

川崎市都市計画公聴会

川崎都市計画第一種市街地再開発事業の決定

(小杉町3丁目東地区第一種市街地再開発事業) ほか関連案件

公述意見の要旨と市の考え方

平成25年6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

川崎都市計画第一種市街地再開発事業の決定（小杉町3丁目東地区第一種市街地再開発事業）

川崎都市計画高度利用地区の変更（小杉町3丁目東地区）

川崎都市計画地区計画の決定（小杉町3丁目東地区地区計画）

(2) 土地の区域

川崎市 中原区 小杉町3丁目地内

2 公聴会の開催の日時及び場所

(1) 日時

平成25年6月1日（土）午後2時から午後3時35分まで

(2) 場所

川崎市中原区役所5階会議室（川崎市中原区小杉町3-245）

3 公述意見の要旨と市の考え方

(1) 公述人 7名

公述人	ページ番号
A 公述人	1～5
B 公述人	6～8
C 公述人	9～11
D 公述人	12～14
E 公述人	15
F 公述人	16～18
G 公述人	19～20

	公述意見の要旨	市の考え方
A 公述人	<p>ここ数年の小杉駅周辺で起きている変化を見ると、本当にこれでいいのだろうか、これが住民にとってあるべき町の姿なのだろうかという疑問が出てくる。</p> <p>駅の周辺なら、ある程度、中高層のビル街となるのは致し方ないことだとは思いますが、こんなにも超高層ビルが林立し、ろくにインフラ整備もされないまま、いきなり人口が急増するまちづくりを進めることが行政のやるべき都市計画なのだろうか。開発地域外の狭い危険な道路はそのままになっている。超高層ビルの地下に雨水貯留槽はできて、そこの処理はできるのだろうか、そこから流れていく先の下水管が特別広がったという話は聞いていない。保育所は増えるようだが、学校や子どもの遊び場、増加していく高齢者のための施設などは、どこにも見当たらない。また、日照被害や風害を心配する周辺住民の声がたくさん出されているのに、それは単に聞き置くだけで、川崎の都市計画マスタープランがどんどん進行していくという状況を、私たちは黙って見ていなければいけないのか。</p>	<p>小杉駅周辺地区においては、“交流”と“にぎわい”があふれるまちづくりをコンセプトに掲げ、「質の高い魅力ある都市空間の創造」「地域特性に応じた交通施策の実現」「にぎわいとうるおいのある都市環境の形成」「安全・安心なまちづくり」をめざし、広域拠点としての機能強化を推進しております。これまで、再開発の適切な誘導などにより、商業・業務、文化・交流、研究開発、都市型住宅等の諸機能の集積を図るとともに、新駅の整備などの鉄道網の充実、交通広場の整備拡充や交通アクセス環境の改善など、都市基盤施設の整備を図ってまいりました。</p> <p>また、歩道状空地や広場、緑地などのオープンスペースを確保することにより、うるおいのある安全で快適な空間の創出に向けた取組みを推進するとともに、都市景観形成地区の指定等による広域拠点にふさわしい景観形成を進めております。今後も各再開発計画を適切に誘導し、様々な機能の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ってまいります。</p> <p>なお、日照被害や風害をはじめとする周辺市街地に与える環境影響については、「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ます。</p> <p>当地区においては、土地利用が細分化されているとともに、老朽化した商業業務施設が建ち並び、都市基盤施設等の整備水準が低く、広域拠点に位置付けられている小杉駅周辺地区としてふさわしい土地の高度利用が図られていない状況にあります。</p> <p>本計画では、市街地再開発事業により、周辺地区と連携しつつ、土地の合理的かつ健全な高度利用を図るとともに、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都市機能の更新及び安全で安心な市街地の形成を目指すものです。</p> <p>本計画における都市基盤整備としましては、区域内北側に、武蔵小杉駅周辺の交通ネットワークの形成に資する、幅員15～17mの地区幹線道路を整備する計画となっております。また、区域内を南北に通る市道小杉町20号線の北側の一部を東西方向へ付け替え、付け替え前の道路用地部分については、歩行者の通行が可能な幅員6mの通路として整備することで、駅方向へ向かう歩行者等の動線と自動車通行を分離し、円滑な交通処理を実現するものと考えております。</p> <p>さらに、道路に沿った安全で快適な歩行空間を確保するため、幅員4mの歩道状空地を計画地周囲に設け、来街者や地域住民などにとって開かれた広場を地区の北側と南側にそれぞれ整備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。また、広場につきましては、武蔵小杉駅からの歩行者を受け止める溜り空間や、武蔵小杉南部地区西街区の広場と連携した賑わいを充実させ</p>

	公述意見の要旨	市の考え方
A 公述人	<p>ここ小杉3丁目東地区は、住民が長く住み続けてきた地域である。お祭りや盆踊り、餅つきなどが行われ、とても親しみやすい町であった。生鮮食料品店など次々に姿を消し、年寄りにとっては住みにくくなってきたが、それでも我が町という思いがあった。しかし、状況はどんどん変わってきた。</p> <p>小杉町3丁目東地区だけでも520戸、1,500人ほどの人口増が見込まれている。エリアマネジメントにより、既存住民と新住民の交流が図られるとしているが、1,500人にもなる新住民とは要求なども全然違うのだから、3丁目として一緒にまとまりができるものなのか不安がある。今までの大抵のマンションは、そのマンションごとにまとまっている例が多いのではないかとと思う。また、中央地区では以前住んでいた方の3割くらいしか、この地区に戻ってこれられないのではないかとこの話も聞く。長年住み続けて、交通の便が良く、病院も近いので、この地を終の棲家にしたと考えていたのに、いきなり超高層ビルの計画が持ち上がってきて、人生設計を変えなければならなくなってしまったという声を聞いている。</p> <p>小杉町3丁目東地区でも同じようなことがあるのではないかと。せっかくまとまっていた町の人たちが引っ越していき、馴染んだ店がだんだん消えていってしまうのかと思うと、とても寂しい思いになる。たとえ新しいビルに移れたとしても、その負担は大変なことだろうし、競争の激しさが予想される中での営業は容易なことではない。こんな計画は住民を犠牲にしたまちづくりとしか思えない。</p> <p>マスタープランでは、にぎわいと快適さ、親しみを感じることができる街並みを目指しているとある。それなら既存住民が納得いくよう、もっとじっくり話し合う場を設けるべきではないか。</p> <p>行政は事業者に対する指導も行わず、公聴会を開き、次々に進めていこうとしているのか。きちんと当該住民の声を把握し、その立場に配慮した開発を考えるべきである。</p> <p>この計画で、本当に住民が住み続けていくことができるのか、こんな町の中で商店は営業を続けられるのか。そんな不安を解消することができる計画なのか。行政は考えたこともないのではないかと勘ぐりたくなる。高度利用でどれだけ儲かるかしか考えていないのかもなどと考えるのは疑い過ぎだろうか。</p>	<p>る広がりを持った空間とするとともに、災害時には一時避難場所としての機能も考慮したオープンスペースとなっております。</p> <p>小杉駅南部地区や中丸子地区においては、既存の町会はありましたが、工場跡地ということから地域コミュニティが形成されておりました。しかし、開発に伴い平成19年に発足したNPO法人小杉駅周辺エリアマネジメントの活動により、子育て世代から高齢者まで、多世代に渡る地域コミュニティが形成されております。また近隣町会・商店街とも周辺地域交流会を定期的に開催し、交流を広げております。同様に当地区についても、エリアマネジメントを通じて、新しい住民の方と旧住民の方とが交流する機会の創出が図られるものと考えております。</p> <p>本事業は、地権者の生活再建を目的として、地権者の生活・営業活動を図りながら、公共施設等と建築物を一体的に整備する市街地再開発事業です。地権者が中心となって、平成12年より検討を開始し、平成16年に地元勉強会を立ち上げ、平成19年には、市街地再開発事業を円滑に進めていくための準備組合を地区内の権利者の皆様が中心となって設立されました。</p> <p>当地区においては、古くからのまちのにぎわいの中心地であるという地域特性を踏まえ、引き続きにぎわいを受け継ぎ、充実させるため、低層部に商業・業務機能の導入を図ることとしております。</p> <p>また、駅至近という立地を活かし、多世代が安心して都市生活を送ることが出来る、都心にふさわしい優良な都市型住宅の導入を図ることとしております。</p> <p>なお、本市では、都市計画の決定や変更を行うにあたり、その案を固める前の素案の段階で、市から皆様に御説明し、内容を御理解いただいたうえで公聴会により広く御意見を伺うこととしており、その御意見を参考に、都市計画の案を作成することとしております。</p> <p>また、案の作成後においても、その案について縦覧を行い、案に対して広く住民の皆さまの御意見をいただくこととしているなど、住民参加の機会を設けており、今後も住民の意見を踏まえたまちづくりに努めてまいります。</p>

