など都市の骨格や近隣住区を形成し、近隣住区等の幹線として機能する道路
区画街路	沿道立地サービスを目的とし、密に配置され、街区を形成する最も基本的な道路
特殊街路	主に歩行者、自転車等の自動車以外の交通に供することを目的とした道路



尻手黒川線（麻生区）

都市計画道路整備状況

令和8(2026)年4月1日現在

道路機能分類	40m以上	30m以上 40m未満	22m以上 30m未満	16m以上 22m未満	12m以上 16m未満	8m以上 12m未満	8m未満	計	進捗率
自動車専用道路	0	8,670	0	14,480	0	0	0	23,150	
	0	8,670	0	12,015	0	0	0	20,685	89%
	0	1	0	2	0	0	0	3	
幹線街路	9,210	13,990	62,810	102,150	75,020	11,320	0	274,500	
	9,210	6,555	46,189	77,128	44,407	8,364	0	191,853	70%
	2	5	16	29	16	6	0	74	
区画街路	0	0	0	0	1,110	590	3,670	5,370	
	0	0	0	0	1,110	590	1,960	3,660	68%
	0	0	0	0	2	3	8	13	
特殊街路	0	0	240	0	1,120	510	5,270	7,140	
	0	0	240	0	1,120	510	1,410	3,280	46%
	0	0	2	0	5	1	12	20	
合計	9,210	22,660	63,050	116,630	77,250	12,420	8,940	310,160	
	9,210	15,225	46,429	89,143	46,637	9,464	3,370	219,478	71%
	2	6	18	31	23	10	20	110	

上段=計画延長 (m)
中段=完成延長 (m)
下段=路線数

○駅前広場

駅前広場は、鉄道駅を中心として鉄道、自動車、バス等各種交通機関の相互連絡と効率的な交通処理を図ることを主な目的としています。

また、都市における公共空間として位置づけられ、ターミナルとしての機能、地区住民の交流の場、防災空間、都市景観等で、重要な機能を有しています。

本市においては、昭和21(1946)年に川崎駅東口駅前広場約5.90ha、同西口駅前広場約2.12haが都市計画決定されて以来現在までに、JR・私鉄の主要11駅に駅前広場18箇所、約11.1haを計画し、このうち13箇所、約8.94haが整備済です。

駅前広場決定状況

令和8(2026)年4月1日現在

名称(都市計画道路名)	面積[m ²]	備考
川崎大師駅(国道409号線)	10,000	一部整備済
川崎駅東口(川崎駅東扇島線)	30,900	整備済
川崎駅西口(川崎町田線)	11,400	整備済
川崎駅西口第1(川崎駅西口線)	4,600	整備済
鹿島田駅西口(古市場矢上線)	1,000	整備済
武蔵小杉駅北口(川崎駅丸子線)	4,000	整備済
武蔵小杉駅南口(武蔵小杉駅南口線)	4,500	整備済
武蔵溝ノ口駅北口(小杉菅線)	10,500	整備済
武蔵溝ノ口駅南口(野川柿生線)	5,400	整備済
鷺沼駅南口(鷺沼線)	800	整備中
登戸駅北口(小杉菅線)	400	整備済
登戸駅南口(登戸野川線)	4,600	整備中
向ヶ丘遊園駅東口(向ヶ丘遊園駅菅生線)	3,000	整備済
向ヶ丘遊園駅西口(登戸1号線)	5,400	整備中
新百合ヶ丘駅北口(新百合ヶ丘駅北口線)	1,400	整備済
新百合ヶ丘駅南口(新百合ヶ丘駅南口線)	10,400	整備済
柿生駅(柿生町田線)	1,600	一部整備済
はるひ野駅(黒川3号線)	1,900	整備済



武蔵溝ノ口駅南口駅前広場(高津区)



川崎駅東口駅前広場(川崎区)

(b)都市高速鉄道

都市高速鉄道は、地下鉄、連続立体交差事業、都市モノレール、新交通システム等を含む都市における鉄道について、都市計画上必要な都市施設として定めるものです。

連続立体交差事業は、市街地において連続して道路と交差している鉄道の一定区間を高架化し、又は地下化することにより、多数の踏切の除

去あるいは新設道路との立体交差を一挙に実現する事業であり、道路ネットワークが格段に改善されるばかりでなく、鉄道により分断されていた地域の一体化等、市街地整備の面でも極めて大きな効果があります。

本市では、JR南武線、京浜急行大師線、京浜急行湘南線の計約16.1kmを決定しております。

都市高速鉄道決定状況

令和8(2026)年4月1日現在

名 称	延長[m]	決 定 年 月 日	備 考
京 浜 急 行 湘 南 線	約1,280	昭和48(1973)年11月 6日	一部整備済
東日本旅客鉄道南武線	約5,080	昭和50(1975)年11月21日	整備済
東日本旅客鉄道南武線	約 320	平成 4(1992)年 1月 7日	整備済
京 浜 急 行 大 師 線	約5,040	平成 5(1993)年 6月 8日	整備中
東日本旅客鉄道南武線	約4,400	令和 6(2024)年 8月30日	整備中



J R南武線（中原区）

(c) 駐車場(自動車・自転車)

○自動車駐車場

経済・社会・文化活動等、都市活動を営む上で、交通機関は重要な役割を担っていますが、駐車場は、道路とともに、目的地での駐車のためのスペースとして、円滑な自動車交通を確保し、機能的な都市活動を展開するために欠くことのできない交通施設です。

本市では、輻輳する駅周辺交通の円滑化、歩行者の安全確保など、都市機能の回復を図るため、昭和52(1977)年5月、川崎駅東口地下駐車場を決定しました。その後、駐車施設の集約化を図るため、追加決定を行い、現在26,400㎡となっています。

○自転車駐車場

自転車駐車場は、駅周辺における自転車の放置に伴う通行障害や都市景観の阻害等の問題を解消し、歩行者の安全確保、良好な市街地環境の改善、鉄道駅周辺の機能回復を図るために定めるものです。

本市では、昭和52(1977)年2月に向ヶ丘遊園駅東口自転車駐車場約420㎡を決定して以来、5箇所、約2,600㎡を決定しています。

自転車駐車場決定状況

令和8(2026)年4月1日現在

名 称	面積[㎡]	決 定 年 月 日	備 考
向ヶ丘遊園駅東口自転車駐車場	約420	昭和55(1980)年 2月 8日	整備済
新川崎駅自転車駐車場	約800	昭和57(1982)年 5月11日	整備済
百合ヶ丘駅自転車駐車場	約720	昭和59(1984)年 5月18日	整備済
稲田堤駅自転車駐車場	約320	昭和61(1986)年 2月24日	整備済
登戸駅自転車駐車場	約340	平成元(1989)年 3月 6日	整備済

自動車駐車場決定状況

令和8(2026)年4月1日現在

名 称	面積[㎡]	決 定 年 月 日	備 考
川崎駅東口地下	26,400	昭和59(1984)年5月18日	整備済



登戸駅自転車駐車場(多摩区)

(d)その他交通施設

○通路

通路は、他の道路における歩道等と連携し歩行者のネットワークを形成する、公共的な通行の用に供する施設の内、道路とすることが適切ではないものについて定めています。

本市では、JR川崎駅東西自由通路(8・3・2歩行者専用道路川崎駅東西自由通路線)の混雑緩和、歩行者通行の分散、駅周辺の回遊性強化と利便性向上などを目的として、平成24(2012)年8月、都市計画通路1号川崎駅北口自由通路線として延長約230mを決定しました。

