

令和元年8月2日

まちづくり委員会資料

請願の審査

請願第3号 都市計画用途地域の変更（登戸・向ヶ丘遊園駅周辺
地区）案に対する意見と修正要請に関する請願

- 資料1 登戸土地区画整理事業の概要及び進捗状況について
- 資料2 登戸土地区画整理事業 土地利用計画図（地区別方針図）
- 資料3 請願に係る用途地域の変更について
- 資料4 都市計画変更に関する手続等の経過
- 参考資料1 用途地域等指定基準
- 参考資料2 公述意見の要旨と市の考え方

まちづくり局

1 登戸土地区画整理事業の概要

(1) 事業の名称

川崎都市計画事業登戸土地区画整理事業

(2) 施行者

川崎市

(3) 事業の目的

本地区は都心部から至近距離にあるため、急激な人口集中が始まる中で、急速に市街化が進行した。その結果、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ったことから、防災性や生活環境について大きな課題を抱えている。これらの課題を解決するため、市施行の土地区画整理事業により、都市計画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、土地の整形化を図ることで、防災性の向上や生活環境の改善を推進し、川崎市の地域生活拠点にふさわしい健全な市街地の形成を図ることを目的とする。

(4) 施行面積

約 37.2ヘクタール

(5) 事業施行期間

昭和63年9月16日から令和8年3月31日

(6) 主な公共施設

都市計画道路、駅前広場、区画道路、公園、緑地、下水道

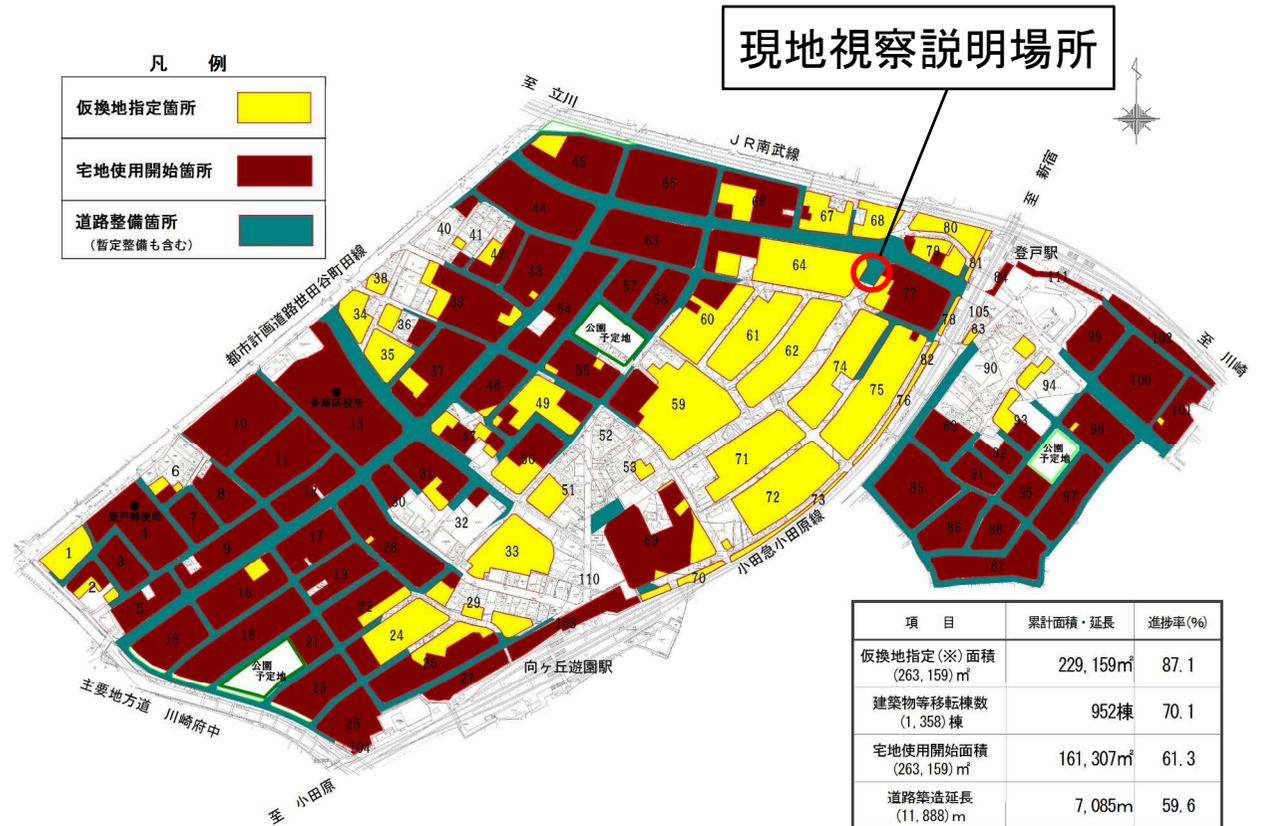
(7) 主な経緯

- 昭和50年度 登戸地区都市整備懇談会発足
- 59年度 登戸地区土地区画整理事業推進協議会発足
- 62年度 都市計画決定
- 63年度 事業計画決定
- 平成19年度 街並み景観形成にむけたルール（案）提言
- 23年度 土地利用計画図（地区別方針図）作成
- 25年度 整備プログラム策定
- 令和7年度 事業完了（予定）

2 進捗状況

凡 例

仮換地指定箇所	
宅地使用開始箇所	
道路整備箇所 (暫定整備も含む)	



項目	累計面積・延長	進捗率(%)
仮換地指定(※)面積 (263,159)㎡	229,159㎡	87.1
建築物等移転棟数 (1,358)棟	952棟	70.1
宅地使用開始面積 (263,159)㎡	161,307㎡	61.3
道路築造延長 (11,888)m	7,085m	59.6

