

環境委員会資料

平成31年3月8日

【所管事務の調査（報告）】

- ・「生田浄水場用地の有効利用に関する整備計画」の見直し
について

上 下 水 道 局

「生田浄水場用地の有効利用に関する整備計画」の見直しについて

生田浄水場については、再編整備を行い、将来の更新用地については、民間活力を活用したスポーツ広場等を整備することを検討してきました。

一方で、生田浄水場は、現在、住居系の用途地域に位置し、機動的な更新等が円滑にできない状況にあります。このため、生田浄水場については、川崎市上下水道事業中期計画において、更新用地を確保しながら将来にわたって浄水場施設として活用することが位置付けられたことを受け、将来にわたって効果的・効率的な施設の維持・更新を推進するため、用途地域の見直しに向けた取組を進めることとします。

また、用途地域を見直すことにより、民間活力による更新用地の更なる有効利用が促進され、市民サービスの向上が期待できることから、これを前提とした「生田浄水場用地の有効利用に関する整備計画」の見直しを行うこととします。

1 これまでの経過

川崎市水道事業及び工業用水道事業の再構築計画

- ・水道事業の浄水場を長沢浄水場に集約
- ・生田浄水場は工業用水道事業専用の浄水場となるため、その更新用地として活用するまでの間、利用可能な用地が生じる



生田浄水場用地の有効利用に関する基本方針（平成24年5月）

- ・地方公営企業として収益性の確保を前提とした有効利用の推進
- ・有効利用の基本的な考え方、導入機能の整理
- ・パブリックコメントの実施



生田浄水場用地の有効利用に関する基本計画（平成25年1月）

- ・「環境への配慮」、「地域のまちづくりに貢献」の2つの基本的な考え方
- ・施設整備の方向性、施設の配置イメージ、事業手法の方向性



生田浄水場用地の有効利用に関する整備計画（平成27年11月）

- ・住民説明会や周辺町会・自治会との意見交換会や、関係機関との協議を踏まえた施設配置等の整理
- ・民間活力を導入した事業手法等の整理



事業者公募（平成28年6月～）

- ・スポーツ広場の整備等を行う民間事業者について公募を実施したが、不調
- ・再公募に向けて民間事業者にヒアリングを実施

2 土地利用規制の見直しについて

浄水場の維持・更新等

(浄水場機能等の効果的・効率的な維持・更新)

- ・生田浄水場は、川崎市上下水道ビジョンにおいて、工業用水道事業の重要施設と位置付けられています。また、川崎市上下水道事業中期計画においては、将来にわたる安定給水の確保を前提とした効果的・効率的な運転・維持管理業務の執行体制の検討と段階的な整備を推進し、生田浄水場を将来にわたって維持していくこととしています。
- ・浄水場は公共性の高い施設ですが、建築基準法上では現状の「第二種中高層住居専用地域」には原則として建築できないものとされており、建築基準法第48条第4項ただし書きの適用による許可を受けることにより建築を行っています。このため、施設の機動的な更新等が円滑にできない状況となっており、上下水道ビジョン等に基づく浄水場機能等の効果的・効率的な維持・更新の推進が課題となっています。

(事業用地の有効利用による市民サービスの向上)

- ・川崎市上下水道事業中期計画においては、生田浄水場の更新用地として活用するまでの間、未利用となる一部の用地の有効活用を図ることとしていることから、周辺の居住環境に配慮しつつ、用地の有効利用による市民サービスの向上が課題となっています。



用途地域の変更等

- ・こうした上位計画に沿って将来にわたる工業用水・水道水の安定給水の確保に向け、工業用水道事業の重要施設等の効果的・効率的な維持・更新を推進するため、周辺環境に配慮しながら、生田浄水場地区について用途地域等の変更に向けた取組を進めます。
- ・用途地域等の変更により、建築可能となる建築物の用途等が緩和されるため、周辺環境に配慮しながら、更新用地の有効利用を視野に入れ、周辺居住環境に調和した地区計画を定め、一定の制限を行うこととします。

