

川崎市都市計画公聴会

川崎都市計画緑地の変更（1号 生田緑地の変更）ほか関連案件

公述意見の要旨と市の考え方

令和2年12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

- 川崎都市計画緑地の変更（1号生田緑地の変更）
- 川崎都市計画用途地域の変更（生田緑地の変更）
- 川崎都市計画高度地区の変更（生田緑地の変更）
- 川崎都市計画防火地域及び準防火地域の変更（生田緑地の変更）
- 川崎都市計画地区計画の決定（長尾2丁目地区地区計画）

(2) 土地の区域

川崎市 多摩区 長尾1丁目、長尾2丁目及び長尾3丁目地内

2 公聴会の開催の日時及び場所

(1) 日時

令和2年8月1日（土）午前10時00分から午前11時00分まで

(2) 場所

多摩区役所11階 1101、1102会議室（川崎市多摩区登戸1775-1）

3 公述意見の要旨と市の考え方

(1) 公述人 4名

公述人	ページ番号
A 公述人	1～2
B 公述人	3
C 公述人	4～5
D 公述人	6～8

	公述意見の要旨	市の考え方
A 公 述 人	<p>旧向ヶ丘遊園跡地の川崎都市計画緑地変更について趣旨に反対致しているわけではないが、近隣の市民、住民として意見を述べたい。</p> <p>計画説明にあったとおり、現在指定されていない緑地を転換指定することが良いかのような変更であるように見受けられるが、本来の目的である商業施設建設を可能とするよう転換しているに過ぎない。これは、一企業への大きな利益供与を意味するものではないか。この公共的環境保護の目的に設定されている緑地指定を変更するにあたっては、川崎市関係部署その他にも、十分なる考慮、配慮と連絡が行われて然るべきである。</p> <p>川崎市役所の膨大な組織では、実関連部門の主管主部としての取りまとめは、現在はどこ部門なのか。基本的な主管を明確に市民の皆様にも明示すべきではないか。</p> <p>近隣の川崎市管理五所塚2丁目18番3について、今回の計画と併せて緑地へと指定されるべきと考える。残り少ない緑地を増加させ緑を増やすことを検討すべきである。すなわち、本計画は、商業施設への遂行のみに目が行っていると思わざるを得ない。今回、当該箇所への配慮がなされなかったのはなぜか。</p> <p>向ヶ丘遊園駅から来園する人のための歩道の確保として、現在の狭い歩道を今後も利用するのか。入園時の歩行者用として、二ヶ領用水の横断橋を設置し、現在、川崎市で管理しているモノレール跡の緑地を利用するのが便利・安全ではないかと考える。あわせて交通渋滞に対する配慮も十分にお願いしたい。</p>	<p>今回の生田緑地の変更は、平成31年3月に取りまとめた「生田緑地整備の考え方」に基づき、向ヶ丘遊園跡地において、現在、都市計画緑地の区域外となっている多摩川崖線軸の一部を構成する良好な樹林地を都市計画緑地の区域に編入し、良好な既存緑地の保全を図るとともに、都市計画緑地区域内で緑が少ないエリアを区域から除外し、新たな生田緑地の魅力が向上する憩いや賑わい、交流の場の創出を促進することで、生田緑地全体の価値・魅力の向上を図るものでございます。</p> <p>この「生田緑地整備の考え方」を始め、生田緑地の整備に関する取りまとめについては、建設緑政局緑政部みどりの保全整備課が担当しており、都市計画の変更等、都市計画に関することについては、まちづくり局計画部都市計画課が担当しております。</p> <p>引き続き、適切な土地利用が図られるよう、関係部署との連携・調整を図ってまいります。</p> <p>今回の変更は、川崎市と小田急電鉄株式会社で平成16年に締結した「向ヶ丘遊園跡地に関する基本合意書」及び、「生田緑地整備の考え方」を踏まえて、生田緑地の魅力向上を図るため、区域の除外・編入を行うものです。</p> <p>御指摘の箇所につきましては、今後の対応について検討を行ってまいります。</p> <p>向ヶ丘遊園モノレール跡地については平成17年から19年度に二ヶ領本川に沿って安全で潤いとにぎわいのある魅力的な空間を創出することを目的として緑地帯を配置した幅員4mから6mの「ばら苑アクセスロード」を遊歩道として整備しましたので、そちらの利用を促進したいと考えております。</p>

	公述意見の要旨	市の考え方
A 公 述 人		<p>また、交通渋滞に対しても、川崎府中と跡地内に新設される新設道路との交差点を改良するなど、事業者と協議し、十分な対策を図ってまいります。</p>

