

川崎市都市計画公聴会

川崎都市計画地区計画の決定及び川崎都市計画防火地域及び準防火地域の変更

(小杉町2丁目地区)

公述意見の要旨と市の考え方

平成24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

川崎都市計画地区計画の決定（小杉町2丁目地区地区計画）

川崎都市計画防火地域及び準防火地域の変更（小杉町2丁目地区）

(2) 土地の区域

川崎市 中原区 小杉町2丁目及び小杉御殿町2丁目地内

2 公聴会の開催の日時及び場所

(1) 日時

平成24年6月23日（土）午前9時30分から午後0時30分まで

(2) 場所

川崎市総合自治会館1階ホール（川崎市中原区小杉町3丁目1番地）

3 公述意見の要旨と市の考え方

(1) 公述人 13名

公述人
A 公述人
B 公述人
C 公述人
D 公述人
E 公述人
F 公述人
G 公述人
H 公述人
I 公述人
J 公述人
K 公述人
L 公述人
M 公述人

	公述意見の要旨	市の考え方
A 公 述 人	<p>地区計画の「建築物等の整備の方針」に「周辺環境に配慮した市街地整備と広域拠点にふさわしい都市空間の実現をめざす」と明記されているが、本計画自体が周辺環境に配慮したものとは考えられない。「広域拠点にふさわしい」として、大都市扱いしてこれまでのルールを度外視しているように見える。結果、当該計画は事業者の利益のためのマンション事業以外に何も見出せない。</p> <p>現在想定される開発計画の中で、最北端に位置することとなる当該事業だが、市としては、現在想定される限りの小杉駅周辺の開発にかかるスケールモデルを作成して、市民に開放すべき。すべての開発後の状況が分からずに、「周辺環境に配慮した市街地整備」などありえず、開発計画をすべて事業者から吸い上げて、バランスを見ながら、実施するしないを選別するのが市の都市計画であるはずと考える。マスタープランに「民間主導の開発」とあるが、市の指導の必要性はもっと問われなくてははいけない。</p> <p>地区計画に「うるおいのある街並み景観の形成」とあるが、北側住民の日照を奪ってにおいて「うるおいのある」とはどういうことか。</p> <p>「日照や通風、景観等、周辺市街地の環境に配慮し」について、日照としては、従前の住民は南側をビル群に覆われて、日照を奪われることは必至。開発も大事かもしれないが、優良な住宅地として次代につなげることも大事である。通風(風環境)についても、タワープレイスのビル風と同様な結果となることは目に見えている。景観についても、隣のタワープレイスとのバランスがとれていない。</p> <p>「商業施設や公共施設を配置し」について、商業施設は規模的にあてにできるようなものは入らないと考えられる。コンベンション施設も、総合自治会館があれば足りているため不要である。</p> <p>「交流を誘発するデザイン」とはどのようなものか。人工物よりも、公園の緑の中で交流したい。</p> <p>「優良で質の高い住宅の供給」について、そのために他の中低層の住宅の状況が悪化してもやるべきか。</p> <p>当地区は、工場跡地を利用したマンション群と昔からの中低層住宅の地域との中間に位置し、これらの地域の緩衝地帯として、都市公園の必要性を訴えたい。</p> <p>マンション建設により増え続ける人口に対して、公共施設や防災設備の準備が後手に回っている。</p> <p>願わくは、市に適正価格で売却の上、川崎市のセントラルパークとして長く市民に愛される存在になってほしい。あわせて、災害時の一時避難先として、地下に水、食料、テント等の備蓄を求めるとともに、四隅に公衆便所を設け、非常時のし尿処理の向上を図ってもらいたい</p>	<p>本計画では、「都市計画マスタープラン小杉駅周辺まちづくり推進地域構想」に基づき、広域拠点にふさわしい計画的な土地の高度利用と都市機能の集積を図り、商業・業務、文化・交流、都市型住宅や教育等の様々な機能が連携した広域拠点にふさわしい複合的な土地利用を誘導するとともに、周辺環境にも配慮した市街地整備の実現をめざしております。</p> <p>建築計画にあたっては、建物の建築面積を抑え、壁面を敷地境界から後退させることにより、敷地内へのオープンスペースの創出と合わせて、日照や通風確保、圧迫感の低減など、周辺環境への影響を極力抑えるため、スリムな塔状の建築物となるよう誘導しております。</p> <p>ビル風につきましては、低層部に基壇を設けるなどの建物形状の工夫や防風効果のあるひさしの設置、常緑樹の高木を植栽することなどにより適切な対策を行うこととしており、建物完成後につきましても、環境影響評価手続における事後調査制度により、適切な検証、処置を講じることとしております。</p> <p>また、周辺にお住まいの方々が憩い、散策できる緑豊かな広場などのオープンスペースを整備することにより、うるおいのある街並みの創出を図ることとしております。</p> <p>小杉駅周辺地区においては、複数の再開発計画が進められておりますが、これまで各開発が周辺市街地に与える日影や風害、圧迫感などの影響をできる限り低減するよう事業者に対し指導してまいりました。</p> <p>そのなかで、ビル風対策につきましては、いただいたご意見をふまえ、周辺開発事業者の協力を得ながら、タワープレイス周辺のビル風について、実態調査を行い、植栽のほか防風スクリーンなどの様々な対策の効果検証を行ったうえで、具体的な対策を検討し、できる限り早急に改善するよう、関係者と協議を進めてまいります。</p> <p>今後も各事業者に対して適切に指導・誘導を行い、周辺環境に配慮した計画的なまちづくりを推進するとともに、地域住民の方々への丁寧な説明に努めてまいります。</p> <p>本市では、これまでも災害に強い都市構造の形成をめざし、小杉駅周辺地区においても、市街地再開発事業の促進等により、密集した市街地の改善、避難路や防災空間の確保等の取組みを推進してまいりました。</p> <p>東日本大震災以降においてもさらなる災害対策への検討を進めており、小杉駅の北側のまちづくりにおいては、計画的な再開発による建物の耐震化及び不燃化を促進するとともに、日本医科大学の救急医療機能との連携を図りながら、避難所機能や一時的な避難スペース、備蓄倉庫などの防災機能を適切に配置し、あわ</p>

	公述意見の要旨	市の考え方
A 公述人	<p>い。当地に長くあった企業のイメージアップにもつながる。</p> <p>中原区の人口は約23万人で、市内7区で最も多い。人口密度も、川崎全市の約9千人/km<sup>2</sup>に対し、中原区は約1万4千人/km<sup>2</sup>であり、東京都区部（約1万3千人/km<sup>2</sup>）を上回っている。それに加え、鉄道及び東京と神奈川をつなぐ街道等の交差点にあるため、帰宅困難者の集積地帯となるのは分かっている。市は路上にあふれる帰宅困難者への対応を真摯に考えるべきである。</p> <p>3. 11以降防災意識の高まる中、震災以前のマスタープランを妄信的に追従することは時代に逆行している。既存の高層マンションにおいても、あまりの揺れにしばらく居住を控えた人もいたと聞いている。川崎市の防災計画には、長周期振動への対策はなく、内部にとどまることを基本とし備蓄等を行うものとしている。自助・共助が問われる今日において、行政が人災の発生にまで加担するような無責任な計画である。</p> <p>マスタープラン作成経緯についても当時の方からはこのような建物を建てる話はまるでなかったと聞いている。</p> <p>すべて緑や自然、住環境とのバランスをとって都市計画を考えていただきたい。</p>	<p>せて避難路のネットワーク等を整備することにより、地域にお住まいの方々や来街者の方々が安全に避難できる空間を確保できるよう、地域の防災機能の強化に努めてまいりたいと考えております。</p> <p>(別紙 参考図参照)</p> <p>そのような中、本計画においても、地区計画の目標に「災害に強い都市機能の充実を図る」ことを掲げ、様々な取り組みを行うこととしております。</p> <p>敷地内に設ける合計約2,000㎡の広場については、マンホールトイレやかまどベンチ等を整備し、災害時の一時的な避難場所としても利用できるよう整備することとしており、C地区の大西学園のグラウンドなどについても、同様に災害時の一時的な避難場所としての活用も計画しております。</p> <p>また建築計画においても、コンベンション施設を避難場所として使用が可能となるよう整備を行うとともに、周辺地域にお住まいの方々の利用を想定した備蓄倉庫の整備を計画しております。</p> <p>高層の共同住宅を計画するにあたっては、お住まいの方々への対応として、平成24年7月に施行された「川崎市高層集合住宅の震災対策に関する施設整備要綱」に基づき、複数階に飲料水、簡易トイレ、非常食、電池等の防災用品を備蓄する防災対策用備蓄倉庫を設置するとともに、1階に給排水直結型のトイレを整備し、また、非常用発電機により停電時の保安電力を確保することにより、居住者が建物内での滞在が可能となるよう計画されております。</p> <p>その他、建物屋上にはホバリングスペースや高層部の消火活動等のために非常用エレベーターを設置することとしており、災害に強い建築物の計画が進められております。</p> <p>また、建築物の構造については、免震構造を取入れ、揺れに強い構造にすると同っておりますが、建築基準法等の規定に基づき適正に計画するよう指導してまいります。</p> <p>本計画においては、これらの様々な取り組みを行うこととしておりますが、今後の再開発計画においても、防災に資する取り組みを重点的に行うこととし、それらを計画的に連携させることにより、地域の防災機能が強化されるよう適切に指導・誘導してまいります。</p> <p>これにより、周辺地域にお住まいの方々や来街者の方々も安心して過ごしていただけるよう、小杉駅北側地区として災害に強いまちづくりを推進してまいりたいと考えております。</p>

	公述意見の要旨	市の考え方
B 公述人	<p>川崎市に対し2万4千通を超える意見書が提出されたように、今回の計画は住民に大きな衝撃を与えている。これまでの住民説明会で、どの会場も住民多数が詰めかけ満員になった。住民からは、恵みの太陽が奪われ生涯日陰の生活を強いられる、タワーブレイスの強風は誰もが体感しており、これが広がるのは許せない、190メートルもの壁の圧迫感は精神的におかしくなる、など、悲鳴の声とともに計画の撤回を求める意見が相次いでいる。</p> <p>問題の第一は、川崎市と事業者が、都市計画マスタープランを錦の御旗として、住宅密集地へ強引に超高層マンションを建設しようとしていることである。</p> <p>マスタープランでは、武蔵小杉駅周辺を広域拠点と位置づけ、再開発等促進地区に設定してきたが、この地域には、54階190メートルもの高層マンションを2棟も建設するなどの具体的な内容は一切知らされず、住民の合意がないまま、一方的に計画を進めようとしていることに住民が怒りの声を上げているわけである。</p> <p>小杉駅北口再開発は、この小杉町2丁目地域を手始めに、ホテル・ザ・エルシィ跡地や、医大病院跡地など、さらに広範囲に高層ビル建設が予定されており、このまま開発が進めば、住民はビルの谷間に暮らすことを余儀なくされてしまう。これは住民まちづくりではなく、まさにまち壊しの計画ではないか。</p>	<p>都市計画マスタープランは、おおむね20年後の将来の都市像（市街地像）を展望し、都市計画の基本的目標・基本的方向を定めるものですが、本市では市域全体の方針を定める「全体構想」や、行政区ごとの方針を定める「区別構想」という広域的な視点に加え、身近な地域のまちづくりを進める際に、地域の視点で将来の都市像を描き、市民の方々と共有しながらまちづくりを進めていく仕組みとして「まちづくり推進地域別構想」を策定しております。</p> <p>「小杉駅周辺まちづくり推進地域構想」は、先導的に再開発を進めてきたJR南武線南側地区のまちづくりをふまえ、駅北側を含めた小杉駅周辺全体のまちづくりの方向や、その他の大規模開発計画に対し、適切に都市計画的誘導を行う必要があったため、行政の側から将来のまちづくりの方向性を示し、民間事業などを適切に誘導していく「整備誘導型」の構想として策定したものです。</p> <p>策定にあたっては、学識経験者や地域代表者などにより構成される委員会での検討やパブリックコメント等を経て定めた「小杉駅周辺地区将来構想」の内容をふまえ計画案を策定しており、計画案についても説明会や資料の縦覧、意見募集等を行い、広く市民の方々のご意見を伺っております。</p> <p>「小杉駅周辺まちづくり推進地域構想」では、「将来都市整備方針」として、地域特性を生かすとともに、まちの骨格となる「核」と「軸」、及び「空間（ゾーン）」づくりを進めることにより、連携型の都市構造の構築をめざしております。</p> <p>小杉町2丁目地区は、その立地特性から、大学病院を中心に医療、教育、都市型居住、商業が複合した高度医療福祉拠点としての「医療と文教の核」の一翼を担い、商業機能や交流機能が集積する「商業・にぎわい軸」として、武蔵小杉駅南側に計画されている大規模商業施設からのつながりを形成するとともに、広域的な拠点性の高い商業・業務、サービス、文化、交流、医療・福祉、居住機能が複合した市街地の形成をめざす「複合的利用ゾーン」と位置づけ、小杉駅周辺で進められる各再開発計画と連携した計画的なまちづくりを誘導することとしております。</p> <p>また、「土地利用の方針」において、商業・業務、文化・交流、教育等の諸機能集積と都心にふさわしい優良な都市型住宅の建設を適切に誘導し、土地の計画的な高度利用を図り、職住の調和した質の高い複合市街地の形成をめざす「複合市街地」に位置づけるとともに、「地区計画誘導地区」として、地区計画等を活用した計画的な土地利用の誘導に努める地区と明示しております。</p> <p>都市計画マスタープランは、「市の都市計画に関する基本的方針」であることから、個別の細かな計画事業の内容そのものを定めるものではございませんが、小杉町2丁目地区につきましては、「小杉駅周辺まちづく</p>

