

第101回都市計画審議会議事録

1 開催日時 令和7年3月24日（月）午後3時00分～午後5時49分

2 開催場所 川崎市役所本庁舎301・302・303大会議室

3 出席者

○委員

中村会長、井口委員、重富委員、嶋田委員、山田委員、大沢委員、水庭委員、宮下委員、吉田委員、岩山委員、渡部委員、大澤委員、佐々木委員、伴委員、中川委員、加藤委員（代理荻部）、岩崎委員（代理萩野谷）

○事務局

まちづくり局計画部 武藤部長

都市計画課 大場課長、吉尾担当課長

管理担当 山口担当係長

企画調整担当 玉木課長補佐

都市調査担当 張戸担当係長

都市基盤担当 市橋担当係長

景観・地区まちづくり支援担当 雛元担当課長 大仲担当係長

まちづくり局指導部建築管理課 西垣担当課長

まちづくり局指導部建築指導課 工藤課長 穴戸担当係長

まちづくり局拠点整備推進室 町井担当課長 高橋課長補佐 保坂主任

経済労働局経営支援課 加藤課長 早川担当係長

港湾局港湾経営部経営企画課 三枝担当課長 桐ヶ谷担当係長

建設緑政局緑政部みどりの保全整備課 渡邊課長 桐生係長

環境局生活環境部廃棄物指導課 木下課長

4 議題

（1）都市計画議案

ア 諮問第493号 川崎都市計画地区計画の決定（大川町産業団地地区地区計画）

イ 諮問第494号 川崎都市計画高度利用地区の変更（小杉駅北口地区）

ウ 諮問第495号 川崎都市計画地区計画の変更（小杉駅北口地区地区計画）

エ 諮問第496号 川崎都市計画特別緑地保全地区の変更（神木本町特別緑地保全地区）

オ 諮問第497号 建築基準法第51条ただし書の規定による一般廃棄物処理施設の位置について（三協興産株式会社）

（2）その他議案

ア 川崎市都市計画マスタープランの改定に向けた検討について

5 傍聴者数 7名

第101回川崎市都市計画審議会議事録

(武藤部長)

それでは、定刻になりました。本日は、大変お忙しい中、川崎市都市計画審議会に御出席いただきまして誠にありがとうございます。

本審議会、事務局のまちづくり局計画部長の武藤でございます。よろしくお願いいたします。

初めに、本日の審議会における会議の公開についてでございます。本日の審議会は、川崎市審議会等の公開に関する条例に基づき公開とさせていただきます。本日の会議録に個々の発言、氏名を記載することを、あらかじめ御了解ください。

議事に入ります前に、神奈川県警察本部において交通部長様の人事異動があり、前回の審議会から委員の変更がありましたので御紹介をさせていただきます。加藤雅道様でございます。本日は代理といたしまして、交通規制課、交通規制官の荻部様に御出席をいただいております。お手元のタブレット端末に委員名簿を格納してございますので、併せて御参照ください。

次に、定足数の報告をいたします。

本日は、委員総数20名のうち17名の出席をいただいております。半数以上の御出席をいただいておりますので、川崎市都市計画審議会条例第6条第2項の規定により、本審議会は成立していることを御報告させていただきます。

それでは、これからの司会進行は会長にお願いいたします。中村会長、よろしくお願いいたします。

(中村会長)

承知しました。

ただいまから第101回川崎市都市計画審議会を開会いたします。

本日の議事につきましては、お手元にごございます議事次第に従いまして進めてまいります。

なお、本日の議事録署名人は、宮下委員と伴委員にお願いをいたします。よろしくお願いいたします。

傍聴の申出はございますか。

(事務局)

ございません。

(中村会長)

ございません。はい、分かりました。それでは、傍聴の方がお見えになりましたら、以後、事務局で適宜入室をさせていただきます。

それでは、初めに都市計画議案でございます。

諮問第493号「川崎都市計画地区計画の決定（大川町産業団地地区地区計画）」につ

きまして、本日付で川崎市長から諮問を受けております。なお、関係職員といたしまして、まちづくり局景観・地区まちづくり支援担当、建築管理課、経済労働局経営支援課、港湾局経営企画課から職員が出席をしております。

では、事務局から説明をお願いいたします。事務局、どうぞ。

(大場課長)

それでは、諮問第493号「川崎都市計画地区計画の決定」について御説明させていただきます。スクリーンを御覧いただくとともに、お手元のタブレット端末のファイル1-1、諮問第493号、(大川町産業団地地区地区計画)をお開きください。スクリーンを用いて御説明いたしますが、説明内容に該当するファイルのページをスクリーンに表示しておりますので、適宜御確認ください。

それでは、スクリーンを御覧ください。

初めに、大川町産業団地地区の位置関係について御説明いたします。

こちらは位置図でございます。方位はスクリーン上が北となり、今回御説明する大川町産業団地地区は緑色で示すJR鶴見線大川支線の大川駅に近接した地区でございます。

続いて、本地区周辺の主な幹線道路でございますが、水色で示す都市計画道路池田浅田線、青色で示す横浜羽田空港線と東京大師横浜線、緑色で示す川崎駅扇町線がございます。

こちらは航空写真でございます。今回、都市計画決定を予定している大川町産業団地地区の区域は、赤色で示す範囲でございます。

続いて、上位計画の位置づけについて御説明いたします。

まず、川崎市総合計画第3期実施計画でございます。

川崎市総合計画とは、本市が目指す都市像やまちづくりの基本目標を定めたものでございます。当地区が位置する川崎駅臨海部周辺エリアのまちづくりの方向性としましては、臨海部の機能転換も踏まえつつ、土地利用転換の適切な誘導や防災面を含めた住環境の改善などの魅力向上の取組を段階的に実施することで、居住者や就業者、産業活動を支え、まちの活力と魅力が持続するまちづくりを推進するとしております。

次に、都市計画マスタープランでございます。

都市計画マスタープランとは本市の都市計画に関する基本方針を示すもので、当該地が位置する臨港地区における土地利用の方針としましては、分区条例などに基づきエリアの特性、用途に応じた建築物や構築物を立地誘導することにより適切な土地利用を図るとしております。

最後に、川崎港港湾計画でございます。

川崎港港湾計画とは本市の川崎港に関する基本方針を示すもので、土地利用に応じて地区を区分しており、当該地は既存の土地の利用状況を考慮して工業用地と定めております。

続きまして、現在の都市計画の概要について御説明いたします。

こちらは、本地区周辺の用途地域等の状況でございます。本地区は用途地域が工業専用地域、容積率200%、建蔽率60%で指定しております。また、臨港地区に指定してお

り、港湾法の規定による分区は工業港区に指定されております。

なお、臨港地区内において分区が指定されている場合、港湾法の規定により建築物の用途の制限については建築基準法第48条による用途地域ごとの制限は適用除外となり、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の制限が適用されます。

続いて、これまでの経緯について御説明いたします。

当地区は、昭和60年代、地区内において大規模事業所が閉鎖されたことに伴い、市街地の住工混在の解消、中小企業の集積、安定した操業による臨海部の活性化を目的として、中小企業に分譲されたことにより形成された産業団地でございます。

先ほど都市計画等の概要で御説明したとおり、当地区は臨港地区に指定されております。臨港地区においては、目的の異なる建築物が無秩序に混在することを防止し、港湾の多様な機能を発揮するため、港湾法に基づき分区を指定し、条例により制限を定めております。

本市では、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、工業港区に立地する工場は原料または製品の輸送について川崎港を利用した海上運送を行うことが必要であり、港湾利用がなければ建築できない規定となっております。当地区においては、分譲当初の事業者は港湾利用を行っていない企業が多数存在しておりましたが、産業団地の形成経緯を踏まえ、分区条例第3条ただし書に基づき、公益上やむを得ないものとして建築許可を受けることで建築されてきたところでございます。

このような中、分譲から時間が経過したことに伴い、建物の老朽化に伴う立替えや増改築、社会状況の変化への対応、廃業や移転の検討など、操業環境の維持に向けた様々な検討が必要となりました。しかし、分区条例第3条ただし書は分譲当初の事業者の建て替えでなければ適用されず、港湾利用がない工場の場合、当該事業者でなければ建築ができないことから、港湾利用のない工場が多く立地する大川町産業団地においては、中小企業の今後の安定的な操業環境の維持が課題となってきたところでございます。

この課題解決に向けて、当地域での検討が進められてきました。本件に関わる対応の考え方として、国から示されている都市計画区域内における臨港地区に関する運用指針がございします。この運用指針では基本的な考え方として都市的利用と港湾的利用の程度に応じた規制の考え方が示されており、1レベルとして港湾を一体的に管理運営する必要から臨港地区に含める必要があるが、相当程度の一般的都市機能を有する土地利用に対応して分区を定めず、用途地域等による建築規制によることとし、必要に応じて地区計画等による建築制限を行う区域と示されております。

本件につきましては、内陸部における住工混在の解消を主な目的として立地した経緯から港湾的利用がなされない区域である一方で、周辺の臨港緑地の維持管理等の観点から臨港地区に含める必要があるため、運用指針の1レベルの考え方を参考としております。

以上の経緯を踏まえまして取組の方向性としましては、港湾法による分区指定の解除により港湾利用をしない場合でも工場の建築を可能とするとともに、地区計画の決定により一部用途の制限をすることで、地区内に立地する多種多様な事業所の安全かつ安定した操

業環境の維持・保全を図るものでございます。

次に、都市計画提案制度について御説明いたします。

本案件は、都市計画法に基づく都市計画提案制度を活用し、地区内の権利者の発意によりその素案がまとめられ、本市に都市計画提案書として提案されたものでございます。提案された都市計画の素案を参考資料として6ページ、7ページに掲載しております。

都市計画提案制度とは、地区内の住民等が、より主体的かつ積極的に都市計画に関わっていくことを期待し、また可能とするための制度として都市計画法に定められたものでございます。

提案要件としましては、0.5ヘクタール以上の土地の区域で土地所有者等の3分の2以上の同意を得た場合、市に対して計画を提案することができます。

都市計画の提案内容といたしましては、分区指定の解除により土地利用の規制内容が変わることを踏まえ、良好な操業環境に支障を来すおそれのある土地利用を制限することで適正かつ合理的な土地利用を図り、大川町産業団地に立地する多様な工場等の安全かつ安定した操業環境を維持・保全することを目的とする地区計画の決定でございます。

令和6年3月18日付で都市計画提案書を受理し、その後、庁内の検討委員会における検討を重ね、令和6年4月22日に都市計画審議会都市計画提案制度小委員会において御審議いただきました。小委員会は都市計画審議会委員であった宮下委員、村上委員、岩山委員の3名に御出席いただき、御審議いただきました。

提案された都市計画提案書、及び小委員会に先立って開催された都市計画提案検討委員会によってまとめられた川崎市の基本的な考え方について御審議いただき、提案された地区計画の決定内容が本市のまちづくり方針に則していることなどの理由から都市計画を決定する必要があると判断し、手続を進めていくことを基本的な考え方とすることについて、総員の賛成をもって妥当と判断いただいたところでございます。

都市計画を決定する必要があるという判断に基づき、提案を基に市の都市計画素案を作成し、都市計画決定の手続を開始したところでございます。

なお、本市の都市計画素案作成に当たっては、文章の軽微な変更はしているものの、地区計画区域や制度内容は提案されたものから変更しておりません。

それでは、都市計画案について御説明いたします。

初めに、地区計画制度について御説明いたします。

地区計画とは、用途地域や都市施設が広域の土地利用を調整、実現するものであるのに対し、街区単位できめ細やかな市街地を実現するものであり、関係権利者の意向を踏まえつつ地区の特性に合ったまちづくりを行うことができる制度でございます。

地区計画は、地区計画の目標、区域の整備、開発及び保全に関する方針と地区整備計画で構成されており、今回の地区計画では、それぞれ赤字でお示しする事項について定めるものでございます。

それでは、地区計画の決定内容について御説明いたします。スクリーンには計画書をお

示ししており、御説明する箇所を赤枠で表示しております。お手元の資料では4ページでございます。スクリーンを御覧ください。

地区計画の名称は大川町産業団地地区地区計画、位置は川崎市川崎区大川町地内、面積は約13.4ヘクタールでございます。

地区計画の目標は、本計画により適正かつ合理的な土地利用を図り、当団地に立地する多様な工場等の安全かつ安定した操業環境を維持・保全するとともに、港湾地区としての土地利用を適切に維持・保全することでございます。

続いて、区域の整備、開発及び保全に関する方針における土地利用の方針でございます。

本計画では三つの方針を定めております。まず、(1) 製造業、卸売業等の工場の立地を主体としながら、多様な業種の工場等が安心かつ安定して操業できる環境を維持する、(2) 既存の交通インフラに配慮し、良好な操業環境に支障を来すおそれのある土地利用を制限する、(3) 良好な操業環境のため、緑ある環境の維持・保全に努めるでございます。

続いて、建築物等の整備の方針でございます。

多様な業種の工場等の操業環境の維持・保全を図るため、建築物等の用途の制限について定めることとしております。

続いて、地区整備計画について御説明いたします。

本地区計画区域の用途地域は工業専用地域でございますが、工業専用地域において建築可能な建築物の用途のうち、神社、寺院、教会、その他これらに類するもの、公衆浴場、自動車教習所、畜舎で床面積の合計が15平方メートルを超えるもの、カラオケボックス、その他これらに類するものの建築物の建築を制限することとしております。

スクリーンには用途制限の概要をお示ししております。表の青色の列は現状の分区条例による用途の制限、黄色の列は分区指定が解除され工業専用地域の規定が適用された場合の用途の制限、緑色の列は地区計画を定めた場合の用途の制限を示しております。提案区域は港湾法の規定による分区が工業港区に指定されていることから、青色の列でお示しするとおり、現状は分区の目的を阻害しない最低限の用途のみ建築可能となっております。

分区指定が解除された場合は、黄色の列でお示ししているとおり、工業専用地域の用途の制限が適用されます。地区内の操業環境の維持・保全を図るにあたり支障のある用途も建築可能となることから、緑色の列でお示ししているとおり、地区計画を定めることにより、赤字でお示しする用途を制限するものとなっております。

分区指定の解除と地区計画の決定により、現在の制限から変更のある用途について御説明いたします。分区指定の解除及び地区計画の決定により建築ができるようになる用途は、幼保連携型認定こども園、保育所等、公衆電話所、老人福祉センター、児童厚生施設等、サービス店舗、事務所等、自動車修理工場でございます。逆に、建築ができなくなる用途は、物販店、飲食店でございます。