なお、川崎駅北口自由通路線については、一部の区域において、立体的な範囲を定めています。

通路決定状況

令和8(2026)年4月1日現在

名 称	区 域	決 定 年 月 日	備 考
都市計画通路1号 川崎駅北口自由通路線	幅員10m 延長約230m	平成24年(2012)8月8日	整備済



川崎駅北口自由通路 (川崎区・幸区)

○交通広場

交通広場は、鉄道駅等交通結節点において、複数の交通機関間の乗り継ぎが円滑に行える機能を確保するとともに、交通結節点を中心とした市街地の形成の促進にも寄与する都市施設です。

本市では、鷺沼駅前の交通結節機能の強化、交通流の円滑化及び駅利用者の安全性や利便性等を確保するため、令和5(2023)年9月、都市計画交通広場1号鷺沼駅前交通広場として、面積約4,500㎡を決定しました。

なお、鷺沼駅前交通広場については、一部の区域において、立体的な範囲を定めています。

交通広場決定状況

令和8(2026)年4月1日現在

名 称	面積 [㎡]	決 定 年 月 日	備 考
鷺沼駅前交通広場	約4,500	令和5(2023)年9月6日	整備中

(2) 公共空地

(a) 公園

公園は、都市における緑とオープンスペースの中核をなすものであり、都市の安全性の確保、良好な都市環境の形成、スポーツ・文化等への対応など重要な役割を果たしています。

本市における都市計画公園は、昭和11(1936)年に富士見公園が決定され、昭和14(1939)年には小田、京町、御幸の3公園が追加されるなど、随時追加決定をしながら整備を行いました。

戦後、復興土地区画整理事業の進捗状況や市勢の急激な発展等、社会経済情勢にあわせ、計画の検討、見直しを行いながら、整備を進めており、令和7(2025)年11月30日現在、320箇所、約254haを決定しています。



富士見公園（川崎区）

都市計画公園決定・整備状況

令和7(2025)年11月30日現在(面積単位: ha)

		街区公園		近隣公園		地区公園		総合公園		運動公園		特殊公園		公園計	
		箇所	面積	箇所	面積	箇所	面積	箇所	面積	箇所	面積	箇所	面積	箇所	面積
川崎区	計画	78	22.38	4	8.30	2	12.50	1	17.00	0	0	0	0	85	60.18
	整備	77	20.99	4	7.87	2	11.61	1	17.22	0	0	0	0	84	57.69
幸区	計画	35	6.21	2	3.90	2	12.70	0	0	0	0	0	0	39	22.81
	整備	35	6.29	2	3.94	2	9.53	0	0	0	0	0	0	39	19.76
中原区	計画	24	4.22	1	1.60	1	4.10	1	54.70	0	0	0	0	27	64.62
	整備	24	4.15	1	1.57	1	4.07	1	43.59	0	0	0	0	27	53.38
高津区	計画	18	3.80	3	5.10	0	0	0	0	0	0	0	0	21	8.90
	整備	17	3.94	3	5.14	0	0	0	0	0	0	0	0	20	9.08
宮前区	計画	46	12.97	5	7.90	0	0	0	0	0	0	1	14.00	52	34.87
	整備	46	13.20	5	7.41	0	0	0	0	0	0	1	13.09	52	33.70
多摩区	計画	23	5.99	3	4.30	1	4.30	0	0	1	5.00	1	1.30	29	20.89
	整備	23	6.11	3	4.29	1	3.15	0	0	1	0.24	1	1.24	29	15.03
麻生区	計画	55	12.22	11	18.70	0	0	1	11.20	0	0	0	0.0	67	42.12
	整備	55	12.57	11	18.81	0	0	1	10.47	0	0	0	0.0	67	41.85
全市	計画	279	67.79	29	49.80	6	33.60	3	82.90	1	5.00	2	15.30	320	254.39
	整備	277	67.25	29	49.03	6	28.36	3	71.28	1	0.24	2	14.33	318	230.49

一般的な公園の種別

種類	種別	内容
基幹公園	街区公園	主として街区内に居住する者の利用に供することを目的とする公園で、1近隣街区当たり4箇所を誘致距離250mの範囲内で1箇所当たり面積0.25haを標準として配置する。
	住区基幹公園	主として近隣に居住する者の利用に供することを目的とする公園で、1近隣住区当たり1箇所を誘致距離500mの範囲内で1箇所当たり面積2haを標準として配置する。
	近隣公園	主として徒歩圏内に居住する者の利用に供することを目的とする公園で、誘致距離1kmの範囲内で4近隣住区当たり1箇所面積4haを標準として配置する。
	地区公園	主として徒歩圏内に居住する者の利用に供することを目的とする公園で、誘致距離1kmの範囲内で4近隣住区当たり1箇所面積4haを標準として配置する。
都市基幹公園	総合公園	都市住民全般の休息、観賞、散歩、遊戯、運動等総合的な利用に供することを目的とする公園で、都市規模に応じ1箇所当たり面積10~50haを標準として配置する。
	運動公園	都市住民全般の主として運動の用に供することを目的とする公園で、都市規模に応じ1箇所当たり面積15~75haを標準として配置する。
特殊公園	風致公園	主として風致を享受することを目的とする公園で、樹林地、水辺地等の自然条件に応じ適切に配置する。
	動植物公園	動物園、植物園等特殊な利用に供される公園で、都市規模に応じ適切に配置する。
	歴史公園	史跡、名勝、天然記念物等の文化財を広く一般に供することを目的とする公園で、文化財の立地に応じ適宜配置する。
	都市林	主として動植物の生息地または生育地である樹林地等の保護を目的とするもので、市街地及びその周辺においてまとまった面積を有する樹林地において、その自然的環境の保護・保全・復元を図るよう十分に配慮し、必要に応じて自然観察・散策等の利用のための施設を配置する。
	広場公園	主として市街地の中心部における休息又は観賞の用に供することを目的とする都市公園で、商業、業務系の土地利用がなされている地域における施設の利用者の休憩のための休養施設、都市景観の向上に資する修景施設等を主体に配置する。
	墓園	その面積の2/3以上を園地等とする景観の良好な、かつ屋外レクリエーションの場として利用に供される墓地を含んだ公園で、都市の実情に応じ配置する。
大規模公園	交通公園	児童の交通知識及び交通道徳を体得させることを目的とする公園で、当該都市の特殊性に基づいて適宜配置する。
	広域公園	主として一の市町村の区域を超える広域のレクリエーション需要を充足することを目的とする公園で、地方生活圏等広域的なブロック内の容易に利用可能な場所にブロック単位ごとに1箇所程度面積50ha以上を標準として配置する。
	レクリエーション都市	大都市その他の都市圏域から発生する多様かつ選択性に富んだ広域レクリエーション需要を充足することを目的とし、総合的な都市計画に基づき、自然環境の良好な地域を主体に、大規模な公園を核として各種のレクリエーション施設が配置される一団の地域であり、大都市圏その他の都市圏域から容易に到達可能な場所に都市計画公園1,000haうち都市公園500haを標準として配置する。

(b)緑地

都市計画緑地は、緑の拠点施設として、都市環境の改善に資するとともに都市景観の向上に寄与する重要な役割を果たしています。

本市においては、昭和16(1941)年には多摩丘陵のすぐれた自然環境を有する生田緑地等を決定し、また、昭和41(1966)年には多摩川河川敷の一部を多摩川緑地として決定し、随時整備を進めてきました。その後、緑のネットワーク化と災害時の避難路の確保等を目的に緩衝緑地や緑道緑地等が決定され、令和7(2025)年11月30日現在、38箇所、約742haを決定しています。