<p>B 公 述 人</p>	<p>この再開発は住民置き去りのまちづくりになっている。この開発計画のエリアを含む小杉と新丸子の地域は、市内でも最も人口密度が高い地域の1つになっており、近辺14町会だけでも、1万8千世帯、3万2千人余が暮らしている。この再開発計画は、これらの住民のことが全く排除されている。事業者は、いかにして環境影響評価をクリアし、利益をあげるかだけを追求し、市は、600%もの容積率を用意して誘導し、事業者から出されてきた設計図を丸写しして、それを都市計画として住民に提示しているに過ぎない。</p> <p>小杉駅周辺まちづくり推進地域構想では、地元のまちとの連続性とか、緑豊かな環境の実現などと、あたかも住民に恩恵をもたらすかのような文言が並べられているが、これまでの話し合いで、市は容積率600%を変える考えはない、事業者は190メートルの高さは変えないの一点張り、住民の意見・要望は一切応じようとしなない。</p> <p>地方自治とは何か。市民が主権者であるのが原則ではないか。住人の意見に耳を貸さない行政の態度は、地方自治の本旨からも逸脱しているといわざるを得ない。</p> <p>先人達の努力と工夫の積み重ねで、今のような住みよいまちが発展してきた。急増築する高層マンションに2万人余も詰め込むような都市づくりでは将来に禍根を残すようなまちにならないか心配である。</p> <p>住民に一方的に被害を与えるこの高層マンション計画は白紙に戻して、改めて住民との合意のもとに計画をやり直すように強く求める。</p>	<p>「推進地域構想」に基づき、小杉駅周辺地区で進められる各再開発計画との連続性をふまえ、土地の計画的な高度利用により商業・業務、文化・交流、都市型住宅等の多様な機能を集積し、にぎわい空間の創出を図りつつ、道路幅や歩道状空地、ペDESTリアンデッキ等の整備により医療・教育及び既成市街地との連続性を確保するとともに、広場等のオープンスペースの創出や建物をスリム化すること等により周辺市街地の環境に配慮した計画的な土地利用の誘導に努めております。</p> <p>小杉駅北側においては、今後、本計画を含めた再開発計画によりまちづくりが進められることとなりますが、これらが適切に連携するよう指導・誘導することにより、活力と魅力にあふれた広域拠点の形成を図るとともに、医職住の近接化による高齢者や子育て支援に配慮した、歩いて暮らせる集約型のまちづくりの実現や、小杉駅北側地区としての新たな防災まちづくりなどを推進し、超高齢化・人口減少が進展する中でも誰もが暮らしやすい生活環境が確保されるよう、計画的なまちづくりに努めてまいります。</p> <p>(別紙 参考図参照)</p> <p>本計画につきましては、都市計画の最初の手続となる素案説明会の前の段階、また素案説明会後にも、周辺地域にお住まいの方々などを対象に任意の説明会を開催し、計画の内容及、今後小杉駅周辺地区で予定されている再開発計画の概要などについて説明を行うとともに、これらの説明会や公聴会において、様々なご意見を伺ってまいりました。</p> <p>いただいたご意見をふまえ、これまでに圧迫感の低減や、周辺住宅地へのプライバシーに配慮した計画となるよう、一部建築計画の修正を行うとともに、ビル風対策につきましては、周辺開発事業者の協力を得ながら、計画地以外についても、できる限り早急に改善するよう、関係者と協議を進めております。</p> <p>今後も上位計画に基づき、各事業者に対して適切に指導・誘導を行い、周辺環境に配慮した計画的なまちづくりを推進するとともに、周辺地域にお住まいの方々にご理解をいただくよう、早い段階から情報提供の場を設け、「小杉駅周辺まちづくり推進地域構想」や、それに基づいて本市が進めている小杉駅北側地区のまちづくりの考え方を含め、計画の内容の丁寧な説明に努めてまいります。</p>
----------------------------	---	--

	公述意見の要旨	市の考え方
B 公 述 人	<p>東京直下地震などの予測が発表され、中原区のほとんどが震度6強、あるいは震度7に達するところも予測されている。東日本大震災のとき、小杉駅南口の高層マンションの住民100人近くが、東住吉小学校に避難するという事態が生まれた。</p> <p>190メートルもの超高層建築物が、巨大地震が起きたときにどういふ被害が発生するのか、マンション居住者の避難対策はどうなるのか、周辺居住地にどういふ被害を与えるのか、など検討すべき重要課題が山積している。</p> <p>とりわけ重要視されているのは、長周期地震動の問題である。東日本大震災では、東京都庁やミュージアム川崎などでも被害が出ており、また小杉駅南口の超高層ビルがぶつかるように揺れ動く様子を市民が目撃している。</p> <p>最近の国土交通省のホームページでは、地震による長周期地震動は、東京、大阪、名古屋のように、堆積層の厚い平野部などで大きな影響が出やすいという情報を発信している。市は高層ビルの被害想定については、国の科学的知見がまだ定まっておらず、市の防災対策はこれから検討する段階であると言っていた。</p> <p>ところがこの肝心な地震対策が今回の都市計画や環境影響評価でも全く検討されておらず、まともな回答もない。</p> <p>事業者は地域と連携した防災機能で地域貢献を目指すとして述べているが、巨大地震の対策も備えていない計画で、どう地域に貢献するというのか。</p> <p>人口密集地の小杉地域は、地震のときに避難する広場があまりにも不足している。川崎市は計画を白紙に戻し、この土地を買い上げて、住民が安心して避難できる防災公園にすることが、最もこのまちに相応しいと確信している。</p> <p>この計画は一旦撤回し、川崎市の防災計画ができた段階で改めて地域の防災対策を土台にした都市計画に取り組む姿勢が大事ではないか。</p> <p>高層マンション入居者を含め、周辺住民の避難・安全対策を最優先したまちづくり計画に練り直すことを求める。</p>	<p>本市では、これまでも災害に強い都市構造の形成をめざし、小杉駅周辺地区においても、市街地再開発事業の促進等により、密集した市街地の改善、避難路や防災空間の確保等の取組みを推進してまいりました。</p> <p>東日本大震災以降においてもさらなる災害対策への検討を進めており、小杉駅の北側のまちづくりにおいては、計画的な再開発による建物の耐震化及び不燃化を促進するとともに、日本医科大学の救急医療機能との連携を図りながら、避難所機能や一時的な避難スペース、備蓄倉庫などの防災機能を適切に配置し、あわせて避難路のネットワーク等を整備することにより、地域にお住まいの方々や来街者の方々が安全に避難できる空間を確保できるよう、地域の防災機能の強化に努めてまいりたいと考えております。(別紙 参考図参照)</p> <p>そのような中、本計画においても、地区計画の目標に「災害に強い都市機能の充実を図る」ことを掲げ、様々な取組みを行うこととしております。</p> <p>敷地内に設ける合計約2,000㎡の広場については、マンホールトイレやかまどベンチ等を整備し、災害時の一時的な避難場所としても利用できるよう整備することとしており、C地区の大西学園のグラウンドなどについても、同様に災害時の一時的な避難場所としての活用も計画しております。</p> <p>また建築計画においても、コンベンション施設を避難場所として使用が可能となるよう整備を行うとともに、周辺地域にお住まいの方々の利用を想定した備蓄倉庫の整備を計画しております。</p> <p>高層の共同住宅を計画するにあたっては、お住まいの方々への対応として、平成24年7月に施行された「川崎市高層集合住宅の震災対策に関する施設整備要綱」に基づき、複数階に飲料水、簡易トイレ、非常食、電池等の防災用品を備蓄する防災対策用備蓄倉庫を設置するとともに、1階に給排水直結型のトイレを整備し、また、非常用発電機により停電時の保安電力を確保することにより、居住者が建物内での滞在が可能となるよう計画されております。その他、建物屋上にはホバリングスペースや高層部の消火活動等のために非常用エレベーターを設置することとしており、災害に強い建築物の計画が進められております。</p> <p>また、建築物の構造については、免震構造を取入れ、揺れに強い構造にすると伺っておりますが、建築基準法等の規定に基づき適正に計画するよう指導してまいります。</p> <p>本計画においては、これらの様々な取組みを行うこととしておりますが、今後の再開発計画においても、防災に資する取組みを重点的に行うこととし、それらを計画的に連携させることにより、地域の防災機能が強化されるよう適切に指導・誘導してまいります。</p> <p>これにより、周辺地域にお住まいの方々や来街者の方々も安心して過ごしていただけるよう、小杉駅北側地区として災害に強いまちづくりを推進してまいりたいと考えております。</p>

	公述意見の要旨	市の考え方
C 公 述 人	<p>医療・文教といっても、もう既に医療はある。医療は多様化しており、1つの病院で全てが済むというようなものではない。</p> <p>現在北側に第一種住居地域のまちがつくられている中、南側の一部だけを商業地域とする都市計画になっており、そこに建てられる190メートル、54階建てマンションの圧迫感は、住民から自然の恵みを奪うだけでなく、神経・ストレスなど健康被害を与える。</p> <p>閑静な住宅地の中に、突然摩天楼みたいな超高層マンションが立つことによる風害、日照等の圧力はすごいものである。視界を遮られ、日常当たり前に感じていた青い空、恵みの太陽を感じられなくなるなどの制限を受ける理不尽さと、一生受ける圧迫感をはかり知れないものである。</p>	<p>「都市計画マスタープラン小杉駅周辺まちづくり推進地域構想」では、「将来都市整備方針」として、地域特性を生かすとともに、まちの骨格となる「核」と「軸」、及び「空間（ゾーン）」づくりを進めることにより、連携型の都市構造の構築をめざしております。</p> <p>そのような中、小杉駅北側地区においては、医療・教育の機能更新を適切に誘導することにより、医職住の近接化による高齢者や子育て支援に配慮した、歩いて暮らせる集約型のまちづくりの実現や、小杉駅北側地区としての新たな防災まちづくりなどを推進し、超高齢化・人口減少が進展する中でも誰もが暮らしやすい生活環境が確保されるよう、計画的なまちづくりに努めてまいります。</p> <p>(別紙 参考図参照)</p> <p>本計画では、建築計画にあたり、建物の建築面積を抑え、壁面を敷地境界から後退させることにより、敷地内へのオープンスペースの創出と合わせて、日照や通風確保、圧迫感の低減など、周辺環境への影響を極力抑えるため、スリムな塔状の建築物となるよう誘導しております。</p> <p>ビル風につきましては、低層部に基壇を設けるなどの建物形状の工夫や防風効果のあるひさしの設置、常緑樹の高木を植栽することなどにより適切な対策を行うこととしており、建物完成後につきましても、環境影響評価手続における事後調査制度により、適切な検証、処置を講じることとしております。</p> <p>また、周辺にお住まいの方々が憩い、散策できる緑豊かな広場などのオープンスペースを整備することにより、うるおいのある街並みの創出を図ることとしております。</p> <p>小杉駅周辺地区においては、複数の再開発計画が進められておりますが、これまで各開発が周辺市街地に与える日影や風害、圧迫感などの影響をできる限り低減するよう事業者に対し指導してまいりました。</p> <p>そのなかで、ビル風対策につきましては、いただいたご意見をふまえ、周辺開発事業者の協力を得ながら、タワープレイス周辺のビル風について、実態調査を行い、植栽のほか防風スクリーンなどの様々な対策の効果検証を行ったうえで、具体的な対策を検討し、できる限り早急に改善するよう、関係者と協議を進めてまいります。</p> <p>今後も各事業者に対して適切に指導・誘導を行い、周辺環境に配慮した計画的なまちづくりを推進するとともに、地域住民の方々への丁寧な説明に努めてまいります。</p>



	公述意見の要旨	市の考え方
C 公述人	<p>高層建物を建てて、市がやるべき仕事を民間事業者にやってもらうという魂胆が見えるが、はたしてそれでもって地域住民との共生、ともにこれから生きていくとすることができるのかどうか。</p> <p>今後少子高齢化社会を迎えるにあたり、人口を増やして川崎市だけが豊かになろうという考え方ではなく、もっと大きな視点で、周辺の市と連携して、川崎市の安泰を図っていく必要があると考える。</p> <p>日照の問題や電波障害、その他の問題に対して、住民に直接関係のある事柄については、住民自身の判断が優先されることや、住民の同意を条件とする事例も多い。この計画については、何らかの妥協案が探せるものと確信している。これからも住民と行政が共生するために、超高層マンション計画の白紙撤回、又は見直しの再検討を強く求める。</p>	<p>本計画につきましては、都市計画の最初の手続となる素案説明会の前の段階、また素案説明会後にも、周辺地域にお住まいの方々などを対象に任意の説明会を開催し、計画の内容や、今後小杉駅周辺地区で予定されている再開発計画の概要などについて説明を行うとともに、これらの説明会や公聴会において、様々なご意見を伺ってまいりました。</p> <p>いただいたご意見をふまえ、これまでに圧迫感の低減や、周辺住宅地へのプライバシーに配慮した計画となるよう、一部建築計画の修正を行うとともに、ビル風対策につきましては、周辺開発事業者の協力を得ながら、計画地以外についても、できる限り早急に改善するよう、関係者と協議を進めております。</p> <p>今後も上位計画に基づき、各事業者に対して適切に指導・誘導を行い、周辺環境に配慮した計画的なまちづくりを推進するとともに、周辺地域にお住まいの方々にご理解をいただくよう、早い段階から情報提供の場を設け、「小杉駅周辺まちづくり推進地域構想」や、それに基づいて本市が進めている小杉駅北側地区のまちづくりの考え方を含め、計画の内容の丁寧な説明に努めてまいります。</p>