なお、分区指定の解除により、全ての用途について港湾利用は不要となります。

続きまして、地区計画を決定する理由でございますが、本案は、立地する多様な工場等の安全かつ安定した操業環境を維持・保全するとともに、臨港地区としての土地利用を適切に維持・保全するため、地区計画を決定しようとするものでございます。

最後に、都市計画案策定の経緯について御説明いたします。

令和6年8月20日に都市計画の素案について説明会を開催いたしました。説明会后、8月21日から9月4日まで素案の縦覧を行いました。公聴会は、公述の申入れがなかったことから開催しておりません。原案縦覧につきましては、11月15日から11月28日まで、川崎市地区計画等の案の作成手続に関する条例第2条の規定に基づく縦覧を行いました。意見書の提出はございませんでした。その後、1月17日から1月31日まで都市計画法第17条の規定に基づき案の縦覧を行いました。法定縦覧に対する御意見はございませんでした。

説明は以上でございます。御審議のほど、よろしくお願いします。

(中村会長)

ありがとうございました。議案の内容につきましては、以上のとおりでございます。

それでは、諮問第493号について御審議をお願いいたします。御質問等のある方は、挙手の上、御発言をお願いいたします。

大沢委員。

(大沢委員)

御説明、ありがとうございました。1点確認なのですが、今回、都市計画の変更がこの後の審議によって決定されて、そのうち告示になると思うのですが、基本的には告示と合わせて港湾法の分区指定のほうも解除になるというような理解でよろしいでしょうか。

(中村会長)

事務局、どうぞ。

(大場課長)

今回、都市計画決定は間もなく、ここで適切だと判断いただければ告示という運びになるのですが、告示には1週間もかからないのですけれども、その後、規制強化というか担保するために建築基準法に基づく条例化をしていきます。そこで規制の担保、確認申請を見ることができるようになりますので、その時期と合わせて緩めるといいですか、分区を解除するということで、条例の告示とともに、そちらの条例の告示も行っていくというような形になります。

(大沢委員)

分かりました。

(中村会長)

ほかにいかがでしょうか。よろしゅうございますでしょうか。

—— なし ——

(中村会長)

それでは、出尽くしたようでございます。御質問等はこれまでとさせていただきます、これより採決に入りたいと思います。

諮問第493号「川崎都市計画地区計画の決定（大川町産業団地地区地区計画）」につきまして、賛成の方は挙手をお願いいたします。

—— 総員挙手 ——

(中村会長)

ありがとうございます。総員の賛成をもちまして、原案どおり可決されました。本日付で市長宛に答申をいたします。

ここで関係職員の入替えがございます。しばらくお待ちください。

—— 関係職員入替え ——

(中村会長)

よろしいですか。

では、続きまして、本日付で川崎市長から諮問を受けております小杉駅北口地区に関する議案として、諮問第494号、第495号につきまして、一括して審議を行いたいと思います。関係職員として、まちづくり局拠点整備推進室、建築管理課から職員が出席をしております。

それでは、事務局から説明をお願いします。事務局、どうぞ。

(大場課長)

それでは、諮問第494号「川崎都市計画高度利用地区の変更」、諮問第495号「川崎都市計画地区計画の変更」について御説明いたします。これらの案件は小杉駅北口地区の関連案件でございますので、一括して御説明させていただきます。

スクリーンを御覧いただくとともに、お手元のタブレット端末のファイル、小杉駅北口地区関連案件をお開きください。スクリーンを用いて御説明いたしますが、説明内容に応じてスクリーンに表示されるスライドにファイル該当ページも記載しておりますので、適宜御覧ください。

それでは、スクリーンのほうで御説明いたします。

初めに、小杉駅北口の位置関係について御説明いたします。

こちらは位置図でございます。方位は上が北となります。今回御説明する小杉駅北口地区は赤枠で囲った区域で、JR南部線及び東急東横線の武蔵小杉駅北口に近接する面積約3.6ヘクタールの地区でございます。

続いて、周辺の道路関係でございます。本地区周辺の主な幹線道路でございますが、こちらの緑色で示す川崎駅丸子線、青色の東京丸子横浜線、オレンジ色の鹿島田菅線、黄色の小杉菅線でございます。

こちらは航空写真でございます。赤色で示す範囲が今回、都市計画変更を予定している区域でございます。

続いて、上位計画について御説明いたします。

まず、川崎市総合計画第3期実施計画でございます。

当地区を含む小杉駅周辺地区は広域拠点に位置づけられており、民間開発の適切な誘導と支援により多様な都市機能がコンパクトに集約し、持続可能な魅力あふれる都市拠点の形成を推進することとしております。

次に、都市再開発の方針でございます。

都市再開発の方針とは、市街地等の整備方針を示すもので、この方針において特に市街地の再開発を促進すべき地区を2号再開発促進地区として指定しております。スクリーンにお示ししている黄色で着色している範囲を2号再開発促進地区に位置づけ、先端技術を中心とした研究開発、生産機能の高度化を図るとともに、駅前広場、道路等の公共施設を整備・改善し、商業、業務、文化、交流、医療、福祉、文教、都市型住宅等の機能を集約した広域的な拠点形成を目指すとしております。

次に、都市計画マスタープランでございます。

都市計画マスタープランとは本市の都市計画に関する基本方針を示すもので、全体構想、区別構想、まちづくり推進地域別構想の3層構成で策定しておりますが、第3層に当たるまちづくり推進地域別構想として小杉駅周辺まちづくり推進地域構想を平成21年3月に策定しております。

こちらは、小杉駅周辺まちづくり推進地域構想における将来都市構造図をお示ししております。

町の骨格となる核と軸、及びゾーンづくりを進めることにより、連携型の都市構造を目指すこととしております。今回の対象地である小杉駅北口地区につきましては、交流の核及び商業・にぎわい軸の一翼を担っており、広域拠点玄関口にふさわしいにぎわいのある都市活動拠点の形成、商業機能や交流機能の集積による潤いと回遊性のある町並みを形成するとしております。

最後に、小杉駅北口駅前まちづくり方針でございます。

小杉駅北口駅前まちづくり方針とは、小杉駅周辺まちづくり推進地域別構想等の単年計画と整合を図りながら、広域拠点の駅前にふさわしいまちづくりの実現に向け、今後のまちづくりの方向性を示したものでございます。

この方針では、小杉駅北口駅前における民間開発の機会を捉え、駅前広場の再編整備、駅前広場に面してにぎわい・交流等の多様な都市機能の誘導を一体的に行い、広域拠点にふさわしい駅前空間を創出するとしております。

続きまして、小杉駅周辺の開発動向について御説明いたします。

小杉駅周辺地区では、スクリーンにお示ししているとおり、それぞれの地区で地区計画を定め公共施設の再配置を行うなど、商業、業務、都市型住宅等の各機能が集積した魅力ある広域拠点の形成に向け、計画的なまちづくりの推進に努めております。

また、小杉駅周辺のまちづくりでは、事業に合わせてスクリーン緑色でお示ししている都市計画道路の整備を進めるとともに、これらを補完し、小杉駅周辺地区の回遊性を高めるため、スクリーン紫色の道路について新設または現道の拡幅を行っております。

続きまして、現在の都市計画の概要について御説明いたします。

こちらは用途地域等の状況でございます。本地区は用途地域が商業地域、容積率が北側が一部400%、その他、南側が600%、建蔽率は全て80%となっております。また、黄色で囲った区域に高度利用地区、赤枠で囲った区域に小杉駅北口地区地区計画が定められております。

続きまして、事業概要について御説明いたします。

スクリーンには、本日御説明する本地区の民間開発の計画平面図を映しております。計画地の位置はスクリーン右上に示しており、小杉駅の北西側でございます。施設計画としましては、商業施設、共同住宅等を主体とした地上43階建ての建物を計画するとともに、ペDESTリアンデッキや広場等の空地进行を計画しております。導入する機能といたしましては、建物の低層部に駅前のにぎわいや交流機能を充実させる商業施設等を、高層部には環境配慮型の都市型住宅を配置し、地域防災機能として防災備蓄倉庫や雨水貯留施設を設置するほか、災害時には帰宅困難者のいっとき滞留スペースとして商業施設等を開放する計画となっております。

また、将来的には、駅につながるペDESTリアンデッキや駅前における新たな滞在機能や地域住民のくつろぎの場を形成する広場、快適な歩行者空間を形成する歩道状空地の整備が計画されております。

今回は、これらの事業計画の実現に必要な高度利用地区及び地区計画の都市計画変更の手続を行うものでございます。

それでは、都市計画案について御説明いたします。

まず、諮問第494号「高度利用地区の変更」について御説明いたします。

高度利用地区とは、建築物の敷地の統合を促進し建築物の共同化等を図るとともに、敷地内に歩行者の通行の用に供する空地を確保するなど、市街地の環境を改善することにより、土地の高度利用と都市機能の向上を図ることを目的に指定するものであり、空地の確保や壁面の位置の制限等を定めることで容積率の緩和が可能となる制度でございます。

スクリーンには計画図をお示ししております。今回変更する区域はスクリーンの赤枠で囲った区域のうち赤色で着色した範囲で、面積約0.5ヘクタール、建築物の容積率の最高限度は900%以下、容積率の最低限度は300%以上、建蔽率の最高限度は50%以下、建築面積の最低限度は200平方メートル以上、壁面の位置の制限は敷地の境界から

4メートル以上を規定いたします。

建築物の容積率の最高限度につきましては、スクリーンにお示しするとおり、用途地域で定めた容積率600%を基準とし、計画地内に創出する空地等に基づき算出する割増容積率と低炭素都市づくり・都市の成長への誘導ガイドラインに基づく評価を加味し、高度利用地区による割増容積率を300%とし、容積率の最高限度を900%とするものでございます。

なお、低炭素都市づくり・都市の成長への誘導ガイドラインとは、開発計画における地球環境への配慮や都市の成長に資する事業者の取組を評価し、持続可能で豊かなまちづくりを推進するための容積率特例制度の考え方を示すもので、学識者による評価小委員会を実施し、環境配慮、都市機能、都市防災、都市空間の4項目を評価し、最終的に4段階の総合評価を決定する制度でございます。当地区につきましては、令和6年3月28日に評価小委員会を開催し、S評価を確定しており、評価の内容については同年7月31日に開催いたしました第98回川崎市都市計画審議会にて報告させていただいているところでございます。

それでは、計画書に戻りまして、計画図の青色で着色した区域は、現行の制度から変更を行わない区域で、面積約1.9ヘクタール、現行の制限でございますが、建築物の容積率の最高限度は600%以下、容積率の最低限度は200%以上、建蔽率の最高限度は100%以下、建築面積の最低限度は200平方メートル以上と規定しております。

高度利用地区の変更につきましては、以上でございます。

最後に、高度利用地区の変更理由でございますが、本市の広域拠点としてふさわしい土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の向上を図るものでございます。

続きまして、諮問第495号「地区計画の変更」について御説明いたします。

まず、地区計画の変更概要について御説明いたします。

スクリーン左側に現行の計画図、右側に変更後の計画図をお示ししております。主な変更点といたしましては、スクリーン左側にお示しする黄色で着色したC地区の一部をD地区に区分し、D地区について、建築物等に関する事項として建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、建築物の高さの最高限度を定めます。また、地区施設として、道路、広場、ペDESTリアンデッキ等を定めます。

それでは、地区計画の変更内容について御説明いたします。

スクリーンには、御説明する箇所を赤枠で表示した計画書をお示ししております。

地区計画の名称は小杉駅北口地区地区計画、位置は小杉町1丁目、3丁目及び新丸子地区内、面積は約3.6ヘクタールでございます。

次に、地区計画の目標でございます。

当該地区は上位計画に基づき多様な機能をコンパクトに集積した、歩いて暮らせるまちづくりや、持続可能な魅力にあふれる都市拠点、広域拠点の玄関口にふさわしいにぎわいのある都市活動拠点、及び潤いと回遊性のある町並みの形成、また、魅力ある駅前空間を

創出するとともに既存都市機能と連携した魅力あるまちづくりを推進するとしており、これらを実現するために五つの目標を定めております。

まず一つ目は、既存都市機能の適正な維持・保全を行うこと、二つ目は、活気とにぎわいが感じられる広域拠点の駅前顔にふさわしい魅力ある複合市街地を形成すること、三つ目は、土地利用転換の機会を捉えて駅前広場を適正な規模・配置に拡充するとともに歩行者の回遊性を向上させること、四つ目は、災害に強い都市機能の充実を図るとともに、交流・コミュニティ形成を生むにぎわい空間を創出すること、五つ目は、環境に対する負荷の少ない循環型の複合市街地の形成を図ることでございます。

続いて、区域の整備、開発及び保全の方針における土地利用の方針でございます。

スクリーン右上を御覧ください。現行の小杉駅北口地区地区計画ではA地区、B地区、C地区の三つに地区を区分しておりますが、今回、C地区の一部について、先ほど御説明した高度利用地区を変更する区域で新たな土地利用を誘導することから、地区を区分し、D地区とするため、新たに土地利用の方針を定めます。その他の既存の地区についても、当初の決定から30年以上が経過していることから、現在の状況に合わせて土地利用の方針を一部変更いたします。

A地区、B地区、C地区の土地利用の方針は、スクリーンにお示ししたとおりでございます。お手元の資料では7ページになりますので、適宜御確認いただければと思います。

今回、新たに定めるD地区の土地利用の方針につきましては、複合的な土地利用を図り広域拠点にふさわしいにぎわいや人々の交流を創出するとともに、安全で快適な歩行空間や緑豊かな広場やオープンスペースを確保し、潤いのある都市空間の形成を図ることでございます。

続きまして、地区施設の整備の方針でございます。

地区施設とは、地区内の居住者等のための道路や公園等の公共的な空間、空地のことをいい、本地区では広域拠点にふさわしい都市基盤と良好な市街地環境の形成を図るため三つの方針を定めました。

まず一つ目は、既存道路の歩車道機能再編や歩道拡幅を行うとともに都市計画道路と一体的な歩道状空地を整備し、安全でゆとりある歩行空間を創出すること、二つ目は、ペDESTリアンデッキや歩道状空地を整備し、回遊性の高いにぎわいある歩行者ネットワークを形成すること、最後に三つ目は、災害時の一時避難場所にも資する広場、オープンスペースを配置し、交流・コミュニティ形成を生むにぎわい空間を創出することでございます。

次に、建築物等の整備の方針についてでございますが、広域拠点としてふさわしい魅力ある複合市街地を形成されるよう規制誘導することとし、D地区については、低層部への商業・業務機能、文化・交流機能の適切な配置や駅前広場との連続性に配慮した空間配置を行うなどにより、広域拠点の駅前にふさわしいにぎわい・交流空間を創出すること。大型防災備蓄倉庫等を備えた建築物とし、地域防災機能を補完する施設を整備すること。ま

