

## 第103回都市計画審議会議事録

1 開催日時 令和7年10月31日（金）午前10時00分～午後0時02分

2 開催場所 川崎市役所本庁舎203・204会議室

3 出席者

○委員

中村会長、井口委員、高戸委員、柳沢委員、水庭委員、宮下委員、吉田委員、窪田委員、  
中村（公）委員、大澤委員、佐々木委員、伴委員、中川委員、加藤委員（代理津野）、  
橋本委員（代理小島）

○事務局

まちづくり局

計画部 関口部長

都市計画課 町井課長 吉尾担当課長 川本課長補佐 玉木課長補佐 久保寺課長補佐 吉田担当係長  
景観・地区まちづくり支援担当 雛元担当課長 村上課長補佐

拠点整備推進室 五十嵐担当課長

市街地整備部地域整備推進課 若狭課長 柏原担当課長 津守課長補佐

指導部建築管理課 西垣担当課長

経済労働局

農業振興センター農地課 久延課長 小川係長

4 議題

（1）都市計画議案

- ア 諮問第506号 川崎都市計画用途地域の変更（鈴木町駅前南地区）
- イ 諮問第507号 川崎都市計画高度地区の変更（鈴木町駅前南地区）
- ウ 諮問第508号 川崎都市計画防火地域及び準防火地域の変更（鈴木町駅前南地区）
- エ 諮問第509号 川崎都市計画地区計画の決定（鈴木町駅前南地区地区計画）
- オ 諮問第510号 川崎都市計画生産緑地地区の変更

（2）その他議案

- ア 諮問第511号 生産緑地法第10条の2第3項に基づく特定生産緑地の指定
- イ 諮問第512号 景観法第8条第1項に基づく川崎市景観計画の変更  
（鷺沼駅前景観計画特定地区の指定）

5 傍聴者数 4名

### 第103回川崎市都市計画審議会議事録

(関口部長)

定刻となりましたので、ただいまより始めさせていただきます。

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。

私は当審議会の事務局を務めております、まちづくり局計画部長の関口と申します。どうぞよろしくお願いいたします。

初めに、本日の審議会なのですが、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ので、よろしくお願いいたします。また、会議録の作成に当たりましては、発言者のお名前を記載させていただくこととなりますので、あらかじめ御了解いただきますよう、よろしくお願いいたします。

本日の定足数でございますが、水庭委員がテレビ会議システムを利用しての参加となっております。そのため、オンラインでの出席1名を含め、本日は、委員総数20名のうち、現在のところ15名の出席ということで、半数以上の御出席をいただいておりますので、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。

次に、本日の審議会に報道機関から取材の申込みが来ております。川崎市審議会等の会議の公開に関する条例施行規則第3条第3項第6号では「会議場において撮影、録音その他これらに類する行為をしないこと。ただし、審議会が特別の理由により承認した行為については、この限りでない。」と定められておりますので、審議会の開始前に御判断をお願いいたします。

それでは、ここからの進行は会長にお願いしたいと思います。中村会長、よろしくお願いいたします。

(中村会長)

中村でございます。よろしくお願いいたします。

ただいま、事務局から取材の申込みについて報告がございました。初めに、委員の皆様方にその扱いについて、お諮りをしたいと思います。

マスコミの方ということでございますけれども、会議冒頭のカメラ撮影、また会議中の録音について、許可をしたいというふうに思いますけれども、了承される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。

総員賛成のようでございますので、取材を許可することになります。

それでは、ただいまから、第103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、お手元で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、吉田委員と、中川委員をお願いいたします。どうぞよろしく願いいたします。

傍聴の申出はございますでしょうか。

(事務局)

ございます。

(中村会長)

それでは、傍聴者などの入室を許可します。

初めに関係職員を入室させてください。

—— 入室 ——

(中村会長)

続いて、報道関係者の方々の入室をさせてください。

—— 入室 ——

(中村会長)

以降、傍聴の方がお見えになりましたら、事務局で適宜、入室をさせていただきよう、お願いいたします。

報道関係者の方々には、会議冒頭でのカメラ撮影を許可いたしますので、今、入ってこられましたかね。

報道関係者の方には、会議冒頭での撮影を許可いたしますので、これから少しの間、そのお時間にしたいと思います。どうぞよろしくお願いいたします。

—— 撮影 ——

(中村会長)

時間はよろしいですか、撮られましたか。

よろしいでしょうか。

では、以降のカメラ撮影は禁止いたします。

それでは、初めに都市計画議案でございます。

本日付で川崎市長から諮問を受けております、「鈴木町駅前南地区関連案件に関する議

案」につきまして、諮問第５０６号から第５０９号まで、一括して審議を行いたいと思います。

なお、関係職員といたしまして、まちづくり局拠点整備推進室、地域整備推進課、建築管理課、計画部景観・地区まちづくり支援担当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。

(町井課長)

それでは、諮問第５０６号「川崎市都市計画用途地域の変更」、諮問第５０７号「川崎市都市計画高度地区の変更」、諮問第５０８号「川崎市都市計画防火地域及び準防火地域の変更」、諮問第５０９号「川崎市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。

これらの案件は、鈴木町駅前南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「鈴木町駅前南地区関連案件」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、ファイルの該当ページを記載しておりますので、適宜、御覧ください。

それでは、スクリーンを御覧ください。

初めに、鈴木町駅前南地区の位置関係について御説明いたします。

スクリーンには、位置図をお示ししており、方位は上が北でございます。

今回、御説明する鈴木町駅前南地区は、赤枠で囲った範囲でございます、京急大師線の鈴木町駅に隣接した面積約３．５ヘクタールの地区でございます。

続いて、周辺の道路状況でございます。

本地区周辺の主な都市計画道路でございますが、青色で示す国道４０９号線、緑色で示す富士見鶴見駅線、オレンジ色で示す大師大島線がございます。

こちらは、航空写真でございます。

赤色で示す範囲が、今回都市計画変更及び決定を予定している区域でございます。

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。

本地区を含む川崎駅・臨海部周辺エリアは、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、まちの魅力、活力と魅力が持続するまちづくりを推進することとしております。

次に、「都市計画マスタープラン」でございます。

鈴木町駅周辺は、新産業複合エリア及び多摩川リバーサイド地区に位置づけ、商業・生産・業務・研究開発・都市型住宅などの機能集積を適切に誘導し、複合市街地の形成や、羽田空港近接の立地条件を生かした土地利用転換の誘導や、多摩川の貴重な自然空間の活

用と、既存市街地との連携を目指すこととしております。

次に、「多摩川のリバーサイド地区整備構想」でございます。

「多摩川リバーサイド地区整備構想」とは、川崎臨海部の多摩川沿いに位置する多摩川リバーサイド地区における整備の方向性や、整備方針を取りまとめたものでございまして、国際化された羽田空港に近接し、かつ多摩川の貴重な自然環境、魅力あるウォーターフロント景観を享受できる立地環境にあることから、その優れた立地条件を生かして、豊かな自然環境を備えた、人・モノ情報等を集積する、産業の創造とにぎわいの拠点の形成を目指すこととしております。

なお、左下の図に示すとおり、この構想において鈴木町駅前南地区は、商業拠点の一部として位置づけられております。

最後に、「都市再生緊急整備地域」でございます。

「都市再生緊急整備地域」とは、緊急かつ重点的に市街地の整備を推進すべき、都市再生の拠点として、都市再生特別措置法に基づき政令により指定されている地域でございまして、鈴木町駅前南地区はこの都市再生緊急整備地域である羽田空港南、川崎殿町、大師河原地域に位置しており、その地域整備方針において多摩川に面する良好な環境を備えた居住機能の強化に合わせて、業務、商業機能の強化、景観形成や緑化の推進により魅力的な都市環境を形成することとしております。

続いて、地区の現状について御説明いたします。

本地区は、用途地域が工業地域、容積率200%、建蔽率60%、高度地区は第4種高度地区に指定しております。

なお、防火地域及び準防火地域は指定されておられません。

本地区は、イトーヨーカドー川崎港町店が立地しておりましたが、全国的なイトーヨーカドーの閉店計画の一環として本年1月26日に閉店いたしました。本地区は、川崎駅周辺や川崎臨海部に近接するとともに国道409号沿い、かつ京浜急行大師線鈴木町駅にも近いことから、商業機能によるにぎわいの向上など立地特性を生かした都市機能の充実に向けて、計画的なまちづくりの誘導が必要な地区となっております。

次に、都市計画の概要について御説明いたします。

現在の用途地域は、工業地域、容積率200%ですが、立地特性を生かした複合市街地の形成や、土地の高度利用を図るため、用途地域を近隣商業地域、容積率を300%に変更いたします。

また、駅前にあふさわしい土地利用の実現のため、地区計画により通路や歩道状空地といった地区施設の整備や、用途の制限、敷地面積の最低限度、壁面位置の制限など建築物に関する制限を定めてまいります。

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506号 用途地域の変更について御説明いたします。

用途地域とは、良好な土地環境の形成や都市における住居、商業、工業などの土地利用

の適正な配置により、機能的な都市活動の確保を目的とし、建築できる建築物の用途等を制限するもので、全部で13種類ございます。

それでは、変更する内容について御説明いたします。

今回変更する範囲は、スクリーンの赤枠で囲った、面積約3.5ヘクタールの区域でございます。鈴木町駅前における複合市街地の形成や、土地の高度利用を図るため、工業地域、容積率200%、建蔽率60%から近隣商業地域、容積率300%、建蔽率80%に変更いたします。

用途地域を変更する理由でございますが、川崎市の中心的な広域拠点である川崎駅周辺、羽田空港や川崎臨海部において先端産業の集積・創出等が図られている地域と近接し、国道409号沿い、かつ、京浜急行大師線鈴木町駅の南西約60メートルに位置する本地区の立地特性を生かし、ふさわしい都市機能の充実と、良好な町並みの創出が図られた複合市街地の形成を目指すため、用途地域を変更しようとするものでございます。

