

令和6年11月22日

まちづくり委員会資料

陳情第76号

向ヶ丘遊園跡地に関する陳情

建設緑政局

1 陳情箇所の概要

向ヶ丘遊園(小田急電鉄株)の歴史及び生田緑地ばら苑の経緯

向ヶ丘遊園は、多摩丘陵の緑豊かな自然を活かし、花と緑の遊園地として昭和2(1927)年4月の開園以来多くの方に親しまれてきました。また、ばら苑は昭和33(1958)年5月に開苑し、オールドローズからモダンローズまでの様々な種類のばらが植栽されていたことから「東洋一のばら苑」と評されていましたが、平成14(2002)年3月の閉園に伴い、存続の危機を迎え、同苑の保存を求める市民の声を受け、本市が生田緑地ばら苑として引き継ぐことになりました。

なお、向ヶ丘遊園跡地の面積は閉園時に約29万㎡ありましたが、閉園後にばら苑及び周辺地域として約7万㎡を本市が取得しました。



向ヶ丘遊園跡地利用計画の概要※小田急電鉄株プレスリリース(平成29(2018)年.11.30)

向ヶ丘遊園跡地利用計画の概要を決定 「人と自然が回復しあう丘」を開発コンセプトに、 2023年度の竣工を目指した計画が始動します

小田急電鉄株式会社(本社：東京都新宿区 社長：星野 晃司)では、2002年3月に閉園した向ヶ丘遊園の跡地(川崎市多摩区)利用に関する開発計画の概要について決定しました。

当社は、かつての向ヶ丘遊園から引き継がれる豊かな自然環境を活かして「人が集い楽しむ場」としての機能を再整備することで、生田緑地の一部として「憩い」や「賑わい」を創出し、地域全体の価値向上へ寄与することを目指しています。2004年11月に川崎市と締結した「向ヶ丘遊園跡地に関する基本合意書」も踏まえ、川崎市等の関係機関と協議しながら、これまで跡地利用計画の具体化を図ってまいりました。

今般、始動する跡地利用計画では、「人と自然が回復しあう丘」を開発コンセプトに、跡地全体を「商業施設エリア」「温泉施設エリア」「自然体験エリア」の3つのゾーンに分け、身近なレジャーやちょっとした非日常を感じられる特別な空間や体験を創出します。あわせて、地域に新たな付加価値の提供を図るとともに、「自然、文化・芸術、教育」といった既に地域に存在する豊かな資産をつなぐハブ機能としての役割を果たします。今後は、2023年度の竣工を目指し、計画の具体化を推進するとともに、近日中に川崎市の条例に基づく環境影響評価手続きに着手する予定です。



向ヶ丘遊園跡地利用計画の概要は次のとおりです。
記

1. 所在地 神奈川県川崎市多摩区長尾2-8-1ほか
2. 開発区域面積 約162,700㎡
3. 工期(予定) 2018年12月 環境影響評価方法書 提出
2021年度 基盤整備工事 着手
2022年度 建物建設工事 着手
2023年度 竣工

2 当該地における本市の取組経過

表 当該地における取組経過

	内 容
平成16 (2004)年11月	向ヶ丘遊園跡地に関する基本合意書 （以下、「基本合意」） を本市と小田急電鉄株式会社 （以下「小田急電鉄」）が締結。 （図1） 多摩丘陵の緑豊かな自然を次世代に残すため、川崎市と小田急電鉄は相互理解を深め一致協力して跡地活用を推進していくことを合意
平成30 (2019)年12月	小田急電鉄が、市アセス条例に基づく指定開発行為実施届を提出
平成31 (2020)年3月	生田緑地整備の考え方 （以下、「考え方」）を策定（図2） 生田緑地全体の整備の方向性を示すとともに、東地区については、 基本合意を踏まえた向ヶ丘遊園跡地の土地利用の考え方と方向性を明記
令和4 (2022)年4月	都市計画変更 （緑地、用途地域、高度地区、防火地域及び準防火地域） 及び地区計画の決定 の告示（図3）
令和5 (2023)年5月	新たなミュージアム基本構想を策定 新たなミュージアムの開設候補地として、生田緑地ばら苑隣接地を記載
令和6 (2024)年5月	生田緑地ビジョンの改定 （図4） 向ヶ丘遊園跡地利用計画を含む生田緑地東地区については、ばら苑の再整備、新たなミュージアム構想を含め、各計画の連携・融合に向けて取り組むことを記載。
令和6 (2024)年11月	新たなミュージアム基本計画（案）の公表 （図5） 生田緑地東地区内のばら苑及びばら苑周辺区域を開設地として記載
現状	小田急電鉄(株)へのヒアリング結果 ・「跡地利用計画については、コロナ禍による社会ニーズなどの変化への対応も踏まえ、検討を進めている」。 ・向ヶ丘遊園跡地内の計画推進のため、準備工事（土砂災害特別警戒区域の対策）を先行して施工