	公述意見の要旨	市の考え方
A 公述人	<p>老朽化した商業業務施設が建ち並び、整備水準が低い地域という指摘はそのとおりであり、本当に安全・安心なまちづくりのための開発をぜひ進めてほしい。そのため開発と、超高層ビル街にする開発とは、決してイコールにならない。タワープレイス周辺で自転車がばたばた倒れ、けが人も出た。また、先日は太い街路樹が倒れるなど、一体どこが安全・安心の町なのかと思う。</p> <p>NECビルの前では、超高層ビルに住む子どもたちがぞろぞろ下沼部小学校へ登校している。大きな木も植わってはいるが、ものすごい風が吹いていて、帽子を飛ばされた子どもがスピードを出した車の走る道路に飛び出し、ドキッとさせられることもあった。小杉駅周辺でそんな光景が再現されるようなことは望まない。</p> <p>また、日医大へ行くのが怖くて行けない。どうしても行かなくてはいけないときには遠回りして別の町を通っているという人たちは、今度2丁目の再開発が進んでいったら、どこの道を歩いていけば日医大に行けるのか。カートを押してようやく買い物に行っている人が、風のある人は強風にあおられながら出かけるのが恐ろしくて、家にある物だけで済ませていると言っている。</p>	<p>当地区においては、土地利用が細分化されているとともに、老朽化した商業業務施設が建ち並び、都市基盤施設等の整備水準が低く、また、本市の広域拠点に位置付けられている小杉駅周辺地区としてふさわしい土地の高度利用が図られていない状況にあります。</p> <p>本計画では、市街地再開発事業により、周辺地区と連携しつつ土地の合理的かつ健全な高度利用を図るとともに、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都市機能の更新及び安全で安心な市街地の形成を目指すものです。</p> <p>また、小杉駅周辺では、道路等の公共施設を整備改善し、交通結節機能を向上させるとともに、商業・業務、文化・交流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し、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。本地区における建築物の高さの最高限度については、小杉駅周辺の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あわせて、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ことを前提とした建物の形状を誘導しており、本計画においては160メートルと定めております。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してまいります。</p> <p>また、風害に関してですが、今後武蔵小杉駅周辺で進められる開発計画につきましては、当地区も含めた周辺開発事業者により構成される環境対策部会におきまして、ビル風対策の検討を進めてまいります。</p> <p>その中で、防風植栽の適切な維持管理をルール化し、適切に管理していくことを、検討してまいります。</p> <p>また、当地区の再開発ビルも含め、建物完成後につきましては、川崎市環境影響評価に関する条例に基づき、事後調査の中で、事業者自らがビル風対策の効果を確認することとなります。</p> <p>こうした取組みを踏まえながら、必要な対策を講じるよう、事業者に対し適切に指導してまいります。</p> <p>なお、タワープレイス南東側につきましては、小杉町2丁目地区開発事業者、タワープレイス所有者、地元町内会の協力を得ながら、昨年6月より風環境の改善に向けた検討を進めてまいりました。そして、今年1月には、防風植栽による対策案を作成し、植栽に適した4月から5月にかけて、対策を実施しております。今後の対応につきましては、こうした対策の状況を見</p>

	公述意見の要旨	市の考え方
A 公述人	<p>交通機関も便利で住みやすい町である。しかし、超高層ビル街の内部には広々とした道路が通っているのに、周辺の道路は狭く、歩道は乳母車や自転車が来ると慌てて道路におりて避けたりするような状態である。今でさえ、しばしば渋滞が起きる409号線は、この先どんどん人口が増えていったら、どうなってしまうのか。小杉駅入り口交差点など、歩行者にとってネックになっている場所もある。</p> <p>また、こども文化センターと自治会館は計画の中に取り込まれているようだが、人口が増えているのだから、今までより規模をずっと大きくしなければ対応し切れないだろう。雨の日でも子どもたちが自由に遊べる施設はできるのだろうか。高齢者の居場所もない。中学校区に一つはあるべき老人憩いの家がないのは川崎市内でたった3カ所、その一つがこの今井中学校区である。これらの問題を解決するのが再開発だと思う。</p> <p>二ヶ領用水という流れもあり、桜並木もある。消防署跡地や自治会館の移転跡地などがあれば、その一帯を市民の憩いの場にしたらどうかなどという話を聞いたりすると本当に楽しくなる。防災対策としても有効だろう。そんな夢のある都市計画を行政には考えてほしい。周辺住民も、開発によって本当に住みやすい町になったと喜び合えるようなまちづくりをぜひ考えてほしい。疑問だらけの再開発事業を考え直していただきたいと思う。</p>	<p>極めながら、必要に応じて検討してまいります。</p> <p>また、安心・安全な歩行空間の形成に向けて、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目指し、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>小杉駅周辺のまちづくりにおいては、通過する自動車交通や駅に集中する自動車交通を適切に誘導するとともに、安全で快適な歩行空間を確保するため、幹線道路整備は不可欠であると考えております。ご意見をいただきました『小杉駅入り口交差点』のある国道409号（小杉工区）につきましても、安全で快適な歩行空間を確保するため、平成23年度より拡幅整備事業に着手し、現在、用地取得に努めており、早期の事業完了を目指しているところです。一方で、再開発事業エリア内の歩行者空間や安全で快適な道路整備につきましても、開発の機会を捉えて、適宜、整備を進めてまいります。</p> <p>当地区においては、土地利用が細分化されているとともに、老朽化した商業業務施設が建ち並び、都市基盤施設等の整備水準が低く、広域拠点に位置付けられている小杉駅周辺地区としてふさわしい土地の高度利用が図られていない状況にあります。</p> <p>本計画では、市街地再開発事業により、周辺地区と連携した都市基盤施設の整備・再編を行いつつ土地の合理的かつ健全な高度利用を図るとともに、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ける「くらし・にぎわい軸」及び「商業・にぎわい軸」の交わる地区として、商業・業務、文化・交流機能及び都市型住宅機能等の集積を図り、広域拠点にふさわしい都市機能の更新及び安全で安心な市街地の形成を目指すものです。</p> <p>導入機能としましては、既存の商業の賑わいを継承すべく、低層部には商業を中心とした機能を配置し、中層部には小杉こども文化センター及び総合自治会館などの公共公益施設を配置するとともに、地区内外の生活者をサポートする生活支援施設（認可保育園等）も導入する計画としております。</p>