平成31年4月1日時点

※仮換地指定とは・・・土地区画整理事業により従前の土地に対し、新たに権利が移る土地（仮換地）の位置を指定すること

3 土地区画整理事業の進展に併せたまちづくりの動き

土地区画整理事業の進展に併せ、民間の建築活動を活性化させるには、より積極的な権利者等のまちづくり参加を促す仕組みが必要

課題

- ・事業の長期化
- ・将来の不透明感による不満
- ・権利者の動機の低下
- ・まちの活力の低下

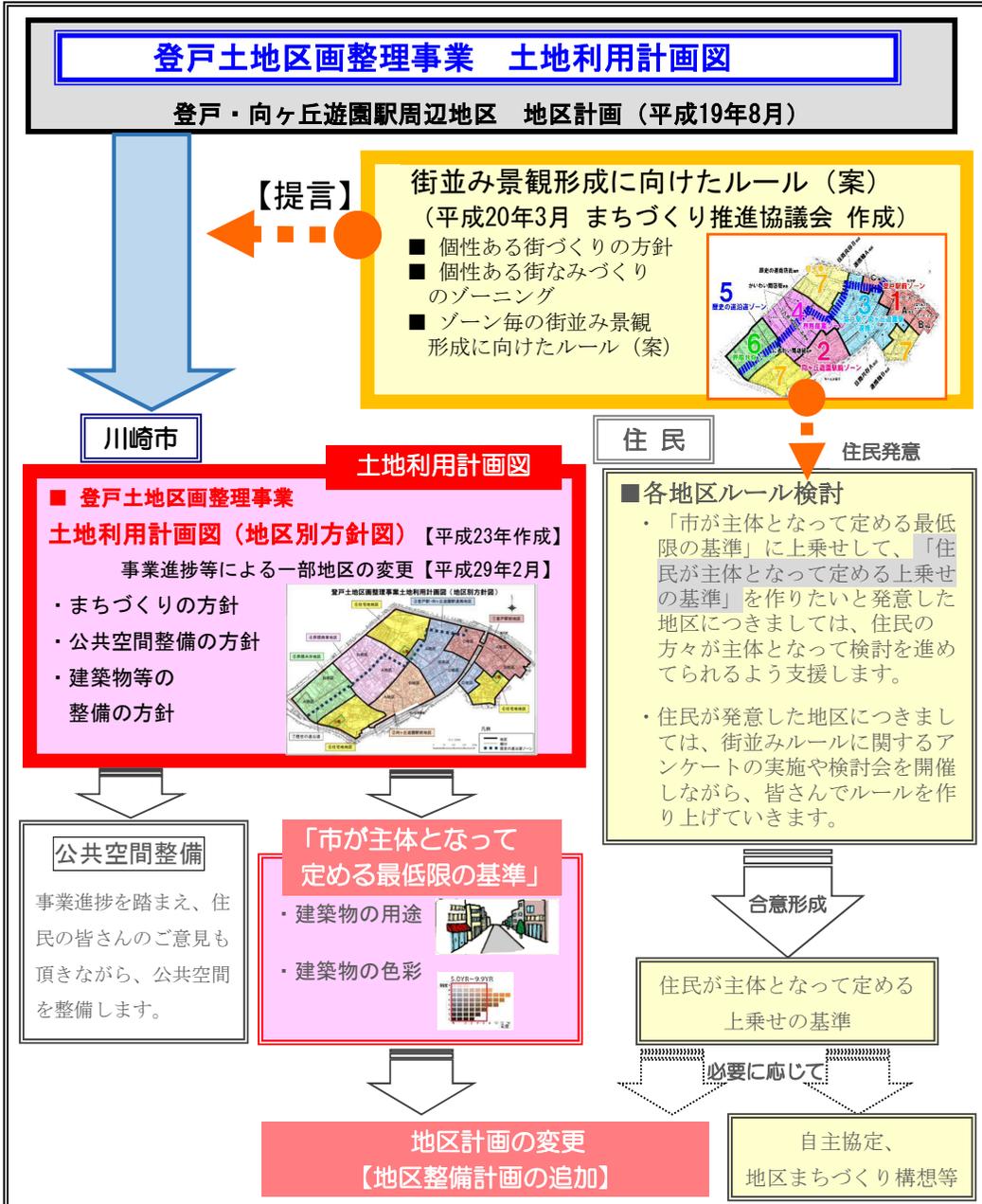