一般的な緑地の種別

種 類	内 容
緩衝緑地	大気汚染、騒音、振動、悪臭等の公害の防止、緩和若しくはコンビナート地帯等の災害の防止を図ることを目的とする緑地で、公害、災害発生源と住宅地域とを分離遮断することが必要な位置に公害、災害の状況に応じて配置する。
都市緑地	主として都市の自然的環境の保全並びに改善、都市景観の向上を図るために設けられる緑地で、0.1ha以上を標準として配置する。ただし、既成市街地等において良好な樹林地等がある場合、あるいは植樹により都市に緑を増加又は回復させ都市環境の改善を図るために設ける場合にはその規模を0.05ha以上とする。
緑 道	災害時における避難路の確保、市街地における都市生活の安全性及び快適性の確保等を図ることを目的として、近隣住区相互を連絡するように設けられる植樹帯及び歩行者路又は自転車路を主体とする緑地で、幅員10～20mを標準として公園・学校・ショッピングセンター・駅前広場等を相互に結ぶよう配置する。



生田緑地（多摩区）

(c)墓園

都市計画墓園は、埋葬場所としての機能のほか、緑の保全やレクリエーション機能等公園的性格を併せ持つ都市施設です。

本市では、昭和15(1940)年に緑ヶ丘霊園を決定し、その後人口の増加、核家族化などによる、墓地の不足に対応するため、昭和44(1969)年に早野霊園を決定しましたが、公園的要素を加味した霊園にするため、昭和54(1979)年に早野聖地公園と名称を変更し、現在、緑ヶ丘霊園と共に整備を進めています。

墓園指定状況

令和8(2026)年4月1日現在

名 称	計画面積[ha]	整備面積[ha]	当初決定年月日
			最終変更年月日
緑ヶ丘霊園	約59.0	約57.9	昭和15(1940)年 6月29日
			昭和42(1967)年 8月19日
早野聖地公園	約48.6	約31.7	昭和44(1969)年 5月20日
			平成18(2006)年12月25日



早野聖地公園（麻生区）

(3) 処理施設

(a) 下水道

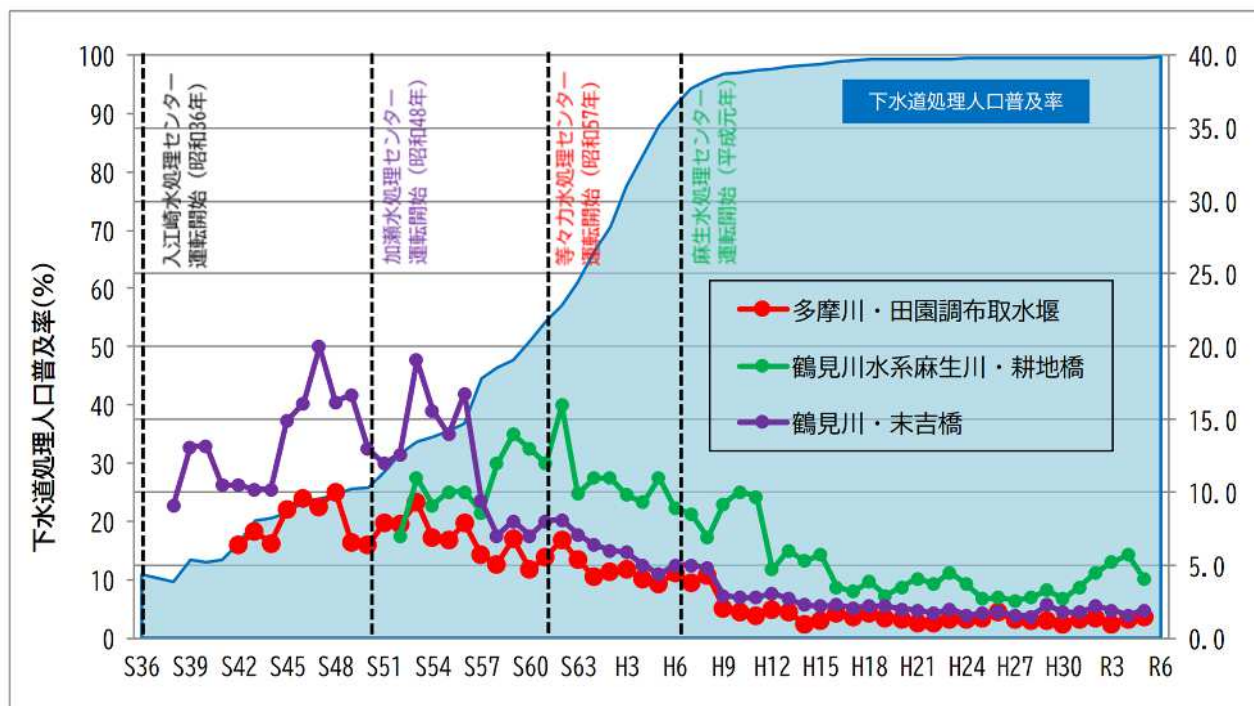
下水道は、快適な生活環境の実現や水害に強いまちづくり、さらに健全な水環境の創造など都市基盤施設として重要な役割を担っています。

本市の下水道は、昭和6(1931)年から事業に着手し、普及促進に取り組んできた結果、現在では4処理場・19ポンプ場・8貯留管及びスラッジセンターなどが稼働しており、令和6年度末の下水道処理人口普及率は99.6%にまで達しました。

これからの下水道は、健全な下水道経営を維持しつつ、リスクとコスト

のバランスを踏まえた老朽化対策(持続可能な下水道の実現)、地震対策(大規模地震の発生への備え)、浸水対策(水害に強いまちづくり)、処理場の高度処理化(公共用水域の水環境改善)、などについての取組を進め、さらにはカーボンニュートラルな社会の実現を目指し、創エネルギー・省エネルギーや、下水道資源の有効活用などによる地球温暖化対策についても取組を進めることにより、「くらしを支え、環境を守り、未来へつなぐ」を基本理念とし、下水道事業を推進します。

普及率の推移



(b)ごみ焼却場・ごみ処理場(ごみ処理施設)

ごみ処理施設は、廃棄物の適正な処理及び再資源化の推進を図る施設として、公衆衛生の向上をはじめとした地域の生活環境保全において重要な役割を果たしています。

本市のごみ処理施設は、昭和28(1953)年4月に堤根ごみ焼却場を決定して以来、ごみ焼却場を4箇所、ごみ処理場を2箇所決定し、稼働しておりましたが、ごみの減量・再資源化の取組を推進することにより、平成27(1952)年4月から4箇所あるごみ焼却場のうち1箇所を休止、建設中とし、3箇所の焼却場を稼働する体制に移行しました。



橘処理センター（高津区）

ごみ焼却場・ごみ処理場決定状況

令和8(2026)年4月1日現在

名 称	面 積[ha]	施 設 名 称	当 初 決 定 年 月 日 最 終 変 更 年 月 日
堤 根 ご み 焼 却 場	約2.1	堤 根 処 理 セ ン タ ー	昭 和 28(1953)年 4月 14日 令 和 7(2025)年 6月 10日
橘 ご み 焼 却 場	約2.4	橘 処 理 セ ン タ ー	昭 和 35(1960)年 3月 11日 平 成 28(2016)年 6月 7日
王 禅 寺 ご み 焼 却 場	約5.5	王 禅 寺 処 理 セ ン タ ー	昭 和 40(1965)年 3月 18日 平 成 19(2007)年 2月 9日
新 臨 港 ご み 焼 却 場	約6.0	浮 島 処 理 セ ン タ ー	平 成 2(1990)年 12月 3日 —
南 部 リ サ イ ク ル セ ン タ ー	約0.9	南 部 リ サ イ ク ル セ ン タ ー	昭 和 54(1979)年 11月 21日 平 成 13(2001)年 3月 30日
加 瀬 ご み 処 理 場	約0.6	加 瀬 ク リ ー ン セ ン タ ー	平 成 5(1993)年 5月 21日 —