続いて、諮問第507号 高度地区の変更について御説明いたします。

本市では、用途地域と連動し、それぞれの用途地域の市街地環境を維持し、または増進を図るため、建築物の高さの最高限度などを定めることとしており、用途地域の種類に応じて4種類の高度地区を指定しております。

近隣商業地域については、容積率が200%の場合、第3種高度地区を指定することになりますが、容積率が300%の場合は高度地区は指定しておりません。

それでは、変更する内容について御説明いたします。

スクリーンの赤枠で囲った範囲は、現在、工業地域であることから、第4種高度地区に指定しており、住宅系の建築物に限り、その高さの最高限度は20メートルに制限しておりますが、用途地域を近隣商業地域、用途地域を300%に変更することから、高度地区は指定なしに変更いたします。

高度地区を変更する理由でございますが、用途地域の変更に併せて高度地区を変更しようとするものでございます。

続いて、諮問第508号 防火地域及び準防火地域の変更について御説明いたします。

防火地域及び準防火地域は、市街地を火災の発生や延焼の危険から守るために定めるもので、火災に強い建築物の建築を促進するため定めております。

指定の考え方については、防火地域は原則として容積率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%以上で、特に防火性の向上を図る区域を指定しており、幹線道路の変動等に防火地域を路線的に指定する場合、原則として道路からおおむね11メートルの距離をもたせて定めております。

また、準防火地域については、防火地域の指定区域を除く用途地域が定められている区域等で、容積率200%以上の区域を指定しております。

それでは、変更する内容について御説明いたします。

まず、防火地域についてでございますが、スクリーンの赤色で着色した範囲は、現在、

防火地域の指定はございません。近隣商業地域に変更することに併せて防火地域に変更いたします。

スクリーンには拡大図をお示ししております。

水色で示している国道409号の道路境界から敷地北側の11メートルまでの範囲を含む赤枠で囲った範囲について、防火地域に変更いたします。

続いて、準防火地域についてでございますが、スクリーンの赤色に着色した範囲は、現在、準防火地域の指定がございませんが、近隣商業地域に変更することに併せて準防火地域に変更いたします。

防火地域及び準防火地域を変更する理由でございますが、用途地域の変更に併せて防火地域及び準防火地域を変更しようとするものでございます。

続いて、諮問第509号 地区計画の決定について、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。

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、地区計画は街区単位できめ細やかな都市市街地像を実現するためのものであり、関係権利者の意向を踏まえつつ、その地区の特性に合ったまちづくりを行うための制度でございます。

それでは、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。

地区計画名所は、鈴木町駅前南地区地区計画、位置は川崎市川崎区港町、旭町二丁目及び伊勢町市内、面積は約3.5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。

都市計画マスタープラン川崎構想において、商業、生産、業務、研究開発、都市型住宅などの機能の集積を適切に誘導し、複合市街地の形成を目指すこととしており、多摩川リバーサイド地区構想では、豊かな自然環境を備えた人・モノ・情報等が集積する産業の創造と、にぎわいの拠点の形成を目指すとしております。

また、都市再生緊急整備地域の地域整備方針では、業務、商業機能の強化、景観形成や緑化の推進による魅力的な都市環境を形成することとしております。

こうした上位計画を踏まえ、本計画では国道409号沿い、かつ、京浜急行大師線鈴木町駅前に位置する地区の立地特性を生かし、ふさわしい都市機能の充実と、良好な町並みの創出が図られた複合市街地を形成することを目標としております。

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。

地区の特性に応じて、地区を区分し、適切、かつ良好な土地利用を実現するため、土地利用の方針を定めております。

A地区では、地域の利便に供する商業機能を整備し、地域生活の賑わいの向上に寄与する施設等の誘導を図ってまいります。

B地区では、利便性が高く良好な居住環境を備えた暮らしやすい都市型住宅を整備する

とともに、主に居住者及び近隣住民のための生活支援機能等の導入を図ってまいります。

C地区では、業務・交流・住宅・商業等の土地利用を図ることとしております。

続いて、地区施設の整備の方針でございます。

本計画では、建築物等の整備に併せて周辺市街地と調和した緑豊かな市街地環境の実現に向け、貫通通路などの敷地内に公開される通路や歩道状空地を整備するとともに、その機能が損なわれないよう適切に維持及び保全を図ります。

続いて、建築物等の整備の方針でございます。

本計画では、多様な都市機能が集積する複合市街地の形成等を図るため、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限について必要な基準を定めます。

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が、東側には青色で示す位置に、幅員2.5メートル、延長約100メートルの通路1を、西側にはオレンジ色で示す位置に、幅員2メートル、延長約160メートルの通路2を、中央にはピンク色で示す位置に、幅員2メートル、延長約190メートルの通路3を、北側には緑色で示す位置に、幅員1メートル、延長約170メートルの歩道状空地をそれぞれ地区施設として位置づけます。

次に、建築物等の用途の制限でございます。

本地区は、用途地域を近隣商業地域に変更するため、近隣商業地域において建築できる主な用途のうち、各地区の方針に応じて一部の用途を制限いたします。

A地区では、住宅、共同住宅、神社・寺院・教会等、建築物に附属するものを除く自動車車庫、一部の食品製造業を除く工場、自動車教習所、一定規模を超える畜舎、マージャン屋、ぱちんこ屋等を制限いたします。

B地区では、住宅、神社・寺院・教会等、建築物に附属するものを除く自動車車庫、一部の食品製造業を除く工場、自動車教習所、一定規模を超える畜舎、マージャン屋、ぱちんこ屋等、倉庫業を営む倉庫を制限いたします。

C地区では、住宅、1階に店舗、事務所等を有するものを除く共同住宅、神社・寺院・教会等、自動車教習所、一定規模を超える畜舎、マージャン屋、ぱちんこ屋等を制限いたします。

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を除き、A地区、B地区については1,000平方メートル、C地区については500平方メートルと規定いたします。

次に、壁面の位置の制限でございます。

お手元の資料では14ページの計画書と17ページの計画図でございます。

良好な市街地環境を確保する目的から、青色で示す範囲は道路境界線から4メートル以上、緑色で示す範囲は道路境界線から2.5メートル以上、オレンジ色で示す範囲は敷地



境界線または道路境界線から２メートル以上、建築物の壁面を後退させる制限を規定いたします。

次に、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限についてでございます。

地区全体で周辺環境に調和した景観づくりを誘導するため、制限はＡ地区、Ｂ地区、Ｃ地区全ての地区を対象に建築物等の外観に使用できる色彩、屋上に設ける建築設備、屋外広告物、あかりについて制限を規定いたします。

色彩については、計画書ではマンセル表色系という指標を用いて使用できる色彩をお示ししております。

スクリーンを御覧ください。

まず、建築物等の外観に使用できる色彩につきましては、高さ２０メートルを基準に、２０メートル以下をあざやかさを抑えた色彩とする規定といたします。高さ２０メートルを超える部分においては、あざやかさを抑えた明るい色彩とする規定といたします。

屋上に設ける建築設備につきましては、壁面の立ち上げ又はルーバー等で覆い、当該工作物の色彩は、建築物の外観の色彩と調和したものとすると規定いたします。

屋外広告物の設置については、高さ２０メートル以下において、壁面面積の１５％以下、高さ２０メートルを超える部分においては設置不可と規定いたしますが、壁面上部から１０メートルの範囲に設ける建物名称等については、壁面面積の１５％以下であれば設置可能といたします。

大規模小売店舗における壁面広告物については、設置する壁面面積の２０％未満かつ１００平方メートル以下と規定いたします。なお、広告物の面積には建築物の外観に使用したアクセント色の面積を含めて算出することといたします。

次に、広告物の大きさ、位置等については、建築物の上部を利用する屋外広告物は設置しないことと規定いたします。

複数の屋外広告物を連続して設置する場合に当たっては、その大きさ、位置及び感覚を揃えるものとすると規定いたします。

あかりについては、点滅する照明は２か月以内のものを除き使用しないと規定いたします。

また、屋外空間では演色性が高く、かつ、暖かみのある光源を基調とすると規定いたします。

地区整備計画の説明は以上となります。

次に、地区計画を決定する理由でございます。

本地区では、立地特性を生かし、ふさわしい都市機能の充実と良好な街並みの創出の図られた複合市街地の形成を目指すため、地区計画を決定しようとするものでございます。

都市計画案の説明は以上となります。

スクリーンには、参考図として、環境影響評価でお示ししている土地利用計画図をお示ししております。

A地区の商業棟、B地区の住宅棟の位置関係は御覧のとおりでございます。

なお、C地区は現在、計画は未定でございますが、周辺環境に配慮しつつ、駅近接という立地を生かし、業務、交流、住宅、商業等の土地利用を誘導してまいります。

また、図面右の完成予想図は、本地区南東にある鈴木町駅入口交差点からの眺めでございます。

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7年1月29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。

説明会開催後、1月30日から2月13日まで素案の縦覧を行い、3月3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。

公述意見の要旨と市の考え方の縦覧を5月13日から6月12日まで行い、鈴木町駅前南地区地区計画の原案縦覧につきましては、5月27日から6月9日まで、川崎市地区計画等の案の作成手続に関する条例の規定に基づく縦覧を行いましたが、意見書の提出はございませんでした。

その後、7月29日から8月12日まで都市計画法の規定に基づき、案の縦覧を行いましたが、こちらも意見書の提出はございませんでした。

公述意見の詳細につきましては、後ほど御説明させていただきます。

続きまして、公述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、「＜別冊資料＞公述意見の要旨と市の考え方」をお開きください。

それでは、スクリーンを御覧ください。

まず、「公述意見」につきましては、公述人4名の方から御意見をいただいております。いただいた御意見は重複するものもございましたので、まず、主な意見の項目をお示しいたします。