個性あるまちづくり部会（まちづくり推進協議会）と明治大学科学技術研究所の協働

- ・問題点の把握
- ・権利者や住民ニーズの調査
- ・地域発意の計画へ反映する方策の検討

住民発意のまちづくり

- 地域発意の計画の具現化
- 住民参加によるまちづくり
- 「登戸らしさ」を活かしたまちの実現

1 土地利用計画図(地区別方針図)のこれまでの経緯

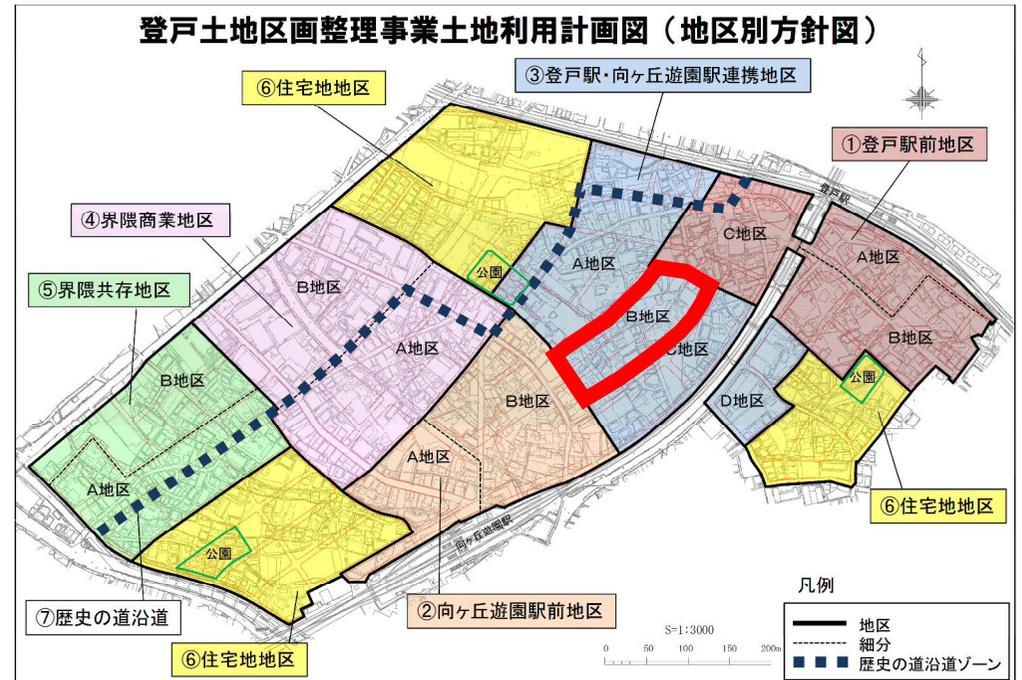


2 土地利用計画図(地区別方針図)

