

川崎市都市計画公聴会

川崎都市計画地区計画の決定（よみうりランド地区地区計画）

ほか関連案件

公述意見の要旨と市の考え方

平成29年1月

1 都市計画案の種類、名称及び土地の区域

(1) 種類及び名称

川崎都市計画地区計画の決定（よみうりランド地区地区計画）

川崎都市計画用途地域の変更（菅仙谷95号線の線形変更）

川崎都市計画高度地区の変更（菅仙谷95号線の線形変更）

川崎都市計画防火地域及び準防火地域の変更（菅仙谷95号線の線形変更）

(2) 土地の区域

川崎市多摩区菅仙谷1丁目、菅仙谷3丁目及び菅仙谷4丁目並びに麻生区細山6丁目地内

2 公聴会の開催の日時及び場所

(1) 日時

平成28年11月27日（日）午前10時00分から午前10時35分まで

(2) 場所

川崎市多摩区役所11階会議室（川崎市多摩区登戸1775-1）

3 公述意見の要旨と市の考え方

(1) 公述人 2名

公述人	ページ番号
A 公述人	1～3
B 公述人	4～6

	公述意見の要旨	市の考え方
A 公 述 人	<p>私は、よみうりランド地区の地区計画の決定に反対をするものではない。</p> <p>地元住民に愛されてこそその遊園地であると考え、その立場から2、3意見を述べる。</p> <p>一点目は、緑地の保全に関してだ。よみうりランド地区地区計画の中で緑地を保全することを述べている。この緑地が多摩特別緑地保全地区、菅仙谷緑地、小沢城址ふれあいの森、小沢城址特別緑地保全地区をつなぐ要の位置にあり、非常に貴重な緑になる。この緑に関して現存する緑地、斜面緑地を維持保全するとされており、このことについては歓迎する。ただ、現状では、B地区に該当する緑地というのは、ほとんど手付かずで放置された状態にある。ぜひ適当な手を入れて健全な緑地として維持管理をしていただきたい。さらには、この地区は、今、一部川崎市との間で緑地協定を結ばれていると聞いているが、B地区全域にわたって、特別緑地保全地区の指定を受けて、この緑は今後ずっと永存して残していけるようにしていただきたい。</p> <p>周辺道路から2メートルの壁面後退も歓迎するが、2メートルセットバックした地域に植栽を施すことをお願いしたい。周辺住民との間に緩衝の地帯を作ると同時に、緑に囲まれたより魅力のある遊園地になるのではないか。</p>	<p>緑地の保全につきましては、地区施設として緑地を定めることで、土地利用の目的を定め、宅地等への土地利用を規制し、緑地として維持をしていくこととしております。また、本地区計画は、よみうりランドより、都市計画提案を受け、それを踏まえて、市の案として手続きを行っているところですが、都市計画提案の提案書の中には、「緑地の植生及び管理計画」として、その中で緑地の適正な植生管理を行い、その自然環境の保全を図ることが示されております。</p> <p>今後は、地区計画の目標に沿った緑地の保全が図られるよう、提案にある管理計画に基づいた適正な緑地の保全管理を行うことを市として指導してまいります。</p> <p>また、現在、B地区の一部の緑地については、本市とよみうりランドとの間で緑地保全協定を締結しており、今後もよみうりランドと協議を重ね、協定のエリアを拡大していく方針です。特別緑地保全地区の指定については、当該緑地を地区施設の緑地として定めることでも、十分な担保が図られていると考えておりますので、今後、必要に応じて検討してまいりたいと考えております。</p> <p>地区計画の目標には緑豊かな自然環境と調和した広域的なレジャー機能等の維持、保全を図るとしております。道路沿いに植栽帯により緩衝地帯を設けることは、周辺の住宅市街地への環境配慮の一環として、地区計画の目標に沿った有効な手段の一つであると考えておりますので、具体的な計画があった際には事業者と協議を行ってまいります。</p>