	公述意見の要旨	市の考え方
A 公述人		<p>なお、こども文化センターについては、従来の機能に加えて中高校生の自己形成・社会参加を促す機能を強化するとともに、中学校区域を越えて、中高校生が集い活動する拠点としての機能を強化する方向で検討が進められております。本地区に整備されるこども文化センターに必要な具体的機能や規模については、今後も引き続き検討してまいります。</p> <p>総合自治会館につきましては、市民自治活動の振興に必要な機能を最大限に発揮するための施設整備が必要であると考えております。総合自治会館に必要な具体的機能や規模については、今後も引き続き検討してまいります。</p> <p>また、都市基盤整備としましては、区域内北側に、武蔵小杉駅周辺の交通ネットワークの形成に資する、地区幹線道路を整備する計画となっております。また、区域内を南北に通る市道小杉町20号線の北側の一部を東西方向へ付け替え、付け替え前の道路用地部分については、歩行者の通行が可能な通路として整備することで、駅方向へ向かう歩行者等の動線と自動車通行を分離し、円滑な交通処理を実現するものと考えております。</p> <p>さらに、道路に沿った安全で快適な歩行空間を確保するため、歩道状空地を計画地周囲に設け、来街者や地域住民などにとって開かれた広場を整備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とともに、災害時には、避難の経路としての活用も可能となることから、安全性の向上につながるものと考えております。</p> <p>また、広場につきましては、武蔵小杉駅からの歩行者を受け止める溜り空間や、武蔵小杉駅南部地区西街区の広場と連携した賑わいを充実させる広がりを持った空間とするとともに、災害時には一時避難場所としての機能も考慮したオープンスペースとなっております。</p> <p>なお、総合自治会館の跡地の活用につきましては、小杉地区全体のまちづくりの状況や、沿道商店街の状況なども踏まえ、総合的な観点から、有効な活用策を検討してまいりたいと考えております。</p> <p>また、総合自治会館周辺のまちづくりの検討につきましては、道路整備事業と連携し、二ヶ領用水を活かした豊かな水辺空間の形成など、地域住民の皆様の意向を踏まえたまちづくりを検討してまいりたいと考えております。</p> <p>また、当計画において、老人いこいの家等の高齢者向けの施設が入る予定はありませんが、今井中学校区におけるいこいの家の整備は重要な課題であり、小杉駅周辺地区の公共施設等の再編整備の中で引き続き検討を行い、整備に向けた取組み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>今回の開発計画は、これまでの高層マンションの建設と違い、地域の地権者による開発組合が事業主体であるというように聞いているが、この計画が周辺のビルと複合的な関連性を持って、環境に大きく影響を及ぼすものであるため、この都市計画は認めるわけにはいかない。</p> <p>この都市計画が、小杉北側地域の住民に長時間の日影被害を与え、太陽の恵みを奪うものであり、良好な住環境が阻害されるということ。小杉2丁目計画のときも住民から日照被害を訴え、都市計画を誘導している川崎市に、高層ビルの乱立による複合的な影響を調査するように求めてきたが、川崎市は拒否し続けてきた。</p> <p>そこで、高層マンションの建設に反対する住民組織である小杉・丸子まちづくりの会は、川崎市から、これまで建設された高層マンションと計画中のものの図面を取り寄せて、専門家の協力も得て、小杉駅直近の7棟のビルによる複合日影図を作成した。その日影になる住宅地に私たちは1戸1戸、足を運んで調査して、住民アセスをつくった。その結果、この小杉、新丸子地域で日影になる建物は、1時間以上は2,600戸で、人口にすると約4,500人、関係町会の約40%に当たる住民が日照阻害を受けるという結果が明らかになった。これだけ広範な住民が影響を受ける高層ビルの建設に対し、川崎市が何の対策も立てない。広範な地域を巻き込む再開発促進区を設定しながら、何の責任も果たさないやり方は、誰も納得することはできない。</p> <p>川崎市が、一連の高層マンションの建設で都市計画を発表するときに、この計画が市のマスタープランに基づくものであるということを繰り返し強調してきた。上位の決定を都市計画の判断の基準にするというのであるなら、その結果に対しても、川崎市が責任を負うのは当然のことではないか。</p> <p>武蔵小杉駅前にあるタワープレイスビルの強風は、いまや川崎市内外で知らない人がいないぐらい有名になっている。20年前にタワープレイスが建ってからビル風による強風が吹き荒れ、周辺に住む者はもとより、小杉の駅前を通りかかった人の多くが風の被害を受けるようになった。</p> <p>小杉・丸子まちづくりの会は、住民200人とタワー</p>	<p>当地区においては、土地利用が細分化されているとともに、老朽化した商業業務施設が建ち並び、都市基盤施設等の整備水準が低く、広域拠点に位置付けられている小杉駅周辺地区としてふさわしい土地の高度利用が図られていない状況にあります。</p> <p>本計画では、市街地再開発事業により、周辺地区と連携しつつ、土地の合理的かつ健全な高度利用を図るとともに、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都市機能の更新及び安全で安心な市街地の形成を目指すものです。</p> <p>事業により生じる日影などの周辺市街地に与える環境影響については、「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ます。</p> <p>小杉町2丁目計画では、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、圧迫感の低減などの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いたしました。また、条例環境影響評価審査書の審査結果に基づき、事業者に対し複合した日影の影響を比較的大きく受ける建物に対して、可能な範囲で周辺開発事業者の協力を得ながら、その影響の程度について説明するよう指導しております。</p> <p>複数の開発が並行して進捗する小杉駅周辺地区において、まち全体での環境影響を把握する観点から、これまでに環境影響評価を実施している事業について、日影の複合的影響を示す棒グラフを作成し、比較的大きな日影の影響を与えると考えられる地域の住民の方々に対し、説明会等で丁寧な説明を行ってまいりました。なお、その際には、小杉3丁目東地区で予定している計画建物も含めた検証をお示ししております。</p> <p>今後も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>風環境の対策につきましては、今後武蔵小杉駅周辺で進められる開発計画について、当地区も含めた周辺開発事業者により構成される環境対策部会におきまして、ビル風対策の検討を進めてまいります。</p> <p>その中で、防風植栽の適切な維持管理をルール化し、適切に管理していくことを、検討してまいります。</p> <p>また、当地区の再開発ビルも含め、建物完成後につ</p>