主な御意見といたしまして、事業計画、水災害への対応、風環境、土地利用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。そのほかの御意見を含め、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、「事業計画について」の御意見でございます。

今回の計画では、28年頃にスーパーになるのかというのはまだ分かっていない話かもしれないが、利便性のある店舗がなくなると、足を延ばせばあるは、あるのかもしれませんが、おっくうになってしまうという点もあるのではないかと。

これに対する市の考え方でございますが、本地区については、大型スーパーマーケットの撤退により地域での買物構造やその他生活環境等への影響が懸念されることから、これらの状況や市の上位計画等を鑑み、商業機能の誘導により新たな商業施設が設置される計画となっております。

次に、「水災害への対応について」の御意見でございます。

台風等の自然災害があった際に、これは過去、イトーヨーカドーさんの駐車場の置場というのが、周辺のマンションに住まわれている方で機械式駐車場を利用している方にとって、浸水といったところを回避するためそちらのほうをよく利用していた。そういった車の待機場所というのが、そういった自然災害で車を大事にしている方々が少し退避をできるような場所というのもあったほうがいいと思う。

これに対する市の考え方でございますが、台風等の自然災害につきましては、浸水対策として、今後の水門及び周辺整備の在り方について、地域の関係者などと検討を進め、多摩川沿線市街地の安全性の向上を図ってまいります。一方で、イトーヨーカドー川崎港町店につきましては、津波避難施設に位置づけられていることから、それらを踏まえ、改めて整備される商業施設や周辺施設においても津波避難施設に位置づけられるよう、事業者や周辺地権者と協議、調整を行ってまいります。

次に、「風環境」についての御意見でございます。

今回の計画でマンションが建ってしまうと、当然、風向きが大幅に変わって、より強い強風が、あおりとして受けていくのではないかと考えている。

これに対する市の考え方でございますが、「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、風環境につきましては周辺市街地の建物をモデル化し、風洞実験によって風環境の影響について検証を行っております。

建物竣工後におきましても、事業者が事後評価を行い、市に報告することとなっており、予測評価に比べ明らかに風環境が悪化している観測結果が出た場合には、適切な対応を行うよう事業者に指導してまいります。

次に、「土地利用について」の御意見でございます。

現実的な提案として、26階建ての超高層住宅については、代替案として、B地区に計画している超高層住宅棟は景観上、付近の建物との釣合いを取って最高でもエアーコートと同じ15階以下に抑えること。残りの11階部分はC地区に建てることを、良好な町並みの創出のためにも、これを真剣に検討してもらいたい。商業施設と合体し、A、B、C地区全体を活用すればもっと低い階層が可能である。

これに対する市の考え方でございますが、建築物等の整備に併せて、豊かな緑を感じられる歩行者等のネットワークを地区間で連携して適切に配置し、緑の潤いある貫通通路などの敷地内に公開される通路、歩道状空地を整備する計画としております。

また、本地区の土地利用の方針といたしましては、業務、商業、都市型住宅、生活支援機能等の複合的な土地利用を実現し、計画的な市街地環境の形成を図るため、地区を三つの地区に区分し、適切な土地利用を誘導してまいります。

次に、「高度地区の変更について」の御意見でございます。

高さ制限が撤廃されることで、地域の住環境に与える影響は甚大である。既にB地区では、高さ90メートルの高層マンション建設が予定されており、これにより日照権の侵害、

眺望の妨げ、そして圧迫感が避けられない状況となる。特に私たちの住むマンションは、建設予定地から近距離に位置し、リビングからの空の景観は著しく狭められ、住環境の質が大きく損なわれることが懸念される。計画されている90メートルの高層建築は明らかに突出し、周囲の町並みとの調和を欠くものである。これにより、地域の景観が破壊されるだけでなく、地域住民の心理的な圧迫感も増大する。

これに対する市の考え方でございますが、本計画では、壁面の位置の制限や通路、歩道状空地といった地区施設を設けることで敷地境界線等から建築物を後退させ、既存の住宅から離すことにより圧迫感等の周辺への影響の低減を図ってまいります。また、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定めることにより、周辺環境と調和した良好な景観を形成するよう誘導します。

事業者に対しては、配置計画について周辺状況等を鑑み、都市型住宅を既存の住宅から離れた位置とすることや、敷地内に広場等のオープンスペースを創出することで周辺環境への影響を抑えるよう指導、誘導してまいります。

また、同じく、「高度地区の変更について」の取組でございます。

C地区における将来的な高層建築の可能性についても深刻な懸念がある。現時点では具体的な計画は未定とされているが、高さ制限の撤廃によって、将来的にさらなる高層建築物が建設される可能性が高まる。これにより、さらなる日照障害、眺望の悪化、生活環境への圧迫感が一層強まることが危惧される。

これに対する市の考え方でございますが、本計画では、地区の特性に応じて地区を区分し、適切かつ良好な土地利用を実現するため、土地利用の方針を定めております。C地区については、高さの最高限度を定めておりませんが、地区計画による壁面の位置の制限など、周辺環境に配慮しつつ、駅近接という立地を生かし、業務・交流・住宅・商業等の土地利用を誘導してまいります。

次に、「導入される施設について」の御意見でございます。

導入施設に関して御提案いただきました。

一つ目といたしまして、和歌山市立図書館のような、書店、カフェ、図書館のような事例を御参考にいただけると大変うれしく思う。

二つ目、多くの人のつながりと健康サポートができるようなジムの設置を提案する。

三つ目、コミュニティの場としてのカフェの設置を提案する。

それらに対する市の考え方でございますが、一つ目につきましては、新たな施設整備を行う予定はございませんが、学校図書館解放など学校施設の有効活用、自動車文庫による市内循環、大学図書館との相互連携などにより市民の身近な場所でのサービスの充実に努めています。

二つ目については、駅周辺の土地利用転換の機会を捉えて、商業、生産、業務、研究開発、都市型住宅などの機能の集積を適切に誘導し、複合市街地の形成を目指してまいります。

なお、現時点で、駅周辺にトレーニングジムを整備する計画はございませんが、今後のまちづくりの参考とさせていただきます。

三つ目については、本計画では、B地区において、利便性が高く良好な居住環境を備えた暮らしやすい都市型住宅を整備するとともに、主に居住者及び近隣住民のための生活支援機能等の導入を図ることとしており、施設内に、生活利便施設の整備を検討しております。

公述意見の要旨と市の考え方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506号から第509号までについて御審議をお願いいたします。

大澤委員、どうぞ。

(大澤委員)

ありがとうございました。

諮問509号の地区計画のことについて、原案に対しては特段の異論はございませんが、今後、地区計画がまた見直されていこうとする中で、一定の私の意見を申し述べておきたいなと思っております。

最後のほうに御説明があった、公述人Aの方のページの4のところに、自然災害に対する、特に浸水に対して、イトーヨーカドーさんの駐車場を活用していたという実績があるということでございます。

市のほうのお考えとしては、河港水門周辺の高規格堤防ということで対策を打っていくので、それに対してそれなりの効果があるだろうということと、一方、イトーヨーカドー川崎港町店についての津波避難施設ということも、活用も考えていきたいというようなことをお答えになっておりますが、一般的に地区計画の中での地区施設というのは、この原案のようにアクセス系が主体となっておりますけれども、最近、非常に、この自然災害の強度が高まっている中で、やはり浸水の被害というのは非常に多くなっております、川崎市の立地適正化計画の中ではこちらのところについても一定程度の浸水になるということで、浸水が繰り返されるであろうということは容易に想定がつくところなんですね。その中で、例えば東京都の中の地区計画では例がございますけれども、駐車場施設の車路みたいなものを地区施設というふうに位置づけるということによって、その各階、駐車場の階にアクセスをして浸水を免れるといったことも効果としては、よいのかなと思っております。

したがって、今回の原案に対しては特段の異論はございませんけれども、今後の地区計画の見直しについては、何かそういった方向もお考えになられたらという意見でございます。

以上です。

(中村会長)

ただいまの御意見に関連して、何か事務局はございますでしょうか。

事務局、お願いします。

(町井課長)

御意見をありがとうございます。

我々もまだまだ勉強しなければいけないところがあるのかと思いますので、参考にさせていただきたいと思っております。

以上でございます。

(中村会長)

ほかに、いかがでしょうか。

井口委員、どうぞ。

(井口委員)

幾つか伺いたいと思います。

初めに、今のお話を伺って、ここは地下の施設、例えば何か雨水貯留施設を造るとか、そうした災害時の何か、近隣に役に立つような施設というのを造られるのかどうか、最初に浮かんだことなので教えていただけますか。

(中村会長)

事務局、お願いいたします。

(五十嵐課長)

まず、基本的には地下はフロアがないのと、雨水貯留施設は基本的には基準に基づいて造っていただくという形になるかと思います。

あと、先ほどお話があったのですが、商業施設につきましては、2階レベルがさらに上がっていただいて駐車場という形になっておりますので、もともとヨーカドーさんのは津波避難施設ということで位置づけられていたという経過がございますので、改めて、新たにできる商業施設についてもそういった位置づけはされるように、事業者とは調整をしていきたいと考えているところでございます。

(井口委員)

最初に言われた、つくるべきものはつくるみたいなことを言われたのだけど、この地下に雨水貯留ピットか何かをつくるということですか。

(中村会長)

事務局どうぞ。

(五十嵐課長)

基本的には市のほうの基準が、雨水貯留施設の基準がございますので、その基準に基づいて適切に対応していくというところでございます。

(中村会長)

井口委員。

(井口委員)

ごめんなさい。業者の適切に対応するということが、あまりにもがくっといつもするので、具体的にここの公園がそうなるとか、分かるのなら教えていただければと思いましたけど、いずれにしても基準内だとするなら、それは当然造るべきものだからどこかにあるのでしょうか、ここが全体として、ちょっとしたマンションがどこか造っても、飲み込むぐらいの水が出てくるのかと、もっとすごいんじゃないかという問題が起こっているの、その辺、別に考えも伺いたいと。要するに、まだ、余分に持つことはしないということとは分かったので、それは別途考えていきたいと思います。

