

川崎市都市計画公聴会

川崎都市計画用途地域の変更（登戸・向ヶ丘遊園駅周辺地区）

ほか関連案件

公述意見の要旨と市の考え方

令和元年6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

川崎都市計画用途地域の変更（登戸・向ヶ丘遊園駅周辺地区）

川崎都市計画高度地区の変更（登戸・向ヶ丘遊園駅周辺地区）

川崎都市計画防火地域及び準防火地域の変更（登戸・向ヶ丘遊園駅周辺地区）

川崎都市計画地区計画の変更（登戸・向ヶ丘遊園駅周辺地区地区計画）

### (2) 土地の区域

川崎市多摩区登戸地内

## 2 公聴会の開催の日時及び場所

### (1) 日時

平成31年4月20日（土）午前10時00分から午前10時17分まで

### (2) 場所

川崎市多摩区役所6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 1名

公述人	ページ番号
A 公述人	1～3

	公述意見の要旨	市の考え方
A 公述人	<p>私が所有する土地が、本素案において登戸駅・向ヶ丘遊園駅連携地区のB・C地区にまたがっていることは、一般常識では考えられません。</p> <p>諸関連機関に話を聞きながら、勉強を行った結果、次の3点の検証をお願いすると共に、これらを踏まえた素案の修正を強く要請します。</p> <p>第1に、本素案は、防災性の向上を大きな目的の一つとした登戸土地区画整理事業に伴うもので、既成市街地の用途地域の変更ではないため、防災科学技術研究所等による「大規模地震火災等の延焼阻止効果」の分析結果ならびに国土交通省都市安全課が防災の観点から強く推奨している「街区（道路）を基本とした面的整備」を行うことが極めて重要であり、このことに配慮した用途地域の変更を強く要請します。</p> <p>特に74街区の近隣商業地域の準耐火建築物では、隣接した高いビルからの落下物、同ビルからの引火及び初期消火の遅れにより、建物の損壊と火災の発生に伴い避難路が遮断され、悲惨な人的被害も懸念されることから、登戸駅東側地区と同様に74街区全体を防火地域とすべきです。現実として登戸駅前地区C地区の商業地域を前提とするならば、74街区を商業地域に統一することにより、住居形態の混在を可能な限り減らし、大規模地震火災時の延焼阻止効果・避難経路の確保を少しでも高めるべきです。</p>	<p>登戸・向ヶ丘遊園駅周辺地区は、低層の木造住宅が密集し、道路の幅員が狭く、下水道も未整備であり、防災性や生活環境について大きな課題を抱えていたことから、幹線道路や駅前広場といった主要な基盤施設とともに、区画道路や公園など、身近な基盤施設の整備とあわせて、土地の整形化や建物の更新を図ることで、防災性の向上や生活環境の改善を推進し、健全な市街地の形成を図ることを目的として、土地区画整理事業を進めている地区です。</p> <p>また、登戸土地区画整理事業の事業計画に定めている設計の方針のうち、施行地区内の土地利用計画では、川崎市の地域生活拠点及び多摩区を中心として、商業、業務、住宅等の機能を有する複合的で、健全な市街地環境の計画的な形成を図るため、地区の特性に応じて、適切かつ良好な土地利用を図ることとしております。</p> <p>本地区については、住宅地や商業地、また公園・緑地などを適切に配置・誘導することを目的として、施行後の土地利用の計画を示す「土地利用計画図」を作成し、これに基づき、事業を進めてまいりました。その後、平成20年に登戸土地区画整理事業の施行地区の関係権利者から選出された方々で組織された「登戸土地区画整理事業まちづくり推進協議会」にて「街並み景観形成に向けたルール（案）」が提言されたことを受け、本市は、それまでの土地利用計画図を基に、健全で良質なまちづくりを進めるため、地区の特性に応じた地区別のまちづくりの方針と建築物等の整備の方針等を示した新たな土地利用計画図（地区別方針図）を定めております。この中で、本素案の変更区域である登戸駅・向ヶ丘遊園駅連携地区については、まちづくりの方針として、登戸駅・向ヶ丘遊園駅周辺にある中心市街地の機能を補完すべく多様な機能を立地できるようにすることとしております。</p> <p>また、上位計画である「都市計画マスタープラン多摩区構想」においては、2つの鉄道駅を核とした魅力ある拠点形成をめざすこととしており、登戸駅と向ヶ丘遊園駅、多摩区総合庁舎等の公共施設を結ぶ街路沿いに、沿道型の商業集積の誘導を図ることとしております。</p> <p>本地区では、これら上位計画等に沿った計画的な市街地形成に向け、登戸土地区画整理事業の進捗に併せて、土地利用転換を適切に誘導し、新たな市街地像に対応させるため、必要に応じて用途地域等を変更しており、登戸2号線沿線（登戸駅・向ヶ丘遊園駅連携地区B地区）に関しては、地域生活拠点の核となる登戸駅と向ヶ丘遊園駅を結び、地区別方針図において、登戸駅前地区及び向ヶ丘遊園駅前地区の市街地の機能を補完する位置付けとしていることから、登戸2号線に接する土地については、登戸2号線の整備と一体とな</p>