	公述意見の要旨	市の考え方
A 公述人	<p>2点目は、交通渋滞の問題だ。今、よみうりランドの入園者は増加をしており、交通渋滞がひどくなっている。現在私が住んでいるのが西生田小学校の近くだが、実際、西生田小学校を越えて、小田急線のよみうりランド駅のほうにまで車がつながる。さらには、新百合ヶ丘からのバスが西生田小学校の交差点のところ、カーブのところの手前から、全く動かなくなるという状況がある。さらには、一部の車両は花ハウスの前のところから細い道、住宅街の道へ抜けて多摩美の中の住宅街を走行するというのもあって、地域の住民は大変危険を感じている。交通渋滞の緩和というのが何よりも優先して考慮されるべきである。よみうりランドの周りの道路は、県道稲城読売ランド前停車場線と市道菅仙谷95号線の2本しかなく、構造的にも渋滞しやすい位置にある。これでさらに地区計画をたてて観覧場を増やすということは、入園者を増やすということを想定するので、渋滞がますますひどくなる。よみうりランドの入り口の駐車場の動線を改良することや、よみうりランドから離れた地域に駐車場をつくって、そこへ車を誘導するなど、これ以上渋滞がひどくならないように、もっと言えば、今の渋滞がより改善するような方向で検討をお願いしたい。</p>	<p>自動車交通の集中・混雑の改善につきましては、よみうりランドとして既に駐車場やその出入り口の計画的配置整備による自動車交通の分散化や、公共交通機関の利用促進による来園自動車交通の低減を図る対策などを行っており、一定の効果が出ていると考えております。</p> <p>具体的には、混雑時のために、よみうりVロード沿いやジャイアンツ球場横などに臨時駐車場を確保しています。また、イルミネーションのイベント期間の特に混雑が予想される日には、よみうりゴルフ倶楽部の駐車場を18時前後より臨時駐車場として確保しており、車両の誘導を行っております。また、駐車場入口手前のよみうりランド前交差点の信号において、南からの車両が円滑に右折できない状況が、一時的に渋滞を引き起こす主たる要因として考えられ、混雑時には交差点の南側からの右折車両による渋滞を防ぐため、入園される北側からの車両は交差点の手前で他の駐車場へ誘導することや、南側からの車両は交差点の北側まで誘導し、他の駐車場へ誘導することを行っております。なお、予期せず渋滞が起きた際には、即座に車両の誘導を行いできるだけ早い対策に努めています。</p> <p>住宅地を通り抜けする車両につきましては、県道稲城読売ランド前停車場線が混雑することで通り抜けが発生することが一因として考えられますので、混雑の改善を的確に行うことが、通り抜け車両の低減につながると考えております。</p> <p>現在、実行している対策を引き続き行うとともに、具体的な事業計画策定の際にはその都度検討を行い、周辺市街地に配慮するよう市からよみうりランドへ適切な対策を指導してまいります。</p> <p>また、駐車場入口の動線の改良についてですが、その必要性について検討を行うとともに、よみうりランド内の動線の再検討など、他の様々な対策についても検討してまいります。また、交差点北側は稲城市となりますが、稲城市側の今後の土地区画整理事業等の動向を踏まえ、関係各所と連携を図りながら交通環境の向上に向けた調整を進めてまいります。</p>

	公述意見の要旨	市の考え方
A 公 述 人	<p>3点目は、行政に対する要請だ。平成26年度によみうりランドが、周辺住民との話し合いがほとんどないまま立体駐車場を周辺道路の直ぐ際に建て、その後、住民の苦情を受けて手直しや追加の工事をしたと聞いている。このようなやり方では住民が喜び、親しむ遊園地にはならないと思うので、話し合いを十分にしたい。行政の役割というのは、申請された内容が適法かどうかを判断するだけではなく、現地に足を運んで住民と事業者の最適解を見つけるような方向で問題の解決に取り組んでいただきたい。</p> <p>菅仙谷95号線の線形変更について、今回線形変更された場所からよみうりランドの遊園地の入口へ行く途中は4、5カ所カーブが連続するところがあって、見通しもあまりよくない。周辺の道路状況の改善という観点から、周辺道路のさらなる線形変更の予定があるのか、どう検討されているのかを伺いたい。</p>	<p>住民と事業者との間を取り持ち、双方の最適解を見つけるような方向で問題解決に取り組んで欲しいという行政に対する要請についてですが、市としましては、よみうりランドに対して、事業計画などがあった際にはその規模や位置などの計画に応じ、必要と判断される場合は、周辺住民への周知、説明を行い、より理解と協力が得られるよう、働きかけていきたいと考えております。また、よみうりランドに対して、これまで以上に市民に親しまれる施設となるよう、周辺住民の苦情などの解消に努め、相互の立場を尊重した問題解決を目指すよう働きかけていきたいと考えております。</p> <p>今回線形変更された箇所から、よみうりランド前交差点までの線形変更につきましては、線形変更に伴う用地等の課題もあることから、現在のところ予定はございませんが、現場状況により、安全対策を必要とする箇所につきましては、カーブミラー等の設置について検討してまいります。</p>