一つは、高さ制限の問題なのですが、先ほど御説明があったように、近隣商業地域の場合、容積率200%だったら第3種が適応されるのだけれども、300%になると高さ制限はなくなるということで、全体を見ると、この近隣が、近隣商業200%の真ん中に300%ができるというふうでもないの、近隣商業にするときには高さももっと欲しいのかなというのは思うわけですが、近隣商業、商業地域にしたいと言いながら、住宅棟だけ高さ制限をなくして大きくするというの、何というか、整合性というか、近隣商業は一体何なのということになってしまうわけで、一つは、なぜここは、高さ制限はなしとしながら約90メートルというところの高さになったのか、ここって、何かほかに制限はかかっているのか教えてください。

(中村会長)

事務局。

(町井課長)

まず、初めに、用途地域に変更するところから、この都市計画の変更の組立てがありますので、まず用途地域については上位計画に基づくというところと、地域の実情ですね、周辺の地域生活の利便の維持というところ、あと立地特性というところを踏まえて、計画的にまちづくりを誘導する必要があるというところで、用途地域を工業地域から近隣商業地域に変えています。

その中で容積率についても、200%から300%に変えるということになりますが、こちらについても、この土地の持つ立地特性、ポテンシャルというものを発現させるために、土地の高度利用のために必要だという判断のもと、用途地域も300%というところを選ばせてもらっています。高さの制限なしになりますので、高さについては幾らでもということになってしまうのですが、この地区で用途制限しなかった理由としましては、立地特性ですとか周辺等の調和というところをまずは配慮しまして、壁面維持の後退ですとか通路とか歩道状空地というものを確保して、周辺からの圧迫感というところを低減するというところを配慮させてもらいました。

ただ、一方で、容積率を200%から300%に緩和されるものも、高さ制限については、キャップをかけてしまうと、土地の高度利用がそもそもできない、抑制してしまうこ

とになってしまうので、そういった可能性があるというところを踏まえて、高さの制限はすることは適切ではないというふうに判断しております。

あと、ここの地区については、航空法の制限がございますので、無条件に高くできるものではないので、100メートル以下というような制限はかかっております。

以上でございます。

(井口委員)

どちらにしても航空法もあるので、この90メートルもそこそまでだということなのでしょうけれども、公述人の方が出てこられたお隣のマンションは15階建てになっているわけですね。ただ、ここは工業地域ですから、住宅系の場合は20メートルまでという制限がかかっているはずなのですね。これは御参考までに何うのですけれども、ここは隣の地図によれば、パークホームズグランファーストは、ここは、どうして15階建てが建っているのか、これを教えていただけますか。

(中村会長)

事務局お願いします。

(玉木課長補佐)

今、スライドのほうに出させていただいておりますが、お隣、東隣のほうがパークホームズグランファーストということで、高さが44メートル、15階建てになってございますが、こちらが建った当時は、今、工業地域につきましては第4種高度地域がかかっておりますので、住宅に関しては20メートル規制となっているのですけれども、この規制がかかる前に建っている所以の高さができているというところになります。

一方で、ちょうどこの南側のところに、グランドシーズンズという建物が2棟ほど建っているのですけれども、こちらのうち、片方、今、御覧いただいている図から見ますと左手のほうは44メートルになっているのですが、こちらについては、既に第4種高度がかかった後に建っているのですけれども、こちらは、許可を取得して建てているというところになってございます。

以上でございます。

(中村会長)

井口委員。

(井口委員)

道路の反対側のことは少し置いておいて、この東のエアリーコートというところは基準の前だったので建っていると、当然だということですよ。ここの皆さんから、自分たちは先に建てて、基準のなかった頃に建てただけけれども、今回基準ができて、そして、実際工業地域を近商に変えると100メートルのものが建つようになるということで、先ほど、少し映りましたが、アセスの準備書の中にあるこのパースですね、見た感じのパースによると、本当に大きいのができて、眺望というか、まず圧迫感については、この意見書は陳述をされた皆さんは、これを見て分かっている、いろんなことをやっていただいた



ということを知っているとしてもなお、これはなということ意見を上げてこられたということについては、これはしっかりとやっぱり聞くべきだと私はいうふうに思います。

先に進みます。

次は、防火地域の問題なのですが、資料の13ページを見ながら伺いたいのですが、防火地域というのが大きな道路の沿線に沿って決められるのだろうというのはこれは見て分かるんですね。それで、まず伺いたいのは、この防火地域というのは主に道路なのかな、この太い線が該当する、新しく防火地域になる、準防火地域になる境目のところ、赤い線が引っ張られているのだけれども、この下の、太い黒い線はこれは何なのかと。409号の道路境界なのか、なぜここが防火地域になって、何で赤いところが準防火の境になるのか、もうちょっと具体的に教えていただけますか。

(町井課長)

黒い線は、都市計画道路、国道409号線の計画幅員の範囲でございます。まだ、現在、拡幅はできていなくて、計画幅員の道路構成にはなっていないのですけれども、黒い線は都市計画道路の幅員になります。

(井口委員)

そうすると、決まりでは計画幅員の境界から11メートル後退して準防火になるというふうに理解していいですか。

(町井課長)

そのとおりでございます。

(井口委員)

何を問題にしたいかということ、やはりお隣のこともですね。お隣が用途地域を変更せずに建てたマンションで、そこは用途地域も防火地域も変更になっていなくて、計画幅員のところから11メートル後退すると、そうすると準防火に、防火地域になってしまうところに建物が引っかかるのではないかと思いますのですが、ここはこのままでいいんですか。

(町井課長)

お隣というのは、図面でいう。

(井口委員)

先ほどのエアリーコート。

(町井課長)

こちらについては、用途地域が工業地域でございますので、防火、準防火の指定はしないというふうに決めております。防火地域を路線的に指定するという目的としましては、緊急車両の通行の確保だったり、火災の拡大を防ぐという目的で指定するものでございますが、このまちづくりについては行政だけでは進められない事情もありまして、やはり権利者様の同意というところがないと、様式の変更だったりこういった制限をかけるというところが難しいものでございますので、現時点では防火地域、準防火地域という指定はご

ざいませんが、今後は土地利用の転換のタイミング、機会を捉えて、そういうケースがあれば権利者と会話する機会を持ちながら、そういったまちづくりの実現というところはしていくということはやっていこうというふうに考えております。

以上でございます。

(井口委員)

この問題については、もちろんそうだと思うし、当然、お隣のマンションの皆さんは建物は当然、建築基準法にちゃんとかかかっていれば燃えにくいものになっているはずだから、だからここの準防火にしていない、防火地域にしていないからどうのという問題ではないし、だからこそ、こうした地区計画をつくってこうやって変更していくことが大事だということだと思うので、別にそこは、それ以上何か問題がということではないんですけれども、やっぱり用途地域を変更し、地区計画をつくっていくというこの作業そのものが、やっぱり市がどのようにイニシアチブを取っていくのかということが現れてくるんだというふうに思っていて、今日、御説明を聞いていても、多摩川リバーサイドエリア地区整備構想があるとかということで、この地域をどのようにしていくかという構想が実際にあって、そして、それを権利者さんが言ってきてくれるといいけれども、言ってきてくれなかったらそうにはならないんだみたいなというのは、やはりちょっと何か違うのではないかなというか、様々な機会を捉えてやっていくことのほうが大事だというのは分かるなというのは思ったということでそれで結構です。

それで、次なんですけれど、先ほどの御意見にもあったように、C地区が高層住宅に、超高層にならない保証というか、なっても別に構わないような立てつけになっているのだけれども、まさに、横の皆さんがこれ以上高層は困ると、実際B地区も困るんだけどC地区もあつたら困るというふうに言われている中で、C地区が高層にならない保証みたいなものはありますか。

(五十嵐課長)

C地区自体、先ほど御説明させていただきましたとおり、現時点では計画は全く未定というところでございます。

ですので、我々としては、まず、先ほどの東側というかそういった住宅への影響もございまして、一旦、地区計画の中でまず、壁面の制限、それを4メートル定めさせていただくと、地区施設の通路を、こちらの画面のほうに映させていただいている右側の青い部分になるのですが、そちらの通路はC地区の計画は未定ながらも先行して整備していただくというようなところで、周辺環境に配慮したものを検討いただいているというところでございます。

(井口委員)

実際、そのように壁面を後退させたり通路を造ったり、B地区に入っていく通路みたいなものを造ったりとかということをした結果として、ここの面積でそうだとすると、C地区の面積というのは結構広いですね。だから、高層が建つ可能性というのは別にありま

すよね。その辺はどうか。

(五十嵐課長)

そうですね。地区計画上は規定しているものではないのですが、本市としましては、引き続き業務、先ほどこちよっと上位計画みたいな話もさせていただいたんですけども、業務、交流、住宅であつたりいろんな複合的な用途というのを誘導していくのが大事だと思っていますので、そこについては事業者と引き続き議論をしながら、しかるべきタイミングで動いていくのかなというふうに考えております。

(井口委員)

すみません。それは、高層にはならないよということの保証なのですか。

(五十嵐課長)

繰り返しになりますけれども、高層住宅を建てる、建てないというところを現時点で定めているものではないというところになりますので、本市としましては、その計画に基づいていろんな機能を誘導していきたいというのが現時点での回答となります。

(井口委員)

住宅だけでなく、ここに業務系の高層建築物が建つとはあまり思わないけれども、とにかく、横の皆さんにしても、それから全体の様相にしても、高層のものが建たないようにしないのかという保証にはならないということが、今の話ではそうなのかなと思ったので、どちらにしても高度利用したいというのは、この計画の全体の構想の中の一部、全体の中身であるから、建たないよというふうにはならないのだということは明らかだとは思いますが、今の話ではそうなのだろうなということは確認をさせていただきました。