た、環境配慮、低炭素型の建築物とし、地域環境の向上や地域環境への貢献を図ること。高齢者や障害者が安全で快適に利用できるよう、建築物等のバリアフリー化を図ること等でございます。

続いて、地区整備計画について御説明いたします。

まず、地区施設の配置及び規模でございます。D地区の整備の方針にのっとり、道路や通路としてD地区の西側に幅員5.6から6.1メートルの延長約50メートルの補助幹線道路、D地区の南側に幅員4メートル、延長約100メートルの区画道路1号、東側に幅員6.3メートルから11.3メートル、延長約50メートルの区画道路第2号、D地区を囲う四方向の道路に面して幅員4メートルの歩道状空地、また、その他地区施設としてD地区東側に面積約650平方メートルの広場、将来的に小杉駅と接続する幅員5メートルのペデストリアンデッキを位置づけます。

続いて、建築物等に関する事項について御説明いたします。

お手元の資料では、8ページでございます。

まず、地区の区分でございますが、先ほど御説明したとおり、

C地区の一部をD地区とすることで四つの地区に区分するため、A地区及びB地区の面積に変更はありませんが、C地区は1.4ヘクタール、D地区は約0.6ヘクタールとなります。

A地区及びB地区につきましては、建築物等に関する事項として建築物等の用途の制限、容積率の最高限度、最低限度等のうち地区の特性に応じて必要な事項を定めておりますが、これらについて変更はございません。また、C地区については建築物の制限を定めておりません。

今回申請するD地区について、御説明いたします。

まず、建築物等の用途の制限についてですが、共同住宅を除く住宅、神社、寺院、教会、自動車車庫、工場、自動車教習所、マージャン屋、パチンコ屋、カラオケボックス、キャバレー、料理店、個室付浴場業に係る公衆浴場などの建築物の建築を制限いたします。

次に、建築物の敷地面積の最低限度でございます。敷地の細分化を防ぐため、公益上必要な建築物の敷地を除き1,000平方メートル以上と規定いたします。

最後に、建築物等の高さの最高限度でございます。建築物の高さの最高限度は15.5メートルと規定いたします。

地区計画を決定する理由でございます。

駅前広場及び道路等の公共施設の整備改善による安心・安全な歩行者空間や快適でにぎわいのある都市空間を形成するとともに、多様な都市機能の集積により広域拠点にふさわしい都市機能の充実を図るため、地区計画を変更しようとするものでございます。

最後に、都市計画案の策定経過について御説明いたします。

令和6年7月25日に都市計画の素案について説明会を開催いたしました。説明会后、7月26日から8月9日まで素案縦覧を行い、9月13日に公聴会を開催し、4名の方か

ら公述意見をいただいております。公述意見と市の考え方の縦覧を10月28日から11月25日まで行い、小杉駅北口地区地区計画の原案縦覧につきましては11月12日から11月27日まで、川崎市地区計画等の案の作成手続に関する条例第2条の規定に基づく縦覧を行いました。意見書の提出はございませんでした。その後、令和7年1月15日から1月29日まで、都市計画法第17条の規定に基づき案の縦覧を行いましたところ、2通の意見書の提出がございました。各意見の詳細につきましては、後ほど御説明いたします。

(吉尾担当課長)

続きまして、小杉駅北口地区における公述意見の要旨及び都市計画案に対する意見の要旨と市の考え方について御説明いたします。

お手元のタブレット端末のファイル、別添資料、小杉駅北口地区関連案件をお開きください。スクリーンのほうを御覧ください。

まず、公述意見の要旨と市の考え方でございます。

公述人は4名でございます。いただいた御意見は重複する御意見も多数ございましたので、まず、主な意見の概要をお示しいたします。

小杉駅北口のまちづくり、複合日影やビル風による影響、低炭素ガイドライン、手続などに関する御意見をいただきました。それでは、各項目について代表的なものの意見の要旨と市の考え方を御説明いたします。その他の御意見を含め、全文につきましては別添資料に記載しておりますので、適宜御覧ください。

まず、小杉駅北口のまちづくりについての御意見でございます。

小杉駅北口広場をどうするかを考えると、町全体の視点からバランスの取れた魅力ある駅前にする必要があると考える。

これに対する市の考え方でございますが、民間開発等に対しましては、小杉駅北口駅前まちづくり方針等に基づき、周辺道路の統合や民間敷地の活用による駅前広場の拡充、ペDESTリアンデッキや歩車分離による快適な歩行者ネットワークの形成とともに、必要な機能等の導入を適切に誘導することで、広域拠点にふさわしい魅力あふれる駅前空間を形成してまいります。

次に、複合日影、ビル風についての御意見でございます。

複合日影、複合ビル風による市民被害を防止できる条例や技術支援などの法整備に直ちに着手するように求める。

これに対する市の考え方でございますが、周辺市街地に与える環境影響について、川崎市環境影響評価に関する条例に基づき予測評価を行い、環境保全のための措置を適切に講じることとしております。また、本計画につきましては、日影時間の短縮を図るため、計画案作成の段階において建物の建築面積を抑え、スリムな塔状の建築物とすることにより、日影規制に定める時間の範囲内の計画となっております。

風環境については、風洞実験で見込んだ防風効果のある常緑樹の高木を植栽するなどの

適切な対策を行うことで、計画建物付近の風環境は住宅地相当及び低中層市街地相当の風環境とされる領域であると予測されており、今後、環境影響評価審議会で審議することになっております。

複数の開発による複合的な日影やビル風の影響等に関しては、現状、法令等の規制がなく、市として独自に基準等を定める予定はありませんが、今後も各事業者に対して適切に指導・誘導を行い、周辺環境に配慮した計画的なまちづくりを推進するとともに、地域住民の方々への丁寧な説明に努めてまいります。

次に、低炭素ガイドラインについての御意見でございます。

超高層マンションの容積率緩和をすることは、明らかに高炭素のまちづくりを進めることであり、地球温暖化対策に逆行するものであることは明らかである。この制度の導入は直ちにやめるべきである。

これに対する市の考え方でございますが、高度利用地区等の容積率特例制度を活用する開発計画については、積極的な地域環境への配慮や都市の成長に資する取組を適切に評価するため、本ガイドラインの適用により優良な拠点開発等を適切に誘導し、持続可能で豊かなまちづくりの推進に取り組んでおります。

次に、手続についての御意見でございます。

パブリックコメントで出された意見について、市の方針にそぐわないものはDランクに振り分け、今後の参考にするという程度の扱いで住民意見を無視するやり方が目立っている。市民意見のランク分けをやめ、市民意見を尊重する市政運営に改めることを強く求める。

これに対する市の考え方でございますが、現在進めている手続につきましては、都市計画法に基づき素案説明会を開催し、その後2週間の素案縦覧を行ったところ、素案に対する公述の申出があり公聴会を開催いたしました。いただいた御意見につきましては、都市計画案と合わせて都市計画審議会で説明し、審議を受けることになります。

次に、インフラ整備についての御意見でございます。

さらなる超高層マンションなどの建設は夜間人口及び流動人口の大幅な増加となり、交差点北口ロータリーの混雑増加、南武線と東急線の混雑等の増加が懸念される。高度地区の変更の前にインフラの整備が不可欠である。

これに対する市の考え方でございますが、方針において、周辺道路の統合をして生まれる空地や民間整備の公開空地、立体制度等の活用により、駅前広場を適正な規模・配置で拡充を図り、歩行者空間の拡充やバス、タクシーの快適な乗降空間の整備等を進めるとともに、民間開発と連携を図り、ペDESTリアンデッキを整備し、歩車分離による歩行者空間の充実、災害時に駅周辺の屋外滞留者が滞留できる空間の確保を図ることとしております。

次に、災害対応についての御意見でございます。駅周辺は、できるだけ滞留するスペースをつくって、帰宅困難者が安心してとどまれるようにしなければならない。

これに対する市の考え方でございますが、本計画は、帰宅困難者の解消に向けた対応として最大約2,500人分の一時滞留スペースを確保することで武蔵小杉駅周辺の防災機能を補完するとともに、大型防災備蓄倉庫など多面的な防災設備を導入し、災害に強い建築物を整備する計画となっております。

次に、地区計画素案についての御意見でございます。

今回の川崎都市計画素案について、土地利用の方針の中にある「D地区に都市型住宅機能等を導入し」とあるのは、分かりやすく言えば超高層マンションの導入だと思うので、これに反対し、この箇所の削除を求める。また、A・B・C・D地区、全てに住宅を建築してはならないことを分かりやすく明記することを求める。

これに対する市の考え方でございますが、当地区は、広域拠点の玄関口にふさわしいにぎわいのある都市活動拠点として土地の高度利用と都市機能の集積を図り、職住の調和した質の高い複合市街地の形成を目指しており、土地利用の方針及び建築物等の用途の制限につきましては、この方針に基づいた適切な内容であると考えております。

次に、浸水対策についての御意見でございます。

異常気象であるから、ゲリラ豪雨はしょっちゅう起きると思っていなければならない。今の異常気象に対応できていないインフラ未整備などのため、この用途変更並びにこの都市計画を見直してほしい。

これに対する市の考え方でございますが、本市の公共下水設備についてですが、浸水リスクの高い地区については、10年に1回の雨に対応できるよう重点的にグレードアップを図るとともに、既往最大降雨に対しても床上浸水とならないよう浸水被害への軽減にも努めているところです。本計画についても、設備機械室を3階以上に設置することで浸水時にも安定・継続した電力供給を実現させるなど、災害に強い建築物を整備する計画となっております。

最後に、都市計画案に対する意見の要旨と市の考え方について御説明いたします。いただいた意見につきましては、要旨としてまとめておりますが、意見書の全文につきましても御確認いただけますので、適宜御確認ください。

意見書は賛成1通、その他1通となっており、主な内容としましては御覧のとおりでございます。

それでは、これらの御意見について、その意見の要旨と市の考え方を御説明します。

まず、事業計画についての御意見でございます。

より多くの納税者となる住民や事業者等を小杉駅周辺地区及び小杉駅北口地区に誘致すべきとの観点から推進していくべきであり、今回の変更案は妥当かつ適切である。また、既存の都市計画区域に限らず同様の高度利用を市内各地で進められるよう、川崎市からも事業者等へ積極的に促してほしい。

これに対する市の考え方でございますが、小杉駅北口駅前まちづくり方針に基づき、民間事業者に対し、広域拠点の玄関口にふさわしいにぎわいのある都市活動拠点として土地

の高度利用と都市機能の集積を図り、職住の調和した質の高い複合市街地の形成を誘導してまいりました。今後も各事業者等に対して適切な指導・誘導を行い、持続可能な魅力あるまちづくりを推進してまいります。

次に、浸水対策についての御意見でございますが、合流式下水道緊急改善事業により一定の状況改善はされているが、本変更に基づく事業の実施後の人口増加や温暖化による降水量の増加等に伴う流量の増大等を想定すると、依然として改善の必要がある。特に、高度利用地区においては、部分分流化や雨水分離等の導入、追加の貯留施設や雨水滞水池の設置などの中期的な追加対策の策定並びにその実施を早急に進めていくべきである。

これに対する市の考え方でございますが、合流式下水道の改善につきましては、これまでの取組により下水道法施行令に定められた技術上の基準に適合していることを確認しております。本計画で予定されている雨水貯留槽については、雨水流出抑制施設技術指針に基づく容量の2倍量を確保し、浸水被害の軽減に寄与する計画となっております。

次に、地域防災についての御意見でございますが、当地区における防災の担い手や自主防災組織、避難所運営会議といった体制の確保については、従来より後退している。当地区の高度利用地区の区域内に指定避難所を支援物資の受援拠点として追加指定すべきである。既存の指定避難所では、本計画の変更に基づく事業の実施等の後に想定される人口増加に対して絶対的にキャパシティーが不足している。

これに対する市の考え方でございますが、本計画においては、都市防災の取組として帰宅困難者のいっとき滞留スペースの確保、大型防災備蓄倉庫等のハード整備に加え、ソフト面においても当地区のテナントや近隣町内会等が主体となった防災訓練の実施等の災害対応が行えるように支援することで、地域防災力の向上を図ってまいります。

災害時支援物資の受援体制につきましては、物資を円滑に避難者に届けるため、国、関係機関と支援物資や道路啓開に係る情報共有を行うこと、民間事業者と連携を推進することなど、実効性の確保に努めているところでございます。

次に、交通対策についての御意見でございますが、小杉町交差点から南武線高架下に抜けて小杉3丁目と東急小杉駅に行く道路は、大変歩道・車道幅が狭く、往来の人、自転車と車が多く危険地帯である。人の流れと量を考えた安全な都市開発を検討してほしい。

これに対する市の考え方でございますが、本都市計画案における地区施設の整備の方針には安全でゆとりある歩行空間を創出することなどを上げており、御指摘の道路につきましても、民間開発事業の区域に接する範囲において、約6.5メートルの一体的な歩行空間を創出する計画となっております。安全・安心な歩行者ネットワークの形成に向けては、歩道状空地やペDESTリアンデッキの整備により、ゆとりある快適な歩行空間を実現してまいります。

都市計画案に対する意見の要旨と市の考え方は、以上でございます。

御説明は以上でございます。御審議のほど、よろしくお願いします。

(中村会長)

ありがとうございました。議案の内容につきましては以上のとおりでございます。

それでは、諮問第494号、495号について、御審議をお願いいたします。御質問、御意見がございます方は、挙手の上、御発言をお願いします。

大澤仁委員、どうぞ。

(大澤委員)

どうもありがとうございました。手元のタブレットに掲げられたほうの最初の資料の10ページ目のところでございますけれども、14分の10のところでございます。これから申し上げるのは意見でございます。

私、この計画自体はいいものだと思っております。

このページの右側のほうの下の方に、これは30年前に立てられた土地利用の方針ということで、今、これから意見を申し上げるところはB地区でございますけれども、この当時は土地の高度利用を図るということで書かれてございまして、現在の北口の駅前広場ができているというふうに理解していますが、近年、交通的な面積以外のところで環境的な面積というか空間を確保しようというふうに言われておりまして、大体、交通的な面積の同じぐらいの大きさだということでございます。

そうしますと、現状を見ますと、なかなか道路とかバスバースとかタクシーバース以外のところの、いわゆる駅に接する環境空間と言われるところの面積があまり多くないような気がございまして、B地区の今度は左を見るんですけれども、(2)を見ますと方針が変わってございまして、駅前にふさわしいにぎわいや人々の交流を創出するというふうに書いてございますので、環境空間に適しているなという、そういう見方をしたのですが、14ページを、同じ資料の14分の14ですが、見ますと、B地区、大きな道路で分断されているというか、分かれておりまして、北の地区と南の地区。

