

川崎都市計画防火地域及び準防火地域の変更（川崎市決定）

都市計画防火地域及び準防火地域を次のように変更する。

種 類	面 積	備 考
防火地域	約 586 h a	
準防火地域	約 6,935 h a	

「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。

川崎都市計画防火地域及び準防火地域の変更

新旧対照表

種 類	面 積		比較増減
	新	旧	
防火地域	約 586 h a	約 553 h a	約 +33.08 h a
準防火地域	約 6,935 h a	約 6,935 h a	約 — h a

理由書

川崎都市計画防火地域及び準防火地域の変更（扇島地区）

扇島地区は、「川崎市都市計画マスタープラン川崎区構想」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、扇島地区の区域面積約33.1haについて、用途地域の変更に併せて、防火地域及び準防火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
川崎市 川崎区 扇島地内
- 2 削除する部分
なし
- 3 変更する部分
なし

経緯書

都市計画変更の経緯

昭和23年12月29日	当初都市計画決定
昭和48年12月25日	都市計画変更 (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 (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)
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 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 7 年 1 0 月 2 6 日	都市計画変更 (鹿島田駅西地区再開発地区計画)
平成 8 年 5 月 1 0 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 2 8 日	都市計画変更 (第 4 回線引き見直し)
平成 1 1 年 1 2 月 2 4 日	都市計画変更 (鹿島田駅東部地区再開発地区計画)
平成 1 4 年 6 月 3 日	都市計画変更 (登戸・万福寺土地地区画整理事業)
平成 1 5 年 3 月 2 5 日	都市計画変更 (第 5 回線引き見直し)
平成 1 6 年 1 月 3 0 日	都市計画変更 (川崎駅西口堀川町地区地区計画)
平成 1 6 年 4 月 2 8 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 1 6 年 7 月 2 7 日	都市計画変更 (片平土地地区画整理事業)
平成 1 6 年 1 0 月 8 日	都市計画変更 (丸子中山茅ヶ崎線の線形変更、黒川土地地区画整理事業)
平成 1 6 年 1 0 月 2 9 日	都市計画変更 (久地地区地区計画)
平成 1 6 年 1 2 月 2 0 日	都市計画変更 (小杉駅南部地区地区計画)
平成 1 7 年 1 月 1 8 日	都市計画変更 (新川崎地区地区計画、小杉駅東部地区地区計画)
平成 1 7 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 1 7 年 1 0 月 7 日	都市計画変更 (小杉駅東部地区地区計画)
平成 1 7 年 1 2 月 2 6 日	都市計画変更 (小田栄地区地区計画)
平成 1 8 年 5 月 2 4 日	都市計画変更 (小杉駅南部地区地区計画、中丸子地区地区計画)
平成 1 9 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 (新丸子東3丁目地区地区計画)
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20年	7月11日	都市計画変更 (港町地区地区計画)
平成21年	2月25日	都市計画変更 (川崎駅西口大宮町地区地区計画)
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及び新丸子東3丁目南部地区地区計画)
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25年	4月10日	都市計画変更 (小杉町2丁目地区地区計画)
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	8月30日	都市計画変更 (小杉町1・2丁目地区地区計画)
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)

令和	元年	11月	20日	都市計画変更 (登戸土地地区画整理事業)
令和	3年	4月	8日	都市計画変更 (登戸土地地区画整理事業)
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	7年	3月	27日	都市計画変更 (第8回線引き見直し)
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
令和	8年	2月	10日	
令和	8年	5月	15日～	法定縦覧
令和	8年	5月	29日	
令和	8年	7月	27日	都市計画審議会
令和	8年	7月	30日	告示

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、その計画が確実にいった段階において、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。