

川崎市都市計画審議会第6回提案制度小委員会 議事録

- 1 開催日時 令和6年4月22日(月) 午前10時00分～午前10時45分
- 2 開催場所 川崎市役所本庁舎3階305・306会議室
- 3 出席者 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
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
経済労働局経営支援課 加藤課長 早川担当係長
港湾局経営企画課 三枝担当課長 桐ヶ谷担当係長
- 4 議 事
 - 1 都市計画提案「大川町産業団地地区地区計画の決定」について
 - (1) 都市計画提案制度の概要について
 - (2) 都市計画提案「大川町産業団地地区地区計画の決定」の内容等について
 - (3) 当該提案に対する川崎市都市計画提案検討委員会による「基本的な考え方」について
- 5 傍聴 0名

川崎市都市計画審議会 第6回 都市計画提案制度小委員会

(事務局)

定刻少し前でございますけれども、皆さんおそろいになっておりますので始めさせていただきますと思います。

本日は、お忙しい中、都市計画審議会、都市計画提案制度小委員会に御出席いただきまして、誠にありがとうございます。本小委員会の事務局を務めさせていただきます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。

今年度につきましても、昨年度に引き続き、川崎市では脱炭素社会の実現に向けて、通年軽装勤務を実施しておりますので、あらかじめ御了解をいただきたいと存じます。

続いて、会議の公開につきまして、本日の小委員会は、「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。

また、本日の会議録に個々の発言者氏名を記載することをあらかじめ御了解ください。

都市計画の提案制度は、住民等が行政の提案に対しまして、単に受身で意見を言うだけではなく、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するとともに、それを可能とするための制度として、平成15年の都市計画法の改正により創設されたものでございます。

本市においては、都市計画提案は今回で6件目となります。都市計画の提案につきましては、まず、本小委員会で御審議をいただき、手続を進めることが妥当であると認められた後に、所要の手続を行い、都市計画審議会にお諮りをする事としております。

それでは、定足数の報告をいたします。本日は、委員総数4名のうち、3名出席で、半数以上の委員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都市計画提案制度小委員会運営要領第3条第3項の規定により、本小委員会が成立していることを御報告いたします。なお、本日欠席しております大沢委員からは事前に今回の議事についての御意見を頂戴しておりますので、後ほど事務局から報告をいたします。

それでは審議に入ります前に、本委員会は今期初めての開催となりますことから委員長、副委員長の選出を行いたいと存じます。

本小委員会の委員長、副委員長につきましては、川崎市都市計画審議会条例施行規則第3条により、互選となっております。立候補または推薦はありますでしょうか。

—— なし ——

(事務局)

特にないようでしたら、事務局からは、宮下委員に委員長を、また、村上委員に副委員長をお願いしてはと思いますが、いかがでございましょうか。

—— 異議なし ——

(事務局)

よろしいでしょうか。よろしければ、拍手をもって御承認いただきたいと存じます。

—— 拍手 ——

(事務局)

ありがとうございます。

それでは、委員長は宮下委員、副委員長は村上委員にお願いいたします。

それでは、会議の議長は、委員長に務めていただくことになっておりますので、これからの進行は、委員長にお願いいたします。

宮下委員長、よろしくお願いいたします。

(宮下委員長)

では、ただいまから、川崎市都市計画審議会第6回都市計画提案制度小委員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、川崎市都市計画審議会 都市計画提案制度小委員会運営要領第7条により、議長のほかに1名の署名人を指名することになっておりますので、本日の議事録署名人には、村上委員にお願いいたします。

(村上委員)

はい。

(宮下委員長)

よろしくお願いいたします。

では、傍聴のお申出はありますか。

(事務局)

ございません。

(宮下委員長)