	公述意見の要旨	市の考え方
D 公述人	<p>小杉町2丁目界隈は、住宅、学校、病院で構成され、歴史のある、便利で閑静な住宅・文教・医療地域である。地域住民はこのすばらしい住環境を愛し、誇りにしており、将来にわたってこの住環境での生活の継続を強く望んでいる。</p> <p>しかるに、市が主導して策定した仮称小杉町2丁目開発計画は、この良好な住環境を根底から破壊しようとする最悪の計画で、問題の根本は、当該地域の建物許容容積率を、現在の200%（一部400%）から全部600%に格上げするという、住宅地域では考えられない途方も無い数値を、市が独断で決めたことにある。</p> <p>南武線より南側の再開発は工場跡地やグラウンドなどで、周りに住宅が無いに等しい地域であったため、超高層マンションを造っても問題にならなかったが、今回の計画地は周囲の条件が全く異なる低中層住宅の密集地域で、その最南端に巨大超高層マンションを2棟も建てるという途方もない計画に、地域住民が激怒するのは当然である。</p> <p>このような計画となった問題の根源は、小杉のまちの環境を根底から破壊する計画である「マスタープラン」なるものを住民の意向を確かめずに、市がまず独断で作り、このプランに基づき、閑静なこの地域一帯を、南武線南側と同じ「にぎわい商業地域」にすると決めたからである。</p> <p>そしてこの環境破壊プランを錦の御旗に、許容容積率を600%、高さを180メートルと決め、住民に強引に認めさせようとしているのである。</p> <p>地域住民はこの計画の実行により、日影、ビル風、喧騒、交通輻輳、威圧感、など種々の被害をこうむり、多大な犠牲を払わされる一方で、計画地の所有企業には巨額の利益を供与することになり、これは市の職権乱用による重大な背任的な行為と見なせるため、この計画の遂行は絶対に許せない。</p> <p>もっとも、住民は再開発そのものに反対しているわけではなく、地域共生の計画が示されれば、前向きに取り組むことは当然であるので、市は、住民の意向も十分に参酌した、現状の住環境の維持を基本とする現実的計画に向けて、早急に再出発することを切望する。</p>	<p>小杉町2丁目地区は、「都市計画マスタープラン小杉駅周辺まちづくり推進地域構想」において、大学病院を中心に医療、教育、都市型居住、商業が複合した「医療と文教の核」の一翼を担い、商業機能や交流機能が集積する「商業・にぎわい軸」として、武蔵小杉駅南側に計画されている大規模商業施設からのつながりを形成するとともに、広域的な拠点性の高い商業・業務、サービス、文化、交流、医療・福祉、居住機能が複合した市街地の形成をめざす「複合的利用ゾーン」と位置づけております。</p> <p>また、「土地利用の方針」において、商業・業務、文化・交流、教育等の諸機能集積と都心にふさわしい優良な都市型住宅の建設を適切に誘導し、土地の計画的な高度利用を図り、職住の調和した質の高い複合市街地の形成をめざす「複合市街地」に位置づけ、小杉駅周辺で進められる各再開発計画と連携したまちづくりを誘導しております。</p> <p>そのような位置付けの中、当地区においては、広域拠点にふさわしい土地の高度利用と都市機能の集積を図り、商業・業務、文化・交流、都市型住宅や教育等の様々な機能が連携した複合市街地の形成を目標としていることから、交通への影響のほか、周辺地域に対する環境影響等を考慮したうえで、周辺の土地利用状況や用途地域の指定状況、また計画されている都市基盤整備等を勘案し、将来は商業地域への変更がふさわしいと考えております。</p> <p>また、容積率につきましては、将来の用途地域で指定する容積率400%を基準とし、敷地内に整備される広場や歩道状空地などの公開空地など、良好な地域社会の形成に寄与する取組みなどを評価して600%と定めており、小杉駅周辺地区で進められる各再開発計画における容積率や地区内に整備するペDESTリアンデッキその他、様々な地域貢献の取組みなど、総合的な判断から適切であると考えております。</p> <p>建築物の高さにつきましては、小杉駅周辺で進められている各再開発計画における高さをふまえるとともに、敷地内へのオープンスペースの創出と合わせて、日照や通風確保、圧迫感の低減など、周辺環境への影響を極力抑えるため、スリムな塔状の建築物を誘導していることから、本計画においては180メートルと定めております。</p> <p>本計画につきましては、都市計画の最初の手続となる素案説明会の前の段階、また素案説明会後にも、周辺地域にお住まいの方々などを対象に任意の説明会を開催し、計画の内容や、今後小杉駅周辺地区で予定されている再開発計画の概要などについて説明を行うとともに、これらの説明会や公聴会において、様々なご意見を伺ってまいりました。</p> <p>いただいたご意見をふまえ、これまでに圧迫感の低減や、周辺住宅地へのプライバシーに配慮した計画となるよう、一部建築計画の修正を行うとともに、ビル風対策</p>

	公述意見の要旨	市の考え方
D 公述人	<p>このままの計画推進は、地域住民の現在の良好な住環境を著しく低下させるため、絶対に認められない。</p> <p>すなわち、北側一帯に密集する多数の一般住宅の日照が損なわれるのはもちろんだが、隣地に立つタワープレイス周辺のビル風災害を超える被害増加が予想され、今後住民の高齢化で、高齢者のビル風による転倒被害の急増が最も懸念され、見過ごすことはできない。</p> <p>また、超高層マンションにはコンベンションホールや店舗が併設予定のため、通行者や車の激増が見込まれ、周辺各交差点での交通輻輳によるトラブル増加は必至と思われる。</p> <p>また建物による圧迫感はもとより、地震時には建物自体が倒壊するのでは、との恐怖感さえ抱かせる。</p> <p>以上の諸問題は、地区計画の目標を全く無視した計画であることに起因しているため、今後、地区計画の目標を十分に踏まえた真つ当な計画を再構築すべきである。</p>	<p>につきましては、周辺開発事業者の協力を得ながら、計画地以外についても、できる限り早急に改善するよう、関係者と協議を進めております。</p> <p>今後も上位計画に基づき、各事業者に対して適切に指導・誘導を行い、周辺環境に配慮した計画的なまちづくりを推進するとともに、周辺地域にお住まいの方々にご理解をいただくよう、早い段階から情報提供の場を設け、「小杉駅周辺まちづくり推進地域構想」や、それに基づいて本市が進めている小杉駅北側地区のまちづくりの考え方（別紙 参考図参照）を含め、計画の内容の丁寧な説明に努めてまいります。</p> <p>本計画では、建築計画にあたり、建物の建築面積を抑え、壁面を敷地境界から後退させることにより、敷地内へのオープンスペースの創出と合わせて、日照や通風確保、圧迫感の低減など、周辺環境への影響を極力抑えるため、スリムな塔状の建築物となるよう誘導しております。</p> <p>ビル風につきましては、低層部に基壇を設けるなどの建物形状の工夫や防風効果のあるひさしの設置、常緑樹の高木を植栽することなどにより適切な対策を行うこととしており、建物完成後につきましても、環境影響評価手続における事後調査制度により、適切な検証、処置を講じることとしております。</p> <p>また、周辺にお住まいの方々が憩い、散策できる緑豊かな広場などのオープンスペースを整備することにより、うるおいのある街並みの創出を図ることとしております。</p> <p>交通につきましても、周辺道路の拡幅や交差点改良、歩道状空地の整備や将来には駅へつながるペDESTリアンデッキなどの整備を行うことにより、交通混雑への対応と安全安心な歩行者空間の確保を行うこととしております。</p> <p>小杉駅周辺地区においては、複数の再開発計画が進められておりますが、これまで各開発が周辺市街地に与える日影や風害、圧迫感などの影響をできる限り低減するよう事業者に対し指導してまいりました。</p> <p>そのなかで、ビル風対策につきましては、いただいたご意見をふまえ、周辺開発事業者の協力を得ながら、タワープレイス周辺のビル風について、実態調査を行い、植栽のほか防風スクリーンなどの様々な対策の効果検証を行ったうえで、具体的な対策を検討し、できる限り早急に改善するよう、関係者と協議を進めております。</p> <p>今後も各事業者に対して適切に指導・誘導を行い、周辺環境に配慮した計画的なまちづくりを推進するとともに、地域住民の方々への丁寧な説明に努めてまいります。</p>

	公述意見の要旨	市の考え方
E 公述人	<p>本計画の計画戸数は1,280戸、計画人口3,840人となっている。計画地周辺の既成市街地は道路が狭く、小杉町2丁目の人口が2倍近くに増加することに見合った道路環境は整っていないとはいえない。道路交通網が整備されていない住宅地での大規模開発は、周辺住民の生活に多大な影響を及ぼす。南武線南側の再開発と合わせて周辺道路の混雑がふえることが予想される。</p> <p>素案には、計画地内の補助幹線道路や区画道路を整備するとしか書かれておらず、計画地周辺の問題が欠落している。マンションから出る車によって周辺道路の交通量が増加し、危険性が増すと考えられる。「安全で快適な歩行者空間を形成し」とあるが、計画地内についてのみ語られているばかりで、計画地からの車が周辺で引き起こしうる問題を総合的に考えるべき行政としての視点が欠落している。</p> <p>計画では商業、業務、公共用の駐車場はA地区、B地区それぞれ20台となっている。駅に近いということで、計画されているコンベンションホールや保育所、店舗には車で来る人は少ないと予測しているようだが、違法駐車が増えるということはないのか。そこにタワーマンションが2棟できれば、交通量は増え、現在の渋滞が更に深刻になることは避けられないと思われる。</p> <p>環境影響評価準備書では、計画地の周辺交差点は、交通量の処理が可能である数値を下回るから問題なしとなっているが、違法駐車や駐車場への出入等の車の流れを遮る要因が反映されておらず問題である。</p> <p>また、素案には、鉄道関係の視点が抜け落ちている。現在、通勤ラッシュ時のJR武蔵小杉駅は、非常に混雑した状況であり、本計画に加えて、現在建築中及び建設予定のマンションが全て建設された場合は1万人もの人が短期間に増えることが見込まれる。急激に人口が集中する計画を到底容認することはできない。</p> <p>小杉駅周辺を拠点開発地域に指定した県と市にその責任がある。</p>	<p>小杉駅周辺地区につきましては、民間活力を中心としたまちづくりの推進により、個性と魅力にあふれた広域的な拠点の形成とあわせ、必要な都市基盤施設等の整備を進めることにより持続可能なまちづくりを推進することとしております。</p> <p>計画地周辺の交通環境など周辺市街地に与える環境影響につきましては、「川崎市環境影響評価に関する条例」に基づき予測、評価を行い、環境保全のための措置を適切に講じることとしており、自動車交通量につきましては、本計画により発生する交通量に加え、計画地周辺で予定されている開発計画による交通量も含め、交通環境の変化を予測、評価しております。</p> <p>その中で、計画地周辺の交差点については、交通処理に支障のない交差点需要率であると予測、評価されており、本計画により交通量が増加しても、交通環境としては支障がないものと考えております。</p> <p>また、駐車場台数につきましては、「川崎市建築物における駐車施設の附置等に関する条例」の基準を満足する台数を確保する計画となっておりますが、駐車場出入口付近の安全対策とあわせ、当該施設利用者に対する適正な車両動線の誘導や、違法駐車対策の取組の徹底など、周辺の交通環境に対し負荷をかけない対策をとるよう、事業者に対して適切に指導してまいります。</p> <p>鉄道駅の混雑につきましては、JR武蔵小杉駅は、平成22年3月の横須賀線新駅の開業により、都心へのアクセスの利便性が向上したことなどから、開業前と比べ乗降客数が1日平均約15万4千人から約20万7千人、約35%増加しており、JR線の都心へのアクセスの向上が駅利用者数増加の大きな要因であると考えられます。</p> <p>また、東急東横線の乗降客数につきましては、新駅開業前後を比較すると、一日平均約20万6千人から約18万7千人、約7%減少しており、東急東横線からJR横須賀線への乗り換えもJR武蔵小杉駅の混雑の一因と考えられます。</p> <p>現在、JR武蔵小杉駅では、JR横須賀線からJR南武線上り線ホームにアクセスするこ線橋のバリアフリー化のためのエスカレーターとエレベーター整備工事に着手しており、駅ホームの混雑緩和にも効果があると考えておりますが、今後も鉄道事業者に対し、駅の混雑緩和対策の実施を要請してまいります。</p> <p>また、東急東横線は平成25年3月に10両編成車両の運行が可能な状況となり、今後東京地下鉄副都心線や相鉄線との相互直通運転も開始されるなど利便性が向上するとともに、東急武蔵小杉駅ビルも完成することから、武蔵小杉駅利用者は東急東横線へ分散することも見込まれ、JR武蔵小杉駅ホームの混雑緩和にもつながるものと考えております。</p> <p>なお、今後の開発による駅利用者の増加につきましては、各開発計画における環境影響評価で予測されている将来交通量を踏まえると、乗降客数の増加率としては、</p>

	公述意見の要旨	市の考え方
E 公 述 人	<p>A、B地区の日影については、細く高くするから各家への日影は短時間で済むと言うが、小杉地域はタワーマンションが林立する予定であり、それらの影が北側にもかかってきている。</p> <p>事業者がそれぞれの建物の日影は1時間未満だということで、今の環境影響評価では許されてしまう。しかし広域拠点としての開発なのだから、市は複合的な日影の影響など総合的な対策をとるべきであり、事業者に対して指導する立場にあると考える。</p> <p>風についても非常に多くの住民が問題だと思っている。</p> <p>C地区については、素案では、容積率250%、高さ35メートル、塔屋を含めれば40メートルを越し、A、B地区の建物と並んで住宅地の南側をふさぐ壁の一部を形成することとなる。具体的な形状が示されていないため、北側住居地にどの程度の影響を与えるか</p>	<p>約2～3%程度と想定され大きく増加するものではないと考えておりますが、引続き状況を注視していきたいと考えております。</p> <p>本計画では、道路の拡幅整備や歩道状空地、ペDESTリアンデッキの整備による安全安心な歩行者空間の確保のほか、保育所整備、防災対策、地域住民のための集会室、公共的駐輪場、コンベンション施設などの整備を計画するとともに、これらの整備にあたっては、緑化を含め周辺環境に配慮した計画となるよう事業者に指導・誘導することとしております。</p> <p>小杉駅北側においては、今後、本計画を含めた再開発計画によりまちづくりが進められることとなりますが、これらにより整備される都市基盤施設を適切に連携するよう指導・誘導することにより、超高齢化・人口減少が進展する中でも誰もが暮らしやすい生活環境が確保されるよう、計画的なまちづくりに努めてまいります。 (別紙 参考図参照)</p> <p>本計画では、建築計画にあたり、建物の建築面積を抑え、壁面を敷地境界から後退させることにより、敷地内へのオープンスペースの創出と合わせて、日照や通風確保、圧迫感の低減など、周辺環境への影響を極力抑えるため、スリムな塔状の建築物となるよう誘導しております。</p> <p>ビル風につきましては、低層部に基壇を設けるなどの建物形状の工夫や防風効果のあるひさしの設置、常緑樹の高木を植栽することなどにより適切な対策を行うこととしており、建物完成後につきましても、環境影響評価手続における事後調査制度により、適切な検証、処置を講じることとしております。</p> <p>小杉駅周辺地区においては、複数の再開発計画が進められておりますが、これまで各開発が周辺市街地に与える日影や風害、圧迫感などの影響をできる限り低減するよう事業者に対し指導してまいりました。</p> <p>そのなかで、ビル風対策につきましては、いただいたご意見をふまえ、周辺開発事業者の協力を得ながら、タワープレイス周辺のビル風について、実態調査を行い、植栽のほか防風スクリーンなどの様々な対策の効果検証を行ったうえで、具体的な対策を検討し、できる限り早急に改善するよう、関係者と協議を進めております。</p> <p>今後も各事業者に対して適切に指導・誘導を行い、周辺環境に配慮した計画的なまちづくりを推進するとともに、地域住民の方々への丁寧な説明に努めてまいります。</p> <p>「都市計画マスタープラン小杉駅周辺まちづくり推進地域構想」では、当地区周辺を「医療と文教の核」と位置付け、大学病院を中心に、医療、教育、都市型居住、商業が複合した高度医療福祉拠点の形成をめざしております。</p>