	公述意見の要旨	市の考え方
B 公述人	<p>プレイス前の通行人200人にアンケート調査を実施し、直接被害の実態を調べた。その結果、窓ガラスが割れた、自転車で転んだ、傘が壊れたなど、89人の人が、ビル風で被害を受けたと回答した。こうした状況を川崎市は長年にわたって放置してきたが、最近になって、ようやくタワープレイスの東角に防風用の樹木を植樹するという対策を取り始めた。ここの風を止めないと、高層ビルを建設しても風害を防ぐことができるという説明がつかなくなるからである。</p> <p>しかし、高層ビルによる強風は、そう簡単に止めることができないという事実が生まれている。小杉駅南側のグラウンド地区に建設されたパークシティーマンションでは、事後調査で、強風域が観測されている。ミッドスカイトワーの1階にある中原市民館では、強風で南側入口を閉鎖する措置をとっている。これが事実だ。横須賀線の小杉新駅周辺でも、小杉駅近くのエクラストワーの横の通りでも、強風が吹き荒れるようになった。そして、今度の小杉3丁目東地区の高層ビル計画では、ビル北側の通りに強風域が発生することが、事業者アセスに示されている。こんなビル風が吹き荒れる町をつくっておきながら、何がうるおいとにぎわいのある安全・安心な都市空間なのか。この事実を考えても、川崎市で行っている小杉地域での超高層ビルの乱造は間違っていると言わざるを得ない。</p> <p>ビル風の被害は、さらに新しい事態に進んでいる。5月7日夕刻、タワープレイスビルの角に立つ、高さ17メートルのケヤキの街路樹が突然倒れ、南武沿線道路に横倒しになった。</p> <p>この倒木事故は、タワープレイスビルなどによるビル風が長期間、樹木にダメージを与え続けてきたことも大きく影響していると考ええる。</p> <p>これらの事実が示すように、高層ビルは構造上、上空の強風を地上に吹き降ろす作用を起こすということは、誰も否定のできない事実である。また、このビル風の吹き降ろしを歩行者や、周辺の住宅地に被害を与えないようにする技術もまだ完成していないということも疑う余地のない現状ではないか。</p> <p>今回の都市計画素案では、特に風環境については、地区周辺における事業と連携して適切な対策を講じることにより、良好な環境の形成に努めると述べている。これまで川崎市が説明してきた防風対策が、何一つ効果が実証されていない中で、どのような対策を講じれば、このビル風がなくなるのか、科学的な実証を示す責任があると思う。</p>	<p>きましては、川崎市環境影響評価に関する条例に基づき、事後調査の中で、事業者自らがビル風対策の効果を確認することとなります。</p> <p>こうした取組みを踏まえながら、必要な対策を講じるよう、事業者に対し適切に指導してまいります。</p> <p>なお、タワープレイス南東側につきましては、小杉町2丁目地区開発事業者、タワープレイス所有者、地元町内会の協力を得ながら、昨年6月より風環境の改善に向けた検討を進めてまいりました。そして、今年1月には、防風植栽による対策案を作成し、植栽に適した4月から5月にかけて、対策を実施しております。今後の対応につきましては、こうした対策の状況を見極めながら、必要に応じて検討してまいります。</p> <p>また、倒木の植栽地点は、小杉町2丁目開発計画に係る環境アセスメントにおいて、住宅地・市街地としての風環境、一般的な風環境であることから、倒木とビル風との直接的な関係は見出しにくいものと考えております。</p> <p>なお、グラウンド地区の環境影響評価事後調査において、パークシティ武蔵小杉ステーションフォレストタワーの敷地内の風環境調査地点は、予測結果と同等の風環境となりましたが、パークシティ武蔵小杉ミッドスカイトワーの敷地内の調査地点では、予測結果を上回る中高層市街地相当の風環境である領域Cとなった結果となりました。原因として、植栽開始時期の遅れにより十分な防風効果を得ることができなかったためとの報告を受けております。その対策として、植栽による防風効果を十分に確保するため、植栽樹木の生長を促すよう、水やりや定期的な施肥などの維持・管理を継続すると事業者より伺っております。</p>

	公述意見の要旨	市の考え方
B 公 述 人	<p>私たちは、市街地再開発事業そのものに反対しているわけではない。小杉3丁目の市街地整備と商業施設の建設で町がにぎやかになり、地域の経済が発展することは喜ばしいことだと考えているが、これまでの街並みと桁違いな超高層マンションを建設することは、周辺住民あるいは商店のお客さんに大きな迷惑をかけることになる。150メートルの高層はやめ、ほどほどの高さのビルにしてほしいというのが願いである。</p> <p>都市計画において、川崎市は事業者の開発を誘導すると言っているが、誘導のやり方が、根本のところ間違っているのではないかと。周辺の町と調和のあるまちづくりを考えるのであれば、都市計画で高さを50メートルの制限で誘導するならば、周辺市街地の環境に配慮し、調和のとれたものにするという方針が言葉だけでなく、住民が歓迎する現実的な方針となることは疑いない。</p> <p>川崎市は、小杉3丁目東地区の都市計画を改め、周辺住民の要望をくみ上げて、建築物の高さを思い切って引き下げるように、都市計画案に反映していただきたい。</p>	<p>当地区においては、土地利用が細分化されているとともに、老朽化した商業業務施設が建ち並び、都市基盤施設等の整備水準が低く、広域拠点にふさわしい土地の高度利用が図られていない状況にあります。</p> <p>本計画では、市街地再開発事業により、周辺地区と連携しつつ、土地の合理的かつ健全な高度利用を図るとともに、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都市機能の更新及び安全で安心な市街地の形成を目指すものであります。</p> <p>また、小杉駅周辺では、道路等の公共施設を整備改善し、交通結節機能を向上させるとともに、商業・業務、文化・交流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し、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。本地区における建築物の高さの最高限度については、小杉駅周辺の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あわせて、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ことを前提とした建物の形状を誘導しており、本計画においては160メートルと定めております。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してまいります。</p>

	公述意見の要旨	市の考え方
C 公述人	<p>武蔵小杉駅周辺は、お住まいになっている方や商店の方が徐々に増え、駅の近くに病院もあり、学校もありというような状態となった。さらに、駅周辺の引越してくる方が増えれば、それだけまた病院や診療所も増え、また、学校も遠くにあったものが近くに来る。駅前というのは、どうしても避けて通れないことがたくさんあり、いくらか被害もあるかもしれないが、やはりプラスになることも随分ある。</p> <p>現在進められている再開発では、空間が重視されている。小杉町3丁目東地区の計画でも公園やイベント会場として利用できる、広場がつくられる。また、建物が敷地ぎりぎりまで建っているため、子供が遊ぶ場所がなく、危険な道路で遊んでいる。このような子供たちが開発で生まれた広場を利用して遊ぶことができる。</p> <p>また、その整備される広場は、災害時には皆が避難できるという特典もある。今後進む他の開発も同様だと思うが、震災に備え、地域の人たちのための物資の保管や水の貯留が進むことになる。</p>	<p>小杉駅周辺地区においては、“交流”と“にぎわい”があふれるまちづくりをコンセプトに掲げ、「質の高い魅力ある都市空間の創造」「地域特性に応じた交通施策の実現」「にぎわいとのおいのある都市環境の形成」「安全・安心なまちづくり」をめざし、広域拠点としての機能強化を推進しております。これまで、再開発の適切な誘導などにより、商業・業務、文化・交流、研究開発、都市型住宅等の諸機能の集積を図るとともに、新駅の整備などの鉄道網の充実、交通広場の整備拡充やアクセス環境の改善など、都市基盤施設の整備を図ってまいりました。</p> <p>また、歩道状空地や広場、緑地などのオープンスペースを確保することにより、うるおいのある安全で快適な空間の創出に向けた取組みを推進するとともに、都市景観形成地区の指定等による広域拠点にふさわしい景観形成を進めております。今後も各再開発計画を適切に誘導し、様々な機能の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ってまいります。</p> <p>なお、本地区につきましては、道路に沿った安全で快適な歩行空間を確保するため、幅員4mの歩道状空地を計画地周囲に設け、来街者や地域住民などにとって開かれた広場を地区の北側と南側にそれぞれ整備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及び回遊性が高まり、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。また、広場につきましては、武蔵小杉駅からの歩行者を受け止める溜り空間や、武蔵小杉駅南部地区西街区の広場と連携した賑わいを充実させる広がりを持った空間とする計画となっております。これらの空地につきましては、地域の方々の交流の場として、また、商業の活性化等に向けたイベントなど、地域活動の場として活用していただくことを想定しております。</p> <p>また、本地区における地域防災に資する取組みとしては、災害時に一時避難場所や避難路としての機能を果たす通路や広場等のオープンスペースを配置するとともに、マンホールトイレ、災害時テント等が設置できるよう配慮することとしております。</p> <p>また、建物内には複数階に防災備蓄倉庫を設置するなど、高層住宅における防災対策を適切に講じるとともに、周辺住民向けの防災備蓄倉庫等を整備するなど、安全・安心なまちづくりに向けた取組みを行うものとしております。さらに施設共用部や公共公益施設部分に帰宅困難者対応スペースを確保し、建築物についても制震や免震構造など適切な構造形式を採用するなど、十分な耐震性能を持ったものいたします。</p>