それでは、引き続き、傍聴の方がお見えになりましたら、以後、事務局で適宜、入室させていただきます。

では、本日の議題は、都市計画提案「大川町産業団地地区地区計画の決定」についてでございます。

(1) 都市計画提案制度の概要について、(2) 都市計画提案「大川町産業団地地区地区計画の決定」の内容等について、(3) 当該提案に対する川崎市都市計画提案検討委員会による「基本的な考え方」についての三つの議題がございます。

本日の進め方としましては、まず初めに、制度の確認である（１）を事務局から説明していただいた後、一度質疑の時間を設けます。

続けて具体的な議題である、（２）と（３）を合わせて事務局から説明していただき、都市計画提案検討委員会が定めた基本的な考え方につきまして、採決を採らせていただきたいと思いますと考えております。よろしいでしょうか。

—— 異議なし ——

（宮下委員長）

それでは、議題に入らせていただきたいと思います。なお、関係職員として「経済労働局経営支援課」、「港湾局経営企画課」、「まちづくり局景観・地区まちづくり支援担当」の職員が出席しております。

初めに、（１）ですが、都市計画提案制度の概要について、事務局から説明をお願いします。

（事務局）

それでは、（１）「都市計画提案制度の概要について」御説明させていただきます。お手元のタブレット端末のフォルダ「都市計画提案「大川町産業団地地区地区計画の決定」」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各ファイルのページ数を記載しておりますので、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。都市計画提案制度の、本市の活用事例をお示ししております。

事例１の「南渡田北地区」は、川崎市臨海部において、土地利用転換を図るため用途地域を工業専用地域から工業地域に用途変更を行いました。

次に事例２の「寺尾台１丁目地区」と事例３の「日生百合ヶ丘地区」は、良好な住環境が形成されていた地区において、保全型の地区計画を決定しております。

事例４の「新丸子東３丁目南部地区」では、地域貢献を目的とした保育園の導入を行うため、地区計画の変更を行いました。

また、事例５の「よみうりランド地区」では、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、保全を図るため地区計画の決定をしております。

これらに続いて、本件は６件目の提案となります。

次に、都市計画提案の要件について御説明いたします。

まず、提案区域が０．５ヘクタール以上の一団の土地であること、また、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」等の法令の規定に基づく都市計画に関する基準に適合していることや、対象となる土地の区域内の「土地所有者等」の３分の２以上の同意を得ていること、これらの要件全てを満たした場合において、市に対して都市計画の決定等を提案

することができます。

本制度を活用して都市計画が市に提案された場合、都市計画法第21条の3の規定に基づき、市は遅滞なく計画提案を踏まえた都市計画の決定または変更をする必要があるかどうかを判断しなければならないとされており、決定または変更をする必要があると認める場合には、市として案を作成することと定められております。

次に、都市計画提案制度の手続について、御説明いたします。

本市では、都市計画提案制度の手続について、「川崎市都市計画提案制度の手続に関する要綱」を定めております。川崎市の判断等においては、受理した提案について、関係各課で構成される川崎市都市計画提案検討委員会において、都市計画の決定もしくは変更を行うか、またはその必要がないかの基本的な考えを定めることとしております。

検討委員会で定めた基本的な考え方については、川崎市都市計画審議会都市計画提案制度小委員会に諮り意見を聞くこととしており、本日の小委員会は、提案検討委員会で定めた基本的な考え方について御審議いただくものでございます。

次に、都市計画提案の手続の流れについて御説明いたします。

小委員会において、庁内の提案検討委員会で定めた基本的な考え方に対する審議を行った後、小委員会の答申を受け、提案検討委員会で川崎市としての判断を決定し、提案者へ回答いたします。これにより都市計画を決定する必要があると判断した場合は、左側青線の枠内にお示ししているように、提案を基に川崎市としての素案を策定し、通常の都市計画手続を進めることとなります。

(1)の、「都市計画提案制度の概要説明」は以上でございます。

(宮下委員長)

それでは、ただいまの事務局からの説明に対して、御質問等がございましたら、お願いいたします。特によろしいでしょうか。

—— なし ——

(宮下委員長)