それで、最終的にどう思うかという話ですけど、横の皆さんが景観が高く圧迫感とかということを、皆さんとしては事業者も、それから市としてもなるべく離れたところに造りました、通路も造りました、だから圧迫感はあまり軽減されたんですよ、それから日影図も見ましたが、日影の問題でも、かつて、いろいろ小杉なんかで言われたことに比べれば、一定、日影も考えられているというふうにはなると思うのですけどね、でも、やっぱり、今、この時期に高層住宅をまだ建てるのかということについての議論が、私はずっと長くしているつもりでいるんですけども、やっぱり高層、高度利用という言葉って高層だけじゃないといつか言われましたけど、やっぱり高層住宅を造ることが、引き続きこういう計画の中には必ず入ってくるということに対しての、私は市の姿勢というのが、一つどうしても必要なんじゃないか、これからはいるのかということの見解を、この場合は地区計画ですから全体の構想としてのことが答弁になるかどうか分かりませんが、皆さんのところでは、この高層住宅ができる、高いものがこれからは人口を呼び込んでつくっていくということに対してどうなのかというもし御見解があれば、お伺いをしたいと思うんですね。つまり、人口が減る減るとずっと減るとずっと言っているのに、こんな大きなものをつくって将来80年後100年後にここはどうなっているのかと。まして、これからは横のヤマダ電機さんとかがまた何かつくれば別だし、味の素さんがどうなるかによっ

てはまた別なのでしょうけれども、それにしたってこの広大なこの地域にまだこれから高層住宅もできていくような考え方でいいのかという点についてはどのようにお考えか、1点だけ教えてください。

(町井課長)

今回の案件が駅に隣接したり、特性を生かして土地利用を図っているという案件でございまして、川崎市全域を見るとやはり鉄道駅周辺には多様なライフスタイルに対応した都市機能というところが集積しております。その都市機能の一つとして都市型住宅というところもあるのでありますが、住まい方についても都市型住宅もあれば戸建ての住宅もありますので、住まい方については様々な形があるというふうに認識しています。

大事なところは、そういった多くの人、高齢者だったり子育て世代が居住ニーズだとか、ライフスタイル・ライフステージの変化に合わせていろいろな住まい方を選択できるということが大事なのだらうなというふうに考えていますので、市の姿勢ですけれども、今後も引き続きそういった多様な人が暮らしやすいまちづくりというところを目指して計画的に土地利用を進めていくところが市のスタンスでございます。

以上でございます。

(井口委員)

意見申し上げますけど、今、東京都内、特に湾岸エリアなんかもそうだし、あと神戸市もずいぶん言っています。これ研究結果がありますけど。この高層マンションに本当に人が住んでいるのかというと、登記目的で神戸なんかは40階以上の4割は人が住んでいないと。市が調査した結果として出てくるわけですね。そういうマンションが小杉は林立していてそこもそういう問題が起こると思いますけど。あちこちにポコポコできて、要するにゴーストタウンがあちこちポコポコできるようなまちづくりをしていったいいのかという問題が、私は本当に今、局全体というか市全体として考えるべきだと思うし、川崎というのは人口がこれから増えていくと言われている中で、本当にその戸建ての皆さんの住宅事情をどうするのかと、丘陵部どうするのかという問題がある中で、あちこち一つ一つはいいんですよ、いいですよと言っていったいいのかということが、私は大変問われていると思っております、この高度利用する、住みよい住環境、その大きな話の中で臨海部エリアがそういう話、住みよいところ、住宅も何もある高機能のところという大きな言葉の中でこうしたものを認めていったいいのかということは、非常に私は懸念を持っていますので、そのことを申し上げておきたいと思います。

以上です。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。今のところは、全体に関する御意見という形で。ありがとうございます。

ほかには、御発言のある委員さんはおられますでしょうか。

それでは、宮下委員、どうぞ。

(宮下委員)

委員の宮下です。よろしくお願いします。

私が聞き漏らしたかもしれないのですがけれども、今回この計画で居住者の方がどれくらい増えるのかというのがお聞きしたい一つ目です。

あともう一つあるのが、今かなりこのエリア限定で議論がされていますけれども、ちょっと地図を拝見しますと、近くに二つ小学校があります。一番近いのが旭町小学校ですかね。拝見したら今年100周年ということで非常に歴史がある小学校のようですが、かなり児童数もホームページ見ますと多いようで、今後ここら辺の人口が増えてくると、小学校のキャパシティがどうなのかなというところが気になっておりますので、ここら辺のこの地区に限らずこれからいろいろ用途変移を変わっていく中で人口が増えていくと思いますので、ここら辺の周辺の学校教育への影響というのは何かお考えあれば、ぜひお聞かせいただければというふうに思いました。よろしくお願いします。

(中村会長)

事務局、お願いします。

(五十嵐課長)

まず、今回の住宅自体が概ね戸数が600戸で、計画人口は2,150人というところでございます。小学校の影響については、今こちらで示させていただいているのですが、まさに委員おっしゃっていただいたように、旭町小学校自体、現在も増えているのですが、その大きな影響が港町の駅の北側のところに、リヴァリエという京急さんが造った3棟のマンションがございまして、今ちょうどそこが竣工した後の生徒が増えているような状態でございます。

一方で、今回の鈴木町につきましては、竣工が令和12年度末ぐらいを予定しておりますので、環境アセスの中でも児童数について評価している中では、ちょうどリヴァリエの影響が落ちてくるような形もございまして、教室数自体も1教室あまるぐらいの形の増加数で対応できるようなところを環境アセスの中で評価をしているというところでございます。

(中村会長)

よろしいですか。

ほかに御意見等ございます委員さん、おられますでしょうか。

事務局、どうぞ。

(玉木課長補佐)

先ほど井口委員にいただいたお話で、今スライド出させていただいておりますが、エアーコートが高度地区の指定以前というふうに申し上げさせていただいたのですが、申し訳ございません。指定後でして許可をこちらも取得していたということがありましたので、発言のほうを訂正させていただきたいと思います。申し訳ありません。よろしくお願いいたします。

たします。

(中村会長)

分かりました。指定後に許可の手続を経て現在の高さができたということで、修正でございました。

ほかに特になければ、御質問等はこれまでとさせていただきますして、採決に入らせていただければと思います。

ただいま御審議いただきました議案につきましては、鈴木町駅前南地区関連案件に関する議案でございますので、一括して採決をさせていただきます。

それでは、諮問第506号、諮問第507号、諮問第508号及び諮問第509号につきまして、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、原案どおり可決をされました。本日付で市長宛て答申をいたします。

職員の入替えを行いますので、しばしお待ちくださいませ。

ちなみに、挙手の場合のオンラインの方が、今少し、不明確なのでと審議案がもう一つと、意見を聞くというのがもう一つございますので、大きく画面に映りますので、挙手の場合は画面上で手を挙げていただくと、挙手が分かります。よろしくお願いいたします。

—— 職員入替え ——

それでは、職員さんも準備はよろしゅうございましょうか。

では、続きまして、諮問第510号 川崎都市計画生産緑地地区の変更につきまして、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、経済労働局農地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。

(吉尾課長)

それでは、諮問第510号「川崎都市計画生産緑地地区の変更」について御説明いたします。資料のほうは、お手元のタブレット端末のファイル「1-5、諮問第510号（生産緑地）」をお開きください。

初めに、生産緑地地区の制度などについて御説明いたします。スクリーンのほうを御覧ください。

生産緑地地区は公害・災害の防止、農林漁業と調和した都市環境の保全などに役立つ農地等の計画的な保全、良好な都市環境の形成を目的に都市計画に定めるもので、都市計画

に定められますと、30年間農地等として管理することが義務づけられる一方で、固定資産税が農地並みの課税になるなどの税制上の優遇措置を受けることが可能となります。

続きまして、生産緑地制度を巡る国の動向について御説明いたします。

食への安全意識の高まりなど都市農業の役割の再評価を受け、平成27年4月に都市農業の安定的な継続と都市農業の有する多様な機能の十分な発揮を図り、もって良好な都市環境を形成するため、都市農業振興基本法が制定されました。この法律に基づき、平成28年5月には「都市農業振興基本計画」が閣議決定され、市街化区域内農地については宅地化すべきものから都市にあるべきものへと位置づけの転換がなされました。

こうした背景を踏まえ、平成29年6月に生産緑地法が改正され、条例による生産緑地地区の面積要件の引下げや建築規制の緩和、特定生産緑地制度の創設などが行われるとともに、平成30年9月には「都市農地の貸借の円滑化に関する法律」が制定され、生産緑地において税制優遇措置を受けながら農地を貸付けできる制度が創設されました。

次に、これらを踏まえた本市の取組について御説明いたします。

初めに、生産緑地地区の指定についてでございます。市民から身近な生活空間としての緑が求められていること。農地面積の減少により、公園や緑地・防災空地の確保が課題であること。市街化区域内に小規模農地が一定程度あることといった状況等を踏まえ、農地をより多く確保するため、平成30年3月に生産緑地地区の区域の規模に関する条例を制定・施行し、指定区域の規模を500平方メートル以上から300平方メートル以上に緩和するとともに、生産緑地地区指定基準を改正し、300m以内に100平方メートル以上の複数の農地があった場合も、それらを一団の農地として取り扱うことや、新たな農業従事者の確保などの要件を満たすことで再指定可能とする取扱いを定めるといった生産緑地地区の指定に向けた取組を推進してきたところでございます。

次に、特定生産緑地の指定についてでございます。特定生産緑地制度は、生産緑地の指定から30年間を経過する前に、生産緑地法に基づき特定生産緑地として指定することで、10年間単位で税制上の優遇が継続する制度でございます。