	公述意見の要旨	市の考え方
C 公述人	<p>中原消防署から現在整備中の武蔵小杉駅南口駅前広場までは、広い道路が整備された。また、中原区役所に隣接する地区の開発により、南武線沿いに広い道路が整備されている。この間に位置する小杉町3丁目東地区においてもそれを繋ぐ道路が必要となる。当該地区を通り抜けるには、現状では、人が通るのがやっとの道路しかない。小杉のまちが良くなるためには、この状況が改善される必要がある。</p> <p>道路を何とか広くしなくてはならない、広場は作らなくてはならないとなると、どうしても土地の問題が出てくる。これらの施設を設けるならば、どうしても変わりになるものが必要となる。その結果として、高層のビルになっている。</p> <p>このような計画の考え方に対して、反対・賛成はあると思うが、これは当然のことである。しかし、進む方向は一つしかないので、どのように妥協して進んで行くかが課題となる。</p> <p>また、私自身も家の隣にビルが建ち、日照が大きく奪われた。反対の方々と同じく、大変困るという気持ちもある。しかし、頼んだものではないが、ビルの開発に伴い、空地をつくっていただいた。この空地は必要に応じて、駐車スペースとして利用したり、町会・商店街で必要なときに使ってよいとされていて、大変便利に使わせていただいている。私一人の我慢で、多くの皆さんに利益があるのであれば、それでいいと思っている。風の問題についても同様である。大きな風が吹くときは、ビルであろうが、1階建てであろうが吹くことは間違いない。</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目指し、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、区域内北側に、武蔵小杉駅周辺の交通ネットワークの形成に資する、幅員15～17mの地区幹線道路を整備する計画となっております。また、区域内を南北に通る市道小杉町20号線の北側の一部を東西方向へ付け替え、付け替え前の道路用地部分については、歩行者の通行が可能な幅員6mの通路として整備することで、駅方向へ向かう歩行者等の動線と自動車通行を分離し、円滑な交通処理を実現するものと考えております。</p> <p>さらに、道路に沿った安全で快適な歩行空間を確保するため、幅員4mの歩道状空地を計画地周囲に設ける計画となっております。</p> <p>当地区においては、商業・業務、文化・交流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し、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。建築物の高さの最高限度については、小杉駅周辺の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あわせて、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ことを前提とした建物の形状を誘導しており、本計画においては160メートルと定めております。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してまいります。</p> <p>なお、日照被害や風害をはじめとする周辺市街地に与える環境影響については、「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ます。</p>

	公述意見の要旨	市の考え方
C 公述人	<p>この小杉町3丁目東地区というのは、小杉の玄関口でもあり、小杉駅の玄関口でもある。その玄関口が、小杉3丁目中央地区と小杉駅南部地区の西街区がきれいになっているのに、その真ん中に挟まれた当該地区だけが、老朽化した建物ばかりで、耐震上も非常に不安がある。早期に事業を進めていただき、利便性の高いまちにしてほしい。</p>	<p>当地区においては、土地利用が細分化されているとともに、老朽化した商業業務施設が建ち並び、都市基盤施設等の整備水準が低く、広域拠点にふさわしい土地の高度利用が図られていない状況にあります。</p> <p>本計画では、市街地再開発事業により、周辺地区と連携した都市基盤施設の整備・再編を行いつつ土地の合理的かつ健全な高度利用を図るとともに、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ける「くらし・にぎわい軸」及び「商業・にぎわい軸」の交わる地区として、商業・業務、文化・交流機能及び都市型住宅機能等の集積を図り、広域拠点にふさわしい都市機能の更新及び安全で安心な市街地の形成を目指すものです。</p>

	公述意見の要旨	市の考え方
D 公述人	<p>まず初めに、今回の開発が広い範囲で、3丁目全体を絡める開発であってほしいというのが第一の希望だ。</p> <p>3丁目はマンションだらけであり、これからも増える予定である。町会として活動するときに、高層のマンションの方たちと町会と結びつくのは大変難しい。マンションに住まわれている方々はなぜか地元との触れ合いが少ない。しかし、全ての方ではない。マンションの理事の方たちは、互いに交流しながら、マンション間の連絡会議を行っている。</p> <p>また、NPOなどを通じて、既存の町会、商店街とのふれあいの場を作り、イベントなども行われている。</p> <p>さらに、新規の役員は、若者を集めて街コンなどのイベントも行っている。このように、マンションに住んでいる人たちは、町会との結びつきが少ないとは言いながら、なんらかの形で地元と結びつきたいという気持ちがあり、マンションに住む方たちと町会が協力し合えるようになることを望む。</p> <p>また、本計画では広場ができることになっている。すでに隣接の開発で完成している広場と、さらにその隣にも公園ができることになっている。毎年盆踊りを駅前の駐車場で行っていたが、ここ何年か行っていない。盆踊り等については、町会の行事と捉えておらず、市民交流の場と考えている。旧住民だけではなく、他の町会の方も、新住民も含めて一緒に交流できる場しなければならないと考えている。このような開発で生まれる公開空地、広場、公園については、このような行事に利用させていただきたい。準備の段階で聞いた話では、このような使われ方も考慮しているとのことだった。これから住まわれる方、既にマンションに住んでいる方、それから旧住民との交流、それから商業者などがイベントで使える場として考えていただく開発であってほしい。</p> <p>車の通りについては、大きく状況が変わる。現在はイトーヨーカドーの東側の道路を通る車は、イトーヨーカドーとマンションの間の細い道路に曲がっていた。また、頻繁に使われていなかったが、イトーヨーカドーを直進して旧マルエツの北側を右折する道路も使われていた。しかし、この道路は私道で、公道ではない。</p> <p>本計画により、車両は旧マルエツ側まで直進することはできなくなるが、イトーヨーカドーの北側に道路が整備される。この道路は十分な幅員も取っているため、完成した際には、自動車も、歩行者も、買い物客</p>	<p>小杉駅南部地区や中丸子地区においては、既存の町会はありましたが、工場跡地ということから地域コミュニティが形成されておりませんでした。しかし、開発に伴い平成19年に発足したNPO法人小杉駅周辺エリアマネジメントの活動により、子育て世代から高齢者まで、多世代に渡る地域コミュニティが形成されております。また近隣町会・商店街とも周辺地域交流会を定期的に開催し、交流を広げております。同様に当地区についても、エリアマネジメントを通じて、新しい住民の方と旧住民の方とが交流する機会の創出が図られるものと考えております。</p> <p>当地区においては、古くからのまちなぎわいの中心地であるという地域特性を踏まえ、引き続きにぎわいを受け継ぎ、充実させるため、低層部に商業・業務機能の導入を図ることとしております。</p> <p>また、駅至近という立地を活かし、多世代が安心して都市生活を送ることが出来る、都心にふさわしい優良な都市型住宅の導入を図ることとしております。</p> <p>なお、本地区につきましては、道路に沿った安全で快適な歩行空間を確保するため、幅員4mの歩道状空地进行を計画地周囲に設け、来街者や地域住民などにとって開かれた広場を地区の北側と南側にそれぞれ整備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及び回遊性が高まり、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。また、広場につきましては、武蔵小杉駅からの歩行者を受け止める溜り空間や、武蔵小杉駅南部地区西街区の広場と連携した賑わいを充実させる広がりを持った空間とするとともに、災害時には一時避難場所としての機能も考慮したオープンスペースとなっております。これらの空地につきましては、地域の方々の交流の場として、また、商業の活性化等に向けたイベントなど、地域活動の場として活用していただくことを想定しております。</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目指し、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、区域内北側に、武蔵小杉駅周辺の交通ネットワークの形成に資する、幅員15～17mの地区幹線道路を整備する計画となっております。</p>

