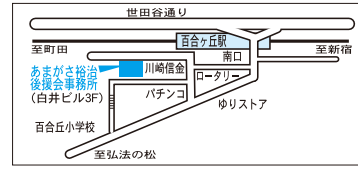




発行所／
みらい川崎市議会議員団事務局
 〒210-8577
 川崎市川崎区宮本町1番地 川崎市役所第二庁舎内
 TEL:044-200-3355 FAX:044-245-4135

百合丘事務所／
 〒215-0011
 川崎市麻生区百合丘1-20-7 白井ビル3F
 小田急線百合丘駅下車徒歩1分
 TEL・FAX:044-955-2417
 メール: amagasa@khaki.plala.or.jp



ホームページ: <https://www.e-amagasa.net> Facebook、Twitterでも情報発信しています

圧倒的立地の優位性で人が集まるまちへ 新幹線・リニア・東名高速・中央高速へのアクセス良好な新百合ヶ丘

2030年開業の高速鉄道3号線(ブルーライン)延伸の事業化決定は、麻生区のまちづくりに対して大きなインパクトを持っています。「あの時しっかり考えておけば…」と後悔しないように、市民の皆さんからお話を聞き、課題を整理し、これからのまちづくりのための問題提起とさせていただきたいと考えています。

事業化決定後、駅周辺への民間事業者の投資意欲や再開発の機運が高まってきています。この民間の活力を使いながら、老朽化する公共施設や、立地自体が必要を問われている麻生消防署など、民間施設を含めた新百合ヶ丘駅北口の再開発・ロータリーの機能拡充を具体的に検討する時期になったといえます。

駅周辺の渋滞解消とともに、駅南口ロータリー機能の公共交通と自家用車の分離、バリアフリーの充足も整備の重要なポイントです。新百合ヶ丘駅南北で新しい交通インフラの分散を図ることも必須のことです。いま世界中で取り組まれているMaaS(IoTによる次世代モビリティを活用し、いろいろなサービスを連携させた移動手段)への取組に対応する、バス乗降可能な機能性のあるロータリー設置をしなければなりません。

駅北口再開発の中では、魅力あるこれからの時代の流れにあった新たな商業集積が必要です。商業集積のラインナップを大幅に見直すことにより、「買い物をするならば、二子玉川やたまプラーザよりも新百合ヶ丘へ」といった選ばれる街、人が集積する中心地として、南北一体での商圈を充実させることが必要です。

現状は閑静で良好な住宅街でありながらも、新百合ヶ丘駅までバスで5分、10分とかかるために高齢化や老朽化が進む「住宅地エリア」を、次世代の人たちに、都市としてのサービスを楽しみながら、緑豊かな環境を満喫できる魅力ある「住みたいまち」として選択してもらわなければなりません。サステナブル(持続可能)なまちとして、生き残っていくために重要なコンセプトだと考えています。

●予算審査特別委員会(2022年3月10日)

新百合ヶ丘駅周辺まちづくり方針策定についての質問

新百合ヶ丘のまちづくりが始まって、45年の月日が過ぎようとしており、横浜高速鉄道3号線の延伸事業によって新百合ヶ丘エリアの再開発の動きが活発化することは必至です。特に北口エリアの再開発についてはバスロータリー機能の分担をふくめ、再開発区域の内容や範囲について区民からも様々な意見が聞かれておりますし、その動向が注目されています。新百合ヶ丘エリアような鉄道と鉄道が交わる、大きな経済活性化を背景にする再開発気運の高まりの中での方針策定には、民間事業者や市民の意見を最大限取り入れる必要があります。

コロナ禍において意見聴取が困難だった今年度中の策定は難しい状況であり、むしろ多方面との協議の中で方向性が固まり次第フレキシブルに決定する手法を提案します。

■まちづくり局長の答弁

これまで今年度(2022年3月)末の「まちづくり方針」策定に向け、まちづくりの方向性を検討してまいりました。しかしながら、新型コロナウイルス感染症の収束が見通せない中、今後の交通需要や社会ニーズ等の変化は不透明な状況であり、現時点において将来の社会変容を適切にとらえた同方針を策定することは難しいものと考えております。

こうした中、地権者の方々や新百合ヶ丘エリアマネジメントコンソーシアムとの意見交換、マルシェ等のイベントにおける意見聴取や、学生アンケートなどによりいただいた御要望などを踏まえ、現在、今後のまちづくりの検討の視点

や進め方を「基本的な考え方」として取りまとめているところでございます。

「まちづくり方針の策定」にあたっては、「基本的な考え方」を踏まえ、社会変容の状況を的確に見極め、駅周辺の開発動向を注視し、様々な機会を捉えて地域の方々との意見交換を図りながら取り組んでまいります。



まちづくり特集号 麻生区のまちづくりに 皆様のご意見を!