	公述意見の要旨	市の考え方
B 公 述 人	<p>私からの意見については、大きく分けて緑地の部分と、まちづくりの部分で、エリアの内容、エリアに続く道路の関係についての意見を述べる。</p> <p>地区計画の目標においては、周辺市街地への環境に配慮し、緑豊かな自然環境の維持保全に努めることとある。また、土地利用の方針では、低層住宅地の居住環境に配慮した地区とあり、B地区は、現存する斜面緑地を維持保全するとしている。また、地区施設の整備方針では、現に存する樹林地等を地区施設の緑地として確保し、その機能が損なわれないように維持保全を図るとある。</p> <p>私の住む土地は、よみうりランドの北側にあつて、本計画の斜面地の北にある区域である。本計画素案にあるような、緑豊かで自然環境に恵まれた地域とは言えない。実際に地域に存している樹木というのは、アカメガシワやカシなどの雑木や、放置された広範囲にわたつて生えている放置竹林といったもので、そのため日照時間が短くなり、自宅に日光が当たらないだけでなく、農作物の生育に影響を及ぼしている。また、雑草や竹、篠竹が、宅地、農地ともに侵入し迷惑を被っている。</p> <p>この地区計画は、北側のB地区の緑地に隣接する地域への配慮がほとんどなされていない。緑地周辺にも数件の住宅があり、B地区に挟まれるようにある農地はいずれ宅地化される市街化区域内農地である。本計画の中には、この地域についての良好な住環境を得られるような内容が無いようなので、安全・安心、かつ良好な住環境のための計画としていただきたい。</p> <p>本地区の緑地は、昭和30年代に遊園地の一部として整備された丘陵地や急傾斜危険地域の改修工事を除くと、自然の緑地のごく一部となっている。</p> <p>計画の中では「樹林地」という用語が出てくるが、林業用語では竹林、伐採跡地及び未立木地は含めない。</p>	<p>緑地の指定範囲につきましては、川崎都市計画マスタープラン多摩区構想の分野別の基本方針Ⅱ土地利用において、保全を図るべき斜面緑地については、地権者の理解と協力を得ながら、緑地保全施策により保全を行うとしており、都市環境方針において、本地区計画における緑地の一部は、優先的に保全すべき緑地及び保全すべき緑地に位置付けられております。</p> <p>本地区計画において、緑地に定める範囲は、この保全すべき緑地や、それ以外の草地や竹林等を含む、緑地部分が連なり一体となっている箇所としております。一体として地区施設に指定することにより連続したまとまりのある緑地として良好な景観、環境が得られると考えております。</p> <p>緑地の保全につきましては、地区施設として緑地を定めることで、土地利用の目的を定め、宅地等への土地利用を規制し、緑地として維持をしていくこととしております。また、本地区計画は、よみうりランドより都市計画提案を受け、それを踏まえて市の案として手続きを行っているところですが、都市計画提案の提案書の中には、「緑地の植生及び管理計画」として、その中で緑地の適正な植生管理を行い、その自然環境の保全を図ることが示されております。</p> <p>今後は、地区計画の目標に沿った緑地の保全を図り、提案にある管理計画に基づいた適正な緑地の保全管理を行い、宅地や農地に雑草等が侵入しないよう市としても指導してまいります。また、こうした緑地が計画的に保全されることは、地域の良好な住環境の形成に資するものと考えております。</p>

	公述意見の要旨	市の考え方
B 公 述 人	<p>これらの区域は適切な管理が行われていないため、過去には傾斜地への崩落や土砂の流出などにより、周辺の家屋の損壊や田畑や河川への土砂の流入などの被害があった。よみうりランドによる補償はあったが、住宅として利用していた土地が、作業場や駐車場となり、住宅として利用できていないままのところもある。</p> <p>これらのことから、計画の方針にある「現に存する樹林地等を地区施設の緑地として確保し、その機能が損なわれることのないように維持保全を図る」という内容は、私の所有する土地の周辺の現状にあてはまらない。</p> <p>理由書の中で、「都市計画マスタープラン多摩区構想」における位置付けで、良好な住環境形成を促進することとしており、斜面緑地については、緑地保全施策により保全を行うとなっているが、現に迷惑を被っており、良好な住環境と言えない。住環境の向上のためにも本地区計画でいう緑地について改善を図り、隣接する区域の土地に迷惑をかけず、将来にわたって明るく、安全・安心な住環境形成が図られるようお願いする。</p> <p>緑地化が必要なのは他のエリアではないかと思う。例えば、南側の道路に沿った形で緑地化によるグリーンベルト化や、遊園地内の一部を緑地公園として広く開放するなどだ。</p>	<p>土砂災害等に対する安全確保についてですが、よみうりランドからは、台風の際など適時B地区の斜面緑地部分について、防災パトロールを行っていると聞いております。また、B地区の北側にある斜面の一部は、昭和45年に急傾斜地崩壊危険区域に定められており、本地区計画にかかる箇所はよみうりランドによるジャイアンツ球場東側の対策工事が行われております。なお、B地区の先端より北側となりますが、急傾斜地崩壊対策事業として神奈川県による防災工事が随時行われており、安全対策が進められております。今後、急傾斜地崩壊対策事業の要件に合致する崖について、地元の方々からご要望を頂いた場合においては、神奈川県と連携を取りながら事業の促進を図ってまいります。</p> <p>本地区計画内の緑地の維持管理、急傾斜地への防災対策を随時行うことで、土地利用の方針にある、周辺の低層住宅地の居住環境に配慮し、良好な環境の維持保全を図ります。</p> <p>地区計画の目標には緑豊かな自然環境と調和した広域的なレジャー機能等の維持、保全を図るとしております。道路沿いに植栽帯により緩衝地帯を設けることは、周辺の住宅市街地への環境配慮の一環として、地区計画の目標に沿った有効な手段の一つであると考えておりますので、具体的な計画があった際には事業者と協議を行ってまいります。また、緑地公園を設けることについては、地区の北西に聖地公園がございます。こうした公園は、よみうりランドの管理の下に有効に活用されておりますので、引き続き遊園地内の公園として活用されるよう求めてまいります。</p>