	公述意見の要旨	市の考え方
D 公述人	<p>も安全性が上がると思う。また、開発により、公開空地ができ、歩道部分も広がるので、さらに安全性が上がる。</p> <p>町会としては、安心・安全なまちづくりという立場なので、風害や防災、防犯などが気になる場所である。</p> <p>まず防犯については、街が明るくなるので、犯罪は少なくなると思う。</p> <p>防災については、本計画建物の防災の備品、備蓄などを、住んでいる人たちだけのものと捉えていないと伺っている。旧住民や商店街で活動している方々と、新住民の方々とが、そういうものを一緒にできるような、共有できるような施設にさせていただくのが希望である。</p> <p>一点、不安なのは風害である。イトーヨーカドーの東側の道路は従前から風が強かった。また、東横病院の北側のマンションの整備後、風の流れが変わり、マンションと東横病院の間の通路は非常に風が強い状況である。また、商店街の防犯灯の一つは風の影響で傘を外している箇所があるなど、実害が出ていることは事実である。建築主も風害には頭を痛めているようだ。建物が完成した段階での風向きは、実際には読めない。そういう不安感はある。しかし、工夫はしていただきたい。樹木、公開空地など考慮していただいて、一般住民、通勤通学者、買い物客が安心して利用できるような開発の仕方をしていただくことが、地元メンバーとしての望みである。</p> <p>広域的に考えると、本計画においては、こども文化センターと自治会館などの公共施設が入る。計画通りに進めば平成30年に完成すると伺っている。従って、409号線沿いの自治会館はなくなることになる。こ</p>	<p>また、区域内を南北に通る市道小杉町20号線の北側の一部を東西方向へ付け替え、付け替え前の道路用地部分については、歩行者の通行が可能な幅員6mの通路として整備することで、駅方向へ向かう歩行者等の動線と自動車通行を分離し、円滑な交通処理を実現するものと考えております。</p> <p>さらに、道路に沿った安全で快適な歩行空間を確保するため、幅員4mの歩道状空地を計画地周囲に設ける計画となっております。</p> <p>本地区における地域防災に資する取組みとしては、災害時に一時避難場所や避難路としての機能を果たす通路や広場等のオープンスペースを配置するとともに、マンホールトイレ、災害時テント等が設置できるよう配慮することとしております。</p> <p>また、建物内には複数階に防災備蓄倉庫を設置するなど、高層住宅における防災対策を適切に講じるとともに、周辺住民向けの防災備蓄倉庫等を整備するなど、安全・安心なまちづくりに向けた取組みを行うものとしております。さらに、建築物については制震や免震構造など適切な構造形式を採用するなど、十分な耐震性能を持ったものとするとともに、施設共用部や公共公益施設部分に帰宅困難者対応スペースを確保いたします。</p> <p>風害に関してですが、今後武蔵小杉駅周辺で進められる開発計画につきましては、当地区も含めた周辺開発事業者により構成される環境対策部会におきまして、ビル風対策の検討を進めてまいります。</p> <p>その中で、防風植栽の適切な維持管理をルール化し、適切に管理していくことを、検討してまいります。</p> <p>また、当地区の再開発ビルも含め、建物完成後につきましては、川崎市環境影響評価に関する条例に基づき、事後調査の中で、事業者自らがビル風対策の効果を確認することとなります。</p> <p>こうした取組みを踏まえながら、必要な対策を講じるよう、事業者に対し適切に指導してまいります。</p> <p>川崎市総合自治会館跡地を含めた、国道409号沿道のまちづくりにつきましては、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に基づき、「沿道複合市街地」として、道路整備事業との連携を図りつつ進</p>

	公述意見の要旨	市の考え方
D 公 述 人	<p>の自治会館の跡地の有効利用については、住民と行政で勉強会を行っている。409号線の道路拡幅に伴い、7割方の人たちが移転する可能性がある。この自治会館跡地を代替的に商業地や住宅地にすることによって、移転対象の人たちに入っていただくことができれば、商業地として、住宅地として、また、二ヶ領用水等を含めた楽しい場所として、さらには、サライ通りや奥の商店街まで客を誘導するような役割として作用する可能性がある。今回の小杉町3丁目東地区の開発はそのような意味もある。</p> <p>このような点でも有効利用できるような、また、住む人、買い物に行く人、そういう人たちの安全が望めるものであれば、そういう開発を望みたい。</p>	<p>めていくことが必要であると考えているところです。</p> <p>総合自治会館の跡地の活用につきましては、小杉地区全体のまちづくりの状況や、沿道商店街の状況なども踏まえ、総合的な観点から、有効な活用策を検討してまいりたいと考えております。</p> <p>また、総合自治会館周辺のまちづくりの検討につきましては、道路整備事業と連携し、二ヶ領用水を活かした豊かな水辺空間の形成など、地域住民の皆様の意向を踏まえたまちづくりを検討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
E 公述人	<p>小杉町3丁目を東西方向に移動するには細い路地を通らなければならない。毎朝、毎晩駅に行く大勢の人がこのような路地を歩いている。</p> <p>特に、南武線高架の脇を通る路地は通路部分が暗く、狭く、途中で曲がりくねっており、見通しも悪く、足元が悪い。</p> <p>普段でも危ないと思っているが、暗くなると通るのが怖く、災害が起きた時にはさらに一層危なくなると思う。</p> <p>再開発事業とあわせて道路整備をすると聞いている。一刻も早く工事を進めて、明るく広い道路を整備してほしい。</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目指し、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、区域内北側に、武蔵小杉駅周辺の交通ネットワークの形成に資する、幅員15～17mの地区幹線道路を整備する計画となっております。また、区域内を南北に通る市道小杉町20号線の北側の一部を東西方向へ付け替え、付け替え前の道路用地部分については、歩行者の通行が可能な幅員6mの通路として整備することで、駅方向へ向かう歩行者等の動線と自動車通行を分離し、円滑な交通処理を実現するものと考えております。</p> <p>さらに、道路に沿った安全で快適な歩行空間を確保するため、幅員4mの歩道状空地を計画地周囲に設け、来街者や地域住民などにとって開かれた広場を地区の北側と南側にそれぞれ整備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。また、広場につきましては、武蔵小杉駅からの歩行者を受け止める溜り空間や、武蔵小杉駅南部地区西街区の広場と連携した賑わいを充実させる広がりを持った空間とするとともに、災害時には一時避難場所としての機能も考慮したオープンスペースとなっております。</p>