また、指定期限の延長が可能な農地を保全するための有効な制度であり、本市におきましては市内全ての生産緑地地区が今後も保全すべき対象であるとの整理を行い、令和元年度から特定生産緑地の指定申出の受付を実施しております。詳細につきましては後ほどその他議案として所管課のほうから御説明させていただきます。

次に、生産緑地の貸借について御説明いたします。生産緑地地区の貸借を促進するために、平成30年度から農業委員会、セレサ川崎農業協同組合が連携し、本市のホームページ等で情報を共有する貸借マッチングに取り組んでおり、これまでの実績は27件でございます。引き続き貸借マッチングの利用促進により、生産緑地のさらなる保全を図ってまいりたいと考えております。

それでは、川崎都市計画生産緑地地区の変更の案件について御説明いたします。

初めに、計画書でございます。お手元の資料ですと3ページになります。

今回お諮りする案件は、中原区、高津区、宮前区、多摩区、麻生区の5区におきまして、廃止が29か所、縮小が13か所、拡大が6か所、追加が1か所で、全案件の合計は49か所でございます。

次に、変更の理由、指定の状況等でございます。お手元の資料では4ページになります。

初めに、変更の理由でございますが、本市では、農林漁業と調和した良好な都市環境を形成する目的で、都市内農地を良好な緑地機能及び防災緑地としても重視し、生産緑地地区の区域の追加及び拡大を行うとともに、指定から30年経過あるいは主たる農業従事者の死亡または故障により行為制限が解除されたものについて、廃止及び区域の縮小をしようとするものでございます。

次に、指定の面積・箇所数でございますが、新旧対照表のとおり、今回の変更により生産緑地の面積は約248.9ヘクタールから3.6ヘクタール減少し、約245.3ヘクタールとなります。また、箇所数は1,582か所から28か所減少し、1,554か所となります。

続きまして、区別の指定状況でございますが、今回の変更内容を含め市全体での指定状況は、市街化区域内農地約319.9ヘクタールのうち、生産緑地地区は約245.3ヘクタール、その割合は約76.7%でございます。また、区ごとに見ますと、宮前区が市街化区域内農地の面積、生産緑地地区の件数・面積が最も多く、本市生産緑地面積の約3分の1以上を占めております。

次に、各区の位置図でございます。お手元の資料では5ページから9ページでございます。位置図では変更がない生産緑地の区域を濃い青色で、また、変更対象の生産緑地の区域を赤色でそれぞれ表示し、併せて箇所番号を表記しております。

初めに、中原区では廃止が1か所、縮小が1か所、拡大1か所となり、合計3か所でございます。

次に、高津区では廃止2か所、縮小3か所、拡大3か所、追加1か所、合計9か所の変更でございます。

次に、宮前区では廃止が11か所、縮小5か所、拡大2か所、合計18か所の変更でございます。

次に、多摩区では廃止が10か所、縮小2か所、合計12か所の変更でございます。

次に、麻生区では廃止が6か所、縮小が1か所で、変更箇所は7か所でございます。

それでは、変更の区分に応じまして、それぞれ代表事例を用いて御説明いたします。お手元資料では10ページから13ページでございます。

初めに、計画図について御説明いたします。計画図では、変更対象の生産緑地地区についての変更前を黄色、変更後を赤色で表示するとともに、生産緑地地区の番号・変更前後の面積、備考欄に変更区分を表記しております。

それでは、まず廃止の案件について御説明します。

今回廃止する箇所は29か所で、指定から30年経過、あるいは主たる農業従事者の死



亡または故障により市への買取り申出やほかの農業従事者へのあっせんなどをなされましたが、所有権移転が行われなかったため、行為制限が解除されたといったものでございます。

内訳としまして、指定後30年経過による廃止が6か所、死亡による廃止が16か所、故障による廃止が7か所でございます。

代表事例でございます。お手元資料では10ページ、麻生区の439番の案件でございます。場所は麻生区上麻生六丁目でございます。今回廃止する区域は黄色の区域となり、面積は1,460平方メートルでございます。廃止する理由といたしましては、主たる農業従事者が死亡したことにより、行為制限が解除されたためでございます。こちらが現地の状況でございまして、黄色でお示したところが今回廃止する範囲となっております。

次に、縮小の案件でございます。

今回縮小する箇所は13か所で、指定から30年経過あるいは主たる農業従事者の死亡または故障により、区域の一部について行為制限が解除されたというものでございます。内訳としまして、指定後30年経過による縮小が4か所、死亡による縮小が5か所、故障による縮小が4か所でございます。

代表事例でございます。お手元資料では、11ページ、宮前区の296番の案件でございます。こちらの場所ですが、宮前区土橋三丁目でございます。黄色で示す変更前の区域1,790平方メートルから赤色の区域で示す1,050平方メートルに縮小するというものでございます。理由といたしましては主たる農業従事者が故障したことにより、行為制限が解除されたためでございます。こちらが現地の状況でございまして、黄色で示す区域が変更前、赤色で示す区域が変更後、生産緑地で残る区域をお示しております。

続きまして、拡大の案件です。

拡大は農業従事者から申出を受けた既存の生産緑地と一体で営農が行われている指定基準を満たす農地について行うものでございます。

今回は拡大する箇所は6か所、拡大が認められる要件といたしましては、生産緑地地区指定基準におきまして以下のもので、公害及び災害防止に相応の効用があるものです。既に指定している生産緑地地区との一体化や整形化など良好な都市環境の形成を図る上で必要なもの。良好な営農状態が維持され周辺環境との調和が図られ、緑地空間を確保する上で保全が必要なもの。都市環境の向上の観点から、公園緑地等として計画的に確保すべき区域であるものでございます。

代表事例でございます。お手元資料では12ページ、高津区の258番の案件でございます。場所は高津区久末でございます。黄色でお示しする変更前の区域3,560平方メートルから赤色の区域3,980平方メートルに拡大するものでございます。こちらにつきましては、既に指定している生産緑地地区の一体化や整形化など良好な都市環境の形成を図る上で必要なものとして拡大をするものでございます。こちらが現地の状況でございまして、黄色で示す区域が変更前、赤色が拡大後の変更後となります。

次に、追加の案件でございます。

追加とは、農業従事者から新規に指定の申出を受けた農地でございます。今回の追加箇所は1か所で、その要件としましては良好な営農状態が維持され、周辺環境との調和が図られるとともに、緑地空間を確保する上で保全が必要なものでございます。

事例でございます。13ページの高津区420番の案件でございます。場所は高津区北野川でございます。追加箇所は赤色の区域でございまして、面積790平方メートルでございます。先ほどと同じように、良好な状態が維持され、周辺環境との調和が図られるとともに、緑地空間を確保する上で保全が必要なものとしまして追加するものでございます。現地写真でございます。赤色の部分が今回追加となっております。

そのほか廃止・縮小・拡大の案件はございますが、こちらにつきましては資料のほう、14ページから58ページのほうにお示しをしております。

さらに、区ごとの令和7年度の変更内訳一覧でございますが、最後の59ページにもお示ししております。適宜御覧いただければと思います。

都市計画案の策定に関する経緯でございます。

本日御説明した案件につきましては、令和7年9月3日から9月17日までの2週間、都市計画法第17条に基づく縦覧をいたしました。意見書の提出のほうはございませんでした。

諮問第510号「川崎都市計画生産緑地地区の変更」の内容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す。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510号について御審議をお願いいたします。

今回、廃止・縮小・拡大・追加全てのパターンがある変更でございます。それぞれ御事情というか要件があってという今回の案になっているものでございます。

それでは、吉田委員、お願いいたします。

(吉田委員)

冒頭にその生産緑地というのが都市にあるべきものというような説明がございましたけれども、見ていると追加とか拡大もありますけれども、廃止とか縮小というのが今後もやっぱり続いていくのかなというふうに感じています。

実際に営農されている方、所有者の意向というか事情というのももちろんあるのですが、都市にあるべきものということであれば、もう少し積極的な保全というか、そういうことをまちとして考えられているのかというところについてお伺いしたいと思います。

(中村会長)

事務局、いかがでしょうか。

(久延課長)

積極的な取組についてということですが、毎年度、生産緑地の追加指定というのは受けております。さらに生産緑地の指定について周知を行い、農協などとともに指定拡大を御案内しているところです。

それから、あとマッチングのお話があったところなのですが、例えば営農環境が悪いとか営農状況が悪いとか耕作ができていないところについては何らかの事情があるのかなと思ひまして、生産者の方に「どうしたの」というような働きかけを行ひまして、それを通じてマッチングの御案内をしたりしているところです。ただ、どうしても所有者の方の御意向というのはあって、どうしても続かないというところは出てきてしまうといったようなところはあるのですが、そういったような働きかけをすることで、なるべく保全するように今取り組んでいるところでございます。

(中村会長)

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しょう。

よろしゅうございますか。

—— なし ——

(中村会長)

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。

諮問第510号「川崎都市計画生産緑地地区の変更」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。

本日付けで市長宛て答申をいたします。

続きまして、諮問第511号「生産緑地法第10条の2第3項に基づく特定生産緑地の指定」につきまして、本日付けで川崎市長から諮問を受けております。引き続き、関係職員といたしまして、経済労働局農地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。

(町井課長)

本件につきましては、生産緑地法において、その指定に当たり都市計画審議会の御意見を伺うということになっておりますので、経済労働局農地課より、御説明させていただきます。

ます。

(久延課長)

それでは、諮問第511号「生産緑地法第10条の2第3号に基づく特定生産緑地の指定」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「2-1、その他議案（特定生産緑地の指定）について」をお開きください。

本市における特定生産緑地の指定について御説明いたします。

生産緑地制度につきましては、先ほどの生産緑地地区の変更の御審議の際に御説明させていただきましたので、省略させていただきます。資料の2ページ目につきましては、スライドで御説明するものの概要版となっておりますので、必要に応じて御確認いただければと存じます。