特に、南の地区がいわゆる環境空間に資するような空間と思われますが、ここに先ほどの交通のための道路とかが入っていて、なかなか残余の部分の環境空間に適するような部分が多くなく、方針で定められております交流といったものも十分にはできないのかなと思いますけれども、ここだけを見ているだけではなくて、きっと、こういう平面的なというか、地上部分のほかに、市のほうとしては上空部分、これからD地区のデッキ等々との関係で環境空間をつくられていくのではないかと思います。

意見というのは、そういったところをうまく空間的に、有機的に連携していくように御配慮いただいたらというふうに思います。

以上でございます。

(中村会長)

ありがとうございます。ただいまの意見に関しまして、事務局のほうは何かございますか。事務局、いかがでしょうか。

(町井担当課長)

すみません。スライドが出ないので、口頭で御説明させていただきます。

現在の駅前広場なのですけれども、車の通る車道部分につきましては、今のバスとタクシーの容量は、満足に交通を流せるという状況でございまして、車道部分の面積に対しては問題ないというふうに考えています。

一方、歩道なのですけど、御指摘のとおり、人が滞留するスペースがないというところが課題だというふうに認識しています。現在の駅前広場なのですけれども、駅前広場を再編整備すると、本計画では西街区、小杉町1丁目計画側に駅前広場がずれば、この図面で御説明しますと、今、白いところに建物が建っていますが、これが今の現状の駅前広場です。今、御審議いただいている小杉町1丁目計画はこちらになりますが、駅前広場の再編計画はこのエリアで考えてございまして、今、小杉ビルという建物がこちらに建っています。ここについては、まだちょっとこの場では言及できる段階ではないのですが、こちらの権利者とは、この建物を解体した後に駅前広場を西側にずらすという計画で今、調整をしているところでございます。

そうすると、小杉町1丁目計画のほうで創出されるこちらの広場と駅前広場の歩道部分が一体として使えるふうに考えてございますので、先ほど御意見にもありましたように、それぞれが有機的につながって居心地いい空間をこちらで生み出していけるのかなというふうに考えておりまして、そういった方向で今、調整しているところでございます。

以上でございます。

(中村会長)

ありがとうございました。

ほかにございましたらば、お願いいたします。

井口委員、どうぞ。

(井口委員)

井口でございます。

この間、この問題については様々な議論をさせていただきましたので、繰り返すことはないのですけれども、やっぱり、これほど高い建物を建てる必要性というか、やり方とかというものについては、もちろん、いまだ疑問を持っているところではございますけど、今日、二つのことを質問というか議論というか、させていただきたいと思っているんですね。

一つは、今、様々、都市計画や高度利用、特に都市計画のほうですね。こんな地域です、こんな地域にしたいですということを様々話していただきました。例えば「快適で」とか、それから「良好な空間」とか、例えば、7ページで地区施設の整備の方針、整開保の方針の中で様々そういう言葉が、言ってみれば抽象的なというか感性のような言葉が様々出てくるわけですね。そういう言葉を実際に使いながら、出来上がったものがどういうものになるのかということを考えたときに、本当にその言葉がそのまま、「快適」とか「コミュニティ形成ができる」とか、そういう言葉が実際に、そこに住んでいる市民や、そこを通りかかった、川崎の市民の皆さんが、そのことが本当に実感できるものになるのかと

いう点の深め方が足りないんじゃないかなということはこの頃すごく思うんですね。

先日、この地域の、北口の今、言われている駅前の南武沿線道路から南側の一帯の地域の景観形成の議論がありまして、そのときに「快適」だとか、もちろんそういう空間という言葉、「にぎわい」ですね。「にぎわいのある空間」という言葉と「洗練された空間」という言葉が出てきて、都市計画の中で、まちづくりの中で、にぎわいとは何ですか、洗練とは何ですかという議論をさせていただいたんですけど、それは、もちろん議論になりませんよね、こういう場で。それは個人の感性であり、行政的なものがあるわけではないので、もっと具体的に、できれば数量的に、どんなものが必要なのかということがやっぱり議論されないといけないと私は思うんです。

この場合、今日は高度地区の問題ですから、高さを上げる。155メートル、43階の建物を建ててもいいということにする。そこに何百人、1,000人近い方たちがお住まいになると思うんですけど、その方たちがそこから下りてきて、この駅前を通って暮らす、学校に行く、職場に行く、そのときの快適さは大丈夫ですか。今、小杉駅は、ずっと、この間、ホームを広げ、駅前広場を広げ、それから、そんなことをやってきたことが、あの当時、つくる前の当時、「快適」と呼ばれたことの結果がこれですかということが、私は、この審議の場の中で問われるというふうに思うのです。

なので、今、言われたまちづくりの方針で、快適だの、防災にオーケーだの、コミュニティがオーケーだのという言葉が上滑りしないかどうかということについて、私はちょっと立ち止まって考える必要があるのではないかなというふうに思います。特に、もう既に小杉の反対側のほうで、あれほどの混雑と、それからビル風についても、もう本当に下を歩くと物すごい風で、これがにぎわいの場というところの場の快適さなのかと。私はサードプレイスを歩くといつもそう思うんですけど、これが言われてきた快適なコミュニティの空間の場かと思うような結果にならないようにするのが、私たちは住民の側からの声を映す場であるし、専門の先生方のやっぱり知見を出す場であろうし、このことが私は非常に必要ではないかと思っているんですね。

今、ちょうど行政に質問する場になっておりますので、行政に、にぎわいとは何か、それからコミュニティの形成とはどうするのか、これを感情論とか感性ではなくて、きちんと教えていただきたい。これが1点です。

もう一つ、私が物すごい違和感を持つのは、公聴会のときの意見に対する態度です。

公聴会というんだから、公に皆さん、都市計画審議会の場合において我々委員が聞く場、もちろん参加はできていないわけですが、こうやって御報告をいただいていると。特に、参加できればいいですけど、参加していないわけだから、都市計画審議委員がこれを聞くものだという位置づけになっているので、きちんと御報告をいただきたいわけですが、物すごいすっ飛ばした御報告をしていただきました。

最初のAさんという方は、そもそもこの計画は是正してほしいという御意見を言われた上で様々な問題を出されたんですけど、そこをかいつまみましたよね。これは、やっぱり

都市計画審議会に対する、私は報告としては不十分ではないかというふうに思います。Aさんは、やめてほしいと言っています。そして、これが基本的には公述意見であって、我々はきちんとそこを聞く必要がある。

また、Bさんでしたかね、風の問題で風害があって本当に困るというふうに言ったときに、それは、何ページでしたかね、丁寧に御説明いたしますと、これから、というふうな市の見解がある。風害はよくなるらないけど、いずれ皆さんに丁寧に「実は、風は吹きますけど、しょうがないですよ」ということを言いに行くのかというふうに、これを読んで思ったわけですけど、そんなふうに私たち都市計画審議委員が相手の意見を押し込めるようなことを言っているのだからかということも、改めて、今、聞いていて、すごく違和感を覚えました。

まず、今の二つ目の問題についての第1の質問は、公述意見というのはどう扱うべきなのか。これについて、市の考え方をきちんと教えていただきたい。市の考え方は、当然、全て、この計画がそのままできるようになっていくわけですね。そう言われてもしようがありませんからという感じの印象を、これはまさに感性の問題として印象を受けるのですが、私は、少なくとも公述意見として出てきた以上は、何らかに取り入れる努力をして、このようにしましたが、なかなかこうは難しかったですみたいな、そういう扱いにすべきではないかと思うのですが、その点について教えていただきたいと思います。

(中村会長)

2点ですかね、大きく2点の御質問が含まれていたかと思います。事務局のほうで御回答をお願いいたします。

(町井担当課長)

それでは、1点目のコミュニティーづくり、にぎわいづくりの具体的な取組でございますが、今回のようにハード整備につきましては、広場を造ったりですとか、にぎわい・交流が生まれる空間をつくるということでやってきておりまして、そういったハード整備につきましては住みたい町を目指して取り組んできているところで、具体的には、やっぱり交通利便性のいい町ですとか、大型の商業施設が近くにあるところというのが住みたい町として選ばれる町です。

ですが、住みたい町となると、やっぱり、それに加えてコミュニティーがあったりですとか心理的な安全性、防犯、防災、子育て、環境というのが整っているというところと、やっぱり一番大事なのは市民の皆さんが愛着を持っているというところ、それをどう発信していくかというシビックプライドみたいなところが大事なのだというふうに思っていますので、そういったところを、行政だけではなくて地域で活動しているエリアマネジメントですとか、そういった団体と一緒に、これからつくり上げていかなければいけないというふうに思っているところです。

以上でございます。

(大場課長)

公聴会での意見の取扱いということですが、法律上は意見と、それに対する市の考え方として審議会の審議の資料にすることとなっておりますので、こういった形で整理して資料として提出させていただいています。特に、意見が大分多いので、時間的な制約もある中で、全て一言一句説明するには時間に限りがありますので、可能な範囲で効率よく説明してまいりたいと考えているところでございますが、少し足りない部分があるということですので、今後、取りこぼしがないように一定程度、効率よく進めていければというふうに考えております。

また、意見について真摯に扱うことという御意見に対しましては、可能な範囲でこちらも指導してまいりたいと考えておりますが、例えば、日影規制だったりビル風、こういった規制については、環境アセスの中で評価をして対策を講じるというふうになっております。特に、日影、風の規制については、法律上、基準値がない中で、やはり周辺の方には影響があることから、条例化すべきだというような御意見もあるのですが、可能な範囲で、特に、小杉地区については、複合日影については昔から議論をいただいている中で、可能な範囲で複合日影という概念が基本的に法律上なく、とはいっても小杉については、これだけ乱立している中で、複合日影についてはアセスの中で説明をできるような資料が整備されていますので、規制を強化することは大分厳しいのかなと思うんですが、複合日影という規制がない中でも資料を作成して、一定程度、説明をさせていただいているところではございます。

風につきましても、事後評価、1回だけではなくて、1年後、2年後という形で複数回、行うような対応を行っているというふうに聞いておりますので、地区に応じて可能な範囲でやっていただくように引き続き指導してまいりたいと考えています。

以上でございます。

(中村会長)

井口委員。

(井口委員)

最終的には私の判断になるので、それはもうこれ以上、長々するつもりはないのですが、先ほどの、まず一つはにぎわいとかコミュニティーの話ですけど、私はそのとおりだと思うんですよ。広場があるとか、それから、みんながたまる場があるとか。これは全部、大体、地上からちょっとのところの全部話なのです。なぜ、それが高い建物の中の話になるのが全然理解ができない。人口をそれだけ増やすわけですから、その増やした人口でも、にぎわいだとかということが担保できるのか、皆さんに実感してもらえるのか。それが、どうして、商業施設がいっぱい入れるようになることが人口が増えることと一体だというのは、大体そこまでは理解できるんですけど、高い建物をたくさん建てるのが、それがにぎわいだのコミュニティーだのということとイコールなのかということについての議論、私は議論が足りないと思うんです。

実際に住んでみたら「これじゃ違うじゃんね」というふうに思っていた人が、今、小杉

の向こう側の駅で皆さんがそう思っているのに、それについての言及もなければ検討もなければ点検もないということについての、やっぱり私は問題が大きいのではないかと思いますので、改めて、こちら側に建物が要るのだろうか。しかも、あの近辺、まだ幾つも造っているわけで、また小杉の駅がどうなるか、また子供たちの学校がどうなるか。そして、学校というのは、一度子供たちが育ってしまえば要らなくなるわけですよね。あっという間に学校が寂れていく。こういうまちづくりでいいのかということについて、議論が要るのではないかとすることを改めて申し上げておきたいと思います。

それから、審議会の先ほどの話ですけど、確かに、もうちょっと見直してみたら、公述人Bさんですよね。Bさんは主婦の方みたいで、お家にいる視点で主婦と書いてあります。もう日照は大問題だと。昼間、日が当たらないだなんて、こんなところにいていいのかという、最低限、これはもう憲法25条の侵害だとまで言っておられて、それに対する答えというの、先ほど、まさに課長がおっしゃられたように、複合日影は法的には規制がないと。

だから、アセスで一応、図は出る。そうしたら、図を見ちゃうと、「ああ、私の家、複合日影で日影じゃん」ということだけが分かる。そういうところに私は住んでいますよという、そういうお声にしかないわけで、どう説明されようが、どう後でそれを評価してもらおうが、私の家にはもう日が当たらなくなるというところに住んでいっちゃうということですよね。それが分かって、あえてあなたたちは建てるんですかと聞かれている。それでいいのですかと聞かれているときに、「はい、ごめんなさい」というふうに言うのか。

百歩譲っても、今、課長がちょっとだけ触れられましたが、規制強化は難しいと言われた。だけど、私たちは、ずっと、この20年、30年、こうした大きな建物の規制を幾つも幾つも皆さんにやっていただきました。それは、これからはできないのかということがやっぱり問われていて、もう、この建物を建ててしまえば、それでオーケーだというふうな、そういう見方で本当にいいのかなということが改めて問われていると思います。

少なくとも、今、この方は複合日影で影響を受けるんだから、この方だけではないと思うんです、いっぱいいらっしゃると思うんだけど、あちら側は本当に新しいものをぼんぼん造っていますから、複合日影で、特に北側というのは普通の一般の住宅が大変多いところなので、こうおっしゃるのは無理もない。ということ考えたときに、肅々と155メートル、43階、ああ、これがじゃあ、にぎわいですねと言えるのかということが私は聞われていると思っておりまして、このことを考えればなかなか賛成し難いなということを、最後はちょっと長くなりますから、これは意見として申し上げておきたいと思います。結構です。ありがとうございました。

(中村会長)

ありがとうございました。御意見という形でいただきました。ありがとうございます。
ほかには、いかがでございましょうか。

山田委員、お願いいたします。

(山田委員)

御説明、ありがとうございました。

まず、1階、2階部分が中央広場とか地域交流拠点、にぎわい拠点みたいなふうになっていきますという御説明をいただき、現状、分かっている範囲で本市と民間との範囲、範疇、すみ分けについて、教えていただければと思います。

(中村会長)

事務局、お願いいたします。

(町井担当課長)

今の御質問は、市の行政の施設が入るかかどうかというお話でよろしかったですか。

(山田委員)

はい。広場があつて、じゃあ、広場はどこが管理するのか、地域交流拠点、にぎわい拠点は誰が管理をするものになるのか。民間がやるのか、行政がやるのか、その辺りを教えてもらえると。