	公述意見の要旨	市の考え方
<p>E 公述人</p>	<p>は不明であるが、隣接する住宅に長時間日影がかかることも懸念される。</p> <p>建築概要、環境への影響を全く示さずに計画を進めるというやり方は納得がいかない。小杉町2丁目地区地区計画という一つの計画なのだから、A、B地区を先行させるのではなく、先にC地区の計画を明らかにすべきである。</p> <p>容積率600%、高さ192メートルの超高層マンションは容認できない。</p> <p>20メートルの高さ規制のある第一種住居地域で静かな住宅地の南側に、市は、地区計画によって制限や容積率を緩和して、既成の住宅地を見下ろす超高層マンションの建設を許可しようとしている。私たち住民が一番問題だと思っているのがこのことである。</p> <p>この建物が建つことによって日影、ビル風、圧迫感、人口過密、交通渋滞など、様々な問題が生じる。市は、川崎市総合計画や都市計画マスタープランで位置付けられた既定の計画であるという姿勢を崩さない。しかし、マスタープランでは、南武線の北側は「医療と文教の核」、「複合的利用ゾーン」という大枠の位置づけだけだったはずであり、容積率や高さなどの具体的な数字が明らかにされたのは、つい最近である。</p> <p>都市計画マスタープランは市民委員募集を経て策定したが、超高層ビルが立つと住民にわかる形での意見募集ではなかったことを市も認めている。</p> <p>第一種住居地域が北側に広がる場所を地区計画により高さ制限及び容積率を一方的に変更する、住民無視のやり方に反対する。市が開発業者の利益を後押しし、周辺住民が一方的に受ける生活環境、住環境の悪化は余りにも理不尽である。建築計画の見直しを強く求める。</p>	<p>そのような中、C地区においては、質の高い教育環境の実現に向け、教育施設の適切な更新を図るとともに、講堂（音楽ホール）の地域開放による地域との交流の促進等、教育環境の充実を図ることとしております。</p> <p>また、建物の更新により新たに整備されるグラウンドについては、災害時の一時的な避難場所として活用するなど、本計画の推進により、地域の防災機能の強化を図ることとしております。</p> <p>本市としましては、敷地周囲の道路幅や歩道状空地の整備、壁面の後退を行うことにより周辺環境に配慮するとともに、一定規模の校庭の確保や、地域の交流の場としての地域開放も想定した講堂（音楽ホール）の整備など、地域に根ざした教育環境の充実、地域の防災機能の強化を図るため必要な規定を地区計画に定め、適切に誘導してまいりたいと考えております。</p> <p>これまでに計画の概要につきましては、周辺にお住まいの方々へ周知しておりますが、さらに詳細な計画につきましても、計画が明らかになった時点で周辺にお住まいの方々へ説明してまいります。</p> <p>小杉町2丁目地区は、「都市計画マスタープラン小杉駅周辺まちづくり推進地域構想」において、大学病院を中心に医療、教育、都市型居住、商業が複合した「医療と文教の核」の一翼を担い、商業機能や交流機能が集積する「商業・にぎわい軸」として、武蔵小杉駅南側に計画されている大規模商業施設からのつながりを形成するとともに、広域的な拠点性の高い商業・業務、サービス、文化、交流、医療・福祉、居住機能が複合した市街地の形成をめざす「複合的利用ゾーン」と位置づけております。</p> <p>また、「土地利用の方針」において、商業・業務、文化・交流、教育等の諸機能集積と都心にふさわしい優良な都市型住宅の建設を適切に誘導し、土地の計画的な高度利用を図り、職住の調和した質の高い複合市街地の形成をめざす「複合市街地」に位置づけ、小杉駅周辺で進められる各再開発計画と連携したまちづくりを誘導しております。</p> <p>そのような位置付けの中、当地区においては、広域拠点にふさわしい土地の高度利用と都市機能の集積を図り、商業・業務、文化・交流、都市型住宅や教育等の様々な機能が連携した複合市街地の形成をめざしていることから、交通への影響のほか、周辺地域に対する環境影響等を考慮したうえで、周辺の土地利用状況や用途地域の指定状況、また計画されている都市基盤整備等を勘案し、将来は商業地域への変更がふさわしいと考えております。</p> <p>また、容積率につきましては、将来の用途地域で指定する容積率400%を基準とし、敷地内に整備される広場や歩道状空地などの公開空地など、良好な地域社会の形成に寄与する取組みなどを評価して600%と定めており、小杉駅周辺地区で進められる各再開発計画に</p>

	公述意見の要旨	市の考え方
E 公述人		<p>おける容積率や地区内に整備するペDESTリアンデッキその他、様々な地域貢献の取組みなど、総合的な判断からも適切であると考えております。</p> <p>建築物の高さにつきましては、小杉駅周辺で進められている各再開発計画における高さをふまえるとともに、敷地内へのオープンスペースの創出と合わせて、日照や通風確保、圧迫感の低減など、周辺環境への影響を極力抑えるため、スリムな塔状の建築物を誘導していることから、本計画においては180メートルと定めております。</p> <p>本計画につきましては、都市計画の最初の手続となる素案説明会の前の段階、また素案説明会後にも、周辺地域にお住まいの方々などを対象に任意の説明会を開催し、計画の内容や、今後小杉駅周辺地区で予定されている再開発計画の概要などについて説明を行うとともに、これらの説明会や公聴会において、様々なご意見を伺ってまいりました。</p> <p>いただいたご意見をふまえ、これまでに圧迫感の低減や、周辺住宅地へのプライバシーに配慮した計画となるよう、一部建築計画の修正を行うとともに、ビル風対策につきましては、周辺開発事業者の協力を得ながら、計画地以外についても、できる限り早急に改善するよう、関係者と協議を進めております。</p> <p>今後も上位計画に基づき、各事業者に対して適切に指導・誘導を行い、周辺環境に配慮した計画的なまちづくりを推進するとともに、周辺地域にお住まいの方々にご理解をいただくよう、早い段階から情報提供の場を設け、「小杉駅周辺まちづくり推進地域構想」や、それに基づいて本市が進めている小杉駅北側地区のまちづくりの考え方を含め、計画の内容の丁寧な説明に努めてまいります。</p>

	公述意見の要旨	市の考え方
F 公述人	<p>これだけ開発が進められ、人口も増えたということになると、やはりそれだけの設備も施設も計画する必要があり、本計画では、将来は武蔵小杉駅につながるデッキが計画され、周辺の方々も駅に安心していけることになっている。デッキがなかった場合は、信号待ちをしたり、ビル風を受けたりということになる。また、現在よりも道路が広くなり、歩道も広くなって、それが続いて大西学園、医科大というふうにつながって、おのずから等々力緑地の方に通じる道路が広くなり、また歩道も広がっていくように市も設計しているのではないかと考えている。</p> <p>震災時の備蓄の問題にしても、マンションに住む方の確保はもちろん、そのほかに近隣の皆さんの備蓄も必要である。今後の話し合いの上でよく決めていければよいと考えている。</p> <p>コンベンションホールにしても、これだけの開発が進んで住民も増えて、来客も増える。そうしたときに、エポック中原や、KSP、また川崎の日航ホテルへ行ったりということになり、この辺にそういった施設がないということは大変さびしく、川崎中の方が困っている状況である。</p> <p>また、イベント広場も出来るということであるが、小杉駅の南口の方では、公園をイベント会場として使用することで交渉しており、イベント会場の提供に協力してもらえるとすることは幸せなことだと思っている。</p> <p>今後、市と周辺住民の皆さんでいろいろと話し合ってお互いが妥協しあって、いい方向に向かっていくことを私は念願している。</p>	<p>小杉駅周辺地区においては、「都市計画マスタープラン小杉駅周辺まちづくり推進地域構想」のまちづくりの基本方針に「歩いて暮らせるまちづくり」や、「緑豊かなパブリックスペースの実現」を掲げ、地区計画等を定める区域について、歩行者の回遊性を高めるとともに、ゆとりと潤いのある都市空間の形成をめざし、歩行者通路や公園・広場・歩道状空地等の適正配置を誘導することとしております。</p> <p>本計画におきましても、道路の拡幅整備と併せ、敷地内に歩道状空地を確保するとともに、将来はJR武蔵小杉駅に連続する、雨天時にも濡れずに歩けるペDESTリアンデッキを整備することにより、自動車と歩行者動線の適切な分離を図り、バリアフリーにも配慮した安全・安心で快適な歩行者空間を形成することとしております。</p> <p>また、敷地内には、地域の交流や災害時にも機能する広場や、周辺にお住まいの方々も憩え・散策路にもなる緑豊かな広場を整備することとしており、歩道状空地とあわせ、重層的に緑を配置する計画としております。</p> <p>これらの整備により、周辺地域にお住まいの方々の駅へのアクセス性が高まり、利便性が向上するなど、歩いて暮らせる持続可能なまちづくりにつながるものと考えております。</p> <p>小杉駅北側においては、今後、本計画を含めた再開発計画によりまちづくりが進められることとなりますが、これらにより整備されるペDESTリアンデッキや、道路、広場等の都市基盤施設を適切に連携するよう指導・誘導することにより、超高齢化・人口減少が進展する中でも誰もが暮らしやすい生活環境が確保されるよう、計画的なまちづくりに努めてまいります。</p> <p>(別紙 参考図参照)</p> <p>小杉町2丁目地区は、大学病院を中心に医療、教育、都市型居住、商業が複合した「医療と文教の核」、商業機能や交流機能が集積する「商業・にぎわい軸」、広域的な拠点性の高い商業・業務、サービス、文化、交流、医療・福祉、居住機能が複合した市街地の形成をめざす「複合的利用ゾーン」に位置づけており、小杉駅周辺で進められる各再開発計画と連携し、魅力あふれる広域拠点づくりに向けた取組みを進めております。</p> <p>そのような中、本計画で整備する、「医療と文教の核」にふさわしい様々な情報を発信していくことにつながるコンベンション施設や、まちのにぎわいに資する商業施設は、小杉駅周辺地区の魅力の向上、また持続的に活力を創出する取組みとなるものと考えております。</p> <p>コンベンション施設の整備にあたっては、災害時には一時的な避難場所としても活用することが可能となるよう計画するとともに、あわせて小規模な会議室を複数整備するなど、周辺にお住まいの方々にも身近な施設となるよう、計画してまいりたいと考えております。</p>



	公述意見の要旨	市の考え方
F 公述人		<p>また、地域のイベントにも利用が可能となり、災害時にも機能する広場や、周辺にお住まいの方々が憩え、散策路にもなる緑豊かな広場、保育所等の子育て支援施設、地域の方々の利用に供する防災備蓄倉庫、集会所、公共的駐輪場のほか、地域開放も想定したC地区の講堂（音楽ホール）の整備など、周辺地域にお住まいの方々の利便性の向上に資する機能の導入も計画されております。</p> <p>これらの取組みを適切に誘導することにより、周辺地域の方々にも配慮された、職住の調和した質の高い魅力ある都市空間の創造に努めてまいりたいと考えております。</p>

	公述意見の要旨	市の考え方
G 公 述 人	<p>小杉駅の南口で進められている再開発では約5,000戸の新しい住宅が誕生し、新駅も誘致された。小杉地区は、道路及び鉄道の交差する交通の要所となっており、小杉地区の活力がさらに高まるということ商店街としては期待している。今までは、横浜や東京に人が流れていたが、この再開発を前向きに進め、商店街の活性化をしていきたいと考えている。</p> <p>川崎の副都心ともいうべき小杉地区における再開発について、商業者の立場からどのようなまちづくりが好ましいかという視点で、商店街の代表によって構成される「小杉地区広域商業ビジョン検討委員会」において「広域商業ビジョン」を策定した。「広域商業ビジョン」では「レトロとおしゃれのモザイクのまちをめざして」を基本コンセプトとし、また、「安心・安全、快適性の向上」「地域資源の活用」「個性とにぎわいの創出」「情報発信と利便性の向上」「回遊性の確保と魅力あるまちづくり」の5つをまちづくりの方向性としており、従来からある地域資源の「レトロ」と新しい商業施設の「おしゃれ」を共存させたいと商店街では考えている。</p> <p>コンベンションホールについてだが、以前は「ホテル・ザ・エルシィ」というホテルを地元商店業者や様々な団体が活用していた。現在ではKSPやエポック、川崎の日航ホテルへ行ったりしなければならぬ。商業活動をしている者としてはそういう人が集まれる場所というもののが是非とも欲しく、コンベンションホールの誘致をお願いしていた。規模については議論が必要と思われるが、1,000人規模の企業セミナーなどを小杉のまちから発信していけば様々な意味でまちが潤沢になると考えられる。また、細かく分割して利用すれば地域の方々も十分活用でき、震災の備えとして臨時の避難場所にも対応できると考えている。</p> <p>ペDESTリアンデッキについてだが、南武沿線道路の交通量が非常に激しく、横断を待つ際にもそのスペースが少ない。そこへ道路をスムーズに横断できるペDESTリアンデッキができれば大変ありがたいことである。最終的には小杉駅とつながり、バリアフリーで快適な移動ができるようになると考えている。</p>	<p>小杉町2丁目地区は、大学病院を中心に医療、教育、都市型居住、商業が複合した「医療と文教の核」、商業機能や交流機能が集積する「商業・にぎわい軸」、広域的な拠点性の高い商業・業務、サービス、文化、交流、医療・福祉、居住機能が複合した市街地の形成をめざす「複合的利用ゾーン」に位置づけられており、小杉駅周辺で進められる各再開発計画と連携し、魅力あふれる広域拠点づくりに向けた取組みを進めております。</p> <p>そのような中、本計画で整備する、「医療と文教の核」にふさわしい様々な情報を発信していくことにつながるコンベンション施設や、まちのにぎわいに資する商業施設は、小杉駅周辺地区の魅力の向上、また持続的に活力を創出する取組みとなるものと考えております。</p> <p>コンベンション施設の整備にあたっては、災害時には一時的な避難場所としても活用することが可能となるよう計画するとともに、あわせて小規模な会議室を複数整備するなど、周辺にお住まいの方々にも身近な施設となるよう、計画してまいりたいと考えております。</p> <p>また、地域のイベントにも利用が可能となり、災害時にも機能する広場や、周辺にお住まいの方々が憩え、散策路にもなる緑豊かな広場、保育所等の子育て支援施設、地域の方々利用に供する防災備蓄倉庫、集会所、公共的駐輪場のほか、地域開放も想定したC地区の講堂（音楽ホール）の整備など、周辺地域にお住まいの方々の利便性の向上に資する機能の導入も計画されております。</p> <p>これらの取組みを適切に誘導することにより、周辺地域の方々にも配慮された、職住の調和した質の高い魅力ある都市空間の創造に努めてまいりたいと考えております。</p> <p>小杉駅周辺地区においては、「都市計画マスタープラン小杉駅周辺まちづくり推進地域構想」のまちづくりの基本方針に「歩いて暮らせるまちづくり」や、「緑豊かなパブリックスペースの実現」を掲げ、地区計画等を定める区域について、歩行者の回遊性を高めるとともに、ゆとりと潤いのある都市空間の形成をめざし、歩行者通路や公園・広場・歩道状空地等の適正配置を誘導することとしております。</p> <p>本計画におきましても、道路の拡幅整備と併せ、敷地内に歩道状空地を確保するとともに、将来はJR武蔵小杉駅に連続する、雨天時にも濡れずに歩けるペDESTリアンデッキを整備することにより、自動車と歩行者動線の適切な分離を図り、バリアフリーにも配慮した安全・安心で快適な歩行者空間を形成することとしております。</p>