<用途地域の変更>

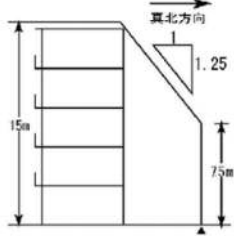
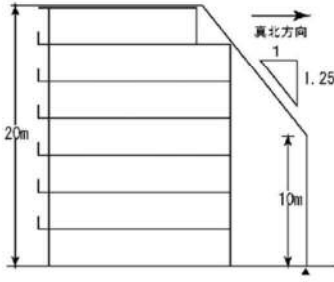
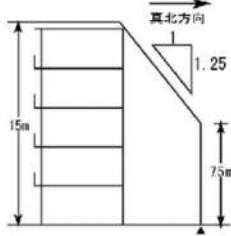
- ・現状は、中高層住宅の地域として「第二種中高層住居専用地域」が指定されていますが、工業用水道事業等の重要施設として、工業用水等を将来にわたって安定的に供給するため、浄水場等の立地に適した用途地域である「準工業地域」への変更に向けて取組を進めます。

<高度地区の変更>

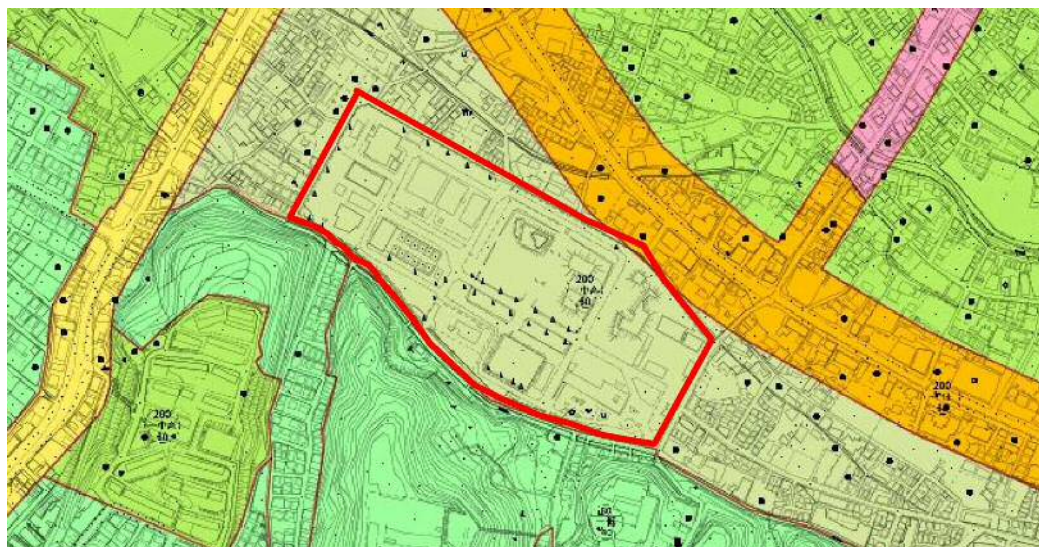
- ・用途地域に連動して、高度地区は「第2種高度地区」から「第3種高度地区」となります。

<地区計画の決定>

- ・用途地域の変更等に併せて地区計画を定め、建築物の用途や高さ等を制限することにより、周辺の居住環境に配慮することとします。

現状		用途地域の変更	地区計画の決定
用途地域	第二種中高層住居専用地域	準工業地域	準工業地域(地区計画)
用途	主に中高層住宅のための地域です。病院、大学のほか、1,500㎡までの一定の店舗や事務所など、必要な便利施設が建てられます。 【建築できる建築物の用途の例】 ・住宅・共同住宅等 ・店舗、事務所等(1,500㎡まで) ・病院、学校等	主に軽工業の工場やサービス施設等が立地する地域です。危険性、環境悪化が大きい工場のほかは、ほとんど建てられます。 【建築できる建築物の用途の例】 ・住宅・共同住宅等 ・店舗、事務所等(10,000㎡超) ・病院、学校等 ・ホテル、旅館 ・遊戯施設等 ・工場・倉庫等	浄水場等の運営に適した地区にするとともに、有効利用の観点でスポーツ広場の充実等を可能とするほかは、用途を制限します。 【建築できる建築物の用途の例】 ・店舗、事務所等(一定規模以下) ・遊戯施設等(スポーツ施設等に限定) ・浄水場等 ・その他公益上必要な建築物(保育所、学校、病院、老人ホーム等)
容積率／建ぺい率等	200%/60%	原則200%/60%	原則200%/60% 壁面の位置の制限(一定距離)
建築物の高さ	第2種高度地区 (最高高さ15m) 	第3種高度地区 (最高高さ20m) 	第2種高度地区と同等の高さ制限 (最高高さ15m(上下水道局関連施設は最高高さ20m)) 