図1 川崎市と小田急電鉄株式会社による向ヶ丘遊園跡地に関する基本合意書（平成16(2004)年11月）

向ヶ丘遊園は、昭和2年に開園し、以来、75年間の長きにわたり開業してきたが、惜しまれつつ平成14年3月をもって閉園した。

向ヶ丘遊園は生田緑地の都市計画決定以前から開園しており、多摩丘陵の緑豊かな自然を生かし、花と緑の遊園地として、川崎市民をはじめ首都圏の方々に親しまれ、生田緑地の一部としての役割を十分に果たしてきた。

閉園後の跡地活用については、この3年間、「環境共生」を前提に協議を進め、このたび、多摩丘陵の緑豊かな自然を次世代に残すため、川崎市と小田急電鉄株式会社は相互理解を深め一致協力して跡地活用を推進していくこととし、次の通り合意に達した。

1. 小田急電鉄株式会社は、向ヶ丘遊園跡地の**貴重な緑を保全**する。
2. 川崎市は、**緑の保全にあたり、必要な支援**を行う。
3. 小田急電鉄株式会社は、**都市計画緑地内の自社管理地を一定のルールのもと、市民に開放**し、向ヶ丘遊園の**花と緑の歴史を継承**する。
4. 川崎市は、**計画区域に隣接する緑豊かな区域を都市計画緑地の区域に編入**し、**緑の少ない遊戯施設が設置されていた区域を都市計画緑地の区域から除外**する。
5. 跡地利用は、**良好なまちづくりに寄与**する計画とする。
6. 川崎市と小田急電鉄株式会社は、**敷地内に存する個人地権者の意向を尊重**する。