川崎市議会議員
あまがさ ゆうじ
裕治

前回の麻生通信アンケートより

多くの皆様にご協力いただき、ありがとうございました。

■北口ロータリーに必要なものは?

- 1位 自家用車の停車スペース
- 2位 タクシー乗り場
- 3位 バス乗り場、
- 4位 イベント広場

■北口再整備に伴う 麻生区役所の移転について

- 賛成 46%
(含む 総合的に決めれば良い)
- 反対 40%
- 移転場所による 3.8%
- 無回答 9.6%
- 賛成反対が拮抗する結果となりました。

■今のお住まいの地域についての変化は?

1980年、共働き世帯の割合が35.5%とまだ少なかった時代。首都圏の地価が非常に高

かったので、多くの人は十分な広さで日当たりや環境のよい静かな首都圏の衛星都市の郊外、一例として新百合ヶ丘駅を乗降駅とし、さらにバスに乗る必要がある一戸建て住宅に住むことが一般的な傾向でした。

その場所(王禅寺、向原等)は、1989年時点で1億円を越す価格の新築一戸建て住宅が沢山ありました。しかし、現時点(2021年)、上記の場所の実際の売買成立価格は3,000万円前後と推測されます。

実際の一例では、1989年に14,000万円で購入した新百合ヶ丘駅から2km離れた高台(海拔:97m)の東南角地71坪、建坪45坪の三菱地所売主の新築戸建住宅を、新築26年後の2015年に4,500万円で売却に出しましたところ、売却に出して2年後の2017年に、やっと、2,700万円で売却出来ました。

<匿名S様からのご意見の抜粋>

ご意見をお聞かせください

- 【設問1】 現状の新百合ヶ丘駅周辺で不満に思うこと
- 【設問2】 新百合ヶ丘以外のどこで何を買い物してますか? 場所やショップ、ジャンルなど
- 【設問3】 区画整理事業から芸術のまちづくりと進んできましたが新たなまちづくりに望むこと
- 【設問4】 麻生区の住宅価値の下落傾向について思われること
- 【設問5】 麻生区役所についての現状や今後のご意見

お住まいは? 麻生区 . 丁目
※居住地ごとに集計の上、川崎市に提出しますので必ず町番を御記入下さい

約15億6千万円が、概算63億円余。45年前の公益用地の 買い取りが麻生区の大きな財産に。市は決意を持って、まちづくり方針策定を

●あまがさ裕治 予算審査特別委員会(2022年3月10日)での質問

現在の新百合ヶ丘駅周辺は、昭和52年5月発足の新百合ヶ丘駅周辺土地区画整理組合事業によって事業決定の上、整備され、麻生区役所は昭和57年7月に開業しました。地区内に新しく副都心としての行政管理機能をはじめ、社会福祉、文化、教育、運動などの公益施設を総合的な土地利用計画の中で位置づけました。同時に63億円と見込まれていた事業費のうち34億円を国と市の補助金として支出しました。(当時の伊藤市長も「思い切った予算付けをした」とメディアにコメントしています)

新百合ヶ丘駅周辺土地区画整理事業における上物建設マスタープラン(下図)による行政センター用地は19,500平方メートル。当時の公益用地買い込み価格概算39億円から算出すると、15億6千万円となります。令和3年の路線価は平米あたり41万9千円で、単純計算すると63億円となり、4倍の価格となります。

また固定資産税上の土地だけの課税評価額は63億円(縦長の補正0.8と不整形0.96、商用地上限0.7)から算出すると、年間約7,500万円の固定資産税を生む土地となります。これに加えて平米あたり13万円~15万円×床面積による評価額に、0.017したものが建物分の固定資産税として発生してきます。

今回の試算から考えると再開発に伴って行政施設を検討すると、単独建てでも複合ビルでのフロア利用など、様々な対応が可能となることがわかってきました。いまになればこの先人たちの決断が、新百合ヶ丘の再整備において、川崎市が駅前の一等地を大きな面積を保有するという重要な要素を生み出しました。

北口の再開発において、現在の公益用地は想定される区域の5割近くを占めると考えられ、川崎市は権利者として大きな構成員となります。このことから本市は関係権利者とともに主体的な役割が求められます。

行政施設・市民施設等の配置(上物建設マスタープラン)

| 街区番号 | 面積(m ²) | 配置施設名 |
|--------|---------------------|--------------------------------------|
| 4-6 | 19,509 | 行政センター (区役所、市民館、図書館、 保健所、消防署等) |
| 34-2 | 4,290 | 体育館 |
| 11-1 | 5,796 | マイコンシティ関連施設 及び管理・情報サービス施設 |
| 40-1・2 | 16,692 | 小学校 |
| 44-4 | 2,697 | 保育所 |