それでは、続きまして(2)の「都市計画提案「大川町産業団地地区地区計画の決定」の内容等について」及び(3)の「当該提案に対する川崎市都市計画提案検討委員会による「基本的な考え方」について」事務局から一括して説明をお願いします。

(事務局)

それでは、(2)都市計画提案「大川町産業団地地区地区計画の決定」の内容等について、御説明させていただきます。

初めに、位置関係でございます。スクリーンに位置図をお示ししております。

方位は上が北となり、スクリーン赤枠で囲まれた区域が、今回提案された地区計画の区域となります。

J R 鶴見線大川支線の大川駅に近接する、面積約 1 3 . 4 へクタールの地区でございます。

次に、周辺の道路状況でございます。

本地区周辺の主な幹線道路でございますが、こちらの青色で示す道路が横浜羽田空港線と東京大師横浜線です。また、緑色で示す川崎駅扇町線がございます。

次に、現在の都市計画等の概要について御説明いたします。

当地区周辺は、用途地域を工業専用地域に指定しており、容積率は 2 0 0 %、建蔽率は 6 0 %となっております。

また、臨港地区に指定しており、港湾法の規定による分区指定により、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、「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、建築基準法第 4 8 条の建築物の用途の制限は適用除外となります。

次に、「都市計画提案に至るまでの経緯」について御説明いたします。

当地区は、昭和 6 0 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す。

一方で、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、臨港地区においては、目的の異なる建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させるため、港湾法に基づき分区を指定し、条例により制限を定めています。

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必要があり、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いたため、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おります。

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建て替えや増改築、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おります。

この課題解決に向けて、当地域での検討が進められました。

本件に係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、「港湾を一体的に管理運営する必要性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規制を行う区域」としてⅠレベルという区分が示されております。

本件については、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、周辺の港湾緑地の維持・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Ⅰレベルの考え方を参考としております。

今回の提案主旨としましては、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にするとともに、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。

それでは、都市計画提案内容について説明させていただきます。

今回提案された内容は、地区計画の決定でございます。本提案は、令和6年3月18日付で提出されており、提案者は、大川町産業団地の分区指定解除に向けた検討会の株式会社稲村製作所でございます。

位置は、川崎市大川町地内で、面積は約13.4ヘクタールでございます。地区内の筆数は76筆、土地所有者等の地区内権利者数は63名でございます。現在の都市計画の状況は、臨港地区及び工業専用地域に指定されております。

次に、提案の理由でございます。スクリーンには、要約した内容をお示ししております。

産業団地の形成から30年以上が経過し、港湾運送等に依存しない製造業等の工場が多く立地した産業団地の安定的な操業環境の維持が課題となっていることから、分区指定解除を要望することとなりました。

そのため、良好な操業環境に支障を来すおそれのある土地利用については制限し、団地内に立地する事業所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した地区計画を提案することとなったものでございます。

それでは、今回提案された地区計画の内容について、御説明いたします。スクリーンには、計画図をお示ししております。

赤線で囲われた面積約13.4ヘクタールが、地区計画の区域でございます。

次に、計画書案について御説明いたします。名称は「大川町産業団地地区地区計画」となっております。

「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種多様な事業所の安全かつ安定した操業環境を維持・保全することでございます。

次に、「土地利用の方針」でございます。一つ目の方針は、製造業及び卸売業等による土地利用を主体としながら、多様な業種が安心かつ安定して活動できる環境を維持すること、

二つ目の方針は、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こと、三つ目の方針は、良好な操業環境のため緑のある環境を維持保全に努めることとございます。

次に、「建築物等の整備の方針」でございます。製造業及び卸売業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。

最後に、「地区整備計画」でございます。建築物等の用途の制限でございます。

本地区は、用途地域が工業専用地域となっておりますが、この工業専用地域において建築可能な建築物のうち、一部の用途を制限することとしております。スクリーンには、A、B、Cの三つの用途制限をお示ししております。