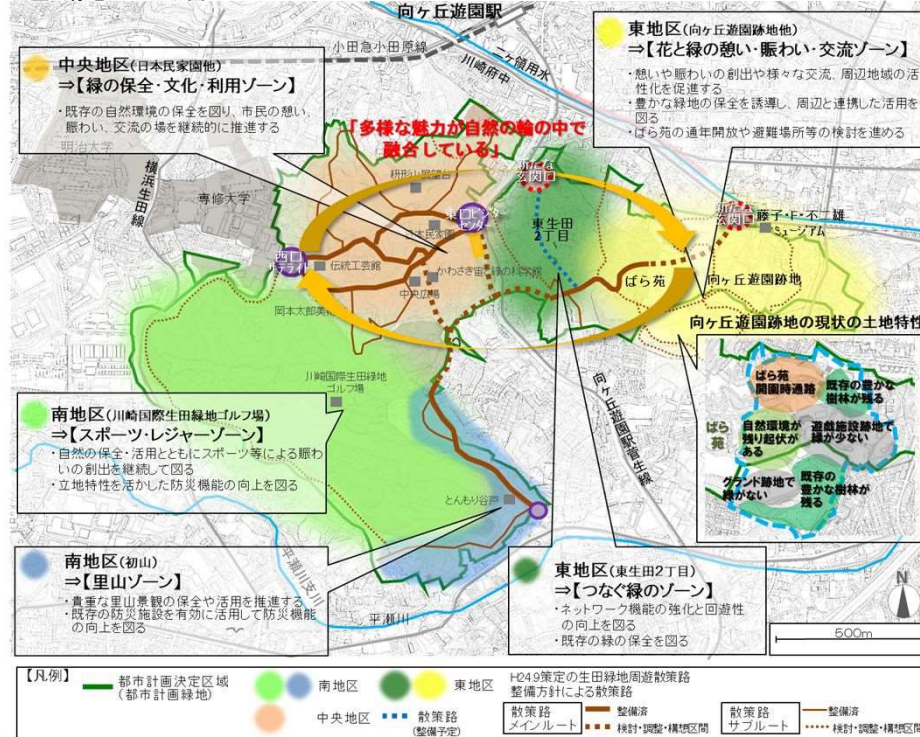
向ヶ丘遊園跡地活用ゾーニング図（案）

- 緑地編入ゾーン
新たな都市計画緑地として指定する区域とする。
生田緑地の緑の連続性を確保し、自然環境の整備を行うゾーニング。
- 緑地ゾーン
既存の緑地を保全し、自然環境の整備を行う。
向ヶ丘遊園の花と緑の歴史を継承し、一定のルールのもと、市民に開放するゾーニング。
- ガーデンゾーン
園内通り・園内池・園内緑地の整備を行う。
向ヶ丘遊園の花と緑の歴史を継承し、一定のルールのもと、市民に開放するゾーニング。
- 事業ゾーン
都市計画緑地の指定区域から除外する。
緑地の保全と利用を目的に、跡地の跡地活用を促進し、事業開発のための土地利用を行うゾーニング。

図2 生田緑地整備の考え方（平成31（2020）年3月策定）

■ 生田緑地全体の今後の整備の方向性（生田緑地のゾーニング図）

口 生田緑地ゾーニング図



■ 向ヶ丘遊園跡地利用について

向ヶ丘遊園跡地は【花と緑の賑わい・憩い・交流ゾーン】として、民間による整備の具体化の動きを好機と捉えた憩いや賑わいの創出、様々な交流、周辺地域の活性化を促進するエリアへと誘導し、新たな価値の創造を図るとともに、防災機能の向上や、小田急電鉄との基本合意を踏まえた豊かな緑地の保全等、生田緑地全体の価値・魅力の向上に取り組みます。

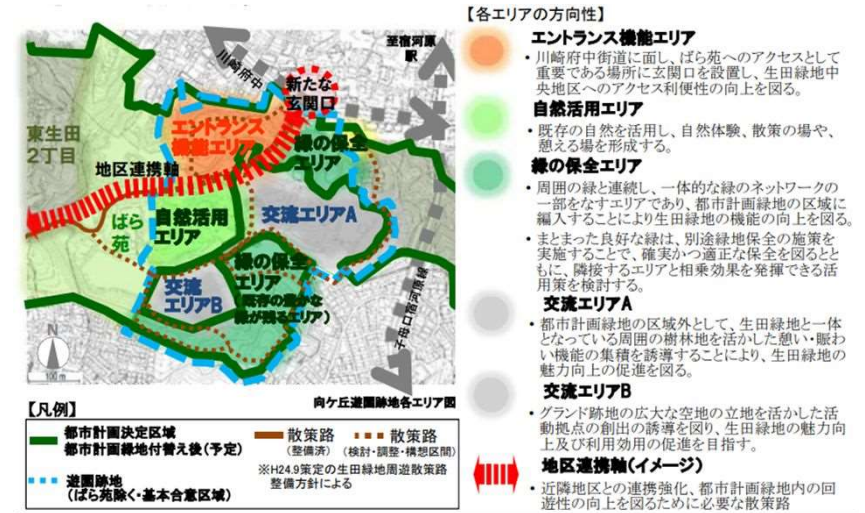


図3 川崎都市計画緑地の変更（1号生田緑地の変更）（令和4（2022）年4月）

■ 都市計画変更の理由（抜粋）

向ヶ丘遊園跡地利用の方向性が定まったことを踏まえ、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については、都市計画緑地の区域に編入し、現在、都市計画緑地の区域内で緑が少ないエリアを区域から除外することで、良好な既存緑地の保全を図るとともに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ために、都市計画緑地の区域の変更（179.3ha⇒179.7ha）を行うものです。