出典：新百合ヶ丘駅周辺土地区画整理事業のあゆみ

新百合ヶ丘駅周辺まちづくり方針策定の深度を増すためにも相当な決意を持って臨むべきですが、担当副市長の見解をお示しください。

広域拠点にふさわしい、新しいまちづくりをすすめる

■藤倉副市長 答弁

新百合ヶ丘駅周辺につきましては、農住都市構想のもと、地権者と行政が一体となって官民連携のまちづくりを進め、商業・業務・公共機能、文化・芸術施設の集積を図り、現在のまちの骨格が形成されたところでございます。こうした中、横浜市高速鉄道3号線延伸が事業化され、同路線延伸の機会を適切に捉えた土地利用誘導や交通環境改善を図る必要があると考えており、**新たな街づくりに本市が担う役割は非常に大きいものと認識しております。**

これを実現するために、より一層地域と行政が一体となり議論を深め、これらの広域拠点にふさわしい新たなまちづくりに向けた取組を進めてまいります。

麻生区役所 ハード、ソフト両面で機能検討を進める

●あまがさ裕治 予算審議特別委員会(2022年3月10日)での質問

新百合ヶ丘のまちづくりが始まってからすでに45年の月日が過ぎようとしており、麻生区役所も現存の区役所としては最も古い築40年の建築物となっています。区民からも建物本体やトイレなどをふくめ老朽化にたいする再整備を要望する声をうかがってきました。**区役所施設や機能について市民の声を聴くことは、今後の区役所に求める区民の意識を検討していくうえで重要であると考えますが、麻生区長の考え方を教えてください。**

■三瓶・麻生区長 答弁

麻生区は昭和57年に分区により誕生し、今年7月には区制40周年を迎えます。区庁舎においても、築後40年を経過し、老朽化が進んでいることから、令和2年度、3年度にトイレの全面リニューアル、令和3年度に外壁の全面改修を行うなど、適切に修繕・補修を行っているところでございます。横浜市高速鉄道3号線の延伸は、駅周辺の活性化にとどまらず、新たなまちづくりの契機となることから、今後も区役所として、**施設更新などハード面での区庁舎の考え方やソフト面で区に求められる機能について、資産マネジメントの考え方を踏まえ、関係局とも連携を図りながら、町内会・自治会をはじめ、広く区民の皆様の声をうかがってまいります。**

食育の場・給食のストローからSDGsの取り組みを

●あまがさ裕治 予算審査特別委員会(2022年3月10日)での質問

SDGsの理解を子どもたちに広めるためには、食育の場である給食の機会が重要であります。麻生区においては1月に市長も出席のもと小中学生主体の「こどもSDGsフォーラム」が開かれて熱心な活動報告が行われました。ある児童はこの活動のきっかけが、学校給食の牛乳ストローをどうしたら削減できるかにあったと発表されていました。北九州市ではすでに実施され年間7トンもの削減がなされています。

小学生の発案から他の児童生徒へと波及効果を生むためにも、削減実現に向けて検討に入るべきですがPTの設置も含めてうかがいます。

■教育長 答弁

これまでも学校給食における環境配慮の取組を重視し、地産地消の推進、給食残渣の削減、残渣や廃油の再資源化など積極的に取り組んでまいりました。本市の学校給食用牛乳につきましては、国の補助制度を活用し、神奈川県から県内統一価格で提供されており、ストローレスパックの採用について、各メーカーが一律に導入するには課題が多いが、本市以外にも県下自治体から同様の問い合わせが増えていることから、意向調査に向けて準備を始めたと聞いています。今後については、脱プラスチックの取組と

して県やメーカーに働きかけるとともに、学校関係者や保護者代表等を委員とした学校給食運営連絡調整会議などの場で提案し、委員の皆様から御意見をうかがいながら、SDGsの達成に向けて積極的に検討してまいります。

●あまがさ裕治

SDGsフォーラムに出席、子どもたちと真摯に議論されていました。市長からもミートフリーデーに取り組む区内事業者についての実例が紹介されていましたが、牛乳ストロー削減によるSDGs波及効果についての見解をうかがいます。

■福田紀彦・川崎市長 答弁

本市では、学校給食を健康給食として取り組んでいるところであり、SDGsの視点を持った学校給食の取組と掛け合わせて進めていくことは大変意義のあるものだと考えています。

地球温暖化やマイクロプラスチックによる生態系への影響などの環境問題が、世界的にクローズアップされている中で、フォーラムでは本市の児童生徒や企業団体等の多くの人々が、牛乳ストローの削減も含めて身近な問題として捉え、解決策を自主的に考えて取り組んでいる姿に感銘を受けたところでございます。

こうした一人ひとりの取り組みが、市民全体のSDGsに対する意識の高まりにつながっていくよう期待をしているところでございます。

郵便はがき

215-8790

(受取人)
川崎市麻生区高石
3-27-4

あまがさ裕治
事務所行



あなたのご意見をお寄せください

料金受取人払

麻生局承認

1020

差出有効期間
2023年3月
10日まで

| | |
|------|-------|
| お名前 | 住所・電話 |
| ふりがな | 川崎市 |
| TEL | () |