	公述意見の要旨	市の考え方
B 公 述 人	<p>このたびの都市計画緑地の変更ほか関連案件については、概ね賛成している。</p> <p>今回の計画の地区整備計画において、五所塚24号線付近について高さ制限の適用については、平成16年の川崎市と小田急電鉄との基本合意書の趣旨を十分考慮されて計画していただいたものとして評価したい。</p> <p>市道五所塚24号線境界線沿い（A-1地区の一部）は、緑地から除外せず、A-1地区から切り離し、緑地の状態で、用途地域を五所塚地区と同様の第一種低層住居専用地域とすることを強く求めたい。</p> <p>これらにより、付替え道路の東側樹林地から緑地編入ゾーン（緑の保全エリア）へ緑の緩衝帯が完成し、施設エリア外構部は全て緑に囲まれることで緑が拡大し、生田緑地の魅力向上に繋がる。また開発計画が先行きどのように変わろうとも、向ヶ丘遊園跡地に近接する五所塚地域は、将来に向けて良好な住環境を担保することになる。なお、この緑の緩衝帯を創ることによる開発計画への影響は、僅かであると推測するため、一部見直しを行い、最終的に市民から喜ばれるように都市計画をまとめていただきたい。</p>	<p>今回の生田緑地の変更は、平成31年3月に取りまとめた「生田緑地整備の考え方」に基づき、向ヶ丘遊園跡地において、現在、都市計画緑地の区域外となっている多摩川崖線軸の一部を構成する良好な樹林地を都市計画緑地の区域に編入し、良好な既存緑地の保全を図るとともに、都市計画緑地区域内で緑が少ないエリアを区域から除外し、新たな生田緑地の魅力が向上する憩いや賑わい、交流の場の創出を促進することで、生田緑地全体の価値・魅力の向上を図るものでございます。</p> <p>また、都市計画緑地の区域から除外するエリアについては、一定の緑化及び周辺環境への配慮等を目的に地区計画を指定し、必要な制限を定めます。</p> <p>市道五所塚24号線境界線沿いのA-1地区については、「生田緑地整備の考え方」において、「交流エリアA」として、「都市計画緑地の区域外として、生田緑地と一体となっている周囲の樹林地を活かした憩い・賑わい機能の集積を誘導することにより、生田緑地の魅力向上の促進を図る。」エリアと位置づけております。</p> <p>このことから、当該地の用途地域は、都市計画緑地の区域外とし、樹林地を活かした憩いや賑わい機能等の集積を図るために、現行の第二種住居地域が相応しいものと考えております。また、当該地については、地区計画を指定し、一定の緑化や周辺環境への配慮を図るために地区施設や建築物等に関する事項を定めてまいります。</p> <p>なお、より一層の緑化の確保に向けて、地区計画の指定とは別に、緑地を保全・整備するための手法を小田急電鉄株式会社と協議しているところでございます。</p>

	公述意見の要旨	市の考え方
C 公 述 人	<p>緑地の変更(交換)について、川崎市と小田急電鉄が2004年に締結した「向ヶ丘遊園跡地に関する基本合意書」に記載されている事項に沿っているため、基本的に賛成する。</p> <p>今回、緑地から除外する区域の容積率は200%に対し、編入する区域は容積率60%と等面積交換すると約3.3倍使えることとなる不平等交換であると思われ、これは地区計画で緑地の除外区域について高さの制限を設けることで軽減が図れると考える。</p> <p>用途地域の変更について、「基本合意書」のゾーニング図の樹林地ゾーンの一部(付替え道路の東側)を第一種低層住居専用地域に編入すべきと考える。当該地は、藤子・F・不二雄ミュージアムのバッファゾーンと連担する急傾斜地の斜面緑地の一部である。今後、建築物を建てることもないと考えると、第二種住居地域である必要はなく、隣接地と同種の、第一種低層低層専用地域に変更することは合理的であるとする。</p> <p>更に言えば、今回計画外の地域ですが、台形部分の樹林地(地区計画のA-1地区の北側)も第一種低層住居専用地域に編入することを提案する。</p> <p>地区計画について、A-1地区の高さ制限を、素案の20mから15mにすべきと考える。アセス図書によると、小田急電鉄の計画では、A-1地区は建築物の高さが、最高13mとなっており、当該地区の最高高さを15mに変更としても、小田急電鉄の開発計画上、差し支えない。基</p>	<p>今回の生田緑地の変更は、平成31年3月に取りまとめた「生田緑地整備の考え方」に基づき、向ヶ丘遊園跡地において、現在、都市計画緑地の区域外となっている多摩川崖線軸の一部を構成する良好な樹林地を都市計画緑地の区域に編入し、良好な既存緑地の保全を図るとともに、都市計画緑地区域内で緑が少ないエリアを区域から除外し、新たな生田緑地の魅力が向上する憩いや賑わい、交流の場の創出を促進することで、生田緑地全体の価値・魅力の向上を図るものでございます。</p> <p>また、都市計画緑地の区域から除外するエリアについては、一定の緑化及び周辺環境への配慮等を目的に地区計画を指定し、必要な制限を定めま</p> <p>す。</p> <p>地区計画は、都市単位の広い地域を対象とする都市計画法と、個々の建築物を対象とする建築基準法による規制の間を埋め、地区計画区域内の関係権利者の意向を踏まえ、地区の特性にあった、きめ細やかなまちづくりを行うための制度となります。</p> <p>付替え道路東側のエリア及び地区計画のA-1地区の北側のエリアについては、今回の都市計画の変更では都市計画緑地の変更は行わず、引き続き、都市計画緑地として、既存緑地の保全に努めてまいりますので、用途地域の変更は必要ないと考えております。</p> <p>「生田緑地整備の考え方」は、川崎市と小田急電鉄株式会社で平成16年に締結した「向ヶ丘遊園跡地に関する基本合意書」を踏まえて策定しており、今回の都市計画の決定・変更は「向ヶ丘遊園跡地に関する基本合意書」に沿ったものとなっております。</p>