	公述意見の要旨	市の考え方
F 公述人	<p>公聴会というのは、都市計画法に基づいて都市計画を変更する場合において、地域住民の意見を聞き、反映しながら都市計画を決定していくためにある。また、住民意見を聴取するという方法は、行政が必ず地域住民の意見を聞いてまちづくりを行う、まちづくりをできるだけ地域住民の意見を尊重して行うというためにある法律である。</p> <p>小杉町2丁目地区の公聴会では計画の素案に対し、2名の賛成意見、10名の反対意見があった。その後、素案がそのまま案となり、その案に対して4万通の住民意見を出したが、10名の方の反対意見も、4万通の意見も、全く無視された。</p> <p>この素案に対する公聴会でのみんなの意見を加味して、素案を案に直して、住民の意見を聞くと説明していたが、小杉町2丁目の計画ときは、素案から案に変えるときに、公聴会の意見に対する市の考え方の説明はあったが、一言も、計画案は変わっていなかった。また、4万通の反対意見に対しても、一言も変更がなかった。意見を言わせるだけで、何も変えないのなら、役所から一切変える気はないと言ってもらったほうがいい。</p> <p>なぜ我々が反対するかというと、小杉の町が本当にどうあるべきか、どうなれば将来みんなが住み良い町になるのかということ、行政は開発事業者に言われたままを実行しているだけで、誘導、推進、指導という役割を果たしていないように思うからだ。</p> <p>市役所の説明は、いつも地域の都市計画マスタープランに基づいて、上位計画で決まっているということで、全て話を片づけようとしている。</p> <p>今のまま進むと、約20棟の超高層マンションができる。正確にはわからないがそれによって、人口は2万8,000人ぐらい増えると言われている。</p> <p>これは人口密度が1平方キロ当たり4万人ぐらいになるので、中原区の人口密度1万6,000人ぐらいの3倍か、4倍になる。このことを知っていたら、まちづくりをするときに何をすべきか。道路とか、下水とか、学校とか、保育所とか、こういう毎日の生活をしていくために必要なインフラを同時につくっていかねばいけぬ。そのお金は開発事業者から出さなければいけぬとか、そのようなことを行政が考えるべきである。規制緩和をして開発しても結構だが、小杉地区においてはこういうことをやってもらいたい。</p> <p>小杉町2丁目地区では、ある学者の計算によると、200%の容積率の緩和をしたことにより、三百数十億、開発事業者は儲かるそうだ。その開発事業者は、将来的にはこの町とは関係ないわけで、売ればどこかへ行ってしまふ。それなら、最初からそんなに儲かる</p>	<p>小杉駅周辺地区においては、本市の新総合計画である「川崎再生フロンティアプラン」において、「民間活力を活かした魅力ある広域拠点の形成を図る地区」として位置づけ、高齢化が進展した人口減少社会を見据え、誰もが便利に公共サービスを受けられるよう、さまざまな都市機能を駅周辺に効率的に集約・整備するとともに、駅へのアクセス性を高める取組などを進め、利便性の高い都市生活環境を備えた活力と魅力にあふれた広域拠点の形成を推進することとしております。</p> <p>また、都市計画マスタープランにおいても市の広域拠点と位置付け、民間開発事業を適切に誘導しながら、JＲ横須賀線武蔵小杉新駅設置をはじめ、駅前広場や道路等の都市基盤整備にあわせて、駅を中心に商業・業務、都市型住宅等の都市機能の集積を行うとともに、市民館や図書館等の公共施設の再編整備をすすめ、歩いて暮らせる利便性の高い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>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」の内容をふまえて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>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ありませんが、小杉駅周辺地区の各再開発計画につきましては、「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」に基づき、それぞれの計画が連携し、魅力あふれる広域拠点づくりとなるとともに、周辺市街地に与える影響をできる限り低減するよう事業者に対し指導し、適切な土地利用誘導に努めております。</p> <p>小杉2丁目計画については、都市計画の最初の手続となる素案説明会の前段階、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複数回開催し、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</p>

	公述意見の要旨	市の考え方
F 公述人	<p>のなら、行政が開発事業者を呼ぶときには、例えば、小杉地区ではこういう道路のことをやってもらうとか、学校をつくるためにこれぐらいのお金は出してもらいたいとか、施設の中に保育所をどんどんつくって、少しでも市のため、地域住民のため、行政が指導すべきである。それが開発事業者に言われるがまま、町をつくっていつている。本当に、行政が言うマスタープランに基づく、快適で歩いて安全、安心して生活できるというまちづくりを本当に考えているのか。</p> <p>行政は、快適で、歩いて安全で安心な町を、本当につくっていくためには、開発事業者に言われるがままではなくて、行政が姿勢を正して、住民を守るという行政のスタンスを守ってもらわなければいけない。本当にそういうことを行政には考えてもらいたい。それが行政の仕事で、今すぐやるべきことだ。それくらい重要な問題で、行政の立場はそれだけの権限と力を持っており、住民のために行政はあるんだということを、忘れないでほしい。本当に住民の立場になって、住民の方々の「良いものをつくろうよ」という意見を取り入れて、良いものをつくってあげれば、みんなから喜ばれる。</p> <p>また、風害の問題は恐らく起こるであろう。起こるが、即解決できる問題ではないこともわかっている。しかし、少しでもいい方向にということであれば、地域の住民は、何が何でも反対と言っているのではない。良い町をつくろうよといっても行政が聞かないから反対と言っている。</p> <p>この地区の商店街はかなり密集した古い町並みで、やはり再開発すべきだと思う。いわゆる高度利用をすべきだと思うが、160メートルという高さがなくても、良い町はできるのではないかと。道路は区役所の前の通りまではできると説明があったが、ここまでできても次につながらないと、道路は何にもならない。全体でどうするのかということを考えないといけない。</p> <p>今回は地域の方々が良いまちづくりをしようと言っている。恐らく地域の方々も、高い建物が要るのかと思っていないのではないかと。しかし、多分、まちづくりにはお金がかかるので、お金を生み出さないといけないから160メートルとしているのだと思う。生み出したお金は多分、ほとんど開発事業者のほうにいき、十分に儲かる。儲けてもいいが、地域にもしっかり還元するというのを行政が考えてやるべきだ。その部分が欠けている。今回は地域の人々の開発計画なので、行政はそこを考えていただきたい。</p>	<p>なご意見を伺ってまいりました。</p> <p>いただいた意見をふまえ、北側地区については、「地域構想」をより分かりやすく伝えるため、「公述意見の要旨と市の考え方」の中で、参考図として「北側地区まちづくり方針」を提示しております。</p> <p>また、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っております。</p> <p>今回の小杉町3丁目計画につきましても、素案説明会や公聴会等でいただいた御意見をもとに、案の作成をいたします。</p> <p>なお、当地区においては、土地利用が細分化されるとともに、老朽化した商業業務施設が建ち並び、都市基盤施設等の整備水準が低く、広域拠点にふさわしい土地の高度利用が図られていない状況にあります。</p> <p>本計画では、市街地再開発事業により、周辺地区と連携した都市基盤施設の整備・再編を行いつつ土地の合理的かつ健全な高度利用を図るとともに、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ける「くらし・にぎわい軸」及び「商業・にぎわい軸」の交わる地区として、商業・業務、文化・交流機能及び都市型住宅機能等の集積を図り、広域拠点にふさわしい都市機能の更新及び安全で安心な市街地の形成を目指すものです。</p> <p>導入機能としましては、既存の商業の賑わいを継承すべく、低層部には商業を中心とした機能を配置し、中層部には小杉こども文化センター及び総合自治会館などの公共施設を配置するとともに、地区内外の生活者をサポートする生活支援施設（認可保育園等）も導入する計画としております。</p> <p>また、都市基盤整備としましては、区域内北側に、武蔵小杉駅周辺の交通ネットワークの形成に資する、幅員15～17mの地区幹線道路を整備する計画となっております。また、区域内を南北に通る市道小杉町20号線の北側の一部を東西方向へ付け替え、付け替え前の道路用地部分については、歩行者の通行が可能な幅員6mの通路として整備することで、駅方向へ向かう歩行者等の動線と自動車通行を分離し、円滑な交通処理を実現するものと考えております。</p> <p>さらに、道路に沿った安全で快適な歩行空間を確保するため、幅員4mの歩道状空気を計画地周囲に設け、来街者や地域住民などにとって開かれた広場を地区の北側と南側にそれぞれ整備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。また、広場につきましては、武蔵小杉駅からの歩行者を受け止める溜り空間や、武蔵小杉駅南部地区西街区の広場と連携した賑わいを充実させる広がりを持った空間とするとともに、災害時には一時避難場所としての機能も考慮したオープンスペースとなっております。</p>