	公述意見の要旨	市の考え方
<p>G 公述人</p>	<p>小杉駅周辺では、南口のまちづくりが先行することで、まちのイメージが大変よくなっており、住みたいまちとして首都圏でも有名になってきている。少子高齢社会が社会問題化しつつある現在において、住民の高齢化あるいは人口減少というのは、まちにとって大きな課題になっている。こうした中で、大勢の若い人々が移り住むことで、活気のあるまちになりつつあるのではないかと感じている。川崎市では今後数十年はないといわれているこの再開発を南口だけで終わらずに、北側のエリアでも、住民にも商業者にとってもよりよい方向で進むことを願っている。</p> <p>特に駅を中心に歩いて暮らせるまち、安全・安心、快適なまちづくり、多摩川や等々力緑地など、地域資源も活かしたにぎわいと回遊性のある魅力あるまちづくりが進むことを願っている。</p>	<p>また、敷地内には、地域の交流や災害時にも機能する広場や、周辺にお住まいの方々も憩え・散策路にもなる緑豊かな広場を整備することとしており、歩道状空地とあわせ、重層的に緑を配置する計画としております。</p> <p>これらの整備により、周辺地域にお住まいの方々の駅へのアクセス性が高まり、利便性が向上するなど、歩いて暮らせる持続可能なまちづくりにつながるものと考えております。</p> <p>小杉駅北側においては、今後、本計画を含めた再開発計画によりまちづくりが進められることとなりますが、これらにより整備されるペDESTリアンデッキや、道路、広場等の都市基盤施設を適切に連携するよう指導・誘導することにより、超高齢化・人口減少が進展する中でも誰もが暮らしやすい生活環境が確保されるよう、計画的なまちづくりに努めてまいります。</p> <p>小杉駅周辺地区においては、“交流”と“にぎわい”があふれるヒューマンなまちづくりを基本コンセプトに掲げ、広域拠点としての機能強化を図ってまいりましたが、超高齢化・人口減少の進展への対応や、東日本大震災などをふまえた防災機能の強化など、新たなまちづくりの課題をふまえ、今後再開発が進められる小杉駅北側地区においては、土地利用転換等を適切に誘導し、さらなる計画的なまちづくりを推進してまいりたいと考えております。</p> <p>小杉駅北側地区においては、そのまちづくりの軸として、駅南側の商業にぎわい軸を受け等々力・多摩川に至る補助幹線道路、及び補助幹線道路と交差し公園と広場をつなぐ区画道路を拡幅整備し、これを中心に、高齢者医療や小児医療の環境などの充実を図る医療機能や、これと連携する福祉機能、良好な教育環境を有する教育機能、多様な交流の場を創出する交流機能、小杉駅北側の玄関口となるにぎわい機能などの様々な機能を適切に配置するとともに、その機能を有機的に補完する広場や歩行者空間などを整備してまいります。</p> <p>また、計画的な再開発による街区全体の防災機能の向上を図るとともに、日本医科大学の救急医療機能と連携を図りながら、地域住民や帰宅困難者にも対応した避難所等の整備を進め、あわせて道路の拡幅整備等により安全な避難路を確保するなど、小杉駅北側の地域の防災機能の強化を推進してまいりたいと考えております。</p> <p>このような方針のもと、今後の再開発計画を適切に誘導し、これらの機能集積と都市基盤施設の整備を連携して進めることにより、活力と魅力にあふれた広域拠点の形成を図るとともに、医職住の近接化による高齢者や子育て支援に配慮した、歩いて暮らせる集約型のまちづくりの実現や、小杉駅北側地区としての新たな防災まちづくりなどを推進し、超高齢化・人口減少が進展する中でも誰もが暮らしやすい生活環境が確保されるよう、計画的なまちづくりに努めてまいります。</p> <p>(別紙 参考図参照)</p>

	公述意見の要旨	市の考え方
<p>H 公 述 人</p>	<p>建物周囲に緑の増加や歩道が拡幅するという事に期待している。小杉駅の北側のエリアはまとまった緑が少ないので街の雰囲気が随分変わるのではないかと考える。現在の社宅は敷地と道路の境界を塀で囲っているのが、窮屈な感じがする。また、非常に歩きにくい。特に小さな子供と一緒に歩くのはとても不便である。したがって公開空地が整備されることで緑が増えて歩道が広がれば、今より良くなるのは間違いないと考える。一般的なマンションが建って敷地ぎりぎりに建物ができたり、塀で囲われたりするよりは、よっぽどメリットが高い計画である。</p> <p>計画建物の1・2階に商業施設が計画されているようであるが、小杉の街は魅力ある商業施設がまだまだ足りないと感じており、おしゃれなレストラン、カフェ等をもっと欲しいと考えている。そうすれば今以上に外から小杉の街を訪れる人が増えるはずである。小杉駅北側エリアは特に魅力的な商業施設が少ないため、住宅の整備だけでは、街の位置付けが高まっていかないの、魅力的な商業施設を誘致して欲しいと考えている。そういう意味でも一般的なマンションではなく、商業施設を入れることで建物を上に伸ばしていく発想は間違っていない。</p> <p>街の魅力をつくるうえで賑わいを生み出す商業施設の位置付けは非常に重要であると考えている。小杉の商業施設開発は、小杉駅南側エリアを中心に駅機能と連動したショッピングゾーン。東京機械跡地での大規模な専門店モール計画があるが、小杉駅北側エリアの今回の地区ではコンベンション施設と連動した沿道型商業施設が計画されており、南側とは一味違うスタイルの</p>	<p>小杉駅周辺地区においては、「都市計画マスタープラン小杉駅周辺まちづくり推進地域構想」のまちづくりの基本方針に「歩いて暮らせるまちづくり」や、「緑豊かなパブリックスペースの実現」を掲げ、地区計画等を定める区域について、歩行者の回遊性を高めるとともに、ゆとりと潤いのある都市空間の形成をめざし、歩行者通路や公園・広場・歩道状空地等の適正配置を誘導することとしております。</p> <p>本計画におきましても、道路の拡幅整備と併せ、敷地内に歩道状空地を確保するとともに、将来はJR武蔵小杉駅に連続する、雨天時にも濡れずに歩けるペDESTリアンデッキを整備することにより、自動車と歩行者動線の適切な分離を図り、バリアフリーにも配慮した安全・安心で快適な歩行者空間を形成することとしております。</p> <p>また、敷地内には、地域の交流や災害時にも機能する広場や、周辺にお住まいの方々も憩え・散策路にもなる緑豊かな広場を整備することとしており、歩道状空地とあわせ、重層的に緑を配置する計画としております。</p> <p>これらの整備により、周辺地域にお住まいの方々の駅へのアクセス性が高まり、利便性が向上するなど、歩いて暮らせる持続可能なまちづくりにつながるものと考えております。</p> <p>小杉駅北側においては、今後、本計画を含めた再開発計画によりまちづくりが進められることとなりますが、これらにより整備されるペDESTリアンデッキや、道路、広場等の都市基盤施設を適切に連携するよう指導・誘導することにより、超高齢化・人口減少が進展する中でも誰もが暮らしやすい生活環境が確保されるよう、計画的なまちづくりに努めてまいります。</p> <p>(別紙 参考図参照)</p> <p>小杉町2丁目地区は、大学病院を中心に医療、教育、都市型居住、商業が複合した「医療と文教の核」、商業機能や交流機能が集積する「商業・にぎわい軸」、広域的な拠点性の高い商業・業務、サービス、文化、交流、医療・福祉、居住機能が複合した市街地の形成をめざす「複合的利用ゾーン」に位置づけており、小杉駅周辺で進められる各再開発計画と連携し、魅力あふれる広域拠点づくりに向けた取組みを進めております。</p> <p>そのような中、本計画で整備する、「医療と文教の核」にふさわしい様々な情報を発信していくことにつながるコンベンション施設や、まちのにぎわいに資する商業施設は、小杉駅周辺地区の魅力の向上、また持続的に活力を創出する取組みとなるものと考えております。</p> <p>コンベンション施設の整備にあたっては、災害時には一時的な避難場所としても活用することが可能となるよう計画するとともに、あわせて小規模な会議室を複数整備するなど、周辺にお住まいの方々にも身近な施設となるよう、計画してまいりたいと考えております。</p>

	公述意見の要旨	市の考え方
<p>H 公 述 人</p>	<p>魅力付けがなされた商業開発計画になっている。 現状それぞれ特徴のある商業開発計画が行われており、個人的には北側エリアの今回の計画を含め街の魅力付けに非常に寄与する計画だと考えており、非常に楽しみにしている。</p> <p>小杉の街は小杉駅南側エリアの開発が先行して、随分と街の印象が変わった。首都圏内でも有名な街になってメリットは大きかったと考える。また、若い人たちもたくさん住むようになって活気のある街となった。高齢化していたこの街にとっては衰退していくか発展していくか分岐点であった。この南側エリアの狭いエリアだけの開発で終わらせてはもったいないと考える。北側エリアでも開発を推進し、小杉の街をより発展させて、首都圏内でも小杉を今以上に魅力的にしてブランド化していくことが大事だと考える。南側エリアの人たちは北側にあまり行かないということも聞いている。それは小杉が 真に発展していない証拠であると考えている。小杉の街をさらに面的に発展させていくことが、暮らし心地が向上するだけでなく資産価値にも影響していくと考える。</p> <p>それぞれの計画で開発される商業施設が小杉の街全体の魅力を創出するうえで、どう位置付けられているのかを一度整理するべきと考える。小杉の街には再開発計画がまだ目白押しだが、今までの再開発を含め、武蔵小杉の街は将来的にどのような魅力を備えた街にしていくべきなのか、街の具体的な全体像が見えづらい気がする。マスタープランの内容よりもっと具体的な計画内容として、どういう姿にすることで10年後も20年後も魅力ある街であり続けるようにしようとしているのかを知りたい。</p> <p>今回の計画以外にも、計画内容が具体的に見えてきている状況になりつつあるのだから、もっと具体的な全体像についての意識や方向性を地元で教えてもらいたい。</p>	<p>また、地域のイベントにも利用が可能となり、災害時にも機能する広場や、周辺にお住まいの方々が憩え、散策路にもなる緑豊かな広場、保育所等の子育て支援施設、地域の方々の利用に供する防災備蓄倉庫、集会所、公共的駐輪場のほか、地域開放も想定したC地区の講堂（音楽ホール）の整備など、周辺地域にお住まいの方々の利便性の向上に資する機能の導入も計画されております。</p> <p>これらの取組みを適切に誘導することにより、周辺地域の方々にも配慮された、職住の調和した質の高い魅力ある都市空間の創造に努めてまいりたいと考えております。</p> <p>小杉駅周辺地区においては、“交流”と“にぎわい”があふれるヒューマンなまちづくりを基本コンセプトに掲げ、広域拠点としての機能強化を図ってまいりましたが、超高齢化・人口減少の進展への対応や、東日本大震災などふまえた防災機能の強化など、新たなまちづくりの課題をふまえ、今後再開発が進められる小杉駅北側地区においては、土地利用転換等を適切に誘導し、さらなる計画的なまちづくりを推進してまいりたいと考えております。</p> <p>小杉駅北側地区においては、そのまちづくりの軸として、駅南側の商業にぎわい軸を受け等々力・多摩川に至る補助幹線道路、及び補助幹線道路と交差し公園と広場をつなぐ区画道路を拡幅整備し、これを中心に、高齢者医療や小児医療の環境などの充実を図る医療機能や、これと連携する福祉機能、良好な教育環境を有する教育機能、多様な交流の場を創出する交流機能、小杉駅北側の玄関口となるにぎわい機能などの様々な機能を適切に配置するとともに、その機能を有機的に補完する広場や歩行者空間などを整備してまいります。</p> <p>また、計画的な再開発による街区全体の防災機能の向上を図るとともに、日本医科大学の救急医療機能と連携を図りながら、地域住民や帰宅困難者にも対応した避難所等の整備を進め、あわせて道路の拡幅整備等により安全な避難路を確保するなど、小杉駅北側の地域の防災機能の強化を推進してまいりたいと考えております。</p> <p>このような方針のもと、今後の再開発計画を適切に誘導し、これらの機能集積と都市基盤施設の整備を連携して進めることにより、活力と魅力にあふれた広域拠点の形成を図るとともに、医職住の近接化による高齢者や子育て支援に配慮した、歩いて暮らせる集約型のまちづくりの実現や、小杉駅北側地区としての新たな防災まちづくりなどを推進し、超高齢化・人口減少が進展する中でも誰もが暮らしやすい生活環境が確保されるよう、計画的なまちづくりに努めてまいります。</p> <p>(別紙 参考図参照)</p> <p>また、周辺地域にお住まいの方々にご理解をいただくよう、早い段階から情報提供の場を設け、「小杉駅周辺まちづくり推進地域構想」や、それに基づいて本市が</p>

	公述意見の要旨	市の考え方
<p>日 公 述 人</p>		<p>進めている小杉駅北側地区のまちづくりの考え方を含め、計画の内容の丁寧な説明に努めてまいります。</p>