	公述意見の要旨	市の考え方
C 公 述 人	<p>本合意に沿って考えれば、A-1地区の現行の用途地域は第2種住居専用地域で高さ制限は20mであり、それに一定の制限を加えるということは、20m以下でなければならないと考える。</p> <p>地区計画は、数十年後を見据えた上で、その地域に何がふさわしいかを考える計画が、十数年後の将来、小田急電鉄の計画を変更する時が来た場合、向ヶ丘遊園があった丘の上には20m(7階建て)の建物がそびえ建つことが可能となり、緑豊かな景観が台無しとなる。そのため、A-1地区については、「基本合意」の内容に沿った変更を求める。</p>	<p>長尾2丁目地区地区計画では、生田緑地と一体となった緑のネットワークを適切に構築するため、地区施設としての緑地を適切な位置に指定するとともに、また、周辺環境への配慮として、地区整備計画において、建築物等の高さの最高限度を規定しており、A-1地区については、第2種高度地区の制限に加えて、建築物の各部分から市道五所塚24号線の道路境界線までの水平距離のうち最小のものに0.6を乗じて得たものに5メートルを加えた高さ以下とする制限を設けております。</p> <p>この高さの規定は、周辺環境に配慮しつつ、「生田緑地の整備の考え方」に則した憩いや賑わい機能等の集積を図る土地利用を誘導するために適切な制限であると考えております。</p> <p>なお、より一層の緑化の確保に向けて、地区計画の指定とは別に、緑地を保全・整備するための手法を小田急電鉄株式会社と協議しているところでございます。</p> <p>引き続き、「生田緑地整備の考え方」に基づき、周辺環境に配慮しながら、適切な土地利用誘導を図ってまいります。</p>

	公述意見の要旨	市の考え方
D 公 述 人	<p>地区計画とは一定の制限を加えて最低限の法律の基準よりもより質の高い場所を作っていくのが地区計画であると認識している。</p> <p>その上で、地区計画案について、次の5点について追加や修正を要望したい。</p> <p>基本合意を担保するために、地区計画の目標へ文言追加を要望する。具体的には、地区計画の目標の中に「なおこの地区計画は、平成16年に川崎市長及び小田急電鉄株式会社取締役社長とにより締結された「向ヶ丘遊園跡地に関する基本合意書」の内容を実現する手段の一つとして定めるものである。」といった内容を加筆して欲しい。それにより、合意書に書かれている内容が実現する手段の一つとして考える。</p> <p>質の高い空間づくりを目指し、A-1地区の最高高さの限度を20mから15mへと変更を要望する。生田緑地近辺の稜線を見ると、現状人工物は稜線から飛び出すかたちでは見えず、稜線沿いに緑がずっと繋がっていることから、この生田緑地の稜線を大事にしたい。コナラなどの二次林がこのあたりの高さの主たるものであり、その樹高</p>	<p>今回の生田緑地の変更は、平成31年3月に取りまとめた「生田緑地整備の考え方」に基づき、向ヶ丘遊園跡地において、現在、都市計画緑地の区域外となっている多摩川崖線軸の一部を構成する良好な樹林地を都市計画緑地の区域に編入し、良好な既存緑地の保全を図るとともに、都市計画緑地区域内で緑が少ないエリアを区域から除外し、新たな生田緑地の魅力が向上する憩いや賑わい、交流の場の創出を促進することで、生田緑地全体の価値・魅力の向上を図るものでございます。</p> <p>また、都市計画緑地の区域から除外するエリアについては、一定の緑化及び周辺環境への配慮等を目的に地区計画を指定し、必要な制限を定めず。</p> <p>地区計画は、都市単位の広い地域を対象とする都市計画法と、個々の建築物を対象とする建築基準法による規制の間を埋め、地区計画区域内の関係権利者の意向を踏まえ、地区の特性にあった、きめ細やかなまちづくりを行うための制度となります。</p> <p>本計画は上記のとおり、「生田緑地整備の考え方」に基づくまちづくりの実現に向けて、地区の特性にあった、きめ細やかなまちづくりを進めるため、「地区計画の目標、区域の整備・開発及び保全に関する方針、地区整備計画」を定めるものです。本市と小田急電鉄株式会社との間で基本合意書が締結された経緯等につきましては、本地区計画を決定する背景として、地区計画の決定に係る理由書に記載しております。</p> <p>長尾2丁目地区地区計画では、生田緑地と一体となった緑のネットワークを適切に構築するため、地区施設としての緑地を適切な位置に指定するとともに、また、周辺環境への配慮として、地区整備計画において、建築物等の高さの最高限度を規定しており、A-1地区については、第2種高度地区の制限に加えて、建築物の各部分から市</p>