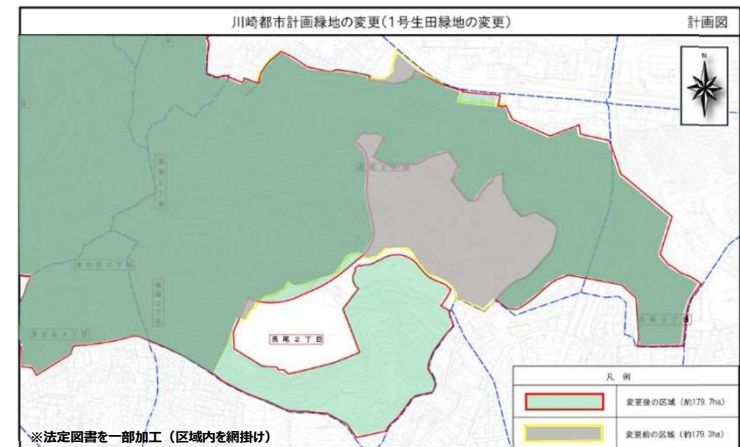


図4 生田緑地ビジョン改定（令和6(2024)年5月）

■東地区の整備の考え方

大半が未供用である東地区において、検討が進むばら苑の再整備、新たなミュージアム構想、向ヶ丘遊園跡地利用計画などの多様な魅力が自然の輪の中で融合し、生田緑地の価値・魅力の向上を目指します。

■東地区（向ヶ丘遊園跡地他）

⇒【花と緑の憩い・賑わい・交流ゾーン】

【整備の考え方】

- ・憩いや賑わいの創出や様々な交流、周辺地域の活性化を促進する
- ・豊かな緑地の保全を誘導し、周辺と連携した活用を図る
- ・ばら苑の通年開放や避難場所等の検討を進める

エリア

- ・ばら苑及びばら苑周辺区域(7.4ha)

内容

- ・花と緑の拠点として、生田緑地ばら苑を再整備する
- ・新たなミュージアム構想により建設されるミュージアムが当該地になった際には、これを交流の場とし、生田緑地及び周辺まちづくりをつなげる場とする
- ・憩い・賑わい・防災拠点として、芝生広場などのオープンスペースを整備する
- ・小田急電鉄（株）が進める向ヶ丘遊園跡地利用計画と調整し、アクセス路を確保する
- ・東地区へは、車のアクセスを想定することから、駐車場を整備する
- ・なお、エリア内の配置等については、既存の樹林地等の自然環境の保全や景観へ配慮したうえで、地区全体の魅力の最大化に向けて最適な配置を検討する