(c)汚物処理場

し尿・浄化槽汚泥は下水道が完備されるまでの間、収集車で収集し汚物処理場で処理した後、下水処理場に圧送されますが、処理量は下水施設の普及により年々減少しています。

本市では、昭和35(1960)年に北部し尿処理場として約3.3haを決定しましたが、その後の下水道施設の整備と合わせて名称・面積を変更しました。

汚物処理場決定状況

令和8(2026)年4月1日現在

名 称	面 積[ha]	施 設 名 称	当 初 決 定 年 月 日 最 終 変 更 年 月 日
加 瀬 汚 物 処 理 場	約2,600	加 瀬 ク リ ー ン セ ン タ ー	昭 和 35(1960)年 3月 11日 平 成 5(1993)年 5月 21日

(4) その他の施設

(a) 学校

都市計画学校は、学校の適正な位置・規模・通学距離等を考慮して、都市計画上必要な都市施設として定めるものです。

現在、本市には小学校115校、中学校52校がありますが、そのうち26校を都市計画決定しています。

戦後、急激な児童・生徒の増加と、戦災で焼失した義務教育施設の不足を解消するため、昭和32(1957)年に小学校13校、中学校7校を決定しました。その後何回かの変更を経て、現在までに小学校20校、中学校6校を都市計画学校として指定しました。

(b) 卸売市場

卸売市場は、生鮮食品等を適正な価格で供給し、市民の食生活等の安定を図るための施設です。

本市では、川崎市食品卸売市場を昭和19(1944)年に都市計画決定し、現在の南部市場の位置に川崎市中央市場として開場しました。昭和32(1957)年に川崎市中央卸売市場本場に名称変更し、食料品の安定供給に努めてきましたが、その後の北部地域の人口増加に対応するため、昭和51(1976)年に東名高速道路川崎インターチェンジに近い宮前区

水沢に川崎市中央卸売市場北部市場を決定し昭和57(1982)年に開場しました。また、それに伴い、川崎市中央卸売市場本場は川崎市中央卸売市場南部市場に名称変更し、さらに平成19(2007)年に地方卸売市場南部市場に転換しました。

現在は、中央卸売市場北部市場、地方卸売市場南部市場の2市場体制で、生鮮食料品や花き等の流通拠点として運営しています。

卸売市場決定状況

令和8(2026)年4月1日現在

名 称	面積[ha]	当初決定年月日 最終変更年月日
地方卸売市場南部市場	約3.2	昭和19(1944)年 5月11日 平成22(2010)年12月21日
中央卸売市場北部市場	約17.2	昭和51(1976)年 4月27日 昭和60(1985)年 1月17日



中央卸売市場北部市場（宮前区）

(c)火葬場

川崎市の火葬場は、昭和7(1932)年に高津町営火葬場として現在の高津区下作延地内に開設され、その後、昭和14(1939)年に川崎市営高津火葬場と改称しましたが、人口の急激な増加と施設等の老朽化・狭小化による使用効率の悪化等に対応し、また、公害防止設備と火葬設備の近代化、周囲の緑化対策等を考慮した施設として整備することとなりました。

そこで、昭和53(1978)年に面積約2.3haを川崎市立葬祭場として

都市計画決定し、昭和57(1982)年には火葬棟及び休憩棟が完成し、現在稼働中です。

さらに、平成12(2000)年10月には川崎市立南部葬祭場を都市計画決定し、平成16(2004)年度から供用を開始しています。

なお、川崎市立南部葬祭場(現かわさき南部斎苑)については、施設設備の老朽化や将来的な火葬需要の増加、多様な葬儀形態等に対応するため、令和10(2028)年度まで大規模改修工事を実施中です。



南部葬祭場 (川崎市)

火葬場決定状況

令和8(2026)年4月1日現在

名称	面積[ha]	施設名称	決定年月日
川崎市立葬祭場	約2.3	かわさき北部斎苑	昭和53(1978)年 8月 8日
川崎市立南部葬祭場	約0.9	かわさき南部斎苑	平成12(2000)年10月 2日

(d)一団地の住宅施設

一団地の住宅施設は、都市の総合的な土地利用計画に基づき、住宅の集合化や必要となる道路、公園などの公共施設の総合的整備を図ることにより、住環境に恵まれた良好な住宅を供給することを目的として定めるものです。

本市では、2地区を決定しており、大規模なものとしては、麻生区の新ゆりグリーンタウンがあります。

一団地の住宅施設指定状況

令和8(2026)年4月1日現在

名 称	面積[ha]	当 初 決 定 年 月 日
		最 終 変 更 年 月 日
宮 内 団 地	1.4	昭和35(1960)年 3月11日 —
新 ゆ り グ リ ー ン タ ウ ン	40.5	昭和52(1977)年 5月13日 平成24(2012)年 3月28日



新ゆりグリーンタウン（麻生区）

(e)防火施設(防火水槽)

防火水槽は、市街地や住宅密集地の火災に対する消防用水を貯めておく施設です。

本市では、昭和13(1938)年、都市計画防火用水利用施設として18箇所が決定されましたが、戦後、町名番地整理等の関係から大部分が決

定位置変更の必要が生じたため、昭和27(1952)年、従前の計画を廃止し、あらためて決定の措置がとられました。その後、昭和28(1953)年にかけて12箇所が追加され、現在30箇所、約2,130㎡を決定しています。

9 市街地開発事業

(1) 土地区画整理事業

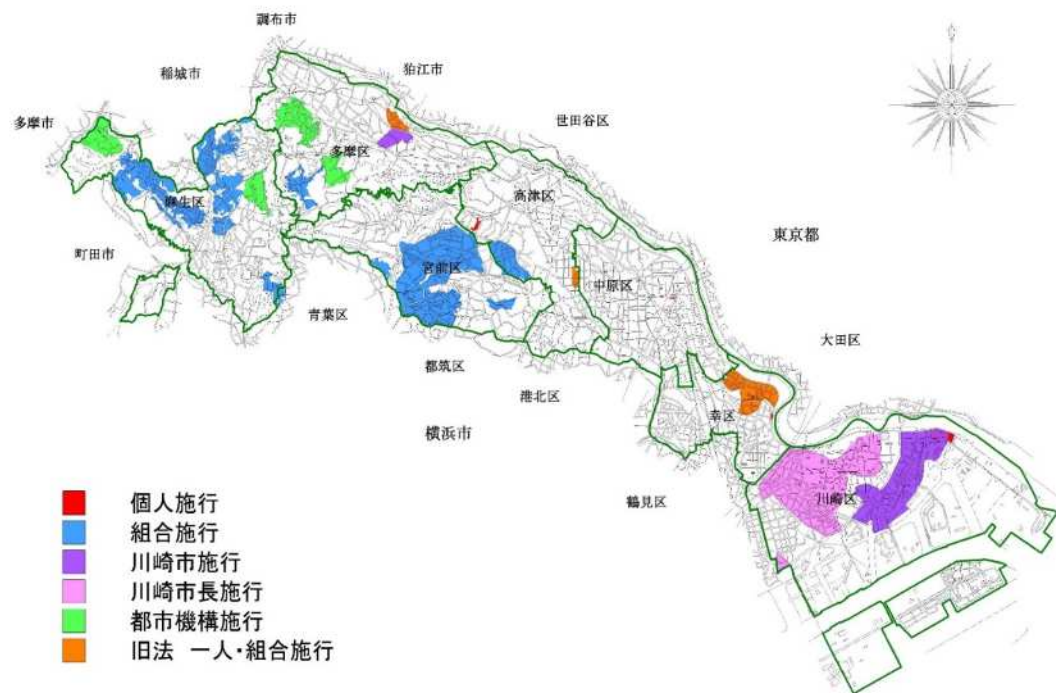
土地区画整理事業とは、地権者が土地を出し合い、道路・公園等の公共施設を整備改善するとともに、宅地の区画・形状を整え利用増進を図り、良好な宅地を供給する総合的な住環境整備事業です。