(町井担当課長)

分かりました。広場も建物内の中央広場、また建物内の空間、こちらにつきましても、全て民間の敷地内でございますので、管理運営については民間側というふうに考えております。

以上でございます。

(山田委員)

地域交流拠点とにぎわい拠点は、どちらですか。

(町井担当課長)

同じく民間でございます。

(中村会長)

山田委員。

(山田委員)

分かりました。じゃあ、もう、ここは1階、2階、全て民間さんにやってもらうということで、災害時一時避難所について、この部分に皆様、少しとどまっていただくという認識でよかったですか。

(中村会長)

事務局、どうぞ。

(町井担当課長)

一時滞留スペースにつきましては、まだ運用についてはこれからという部分がございますが、皆さんに有事の際に滞留していただくスペースといたしましては、おっしゃるとおり1階の中央広場、それと建物内の共用空間、例えば地下の駐車場ですとか、1階、2階の商業スペースの共用部だとか、そういったところに滞留していただくという計画でござ

います。

(中村会長)

山田委員。

(山田委員)

分かりました。そうしたら、じゃあ、避難者たちの対応も民間さんにやっていただくのか、そこは少し行政のほうが入っていくのか、現状の計画を教えていただいてもいいですか。

(中村会長)

事務局、どうぞ。

(町井担当課長)

まだ、実は、そこの部分が詰め切れていなくて、これから中原区役所等々と協議をしながら決めていくというところでございます。

(中村会長)

山田委員。

(山田委員)

ありがとうございます。常日頃、1階、2階は、じゃあ、民間さんにやっていただくということで、災害時、有事の際だけ行政のほうが入っていくだと、なかなか実際の発災したときに、「ああ、こんなことになっていた」とか難しいことが発生する可能性もあると思うので、今後、そこら辺はしっかりと整理をしていくと思いますので、ちょっとその部分はお気をつけいただいてやっていってもらえたらというふうに思います。

なので、4階の大型防災備蓄倉庫も民間さんに、例えば、備蓄はローリングストックしていかなきゃいけないし、日々の管理がすごく大事なものになってくると思うのですけれども、そこら辺も民間さんにやってもらうということでいいのですか。

(中村会長)

事務局、どうぞ。

(町井担当課長)

大型備蓄倉庫の使い方につきましては、現在、行政側で運用のほうを考えています。床については民間さんの床を行政が借りて運営していくということで、今、消防局と健康福祉局のほうで物資等の保管というのを考えているところでございます。

(中村会長)

山田委員。

(山田委員)

分かりました。じゃあ、この備蓄は行政のほうやるということで理解をさせていただきました。

あと、43階建ての大きなマンションが建つということで、500世帯ぐらいでしたか、予定をされているということで、発災時、災害時の観点でいろいろと質問させてもらって

いるんですけれども、やはり基本的には在宅避難をしていただきたい、そのためには備え等々していただきたいというところになるのかなと思っているんですけれども、有事の際に困らないように、やっぱりマンションの中でもしっかりコミュニティー形成、日々、顔が見える関係性なんていうところを築いていってもらいたいかなというのは、皆さん、思っているところだと思うのですが。これは、例えば、町会加入とか、そういったところというのは、このマンションの人々にはどのように促進をしていくのか、現状のお考えを教えてください。

(中村会長)

事務局、お願いします。

(町井担当課長)

そうですね、町会とも連携することが必要だというふうに考えておりますが、ほかの、いわゆるこういう集合住宅で、町会に加入するかしないかという議論がもう昔からあったんですけれども、まず、1棟当たり500戸、人口で言うと1,750とか、2,000人近くの方がお住まいになりますので、そういった方たちを町会として、セキュリティーの話もありますので、そこを管理するというのが難しいという町会さんの御判断が昔ありまして、そういったところで、町会に加入するというのはなかなか難しいのかなというふうに思っておりますが、防災ですとか、子育てというところで、町会との連携というところは必要だというふうに考えてありまして、現在、武蔵小杉エリアマネジメントという団体がございまして、そちらが地域の住民と新しくお住まいになる住民、ないしは行政と新しくお住まいになる住民をつなぐという役割をしていますので、武蔵小杉エリアマネジメントと連携して、その辺の対応を進めてまいりたいというふうに考えています。

以上でございます。

(中村会長)

山田委員。

(山田委員)

ありがとうございます。

あと、自主防災組織というのも、やはりこのマンションでしっかりとつくっていただきたいなというふうには思うんですけれども、これは今、武蔵小杉周辺の大型マンションの自主防災組織の組織化をされている率というか、周辺の、いわゆるこういった大型マンションは、どのような状況になっているんですか。

(中村会長)

事務局、お願いいたします。

(町井担当課長)

すみません。ちょっと把握してございません。申し訳ございません。

(中村会長)

山田委員、お願いします。

(山田委員)

そうですね。分かりました。

じゃあ、ちょっとこれは意見・要望ということで、自主防災組織のところは、ぜひとも、こういった防災に力を入れてくださるマンションだということでもありますので、ぜひとも、住民の皆さんが入りました際には、自主防災組織などもつくっていただいて、災害時には、ぜひ、在宅避難ところで、しっかりと皆様自身で自助のところを取り組んでいただけるようにというのは、ディベロッパーのほうとも御協議いただければなというふうに思います。

あと、すみません、もう一点だけ、交通事情についてというところなんですけれども、先ほどから歩行者空間の確保をしっかりとということは、何度もキーワードとして出ているんですが、いわゆる道路、車の渋滞だとか、そういった道路上の車の交通事情についてというのをちょっと確認したいんですが、まず、この周辺の現状について、夕方は結構渋滞します、土日は渋滞しますとかはあると思うんですけれども、現状について教えていただいてもいいですか。

(中村会長)

事務局、お願いいたします。

(保坂主任)

交通事情、道路事情の現状についてお答えいたします。

今現在、現状の交通も、事業者のほうで環境影響評価の中で評価してございます。その実態の調査結果によりますと、時間によっては一部渋滞は見られるんですけれども、その時間帯も、休日の夕方だけですとか、平日だと朝夕ですとか、限られた時間帯によって若干の渋滞が見られるというような現況の調査結果になっております。

(中村会長)

山田委員。

(山田委員)

分かりました。

結構、割と通ると混み合っているなという印象がある時間帯もあるので聞いたんですけども、ここに、じゃあ、商業ができ、大型マンションができ、日々いろんな方々が入りするというような地区になると思うんです。そうした場合の見込みとして、車の渋滞だったり、そういったところは、現状はどうですか。

(中村会長)

事務局、お願いします。

(保坂主任)

失礼しました。

将来の見込みの御質問ですけれども、想定される新たな交通量をオンさせた状態で検証してございます。その結果、計画地の周囲の主要交差点においては、全て交通処理が可能

だというような予測結果が出てございますので、この影響によって、交通事情が現況よりも著しく悪化するだとか、著しく渋滞が発生するだとか、そういった結果とはなっていない状況でございます。

(中村会長)

山田委員。

(山田委員)

分かりました。確認させていただきました。ありがとうございます。

(中村会長)

ほかはいかがでございますでしょうか。

重富委員、お願いします。

(重富委員)

すみません、先ほどの備蓄倉庫の件なんですけれども、消防と健康福祉局ということで、割かしターゲットが絞られるような備蓄を担当するイメージがある、危機管理ではなく、健福と消防という、そういう理解でよろしいのでしょうか。

(中村会長)

事務局、どうぞ。お願いします。

(保坂主任)

大型備蓄倉庫の件について、御回答いたします。

そもそも、ここの倉庫は面積が約600平米ということで、ワンホールは全て倉庫でございます。かなり面積が広大ですので、どのような使い方をすれば、より防災に資するかという観点で、私どもの危機管理本部だとか、中原区の危機管理担当と協議を重ねてまいりました。

結果、地域向けの備蓄倉庫に限定せず、広い倉庫のエリアを分割して、本市で防災事務を所管する部署も、一定程度、防災活動を継続するための備蓄品だとか、そういう機材とかを備蓄するような合わせ技といいますか、そういった使い方をするほうが、結果として地域防災に資するというような大きな考え方を今持っているというところの中の、具体的な使うところとして、一つが川崎市の消防局、それから健康福祉局です。

あと、地域向けの備蓄をしないというわけではなくて、そういったスペースも、これは先ほど申したとおり、今後、継続協議になっていくんですけれども、例えば災害時に国から送られてくる物資の仮置場を想定して、通常時は空けておくとか、そういった使い方も今後引き続き議論していくと。そんな状況に今はございます。

(中村会長)

重富委員。

(重富委員)

ありがとうございます。

そうすると、消防と健福さん、地域という言葉は今2種類の使い方をされていたので、

ちょっとこんがらがっちゃうんですけども、地域というのは、割と消防・健福というのは区単位とか、割と広い範囲での防災力の強化ということで、もう一方で、地域というのは小杉町とか、割と絞られたエリアのことを指すときもあると思うんですけども、割合として、そうすると、600を分割したときに、いわゆる小杉町というミクロな地域のために活用される面積というのは、どれぐらいを想定されているんですか。割合、大体で結構です。

(中村会長)

事務局、どうぞ。

(町井担当課長)

エリアに限ってということではなくて、中原区、区単位というイメージで考えておりまして、一つは、先ほど御説明させていただいた川崎市消防局なんですけれども、具体的にどんなものを保管しているかといいますと、感染防止ですとか、マスクだとか、ゴーグルだとか、そういったものを保管しておく。あとは発災時、有事の際に、恐らく国や各自治体から支援物資が届くと思うんです。テントですとか、チェーンソーだとか、そういった資材を置いておくスペースとして確保しています。

あと、健康福祉局になりますけれども、健常者の備蓄というよりも、高齢者ですとか障害者の備蓄倉庫が、今、中原区井田地区にあると聞いているんですけど、そちらもいずれなくなるというふうに聞いていますので、それをここの大型設備倉庫のところに移転してこようかなというふうに考えております。

地域については、まだ、町会さんともエリアマネジメントともお話ししていませんので、まだ具体的な使い方というところは、まだ議論に至っていないという状況でございます。

(中村会長)

重富委員。

(重富委員)

分かりました。そうすると、メイン、主たる目的としては区単位、もしくは川崎市中部の備蓄倉庫、集中備蓄倉庫という、そういう理解ですかね。

(中村会長)

事務局、どうぞ。

(町井担当課長)

そのとおりでございます。

(重富委員)

分かりました。ありがとうございます。

このD地区のデッキ、ペデストリアンデッキが駅のほうに伸びていく形になると思うんですけども、これは最終的に駅につなげるという意図を持っているという理解でよろしいんでしょうか。

(中村会長)

事務局、どうぞ。

(町井担当課長)

そのとおりでございます。まだ駅前広場と、先ほどちょっと図面でお示ししました小杉ビルがあるところ、そちらの街区が、まだ計画がお示しできない状況でございますので、まず、そちらの動線みたいなところはお示しすることはできないんですけれども、重富委員がおっしゃるとおり、デッキにつなぐという計画でございます。

以上でございます。

(中村会長)

重富委員。

(重富委員)

分かりました。

これは最後になるんですけれども、交通インフラのお話というのは、やはりよく出てくるお話で、今後、日医大さんのほうも含めて、人口増に対して、この駅舎の大きさというのをどのようにしていくのかというのは、ＪＲさんと増強会議なのか、別の場なのか、今、どういう調整をされているのでしょうか。

(中村会長)

事務局、どうぞ。

(町井担当課長)

ＪＲとは継続的に議論をしております。駅舎については、今後、リニューアルする可能性はあるかもしれないんですけれども、お化粧直しぐらいじゃないかと思っております。ホームについては、やっぱり用地、拡張する用地もございませんし、今のホームがそのまま使われるという理解でございます。

以上です。

(中村会長)

重富委員。

(重富委員)

分かりました。ちょっと今日の議論ではないのかも分からないですけど、この駅舎こそ容積率をもっと有効活用したほうがいいんじゃないかという気はしませんかね。

(中村会長)

事務局、いかがですか。

(町井担当課長)

そうですね。東急東横線なんかは、駅の上空を有効活用していて、駅上空からも改札でホームに下りられるような計画が、形状になっておりますので、それをＪＲの小杉駅も、そういった形状が有効であれば望ましいと思うんですけれども、まだＪＲとしては、そういったお考えはないようです。

以上でございます。

(重富委員)

以上です。

(中村会長)

ありがとうございました。

ほかにはいかがでございますでしょうか。

—— なし ——

(中村会長)

出尽くしたようでございます。それでは、御質問等はこれまでとさせていただきます、これより採決に入りたいと思います。

それでは、諮問第494号「川崎都市計画高度利用地区の変更（小杉駅北口地区）」及び諮問第495号「川崎都市計画地区計画の変更（小杉駅北口地区地区計画）」につきまして、賛成の方は挙手をお願いいたします。

—— 賛成多数 ——

(中村会長)

ありがとうございます。賛成多数をもちまして、原案どおり可決されました。本日付で市長宛答申をいたします。

本日は案件が多くなっておりますので、ここで10分ほど休憩を取りたいと思います。再開は55分からということでお願いをいたします。

それでは、休憩いたします。

—— 休憩 ——

(中村会長)

委員の方も大体お戻りでございます。ちょっと時間は早うございますが、再開をしてもよろしゅうございましょうか。

それでは、再開をいたします。

先ほどに続きまして、諮問第496号「川崎都市計画特別緑地保全地区の変更（神木本町特別緑地保全地区）」につきまして、本日付で川崎市長から諮問を受けております。

なお関係職員といたしまして、建設緑政局みどりの保全整備課から職員が出席しております。

それでは、事務局から説明をお願いいたします。事務局、どうぞ。

(吉尾担当課長)

それでは、諮問第496号「川崎都市計画特別緑地保全地区の変更（神木本町特別緑地保全地区）」について御説明いたします。

お手元のタブレット端末のファイル、諮問第496号「特別緑地保全地区」をお開きください。

初めに、本市における緑地保全の取組について御説明いたします。スクリーンを御覧ください。

本市では、平成30年3月に改定した川崎市緑の基本計画において、地域の骨格を形成する多摩丘陵軸や多摩川崖線軸に残された樹林地をはじめとして、地域に残る貴重な緑の保全を推進することとしております。

緑地を保全する制度といたしましては、要綱による緑地保全協定、条例に基づく緑の保全地域、都市緑地法に基づく特別緑地保全地区などがございます。これらの緑地保全制度を効果的かつ段階的に活用し、土地所有者の理解と協力を得ながら、緑地保全施策を推進しております。