	公述意見の要旨	市の考え方
F 公述人		<p>当地区においては、商業・業務、文化・交流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し、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。当地区における建築物の高さの最高限度については、小杉駅周辺の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あわせて、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ことを前提とした建物の形状を誘導しており、本計画においては160メートルと定めております。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してまいります。</p>

	公述意見の要旨	市の考え方
G 公 述 人	<p>地元の方々が13年もの間、苦勞されて描き上げたプランだと思う。しかし、一部見直したほうがいいのではないかと、という観点から意見を申し上げたい。</p> <p>中原区は人口約23万人の内、約5万人が、65歳以上の高齢者である。また、一方で、同じ中原区の井田では、障害者関係の施設が固まって立地している。特定の場所に集約するのではなく、地域で生活できる環境の整備を小杉の再開発に組み込んでもらう必要があったと思う。中原区の地域福祉計画では、「暮らしやすいまちとは、子どもも大人も高齢者も障害者も、みんながその人らしく安心して日々を過ごせるまちです。すべての人が、人と支え合う関係の中で、自分の居場所を確かめ、生きがいを感じることでできるまちです。」とされている。このような考えを小杉再開発にも盛り込んでもらう必要があったのではないかと。地域福祉計画は、法律で決まっているのだが、同じ法律で決まっても、都市計画の方を優先しているように思える。</p> <p>今回の開発については、事業者が地元住民組織であり、地権者として川崎市も含まれているので、こども文化センターや自治会館の移転などを含む計画となっているが、供用部や公共施設関係の部分は風が相当強くなる予測のようで心配だ。</p> <p>川崎市全体の地域福祉計画、中原区地域福祉計画、小杉周辺の再開発がどのように組み合わせるのか、点検が必要ではないかと。</p> <p>今後、高齢者が増加することとなる。中原区は他の区に比べれば生産人口が多い方であるため、危機感がないのではないかと。「川崎らしい都市型住宅の実現」や「高齢者の多様な住まい方の構築」という言葉がある。その中身としては、地域ケア体制を作ると共に、これを推進し、高齢者の多様な住まい方を作るという内容になっている。高齢者が安心して暮らせる町のことを言っている。</p> <p>しかし、川崎市では高齢者向けの低家賃住宅などが圧倒的に少なく、皆大変である。そのような施設を市の権利部分に入れ込むことは考えられないだろうか。古いアパートが壊され、行く場所がない方が中原区には大勢いる。小杉の再開発を考える際には、これらの問題にも寄与するものであるべきではないかと。</p> <p>これらの問題の対応として、小杉の開発の中では、ハード面でスペースを生み出すように、ディベロッパーを積極的に誘導するべきで、義務化するべきだと考える。地域福祉計画をハード面でバックアップしているのは、保育所くらいである。この保育所もいろいろと要望してやっとである。</p> <p>横浜市が保育所の待機児童がゼロになったように、川崎でも、対策の進め方しだいで実現可能だと思う。</p>	<p>小杉駅周辺地区においては、「交流」と「にぎわい」があふれるまちづくりをコンセプトに掲げ、「質の高い魅力ある都市空間の創造」「地域特性に応じた交通施策の実現」「にぎわいとうるおいのある都市環境の形成」「安全・安心なまちづくり」をめざし、広域拠点としての機能強化を推進しております。これまで、再開発の適切な誘導などにより、商業・業務、文化・交流、研究開発、都市型住宅等の諸機能の集積を図るとともに、新駅の整備などの鉄道網の充実、交通広場の整備拡充や交通アクセス環境の改善など、都市基盤施設の整備を図ってまいりました。</p> <p>また、歩道状空地や広場、緑地などのオープンスペースを確保することにより、うるおいのある安全で快適な空間の創出に向けた取組みを推進するとともに、都市景観形成地区の指定等による広域拠点にふさわしい景観形成を進めております。今後も各再開発計画を適切に誘導し、様々な機能の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ってまいります。</p> <p>本計画においては、バリアフリーへの配慮として、身体障害者用駐車場、二段手摺の設置、身障者用エレベーター、多目的トイレの設置など、誰もが安心・安全に施設を利用し、移動できるバリアフリーな施設を、ユニバーサルデザインを踏まえて整備するものとしております。</p> <p>また、住居機能に関しては、鉄道駅至近の立地を活かし、シニア、ファミリー、若年等多世代が安心して都市生活を送ることができる、利便性の高い居住環境を備えた都市型住宅を導入することとしており、住宅性能評価の取得や「川崎市子育て等あんしんマンション認定制度」の認定取得を検討しております。地区内外の住民に対する生活支援機能(認可保育所等)を導入することで、よりよい住環境の形成を目指してまいります。</p> <p>また、川崎市地域福祉計画の主旨である「安心・安全に暮らせる地域づくり」、中原区地域福祉計画の主な取り組みである「子育てを見守り支え合える地域づくり」、「高齢者になっても、障害があっても地域の中で安心して暮らせる地域づくり」を実現するため、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などを推進し、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>次に、風環境に関してですが、今後武蔵小杉駅周辺で進められる開発計画につきましては、当地区も含めた周辺開発事業者により構成される環境対策部会におきまして、ビル風対策の検討を進めてまいります。</p> <p>その中で、防風植栽の適切な維持管理をルール化し、</p>

	公述意見の要旨	市の考え方
G 公 述 人	<p>また、特別養護老人ホームを施設内に設けることを義務付けることも考えられるのではないかと。待機者が6000人近くいる。</p> <p>中原区が発行している地域福祉計画の概要に様々な内容が記載されているが、これらを実感できるような地域づくりの入口を、まちづくりの中の一環として進めていけるように、計画をゼロベースから見直していただきたい。</p>	<p>適切に管理していくことを、検討してまいります。</p> <p>また、当地区の再開発ビルも含め、建物完成後につきましては、川崎市環境影響評価に関する条例に基づき、事後調査の中で、事業者自らがビル風対策の効果を確認することとなります。</p> <p>こうした取組みを踏まえながら、必要な対策を講じるよう、事業者に対し適切に指導してまいります。</p>