土地区画整理事業には、都市計画決定する事業と都市計画を決定しない事業があり、積極的に都市計画に定めることが望ましいとされています。

① 大師臨港地帯及び戦災復興土地区画整理事業

大師臨港地帯土地区画整理事業は、昭和16(1941)年に工業団地造成を目的として、大師河原一体において着手しましたが、第2次世界大戦のため事業は一時中断され、戦後の昭和25(1950)年に再開、昭和31(1956)年4月に都市計画決定を行い、昭和45(1970)年2月に完了しました。

また、戦災復興土地区画整理事業は、戦災により焦土と化した市街地の整備と併せて、土地利用の効果をあげるための復興計画を策定し、昭和21(1946)年に都市計画決定を行い、昭和48(1973)年2月に完了しました。



②登戸土地区画整理事業(市施行)

本地区は、JR南武線及び小田急小田原線が交差する交通結節点であり、また、本市の地域生活拠点として位置づけられており、多摩区の行政、経済の中心地区ですが、早くから市街化が進んでいたため、基盤整備の漏れた密集市街地となっています。

本事業により、都市計画道路、交通広場、地区内道路網及び公共下水道等の公共施設を整備し、本市の地域生活拠点としての機能の確立及び商業業務機能の強化を図るため、昭和63(1988)年3月に都市計画決定、同年9月の事業計画決定を経て令和7(2025)年8月21日現在、仮換地指定率が100%に達し、令和9(2027)年度の換地処分公告に向け、事業を推進しています。



登戸土地区画整理事業（多摩区）

③個人・組合及び公団施行の土地区画整理事業

その他の土地区画整理事業としては、昭和30年代前半から都市再生機構(旧住宅・都市整備公団)による大規模住宅団地造成事業と組合による東急田園都市線沿線における市街地整備事業が実施されてきましたが、40年代には、小田急線沿線においても広範囲に土地区画整理事業が実施されるようになりました。

近年においては、民間活力を活かした都市拠点開発等に土地区画整理事業が活用されています。



新百合ヶ丘・万福寺土地区画整理事業（麻生区）

実施状況

施行者	地区名	施行面積[ha]	事業計画決定	換地処分公告	都市計画		
					当初決定年月日	最終変更年月日	
旧法人・組合	登戸	23.0	昭和16(1941)年4月4日	昭和24(1949)年9月8日			
	小向	52.8	昭和16(1941)年4月4日	昭和28(1953)年10月5日			
	小向第二	22.6	昭和18(1943)年1月12日	昭和30(1955)年1月7日			
	古市場	35.1	昭和18(1943)年12月10日	昭和23(1948)年5月20日			
	千代	12.0	昭和29(1954)年9月9日	昭和29(1954)年11月5日			
個人	計	145.5					
	上作延農住組合	4.1	昭和62(1987)年10月12日	平成2(1990)年12月26日			
	上小田中7丁目	0.2	平成17(2005)年11月10日	平成18(2006)年11月2日			
	新丸子東3丁目地区	0.7	平成19(2007)年7月3日	平成22(2010)年11月21日			
	殿町三丁目	22.7	平成22(2010)年3月18日	平成25(2013)年8月26日			
	戸手4丁目北地区	1.1	令和3(2021)年10月6日				
	小杉町一丁目地区	0.5	令和7(2025)年7月23日				
組	計	27.7					
	野川第一	22.1	昭和34(1959)年5月1日	昭和36(1961)年9月5日			
	有馬第一	68.8	昭和37(1962)年7月13日	昭和41(1966)年7月31日			
	土橋	122.7	昭和37(1962)年12月25日	昭和51(1976)年4月30日			
	宮崎	129.9	昭和39(1964)年9月7日	昭和47(1972)年1月31日			
	梶ヶ谷第一	76.7	昭和39(1964)年12月3日	昭和44(1969)年10月31日			
	有馬第二	137.1	昭和43(1968)年3月21日	昭和53(1978)年6月4日			
	小台	36.2	昭和43(1968)年6月6日	昭和50(1975)年1月31日			
	細山	18.8	昭和44(1969)年3月26日	昭和46(1971)年7月31日			
	神木	16.2	昭和44(1969)年6月18日	昭和46(1971)年10月31日			
	早野	35.3	昭和46(1971)年4月13日	昭和48(1973)年9月30日			
	柿生第二	32.8	昭和46(1971)年8月3日	昭和51(1976)年10月31日			
	南生田	56.9	昭和47(1972)年6月28日	昭和52(1977)年2月27日			
	栗木第一	63.8	昭和47(1972)年9月4日	昭和57(1982)年1月17日			
	黒川第一	9.4	昭和50(1975)年3月20日	昭和54(1979)年10月31日			
	新百合丘駅周辺特定	46.4	昭和52(1977)年4月25日	昭和59(1984)年3月18日	昭和51(1976)年10月1日		
	柿生第一	45.7	昭和52(1977)年5月4日	昭和57(1982)年8月10日			
	細山第二	16.4	昭和52(1977)年5月4日	昭和56(1981)年11月23日			
	金程向原	61.0	昭和55(1980)年11月15日	昭和62(1987)年8月1日			
	山口	28.8	昭和58(1983)年2月1日	昭和62(1987)年10月31日			
	栗木第二	44.2	昭和62(1987)年3月6日	平成11(1999)年3月19日			
	五力田	13.3	平成3(1991)年12月24日	平成14(2002)年9月17日			
	川崎市向原	6.0	平成6(1994)年1月26日	平成11(1999)年3月19日			
	塔の越	0.9	平成9(1997)年10月13日	平成12(2000)年4月13日			
	細山金井久保	4.6	平成11(1999)年4月19日	平成15(2003)年8月1日			
	細山西	1.6	平成11(1999)年4月19日	平成14(2002)年5月7日			
	犬蔵	18.0	平成12(2000)年3月15日	平成17(2005)年9月30日			
	万福寺	36.9	平成12(2000)年9月7日	平成19(2007)年12月2日			
	片平	11.8	平成13(2001)年10月19日	平成19(2007)年4月13日			
	合川	計	1162.3				
	崎	大師第1工区	26.0		昭和62(1987)年6月30日		
		大師第2工区	70.8		昭和42(1967)年10月3日		
		臨第3工区	49.6		昭和41(1966)年6月30日		
		港第4工区	71.1	昭和16(1941)年2月21日	昭和40(1965)年10月5日	昭和12(1937)年4月26日	
		地第5工区	63.2		昭和44(1969)年2月28日	昭和31(1956)年4月13日	
		区第6工区	69.2		昭和42(1967)年10月3日		
		計	380.1		昭和42(1967)年10月3日		
	市登戸	37.2	昭和63(1988)年9月16日		昭和63(1988)年3月1日		
	川崎	計	417.3				
	崎	復興第1工区	104.6	昭和22(1947)年9月1日	昭和39(1964)年11月10日		
		第2工区	228.7	昭和23(1948)年10月5日	昭和47(1972)年7月31日		
第3工区		82.1	昭和25(1950)年12月5日	昭和45(1970)年6月30日	昭和21(1946)年8月26日		
第4工区		14.3	昭和25(1950)年12月7日	昭和41(1966)年2月28日	昭和41(1966)年3月2日		
第5工区		72.0	昭和25(1950)年12月7日	昭和48(1973)年2月28日			
第6工区		112.7	昭和23(1948)年3月25日	昭和40(1965)年6月30日			
長都	計	614.4					
市再	生田	60.8	昭和33(1958)年3月12日	昭和36(1961)年11月24日	昭和31(1956)年9月21日		
	東生田	56.2	昭和38(1963)年2月1日	昭和42(1967)年3月31日	昭和36(1961)年8月21日		
	菅	24.0	昭和42(1967)年1月20日	昭和45(1970)年3月31日	昭和39(1964)年12月13日		
機	西菅	84.1	昭和47(1972)年8月29日	昭和61(1986)年3月7日	昭和44(1969)年12月22日		
	黒川特定	80.5	平成3(1991)年3月7日	平成18(2006)年3月12日	平成1(1989)年5月30日		
構	計	305.6					
	合計	2,672.8					