1) 地区共通の方針

項目	方針の内容
まちづくりの方針	○本地区は、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。
公共空間整備の方針	○本地区では、土地区画整理事業により、質の高い都市計画道路、駅前広場等公共施設を整備する。また、周辺地区住民及び地区内居住者の利便に供する公園、区画道路等の地区施設を整備する。これらの地区施設の整備にあたっては、地区の特性を活かし、質の高い、個性ある街並みづくりを行うとともに、その機能が損なわれないように維持、保全を図る。
建築物等の整備の方針	○個性ある街なみを計画的に形成し、その維持及び保全を図るため、地区の特性に応じて建築物等の用途の制限、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限その他について必要な基準を設ける。

2) 地区別方針



地区区分	項目	方針の内容
① 登戸駅前地区	まちづくりの方針	○多様な都市機能が集積する地区の中心商業地として、たくさんの人が集い、交流する、賑わいの感じられる空間形成を図る。 ○多摩区の玄関口にふさわしい賑わいと広がりを感じられる街並みを形成する。
	公共空間整備の方針	○多摩区の玄関口にふさわしいシンボル性の高い道路空間及び魅力と特色ある拠点として空間づくりを目指す。
	建築物等の整備の方針	○登戸駅前の顔づくりをめざした健全で良質な都市空間を創出する。 ○街並みにそぐわないような突出した色彩の建物を抑制することにより、調和のとれた街並みの色彩を誘導する。
② 向ヶ丘遊園駅前地区	まちづくりの方針	○多様な都市機能が集積する地区の中心商業地として、たくさんの人が集い、交流する、賑わいの感じられる空間形成を図る。 ○多摩区の玄関口にふさわしい賑わいと広がりを感じられる街並みを形成する。
	公共空間整備の方針	○多摩区の玄関口にふさわしいシンボル性の高い道路空間及び魅力と特色ある拠点として空間づくりを目指す。
	建築物等の整備の方針	○向ヶ丘遊園駅前の顔づくりをめざした健全で良質な都市空間を創出する。 ○街並みにそぐわないような突出した色彩の建物を抑制することにより、調和のとれた街並みの色彩を誘導する。
③ 登戸駅・向ヶ丘遊園駅連携地区	まちづくりの方針	○登戸駅・向ヶ丘遊園駅周辺にある中心商業地の機能を補完すべく多様な機能(業務・学術・研究、医療・福祉、居住等)を立地できるようにするとともに、歩行者に安全な空間形成を図る。
	公共空間整備の方針	○登戸駅と向ヶ丘遊園駅を結ぶシンボル性の高い道路空間づくりを目指す。
	建築物等の整備の方針	○登戸駅と向ヶ丘遊園駅を結ぶ新たな都市の軸としての顔づくりをめざした健全で良質な都市空間を創出する。 ○街並みにそぐわないような突出した色彩の建物を抑制することにより、調和のとれた街並みの色彩を誘導する。

