

川崎市都市計画公聴会
(港町地区)

公述意見の要旨と市の考え方

平成 2 0 年 1 月

1 都市計画案の種類、名称及び土地の区域

(1) 種類及び名称

川崎都市計画地区計画の決定（港町地区地区計画）

川崎都市計画防火地域及び準防火地域の変更

(2) 土地の区域

川崎市川崎区港町及び旭町1丁目地内

2 公聴会の開催の日時及び場所

(1) 日時 平成19年12月8日（土）午前10時から午前10時30分まで

(2) 場所 川崎市立旭町小学校 体育館（川崎市川崎区旭町2-2-1）

3 公述意見の要旨及び市の考え方

公述人	公述意見の要旨と市の考え方
A 公述人	別紙 No.1～No.2
B 公述人	別紙 No.3～No.4

	公述意見の要旨	市の考え方
A 公 述 人	<p>港町地区地区計画の素案の中にある土地利用計画図や建物の完成予想図は、環境影響評価書にあるものとほとんど同じでした。港町地区の土地利用を将来に向けてどうするかは大きな問題ですが、地区計画が決まる前に、既にあの場所にできる建物が固まってしまうのであれば、手続きとして順序が逆であり、こうして意見を述べるのもあまり意味がないのではないかと思います。</p> <p>まず、「地区計画の目標」「土地利用に関する基本方針」に関してですが、この地区の計画を決めるには、何よりもこの地区の自然的、社会的、そして歴史的環境を踏まえて決定してほしいと思います。それは、水辺を最大限に活かすべきこと、「川崎への正面玄関」にふさわしい川崎らしい土地利用とすること、港町に100年近く前に水とめぐまれた舟運を求めて工場が進出したことです。素案では、「多摩川の自然遺産を活用して空間形成をめざす」とありますが、もっと多角的に検討を進めてほしいと思います。住宅の建設は否定しませんが、その全体にしめる割合は検討すべきです。用水の再現、鳥や魚等が観察できるものを造ってほしいと考えます。</p> <p>つぎに、「区域の整備・開発及び保全に関する方針」に関してですが、水辺や緑と一体となったオープンスペースを造ることは賛成です。しかし、多摩川沿いに、また国道409号線からの自動車道路を新たにつくることは、自動車排気ガスの拡散、交通事故の危険性を増すことになり反対です。この地区の交通計画については、多摩川などの貴重な景観地であることを踏まえて、歩行者や自転車道路の整備を進めるべきです。計画されている大規模な建築物が取り込まれるならば、大幅に削減を迫られている炭酸ガスがまた増え、世界的な地球温暖化問題の解決の流れに逆行することになるのではないのでしょうか。この地域の空気汚染もいまだに環境目標値を達成できていません。「大師河原防災センター」には、かなり広い緑地・公開地が用意され、入り江もあります。港町にもこういったものを造ってほしいと思います。「川崎市多摩川プラン」によると、対策の重点エリアの一つとして、「川崎の顔としての適正管理」が推進施策として挙げられていますが、30階建ての高層ビルはふさわしくないと考えます。</p> <p>最後に、「地区整備計画」に関してですが、全体面積に占める住宅関係の面積の割合で、特に高さの問題があります。100mまではよいとなっていますけど、川崎全市、多摩川沿いの建物は極力低層にすべきです。ヨーロッパなどの街並みが美しいといわれているのは、建物の高さが一定に保たれていることにあります。日本、そして川崎の場合は高さがばらばらではな</p>	<p>本地区は、川崎市新総合計画「川崎再生フロンティアプラン」において、多摩川リバーサイド地区に位置付けられ、住宅や業務等からなる複合的土地利用を誘導するとしております。</p> <p>また、「川崎市都市計画マスタープラン」では、大規模な工場等の土地利用転換の機会をとらえ、既成市街地との連携、新たなまちづくりを支える地域内の都市基盤施設の整備をめざすとしており、優良な都市型住宅を建築する場合には、既存住宅や周辺工業地域との調和に配慮し、計画的な土地利用を誘導していく中で、土地の高度利用による複合市街地の形成をめざすとしております。</p> <p>今回の地区計画素案は、当地区において進行している土地利用転換に併せ、上述した上位計画を実現するため作成したものでございます。</p> <p>地区計画素案の作成にあたっては、当地区の土地利用計画の早い時期から、上述した上位計画に沿った計画とするよう、多摩川へのアクセス機能を担う道路や当地区周辺に不足している広場等の都市基盤施設の創出、豊かな空間を有した計画的な市街地形成を一体的に再開発することで土地の高度利用を図ることなど、地区計画制度の再開発等促進区の導入を前提とした土地利用とするよう事業者に要望し、本市と協議を行っております。こうしたことから、環境影響評価書に示されている建築計画等は、今回お示ししている地区計画素案の概要を前提として作成したもので、その計画が環境に及ぼす影響につきまして予測及び評価を行うために環境影響評価の手続きを先行して進めているものでございます。</p> <p>つぎに、「地区計画の目標」につきましては、上位計画に沿った適切な土地利用を誘導するために定めております。</p> <p>具体的な記述として、「土地利用に関する基本方針」につきましては、地区の特性に即した良好な土地利用を実現するため、多摩川の自然空間等と連携した緑豊かな憩いの空間を創出するとともに、当地区が本市の音楽産業発祥の地であった歴史的な位置付けを踏まえ、当該音楽産業に関する展示機能を導入することなどを定めております。</p> <p>つぎに、「区域の整備・開発及び保全に関する方針」では、多摩川と連携した緑豊かな空間の形成を図るとともに、既成市街地から多摩川への動線を確保するために道路を整備することとしておりますが、道路の両側には歩道を設置するとともに、敷地内に歩道上空地を整備するなど、安全で快適な歩行者空間を確保することとしております。さらに、一般に公開される広場や緑地等を整備することとしております。</p> <p>なお、道路の整備が環境に及ぼす影響につきましては、環境影響評価において予測及び評価を行っております。</p> <p>また、「川崎市多摩川プラン」では、当地区を含むエリアについては、川崎の顔としての良好な景観形成を推進す</p>