	公述意見の要旨	市の考え方
D 公 述 人	<p>が15mというのが、一つの基準として考える。本当は10mと言いたいが、その場合事業が何もできなくなってしまうため、15mが妥協点と考える。</p> <p>生田緑地から外すということは、未来永劫、民間の土地であり続ける可能性があるため、今は小田急電鉄が土地を持っていて、そこを自由に使うのは、もちろんいいことだが、そこには市民への公共性を意識した使い方であって欲しい。例えば、緑地指定された中は、市民が自由に歩けるが、「平場のところ」は、将来的に例えば、全部が有料の場所になり、市民が自由に行けなくなる。それも、とても値段が高くて特別な人しか入れない、というのは違うと考える。一定の制限はあっても合理的な配慮は必要である。地区計画の目標に、「特にA-1地区は、かつて緑地指定されていた場所であり、今後はA/B地区ともに生田緑地指定区域に囲まれるので、公共性の高い空間である。」といった内容を加筆することを要望する。</p> <p>地区計画の土地利用の方針に、文言の加筆を要</p>	<p>道五所塚24号線の道路境界線までの水平距離のうち最小のものに0.6を乗じて得たものに5メートルを加えた高さ以下とする制限を設けております。</p> <p>この高さの規定は、周辺環境に配慮しつつ、「生田緑地の整備の考え方」に則した憩いや賑わい機能等の集積を図る土地利用を誘導する適切な制限であると考えております。</p> <p>なお、より一層の緑化の確保に向けて、地区計画の指定とは別に、緑地を保全・整備するための手法を小田急電鉄と協議しているところでございます。</p> <p>引き続き、「生田緑地整備の考え方」に基づき、周辺環境に配慮しながら、適切な土地利用誘導を図ってまいります。</p> <p>地区計画区域内は、小田急電鉄株式会社の事業区域であり、区域全体に「公共性」を謳うことは適さないと考えております。本市としましても、「生田緑地整備の考え方」に則した憩いや賑わい機能等の集積を図り、良好なまちづくりに寄与する計画となるよう、引き続き、小田急電鉄株式会社と協議を行ってまいります。</p>

	公述意見の要旨	市の考え方
D 公 述 人	<p>望する。「土地利用は、市と市民が協力をして維持する生田緑地に囲まれた公共性の高い場所であることに配慮し、原則として市民が自由に出入りできる利用形態とする。」といった内容を加筆し、「原則として」という言葉をつけることで、小田急電鉄として管理できるようにしつつ、市民が生田緑地の緑を享受し続けられるような使い方ができるような比較的自由に使えるような場所としていただきたいと考え、要望する。</p> <p>地区計画に、緑の保全に関する指定として、「緑被率を例えば、90%以上に維持し、緑化にあたっては、生田緑地の既存の植生に影響を与えない植物の選定に努力する。」という追記を要望する。</p>	<p>今回の長尾2丁目地区地区計画においては、一定の緑化を図るために、具体的には、生田緑地と一体となった緑のネットワークを適切に構築するため、地区施設としての緑地を適切な位置に指定します。</p> <p>なお、より一層の緑化の確保に向けて、地区計画の指定とは別に、緑地を保全・整備するための手法を小田急電鉄株式会社と協議しているところでございます。</p> <p>緑化にあたっては、環境影響評価における技術指針や「川崎市緑化指針」に則した植物の選定が図られるように小田急電鉄株式会社と協議してまいります。</p>