注：都市計画面積は都市計画決定一覧表を参照
都市計画決定されている土地地区画整理事業

(2) 市街地再開発事業

市街地再開発事業は、公共施設(駅前広場・道路等)の整備を目的とする「市街地改造法」と、不燃防災建築物の建築促進を目的とする「防災建築街区造成法」の二つの法律を統合し、昭和44(1969)年に制定した「都市再開発法」に基づき実施されるものです。

その内容は、市街地の計画的な再開発を進め、都市における合理的かつ健全な土地の高度利用と都市機能の更新を図ることを目的とし、低層で老朽化した木造建築物が密集し、道路・公園等公共施設が不十分な既成市街地で、細分化された宅地等を統合し、建築物の共同化を図り、周辺の公共施設の適正配置・整備を行うものです。

また事業手法として、従前の土地建物と等価交換で、その地区内に建

設される再開発ビルの床を取得できる「権利変換方式」の第一種市街地再開発事業と、施行者となる地方公共団体や都市再生機構等が、あらかじめ地区内の土地建物を買収して、建設後、希望者が施行者より譲り受ける「管理処分方式」の第二種市街地再開発事業があります。

本市では、昭和61(1986)年8月に東田町8番地地区第一種市街地再開発事業約1.1haを決定して以来、15事業、約24.2haを決定し、その内1事業を廃止しました。現在は11事業が完了し、施行中の事業としては鷺沼駅前地区、京急川崎駅西口地区、登戸駅前地区の3地区があります。

名称(事業名)	施行面積	建築物及び建築敷地の整備に関する計画の概要			当初決定年月日 最終変更年月日	備考	
		敷地面積	建築面積	延べ床面積			主要用途
東田町8番地地区第一種市街地再開発事業	約1.1ha	約5,700㎡	約4,400㎡	約51,000㎡	住宅・店舗 行政サービス事務所	昭和61(1986)年8月26日 —	完了
溝口駅北口地区第一種市街地再開発事業	約2.6ha	約2,400㎡	約1,600㎡	約17,500㎡	商業・業務	昭和3(1988)年8月16日	完了
		約9,800㎡	約6,800㎡	約85,700㎡	集会施設・商業	平成4(1992)年9月22日	
川崎駅北口地区第1街区第一種市街地再開発事業	約0.5ha	約3,700㎡	約2,900㎡	約34,900㎡	商業・業務	平成元(1989)年5月30日 —	完了
川崎駅北口地区第3西街区第一種市街地再開発事業	約0.8ha	約4,500㎡	約4,000㎡	約36,500㎡	店舗・娯楽施設	平成9(1997)年10月6日 平成13(2001)年3月30日	完了
鹿島田駅西地区第一種市街地再開発事業	約5.0ha	約9,100㎡	約7,200㎡	約54,600㎡	住宅・公益施設・商業	平成10(1998)年9月22日	廃止
		約16,500㎡	約13,200㎡	約99,000㎡	業務・商業・住宅	平成17(2005)年9月2日	
川崎駅西口地区第一種市街地再開発事業	約1.3ha	約10,700㎡	約9,600㎡	約113,800㎡	事務所・店舗・公益施設	平成11(1999)年12月24日 —	完了
鹿島田駅東地区第一種市街地再開発事業	約1.2ha	約8,600㎡	約6,000㎡	約41,600㎡	住宅・店舗・事務所	平成12(2000)年3月24日 —	完了
武蔵小杉駅南口地区西街区第一種市街地再開発事業	約1.4ha	約7,500㎡	約5,390㎡	約71,800㎡	商業・公共公益施設・住宅・変電所 駐車場・公共自転車駐車場等	平成16(2004)年12月20日 —	完了
武蔵小杉駅南口地区東街区第一種市街地再開発事業	約1.7ha	約8,900㎡	約6,250㎡	約82,900㎡	商業・住宅・駐車場等	平成18(2006)年5月24日 —	完了
鹿島田駅西部地区第一種市街地再開発事業	約2.3ha	約11,950㎡	約9,200㎡	約99,000㎡	商業・業務・医療・住宅・駐車場等	平成19(2007)年4月9日 —	完了
小杉町3丁目中央地区第一種市街地再開発事業	約1.1ha	約9,100㎡	約5,500㎡	約77,000㎡	商業・保育所・住宅・駐車場等	平成20(2008)年9月24日 —	完了
小杉町3丁目東地区第一種市街地再開発事業	約1.1ha	約8,530㎡	約5,000㎡	約76,000㎡	商業業務・住宅・公共公益・駐車場等	平成26(2014)年2月12日 —	完了
鷺沼駅前地区第一種市街地再開発事業	約2.3ha	約11,170㎡	約9,150㎡	約86,000㎡	商業・業務・住宅・文化・交流施設	令和5(2023)年9月6日	事業中
		約3,680㎡	約3,150㎡	約29,000㎡	業務・住宅・文化・交流施設	—	
京急川崎駅西口地区第一種市街地再開発事業	約1.2ha	約7,300㎡	約4,300㎡	約83,000㎡	商業・業務等	令和5(2023)年9月6日	事業中
		約350㎡	約210㎡	約2,200㎡	文化・交流施設、商業、業務等	—	
登戸駅前地区第一種市街地再開発事業	約0.6ha	約5,950㎡	約4,160㎡	約63,500㎡	商業・住宅等	令和5(2023)年11月28日	事業中



武蔵小杉駅南口地区東街区第一種市街地再開発事業(中原区)

10 地区計画

(1) 地区計画

地区計画は、都市単位の広い地域を対象とする都市計画法と、個々の建物を対象とする建築基準法による規制の間を埋め、地区の特性に合ったきめ細かなまちづくりを行うため、昭和55(1980)年に都市計画法及び建築基準法の一部改正により創設された制度です。

地区計画は、当該地区整備等の総合的な指針である「地区計画の目標及び当該区域の整備、開発及び保全に関する方針」と、まちづくりの内容を具体的に定める「地区整備計画」で構成されています。

本市においては、既に良好な居住環境が保たれている区域では、その居住環境の維持・保全を目的とし、土地区画整理事業のような、市街地開発事業が行われた区域では、その整備効果の維持・保全と良好な街並みの形成を目的として、昭和62(1987)年3月に、栗木マイコン地区地区計画を決定して以来、令和8年4月1日現在、再開発等促進区を定める地区計画(旧再開発地区計画)を除き60地区、約814.4haを決定しています。