用途地域等の変更区域



用途地域	
第一種低層住居専用地域	
第二種低層住居専用地域	
第一種中高層住居専用地域	
第二種中高層住居専用地域	
第一種住居地域	
第二種住居地域	
準住居地域	
近隣商業地域	
商業地域	
準工業地域	
工業地域	
工業専用地域	

※赤枠が用途地域等の変更区域

3 整備内容の見直し

スポーツ広場の見直し

- ・土地利用規制の見直しに伴い、浄水場の更新用地として活用するまでの間の用地の有効利用では、新たなスポーツ施設等の整備によりスポーツ広場の充実が可能となります。
- ・民間事業者貸付エリアに新たなスポーツ施設等が整備されることから、スポーツ広場のグラウンドやテニスコートの面積の縮小を可能とします。

※上下水道局整備エリアに変更なし

上下水道局整備エリア（約15,000㎡）

上下水道事業に関連する施設や公益性が重視される施設であることから、上下水道局が整備します。

ふれあい広場（約7,500㎡）

- ・生田浄水場周辺のさく井の地下水を利用した、じゃぶじゃぶ池や、休憩スペースとして利用できるベンチを備えたあずまやを配置した親水施設、子供達が遊べる公園遊具を整備します。
- ・災害時には一時避難場所や活動拠点として活用し、耐震化した管路からの供給に加え、小規模な浄水処理装置による応急給水拠点や、複数台のマンホールトイレ等を整備します。
- ・学習機能として、上下水道事業の役割・機能、生田浄水場の沿革等についてのパネル展示や、浄水場に関わってきた方々を顕彰する碑を整備します。



親水施設のイメージ図



応急給水拠点、マンホールトイレのイメージ図

多目的広場（約7,500㎡）

- ・地域住民等が日常的に利用でき、また、少年野球、少年サッカーやゲートボール等の地域におけるスポーツ活動や、近隣の消防団の訓練等の地域活動をはじめ、多用途に使用できるように小学校の校庭程度の面積の広場を整備します。



多目的広場のイメージ図

民間事業者貸付エリア
(約33,000㎡)

民間の資金やノウハウを活用することで、より効果的に事業が実施できることから、次の事項を条件として民間事業者へ貸付

スポーツ広場

(1)グラウンド

サッカーをはじめとし、ソフトボール等、多種多様なスポーツや、大会・イベントが開催できる、照明設備を備えた公式サッカーグラウンドが2面入る程度の面積のグラウンドを整備します。

(2)テニスコート

照明設備を備えた複数面を整備します。

(3)クラブハウス

更衣室、会議室や、ふれあい広場の利用者等を含めて誰でも使用できるトイレ等を備えたクラブハウスを整備します。

(4)駐車場

周辺道路への路上駐車が発生しない十分な駐車台数（一部大型自動車も駐車可）の駐車場を整備します。

民間事業者貸付エリア
(約33,000㎡)

民間の資金やノウハウを活用することで、より効果的に事業が実施できることから、次の事項を条件として民間事業者へ貸付

スポーツ広場

(1)グラウンド

サッカーをはじめとし、ソフトボール等、多種多様なスポーツや、大会・イベントが開催できる、照明設備を備えた公式サッカーグラウンドが1~2面入る程度の面積のグラウンドを整備します。