	公述意見の要旨	市の考え方
B 公 述 人	<p>続いては、よみうりランド地区地区計画内の範囲と道路整備についてだ。</p> <p>遊園地として使われている区域は第2種住居地域の部分であって、第1種低層住居専用地域の部分はそれに続く同一所有者の土地に過ぎない。これまで、本地区計画内の土地利用から見ても、緑地とされる部分のほとんどが全く利用されていない、放置された地域であり、周辺の良好な住環境に何ら寄与しないまま、あえて同一の地区として取り扱うことは適切でないように思う。</p> <p>かつて昭和30年代にはよみうりランドが広く土地を取得し、整備したものの、整備が途中で終わってしまい、遊園地として利用されることなく、実際にはソメイヨシノの樹木を植えたり、斜面地は芝生で整備されたり、ジャイアンツ球場についても、急傾斜の崩落がないように擁壁が組まれているが、それがそのまま放置されたために雑木が生えたり、竹林が広く生い茂ったりしている状況だ。周辺の地権者は、事業の展開の中で、道路が開通することを期待して、よみうりランドの用地買収に応じてきたが、結局、手つかずである。</p> <p>地区計画区域との境界に存する道路については、昭和45年ごろによみうりランドの用地買収によって幅員を広げたが、道路整備が頓挫した状態であり、遊園地内の道を含めてうやむやな状態になっている。</p> <p>道路の左右によみうりランドの土地が存するために、一般の道路として宅地化のために有効に使えない状況になっている。</p> <p>遊園地外のB地区はそういったうやむやな中で過ごしている土地であるので、計画の中から外して周辺の土地や道路整備等に関連付けられた中で、豊かな住環境整備が進められることを希望する。</p> <p>本地区計画の土地は広大な面積を有し、道路の寸断、迂回など地域にとって大きく影響する。土地の権利者が変わった場合、事業の見直しなど土地の利用方法が変わった場合でも、川崎市のまちづくりに支障が出ることはないのか。</p> <p>周辺土地の現状から、今回の地区計画を見直して、第1種低層住居専用地域はその地域を一団として、秩序ある良好な宅地区域として川崎市が関連部局と連携しながら、川崎の良好なまちづくりが行われるようお願いする。</p>	<p>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、個々の建築物を対象とする建築基準法による規制の間を埋め、地区の特性にあった、きめ細やかなまちづくりを行うための制度となります。地区計画の決定後、将来的に土地利用を大幅に変更する必要がある場合は、地区計画の変更等、都市計画を見直す必要がございます。</p> <p>本地区計画については、遊園地を存続させるという市の方針に合致しているため、市の都市計画案として手続きを行っております。地区計画の区域設定の考え方については、開園当初から遊園地敷地として使用していた土地で、長い目で見て今後も遊園地として存続を図る地区として、本地区計画の区域を設定しております。B地区については、大部分が緑地に指定されておりますが、遊園地敷地の一部としてよみうりランドが管理を行っていく地区となります。B地区に挟まれた谷あいの農地等の多くは生産緑地地区に指定され、農地として保全を図る土地となっており、現時点で市としましては、道路整備を行うことや宅地化を行う方針はありません。また、今回の地区計画の目的と異なるため、地区計画区域に含めることは適当でないと考えております。</p>