地区区分	項目	方針の内容
④ 界限商業地区	まちづくりの方針	○多摩区の文化・業務の中心核にふさわしい、文化が感じられ緑あふれる空間形成を図る。
	公共空間整備の方針	○多摩区の文化・業務の中心核にふさわしいシンボル性の高い道路空間を目指す。 ○商店街周辺については、歩行者に安全で、回遊性、界限性をもった賑わいの感じられる道路空間づくりをすすめる。 ○多様な店舗が連続する地区は、回遊性が高く、賑わいの感じられる歩行者優先の空間形成を図る。
	建築物等の整備の方針	○歴史の道界限における個性ある街づくりの中心的地区として、健全で良質な都市空間を創出する。 ○街並みにそぐわないような突出した色彩の建物を抑制することにより、調和のとれた街並みの色彩を誘導する。
⑤ 界限共存地区	まちづくりの方針	○都市型住宅と生活に必要な商業・サービス施設等が適切に立地した空間形成を図る。
	公共空間整備の方針	○幹線道路に近い、住環境として安全な道路空間の創出に努める。
	建築物等の整備の方針	○健全で良質な都市空間を創出する。 ○街並みにそぐわないような突出した色彩の建物を抑制することにより、調和のとれた街並みの色彩を誘導する。
⑥ 住宅地地区	まちづくりの方針	○住宅を中心とした落ち着いた空間形成を図る。
	公共空間整備の方針	○地区の特性(自然・歴史・文化施設等)を活かし、地域住民の利便に供する公園をつくる。(住民意見をもとに計画作成)
⑦ 歴史の道沿道	建築物等の整備の方針	○緑のある落ち着いた住宅地空間を創出する。 ○街並みにそぐわないような突出した色彩の建物を抑制することにより、調和のとれた街並みの色彩を誘導する。
	まちづくりの方針	○シンボリックな都市軸となる道路及び沿道空間については、一体となった広がりや風格のある空間形成を図る。
	公共空間整備の方針	○歴史の道と位置づけ、登戸の歴史的象徴である津久井道の旧街道としての歴史的な雰囲気やイメージさせる統一したデザインとする。
	建築物等の整備の方針	○歴史の道の個性ある街づくりの中心的地帯として、良質な都市空間を創出する。

3 市が主体となって定める最低限の基準

1) 建築物の用途の制限

用途地域の指定による制限と併せて、地区計画(建築物のルール)で「建築物の用途の制限」を定めることにより、これらの都市計画が一体として、地域の実情に応じた基準となるよう取り組んでいます。

- 地区毎の建築物のルールについては、事業の進捗にあわせて、地区別方針図で区分した①～⑦の地区(地区によっては、さらにA～D地区で細分化)毎に、地区整備計画を定めてまいります。
- 今後、事業の進捗及び地域の土地利用等を考慮し、用途地域の変更も検討してまいります。なお、表中の「想定される用途地域」は現時点でのまちづくり方針に基づき想定しているものです。

① 登戸駅前地区

地区の名称		① 登戸駅前地区		
細分		A地区	B地区	C地区
想定される用途地域		商業地域	商業地域	商業地域
建築物のルール	建築物の用途について	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1) 個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類するもの(ラブホテルを含む) 2) 住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿の用途に供するもの(1階又は2階を店舗、事務所その他これらに類する部分を有するものを除く。)		

② 向ヶ丘遊園駅前地区

地区の名称		② 向ヶ丘遊園駅前地区	
細分		A地区	B地区
想定される用途地域		商業地域	商業地域
建築物のルール	建築物の用途について	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1) 個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類するもの(ラブホテルを含む) 2) 射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの(マージャン屋、ばちんこ屋を除く)	

③ 登戸駅・向ヶ丘遊園駅連携地区

地区の名称		③ 登戸駅・向ヶ丘遊園駅連携地区			
細分		A地区	B地区	C地区	D地区
想定される用途地域		近隣商業地域	商業地域	近隣商業地域	商業地域
建築物のルール	建築物の用途について	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1) マージャン屋、ばちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1) 個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類するもの(ラブホテルを含む) 2) 射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの(マージャン屋、ばちんこ屋を除く)	—	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1) 個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類するもの(ラブホテルを含む)

④ 界限商業地区

地区の名称		④ 界限商業地区	
細分		A地区	B地区
想定される用途地域		商業地域	商業地域
建築物のルール	建築物の用途について	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1) 個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類するもの(ラブホテルを含む) 2) 射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの(マージャン屋、ばちんこ屋を除く)	

⑤ 界限共存地区

地区の名称		⑤ 界限共存地区	
細分		A地区	B地区
想定される用途地域		近隣商業地域	近隣商業地域
建築物のルール	建築物の用途について	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1) マージャン屋、ばちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これに類するもの	

⑥ 住宅地区

地区の名称		⑥ 住宅地区	
想定される用途地域		第一種住居地域の区域	第二種住居地域、準住居地域の区域
建築物のルール	建築物の用途について	—	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1) マージャン屋、ばちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これに類するもの