提案区域は、工業専用地域及び臨港地区に指定されており、港湾法の規定による分区指定により工業港区に指定されていることから、工業専用地域による用途の制限は適用除外となり、現状の用途の制限はAでお示しするとおりです。

分区指定が解除された場合は、工業専用地域の用途の制限が適用され、Bでお示ししている制限となりますが、今回地区計画を定めることにより、Cでお示ししている用途の制限が適用されることとなります。

内容としては、工業専用地域で建築可能な用途のうち、神社、寺院、教会等・公衆浴場・自動車教習所・床面積の合計が15平方メートルを超える畜舎・カラオケボックス等について制限いたします。

続きまして、都市計画提案に係る同意に関する状況でございます。

土地所有者等の権利数については、88.89%、地積については89.9%の同意を得ていることから、提案の要件である2/3以上の同意を得ております。

次に、周辺住民に対する説明会の開催状況についてでございます。

提案区域の周囲100メートル以内の企業に周知し、令和5年11月17日に説明会を開催しております。幾つか御質問を受けましたが、地区計画の決定に対する反対の御意見はありませんでした。

次に、「環境等の検討に関する資料」でございます。

自然環境に関することにおいて、地区外からの来訪車両の抑制につながることから、大気・騒音への影響はないと予測されることとしております。

また、交通に関することにおいて、不特定多数の来訪が想定される施設を制限する内容となっており、周辺に対する交通の影響はないと考えていることとしております。

(2)の都市計画提案「大川町産業団地地区地区計画の決定」の内容等についての説明は以上でございます。

引き続きまして、(3)の当該提案に対する川崎市都市計画提案検討委員会による「基本的な考え方」について、御説明いたします。

初めに、基本的な考え方を定める上での判断基準について御説明いたします。

提出されました計画提案につきましては、「川崎市都市計画提案制度の手続に関する要

綱」に基づき、川崎市の判断等の基準として、スクリーンにお示しする五つの基準を定めております。

これらによりまして、都市計画の決定または変更する必要があるかないかの判断を行うこととしております。この判断基準に従いまして、4月11日に開催した都市計画提案検討委員会において、本市の基本的な考え方を定めております。

それでは、「計画提案に関する基本的な考え方」について御説明いたします。

初めに、アの「川崎市のまちづくりの方針に即していること」につきましても、本市の上位計画に即しているかを確認するものでございます。

「川崎市総合計画」では、川崎駅・臨海部周辺エリアのまちづくりの方向性として、「臨海部の機能転換も踏まえつつ、地利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川崎区構想」でございます。

臨港地区における土地利用の方針として、「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」としてあります。

次に、「川崎港港湾計画」でございます。

川崎港港湾計画において、大川町産業団地地区は、既存の土地の利用状況を考慮して土地利用の区分を工業用地と定めております。

本計画提案は、港湾法に基づく分区指定の解除後も、団地内に立地する事業所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したものであることから、まちの活力の持続や産業団地というエリアの特性・用途に応じた建築物や構築物の立地誘導を図る地区計画の策定であるため、まちづくりの方針に即していると判断しております。

次に、イ.の「周辺の住民等との調整が整い、概ね賛同が得られていること」につきましても、提案区域の100メートル以内の企業に対し、本計画提案についての説明会を通じて説明がなされており、反対の御意見はいただいていることから、概ね賛同が得られていると判断しております。

次に、ウ.の「環境等に配慮されていること」につきましても、本計画提案は保全型の地区計画であるため、周辺環境の保全に配慮された計画であると判断しております。

次に、エ.の「地域のまちづくりに資する貢献が図られていること」につきましても、地区整備計画において建築物等の用途の制限を設けることにより、周辺の良好な操業環境の維持に配慮した計画になっていることから、地域のまちづくりに資する計画であると判断しております。