	公述意見の要旨	市の考え方
I 公 述 人	<p>素案では、公共サービス低下への対策が欠落している。</p> <p>環境影響評価において、中学校は教室が不足すると予測しながら、川崎市により事前対応が図られるため支障はないと述べている。これは事業者がマンションを販売することで不足する中学校の教室を私たちの税金で整備するということである。素案では「教育環境の充実を図る」という言葉が記載されているが、地域内のことだけが書かれており、事業者の評価をそのまま受け入れてしまうと、公共サービスの低下となるのではないかと不安になる。</p> <p>また、「緑豊かな潤いある」という記載があるが、環境影響評価によると、緑被率は技術指針を0.1%上回る程度である。技術指針は最低限の数値であるから、これをもって「緑豊かな」というのは、お粗末な公共サービスの感覚である。</p> <p>保育施設をつくるともいっているが、小杉駅周辺には園庭がない保育園がたくさんできている。北側には子供たちが安心して遊べるような良好な公園が少ないという状況の中で、緑被率が少なくビル風にさらされる広場が提供される程度で、子供たちにとっての育成環境としては十分ではない。</p> <p>川崎市の防災対策では、超高層の住民は中にとどまることとされている。ビルの谷間の広場は危険であるということを市は認識しているのではないかと。この計画で提供される広場は、決して災害に強い都市機能として、周辺の住民にとって十分な場所とはいえない。人口の増加に対応できる広く安全な避難場所が欲しい。</p> <p>公共サービスの低下に対して、素案には積極的な取り組みがなく問題がある。</p>	<p>小杉駅周辺地区につきましては、民間活力を中心としたまちづくりの推進により、個性と魅力にあふれた広域的な拠点の形成とあわせ、必要な都市基盤施設等の整備を進めることにより持続可能なまちづくりを推進することとしております。</p> <p>緑化計画につきましては、「川崎市環境影響評価等技術指針」等に基づき緑被率25%以上を確保するとともに、広場や歩道状空地等のオープンスペースに適切に緑を配置することにより、周辺地域にお住まいの方々にとって潤いを感じられる空間の創出に努めてまいります。</p> <p>学校等につきましては、担当部局と適切に協議を進め、必要な教育環境の整備に努めていくとともに、保育環境につきましても、今後、広場等の詳細な設計等を進めていく中で、子どもたちが安心して過ごせる環境となるよう、事業者に指導してまいります。</p> <p>また、本市では、これまでも災害に強い都市構造の形成をめざし、小杉駅周辺地区においても、市街地再開発事業の促進等により、密集した市街地の改善、避難路や防災空間の確保等の取り組みを推進してまいりました。</p> <p>東日本大震災以降においてもさらなる災害対策への検討を進めており、小杉駅の北側のまちづくりにおいては、計画的な再開発による建物の耐震化及び不燃化を促進するとともに、日本医科大学の救急医療機能との連携を図りながら、避難所機能や一時的な避難スペース、備蓄倉庫などの防災機能を適切に配置し、あわせて避難路のネットワーク等を整備することにより、地域にお住まいの方々や来街者の方々が安全に避難できる空間を確保できるよう、地域の防災機能の強化に努めてまいりたいと考えております。(別紙 参考図参照)</p> <p>本計画において整備される広場等のオープンスペースの安全性については、建築基準法など関係法令の基準を満たすことにより耐震性が確保されることから、建物の倒壊等による危険はないと考えており、マンホールトイレや、周辺地域にお住まいの方々も利用可能な備蓄倉庫等の設備を設けることにより、災害時の一時的な避難場所として有効に機能するものと考えております。</p> <p>本計画では、道路の拡幅整備や歩道状空地、ペDESTリアンデッキの整備による安全安心な歩行者空間の確保のほか、保育所整備、防災対策、地域住民のための集会室、公共的駐輪場、コンベンション施設などの整備を計画するとともに、これらの整備にあたっては、緑化を含め周辺環境に配慮した計画となるよう事業者に指導・誘導することとしており、これにより周辺地域にお住まいの方々にとっても利便性の向上につながるものと考えております。</p>

	公述意見の要旨	市の考え方
I 公述人	<p>マスタープランの拡大解釈をやめて欲しい。</p> <p>「小杉駅周辺まちづくり推進地域構想」では、4つの基本方針を定め、1番目に広域拠点づくりをあげている。それらをさらに3項目にした中に「既成市街地との連続性を確保するヒューマンなにぎわい空間の創設」、「周辺市街地環境と協調した市街地形成と新しいにぎわい空間の創出」という2つの項目があるが、市は「既成市街地との連続性」や「周辺市街地環境と協調」といった部分を落とし、「にぎわい空間の創出」だけを素案にあてはめ、住宅地を商業地域へ転換しようとしている。これは、マスタープランの基本方針を踏み外しているのではないか。</p> <p>さらにマスタープラン中原区構想の「土地利用方針図」では「平たん部住環境向上エリア」となっている。</p> <p>また「小杉駅周辺まちづくり推進地域構想」パンフレットの「将来都市構想図」では「複合的利用ゾーン」となっており、「まちづくり概念図」における「にぎわい・交流ゾーン」からは外れている。これらから、この地域を「商業・業務エリア」とみなすことは、マスタープランの一部を拡大解釈したものと考えざるを得ない。</p> <p>市街地の南側に容積率600%、192メートルの超高層マンションが建つことほどこにも示されておらず、容積率や高さについて議会で承認されたという経緯も示されていない。</p>	<p>都市計画マスタープランは、おおむね20年後の将来の都市像(市街地像)を展望し、都市計画の基本的目標・基本的方向を定めるものですが、本市では市域全体の方針を定める「全体構想」や、行政区ごとの方針を定める「区別構想」という広域的な視点に加え、身近な地域のまちづくりを進める際に、地域の視点で将来の都市像を描き、市民の方々と共有しながらまちづくりを進めていく仕組みとして「まちづくり推進地域別構想」を策定しております。</p> <p>「小杉駅周辺まちづくり推進地域構想」は、先導的に再開発を進めてきたJR南武線南側地区のまちづくりをふまえ、駅北側を含めた小杉駅周辺全体のまちづくりの方向や、その他の大規模開発計画に対し、適切に都市計画的誘導を行う必要があったため、行政の側から将来のまちづくりの方向性を示し、民間事業などを適切に誘導していく「整備誘導型」の構想として策定したものです。</p> <p>策定にあたっては、学識経験者や地域代表者などにより構成される委員会での検討やパブリックコメント等を経て定めた「小杉駅周辺地区将来構想」の内容をふまえ計画案を策定しており、計画案についても説明会や資料の縦覧、意見募集等を行い、広く市民の方々のご意見を伺っております。</p> <p>「小杉駅周辺まちづくり推進地域構想」では、「将来都市整備方針」として、地域特性を生かすとともに、まちの骨格となる「核」と「軸」、及び「空間(ゾーン)」づくりを進めることにより、連携型の都市構造の構築をめざしております。</p> <p>小杉町2丁目地区は、その立地特性から、大学病院を中心に医療、教育、都市型居住、商業が複合した高度医療福祉拠点としての「医療と文教の核」の一翼を担い、商業機能や交流機能が集積する「商業・にぎわい軸」として、武蔵小杉駅南側に計画されている大規模商業施設からのつながりを形成するとともに、広域的な拠点性の高い商業・業務、サービス、文化、交流、医療・福祉、居住機能が複合した市街地の形成をめざす「複合的利用ゾーン」と位置づけ、小杉駅周辺で進められる各再開発計画と連携した計画的なまちづくりを誘導することとしております。</p> <p>また、「土地利用の方針」において、商業・業務、文化・交流、教育等の諸機能集積と都心にふさわしい優良な都市型住宅の建設を適切に誘導し、土地の計画的な高度利用を図り、職住の調和した質の高い複合市街地の形成をめざす「複合市街地」に位置づけるとともに、「地区計画誘導地区」として、地区計画等を活用した計画的な土地利用の誘導に努める地区と明示しております。</p> <p>都市計画マスタープランは、「市の都市計画に関する基本方針」であることから、個別の細かな計画事業の内容そのものを定めるものではございませんが、小杉町2丁目地区につきましては、「小杉駅周辺まちづくり推進地域構想」に基づき、小杉駅周辺地区で進められる</p>



	公述意見の要旨	市の考え方
<p>I 公述人</p>	<p>容積率600%への変更に反対する。</p> <p>小杉駅南部地区では、容積率が600%を超えるのはA、C、Dの3地区で、全体6地区のうち半分である。北や西に第一種住居地域が広がり、小杉駅南部地区とは全く違う本地区で600%の容積率を設定するというのは、住民がはぐくんできた優良な住居地を台無しにするものであり、素案にある「周辺資源との連携」とは裏腹に威圧的な都市空間を出現させることになる。</p> <p>建物を低くすると幅が広くなり、影が増えるというが、市民の側にたち、よりよいまちづくりを総合的な視点で考えるべき行政の役割を全く果たしていない。住民に知らされる前に、事業者と市の間で容積率600%ありきという住民無視の合意がなされていたのではないか。</p> <p>容積率600%の根拠は何なのか、これまでに市が行った説明会で、基準容積率が400%という説明があったが、本地区はおおよそ3分の1は商業地域で容積率400%だが、残りの3分の2は第一種住居地域で容積率200%であり、按分すると270%程度で、400%にはならない。計画地を含めて西や北に第一種住居地域が広がる地域で共有してきた環境をいきなり断ち切って、巨大な建築が現れるような違和感のある町なみを良いまちとはいえない。</p> <p>容積率の低減を求めるとともに、今の平面計画のまま高層部を低くすることを望む。</p> <p>低くしても日影はかわらないというが、そうでは決まないと考える。また、低くすることで、風の影響も変わってくる可能性があると考えている。</p>	<p>各再開発計画との連続性をふまえ、土地の計画的な高度利用により商業・業務、文化・交流、都市型住宅等の多様な機能を集積し、にぎわい空間の創出を図りつつ、道路幅や歩道状空地、ペDESTリアンデッキ等の整備により医療・教育及び既成市街地との連続性を確保するとともに、広場等のオープンスペースの創出や建物をスリム化すること等により周辺市街地の環境に配慮した計画的な土地利用の誘導に努めております。</p> <p>小杉駅北側においては、今後、本計画を含めた再開発計画によりまちづくりが進められることとなりますが、これらが適切に連携するよう指導・誘導することにより、活力と魅力にあふれた広域拠点の形成を図るとともに、医職住の近接化による高齢者や子育て支援に配慮した、歩いて暮らせる集約型のまちづくりの実現や、小杉駅北側地区としての新たな防災まちづくりなどを推進し、超高齢化・人口減少が進展する中でも誰もが暮らしやすい生活環境が確保されるよう、計画的なまちづくりに努めてまいります。</p> <p>(別紙 参考図参照)</p> <p>小杉町2丁目地区は、「都市計画マスタープラン小杉駅周辺まちづくり推進地域構想」において、大学病院を中心に医療、教育、都市型居住、商業が複合した「医療と文教の核」の一翼を担い、商業機能や交流機能が集積する「商業・にぎわい軸」として、武蔵小杉駅南側に計画されている大規模商業施設からのつながりを形成するとともに、広域的な拠点性の高い商業・業務、サービス、文化、交流、医療・福祉、居住機能が複合した市街地の形成をめざす「複合的利用ゾーン」と位置づけております。</p> <p>また、「土地利用の方針」において、商業・業務、文化・交流、教育等の諸機能集積と都心にふさわしい優良な都市型住宅の建設を適切に誘導し、土地の計画的な高度利用を図り、職住の調和した質の高い複合市街地の形成をめざす「複合市街地」に位置づけ、小杉駅周辺で進められる各再開発計画と連携したまちづくりを誘導しております。</p> <p>そのような位置付けの中、本地区においては、広域拠点にふさわしい土地の高度利用と都市機能の集積を図り、商業・業務、文化・交流、都市型住宅や教育等の様々な機能が連携した複合市街地の形成をめざしていることから、交通への影響のほか、周辺地域に対する環境影響等を考慮したうえで、周辺の土地利用状況や用途地域の指定状況、また計画されている都市基盤整備等を勘案し、将来は商業地域への変更がふさわしいと考えております。</p> <p>また、容積率につきましては、将来の用途地域で指定する容積率400%を基準とし、敷地内に整備される広場や歩道状空地などの公開空地など、良好な地域社会の形成に寄与する取組みなどを評価して600%と定めており、小杉駅周辺地区で進められる各再開発計画にお</p>

	公述意見の要旨	市の考え方
<p>I 公述人</p>	<p>川崎市には、自治基本条例があり、その中には「情報の共有の原則」「参加の原則」「協働の原則」がある。「協働の原則」は、暮らしやすい地域社会の実現に寄与するよう、ともに働く、協働するということである。市も私たちの意見に耳を傾けて、より良いまちづくりを進めていくように考えを改めることを求める。</p>	<p>ける容積率や地区内に整備するペDESTリアンデッキその他、様々な地域貢献の取組みなど、総合的な判断からも適切であると考えております。</p> <p>建築物の高さにつきましては、小杉駅周辺で進められている各再開発計画における高さをふまえるとともに、敷地内へのオープンスペースの創出と合わせて、日照や通風確保、圧迫感の低減など、周辺環境への影響を極力抑えるため、スリムな塔状の建築物を誘導していることから、本計画においては180メートルと定めております。</p> <p>本計画につきましては、都市計画の最初の手続となる素案説明会の前の段階、また素案説明会後にも、周辺地域にお住まいの方々などを対象に任意の説明会を開催し、計画の内容や、今後小杉駅周辺地区で予定されている再開発計画の概要などについて説明を行うとともに、これらの説明会や公聴会において、様々なご意見を伺ってまいりました。</p> <p>いただいたご意見をふまえ、これまでに圧迫感の低減や、周辺住宅地へのプライバシーに配慮した計画となるよう、一部建築計画の修正を行うとともに、ビル風対策につきましては、周辺開発事業者の協力を得ながら、計画地以外についても、できる限り早急に改善するよう、関係者と協議を進めております。</p> <p>今後も上位計画に基づき、各事業者に対して適切に指導・誘導を行い、周辺環境に配慮した計画的なまちづくりを推進するとともに、周辺地域にお住まいの方々にご理解をいただくよう、早い段階から情報提供の場を設け、「小杉駅周辺まちづくり推進地域構想」や、それに基づいて本市が進めている小杉駅北側地区のまちづくりの考え方（別紙 参考図参照）を含め、計画の内容の丁寧な説明に努めてまいります。</p>