次に、本市では適切かつ効果的な保全施策を講じるため、緑地総合評価制度を実施しており、地域の1,000平方メートル以上の緑地について、現状を把握し、植生・地形等の自然的条件、歴史・文化等の社会的条件、市民・市民要望等の計画条件を評価し、A・B・Cによる3段階のランクを設定し、Aランクは優先的に保全を図るべき樹林地とするなど、緑地の総合評価を行い、優先順位を明らかにしております。

次に、本審議の対象となる特別緑地保全地区の制度の概要について御説明いたします。

特別緑地保全地区は、都市緑地法で定められた制度で、風致や景観に優れるなど、良好な自然的環境を形成している緑地について、それを保全するために定める地区であり、緑地を恒久的に保全するための制度でございます。そのため、特別緑地保全地区では、建築物その他の工作物の新築や宅地造成、木竹の伐採などの緑地の保全に支障となる行為は制限が課されることになります。

特別緑地保全地区の指定対象としましては、都市緑地法第12条第1項第3号における健全な生活環境を確保するために必要であり、かつ風致または景観に優れている緑地、または動植物の生息・生育地として適正に保全をする必要がある緑地が対象となります。

本市における特別緑地保全地区の指定条件は、緑地総合評価がAランクの場合、おおむね0.3ヘクタール以上の樹林地、または市街化区域にあるおおむね0.1から0.3ヘクタールの樹林地で、地元要望があり、かつ、市民による保全管理が図られる樹林地などとしております。

緑地総合評価がBランク以上の場合、多摩丘陵軸及び多摩川崖線軸のおおむね0.3ヘクタール以上の樹林地としております。令和6年3月28日告示時点で82地区、面積約141ヘクタールを指定しているところでございます。

それでは、諮問第496号「川崎都市計画特別緑地保全地区の変更（神木本町特別緑地保全地区）」について御説明いたします。

初めに、変更する神木本町特別緑地保全地区は、御覧の地区でございます。

方位は、スクリーン上が北となります。地域全体の中での位置につきましては、左下の図でお示ししております、当地区は、宮前区神木本町1丁目に位置しております。

初めに、周辺との位置関係について御説明いたします。

スクリーンを御覧ください。あわせて、資料2ページの位置図も御覧ください。

都市計画道路との位置関係でございますが、当地区周辺には、都市計画道路子母口宿河原線、野川柿生線などが位置しております。今回変更しますのは、神木本町特別緑地保全地区でございます。

指定範囲等について御説明いたします。

スクリーンは、神木本町特別緑地保全地区の計画図をお示ししております。資料3ページも併せて御覧ください。

今回変更する区域は、スクリーン赤枠で囲まれた区域でございます。都市計画決定の経緯でございますが、神木本町特別緑地保全地区は、令和3年に都市計画決定しております。今回は、黄色の区域に加えて、赤色の区域に拡大しようとするものでございます。

次に、周辺状況でございます。

スクリーンは、当地区周辺で既に都市計画決定している特別緑地保全地区や公園でございます。今回、赤色の区域につきまして、緑地総合評価がAランクの位置づけであり、また、宅地化が進行する当地区周辺において、貴重な風致・景観の構成要素となっております。そして今回、地権者の合意が得られましたので、区域を拡大しようとするものでございます。

続きまして、植生図について御説明いたします。資料4ページも併せて御覧ください。

拡大する区域には、草地・竹林が見られ、既存区域と一体となり、良好な樹林地となっております。こちらが当地区南側からの様子でございます。赤色でお示したところが、今回拡大するおおむねの範囲でございます。こちらが地区内の様子でございます。

それでは、計画書について御説明いたします。資料は5ページの左側も併せて御覧ください。

今回変更する地区の名称及び変更後の面積をお示ししております。神木本町特別緑地保全地区は、面積約0.9ヘクタールから約0.2ヘクタール拡大し、約1.1ヘクタールに変更するものでございます。

次に、変更する理由でございますが、資料5ページの右側の理由書も併せて御覧ください。

当該保全地区は、多摩川の崖線を形成する貴重な斜面緑地であり、宅地化が進行する当地区周辺において貴重な風致・景観の構成要素となっていることから、都市緑地法第12条第1項第3号イ、風致または景観が優れている緑地に該当し、かつ、住民の健全な生活環境を確保するために必要なものとして区域を変更するものでございます。

最後に都市計画案策定の経緯でございますが、令和7年2月7日から2月21日まで都

市計画法第17条に基づく縦覧を行いましたところ、意見書の提出はございませんでした。

諮問第496号「川崎都市計画特別緑地保全地区の変更（神木本町特別緑地保全地区）」の説明は以上でございます。御審議のほど、よろしくお願いいたします。

（中村会長）

ありがとうございました。

議案の内容につきましては、以上のとおりでございます。

それでは、諮問第496号について、御審議をお願いいたします。御質問等がございました方は、挙手の上、御質問をお願いいたします。

井口委員、お願いいたします。

（井口委員）

一つだけ教えてください。

植生図で、竹林が大分大きくある感じで、見た目は確かにさきほどよかったんですけど、コナラが上にあって、要するに里山としてのナラの木、そういうものがあるはずなんですけど、竹は、だんだんこういうところ、緑のところに侵食して行って、コナラを駆逐していくんじゃないかというふうに、周りを見ていて思うんですけど、ほかにもいっぱいあるので、この場合、竹林だけになっていってしまうことは防がないのか、その辺りの要するに植生の保全というか、里山の保全については、どのようにお教えなのかを教えてください。

（中村会長）

事務局、どうぞ。

（渡邊課長）

今回の指定予定事業に規定するものにつきましては、かなり良好な竹林として、地権者の方が今管理をいただいております。先ほど写真でお見せしたと思うんですけども、ここまで林床がきれいに整備されている緑地はかなり珍しい状況で、非常に地権者の方が丁寧に管理いただいていることがうかがえます。

竹林につきましては、基本的に若竹、タケノコの段階でどんどん折っていくことによって、樹林の拡大が防げるという状況が発生しておりまして、古くなった竹については、茎を伐採して、タケノコを育ててあげて竹林を更新するという、竹林としての管理の方法がありまして、この竹林に関しましては、それをしっかりと地権者の方がやっただいていいる状況でございます。なので、既存の樹林地のほうまで竹林が進出、拡大していくということについては、今の状況の中では防げるような感じが見えているというふうに見えているところでございます。

以上でございます。

（井口委員）

はい、結構です。

（中村会長）

ほかにはいかがでございますでしょうか。

重富委員、どうぞ。

(重富委員)

令和３年ですかね、この黄色い範囲が地区に指定されたというのは。そのときに、この赤い今回の部分が一緒に指定にならなかった理由というか、経過を教えてください。

(中村会長)

事務局、お願いします。

(渡邊課長)

実際には、黄色いところを指定するとき、令和３年のときに、全地権者さんの、周りの樹林地を持っていらっしゃる地権者さんには全て交渉させていただきましたが、やはり個人のいろいろな理由があって、御同意はいただけなかったというところがございます。

今回、赤色で拡大するところは、２地権者さんがいらっしゃり、そのうちの１名の方から、何とかならないかという御相談をいただいて、今回指定をさせていただくことになり、その際に、もう一人の隣接の方にもお声かけさせていただいて、一緒に御同意がいただけたということになりますので、最初の決定のときについては、やはり個人の理由でということでもってして、できなかった状況がございます。

以上でございます。

(中村会長)

重富委員。

(重富委員)

そうすると、この３年ぐらいで地権者さんの意思が変わったという、その経緯は御存じですか。

(中村会長)

事務局、どうぞ。

(渡邊課長)

そこまではお聞きはしておりませんが、実際には、令和３年のときにお話ししたときにも、我々としては、検討していただけますかと言ったときには、検討の方向ではお返事はいただいていたところがございます。

(中村会長)

ほかにはいかがでございますでしょうか。

—— なし ——

(中村会長)

出尽くしたようでございますので、質問等はこれまでにさせていただきまして、これより採決に入りたいと思います。

それでは、諮問第４９６号「川崎都市計画特別緑地保全地区の変更（神木本町特別緑地

保全地区)」につきまして、賛成の方は挙手をお願いいたします。

—— 総員挙手 ——

(中村会長)

ありがとうございます。総員の賛成をもちまして、原案どおり可決されました。本日付で市長宛答申をいたします。

一旦、ここで関係職員の入替えがございますので、しばらくお待ちください。

—— 関係職員入替え ——

(中村会長)

よろしいですか。

では、続きまして、その他の議案といたしまして、諮問第497号「建築基準法第51条ただし書の規定による一般廃棄物処理施設の位置」について、本日付で川崎市長から諮問を受けております。

なお、関係職員として、まちづくり局建築指導課、環境局廃棄物指導課から職員が出席をしております。

それでは、事務局から説明をお願いいたします。事務局、どうぞ。

(吉尾担当課長)

諮問第497号について御説明いたします。

今回お諮りする案件は、建築基準法第51条ただし書の規定を適用しまして、特定行政庁である川崎市長が当該施設の敷地の位置の許可を行うに際しまして、都市計画審議会の議を経ようとするものでございます。

案件の内容につきまして、まちづくり局建築指導課より御説明をさせていただきます。

(工藤課長)

それでは、建築指導課、工藤でございます。

それでは、御説明させていただきます。お手元のタブレット端末のファイル2(1)、諮問第497号「一般廃棄物処理施設の位置について」、こちらのほうをお開きいただければと思います。

それでは、始めます。スクリーンを御覧ください。

本案は、川崎区扇町32番3他1筆において、民間企業の三協興産株式会社が新たに市場・JAから一般廃棄物である野菜・果物を受け入れ、既存の脱水機を利用し、飼料の原料として再資源化する計画です。

当施設は、既存の産業廃棄物処理施設を一般廃棄物処理施設及び産業廃棄物処理施設に用途変更するもので、建築基準法第51条本文の政令で定める処理施設に該当するため、

建築基準法第51条ただし書の許可をするに当たり、法の規定に基づき、川崎市都市計画審議会の議を経ようとするものでございます。

初めに、建築基準法第51条について御説明いたします。

建築基準法第51条では、都市計画区域内においては、卸売市場、火葬場、またはと畜場、汚物処理場、ごみ焼却場、その他政令で定める処理施設の用途に供する建築物は、都市計画において、その敷地の位置が決定しているものでなければ新築し、または増築してはならないとされています。また、本規定にはただし書がございまして、特定行政庁が都市計画審議会の議を経て、その敷地の位置が都市計画上支障がないと認めて許可した場合、この限りではないとあります。

その他政令で定める処理施設とは、建築基準法施行令第130条の2の2において規定されており、本案では、野菜、果物の脱水を行う一般廃棄物処理施設が該当いたします。

本来、このような廃棄物処理施設等は、都市施設として都市計画決定することが考えられますが、申請者が民間企業であり、民間施設は経営状態や社会情勢の変化に伴い将来的な移転や廃業等の可能性があるため、恒久的な性格を持つ都市施設として都市計画決定することは適切ではないと考えております。

そこで本案は、建築基準法第51条ただし書を適用し、都市計画審議会の議を経て許可を受けようとするものでございます。

なお、既存の産業廃棄物処理施設は、建築基準法第51条ただし書による許可が不要でしたが、その理由について御説明いたします。

スクリーンを御覧いただくとともに、お手元の資料2ページの左側、12欄も併せて御覧ください。

建築基準法第51条本文の政令で定める処理施設は、建築基準法施行令第130条の2の2において規定されております。

第1号により、廃棄物処理法施行令第5条第1項に規定する一般廃棄物処理施設、第2号イにより、廃棄物処理法施行令第7条第1号から第13号の2までに掲げる産業廃棄物処理施設が該当します。

既存の産業廃棄物処理施設は、野菜・果物の脱水施設として稼働していますが、廃棄物処理法施行令第7条第1条から第13号の2までに掲げる施設には脱水施設が規定されていないことから、建築基準法第51条ただし書による許可は不要でした。

今回、新たに市場・JAから一般廃棄物として野菜・果物を受け入れることにより、脱水施設が廃棄物処理法施行令第5条第1項の一般廃棄物処理施設に該当することから、建築基準法第51条ただし書による許可を要する一般廃棄物処理施設となります。

それでは、案件の概要を御説明いたします。

初めに、計画地の位置関係でございしますが、スクリーンを御覧いただくとともに、お手元の資料3ページも併せて御覧ください。図上、上が北となります。

赤枠で示した区域が本案の敷地の位置、川崎区扇町32番3他1筆でございます。

計画地は、工業専用地域に指定されております。

都市計画道路との位置関係でございますが、計画地北東側にあるスクリーン上緑色で示したラインが、川崎駅扇町線でございます。

鉄道についてですが、計画地西側にあるスクリーン上水色で示したラインがＪＲ鶴見線で、計画地西側に扇町駅、北側に昭和駅がございます。

次に、周辺の航空写真でございます。スクリーンを御覧ください。

図上、上が北となります。周辺の土地利用状況といたしましては、主に工業系の土地利用がなされております。

続いて、配置図でございます。スクリーンを御覧いただくとともに、お手元の資料６ページも併せて御覧ください。

図上、右上が北となります。赤い範囲が敷地の位置で、青枠で示したものが一般廃棄物処理施設及び産業廃棄物処理施設でございます。

続きまして、処理フロー及び許可対象処理機について御説明いたします。スクリーンを御覧いただくとともに、お手元の資料７ページも併せて御覧ください。

本施設は、市場・ＪＡから発生する一般廃棄物である野菜・果物を新たに受け入れ、飼料の原料として再資源化する中間処理施設でございます。

廃棄物を本施設に搬入し、赤色の経路で脱水機にかけます。その後、動植物性残さと廃酸・廃アルカリを分けて保管し、動植物性残さは緑色の経路で、廃酸・廃アルカリは水色の経路により、それぞれ場外へ搬出されます。許可対象処理施設は一般廃棄物処理施設となり、一般廃棄物処理施設における許可対象となる脱水機の設置台数は２台となります。

処理能力については、記載のとおりでございます。脱水機の処理能力が政令で定める規定を超えるため、許可が必要となります。

続きまして、平面図でございます。お手元の資料では８ページでございます。適宜、資料を御覧ください。

続きまして、周辺環境への影響について御説明いたします。スクリーンを御覧ください。

周辺環境への影響については、生活環境影響調査の調査結果から、大気質、騒音、振動、悪臭、水質汚濁について、許可に当たり、影響が少ないことを確認しております。

続きまして、周辺の交通量への影響について御説明いたします。スクリーンを御覧ください。

本案の計画は、新たに一般廃棄物を受け入れるものの既設の脱水機の処理能力には変更がないことから、搬出入台数の最大値に変更がないため、周辺の交通量についても影響が少ないことを確認しております。これを踏まえて、所轄警察署とは、交通への支障がないものとして協議も完了しております。