	公述意見の要旨	市の考え方
A 公述人	<p>いでしょうか。もっとそろえる必要があります。また、この地域は、地盤は深くて非常に軟弱な所です。直下型の地震に耐えられるのか、長周期振動とともに防災上、非常に気がかりな点です。</p> <p>以上、大きく三つの項目に分けて意見を述べましたが、この港町地区の土地利用について、もっと市民の声を聞いて決めていただくよう要望します。</p>	<p>るとしておりますので、「建築物等の整備の方針」では、地区のランドマークとして魅力ある街並みの形成に寄与するデザインとすることとしており、整合が図られていると考えております。</p> <p>つぎに、「地区整備計画」では、建築物等の高さの最高限度等を定めておりますが、道路等の都市基盤施設の整備や良好な市街地環境に資する広場等を確保するため、建築物の容積率の最高限度や建築物の高さの最高限度を緩和して土地の高度利用を図るとともに、建築物の建ぺい率の最高限度を現況の制限よりも厳しく制限することにより、広場等の空地を創出し、良好な環境を備えた市街地を形成するものです。</p> <p>なお、良好な景観形成を推進するため、作成中の多摩川景観形成ガイドラインと整合を図って、地区整備計画に建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限を定めております。</p> <p>また、建物の安全性につきましては、超高層建築物の場合、高度の安全性の検証が必要であるため、国土交通大臣の認定が必要となっており、その中で長周期地震動についても検討され、耐震性の確認が行われることになっております。</p>