	公述意見の要旨	市の考え方
J 公述人	<p>事業者からは、実際の日影時間は数時間で、許容範囲であると説明されたが、とてもそうは思えない。</p> <p>現在建設中の建物の影、これから建設されようとしている建物の影、それらができたときにどれだけ日照が減るのか、全く想像ができない。私たちが住む地域は、第一種住居地域で日照が保障されているはずであるが、それを当たり前のように無視してくる。これは問題であると思っている。</p> <p>タワープレイスの前では、風が通り抜け、風が強い日は転びそうになったり、自転車が倒れたりする。タワープレイスの前にあるコンビニエンスストアのドアは風が強いと二重になっている。このことについて、事業者は住居環境として許容範囲だというのが、住民はみんな危険を感じて問題であると思っている。</p> <p>本事業が完了した場合、今のタワープレイスと同様の風が吹くといわれている。事業者は植栽や、建物の低層階の形状で風を分散すとか、建物の角をすみ切るなどの対策をするといっている。しかしこの対策は、タワープレイスで行われた対策で、効果を感じることができない対策をやろうとしている。</p> <p>中原区はヒートアイランドが進んでいるといわれている。既に指摘されているにもかかわらず、さらに狭い地域に建物をつくるといことは、悪化するということになる。</p> <p>私はそんな暑いまちに住みたくない。</p> <p>東横線から地下鉄、JR南武線、横須賀線が通り、便利になったが、混雑していて使い勝手が良いとは思えない。朝や夜は特にそうである。</p> <p>南武線を通して横須賀線に行く通路などは、人が多すぎて事故が起こるのではないかとと思うほどである。</p> <p>そこに全ての計画建物ができあがって、1万人以上人口が増え、駅に乗り入れする人が増えた場合、駅として機能するのだろうか。そういった視点での検討はなされているのか。わかっていて計画を進めようとしているのであればそれは問題であると思う。</p>	<p>本計画では、「都市計画マスタープラン小杉駅周辺まちづくり推進地域構想」に基づき、広域拠点にふさわしい計画的な土地の高度利用と都市機能の集積を図り、商業・業務、文化・交流、都市型住宅や教育等の様々な機能が連携した広域拠点にふさわしい複合的な土地利用を誘導するとともに、周辺環境にも配慮した市街地整備の実現をめざしております。</p> <p>建築計画にあたっては、建物の建築面積を抑え、壁面を敷地境界から後退させることにより、敷地内へのオープンスペースの創出と合わせて、日照や通風確保、圧迫感の低減など、周辺環境への影響を極力抑えるため、スリムな塔状の建築物となるよう誘導しております。</p> <p>ビル風につきましては、低層部に基壇を設けるなどの建物形状の工夫や防風効果のあるひさしの設置、常緑樹の高木を植栽することなどにより適切な対策を行うこととしており、建物完成後につきましても、環境影響評価手続における事後調査制度により、適切な検証、処置を講ずることとしております。</p> <p>また、エネルギー効率の高い設備機器の導入と敷地内の重層的な緑化などにより、ヒートアイランド等の影響にも配慮した計画とするとともに、周辺にお住まいの方々へ、散策できる緑豊かな広場などのオープンスペースを整備することにより、うるおいのある街並みの創出を図ることとしております。</p> <p>小杉駅周辺地区においては、複数の再開発計画が進められておりますが、これまで各開発が周辺市街地に与える日影や風害、圧迫感などの影響をできる限り低減するよう事業者に対し指導してまいりました。</p> <p>そのなかで、ビル風対策につきましては、いただいたご意見をふまえ、周辺開発事業者の協力を得ながら、タワープレイス周辺のビル風について、実態調査を行い、植栽のほか防風スクリーンなどの様々な対策の効果検証を行ったうえで、具体的な対策を検討し、できる限り早急に改善するよう、関係者と協議を進めております。</p> <p>今後も各事業者に対して適切に指導・誘導を行い、周辺環境に配慮した計画的なまちづくりを推進するとともに、地域住民の方々への丁寧な説明に努めてまいります。</p> <p>小杉駅周辺地区につきましては、民間活力を中心としたまちづくりの推進により、個性と魅力にあふれた広域的な拠点の形成とあわせ、必要な都市基盤施設等の整備を進めることにより持続可能なまちづくりを推進することとしております。</p> <p>鉄道駅の混雑につきましては、JR武蔵小杉駅は、平成22年3月の横須賀線新駅の開業により、都心へのアクセスの利便性が向上したことなどから、開業前と比べ乗降客数が1日平均約15万4千人から約20万7千人、約35%増加しており、JR線の都心へのアクセスの向上が駅利用者数増加の大きな要因であると考えら</p>

	公述意見の要旨	市の考え方
<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">J 公述人</p>	<p>全ての開発計画がこういった要因を引き起こすのか、全体像としてどうまちが変わっていくのか、ということ considering して計画をたてているとは思えない。その視点がない時点でこの計画には不備があるため、計画に反対する。</p> <p>もし進めるのであれば、計画を大幅に修正して、周辺住民にとっても、新しく住む住民にとっても、本当に良いまちだと思えるような計画がつけられることを願っている。</p>	<p>れます。</p> <p>また、東急東横線の乗降客数につきましては、新駅開業前後を比較すると、一日平均約20万6千人から約18万7千人、約7%減少しており、東急東横線からJR横須賀線への乗り換えもJR武蔵小杉駅の混雑の一因と考えられます。</p> <p>現在、JR武蔵小杉駅では、JR横須賀線からJR南武線上り線ホームにアクセスするこ線橋のバリアフリー化のためのエスカレーターとエレベーター整備工事に着手しており、駅ホームの混雑緩和にも効果があると考えておりますが、鉄道事業者に対し、駅の混雑緩和対策の実施を要請してまいります。</p> <p>また、東急東横線は平成25年3月に10両編成車両の運行が可能な状況となり、今後東京地下鉄副都心線や相鉄線との相互直通運転も開始されるなど利便性が向上するとともに、東急武蔵小杉駅ビルも完成することから、武蔵小杉駅利用者は東急東横線へ分散することも見込まれ、JR武蔵小杉駅ホームの混雑緩和にもつながるものと考えております。</p> <p>なお、今後の開発による駅利用者の増加につきましては、各開発計画における環境影響評価で予測されている将来交通量を基に算出すると、乗降客数の増加率としては、約2～3%程度と想定され大きく増加するものではないと考えておりますが、引続き状況を注視していきたいと考えております。</p> <p>小杉駅周辺地区においては、“交流”と“にぎわい”があふれるヒューマンなまちづくりを基本コンセプトに掲げ、広域拠点としての機能強化を図ってまいりましたが、超高齢化・人口減少の進展への対応や、東日本大震災などふまえた防災機能の強化など、新たなまちづくりの課題をふまえ、今後再開発が進められる小杉駅北側地区においては、土地利用転換等を適切に誘導し、さらなる計画的なまちづくりを推進してまいりたいと考えております。</p> <p>小杉駅北側地区においては、そのまちづくりの軸として、駅南側の商業にぎわい軸を受け等々力・多摩川に至る補助幹線道路、及び補助幹線道路と交差し公園と広場をつなぐ区画道路を拡幅整備し、これを中心に、高齢者や小児医療など充実を図る医療機能や、これと連携する福祉機能、良好な教育環境を有する教育機能、多様な交流の場を創出する交流機能、小杉駅北側の玄関口となるにぎわい機能などの様々な機能を適切に配置するとともに、その機能を有機的に補完する広場や歩行者空間などを整備してまいります。</p> <p>また、計画的な再開発による街区全体の防災機能の向上を図るとともに、日本医科大学の救急医療機能と連携を図りながら、地域住民や帰宅困難者にも対応した避難所等の整備を進め、あわせて道路の拡幅整備等により安全な避難路を確保するなど、小杉駅北側の地域の防災機能の強化を推進してまいりたいと考えております。</p>

	公述意見の要旨	市の考え方
<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">J 公述人</p>	<p>容積率600%という設定をしたから、大規模な建築計画がなされ、大規模になると日影が大きく出るから細くタワー状にして日影を軽減するという。しかし、容積率を600%に設定したから風や日影の問題が生じるのである。</p> <p>本当に容積率600%は必要なのか。住み良いまちづくりの視点で計画をたてて欲しい。</p> <p>市は、今住んでいる住民の気持ちを真摯に受けとめ、市として中立な立場で、このまちをつくるという視点で計画をたててもらいたいと強く求める。</p>	<p>このような方針のもと、今後の再開発計画を適切に誘導し、これらの機能集積と都市基盤施設の整備を連携して進めることにより、活力と魅力にあふれた広域拠点の形成を図るとともに、医職住の近接化による高齢者や子育て支援に配慮した、歩いて暮らせる集約型のまちづくりの実現や、小杉駅北側地区としての新たな防災まちづくりなどを推進し、超高齢化・人口減少が進展する中でも誰もが暮らしやすい生活環境が確保されるよう、計画的なまちづくりに努めてまいります。</p> <p>(別紙 参考図参照)</p> <p>また、周辺地域にお住まいの方々にご理解をいただくよう、早い段階から情報提供の場を設け、「小杉駅周辺まちづくり推進地域構想」や、それに基づいて本市が進めている小杉駅北側地区のまちづくりの考え方を含め、計画の内容の丁寧な説明に努めてまいります。</p> <p>小杉町2丁目地区は、「都市計画マスタープラン小杉駅周辺まちづくり推進地域構想」において、大学病院を中心に医療、教育、都市型居住、商業が複合した「医療と文教の核」の一翼を担い、商業機能や交流機能が集積する「商業・にぎわい軸」として、武蔵小杉駅南側に計画されている大規模商業施設からのつながりを形成するとともに、広域的な拠点性の高い商業・業務、サービス、文化、交流、医療・福祉、居住機能が複合した市街地の形成をめざす「複合的利用ゾーン」と位置づけております。</p> <p>また、「土地利用の方針」において、商業・業務、文化・交流、教育等の諸機能集積と都心にふさわしい優良な都市型住宅の建設を適切に誘導し、土地の計画的な高度利用を図り、職住の調和した質の高い複合市街地の形成をめざす「複合市街地」に位置づけ、小杉駅周辺で進められる各再開発計画と連携したまちづくりを誘導しております。</p> <p>そのような位置付けの中、当地区においては、広域拠点にふさわしい土地の高度利用と都市機能の集積を図り、商業・業務、文化・交流、都市型住宅や教育等の様々な機能が連携した複合市街地の形成を目標としていることから、交通への影響のほか、周辺地域に対する環境影響等を考慮したうえで、周辺の土地利用状況や用途地域の指定状況、また計画されている都市基盤整備等を勘案し、将来は商業地域への変更がふさわしいと考えております。</p> <p>また、容積率につきましては、将来の用途地域で指定する容積率400%を基準とし、敷地内に整備される広場や歩道状空地などの公開空地など、良好な地域社会の形成に寄与する取組みなどを評価して600%と定めており、小杉駅周辺地区で進められる各再開発計画における容積率や地区内に整備するペDESTリアンデッキその他、様々な地域貢献の取組みなど、総合的な判断から適切であると考えております。</p>

	公述意見の要旨	市の考え方
J 公述人		<p>建築物の高さにつきましては、小杉駅周辺で進められている各再開発計画における高さをふまえるとともに、敷地内へのオープンスペースの創出と合わせて、日照や通風確保、圧迫感の低減など、周辺環境への影響を極力抑えるため、スリムな塔状の建築物を誘導していることから、本計画においては180メートルと定めております。</p>

	公述意見の要旨	市の考え方
<p>K 公 述 人</p>	<p>都市計画の場合、大前提になるのは人口動態がどうなるのかということである。国交省の予測では、2004年に1億3000万弱のピークを迎え、2050年には9,500万まで減って、100年後には4,000万を切るかもしれない。100年前の明治時代の後半に戻るといような、1000年単位でみても類を見ない極めて急激な減少である。</p> <p>川崎市は人口がまだ増えるようだが、首都圏でも人口減少の市区町村が増えている。</p> <p>強調したいのは、人口が減るということは住宅が余るといことである。2009年の総理府の統計によると、国内の住宅戸数は、5,760万戸、総所帯数が約5,000万戸だから、既に756万戸の空き家が存在している。また、大手民間シンクタンクの分析によると、今のペースで住宅建設を続けた場合、30年後には43%が空き家になる、仮に住宅着工の戸数を半分にしても36%、3分の1にしても29%が空き家になるというショッキングな予測をしている。</p> <p>つまり、人口が増えて拡大、膨張することが当たり前と思われてきた時代から、都市が縮小していく時代に、今歴史的転換の時代を迎えているということ、認識する必要がある。</p> <p>既に欧米では人口減＝住宅過剰に即した新しい都市計画を進めている。都市の創造的縮小というような表現で言われているようだが、空き家を壊して緑地にするとか、放棄された土地に都市農業を再生するような運動である。分棟や減築もどんどんやられている。</p> <p>また例えばドイツでは、築80年から100年の団地がいまだに現役の団地として使われ続けていて、世界遺産に登録されている。</p> <p>今回の小杉町2丁目計画は、社宅を取り壊して超高層建築物を建てるとい、日本の典型的なスクラップ・アンド・ビルドのやり方であり、今進んでいる人口減少をふまえればそれで良いのかがあらためて問われていると考えている。</p> <p>武蔵小杉周辺再開発の資料を集計すると、高層の建物で既に完成、着工済み及び計画が確定しているものをあわせると、20棟、8,700戸、人口約2万5,000人が住むという、超過密な人口を集中させるという再開発計画となっている。</p> <p>超高層マンションが持つ問題は、長周期地震動の問題、妊婦の異常分娩が多い、子供や高齢者の精神的なリスクなど、様々指摘されているが、このほかに、将来これらの建物が修繕や建替えが必要となったときにその合意が可能かという問題がある。マンションの区分所有者が細分化することが想定され、合意を得ることができなくなり、人の住まない超高層幽霊マンションになってしまうというのもありえるシナリオではないか。</p>	<p>本市の人口のピークは平成42(2030)年と想定されており、やがて人口減少期を迎えることとなり、一部の地域では既にその動きが始まっていることから、人口増加や経済成長を前提とした「開発型まちづくり」から、地域資源や個性を大切に、暮らしやすさや地域の安全性などに資する身近な環境改善をめざす「持続可能なまちづくり」への転換が重要な課題となっております。</p> <p>そこで、高齢化が進展した人口減少社会を見据え、「都市計画マスタープラン小杉駅周辺まちづくり推進地域構想」では、まちづくりの基本方針において、「地域の特色を活かした持続可能なまちづくり」として、「歩いて暮らせるまちづくり」、「駅を中心とした多様な都市機能のコンパクトな集積」を掲げており、民間開発事業を適切に誘導しながら、誰もが便利に公共サービスを受けられるよう、市民館や図書館等の公共施設の再編整備をすすめるとともに、商業・業務、都市型住宅等のさまざまな都市機能を駅周辺に効率的に集約・整備し、また、道路等の整備による駅へのアクセス性を高める取組などを進めることにより、利便性の高い都市生活環境を備えた、歩いて暮らせるコンパクトなまちづくりを推進してまいりました。</p> <p>都市型住宅の整備においては、耐震化・長寿命化を図るとともに、保育園等の子育て支援施設を整備し、また高齢者にも暮らしやすいバリアフリー化にも配慮しており、あわせてエリアマネジメントにより、地域コミュニティを醸成する機会の創出を図るなど、子育て世代から高齢者まで多世代が長く安心して暮らせるような取組をすすめております。</p> <p>また、本市の住宅事情としましても、最低居住面積水準に満たない世帯の比率が全国の大都市の中でも高いことから、防災や居住水準に配慮した住宅ストックの形成を図ることが今後も必要と考えているところです。</p> <p>小杉駅北側においては、今後、本計画を含めた再開発計画によりまちづくりが進められることとなりますが、これらが適切に連携するよう指導・誘導することにより、活力と魅力にあふれた広域拠点の形成を図るとともに、医職住の近接化による高齢者や子育て支援に配慮した、歩いて暮らせる集約型のまちづくりの実現や、小杉駅北側地区としての新たな防災まちづくりなどを推進し、超高齢化・人口減少が進展する中でも誰もが暮らしやすい生活環境が確保されるよう、計画的なまちづくりに努めてまいります。</p> <p>(別紙 参考図参照)</p>