以上を踏まえ、都市計画上支障がないと判断した理由について、まとめさせていただきます。スクリーンを御覧いただくとともに、お手元の資料９ページも併せて御覧ください。

まず、「川崎市都市計画マスタープラン 川崎区構想」において、計画地を含む臨海部

では、循環型社会の構築を目指したまちづくりを進めることとしております。

当該施設は、市場・J Aから発生する野菜・果物を飼料の原料として再資源化するため、循環型社会の形成に寄与する施設となります。また、当該地の用途地域は工業専用地域であり、工業の利便の増進を図る地域でございます。

周辺環境への影響につきましては、当該地周辺は工業系の建物や運搬系の建物が立地し、住宅街とは分断されていること、廃棄物処理法に基づく生活環境影響調査を今回実施しており、一般廃棄物の処理の追加後も、騒音、振動、悪臭について、周辺環境に及ぼす影響は少ないとの評価となっていること、また、本計画において、周辺市街地の新たな交通量が増加しないことを確認していることから、周辺市街地の環境への影響は少ないものと判断しております。

以上により、本案の敷地の位置については、都市計画上支障がないものと判断しております。

今後の手続といたしましては、本審議会を経て、特定行政庁の許可を行った後、廃棄物処理法に基づく施設設置に係る許可を経て、一般廃棄物処理施設を稼働する予定でございます。

諮問第497号「建築基準法第51条ただし書の規定による一般廃棄物処理施設の位置について」の御説明は以上でございます。御審議のほど、よろしくお願いいたします。

(中村会長)

ありがとうございました。

議案の内容につきましては、以上のとおりでございます。

それでは、諮問第497号につきまして、御審議をお願いいたします。御質問等ございます方は、挙手の上、御発言をお願いいたします。

佐々木委員、どうぞ。

(佐々木委員)

御説明ありがとうございます。

ちょっと資料から読み取れなかったんですけども、今回、産業廃棄物の量に対して、新たにJ Aからの一般廃棄物が増えると思うんですけども、それがどのぐらい増えるのかというのがちょっとよく分からないんですけども、2ページ目には、処理能力は十分ありますと書いているんですが、その辺の因果関係がよく分からなかったので教えてください。

(中村会長)

事務局、お願いいたします。

(工藤課長)

これまで産業廃棄物として受けていたものから、新たに一般廃棄物としても受け入れるという形になるんですが、処理する廃棄物の量は、上限は変わらない形で、産業廃棄物と一般廃棄物を案分して、調整して受け入れるという形になります。

(中村会長)

佐々木委員、どうぞ。

(佐々木委員)

じゃあ、量は全然変わらないけど、中身の区分けが変わるだけだというふうに理解してよろしいですか。

(中村会長)

事務局、お願いします。

(工藤課長)

1日当たりの上限能力は変わらないんですが、受け入れる先が、今回、市場ですとかJAさんという形で受け入れる形になるんですけれども、そちらから受け入れるものが一般廃棄物として処理をします。それ以外のところから廃棄物などを受け入れる場合には、産業廃棄物処理施設となります。その違いでございます。

(佐々木委員)

理解がちょっと難しいんですが、今まで処理していたのが、例えば適当に10万トンだとするじゃないですか。その量は変わらないんですけど、そのうち例えば8万トンを産業廃棄物として、今回は2万トンを一般廃棄物にするみたいな、そういう全体のパイは変わらないんだけど、中身が、区分けが変わるだけですよということでよろしいですか。

(木下課長)

すみません。廃棄物指導課のほうから補足をさせていただきたいと思います。

やはり新しく受け入れる部分がありますので、量としては増えるんですが、実際、1日の処理としては、処理能力が決まっていますので、その中でやりますというところです。例で言いますと、今までは二、三日に1回処理をしていたというところが、1日から2日に1回するような形になっていく、脱水処理を動かすというのが少し頻度が増えるというようなことにはなりますけれども、機械自体の能力は変わらないです。

(佐々木委員)

理解しました。ありがとうございます。

(中村会長)

ほかにはいかがでございますでしょうか。よろしゅうございますかね。

—— なし ——

(中村会長)

それでは、出尽くしたようでございます。御質問等はこれまでとさせていただきます。

一般廃棄物処理施設の位置につきましては、御説明がございましたように、建築基準法第51条ただし書の規定によりまして、都市計画審議会の議を経ることとなっております。

それでは、これより採決に入ってまいります。

諮問第497号「建築基準法第51条ただし書の規定による一般廃棄物処理施設の位置について」、賛成の方は挙手をお願いいたします。

—— 総員挙手 ——

(中村会長)

ありがとうございます。総員の賛成をもちまして、原案どおり可決をされました。

ここで関係職員の退室がございますので、しばらくお待ちください。

—— 関係職員退室 ——

(中村会長)

それでは、続きまして、その他の報告案件といたしまして、川崎市都市計画マスタープランの改定に向けた検討についての報告でございます。

事務局から説明をお願いいたします。事務局、どうぞ。

(大場課長)

それでは、川崎市都市計画マスタープランの改定に向けた検討につきまして、御説明させていただきます。

お手元のタブレット端末の3の1、「都市計画マスタープランの改定に向けた検討について」のファイルをお開きください。本日は、資料をスクリーンに映して御説明してまいりますので、スクリーンも併せて御覧ください。

まず初めに、本日御説明する資料全体の構成でございますが、まず1、都市計画マスタープランとは、及び2、改定の背景・必要性では、都市計画マスタープランの概要と改定の背景などを整理しています。次に、3では改定に向けた基本的な方向性、4においては改定に向けた予定（スケジュール）について整理しておりますので、御説明させていただきます。

また、参考資料といたしまして、都市づくりを取り巻く主な社会経済情勢の変化の資料を取りまとめておりますので、適宜、御覧いただければと思います。

まず初めに、1、都市計画マスタープランとはでございますが、都市計画マスタープランの概要、位置づけなどについて御説明をさせていただきます。

都市計画マスタープランとは、都市計画法において、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針に即し、当該市町村の都市計画に関する基本的な方針を定めるものとされておりまして、合わせて、都市計画運用指針におきましても、市町村がより地域に密着した見地から、その創意工夫の下に、市町村の定める都市計画の方針を定めるものとされております。

次に、都市計画マスタープランの位置づけでございますが、計画体系図で御説明させていただきます。

本市の都市計画マスタープランは、上位計画である左側にお示しした市総合計画に即するとともに、青字でお示しした、前回本審議会で御審議いただきました本市都市計画に関する広域的・根幹的な基本方針である都市計画区域の整備、開発及び保全の方針に即し、併せて関連する分野別計画との整合を図り、定めております。

また、本市の都市計画マスタープランは、全体構想と区別構想、それとまちづくり地域別構想の3層から構成されておまして、今年度末に策定予定の立地適正化計画も、この都市計画マスタープランの一部とみなされております。

次に、都市計画マスタープランの役割でございますが、計画的な都市計画行政を進めるに当たっての指針、また、大規模な開発行為や建築行為などに対する指導の指針や、市民と行政の協働によるまちづくりの指針などに活用を図っているところでございます。

次に、策定と改定の経緯でございますが、当初、都市計画マスタープラン全体構想及び区別構想につきましては、平成19年に初めて策定されたところでございます。その後、平成29年に全体構想の改定を行った後に、段階的に各区別構想の改定作業を進め、令和3年に、9年程度を要した都市計画マスタープランの改定作業を終了したところでございます。

次に、2の改定の背景・必要性について御説明いたします。

都市づくりを取り巻く主な社会経済情勢の変化でございますが、全体構想の改定から約10年が経過する中において、少子高齢化の進展等による人口や世帯数の変化が生じております。

また、令和元年東日本台風をはじめとした、甚大な被害を及ぼす自然災害が激甚化・頻発化しているところでございます。

また、脱炭素社会の実現に向けた取組が進展しており、本市におきましても、令和32年のCO₂の排出実質ゼロを目指した取組を推進しているところでございます。

また、自動運転やMaaSといった新たなモビリティの推進など、急速に社会のデジタル化が進展しているところでございます。

その他、新型コロナを契機とした生活の変化や、SDGsを踏まえた政策の進展など、都市づくりを取り巻く社会経済情勢に様々な変化が生じているところでございます。

次に、都市計画に関する国や県などの主な動向でございますが、激甚化等をする自然災害に対応するために、令和2年に都市再生特別措置法等が一部改正されたほか、ウオーカブルなまちづくりに向けた取組、特定都市河川浸水被害対策法等の一部改正や、都市緑地法の一部改正といった動向がございます。

次に、市内の開発状況でございますが、前回改定から約10年が経過する中において、川崎区の扇島周辺地区の土地利用方針の策定や、鷺沼駅周辺における市街地再開発事業の都市計画決定など、各地区などにおいて、まちづくりが進展しているところでございます。

以上のことから、改定の必要性でございますが、社会経済情勢の変化等への迅速な対応や今後のまちづくりの指針として活用し、引き続き計画的なまちづくりを推進していくため、都市計画マスタープランの改定を行っていきたいと考えております。

次に3、改定に向けた基本的な方向性でございますが、改定に向けた視点、改定のポイントや検討の進め方について御説明させていただきます。

初めに、改定に向けた視点でございますが、本市総合計画等の上位計画の改定、都市計画マスタープランに関連する計画の策定・改定、社会経済情勢の変化や、各地域で進められている都市づくりの事業の進展を反映することで、改定に反映させてまいります。

次に、改定のポイントでございますが、大前提として、市民に分かりやすいプランを目指し、全体を通して項目の整理、簡素化の検討を進めてまいりたいと考えております。

改定のポイントの一つ目といたしましては、第3部、都市づくりの基本理念の部分に、新たな総合計画と上位計画などの改定を反映する予定でございます。

また、ポイントの二つ目といたしましては、第4部、分野別基本方針におきましては、各地区等におけるまちづくりの進展状況等を反映するとともに、市民に分かりやすい分野名への見直しを検討する予定でございます。

また、ポイントの三つ目といたしましては、第4部、分野別の基本方針のⅣ、都市防災の部分を想定しておりますが、事前復興まちづくりの考え方を取り入れていきたいと考えております。

また、ポイントの四つ目といたしましては、区別構想などの再整理・統合の検討を想定しており、最後のポイントの五つ目では、立地適正化計画の統合を検討しております。

改定のポイントの四つ目の詳細でございますが、現在、全体構想と別冊になっている区別構想等につきまして、生活行動圏別の沿線まちづくりの考え方などを再整理し、全体構想に統合することを検討してまいりたいと考えております。あわせて、当初の区別構想を改定する過程で、区民参加により作成された区民提案につきましては、当初20年程度先のまちづくりを展望して平成17年に策定されており、令和7年時点では一定程度の期間が経過していることから、見直しの必要性があるかどうかというものも検討してまいりたいと考えています。

改定のポイントの五つ目の詳細でございますが、立地適正化計画は、都市計画マスタープランの具体化版・高度化版というふうに言われておりますので、都市計画マスタープランへの統合を検討してまいりたいと考えております。

次に、検討の進め方でございますが、改定の検討に当たりましては、段階的に市民の皆様方から御意見を聴取し、反映させてまいりたいと考えています。

また、都市計画マスタープラン等小委員会において、改定内容の審議、助言をいただきながら、具体の検討を進めるとともに、都市計画審議会への報告や諮問・答申をいただきながら、検討を進めてまいりたいと考えています。

最後に4、改定に向けた予定、スケジュールでございますが、本日の改定に向けた取組

について御報告した後に、本格的な検討に着手してまいります。令和7年度には、アンケートなどによる市民の皆様からの御意見を聴取、反映した都市計画マスタープランの改定の方向性案を公表するとともに、パブリックコメントを実施し、令和8年度には改定の方向性を取りまとめ、公表する予定でございます。その後、改定の方向性に基づき、改定内容の検討を進めながら、全体構想の改定中間取りまとめ素案を公表するとともに、市内各地で素案説明会を実施し、全体構想の改定中間取りまとめを公表する予定でございます。

区別構想の部分の改定につきましては、令和8年度から、改定の方向性に基づいた改定内容の検討を進める中で、市民の皆様に加えて、町内会、商店街などといった、地域に根差した活動を行う関係団体へのヒアリングを行いながら、全体構想と区別構想を統合させた改定素案を取りまとめ、公表するとともに、素案説明会、パブリックコメントを実施した上で、令和9年度以降に改定・告示を行うことを予定しております。

説明は以上でございます。

(中村会長)

ありがとうございました。

ただいまの報告事項につきましては、議案ではございませんので、委員の皆様方に御審議をお願いする案件ではございませんが、御意見や御質問等がございましたら、この機会によりしくお願いいたします。

岩山委員、どうぞ。

(岩山委員)

ちょっと質問でありますけれども、前回の改定が9年かかったということで、組立てとしては、恐らく、まず全体構想の改定をやって、それを受けて、区別構想というのは前回初めて策定されたということなので、それぞれの区ごとに、2年掛ける3で、都合9年かかったと、こういうことだと思うんですけれども、今回は全体構想と区別構想を含めて、4年で検討して改定していくと、そういう、まず理解でよろしいでしょうか。

(中村会長)

事務局、いかがですか。

(大場課長)

検討期間は、令和7年から9年ということで、約3年ぐらいで考えていきたいと考えておりまして、全体も区別も、資料で行きますと、実は最初から区別もあったんですね。8ページを御覧いただきたいのですが、8ページの一番上、策定なんですけれども、平成19年3月に全体構想・区別構想、両方つくっています。あわせて一緒につくってしまして、その後、2年後に小杉構想をつくっています。これが一番最初につくったものです。改定のときに全て、全体構想と区別は、2もしくは3地区ごとに、ずらしてつくってまして、改定作業も前回、改定作業を行っているので、前回改定していないのは、小杉構想のみ改定していないという状況でございます。

今回の改定の流れとしましては、先ほどのスケジュール、22ページにあるとおり、ま

ずは方向性を、全体・区別も含めて来年度中に改定の方方向性ということで、骨子みたいな方向性を示していきたいと考えています。これが来年中の作業で、来年の末には公表していきたいと考えております。その後、まずは全体構想、今で言う全体構想の部分の中間取りまとめという形で、令和8年の中間ぐらいにつくっていききたいと考えていて、ここで説明会をやりながら、意見をいろいろいただきながら、全体の中間取りまとめを来年度、令和8年度中にこしらえていきつつ、区別も、中間取りまとめを公表した段階で、下の段になります。区別構想、市民意見聴取ということで、オープンハウス型の説明会などを行いながら、区にも入って行って、並行で全体の方針も定めながら、それが出来上がったなら区別にも入って行って、区のほうも作業していこうと考えていて、3年目の令和9年の段階で、中盤ぐらいに全体と区別を合体させた形で一つつくっていきこうと思っています。