⑦ 歴史の道沿道

※登戸土地区画整理事業 土地利用計画図(地区別方針図)に基づき、事業進捗を踏まえ、住民の皆さんのご意見を頂きながら、公共空間を整備します。

2) 建築物の色彩に関する基準

地区全体に、市内全域に定められている景観に関する方針である「川崎市景観計画」に準拠した基準を定め、調和のとれた良質な街並みの形成を誘導いたします。

登戸・向ヶ丘遊園駅周辺地区

建築物等の外観に使用する基調となる色彩は、マンセル表色系(日本工業規格に定める色の表示方法)で次の各号のいずれかに該当するものとする。ただし、建築物等の外観の各面の面積のうち5分の1未満の面積で使用される色彩又は表面に着色していない自然石、木材、土壁、ガラス等の素材本来が持つ色彩については、この限りでない。

(1) 彩度2以下
 (2) 色相0Rから9.9Rの範囲であり、彩度4以下
 (3) 色相0YRから9.9YRの範囲であり、彩度6以下
 (4) 色相0Yから4.9Yの範囲であり、彩度6以下
 (5) 色相5Yから9.9Yの範囲であり、彩度4以下

※「マンセル表色系」は、ひとつの色彩を色相、明度、彩度の3つの属性の組み合わせによって表します。

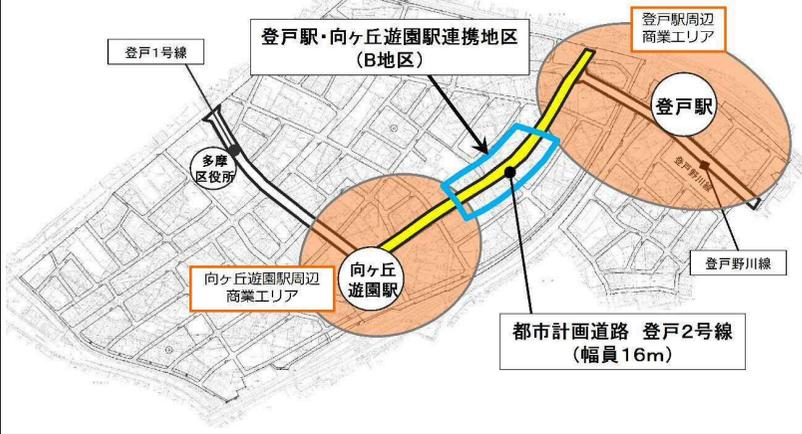
【例】 $\frac{5R}{\text{色相=色相}} \frac{6}{\text{明度=明度}} \frac{4}{\text{彩度=彩度}}$

【川崎市景観計画 行為の制限】

建築物の色彩について

1 用途地域の変更の目的

用途地域を変更する区域の、都市計画道路登戸2号線沿線（登戸駅・向ヶ丘遊園駅連携地区B地区）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。このことから、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を行う。



2 川崎市用途地域等指定基準（抜粋）

路線型用途地域の取扱基準

幹線道路の沿線及び鉄道沿線等、路線的に用途地域を指定する場合には、次により指定します。また、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ます。

ア. (略)