殿町3丁目地区（川崎市）



新百合ヶ丘駅周辺地区（麻生区）

地区計画区域内の規制内容（再開発等促進区を除く地区計画）

令和8(2026)年4月1日現在

番号	名称(地区名)	面積 (ha)	都市計画決定年月日 (最終変更年月日)	主たる制限内容(○印)								
				建築物 の用途	容積率	建ぺい率	敷地面積	壁面の 位置	建築物 の高さ	形態・意匠 の制限	垣・柵の 構造	緑化率の 最低限度
1	栗木マイコン地区	21.7	昭和62(1987)年 3月 6日 (平成12(2000)年 2月24日)	○			○	○		○	○	
2	戸手本町1丁目地区	1.3	昭和62(1987)年 9月29日 (平成 8(1996)年 5月10日)	○		○						
3	小杉駅北口地区	3.6	昭和62(1987)年 9月29日 (令和 7(2025)年 3月27日)	○	○	○	○	○				
4	馬地区	50.0	昭和62(1987)年 9月29日 (平成 8(1996)年 5月10日)	○	○	○	○	○	○			
5	鷺沼地区	10.7	昭和62(1987)年 9月29日 (令和 5(2023)年 9月 6日)	○	○	○	○	○				
6	宮崎6丁目ショッピングパーク地区	1.6	昭和62(1987)年 9月29日 (平成 8(1996)年 5月10日)	○				○	○			
7	中野島地区	2.4	昭和62(1987)年 9月29日 (平成 8(1996)年 5月10日)	○		○		○				
8	稲田堤駅前地区	5.3	昭和62(1987)年 9月29日 (平成 8(1996)年 5月10日)	○		○		○				
9	王禅寺地区	38.0	昭和62(1987)年 9月29日 (平成 8(1996)年 5月10日)	○			○	○	○		○	
10	百合ヶ丘地区	5.0	昭和62(1987)年 9月29日 (平成 8(1996)年 5月10日)	○	○		○	○				
11	新百合ヶ丘駅周辺地区	29.2	昭和62(1987)年 9月29日 (平成16(2004)年 4月28日)	○	○	○	○	○	○	○	○	○
12	南黒川地区	5.9	昭和62(1987)年 9月29日 (平成12(2000)年 2月24日)	○			○	○		○	○	
13	山口台	30.9	昭和63(1988)年 1月29日 (平成 8(1996)年 5月10日)	○	○	○	○	○		○	○	
14	登戸・向ヶ丘遊園駅周辺地区(一部整備計画なし)	37.6	平成 6(1994)年 5月27日 (令和 5(2023)年11月28日)	○	○	○	○	○		○		
15	上麻生2丁目南地区	9.5	平成 6(1994)年12月22日 (平成 8(1996)年 5月10日)	○			○	○				
16	黒川地区	78.8	平成 7(1995)年 1月27日 (平成16(2004)年10月 8日)	○	○	○	○	○	○	○	○	
17	向原地区	6.2	平成 7(1995)年 1月27日	○	○	○	○	○		○	○	
18	栗木東地区(一部整備計画なし)	22.8	平成 7(1995)年12月26日	○			○				○	
19	王禅寺第5住宅地区	22.7	平成 8(1996)年 7月22日	○	○	○	○		○		○	
20	塔の越地区	0.9	平成11(1999)年 7月29日	○							○	
21	片平地区	13.0	平成13(2001)年10月19日 (平成16(2004)年 7月27日)	○		○	○	○	○		○	
22	井田・蟹ヶ谷地区	7.1	平成13(2001)年12月27日	○			○		○		○	
23	細山金井久保地区	3.5	平成13(2001)年12月27日	○				○			○	
24	細山山西地区	1.7	平成13(2001)年12月27日	○							○	
25	万福寺地区(一部整備計画なし)	36.4	平成14(2002)年 6月 3日 (平成17(2005)年 3月18日)	○	○	○	○	○	○	○	○	
26	白鳥4丁目地区	13.3	平成14(2002)年 9月12日	○	○	○	○	○	○		○	
27	戸手4丁目地区	2.2	平成15(2003)年 7月10日	○	○	○	○	○	○			
28	南渡田北地区	12.5	平成16(2004)年 4月28日 (令和 6(2024)年10月31日)	○								
29	王禅寺公園地区	17.5	平成17(2005)年 3月30日	○			○		○	○		
30	犬蔵地区	18.0	平成17(2005)年10月 7日	○			○		○			
31	小田栄地区	6.6	平成17(2005)年12月26日	○	○	○	○	○	○			
32	大師河原1丁目地区	2.9	平成17(2005)年12月26日	○			○	○	○			
33	宿河原4丁目地区	1.6	平成18(2006)年 3月 1日	○		○	○	○	○			
34	小田栄西地区	9.0	平成19(2007)年 2月 9日	○	○	○	○	○	○			
35	新丸子東3丁目地区	1.0	平成19(2007)年 4月 9日	○		○	○	○	○	○		
36	鹿島田駅西部地区	2.3	平成19(2007)年 4月 9日 (平成24(2012)年 2月15日)	○	○	○	○	○	○	○	○	
37	中瀬3丁目地区(一部整備計画なし)	7.9	平成19(2007)年 8月20日	○		○	○	○	○			
38	五月台地区	24.6	平成19(2007)年12月27日 (平成26(2014)年12月 3日)	○	○	○	○	○	○		○	
39	川崎駅北口地区第2街区	0.7	平成20(2008)年 5月 1日	○			○				○	
40	小杉町3丁目中央地区(一部整備計画なし)	1.5	平成20(2008)年 9月24日	○			○				○	
41	寺尾台1丁目地区	1.2	平成21(2009)年 2月25日	○	○	○	○		○	○	○	
42	黒川美習農場地区	12.8	平成21(2009)年 4月27日	○	○	○	○		○	○		
43	戸手4丁目中央地区	1.2	平成21(2009)年 9月18日	○	○	○	○	○	○	○		
44	古沢沿道北地区(一部整備計画なし)	6.2	平成21(2009)年 9月18日	○								
45	殿町3丁目地区(一部整備計画なし)	38.0	平成21(2009)年11月11日 (平成28年12月 5日)	○			○	○	○	○	○	○
46	武蔵中原駅北地区	12.5	平成25(2013)年 2月13日	○			○	○	○	○	○	○
47	日生百合ヶ丘地区(一部整備計画なし)	17.3	平成25(2013)年 2月13日	○			○	○	○	○		
48	小杉町3丁目東地区	1.1	平成26(2014)年 2月12日	○			○		○	○		
49	大師橋駅前地区(一部整備計画なし)	3.4	平成26(2014)年 3月27日 (令和 3(2021)年12月 2日)	○		○	○	○	○	○		
50	戸手4丁目北地区	1.1	平成27(2015)年 5月14日 (令和 5(2023)年 4月12日)	○	○	○	○	○	○	○		
51	川崎駅東口駅前地区(一部整備計画なし)	6.4	平成28(2016)年 2月 8日	○							○	
52	よみうりランド地区	51.2	平成29(2017)年 7月31日	○				○				
53	生田浄水場地区	10.6	令和 3(2021)年12月 2日	○				○	○			
54	長尾2丁目地区	6.7	令和 4(2022)年 4月 7日 (令和 4年10月26日)	○					○	○		
55	京急川崎駅西口地区	2.2	令和 5(2023)年 9月 6日	○	○		○	○		○		
56	西加瀬地区	10.4	令和 6(2024)年 2月 7日	○				○	○		○	
57	鷺沼4丁目地区	4.0	令和 6(2024)年 3月28日	○	○	○	○	○	○	○	○	
58	大川町産業団地地区	13.4	令和 7(2025)年 3月27日	○								
59	等々力緑地公園地区	43.8	令和 7(2025)年 6月10日	○					○			
60	鈴木町駅前南地区	3.5	令和 7(2025)年11月 6日	○			○	○		○		