次に、オ.の「事業を伴う場合、早期に実現化されること」につきましても、具体的な事業を伴わないため、基準の評価対象に該当しないと考えられます。

次に、カ.の「その他」につきましても、分区指定による制限について記載してありま

す。

提案区域は臨港地区における工業港区に指定されていることから、分区指定の解除までは、「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」の規定による制限を受けることとなります。

最後に、これらアからカまでを総合的に判断し、総合評価として「上記の判断基準に基づき、本計画提案は都市計画の決定をする必要がある」と判断し、また基本方針として、「本計画提案を採用し、今後都市計画の手続を進めていくことを基本的な考え方とする」としております。

(3)の、当該提案に対する川崎市都市計画提案検討委員会における「基本的な考え方」の説明は以上となります。よろしくお願いたします。

(宮下委員長)

はい、ありがとうございます。

それでは、ただいまの事務局からの説明に対して、御意見、御質問等がございましたら、お願いたします。いかがでしょうか。

岩山委員、お願いたします。

(岩山委員)

岩山でございます。確認の意味の質問ですが、4点ほど細かいところも質問させていただきます。

今回、臨港地区・工業工区からレベルⅠで臨港地区分区の指定だと思うんですけども、それが変更されることによって、今までは港湾の利用が必要だというのが今度、分区の指定になると港湾利用はなくてもいいですよ、そういう指定になるということで解釈してよしいのかというのがまず1点目です。

それから、2点目は3分の2以上の同意ということで、今回、88.89%となると、63人中56人の方が今回、同意されているということなんですけれども、7人の方が同意されていないというのは、何か同意されていないその理由があるのかどうかその辺を把握されていれば教えていただきたいということ。

それと、今いらっしゃる63人の地権者の方が具体的にこの大川町産業団地から移転するとか、あるいは廃業をする等で土地を売るとか土地を貸すとか、具体的にそんな動きが既にあるのかどうかということをお教えもらいたいの三つ目です。

四つ目、最後ですけど、今回地区計画で飲食店の立地を制限するとなっておりますが、今、あそこの産業会館の中にたしか食堂があると思うんですけども、その食堂について、この地区計画がかけられることによってどういう扱いになるのかということをお教えいただきたいと。

以上、4点であります。

(宮下委員長)

岩山委員、ありがとうございます。

そうしましたら4点御質問がありましたので、事務局からお願いいたします。

(事務局)

4点につきまして、回答させていただきます。

まず港湾利用がなくてよくなるのかどうなのかにつきましては、この港湾利用につきましては、この臨港地区内において分区の指定がある場合に、その要件がついてくるものになります。

今回、提案いただいた地区計画の決定後、この分区の指定を外す予定をしておりますので、分区の指定が外れた際は港湾利用がなくても土地利用が今後、可能になるという形で、要は港湾利用がなくてよいというような形に完全になります。

2点目、同意していない方々の状況についてですけれども、この検討委員会を開催しながら、常に区域内の皆様には周知を図ってきたというふうに聞いてございます。

その中でも、特に反応がなかったところとその同意をいただいているところというふうに聞いておりました、これまでずっと継続的に、この検討会でいろいろ周知活動もしてきた中で、反対を表明されているというようなことは一切なかったというふうに聞いてございまして、それらは反対の方々というふうには我々のほうも判断していないところでございます。

次に、移転の状況だとか廃業の状況だとか、そういったものが今、すぐ目の前にあるのかどうなのかという御質問ですけれども、今すぐに移転したいからだとか、そういうような状況は特に伺っている状況ではございません。恐らく、将来的な不安だとか、そういったところを抱えながら皆さん、検討会のほうを開いていただいていたというような状況かと思っております。

最後に、飲食店、あちらの会館のほうにある食堂の部分かと思うんですけれども、こちらにつきましては、建物を建てた際から既に飲食店というか、その形態をなしていたというふうに聞いております。