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**

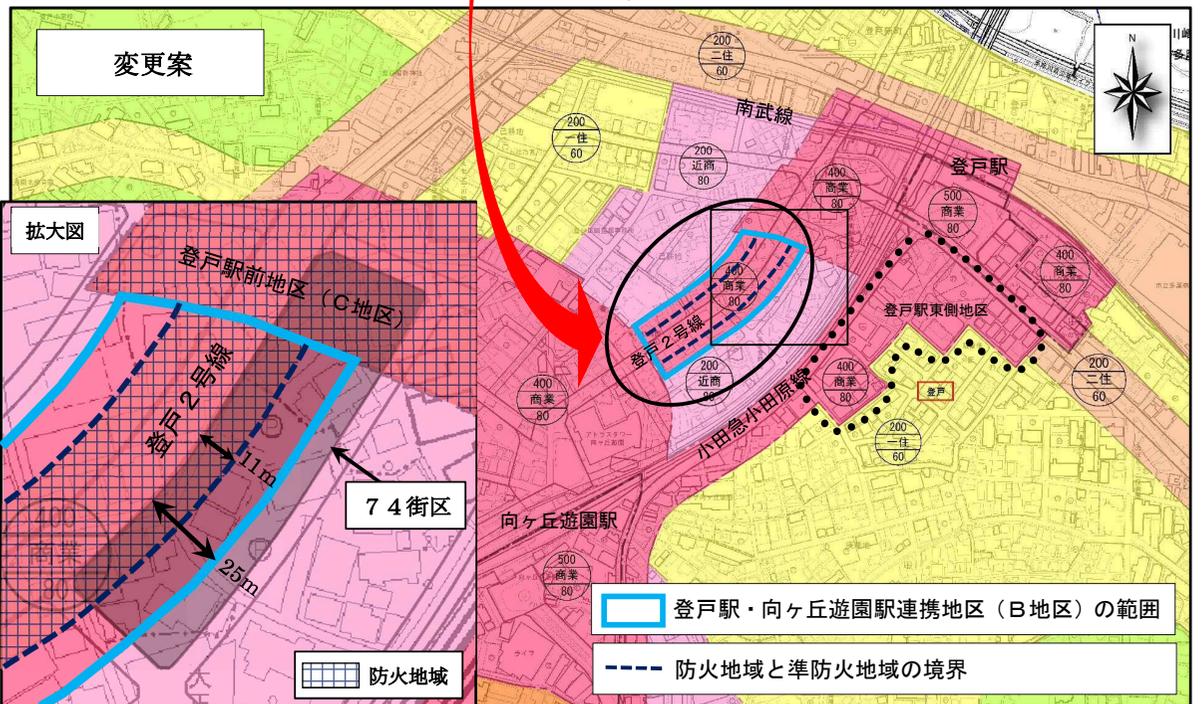
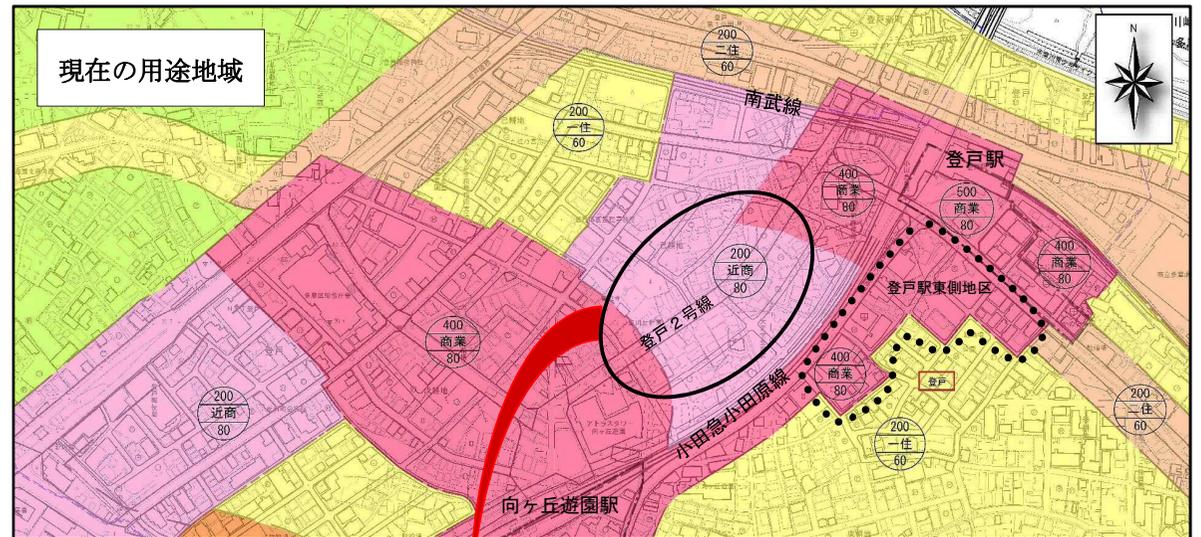
防火地域及び準防火地域の取扱基準

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%以上の区域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、路線的に定める場合は、**道路端より奥行き11mまでの区域**を指定します。

3 用途地域の変更内容



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	4
(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) 建ぺい率及び容積率等

地区の状況を考慮して、建ぺい率は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) 建ぺい率及び容積率等

建ぺい率は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) 建ぺい率及び容積率等

地区の状況を考慮して、建ぺい率は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) 建ぺい率及び容積率等

地区の状況を考慮して、建ぺい率は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 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。

ケ 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。

コ 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。

サ 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。

シ 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) 建ぺい率及び容積率

地区の状況等を考慮して、建ぺい率は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、路線的に用途地域を指定する場合には、次により指定します。

また、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。

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、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の扱い

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。

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衛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>