(2) 再開発等促進区を定める地区計画（旧再開発地区計画）

再開発等促進区を定める地区計画は、工場跡地等、低・未利用地の土地利用転換を円滑に進めるため、公共施設の整備と併せて、建築物等の用途、容積率、高さ等の制限を定めることにより、一体的、総合的なまちづくりを誘導する制度です。

この制度では、新たな土地利用への転換を計画的に誘導する観点から、再開発等促進区を定める地区計画で決定した内容に照らして、特定行政

庁が認定・許可を行うことにより、用途地域による建築物の制限を緩和することができるため、都市機能の更新を図る上で必要な公共施設の整備を行いながら、土地利用転換を進めることが可能になります。

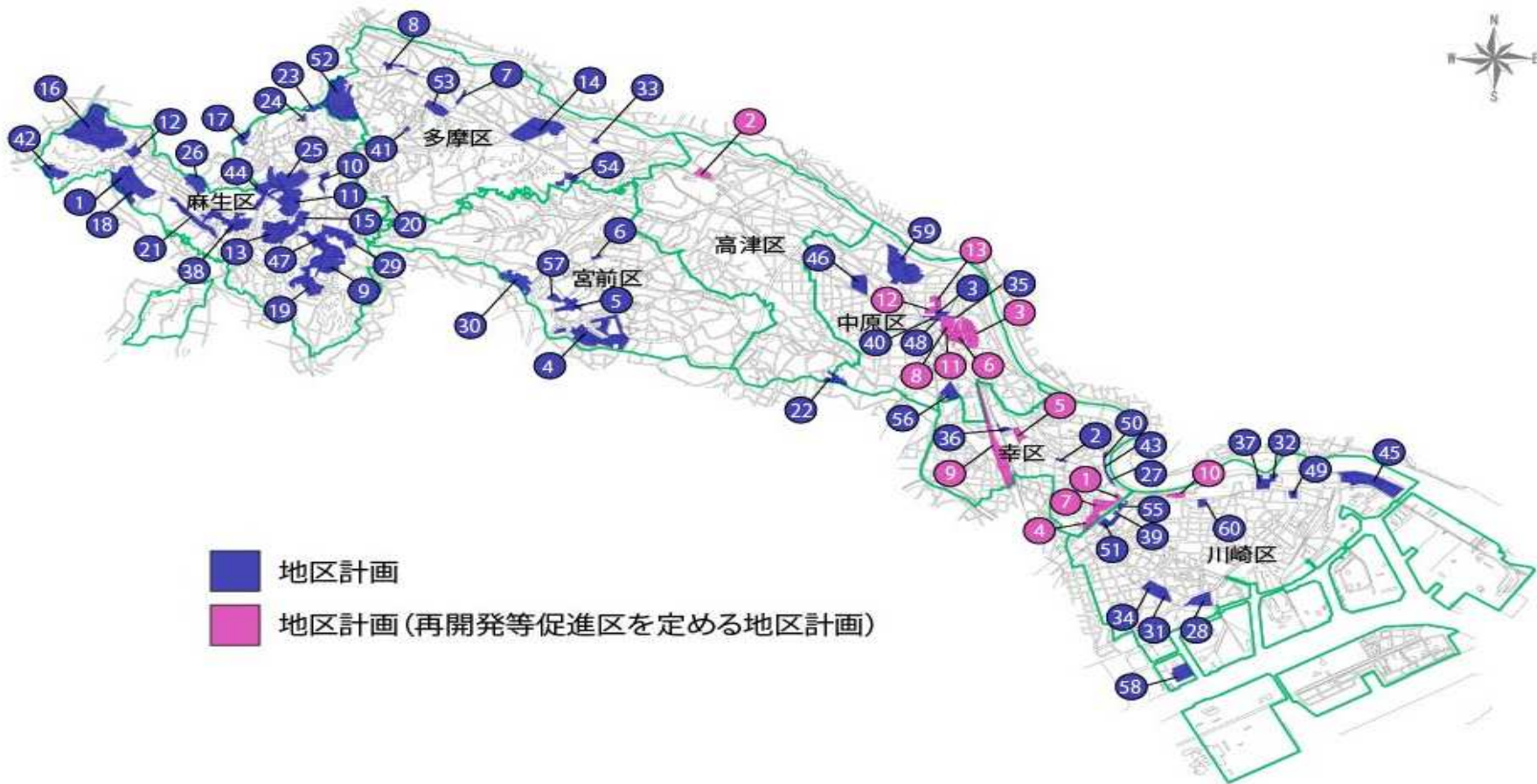
本市では、令和8(2026)年4月1日現在で13地区、約120.4haについて再開発等促進区を定める地区計画の指定を行っています。



新川崎地区（幸区）



中丸子地区、小杉駅南部地区ほか（中原区）



地区計画区域内の規制内容（再開発等促進区を定める地区計画）

令和8(2026)年4月1日現在

番号	名称	面積 [ha]	都市計画決定年月日 (最終変更年月日)	主たる制限内容 (○印)											
				建築物の用途	容積率の最高限度	容積率の最低限度	建ぺい率の最高限度	建築面積の最低限度	敷地面積の最低限度	壁面の位置	建築物の高さ	形態意匠の制限	垣、柵の構造	緑化率の最低限度	
1	かわさきテクノピア第2地区	2.3	平成2(1990)年11月29日	○	○		○			○	○	○			
2	久地地区	5.5	平成6(1994)年9月27日(平成16(2004)年10月29日)	○	○		○			○	○	○		○	
3	小杉駅東部地区(一部整備計画なし)	21.1	平成8(1996)年12月26日(平成17(2005)年10月17日)	○	○					○	○	○		○	
4	川崎駅西口大宮町地区	8.2	平成11(1999)年12月24日(平成21(2009)年2月25日)	○	○					○	○	○		○	
5	鹿島田駅東部地区	5.0	平成11(1999)年12月24日	○	○	○			○	○	○	○		○	
6	中丸子地区(一部整備計画なし)	9.0	平成14(2002)年5月24日(平成18(2006)年5月24日)	○	○		○			○	○	○		○	
7	川崎駅西口堀川町地区	11.7	平成16(2004)年1月30日(平成27(2015)年2月18日)	○	○					○	○	○		○	
8	小杉駅南部地区	6.9	平成16(2004)年12月20日(平成19(2007)年4月9日)	○	○		○			○	○	○		○	
9	新川崎地区	33.2	平成17(2005)年1月18日(平成22(2010)年4月12日)	○	○		○			○	○	○		○	○
10	港町地区	4.3	平成20(2008)年7月11日(平成23(2011)年7月25日)	○	○		○			○	○	○		○	
11	新丸子東3丁目南部地区	4.1	平成24(2012)年4月11日(平成26(2014)年6月11日)	○	○		○			○	○	○		○	
12	小杉町2丁目地区	3.3	平成25(2013)年4月10日	○	○		○			○	○	○		○	
13	小杉町1・2丁目地区(一部整備計画なし)	5.8	平成28(2016)年8月30日	○	○		○			○	○	○		○	