	公述意見の要旨	市の考え方
	<p>第2に、新しい街づくりへの川崎市用途地域等指定基準の適用遵守です。</p> <p>登戸土地区画整理事業は、既存市街地の幹線道路、生活道路及び土地の区画に及ぶ抜本的な整備です。</p> <p>幹線道路端からの距離のみで防火地域、用途地域等を定める場合、路上火災の延焼阻止効果はありますが、大規模地震火災時には、これらが混在している街区内の延焼阻止効果は半減し、また、「道路（網）は、防災上の理由以外に、安全面、生活面、社会活動面、環境面などでの基本要因である」ことを防災科学技術研究所の専門家も指摘しています。そのためには、異なる用途地域が混在する街区は極力減らすべきであり、一つの地権者の敷地内で異なる用途地域が混在することは、この指摘を無視したことともとられます。登戸駅前地区と向ヶ丘遊園駅前商店街を回遊するための商業地域を創るためならば、防災を大きな目的とした登戸土地区画整理事業において、しかるべき工夫をすべきです。</p> <p>川崎市用途地域等指定基準では、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によるものとする記載されています。かつ、境界は道路端から概ね25mともあり、これは概ねであって、都市計画運用指針において柔軟性を指摘されています。</p> <p>以上のことから、都市計画運用指針、川崎市用途地域等指定基準で定められている「明確な地形・地物による用途地域の指定区域境界」の適用遵守、及び、新しい街づくりである登戸土地区画整理事業においては、可能な限り生活道路をもって用途地域の指定境界</p>	<p>った土地の高度利用による計画的な市街地形成を促進し、商業・業務機能や、観光・文化機能、医療機能等の都市機能の集積による沿道の賑わいを育む等の土地利用を図るため、路線的に商業地域に変更するものです。</p> <p>また、用途地域の変更により、登戸2号線に接する土地において、建築密度が増加することが想定されることから、防火性能を高めるため、路線的に防火地域を指定するものです。</p> <p>路線型防火地域の指定区域については、昭和27年に建設省より「通常幅員11メートルをこえる幹線街路沿いで、商業、業務用施設及び官公衙等の重要施設が集合する土地利用度の高い部分に対し、街線境界線から両側に奥行11メートルの範囲に計画するもの」と通知されています。川崎市における用途地域等指定基準もこれに基づく基準とし、これまでも全市的に指定しており、本素案における登戸2号線沿線についても、この基準に則り、指定するものです。</p> <p>川崎市用途地域等指定基準の路線型用途地域の取扱いにおいて、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によるものとしておりますが、これは路線的に定める場合の指定区域境界は、明確な地形地物を起点として幅をもたせて区域を設定することを示しており、幹線道路等の沿道で用途地域を指定する場合、原則、道路端より25mで指定を行っております。</p> <p>また、「概ね25m」につきましては、道路等が一部で拡幅している区間や、すみきり部分など、道路端より25mとならない部分もあることから、「概ね25m」と記載しております。</p> <p>本素案についても、川崎市用途地域等指定基準に基づき、適正に用途地域等を変更するものです。</p>

	公述意見の要旨	市の考え方
A 公 述 人	<p>とすることを強く要請します。</p> <p>第3に、登戸駅東側地区の用途地域の決め方との不整合性です。</p> <p>本素案は、日本国憲法第29条の下で「全地権者の協力を前提として、川崎市が施行する防災性・生活環境の向上を目的とした登戸土地区画整理事業」に伴う用途地域の変更であり、登戸及び向ヶ丘遊園の両駅周辺とその回遊性を目指した連携地区の再開発事業ではありません。「まちの活性化」は、全地権者が同一の減歩条件で協力し、防災と生活環境の向上を目的とした土地区画整理事業が大前提であり、その目的を阻害・犠牲にした路線型商業地域の本素案は、商業地域の活性化を希望する一部の地権者に対する不作為の利益供与の懸念すら否定できません。</p> <p>登戸2号線を商業地にして回遊性を高めることは、近隣商業地域であっても可能であり、あえて商業地域にするのであれば、登戸土地区画整理事業の大前提である防災性の向上を阻害してはなりません。</p> <p>登戸駅西側地区では、第1、第2の条件を完全に満たしている登戸駅前東側地区との不整合が顕著であり、登戸土地区画整理事業全体の地権者と同一の減歩条件下で協力している登戸駅・向ヶ丘遊園駅連携地区の地権者に対して誠意を持って調整することを強く要請します。</p>	<p>前述の通り、本地区では、上位計画等に沿った計画的な市街地形成に向け、登戸土地区画整理事業の進捗に併せて、土地利用転換を適切に誘導し、新たな市街地像に対応させるため、必要に応じて用途地域等を変更しております。</p> <p>登戸駅前東側地区については、昭和48年より、登戸駅前から宿河原方面に向かう登戸野川線と、向ヶ丘遊園駅にかけての登戸駅線に、路線的に商業地域が定められていましたが、登戸土地区画整理事業施行地区の中心商業地として、登戸駅の駅前広場を中心とし、賑わいと広がりを感じられる街並みを形成するため、平成14年に、面的に商業地域を指定する都市計画変更を行っております。</p> <p>一方、登戸2号線沿線（登戸駅・向ヶ丘遊園駅連携地区B地区）に関しては、地域生活拠点の核となる登戸駅と向ヶ丘遊園駅を結び、地区別方針図において、登戸駅前地区及び向ヶ丘遊園駅前地区の市街地の機能を補完する位置付けとしていることから、登戸2号線に接する土地については、商業・業務機能や、観光・文化機能、医療機能等の都市機能の集積による沿道の賑わいを育む等の土地利用を図ることで、登戸2号線の整備と一体となった土地の高度利用による計画的な市街地形成を促進するため、路線的に商業地域に変更するものです。</p> <p>このように、用途地域の変更の区域については、土地利用の計画や方針に基づいた各々の地区の特性を踏まえ、川崎市用途地域等指定基準に則り、定めているところです。</p> <p>また、地権者の方々の登戸土地区画整理事業への御協力による円滑な事業推進は、事業施行地区を含む登戸・向ヶ丘遊園駅周辺の防災性の向上や生活環境の改善につながることから、今後も引き続き、地権者の方々に対して、本事業の必要性を丁寧に御説明し、事業の進捗を図っていききたいと考えております。</p>