(2)テニスコート

照明設備を備えたテニスコートを整備します。（屋内施設も可）

(3)その他のスポーツ施設等

その他のスポーツ施設やスポーツと親和性のある施設の整備も可能とします。

(4)クラブハウス

更衣室、会議室や、ふれあい広場の利用者等を含めて誰でも使用できるトイレ等を備えたクラブハウスを整備します。

(5)駐車場

周辺道路への路上駐車が発生しない十分な駐車台数（一部大型自動車も駐車可）の駐車場を整備します。

その他の整備

(1) 緩衝緑地の確保

騒音や夜間の利用に伴う照明光等の影響について、住宅地との緩衝帯となるように、ふれあい広場に、木々の植生による緑豊かな空間を整備すること等により配慮します。

(2) アクセスの確保

出入口を3か所設け、各出入口に駐輪場を整備するとともに、川崎府中線（府中街道）から最も近い出入口は、自動車等の車両も通行できるよう整備します。

(3) ジョギングコース

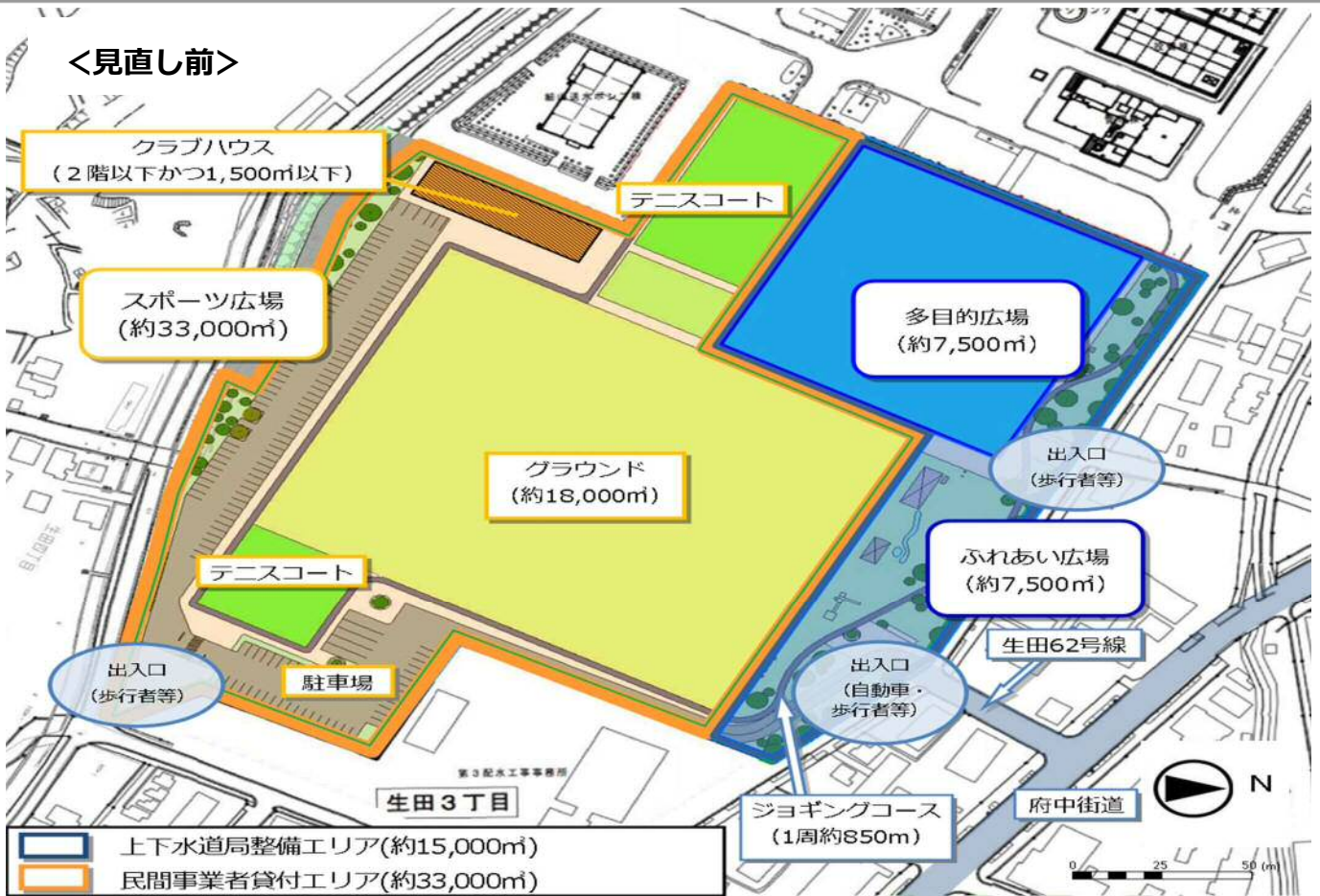
有効利用用地内を周回できるジョギングコースを整備します。

(4) 再生可能エネルギーの活用

環境に配慮し、太陽光や風力等の再生可能エネルギーを活用した照明等を整備します。

4 施設配置のイメージ

<見直し前>



<見直し後>



5 今後のスケジュール

平成30（2018）年度に公募要件の整理を行い、平成31（2019）年度に事業者を決定した後、上下水道局及び事業者による施工計画の策定と合わせて、用途地域の変更等、開発許可申請、環境影響評価（環境アセスメント）等に関する手続きを事業者と共同で行います。

その後、平成33（2021）年度から事業者による整備を開始し、平成34（2022）年度以降供用開始の予定です。