今回、地区計画を決定することによって、分区の指定があるから今までは飲食店が可能だったんですけれども、今度、工業専用地域になって地区計画をかけてという、この状況になりますと、表にあるとおり飲食店というのは用途上できないような形になります。ただ、今の建物自体が用途としては事務所という形で建築確認を受けている状態になってございまして、飲食店という単独の用途が入っているというような経過がなかったものになっております。

ただ、今後、その飲食店を続けるですとか、地域の中で別途、飲食店ですとか分からないですが、今後、コンビニであったりとか、そういうものが欲しいというようなことにも想定はされる場所なんですけれども、特に工業専用地域につきましては国のほうから通知が出されておりました、工業専用地域の就業者だとかの利便増進のために必要な飲食店等については、建築基準法48条の許可、これによって成立を考えていくことという通知をいただいております、もし飲食店として必要な用途が改めて出てきた

場合については、そのような許可の対応等が考えられるのかなというふうに考えてございます。

以上になります。

(宮下委員長)

御説明ありがとうございます。

岩山委員、いかがでしょうか。

(岩山委員)

理解いたしました。ありがとうございます。

最後に1点だけ。そうしますと、分区無指定はこれからの手続になってくるということだと理解しましたので、地区計画の手続と分区無指定の手続、今後どんなスケジュール感で進めていくのかということをお最後に、教えてください。

(事務局)

はい、ありがとうございます。

これで、本日この小委員会で承認が得られた場合は、改めて我々のほうで都市計画案を作成させていただきまして、都市計画手続を進めていく形になります。

これから手続になりますので、具体的にいつというのはまだ、明言できないところでございますが、まずは都市計画決定することが必要になりますので、都市計画決定をすることによって、地区計画が出来上がったという形になりますので、それ以降に分区指定解除の手続を進めていきたいと考えているところでございます。

(岩山委員)

ありがとうございます。

(宮下委員長)

よろしいですか。

村上委員、お願いします。

(村上委員)

1点だけ確認的な質問ですが、今回の計画提案の背景としまして、当該産業団地の操業環境の安全かつ安定した維持保全というところかと思うんですが、背景には今いる方々がそのまま操業を継続されるという話もあれば、新たな方々に土地を売って、入ってきていただくという話もあったかと思うんですが、そうした場合に、今回、工業専用地域は変わりませんが、用途制限が変わったり、あるいは容積率は変わらないと思うんですが、この分区指定の解除によって、この売買をするときに、土地の値段というか単価というのは今よりも資産価値として上がるのか上がらないのか。そこを本筋とは関係ないのかもしれませんが、もしお分かりのようでしたら教えていただきたいのですが。

(事務局)

具体の資産価値というのはなかなか難しいところですが、用途地域は特に変わらない、要は工業としての工業団地の部分になりますので、変わるのは港湾利用がというところ

ころになるかと思うんですけれども、一般的に言う土地の固定資産税に係るような資産としての価値であったりだとか、そういったところは恐らく大きくは変わらないのではないかと思います。土地利用の状況が工業から商業に変わるだとか、そういう条件ではございませんので。

ただ、使い勝手がよくなったりだとか、そういったところは不動産鑑定みたいな話であったりだとか、そういったところには若干影響はあるのかもしれないなというところではあります。それが具体的には価値が上がるのかどうなのかというところになると申し訳ございません。我々もそこまでは把握はできておりません。

(村上委員)

分かりました。これによりまして、もともと目的の安全かつ安定した操業環境の維持保全というところが大きな理由かと思いますが、それによって資産価値が、もし地権者のほうで大幅に上がるようだと、それはそれでどうなのかと思ひまして、確認させていただきました。

どうもありがとうございます。

(宮下委員長)

はい、ありがとうございました。ほかにはよろしいですか。

私も一つだけ確認させていただきたいと思います。今回の御提案を踏まえて、港湾の一体的な運営管理、これにどういう影響があるかということを一応、念のため確認させていただきたいと思います。