	公述意見の要旨	市の考え方
<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">K 公 述 人</p>	<p>再開発促進区という地区計画によって緩和される400%の床面積は、事業者が無償で提供される。しかし住民には、非常にささやかな公益施設以外、甚大な被害がもたらされるだけである。市が進めている都市計画というのは、あまりにも民間事業者の利益確保に偏重しているのではないかと。</p> <p>規制緩和と一体で叫ばれるのは、土地の高度利用が必要だという主張だ。ニューヨークのマンハッタンなどを例に、日本の都市は高度利用が遅れているといわれるのが常だ。しかし、映像で見ると一目瞭然のように高層の密集した業務やマンションが延々と続く東京首都圏と比べ、ニューヨークは20キロも離れると緑地の中に住宅が見え隠れするような環境となる。</p> <p>新聞報道によれば、行政が「発表された計画案がこれまでに変更されたことはない。」と語ったという。私自身が経験した都市計画の決定手続きでもそうだったが、いまだかつて川崎市の都市計画の手続きの中で、住民の批判によって素案が変わったことがないというのは残念ながら事実である。</p> <p>多くの方から、この計画そのものの抜本的な見直しを訴えられているのだから、住民の意見をもとにして、素案を作り変えるくらいの覚悟を市に固めていただくことを切に要望する。</p>	<p>本計画につきましては、都市計画の最初の手続となる素案説明会の前の段階、また素案説明会後にも、周辺地域にお住まいの方々などを対象に任意の説明会を開催し、計画の内容や、今後小杉駅周辺地区で予定されている再開発計画の概要などについて説明を行うとともに、これらの説明会や公聴会において、様々なご意見を伺ってまいりました。</p> <p>いただいたご意見をふまえ、これまでに圧迫感の低減や、周辺住宅地へのプライバシーに配慮した計画となるよう、一部建築計画の修正を行うとともに、ビル風対策につきましては、周辺開発事業者の協力を得ながら、計画地以外についても、できる限り早急に改善するよう、関係者と協議を進めております。</p> <p>今後も上位計画に基づき、各事業者に対して適切に指導・誘導を行い、周辺環境に配慮した計画的なまちづくりを推進するとともに、周辺地域にお住まいの方々にご理解をいただくよう、早い段階から情報提供の場を設け、「小杉駅周辺まちづくり推進地域構想」や、それに基づいて本市が進めている小杉駅北側地区のまちづくりの考え方（別紙 参考図参照）を含め、も含め、計画の内容の丁寧な説明に努めてまいります。</p>



	公述意見の要旨	市の考え方
<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">L 公 述 人</p>	<p>小杉駅周辺まちづくり推進地域別構想には「緑の核」、「医療と文教の核」、「シビックセンター核」、「交流の核」、「研究開発とものづくりの核」、「地域生活核」というものが設定され、それらを「くらし・にぎわい軸」などのいくつかの軸で連結することとなっており、すぐれた構想だと考えている。</p> <p>問題は、これをどう実現するかということである。数十年先を見たときに、本当に意味のある計画・構想となるためには、各々の核というものが有機的な形でつながっていくということが必要である。</p> <p>その観点から、今回の計画は2つの点について問題があると思っている。</p> <p>1つは、そもそも核とは何なのかということだが、「医療と文教の核」は、学校があるから、病院が建っているから核なのか。そういう箱物があるというだけでなく、それが機能するような環境になっている必要があると思っている。しかし今回の計画では、「医療と文教の核」を構成する重要な環境要素に対して、ダメージを与える計画となっており、せっかくいい構想であるにもかかわらず、この構想の本当の意味での実現を阻むような計画になっていると思っている。</p> <p>もう1つは、「核」の連結の問題である。南武線の南側の「交流の核」「シビックセンター核」と、小杉町2丁目の方の「医療と文教の核」や「緑の核」がどうつながるのか考えた場合、「シビックセンター核」などのところに大きな高い建築物があり、「緑の核」などに向けてだんだん低くなっていくスカイラインとなるのが、優れた連結になると思っている。</p> <p>さらに人の流れを考えると、「医療や文教」に向かう人は医療が必要な方や子供たちである。そういった方々が武蔵小杉駅から向かう際に便利な形となっているのか。壁を作るような大きな建築物を容認するような今回の計画案は、都市景観上、環境上及び心理上、断絶するのではないかな。</p> <p>よって、有機的な連結という観点においても、将来都市構想の真の実現というものを阻むものだと考える。</p> <p>まちづくりとは、今住んでいる住民、新しく住む住民の双方が、さらによりよい生活を送れるように、ハード、ソフトの両面から改善を図ろうとするプロセスのことをまちづくりと呼ぶと思っている。</p> <p>そのために地域住民と行政とが、将来にわたって、小杉町2丁目をどのようなまちにしていくかということについて、合意形成を図ることが重要である。</p> <p>「地域構想」では、小杉駅周辺のまちづくりは、整備誘導型として、行政が整備を誘導するとされているが、基本コンセプトでは、「地元のまちとの連続性の確保」や、「新旧住民の相互の融合」等が重要とされている。問題は、住民と行政とはどのようにしてこれを形成していくかということである。</p>	<p>小杉駅周辺地区においては、“交流”と“にぎわい”があふれるヒューマンなまちづくりを基本コンセプトに掲げ、広域拠点としての機能強化を図ってまいりましたが、超高齢化・人口減少の進展への対応や、東日本大震災などふまえた防災機能の強化など、新たなまちづくり課題への対応に向け、今後再開発が進められる小杉駅北側地区において、土地利用転換等を適切に誘導し、計画的なまちづくりを推進してまいりたいと考えております。</p> <p>超高齢化・人口減少の進展への対応としては、医職住の近接化による、高齢者や子育て支援に配慮した歩いて暮らせる集約型のまちづくりの実現をめざし、地区の南北及び東西に伸びる地区の軸となる道路を整備し、これを中心に、医療機能、教育機能、交流機能、にぎわい機能などの様々な機能を適切に誘導するとともに、その機能を強化する広場空間を整備してまいります。</p> <p>また、災害時においても、計画的な再開発による街区全体の防災機能の向上を図るとともに、日本医科大学の救急医療機能と連携を図りながら、地域住民や帰宅困難者にも対応した避難所等の整備を進め、あわせて道路の拡幅整備等により避難路を確保するなど、小杉駅北側の地域の防災機能の強化を推進してまいりたいと考えております。</p> <p>今後の再開発計画を適切に誘導し、これらの機能集積と都市基盤施設の整備を連携して進めることにより、超高齢化・人口減少が進展する中でも誰もが暮らしやすい生活環境が確保されるよう、計画的なまちづくりに努めてまいります。</p> <p>(別紙 参考図参照)</p> <p>また、周辺地域にお住まいの方々にご理解をいただくよう、早い段階から情報提供の場を設け、「小杉駅周辺まちづくり推進地域構想」や、それに基づいて本市が進めている小杉駅北側地区のまちづくりの考え方を含め、計画の内容の丁寧な説明に努めてまいります。</p> <p>本計画につきましては、都市計画の最初の手続となる素案説明会の前の段階、また素案説明会後にも、周辺地域にお住まいの方々などを対象に任意の説明会を開催し、計画の内容や、今後小杉駅周辺地区で予定されている再開発計画の概要などについて説明を行うとともに、これらの説明会や公聴会において、様々なご意見を伺ってまいりました。</p> <p>いただいたご意見をふまえ、これまでに圧迫感の低減や、周辺住宅地へのプライバシーに配慮した計画となるよう、一部建築計画の修正を行うとともに、ビル風対策につきましては、周辺開発事業者の協力を得ながら、計画地以外についても、できる限り早急に改善するよう、関係者と協議を進めております。</p>

	公述意見の要旨	市の考え方
<p>ル 公 述 人</p>	<p>世田谷区の事例では、まちづくり条例が施行され、都市整備計画などに対して区民意見を反映しなければならないということを定めている。例えば、大規模建築の構想については、事業者と周辺住民の意見を調整する制度が定められており、事業者は、計画が確定する前に周辺住民への説明会を実施することが義務付けられ、必要に応じて住民と事業者の意見交換会を開催することが定められている。</p> <p>しかし、残念ながら本計画では、このようなプロセスがとられず、住民との議論、将来のまちの合意形成も図られておらず、住民との協働ということに関しては全然足りないと思っている。このような住民の合意のない状態で、強引とも言えるような地区計画の決定というのは、「行政と住民との協働」ということに関して、行政側の冒険ではないかと感じる。このようなプロセスで実現された計画に基づいて、マンションが建ち、入居してきた新しい人たちと新旧の住民の融合ができるのか、非常に疑問に感じる。</p> <p>ビジョンを共有できるような場を行政との間で持つことが必要であり、ビジョンを共有できていない状態で都市計画を進めるのではなく、ビジョンを共有した段階で、改めてやるならやる、変更するなら変更すればいいと思っている。</p> <p>人口減少への対応も必要である。小杉駅周辺はまだ人口が増加する傾向ということだが、将来は減少が始まり、空き家も増えてくる。住宅が余れば安くなり、より魅力的なまちに人は移ってしまう。一時は人口が増えても、その先は空き家が増え、町は荒み、犯罪も増える。そういったことも想定して考えておかなければならないと思っている。</p>	<p>今後も上位計画に基づき、各事業者に対して適切に指導・誘導を行い、周辺環境に配慮した計画的なまちづくりを推進するとともに、周辺地域にお住まいの方々にご理解をいただくよう、早い段階から情報提供の場を設け、「小杉駅周辺まちづくり推進地域構想」や、それに基づいて本市が進めている小杉駅北側地区のまちづくりの考え方（別紙 参考図参照）も含め、計画の内容の丁寧な説明に努めてまいります。</p> <p>本市の人口のピークは平成42（2030）年と想定されており、やがて人口減少期を迎えることとなり、一部の地域では既にその動きが始まっていることから、人口増加や経済成長を前提とした「開発型まちづくり」から、地域資源や個性を大切に、暮らしやすさや地域の安全性などに資する身近な環境改善をめざす「持続可能なまちづくり」への転換が重要な課題となっております。</p> <p>そこで、高齢化が進展した人口減少社会を見据え、「都市計画マスタープラン小杉駅周辺まちづくり推進地域構想」では、まちづくりの基本方針において、「地域の特色を活かした持続可能なまちづくり」として、「歩いて暮らせるまちづくり」、「駅を中心とした多様な都市機能のコンパクトな集積」を掲げており、民間開発事業を適切に誘導しながら、誰もが便利に公共サービスを受けられるよう、市民館や図書館等の公共施設の再編整備をすすめるとともに、商業・業務、都市型住宅等のさまざまな都市機能を駅周辺に効率的に集約・整備し、また、道路等の整備による駅へのアクセス性を高める取組などを進めることにより、利便性の高い都市生活環境を備えた、歩いて暮らせるコンパクトなまちづくりを推進してまいりました。</p> <p>都市型住宅の整備においては、耐震化・長寿命化を図るとともに、保育園等の子育て支援施設を整備し、また高齢者にも暮らしやすいバリアフリー化にも配慮しており、あわせてエリアマネジメントにより、地域コミュニティを醸成する機会の創出を図るなど、子育て世代</p>

	公述意見の要旨	市の考え方
L 公述人		<p>から高齢者まで多世代が長く安心して暮らせるような取組みをすすめております。</p> <p>また、本市の住宅事情としましても、最低居住面積水準に満たない世帯の比率が全国の大都市の中でも高いことから、防災や居住水準に配慮した住宅ストックの形成を図ることが今後も必要と考えているところです。</p> <p>小杉駅北側においては、今後、本計画を含めた再開発計画によりまちづくりが進められることとなりますが、これらが適切に連携するよう指導・誘導することにより、活力と魅力にあふれた広域拠点の形成を図るとともに、医職住の近接化による高齢者や子育て支援に配慮した、歩いて暮らせる集約型のまちづくりの実現や、小杉駅北側地区としての新たな防災まちづくりなどを推進し、超高齢化・人口減少が進展する中でも誰もが暮らしやすい生活環境が確保されるよう、計画的なまちづくりに努めてまいります。</p> <p>(別紙 参考図参照)</p>

	公述意見の要旨	市の考え方
M 公述人	<p>小杉町2丁目の計画による人口増加、交通渋滞、工事車両による事故の責任、高層ビルの崩壊の不安、日影の影響など、多くの人の生活に影響をもたらす可能性があるにも拘らず、住民にきちんとした説明がなされていないということは問題である。</p> <p>公聴会というものは市民が全員参加し、市民にきちんと説明し、市民が全員納得した上で開かれて進むべきものとする。</p> <p>計画に対しては賛成も反対もしないが、住民にもう一度最初から住民説明会をやるべきである。</p> <p>市は説明会の告示をどういう形で行ったのか。一部の人にチラシを渡しただけでは不十分か。</p> <p>住民全員の意見を言える場を設けることを求める。</p>	<p>本計画につきましては、都市計画の最初の手続となる素案説明会の前の段階、また素案説明会後にも、周辺地域にお住まいの方々などを対象に任意の説明会を開催し、計画の内容や、今後小杉駅周辺地区で予定されている再開発計画の概要などについて説明を行うとともに、これらの説明会や公聴会において、様々なご意見を伺ってまいりました。</p> <p>いただいたご意見をふまえ、これまでに圧迫感の低減や、周辺住宅地へのプライバシーに配慮した計画となるよう、一部建築計画の修正を行うとともに、ビル風対策につきましては、周辺開発事業者の協力を得ながら、計画地以外についても、できる限り早急に改善するよう、関係者と協議を進めております。</p> <p>今後も上位計画に基づき、各事業者に対して適切に指導・誘導を行い、周辺環境に配慮した計画的なまちづくりを推進するとともに、周辺地域にお住まいの方々にご理解をいただくよう、早い段階から情報提供の場を設け、「小杉駅周辺まちづくり推進地域構想」や、それに基づいて本市が進めている小杉駅北側地区のまちづくりの考え方（別紙 参考図参照）を含め、計画の内容の丁寧な説明に努めてまいります。</p> <p>なお、素案説明会及び公聴会の開催の周知につきましては、「公報」や「市政だより」及び「市ホームページ」へ掲載するとともに、町内会回覧等により行ってまいりましたが、いただいたご意見をふまえ、より確実に周知が行われるよう、可能な範囲での周知方法の改善に取り組んでまいりたいと考えております。</p>