	公述意見の要旨	市の考え方
B 公 述 人	<p>川崎市の作成した港町地区地区計画の素案について変更を求めます。具体的には、A - 1地区及びA - 2地区の建築物の容積率の最高限度、建ぺい率の最高限度、敷地面積の最低限度、建築物等の高さの最高限度の変更を求めます。本地区計画が正式に決定されると、事業者が計画している事業について、その遂行に当たっての法律的な根拠ができあがると考えられます。事業者は、既に昨年11月付けで(仮称)港町プロジェクトに係る条例環境影響評価方法書を作成して川崎市に提出しており、事業計画を具体化させつつあります。</p> <p>事業者の計画では、港町地区にほぼ100mの高層マンションが3本建つことになっております。現在の港町地区の都市計画の土地利用規制状況は、工業地域であり、建ぺい率60%、容積率200%、第3種高度地区に指定されており、住居系の建築物は、最高の高さが20mに制限されていると認識しております。事業者の計画している建物は、周辺の建物に比べて著しく高層のものであり、街並みとしての高さの均衡が破られ、かつ周辺住民、主に私は長期にわたって圧迫感という不利益を受けることが予想されます。</p> <p>川崎市が作成した港町地区地区計画の素案にある、地区計画の目標、土地利用に関する基本方針、区域の整備、開発及び保全の方針を拝見しましても、現況の土地規制のもとで事業、ことさら建築物を肥大化、高層化させなくても十分達成可能ではないかと考えられます。以上、総括としましては、環境保全の観点から、港町地区地区計画の規模の縮小を求めます。さらに、川崎市におかれましては、住民の住環境を守るという強い決意をもって、本地区計画を練り直した上で強い指導力を発揮し、事業者に対し、現状の規制に沿って建築計画を見直すよう、徹底的に指導していただきたくお願い申し上げます。</p> <p>川崎市の作成した港町地区地区計画の素案に示されている容積率、建ぺい率、高さの制限の数字と、昨年10月に事業者の作成した方法書に示されている同項目の数字が一致するのは、事前に川崎市と事業者の間で、何かしらの連絡があったと考えるのが妥当であります。昨年の10月の段階においては、港町地区地区計画は未導入であるにもかかわらず、導入を前提として事業計画を作成し、手続きを進めていく事業者の自信の根拠がしりたいのです。計画というのはあくまでも計画であって、大幅な変更や計画自体の消滅の可能性も、一般には考えられるものであります。であればこそ、計画の変更を願って、私もこの公聴会にて意見を述べているわけです。そこで、川崎市と事業者の間で、どのような報告、連絡、相談があったのか詳</p>	<p>本地区は、川崎市新総合計画「川崎再生フロンティアプラン」において、多摩川リバーサイド地区に位置付けられ、住宅や業務等からなる複合的土地利用を誘導するとしております。</p> <p>また、「川崎市都市計画マスタープラン」では、大規模な工場等の土地利用転換の機会をとらえ、既成市街地との連携、新たなまちづくりを支える地域内の都市基盤施設の整備をめざすとしており、優良な都市型住宅を建築する場合には、既存住宅や周辺工業地域との調和に配慮し、計画的な土地利用を誘導していく中で、土地の高度利用による複合市街地の形成めざすとしております。</p> <p>また、本地区周辺は工業地域に指定され、住居系の用途に供する場合は、第3種高度地区(建築物の高さの最高限度20m)の制限もかかりますが、この高度地区には適用の除外規定が設けられており、地区計画で高さの最高限度を定めた場合には地区計画の高さを優先することとなっております。</p> <p>今回の都市計画素案は、本地区において進行している土地利用転換に併せ、上述した上位計画を実現するため、都市基盤施設と建築物等との一体的な整備に関する計画に基づき、土地の高度利用と都市機能の増進を図ることを目的として、地区計画制度の再開等促進区を適用し、作成したもので、A - 1地区等各地区の具体的な制限を地区整備計画で定めております。この中で、道路等の都市基盤施設の整備、良好な市街地環境に資す広場等の確保等を考慮して、容積率の最高限度や建築物の高さの最高限度等について定めております。</p> <p>圧迫感等周辺環境に与える影響につきましては、本市の条例に基づき環境アセスメントの手続きの中で適切な評価がなされることとなります。</p> <p>さらに、地区計画では、広い空地や緑地、多摩川へのアクセスにも寄与する道路を担保するなど豊かな空間を備えた計画的な市街地形成が図れるものと考えております。</p> <p>また、「地区整備計画」では、道路や広場等を地区施設として位置付けるとともに、建築物の容積率の最高限度や建築物の高さの最高限度等を緩和して土地の高度利用を図るとともに、建築物の建ぺい率の最高限度を現況の制限よりも厳しく制限することにより、広場等の空地を創出することとしております。</p> <p>つぎに、本地区の地区計画素案の作成にあたっては、土地利用計画の早い時期から、上述した上位計画に沿った計画とするよう、道路や広場等の都市基盤施設の整備、それに伴い土地の高度利用を図ることなど、地区計画導入を前提とした土地利用とするよう事業者</p>

	公述意見の要旨	市の考え方
B 公述人	<p>細に開示していただきたくお願い申し上げます。</p> <p>川崎市には事業者よりも市民の味方になってもらって、事業者に余り高い建物はつくるのではないよと言ってもらいたいと切に願っています。</p>	<p>要望し、協議を行っております。環境影響評価書に示されている建築計画等は、今回お示ししている地区計画素案の概要を前提として作成したもので、その計画が環境に及ぼす影響につきまして予測及び評価を行うために環境影響評価の手続きを先行して進めているものです。</p> <p>本市としましても、当地区における大規模な土地利用転換に際して、上位計画に即した計画的な土地利用の誘導と良好な市街地環境の形成をめざすため、素案にお示ししましたような地区計画を定めようとするものです。</p>