まず、都市計画審議会の位置づけでございますが、スライドを御覧ください。

生産緑地法第10条の2第3号に、特定生産緑地の指定の規定がされておりまして、市町村長は指定を受けようとするときは、あらかじめ当該生産緑地に係る農地と被害関係人の同意を得るとともに、市町村都市計画審議会の意見を聞かなければならないとあり、今回、川崎市都市計画審議会にて本市の行う特定生産緑地の指定について御意見を伺うものでございます。

特定生産緑地とは、生産緑地法第10条の2第1項に、「市町村長はその周辺の地域における公園・緑地・その他の公共空地の整備の状況等を勘案して、申出基準日これは生産緑地指定から30年経過する日でございまして、その日以降においてもその保全を確実に行うことが良好な土地環境の形成を図る上で特に有効であると認められるものを特定生産緑地として指定することができる」との規定がございまして、

本市におきましては、市内全域の全ての生産緑地が今後も保全すべき農地であると整理させていただいており、引き続き特定生産緑地の指定を継続していくことを基本的な方針として考えております。

「特定生産緑地の指定と申出受付」について御説明いたします。

特定生産緑地に指定できるのは、申出基準日が近く到来することとなる生産緑地であり、現行の生産緑地制度ができて最初に指定された生産緑地は平成4年に指定されているため、令和4年で30年を迎えました。特定生産緑地の指定申出受付についてですが、書類確認や資料作成の都合上、特定生産緑地指定を希望する所有者には、30年期限を迎える1年前までには申出書を提出いただく必要があります。また、指定の意向があるにもかかわらず申出が漏れてしまう生産緑地が発生するのを防ぐために、周知期間を設けるべきであることから、川崎市では原則として申出基準日が4年以内に到来する生産緑地について、特定生産緑地の指定申出を受け付けるものとして要綱で定めており、令和元年度から受付を開始いたしました。特定生産緑地の指定について、都市計画審議会に御意見を伺うのは、令和元年度受付分を御報告させていただいた令和2年度第86回都市計画審議会が初めてでございました。

今回、令和6年度受付分は6回目となります。今後も毎年度、特定生産緑地の指定申出受付を行うため、その都度、都市計画審議会でご意見を伺います。

次に、「特定生産緑地制度」についてでございます。

当該制度は、生産緑地の所有者との意見をもとに、市町村長から指定するものでございまして、生産緑地指定の告示から30年経過するまでに指定をすることとなっております。特定生産緑地に指定する場合、30年経過後も建築行為等は引き続き制限されまして、固定資産税のほうは引き続き農地課税となります。なお、特定生産緑地の指定期間は10年であり、10年ごとに更新が可能となります。特定生産緑地に指定しない場合は、30年経過後は買取申出が可能となりまして、固定資産税等が宅地並み課税となります。

次に、「特定生産緑地の指定」についてでございます。

横軸は時間経過を表しており、上段の図は特定生産緑地の指定を受ける場合、下段の図は特定生産緑地の指定を受けない場合となります。図の中央付近が生産緑地指定から30年になります。

上段の図を御覧ください。特定生産緑地に指定する場合ですが、指定されますと30年経過後も固定資産税・都市計画税等の税制上の優遇措置が継続されることとなります。ただし、買取りの申出については、生産緑地の農業の主たる従事者の死亡等以外の事由、つまり、30年経過を事由とした買取りの申出はできなくなり、農地として引き続き保全されます。

下段の図を御覧ください。特定生産緑地に指定しない場合ですが、30年経過後はいつでも買取申出が可能となります。一方で、税制上の優遇措置が適用されないこととなります。

次に、「特定生産緑地指定に向けた本市の対応」についてでございますが、川崎市では令和元年度から毎年、特定生産緑地の指定申出を受け付けております。また、令和3年度からは、JAセレサ川崎と特定生産緑地指定の推進に関する協定を締結し、まだ申出のない生産緑地所有者に対し、郵便によるお知らせや個別訪問を行うなど丁寧な対応を行っております。このような取組の結果、令和3年度に241か所、令和4年度に29か所、令和5年度に14か所、令和6年度に19か所の申出を受け付けました。令和7年度についても、JAセレサ川崎と協定を締結し、特定生産緑地指定申出の最終年を迎える平成28年指定生産緑地のまだ申出がない所有者に対して、郵便によるお知らせや個別訪問を行うなど申請漏れがないよう丁寧な対応を行い、12月19日から1月19日まで申出受付を行う予定です。

次に、今回の都市計画審議会にて御意見を伺う「特定生産緑地指定申出の状況」についてでございますが、受付対象となるのは平成7年から平成11年指定の生産緑地のうち、令和2年度から令和5年度までに特定生産緑地の申出を行っていない箇所が対象であり、32か所となっております。そのうち、19か所から申出を受け付けました。区ごとの内訳としましては、生産緑地のある幸区から麻生区までのうち、幸区を除いた区にまたがっ

ております。箇所数は19か所、面積は2.3ヘクタールとなっております。

詳細につきましては、お手元の資料3ページを御覧ください。特定生産緑地の指定を予定する箇所についてお示ししております。

指定箇所につきましては場所番号として表記しており、これは生産緑地番号と対応しております。

最後に、「特定生産緑地の指定等の事務手続き」についてですが、今後の予定としまして、本日の都市計画審議会で御意見をいただいた後、11月に特定生産緑地指定の公示、12月に農地等利害関係人への通知を行ってまいりたいと考えています。

以上で特定生産緑地の指定についての御説明を終わらせていただきます。

(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511号について、御質問や御意見がありましたらお願いをいたします。

特段よろしゅうございますね。

—— なし ——

(中村会長)

それでは、特にないようでございますので、諮問第511号につきまして扱いについて、お諮りをしたいと思います。

諮問第511号「生産緑地法第10条の2第3項に基づく特定生産緑地の指定」につきましては、本審議会としては「意見なし」ということでよろしゅうございましょうか。

—— 異議なし ——

(中村会長)

ありがとうございます。

それでは、「意見なし」ということで、本日付けで市長宛て答申をいたします。

ここで関係職員がまた入れ替わりますので、しばしお待ちください。

—— 職員入替え ——

(中村会長)

それでは続きまして、諮問第512号「景観法第8条第1項に基づく川崎市景観計画の変更（鷺沼駅前景観計画特定地区の指定）」につきまして、本日付けで川崎市長から諮問を受けております。

こちらの計画に基づいて当審議会の意見を聞くということでございまして、色彩や照明・みどり等の景観の基準の内容については、これまで都市景観審議会で繰り返し御審議をされてきたと伺ってございます。関係職員といたしまして、まちづくり局計画部景観・地区まちづくり支援担当及び市街地整備部地域整備推進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。

(町井課長)

本件につきましては、担当課であるまちづくり局計画部景観・地区まちづくり支援担当から御説明させていただきます。

(雛元課長)

それでは、諮問第512号「景観法第8条第1項に基づく川崎市景観計画の変更（鷺沼駅前景観計画特定地区の指定）」を御説明いたします。お手元のタブレット端末のファイル「資料1 鷺沼駅前地区の景観計画特定地区の指定（川崎市景観計画への追加）」について」をベースにスクリーンを用いて御説明いたします。スクリーン右上には、お手元の資料の参照ページを表示しておりますので、適宜御確認ください。

本日の御説明は四角く囲った内容でございまして、5番の鷺沼駅前景観計画特定地区指定の内容（案）に対する意見をいただくものでございます。

初めに、「1 諮問の趣旨」でございまして。

第一種市街地再開発事業が進んでいる鷺沼駅前地区を新たに景観計画特定地区に指定し、景観形成方針・景観形成基準を設定することについて御説明し、意見をいただくものでございます。なお、景観計画特定地区は川崎市景観計画で定めておりまして、新規地区指定は景観計画の変更に当たります。

次に、「2 川崎市景観計画の位置づけと変更手続について」としまして、初めに、(1) 川崎市景観計画の位置づけでございしますが、景観法に基づく位置づけを下の計画体系図で御説明いたします。

まず、景観法第8条第1項に基づき景観行政団体である川崎市が、「川崎市景観計画」を定めております。景観計画は第7項に基づき、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」に適合するよう定めております。また、第8項に基づき、「川崎市基本構想」に即するとともに、都市計画マスタープランに適合するよう定めております。

次に、「(2) 川崎市景観計画変更の手続について」でございしますが、景観法第9条第8項において、計画変更にあたっても都市計画審議会の意見を聞かなければならないとされております。また、川崎市都市景観条例第9条第3項において、景観計画を変更しようとするときは、川崎市都市景観審議会の意見を聞くほか、都市計画審議会の意見を聞かなければならないとしております。

続きまして、「3 川崎市景観計画における地区指定の状況」でございしますが、「(1) 景観計画区域」につきましては市全域と定め、外観の色彩基準等を規定しております。「(2) 景観まちづくり先導地区」でございしますが、景観拠点における良好な景観の創出・先導に

向けて地区を指定し、基準を定めることとしておりまして、①景観計画特定地区、②地区計画区域における形態意匠制限、③都市景観形成地区の三つがございます。

鷺沼駅前地区については、「①景観計画特定地区」として「景観形成を先導していく地区や景観の骨格を構成する重要な地区」に指定し、より積極的な景観の形成を図るため、詳細な景観形成方針基準を定めようとするものです。

次に、「4 鷺沼駅前地区の概要」「(1) 経緯」でございますが、当地区は商業地としての健全な土地環境を形成、保持することを目的に昭和62年に鷺沼地区地区計画を都市計画決定し、適正かつ合理的な土地利用を図ってまいりましたが、駅前広場が狭小、土地の高度利用が図られていないといった状況にあったことから、交通結節機能の強化及び多様なライフスタイルに対応した都市機能の集積を図るため、令和5年に地区計画の変更、第一種市街地再開発事業の決定、高度利用地区の変更をしております。なお、こちらの地区計画の計画図で、オレンジ色で塗っている駅前拠点地区が、市街地再開発を行う鷺沼駅前地区になります。