今回の御提案は先ほど、岩山委員がおっしゃったように、港湾利用をしなくても今後はこの地区が、いろいろ利用ができるということだと思うんですけれども、これまで川崎港というのはある意味一体的に港を使えることで、発展してきましたので、ここら辺が今回、港湾利用できないことで、どういう影響があるか。例えば防災面とか、維持管理等々影響がある中で、港湾をどう維持管理していくかということについて、何かお考えがあればお聞かせいただければと思います。いかがでしょうか。

(事務局)

港湾局経営企画課の三枝でございます。

分区の指定そのものは外れる形にはなりませんけれども、臨港地区という大きな網そのものは継続いたしますので、こちらの資料も御覧いただいておりますので、周囲を護岸で囲まれているような場所ですので、港湾管理者といたしましては、こういった施設の維持保全というのは引き続き行っていくべき業務だと考えておりますので、そういった点で例えば港湾隣接地域という指定がございまして、護岸から20メートルの範囲内に何か杭を打つですとか、そういった行為に関しては引き続き、港湾法の網がかかって、許可を必要とするようなケースがございまして、そういった形で港湾全体としてはしっかり維持管理の対象としては守りたいと。

用途そのものについては、もともと港湾利用のない、市の施策として事業者さんをここ

に集めてきたというところがございますので、今回の提案も引き続き、皆様の操業環境の維持というところでいけば、その点は結構変わらないのかなというところでございますので、周囲全体を通してみれば港湾利用のところは引き続き、同じ大川町の中でもしていく事業者さんがいらっしゃいますし、全体としてはそういった部分、継続して維持されるというふうに考えておりますので、そうした港湾利用の面、それから施設そのものの維持管理というところも含めて、これまでどおり我々としては当たってまいりたいというふうに考えております。

以上でございます。

(宮下委員長)

ありがとうございます。司会が質問をしてしまって恐縮です。そのほかはよろしいでしょうか。

—— なし ——

(宮下委員長)

それでは、御質問も出尽くしたようですので、質疑はこれまでとさせていただきます。

そして、採決に入ります前に大沢委員から事前に議事の判断についての御意見をいただいておりますので、事務局から報告をお願いいたします。

(事務局)

事前に大沢委員から御意見をいただいておりますので、御公表させていただきたいと思っております。

大川町産業団地地区に関する都市計画提案については、議題を踏まえ丁寧に検討がなされており、さらに関係者への説明も適正に行われていることが確認できます。そのため、本都市計画提案は妥当であると判断することができます。

本都市計画提案に進めるに際して、大川町産業団地の分区指定解除に向けた検討会が設置されましたが、地区計画の都市計画決定後も検討会組織が何らかの形で維持され、大川町産業団地のまちづくりに持続的に関与し、発展していくことを期待いたします。

日本大学理工学部土木工学科、大沢昌玄。

以上でございます。

(宮下委員長)

大沢委員からの意見を事務局から報告していただきました。

それでは、採決に入りたいと思います。

それでは、都市計画提案「大川町産業団地地区地区計画の決定」に対する、川崎市都市計画提案検討委員会が定めた基本的な考え方につきましては、妥当と認める方は挙手をお願いいたします。

—— 総員賛成 ——

(宮下委員長)

ありがとうございました。

それでは、総員の賛成をもちまして、都市計画提案「大川町産業団地地区地区計画の決定」に対する都市計画提案検討委員会の基本的な考え方は妥当と認められました。

それでは、本日の小委員会はこれで閉会といたします。

では、最後に事務局から何かございますでしょうか。

(事務局)

ありがとうございました。

本件につきまして、本日の小委員会において、提案に対する基本的な考え方につきまして御了承いただきました。先ほど御説明させていただきましたように、今後、都市計画提案の内容に沿って、川崎市としての素案を作成いたします。

その後、今年の夏頃に素案説明会を開催させていただき、来年春頃の都市計画審議会への諮問を行いたいと考えております。

事務局からは以上でございます。

ありがとうございました。

(宮下委員長)

以上で終わりたいと思います。

どうもありがとうございました。