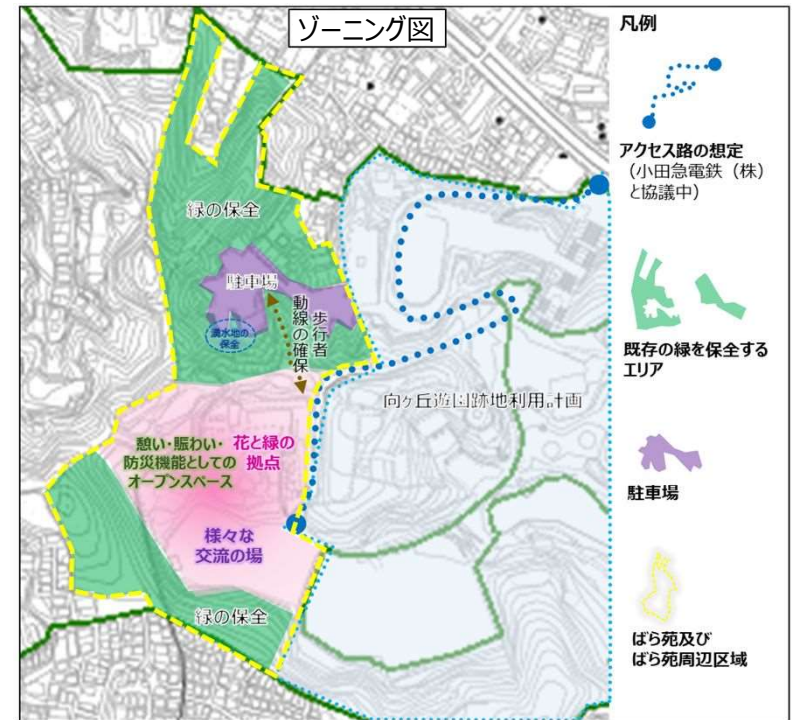


図5 新たなミュージアム基本計画(案)（令和6(2024)年11月）

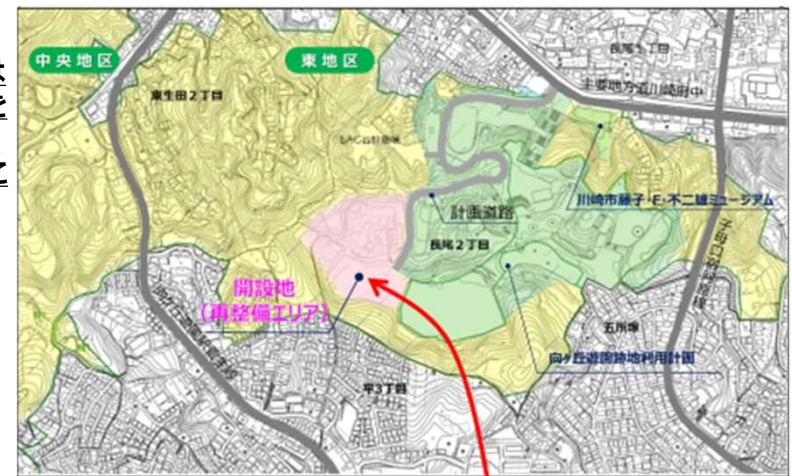
■開設地の決定と今後の検討課題について

① 開設地の決定

前述の状況を踏まえつつ、開設地決定に向けた主要な要件の1つとして、開設候補地または「生田緑地ばら苑及び周辺区域再整備エリア」に範囲を広げ、その中に新たなミュージアムを建設することについて、整備に関する関係法令の都市計画法、都市公園法や地形等を考慮した中で、**想定施設規模（延床面積9,500～11,500㎡）を確保する建築物を整備することは可能な状況です。**

また、主要な要件の2つとして、開設候補地までの接道の確保（現状は接道がない）について、小田急電鉄の向ヶ丘遊園跡地利用計画との調整により、同計画地において関係法令等に準拠した道路整備が「技術的に可能」であることが調査の中で明らかになりました。

開設地決定に向けた主要な2つの要件を満たすとともに、ばら苑等を含めた新たなミュージアムとの一体的な配置の検討により市民サービスの向上やエリア全体の価値向上につなげるため、**新たなミュージアムの開設地は、「生田緑地ばら苑及び周辺区域再整備エリア」（以下「再整備エリア」という。）に決定し、再整備エリア内の詳細な施設配置については今後検討を進めることとします。**



3 陳情の要旨

小田急電鉄による向ヶ丘遊園跡地利用計画を実施するため、川崎市は速やかに対応するようにしてください。

4 陳情に係る取組状況

①向ヶ丘遊園跡地利用計画

【花と緑の賑わい・憩い・交流ゾーン】として、様々な交流、周辺地域の活性化を促進するエリアへと誘導し、新たな価値の創造を図るとともに、防災機能の向上や緑地の保全等、生田緑地全体の価値・魅力の向上に取り組むとしています。

②生田緑地ビジョン(令和6(2024)年5月)

大半が未供用である東地区において、検討が進むばら苑の再整備、新たなミュージアム構想、向ヶ丘遊園跡地利用計画などの多様な魅力が自然の輪の中で融合し、生田緑地の価値・魅力の向上を目指すとしています。

③新たなミュージアムに関する基本計画（案）（令和6(2024)年11月）

想定施設規模（延床面積9,500～11,500㎡）を確保する建築物を整備することは可能かつ通行ルートの整備が「技術的に可能」なことから、生田緑地ばら苑及び周辺区域を開設地として決定することとしております。

5 本市の見解

向ヶ丘遊園跡地利用計画については、生田緑地の整備の考え方及び生田緑地ビジョンに基づき、ばら苑の再整備、新たなミュージアム計画等を含め、各計画の連携・融合により、地区全体の魅力の向上が図られるよう小田急電鉄㈱と引き続き調整を進めてまいります。