次の「(2) 地区の位置づけと方向性」「①地区の位置付け」でございますが、総合計画では地域生活拠点、景観計画では都市系拠点、いずれも「宮前平・鷺沼駅周辺地区」との位置付けでございます。当地区の景観拠点の景観形成方針としましては、「地域生活拠点にふさわしい核となる景観」、「良好な住宅地が調和した魅力ある景観」、「地形の高低差が作りだす変化や坂道などの特性を活かした景観」の形成を目指すこととしております。

次に、「②良好な景観形成に向けた方向性」でございますが、市街地再開発事業のタイミングを捉え、当該地区を景観計画特定地区として景観計画に定めることにより、建築物や工作物、広告物の景観誘導を推進することといたしました。

次に、「5 景観計画特定地区鷺沼駅前地区指定の内容」「(1) 景観形成方針・基準(案)の作成の経過」でございますが、まず、「①周辺状況、都市計画マスタープラン、市民意見」を踏まえて案を作成しました。

「都市計画マスタープラン宮前区構想」、「分野別の基本方針[Ⅲ都市環境]」では「地域の生活に合わせた景観を育みます」として、「緑と水と調和した住宅地景観」、「歴史・文化資源を活かした街なみ」などの方針がございます。

作成した案につきましては、「②都市景観審議会での意見聴取」に記載のとおり、審議会3回、専門部会3回で御意見をいただきながら修正し、「③パブリックコメント」を実施しました。実施期間等につきましては後ほど御説明いたします。そして、一部意見を踏まえて見直しを行い、6月30日に開催した都市景観審議会に諮りまして、「意見なし」として了承をいただき、本日お示ししている案となっております。

「(2) 景観形成方針(案)(基本目標・方針)」でございますが、基本目標として、「1 協働のまちにふさわしい「にぎわいや温かみ」を感じ、コミュニティが育まれる街並みづくり」など三つの目標を設定し、それぞれに対応する形で右側、「明るく広がりのある交流空間を創出する」など6つの方針をたてております。これらは、「都市計画マスタープラン」



の考え方に沿うように定めました。

資料２として、「川崎市景観計画 計画案」をお配りしております、こちらの３ページ、別表第１の記載のとおりとしております。

次に、「（３）主な景観形成基準」についてでございますが、ただいま御説明した景観形成方針に従い、空間を構成する要素ごとに基準を作成しました。資料１のスクリーンでは抜粋して御説明いたしますが、資料２のほうでこの地区に定める基準案全てを御確認いただけます。

なお、広告物につきましては、資料の進捗に応じて別途定めることといたします。

初めに、「①施設計画・建築物等のデザイン」といたしまして、「シルエットに配慮した質の高い形態・意匠とするとともに、落ち着いたデザインとする」など。

次に、「②外観の色彩」といたしまして、「親しみやすくにぎわいのある拠点地区を形成するため、アースカラーを基調とした温かみのある街なみとなるような配色を行う」こととしております。資料２「景観計画 別表第１」では３、４ページに記載がございます。

次に、「③広場・通りのデザイン」といたしまして、「広場等は、交流の場として、居心地の良い空間づくりをする」など。

「④あかりのデザイン」といたしまして、「建築物の外構に設置される屋外照明で道路から視認されるもの及び地上階または屋外テラスに面する室内において使用する照明は、演色性が高く、かつ、温かみのある光源を基調とする」など。

「⑤みどりのデザイン」といたしまして、「地域の植生に配慮した多様な樹種を配置し、緑豊かな自然景観を創出する」などといった基準を定めることとしております。

資料２「景観計画 別表第１」では４ページに記載がございます。

なお、ただいま説明いたしました景観形成基準案は、パブリックコメントを踏まえた修正を行っておりますので、「（４）パブリックコメントの実施結果」について御説明いたします。

「①実施結果」でございますが、実施期間は本年２月１９日から３月２１日まで、意見総数は１６通５５件、内容といたしましては、景観に関する意見２５件のほか、「４ まちづくり、交通に関すること」などがございました。

「②景観に関する意見の概要」でございますが、景観形成方針・基準に関する内容の確認や、具体的なデザインの提案が寄せられました。

「③修正の考え方」ですが、いただいた意見のうち２件につきましては、宮前区や鷺沼駅前が目指す景観形成方針として内容を補完するものであり、明確に記載することで目指すべき地区の将来像が分かりやすくなることから、景観形成方針案の一部見直しを行いました。

いただいた御意見を読み上げますと、「経年変化が美しいまちづくりを希望します。今回つくるものは時を経てさらに魅力が増すようなものを期待します。また既にある歴史あるものも生かし、温かみと落ち着きがあり、時代のつながりを感じられる町も希望します。」

「鷺沼を、横浜のたまプラーザや世田谷の二子玉川に負けない「行ってみたい街」にするため、唯一無二の「鷺沼らしさ」を育てる指針や施策をぜひ盛り込んでいただきたい。」それぞれ歴史、文化についての意見と捉えまして、景観形成方針に「歴史・文化ある宮前区」の文言を追加することといたしました。

「④修正の内容」でございますが、「丘陵部の住宅地」をつくってきた歴史・文化に対する意識を明確にするため、「時」を軸として設定した「基本目標（２）」に追記いたしました。

資料３として、パブリックコメントの結果をまとめたものをお配りしておりまして、３ページ以降に、いただいた全ての意見の要旨と市の考え方を記載しております。

本日こちらでいただいた意見を踏まえ、鷺沼駅前地区を景観計画特定地区として指定、景観形成方針・基準を定め、来年２月に施行いたします。

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。内容につきましては、以上のとおりということでございます。

それでは、ただいまの諮問第５１２号につきまして御審議いただきますけれども、先ほど資料の３ページの御説明ございましたけれども、景観計画、当審議会との関係でいいますと、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」、いわゆる整開保でありますとか、川崎市の都市計画マスタープラン、これらとの適合というのが景観法で定められておりますので、特にこういったことに御留意いただきながら御意見等いただければと思います。

それでは、御意見等ございます方は御発言いただければと思います。よろしく願いいたします。

よろしいでしょうか。

—— なし ——

（中村会長）

都市景観審議会のほうでも６月にまとまっているようでございますので。

それでは、大澤委員さん、よろしくお願いいたします。

（大澤委員）

１１ページのところに三つの景観形成方針がございまして、御意見をお尋ねしたところ、歴史・文化のある宮前区の住宅地にふさわしいという辺りのところが、地元の方々が景観の中で表現してほしいなという形で言われて、そういう形に変えていったということでございますけれども、御意見の中では他の地域ですか、たまプラーザとか二子玉川に負けなようなというふうな見方もあるのですけれども、歴史と文化というものを景観の中で表現するという具体的な方向、例えば他の地区ですとジオラマとかそういったものをつくったりとか、あるいは歴史をうかがわせるような展示とかというふうなこともあったり、あ

るいはそういった直接的な形ではないもののそういうワークスペースみたいなものとか、ワークチームみたいなものをつくってこういった歴史とか文化を継承するような場を設けるとかというふうなこともあると思うのですが、今回市のほうとしてはこういう意見修正をとられて、具体的にどういう形で進めていこうというふうにお考えなのかをお聞かせいただければと思います。

(中村会長)

事務局、どうぞ。

(雛元課長)

この地区の景観の今後の基準を定めた後の基準に従って、どのように誘導していくかというところの御質問だと思うのですが、今回の再開発事業は事業者が再開発組合ということです、まずはしっかりこの目標を認識した上で、地域の歴史・文化を読み取って計画してくださいというのが大本にあります。御意見では「ほかの地区に負けないような」というふうにおっしゃっているのですが、どこにでもあるような再開発という意味ではなくて、きちんとこの地区の文脈を捉えた上で計画してくださいとか、さらにはここには市民館、図書館や宮前区役所も移るので、宮前区を中心にもなってくるということです、宮前区は、縄文時代から人が生活してきたということもありますので、そういったところを事業者と一緒に認識しながら区役所のほうとも連携しながら地域の文脈を読み解いていって、他の事例を参考に検討したいと思います。建築物に限らず色々な物で表現することや素材、植栽など、例えば市役所の本庁舎の1階の部分の広場にはこの地区の歴史のプレートとかを埋め込んだりして、知らない方もそれに触れることで歴史を知ることができるといったこともありますので、ほかの地区での取組などを参考にしながらしっかりこの地区の文脈を読み解いて、皆さんに感じられるように、事業者と一緒に考えていきたいと思います。

以上でございます。

(大澤委員)

よく理解できました。どうもありがとうございました。

(中村会長)

ほかにはいかがでしょうか。

—— なし ——

(中村会長)

特にないようでございますので、この諮問第512号「景観法第8条第1項に基づく川崎市景観計画の変更（鷺沼駅前地区景観計画特定地区の指定）」につきましては、当審議会としては「意見なし」としてよろしゅうございましょうか。

—— 異議なし ——

(中村会長)

ありがとうございます。それでは、「意見なし」ということで、本日付けで市長宛てに答申をいたします。ありがとうございました。

本日の議事は全て終了いたしました。

以上をもちまして、第103回川崎市都市計画審議会を閉会といたします。

傍聴の方、もしおられれば退室をお願いいたします。

皆様、大変お疲れさまでございました。

それでは、進行のほうを事務局へお返しいたします。

(関口部長)

中村会長、ありがとうございました。

皆様、大変お忙しい中、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。

事務局から、1点だけ事務連絡がございます。次回の都市計画審議会につきましては、来年3月27日の開催を予定しております。また、都市計画マスタープラン等小委員会を1月30日に予定しております。詳細につきましては改めて御案内申し上げますので、よろしくをお願いいたします。

事務局からは以上でございます。

本日は誠にありがとうございました。