

【令和 7 年第 4 回定例会 まちづくり委員会委員長報告資料】

令和 7 年 1 2 月 1 6 日 まちづくり委員長 平山 浩二

○「議案第 1 8 1 号 川崎市手数料条例の一部を改正する条例の制定について」

《主な質疑・答弁等》

*「マンションの再生等の円滑化に関する法律」いわゆるマンション再生法の改正の目的及び内容について

耐震性不足等のマンションの建て替えを円滑に推進するためには、保留床の確保等による区分所有者の負担軽減を図り、合意形成しやすい環境の整備が重要であることから、マンションの建て替えの際の高さ制限を緩和するものである。

* マンション再生法の改正による高さ制限への影響について

高度地区の高さ制限を超える建物の建築計画は、高度地区の特例許可が必要となる。周囲の日照を保つため建物の高さを制限する日影規制に抵触する場合についても、特例許可が必要となるため無制限に高い建物が建てられるようになるものではない。

* マンション再生法に関する許可準則が示される時期について

改正マンション再生法が令和 8 年 4 月 1 日に施行となるため、3 月末頃までには国から許可準則が示される予定である。

* マンション再生法に関する許可準則と高度地区における許可基準の関係について

それぞれ個別に規定されたものであり、各々の許可を取得する際には、各基準を満たしている必要がある。

* 高度地区の高さ制限を超える建物の特例許可について

手続上は高さ制限を超える建物の建築計画に係る申請を行うことはできるが、周辺環境との調和や地域特性に応じた貢献度等を総合的に評価する厳格な基準を満たす必要があるため、特例が認められる可能性は極めて低いと認識している。

* 建築基準法施行令の改正内容について

階段や屋根等の主要構造部に関して大規模修繕を行う際の屋根・外壁等の耐火性能について、既存不適格であっても、現行規定を適用しないとする改正内容である。

《意見》

* 本条例の改正に係るマンション再生法の改正が、高さ制限を緩和できるとする点で、これまで住環境を守るために活動してきた市民の取組に逆行する可能性があること、建て替えの決議に多数決決議を行うことができると規定されており少数意見が反映されない懸念点があること、本条例に係る建築基準法施行令の改正内容である外壁及び軒裏等の耐火性能に関する規定が追加されたことは大きな問題であるため、本議案には賛成できない。

《審査結果》

賛成多数原案可決

○「議案第 197 号 川崎市道路占用料徴収条例の一部を改正する条例の制定について」

《審査結果》

全会一致原案可決

○「議案第 198 号 川崎市都市公園条例の一部を改正する条例の制定について」

《主な質疑・答弁等》

* 大師公園及び生田緑地における普通自動車の駐車場料金及び料金改定の状況について

大師公園の駐車場料金は 1 時間当たり 200 円であり、近年、料金改定を行っていないが、今後、改定に向けた検討の可能性はあると認識している。また、生田緑地の駐車場料金は 1 時間当たり 300 円であり、令和 5 年 4 月の指定管理者の移行時期に、近隣の民間駐車場料金を調査し、均衡を図るため料金改定を行った。

* 等々力緑地の東駐車場における現在の稼働率について

東駐車場の稼働率は平日が約 14 パーセントで、休日が約 46 パーセントである。一方で、南駐車場の稼働率は平日が約 32 パーセント、休日が約 79 パーセントであるため、東駐車場の稼働率は相対的に低い状況にある。

* 再編整備後における東駐車場の駐車台数及び料金設定について

東駐車場については、一部区域が外周園路の整備予定地となっているため、現在の駐車台数から若干減少する見込みである。再編整備後の駐車場の稼働率を基に適正な料金設定を行う予定である。

* 再編整備後のイベント開催時等における臨時駐車場の設置に関する考えについて

再編整備後は現在の約 2 倍となる約 900 台の駐車が可能となり、大型バスは合計 6 台まで駐車できることになるため、臨時駐車場は設けない予定である。

* 再編整備後におけるバイクの駐輪場について

駐車場の運用を検討する際に、駐輪場についても設置及び料金の有無等に関して検討を進めたい。

* 再編整備後における駐車場利用の料金体系について

平常時及びイベント開催時の稼働率等を勘案して、最大利用料金や料金体系の設定について駐車場事業者と検討を進めている。

* 駐車場の料金割引の必要性について

駐車場の料金割引については、テナントを含む事業者が検討することになるが、利用者が等々力緑地を長時間利用することを目的としているため、最適な割引の設定は必要であると認識している。

* 駐車場の利用料金の設定方法について

本条例の改正内容は駐車場利用料金の上限額を改定するものであり、事業者が改正後の上限額を超えない範囲で料金設定を行う。

《意見》

* 駐車場に関する 1 日利用料金の設定及び割引内容等については十分に検討してほ

しい。

* 等々力緑地にある全ての駐車場の空車状況が確認できる表示物を設置し、利用者を誘導するような仕組みを検討してほしい。

* 市民利用施設における利用料金の値上げはすべきではないと考えるため、本議案には賛成できない。

《審査結果》

賛成多数原案可決

○「議案第２０１号 富士見公園再編整備事業の契約の変更について」

《審査結果》

全会一致原案可決

○「議案第２０２号 市道路線の認定及び廃止について」

《主な質疑・答弁等》

* 整理番号３９、４０及び４１を認定する理由について

J R 南武線の連続立体交差事業に伴い道路の新設等を行うことから、既存の都市計画道路の整備予定の土地について、道路法に基づく市道路線の認定を行うものである。

* 整理番号３９、４０及び４１の市道路線の認定を行う土地の現状について

道路法に基づく市道路線の認定を新たに行う箇所には、現状では道路形態の土地だけでなく建物等が建つ土地が含まれている。

* 整理番号３９、４０及び４１の市道路線の認定を行う土地の所有者の意向について

市道路線の認定については、所有者の意向に関わらず必要な道路の認定を行うものである。

《審査結果》

全会一致原案可決