今考えているのは、全体と区を今までは分けてつくっていたんですけども、これを一緒にしてしまっ、内容が重複している部分が結構ございましたので、全体と区別で同じような内容があったり、全体の中にも、本市を四つに分けた区域ごとの方針を示していたり、駅前の方針を定めていたり、これは全体にもあったり区別にもあったりするんですけど、それが結構重複していて、ボリュームも多くて見づらいというところがあったので、今回は一つにしていきたいと考えていて、余計なところは省いて行って、市民にも分かりやすい内容、言葉を使って、まとめていきたいと考えていますが、来年度作成しようとしている総合計画も、大分スリム化していこうという動きもありまして、都市マスも倣って、同じようにスリム化していきたいと考えています。

以上です。

(中村会長)

岩山委員。

(岩山委員)

分かりました。

あと、もう一点、地域別構想というのが、小杉のことだと思うんですけども、これも見直していくのかということと、それから、あと、加えて別の小杉以外の地域別構想も検討されていくのかという、その辺りをちょっと教えてください。

(中村会長)

事務局、どうぞ。

(大場課長)

地域別につきましては、小杉は、つくったときには、大規模工場跡地がいろいろと出てくるという動きがあったので、一定程度、基盤整備を継続的にやっていこうということで方針を示して、それで、開発としては個々に開発を進めていくんですけども、全体を示した上で、基盤整備であったりとか機能を落とし込んで行って、計画的に都市計画を進めてきたところでございます。

それはもう間もなく、もうほぼほぼ終わってきた状況ですので、これから新たに地域別

が必要かという、これも議論を来年から小委員会などにも提示していきたいと思っているんですけども、必要性があるのかどうかという、事務局としては、小杉については当然全体・区別の欄には入ってくると思うんですけど、別個に必要性があるかという、もう要らないのかなというふうには考えていますので、今回の改定の中で、もう地区別も一緒にしていきたいと考えています。

(岩山委員)

分かりました。ありがとうございます。

(中村会長)

ほかにいかがでしょうか。

はい、井口委員。

(井口委員)

18ページで、区民提案というのがあると。これが20年前につくられたものということで、これがその後、区別構想になって、今度は統合されていくという方針を出されたんですけども、私は、この区民提案にできたときは、もう議員だったんですよね。

それで、私は多摩区なんですけど、ものすごいたくさんの、各区で30人とか40人、30人はたしかいたと思うんですけど、の区民を、本当に自発的に手を挙げた人から選んできて、ものすごい、1年か2年かけて議論をして、本当に分厚い、こんな多摩区になりたいという提案書をつくって、ものすごく感動したんです、そのときにね。これが市民参加だと思って。

当時、多摩区では、背伸びをしないで、今、一番暮らしやすい多摩区になろうというのが、スローガンになって、当時、ちょっと覚えていませんけど、たしか高い建物は要らないから、緑がいっぱいあるところにしようみたいな、こんなことが書かれていて、それがその後、どのように区別構想に反映されたかという、つくった人たちは結構不満はあったんですけど、何じゃこれみたいなね。だけど、あの議論というのはものすごく大事で、今でも、その人たちのメンバーは、各地域の中で、いろんなリーダー的な存在で区の様々な活動をされているんですよね。ぜひ、そういう市民の皆さんと何か手を取り合ってつくるような形がすごくいいなと。

ただ、時間がかかるので、今の話はなかなか難しそうな感じがするんですけど、なので、ぜひ、これは意見なんですけど、スケジュールの中で、様々な市民にいろいろ説明するとかがあるんですけど、できるだけワークショップ的な市民参加の方法ができないものだろうか。ぜひ、それは考えてほしいということが一つ質問なのと、ぜひそのときに、もう私たちだって、いつ都計審の委員になるか分からないんですけども、その時々委員さんには、ぜひ御案内してほしいと。それをそこで見てみたいと。忙しい方ばかりですから、皆さんがそう思うかどうか分かりませんが、私は、ぜひ、少なくとも1回とか2回は、市民が議論をする様子とか、そういうところを見ていただけたら、さっきの話じゃないけど、様子が分かって、いいのかなと思ったので、それはぜひお願いしたいと思うんですが、い

かがでしょうか。

(中村会長)

事務局、お願いします。

(大場課長)

市民聴取の方法は、様々な方法があるかと思います。一番最初は、そういったワークショップ型で区民提案をいただいてというものもありましたが、それが本当にいいのかどうかということも今後議論させていただきたいんですけれども、やはり限られた方のみが参加できる、時間の都合上だったりとかありますので、時間のない方にもいろいろと意見をいただく手法が何がいいのかというと、オープンハウス型なのか、メールがいいのか、いろいろと方法があるかと思うので、可能な範囲で広い層から意見をいただけるような方法が一番ベストかなと思っておりまして、ちょっとワークショップの方法がいいのかということもあるかと思うんですけれども、その辺を含めて、聴取の仕方も検討していきたいと思いますし、小委員会の中で御意見をいただきたいなと思っています。

時間のせいにはできないかなと思っておりまして、一定程度、今、整開保も、立適も終わって、正直、マンパワー的には少しゆとりが出てきたかなと思っておりまして、一気にここはやっていける体制までは、ちょっと足りない、個人的には足りないんですけれども、できなくはないかなとは思っておりますので、可能な範囲で聴取していきたいと、いろんな方法でやっていきたいと思っております。

以上です。

(中村会長)

ほかには何かございますでしょうか。

宮下委員。

(宮下委員)

御説明ありがとうございました。

説明を聞いていまして、非常に次の計画は難しいのかなと感じています、というのは、参考資料の25ページだと、人口の推移が2030年で160.5万人にいくということになっています。この計画でいくと、人口が増加して減少していくという、二つの局面を考えなきゃいけないのかなと思っています。

ただ、人口がこの期間に、本当に減るのかなという疑問もあります。人口推計を、かなり川崎市さんは更新されていると思うんですね。ホームページをちょっと見たら、2022年の更新版が出ていて、ここで議論をするときに、ぜひ、人口の状況、常に新しい状況をきちんと踏まえていかないと、もしかしたらですけれども、人口がまだ増えている中で計画をつくる可能性もあるかもしれない中で、減っていくという誤った推計をベースに議論すると、全く中身や、書き方はかなり変わってくると思います。常に人口推計を担当される、多分、違う部局だと思うんですが、そことの連携というのが非常に必要になってくるかなと思います。そこで議論するときには、きちっとした最新の状況が分かるような環

境で、川崎の計画をつくっていただけたらなというふうに思っております。

以上です。

(中村会長)

事務局、どうぞ。

(大場課長)

御質問ありがとうございます。

そうですね、今、総合計画の見直しを来年度中に策定する予定でございまして、今、人口推計も間もなく出てくるところで、社人研の推計も、人口も伸びるし、ピークも伸びる、ずれる、後のほうになるというふうに言われていますので、本市の推計も、恐らくそれに倣った形で、やっぱりいろんな開発動向も加味しながら変わってくるんじゃないかなという予測はしておりますが、間もなく、その辺を反映した形で、ちょうど来年から作業、都市マスも改訂作業をしていきますので、ちょうどタイムリーに、その辺は反映できるかなというふうには考えております。ありがとうございます。

(中村会長)

ほかはいかがですか。

重富委員、どうぞ。

(重富委員)

全体的に省エネで策定していこうという意図が見られて、それ自体は私は賛成なんですけれども、まず経過として、平成19年では同時で、全体と区別を策定していて、前回、平成29に、全体を先に仕上げて、区別に取りかかったというのは、これは恐らく皆さんとしては何か狙いがあるってやったんだと思うんですけど、当時、どういった狙いで全体と区別を別で策定されたんでしょうか。

(中村会長)

事務局、いかがですか。

事務局、どうぞ。

(大場課長)

8ページのほうに、前回の改定のスケジュールにあるとおり、前回も区別の改定の際には、一定程度、区民提案までいただかなくて、区民提案は、この段階で、まだ10年しかたっていないなかったので、まだ賞味期限があるから、それを継承していこうと。とはいっても、ワークショップをやりながら、いろいろと意見をいただこうということで、区別については少し時間がかかることを想定していましたので、まずは全体をつくってしまって、それから区別は少し時間をかけてということで、この工程で作業を進めてきたところでございます。

(中村会長)

重富委員、どうぞ。

(重富委員)

一応、その反省として、ちょっと時間をかけ過ぎたよねということで、やっぱり同時でいいんじゃないかという結論になったということですかね。

(中村会長)

どうぞ。

(大場課長)

そうですね。そういった意味も大分あるんですけども、改定して10年、10年先に改定して、10年後にまた改定の時期が来て、大分、出来上がったものが古い内容を継承したりとか、そういった弊害もあるので、内容も大分同じような内容の部分もあったりもするので、もう、その辺を考慮して、今回は短スパンで進めて、繰り上げられればなというふうに考えています。

以上です。

(中村会長)

重富委員。

(重富委員)

分かりました。

今後のスケジュールなんですけど、恐らく令和7年の市民アンケートというのが非常に重要なアンケートになるんだと思うんですが、この令和7年度のアンケートと方向性の策定支援の業務委託というのは、もう既に入札をかけていて、事業者が決まっているのか、それとも、これは7からもう9年度までをまとめて、どこか1者に委託をするのか、その実際の作業はいかがでしょうか。

(中村会長)

事務局、いかがでしょうか。

(大場課長)

委託のほうはまとめて、3か年でその中でやっていこうと思っています。

以上です。

(中村会長)

重富委員。

(重富委員)

まだ事業者さんは決まっていないということですか。それとも、このタイミングだと。

(中村会長)

事務局、どうぞ。

(大場課長)

まだ発注はしておりませんので、まだ決定していません。

(中村会長)

重富委員。

(重富委員)

分かりました。

そうすると、委託の仕様書の中で、市民アンケートをどの程度のボリューム感、もしくは、質、内容もそうですけれども、していくのかというのが、非常に方向性を決めていくに当たって重要だと思うんですが、市民アンケートの内容というか質というかは、どういうふうな担保をして、どういうふうに担保していくのか、もしくは何かを参考にする、何か物があるのか、そこら辺はどうなんでしょうか。

(中村会長)

事務局、どうぞ。

(大場課長)

前回の全体構想の改定の際にもアンケートをしておりますので、そこを参考にしながら、内容を詰めていきたいと考えています。

以上です。

(中村会長)

重富委員。

(重富委員)

分かりました。

そうすると、前回のやつをそのまま継続で指標を取るということもあると思うんですが、前回聞けなかったことがどういうことで、10年前には聞けなかったけれども、やっぱり今回は聞いたほうがいいよねみたいなものというのは恐らくあると思うので、そういった抽出も、ぜひ前回のを参考にしたいと思います。

区別構想についてなんですが、これも先ほど口頭では、中間取りまとめを区別構想でも行うということよろしいんですか。

(中村会長)

事務局、いかがですか。

(大場課長)

区別のほうは、中間取りまとめはしないので、全体のみを中間取りまとめを公表し、御意見をいただきながら、そこで少しどういった反応があるかというのを見ながら、全体も区別の構成も作り上げていこうかなというふうには考えています。

以上です。

(中村会長)

重富委員。

(重富委員)

分かりました。

そうすると、区別構想の市民意見聴取というのは、ここでオープンハウス型で説明をされる内容というのは、あくまでも改定の方向性、もしくは全体構想の中間取りまとめを南・中・北で資料提供というか、御説明をして、行うということなんですかね。

(中村会長)

はい、事務局。

(大場課長)

この点線の下の区別のオープンハウスにつきましては、当然、全体を公表しているので、全体の考え方を踏まえながら、各区のまちづくりの意見聴取をしていきたいと考えていますので、まだこの段階では、区の方角性は示していない段階ですけれども、全体を示しながら、区のこれまでの区民提案もそうですし、前回の都市マス、区別構想の説明をしながら、いろいろと意見を聞いていければなというふうには考えています。

以上です。

(中村会長)

重富委員。

(重富委員)

分かりました。

そうすると、先ほどの市民アンケートとちょっと話が関連するんですけれども、区民アンケート的なものをやったほうがいいのかなというふうには感じていて、区別構想の市民意見聴取が、区ごとの何か資料が示されていない中で意見を頂戴と言われても、ちょっと困るのかなという気もするので、点線で効果的な手法と書いてあるので、ぜひ、この区別構想、市民意見聴取という、約半年間で何をするのかというのは、ぜひ、もうちょっと詰めていただきたいというのと、区別構想の市民意見聴取なので、南・中・北より、マンパワーがあるんだったら、各区で場所を用意したほうが、恐らく南・中・北と分けてしまうと、市民意見聴取をされない区が出てくるのかなと思うんですが、そういう可能性もあるんですかね、現状は。

(大場課長)

そうですね、その辺は、各区でやるかどうか、その必要性があるかどうか、ちょっと検討してまいりたいと思います。

(重富委員)

分かりました。以上です。

(中村会長)

ほかはいかがでございますでしょうか。

—— なし ——

(中村会長)

よろしいですかね。

そうしましたら、報告事項は以上となります。

本日の議事は、これで全て終了いたしました。以上をもちまして、第101回川崎市都

市計画審議会を閉会といたします。

傍聴の方はおられないですね。

それでは、皆様、大変お疲れさまでございました。

事務局へ進行をお返しいたします。

(武藤部長)

事務局から、事務連絡が2点ございます。

1点目につきましては、前回の都市計画審議会でご審議いただきました川崎都市計画、都市計画区域の整備・開発及び保全の方針等の見直しにつきましては、その後、国との協議を進めまして、3月3日付で国土交通大臣から承認を得ております。現在、3月27日頃の都市計画決定・告示に向けた手続を進めさせていただいているところでございます。

また同様に、御審議いただきました立地適正化計画につきましては、現在、整開保等の見直しと同日の告示及び届出の運用開始に向けた庁内手続のほうを進めているところでございます。また、両計画とも、告示を行った際には、報道発表を行うとともに市ホームページ等で公表をしてまいります。

続いて2点目でございますが、次回の都市計画審議会につきましては、6月上旬頃の開催を予定してございます。詳細につきましては改めて御案内を申し上げますので、よろしく願いいたします。

事務連絡は以上でございます。

本日は、長時間にわたり御審議いただきまして、ありがとうございました。